

名勝大乘院庭園文化館活用事業
における事業協力者選定
実施方針

令和8年7月

奈良市

1 実施方針の位置づけ

本「実施方針」は、奈良市（以下「市」という。）が名勝大乘院庭園文化館活用事業における事業協力者選定募集要項（以下「募集要項」という。）の附属資料として、本事業の全体像や事業協力者に求める事項の内容、事業実施上の留意点（所与の条件）等の詳細を示すものです。

2 本事業の内容

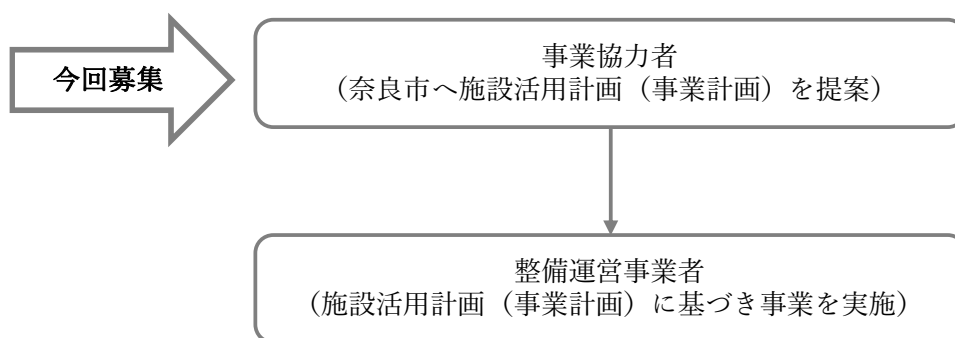
2-1 本事業の背景及び目的

名勝大乘院庭園文化館（以下「本施設」という。）は、奈良市・ならまちの観光と文化の拠点として、訪れる人々に様々な情報を提供する文化観光施設です。名勝旧大乘院庭園（以下、「庭園」という。）に隣接し、庭園の魅力を発信するとともに、観光振興に寄与する役割を担っています。しかし、市政モニター向けアンケートによると、施設の名称も知らない人の割合が約半数であり、利用者数も減少傾向にある中、施設のあり方を検討するため、令和8年4月から公の施設としての機能を休止しています。

このような状況を踏まえて、集客力を高め、持続可能な文化観光の拠点とするため、本施設の部分的な整備及び新たな運営形態の導入を検討することとしました。具体的には、庭園を紹介する機能を保ちつつ、市民や観光客がより快適に庭園の魅力を感じながら時間を過ごせるような来館者向けサービス機能の充実を図ります。

本市としては、民間事業者からの独自性と実現性を兼ね備えた提案を磨き上げ、本施設のリニューアルを通じて、観光と文化の振興や地域の活性化を図りたい考えです。

事業化に向けては、民間事業者が持つ資金、経営能力及び技術的能力等を積極的に活用した実現性のある施設活用事業とすることを目指していることから、まず奈良市へ施設活用計画（事業計画）の提案者となる事業協力者を選定し、その施設活用計画（事業計画）を策定します。その後、同計画に基づき実際に施設整備及び施設運営を実施する民間事業者を施設運営事業者（または指定管理者候補者）として決定することとします。（「3 事業協力者」、「4 施設運営事業者」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	名勝大乘院庭園文化館
所在地	奈良県奈良市高畑町 1083-1
敷地面積	約 1017.04 m ² (うち、名勝面積：494.33 m ²)
延床面積	約 377.94 m ²
構造	木造 瓦葺 2 階建
区域区分	市街化調整区域 (建物用途：事務所)
文化財指定	本施設位置：埋蔵文化財包蔵地 (文化財保護法第 93 条・第 94 条) 本施設敷地の一部：名勝 (文化財保護法第 109 条)
防火・準防火	準防火地域
歴史的風土保存区域	春日山保存区域
風致地区	第五種風致地区・春日山風致地区・ゾーン 6
景観条例・景観指定	奈良市景観計画に基づく指定 (景観形成重点地区) 歴史拠点景観区域 奈良町都市景観形成地区 ならまち歴史的景観形成重点地区 (A 地区)
屋外広告物禁止・許可地域	第 1 種禁止地域

(2) 本施設の設置目的・利用者数推移等

設置目的	市民の文化の向上を図るとともに、市民及び本市を訪れる観光客の観覧と利便に供するため。
業務の範囲	(1) 大乘院に関する資料の展示 (2) 奈良の観光案内及び情報の提供 (3) その他名勝大乘院庭園文化館の設置目的を達成するために必要な事業
開館時間・休館日	館の開館時間は、午前 9 時から午後 5 時までとする。ただし、貸館施設については、午後 9 時までとする。 館の休館日は、次のとおり。 (1) 月曜日 (その日が国民の祝日に関する法律 (昭和 23 年法律第 178 号) に規定する休日 (以下「休日」という。) に当たるときは、その日後において、その日に最も近い休日でない日) (2) 休日の翌日 (その日が日曜日、土曜日及び休日に当たるときを除く。) (3) 12 月 26 日から翌年 1 月 5 日まで
主要諸室及び面積	展示室 (2 階) 29.81 m ² 会議室 (2 階) 24.84 m ² 茶 室 (1 階) 7.57 m ²

	和 室（1 階）13.24 m ²			
使用料金	展示室、会議室、茶室、和室、すべて同料金。 午前、午後、夜間各ブロックが 1,200 円。全日利用の場合は 3,000 円			
来館者等		令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
	文化館来館者	29,443 人	31,126 人	31,216 人
	うち貸館利用	4,790 人	3,335 人	4,010 人
	庭園入園者	13,347 人	16,637 人	15,696 人
施設維持経費	令和 5 年度	指定管理料	12,360,000 円	
		使用料収入	694,599 円	
	令和 6 年度	指定管理料	12,360,000 円	
		使用料収入	1,155,000 円	
	令和 7 年度	指定管理料	12,360,000 円	
		使用料収入	499,800 円	

※ 上記は令和 7 年度までの運営に基づく情報です。本事業は施設運営のあり方を見直す趣旨であるため、本事業にて策定する施設活用計画の前提となるものではありません。



図 2-1 本施設の位置

(3) 庭園と本施設の配置関係



図 2-2 施設配置図

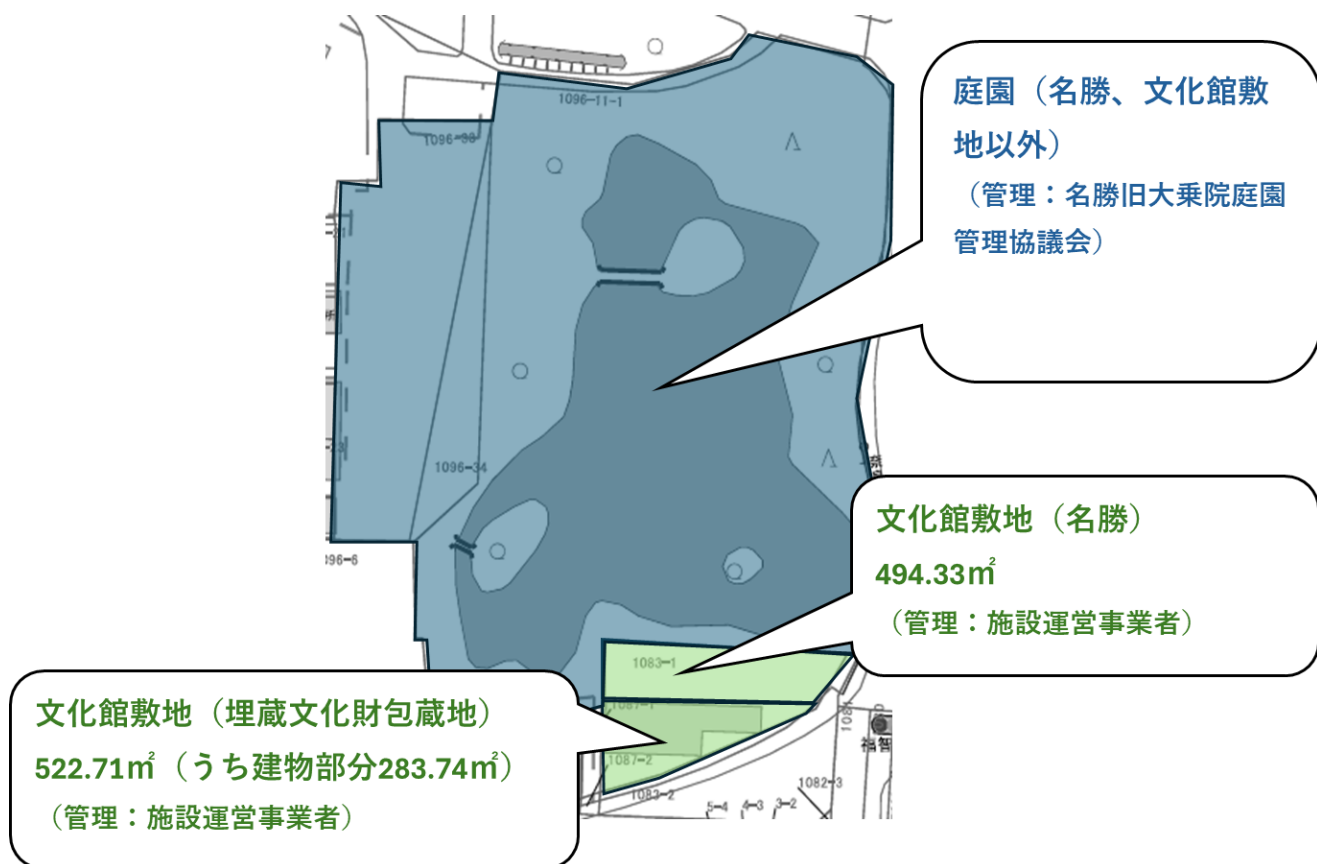


図 2-3 文化館・庭園の敷地

2-3 本事業の方針

市では、本事業を官民連携にて推進していくにあたり、本施設の役割を以下のとおり設定いたします。

[文化館の役割]

歴史的な魅力から生まれる奈良の新たな価値の発信

名勝旧大乘院庭園は、中世よりその美しさで多くの人々を魅了してきました。20世紀には大規模な復元事業が行われ、庭園の姿はよみがえり、今では貴重な文化財として次世代へ受け継がれています。

庭園に隣接する文化館は、「歴史と現代が交差する地・奈良」において、庭園の魅力を起点に、新旧の文化が出会い、響き合う場を創出することを目的としています。私たちは、文化館の役割を「歴史的な魅力から生まれる奈良の新たな価値の発信」と定め、計画的な施設運営に取り組んでいきます。

2-4 本事業の概要

現時点において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。

(1) 対象区域

図2-2のうち、「名勝大乘院庭園文化館管理エリア」とします。(管理エリアは、文化館建物外も含む)

(2) 事業範囲

今回募集する事業協力者は、市と協議を行いながら施設活用計画(事業計画)を作成します。

(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。)

事業協力者は計画策定後、施設整備及び施設運営を実施する者(以下「施設運営事業者」という。施設運営事業者については「4 施設運営事業者」を参照すること。)として、施設活用計画(事業計画)に基づき、「施設の一部整備業務」「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

本事業では、本施設の運営について、基本的に民間事業者の独立採算によって、施設等整備や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。

(4) 事業期間

「名勝大乘院庭園文化館活用事業に係る事業協力に関する基本協定書」に基づく事業協力の期間は施設活用計画（事業計画）の策定までとします。またその後、同計画に基づき施設整備・施設運営に係る期間を10年と予定しています。

(5) 施設整備及び施設運営における所与の条件

① 存続すべき既存機能

庭園隣接施設としての機能を維持するために必要な以下の機能については、再開館後も必ず存続させることとします。

なお、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。

- 庭園への入園機能^{※1、※2}
- 庭園の歴史、文化、価値等を伝える展示機能^{※3}
- 市・名勝旧大乘院庭園管理協議会主催イベント等での施設内諸室の利用提供

※1 施設運営事業者は、庭園への入園に関して、施設運営事業とは別に、名勝旧大乘院庭園を管理する名勝旧大乘院庭園管理協議会から入園管理業務（入園者の接遇・案内業務、入園料の徴収業務）を受託することを想定します。庭園入園料は、名勝旧大乘院庭園管理協議会に帰属します。なお、契約内容については、事業協力者の決定後に関係者間で協議を行います。

※2 施設運営事業者は、施設運営事業とは別に、名勝旧大乘院庭園管理協議会から庭園管理業務（清掃、除草、散水、防火安全管理点検）を受託することを想定します。なお、契約内容については、事業協力者の決定後に関係者間で協議を行います。

※3 展示内容については、令和8年度中に名勝旧大乘院庭園管理協議会等がリニューアルを計画しており、必要な備品を市が調達する予定です。事業協力者には、今後の施設活用計画を作成するにあたって、展示に関して意見や協議を行うことを求めます。

② 再開館に向けた施設機能強化整備

施設利用者へのサービス向上に向けて、①に示した既存機能のほかにサービス機能の充実が必要です。事業協力者は、施設活用計画に、以下を踏まえた具体的な施設機能強化整備内容を含めるものとします。また、その後、事業協力者は施設運営事業者として計画に基づく整備事業を実施することを想定しています。

なお、整備事業における市の負担は、「4-4 施設運営事業における費用負担」に示す委託料の範囲内とします。また、サービス施設運営に必要な内外装・厨房・什器等の3次設備は施設運営事業者で整備するものとします。

- i. 既存トイレの改修
 - ・老朽化が進んでいる既存トイレを、機能強化後の空間に見合うよう整備すること。
- ii. 庭園出入口の改善
 - ・庭園出入口については、庭園利用者の利便性向上のため、庭園のデジタルチケットやスマートロックの活用など、DX化を図るなど改善の提案をするものとする。
- iii. サービス施設に係る設備等の整備

- ・サービス施設を運営するために必要な給排水、電気、ガス設備等の２次設備を整備すること。
- iv. その他、観光客・市民の利便性向上のための設備
 - ・多言語サイン等、利用者の利便性が向上する設備を設置すること。

③ 行政財産使用料

施設運営事業者が運営するサービス施設に係る行政財産使用料（参考・令和７年度）について、建物は１㎡当たり年額約２,０６８円、土地は１㎡当たり年額約３,９７７円です。サービス施設として使用する面積については、市と協議の上、施設活用計画において決定するものとします。（参考：施設延床面積 約３７７.９４㎡、敷地面積 約１０１７.０４㎡（うち、名勝指定含む））

（６）事業スケジュール

現時点での本事業の概ねのスケジュールを以下の通り想定していますが、施設活用計画（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。具体的な事業スケジュールは、事業協力者の決定後に、市と事業協力者による協議のうえ決定します。

時期	内容（概略）
令和８年９月	基本協定書の締結（事業協力者の決定）
令和８年９月～１１月	事業協力者による施設活用計画（事業計画）の策定、施設運営事業者の決定
令和８年１２月～令和９年３月	施設整備期間
令和９年４月～７月	施設再開館準備期間
令和９年７月	施設再開館（予定） ※整備や許認可の関係で再開館時期は変更になる可能性があります。
令和１８年度	事業終了（契約期間１０年間で想定）

３ 事業協力者

３－１ 事業協力者の概要

事業協力者とは、市のパートナーとなる民間事業者のことで、施設活用計画（事業計画）を奈良市へ提案し、その後の施設整備及び施設管理・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、市が本施設の施設活用の方向性を決定するための素地づくりとして、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施設活用計画（事業計画）の策定（詳細は市との協議により決定）

【想定される施設活用計画の内容】

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ① 施設活用計画作成の目的 | ⑦ ターゲット・集客目標の設定 |
| ② 現況及び課題の整理 | ⑧ 新たな庭園入園の方法（DX化） |
| ③ 施設運営コンセプト、施設運営方針 | ⑨ 庭園との連携（入園やイベント等） |
| ④ 事業実施体制 | ⑩ 資金需要・調達 |
| ⑤ 再開館に向けて行う整備内容及び規模 | ⑪ 施設活用スケジュール（10年間） |
| ⑥ 施設内の各機能の配置等 | ⑫ その他 |

- 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 施設運営事業者

4-1 施設運営事業者の概要

「施設運営事業者」とは、前項記載の施設活用計画（事業計画）に基づき実際に施設整備及び維持管理・運営を実施する民間事業者のことを指します。（指定管理者候補者を含みます）

基本的に、施設活用計画（事業計画）を策定した事業協力者を施設運営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施設運営事業者として決定しない場合があります。（なお、指定管理者として参画する場合、別途選定を行います。）

- 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施設活用計画（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）
- 施設活用計画の策定後、施設整備及び維持管理・運営の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 施設運営事業者の体制

事業協力者が施設運営事業者となる場合、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。施設運営事業者は維持管理・運営の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者を加える必要があります。

4-3 再開館に向けての準備

・施設の機能強化における整備・再開館にあたっては、「2-2 本施設の概要 （1） 本施設の名称・位置及び敷地条件等」を踏まえて、施設運営事業者が関係法規に基づき、必要な許認可申請等を行うものとします。なお、許認可申請等に必要な費用は施設運営事業者が負担するものとします。

・「2-4 本事業の概要 (5) 施設整備及び施設運営における所与の条件 ①存続すべき既存機能」のうち、庭園の入園管理業務及び庭園管理業務については、施設運営事業とは別に、名勝旧大乘院庭園管理協議会から委託業務を請け負う予定です。業務内容及び費用については、施設運営事業者と庭園管理協議会で協議を行うものとします。

4-4 施設運営事業における費用負担

・再開館に向けた施設機能強化整備に係る奈良市の予算額は16,000,000円（税込）です。ただし、この予算は「2-4 本事業の概要 (5) 施設整備及び施設運営における所与の条件 ②再開館に向けた施設機能強化整備」に示す内容に限り使用することとします。また、整備は令和8年度中に完了するものとします。

・令和9年度以降の施設運営事業（再開館準備含む）は、施設運営事業者の費用と責任において実施することを想定しています。

4-5 施設運営事業のモニタリング

再開館後の施設運営事業は基本的に施設運営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、施設の公共性に鑑みて、施設運営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、かつ施設運営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。

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