

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業

プロポーザル募集要項（案）

令和7年4月

大和郡山市

はじめに

大和郡山市では、令和元年7月に奈良県とともに策定した「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画（令和6年4月更新）」に基づき、近鉄郡山駅移設を核とした駅周辺のまちづくりに取り組んでおります。

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業は駅周辺整備により近鉄郡山駅周辺が生まれ変わることから、その効果を最大限に生かすために新たに整備される駅前空間において「子育て世代活動支援センター」、「駅前公共駐車場」、そして当該地区周辺の方々の日常生活を支援する「物品販売施設」を基本とする公民の機能が複合された新たな施設を整備するものです。

本施設の整備にあたり、民間提案による新たな機能付加やコストダウン等を目的として、民間活力の導入を行うこととし、このたび、定期借地権方式による公民連携の事業スキームとして、本施設の整備を行う事業者を募集します。

本施設が、中心市街地のみならず、市全体のコミュニティ活動の活性化に寄与し、賑わいの創出につながるものとなるよう、民間の創意工夫、ノウハウ、アイデアを活かした提案を期待します。

目 次

第1 募集要項の位置づけ	1
第2 事業内容に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業スキームについて	1
(3) 事業の目的	1
(4) 事業用地の概要	2
(5) 整備する施設の概要	4
(6) 事業手法	6
(7) 事業運営期間	6
(8) 事業の対象となる業務の範囲	6
(9) 事業に必要と想定される根拠法令等	7
第3 土地の貸付条件等に関する事項	7
1 土地の貸付条件	7
(1) 定期借地権の設定	7
(2) 土地貸付対象面積	7
(3) 借地料の単価	7
(4) 借地料の支払	7
(5) 借地料の改定	7
(6) 保証金	7
(7) 定期借地権の転貸	8
2 民間所有施設および定期借地権の譲渡等	8
(1) 建物所有権および定期借地権の譲渡	8
(2) 民間所有施設の内容の変更	8
3 事業運営期間終了時の措置	8
4 費用の負担	8
(1) 整備にかかる費用負担	8
(2) 維持管理にかかる費用負担	9
第4 事業者の募集および選定に関する事項	9
1 事業者選定に関する基本的事項	9
(1) 事業者の募集・選定方法	9
(2) 審査の方法	9
(3) 事業者選定委員会の設置	9
(4) 優先交渉権者の決定	9
2 事業者の備えるべき参加資格要件	9
(1) 事業者の構成等	10
(2) 事業者の参加資格要件	11

3 応募に関する留意事項	12
(1) 市所有施設整備費用上限価格（単価）	12
(2) 基本協定の締結	13
(3) 融資金融機関等との協議	13
(4) 費用の負担	13
(5) 契約保証金	13
(6) 公正の確保	13
(7) 募集要項等の承諾	14
(8) 著作権	14
(9) 特許権等	14
(10) 施設全体の名称について	15
4 事業者の募集および選定の手順に関する事項	15
(1) 事業者の募集および選定のスケジュール	15
(2) 募集要項等に関する応募を予定する事業者からの質問の受付および回答	15
(3) 参加表明書の受付	16
(4) 参加資格確認結果の通知	16
(5) 提案書の受付	16
(6) ヒアリング等	16
(7) プレゼンテーションの実施	17
(8) その他	17
第5 事業契約の解除の実施について	17
1 事業者の倒産等による事業契約の解除	17
第6 契約書等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	17
1 基本的な考え方	17
2 管轄裁判所の指定	17
第7 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	17
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	17
第8 法制上および税制上の措置等に関する事項	17
1 法制上および税制上の措置	17
第9 その他事業の実施に関する事項	17
1 情報提供	17
2 債務負担行為	17
3 募集要項等に関する問合せ先	18

第1 募集要項の位置付け

募集要項は、大和郡山市（以下、「市」という。）が近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を選定するためのプロポーザルの内容について規定するものである。

下記に示す別添資料は、募集要項と一体のもの（以下、募集要項と別添資料をあわせて「募集要項等」という。）である。

○別添資料

- 資料1 要求水準書
- 資料2 施設整備指針
- 資料3 維持管理指針（総則）
- 資料4 審査基準
- 資料5 様式集
- 資料6 基本協定書（案）
- 資料7 事業契約書（案）
- 資料8 事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）

第2 事業内容に関する事項

1 事業内容に関する事項

（1）事業名称

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業

（2）事業スキームについて

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場（以下「本施設」という。）の整備については、市が直接整備する手法のみにとらわれず、P F I方式や定期借地権方式といった民間活力の活用も視野にいれ、最適な事業スキームの検討を行ってきた。この中で、民間活力の導入により、コストダウンが期待でき市の財政運営の観点から優れていること、民間提案による新たな機能付加が期待できること、さらに、当初計画に近いスケジュールでの整備が可能となること等、総合的に検討した結果、「**定期借地権方式**による民間資金を活用する公民連携の事業スキーム」を基本として整備を進めるものとする。

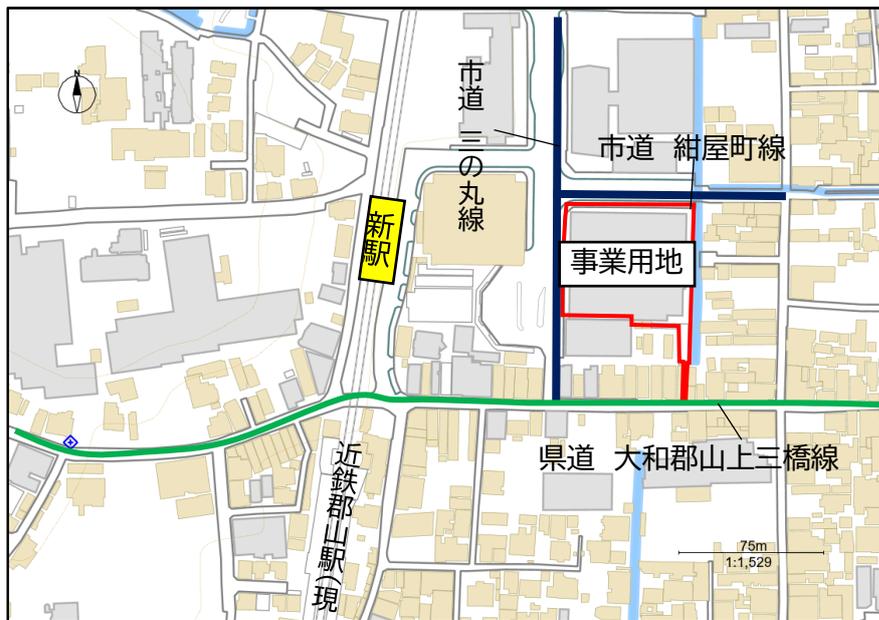
（3）事業の目的

現在、市では「城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり」のコンセプトのもと「駅周辺に人が集まる仕掛けづくり」、「地区を回遊する仕組みづくり」、「安心安全に歩ける環境づくり」、「官民連携のまちづくり」の4つをまちづくり戦略とした近鉄郡山駅周辺地区の取り組みを進めている。

本事業は、この近鉄郡山駅周辺整備事業と連携し、新しく生まれ変わる駅前空間において、「子育て世代活動支援センター」、「駅前公共駐車場」、そして当該地区周辺の方々の日常生活を支援する「民間の物品販売施設」を基本とする公民の機能が複合された新たな施設を整備することで当該地区の都市機能の強化を図るとともに、中心市街地のみならず、市全体のコミュニティ活動の活性化に寄与し、賑わいの創出を目的とするものである。

(4) 事業用地の概要

所在地	大和郡山市南郡山町529番地2
面積	4147.91 m ²
道路条件	北側：市道 840 紺屋町線（幅員 18.00m） 西側：市道 276 三の丸線（幅員 20.00m）
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%
防火地域指定	準防火地域
風致地区指定	指定なし
地区計画	近鉄郡山駅東地区
交通・アクセス	近鉄橿原線：近鉄郡山駅 徒歩約3分
立地適正化計画での位置づけ	都市機能誘導区域・居住誘導区域
その他	<p>◇近鉄郡山駅周辺整備事業スケジュール（予定）</p> <p>令和7年度 基本設計 令和8年度 実施設計 令和9年度～ 整備工事 （新駅、ペDESTリアンデッキ、自由通路）</p> <p>令和12年度 新駅供用開始 駅前広場整備工事</p> <p>令和14年度 グランドオープン</p>



事業用地位置図

※なお、事業内容の提案に当たっては、上記事業用地のみに限定せず、周辺エリアを含めた一体で計画を提案することも可する。

【参考】



新駅整備後の郡山駅前広場プラン (R7. 03. 31 時点)



イメージパース① 駅前広場全体鳥瞰



イメージパース② デッキ3Fからの眺望

(5) 整備する施設の概要

本事業にて整備する施設は、市所有施設と民間所有施設からなる複合施設である。
各施設の詳細については、要求水準書に定める。

募集要項等では市所有施設と民間所有施設が1棟に合築する棟を公民合築棟と呼び、民間所有施設のための棟を民間独立棟と呼ぶことと整理し、募集要項等では、公民合築棟のみで構成する配置計画をイメージして記述している。

なお、実際の応募にあたっては、上記イメージにこだわらず、事業者の創意工夫により、他の形態による建築計画（配置計画）の提案も可とする。

その場合の各種取扱いは、原則として募集要項等に準拠し、詳細は、市、事業者で協議してこれを定めるものとする。

ア 市所有施設

市所有施設は、整備に係る費用を市が負担し、市が運営する。

区分	施設名
市の施設 (屋内倉庫を含む)	(仮称) 近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センター
	近鉄郡山駅前公共駐車場 (自走式立体駐車場)

イ 民間所有施設は、整備に係る費用を事業者が負担し、事業者により運営すること。

区分	施設名
民間施設	物品販売施設 【必須施設】
	民間提案施設 【※任意施設】
	駐輪場 (施設利用者用・従業員用) 【必須施設】

※施設の賑わいを創出するため、より多くの民間所有施設の提案を期待している。

◇民間所有施設について

(ア) 物品販売施設

近鉄郡山駅周辺に暮らす市民の日常生活を支えるための生鮮三品を中心とした食料品や日用品などを販売する施設

(イ) 民間提案施設

民間提案施設は、本事業の目的である近鉄郡山駅周辺の賑わいを創出し、来訪者の利便性の向上に資する施設や、他の施設と連携して相乗効果が期待できる施設とすること。具体的な例として、市は次のような施設の導入を期待している。

施設種類	内容 (例示)
商業施設	近鉄郡山駅周辺の中心市街地に多くの人々が訪れるよう、市民の生活を支え、賑わいを創出する物品販売施設や飲食店等の商業施設で、近隣の既存店舗との相乗効果が期待できるもの。

カフェ・飲食施設	癒しや憩いにつながるよう、ゆったりとくつろげる空間で、誰でも気軽に利用が可能となる施設。また、駅周辺における人の滞留と賑わいを生み出すことが期待される施設。
企業事務所	市内の産業構造の強化が期待できるとともに、働く人々や商談に訪れる人々により地域の活性化が期待される施設。
ショールーム機能	多くの人々が本施設を訪れ、交流を図るための仕掛けとして、人の流れ・賑わいを生み出すことが期待される施設。
暮らしを支える施設	安心して子育てできる環境や、健康で豊かな暮らしを支える健康・福祉・医療関連施設。
その他自由提案施設	事業者の柔軟かつ自由な発想で、中心市街地の活性化、多世代が集住するまちづくりの推進、住民の交流促進、地域貢献等に必要と思われる施設。 魅力ある市街地の形成・都市機能の向上のために基盤整備と連動した土地の有効活用、高度利用を推進する提案施設。

※提案を認めない施設

- ・住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）
- ・共同住宅、寄宿舎及び下宿（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以上のものを除く。）
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの
- ・工場（自家販売のための店舗を兼ねる食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が50平方メートル未満のものを除く。）
- ・畜舎
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・政治的または宗教的施設
- ・青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービス施設
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体およびこれらの構成員がその活動のために利用する施設
- ・公序良俗に反する施設
- ・その他、市の施設と併せて整備することが相応しくないと市が判断する施設

(ウ) 駐輪場

自転車および自動二輪車の駐車に配慮し、施設全体のための駐輪場を「必要台数」分整備し、事業者により運営すること。また、本施設の駅前という立地条件を勘案し、放置自転車対策を十分に考えた上で整備を行うこと。

(エ) 外構施設

周辺の街並みに配慮した外構を整備すること。また、駐車場の進入動線に加え、民間施設の種類等に応じ、必要な搬入等車両動線を確保すること。

(6) 事業手法

- ①市は、原則として事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）に定める定期借地権を設定し、事業者に貸し付ける。
- ②事業者は、市の提示する要求水準書に基づいて、また事業者の提案を加味し、本施設を設計・建設する。
- ③本施設完成後、市は、市が所有することになる施設を事業者から買い取り、事業運営期間を通じて維持管理および運営を行う。市所有施設部分の維持管理・運営については、市が必要と判断する場合、市がその業務を事業者に委託することができる。
- ④本施設完成後、事業者は民間施設を所有し、事業運営期間を通じ、自らの費用負担により維持管理および運営を行う。
- ⑤本施設の建物の区分所有等に関する法律上の共用部分は、区分所有者により設立される管理組合が、事業運営期間を通じ、維持管理および運営を行う。
- ⑥上記①～⑤の手法を基本とするが、その他事業者の創意工夫により、近鉄郡山駅周辺地区のまちづくりの活性化に寄与すると考えられる場合は他の事業手法による提案も可とする。

(7) 事業運営期間

事業運営期間は、本施設の供用開始後から30年間を基本とする。ただし、30年を超え50年未満の定期借地権設定の提案も認めるものとし、期間の長短による提案の評価に差は生じないものとする。また、市と事業者との協議により、事業運営期間を延長したうえで、本施設を継続して活用することを想定している。

(8) 事業の対象となる業務の範囲

本事業の業務の範囲および役割は次の通りとします。

業務分類	業務内容	役割
設計業務	事前調査	事業者
	基本設計・実施設計	事業者
	本施設整備に伴う各種手続き	事業者
建設業務	近隣調査・準備検査	事業者
	建設工事	事業者
	完了検査・完了確認	事業者
工事監理業務	本施設の工事監理業務	事業者
維持管理業務 (保守管理・清掃等)	市所有施設の維持管理	市
	民間所有施設の維持管理	事業者
	共用部分等（外構含む）の維持管理業務	管理組合
運営業務	市所有施設の運営業務	市
	民間所有施設の開発・賃貸・管理業務	事業者

	駐車場の運営業務	市
	駐輪場の運営業務	事業者
トータルマネジメント業務	本事業全体のマネジメント業務	市・事業者・ 管理組合

(9) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって事業者は、関連する関係法令、条例、規則および要綱等を遵守するとともに、各種基準および指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。適用法令および適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

第3 土地の貸付条件等に関する事項

1 土地の貸付条件

(1) 定期借地権の設定

市は、事業者のために借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権を設定する。

なお、定期借地権の期間は、本施設の供用開始後から30年間を基本とする。ただし、30年を超え50年未満の定期借地権設定の提案も認めるものとする（以下、提案された期間を「事業運営期間」という。）。また、住宅等を兼ねる施設に関する提案については、市と事業者で協議のうえ、決定する。

(2) 土地貸付対象面積

貸付対象面積は最大で約4,148㎡とし、これを施設の所有形態や利用形態により、事業者の意見を聞いたうえで、市が適切に区分する。

(3) 借地料の単価

ア 借地料の単価（月額/㎡）は、844円（事業用地の不動産鑑定評価額の約4%）以上であることを条件に、事業者が提案した単価とする。

（参考）事業用地の不動産鑑定評価額（令和5年4月1日時点）：253,000円/㎡

なお、事業者が負担する借地料は、本施設全体の延床面積に対する民間所有施設の延床面積割合相当のみとする。

イ 建設期間中は、市は事業者に事業用地を使用貸借させる等して、借地料の負担は発生しないものとする。なお、土地管理責任は、事業者が負うものとする。

(4) 借地料の支払

事業運営期間中の借地料は、事業運営期間にわたり市が指定する方法により四半期毎に支払うものとする。

(5) 借地料の改定

定期借地権設定契約締結後、原則として、5か年毎に不動産鑑定評価額に基づいて見直しを行うものとする。

(6) 保証金

ア 保証金の預託

事業者は、市に対し、定期借地権設定契約上の責務を担保するため、保証金として事業者が負担する借地料の6か月相当額を市の指定する期日までに市の指定する方法により預託すること。

市は、預託期間中に保証金に利息は付しない。

イ 保証金の返還

市は、定期借地権設定契約の終了に伴い、事業者から預託されている保証金から事業者の市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還する。

(7) 定期借地権の転貸

事業者は、事業者の有する定期借地権を転貸できないこととする。ただし、市が認める場合はこれに限らない。

2 民間所有施設および定期借地権の譲渡等

(1) 建物所有権および定期借地権の譲渡

事業者は、事業運営開始後、事業運営期間にわたり民間所有施設の建物所有権（区分所有権）および定期借地権を保有すること。ただし、特殊な事態が発生した場合等においては本事業の目的および事業者の提案内容から逸脱しないことを条件として、事前（6か月前から）に市と十分な調整を行ったうえで、市が書面により承諾を行った場合に限り、第三者に民間所有施設および定期借地権（事業者の有する準共有持分）を譲渡することを可能とする。

(2) 民間所有施設の内容の変更

事業者は、民間所有施設を含む事業内容の変更、施設の改変、施設の賃貸借契約を結ぶ第三者（テナント）の変更を行う場合には、事前（6か月前から）に市と十分な調整を行ったうえで、市の書面による承諾を得ること（軽微な変更を除く）。

3 事業運営期間終了時の措置

事業運営期間終了後、事業者は本件建物の区分所有権（事業者所有部分）を無償にて市に譲渡し、市はこれを譲り受けるものとする。なおその場合、事業者は、当該部分に付加した動産（本件建物に付合し、取り外しに過分の費用を要するものを除く）を自己の責任と費用負担にて撤去した上で遅滞なく引き渡さなければならない。

4 費用の負担

(1) 整備にかかる費用負担

ア 土地賃借に係る保証金（前掲）

事業者は、事業用地への定期借地権の設定に際して、市へ保証金を預託すること。

イ 引き渡しまでの費用

事業者は、市所有施設を市に引き渡すまでの間、市所有施設の整備及び維持管理に係る費用を負担すること。

ウ 整備の費用、市所有施設の買い取り費用

事業者は、一旦、施設全体の整備に係る一切の費用を負担する。

市は、本施設完成後、事業者が提案した価格をもとに市と事業者が協議のうえ決定した価格で市所有施設（合築の場合における共有施設の持分を含む）を事業者から買い取る。

当該施設は、当初段階で供用開始するものとし、買い取りまでの期間や賃貸借が必要となった場合の取扱いについては、市と事業者で協議してこれを定める。

(2) 維持管理にかかる費用負担

ア 土地賃借料（前掲）

事業者は、定期借地権設定契約の期間中、借地料を市に支払う。

イ 駐車場使用料

事業運営期間にわたり、市所有の駐車場を使用する者は、その使用料を市に支払う。

ウ 維持管理費用

市、事業者は、各々の所有施設にかかる維持管理・運営に係る一切の費用を負担する。

エ 共用施設の維持管理費用

市、事業者は、共用部分等に係る維持管理・運営費等を管理組合等が定める基準に基づき、管理組合等に支払う。

オ 大規模修繕積立金（公民合築棟の場合）

市、事業者は、協議のうえ、当初供用開始時まで、施設の大規模修繕計画および修繕費の積立計画を立案する。

原則として、事業者は、当初供用開始時に一括、または、土地賃借料支払い期毎に、管理組合等に積立を行うこととする。なお、市は、修繕実施時に一括して市負担分を支払う。

第4 事業者の募集および選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 事業者の募集・選定方法

本事業の事業者の募集および選定の方法は、公募型プロポーザル方式によるものとする。

(2) 審査の方法

審査の方法は、別添資料4 審査基準による。

(3) 事業者選定委員会の設置

市は、大和郡山市附属機関設置条例（平成26年大和郡山市条例第10号）に基づき、学識経験者等から構成される「近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置し、提案書類審査およびヒアリング審査を実施する。

(4) 優先交渉権者の決定

選定委員会に対する事業者のプレゼンテーションを実施した後、提案書を審査し、最も優れていると認めた事業者を優先交渉権者として選定する。市は、選定委員会の結果を踏まえ、優先交渉権者および次点交渉権者を決定する。

ただし、市は、事業者の提案が市の定める要求水準に達しなかった場合等においては、優先交渉権者または次点交渉権者を決定しないものとし、速やかにその旨を公表する。

なお、上記については、応募事業者が1社の場合においても準用する。

2 事業者の備えるべき参加資格要件

(1) 事業者の構成等

ア S P Cを設立する場合

(ア) 事業者は、民間所有施設を所有しトータルマネジメント業務を行う企業（以下、「民間施設所有企業」という。）の出資により構成されること。

本施設を設計する企業（以下、「設計企業」という。）、本施設を建設する企業（以下、「建設企業」という。）、民間所有施設の維持管理をする企業（駐輪場管理等の企業と合わせ複数者となる場合も含む。以下、「維持管理企業」という。）がS P C構成員（出資者）、提携企業のいずれになるかは事業者の自由とする。

ただし、本施設を工事監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）はS P C構成員（出資者）ではなく、提携企業とすること。

【事業者（応募グループ）概要（◎：必須、○：参画は任意、いずれかの選択）】

	S P C構成員	提携企業
民間施設所有企業 （トータルマネジメントを行う企業）	◎	—
設計企業	○	○
建設企業	○	○
維持管理企業	○	○
工事監理企業	—	◎

※S P C構成員…各業務のいずれかを担当し、かつS P Cに出資し、事業開始後、S P Cから直接業務を受託または請け負うことを予定している企業

※提携企業…構成員以外の者で、S P Cに出資はせず、事業開始後、S P Cから直接業務を受託または請け負うことを予定している企業

- (イ) 事業者は、参加表明書等の提出時にS P C構成員、提携企業およびこれらの者の担当業務（民間所有施設所有およびトータルマネジメント、設計、建設、維持管理、工事監理の別）を明らかにすること。
- (ウ) S P C構成員および提携企業による応募グループは、参加表明書等の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が参加手続を行うこと。なお、代表企業はS P C構成員のうち、民間施設所有企業とすること。
- (エ) 優先交渉権者は、事業契約の締結前までに、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として本事業を経営するに当たり妥当な資本金を持ったS P Cを設立し、登記簿謄本上の本社所在地を大和郡山市内とすること。
- (オ) S P C構成員は、S P Cへの議決権株式による出資を行うこと。第三者からの出資も認めるものとするが、S P C構成員の議決権の合計は、全体の50%を超えること。また、代表企業からの出資比率は出資者中最大とすること。
- (カ) 全てのS P C構成員は、事業運営期間中、S P Cの議決権株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。ただし、設計・建設業務の完了後で、その相手先がS P C構成員である場合に限り、議決権株式譲渡に関する承諾について、市がこれを留保、遅延または拒絶する場合には、市は、合理的理由を示すものとする。
- (キ) 応募グループには含まれず、事業者が事業契約締結後に選定する各業務実施予定企業については、各業務の着手時に、先の（オ）、（カ）の要件および「第4-2（2）事業者の参加資格要件」に示す内容を満たすものとする。

イ S P Cを設立しない場合

(ア) 事業者は、民間施設所有企業とする。

また、民間施設所有企業とともに設計企業、建設企業、維持管理企業を共同事業者として応募し参加することも可とする。

ただし、工事監理企業は、共同事業者とは別に必ず選定し、応募グループとして提案すること。

また、複数の民間施設所有企業による応募も可とする。

(イ) 共同事業者には含まれず、事業者が事業契約締結後に選定する各業務実施予定企業については、各業務の着手時に、「第4-2(2)事業者の参加資格要件」に示す内容を満たすこと。

(ウ) 共同事業者の場合、参加表明書等の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が参加手続を行うこと。なお、代表企業は構成員のうち、民間施設所有企業とすること。

(2) 事業者の参加資格要件

ア 一般的要件

事業者または、S P Cの構成員は、いずれも以下の要件を満たすこと。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ③ 国税及び地方税を滞納している者でないこと。
- ④ 大和郡山市の入札参加資格停止又は入札参加制限の措置を受けている者でないこと。
- ⑤ 次のいずれにも該当しないこと。
 - イ 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは営業所等の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められること。
 - ロ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められること。
 - ハ 役員等が自己、自社もしくは第三者な不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用する等したと認められること。
 - ニ 役員等が、暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与していると認められること。
 - ホ 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められること。
- ⑥ 他の参加グループの構成または提携企業として参加していないこと。

イ 各業務に当たる者の参加資格要件

参加グループの構成員および提携企業のうち、施設所有およびマネジメント、設計、建設、維持管理、工事監理の各業務に当たる者が、事業者（構成員）、提携企業に参画している場合、それぞれ次の資格要件を満たしていること。

なお、複数の要件を満たす者は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができる。

ただし、工事監理と建設を兼ねることはできない。

①民間所有施設所有およびトータルマネジメント業務を行う者

民間所有施設を安定的かつ事業運営期間を通じて継続的に所有することが可能である者で以下の a. または b. の実績要件を満たすものであること。

- a. 過去 10 年以内に、本事業と同等規模以上の建築物の企画もしくは開発業務またはマネジメント業務の実績があること。
- b. 過去 10 年以内に、本事業と同等規模以上の建築物の不動産賃貸・管理の実績があること。

②設計業務を行う者

設計業務を行う者は以下の a. および b. の実績要件を満たすものであること。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b. 過去 10 年以内（平成 27 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間。以下共通）において、本事業と同等規模以上の複数件の設計完了実績を有すること（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る）。

③建設施工を行う者

建設施工を行う者は以下の a. および b. の実績要件を満たすものであること。

- a. 過去 10 年以内に竣工した、本事業と同等規模以上の複数件の竣工実績を有すること。ただし、共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が 30% 以上の場合に、構成員として施工したものにあっては出資比率が 20% 以上の場合に限る。
- b. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有すること。

④維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者（複数者の場合はいずれかの者）は以下の a. および b. の実績要件を満たすものであること。

- a. 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けていること。
- b. 過去 10 年以内において本事業と同等規模以上の民間施設の維持管理実績を有すること。

⑤工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は以下の a. および b. の実績要件を満たすものであること。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b. 過去 10 年以内において、本事業と同等規模以上の複数件の工事監理完了実績を有すること（工事監理共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る）。

3 応募に関する留意事項

(1) 市所有施設整備費用上限価格（単価）

専有面積当たりの整備費用（買い取り単価）

①	公共駐車場	22.8 万円/m ² （税別）
②	子育て世代活動支援センター	55.0 万円/m ² （税別）

※なお、上記価格については、市所有施設が配置される建物に係るものとし、共用部および外構に係る費用を含むものとする。（共用部の費用については、共用部分整備費用に、全専有面積に占める市所有施設の専有面積割合に応じた整備費相当額を想定。）

(参考) 市として期待する市所有施設整備費用目標価格（単価）

専有面積当たりの整備費用（買い取り単価）

①	公共駐車場	20.8万円/㎡（税別）
②	子育て世代活動支援センター	53.0万円/㎡（税別）

買い取り単価の提案に当たっては、上記の上限価格（単価）を超えない範囲で、かつ、参考として示している目標価格（単価）を下回ることを目指し、設定を行うこと。

なお、実際の買い取り価格については、提案された単価を上限として、市所有部分、民間所有部分、共用部分の配置および実施設計内容を踏まえ、共用部分の整備費用の負担の考え方や整備面積の精査等を含め、市と事業者で協議のうえ、決定する。

また、買い取り価格については、原則としてインフレ補正は行わない。

(2) 基本協定の締結

市は、優先交渉権者と募集要項等、契約書（案）等及び提案書類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、当該優先交渉権者を決定事業者とし、基本協定締結以降、関係機関との設計協議および実施設計、各法令手続きを経て、建設工事に着手し、令和10年度の供用開始を目指すものとする。契約書（案）等については、別に示す。

(3) 融資金融機関等との協議

市は、本事業の継続性をできるだけ確保する目的で、選定事業者に融資する金融機関と予め直接協議を行い、契約を締結することがある。

(4) 費用の負担

契約書等の作成に要する優先交渉権者（または決定事業者）側のすべての費用（印紙代等）は、優先交渉権者（または決定事業者）の負担とする。

(5) 契約保証金

別途契約書等に定める。

(6) 公正の確保

事業者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失う。

- ア 応募にあたって、事業者は「私的独占の禁止および公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。
- イ 応募に当たって、事業者は競争を制限する目的で他の事業者と提案価格および提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に提案価格および提案内容等を定めなければならない。
- ウ 事業者は、優先交渉権者の決定前に他の事業者に対して、提案価格および提案内容等を開示してはならない。

- エ 事業者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、選定委員会の委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出したりする等によって、自社を有利に、または他社を不利にするよう働きかけてはならない。

(7) 募集要項等の承諾

事業者は、提案書類の提出をもって、募集要項等および契約書（案）等の記載内容を承諾したものとみなす。

ア 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用については、すべて事業者の負担とする。

イ 使用する言語、通貨、単位および時刻

使用する言語および通貨は、日本語および日本国通貨に限る。単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、時刻は日本標準時とする。

ウ 提案書類作成要領

提案書類を作成に当たっては、資料5 様式集に示す指示に従うこと。

エ 市が提示する資料の取扱い

市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

オ 応募の中止等

天災地変等やむを得ない理由によりプロポーザルを延期し、または中止することがある。また、事業者の連合の疑い、不正不穏行動等によりプロポーザルを公正に実施できないと認められるときには、プロポーザルを延期し、または中止することがある。

カ 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた事業者が、プロポーザルを辞退する場合は、提案書類提出期限の前日までに、資料5 様式集の「プロポーザル辞退届」を大和郡山市役所 都市建設部 まちづくり戦略課まで提出すること。

キ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は、無効とする。

- ・参加資格要件を満たさない者が応募したもの
- ・虚偽の参加資格確認申請等を行った者が応募したもの
- ・提案書類が所定の日時までに到着しないもの
- ・提案書類に必要な記名押印のないもの
- ・金額その他主要事項の記載が不明確なもの
- ・応募に際し不正の行為があったと認められるもの
- ・その他応募に関する条件に違反したもの

(8) 著作権

提案書の著作権は、事業者に帰属する。ただし、市は、本事業の公表およびその他、市が必要と認める場合、提案書の一部または全部を無償で使用できるものとする。

また、提案書の内、資料5 様式集に定める「計画説明書」は、公表する場合がある。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

(9) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとする。

(10) 施設全体の名称について

施設全体の名称については、選定に必要な手続きを含め、市と事業者で協議のうえ決定する。

4 事業者の募集および選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集および選定のスケジュール

事業者の募集および選定にあたっては、以下のスケジュールを予定している。

日程 (予定)	事業者選定手順
令和7年4月	プロポーザル公告 募集要項等に関する質問受付
令和7年5月	募集要項等に関する質問回答
令和7年6月	参加表明書の受付 参加資格確認結果の通知
令和7年7月～9月	提案書類の受付 提案書類に関するヒアリング (必要な場合)
令和7年10月	選定委員会へのプレゼンテーション
令和7年10月下旬～11月	優先交渉権者の決定および公表 基本協定の締結

(2) 募集要項等に関する応募を予定する事業者からの質問の受付および回答

ア 質問の方法

質問は、資料5 様式集において示す「質問書」に必要事項を記載のうえ、電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「質問書 (会社名)」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は送信した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、質問書の到達を確認すること。

なお、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

イ 受付期間

令和7年4月21日 (月) から5月9日 (金) 午後5時まで

ウ 提出先

大和郡山市役所 都市建設部 まちづくり戦略課
電話番号：0743-53-1759 (直通)
E-Mail : senryaku@city.yamatokoriyama.lg.jp

エ 質問に対する回答

市ホームページへの掲載により公表する。

回答予定日：令和7年5月23日 (金)

※明らかに事業への参加と関係しない内容や、単なる意見表明と解されるものに対しては、回答しないことがある。また、募集要項等に記載のない事項については、募集要項等に関する質問に対する回答によるものとし、質問者への個別回答は行わない。

(3) 参加表明書の受付

応募を予定する事業者は、参加表明書および資格審査に必要な書類（以下、「参加表明書等」という。）を次のとおり提出し、市の確認を受けること。

ア 提出書類

資料5 様式集において示す。

イ 提出方法

持参または書留郵便（簡易書留郵便を含む）

ウ 受付期間

令和7年5月26日（月）から6月20日（金）午後5時まで（必着）

※持参の場合は、開庁日の午前8時30分～午後5時の間とする。

エ 提出先

大和郡山市役所 都市建設部 まちづくり戦略課（3F）

〒639-1198

奈良県大和郡山市北郡山町248-4

電話番号：0743-53-1759（直通）

(4) 参加資格確認結果の通知

参加資格確認の結果は、令和7年6月30日（月）に代表企業に対してメールにて通知する。

(5) 提案書の受付

参加資格を有する旨の通知を受けた事業者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書を次のとおり提出すること。

ア 提出書類

資料5 様式集において示す。

イ 提出方法

紙媒体：持参または書留郵便（簡易書留郵便を含む）

PDFデータ：電子メール

ウ 受付期間

令和7年7月1日（火）から9月30日（火）午後5時まで（必着）

※持参の場合は、開庁日の午前8時30分～午後5時の間とする。

エ 提出先

大和郡山市役所 都市建設部 まちづくり戦略課（3F）

〒639-1198

奈良県大和郡山市北郡山町248-4

電話番号：0743-53-1759（直通）

E-Mail：senryaku@city.yamatokoriyama.lg.jp

(6) ヒアリング等

事業者に対し、提案書類の内容に関するヒアリング等を実施する場合がある。具体的な実施方法および日時等は、事業者に別途通知する。

(7) プレゼンテーションの実施

選定委員会に対して事業者によるプレゼンテーションを実施する。具体的な実施方法および日時等は、事業者に別途通知する。

実施予定時期：令和7年10月中

(8) その他

市は、必要に応じて、追加資料の提出を求める場合がある。

第5 事業契約の解除の実施について

1 事業者の倒産等による事業契約の解除

市は、事業者の倒産、財務状況の著しい悪化、その他事業者の責めに帰すべき事由により、本事業の継続が困難と合理的に判断される場合には契約を解除することができるものとする。

第6 契約書等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業計画や基本協定、契約書等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、契約書等に規定する具体的措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、民間所有施設所有およびトータルマネジメント業務、設計業務、建設業務、維持管理業務、工事監理業務の責任は、原則として事業者が負うものとする。特にテナント等の退去リスク管理を重要視しており、テナントの途中撤退等の整理とその対応策について、的確かつ具体的な提案を求める。

市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

第8 法制上および税制上の措置等に関する事項

1 法制上および税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

第9 その他事業の実施に関する事項

1 情報提供

事業者への連絡事項が生じた場合等、本事業の実施に関する情報提供が必要となった場合は、適宜、市のホームページにおいて行うので、定期的に確認すること。

2 債務負担行為

市は、事業契約の締結前に予め議会の議決を経て、市所有施設買い取り費用等の債務負担行為の設定を行う予定である。

また、市議会において本事業に係る予算が議決されない、あるいは減額されて議決された場合には、本事業の契約の締結の中止、変更をすることがあるので、予め了知しておくこと。なお、この場合、それまでの間に事業者が本事業に要した費用は、事業者の負担とする。

3 募集要項等に関する問合せ先

大和郡山市役所 都市建設部 まちづくり戦略課（3F）

〒639-1198

奈良県大和郡山市北郡山町248-4

電話番号：0743-53-1759（直通）

E-Mail：senryaku@city.yamatokoriyama.lg.jp