

**（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業
入札説明書**

**令和 8 年 10 月 9 日
奈良県**

－ 目次 －

第1章 総則	1
1 入札説明書の定義	1
2 公告日	1
3 契約者	1
4 担当部局	1
第2章 事業内容に関する事項	2
1 事業名称	2
2 公共施設等の管理者の名称	2
3 事業区域の概要	2
4 本事業の背景・目的	3
5 本事業の理念	3
6 本事業及び新駅の東西の基本方針	3
7 事業の構成及び事業範囲	4
8 事業者の構成	6
第3章 特定事業に関する事項	7
1 事業内容	7
第4章 附属事業に関する事項	13
1 事業内容	13
第5章 まちづくり事業に関する事項	15
1 事業内容	15
第6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 入札参加者の備えるべき参加資格要件等	17
3 入札スケジュール	26
4 入札手続等	26
5 入札提案書類の審査及び落札候補者の選定	31
6 落札者決定後の契約手続き等	32
第7章 その他本事業の実施に関し必要な事項	34
1 議会の議決	34
2 情報公開及び情報提供	34
3 指定管理者の指定	34
4 情報公開及び情報提供	34
5 関係機関への事前協議	34

6 法令等の遵守	34
7 管轄裁判所の指定	34

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

別紙 3 サービス購入料の構成及び支払方法

第1章 総則

1 入札説明書の定義

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 8 年 10 月 9 日に特定事業として選定した「(仮称) 医大新駅周辺まちづくり事業」（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 8 年 7 月 23 日に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。

入札説明書において使用する用語は、要求水準書【特定事業・附属事業編】又は要求水準書【まちづくり事業編】における定義のほか、入札説明書内で定義する用語のとおりとする。

- ・ 要求水準書【特定事業・附属事業編】
- ・ 要求水準書【まちづくり事業編】
- ・ 落札者決定基準
- ・ 様式集
- ・ 基本協定書（案）①
- ・ 基本協定書（案）②
- ・ PFI 事業等契約書（案）
- ・ 事業用定期借地権設定契約書（案）①
- ・ 事業用定期借地権設定契約書（案）②
- ・ 売買契約書（案）①
- ・ 売買契約書（案）②

2 公告日

令和 8 年 10 月 9 日（金）

3 契約者

奈良県知事 山下 真

橿原市長 亀田 忠彦（基本協定②、事業用定期借地権設定契約②、売買契約②締結時のみ）

4 担当部局

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

第2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

事業区域の概要は下表のとおりである。

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	現状	第一種住居地域
	募集条件※	商業地域
建ぺい率	現状	60%
	募集条件※	60%～80%
容積率	現状	200%
	募集条件※	200%～400%
道路斜線 制限	現状	1.25
	募集条件※	1.5
隣地斜線 制限	現状	20m+1.25
	募集条件※	31m+2.5
防火地域	現状	建築基準法第22条区域
	募集条件※	防火地域
高度地区	現状	15m高度地区
	募集条件※	15m～25m高度地区
その他区域		・ 風致地区：第3種風致地区（一部） ・ 屋外広告物：許可区域（橿原市屋外広告物条例） ・ 大和三山眺望景観保全地区（第1種・第2種）（橿原市屋外広告物条例） ・ 景観計画区域：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、又は全撤去の可能性はある

※事業者を募集するにあたっての条件となる。都市計画決定にあたっては、橿原市都市計画審議会への附議等、都市計画法上の所定の手続きが必要となるため、上記条件をもって都市計画の変更が行われることを確約するものではない。また、民間提案の内容を十分に踏まえ、事業スケジュールに配慮しながら、速やかに市が都市計画原案を作成し、必要な都市計画手続きを進めることとする。

4 本事業の背景・目的

県と橿原市（以下「市」という。）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。

さらに、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.LEAGUE、SV.LEAGUE）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、次の理念を体现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「要求水準書【特定事業・附属事業編】」の用語の定義による。）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。

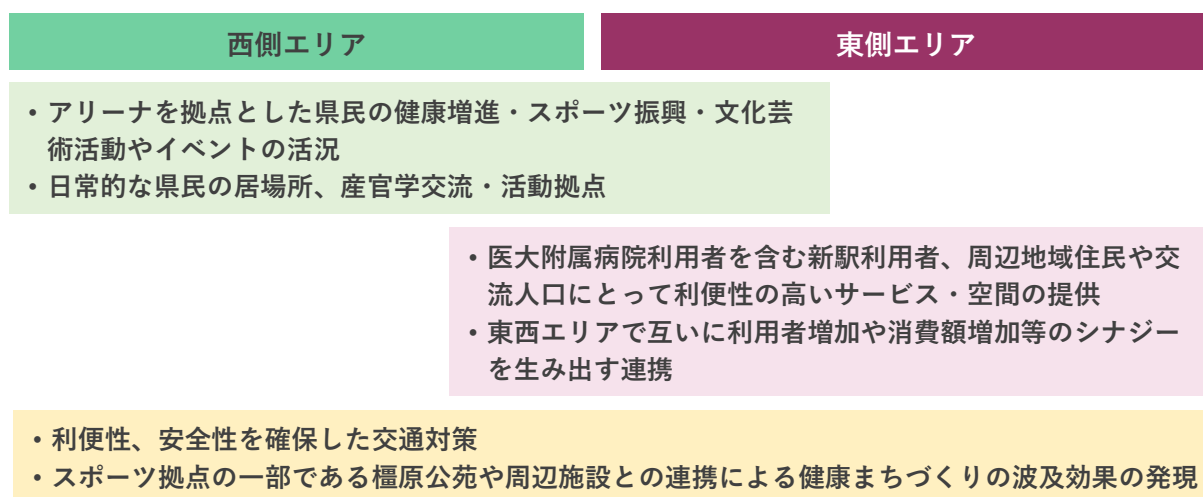


図 1 東西エリアの基本方針

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。

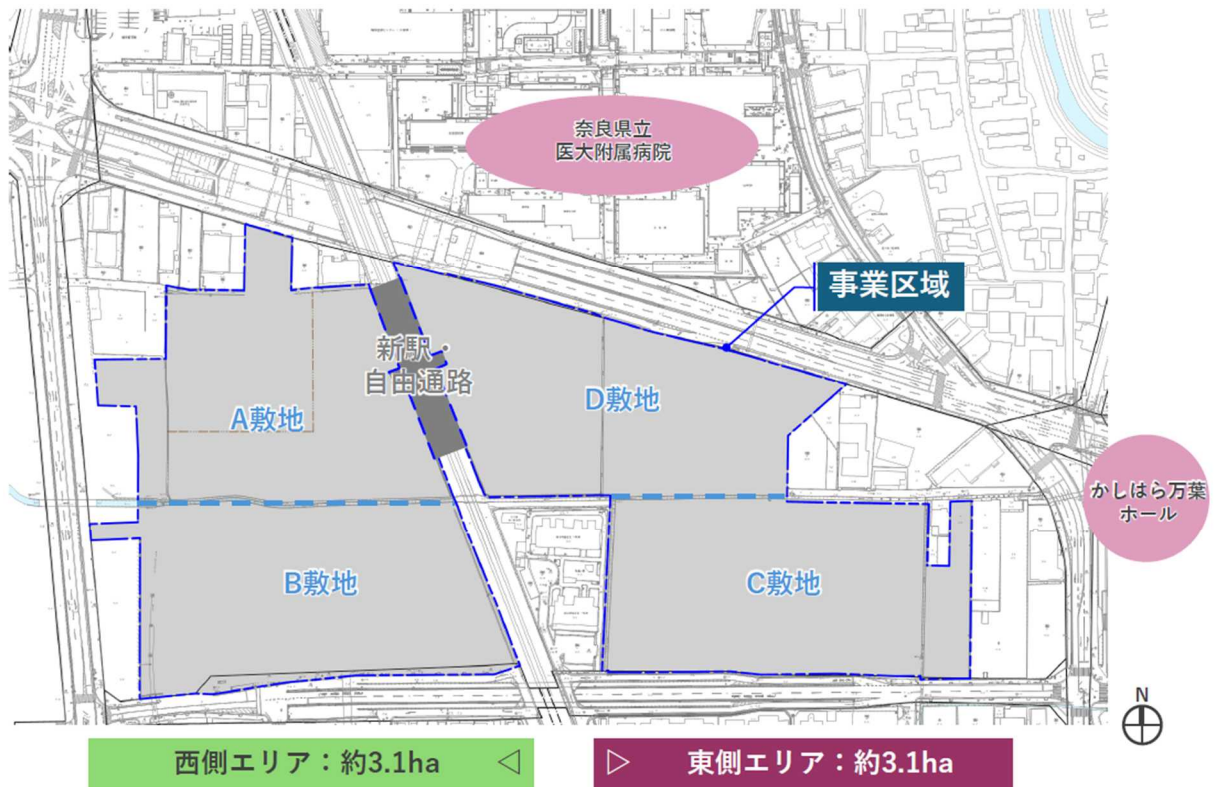


図 2 事業区域図

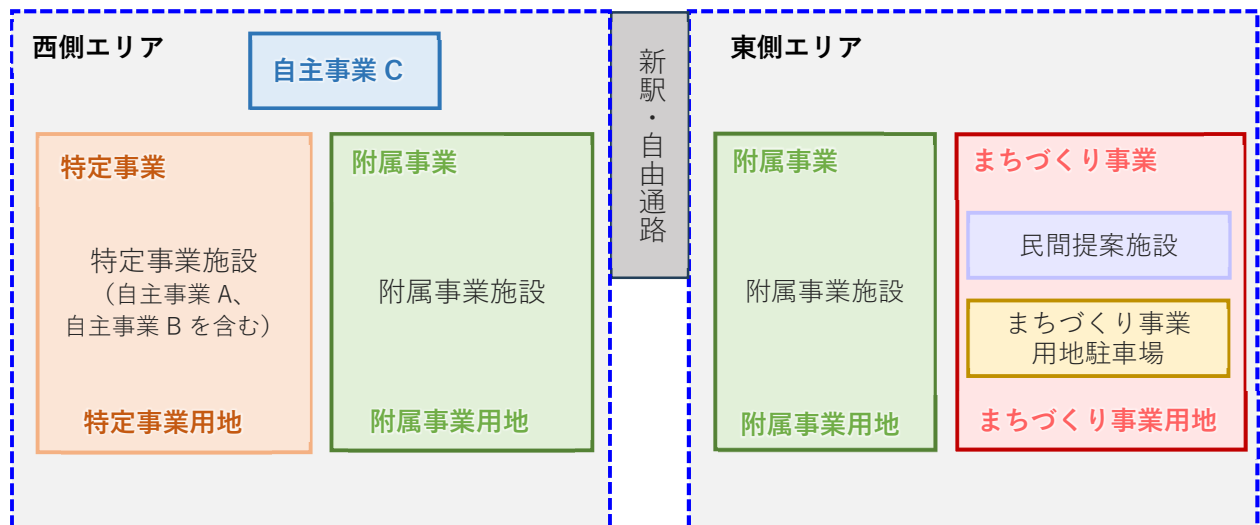


図 3 事業範囲イメージ図

8 事業者の構成

本事業は、特定事業、附属事業、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つの共同企業体（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
		構成企業
		協力企業
	まちづくり事業 民間事業者② (SPC②)	構成員 C
		構成企業
		協力企業
	入札手続き代表企業	

第3章 特定事業に関する事項

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事業等契約として成立する予定である。

(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下表のとおりである。

諸室
・メインアリーナ（競技フロア・観客席） ・サブアリーナ（競技フロア・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 ・バリアフリーストイル ・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【特定事業・附属事業編】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

- a 事前準備段階
 - ・ 業務計画書の作成
 - ・ 予約枠の設定
 - ・ 利用料金の設定
 - ・ 施設使用規則の策定
 - ・ 予約システム等整備業務
 - ・ 事前広報業務
 - ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務
- b 国民スポーツ大会・全国パラスポーツ大会対応段階
 - ・ 県の国民スポーツ大会・全国パラスポーツ大会課との調整業務
 - ・ 事前広報業務
 - ・ 運営体制構築及び業務習熟
 - ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務
- c 最終準備段階
 - ・ 開業に向けた最終調整及び利用促進
 - ・ 開館式典及び内覧会等の実施
 - ・ 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、補助金と一般財源分を除いた備品費及び建中金利を除き、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、出来高に応じて民間事業者①に支払うことを想定している。

また、県は、運営及び維持管理期間中、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。詳細については、【別紙 3 「サービス購入料の構成及び支払方法」】を参照すること。

(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（案）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。詳細については、【別紙 3 「サービス購入料の構成及び支払方法」】を参照すること。

(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（案）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。詳細については、【別紙 3 「サービス購入料の構成及び支払方法」】を参照すること。

(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、令和 15 年度以降、特定事業施設の利用料金収入（県民利用・興業利用を含む）、主催事業収入、自主事業 A 及び自主事業 B における収入の合計から、県が設定する収入（以下「県設定収入」という。）[45,000,000]（円/年度：税込）を引いた金額をレベニューシェア対象額（収益配分の対象額）とする。

当該レベニューシェア対象額に、10%以上の範囲で事業が提案した配分率を乗じて得た額を、県に納付すること。

なお、民間事業者①の収入が県設定収入以下の場合、レベニューシェアは行わないものとする。

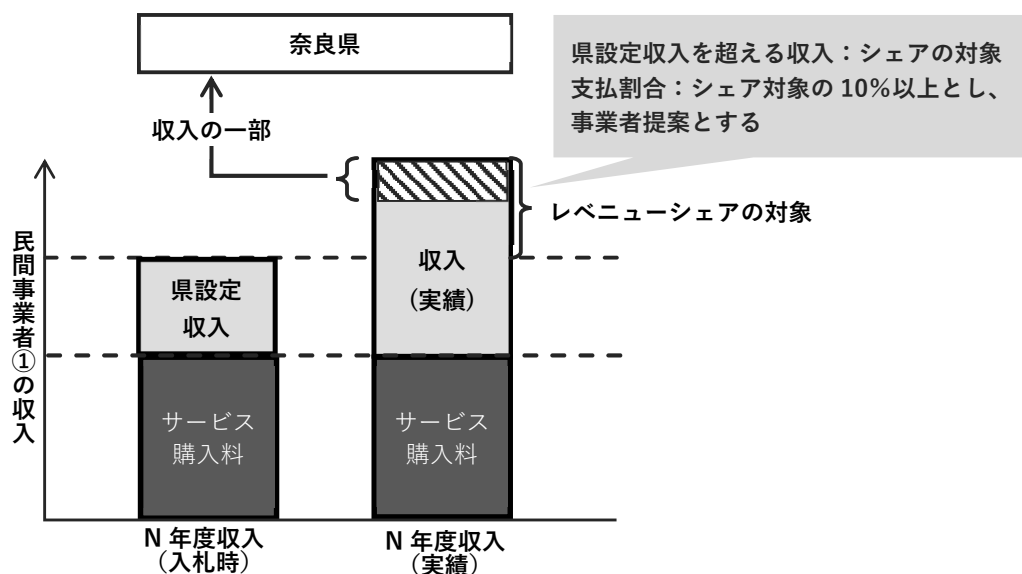


図 4 西側エリアの収入還元のイメージ

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
PFI 事業等契約締結	令和 9 年 7 月 奈良県議会定例会議決後
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 ※ 1
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 ※ 2
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 30 日 ※ 3
最終準備段階	令和 13 年 12 月 1 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 ※ 3

※ 1 基本設計業務は令和 9 年度内に完了させること。なお、令和 10 年 1 月以降、国民スポーツ大会での競技実施に向けた視察を予定しているため、敷地図面及び建築物図面等、特定事業施設において競技運営を準備するにあたり、必要となる図面を令和 9 年中に提出すること。

※ 2 開業準備業務（事前準備段階）は基本設計業務期間から着手すること。なお、具体的な開始時期は民間事業者①の提案によるものとする。

※ 3 国民スポーツ大会・全国パラスポーツ大会時の県による占用期間は令和 13 年 7 月 1 日～令和 13 年 11 月 30 日までとする。

(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、国スポの開催に合わせて、令和 13 年 7 月 1 日から令和 13 年 11 月 30 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は、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) 埋蔵文化財等について

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) 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【特定事業・附属事業編】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、【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【特定事業・附属事業編】を参照すること。

第4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

橿原市長 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事業等契約として成立する予定である。

(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【特定事業・附属事業編】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

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（案）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を踏まえて算定する額の範囲内とする予定である。詳細については、【別紙3「サービス購入料の構成及び支払方法」】を参照すること。

(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
PFI 事業等仮契約締結	令和 9 年 5 月下旬
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 5 月 30 日まで ※ 1
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 年度までを想定 ※ 1 ※ 2

※ 1 新駅の供用開始時(令和 12 年度中を予定)における新駅利用者の安全かつ円滑な通行環境の確保に向け、必要となる動線確保(仮設整備を含む)について、民間事業者①は近鉄、県、市、医大、その他関係者と協議の上、適切に対応すること。

※ 2 埋蔵文化財発掘調査、新駅整備工事等の進捗により事業期間を調整する場合がある。

(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、附属事業施設を要求水準書【特定事業・附属事業編】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) 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、市は県へ附属事業の施行を委託し、県はそれを受託することを想定している。

第5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、運営、維持管理、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、運営、維持管理に伴う一切の業務。

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、借地料や売買代金については、事業者決定後、アクセス道路の提案内容に基づき再度不動産鑑定を実施し、事業者の提案金額で得られた上乗せ率を考慮して最終金額を設定する予定である。

借地料や売買代金については、入札公告後、速やかに公表するものとする。

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「まちづくり事業の収入×支払割合」として、事業者の提案により定めた収入に対する割合を県及び市に納付できるものとする。なお、納付額については、県、市及び民間事業者②との協議により改定することができる。

ただし、【別紙1「入札参加者の構成パターンについて」】のパターン1の場合においては、まちづくり事業の透明性確保のため、まちづくり事業における収入還元はできないものとするが、代表企業として、本事業の収入によらない、県・市へに対する収入還元の提案は妨げない。その場合は、収入還元の納付額が、代表企業の行う事業全体の会計処理において、適切な費目で処理されていることを県・市が確認できることを条件とする。

(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
PFI事業等仮契約締結	令和9年5月下旬
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
まちづくり事業（民間提案施設）	（※）に示すいずれかの契約締結日から民間事業者②の提案期間まで （ただし、新駅工事完了後から5年以内の効果発現を想定）
まちづくり事業用地駐車場	事業用定期借地権設定契約①又は事業用定期借地権設定契約②から民間事業者②の提案期間まで （ただし、新駅工事完了後から5年以内の効果発現を想定）

(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売買契約締結の翌日から事業者が提案した期間の終了時まで行うことを求める。

(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。

第6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、運営及び維持管理に関する創意工夫、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。

また、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。

なお、県は、申し込み内容に係る価格で提案内容に適合した履行がされないおそれがある場合や、他の入札参加者の入札書に記載された価格よりも異常に低い価格を記載した入札書を受領した場合には、当該入札書を提出した入札参加者が参加資格要件を満たし、かつ、契約の条件を履行することができることについて、入札参加者に確認を求めることがある。

2 入札参加者の備えるべき参加資格要件等

(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。ただし、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、特定事業施設を設計する企業（以下「設計企業1」という。）、附属事業施設を設計する企業（以下「設計企業2」という。）、特定事業施設を建設する企業（以下「建設企業1」という。）、附属事業施設を建設する企業（以下「建設企業2」という。）、特定事業施設の工事監理を実施する企業（以下「工事監理企業1」という。）、附属事業施設の工事監理を実施する事業（以下「工事監理企業2」という。）、特定事業施設を維持管理する企業（以下「維持管理企業1」という。）、及び特定事業施設を運営する企業（以下を「運営企業1」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1及び建設企業2、設計企業1及び設計企業2、工事監理企業1及び工事監理企業2、維持管理企業1並びに運営企業1は、建設業務、設計業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務を実施する場合においては、各業務を単独企業が実施すること又は複数企業が共同して実施することのいずれも可能とする。
- 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を設計する企業（以下「設計企業3」という。）、まちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設を建設する企業（以下「建設企業3」という。）、まちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設の工事監理を実施する企業（以下「工事監理企業3」という。）、まちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設を維持管理する企業（以下「維持管理企業3」という。）及びまちづくり事業用地駐車場及び民間提案施設を運営する企業（以下「運営企業3」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SPC②の代表企業を定めるものとする。建設企業3、設計企業3、工事監理企業3、維持管理企業3及び運営

企業 3 は、施設整備業務、維持管理業務、運營業務及び事業期間終了後の解体撤去に伴う一切の業務を実施する場合においては、各業務を単独企業が実施すること又は複数企業が共同して実施することのいずれも可能とする。

エ 同一の企業が複数の業務を実施することができるが、工事監理企業 1 と建設企業 1、工事監理企業 2 と建設企業 2 又は工事監理企業 3 と建設企業 3 に当たる者を、それぞれ同一の者又は相互に資本面における関連又は人事面における関連等のある者が兼ねることはできない。

オ 本事業において、「資本面における関連又は人事面における関連等のある者」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 a 又は b のいずれかに該当する場合をいう。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 a 又は b のいずれかに該当する場合をいう。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入札参加表明書提出時以降に兼ねている場合

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入札参加表明書提出時以降に兼ねている場合

（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、共同企業体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 構成員Bは構成員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の代表企業から代表し、入札手続を行う企業を定めるものとする。
- コ 構成員B及び構成員Cは、他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面における関連又は人事面における関連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 事業等契約並びに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、次の要件を全て満たすこと。

- ア PFI 法第 9 条のいずれかに該当する者でないこと。
- イ 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。
- ウ 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（以下「入札参加表明書等」という。）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。
- エ 本事業について、次に掲げるアドバイザー業務等に関与した者及びこれらの者と資本（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。）又は人事面（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。

名称：株式会社長大

所在地：東京都中央区日本橋蛸殻町 1 丁目 20 番 4 号

名称：EY 新日本有限責任監査法人

所在地：東京都千代田区有楽町 1 丁目 1 番 2 号

名称：関西法律特許事務所

所在地：大阪府大阪市中央区北浜 2 丁目 5-23 小寺プラザ 12 階

名称：株式会社ドーコン

所在地：札幌市厚別区厚別中央 1 条 5 丁目 4 番 1 号

名称：有限会社ティエスプランニング

所在地：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

- オ 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）別表に規定する奈良県医大新駅周辺まちづくり事業者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。
- カ 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。
- キ 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。
- ク 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。
- ケ 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- コ 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、支配人及び清算人に該当する者でないこと。

(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1は、次のaからcまでの要件を満たしていること。なお、複数の者で実施する場合、全ての者がbを満たすとともに、少なくとも1者はaからcまでの全ての要件を満たすこと。
 - 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 過去15年以内に完了した公共施設又は民間施設の観客席数が5,000席以上（固定席及び可動席の合計のものをいう。以下同じ。）の体育館又はアリーナの新築工事の設計業務の元請実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての履行実績は、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こと。
- (イ) 建設企業1は、次のaからdまでの要件を満たしていること。なお、複数の者で実施する場合、全ての者がcの要件を満たすとともに、少なくとも1者はaからdまでの全ての要件を満たすこと。

- 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、建築一式工事につき特定建設業の許可を有すること。
 - b 建設業法第 27 条の 23 第 1 項の規定による経営事項審査（有効期間内にある直近のもの。以下「経営事項審査」という。）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 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 年以内に完了した公共施設又は民間施設の観客席数が 5,000 席以上の体育館又はアリーナの新築工事の元請実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての履行実績は、当該共同企業体における出資比率が 20%以上であること。
- (ウ) 工事監理企業 1 は、次の a から c までの要件を満たしていること。なお、複数の者で実施する場合、全ての者が b の要件を満たすとともに、少なくとも 1 者は a から c までの全ての要件を満たすこと。
- 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 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していること。
 - c 過去 15 年以内に完了した公共施設又は民間施設の観客席数が 5,000 席以上の体育館又はアリーナの新築工事の工事監理の元請実績を有すること。ただし、共同企業体の構成員としての履行実績は、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こと。
- (エ) 維持管理企業 1 は、次の a から c までの要件を満たしていること。なお、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「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 年以内に主としてスポーツ・運動を行う屋内の競技フロア（単独のフロアで床面積 1,000 ㎡以上）を有する体育館、アリーナ又は多目的屋内運動場において、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 1 は、次の a から c までの要件を満たしていること。なお、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 までの全ての要件を満たすこと。
- a 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 年以内に主としてスポーツ・運動を行う屋内の競技フロア（単独のフロア

アで床面積 1,000 m²以上)を有する体育館、アリーナ又は多目的屋内運動場において、開業準備業務及び利用受付業務を合わせた業務期間が連続して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。

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2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2は、複数の者で実施する場合は、全ての者がbの要件を満たすとともに、少なくとも1者はa及びbの要件を満たすこと。

- a 建設業法第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有すること。
- b 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設工事(土木一式)の資格を有する者であること。

- (ウ)工事監理企業2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、経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。

- (イ)設計企業3は、次のa及びbの要件を満たしていること。なお、複数の者で実施する場合、全ての者がbを満たすとともに、少なくとも1者はa及びbの要件を満たすこと。

- 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3は、次のa及びbの要件を満たしていること。なお、複数の者で実施する場合、全ての者がbの要件を満たすとともに、少なくとも1者はa及びbの要件を満たすこと。

- 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、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3は、次のa及びbの要件を満たしていること。なお、複数の者で実施する場合は、全ての者がbの要件を満たすとともに、少なくとも1者はa及びbの要件を満たすこと。

- 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)維持管理企業３及び運営企業３は、要件を定めないものとする。

(4) 入札参加資格の審査

入札参加資格の審査は、入札参加表明書及び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。

(5) 構成員の変更

ア 入札参加表明書及び入札参加資格審査書類受付締切日の翌日から提案書類提出締切日の１か月前まで

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。

イ 提案書類提出締切日の１か月前から落札者決定まで
構成員の変更は不可とする。

ウ 落札者決定後から事業終了まで

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、入札参加資格を満たしていることや、変更される企業と代替能力を満たしていることを県が認めた場合に限るものとする。

詳細はPFI事業等契約書（案）又は基本協定書（案）②に記載する。

(6) 下請負者等に関する制限

本事業の実施に当たり、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合には、暴力団、暴力団員その他暴力団と密接な関係を有する者を下請負者、再委託先その他本事業に関与させてはならない。県又は市は、下請負者、再委託先その他本事業に関与する者が暴力団等に該当すると認めた場合は、当該者の変更その他必要な措置を講じることができる。下請負者に関する詳細は、PFI事業等契約書（案）に記載する。

(7) 入札に関する留意事項

ア 入札に係る金額

落札者の決定にあたっては、【様式集「様式 49 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。入札価格の算出にあたっては、【別紙 3「サービス購入料の構成及び支払方法」】に従うこと。

イ 予定価格の額

本事業の予定価格は以下のとおりとする。

項目	合計	特定事業	
		特定事業	附属事業
予定価格（消費税及び地方消費税に相当する額を含む）	38,381,096,000 円	36,798,765,000 円	1,582,331,000 円

ウ 県建設工事等競争入札参加資格又は県物品購入等競争入札参加資格を有しない者の参加
「(3)各事業の入札参加資格要件」に定める県建設工事等競争入札参加資格又は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、以下の手続きを実施すること。

※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。

(ア) 県建設工事等競争入札参加資格を得ようとする者

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、競争入札参加資格審査申請書を奈良県県土マネジメント部建設産業課公共工事契約管理係へ令和 8 年 11 月 16 日（月）までに提出すること。

受付期間：令和 8 年 10 月 13 日（火）～令和 8 年 11 月 16 日（月）

問合せ先：奈良県県土マネジメント部建設産業課公共工事契約管理係

電 話：0742-27-7425（ダイヤルイン）

(イ) 県物品購入等競争入札参加資格を得ようとする者

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：入札公告日※～令和 8 年 10 月 30 日（金）

※受付は実施方針公表時から開始している。

問合せ先：奈良県会計局総務課調達契約係

電 話：0742-27-8908（ダイヤルイン）

エ 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 3 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。

オ 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。

カ 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 8 年 12 月 11 日（金）とする。

キ 入札参加表明書及び入札参加資格審査書類の取扱い

入札参加表明書及び入札参加資格審査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書類を入札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書類は返却しない。

ク 提案書類の取り扱い

(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利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利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。

ケ 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。

コ 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。

サ 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書類並びに提案書類の変更、差し替え並びに再提出は原則として認めない。

シ 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 5 1 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。

ス 入札の辞退

入札参加資格審査の結果により、入札参加資格の確認を受けた者（以下「入札参加者」という。）が入札を辞退する場合は、提案書類の提出日の前日までに【様式集「様式 8 入札辞退届」】を第 1 章 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。

セ 入札無効に関する事項

第 6 章 2. に定める入札参加者の備えるべき参加資格要件のない者の入札、県へ提出した書類に虚偽の記載をした者の入札及び奈良県契約規則（昭和 3 9 年 5 月奈良県規則第 1 4 号。以下「契約規則」という。）第 7 条に該当する入札は、無効とする。

なお、県により入札参加資格のある旨を確認された者であっても、代表企業が入札参加停止を受ける等開札時点において第 6 章 2. 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。

ソ その他

入札参加表明書及び入札参加資格審査書類又は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。

3 入札スケジュール

落札者の決定は以下のスケジュールで行う予定である。

時期	内容
令和8年 10月9日(金)	入札説明書等の交付
令和8年 10月13日(火) ～10月22日(木)	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22日(木)	競争的対話(第1回目)の受付
令和8年 11月11日(水)	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18日(水) ～11月20日(金)	競争的対話(第1回目)の実施
令和8年 11月30日(月) ～12月11日(金)	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
令和8年 12月18日(金)	入札参加資格審査結果の通知
令和8年 12月14日(月) ～12月18日(金)	競争的対話(第2回目)の受付
令和9年 1月12日(火) ～1月14日(木)	競争的対話(第2回目)の実施
令和9年 2月19日(金) ～2月26日(金)	入札提案書類の提出
令和9年 3月1日(月) ～3月16日(火)	提案内容に関する疑義の確認
令和9年 3月18日(木)	入開札
令和9年 3月31日(水)	落札者の決定及び公表
令和9年 4月中旬	基本協定①及び基本協定②締結
令和9年 5月下旬	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	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

4 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

ア 交付期間

令和8年10月9日(金)から令和9年3月18日(木)まで

イ 交付方法

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のホームページからダウンロードすること。

URL : <https://www.pref.nara.lg.jp/n151/70456.html>

(2) 入札説明書等に関する質問受付

入札説明書等への質問を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和8年10月13日(火)～10月22日(木)午後5時

イ 提出資格

入札説明書等への質問を提出しようとする者は次の事項を満たしていること。

(ア) 本事業の入札に参加しようとする事業者かつ、「第6章 / 2 入札参加者の備えるべき

参加資格要件等」の各項目を満たす、又は入札参加表明書及び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

【様式集「様式 1（会社名）入札説明書等に関する質問書の提出」】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、提出者は入札説明書等への質問を提出した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、質問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、受信可能容量が超過する場合は、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

(3) 入札説明書等に関する質問に対する回答公表

入札説明書等に関する質問に対する回答は、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 11 月 11 日（水）に県のホームページで公表する。

なお、県は、提出のあった質問のうち必要と判断した場合には、質問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、質問回答を行うものとする。

(4) 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。

ア 第 1 回目

(ア) 実施日時：令和 8 年 11 月 18 日（水）～令和 8 年 11 月 20 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：奈良市登大路町 30 番地 奈良県庁分庁舎 6 階第 3 会議室

(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 3 名以下とする。ただし、グループで参加する場合は 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「第 6 章 / 2 入札参加者の備えるべき参加資格要件等」の各項目を満たす、又は入札参加表明書及び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

(エ) 受付期間：令和 8 年 10 月 13 日（火）から 10 月 22 日（木）午後 5 時

(オ) 受付方法：

【様式集「様式 10（会社名）競争的対話の参加申込書の提出」】及び【様式集「様式 11「競争的対話の対話内容」】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、提出者は競争対話申込書を提出した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、競争対話申込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、受信可能容量が超過する場合は、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

（カ）実施日時等の確定

競争的対話の実施日時等については、参加申込みのあった事業者（以下の項目においては「参加者」という。）全てに、令和 8 年 10 月 29 日（木）午後 5 時までに別途メールにて連絡する。

イ 第 2 回目

（ア）実施日時：令和 9 年 1 月 12 日（火）～令和 9 年 1 月 14 日（木）

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：奈良市登大路町 30 番地 奈良県庁分庁舎 6 階第 3 会議室

（ウ）参加資格及び参加人数：

入札参加表明書及び入札参加資格審査書類を提出した事業者について、競争的対話の参加を可能とする。なお、参加者は 15 名以下とする。

（エ）受付期間：令和 8 年 12 月 14 日（月）から 12 月 18 日（金）午後 5 時

（オ）受付方法：

【様式集「様式 10（会社名）競争的対話の参加申込書の提出」】及び【様式集「様式 11「競争的対話の対話内容」】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、提出者は競争対話申込書を提出した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、競争対話申込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、受信可能容量が超過する場合は、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

（カ）実施日時等の確定

競争的対話の実施日時等については、参加申込みのあった事業者（以下この項目においては「参加者」という。）全てに、令和 8 年 12 月 25 日（金）午後 5 時までに別途メールにて連絡する。

ウ 競争的対話の位置付け

競争的対話は、あくまで県と参加者の意思疎通を図る場であり、参加者にとっては提案内容に関わる可能性があることを踏まえ、参加者ごとに個別に行うものとする。

エ 留意事項等

（ア）留意事項

a 発言内容は、参加者・県の双方を拘束しないものとする。また、参加者・県の双

方とも確約書・確認書等の書面のやり取りはしない。

- b 競争的対話におけるやりとりをメモすることは認めるが、IC レコーダー等を用いて録音することは禁止する。
- c 競争的対話の実施に際しては、参加者から県への各種資料の提示は可とするが、受領はしない。

(イ) 競争的対話の所要時間等

競争的対話の時間は 60 分程度とする。60 分間を必要としなかった場合は、60 分間経過以前でも終了可能とする。

(ウ) 競争的対話の進め方

- a 参加者が主体となって対話を進めること。なお、事前に提出された質疑等の資料と同じ順序で進めなくてもよい。
- b 県から、事業等について説明を行う必要がある場合は、全ての参加者に対して同じ内容の説明を行う。
- c 自己紹介は不要とし、名刺交換は行わない。

(5) 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

入札参加を希望する者は、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、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。

ア 提出書類

様式は自由とする。(ただし、入札手続き代表企業の代表者印を要する。)

イ 提出期間

令和 8 年 11 月 30 日 (月) から 12 月 11 日 (金) 午後 5 時まで

ウ 提出方法

第 1 章 4. 「担当部局」に、持参又は書留郵便によるものとする。

(6) 入札参加資格審査結果の通知

資格審査の結果は、入札参加表明書及び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。

入札参加資格審査確認結果は、入札参加表明書及び入札参加資格審査書類を提出した入札手続き代表企業に対して、令和 8 年 12 月 18 日 (金) までに郵送により通知する。

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次のとおり提出し、説明を求めることができる。

ア 提出書類

【様式集「様式 7 入札参加資格がないとされた理由の説明要求書」】

イ 提出方法

第 1 章 4. 「担当部局」に、持参又は書留郵便によるものとする。

ウ 提出期間

令和 8 年 12 月 18 日 (金) から 12 月 23 日 (水) 午後 5 時まで

エ 回答

県は説明を求められた場合、令和 8 年 12 月 28 日 (月) までに説明を求めた入札手続き代表企業に対して書面により回答する。

(7) 入札提出書類の提出

入札参加資格審査を通過した者は、入札提出書類を以下のとおり提出すること。

ア 入札提出書類を直接提出する場合

(ア) 提出日時：令和9年2月19日（金）～2月26日（金）午後5時まで

(イ) 提出場所：奈良市登大路町30番地 奈良県分庁舎6階 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

(ウ) 提案資料に関する提出書類の作成方法等：

様式集に示すとおりとする。提案資料に関する提出書類（様式18～様式48）を提出すること。

イ 提案書類を郵便により提出する場合

入札提案書類は、郵便で提出することができる。この場合は、梱包した提案書類（提案書類提出届及び提案内容に関する提出書類）の表面に「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業に係る提案書類在中」と朱書して、書留郵便とした上、令和9年2月19日（金）から令和9年2月26日（金）午後5時までに第1章4.「担当部局」に示す場所に到着するようにすること。

(8) 提案内容に関する疑義の確認

入札提案書類を県が受け付けた後、以下の期間において入札参加者に対し入札提案書類の疑義の確認を書面にて行なう場合がある。

提案内容に関する疑義の確認期間：令和9年3月1日（月）～令和9年3月16日（火）

(9) 入札開札の場所等

ア 日時

令和9年3月18日（木）午後4時

イ 場所

奈良市登大路町30番地 奈良県庁主棟4階 A41会議室

ウ 入札書の作成方法等

様式集に示すとおりとする。なお、入札書（様式49）は、封筒に入れ、「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業に係る入札書在中」と朱書して持参すること。

エ 入札書の提出

(ア) 入札書を直接提出する場合

ア) 提出期間 令和9年3月18日（木）午後3時から午後4時まで

イ) 提出場所 奈良市登大路町30番地 奈良県庁主棟4階 A41会議室

ウ) 提出部数 1部

(イ) 郵便による提出

入札書は、郵便で差し出すことができる。この場合は、入札書は二重封筒とし、表封筒に「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業に係る入札書在中」と朱書するとともに、内封筒に入札書を入れ、厳封の上、その表面に「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業に係る入札書在中」と朱書して、書留郵便とした上、令和9年3月17日（水）午後5時までに第1章4.「担当部局」に示す場所に到着するようにすること。

オ 立ち合い

入札及び開札は、すべての入札参加者において、入札手続き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、入札手続き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。

(10) 入札執行回数

入札執行回数は、1 回とする。

(11) 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。

5 入札提案書類の審査及び落札候補者の選定

(1) 入札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入札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、総合的に入札提案書類の審査を行い、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。詳細な日時等については、別途、入札参加者に対して通知するものとする。

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

「落札者決定基準書」に従って、選定委員会において入札提案書類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、「落札者決定基準書」に示す。

ウ 審査結果

審査結果は公表する。

(3) 落札者の決定及び公表

提出された入札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。

6 落札者決定後の契約手続き等

(1) 基本協定①の締結

県は、落札者決定後、構成員 B 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。

(2) 基本協定②の締結

県及び市は、落札者決定後、構成員 C 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。

(3) SPC の設立

落札者の構成員 B は、本事業を実施するため、SPC を会社法に定める株式会社の形態で設立するものとする。県は、落札者の民間事業者①と基本協定①を締結し、当該協定に規定した事項に基づき、落札した入札参加者の構成員が設立した SPC①と PFI 事業等仮契約を締結する。

また、県及び市は、落札者の構成員 C と基本協定②を締結し、当該協定に規定した事項に基づき、落札した入札参加者の構成員が任意で設立した SPC②と事業用定期借地権設定契約①及び事業用定期借地権設定契約②又は土地の売買代金を定めた売買契約を締結する。

(4) PFI 事業等仮契約締結

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と仮契約を締結する。

(5) PFI 事業等契約に係る議会の議決

PFI 事業等仮契約は、令和 9 年 7 月の県議会の議決を経て PFI 事業等契約となる予定である。

なお、落札者は、建設業法第 20 条の 2 第 2 項の規定に基づき、事業期間又はサービス購入料に影響を及ぼす事象が発生するおそれがあると認めるときは、落札者の決定から PFI 事業等契約を締結するまでに、その旨を当該事象の状況の把握のため必要な情報と併せて、県建設産業課のホームページに掲載している「工期又は請負金額の額に影響を及ぼす事象に関する情報通知書」に必要事項を記載の上、第 1 章 4.「担当部局」に電子メールにて通知すること。電子メールの件名には〔(仮称) 医大新駅周辺まちづくり事業 情報通知書〕と記載し、電子メール送信後は、第 1 章 4.「担当部局」まで電話連絡を行い、通知書の到達を確認すること。

(様式ダウンロードページ)

県建設産業課のホームページ : <https://www.pref.nara.lg.jp/n133/27102.html>

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 公契約条例の適用

本事業は、特定公契約として契約するものであり、奈良県公契約条例（平成 26 年 7 月奈良県条例第 11 号。以下「公契約条例」という。）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。

事業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 7 月奈良県規則第 33 号）を遵守し、PFI 事業等契約書（案）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。

事業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、公契約条例に基づく過料処分及び入札参加停止の対象となることがある。

詳細は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。

(10) 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、落札者の構成企業のいずれか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①、基本協定②又は PFI 事業等仮契約を締結せず、PFI 事業等仮契約を締結しているときは解除する。

ただし、落札者のうち構成員 B の代表企業以外の者、又は構成員 C の構成企業については、第 6 章 2(5)「構成員の変更」に示す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①、基本協定②又は PFI 事業等仮契約の締結について県と協議することができる。

(11) 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、PFI 事業等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。

第7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 情報公開及び情報提供

奈良県情報公開条例（平成13年3月奈良県条例第38号）に基づき情報公開を行う。また、情報提供はインターネット等を通じて行う。

3 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。

4 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。

5 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。

6 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。

7 管轄裁判所の指定

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。