

平成27年7月13日に、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5条3項の規定により、県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（コンベンション施設等整備運営事業）（以下「本事業」という。）の実施に関する方針を公表した。同法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定したので、同法第11条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成27年10月14日

奈良県知事 荒井 正吾

特定事業の選定について

1 事業の概要

(1) 事業名称

県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業
(コンベンション施設等整備運営事業)

(2) 事業目的

奈良県は、日本でも有数の観光資源を有しながら、日帰りの訪問者が多く、地域資源を活かした地元での消費及び雇用を十分に産み出せていない。

このため、県では、奈良市中心部に位置する県有地（県営プール跡地及び奈良警察署跡地）を利活用して、奈良らしさを表現したハード施設、ソフト事業を展開することにより、賑わいのある、滞在型の観光、コンベンション、駐車場・バスターミナル、料飲・物販等の各事業を構想し、このうち、滞在型観光施設の核となるホテル事業については、平成26年8月にホテル事業計画提案競技を実施し、同年12月に優先交渉権者を決定したところである。また、NHK新奈良放送会館の整備事業（予定）（以下「NHK事業（予定）」という。）も本事業敷地の南側部分に予定されている。

本事業は、県営プール跡地及び奈良警察署跡地において、ホテルとNHK新奈良放送会館（予定）を除く、公共施設（コンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場、観光振興施設、駐車場及び駐輪場、バスターミナル、新設道路、水路）及び民間提案施設（公共施設と民間提案施設を合わせて以下「本施設」という。）を一体的に整備することで、別途整備されるホテルやNHK新奈良放送会館（予定）との相乗効果も含め、奈良における滞在型観光の拠点としての機能形成を期待するものである。

また、国や地方公共団体を取り巻く財政状況は一層厳しさを増しており、県においても、効率性や効果を重視した行政システムの構築、コストや成果を重視した業務の見直しを推進しているところである。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、維持管理及び運営が期待できるPFI手法を導入し事業の効率化を図ることを期待する。

(3) 公共施設等の管理者

奈良県知事 荒井 正吾

(4) 本事業に供される公共施設等の種類

観光施設、道路、水路

(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、本施設のうち公共施設を未使用のまま県に所有権を移転した上で、事業期間を通して本施設の維持管理及び運営を実施する、いわゆる B T O（Build-Transfer-Operate）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。）の締結日から平成 4 7 年 3 月 3 1 日までの期間とする。

設計・建設期間	平成 2 8 年 7 月～平成 3 2 年 3 月
維持管理・運営期間	平成 3 2 年 4 月～平成 4 7 年 3 月末（1 5 年間）

(7) 選定事業者に対する支払い

1) 設計及び建設業務に係る対価

県は、公共施設の設計、建設業務、及び設計・建設期間中の統括管理業務に係る対価について、P F I 法第 1 4 条に基づいて県と事業者の間で締結する事業契約において予め定める額を、一時支払金（設計・建設期間の各年度に支払い）により事業者を支払う。なお、本事業では社会資本整備総合交付金の交付を受けることを予定している。

2) 維持管理業務及び運営業務に係る対価

県は、公共施設の維持管理業務、運営業務、及び維持管理・運営期間中の統括管理業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。維持管理業務及び運営業務に係る対価については、維持管理業務及び運営業務に係る費用及び事業者利益等から公共施設（コンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場、及び駐車場・駐輪場）の運営により見込まれる収入を控除した額とする。

(8) 事業概要

1) 事業予定地等

所在地		奈良市三条大路1丁目(県営プール跡地及び奈良警察署跡地)	
用地面積	本事業用地	集客・賑わい施設事業用地	約 20,500 m ²
		道路用地	約 3,400 m ²
		水路用地	約 600 m ²
		計	約 24,500 m ²
	ホテル事業予定用地	約 3,900 m ²	
	NHK事業予定用地	約 3,400 m ²	
	全体事業用地面積(図上求積面積)	約 31,800 m ²	
※(参考)公簿面積:31,192.71 m ² (水路を含まず)			
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域	商業地域
	容積率	200%	400%
	建ぺい率	60%	80%
	用途地域の 変更について	上記用途地域のうち、第二種住居地域にあたる部分については、事業者の提案を踏まえ、奈良市との協議により商業地域(容積率 400%、建ぺい率 80%)に変更することも想定している。提案に当たっては、第二種住居地域にあたる部分は商業地域(高度地区は 25m 高度地区)と見なすことも可能とする。	

2) 施設構成等

施設名	概要(予定)
コンベンション施設	大会議場(シアター形式 2,000 名程度)、中小会議室群
屋外多目的広場	屋外ステージ、大屋根等
屋内多目的広場	ステージ、客席等(400 席程度)
観光振興施設	奈良の観光振興に資する料飲・物販施設
駐車場及び駐輪場	駐車場、駐輪場
バスターミナル	バスバース、一時駐車場、待合施設
新設道路	幅員約 12~15m、延長約 250m、片側 1 車線
水路	水路敷きの幅員約 1m、延長約 580m、暗渠
民間提案施設	事業者の提案による

3) 事業範囲

対象施設		業務内容
①	コンベンション施設、屋外多目的施設、屋内多目的広場、観光振興施設、駐車場及び駐輪場、バスターミナル ^{※1} 、新設道路 ^{※2} 、水路 ^{※2}	ア)統括管理業務 イ)設計及び建設業務 ウ)維持管理業務 エ)運営業務
②	民間提案施設	ア)整備業務 イ)維持管理業務 ウ)運営業務 エ)その他これらを実施する上で必要な関連業務

※1 バスターミナルの運営は本事業範囲に含まない。

※2 新設道路及び水路の維持管理及び運営は本事業範囲に含まない。

2 県が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1) 概要

1) 選定の基準

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

県の財政負担見込額の算定にあたっては、特定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で評価を行った。

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PFI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

本事業について、県が直接事業を実施する場合の公的財政負担の見込額とPFIで実施する場合の公的財政負担の見込額の比較を行うにあたって、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

上記の前提条件のもとで、県が自ら実施した場合の県の財政負担額とPFI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100とする指標により比較する。

県が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
100	90.9 (9.1%の縮減)

(3) PFI方式により実施することの定性的評価

本事業をPFI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 効率的、効果的な施設整備の実現

設計、建設、維持管理、運営を一括して事業者が発注することで、施設の維持管理・運営者の意見が反映された効率的な施設整備が可能となる。また、公共施設（コンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場、観光振興施設、駐車場及び駐輪場、バスターミナル、新設道路、水路）を一体的に整備することにより、施設全体をとらえた効果的な施設整備が期待できる。

② 利用者へのサービス水準の向上

本施設で求められる利用者ニーズに事業者の維持管理・運営のノウハウが発揮されることで、サービス水準の向上が期待できる。特に運営においては、コンベンション施設や観光振興施設の運営業務が含まれており、事業者のノウハウが最も効果的に発揮される部分のひとつであると考えられる。

③ サービス水準の確保

長期にわたる事業期間において、定期的なモニタリングを継続的に実施することで、多様化する利用者ニーズに対応するとともに、サービス水準の確保も可能となる。

④ リスク分担の明確化による効果

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、その責任分担を県及び事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、安定した事業実施の確保が期待できる。

(4) 総合的評価

本事業は、P F I 方式によって実施することにより、県が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において9.1%程度の県の財政負担額の軽減が見込まれる。また、機能的な施設整備、効率的な維持管理、運営等の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 PSCとPFI-LCCのVFMの値

項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC（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。
②PFI-LCC（現在価値ベース）		
③VFM（金額）		
④VFM（割合）	9.1%	

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	2.6%	「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」の考え方を踏まえ、最新の国債利率等に基づき設定。
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	PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠 (公表しない場合は その理由)
①利用者収入等の算出方法	類似施設の実績等を勘案し設定	類似施設の実績等を勘案し設定	
②施設整備業務に係る費用の算出方法	設計費、建設費、工事監理費	設計費、建設費、工事監理費	PSCの各経費については、事業実績または県営繕単価等により設定した。PFI-LCCの各経費については、本事業の業務内容を踏まえ、民間事業者の創意工夫により得られると想定される減額を考慮し算出した。
③運營業務に係る費用の算出方法	人件費、水光熱費等	人件費、水光熱費等	
④維持管理業務に係る費用の算出方法	保守点検費、清掃、植栽、警備、修繕費、水光熱費、人件費	保守点検費、清掃、植栽、警備、修繕費、水光熱費、人件費	
⑤資金調達に係る費用の算出方法	施設整備費は出来高に応じた支払	施設整備費は出来高に応じた支払	
⑥その他の費用	起債金利	起債金利、アドバイザー費、モニタリング費	資金調達条件については、県の過去のPFI実績を参考とした