

名勝大乘院庭園文化館活用事業における事業協力者選定に係る公募型プロポーザルに係る質疑応答

No.	該当	質問内容	回答
1	募集要項	継続中の独立採算施設（有料老人ホーム等）の運営実績は、「自ら実施（独立採算）した、地域の社会課題解決等に資する施設整備又は運営等の実績」に該当し得るでしょうか。該当する場合、様式第7号の「業務完了年度」にはどのように記載すべきかご教示ください。	応募者が募集要項3-2-(2)「応募者の要件」に該当するものを記載してください。実績に該当するかどうかは、当該業務の趣旨・目的や実態を踏まえて市及び審査委員会が判断します。 継続中の運営については、様式第7号「業務完了年度」の欄に「継続中」等、その旨が分かるよう記載してください。
2	募集要項・様式集	上記実績を証明する資料として、契約書が存在しない自社運営事業の場合、パンフレット、事業報告書、利用実績、収支資料、許認可書類等のうち、提出が必要又は評価上有効となる資料をご教示ください。	契約書が存在しない自社運営事業の場合、当該事業における事業概要がわかる資料（パンフレット、施設案内、施設ウェブサイト等）と運営実績を示す資料（事業報告書、年次報告書、稼働状況資料等）を添付し、提出してください。
3	実施方針・様式第13号	令和8年度に計上されている1,600万円について、対象経費、支払方法・時期及び令和9年度への繰越可否をご教示ください。また、再開館後の運営に係る委託料、指定管理料、庭園入園管理料等を予定しているか、予定している場合は算定の考え方をご教示ください。	令和8年度中の完了を想定していますが、やむを得ない事情により業務が完了しない場合は、繰り越し可能かどうか市と協議いたします。 また、再開館後の運営に係る経費について、市が負担することを想定していませんが、運営上必要であれば、提案書において明示してください。

4	実施方針・参考図面	構造・耐震、床荷重、雨漏り、シロアリ、カビ、アスベスト、給排水、電気容量、通信、空調及びガスの種類（都市ガス・LPガス等）に関する現況資料は提供可能でしょうか。また、既存不具合及び大規模修繕の費用負担の考え方をご教示ください。	現況資料について：１２条点検結果や消防設備点検結果、ほか各種資料については基本協定書の締結後、事業協力者に提供可能ですが、資料が存在しないものもあります。 修繕について：大規模修繕は市の負担であり、小修繕は運営事業者の負担と考えていますが、細かい内容については市と事業協力者で協議いたします。また、既存不具合についても事業者と協議いたします。
5	実施方針	トイレ改修について、市が必須とする整備水準（便房数、バリアフリー、手すり、非常呼出し、子育て設備、多言語案内、外部からの利用動線等）及び令和8年度予算の対象となる範囲をご教示ください。	水準の設定はありません。提案内容を踏まえ、かつ公共施設としてふさわしい整備内容としてください。 令和8年度予算の対象となる範囲については、実施方針に示したとおりです。
6	実施方針・現行資料	現行の開館・開園日、営業時間、配置人員、庭園入園管理、料金徴収、直近5年間の庭園入園者数・イベント利用実績・収入支出及び運営上の課題について、提供可能な資料の範囲をご教示ください。	令和８年４月から休館のため、令和７年度の実績において回答します。 開館日：実施方針に記載。なお開園日も文化館に準じます。 開館日数：302日（令和7年度） 直近5年間の庭園入園者数：令和7年度15,696人、令和6年度16,637人、令和5年度13,347人、令和4年度13,544人、令和3年度12,812人（奈良ホテル側からの入園者も含む） イベント利用実績：令和7年度までは貸館施設であり会議や展示等で利用されてきたほか、指定管理者の自主事業として庭園の歴史を開設する「庭園講座」を開催していました。 なお、「配置人員、庭園入園管理、料金徴収」の回答はできません。

7	実施方針	令和8年度中に予定されている庭園資料室等の展示リニューアルについて、対象範囲、予算、スケジュール及び事業協力者が展示内容・動線・運営方法について協議又は提案できる時期と範囲をご教示ください。	1階の資料室に現在展示している大乗院庭園関連の資料を対象としており、令和9年2月頃に展示の制作を完了する予定です。コンテンツ制作は市で行う事業でないため予算を示すことはできません。 事業協力者は、9月～10月頃に、展示物制作にあたって、関係者協議を行う予定です。
8	実施方針・参考図面	奈良ホテル側の入口及び宿泊者用の入園動線は、再開館後も継続する前提でしょうか。開閉管理、入園確認、料金徴収、警備、費用負担及び一般来館者の利用可否をご教示ください。	現時点で当該出入口を閉鎖する予定はなく、一般来園者の利用も可能です。「開閉管理、入園確認、料金徴収、警備」について、文化館運営事業者が受託可能な場合は、別途、名勝旧大乗院庭園管理協議会の費用負担で委託契約を行うことを想定しています。
9	参考図面・現地施設	現在使用されていないとされるトラストの事務所について、所有・管理関係、利用状況、設備及び事業協力者が事務所、倉庫又はバックヤードとして利用できる可能性をご教示ください。	現在、2階の旧財団法人日本ナショナルトラスト関西支部事務所を含めて、建物はすべて奈良市が所有・管理しています。設備は空調が不調ですが、施設運営事業者の活用可能範囲であるため、提案内容に含めることができます。
10	実施方針・現行契約	現在の清掃、警備、設備保守、庭園管理等の契約について、契約内容、期間、費用及び再開館後の承継義務の有無をご教示ください。事業者が契約先や実施頻度を見直す場合の条件も併せてご教示ください。	令和8年4月から休館のため、令和7年度の実績において回答します。 清掃：913,000円 警備：309,504円 設備保守：854,480円（設備管理、建築物等定期検査、消防設備点検等含む） 庭園管理：奈良市が実施していないため回答できません。 なお、再開館後の既契約の承継義務は原則なく、契約の見直しの条件也没有ありません。ただし、業務の再委託を行う場合は、市の承認が必要な場合があります。

11	実施方針	飲食、物販、足湯、イベント等の自主事業を実施する場合の行政財産使用料について、対象面積、共用部分・屋外部分の算定方法をご教示ください。また、電気、ガス、上下水道及び通信費の計量・按分方法をご教示ください。	対象面積は、専用部分や共用部分の区分を問わず、自主事業実施のために実際に使用する範囲となります。使用料の算定基準につきましては、奈良市行政財産使用料条例に基づき、建物評価額と土地評価額のそれぞれに条例で定める率を乗じ算出します。（建物がない場合は土地のみ）具体的な金額の目安につきましては実施方針をご参照ください（令和7年度実績参考：実施方針P.8）。電気、ガス、水道、電話等の料金につきましては、施設運営事業者自らが施設運営に係る光熱水費・通信料を負担している場合は、奈良市への支払いはありません。
12	募集要項・基本協定書	施設活用計画の策定に必要な建築・設備、飲食、旅行商品造成、文化企画等の専門事業者について、参加表明時点で構成員又は業務従事者として確定する必要がありますか。基本協定締結後に協力事業者を追加又は変更する場合の条件と手続をご教示ください。	プロポーザルの選定において、実施体制や提案内容の実現可能性は評価の対象となります。 なお、募集要項P.8に示すとおり、事業協力者選定にグループで応募する場合、参加表明以後は事業協力者の基本協定の締結に至るまで、構成する事業者の変更はやむを得ない場合を除き認められません。 また、募集要項P.10に示すとおり、基本協定締結後は、事業協力者及び施設運営事業者の実施体制を、市と協議・検討のうえ策定する施設運営計画（事業計画）で示すものとします。その体制の変更については、事業継続に支障がないと市が判断した場合に限ります。
13	募集要項・基本協定書	市、庭園管理協議会、関係行政機関、隣接施設等との協議又は許認可により、整備や再開館が予定より遅れた場合、令和8年度予算の繰越、開館準備費、施設運営期間及び官民の費用・責任分担をどのように整理する想定かご教示ください。	実施方針に示す「事業スケジュール」は想定であり、変更可能性があります。令和8年度予算の繰越については、No.3で回答したとおりです。再開館が遅れた場合も、実施方針に示した「再開館に向けた施設機能強化整備」に係る経費以外を市が負担することは想定していません。また、再開館の遅れが見込まれる場合も含め、施設運営期間については施設活用計画の作成時に協議を行うものとします。

14	募集要項・基本 協定書	本公募により選定される「事業協力者」の法的・契約上の位置付け、役割、権限及び責任範囲をご教示ください。特に、指定管理者との違い、施設活用計画の策定後に施設運営事業者又は指定管理者として選定されることが保証されるのか、別途公募、議会の議決、指定その他の手続が必要となるのかについてご教示ください。また、基本協定の締結から実際の施設運営に係る契約又は指定までの手続と、各段階で事業協力者に生じる権利・義務をご教示ください。	「事業協力者」は当該施設の施設活用計画の策定に対して協力を行う事業者です。事業協力の内容は「名勝大乘院庭園文化館活用事業に係る事業協力に関する基本協定書」に基づきます。 事業協力者は、将来的に施設運営事業者又は指定管理者として、施設を運営いただくことを想定していますが、協定等で運営委託の契約や指定管理者の指定が保証されているものではありません。 指定管理者制度を継続する場合は、地方自治法及び関連法規を踏まえて、指定管理者の選定（非公募を想定）や市議会による議決、指定が必要となります。 また、施設活用計画の検討において、指定管理者制度によらない施設運営を行うとする場合は、条例の改正等を行ったうえで、策定した施設運営計画を踏まえた施設活用事業の業務委託契約を行うものです。 基本協定締結後は、施設活用計画の策定を市と協議し行ったうえで、同計画を踏まえた施設運営に関して双方合意のうえ、契約又は指定管理者の指定を行う予定です。 事業協力者に生じる権利・義務は「名勝大乘院庭園文化館活用事業に係る事業協力に関する基本協定書（案）」をはじめ、募集要項等に示したとおりです。
15	実施方針・募集 要項	再開館までの全体スケジュールについて、事業協力者の選定、基本協定の締結、施設活用計画の策定・決定、現況調査、設計、関係機関との協議・許認可、改修工事、施設運営事業者又は指定管理者に係る手続、開館準備、プレオープン及び本開館の各予定時期と決定主体をご教示ください。また、令和9年7月頃の再開館予定は確定時期か目標時期か、協議・許認可・工事等により遅延した場合の再開館時期及び運営期間の取扱いも併せてご教示ください。	スケジュールは実施方針P.8に示す「事業スケジュール」に基づき、事業協力者と協議した上で施設活用計画に反映します。なお、再開館に向けた施設機能強化整備については、市から施設運営事業者へ委託を行うことを想定しています。 また、令和9年7月の再開館予定については、実施方針に示すとおりです。

16	実施方針・基本 協定書・様式第 13号	施設活用計画の策定、現況・設備調査、設計・監理、関係機関との協議・許認可、必須改修、事業者提案による追加改修、備品購入、開館準備、運営人件費、光熱水費、清掃・保守、日常修繕、大規模修繕及び契約終了時の原状回復について、奈良市、事業協力者、将来の施設運営事業者又は指定管理者、庭園管理協議会その他関係者の費用負担区分をご教示ください。また、令和8年度予算1,600万円を超える場合の追加負担、整備内容の縮小・段階実施の考え方、事業者が設置した設備・備品の所有権及び撤去義務についても併せてご教示ください。	費用負担については実施方針に示すとおりです。 令和8年度予算については、追加負担や段階実施は現時点では想定していません。 また、施設整備及び再開館後の運営の費用負担において提案がある場合、提案書に含めることを妨げません。 なお、市からの委託料・指定管理料等で施設運営事業者が購入した設備・備品の所有は市にあるものとし、事業者が自己の費用で購入した設備・備品の所有は事業者とするものとし、事業者が当該施設を使用しなくなった場合は、原則撤去することを想定しています。
----	---------------------------	--	---