

斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業

募集要項

平成 30 年 7 月 3 日

斑鳩町

目次

1 本書の位置づけ	1
2 事業の趣旨	2
3 事業の概要	2
3-1 事業名.....	2
3-2 立地条件.....	2
3-3 事業条件.....	3
(1) 募集の対象.....	3
(2) マルシェの条件.....	3
(3) 宿泊施設の条件.....	3
(4) 路外駐車場の条件.....	4
(5) その他の基本条件.....	4
(6) 町有地の使用条件等.....	6
3-4 事業者の収入及び負担.....	7
(1) 事業者の収入.....	7
(2) 事業者の負担.....	7
3-5 事業者選定スケジュール.....	7
3-6 法令の遵守.....	7
3-7 その他の留意事項.....	7
(1) 供給処理施設等.....	7
(2) 地盤条件.....	8
(3) 埋蔵文化財.....	8
(4) 土壌汚染.....	8
(5) 地中障害物.....	8
(6) 許認可等の取得.....	8
(7) 風致地区.....	8
(8) バリアフリー化.....	8
(9) 近隣への配慮.....	9
4 応募資格要件	9
4-1 応募者の資格要件.....	9
4-2 応募者の制限.....	9
4-3 参加資格確認基準日.....	10
4-4 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い.....	10
5 応募手続き	10

5-1 応募手続き	10
(1) 募集要項等の公表	10
(2) 募集要項等に関する質問回答	10
(3) 事業参加申込書の提出	11
(4) 事業提案書の提出	12
(5) 応募辞退	12
5-2 応募にあたっての留意事項	12
6 事業者の選定方法	13
6-1 事業者選定方式	13
6-2 選定委員会の設置	13
6-3 審査内容	13
(1) 資格審査	14
(2) 提案審査	14
(3) ヒアリング	14
6-4 優先交渉権者の決定	14
6-5 選定結果の通知・公表	14
6-6 失格事項	14
7 契約に関する事項	15
7-1 基本協定	15
7-2 事業用定期借地権等設定契約	15
7-3 原状回復義務	15
7-4 土地等の権利設定	15
8 事業実施に関する事項	16
8-1 法制上・税制上の措置、財政上・金融上の支援	16
(1) 法制上及び税制上の措置ならびに財政上及び金融上に関する事項	16
(2) その他の支援に関する事項	16
8-2 リスク分担	16
(1) 基本的な考え方	16
(2) 予想されるリスクと責任分担	16
9 その他	17

■募集要項 別添資料

斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業	優秀提案者選定基準
斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業	基本協定書（案）
斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業	事業用定期借地権等設定契約書（案）
斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業	様式集
斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業	資料集

1 本書の位置づけ

斑鳩町（以下「町」という。）は、法隆寺1丁目に位置する町有地（以下「町有地」という。）を有効活用するため、「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業」により、民間事業者に町有地を賃貸し、民間事業者によるマルシェ、宿泊施設及び路外駐車場の整備・運営を行うこととした。

「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）は、斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、本事業に応募しようとする者（以下「応募者」という。）に配布するものである。

以下の資料は募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）とし、応募者は募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

- ・ 斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 優秀提案者選定基準（以下「優秀提案者選定基準」という。）
- ・ 斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）
- ・ 斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 事業用定期借地権等設定契約書（案）（以下「事業用定期借地権等設定契約書（案）」という。）
- ・ 斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 様式集（以下「様式集」という。）
- ・ 斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 資料集（以下「資料集」という。）

2 事業の趣旨

本事業は、法隆寺1丁目に位置する町有地に、「斑鳩町観光戦略」（平成29年3月、斑鳩町）に基づき町のまちあるき拠点施設となる宿泊施設を誘致し、町の宿泊環境を整えるとともに、道の駅のような本町の農産物や食品・加工品、グッズなどを販売するマルシェ、近隣の交通渋滞を抑制するための観光バスや乗用車等が利用できる路外駐車場を整備・運営する事業である。

町は、様々な地域における宿泊事業等の実績や経験等の能力を有する事業者との官民連携により本事業を効率的かつ効果的に実施し、まちあるき観光の推進と町の活性化を目指している。

3 事業の概要

3-1 事業名

斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業

3-2 立地条件

町有地の概要を表3-1に、位置図を資料集 資料1に示す。

表 3-1 (1) 町有地の概要

所在地	斑鳩町法隆寺1丁目1165番1、1173番1、1176番1(予定)	
敷地面積	5,278.44m ² (予定)	
道路条件	町有地南側：一般国道25号 町有地西側：県道146号線 町有地東側：町道208号線	
都市計画	区域区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	風致地区指定	第3種風致地区(ゾーン6)
	建ぺい率	40%以下
	容積率	80%以下
	高さ	10m以下
	壁面後退距離	道路側：2m以上、その他：1m以上
	緑地率	20%以上
	切土又は盛土によるのりの高さ	4m以下
	防火・準防火地域	指定なし
日影規制	4.0h-2.5h, 1.5m	
駐車場附置義務	なし	
駐輪場附置義務	なし	
屋外広告物禁止区域等	禁止区域	
現況用途	未利用地及び町営駐車場 ※ 町営駐車場は、本事業にあわせて廃止予定 ※ 現況の町営駐車場利用状況は、資料集 資料4参照	
現況構造物	なし	
周知の埋蔵文化財包蔵地指定	「法隆寺周辺遺跡」、「舟塚古墳」に指定	

表 3-1 (2) 町有地の概要

<p>その他</p>	<p>法隆寺周辺地区特別用途地区、斑鳩町歴史的風致維持向上計画における重点地区、歴史的風土保存地区、世界遺産「法隆寺地域の仏教建造物」の緩衝地帯（バッファゾーン）、斑鳩町景観計画区域、斑鳩町バリアフリー基本構想重点整備地区</p>
------------	---

3-3 事業条件

(1) 募集の対象

本事業において事業者は、以下の①～③に該当する事業を必ず実施すること。また、法隆寺周辺地区特別用途地区における観光に資する施設内容であること。①～③以外には、④の事業しか実施できないことに注意すること。

- ①マルシェの整備・運営
- ②宿泊施設の整備・運営
- ③路外駐車場の整備・運営
- ④その他、事業者が提案する町の観光振興に資する施設の整備・運営（カフェ・レンタサイクルなどを想定）

(2) マルシェの条件

マルシェの整備・運営に係る提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ①斑鳩町産の農産物及び特産品を優先的に販売するよう努めること。特に、斑鳩ブランド創造協議会が認定する「斑鳩ブランド品」の販売に努めること。斑鳩町産の農産物及び特産品以外の販売も可とする。
- ②常設の施設とすること。
- ③営業日・営業時間、販売品目については、事業者の提案に委ねる。
- ④適切に専用駐車場を確保し、周辺交通（車両及び歩行者）への影響に配慮した交通処理計画とすること。
- ⑤輸出物販売場許可を取得し、免税店とすること。

(3) 宿泊施設の条件

宿泊施設の整備・運営に係る提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ①宿泊施設は、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項に規定する旅館・ホテル営業であること。なお、いわゆるラブホテルに類する施設でないこと。
- ②宿泊施設は、町有地内の北側に配置すること。
- ③客室数及び各部屋の広さは問わない。
- ④公共交通機関となる一般社団法人奈良県タクシー協会と連携を図り、宿泊施設の玄関などに 3 台以上待機できる場所等を設けるなど、宿泊施設等利用者の利便を図ること。
- ⑤適切に専用駐車場を確保し、周辺交通（車両及び歩行者）への影響に配慮した交通処理計画とすること。

(4) 路外駐車場の条件

路外駐車場の整備・運営に係る提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① マルシェ及び宿泊施設専用駐車場以外に大型バス 20 台又は乗用車 50 台以上が駐車できるスペースを確保すること。ただし、事業者は提案により、これを超える台数の駐車スペースを整備することができる。また、大型バスと乗用車の駐車スペースは専用とする必要はなく、大型バスと乗用車で兼用しても良い。なお、町有地東側（町道 208 号線側）に駐車スペースを設ける場合は、前向き駐車とすること。
- ② 自動車を駐車スペースに停止させた場合には原動機の停止の周知・徹底を図ること。
- ③ 運営は、年中無休とし、営業時間は 7 時 30 分～18 時とすること。ただし、地域伝統行事等により特に混雑が予測される場合には終了時間を延長して営業すること。なお、事業者は提案により、これを超える時間を営業することができる。
- ④ 利用料金は、大型バス及びマイクロバス 1 日 1 回当たり 2,800 円以下、普通自動車及び軽自動車 1 日 1 回当たり 500 円以下、2 輪自動車（原動機付き自転車を含む。）1 日 1 回当たり 100 円以下とすること。また、周辺の民間駐車場の利用料金に比して著しく均衡を失しないものであること。
- ⑤ 新たに路外駐車場営業時間内に路外駐車場利用者等が自由に利用できる便所を整備すること。整備後、既存の便所（木造瓦葺平屋建／49.84m²／昭和 47 年 2 月建築）を除却すること。既存便所の位置は、資料集 資料 2 に示す。
- ⑥ ⑤で整備する便所は、外国人・障害者・高齢者・子ども・LGBT の利用に配慮すること。
- ⑦ ⑤、⑥の条件を満たす場合、便所をマルシェ、宿泊施設、事業者が提案する本町の観光振興に資する施設の中に整備する便所と兼用しても構わない。
- ⑧ 路外駐車場は、平成 31 年 4 月 1 日から供用すること。

(5) その他の基本条件

その他、提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① 事業者が整備する施設の棟数や規模は、事業者の提案に委ねるが、その提案内容が都市計画法、建築基準法、法隆寺周辺地区特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例、その他法令に合致しているか否かについて、事業提案書を提出する前から奈良県郡山土木事務所建築課及び斑鳩町都市建設部都市整備課と事前協議を開始し、事業提案書において、その協議状況について報告すること。（様式集 様式 6-9）
 - ② 隣接する店舗・商業施設（自動販売機等）の商業活動等に妨げない計画とすること。
 - ③ 各施設利用者及び業務用の車両出入口は、町有地南側（一般国道 25 号側）、町有地東側（町道 208 号線側）には設けず、町有地西側（県道法隆寺線側）に設けること。ただし、バス専用の出口を町有地南側（一般国道 25 号側）に設けることは可とする。その場合、交通整理員を常駐のうえ、近隣住民の車両等の通行を優先させ、交通安全を講じること。
 - ④ 町有地東側（町道 208 号線側）には、歩行者用出入口（2ヶ所以上）を設けること。なお、出入口には車止めを設置すること。ただし、車椅子が通行できる構造とすること。
 - ⑤ 町有地内に個人所有の工作物が現存するので、その取扱いについて当該所有者と協議を行う
-

こと。

- ⑥マルシェ及び宿泊施設の営業開始は、事業者と町が行う基本協定締結から1年6ヶ月以内とするよう努めること。各施設の営業開始時期を同一とする必要はない。
- ⑦地域経済団体等の活動に積極的に参加すること。
- ⑧施設の整備にあたっては、町内業者の優先的な採用に努めること。
- ⑨施設の運営にあたっては、外注業務及び資材調達等の町内業者への発注、地元食材の活用など、できる限り町内業者と連携し、地域貢献及び町全体への経済波及効果に繋がる取り組みの実施に努めること。
- ⑩施設の運営に従事する者として、町内在住者及び町内在住を前提とする者を優先して雇用すること。
- ⑪地域住民及び隣接店舗等を対象とした事業内容等の説明会を開催すること。
- ⑫施設の整備及び運営にあたっては、地域住民及び隣接店舗等との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮すること。
- ⑬施設の外観及び外構は、町有地が「斑鳩町風致地区条例」(平成24年条例第19号)に基づく風致地区内であることを考慮し、周辺環境と調和したデザインとすること。
- ⑭町有地東側の町道208号線について、本事業に合わせて又は本事業実施中に交通状況の変化より、道路改良が必要となった場合、道路管理者(斑鳩町都市建設部建設農林課)が行う道路改良工事と連携及び協力を積極的に図ること。
- ⑮基本協定締結後の地域住民及び隣接店舗等との交渉は、事業者が行うこと。
- ⑯電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行うこと。
- ⑰開発・施設配置にあたっては、近隣への日照に対する配慮のほか、施設から発生する音、臭い、眩光に対して配慮すること。事業者は、本事業の実施に際しては、必要な近隣対策を行う計画とすること。
- ⑱大規模災害時の避難施設として活用協力すること。
- ⑲「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用することはできない。
- ⑳町と包括連携協定を結ぶ「大阪芸術大学」デザイン学科が作成したイメージ案(照明・植栽・案内表示などのパーツデザイン案)を資料集 資料5に提示するので、事業者が施設を整備する際に参考とすること。(イメージ案を使用することは差支えない。)
- ㉑事業者がマルシェ、宿泊施設及び路外駐車場の運営の全部を第三者に委託またはこれに類する契約形態によって使用させることはできない。ただし、運営の一部を町に承諾を得ることで、第三者に委託又はこれに類する契約形態によって使用させることは妨げないものとする。

(6) 町有地の使用条件等

①町有地の賃貸条件は、下表のとおりとする。

表 3-2 町有地の賃貸条件

項目	内容
契約形態	借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権（マルシェ及び宿泊施設）並びに普通借地権（路外駐車場）の設定契約（以下、「事業用定期借地権等設定契約」という。）
賃貸料（年額）	平成30年度における相続税評価額に0.06を乗じた額以上とする。 なお、賃貸料（年額）は、事業用定期借地権等設定契約締結後3年ごとに路線価の変化に伴い改定を行う。ただし、この場合の賃貸料が、改定前の価格以下である場合は、改定前の価格を賃貸料とする 参考：地積及び平成29年度における相続税評価額を用いた賃貸料（年額）は、20,751千円となる。
賃貸期間	30年以上50年未満で事業者が提案する期間 （土地返還時の建築物等除却期間を含む）
保証金	年間賃貸料と同額
共益費	なし
町有地引渡し時期	平成31年4月1日
賃貸借期間の開始時期	土地引渡し日
町有地引渡し条件	現状引渡し

②町有地の事業用定期借地権等設定契約期間中は、提案内容に即した利用に限定する。

③事業者は、基本協定締結後であれば、事業用定期借地権等設定契約締結前であっても、町の承諾を得ることにより、測量や地質調査等の準備行為を行うことができる。

④事業用定期借地権等設定契約のための公正証書の作成及びその費用、登記費用等は、事業者の負担とする。

⑤事業者は、事業用定期借地権及び普通借地権を第三者に譲渡又は転貸、担保権の設定をすることはできないものとする。ただし、町と事業者による事業用定期借地権等設定契約締結後に同契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡又は転貸、担保権の設定する場合で、事前に町の承諾を得た場合は、この限りではない。

⑥事業者は、施設の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転等を行う場合は、町の承諾を必要とする。

⑦事業者は、町との事業用定期借地権等設定契約締結後、町有地内に隠れた瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとする。

⑧町は、事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、事業者としての資格を取消し、事業用定期借地権等設定契約を解除することができるものとする。

⑨町有地は、現状有姿での貸付けとし、町有地内に存在する工作物の除却などに要する一切の費用は、事業者の負担とする。

⑩事業用定期借地権等設定契約の契約期間終了に際し、新たな契約を希望する場合にあっては、書面により事業用定期借地権等設定契約の契約期間満了日の1年前までに相手方に承諾を得ること。

3-4 事業者の収入及び負担

(1) 事業者の収入

①マルシェ、宿泊施設及び路外駐車場の運営により得られる収入は、事業者の収入となる。

(2) 事業者の負担

①マルシェ、宿泊施設及び路外駐車場の設計（地質調査等含む）及び事業用定期借地権等設定契約のための公正証書の作成及びその費用、登記費用等を負担する。

②町との事業用定期借地権等設定契約に際し、町に保証金を納付し、賃貸期間中は賃貸料を町に支払う。

③マルシェ、宿泊施設及び路外駐車場の整備・運営に要する費用（公租公課含む）を賃貸期間に渡って負担する。

④マルシェ、宿泊施設及び路外駐車場に係る除却費用を負担する。

⑤マルシェ、宿泊施設及び路外駐車場についてその他必要な費用を負担する。

⑥町有地内における現状の施設（柵・塀・便所等）に係る除却費用を負担する。

3-5 事業者選定スケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは次のとおりである。

表 3-3 事業者選定スケジュール（予定）

日程	内容
平成 30 年 7 月 3 日（火）	募集要項等の公表
平成 30 年 7 月 4 日（水）～同年 7 月 13 日（金）	募集要項等に関する質問受付
平成 30 年 7 月 20 日（金）	募集要項等に関する質問に対する回答公表
平成 30 年 7 月 23 日（月）～同年 8 月 10 日（金）	参加表明書受付期間
平成 30 年 8 月 13 日（月）～同年 10 月 26 日（金）	企画提案書提出期限
平成 30 年 11 月上旬	提案内容に関する応募者ヒアリング
平成 30 年 11 月中旬	優先交渉権者の決定
平成 30 年 12 月上旬	基本協定の締結
平成 30 年 12 月	事業者による地元説明会の開催

注）事業用定期借地権等設定契約は、基本協定締結後から平成 31 年 4 月 1 日までに締結する。

3-6 法令の遵守

本事業の実施にあたっては、関係法令、条例等（施行令及び施行規則等を含む。）を遵守すること。また、関係法令、条例等は、最新版を適用すること。

3-7 その他の留意事項

(1) 供給処理施設等

本事業に係る電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、以下の各供給処理事業者等と事前協議を行うこと。

なお、町有地周辺の上下水道の敷設状況を資料集 資料 3 に示すが、詳細は以下の所管・協議先に確認すること。

表 3-4 供給処理施設等の所管・協議先

施設	所管・協議先
電気	関西電力（奈良営業所）
ガス（プロパン）	—
上水道	斑鳩町都市建設部上下水道課
下水道	斑鳩町都市建設部上下水道課

(2) 地盤条件

町有地及びその周辺では地盤調査が行われていない。

(3) 埋蔵文化財

計画地は、「遺跡名：法隆寺周辺遺跡」及び「遺跡名：舟塚古墳」に指定されていることから、斑鳩町教育委員会事務局生涯学習課と協議のうえ、その指導に従うこと。

なお、文化財保護法第 93 条の届出及び埋蔵文化財調査については、事業者自らの責任と負担により対応すること。

埋蔵文化財に関連して施設整備が延期または不可能となった場合、本事業を延期または中止するものとし、町及び事業者はそれぞれ相手方に求償等を行わないものとする。

(4) 土壌汚染

町有地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に定める土壌汚染状況調査（第 3 条～第 5 条）の対象ではなく、町では調査を行っていない。

(5) 地中障害物

町有地における地中障害物の有無については、町では調査を行っていない。

(6) 許認可等の取得

本事業の実施によって開発許可その他の許認可の取得が必要となる場合、事業者は、自らの責任と負担により、申請手続き、関係機関との協議等を行い、許認可を取得すること。

なお、関係機関との協議等において、町の協力が必要な場合、町は必要に応じこれに協力する。

(7) 風致地区

町有地は、第 3 種風致地区（ゾーン 6）に位置していることから、斑鳩町風致地区条例（平成 24 年斑鳩町条例第 19 号）及び同条例に係る各種基準を遵守すること。

(8) バリアフリー化

マルシェ、宿泊施設及び路外駐車場の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）及び奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成 7 年奈良県条例第 30 号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進すること。

(9) 近隣への配慮

町有地周辺には住宅等が所在していることから、事業者は、本事業の実施に際して、工事中においては防音、粉塵対策、車両の通行を含む交通安全対策等、営業時においては眩光対策、住宅等が利用者の視線に晒されることへの対策等、必要な近隣対策を行うこと。

4 応募資格要件

4-1 応募者の資格要件

- (1) 応募者は、単独の法人格を有する団体（以下「単独応募者」という。）若しくは複数の法人格を有する団体（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）であること。
- (2) 応募に際しては、単独応募者は、宿泊施設を運営する者でなければならない。また、応募グループには、宿泊施設を運営する者を構成員に含めなければならない。
- (3) 応募グループは、応募手続きを行う者を代表構成員として定めること。単独応募者の場合には、当該者をもって代表構成員とする。
- (4) 応募者は、事業参加申込書において代表構成員を含むすべての構成員の名称を明らかにすること。
- (5) 応募グループの代表構成員を含む構成員については、事業参加申込書の受付日以降、変更及び追加を原則認めない。ただし、町がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
- (6) 単独応募者又は応募グループの構成員は、提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用力を有すること（具体的な基準については、優秀提案者選定基準にて示す）。
- (7) 単独応募者又は一つの応募グループに属している構成員は、他の応募グループに参加することはできない。

4-2 応募者の制限

以下に該当する者は、単独応募者又は応募グループの構成員となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
 - (2) 斑鳩町建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領（平成23年斑鳩町要領第3号）及び斑鳩町物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置要領（平成23年斑鳩町要領第4号）による入札参加停止期間中である者
 - (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者（ただし、手続き開始の決定後、所定の手続きに基づく再認定等を受けている場合を除く。）
 - (4) 破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づき破産手続き開始の申立がなされている者
 - (5) 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は事業提案書の提出期限日前6カ月以内に手形、小切手を不渡りしている者
 - (6) 斑鳩町暴力団排除条例（平成23年斑鳩町条例第20号）第2条第1号の暴力団及び同条第2号の暴力団員並びに同条第3号の暴力団員等に該当する者
 - (7) 既存事業において「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業に該当する施設を運営している者
 - (8) 国税、本店の所在地における都道府県税及び市町村税を滞納している者
-

(9) 本事業に係るコンサルタント業務に関与した者*又はこれらの者と資本面若しくは人事面において、以下に掲げる条件のいずれかに該当する者

- a) 親会社(会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下、同じ。)と子会社(会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下、同じ。)の関係にある場合。
- b) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。
- c) 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。

※本事業のコンサルタント業務に関与した者は、次に掲げるとおりである。

- ・株式会社 長大 東京都中央区日本橋蛸殻町 1-20-4
- ・東京丸の内法律事務所 東京都千代田区丸の内 1-4-2

4-3 参加資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日は、事業提案書の提出期限日とする。

4-4 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

事業提案書を提出した応募者が、事業提案書の提出期限日以降に応募者資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとする。

- (1) 事業提案書の提出期限日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。ただし、応募グループの代表構成員以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと町が認めた場合には構成員の変更ができるものとする。
- (2) 優先交渉権者決定日から事業用定期借地権等設定契約の締結日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、町は基本協定を締結せず、又は基本協定の解除を行うことができる。これにより基本協定を締結せず、又は基本協定を解除しても、町は一切責を負わない。ただし、応募グループの代表構成員以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと町が認めた場合にはこの限りではない。
- (3) 町が優先交渉権者と基本協定を締結しない又は基本協定を解除した場合、町は次点交渉権者を優先交渉権者として協議する。

5 応募手続き

5-1 応募手続き

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、町のホームページにおいて公表する。

(2) 募集要項等に関する質問回答

本募集要項等の記載内容に関して質問事項がある場合は、質問回答を以下のとおり行うものとする。

ア 質問受付期間

平成 30 年 7 月 4 日（水）午前 9 時～同年 7 月 13 日（金）午後 5 時 必着
※上記期間中の土・日・祝祭日は除く。

イ 質問提出方法

質問を簡潔にまとめ、様式集「様式 1 募集要項等に関する質問書」に記入の上、電子メールでのファイル添付にて、下記提出先に提出すること。なお、電話・FAX・郵送での受付は行わない。

また、電子メールで提出する際には、件名を「募集要項等に関する質問書 法人・企業等名」とすることとし、電子メール送信後、電話にて電子メール到着を下記の問い合わせ先まで連絡し確認すること。

質問書のファイル形式	Microsoft Excel
提出先及び電子メール到着確認に関する問い合わせ先	斑鳩町総務部まちづくり政策課 〒636-0198 斑鳩町法隆寺西3丁目7番12号 TEL：0745-74-1001（代表）内線212
提出先メールアドレス	machi@town.ikaruga.nara.jp

ウ 回答公表期限

平成 30 年 7 月 20 日（金）

エ 回答公表方法

質問及び回答は、町のホームページへの掲載によって行う。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、町が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができることとする。

また、法人・企業名等は公表しないものとする。

(3) 事業参加申込書の提出

本事業に応募する意思のある事業者（応募グループの場合は代表構成員）は、様式集「様式 2 事業参加申込書」に記入の上、事業者の概要を記載した書類（パンフレット等）を受付場所に持参又は郵送すること。郵送の場合は、配達証明付書留郵便に限り、提出期限日必着とする。FAX による応募は認めない。

なお、期限までに事業参加申込書を提出しなかった者は、本事業に応募することができない（事業提案書を提出することができない）ことに注意すること。

ア 受付期間

平成 30 年 7 月 23 日（月）～同年 8 月 10 日（金）
両日とも午前 9 時～午後 5 時（ただし、正午～午後 1 時は除く）
※上記期間中の土・日・祝祭日は除く。

イ 受付場所

受付場所は、以下のとおりとする。なお、提出日（郵送の場合は到着日）の前日までに、町に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

斑鳩町総務部まちづくり政策課

〒636-0198 斑鳩町法隆寺西3丁目7番12号

TEL：0745-74-1001（代表）内線212

(4) 事業提案書の提出

本事業に応募する事業者は、所定の様式等により提案内容を記載した事業提案書を提出する。事業提案書は、必ず受付場所に持参すること。郵送又はFAXによる応募は認めない。

ア 受付期間

平成30年8月13日（月）～同年10月26日（金）

両日とも午前9時～午後5時（ただし、正午～午後1時は除く）

※上記期間中の土・日・祝祭日は除く。

イ 受付場所

受付場所は、以下のとおりとする。なお、提出日の前日までに、町に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

斑鳩町総務部まちづくり政策課

TEL：0745-74-1001（代表）内線212

(5) 応募辞退

事業参加申込書提出後に応募を辞退する場合は、平成30年10月25日（木）午後5時までに様式集「様式3 辞退届」を持参又は郵送（必着）すること。

斑鳩町総務部まちづくり政策課

〒636-0198 斑鳩町法隆寺西3丁目7番12号

5-2 応募にあたっての留意事項

ア 募集要項等の承諾・複数提案の禁止

応募者は、事業参加申込書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。一応募者は、複数の提案を行うことはできない。

イ 費用負担

応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

ウ 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨は円を使用すること。

エ 事業提案書の取扱い・著作権等

a 事業提案書の変更等の禁止

原則、事業提案書の変更、差し替え又は再提出は認めない。ただし、必要があるものとして町が認めた場合は、この限りではない。

b 著作権・特許権等

事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、事業提案書について、事業者の選定、公表、展示、その他町が必要と認めるときには、町はこれを使用できるものとする。応募者は、事業提案書の提出をもって事業提案書の公表等に同意したものとする。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

なお、いずれの事業提案書についても返却はしないものとする。

c 情報公開

提出された事業提案書等については、「斑鳩町公文書の開示に関する条例」（平成10年斑鳩町条例第1号）の対象となり、同条例第10条各号に規定する事項（公文書の開示をしないことができる場合）を除き、公開する場合がある。

オ 町からの提示資料の取扱い

町が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使うことができない。

6 事業者の選定方法

6-1 事業者選定方式

本事業は、事業者が町有地を町から賃借し、マルシェ、宿泊施設及び路外駐車場を整備・運営して、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を行うものである。

従って、事業者の選定方法は、事業コンセプト、施設計画、運営計画、地域貢献・経済波及効果、事業スケジュール、資力・信用力及び提案価格の観点から総合的に評価し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

6-2 選定委員会の設置

町は事業者の選定に際し、「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会は非公開とする。

6-3 審査内容

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行うものとする。具体的な基準については、優秀提案者選定基準にて示す。

(1) 資格審査

資格審査では、選定委員会で①事業要件及び応募者の応募資格要件、②資力・信用力を審査する。

(2) 提案審査

提案審査では、選定委員会において、本事業の計画に係る提案内容を総合的に評価し、点数化する。

最も優れた提案を行った応募者を最優秀提案者とし、その次に優れた提案を行った応募者を優秀提案者として選定する。

(3) ヒアリング

提案審査にあたっては、選定委員会において提案内容の説明を求めため、平成30年11月上旬にヒアリングを行う。

ヒアリングの参加者については、構成員以外の設計企業、建設企業等協力企業の参加も認める。

ヒアリングの詳細については、平成30年10月31日（水）までに応募者に対して個別に通知する。

6-4 優先交渉権者の決定

町は選定委員会により選定された最優秀提案者及び優秀提案者をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

町は、優先交渉権者と基本協定を締結しなかった場合、又は優先交渉権者との基本協定を解除した場合、次点交渉権者と協議し、基本協定を締結する。

なお、次点交渉権者としての権利は、町と優先交渉権者の事業用定期借地権等設定契約の締結をもって消滅する。

6-5 選定結果の通知・公表

選定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者決定後、速やかに提案審査を行った応募者に文書で通知するとともに、町のホームページ等を通じて公表する。なお、選定結果に対する問合せには一切応じない。

6-6 失格事項

資格審査における事業要件及び応募者の応募資格要件の具備並びに資力・信用力が審査基準に適合しない場合のほか、提出された事業提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とする。

- (1) 提出期限までに事業提案書が提出されなかった場合
- (2) 事業提案書に虚偽の記載等があった場合
- (3) 事業提案書に重大な不備・不足があった場合
- (4) 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- (5) 本募集要項等に違反すると認められる場合
- (6) 事業提案書の内容に重大な問題点があるなど、選定委員会が失格と判断した場合

(7) その他不正行為があった場合

7 契約に関する事項

7-1 基本協定

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、事業用定期借地権等設定契約締結に向けた事務手続きを含む本事業の実施に係る必要な事項を定めた基本協定を締結する。

なお、町は優先交渉権者の事由により基本協定を締結しない場合、損害の賠償を請求することができる。

7-2 事業用定期借地権等設定契約

- (1) 優先交渉権者は、町を相手方として、事業の内容について協議の上、募集要項、事業提案書、基本協定書及び事業用定期借地権等設定契約書（案）に基づき、事業用定期借地権等設定契約を締結する。
- (2) 事業用定期借地権等設定契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項等に示した契約内容について変更できないことに留意すること。
- (3) 事業用定期借地権等設定契約締結に係る公正証書の作成及びその費用、登記費用、優先交渉権者側の弁護士費用等は、優先交渉権者の負担とする。
- (4) 事業用定期借地権等設定契約締結後に、事業者が行うマルシェ、宿泊施設及び路外駐車場に係る法令上の指定等が得られなかった場合には、町は契約を解除することができる。

7-3 原状回復義務

- (1) 事業者は、契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、この土地に存する建物その他工作物等を安全に解体、撤去し、この土地を整地するとともに、土壤汚染その他必要な検査を行い、この土地を原状回復して町に返還しなければならない。ただし、町が残置を求めたものについては、解体、撤去を行わないことができるものとする。また、事業者が、事業用定期借地権等設定契約締結の日に既に土壤汚染が存することを証明した場合にあっては、優先交渉権者は既存の土壤汚染について責を負わないものとする。
- (2) 事業者は、前項の契約期間が満了したときの原状回復にあたっては、解体、撤去及び検査計画書を作成し、事業用定期借地権等設定契約期間終了日の1年前までに町に提出し承諾を得なければならない。

7-4 土地等の権利設定

土地等の権利設定については、次のとおりとする。

- (1) 事業者は、マルシェ、宿泊施設、路外駐車場及びその他工作物等を自ら管理・所有しなければならない。
- (2) 町は、事業者の事業破綻等に際し、土地の引渡しが期限内に完了しないと認められるときは、この土地に存する建物その他工作物等の解体撤去又は土地の原状回復を行う場合がある。
- (3) 事業者が以下の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ町の承諾を得なければならない。
 - a) 事業用定期借地権等設定契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸しようとするとき。

-
- b) マルシェ、宿泊施設、路外駐車場及びその他工作物の全部又は一部の所有権を移転しようとするとき。
 - c) マルシェ、宿泊施設、路外駐車場及びその他工作物の全部又は一部を担保提供その他の方法により処分しようとするとき。
 - d) マルシェ、宿泊施設、路外駐車場及びその他工作物を再築し、又は増改築しようとするとき。
 - e) マルシェ、宿泊施設、路外駐車場及びその他工作物を事業提案書記載の用途以外に使用しようとするとき。
 - f) マルシェ、宿泊施設、路外駐車場及びその他工作物を事業提案書記載の者以外に使用させようとするとき。

8 事業実施に関する事項

8-1 法制上・税制上の措置、財政上・金融上の支援

(1) 法制上及び税制上の措置ならびに財政上及び金融上に関する事項

本事業に係る法制上及び税制上の措置は想定していない。法制や税制の改正により措置が可能となる場合、町は必要に応じて協力を行う。

(2) その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- (1) 事業実施に必要な許認可等に関して、町は必要に応じて協力する。
- (2) 本事業において関係機関の補助金等の利用を希望する場合は、事業者が自らの責任において申請等の手続きを行うものとする。この場合に、町は必要があれば協力する。
- (3) 法改正等により、本事業を取り巻く環境が変わった場合、町は事業者からの協議に応じる。

8-2 リスク分担

(1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、事業者が実施する事業については、事業者が責任をもって遂行し、事業実施に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町と事業者の責任分担は、「基本協定書（案）」、「事業用定期借地権等設定契約書（案）」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行う。

9 その他

本事業に関する窓口

斑鳩町総務部まちづくり政策課

住 所：〒636-0198 斑鳩町法隆寺西3丁目7番12号

担当者：曾谷

電 話：0745-74-1001（代表）内線212

F A X：0745-74-1011

E-mail：machi@town.ikaruga.nara.jp