

佐倉市旧今井家住宅活用事業 公募要領

佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課

目次

1. 事業提案募集の主旨	1
2. 募集と提案について	4
3. 対象物件	4
4. 事業スケジュール	5
5. 既存建物の整備条件	7
6. 参加資格	9
7. 事業提案について	10
8. 提出書類について	11
9. 審査・採点方法	13
10. 契約について	17
11. 市によるモニタリング	22
12. 問い合わせ・書類提出先	22

【公募要領 別紙】

No.	名 称
1	建物の位置図
2	敷地図
3	現況図
4	改修イメージ図
5	改修工事区分想定表
6	リスク分担表

1. 事業提案募集の主旨

- 本市では、佐倉市観光グランドデザイン（注1）『観光 W コア構想』を策定し、「歴史の趣き、自然の恵み『となりの観光地・佐倉』～気軽に、繰り返し、楽しめるまち～」を基本理念として、城下町地区及び印旛沼周辺の二拠点を中心とした観光拠点の形成を進めている。
- 本件で対象とする旧今井家住宅（国登録有形文化財。以下、「当該古民家」という。）は、城下町地区に位置し、当該エリアに関する今後のまちづくりについて、「佐倉城下町エリアビジョン」（注2）を策定している。
- これらの計画・ビジョンに基づき、城下町地区に位置する当該古民家を活用することで経済的・文化的価値を提供し、市内外からの集客を図り、消費を促進するとともに、周辺エリアとの相乗効果・波及効果を発揮して賑わいや人流を生み出す役割が期待されている。
- 本件では、当該古民家を普通財産として借り受けて上記のような役割を担う当該古民家の利活用事業者を広く募集し、選定を行うものである。
- 応募にあたっては、本要領を順守すること。

（注1）

佐倉市産業振興ビジョン別冊「佐倉市観光グランドデザイン」ホームページ

<http://www.city.sakura.lg.jp/0000026512.html>

（注2）

佐倉城下町エリアビジョン

https://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/sakuranomiryoku/kankou_gd/19251.html

次頁から佐倉城下町エリアビジョン概要版（抜粋）を掲載

城下町エリアの目指す姿(ビジョン)

暮らす人も訪れる人も楽しめる「となりの城下町」

城下町地区は、佐倉市観光グランドデザイン「観光Wコア構想」の核の一つとして位置付け、観光グランドデザインの基本理念「歴史の趣き、自然の恵み『となりの観光地・佐倉』～気軽に、繰り返し、楽しめるまち～」に基づき事業を進めています。「観光Wコア構想」を実現し、交流人口を増やすことでにぎわいと活力をもたらすためには、まちに暮らす人が自らの手で日常を豊かにする視点が重要です。このエリアは、城下町として、古くから多くの人々が暮らし、歴史を積み重ね、文化を育んできました。これらの歴史・文化の上に、公と民が連携して新たな価値を創造するための道標として城下町エリアの目指す姿（ビジョン）を定めます。

実現するための3つの視点

まちへ出る動機となる
目的地(拠点)づくり

- ・公共空間や空き地、空き家などの活用
- ・拠点でのイベントや体験プログラムの開発
- ・新たな共創の機会や場作り

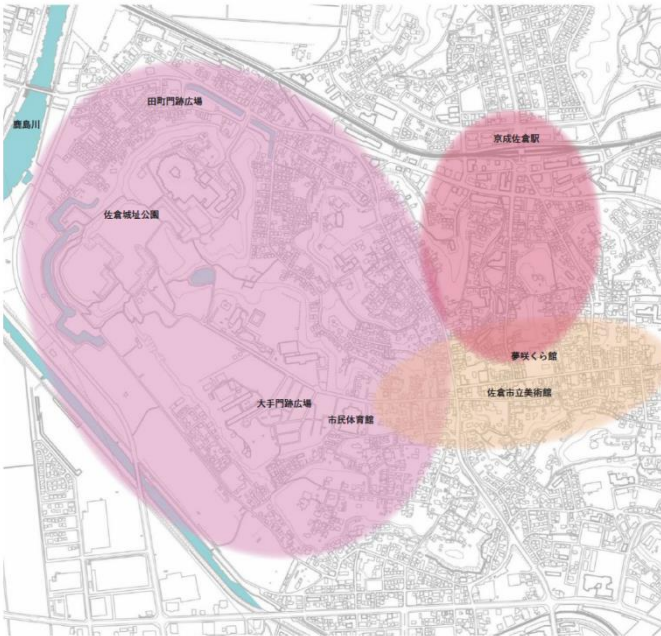
持続的な取組を支える
仕組みづくり

- ・取組を実施する運営体制の強化
- ・公民連携の促進、庁内連携横断体制の構築
- ・公共空間活用の規制緩和

誰もが安心できる
都市空間(環境)づくり

- ・歩行者優先の交通体系づくり
- ・歩行者ネットワークの形成

各ゾーンについて



01. 京成佐倉駅前ゾーン



京成佐倉駅前と駅から新町通りまでの一方通行の通りを中心に、飲食店をはじめ小規模な店舗が多数並ぶ。通勤者や通学の高校生、観光客など様々な人が行き交うゾーン。

02. 新町ゾーン



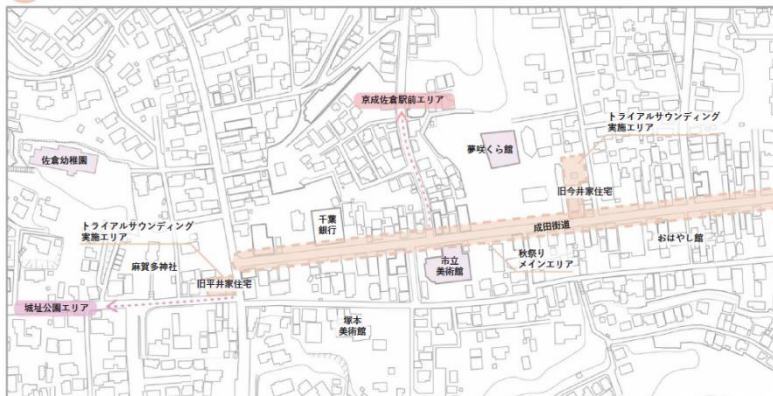
旧城下町の中心に位置し、公共施設、古民家など明治から令和までそれぞれの時代の建物が建ち並ぶ。観光地であると同時に地域の人々の暮らしを垣間見ることができるゾーン。

03. 城址公園ゾーン



佐倉城址公園や大手門跡広場、武家屋敷群が並び、国立歴史民俗博物館も位置するゾーン。観光地であると同時に市民の憩いの場でもある。

02. 新町ゾーン



佐倉の秋祭り開催時の様子



トライアルサウンディング実施時の様子

[特性]

- ・公共施設が多い
- ・中心市街地
- ・歴史的建造物が多い
- ・文化的施設が多い
- ・公園が無い
- ・店舗兼住宅が多い
- ・京成とJRの駅の中間地点
- ・高齢化による代替わり
- ・寺、神社、教会が

〔地域組織〕

- ・佐倉城下町商店会 ・ NPO法人佐倉一里塚
- ・佐倉の秋祭り実行委員会
- ・金田羅線日ふれあい実行委員会
- ・佐倉囃子保存会 ・ 佐倉山車人形保存会
- ・佐倉・時代まつり実行委員会 等

[イベント/取組]

- ・金毘羅縁日ふれあいマーケット ・水曜朝市 ・佐倉の秋祭り ・佐倉城下町まもの散歩
- ・ポランディアによる観光ガイド ・むすびマルシェ（原真多神社） ・佐倉・時代まつり
- ・新町暮らシックCarまちなか博物館 ・トライアルサウンディング（社会実験）
- ・お買い物循環バス ・佐倉城下町 夕涼み会 ・さくまちDays（社会実験・千葉大学等）

取組方針

- 店舗の個性が引き立ち、地元の人も訪れる人も日常的に楽しむことができる場をつくる。
- 子育て支援施設を環境を活かして、子育て世代が集う環境をつくる。
- 利用しやすい駐車場を仕組みをつくる。
- 公共施設が連携し、市民にとって様々な文化表現の活動を日常化させる。
- マルシェなどを試行し、日常的に行きたくなる機能を導入する。
- 公民連携により、地元主体の持続可能な街路沿道の運用や空き家・空き店舗活用を促進する仕組みを構築する。〔再掲〕
- 佐倉市全体の食の発信拠点となるような取組を行う。〔再掲〕

5

02. 新町ゾーン

ひと、もの、場所、歴史と未来をつなげる
「佐倉の架け橋」



6

2. 募集と提案について

- 本件は、市有財産である当該古民家の利活用を図る民間事業者を幅広く募集し、事業者の選定を行うものである。
- 提案内容は、当該古民家を活用した事業計画、事業の運営方法、それによる本市及び城下町地区への影響・効果などである。
- 選定は公募型プロポーザル方式により、書類審査（一次審査）とプレゼンテーション審査（二次審査）を行い、最も優れた提案者を「優先交渉権者」として選定する。
- 優先交渉権者は、必要に応じて地域説明会等に参加した後、本市と賃貸借契約の締結及び関係法令等の許可やその他必要な手続きを完了して、事業に着手する。
- 全ての応募者の提案内容が一定の基準に満たなかった場合、優先交渉権者が選定されない場合がある。

3. 対象物件

（１）.旧今井家住宅

所在地	佐倉市新町 4 8－1、4 8－3			
敷地面積	840.15 m ²			
延床面積	主屋（明治 22 年（1889）頃築）		59.59 m ²	
	座敷棟（明治 22 年（1889）頃築）		37.03 m ²	
	土蔵（明治 25 年（1892）築）	1 階	21.73 m ²	
		2 階	19.79 m ²	
その他	国登録有形文化財			
	駐車場：約 5 台			
	電気：40A			
	上下水道：あり（給水管口径 13 mm、排水管口径 100 mm）			
	冷暖房設備：なし			

4. 事業スケジュール

(1) 事業スケジュール

区分	項目	日程
募集	公告	令和6年8月21日（水）
	現地視察対応	令和6年8月21日（水）から 同年8月27日（火）まで
	質問書の提出	令和6年8月21日（水）から 同年8月27日（火）まで
	質問書の回答期限	令和6年9月2日（月）
	参加表明書の提出期限	令和6年9月6日（金）
	提案書類の提出期限	令和6年9月18日（水）
審査	一次審査	令和6年10月上旬
	一次審査結果の通知	令和6年10月上旬
	二次審査	令和6年10月中旬
	二次審査結果の通知	令和6年10月中旬
協定	基本協定の締結、証拠金の納付	令和6年10月頃
契約	契約締結、保証金の納付	令和6年12月頃

※上記スケジュールは変更となる場合がある。

※物件の引き渡しは、契約後、本市が実施する耐震補強工事の完了後に現状引き渡しとする。

(2) 質問書の提出

- ・ 本業務に関する質問は、様式 1-1 号「質問書」により提出すること。
- ・ 提出期限は、令和6年8月27日（火）17時まで必着とする。
- ・ 提出方法は、電子メールのみとする。
- ・ 質問書の提出は、件名に【[会社名]：佐倉市旧今井家住宅活用事業質問書】と記載すること。
- ・ 提出したときは、行き違い防止のため、提出した旨の電話連絡を必ずすること。

(3) CAD データ提供の申請（※希望者のみ）

- ・ 現況図等の図面の CAD データの提供を希望する場合には、様式 1-2 号「CAD データ提供申請書」を提出すること。

ータ提供申請書」を提出すること。

- ① 申請期間 令和6年8月21日（水）～9月6日（金）
期間中の9時から17時まで（土日祝を除く）
- ② 申請方法 佐倉市魅力推進部佐倉の魅力推進課に持参すること。
- ③ 提供方法 申請者は空のCD-ROMを市に提供し、市はデータが入ったCD-ROMを申請者に提供する。

（４）.現地視察

- ・ 現地視察を希望する場合は、電話又は電子メールで事前に連絡し、市と日程調整の上行う。
- ・ 耐震補強工事の影響で視察の範囲が制限される可能性があることに留意すること。

5. 既存建物の整備条件

- ・ 国登録有形文化財である当該古民家及び建物を除く敷地部分について、整備条件を以下に定める。
- ・ 敷地は商業地域かつ準防火地域に該当し、建蔽率は 80%以下、容積率は 400%以下とする。
- ・ 当該古民家が位置する新町地区は佐倉市景観計画において新町地区景観形成重点区域に指定されていることから、必要に応じて、佐倉市景観条例（平成 29 年 12 月 22 日条例第 41 号）や千葉県屋外広告物条例に基づき、本市都市計画課と事前協議を行うこと。
- ・ 整備にあたっては周辺環境（音・光・臭気等）に配慮すること。

（１）.主屋

- ・ 歴史的意匠性を尊重した施設計画、内装設計とすること。
- ・ 用途に応じて建築基準法や消防法等の関係法令に適合するよう手続きのうえで改修を行うこと。
- ・ また、必要に応じて、「佐倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成 31 年 3 月 25 日条例第 8 号）」に基づく手続きを本市建築指導課に行うこと。
- ・ 増築は可とする。ただし、増築を行う場合は、文化庁への届出が必要となる場合があるため、事前に本市文化課と協議を行うこと。また、届出が必要となった場合は、届出に必要な書類・資料の提供に協力すること。
- ・ 増築を行う場合は、増築に伴う建築確認申請を本市建築指導課に行うこと。
- ・ 増築の費用は事業者が負担することとし、原状回復義務については、本要領 10（1）のとおりとする。
- ・ 国登録有形文化財として、ファサードの外観を維持すること。
- ・ ファサード以外の建物外観の変更が生じる計画の場合、文化庁への届出が必要となる場合があるため、事前に本市文化課と協議を行うこと。また、届出が必要となった場合は、届出に必要な書類・資料の提供に協力すること。

（２）.土蔵

- ・ 歴史的意匠性を尊重した施設計画、内装設計とすること。
- ・ 用途に応じて建築基準法や消防法等の関係法令に適合するよう手続きのうえで改

修を行うこと。

- ・ また、必要に応じて、「佐倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成 31 年 3 月 25 日条例第 8 号）」に基づく手続きを本市建築指導課に行うこと。
- ・ 増築は不可とする。
- ・ 国登録有形文化財として、外観を維持すること。

（３）.建物を除く敷地部分

- ・ 原則として自由に使用可能とするが、関係法令や下記を遵守すること。
- ・ 敷地は埋蔵文化財包蔵地に該当するため、土木工事を行う場合は、工事予定日の 60 日前までに本市文化課に届出及び協議を行うこと。
- ・ 引渡し時点の緑化面積を確保すること。敷地内に建物を増築する場合は、事業区域面積の 10%以上を緑化すること。

6. 参加資格

(1) 対象者

- ・ 本件に参加する者（以下、「事業提案者」という。）は、活用の計画等を示した提案書を提出し、かつそれを実行できる国内に住所を有する企業・団体・個人事業主とする。
- ・ 複数の企業・団体・個人事業主で共同利用を希望する場合は代表者を定め、それぞれの役割分担を明確にすること。

(2) 参加要件

- ・ 公告日に事業提案者（複数いる場合は、その全ての者）が以下に該当する場合、本件に参加することはできない。
 - ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
 - ② 「佐倉市建設工事請負業者等指名停止措置要領（平成 4 年制定）」による指名停止の措置を受けている者。
 - ③ 「佐倉市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成 11 年制定）」に定める指名除外を受けている者。
 - ④ 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過していない者又は本実施要領公開日前 6 ヶ月以内に不渡り手形もしくは不渡り小切手を出した者。
 - ⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされている者。
 - ⑥ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者。
 - ⑦ 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 1 項第 2 号に規定する暴力団又は同項第 6 号に規定する暴力団員が経営する法人若しくは暴力団が実質的に支配する法人と関係を有している者。
 - ⑧ 国税又は地方税の滞納をしている者。
 - ⑨ 政治・宗教活動を主とする法人・団体・個人。
 - ⑩ 重複して参加表明をしている同一の法人・団体とその代表者、個人。
 - ⑪ 株式会社ちばぎん総合研究所及び株式会社オープン・エー

7. 事業提案について

(1) .事業

- ・ 本件における事業とは、当該古民家を用いた活動で、継続的に市や周辺地域へ消費や人流・交流などの様々な波及効果をもたらすものを指す。

(2) .事業提案書に記載する項目

事業提案書に記載する項目は、以下の事項を記載すること。順序・書式は任意とし、原則文字サイズは 12pt 以上とする。

- ① 提案事業者の概要（既存の事業概要、実績、財務状況等）
- ② 事業の主体・連携先と役割分担や体制図（複数事業者の場合）
- ③ 提案事業のコンセプト・目的
- ④ 提案事業の詳細（事業内容、営業時間、料金体系、顧客、マーケティング等）
- ⑤ 提案事業により生じる地域への波及効果
- ⑥ 当該古民家の利用図（イメージ）
- ⑦ 提案月額貸付料、収支計画（5 年分）
- ⑧ 開業までのスケジュールや資金調達計画（工事等含む）
- ⑨ 周辺環境への要配慮事項とその対応
- ⑩ その他必要と考える事項

(3) .提案の対象外となるもの

- ・ 次に掲げるものは提案の対象外とする。
 - ① 政治的又は宗教的な活動
 - ② 青少年等に有害な影響を与える物販、サービスの提供等
 - ③ 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
 - ④ 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
 - ⑤ 公序良俗に反し、又は反社会的な破壊の恐れがある活動
 - ⑥ その他、市が本事業の目的から外れると判断した内容

8. 提出書類について

(1) .参加資格確認に関する提出種類

書 類	様式番号	提出 部数	サイズ	枚数
① 参加表明書	様式 2-1	1 部	A4	1 枚
② 委任状（グループ応募のみ）	様式 2-2	1 部	A4	適宜
③ 参加資格に関する提出書類（表紙）	様式 2-3	1 部	A4	1 枚
④ 参加資格確認申請書 兼 誓約書	様式 2-4	1 部	A4	適宜
⑤ 応募者等の連絡先一覧	様式 2-5	1 部	A4	適宜
⑥ 誓約書（佐倉市暴力団排除条例）	様式 2-6	1 部	A4	適宜
⑦ 登記事項証明書 ※法人の場合 （提出前 3 か月以内に発行されたもの） 開業届の写し ※個人事業主の場合	原本	1 部	-	-
⑧ 法人税、消費税及び地方消費税、法人 市民税、固定資産税の納税証明書 （過去 1 年分）	原本	各 1 部	-	-

※グループ応募の場合、提出書類（1）⑦・⑧は、全ての事業者分を提出する。

(2) .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 2-7）を提出すること。なお、提出資料は返却しないものとする。
- ・

(3) .事業提案に関する提出書類

書 類	様式番号	提出 部数	サイズ	枚数
① 事業提案書	任意	10 部	A4	10 枚以下
② 貸借対照表（過去 3 年分）	任意	10 部	-	1 枚
③ 損益計算書（過去 3 年分）	任意	10 部	-	1 枚
④ 財産目録（過去 3 年分）	任意	10 部	-	1 枚
⑤ 監査報告書（過去 3 年分） ※法定監査を受けている場合	任意	10 部	-	1 枚

※提出書類（3）①には、本要領 7.（2）の項目を記載する。表紙には「旧今井家住

宅活用事業 事業提案書」とタイトルを付け、提案事業者名と代表者名、提出日を記載する。

※事業提案書は 10 ページ以内とする（表紙及び白紙ページは除く）。ただし、別途添付するパンフレット等は除く。

※個人事業主の場合、提出書類（３）②・③は、確定申告書等の決算書類に準じる資料を提出する。

※提出書類（３）④について、株式会社や一般社団法人等で、作成していない場合は、準じる資料として決算書等を提出する。

（４）.提出方法

- 佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課への持参又は郵送とする。
- 郵送の場合は、提出期限日必着とする。
- 全ての提出書類を P D F データにし、C D - R に入れたものも 1 枚提出すること。

（５）.提出書類の取扱

- 提出書類の記載内容に関する責任は、応募事業者が負うものとする。
- 提出書類の作成費、旅費等の本プロポーザルに要する費用は、全て応募事業者の負担とする。
- 提出書類は、本プロポーザルで必要な場合に複製して使用することがある。
- 提出書類は、佐倉市情報公開条例（平成 13 年 3 月 28 日条例第 2 号）の規定に基づき、開示請求者に開示されることがある。
- ただし、応募事業者独自のノウハウ等が含まれている内容で、応募事業者が他に公表していない内容で応募事業者が希望するものに関しては公表の対象としない。
- 提出書類の返却はしない。

9. 審査・採点方法

(1) .審査

- ・ 審査は、市が設置する佐倉市旧今井家住宅活用事業者選定委員会（以下、「委員会」という。）において、（４）で定める評価基準に基づき審査する。
- ・ 委員会は、市職員で構成する。
- ・ 委員会が、必要があると認めるときは、学識経験者等に会議等への出席を求め、意見等を聴くことができる。

(2) .審査手順

- ・ 審査は二段階で行い、一次審査は書類審査、二次審査はプレゼンテーション及びヒアリングによる審査とする。
- ・ 一次審査及び二次審査の評価項目は同一とし、二次審査時の採点は、一次審査の採点結果と合わせて総合的に評価する。

1) 一次審査

- ・ 一次審査は、提出書類を用いた資格審査及び事業提案書の評価を行う。資格審査は参加資格等の諸条件を満たすか審査を行うものとし、提案事業者が５者未満だった場合は、資格審査のみを行うものとする。
- ・ 一次審査の結果は、参加者に郵送にて書面で通知する。

2) 二次審査

- ・ 二次審査は、一次審査の上位４者を対象に行う。各委員が提出書類、プレゼンテーション及びヒアリングの内容について評価を行う。
- ・ 二次審査（プレゼンテーション）の日程等は以下のとおりとする。

- ① 日 時：１０月中旬を予定（日時・場所等の詳細は、事業提案者に別途連絡する）
- ② 発表時間：３０分（各事業提案者につき１５分以内のプレゼンテーションの後、質疑・応答する）
- ③ 機 材 等：パワーポイント等を使用する場合に必要な機材はすべて、事業提案者で用意すること。なお、プロジェクター及びスクリーンは市で用意する。
- ④ そ の 他：当日の出席者は１者あたり３名以内（プレゼンテーションを行う者を含む）とし、提案内容の質疑に応答でき、本業務を担当する者とする。

(3) .評価について

- ・ 委員 1 名につき、定量的評価を 10 点満点、定性的評価を 90 点満点とし、合計 100 点満点とする。
- ・ 定量的評価は計算式によるものとし、各委員で同じ評価点とする。
- ・ 各委員は、定性的評価の各項目について、A～F の評価を行い、計算式に基づき点数を決定する。
- ・ 各委員の点数を合計し、委員の数で除した数値（平均値）を提案者の最終評価点とする。
- ・ 評価点が同点の場合、定性的評価の高い方を優先交渉権者とする。定性的評価も同点の場合、くじ引きにより決定する。くじ引きについては、委員会の委員長が立会いの下、同点となった事業提案者の任意の代表者により行う。

(4) .評価基準及び算出方法

1) 定量的評価（10 点満点）

提案事業者の中で最も高い提案月額貸付料を 10 点とし、その他の提案月額貸付料の点数は算定式の通りとする。

$$\text{得点} = 10 \text{ 点} \times (\text{応募者の提案月額貸付料}) \div (\text{最も高い提案月額貸付料})$$

※小数点第二位を四捨五入する。

※最低月額貸付料は月額 10 万 3 千円とし、提案は千円単位とする。

2) 定性的評価（90 点満点）

評価項目	評価基準
①事業コンセプト（10 点）	■事業に対する熱意、将来性、魅力が感じられるか ■市の各種計画やエリアビジョンに貢献する内容となっているか
②施設計画（10 点）	■周辺環境への配慮（音・光・臭気等）が有効か ■歴史的意匠性を尊重した活用となっているか
③地域連携・地域資源の活用（20 点）	■市やエリアの事業者・団体等との連携・協働が図られるか ■市の地域資源（地元産品、観光資源等）の活用がされるか ■地域の雇用創出になるか

④周辺への波及効果 (10 点)	■エリアへの集客や回遊性向上につながる事業や施策、情報発信がなされるか
⑤計画性・収益性 (10 点)	■開業までの計画や、資金調達計画が妥当か ■契約期間中の収支計画が妥当か
⑥実績・能力 (10 点)	■提案事業に活かせる実績やノウハウを有しているか
⑦継続性 (10 点)	■契約期間中、継続可能な運営体制になっているか ■事業のリスク管理ができているか
⑧新規性・独創性 (10 点)	■市またはエリアにおいて、事業に新規性や独創性があるか

各項目の 採点方法は以下のとおりとする。

- A (1.0 倍)：本要領の基準・主旨と合致し、提案が具体的で、特に優れている
 B (0.8 倍)：本要領の基準・主旨と合致し、提案が具体的で、優れている
 C (0.6 倍)：本要領の基準・主旨と合致し、提案が具体的で、十分である
 D (0.4 倍)：本要領の基準・主旨とあまり合致せず、または提案がやや不十分である
 E (0.2 倍)：本要領の基準・主旨とあまり合致せず、または提案が不十分である
 F (0.0 倍)：本要領の基準・主旨と合致していない

(5) .評価点について

- ・ ①～⑧の評価項目に、評価 A～F の倍率をかけたものの合計を評価点とする。
(例：事業コンセプトが B 評価であれば、10 点×0.8=8 点)
- ・ 各委員の評価点を合計し、委員数で割った点数を最終評価点とする。
- ・ 最終評価点が最も高い事業提案者を優先交渉権者とし、二番目に高い事業提案者を次点交渉権者として選定する。
- ・ 最終評価点が 6 割に満たない場合、基準に達していないと判断し、選定を行わない。
- ・ 定性的評価①～⑧のうち、全ての委員の評価が D 以下 (D・E・F) の項目が 2 つ以上あった場合は、基準に達していないと判断し、選定を行わない。

(6) .審査結果

- ・ 審査結果については、審査終了後、提案事業者全員に対して書面で通知するとともに、優先交渉権者は佐倉市魅力推進部佐倉の魅力推進課ウェブサイトにて公表する。
- ・ 審査の経緯及び審査内容に関して、問い合わせには応じない。
- ・ 審査結果に対する異議申し立ては受け付けない。

10. 契約について

(1) 契約について

- ・ 市は、優先交渉権者との間で、基本協定を締結し、当該基本協定に基づき、事業者と借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約（以下、「定期建物賃貸借契約」という。）を締結する。市と事業者との契約の概要について、(3)以降に定める。ただし、事業提案内容等により、協議の上で変更となる場合がある。

(2) 基本協定

- ・ 市及び事業者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者等の決定後速やかに、基本協定書（案）をもとに優先交渉権者と基本協定を締結する。
- ・ 応募者（単独で応募の企業・団体・個人事業主又は応募グループの全ての構成企業・団体・個人事業主）を契約当事者とする。
- ・ 基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行うものとする。
- ・ 基本協定締結後に協定上の地位を第三者に譲渡することは、原則不可とする。
- ・ 事業者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は基本協定を解除することができることとする。
- ・ この場合、事業者は市に対して、所定の額の違約金を支払うとともに、別途、市が被った損害を賠償しなければならない。
- ・

(3) 証拠金

- ・ 基本協定の締結と同時に、市に対して、証拠金として、事業者が提案する貸付料の6か月分相当額を預託するものとする。
- ・ 市は、前項の証拠金を無利息で保管し、事業者との間で借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借契約を締結した際に、同契約における保証金の一部として充当する。

(4) 契約の種類

- ・ 当該古民家の土地・建物を一括した定期建物賃貸借契約とする。

(5) 契約書、契約時期

- ・ 市は、優先交渉権者が必要な手続き等を完了した後、定期建物賃貸借仮契約書を作成し、仮契約を行う。
- ・ 契約書には次の事項を記載する。
 - ① 借受人の住所及び氏名
 - ② 貸付財産の明細
 - ③ 貸付けの目的
 - ④ 貸付期間
 - ⑤ 貸付料の額
 - ⑥ 貸付料の納入方法及び納入期間
 - ⑦ 貸付けの条件
 - ⑧ 契約の解除に関する事項
 - ⑨ その他必要と認める事項

(6) 契約期間

- ・ 契約の締結日から令和 11 年 3 月 31 日までとする。

(7) 貸付料

- ・ 事業者が事業提案書において提案した貸付料をもって、事業者が市に支払うべき貸付料とし、定期建物賃貸借契約書で約定する。月額 10 万 3 千円以上とする。
- ・ ただし、事業者が自ら建物の改修工事等を行う場合、市は事業者と協議の上、契約締結から、改修工事等が完了し、事業を開始するまでの間、最大 1 年間、貸付料を免除又は減免することができる。その場合、契約において議会の議決を要する。

(8) 保証金

- ・ 事業者は定期建物賃貸借契約書に定められた期日までに、市に対して貸付料 6 か月分相当額を保証金として納めるものとする。
- ・ 保証金は定期建物賃貸借契約終了に伴い、施設の返還が完了した後に、預託した保証金から市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。

(9) 共用開始義務

- ・ 事業者は、各施設の引渡しから 12 か月を期限として、工事を完了し、供用開始するものとする。ただし、「佐倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成 31 年 3 月 25 日条例第 8 号）」に基づく手続きにより工事が遅れた場合は除く。

(10) 責任分担

- ・ 市と事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとする。なお、詳細な責任分担は、別紙 6（リスク分担表）及び基本協定等によるものとする。また、別紙 6（リスク分担表）及び基本協定等に示されていない場合は、双方の協議により定めることとする。

① 埋蔵文化財調査

- ・ 埋蔵文化財包蔵地に係る届出及び協議の結果、工事前の発掘調査が必要になった場合は、事業者の責任と費用により調査を行うものとする。

② 地中障害物

- ・ 事業者が敷地中に予見することができなかった地中障害物により、本事業の実施にあたって重大な支障が生じる場合には、市は深さ 1m までの当該地中障害物の撤去・処分に係る費用のうち合理的な範囲を負担することとする。

③ 既存構造物

- ・ 市が整備する耐震補強工事など建物の躯体性能に関わる改修工事区分は、別紙 5（改修工事区分想定表）に示す。
- ・ それ以外の工事については、原則、事業者負担にて計画・実施すること。

④ 地盤条件

- ・ 本事業に関する実施計画及び施工にあたっては、「地質調査資料（希望者へのみ提示）」を参考として、地盤状況の調査・確認は、事業者の責任と費用により実施すること。

⑤ 施設の企画、設計、建設、運営

- ・ 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が全ての責任を負うものとする。
- ・ 計画内容及び内装工事に係る近隣への説明は事業者が行い、事業者がこれらに関する責任を負うものとする。
- ・ 提案施設に瑕疵のあることが判明した場合、事業者はその利用者に対し、責任を負うものとする。

- ・ 事業者は、施設の安定的・継続的な管理運営について責任を負うものとする。

⑥ 建物の貸付

- ・ 事業者は、市に対する貸付料の支払いのほか、賃借人としての義務等の責任を負うものとし、その内容は法令によるものを除き定期建物賃貸借契約書に約定する。

(11) .原状回復義務

- ・ 契約者は、賃貸借契約期間満了後または賃貸借契約解除後、速やかに原状を回復して市に返還する。ただし、市が必要と認めたものは原状回復義務を免除する。
- ・ 事業者が自らの負担により、買取り請求権を放棄した上で市の承認を得た施設の改修等を行ったときは、変更後の状態で返還を認める。

(12) .費用負担

- ・ 当該古民家の躯体の修繕及び外観の維持（屋根や外壁等）にかかる費用を除き、費用は全て事業者負担とする。
- ・ 契約終了後または事業者の申出による契約解除後、事業者が当該古民家に投じた費用の一切を市に請求できない。

(13) .転貸について

- ・ 一部転貸を可能とする。ただし、転貸先が行う事業についても、本要領の主旨を充足する事業内容とする。
- ・ 転貸を行う場合や、転貸先の変更（主体、実施事業等）等が生じる場合、事前に市と協議し、書面で許可を得ることとする。
- ・ 転貸先が、更に転貸することは認めない。

(14) .契約解除

- ・ 市は、事業者が定期建物賃貸借契約に定める契約条件等に違反したときは、定期建物賃貸借契約を解除することができる。
- ・ 事業者の契約違反等の理由により、市が、事業者との定期建物賃貸借契約を解除したときは、事業者は市に対して違約金(事由により異なる)を支払う。
- ・ 事業者は、貸付期間中であっても、次に示す条件をすべて満たした場合に限り、定期建物賃貸借契約を解約することができる。

1. 正当な事由がある場合。
2. 6 か月前までに市に書面での申請を行っていること。
3. 前項の申請日が貸付け開始日から 3 年を経過していること。
4. 貸付料の 6 か月分相当額の違約金を解約する日の 3 か月前までに支払っていること。

(1 5) .貸付申請等について

- 事業者は普通財産貸付申請書を作成し、市に提出しなければならない。当該申請書には、利用計画書及びその他市が必要と認める書類を添付すること。
- 契約の変更を受けようとする者は、普通財産貸付契約変更申請書を作成し、市に提出しなければならない。

1 1. 市によるモニタリング

- ・ 市は、施設の管理運営事業について、継続的に経営モニタリングを行う。
- ・ モニタリングは以下または市が必要と判断した場合において実施する。事業者は市の定める期日までに以下の①～③までの資料を提出すること。

手法	実施時期等
(1)初年度モニタリング	事業開始から1年が経過した月の翌月
(2)中間モニタリング	契約期間3年目終了後6ヶ月以内

・

- ①事業実績報告書：業務の実施状況、施設利用状況、収支状況など本業務に係る報告書(事業者から賃借する者がある場合は、当該者の業務実績も含める)
- ②財務諸表（事業者の決算終了後、遅滞なく事業者の財務諸表を提出する）
- ③その他、市が求めた資料

1 2. 問い合わせ・書類提出先

- ・ 本件に係る問い合わせや各種書類の提出、現地視察の申込先等は以下とする。

住所 ：千葉県佐倉市海隣寺町 97
担当部署：佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課
担当者 ：観光班 熊倉・向後
電話番号：043-484-6146
メール ：kankou@city.sakura.lg.jp