

# 葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業

## 募集要項

（令和 7 年 8 月 8 日版）

令和 7 年 7 月

葛城市

# — 目 次 —

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| はじめに.....                                    | 1         |
| <b>1. 事業内容.....</b>                          | <b>2</b>  |
| 1.1. 事業名.....                                | 2         |
| 1.2. 本プロポーザルの対象.....                         | 2         |
| 1.3. 事業期間.....                               | 2         |
| 1.4. 事業スケジュール.....                           | 2         |
| 1.5. 計画地の概要.....                             | 3         |
| <b>2. 事業の実施条件.....</b>                       | <b>5</b>  |
| 2.1. 計画地の使用条件等.....                          | 5         |
| 2.2. 法令の遵守.....                              | 8         |
| 2.3. 整備施設の条件.....                            | 8         |
| 2.3.1. 民間施設.....                             | 8         |
| 2.3.2. 市の駐車場.....                            | 9         |
| 2.4. 市の駐車場の維持管理.....                         | 10        |
| 2.5. 既存施設の解体.....                            | 10        |
| 2.6. 市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体に係る業務の進め方..... | 11        |
| 2.7. その他の資料.....                             | 12        |
| 2.8. 事業者の収入及び負担.....                         | 12        |
| <b>3. 参加資格要件等.....</b>                       | <b>14</b> |
| 3.1. 応募者の構成.....                             | 14        |
| 3.2. 参加資格要件.....                             | 14        |
| 3.3. 葛城市競争入札参加資格を有さない者の参加.....               | 15        |
| <b>4. 応募方法等.....</b>                         | <b>16</b> |
| 4.1. 事業者選定スケジュール.....                        | 16        |
| 4.2. 募集要項等の公表.....                           | 16        |
| 4.3. 募集要項等に関する質問受付及び回答.....                  | 16        |
| 4.4. 事業参加申込書の提出.....                         | 17        |
| 4.5. 募集要項等に関する質問受付及び回答（第2回）.....             | 17        |
| 4.6. 事業提案書の提出.....                           | 18        |
| 4.7. その他.....                                | 18        |
| 4.7.1. 現地見学.....                             | 18        |
| 4.7.2. 資料の貸与.....                            | 18        |
| 4.8. 応募にあたっての留意事項.....                       | 18        |
| <b>5. 優先交渉権者選定方法.....</b>                    | <b>20</b> |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 5.1. 審査委員会の設置.....        | 20        |
| 5.2. 審査内容.....            | 20        |
| 5.2.1. 資格審査.....          | 20        |
| 5.2.2. 提案審査.....          | 20        |
| 5.2.3. ヒアリング.....         | 20        |
| 5.3. 優先交渉権者の決定.....       | 20        |
| 5.4. 選定結果の通知・公表.....      | 20        |
| 5.5. 失格事項.....            | 20        |
| <b>6. 契約の締結.....</b>      | <b>22</b> |
| 6.1. 基本協定の締結.....         | 22        |
| 6.2. 事業用定期借地権設定契約の締結..... | 22        |
| 6.3. 建設工事請負契約の締結.....     | 22        |
| 6.4. プロポーザル主催者及び事務局.....  | 22        |

---

## はじめに

葛城市（以下「市」という。）では、當麻庁舎周辺エリアに、誰もが気軽に立ち寄れる地域の活動拠点を創出することを目的として、新たなシンボルとなる葛城市（仮称）當麻複合施設（以下「複合施設」という。）の整備を進めている。

複合施設は、當麻文化会館を全面改修し、當麻文化会館、當麻図書館及び當麻庁舎の機能を集約した施設として、令和８年度の供用開始を予定している。

市では、複合施設の整備により生じる、旧當麻庁舎跡地（解体済み）と當麻図書館及び現當麻庁舎跡地（今後解体予定）に、複合施設及び農村広場利用者に必要な駐車場や防球フェンス等の整備に加え、複合施設と共に地域の価値を創造する民間施設を誘致するため、「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する。

本事業では、民間事業者のノウハウや創意工夫を活用した官民連携手法を採用し、学習・文化・子育て・まちづくりを中心とした、市民活動の拠点エリアに相応しい民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、応募者に「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）を交付するものである。

応募者は、募集要項の内容を十分に理解した上で、応募に必要な書類を提出していただきたい。

## 1. 事業内容

### 1.1. 事業名

葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業

### 1.2. 本プロポーザルの対象

本事業は、市有地及び隣接する論地池敷地（以下「民有地」という。）である計画地において、市及び民有地所有者（長尾水利組合）と基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結し、以下に示す業務を行う事業者を市が公募するものである。

なお、以下の②～④の業務については、当該工事に係る予算の可決・成立設計完了後に市、事業者及び事業者が市の承諾を得て指定した建設企業との間で、建設工事請負契約を締結する。

- ①計画地における民間施設の整備・運営業務
- ②計画地における既存施設の解体業務
- ③計画地における市の駐車場の整備業務
- ④農村広場における市の駐車場及び防球フェンス等の整備業務
- ⑤計画地における市の駐車場の維持管理業務

### 1.3. 事業期間

事業期間（事業者の業務期間）は、基本協定締結後から計画地の事業用定期借地権設定契約の終了までとする。基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容（案）は、基本協定書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）に示すとおり。

### 1.4. 事業スケジュール

事業スケジュールを表 1-1 に示す。

既存施設の解体、民間施設及び市の駐車場・防球フェンス等の整備時期は、事業者の提案に委ねるが、民間施設及び市の駐車場ができる限り早期に開業できる計画とすること。

なお、令和8年度下半期（予定）の複合施設開業までは、市が計画地内の既存施設を使用しているため、既存施設を解体することはできない。

表 1-1 事業スケジュール

| 時期             | 事項                                                                        |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 令和7年7月～令和7年10月 | ・ 事業者公募<br>・ 事業者による提案<br>・ 優先交渉権者の決定                                      |
| 令和7年11月        | ・ 基本協定の締結<br>※ 定期借地権設定契約は、市・優先交渉権者により事業の内容について協議の上、市の駐車場の範囲が決定した段階で速やかに締結 |
| 令和9年4月（予定）以降   | ・ 既存施設解体工事着手（複合施設開業以降）                                                    |

## 1.5. 計画地の概要

計画地の概要を表 1-2 に、位置図を図 1-1 に示す。

事業者は、計画地を民間施設と市の駐車場として利用すること。市の駐車場の範囲以外は、すべて民間施設の範囲とするが、それぞれの範囲は事業者の提案に委ねる。

ただし、市の駐車場の範囲は、市有地内とすること。

表 1-2 計画地の概要

|               |          |                                                                                                                      |
|---------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地           |          | 奈良県葛城市竹内長尾 89-1 他                                                                                                    |
| 敷地面積          |          | 12,015.0 m <sup>2</sup><br>市有地：9,645.3 m <sup>2</sup><br>民有地：2,369.7 m <sup>2</sup>                                  |
| 都市計画<br>による制限 | 区域区分     | 都市計画区域、市街化区域                                                                                                         |
|               | 用途地域     | 第一種住居地域                                                                                                              |
|               | 建ぺい率     | 60%                                                                                                                  |
|               | 容積率      | 200%                                                                                                                 |
|               | 日影規制     | 5～10m：4 時間、10m 以上：2.5 時間                                                                                             |
|               | 防火・準防火地域 | 準防火地域                                                                                                                |
|               | 高度地区     | 15m 高度地区                                                                                                             |
| 駐車場・駐輪場附置義務   |          | なし                                                                                                                   |
| 景観計画の適用       |          | 一般区域                                                                                                                 |
| 屋外広告物禁止地区等    |          | 許可地域                                                                                                                 |
| 埋蔵文化財包蔵地指定    |          | 竹内遺跡                                                                                                                 |
| 周辺道路          |          | 計画地東側：市道（幅員 5.3～6.2m）<br>計画地西側：市道（幅員 6.2～9.5m）<br>計画地南側：国道 166 号（幅員 11.4～13.6m）<br>計画地北側：市道（幅員 2.4m）<br>※車両出入口は、原則西側 |
| インフラ<br>条件    | 電気       | 計画地周辺に架空電線（関西電力）                                                                                                     |
|               | ガス       | 計画地周辺にガス管敷設（大和ガス）                                                                                                    |
|               | 上水道      | 計画地周辺に水道管敷設                                                                                                          |
|               | 下水道      | 計画地周辺に下水道管敷設                                                                                                         |
| その他           |          | 都市機能誘導区域（葛城市立地適正化計画）<br>建築基準法 22 条地域                                                                                 |



## 2. 事業の実施条件

### 2.1. 計画地の使用条件等

- ① 計画地の賃貸条件は、表 2-1 のとおりとする。

表 2-1 計画地の賃貸条件

| 項目         |     | 内容                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 契約形態       |     | 借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権設定契約                                                                                                                                                                                                                               |
| 賃貸範囲       |     | 計画地から事業者が提案する市の駐車場の範囲を除いた範囲                                                                                                                                                                                                                               |
| 年間賃貸料      | 市有地 | 賃貸範囲に応じて、以下の単位に賃貸面積を乗じた額以上で事業者が提案した額<br>A : 1,470 円/㎡ (消費税及び地方消費税を含む)<br>B : 1,703 円/㎡ (消費税及び地方消費税を含む)<br>ただし、賃貸借期間の開始後、事業者が提案した額が当該年度における賃貸範囲の固定資産評価相当価格に 100 分の 5 を乗じた額に賃貸面積を乗じた額より下回った場合は、後者を年間賃貸料とする。<br>なお、上記の A,B は、令和 6 年度の固定資産見込評価額をもとにした年間賃料である。 |
|            | 民有地 | C : 1,500,000 円 (消費税及び地方消費税を含む) 以上で事業者が提案した額                                                                                                                                                                                                              |
|            |     | ※上記 A, B, C の範囲は、図 2-1 に示すとおり。                                                                                                                                                                                                                            |
| 賃貸借期間      |     | 20 年以上 30 年未満 (土地返還時の建築物等除却期間を含む) で事業者が提案した期間<br>ただし、市有地と民有地で賃貸借期間の開始時期が異なる場合であっても終了時期は市有地と民有地で同じとする。また、賃貸借期間の終了時期は年度末とすること。                                                                                                                              |
| 保証金        |     | 年間賃貸料と同額                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 共益費        |     | なし                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 土地引渡し時期    |     | 民間施設の建設工事着手日                                                                                                                                                                                                                                              |
| 賃貸借期間の開始時期 |     | 土地引渡し日                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 土地引渡し条件    |     | 現状引渡し                                                                                                                                                                                                                                                     |

- ② 事業者は、市の駐車場の範囲を除く計画地の全部を民間施設用地（賃貸範囲）として使用すること（一部の使用は認めない）。ただし、市の駐車場用地は、市有地内に配置し、民有地は必ず民間施設用地として使用すること。

- ③ 図 2-1 の A, B, C の区分は、市が想定する以下の区分であるが、民間施設と市の駐車場の A,B の範囲は、事業者の提案に委ねる。年間賃貸料は、事業者の提案による民間施設用地の範囲（面積）に応じて、上記①に基づき算出する。

A : 民間施設用地（市有地）

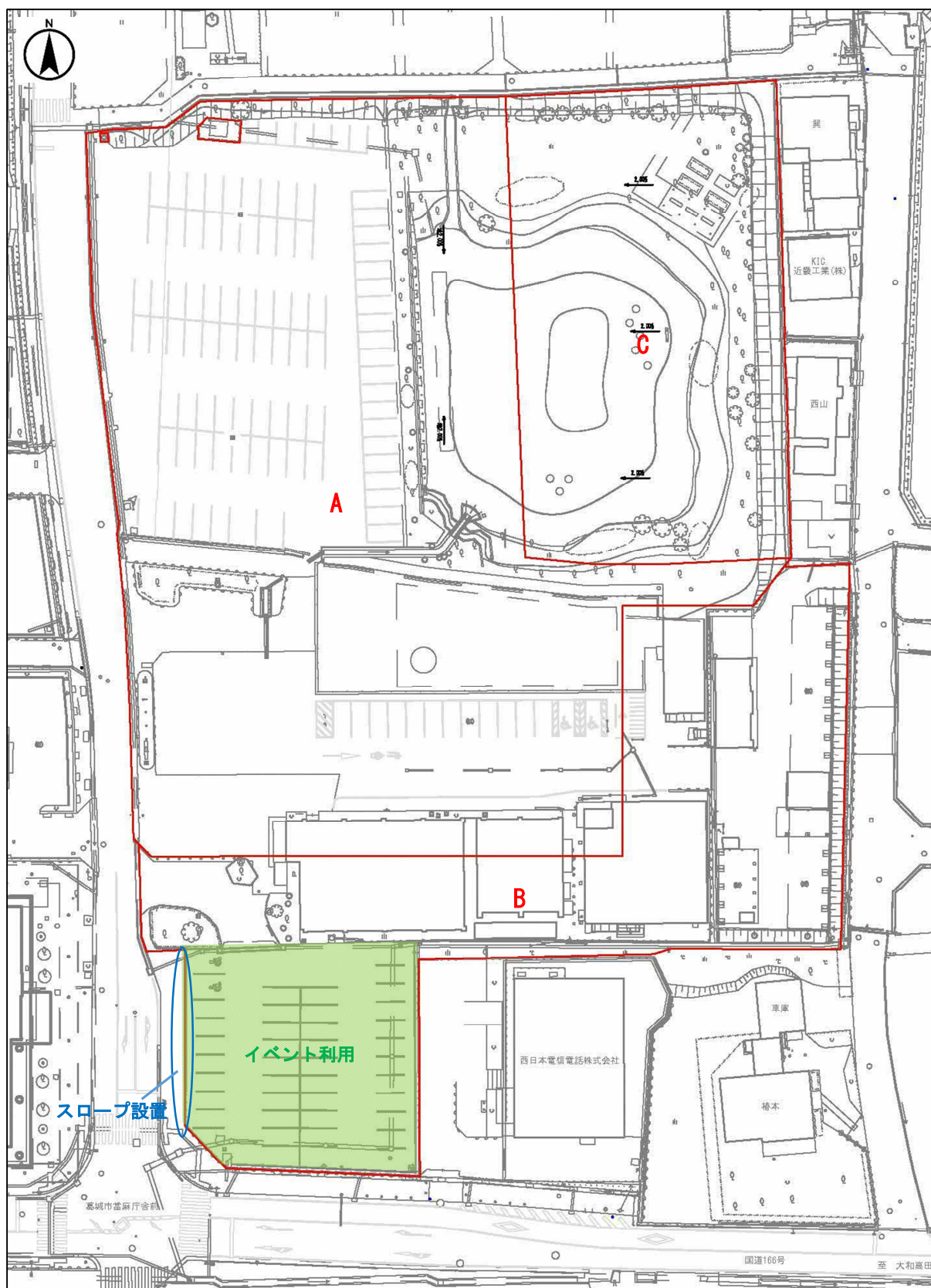
B : 市の駐車場用地（市有地）

C : 民間施設用地（民有地）

※C の範囲は、提案によらず、民間施設用地とすること。

- ④ 事業用定期借地権設定契約期間中、計画地は、提案内容に即した施設の運営に限定する。ただし、事業者は、市に対して、都度、運営内容の変更を提案することができ、市が承諾した場合は、運営内容を変更することができる。

- 
- ⑤ 提案内容によって計画地内にある池の埋め立てや開発許可に関連して土地造成その他の工事が必要な場合、事業者自らの負担により行うこと。
  - ⑥ 事業者は、基本協定締結後であれば、事業用定期借地権設定契約締結前であっても、市の承諾を得ることにより、測量や地質調査、設計、農村広場の工事等を行うことができる。
  - ⑦ 事業用定期借地権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。
  - ⑧ 事業用定期借地権設定契約の契約期間満了後は、更新は行わない。ただし、市、民有地所有者又は事業者が希望し、相手方が承諾した場合は、新たな契約を締結する。



| 範囲 | 区分  | 年間賃貸料の最低限度（消費税及び地方消費税を含む）  |
|----|-----|----------------------------|
| A  | 市有地 | 1,470 円/㎡×事業者が提案する民間施設用地面積 |
| B  | 市有地 | 1,703 円/㎡×事業者が提案する民間施設用地面積 |
| C  | 民有地 | 1,500,000 円                |

注) 図中の「スロープ設置」、「イベント利用」は、市の想定。詳細は 2.3.2. (1) に示す。

図 2-1 年間賃貸料の区分

## 2.2. 法令の遵守

事業の実施に関連する法令、条例等（施行令及び施行規則等を含む。以下同じ。）を遵守すること。また、法令、条例等は、最新版を適用すること。

特に本プロポーザルの提案に当たっては、表 2-2 に示す奈良県の関係機関に事前相談するなどして、実現性の高い提案とすること。

表 2-2 奈良県の窓口

| 項目                                           | 内容                           |       |
|----------------------------------------------|------------------------------|-------|
| 都市計画法関係（開発許可等）                               | 奈良県<br>県土マネジメント部<br>まちづくり推進局 | 建築安全課 |
| 特定都市河川浸水被害対策法、大和川流域における総合治水の推進に関する条例関係（調整池等） |                              | 河川整備課 |

## 2.3. 整備施設の条件

### 2.3.1. 民間施設

民間施設整備・運営内容は、以下に記載する条件に沿ったものとする。

- ① 地域のにぎわいや交流を創出する施設、複合施設との連携が図れる施設、コミュニティの活性化が図られる施設、地域の子どもたちが使いやすい施設などとする。市では、飲食提供施設や食料品・生活用品販売施設などを想定しているが、これに限らない。
- ② 市は民間施設における ATM の設置を期待しているため、設定の是非を検討すること。設置の提案がない場合であっても、失格とはしないが、事業者選定後も設置の可能性について、市と協議すること。
- ③ 民間施設用地は、解体・撤去せずに残置する既存施設や工作物、植栽等を含め、善良な管理者の注意義務をもって管理すること。
- ③ 外観や外構は、複合施設や市の歴史・風土、周辺環境に調和したデザインとすること。
- ④ 周辺住民に対して事業内容について十分な説明を行い、周辺住民の意見を尊重するとともに、周辺住民との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成すること。
- ⑥ 適切に駐車場を確保し、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
- ⑦ 騒音、振動、悪臭、光害、廃棄物処理、日照障害、電波障害など周辺の住環境に与える諸影響を勘案し、必要な近隣対応を実施すること。
- ⑧ 2.3.2. に示す市の駐車場は、民間施設の利用者や従業員などの営業用に使用しないこと。
- ⑨ 以下の該当する施設としないこと。
  - ・政治的又は宗教的活動の用に供するもの
  - ・風俗営業法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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業及びこれに類似する業に供するもの
  - ・青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用に供するもの
  - ・騒音や振動、悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想されるもの
  - ・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 5 号に規定する指定暴力団等の活動の用に供するもの

- 
- ・公序良俗に反し、又は反社会的な破壊のおそれがあるもの
  - ・居住の用に供するもの

### 2.3.2. 市の駐車場

市の駐車場は、以下のとおり、計画地と農村広場の2箇所とする。

なお、計画地及び農村広場における市の駐車場が完成するまでの工事期間中、事業者は、計画地内に仮設駐車場を設け、完成した市の駐車場と合わせて、絶えず複合施設利用者の駐車場を150台（農村広場の市の駐車場整備後は105台）以上確保すること。ただし、仮設駐車場の舗装の有無、新旧は問わない。

#### (1) 計画地

- ① 計画地内の市の駐車場は、地上平面駐車とし、複合施設利用者の利便性に配慮して、市有地内に配置すること。なお、市は、図2-1のBの範囲を想定している。
- ② 105台（普通乗用車85台、軽乗用車20台）以上で事業者が提案する駐車マスを整備すること。
- ③ 既存の舗装は打ち換えること。打ち換えにあたっては、耐久性、維持管理の容易性、ライフサイクルコストの縮減等にも配慮した舗装とすること。
- ④ 照明器具として、適宜自動点滅機を設置すること。なお、既存の照明器具を再利用することは認めない。
- ⑤ 市の駐車場の範囲の敷地境界に現状と同程度のフェンスを設置すること。現状のフェンスの再利用は認めない。なお、市の駐車場の範囲と民間施設用地の境界については、フェンスの設置を必須としないが、民間施設と複合施設の利用者の駐車場利用を適切に管理・運用できるように提案すること。
- ⑥ 市が想定する図2-1のBの範囲を市の駐車場とする場合であれば、西側擁壁に歩行者用のスロープを設置（図2-1参照）するなど、複合施設入口から駐車場に、最短でアクセスできるように配慮すること。
- ⑦ 駐車場のうち、100㎡程度を駐車場利用以外にイベント等で利用できるエリアとして計画すること。当該エリアは、カラー舗装等のイベント等での利用に配慮した舗装にするとともに、各種イベントやキッチンカー等のサービス提供に対応した屋外コンセントや給排水設備を整備すること。なお、市は、図2-1のBの南側を想定している。

#### (2) 農村広場（防球フェンス等を含む）

- ① 農村広場南側に、地上平面駐車場として、普通乗用車60台以上で事業者が提案する駐車マスを整備すること。
- ② 駐車場には舗装及び照明器具は要しないが、駐車マスをロープ等で区画すること。
- ③ 駐車場とグラウンドの境界となる駐車場北側には高さ12mの防球フェンスを、駐車場東側には高さ2mのフェンスを設置すること。あわせて農村広場東面に高さ12mの防球フェンスを設置すること。
- ④ 駐車場北側の防球フェンスの東端と駐車場東側のフェンスには、農村広場利用者及び農村広場トイレ棟に格納されているグラウンド整備車両の出入口を設けること。

- ⑤ 東側市道からの乗入口を幅員 **6.5m** に拡幅すること。
- ⑥ ①～⑤の整備にあたって支障となる既存の工作物等は撤去すること。
- ⑦ 市では、図 2-2 のような農村広場の整備をイメージしている。なお、市がイメージする防球フェンス等の詳細は、2.7. に示す資料を参照すること。

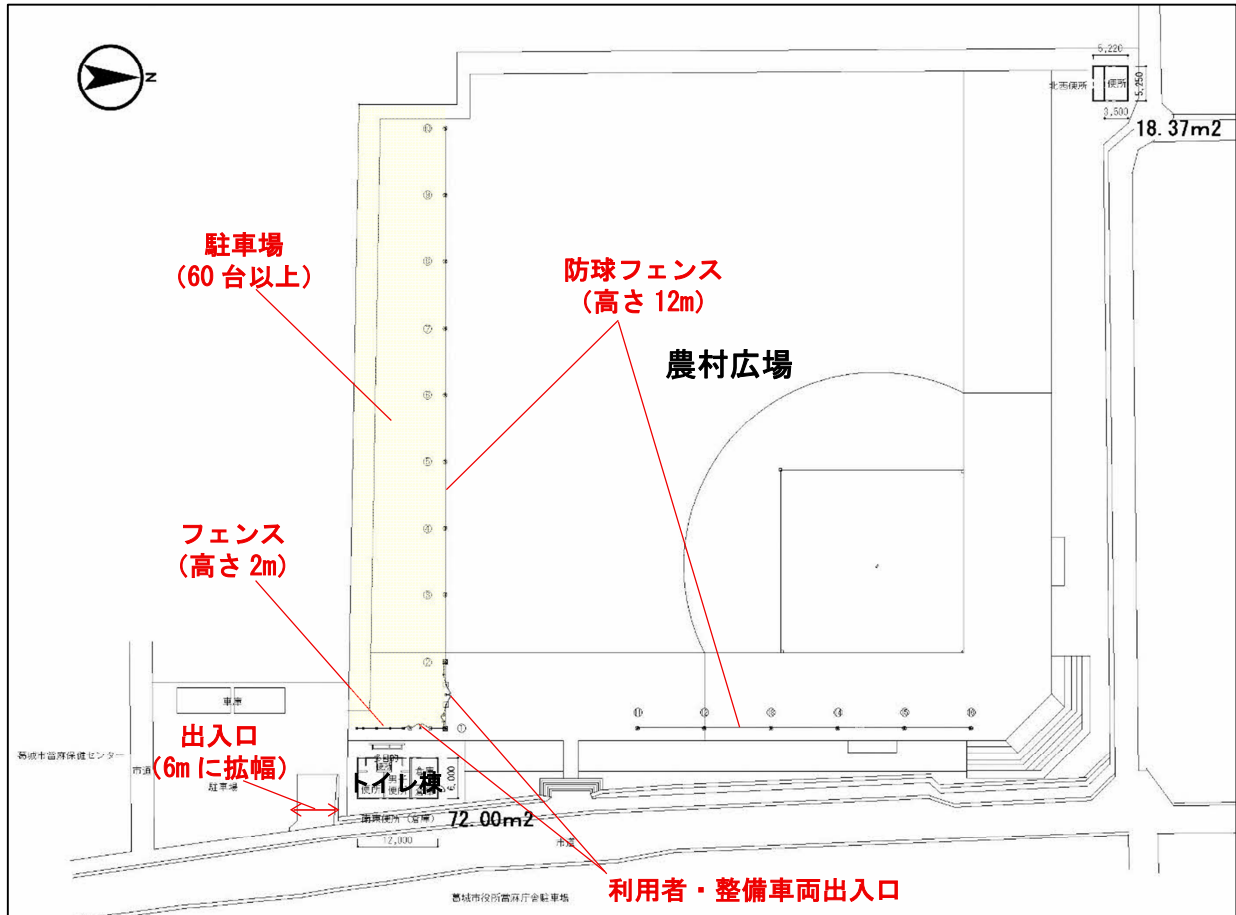


図 2-2 農村広場整備の市のイメージ

## 2.4. 市の駐車場の維持管理

事業者は、計画地内の市の駐車場（農村広場は含まない。）について、日常点検、清掃により、障害物、堆積物、ごみ等がなく、施設利用者が快適に利用できる状態を維持すること。

日常点検や清掃により、補修・修繕が必要な場合や不正使用を確認した場合は、市に連絡すること。

なお、計画地内の市の駐車場における補修・修繕、植栽の維持管理、不適正使用に対する調査・指導・撤去、農村広場の市の駐車場の維持管理は、市が実施する。

## 2.5. 既存施設の解体

計画地内の既存の建築物、工作物、植栽等は、すべて解体・撤去すること。解体・撤去にあたって、アスベスト含有建材が確認された場合、適切な処理方法により処分すること。

ただし、図 2-3 に示す電柱（計 6 か所）は原則として残置すること。電柱を撤去・移設する場合は、事業者が費用を負担すること。

図 2-3 に示す郵便ポスト及び自動販売機は、市が撤去・移設する。

なお、事業者の提案により、既存の建築物、工作物、植栽等の全部又は一部を解体せず、民間施設として利用することも可能とする。この場合、市は、解体しない既存の建築物、工作物、植栽等を事業者の無償で譲渡する。

なお、既存施設である當麻庁舎、當麻図書館、倉庫、車庫については、2.4. に示す資料を参照すること。

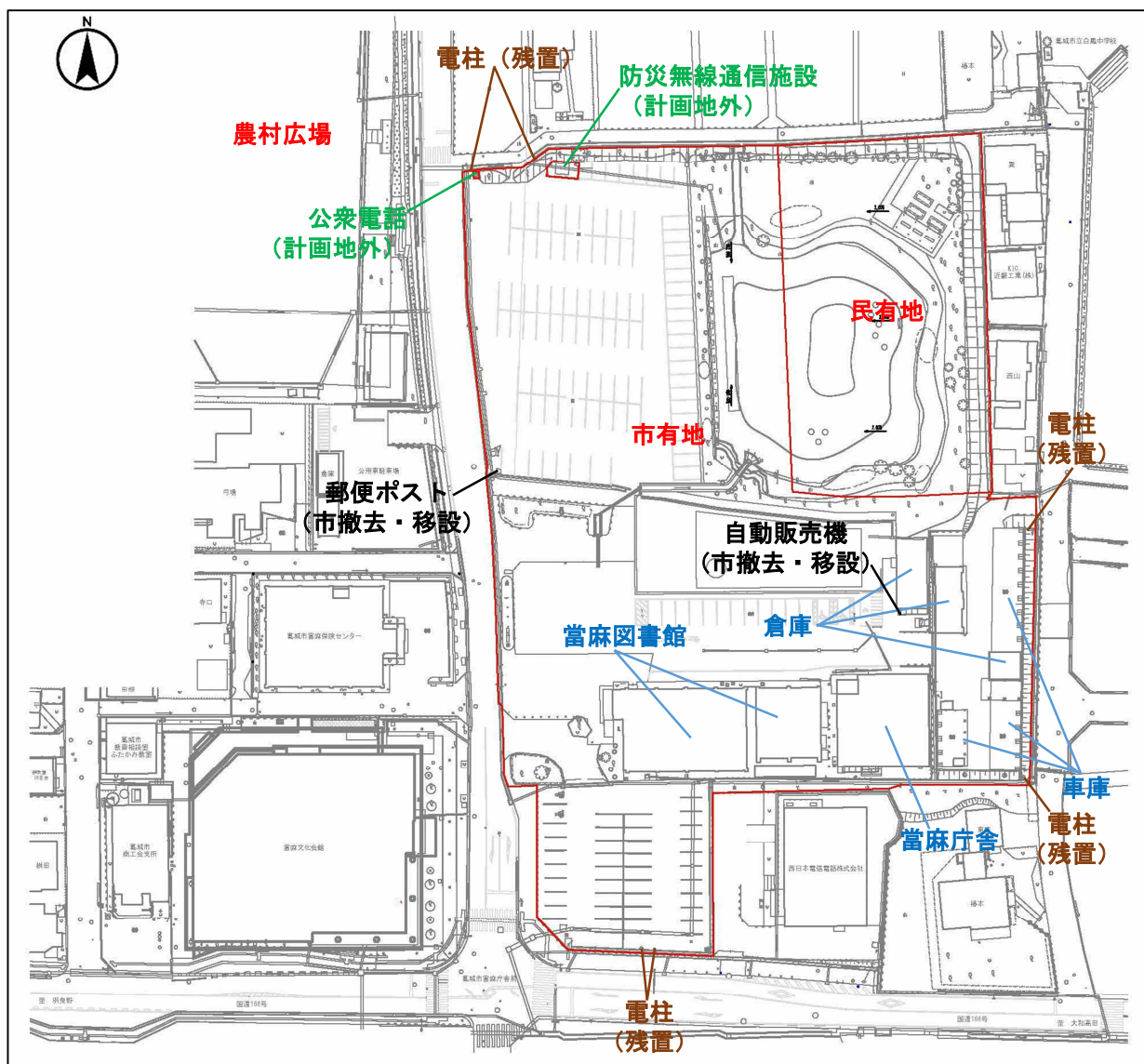


図 2-3 既存施設

## 2.6. 市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体に係る業務の進め方

事業者は、市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体にあたって、以下に留意して業務を実施すること。

- ① 設計完了後、設計図書を市に提出し、承諾を得ること。
- ② 市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体の着手前に施工計画書（工期、工事全体工程表及び各工程における施工方法についての計画を含む）及び週間工程表を市に提出すること。
- ③ 市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体の着手前に工事責任者を配置し、市に報告すること。

- 
- ④ 損害保険会社と工事に関する保険契約を締結すること。
  - ⑤ 市の求めに応じて、業務の進捗状況等について説明すること。
  - ⑥ 市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体が完了した場合、市による完了検査を受けること。
  - ⑦ ⑥の市による完了検査に合格した後、速やかに整備した市の駐車場・防球フェンス等を市に引き渡すこと。

## 2.7. その他の資料

市は、その他の参考資料として、以下を貸与する。

- ・計画地及び周辺部の測量結果
- ・図 1-1 等の CAD データ

※上記 CAD データには、市が想定する土地利用計画図も含む。事業者がこの土地利用計画図を利用することは認めるが、これにより事業者に損害等が生じて市は一切の責任を負わない。

- ・農村広場防球ネット等整備図（CAD データを含む）
- ・市有地内の CBR 調査結果及び民有地の池底の簡易貫入試験結果
- ・複合施設（現當麻文化会館）敷地内地質調査結果
- ・複合施設の想定利用者数
- ・令和 6 年度の農村広場の利用状況
- ・既存施設（當麻庁舎、當麻図書館、倉庫、車庫）に関する資料

## 2.8. 事業者の収入及び負担

### (1) 事業者の収入

- ① 民間施設の運営により得られる収入は、事業者の収入となる。
- ② 市は、事業者が実施する計画地及び農村広場における市の駐車場・防球ネット等の整備並びに既存施設の解体（アスベスト含有建材の処理費を含む）の対価として、149,380,000 円（消費税及び地方消費税を含む）を上限とした事業者の提案額を事業者が予め市の承諾を得て指定した建設企業に支払う。

### (2) 事業者の負担

- ① 事業者は、民間施設の設計（測量、地質調査等含む）及び事業用定期借地権設定契約のための公正証書作成費用、登記費用等を負担する。
  - ② 事業者は、市との事業用定期借地権設定契約に際し、市に保証金を納付し、賃貸借期間中は賃貸料を市に支払う。
  - ③ 事業者は、民間施設の整備・運営に要する費用（公租公課含む）を賃貸借期間に亘って負担する。
  - ④ 事業者は、原状回復のための民間施設の除却費用を負担する。なお、市や民有地所有者が指示した外構等は、原状回復を要しない。
  - ⑤ 事業者は、民間施設についてその他必要な費用を負担する。
  - ⑥ 事業者は、計画地及び農村広場における市の駐車場・防球ネット等の整備並びに既存施設
-

---

の解体のための費用を建設企業と連帯して負担する。

- ⑦ 事業者は、計画地内の市の駐車場の維持管理のための費用を負担する。

---

### 3. 参加資格要件等

#### 3.1. 応募者の構成

- ① 応募者は、単独の事業者（以下「単独応募者」という。）もしくは複数の事業者（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 単独応募者及び応募グループの構成員のいずれかが、市の駐車場を除く計画地すべてを市から賃借する者であること（複数の者で、賃借することは不可とする。ただし、複数の者が民間施設を所有することは可とする。）。
- ③ 応募グループは、計画地を市から賃借する者が応募手続きを行う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 応募グループは、事業参加申込書において代表構成員の名称を明らかにすること。
- ⑤ 応募グループは、事業提案書において、すべての構成員の名称を明らかにすること。
- ⑥ 応募グループの構成員について、代表構成員は事業参加申込書の受付日以降、その他の構成員は事業提案書の受付日以降、変更を原則認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
- ⑦ 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、「別紙 優秀提案者選定基準」にて示す）。
- ⑧ 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。

#### 3.2. 参加資格要件

応募者は、次の要件を満たすこと。

- ① 令和7年度において葛城市競争入札参加資格を有する事業者であること。  
ただし、上記資格を有さない事業者は、3.3. を参照すること。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第6号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- ③ 葛城市建設工事等請負契約に係る指名停止措置要領及び葛城市物品購入等の契約に係る指名停止措置要領に基づく指名停止を受けていないこと。
- ④ 地方自治法施行令（昭和22年政令第6号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者でないこと、及び該当する事実があった日から2年経過していない者であること。
- ⑤ 破産法（平成16年法律第75号）規定に基づく破産手続開始の申し立て、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し立て、又は民事再生法（平成11年法律第255号）に基づく再生手続開始の申し立てがなされている事業者でないこと。
- ⑥ 葛城市暴力団排除条例（平成23年条例第15号）第2条に規定する暴力団及び暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する者でないこと。
- ⑦ 納付すべき国税及び地方税の滞納がない者であること。

### 3.3. 葛城市競争入札参加資格を有さない者の参加

令和 7 年度において葛城市競争入札参加資格を有さない事業者が参加する場合は、以下のとおり追加資料を提出し、事前登録審査の結果、葛城市入札参加資格要件を満たし、名簿に登録されている者と同様の資格を有すると認められた場合、本プロポーザル及び本事業に限り参加することができる。

① 提出期限：令和 7 年 7 月 29 日（火）正午必着

② 提出書類：次に掲げる書類一式を 1 部提出すること。

| 提出資料一覧 |                                                                 |                                                                                                          |
|--------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | 様式集「様式 2-2 プロポーザル参加資格要件審査申請書」                                   |                                                                                                          |
| 2      | 許可登録（免許）証明書等（営業に関し法律上必要となる登録証明書等、写し可）                           |                                                                                                          |
| 3      | 営業所一覧表（様式集「様式 2-3 営業所一覧」若しくは左記様式の記載項目を満たすものであれば他でも可）            |                                                                                                          |
| 4      | 履歴事項全部証明書等（写し可）<br>法人「履歴事項全部証明書」（旧：商業登記簿謄本）<br>個人「事業証明書」及び「住民票」 |                                                                                                          |
| 5      | 納税証明書 完納証明書（写し可）                                                |                                                                                                          |
|        | 葛城市内業者の場合<br>※右記①と②を提出すること。                                     | ①消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明<br>※提出日前 3 か月以内発行のもの<br>※所管税務署にて発行<br>法人：納税証明書「その 3 の 3」<br>個人：納税証明書「その 3 の 2」 |
|        | 葛城市外業者の場合<br>※右記①を提出すること。                                       | ②市税の完納証明書<br>※提出日前 3 か月以内発行のもの<br>※葛城市税務課収納促進室にて発行                                                       |
| 6      | 印鑑証明書（写し可）※提出日前 3 か月以内発行のもの                                     |                                                                                                          |

※A4 ファイルにとじ、表紙・背表紙に商号等を必ず記載すること。

③ 参加資格要件の審査について

上記提出された書類を審査し、令和 7 年 8 月 1 日（金）に審査結果をメール又は電話で通知し、後日、「参加資格審査結果通知書」を送付する。

参加資格が認められた場合は、期限までに参加申込手続きを行うこと。

## 4. 応募方法等

### 4.1. 事業者選定スケジュール

| 日程    |           | 内容                                                                       |
|-------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 令和7年度 | 7月15日（火）  | 募集要項等の公表                                                                 |
|       | 7月31日（木）  | 募集要項等に関する質問の受付期限                                                         |
|       | 8月8日（金）   | 募集要項等に関する質問への回答期限                                                        |
|       | 8月20日（水）  | 事業参加申込書の受付期限                                                             |
|       | 9月30日（火）  | 事業提案書の受付期限                                                               |
|       | 10月15日（水） | ヒアリングの実施                                                                 |
|       | 10月22日（水） | 優先交渉権者の決定（選定結果の通知）                                                       |
|       | 11月上旬     | 基本協定書の締結<br>※ 定期借地権設定契約は、市・優先交渉権者により事業の内容について協議の上、市の駐車場の範囲が決定した段階で速やかに締結 |

### 4.2. 募集要項等の公表

募集要項等は、市のホームページにおいて公表する。

### 4.3. 募集要項等に関する質問受付及び回答

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。

#### (1) 質問受付期間

令和7年7月15日（火）～令和7年7月31日（木）午後5時必着

#### (2) 質問提出方法

質問を簡潔にまとめ、別冊の様式集「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、6.4. の事務局に提出すること（ファイル形式：Microsoft Excel）。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「当麻複合施設周辺エリア活用事業（質問） 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6.4. の事務局まで連絡し確認すること。

#### (3) 回答公表期限

令和7年8月8日（金）

#### (4) 回答公表方法

質問及び回答は、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おそれがあるものを除き、市のホームページへの掲載によって行う。なお、法人・企業名等は公表しないものとする。

---

#### 4.4. 事業参加申込書の提出

本事業に応募する意思のある者（応募グループの場合は代表構成員）は、別冊の様式集「様式 2-1 事業参加申込書」に記入し、受付場所に持参又は郵送すること。郵送の場合は、受け取りがわかる方法によるものとし、提出期限日必着とする。電子メール又は FAX による提出は認めない。

なお、期限までに参加資格審査申請書等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。

##### (1) 受付期間

令和 7 年 8 月 12 日（火）～令和 7 年 8 月 20 日（水）午後 5 時必着

葛城市職員の勤務時間、休暇等に関する条例（平成 16 年条例第 29 号）第 9 条に定める職員の休日（以下「休日」という。）を除く午前 9 時～午後 5 時

##### (2) 受付場所

受付場所は、6.4. の事務局とする。なお、提出日（郵送の場合は到着日）の前日までに、6.4. の事務局に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

##### (3) 応募辞退

事業参加申込書の提出以後、事業提案書の提出を辞退する場合は、別冊の様式集「様式 3 辞退届」を事業提案書の受付期限までに 6.4. の事務局に持参又は郵送（受け取りがわかる方法に限る）により提出すること。電子メール又は FAX による提出は受け付けない。

#### 募集要項等に関する質問受付及び回答（第 2 回）

事業参加申込書を提出した者のうち、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。

##### (4) 質問受付期間

令和 7 年 8 月 21 日（木）～令和 7 年 8 月 27 日（水）午後 5 時必着

##### (5) 質問提出方法

質問を簡潔にまとめ、別冊の様式集「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、6.4. の事務局に提出すること（ファイル形式：Microsoft Excel）。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「當麻複合施設周辺エリア活用事業（第 2 回質問） 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 6.4. の事務局まで連絡し確認すること。

##### (6) 回答公表期限

令和 7 年 9 月 3 日（水）

---

## **(7) 回答公表方法**

質問及び回答は、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おそれがあるものを除き、市のホームページへの掲載によって行う。なお、法人・企業名等は公表しないものとする。

### **4.5. 事業提案書の提出**

本事業に応募する者は、事業提案書を別冊の様式集に定めるところに従い作成の上、受付場所に持参又は郵送すること。郵送の場合は、受け取りがわかる方法に限るものとし、提出期限日必着とする。電子メール又はFAXによる提出は認めない。

#### **(1) 受付期間**

令和7年9月22日（月）～令和7年9月30日（月）

休日を除く午前9時～午後5時

#### **(2) 受付場所**

受付場所は、6.4. の事務局とする。なお、提出日（郵送の場合は到着日）の前日までに、6.4. の事務局に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

### **4.6. その他**

#### **4.6.1. 現地見学**

計画地は、自由に出入りできることから、現地見学は任意に実施すること。

ただし、自由に立ち入りできない既存施設（當麻庁舎や當麻図書館の自由に立ち入りできる場所を除く）を確認したい場合は、6.4. の事務局に連絡すること。事業参加申込書の提出期限である令和7年8月20日（水）の前日までで、日程調整の上、可能であれば、既存施設の現地見学を実施する。

#### **4.6.2. 資料の貸与**

2.7. に示す資料は、電子データにて貸与する。

貸与を希望する者は、令和7年8月20日（水）までに、6.4. の事務局に連絡すること。

### **4.7. 応募にあたっての留意事項**

#### **(1) 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、複数の事業提案書を提出することはできない。

#### **(2) 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。

#### **(3) 使用言語及び単位**

応募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。

#### **(4) 提出書類の取扱い・著作権等**

##### **a) 提出書類の変更等の禁止**

原則、事業参加申込書及び事業提案書の変更、差し替えもしくは再提出は認めない。

ただし、必要があるものとして市が認めた場合は、この限りではない。また、市が必要と認める場合、必要最小限の範囲で追加資料の提出を求める場合がある。

##### **b) 著作権・特許権等**

事業参加申込書及び事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、事業参加申込書及び事業提案書について、優先交渉権者の選定・公表・その他市が必要と認めるときには、市はこれを使用できるものとする。応募者は、事業参加申込書及び事業提案書の提出をもって当該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、事業参加申込書及び事業提案書については返却しないものとする。

##### **c) 情報公開**

提出された事業参加申込書及び事業提案書については、「葛城市情報公開条例」（平成 16 年条例第 7 号）の対象となり、同条例第 6 条に規定する事項（不開示情報）を除き、公開する場合がある。

#### **(5) 提出書類の取扱い**

応募者が提出した事業参加申込書及び事業提案書は、優先交渉権者選定以外の目的で提出者に無断で使用しない。

#### **(6) 市からの提示資料の取扱い**

市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使うことができない。

#### **(7) 複数応募の禁止**

一つの応募グループの構成員が、他の応募者（グループの場合は代表企業を含む構成員）となっている場合は、当該応募者は失格とする。

---

## 5. 優先交渉権者選定方法

### 5.1. 審査委員会の設置

市は事業者の選定に際し、「當麻複合施設周辺エリア活用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。

### 5.2. 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、「別紙 優秀提案者選定基準」にて示す。

#### 5.2.1. 資格審査

資格審査では、市が①事業要件及び応募者の参加資格要件、②資力・信用力を審査する。

#### 5.2.2. 提案審査

資格審査の要件を満たした応募者について、選定委員会が提案審査を行う。

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。

#### 5.2.3. 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るため、令和7年10月15日（水）にヒアリングを行う。

ヒアリングの詳細については、令和7年10月2日（木）までに応募者に対して資格審査結果等とともに個別に通知する。

なお、ヒアリングは非公開とする。

### 5.3. 優先交渉権者の決定

市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。

市は、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、市と優先交渉権者の事業用定期借地権設定契約の締結をもって消滅する。

### 5.4. 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、市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。

### 5.5. 失格事項

資格審査における事業要件及び応募者の参加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

---

## 6. 契約の締結

### 6.1. 基本協定の締結

市は、優先交渉権者と協議を行い、協議の結果、両者が合意に至った場合には、別冊の基本協定書（案）に基づき、当該優先交渉権者（グループの場合、すべての構成員）と基本協定を締結する。合意に至らなかった場合には、次点者との協議を開始する。

### 6.2. 事業用定期借地権設定契約の締結

#### (1) 事業用定期借地権設定契約の締結

市又は民有地所有者と優先交渉権者は、締結した基本協定書に沿って、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、別冊の事業用定期借地権設定契約書（案）に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結する。

#### (2) 契約保証金の納付

事業者は、事業用定期借地権設定契約締結後、同契約の定める期日までに契約保証金を市又は民有地所有者に納付すること。

契約保証金は、契約期間終了後、無利息にて返還する。

契約保証金の額は、賃料の1年分とする。

### 6.3. 建設工事請負契約の締結

市、優先交渉権者、基本協定に基づき市の承諾を得て優先交渉権者が指定した3.2.の参加資格要件を有し、市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体を実施する建設企業の3者は、市と優先交渉権者が締結した基本協定書に基づき、当該工事に係る予算（令和7年12月補正予算を予定）の可決・成立後、別冊の建設工事請負契約書に基づき、市の駐車場・防球フェンス等の整備及び既存施設の解体に関する建設工事請負契約を締結する。

ただし、予算が可決・成立しない場合は、建設工事請負契約は締結せず、優先交渉権者は、本プロポーザルの対象である1.2.の②～④の履行義務を免れる。なお、このことにより、優先交渉権者に損害が生じた場合にあっては、市はその損害について一切負担しない。

### 6.4. プロポーザル主催者及び事務局

市が主催し、事務局を葛城市総務部庁舎機能再編推進室内に設置する。

葛城市 総務部 庁舎機能再編推進室

所在地：〒639-2195 奈良県葛城市柿本166番地

担当者：木下、奥立

電 話：0745-44-8217

E-mail：choshakinou@city.katsuragi.lg.jp

※募集要項に関するお知らせや情報提供は、原則として上記の市ホームページにおいて行う。

(別紙)

## 優秀提案者選定基準

### 1. 資格審査の基準

| 審査項目                       | 審査の視点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 事業要件及び<br>応募者の参加<br>資格要件 | a) 提案賃料が募集要項に記載される年間賃貸料以上となっているか。<br>b) 提案する賃貸借期間が、20 年以上 30 年未満（土地返還時の建築物等除却期間を含む）となっているか。<br>c) 既存施設の解体時期が令和 9 年 4 月以降となっているか。<br>d) 民間施設が提案されているか。<br>e) 市の駐車場・防球フェンス等が募集要項に記載される条件を満たしているか。<br>f) 市の駐車場・防球フェンス等の整備費並びに既存施設の解体費に関する提案額が 149,380,000 円（消費税及び地方消費税を含む）以下となっているか。<br>g) 応募者は、単独の事業者もしくは複数の事業者で構成されるグループとなっているか。<br>h) 応募グループの場合は、計画地を市から賃借する者を代表構成員として定めているか。<br>i) 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が他の応募グループに参加していないか。<br>j) 応募者が募集要項に記載される「参加資格要件」に該当しているか。<br>k) 提出された事業提案書が募集要項に記載される「失格事項」に該当していないか。 |
| ② 資力・信用力                   | a) 応募者（応募グループの場合、個人を除くすべての構成員）が 3 期連続で債務超過となっていないか。<br>b) 応募者（応募グループの場合、個人を除くすべての構成員）の当期営業利益及び純利益が 3 期連続でマイナス値ではないか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 2. 提案審査の基準

| 審査項目        | 評価の視点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 配点 | 様式  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| 1) 事業コンセプト等 | ① 現状及び課題の分析を踏まえ、実効性が高く、地域にあった明確な事業コンセプトが提案されているか。<br>② 市や地域との連携・協同を目指す姿勢が現れているか。<br>③ 上記の事業コンセプトを具現化するため、事業期間全体にわたる実施体制について提案されているか。<br>④ 施設整備の遅延リスクや事業の破綻リスクなど、事業の中長期的な安定性・継続性に影響を及ぼすリスクが分析され、そのリスクに対する対応策について提案されているか。                                                                                                                                           | 20 | 4-5 |
| 2) 本事業の効果   | ⑤ 以下の本事業により期待される効果が実現できる民間施設及び事業者が提供するサービスが提案されているか。<br>・地域のにぎわいや交流を創出する施設及びサービス<br>・複合施設との連携が図れる施設及びサービス<br>・コミュニティの活性化が図られる施設及びサービス<br>・地域の子どもたちが使いやすい施設及びサービス<br>・行政運営や市の財政に資する施設及びサービス<br>⑥ その他事業者が考える、市にとって有益な提案がされているか。                                                                                                                                      | 35 | 4-6 |
| 3) 事業計画     | ⑦ 複合施設利用者や周辺住民の利便性や安全性に配慮した施設の配置計画や動線計画が提案されているか。<br>⑧ 民間施設と複合施設の利用者の駐車場利用を適切に管理・運用する方法について提案されているか。<br>⑨ 周辺の生活環境や景観形成、交通状況に配慮した提案となっているか。<br>⑩ 工事期間中の周辺住民に対する安全確保、施工時の品質管理を適切に行うための配慮について提案されているか。<br>⑪ 工事期間中の市の駐車場の確保について、複合施設利用者の利便性や安全性に配慮した計画となっているか。<br>⑫ 市や地域との連携・協同を目指した、完成後の運用が想定されているか。<br>⑬ 地域や社会への貢献を意図した計画となっているか。<br>⑭ その他事業者が考える、市にとって有益な提案がされているか。 | 30 | 4-7 |

| 審査項目                 | 評価の視点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 配点 | 様式  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| 4) 提案賃料等<br>(※事務局審査) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案賃賃料が最大である者を第1位とし、満点である8点を付与する。</li> <li>・ その他の応募者の提案賃賃料に係る点数は、第1位の提案賃賃料（最大提案賃賃料）と当該応募者の提案賃賃料（当該提案賃賃料）との比率により算出する。算出した得点の小数点第3位を四捨五入する。<br/>提案賃賃料の点数＝<br/><math>8 \text{ 点} \times (\text{当該提案賃賃料} / \text{最大提案賃賃料})</math></li> <li>・ 提案賃賃料が募集要項に記載する年間賃料の下限額を下回っている場合は、失格とする。</li> </ul>               | 8  | 4-8 |
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案費用が最低である者を第1位とし、満点である7点を付与する。</li> <li>・ その他の応募者の提案費用に係る点数は、第1位の提案費用（最低提案費用）と当該応募者の提案費用（当該提案費用）との比率により算出する。算出した得点の小数点第3位を四捨五入する。<br/>提案費用の点数＝<br/><math>7 \text{ 点} \times (\text{最低提案費用} / \text{当該提案費用})</math></li> <li>・ 提案費用が募集要項に記載する市の駐車場・防球フェンス等の整備費並びに既存施設の解体費の上限額を上回っている場合は、失格とする。</li> </ul> | 7  |     |