

近鉄御所駅西側複合施設整備事業の考え方について

市では、市の玄関口である近鉄・JR 御所駅を中心とする市街地の整備を進め、多くの市民や来訪者などが行き交う活気溢れた魅力ある中心市街地の形成をめざしていることから、近鉄御所駅西側にある市有地等を活用し、市役所機能を核とする近鉄御所駅西側複合施設（以下「複合施設」という。）を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、設計、建設、維持管理、運営等の一連の包括事業として実施する。これを「近鉄御所駅西側複合施設整備事業」（以下、本事業）と称する。

本資料は、本事業について、令和 7 年 5 月時点で想定している計画の考え方を公表するものである。なお、記載の内容は検討中のものであり、今後変更する場合がある。

1 事業名称

近鉄御所駅西側複合施設整備事業

2 事業用地

（１）事業用地の概要

事業用地は、複合施設整備用地及び駐車場整備用地で構成される。

事業用地の概要を下表に示す。

表：事業用地の概要

名称	複合施設整備用地	駐車場整備用地
所在地	奈良県御所市大字東松本 17 番 3、19 番 2、19 番 3、21 番 3、22 番 2、23 番 2、22 番 3、24 番、25 番、26 番、28 番 4、28 番 6、28 番 7、29 番 3、29 番 5	※用地範囲は検討中
用地面積	約 6,000 m ² （図上計測）	※用地範囲は検討中
用途地域	商業地域	第二種住居地域、第一種住居地域
指定建蔽率	80%	60%
指定容積率	400%	200%
高度地区	31m	15m
その他	法 22 条区域	法 22 条区域

(2) 事業用地の現況

事業用地のうち複合施設整備用地は、更地のほか、隣接する商業施設の駐車場、近鉄御所駅西側自転車等駐車場等として利用されている。

また、北側は市道東松本小林線、東側は近鉄御所線及市道御所 73 号線、西側は市道御所 70 号線に接道している。

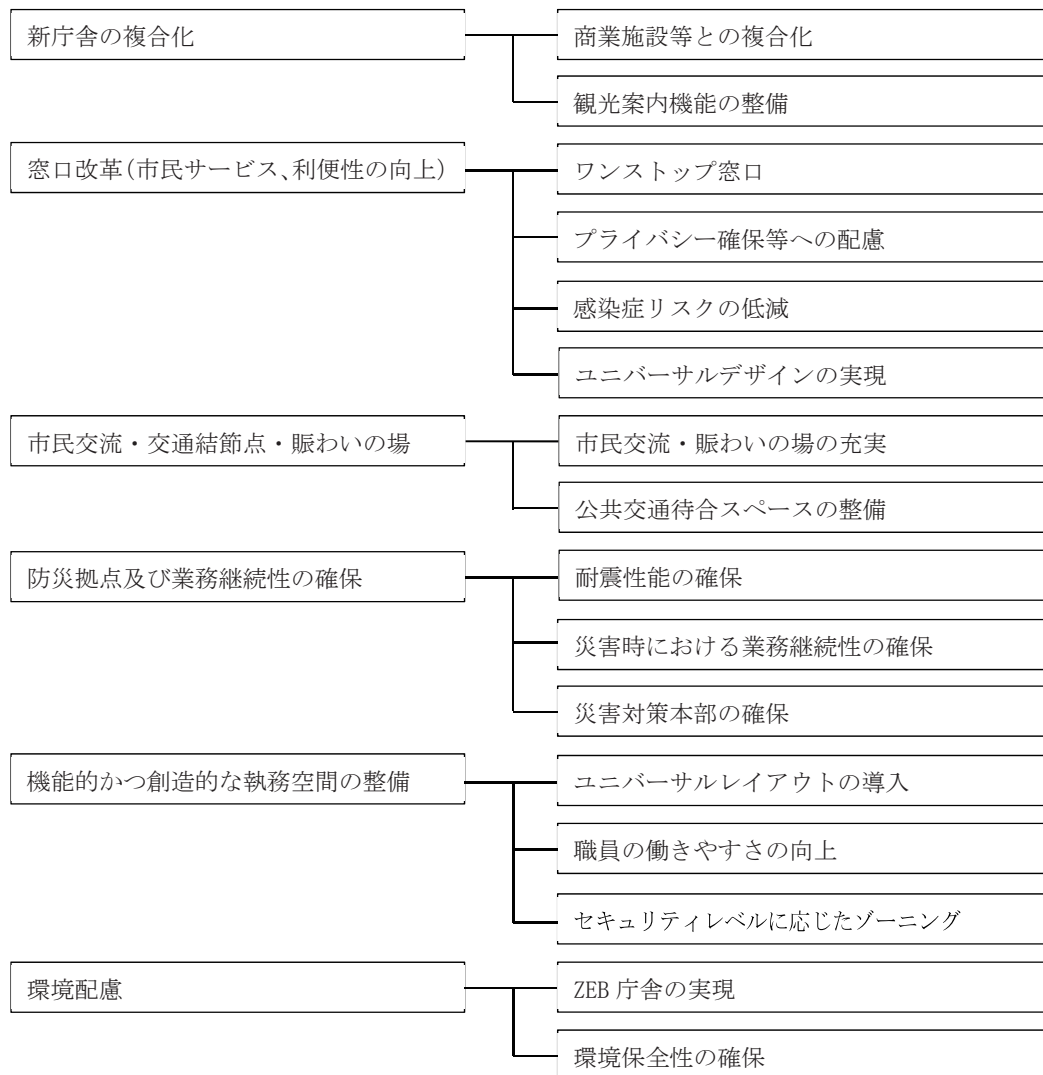
駐車場整備用地は、隣接する商業施設の駐車場等として利用されている。

事業用地及びその周辺の現況については、「別紙 1：事業用地現況図」を参照する。

3 複合施設の整備計画

(1) 整備方針

近鉄御所駅に隣接して、新庁舎と生活維持施設を複合化して整備することにより、駅周辺の利便性の維持・向上を図るとともに、交通結節点として、来訪者が集い、賑わいや交流の場となることをめざすものとする。



図：複合施設の整備方針

(2) 整備対象施設

本事業で整備する施設及び規模は下表の通りとする。

各施設の配置イメージは、「別紙2：整備対象施設配置イメージ」を参照する。

表：本事業における整備施設

名称		延べ面積	階数
複合施設		約 12,800 m ²	地上 4 階建て
	うち市役所棟	約 4,700 m ²	地上 4 階建て
	うち交流棟	約 8,100 m ²	地上 3 階建て
書庫棟		約 360 m ²	地上 2 階建て
附帯施設等（駐輪場、車庫等）		約 170 m ²	地上 1 階建て

※複合施設に地下駐車場は整備しないものとする。

(3) 施設配置の考え方

- ・複合施設整備用地には、市役所棟及び交流棟によって構成される一体的な複合施設を配置する。
- ・市役所棟は、複合施設整備用地南側にゾーニングする。
- ・市役所棟において、来訪者が多く訪れる窓口業務を中心とする執務室エリアは、低層階に集約して配置する。また、市役所棟 1 階には、総合案内及びリモート窓口を配置する。
- ・大規模災害等における防災拠点となる災害対策本部及び、市長室・副市長室等の特別職エリアは、迅速な意思決定を図るため、各部署との連携を考慮するとともに、市役所棟 3 階に配置する。なお、災害対策本部は、平常時において、庁議等を行う会議室として利用する。
- ・交流棟は、複合施設整備用地北側にゾーニングし、1 階及び 2 階に市民交流スペース及び生活維持施設（スーパーマーケット及び銀行）を配置し、3 階に議会エリア及び市役所機能の一部を複合的に配置する。なお、それぞれのエリアや諸室は、適切な管理区分が可能となるように配慮する。
- ・市民交流スペースは、市民活動の発表及び展示の場、市民交流の場、周辺公共交通の待合の場、市役所の期日前投票や罹災証明発行等の特設会場の場等として多目的な利用を行うとともに、市役所と生活維持施設（スーパーマーケット及び銀行）をつなぐ役割を担うものとする。
- ・生活維持施設（スーパーマーケット）は、1 階に生鮮食品販売、2 階に日用品販売を中心とする利用を行う。
- ・生活維持施設（銀行）は、1 階に窓口、ATM 及び貸金庫、2 階に業務室等を設ける。
- ・生活維持施設の内装等については、生活維持施設運営事業者が整備を行うものとする。
- ・駐車場整備用地には、書庫、倉庫、建設課業務系の執務室等で構成される書庫棟を配置する。
- ・駐車場整備用地には、公用車を駐車するための車庫棟を配置する。

4F	市役所 [事業・業務系]					
3F	市役所 [事業・業務系]	市役所 [特別職]	市役所 [災害対策本部]	市役所 [会議室等]	市役所 [議会エリア]	[屋上庭園]
2F	市役所 [窓口系]			市民交流 スペース	生活維持施設 [スーパーマーケット]	生活維持施設 [銀行]
1F	市役所 [窓口系]			市民交流 スペース	生活維持施設 [スーパーマーケット]	生活維持施設 [銀行]
【市役所棟】				【交流棟】		

図：複合施設の断面イメージ（想定）

4 複合施設の事業計画

（１）事業区分

複合施設の整備及び維持管理運営の主体は御所市であるが、複合施設のうち生活維持施設（スーパーマーケット及び銀行）については、各施設の運営事業者（以下、生活維持施設運営者）が運営する。

市は、複合施設の建物の整備及び管理運営に係る事業（本事業）を、PFI 法に基づく PFI 手法により実施し、民間事業者（以下、PFI 事業者）に一連の業務を包括発注する。

市は、本事業とは別途に生活維持施設運営者を誘致し、複合施設の一部を貸し付ける。生活維持施設については、建物躯体の整備及び管理運営の主体は市となり、店舗内装の整備及び管理運営の主体は生活維持施設運営者とする。これを「近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業」（以下、関連事業）と称する。

市は、PFI 事業者及び生活維持施設運営者と連携し、本事業と生活維持施設運営事業を、一体的な事業として実施する。

表：複合施設の事業区分

複合施設機能区分		整備 の主体	維持管理・運営 の主体	事業区分
市役所		市 (PFI 事業者に発注)	市 (PFI 事業者に発注)	近鉄御所駅西側複合施設 整備事業 (本事業)
市民交流スペース				
生活維持施設	建物躯体	生活維持施設 運営者	生活維持施設 運営者	近鉄御所駅西側複合施設 生活維持施設運営事業 (関連事業)
	店舗内装			

（２）駅前複合施設整備等事業（本事業）の事業手法等

ア 事業範囲

本事業の事業範囲（案）は次の通りである。

- ① 調査業務
 - ・ 測量調査
 - ・ 地質調査
 - ・ 電波障害調査
 - ・ 周辺家屋調査
- ② 設計業務
 - ・ 基本設計
 - ・ 実施設計
- ③ 工事監理業務
- ④ 建設業務
- ⑤ 内装監理業務
- ⑥ オープン準備業務
 - ・ 什器備品調達設置業務
 - ・ 移転業務
 - ・ 市への引渡し業務
- ⑦ 維持管理業務
 - ・ 建築物維持管理業務
 - ・ 建築設備維持管理業務
 - ・ 駐車場及び駐輪場維持管理業務
 - ・ 外構施設維持管理業務
 - ・ 植栽維持管理業務
 - ・ 環境衛生管理業務
 - ・ 清掃業務
 - ・ 警備業務
- ⑧ 運営業務
 - ・ 総合案内業務
 - ・ 市民交流スペース運営業務
 - ・ 電話交換業務
 - ・ 広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運営業務

イ 事業手法

本事業は、PFI 手法のうち BT0 方式により実施する。

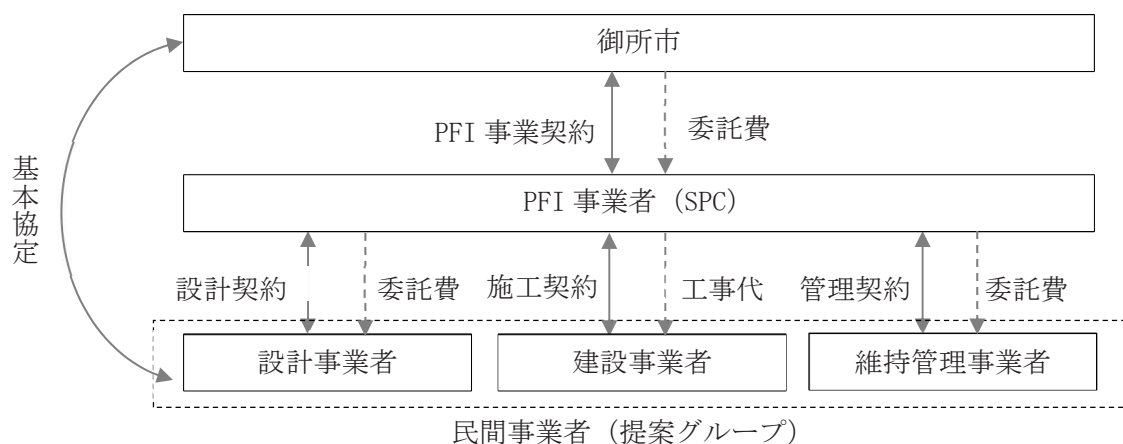
表：事業手法

事業手法	事業の内容
従来方式	基本設計、実施設計、建設、維持管理を個別に民間事業者が発注。
PFI 手法	公共施設等の設計・建設・維持管理運営の全部または一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。(Private Finance Initiative)
BT0 方式	民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間が施設の維持管理運営を行う方式。(Build Transfer Operate)

整備費のうち、国や県からの交付金・補助金と市による起債を除く残額については、PFI 事業者が資金調達を行うものとする。これにより、市による負担を事業期間（維持管理期間）を通じて平準化する。

性能発注、包括委託かつ長期契約とすることにより、PFI 事業者による設計、建設、維持管理の事業範囲全体で工夫を促す。これにより、従来方式と比べ、ライフサイクルコストの削減を図る。

事業を受託する PFI 事業者のデフォルトリスクを回避するため、PFI 事業者を構成する企業による SPC の設立を義務づける。また、SPC の設立にあわせ、多段階のモニタリングの実施を求め、公共サービスの水準の維持・向上を図る。



※PFI 事業の実施にあたっては、設計事業者・建設事業者・維持管理事業者により構成される民間事業者（提案グループ）を選定する。

※市と選定された民間事業者各社は基本協定を締結し、協定に基づいて民間事業者は SPC を設立する。SPC の設立後、市と SPC が PFI 事業契約を締結し、事業を開始する。

図：本事業の事業スキーム（イメージ）

ウ 事業期間

本事業の事業期間は、複合施設の整備（設計・建設）に係る期間に、維持管理期間 15 年を加えた期間とする。

（３）近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業（関連事業）

ア 事業概要

生活維持施設運営者は、市から、複合施設に設置する生活維持施設（スーパーマーケット及び銀行）を借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借契約により賃借して、運営を行う。

市が貸し付けた部分についての店舗内装の設計、施工、維持管理、運営は全て、生活維持施設運営者が自ら実施する。

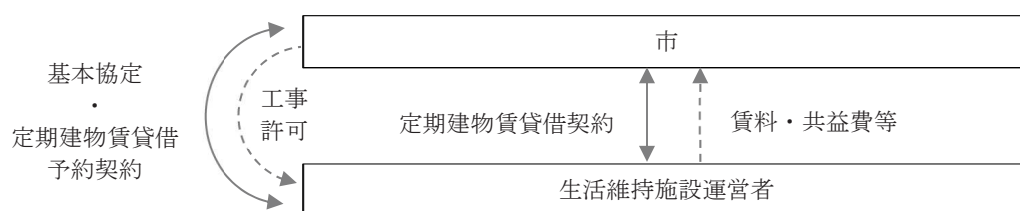
表：生活維持施設運営者の役割

施設区分		設計	施工	維持管理	運営
生活維持施設	建物躯体	市が実施 【近鉄御所駅西側複合施設整備事業（本事業）】			
	店舗内装	生活維持施設運営者が実施 【近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業（関連事業）】			

イ 事業手法

市を賃貸人、生活維持施設運営者を賃借人として、定期建物賃貸借契約を締結する。賃貸借期間中、生活維持施設運営者は市に、賃料及び共益費等を支払う。なお、定期賃貸借契約先立ち、基本協定及び定期建物賃貸借予約契約を締結する。

生活維持施設の店舗内装の工事は、複合施設の建物躯体の工事と並行して実施する。そのため、賃貸借契約の開始に先行する建物躯体の工事期間中、市（PFI 事業者）は生活維持施設運営者に店舗内装工事を許可する。



図：市と生活維持施設運営者との関係

ウ 事業期間

関連事業の事業期間は、賃貸借対象床の引渡し日より、令和 33 年 3 月 31 日まで（約 20 年）とする。

(4) 本事業と関連事業の調整事項

ア 関連事業の工事区分

市と生活維持施設運営者との工事区分は、以下の考え方及び「別紙3：工事区分表（例）」を基準に、市と生活維持施設運営者が協議のうえ決定する。

表：工事区分の考え方

A工事	市が設計・施工をする工事であり、主に外構、建物の躯体、外装、主要な設備（一次側）、防災設備、基本内装等をさす。市が費用を負担する。
B工事	主にA工事の変更工事等をさす。生活維持施設運営者が設計・施工するが、費用は原則生活維持施設運営者の負担となる。 その方法としては、B工事の設計・施工は、市の指定する業者（PFI事業者を想定）に委託・発注するものとする。
C工事	生活維持施設運営者が設計・施工する内装工事等をさす。生活維持施設運営者が設計・施工し、生活維持施設運営者が費用負担する工事である。 ただし、あらかじめ、市にその設計書類を提出し、市の承認を得ることが必要となる。

イ 本事業と関連事業の工事等の調整

PFI事業者による建物躯体の工事と、生活維持施設運営者による店舗内装の工事の調整業務は、PFI事業の事業範囲に含める。

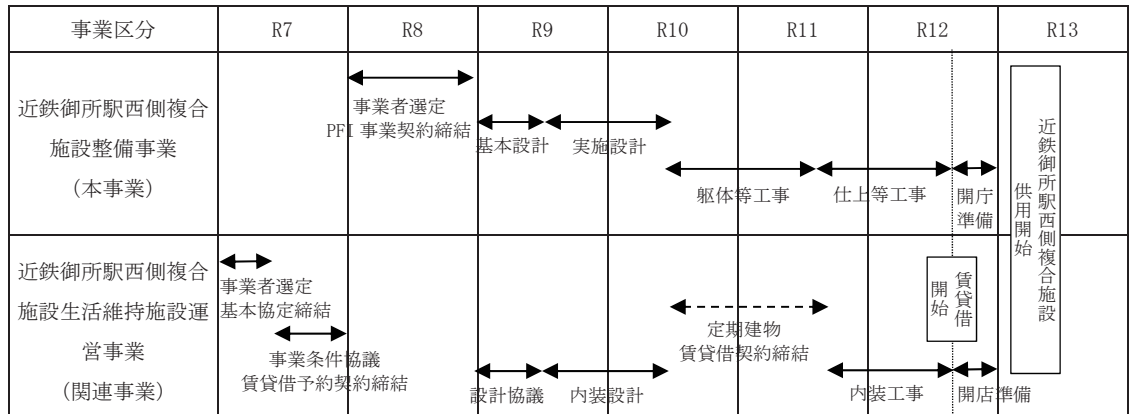
本業務により生活維持施設運営者に生じる費用は、生活維持施設運営者の負担とする。具体的な業務内容、費用負担は市、生活維持施設運営者、PFI事業者の協議により定める。

表：PFI事業者による工事の調整業務（例）

内装監理	・工事区分、設計条件、施工スケジュールの調整 ・上記に関連する設計図書、施工計画・内容の確認 ・工事業者の指導（上記に関連するもの）
現場協力	・工事現場への業者の出入・搬入搬出の調整 ・工事業者の指導（工事の安全に係るもの） ・工事中の光熱費用 ・工事に必要な養生・仮設トイレの設置費用

(5) 事業スケジュール

複合施設（生活維持施設含む）の供用開始は、令和13年5月頃を予定している。

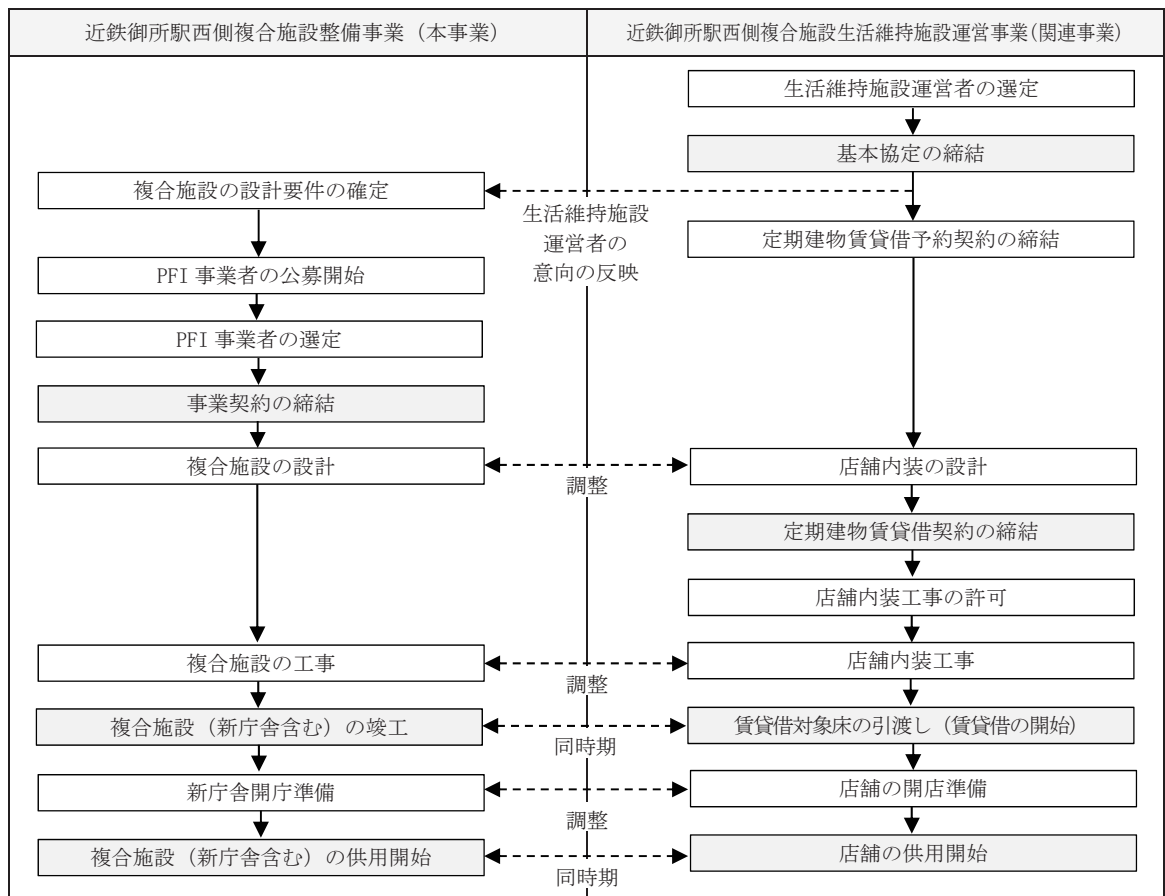


図：事業スケジュール（※現時点での予定スケジュールであり、変更する可能性もある。）

5 事業者の選定

(1) PFI事業者と生活維持施設運営者の選定・契約の手順

PFI事業者の選定に先行して、生活維持施設運営者を選定する。

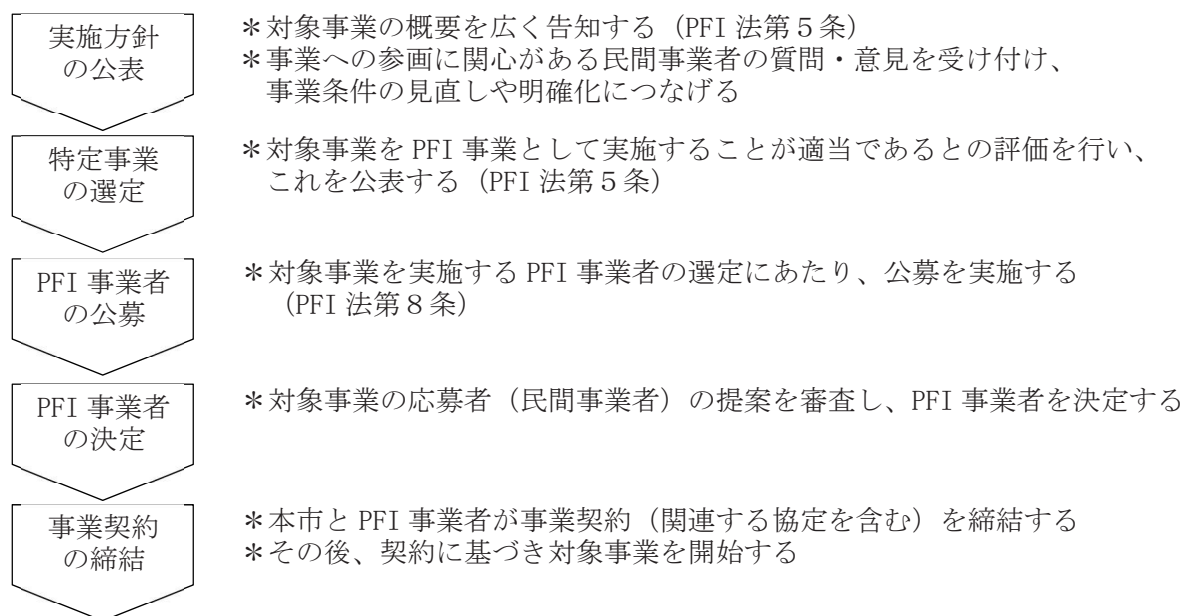


図：PFI事業者と生活維持施設運営者の選定・契約の手順

(2) PFI 事業者の選定

本事業を実施する PFI 事業者については、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）等に則り、事業者選定を進める。

令和 7 年 10 月に、実施方針の公表を予定している。



日程（予定）	内容
① 令和 7 年 10 月	実施方針及び要求水準書（案）の公表
② 令和 7 年 10 月	実施方針等の説明会、現地見学会
③ 令和 8 年 3 月	特定事業の選定及び公表
④ 令和 8 年 4 月	募集公告
⑤ 令和 8 年 7 月	参加資格審査書類の受付及び審査
⑥ 令和 8 年 8 月	競争的対話の実施（予定）
⑦ 令和 8 年 10 月	提案書類の提出
⑧ 令和 8 年 12 月	優先交渉権者の決定及び公表
⑨ 令和 8 年 12 月	基本協定の締結
⑩ 令和 9 年 2 月	仮契約締結
⑪ 令和 9 年 3 月	本契約締結（3 月市議会に上程）

図表：事業者選定の手続き及びスケジュール（予定）

(3) 生活維持施設運営者の選定

関連事業を実施する生活維持施設運営者については、令和 7 年 4 月 8 日より公募を開始している。令和 7 年 8 月上旬に、優先交渉権者の決定及び公表を予定している。

以上