

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条の規定により、令和７年６月２４日付けで特定事業として選定した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、事業費及び事業内容の一部が変更となったことから、同法第１１条第１項の規定による客観的評価を変更する。

令和８年７月９日

奈良県知事 山下 真

特定事業の選定について

1 事業の概要

(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) 事業の対象となる公共施設等の名称

奈良県中央卸売市場

(3) 公共施設等の管理者

奈良県知事 山下 真

(4) 事業の目的

奈良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48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糧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」（令和8年7月改正）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) 事業方式

選定事業者（以下「事業者」という。）は、自らを本施設の原始取得者とし、県が有する敷地に本施設を整備した後、未使用のまま県に所有権を移転する、いわゆるB T（B u i l d－T r a n s f e r）方式により特定事業を実施する。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、県と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から令和16年3月31日までの期間とする。

設計・施工期間	令和8年12月～令和16年3月
新市場の開業	令和13年度（予定）
市場エリア完成	令和15年度（予定）

(7) 選定事業者に対する支払い

県は、事業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事業者が提案した金額をもとに決定した金額を、PFI法第14条に基づいて県と事業者の間で締結する事業契約に基づき、年度毎に事業者に支払う。なお、本事業では卸売市場緊急整備事業交付金の交付を受けることを想定している。

(8) 事業概要

1) 事業予定地等

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
道路条件		敷地西側：県道193号 筒井二階堂線 幅員約6～8m（2車線） ※現市場敷地は、3号進入路において県道193号に接道 敷地北側：国道25号 幅員約12m（2車線）	
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	奈良県中央卸売市場（市場）（昭和49年9月3日） 奈良県中央卸売市場地区 地区計画（令和3年10月14日） （1）土地利用の方針：市場施設を適切に配置 （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 （3）緑化面積：行為地面積の3%以上 ※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	
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) 施設構成等

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

3) 事業範囲

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．備品調達業務
- ク．その他の業務

2 P F I 事業として実施することの客観的評価

(1) 概要

1) 選定の基準

本事業を P F I 事業として実施することにより、県が直接実施した場合に比べ、事業期間を通じた県の財政負担額の軽減を期待できること、又は県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

2) 定量的な評価

本事業を県が直接実施する場合と P F I 事業として実施する場合の県の財政負担額について比較し、評価を行った。

3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業を P F I 事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) コスト算出による定量的評価

1) 算出にあたっての前提条件

本事業において、県が直接実施する場合の県の財政負担の見込額と、P F I で実施する場合の県の財政負担の見込額の比較を行うにあたり、その前提条件を【別紙定量的評価の根拠】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、入札参加者の提案を制約するものではない。

2) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件のもとで、県が直接実施する場合の県の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の県の財政負担額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると次の表のとおりとなる。ここでは、県が直接実施する場合の財政負担額を 1 0 0 とする指標により比較する。

県が自ら実施する場合	P F I 事業として実施する場合
1 0 0	9 9 . 1 (0 . 9 % の 縮 減)

(3) P F I 方式により実施することの定性的評価

本事業をP F I 方式により実施した場合、定量的な効果である県の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

① 設計・施工の一括発注による効率的な施設整備

設計と施工を一括して事業者が発注することで、工期短縮及び費用削減効果が期待できる。

② 民間事業者のノウハウを活用した施設整備

同一敷地内で市場を営業しながらの建て替え工事にあたり、ローリング計画等において民間事業者のノウハウを活用することができる。

③ リスク分担の最適化による効果

P F I 事業の場合、設計、施工等を一体的に発注することで、事業全体のリスクを効率的に管理することができる。本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担や管理体制を県及び事業者の間で適切に整備することによって、リスク発生の抑制を図るとともに、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、安定した事業の実施が期待できる。

(4) 総合的評価

本事業をP F I 方式として実施することにより、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、県が直接実施した場合と比較して、県財政負担額の約0.9%の軽減が見込まれる。また、設計・施工の一括発注による工期短縮や費用削減、民間事業者のノウハウ活用といった定性的効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにP F I 法第7条に基づく特定事業として選定する。

別紙 定量的評価の根拠

1 本事業を県が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合のVFMの値

項目	値	公表しない場合はその理由
① 県が直接実施する場合の財政負担額（現在価値ベース）	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
② PFI方式により実施する場合の財政負担額（現在価値ベース）	同上	同上
③ VFM（金額）	同上	同上
④ VFM（割合）	0.9%	

2 VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠 （公表しない場合はその理由）
① 割引率	1.942%	最新の国債利率に基づき設定。
② 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

3 事業費などの算出方法

項目	県が直接 実施する場合	PFI方式により 実施する場合
① 施設整備業務に係る費用の算出方法	委託料、建築工事費、土木工事費、解体工事費、移転・備品調達費	委託料、建築工事費、土木工事費、解体工事費、移転・備品調達費
② その他の費用	起債金利	起債金利、アドバイザー費等
③ 積算方法	事業実績または県営繕単価等により設定。	PFIの先行事例などを参考に、性能・一括発注により民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現するものとして算定。