

## 道の駅「針T・R・S（テラス）」民間事業者からのアイデア・意見募集 結果

### 0. 回答企業について

合計 9 社

内訳：商業施設開発事業者 4 社、施設運営者 4 社、交通事業者 1 社

### 1. 本事業への参画意向

以下の条件での参画を希望する事業者がいた。

#### 《参画条件》

- ・指定管理者としての参画 6 社
  - ・土地の定期借地での参画 4 社
  - ・サービス提供者としての参画 3 社
  - ・P F I 事業への参画 2 社
  - ・土地の買取での参画 1 社
  - ・建物の定期借家（マスターリース）での参画 1 社
- （※複数の参画条件を挙げる事業者がいたため、回答企業数とは一致しない）

### 2. 整備にあたってのコンセプト

新たな施設としてリニューアルする場合と既存機能を強化する場合で、それぞれコンセプトが提案された。

#### 《新たな施設としてリニューアル》

- ・グルメとアウトドアをテーマとして大型道の駅と複合リゾート施設
- ・食をテーマとした奈良の魅力発信拠点
- ・奈良市が世界に誇れるテーマパークのような施設
- ・気軽に立ち寄り、奈良を楽しめる道の駅
- ・ドライバーの休憩所に加え、来訪者と地域を結ぶ観光拠点
- ・奈良の魅力を伝え、旅の目的地となる道の駅

#### 《既存機能の強化》

- ・道の駅機能の強化と目的型施設への変換
- ・ドライブイン的機能の継続
- ・いちごや農作物の収穫体験で道の駅として活性化

### 3. 整備にあたっての導入可能な機能・提供サービス

飲食、物販、アウトドア・体験施設、公的機能などの機能や提供サービスの提案がされた。

#### 《飲食機能》

- ・食堂・レストラン
- ・団体用レストラン
- ・フードコート
- ・カフェ
- ・スイーツ専門店
- ・ベーカリー

- ・BBQレストラン
- ・奈良の人気飲食店
- ・大手チェーンコーヒーショップ
- ・ペット同伴可能なレストラン
- ・新たな奈良の名物創出

#### 《物販機能》

- ・地元産品直売所、農産物直売所
- ・アウトドア用品ショップ
- ・雑貨店

#### 《アウトドア・体験施設》

- ・BBQ場
- ・RVパーク
- ・グランピング
- ・ドッグラン
- ・体験農園
- ・大型遊具・アスレチック
- ・子ども向けスポーツ施設
- ・大和茶に関する体験施設・テーマパーク
- ・いちごに特化した施設・いちご園
- ・バイクに特化した施設
- ・ライダー専用ゾーン（ショップ、カフェなど）
- ・展望テラス

#### 《公的機能》

- ・地域の子育てや福祉の支援施設
- ・公共交通拠点
- ・防災機能
- ・ドローン配達拠点
- ・コミュニティスペース
- ・吉野などの近隣観光の情報発信

#### 《その他》

- ・芝生広場
- ・モニュメント
- ・駐車しやすい駐車場
- ・宿泊施設
- ・温浴施設・シャワー
- ・マッサージスペース
- ・ワーキングスペース
- ・イベント開催（キッチンカーなど）
- ・地域周遊ツアー

#### 4. 整備にあたっての敷地ゾーニング

エリア全体または各エリアの使い方について提案がされた。

#### 《エリア全体》

- ・ 既存施設のリニューアル
- ・ 既存施設の建替え
- ・ 駐車場の増設
- ・ 短時間利用者、長時間利用者、バイカーの利用エリアを分けてゾーニング

#### 《エリア別》

- ・ 商業ゾーンとトイレの一体的整備
- ・ 南館と北館を解体後、民間で活用
- ・ 既存施設を解体し、キッチンカーやコンテナショップでも活用できる広場の整備
- ・ 既存施設をバイカーに特化した施設にリニューアル
- ・ ベリーファーム跡地をグランピングやRVパーク、スポーツ施設などにリニューアル
- ・ ベリーファーム跡地でいちご園の復活

### 5. 整備にあたっての官民の役割分担

以下のような奈良市と民間事業者の役割分担について、提案された。

#### 《事業条件》

- ・ 投資は奈良市がすべき
- ・ 一定行政が整備するほうが市民の同意も得やすい
- ・ 既存施設の解体や基本インフラの回収・設置は奈良市で負担
- ・ 施設運営の根幹となる管理職員の人件費と維持管理費は奈良市で負担
- ・ 活用できる施設への再整備もしくは新設は奈良市で実施
- ・ 国交省との協議は奈良市主導
- ・ 民間提案への自由度が必要
- ・ 民間事業者による管理範囲や設備負担範囲の限定が必要
- ・ 指定管理事業内容と指定管理料の明確化が必要
- ・ 温浴施設の再開は必須

#### 《望ましい事業手法・維持管理方法》

- ・ PFI-BTO方式。プロジェクトマネジメント固定費およびプロフィットシェアリング方式
- ・ DBO方式
- ・ 選考先行型指定管理方式
- ・ 業務委託
- ・ 民間で施設整備を行う敷地のみを定期借地、その他は指定管理または業務委託
- ・ 収益部分は民間事業者で独立採算可能。広場などは非収益部分として奈良市で負担
- ・ ベリーファーム跡地では行政により施設整備
- ・ ベリーファーム跡地はトライアルサウンディング方式で段階的な整備を探る
- ・ 維持管理運営は道の駅全体を一体的に実施

#### 《奈良市への要望》

- ・ 早急な整備手法の決定
- ・ 奈良市の再整備の目標やスケジュールを明示

- ・官民の役割と費用負担の範囲を明示
- ・針テラスに関する詳細な情報（建物やインフラの状況、既存テナントの売上など）を開示
- ・応募に向けて十分な準備期間
- ・指定管理者の一本化
- ・国管理部分のトイレなどのリニューアル
- ・観光や商工振興の面での行政サポート
- ・名阪国道からの集客力向上のための工夫（大型サインなど）
- ・針テラスから広域への観光誘導するための工夫（市内の混雑状況など）
- ・道路利用者だけでなく、地域の生活拠点ともなっているため、その役割も残すべき