

まほろば健康パーク整備運営事業
入札説明書

令和5年3月17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.....	2
(1) 事業名称.....	2
(2) 公共施設等の管理者の名称.....	2
(3) 事業の目的.....	2
(4) 施設の概要.....	2
(5) 事業方式.....	5
(6) 事業スケジュール.....	5
(7) 業務範囲.....	5
(8) 事業者の収入.....	6
(9) サービス対価の改定及び減額.....	7
(10) プロフィットシェアリングの導入.....	8
(11) 指定管理者の指定.....	8
(12) 業務の要求水準.....	8
(13) 法令等の遵守.....	8
6. 競争入札に参加する者に関する要件等.....	8
(1) 競争入札に参加する者に必要な資格.....	8
(2) 入札参加者の変更.....	13
(3) 入札に関する留意事項.....	14
(4) 入札スケジュール.....	17
(5) 入札手続等.....	17
7. 落札者の決定.....	21
(1) 最優秀提案者の選定方法.....	21
(2) 選定委員会の設置.....	21
(3) 審査の方法.....	22
(4) 審査基準.....	22
(5) 落札者の決定.....	22
(6) 落札者の公表.....	22
(7) 入札の中止等.....	22
(8) 落札者を選定しない場合.....	22
(9) 選定委員会事務局.....	23

8. 落札者決定後の契約手続き等.....	23
(1) 基本協定の締結.....	23
(2) 特別目的会社（S P C）の設立.....	23
(3) 仮契約の締結.....	23
(4) 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）.....	23
(5) 契約保証金.....	23
(6) 公契約条例の適用.....	24
(7) 契約の不締結.....	24
(8) 契約の解除.....	24
(9) 調達手続の停止等.....	25
(10) 手続における交渉の有無.....	25

別紙1 サービス対価の構成及び支払い方法

別紙2 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

別紙3 プロフィットシェアリングの考え方

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。）第7条の規定に基づき、令和5年3月16日に特定事業として選定した「まほろば健康パーク整備運営事業」（以下「本事業」という。）において総合評価落札方式一般競争入札（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、令和4年10月26日に公表し、令和5年2月6日に修正版を公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）と同様であるが、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

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

2. 公告日

令和5年3月17日

3. 契約者

奈良県知事 荒井 正吾

4. 担当部局

担当部局 奈良県県土マネジメント部 地域デザイン推進局 公園緑地課
都市公園係（奈良県分庁舎6階）

住所 〒630-8501 奈良県奈良市登大路町30番地

電話番号 0742-27-8069（ダイヤルイン）

Eメールアドレス ryokuchi@office.pref.nara.lg.jp

5. 事業概要等

（1）事業名称

まほろば健康パーク整備運営事業

（2）公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 荒井 正吾

（3）事業の目的

県が管理する都市公園であるまほろば健康パーク（以下、現在供用中のまほろば健康パークを「既存公園」という。）の機能を、新たな課題に対応しつつ強化するため、隣接する奈良県浄化センター敷地の緩衝緑地の一部を含む10.8haを活用して、乳幼児から小・中学生までの子どもたちが、成長段階に応じて遊びや運動を楽しめる施設を中心に、すべての世代の人々が楽しく過ごせる公園を新たに整備することとした。

本事業は、民間事業者のノウハウを最大限活用するため、PFIの手法により新たな公園を整備・運営することで、既存公園の機能を強化し、利用者のニーズに応じたより質の高いサービスを提供することを目的とするものである。

（4）施設の概要

1) 事業用地

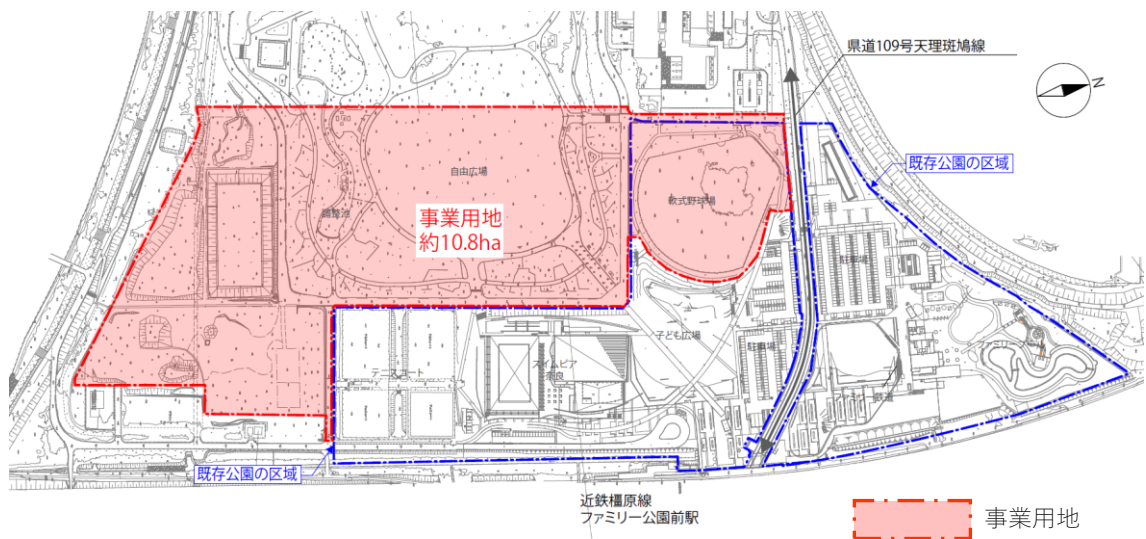
本事業の用地（以下「事業用地」という。）は、既存公園内の軟式野球場が位置する区域を含む約2.2haと、既存公園の拡張予定区域約8.6haをあわせた約

10.8haの区域である。

既存公園の区域は、事業用地北側の近鉄橿原線に沿って南北に帯状に伸びる形状となっており、県道109号天理斑鳩線（以下「県道」という。）をはさんで南北に公園敷地が整備されている。

既存公園には、県道北側にファミリープール、ファミリー鉄道、南側に軟式野球場、子ども広場、プール、テニスコート等が配置されている。駐車場は県道の両側に整備されており、そこから各施設にアクセスする形態となっている。

事業用地のうち、既存公園の部分（約2.2ha）は都市公園区域として都市計画決定されている。また、これ以外の部分（約8.6ha）は、県が都市公園法第33条に基づく都市公園を設置すべき区域として令和4年4月19日に公告しており、本事業における供用開始にあわせて都市公園法に基づく都市公園として公告する予定である。いずれも、都市計画下水道の区域内であるが、目的外使用許可を既に受けている。



図－1 事業用地

表－１ 事業用地の概要

区分	内容
住所	・ 奈良県大和郡山市宮堂町及び額田部南町、磯城郡川西町大字下永
敷地面積	・ 約 10.8 ha
都市計画	・ 市街化調整区域 ・ 都市計画施設（下水道・一部都市公園）
容積率	・ 400%
建ぺい率	・ 70% ・ 都市公園は2%、ただし、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、奈良県立都市公園条例第1条の5）
防火指定	・ なし
日影規制	・ なし
道路	・ 接道：県道109号天理斑鳩線
その他	・ 運動施設率50%以下（都市公園法施行令第8条の1、奈良県立都市公園条例第1条の6） ・ 大和郡山市水害ハザードマップにおいて、浸水想定区域に位置付けられている。浸水深は、0.5～3m未満、3～5m未満及び5～10m未満が含まれる。

2）施設の概要

本事業では、次に示す公園施設（以下総称して「本施設」という。）の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営を行う。

表－２ 対象施設

分類	施設
園路・広場	園路、みんなの広場、無料遊具広場、イベント広場
修景施設	植栽、花壇、その他これらに類するもの
休養施設	休憩所、ベンチ、その他これらに類するもの
遊戯施設	乳幼児用屋内遊戯施設、乳幼児用屋外遊戯施設、子どもの屋内遊戯施設、子どもの屋外遊戯施設、フィールドアスレチック
運動施設	天然芝広場、屋根付き人工芝広場
便益施設	飲食施設、駐車場・駐輪場、トイレ、時計台、水飲場、手洗場、その他これらに類するもの
管理施設	総合インフォメーション、クラブハウス、サイン、案内板、その他これらに類するもの

(5) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、事業者が本施設を整備した後、施設所有権を県へ移転した上で、事業期間を通して維持管理及び運営業務を実施する B T O (Build Transfer Operate) 方式とする。

なお、一部の施設(有料の遊戯施設等)については、利用者ニーズや社会情勢の変化に柔軟に対応(増設・更新・修繕等)し、利用者の満足度向上や利用者数の増加を期待したいことから、当該施設を事業者が整備し、所有権を有したままの状態において、維持管理及び運営業務を実施する B O O (Build Own Operate) 方式とする。

事業者による整備、維持管理、運営業務の実施にあたっては、都市公園法、奈良県立都市公園条例及び奈良県立都市公園条例施行規則に基づく許可を得て行うものとする。

(6) 事業スケジュール

事業スケジュールは、次のとおりとする。

1) 契約等の締結時期

表－3 契約等のスケジュール

基本協定の締結時期	令和5年9月
事業契約の締結時期	令和5年12月

2) 事業期間

表－4 事業スケジュール

設計・建設、開業準備期間	令和5年12月～令和9年10月
供用開始	令和9年10月
維持管理・運営期間	令和9年10月～令和24年3月(約14年6ヶ月)

(7) 業務範囲

事業者が本事業において行う業務は次のとおりとする。なお、具体的な業務の内容については、要求水準書によるものとする。

1) 設計業務

- ・事前調査
- ・設計
- ・各種申請等
- ・その他設計業務において必要な業務

2) 建設業務

- ・解体・撤去

- ・ 建設工事
- ・ 什器・備品の調達設置
- ・ 本施設の引渡し
- ・ 各種申請等
- ・ その他建設業務において必要な業務

3) 工事監理業務

- ・ 工事監理
- ・ その他工事監理業務において必要な業務

4) 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理
- ・ 建築設備保守管理
- ・ 遊戯施設保守管理
- ・ 園路・広場等保守管理
- ・ 什器・備品保守管理
- ・ 清掃
- ・ 植栽維持管理
- ・ 警備
- ・ 環境衛生管理
- ・ 修繕
- ・ 駐車場及び駐輪場管理
- ・ その他維持管理において必要な業務

5) 運営業務

- ・ 開業準備
- ・ 総合管理
- ・ 遊びの支援
- ・ イベント・プログラム運営
- ・ 飲食施設運営
- ・ 広報
- ・ 事業期間終了時の引継
- ・ 自主事業
- ・ その他運営業務において必要な業務

(8) 事業者の収入

事業者の収入は、県が支払うサービス対価、施設利用者から得る利用料金並びに飲食施設運営業務、イベント・プログラム運営業務及び自主事業から得られる収入で構

成される。

1) 県が支払うサービス対価

県は、事業者が行う設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務に関する費用について、県が設定した予定価格の範囲内で事業者が提案した金額をもとに決定した金額をサービス対価として事業者に支払う。

このうち、設計業務、建設業務及び工事監理業務にかかる対価については、事業契約に基づき一定割合を設計・建設期間中に支払い、その残額を維持管理運営期間中において年度割にて支払う。

ただし、以下に示すものについては、県が支払うサービス対価の対象外とする。

- ① 要求水準書 P20【図表 2－2 B O O 方式の対象】に示す施設等の設置費及び維持管理費
- ② 屋根付き人工芝広場及び飲食施設に関する運営業務
- ③ 自主事業にかかるもの

なお、B O O 方式の対象施設のうち飲食施設を除くその他の施設の運営業務については、県が承認した利用料金による回収が困難と見込まれる費用に限り、県が支払うサービス対価の対象となる。

2) 施設利用者から得る利用料金

施設利用者から得る利用料金は、事業者の収入とする。なお、利用料金については、奈良県都市公園条例及び同条例施行規則の定める範囲内で事業者が提案し、県が承認のうえ設定する。

なお、県では障がい者に対する県有施設の使用料減免を行っており、本施設においても内容を県と協議のうえ、減免を実施するものとする。

3) 飲食施設運営業務、イベント・プログラム運営業務及び自主事業から得られる収入

事業者は、運営業務のうち、飲食施設運営業務、イベント・プログラム運営業務及び自主事業により得られる収入について、自らの収入として得ることができる。

(9) サービス対価の改定及び減額

サービス対価の額は、金利変動及び物価変動に応じて、事業契約書の規定に従い改定する。また、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。

サービス対価の改定については、【別紙1「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、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、【別紙2「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。

(10) プロフィットシェアリングの導入

事業者の利益が、当初県と事業者の間で合意した事業計画における計画利益を上回る場合は、事業契約であらかじめ定めた算定方法に従い、その差額の一部を県へ納付すること。

詳細については、【別紙3「プロフィットシェアリングの導入」】による。

(11) 指定管理者の指定

県は、ＢＯＯ方式の対象施設及び事業者の提案により整備した施設（以下「自主提案施設」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。

(12) 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、要求水準書によるものとする。

(13) 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施に当たり、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務の提案内容に応じて関連する法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針などについても本事業の要求水準に照らし合わせて準拠すること。

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

ア) 本事業の入札は、次の①から⑤までに区分する複数の企業により構成されるグループ（以下「入札参加グループ」といい、入札参加グループを構成する企業を「構成員」という。）で参加するものとする。入札参加に際しては、各企業がいずれの区分に属するかを明らかにするものとする。

- ① 本事業に係る設計業務を担当する企業（以下「設計企業」という。）
- ② 本事業に係る建設業務を担当する企業（以下「建設企業」という。）
- ③ 本事業に係る工事監理業務を担当する企業（以下「工事監理企業」という。）
- ④ 本事業に係る維持管理業務を担当する企業（以下「維持管理企業」という。）

- ⑤ 本事業に係る運營業務を担当する企業（以下「運営企業」という。）
- イ) 上記ア)の企業以外に、資金調達・事業マネジメント等を行う企業（以下「その他企業」という。）を、必要に応じて入札参加グループに含めることができる。
- ウ) 上記ア)の要件において、同一の企業が複数の業務を実施することができるが、建設企業と工事監理企業を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関連のある者が兼ねることはできない。（「資本面で関連のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面で関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。）
- エ) 入札参加グループの構成員は、代表企業（SPCから直接業務を受託し、又は請け負うことを予定し、かつ、SPCに出資する企業のうち、入札参加グループの構成員を代表し、入札参加手続を行う企業をいう。以下同じ。）、構成企業（SPCから直接業務を受託し、又は請け負うことを予定し、かつ、SPCに出資する企業をいう。以下同じ。）及び協力企業（SPCから直接業務を受託し、又は請け負うことを予定し、かつ、SPCには出資しない企業。以下同じ。）とする。
- オ) 入札参加グループの構成員は、他の入札参加グループの構成員になることはできない。
- カ) 代表企業及び構成企業が保有するSPCの株式は、各社の合計で、SPCの議決権を有する全株式の50%を超えるようにすること。また、代表企業は、出資者の中で最大出資比率とすること。さらに、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、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。

2) 入札参加資格要件

ア) 一般的要件

入札参加グループの構成員は、いずれも以下の要件を満たすこと。

- ① PFI法第9条各号のいずれかに該当する者でないこと。
- ② 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。
- ③ 入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の提出期間の末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。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、和議法（大正11年法律第72号）に基づく和議開始の申立て及び民事再生

法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。

- ⑤ 本事業についてアドバイザー業務を委託した株式会社長大（東京都中央区）及び株式会社長大が本アドバイザー業務において提携関係にある内藤・さきくさ法律事務所（東京都中央区）又はこれらの者と資本面における関連（これらの者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）若しくは人事面における関連（代表者又は役員がこれらの者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。以下同じ。）のある者でないこと。
- ⑥ 奈良県附属機関に関する条例（昭和28年3月奈良県条例第4号）別表に規定するまほろば健康パーク機能強化エリア整備事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員と人事面において関連のある者でないこと。
- ⑦ 入札参加表明書により参加の意思を表明した入札参加グループの構成員の変更は原則としてしないこと。ただし、入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類提出後に入札参加グループの代表企業以外の構成員の一部が会社更生法に基づく更正手続開始の申立て、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てを行ったこと、又は県から入札参加停止措置を受けたことにより参加資格を失った場合等、県が止むを得ないと認めた場合において、入札及び提案書の提出日の4日前までに県と協議を行い、構成員の補充する等し、改めて入札参加表明書を提出し、入札日までに入札参加資格の確認を受けたときは、この限りでない。

イ) 各業務に当たる者の参加資格要件

入札参加グループの構成員のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業は、上記ア)の要件に加えてそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

① 設計企業

設計企業は、次のaからgまでの要件を満たしていること。

なお、設計業務は複数の者で実施することもできるが、複数の者で実施する場合、当該複数の者のいずれかがa又はcの要件を満たすこととし、かつ、aを満たす者がb、d及びfを、cを満たす者がe及びgの要件を満たすこと。その場合、f及びgの要件については、それぞれ1者が満たしていること。これにより、複数の者で実施する場合においても、aからgまでの要件を当該複数の者のいずれかが満たしていること。

a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による基づく一級

建築士事務所の登録を行っていること。

- b 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「県建設工事等競争入札参加資格」という。）のうち、建築設計業務に登録していること。
- c 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）に登録していること。
- d 国（公社、公団及び独立行政法人を含む。以下同じ。）又は地方公共団体が発注した業務で、平成20年4月1日から参加表明書の受付締切日まで（以下「過去15年以内」という。）に完了した公共施設の実施設計（新設又は全面改修）の元請実績を有すること。
- e 国又は地方公共団体が発注した業務で、過去15年以内に都市計画法施行規則第7条第5号に規定する種別の公園（街区公園を除く。）の設計の元請実績（新設又は全面改修）を有すること。
- f 設計業務責任者として、一級建築士の資格を有するとともに、d又はeに示す業務に従事し、当該業務が完了した実績を有する者を配置できること。
- g 公園設計主任技術者として、eに示す業務に従事し、当該業務が完了した実績を有する者を配置できること。

② 建設企業

建設企業は、次のaからiまでの要件を満たしていること。

なお、建設業務は複数の者で実施することもできるが、複数の者で実施する場合、当該複数の者のいずれかがa又はbの要件を満たすこととし、かつ、aを満たす者がc、e及びgを、bを満たす者がd、f及びhの要件を満たすとともに、そのうち1者がiの要件を満たすこと。これにより、複数の者で実施する場合においても、aからiまでの要件を当該複数の者のいずれかが満たしていること。

- a 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。
- b 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。
- c 経営事項審査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 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。
- e 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。

- f 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。
- g 過去１５年以内に完了した公共施設の施工実績を有すること。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。
- h 過去１５年以内において、都市計画法施行規則第７条第５号に規定する種別の公園（街区公園を除く。）の施工の元請実績（新設又は全面改修）を有すること。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。
- i 建設業務責任者として、建設業法で求める監理技術者の資格を有するとともに、g 又は h に示す工事に従事し、当該工事が完了した実績を有する者を配置できること。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、次の a から f までの要件を満たしていること。

なお、工事監理業務は複数の者で実施することもできるが、複数の者で実施する場合、当該複数の者のいずれかが a 又は c の要件を満たすこととし、かつ、a を満たす者が b 及び d を、c を満たす者が e の要件を満たすとともに、そのうち１者が f の要件を満たすこと。これにより、複数の者で実施する場合においても、a から f までの要件を当該複数の者のいずれかが満たしていること。

- a 建築士法第２３条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務に登録していること。
- c 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）に登録していること。
- d 国（公社、公団及び独立行政法人を含む）又は地方公共団体が発注した業務で、過去１５年以内に完了した公共施設の実施設計（新設又は全面改修）又は工事監理の元請実績を有すること。
- e 国（公社、公団及び独立行政法人を含む）又は地方公共団体が発注した業務で、過去１５年以内に都市計画法施行規則第７条第５号に規定する種別の公園（街区公園を除く。）の設計の元請実績（新設又は全面改修）を有すること。
- f 工事監理責任者として、一級建築士の資格を有するとともに、d 又は e に

示す業務に従事し、当該業務が完了した実績を有する者を配置できること。

④ 維持管理企業

維持管理企業は、次の a から c までの要件を満たしていること。

なお、維持管理業務は複数の者で実施することもできるが、複数の者で実施する場合、全ての者が a の要件を満たすとともに、少なくとも 1 者は a から c までの要件を満たすこと。

- a 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 12 月奈良県告示第 425 号）による競争入札参加資格（以下「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 Q1 建物管理又は Q7 諸サービスに登録しているものであること。
- b 過去 15 年以内に都市計画法施行規則第 7 条第 5 号に規定する種別の公園（街区公園を除く。）の維持管理を完了した業務実績を有していること。
- c 維持管理業務責任者として、b に示す業務に従事し、当該業務を継続して 1 年以上実施した実績を有する者を配置できること。

⑤ 運営企業

運営企業は、次の a から c までの要件を満たしていること。

なお、運営業務は複数の者で実施することもできるが、複数の者で実施する場合、全ての者が a の要件を満たすとともに、少なくとも 1 者は a から c までの要件を満たすこと。

- a 県物品購入等競争入札参加資格を有する者で、営業種目 Q5 広告・イベント業務又は Q7 諸サービスに登録しているものであること。
- b 過去 15 年以内に遊具が設置されている子どもの遊びの支援を目的とした有料の施設の運営実績を継続して 2 年以上実施していること。ただし、屋内施設の場合は建物の延床面積、屋外施設の場合は対象区域の面積が 500㎡以上の施設に限る。
- c 運営業務責任者として、b に示す業務に従事し、当該業務を継続して 1 年以上実施した実績を有する者を配置できること。

（2）入札参加者の変更

1）入札参加者の変更

入札参加表明書により参加の意思を表明した入札参加グループの構成員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企業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企業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、構成企業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、構成企業及び協力企業が変更したことによって、新たに構成企業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、【様式集「様式5 入札書」】に記載された金額（以下「入札価格」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。入札書には、入札価格とともに、入札価格に、消費税等に相当する額を加算した金額も記載のこと。入札価格については、【別紙1「サービス対価の構成及び支払い方法」】を参照すること。

2) 予定価格の額

本事業の予定価格は以下のとおりである。

予定価格 7,261,705,000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

奈良県県土マネジメント部建設業・契約管理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、【様式集「様式2-1 入札参加表明書」】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、令和5年5月19日（金）とする。

7）入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類

入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類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表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類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表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類は返却しない。

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

入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類並びに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【様式集「様式3-2 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行った入札、入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類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、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

入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類又は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う予定である。

表－5 事業者の募集及び選定のスケジュール

日程	実施内容
令和5年3月17日	入札説明書等の交付
令和5年4月4日	入札説明書等に関する説明会及び現地説明会
令和5年4月5日～11日	入札説明書等に関する質問受付（第1回）
令和5年4月28日	入札説明書等に関する質問に対する回答（第1回）
令和5年5月17日～19日	入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類参加表明書及び入札参加資格審査の受付
令和5年5月26日	入札参加資格審査結果の通知
令和5年5月31日～6月1日	入札説明書等に関する個別対話
令和5年5月29日～6月5日	入札説明書等に関する質問受付（第2回）
令和5年6月19日	入札説明書等に関する質問に対する回答（第2回）
令和5年8月3日	入札提案書類の受付
	入開札
令和5年9月上旬	落札者の決定
令和5年9月下旬	基本協定の締結
令和5年10月下旬	仮契約の締結
令和5年12月中旬	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

令和5年3月17日（金）から落札者決定までの期間

② 交付方法

奈良県県土マネジメント部地域デザイン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付方法については、要求水準書を参照すること。

〈URL〉 <https://www.pref.nara.jp/61866.htm>

2) 入札説明書等に関する説明会及び現地説明会

入札説明書等に関する説明会及び現地説明会は、以下のとおり実施する。

① 説明会開催日及び開催場所

日 時：令和 5 年 4 月 4 日（火） 14 時から 15 時まで

場 所：大和郡山市額田部南町 160 奈良県流域下水道センター 4 階 研修室

② 現地説明会

日 時：令和 5 年 4 月 4 日（火） 15 時から 16 時まで

③ 申込方法

【様式集「様式 1-1 入札説明書等に関する説明会及び現地説明会の参加申込書」】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。

④ 参加申込期限

令和 5 年 3 月 27 日（月） 17 時まで

3) 入札説明書等に関する質問受付（第 1 回）

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、【様式集「様式 1-3 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、電子メール送信後には必ず確認の電話をすること。

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

令和 5 年 4 月 5 日（水）～令和 5 年 4 月 11 日（火） 17 時まで

③ 回答の公表

令和 5 年 4 月 28 日（金）までに公表予定

4) 入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の受付

この入札に参加しようとする者若しくはその代理人は、入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類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

様式集に示すとおりとする。

② 提出期間

令和 5 年 5 月 17 日（水）～令和 5 年 5 月 19 日（金） 17 時まで

（期間内に到着したもののみ有効とする。）

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。

5) 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グループの代表企業に対して、令和5年5月26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

令和5年5月29日（月）～令和5年6月2日（金）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、令和5年6月9日（金）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。

6) 入札説明書等に関する個別対話

① 個別対話の目的

県は、入札参加資格審査を通過した入札参加グループ（以下「入札参加者」という。）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する。

② 対話参加者

個別対話を希望する入札参加者

③ 実施日及び開催場所

日 時：令和5年5月31日（水）～6月1日（木）9時から17時まで

場 所：奈良市東向中町6 一般社団法人 奈良県経済倶楽部

経済会館3階会議室（5月31日）

経済会館4階会議室（6月1日）

④ 申込方法

【様式集「様式1－2 入札説明書等に関する個別対話申込書」】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。

⑤ 申込期間

令和5年5月17日（水）～令和5年5月19日（金）17時まで

⑥ 対話の要領

県は、後日個別対話への参加を希望する入札参加者に対し、開催日時及び実施

方法を記載した「個別対話実施要領」を配布する。

7) 入札説明書等に関する質問受付（第2回）

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、【様式集「様式1-3 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、電子メール送信後には必ず確認の電話をすること。

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

令和5年5月29日（月）～令和5年6月5日（月）17時まで

③ 回答の公表

令和5年6月19日（月）までに公表予定

8) 入札提案書類の提出

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

令和5年8月3日（木）13時から16時まで

イ) 提出場所

奈良市登大路町38-1 奈良県中小企業会館 4階 会議室（4）

ウ) 提出書類の作成方法等

様式集に示すとおりとする。なお、入札書（様式5）は、封筒に入れ、「まほろば健康パーク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（様式4-1）、入札提案書類確認書（様式4-2）及び提案内容に関する提出書類（様式6-1～様式14）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

9) による。

9) 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、8) ① ウ) に示すとおり、入札書を封筒に入れ、「まほろば健康パーク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（様式4-1）、入札提案書類確認書（様式4-2）及び提案内容に関する提出書類（様式6-1～様式14）とともに梱包し、その表面に「ま

ほろば健康パーク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、令和5年8月2日（水）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。

10) 入札及び開札

① 日時

令和5年8月3日（木）16時

② 場所

奈良市登大路町38-1 奈良県中小企業会館 4階 会議室（4）

③ 立会い

入札及び開札は、入札参加者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、入札参加者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会わせて行う。

11) 提案内容に関する疑義の確認

10)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う場合がある。

12) 入札執行回数

入札執行回数は、1回とする。

13) 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、入札価格の100分の5に相当する金額を損害賠償金として県に納付しなければならない。

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。まず、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。その後、提案審査では、入札価格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) 選定委員会の設置

入札参加者からの提案を審査するため、県は「まほろば健康パーク機能強化エリア整備事業事業者選定委員会」を設置している。選定委員会は以下の委員で構成される。

表－6 選定委員会委員一覧

委員長	北口 照美	元 奈良佐保短期大学教授
委 員	上田 実千代	有限会社オフィスウエダ 代表取締役 中小企業診断士
	鵜殿 裕	株式会社日本経済研究所 地域・産業本部 上席研究主幹
	田辺 美紀	弁護士 弁護士法人ナラハ奈良法律事務所
	星野 聡子	奈良女子大学教授

(3) 審査の方法

選定委員会は、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、落札者決定基準を参照すること。

(5) 落札者の決定

選定委員会は入札参加者からの提案書類を審査し、最も優れていると認めた入札参加者を最優秀提案者として選定し、県は選定委員会の結果を踏まえ、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) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

(8) 落札者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者による提案もPFI事業として実施することが適当ではないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(9) 選定委員会事務局

選定委員会の事務局は、奈良県県土マネジメント部地域デザイン推進局公園緑地課とする。

8. 落札者決定後の契約手続き等

(1) 基本協定の締結

県と落札者は、落札者決定後速やかに、基本協定を締結する。基本協定の内容については、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) 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。

代表企業及び構成企業は、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、代表企業及び構成企業からの議決権の合計は、全体の50%を超えるものとする。また、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、事業期間中、SPCの議決権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。

(3) 仮契約の締結

県は、落札者の設立した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。

特定事業契約の内容については、事業契約書（案）によるものとする。

(4) 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

仮契約は、令和5年12月の県議会の議決を経て本契約となる予定である。

(5) 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（税込み金額。サービス対価A-1（一時支払金）及びA-2（割賦元本）の合計額。A-3（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県に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。

(6) 公契約条例の適用

この事業は、特定公契約として契約するものであり、公契約条例第2条第4号に規定する特定受注者及び同条第6号に規定する特定下請負者等は、公契約条例第8条から第17条までの規定の適用を受ける者とする。

この契約の受注者となった者は、公契約条例及び奈良県公契約条例施行規則（平成26年10月奈良県規則第33号）を遵守し、契約書に添付する「特定公契約特約条項」に定める事務を履行しなければならない。

この契約の受注者となった者が、これらの条項に違反した場合は、奈良県公契約条例に基づく過料処分及び入札参加停止措置の対象となることがある。

詳細は奈良県会計局ホームページに掲載する「奈良県公契約条例の手引き」を参照すること。

(7) 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、落札した入札参加グループの構成員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これを解除する。

ただし、入札参加グループのうち代表企業を除く構成企業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。

(8) 契約の解除

契約締結後、契約者について次のいずれかに該当する事由があると認められるときは、契約を解除することがある。この場合は、契約者は、損害賠償金を県に納付しなければならない。

- ① 契約者の役員等（法人にあつては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（常時建設工事等又は物品購入等の契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、個人にあつてはその者、支配人及び支店又は営業所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
- ② 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与しているとき。
- ③ 契約者の役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用し

ているとき。

- ④ 契約者の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与しているとき。
- ⑤ ③及び④に掲げる場合のほか、契約者の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- ⑥ この契約に係る下請契約又は資材又は原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」という。）に当たって、その相手方が①から⑤までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したとき。
- ⑦ この契約に係る下請契約等に当たって、①から⑤までのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（⑥に該当する場合を除く。）において、県が当該下請契約等の解除を求めたにもかかわらず、それに従わなかったとき。
- ⑧ この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当に介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を県に報告せず、若しくは警察に届け出なかったと認められるとき。

（９） 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。

（１０） 手続における交渉の有無

無