

奈良県は、（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業について2026年7月23日に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定に基づく実施方針を公表しました。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業のうち、（仮称）奈良県アリーナ整備運営事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

2026年10月9日

奈良県知事 山下 真

(仮称) 医大新駅周辺まちづくり事業

特定事業の選定について
(仮称) 奈良県アリーナ整備運営事業)

2026 年 10 月

奈良県

目次

I	特定事業の選定に係る評価の趣旨.....	1
II	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)	事業名称.....	1
(2)	公共施設の管理者.....	1
(3)	事業目的.....	1
(4)	事業概要.....	2
(5)	事業期間.....	5
III	選定の基準及び評価の方法.....	6
1	選定の基準.....	6
2	評価の方法.....	6
IV	評価内容.....	7
1	定量評価.....	7
(1)	算定にあたっての前提条件.....	7
(2)	算定結果.....	7
2	定性評価.....	7
(1)	自主事業の実施による相乗効果.....	7
(2)	効果的・効率的な事業の実施.....	7
(3)	利用者へのサービス向上.....	8
(4)	リスク分担の明確化による安定した事業運営.....	8
(5)	公共施設の整備と公有地の民間活用の一体的な推進.....	8
V	結論.....	8

I 特定事業の選定に係る評価の趣旨

奈良県（以下、「県」という。）は、2026年7月23日に公表した「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業実施方針」において定めた「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業」（以下、「本事業」という。）のうち、「（仮称）奈良県アリーナ整備運営事業」を、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下、「PFI法」という。）第7条に基づき特定事業として選定するに当たり、実施することが適切であることを確認するための評価を行った。

なお、本資料で用いる用語は、特段の定めがない限り、県が2026年10月9日に公表する「（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業入札説明書」の定めに従う。

II 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

（仮称）奈良県アリーナ整備運営事業

（2）公共施設の管理者

奈良県知事 山下 真

（3）事業目的

県と橿原市（以下「市」という。）は、医大、近鉄を加えた4者で令和4年度に「奈良県立医科大学附属病院南側地区まちづくり連携協定」を締結し、4者が連携し「奈良県立医科大学附属病院南側地区のまちづくり」を進めている。また、令和5年度には新駅設置に向けて県・市・近鉄の3者で「奈良県立医科大学附属病院南側地区のまちづくりにおける（仮称）医大新駅の設置等に関する基本協定」を締結し、整備を進めている。

さらに、県は、令和7年度に「スポーツ拠点整備基本計画」を策定し、県民が多種多様なスポーツに快適に取り組むことができるとともに、「はじまりの地なら国スポ・全スポ（第85回国民スポーツ大会・第30回全国パラスポーツ大会）（以下「国スポ等」という。）」をはじめとした大規模スポーツ大会が開催可能で、プロスポーツ（B.LEAGUE、SV.LEAGUE）の基準にも適合したアリーナを新駅に隣接して整備することとしている。このアリーナは、スポーツ以外にも多様な利用が可能な施設として、文化活動、各種イベントの開催や多様なプログラムを通じて人々が集い交流する場を提供するとともに、災害応急活動の実施が可能な施設を目指している。

本事業は新駅の東西のまちづくりを行うものであり、官民が各々ノウハウを活かし、アリーナをはじめとする公共施設の整備と公有地の民間活用を一体的に推進するとともに、新駅の東西が連携・融合した、利便性と回遊性の高い空間を創出することで、実施方針に掲げる本事業の理念の実現を目指すものである。

また、県は、本事業を通じて、スポーツ振興を更に推進し、「健康長寿の奈良県」、「持続可能な地域社会」の実現を目指すとともに、新駅の東西一体のまちづくりによる地域活性化を目指す。

(4) 事業概要

ア 事業方式

PFI 法に基づき、「要求水準書別添資料【共通編】資料2 本事業の事業区域図」にて示す事業区域のうち西側エリアにおいて、民間事業者①が自ら特定事業施設を設計及び建設し、完工後は県に特定事業施設の所有権を移転し、民間事業者①が所有権移転後の事業期間中に係る特定事業施設の運営及び維持管理を行う BT0 (Build Transfer Operate) 方式とする。

イ 特定事業施設の概要

特定事業施設の概要は下表のとおりである。

諸室
・メインアリーナ（競技床・観客席） ・サブアリーナ（競技床・観客席） ・ランニングコース ・メインアリーナ器具庫・サブアリーナ器具庫 ・会議室 ・貴賓室・特別室・VIP ラウンジ ・ウェイトリフティング室 ・放送室（音響・映像） ・更衣室・シャワー室 ・多目的更衣室・シャワー室 ・競技者用トイレ ・観客用トイレ・一般開放用トイレ ・バリアフリースイレ ・授乳室 ・医務室 ・キッズルーム ・事務関係諸室 ・屋内バックヤード ・機械室 ・アリーナ駐輪場 ・自主事業施設（自主事業Bを実施する場合） ・エントランスホール・共用部
外構・その他
・アリーナ広場 ・屋外デッキ ・屋外バックヤード ・駐車場 ・既存水路及び雨水幹線（維持管理業務対象外）

ウ 特定事業の業務範囲

特定事業において民間事業者①が行う業務の範囲は次のとおりである。なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書を参照すること。

① **設計・建設業務**

- ・ 要求水準確認計画書・報告書の作成・提出
- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 備品調達、設置業務
- ・ 周辺対策業務
- ・ 設計・建設業務に伴う各種許認可申請等の手続業務
- ・ 国庫補助金申請に係る資料作成支援業務
- ・ 年度出来高払いのための出来高証明資料の作成業務
- ・ 年度・中間・竣工検査及び引き渡し業務
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

② **開業準備業務**

- ・ 予約システム等整備業務
- ・ 事前広報、利用受付業務
- ・ 開業準備期間中の特定事業施設の運営・維持管理業務
- ・ 開館式典及び内覧会等の実施業務
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

③ **運営業務**

- ・ 総合管理業務
- ・ 利用受付業務
- ・ 広報・PR業務
- ・ トレーニング等指導・相談業務
- ・ 主催事業
- ・ 自主事業A（任意）
- ・ 自主事業B（任意）
- ・ 自主事業C（任意、特定事業範囲外）
- ・ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

④ **維持管理業務**

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 備品等保守管理業務
- ・ 修繕・更新業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務

- ・駐車場及び駐輪場管理業務
- ・長期修繕計画作成業務
- ・その他これらを実施するうえで必要な関連業務

エ 民間事業者①の収入

特定事業における民間事業者①の収入は次のとおりである。

① アリーナの設計及び建設に対するサービス購入料

県は、アリーナの設計及び建設に要する費用で、事業者の提案金額を基に、県と民間事業者①との間で締結する PFI 事業等契約書に定める額を支払う。

アリーナの設計及び建設に対するサービス購入料に関して、一定の額については、建設一時金として令和 9 年度から令和 13 年度の施設整備期間の年度ごとに、民間事業者①に支払うことを想定している。

各年度の支払限度額は、県が年度ごとの想定出来高の範囲内で算定した額とすることを想定している。また、県は、維持管理・運営期間中、民間事業者①に対して、民間事業者①が実施する本事業に要する費用のうち、特定事業施設の設計及び建設に係る初期投資に相当する金額から前述の建設一時金を控除した額を、サービス購入料として割賦方式により支払う。

② アリーナの開業準備に対するサービス購入料

県は、アリーナの開業準備に要する費用で、事業者の提案金額を基に、PFI 事業等契約書において予め定める額を開業準備期間に応じ、民間事業者①に支払う。

③ アリーナの運営・維持管理に係るサービス購入料

アリーナの運営・維持管理に要する費用で、事業者の提案金額を基に、県と民間事業者①との間で締結する PFI 事業等契約書に定める額である。県へのアリーナ引き渡し後、事業期間終了までの間、県は民間事業者①に対し、年度四半期ごとに支払うことを想定している。

④ 利用料金収入

民間事業者①は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 8 項に基づき、アリーナの利用料金収入を自らの収入として収受することができる。

また、民間事業者①は、自らの提案（主催事業・自主事業）により、本事業の目的に合致する範囲内において、アリーナを利用した収益事業等を実施することができ、得られた売上の一部が民間事業者①の収入となる。

オ 利用料金収入・自主事業（自主事業 C を除く）収入の還元

民間事業者①は、令和 15 年度以降、特定事業施設の利用料金収入（県民利用・興業利用を含む）、主催事業収入、自主事業 A 及び自主事業 B における収入の合計から、県が設定する収入（以下「県設定収入」という。）[45,000,000]（円/年度：税込）を引いた金額をレベニューシェア対象額（収益配分の対象額）とする。

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

カ 資金調達

民間事業者①は、特定事業の実施に当たり、特定事業施設の設計及び建設に係

るサービス購入料のうち、必要な場合はプロジェクトファイナンス等を活用し、資金調達を行う。

(5) 事業期間

特定事業の実施スケジュールは次表を予定している。

項目	スケジュール
PFI 事業等契約締結	令和 9 年 7 月 奈良県議会定例会議決後
設計・建設業務期間	PFI 事業等契約締結後～令和 13 年 5 月 30 日まで ※ 1
開業準備業務期間	PFI 事業等契約締結後～令和 14 年 3 月 31 日
事前準備段階	PFI 事業等契約締結後から適宜協議 ※ 2
国民スポーツ大会・全国パラスポーツ大会対応段階	令和 13 年 7 月 1 日～令和 13 年 11 月 30 日 ※ 3
最終準備段階	令和 13 年 12 月 1 日～令和 14 年 3 月 31 日
特定事業施設の引き渡し日	令和 13 年 5 月 30 日
運営・維持管理業務期間	令和 13 年 5 月 31 日～令和 28 年 3 月 31 日 ※ 3

- ※ 1 基本設計業務は令和 9 年度内に完了させること。なお、令和 10 年 1 月以降、国民スポーツ大会での競技実施に向けた視察を予定しているため、敷地図面及び建築物図面等、特定事業施設において競技運営を準備するにあたり、必要となる図面を令和 9 年中に提出すること。
- ※ 2 開業準備業務（事前準備段階）は基本設計業務期間から着手すること。なお、具体的な開始時期は民間事業者①の提案によるものとする。
- ※ 3 国民スポーツ大会・全国パラスポーツ大会時の県による占用期間は令和 13 年 7 月 1 日～令和 13 年 11 月 30 日までとする。

Ⅲ 選定の基準及び評価の方法

1 選定の基準

県は、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た県の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できることを選定の基準とした。

2 評価の方法

県の財政負担見込額の算定については、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準については、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。

IV 評価内容

1 定量評価

(1) 算定にあたっての前提条件

本事業において、県自らが実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額を比較して定量的評価を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、県が独自に設定したものであり、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。

項目	県自らが実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	①施設整備費 ②開業準備費 ③運営費 ④維持管理費 ⑤利用料金収入（控除）	①施設整備費 ②開業準備費 ③運営費 ④維持管理費 ⑤利用料金収入（控除） ⑥建中金利 ⑦公租公課 ⑧割賦払い金利 ⑨SPC設立・管理運営費 ⑩ファイナンス経費 ⑪アドバイザー費 ⑫モニタリング費
共通の条件	①事業期間 14年10か月 ②割引率 1.814%	
資金調達に関する事項	①国庫補助金 ②起債 ③一般財源	①国庫補助金 ②起債 ③一般財源 ④民間資金
積算方法	概略の施設計画を策定し、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して算定	県が直接実施する場合に比べ、一定割合の縮減が実現するものとして設定

(2) 算定結果

本事業を特定事業として実施することにより、県自らが事業を実施する場合と比べ、本事業をPFI事業として実施した場合、7.7%の県財政負担額の削減効果（VFM）が見込まれる。

2 定性評価

本事業をPFI事業として実施することにより、以下の定性的な効果を期待することができる。

(1) 自主事業の実施による相乗効果

本事業をPFI事業として実施することにより、民間事業者が有する運営ノウハウ及び創意工夫を活用した施設運営が図られるとともに、自主事業の実施により、プロスポーツ、各種イベント、文化芸術活動など、多目的に活用することで、継続的な賑わいと交流を生み出す場を形成することが期待できる。

(2) 効果的・効率的な事業の実施

設計・建設業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務を民間事業者に一括

して委ねることにより、各業務を個別に発注する場合と比較して、運営及び維持管理を見据えた効率的かつ効果的な施設整備が可能となる。また、運営及び維持管理を行う事業者が設計の段階から参画することで、供用開始時からの円滑な運営や業務の効率化が期待できる。

(3) 利用者へのサービス向上

民間事業者が有するスポーツ施設や集客施設等のノウハウを活用し、利用者ニーズに柔軟に対応することで、アリーナを、県民の健康増進、スポーツ振興及び文化芸術活動を支える拠点として、また、日常的な県民の居場所や産官学交流・活動拠点として利用され、良質なサービスを提供することが期待できる。

(4) リスク分担の明確化による安定した事業運営

事業期間中に発生するリスクをあらかじめ想定し、県と事業者の責任分担を明確化することにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となる。これにより、長期の事業期間にわたり、安定的かつ効率的な事業運営が期待できる。

(5) 公共施設の整備と公有地の民間活用の一體的な推進

西側エリアのアリーナ整備と東側エリアのまちづくり事業を一体的に計画することで、民間事業者のノウハウを最大限活かした事業展開が図られるとともに、医療・商業・交流機能等が複合的に集積・成長・発展することで、東西エリアで互いに利用者増加や消費額増加等の相乗効果が期待できる。

V 結論

本事業を PFI 事業として実施し、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、7.7%の県財政負担額の削減という定量的な効果が見込まれるとともに、評価内容に提示した様々な定性的な効果が期待できる。

以上により、本事業を PFI 事業として実施することが適切であると認められるため、PFI 法第7条に基づき、特定事業として選定する。