

津久井湖観光センター再整備事業
公募型プロポーザル
募集要項

令和8年6月

相模原市観光政策課

目次

| | |
|-------------------------|----|
| 1 総則 | 2 |
| (1) 事業の目的 | 2 |
| (2) 事業のコンセプト | 2 |
| (3) 事業の概要 | 3 |
| (4) スケジュール | 3 |
| (5) プロポーザル参加を辞退する場合の取扱い | 5 |
| (6) 募集要項等の変更 | 5 |
| (7) 担当部署及び問い合わせ先 | 5 |
| 2 参加資格要件 | 6 |
| (1) 本プロポーザル参加者の構成 | 6 |
| (2) 応募者の備えるべき参加資格要件 | 6 |
| 3 公募の内容 | 8 |
| (1) 事業の全体構成 | 8 |
| (2) 事業の全体スケジュールのイメージ | 8 |
| (3) 土地の貸付要件 | 9 |
| (4) 官民負担の考え方 | 10 |
| (5) 支払いの構成 | 12 |
| (6) 適用法令等 | 12 |
| 4 各業務の要件 | 14 |
| (1) 基本事項 | 14 |
| (2) 既存施設の解体・撤去業務 | 14 |
| (3) 新施設の設計・建設業務 | 15 |
| (4) 新施設の管理・運營業務 | 16 |
| (5) 事業期間終了後 | 16 |
| 5 提案を求める内容 | 17 |
| (1) 全体計画 | 17 |
| (2) 施設整備及び管理運営計画 | 17 |

1 総則

(1) 事業の目的

令和7年4月に神奈川県から移譲を受けた津久井湖観光センターについては、12月に「津久井湖観光センターの再整備について」により相模原市（以下「本市」という。）としての再整備の方針を定めた。再整備の方針に基づき津久井湖観光センター再整備事業を、民間活力を導入して実施し、財政負担の軽減と民間ノウハウの導入を実現することを目的とする。

(2) 事業のコンセプト

津久井湖観光センターは、県立公園に囲まれ津久井城址に隣接し、津久井湖を間近に望む、国道沿いの立地となっており、本市の関連計画にて次のとおり位置づけられている。

| |
|--|
| 第3次相模原市観光振興計画 |
| ・観光情報の発信及び地域特産品の販売機能を担い、更なる充実を図る施設 ・津久井地域への観光交流の入口として、来訪者に向けてより一層の魅力づくりを進める施設 |
| 日本のポトマック河畔構想 「津久井湖周辺観光将来ビジョン」（地域の任意計画） |
| ・地域観光の拠点 ・「やすらぎ」「にぎわい」「発信」の役割 |
| 緑区観光振興プログラム |
| ・観光施設等の環境整備 ・周遊型観光の推進 |

一方、周遊手段が確保されておらず来訪者が伸び悩んでいることや、情報発信機能が脆弱であること、地域資源を生かし切れていないことが課題となっている。

これを踏まえ、本事業のコンセプトを次のとおりとする。

情報発信機能の強化〈観光案内所の設置〉

- 観光情報誌の配布・観光案内
一見客を含む利用者に最前線の観光情報を魅力的に紹介し、滞在・周遊のきっかけとする。
- イベント開催など
観光コース開発やイベント実施等を通じて観光誘客を推進
- SNSによる情報発信
PR動画等のSNS発信により、観光誘客を推進
- 関係団体等との相互連携など
中山間地全体の観光情報を集約し、観光資源の発掘・磨き上げや観光事業の企画立案等に繋げる。

既存機能の充実（特産品販売）

- 津久井地域の特産品の販売
既存機能を維持し、特産品の販売を通じたPRを行う。
- 市内全域の特産品に拡大・充実
sagamixや各観光案内所と協力・連携し、市内他地域の特産品の販売を通じたPRを行い、他地域への誘客にも繋げていく。また、ノウハウや各種情報の共有などを通じて、相乗効果を図る。
- 特産品の発掘・開発
関係団体や各物産店等と協力・連携し、新たな特産品の発掘や開発などを行う。

周辺地域の周遊基地

- 周遊拠点機能
レンタルオートバイのステーションを設置し、公共交通機関や車で来た観光客が手軽に周辺の観光資源にアクセスできるような周遊手段を用意
- コース開発やツアー実施
周遊コースの開発により、土地勘のない観光客が手軽に利用しやすくなるよう工夫する。また、周辺観光資源も含む地域全体について、現地案内による魅力創出を図る。
※ 利用状況に応じて順次、周辺施設のステーション設置も検討

魅力向上に資する民間施設の併設

- 集客施設として
交通量の多い国道沿い・県立公園に隣接・津久井湖畔を望めるといった絶好の立地を活かし、継続した集客を見込めるような飲食事業者等を誘致
- 休憩機能として
観光客及び立ち寄り客の休憩所として利用いただき、観光案内に繋げていく。
- 賑わいの創出
観光機能、公園、当該施設が相互に連携し、利用者が周辺地域を含んで流動し、賑わいの創出に繋げる。

(3) 事業の概要

ア 施設整備業務

津久井湖観光センター再整備事業

イ 業務履行期間

契約締結の日から令和41年3月31日まで

ウ 業者選定方法

公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）

エ 業務内容

①施設整備業務

事業者は既存施設の解体・撤去業務及び新津久井湖観光センター（以下「新施設」という。）の設計・建設及びそれらに関連する業務を行うこと。

②管理・運営業務

事業者は事業期間にわたって本要求水準を満たした新施設の維持管理・運営及び自ら提案する事業の運営を行うこと。

オ 契約上限金額

除却にかかる費用の上限額50,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

(4) スケジュール

想定スケジュールは次のとおりとする。

| | |
|--------------------|------------------|
| 募集要項等公表開始日 | 令和8年6月17日（水） |
| 情報提供依頼書受付期限 | 令和8年6月30日（火）午後5時 |
| 質問書の受付期間 | 令和8年6月24日（水） |
| 質問書に対する 回答公表日 | 令和8年6月30日（火） |
| 参加表明書類の受付期限 | 令和8年7月15日（水） |
| 参加資格確認結果 通知書交付日 | 令和8年7月17日（金） |
| 提案書類等の提出期間 | 令和8年8月7日（金） |
| プレゼンテーション 実施予定日 | 令和8年8月下旬 |
| 契約締結 | 令和8年9月上旬 |
| 既存施設の除却完了 | 令和9年2月中旬 |
| 新施設の供用開始 | 令和10年3月頃～ |
| 事業期間の終了 | 令和41年3月末日を想定 |

ア 情報提供依頼書の受付

本事業に参加意欲があり、継続して情報提供を希望する者は、情報提供依頼書を次のとおり提出すること。

| | |
|------|---|
| 受付期限 | 令和8年6月17日（水）から6月30日（火）午後5時まで |
| 受付方法 | 様式1に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。 |
| 提出先 | （5）記載のとおり ※メールの件名は「（情報提供）津久井湖観光センター再整備事業」とすること。 |
| 備考 | 市は、提出された情報提供依頼等を確認した上で必要があると判断した場合は、当該書類の補正若しくは再提出又は追加資料の提出を求めることがある。 |

イ 質問書の受付・回答

募集要項等に関する質問等の受付については、次のとおりとする。

| | |
|------|--|
| 受付期限 | 令和8年6月17日（水）から6月24日（水）午後5時まで |
| 受付方法 | 様式2に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。 |
| 提出先 | （7）記載のとおり ※メールの件名は「（質問）津久井湖観光センター再整備事業」とすること。 |
| 備考 | 受け付けた質問等に対する回答は、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問等のうち、市が必要と判断した場合には、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。 |

受け付けた質問に対する回答は、令和8年6月30日（火）までに順次市ホームページで回答する。

ウ 参加表明書類の受付

本事業へ参加を希望する者は、参加表明書類を次のとおり提出すること。

| | |
|------|---|
| 受付期限 | 令和8年6月17日（水）から7月15日（水）午後5時まで |
| 受付方法 | 様式3-1～3-7に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。 |
| 提出先 | （5）記載のとおり ※メールの件名は「（参加表明）津久井湖観光センター再整備事業」とすること。 |
| 備考 | 提案書類の作成方法は、様式集に従うこと。 本市は、提出された参加表明書類等を審査した上で必要があると判断した場合は、当該参加表明書等の補正若しくは再提出を求めることがある。 |

エ 参加資格確認結果の通知

本市は、参加表明書類を提出した者に対し、参加資格確認基準日（令和8年7月15日）以降に参加資格確認結果をそれぞれ通知する。参加資格がないと認められた者は、当該通知を受けた日から7日以内に、その理由について書面により本市に説明を求めることができる。

なお、資格確認の結果において参加資格があると認められた者であっても、本市に提出した書類等に虚偽の記載をし、又は、重要な事実について記載をしなかったことが判明した場合は、当該確認結果を取り消す。

オ 提案書類等の受付

本プロポーザルの参加者は、提案書類を次のとおり提出すること。提案書類の審査にあたり、本市が必要と判断した場合は、参加者に対して個別に確認を行うことがある。

| | |
|------|--|
| 受付期限 | 令和8年6月17日（水）から8月7日（金）午後5時まで |
| 受付方法 | 様式4-1～様式4-4-2に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。 |
| 提出先 | （5）記載のとおり ※メールの件名は「（提案書）津久井湖観光センター再整備事業」とすること。 |
| 備考 | 市は、提出された提案書類等を確認した上で必要があると判断した場合は、当該提案書類等の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。 |

カ 書類審査及びプレゼンテーションの実施

本プロポーザルの参加者より提出された提案書類については、事業提案評価基準に示すとおり審査を行う。なお、選定委員会が応募者に対して、必要に応じヒアリング（応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施する予定である。

キ 優先交渉権者の決定及び公表

提出された提案書類等について、選定委員会の審査を経て、本市が優先交渉権者を決定する。審査結果及び審査講評はプロポーザル参加者に通知するとともに、本市ホームページ等で公表する。

ク 事業契約等の締結

本市は、優先交渉権者決定後、本事業に関して3に示す事業契約等の締結を予定している。

(5) プロポーザル参加を辞退する場合の取扱い

本プロポーザルの参加者のうち、参加表明書類提出後から提案書類等の提出期限までの期間に本事業への参加を辞退する場合は、様式5-1に必要事項を記載の上、本市に提出すること。

(6) 募集要項等の変更

本市は、本募集要項、事業提案評価基準、様式集、事業契約書（案）（以下「募集要項等」という。）の内容を見直し、変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかにその内容を本市ホームページにて公表する。

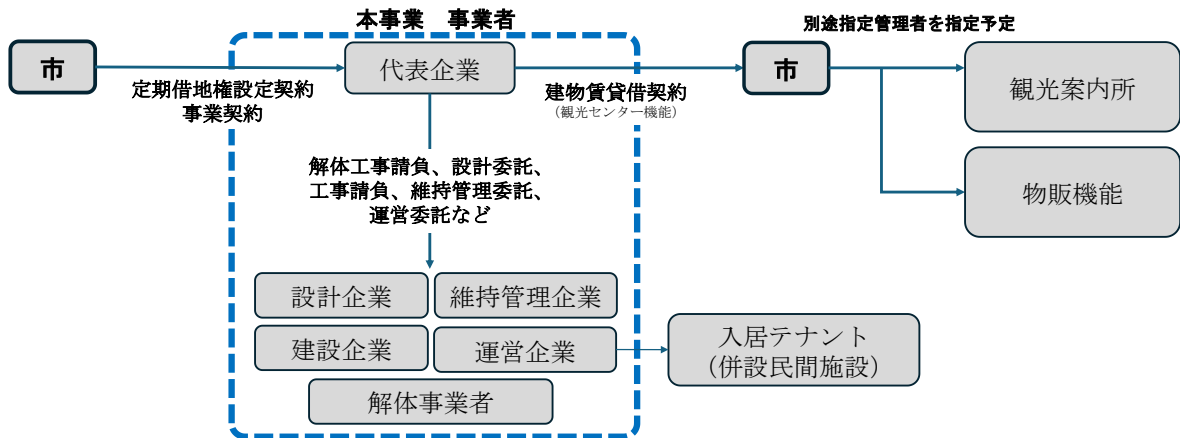
(7) 担当部署及び問い合わせ先

- ・相模原市市長公室政策部観光政策課
- ・住所：相模原市中央区中央2-11-15
- ・TEL：042-769-8236
- ・FAX：042-753-7831
- ・Eメール：kankou@city.sagamihara.kanagawa.jp

2 参加資格要件

(1) 本プロポーザル参加者の構成

本プロポーザル参加者の構成イメージは以下の「建物整備・運営事業者」のとおり。ただし、必ずしも記載の複数の企業で構成しなければならないということではなく、一者が複数業務を兼ねることも可とする。



- ①応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。応募グループの場合は、代表企業を定める。
- ②応募企業又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできない。
- ③1つの応募者は、1つの内容の提案しか行うことができない。
- ④参加表明書類提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加を希望する場合は、様式5-2を市に提出し、承諾を得るものとする。

(2) 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- ①相模原市競争入札参加資格を有すること。
- ②地方自治法施行令第167条の4第1項（一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者）に該当しないこと（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）。
- ③相模原市競争入札参加資格者指名停止等措置要綱（相模原市ホームページ参照）による指名停止を受けていないこと。
- ④暴力団排除条例（平成23年条例第31号）に規定する暴力団（暴力団経営支配法人等を含む。）、暴力団員その他これらに準ずるもの等に該当しないこと。
- ⑤無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条の処分を受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員でないこと。

- ⑥いかなる名義をもってするかを問わず、②から⑤までに掲げるものから委託を受けていない者であること。
- ⑦会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ⑧民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ⑨本市が本事業についてアドバイザー業務を委託している株式会社日建設計総合研究所と資本金面若しくは人事面において関連がある者や本アドバイザー業務の一部の再委託先（ペーカー&マッケンジー法律事務所）に該当しない者。なお、「資本金面において関連がある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の100分の50を超える株式を有し、または企業の出資総額の100分の50を超える出資している者をいう。「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
- ⑩選定委員会の委員が属する大学又は団体と資本金面若しくは人事面において関連のない者。
- ⑪応募者の中に、500㎡以上の公共施設の用途を含む施設の新築実績を有している者が含まれていること。なお、共同事業体等の場合、出資比率が70%以上の実績とする。

3 公募の内容

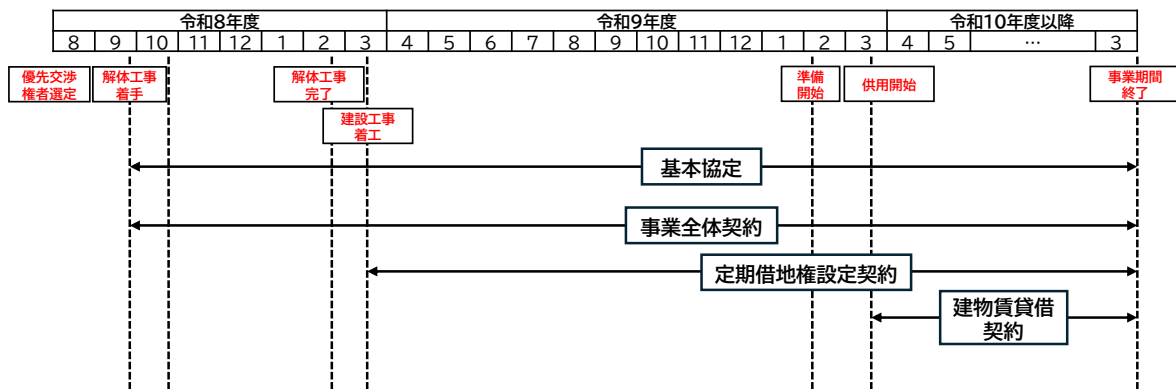
(1) 事業の全体構成

本事業は、以下の構成で事業を実施し、優先交渉権者との契約締結等については以下のとおり予定している。

| 契約種別 | 契約主体 | 締結時期 | 特記事項 |
|-----------|----------------|---------|--|
| 基本協定 | グループ構成企業 全社 | 令和8年9月 | 優先交渉権者決定後速やかに |
| 事業全体契約 | 代表企業 | 令和8年9月 | 提案内容を踏まえた事業内容の調整交渉期間を確保した上で締結する。SPC設立提案がある場合はSPCと契約する。 |
| 定期借地権設定契約 | 代表企業 | 建設工事着工時 | 借地権設定契約は30年間 |
| 定期建物賃貸借契約 | 代表企業 | 運営開始前 | 市の借上げ部分の賃貸借契約 |

(2) 事業の全体スケジュールのイメージ

応募者は、以下を参考に事業全体スケジュールを提案すること。



(3) 土地の貸付要件

土地の貸付条件は以下のとおり。

| | |
|---------|---|
| ①敷地 | 普通財産 |
| ②形態 | 定期借地権（借地借家法第22条、23条）を設定する。 |
| ③貸付期間 | 供用開始後、30年間 ・提案内容を踏まえ優先交渉権者と協議の上、決定する。 |
| ④借地料 | a. 既存施設解体期間中 借地料は徴収しない。 b. 新施設建設期間中 ・借地料は徴収しない。 c. 供用開始後 ・借地料単価は、次に示す基準借地料単価以上であることを条件に、事業者が提案する額とする。 基準借地料単価 247,500円/月 ・借地料については、当初契約の締結時から、概ね3年毎に土地の評価額等を指標として、改訂する。 |
| ⑤用途の指定 | ・事業者は、本事業の用途以外で本件土地を使用することはできない。 |
| ⑥権利等 | ・本市の承諾を得ずに、本件土地の借地権を譲渡・転貸することはできない。 ・本市の承諾を得ずに、本件土地の借地権に担保権を設定することはできない。 ・本件土地の借地権は賃借権とし、地上権は設定しない。 ・本市の承諾を得ずに、本件土地上に建設された建物を第三者への売却及び不動産投資信託（REIT）その他これに準ずる投資法人またはファンドに対し、譲渡、信託、転貸その他の処分を行うことはできない。 |
| ⑦保証金等 | ・事業者の債務の不履行により生じる損害をてん補するため、事業者は連帯保証人を立てるものとする。ただし、市が相当と認める場合は、連帯保証人に代えて、市が相当と認める担保を提供し、又は借地料の1年分に相当する保証金を納付することができる。これらは、本市の私有財産条例及び同施行規則に基づくこととする。 ・保証金には利息を付さない。 |
| ⑧土地の返還 | ・貸付期間満了時、または貸付期間中において事業者の責めに帰すべき事由により契約を解除したときは、事業者の負担により、更地にして本市に返還すること。 |
| ⑨契約の満了時 | ・貸付期間満了後における再契約は、事業期間の終了前に一定期間を設け、事業者と本市の双方が合意した場合に限り可能とする。 |
| ⑩契約の解除等 | ・事業契約書に定める。 |

(4) 官民負担の考え方

ア 業務分担

本事業に関して発生する業務及び費用については、原則として以下の業務分担表による。

| 段階 | 内容 | | 業務分担 | |
|-------|---|--------------------------------------|------|-----|
| | | | 市 | 事業者 |
| 解体 | 既存施設の解体設計、解体・撤去 | | | ● |
| 建設 | 新施設の設計、工事監理、建設 ※テナント入居、本市入居部分の詳細は別途定める | | | ● |
| 管理・運営 | 日常的な維持管理、清掃 | 下記以外のもの | | ● |
| | | 本市入居部分に関するもの | ● | |
| | 大規模修繕- | | | ● |
| | 改修・修繕等 | | | ● |
| | 運営にかかるもの | 下記以外のもの | | ● |
| | | 本市入居部分に関するもの | ● | |
| 終了事業 | 事業終了に係る業務 | 定期借地権設定期間終了に際して必要な新施設の解体、更地にするための工事等 | | ● |

イ リスク分担

本事業に関して予測されるリスクの分担は、原則として以下のリスク分担表による。詳細は事業契約に定める。

| 段階 | リスクの種類 | | 内容 | 市 | 事業者 |
|---------|--------|---------------|---|---|-----|
| 全体 | 制度関連 | 法令等の変更 | 本事業に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの | | ● |
| | | 許認可取得 | 許認可の遅延に関するもの（事業者が申請・取得するもの） | | ● |
| | 社会 | 住民対応 | 本事業そのものに対する住民反対運動・訴訟等 | ● | |
| | | | 本事業に関する解体・設計・建設・維持管理運営に関する要望等 | | ● |
| | 環境問題 | 第三者賠償 | 事業者の解体・建設・維持管理・運営に起因する有害物質の排出・騒音・振動等の環境問題に関するもの | | ● |
| | | | 本市に起因する事故等による損害賠償 | ● | |
| | | | 事業者に起因する事故等による損害賠償 | | ● |
| | 資金調達 | | 本事業に必要な資金の確保に関するもの | | ● |
| | 経済 | 金利変動 | 金利の変動によるもの | | ● |
| | | インフレ・デフレによるもの | 一定の範囲を超える物価変動（インフレ・デフレ）に伴うもの | ● | |
| 上記以外のもの | | | | ● | |

| 段階 | リスクの種類 | | 内容 | 市 | 事業者 |
|--------------|---------|---------------------|---|---|-----|
| | 不可抗力 | | 戦争、地震、台風、水害、その他自然災害等の不可抗力によるもの | | ● |
| 施設整備 | 既存施設 | 解体 | 事業用地の土壌汚染、地中障害物及び埋蔵文化財等に関するもの(市が公表した資料に示されたもの及び市が公表した資料から合理的に予測できるもの) | | ● |
| | | | 上記以外のもの(ただし、起因が既存施設の使用者と想定される土壌汚染等については、その使用者とする。) | ● | |
| | 新施設 | 設計 | 市の指示によるもので、事業者の収支を悪化させるもの | ● | |
| | | | 上記以外のもの | | ● |
| | | 工事監理 | 工事監理の不備に関するもの | | ● |
| | | 工事費増減 | 市の指示に起因するもので、事業者の収支を悪化させるもの | ● | |
| | | | 上記以外の要因によるもの | | ● |
| | | 工事遅延 | 市の指示によるもので、事業者の収支を悪化させるもの | ● | |
| 上記以外の要因によるもの | | | ● | | |
| 維持管理・運営 | 施設損傷 | | 事業者が管理者としての注意義務を怠ったことによる損傷等 | | ● |
| | 費用増減 | | 市の事由による費用増加で、事業者の収支を悪化させるもの | ● | |
| | | | 上記以外のもの | | ● |
| | 需要変動 | | 需要変動によるもの | | ● |
| | 利用者トラブル | | 施設利用者、入居者からの苦情、トラブル | | ● |
| 施設の契約不適合 | | 事業期間中の施設の契約不適合によるもの | | ● | |
| 事業終了 | 終了手続き | | 事業終了時の手続き関連費用の発生等 | | ● |

(5) 支払いの構成

ア 既存施設の解体・撤去に関する費用

神奈川県負担分として最大 50,000千円とする。

イ 新施設の整備に関する費用

要求水準に示す共用部・本市入居部分の整備にかかる費用相当額として、最大1,004,000千円とする。

ウ 新施設の管理・運営に関する費用

本市は、本市入居部分の賃借料を事業者を支払う。

(6) 適用法令等

本事業の遂行にあたっては、関連する法令等を遵守すること。

ア 法令・施行令等

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 借地借家法
- ・ 消防法
- ・ 景観法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 電気事業法
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・ 個人情報保護法
- ・ 計量法
- ・ その他関連法令等

イ 条例等

- ・ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- ・ 神奈川県生活環境の保全等に関する条例
- ・ 神奈川県地球温暖化対策推進条例
- ・ 相模原市開発事業基準条例
- ・ 相模原市建築基準条例
- ・ 相模原市中高層建築物の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例
- ・ 相模原市景観条例
- ・ 相模原市屋外広告物条例
- ・ 相模原市火災予防条例
- ・ 相模原市環境保全に関する条例
- ・ 相模原市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等の推進に関する条例

- ・相模原市公共下水道構造条例
- ・相模原市下水道条例
- ・その他本事業の実施に当たり必要とされる関連法令、条例等

ウ 適用基準等

- ・建設工事公衆災害防止対策要綱
- ・相模原市開発許可等審査基準
- ・開発事業技術基準
- ・雨水調整施設設置基準
- ・公共下水道工事施工承認に関する要綱
- ・相模原市下水道設計指針
- ・排水設備指針
- ・神奈川県企業庁水道局 給水装置工事設計施行基準・解説
- ・物件設置許可に関する要綱
- ・その他必要な関連要綱・基準

4 各業務の要件

(1) 基本事項

本事業敷地の基本事項は以下のとおりである。

| | |
|-------------|--|
| ① 所在地 | 相模原市緑区太井1274-2 (県立津久井湖城山公園 花の苑地内) |
| ② 敷地面積 | 1,050 m ² |
| ③ 土地所有者 | 相模原市 |
| ④ 隣接道路 | 敷地南側 国道413号 |
| ⑤ 都市計画区域 | 用途地域指定なし 宅地造成等工事規制区域 |
| ⑥ 建ぺい率 | 50% |
| ⑦ 容積率 | 100% |
| ⑧ 日影規制対象建築物 | 軒の高さが7mを超える建築物または、 地階を除く階数が3以上の建築物 |
| ⑨ 日影規制 | 3時間、2時間、平均地盤面からの高さ1.5m |
| ⑩ 緑化施設 | 100分の20 |
| ⑪ インフラ整備状況 | 給水：南側国道から引き込み 汚水排水：敷地西側の公園内桝に繋ぎこみ 雨水排水：敷地西側の公園内桝に繋ぎこみ ガス：LPガス 電力：敷地南側に引込線あり 別紙：地下埋設物調査結果図面 参照 |

(2) 既存施設の解体・撤去業務

別添資料に示す既存施設（建物内に残置された什器等を含む）について、廃棄物も含めて令和9年2月末日までに解体・撤去・本市との精算を完了すること。本業務に係る手続き・届け出等については事業者が行うとともに、必要に応じて近隣との調整、工事状況説明及び安全対策等を行うこと。

ア 解体設計業務

既存施設の解体工事に係る設計業務及び関連する各種許認可手続き等を行うこと。当該設計業務は、既存図書等を用いるなど簡易な対応を想定している。

イ 解体工事業務・廃棄物処理業務

事業者は、解体・撤去工事着手前に解体工事施工計画書を本市に提出し、確認を受けること。また、解体工事業務によって発生した廃棄物は、適用法令に基づき適正な処理を行うとともに、関連法令等に基づき、廃棄物の再資源化にも取り組むこと。

地下埋設物等、当初想定されない施設・設備等が発見された場合は本市に報告し、対応方法について協議を行うこと。

(3) 新施設の設計・建設業務

ア 新施設の導入機能

新施設及び導入機能の概要は以下のとおり。

| 区分 | 機能 | 面積 | 想定設置階 | 機能の概要 |
|--------|---------------|--------|------------------------|---|
| 共用部 | エントランス | 適宜 | 1階 | 適切な広さを確保すること。 |
| | トイレ | | 1階（必須） 及び 2階（提案） | <ul style="list-style-type: none"> - 1階に設置するトイレ ・ 24時間利用可能とすること。 ・ 男子小便器2、個室2以上、女性3以上、これらと別にバリアフリー対応トイレ1以上を整備すること。 |
| | 廊下・階段・エレベーター等 | | 適宜 | 適宜整備すること。 |
| 本市入居部分 | 観光案内所 | 約90㎡ | 1階 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 津久井地域の観光情報提供のため、パンフレットやチラシ・ポスター等を設置できる設えとする。 |
| | 特産品販売所 | 260㎡以上 | 1階 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 冷凍・冷蔵設備を設ける。 ・ 食料品のほか飲料・調味料等も販売可能な設備を設ける。 ・ キャッシュレス対応も想定する。 |
| | e-バイクステーション | — | 屋外 | <ul style="list-style-type: none"> ・ e-バイク5台分の専用の駐輪スペースを確保する。 |
| | 事業者提案機能 | 適宜 | 適宜 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間にわたり、飲食機能等、新施設の効果を高める事業を行うこと。 |

イ 本市入居部分

本市は、新施設の一部を事業者から賃借し、別途指定管理者を選定したうえで観光案内所・特産品販売所の運営を行うことを想定している。本事業のコンセプト及び周辺景観との調和を踏まえ、事業者の提案により内装・電気設備・機械設備等を計画するものとする。本市入居部分の運営にかかる光熱水費等は別途本市が支払うため、子メーター等の設置を提案すること。

なお、本市は、事業者と協議のうえ、以下の運営上必要となる什器備品を選定・設置するものとし、その費用は本市が負担する。ただし、建築物と一体不可分となる造作、下地補強、設備補強、その他施設整備上必要な工事については、事業者の負担とする。

| 設置予定室 | 設置予定の物品 |
|--------|------------------------|
| 観光案内所 | テーブル、椅子、本棚、パンフレットラック 他 |
| 特産品販売所 | レジカウンター、冷凍・冷蔵設備、物販棚 他 |

また、施設の賃借料については、213,000円/月を上限と想定しているが、事業者と協議の上決定する。

ウ 新施設の施設計画の考え方

本事業のコンセプトに基づき新施設を整備し、津久井地区の観光拠点として整備すること。本市が津久井産木材のブランド化による知名度の向上・利用拡大に取り組んでいることから、新施設の施設計画においても積極的な津久井産木材の利活用に期待する。

また、新施設内の各機能の相互利用に配慮した一体的な計画としながらセキュリティ区分に配慮した諸室配置、空間構成に努めること。

(4) 新施設の管理・運營業務

ア 営業時間等

本市入居部分の営業時間等は以下を想定している。事業者提案機能の営業時間等を含めて総合的に勘案して管理・運営方法を提案すること。

| | |
|------|--|
| 営業時間 | 平日 9～16時 土日祝 9～17時 ※毎年12月29日～1月3日は除く |
|------|--|

イ 管理・運營業務の内容

本市入居部分に設ける各機能を運営する別の事業者（指定管理者制度の活用を想定）と連携・協力して新施設の運営を行うものとする。新施設の営業開始時・終了時の開錠・施錠についての具体的な運用方法は事業者の提案に委ねるものとし、本市の指定する別の事業者と協議のうえで決定する。

また、本事業のコンセプトに基づき、事業者が提案する各機能の運営・管理を適切に行うこと。

さらに、一般社団法人 津久井観光協会等と連携した、新施設周辺の観光振興のための具体的な取り組みに期待する。なお、近隣の県立津久井湖城山公園駐車場が混雑し、前面道路の渋滞が見込まれる際には、県立津久井湖城山公園の指定管理者等の交通誘導等に協力し、混雑緩和等に努めること。

ウ 緊急時の対応

緊急時・非常時及び管理・運營業務に関する苦情に迅速に対応できるように連絡体制、対策マニュアル等を設定すること。

(5) 事業期間終了後

新施設は、事業期間終了時までには解体・撤去し、本事業敷地を更地にした状態で事業を終了すること。事業者は本市の現地立ち合いによる検査・確認の上、本市に引き渡すこととする。

5 提案を求める内容

提案を求める内容は次のとおり。使用様式については、提案様式集を参照のこと。
また、提案評価の方法については事業提案評価基準を参照のこと。

(1) 全体計画

- ア 提案コンセプト・目的理解
- イ 事業実施体制
- ウ 事業収支計画
- エ スケジュール

(2) 施設整備及び管理運営計画

- ア 施設整備業務に関する提案
- イ 管理・運営業務に関する提案
- ウ 公共貢献・地域貢献に関する提案

以上