

奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）運営

仕様書

1 基本事項

（1）事業の基本方針

奈良市本庁舎周辺の再開発の状況を踏まえ、奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）募集要項（以下「募集要項」という。）等に基づき、募集要項の対象地に賑わいを創出する場を提供する施設（以下「賑わい創出施設」という。）を整備し管理運営すること。

（2）関係法令の遵守

事業運営者は賑わい創出施設運営に当たり、関係法令及び県、奈良市の関連する例規、要綱等を遵守すること。

2 賑わい創出施設の整備等

（1）整備計画及び工事

事業運営者は、自らの負担と責任により、募集要項、仕様書、配置図等を遵守し、賑わい創出施設の設計を行い、整備工事等（電気設備等の工事を含む。）を令和6年度中に完成させ、市に施工図としゅん工図を提出すること。

また、整備する賑わい創出施設は、整備に当たっては各法令等を遵守し、事業運営者において必要な行政手続を行うこと。

ただし、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項に規定する暴力団等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供する施設、風俗営業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条に規定する風俗営業等（第13項第4号に掲げるものを除く。）の用途に供する施設及び政治的又は宗教的用途に供する施設の整備は不可とする。

（2）届出等

事業運営者は、整備工事に際して、必要な届出等を所管庁に対して行うこと。

（3）インフラ等整備

電気、都市ガス、水道、雨水排水、公共下水道、通信等のインフラ施設の状況については、事業運営者の責任において敷設状況等を確認するとともに、接続等に当たっては関係機関と協議の上、適切に実施すること。

（4）地中埋設物等

事業運営者が賑わい創出施設を整備するために必要と判断した測量調査、地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤調査、土壌汚染対策法（平成14年法律第53条）に基づく土壌汚染調査・対策及び周辺環境への影響調査等は事業運営者の責任と費用において実施する

こと。

ただし、これらの調査により本事業と同種同規模の事業を実施する事業運営者が通常予見できない施設の整備に当たって重大な支障を生じさせる地中障害物等が発見されたときは、市とその撤去・処分等に関し協議し、対応を決定すること。

(5) 埋蔵文化財調査

本事業区域は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。このため、盛土や掘削等を伴う工事に当たっては事業運営者から奈良市への協議及び届出が必要となる。

事業運営者は市への協議及び申請手続等を行うこと。

埋蔵文化財調査の事業スケジュールに変更が生じる場合は、市と事業運営者との協議により対応を決定する。

(6) 地盤調査

地盤調査は事業運営者の責任と費用により行うものとし、地盤調査に係る事業計画の遅延については、市は責任を負わないものとする。

(7) 関係法令の遵守等

事業運営者は、賑わい創出施設の整備・管理運営全般について、関係法令及び県・奈良市の関連条例等を遵守した計画とすること。

また、賑わい創出施設運営に必要な許認可及び各種申請等の行政手続については、事業運営者の責任と費用により、関係機関と協議した上で実施すること。

(8) 安全対策、事故・苦情・トラブル等の対応及び損害の負担

整備工事等の施工に伴う安全対策、事故・苦情・トラブル等の対応は事業運営者が行うこと。整備工事等の実施に当たっては、必要に応じ警備員等を配置すること。事業運営者は、整備工事等の施工に伴い、第三者に損害を与えたときはその損害を負担すること。

(9) 安全性の配慮

夜間等における不法侵入防止のために、必要に応じて、夜間照明、防犯カメラ等の適切な防犯設備を整備すること。整備等に当たっては関係機関と協議の上、適切に実施すること。

(10) 地域環境への配慮

地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通安全等）に配慮すること。

(11) SDGsへの配慮

省資源、省エネルギー、脱炭素、新エネルギーの活用、ヒートアイランド防止対策、県産木材の活用、リサイクルへの取組等、環境負荷の低減に配慮すること。

(12) バリアフリーへの対応及びユニバーサルデザインへの配慮

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）を遵守するとともに、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民・来訪者全ての人々が利用しやすいユニバーサルデザインに配慮すること。

3 賑わい創出施設の運営等

(1) 営業日・営業時間

午前8時から午後11時の間で事業運営者の提案によるものとする。ただし、庁舎の維持管理等で市が指定する日は除く。

また、市は事業運営者に対し、営業の休止に伴う補償はしない。

(2) 料金等

料金及びその徴収方法は、事業運営者の提案によるものとする。

(3) 駐車場利用

来客者の駐車場については、庁舎北側の駐車場を無料で利用できるが、事業者の従業員が当該駐車場を使用することは認めない。

(4) 設備・備品等

賑わい創出施設の設備・備品等、施設運営に必要なものは事業運営者の負担により用意すること。

(5) 美観維持への配慮

事業運営者は、常に賑わい創出施設内を清掃、清潔に保ち、生ごみ・塵芥処理は毎日処理すること。また、賑わい創出施設で発生したごみの処分に係る一切の費用は事業運営者の負担とする。

(6) 維持・管理・補修等

法定点検、機器等の維持、管理及び補修等については、事業運営者において行うこと。

(7) 禁煙

庁舎敷地内は全面禁煙のため、当該敷地内の施設についても、喫煙スペースを設けないこと。

(8) 施設賠償責任保険等

事業運営者は貸付期間中、事業運営者の負担で施設賠償責任保険や食中毒に係る賠償責任保険等に加入すること。

(9) 事故対応

運営に際して事故（食中毒等）が発生したときは、市に報告するとともに事業運営者の責任において速やかに処理するものとし、その際に発生した費用等についても事業運営者の負担とする。

(10) 緊急対応

事業運営者は、貸付期間開始前までに、災害等の緊急事態発生時における連絡体制を市に提出するものとし、緊急事態発生時は市の指示に従って対応に協力すること。

(11) 地域との協働・連携

地域の企業や事業者の出店、催事、地産地消の取組や街づくり団体が行う取組等と連携した施設運営に配慮すること。

4 賑わい創出施設以外の対象地の利活用

募集要項に従い、事業運営者が賑わい創出施設に隣接する南庭芝生広場を、行政財産の目的外使用許可を受けて、賑わい創出施設運営と一体での利用など、自らの提案した企画で利活用すること。

5 その他

(1) 市への協力

賑わい創出施設運営において、市への報告、市による立入調査等に協力すること。

(2) 秘密保持

賑わい創出施設運営に際して知り得た事実を第三者に漏らさないこと。契約終了後も同様であること。

(3) 借受財産の現状変更を行う場合は、奈良市公有財産規則に基づく必要な手続を行うこと。