

八尾地域空き家利活用モデル事業施設（上新町）運営事業者

募集要項

令和6年9月

目次

1. 事業の概要	3
(1) 事業の目的	3
(2) 事業の内容	4
2. 貸付条件	6
(1) 貸付条件.....	6
(2) 貸付料	6
(3) 備品等の貸付	6
3. 応募資格	6
(1) 応募者の要件.....	6
(2) 参加資格	6
(3) 応募者の失格	6
4. 応募手続き	7
(1) 募集の実施スケジュール	7
(2) 受付窓口	7
(3) 募集要項の配布	7
(4) 参加表明書の受付	7
(5) 現地見学会の実施	8
(6) 募集要項に関する質疑	8
(7) 提案書等の提出	8
(8) 提案書等の内容	8
(9) 選定委員会によるヒアリング	9
(10) 応募に係るその他事項	9
(11) 審査結果の公表及び通知	9
5. 審査	9
(1) 審査体制	9
(2) 選定委員会氏名及び職	10
(3) 審査の内容	10

6. 契約に関する事項	10
(1) 契約交渉.....	10
(2) 覚書の締結.....	10
(3) 施設引継ぎについて.....	10

別紙(一覧)

- 別紙 1-1 建物賃貸借契約書 (案)
- 別紙 2 審査の内容
- 別紙 3 覚書 (案)

様式(一覧)

- 様式 1 参加表明書
- 様式 2 質問書
- 様式 3 提案書表紙
- 様式 4 誓約書
- 様式 5 事業計画書

1. 事業の概要

(1) 事業の目的

富山市八尾旧町地域は、「おわら風の盆」「曳山」「風情あるまちなみ」といった地域の歴史、町民文化に根差した稀有な地域資源を有するエリアです。

しかし、近年、人口減少により、このような地域資源や地域生活の担い手が減り始めています。こうした状況の象徴として、空き家の増加が挙げられます。空き家の増加により、地域の魅力や生活環境の質が低下することで、地域の担い手である住民が減少し、さらなる空き家の増加を招くといった悪循環が生じる懸念があります。

このような課題を抱える本地域において、富山市（以下、「本市」という。）は、空き家の利活用の促進に資するとともに地域の活性化を図ることを目的として、来訪者が地域の歴史や伝統文化、人々とのつながりなどを体験しながら、町屋風の上質な空間で宿泊できる「八尾地域滞在型体験施設」（以下、「施設」という。）を整備しました。

この施設の整備効果をより高めるためには、施設を効果的に運営するとともに地域を愛し、地域の人々とのつながりを育みながら、八尾ならではの滞在体験を創出できる民間事業者（以下、「事業者」という。）の経験とノウハウが不可欠となります。

そこで、施設の管理運営を以下の二つの視点をもって継続的かつ効果的に行える優秀な事業者を選定するため、運営計画の提案を募集するものです。

- 1 地域資源の活用を通して、地域の活性化と魅力発信を行う。
- 2 交流人口・関係人口の増加を図り、地域の歴史文化への理解を促す。

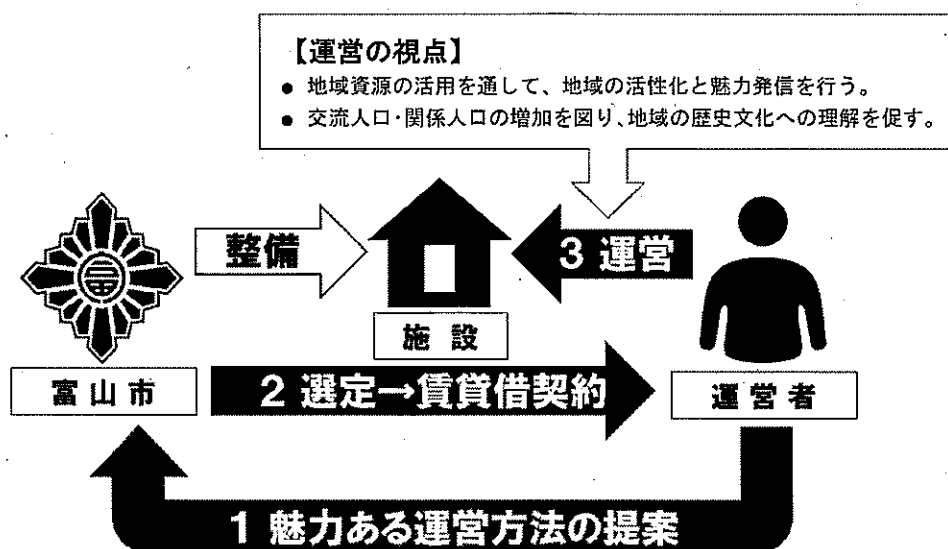


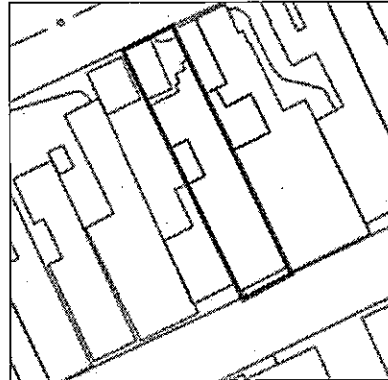
図1 本公募のスキーム

(2) 事業の内容

来訪者が八尾地域を拠点として、富山の魅力を体感できる「八尾地域滞在型体験施設」の管理運営を行っていただきます。応募者は、次の点に留意し、運営における事業計画等を提案してください。

ア 事業対象となる施設

富山市 八尾町字上新町2745番1 地内の施設
施設詳細は、2(1)貸付条件をご確認ください。



イ 貸付期間

令和7年4月1日～令和12年3月31日

ウ 宿泊サービスの提供

宿泊形態は、1組1棟貸切型とします。一般的な宿泊施設としての活用を想定し、特定の者による長期間独占的な利用は避けるように努めてください。

他の事項に関しては、事業目的の達成と安定した経営を考慮した事業計画を提案してください。

エ 宿泊以外のサービス提供

施設利用者が滞在期間を通して様々な地域サービスを楽しむことによる地域の活性化等を事業目的としているため、宿泊は素泊まりとなります。このことをふまえて、飲食や地域体験プログラム等、利用者への独自性のある魅力的な各種サービス提供の考えを提案してください。

オ 効果的な集客方法

全国たくさんの宿泊施設の中から「選ばれる宿泊施設」となるための方策について提案してください。

カ 施設の用途

地域滞在型体験施設としての運営を優先した上で、事業目的に資するその他の発展的な利活用方法の提案も評価の対象とします。

キ 地域コミュニティへの貢献

事業運営にあたっては、地域コミュニティとの良好な関係を保つことの重要性を理解し、施設が存する地域において行われる地域活動に積極的に協力するよう努めてください。

ク 空き家利活用に寄与する事業展開

施設の運営を通して、さらなる施設計画や地域サービスの充実に対する投資を行うなど、地域の空き家利活用の促進につながる事業展開を展望してください。

ケ 鏡町の施設との関係

同様の事業を鏡町の施設（位置は図2参照）においても行います。同じ事業目的に基づく施設運営となるので、その施設の運営事業者と連携するように努めてください。

なお、鏡町の施設における公募への同時応募は可能とします。ただし、それぞれの施設における提案に対して選定評価を行うため、一方のみの選定となる場合があります。



図2 各施設の所在地

2. 貸付条件

(1) 貸付条件

別紙 1-1 の契約条項のとおりとします。

(2) 貸付料

貸付料は、次に示す基準額以上を条件に応募者が提案した額とします。

上新町の施設の基準額（年額） 360,000 円

(3) 備品等の取り扱い

別紙 1-1 の別紙 1 に示す備品等が備え付けられています。

3. 応募資格

(1) 応募者の要件

ア 応募者は、本業務を行うに足る資力、経営体制及び実績を備えた法人（日本国内に本社・本店を有するもの）とし、個人での応募は受け付けません。

イ 共同事業体等（複数の法人から構成される団体）での応募は可能ですが、必ず代表企業を一社選定し、代表企業が応募手続きを行ってください。契約についても代表企業と締結するものとします。

(2) 参加資格

以下に該当する者は参加資格を有しないものとし、応募はできません。

ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項に該当する者

イ 会社更生法に規定する更正手続き開始の申立てがなされている者

ウ 民事再生法による再生手続開始の申立てがなされている者

エ 破産法の規定による破産の申立てがなされている者

オ 法人税、消費税及び地方消費税、法人市民税の滞納がある者

カ 参加表明書を提出する日又は事業者を決定する日において、富山市競争入札参加有資格者指名停止要領に基づき競争入札参加停止措置を受けている者

(3) 応募者の失格

ア 提出書類の重要な部分において事実と反する事項があった場合

イ 選定委員会委員に直接又は間接を問わずに接触を求めた場合

ウ 複数の提案をした場合

エ 契約の締結までの間に社会的信用を失墜させる行為が判明した場合

オ 本要項に定める手続、方法等を遵守しない場合

カ その他審査に関わる不正な行為が認められた場合

キ 前項(2)に掲げる参加資格を満たせなくなった場合

ク その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

4. 応募手続き

(1) 募集の実施スケジュール

内 容	日 程
募集要項の公表、配布	令和 6 年 9 月 24 日（火）から
参加表明書の受付	令和 6 年 9 月 24 日（火）から 令和 6 年 10 月 7 日（月）まで
現地見学会の実施	物件は現在賃貸中のため希望される場合はご 相談の上日程を調整します。
募集要項に関する質疑の受付	令和 6 年 10 月 4 日（金）午前 10 時まで
募集要項に関する質疑の回答	令和 6 年 10 月 11 日（金）午後 5 時まで
提案書等の受付	令和 6 年 10 月 11 日（金）から 令和 6 年 10 月 21 日（月）まで
応募の取下げ	令和 6 年 10 月 29 日（火）まで
選定委員会によるヒアリング	令和 6 年 11 月上旬
審査結果の通知	令和 6 年 11 月中旬

(2) 受付窓口

富山市活力都市創造部居住政策課（富山市役所東館 6 階）

〒930-8510 富山市新桜町 7 番 38 号

（電話） 076-443-2113 （FAX） 076-431-7670

（電子メール） kyoju-01@city.toyama.lg.jp

（窓口受付時間）市役所開庁日の午前 8 時 30 分～12 時及び午後 1 時～5 時

（注意事項）トラブル回避のため、郵送、FAX 又は電子メールでの提出の場合は、
受取確認を行ってください。

(3) 募集要項の配布

募集要項の配布は市ホームページ上において行います。ダウンロードの上、内
容を確認してください。

(4) 参加表明書の受付

ア 令和 6 年 9 月 24 日（火）から令和 6 年 10 月 7 日（月）までの間に、参加表
明書（様式 1）を受付窓口へ持参又は郵送（令和 6 年 10 月 7 日（月）午後 5
時（必着）で提出してください。

イ 参加表明書の提出がない場合は、提案書等の受付はできません。

ウ 参加表明書を提出した者に限り、施設詳細に関する資料を一時貸与できます。

(5) 現地見学会の実施

- ア 物件は現在賃貸中であるため、見学を希望する場合は、別に受付窓口にご相談ください。
- イ 現地見学会の際には質疑応答は行いません。

(6) 募集要項に関する質疑

- ア 令和6年10月4日（金）午前10時（必着）まで、質疑を受け付けます。
- イ 募集要項等に対する質問がある場合は、質問書（様式2）に所要の事項を記入し、受付期間内に受付窓口へ持参するか郵送、FAX 又は電子メールにて提出してください。面談及び電話での質問の受付は行いません。
- ウ 質疑の回答は、令和6年10月11日（金）午後5時までに、富山市のホームページ上で公表します。ただし、質問者名は公表しません。
- エ 質疑ではなく意見表明と解される内容には回答を行わない場合があります。

(7) 提案書等の提出

令和6年10月11日（金）から令和6年10月21日（月）午後5時（必着）までの間に、次の(8)に掲げる提出書類を受付窓口へ持参してください。

(8) 提案書等の内容

- ア 提案書表紙（様式3）
- イ 履歴事項全部証明書（法人登記簿謄本）の原本
- ウ 定款の写し
- エ 次に掲げる直近の納税証明書 ※1
 - ① 法人税と消費税及び地方消費税（その3の3）
 - ② 富山市民法人税
- オ 誓約書（様式4）
- カ 事業計画書（様式5）
- キ 提案事項説明書
 - ① 地域活性や魅力発信に関する提案（様式6）
 - ② 利用者へのサービス提供に関する提案（様式7）
 - ③ 空き家利活用に関する提案（様式8）
 - ④ 地域貢献に関する提案（様式9）
 - ⑤ 事業リスクの分析と対応方法に関する提案（様式10）

※1 まだ課税がなされていない等の理由により納税証明書が発行されない場合は、納税証明書に代えて理由書（任意様式）を提出してください。
提出部数は、次の表のとおりになります。

アからオ	正本1部
カ、キ	正本1部、副本14部 ※別途、電子データ（PDF ファイル形式）をメールにて提出してください。

(9) 選定委員会によるヒアリング

- ア 日 時 令和6年11月上旬予定（詳細は通知にてお知らせします。）
- イ 場 所 通知にてお知らせします。
- ウ 実施時間 応募者1者あたり30分以内（準備、撤収時間を除く）とし、提案説明に20分程度、質疑応答に10分程度の配分を予定しています。
- エ 参加人数 応募者1者あたり3名以内とします。
- オ 器 材 等 説明にあたり、必要な器材はすべて応募者で準備してください。ただし、プロジェクター及びスクリーンは本市が準備します。その他、詳細については別途通知後に協議を行います。
- カ 欠 席 ヒアリングに出席しない場合は、応募を放棄したものとし、選定の対象としません。
- キ 通 知 詳細については、提案受付後に電子メールにて通知を行います。受領の際には、受取確認メールを返信してください。
- ク そ の 他 参加希望者が5者以上の場合は、提案書をもとに一次審査を実施します。ヒアリングには一次審査通過者が参加します。なお、一次審査の評価基準・項目・配点は二次審査と同一です。

(10) 応募に係るその他事項

- ア 応募において必要な費用は、応募者の負担とします。
- イ 提案書類等については、受付期間終了後の内容の変更は認めません。
- ウ 本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。
- エ 提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、契約を締結することになった応募者の提案については、本事業の範囲において公表・展示等をするとき、その他市が必要と認めるときは、市は無償で利用できるものとします。
- オ 応募者が提出した提案書等は返却しません。
- カ 本市の配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的での使用を禁じます。
- キ 提出書類に不足がある場合、審査の対象とならないか又は不足箇所を対象とせずに審査を行います。

(11) 審査結果の公表及び通知

- ア 審査の結果については、令和6年11月下旬頃に参加者の名称を富山市ホームページで公表します。参加者数が2者以下であった場合、各参加者の得点が公表されますのでご注意ください。
- イ 応募者全員に電子メールで結果を通知します。
- ウ 審査結果の詳細等についての問い合わせは文書で提出するものとし、電話等その他の手段による問い合わせには、いかなる場合も応じません。

5. 審査

(1) 審査体制

本公募では、事業者を選定にするにあたり、有識者、行政関係者等5名で構成

される「八尾地域滞在型体験施設運営者選定委員会」において、審査を行います。

(2) 選定委員会氏名及び職

委員長 深 山 隆（富山市 活力都市創造部長）

委員 石 金 俊 介（富山市 財務部次長）

委員 田 中 久 嗣（八尾地区自治振興会 会長）

委員 安 田 奈津希（弁護士・富山市空家等対策推進協議会 委員）

委員 若 松 潤（富山市 商工労働部次長）

(3) 審査の内容

別紙2をご覧ください。

6. 契約に関する事項

(1) 契約交渉

本市は、本公募において選定された者（以下、「選定者」という。）と契約交渉を行います。選定者に、事故等があり、契約が不能となった場合には次点者と契約する場合があります。

(2) 覚書の締結

本市と選定者は、賃貸借契約締結にあたり、その基本的事項を定めた別紙3の覚書を締結する必要があります。

(3) 施設引継ぎについて

現在の賃借人とは、賃貸借期間の満了（令和7年3月31日）に際し、施設の引継ぎが遅滞なく円滑に実施されるよう、市が定める期間内に、市または次期賃借人に対し適正に施設を引き継ぐものとします。

施設の引継ぎ方法、日時等については、市と現在の賃借人及び次期賃借人において協議の上決定します。

建物賃貸借契約書（公募時点案）

別紙 1 - 1

賃貸人 富山市（以下「甲」という。） 賃借人 （以下「乙」という。） とは、次の条項により賃貸借契約を締結する。

（賃貸借物件）

第1条 賃貸借物件は、別表1のとおりとする。

（使用目的）

第2条 前条の賃貸借物件は乙において、別表2の用に供するものとし、この目的以外に使用し、又は賃借権を他に譲渡し、若しくは転貸しないものとする。

（契約期間）

第3条 賃貸借期間は、別表3のとおりとする。

（契約形態）

第4条 本契約は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約によるものとする。

（契約の更新）

第5条 本契約は、借地借家法第38条に規定する定期賃貸借契約による貸付けのため、契約更新は保証できません。ただし、契約期間における事業運営が第2条に規定する使用目的に沿ったものであり、第16条に定める報告に基づき、使用にかかる実績、成果等が良好であると甲が認め、他の用途が生じていない場合には、協議の上、乙と契約期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結できるものとする。

（賃料及び支払い）

第6条 賃料及び支払いは、別表4のとおりとする。

2 既納の賃料については、返納しない。

（賃料の改定）

第7条 甲は、経済事情の変動その他の事情の変更に基づいて、特に必要があると認めるときは、賃料を改定することができる。

2 甲及び乙は、消費税法改正等により当該税率に変更があった場合、直ちにそれに従うもの

とし、賃料が変更されることにつきあらかじめ承諾するものとする。

(その他諸費用)

第8条 乙は、賃料のほかに賃貸借物件使用に伴う次の諸費用を負担するものとする。

- (1) 賃貸借物件内の電気料金、上下水道料金、ガス料金等の光熱水費
- (2) 別表5に定める保険に要する費用。なお、乙は、当該の保険加入を証する書面の写しを甲に提出すること
- (3) その他乙の負担に帰すべき一切の費用

(遅延損害金)

第9条 乙が賃料その他本契約に基づく甲への債務を所定の期日までに履行しない場合には、甲は、乙に対し、履行を遅延した期間につき、当該債務に対して年利14.6%の割合による遅延損害金を請求できるものとする。ただし、当該損害遅延金の支払いは、第18条に定める甲の解除権の行使を妨げない。

(賃貸借物件の引渡し)

第10条 甲は、第3条に定める賃貸借期間の初日に賃貸借物件をその所在する場所において乙に現状有姿で引き渡すものとする。

(禁止事項)

第11条 乙及び乙の使用人は、別表6の行為をなし、又は本建物を利用する者（以下、「利用者」という。）にさせてはならない。ただし、甲が事前に書面により承諾した場合はこの限りではない。

(賃貸借物件の維持管理)

第12条 乙は、賃貸借物件を正常な状態において管理しなければならないものとし、賃貸借物件において工作物を新設し、増設し若しくは大修繕をしようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面をもって甲に届け出なければならない。

(善管注意義務)

第13条 乙及びその使用人は、賃貸借物件を善良なる管理者の注意をもって占有又は使用するものとする。

(修繕・維持費用等)

第14条 賃貸借期間中における賃貸借物件の土台、柱、梁、小屋組等の構造部分に関する修繕は、甲によるものとする。ただし、乙の責に帰すべき事由により生じたものはこの限りではない。

- 2 賃貸借期間中における賃貸借物件の前項に定める部分以外の修繕及び維持に要する費用は乙の負担とする。
- 3 乙の設置した内装、設備、造作の維持・修繕に要する費用は乙の負担とする。
- 4 賃貸借物件の敷地を適切な状態に保つための費用は乙の負担とする。

(通知義務)

第15条 乙は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合は、直ちに甲にその状態を通知しなければならない。

(報告義務)

第16条 乙は、所定の様式(様式第1号)により毎月15日までに当該物件の使用状況を報告しなければならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、賃貸借物件について必要がある場合は、実地調査又は所要の報告を求めることができる。この場合、乙はその調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。ただし、(1)及び(2)については、その義務を履行しない場合において、甲が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときに解除するものとする。(3)ないしは(8)に該当した場合は、何らの通知、催告を要せずして直ちに解除できる。

(1) 乙が、賃料の支払いを別表1に定める支払時期までに行わなかったとき

(2) 乙が、本契約に定める義務を履行しないとき

(3) 役員等(役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき

(4) 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団

員が経営に実質的に関与していると認められるとき

(5) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき

(6) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき

(7) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき

(8) 役員等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき

2 乙は、前項の規定により契約解除され損害を被ったとしても、甲に対してその賠償を請求することができないものとする。

(不可抗力による契約の当然終了)

第19条 天災地変、火災等の甲の責に帰することのできない事由により、本建物の全部又は一部が滅失又は破損して本契約の目的を達することが不可能となった場合には、本契約は当然に終了するものとする。

(返還)

第20条 乙は、賃貸借期間が満了した場合は、乙の費用をもって賃貸借物件を原状に復して返還しなければならない。第18条の契約解除により返還する場合も同様とする。ただし、甲が特に原状回復の義務を免除した造作等はこの限りではない。

2 本契約が終了し、乙が賃貸借物件を返還した後に賃貸借物件内又は本建物若しくはその敷地内に残置した物件があるときは、甲は乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担において、これを処分することができる。

(損害賠償)

第21条 乙又はその代理人、使用人、請負人、利用者その他乙の関係者の故意又は過失により、甲又は他の占有者等の第三者の身体、財産に損害を与えた場合には、乙はこれによって生じた一切の損害を賠償しなければならない。

2 他の占有者等の第三者の行為(作為又は不作為を問わない。)に起因して乙が被った損害について甲に過失がない場合においては、乙は甲に何等の請求もしないものとする。

3 乙は、その責めに帰する事由により賃貸借物件を損傷したときは、当該賃貸借物件の損害

に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

- 4 前項に掲げる場合のほか、乙が本契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(免責)

第22条 甲が本建物及び賃貸借物件の維持保全のために行う工事により、乙が賃貸借物件又は共用部分の全部又は一部を使用できないことが想定される場合、甲・乙十分協議し、相手方に不測の損害を与えないよう努めるものとする。

- 2 天災地変、火災、水害、停電又は盗難等、甲の責に帰することができない事由により発生した事故のため被った損害については、甲はその責を負わないものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第23条 乙は、賃貸借期間が満了したとき、又は第18条の規定により本契約を解除されたとき、賃貸借物件に投じた改良費等の有益費その他の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第24条 本契約に関連して当事者間に生じる一切の紛争の専属的合意管轄裁判所は、富山地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第25条 本契約について疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上これを定めるものとする。

別表 1（第 1 条関係）

名 称	八尾地域滞在型体験施設（上新町）
所 在 地	八尾町字上新町 2745 番地 1
構 造	木造 2 建て一部コンクリートブロック造平屋建て及び土蔵造
延床面積	164.13 ㎡
賃貸範囲	別に提供する図面のとおり（設備を含む）
宿泊人数	各種法令に従う
備 品 等	建物に含まれる備品等の品目は別紙 1・備品リストのとおり

別表 2（第 2 条関係）

富山市八尾地域空き家利活用モデル事業に寄与する、1 日 1 組貸切り型の地域滞在型体験施設ほか甲の承諾を得た用途
--

別表 3（第 3 条関係）

借地借家法第 38 条による契約期間の定め

始 期	令和 7 年 4 月 1 日から	5 年
終 期	令和 12 年 3 月 31 日まで	

別表 4（第 6 条関係）

賃 料	年額 360,000 円（消費税及び地方消費税を含む）	
貸与する鍵	別紙 1・鍵リストのとおり	
支 払 時 期	令和 7 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日分（360,000 円）	令和 7 年 4 月 20 日まで
	令和 8 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 31 日分（360,000 円）	令和 8 年 4 月 20 日まで
	令和 9 年 4 月 1 日～令和 10 年 3 月 31 日分（360,000 円）	令和 9 年 4 月 20 日まで
	令和 10 年 4 月 1 日～令和 11 年 3 月 31 日分（360,000 円）	令和 10 年 4 月 20 日まで
	令和 11 年 4 月 1 日～令和 12 年 3 月 31 日分（360,000 円）	令和 11 年 4 月 20 日まで

支 払 方 法	甲が発行する納入通知書により、その指定の金融機関に支払う
---------	------------------------------

※この金額は基準額であり、実際の賃料は、公募において提案を受けた金額を採用する。

別表 5（第 8 条関係）

（2）加入を要する保険

施設賠償責任保険
借家人賠償責任保険（家財保険）
旅館業賠償責任保険

※上記は、必要とする保険の考え方を示すものであり、具体的な加入条件等は契約前の協議事項とする。ただし、事業計画の提案においては、上記の考え方に沿って保険の扱いを反映すること。

別表 6（第 11 条関係）

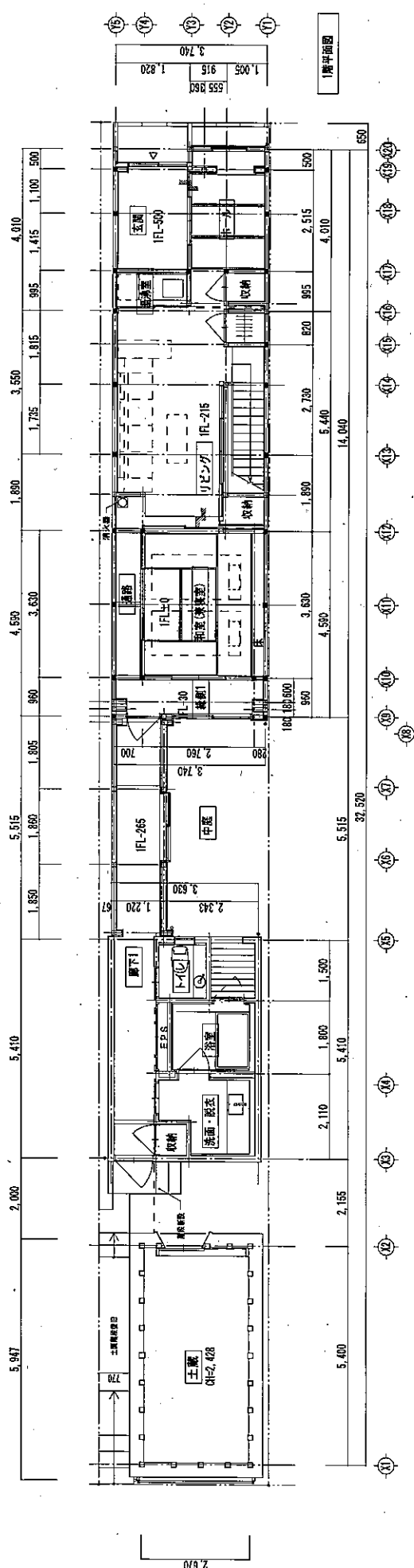
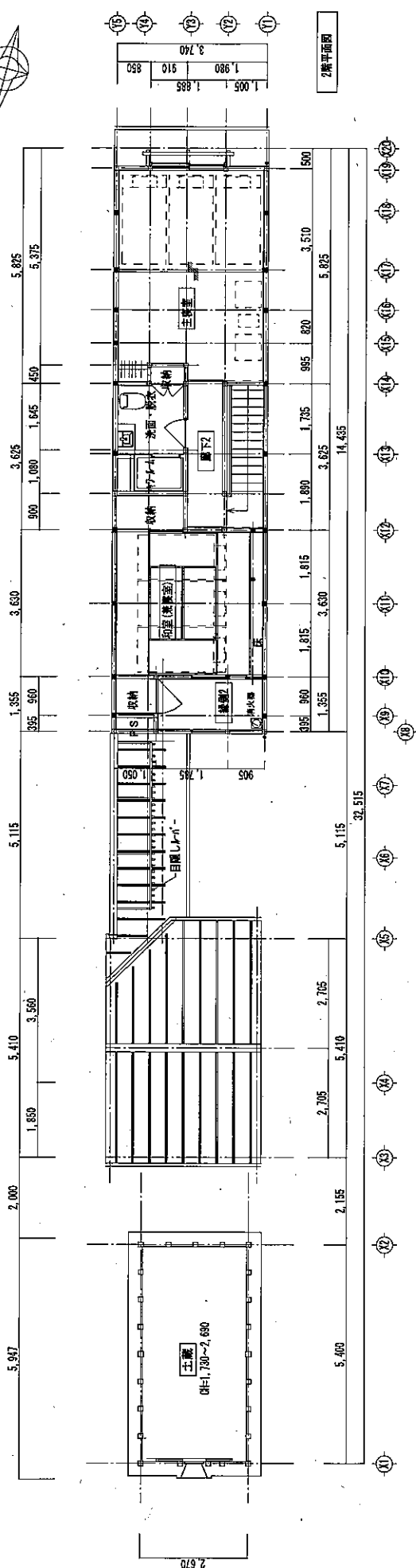
1 賃貸借物件に第三者の名義を表示すること
2 他人名義の電話等を架設すること
3 本契約に基づく債権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること
4 本契約に基づく債務を第三者に引き受けさせること
5 本建物又はその敷地内に発火・爆発・振動・臭気・騒音のおそれのある物品、重量物、電気容量が大きな機器、動物、自転車等を持ち込み、又は使用すること
6 銃砲、刀剣類又は爆弾性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること
7 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
8 大音量でのテレビ、オーディオの操作等、騒音発生の原因となる迷惑行為を行うこと
9 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること
10 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
11 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
12 火気を発する器具の持ち込み及び火気の使用（喫煙含む）
13 政治的、宗教的な用途での使用
14 甲の承認を得ていない看板、ポスター等の広告物の掲示
15 本施設の敷地を未管理のまま放置し又は不適切な利用により、防災、衛生、景観その他地域住民の生活環境の保全において悪影響を及ぼすこと
16 本施設の近隣者等の第三者に損害又は迷惑を及ぼすような一切の行為

備品リスト

No.	分類	品名	設置箇所	数量	備考
1	家具	ソファ	1F リビング	1	特注製作家具
2	家具	テーブル	1F リビング	1	特注製作家具
3	家具	カウンターボード	1F リビング	1	特注製作家具
4	家具	チェア	2F 洋室	2	Ritzwell 社製
5	家具	コーヒーテーブル	2F 洋室	1	IDEE 社製
6	家具	洗面用スツール	洗面所	2	シキファニチャー社製
7	家具	ラグ	2F 洋室	1	
8	照明	床置き行灯	各室	5	平和木工社製
9	他	ロールブラインド 1	1F 縁側	1	
10	他	ロールブラインド 2	2F 主寝室	1	
11	他	カーテン	2F 縁側	1	
12	他	消火器	指導による	2	使用期限後の更新は乙が行うこと

鍵リスト

No.	名称	本数	備考
1	玄関	1 本	
2	勝手口	1 本	
3	内部収納	4 本	共通キー
4	情報盤 (1 階 EPS 内)	1 本	
5	電気メーターBOX	1 本	外部蔵前



【審査の内容】

提案書評価基準

事業名 八尾地域空き家利活用モデル事業施設運営事業者募集

番号	審査項目	審査基準	基準点				
			A 特に優れている	B 優れている	C 普通	D やや不十分	E 不十分
①	事業計画	運営計画が具体的であり実現可能だと見込まれるものであるか。	20	16	12	8	4
		宿泊者の獲得方法について優れた提案であるか	20	16	12	8	4
		健全で安定した施設運営が見込まれる収支計画であるか。	10	8	6	4	2
		貸付料が他の応募者と比較して優れた提案であるか。	10	8	6	4	2
		応募者が事業や提案の実現にふさわしい実績を有しているか。	10	8	6	4	2
②	地域活性や魅力発信に関する提案	本施設の運営を通して、八尾地域における経済効果や魅力の創出・発信を実現できる提案となっているか。 また、地域への波及効果が期待される提案であるか。	20	16	12	8	4
③	利用者へのサービス提供に関する提案	利用者の受け入れ体制やサービス提供、おもてなしについて、高い利便性や満足度の実現が見込まれ、さらに八尾地域ならではの魅力を有する提案となっているか。	20	16	12	8	4
④	空き家利活用に関する提案	本事業を通して、八尾地域の空き家の利活用の促進に貢献する取組みや考え、展望を具体的に示す提案となっているか。	10	8	6	4	2
⑤	地域貢献に関する提案	地域課題を明示した上で、この事業を通して実行できる、課題解決に寄与する具体的な取組みを示し、公益（※1）の創出につながる提案となっているか。	10	8	6	4	2
⑥	事業リスクの分析と対応方法に関する提案	事業運営にあたって、周辺状況等の外的なリスクや、応募者自身が抱えるウィークポイント等を的確に把握し、それらの懸念に対する対応策が具体的に提案されているか。	10	8	6	4	2

【審査に係る留意事項】

- ・受託候補者は、各委員の評点の合計が420点以上（140点×5人＝700点満点）である提案者のうち、評点の合計の最も高い者を受託候補者として選定します。
- ・一者のみ参加の場合は、選定最低基準点（700点×0.6）420点を満たしていれば、受託候補者として特定します。

※1 この提案における「公益」とは、地域の文化、景観、まちづくり、住民の生活環境など、公共的な対象にもたらされる利益を想定しています。ただし、この対象や利益、取組みによる関わり方については、募集要項「1-(1)事業の目的」や地域の実状をふまえ幅広く解釈し、具体的に提案してください。

八尾地域空き家利活用モデル事業施設（上新町）における賃貸借契約を
締結するまでの基本的事項に関する覚書（案）

※必要に応じて、市との協議により内容を調整することがある。

富山市（以下「甲」という。）と事業予定者（以下、「乙」という。）は、「八尾地域空き家利活用モデル事業施設（上新町）の運営事業者募集要項（令和 6 年 9 月）」（以下「募集要項」という。）に基づく、本事業施設における賃貸借契約の締結に先立ち、その基本的事項について、下記のとおり合意し、覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

記

（目的）

第 1 条 本覚書をもって、甲と乙は、乙が事業予定者となったことを確認し、事業化に向け誠意をもって協議を行う。

（募集要項等の遵守）

第 2 条 乙は、募集要項の記載事項及び提案事項を誠実に遵守しなければならない。

（優先交渉権者の地位等）

第 3 条 乙は、本施設について、甲との間の賃貸借契約の締結に係る交渉を優先的に行う権利を有する。ただし、乙は、本覚書に規定する内容以外、いかなる権利も付与されるものではない。

2 乙は、本覚書に係る優先交渉権者の地位について、第三者に委譲若しくは転貸等の処分（合併等による組織変更の場合を含む。）をしてはならない。

3 乙は、自らの都合により、優先交渉権者の地位を放棄してはならない。

（運営に係る計画書）

第 4 条 乙は、応募提案に基づき、甲及び事業実施における関係者と協議を行い、運営の実施に係る基本事項を定めた計画書（以下、「運営計画書」という。）を作成し、甲の承認を得なければならない。

2 運営計画書の内容は次の各号のとおりとする。

（1）事業計画書（記載事項は、募集要項に準じる。）

（2）賃貸借施設に含まれる備品等への意見書

3 乙は、施設整備等の事業の進捗に伴って、甲が必要とする協議に協力しなければならない。

4 乙は、自らの責任において、事業案の実施のために必要である許認可等に向けた官

公庁等との事前協議その他の事業の遂行にかかる一切の調整等を行わなければならない。

- 5 甲と乙は、基本計画書の内容への合意が成立しなければ、賃貸借契約を締結しない。
- 6 甲は、基本計画書への合意の成立がなされないことで本事業の実施に遅滞が生じた場合、これによって被った損害を、乙に対して、請求することができる。

(覚書の解除)

第5条 甲は、乙が次の各号に該当する場合、本覚書を解除し、乙の優先交渉権者の地位を一方的に喪失させることができる。

- (1) 役員等(役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき
- (2) 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき
- (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき
- (6) 以下に該当し、募集要項に示す参加資格を有しないことが判明したとき
 - ア 地方自治法施行令第167条に4第1項に該当する者
 - イ 会社更生法に規定する更正手続き開始の申立てがなされている者
 - ウ 民事再生法に規定する再生手続き開始の申立てがなされている者
 - エ 破産法に規定する破産の申立てがなされている者
 - オ 法人税、消費税及び地方消費税、法人市町村民税の滞納がある者
 - カ 募集要項における応募者の失格事項に該当したことが判明したとき
 - キ 乙又はその使用人が市の信頼を失墜させ、若しくは秩序を害すると認められる行為を行った場合、又は反社会団体に属することが判明したとき
- (7) 提案書の重要な部分において事実と反する事項があったとき、又は提案書と異なる内容を主張するとき
- (8) 事業計画が、乙の事業遂行能力の欠如(必要な許認可を受けられる見込みがない場合、必要な事業実施体制を構築できる見込みがない場合等)又は経済的信用の欠如(必要な資金の調達の見込みがない場合等)により実施不可能なものであ

ることが明らかになったとき

(9) 乙又はその使用人に、本覚書を継続しがたい背信行為があったとき

(10) 乙と連絡が取れなくなったとき

(11) 乙が本覚書の条項に違反したとき

(12) 乙が本覚書に定める義務を履行しないとき

2 甲は、前項に基づき本覚書を解除した場合、次順位の交渉権者との間で賃貸借契約を締結するまでの基本的事項に関する交渉を開始することができる。

3 第1項の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲にいかなる損害の賠償も請求することができない。

(費用)

第6条 乙において生じた本覚書の締結及び履行に係る費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第7条 本契約に関連して当事者間に生じる一切の紛争の専属的合意管轄裁判所は、富山地方裁判所とする

(協議事項)

第8条 本覚書について疑義のあるとき、又は本覚書に定めのない事項については、甲乙協議の上これを定めるものとする。

以上

上記覚書の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和6年 月 日

甲

乙