

まほろば健康パーク整備運営事業

実 施 方 針

(修正版)

令和5年2月6日

奈良県

目 次

1.	特定事業の選定に関する事項.....	1
(1)	事業内容に関する事項.....	1
(2)	特定事業の選定及び公表に関する事項.....	6
2.	事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
(1)	事業者の募集及び選定方法.....	7
(2)	事業者の募集及び選定のスケジュール.....	7
(3)	募集手続等.....	7
(4)	入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	9
(5)	審査及び選定に関する事項.....	14
(6)	審査の結果及び評価の公表.....	15
(7)	入札の中止等.....	15
(8)	落札者を選定しない場合.....	15
(9)	提出書類の取り扱い.....	15
3.	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	17
(1)	基本的考え方.....	17
(2)	県による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）.....	17
(3)	事業終了後の措置.....	17
4.	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	18
(1)	立地.....	18
(2)	事業用地の規模及び配置.....	18
5.	事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	19
6.	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	19
(1)	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	19
(2)	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	19
(3)	県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	20
(4)	当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合.....	20
(5)	金融機関との協議.....	20
7.	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	20
(1)	法制上及び税制上の措置.....	20
(2)	財政上及び金融上の支援.....	20
8.	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	21
(1)	議会の議決.....	21
(2)	指定管理者の指定.....	21

(3)	情報公開及び情報提供	21
(4)	提案に伴う費用負担.....	21
(5)	実施方針等に関する問い合わせ先.....	21
別紙	予想されるリスクと責任分担表（案）	22
様式1	実施方針等に関する説明会及び現地説明会参加申込書	
様式2	実施方針等に関する質問書	
様式3	実施方針等に関する意見書	
様式4	実施方針等に関する個別対話参加申込書	

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

1) 事業名称

まほろば健康パーク整備運営事業

2) 事業に供される公共施設等の種類

公園

3) 公共施設等の管理者等の名称

奈良県知事 荒井 正吾

4) 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、隣接して未利用となっている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、発達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。

5) 関連法令等

本事業を実施するにあたっては、関連する主な法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、関連計画、各種基準、指針等についても適宜参考にするものとする。

関連する主な法令及び条例は次のとおりであるが、最新のものを適用することを原則とする。

ア) 法令

- ・ 地方自治法
- ・ 社会教育法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法

- ・ 建設業法
- ・ 高齢者、障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
(バリアフリー新法)
- ・ 健康増進法
- ・ スポーツ基本法
- ・ 道路法
- ・ 駐車場法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 河川法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 電気事業法・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 景観法
- ・ 文化財保護法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 建設工事に関わる資材の再資源化等に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・ その他関係法令等

イ) 条例

- ・ 奈良県立都市公園条例
- ・ 奈良県建築基準法施行条例
- ・ 奈良県生活環境保全条例
- ・ 奈良県環境基本条例
- ・ 奈良県景観条例
- ・ 奈良県都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例
- ・ 奈良県公衆浴場法施行条例
- ・ 奈良県食品衛生法施行条例
- ・ 奈良県興行場法施行条例
- ・ 奈良県住みよい福祉のまちづくり条例
- ・ 奈良県風致地区条例

- ・ その他、奈良県関係条例、大和郡山市関係条例、川西町関係条例

6) 対象施設

本事業の対象施設は、図表1に示す公園施設である。各施設の詳細は要求水準書(案)に示す。

図表1 対象施設

分類	内容
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

7) 業務範囲

本事業における業務内容は以下のとおりである。各業務の内容は要求水準書(案)にて示す。

ア) 設計業務

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

イ) 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

ウ) 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

エ) 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

オ) 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) 事業方式

本事業は、事業者がPFI法に基づき、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BTO（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BOO（Build Own Operate）方式を想定している。

事業者による管理・運営事業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。

9) 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。

ア) 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を支払う。

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ことを想定している。

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(案) P19【図表2-2 BOO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、BOO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。

イ) 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ことを想定している。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、県では障害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。

ウ) 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。

10) プロフィットシェアリングの導入

事業者の収益が、当初県と事業者の間で合意した事業計画における計画収益を上回る場合は、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を想定している。

算定の対象額は、9)イ)の施設利用者から得る収益とし、差額のうち一定の割合について県への納付を求めることを想定している。

1 1) 事業スケジュール (予定)

事業スケジュールは図表2のとおり予定している。

図表2 事業スケジュール (予定)

内容	時期
設計・建設、開業準備期間	令和6年1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)

(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項

1) 選定基準

県は、実施方針及び要求水準書(案)(以下「実施方針等」という。)の公表及び実施方針等に関する質問回答・意見等の受け付けの手続きを経て、県自らが本事業を従来型事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた県の財政支出額の縮減を期待できる場合、又は県の財政支出額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合には、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業として選定する。

2) 選定方法

- ア) 県の財政支出見込み額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。
- イ) 県が提供を受けるサービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

3) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて、速やかに公表する。また、特定事業に選定しないことにした場合にも、その旨を公表する。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定にあたっては、県の財政支出額のみならず、施設計画、維持管理計画、運営計画等の提案内容を総合的に評価（「総合評価一般競争入札」：地方自治法施行令第167条の10の2）して決定する予定である。

(2) 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、図表3のとおり想定している。

図表3 事業者の募集及び選定のスケジュール

日程（予定）	事業者選定手順
令和4年10月26日	実施方針等の公表
令和4年11月8日	実施方針等に関する説明会及び現地説明会
令和4年11月16日～18日	実施方針等に関する個別対話
令和4年11月21日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
令和4年12月14日	実施方針等に関する質問への回答
令和5年3月	特定事業の選定・公表
令和5年3月	入札説明書等の公表
令和5年3月	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	入札説明書等に関する個別対話（第1回）
令和5年4月	入札説明書等に関する質問及び回答（第1回）
令和5年5月	参加表明書の受付締切、資格審査結果の通知
令和5年5月	入札説明書等に関する個別対話（第2回）
令和5年5月～6月	入札説明書等に関する質問及び回答（第2回）
令和5年8月	入札及び提案書の受付
令和5年10月	落札者の決定
令和5年10月	基本協定の締結
令和5年11月	仮契約の締結
令和5年12月	事業契約の締結

(3) 募集手続等

1) 実施方針等の公表、実施方針等に関する説明会及び現地説明会

本事業に対する民間事業者の参入の促進に向けて、実施方針等の説明会を実施する。

また、令和4年11月8日（火）9時より、奈良県流域下水道センター 4階研修室にて実施方針等に関する説明会を、同10時より、現地説明会を実施する予定であるため、参加希望者は様式1「実施方針等に関する説明会及び現地説明会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、8（5）に示す担当課へ令和4年10月27日（木）から11月4日（金）までの間に、電子メールにより提出すること。

2) 実施方針等に関する質問・意見の受付、回答

実施方針等に記載した内容に対する質疑回答を実施する。

実施方針等について不明な点又は意見がある場合は、様式2「実施方針等に関する質問書」又は様式3「実施方針等に関する意見書」に記入のうえ、8（5）に示す担当課へ令和4年10月27日（木）から11月21日（月）までの間に、電子メールにより提出すること。

これらの質問に対する回答は、令和4年12月14日（水）までに県ホームページへの掲載にて公表する。

3) 実施方針等に関する個別対話

実施方針等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、実施方針等に関する民間事業者との個別対話の場を令和4年11月16日（水）から18日（金）までの間に設ける。

個別対話への出席を希望する場合は、様式4「実施方針等に関する個別対話参加申込書」に必要事項を記入のうえ、8（5）に示す担当課へ令和4年10月27日（木）から11月10日（木）までの間に、電子メールにより提出すること。

4) 特定事業の選定・公表

実施方針等に対する意見等を踏まえ、PFI事業として実施することが適当であると認められる場合、本事業を特定事業として選定し公表する。

5) 入札説明書等の公表

公表した実施方針等に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）（以下「入札説明書等」という。）を公表する。

6) 入札説明書等に関する質問の受付、回答（第1回、第2回）

入札説明書等に記載した内容に対する質疑回答を行う。

詳細な質問の提出方法、提出期間等は入札説明書等により提示する。

7) 参加表明書の受付、資格審査結果の通知

入札参加を希望する者は、参加表明書（資格審査に必要な書類を含み、以下「参加表明書等」という。）を提出すること。資格審査の結果は、参加表明書等の提出者に通知する。

なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は、入札説明書等により提示する。

8) 入札説明書等に関する個別対話（第1回、第2回）

入札説明書等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、入札説明書等に関する個別対話の場を設ける。

詳細は入札説明書等により提示する。

9) 入札及び提案書の受付

入札参加者は、入札書及び本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書（入札書及び提案書を合わせて以下「提案書類」という。）を提出すること。

詳細は入札説明書等により提示する。

10) 落札者の決定

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。）にて、入札参加者から提出があった提案書類を審査し、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。

11) 基本協定の締結

県と落札者は、事業契約の締結に向けた基本的な事項を定める基本協定を締結する。

12) 仮契約の締結

落札者は、県と基本協定を締結した後、本事業を実施する事業者として、会社法に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を奈良県内に設立する。

県とSPCは、基本協定を踏まえ、本事業の事業契約についての仮契約を締結する。

13) 事業契約の締結

仮契約は県議会の議決を経て、本契約となる。

(4) 入札参加者の備えるべき参加資格要件

1) 参加者の構成等

ア) 入札参加者は、次の①から⑤に記載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。）とし、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「運營業業」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、工事監理企業と建設企業を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることはできない。（「資本面で関係のある者」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、「人事面で関係のある者」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、以下の定義により分類される。
- 代表企業：SPCから直接業務の受託・請負をし、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手続きを行う企業
 - 構成企業：SPCから直接業務の受託・請負をし、かつSPCに出資する企業
 - 協力企業：SPCから直接業務の受託・請負をし、かつSPCには出資しない企業
- 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) 入札参加者の参加資格要件

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条第1項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 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。

- 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)並びに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滋法律事務所(東京都中央区)又はこれらの者と資本面(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。)もしくは人事面(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。)において関連がある者でないこと。
- ⑥ 本事業の選定委員会の委員と人事面において関連がある者でないこと。
- ⑦ 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、参加表明書等提出後に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は、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、構成員を補充する等し、改めて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入札に参加することができる。

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の全て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、複数者で実施する場合においても、aからgの全ての要件を当該複数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）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の間（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（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項に規定される公園（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の全て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、複数者で実施する場合においても、aからiの全ての要件を当該複数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（昭和24年法律第100号）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 経営事項審査結果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項に規定される公園（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の全て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、複数者で実施する場合においても、aからfの全ての要件を当該複数者のいずれかが満たしていること。

- a 建築士法第23条の規定による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項に規定される公園（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し、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 の全て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 者は全て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。）を有するもので、営業種目 Q 1 建物管理又は Q 7 諸サービスに登録している者であること。
- b 過去 15 年以内に都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園（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 の全て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 者は全て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 Q 5 広告・イベント業務又は、Q 7 諸サービスに登録している者であること。
- 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 m²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。

(5) 審査及び選定に関する事項

1) 審査に関する基本的な考え方

- ア) 審査は、選定委員会で行うものとし、審査に用いる落札者決定基準は入札説明書と併せて公表する。
- イ) 選定委員会において、施設計画、維持管理計画、運営計画等の各面から総合的に提案書類の審査を行い、最も優れた提案を最優秀提案者とする。

ウ) 選定委員会において、最優秀提案を選定するまでの間において、入札参加者の構成員が地方自治法施行令第167条の4の規定に基づく参加資格の制限、または、県の入札参加停止等措置要領に基づく入札参加停止措置を受けた場合には選定しない。

2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

ア) 資格審査

2. (4) の入札参加者の備えるべき参加資格要件の具備を審査する。

イ) 提案書類審査

落札者決定基準に基づき、施設計画、維持管理計画、運営計画等を総合的に審査する。

3) 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) 審査の結果及び評価の公表

審査の結果及び評価は公表する。

(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も県の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当で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) 提出書類の取り扱い

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、及びその他、県が必要と認めるときには、県は当

該提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案書類は、県が落札者決定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

2) 特許権等

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、入札参加者が負うものとする。

3. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的考え方は、県と事業者が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とする。

この考え方に基づいて、県及び事業者における設計及び建設段階、維持管理及び運営段階等におけるリスク分担表を別紙「予想されるリスクと責任分担表（案）」で提示する。

(2) 県による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）

県は、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。モニタリングの実施方法等の詳細は入札説明書等で示す。

(3) 事業終了後の措置

本事業において整備する施設のうち、県が所有する施設について、事業者は事業期間終了時においても要求水準を満たす良好な状態を保持し、県に引継ぐものとする。

事業者が所有する施設については、原則として全て事業者の責任及び費用負担による撤去・原状回復とするが、県との協議によっては、この限りではない。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

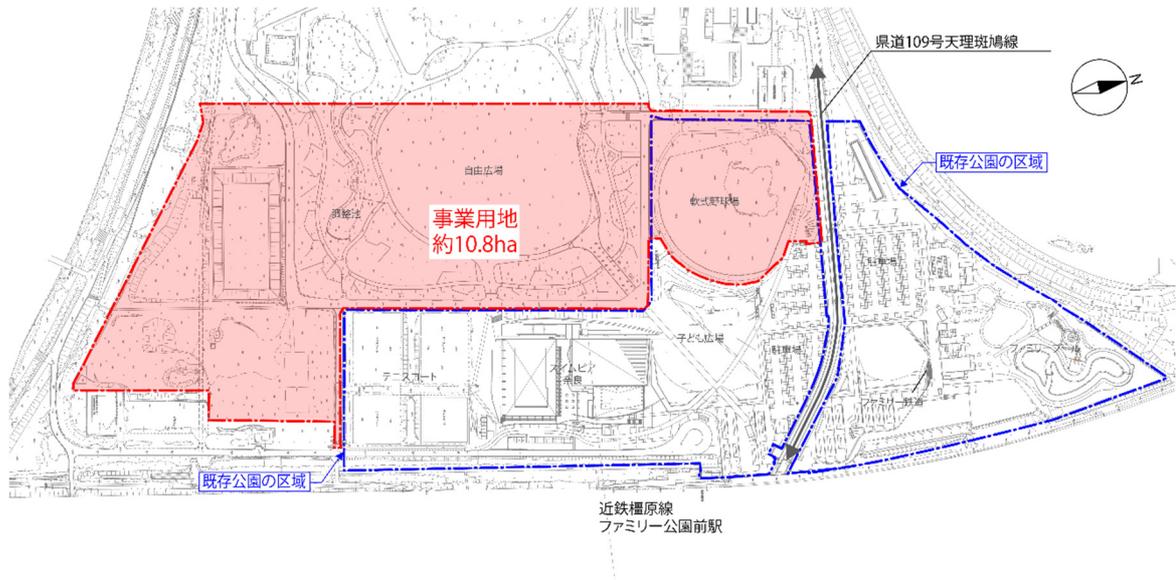
(1) 立地

奈良県大和郡山市宮堂町^{やまとこおりやましみやどうちょう}及び額田部南町^{ぬかたべみなみまち}、磯城郡川西町大字下永^{しきぐんかわにしちよう しもなが}

(2) 事業用地の規模及び配置

本事業の用地（以下「事業用地」という。）は、図表4に示す約10.8haの区域である。

なお、事業用地のうち、軟式野球場を含む約2.2haの区域は「新県営プール施設等整備運営事業」の事業範囲であるが、県は、本事業の実施までに事業用地への変更を行う予定である。



図表4 事業用地

5. 事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、県及び事業者は当該事由に応じて必要な修復その他の措置を講じ、事業の継続を図る。

(2) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

修復その他の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、以下の措置を講じる。

1) モニタリング結果に基づく是正措置等

県は、事業者が事業契約で定める条件に違反した場合、又は事業者により提供されるサービスが要求水準を満たさないと判断した場合には、事業者に対して業務の改善勧告及びサービス購入料の減額等を行うことができる。

2) モニタリング結果に基づく契約解除

県は、業務の改善勧告を行ったにもかかわらず、事業者が一定の期間内に改善措置を講じなかった場合、又は改善することができなかった場合には、事業契約を解除することができる。

また、県は、事業者が改善措置を講じてもなお、サービスの提供に重大な障害の発生が懸念される場合、または業務遂行能力の回復が困難であると判断した場合には、事業契約の解除、又は指定管理者の指定を取り消すことができる。ただし、県は、事業契約を解除する前に、事業者に対して一定の猶予期間を与える場合がある。

3) 事業者の倒産等による事業契約の解除

県は、事業者の倒産、財務状況の著しい悪化、その他事業者の責めに帰すべき事由により、本事業の継続が困難と合理的に判断される場合には、事業契約を解除す

ることができる。

4) 損害賠償

前2項の規定により事業契約を解除した場合、事業者は県に生じた損害を賠償しなければならない。

(3) 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

1) 事業契約の解除

県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難と合理的に判断される場合、事業者は事業契約を解除することができる。

2) 損害賠償

前項の規定により事業者が事業契約を解除した場合、県は事業者に生じた損害を賠償する。

(4) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他県又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、県及び事業者は、事業継続の可否について協議することとする。なお、一定期間内に協議が整わなかった場合、事業契約の措置に従うこととする。

(5) 金融機関との協議

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、事業者に資金提供を行う金融機関と協議を行い、直接協定（ダイレクトアグリーメント）を結ぶことがある。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

(2) 財政上及び金融上の支援

事業者が事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

本事業の実施に係る議案の定例県議会への提出予定は次に示すとおりである。

債務負担行為の設定に関する議案	令和5年県議会2月定例会
事業契約に関する議案	令和5年県議会12月定例会
指定管理者指定に関する議案	令和9年県議会6月定例会

(2) 指定管理者の指定

県は、本施設を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、事業者を同法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。

(3) 情報公開及び情報提供

「奈良県情報公開条例」に基づき情報公開を行う。

また、情報提供は、記者発表及びインターネット等を通じて行う。

(4) 提案に伴う費用負担

提案に伴う費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(5) 実施方針等に関する問い合わせ先

実施方針等に関する問い合わせ先は次のとおりである。

なお、実施方針等に関する質問又は意見については、口頭又は電話での直接回答は行わない。

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

住所 : 〒630-8501 奈良市登大路町30番地

電話 : 0742-27-8069 (直通)

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

別紙 予想されるリスクと責任分担表（案）

本責任分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、入札説明書とともに公表する事業契約書（案）において示す。

○：主分担、△：従分担

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
				県	事業者
共通	1	入札説明書	入札説明書等の誤り・内容の変更によるもの	○	
	2	資金調達リスク	県が調達する建設の一時支払金に関するもの	○	
			事業者の資金調達に関するもの		○
	3	許認可取得リスク	県の事由による許認可の取得遅延等によるもの	○	
			事業者の事由による許認可の取得遅延等によるもの		○
	4	法令変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす法制度・許認可の新設・変更によるもの	○	
			上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		○
	5	税制変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす税制度の新設・変更によるもの	○	
			法人の利益にかかる税制度の新設・変更によるもの（法人税等）及び上記以外の税制度の新設・変更によるもの		○
	6	近隣対応リスク	本施設の設置そのものに対する住民反対運動等	○	
			上記以外のもの		○
	7	環境影響リスク	本事業に関する騒音、振動、有害物質の排出等により生じる環境への影響		○
8	事業中止・延期・遅延リスク	県の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
		事業者の事由による事業の中止・延期・遅延		○	
9	第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因するもの		○	
		上記以外の要因によるもの	○		
10	金利変動リスク	基準金利確定日までの金利変動のうち基準金利の変動によるもの	○		
		基準金利確定日までの金利変動のうち事業者提案のスプレッド分の変動によるもの		○	
		基準金利確定日以降の金利変動によるもの		○	
11	不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等による事業の延期・中止・変更及び費用の増加	○	△※1	
12	物価変動リスク	インフレ・デフレによる費用の増減	○	△※2	

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
				県	事業者
事業契約締結前	13	提案コストリスク	提案費用に関するもの		○
	14	契約リスク	県の帰責事由により事業者と契約締結できないリスク	○	
事業者の帰責事由により県と契約締結できないリスク				○	
設計・建設段階	15	用地リスク	土壌汚染、地中障害物の発見、埋蔵文化財の発見等の用地の不適合のうち、県が提示した資料等により通常予測可能なものによるもの		○
			上記以外の通常予測できない用地の不適合に関するもの	○	
	16	測量・調査リスク	県が提示した測量・調査資料に関するもの	○	
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	17	設計リスク	県の事由(県の指示による設計変更等)による設計等の完了遅延・設計費の増大	○	
			事業者の事由(提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備等)による設計等の完了遅延・設計費の増大		○
18	建設工事遅延リスク	県の事由による(要求水準書の不備、県の指示による設計変更、提示条件等の不備・変更、用地の不適合)工事の遅延・工事費の増大	○		
		事業者の事由による(設計の不備、履行遅滞等)工事の遅延・工事費の増大		○	
19	施設性能リスク	要求仕様不適合(施工不良を含む)		○	
維持管理・運営段階	20	施設の不適合リスク	事業者が自ら設置し保有している遊具や備品等の不適合によるもの		○
			上記以外の施設のうち、事業契約に規定する契約不適合の責任期間中に見つかった施設の不適合によるもの		○
			上記以外の施設のうち、事業契約に規定する契約不適合の責任期間後に見つかった施設の不適合によるもの	○	
	21	要求水準の不適合リスク	維持管理業務及び運営業務の要求水準不適合によるもの		○
	22	施設損傷リスク	利用者及び不特定の第三者の故意又は重過失による事故・火災等による施設の損傷のうち、事業者が自ら設置し保有している遊具や備品等を除く施設に関するもの	○	
上記以外のもの				○	
23	維持管理・運営費の変動リスク	県の事由による事業内容等の変更による維持管理・運営費の変動	○		
		上記以外の事由による維持管理・運営費の変動		○	

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
				県	事業者
維持管理・運営 段階	24	修繕更新リスク	県の事由による機能劣化等の修繕・更新	○	
			上記以外の事由による機能劣化等の修繕・更新		○
	25	需要変動リスク	事業者が企画・実施するイベント、プログラムの利用者数の変動によるイベント、プログラムの利用料金収入の増減に関するリスク		○
			飲食施設の利用者数の変動による飲食施設の収入の増減に関するリスク		○
			上記以外で利用料金を徴取する施設の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク	△※3	○
	終了時	26	施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの	

※1 不可抗力リスクは、一定の金額までは事業者負担、それを超える金額は県負担とする予定である。

※2 物価変動リスクは、一定以上の物価変動が生じた場合に、県が事業者へ支払うサービス対価の見直しを行う予定である。

※3 事業者の収益が一定の金額を超過した場合は、超過した額の一部について、県への納付を求める予定である。