

奈良県中央卸売市場再整備推進事業  
(市場エリア整備事業)  
実施方針

奈良県（以下「県」という。）は、「奈良県中央卸売市場再整備推進事業（市場エリア整備事業）」（以下「本事業」という。）について民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

本事業の実施に関する方針は、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、PFI法第5条第1項の規定、及び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（平成12年総理府告示第11号、平成30年10月変更）等に基づき定めるものである。

令和7年3月26日

奈良県知事 山下 真

奈良県中央卸売市場再整備推進事業  
(市場エリア整備事業)

実施方針

令和7年3月26日

奈良県

## 目 次

<b>第1章 特定事業の選定に関する事項</b> .....	1
1. 事業内容に関する事項 .....	1
2. 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	2
<b>第2章 受注者の募集及び選定に関する事項</b> .....	3
1. 受注者選定に関する基本的事項 .....	3
2. 受注者の募集及び選定の手順に関する事項.....	4
3. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件.....	8
4. 審査に関する基本的な考え方 .....	13
5. 審査手順に関する事項 .....	14
6. 落札者の決定 .....	14
7. 審査の結果及び評価の公表 .....	14
8. 提案書類の取扱い .....	14
<b>第3章 受注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</b> .....	15
1. 基本的考え方 .....	15
2. 県による事業の実施状況の監視（モニタリング） .....	15
<b>第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項</b> .....	15
1. 立地条件 .....	15
2. 施設構成 .....	17
<b>第5章 事業計画又は事業契約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</b> .....	17
1. 基本的な考え方 .....	17
2. 管轄裁判所の指定 .....	18
<b>第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項</b> .....	18
1. 受注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.....	18
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.....	19
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..	19
<b>第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項</b> .....	19
1. 法制上及び税制上の措置 .....	19
2. 財政上及び金融上の支援 .....	19
3. その他の支援 .....	19
<b>第8章 その他特定事業の実施に関する事項</b> .....	19
1. 議会の議決 .....	20
2. 情報公開及び情報提供 .....	20

3. 提案に係る費用負担 .....	20
4. 実施方針等に関する問合せ先 .....	20
別記 予想されるリスクと責任分担表（案） .....	21
様式1 実施方針等に関する説明会及び現地説明会参加申込書	
様式2 実施方針等に関する個別対話参加申込書	
様式3 実施方針等に関する質問書	
様式4 実施方針等に関する意見書	

**用語の定義：**

- (1) 本事業（奈良県中央卸売市場再整備推進事業（市場エリア整備事業））  
市場機能の高度化や安全・安心な食の提供に必要となる市場施設を整備する事業をいう。
- (2) 賑わいエリア整備事業  
本事業とは別に予定している別途事業のうち、「食」を通じた地域の賑わいを創出する施設を整備する事業をいう。
- (3) 北側用地暫定整備事業  
本事業とは別に予定している別途事業のうち、現市場敷地の北側に隣接する用地において、仮設駐車場、工事ヤード及び仮設建築物等の用地を確保するとともに、雨水貯留浸透施設（調整池）及び現市場敷地北側の水路改修等を行う事業をいう。
- (4) 受注者  
本事業を受注する民間事業者をいう。

## 第1章 特定事業の選定に関する事項

### 1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

奈良県中央卸売市場再整備推進事業（市場エリア整備事業）

(2) 事業に供される公共施設等の種類

中央卸売市場

(3) 公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 山下 真

(4) 事業の目的

県中央卸売市場は昭和52年の開場以来、「県民の台所」として生鮮食料品の円滑な供給と消費生活の安定に重要な役割を担ってきたが、開設から47年以上が経過した現在では、施設の老朽化が進んでいる。また、人口・世帯構成の変化に伴う食料消費の減少や食の外部化・簡便化、インターネット販売等による食品流通の多様化など卸売市場を取り巻く状況は大きく変容している。本市場においても、それらへ対応することが重要な課題となっている。

このため、県では令和3年12月に「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針」（令和6年7月改正）、令和7年3月に「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針実施プラン」を策定し、市場機能の高機能化・効率化を図り、食の流通拠点として、食の安全・安心を確保する「市場エリア」と、市場の機能や立地を活かし、地域の賑わいを創出する「賑わいエリア」について、親和性のある一体的な整備を行うことで、持続可能で「産地や実需者、消費者から選ばれる」市場づくりを目指している。

今般、「賑わいエリア」に先行して整備を行う本事業は民間の経営能力及び技術的能力を活用した効率的な施設の整備が期待できるPFI手法を導入し、事業の効率化を図る。

(5) 本事業の実施にあたって遵守すべき根拠法令等

本事業を実施するにあたって遵守すべき本事業に関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等及びその他関連する法令等は、入札公告時に公表する要求水準書において示す。

(6) 事業方式

本事業は、受注者がPFI法に基づき、本事業で整備する公共施設を整備した後、施設所有権を県へ移転するBT方式（Build-Transfer）により実施するものとする。

(7) 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

時期	内容
令和8年3月	基本協定の締結
令和8年4月	仮契約の締結
令和8年7月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）
令和8年7月～	設計施工
令和13年度	新市場の開業
令和15年度	市場エリア完成

#### （8）業務範囲

受注者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書において示す。

- ア．統括管理業務
- イ．設計業務
- ウ．工事監理業務
- エ．施工業務
- オ．解体業務
- カ．移転業務
- キ．備品調達・処分業務
- ク．その他の業務

#### （9）受注者の収入

県は、受注者が行う本事業の業務範囲に示す業務に関する費用について、県が設定した予定価格の範囲内で落札者が提案した金額をもとに決定した金額を、PFI法第14条の規定に基づいて県と落札者の間で締結する事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、各年度毎に受注者に支払う。

なお、本事業では強い農業づくり総合支援交付金の交付を受けることを想定している。

## 2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

### （1）選定基準

本事業を従来型事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間全体を通じて県の財政負担の縮減を期待できる場合、又は県の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合には、PFI法第7条の規定に基づき本事業を特定事業として選定する。

(2) 特定事業の選定の方法

ア. 県の財政支出見込み額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

イ. 県が提供を受ける公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(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には、その結果を評価の内容と併せて、県ホームページにて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合にも、その旨を公表する。

## 第2章 受注者の募集及び選定に関する事項

### 1. 受注者選定に関する基本的事項

(1) 受注者の募集・選定方法

本事業は、設計及び施工段階の各業務を通じて、民間事業者に効率的かつ効果的な公共サービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要があることから、落札者の決定にあたっては、設計及び施工能力、事業計画能力並びに県の財政負担等を総合的に評価（「総合評価一般競争入札」：地方自治法施行令第167条の10の2）して決定する予定である。

(2) 審査の方法

審査は、入札参加資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、入札提案書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

ア. 入札参加資格審査

入札参加を希望する者に対し、入札参加表明書及び入札参加資格審査に必要な書類の提出を求める。

イ. 提案審査

入札参加資格審査通過者に対し、提案内容を記載した入札提案書類の提出を求める。

(3) 審査部会

県は、学識経験者等から構成される「奈良県中央卸売市場運営協議会市場再整備事業審査部会」（以下「審査部会」という。）において、入札参加者からの提案を審査する。

審査部会は以下の委員で構成される。

部会長	橋爪 紳也	大阪公立大学研究推進機構 特別教授
委員	浦出 俊和	摂南大学農学部 教授
	西川 恵二	奈良県中央卸売市場協会 理事長
	工藤 春代	立命館大学食マネジメント学部 教授
	宗像 宏治郎	宗像公認会計士事務所 公認会計士
	片山 賢志	川崎法律事務所 弁護士

(4) 入札の中止等

競売入札妨害若しくは談合行為の疑い、不正若しくは不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

(5) 落札者を選定しない場合

受注者の募集及び選定の過程において、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も県の財政負担の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI法に基づく特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2. 受注者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 受注者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定にあたっては、以下の手順及びスケジュールにて行うことを予定している。

日程 (予定)	受注者選定手順
令和7年3月26日 (水)	実施方針及び要求水準書 (案) (以下「実施方針等」という。) の公表
令和7年4月8日 (火)	実施方針等に関する説明会及び現地説明会
令和7年4月18日 (金) ~ 令和7年4月22日 (火)	実施方針等に関する個別対話
令和7年5月7日 (水)	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
令和7年5月23日 (金)	実施方針等に関する質問及び意見への回答の公表
令和7年6月	特定事業の選定及び公表
令和7年7月	入札公告及び入札説明書等の公表
令和7年7月	入札説明書等に関する説明会及び現地説明会
令和7年7月	入札説明書等に関する質問受付期限
令和7年8月	入札説明書等に関する質問への回答の公表
令和7年8月	入札参加表明書及び入札参加資格審査の受付期限

日程（予定）	受注者選定手順
令和7年8月	入札参加資格審査結果の通知
令和7年8月	入札説明書等に関する個別対話の申込期限
令和7年9月	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和7年11月	入札提案書及びVE提案書の受付
令和7年12月	入札提案書及びVE提案書に関するヒアリング
令和7年12月	VE提案書に関する回答送付
令和7年12月	入札書及び改善された入札提案書の受付
令和8年2月	改善された入札提案書に関する個別プレゼンテーション
令和8年3月	落札者の決定及び公表
令和8年3月	基本協定の締結
令和8年4月	仮契約の締結
令和8年7月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

(2) 実施方針等に関する説明会及び現地説明会

実施方針等に関する説明会及び現地説明会は、次のとおり行う。

ア. 会場・日時

奈良県中央卸売市場 管理棟3階 大会議室

令和7年4月8日（火） 午前9時30分

実施方針等に関する説明会終了後、続けて現地説明会を行う。

イ. 説明会参加申込書の受付

参加希望者は「実施方針等に関する説明会及び現地説明会参加申込書」（様式1）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて提出すること。電子メールの件名には「奈良県中央卸売市場再整備推進事業（市場エリア整備事業）説明会参加申込書」と記載すること。

なお、電子メール送信後、提出者は説明会参加申込書を送信した旨を「第2章 2.（2）エ. 送付先」まで電話連絡を行い、説明会参加申込書の到達を確認すること。

ウ. 受付期間

令和7年3月26日（水）～令和7年4月4日（金） 午後5時まで

エ. 送付先

奈良県 食農部 中央卸売市場再整備推進室

〒639-1123 奈良県大和郡山市筒井町957-1

電話番号：0743-56-7004

Eメールアドレス：ichiba-saiseibi@office.pref.nara.lg.jp

(3) 実施方針等に関する個別対話

実施方針等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、実施方針等に関する民間事業者との個別対話の場を設ける。

ア. 会場・日時

奈良県中央卸売市場 管理棟 2階

令和7年4月18日（金）～令和7年4月22日（火）

イ. 個別対話参加申込書の受付

参加希望者は「実施方針等に関する個別対話参加申込書」（様式2）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを「第2章2.（2）エ. 送付先」まで電子メールにて提出すること。電子メールの件名には〔奈良県中央卸売市場再整備推進事業（市場エリア整備事業） 個別対話参加申込書〕と記載すること。

なお、電子メール送信後、提出者は個別対話参加申込書を送信した旨を「第2章2.（2）エ. 送付先」まで電話連絡を行い、個別対話参加申込書の到達を確認すること。

ウ. 受付期間

令和7年3月26日（水）～令和7年4月11日（金） 午後5時まで

(4) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に関する質問及び意見の受付は、次の手順により行う。

ア. 質問及び意見の方法

質問及び意見は、「実施方針等に関する質問書」（様式3）・「実施方針等に関する意見書」（様式4）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを「第2章2.（2）エ. 送付先」まで電子メールにて提出すること。電子メールの件名には〔奈良県中央卸売市場再整備推進事業（市場エリア整備事業） 質問書等〕と記載すること。

なお、電子メール送信後、提出者は質問書・意見書を送信した旨を「第2章2.（2）エ. 送付先」まで電話連絡を行い、質問書・意見書の到達を確認すること。また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問・意見がなかったものとみなす。

イ. 受付期間

令和7年3月26日（水）～令和7年5月7日（水） 午後5時まで

ウ. 質問及び意見への回答の公表

提出された質問及び意見への回答は、県ホームページにて公表する。ただし、質

問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると県が判断したものについては公表しない。

公表日 令和7年5月23日（金）（予定）

※質問及び意見の内容等によっては公表が遅れる場合がある。その場合、改めて県ホームページで公表日を提示する。

（5）特定事業の選定及び公表

県は、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第7条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を県ホームページにて公表する。

（6）入札公告及び入札説明書等の公表

県は、実施方針等に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、入札公告並びに入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等（以下「入札説明書等」という。）を県ホームページにて公表する。

（7）入札説明書等に関する説明会及び現地説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向けて、入札説明書等に関する説明会及び現地説明会を実施する。実施方法等は入札説明書等により提示する。

（8）入札説明書等に関する質問の受付、回答

入札説明書等に記載した内容に対する質疑応答を行う。質問の提出方法、提出期間等は入札説明書等により提示する。

（9）入札参加表明書及び入札参加資格審査の受付、結果の通知

入札参加を希望する者は入札参加表明書及び入札参加資格審査に関する書類（以下「入札参加表明書等」という。）を提出すること。入札参加資格審査の結果は、入札参加表明書等の提出者に通知する。入札参加表明書等の提出方法、提出期間等は入札説明書等により提示する。

（10）入札説明書等に関する個別対話

県は、入札説明書等に関する質問回答に加え、入札参加資格審査結果の通知により、入札参加資格の確認を受けた者（以下「入札参加者」という。）の本事業に対する理解をより深め、入札参加者の創意工夫を引き出すとともに、提案書類作成の検討の方向性や具体化への一助とすることを目的に「入札説明書等に関する個別対話」を実施する。

なお、「入札説明書等に関する個別対話」は、入札参加者のうち、実施を希望する者に対して行うものとする。実施方法等は入札説明書等により提示する。

（11）入札提案書及びVE提案書の受付、ヒアリング、回答

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提案書を提出すること。また、入札参加者のうち、VE（※）にあたる提案がある場合はVE提案書を提出すること。その後、入札参加者と個別にヒアリングを行い、県はVEにあたる提案の適否について、個別に回答する。実施方法等は入札説明書等により提示する。

※VE（Value Engineering）とは、機能を低下させずにコストを低減できる手段又はコストを上げずに機能を向上させる手段を採用することにより、コスト縮減や機能・品質の向上を図る取組みである。

#### （12）入札書及び改善された入札提案書の受付

入札参加者は、入札書及び（11）の内容を踏まえ、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提案書（以下「改善された入札提案書」という。）を提出すること。

#### （13）改善された入札提案書に関する個別プレゼンテーション

改善された入札提案書を提出した者は、その内容について提案審査の一環として、プレゼンテーションを行うものとする。実施方法等は入札説明書等により提示する。

#### （14）落札者の決定及び公表

審査部会にて、入札参加者からの入札書及び改善された入札提案書（以下「入札提案書類」という。）を審査し、最も優れていると認めた入札参加者を最優秀提案者として選定する。県は審査部会の結果を踏まえ、落札者を決定し、その結果を県ホームページにて公表する。

#### （15）基本協定の締結

県は落札者と協議を行い、事業契約の締結に向けた基本的な事項を定める基本協定を締結する。

#### （16）仮契約の締結

県と落札者は、基本協定を踏まえて本事業の事業契約についての仮契約を締結する。ただし、落札者が特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する予定の場合、設立されたSPCと仮契約を締結する。

#### （17）事業契約の締結

仮契約は県議会の議決を経て、本契約となる。

### 3. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件

#### （1）入札参加者の構成等

ア. 入札参加者は、本事業の設計業務にあたる者、工事監理業務にあたる者及び施工業務にあたる者により構成されること。

イ. 入札参加者は、複数の企業により構成される共同企業体（以下「JV」という。）又はSPCを設立して本事業を実施することを予定し、本事業開始後、設計業務、工事監理業務及び施工業務のいずれかをSPCから直接業務を受託若しくは請け負うことを予定している企業により構成されるグループ（以下「入札参加グループ」と総称する。）とすること。

ウ. ア. の要件において、同一の企業が複数の業務を実施することができるが、工事監理業務にあたる者と施工業務にあたる者を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることはできない。（「資本面で関係のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面で関係のある者」とは、当該企業の代表者又は役員を兼ねている者をいう。）

エ. 入札参加者は、入札参加表明書等の提出時に入札参加グループを構成する企業（以下「構成企業」という。）及びこれらの者の担当業務（設計、工事監理及び施工の別）を明らかにすること。

オ. 入札参加手続等を行う代表構成企業は、施工業務にあたる者のうち、建築工事を担当する者（第2章3.（2）イ.（ウ）b.（a）から（d）に示す全ての資格要件を満たす者に限る。）から選出すること。

## （2）入札参加者の入札参加資格要件

ア. 一般的要件

入札参加グループの構成企業が、次の要件を全て満たしていること。

（ア）PFI法第9条各号のいずれかに該当する者でないこと。

（イ）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

（ウ）入札参加表明書等の提出期限の日から入札提案書類の提出日までの期間に、奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止措置（以下「入札参加停止」という。）を受けていないこと。

（エ）本事業について、次に掲げるアドバイザー業務等に関与した者及びこの者と資本面（この者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）又は人事面（代表者又は役員がこの者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。以下同じ。）において関連がある者でないこと。

名 称：株式会社山下PMC

所在地：東京都中央区日本橋一丁目4番1号

日本橋一丁目三井ビルディング12階

- (オ) 本事業の審査部会委員と人事面において関連がある者でないこと。
- (カ) 会社更生法（平成14年法律第154号。以下「新法」という。）第17条の規定による更生手続開始の申立て（新法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る新法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条に規定する更生手続開始の申立てを含む。）をしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、新法に基づく更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、更生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (キ) 平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条の規定による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
- (ク) 平成12年4月1日以降に民事再生法第21条に規定する再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法に基づく再生手続開始の決定を受けた者であっても、再生計画の認可の決定を受けた場合は、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (ケ) 他の入札参加グループの構成企業として参加していないこと。
- (コ) 入札参加表明書等により参加の意思を表明した入札参加グループの構成企業の変更を原則としてしないこと。ただし、入札参加表明書等提出後に入札参加グループの代表構成企業以外の構成企業が会社更生法に基づく更生手続開始の申立て若しくは民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをした若しくはなされたこと又は県から入札参加停止を受けたことにより入札参加資格を失った場合、その他県がやむを得ないと認めた場合において、入札提案書類の提出日の4日前までに県と協議を行い、構成企業を補充する等を行い、改めて入札参加表明書等を提出し、入札提案書類の提出日までに入札参加資格の確認を受けたときは、この限りでない。

#### イ. 各業務にあたる者の入札参加資格要件

入札参加グループの構成企業のうち、設計、工事監理及び施工の各業務にあたる者が、それぞれ次の前提条件及び資格要件を満たしていること。

##### (ア) 設計業務にあたる者

###### a. 前提条件

- ① 単体又は複数の者で実施
- ② 建築分野を担当する者と土木分野を担当する者が必要。ただし、両分野の要件をともに満たす場合には同一の者が兼ねても差し支えない。
- ③ 建築分野を担当する者はb. 資格要件（a）から（c）の要件を全て満た

す者であること

- ④土木分野を担当する者はb. 資格要件（d）及び（e）の要件を全て満たす者であること

b. 資格要件

- （a）建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- （b）建設工事等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成8年12月奈良県告示第427号）による競争入札参加資格（以下「県建設工事等競争入札参加資格」という。）のうち、建築設計業務に登録していること。
- （c）平成22年4月1日から入札参加表明書等の受付締切日までの間において完成、引渡し完了した、床面積10,000㎡以上の卸売市場、倉庫業を営む倉庫（多層式で食品用冷蔵施設を含むもの）又は食品加工工場の新築、増築若しくは改築（増築又は改築の場合は工事対象範囲の床面積が10,000㎡以上とする。）の設計業務の元請実績を有すること。
- （d）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（河川、砂防及び海岸、海洋部門）及び（道路部門）に登録していること。
- （e）平成22年4月1日から入札参加表明書等の受付締切日までの間において完成、引渡し完了した、道路設計業務の元請実績を有すること。

（イ）工事監理業務にあたる者

a. 前提条件

- ①単体又は複数の者で実施
- ②建築分野を担当する者と土木分野を担当する者が必要。ただし、両分野の要件をともに満たす場合には同一の者が兼ねても差し支えない。
- ③建築分野を担当する者はb. 資格要件（a）から（c）の要件を全て満たす者であること
- ④土木分野を担当する者はb. 資格要件（d）の要件を満たす者であること

b. 資格要件

- （a）建築士法第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- （b）県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務に登録していること。
- （c）平成22年4月1日から入札参加表明書等の受付締切日までの間において完成、引渡し完了した、床面積10,000㎡以上の卸売市場、倉庫業を営む倉庫（多層式で食品用冷蔵施設を含むもの）又は食品加工工場の新築、増築若しくは改築（増築又は改築の場合は工事対象範囲の床面積が10,000㎡以上とする。）の工事監理業務の元請実績を有すること。
- （d）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（河川、砂防及び海岸、海洋部門）及び（道路部門）に登録していること。

（ウ）施工業務にあたる者

a. 前提条件

① 2者から4者で実施

② 建築分野を担当する者と土木分野を担当する者が必要。ただし、両分野の要件をともに満たす場合には同一の者が兼ねても差し支えない。

③ 建築分野を担当する者はb. 資格要件(a)から(d)の要件を全て満たす者であること

④ 土木分野を担当する者はb. 資格要件(f)から(h)の要件を全て満たす者であること

なお、③及び④の条件を満たす場合、建築分野を担当する者にb. 資格要件(a)、(c)及び(e)の要件を満たす者を、土木分野を担当する者にb. 資格要件(f)、(h)及び(i)の要件を満たす者を参加させることができる。

b. 資格要件

(a) 建設業法(昭和24年法律第100号)第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有すること。

(b) 経営事項審査結果における建築一式工事の総合評定値が1,200点以上であること。

(c) 県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設工事(建築一式)に係る入札参加資格申請における参加資格を有すること。

(d) 平成22年4月1日から入札参加表明書等の受付締切日までの間において完成、引渡し完了した、床面積10,000㎡以上の卸売市場、倉庫業を営む倉庫(多層式で食品用冷蔵施設を含むもの)又は食品加工工場の新築、増築若しくは改築(増築又は改築の場合は工事対象範囲の床面積が10,000㎡以上とする。)の施工業務の元請実績を有すること。(JVの構成員としての実績は、代表者は出資比率20%以上、構成員は10%以上を対象とする。)

(e) 経営事項審査結果における建築一式工事の総合評定値が900点以上であること。

(f) 建設業法第15条の規定による土木工事業に係る特定建設業の許可を有すること。

(g) 経営事項審査結果における土木一式工事の総合評定値が1,200点以上であること。

(h) 県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設工事(土木一式)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。

(i) 経営事項審査結果における土木一式工事の総合評定値が900点以上であること。

(3) 共同企業体及び特別目的会社の設立に関する要件

ア. JVに関する要件

(ア) 施工業務にあたる者のうち、建築工事を担当する者(第2章3.(2)イ.

(ウ) b.(a)から(d)に示す全ての資格要件を満たす者に限る。)を代表

構成企業とする乙型 J V 又は甲型乙型併用 J V とすること。

- (イ) 乙型 J V の場合、代表構成企業の分担業務額は構成企業中最大又は最大と同額とすること。
- (ウ) 甲型乙型併用 J V の場合であって、分担したいずれかの業務を複数の構成企業が共同で実施する場合の出資比率は、当該業務にあたる構成企業が 2 者の場合はいずれも 30% 以上、3 者の場合は 20% 以上、4 者以上の場合は 15% 以上とすること。
- (エ) 甲型乙型併用 J V の場合であって、施工業務を共同で実施する場合、施工業務の分担業務額は各分担業務中最大又は最大と同額とし、かつ、代表構成企業の出資比率は施工業務にあたる構成企業中最大又は最大と同比率とすること。なお、施工業務を分担して実施する場合、代表構成企業が属する分担業務の分担業務額は各分担業務中最大又は最大と同額とし、施工業務を分担し、かつ、代表構成企業が属する分担業務を共同で実施する場合、代表構成企業が属する分担業務の分担業務額は各分担業務中最大又は最大と同額とし、かつ、代表構成企業の出資比率は代表構成企業が属する分担業務にあたる構成企業中最大又は最大と同比率とすること。
- (オ) 入札参加表明書等の提出と同時に、共同企業体の構成に関する協定書を提出すること。

#### イ. S P C の設立に関する要件

- (ア) 事業契約の仮契約の締結前までに、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として S P C を設立し、登記簿謄本上の本社所在地を奈良県内とすること。
- (イ) 構成企業は、S P C への議決権株式による出資を行うものとし、議決権の合計は、全体の 50% を超えるものとする。また、代表構成企業の出資比率は出資者中最大とすること。
- (ウ) 全ての出資者は、事業期間中、S P C の議決権株式を保有するものとし、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。
- (エ) 入札参加表明書等の提出と同時に、特別目的会社の設立に関する誓約書を提出すること。

#### 4. 審査に関する基本的な考え方

- (1) 審査は、審査部会で行うものとし、落札者決定基準は入札説明書等と併せて公表する。
- (2) 審査部会において、施設計画等の各方面から総合的に入札提案書類の審査を行い、最も優れた提案を最優秀提案とする。

(3) 審査部会において、最優秀提案を選定するまでの間において、入札参加者（入札参加グループの構成企業を全て含む。）が地方自治法施行令第167条の4の規定に基づく入札参加資格の制限、又は入札参加停止を受けた場合には選定しない。

## 5. 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

### (1) 入札参加資格審査

「第2章3. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件」の具備を審査する。

### (2) 提案審査

別に定める落札者決定基準に基づき、施設計画等を総合的に審査する。

## 6. 落札者の決定

審査部会は入札参加者からの入札提案書類を審査し、最も優れていると認めた入札参加者を最優秀提案者として選定し、県は審査部会の結果を踏まえ、落札者を決定する。

## 7. 審査の結果及び評価の公表

審査の結果及び評価は県ホームページにて公表する。

## 8. 提案書類の取扱い

### (1) 著作権

提案書類の著作権は、入札参加者に帰属する。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、落札者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとする。また、落札者以外の提案内容については、本事業の公表に必要な範囲以外には使用しない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

### (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、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を入札参加者が負うものとする。

ただし、県が指定した工事材料、施工方法等で、要求水準書等に特許権等の対象で

ある旨が明記されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、県が責任を負うものとする。

### 第3章 受注者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

#### 1. 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、県と受注者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高い公共サービスの提供を目指すものとする。

この考え方に基づいて、予想されるリスク及び県と受注者の責任分担は、別記「予想されるリスクと責任分担表（案）」に基本的な考え方を定めるものとし、責任分担の具体的な内容については、入札公告時に明らかにする。

#### 2. 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

県は、受注者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かの把握等を目的にモニタリングを行う。モニタリングの実施方法等の詳細は入札公告時に明らかにする。

### 第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

#### 1. 立地条件

所在地	大和郡山市筒井町957番地の1（奈良県中央卸売市場）		
事業用地の構成	本事業用地		約19.3ha
	奈良県中央卸売市場敷地 （現市場敷地）		約15.5ha
	北側用地		約3.8ha
再整備後の ゾーニング	市場エリア		約12.6ha
	賑わいエリア		約6.4ha
	調整池		約0.3ha

整備順序		
	<p>敷地西側：県道193号 筒井二階堂線 幅員約6～8m（2車線）</p> <p>※現市場敷地は、3号進入路において県道193号に接道</p> <p>敷地北側：国道25号 幅員約12m（2車線）</p>	
用途地域等	用途地域	準工業地域 （ただし、2号進入路の一部及び北側用地は市街化調整区域）
	容積率	200%（市街化調整区域部分については400%）
	建蔽率	60%（市街化調整区域部分については70%）
	高度地区指定	31m高度地区（市街化調整区域部分については指定なし）
	防火地域指定	指定なし
	その他	<p>奈良県中央卸売市場（市場）（昭和49年9月3日）</p> <p>奈良県中央卸売市場地区 地区計画 （令和3年10月14日）</p> <p>（1）土地利用の方針：市場施設を適切に配置</p> <p>（2）建築物の高さの最高限度：現市場敷地の一部を20mに制限</p> <p>（3）緑化面積：行為地面積の3%以上</p> <p>※具体的には大和郡山市HPの用途地域・高度地区の変更の決定（令和3年10月14日）を参照</p>

周知の埋蔵文化財 包蔵地指定	指定なし 現市場敷地：トレンチ調査（令和8年度予定）の結果により、建物等配置箇所の本調査が必要となる可能性あり 北側用地：令和6年度のトレンチ調査の結果により、本調査必要箇所判明済み
交通・アクセス	鉄道：近鉄橿原線筒井駅から約900m（徒歩10分） 車：西名阪自動車道と京奈和自動車道の交わる郡山インターチェンジから約2.4km

## 2. 施設構成

本事業で整備する主な施設等の構成及び概要は次のとおりである。各施設の詳細は要求水準書にて示す。

分類	室・施設
市場棟機能	青果卸売場、青果仲卸個別店舗、水産卸売場、水産仲卸個別店舗、青果共同加工場、水産加工場等
関連商品売場棟機能	関連商品売場等
管理事務所機能	管理事務所等
食品衛生検査所機能	食品衛生検査所等
特高受変電室機能	特高受変電室等
廃棄物集積所機能	廃棄物集積所等
その他	守衛所、駐輪場等

(参考) 賑わいエリア整備事業での整備施設の例示

施設	概要
マルシェ・フードホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良県産をはじめとした本市場の新鮮な食材を購入できる施設</li> <li>・食べる楽しみを県民や観光客など多くの人たちに届ける施設</li> </ul>
食品加工施設・物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場の機能強化、活性化に資する施設</li> </ul>

## 第5章 事業計画又は事業契約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

### 1. 基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と受注者は誠意をもって

協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

## 2. 管轄裁判所の指定

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。

## 第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難になった場合には、以下の措置を講じる。

### 1. 受注者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

#### (1) モニタリング結果に基づく是正措置等

県は、受注者が事業契約で定める条件に違反した場合、又は受注者により提供される公共サービスが要求水準を満たさないと判断した場合には、受注者に対して業務の改善勧告及びサービス対価の減額等を行うことができる。

#### (2) モニタリング結果に基づく契約解除

県は、業務の改善勧告を行ったにもかかわらず、受注者が一定の期間内に改善措置を講じなかった場合、又は改善することができなかった場合には、事業契約を解除することができる。

また、県は、受注者が改善措置を講じてもおお、公共サービスの提供に重大な障害の発生が懸念される場合、又は業務遂行能力の回復が困難であると判断した場合には、事業契約を解除することができる。ただし、県は、事業契約を解除する前に、受注者に対して一定の猶予期間を与える場合がある。

#### (3) 受注者の倒産等による事業契約の解除

県は、受注者の倒産、財務状況の著しい悪化、その他受注者の責めに帰すべき事由により、本事業の継続が困難と合理的に判断される場合には事業契約を解除することができる。

#### (4) 損害賠償

(2) 及び (3) の規定により事業契約を解除した場合、受注者は県に生じた損害を賠償しなければならない。

## 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

### (1) 事業契約の解除

県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難と合理的に判断される場合、受注者は事業契約を解除することができる。

### (2) 損害賠償

(1)の規定により受注者が事業契約を解除した場合、県は受注者に生じた損害を賠償する。

## 3. 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他県又は受注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には、県及び受注者は、事業継続の可否について協議することとする。  
なお、一定期間内に協議が整わなかった場合、事業契約の措置に従うこととする。

## 第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

### 1. 法制上及び税制上の措置

受注者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、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、それによるものとする。

### 2. 財政上及び金融上の支援

受注者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を受注者が受けることができるよう努めるものとする。

### 3. その他の支援

県は受注者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 第8章 その他特定事業の実施に関する事項

1. 議会の議決

本事業の実施に係る議案の県議会への提出予定は次に示すとおりである。

事業契約に関する議案 令和8年6月定例奈良県議会

2. 情報公開及び情報提供

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

3. 提案に係る費用負担

提案に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

4. 実施方針等に関する問合せ先

奈良県食農部 中央卸売市場再整備推進室

〒639-1123 奈良県大和郡山市筒井町957-1

電話番号：0743-56-7004

Eメールアドレス：ichiba-saiseibi@office.pref.nara.lg.jp

別記 予想されるリスクと責任分担表（案）

本責任分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。

詳細については、入札公告時に公表する事業契約書（案）で明らかにする。

●主分担 ▲従分担

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
				県	受注者	
共通事項 に関連する リスク	1	募集書類 リスク	入札説明書等の誤り・内容の変更によるもの	●		
	2	資金調達 リスク	県が調達する建設の支払金に関するもの	●		
			受注者の資金調達に関するもの		●	
	3	許認可リ スク	県の事由による許認可等取得遅延によるもの	●		
			受注者の事由による許認可等取得遅延によるもの		●	
	4	法令変更 リスク	本事業に直接影響を及ぼす法制度・許認可の新設・変更によるもの	●		
			上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		●	
	5	税制変更 リスク	本事業に直接影響を及ぼす税制度の新設・変更によるもの	●		
			法人の利益にかかる税制度の新設・変更によるもの（法人税等）及び上記以外の税制度の新設・変更によるもの		●	
	6	近隣対応 リスク	本事業に対する住民反対運動等	●		
			上記以外のもの		●	
	7	環境影響 リスク	受注者の業務により生じる環境への影響		●	
			上記以外のもの	●		

●主分担 ▲従分担

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
				県	受注者	
共通事項 に関連する リスク	8	事業中 止・延 期・遅延 リスク	県の事由による事業の中止・ 延期・遅延	●		
			受注者の事由による事業の中 止・延期・遅延		●	
	9	第三者賠 償リスク	県の事由による事故によるもの	●		
			受注者の事由による事故によるもの		●	
	10	不可抗力 リスク	戦争、暴動、天災等による事業の延期・中止・変更及び費用の増加	●	▲	※1
11	物価変動 リスク	インフレ・デフレによる費用の増減	●	▲	※2	
事業契約 締結前段 階における リスク	12	応募費用 リスク	応募に係る費用負担		●	
	13	契約リスク	県の帰責事由（議会の決議が得られない場合を含む）により受注者と契約締結できないリスク	●		
受注者の帰責事由により県と契約締結できないリスク				●		
調査・設計・施工 段階における リスク	14	用地リスク	土壌汚染、地中障害物の発見、埋蔵文化財の発見等の用地の不適合のうち、県が提示した資料等により通常予測可能なものによるもの		●	
			上記以外の予測できない用地の不適合に関するもの	●		
	15	測量・調査 リスク	県が提示した測量・調査資料に関するもの	●		
			受注者が実施した測量・調査に関するもの		●	

●主分担 ▲従分担

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
				県	受注者	
調査・設計・施工段階におけるリスク	16	設計リスク	県の事由（県の指示による設計変更等）による設計等の完了遅延・設計費の増大	●		
			受注者の事由（提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備等）による設計等の完了遅延・設計費の増大		●	
	17	施工遅延リスク	県の事由による（要求水準書の不備、県の指示による設計変更、提示条件等の不備・変更、土地の不適合等）工事の遅延・工事費の増大	●		
			受注者の事由による（設計の不備、履行遅滞等）工事の遅延・工事費の増大		●	
	18	施設性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む）		●	
	19	施設の不適合リスク	事業契約に規定する契約不適合の責任期間中に見つかった施設の不適合によるもの		●	
事業契約に規定する契約不適合の責任期間後に見つかった施設の不適合によるもの			●			

※1 不可抗力リスクは、一定の金額以下は受注者負担、それを超える金額は県負担とする予定である。

※2 一定の物価変動が生じた場合に県の支払金額の見直しを行う予定である。