令和８年３月 26 日に、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。以下「ＰＦＩ法」という。）第５条第３項の規定により、奈良県警察運転免許センター新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）の実施に関する方針を公表した。同法第７条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和８年 11 月 20 日

奈良県知事　　山下　真

特定事業の選定について

1　事業の概要

（1）事業名称

奈良県警察運転免許センター新庁舎整備事業

（2）事業の対象となる公共施設等の名称

警察施設（運転免許センター）

（3）公共施設等の管理者

奈良県知事　山下　真

（4）事業の目的

現在の奈良県警察運転免許センターは、建設から59年余りが経ち、老朽化が著しいばかりでなく、増築を重ねてきた結果、利用者の動線の混乱、バリアフリー化の遅れなど、職員を含めた施設利用者にとって、利便性の悪い施設になっている。

また、運転免許に係る行政処分者講習等の業務の一部が、別棟で行われているなど、業務の分散化による非効率化も顕在化している。

このほか、現施設は、用途地域の法改正以降、既存不適格建築物となっている上、駐車場不足に起因して試験コースを臨時的に来庁者用の駐車場として転用せざるを得ない状況にもある。

そこで、奈良県（以下「県」という。）では、これら課題への対策として「奈良県警察運転免許センター及び関連庁舎再整備基本構想」を策定した上、事業の実施に向けた基本的な指針となる奈良県警察運転免許センター再整備基本計画を策定した。

基本計画は、基本構想で定めた

・県民のための交通安全拠点

・子ども連れから高齢者まで、すべての利用者に配慮した施設

を整備コンセプトに、

・運転者教育施設としての機能整備

・将来の免許制度改正、環境変化を見据えた施設整備

・来場者数の変動に対応できる施設整備

・高齢者にやさしく、すべての利用者にとって使いやすい施設整備

・環境配慮、ＬＣＣを踏まえた長寿命施設

・周辺環境へ調和した施設整備

を基本理念とし、ＰＦＩ法に規定される選定事業として、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に整備及び維持管理等を行うとともに、サービスの向上やライフサイクルコストの削減を図り、施設を早期に整備することを目的として本事業を実施するものである。

（５）事業方式

事業者が施設を設計・建設後、施設の所有者を県に移転し、その後事業者が維持管理・運営期間（約 15 年）を通じて、施設の維持管理・運営を行うＢＴＯ（Build Transfer Operate）方式により特定事業を実施する。

（６）事業期間

本事業の事業期間は、県と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から令和 29 年３月 31 日までの期間とする。

施設整備期間	令和 10 年　１月～令和 13 年　９月
開業準備準備	令和 13 年 10 月～令和 13 年 12 月
維持管理期間	令和 13 年 10 月～令和 29 年　３月
運営支援・附帯事業期間	令和 14 年　１月～令和 29 年　３月

（７）選定事業者に対する支払い

県は、事業者が行う本事業の業務範囲に示す業務に関する費用について、県が設定した予定価格の範囲内で事業者が提案した金額をもとに決定した金額を、ＰＦＩ法第 14 条に基づいて県と事業者の間で締結する事業契約に基づき、年度毎に事業者に支払う。

（8）事業概要

1）事業予定地等

所在地		奈良県磯城郡田原本町大字阪手他	
事業用地の構成		本事業用地	約　62,000㎡
道路条件		敷地東側：大安寺唐古線 幅員6.6～8.5m 敷地南側：阪手東井上線 幅員5.1～9.7m	
用途地域等	都市計画区域	市街化調整区域	
	容積率	80%	
	建蔽率	50%	
	高度地区指定	指定なし	
	防火地域指定	指定なし	
	日影規制	なし	
	道路・隣地の斜線規定	1:1.25	
周知の埋蔵文化財包蔵地指定		指定あり（小坂細長遺跡、法貴寺齋宮前遺跡）	

2）施設構成等

業務	内容
事務管理業務	県内の運転免許事務の総括・企画・指導等の事務
窓口業務	運転免許証の更新業務 運転免許試験業務 聴聞・行政処分及び講習業務 交通反則通告センター業務　等
その他の業務	維持管理業務 運営支援業務 附帯事業 任意提案事業（売店運営業務）　等

3）事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書において示す。

ア　施設整備業務

(ｱ)　事前調査業務

電波障害調査業務を含む。

(ｲ)　各種申請業務

計画通知等を含む。

(ｳ) 設計業務

a 基本設計業務及びその関連業務（技能試験コース他を含む。）

b 実施設計業務及びその関連業務（技能試験コース他を含む。）

・ 庁舎は、ＺＥＢ Ｒｅａｄｙ以上とする。

・ 太陽光発電設備など再生可能エネルギーを導入する。

c 設計付随業務

(ｴ) 庁舎整備工事業務

a 環境対策業務

b 整備対象施設※の建設工事

※ 本事業で新たに整備する奈良県警察運転免許センター新庁舎の庁舎（建物本体、建築設備等）、車庫、技能試験コース（二輪、四輪）、高齢者講習コース、駐車場、駐輪場、その他の付属施設を含むすべての施設を「整備対象施設」という。

c 造成工事の一部（下層路盤以上）の整備

(ｵ) 工事監理業務

a 整備対象施設の建設に係る工事監理業務

b 造成工事の施工監理業者との調整

(ｶ) 備品整備業務

一般事務用初度備品の調達

(ｷ) 移転作業業務

(ｸ) 施設の引渡し業務

イ 維持管理業務

(ｱ) 点検・保守・経常計画修繕業務（技能試験コース他は除く。）

監視業務、日常保守点検業務、定期保守点検業務、消防設備点検業務、高圧受電設備点検業務（電気主任技術者の選定）、建築基準法第 12 条点検業務、雨水貯留槽点検業務、クレーム対応業務、経常計画修繕業務、省エネルギーに係る分析・評価・助言、各種提案業務

(ｲ) 環境衛生管理業務

空気環境測定業務、貯水槽の清掃業務（貯水槽設置の場合に限る。）、防虫防鼠対策業務

(ｳ) 植栽・外構等保守管理業務（技能試験コース他を含む。）

日常保守点検業務、剪定業務、病害虫防除、施肥業務、除草業務、清掃業務、外構水路清掃作業、クレーム対応業務、修繕業務（技能試験コース他は除く。）

(ｴ) 庁舎清掃業務

日常清掃業務、トイレ清掃業務、床面清掃業務、エントランス・窓ガラス清掃業務、玄関マット交換業務

(ｵ) 駐車場管理業務

駐車場・駐輪場監視業務、清掃業務

(ｶ) 警備監視業務

ウ 運営支援業務

(ｱ) 総合案内業務

(ｲ) 駐車場誘導業務

エ 附帯事業

(ｱ) 自動販売機による飲食物の販売業務

(ｲ) 写真撮影業務

(ｳ) 有料広告事業（デジタルサイネージ設置場所貸付事業）

オ 任意提案事業

売店等の運営事業

カ 県が行う下記の業務との調整・協力

(ｱ) 造成工事との調整業務

(ｲ) 現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

※ 「現施設からの什器備品等の整備対象施設への移転」に係る什器備品等は、上記の「移転作業業務」の対象とならないリース品やシステム機器等の物品を想定している。

(ｳ) 什器備品等の調達、保守及び修繕業務

(ｴ) 清掃業務（事業者の清掃範囲に含まれてない諸室等）及び廃棄物処理業務

(ｵ) 事業者に対して行う業務のモニタリング業務

(ｶ) その他県が行う業務

2　ＰＦＩ方式により実施することの客観的評価

（1）概要

1）選定の基準

本事業をＰＦＩ方式により実施することにより、県が直接実施した場合に比べ、事業期間を通じた県の財政負担額の軽減を期待できること、又は県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

2）定量的な評価

本事業を県が直接実施する場合とＰＦＩ方式により実施する場合の県の財政負担額について比較し、評価を行った。

3）定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をＰＦＩ方式により実施する場合の定性的な評価を行った。

（2）コスト算出による定量的評価

1）算出にあたっての前提条件

本事業において、県が直接実施する場合の県の財政負担の見込額と、ＰＦＩ方式により実施する場合の県の財政負担の見込額の比較を行うにあたり、その前提条件を【別紙 定量的評価の根拠】のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は県が独自に設定したものであり、入札参加者の提案を制約するものではない。

2）算出方法及び評価の結果

先の前提条件のもとで、県が直接実施する場合の県の財政負担額とＰＦＩ方式により実施する場合の県の財政負担額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると次の表のとおりとなる。ここでは、県が直接実施する場合の財政負担額を 100 とする指標により比較する。

県が自ら実施する場合	ＰＦＩ方式により実施する場合
100	94.8 (5.2%の縮減)

（３）ＰＦＩ方式により実施することの定性的評価

本事業をＰＦＩ方式により実施した場合、定量的な効果である県の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

①　設計・施工・維持管理・運営支援業務の一括発注による効率的な施設整備

設計・施工・維持管理・運営支援業務を一括して事業者に発注することで、各々の業務の特性を考慮した施設整備が行われることにより施工性やメンテナンス性の高い施設の実現や費用削減効果が期待できる。

②　民間事業者のノウハウを活用した施設整備の実現やサービスの提供

性能発注による施設整備や維持管理・運営支援業務の発注により、事業者のノウハウを活用した低廉で質の高い施設整備の実現やサービスの提供が期待できる。

③　リスク分担の最適化による効果

ＰＦＩ事業の場合、設計、施工、維持管理、運営支援等を一体的に発注することで、事業全体のリスクを効率的に管理することができる。本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担や管理体制を県及び事業者の間で適切に整備することによって、リスク発生の抑制を図るとともに、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、安定した事業の実施が期待できる。

（４）総合的評価

本事業をＰＦＩ方式で実施することにより、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、県が直接実施した場合と比較して、県財政負担額の約5．2%の軽減が見込まれる。また、設計・施工・維持管理・運営支援の一括発注による施工性やメンテナンス性の高い施設の実現や費用削減、民間事業者のノウハウ活用といった定性的効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにＰＦＩ法第７条に基づく特定事業として選定する。

別紙　定量的評価の根拠

1　本事業を県が直接実施する場合とＰＦＩ方式により実施する場合のＶＦＭの値

項目	値	公表しない場合はその理由
①　県が直接実施する場合の財政負担額（現在価値ベース）	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため
②　ＰＦＩ方式により実施する場合の財政負担額（現在価値ベース）	同上	同上
③　ＶＦＭ（金額）	同上	同上
④　ＶＦＭ（割合）	5.2%	

2　VFM 検討の前提条件

項目	値	算出根拠 （公表しない場合はその理由）
①　割引率	0.332%	過去の国債利率に基づき設定
②　物価上昇率	考慮していない。	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③　リスク調整値	考慮していない。	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

3　事業費などの算出方法

項目	県が直接 実施する場合	ＰＦＩ方式により 実施する場合
①　施設整備業務に係る費用の算出方法	施設整備業務、維持管理業務、運営支援業務	施設整備業務、維持管理業務、運営支援業務
②　その他の費用	起債金利	起債金利、ＳＰＣ管理運営費、割賦金利、アドバイザリー費等
③　積算方法	事業実績または県営繕単価等により設定	ＰＦＩ方式を採用した先行事例などを参考に、性能・一括発注により民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現するものとして算定