

近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業

募集要項

令和7年4月8日

御所市

目次

第 1	募集要項の位置付け	1
第 2	事業目的	2
第 3	公募条件	3
1	事業名	3
2	公募型プロポーザル方式の実施者	3
3	事業内容	3
4	業務期間	3
5	賃料・保証金等	3
6	関係法令等の遵守	3
第 4	生活維持施設運営者の募集及び選定に関する事項	4
1	承諾事項	4
2	参加資格	5
3	公募手続き	7
4	優先交渉権者の選定及び決定	9
5	募集の中止等	10
第 5	契約に関する基本的な考え方	11
第 6	その他事業の実施に関し必要な事項	12
1	情報公開及び情報提供	12
2	本事業に関する担当部署	12

第1 募集要項の位置付け

近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、御所市（以下「市」という。）が実施する「近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「生活維持施設運営者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するに当たり、募集、選定、契約等の手続に必要な事項を定めることを目的とする。

また、条件規定書、審査基準、様式集、基本協定書案、賃貸借予約契約書案は、募集要項と一体的なもの（以下これらを総称して「募集要項等」という。）として扱うものである。

なお、募集要項等に相違がある場合は、募集要項、条件規定書、基本協定書案、賃貸借予約契約書案の順で優先するものとする。

第2 事業目的

市では、市の玄関口である近鉄・JR 御所駅を中心とする市街地の整備を進め、多くの市民や来訪者などが行き交う活気溢れた魅力ある中心市街地の形成をめざしていることから、近鉄御所駅西側にある市有地等を活用し、市役所機能を核とする近鉄御所駅西側複合施設（以下「複合施設」という。）を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）に基づく、設計、建設、維持管理、運営等の一連の包括事業（以下「PFI 事業」という）として実施する。

本事業は、この複合施設内に設置する生活維持施設のうち商業施設（以下「本施設」という。）を運営することを目的とし、生活維持施設が、駅周辺の利便性の維持・向上を図るとともに、市民や来訪者が集い、賑わいや交流の場となることをめざすものである。

市は、これら事業目的を十分に理解し、尽力できる民間事業者の参画を期待する。

第3 公募条件

1 事業名

近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業

2 公募型プロポーザル方式の実施者

御所市長 山田秀士

3 事業内容

生活維持施設運営者は、市から、複合施設に設置する生活維持施設（スーパーマーケット）を借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約により賃借して、運営を行うものとする。
本事業および本施設の詳細は、条件規定書において提示する。

4 業務期間

賃貸借対象床の引渡日より、令和33年3月31日まで（約20年）とする。

5 賃料・保証金等

本施設の賃貸借条件は条件規定書において提示する。

なお、賃料以外の経費負担として、内装監理費、現場協力金、駐車場使用料、個別経費（ごみ処理費等）が発生することに留意すること。

6 関係法令等の遵守

生活維持施設運営者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等）を遵守しなければならない。

第4 生活維持施設運営者の募集及び選定に関する事項

1 承諾事項

(1) 募集要項等の承諾

本事業へ応募する民間事業者（以下「応募者」という。）は、参加表明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。

(2) 費用負担

参加に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

(3) 提出書類の取扱い

応募者が市へ提出する書類（以下「提出書類」という。）の著作権は、応募者に帰属するが、提出書類は返却しない。

ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める時には、市は、優先交渉権者の確認を得た上で、提出書類の全部又は一部を無償で利用できるものとする。また、他の応募者の提出書類については、本事業の客観的評価の講評以外に使用しない。

なお、提出書類に含まれる特許権、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施工方法、維持管理方法等を使用した結果、生じた責任は、原則として、提案を行った応募者が負う。

(4) 市からの提示書類の取扱い

市が提示する募集要項等は、応募に関しての検討以外の目的で使用することはできない。

(5) 応募者の禁止事項

ア 応募及び本事業の業務遂行上知りえた情報を第三者に漏らすことを禁じる。

イ 提出書類の追記、書き換え、引き換え又は撤回を行うことを禁じる。

(6) 応募の取り消し

応募者が次のいずれかに該当する場合、市は、応募を取り消すことができる。

ア 「2 参加資格」を満たさなくなった場合

イ 提出書類に虚偽又は不正及び違反が認められた場合

ウ 評価の公平性を害する行為があった場合

エ 提案内容が条件規定書の内容を満たしていない場合

オ 提出書類の記載内容又は提出方法等が募集要項等に定める事項に適合しない場合

カ 同一の応募者が2以上の応募を行った場合

キ 応募者又はその代理人がほかの応募の代理を行った場合

ク 提出書類の金額、氏名、印影若しくは重要な文字が誤脱又は不明な応募の場合

（７）使用する言語及び通貨等

応募に際して使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。また、単位は計量法（平成４年５月２０日法律第５１号）に定めるもの、時刻は日本標準時とする。

２ 参加資格

（１）応募者の構成

応募者は、単独もしくは複数の企業で構成されるものとし、応募者の構成企業並びに、応募者の構成企業と資本面若しくは人事面において関係のある者（※）は、他の提案を行う応募者の構成企業になることはできない。

応募者は、構成企業の中から、応募にあたって市との窓口となる代表企業を定めること。

※「資本面において関係のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

ア 親会社（会社法（平成１７年法律第８６号）第２条第４号及び会社法施行規則（平成１８年法務省令第１２号）第３条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合。

イ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

※「人事面において関係のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

ア 一方の会社の代表権を有する者（個人企業の場合は代表者。以下同じ。）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。

イ 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法（平成１４年法律第１５４号）第６７条第１項又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）第６４条第２項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。

（２）参加資格要件

応募者の構成企業は、以下の条件を満たしていること。

ア 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。

イ 御所市物品購入及び業務委託等の契約に係る入札参加資格停止措置要綱及び御所市建設工事等に係る入札参加資格停止措置要綱に基づく入札参加資格停止措置を受けていないこと。

ウ 破産法（平成１６年法律第７５号）第１８条若しくは第１９条の規定による破産手続開始の申立て又は、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施行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条の規定に基づく破産申立てがなされていない者であること。

エ 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）第１７条の規定による更生手続開始の申立て又は、同法附則第２条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法（昭和２７年法律第１７２号）第３０条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者であること。

- オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て又は、平成 13 年 3 月 31 日以前に、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和議事件に係る同法施工による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てがなされていない者であること。
- カ 2 年以内に、手形交換所の取引停止処分を受けている者でないこと。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始又は、民事再生法に基づく再生手続開始の決定後、改めて市の競争入札参加資格の再認定を受けている場合は除く。
- キ 6 ヶ月以内に、不渡手形又は不渡小切手を出している者でないこと。
- ク 債務の不履行により、所有する資産に対し、仮差押え、保全差押え又は差押えの命令及び、競売手続の開始決定を受けている者でないこと。
- ケ 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定に基づく特別清算の申立てがなされていない者であること。
- コ 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及び、同条第 6 号に規定する暴力団員でないこと。なお、契約締結後に該当することが判明した場合は、当該契約を解除する。
- サ 市に税の納付義務を有する者にあつては、これらの滞納がない者であること。
- シ 本市がアドバイザー業務を委託する株式会社地域計画建築研究所並びに、その協力会社である株式会社地域経済研究所及び御堂筋法律事務所と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
- ス 店舗面積 2,000 ㎡以上のスーパーマーケット（食料品を中心に日用品や衣料品などをセルフサービスで購入できるようにした小売店店舗）の運営を行っている者であること。

（３）参加資格基準日

- ア 参加資格の確認の基準日となる参加資格基準日は、参加表明書の提出日とする。
- イ 参加資格基準日の翌日から優先交渉権者の決定までの間に応募者の構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、当該応募者を評価対象から除外することがある。
- ウ 優先交渉権者の決定から基本協定を締結する日までの間、優先交渉権者の構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、市は、当該優先交渉権者と基本協定を締結しない場合がある。
- エ 基本協定の締結後から賃貸借予約契約を締結する日までの間、基本協定を締結した事業者の構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、市は、賃貸借予約契約を締結しない場合がある。
- オ 賃貸借予約契約の締結後から賃貸借契約を締結する日までの間、賃貸借予約契約を締結した事業者の構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、市は、賃貸借契約を締結しない場合がある。
- カ これら何れの場合においても、市は、当該事業者に対して一切の費用負担を行わないものとする。

3 公募手続き

(1) スケジュール

本事業における募集及び生活維持施設運営者選定までのスケジュールは、次のとおりとする。

表：事業者選定スケジュール

日程	項目
令和7年4月8日（火）	募集開始及び公表
令和7年4月22日（火）	質問の受付締切
令和7年5月13日（火）	質問への回答の公表
令和7年5月22日（木）	参加表明書の受付締切
令和7年5月29日（木）	資格審査通知及び公表
令和7年7月15日（火）	提出書類（事業提案書）の受付締切
令和7年7月下旬	プレゼンテーション・ヒアリング
令和7年8月上旬	優先交渉権者の決定及び公表

(2) 質問の受付

- ア 提出期限 令和7年4月22日（火）正午まで
- イ 提出書類 質問書提出届（様式1－1）
募集要項に関する質問書（様式1－2）
条件規定書に関する質問書（様式1－3）
様式集に関する質問書（様式1－4）
審査基準に関する質問書（様式1－5）
基本協定書（案）に関する質問書（様式1－6）
定期建物賃貸借予約契約書（案）に関する質問書（様式1－7）
- ウ 提出方法 電子メール
※電子メール送信後、電話にて着信確認を行うこと。
※電話受付時間は、平日9時から17時までとする。
※来庁、電話による口頭質問及び期限後の質問は受付けない。
- エ 提出先 「第6 2 本事業に関する担当部署」

(3) 質問への回答の公表

質問回答公表日を目途に、市ホームページに掲載する。

なお、質問者名は公表せず、質問内容が本件の趣旨からかけ離れていると市が判断した場合、回答を行わないことがある。

(4) 参加表明書の受付及び提出方法

- ア 提出期限 令和7年5月22日（木）

- | | | |
|---|------|---|
| イ | 提出方法 | 持参（受付時間は平日 9 時から 17 時まで）又は郵送
※書類を持参する際、提出する前開庁日の正午までに、電話にて提出時間を連絡すること。この際、提出時間の変更を依頼することがある。
※郵送の場合、簡易書留や宅配等の記録の残る方法とし、提出期限必着とする。 |
| ウ | 提出先 | 「第 6 2 本事業に関する担当部署」 |

（５）参加表明書の提出書類

参加表明書は、様式集に従い作成し提出すること。

（６）資格審査通知及び公表方法

- | | | |
|---|------|---|
| ア | 通知日程 | 令和 7 年 5 月 29 日（火） |
| イ | 公表方法 | 応募者の代表企業に令和 7 年 5 月 27 日付けにて通知文書を郵送する。
※審査結果について電話等による問い合わせには応じない。 |

（７）資格審査方法

本事業の事務局にて、応募者の備えるべき参加資格要件について審査する。

（８）事業提案書の受付期限及び提出方法

- | | | |
|---|------|---|
| ア | 提出期限 | 令和 7 年 7 月 15 日（火） |
| イ | 提出方法 | 持参（受付時間は平日 9 時から 17 時まで）又は郵送
※書類を持参する際、提出する前開庁日の正午までに、電話にて提出時間を連絡すること。この際、提出時間の変更を行うことがある。
※郵送の場合、簡易書留や宅配等の記録の残る方法とし、提出期限必着とする。 |
| ウ | 提出先 | 「第 6 2 本事業に関する担当部署」 |

（９）提出する書類

事業提案書は、様式集に従い作成し提出すること。

（10）参加辞退の受付

参加表明書提出後に参加を辞退する場合は、次のとおり、参加辞退届（様式 2-9）を提出すること。

- | | | |
|---|------|--------------------------|
| ア | 提出期限 | 令和 7 年 7 月 14 日（月） |
| イ | 提出方法 | 持参（受付時間は平日 9 時から 17 時まで） |

4 優先交渉権者の選定及び決定

本事業における優先交渉権者の選定は、別紙に示す審査基準に基づき、提案内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行う。

応募者が1者の場合でも、プロポーザルは、有効に成立するものとする。なお、選定の詳細は、次のとおりとする。

なお、選定結果は、速やかに応募者の代表企業に文書にて通知する。また、選定結果及び評価は、市ホームページを通じて公表し、電話等による問い合わせには応じない。

(1) 選定審査会の設置

市は、提出書類に基づき、最も本事業に適した民間事業者を選定するため、「近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業者選定審査会」（以下「選定審査会」という。）を設置する。選定審査会では、提案内容等を総合的に評価する。

なお、応募者がいない又はいずれの応募者も本事業の目的達成が見込めない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないこととし、その旨を速やかに公表する。

(2) プレゼンテーション・ヒアリングの実施

資格審査を通過した応募者に対して、提案内容に関するプレゼンテーション・ヒアリングを実施する。

- | | |
|--------|---|
| ア 日時 | 令和7年7月下旬（詳細は別途通知） |
| イ 場所 | 御所市役所（詳細は別途通知） |
| ウ 評価内容 | プレゼンテーション・ヒアリングは、1社につき概ね30分（説明15分、質疑15分）とする。ただし、応募者多数の場合など都合により時間や日時を分けて行うことがある。プレゼンテーション・ヒアリングは、選定審査会において応募者が提案内容に関するプレゼンテーションを行い、委員が質疑等のヒアリングを行うことを想定している。 |
| エ その他 | <ul style="list-style-type: none">・説明者は6人以内とする。・プレゼンテーションは提出書類に基づき行うこととし、新たな内容の提案や新たな資料の提示は認めない。・プロジェクターを用いての説明も可とする。プロジェクター、スクリーンは市で用意する（持ち込みも可）。その場合は、HDMI端子のあるPCを持参すること。・プレゼンテーション・ヒアリングは非公開で行うものとする。 |

(3) 結果の通知及び公表

優先交渉権者の選定の結果は、令和7年8月上旬頃に、応募者の代表企業に対して文書で通知するとともに、市ホームページに公表する。

なお、選定審査会における選定経緯への問い合わせ及び、結果に対する異議申立ては受

け付けない。

5 募集の中止等

何らかの要因により本事業の継続が困難になった場合、市は募集の中止又は延期について速やかに判断し、市の判断内容を市ホームページに公表する。

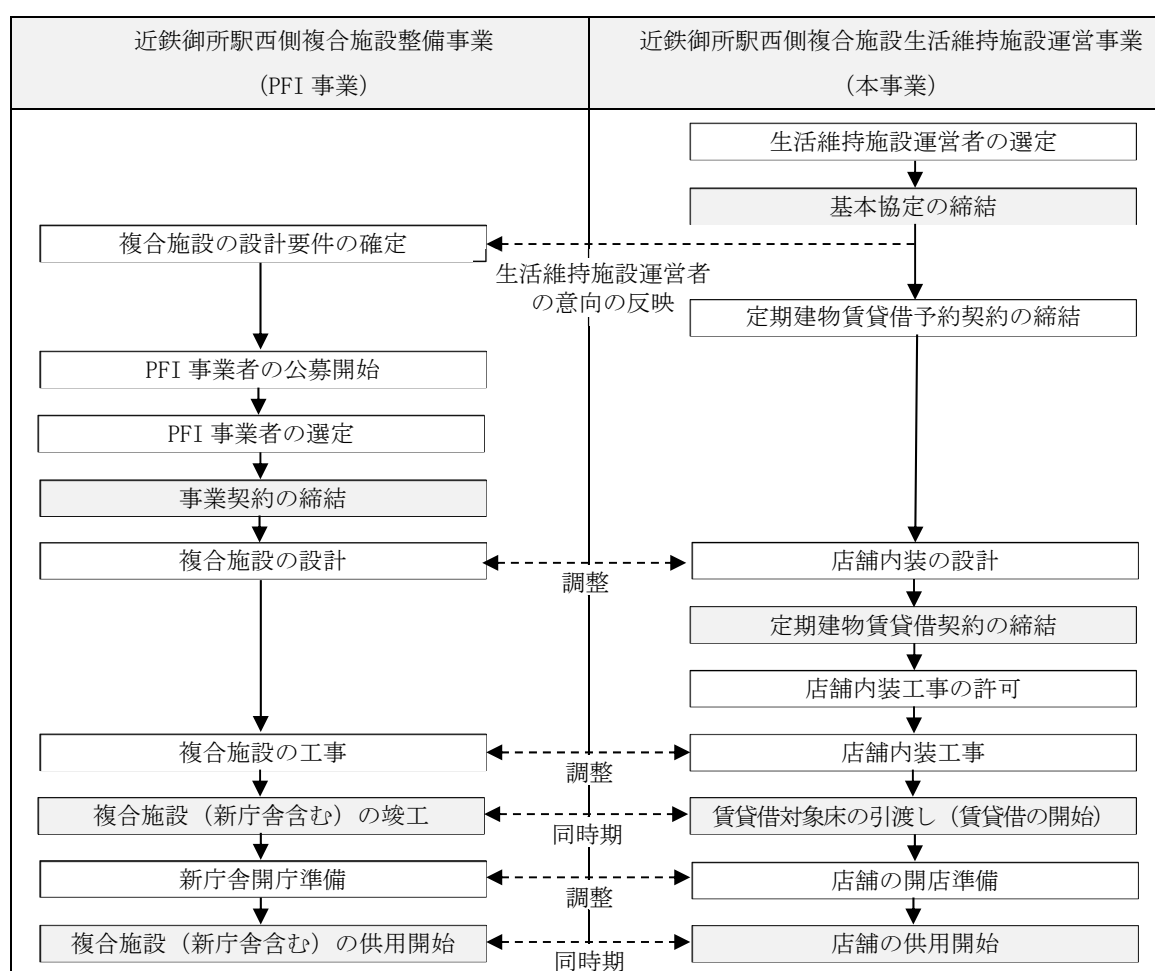
第5 契約に関する基本的な考え方

市は、選定された優先交渉権者と基本協定を締結し、複合施設の設計要件が確定した後に、基本協定を締結した事業者と賃貸借予約契約を締結するものとする。その後、複合施設の設計が確定した時点で、賃貸借契約を締結するものとする。

なお、基本協定締結から賃貸借契約締結までの間において、不可抗力（大災害等）や社会経済環境の急激な変化（近年の傾向を大きく上回る物価上昇の継続、主要な商圈内に同種・同等規模以上の施設の新規出店等）により民間事業者の収支計画に大きな悪化が認められる場合は、主要な事業条件の変更を協議できるものとする。

また、本事業では、複合施設をPFI事業として、別途の民間事業者（以下「PFI事業者」という。）に一連の業務を包括発注することから、応募者は、本施設についてPFI事業者の提案内容による計画の変更が発生する可能性があることを予め了承するものとする。

本事業とPFI事業の関連については、下図のとおりとする。



図：PFI事業者と生活維持施設運営者の選定・契約の手順

第6 その他事業の実施に関し必要な事項

1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、御所市情報公開条例に基づき、提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

2 本事業に関する担当部署

〒639-2298 奈良県御所市1番地の3

御所市役所 企画政策部 まちづくり推進課 駅前整備係

担当：羽瀬

電話：0745-44-3168【直通】

電話：0745-62-3001【代表】内線（325）

FAX：0745-62-5425【代表】

Mail：machi@city.gose.nara.jp