

新 県 営 プ ー ル 施 設 等 整 備 運 営 事 業  
入 札 説 明 書

平成 2 3 年 2 月 4 日

奈良県



## 目 次

1.	入札説明書の位置付け	1
2.	公告日	2
3.	契約者	2
4.	担当部局	2
5.	事業概要等	3
	(1) 事業名称	3
	(2) 事業内容	3
	(3) 施設の概要	4
	(4) 業務の要求水準	5
	(5) 事業スケジュール	5
6.	競争入札に参加する者に関する要件等	6
	(1) 競争入札に参加する者に必要な資格	6
	(2) 入札参加者の変更	9
	(3) 入札に関する留意事項	10
	(4) 入札スケジュール	12
	(5) 入札手続等	12
7.	落札者の決定	17
	(1) 最優秀提案者の選定方法	17
	(2) 審査委員会の設置	17
	(3) 審査の方法	17
	(4) 審査基準	17
	(5) 落札者の決定	17
	(6) 落札者の公表	17
	(7) 審査委員会事務局	17
8.	提案にあたって考慮すべき事項	18
	(1) サービス対価の支払い	18
	(2) サービス対価の減額	18
	(3) 特別目的会社（SPC）の設立	18
	(4) 民間事業者による資金調達	19
	(5) 土地の使用等	19
	(6) 指定管理者の指定	19
	(7) 入札保証金及び契約保証金	19
	(8) 県及び事業者の責任分担	20
	(9) 財務書類の提出	20

9. 契約の考え方.....	21
(1) 基本協定の締結.....	21
(2) 仮契約の締結.....	21
(3) 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）.....	21
(4) 契約の不締結.....	21
(5) 調達手続の停止等.....	21
(6) 手続における交渉の有無.....	21
別紙 入札価格の算定方法について.....	22
(1) 提案にあたっての初期投資に係る前提条件.....	22
(2) 維持管理及び運営期間中の収入の考え方.....	24

## 1. 入札説明書の位置付け

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、奈良県（以下「県」という。）が民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）に基づき、平成23年1月28日に特定事業として選定した「新県営プール施設等整備運営事業」（以下「本事業」という。）において総合評価一般競争入札（以下「本件入札」という。）を実施するにあたり、本事業及び本件入札に係る条件を提示するものである。

なお、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、「地方公共団体の物品または特定役務の調達手続きの特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用される。

本事業の基本的な考え方については、平成22年10月20日に公表した実施方針及び平成22年11月30日に公表した要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）と同様であるが、本事業の条件等の一部について、実施方針等に関する質問への回答を反映しているため、入札参加者は入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出すること。

また、下記に示す資料は、入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。

入札説明書等と実施方針等に相違がある場合は、入札説明書等の規定が優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に関する質問等に対する回答によることとする。

### ○資料

- 資料1 要求水準書
- 資料2 落札者決定基準
- 資料3 様式集
- 資料4 基本協定書（案）
- 資料5 事業契約書（案）

2. 公告日

平成23年2月4日

3. 契約者

奈良県知事 荒井 正吾

4. 担当部局

担当部局	奈良県土木部まちづくり推進局公園緑地課都市公園係
住所	〒630-8501 奈良県奈良市登大路町30番地
電話番号	0742-27-7517
FAX番号	0742-22-7832
Eメールアドレス	nara-poolpfi@office.pref.nara.lg.jp

## 5. 事業概要等

### (1) 事業名称

新県営プール施設等整備運営事業

### (2) 事業内容

本事業では、P F I 法第6条に基づき選定された事業として、開札の結果、落札者とされた者（以下「事業者」という。）が、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定められる特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、「新県営プール施設等」（以下「本施設」という。）の原始取得者として設計・建設を行った後、未使用のまま県に所有権を移転した上で、事業期間を通して本施設の維持管理及び運営までを一体的に実施する、いわゆるB T O (Build Transfer Operate)方式により実施するものである。

以下に、本事業における主な業務を示すが、より詳細な業務内容については、【資料1 要求水準書】によるものとする。

#### (1) 設計業務

- ・設計及び設計関連業務
- ・その他の業務

#### (2) 工事監理業務

- ・工事監理業務

#### (3) 建設業務

- ・建設及び建設関連業務並びに既存施設の改修関連業務
- ・既存施設の解体・撤去関連業務
- ・備品等の設置工事及びその関連業務
- ・その他の業務

#### (4) 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・清掃業務
- ・植栽維持管理業務
- ・警備業務
- ・環境衛生管理業務
- ・修繕業務

#### (5) 運営業務

- ・利用受付業務
- ・利用料金徴収業務

- ・利用受付関連業務
  - ・プールの監視業務
  - ・プール等の水質管理業務
  - ・運動プログラムの作成、運動指導、スポーツ教室等の運営業務
  - ・飲食物販業務
  - ・その他の業務
- (6) その他の業務
- ・統括管理業務
  - ・自主提案

### (3) 施設の概要

#### 1) 事業場所

- ① 立地場所 : 奈良県大和郡山市宮堂町他 (浄化センター区域内)
- ② 敷地面積 : 約 1.3 ha
- ③ 用途地域 : 市街化調整区域 (公園指定)
- ④ 建蔽率 : 70%

※公園は2%、休養施設、運動施設及び教養施設は12%まで緩和、高い開放性を有する建築物(屋根付広場)は22%まで緩和。(都市公園法第4条、都市公園法施行令第6条)

- ⑤ 容積率 : 400%



## 2) 施設の概要

- ① 施設の種類 : 都市公園  
② 主な施設 : 健康増進施設、競技施設、管理等施設、公園機能施設

健康増進施設	トレーニングジム、フィットネススタジオ、歩行用プール、ジャグジー
競技施設	25m屋内国内基準競泳プール、50m国内基準競泳プール
管理等施設	観客席、健康増進・競技施設付属諸室、大会諸室、管理・会議室、レクリエーション諸室、軽食施設・物販施設、共用部等
公園機能施設	レクリエーションプール、園地、駐車場、テニスコート、野球場、ジョギングコース、サイクリングコース、サイクリングステーション
※その他事業者の自主提案による施設	

### (4) 業務の要求水準

本事業に関する業務について要求する水準は、【資料1 要求水準書】及び【資料5 事業契約書(案)】によるものとする。

### (5) 事業スケジュール

事業スケジュールは以下とする。

#### 1) 契約等の締結時期

基本協定の締結時期	平成23年6月下旬
事業契約の締結時期	平成23年9月

#### 2) 事業期間

設計及び建設期間	平成23年9月～平成26年6月
施設の所有権移転期限	平成26年6月1日
維持管理及び運営期間	平成26年7月～平成41年3月末(15年間)

## 6. 競争入札に参加する者に関する要件等

### (1) 競争入札に参加する者に必要な資格

#### 1) 入札に参加する者の構成等

- ①入札参加者は、本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、本施設を工事監理する企業（以下「工事監理企業」という。）、本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）、本施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び本施設の運営を行う企業（以下「運営企業」という。）により構成されること。
- ②設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は、複数の企業の共同（以下「参加グループ」という。）とすること。
- ③入札参加者は、参加表明書等の提出時に構成員、協力企業及びこれらの者の担当業務（設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の別）を明らかにすること。構成員とは、設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務のいずれかを担当し、かつSPCに出資し、事業開始後、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。協力企業とは、参加グループの構成員以外の者で、SPCに出資はせず、事業開始後、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。
- ④参加グループは、参加表明書等の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が参加手続を行うこと。なお、代表企業は参加グループの構成員のうち、設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務のいずれかの業務を担当する者から選出すること。

#### 2) 入札参加資格要件

##### ① 一般的要件

参加グループの構成員及び協力企業が、次の条件を全て満たしていること。

- ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- イ) 参加表明書等の提出期限の日から開札の日までの期間に、奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領又は奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止措置を受けていないこと。
- ウ) 次に掲げるこの事業に係るアドバイザー業務の受託者及びこの事業に係る審査委員会委員並びにこれらの者と資本又は人事面において関連がある者でないこと。

名称 パシフィックコンサルタンツ株式会社

所在地 東京都多摩市関戸一丁目7番地5

- エ) 会社更生法（平成14年法律第154号。以下「新法」という。）第17条の規定による更生手続開始の申立て（新法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る新法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条に規定する更生手続開始の申立てを含む。）をしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、新法に基づく更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、更生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- オ) 平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条の規定による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
- カ) 平成12年4月1日以降に民事再生法第21条に規定する再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法に基づく再生手続開始の決定を受けた者であっても、再生計画の認可の決定を受けた場合は、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- キ) 他の参加グループの構成員又は協力企業として参加していないこと。

② 各業務に当たる者の参加資格要件

参加グループの構成員及び協力企業のうち、設計、工事監理、建設、維持管理、運営の各業務に当たる者が、それぞれ次の資格要件を満たしていること。

なお、複数の要件を満たす者は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができるものとする。ただし、建築工事監理業務及び建築建設業務又は公園工事監理業務及び公園建設業務を兼ねることはできない。

ア 設計業務に当たる者

ア) 建築設計業務に当たる者

- a. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。
- b. 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務の資格を有する者であること。
- c. 過去15年以内に、25m以上の屋内プール及び500㎡以上の屋内スポーツ施設の設計業務の元請実績を有する者であること。

イ) 公園設計業務に当たる者

- a. 建設工事等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成8年12月

奈良県告示第427号)による競争入札参加資格(以下「奈良県建設工事等競争入札参加資格」という。)のうち、建設コンサルタント(造園部門)の資格を有する者であること。

- b. 過去15年以内に、公園施設の設計業務の元請実績を有する者であること。

イ 工事監理業務に当たる者

ア) 建築工事監理に当たる者

- a. 建築士法第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。
- b. 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務の資格を有する者であること。
- c. 過去15年以内に、25m以上の屋内プール及び500㎡以上の屋内スポーツ施設の工事監理業務の元請実績を有する者であること。

イ) 公園工事監理業務に当たる者

奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設コンサルタント(造園部門)の資格を有する者であること。

ウ 建設業務に当たる者

ア) 建築建設業務に当たる者

- a. 過去15年以内に、25m以上の屋内プール及び500㎡以上の屋内スポーツ施設の建築業務の元請実績を有する者であること。ただし、共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては10%以上の場合に限る。
- b. 建設業法(昭和24年法律第100号)第15条の規定による建築工事業の特定建設業の許可を受けている者であること。
- c. 経営事項審査結果の結果における建築一式工事の総合評定値が1,200点以上であること。
- d. 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築一式工事の資格を有する者であること。

イ) 公園建設業務に当たる者

- a. 建設業法第15条の規定による土木工事業の特定建設業の許可を受けている者であること。
- b. 経営事項審査の結果における土木一式工事の総合評定値が1,200点以上であること。
- c. 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、土木一式工事の資格を有する者であること。

エ 維持管理業務に当たる者

- ア) プール、トレーニングジム及びフィットネススタジオに係る 1 年以上の維持管理実績を有すること。プール、トレーニングジム及びフィットネススタジオが、単一の施設に設置されている場合における実績に限らない。
- イ) 物品購入等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成 7 年 1 2 月奈良県告示第 4 2 5 号）による競争入札参加資格（以下「奈良県物品購入等競争入札参加資格」という。）を有する者で、営業種目 Q 1 建物管理又は Q 7 諸サービスに登録をしている者であること。

オ 運營業務に当たる者

- ア) プール、トレーニングジム及びフィットネススタジオに係る 1 年以上の運営実績を有すること。プール、トレーニングジム及びフィットネススタジオが、単一の施設に設置されている場合における実績に限らない。
- イ) 奈良県物品購入等競争入札参加資格を有する者で、営業種目 Q 7 諸サービスに登録をしている者であること。

## (2) 入札参加者の変更

### 1) 入札参加者の変更

参加表明書により参加の意思を表明した参加グループの構成員及び協力企業の変更は原則として認めない。

ただし、県と協議の上、県がやむを得ない事情であると判断した場合は、代表企業を除く構成員及び協力企業については変更を認めることがある。

また、入札参加資格を有するとの確認を受けた入札参加者が、入札参加資格確認基準日以降、落札者決定の日までに入札参加者の入札参加資格要件を欠く事態に至った場合には、原則として当該入札参加者は失格とする。ただし、代表企業を除く構成員及び協力企業については、県が別途指定する期間内に入札参加資格要件を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合に限り、入札参加資格の継続有無について県と協議することができる。

### 2) 入札参加者の変更の手続き

1) に示す入札参加資格確認基準日以降の取扱いより、構成員及び協力企業を変更する場合、入札参加者は、【入札参加者構成員等変更届（様式任意）】に変更前及び変更後の企業名、変更理由を記載し、代表企業、変更前企業、変更後企業の各代表者の記名押印の上、県に提出すること。

なお、構成員及び協力企業が変更したことによって、新たに構成員及び協力企業となる者の入札参加資格確認基準日は、入札参加者が「入札参加者構成員等変更届」を提出した日とする。

### (3) 入札に関する留意事項

#### 1) 入札に係る金額

落札者の決定にあたっては、【資料3様式集「様式4-1入札書」】に記載された金額（以下「入札金額」という。）に、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とする。入札金額の算出にあたっては、【別紙「入札価格の算定方法について」】に従うこと。

#### 2) 予定価格の額

本事業の予定価格の額は、以下のとおりである。

7, 129, 000, 000円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

#### 3) 奈良県建設工事等競争入札参加資格又は奈良県物品購入等競争入札参加資格を有しない者の参加

奈良県建設工事等競争入札参加資格又は奈良県物品購入等競争入札参加資格を有していない者で、新たに入札参加資格を得ようとする者は、次の①又は②に示す場所に資格審査の申請を行うこと。

##### ① 奈良県建設工事等競争入札参加資格を得ようとする者

〒630-8501 奈良市登大路町30番地

奈良県土木部公共工事契約課公共工事契約管理係（奈良県分庁舎6階）

電話番号 0742-27-7425（ダイヤルイン）

##### ② 奈良県物品購入等競争入札参加資格を得ようとする者

〒630-8501 奈良市登大路町30番地

奈良県会計局総務課調達契約係（奈良県庁主棟1階）

電話番号 0742-27-8908（ダイヤルイン）

#### 4) 入札説明書等の記載内容の承諾

入札参加者は、【資料3様式集「様式2-1参加表明書」】の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

#### 5) 費用負担

入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

#### 6) 入札参加資格確認基準日

入札参加資格確認基準日は、平成23年3月11日（金）とする。

#### 7) 入札参加資格確認申請書

入札参加資格確認申請書等の取扱いについては、以下のとおりとする。

ア) 提出された入札参加資格確認申請書等を参加資格審査以外に入札参加者に無断で使用しない。

イ) 提出された入札参加資格確認申請書等は返却しない。

## 8) 入札提案書類の取扱い・著作権

### ① 著作権

提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等県が必要と認めるときには、県は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。また、入札参加者の提出書類については返却しない。

### ② 各業務に当たる者の要件

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

## 9) 県の提示資料の取扱い

入札参加者は、県が提供する資料を、入札に係る検討以外の目的で使用してはならない。

## 10) 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことはできない。

## 11) 入札提案書類等の変更等の禁止

入札参加資格確認申請書等及び入札提案書類の変更、差し替え並びに再提出は原則として認めない。

## 12) 使用言語及び単位、時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨は日本国通貨、時刻は日本標準時とする。

## 13) 入札の辞退

入札参加資格審査の結果、通過通知を受けた入札参加者(以下「入札参加資格審査通過者」という。)が入札を辞退する場合は、入札日の前日までに【資料3様式集「様式2-10 入札辞退届」】を4、「担当部局」に提出すること。なお、郵送する場合は、必ず書留郵便とすること。

## 14) 入札無効に関する事項

6.(1)に定める競争入札に参加する者に必要な資格のない者のした入札、又は入札提案書類に虚偽の記載をした者の入札及び奈良県契約規則第7条に該当する入札は、無効とする。

なお、本県により競争入札参加資格のある旨を確認された者であっても、開札の日までの間において代表企業が入札参加停止を受ける等開札時点において6.(1)に定める競争入札に参加する者に必要な資格のない者のした入札は、無効とする。

#### 15) その他

入札参加資格確認申請書等及び入札提案書類に虚偽の記載をした場合においては、入札参加停止措置を行うことがある。

#### (4) 入札スケジュール

落札者の選定は以下のスケジュールで行なう予定である。

平成23年2月 4日(金)	入札説明書等の公表
平成23年2月10日(木)	入札説明書等に関する説明会
平成23年2月14日(月)～16日(水)	入札説明書等に関する質問受付(第1回)
平成23年3月 7日(月)	入札説明書等に関する質問に関する回答公表(第1回)
平成23年3月 9日(水)～11日(金)	参加表明書及び入札参加資格審査の受付
平成23年3月18日(金)	入札参加資格審査結果の通知
平成23年3月23日(水)	入札参加資格審査通過者との個別対話
平成23年3月24日(木)～28日(月)	入札説明書等に関する質問受付(第2回)
平成23年4月15日(金)	入札説明書等に関する質問に関する回答公表(第2回)
平成23年5月16日(月)	提案書類の受付
	開札
平成23年6月下旬	落札者の選定及び公表
平成23年6月下旬	基本協定の締結
平成23年8月中旬	仮契約の締結
平成23年9月	事業契約の締結

#### (5) 入札手続等

入札に関する手続等は、以下のとおりとする。

##### 1) 入札説明書等の交付

###### ① 交付期間

平成23年2月4日(金)から落札者決定までの期間

###### ② 交付方法

奈良県土木部まちづくり推進局公園緑地課のホームページからダウンロードすること。なお、要求水準書別紙の配布方法については、【資料1 要求水準書】を参照すること。

[http://www.pref.nara.jp/dd\\_aspx\\_menuid-1683.htm](http://www.pref.nara.jp/dd_aspx_menuid-1683.htm)



## 2) 入札説明書等に関する説明会

入札説明書等に関する説明会の実施については、以下のとおりとする。

### ① 説明会開催日及び開催場所

日 時：平成23年2月10日（木）14時から17時まで

※15時30分開始を目安として現場説明会を実施する。

場 所：奈良県流域下水道センター4階研修室（大和郡山市額田部南町）

### ② 申込方法

【資料3 様式集「様式1-1 入札説明書等に関する説明会参加申込書」】に必要事項を記載の上、4. 「担当部局」に電子メールにて提出すること。

### ③ 参加申込期限

平成23年2月9日（木）17時まで

## 3) 入札説明書等に関する質問受付（第1回目）

入札説明書等に関する質問を、以下のとおり受け付ける。

### ① 質問の方法

質問は、【資料3 様式集「様式1-2 入札説明書等に関する質問書」】に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを4. 「担当部局」に電子メールにて送信すること。

なお、電子メール送信後、24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

### ② 受付期間

平成23年2月14日（月）～平成23年2月16日（水）17時まで

## 4) 入札説明書等に関する質問に関する回答（第1回目）

質問及び質問に対する回答は県ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

## 5) 入札参加の表明及び競争入札参加資格の確認

この入札に参加しようとする者は、入札参加表明書等を知事に提出して参加を表明するとともに、競争入札参加資格があることの確認を受けなければならない。

### ① 提出書類

【資料3 様式集】に示すとおりとする。

### ② 提出期間

平成23年3月9日（水）～平成23年3月11日（金）17時まで

（期限までに到着したのみ有効とする。）

- ③ 提出場所  
4. 「担当部局」
- ④ 提出部数  
各1部
- ⑤ 提出方法  
持参又は書留郵便とする。

## 6) 入札参加資格審査結果の通知

入札参加資格確認結果は、入札参加資格確認申請を行った入札参加希望者の代表企業に対して、平成23年3月18日(金)に書面により通知する。

なお、入札参加資格がないと認められた者は、入札参加資格がないと認められた理由について説明を求める書面を4. 「担当部局」に次のとおり提出し、説明を求めることができる。

- ① 提出書類  
様式は自由とする。(ただし、代表企業の代表者印を要する。)
- ② 提出方法  
持参又は書留郵便によるものとする。
- ③ 提出期間  
平成23年3月22日(火)～平成23年3月24日(木)17時まで
- ④ 理由説明への回答  
県は説明を求められた場合、平成23年3月31日(木)までに説明を求めた入札参加希望者の代表企業に対して書面により回答する。

## 7) 入札参加資格審査通過者との個別対話

- ① 個別対話の目的  
県は、入札参加資格審査通過者との個別対話の場を設けるものとする。この個別対話は、県及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨、県の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。
- ② 対話参加者  
入札参加資格審査通過者で個別対話を希望する参加グループ
- ③ 申込方法  
県は、入札参加資格確認申請を行った入札参加希望者の代表企業に対し、「個別対話実施要領」を配布する。対話を希望する者は、「個別対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。
- ④ 申込期間  
平成23年3月14日(月)～平成23年3月16日(水)17時まで
- ⑤ 対話における議題・質問等

県は、対話の実施に先立ち、個別対話における議題・質問等を受付ける。詳細は、「個別対話実施要領」において確認すること。

#### 8) 入札説明書等に関する質問受付（第2回目）

入札説明書等に関する質問を、以下のとおり受け付ける。

##### ① 質問の方法

質問は、【資料3様式集「様式1-2 入札説明書等に関する質問書」】に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを4. 「担当部局」に電子メールにて送信すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

##### ② 受付期間

平成23年3月24日(木)～平成23年3月28日(月)17時まで

#### 9) 入札説明書等に関する質問に関する回答（第2回目）

質問及び質問に対する回答は県ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

#### 10) 入札提案書類の提出

入札参加資格の確認を受けた入札参加者は、入札提案書類を以下のとおり提出すること。

##### ① 入札提案書類を直接提出する場合

###### ア) 提出日時

平成23年5月16日(月)13時から16時まで

###### イ) 提出場所

奈良市登大路町30番地 奈良県分庁舎5階 第50会議室

###### ウ) 提出書類の作成方法等

【添付資料3様式集】に示すとおりとする。なお、入札書は、封筒に入れ、「新県営プール施設等整備運営事業に係る入札書在中」と朱書して、厳封の上、入札提案書類提出届及び提案内容に関する提出書類とともに提出すること。

##### ② 入札提案書類を郵便により提出する場合

11) による。

#### 11) 郵便による入札

入札書は、郵便で提出することができる。この場合は、10)の①のウ)に示すとおり、入札書を封筒に入れ、「新県営プール施設等整備運営事業に係る入札

書在中」と朱書して、直接提出する場合と同様に封印等の処理をした上、入札提案書類提出届及び提案内容に関する提出書類とともに梱包し、その表面に「新県営プール施設等整備運営事業に係る入札書及び入札提案書類在中」と朱書して、書留郵便小包とした上、平成23年5月13日（金）17時までに4. 「担当部局」に示す場所に到着するようにすること。

## 1 2) 開札

### ① 日時

平成23年5月16日（月）16時

### ② 場所

1 0) の①のイ) に同じ。

### ③ 立会い

開札は、参加グループの代表者若しくはその代理人、又は代表企業の代表者若しくはその代理人が立ち会うこと。ただし、参加グループの代表者若しくはその代理人、又は代表企業の代表者若しくはその代理人が立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない県職員を立ち合わせて行う。

## 1 3) 提案内容に関する疑義の確認

1 2) の開札において、入札価格の額が予定価格の額の範囲内であった入札参加者に対し、提案書類審査にあたって必要と判断した場合、当該提案の内容に関する疑義の確認を書面にて行なう場合がある。

## 1 4) 入札執行回数

入札執行回数は、1回とする。

## 7. 落札者の決定

### (1) 最優秀提案者の選定方法

最優秀提案者の選定は二段階で実施する。一段階では、入札参加資格確認審査により入札提案書類等の提出者を決定する。提案審査では、入札金額と本事業に係る提案内容の審査を実施し、総合評価一般競争入札により最優秀提案者を選定する。

### (2) 審査委員会の設置

審査に際しては、新県営プール施設等整備運営事業PFI事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、入札参加者からの提案を審査し、最も優れていると認めた参加グループを最優秀提案者として選定する。

審査委員会は以下の委員で構成される。

委員長	南川 諦弘	大阪学院大学大学院教授
委員	小林 克弘	首都大学東京大学院教授
	田里 千代	天理大学准教授
	牧川 優	園田学園女子大学教授
	松岡 仁史	(株)情報企画・代表取締役、公認会計士
	宮谷 太	奈良県くらし創造部長
	上田 喜史	奈良県まちづくり推進局長

### (3) 審査の方法

審査委員会は、【資料2 落札者決定基準】に従って、提案内容の審査を行う。

### (4) 審査基準

審査基準については、【資料2 落札者決定基準】を参照すること。

### (5) 落札者の決定

県は、審査委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

### (6) 落札者の公表

落札者の決定結果は、落札者決定後、速やかに入札参加者に対して通知するとともに、県ホームページにおいて公表する。電話等による問合せには応じない。

### (7) 審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、奈良県土木部まちづくり推進局公園緑地課とする。

## 8. 提案にあたって考慮すべき事項

### (1) サービス対価の支払い

県は、本事業に係るサービス対価を事業者に対し、PFI法第10条第1項に規定する県と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより支払う。

#### 1) 設計及び建設業務に係るサービス対価

県は、設計業務、工事監理業務、及び建設業務に係るサービス対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理及び運営期間にわたり事業者を支払う。なお、本事業では国土交通省による社会資本整備総合交付金を想定している。

#### 2) 維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価

県は、維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理及び運営期間にわたり事業者を支払う。

なお、維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価は、維持管理業務および運営業務に要する総費用（事業者の提案業務に要する費用）から、施設使用料収入の維持管理及び運営期間にわたる合計額（事業者が提案した収入の合計額）を控除し、維持管理及び運営期間にわたって平準化した額とする。ただし、自主提案については、サービス対価の対象外とし、独立採算で事業を実施する。

サービス対価の構成及び支払い方法については、【資料5 事業契約書（案）別紙6「サービス対価の構成及び支払い方法」】によるものとする。

また、入札に係る入札価格の算定方法については、【別紙「入札価格の算定方法について」】によるものとする。

### (2) サービス対価の減額

県は、本事業の実施状況の確認（以下「モニタリング」という。）を行い、事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。

モニタリング方法及びサービス対価の減額方法については、【資料5 事業契約書（案）別紙7「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」】によるものとする。

### (3) 特別目的会社（SPC）の設立

落札者は、仮契約締結までに会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立するものとする。なお、SPCは、登記簿謄本上の本社所在地を奈良県内とすること。

参加グループの構成員は、SPCへの出資を行うものとする。第三者からの出資も認めるものとするが、構成員からの出資比率の合計は、全体の50%を超えるものと

する。なお、代表企業からの出資比率は出資者中最大とする。

全ての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

#### (4) 民間事業者による資金調達

民間事業者による資金調達については、原則としてプロジェクトファイナンスによる調達を想定している。ただし、プロジェクトファイナンス以外のよりよい提案を妨げるものではない。

#### (5) 土地の使用等

設計及び建設期間中において、県は事業者に対し、本事業に供する土地を無償で使用させるものとする。

#### (6) 指定管理者の指定

県は、事業者の自由提案により整備した施設（以下「自由提案施設」という。）を除く本施設を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定により維持管理及び運営期間にわたり維持管理及び運営業務を実施する指定管理者として指定する。

#### (7) 入札保証金及び契約保証金

##### 1) 入札保証金

入札保証金は免除する。

ただし、落札者は、落札者又は落札者が設立する特別目的会社の都合により仮契約若しくは事業契約を締結しないときは、入札金額の100分の5に相当する金額を損害賠償金として納付しなければならない。

##### 2) 契約保証金

事業者は、本契約の成立と同時に、設計及び建設業務に係る対価（サービス対価A及びB。ただし、割賦金利は除く。）の100分の10に相当する額以上の契約保証金を納付しなければならない。

ただし、奈良県契約規則第19条第1項ただし書各号のいずれかに該当する者であるときは免除することがある。また、同条第2項各号に掲げる担保の提供をもって代えることができる。

## (8) 県及び事業者の責任分担

### 1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本事業において事業者が行う施設の設計・建設、維持管理及び運営の責任は、原則として事業者が負うこととする。

ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うこととする。

### 2) 予想されるリスク及びその責任分担

県と事業者の責任分担は、【資料5 事業契約書(案)】によるものとする。

### 3) 金融機関との直接協定の締結

県は、本事業の安定性、継続性の確保のために必要がある場合には、事業者に対して資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

## (9) 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度の最終日から3ヶ月以内に、当該事業年度の財務書類(会社法第435条第2項に規定する計算書類及びそれらの付属明細書をいう。)を作成し、自己の費用をもって公認会計士又は監査法人による監査を受けた上で、監査報告書と共に提出するものとする。また、県は、当該財務書類を公開できるものとする。



## 9. 契約の考え方

### (1) 基本協定の締結

県と落札者は、落札者決定後5日以内に、基本協定を締結する。基本協定の内容については、【資料4基本協定書(案)】によるものとする。

なお、基本協定の締結により、落札者を選定事業者とする。

### (2) 仮契約の締結

県と選定事業者は、基本協定に基づいて選定事業者の設立したSPCと特定事業仮契約を締結する。

落札者決定日の翌日から事業契約締結までの間、落札者が基本協定を締結しないもしくは選定事業者が事業契約を締結しない場合には、選定事業者の落札金額の制限内において、総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

### (3) 事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)

仮契約は、平成23年9月の県議会の議決を経て本契約となる予定である。

### (4) 契約の不締結

落札者の決定後、奈良県議会の議決までの間に、落札した参加グループの構成員及び協力企業が入札参加資格を欠く事態に至った場合には、原則として基本協定又は仮契約を締結せず、仮契約を締結しているときは解除する。

ただし、参加グループのうち代表企業を除く構成員及び協力企業については、県が別途指定する期間内に入札参加資格を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合に限り、基本協定又は仮契約の締結について県と協議することができる。

### (5) 調達手続の停止等

この調達に関する苦情の処理手続において、契約締結若しくは執行を停止し、又は解除する場合がある。

### (6) 手続における交渉の有無

無

別紙 入札価格の算定方法について

(1) 提案にあたっての初期投資に係る前提条件

1) 割賦金利

割賦金利は割賦元金に係る金利とし、施設引渡日の2銀行営業日前の午前10時現在基準金利(6ヶ月LIBORベース15年物円-円金利スワップレート(TSR))及び提案されたスプレッドの合計とする。

なお、提案にあたっては、平成23年4月13日(水)午前10時現在の基準金利(6ヶ月LIBORベース15年物円-円金利スワップレート(TSR))を用いることとする。

2) 各種単価の扱い

上水道単価は、大和郡山市の平成23年4月1日(金)現在の単価を参照し提案すること。

電気料金は、基本料金及び単価の根拠を示すこと(その後の物価変動も当該根拠に準じる)。

3) 交付金の考え方

社会資本整備総合交付金を想定している。条件は以下のとおりである。提案にあたり、以下の項目を参考として提案を行うものとする。一時支払金として、交付金のほか、県の単独支出分が交付金と同額支払われる。

① 初期投資に関する補助対象範囲

	分類	補助対象	補助対象外
公園施設の 種類	園路広場	園路、広場	
	修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰だ な、噴水、水流、池、滝、つき山、彫 像、灯籠、石組、飛石、その他これら に類するもの	
	休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、キャンプ場、 その他これらに類するもの	ピクニック場
	遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャン グルジム、ラダー、砂場、徒渉池、そ の他これらに類するもの	舟遊場、魚つり場、 メリーゴーラン ド、遊戯用電車、 野外ダンス場
	運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラ グビー場、テニスコート、バスケット ボール場、バレーボール場、ゲートボ	ゴルフ場

		ール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、リハビリテーション用運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、その他これらに類するもの、これらに附属する工作物（観覧席、シャワー等）	
	教養施設	自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、体験学習施設、その他これらに類するもの、遺跡等（※）（古墳、城跡等）	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、図書館、陳列館、天体・気象観測施設、記念碑
	便益施設	駐車場、園内移動用施設、便所、時計台、水飲場、手洗場、その他これらに類するもの	売店、飲食店、宿泊施設、荷物預り所
	管理施設	門、さく、管理事務所、苗畑、照明施設、ごみ処理場（廃棄物再生利用施設を含む）、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設（環境への負荷の低減に資するもの）、その他これらに類するもの	詰所、倉庫、車庫、材料置場、掲示板、標識、くず箱
	その他施設	展望台、備蓄倉庫【耐震性貯水槽】【放送施設】【情報通信施設】【ヘリポート】【係留施設】【発電施設】【延焼防止のための散水施設】 ※【 】内は省令で定められている施設	集会場
交付金の支払い方法	社会資本整備総合交付金（交付率 50%） 設計・建設業務の対価である一時支払金の内数となる。年度ごとの出来高を確認後、補助対象額の出来高を年度ごとに一括して SPC に支払う。		

出展：「平成 22 年度版 公園緑地マニュアル」（社団法人 日本公園緑地協会）。

※自由提案は、補助対象となる施設等である場合も、全て補助金対象外として提案すること。

## ② 交付金の交付額増減への対応

実際の交付金額が事業者提案時から増減した場合、この増減額に比例し一時支払金も増減する。この増減に係るリスクは事業者にて対応することを前提に提案を行うこと。ただし、一時支払金の変動による割賦金利の増減に伴う契約金額の変動は県負担とする。

## (2) 維持管理及び運営期間中の収入の考え方

### 1) 維持管理業務及び運営業務に係る収入

維持管理及び運営期間中の収入はサービス対価の他、以下の収入を得ることができる。

維持管理及び運営期間中の収入の種類	内 容
A) 施設使用料収入	本事業の必須施設において得られる全ての利用料金収入は事業者が収受するものとする。
B) その他の収入	自主提案として事業者が提案し、県の承認を得た業務による収入は事業者が収受するものとする。

### 2) 利用者増減リスクの取り扱い

利用者増減に係るリスクは事業者負担とし、利用者増減に係る費用増減及び収入増減は全て事業者に帰するものとする。提案にあたっては、事業期間中の利用者増減を事業者の責任によって予測した上で提案すること。ただし、社会状況が大きく変動し本事業に著しい影響が生じたことを事業者が証明し県が認めた場合には、5年毎に協議を行うこともある。

### 3) サービス対価の支払い

維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価は、全て毎四半期において平準化して支払う。ただし、サービス対価Gについては、第2四半期のファミリープールのみ平準化とならない。

提案にあたっては、修繕費等の計上方法について、事業者の責任にて適切な処理方法を計画すること。なお、提案にあたっては、各四半期末に支払いが行われるものと仮定して提案すること。