

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業 実施方針の概要

1. はじめに	1
2. 事業対象区域の概要	2
3. 事業の構想・コンセプト	5
4. 事業の内容	10
5. 審査に関する考え方	16
6. 募集・選定スケジュール	17

1. はじめに

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」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。

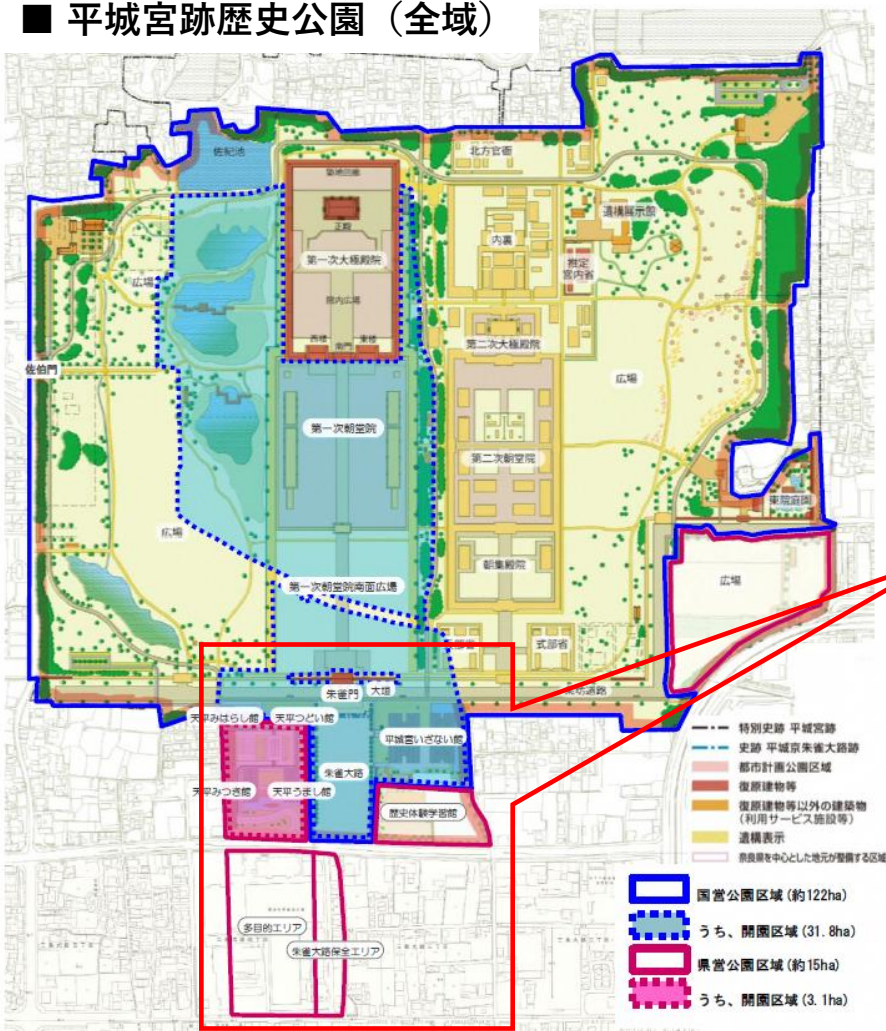
さらに本県は、令和6年5月、本県の観光を取り巻く環境の変化を踏まえ、観光施策を機動的かつ戦略的に推進するために設置した「奈良県観光戦略本部」に平城宮跡周辺エリア部会を立ち上げ、既存施設の活用や民間活力の導入も含めた県営公園区域の整備方針を検討した。その結果を踏まえ、令和7年10月に県営公園区域の基本計画を改定し、本事業の対象区域を「平城京を体験できるにぎわいづくりエリア」として“日本の食のはじまりは奈良”をコンセプトに食のハブ拠点を整備することとした。

本募集は、平城宮跡歴史公園の玄関口に位置する本事業の対象区域において、「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民間事業者の選定を目的としたものである。

2. 事業対象区域の概要

(1) 事業対象区域

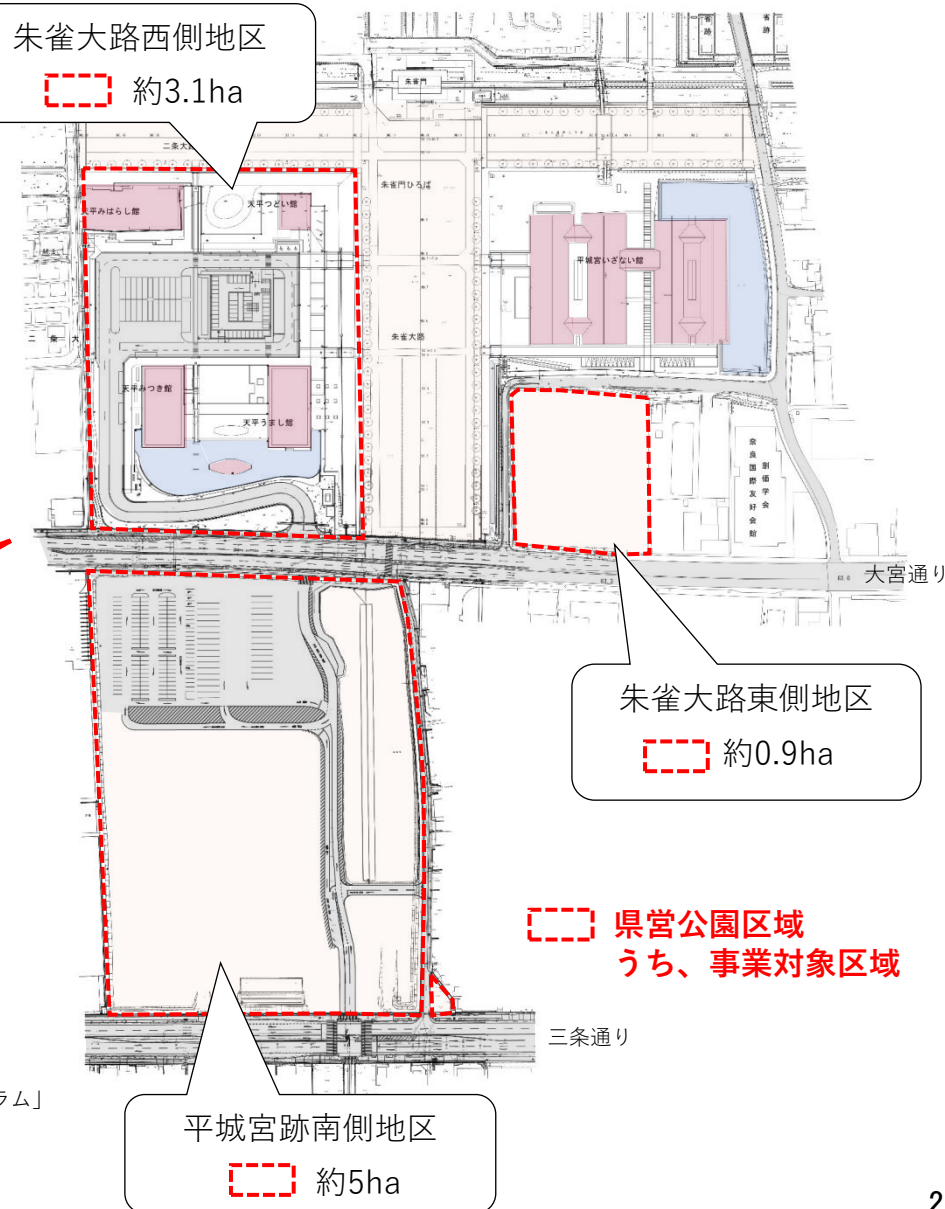
■ 平城宮跡歴史公園（全域）



■ 県営公園区域（事業対象区域）

朱雀大路西側地区

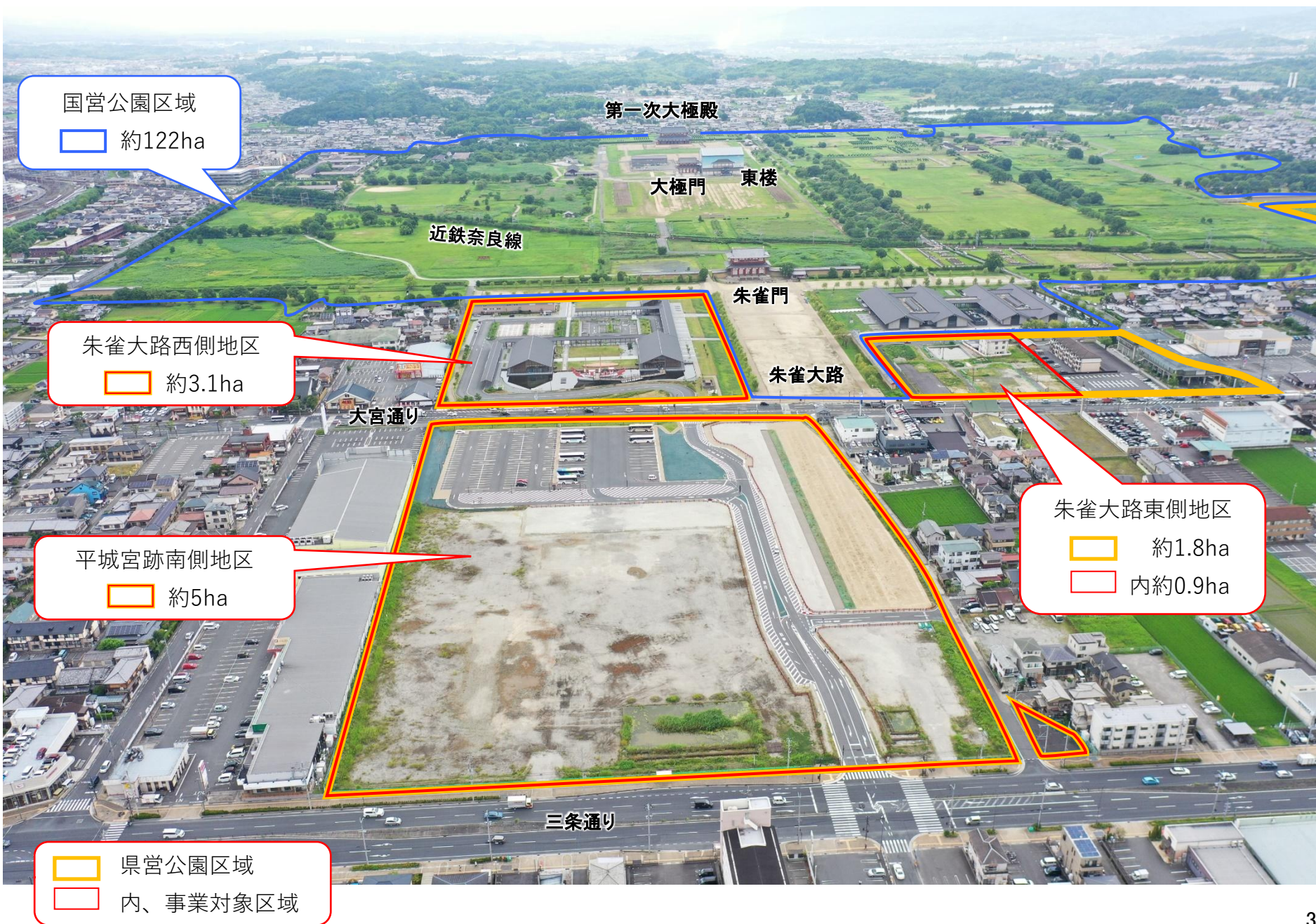
約3.1ha



出典：国土交通省 近畿地方整備局

「国営飛鳥・平城宮跡歴史公園 平城宮跡区域（国営平城宮跡歴史公園）整備・管理運営プログラム」
（令和3年6月）

2. 事業対象区域の概要



2. 事業対象区域の概要

(1) 事業対象区域の主な法規制

- ・ 県営公園区域において整備を行う場合は、都市公園法のみならず、平城宮跡の歴史的・文化的価値に配慮し、建築基準法、都市計画法、文化財保護法等の法規制を遵守する必要がある。

協議先	法令等	内容	朱雀大路西側地区 朱雀大路東側地区	平城宮跡南側地区	
奈良市	建築基準法	建蔽率	60%		
		容積率	200%		
	都市計画法	用途地域	第 1 種住居地域		
		区域区分	市街化区域		
		高度地区	一部10m高度地区、一部15m高度地区	15m高度地区	
		風致地区（種別）	一部第 3 種風致地区		
		歴史的風土保存地区	平城宮跡保存区域		
		景観区域	歴史的な風土景観区域（歴史）		
		景観形成重点地区	大宮通り沿道景観形成重点地区（歴史型）	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）	
	文化財保護法	史跡	該当あり		
埋蔵文化財		該当あり			
奈良県	都市公園法		都市公園（県営公園区域）		
		建ぺい率	特例施設（上限10％）、一般施設（上限2％）		
	世界遺産条約	世界遺産	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）	歴史的環境調整区域（ハーモニーゾーン）	

3. 事業の構想・コンセプト

(1) 奈良県観光戦略本部平城宮跡周辺エリア部会の検討経緯

- 奈良県観光戦略本部に、令和6年5月、県内外の有識者からなる平城宮跡周辺エリア部会を立ち上げ、5回開催し、平城宮跡のにぎわいづくりに向けて様々な視点から意見交換を行い、以下のとおりとりまとめを行った

平城宮跡のあり方（概要）

■ 構想・コンセプト

- 部会では平城宮跡で更なるにぎわいを創出するために、「食」と「クリエイティブな活動」をキーワードに、構想・コンセプトを「“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」とすることで意見が一致。

■ 「食」に着目した背景

- 奈良時代、平城京はシルクロードを通じて世界の様々な文化が伝えられるとともに、国内からは租庸調、^{にえ}贄のシステムに基づき、様々な特産物が集まることで、日本の食文化のルーツが築かれた場所であること。
- より美味しく、より長期間保存ができる食品加工技術が、奈良県において開発され、味噌等の発酵食品が生まれ、その技術が国内各地に伝播したという歴史があること。
- 食文化において、日本食や日本酒は、ユネスコ無形文化遺産にも登録され、国内外で日本食に対する関心が非常に高まっており、海外においても日本食レストランが増えていること。

■ 導入機能

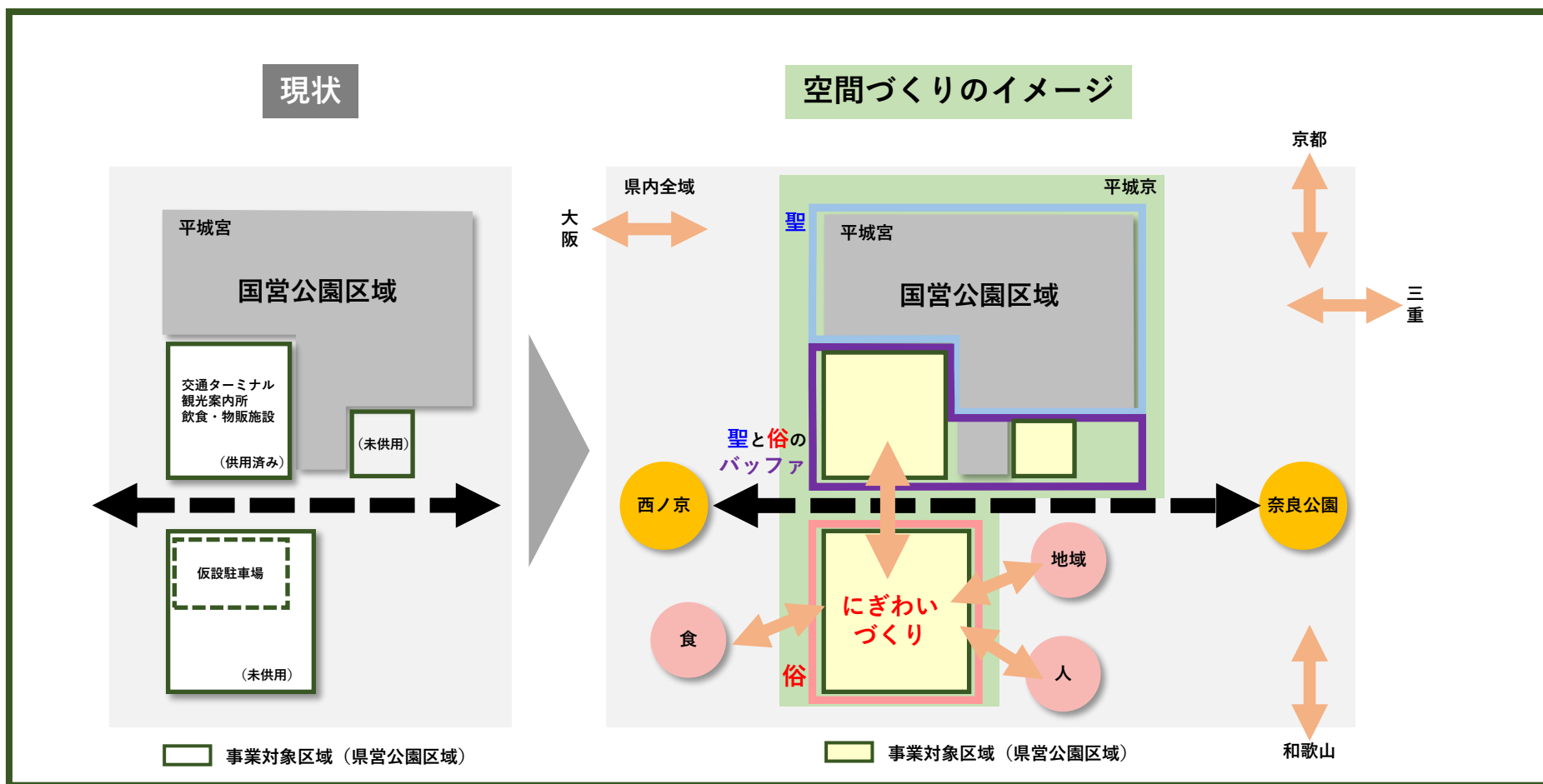
- 奈良時代のストーリーや日本食への関心の高まりを踏まえ、平城宮跡では、県内外、世界への繋がりを演出する「食のハブ拠点の創出」として、集客力や訴求力がある複合施設などを誘致するとともに、ガストロノミーツーリズムや食のイベントの実施、クリエイターが活躍できる場の提供などの機能を核に位置付ける。
- さらに、それを実現するために、以下の5つの構成要素を位置付ける。
 - ①「平城京を感じられる空間づくり」
 - ②公園内外におけるアクセスなど「交通環境の充実」
 - ③周辺観光地との繋がりを強化する「周辺環境の充実」
 - ④広く国内外に平城京のストーリーを伝える「情報発信」
 - ⑤民間主導型イベントの誘致など「地域との連携・協働」
- 平城宮跡は、国内外からさまざまな人や物が集まり、新しい国づくりのためのチャレンジ、クリエイトがなされた、場所であるため、史実になじむようなストーリー性がある、にぎわいの場としていく。

3. 事業の構想・コンセプト

(2) 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

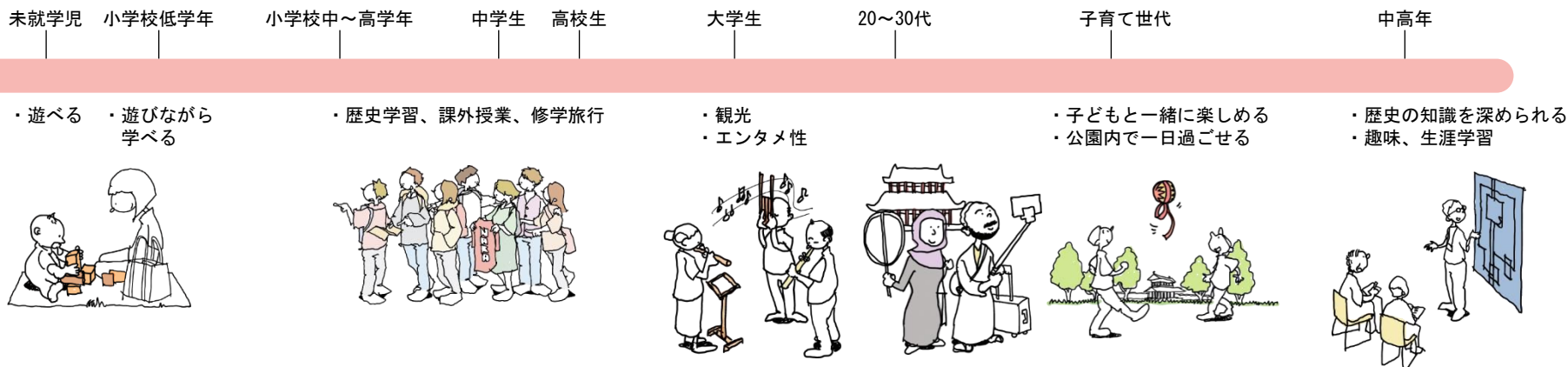


3. 事業の構想・コンセプト

(3) ターゲット

■ 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）

<ターゲット（客体）のイメージ>



■ ターゲット：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）

<ターゲット（主体）のイメージ>

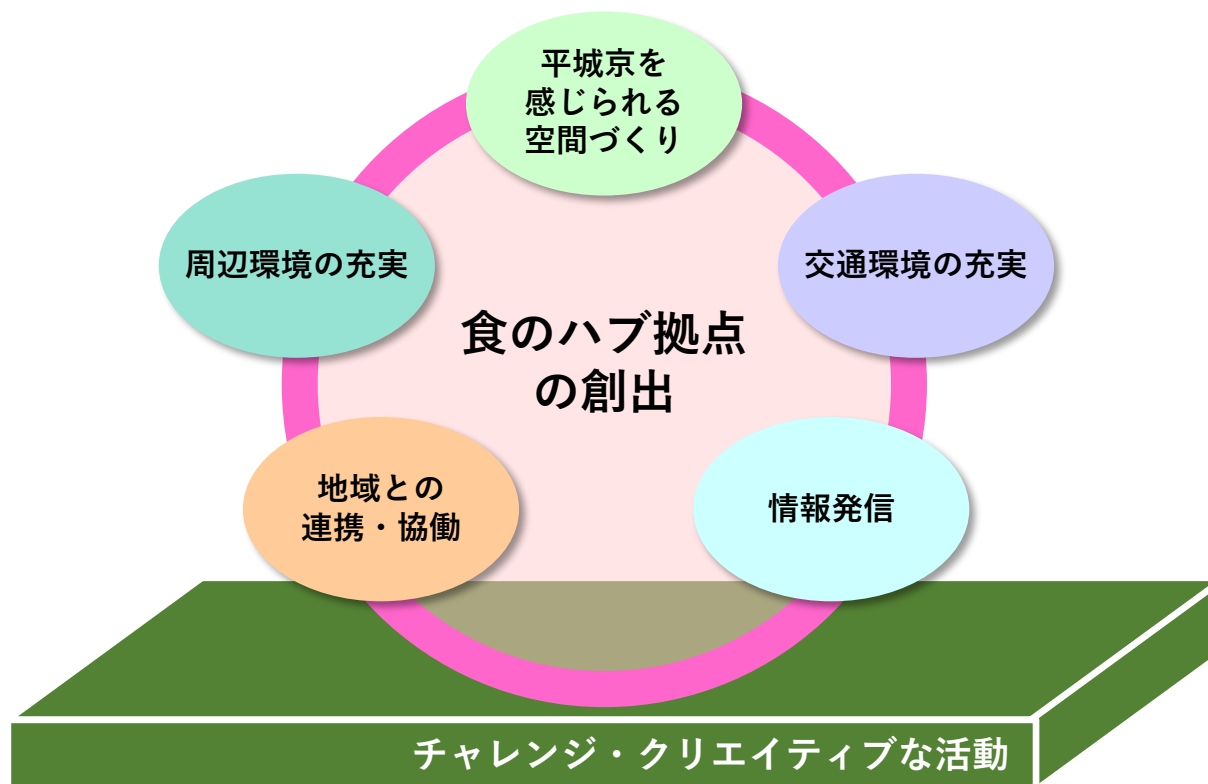


3. 事業の構想・コンセプト

(4) 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。



3. 事業の構想・コンセプト

(4) 導入機能

区分	考えられる導入機能		具体的な取組
食のハブ拠点の創出	①	ストーリー性のあるつながりの演出 “日本の食のはじまりは奈良” 平城京から、県内外、世界へのつながりを演出	平城京の特性とストーリーを最大限に活かした演出
	②	食・人とのつながりの創出 “日本の食のはじまりは奈良” 県営公園区域を起点に、奈良発祥の食、食の最先端、それらを語る人とのつながりを創出	- 食のイベントの実施 - ガストロノミー・ツーリズムの展開 - ファーマーズマーケットの実施 - シェフズミーティングの実施
	③	飲食・物販施設の誘致 奈良の食文化の強みを活かし、訴求力・吸引力がある集客施設を誘致	- 複合施設の誘致 - レストラン、カフェの誘致
	④	宿泊施設の誘致 夜間や早朝など、今までにない付加価値を提供できる宿泊施設を誘致	- オーベルジュの誘致 - 泊まらないと体験できないサービスの提供
	⑤	コンテンツの充実 歴史的な体験と現代的な体験の融合 唯一無二の体験を提供	- 西市、東市の再現等、イベントの実施 - 木簡発掘など、参加型、複合型体験の実施 - 新技術の導入によるエンタメ化
平城京を感じられる空間づくり	⑥	視点場の創出 平城京の広がりを感じられる景観づくり	視点場（近景、中景、遠景）の整備
	⑦	滞在空間の創出 平城京の風土と調和した居心地のいい空間づくり	- 建築物の規模、意匠形態、色彩の配慮 - 遺構を感じさせるデザインの導入 - コミュニケーションスポットの整備 - 雨風、日差しを避けられる木陰や日陰の整備
		有事の際も、安心・安全に滞在できる防災機能の充実	- 避難所環境の充実 - BCPの策定
交通環境の充実	⑧	広大な園内の移動支援 広大な園内を安全・安心に周遊できる移動手段を提供	- 次世代型モビリティの導入 - 園内移動支援 - 大宮通りの横断施設の整備
	⑨	交通環境の充実 駐車場など、県営公園区域への交通環境を充実	- 公共交通サービスの検討・充実 - イベント開催に応じたバスの増便等 - 駐車場の整備 - 駐車場（周遊観光促進）の整備 - スローモビリティの導入 - 案内サインの充実
周辺環境の充実	⑩	周辺環境の充実 河川や道路が軸となり、奈良公園、平城宮跡歴史公園、西ノ京のつながりを創出	- 河川空間の利活用 - 遊歩道、自転車道等、道路空間の利活用 - ロングトリップの充実
情報発信	⑪	情報発信 ストーリー性のある情報発信を実施	- 奈良発祥の食に係る情報発信 - 奈良を語る人による情報発信 - 周遊観光促進に関する情報発信 - 拠点施設の情報発信、誘客 - 移住促進、ワンストップ窓口
地域との連携・協働	⑫	地域との連携・協働 地域住民などと連携・協働し、にぎわいづくりを演出	- 地域の祭りなどと、連携・協働したイベントの実施 - 地域と拠点施設の連携・協働

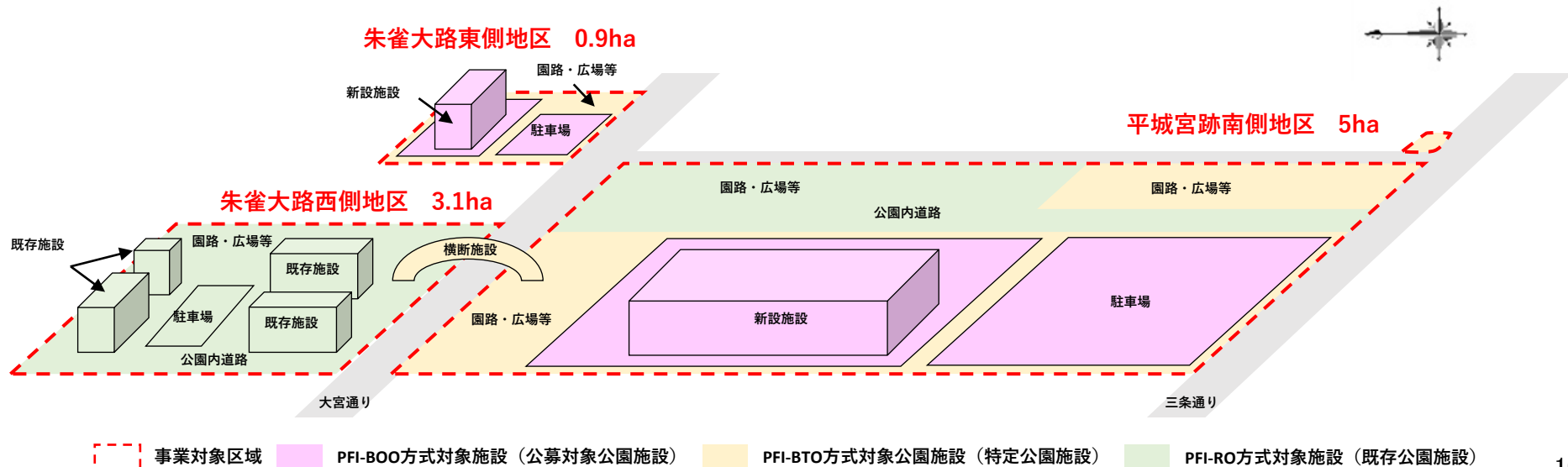
チャレンジ・クリエイティブな活動	⑬	スタートアップの支援 奈良時代の精神の相似形 チャレンジ・クリエイトできる場を提供	- 食をはじめ、様々なスモールビジネスの支援 - クリエイターやアーティストが活躍できる場の提供
------------------	---	---	---

4. 事業の内容

(1) 事業方式

- 本事業は、PFI法第8条第1項の規定に基づき本県が選定した民間事業者が、**BOO方式、BTO方式、RO方式**により実施する。
- 本事業は、都市公園法に基づく「公募設置管理制度」(**Park-PFI**)を併用する。

公園施設		事業方式	
新設	便益施設	⇒ PFI-BOO方式 (Build Own Operate)	- PFI-BOO方式の対象施設は、民間事業者の独立採算にて、施設等の設置（設計、建設及び工事監理）、維持管理・運営、解体・撤去を行う。 - PFI-BOO方式の対象施設は、民間事業者が都市公園法第5条の設置許可を取得して設置するものであり、Park-PFIの公募対象公園施設に位置付ける。
	その他公園施設	⇒ PFI-BTO方式 (Build Transfer Operate)	- PFI-BTO方式の対象施設は、民間事業者が本県から支払うサービス対価をもとに、施設等の設置（設計、建設及び工事監理）、本県へ所有権移転後、民間事業者が維持管理・運営を行う。 - PFI-BTO方式の対象施設は、Park-PFIの特定公園施設に位置付け、民間事業者が指定管理者及び運営権者として維持管理・運営する。
既存公園施設		⇒ PFI-RO方式 (Rehabilitate Operate)	- PFI-RO方式の対象施設には、民間事業者の独立採算によるものと、本県から支払うサービス対価をもとに行うものの二種類がある。 - 民間事業者の独立採算によるものは、都市公園法第5条の管理許可を取得し、テナントなどの自主事業を行うため、既存施設の改修（設計、改修及び工事監理）、維持管理・運営、解体・撤去を行う。 - 民間事業者が本県から支払うサービス対価をもとに行うものは、既存内装等の撤去工事、上記の自主事業を行う範囲外を、民間事業者が指定管理者及び運営権者として維持管理・運営する。



4. 事業の内容

(1) 事業方式

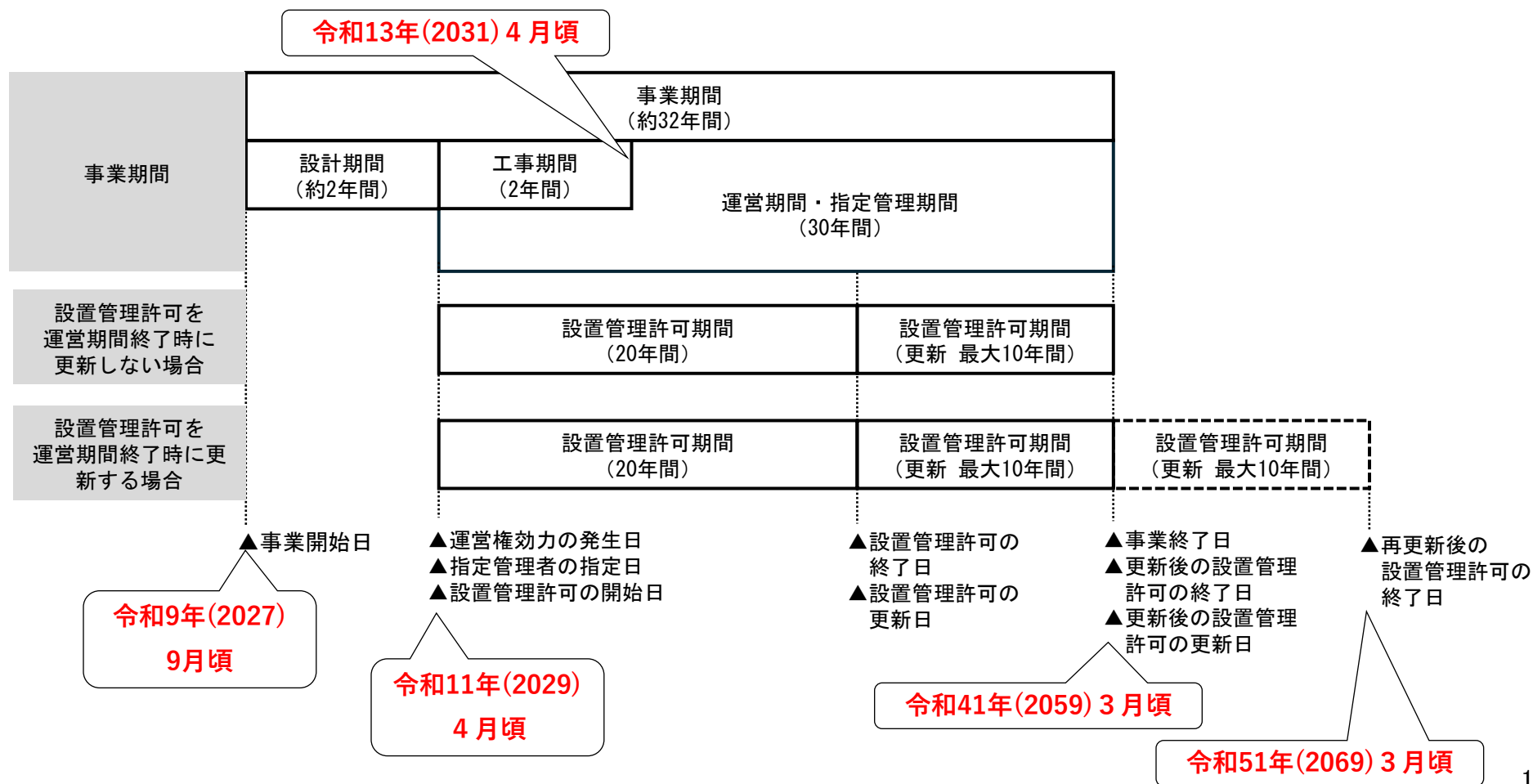
- 民間事業者は、都市公園法第5条に基づく設置管理許可を取得し、便益施設等を設置・管理する。（**都市公園法**）
- その他公園施設（公有財産）は、県のサービス対価に基づき、指定管理者として民間事業者が維持管理する。（**地方自治法**）
- 民間事業者は、PFI法第16条に基づき設定した運営権者として事業対象区域の運営を行う。（**PFI法**）

事業対象区域		朱雀大路西側地区 3.1ha			大宮通り	平城宮跡南側地区 5ha				朱雀大路東側地区 0.9ha		
		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 (既設)	駐車場 公園内道路 (既設)	園路・ 広場等 (既設)	横断施設 (新設)	民設民営 の施設 (新設)	駐車場 (新設)	園路・ 広場等 (新設)	園路・ 広場等 公園内 道路 (既設)	民設民営 の施設 (新設)	駐車場 (新設)	園路・ 広場等 (新設)
事業 手法	PFI	R0			BT0	B00		BT0	R0	B00		BT0
	Park-PFI	既存公園施設			特定 公園施設	公募対象公園施設		特定公 園施設	既存公 園施設	公募対象公園施設		特定公 園施設
	都市公園法 第5条に基づく 設置管理許可等	管理許可	県が事業者へ 指定管理業務を委託			設置許可		県が事業者へ 指定管理業務を 委託		設置許可		県が 事業者へ 指定管理 業務を 委託

4. 事業の内容

(2) 事業期間

- ・ **本事業の事業期間は**、設計期間から設置許可終了日までの**約32年間**とする。
- ・ **運営期間は**、運営権効力発生日から設置管理許可の終了日 までの**30年間**とする。 **指定管理期間は運営期間と同じ**とする。
- ・ 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、且つ、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。



4. 事業の内容

(3) 本事業における費用負担の基本的な考え方

- ・ 本事業における業務範囲は、以下の（ア）～（カ）に掲げるものとする。
- ・ 民間事業者は、三地区全体に係る全体プロデュース、新設又は既存施設を改修して設ける便益施設の設置及び維持管理・運営を自主採算で実施する。
- ・ 特定公園施設の設置及び維持管理・運営、既存公園施設の撤去工事は、本県のサービス対価で民間事業者が実施する。

本事業の業務範囲		民間事業者の 自主採算で実施	県のサービス対価で 民間事業者が実施
（ア） 全体プロデュース 【三地区全体】	① 事業総括 ② 総務・経理	○	
（イ） 公募対象公園施設の設置 【PFI-BOO方式】	① 設計・建設 ② 工事監理 ③ 解体撤去	○	
（ウ） 特定公園施設の設置業務 【PFI-BTO方式】	① 設計・建設業務 ② 工事監理業務		○
（エ） 既存公園施設の改修 【PFI-RO方式】	① 設計・建設（改修） ② 工事監理	○	
	③ 既存内装等の撤去工事業務		○
（オ） 公園施設の維持管理 【PFI-BOO方式、PFI-BTO方式、 PFI-RO方式】	① 公募対象公園施設の維持管理	○	
	② 特定公園施設、既存公園施設の維持管理業務		○
（カ） 公園施設の運営 【PFI-BOO方式、PFI-BTO方式、 PFI-RO方式】	① 公募対象公園施設の運営	○	
	② 特定公園施設、既存公園施設の運営業務		○

4. 事業の内容

(3) 本事業における費用負担の基本的な考え方

- 各地区、施設毎の官民の費用分担の基本的な考え方は、下表のとおりとする。

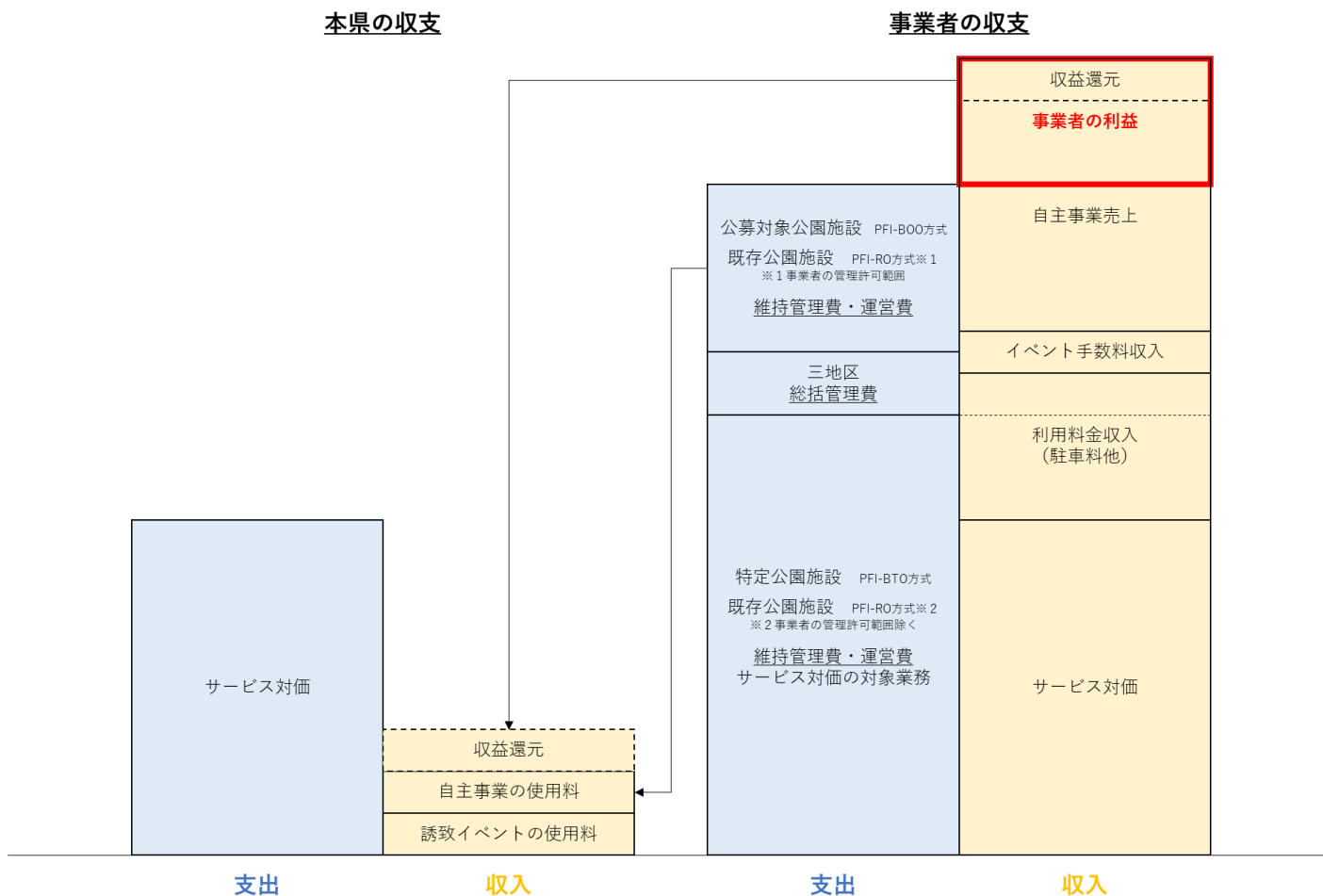
対象施設		所有関係	施設の 位置づけ	民間整備 の有無	再整備 主体	整備 手法	管理運営 手法	費用負担			特記		
								設計・建設 (改修)	維持管理 ・運営	解体 撤去			
朱雀大路西側地区	天平みはらし館	既存	県所有 (※管理 許可範囲 の内装部 分は民間 所有)	公の施設	任意	民間 (任意)	R (任意)	指定管理 (管理許可 範囲は事業 者で維持管 理・運営)	県／民間 ※1 ※2 ※3	県／民間 ※1 ※2 ※4 ※5	民間 ※1 ※2	※1 公募設置等計画に基づき管理許可を取得し、既存施設を改修して自主事業（便益施設等）を行うことが可能。	
	天平つどい館											※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。	
	天平みつき館											※3 既存内装等の撤去業務のみ、県負担の対象とする。	
	天平うまし館											※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。	
	ターミナルシェルター		県所有	/	/	既設	指定管理	—	県／民間 ※6 ※7	—	※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。		
	復原遣唐使船										※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。		
	修景池										※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	B00	指定管理	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。	
	駐車場										※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。		
	その他園路、広場		県所有	特定公園施設	必須	民間	BT	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。		
	一次造成		/	/	/	/	県 ※13	—	—	※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。			
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	B00	指定管理	民間 ※14 ※15	民間 ※14	民間 ※14	※13 一次造成は、サービス対価により、事業者で実施。	
	駐車場											※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。	
	その他園路、広場		県所有	特定公園施設	必須	民間	BT	県 ※16 ※17	県／民間 ※18	—	※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。		
	一次造成		/	/	/	/	県 ※19	—	—	※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。			
	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	※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。
	公園内道路												※19 一次造成は、サービス対価により、事業者が実施。
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	—	※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。	
												※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。

4. 事業の内容

(4) 費用負担及び収益還元のイメージ

- 収益還元方法は、民間事業者の提案内容を踏まえ定める。



5. 審査に関する考え方

- 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。
- 事業者の選定においては、県が負担するサービス対価の総額、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。

6. 募集・選定スケジュール（予定）

募集・選定スケジュール（予定）		内容
令和8年 (2026)	7月10日（金）	• 実施方針の公表
	7月21日（火）～7月22日（水）	• 実施方針に関する説明会及び現地見学会
	7月23日（木）	• 実施方針に関する質問及び意見の受付期限
	8月7日（金）	• 実施方針に関する質問及び意見に対する回答公表
		• 実施方針に関する個別対話の受付期限
	8月17日（月）～8月21日（金）	• 実施方針に関する個別対話
	8月下旬	• 特定事業の選定公表
	10月上旬	• 募集要項等の公表
	10月下旬	• 募集要項等に関する質問及び意見の受付期限
	11月上旬	• 募集要項等に関する質問及び意見に対する回答公表
	11月中旬	• 参加表明書の受付期限
		• 競争的対話の受付期限
	11月下旬	• 参加表明書の審査結果の通知
令和9年 (2027)	12月上旬	• 競争的対話
	1月下旬	• 提案書の受付
	2月下旬	• 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
令和11年 (2029)	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13年 (2031)	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