

令和7年度第2回奈良市プロポーザル採否審査会会議録				
開催日時	令和7年5月7日（水）午後1時30分から			
開催場所	奈良市役所 中央棟5階 秘書広報課会議室			
出席者	委員長	鈴木副市長		
	委員	真銅副市長 小西総務部長 中岡法令遵守監察監 谷田市民部長 山口環境部長 下谷都市整備部長 田上建設部長 垣見教育部長		
	事務局	契約課長 補佐		
開催形態	公開（傍聴人 0人）	担当課	都市政策課	
議題 又は案件	・ 高の原駅前広場公共空間活用に向けた民間事業者選定支援アドバイザー業務委託 ・ 高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託			
決定又は取り纏め事項	採用			
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等				
1. 議事の概要				
● 高の原駅前広場公共空間活用に向けた民間事業者選定支援アドバイザー業務委託				
(1) 業務の目的				
奈良県奈良市、京都府木津川市、精華町の3市町にまたがる平城・相楽ニュータウン(高の原エリア)は、令和4年11月にまちびらき50周年を迎えた。人口減少、少子高齢化、まちの老朽化などが進行するなか、令和2年度に3市町及び関係団体(UR都市機構、関西文化学術研究都市センター㈱、(公財)関西文化学術研究都市推進機構)が共同で、平城・相楽ニュータウンパワーアップビジョン検討会議調査報告書「平城＋相楽100つぎの50年にむけて」をとりまとめ、令和4年度には、国土交通省の先導的官民連携支援事業として、自律的PPP組織の組成及び持続発展的なエリアマネジメント体制構築に向けた調査検討を行うなど、行政界や官民の垣根を越えた連携・協働の動きが生まれ始めている。 令和5年度からは、PPP組織による活用・マネジメントを見据えた高の原駅前広場基本設計に取り掛かり、内容については地域住民・事業者、3市町で構成する「高の原駅前広場再整備プロジェクトチーム会議」を組織し、議論を重ねた。併せて未来の駅前広場の活用方法をイメージするための社会実験を、地域住民・事業者とともに企画、実施した上で、その結果を踏まえたデザインガイドラインを作成するとともに基本設計も完了した。 令和6年度からは、引き続きプロジェクトチーム会議で内容を議論しながら実施設計の作成をするとともに、地域住民・事業者主体のエリアマネジメント体制の構築を目指した運営体制についても検討している。 自分たちのまちの玄関口である高の原駅前広場が「高の原らしさ」と暮らしの魅力発信地として、住民らの暮らしに寄り添い、高の原エリアの持続的発展を牽引していくよう、地域住民や事業者が自分事として事業に参画し、駅前広場リニューアルを進めている。 本業務は、「住区の境を越えて知人・友人・仲間のつながりがつくれる」公共空間を目指				

して駅前広場のリニューアルを行う近鉄高の原駅前において、高の原第一自転車駐車場跡地（リザーブゾーン）を活用し、地域住民及び奈良市と共に「高の原で育った人が帰ってきたくなる高の原らしいまち」の実現に向け協働する民間事業者を令和8年度に選定することを目標に、事業内容の検討、サウンディング、公募条件や要求水準書の作成、プロポーザル審査会の運営補助、契約書作成等、本市の契約事務等の支援を行うことを目的とする。

（2）プロポーザル方式を採用する具体的な理由

民間活力を生かした活用を検討している高の原駅前第一自転車駐車場跡地は、近隣に複数の大型商業施設や学校、図書館等行政施設が立地し、一日の乗降客数約3万人を有する近鉄高の原駅ロータリーという、平城・相楽ニュータウンに住む人の日常生活を支え、訪れる人の交通結節点となるエリアに位置することから、様々なポテンシャルを有する価値の高い公共資産である。その活用には、地域性を十分に理解した上で、不動産、都市計画、経済分析など多角的な専門知識が必要である。そのため、将来的に高いクオリティと総合力を持った跡地活用事業者を選定するためには、選定プロセスそのものの質が重要となる（令和8年度に跡地活用事業者プロポーザル予定）。このため、専門的見地からの選定基準や評価方法の構築に関する助言が不可欠となる。また、地域特性や課題を十分に理解し、それに適した創造性と実行力を備えた事業者選定方法を確立できるアドバイザーの存在が重要である。優れた民間事業者を効果的に見出し、地域価値を最大化する事業実現につなげるため、アドバイザー選定においては専門的知見や実績、提案力等を総合的に評価できる公募型プロポーザル方式を採用する。

●高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託

（1）業務の目的

奈良県奈良市、京都府木津川市、精華町の3市町にまたがる平城・相楽ニュータウン(高の原エリア)は、令和4年11月にまちびらき50周年を迎えた。人口減少、少子高齢化、まちの老朽化などが進行するなか、令和2年度に3市町及び関係団体(UR都市機構、関西文化学術研究都市センター(株)、(公財)関西文化学術研究都市推進機構)が共同で、平城・相楽ニュータウンパワーアップビジョン検討会議調査報告書「平城+相楽100年つぎの50年にむけて」をとりまとめ、令和4年度には、国土交通省の先導的官民連携支援事業として、自律的PPP組織の組成及び持続発展的なエリアマネジメント体制構築に向けた調査検討を行うなど、行政界や官民の垣根を越えた連携・協働の動きが生まれ始めている。

令和5年度からは、PPP組織による活用・マネジメントを見据えた高の原駅前広場基本設計に取り掛かり、内容については地域住民・事業者、3市町で構成する「高の原駅前広場再整備プロジェクトチーム会議」を組織し、議論を重ねた。併せて未来の駅前広場の活用方法をイメージするための社会実験を、地域住民・事業者とともに企画、実施した上で、その結果を踏まえたデザインガイドラインを作成するとともに基本設計も完了した。

令和6年度からは、引き続きプロジェクトチーム会議で内容を議論しながら実施設計の作成をするとともに、地域住民・事業者主体のエリアマネジメント体制の構築を目指した運営体制についても検討している。

自分たちのまちの玄関口である高の原駅前広場が「高の原らしさ」と暮らしの魅力発信地として、住民らの暮らしに寄り添い、高の原エリアの持続的発展を牽引していくよう、地域住民や事業者が自分事として事業に参画し、駅前広場リニューアルを進めている。

本業務では、地域主体の活動とその持続的な推進を可能とするエリアマネジメント体制の構築を支援するとともに、エリアプラットフォームの運営支援やエリアマネジメント組織による公共空間の運営と活用、持続可能な運営スキームの検討等について、専門的な知見をもって伴走支援を行うことで、高の原エリアの特性を活かした自立的かつ継続的なエリアマネジメント体制を確立することを目的とする。

高の原駅前広場が地域の交流拠点としての機能を十分に発揮できるよう、実践的なノウハウの提供や関係者間の合意形成を促進することにより、業務完了後も持続可能な地域主体のエリアマネジメント活動の定着を図るものとする。

(2) プロポーザル方式を採用する具体的な理由

高の原エリアはまちびらきから 50 年を経過し、形成された地域文化や住民の愛着が根付いている一方、社会環境の変化に対応した新たな価値創出が求められている。このような成熟したエリアでのエリアマネジメント体制の確立と PPP 組織の運営支援のためには、単なる価格競争による事業者選定ではなく、地域の歴史と未来を見据え地域の強みや課題を適切に捉えられる事業者の選定が不可欠である。高の原エリアが持つ地域アイデンティティを尊重しながら、多様な主体の参画を促すエリアマネジメント体制の構築を効果的に支援するためには、事業者からの提案内容の質や創造性、都市計画や地域経営に関する専門知識、地域住民や多様な関係者との協働を促進する実績とノウハウ等を総合的に判断する必要がある。特に本事業では、地域主体の持続可能な運営モデル構築に向けたファシリテーション能力、さらには社会実験の実施目的を的確に把握しアウトプットされた企画立案力、効果検証等の専門性が求められる。これらの多角的な視点から事業者の能力を総合的に評価できる公募型プロポーザル方式を採用することで、本市が目指す「住区の境を越えた交流創出」と「地域価値の持続的向上」に向け、業務完了後も自立的な地域運営を可能とする体制確立に貢献できる事業者を選定する。

2. 審議

受託者選定にあたって、プロポーザル方式が適切かの審議を行った。

3. 結論

プロポーザル方式についていずれも採用とした。