平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業

募集要項

令和 8 年 10 月 1 日

奈良県

目次

1.　募集要項の定義 1
1.1.本書の位置付け 1
1.2.用語の定義 1
1.3.Park-PFI と PFI の併用に伴う位置付けの整理 2
2.　特定事業の選定に関する事項 4
2.1.本事業の概要 4
2.1.1.事業名 4
2.1.2.事業の対象となる公共施設等の名称及び種類 4
2.1.3.公共施設等の管理者の名称 4
2.1.4.本事業用地の立地条件等 4
2.1.5.本事業の概要 7
2.1.6.本事業の構想・コンセプト 7
2.2.本事業の内容 8
2.2.1.事業方式 8
2.2.2.事業対象施設 11
2.2.3.事業・運営期間 14
2.2.4.業務範囲 15
2.2.5.事業者の収入等 17
2.2.6.利用料金等の設定及び収受 18
2.2.7.本県の収入 20
2.2.8.更新投資等の取扱い 21
2.2.9.事業終了時の取扱い 21
2.2.10.不動産証券化手法の導入 21
2.2.11.事業の実施スケジュール 22

2.2.12.法令等の遵守 22

2.2.13.個人情報保護 22

3.　事業者の募集及び選定に関する事項 23

3.1.募集及び選定方法 23

3.2.募集・選定スケジュール 23

3.3.参加者が備えるべき資格要件 23

3.3.1.参加者の構成等 23

3.3.2.共通要件 24

3.3.3.全体プロデュース業務に係る要件 25

3.3.4.RO・BTO 方式のうち、設計、工事監理、建設に係る要件 25

3.3.5.RO・BTO 方式のうち、維持管理業務及び運営業務に係る要件 28

3.3.6.BOO 事業に係る要件 28

3.3.7.地域経済への配慮 28

3.3.8.参加資格の確認 28

3.3.9.奈良県建設工事等競争入札参加資格を有しない場合の参加 28

3.4.募集及び選定の手続等 29

3.4.1.募集要項等関係資料の貸与 29

3.4.2.募集要項等に関する質問の受付・回答 29

3.4.3.募集要項等に関する個別対話 29

3.4.4.参加表明書及び参加資格審査書類の受付 30

3.4.5.競争的対話 31

3.4.6.奈良市との対話 31

3.4.7.提案価格の設定方法 32

3.4.8.提案書の受付 35

3.4.9.公正な競争の確保 36

3.5.事業者の審査及び選定 37
3.5.1.事業者の審査及び選定の体制 37
3.5.2.プレゼンテーションの実施 37
3.5.3.最優秀提案者、優秀提案者の選定 37
3.5.4.優先交渉権者、次点交渉権者の決定 37
3.5.5.結果及び評価の公表 37
3.5.6.優先交渉権者を決定しない場合の措置 38
4. SPC の組成に関する事項 39
4.1.SPC の設立 39
4.2.本県の SPC への参画 39
4.3.代表構成企業の取扱い 39
4.4.出資・株式に関する制限 39
4.5.構成員の排他的参加 39
4.6.業務の再委託 39
5. 契約に関する事項 40
5.1.基本協定書 40
5.2.指定管理予定者の決定 40
5.3.運営権の設定 40
5.4.事業契約書 40
5.5.契約保証金 40
5.6.保険契約 40
5.7.責任分担の基本的考え方 41
5.8.事業の実施状況の監視 45
6. その他 46
6.1.議会の議決 46
6.1.1.債務負担行為の設定 46

6.1.2.運営権者の指定 46
6.1.3.指定管理者の指定 46
6.2.情報公開及び情報提供 46
6.3.使用言語等 46
6.4.著作権利用 46
6.5.募集要項等の目的外利用の禁止 46
6.6.費用負担 46
6.7.問合せ先 46

1. 募集要項の定義

1.1.本書の位置付け

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。）の募集要項は、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。）を公募型プロポーザル方式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」という。）を対象に交付するものである。

また、募集要項に添付されている以下の資料は、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
・事業者選定基準
・様式集
・基本協定書（案）
・事業仮契約書（案）

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。

1.2.用語の定義

募集要項等では、以下のように用語を定義する。

表　用語の定義

用語	定義
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）をいう。
都市公園法	都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）をいう。
都市公園条例	奈良県立都市公園条例（昭和 35 年条例第 11 号）をいう。
都市公園条例施行規則	奈良県立都市公園条例施行規則（昭和 35 年規則第 15 号）をいう。
本事業	「平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業」をいう。
BOO	Build Own Operate の略。民間事業者が施設等を建設し、維持管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式をいう。
BTO	Build Transfer Operate の略。民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う事業方式をいう。
RO	Rehabilitate Operate の略。施設を改修し、管理及び運営を行う事業方式をいう。
Park-PFI	都市公園法に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。
運営権	PFI 法第 2 条第 7 項に基づく公共施設等運営権をいう。

応募者	本事業の事業者の審査及び選定（公募型プロポーザル方式）に応募する者をいう。
参加者	応募者が提出した参加資格審査書類に基づき、本事業への参加資格要件が確認され、本県が提案書の提出を求めた者をいう。
選定委員会	事業者の審査及び選定にあたり、本県が設置した平城宮跡歴史公園事業者選定委員会をいう。
優先交渉権者	選定委員会から最優秀提案者の選定を受けて、基本協定書の締結を予定する者として本県が決定した参加者をいう。
事業者	本事業を実施する者として、本県と基本協定書を締結した民間事業者をいう。
SPC	本事業の遂行を目的として設立される特別目的会社をいう。
募集要項等	公募の際に本県が公表する書類一式をいう。具体的には募集要項、要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等をいう。
提案書	参加者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出した書類及び図書をいう。
参考価格	特定事業の選定における定量評価を行うため、本県が独自に設定した価格をいう。
提案価格	参加者が提案書に記載する、参加者が提案した「本県が支払うサービス対価」の合計をいう。

1.3. Park-PFI と PFI の併用に伴う位置付けの整理

Park-PFI と PFI の併用に当たり、以下のとおり整理する。

（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、募集要項等の中で定めるものとする。

表　募集要項等における公募設置等指針で定めるべき事項の位置付け

「公募設置等指針」で定めるべき事項	該当箇所
公募対象公園施設の種類	募集要項 2.2.2.（イ）1）
公募対象公園施設の場所	募集要項 2.2.2.（イ）2）
公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期	募集要項 2.2.11.
公募対象公園施設の使用料の額	募集要項 2.2.1.（ウ）
特定公園施設の建設に関する事項	要求水準書
利便増進施設の設置に関する事項	募集要項 2.2.2.（ア）
都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であって公募対象公園施設の設置又は管理及び利便増進施設の設置に伴い必要となるものに関する事項	要求水準書
公募設置等計画の認定の有効期間	募集要項 2.2.3.
事業者（公募対象公園施設に係る都市公園法第５条第１項の許可の申請を行うことができる者）を選定するための評価の基準	事業者選定基準
公募の実施に関する事項その他必要な事項	募集要項等

（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、参加者が提出する提案書に含まれるものとする。

（ウ）設置等予定者

都市公園法第５条の４に規定される「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。

2. 特定事業の選定に関する事項

2.1.本事業の概要

2.1.1.事業名

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業

2.1.2.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）

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.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：約 9ha

内訳　朱雀大路西側地区：　31,027 ㎡

朱雀大路東側地区：7,377.37 ㎡（約 0.9ha から奈良市道を除く）

平城宮跡南側地区：49,487.91 ㎡（敷地東側の道路を挟んだ飛地も含む）

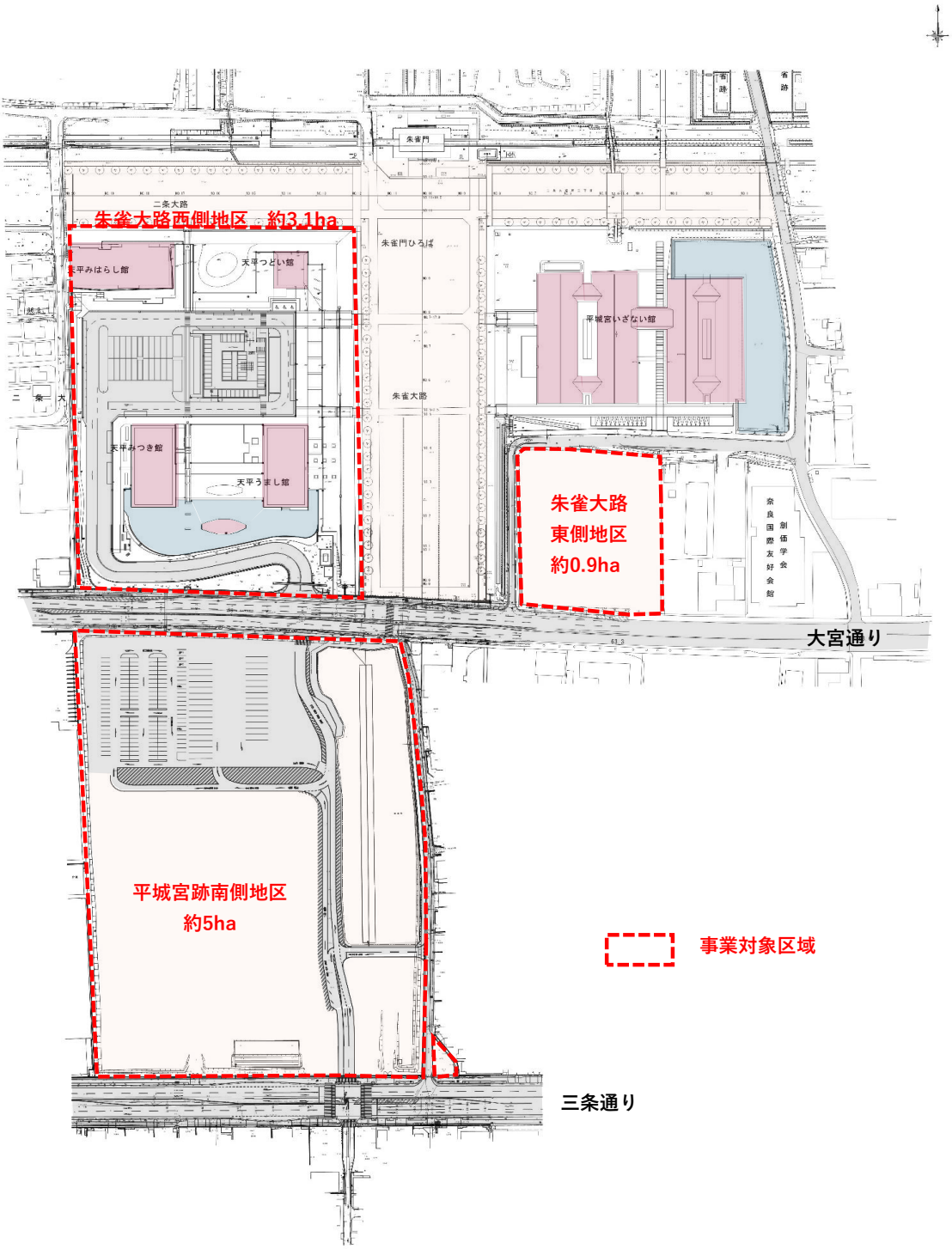
朱雀大路西側地区　約3.1ha
朱雀大路
東側地区
約0.9ha
平城宮跡南側地区
約5ha
大宮通り
三条通り
事業対象区域
朱雀門
二条大路
朱雀門ひろば
朱雀大路
天平みはらし館
天平つどい館
天平みつき館
天平うまし館
平城宮いざない館
奈良国際友好会館
創価学会

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

<table>
<tr><th>協議先</th><th>法令等</th><th>内容</th><th>朱雀大路西側地区
朱雀大路東側地区</th><th>平城宮跡南側地区</th></tr>
<tr><td rowspan="11">奈良市</td><td rowspan="2">建築基準法</td><td>建蔽率</td><td colspan="2">60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">200%</td></tr>
<tr><td rowspan="9">都市計画法</td><td>用途地域</td><td colspan="2">第一種住居地域</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td>高度地区</td><td>一部 10m 高度地区、一部 15m 高度地区</td><td>15m 高度地区</td></tr>
<tr><td>風致地区（種別）</td><td>一部第 3 種風致地区</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>歴史的風土保存地区</td><td>平城宮跡保存区域</td></tr>
<tr><td>景観区域</td><td>歴史的な風土景観区域（歴史）</td></tr>
<tr><td>景観形成重点地区</td><td>大宮通り沿道景観形成重点地区（歴史型）</td><td>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）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">文化財保護法</td><td>史跡</td><td>該当なし</td><td></td></tr>
<tr><td>埋蔵文化財</td><td colspan="2">該当あり</td></tr>
<tr><td rowspan="3">奈良県</td><td rowspan="2">都市公園法</td><td></td><td colspan="2">都市公園（県営公園区域）</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td colspan="2">特例施設（上限 10%）、一般施設（上限 2%）</td></tr>
<tr><td>世界遺産条約</td><td>世界遺産</td><td>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）</td><td>歴史的環境調整区域（ハーモニーゾーン）</td></tr>
</table>

2.1.5. 本事業の概要

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。

本県は、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事業者の審査及び選定を進めている。

※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

2.1.6. 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。

（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

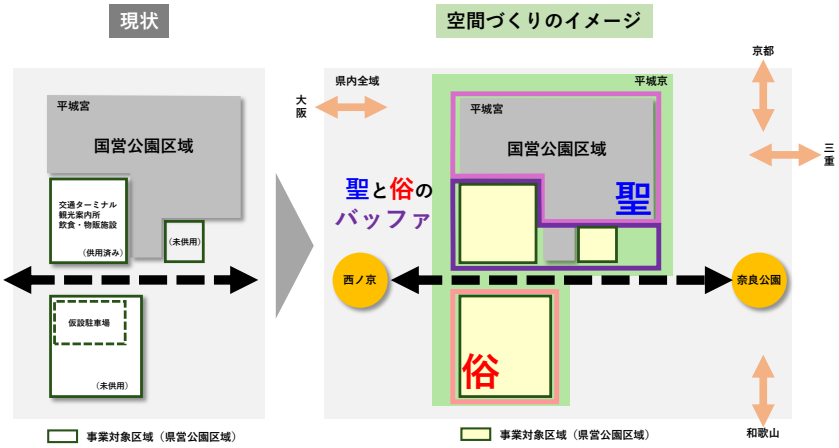

図　空間づくりのイメージ

（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

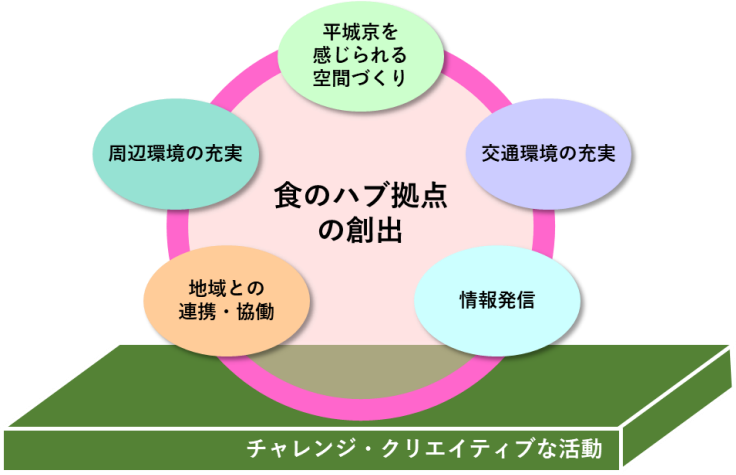

図　食のハブ拠点創出の構成要素

2.2. 本事業の内容
2.2.1. 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」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（ア）～（エ）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、BTO（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、県は設計・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。

・ 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。

事業対象区域における設置管理許可の使用料は、都市公園条例施行規則に定める額とする。事業期間中に使用料の額が改定された場合は、改定された額に従うものとする。

表　奈良県都市公園条例施行規則に定める設置管理許可使用料の額

区分	公園施設の種別	使用料の額
公園施設を設置する場合	飲食店	290 円／㎡・月
	売店	
	宿泊施設	
	その他の公園施設	
公園施設を管理する場合	飲食店	2,280 円／㎡・月
	売店	

設置管理許可の対象となる範囲は、以下の面積を併せた面積とする。

・ 公募対象公園施設の水平投影面積

・　事業者が駐車場や工作物等を設置し、排他独占的に利用する面積
・　事業者が既存公園施設を改修し、飲食店等として、排他独占的に利用する床面積

（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。

事業対象区域における占用又は行為許可の使用料は、奈良県都市公園条例に定める額とする。事業期間中に使用料の額が改定された場合は、改定された額に従うものとする。

表　奈良県都市公園条例に定める主な占用又は行為許可使用料の額

種別	使用料の額
競技会、集会、展示会、博覧会、興行その他これに類する催し	19 円／㎡・日

占用又は行為許可の対象となる範囲は、以下の面積を併せた面積とする。

・　排他独占的に利用する面積（屋外）
・　排他独占的に利用する床面積（屋内）

2.2.2. 事業対象施設

（ア）事業対象施設の内訳

本事業の事業対象施設は以下のとおりである。なお、本事業において利便増進施設は、公募対象公園施設の一部として提案を求める。

表　本事業の事業対象施設

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th rowspan="2">所有</th><th rowspan="2">位置付け</th><th colspan="3">手法</th><th rowspan="2">公園施設の設置</th></tr>
<tr><th>整備</th><th>運営</th><th>運営権設定</th></tr>
<tr><td rowspan="9">朱雀大路
西側地区</td><td>天平みはらし館</td><td rowspan="4">県所有
（※管理許可範囲の内装部分は民間所有）</td><td rowspan="9">公の施設</td><td rowspan="4">R
（管理許可）
（任意）</td><td rowspan="4">指定
管理</td><td rowspan="4">○</td><td rowspan="4">管理許可
（任意）</td></tr>
<tr><td>天平つどい館</td></tr>
<tr><td>天平みつき館</td></tr>
<tr><td>天平うまし館</td></tr>
<tr><td>ターミナルシェルター</td><td rowspan="5">県所有</td><td rowspan="5">既設</td><td rowspan="5">指定
管理</td><td rowspan="5">○</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td>復原遣唐使船</td></tr>
<tr><td>修景池</td></tr>
<tr><td>復原遣唐使船連絡ブリッジ</td></tr>
<tr><td>交通ターミナル</td></tr>
<tr><td>公園内道路</td><td rowspan="2">民間所有</td><td rowspan="2">【Park-PFI】
公募対象公園施設</td><td colspan="2" rowspan="2">BOO</td><td rowspan="2">—</td><td rowspan="2">設置許可</td></tr>
<tr><td>その他園路、広場</td></tr>
<tr><td rowspan="3">朱雀大路
東側地区</td><td>新設施設（自由提案施設）</td><td rowspan="2">民間所有</td><td rowspan="2">【Park-PFI】
公募対象公園施設</td><td colspan="2" rowspan="2">BOO</td><td rowspan="2">—</td><td rowspan="2">設置許可</td></tr>
<tr><td>駐車場</td></tr>
<tr><td>その他園路、広場</td><td>県所有</td><td>【Park-PFI】
特定公園施設</td><td>BT</td><td>指定
管理</td><td>○</td><td>建設→所有権移転</td></tr>
<tr><td rowspan="5">平城宮跡
南側地区</td><td>新設施設（自由提案施設）</td><td rowspan="2">民間所有</td><td rowspan="2">【Park-PFI】
公募対象公園施設</td><td colspan="2" rowspan="2">BOO</td><td rowspan="2">—</td><td rowspan="2">設置許可</td></tr>
<tr><td>駐車場</td></tr>
<tr><td>その他園路、広場</td><td rowspan="3">県所有</td><td>【Park-PFI】
特定公園施設</td><td>BT</td><td>指定
管理</td><td>○</td><td>建設→所有権移転</td></tr>
<tr><td>復原朱雀大路</td><td rowspan="2">公の施設</td><td rowspan="2">R
（設置許可）
（任意）</td><td rowspan="2">指定
管理</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2">設置許可
（任意）</td></tr>
<tr><td>公園内道路</td></tr>
<tr><td>大宮通り</td><td>横断歩道橋</td><td>県所有</td><td>【Park-PFI】
特定公園施設</td><td>BT</td><td>指定
管理</td><td>○</td><td>建設→所有権移転
道路占用許可</td></tr>
</table>

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

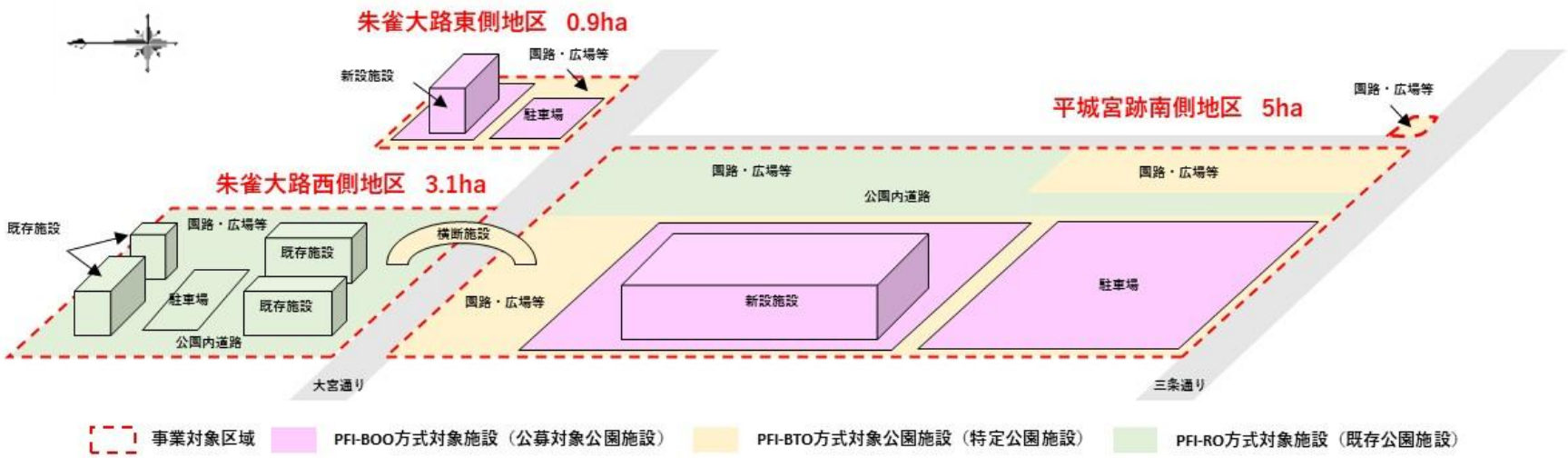

図　本事業の対象区域における事業方式の区分イメージ

（イ）公募対象公園施設

1)　公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定されている公園施設及び都市公園法施行規則第 3 条の 3 に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生じる収益を特定公園施設の建設等に要する費用に充てることができると認められるものとする。

また、公募対象公園施設として「食のハブ拠点としての機能を有する休憩所、売店及び飲食店」の設置は必須とし、宿泊施設や駐車場、その他の公園施設の設置は任意とする。

2)　公募対象公園施設の場所

朱雀大路東側地区及び平城宮跡南側地区内で、駐車場配置を含め、適当な場所と必要な面積を提案すること。

提案にあたっては、事業対象区域の法規制等を遵守すること。（募集要項 6 頁を参照）

提案する公募対象公園施設の建築面積は、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。

3)　公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期

募集要項 2.2.11（ア）のとおりとする。

4)　公募対象公園施設の使用料の額

募集要項 2.2.1（ウ）のとおりとする。

5)　公募対象公園施設の設置、維持管理、運営に関する事項

要求水準書に定めるとおりとする。

6)　公募対象公園施設の費用負担

募集要項 2.2.6 表 本事業における費用負担の基本的な考え方に基づくとおりとする。

（ウ）特定公園施設

1)　特定公園施設の種類

特定公園施設は、都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号及び都市公園法施行規則第 3 条の 4 に基づく公園施設を指し、事業対象区域における食のハブ拠点の創出、公園利用者が平城京を感じられる空間づくりに貢献する施設とする。公募対象公園施設と一体的に整備する特定公園施設（園路・広場等）の提案は必須とする。

2)　特定公園施設の場所

朱雀大路東側地区及び平城宮跡南側地区内で、適当な場所と必要な面積を提案すること。

提案にあたっては、事業対象区域の法規制等を遵守すること。（募集要項 6 頁を参照）

公募対象公園施設と一体的に整備する特定公園施設として、建築物等を提案することは可能である。その場合の建築面積は、公募対象公園施設の建築面積と併せて、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。

3)　特定公園施設の設置又は管理の開始の時期

募集要項 2.2.11（イ）のとおりとする。

4)　特定公園施設の設置、維持管理、運営に関する事項

要求水準書に定めるとおりとする。

5)　特定公園施設の費用負担

募集要項 2.2.6 表 本事業における費用負担の基本的な考え方に基づくとおりとする。

なお、公募対象公園施設と一体的に整備する特定公園施設の、設計・建設にかかる費用は、事業者の負担とする。

（エ）既存公園施設（公の施設）

1）　朱雀大路西側地区

天平みはらし館他の建築物は、都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定されている公園施設及び都市公園法施行規則第 3 条の 3 に規定されている休養施設、教養施設、便益施設として維持管理・運営しており、本事業期間中もその機能を継続する予定である。駐車場を含む、交通ターミナルも同様である。

これを前提に、事業者が都市公園法第 5 条に基づく管理許可を取得し、既存公園施設を改修し便益施設等として維持管理・運営する提案は可能である。その場合は、改修内容、適当な場所と面積を提案すること。

2）　平城宮跡南側地区

本県は、遺構を将来世代に引き継ぐよう保全し、往時の平城京の広がりを体感できるエリアとして整備した復原朱雀大路と、敷地内を南北にとおる公園内道路は、本事業期間中もその機能を継続する予定である。これを前提に、事業者が都市公園法第 5 条に基づく管理許可を取得し、既存公園施設を改修し、維持管理・運営する提案は可能である。その場合は、改修内容、適当な場所と面積を提案すること。

3）　既存施設の改修又は管理の開始の時期

募集要項 2.2.11（ウ）のとおりとする。

4）　既存施設の改修、維持管理、運営に関する事項

要求水準書に定めるとおりとする。

5）　既存施設の改修、維持管理・運営の費用負担

募集要項 2.2.6 表 本事業における費用負担の基本的な考え方に基づくとおりとする。

2.2.3. 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。

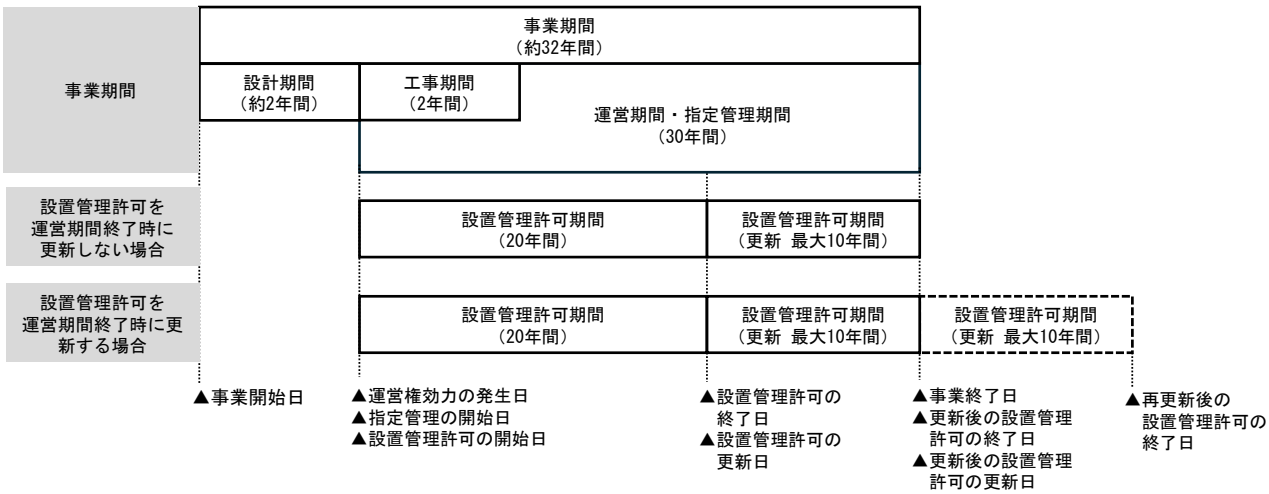

図　本事業の事業期間

2.2.4.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。

（ア）全体プロデュース業務【BOO 方式、BTO 方式、RO 方式】
ア 統括マネジメント業務
イ 総務・経理業務
ウ セルフモニタリング業務
エ 運営プロデュース業務
オ その他必要な業務

（イ）公募対象公園施設の設置業務【BOO 方式】
ア 事前調査業務
イ 設計業務
ウ 工事監理業務
エ 建設業務

（ウ）特定公園施設の設置業務【BTO 方式】
ア 特定公園施設の設計業務
・ 事前調査業務
・ 設計業務
・ 国庫補助金申請補助業務
・ 検査等対応業務
・ 各種申請業務
・ その他業務を実施する上で必要な関連業務
イ 特定公園施設の工事監理業務
・ 着工前業務
・ 工事監理業務
・ 定期報告業務
・ 業務完了時業務
ウ 特定公園施設の建設業務
・ 着工前業務
・ 建設工事業務
・ 備品等の設置業務
・ 完工後業務
・ その他業務を実施する上で必要な関連業務

（エ）既存公園施設の改修業務【RO 方式】
ア 既存公園施設の設計業務
・ 事前調査業務
・ 設計業務
・ 検査等対応業務
・ 各種申請業務
・ その他業務を実施する上で必要な関連業務
イ 既存公園施設の工事監理業務
・ 着工前業務
・ 工事監理業務
・ 定期報告業務
・ 業務完了時業務

ウ 既存公園施設の改修業務
・　着工前業務
・　改修工事業務
・　備品等の設置業務
・　完工後業務
・　その他業務を実施する上で必要な関連業務
エ　施設の引渡し業務

（オ）公園施設の維持管理業務【BOO 方式、BTO 方式、RO 方式】
ア 公募対象公園施設の維持管理業務
イ 特定公園施設、既存公園施設の維持管理業務
・　施設・設備の保守点検業務
・　清掃業務
・　植栽管理業務
・　警備業務

（カ）公園施設の運営業務【BOO 方式、BTO 方式、RO 方式】
ア 公募対象公園施設の運営業務
イ 特定公園施設、既存公園施設の運営業務
・　運営に関する業務
・　誘客・促進に関する業務
・　施設、設備の使用承認及び利用の制限に関する業務
・　自主事業に関する業務

2.2.5. 事業者の収入等

（ア）概要

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
本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	朱雀大路西側地区	都市公園条例第 20 条及び第 26 条に基づく下記施設の利用料金収入 ・休憩・宮跡展望棟（天平みはらし館）※ ・駐車場及び乗降場（駐車場含む交通ターミナル）※ ※既存公園施設改修業務を実施しない場合に限る。
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（新設施設・駐車場）の運営による収入
	平城宮跡南側地区	公募対象公園施設（新設施設・駐車場）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

（イ）本県が支払うサービス対価の参考価格

1)　参考価格

約 85 億円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

2)　参考価格の位置付け

参考価格は、特定事業の選定における定量評価を行うため、本県が独自に設定したものである。

参考価格は、事業期間中（約 32 年間）、本県が支払うサービス対価により事業者が実施する事業規模の参考として公表するものであり、実際の事業者からの提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

なお、実際の事業者からの提案に際し、参考価格を上回るサービス対価を提案したとしても、それをもって失格とはならないものとする。

3)　参考価格の積算方法

参考価格は、上記表の本県が支払うサービス対価の対象業務に基づき算定したものである。

本県が支払うサービス対価の積算にあたっては、物価変動率は見込んでいない。

参考価格には、SPC の組成費用・運営費用、本県が SPC に参画するにあたっての出資費用は見込んでいない。

2.2.6.利用料金等の設定及び収受

（ア）利用料金

都市公園条例第 20 条及び第 26 条に基づき定めた下記に挙げる既存公園施設の利用料金（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。

【朱雀大路西側地区】
・休憩・宮跡展望棟（天平みはらし館）※
・駐車場及び乗降場（駐車場含む交通ターミナル）※
※既存公園施設改修業務を実施しない場合に限る

利用料金は、都市公園条例第 26 条第 2 項により、事業者の提案を基に本県と協議の上、設定する。

（イ）イベント手数料

事業者は、募集要項 2.2.1.（エ）の自主事業利用規則に料金体系を明記し、本県の承認を得て定めた場合に限り、第三者が本公園において、本県から占用又は行為許可を受けたうえでイベント利用等を行う際のイベント手数料について設定することができる。

イベント手数料は、都市公園条例施行規則に定める占用又は行為許可の使用料に上乗せする形で設定するものとする。

事業者は、占用又は行為許可の使用料とイベント手数料を一括で第三者から収受し、イベント手数料は自らの収入とすることができる。なお、占用又は行為許可の使用料は事業者が本県に納付するものとする。

（ウ）自主事業の利用料金

事業者は、（イ）で定めるイベント手数料の適用外の部分において、原則として自主事業の利用料金（公募対象公園施設として新設する駐車場の利用料金を含む。）を自由に設定し、利用者からこれを収受し、全額を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	施設の位置付け	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。 ※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。 ※3 既存内装等の撤去業務のみ、県負担の対象とする。 ※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。 ※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。
	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	―	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。 ※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。
	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）※27	新設	民間所有	公募対象公園施設	必須	民間	BOO		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。 ※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。
	駐車場											
	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。 ※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。 ※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。
	一次造成								県 ※13	―	―	※13 一次造成は、サービス対価により、事業者で実施。
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	BOO		民間 ※14 ※15	民間 ※14	民間 ※14	※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。 ※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。
	駐車場											
	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	―	※16 設計・建設は、サービス対価により、事業者で実施。 ※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。 ※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。
	一次造成								県 ※19	―	―	※19 一次造成は、サービス対価により、事業者が実施。
	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	※20 公募設置等計画に基づき設置許可を取得し、既存施設を改修して自主事業（駐車場等）を行うことが可能。 ※21 設置許可範囲は、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。 ※22 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											
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	―	※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。

2.2.7.本県の収入

（ア）使用料

事業者は、本県に対して、募集要項 2.2.1.（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

本事業の収益還元方法として、事業者に対して、SPC の定時株主総会毎に、計算書類の承認と併せて分配可能額の範囲で剰余金の配当等の決議を行うことにより、本県を含む株主に対して配当等を行うことを求める。

なお、剰余金の配当とは別に、収益の一部を本県に還元する提案を行うことは妨げない。

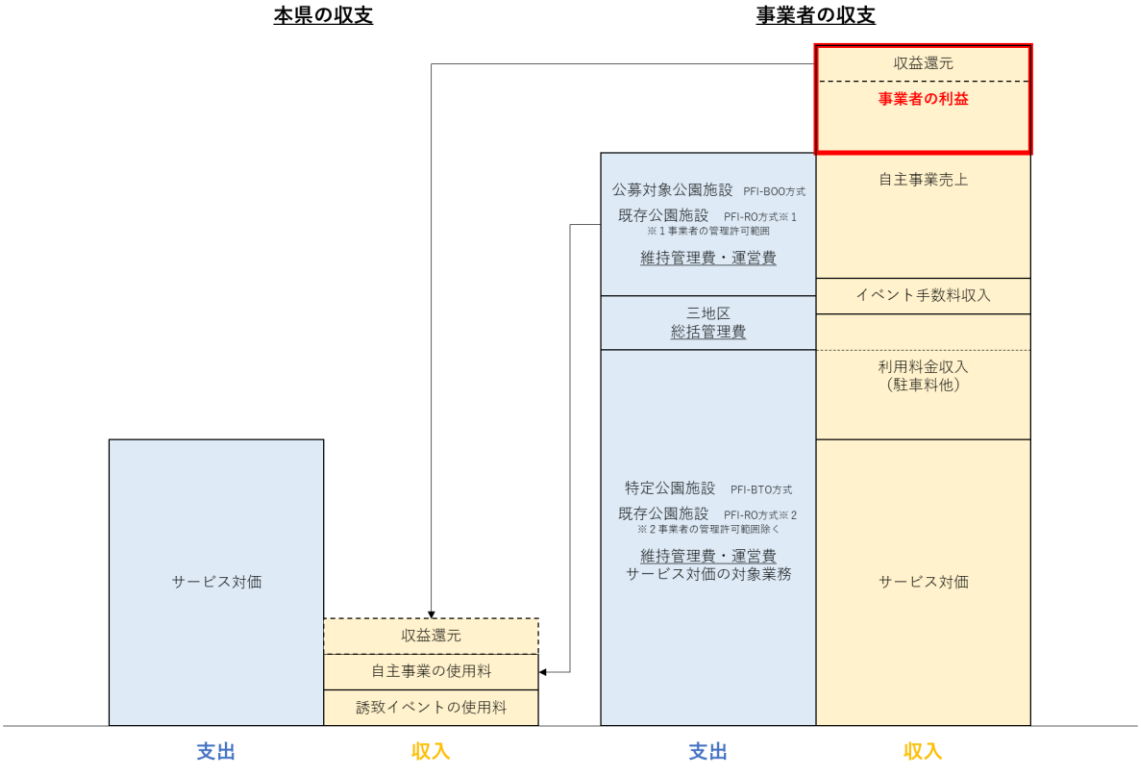

図　費用負担及び収益還元のイメージ

2.2.8. 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、本県の所有に属し、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、募集要項 2.2.1.（ウ）又は(エ)の許可を申請するものとする。

2.2.9. 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、募集要項 2.2.3.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。

2.2.10. 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、次にあげる条件及び公募設置等計画に基づき、所有及び運営の実態が適切であることを本県が確認した場合に限り、所有権の譲渡による不動産証券化手法の導入を可能とする。

ア　公募対象公園施設の運営開始後 3 年を経過し、事業が安定化していること。
イ　譲渡先が投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること。
ウ　譲渡先が、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 2 号に規定する暴力団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。
エ　公募対象公園施設の運営は継続して SPC が担うこと。
オ　SPC は公募対象公園施設の譲渡に際して、公募設置等計画の変更を速やかに申請すること。
カ　譲渡先は、譲渡前に、公募設置等計画に基づき、公募対象公園施設の設置許可の変更を本県に申請すること。

2.2.11.事業の実施スケジュール

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-BOO)
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-BTO)
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-RO)
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）

2.2.12.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。

2.2.13.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。

3. 事業者の募集及び選定に関する事項

3.1.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、本県の財政支出への削減度、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。

3.2.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。

表　募集・選定スケジュール(予定)

スケジュール（予定）		内容
令和 8 年 (2026)	10 月 1 日（木）	募集要項等の公表
	10 月 16 日（金）	募集要項等に関する質問の受付期限
	10 月 30 日（金）	募集要項等に関する質問に対する回答公表 個別対話の受付期限
	11 月 2 日（月） ～11 月 12 日（木）	募集要項等に関する個別対話
	11 月 13 日（金）	参加表明書の受付期限 競争的対話の受付期限
	11 月 30 日（月）	参加表明書の審査結果の通知
	12 月 1 日（火） ～12 月 4 日（金）	競争的対話
令和 9 年 (2027)	1 月 22 日（金）	提案書の受付期限
	2 月中旬	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

3.3.参加者が備えるべき資格要件

参加者は、次に掲げる要件を満たすこと。

なお、参加者とは、募集要項等に示す事業（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。

3.3.1.参加者の構成等

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。

3.3.2.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っては、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っては代表者が奈良県税〈奈良県に住所を有しない者にあっては、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っ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（法人にあっ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、その他の団体にあっ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。）が暴対法第 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 年を経過しない者である法人等でないこと。

暴力団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リ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 DBJ 総合研究所（旧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

3.3.3. 全体プロデュース業務に係る要件

全体プロデュース業務に当たる者は、以下に示すいずれかの実績を有しているとともに、以下に示す全ての要件を満たしていること。

全体プロデュース業務に当たる者は、提案書に記載した場合に限り、その業務の一部を次の全ての要件を満たす構成企業あるいは協力企業に委任することができる。

なお、全体プロデュース業務に当たる者は、本事業期間中、継続して当たる必要がある。

【実績】

- 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、商業施設・複合施設・にぎわい施設等の開発または再生に係る、施設コンセプトの立案・監修（企画段階から開業までの一貫した企画統括）を行った実績を有すること。
- 参加表明書の受付締切日から起算して過去 20 年以内に、飲食施設や物販施設の整備・運営を行う PFI 事業の全体統括業務の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を含む商業テナントのリーシング（テナント誘致・区画構成〈MD 計画〉の策定）及び開業後の運営管理（PM／リーシングマネジメント）に関与した実績を有すること。
- 当該実績は、受託業務によるものか、参加者自らが事業主体（開発・所有・運営等）となって行ったものかを問わない。
- 全体プロデュース業務に係る業務を複数の企業で担う場合、上記の実績をいずれかの企業が満たすことをもって充足したものとみなす。

【要件】

- 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。
- 要求水準書で別途定める統括プロデューサーを提案書提出時までに選任すること。

3.3.4. RO・BTO 方式のうち、設計、工事監理、建設に係る要件

BTO 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。

（ア）設計

1) 建築設計に当たる者

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。

- 建築士法（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。

2)　土木設計（その他園路、広場、一次造成）に当たる者

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程（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。契約が異なる複数の業務での実績も可とする。
・　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。

3)　土木設計（横断歩道橋）に当たる者

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程（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。契約が異なる複数の業務での実績も可とする。
・　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。

（イ）工事監理

1)　建築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。

・　建築士法（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。

2)　土木工事監理（その他園路、広場、一次造成）に当たる者

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程（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。

3)　土木工事監理（横断歩道橋）に当たる者

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程（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。

（ウ）建設

1） 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

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 ㎡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。

2） 土木工事（その他園路、広場、一次造成）に当たる者

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。

3） 土木工事（横断歩道橋）に当たる者

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。

3.3.5.RO・BTO 方式のうち、維持管理業務及び運営業務に係る要件

維持管理業務及び運営業務に当たる者は、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。

3.3.6.BOO 事業に係る要件

BOO 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、提案する公募対象公園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。

3.3.7.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。

3.3.8.参加資格の確認

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（募集要項3.3.1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、本県と協議のうえ、本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。

3.3.9.奈良県建設工事等競争入札参加資格を有しない場合の参加

募集要項3.3.4に定める奈良県建設工事等競争入札参加資格を有していない者で、本事業の募集に参加しようとする者は、以下の手続を実施すること。

奈良県建設工事等競争入札参加資格を得るには、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(1996)12 月 10 日奈良県告示第 427 号）に基づき、本県県土マネジメント部建設産業課へ競争入札参加資格審査申請を行う必要がある。

BTO 方式による事業を行う参加者として、奈良県建設工事等競争入札参加資格を有しない者が参加する場合は、誓約書(様式 22)に記入の上、競争入札参加資格申請を行い、本県との仮契約の締結までに資格審査結果を提出すること。

3.4.募集及び選定の手続等

3.4.1.募集要項等関係資料の貸与

募集要項等に掲載した関係資料を貸与する。

（ア）受付方法等

令和 8 年（2026）10 月 1 日（木）から 10 月 16 日(金)17 時 00 分までに、件名を「(企業名・貸与申込書）平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業」とし、募集要項等関係資料の貸与申込書(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。

貸与方法は、貸与申込書を提出した者に対して、電子メールにて通知する。

電子メール:ryokuchi@office.pref.nara.lg.jp

3.4.2.募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付ける。

（ア）受付方法等

令和 8 年（2026）10 月 1 日（木）から 10 月 16 日(金)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、募集要項等に関する質問書(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

（イ）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おそれのあるものを除き、令和 8 年（2026）10 月 30 日（金）に、公園企画課ホームページで公表する。なお、本県は、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。

3.4.3.募集要項等に関する個別対話

本県と応募者の意思疎通を十分に確保し、応募者による募集要項等の解釈を明確化すること等を目的として、個別対話を実施する。

個別対話について、下記の要領にて行う。

詳細な実施方法（開催時間、開催場所及び留意事項等）は、募集要項等に関する個別対話に申込があった者に連絡する。

（ア）実施日時

- 令和 8 年（2026）11 月 2 日（月）～11 月 12 日（木）
- 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。

（イ）会場

奈良県分庁舎会議室他

（ウ）参加方法等

令和 8 年（2026）10 月 1 日（木）から 10 月 30 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、個別対話申込書(様式 3-1、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

（エ）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

3.4.4.参加表明書及び参加資格審査書類の受付

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。

（ア）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

1）受付期間

令和 8 年（2026）10 月 1 日（木）から令和 8 年（2026）11 月 13 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（2026）11 月 13 日（金）17 時 00 分までに必着のこと。

2）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 まちづくり推進局 公園企画課 歴史公園係

3）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。

（イ）参加表明書及び参加資格審査書類の作成方法

参加資格審査書類は、様式集（様式 5～22）に定めるところに従い作成すること。なお、本県は、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。

（ウ）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（2026）11 月 30 日（月）までに通知する。

（エ）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。

1）受付日時

令和 8 年（2026）11 月 30 日（月）から令和 8 年（2026）12 月 4 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（2026）12 月 4 日（金）17 時 00 分までに必着のこと。

2）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 まちづくり推進局 公園企画課 歴史公園係

3) 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23）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。

4) 回答

令和8年（2026）12月18日（金）までに書面により回答する。

3.4.5.競争的対話

本県と参加者の意思疎通を十分に確保し、参加者による募集要項等の解釈を明確化すること等を目的として、参加資格確認を通過した者と競争的対話を実施する。

競争的対話について、下記の要領にて行う。

詳細な実施方法（開催時間、開催場所及び留意事項等）は、参加者のうち、競争的対話に申込があった者に連絡する。

（ア）実施日時

- 令和8年（2026）12月1日（火）～12月4日（金）
- 競争的対話の実施日時等については、参加者のうち、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。

（イ）会場

奈良県分庁舎会議室他

（ウ）参加方法等

令和8年（2026）10月1日（木）から11月13日(金)17時00分までに、件名を「(企業名・競争的対話） 平城宮跡歴史公園　県営公園区域　整備運営事業」とし、競争的対話申込書(様式4-1、様式4-2)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

3.4.6.奈良市との対話

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。

表　関係機関との対話協議先

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

3.4.7.提案価格の設定方法

提案価格は事業契約書（案）別紙８で定めるサービス対価を対象とし、事業期間を通じた合計金額とする。なお、実際に本県が支払うサービス対価は、優先交渉権者の提案価格に基づき、契約交渉後、事業契約書に定めるものとする。

提案価格は、様式 38-1 および 38-2 に則り、提案すること。

表　本県が支払うサービス対価の構成

区分	内訳	構成される費用の内容
全体プロデュース業務 （サービス対価 A）	維持管理・運営業務準備費 （サービス対価 A-1）	・ SPC の設立費 ・ 既存公園施設の指定管理業務開始までの期間におけるSPC運営に要する費用のうち、特定公園施設の設置に相当する分※1 ・ 既存公園施設の指定管理業務及び運営業務の継承にあたり必要な費用
	開業準備費 （サービス対価 A-2）	・ 特定公園施設の開業準備に必要な費用
	全体プロデュース業務費用 （サービス対価 A-3）	・ 特定公園施設及び既存公園施設（但し、事業者に管理許可を与える範囲を除く）の維持管理・運営業務に関して、維持管理・運営期間におけるSPCの管理運営に係る費用（法人の利益に対して係る税金、税引き利益等を含む）※2
特定公園施設の 設置業務 （サービス対価 B）	設計業務 （サービス対価 B-1）	・ 設計費 ・ 共通管理費
	工事監理業務 （サービス対価 B-2）	・ 工事監理費 ・ 共通管理費
	建設業務 （サービス対価 B-3）	・ 直接工事費 ・ 共通管理費
既存公園施設の 改修業務 （サービス対価 C）	設計業務 （サービス対価 C-1）	・ 設計費 ・ 共通管理費
	工事監理業務 （サービス対価 C-2）	・ 工事監理費 ・ 共通管理費
	改修業務 （サービス対価 C-3）	・ 直接工事費 ・ 共通管理費
公園施設の 維持管理業務 （サービス対価 D）	既存公園施設の 維持管理業務 （サービス対価 D-1）	維持管理に要する費用 【費用の内訳】 ・ 人件費

	特定公園施設の 維持管理業務 （サービス対価 D-2）	・　清掃費 ・　保守管理・点検費 ・　警備費 ・　植栽管理費 ・　保険料（施設管理者賠償責任保険） ・　修繕費（100 万円/件以下） ・　その他、維持管理に必要な費用
公園施設の 運営業務 （サービス対価 E）	既存公園施設 の運営業務 （サービス対価 E-1）	運営に要する費用から、既存公園施設の使用料収入（見込み）を差し引いた費用 【費用の内訳】 ・　人件費 ・　機器賃借料 ・　光熱水費 ・　その他、運営に必要な費用 【使用料収入】 ・　都市公園条例第 11 条に基づく使用料収入
	特定公園施設 の運営業務 （サービス対価 E-2）	運営に要する費用 【費用の内訳】 ・　人件費 ・　機器賃借料 ・　光熱水費 ・　その他、運営に必要な費用

※1　SPC 全体で想定される SPC 管理運営費用を、公募対象公園施設の設置に相当する金額と按分して提案することは認められる。この際、按分方法は、様式 38-2 にて提案すること。

※2　SPC 全体で想定される SPC 管理運営費用を、公募対象公園施設の維持管理・運営及び自主事業の運営に相当する金額と按分して提案することは認められる。この際、按分方法は、様式 38-2 にて提案すること。

（ア）提案価格の算定方法

提案価格は、サービス対価ごとに以下の条件により算定すること。

1）サービス対価 A

ア　サービス対価 A-1

SPC の設立、既存公園施設の指定管理業務開始前における SPC の管理運営及び既存公園施設の指定管理業務及び運営業務の継承に必要な費用について、その総額を提案すること。

イ　サービス対価 A-2

特定公園施設の開業準備に要する費用について、その総額を提案すること。

ウ　サービス対価 A-3

特定公園施設及び既存公園施設（但し、事業者に管理許可を与える範囲を除く）の維持管理・運営業務に関して、維持管理・運営期間における SPC の管理運営に係る費用（法人の利益に対して係る税金、税引き利益等を含む）について、その総額を提案すること。

2) サービス対価 B

サービス対価 B は国が交付する社会資本整備総合交付金及び同交付金と同額の県単独支出分により支払うものとし、下式により算定する。ただし、実際に事業者に支払うサービス対価 B は、交付金算定基準や補助単価の変更等に伴い提案時の金額とは異なる場合がある。

なお、事業者は、本県の交付金関連資料作成への協力及び各年度出来高検査に協力するものとする。かかる業務に要する費用は事業者の負担とする。

サービス対価 B-1＝事業者が提案する設計費＋消費税相当額※

サービス対価 B-2＝事業者が提案する工事監理費＋消費税相当額※

サービス対価 B-3＝事業者が提案する建設費＋消費税相当額※

※消費税相当額は、各費用の合計の 100 分の 10 とする。

3) サービス対価 C

事業者が既存公園施設の改修を実施する場合に限り、本県は、改修に必要な内装撤去のサービス対価 C を支払うものとし、下式により提案価格を算定すること。

なお、既存公園施設の改修を提案しない場合は、提案額を 0 円とすること。

サービス対価 C-1＝事業者が提案する内装撤去の設計費＋消費税相当額※

サービス対価 C-2＝事業者が提案する内装撤去の工事監理費＋消費税相当額※

サービス対価 C-3＝事業者が提案する内装撤去費＋消費税相当額※

※消費税相当額は、各費用の合計の 100 分の 10 とする。

4) サービス対価 D

ア　サービス対価 D-1

本県は、既存公園施設の維持管理業務にかかる対価として、サービス対価 D-1 を指定管理開始日から本事業期間終了までの間、支払う。

サービス対価 D-1 は既存公園施設の維持管理に要する費用の合計に 100 分の 10 を加えた額とする。参加者は、指定管理期間全体の費用を提案すること。

なお、既存公園施設の維持管理に要する費用の内訳は上記の「表　本県が支払うサービス対価の構成」に記載のとおりとする。

イ　サービス対価 D-2

本県は、特定公園施設の維持管理業務にかかる対価として、サービス対価 D-2 を指定管理開始日から本事業期間終了までの間、支払う。

サービス対価 D-2 は特定公園施設の維持管理に要する費用の合計に 100 分の 10 を加えた額とする。参加者は、指定管理期間全体の費用を提案すること。

なお、特定公園施設の維持管理に要する費用の内訳は上記の「表　本県が支払うサービス対価の構成」に記載のとおりとする。

5) サービス対価 E

ア　サービス対価 E-1

本県は、既存公園施設の運営業務にかかる対価として、サービス対価 E-1 を指定管理業務開始日から本事業期間終了までの間、支払う。

サービス対価 E-1 は既存公園施設の運営に要する費用の合計に 100 分の 10 を加えた額から使用料収入を差し引いた金額とする。

事業者は、都市公園条例第 20 条及び第 26 条に基づく利用料金を設定することが可能であるが、サービス対価 E-1 の算定に用いる利用料金は、2.2.1.（ウ）に記載した都市公園条例施行規則に定める使用料の額を用いることとする。

なお、既存公園施設の運営に要する費用、及び、使用料収入の内訳は上記の「表 本県が支払うサービス対価の構成」に記載のとおりとする。

イ　サービス対価 E-2

本県は、特定公園施設の運営業務にかかる対価として、サービス対価 E-2 を運営開始日から本事業期間終了までの間、支払う。

サービス対価 E-2 は特定公園施設の運営に要する費用の合計に 100 分の 10 を加えた額とし、その額は事業者の提案する金額とする。

なお、特定公園施設の運営に要する費用は上記の「表　本県が支払うサービス対価の構成」に記載のとおりとする。

3.4.8.提案書の受付

（ア）提案書の受付期間・提出場所及び方法

1) 受付期間

令和 8 年（2026）12 月 1 日（火）から令和 9 年（2027）1 月 22 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 9 年（2027） 1 月 22 日（金）17 時 00 分までに必着のこと。

2) 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 まちづくり推進局 公園企画課 歴史公園係

3) 提出方法

提案書は、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。

（イ）提案書の作成方法

提案書類は、様式集（様式 26～46）に定めるところに従い作成すること。なお、本県は、提出された提案書類を審査した上で必要があると判断した場合は、当該提案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。

（ウ）提案書の受付にあたっての留意事項

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

3.4.9.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。

3.5.事業者の審査及び選定

3.5.1.事業者の審査及び選定の体制

（ア）委員の構成

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の審査及び選定を経て、本県が優先交渉権者を決定する。なお、選定委員会の委員名簿は次のとおりである。

表　平城宮跡歴史公園事業者選定委員会　委員名簿

	氏名	役職等
委員長	内藤　廣	建築家・東京大学名誉教授
委員	鵜殿　裕	一般財団法人ﾛｰｶﾙﾌｧｰｽﾄ財団 理事 主席研究員 国土交通省ＰＰＰサポーター
	大木　秀晃	株式会社 OOAA クリエイティブディレクター
	杉山　尚美	ガストロノミーツーリズム研究所 CEO
	丹生谷　美穂	弁護士 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 シニアパートナー
	馬場　基	独立行政法人国立文化財機構 奈良文化財研究所 埋蔵文化財センター長
	平賀　達也	株式会社ランドスケープ・プラス 代表取締役

（イ）委員への接触禁止

応募者又は参加者が、募集要項等の公表時から優先交渉権者、次点交渉権者決定までに選定委員会の委員に対し、本公募に対して自己の提案が審査において有利な扱いを受けるように照会、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

3.5.2.プレゼンテーションの実施

参加者の提案書の内容を確認するため、プレゼンテーションの場を設ける。プレゼンテーションは、参加者毎に、個別に行うものとし公開しないものとする。

プレゼンテーションの実施日時等は、参加者へ別途連絡する。

3.5.3.最優秀提案者、優秀提案者の選定

選定委員会は、提案書審査の結果に基づき、算定した総合評価点（150 点満点）が最も高い参加者を最優秀提案者に、次に総合評価点が高い参加者を優秀提案者に選定する。2 者以上の参加者の総合評価点が同点となった場合は、「提案内容の評価点」が高い参加者を上位者とする。

また、提案内容審査の結果、事業者として適切ではないと評価した場合（総合評価点が 150 点中 90 点未満の場合）は、最優秀提案者、優秀提案者に選定しないものとする。

3.5.4.優先交渉権者、次点交渉権者の決定

本県は、選定した最優秀提案者を優先交渉権者に、優秀提案者を次点交渉権者に決定する。

3.5.5.結果及び評価の公表

本県は、選定委員会における審査及び選定結果、提案概要書（様式 39）を取りまとめて、各参加者の代表構成企業に書面にて通知後、本県のホームページ等で公表する。なお、当該公表では、事業者選定基準に定める各評価項目において、各参加者が獲得した得点も公表する予定である。

3.5.6.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、最終的に参加者がない場合には、最優秀提案者を決定せず、その旨を本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評価された場合において、当該参加者を最優秀提案者として選定する。

ただし、参加資格審査で失格となった場合、提案内容審査の結果、事業者として適切ではないと評価した場合（総合評価点が 150 点中 90 点未満の場合）は、本選定及び審査（公募型プロポーザル方式）は成立しないものとする。

4. 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。

4.1. SPC の設立

優先交渉権者は、本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。

4.2. 本県の SPC への参画

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。

本県は、事業契約締結時に SPC に出資することにより、SPC の総議決権数の 3 分の 1 以下を取得し、事業期間中、これを継続的に保有する。ただし、本県が所有する SPC の議決権数は、代表構成企業が所有する議決権数未満に留めるものとする。

4.3. 代表構成企業の取扱い

代表構成企業（募集要項 3.3.1 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、特定公園施設の所有権移転後は、本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。

4.4. 出資・株式に関する制限

代表構成企業、構成企業及び本県以外の者が SPC の出資者となることは可能であるが、事業期間において、当該出資者による議決権保有割合の合計は 3 分の 1 未満とする。また、SPC の株式については、事業期間が終了するまで、本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。

4.5. 構成員の排他的参加

一応募者、又は、一参加者の構成員は、他の応募者又は参加者の構成員になることはできない。ただし、本県が事業者との事業契約書を締結後、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。

4.6. 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。

5. 契約に関する事項

本県は、基本協定書に基づき、優先交渉権者が本事業を実施するために設立したSPCと仮契約を締結した後、PFI法第12条に規定された事業契約書の締結に関する奈良県議会の議決を経て、SPCと事業契約書を締結する。

5.1.基本協定書

本県と優先交渉権者は、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の代表構成企業、構成企業及び協力企業の本事業における役割に関する事項、SPC の設立に関する事項及び運営権の設定に関する事項等を規定した基本協定書を締結する。

優先交渉権者と速やかに基本協定書が締結されない場合又は基本協定書の締結後に仮契約、事業契約書の締結に至らないことが明らかとなった場合には、本県は審査を受けて決定した順位に従って、次点交渉権者を優先交渉権者として、あらためて基本協定書の締結以降の手続を行うことができる。

5.2.指定管理予定者の決定

本県は、基本協定書に基づき、優先交渉権者が本事業を実施するために設立したSPCを、指定管理予定者として決定する。

5.3.運営権の設定

本県は、基本協定書に基づき、優先交渉権者が本事業を実施するために設立したSPCに対し、PFI法第19条第1項の規定に基づき、公共施設等運営権を設定する。

5.4.事業契約書

本県は、基本協定書に基づき、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書の締結に関する奈良県議会の議決を経て、SPCと事業契約書を締結する。

5.5.契約保証金

SPC は、契約保証金として、事業契約書の締結と同時に、特定公園施設の設置及び既存公園施設（※事業者に管理許可を与える範囲を除く）の改修にかかるサービス対価の 100 分の 10 以上に相当する額を納付する。

また、特定公園施設の運営開始日までに、特定公園施設及び既存公園施設（※SPC に管理許可を与える範囲を除く）の維持管理・運営にかかるサービス対価（1年分）の100分の10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。

5.6.保険契約

SPCは、公園施設の整備業務期間中並びに維持管理・運営期間中のそれぞれにおいて、事業契約書（案）に定める保険に加入しなければならない。

5.7.責任分担の基本的考え方

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		○

整理No	リスクの種類	概要	県	事業者
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		○

整理No	リスクの種類	概要	県	事業者
60	維持管理・運営費の増大	県の帰責事由によるもの	○	
61		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	県有施設等の契約不適合	契約不適合責任期間内（※7）		○
69		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）本事業では、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）本事業では、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）本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、本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。

5.8. 事業の実施状況の監視

本県は、事業者が実施する設計・建設、工事監理及び維持管理・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、工事監理及び維持管理・運営に係るサービスが十分に実施されない場合、本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。

6. その他

6.1.議会の議決

6.1.1.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。

6.1.2.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。

6.1.3.指定管理者の指定

本県は、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。

6.2.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。

6.3.使用言語等

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。

6.4.著作権利用

本公募における提出物の著作権は、全て、応募者又は参加者が保有する。

なお、本県は、これを審査及び選定、県議会又は報道機関への情報提供、本県の広報媒体での掲載等のために無償で使用できるものとする。

6.5.募集要項等の目的外利用の禁止

本県から提供した募集要項等及び貸与資料は、本公募の参加表明書及び参加資格審査書類、提案書の作成のため以外に利用することを認めない。

6.6.費用負担

本事業への参加に伴う費用は、すべて応募者又は参加者の負担とする。

6.7.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