

# 近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業

## 条件規定書

令和7年4月8日

御所市

## 目次

第1	総則	1
1	条件規定書の位置づけ	1
2	条件規定書の変更	1
第2	基本的事項	2
1	事業用地	2
2	複合施設の整備計画	2
3	事業計画	5
第3	賃貸借条件	9
1	基本条件	9
2	賃料・保証金等	9
3	解約・再契約	11
4	工事区分等	11
第4	その他の条件	13
1	PFI事業に係る民間事業者公募資料作成支援	13
2	大規模小売店舗立地法に関する手続の協力等	13
3	店舗内装の設計・施工条件	13
4	適正管理に向けた協議等	14
5	災害協定の締結（予定）	14
6	地域貢献活動	14
7	事業環境の急激な変化が生じた場合の措置	14

## <別添書類>

別紙1：事業用地現況図

別紙2：複合施設ゾーニングイメージ

別紙3：工事区分表（例）

<用語の定義>

用語	定義
本事業	近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業をいう。
市	御所市をいう。
複合施設	近鉄御所駅西側複合施設をいう。
事業用地	本事業を実施する近鉄御所駅西側複合施設の整備用地をいう。
生活維持施設	本事業により運営を行うスーパーマーケット及び銀行をいう。
生活維持施設運営者	生活維持施設を運営する民間事業者をいう。
PFI	Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
PFI 法	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）をいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき、複合施設の設計、建設、維持管理、運営等の一連の包括業務として発注予定の「近鉄御所駅西側複合施設整備事業」をいう。
PFI 事業者	PFI 法に基づき、PFI 事業を実施する民間事業者をいう。
店舗内装	賃借人が事業を営むために、建物の内部に施す設備や装飾をいう。原状回復の対象となる。
建物躯体	建物の主要構造部分（基礎・柱・梁・床・屋根・外壁）として、貸主の管理責任となる部分をいう。
来店者	生活維持施設の利用者をいう。
共用施設	市民交流スペース、屋上庭園、駐車場等の市、来店者、賃借人が共同で利用する建物の設備や空間をいう。
災害協定	大規模災害発生時における食料等災害物資の確保等の協力に関する協定をいう。

## **第1 総則**

### **1 条件規定書の位置づけ**

本条件規定書は、市が本事業を担う生活維持施設運営者の募集、選定にあたり、応募者を対象に交付する募集要項と一体のものとして提示するとともに、本事業の実施に関して、市が要求する性能の水準を示すものである。

### **2 条件規定書の変更**

市は、本事業の事業期間中に条件規定書を変更することがある。以下に、条件規定書の変更に係る手続きを示すとともに、生活維持施設運営者の対応を規定する。

#### **(1) 変更の手続き**

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、条件規定書の見直し及び変更を行うことがある。

条件規定書の変更に伴い、市と生活維持施設運営者とで締結された定期建物賃貸借契約の内容に変更が生じるときは、定期建物賃貸借契約書に定められた所定の手続きを行うものとする。

#### **(2) 変更に伴う契約変更**

条件規定書の変更に伴い、市と生活維持施設運営者は、必要に応じ、賃料や共益費等に関する契約変更を行うものとする。詳細については、定期建物賃貸借契約書で定める。

## 第2 基本的事項

### 1 事業用地

#### (1) 事業用地の概要

事業用地の概要を下表に示す。

表：事業用地の概要

所在地	奈良県御所市大字東松本 17 番 3、19 番 2、19 番 3、21 番 3、22 番 2、22 番 3、23 番 2、24 番、25 番、26 番、28 番 4、28 番 6、28 番 7、29 番 3、29 番 5
用地面積	約 6,000 m <sup>2</sup> (図上計測)
用途地域	商業地域
指定建蔽率	80%
指定容積率	400%
高度地区	31m
その他	法 22 条区域

#### (2) 事業用地の現況

事業用地は、更地のほか、隣接する商業施設の駐車場、近鉄御所駅西側自転車等駐車場等として利用されている。

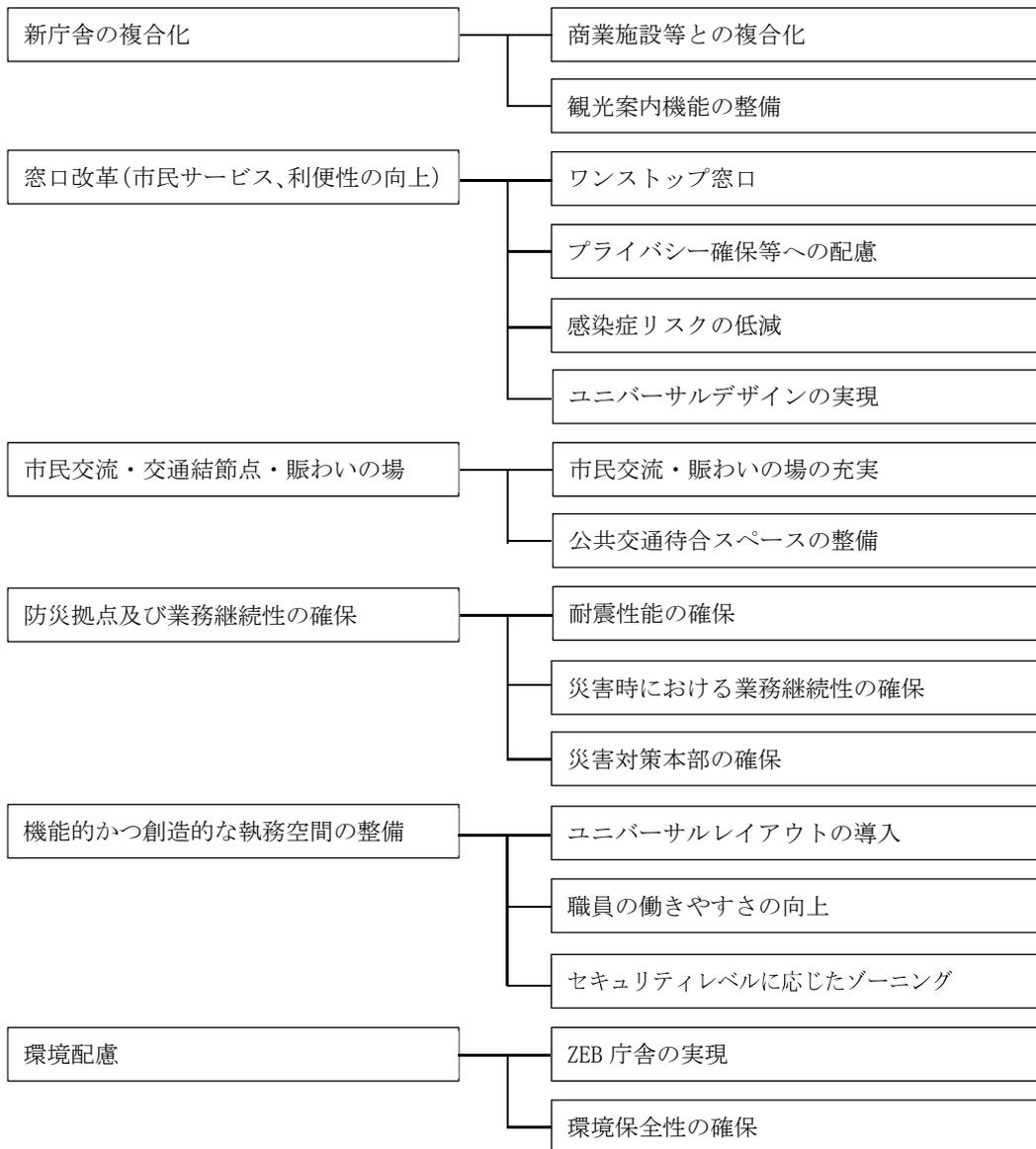
また、北側は市道東松本小林線、東側は近鉄御所線及市道御所 73 号線、西側は市道御所 70 号線に接道している。

事業用地及びその周辺の現況については、「別紙 1：事業用地現況図」を参照する。

### 2 複合施設の整備計画

#### (1) 整備方針

近鉄御所駅に隣接して、新庁舎と生活維持施設を複合化して整備することにより、駅周辺の利便性の維持・向上を図るとともに、交通結節点として、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とする。



図：複合施設の整備方針

## (2) 導入機能及び規模

事業用地には、市役所棟及び交流棟によって構成される一体的な複合施設の整備を予定しており、次に示す機能配置を想定している。

市役所棟は、事業用地南側にゾーニングする。

市役所棟において、来訪者が多く訪れる窓口系の執務室エリアは、1階及び2階に集約して配置し、事業や業務系の執務室エリアは、3階及び4階に集約して配置する。

なお、大規模災害等における防災拠点となる災害対策本部及び、市長室・副市長室等の特別職エリアは、各部署との連携を考慮し、迅速な意思決定を図るため、中間階となる3階に配置する。

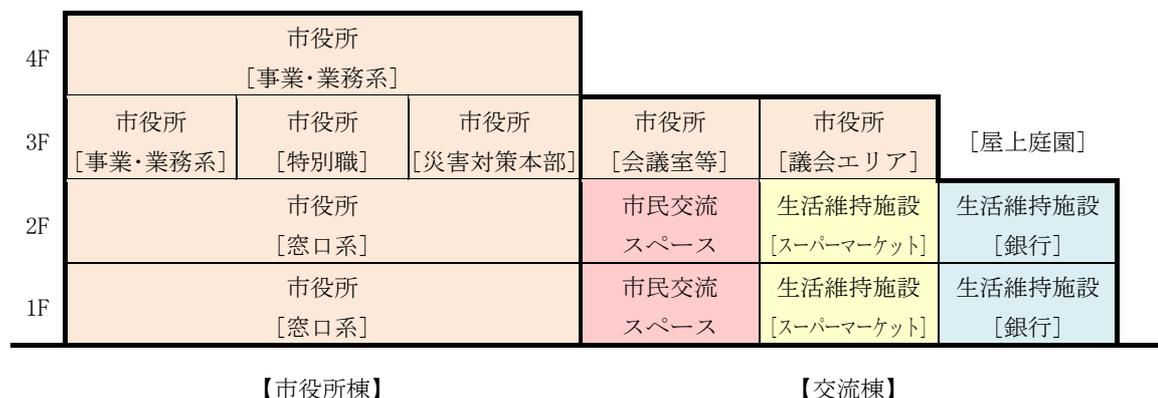
交流棟は、事業用地北側にゾーニングし、1階及び2階に市民交流スペース及び生活維持施設（スーパーマーケット及び銀行）を配置し、3階に議会エリア及び市役所機能の一部、屋上庭園を複合的に配置する。

それぞれのエリアや諸室は、適切な管理区分が可能となるように配慮する。

市民交流スペースは、市民活動の発表及び展示の場、市民交流の場、周辺公共交通の待合の場、市役所の期日前投票や罹災証明発行等の特設会場の場等として多目的な利用を行うとともに、市役所と生活維持施設をつなぐ役割を担うものとする。

表：複合施設の面積及び階数（想定）

名称	面積	階数
複合施設	約 12,800 m <sup>2</sup>	地上 4 階建て
市役所棟	約 4,700 m <sup>2</sup>	地上 4 階建て
交流棟	約 8,100 m <sup>2</sup>	地上 3 階建て



図：複合施設の断面イメージ（想定）

### 3 事業計画

#### (1) 事業区分

複合施設の整備及び維持管理運営の主体は御所市であるが、生活維持施設（スーパーマーケット及び銀行）は、各施設の運営事業者（生活維持施設運営者）が運営する。

市は、生活維持施設運営者を誘致し、複合施設の一部を貸し付ける。生活維持施設については、建物躯体の整備及び管理運営の主体は市となり、店舗内装の整備及び管理運営の主体は生活維持施設運営者とする。これを「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）と称する。

市は、建物躯体の整備及び管理運営に係る事業を、PFI 法に基づく PFI 手法により実施し、別途の民間事業者（PFI 事業者）に一連の業務を包括発注する。これを「近鉄御所駅西側複合施設整備事業」（以下、PFI 事業）と称する。

市は、生活維持施設運営者及び PFI 事業者と連携し、本事業と PFI 事業を、一体的な事業として実施する。

表：複合施設の事業区分

複合施設機能区分		整備 の主体	維持管理・運営 の主体	事業区分
市役所		市	市	近鉄御所駅西側複合施設 整備事業 (PFI 事業)
市民交流スペース				
生活維持施設	建物躯体	生活維持施設 運営者	生活維持施設 運営者	近鉄御所駅西側複合施設 生活維持施設運営事業 (本事業)
	店舗内装			

#### (2) 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。

生活維持施設（スーパーマーケット）の配置は、交流棟の 1 階及び 2 階とし、概ね、「別紙 2：複合施設ゾーニングイメージ」に示す位置や形状を予定するが、PFI 事業者による複合施設の提案に伴い、変更される場合がある。

なお、生活維持施設運営者は、市が貸し付けた部分の中に、従業員専用の便所や給湯室等を整備するものとする。

生活維持施設（スーパーマーケット）の専有面積は、1 階 650 坪 (2,145 m<sup>2</sup>)、2 階 520 坪 (1,716 m<sup>2</sup>) を予定するが、PFI 事業者による複合施設の提案に伴い、3%以内で前後するものとする。

なお、次の事項に該当するような、公共性・公益性に反する事業は提案できない。

- ・市役所の公共性や公益性を損なう恐れがあるもの。
- ・特定の個人や企業の活動を支援するなど、行政の中立性を阻害するもの。

### (3) 生活維持施設運営者の役割

市が貸し付けた部分についての店舗内装の設計、施工、維持管理、運営は全て、生活維持施設運営者が自ら実施する。

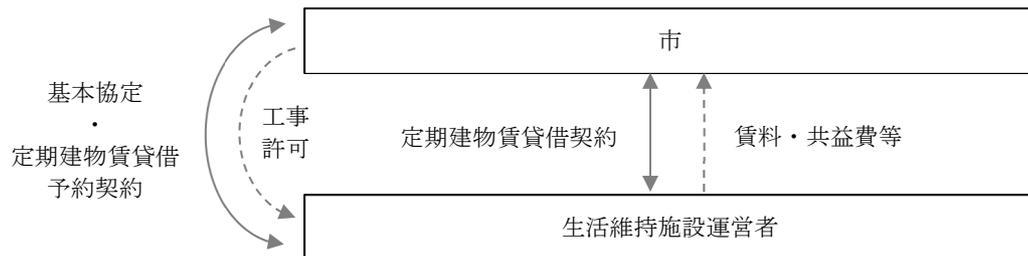
表：生活維持施設運営者の役割

施設区分		設計	施工	維持管理	運営
生活維持施設	建物躯体	市が実施 【近鉄御所駅西側複合施設整備事業（PFI 事業）】			
	店舗内装	生活維持施設運営者が実施 【近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業（本事業）】			

### (4) 事業手法

市を賃貸人、生活維持施設運営者を賃借人として、定期建物賃貸借契約を締結する。賃貸借期間中、生活維持施設運営者は市に、賃料及び共益費等を支払う。なお、定期賃貸借契約先立ち、基本協定及び定期建物賃貸借予約契約を締結する。

生活維持施設の店舗内装の工事は、複合施設の建物躯体の工事と並行して実施する。そのため、賃貸借契約の開始に先行する建物躯体の工事期間中、市（PFI 事業者）は生活維持施設運営者に店舗内装工事を許可する。

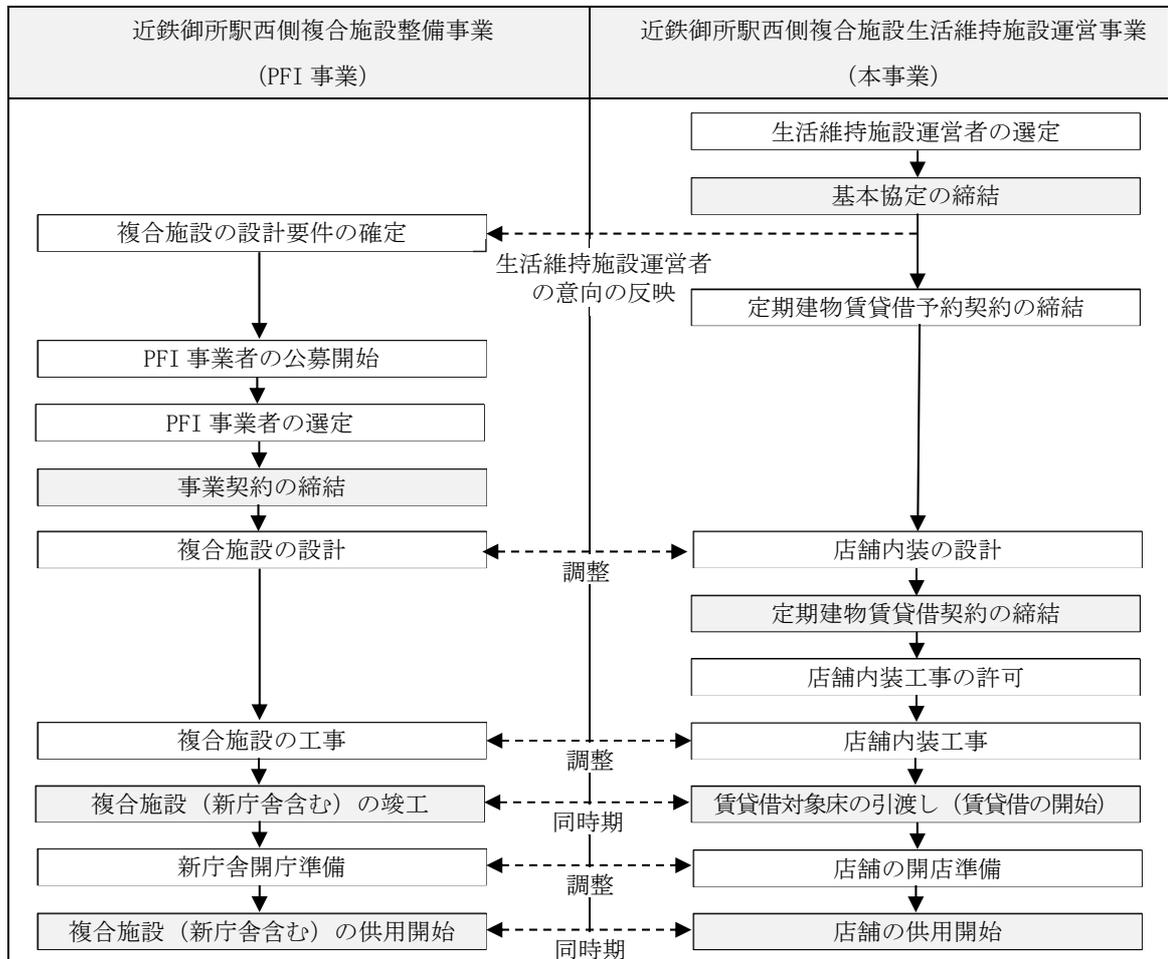


図：市と生活維持施設運営者との関係

(5) 生活維持施設運営者の選定・契約の手順

PFI 事業者による建物躯体の工事と、生活維持施設運営者による店舗内装の工事の調整業務は、PFI 事業の事業範囲に含めるものとする。

PFI 事業者による複合施設の設計にあたっては、生活維持施設運営者の意向を反映させる必要があるため、PFI 事業者の選定に先行して、生活維持施設運営者の選定を行う。



図：PFI 事業者と生活維持施設運営者の選定・契約の手順

(6) 事業スケジュール

複合施設（生活維持施設含む）の供用開始は、令和13年5月頃を予定している。

事業区分	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
近鉄御所駅 西側複合施設 生活維持施設 運営事業 (本事業)	 事業者選定・ 基本協定締結	 事業者条件協議・ 賃貸借予約契約締結	 設計協議	 内装設計	 定期建物 賃貸借契約締結	 内装工事	 貸借開始	 開店準備
近鉄御所駅 西側複合施設 整備事業 (PFI事業)		 事業者選定・ PFI事業契約締結	 基本設計	 実施設計	 地業・基礎 ・躯体工事	 仕上・設備 ・外構工事	 開庁準備	

※現時点での予定スケジュールであり、変更する可能性もある。

図：事業スケジュール

### 第3 賃貸借条件

#### 1 基本条件

##### (1) 契約条件

借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約

※貸主：市 借主：生活維持施設運営者

##### (2) 契約期間

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)

#### 2 賃料・保証金等

##### (1) 基準賃料・共益費

基準賃料	<p>月額 1,887 円/㎡ (6,238 円/坪) (消費税別)</p> <p>※2024年10月時点の物価水準での金額とする。</p> <p>※基本協定締結までの建設費の上昇等の状況を勘案し調整する。建設物価調査会が公表する「<u>建設物価指数</u>」(事務所S/工事原価/大阪)の過去12ヶ月平均値を指標値として補正する。</p> <p>計算例：2025年6月時点の指標値を使用して補正する場合</p> <p>月額家賃 (基本協定締結時)</p> $= 1,887 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{2025年6月時点の指標値}}{\text{2024年10月時点の指標値}}$ <p>※基本協定締結以降、貸付開始時及びその後3年毎に協議により改定する。改定は日本銀行「<u>企業向けサービス価格指数</u>」(店舗賃貸)の過去12ヶ月平均値を指標値として補正する。</p> <p>月額家賃 (改定後)</p> $= \text{月額家賃 (基本協定締結時)} \times \frac{\text{改定時点の直近の指標値}}{\text{2025年6月時点の指標値}}$ <p>※賃料起算日：賃貸借対象床の引渡日</p> <p>※賃料の特例：賃貸借対象床の引渡日～生活維持施設共用開始の間は月額賃料を2分の1に減額する。</p>
共益費	<p>賃料の10%相当額</p> <p>※賃料改定時は連動して変更する。</p>

## (2) 保証金

保証金	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 賃貸借予約契約締結日～賃貸借契約締結日 基本協定締結時点に定めた賃料（共益費除く）の12ヶ月分とする。</li><li>・ 賃貸借契約締結日～令和33年3月31日 工事区分に基づく原状回復費の見積額を目途として協議し定める金額とする。ただし、基本協定締結時点に定めた賃料（共益費除く）の12ヶ月分を上限とする。</li></ul>
-----	---

## (3) その他の経費負担

内装監理費	内装工事の実施にあたり、賃貸人側に生じる費用は、賃借人の負担とする。 【以下例】 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 工事区分、設計条件、施工スケジュールの調整</li><li>・ 上記に関連する設計図書、施工計画・内容の確認</li><li>・ 工事業者の指導（上記に関連するもの）</li></ul> ※具体的には賃貸借予約契約において定める。
現場協力金	内装工事の実施にあたり、賃貸人側に生じる費用は、賃借人の負担とする。 【以下例】 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 工事現場への業者の出入・搬入搬出の調整</li><li>・ 工事業者の指導（工事の安全に係るもの）</li><li>・ 工事中の光熱費用</li><li>・ 工事に必要な養生・仮設トイレの設置費用</li></ul> ※具体的には賃貸借契約において定める。
駐車場使用料	複合施設利用者に対して、2時間までの使用料は無料とし、2時間を超える使用料は、利用者が負担する。 ※ただし、このような運用とする場合、条例の制定または改定が必要となる見込みのため、あくまで現時点での想定条件とする。 ※具体的には賃貸借契約において定める。
個別経費	生活維持施設（スーパーマーケット）の管理運営に応じて生じる個別経費は、賃借人の負担とする。 【以下例】 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 水道光熱費</li><li>・ ごみ処理費用</li><li>・ その他保険、電話・インターネット回線、セキュリティ等</li></ul> ※具体的には賃貸借契約において定める。

### 3 解約・再契約

#### (1) 解約禁止

貸貸人からの解約	<p>事業期間を通じて解約を禁止</p> <p>※ただし地方自治法第 238 条の 5 第 4 項の定めに基づく場合を除く</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。</p> </div> <p>この場合、賃借人は貸貸人に補償を求めることはできる。</p>
賃借人からの解約	<p>以下の期間、解約を禁止</p> <p>解約禁止期間の開始日：賃貸借予約契約の締結の締結日</p> <p>解約禁止期間の終了日：令和 33 年 3 月 31 日</p> <p>※ただし、違約金の支払いをもって解約可とする</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸借予約契約締結日～賃貸借契約締結日 保証金の 1/4 相当</li> <li>・ 賃貸借契約締結日 ～供用開始 5 年経過 保証金の満額相当</li> <li>・ 供用開始 5 年経過 ～供用開始 10 年経過 保証金の 1/2 相当</li> <li>・ 供用開始 10 年経過 ～令和 33 年 3 月 31 日 保証金の 1/4 相当</li> </ul>

#### (2) 再契約

契約期間の満了までに、再契約の有無を協議する機会を設ける。  
 具体的には、賃貸借予約契約において定める。

### 4 工事区分等

#### (1) 工事区分

工事区分は、以下の考え方及び「別紙 3：工事区分表（例）」を基準に協議のうえ、具体的には、賃貸借契約において決定する。

A 工事	<p>貸貸人が設計・施工をする工事であり、主に外構、建物の躯体、外装、主要な設備（一次側）、防災設備、基本内装等をさす。貸貸人が費用を負担する。</p>
B 工事	<p>主に A 工事の変更工事等をさす。貸貸人が設計・施工するが、費用は原則賃借人の負担となる。</p> <p>その方法としては、B 工事の設計・施工は、貸貸人の指定する業者（PFI 事業者を想定）に委託・発注するものとする。</p>
C 工事	<p>賃借人が設計・施工する内装工事等をさす。賃借人が設計・施工し、賃借人が費用負担する工事である。</p> <p>ただし、あらかじめ、貸貸人にその設計書類を提出し、貸貸人の承認を得ることが必要となる。</p>

## (2) 修繕費の分担

修繕費の分担は、以下の考え方を基準に協議のうえ、決定する。

- ・ 賃貸人が所有する財産に必要な修繕は、賃貸人の費用負担により、賃貸人が実施する。
- ・ 貸室内に賃借人が設置した内装、設備等（B 工事含む）についての修繕、保守は、賃借人の費用負担で賃借人が行う。
- ・ 上記に関わらず、賃貸人または賃借人の責に帰すべき事由で発生する修繕は、原因者が費用を負担する。

## (3) 原状回復条件

賃借人が退去する場合、賃借人の費用負担により、建物を原状に回復するものとする。原状回復の対象は、B 工事と C 工事とする。

## 第4 その他の条件

### 1 PFI 事業に係る民間事業者公募資料作成支援

生活維持施設運営者は、市と協議のうえ、自らの運営内容を実現するための生活維持施設（スーパーマーケット）に関する基本要件を具体化し、市による PFI 事業に係る民間事業者公募資料の作成を支援する。

### 2 大規模小売店舗立地法に関する手続の協力等

大規模小売店舗立地法に係る申請は御所市が行う。

生活維持施設運営者は、市（PFI 事業者）が行う事前協議への参加、大規模小売店舗立地法に関する調査の実施、届出書作成の支援等、手続の協力等を行うものとする。

なお、大規模小売店舗立地法によるものを除き、法令で定める諸官庁への申請・届出等は、生活維持施設運営者が自ら行うものとする。

### 3 店舗内装の設計・施工条件

本書「第2.3.(4) 事業手法」及び「第2.3.(5) 生活維持施設運営者の選定・契約の手順」に示すとおり、生活維持施設の店舗内装の工事は、賃貸借対象床の引渡し（賃貸借の開始）より前に、市による許可に基づき、複合施設の建物躯体の工事と並行して実施する。

生活維持施設運営者による施工にあたっては、以下を条件とする。

- ・PFI 事業で建設予定の建物は、市が定める要求水準書に準じて、PFI 事業者が設計を行う。特に、外壁、共用部との間の区画壁、看板設置については、市の基準に従うものとする。
- ・市は複合施設について、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による省エネルギー評価において、ZEB-Oriented の認証を取得する予定である。生活維持施設運営者は、ZEB 水準達成に向けて、省エネ機器を採用するなど、BC 工事の協力を行うものとする。
- ・建物躯体工事の設計監理費は市が負担し、店舗内装工事の設計監理費は生活維持施設運営者の負担となる。
- ・店舗内装工事に対する内装監理は、市より PFI 事業者にも業務を委託する。内装監理の費用について、生活維持施設運営者は、応分の負担をする。
- ・店舗内装工事の実施においては、PFI 事業者の指導に従うほか、現場管理において必要な協力を得るものとする。その協力の範囲は、市、PFI 事業者、生活維持施設運営者による協議により定める。また、店舗内装工事に実施にあたり PFI 事業者に発生する費用は、生活維持施設運営者が負担するものとする。

## **4 適正管理に向けた協議等**

### **(1) 来店者による共用施設利用**

本事業において、市と生活維持施設運営者は、来店者による適正な複合施設の共用施設の利用方法について協議する。

生活維持施設運営者は、来店者に対し、共用施設の適正な利用を誘導するよう努めるものとする。

### **(2) 適正管理に向けた協力**

市と生活維持施設運営者は、それぞれ所管する施設の適正管理にあたり、契約期間を通じて相互に協力するものとする。

## **5 災害協定の締結（予定）**

市は、生活維持施設運営者との間に、賃貸借契約とは別途に、災害協定の締結を求める予定である。生活維持施設運営者は、災害協定の締結に向けて協力するものとする。

## **6 地域貢献活動**

複合施設は、市役所機能を核としながら、商業施設等と複合化することで、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施設をめざしている。

生活維持施設運営者は、生活維持施設の運営に関連する地域貢献に資する活動を、御所市に適宜提案することを努める。

また、御所市が地域貢献に資する活動について協議を求める場合は、協議に応じ、その実現に向け協力するものとする。

## **7 事業環境の急激な変化が生じた場合の措置**

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、主要な事業条件の変更を協議できるものとする。