

第7章 基本計画図

基本計画図の作成にあたり、主に配慮した事項を以下に整理します。

【配置計画】

- ・試験コースの西側は、隣接する住宅街に配慮し、緩衝材として樹木を計画
- ・住宅街への騒音対策として、音が問題となりにくい高齢者コースを西側に計画
- ・運転免許センターの建物は、西側の福祉施設や南側の公共施設に配慮して、可能な限り敷地境界線からセットバック
- ・駐車場への入庫時・出庫時の渋滞対策として、南側及び東側からのアプローチには適正な幅員を確保するとともに場内誘導路を計画
- ・駐車台数は、現在よりも多い485台を計画（想定。EV充電駐車マスを設置した場合、駐車台数が減少する可能性がある。）

【平面計画】

《1階平面図》

- ・更新及び高齢者講習に必要な事務室は建物中央部に一体的な空間としてまとめて配置
- ・更新講習室は、移動間仕切により必要に応じて複数の更新講習室を一体的に利用できるように計画
- ・更新に係る諸室は、一筆書きの動線となるよう配置
- ・更新及び高齢者講習の利用者動線に配慮し、広々とした待合スペースの確保
- ・試験コースにアクセスしやすい場所に高齢者講習室を配置

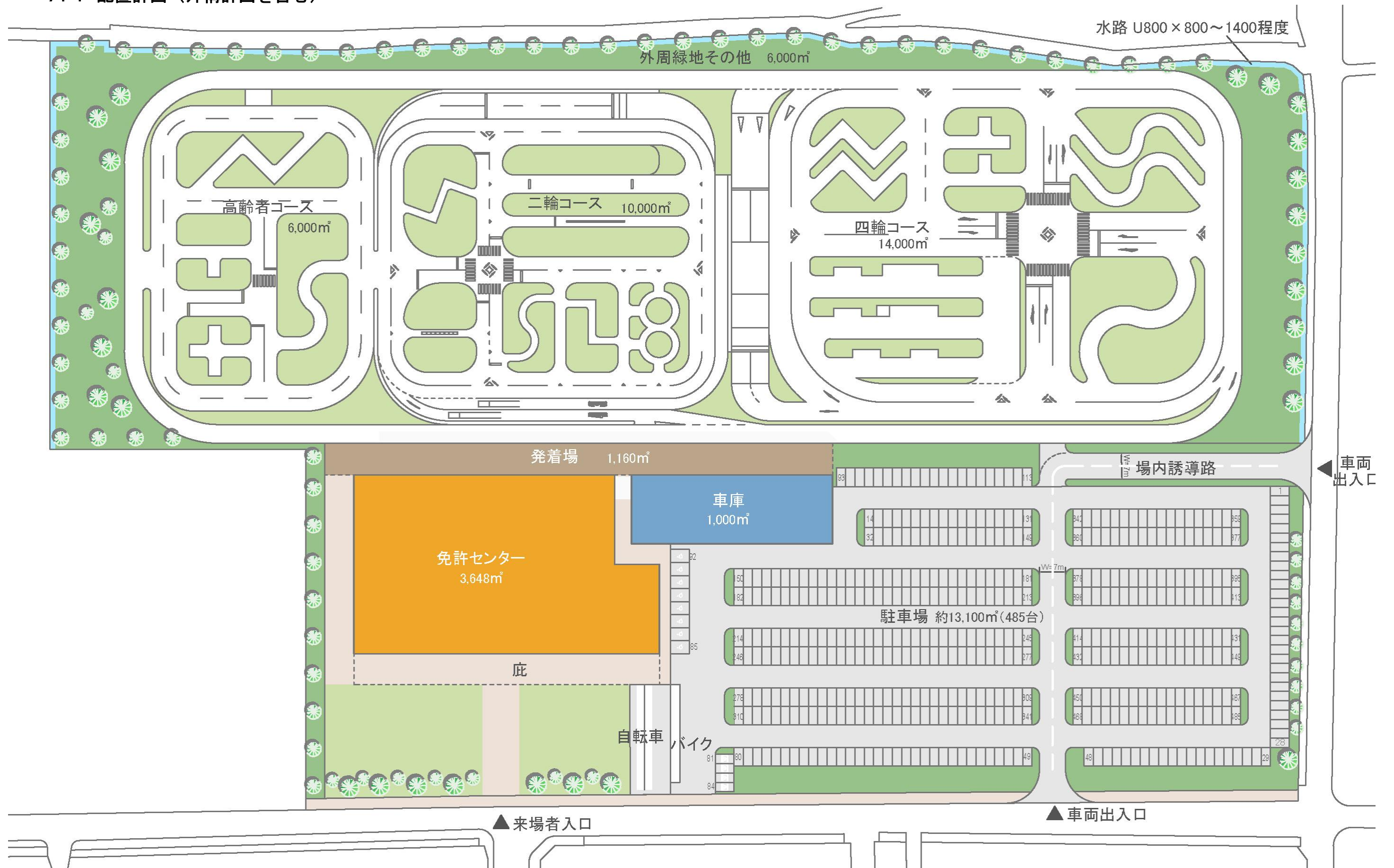
《2階平面図》

- ・休日のピーク時等に各試験室を更新講習室として利用しやすいように建物西側に階段を計画
- ・多様なニーズに対応できるよう諸室規模の異なる相談室を複数計画
- ・試験に係る諸室は、一筆書きの動線となるよう配置
- ・行政処分等の諸室を一般利用者の動線と分離しつつ、まとめて配置
- ・2階の各種事務室は、一体的な空間としてまとめて配置

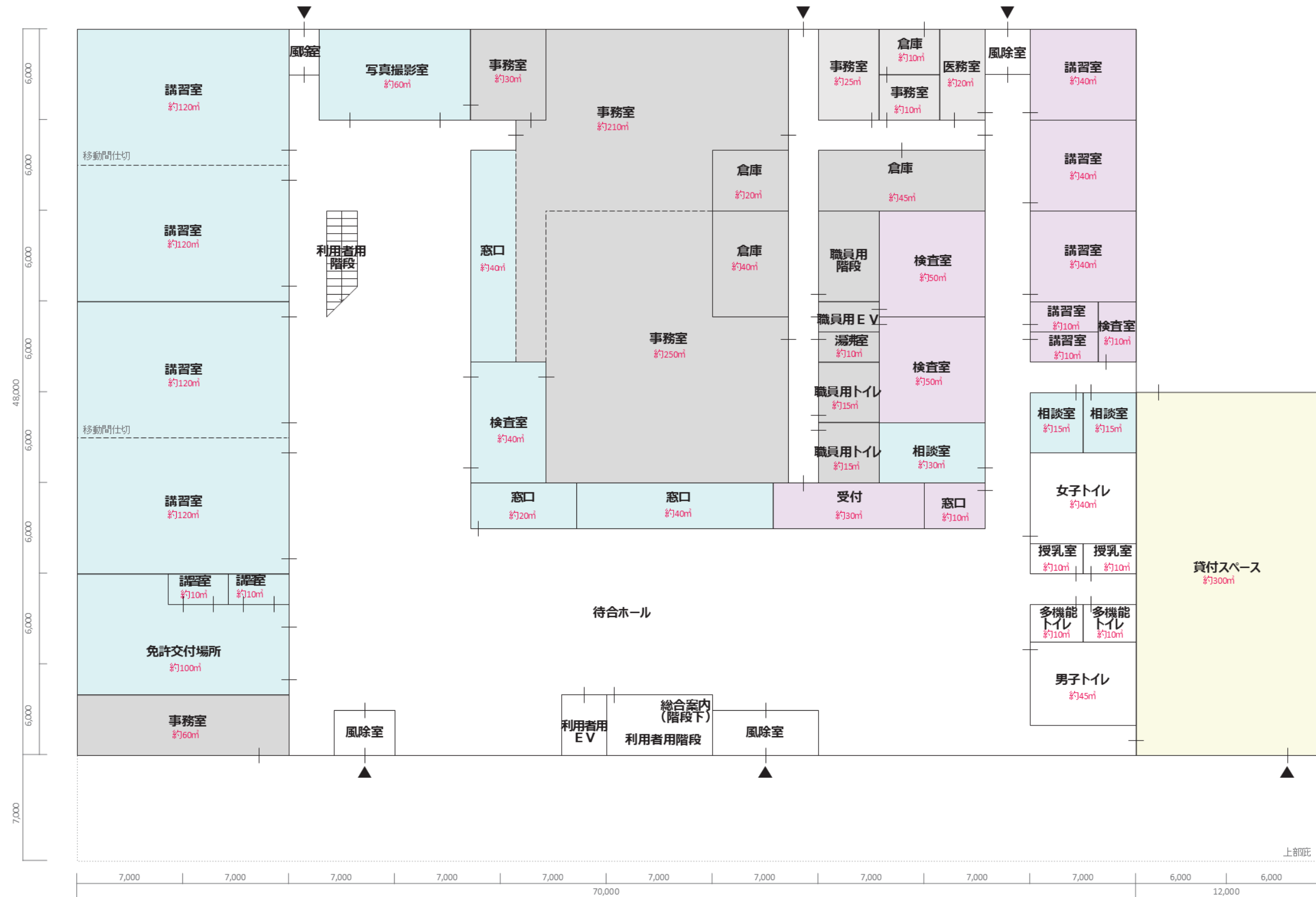
《3階平面図》

- ・環境に配慮したZEB化の認証を目指す一環として屋上に太陽光パネルを設置
- ・建物による圧迫感を感じないように、住宅や福祉施設が位置する西側から最も遠い東側を一部3層構造とし、職員のみが利用する諸室を配置
- ・試験コースや駐車場が見渡せる建物北東部に会議室を配置

7.1 配置計画（外構計画を含む）

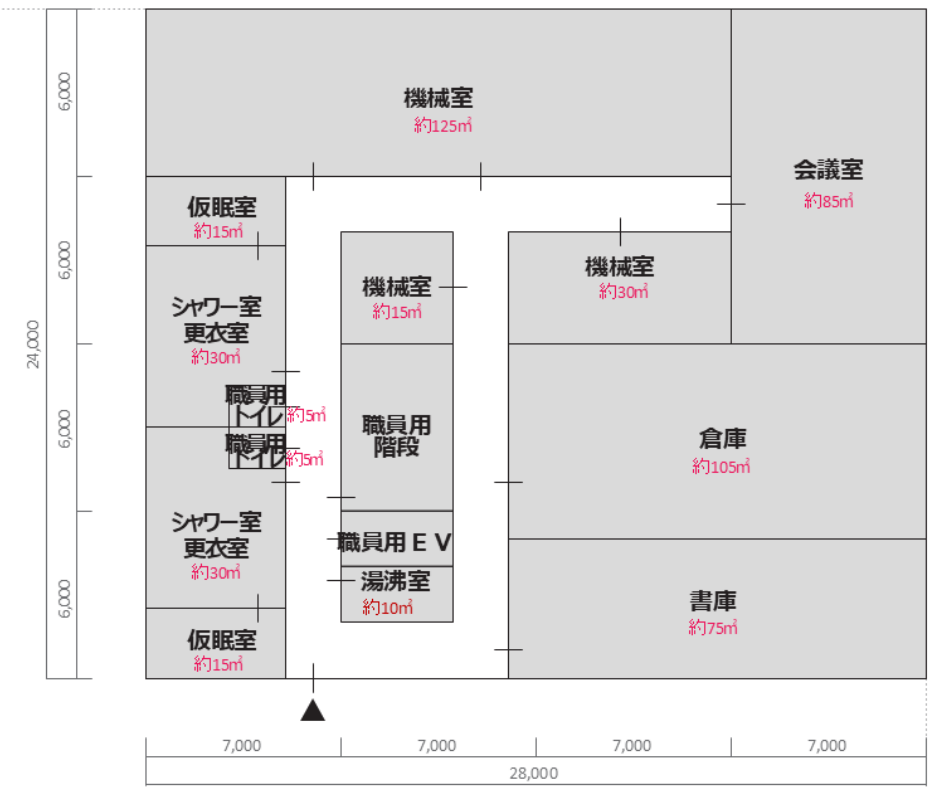


7.2 平面計画



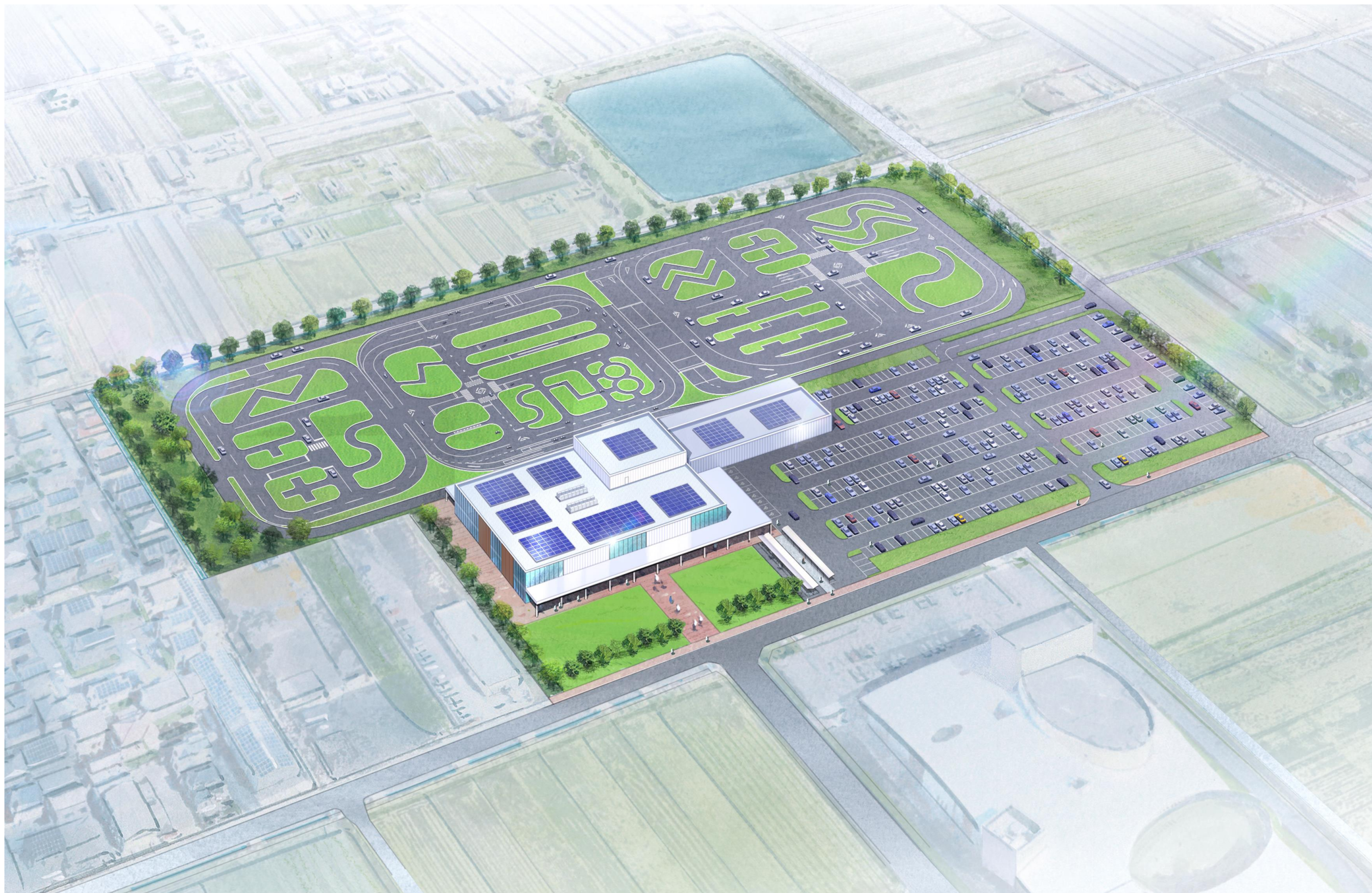
1 階平面図

屋上（室外機、太陽光パネル等の設置）



3 階平面図

7.3 鳥瞰パース



第8章 雨水排水計画

建設予定地周辺の雨水排水状況及び流域を踏まえ、運転免許センター建設地からの雨水排水の放流量と排水ルートを検討を行いました。また、併せて既存水路の廃止に伴う迂回ルートの検討を行いました。

8.1 建設予定地周辺の雨水排水状況及び流域

建設予定地周辺は寺川流域となっており、最終的には大和川へ流れ込む流域となっています。寺川は建設予定地の西側に位置しており、現況水路は基本的に東側から西側への流向となっています。建設予定地周辺の流域図及び水路の流向を示した図は以下のとおりです。

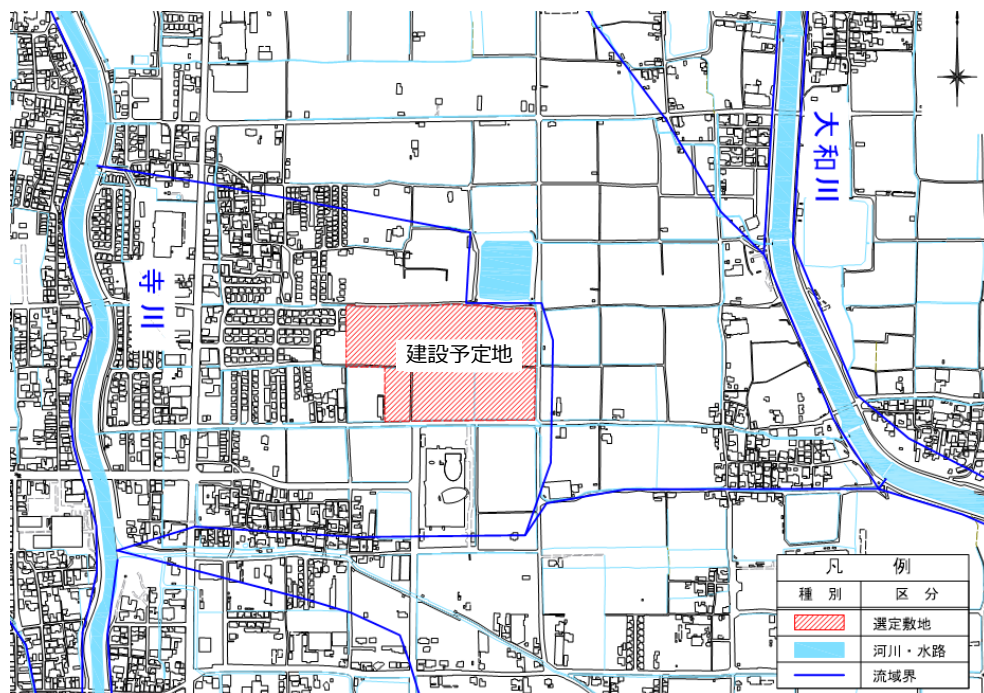


図 流域図



図 現況水路位置及び流向

8.2 雨水排水の放流量及びルートを検討

8.2.1 雨水排水の放流量

雨水排水の放流量については、現況と同等の放流量となるように貯留施設等（以下「調整池」という。）を設けます。

調整池の基準については、県内の大和川流域が特定都市河川に指定されており、建設予定地区は大和川流域に位置しているため、特定都市河川浸水対策法に従う必要があります。

また、本整備計画が開発行為に該当する場合は、「大和川流域調整池技術基準（平成 30 年 3 月 奈良県）」に従う必要があります。開発行為に該当し、かつ本整備計画の対象面積が 5ha（5000 m²）を超える場合は、「宅地及びゴルフ場等開発に伴う調整池技術基準（平成 2 年 5 月 奈良県）」に従う必要があります。調整池の容量については、上記の基準に加え、本計画地に位置づけされている田原本町が定める田んぼダムの容量（阪手北 4.0ha×0.10m=4,000 m³）を確保する必要があります。

本整備計画では、概算の調整池容量を算出するため、「大和川流域調整池技術基準（平成 30 年 3 月 奈良県）」に従い、洪水調整容量を 585 m³/ha、設計堆積容量を 15 m³/ha、合計 600 m³/ha と算出しました。さらに、1.5 倍の余裕を見込み、900 m³/ha としました。この値に本整備計画の面積（約 6.5ha）を乗じると、900×6.5=5,850 m³となります。この値に田んぼダムの容量を加算すると、5850+4000=9,850 m³となり、この値を概算の調整池容量としました。

調整池の躯体については、地下貯留式を計画しており、躯体の貯留高を h=1.5m と設定しました。貯留高を考慮した調整池必要面積は、9850÷1.5=6566.6≒6,600 m²必要となります。

8.2.2 放流ルート

放流ルートについては、地区下流の 2 系統に配慮した計画とします。

敷地内の雨水排水については建設予定地内で集約し、貯留施設を経由させ下流の水路に放流します。基本的な放流ルートについては近隣の水利組合と協議を行い、北西部の水路へ放流する計画としていますが、放流量や放流施設については、設計を進めていく中で協議を進める必要があります。

また、建設予定地内の中央に位置する現況水路は撤去を計画しています。上流側から流入する用排水を下流の水路へ流入させる必要があるため、建設予定地内に迂回水路を計画しています。迂回水路については、現況水路の規格を考慮すると 800×800 程度必要となります。また、上下流の水路と底高を合わせる必要があるため、幅 800×深さ 1400 程度の水路を計画しています。

調整池設置場所（想定）

迂回水路 幅800×深さ800～1400程度

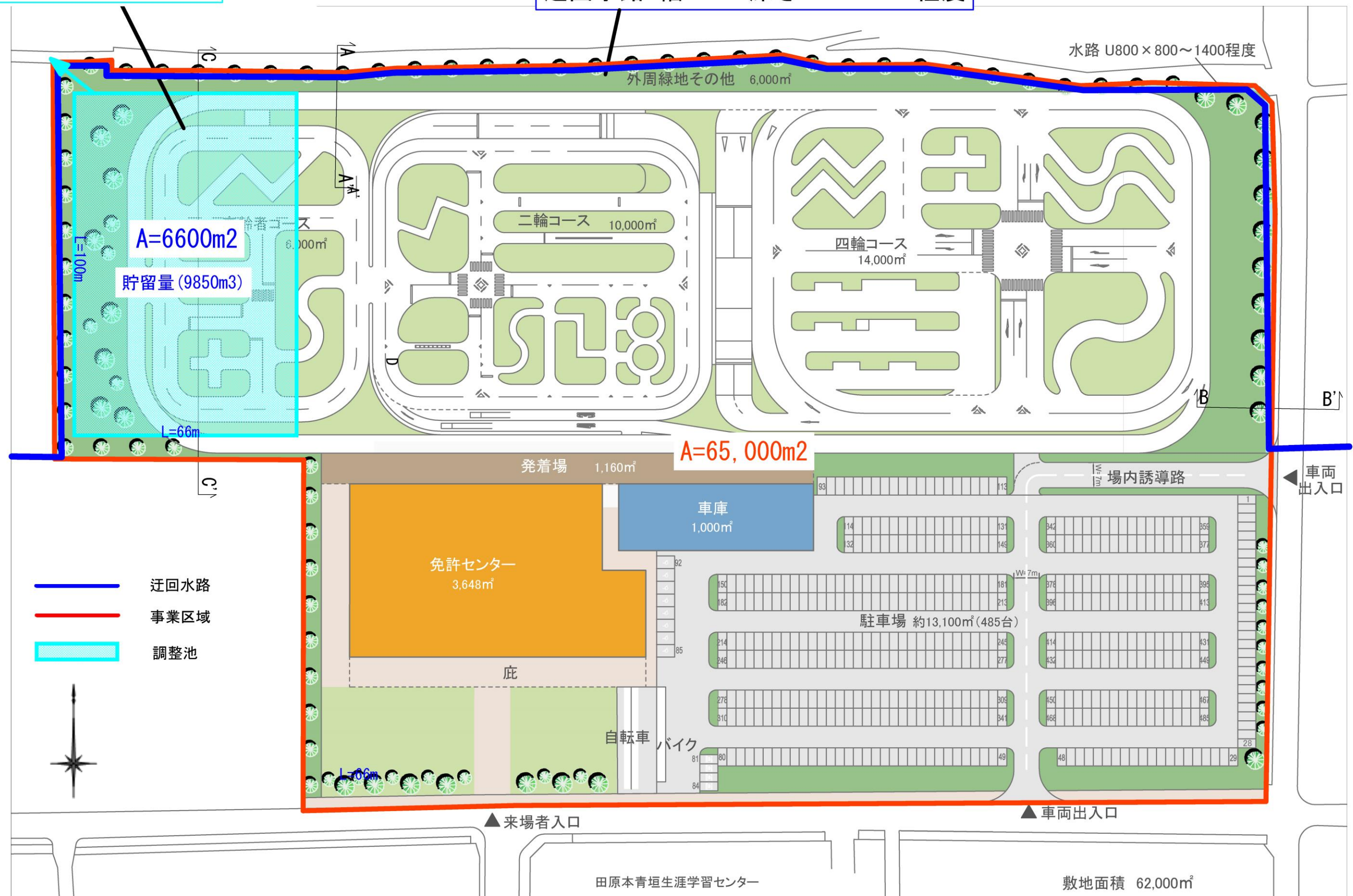


図 調整池設置位置及び迂回水路（幅 800×深さ 1400 程度）

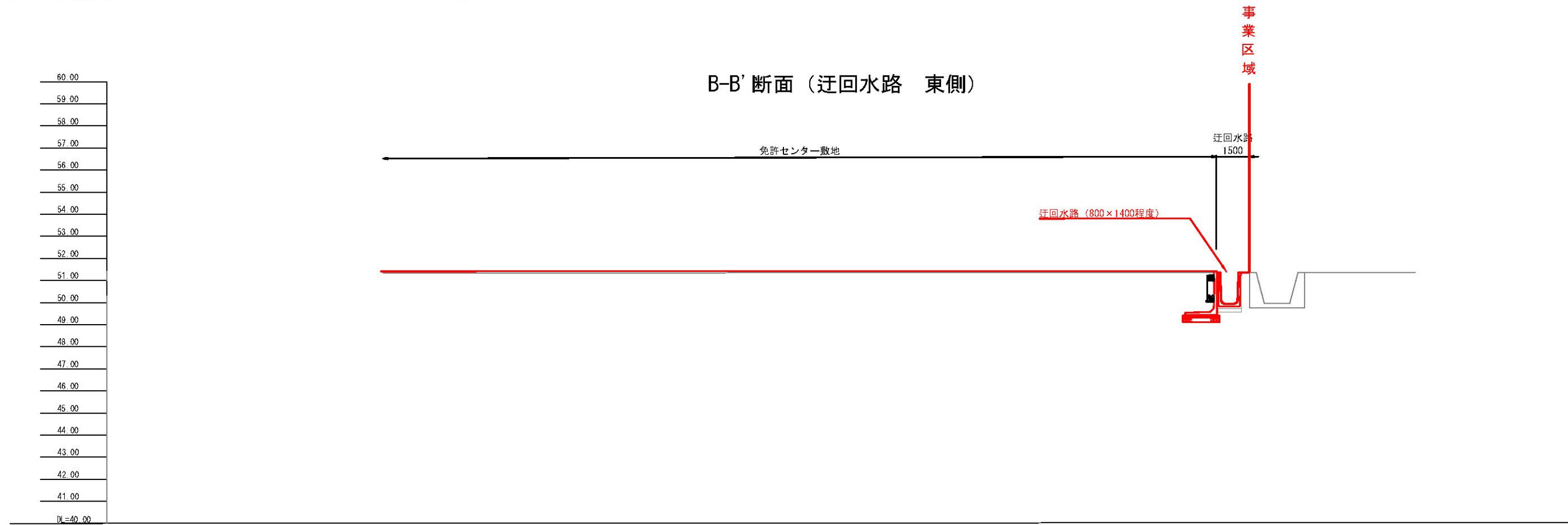
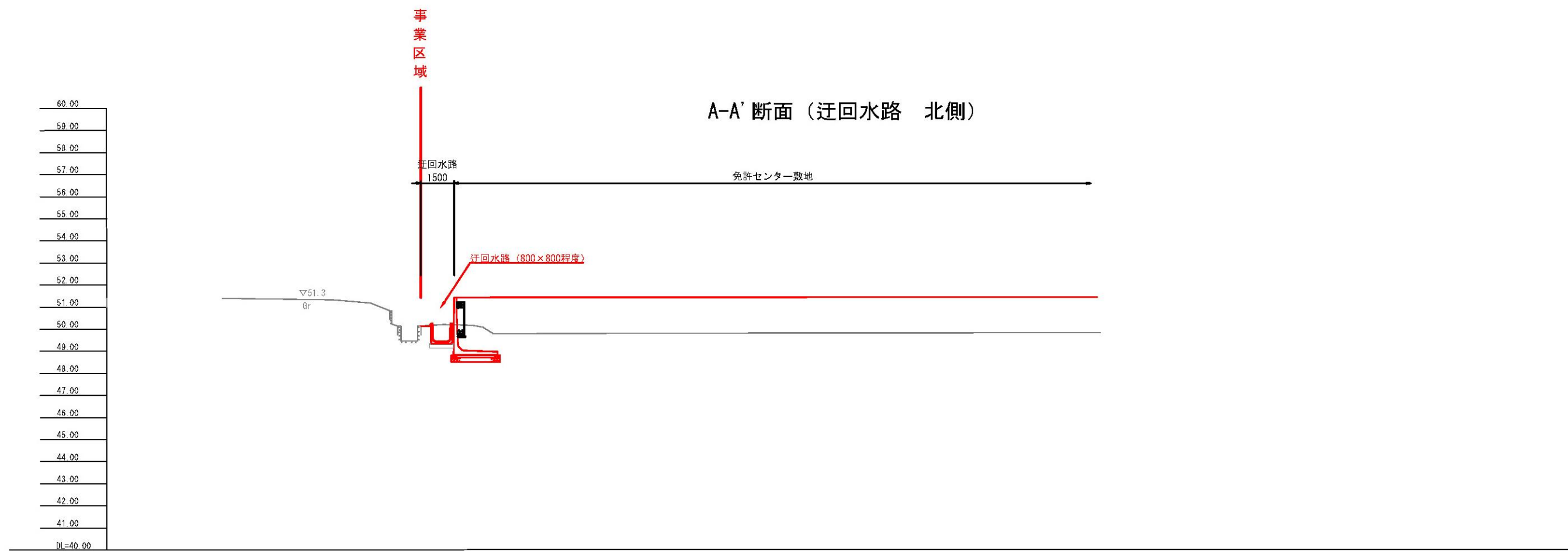


図 計画断面図 (A3 : 1/200)

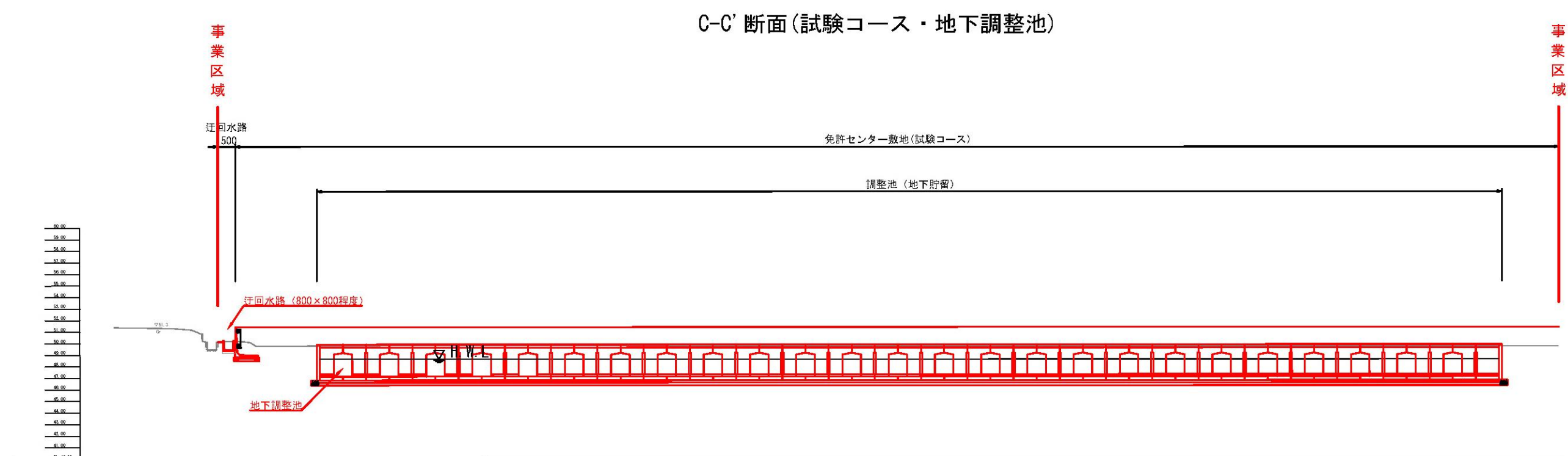


図 計画断面図 (A3 : 1/200)

第9章 サウンディング調査

9.1 調査概要

9.1.1 調査目的

本事業において、民間事業者の参画意向、事業方式等に関する要望を把握し、効果的かつ効率的な整備運営を行う事業スキームの検討を行うことを目的にサウンディング調査を実施しました。

9.1.2 調査方法

本事業に関心を示す、県内で近年の PPP・PFI 事業の実績を有する、又は類似施設の整備実績を有する民間事業者を対象に、アンケート調査及びヒアリング調査を実施しました。

アンケート調査は、全ての調査対象企業に対して共通の質問事項で調査を実施しました。さらに具体的な意見や要望を収集するため、アンケート調査の結果を基に、本事業に関心のある企業に対してヒアリング調査を行いました。

9.1.3 対象企業及び調査内容

調査の対象企業及び調査内容を下に示します。

表 調査対象企業及び調査内容

調査対象	設計企業（2社）、建設会社（9社） 合計 11社
調査期間	2024（令和6）年8月15日～11月30日
調査内容	・事業への関心・参加意向 ・望ましい事業方式 ・PFI※等における事業期間、施設整備期間 ・事業範囲（特に事業範囲内/外とした方がよいと考える業務や、業務実施上の留意点等） ・参加条件や要求水準書等の公募資料 ・本事業で想定される課題やリスク ・既存施設の跡地活用の可能性 ・その他
回答結果	11社より回答（回答率 100%）

※PFI の概要

PFI（Private Finance Initiative）は、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金やノウハウを活用することで、行政が直接実施するよりも効率的・効果的に公共サービスを提供する戦略的手法です。「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（PFI 法）」により事業の枠組みが設けられています。

9.2 調査結果

サウンディング調査結果の意見概要を以下に示します。

表 サウンディング調査結果の意見概要

項 目	主な意見概要
1. 事業への関心・参加意向	
本事業への関心 参加意向	・条件（事業スキーム、公募の時期、実績要件の設定、事業費）次第で参加したいとの意見が最も多かった 《その他の意見》 ・地元企業として、奈良県の事業であるため参加を検討したい ・類似事業の経験を活かすことができるため、参加を検討したい ・全国的に繁忙状態であり、現場の施工体制の構築、協力会社の確保が出来るかが不透明であるため、どちらとも言えない ・対応できる体制が構築できないため、参加できない
応募時の役割	・構成企業として担当業務を担う意見が最も多かった ・代表企業としての参画を検討する事業者が複数あった 《その他の意見》 ・事業方式によって、代表企業として建設業務の一部や付帯事業を担うのか、建設 JV の構成員となるか検討する ・構成企業として参画することを基本とするが、場合によって代表企業となることも検討する
2. 事業方式	
事業方式	・PFI 方式を希望する意見が最も多かった ・物価変動リスクの回避のため従来方式を希望する意見が複数あった ・DBO 方式を希望する意見が複数あった 《その他の意見》 ・DBO 方式・PFI 方式では、事業者が物価変動リスクを負担するため、昨今の変動に対応できない ・物価変動リスクを回避するため、基本設計先行型 DB 方式であれば参加しやすい ・中堅以下のゼネコンの参画を踏まえると、PFI 方式、DBO 方式より DB 方式の方が成立の可能性が高いと考える
3. 事業期間	
PFI や DBO に おける事業期間	・大規模改修を必要としない 15 年を希望する意見が最も多かった 《その他の意見》 ・15～20 年、20 年を希望する意見がそれぞれ複数あった
施設整備期間	・設計期間は 13～18 か月を希望する意見が最も多かった ・建設期間は 18～24 か月を希望する意見が最も多かった 《その他の意見》 ・設計期間は事業者によってばらつきがあり 1 年で実施可能との意見もあれば、20 か月前後を要する意見もあった ・建設期間は、15 か月から 36 か月を希望する意見のバラつきがあった

4. 事業範囲	
施設整備業務	・既存施設の解体撤去業務について、地元企業の参画を促すことやリスク分担の明確化の観点から本事業の事業範囲外を希望する意見が多かった
維持管理業務	・大規模修繕は、使用状態や第三者起因による破損等を含め長期の予測が困難であるため、事業範囲外を希望する意見が複数あった 《その他の意見》 ・試験コースに係る備品調達や修繕をどこまで事業範囲とするのか精査が必要
運営業務	・総合案内業務を業務範囲内として対応できるとの意見が複数あった 《その他の意見》 ・運営業務（総合案内業務）を事業範囲に含むか否かについて、事業者として大幅な収益が見込める業務では無いため、事業参画にあまり影響はしない
付帯事業	・売店・食堂・カフェ等は詳細の検討が必要だが、現時点では事業実現の可能性は低いとの意見が複数あった 《その他の意見》 ・自動販売機、証明写真機の設置運営事業は考えられる ・託児事業は、人件費の問題から採算が取れず、他の事業収益を一部補填する形での実施なら検討可能 ・施設内の広告設置に関して、広告事業者から月額料金を徴収し、その一部を看板の占用料として県に支払うことは考えられる
5. 公募資料	
参加条件	・免許センターの設計・施工実績を求める条件とした場合、事業参画できる事業者が限定されるため、庁舎等の公共施設、延床面積が同程度の施設による実績を条件としてほしいとの意見が複数あった ・施工実績・技術者実績要件に対して過度な資格要件を求めると参加が困難となる可能性があるため、可能な限り問わないで欲しいとの意見が複数あった 《その他の意見》 ・「施設本体」と「コース整備（技能試験、高齢者）」の実績要件を別々に設定し、「建築設計事務所」と「土木コンサル」が共同企業体として参加ができるように設定してほしい ・技術提案による評価に重きを置き、価格点の配分を低くしてほしい ・各業務の参画への必要実績につき、業務毎に少なくとも1社が条件を満たしていれば良い建付けを希望する
要求水準書	・提案時から実施設計までに計画内容に変更が生じる可能性が考えられる。選定後も柔軟に対応いただきたい。 ・試験コースは、公募時にある程度の想定を示してほしい ・PFIの場合は性能発注に沿った内容で問題ないが、試験コースの設計を伴う場合は特殊な要件があると想定されるため、可能な限り仕様発注としてほしい

6. 本事業で想定される課題やリスク
【物価変動リスク】 ・近年の建設費・物価変動が著しく、予定（想定）価格と施工費実情との乖離があり、参加できない事例が多くあり、予定価格はある程度余裕をもって設定してほしい ・物価のスライド基準日を設けてほしいとの意見が複数あった 【不可抗力】 ・事業者がコントロールできるものではないため、発注者が負担してほしいや一定範囲以上は発注者の負担としてほしいとの意見があった 【埋蔵文化財】 ・埋蔵文化財が発見された場合の協議、手続き、費用負担の規定（条項）を事業契約書に記載してほしい ・埋蔵文化財調査は工事着手前に実施してほしい 《その他の意見》 ・光熱水費の変動リスクは、長期の予測も困難であるため発注者の負担としてほしい ・土壌汚染リスクとして、事前の判明是非に関わらず、契約・スケジュールの変更等に応じていただき、業務対価の増額は発注者の負担としてほしい ・付帯事業は借地費用（又は家賃）等を希望する ・欠格事由として、労災事故の指名停止は除き、違約金対象とならない配慮を希望する。仮に指名停止を欠格事由とする場合、指名停止により参加資格を失う期間は、入札参加表明から開札までなど、開札以降は適用外としてほしい ・施設整備の期間中は、発注者側に設計や建設の内容が分かる担当者の配置を希望する（工期に影響を及ぼすため） ・要求水準では求められておらず、事業開始後の発注者からの設計変更指示・要望による建設費の増加・工期遅延に対しては、発注者にてリスク負担いただきたい。また、それに伴う増額分は実勢価格となることを明確化してほしい
7. 既存施設の跡地活用
・市街地調整区域を隣接する住宅地の用途（準工業地域）等に変更しなければ、提案しづらいとの意見が複数あった ・売却が最も事業成立性が高いのではないか ・賃借であれば商業利用の可能性が考えられるが、建設予定地周辺は若干のオーバーストア気味である ・周辺状況からオフィス、ホテルの需要が少なく、事業成立の見込みは薄い ・マンション、フィットネスクラブ、クリニック、病院、有料老人ホーム、温浴施設、スーパーが考えられるのではないか
8. その他
・資金は一括払いでも、分割でもよい ・入札公告から提案書提出まで最低6か月を確保してほしい ・落札者決定から事業契約仮契約締結まで最低3か月間は確保してほしい

第10章 事業方式の検討

本事業における事業方式として、従来方式（分離発注方式）と神奈川県や愛知県等でも導入されている PFI 方式を比較検討します。

従来方式による公共事業は、公共団体が予め設計・建設・維持管理等の仕様を定めて、段階ごとに分割して発注を行う事業です。

一方、PFI 方式による公共事業は、設計、建設から運営に至るまでの性能を定めて、一括して発注を行う事業です。従来方式と比較して、民間事業者のノウハウが発揮できる事業となるため、施設のライフサイクルコスト削減や質の高いサービス提供が期待できます。

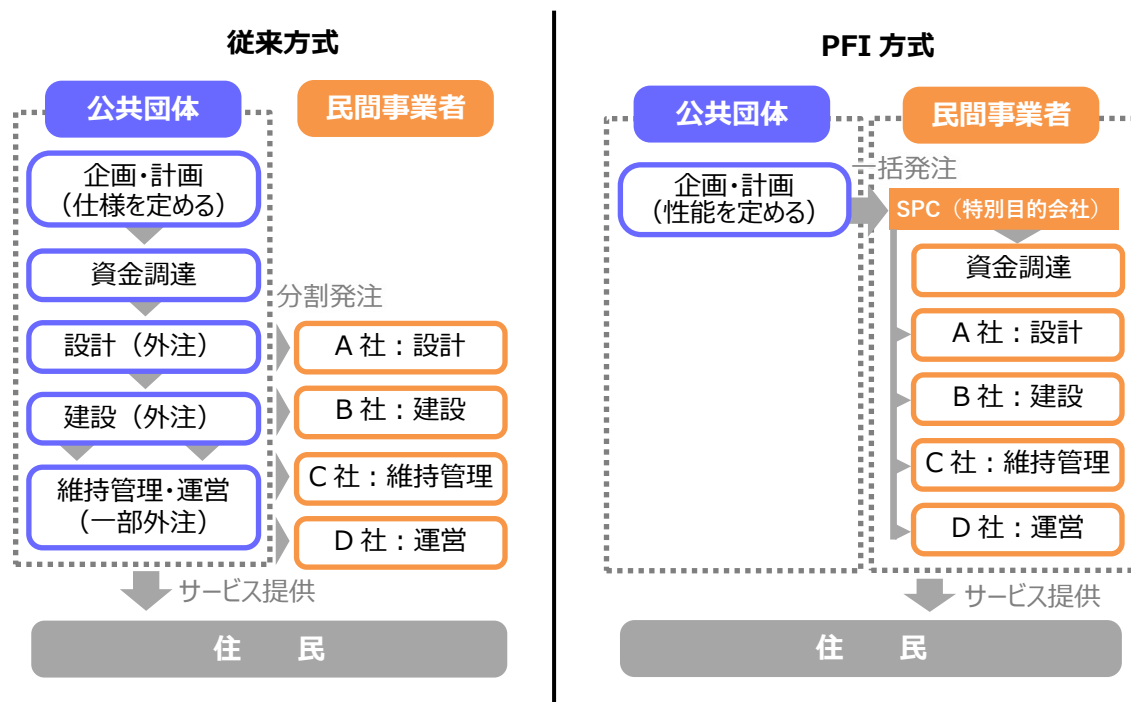


図 典型的な従来方式と PFI 方式の違い

10.1 運転免許センター整備事例の整理

近年、PFI 方式を導入した「神奈川県警察自動車運転免許試験場整備等事業」及び「愛知県警察運転免許試験場整備等事業」の2事例を以下に整理します。

表 神奈川県警察自動車運転免許試験場整備等事業の概要

1. 事業名称	
神奈川県警察自動車運転免許試験場整備等事業	
2. 施設概要	
敷地面積：第一事業用地：約 27,374 m ² 第二事業用地：約 75,772 延床面積：第一事業用地【本館棟】23,192m ² 第二事業用地【待合棟、車庫、発着場、連絡通路棟、車両整備庫】2,292m ² 構造規模：鉄骨造4階建て	
3. 事業期間	
①PFI 事業者との特定事業契約締結	平成 27 年 7 月
②施設整備	
(a) 設計業務	平成 27 年 7 月～平成 28 年 10 月
(b) 本館棟等の建設及びその関連業務	平成 27 年 7 月～平成 31 年 1 月
(c) 本館棟等の引渡し・所有権移転	平成 31 年 1 月
(d) 待合棟等の建設及びその関連業務	平成 31 年 2 月～平成 33 年 1 月
(e) 待合棟等の引渡し・所有権移転	平成 33 年 1 月
(f) 雨水貯留槽等の整備業務及びその関連業務	平成 33 年 2 月～平成 33 年 12 月
(g) 雨水貯留槽等の引渡し・所有権移転	平成 33 年 12 月
③維持管理及び運営支援	
(a) 本館棟等の維持管理	平成 31 年 2 月～平成 51 年 3 月
(b) 運営支援	平成 31 年 3 月～平成 51 年 3 月
(c) 待合棟等の維持管理	平成 33 年 2 月～平成 51 年 3 月
(d) 雨水貯留槽等の維持管理	平成 34 年 1 月～平成 51 年 3 月
④附帯事業	平成 31 年 2 月～平成 51 年 3 月
4. 整備対象施設	
①整備対象施設 本館棟、連絡通路棟（連絡通路（跨道橋）含む）、待合棟、屋外工作物、四輪技能試験コース、駐車場	
②解体対象施設 第一事業用地（旧がんセンター）、第二事業用地（現施設） 本事業では、第二事業用地の現施設（既存棟と技能試験コース）の運用を停止することなく、現状と同様に利用しながらの施設整備が条件となることに留意すること。	
5. 事業範囲	
①施設整備業務 (a) 設計業務 ・ 事前調査業務 ・ 各種申請業務	

- ・環境対策業務
- ・基本設計業務及びその関連業務
- ・実施設計業務及びその関連業務
- (b) 工事監理業務
 - ・本館棟等の建設に係る工事監理業務
 - ・待合棟等の建設に係る工事監理業務
 - ・雨水貯留槽等の整備に係る工事監理業務
- (c) 建設業務（既存施設の解体・撤去を含む）
 - ・本館棟等の建設業務及びその関連業務
 - ・待合棟等の建設業務及びその関連業務
 - ・雨水貯留槽等の整備業務及びその関連業務
- ②維持管理業務
 - (a) 点検・保守・経常修繕業務
 - 中央監視業務、日常保守点検業務、定期保守点検業務、クレーム対応、修繕業務、省エネルギーに係る分析・評価・助言、各種提案業務
 - (b) 大規模修繕業務
 - 屋上防水及び建物外壁に使用する部材の種類に応じて、「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、最新版）に記載の計画更新年数経過時に大規模修繕を実施。
 - (c) 外構等管理業務
 - 日常保守点検業務、剪定業務、病虫害防除、施肥業務、除草業務、清掃業務、クレーム対応、修繕業務
 - (d) 環境衛生管理業務
 - 空気環境測定、貯水槽の清掃・消毒、各種点検・検査、防虫防鼠
 - (e) 清掃業務
 - 日常清掃業務、トイレ清掃業務、外構等清掃業務、床面清掃業務、ガラス・キャノピー清掃業務、玄関マット交換、特殊排水設備清掃業務、ごみ処理業務
 - (f) 駐車場管理業務
 - 駐車場、機械式ゲート、駐車券発行機、事前精算機（本館棟内）駐車料金自動支払機等の管理
 - (g) 一般備品管理業務
 - 保守管理業務、クレーム対応、一般備品管理業務
- ③運営支援業務
 - (a) 総合案内業務
- ④附帯事業
 - (a) 飲食喫茶施設の運営業務
 - (b) 売店の運営業務
 - (c) 自動販売機による飲食物の販売業務
 - (d) 各種証明用無人写真撮影機による写真の撮影、販売業務
 - (e) 事業者からの提案による本施設に有用な業務

引用）公募資料から引用しているため、実際と異なる場合があります。

（２．施設概要のみ竣工後のデータを引用）

表 愛知県警察運転免許試験場整備等事業の概要

1. 事業名称	
愛知県警察運転免許試験場整備等事業	
2. 施設概要	
敷地面積：99,417 m ² 延床面積：15,677 m ² 構造規模：鉄骨造 4 階建て	
3. 事業期間	
事業契約の締結	平成 29 年 10 月
設計・建設期間	平成 29 年 10 月から平成 32 年 3 月
維持管理・運営期間	平成 32 年 4 月から平成 47 年 3 月
4. 整備対象施設	
①整備対象施設 庁舎、付属棟（発着場、車庫）、技能試験コース、四輪駐車場（平面駐車場・立体駐車場）、二輪駐車場、駐輪場 ②解体・撤去施設 運転免許試験場、運転者講習センター、付属棟（発着場・車庫）、技能試験コース、四輪駐車場（平面駐車場）、二輪駐車場、駐輪場	
5. 事業範囲	
①設計・建設業務 (a) 事前調査業務 ・地質調査 ・土壌調査 (b) 設計業務 ・整備対象施設の基本設計、実施設計及びその関連業務 ・解体・撤去施設の取壊し設計 (c) 建設業務 ・整備対象施設の建設工事 ・解体・撤去対象施設の解体・撤去工事 (d) 工事監理業務 ・整備対象施設の建設に係る工事監理業務 ・解体・撤去施設の解体・撤去工事に係る工事監理業務 (e) 周辺家屋影響調査業務及びその対策業務 (f) 電波障害調査業務 (g) 各種申請等の業務 (h) 施設の引渡し ②維持管理業務	

(a) 点検・保守・経常修繕業務

中央監視業務、日常保守点検業務、定期保守点検業務、クレーム対応、修繕業務、省エネルギーに係る分析・評価・助言、各種提案業務

(b) 植栽外構等保守管理業務

日常保守点検業務、剪定業務、病虫害防除、施肥業務、除草業務、清掃業務、クレーム対応、修繕業務

(c) 環境衛生管理業務

空気環境測定、貯水槽の清掃・消毒、各種点検・検査、防虫防鼠

(d) 清掃業務

日常清掃業務、トイレ清掃業務、外構等清掃業務、床面清掃業務、特殊排水設備清掃業務、ガラス清掃業務、ごみ分別・回収業務

(e) 駐車場管理業務

駐車場、機械式ゲート、駐車券発行機、事前精算機（庁舎内）、駐車料金自動支払機等の管理

③附帯事業

(a) 食堂の運営業務

(b) 売店の運営業務

(c) 自動販売機による飲食物の販売業務

(d) 各種証明用無人写真撮影機による写真の撮影、販売業務

(e) 任意提案業務

④県が行う下記の業務との調整・協力

(a) 現施設（解体・撤去対象施設）からの什器備品等の整備対象施設への移転及び廃棄業務

(b) 什器備品等の調達、保守及び修繕業務

(c) 清掃業務（事業者の清掃範囲に含まれない諸室等）及び廃棄物処理業務

(d) 事業者に対して行う業務のモニタリング

(e) その他県が行う業務

引用) 公募資料から引用しているため、実際と異なる場合があります。

(2. 施設概要のみ竣工後のデータを引用)

10.2 事業範囲

本事業の想定する事業範囲を以下に示します。なお、免許更新等に係る業務は、従来通り警察本部にて実施します。

表 事業範囲（想定）

設計業務	【設計業務】 事前調査業務、各種申請業務、基本設計業務、実施設計業務、その他関連業務（試験コース設計を含む） 【工事監理業務】 工事監理業務
建設業務	【建設業務】 建設業務、外構整備業務（試験コースを含む）、その関連業務
維持管理業務	【建築設備業務（点検・保守・経常修繕）】 中央監視業務、日常保守点検業務、定期保守点検業務、クレーム対応、修繕業務、省エネルギーに係る分析・評価・助言、各種提案業務 【外構等管理業務】 日常保守点検業務、剪定業務、病虫害防除、施肥業務、除草業務、清掃業務、クレーム対応、修繕業務 【環境衛生管理業務】 空気環境測定、貯水槽の清掃・消毒、各種点検・検査、防虫防鼠 【清掃業務】 日常清掃業務（日常清掃業務、トイレ清掃業務、外構等清掃業務）、定期清掃業務（床面清掃業務、特殊排水設備清掃業務、ガラス清掃業務）、ごみ分別・回収業務 【一般備品管理業務】 保守管理業務、クレーム対応、一般備品管理業務
運営業務	【総合案内業務】 案内業務、申請書等配布、交通安全 PR 業務、その他（交通情報の提供等）
付帯事業	【売店、食堂、自動販売機等、民間事業者による自主事業】 民間事業者による任意提案（売店・食堂・カフェ等運営事業、自動販売機設置場所貸付事業、広告掲載事業、写真撮影事業、技能試験コース開放事業、施設利活用事業）

10.3 概算事業費の算出

導入機能や施設規模を踏まえ、従来方式で事業を実施した場合の概算事業費を以下のとおり算定しました。ただし、施設の整備内容の精査や物価高騰の状況により、今後変動が生じる可能性があります。

【施設整備費】

施設整備費は約 70 億円（税抜）を想定しています。なお、昨今の建設費が上昇していることを踏まえ、公募前に精査が必要となります。

項 目		金額 (百万円)
設計費	事前調査費	15
	基本設計費	96
	実施設計費	191
工事監理費		99
建設費	建築物	5,451
	外構	1,237
小 計		7,089

【維持管理・運営費】

維持管理・運営費は、年間約 6,800 万円（税抜）、事業期間 15 年間で合計約 10.2 億円（税抜）を想定しています。

項 目		年間金額 (百万円/年)	事業期間の 合計金額 (百万円/15 年)
維持管理費	点検・保守・ 経常修繕費	30	450
	外構管理費	5	75
	環境衛生管理費	1	15
	清掃費	20	300
	一般備品管理費	2	30
運営費	総合案内費	10	150
小 計		68	1,020

【概算事業費の比較】

従来方式と PFI 方式の概算事業費は、下表のとおりです。

表 概算事業費 (税抜)		
項 目	従来方式 (百万円)	PFI方式 (百万円)
施設整備費	7,089	6,892
維持管理・運営費 (15年間合計)	1,020	969
アドバイザー費 モニタリング費	—	50
利息	2813	989
合 計	10,922	8,900

10.4 VFMの算定

従来方式と PFI 方式（BT0 方式）について、概算事業費をもとに VFM※算定を行った結果、現在価値化後の VFM の結果を以下に示します。

※VFM (Value For Money)：従来方式と比べて PFI 方式の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

PFI 方式を採用することで、約 15.7%の経費削減が期待できます

表 VFM の算定結果 (税抜)			
項 目		従来方式 (百万円)	PFI 方式 (百万円)
公共の財政負担額	現在価値化前	10,922	8,900
	現在価値化後	9,907	8,349
VFM	現在価値化前	金額	2,022
		割合	18.5%
	現在価値化後	金額	1,559
		割合	15.7%

※現在価値化とは、例えば金利が 5%の場合、今日の 100 円は 1 年後の 105 円と同じ価値であるという考えをもとに、将来の金額を現在の価値に置き換えることです。

※起債充当率は 75%で算出しています。

10.5 事業方式の評価

本事業において、従来方式と PFI 方式の比較評価の結果を以下に示します。

比較評価の結果を踏まえ、民間ノウハウを活用することで、品質向上や建設、維持管理等の効率化に伴うトータルコストの削減等が期待できる観点から、本事業の実施において PFI 方式により事業を進めることとします。

表 事業方式の比較

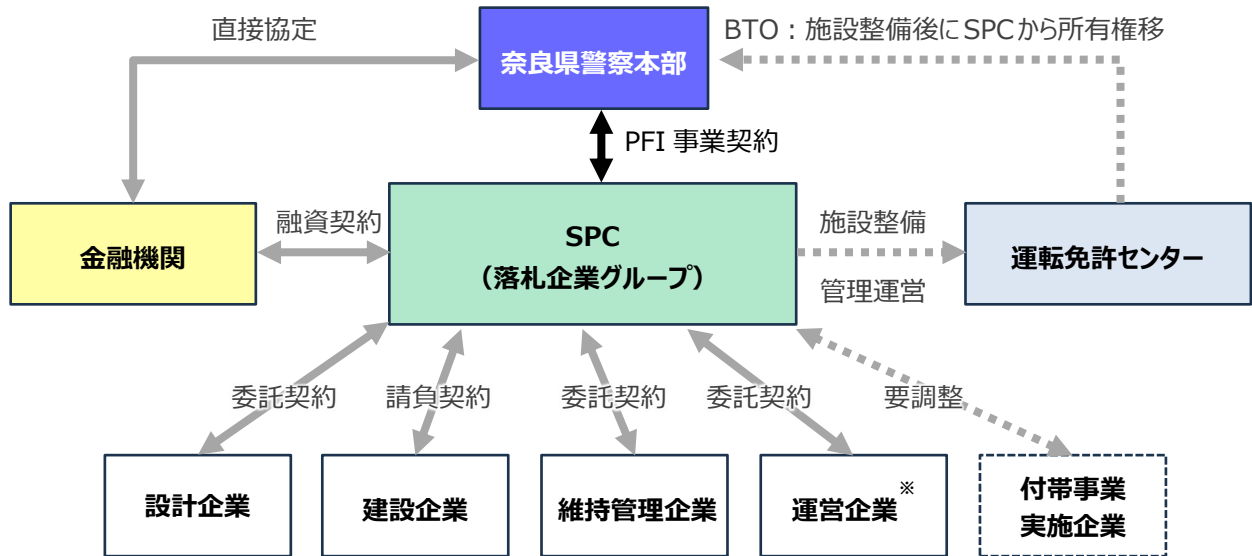
	従来方式	PFI 方式
発注者の意向反映	設計、建設、維持管理の全てに公共に主導権があるため、公共の意向を十分に反映しやすい	公募時の要求水準書にて公共の意向を反映することは可能である
	◎	○
発注者の負担軽減	契約単位での個別調整が必要であり、調整負担が大きい	事業者選定までの手続きが比較的複雑であるが、事業者選定後は一括発注のため受注者の窓口が一本化され、調整負担が小さい
	△	○
民間ノウハウの活用	仕様を定めた分割発注となるため、民間ノウハウの発揮の余地が限定的となりがち	設計、建設から運営に至る一括発注となるため民間ノウハウの発揮の余地が大きく、品質向上や建設、維持管理等の効率化に伴うコスト削減等が期待できる
	△	◎
事業スケジュール	一般的に PFI 手法に比べ、短い期間での発注手続きが可能であるが、分割発注のため業務毎に発注手続きが必要となる	事業者選定までの手続きが長くなる傾向にあるが、設計・建設を一括で発注することにより、施設整備に要する期間が短縮されることが期待できる
	○	○
財政負担の軽減	公共調達での資金調達が可能	VFM 算定の結果、全体事業費の経費削減が期待でき、財政支出の平準化も可能
	○	◎
リスク負担	リスクの多くを公共が負担	リスクを公共と民間で分担する項目が多くなる
	△	○
総合評価	○	◎

第 1 1 章 事業化計画

上述までの検討を踏まえ、本事業の実施にあたっての事業化計画を以下に示します。

1 1 . 1 事業スキーム（案）

本事業において想定する事業スキームを以下に示します。



※免許更新等に係る業務は、従来通り奈良県警察本部にて実施し、運営企業は総合案内業務等を実施

図 事業スキームのイメージ

1 1 . 2 事業スケジュール

本事業において想定される事業スケジュールを以下に示します。

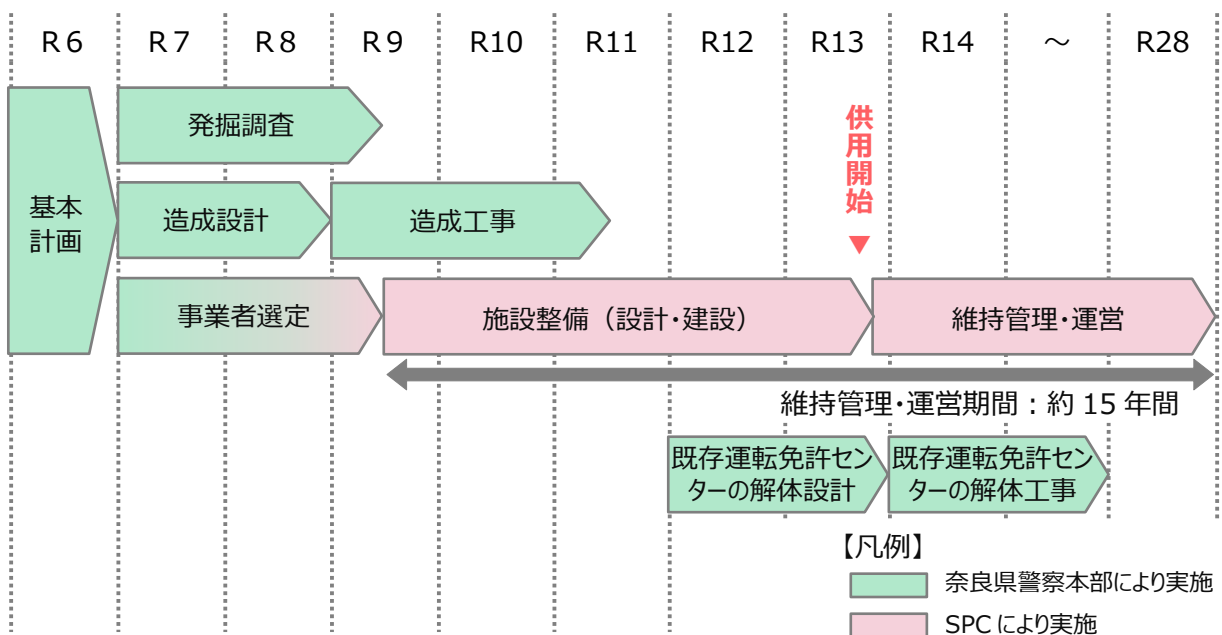


図 事業スケジュール（想定）

第 1 2 章 今後の課題

今後、本事業を推進していく上で、検討すべき課題を以下に整理します。

① 公募条件の検討

民間事業者が事業参画しやすい参加要件を検討しつつ、事業者間の競争を促すことで、適正な価格競争の促進や事業内容において優れた提案を引き出すことにつながります。具体的には、適正な価格設定やリスク分担、組成しやすい参加要件等において、できる限り事業者の意向を踏まえた事業スキームとなるよう検討していく必要があります。

また、県内の地元企業が参加しやすい条件を設定することで、地域経済の活性化にも寄与することが期待されます。

② 要求水準の検討

運転免許センターの再整備にあたり、再整備基本方針を実現しつつ、民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に活かすために、バランスの取れた要求水準の設定が重要です。

また、道路交通法施行規則の改正が公募までに予定されています。それに伴い、試験コースの設計を改正後の基準に適応させることが望まれます。新たな規則の施行に伴い、安全基準の変更や新たな試験項目の追加等への対応ができない可能性もあり、受験者の公平性や試験の実効性に影響を及ぼす恐れがあります。

これらの課題を解決するため、改正内容を正確に把握した上で、試験コースの条件を設定することが求められます。

③ 交通手段（アクセス）の検討

建設予定地へのアクセス確保のため、最寄り駅からの交通手段について、現状では、公共交通機関の運行状況や道路インフラが十分ではなく、将来的な利用者の移動に支障をきたす恐れがあります。このため、区域運行型デマンド交通の活用を含めた交通手段について検討予定であります。また、検討にあたっては交通手段の確保に伴うコストや、地域住民への影響も考慮しながら進めることも求められます。円滑なアクセスを実現するため、関係機関と協議し、適切な交通手段を確保することが課題となります。

一方で、主たる交通手段である車両利用による来庁に対しては、交通実態を踏まえた適切な交通対策を検討していく必要があります。

④ 付帯事業

付帯事業は、利用者の利便性向上をはじめ地域住民に対しての地域貢献、運転免許センターで働く職員の福利厚生の上の観点から検討が望まれます。自主事業は民間からの提案を期待し、収益性の確保が重要となるため、導入の可能性を引き続き検討する必要があります。

具体的な実施内容は民間提案とするものの、県事業としての付帯機能の導入可能性について、関係事業者と今後も協議を重ねながら検討します。

⑤ 既存運転免許センターの跡地活用又は解体撤去

既存運転免許センターの跡地活用又は解体撤去が課題として挙げられます。まず、跡地の有効活用に向けて、地域のニーズや都市計画との整合性を踏まえた検討のために、関係機関との調整が不可欠となります。一方、解体撤去を行う場合は、費用負担や環境への影響、周辺地域への対応が課題となります。

いずれの選択肢を取るにしても、将来的な利活用の方向性を早期に決定し、計画的に進めることが求められます。