

五條新町市有建物等活用事業に係る公募型プロポーザル実施要項

令和 8 年 10 月 1 日付けの公告に基づく公募型プロポーザルについては、五條市プロポーザル実施ガイドラインに定めるもののほか、この要項によるものとします。

1. 目的（趣旨等）

この要項は、五條新町市有建物（旧五條市新町まちなみ伝承館及び旧五條市滞在体験型観光施設）とその付帯施設（以下「市有建物等」という。）を、五條市のにぎわいの創出と地域の活性化のために有効活用するため、市有建物等の使用者（以下「使用者」という。）として最も適した者を公募型プロポーザル方式により決定するために必要な事項を定めるものです。

（1）地域の現状と本事業の目的

五條市の中心市街地では、公共施設の老朽化や人口減少、商業機能の衰退により、市民が集い交流する場が不足し、地域の活力が低下しています。市は市民交流施設や JR 五條駅前バスターミナルの整備など、中心市街地の再編とにぎわい創出に取り組んでいますが、エリア全体のさらなる活性化には、既存資源の効果的な活用が不可欠です。



JR 五條駅周辺：バスターミナル整備



- ✓ 交通のハブ・結
束点

旧イオン五條店：（仮称）市民交流施設整備



- ✓ 図書館（カフェ）
- ✓ 子どもの遊び場
- ✓ 多目的ホール
- ✓ 子育て支援
- ✓ 広場・共用部分

市有建物等

なかでも、歴史的な町並みが残る五條市新町重要伝統的建造物群保存地区は、文化的価値と観光資源としての魅力を併せ持つ重要なエリアです。しかし、空き家や未利用施設が増え、地域資源が十分に活用されていない状況が続いています。そこで、市有建物等を民間事業者のアイデアでリノベーションすることにより、宿泊施設や、エリアのにぎわいを創出する核として活用するため、民間事業者と連携して運営することで、滞在型観光の促進と地域コミュニティの維持向上に寄与する取り組みとなることを目的としています。

宿泊機能を備えた交流拠点が生まれることで、訪れる人々の滞在時間が延び、地域内での交流や消費が促進されます。また、施設を住民にも開かれた場として活用することで、世代や立場を超えたつながりを育むとともに、五條新町の魅力と住環境を守りながら中心市街地全体の活性化につなげることを目的としています。

2. 委託業務等の概要

(1) 基本情報

事業名称	五條新町市有建物等活用事業
事業場所	旧五條市新町まちなみ伝承館及び旧五條市滞在体験型観光施設とその付帯施設
事業目的 ／条件	◎宿泊機能を備えた滞在型観光施設としての機能を促進すること。 ◎施設の一部は住民にも開かれた場として活用し、地域コミュニティの維持向上に寄与する取り組みを行うこと。 ◎訪問者の交流拠点として、地域内（五條新町エリア及び五條市中心市街地）での交流や消費が促進される取り組みとすること。 ◎五條新町の住民の住環境に配慮した事業とすること。 ◎市民向けのワークショップや交流イベントを開催すること
契約期間	契約締結の日～令和19年3月31日（10年間） ※使用者が令和19年4月1日以降も使用を希望する場合、期間満了前に五條市が使用者の評価を実施し、問題がなければ10年間までの期間で延長できるものとします。 ※令和9年3月31日までに旧五條市新町まちなみ伝承館の南側デッキ及び主屋の漆喰壁の修繕工事を市で実施します。使用者が改修工事や準備行為を行う場合は調整が必要です。
履行期間	契約締結の日～令和19年3月31日（10年間）

(2) 市有建物等概要

(土地)

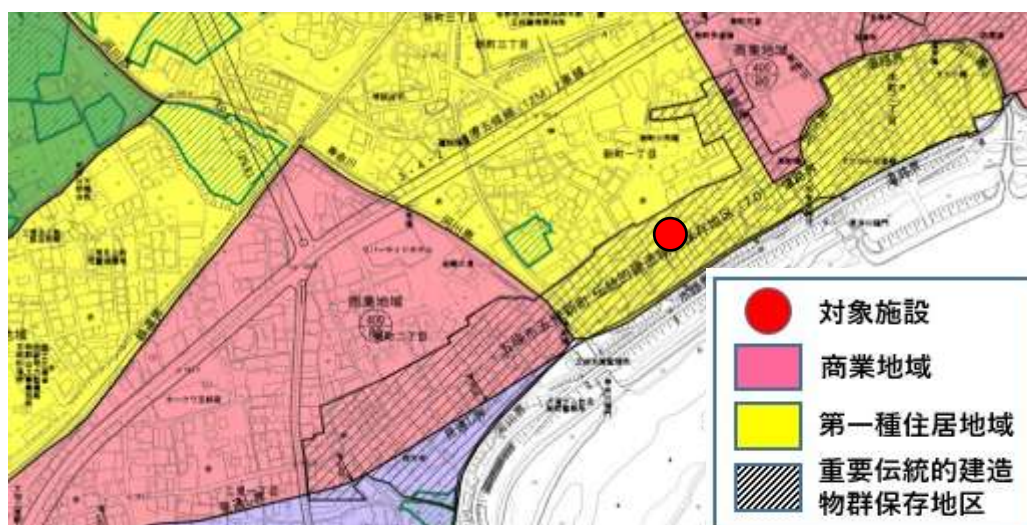
所在地	地目	地積
奈良県五條市本町2丁目7番1号 (旧五條市新町まちなみ伝承館)	宅地	684.95 m ²
奈良県五條市本町2丁目7番3号 (旧五條市滞在体験型観光施設)	宅地	222.55 m ²

(建物)

所在地	種類及び構造	延床面積
奈良県五條市本町2丁目7番1号 (旧五條市新町まちなみ伝承館)	居宅・物置、倉庫 ／木造瓦葺2階建	487.19 m ²
奈良県五條市本町2丁目7番3号 (旧五條市滞在体験型観光施設)	居宅、倉庫 ／木造瓦葺2階建	163.1 m ²

(用途地域)

第一種住居地域／重要伝統的建造物群保存地区



(3) 費用負担

概要	契約期間（契約締結の日から令和 19 年 3 月 31 日まで）の財産使用料は次のとおりです。
使用料	<施設使用料> 938,360 円／年 ・ 家屋：固定資産税評価額 2,530,000 円 × 12% = 303,600 円／年 ・ 土地：令和 7 年度固定資産税路線価：15,200 円、土地：合計 1392.01 m² 15,200 円 × 1,392.01 m² × 0.03 = 634,752 円／年
事業方法	◎独立採算型の RO 方式（Rehabilitate :改修、Operate :運営）で、市有建物等の使用者が資金調達し、改修のうえ管理・運営を行ってください。 ◎建物の躯体部分（柱、梁、壁、屋根、基礎等）について、経年劣化または貸主の瑕疵による修繕が必要な場合は、下記の補助金を活用することが可能です。この場合、貸主及び借主が協議の上、補助金等を除く実質負担額を貸主借主折半としてそれぞれ負担することとします。なお、修繕の発注者は借主とし、工事実施前に修繕料を貸主に提示して合意を得てください。 ◎建物や付帯設備などの修繕や維持管理については使用者の負担で行ってください。 ◎施設の改修に伴う原状回復義務や設置した備品の帰属については、都度市と使用者で協議を行うこととします。
重要伝統的建造物群保存地区によ	・市有建物等は重要伝統的建造物群保存地区にあることから、伝統的な町並みの景観を維持し向上させ、歴史を活かしたまちづくりを進めるため、工事等の現状変更行為に対して事前に許可申請が必要となるなどの

る制限、補助等	制限があります。 ・改修を実施するために行う事前調査・基本設計業務は、市の業務委託先である NPO 法人五條街づくり研究会に依頼してください。（参考：市発注の令和 8 年度の事前調査・基本設計費用 10 万円） ・内装や設備等の改修や新設、実施設計は別途費用が必要です。 ・市有建物は保存地区内の伝統的建造物であり、伝統的建造物（建築物・工作物）の保存及びそれ以外の建築物等の新築・増改築については、修理・修景基準に適合する工事に対して使用者が経費の補助を受けることができます。 （補助金の例） ◎伝統的建造物の特性を維持するための修理（外観の復原、構造耐力上必要な部分の修理） 補助対象経費の 80% 以内（ただし、限度額は建物間口等のメートル数（小数点未満切捨て）×100 万円） ◎伝統的建造物以外の新築増築、改築、移転または修繕、模様替えもしくは色彩の変更で、保存地区の特色を維持するため、特に必要と認められるもの。 補助対象経費の 2/3 以内（ただし、限度額は 700 万円） ※詳しくは五條市教育委員会事務局文化財課に問い合わせてください。
その他	・事業実施に伴う市有建物等改修費用、設備費や工事費、事業に必要な設備の設置に必要な経費のほか、清掃等のごみ処理、衛生管理に係る経費、電気代、上下水道代及びガス代などの光熱水費等を含め、事業実施に伴う経費は使用者の負担とします。 ・施設の運用に使用する名称は、事前に市に協議を行ってください。過去の条例で定められた名称「五條市新町まちなみ伝承館」及び「五條市滞在体験型観光施設」、これまでの通称名「まちなみ伝承館」は使用者が使うことができます。なお、新しい施設名称を使用者が決め、使用することも可能です。 ・旧まちなみ伝承館の館内及び敷地内に、観光拠点用 Gojo Free Wi-fi とライブカメラ（施設南側から吉野川上流に向けてライブ配信中）の設備を設置しています。維持管理は市が行いますが、これらの設備を保持し、電気代は施設使用者が負担してください。電気代の見込み額は次のとおりです。 <Gojo Free Wi-fi> 消費電力 12.5w/年間電気代（見込）3,613 円 <ライブカメラ> 消費電力 25w/年間電気代（見込）7,227 円 注：いずれも電気料金単価 33 円/kWh で試算しています。 注：設備の維持管理のため、施設使用者と事前協議のうえ、市職員又は

	委託事業者が館内及び敷地に立ち入り、作業を行う場合があります。 ・ 中途解約 使用者は、市に 6 か月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を終了することができます。ただし、6 か月分の使用料を支払うことにより、随時に契約を終了することができます。 ・ 契約解除 市は使用者が施設の管理・運営にかかる義務に違反した場合において、契約を解除することができることとします。
--	---

(4) 市有建物等の使用方法

使用期間	契約日から令和 19 年 3 月 31 日 ※使用者が令和 19 年 4 月 1 日以降も使用を希望する場合、期間満了前に五條市が使用者の評価を実施し、10 年間延長できるものとします。評価は本プロポーザルに準じた提案審査で行い、評価基準及び審査委員会について別途定めます。
営業時間等	事業者の提案による。
禁止事項等	・ 公序良俗に反する行為、他人に迷惑をかける行為、または危険を及ぼす恐れのある行為を行うこと。 ・ 政治的または宗教的な行為を行うこと。 ・ 近隣住民への騒音、臭気等の影響を与えること。
使用準備及び撤去	・ 水道の開栓や電気、ガス等の申込・契約等、事業実施に伴う準備、調整等は使用者が行ってください。 ・ 使用期間前の資機材の搬入や、関係機関への届け出などの準備等及び、使用期間満了時の退去に伴う設備の撤去や原状回復等については、別途協議のうえ決定します。
看板、サインの掲示	市有建物等は重要伝統的建造物群保存地区内にあることから、看板等の設置に関しては、建物の改修を実施する際に五條市と協議を要します。
維持管理等	使用者は、市有建物等を適切に安全管理及び清掃等を行うとともに、善良な管理者の注意義務をもって市有建物等を管理してください。
駐車場	必要に応じて別途駐車場を確保するなど、近隣の通行の妨げにならないよう注意してください。
資機材等	事業用資機材や清掃用具等、必要な什器や資機材は、使用者で調達してください。
廃棄物	本事業で発生した廃棄物は使用者が適切に処理することとし、環境に影響の無いよう配慮してください。

3. 事業所管課

担当部課	(本プロポーザル実施) 市長公室 企画政策課 〒637-8501 奈良県五條市岡口 1 丁目 3 番 1 号 (施設運営) 五條市 産業環境部 産業観光課
電 話	0747-22-4001 (内線 210)
FAX	0747-24-5611
E-Mail	kikaku@city.gojo.lg.jp

4. 実施スケジュール

内容	期限等
公告	令和 8 年 10 月 1 日 (木)
現地確認／質問提出期限	令和 8 年 10 月 15 日 (木) 17 時まで
質問回答日	令和 8 年 10 月 19 日 (月)
参加資格確認書の提出期限	令和 8 年 10 月 20 日 (火) 17 時まで (必着)
参加資格審査結果通知	令和 8 年 10 月 23 日 (金)
企画提案書等の提出期限	令和 8 年 10 月 27 日 (火) 正午まで
選定委員会の審査日	令和 8 年 11 月 4 日 (水)
特定結果の通知	令和 8 年 11 月 9 日 (月)
契約締結の手続	令和 8 年 11 月中旬頃

5. 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次の各号に掲げる要件を全て満たしている者としてします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- (2) 国税、地方税及び五條市に対する債務について、滞納のない者。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更正手続開始の申立がなされていない者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続開始の申立がなされていない者（当該手続開始の決定を受けている者を除く。）。
- (4) 次の暴力団等排除措置要件に該当していない者
 - ① 役員等（法人にあっては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（常時物品購入等の契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員（五條市暴力団排除条例(平成 24 年 3 月五條市条例第 7 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である。
 - ② 暴力団(五條市暴力団排除条例第 2 条第 1 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。
 - ③ 役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用している。
 - ④ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与している。
 - ⑤ ③及び④に掲げる場合のほか、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。

(5) 本プロポーザル公告日から使用者決定までの間に、五條市建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要綱又は五條市物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止等の措置を受けていない者。

(6) 複数者により参加する場合は、参加者全てが上記(1)から(5)までの要件を満たしていること。

6. 参加資格の確認

本プロポーザルに参加する場合は、上記5に掲げる参加資格を有することの確認を受けるため、五條市の7・8年度物品・役務の競争入札参加資格者名簿)に登録のある場合は下記(1)の①の書類を、登録のない場合は①～⑥の書類を提出してください。

(1) 提出書類

①公募型プロポーザル参加資格確認申請書(様式2)

②暴力団に関与のない旨等の誓約書兼承諾書(様式2の2)

③法人登記の履歴事項全部証明書(法人)又は身分証明書(個人事業者) (写し可)

④納税証明書等

国 税：法人(その3の3)、個人事業者(その3の2) (写し可)

五條市税：本社・本店等又は契約等の権限を支社・支店等に委任する場合に、当該支社・支店等の所在地が五條市の場合(写し可)

⑤上下水道料金収納証明書：五條市内の事業者のみ(写し可)

⑥委任状(様式2の3) ※参加資格確認用、支社・支店等にプロポーザル及び契約の権限を委任する場合のみ

(2) 提出期限 令和8年10月20日(火)17時まで

(3) 提出場所 3. 事業所管課に同じ

(4) 提出方法 持参又は郵送により提出してください。

※郵送による場合は、書留郵便(簡易書留可)又はレターパックプラスで提出してください。

(5) 参加資格審査結果の通知

参加資格確認申請書を提出した者には、令和8年10月21日(水)に審査結果を電子メールにて通知します。

参加資格が無い旨の通知を受理した者は、受理した日の翌日から起算して2日(土曜日、日曜日及び祝祭日を除く。)以内の開庁時間にFAX又は電子メールにより任意様式の書面を送付し、説明を求めることができます。

7. 企画提案書の提出

参加資格の確認を受けた場合は、次のとおり企画提案書と提案書類を提出期限までに全て提出してください。

提出書類	(様式3) 企画提案書
提出期限	令和8年10月27日(火) 正午まで
提出場所	上記2の担当部局に同じ
提出方法	提出期限までの開庁時間(平日9時から16時30分まで)に持参してください。

提出部数	(様式 2) 参加申込書 1 部 (様式 3) 企画提案書 10 部 (客観的で公正な審査のため参加者の商号又は名称、代表者氏名などを匿名としてください)
------	--

(5) 記載内容等

企画提案書は、様式 3 を用いて、次の事項を記載してください。

本業務における「主たる部分」	実施する事業の概要や事業のコンセプト
② 特定テーマに対する提案	事業内容、実施手法等（施設改修内容）、集客性、地域貢献など事業の詳細
同種又は類似業務等	同種の施設活用の実績を記載してください

(6) 注意事項

①用紙サイズは A4 判として、記載場所が不足する場合は A4 判の任意の様式でページを追加してください。

②基本的に、別途市の予算を必要とする提案は受け付けません。

8. 現地確認／質問書の提出及び回答

本プロポーザルに関する質問は、まとめて 1 回のみとし次のとおり電子メールによる現地確認申込書／質問書（様式 1）の提出に限り受け付けます。

市有建物等の現地確認及び本プロポーザル及び企画提案実施要領等についての質問は、次のとおり電子メール又は F A X による現地確認申込書／質問書（様式 1）を提出することにより受け付けます。

現地確認／質問受付期間	令和 8 年 10 月 15 日（木）17 時まで
質問方法	以下の宛先に、電子メール又は F A X で現地確認申込書／質問書（様式第 1 号）を提出すること。現地確認または質問は使用希望者 1 団体につき、まとめて 1 回のみとします。 送信後は五條市市長公室企画政策課に、送信した旨を電話で連絡してください。 ・電子メールアドレス kikaku@city.gojo.lg.jp ・FAX 番号 0747-24-5611
回答方法	令和 8 年 10 月 19 日（月）に質問及び回答の内容を五條市ホームページに掲載します。事業者の名称やアイデアに関する内容は公開しません。
その他	・現地確認の日程は個別に調整します。（日程の希望に沿えない場合があります） ・本プロポーザルに関連する質問に対してのみ回答を行います。 ・質問に対する回答は、業務内容等の追加又は修正として取り扱います。

	・すべての質問に答えるとは限りません。
--	---------------------

9. 候補者の選定方法

本プロポーザルは、プレゼンテーション及び企画提案書に対するヒアリングにて選定委員会が審査を行います。

(1) プレゼンテーション及びヒアリング

プロポーザル審査委員会において、提出書類とプレゼンテーションの審査を実施します。

選定委員会開催日等	令和 8 年 11 月 4 日（水）午後 五條市役所 1 階 コミュニティルーム （五條市岡口 1 丁目 3 - 1） ※時間は参加者に別途通知します。
出席者	各団体 5 人以内。
実施方法	・参加者 1 団体につきプレゼンテーション 15 分以内、質疑応答 15 分以内とします。 ・事前に提出された企画提案内容に沿って説明を行ってください。 ・客観的で公正な審査のため、プレゼンテーションの資料やスライドの中には、提案者を特定することができるような表示をしないこと（質疑応答においても同様。） ・大型モニターにより資料の提示が可能です。説明に使用する場合は、データを格納したパソコンを持参してください。（市の HDMI ケーブルで接続）
欠席の場合	・欠席した場合は、失格とします。ただし、交通機関の事故等、真にやむを得ない理由が生じた場合は、速やかに五條市へ電話連絡し、その指示に従ってください。

10. 審査及び選定・評価方法

(1) 審査及び選定

選定委員会は、以下の規定に基づき総合的に評価し、使用者として最も適したものを候補者として選定します。なお、評価の基準等は、後に示す五條新町市有建物等活用事業に係る評価基準（以下「評価基準」という。）によるものとします。

1. 評価にあたっては、プレゼンテーション審査を経て、選定委員会の委員 6 名が審査し、その総得点（委員 1 人 100 点満点、総得点 600 点満点）により評価します。
2. 選定委員会は、参加者のうち最低基準点（総得点が満点の 70%）を超える者で、総得点が最も高い者を候補者として選定します。なお、参加者が 1 者のみの場合も審査を実施し、最低基準点を越えた場合のみ選定します。
3. 最高得点を得た者が 2 者以上ある場合は、委員長が選定します。
4. 最高得点を得た参加者が辞退を申し出た場合や、前記 1.1 で定める失格事項に該当した場合は、最低基準点を超える次点の参加者を選定します。
5. すべての提案者のプレゼンテーション及びヒアリング終了後、各選定委員による評価点の集計を行い、その集計結果により受託候補者を選定します。

(2) 評価方法

カテゴリ	評価項目	評価基準	配点
基本事項	①事業目的	にぎわいの創出と地域の活性化の目的の達成が見込まれる提案か。	12
	②提案の具体性	事業計画は具体的で、実現可能な提案か。	8
	③事業の安定性	安定的かつ継続的な事業実施が見込める提案か。	8
	④実績の有無	提案の実現を裏付ける実績が確認できるか。	12
五條市の魅力発信	⑤市の魅力の体験	利用者に五條市や五條新町地区の魅力を伝えられる提案か。	10
	⑥広報・情報発信	SNS の活用等、多くの人に訴えかける手法により、効果的な広報、情報発信が可能か。	8
	⑦環境との調和	地域の歴史的環境と調和した提案か。	12
(特定テーマ) 地域の活性化	⑧集客性	市内外から集客を見込め、地域の活性化、にぎわいづくりにつながる提案か。	12
	⑨地域貢献	地域貢献に対する考え方が提案されているか。	12
その他	⑩総合評価	全体の提案内容が総合的に優れているか。	6
評価点合計			100

(3) 失格事項等

参加者が次の各号に掲げる事項に該当すると認めた場合は失格とします。

- 1 企画提案書に虚偽の記載があると認められる場合
- 2 企画提案書の提出方法、提出期間、事業内容等が企画提案実施要領に適合しない場合
- 3 下記 1 2 に定める参加者の要件を満たさなくなった場合
- 4 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
- 5 その他、参加者の失格事項に相当するものと五條市長が判断した場合

1 1. 特定結果等の通知

選定委員会の審査結果を踏まえ受託候補者として特定します。候補者が特定された後、審査結果について候補者として特定された者に対しては採用となった旨、候補者として選定されなかった者に対しては採用されなかった旨を、令和 8 年 11 月 9 日（月）までにメール及び電話で通知するとともに、特定結果を五條市ホームページで公表します。

1 2. 参加の辞退

参加資格確認申請書の提出後において、本プロポーザルの参加を辞退する場合は、次のとおり辞退届（様式4）を提出してください。

（2）プロポーザルの辞退

本プロポーザルを辞退する場合は上記2の担当部局にプロポーザル辞退届（様式4）を持参にて提出してください。

（1）提出日時 令和8年10月27日（火）正午まで

（2）提出場所 3事業所管課に同じ

（3）提出方法 持参又は郵送により提出すること。

※郵送による場合は、書留郵便（簡易書留可）又はレターパックプラスで提出してください。

1 3. 施設使用に係る手続き

（1）選定委員会で選定された候補者は、五條市と協議のうえ普通財産借受申込書を提出のうえ、五條市と契約を交わすものとします。

（2）選定委員会で選定された候補者がやむを得ない事由により事業の実施が不可能となった場合は、選定により順位付けられた次点の者が当該手続きを行います。

1 4. その他前各号に掲げるもののほか必要な事項

（1）本要項等に定める条件等に同意の上、参加してください。

（2）様式は、全て五條市ホームページからダウンロードして使用してください。

（3）書類の作成、提出及びその説明への参加に要する費用は、全て提案者の負担とします。

（4）提出書類は返却しないとともに、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。

（5）提出された書類の差し替え及び再提出は認めません。

（6）提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効にするとともに、入札参加停止措置を行うことがあります。

（7）本業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることは認めません。あらかじめ、発注者の承諾を得た場合は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせることができることとします。