

業 務 説 明 書

- 業 務 名：平城宮跡歴史公園（県整備区域）管理運営手法検討業務（平城宮跡の利活用推進事業（西側地区・単独公共））
- 業務番号：第 921-委-1 号
- 業務場所：奈良市二条大路南三丁目外
- 履行期間：契約日～令和 4 年 3 月 25 日

1. 業務の目的

平城宮跡歴史公園の拠点ゾーンは、『国営飛鳥・平城宮跡歴史公園平城宮跡区域基本計画（平成 20 年 12 月策定）^{※1}』、『平城宮跡歴史公園拠点ゾーン整備計画（平成 25 年 12 月策定）^{※2}』、『平城宮跡歴史公園 県営公園区域 基本計画（令和 2 年 12 月策定）^{※3}』及び『平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区（歴史体験学習館）整備計画（令和 2 年 12 月策定）^{※4}』に基づき、国土交通省（以下、「国」という。）と奈良県（以下、「本県」という。）が連携し、整備を進めている。

国と本県は、平成 30 年 3 月 24 日に拠点ゾーンの一部を「朱雀門ひろば^{※5}」として開園し、県整備区域（以下、「朱雀大路西側地区」という。）は指定管理者制度、国整備区域は管理運営業務委託により管理運営している。

また、本県は、拠点ゾーンの一部である朱雀大路東側（以下、「朱雀大路東側地区」という。）において、奈良時代の歴史・文化の“体験”と“交流”の機能を担う施設として歴史体験学習館の整備を予定している。

さらに、本県は、拠点ゾーンの一部で、平城京朱雀大路の遺構を含むなど、歴史・文化資源としての活用のポテンシャルが大きく、奈良観光のゲートウェイとして極めて重要な拠点である平城宮跡南側（以下、「平城宮跡南側地区」という。）において、往時の平城京の広がりを感じられる「朱雀大路保全エリア」と、来訪者のアメニティ向上に資する便益機能を有する「多目的エリア」の整備を予定している。

以上の拠点ゾーンの県整備区域（朱雀大路西側地区、朱雀大路東側地区、平城宮跡南側地区）の運営管理について、直営方式に加えて、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園管理者の利便の向上を図ることにつながる事業手法を検討する。

※1 『国営飛鳥・平城宮跡歴史公園 平城宮跡区域 基本計画』
<http://www.kkr.mlit.go.jp/asuka/heiyo/basic/pdf/kihon.pdf>

※2 『平城宮跡歴史公園拠点ゾーン整備計画』
<http://www.pref.nara.jp/item/109911.htm#moduleid53310>

※3 『平城宮跡歴史公園 県営公園区域 基本計画』
<http://www.pref.nara.jp/item/240166.htm#moduleid53310>

※4 『平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区（歴史体験学習館）整備計画』

<http://www.pref.nara.jp/item/240165.htm#moduleid53310>

※5 『平城宮跡歴史公園』HP

<https://www.heijo-park.go.jp/>

2. 業務の概要

(1) 業務の名称 平城宮跡歴史公園（県整備区域）管理運営手法検討業務
（平城宮跡の利活用推進事業（西側地区・単独公共））

(2) 業務番号 第921-委-1号

(3) 業務対象区域 別添図のとおり（面積約9ha）

業務対象区域の内訳	概要	面積
朱雀大路西側地区	・平成30年3月24日に平城宮跡歴史公園拠点ゾーンの一部として開園し、本県が指定管理制度を活用し管理運営している地区	約3.1ha
朱雀大路東側地区	・平城宮跡の正面玄関としてふさわしい“奈良時代を今に感じる”歴史・文化体験と交流の舞台となる空間づくりを目指し、令和7年度中の完成に向けて、歴史体験学習館の整備を進めている地区	約0.9ha
平城宮跡南側地区	・平城宮跡の正面玄関としてふさわしい“奈良時代を今に感じる”憩いと賑わいの空間づくりを目指し、令和5年度以降の本格的な整備着手に向けた取組を進めている地区	約5ha

(4) 業務の内容

- 1) 検討準備
- 2) 管理運営手法の検討
- 3) 事業収支の予測
- 4) 民間意向調査（サウンディング型市場調査）の実施
- 5) 事業スキームの提案（総合評価）
- 6) 平城宮跡南側地区及び朱雀大路東側地区調整会議への参加

(5) 履行期間 契約日～令和4年3月25日

(6) 業務量の目安 30,000千円（税込み）を限度とする。

3. 業務の内容

3-1. 検討準備

(1) 業務実施計画書の作成

業務の関連事項を把握し、業務を実施する際の検討方針を立案し、業務実施計画書を作成する。

(2) 前提条件の整理

検討に必要となる上位・関連計画、法制度、その他の情報、条件等を整理する。

3-2. 管理運営手法の検討

(1) 先行事例調査の実施

業務対象区域が都市公園であることを踏まえつつ、以下に示す先行事例を踏まえ、県整備区域の管理運営の参考となる事項を分析、整理する。

- ・Park-PFI を活用した都市公園整備事例
- ・AI や IoT、ICT 等の新技術を活用した体験・交流施設整備事例
- ・民間活力を導入した事業スキーム及び管理運営事例
- ・指定管理者制度を活用した管理運営の優良事例

(2) 管理運営手法及び事業スキームの立案

都市公園の整備、管理運営に活用できる手法（指定管理者制度、設置管理許可制度、PFI、DB、DBO、P-PFI 等）を比較検討し得失等を整理の上、各地区の状況及び機能に適した管理運営手法とその範囲、県整備区域の事業スキームを3案程度立案する。

(3) 募集要項（骨子案）の作成

上記（2）で立案した管理運営手法及び事業スキーム毎に、県整備区域の管理運営の官民リスク分担の整理、募集要項（骨子案）を作成する。

3-3. 事業収支の予測

(1) 概算事業費の算出

平城宮跡南側地区及び朱雀大路東側地区の施設整備費（イニシャルコスト）、3-2の結果を踏まえた維持管理費（ランニングコスト）を試算し、概算事業費を算出する。なお、朱雀大路東側地区の施設整備費及び朱雀大路西側地区の維持管理費は、発注者から別途提示する。

(2) VFMの算定

3-2で立案した管理運営手法及び事業スキーム毎の財政負担見込み額を試算し、従来型の事業スキームで実施した場合の財政負担見込み額と比較したVFM（Value For Money）を算定し、事業収支を予測する。

3-4. 民間意向調査（サウンディング型市場調査）の実施

(1) 民間意向調査の実施

3-2の結果を踏まえ、民間意向調査に必要な資料（実施要領及び事業概要書）を作成する。その上で、本事業に興味のある事業者に対してサウンディング型市場調査を行い、民間事業者の参入意向、想定する事業内容、管理運営手法及び事業スキームの条件、整備が見込まれる公園施設の内容等について、意見や要望を把握する。

(2) 調査結果の整理・分析

上記(1)の結果を整理・分析し、効果の期待出来る対応方針や対応策を検討するとともに、3-4までの検討結果を精査する。

3-5. 事業スキームの提案（総合評価）

上記までの検討結果を踏まえ、望ましい管理運営手法、事業スキームの総合的な評価を行う。その上で事業化に向け、スケジュールや課題等の整理を行うとともに、課題解決に向けた手法の提案を行う。

3-6. 平城宮跡南側地区及び朱雀大路東側地区調整会議への参加

発注者は、本業務の外3業務（以下の【関連業務（予定）】参照）を行う。これらの業務は一体不可分なものであるため、各業務の進捗状況に応じて開催する平城宮跡南側地区及び朱雀大路東側地区調整会議に参加し、業務内容の相互調整を行うこと。連絡調整会議には、管理技術者が必ず立ち会うものとする。なお、平城宮跡南側地区及び朱雀大路東側地区調整会議は計7回（朱雀大路東側地区で4回、平城宮跡南側地区で3回。以下の【連絡調整会議スケジュール（予定）】参照）を想定しており、その運営は関連業務で行うものとする。

【関連業務（予定）】

- ・平城宮跡歴史公園南側地区整備計画策定業務（平城宮跡の利活用推進事業（南側整備・単独公共）第911-委-1号）
- ・平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区歴史体験学習館建築基本計画策定業務（平城宮跡の利活用推進事業（東側地区・単独公共）第931-委-1号）
- ・平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区歴史体験学習館コンテンツ基本計画等策定業務（平城宮跡の利活用推進事業（東側地区・単独公共）第931-委-2号）

【平城宮跡南側地区及び朱雀大路東側地区調整会議スケジュール（予定）】

<平城宮跡南側地区>

- | | | |
|-----|-----|----------------------------------|
| 第1回 | 9月 | ・管理運営手法（素案）について
・整備計画（素案）について |
| 第2回 | 11月 | ・管理運営手法（案）について
（民間意向調査の実施） |
| 第3回 | 2月 | ・管理運営手法（案）について
（民間意向調査の結果） |

<朱雀大路東側地区>

- | | | |
|-----|----|------------------------------------|
| 第1回 | 7月 | ・コンテンツ基本計画等方針について
・管理運営手法方針について |
|-----|----|------------------------------------|

第2回	8月	<ul style="list-style-type: none"> ・コンテンツ基本計画等（素案）について ・管理運営手法（素案）について ・建築基本計画方針について
第3回	10月	<ul style="list-style-type: none"> ・コンテンツ基本計画等（案）について ・管理運営手法（案）について ・建築基本計画（素案）について
第4回	2月	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基本計画（案）について

4. 打合せ協議

本業務における打合せは、業務着手時、中間打合せ4回（各検討委員会開催前と12月頃（予定））、成果品納入時の計6回行うものとする。なお、打合せには、管理技術者が立ち会うものとする。

また、業務中に発生する簡易な質疑応答等は打ち合わせ回数に含まないものとするが、簡易な質疑応答であっても、業務内容の方向性等に影響する様な質疑応答・指示等があった場合については、議事録を作成し提出するものとする。

5. 成果品

本業務は、電子納品対象業務とする。

成果品は、国土交通省が策定した「土木設計業務等の電子納品要領（案）」（以下「要領」と言う）に基づいて作成した電子成果品を提出するとともに、報告書等を納品する。

成果品として報告書を提出する際には、次のとおりとし、完成時に調査職員の承諾を受けること。

- (1) 報告書：2部（正、副：キングファイル）
再生紙、A4版（図面がある場合は、A3折り込み）
- (2) 報告書概要版（報告書を要約したもの）：2部
再生紙、A3ホッチキス止め
- (3) 報告書の電子データ（PDF／Word）：2部（CD-R）
- (4) その他発注者が指示するもの

6. 参考資料の貸与について

受注者に対して、貸与する資料（CD-R）は下記の通りとする。調査職員が貸与する資料は下記を標準とするが、その他、業務の遂行上必要となる資料については、調査職員と協議の上別途貸与するものとする。

- (1) 技術提案書の作成にあたり、下記の（3）貸与資料のうち①～⑤を貸与する。技術提案書の作成以外に使用してはならない。
- (2) 業務実施にあたり、下記の（3）貸与資料①～⑤を貸与する。
- (3) 貸与資料
 - ①令和2年度 平城宮跡南側地区 公園基本計画作成支援業務委託（平城宮跡の利活用推進事業（南側整備・単独公共））報告書 第611-委-2号

- ②平成 30～31 年度 平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区（県整備区域）整備計画策定業務
報告書 第 922-委-1 号
- ③令和 2 年度 平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区（県整備区域）整備計画策定業務（継
続）（平城宮跡の利活用推進事業）報告書 第 631-委-1 号
- ④令和元年度 平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区（県整備区域）遺産影響評価補助業務
（平城宮跡の利活用推進事業（東側地区・単独公共））報告書 第 331-委-1 号
- ⑤平成 31 年度 平城宮跡歴史公園朱雀大路東側地区（県整備区域）運営管理手法検討業務
（平城宮跡の利活用推進事業（東側地区・単独公共））報告書 第 321-委-1 号

7. 資格要件

本業務を行うにあたり、管理技術者のほか、照査技術者を 1 名、担当技術者は 3 名までを配置すること。ただし、各技術者の兼任は不可とする。

管理技術者及び照査技術者は次に掲げる①～④のいずれかの資格を有すること。

- ① 技術士（総合技術監理部門－「建設」）
- ② 技術士（建設部門）
- ③ 建設コンサルタント登録規定第 3 条第 1 号ロに該当するもの
- ④ シビルコンサルティングマネージャー（RCCM）

なお、管理技術者及び照査技術者は、①及び②にあつては「都市及び地方計画」を、③及び④にあつては、「造園」又は「都市計画及び地方計画」の資格を有すること。

8. その他

- (1) 本業務の履行にあたっては、本業務説明書によるほか、「土木設計業務等共通仕様書（平成 22 年 4 月奈良県土木部）」（以下、「共通仕様書」という。）によるものとする。
- (2) 作業の内容及び規模等が設計変更の対象となる可能性が生じた場合には、事前に調査職員と協議するものとする。
- (3) その他本業務の履行に際し、疑義が生じた場合には、調査職員と協議し、その指示に従わなければならない。
- (4) 業務遂行の過程で得られた図表等の著作権、一切の知的所有権は発注者に属するものとする。
- (5) 履行期間後においても、成果品について誤りや不備があった場合は、受注者は速やかに対応し、修正を行うものとする。