

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 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、平城宮跡歴史公園 県営公園区域 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な評価の結果を次のとおり公表する。

令和 8 年 9 月 7 日

奈良県知事 山下 真

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業

特定事業の選定について

令和8年9月7日

奈良県

目次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
1.1. 事業内容に関する事項	1
1.1.1. 事業名	1
1.1.2. 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類	1
1.1.3. 公共施設等の管理者の名称	1
1.1.4. 本事業用地の立地条件等	1
1.2. 事業の内容	3
1.2.1. 事業方式	3
1.2.2. 事業対象施設	5
1.2.3. 事業・運営期間	7
1.2.4. 業務範囲	7
1.2.5. 本事業の構想・コンセプト	7
1.3. 特定事業の選定及び公表に関する事項	9
1.3.1. 特定事業選定の基本的考え方	9
1.3.2. 客観的な評価の手順	9
2. 客観的な評価	10
2.1. 定量的評価	10
2.1.1. 算定にあたっての前提条件	10
2.1.2. 算定結果	10
2.2. 定性的評価	11
2.2.1. 効果的な公園整備・運営による公園管理者の財政負担の軽減	11
2.2.2. 全体プロデュースによる都市公園の質の向上	11
2.2.3. 良質なサービス提供による公園利用者の利便の向上	11
2.3. 総合的な評価	11

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：約 9ha

内訳 朱雀大路西側地区： 31,027 m²

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

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

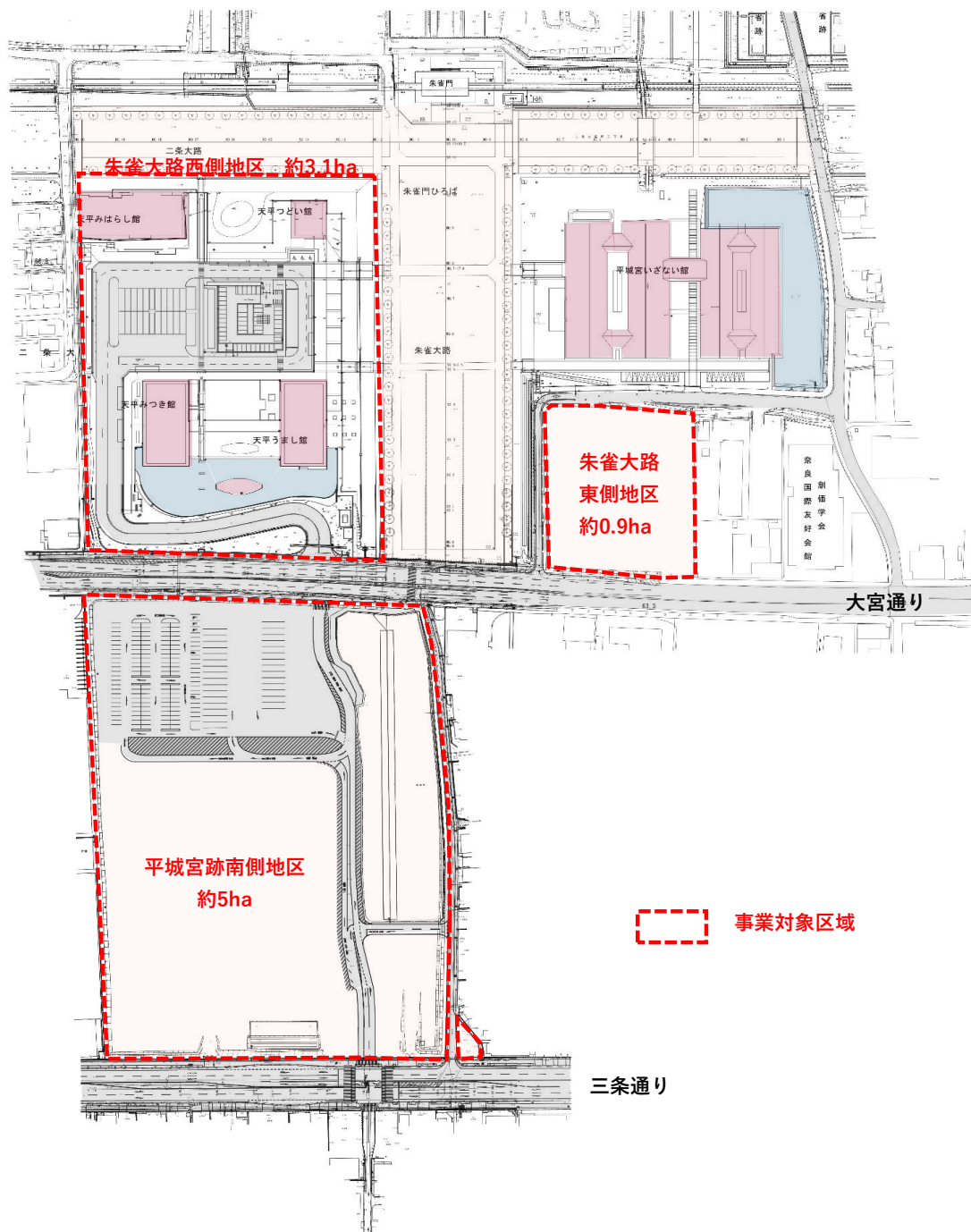


図 事業対象区域

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、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 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、本県から設計・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、本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。

（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。

1.2.2. 事業対象施設

本事業での事業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	新規施設（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	新規施設（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	○	設置許可 (任意)
	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

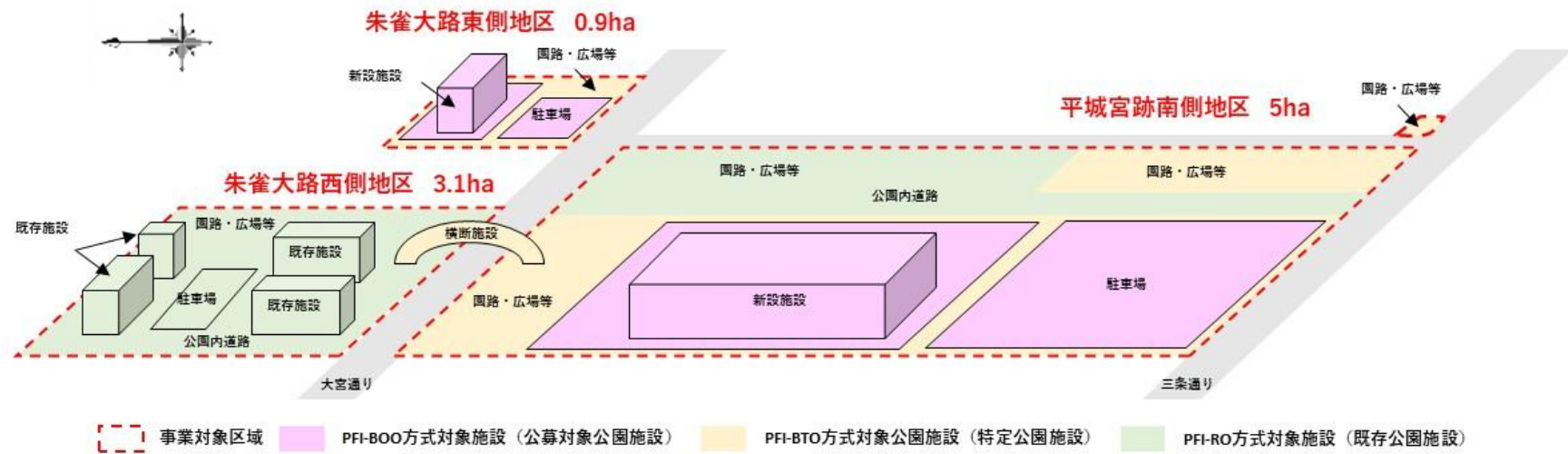


図 本事業の対象区域における事業方式の区分イメージ

1.2.3. 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。

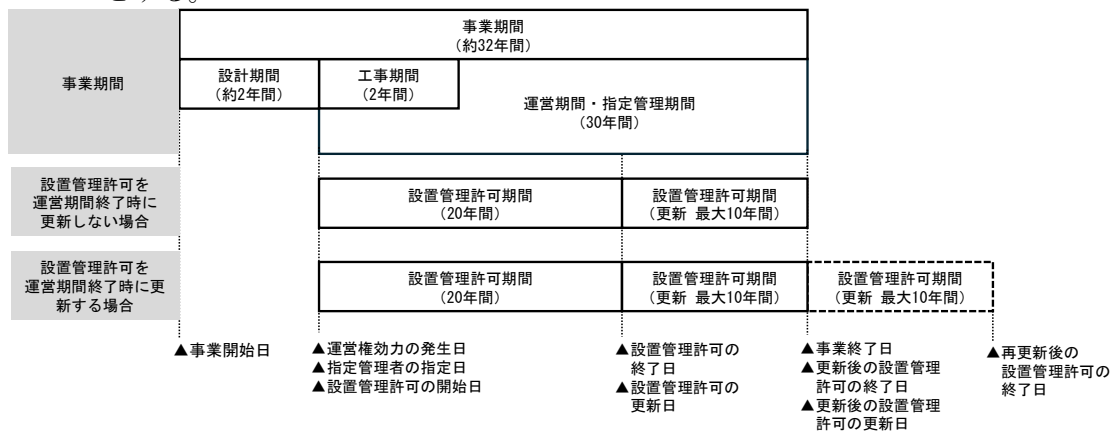


図 本事業の事業期間

1.2.4. 業務範囲

本事業の範囲は、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。

- （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】

1.2.5. 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

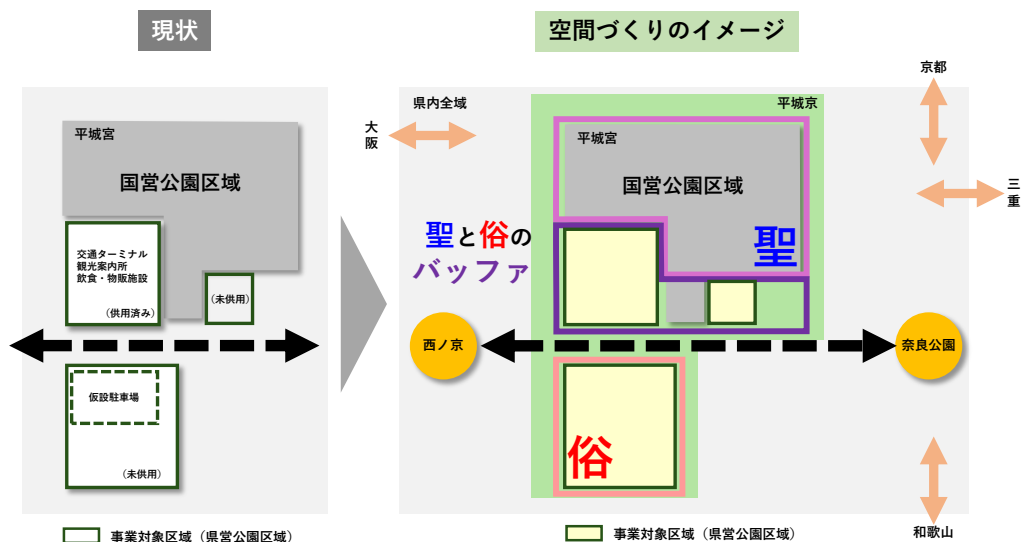


図 空間づくりのイメージ

(イ) ターゲット

以下の2者をターゲットに想定している。

- 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以下に記載の5つの機能を位置付けている。

- 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

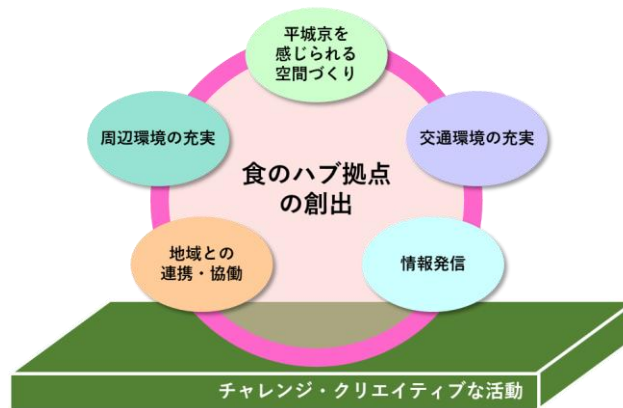


図 食のハブ拠点創出の構成要素

1.3. 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

本県は、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、本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. 客観的な評価の手順

次の手順により客観的評価を行った。

(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 Park-PFI を併用した 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った。

(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した。

(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、次のいずれにも期待できるものとして特定事業として選定した。

- 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。

2. 客観的な評価

2.1. 定量的評価

2.1.1. 算定にあたっての前提条件

本事業において、本県自らが実施する場合、Park-PFI を併用した 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、本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 本県の財政負担額算定の前提条件

項目	本県自らが実施する場合	Park-PFI を併用した 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） ⑤使用料収入（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） ⑤使用料収入（控除） ⑥SPC 管理運営費 ⑦アドバイザー費 ⑧モニタリング費
共通の条件	①事業期間 約 32 年間 （令和 9（2027）年 9 月～令和 41（2059）年 3 月） ②敷地面積 約 9ha ③インフレ率 2.0％ （過去 1 年間の消費者物価指数を踏まえて設定） ④割引率 3.38％ （過去 1 年間の 30 年国債利回り（デフレーターを考慮した実質値）を踏まえて設定）	
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
積算方法	「駐車場、その他園路、広場及び横断歩道橋の設置」、「既存公園施設の改修」に関して、本県で概略の施設計画を検討。その検討結果を踏まえ、本県自らが実施する場合として、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して積算。自由提案施設は評価の対象外とする。	本県自らが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。 民間事業者の独立採算で行う自由提案施設は評価の対象外とするが、それに伴う本県の使用料収入は見込む。

2.1.2. 算定結果

上記「表 本県の財政負担額算定の前提条件」に基づく本県の財政負担額について、本県が自ら実施する場合と Park-PFI を併用した PFI 事業として実施する場合を比較した結果、12.4％程度の財政負担額の削減効果が認められた。

2.2. 定性的評価

本事業を Park-PFI を併用した PFI 事業により実施する場合、次のような効果が見込まれる。

2.2.1. 効果的な公園整備・運営による公園管理者の財政負担の軽減

本事業では、Park-PFI を併用した PFI 事業による公園施設の整備と、公共施設等運営権に基づく公園運営、さらには民間事業者の独自採算による公募対象公園施設等の運営を、要求水準書に基づく性能規定として一括発注する。

これにより、民間の優良な投資を誘導するとともに、そのノウハウと創意工夫を設計・建設・維持管理・運営の各段階に最大限反映させることが可能となり、公園管理者の財政負担の軽減に寄与することが期待できる。

2.2.2. 全体プロデュースによる都市公園の質の向上

本事業では、提供されるサービスが本事業の構想・コンセプトを高い水準で具現化するものとなるよう、その実現を統括する全体プロデューサーを置き、事業期間を通じて継続的にその役割を担うことを求めている。

これにより、優良な実績とノウハウを有する民間事業者が、設計から建設、維持管理・運営に至る各段階を一体的かつ一貫した方針のもとで実施できる。その結果、構想・コンセプトに沿った良質なサービスが安定的に提供され、公園全体の質の向上に寄与することが期待できる。

2.2.3. 良質なサービス提供による公園利用者の利便の向上

本事業では、民間事業者を運営権者及び指定管理者に指定することで、本事業用地の維持管理・運営を行わせるとともに、公園施設の利用料金等を民間事業者の収入として収受できること、自主事業の売上を民間事業者の収入とできることとしている。

これにより、民間事業者の収益向上に対するインセンティブが働き、その創意工夫が公園運営全体に反映される。民間事業者は独自のノウハウやネットワークを活かした効果的な人員配置や安定的なサービス提供に加え、マーケティングに基づく適切な利用料金の設定や、主催者・参加者双方にとって魅力のあるイベントの誘致など、多様な利用者に応じた良質なサービスの提供を行うこととなり、公園利用者の利便性の向上に寄与することが期待できる。

2.3. 総合的な評価

上記の定量的評価及び定性的評価の結果から、本事業を Park-PFI を併用した PFI 事業として実施することにより、本県が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本県の財政負担額を 12.4%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 Park-PFI を併用した PFI 事業として実施することが適当と評価する。