

事業用地の概要

所在地		大和郡山市宮堂町、磯城郡川西町大字下永
面積		既存公園エリア：約11.8ha（計画面積12.8ha） 拡張整備エリア予定区域：約14ha
都市計画	都市計画区域	市街化調整区域、都市計画施設（下水道・一部都市公園）
	防火指定	なし
	日影規制	なし
	建ぺい率	70% 都市公園は2％、ただし、休養施設、運動施設及び教養施設は12%まで緩和、高い開放性を有する建築物（屋根付広場）は22%まで緩和。（都市公園法第4条、都市公園法施行令第6条、奈良県立都市公園条例第1条の5）
	容積率	400%
道路条件		・北側：県道109号天理斑鳩線 ・南側：県道36号天理王寺線 ・東側：京奈和自動車道 ・西側：県道108号大和郡山広陵線
交通・アクセス		・鉄 道：近鉄ファミリー公園前駅下車すぐ（直結通路有） ・ 車：京奈和自動車 郡山南 I C から約0.6km ・その他：周辺にサイクリングルート（ならクル）あり
その他		・運動施設率50%以下（都市公園法施行令第8条第1項、奈良県立都市公園条例第1条の6） ・大和郡山市水害ハザードマップにおいて、浸水想定区域に位置付けられている。浸水深は、0.5～3m未満、3～5m未満及び5～10m未満が含まれる。



※まほろば健康パーク整備運営事業用地については、既存公園区域と新設公園区域を含めるものとします。
 ※事業用地西側の一部は、下水道計画用地であるため、恒久施設の設置はできません。

構想（整備）内容

大区分	区分	概要
拡張整備エリア	交流エリア	来園者の交流拠点として、各施設利用者がアクセスしやすく、気軽に憩い楽しめるエリア
	大屋根広場エリア	公園南側の玄関口として、雨天時等に遊ぶことのできる大屋根のある広場を有するエリア
	➤ 民間活用施設	- 屋内遊戯施設や飲食施設を備えた施設 - 事業者の一部費用負担により整備、管理運営は事業者の独立採算による
	プレイパークエリア	大屋根広場エリアに隣接し、起伏があり水遊びや泥遊び等のできるエリア
	アウトドアエリア	- プレイパークエリアと隣接し、キャンプ等のできるエリア - 事業者の一部費用負担により整備、管理運営は事業者の独立採算による
	樹林エリア	- 交流エリア周囲の既存樹林等を一部間伐のうえ活用し、アクレチックや木登り等の体験ができるエリア - 事業者（一部県）の費用負担により整備、管理運営は事業者の独立採算による
既存公園エリア		本事業にて引き続き維持管理を行い、一部施設（テニスコート、園路）については改修する

今後のスケジュール

R 7.12	R 8. 3～8	R 9. 3～8	R10. 3	R10. 4～R12. 秋	R12. 秋～
実施方針 要求水準書 の公表	管理運営事業者 の公募～選定	設計建設事業者 の公募～選定	事業 契約	- 拡張整備エリアの設計・工事を推進 - 既存公園エリアはR11.4から先行して新たな事業者による運営開始	供用開始

実施方針・要求水準書（案）の概要

事業方式

- ・本事業は、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（PFI法）に基づき、民間事業者が施設を整備し、維持管理・運営期間内において本件施設等の維持管理及び運営を行うBT0（Build-Transfer-Operate）方式およびR0（Rehabilitate Operate）方式とする。
 - ・維持管理および運営については、地方自治法第244条の2第3項の規程により、事業者を指定管理者として指定する。
 - ・本事業では、インクルーシブ公園として機能を最大限に発揮するためには管理運営が重要となることから、管理運営事業者の提案やノウハウが設計段階で反映でき、管理運営・設計建設それぞれで優れた提案の事業者と契約ができる「運営先行型PFI方式」の手法を採用する。管理運営事業者の募集は公募型プロポーザル方式、設計建設事業者の募集は総合評価一般競争方式とする。
- ※管理運営予定事業者として選定された者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある者は、設計建設事業者の募集に際し、参加者の構成員となることはできない。

公募条件等の概要

主な参加資格要件

管理 運営	・PFI事業の維持管理業務を担当する企業（維持管理企業）及び運営業務を担当する企業（運営企業）を含む複数の企業のグループにより構成 ・維持管理企業及び運営企業は、一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可 ・募集公告時に奈良県物品購入等競争入札参加資格のうち、該当項目に登録 ■運営企業 ・子どもの遊びの支援を目的とした遊具等を有する施設の運営業務を2年以上実施した実績（屋内施設の場合は建物の延床面積、屋外施設の場合は対象区域の面積が500㎡以上の施設に限る）（過去20年間） ・競技用プールの運営業務を2年以上実施した実績（入札参加表明書の受付締切日から起算して過去20年） ・テニスコートの運営業務を2年以上実施した実績（入札参加表明書の受付締切日から起算して過去20年） ■維持管理企業 ・国又は地方公共団体が発注した、都市公園施設の維持管理業務を元請として2年以上実施した実績（過去20年間） ・プール（用途、種別は問わない。）維持管理業務を2年以上実施した実績（過去20年間） ・テニスコートの維持管理業務を2年以上実施した実績（入札参加表明書の受付締切日から起算して過去20年）
----------	---

実施方針・要求水準書（案）の概要

主な参加資格要件

設計 建設

- ・PFI事業の設計・建設業務のうち設計を担当する企業（設計企業）、建設を担当する企業（建設企業）及び工事監理を担当する企業（工事監理企業）を含む複数の企業のグループにより構成
- ・設計企業、建設企業及び工事監理企業は、一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可（建設企業と工事監理企業を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることは不可）
- ・入札公告時に奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、該当項目に登録
- ・管理運営予定事業者として選定された者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある者は、設計建設事業者の参加者の構成員となることはできない

■設計企業

○公園設計企業

- ・建設コンサルタント登録規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）
- ・国又は地方公共団体が発注した、都市公園施設（竣工した施設に限る）の設計（新設又は全面改修）業務を元請として完了した実績（過去20年間）

○建築物設計企業

- ・建築士法の規定に基づく一級建築士事務所の登録
- ・国又は地方公共団体が発注した、公共施設（竣工した施設に限る）の実施設計（新設又は全面改修）業務を元請として完了した実績（入札参加表明書の受付締切日から起算して過去20年）

■建設企業

○公園建設企業

- ・建設業法第3条第1項の規定による土木一式工事の特定建設業許可
- ・建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査の結果において土木工事一式の総合評価値が1,100点以上
- ・国又は地方公共団体が発注した、都市公園施設（竣工した施設に限る）の施工（新設又は全面改修）業務を元請として完了した実績（共同企業体で施工した場合、代表者として施工したものにあっては出資比率が20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては10%以上の場合に限る）（過去20年間）

○建築物建設企業

- ・建設業法第3条第1項の規定による建築一式工事の特定建設業許可
- ・建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査の結果において建築工事一式の総合評価値が1,100点以上
- ・国又は地方公共団体が発注した、公共施設（竣工した施設に限る）の施工（新設又は全面改修）業務を元請として完了した実績（共同企業体で施工した場合、代表者として施工したものにあっては出資比率が20%以上の場合、構成員として施工したものにあっては10%以上の場合に限る）（入札参加表明書の受付締切日から起算して過去20年）

■工事監理企業

- ・建築士法の規定による基づく一級建築士事務所の登録
- ・国又は地方公共団体が発注した、公共施設（竣工した施設に限る）の工事監理（新設又は全面改修）業務を元請として完了した実績（過去20年間）

実施方針・要求水準書（案）の概要

特別目的会社の設立に関する要件

- 管理運営予定事業者及び設計建設予定事業者は、県との仮契約の締結までに、本件施設用地を除く奈良県内にSPCを設立し、代表企業は出資者中最大の議決権をもつものとする。代表企業は原則、変更できないものとするが、本件施設の所有権移転後は、県が承認した場合に限り、SPCの資本割合の変更を可とし、それに伴って代表企業の変更も可とする。
- 参加者の構成員は以下の定義により分類される。
 - 代表構成企業：SPCから直接業務の受託・請負をし、かつSPCに出資する企業のうち、構成員を代表し入札手続きを行う企業
 - 構成企業：SPCから直接業務の受託・請負をし、かつSPCに出資する企業
 - 協力企業：SPCから直接業務の受託・請負をし、かつSPCには出資しない企業
- 代表構成企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者となることは可能であるが、全事業期間において、当該出資者による議決権保有割合は全体の50%未満とする。

主な要求水準

■交流エリア（約26,000m³）

- ・周囲にベンチ等を配置し、シェードや樹林の木陰を利用し、くつろげる場所を設ける。

■大屋根広場エリア

○大屋根広場（2,000m²程度）

- ・運動プログラムやイベント等、多目的な利用ができるよう、大屋根の下に人工芝舗装の広場を整備する。
- ・年齢・能力・関心に応じた運動プログラムを提供し、運動への苦手意識の克服や運動技能の上達に導く場となるよう計画する。

○民間活用施設（800m²程度）

- ・天候に左右されない環境で、子どもが遊具やおもちゃを使って安全・安心に遊び運動することができる施設とする。
- ・ボルダリング、トランポリン、ミニバスケットボールなど、普段あまり触れることのない遊びやスポーツを体験できる場として計画する。

■プレイパークエリア

○屋外あそび場

- ・五感で自然を感じながら遊ぶことのできる環境とする。

■アウトドアエリア（10,000m²程度）

○キャンプサイト

- ・1日20組（4人家族想定）のキャンプ利用ができるキャンプサイト、車両の乗り入れることのできるオートキャンプサイトを設ける。

○管理棟（サテライト）（100m²程度）

- ・キャンプサイトの受付や用具の貸し出し等を行う管理棟を設置する。

■樹林エリア（4,700m²（使用可能面積2,350m²）程度）

- ・既存樹木を活かし、自然の中で遊ぶ・体を動かす楽しさを感じることができ、かつ来園者の関心を引くことができるフィールドアスレチックを設置する。

実施方針・要求水準書（案）の概要

基本理念

■基本コンセプト

○すべての人が楽しく利用できる公園

幅広い世代のこども、保護者の交流を促す公園

○こどもの主体的な遊びを通して子育て・子育て支援に資する公園

多様なニーズに対応できるように、プレーリーダーを配置する等、運営を充実させるとともに、民間のノウハウを積極的に導入して魅力的なサービスを提供

■基本方針

○既存公園エリアを含めた公園全体でインクルーシブ機能の確保

事業スケジュール

■拡張整備エリア（PFI-BT0）

- | | |
|-------------|-------------------------|
| ・事業契約等の締結 | 令和10年3月 |
| ・設計・建設期間 | 令和10年4月～令和12年7月（2年4か月間） |
| ・本件施設の所有権移転 | 令和12年7月 |
| ・開業準備期間 | 令和12年8月～令和12年9月（2か月間） |
| ・維持管理・運営期間 | 令和12年10月～令和27年9月（15年間） |

■既存公園エリア（PFI-R0）

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| ・現PFI事業者からの引継・改修期間 | 令和10年4月～令和11年3月（1年間） |
| ・維持管理・運営期間 | 令和11年4月～令和27年9月（16年6か月間） |

県によるモニタリング

- ・県は、事業者が実施する設計・建設及び維持管理・運営について、定期的にモニタリングを行う。
- ・設計・建設及び維持管理・運営に係るサービスが十分に実施されない場合、県は事業者に対して是正勧告を行い、修復策の提出・実施を求めるとともに、必要に応じて、サービスに対する支払いの減額等を行うことができることとする。

実施方針・要求水準書（案）の概要

事業範囲

大区分	中区分	小区分	費用負担※1	
			設計建設 (改修)	管理運営
拡張整備エリア (PFI-BT0)	交流エリア	自由広場	県	県/民
	大屋根広場エリア	大屋根広場	県	県/民
		屋内遊戯場※2	県/民	民
		飲食施設※2	県/民	民
	プレイパークエリア	屋外遊び場	県	県/民
		管理棟（サテライト）	県	県/民
	アウトドアエリア	キャンプサイト※3	県/民	民
		オートキャンプ場※3	県/民	民
		炊事場	県	民
	樹林エリア	フィールドアスレチック※4	県/民	民
既存公園エリア (PFI-R0)	スイムピア奈良	25m屋内国内基準競泳プール	—	県/民
		50m国内基準競泳プール	—	県/民
		歩行用プール	—	県/民
		ジャグジー	—	県/民
		トレーニングジム	—	県/民
		フィットネススタジオ	—	県/民
		サイクリングステーション	—	県/民
		観客席・ホール等	—	県/民
		健康増進・競技施設付属諸室	—	県/民
		大会諸室	—	県/民
		管理・会議室	—	県/民
		レクリエーション諸室	—	県/民
		共用部	—	県/民
		飲食物販施設※5	—	民
	ファミリープール	レクリエーションプール	—	県/民
		ファミリー鉄道※5	—	民
	球技エリア	テニスコート	県	県/民
		軟式野球場	—	県/民
その他 (PFI-BT0/R0)	園路・広場	子ども広場	—	県/民
		ジョギングコース	—	県/民
		サイクリングコース	—	県/民
		その他園路・広場	県	県/民
	駐車場等	駐車場※6	県	県/民
		駐輪場	県	県/民

※1： 県：県が支払うサービス対価による実施

県/民：県が支払うサービス対価及び施設利用者から得る利用料金による実施

民：施設利用者から得る利用料金による実施

—：改修対象外（事業期間中に改修等が必要となった場合、協議により対応を決定する）

※2：建物本体や建築設備の整備は県が支払うサービス対価により実施するが、遊具・運営備品等は施設利用者から得る利用料金収入の一部を充当して整備し、管理運営は独立採算により実施する。なお、合築/別棟は事業者の提案による。

※3：インフラ等基盤整備は県が支払うサービス対価により実施するが、テント類・運営備品等は施設利用者から得る利用料金収入の一部を充当して整備し、管理運営は独立採算により実施する。

※4：インフラ等基盤整備や樹枝の剪定は県が支払うサービス対価により実施するが、遊具・運営備品等は施設利用者から得る利用料金収入の一部を充当して整備し、管理運営は独立採算により実施する。

※5：飲食物販施設、ファミリー鉄道は現PFI事業者の自主事業として運営されており、本事業における取扱は、事業者決定後に協議により決定するものとする。

※6：駐車場（既存駐車場を含む。）は将来的に有料化を検討している。

審査に関する考え方

- 審査は、学識経験者等で構成される選定委員会で行うものとし、選定委員会で定める事業者選定基準/落札者決定基準は募集要項/入札説明書とあわせて公表する。
- 選定委員会において、施設計画、維持管理計画、運営計画、事業計画等の各方面から総合的に提案書の審査を行い、最も優れた提案を最優秀提案とする。

基本設計図



募集スケジュール

日程（予定）		内容
令和7年	12月15日（月）	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和8年	3月中旬	特定事業の選定の公表
	3月下旬	管理運営事業者の募集に係る公告及び募集要項等の公表
	5月中旬	管理運営事業者の募集に係る参加資格審査書類の受付期限
	7月上旬	管理運営事業者の募集に係る提案書の受付期限
	8月上旬	管理運営事業者の募集に係る提案書に関するヒアリング（プレゼンテーションを含む）
	8月下旬	優先交渉権者（管理運営予定事業者）の決定及び公表
	9月上旬	管理運営予定事業者との協定締結
令和9年	3月下旬	設計建設事業者の募集に係る入札公告及び入札説明書等の公表
	5月中旬	設計建設事業者の募集に係る入札参加資格審査書類の受付期限
	7月上旬	設計建設事業者の募集に係る入札及び提案書の受付期限
	8月上旬	設計建設事業者の募集に係る提案書に関するヒアリング（プレゼンテーションを含む）
	8月下旬	落札者（設計建設予定事業者）の決定及び公表
	9月中旬	管理運営予定事業者及び設計建設予定事業者との基本協定締結
	12月中旬	特別目的会社とのPFI事業契約の仮契約締結
令和10年	3月下旬	奈良県議会の承認によるPFI事業契約の成立