

まほろば健康パーク整備運営事業 特定事業の選定

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）第 7 条の規定に基づき、まほろば健康パーク整備運営事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定における客観的評価の結果を次のとおり公表する。

令和 8 年 3 月 16 日

奈良県知事 山下 真

特定事業の選定について

第1 事業概要

1 事業名

まほろば健康パーク整備運営事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設の種類

都市公園

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

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

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

本事業は、子どもが学びや遊びを通じて健やかに成長できる環境を整え、子育て世代同士や地域住民との交流が促進されるよう、公園の整備および運営を充実させることを目的とする。そのため、本公園をインクルーシブ公園として機能強化し、利用者のニーズに応じた、より質の高いサービスを提供する。

5 事業の概要

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。

(1) 設計・建設業務

ア 事前調査業務

イ 設計業務

ウ 建設業務

エ 既存施設改修等業務

オ 工事監理業務

カ 什器・備品等調達業務

キ 近隣対応・周辺対策業務

ク 各種許認可申請等の手続業務

ケ 中間・竣工検査及び引き渡し業務

コ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

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

(3) 運營業務

- ア 開業準備業務
- イ 利用受付等業務
- ウ 利用料金徴収業務
- エ 巡回管理等業務
- オ 遊びの支援業務
- カ イベント・プログラム運營業務
- キ プールの監視業務
- ク プール等の水質管理業務
- ケ 広報業務
- コ 災害時対応業務
- サ 事業期間終了時の引継業務
- ス その他これらを実施する上で必要な関連業務
- シ 自主提案事業

6 事業内容

(1) 施設概要

- ア 事業用地 大和郡山市宮堂町、磯城郡川西町大字下永
- イ 敷地面積 既存公園エリア : 約 11.8ha (計画面積 12.8ha)
拡張整備エリア予定区域 : 約 14ha

(2) 事業方式

本事業は、民間事業者の有するノウハウを活用し、より効率的で良質なサービスの提供を実現するため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(以下、「PFI法」という。)に基づき、民間事業者(以下「事業者」という。)が本件施設を整備し、維持管理・

運営期間内において本件施設等の維持管理及び運営を行うものである。

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

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

なお本事業では、維持管理・運営を行う事業者（以下「管理運営事業者」という。）を先行して選定し、その後、設計・建設を行う事業者（以下「設計建設事業者」という。）を選定する「運営先行型 PFI 方式」を採用する。

(3) 事業期間

事業期間は、以下のとおりとする。

1) 拡張整備エリア (PFI-BT0)

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

2) 既存公園エリア (PFI-R0)

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

第2 本事業を県自らが実施する場合と PFI 方式により事業者が実施する場合の評価

1 特定事業の選定基準

本事業を PFI 法に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）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が期待できること及び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ことを選定の基準とした。

2 評価の方法

(1) 定量的評価

県の財政負担見込額の算定にあたっては、本事業を実施する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のうえ、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行った。

(2) 定性的評価

上記の定量的評価に加えて、本事業を PFI 事業として実施する場合における公共サービスの水準について、定性的な評価を行った。

3 定量的評価（県財政負担額の縮減）

(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。

表 県の財政負担額算定の前提条件

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維持管理費 ③運営費 ④利用料金収入（控除）	①施設整備費 ②維持管理費 ③運営費 ④利用料金収入（控除） ⑤SPC 管理運営費 ⑥アドバイザー費 ⑦モニタリング費 ⑧公租公課
共通の条件	①事業期間 17 年 6 か月 ②敷地面積 約 25.8ha ③割引率 0.363% (過去 10 年の 10 年国債利回りの平均値 (デフレーターを考慮した実質値))	
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市中銀行借入 ④資本金 ⑤一般財源
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

(3) 算定結果

上記「表 県の財政負担額算定の前提条件」に基づく県の財政負担額について、県が自ら実施する場合と PFI 事業として実施する場合を比較した結果、4.3%程度の財政負担額の削減効果が認められた。

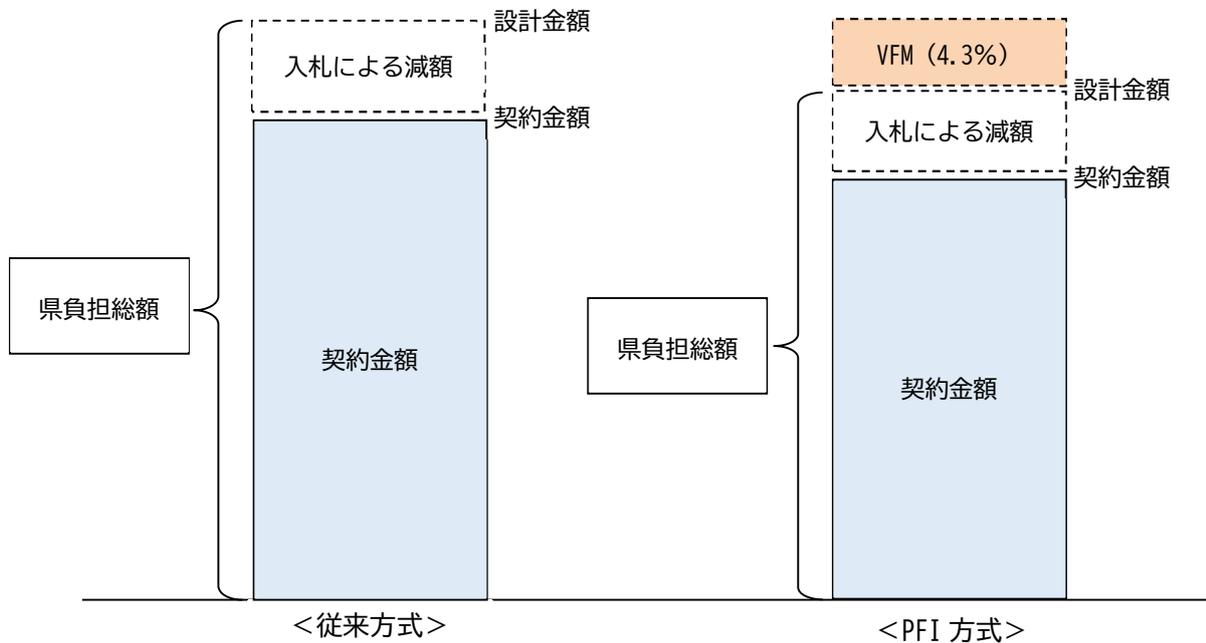


図 VFM イメージ

4 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業を PFI 事業により実施する場合、性能発注とすることにより、必要なサービス水準以上であれば、それを提供する上での手法（仕様）は問わないため、事業者が自ら得意な分野の技術などを最大限活用した提案が可能となり、より質の高い公共サービスを提供することができる。

また、金融機関が運営状況についてモニタリングを実施することにより、一層の事業の安定性や監視機能の向上が図られることが期待できる。

さらに、PFI 方式では施設整備と維持管理・運営を一括で契約することにより、維持管理・運営を考慮した施設整備や早めの開業準備等の着手が可能となり、供用開始時からのスムーズな運営がなされることも期待できる。

5 総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価の結果から、本事業を PFI 事業として実施することにより、県が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた県の財政負担額を 4.3%程度縮減することが期待できるとともに、公共サービスの水準の向上を期待することができるため、本事業を PFI 事業として実施することが適当と評価する。