

串本 IC 周辺地域活性化施設整備に関する 官民連携事業

【募集要項】

令和4年11月

和歌山県串本町

目次

第1 趣旨	1
1 本事業の目的	1
2 事業者募集要項の定義について	1
第2 事業内容に関する事項	2
1 事業名称	2
2 事業用地	2
3 事業の方針及び条件	4
4 土地の貸与条件	10
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	11
1 事業者選定の方法	11
2 選定の手順及びスケジュール	11
3 参加資格に関する事項	12
4 事業提案書の構成・提出部数等	16
5 応募手続き等	19
6 審査及び選定に関する事項	21
第4 事業実施に係るリスク、責任等の分担	23
1 責任分担の考え方	23
2 基本協定及び事業契約内容の疑義の取扱い	23
3 裁判管轄権	23
4 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	23
5 事業の継続が困難となる事由が発生、又は、その恐れが生じた場合の措置	23
第5 優先交渉権者決定後の手続き	25
1 本事業の契約の枠組み	25
2 基本協定の締結	25
3 事業用定期借地権設定契約の締結	25
4 不当介入に対する措置	27
【問合せ先について】	28

第1 趣旨

1 本事業の目的

現在の串本町は、平成 17(2005)年 4 月 1 日、旧串本町(西牟婁郡串本町)と旧古座町(東牟婁郡古座町)が合併し東牟婁郡串本町が誕生した。平成 18(2006)年度に策定した「第 1 次串本町長期総合計画」を更に発展させ、将来のまちの姿を明らかにし、町民と町が一体となってオール串本で実現に向けて取り組んでいくまちづくりの指針として、「第 2 次串本町長期総合計画 2016~2025」を策定し、10 年後の本町の目指すべき将来像を「串本が誇る自然美・食・人のこころが感動を与えるまち」とし、その想いをこめて将来像を「本州最南端感動のまち串本」として町行政を進めている。

庁舎移転も完了し、本施設については、今後の町の在り方を考えて行く上で、民間ロケット打上事業を含む観光客の受け入れや 40 年以内に発生する確率が 90%程度と想定される南海トラフ巨大地震に対して、防災機能も念頭に置いたものとなり、昨年度「串本 I C 周辺地域活性化施設基本計画」として計画策定を完了している。

こうした経緯を踏まえ、串本 I C 周辺地域活性化施設整備に当たっては官民連携手法の導入を検討し、民間の持つ多様なノウハウや技術を活用し、事業コストの適正化や質の高いサービスの提供を図ることとしたものである。本募集要項は、串本 I C 周辺地域活性化施設整備の実施方針について、町は借地借家法や地方自治法に基づき、「串本 I C 周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業」(以下、「本事業」という。)の実施主体となる民間事業者を募集するものである。

2 事業者募集要項の定義について

本募集要項と併せて交付する次の別添資料も、本募集要項と一体の資料とし、これらの資料を含めて「募集要項等」と定義する。

別添資料 1 串本 I C 周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業 要求水準書
(以下「要求水準」という。)

別添資料 2 串本 I C 周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業 様式集
(以下「様式集」という。)

別添資料 3 串本 I C 周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業 事業者選定基準
(以下「事業者選定基準」という。)

第2 事業内容に関する事項

1 事業名称

串本IC周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業

2 事業用地

事業内容	地域活性化施設の整備・維持管理・運営
場所	串本町鬮野川字五地ヶ谷 631-3の一部、632-5の一部、635-5の一部、639-1、639-2、642-1、643-1、643-2、643-3、643-4、644-1、644-2、644-3、644-4、644-5、644-6の一部、644-7の一部、645-4の一部、648-1の一部、649-1の一部、649-8、651-1の一部
所在地	串本町鬮野川
敷地面積	約1.6ha（うち0.6ha程度は公園として別事業で整備・運営を想定）
都市計画等による制限等	都市計画区域：東牟婁圏域 区域区分：指定なし 用途地域：指定なし 防火地域：指定なし 建ぺい率：70% 容積率：200% 高さ規制：道路斜線勾配 1.5m、隣地斜線勾配 2.5m 高さ制限(日影規制)：建築基準法別表第4(用途地域の指定のない区域)による
上水、下水道等	・上水道(串本町) 計画地付近に整備済(150mm) 現在の給水圧3.2kpa ・下水道(串本町) 現在計画区域外であるが、計画区域の拡張及び計画地付近までの下水道整備(令和6年度施工予定)を進めている段階 ・電気(関西電力(株)) 計画地付近まで整備済
用地の現況	用途：空地、山林
計画地付近の状況	すさみ串本道路(令和7年春開通予定)及び串本太地道路(開通時期未定)IC出入口部に位置する。 (付近公共施設) 役場新庁舎、くしもと町立病院、串本消防防災センター(串本消防署)、国交省 紀南河川国道事務所 串本国道維持出張所、串本海上保安署、和歌山県東牟婁振興局 串本建設部、福祉総合センター(串本町社会福祉協議会)、串本町運動公園(サン・ナンタンランド)

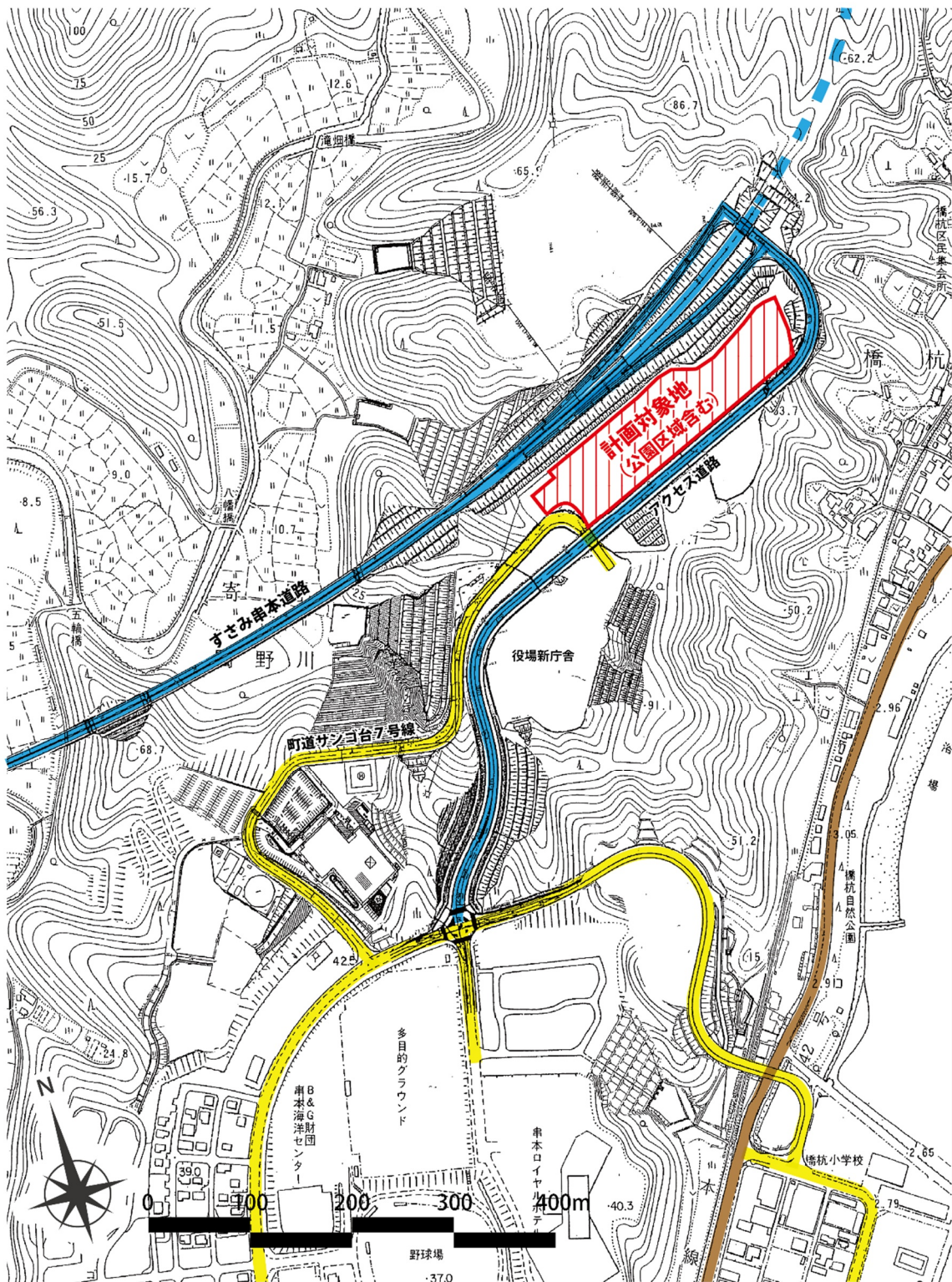


図 計画対象地位置図

なお、詳細について別添の要求水準を参照すること。

3 事業の方針及び条件

(1) 導入機能の方針及び条件

本事業の計画対象地は、宅地造成目的として整備された旧残土処分地であり、役場新庁舎とすさみ串本道路に隣接する敷地であり、本対象地を活かして本町の将来像である「本州最南端 感動のまち 串本」実現のため、地域活性化に寄与する施設を整備（以下、「本整備」という。）する。併せて、来たる南海トラフ巨大地震に対する防災機能も兼ね備えることとする。

町は、本事業のコンセプトを「まちの魅力をPRし、感動へみちびく串本町の新たなエントランスの創出」と設定し、具体的には下記に記す機能の創出を民間の創意工夫や技術力、さらには資金調達力等に期待することで、魅力ある空間形成の実現を目指すものとする。なお、民間事業者は、公序良俗に反する用途や政治的又は宗教的用途等での活用を不可とする。

1) 町の観光振興の活性化

串本ICの整備による観光人口の増加が期待できることから、町の観光機能の拠点となる機能整備を期待する。

2) 地域住民の利用の活性化

当整備地は、周辺環境を含めて地域住民が日常的に買い物や食事、娯楽等のために利用できる施設とし、持続的な賑わいを創出するものとする。

3) 子育て支援の充実、高齢者の健康向上

民間事業者には、インクルーシブデザインの観点から誰もが楽しめる空間形成を期待する。

インクルーシブデザイン：高齢者、障がい者、外国人など従来デザインプロセスから除外されてきた多様な人々をデザインプロセスの上流から巻き込む手法

4) 町内の移動の活性化

本施設が本町の観光施設等を結ぶ交通結節点等の役割を担う等、町内移動の活性化に寄与することを期待する。

5) 道路利用者等への休憩施設の提供

本整備は、町のイメージアップやおもてなしの観点から、すさみ串本道路・串本太地道路を走行するドライバーなどのための休憩施設を提供するものとする。

6) 災害時の安全確保等

災害時には、周辺施設の役場新庁舎や病院と連携し、防災拠点としての役割を担うものとする。

(2) 事業方式

本事業は、民間事業者の企画力、整備力、運営力、資金調達力等を活用し、持続可能かつ良質なサービスの基盤整備と提供、さらには、町の未来まちづくりを目的として、公的不動産である土地を有効活用する手法を用いて実施することを想定している。

事業方式等	説明
事業契約	民間事業者から提案のあった事業内容について、地方自治法、借地借家法に基づき適切な契約を締結することを前提とする。
事業方式	借地借家法に基づく事業用定期借地権方式
資金調達	民間事業者による独立採算型を原則とし、昨今のファンド(資金・基金)等の多様化する資金調達スキームを民間のノウハウにて活用することを期待する。 また、資金調達を目的としたファンド等の活用は、地域経済循環に効果を生むことを合わせて実施すること。

(3) 事業の範囲

1) 本事業に係る業務の内容

選定事業者は、本事業について、次の業務を町と適切にリスク分担を行うことを前提に実施する。

- ア 整備施設等の企画・設計業務
- イ 整備施設等の整備・開発業務
- ウ 整備施設等の維持管理業務
- エ 整備施設等の運営業務
- オ プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント
- カ 業務全体に関するセルフモニタリング

2) その他の業務

- ア 業期間中に町が実施する本整備に関する町民との協働に関する支援

3) 事業契約期間

維持管理・運営期間は、契約締結日から20年以上とし、借地借家法の基準を遵守して民間事業者により適切な期間の提案により決定する。

(4)敷地条件、法規制等

1) 敷地条件

計画対象地はすさみ串本道路と串本ICへのアクセス道路に挟まれた位置にあり、新庁舎建設地に隣接している。

敷地東部の山林は現況のまま残されており、その他は造成済みである。

敷地は長辺が300m、短辺が60mで面積約1.6ha、大半が平坦である(標高約50m)。

存置されている山林については、頂上が標高約66mと、平坦部より約15m高くなっている。

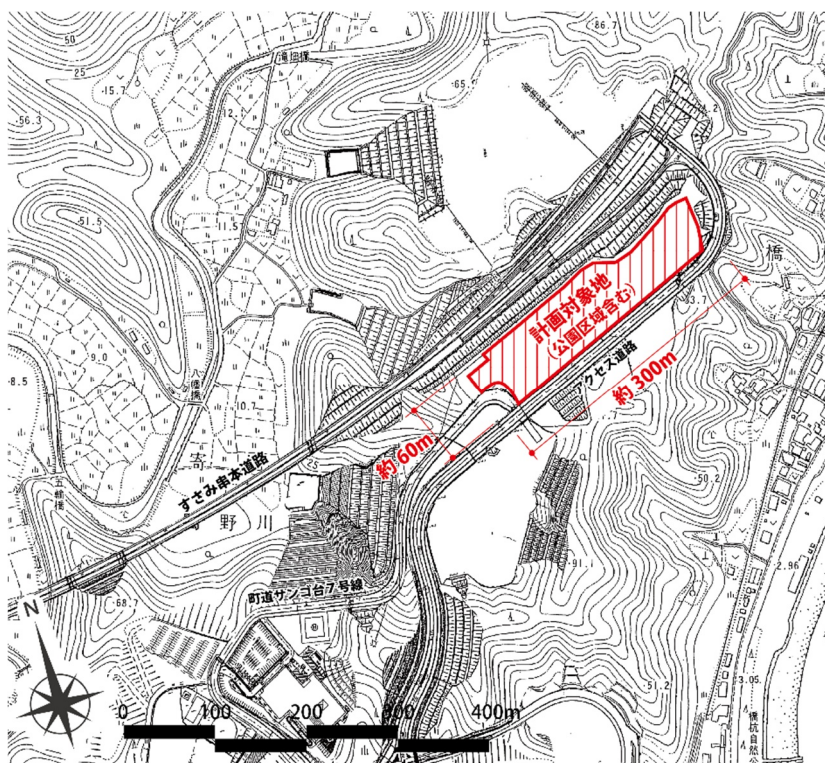


図 計画対象地(広域)

2) 法規制

計画対象地は都市計画区域(東牟婁圏域)内にある。区域区分及び用途地域の指定はない。

建築形態規制により、容積率、建蔽率等の規制が設けられている。

なお、用途地域の指定されていない区域(市街化調整区域を除く)では、床面積が10,000㎡を超える劇場・店舗・飲食店等の大規模収容施設の建設が原則禁止されている。

その他、森林法において地域森林計画対象民有林、保安林区域の指定があるが、串本IC(仮称)およびアクセス道路整備の際に林地開発許可の取得および保安林解除がなされている。

表 都市計画法・建築基準法による規制等

都市計画法	都市計画区域		東牟婁圏域
	区域区分		指定なし
	用途地域		指定なし
建築基準法	建築形態規制	容積率	200%
		建蔽率	70%
	高さ規制	道路斜線勾配	1.5m
		隣地斜線勾配	2.5m
建築できない建築物		劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの	
宅地造成等規制法		宅地造成工事規制区域	指定なし
砂防法		砂防指定地	指定なし
急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律		急傾斜地崩落危険区域	指定なし
土砂災害防止法		土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域	指定なし
自然環境保全部		都道府県環境保全地域	指定なし
文化財保護法		埋蔵文化財	なし
森林法	地域森林計画対象民有林		指定あり
	保安林区域		解除済み



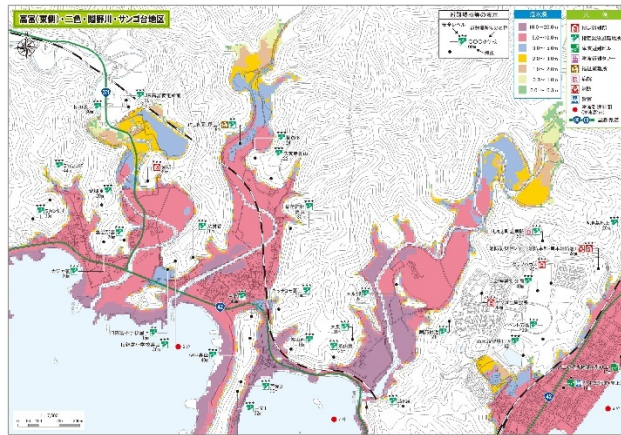
左図 土砂災害警戒区域等の範囲(資料：わかやま土砂災害マップ)

右図 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物の建蔽率、容積率及び各部分の高さの限度の指定

3) 災害関連

津波浸水想定

計画対象地は標高約 50mの地点にあるため、津波による浸水の想定はないが、周辺の湾岸部では地震発生後 6、7 分で津波が到達する予想がされており、浸水想定深は大半が 5.0m 以上となっている。特に入り江部分では 10.0m～20.0m との想定がされている。



資料：串本町津波ハザードマップ【高富(東側)・二色・鬮野川・サンゴ台地区】

図 津波浸水想定

土砂災害警戒区域

計画対象地周辺において、土砂災害警戒区域の指定はない(図は前頁に記載)。

洪水浸水想定

計画対象地周辺に河川はない。

なお、町内で洪水浸水想定区域図が公表されているのは古座川のみである。

4) 供給処理施設

上水

配水管は、敷地西端の交差点まで配管されているため、敷地への引き込みが容易である。

- ・給水圧：3.2kpa
- ・給水取込口径：150mm

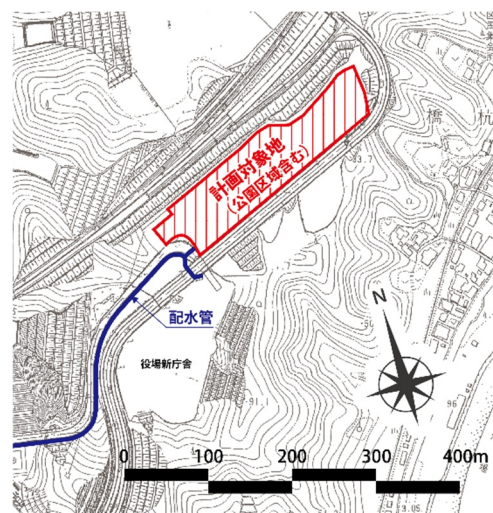


図 配管図(上水)

下水

汚水管は役場新庁舎まで配管されているが、ヘリポート付近から役場新庁舎まではポンプアップとしており、計画対象地の汚水については汚水処理区域を拡張し、下水道処理ができるよう作業を進めている。

- ・令和4年度：下水道区域の拡張に係る計画を策定
- ・令和5年度：下水道整備の測量設計
- ・令和6年度：工事（民間事業者の施設整備と同時施工見込み）

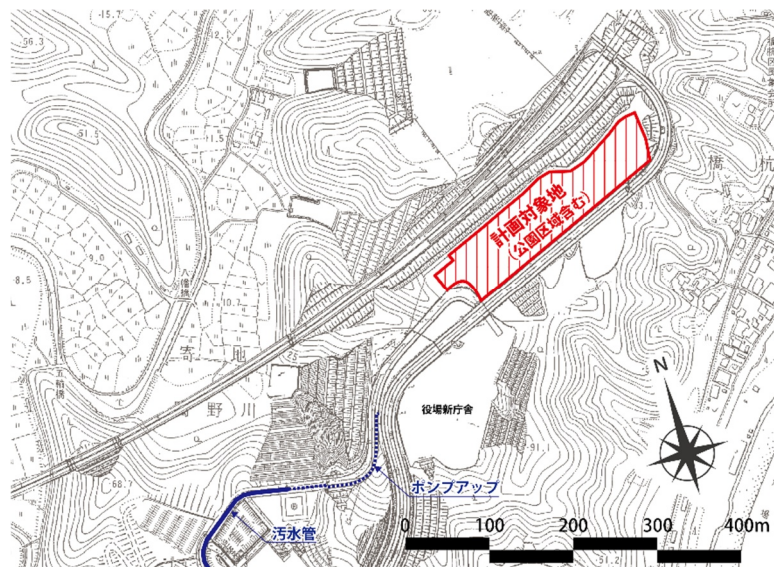


図 配管図(下水)

雨水排水

計画対象地周辺には調整池が3箇所あり、計画対象地は調整池2の流域にある。

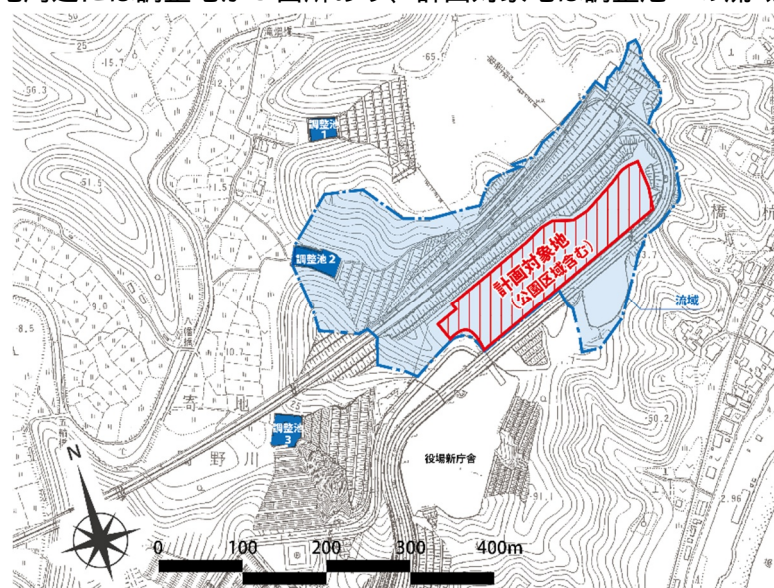


図 流域図

4 土地の貸与条件

(1) 権利

借地権利は、賃借権とする。

事業予定者は、本事業の目的及び事業予定者の提案書に記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、町による事前の書面による承諾を得た場合に限り、借地権を転貸できることとする。

事業予定者は、借地権及び建物について、町の事前の書面による承諾なく、譲渡や抵当権設定等一切の処分をしてはならないものとする。なお、町の承諾を得て建物に抵当権等を設定した場合、事業予定者は、事業期間終了までに当該抵当権等を抹消しなければならないものとする。

(2) 貸付期間

貸付期間は、借地借家法に基づき事業予定者が提案する期間を、審査により決定する。

貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含む。

(3) 契約貸付料

駐車場・無料休憩所・トイレ等の本来公共が整備・運営すべき施設の整備・運営を事業予定者が無償で行うこと、隣接する公園の利用者も地域活性化施設の駐車場・トイレ等の施設を使用することに配慮して地域活性化施設の管理運営を行うことを前提に、計画敷地の契約貸付料は無償とする。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

民間事業者の募集・選定にあたり、事業者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要がある。そのため、町は、透明性及び公平性の確保に配慮し、さらには、定性的な評価を重視するため、公募型プロポーザル方式を採用する。

2 選定の手順及びスケジュール

(1) 事業スケジュール

民間事業者の募集、選定等は次の予定とする。

項目	日程
実施方針の公表	R4年6月27日(月)
実施方針等に関する説明会及び現地見学会	R4年7月28日(木) (受付締切:7月22日(金))
実施方針等に関する質問・意見の受付締切	R4年8月5日(金)
実施方針等に関する質問・意見への回答	R4年9月22日(木)
サウンディング型対話の受付締切	R4年8月1日(月)
サウンディング型対話の実施	R4年8月8日(月)から R4年8月10日(水)まで
公募公告及び募集要項等の公表	R4年11月30日(水)
募集要項等に関する説明会	R4年12月9日(金)
参加表明書の受付締切	R4年12月12日(月)から R4年12月23日(金)まで
募集要項等に関する質問の受付	R4年12月12日(月)から R4年12月22日(木)まで
募集要項等に関する質問への回答	R5年1月20日(金)まで
参加資格審査結果の通知	R5年1月10日(火)まで
競争的対話の受付	R5年1月上旬まで
競争的対話の実施	R5年1月下旬
提案書提出締切	R5年3月24日(金)
提案に関するヒアリングの実施	R5年4月中下旬頃
企画提案に関する交渉(優先交渉権者)	R5年5月頃から R5年6月頃まで
契約者の決定及び公表	R5年6月頃
基本協定の締結	R5年6月頃
仮契約の締結	R5年7月頃
事業契約の締結	R5年8月頃

競争的対話の詳細については別途現地説明会時に公表予定(後日HPに掲載)

(2) 審査委員会の開催

民間事業者から提出された企画提案は、審査委員会において審査を行う。

(3) 民間事業者の評価

町は、事業者選定基準に基づき民間事業者から提出された企画提案等を審査委員会にて審査を行い、優先交渉権者等を選定する。

(4) 選定事業者の公表

民間事業者の選定にあたっては、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行い、その結果を町のホームページにおいて公表し、選定事業者には書面により通知する。

(5) 民間事業者を選定しない場合

町は、民間事業者の応募が無い場合や民間事業者の提案内容から町の要求する水準の達成が困難と判断した場合は、民間事業者を選定しない。その際、民間事業者を選定しない旨を速やかに町のホームページにおいて公表するとともに、応募した民間事業者にその旨を通知する。

(6) 町内事業者の活用

本事業で採用を予定している事業スキームは、本整備から維持管理・運営までの業務において、地域で担えるものは地域で担うことを優先することを民間事業者に期待する。

3 参加資格に関する事項

民間事業者の構成企業及び協力企業は次の共通事項の当該要件を満たすこと。

(1) 共通事項

会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てがなされていない者、又は民事再生法に基づく再生手続きの開始の申立てがなされている者でないこと。

町が本事業のアドバイザー業務を委託した株式会社オオバあるいはこれらの者と資金面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

上記において、「資金面若しくは人事面において関連がある者」とは、次のア又はイに該当するものをいう。

ア 資金面

当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える普通株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者

イ 人事面

当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者

(2) 施設整備等にあたる企業

民間事業者の構成企業及び協力企業のうち以下のア～エの業務にあたる者は、当該要件を満たすこと。

1) 設計(監理)業務を実施する者

以下の要件について、いずれにも該当すること。ただし、複数の者で実施する場合は、1者以上が該当すること。

建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

都市計画法第31条に規定する国土交通省令で定める資格を有する管理技術者を配置できること。

2) 建設業務を実施する者

以下の要件について、いずれにも該当すること。

建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であることとする。建設業法の規定を遵守し、同法第26条に基づく監理技術者又は主任技術者を専任かつ常駐で適切に配置できること。

3) 維持管理業務を実施する者

参加表明書提出締切までの過去10年間に、提案事業者が整備する施設(園路・駐車場・公園は除く)と同規模の施設の維持管理業務の実績を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、1者以上が有していればよいものとする。

本整備を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、実施する企業がそれぞれ担当する業務に必要な資格を有していればよいものとする。

4) 運営業務を実施する者

参加表明書提出締切までの過去10年間に、提案事業者が整備する施設(園路・駐車場・公園は除く)と同等規模の施設の運営業務の実績を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、1者以上が有していればよいものとする。

本整備を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格を有していること。ただし、複数の者で実施する場合は、実施する企業がそれぞれ担当する業務に必要な資格を有していればよいものとする。

(3)セルフモニタリングを担う者

参加表明書提出締切までの過去10年間に、設計監理及び施工管理、維持管理・運營業務の何れかの実務経験を有する者とし、プロジェクトマネージャーの兼務を可とする。なお、プロジェクトマネージャーを兼務する場合は、整備期間中と維持管理運営期間中において適切に担える者が担うこととし、期間途中での変更を認めるものとする。

(4)民間事業者の構成

民間事業者は、本整備に係る事業目的を事業契約期間に渡って安定的に実施することが可能な複数の法人等で構成される連合体とする。なお、事業を安定的に実施することが可能と判断できる場合に限って連合体に限るものではない。

(5)民間事業者の構成要件

民間事業者の構成は、次の要件を満たすものとする。

なお、「代表企業」とは、応募する民間事業者が複数の民間事業者グループにより構成される場合、その中核となり投資及び資金調達を担い、民間事業者群を代表する責任を担う民間事業者のことをいう。また、「協力企業」とは、応募する民間事業者又は民間事業者グループの構成員以外の民間事業者で、応募する民間事業者と直接業務に関する契約等を行う予定の者をいう。但し、応募する民間事業者から直接業務を受託しない(構成員の下請けとして受託する、民間事業者が整備する施設を賃貸して事業を営む)場合にも協力企業として入札参加資格審査申請時に記載してよい。

民間事業者は、町が要求する各業務を担う主たる企業を含めて構成すること。

民間事業者は、複数の企業等から構成される場合、代表企業を定めること。

民間事業者の代表企業は、契約協議及び契約期間中、町との調整・協議等における窓口役を担うほか、町との事業契約の締結までの構成法人の債務全てについて連帯して責任を負うものとする。

民間事業者の構成企業は、他の応募事業者の構成企業としての参加が出来ないものとする。(重複出資の禁止)

民間事業者は、企画提案書の提出時において、連合体を構成する企業以外の企業を下請け企業として位置付ける場合は、関心表明書(L01)を締結すること。

民間事業者の構成企業は、本事業の参加表明書提出時に串本町入札参加資格審査申請に必要な書類を提出すること。

民間事業者の連合体を構成する企業は、串本町建設工事等入札参加資格者指名停止措置要綱による指名停止措置を受けていない者であること。

民間事業者の連合体を構成する企業は、参加表明書を提出する時点において、直近 2 年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納してない者であること。

民間事業者は、本事業の特性や事業内容を勘案し、10 年以上の実務経験（業種は問わない）を有する経験豊富なプロジェクトマネージャーを選任すること。

(6) 担当業務の内容

民間事業者は、参加表明書提出時に、本事業の各業務を担う法人等の名称及び業務内容を明らかにすること。

(7) 構成する企業の変更

参加表明書に記載されている連合体を構成する企業の変更及び追加は、原則、認めないものとする。ただし、やむを得ない事情が生じた場合（指名停止等に該当する場合を除く。）又は応募資格要件等に抵触するような事態が生じた場合は、町と協議を行い、町が承諾した場合に限り、構成する企業の変更ができるものとする。

(8) 参加資格要件を満たす期間

参加資格要件を満たす期間は、参加表明書の提出日から参加資格決定日までと、提案書の提出日から事業契約締結日までとする。

(9) 地元事業者の参画

地域経済の活性化を目指し、事業に参加する連合体を構成する企業や連携企業等に町内事業者が主体的に参画することを期待するものとする。

4 事業提案書の構成・提出部数等

(1) 提案書の構成

事業予定者は、本事業の計画にあたり、別添の様式集に基づき、次の～に示す事項について事業提案書（以下「提案書」という。）を提出するものとする。提案書の内容は、基本構想及び募集要項等に示す内容に即し、事業予定者の責任において、実現可能な事業プランを提案するものとする。

【提案内容の構成】

業務実施体制
提案タイトル・実施方針・コンセプト
整備内容・導入機能
施設配置・動線計画
意匠・景観計画
周辺及び環境への配慮方針
施設整備等の工程計画
地域経済への貢献
管理運営計画
リスクの考え方
資金計画・収支計画
その他提案者独自の提案
提案概要書（公表用）

【提案内容の詳細】

事業実施体制

- ・基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結に係る実施体制（役割、責任の所在等）
- ・プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメントに係る実施体制（役割、責任の所在等）
- ・整備施設等の企画・設計に係る実施体制（役割、責任の所在等）
- ・施設整備工事に係る実施体制（役割、責任分担等）
- ・施設供用開始後に係る実施体制（役割、責任分担等）
- ・セルフマネジメントの実施方法・内容
- ・テナント予定者に関すること

提案タイトル・実施方針・コンセプト

- ・提案に当たってのテーマ等を表す名称
- ・周辺エリアや本町の将来像への結びつき、目指す方向性

- ・基本構想に定める理念や方針の実現性や具体性
- ・本事業における目標数値（施設利用者数、来店者数等）

整備内容・導入機能

- ・施設全体の概要（敷地面積、建築面積、延べ床面積、階層等）
- ・各施設の概要（各施設に含まれる機能及び用途、用途ごとの面積、用途ごとの位置等）
- ・整備する施設及び導入する機能やサービスの概要
- ・導入機能同士の連携に関する仕組み
- ・ユニバーサルデザイン及びインクルーシブデザインの考え方
- ・将来的なインバウンド需要復活への対応の考え方
- ・DX等への対応の考え方

施設配置・動線計画

- ・パース図（施設配置のわかる鳥瞰イメージ、アイレベルのイメージ、施設内部のイメージ等整備内容がイメージできるもの）
- ・施設配置図[縮尺を明記すること]
- ・立面図[縮尺を明記すること]
- ・断面図[縮尺を明記すること]
- ・各階平面図[縮尺を明記すること]
- ・動線計画図（事業用地への出入口、敷地内、施設内等）
- ・災害時の安全確保の動線計画

意匠・景観計画

- ・施設デザインの考え方
- ・周辺の景観への配慮の考え方

周辺及び環境への配慮方針

- ・交通渋滞、交通安全、周辺環境に配慮した施設計画の考え方
- ・施設整備時の交通渋滞、交通安全、安全管理、騒音、振動、臭気、電波障害等への配慮の考え方
- ・省エネルギー、新エネルギーの活用による環境負荷の低減への配慮の考え方

施設整備等の工程計画

- ・令和7年度中の供用開始とした工程計画
- ・借地借家法に基づく借地権設定契約期間終了までに事業用地を原状に回復し、町に返還する工程計画

地域経済への貢献

- ・本町内の企業や団体、個人等との連携や協業の考え方
- ・新規創業、雇用創出、町の特産品の活用等、地産地消の取組に対する考え方
- ・町への玄関口としての立地を生かした、町の情報発信及び町全域への誘導機能（回

遊性)の強化の考え方

管理運営計画

- ・施設の維持管理や、サービス提供を持続させるための管理運営の計画
- ・DX等に関する考え方
- ・交通渋滞、交通安全、省エネ・創エネ等、施設運営時の周辺及び環境への配慮の考え方
- ・周辺エリアに交流と日常的なにぎわいが生まれる取組や、情報発信(宣伝)に対する取組

リスクの考え方

- ・テナント撤退時のリスク管理体制
- ・感染症、自然災害発生時等のリスク管理体制

資金計画・収支計画

- ・施設整備に係る収支計画
- ・施設運営に係る収支計画

その他提案者独自の提案

- ・その他提案者独自の提案、ノウハウや実績、事業実施に当たっての本町に対する経済波及効果等のアピールについて

提案概要書(公表用)

- ・提案公表用の概要資料

(2) 提案書の記載要領・提出部数

様式集に添付の「記載要領」を参照すること。

5 応募手続き等

(1) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

募集要項等に記載された内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

提出期限	令和4年12月22日(木)17時必着
提出方法	町ホームページより、「募集要項等に関する質問書(様式G)」のファイルをダウンロードし、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に送信することとする。なお、メールタイトルは「募集要項等に対する質問(法人名)」と明記することとする。
提出先	担当部署：串本町役場 建設課 住 所：〒649-3592 和歌山県東牟婁郡串本町サンゴ台 690 番地 5 電話番号：0735-67-7262 Eメール：kensetsu@town.kushimoto.lg.jp
回答の公表	・受け付けた質問に対する回答は、令和5年1月20日(金)までに町ホームページにおいて公表する。 ・質問者名は、公表しない。 ・意見の表明と解される質問及び本業務に関係ない事項等の質問に対しては、回答しない。

(2) 募集要項等の変更及び追加資料の公表

町は、質問等を踏まえ、募集要項等を変更する必要がある他、募集に関する資料を追加することがある。募集要項等の変更や資料の追加がある場合には、町ホームページにおいて公表する。

(3) 参加表明書及び参加資格確認書類の受付

民間事業者(応募グループの場合は代表法人)は、参加資格に関する確認のため、参加表明書、参加資格確認申請書兼誓約書、その他参加資格審査等の必要書類を次のとおり提出するものとする。

提出期限	令和4年12月23日(金)17時必着
提出方法	民間事業者(応募グループの場合は代表法人)の直接持参又は郵送によることとする。郵送による提出の場合は、上記提出期限までに必着とする。
提出先	担当部署：串本町役場 建設課 住 所：〒649-3592 和歌山県東牟婁郡串本町サンゴ台 690 番地 5 電話番号：0735-67-7262 Eメール：kensetsu@town.kushimoto.lg.jp
提出書類	詳細は、様式集を参照のこと。
参加表明書 提出後の辞退	参加表明書の提出後に辞退する場合は、速やかに「参加辞退届」(様式F)を提出するものとする。なお、提出資料は返却しない。

(4)参加資格確認結果の通知及び関係詳細資料の貸与

町は、参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認し、令和5年1月10日(火)までに、民間事業者(応募グループの場合は代表法人)に対して、「参加資格確認結果通知書」により参加資格の有無の確認結果を通知する。

民間事業者が提出した参加資格確認書類について、参加資格の有無の確認等のため、町は参加表明書等の受付後に民間事業者に必要な書類の提出等を求めることがある。その場合、民間事業者は速やかに対応することとする。

参加資格が無しの結果の民間事業者に対しては、その理由を付して通知する。

参加資格が有りの結果の民間事業者に対しては、関係詳細資料(以下「貸与資料」という。)を貸与する。貸与資料は、本業務以外に使用しないものとする。

貸与資料は、提案書の提出期限である令和5年3月24日(金)までに町へ返却するものとする。

(5)参加資格確認の取消し

町は、民間事業者が、「第3-3参加資格に関する事項」に定める参加資格を喪失したときは、上記(4)による通知を取消し、改めてその旨を通知する。

(6)競争的対話の実施

提案書に関する競争的対話を次のとおり受け付ける。

実施時期	令和5年1月 日() ~ 令和5年 月 日()の間
申込方法	町ホームページより、「競争的対話申込書(様式H)」のファイルをダウンロードし、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に送信することとする。なお、メールタイトルは「競争的対話の申込(法人名)」と明記することとする。
提出先	担当部署：串本町役場 建設課 住 所：〒649-3592 和歌山県東牟婁郡串本町サンゴ台 690 番地 5 電話番号：0735-67-7262 Eメール：kensetsu@town.kushimoto.lg.jp
提出期限	令和5年1月 日() 17時必着

実施時期及び競争的対話申込書(様式H)の公表は令和4年12月9日(金)を予定している。

(7)事業提案の受付

受付者(応募グループの場合は代表法人)は、提案書を次のとおり提出するものとする。なお、募集要項等に記載の各種条件に違反している場合には、当該民間事業者は失格とする。

提出期限	令和5年3月24日(金)17時必着
提出方法	民間事業者(応募グループの場合は代表法人)の直接持参又は郵送によることとする。郵送による提出の場合は、上記提出期限までに必着とする。
提出先	担当部署：串本町役場 建設課 住 所：〒649-3592 和歌山県東牟婁郡串本町サンゴ台 690 番地 5 電話番号：0735-67-7262 Eメール：kensetsu@town.kushimoto.lg.jp
提出書類	詳細は、様式集を参照のこと。

6 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

選定委員会において提案書の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者(以下、優先交渉権者と次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。)を決定する。

優先交渉権者等の決定までの間、選定委員会の委員への本事業プロポーザルに関する問合わせや働きかけを行うことを禁止する。当該禁止行為の事実が認められた場合は、失格とする。

選定委員会の委員は、本事業プロポーザルに関して知り得た情報を第三者に漏洩してはならないものとする。

(2) 審査の内容

提案書の審査は、提案内容による「定性的事項」と町の財政負担の軽減の可能性について総合的な評価を行う。選定委員会の会議は、原則非公開とする。また、優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、事業者選定基準に定めるとおりとする。

(3) 提案に関するヒアリング(プレゼンテーション審査)の実施

審査に当たっては、提案書の審査のほか、プレゼンテーション審査を行うこととする。

なお、プレゼンテーション審査は令和5年4月中下旬を予定しているが、詳細な日程や実施方法等については、確定次第、民間事業者(ただし、応募グループの場合は代表法人)に対してEメールにより通知する。

(4) 企画提案に関する交渉(優先交渉権者)

プレゼンテーション審査の実施後、町と優先交渉権者等は必要に応じて企画提案に関する交渉を行う。交渉は令和5年5月~6月頃を予定しているが、詳細な日程や実施方法等については、確定次第、優先交渉権者等に対してEメールにより通知する。

(5) 優先交渉権者等の公表

町が優先交渉権者等を決定した場合には、全ての民間事業者(ただし、応募グループの場合は代表法人)に対して審査結果を文書で通知するとともに、優先交渉権者等を決定した旨を町ホームページにおいて公表する。

(6) 評価結果の公表

町は、優先交渉権者等の決定後に、審査の経緯及び審査の結果を記載した評価結果を町ホームページにおいて公表する。

(7) 提案書その他民間事業者から提出された書類の取扱い

著作権・提案書の著作権は、民間事業者に帰属する。ただし、町は、本事業に関する報告等のため、町が必要とする場合には、提案書の内容を無償で使用できることとする。

特許権等・提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、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工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、民間事業者が負うものとする。

応募に伴う費用負担・応募に係る費用については、全て民間事業者の負担とする。

応募書類の返却・提案書その他民間事業者から提出された書類は返却しない。

第4 事業実施に係るリスク、責任等の分担

1 責任分担の考え方

想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、リスクを最も適切にコントロールすることができる者がその費用を含めて負うことを基本とし、町と優先交渉権者のリスク分担を契約内容に明記するものとする。また、予測できないリスクが発生した場合に備え、町と民間事業者での検討体制を事前に整えておくものとする。

2 基本協定及び事業契約内容の疑義の取扱い

基本協定書内容の解釈について疑義が生じた場合は、町と事業者の双方が事業の目的を共有し、協議を行うものとする。また、協議が整わない場合は、基本協定書に定める具体的措置に従うものとする。

3 裁判管轄権

本事業に係る業務に関する紛争は、和歌山地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

4 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

本事業に係る業務は、予定された期日までに、選定事業者が基本協定書に定められた業務を遂行し、事業期間中の維持管理及び運営等が、効率的及び効果的であり、かつ安定して継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ洗い出し、その事由の発生時には、適切な措置を実行できるように基本協定書に定める。

5 事業の継続が困難となる事由が発生、又は、その恐れが生じた場合の措置

(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

町は、基本協定書に定めるところにより、選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合やその恐れが生じた場合に、選定事業者と協議の上、改善を図ることを求める。その後、改善が認められない場合に、町は基本協定書を解約することができる。

この場合において、選定事業者は、町に直接的に生じた損害を賠償するものとし、町側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺し、損害額を賠償するものとする。

(2) 町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

選定事業者は、基本協定書に定めるところにより、町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合に、町と協議の上、基本協定書を解約することができる。

この場合において、町は、選定事業者に直接的に生じた損害を賠償するものとし、選定事業者側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺して、損害額を賠償するものとする。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

町及び選定事業者は、不可抗力、その他双方の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合に、町と選定事業者が、解決策や事業継続の可否について協議を行うものとする。

第5 優先交渉権者決定後の手続き

1 本事業の契約の枠組み

事業予定者は、町からの決定通知書の受領後、下記の手続きを経て、町と基本協定を締結する。また、町は当該基本協定に基づき、事業予定者と事業予定者が提案する借地借家法に基づく借地権設定契約を締結する。

2 基本協定の締結

(1)基本協定の締結手続き

本事業に係る業務は、様々なリスク(業務を遂行する上で発生する成功阻害要因)を、町と選定事業者が適切に分担することにより、一層低廉かつ質の高いサービスの提供を目指し、町及び優先交渉権者(優先交渉権者との協議が決裂した場合には次点交渉権者。以下、同じ。)が契約に向けた協議を行い、契約締結に必要な事項等に係る基本協定を締結する。

(2)借地権設定契約の締結手続き

優先交渉権者は、町と基本協定締結後、本事業に係る業務について、最適な契約形態による仮契約を締結し、町の財産を無償貸与することについて、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号の規定により、町議会の議決を経て本契約を締結するものとする。

3 事業用定期借地権設定契約の締結

町は、事業予定者による手続き等の完了後、工事着工の間までに事業予定者と協議の上、借地借家法に基づく事業用定期借地権設定契約(以下、「借地権設定契約」という。)を締結する。

(1)借地権設定契約の内容

1)事業用地の引渡日

- ・事業用地の引渡日は工事着工日とする。
- ・借地借家法に基づく借地権設定契約締結までに町及び事業予定者の協議の上、町が決定し、借地借家法に基づく借地権設定契約において定める。
- ・事業用地の引き渡しが遅延したときでも、その原因の如何に関わらず、遅延期間が6か月以内であるときは、町及び事業予定者は、相互に損害賠償その他何らの請求を行わないものとする。

2) 契約の更新・存続期間の延長

- ・貸付期間が満了する3年前までに町及び事業予定者の協議の上、町が認める場合には、貸付期間を延長又は借地借家法に基づく借地権設定契約の再契約をすることができるものとする。

3) 建物の買取請求

- ・貸付期間満了時において事業予定者から建物の買取を請求できないものとする。

4) 公正証書の作成

- ・借地借家法に基づく借地権設定契約書は公正証書にて作成し、それに要する費用は事業予定者が負担するものとする。

5) その他

- ・詳細は、借地借家法に基づく借地権設定契約書に定めることとする。

(2) 保険金の預託

事業予定者は、借地借家法に基づく借地権設定契約に定められた期日までに契約締結時における土地の評価額の20%を保証金として、町に預託するものとする。なお、詳細については、借地借家法に基づく借地権設定契約書により定めるものとする。

保証金は、借地借家法に基づく借地権設定契約終了に伴い、事業用地の返還が完了した後に、預託した保証金から、町に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還する。ただし、保証金に利子は付さないこととする。

貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき、及び事業予定者の不履行債務額に保証金の一部ないし全部を充当したときは、町は、保証金の追加預託を請求することができることとする。

(3) 供用開始時期

事業予定者は、令和7年度内に施設の供用開始を行うものとする。

(4) 原状回復義務

賃貸借期間満了後の事務手続等について、賃貸借期間満了の日の3年前から協議を行うものとする。なお、協議に当たっては、事業予定者は賃貸借期間が満了する3年前までに、建物の取り壊し及び建物賃借人の明け渡しその他事業用地の返還に必要な事項を、書面により町に報告しなければならないものとする。

賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時には、事業予定者は原則として、施設を全て撤去し、町が貸し付けた事業用地を原状に回復して返還するものとする。ただし、工作物等、町が撤去の必要がないと認めた場合には、現状のまま返還することができる。町が認めた場合を除き、原状に回復されない場合は、原状回復に必要な費用相当額及び事業予定者が原状回復義務を履行しないことによって町が被る損害につき賠償しなければならないものとする。

(5) 町の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ町の書面による承諾が必要である。

借地権（賃借権）を転貸しようとするとき。

土地の現状を変更しようとするとき。

建物等について所有権を移転しようとするとき。

建物等について抵当権等を設定しようとするとき。

事業予定者が町に提出した提案書の内容を変更しようとするとき。

基本協定締結後の手続等の期間において、地質調査等、敷地の掘削を必要とする事前調査を実施するとき。

(6) 中途解約に関する条件

事業予定者は、事業期間中であっても、次に示す条件を全て満たした場合に限り、借地借家法に基づく借地権設定契約を解約することができる。

1年前までに町に書面で申入れを行っていること。

解約時における土地の評価額の20%を違約金として、解約する日の6か月前までに支払っていること。

解約する日までに、施設を全て撤去し、町が貸し付けた事業用地を原状に回復して返還していること。ただし、工作物等、町が撤去の必要がないと認めた場合には、現状のまま返還することができる。

4 不当介入に対する措置

事業予定者は、基本協定等の履行に当たり、暴力団員又は暴力団員等に該当する者や、これらのものと経営面等で関与している者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下、「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに町に報告するとともに、警察に届け出るものとする。

事業予定者は、連携する法人等が暴力団員又は暴力団員等に該当する者や、これらのものと経営面等で関与している者から不当介入を受けたときは、直ちに町に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとする。

町は、事業予定者が町に対し、上記及び に定める報告をしなかったときは、基本協定等の解除、文書による警告又は注意喚起等適切な措置を講ずるものとする。

【問合せ先について】

担当部署：串本町役場 建設課

住 所：〒649-3592 和歌山県東牟婁郡串本町サンゴ台 690 番地 5

電話番号：0735-67-7262

Eメール：kensetsu@town.kushimoto.lg.jp