

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業

実施方針

【修正版】

令和 8 年 7 月 10 日

修正日：令和 8 年 8 月 7 日

奈良県

目次

はじめに	1
1. 特定事業の選定に関する事項	2
1.1.事業内容に関する事項	2
1.1.1.事業名	2
1.1.2.事業の対象となる公共施設等の名称及び種類	2
1.1.3.公共施設等の管理者の名称	2
1.1.4.本事業用地の立地条件等	2
1.1.5.本事業の構想・コンセプト	5
1.2.事業の内容	7
1.2.1.事業方式	7
1.2.2. 事業対象施設	8
1.2.3.Park-PFI と PFI の併用に伴う参加者の位置付け等の考え方	11
1.2.4.事業・運営期間	11
1.2.5.業務範囲	12
1.2.6.事業者の収入等	12
1.2.7.利用料金等の設定及び収受	12
1.2.8.本県の収入	15
1.2.9.開園日及び開園時間の設定	16
1.2.10.更新投資等の取扱い	16
1.2.11.不動産証券化手法の導入	16
1.2.12.事業終了時の取扱い	16
1.2.13.事業の実施スケジュール(予定)	17
1.2.14.法令等の遵守	17
1.2.15.個人情報保護	17

1.3.特定事業の選定及び公表に関する事項	18
1.3.1.特定事業選定の基本的考え方	18
1.3.2.効果等の評価	18
1.3.3.選定結果の公表	18
2. 事業者の募集及び選定に関する事項	19
2.1.事業者の募集及び選定方法	19
2.2.事業者の募集及び選定の手順	19
2.2.1.事業者の募集・選定スケジュール	19
2.2.2.募集及び選定の手続等	20
2.3.参加者が備えるべき参加資格要件	22
2.3.1. 参加資格要件	22
2.3.2. 参加者の構成に関する定義	27
2.3.3.地域経済への配慮	27
2.3.4.参加資格の確認	27
2.4.審査及び選定に関する事項	27
2.4.1.審査及び選定に関する基本的考え方	27
2.4.2.審査の方法	27
2.5.SPC の組成に関する事項	28
3. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	29
3.1.責任分担に関する基本的な考え方	29
3.2.予想されるリスクと責任分担	29
3.3.事業の実施状況の監視	33
3.4.奈良市への事前協議	34
4. 事業契約に定めようとする事項及びそ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	34
5. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置に関する事項	34
5.1.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	34

5.2.県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	35
5.3.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	35
5.4.その他	35
6. 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	35
6.1.法制上及び税制上の措置に関する事項	35
6.2.財政上及び金融上の支援に関する事項	35
6.2.1.交付金及び地方債等	35
6.2.2.その他の財政上又は金融上の支援	35
7. その他特定事業の実施に関し必要な事項	35
7.1.議会の議決	35
7.1.1.債務負担行為の設定	35
7.1.2.運営権者の指定	36
7.1.3.指定管理者の指定	36
7.2.情報公開及び情報提供	36
7.3.本事業において使用する言語等	36
7.4.参加に伴う費用負担	36
7.5.実施方針に関する問合せ先	36

はじめに

平城宮跡は、特別史跡であり世界遺産「古都奈良の文化財」の構成資産の一つでもあって、我が国を代表する歴史・文化資産である。平城宮跡の一層の保存・活用を図ることを目的に、平成20年度（2008年度）に国営公園として整備することが閣議決定された。

これを受け、平成20年（2008）12月に策定された「国営飛鳥・平城宮跡歴史公園 平城宮跡区域基本計画」※¹に基づき、平城宮跡歴史公園は「古都奈良の歴史的・文化的景観の中で、平城宮跡の保存と活用を通じて、“奈良時代を今に感じる”空間を創出する。」を基本理念に、国と県が一体となり整備を進めている。

さらに本県は、令和6年（2024）5月、本県の観光を取り巻く環境の変化を踏まえ、観光施策を機動的かつ戦略的に推進するために設置した「奈良県観光戦略本部」に平城宮跡周辺エリア部会を立ち上げ、既存施設の活用や民間活力の導入も含めた県営公園区域の整備方針※²を検討した。その結果を踏まえ、令和7年（2025）10月に県営公園区域の基本計画を改定し※³、本事業用地を「平城京を体験できるにぎわいづくりエリア」として“日本の食のはじまりは奈良”をコンセプトに食のハブ拠点を整備することとした。

本募集は、平城宮跡歴史公園の玄関口に位置する本事業用地において、「平城宮跡の歴史性に配慮した空間の整備手法」と、「『食』と『クリエイティブな活動』をキーワードに、多様な文化・人・価値が交差し、新たな創造を生みだすことができる維持管理・運営手法」について提案を求め、本県のパートナーとなり得る民間事業者（以下、「事業者」という。）の選定を目的としたものである。

本事業に関し、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。）に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うに当たり、PFI法第5条第1項の規定に定めるところにより実施方針を策定したので、PFI法第5条第3項に基づき公表する。

※¹「国営飛鳥・平城宮跡歴史公園平城宮跡区域基本計画（平成20年（2008）12月）」

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/11820/kokueipdf.pdf>

※²「奈良県観光戦略本部平城宮跡周辺エリア部会とりまとめ1、2、概要版」

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/2329/1-18torimatome.pdf>

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/2329/19-38totimatme.pdf>

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/2329/bukaigaiyoubann.pdf>

※³「平城宮跡歴史公園県営公園区域基本計画（改定）（令和7年（2025）10月）」

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/11820/kihonnkeikakukaitei.pdf>

1. 特定事業の選定に関する事項

1.1. 事業内容に関する事項

1.1.1. 事業名

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業（以下、「本事業」という。）

1.1.2. 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

（ア）名称

平城宮跡歴史公園（県営公園区域）

（イ）種類

都市公園（歴史公園）

1.1.3. 公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 山下 真

1.1.4. 本事業用地の立地条件等

（ア）所在地：奈良市二条大路南三丁目・四丁目、三条大路四丁目

（イ）面 積：計 9ha

内訳 朱雀大路西側地区：約 3.1ha

朱雀大路東側地区：約 0.9ha

平城宮跡南側地区：約 5ha（敷地東側の道路を挟んだ飛地も含む）

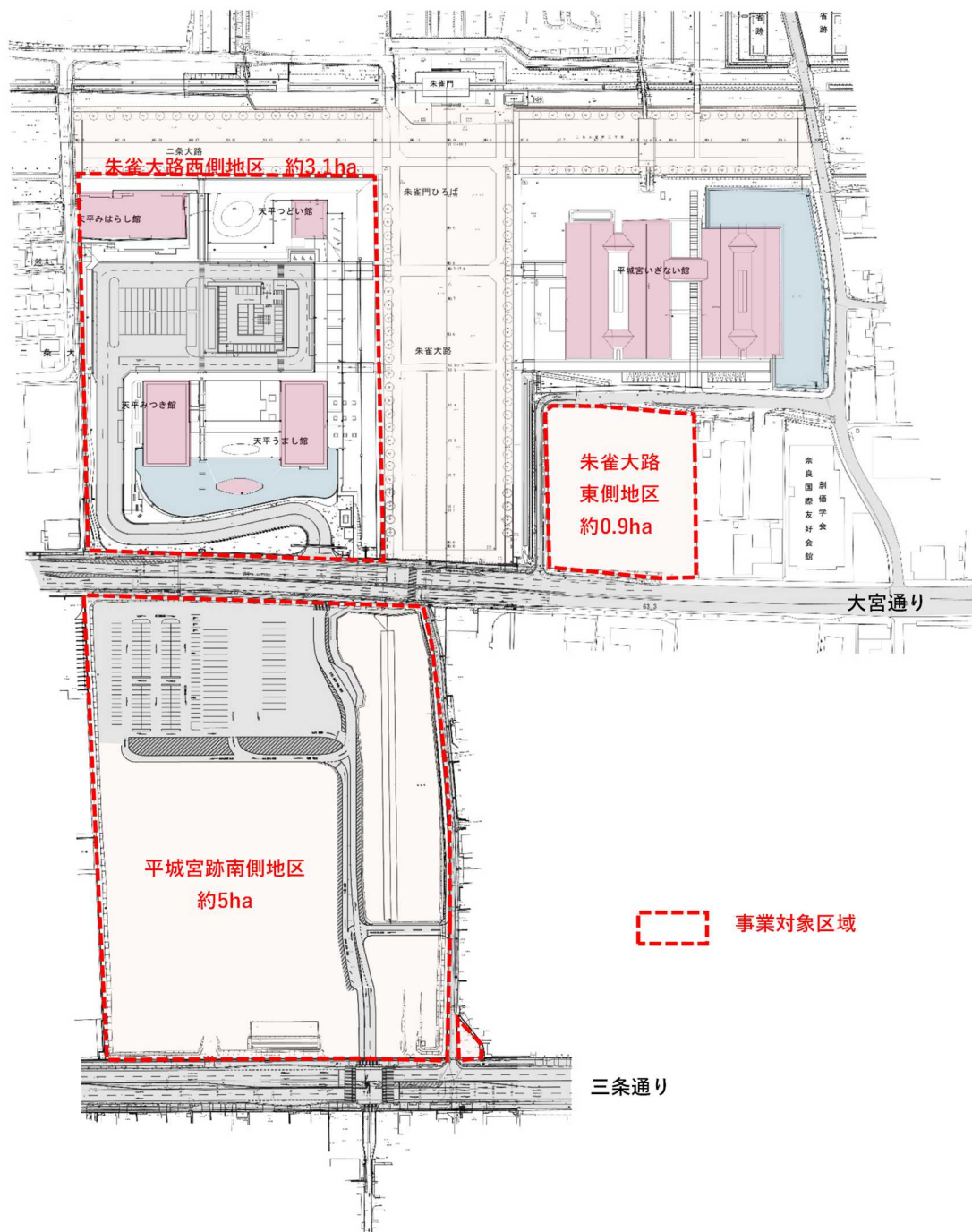


図 事業対象区域

(ウ) 法規制等

事業対象区域の法規制は、下表のとおりである。

表 事業対象区域に関する法規制等

協議先	法令等	内容	朱雀大路西側地区 朱雀大路東側地区	平城宮跡南側地区
奈良市	建築基準法	建蔽率	60%	
		容積率	200%	
	都市計画法	用途地域	第1種住居地域	
		区域区分	市街化区域	
		高度地区	一部10m高度地区、一部15m高度地区	15m高度地区
		風致地区（種別）	一部第3種風致地区	
		歴史的風土保存地区	平城宮跡保存区域	
		景観区域	歴史的な風土景観区域（歴史）	
		景観形成重点地区	大宮通り沿道景観形成重点地区（歴史型）	大宮通り沿道景観形成重点地区（歴史型） 西の京歴史的景観形成重点地区 三条通り沿道景観形成重点地区（歴史型）
	文化財保護法	史跡	該当あり	
		埋蔵文化財	該当あり	
奈良県	都市公園法		都市公園（県営公園区域）	
		建蔽率	特例施設（上限10%）、一般施設（上限2%）	
	世界遺産条約	世界遺産	緩衝地帯（バッファゾーン） 歴史的環境調整区域（ハーモニーゾーン）	歴史的環境調整区域（ハーモニーゾーン）

1.1.5. 本事業の構想・コンセプト

本県は、令和6年度（2024年度）、奈良県観光戦略本部平城宮跡周辺エリア部会において、本事業の構想・コンセプト、導入機能を取りまとめている。※

事業者は、以下の点を十分に踏まえ、事業を実施するものとする。

※「奈良県観光戦略本部平城宮跡周辺エリア部会とりまとめ1、2、概要版」

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/2329/1-18torimatome.pdf>

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/2329/19-38totimatme.pdf>

<https://www.pref.nara.lg.jp/documents/2329/bukaigaiyoubann.pdf>

（ア）構想・コンセプト

平城宮跡の立地（聖と俗）、平城京の特性とストーリーを最大限に活かし、そこにくる人も、そこにいる人もチャレンジ・クリエイティブな活動ができる、“日本の食のはじまりは奈良” 世界と交わり・地域とつながる空間づくり

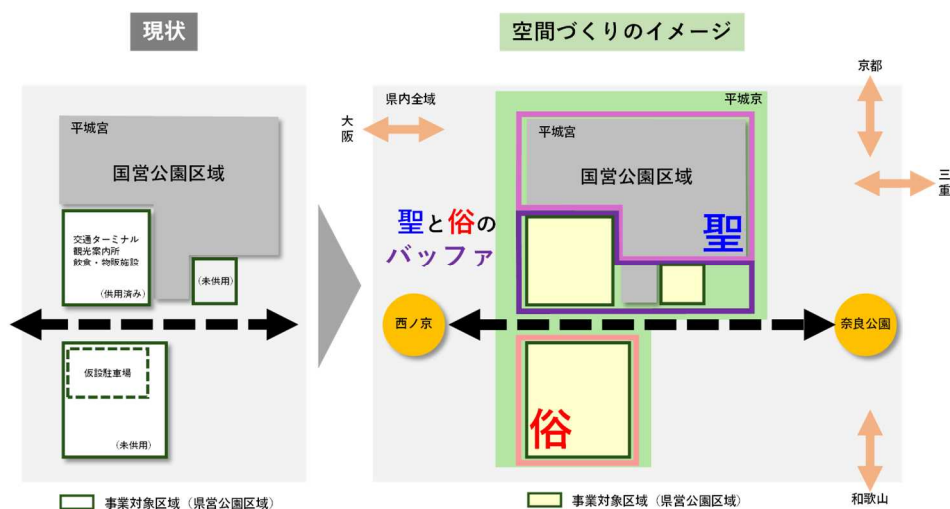


図 空間づくりのイメージ

（イ）ターゲット

○客体（そこにくる人）

感受性の高い人（若者、女性、外国人に着目）

○主体（そこにいる人）

感受性の高い人（チャレンジする人、クリエイトする人に着目）

（ウ）導入機能

奈良時代、平城京では、日本食のルーツとなる奈良の食文化を育んだことに代表されるよう、シルクロードから流れ着いたグローバルな文化と、日本古来

のローカルな文化の融和にチャレンジし、最先端の文化や技術がクリエイトされ、平城京から国内へ文化が広がっていった。

平城京の特性とストーリーを最大限に活かした、平城京の現代版として、チャレンジ・クリエイティブな活動をベースに、構想・コンセプトを達成するための導入機能は、「食のハブ拠点の創出」を主軸に、その構成要素として5つの機能を位置付ける。

- 平城京を感じられる空間づくり
- 交通環境の充実
- 周辺環境の充実
- 情報発信
- 地域との連携・協働

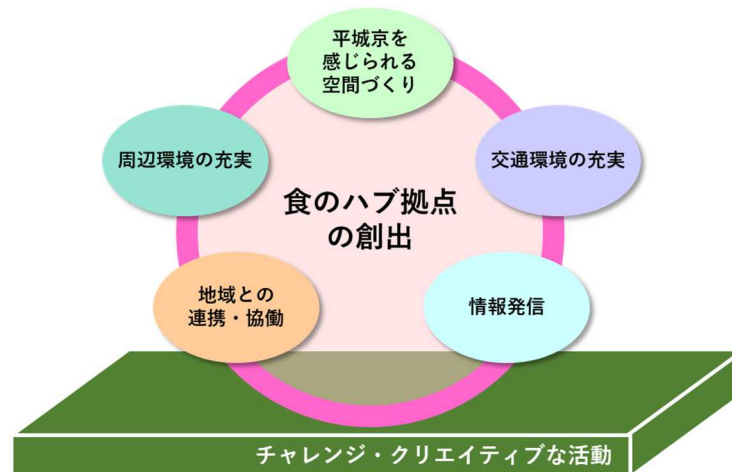


図 食のハブ拠点創出の構成要素

1.2. 事業の内容

1.2.1. 事業方式

本事業は、都市公園法に基づき、事業者が公募対象公園施設を設置し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の特定公園施設の整備等を一体的に行う「公募設置管理制度（以下、「Park-PFI」という。）」を導入する。また、特定公園施設の一部の整備及び公園施設の維持管理・運営については、PFI 法に基づく PFI 方式を併用する。

都市公園法第 5 条の 4 第 3 項の規定並びに PFI 法第 8 条第 1 項に基づき本県が選定した事業者は、以下の各号に定める方式により本事業を実施する。

（ア）Park-PFI 事業

事業者は、都市公園法に基づく Park-PFI の手続に従い、以下の業務を行う。

- ・ 公募対象公園施設の整備、維持管理・運営
- ・ 特定公園施設の整備、本県への所有権移転

（イ）PFI 事業

事業者は、PFI 法に基づく手続に従い、以下の業務を行う。

- ・ 横断歩道橋整備・維持管理事業

事業者は、公園内に整備する横断歩道橋について、BT0（Build-Transfer-Operate）方式により設計・建設を行い、当該施設の所有権を本県に移転の上、維持管理を行う。所有権の移転に合わせて、県から設計・建設費については一括払いを行う。

- ・ 公共施設等運営事業

事業者は、特定公園施設及び PFI 事業で整備する横断歩道橋を含む事業対象区域全体を対象として、PFI 法第 2 条第 6 項に規定する公共施設等運営事業を実施する。本県は、同法第 19 条第 1 項の規定に基づき、事業者に対し公共施設等運営権を設定する。併せて、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づき、事業者を指定管理者に指定する。なお、指定管理業務の対象は、県所有となる公有財産を対象とする。

事業者は、原則として、本事業の遂行のみを目的とする SPC を設立する。SPC は事業契約締結後、本県から PFI 法第 16 条の規定による認定を受け、本県が所有権を有する公園施設について運営を行い、利用料金等を自らの収入として収受する。

なお、本事業の目的の達成を追求するため、本県は SPC の一員として参加し、意思決定に関与していくことを想定している。出資割合等、詳細は募集要項に記載する。

・ 自主事業

事業者は、朱雀大路西側地区及び同地区内に所在する既存施設（天平みはらし館、天平つどい館、天平みつき館、天平うまし館、ターミナルシェルター）内、朱雀大路東側地区、平城宮跡南側地区において、その維持管理・運営に支障のない範囲で、自主事業を実施することができる。自主事業は、事業者の独立採算事業とし、その売上は、事業者の収入とすることができる。

（ウ）公園施設の設置又は管理に係る許可

事業者が、（ア）及び（イ）の事業により施設等を設置又は管理しようとするときは、都市公園法第 5 条に基づき設置管理許可を得るものとする。なお、設置管理許可の期間は、同法第 5 条第 4 項に基づき、事業期間の範囲内で定める。

事業者から、Park-PFI における公募設置等計画に基づく許可申請があった場合には、本県は、原則として許可するとともに、PFI 法第 71 条第 2 項に基づき、事業者に無償又は時価より低い対価で使用させるものとする。

なお、（イ）で設立された SPC が設置管理許可を得ることは、妨げられない。

（エ）占用又は行為に係る許可

事業者が、都市公園法第 6 条に基づき本公園の一部を占用しようとするとき、又は、都市公園条例第 3 条に規定する行為をしようとするときは、占用許可又は行為許可を得るものとする。

自主事業に係る占用許可又は行為許可の運用を円滑化することを目的として、事業者は、あらかじめ本県と協議の上で、自主事業利用規則を策定することとし、本県は、当該規則に即した許可申請があった場合においては、原則として許可するものとする。自主事業利用規則の策定条件の詳細は、今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。

1.2.2. 事業対象施設

本事業での整備対象施設は以下のとおりである。

表 事業対象施設

		所有	位置付け	手法			公園施設の設置
				整備	運営	運営権設定	
朱雀大路 西側地区	天平みはらし館	県所有 (※管理許可範囲の内装部分は民間所有)	公の施設	R (管理許可) (任意)	指定 管理	○	管理許可 (任意)
	天平つどい館						
	天平みつき館						
	天平うまし館						
	ターミナルシェルター	県所有		既設	指定 管理	○	
	復原遣唐使船						
	修景池						
	復原遣唐使船連絡ブリッジ						
	交通ターミナル						
	公園内道路						
その他園路、広場							
朱雀大路 東側地区	新設施設（自由提案施設）	民間所有	【Park-PFI】 公募対象公園施設	B00		—	設置許可
	駐車場						
	その他園路、広場	県所有	【Park-PFI】 特定公園施設	BT	指定 管理	○	建設→所有権移転
平城宮跡 南側地区	新設施設（自由提案施設）	民間所有	【Park-PFI】 公募対象公園施設	B00		—	設置許可
	駐車場						
	その他園路、広場	県所有	【Park-PFI】 特定公園施設	BT	指定 管理	○	建設→所有権移転
	復原朱雀大路			公の施設	R (設置許可) (任意)	指定 管理	○
	公園内道路						
大宮通り	横断歩道橋	県所有	【Park-PFI】 特定公園施設	BT	指定 管理	○	建設→所有権移転 道路占用許可

※R（改修 Rehabilitate） B00（建設 Build－所有 Own－運営 Operate） BT（建設 Build－所有権移転 Transfer）

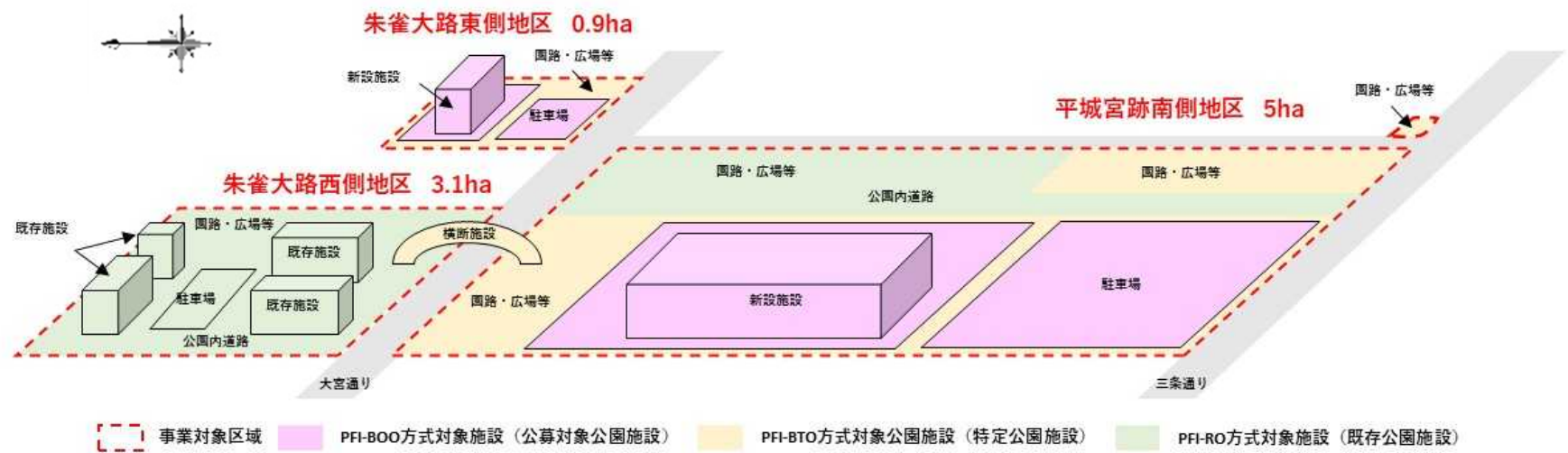


図 本事業の対象区域における事業方式の区分イメージ

1. 2. 3. Park-PFI と PFI の併用に伴う参加者の位置付け等の考え方

Park-PFI と PFI の併用に当たり、以下のとおり整理する。

その他、Park-PFI の募集、選定手続や協定の締結等についても、必要事項を踏まえ、募集要項等において定めるものとする。

(ア) 公募設置等指針

都市公園法第 5 条の 2 に規定される「公募設置等指針」で定めるべき事項は、今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。

(イ) 公募設置等計画

都市公園法第 5 条の 3 に規定される「公募設置等計画」は、本募集への参加者（以下、「参加者」という。）が提出する提案書に含まれるものとする。

(ウ) 公募設置等予定者

都市公園法第 5 条の 4 に規定される「公募設置等予定者」として、後述する優先交渉権者を位置付けるものとする。

(エ) 認定計画提出者

都市公園法第 5 条の 6 に規定される「認定計画提出者」として、優先交渉権者からの地位承継を経て、後述する SPC を位置付けるものとする。

1. 2. 4. 事業・運営期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から設置管理許可の開始日の 30 年後の応当日の前日までとする。また、運営期間は、設置管理許可の開始日から 30 年間とする。指定管理期間は運営期間と同じとする。

Park-PFI における公募設置等計画の認定の有効期間は設置管理許可の開始日から 20 年間とする。その後については認定の有効期間終了前に改めて許可要件を満たしていることを確認の上で、さらに 10 年間、設置管理許可の更新を行うものとする。

さらに、本公園の基本計画や平城宮跡のあり方との整合が図られ、かつ、事業終了後の施設の適切な所有及び運営方法が明示された設置管理許可の申請に限り、本県は、事業期間を超え、10 年間を限度として当該設置管理許可を更新できるものとする。

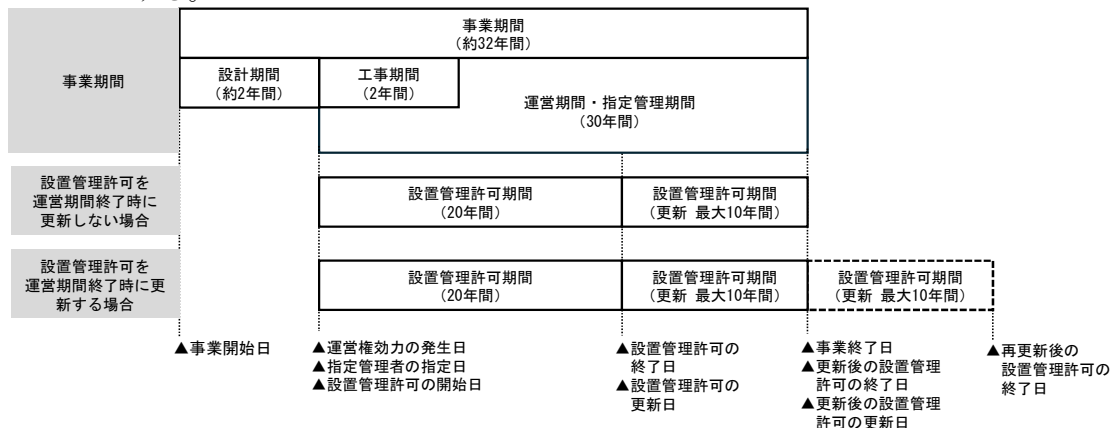


図 本事業の事業期間

1.2.5. 業務範囲

本事業の業務範囲は、以下の（ア）～（カ）に掲げるものとする。なお、事業者は、本事業に係る業務について実施すること。

本事業における詳細な実施条件については、今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。

- （ア）全体プロデュース【B00 方式、BT0 方式、R0 方式】
- （イ）公募対象公園施設の設置【B00 方式】
- （ウ）特定公園施設の設置業務【BT0 方式】
- （エ）既存公園施設の改修【R0 方式】
- （オ）公園施設の維持管理【B00 方式、BT0 方式、R0 方式】
- （カ）公園施設の運営【B00 方式、BT0 方式、R0 方式】

1.2.6. 事業者の収入等

本事業に係る事業者の収入は、以下のとおり。

表 事業者の収入等

収入の種類	地区	対象業務
県が支払う サービス対価	朱雀大路 西側地区	既存施設の維持管理業務 既存施設を改修する場合、既存内装等の撤去業務
	朱雀大路 東側地区	その他園路・広場、一次造成の設計・建設業務 その他園路・広場の維持管理業務
	平城宮跡 南側地区	その他園路・広場、一次造成の設計・建設業務 その他園路・広場、既存施設（復原朱雀大路、公園内道路）の維持管理業務
	横断歩道橋	設計・建設業務、維持管理業務
施設利用から 得られる収入	3 地区	都市公園条例第 20 条及び第 26 条に基づく利用料金収入
自主事業 による収入	朱雀大路 西側地区	管理許可を取得し、既存施設を改修して行う便益施設等の運営による収入
	朱雀大路 東側地区	公募対象公園施設の運営による収入
	平城宮跡 南側地区	公募対象公園施設の運営による収入
	3 地区	公園内で行うイベント等の実施による手数料収入、又は、利用料金収入

1.2.7. 利用料金等の設定及び収受

（ア）利用料金

奈良県立都市公園条例第 20 条及び第 26 条に基づき定めた利用料金（以下、「利用料金」という。）は、事業者が自らの収入として収受するものとする。

利用料金の設定条件の詳細は、今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。本県は、事業対象区域が幅広い利用者の需要に応える公共施設であることを前提としつつ、多様なレクリエーション利用や運営サービス

の内容に応じた弾力的な料金設定が可能となるように定めることを予定している。

(イ) イベント手数料

事業者は、第三者が本公園においてイベント利用等を行う際のイベント手数料について、本県の承認を得た上で設定することができ、第三者からこれを収受し、自らの収入とすることができる。

イベント手数料の設定条件の詳細は、今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。

(ウ) 自主事業の利用料金

事業者は、原則として自主事業の利用料金を自由に設定し、利用者からこれを収受し、自らの収入とすることができる。

表 本事業における費用負担の基本的な考え方

対象施設			所有関係	施設の 位置づけ	民間整備 の有無	再整備 主体	整備 手法	管理運営 手法	費用負担			特記
									設計・建設 （改修）	維持管理 ・運営	解体 撤去	
朱雀大路西側地区	天平みはらし館	既存	県所有 （※管理 許可範囲 の内装部 分は民間 所有）	公の施設	任意	民間 （任意）	R （任意）	指定管理 （管理許可 範囲は事業 者で維持管 理・運営）	県／民間 ※1 ※2 ※3	県／民間 ※1 ※2 ※4 ※5	民間 ※1 ※2	※1 公募設置等計画に基づき管理許可を取得し、既存施設を改修して自主事業（便益施設等）を行うことが可能。
	天平つどい館											※2 管理許可範囲は、事業者の費用負担により改修、維持管理・運営、解体・撤去（原状回復）を実施。
	天平みつき館											※3 既存内装等の撤去業務のみ、県負担の対象とする。
	天平うまし館											※4 維持管理・運営は、サービス対価（指定管理料）及び利用料金等収入により、事業者で実施。
	ターミナルシェルター											※5 指定管理者として令和11年（2029）4月から維持管理・運営を行う範囲と、独立採算により令和13年（2031）9月から維持管理・運営を行う範囲（管理許可範囲）に区分される。
	復原遣唐使船											
	修景池											
	復原遣唐使船連絡ブリッジ											
	交通ターミナル		県所有	／	／	既設	指定管理	－	県／民間 ※6 ※7	－	※6 維持管理・運営は、サービス対価（指定管理料）及び利用料金等収入により、事業者で実施。	
	公園内道路										※7 指定管理者として令和11年（2029）4月から維持管理・運営を行う。	
その他園路、広場												
朱雀大路東側地区	新設施設（自由提案施設）※27	新設	民間所有	公募対象公園施設	必須	民間	B00		民間 ※8 ※9	民間 ※8	民間 ※8	※8 公募設置等計画に基づき、事業者の独立採算により設置（設計・建設）、維持管理・運営、解体・撤去を実施。
	駐車場											※9 新設施設は、便益施設、教養施設、運動施設等、公園施設であれば特段の制約なし。
	その他園路、広場		県所有	特定公園施設	必須	民間	BT	指定管理	県 ※10 ※11	県／民間 ※12	－	※10 設計・建設は、サービス対価により、事業者で実施。
	一次造成		／	／	／	／	県 ※13	－	－	※11 事業者には、公募対象公園施設と一体的に整備することにより、効率的な整備が図られる、具体的な整備内容の提案を求める。		
平城宮跡南側地区	新設施設（自由提案施設）※27	新設	民間所有	公募対象公園施設	必須	民間	B00		民間 ※14 ※15	民間 ※14	民間 ※14	※12 維持管理・運営は、サービス対価（指定管理料）及び利用料金等収入により、事業者で実施。
	駐車場											※13 一次造成は、サービス対価により、事業者で実施。
	その他園路、広場		県所有	特定公園施設	必須	民間	BT	指定管理	県 ※16 ※17	県／民間 ※18	－	※14 公募設置等計画に基づき、事業者の独立採算により設置（設計・建設）、維持管理・運営、解体・撤去を実施。
	一次造成		／	／	／	／	県 ※19	－	－	※15 新設施設は、便益施設、教養施設、運動施設等、公園施設であれば特段の制約なし。		
	復原朱雀大路	既存	県所有	公の施設	任意	民間 （任意）	R （任意）	指定管理 （設置許可 範囲は事業 者で維持管 理・運営）	民間 ※20 ※21	県／民間 ※20 ※21 ※22	民間 ※20 ※21	※16 設計・建設は、サービス対価により、事業者で実施。
	公園内道路											※17 事業者には、公募対象公園施設と一体的に整備することにより、効率的な整備が図られる、具体的な整備内容の提案を求める。
大宮通り	横断歩道橋	新設	県所有	特定公園施設	必須	民間	BT	指定管理	県 ※23 ※24 ※25	県／民間 ※26	－	※18 維持管理・運営は、サービス対価（指定管理料）及び利用料金等収入により、事業者で実施。
												※23 設計・建設は、サービス対価により、事業者で実施。
												※24 設計は、県が別途実施した予備設計資料を踏まえ実施。
												※25 事業者には、公募対象公園施設と一体的に整備することにより、効率的な整備が図られる具体的な整備内容の提案を求める。
												※26 維持管理・運営は、サービス対価（指定管理料）及び利用料金等収入により、事業者で実施。

※27 新設施設（自由提案施設）の建築面積は、朱雀大路東側地区と平城宮跡南側地区を併せて12,532㎡とし、その範囲内において、関係法規制の遵守を前提に区域間で融通することができる。

1.2.8. 本県の収入

(ア) 使用料

事業者は、本県に対して、1.2.1.(ウ)及び(エ)に係る都市公園条例第 11 条に定める使用料を納付する。

(イ) 収益還元

本県は、事業者の収益の一部を本県へ還元することを想定しており、具体的な収益還元方法は、事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定める。

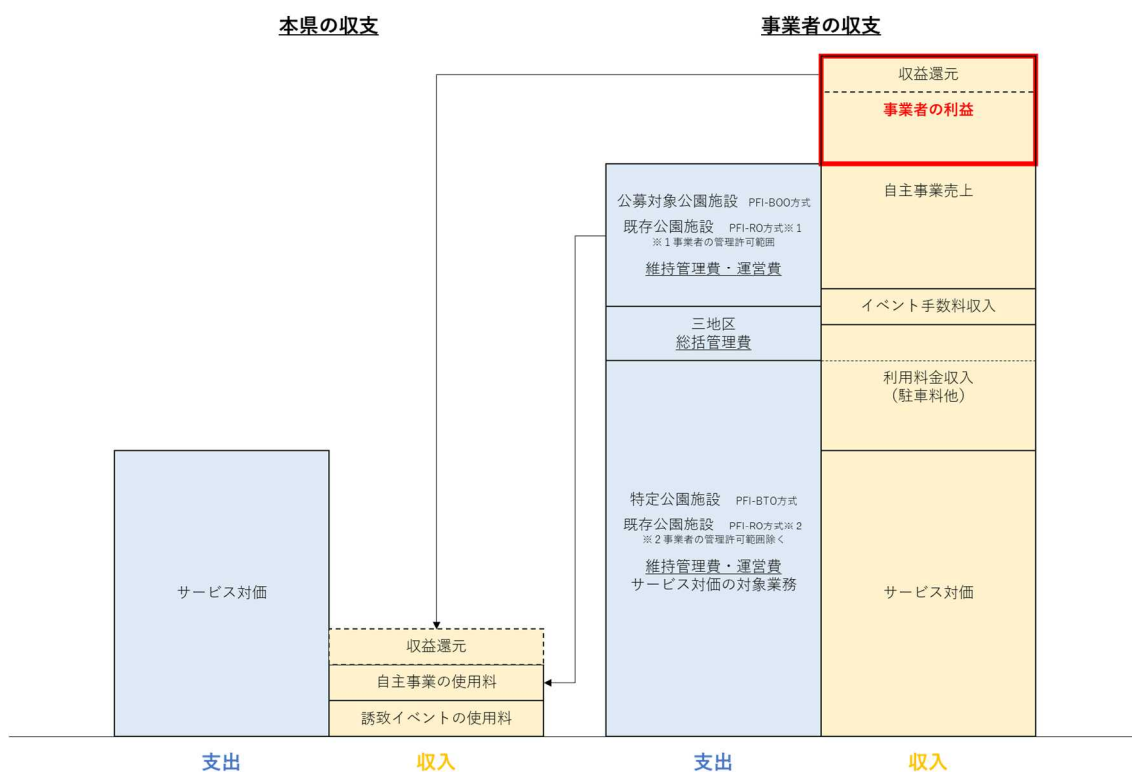


図 費用負担及び収益還元のイメージ

1. 2. 9. 開園日及び開園時間の設定

事業者は、公園内の施設の営業時間を設定することができる。営業時間の設定条件の詳細は、今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。

1. 2. 10. 更新投資等の取扱い

(ア) 県有資産

本県は、事業区域内の県が有する施設等について、更新投資が必要であると判断したときは、事業者の了解を得た上で、更新投資を行うことができる。なお、本県が更新投資を行った施設等は、原則として、県の所有に属し、事業者が運営を行うものとする。

(イ) 事業者の所有資産

事業者は、本事業のために所有する資産について、要求水準を充足する限り、自らの判断で更新投資を行うことができる。ただし、事業者は、必要に応じて、1. 2. 1 (ウ) 又は (エ) の許可を申請するものとする。

1. 2. 11. 不動産証券化手法の導入

本事業では、公募対象公園施設について、公募設置等計画に基づく、所有及び運営の実態が適切であることを確認した場合に限り、不動産証券化手法の導入を可能とする。所有権の譲渡、SPC の株式譲渡等の契約条件の例示等、今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。

1. 2. 12. 事業終了時の取扱い

事業期間の経過に伴い本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりである。

(ア) 運営権

事業終了日をもって消滅する。

(イ) 事業者の所有資産

事業者は、本事業の実施のために事業者が所有する資産については、すべて事業者の責任において処分し、本公園を原状に回復しなければならない。ただし、1. 2. 4 に基づき、本県が、事業期間を超える設置管理許可の更新をする場合はこの限りではない。

また、本県又は本県の指定する第三者は、事業者の所有する資産のうち必要と認めたものを買い取ることができる。買取りの詳細は、事業契約書（案）において定める。

(ウ) 業務の引継ぎ

事業者は、本県又は本県の指定する第三者への業務の引継ぎは原則として事業期間内に行うこととし、事業者は自らの責任により、本事業が円滑に引き継がれるように適切に行わなければならない。なお、事業者、本県又は本県の指定する第三者が引継ぎに要した人件費等の費用は、各々負担するものとする。

1. 2. 13. 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。

(ア) 公募対象公園施設(PFI-B00)

- ア 事業契約等の締結：令和 9 年（2027）9 月
- イ 設計期間：令和 9 年（2027）9 月～令和 11 年（2029）3 月（約 2 年間）
- ウ 設置許可期間：令和 11 年（2029）4 月～令和 31 年（2049）3 月（20 年間）
令和 31 年（2049）4 月～令和 41 年（2059）3 月（10 年間）
- エ 建設期間：令和 11 年（2029）4 月～令和 13 年（2031）3 月（約 2 年間）
- オ 維持管理・運営期間：令和 13 年（2031）4 月～令和 41 年（2059）3 月
（約 28 年間）※解体撤去期間含む

(イ) 特定公園施設(PFI-BT0)

- ア 事業契約等の締結：令和 9 年（2027）9 月
- イ 設計期間：令和 9 年（2027）9 月～令和 11 年（2029）3 月（約 2 年間）
- ウ 設置許可期間：令和 11 年（2029）4 月～令和 13 年（2031）3 月
（約 2 年間）
- エ 建設期間：令和 11 年（2029）4 月～令和 13 年（2031）3 月（約 2 年間）
- オ 特定公園施設の所有権移転：令和 13 年（2031）3 月
- カ 指定管理期間：令和 13 年（2031）4 月～令和 41 年（2059）3 月
（約 28 年間）※引き渡し期間含む

(ウ) 既存公園施設(PFI-R0)

- ア 事業契約等の締結：令和 9 年（2027）9 月
- イ 指定管理期間：令和 11 年（2029）4 月～令和 41 年（2059）3 月（30 年間）
- ウ 管理許可期間：令和 11 年（2029）4 月～令和 31 年（2049）3 月（20 年間）
令和 31 年（2049）4 月～令和 41 年（2059）3 月（10 年間）
- エ 管理許可範囲の改修期間：令和 11 年（2029）4 月～令和 13 年（2031）3 月
（約 2 年間のいずれかの時期）
- オ 管理許可範囲の維持管理・運営期間：
令和 13 年（2031）4 月～令和 41 年（2059）3 月
（約 28 年間）

1. 2. 14. 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。

1. 2. 15. 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り扱う。

1.3. 特定事業の選定及び公表に関する事項

1.3.1. 特定事業選定の基本的考え方

県は、PFI 法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」などを踏まえ、県自らが本事業を実施する場合と比較して、事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施されることが見込まれる場合、本事業を特定事業として選定する。選定基準は次のとおりである。

- (ア) 本事業に係る設計・建設、維持管理、運営が同一水準にある場合において、県の財政負担の縮減が期待できること。
- (イ) 県の財政負担が同一水準にある場合において、本事業に係る設計、建設、維持管理、運営の水準の向上が期待できること。

1.3.2. 効果等の評価

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

(ア) コスト算出による定量的評価

本事業を本県が自ら実施する場合の公共負担額と PFI 事業で実施する場合の公共負担額を算出のうえ、これを現在価値に換算し、比較することにより評価を行う。

(イ) Park-PFI を併用した PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を Park-PFI を併用した PFI 事業として実施する場合、一連の業務を事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。

(ウ) 上記（ア）及び（イ）を踏まえた VFM（Value for Money）の検討による総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価並びに実施方針に関する質問及び意見等を総合的に勘案したうえで、次のいずれかが期待できる場合に特定事業として選定する。

- A) 公共サービスが同一水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減が期待できること。
- B) 公的財政負担が同一の水準にある場合において公的サービスの水準の向上を期待できること。

1.3.3. 選定結果の公表

本事業を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合わせ、令和 8 年（2026）8 月下旬に公園企画課ホームページにて公表する。また、本事業を特定事業として選定を行わないとした場合においても同様に公表する。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 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、事業者の選定においては、県が負担するサービス対価の総額、設計・建設、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ため「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

2.2. 事業者の募集及び選定の手順

2.2.1. 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。

スケジュール（予定）		内容
令和 8 年 (2026)	7 月 10 日（金）	実施方針の公表
	7 月 21 日（火） ～7 月 22 日（水）	実施方針に関する説明会及び現地見学会
	7 月 23 日（木）	実施方針に関する質問及び意見の受付期限
	8 月 7 日（金）	実施方針に関する質問及び意見に対する回答公表 実施方針に関する個別対話の受付期限
	8 月 17 日（月） ～8 月 21 日（金）	実施方針に関する個別対話
	8 月下旬	特定事業の選定公表
	10 月上旬	募集要項等の公表
	10 月下旬	募集要項等に関する質問及び意見の受付期限
	11 月上旬	募集要項等に関する質問及び意見に対する回答公表
	11 月中旬	参加表明書の受付期限 競争的対話の受付期限
	11 月下旬	参加表明書の審査結果の通知
	12 月上旬	競争的対話
令和 9 年 (2027)	1 月下旬	提案書の受付
	2 月下旬	提案書の審査（プレゼンテーションを含む）
	3 月上旬	提案書の審査結果の通知 優先交渉権者の公表
	3 月下旬	基本協定書の締結
	8 月頃	仮契約の締結
	9 月頃	事業契約書の締結 事業着手（設計着手）
令和 11 年 (2029)	4 月	設置管理許可の取得（工事着手）
令和 13 年 (2031)	1 月	開業準備
	4 月	供用開始

2.2.2. 募集及び選定の手続等

(ア) 実施方針に関する説明会及び現地見学会

実施方針に関する説明会及び現地見学会を次のとおり開催する。

1) 開催日時

- ・ 令和8年(2026)7月21日(火)10時00分から12時00分まで
(受付:9時30分から10時00分まで)
- ・ 令和8年(2026)7月22日(水)10時00分から12時00分まで
(受付:9時30分から10時00分まで)

2) 会場

平城宮跡歴史公園 天平みはらし館会議室

3) 参加方法

令和8年(2026)7月10日(金)から7月16日(木)17時00分までに、
件名を「(企業名・参加申込)平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業」とし、実施方針に関する説明会及び現地見学会参加申込書(様式1)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

(イ) 実施方針に関する質問及び意見の受付

実施方針に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

1) 受付方法等

令和8年(2026)7月10日(金)から7月23日(木)17時00分までに、
件名を「(企業名・質問書)平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業」とし、実施方針に関する質問及び意見書(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

実施方針に関する質問及び意見に対する回答は、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おそれのあるものを除き、令和8年(2026)8月7日(金)に、公園企画課ホームページで公表する。なお、県は、提出のあった質問及び意見のうち必要と判断した場合には、質問及び意見の提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

(ウ) 実施方針に関する個別対話の受付

本事業をより良いものとするため、実施方針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、実施方針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と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を踏まえ、参加者毎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(2026)8月17日(月)から8月21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、原則として参加申込順とする。

2) 会場

奈良県分庁舎会議室他

3) 参加方法等

令和8年(2026)7月10日(金)から8月7日(金)17時00分までに、件名を「(企業名・個別対話) 平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業」とし、実施方針に関する個別対話申込書(様式 3-1、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

4) 参加資格

個別対話の参加資格は、次の事項を満たす者とする。

- ・ 本事業の公募に参加しようとするグループ(グループが定まっていない場合は単独企業でもよい。)
- ・ 本事業の参加資格要件を満たす見込みがある者

(エ) 事業者の募集に係る募集要項等に関する質問受付、質問に対する回答の公表

事業者の募集に係る募集要項等に関する質問を受け付ける。質問及び回答の方法等は「募集要項」に示す。

(オ) 事業者の募集に係る参加資格審査書類の受付、参加資格審査結果の通知

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

(カ) 事業者の募集に係る競争的対話

事業者の募集に係る競争的対話を実施する。実施方法等は「募集要項」に示す。

(キ) 事業者の募集に係る提案書の受付

事業者の募集に係る参加資格審査通過者に対し、提案書の提出を求める。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、「募集要項」で提示する。

(ク) 優先交渉権者の決定及び公表

提出された提案書について評価を行い、平城宮跡歴史公園事業者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)の審査を経て、県が優先交渉権者を決定する。審査の結果は参加者に通知するとともに、公園企画課ホームページ等で公表する。

(ケ) 優先交渉権者との基本協定の締結

県は、優先交渉権者の決定後、優先交渉権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。

(コ) 事業契約の締結

県は、基本協定に基づき、優先交渉権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。

2.3. 参加者が備えるべき参加資格要件

2.3.1. 参加資格要件

参加者は、次に掲げる要件を満たすこと。

なお、参加者とは、本実施方針及び今後公表予定の募集要項に示す事業（施設の設計、建設、所有、維持管理、運営の各業務）を実施する複数の法人で構成されるグループ若しくは、単独の法人とし、個人での参加は認めない。

（ア）共通要件

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こと。

「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」に基づく入札参加停止措置を、参加申込期限日（確認基準日）及び提案書提出日に受けていないこと。

奈良県税（奈良県内に事業所を有しない者にあつては、本店の所在する都道府県の都道府県税）、法人税、消費税（地方消費税含む）及び市町村税（奈良県内の市町村に納税義務の生じたものに限る。）を滞納している法人（法人格のない団体にあつては代表者が奈良県税〈奈良県に住所を有しない者にあつては、住所の存する都道府県の都道府県税〉、所得税、消費税〈地方消費税含む〉及び市町村税〈奈良県内の市町村に納税義務の生じたものに限る。〉を滞納している団体）でないこと。

経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、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がなされたとき、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たとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。

役員に法律行為を行う能力を有しない者、破産者で復権を得ない者及び禁錮

以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者がいる法人等（法人格のない団体にあつては代表者が上記要件に該当する団体）でないこと。

役員等（法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下、「暴対法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）である法人等でないこと。

暴力団（暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与している法人等でないこと。

役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用している法人等でないこと。

役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与している法人等でないこと。

役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している法人等でないこと。

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面（これらの者の発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）もしくは人事面（代表者又は役員がこれらの者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）において関連がある者でないこと。

- ・ 株式会社日本経済研究所
- ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

(イ) 全体プロデュースに係る要件

全体プロデュースに当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。なお、全体プロデュースに当たる者は、本事業期間中、継続して当たる必要がある。

- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、整備・開発事業に関わるコンセプト等の品質管理に関する業務の元請実績を有していること。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、飲食施設や物販施設のリーシングを含む PM 業務の元請実績を有していること。
- ・ 直近の決算期末において債務超過（自己資本額がマイナス）でないこと。
- ・ 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。

(ウ) BT0 方式のうち、設計、工事監理、建設に係る要件

BT0 方式による事業を行う参加者のうち、設計、工事監理、建設の各業務に当たる者は、それぞれ次の資格要件を満たしていること。なお、複数の要件を満たす者は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができる。ただし、工事監理及び建設を兼ねることはできない。

1) 設計に当たる者

建築設計に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建築士（昭和 25 年法律第 205 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- ・ 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。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、「延べ床面積 250 ㎡以上（1 棟あたり）の建築物」の「新築、増築、改修、除却いずれかにかかる設計業務」の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。

土木設計（その他園路、広場、一次造成）に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設コンサルタント登録規定（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を受けていること。
- ・ 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「造園」部門の資格を有すること。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、「公園実施設計」及び「歴史公園」の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。
- ・ 歴史公園とは、都市計画運用指針の定義によるものであり、都市公園であること。

土木設計（横断歩道橋）に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設コンサルタント登録規定（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（鋼構造及びコンクリート部門）を受けていること。
- ・ 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「鋼構造及びコンクリート」部門の資格を有すること。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、「横断歩道橋設計」及び「歴史公園」の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。
- ・ 歴史公園とは、都市計画運用指針の定義によるものであり、都市公園であること。

2) 工事監理に当たる者

建築工事監理に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建築士（昭和 25 年法律第 205 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- ・ 建築工事監理に当たる者は、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。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、「公共施設（竣工した施設に限る）」の「工事監理業務（新築又は全面改修）」の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。

土木工事監理（その他園路、広場、一次造成）に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設コンサルタント登録規定（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を受けていること。
- ・ 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「造園」部門の資格を有すること。

土木工事監理（横断歩道橋）に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設コンサルタント登録規定（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（鋼構造及びコンクリート部門）を受けていること。

- ・ 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「鋼構造及びコンクリート」部門の資格を有すること。

3) 建設に当たる者

朱雀大路西側地区の既存公園施設 4 棟の内装等の撤去工事に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事の許可を受けていること。
- ・ 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査（有効期間内にある直近のもの。）の結果において建築工事の総合評定値が 900 点以上であること。
- ・ 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、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。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、「延べ床面積 250 m²以上（1 棟あたり）の建築物」の「新築、増築、改修、除却いずれかにかかる施工」の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。なお、共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が 20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては 10%以上の場合に限る。

土木工事（その他園路、広場、一次造成）に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定により、土木一式工事の許可を受けていること。
- ・ 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査（有効期間内にある直近のもの。）の結果において土木一式工事の総合評定値が 900 点以上であること。
- ・ 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、土木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。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、都市公園施設（竣工した施設に限る）の施工の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。なお、共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が 20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては 10%以上の場合に限る。

現在（実施方針公表時点）、本県は横断歩道橋の予備設計を実施しており、その上部工は鋼橋か PC 橋のいずれかを想定している。このため、横断歩道橋の建設に当たる者が、備えるべき参加資格要件は次のいずれかとする。なお、上部工の種類は募集要項公表時点で公表する予定。

<鋼橋（上部工）の場合>

横断歩道橋の建設に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定により、鋼構造物工事業の許可を受けていること。
- ・ 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査（有効期間内にある直近のもの。）の結果において鋼橋上部の総合評定値が 900 点以上であること。

- ・ 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、鋼橋（上部工）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。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に完了した鋼橋上部工事の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。
- ・ 共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては10%以上の場合に限る。

＜PC 橋（上部工）の場合＞

横断歩道橋の建設に当たる者は、次の全ての要件を満たしていること。

- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定により、土木一式工事の許可を受けていること。
- ・ 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査（有効期間内にある直近のもの。）の結果においてプレストコンクリート構造物の総合評定値が 900 点以上であること。
- ・ 奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、PC 橋（上部工）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。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に完了した PC 橋上部工事の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。
- ・ 共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては10%以上の場合に限る。

（エ）指定管理業務に当たる者

指定管理業務に当たる者は、次の要件を満たしていること。

- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、「公共施設（飲食施設、物販施設を含むものに限る）」の「指定管理業務（指定管理期間が 3 年以上の業務に限る）」の元請実績（国又は地方公共団体が発注したもの）を有していること。

（オ）B00 事業に係る要件

B00 方式により事業を行うものは、次に掲げる要件を全て満たし、提案する計画内容の施設建設、維持管理、運営業務の実施に必要な資力及び信用等を有する者であること。

- ・ 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
- ・ 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。
- ・ 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、提案する公募対象施設を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者であること。

2.3.2. 参加者の構成に関する定義

本公募における参加者の構成員は、以下のとおり定義する。

(ア) 構成企業

SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業をいう。

(イ) 代表構成企業

構成企業のうち、構成員を代表して募集手続を行う企業をいう。代表構成企業は、SPC の出資者中最大の議決権を保有するものとする。

(ウ) 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をいう。

2.3.3. 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域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、消耗品等も県内から調達するなど、地域経済の振興に配慮すること。

2.3.4. 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（2.3.2 に定義する構成企業、代表構成企業又は協力企業をいう。）が上記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) 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) 代表構成企業以外の構成員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。

2.4. 審査及び選定に関する事項

2.4.1. 審査及び選定に関する基本的考え方

県は、参加者が提出した提案書の評価を行うため、学識経験を有する者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、優先交渉権者を決定する。また、審査に当たり、参加者からのヒアリングを実施する予定である。

2.4.2. 審査の方法

(ア) 参加資格審査

参加資格審査申請書類について、参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を参加資格審査申請書類提出者に通知する。

(イ) 提案書審査

「事業者選定基準」に従って、選定委員会において提案書等の審査を行うとともに、提案価格を加味した総合評価を行い、その結果を県知事に報告する。県知事は、選定委員会の報告を踏まえ、優先交渉権者を決定する。なお、総合評価は、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。

(ウ) 審査事項

審査事項は、「事業者選定基準」に示す。

(エ) 審査結果

審査結果は公表する。

(オ) 提案書類等の取扱い

1) 著作権

参加者から提出された提案書の著作権は、参加者に帰属する。ただし、県は、本事業の公表及びその他県が必要と認める場合、優先交渉権者として選定された参加者の提案書の一部又は全部を無償で使用でき、また、優先交渉権者決定結果の公表に必要な範囲でその他の参加者の提案書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。

2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権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、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。

2.5. SPC の組成に関する事項

優先交渉権者は、SPC を組成するものとして、以下の条件を満たすこと。

(ア) SPC の設立

優先交渉権者は、県との仮契約の締結までに、本事業用地を除く奈良県内に SPC を設立するものとする。

(イ) 代表構成企業の取扱い

代表構成企業（2.3.2 に定義）は、SPC の出資者中最大の議決権を保有するものとする。代表構成企業は原則として変更できないものとするが、本事業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、それに伴って代表構成企業の変更も可とする。

(ウ) 県の参画

本事業の目的の達成を追求するため、本県は SPC の一員として参加し、意思決定に関与していくことを想定している。出資割合等、詳細は募集要項に記載する。

(エ) 構成員の排他的参加

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) 出資及び株式に関する制限

代表構成企業、構成企業及び県以外の者が 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 33.3%以下とする。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) 業務の再委託

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係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。

3. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3.1. 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、県と事業者が適正にリスクを分担することにより、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・建設及び維持管理・運営の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うものとする。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び県と事業者の責任分担は、原則としてリスク分担(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、事業契約書(案)に示すものとする。

表 リスク分担(案)

【共通】

整理 No	リスクの種類	概要	県	事業者
1	募集手続	公表資料の誤り、募集手続の誤り	○	
2	法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更等	○	
3		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		○
4	税制変更	事業者の利益に課される税制度の新設・変更等		○
5		上記以外の税制度の新設・変更等	○	
6	許認可取得遅延	県の帰責事由による許認可の取得遅延	○	
7		上記以外の事由による許認可の取得遅延		○
8	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	○	○
9		事業者が行う業務、提案内容に関する訴訟・苦情等		○
10	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、臭気、電波障害、有害物質の排出など）		○
11	第三者への賠償	県の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	○	
12		事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		○
13	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	○	
14	金利変動	基準金利確定日までの金利変動のうち、基準金利の変動（※1）	○	
15		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		○
16		基準金利確定日の翌日以降の金利変動		○
17	物価変動	施設供用開始前のインフレ・デフレ	○ (※2)	○ (※3)
18		施設供用開始後のインフレ・デフレ	○ (※2)	○ (※3)
19	資金調達	本事業に必要な資金の確保に係る費用		○

20	本事業の中止・延期	県の帰責事由により本事業を中止・延期した場合	○	
21		事業者の帰責事由により本事業を中止・延期した場合		○
22		第三者の帰責事由により本事業を中止・延期した場合（※4）	○	○
23	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		○
24	債務不履行	事業者の事業放棄・破綻、サービスの品質が要求水準を満たさない場合等		○
25	不可抗力	不可抗力による事業計画の変更、事業の延期又は中止（※5）	○	○

【契約前】

整理 No	リスクの種類	概要	県	事業者
26	参加費用	本事業への参加に係る費用		○
27	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		○
28		議会の議決が得られない	○	○
29		上記以外の事由による契約締結遅延等	○	○

【計画・設計・仕様変更】

整理 No	リスクの種類	概要	県	事業者
30	測量・調査	県が実施した測量、調査に関するもの	○	
31		事業者が実施した測量、調査に関するもの（※6）		○
32	計画・設計・仕様変更	県の帰責事由により変更する場合	○	
33		事業者の帰責事由により変更する場合		○
34		第三者の帰責事由により変更する場合（※4）	○	○
35	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	○	
36		事業者の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合		○
37		第三者の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合（※4）	○	○
38	設計の完了遅延	県の帰責事由により遅延した場合の損害	○	
39		事業者の帰責事由により遅延した場合の損害		○
40		第三者の帰責事由によるもの（※4）	○	○

【用地・地質】

整理 No	リスクの種類	概要	県	事業者
41	用地の瑕疵	県が提供した資料から予測可能なもの		○
42		上記以外の土地の瑕疵	○	
43	地質・地盤	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	○	

【建設】

整理 No	リスクの種類	概要	県	事業者
44	工事遅延	県の帰責事由によるもの	○	
45		事業者の帰責事由によるもの		○
46		第三者の帰責事由によるもの（※4）	○	○
47	要求性能未達	県の帰責事由によるもの	○	
48		事業者の帰責事由によるもの		○
49		第三者の帰責事由によるもの（※4）	○	○
50		本事業施設完成後、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		○
51	施設損害	工事材料、建設機械器具、引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		○
52	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】

整理 No	リスクの種類	概要	県	事業者
53	運営開始の遅延	県の帰責事由によるもの	○	
54		事業者の帰責事由によるもの		○
55		第三者の帰責事由によるもの（※4）	○	○
56	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）	○	
57		上記以外による事業内容の変更		○
58	支払遅延・不能	県の帰責事由による委託料の支払の遅延・不能によるもの	○	
59	要求水準未達	事業者の行う維持管理・運営業務の内容が契約書等に定める水準に達しない場合		○

60	維持管理・運営費	県の帰責事由によるもの	○	
61	の増大	既存施設（事業者の行う改修工事部分を除く）に補修を要する箇所が見つかり、維持管理・運営費（修繕費を含む）が増大した場合	○	
62		事業者の帰責事由によるもの		○
63		第三者の帰責事由によるもの（※4）	○	○
64	県有施設等の損傷	県の帰責事由によるもの	○	
65		経年劣化によるもの		○
66		事業者の帰責事由によるもの		○
67		第三者の帰責事由によるもの（※4）	○	○
68	県有施設等の契約	契約不適合責任期間内（※7）		○
69	不適合	契約不適合責任終了後	○	
70	需要変動	利用料金を徴収する施設の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
71		事業者が企画・実施するイベント・プログラムの利用者数の変動による利用料金収入の増減		○
72		自主事業の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
73	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		○
74	事業終了時の手続	事業の終了手続に係る諸費用に関するもの		○

- (※1) 基準金利の変動に応じて PFI 事業のサービス対価を改定する。
- (※2) 本業務では、公募対象公園施設にかかるすべての物価変動は事業者が負担することを予定している。
- (※3) 本業務では、公募対象公園施設以外の施設にかかる-1.5%以上+1.5%以下の物価変動は事業者が負担し、これを超過する場合はサービス対価の改定により対応することを予定している。
- (※4) 県と事業者で協議を行い、第三者への費用請求等の対応を決定する。
- (※5) 不可抗力とは、自然災害、暴動・テロ等の人災、伝染病、第三者による不法行為その他県又は事業者のいずれの責めにも帰さないものを指す。不可抗力によるサービス対価の-1%以上+1%以下の損害は事業者が負担し、これを超過する場合はサービス対価の改定により対応することを予定している。
- (※6) 土壌汚染状況調査や汚染の除去等の措置が必要となった場合の費用負担や工期等については、県と事業者で事前に協議を行い、決定することとする。
- (※7) 契約不適合とは、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態を指す。

3.3. 事業の実施状況の監視

県は、事業者が実施する設計・建設及び維持管理・運営について、定期的にモニタリングを行う。なお、具体的なモニタリング方法等については、事業契約書(案)等に定める。また、設計・建設及び維持管理・運営に係るサービスが十分に実施さ

れない場合、県は事業者に対して是正勧告を行い、修復策の提出・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、事業契約書(案)に示す。

3.4. 奈良市への事前協議

提案書作成にあたって、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、関係機関と協議を実施することを提出要件とする。特に、建築基準法、都市計画法、奈良市開発指導要綱、景観・風致、埋蔵文化財に関する事項については、奈良市の関係機関との対面協議を行い、その状況を提案書に必ず記載すること。

問合せ・協議事項	相談・協議・申請等窓口
建築基準法関係 (建築確認他)	奈良市都市整備部建築指導課
都市計画法関係 (奈良市開発指導要綱他)	奈良市都市整備部開発指導課
景観・風致・屋外広告物等 駐車・駐輪施設	奈良市都市整備部都市計画課
埋蔵文化財関係	奈良市教育部文化財課

4. 事業契約に定めようとする事項及びその解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書(案)中に規定する具体的措置に従う。

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

5. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置に関する事項

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事業契約書(案)等の規定に従い、次の措置をとることとする。

5.1. 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

- (ア) 事業者の実施するサービスが、事業契約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、是正勧告を行い、一定期間内には是正策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に是正することができなかったときは、県は、事業契約を解除することができる。
- (イ) 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、県は事業契約を解除することができる。
- (ウ) (ア) 及び (イ) の規定により県が事業契約を解除した場合、事業者は、県に生じた損害を賠償しなければならない。

5.2. 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) 県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、事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- (イ) 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、県は、事業者に生じた損害を賠償するものとする。

5.3. 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整わないときは、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、県及び事業者は、契約を解約することができるものとする。詳細については事業契約書（案）等に提示する。

5.4. 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、事業契約書（案）に定める。

6. 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

6.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

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。

6.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

6.2.1. 交付金及び地方債等

県は、本事業において交付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、交付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。現段階では、特定公園施設の整備に関して、社会資本整備総合交付金等の活用を想定している。

6.2.2. 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、交付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。

7. その他特定事業の実施に関し必要な事項

7.1. 議会の議決

7.1.1. 債務負担行為の設定

債務負担行為の設定に関しては、適切な時期に議案を提出する。

7.1.2. 運営権者の指定

運営権者の指定に関しては、適切な時期に議案を提出する。

7.1.3. 指定管理者の指定

県は、本事業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、適切な時期に議案を提出する。

7.2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、公園企画課ホームページ等により行う。

7.3. 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。

7.4. 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。

7.5. 実施方針に関する問合せ先

奈良県まちづくり推進局公園企画課歴史公園係
〒630-8501 奈良県奈良市登大路町 30 番地（分庁舎内 6 階）
電話：0742-27-8945
電子メール：ryokuchi@office.pref.nara.lg.jp