近鉄御所駅西側市有地活用事業 民間提案実施要項

令和2年1月御 所市

1 民間提案を求める事業の概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業の対象用地	1
(3) 事業の概要	1
(4) 民間提案の実施に関する背景・趣旨	1
(5) PFI 法に基づく民間提案について	2
(6) 本事業における民間提案の進め方(概要)	3
(7) 駅西市有地の位置	4
(8) 駅西市有地の現況平面図	5
(9) 参考資料	6
(10) 事業内容に関する想定	6
2 提案者の要件	7
3 民間提案に関するスケジュール	8
(1) 実施要項の公表・配布	
(2) 現地見学会の開催	8
(3) 実施要項に関する質問受付	9
(4) 質問に対する回答の公表	9
(5) 事業コンセプト募集書類の提出	9
(6) 事業コンセプトの受付結果の公表	9
(7) 事業コンセプトに関する対話	9
(8) PFI 法に基づく民間提案に向けた実施要項の追補版の公式	表9
(9) PFI 法に基づく民間提案の参加申請受付	10
(10) PFI 法に基づく民間提案書類の受付	10
(11) PFI 法に基づく民間提案の審査、評価	10
(12) 審査結果の通知・公表	10
4 提出する書類の記載内容等について	11
(1) 事業コンセプト募集書類	11
(2) PFI 法に基づく民間提案書類	11
5 提案内容の評価の視点	12
(1) 必須項目	
(2) 評価項目	
6 民間提案の取り扱い	13
7 その他	
(1) 費用負担	
(2) 提宏書類等の取扱い	13

8	問合せ・書類等の提出先	.14
(5))提案者の失格	13
(4))情報公開	13
(3))知的財産権の取扱い	13

1 民間提案を求める事業の概要

(1) 事業名称

近鉄御所駅西側市有地活用事業 ※以下「本事業」という。

(2) 事業の対象用地

近鉄御所駅西側市有地(御所市東松本19-2 他) ※以下「駅西市有地」という。

・土地面積:6,328 m² (公簿面積)

・用途地域等:商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、31m高度地区

(3) 事業の概要

駅西市有地において、中心市街地のまちづくりに寄与する機能と、老朽化した公共施設の機能(移転更新)を併せ持った複合施設を整備することを想定している。

(4) 民間提案の実施に関する背景・趣旨

御所市(以下「本市」という)では、中心市街地の玄関口となる近鉄御所駅、JR 御所駅 周辺のまちづくりを推進し、駅周辺の交通結節機能強化や回遊性の向上、中心市街地にお ける賑わい維持や生活利便性の確保などを通じて、人口流出や都市機能の空洞化に歯止 めをかけ、今後も安心・快適に住み続けられるまちを実現したいと考えている。

そうした中、平成 28 年度には「御所中心市街地地区まちづくり基本構想」を策定し、まちづくりの基本方針などを示している。また、基本構想の具体化に向けては、交通事業者、金融機関、近隣の商業事業者等の関係者と連携して「御所中心市街地地区まちづくり基本計画」の策定を進めており、交通結節点としての機能強化や、近鉄、JR 間の回遊性向上のための事業を計画に位置づける予定である。駅西市有地は、これらの整備事業と近接した位置にあり、本市の中心市街地のまちづくりに資する活用が求められる。

また一方で、本市の公共施設には老朽化や耐震性不足等の課題を抱えているものがあり、建替え等の更新が必要となっている。

そこで、中心市街地のまちづくりに寄与するとともに、老朽化した公共施設の機能の移転先となる複合施設を、駅西市有地を活用して整備することを想定し、民間のノウハウ活用や財政負担の軽減・平準化も見据えた上で、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(以下「PFI法」という)の第6条に基づき、特定事業*の実施に係る民間提案(以下「PFI法に基づく民間提案」という)を求めるものである。

※特定事業とは

公共施設等の整備等に関する事業で、PFI 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。「特定事業の選定」とは、基本方針及び実施方針に基づき、PFI 事業として実施することが適切であると管理者等が認める事業を選定することをいう。

(5) PFI 法に基づく民間提案について

民間提案とは、事業の初期段階・構想段階から民間ならではの創意工夫、ノウハウ、アイデア等を PPP/PFI 事業に反映するため、民間事業者から提案を受ける、又は公共と民間事業者で対話を行う手法をいう。我が国において実施されている民間提案は、主に地方公共団体独自の制度による「サウンディング調査」、「民間発案」と、「PFI 法に基づく民間提案」の三つの手法がある。

PFI 法に基づく民間提案では、民間事業者側で事業の効果等を示す VFM を算出する必要があるなど、負担が大きい一方で、事業内容を民間事業者が自ら提案し、その提案が反映された事業を実施することとなるため、民間事業者が持つノウハウ、技術、得意分野などの特性を最大限に活かした事業実施が可能となる等のメリットが期待できる。

	サウンディング調査	民間発案	PFI 法に基づく民間提案
目的·概要	事業検討の初期段階で 公有資産の市場性や活 用アイデアの把握、よ り民間が参加しやすい 公募条件の検討のた め、個別に民間事業者 から広く意見を聞く方 法	公募や事業リストで対象事業を限定し、民間事業者からアイデアレベルの提案を受け付け、その後の公共での事業化検討につなげる方法	民間事業者が公共に代わって PFI 事業の詳細 な客を提案
	検討開始 構想策定 公募 選定 後見時取 を見時取	検討開始 構想策定 公募 事業者 選定	民間事業者が 実施方針案を 作成・提案
提案· 対話項目	・公有資産(土地・建物)の市場性の有無・活用アイデア・公募条件 等	・PPP 事業化に向けた アイデア・民間ノウハウや創意 工夫・事業の有効性 等	・特定事業の案 (事業規 模、事業スキーム、ス ケジュール、リスク分 担等) ・特定事業の効果及び 効率性に関する評価 の結果 (VFM 評価) ・評価の過程及び方法 (VFM 計算書)
事例	・横浜市「サウンディング型市場調査」等	・福岡市「PPP/PFI 民間 提案制度」 ・さいたま市「提案型公 共サービス公民連携 制度」 等	・岡山県鏡野町「地域情報通信施設整備運営事業」 ・千葉県睦沢町「むつざわスマートウェルネスタウン事業」
提案に係る 民間事業者の 負担	小~巾	小~巾	大
提案採用で 期待される VFM 発現	効果あり	効果あり	効果大
提案採用による 公共の事務負担 軽減	効果あり	効果あり	効果大

【出典】内閣府「民間資金等活用事業推進委員会 事業部会 報告書(平成29年3月)」

(6) 本事業における民間提案の進め方(概要)

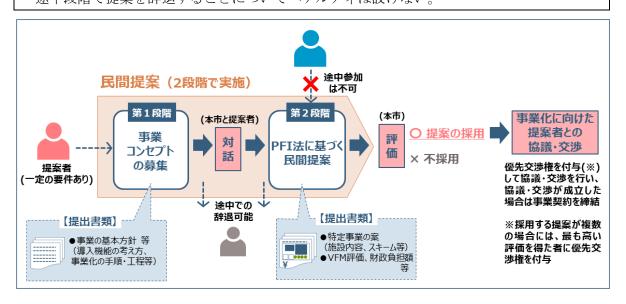
民間提案を行う事業者(以下「提案者」という)の負担に配慮するとともに、効果的な 提案を引き出す観点から、本事業における民間提案は2段階で進める。具体的には、以下 の通り、第1段階の事業コンセプトの募集を経た上で、第2段階のPFI法に基づく民間 提案を求める流れを想定している。

■第1段階:事業コンセプトの募集

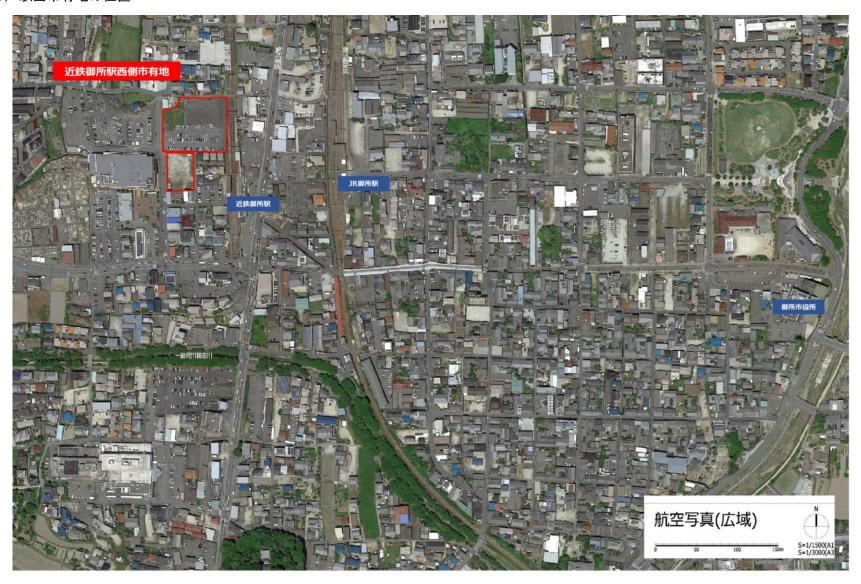
- ・PFI 事業の詳細な提案を行う上では高度な検討が求められることから、事業に対する提案者側の理解を深める必要がある。そこで、第1段階として、事業の基本方針等について書面での提出を求め、対話も含めて、本市と提案者双方で事業のイメージ等の共有を図った上で、第2段階のPFI 法に基づく民間提案に進む流れを想定している。
- ・第1段階に提示された内容は評価対象とせず、第2段階のPFI法に基づく民間提案の評価 にも影響しない。また、第2段階における提案内容を何ら拘束するものではない。
- ・事業コンセプトの募集に応募せず、PFI 法に基づく民間提案から途中参加することは認められない。

■第2段階: PFI 法に基づく民間提案

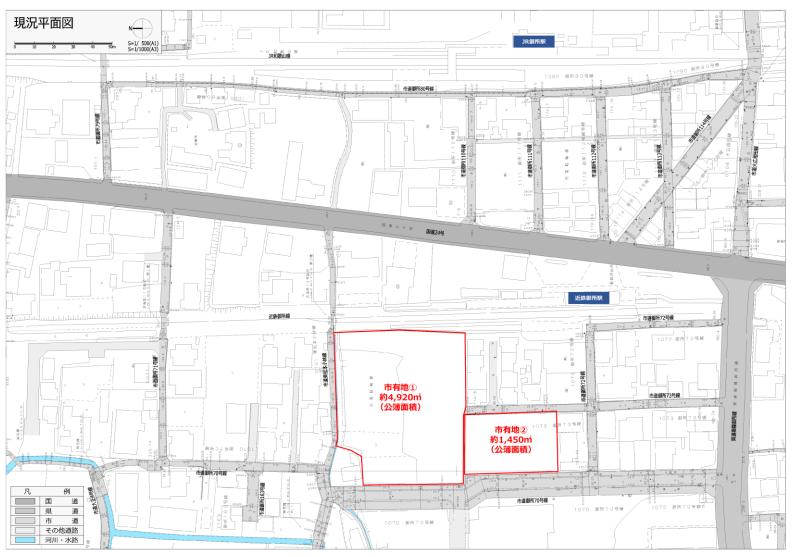
- ・特定事業の案、VFM 評価等についての提案書類の作成・提出を求め、本市はその提案を採用するか否かについて審査・評価を行う。提案を採用することとなった場合には、提案者(採用する提案が複数の場合には、最も高い評価を得た者)に優先交渉権を付与して協議・交渉を行い、協議・交渉が成立した場合は事業契約を締結することを想定している。
- ・評価基準については、PFI 法に基づく民間提案にあたって事前に公表する。
- ・途中段階で提案を辞退することについてペナルティは設けない。



(7) 駅西市有地の位置



(8) 駅西市有地の現況平面図



※敷地境界の詳細については未確定の箇所があるため、今後調査を実施する予定である。

(9) 参考資料1

- ・御所中心市街地地区まちづくり基本構想(平成29年3月)
- ・御所中心市街地地区まちづくり基本計画(案)(平成31年3月時点)
- 御所市公共施設等総合管理計画(平成29年3月)
- ・御所市公共施設等総合管理計画を踏まえた個別施設に関する計画

(10) 事業内容に関する想定

現時点で想定している事業の内容は次のとおりであるが、より充実したサービスの提供や費用の削減等の観点から望ましいと考えられる場合については、その旨を提案することも可能である。

項目	想定している内容
複合施設の機能構	【公共施設】以下①、②の機能を含む提案を求める。
成	①老朽化した公共施設の機能(複合施設への移転を想定)
	②本市の中心市街地におけるまちづくりの課題を踏まえ、賑わい創出や生活利便
	性の維持・向上に寄与する機能
	【民間施設】提案による。
公共施設に関する	・公共施設部分は基本的に市の所有とするが、民間事業者による所有提案を否定す
条件	るものではない。
	・行政財産として管理し、維持管理や運営の形態については提案による。
複合施設の整備用 地	・基本的に駅西市有地とするが、周辺の用地も含めた提案を否定するものではない。
御所中心市街地地	・市が計画している駅前周辺整備事業のうち、複合施設の整備に合わせて事業化が
区まちづくり基本	必要となるものについて、計画条件等の資料を提案者に個別に開示する。
計画(駅前周辺整 備事業)との連携	・民間提案の結果を踏まえて事業内容や着手手順等の調整を行う可能性がある。
7),13	
事業期間	・施設の建設後、20年程度の管理運営期間を想定している。
民間事業者の業務	・民間事業者において設計、建設、運営及び維持管理を一体的に担うことを想定し
範囲	ている。
施設整備等に係る	・基本的には民間資金による調達と事業期間に渡る割賦支払を想定しているが、資
資金調達方法	金の一部に基金等を充当する場合は、その条件等について開示する予定である。
事業スケジュール	・最短で令和 5 年度頃の供用開始を想定しているが、民間提案の結果を踏まえて調
	整する予定。
その他	・入居する公共施設にとって必要な耐震性能を有する提案とする。
	・基本的に現行の都市計画の指定条件を前提とした提案とするが、都市計画の変更
	も含めた提案を否定するものではない。

¹ 本市ホームページで公開されていない資料は、提案者に個別に開示予定。

6

2 提案者の要件

提案者は以下に掲げる要件を備える法人に限る。

なお、提案が採用された場合の事業の実現性を担保するため、PFI 法に基づく民間提案を求める段階において、実施体制や能力について必要な要件事項を補足する場合がある。

- 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者であること。
- ② 参加申込書の提出日において、御所市の競争入札における指名停止措置を受けていない者であること。
- ③ 会社法(平成17年法律第86号)第511条の規定による特別清算開始の申立てがなされていない者であること(会社の整理終結の決定がなされた場合を除く。)。
- ④ 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に基づく再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てがなされていない者であること(再生計画認可の決定がなされた場合を除く。)。
- ⑤ 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条による破産手続開始の申立て (同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同 法による廃止前の破産法(大正11年法律第71号)第132条又は第133条による破 産の申立てを含む。)がなされていない者であること(破産者で復権を得た場合を除 く。)。
- ⑥ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に基づく更生手続開始の申立てをしていない者又は申立てがなされていない者であること(再生計画認可の決定がなされた場合を除く。)。
- ⑦ 御所市税並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ⑧ 暴力団 (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) 第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団若しくは暴力団員(同 条第6号に規定する暴力団員をいう。)の利益につながる活動を行う者若しくはこれ らと密接な関係を有する者でないこと。

3 民間提案に関するスケジュール

項目	日付・期間
(1)実施要項の公表	令和2年1月15日(水)
(2)現地見学会の開催	令和2年1月22日(水)
(3)実施要項に関する質問受付	令和2年1月22日(水)~令和2年1月29日(水)
(4)質問に対する回答の公表	令和2年2月5日(水)
(5)事業コンセプト募集書類の提出	令和2年2月28日(金)締切
(6)事業コンセプトの受付結果の公表	令和2年3月4日(水)を予定
(7)事業コンセプトに関する対話	令和2年3月25日(水)~令和2年3月27日(金)で調整
(8)実施要項の追補版の公表	令和2年9月下旬を予定
(9)PFI 法に基づく民間提案の参加申請受付	令和2年10月5日頃から10日間程度の期間を想定
(10)PFI 法に基づく民間提案書類の受付	最終的な期限として令和3年3月中旬を想定
(11)PFI 法に基づく民間提案の審査、評価	令和3年3月末頃
(12)審査結果の通知・公表	令和3年3月末頃

(1) 実施要項の公表・配布

①公表日

令和2年1月15日(水)

②資料等の配布期間

令和2年1月15日(水)~令和2年2月5日(水) 午後5時まで

③配布場所

御所市役所 総務部 管財課 市有財産対策係

※本市ホームページからもダウンロード可能

(2) 現地見学会の開催

①実施日時

令和2年1月22日(水)の午前または午後で、参加申し込み後に本市が指定する日時とする。

②集合場所

駅西市有地(御所市東松本19-2 他)

③参加申し込み方法

企業等の名称、担当者連絡先(現地見学会当日に連絡の取れる携帯電話番号を明記)、 参加人数、①の実施日時のうち参加が可能な日、時間帯を明記の上、電子メールで本要項 の「8 問合先・書類等の提出先」まで送付すること。また、メール送信後に電話による 着信確認を行うこと。

(3) 実施要項に関する質問受付

①質問方法

実施要項に関する質問は、質問書(任意様式で可)に記載の上、電子メールで本要項の「8 問合先・書類等の提出先」まで送付すること。また、提出した際に電話による着信確認を行うこと。なお、質疑について直接確認を行う場合がある。

②質問受付期間

令和2年1月22日(水)~令和2年1月29日(水) 午後5時まで

(4) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答は、令和2年2月5日(水)を予定しており、本市ホームページにおいて公表する。なお、質問が無かった場合はその旨を公表する。

(5) 事業コンセプト募集書類の提出

- ①提出書類等
- 「4 提出する書類の記載内容等について」に示す書類
- ②提出方法
- 「8 問合先・書類等の提出先」に持参により提出すること。
- ③提出期間

令和2年2月28日(金) 午後5時まで

④提出形式

書類は各10部提出する。また、資料の電子データ(PDF形式)をCD-Rにて提出する。

(6) 事業コンセプトの受付結果の公表

①公表日

令和2年3月4日(水)を予定

②公表内容及び方法

事業コンセプトの受付結果(提出件数等)について、本市ホームページで公表する。

(7) 事業コンセプトに関する対話

事業コンセプト募集書類の提出後に、本市と提案者間での個別対話を行う。対話の主な内容は、提出された内容や、PFI 法に基づく民間提案の進め方等に関する疑義について、相互に質疑・確認を行うことを想定している。対話の実施日時については、令和2年3月25日(水)~令和2年3月27日(金)の間で日程調整し決定することを予定している。

(8) PFI 法に基づく民間提案に向けた実施要項の追補版の公表

PFI 法に基づく民間提案を受け付ける上で必要な事項や様式等を補足し、実施要項の追補版として、令和2年9月下旬を目途に公表することを予定している。

(9) PFI 法に基づく民間提案の参加申請受付

①提出書類等

実施要項の追補版に示す様式

- ②提出方法
- 「8 問合先・書類等の提出先」に持参により提出すること。
- ③提出期間

令和2年10月5日頃から10日間程度の期間を想定

(10) PFI 法に基づく民間提案書類の受付

- ①提出書類等
- 「4 提出する書類の記載内容等について」に示す書類
- ②提出方法
- 「8 問合先・書類等の提出先」に持参により提出すること。
- ③提出期間

最終的な提出期限の目安として、令和3年3月中旬を見込んでいるが、詳細は実施要項の追補版の公表の際に示す。

④提出形式

書類は各10部提出する。また、資料の電子データ(PDF形式)をCD-Rにて提出する。

(11) PFI 法に基づく民間提案の審査、評価

- ① 提案内容の審査、評価の基準は「5 提案内容の評価の視点」に基づいて設定することを予定しており、実施要項の追補版において詳細を公表する。
- ② 審査は PFI 法に基づく民間提案書類を以って実施する。事業コンセプトの募集時に 提出された内容については評価の対象としない。
- ③ 提案内容について直接ヒアリングを行う場合がある。

(12) 審査結果の通知・公表

①審查結果通知

審査終了後、すべての提案者に次のいずれかの結果を通知する。

採用	PFI 事業(特定事業)の案として採用される提案
不採用	PFI 事業(特定事業)の案として採用されない提案

※採用された提案者が複数の場合には、当該提案者の評価順位についても通知する。

※採用された提案の内容やスケジュール等が、提案どおりにすべて PFI 事業(特定事業) の案に反映されるものではない。

②提案の公表

採用となった提案については、提案の概要を市ホームページで公表する。

4 提出する書類の記載内容等について

提出する書類の記載欄は適宜追加してよいが、様式は指定のある場合を除き A4 縦長とすること。また、必要に応じて追加の資料提出を依頼する場合がある。なお、提出された書類は返却しない。

(1) 事業コンセプト募集書類

①提案者の概要	・提案者の概要等について、会社概要書(様式1)に記載する。
②事業の基本方針	・本市の中心市街地におけるまちづくりの課題認識を踏まえたうえ
	で、複合施設の整備に関する基本方針(具体的な導入機能や土地
	利用の考え方等)について様式2に記載すること。
	・また、基本方針を事業化するための具体的な手順、スケジュール
	等について記載すること (様式自由)。
	※内容を説明する上で最低限必要と思われるイメージを添付することは可能であるが、詳細な図面、パース図等の提出は認めない。

(2) PFI 法に基づく民間提案書類

-	
①提案者の概要	・提案者の会社概要等について、指定様式に記載すること。様式に
	ついては、実施要項の追補版とともに公表する。
	※共同事業体で申請する場合は、それぞれの法人等に関する書類を提出すると ともに、構成員間の役割分担、責任の範囲等を定めた資料を提出すること。
②特定事業の案	ア 事業内容 (公共施設等の種類、公共施設等の設置に関する条件、
	公共施設等の概要、公共施設等の維持管理・運営業務の概要、想
	定する事業スキーム、事業スケジュール、リスク分担)
	イ 事業対象地(事業実施場所、敷地面積)
	ウ 事業規模 (概算事業費、施設規模、施設概要)
	エ 事業期間 (事業スケジュール、建設期間、運営期間)
	オ ノウハウや創意工夫の内容(建設・運営ノウハウ、創意工夫の内
	容、地域活性化の内容)
	※記載方法の詳細については「PFI 事業民間提案推進マニュアル(平成 26 年 9 月 内閣府)」を参考とし、実施要項の追補版とともに様式を公表する。 ※PFI 事業以外の事業方式がより優位と考えられる提案がある場合には、当該事業方式の優位性を PFI 方式との比較によって示すことを前提に、PFI 法によらない事業方式による提案を認める。
③VFM 評価等	・特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果 (VFM 検討の結果
	と検討過程、公共サービス水準の向上、公共負担額支出の考え方)
	※記載方法の詳細については「PFI 事業民間提案推進マニュアル(平成 26 年 9 月 内閣府)」を参考とし、実施要項の追補版とともに様式を公表する。
④提案参考資料	・必要に応じて事業の具体的な内容を説明するための資料(任意様
	式)を添付することも可能。

5 提案内容の評価の視点

市は、提案者から提出された PFI 法に基づく民間提案の内容について評価を行い、提案の採用・不採用を検討する。評価の項目および視点については以下を想定しており、実施要項の追補版において詳細を公表する。

(1) 必須項目

項目	評価の視点
提案者の体制等	・提案者に求められる要件を備えているか
	・事業者となった場合に事業を安定的に担う体制、能力を有しているか

(2) 評価項目

項目	評価の視点
事業全体に対する	・市が想定している内容が含まれているか
提案	・事業スキーム、事業スケジュール等は妥当か
	・官民の役割分担が具体的かつ合理的で、リスクへの対応策が効果的か
	・市が想定している内容と異なる提案が行われている場合においては、
	その変更により更なる市民サービスの向上等が期待される内容となっ
	ているか
公共施設に対する	・施設や機能に係る提案が具体的かつ魅力向上に資する提案となってい
提案	るか
	・想定業務の内容及び範囲が具体的かつ効率的か
	・維持管理、運営業務の提案が具体的かつ効率的か
	・御所中心市街地地区まちづくり基本計画(駅前周辺整備事業)との連
	携が考慮されているか
民間施設に対する	・市の現状やニーズを踏まえた施設となっているか
提案	・施設や機能が具体的で実現性があるか
	・関連する業務の内容及び範囲が具体的かつ効率的か
	・民間事業の安定性が確保されているか
	・周辺施設との調和や相乗効果にも配慮され、まちのにぎわい創出に寄
	与することが期待できるか
事業費に対する提	・市が実施する場合に比べて財政負担の削減やサービス向上が見込まれ
案、VFM	るなど VFM が見込まれるか
	・提案内容と事業費のバランスがとれており、過度な財政負担とならな
	いよう配慮されているか

6 民間提案の取り扱い

PFI 法に基づく民間提案の作成に要する労力・コスト等の負担を考慮し、インセンティブとして優先交渉権の付与を想定している。

具体的には、PFI事業(特定事業)の案として採用された提案者のうち、最も高い評価を 得た者に優先交渉権を付与したうえで、事業内容に関して本市との協議・交渉を行い、協議・ 交渉が整った場合には当該優先交渉権者との事業契約締結を行うことを想定している。協 議・交渉が整わない場合には、採用された提案者で次点評価となったものを相手として同様 の協議・交渉を行うものとする。

7 その他

(1) 費用負担

提案に関する一切の費用については、提案者の負担とする。

(2) 提案書類等の取扱い

提出された提案書類に係る知的財産権は、提案者に帰属するものとし、提案者は、その 事業名や概略等の公表に同意することとする。ただし、公表に際しては公表内容について 市は提案者と協議することを前提とする。

提案が採用された場合は、当該提案の提案者(事業契約に向けた優先交渉権者)は、提 案書類に係る知的財産権(既に取得している産業財産権は除く。)を無償で市に譲渡する。

(3) 知的財産権の取扱い

提案者は、提案書類が第三者の有する知的財産権を侵害するものではないことを市に対して保証するとともに、提案書類が第三者の有する知的財産権を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じならなければならないときは、提案者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずることする。

(4) 情報公開

市は、御所市情報公開条例に基づき、情報公開請求により提案の一部又は全部を公開することがある。

(5) 提案者の失格

提案者が本要項に定める手続きを遵守しない場合又は提案書類等に虚偽の記載がある と認められる場合は失格とする。

8 問合せ・書類等の提出先

御所市役所 総務部 管財課 市有財産対策係

〒639-2298 奈良県御所市1番地の3

TEL:0745-62-3001 (代表) FAX:0745-62-5425

E-mail: zaisantaisaku@city.gose.nara.jp