

**（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業
実施方針**

**令和 8 年 7 月 23 日
奈良県**

－ 目次 －

第 1 章 事業内容に関する事項	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者の名称	1
3 事業区域の概要	1
4 本事業の背景・目的	2
5 本事業の理念	2
6 本事業及び新駅の東西の基本方針	2
7 事業の構成及び事業範囲	3
8 事業者の構成	5
第 2 章 特定事業の選定に関する事項	6
1 事業内容	6
2 PFI 第 7 条に基づく特定事業の選定及び公表	12
第 3 章 附属事業に関する事項	13
1 事業内容	13
第 4 章 まちづくり事業に関する事項	15
1 事業内容	15
第 5 章 事業者の募集及び選定に関する事項	17
1 事業者の募集及び選定方法	17
2 事業者の募集及び選定の手順	17
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	21
4 提案書類の審査及び落札候補者の選定	28
第 6 章 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	29
1 責任分担に関する基本的な考え方	29
2 予想されるリスクと責任分担	29
3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	29
4 事業の実施状況の監視	29
第 7 章 事業計画又は契約等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	38
第 8 章 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	39
1 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	39
2 県・市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	39
3 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	39
4 新駅や自由通路、特定事業施設、附属事業施設の工事遅延等により事業計画の履行及び事業継続	

が困難となった場合	39
5 その他	40
第9章 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	41
1 法制上及び税制上の措置	41
2 物価水準の変動等に対する措置	41
3 中東情勢に対する措置	41
4 財政上及び金融上の支援	41
第10章 その他本事業の実施に関し必要な事項	42
1 議会の議決	42
2 指定管理者の指定	42
3 情報公開及び情報提供	42
4 本事業において使用する言語等	42
5 入札に伴う費用負担	42
6 関係機関への事前協議	42
7 実施方針の変更	42
8 法令等の遵守	42
9 個人情報保護	42
10 実施方針に関する問合せ先	42
 別紙1 入札参加者の構成パターンについて	
別紙2 【ひな型】災害時における広域防災拠点指定施設に関する協定書	
 様式1 関係資料借用書	
様式2 現地見学会参加申込書	
様式3 実施方針等への質問及び意見書	

— 用語の定義 —

本書の本文中で使用する用語の定義は以下のとおりである。なお、本文中で以下の用語の文意を補足している場合があるが、各用語の解釈は次表を優先する。

用語	定義
県	奈良県をいう。
市	橿原市をいう。
医大	公立大学法人 奈良県立医科大学をいう。
附属病院	奈良県立医科大学附属病院をいう。
近鉄	近畿日本鉄道株式会社をいう。
本事業	（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業をいい、以下に定義する特定事業、附属事業、及びまちづくり事業によって構成される。
新駅	奈良県橿原市四条町において整備される（仮称）医大新駅をいい、ホーム、駅舎等により構成される。なお、本事業の対象外とする。
アリーナ	新駅の西側に整備される、県所有の新アリーナ及び関連施設をいう。
アクセス道路	事業区域の周辺道路から駅前広場までを接続する道路をいう。
事業区域	「要求水準書別添資料【共通編】資料２」において、定義する範囲をいう。
西側エリア	事業区域のうち新駅の西側エリアをいう。
東側エリア	事業区域のうち新駅の東側エリアをいう。
自由通路	西側エリアと東側エリアを繋ぐ歩行者動線であり、線路を横断するための構造物をいう。なお、本事業の対象外とする。
特定事業	以下に定義する「民間事業者①」が行う事業であり、アリーナ等の調査、設計、建設、開業準備、運営及び維持管理業務等によって構成される。なお、県がPFI法（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）第7条に基づく特定事業として選定することを予定している事業をいう。
附属事業	以下に定義する「民間事業者①」が特定事業に附属して行う事業であり、新駅の西側及び東側に整備される駅前広場（歩行者空間及びロータリー）、アクセス道路、駅前駐輪場等の調査、設計、建設業務等によって構成される。なお、PFI法第7条に規定される特定事業の範囲外となる。
まちづくり事業	以下に定義する「民間事業者②」が独立採算により行う事業であり、民間提案施設及びまちづくり事業用地駐車場の調査、設計、建設、開業準備、運営及び維持管理業務等によって構成される。なお、PFI法第7条に規定される特定事業の範囲外となる。
特定事業施設	特定事業の整備対象施設を総称していう。
附属事業施設	附属事業の整備対象施設を総称していう。
本件施設	特定事業施設及び附属事業施設を総称していう。
特定事業施設用地	特定事業施設の敷地をいう。

用語	定義
附属事業施設用地	附属事業施設の敷地をいう。
まちづくり事業用地	まちづくり事業の敷地をいう。
本件施設用地	特定事業施設用地及び附属事業施設用地をいう。
民間事業者①	特定事業及び附属事業を実施する民間事業者をいう。
民間事業者②	まちづくり事業を実施する民間事業者をいう。なお、民間事業者①がまちづくり事業も実施する場合は、民間事業者②を民間事業者①に置き換えるものとする。
事業者	民間事業者①及び民間事業者②を構成するコンソーシアムをいう。
民間提案施設	本事業のうち、東側エリアにおいて、以下に定義する「民間事業者②」が提案し、自らの責任と負担により、調査・設計、建設、運営及び維持管理を行う独立した施設をいう。
まちづくり事業用地 駐車場	東側エリアに設ける、本事業及び附属病院の利用に供する駐車場をいう。
附属病院駐車場	まちづくり事業用地駐車場のうち、附属病院の利用に供する駐車場をいう。
主催事業	民間事業者①が、サービス購入料を原資とし企画・実施する業務をいい、主催事業によって得られた収入は民間事業者①の収入とする。
自主事業	民間事業者①が、自ら企画し独立採算により実施する業務をいい、以下に定義する自主事業A、自主事業B、及び自主事業Cをいう。
自主事業A	自主事業として、民間事業者①がアリーナを活用し、大会やイベント、スポーツ教室等を実施する業務をいう。（特定事業に含まれる。）
自主事業B	自主事業として、民間事業者①がアリーナと合築で、自主事業を実施するための施設を整備し、実施する業務をいう。（特定事業に含まれる。）
自主事業C	自主事業として、西側エリアの事業区域内かつ本件施設用地外に民間事業者①がアリーナと分棟で、自主事業を実施するための施設を整備し、実施する業務をいう。（特定事業に含まれない。）
自主事業施設	民間事業者①が、自主事業B又は自主事業Cを実施する施設をいう。
SPC①（特別目的会社）	民間事業者①が奈良県内に設置する、特定事業及び附属事業を事業目的とした法人をいう。（自主事業Cを実施する場合は事業目的に含む。）
SPC②（特別目的会社）	民間事業者②が任意で設置する、まちづくり事業のみを事業目的とした法人をいう。SPC②を設置する場合は、奈良県内に設置するものとし、SPC①がまちづくり事業を実施する場合は、SPC②をSPC①に置き換えるものとする。

用語	定義
基本協定①	県と民間事業者①との間で締結し、下記に定める PFI 事業等契約締結までを有効期間とした、特定事業及び附属事業の履行に係る取り決めに規定した協定をいう。
PFI 事業等契約	県と民間事業者①との間で締結し、特定事業及び附属事業に係る内容を規定した契約をいう。
基本協定②	民間事業者②が、県と市それぞれの間で締結し、下記に定める事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②、売買契約①、売買契約②の締結までを有効期間とした、まちづくり事業の履行に係る取り決めに規定した協定をいう。
事業用定期借地権設定契約①	民間事業者②が県と締結する、まちづくり事業に係る事業用定期借地権設定契約書で定める契約をいう。まちづくり事業の履行に係る土地活用条件や借地料及び借地料の見直し条件、附属病院駐車場の料金設定に関する条件等を規定した契約をいう。
事業用定期借地権設定契約②	民間事業者②が市と締結する、まちづくり事業に係る事業用定期借地権設定契約書で定める契約をいう。まちづくり事業の履行に係る土地活用条件や借地料及び借地料の見直し条件等を規定した契約をいう。（附属病院駐車場の料金設定に関する条件等は県と事業者で別途定めるものとする。）
売買契約①	民間事業者②が県と締結する、まちづくり事業に係る売買契約書で定める契約をいう。なお、売買契約は、事業者がまちづくり事業用地内（附属病院駐車場を除く）の県有地を対象に、その一部又は全部の買取りを希望し、かつ県との協議が整った場合において締結する。
売買契約②	民間事業者②が市と締結する、まちづくり事業に係る売買契約書で定める契約をいう。なお、売買契約は、事業者がまちづくり事業用地内（附属病院駐車場を除く）の市有地を対象に、その一部又は全部の買取りを希望し、かつ市との協議が整った場合において締結する。
PFI 事業等契約等	基本協定①、PFI 事業等契約、基本協定②、事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②、売買契約①、売買契約②を総称していう。
実施方針等	県が公表する実施方針及び「要求水準書（案）」を総称していう。
入札説明書	県が公表予定の「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業 入札説明書」をいう。
入札説明書等	県が公表予定の入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）及び PFI 事業等契約書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、売買契約書（案）等を総称していう。
入札参加者	県と PFI 事業等契約等の契約相手となるために、本事業の入札に参加する事業者をいう。

第1章 事業内容に関する事項

1 事業名称

(仮称) 医大新駅周辺まちづくり事業

2 公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 山下 真

橿原市長 亀田 忠彦

3 事業区域の概要

事業区域の概要は次表のとおりである。

項目	内容
所在地	奈良県橿原市四条町
区域区分	市街化区域 / 市街化調整区域
用途地域※	第一種住居地域
建ぺい率※	60%
容積率※	200%
道路斜線制限※	1.25
隣地斜線制限※	20m+1.25
防火地域※	建築基準法第22条区域
高度地区※	15m高度地区
その他区域	・風致地区：畝傍山第3種風致地区（一部）（橿原市風致地区条例） ・屋外広告物：許可地域 大和三山眺望景観保全地区（第1種） ただし、風致地区は禁止地域（橿原市屋外広告物条例） ・景観計画：大和三山眺望景観保全地区 遠望景観保全エリア（橿原市景観計画・景観条例） ・藤原京跡・四条遺跡
その他の事項	・敷地内に四条1号墳があり建物建設不可範囲がある ・敷地東西（中央部）及び南北（南西部）に既存水路及び雨水幹線がある ・敷地内歩道橋は一部撤去、又は全撤去する予定

※事業者提案に求める条件については現在調整中であり確定次第、公表予定である。

4 本事業の背景・目的

県と市は、医大、近鉄を加えた4者で令和4年度に「奈良県立医科大学附属病院南側地区まちづくり連携協定」を締結し、4者が連携し「奈良県立医科大学附属病院南側地区のまちづくり」を進めている。また、令和5年度には新駅設置に向けて県・市・近鉄の3者で「奈良県立医科大学附属病院南側地区のまちづくりにおける（仮称）医大新駅の設置等に関する基本協定」を締結し、整備を進めている。

また、県は、令和7年度に「スポーツ拠点整備基本計画」を策定し、県民が多種多様なスポーツに快適に取り組むことができるとともに、「はじまりの地なら国スポ・全スポ（第85回国民スポーツ大会・第30回全国パラスポーツ大会）（以下、「国スポ等」という。）」をはじめとした大規模スポーツ大会が開催可能で、プロスポーツ（Bリーグ、SVリーグ）の基準にも適合したアリーナを新駅に隣接して整備することとしている。このアリーナは、スポーツ以外にも多様な利用が可能な施設として、文化活動、各種イベントの開催や多様なプログラムを通じて人々が集い交流する場を提供するとともに、災害応急活動の実施が可能な施設を目指している。

本事業は新駅の東西のまちづくりを行うものであり、官民が各々ノウハウを活かし、アリーナをはじめとする公共施設の整備と公有地の民間活用を一体的に推進するとともに、新駅の東西が連携・融合した、利便性と回遊性の高い空間を創出することで、次項に掲げる本事業の理念の実現を目指すものである。

また、県は、本事業を通じて、スポーツ振興を更に推進し、「健康長寿の奈良県」、「持続可能な地域社会」の実現を目指すとともに、新駅の東西一体のまちづくりによる地域活性化を目指す。

5 本事業の理念

本事業は、次の理念を体現できる施設整備及び運営等を行うこととする。

■ 本事業の理念

- ✓ 医大隣接の利点を活かした新駅設置による**賑わいのある健康増進まちづくり**
- ✓ 学術・賑わい・医療・健康が一体となり、
民間活力と融合した**中南和のあらたな拠点を形成するまちづくり**

6 本事業及び新駅の東西の基本方針

本事業では、日常的な居場所から非日常的なイベントまで多様な人の滞留・流れが生み出され、事業区域（新駅の東西のうち事業者が業務を行う範囲。詳細は用語の定義による。）の周辺地域にまで本事業の効果が波及し、事業区域が広域からも来訪者を引き付ける魅力を備えた中南和地域の観光・交流拠点へと成長することを目指す。

そのため、西側エリア（新駅の西側のうち事業者が業務を行う範囲。詳細は用語の定義による。）に整備するアリーナは、県民がスポーツを「する」「観る」「支える」「交流する」「感動する」「育む」といった多様な関わり方で親しめる環境を創出し、スポーツの持つ幅広い価値を地域社会に最大限発揮させる拠点として位置付ける。また、令和13年度の国スポ等の開催に対応しつつ、大会後もプロスポーツ、各種イベント、文化芸術活動など、多目的に活用することで、継続的な賑わいと交流を生み出す場を形成する。

また、東側エリア（新駅の東側のうち事業者が業務を行う範囲。詳細は用語の定義による。）においては、西側エリアの成長とともにまちづくり事業を実施し、医療・商業・交流機能等が複合的に集積・成長・発展することを目指す。

これら、本事業及び新駅の東西エリア（西側エリア及び東側エリアをいう。以下同じ。）の基本方針を次頁の図1において体系的に示す。

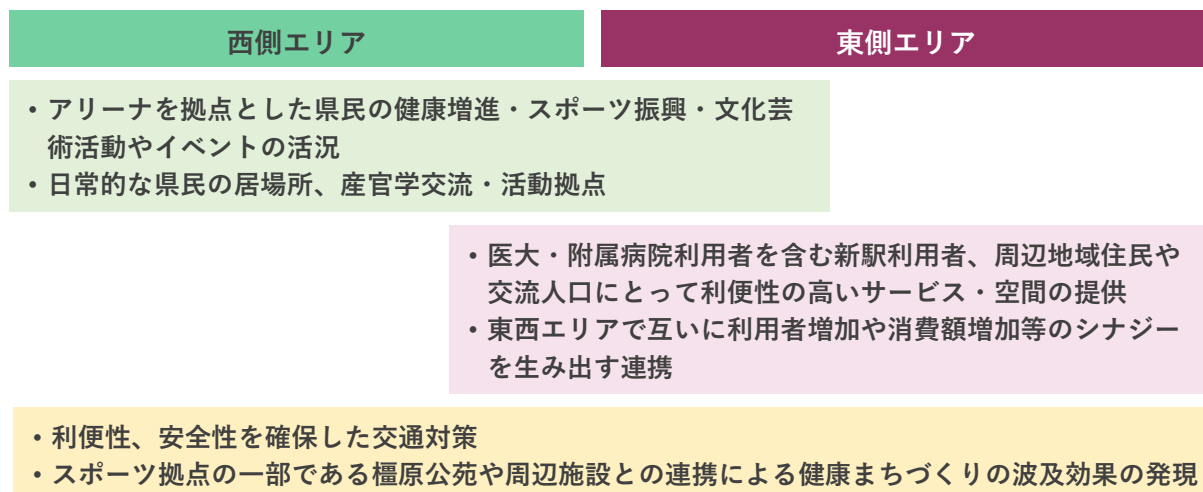


図 1 本事業及び新駅の東西エリアの基本方針

7 事業の構成及び事業範囲

本事業は、アリーナ等の整備・運営を目的とする「特定事業」、新駅周辺の整備を目的とする「附属事業」、東側エリアのまちづくりを目的とする「まちづくり事業」で構成され、各事業範囲は次表のとおりである。事業者には「特定事業」、「附属事業」、「まちづくり事業」の一体的な整備・運営等の提案を求める。

主な事業範囲			事前調査	設計	建設	工事監理	開業準備	維持管理	運営
西側エリア	特定事業		○	○	○	○	○	○	○
		主催事業	○	○	○	○	○	○	○
		自主事業A、自主事業B	●	●	●	●	●	●	●
	附属事業		○	○	○	○	—	—	—
	自主事業C※1※2		●	●	●	●	●	●	●
東側エリア	附属事業		○	○	○	○	—	—	—
	まちづくり事業		●	●	●	●	●	●	●

【凡例】 ○：サービス購入料の対象事業 / ●：独立採算事業

- ※1 自主事業施設をアリーナと分棟で整備する自主事業Cは、特定事業の開発区域外で整備することとし、特定事業に含まない。
- ※2 自主事業施設をアリーナと分棟で整備する場合、以下の点に留意すること。
- ・西側エリアの事業区域内かつ本件施設用地外として敷地を設定し整備すること。
 - ・新駅のためのアクセス道路（市道）との接道条件を満たした敷地を設定するなど、個別の敷地として建築確認申請を行うとともに、関係法令を遵守すること。
 - ・県と事業用定期借地権設定契約を締結すること。
- ※3 新駅の駅舎・ホーム等と東西エリアを横断する自由通路は事業範囲外とする。

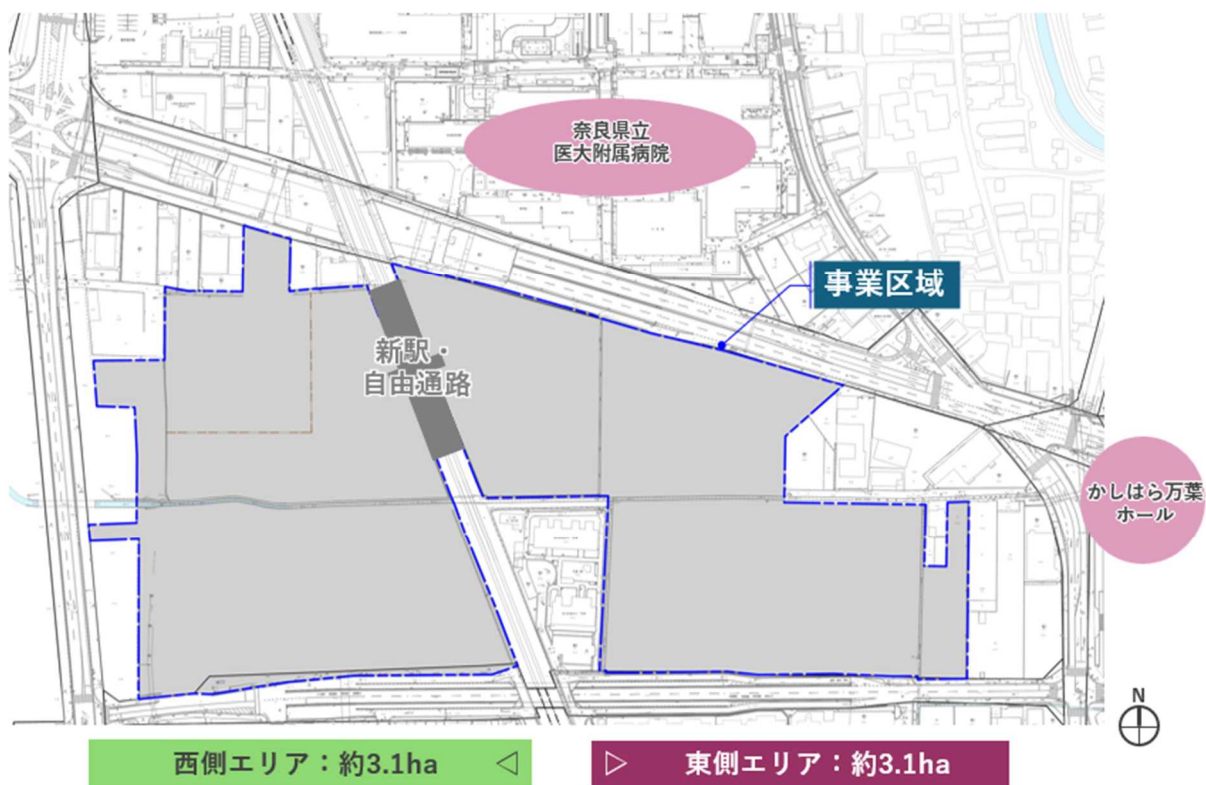


図 2 事業区域図

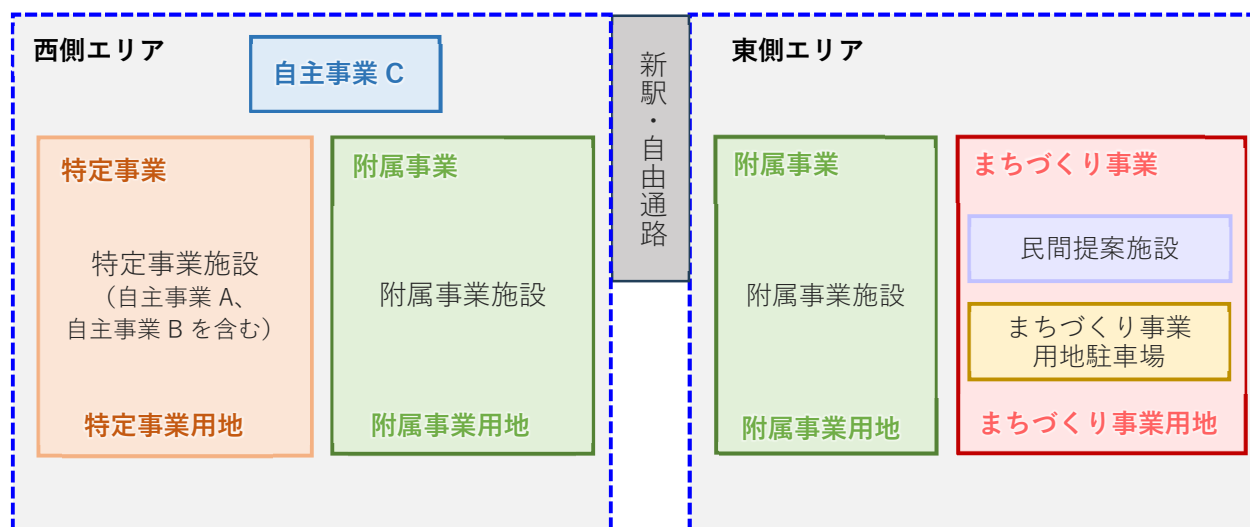


図 3 事業範囲イメージ図

8 事業者の構成

本事業は、特定事業、附帯事業、及びまちづくり事業における、本事業全体のシナジーを期待していることから、1つのコンソーシアム（企業連合）を選定し、特定事業及び附属事業を実施する構成員とまちづくり事業を実施する構成員のそれぞれと基本協定を締結する。

事業者は次表の構成含め、本書の別紙1「入札参加者の構成パターンについて」に示す4パターンの構成から提案できるものとする。

項目		定義		
事業者	構成員 A	・ 事業者を構成する複数の企業を構成員 A という。 ・ 構成員 A には、「構成員 B」、及び「構成員 C」を含めるものとする。		
	特定事業及び 附属事業 民間事業者① (SPC①)	構成員 B	・ SPC①の構成企業及び協力企業であり、SPC①から直接業務の受託・請負ができる企業をいう。	
		構成企業	・ SPC①の代表企業を含む、SPC①から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC①に出資する企業	
		協力企業	・ SPC①から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC①には出資しない企業	
	まちづくり事業 民間事業者② (SPC②)	構成員 C	・ SPC②の構成企業及び協力企業であり、SPC②から直接業務の受託・請負ができる企業をいう。 ・ SPC②を設立しない場合で、まちづくり事業を行う代表企業 1 者、又はまちづくり事業を行う企業のコンソーシアムを構成する者を構成員 C（構成員 C の代表企業を含む）という。 ・ SPC②の構成員が SPC①の構成員と同一の構成員で構成される場合は、構成員 C を構成員 B に置き換えるものとする。	
			構成企業	・ SPC②の代表企業を含む、SPC②から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC②に出資する企業（SPC②を設立する場合）
			協力企業	・ SPC②から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC②には出資しない企業（SPC②を設立する場合）
	入札手続き代表企業		・ 構成員 B 又は構成員 C の代表企業であり、入札参加手続きを行う法人をいう。	

第2章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容

(1) 事業名

(仮称) 奈良県アリーナ整備運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 山下 真

(3) 特定事業の方式

PFI 法に基づき、県が「要求水準書別添資料【共通編】資料2 本事業の事業区域図」にて示す事業区域に民間事業者①が自ら特定事業施設を設計及び建設し、完工後は県に特定事業施設の所有権を移転し、民間事業者①が所有権移転後の事業期間中に係る特定事業施設の運営及び維持管理を行う BT0 (Build Transfer Operate) 方式とする。

(4) 指定管理者制度（利用料金制度併用型）の導入

県は特定事業に対し指定管理者制度（利用料金制度併用型）を導入し、令和9年7月に民間事業者①を特定事業施設の指定管理者として指定する予定である。

(5) 特定事業の契約形態

県は構成員Bと基本協定①を締結する。その後、県は民間事業者①とPFI事業等契約の仮契約を締結し、県議会の承認を経て、PFI事業等契約となる予定である。

(6) 特定事業の内容

ア 特定事業施設

特定事業施設の概要は次表のとおりである。

諸室
・メインアリーナ（競技床・観客席） ・サブアリーナ（競技床・観客席） ・ランニングコース ・メインアリーナ器具庫・サブアリーナ器具庫 ・会議室 ・貴賓室・特別室・VIP ラウンジ ・ウェイトリフティング室 ・放送室（音響・映像） ・更衣室・シャワー室 ・多目的更衣室・シャワー室 ・競技者用トイレ ・観客用トイレ・一般開放用トイレ ・バリアフリースペース ・授乳室 ・医務室 ・キッズルーム ・事務関係諸室 ・屋内バックヤード ・機械室 ・アリーナ駐輪場 ・自主事業施設（自主事業Bを実施する場合） ・エントランスホール・共用部
外構・その他
・アリーナ広場 ・屋外デッキ ・屋外バックヤード ・駐車場 ・既存水路及び雨水幹線（維持管理業務対象外）

イ 特定事業の業務範囲

特定事業において民間事業者①が行う業務の範囲は次のとおりである。なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書（案）を参照すること。

(ア) 設計・建設業務

- ・ 要求水準確認計画書・報告書の作成・提出
- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 備品調達、設置業務
- ・ 周辺対策業務
- ・ 設計・建設業務に伴う各種許認可申請等の手続業務

- ・ 国庫補助金申請に係る資料作成支援業務
- ・ 年度出来高払いのための出来高証明資料の作成業務
- ・ 年度・中間・竣工検査及び引き渡し業務
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

(イ) 開業準備業務

- ・ 予約システム等整備業務
- ・ 事前広報、利用受付業務
- ・ 開業準備期間中の特定事業施設の運営・維持管理業務
- ・ 開館式典及び内覧会等の実施業務
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

(ウ) 運営業務

- ・ 総合管理業務
- ・ 利用受付業務
- ・ 広報・PR業務
- ・ トレーニング等指導・相談業務
- ・ 主催事業
- ・ 自主事業A（任意）
- ・ 自主事業B（任意）
- ・ 自主事業C（任意、特定事業範囲外）
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

(エ) 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
- ・ 修繕・更新業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務
- ・ 駐車場及び駐輪場管理業務
- ・ 長期修繕計画作成業務
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

ウ 民間事業者①の収入

特定事業における民間事業者①の収入は次のとおりである。

(ア) アリーナの設計及び建設に対するサービス購入料

県は、アリーナの設計及び建設に要する費用で、事業者の提案金額を基に、県と民間事業者①との間で締結する PFI 事業等契約書に定める額を支払う。

アリーナの設計及び建設に対するサービス購入料に関して、一定の額については、建設一時金として令和 9 年度から令和 13 年度の施設整備期間の年度ごとに、民間事業者①に支払うことを想定している。

各年度の支払限度額は、県が年度ごとの想定出来高の範囲内で算定した額とすることを想定している。また、県は、維持管理・運営期間中、民間事業者①に対して、民間事業者①が実施する本事業に要する費用のうち、特定事業施設の設計及び建設に係る初期投資に相当する金額から前述の建設一時金を控除した額を、サービス購入料として割賦方式により支払う。

(イ) アリーナの開業準備に対するサービス購入料

県は、アリーナの開業準備に要する費用で、事業者の提案金額を基に、PFI 事業等契約書において予め定める額を開業準備期間に応じ、民間事業者①に支払う。

(ウ) アリーナの運営・維持管理に係るサービス購入料

アリーナの運営・維持管理に要する費用で、事業者の提案金額を基に、県と民間事業者①との間で締結する PFI 事業等契約書に定める額である。県へのアリーナ引き渡し後、事業期間終了までの間、県は民間事業者①に対し、年度四半期ごとに支払うことを想定している。

(エ) 利用料金収入

民間事業者①は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 8 項に基づき、アリーナの利用料金収入を自らの収入として収受することができる。

また、民間事業者①は、自らの提案（主催事業・自主事業）により、本事業の目的に合致する範囲内において、アリーナを利用した収益事業等を実施することができ、得られた売上の一部が民間事業者①の収入となる。

エ 利用料金収入・自主事業（自主事業 C を除く）収入の還元

民間事業者①は、アリーナの運営・維持管理に係るサービス購入料、アリーナの利用料金、自主事業 A、及び自主事業 B により得られた売上の合計の一部を県に納付することを想定している。詳細については、入札説明書等において提示する。

オ 資金調達

民間事業者①は、特定事業の実施に当たり、特定事業施設の設計及び建設に係るサービス購入料のうち、必要な場合はプロジェクトファイナンス等を活用し、資金調達を行うこと。

(7) 特定事業の実施スケジュール

特定事業の実施スケジュールは次表のとおりとする。

項目	スケジュール
基本協定①締結	令和 9 年 4 月中旬頃
PFI 事業等仮契約締結	令和 9 年 5 月下旬頃
PFI 事業等契約締結	令和 9 年 7 月 奈良県議会議決後
設計・建設業務期間	PFI 事業等契約締結後～令和 13 年 5 月 30 日まで
開業準備業務期間	PFI 事業等契約締結後～令和 14 年 3 月 31 日
事前準備段階	PFI 事業等契約締結後から適宜協議
国民スポーツ大会・全国パラ スポーツ大会対応段階	令和 13 年 7 月 1 日～令和 13 年 11 月 14 日
最終準備段階	令和 13 年 11 月 15 日～令和 14 年 3 月 31 日
特定事業施設の引き渡し日	令和 13 年 5 月 30 日
運営・維持管理業務期間	令和 13 年 5 月 31 日～令和 28 年 3 月 31 日

(8) 事業終了後の措置

事業期間の終了後に、民間事業者①は、特定事業施設を入札説明書等に示す良好な状態で県に引き継ぐこと。建物竣工時においてはライフサイクルを 60 年以上とした長期修繕計画書を策定し、県に提出すること。その後、事業期間終了 2 年前には県の担当者の立会いのもと対象施設の老朽化点検・劣化診断等を行い、前述の長期修繕計画の時点修正を行うとともに、老朽化点検・劣化診断結果を報告書としてとりまとめ、県に提出すること。

(9) 国スポ等の占用期間が変更した場合の対応方法

特定事業施設は、国スポ等の開催に合わせて、令和 13 年 7 月 1 日から令和 13 年 11 月 14 日の間、県が占用する予定である。ただし、国スポ等のスケジュールに変更があった場合、県は速やかに事業者へ通知し、対応策について協議を行うこととする。

(10) 埋蔵文化財について

事業区域は藤原京跡・四条遺跡に含まれ、特定事業施設の設計後に埋蔵文化財発掘届を提出し、必要に応じて埋蔵文化財発掘調査を実施する必要がある。

また、「要求水準書別添資料【特定事業・附属事業編】資料 2 埋蔵文化財調査の状況」の p 1 のとおり、県が令和 8 年度から令和 10 年度にかけて埋蔵文化財発掘調査を実施予定である。

ただし、「要求水準書別添資料【特定事業・附属事業編】資料 2 埋蔵文化財調査の状況」に示す「県が埋蔵文化財調査を行わない範囲」については、必要に応じて民間事業者①の費用負担で実施するものとする。

(11) 重要な埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法

県又は民間事業者①による埋蔵文化財発掘調査結果から重要な埋蔵文化財等が出土した場合、遺構保存について関係機関より協議を求められる場合があるため、県又は民間事業者①は速やかに県又は民間事業者①へ通知し、対応策について協議を行うこととする。

ただし、県と民間事業者①の協議開始日から一定期間を超えてもなお、協議がまとまらない場合、県と民間事業者①は PFI 事業等契約の一部解除、又は全部解除について協議を行うことができるものとする。

(12) 災害時における広域防災拠点指定施設としての対応について

特定事業施設は、災害時に物資輸送拠点となる広域防災拠点としての機能を備えるものとする。民間事業者①は、広域防災拠点指定施設の開設及び運営に対して、県に可能な限り協力し、一般利用者への連絡・周知等を行うものとする。なお、広域防災拠点としての機能は要求水準書（案）を参照すること。

広域防災拠点指定施設の開設及び運営に要する経費は県が負担し、県が広域防災拠点指定施設として使用したことにより生じた民間事業者①の損害についても必要に応じて県が負担する。

また、広域防災拠点指定施設の使用が終了したときは、民間事業者①の責めに帰する場合を除き、県の責任により原状回復を行うものとする。

広域防災拠点指定施設の開設及び運営等における負担区分等の詳細については、本書の別紙 2 「【ひな型】災害時における広域防災拠点指定施設に関する協定書」及び要求水準書（案）を参照すること。

2 PFI 第 7 条に基づく特定事業の選定及び公表

(1) 基本的考え方

県は、本書に定義する特定事業を、事業期間全体を通じた県の財政負担の縮減や公共サービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

(2) 効果等の評価

県の財政負担見込額の算定については、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、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うえで、定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

本書に定義する特定事業を PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、県のホームページで速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

第3章 附属事業に関する事項

1 事業内容

(1) 公共施設等の管理者の名称

樫原市長 亀田 忠彦

(2) 附属事業の契約形態

県は構成員Bと基本協定①を締結する。その後、県は民間事業者①とPFI事業等契約の仮契約を締結し、県議会の承認を経て、PFI事業等契約となる予定である。

(3) 附属事業の内容

ア 附属事業対象施設

附属事業施設の構成
・ 駅前広場（歩行者空間及びロータリー） ・ アクセス道路 ・ 駅前駐輪場等

イ 業務範囲

附属事業において民間事業者①が行う業務の範囲は次のとおりである。なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書（案）を参照すること。

（ア）設計・建設業務

- ・ 要求水準確認計画書・報告書の作成・提出
- ・ 事前調査業務（埋蔵文化財発掘調査を含む）
- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 備品調達、設置業務
- ・ 周辺対策業務
- ・ 設計・建設業務に伴う各種許認可申請等の手続業務
- ・ 国庫補助金申請に係る資料作成支援業務
- ・ 年度・中間・竣工検査及び引き渡し業務
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

ウ 民間事業者①の収入

附属事業における民間事業者①の収入は次のとおりとする。

（ア）附属事業施設の設計及び建設に対するサービス購入料

県は、附属事業施設の設計・建設業務に要する費用で、事業者の提案金額を基に、県と民間事業者①との間で締結するPFI事業等契約書に定める額を支払う。

附属事業施設の設計及び建設に対するサービス購入料に関して、附属事業施設の施設整備期間の年度ごとに、民間事業者①に支払うことを想定している。

各年度の支払限度額は、県が年度ごとの想定出来高の範囲内で算定した額とすることを想定している。

(4) 附属事業の実施スケジュール

附属事業の実施スケジュールは次表を予定している。

項目	スケジュール
基本協定①締結	令和9年4月中旬頃
PFI事業等仮契約締結	令和9年5月下旬頃
PFI事業等契約締結	令和9年7月 奈良県議会議決後
設計・建設業務期間（西側エリア）	PFI事業等契約締結後～令和13年度まで (現在調整中※)
設計・建設業務期間（東側エリア）	PFI事業等契約締結後～令和13年度まで (現在調整中※)

※入札公告時に示す。

(5) 事業終了後の措置

附属事業施設の設計・建設業務終了後に、民間事業者①は、附属事業施設を入札説明書等
に示す良好な状態で県に引き渡すこと。

(6) 埋蔵文化財について

事業区域は藤原京跡・四条遺跡に含まれ、附属事業施設の設計後に埋蔵文化財発掘届を提出し、民間事業者①は埋蔵文化財発掘調査を実施する必要がある。

※附属事業施設の埋蔵文化財発掘調査は、駅前広場・アクセス道路のうち、車道及び車道と一体的に整備される歩道を対象とする。(自転車歩行者専用道路、駅前広場の環境(歩行者)空間、及び駅前駐輪場等は調査対象とならないと想定している。

(7) 重要な埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法

民間事業者①による埋蔵文化財発掘調査結果から重要な埋蔵文化財等が出土した場合、遺構保存について関係機関より協議を求められる場合があるため、民間事業者①は速やかに県に通知し、対応策について協議を行うこととする。

ただし、県と民間事業者①の協議開始日から一定期間を超えてもなお、協議がまとまらない場合、民間事業者①はPFI事業等契約の一部解除、又は全部解除について県と協議を行うことができるものとする。

(8) その他

附属事業の対象施設は市に帰属するため、県と市で附属事業に係る協定等を締結し、附属事業に係る事務について市が県へ委任することを想定している。

第4章 まちづくり事業に関する事項

1 事業内容

(1) まちづくり事業の契約形態

県及び市は、構成員Cとまちづくり事業に係る基本協定②を締結する。

ア 県有地について

県と基本協定②を締結後、民間事業者②が必要に応じて実施する埋蔵文化財発掘調査前に、民間事業者②は、県と建設予定地に借地借家法に基づく事業用定期借地権設定契約①又は売買契約①を提案内容に応じて締結する。ただし、県有地に附属病院駐車場を整備する場合、附属病院駐車場の敷地は事業用定期借地権設定契約①のみ締結できるものとする。

イ 市有地について

市と基本協定②を締結後、民間事業者②が必要に応じて実施する埋蔵文化財発掘調査前に、民間事業者②は、市と建設予定地に借地借家法に基づく事業用定期借地権設定契約②又は売買契約②を提案内容に応じて締結する。ただし、市有地に附属病院駐車場を整備する場合、附属病院駐車場の敷地は事業用定期借地権設定契約②のみ締結できるものとする。

なお、売買契約①、売買契約②を締結する場合は、売買契約締結日から10年間（以下、「特約設定期間」という。）以降においても本事業の理念に沿った公益性の高い土地利用とすることを条件とする。

また、民間事業者②は自らの責任及び費用により、埋蔵文化財発掘調査、まちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設の整備、運営及び維持管理を行うこととする。

(2) まちづくり事業の内容

ア まちづくり事業対象施設

対象施設の構成の概要は次表のとおりとする。

概要等
・ まちづくり事業用地駐車場 ・ 民間提案施設

イ 業務範囲

(ア) 事業用定期借地権設定契約に基づく場合

まちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設の施設整備、維持管理、運営、事業期間終了後の解体撤去に伴う一切の業務。なお、協議のうえ、県又は市にまちづくり事業用地駐車場又は民間提案施設、又は双方を譲渡する場合は、解体撤去を含まない。

(イ) 売買契約に基づく場合

民間提案施設の施設整備、維持管理、運営に伴う一切の業務。

ウ 民間事業者②の収入

民間事業者②は、独立採算事業により得られたまちづくり事業用地駐車場の利用料金収入を得ることができる。また、本事業の目的に合致する範囲内において、自らの提案を実施することができ、その収入を得ることができる。

エ 民間事業者②の支払い

民間事業者②は、まちづくり事業において借地料又は土地の売買代金を県又は市に支払

うものとする。なお、支払期間等の詳細は入札説明書等において提示する。

オ まちづくり事業における収入還元

民間事業者②は、独立採算事業により得られた収入の一部を県及び市に納付出来ることを想定している。詳細については、入札説明書等において提示する。

(3) まちづくり事業の実施スケジュール

まちづくり事業の実施スケジュールは次表を予定している。

項目	スケジュール
基本協定②締結	令和9年4月中旬頃
PFI事業等仮契約締結	令和9年5月下旬頃
PFI事業等契約締結	令和9年7月 奈良県議会議決後
事業用定期借地権設定契約①、売買契約①、事業用定期借地権設定契約②、売買契約②	PFI事業等契約締結後に締結
民間提案施設開業	PFI事業等契約締結後～現在調整中※
まちづくり事業用地駐車場開業	PFI事業等契約締結後～現在調整中※

※入札公告時に示す

(4) 事業終了後の措置

ア 事業用定期借地権設定契約に基づく場合

まちづくり事業に係る事業期間終了時には、民間提案施設及びまちづくり事業用地駐車場の解体撤去を行うものとする。なお、協議のうえ、県又は市に譲渡する場合は、解体撤去を行わず県又は市に引き継ぐことを可能とする。

イ 売買契約に基づく場合

売買契約の特約設定期間以降については、入札説明書等の内容に合致した土地利用を行うことを求める。

(5) 埋蔵文化財について

事業用地は藤原京跡・四条遺跡に含まれ、民間事業者②は、まちづくり事業の設計後に埋蔵文化財発掘届を提出し、民間事業者②の費用負担で必要に応じて埋蔵文化財発掘調査を実施する。

(6) 埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法

民間事業者②による埋蔵文化財発掘調査結果から重要な埋蔵文化財が出土した場合、遺構保存について関係機関より協議を求められる場合があるため、民間事業者②は速やかに県又は市に通知し、対応策について一定期間協議を行う。

当該協議については、事業実施に向けた対応策等について、県及び市と協議を行い、事業計画の変更も一部認めることとしたうえで、本事業の理念の実現を目指すこととする。

ただし、県及び市と民間事業者②の協議開始日から一定期間を超えてもなお、協議がまとまらない場合、民間事業者②はまちづくり事業の中止について、県及び市と協議を行うことができるものとする。

第5章 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

本事業では、施設整備、運営及び維持管理の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定にあたっては、価格のみならず民間のノウハウ並びに創意工夫を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定方法は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2に基づき、サービスの対価の額、施設整備に関する技術、維持管理・運営に関する創意工夫、事業の継続性・安定性、業務の実施体制や取り組み姿勢等の各面から総合的に評価する方式（総合評価一般競争入札）により行うものとする。

なお、本事業は、WTO 政府調達協定（平成24年3月30日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書によって改正された平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）その他の国際約束の適用を受けるものである。

2 事業者の募集及び選定の手順

(1) 事業者の募集・選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュール（予定）は次のとおりとする。

時期	内容
令和8年 7月22日（水）	実施方針の策定の見通し公表
令和8年 7月23日（木）	実施方針等の公表
令和8年 7月23日（木） ～11月27日（金）	関係資料の提供
令和8年 7月23日（木） ～7月30日（木）	現地見学会の受付
令和8年 8月5日（水）	現地見学会の実施
令和8年 7月23日（木） ～8月7日（金）	実施方針等への質問及び意見の受付
令和8年 8月28日（金）	実施方針等への質問及び意見に対する回答公表
令和8年 10月9日（金）	特定事業の選定の公表
令和8年 10月9日（金）	入札公告及び入札説明書等の公表
令和8年 10月9日（金） ～10月27日（火）	入札説明書等に関する質問受付
令和8年 10月13日（火） ～10月27日（火）	競争的対話の受付
令和8年 11月19日（木）	入札説明書等に関する質問に対する回答公表
令和8年 11月24日（火） ～11月27日（金）	競争的対話の実施
令和8年 11月30日（月） ～12月11日（金）	入札参加資格審査書類の受付
令和8年 12月18日（金）	入札参加資格審査結果の通知
令和9年 2月下旬頃	入札書及び提案書類の受付締切
令和9年 3月中旬頃	提案書類に関する事業者ヒアリング
令和9年 3月中旬頃	開札
令和9年 3月中旬頃	落札者の決定及び公表
令和9年 4月中旬頃	基本協定①及び基本協定②
令和9年 5月下旬頃	PFI 事業等仮契約締結
令和9年 7月奈良県議会議決後	PFI 事業等契約締結
PFI 事業等契約締結後に締結	事業用定期借地権設定契約①、売買契約①、事業用定期借地権設定契約②、売買契約②締結

(2) 応募及び選定の手続等

ア 関係資料の提供

県は、事業区域敷地図等の CAD データを提供する。希望する場合は、「関係資料借用書」(様式 1) を提出すること。

(ア) 受付期間：令和 8 年 7 月 23 日 (木) ～11 月 27 日 (金)

(イ) 受付方法：

「(会社名) 関係資料借用書の提出」(様式 1) を作成した上で、E-mail に添付し、下記に提出すること。なお、E-mail を送付後、提出者は関係資料借用書を提出した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、関係資料借用書の到達を確認すること。

提出先：奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局まちづくり推進課 地域構
想・市街地整備係

E-mail：dezain※office.pref.nara.lg.jp (※を@に置き換えること)

TEL：0742-27-7521

(ウ) 受取方法

関係資料借用書を提出後、後日資料を窓口にて受領すること。

イ 現地見学会の受付及び実施

現地見学会を次のとおり開催する。なお、現場見学会の参加実績は落札候補者の選定に影響しないものとする。

(ア) 日時：令和 8 年 8 月 5 日 (水) 午前 9 時 30 分～午後 5 時

(イ) 場所：事業区域周辺

(ウ) 住所：奈良県橿原市四条町

(エ) 参加者：本事業の入札に参加しようとする事業者とし、1 者 3 名まで

(オ) 受付期間：令和 8 年 7 月 23 日 (木) ～令和 8 年 7 月 30 日 (木) 午後 5 時

(カ) 受付方法等：

「現地見学会参加申込書」(様式 2) を作成した上で、E-mail に添付し、下記に提出すること。なお、E-mail を送付後、提出者は現地見学会参加申込書を提出した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、現地見学会参加申込書の到達を確認すること。

また、現地見学会で実施方針等の説明・配布・質疑の受付並びに回答は行わない。

提出先：奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局まちづくり推進課 地域構
想・市街地整備係

E-mail：dezain※office.pref.nara.lg.jp (※を@に置き換えること)

TEL：0742-27-7521

ウ 実施方針等への質問及び意見の受付

実施方針等への質問及び意見を次のとおり受け付ける。

(ア) 受付期間：令和 8 年 7 月 23 日 (木) 午前 9 時 00 分～8 月 7 日 (金) 午後 5 時

(イ) 提出資格：

実施方針等への質問及び意見を提出しようとする者は次の事項を満たしていること。

- a 本事業の入札に参加しようとする事業者かつ、本書の「第 5 章 / 3 第 5 章 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件」の各項目を満たす、又は入札参加資格審査

書類の提出までに満たす見込みである事業者

(ウ) 受付方法：

「(会社名) 実施方針等への質問及び意見書の提出」(様式3)を作成した上で、E-mail に添付し、下記に提出すること。なお、E-mail を送付後、提出者は実施方針等への質問及び意見書を提出した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、質問及び意見書の到達を確認すること。また、E-mail の受信可能容量は5MB であることに留意し、受信可能要領が超過する場合は、下記連絡先に電話をし、送付方法について県と協議すること。

提出先：奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局まちづくり推進課 地域構
想・市街地整備係

E-mail：dezain※office.pref.nara.lg.jp (※を@に置き換えること)

TEL：0742-27-7521

エ 実施方針等への質問及び意見に対する回答

実施方針等への質問及び意見に対する回答は、提出者の特殊な技術やノウハウ等にかかわり、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和8年8月28日(金)に、県のホームページで公表する。

なお、県は、提出のあった質問・意見のうち必要と判断した場合には、質問・意見の提出者に直接ヒアリングを行うことがある。なお、当該ヒアリング結果内容も踏まえて、質問及び意見回答を行うものとする。

オ 特定事業の選定・公表

本事業のうちアリーナ整備運営事業を特定事業として実施することが適切であると認める場合、特定事業として選定し、その結果を県のホームページで公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

カ 入札公告・入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、本事業の入札公告を行い、入札説明書等を県のホームページで公表する。

キ 入札説明書等に関する質問受付及び回答の公表

入札参加希望者から入札説明書等に関する質問を受け付け、令和8年11月19日(木)に、県のホームページで公表する。

質問の方法及び回答方法等は「入札説明書」に示す。

ク 競争的対話

競争的対話は、事業をよりよいものとするため、入札説明書等についての意見を聴取し、サービス水準の質を高めるに資すると判断される意見等を入札説明書等の公表資料に反映することを目的として、実施するものである。

競争的対話の内容及び公表資料への反映結果等については、提出者の特殊な技術やノウハウ等にかかわり、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある

ものを除き、速やかに、県のホームページで公表する。

対話の参加方法等については以下のとおりとする。競争的対話の参加方法や留意事項等は「入札説明書」に示す。

(ア) 実施日時：令和8年11月24日（火）～令和8年11月27日（金）

時間は参加申込みの状況に応じて県が決定する。

(イ) 開催場所：場所は参加申込みの状況に応じて県が決定する。

(ウ) 参加資格及び参加人数：

次のaを満たす事業者について、競争的対話の参加を可能とする。なお、参加者は1者15名以下とする。

- a 本事業の入札に参加しようとする事業者かつ、競争的対話の実施日に本書の「第5章 / 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件」の各項目を満たす、又は入札参加資格審査書類の提出までに満たす見込みである事業者

ケ 入札参加資格審査書類の受付、入札参加資格審査結果の通知

本事業への入札参加資格審査書類を受け付ける。資格審査の結果は、入札参加資格審査書類を提出した者（以下、「参加資格審査書類提出者」という。）に通知する。通知の方法等は「入札説明書」に示す。

コ 入札書及び提案書類の受付

入札参加資格審査を通過した者に対し、入札書及び提案書類の提出を求める。

入札書及び提案書類等の提出方法、時期及び提案に必要となる書類の詳細等については、「入札説明書」に示す。

サ 落札者の決定及び公表

提出された入札書及び提案書類について総合的に評価を行い、奈良県医大新駅周辺まちづくり事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の審査を経て、県が落札者を決定する。審査の結果は入札参加者に通知するとともに、県のホームページで公表する。

シ 基本協定①の締結

県は、落札者決定後、民間事業者①と特定事業及び附属事業に関する基本的事項を定めた基本協定①を締結する。

ス 基本協定②の締結

県及び市は、落札者決定後、民間事業者②とまちづくり事業に関する基本的事項を定めた基本協定②を締結する。

セ PFI 事業等仮契約締結、PFI 事業等契約の締結

県は、民間事業者①との間で締結した基本協定①に基づき、民間事業者①が特定事業を実施するために設立したSPC①と仮契約を締結した後、PFI 法第12条に規定されたPFI 事業等契約の締結に関する奈良県議会の議決を経て、民間事業者①とPFI 事業等契約となる予定である。

ソ 事業用定期借地権設定契約①又は売買契約①の締結

県は、民間事業者②との間で締結した基本協定②に基づき、民間事業者②は事業用定期借地権設定契約①又は売買契約①を締結する。

タ 事業用定期借地権設定契約②又は売買契約②の締結

市は、民間事業者②との間で締結した基本協定②に基づき、民間事業者②は事業用定期借地権設定契約②又は売買契約②を締結する。

チ 入札保証金

本事業の入札に参加しようとする者は、その見積る契約代金額の 100 分の 5 に相当する額以上の入札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 4 条第 2 項第 1 号から第 6 号までに掲げるもの（以下、「国債その他の有価証券等」という。）の提供又は銀行若しくは知事が確実と認める金融機関（出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和 29 年法律第 195 号）第 3 条に規定する金融機関（銀行を除く。）をいう。以下、「銀行等」という。）の保証の提供をもって入札保証金の納付に代えることができる。

また、保険会社との間に知事を被保険者とする入札保証保険契約を締結した者又は金融機関等（銀行等又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。））と契約保証の予約をした事業者は、入札保証金の納付を免除する。

ツ 契約保証金

事業者は、PFI 事業等契約の成立と同時に、アリーナの設計及び建設に対するサービス購入料の 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。

3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

入札参加者の構成等は次のとおりとする。なお、以下に定める企業は法人に限るものとする。

- ア 入札参加者は、民間事業者①と民間事業者②で構成される。なお、民間事業者①が設立する SPC①がまちづくり事業も含めて事業を実施する場合は、「民間事業者②」を「民間事業者①」と置き換えるものとする。
- イ 民間事業者①は、特定事業施設・附属事業施設を設計する企業（以下、設計を実施する企業を「設計企業」という。）、特定事業施設・附属事業施設を建設する企業（以下、建設を実施する企業を「建設企業」という。）、特定事業施設・附属事業施設の工事監理を実施する企業（以下、工事監理を実施する企業を「工事監理企業」という。）、特定事業施設を維持管理する企業（以下、維持管理を実施する企業を「維持管理企業」という。）、及び特定事業施設を運営する企業（以下、運営を実施する企業を「運営企業」という。）を含む複数の企業のグループにより構成されるものとし、その中から SPC①の代表企業を定めるものとする。建設企業、設計企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業は、一業務を実施するにおいては、一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可能とする。
- ウ 民間事業者②は、まちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設の設計企業、建設企業、

工事監理企業、維持管理企業及び運営企業を含む複数の企業のグループにより構成されるものとし、その中から SPC②の代表企業を定めるものとする。建設企業、設計企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業は、一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可能とする。

エ 同一の企業が複数の業務を実施することができるが、建設業務と工事監理業務を同一の者又は相互に資本関係又は人的関係等のある者が兼ねることはできない。また、建設企業は工事監理企業と、相互に資本関係又は人的関係等のある者であってはならない。

オ 上記エにおいて、「資本関係又は人的関係等のある者」とは、次の（ア）、（イ）又は（ウ）に該当する者をいう。（以下に同じ。）

（ア）資本関係

次のいずれかに該当する２者の場合をいう。ただし、子会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社（以下、「更生会社」という。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。

a 親会社（会社法第 2 条第 4 号の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合

b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

（イ）人的関係

次のいずれかに該当する２者の場合をいう。ただし、a については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。

a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

b 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

（ウ）その他入札の適正さが阻害されると認められる関係

次のいずれかに該当する２者の場合をいう。

a 組合とその組合員

b 一方の会社の代表者及び役員と他方の会社の代表者及び役員とが、配偶者又は二親等以内の親族その他これらと同視し得る密接な人的関係である場合

カ 民間事業者①は SPC①の設立を必須とする。SPC①の構成員 B は以下の定義により分類される。なお、SPC①から直接業務の受託・請負ができるのは構成員 B に限られる。

（ア）構成企業：SPC①の代表企業を含む、SPC①から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC①に出資する企業

（イ）協力企業：SPC①から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC①には出資しない企業

キ 民間事業者②は SPC②を設立せず、代表企業 1 者又はコンソーシアムとすることも可能とする。なお、構成員 C は以下の定義により分類される。なお、SPC②から直接業務の受託・請負ができるのは構成員 C に限られる。

（ア）構成企業：SPC②の代表企業を含む、SPC②から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC②に出資する企業

（イ）協力企業：SPC②から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC②には出資しない企業

ク SPC①の構成員 B は SPC②の構成員 C を兼ねることができるものとする。

ケ 入札参加者は、構成員 B 又は構成員 C の代表企業であり、入札参加者を代表し入札手続

を行う企業（以下、「入札手続き代表企業」という。）を定めるものとする。

- コ 構成員B及び構成員Cは、2者以上の入札参加者の構成員になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本関係又は人的関係等にある者についても、他の入札参加者の構成員となることはできない。ただし、県及び市が事業者との基本協定締結後、選定されなかった入札参加者の構成員が、事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。
- サ 民間事業者①は、PFI事業等仮契約締結までに会社法に定める株式会社としてSPC①を設立し、構成企業は、当該会社に対して出資するものとする。構成員B全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の50%を超えるものとし、かつ代表企業の出資比率は、出資者中最大となるものとする。なお、SPC①は、奈良県内に設立するものとする。
- シ 民間事業者②がSPC②を設立する場合は、PFI事業等仮契約締結までに会社法に定める株式会社としてSPC②を設立し、構成企業は、当該会社に対して出資するものとする。構成員C全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の50%を超えるものとし、かつ代表企業の出資比率は、出資者中最大となるものとする。なお、SPC②を設立する場合は、奈良県内に設立するものとする。
- ス SPC①及びSPC②の株式については、PFI事業等契約及び事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②又は売買契約①、売買契約②の特約設定期間が終了するまで、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。

(2) 共通の参加資格要件

民間事業者①及び民間事業者②は、いずれも次に掲げる各要件を満たすこと。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に基づく県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当しない者。
- イ 奈良県議会の議員、知事、副知事並びに地方自治法第180条の5第1項及び第2項に規定する委員会の委員又は委員が無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずべき者、支配人及び清算人（以下、「役員等」という。）に該当しない者。
- ウ 「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」の規定による入札参加停止を受けていない者又は「奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領」に規定する入札参加停止の措置要件に該当しない者。
- エ 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（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる場合における更生手続開始の申立てを含む。以下同じ。）がなされていない者又は当該申立てがなされている場合において、国土交通省の一般競争参加資格の再認定を受けている者。
- オ 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者又は当該申立てがなされている場合において、国土交通省の一般競争参加資格の再認定を受けている者。
- カ 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づき破産手続開始の申立てがなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は提案書類提出日前6か月以内に手形、小切手を不渡りしている者でないこと。
- キ 奈良県税（以下、「県税」という。）、消費税及び地方消費税並びに法人税に滞納がない者。
- ク 次の（ア）から（カ）までのいずれの場合にも該当しない者（（ウ）～（カ）については役員又は使用している相当の責任の地位にある者が該当する場合も含む）
 - （ア）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、「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。)
- が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。
- (イ) 暴力団員を、相当の責任の地位にある者として使用し、又は代理人として選任していること。
- (ウ) 自己、自己が経営する法人その他の団体、自己が所属する法人その他の団体又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団(法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)の威力を利用していること。
- (エ) 暴力団又は暴力団員(以下、「暴力団等」という。)に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っている。
- (オ) 暴力団等に関係する企業であることを知りながら、当該企業に下請負又は再委託を行い、その他当該企業を利用していること。
- (カ) (ア)～(オ)に掲げるもののほか、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。
- ケ 本事業に係るアドバイザリー業務を委託している者及びそのものと当該アドバイザリー業務において提携関係にある者若しくは提携関係にあった者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。この場合において、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の総株主の議決権の100分の25を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。なお、本件事業に関し、県のアドバイザリー業務を行う者は以下のとおりである。
- ・株式会社長大 東京都中央区日本橋蛸殻町1丁目20番4号
 - ・EY 新日本有限責任監査法人 東京都千代田区有楽町1丁目1番2号
 - ・関西法律特許事務所 大阪府大阪市中央区北浜2丁目5-23 小寺プラザ 12階
 - ・株式会社ドーコン 札幌市厚別区厚別中央1条5丁目4番1号
 - ・有限会社ティエスプランニング 大阪府大阪市淀川区西中島3丁目16番6号三好第2ビル403号室
- コ 県が本事業のために設置する選定委員会の委員又はこれらの者と資本関係又は人的関係等のある者でないこと。なお、本事業について委員と接触を試みた者については、入札参加資格を失うものとする。
- サ PFI法第9条の各号に該当しない者。

(3) 各事業の入札参加資格要件

ア 特定事業

特定事業を実施する企業は、それぞれ次に掲げる各要件を満たすこと。

- (ア) 設計企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して設計業務を実施する場合、全ての企業がbを満たし、かつ少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。
- 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受けていること。
 - b 建築設計に当たる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務に登録していること。
 - c 過去15年以内に完了した、次に掲げる(a)について、元請として有すること。

なお、共同企業体で履行した実績の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有するものであること。

- (a) 公共施設又は民間施設において、観客席数が 5,000 席以上（固定席、可動席の合計）の体育館又はアリーナの新築工事の実施設計の履行実績

(イ) 建設企業は、全ての企業が c の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たすものとする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- b 経営事項審査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。
- c 建築工事に当たる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設工事（建築一式）に係る入札参加資格申請における参加資格を有すること。
- d 過去 15 年以内に完了した、次に掲げる（a）について、元請として有すること。
なお、共同企業体で施工した実績の場合は、当該共同企業体における出資比率が 20%以上であること。

- (a) 公共施設又は民間施設において、観客席数が 5,000 席以上（固定席、可動席の合計）の体育館又はアリーナの新築工事の実績

(ウ) 工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して設計業務を実施する場合、全ての企業が b の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たしていること。

- 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受けていること。
- b 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務に登録していること。
- c 過去 15 年以内に完了した、次に掲げる（a）について、元請として有すること。
なお、共同企業体で履行した実績の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有するものであること。

- (a) 公共施設又は民間施設において、観客席数が 5,000 席以上（固定席、可動席の合計）の体育館又はアリーナの新築工事における工事監理の実績

(エ) 維持管理企業は、次のすべての条件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して維持管理業務を実施する場合、全ての企業が a の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たしていること。

- a 奈良県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、「奈良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 年以内に体育室の競技床面積 1,000 m²以上の体育館において、建築物に係る日常保守点検業務を連続して 2 年以上実施した履行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。

(オ) 運営企業は、次のすべての条件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して

運營業務を実施する場合、全ての企業が a の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たしていること。

- a 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 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 年以内に体育室の競技床面積 1,000 m²以上の体育館において、利用受付業務を連続して 2 年以上実施した履行実績を有していること。
- c 運營業務責任者として、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。

イ 附属事業

附属事業を実施する企業は、それぞれ次に掲げる各要件を満たすこと。

(ア) 設計企業は、全ての企業が a の要件を満たしていること。

- a 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（道路部門）に登録していること。

(イ) 建設企業は、全ての企業が b の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たしていること。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条第 1 項の規定により、土木工事業につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- b 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、土木一式工事の資格を有する者であること。

(ウ) 工事監理企業は、全ての企業が a を満たしていること。

- a 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（道路部門）に登録していること。

ウ まちづくり事業

まちづくり事業を実施する企業は、それぞれ次に掲げる各要件を満たすこと。

(ア) 構成員 C の代表企業は、入札参加資格審査書類提出月を含む年の 1 年前から起算し、経常収支がいずれも 3 期連続赤字でないこと。

(イ) 設計企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して設計業務を実施する場合、全ての企業が b の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たしていること。

- 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受けていること。
- b 建築設計に当たる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務に登録していること。

(ウ) 建設企業は、全ての企業が b の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たすものとする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- b 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設工事（建築一式）に係る入札参加資格申請における参加資格を有すること。

(エ) 工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して設計業務を実施する場合、全ての企業が b の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者は全ての要件を満たしていること。

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受けていること。

b 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務に登録していること。

(オ) 維持管理・運営企業は、要件を定めないものとする。

(4) 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場合の参加

「(3) 各事業の入札参加資格要件」に定める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、本事業の入札に参加しようとする者は、以下の手続きを実施すること。

ア 奈良県建設工事等競争入札参加資格を有しない場合

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 10 日奈良県告示第 427 号）に基づき、奈良県県土マネジメント部建設産業課で競争入札参加資格審査を受け、奈良県建設工事等競争入札参加資格を得る必要がある。

本事業の入札公告後から申請要領等を公表のうえ、受付を実施し、入札参加資格審査書類の受付開始までに審査結果を連絡する予定である。

イ 奈良県物品購入等競争入札参加資格を有しない場合

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）に基づき、競争入札参加資格審査申請書を奈良県会計局総務課調達契約係へ令和 8 年 10 月 30 日（金）までに提出すること。

受付期間：令和 8 年 7 月 23 日（木）～令和 8 年 10 月 30 日（金）

問合せ先：奈良県会計局総務課調達契約係

電 話：0742-27-8908

※申請方法によって申請期間が異なるため、県ホームページ等で必ず確認すること。

(5) 入札参加資格の審査

入札参加資格の審査は、入札参加資格審査書類の受付締切日以降に行う。ただし、入札参加資格審査後、落札者決定の日までの間に、入札参加者の構成員が上記入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、次のとおりとする。

ア 構成員 B のうち、代表企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。

イ 構成員 B の代表企業以外の者、又は構成員 C が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、県が当該構成員の除外又は変更を認めた場合に限り、引き続き有効とする。

(6) 構成員の変更

入札参加資格審査書類の受付締切日の翌日から提案書類提出締切日までにおいては、構成員 B の代表企業の変更は認めない。また、構成員 B の代表企業以外の者、又は及び構成員 C の変更も、県がやむを得ないと認めた場合を除き、原則として認めない。なお、構成員を変

更する場合は、提案書類提出締切日の1か月前までに入札参加資格審査書類を提出することとする。

4 提案書類の審査及び落札候補者の選定

(1) 提案書類の審査及び落札候補者の選定に関する基本的考え方

県は、入札参加者が提出した提案書類の評価を行うため、学識経験を有する者等で構成する選定委員会を設置する。選定委員会では、総合的に提案書類等の審査を行い、県は、選定委員会の審査により選定された最優秀提案をもとに、落札候補者を決定する。また、審査に当たり、入札参加者からのヒアリングを実施する予定である。なお、選定委員会の構成、氏名等については、非公表とする。

(2) 審査の方法

ア 提案書類審査

「落札者決定基準」に従って、選定委員会において提案書類等の審査を総合的に評価し、最優秀提案を選定する。評価は、入札参加者の提出した提案内容について、評価項目ごとに得点化して行う。

イ 審査事項

審査事項は、「落札者決定基準」に示す。

ウ 審査結果

審査結果は公表する。

(3) 入札書類等の取り扱い

ア 著作権

入札参加者から提出された提案書類の著作権は、入札参加者に帰属し、原則公表しない（奈良県情報公開条例（平成13年3月30日奈良県条例第38号）に基づく開示を要する場合は除く。）。ただし、県は本事業の公表及びその他県が必要と判断した場合には、落札者として決定された入札参加者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できることとする。また、落札者の決定結果の公表に必要な範囲で落札者以外の入札参加者の提案書類の一部を無償で使用できるものとする。なお、提出を受けた書類は一切返却しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他法令等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事業手法、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。これによって県が損失又は損害を被った場合には、当該入札参加者は県に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

第6章 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 責任分担に関する基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、県・市、及び事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高いサービスを長期の契約期間において確実に提供することを目指すものである。したがって、施設の設計・建設及び運営・維持管理の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、県又は市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県又は市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスクや、責任分担は、原則として「表 リスク分担表（案）」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、PFI 事業等契約等に示すものとする。なお、予想されるリスク以外のリスクが発生した際は、県・市及び事業者にて随時協議を行うものとする。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

県・市、又は事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、県・市、及び事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、入札説明書等において示し、詳細については PFI 事業等契約等において定めるものとする。

4 事業の実施状況の監視

県は、事業者が実施する施設の設計・建設及び運営・維持管理について、定期的にモニタリングを行い、事業者もセルフモニタリングを行う。モニタリング結果は市とも共有するものとする。なお、具体的なモニタリング方法等については、PFI 事業等契約書等に定める。

また、事業者の提供する施設の設計・建設及び運営・維持管理に係るサービスが十分に達せられない場合、県は、事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めるとともに、必要に応じて、サービスに対する支払いの減額等を行うことができることとする。減額等の方法については、PFI 事業等契約書等に示すものとする。

表 本事業全体に係るリスク分担（案）

段階	リスクの種類	概要	負担者		
			県	市※1	民①・②
共通	入札手続	入札説明書の誤り、入札手続の誤り	○		
	都市計画決定及び変更	都市計画決定及び変更が認められない場合※3	△	△	△
	法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）等	○	○	
		その他広く事業者一般に影響を与える法令の新設・変更等			○
	税制変更	事業者の利益に課される税制度（法人税、借地料・土地取引に係る税等）の新設・変更等			○
		附属事業に課される税制度（サービス購入料）の新設・変更等		○	
		上記以外の税制度（サービス購入料・指定管理料に係る消費税等）の新設・変更等	○		
	許認可取得遅延	県・市の帰責事由による許認可の取得遅延	○	○	
		上記以外の事由による許認可の取得遅延			○
	住民対応	本事業を行うこと自体に関する反対運動・訴訟等	○	○	
		事業者が行う業務、提案内容に関する訴訟・苦情等			○
	環境問題	事業者が行う業務、提案内容に起因する環境問題（騒音、振動、電波障害、有害物質の排出など）			○
	第三者への賠償	県・市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	○	○	
		事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合			○
	資金調達	県・市の資金調達に関するもの	○	○	
		本事業に必要な資金の確保に係る費用			○
	本事業の中止・延期	県・市の帰責事由により本事業又は特定事業、附属事業、まちづくり事業を中止・延期した場合	○	○	
		事業者の帰責事由により本事業又は特定事業、附属事業、まちづくり事業を中止・延期した場合			○
	構成員の能力不足等	事業者の構成員の能力不足等による事業悪化			○
	不可抗力	不可抗力による損害（※2）	○	○	△
契約前	入札に伴う費用	本事業への入札に伴う費用			○
	契約の未締結・遅延	事業者の帰責事由による契約締結遅延等			○
		議会の議決が得られないことにより PFI 事業等契約等が締結できない、または遅延した場合（※3）	△		△
		上記以外の事由による契約締結遅延等	○		

○：主分担 △：従分担

※1 市負担における責任は県が負うこととするが、市が費用負担するものとする。

※2 不可抗力とは災害や感染症の流行等を指す。そのうえで、サービス対価の100分の1以下の損害は事業者が負担することを予定している。

※3 民間事業者及び発注者は自らに発生する費用を負担する。

表 特定事業に係るリスク分担（案）

段階	リスクの種類	概要	負担者	
			県	民①
共通	金利変動	提案書類受付日から県の指定する日（基準金利確定日）までの金利変動	○	
		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		○
		基準金利確定日以降の金利変動		○
	物価変動	特定事業施設開業前のインフレ・デフレ（※１）	○	△
		特定事業施設開業後のインフレ・デフレ（※１）	○	△
	事業内容の変更	県の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○	
設計	測量・調査リスク	県が実施した調査に関するもの（測量・地質・埋蔵文化財調査）	○	
		民間事業者①が実施した調査に関するもの		○
		民間事業者①の調査不足に関するもの		○
	計画・設計・仕様変更	県の帰責事由により変更する場合	○	
		民間事業者①の帰責事由により変更する場合		○
		新駅及び自由通路の工事遅延により特定事業施設の計画変更が必要となった場合（※２）	○	
		特定事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の計画変更が必要となった場合（※２）		○
		埋蔵文化財調査の結果より変更が必要となった場合（※３）	○	△
	調査費・設計費等の増大	県の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○	
		民間事業者①の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合		○
		埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合（※３）	○	△
	設計の完了遅延 ４３	県の帰責事由により遅延した場合の損害	○	
		民間事業者①の帰責事由により遅延した場合の損害		○
		新駅及び自由通路の工事遅延により特定事業施設の設計完了が遅延した場合（※２）	○	
		特定事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の設計完了が遅延した場合（※２）		○
		埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※３）	○	△
建設	用地の確保	特定事業施設建設予定地の確保に関するもの	○	
		特定事業施設建設予定地以外の、アリーナ整備に要する用地の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵	特定事業施設建設予定地の土壌汚染の顕在化のうち、県が公表した資料から予測可能なもの		○
		特定事業施設建設予定地の地下埋設物の顕在化のうち、県が公表した資料から予測可能なもの		○
		上記以外の土地の瑕疵	○	
	地質・地盤	県が公表した調査資料からは予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	○	
		上記以外の県が公表した資料から予測可能なもの		○

段階	リスクの種類	概要	負担者	
			県	民①
	工事遅延	県の帰責事由によるもの	○	
		民間事業者①の帰責事由によるもの		○
		新駅及び自由通路の工事遅延により特定事業施設の工事が遅延した場合（※２）	○	
		特定事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の工事が遅延した場合（※２）		○
		埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※３）	○	△
	工事費増大	県の帰責事由によるもの	○	
		民間事業者①の帰責事由によるもの		○
		埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合（※３）	○	△
	要求性能未達	公共施設完成後、県の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
	施設損害	工事材料、建設機械器具、引き渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○
	工事監理の不備	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		○
維持管理・運営	運営開始の遅延	県の帰責事由によるもの	○	
		民間事業者①の帰責事由によるもの		○
	国スポ等の開催スケジュールの変更	国スポ等の開催スケジュールが変更されたことにより、民間事業者①によるアリーナの維持管理運営期間が変更した場合	○	
	事業内容の変更	県の帰責事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	利用料金の未収	利用料金の未収による収入減		○
	要求水準未達	民間事業者①の行う維持管理・運営業務の内容が PFI 事業等契約書等に定める水準に達しない場合		○
	維持管理・運営費の増大	県の帰責事由によるもの	○	
		民間事業者①の帰責事由によるもの		○
	施設等の損傷	県の帰責事由によるもの	○	
		不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷		○
	施設瑕疵	契約不適合責任期間内		○
		契約不適合責任期間終了後	○	
	器具備品等盗難・破損・紛失	不可抗力に起因する損傷等（※４）	○	△
		民間事業者①が管理者の注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等		○
		上記以外の要因による損傷等	○	
	需要変動	県の施策変更（利用料金の減免制度の変更等）及び県の責めによる事業内容・用途・要求水準の変更等に起因する収入や業務費の変動	○	
		不可抗力に起因するもの（※４）	○	△
		上記以外によるもの		○
	広域防災拠点対応	災害発生時に広域防災拠点として利用するための初動対応		○

段階	リスクの種類	概要	負担者	
			県	民①
		広域防災拠点開設の決定及び初動対応終了後の広域防災拠点運営	○	
	警備リスク	指定管理者の警備不備に関するもの		○
	資料等の損失	県の帰責事由によるもの	○	
		民間事業者①の帰責事由によるもの		○
	情報の安全管理	県の帰責事由による個人情報等の漏えいによる賠償費用	○	
		民間事業者①の帰責事由による個人情報の漏えい		○
	利用者への対応	指定管理業務に関するもの		○
移管	事業終了時	指定期間の終了又は期間途中での業務廃止の場合における解体撤去及び指定管理者の撤収及び引継ぎに要する費用		○
	性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
	移管手続き	事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの及び SPC の清算手続きに伴うもの		○

○：主分担 △：従分担

※1 物価変動についての詳細は第9章第2項において示す。

※2 新駅、自由通路及び特定事業施設の工事遅延等についての詳細は第8章第4項において示す。

※3 埋蔵文化財についての詳細は第2章第1項第10号及び第11号において示す。

※4 不可抗力とは災害や感染症の流行等を指す。そのうえで、サービス対価の100分の1以下の損害は事業者が負担することを予定している。

表 附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）

段階	リスクの種類	概要	負担者		
			県	市※1	民①
共通	物価変動	附属事業施設開業前のインフレ・デフレ（※2）	○	○	△
	事業内容の変更	県・市の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○	○	
設計	測量・調査リスク	県が実施した調査に関するもの（測量・地質）	○		
		民間事業者①が実施した測量調査に関するもの（埋蔵文化財）（※3）			○
		民間事業者①の調査不足に関するもの			○
	計画・設計・仕様変更	県・市の帰責事由により変更する場合	○	○	
		民間事業者①の帰責事由により変更する場合			○
		新駅及び自由通路の工事遅延により附属事業施設の計画変更が必要となった場合（※4）	○	○	
		附属事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の計画変更が必要となった場合（※4）			○
		埋蔵文化財調査の結果より変更が必要となった場合（※3）		○	△
	調査費・設計費等の増大	県・市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○		
		民間事業者①の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合			○
		埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合（※3）		○	△
	設計の完了遅延	県・市の帰責事由により遅延した場合の損害	○	○	
		民間事業者①の帰責事由により遅延した場合の損害			○
		新駅及び自由通路の工事遅延により附属事業施設の設計完了が遅延した場合（※4）	○	○	
		附属事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の設計完了が遅延した場合（※4）			○
		埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※3）		○	△
建設	用地の確保	附属事業施設建設予定地の確保に関するもの	○	○	
		附属事業施設建設予定地以外の、附属事業施設整備に要する用地の確保に関するもの			○
	用地の瑕疵	附属事業施設建設予定地の土壌汚染の顕在化のうち、県が公表した資料から予測可能なもの			○
		附属事業施設建設予定地の地下埋設物の顕在化のうち、県が公表した資料から予測可能なもの			○
		上記以外の県が公表した資料における土地の瑕疵	○		
	地質・地盤	県が実施した当初調査では予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	○		
		上記以外の県が公表した資料から予測可能なもの			○
	工事遅延	県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		民間事業者①の帰責事由によるもの			○
		新駅及び自由通路の工事遅延により附属事業施設の工事が遅延した場合（※4）	○	○	
		附属事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の工事が遅延した場合（※4）			○

段階	リスクの種類	概要	負担者		
			県	市※1	民①
	工事費増大	埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※3）		○	△
		県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		民間事業者①の帰責事由によるもの			○
		埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合（※3）		○	△
	要求性能未達	公共施設完成後、県の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合			○
	施設損害	工事材料、建設機械器具、引き渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害			○
	工事監理の不備	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合			○
移管	契約不適合責任	契約不適合責任期間内			○
		契約不適合責任期間終了後		○	

○：主分担 △：従分担

※1 市負担における責任は県が負うこととするが、市が費用負担するものとする。

※2 物価変動についての詳細は第9章第2項において示す。

※3 埋蔵文化財についての詳細は第3章第1項第6号及び第7号において示す。

※4 新駅、自由通路及び附属事業施設の工事遅延等についての詳細は第8章第4項において示す。

表 まちづくり事業（民間提案施設）に係るリスク分担（案）

段階	リスクの種類	概要	負担者		
			県	市※1	民②
共通	金利変動	民間提案施設に係る金利変動			○
	物価変動	民間提案施設に係るインフレ・デフレ			○
設計	測量・調査リスク	県が実施した測量、調査に関するもの（測量・地質）	○		
		民間事業者②が実施した測量、調査に関するもの			○
	計画・設計・仕様変更	県・市の帰責事由により変更する場合	○	○	
		民間事業者②の帰責事由により変更する場合			○
		埋蔵文化財調査の結果より変更が必要となった場合（※2）	○	○	△
	調査費・設計費等の増大	県・市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○	○	
		民間事業者②の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合			○
		埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合（※2）	○	○	△
	設計の完了遅延	県・市の帰責事由により遅延した場合の損害	○	○	
		民間事業者②の帰責事由により遅延した場合の損害			○
		埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※2）	○	○	△
建設	用地の確保	民間提案施設予定地（県・市有地）の確保に関するもの	○	○	
		民間提案施設予定地の整備に関するもの			○
		民間提案施設予定地以外の、民間提案施設整備に要する用地の確保に関するもの			○
	用地の瑕疵	民間提案施設予定地の土壌汚染の顕在化のうち、県が公表した資料から予測可能なもの			○
		上記以外の県が公表した資料における土地の瑕疵	○		
	地質・地盤	県が公表した調査資料からは予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	○		
		上記以外の県が公表した資料から予測可能なもの			○
	工事遅延	県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		民間事業者②の帰責事由によるもの			○
		埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※2）	○	○	△
	工事費増大	県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合（※2）	○	○	
・維持 ・運営 ・管理	開業の遅延	県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		民間事業者②の帰責事由によるもの			○
その他の リスク	解体・撤去・譲渡	事業終了時における施設の解体・撤去・譲渡に関するもの			○
	その他のリスク	需要リスクや借地料増額リスクなどを含むまちづくり事業の実施に係るもの			○
		県・市の帰責事由により事業停止する場合	○	○	

※1 市負担における責任は県が負うこととするが、市が費用負担するものとする。

※2 埋蔵文化財についての詳細は第4章第1項第5号において示す。

表 まちづくり事業（まちづくり事業用地駐車場）に係るリスク分担（案）

段階	リスクの種類	概要	負担者		
			県	市※1	民②
共通	金利変動	まちづくり事業用地駐車場に係る金利変動			○
	物価変動	まちづくり事業用地駐車場に係るインフレ・デフレ			○
	事業内容の変更	県の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○		
設計	測量・調査	県が実施した測量、調査に関するもの（測量・地質）	○		
		民間事業者②が実施した測量、調査に関するもの			○
	計画・設計・仕様変更	県・市の帰責事由により変更する場合	○	○	
		民間事業者②の帰責事由により変更する場合			○
		埋蔵文化財調査の結果より変更が必要となった場合（※2）	○	○	△
	調査費・設計費等の増大	県・市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○	○	
		民間事業者②の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合			○
		埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合（※2）	○	○	△
	設計の完了遅延	県・市の帰責事由により遅延した場合の損害	○	○	
		民間事業者②の帰責事由により遅延した場合の損害			○
		埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※2）	○	○	△
建設	用地の確保	まちづくり事業用地駐車場予定地の確保に関するもの	○	○	
		まちづくり事業用地駐車場予定地以外の、駐車場整備に要する用地の確保に関するもの			○
	用地の瑕疵	まちづくり事業用地駐車場予定地の土壌汚染の顕在化のうち、県が公表した資料から予測可能なもの			○
		上記以外の県が公表した資料における土地の瑕疵	○		
	地質・地盤	県が公表した調査資料からは予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	○		
		上記以外の県が公表した資料から予測可能なもの			○
	工事遅延	県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		民間事業者②の帰責事由によるもの			○
		埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合（※2）	○	○	△
	工事費増大	県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		民間事業者②の帰責事由によるもの			○
		埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合（※2）	○	○	△
	要求性能未達	公共施設完成後、要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合			○
・維持管理	開業の遅延	県・市の帰責事由によるもの	○	○	
		民間事業者②の帰責事由によるもの			○
	利用料金の未収	利用料金の未収による収入減			○
	要求水準未達	民間事業者②の行う維持管理・運営業務の内容が入札説明書等に定める水準に達しない場合			○
	需要変動	附属病院利用者による駐車場の需要見込みと実施結果との差異に関するもの	○		
		借地料の変動に起因するもの	○		
	利用者への対応	民間事業者②の帰責事由によるもの			○
その他のリスク	解体・撤去・譲渡	事業終了時における施設の解体・撤去・譲渡に関するもの			○
	その他のリスク	県・市の帰責事由により事業停止する場合	○	○	

※1 市負担における責任は県が負うこととするが、市が費用負担するものとする。

※2 埋蔵文化財についての詳細は第4章第1項第5号及び第6号において示す。

第7章 事業計画又は契約等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

本事業の事業計画又は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、協議が調わない場合は、PFI 事業等契約等中に規定する具体的措置に従う。また、PFI 事業等契約等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。

第8章 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

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに PFI 事業等契約等の規定に従い、次の措置をとることとする。

1 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

- (1) 事業者の提供するサービスが、PFI 事業等契約等で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、県は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善することができなかったときは、県は、PFI 事業等契約等を解除、又は指定管理者の指定を取り消すことができる。また、売買契約により、まちづくり事業用地の一部又は全部の所有権を県又は市から事業者へ移転し、特約設定期間において上記を満たしていないと判断した場合、既納の売買代金及び契約に要した費用を事業者に返還して、県又は市は売買物件を買い戻すことができる。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、県は、PFI 事業等契約等を解除し、又は指定管理者の指定を取り消すことができる。
- (3) 前2号の規定により県が PFI 事業等契約等を解除した場合、事業者は、県に生じた損害を賠償しなければならない。また、事業者は、附属病院駐車場の運営に支障が無いよう、県と協議すること。

2 県・市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) 県・市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は、PFI 事業等契約等を解除し、又は指定管理者の指定を取り消すことができる。
- (2) 前号の規定により事業者が PFI 事業等契約等を解除した場合、県は、事業者に生じた損害を賠償するものとする。

3 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・市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、県・市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、県・市及び事業者は、PFI 事業等契約等を解除し、そのうえで指定管理者の指定を取り消すことができる。詳細については PFI 事業等契約等に提示する。

4 新駅や自由通路、特定事業施設、附属事業施設の工事遅延等により事業計画の履行及び事業継続が困難となった場合

新駅や自由通路、特定事業施設、附属事業施設の工事遅延や開業開始の遅延等により、新駅や自由通路及び事業者が提案した事業計画の実施及び事業の継続が困難となった場合、県・市及び事業者双方は、事業計画の変更又は事業継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、県・市及び事業者は、PFI 事業等契約等を解除することができる。詳細については PFI 事業等契約等に提示する。

5 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、PFI 事業等契約等に定める。

第9章 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、県と事業者で協議する。なお、現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等を想定していない。

県は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し、協力する。

2 物価水準の変動等に対する措置

入札公告後の物価水準の変動において、PFI 事業等契約書に定めるサービス購入料が不適当となった場合は、スライド条項を適用するとともに、内閣府や国土交通省が公表している以下に示す資料等を参考に、必要に応じて適正な見積書等を踏まえたうえでサービス購入料の改定を行うものとする。なお、今後内閣府や国土交通省が下記資料を改定した際には、最新版に基づいてサービス購入料を改定することとする。詳細については入札説明書等において示す。

- ・「単品スライド条項の運用について」（事務連絡令和8年4月17日/国土交通省不動産・建設経済局）
- ・「契約に関するガイドラインーPFI 事業契約における留意事項についてー」（令和8年6月16日/民間資金等活用事業推進会議決定）

3 中東情勢に対する措置

昨今の中東情勢の変化に伴って生じている、ナフサを由来とする建設資材の供給の偏りや流通の目詰まりを解消するため、代替品の調達等により設計変更する運用を導入することとする。詳細は、県が公表している以下の資料に示す。

- ・「中東情勢の変化による建設資材の流通状況を踏まえた設計変更について」（令和8年6月26日/奈良県県土マネジメント部技術管理課）

4 財政上及び金融上の支援

(1) 国からの補助金及び地方債等

特定事業及び附属事業においての国からの補助金及び地方債等を充当することを前提としているため、事業者は、国からの補助金又は起債申請等に必要な書類等の作成及び支援を行う。

(2) その他の財政上又は金融上の支援

事業者が本事業を実施するに当たり、国からの補助金及び地方債以外の財政上又は金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、県は、これら支援を事業者が受けることができるよう協力する。なお、県は、事業者に対する補助、出資、保証等の支援は行わない。

第10章 その他本事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

県は、債務負担行為の設定に関する議案については令和8年9月の奈良県議会定例会に、PFI事業等契約に関する議案については、令和9年6月の奈良県議会定例会に提出する予定である。

2 指定管理者の指定

県は、民間事業者①を特定事業の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

本事業に関する情報提供は、適宜、県のホームページで公表する。

4 本事業において使用する言語等

本事業において、使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とする。

5 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

6 関係機関への事前協議

提案書類作成にあたり、提案内容が関係法令・基準等に合致しているか否かについて県や市の関係機関と協議を実施すること。なお、協議を行う場合、事前に関係機関へ連絡し、計画や方針等を定めたいうで協議すること。

7 実施方針の変更

実施方針公表後における入札参加希望者からの意見を踏まえ、入札公告までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容を県のホームページで公表する。

8 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施に当たり関連する最新の法令等を参照し、遵守すること。

9 個人情報保護

事業者は、本事業の実施に当たり、個人情報保護の重要性を認識し、業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取扱うこと。

10 実施方針に関する問合せ先

実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局まちづくり推進課 地域構想・市街地整備係 〒630-8501 奈良市登大路町 30 電話：0742-27-7521 E-mail：dezain※office.pref.nara.lg.jp（※を@に置き換えること）
