

道の駅「針T・R・S」再整備事業  
における事業協力者選定  
実施方針（案）

令和6年3月

奈良市

## 目 次

1 実施方針（案）の位置づけ.....	3
2 本事業の内容 .....	3
2-1 本事業の背景及び目的.....	3
2-2 本施設の概要 .....	4
2-3 本事業のMVV（ミッション・ビジョン・バリュー） .....	8
2-4 本事業の概要 .....	9
3 事業協力者 .....	12
3-1 事業協力者の概要.....	12
3-2 事業協力者の役割.....	12
4 再整備事業者 .....	13
4-1 再整備事業者の概要.....	13
4-2 再整備事業者の体制.....	13
4-3 本事業のモニタリング.....	13
5 事業協力者の募集に係る概要.....	14
5-1 事業協力者の選定に係る基本的な考え方.....	14
5-2 参加資格 .....	14
5-3 募集及び選定に関するスケジュール（現時点の予定） .....	14
6 実施方針に関する説明会.....	15
7 問い合わせ先 .....	15

## 1 実施方針（案）の位置づけ

奈良市（以下「本市」という。）では、道の駅「針T・R・S」の再整備（以下「本事業」という）に向けた検討を進めており、本事業に係る再整備計画（事業計画）を本市へ提案する民間事業者（以下「事業協力者」という。）の募集を予定しています。

この「実施方針（案）」は、事業協力者の募集に先立って本事業の概要や事業協力者に求める事項の概要について公表することで、本事業の周知を図るとともに、今後の事業協力者募集に向けて本事業に関心を持つ民間事業者がより質の高い提案を行うための検討材料を提供することを企図としています。

なお、実施方針（案）の内容は公開時点において検討中のものであり、以降の検討経過により実施事項に変更が生じる可能性があります。

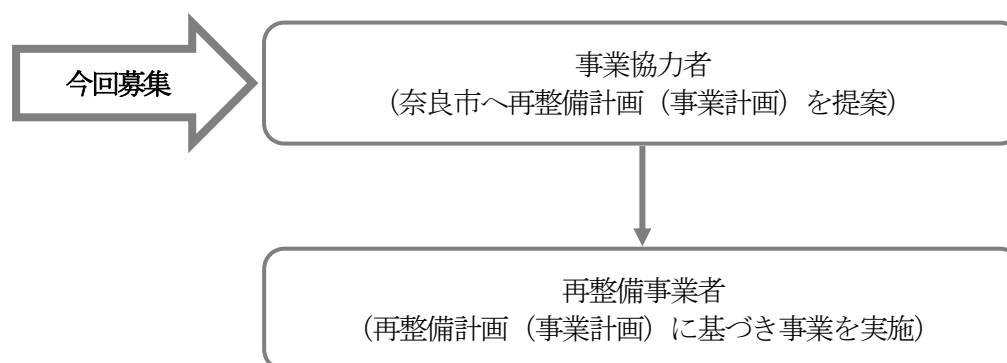
## 2 本事業の内容

### 2-1 本事業の背景及び目的

道の駅「針T・R・S（テラス／Tea Time Resort Station）」（以下「本施設」という。）は、奈良市東部の玄関口であり、観光振興及び地域振興拠点として、平成13年7月に名阪国道（国道25号）と国道369号の交差点である針インターに設置されました。現在は、供用開始から20年が経過し、平成30年12月に前事業者との運営管理業務契約を解除して以降、新たなテナント入居をせず、最低限の機能維持保持しながら運営を続けてきたことなどから設備の老朽化が進んでいます。また、供用開始時から社会情勢や生活様式が大きく変化していることから、新たなステージへの移行が必要となっています。

このような状況を踏まえて、集客力を高め、地域資源を活用した持続可能な地域振興・交流の拠点とすべく「ここにしかない空間づくり」を掲げ、本施設の再整備を行うこととしました。本施設の再整備を通じて、地場産品の振興や地域の雇用創出を実現し、地域経済の活性化を図りたい考えです。

事業化に向けては、民間事業者の資金、経営的能力及び技術的能力を積極的に活用した実現性ある再整備事業とすることを目指していることから、まず奈良市へ再整備計画（事業計画）の提案者となる事業協力者を選定し、その再整備計画（事業計画）に基づき実際に再整備（整備及び維持管理・運営）を実施する民間事業者を再整備事業者として選定することとします。（「3 事業協力者」、「4 再整備事業者」の項を参照）



## 2-2 本施設の概要

### (1) 本施設の名称・位置及び敷地条件等

本施設の名称	針 T・R・S (テラス)
所在地	奈良県奈良市針町 345
敷地面積	約 66,470 m <sup>2</sup>
区域	都市計画区域外
開発許可等	大和都市計画区域外の開発事業に関する指導要綱の対象事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の面積が 0.1 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の開発行為</li> <li>・床面積が 1,000 平方メートル以上の建築物</li> <li>・地上階数が 3 以上の共同住宅で住戸数が 10 戸以上</li> <li>・建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち、工場、倉庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物</li> </ul>
警戒区域等の指定	なし
交通アクセス	名阪国道（一般国道 25 号）の針インターチェンジに直結
景観条例	奈良市景観計画 山間の里景観区域
インフラに関する留意点 (図 2-4 参照)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共下水道及び都市ガス未敷設地域</li> <li>・北館・南館の受水槽、合併浄化槽、電気引込柱、LP ガス供給設備は、ベリーファーム敷地内 (図 2-3 に示す F エリア) に所在</li> <li>・中央休憩所及びトイレ、針テラス情報館については、水道、電気、浄化槽共それぞれ独立して設置</li> <li>・針テラス情報館はオール電化・水道は直圧 (受水槽なし)</li> </ul>

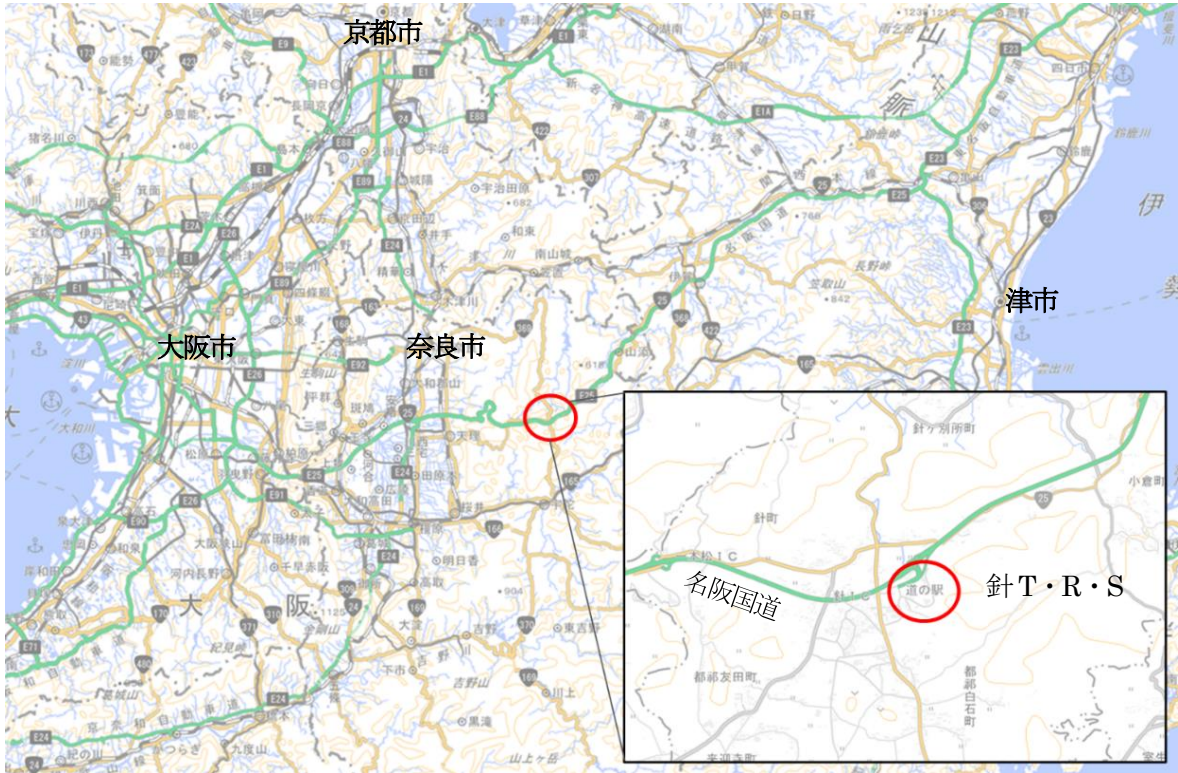


図2-1 本施設の位置

(2) 施設配置及びエリアごとの利用状況

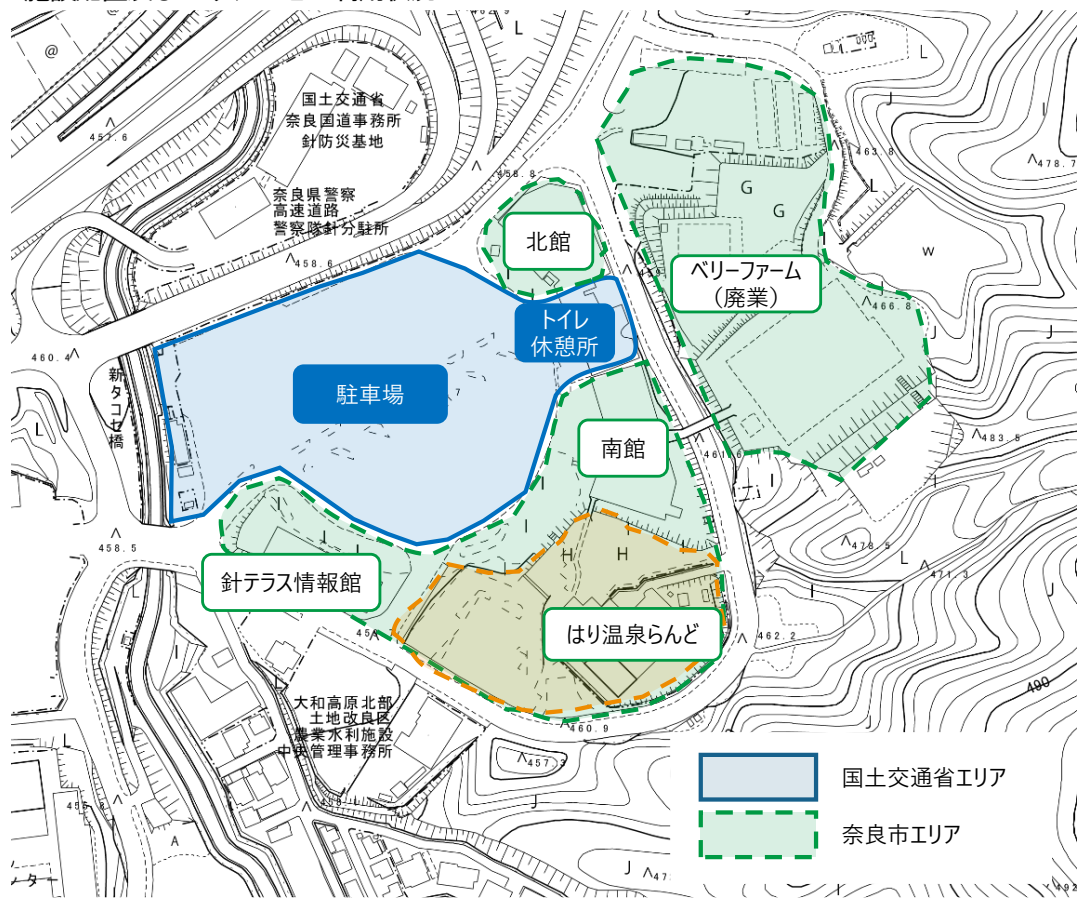


図2-2 施設配置図

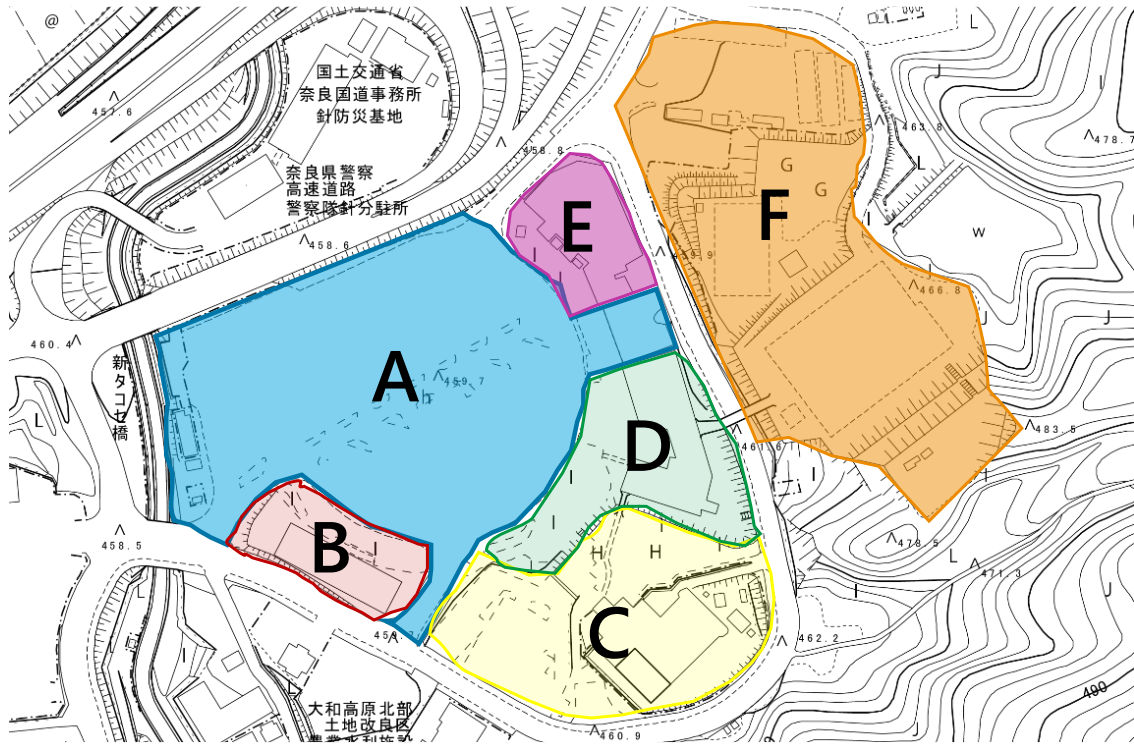


図 2-3 現在の土地利用ゾーニング

表 2-1 各エリアの概要

区画	土地		利用状況			
	面積	所有	施設等	規模	施設等所有	備考
A	約 20,860 m <sup>2</sup>	国土交通省 (一部奈良市)	駐車場及び道路	普通車 326 台 大型車 37 台 二輪車 103 台	国土交通省	・防災拠点自動車駐 車場の指定あり (防 災倉庫含む) ・貯水タンク、浄化 槽等を含む
			中央休憩所及び トイレ	約 800 m <sup>2</sup>	国土交通省	
B	2,855.77 m <sup>2</sup>	奈良市	針テラス情報館	延床面積 695.24 m <sup>2</sup>	奈良市	・H13 年竣工 ・行政財産 (用途廃 止予定)
C (対象外)	9,200 m <sup>2</sup>	奈良市	はり温泉らんど	延床 3,326.76 m <sup>2</sup>	奈良市	・H9 年竣工
			駐車場	約 70 台	奈良市	
D	6,313.76 m <sup>2</sup>	奈良市	南館	1 階 1,454.34 m <sup>2</sup> 、 2 階 1,421.51 m <sup>2</sup>	奈良市	・H13 年竣工
			遊の広場	2126.939 m <sup>2</sup>	奈良市	
E	2,618.961 m <sup>2</sup>	奈良市	北館	1 階 1,537.51 m <sup>2</sup> 2 階 1,118.76 m <sup>2</sup>	奈良市	・H13 年竣工 ・現在の入居者が令 和 18 年 7 月まで継 続して入居予定
F	24,624.759 m <sup>2</sup>	奈良市	ベリーファーム 【菜園】	ビニールハウス 3157 m <sup>2</sup> ほか	奈良市	
			駐車場	約 50 台	奈良市	



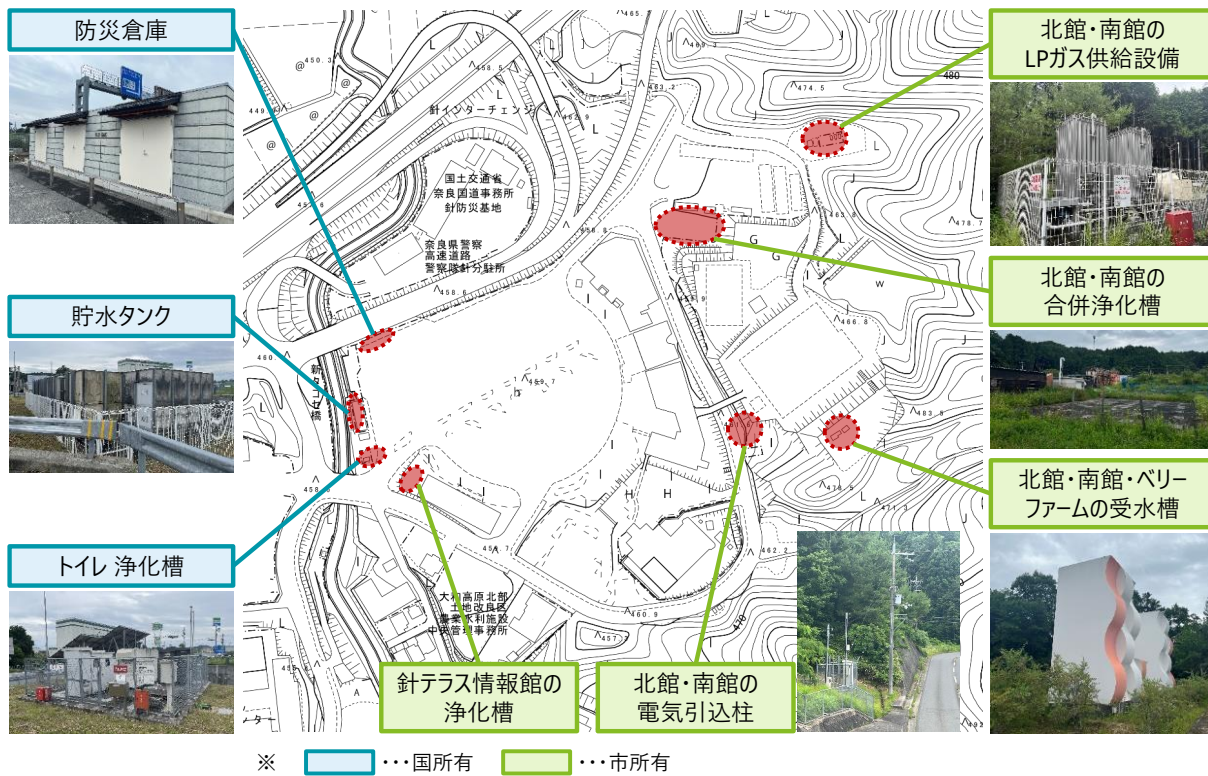


図2-4 インフラ設備等配置図





## 2-4 本事業の概要

本事業の対象区域や事業範囲等および現時点において本市が想定する事業手法や事業期間・スケジュール等は以降に示すとおりです。なお、今回募集する事業協力者に求める事項は「3 事業協力者」を参照してください。

### (1) 対象区域

図2-3に示すA～Fのエリアのうち、Cエリアを除くエリアを対象とします。

### (2) 事業範囲

本事業を実施する者（以下「再整備事業者」という。再整備事業者については「4 再整備事業者」を参照すること。）は、事業協力者から本市へ提案される再整備計画（事業計画）に基づき、「施設の再整備業務」「施設の維持管理・運営業務」を実施することを想定しています。

### (3) 事業手法

本事業は、対象区域に民間事業者の事業用定期借地権を設定（※）することで、基本的に民間事業者の独立採算によって、民間事業者の責任と負担のもとに事業区域内の施設等整備、維持管理及び運営を実施いただく想定としています。

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）に基づくPFI手法は想定していません。

※ エリア毎に異なる取り扱いとなる想定。詳細は「2-4-(5) 再整備における所与の条件」を参照

### (4) 事業期間

再整備計画（事業計画）の策定後、再整備に係る期間を含む30年とします。

### (5) 再整備における所与の条件

#### ① エリアごとの契約条件等

エリアごとに土地の所有や利用状況が異なるため、再整備事業者の計画内容に応じてそれぞれ異なる契約等を締結いただく必要があります。概要は表2-2のとおりです。

表中、既存建物の譲渡価格として「市が提示する金額」としている個所については、事業協力者を募集する際に具体的な金額を提示予定です。

なお、既存建物については、再整備事業者として決定後直ちに撤去のうえ新たに新施設を整備するパターンと、既存施設を活用するパターン（後年に既存施設を解体する場合を含む）が想定されますが、本市としては、本事業の目的達成において前者の「直ちに撤去のうえ新たに新施設を整備するパターン」が最も効果的と考えているため、事業協力者には当該提案を希望するとともに高く評価する考えです。

表2-2 エリアごとに想定される契約の概要

エリア	契約等形態	概要
Aエリア (国土交通省所管エリア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路占用許可 (国土交通省－再整備事業者)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A エリア (ただし、占用可能物件に限る) を占有する場合に必要な手続き</li> <li>占用料の金額は国土交通省の定めによる</li> <li>再整備事業者から国土交通省への支払い</li> </ul>
	<p><b>【既存施設の現状を変更する場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備等に係る協定又は契約 (奈良市－国土交通省－再整備事業者)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設の現状を変更する場合は、契約等形態及び費用負担を含め、事業協力者による再整備計画 (事業計画) の検討の過程において、奈良市及び国土交通省との調整が必要となる</li> <li>既存施設の形状変更については、現在の駐車台数 (普通車 326 台、大型車 37 台、二輪車 103 台) 以上の台数を確保することを前提とする</li> <li>国土交通省所管となる駐車場及び休憩機能 (休憩所及びトイレ) については、管理の観点からその他の施設と別棟とする必要がある</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理運営に係る業務委託契約 (奈良市－再整備事業者)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>奈良市と国土交通省の協定に基づき、奈良市から再整備事業者に対し、維持管理運営に係る業務を委託</li> <li>契約金額は奈良市の設計金額を上限とし、再整備事業者の見積りによる (参考：令和5年度の予算額 40,334 千円)</li> </ul>
Eエリア (北館)	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物譲渡契約 (奈良市－再整備事業者)</li> <li>事業用定期借地契約 (奈良市－再整備事業者)</li> <li>賃貸借契約 (※1) (再整備事業者－現入居者)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の北館については、現状有姿にて市が提示する金額で再整備事業者に譲渡</li> <li>借地料は 2,250 千円／年以上の金額で再整備事業者の提案を受けて決定</li> <li>令和 18 年 7 月末日まで、奈良市と現入居者間で結んでいる賃貸借契約 (再整備後施設の供用開始時を終期とするもの) と同条件の賃貸借契約を、再整備事業者と現入居者間で締結</li> <li>事業期間終了時に建物を解体のうえ奈良市に返還</li> </ul>

その他の エリア  Bエリア Dエリア Fエリア	<b>【既存施設を活用する場合（後年に既存施設を解体する場合を含む）】</b> ・建物譲渡契約 ・事業用定期借地契約 （いずれも 奈良市一再整備事業者）	・既存の建物（針テラス情報館、南館、ベリーファーム）については、現状有姿にて市が提示する金額で再整備事業者に譲渡（ただし、ベリーファームは無償譲渡予定） ・ベリーファームのビニールハウスは建築物に該当し、躯体を活用する場合は改修が必要であり、加えて建築基準法第12条第5項に基づく報告を行う必要がある ・借地料は29,240千円/年（※2）以上の金額で再整備事業者の提案を受けて決定 ・事業期間終了時に建物を解体のうえ奈良市に返還
	<b>【再整備事業者として決定後、直ちに既存施設を除却して新施設を設置する場合】</b> ・建物の除却に係る契約 ・事業用定期借地契約 （いずれも奈良市一再整備事業者）	・既存建物の除却（解体設計、解体工事、廃棄物処分その他）に係る契約を締結するが、係る費用は全て再整備事業者が負担する（市から除却に係る対価の支払いはない） ・借地料は15,950千円/年（※3）以上の金額で、再整備事業者の提案を受けて決定 ・再整備事業者が新築した建物は事業期間終了時に解体することを前提とする

※1 建物譲渡契約時（再整備事業者決定）～令和18年7月末日

※2 B、D、Fエリア全体の借地料であり、内訳は次の通り

- ・Bエリア：2,580千円/年
- ・Dエリア：5,410千円/年
- ・Fエリア：21,250千円/年

※3 B、D、Fエリア全体の借地料であり、事業期間全体（30年間）の借地料の合計額から当該エリア内の既存建物の除却に係る費用の想定額を控除し、1年あたりの金額に割り戻したもの

## ② 存続すべき既存機能

「道の駅」としての機能を維持するために必要な以下の4つの機能については、再整備後も必ず存続させることとします。

なお、あくまでも機能が維持されればよく、既存の施設の存続を求めるものではありません。また、その他の機能・施設の導入について特に制約を設けるものではありません。

- 駐車場（現在の駐車台数（普通車326台、大型車37台、二輪車103台）以上）
- 休憩機能
- 情報発信機能
- 都祁地区を含む本市の農畜産直品等の販売を含む地域連携機能

※ 国土交通省所管となる駐車場においては防災拠点自動車駐車場の指定（R4.3）がされていることから、災害時には広域的な災害応急対策を迅速に実施するため、駐車場の利用及び使用の制

限が生じます。

※ 道の駅の性質上、各機能の運営に当たり、BCP（事業継続計画）の策定を求めます。

### （6）事業スケジュール案

現時点での本事業の概ねのスケジュール案を以下の通り想定していますが、再整備計画（事業計画）の提案内容によっては変更の可能性があります。

日程（予定）	内容（概略）
令和6年9～10月頃	事業協力者の選定、基本協定締結
令和6年度～令和7年度	事業協力者による再整備計画（事業計画）の策定、再整備事業者の決定
令和8年度～令和11年度	再整備（設計・建設）期間
令和12年4月	新施設供用開始
令和36年度	事業終了（契約期間30年間）

## 3 事業協力者

### 3-1 事業協力者の概要

事業協力者とは、本市のパートナーとなる民間事業者のことで、再整備計画（事業計画）を奈良市へ提案し、その後の再整備の実施・運営までを担う可能性がある民間事業者のことを指します。

事業協力者には次項「事業協力者の役割」に示す役割を担っていただきます。

### 3-2 事業協力者の役割

事業協力者には、本市が針T・R・Sの再整備の方向性を決定するための素地づくりとして、本市と随時協議を行いながら、以下の事項を自己の責任と負担のもとに主体的に実施していただきます。

- 「2 本事業の内容」に沿った魅力的かつ実現性の高い再整備計画（事業計画）の立案（詳細は本市との協議により決定）

#### 【想定される再整備計画の内容】

- ① 再整備計画作成の目的
  - ② 現況及び課題の整理
  - ③ 再整備コンセプト、整備方針
  - ④ 事業実施体制
  - ⑤ 導入機能・導入施設の内容及び規模
  - ⑥ 施設・駐車場棟の配置等
  - ⑦ 施設運営方針
  - ⑧ ターゲット・集客目標の設定
  - ⑨ 事業スキーム(事業手法、官民役割分担)
  - ⑩ 資金需要
  - ⑪ 資金調達
  - ⑫ 整備スケジュール
- 事業実施に向けた体制の構築
  - 関係機関等との協議、調整
  - その他、本事業の実施に向けて必要と考えられる事項への対応

## 4 再整備事業者

### 4-1 再整備事業者の概要

「再整備事業者」とは、前項記載の再整備計画（事業計画）に基づき実際に再整備（整備及び維持管理・運営）を実施する民間事業者のことを指します。

基本的に、再整備計画（事業計画）を策定した事業協力者を再整備事業者として決定し、引き続き事業を推進していただくことを想定します。ただし、以下の場合には事業協力者を再整備事業者として選定しない場合があります。

- 基本協定の期間中に当該協定が解除された場合
- 基本協定の期間満了日までに再整備計画（事業計画）が整わない場合（役割やリスク分担等について官民が合意に至らない場合、必要な許可等が得られない見込みである場合等）
- 再整備計画の策定後、再整備実施に関して必要な契約が締結できない場合（契約に関して必要な議会の議決が得られない場合、住民その他の関係者の合意が得られない場合等）
- 天変地異その他の不可抗力により本事業の実施が困難となった場合

### 4-2 再整備事業者の体制

事業協力者が再整備事業者となる場合、事業協力者が策定した事業計画に基づく事業実施体制で事業を推進することとします。再整備事業者は設計、建設、工事監理、維持管理・運営の各業務を行うことを前提としているため、事業実施体制には下記の要件を満たす者を加える必要があります。なお、一者で複数の要件を満たす者は、該当する複数の業務を行うことができるものとします。

- 設計にあたる企業  
設計業務を担う者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- 建設にあたる企業  
建設業務を担う者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- 工事監理にあたる企業  
工事監理業務を担う者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- 維持管理・運営に当たる企業  
維持管理・運営業務を担う者は、過去10年以内に類似施設の建物の維持管理及び運営実績を有していること。

### 4-3 本事業のモニタリング

本事業は基本的に再整備事業者の費用と責任において実施することを想定しておりますが、道の駅の公共性に鑑みて、再整備事業者がセルフモニタリングを実施し、その結果を市へ報告することを求めます。セルフモニタリングは、予め設定した各事業年度の業務達成目標に対して、業務が確実に遂行され、かつ再整備事業者の財務状況等が適切であるかについて確認いただく想定です。

また、本市は、本市に報告されたセルフモニタリング結果等を踏まえ、本事業の進捗を客観的視点により評価を行う必要があることから、有識者等による第三者評価機関などの設置や運用を検討していま



す。

モニタリングの詳細については、再整備事業者の決定時に協定等において定めることとします。

## 5 事業協力者の募集に係る概要

### 5-1 事業協力者の選定に係る基本的な考え方

事業協力者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式によるものとします。

### 5-2 参加資格

#### (1) 応募者の構成

応募は単独の事業者による申込み、複数の事業者で構成されるグループ（以下「グループ」という。）での申込みのいずれも可能とします。

#### (2) 応募者の要件

本募集に応募できる者は、以下の実績要件を有する者とします。なお、グループの場合は、当該グループの代表構成員が要件を満たす必要があります（その他の構成員が要件を満足するか否かは問わない）。

##### 【応募者の実績要件】

平成25（2013）年度以降に、官民連携（行政のサービス購入料のみで実施した事業を除く）または自ら実施（独立採算）した、地域の賑わい創出、地域の活性化、観光振興、地域産業の振興、地域DX、地域GX、地域の社会課題解決等に資する開発等の実績を有すること。

### 5-3 募集及び選定に関するスケジュール（現時点の予定）

事業協力者の募集及び選定に関するスケジュール（現時点の予定）は下表のとおりです。

日程（予定）	内容
令和6年5月上旬	募集要項等の公表
令和6年8月下旬	提案書の提出期限
令和6年9月中旬	事業協力者の選定
令和6年10月中旬	基本協定の締結

## 6 実施方針に関する説明会

説明会を下記の要領で実施します。なお、説明会への参加は任意であり、参加実績の有無がその後の審査に影響するものではありません。

実施概要	日時	令和6年4月12日（金）10時00分から
	場所	オンライン（Zoom 想定）
申込方法等	申込方法	実施方針一様式第1号に必要事項を記入し、問い合わせ先メールアドレスに送付 ※ 送付後は本市からの受付に関する返信メール（原則、翌開庁日までに送付）を必ず確認すること
	申込期限	令和6年4月10日（水） 15時00分まで

## 7 問い合わせ先

奈良市 観光経済部 観光戦略課 担当：久島・井上・垣見

〒630-8580 奈良県奈良市二条大路南一丁目1番1号

（電話）0742-34-5135

（メールアドレス）hari-trs-saiseibi@city.nara.lg.jp

説明会 参加申込書

道の駅「針 T・R・S」再整備事業における事業協力者選定に係る実施方針に関する説明会について、以下のとおり参加を申し込みます。

事業者名	
参加者 (所属/氏名)	
参加者 (所属/氏名)	
参加者 (所属/氏名)	

※ 複数名が視聴いただいても問題ありませんが、上記の「参加者」の欄には全ての視聴者の情報をご記入ください。(適宜、記入欄を追加・削除してください)

(連絡先)

会社名	
所在地	
部署名	
担当者名	
電 話	
E-mail	