

まほろば健康パーク整備運営事業

管理運営事業者 募集要項

令和8年3月

(令和8年6月30日修正版)

奈良県

— 目 次 —

1. 募集要項の定義	1
2. 事業内容	2
2.1. 事業概要	2
2.1.1. 事業名	2
2.1.2. 事業に供される公共施設の種類の種類	2
2.1.3. 公共施設等の管理者の名称	2
2.1.4. 事業の目的	2
2.1.5. 基本理念	2
2.2. 事業の内容	3
2.2.1. 本件施設用地の立地条件等	3
2.2.2. 対象施設	4
2.2.3. 事業方式	6
2.2.4. 事業期間	7
2.2.5. 業務範囲	7
2.2.6. 事業の実施スケジュール（予定）	8
2.2.7. 法令等の遵守	8
2.2.8. 個人情報保護	8
2.2.9. その他	8
3. 管理運営事業者の募集及び選定に関する事項	9
3.1. 管理運営事業者の募集及び選定方法	9
3.2. 管理運営事業者の募集及び選定の手順	9
3.2.1. 管理運営事業者の募集・選定スケジュール	9
3.3. 参加者が備えるべき参加資格要件	9
3.3.1. 参加者の構成等	9
3.3.2. 参加者の資格要件	10
3.3.3. 構成員の制限	11
3.3.4. 地域経済への配慮	12
3.3.5. 参加資格の確認	12
3.4. 募集及び選定の手続き等	12
3.4.1. 募集要項等に関する質問の受付	12
3.4.2. 参加表明書及び参加資格審査書類の受付、参加資格審査結果の通知	13
3.4.3. 募集要項等に関する個別対話の受付	14
3.4.4. 提案書の受付	15
3.5. 優先交渉権者の決定方法等	17
3.5.1. 審査	17
3.5.2. ヒアリングの実施	17

3.5.3.	優先交渉権者の決定	17
3.5.4.	準備協定の締結	18
3.5.5.	準備協定締結後のスケジュール	19
4.	その他	21
4.1.	議会の議決	21
4.1.1.	事業契約の締結	21
4.1.2.	指定管理者の指定	21
4.2.	情報公開及び情報提供	21
4.3.	本事業において使用する言語等	21
4.4.	参加に伴う費用負担	21
4.5.	募集要項に関する問合せ先	21

1. 募集要項の定義

まほろば健康パーク整備運営事業 管理運営事業者募集要項（以下「募集要項」という。）は、奈良県が「運営先行型 PFI 方式」により発注するまほろば健康パーク整備運営事業の維持管理・運営業務を実施する民間事業者（以下「管理運営事業者」という。）を公募型プロポーザルにより募集及び選定するにあたり、本プロポーザルに参加しようとする者（以下「応募者」といい、参加資格審査を通過した者を「参加者」という。）を対象に交付するものである。

また、本募集要項に添付されている以下の資料は、本募集要項と一体のものとする。（以下「募集要項等」という。）

- ・ 要求水準書
- ・ 準備協定書（案）
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 事業契約書（案）
- ・ 管理運営事業者 事業者選定基準
- ・ 管理運営事業者 様式集

なお、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等への質問に対する回答によることとする。

2. 事業内容

2.1. 事業概要

2.1.1. 事業名

まほろば健康パーク整備運営事業（以下「本事業」という。）

2.1.2. 事業に供される公共施設の種類

都市公園（総合公園）

2.1.3. 公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 山下 真

2.1.4. 事業の目的

まほろば健康パーク（以下「本公園」という。）は、スポーツや憩いの場を提供することを目的として、奈良県（以下「県」という。）に設置された運動公園であり、現在は競泳用プールをはじめとしたさまざまな施設を多くの方に利用されている。

しかし近年は、「こどもや子育て世帯を含め、誰もが楽しく身体を使って遊べる場所が少ない」との意見が寄せられており、これを受けて県は、すべての人が楽しく利用できる公園や、子どもの主体的な遊びを通じて子育て・子育て支援に資する公園を基本コンセプトとし、令和7年3月に「まほろば健康パーク基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定したところである。

本事業は、こどもが学びや遊びを通じて健やかに成長できる環境を整え、子育て世代同士や地域住民との交流が促進されるよう、公園の整備および運営を充実させることを目的とする。そのため、本公園をインクルーシブ公園として機能強化し、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。

2.1.5. 基本理念

管理運営事業者及び設計・建設事業者（本事業の設計・建設業務を実施する民間事業者をいう。以下同じ。）は、以下の点を十分に踏まえ、事業を実施するものとする（以下、管理運営事業者と設計建設事業者とを併せて「事業者」という。）。

(1) 基本コンセプト

○すべての人が楽しく利用できる公園

幅広い世代のこども、保護者や多様性のある人々の交流を促す公園

○こどもの主体的な遊びを通して子育て・子育て支援に資する公園

多様なニーズに対応できるように、プレーリーダーを配置する等、運営を充実させるとともに、民間のノウハウを積極的に導入して魅力的なサービスを提供

(2) 基本方針

○既存公園エリアを含めた公園全体でインクルーシブ機能の確保

2.2. 事業の内容

2.2.1. 本件施設用地の立地条件等

- ア 所在地 大和郡山市宮堂町、磯城郡川西町大字下永
- イ 面積 既存公園エリア : 約 11.8ha (計画面積 12.8ha)
拡張整備エリア予定区域: 約 14ha
- ウ 都市計画
- (ア) 都市計画区域 市街化調整区域、都市計画施設(下水道・一部都市公園)
- (イ) 防火指定 なし
- (ウ) 日影規制 なし
- (エ) 建ぺい率 70%
- 都市公園は2%、ただし、休養施設、運動施設及び教養施設は12%まで緩和、高い開放性を有する建築物(屋根付広場)は22%まで緩和。(都市公園法第4条、都市公園法施行令第6条、奈良県立都市公園条例第1条の5)
- (オ) 容積率 400%
- エ その他 運動施設率 50%以下
(都市公園法施行令第8条第1項、奈良県立都市公園条例第1条の6)
大和郡山市水害ハザードマップにおいて、浸水想定区域に位置付けられている。浸水深は、0.5～3m未満、3～5m未満及び5～10m未満が含まれる。

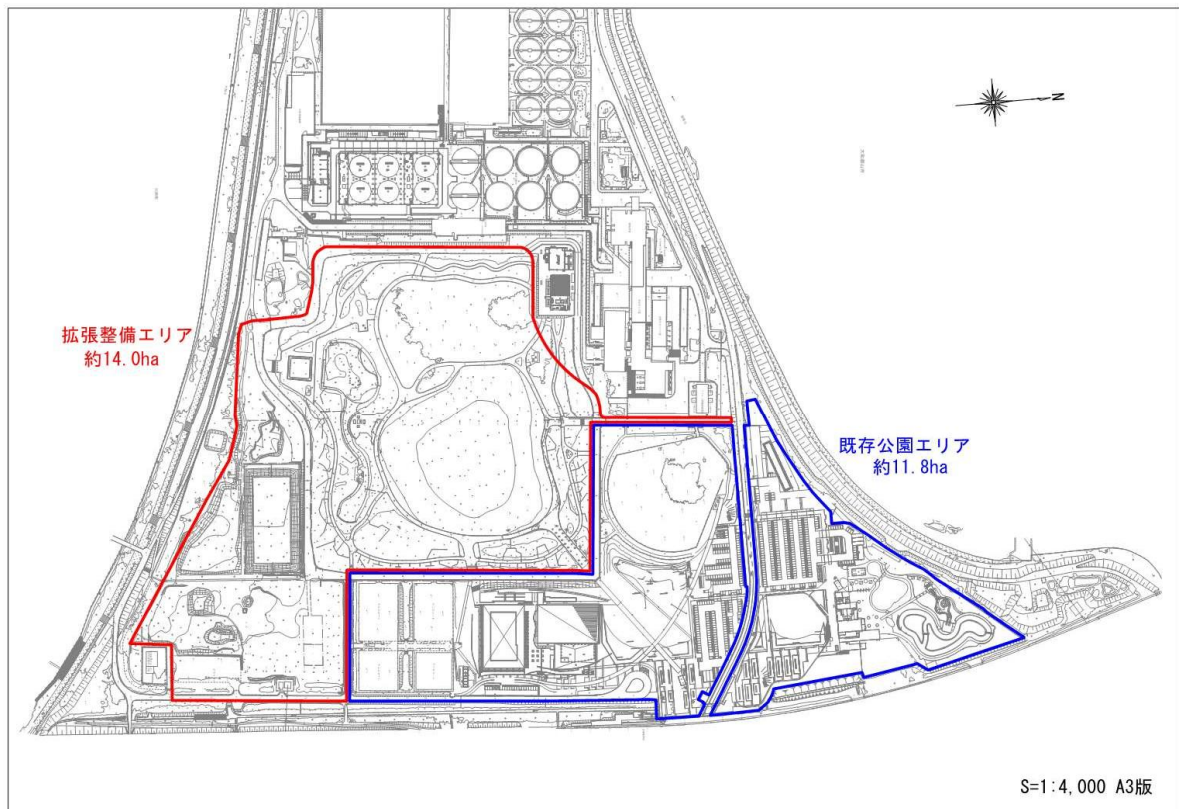


図 事業用地の範囲

※上記は参考として示すものであり、事業者は、本事業の検討・実施等にあたって、自らの責任において関係機関等への確認を行うこと。

2.2.2. 対象施設

本事業では、下表に示す公園施設の設計・建設、維持管理及び運営を行う。なお、県として施設・設備構成、規模、設計等に要求する水準については「要求水準書」に示す。

大区分	中区分	小区分	費用負担※ ¹	
			設計建設 (改修)	管理運営
拡張整備エリア (PFI-BT0)	交流エリア	自由広場	県	県／民
	大屋根広場エリア	大屋根広場	県	県／民
		屋内遊戯場※ ²	県／民	民
		飲食施設※ ²	県／民	民
	プレイパークエリア	屋外遊び場	県	県／民
		管理棟（サテライト）	県	県／民
	アウトドアエリア	キャンプサイト※ ³	県／民	民
		オートキャンプ場※ ³	県／民	民
		炊事場	県	民
	樹林エリア	フィールドアスレチック※ ⁴	県／民	民
既存公園エリア (PFI-R0)	スイムピア奈良	25m 屋内国内基準競泳プール	—	県／民
		50m 国内基準競泳プール	—	県／民
		歩行用プール	—	県／民
		ジャグジー	—	県／民
		トレーニングジム	—	県／民
		フィットネススタジオ	—	県／民
		サイクリングステーション	—	県／民
		観客席・ホール等	—	県／民
		健康増進・競技施設付属諸室	—	県／民
		大会諸室	—	県／民
		管理・会議室	—	県／民
		レクリエーション諸室	—	県／民
		共用部	—	県／民
		飲食物販施設※ ⁵	—	民
	ファミリープール	レクリエーションプール	—	県／民
		ファミリー鉄道※ ⁵	—	民
	球技エリア	テニスコート	県	県／民
		軟式野球場	—	県／民
その他 (PFI-BT0/R0)	園路・広場	子ども広場	—	県／民
		ジョギングコース	—	県／民
		サイクリングコース	—	県／民
		その他園路・広場	県	県／民
	駐車場等	駐車場※ ⁶	県	県／民
		駐輪場	県	県／民

※1： 県：県が支払うサービス対価による実施

県／民：県が支払うサービス対価及び施設利用者から得る利用料金による実施

民：施設利用者から得る利用料金による実施

—：改修対象外（事業期間中に改修等が必要となった場合、協議により対応を決定するものとする。）

※2：建物本体や建築設備の整備は県が支払うサービス対価により実施するが、遊具・運営備品等は施設利用者から得る利用料金収入の一部を充当して整備し、管理運営は独立採算により実施する。なお、合築／別棟は事業者の提案による。

- ※3：インフラ等基盤整備は県が支払うサービス対価により実施するが、テント類・運営備品等は施設利用者から得る利用料金収入の一部を充当して整備し、管理運営は独立採算により実施する。
- ※4：インフラ等基盤整備や樹枝の剪定は県が支払うサービス対価により実施するが、遊具・運営備品等は施設利用者から得る利用料金収入の一部を充当して整備し、管理運営は独立採算により実施する。
- ※5：飲食物販施設、ファミリー鉄道は現 PFI 事業者の自主事業として運営されており、本事業における取扱は、事業者決定後に協議により決定するものとする。
- ※6：駐車場（既存駐車場を含む。）は将来的に有料化を検討している。



図 基本設計図

【備考】有料施設に係る費用分担について

下表に示す有料施設の維持管理・運営については、利用料金収入による独立採算により実施するものとし、県は当該施設の維持管理・運営に係るサービス対価は支払わない。

初期投資については、建築物やインフラ等基盤整備等は県が支払うサービス対価により実施するが、遊具・運営備品等の調達・設置は利用料金収入により費用回収することを想定している。

なお原則として、当該施設単体の利用料金収入によって維持管理・運営（遊具・運営備品等の調達・設置を含む。）に係る費用を回収することを想定しているが、回収が困難である場合、他の有料施設（下表に示す施設以外の施設を含む。）の利用料金収入を充当することを妨げない。

表 有料施設に係る費用分担

施設名	費用負担	
	事業者（利用料金収入）	県（サービス対価）
屋内遊戯場	内装、什器・備品、遊具	建築物・建築設備
飲食施設	内装、什器・備品、厨房設備	建築物・建築設備
アウトドアエリア	什器・備品	インフラ等基盤整備
樹林エリア	什器・備品 遊具（フィールドアスレチック）	インフラ等基盤整備 樹枝の剪定

2.2.3. 事業方式

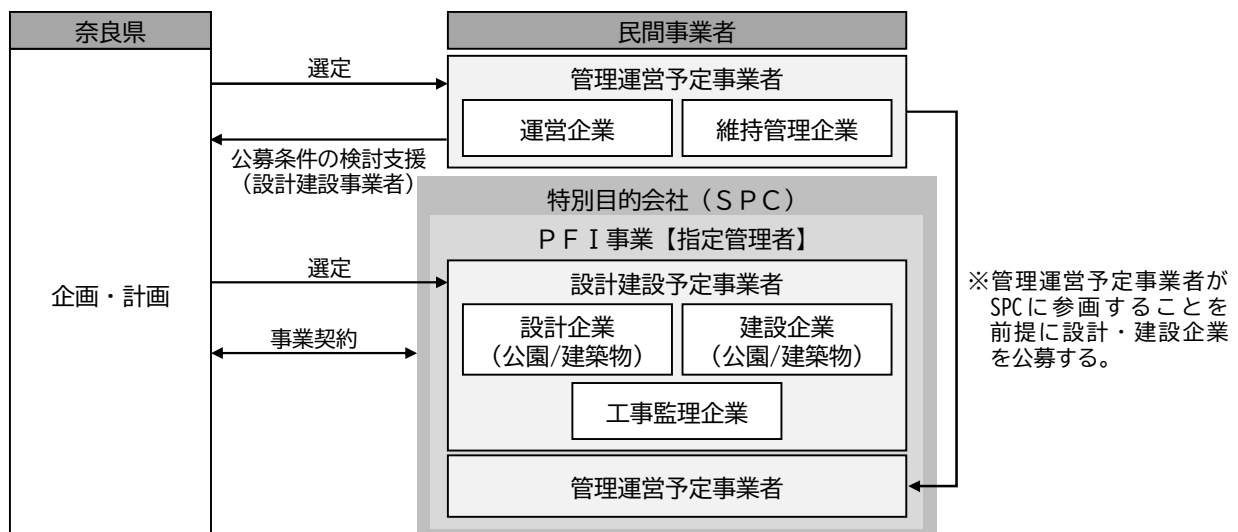
本事業は、事業者の有するノウハウを活用し、より効率的で良質なサービスの提供を実現するため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、「PFI 法」という。）に基づき、事業者が本件施設を整備し、維持管理・運営期間内において本件施設等の維持管理及び運営を行うものである。

県が所有する土地に事業者自らが本件施設を設計及び建設し、竣工後は県に本件施設等の所有権を移転した後、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る本件施設等の維持管理及び運営業務を実施する BT0（Build-Transfer-Operate）方式、及び事業者が既存施設を設計及び改修し、竣工後は県に引き渡した後、事業者が維持管理及び運営業務を実施する R0（Rehabilitate Operate）方式とする。なお、R0 方式の対象施設については、対象施設に係る設計・改修期間を通じて、県がその所有権を保有する。

維持管理及び運営業務については、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規程により、事業者を指定管理者として指定し、実施するものとする。

なお本事業では、管理運営事業者を先行して選定し、その後、設計建設事業者を選定する「運営先行型 PFI 方式」を採用する。

県が想定する事業スキームを以下に示す。原則として、管理運営事業者及び設計建設事業者の出資により設立した特別目的会社（以下「SPC」という。）との事業契約を締結し、本事業を実施するものとする。



2.2.4. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 27 年 9 月末日までとする。

2.2.5. 業務範囲

本事業の対象範囲は次のとおりとする。

(1) 設計・建設業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 建設業務
- エ 既存施設改修等業務
- オ 工事監理業務
- カ 什器・備品等調達業務
- キ 近隣対応・周辺対策業務
- ク 各種許認可申請等の手続業務
- ケ 中間・竣工検査及び引き渡し業務
- コ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 遊戯施設保守管理業務
- エ 園路・広場等保守管理業務
- オ 什器・備品保守管理業務
- カ 清掃業務
- キ 植栽維持管理業務
- ク 警備業務
- ケ 環境衛生管理業務
- コ 修繕業務
- サ 駐車場及び駐輪場管理業務
- シ 長期修繕計画作成業務
- ス その他これらを実施する上で必要な関連業務

(3) 運営業務

- ア 開業準備業務
- イ 利用受付等業務
- ウ 利用料金徴収業務
- エ 巡回管理等業務
- オ 遊びの支援業務
- カ イベント・プログラム運営業務

-
- キ プールの監視業務
 - ク プール等の水質管理業務
 - ケ 広報業務
 - コ 災害時対応業務
 - サ 事業期間終了時の引継業務
 - シ その他これらを実施する上で必要な関連業務
 - ス 自主提案事業

2.2.6. 事業の実施スケジュール（予定）

事業の実施スケジュールは、概ね以下を想定している。

(1) 拡張整備エリア（PFI-BT0）

ア 事業契約等の締結	令和 10 年 3 月
イ 設計・建設期間	令和 10 年 4 月～令和 12 年 7 月（2 年 4 か月間）
ウ 本件施設の所有権移転	令和 12 年 7 月
エ 開業準備期間	令和 12 年 8 月～令和 12 年 9 月（2 か月間）
オ 維持管理・運営期間	令和 12 年 10 月～令和 27 年 9 月（15 年間）

(2) 既存公園エリア（PFI-R0）

ア 現 PFI 事業者からの引継・改修期間	令和 10 年 4 月～令和 11 年 3 月（1 年間）
イ 維持管理・運営期間	令和 11 年 4 月～令和 27 年 9 月（16 年 6 か月間）

2.2.7. 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施にあたり、関連する最新の法令等を参照し、遵守する。

2.2.8. 個人情報保護

事業者は、本事業の実施にあたり、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り扱う。

2.2.9. その他

県は、明治安田生命保険相互会社との包括連携協定を令和 8 年 3 月 23 日（月）に締結している。本公園を障がいの有無等に関わらずすべての人が参加できるイベント等の開催や協力（支援）を受ける予定であり、必要に応じ事業者はこれと連携すること。

3. 管理運営事業者の募集及び選定に関する事項

3.1. 管理運営事業者の募集及び選定方法

本事業では、設計・建設、開業準備、維持管理及び運営の各業務において、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、管理運営事業者の選定は、サービスの対価の額、維持管理及び運営に関する能力、事業の継続性・安定性等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

3.2. 管理運営事業者の募集及び選定の手順

3.2.1. 管理運営事業者の募集・選定スケジュール

管理運営事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日程		内容
令和 8年	3月25日（水）	管理運営事業者の募集に係る公告及び募集要項等の公表
	4月10日（金）	管理運営事業者の募集に係る募集要項等に関する質問の受付期限
	4月27日（月）	管理運営事業者の募集に係る募集要項等に関する質問に対する回答期限
	5月15日（金）	管理運営事業者の募集に係る参加資格審査書類の受付期限 管理運営事業者の募集に係る個別対話の受付期限
	5月22日（金）	管理運営事業者の募集に係る参加資格審査結果の通知
	5月25日（月） ～5月29日（金）	管理運営事業者の募集に係る個別対話
	7月 3 9日（ 金 木）	管理運営事業者の募集に係る提案書の受付期限
	8月上旬	管理運営事業者の募集に係る提案書に関するヒアリング （プレゼンテーションを含む）
	8月下旬	優先交渉権者（管理運営予定事業者）の決定及び公表

3.3. 参加者が備えるべき参加資格要件

3.3.1. 参加者の構成等

参加者の構成等は、次のとおりとする。

ア 参加者は、PFI事業の維持管理業務を担当する企業（以下「維持管理企業」という。）及びPFI事業の運営業務を担当する企業（以下「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する。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。また、本事業を実施する上で必要となる業務を担当する企業等（以下「その他企業」という。）を必要に応じて構成員に含めることができる。

維持管理企業及び運営企業は、少なくとも以下の業務を実施するものとする。

（ア）維持管理企業：維持管理業務のうち遊戯施設保守管理業務、園路・広場等保守管理業務

（イ）運営企業：運営業務のうち遊びの支援業務、イベント・プログラム運営業務

イ 管理運営事業者及び設計建設事業者は、県との仮契約の締結までに、~~本件施設用地を除く~~奈良県内にSPCを設立し、代表企業は出資者中最大の議決権をもつものとする。SPCは、会社法（平成17年法律第86号）の定める株式会社とする。なお、代表企業は原則、変更できないものとするが、本件施設の所有権移転後は、県が承認した場合に限り、SPCの資

本割合の変更を可とし、それに伴って代表企業の変更も可とする。

ウ 参加者の構成員は以下の定義により分類される。

代表構成企業：SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業のうち、構成員を代表し募集手続きを行う企業

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

エ 一参加者の構成員は、他の参加者の構成員になることはできない。ただし、県が事業者との事業契約を締結後、選定されなかった参加者の構成員が、事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。

オ 代表構成企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者となることは可能であるが、全事業期間において、当該出資者による議決権保有割合は全体の 50%未満とする。また、SPC の株式については、事業契約が終了するまで、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。

カ 参加者の構成員は、SPC から受託した又は請け負った業務の一部について、第三者に委託又は下請負人を使用することができるが、その際は、当該委託又は請負にかかる契約を締結する前に県に通知し、承諾を得るものとする。ただし、当該委託又は請負にかかる契約に関し紛争が生じた場合であっても、県は一切の責任を負わない。

3.3.2. 参加者の資格要件

参加者の構成員は、次の参加資格要件のうち、分担する業務範囲に応じた要件のいずれにも該当しなければならない。

(1) 運営企業

運営企業は、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運営業務を実施する場合、すべての企業が（ア）の要件を満たし、かつ（イ）～（エ）の要件についてはそれぞれ少なくとも 1 者が満たしていること。

（ア）募集公告時に奈良県物品購入等競争入札参加資格に登録されており、営業種目が「Q5 広告・イベント業務」又は「Q7 諸サービス」であること。

（イ）参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、子どもの遊びの支援を目的とした遊具等を有する施設の運営業務を 2 年以上実施した実績を有すること。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。

（ウ）参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、競技用プールの運営業務を 2 年以上実施した実績を有すること。

（エ）参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、テニスコートの運営業務を 2 年以上実施した実績を有すること。

(2) 維持管理企業

維持管理企業は、次の要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、すべての企業が（ア）の要件を満たし、かつ（イ）～（エ）の要件につ

いてはそれぞれ少なくとも1者が満たしていること。

- (ア) 募集公告時に奈良県物品購入等競争入札参加資格に登録されており、営業種目が「Q1 建物管理」又は「Q7 諸サービス」であること。
- (イ) 参加表明書の受付締切日から起算して過去20年以内に、国（公社、公団及び独立行政法人を含む。以下同じ。）又は地方公共団体が発注した、都市計画法施行規則第7条第5号に規定する種別の公園（街区公園を除く。以下「都市公園施設」という。）の維持管理業務を元請として2年以上実施した実績を有すること。
- (ウ) 参加表明書の受付締切日から起算して過去20年以内に、プール（用途、種別は問わない。）維持管理業務を2年以上実施した実績を有すること。
- (エ) 参加表明書の受付締切日から起算して過去20年以内に、テニスコートの維持管理業務を2年以上実施した実績を有すること。

(3) その他企業

その他企業は、次の要件を満たしていること。

- (ア) 募集公告時に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に登録されていること。

3.3.3. 構成員の制限

次に該当する者は、参加者の構成員となることはできない。

- ア 地方自治法施行令第167条の4（昭和22年政令第16号）の規定に該当する者
- イ 国・奈良県の指名停止措置を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者（ただし、手続き開始の決定を受けた者で、所定の手続きに基づく再認定等を受けている場合を除く。）
- エ 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づき破産手続き開始の申立がなされている者、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提出日前6か月以内に手形、小切手を不渡りしている者
- オ 法人税、消費税、法人事業税を滞納している者
- カ 次の（ア）から（カ）までのいずれの場合にも該当する者（（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事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負又は再委託を行い、その他当該事業者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。

キ 本事業に係るコンサルタント業務に関与し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係がある者

※本事業のコンサルタント業務に関与した者は、次に掲げるとおりである。

・ N i X J A P A N株式会社 富山県富山市奥田新町1番23号

・ はぜのき法律事務所 東京都中央区築地2-3-4メトロシティ築地新富町601号

ク 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面若しくは人事面において関係がある者。なお、募集公告日以降に、本事業について委員と接触を試みた者については、参加資格を失うものとする。

ケ 管理運営予定事業者として選定され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係がある者は、設計建設事業者の募集に際し、参加者の構成員となることはできない。

3.3.4. 地域経済への配慮

本事業の実施に当たっては、奈良県内に本社、本店等の主たる営業所を有する事業者の積極的な活用や地元雇用の創出に努めるとともに、事業期間中における必要な物資・飲食物・消耗品等を県内から調達するなど、地域経済の振興に配慮すること。

3.3.5. 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加資格審査書類の受付締切日とする。ただし、参加資格確認後、優先交渉権者の決定日までの間に、参加者の構成員が上記参加者の備えるべき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 構成員のうち、代表構成企業が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 構成員のうち、代表構成企業以外の者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、県と協議のうえ、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。

3.4. 募集及び選定の手続き等

3.4.1. 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付ける。

(1) 受付方法等

令和8年3月25日(水)から令和8年4月10日(金)17時00分までに、件名を「(企業名・質問書)まほろば健康パーク整備運営事業」とし、募集要項等に関する質問(様式2)に記入の上、添付ファイルにて電子メールにより下記に提出すること。

電子メール: ryokuchi@office.pref.nara.lg.jp

(2) 回答方法等

募集要項等に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、令和8年4月27日（金）に、県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。

3.4.2. 参加表明書及び参加資格審査書類の受付、参加資格審査結果の通知

応募者は、参加表明書及び参加資格審査書類を提出し、参加資格の確認を受けること。

なお、期限までに参加資格審査書類を提出しない者及び参加資格がないとされた者は提案書を提出することはできない。

(1) 参加表明書及び参加資格審査書類の受付期間・提出場所及び方法

ア 受付期間

令和8年3月25日（水）から令和8年5月15日（金）までの奈良県の休日を定める条例（平成元年条例第32号）に規定する県の休日（以下「休日」という。）を除く9時00分から17時00分。（12時00分から13時00分までを除く。）

ただし、郵送による場合は、令和8年5月15日（金）17時00分までに必着のこと。

イ 提出場所

〒630-8501 奈良県奈良市登大路町30番地（分庁舎内6階）

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局 公園企画課 都市公園係

ウ 提出方法

参加表明書及び参加資格審査書類は、提出場所へ持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送による場合は、簡易書留にて送付すること。

(2) 参加資格審査書類の作成

参加資格審査書類は、様式集（様式4～16）に定めるところに従い作成すること。

なお、県は、提出された参加資格審査書類を審査した上で必要があると判断した場合は、当該参加資格審査書類の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。

(3) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果は、参加資格審査書類を提出した者に対して、書面により令和8年5月22日（金）までに通知する。

(4) 参加資格がないとされた場合の扱い

参加資格審査により、参加資格がないとされた者は、参加資格がないと判断された理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

ア 受付日時

令和8年5月25日（月）から令和8年5月29日（金）までの休日を除く9時00分から

17 時 00 分。(12 時 00 分から 13 時 00 分までを除く。)

ただし、郵送による場合は、令和 8 年 5 月 29 日（金）17 時 00 分までに必着のこと。

イ 提出場所

〒630-8501 奈良県奈良市登大路町 30 番地（分庁舎内 6 階）

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局 公園企画課 都市公園係

ウ 提出方法

参加資格がないとされた理由の説明要求書（様式集 様式 17）を提出場所へ持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送による場合は、簡易書留にて送付すること。

エ 回答

令和 8 年 6 月 5 日（金）までに書面により回答する。

(5) その他

ア 参加資格審査書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とする。

イ 県は、提出された参加資格審査書類を参加資格の審査以外の目的で提出者に無断で使用しない。

ウ 参加資格審査において参加資格があると認められた者であっても、県に提出した書類等に虚偽の記載をし、若しくは重要な事実について記載をしなかったことが判明した場合は、当該審査結果を取り消すものとする。

エ 参加資格審査書類の提出以後、参加者の構成員を変更する場合は、参加グループの構成員変更届（様式集 様式 18）を提案書の受付期限までに以下に持参又は郵送により提出すること。

〒630-8501 奈良県奈良市登大路町 30 番地（分庁舎内 6 階）

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局 公園企画課 都市公園係

オ 参加資格審査書類の提出以後、参加者が提案書の提出を辞退する場合は、辞退届（様式集 様式 19）を提案書の受付期限までに以下に持参又は郵送により提出すること。

〒630-8501 奈良県奈良市登大路町 30 番地（分庁舎内 6 階）

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局 公園企画課 都市公園係

3.4.3. 募集要項等に関する個別対話の受付

事業をより良いものとするため、募集要項等についての意見を聴取し、サービスの質を高めるに資すると判断される意見等を公表資料に反映することを目的として、参加資格を認められた参加者を対象とし、募集要項等に関する個別対話を実施する。

なお、個別対話は、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そのものに関わる話題があ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し、公開しないものとする。

(1) 実施日時

令和 8 年 5 月 25 日（月）から令和 8 年 5 月 29 日（金）まで

個別対話の実施日時等については、参加申込のあった者に別途連絡する。実施時間は原則として、先着順とする。

(2) 会場

奈良県庁分庁舎 他

(3) 参加方法等

令和8年3月25日（水）から令和8年5月15日（金）17時00分までに、件名を「（企業名・個別対話申込）まほろば健康パーク整備運営事業」とし、募集要項等に関する個別対話申込書（様式3-1及び様式3-2）に記入の上、添付ファイルにて電子メールにより下記に提出すること。

電子メール：ryokuchi@office.pref.nara.lg.jp

3.4.4. 提案書の受付

参加者は、提案書を受付期限日までに県に提出すること。

(1) 提案書の受付期間・提出場所及び方法

ア 受付期間

令和8年5月25日（月）から令和8年7月~~3~~9日（~~金~~木）までの休日を除く9時00分から17時00分。（12時00分から13時00分までを除く。）

~~ただし、郵送による場合は、令和8年7月3日（金）17時00分までに必着のこと。~~

イ 提出方法

大容量ファイル送信サービスを用いて送付すること。送付先は、参加資格審査結果の通知時に様式7に記載された代表構成企業担当者のメールアドレスに通知する。

(2) 提案審査書類の受付にあたっての留意事項

ア 募集要項等の承諾

参加者は、募集要項等の記載内容を承諾の上、提案書を提出すること。

イ 費用負担等

提案書の作成及び提出等に係る必要な費用は、全て参加者の負担とする。

ウ 提案書の作成方法

提案書は、様式集に定めるところにより作成し、~~様式集に定める部数を提出~~すること。

エ 棄権

参加者が、提案書の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものとみなす。

オ 公正な競争の確保

参加者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。参加者が連合し又は不穏な行動をなす等の場合において、事業者の選定を公正に実施することができないと認められるときは、当該参加者又はその代理人の提出する提案書を受け付けず、事業者の募集を延期又は取りやめることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

(3) 提案価格の記載等

1) 提案限度額

5,275,643,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

2) 提案価格の記載

提案価格は、価格提案書（様式集 様式 28）に記載すること。この際の計算に物価変動率は見込まないものとする。

3) 提案価格の算定方法

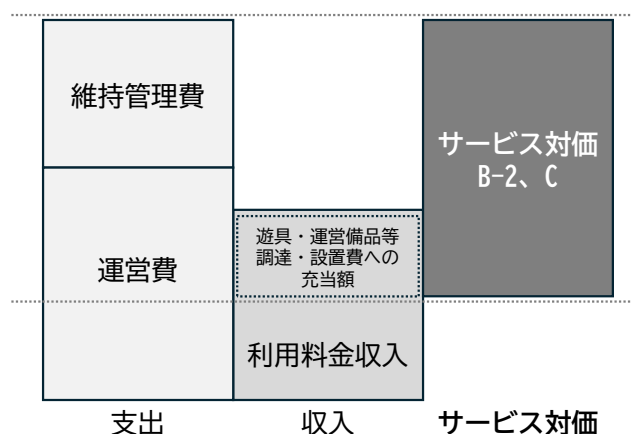
提案価格は、事業契約書（案）別紙 6（サービス対価の構成及び支払い方法）に規定するサービス対価 B 及びサービス対価 C（下表参照）の合計額とし、以下に基づいて算出すること。

表 サービス対価の構成（B、C）

区分	内訳	構成される費用の内容
運営業務の対価 （サービス対価 B）	サービス対価 B-1 （開業準備）	運営に係る費用のうち、拡張整備エリアの開業準備に係るもの。
	サービス対価 B-2 （運営）	次のア及びイの合計額のうち、利用料金による回収が困難と見込まれる費用。 ア 運営に係る費用（開業準備、ユーティリティに係るものを除く。） イ 特別目的会社の運営費、法人の利益に対して係る税金、特別目的会社の税引後利益等
	サービス対価 B-3 （ユーティリティ）	運営に係る費用のうち、ユーティリティに係るもの。
維持管理業務の対価 （サービス対価 C）	サービス対価 C （維持管理）	維持管理に係る費用（修繕に係るものを含む。）のうち、利用料金による回収が困難と見込まれる費用。

ア サービス対価 B-2、C

業務に要する費用（見込み）より、施設利用者から得る利用料金収入（見込み）から「2.2.2. 対象施設」の表「有料施設に係る費用分担」に示す施設の初期投資額（事業者負担分）への充当額（見込み）を控除した額とする（右図参照）。



イ サービス対価 B-1、B-3

業務に要する費用（見込み）とする。

4) 提案書の取扱い

ア 著作権

提案書の著作権は、参加者に帰属する。ただし、県は、本事業において公表が必要と認め

るときは、提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった参加者の提案については、県が事業者の選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。なお、提出を受けた提案書は一切返却しない。

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て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することとしている場合、これらの使用により生じる責任は参加者が負うこととする。

これによって県が損失又は損害を被った場合には、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。

ウ 県からの提示資料の取扱い

県が提供する資料は、提案書の作成以外の目的で使用することはできない。

エ 提案書の変更禁止

提案書の変更はできない。ただし、誤字等の修正についてはこの限りではない。

オ 契約保証金

維持管理・運営期間については、既存公園エリアの運営開始日までに、維持管理・運営期間の~~1~~1年分のサービス対価（消費税及び地方消費税を含む。）の100分の1以上に相当する額を契約保証金として納付するものとする。

なお、契約保証金の納付は、これに代わる担保の提供等をもって代えることができるものとし、詳細については、事業契約書（案）に記載する。

3.5. 優先交渉権者の決定方法等

優先交渉権者の決定方法は公募型プロポーザルとし、審査は「参加資格審査（第一次審査）」、「提案内容審査（第二次審査）」の二段階に分けて実施する。なお、詳細は事業者選定基準を参照のこと。

3.5.1. 審査

審査は、県が本事業のために設置するまほろば健康パーク事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が事業者選定基準に基づき行う。

3.5.2. ヒアリングの実施

事業者選定基準に基づき加点項目審査の対象となった参加者に対して提案内容の説明を求めるため、ヒアリングを行う。

なお、実施日時や開催場所等の詳細については、別途、参加者に対して通知するものとする。

3.5.3. 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定

県は、参加資格審査及び提案内容審査の結果により選定された最優秀提案者を優先交渉権者（管理運営予定事業者）として決定する。

なお、決定結果について、異議申立ては一切受け付けない。

(2) 結果の公表

県は、各参加者の代表構成企業に書面にて通知後、県のホームページ等で公表する。

(3) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

参加者の募集、提案書の受付期限において、最終的に参加者がいない場合には、優先交渉権者を決定せず、その旨を県のホームページ等で速やかに公表する。

なお、参加者が1者であった場合も参加資格審査及び提案内容審査を実施し、事業者として適切と判定された場合において、当該参加者を優先交渉権者として決定する。

ただし、参加資格審査及び提案内容審査（見積価格の適格審査、必須項目審査）において失格となった場合又は事業者として適切ではないと判定された場合（加点項目審査における総合評価点が100点中60点未満の場合）は、本プロポーザルは成立しないものとする。

3.5.4. 準備協定の締結

県は、優先交渉権者決定後に、当該優先交渉権者との間で協議を行ったうえで、設計建設事業者の募集、並びに県と優先交渉権者及び設計建設事業者の落札者の三者間における本事業に係る基本協定締結に向けて、県と優先交渉権者間の協力義務等を定める準備協定を締結する。

なお、維持管理・運営に係るサービス対価の額については、優先交渉権者が提案した金額とすることを原則とするが、提案書作成の前提となる事項に変更があった場合には、金額の変更について県との協議を行うことができるものとする。ただし、この場合においても、変更後の維持管理・運営に係るサービス対価の額は募集要項記載の提案限度額を超えないものとする。

(1) 参加資格を欠いた場合の対応

優先交渉権者の構成員が準備協定の締結までの間に参加者が備えるべき参加資格要件を満たさなくなったときは、県は優先交渉権者の決定を取り消すことができる。優先交渉権者の決定を取り消す場合、県は当該参加者以外の参加者のうち、最も評価の高かった者を優先交渉権者として手続きを行う。

ただし、県が別途指定する期間内に、参加資格要件を満たさなくなった構成員（代表構成企業は除く）に代わって、参加資格を有し、かつ県が認める構成員の補完をした場合には、優先交渉権者の決定及び仮契約の効力を取り消さない場合がある。

なお、県は優先交渉権者の責に帰すべき事由により準備協定を締結できない場合は、当該優先交渉権者に対し、当該優先交渉権者が提案した提案価格（消費税及び地方消費税を含む。）の100分の1に相当する額を違約金として請求することができる。

(2) 準備協定書の内容変更

県と優先交渉権者との準備協定の締結に際し、準備協定書の内容変更は行わない。ただし、準備協定締結までの間に、県および優先交渉権者間の協議により、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことは可能とする。

(3) 準備協定書作成費用

準備協定書の検討に係る優先交渉権者側の弁護士費用など、準備協定書の作成に要する費

用は、優先交渉権者の負担とする。

3.5.5. 準備協定締結後のスケジュール

準備協定の締結以後のスケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日程		内容
令和 9 年	3 月下旬	設計建設事業者の募集に係る入札公告及び入札説明書等の公表
	4 月上旬	設計建設事業者の募集に係る説明会及び現地見学会
	4 月中旬	設計建設事業者の募集に係る入札説明書等に関する質問の受付期限
	5 月上旬	設計建設事業者の募集に係る入札説明書等に関する質問に対する回答期限
	5 月中旬	設計建設事業者の募集に係る入札参加資格審査書類の受付期限 設計建設事業者の募集に係る個別対話の受付期限
	5 月中旬	設計建設事業者の募集に係る入札参加資格審査結果の通知
	5 月下旬	設計建設事業者の募集に係る個別対話
	7 月上旬	設計建設事業者の募集に係る入札及び提案書の受付期限
	8 月上旬	設計建設事業者の募集に係る提案書に関するヒアリング （プレゼンテーションを含む）
	8 月下旬	落札者（設計建設予定事業者）の決定及び公表
	9 月中旬	管理運営予定事業者及び設計建設予定事業者との基本協定締結
	12 月中旬	特別目的会社との PFI 事業契約の仮契約締結
令和 10 年	3 月下旬	奈良県議会の承認による PFI 事業契約の成立

(1) 設計建設事業者の募集及び選定に関する事項

1) 設計建設事業者の募集に係る入札公告及び入札説明書等の公表

設計建設事業者の募集に関する入札公告を行い、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）等を県ホームページで公表する。

2) 設計建設事業者の募集に係る説明会及び現地見学会

設計建設事業者の募集に関する説明会及び現地見学会を開催する。参加方法等は「入札説明書」に示す。

3) 設計建設事業者の募集に係る入札説明書等に関する質問受付、質問に対する回答の公表

設計建設事業者の募集に係る入札説明書等に関する質問を受け付ける。質問及び回答の方法等は「入札説明書」に示す。

4) 設計建設事業者の募集に係る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

設計建設事業者の募集に係る入札参加資格審査書類を受け付ける。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。

5) 設計建設事業者の募集に係る個別対話

設計建設事業者の募集に係る個別対話を実施する。実施方法等は「入札説明書」に示す。

6) 設計建設事業者の募集に係る入札書及び提案書の受付

設計建設事業者の募集に係る入札参加資格審査通過者に対し、入札書及び提案書の提出を求める。

入札書及び提案書の提出方法、時期及び提案に必要な書類の詳細等については、「入札説明書」で提示する。

7) 落札者（設計建設予定事業者）の決定及び公表

提出された入札書及び提案書について評価を行い、選定委員会の審査を経て、県が落札者（設計建設予定事業者）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、県ホームページ等で公表する。

(2) 事業契約の締結に関する事項

1) 管理運営予定事業者及び設計建設予定事業者との基本協定の締結

県は、設計建設予定事業者の決定後、管理運営予定事業者及び設計建設予定事業者と、本事業に関する基本的事項を定めた基本協定を締結する。

2) 特別目的会社との事業契約の仮契約締結、県議会の承認による事業契約の成立

県は、管理運営予定事業者及び設計建設予定事業者との間で締結した基本協定に基づき、管理運営予定事業者及び設計建設予定事業者が本事業を実施するために設立した SPC と事業契約の仮契約を締結した後、PFI 法第 12 条に規定された事業契約の締結に関する奈良県議会の議決を経て、SPC と事業契約を締結する。

4. その他

4.1. 議会の議決

4.1.1. 事業契約の締結

県は、事業契約の締結に関する議案を奈良県議会令和 10 年 2 月定例会に提出する予定である。

4.1.2. 指定管理者の指定

県は、本件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。指定管理者の指定に関しては、奈良県議会令和 11 年 2 月定例会において議案を提出する予定である。

4.2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、県ホームページ等により行う。

4.3. 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。

4.4. 参加に伴う費用負担

本事業への参加に伴う費用は、すべて参加者の負担とする。

4.5. 募集要項に関する問合せ先

募集要項等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 公園企画課 都市公園係 〒630-8501 奈良県奈良市登大路町 30 番地（分庁舎内 6 階） 電話：0742-27-8069 電子メール：ryokuchi@office.pref.nara.lg.jp
--