

**国営飛鳥歴史公園 祝戸地区
公募設置管理制度(Park-PFI)事業
公募設置等指針**

国土交通省近畿地方整備局
国営飛鳥歴史公園事務所
令和3年4月15日

■用語の定義

<p>Park-PFI</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。 <p style="text-align: center;">＜Park-PFI のイメージ＞</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">従前</td> <td style="border: 1px solid black;">民間資金</td> <td style="border: 1px solid black;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0070c0; color: white;">新制度</td> <td style="border: 1px solid black;">民間資金</td> <td style="border: 1px dashed black;">収益を充当</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="border: 1px solid black;">公的資金</td> </tr> </table>	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当			公的資金
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当								
		公的資金								
<p>公募対象公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 									
<p>特定公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。 									
<p>利便増進施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。Park-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。 									
<p>公募設置等指針</p>	<ul style="list-style-type: none"> Park-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、公園管理者が各種募集条件等を定めたもの。 									
<p>公募設置等計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、Park-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。 									
<p>認定計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画。 									
<p>設置管理許可</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。 									
<p>公募設置等予定者</p>	<ul style="list-style-type: none"> 応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、選定した者。審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。 									
<p>認定計画提出者</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。 									

目次

1. 事業の概要	1
1.1. 事業の目的	1
1.2. 公園の概要	2
1.3. 事業対象地の概要	2
1.4. 民活エリアの概要	3
1.5. 既存の宿泊研修施設の概要	3
1.6. 事業方針	5
1.6.1. 閣議決定事項	5
1.6.2. 建設大臣決定事項等	5
1.6.3. 飛鳥国営公園基本計画	6
1.6.4. 法規制等	7
1.6.5. 祝戸地区の特性を踏まえた留意事項	13
1.7. 事業期間	15
1.8. 事業範囲	15
1.9. 費用及び役割分担等	16
1.9.1. 事業範囲のイメージ	16
1.9.2. 利用料金・使用料の流れのイメージ図	16
1.9.3. 費用及び役割分担等	17
1.10. 事業の流れ	18
1.10.1. 公募設置等予定者の選定	18
1.10.2. 公募設置等計画の認定	18
1.10.3. 協定の締結	18
1.10.4. 公募対象公園施設の設置、管理運営	18
1.10.5. 特定公園施設の建設、国への譲渡	18
1.10.6. 特定公園施設の管理	18
1.10.7. 利便増進施設の設置、管理運営	18
1.11. その他	18
2. 公募対象公園施設等の設置等に関する事項	20
2.1. 基本的事項	20
2.1.1. 民活エリアにおける事業の実施方針に関する事項	20
2.2. 公募対象公園施設	21
2.2.1. 公募対象公園施設の種類	21
2.2.2. 公募対象公園施設の建設に関する事項	21
2.2.3. 公募対象公園施設の管理運営に関する事項	22
2.2.4. 公募対象公園施設の場所	23
2.2.5. 施設又は管理開始の時期	23
2.2.6. 公募対象公園施設の使用料の最低額	23
2.3. 特定公園施設	24
2.3.1. 特定公園施設の建設に関する事項	24
2.3.2. 特定公園施設の管理に関する事項	25
2.4. 利便増進施設	27
2.4.1. 利便増進施設の設置に関する事項	27
2.4.2. 利便増進施設を設置する場合の占用料の最低額	27
2.5. 都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置	28
2.5.1. 関係法令の遵守及び利用者の安全性・快適性を考慮した管理運営	28

2.5.2. 管理業務受託者との連携	28
3. 公募の実施に関する事項等	29
3.1. 公募への参加資格	29
3.1.1. 応募の制限	29
3.1.2. 応募者の資格	30
3.1.3. 応募条件	31
3.2. Park-PFI の事業者公募、選定手続きの流れ	32
3.3. 提供情報	32
3.4. 事業破綻時の措置	33
4. 公募の手続きに関する事項等	34
4.1. 日程	34
4.2. 応募手続き	34
4.2.1. 公募設置等指針の交付	34
4.2.2. 現地見学	35
4.2.3. 公募設置等指針に対する質問及び回答	36
4.2.4. 参加登録	37
4.2.5. 公募設置等計画等関係書類の受付	37
4.3. 事務局	41
4.4. 受付時間	41
4.5. 審査方法等	42
4.5.1. 審査の流れ	42
4.5.2. 委員会	43
4.5.3. 評価の基準	43
4.5.4. 結果通知	45
4.5.5. 委員会の委員等への接触の禁止等	45
4.6. 公募設置等予定者等の決定	45
4.7. 公募設置等計画の認定	45
4.8. 契約の締結等	45
4.8.1. 協定	45
4.8.2. 設置管理許可	46
4.8.3. 占用許可	46
4.8.4. リスク分担	46
4.8.5. 損害賠償責任	47
4.8.6. 工事中の条件	47
4.8.7. 事業中のセルフモニタリング	47
4.8.8. 法規制等	48

1. 事業の概要

1.1. 事業の目的

国営飛鳥歴史公園は、我が国古代の政治と文化の中心として栄えた飛鳥地方において、その豊かな自然と文化的資産の保存・活用を図るための施策の一環として、昭和 46 年度より整備を進めている公園です。平成 6 年度までに、甘樫丘地区・祝戸地区・石舞台地区・高松塚周辺地区の 4 地区（46.1ha）が順次概成開園（祝戸地区は昭和 49 年開園）し、平成 28 年度には 5 番目の地区としてキトラ古墳周辺地区（13.8ha）が開園しました。

このうち、祝戸地区においては、飛鳥古京や棚田を一望できる展望台のほか宿泊研修施設を配置しており、本施設（祝戸荘）については、昭和 45 年 12 月 18 日閣議決定「飛鳥地方における歴史的風土及び文化財の保存等に関する方策について」を踏まえ、飛鳥保存財団（現（公財）古都飛鳥保存財団）が、国より都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可を得た上で整備を行い、昭和 49 年から宿泊研修事業を推進してきたところです。

今般、古都飛鳥保存財団から、現在の設置管理許可期間の満了に伴い祝戸荘の管理運営から撤退する意思が示されたことを受け、引き続き祝戸地区において宿泊及び研修機能を担保するため、宿泊研修施設の整備及び管理運営を引き継ぐ新たな民間事業者を募集することといたしました。

国営飛鳥歴史公園祝戸地区公募設置管理制度（Park-PFI）事業については、上記閣議決定の内容を担保するため、都市公園法第 5 条の 2 に基づく Park-PFI 制度を活用し、宿泊研修施設の存続（施設更新を含む）を図ると共に、歴史公園を訪れる人々にサービス等を提供する便益施設等（公募対象公園施設）と当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場、トイレ等の一般の公園利用者が利用できる施設（特定公園施設）の整備・維持管理・運営を民間活力の導入により実施することを目的とします。

1.2. 公園の概要

表 1 : 国営飛鳥歴史公園概要

公園名	国営飛鳥・平城宮跡歴史公園飛鳥区域 (国営飛鳥歴史公園)
所在地	奈良県高市郡明日香村
面積	祝戸地区 : 7.4ha 石舞台地区 : 4.5ha キトラ古墳周辺地区 : 13.8ha 高松塚周辺地区 : 9.1ha 甘樫丘地区 : 25.1ha

1.3. 事業対象地の概要

表 2 : 祝戸地区概要

事業対象地	国営飛鳥歴史公園 祝戸地区	
所在地	奈良県高市郡明日香村大字祝戸・大字稲渕	
面積	祝戸地区 : 74,000 m ² うち、祝戸荘を中心とする民活エリア : 16,700 m ² 祝戸荘 : 管理敷地面積 3,153 m ² 、総延床面積 1,666 m ²	
事業対象地の インフラ状況	祝戸荘において電気・上下水道・ガスは整備済みだが、祝戸荘を管理運営している古都飛鳥保存財団からの引き継ぎが必要となる。	
事業対象地の 整備条件	都市公園法	都市公園法第 2 条第 1 項第 2 号ロの規定に基づく国営公園
	都市計画法	都市計画法第 11 条第 1 項 2 に規定される公園
交通アクセス	<p>【自動車の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪→ (約 46km) →飛鳥 (阪和自動車道・南阪奈道路・R169 経由) ・京都→ (約 42km) →奈良 (25km) →飛鳥 (R24 経由) ・名古屋→ (約 178km) →飛鳥 (R25 名阪国道経由) <p>【電車の場合】</p> <p>近鉄飛鳥駅からバスで「石舞台」(約 10 分) より徒歩約 10 分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪阿部野橋→飛鳥 (近鉄特急 : 約 40 分) ・京都→橿原神宮前 (近鉄特急 : 約 55 分) →飛鳥 (約 5 分) ・名古屋→大和八木 (近鉄特急 : 約 97 分) →橿原神宮前 (約 5 分) →飛鳥 (約 5 分) 	

1.4. 民活エリアの概要

表3：民活エリアの概要

面積	16,700 m ²
エリア内 主要施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 祝戸荘（宿泊研修施設） ・ あじさい園 ・ 芝生広場 ・ 展望台（2か所） ・ 自転車置場（1か所） ・ 四阿（2か所） ・ トイレ（多目的便所1か所）

1.5. 既存の宿泊研修施設の概要

表4：祝戸荘概要

既存施設名	祝戸荘
既存施設 の諸元	<p>○施設概要（昭和49年3月完成、平成19年10月改修）</p> <p>【研修棟】・構造：鉄筋コンクリート造 ・階数：2階建 ・面積：499.45 m²</p> <p>【食堂浴場棟】・構造：鉄骨造 ・階数：3階建 ・面積：594.09 m²</p> <p>【宿泊棟】・構造：木造スレート葺 ・階数：平屋建×4棟 2階建×1棟</p> <p>・延床面積：573.24 m²</p> <p>○所有状況（古都飛鳥保存財団 令和元年度財産目録）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物：研修棟、食堂浴場棟、宿泊棟 ・ 建物付属設備：電気設備一式、給排水衛生設備一式（揚水・排水ポンプ含）、空調設備一式、エレベーター

(現地写真)



祝戸荘外観



祝戸荘・食事



西展望台からの眺望



芝生広場



図 1 : 国営飛鳥歴史公園（祝戸地区）エリア図



図 2 : 祝戸地区 平面図

1.6. 事業方針

1.6.1. 閣議決定事項

祝戸地区に関する関係法令等を踏まえた事業を行うこととします。

「飛鳥地方における歴史的風土及び文化財の保存等に関する方策について（昭和 45 年 12 月 18 日：閣議決定）」は以下の通りです。

「飛鳥地方における歴史的風土及び文化財の保存等に関する方策について」（抜粋）

2. 環境の整備：飛鳥地方における住民生活の向上を図り、かつ同地方における歴史的風土及び文化財の保存・活用に資するため、次に掲げるところにより環境の整備を促進する。

(4) 公園：明日香村大字島之庄（石舞台）、大字豊浦（甘樫丘）及び大字祝戸（祝戸）に都市計画公園を設置する。

(5) 宿泊研修施設：明日香村大字祝戸に宿泊及び研修のための施設を整備する。

1.6.2. 建設大臣決定事項等

「飛鳥国営公園整備方針（昭和 46 年 5 月 27 日：建設大臣決定）」「飛鳥国営公園の基本設計の作成に関する意見（昭和 46 年 8 月 11 日）」における祝戸地区の土地利用計画は以下の通りです。

「飛鳥国営公園整備方針」（抜粋）

三地区は、それぞれの特性をいかし、甘樫丘地区については展望および散策、石舞台地区については史蹟鑑賞、祝戸地区については展望および宿泊研修施設の拠点的機能が確保されるよう配慮する。

「飛鳥国営公園の基本設計の作成に関する意見」（抜粋）

2-1-1 祝戸地区

(1) 主な出入口は、県道桜井吉野線沿いの大字阪田附近に設け、取付園路は現況の地形を十分尊重した路形とし、環境に即した沿道修景を図ること。

(2) 宿泊研修施設等の設計にあたっては、形態、意匠等が周囲の環境に調和するとともに、修景について配慮すること。

(3) 園路の設計にあたっては、橘寺及び石舞台より本地区に至る飛鳥周遊歩道が相互に結ばれるよう配慮すること。

(4) 展望園地は、石舞台、明日香村中心部及び大和三山を眺望できる場所に設けること。

1.6.3. 飛鳥国営公園基本計画

飛鳥国営公園基本計画（昭和 49 年 3 月）に示される祝戸地区の整備方針等については、以下の通りです。

6 公園敷地の分析

6-1 祝戸地区

6-1-4 土地利用・道路網・地域指定

この地区は大部分が歴史的風土保存区域内にあり、山地部が第一種風致地区、アプローチ道路が第二種風致地区の区域と第三種風致地区の区域に入っている。

6-1-6 景観特性

地形上、敷地外への展望景観が主体となっている。敷地北西部の尾根筋からは真神原を超えて大和三山を望むことができる。また、東部の尾根筋からは、岡集落や石舞台を間近に望むことができる。これらはいずれも北または東部方向の展望であるが、南方向の展望も、東部や西部の尾根筋から展望は開けないが身近に、丘陵斜面に開かれた田畑や集落ののどかな田園景観を望むことができる。

7 祝戸地区の計画

7-1 基本構想

山地部は、現在の地域で占める自然環境としての立場を尊重し、大幅な造成により植生景観を破壊しないのはもちろん、よりすぐれた植生を育てていく。そして、宿泊施設利用者や飛鳥周遊歩道利用者が展望を楽しめるように、散策コースと展望スペースを整備する。また、敷地西部の現在の平坦地域を利用して、休憩を主とする多目的な利用のための広場を整備する。アプローチ道路周辺には、水田景観に調和した修景植栽をほどこす。

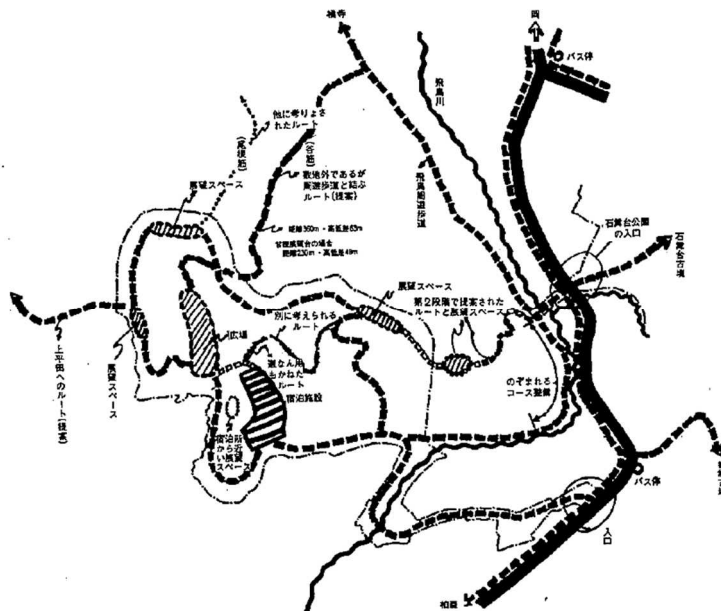


図3：祝戸地区 敷地利用と動線（飛鳥国営公園基本計画より）

1.6.4. 法規制等

都市公園法、建築基準法、文化財保護法、明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法、奈良県風致条例、明日香村景観条例等の法令に適合する他、明日香村景観計画等の行政計画との整合を図る必要があります。

●祝戸地区における規制内容

- ・施設整備時には、法律上の「行為の規制」に留意が必要。
- ・施設整備完了時及び管理運営時には、法律上の「景観の規制」に留意が必要。
(施設整備完了時に景観を損なわないようにするには、施設整備時より留意が必要)
- ・祝戸地区全体及び民活エリアにおいて、次の法規制等については、双方とも同じ規制が施されています。(古都保存法、明日香法、奈良県風致地区条例、明日香村風致地区条例、明日香村景観計画)
- ・祝戸地区全体及び民活エリアにおいて、次の法規制等については、双方異なる規制が施されている場所もあり、具体的には図示しています。(都市計画法、明日香村景観計画)

□法律上の区域指定と規制

■古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）

— 歴史的風土特別保存地区（第二種歴史的風土保存地区）

※明日香村全体が古都保存法に基づく歴史的風土特別保存地区に指定。更に明日香法に基づき古都保存法の特例として第一種歴史的風土保存地区と第二種歴史的風土保存地区に区分。

— 第八条（特別保存地区内における行為の制限）

特別保存地区内においては、次の各号に掲げる行為は、府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの、非常災害のため必要な応急措置として行なう行為及び当該特別保存地区に関する都市計画が定められた際すでに着手している行為については、この限りでない。

- 一 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
 - 二 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
 - 三 木竹の伐採
 - 四 土石の類の採取
 - 五 建築物その他の工作物の色彩の変更
 - 六 屋外広告物の表示又は掲出
 - 七 前各号に掲げるもののほか、歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの
- 2 府県知事は、前項各号に掲げる行為で政令で定める基準に適合しないものについては、同項の許可をしてはならない。
 - 3 前条の法律により、市町村の区域を区分して二以上の特別保存地区が定められたときは、前二項の政令は、その区分の目的に応じてそれぞれ特別保存地区ごとに定めることができる。
 - 4 国土交通大臣は、第一項又は第二項の政令の制定又は改廃の立案をしようとするときは、あらかじめ社会資本整備審議会の意見を聴かなければならない。

- 5 第一項の許可には、歴史的風土を保存するため必要な限度において、期限その他の条件を附することができる。
- 6 府県知事は、歴史的風土の保存のため必要があると認めるときは、第一項の規定に違反し、又は前項の規定により許可に附せられた条件に違反した者に対して、その保存のため必要な限度において、原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。この場合において、当該命ぜられた行為を履行しない場合における代執行に関しては、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところによる。
- 7 前項前段の規定により原状回復又はこれに代わるべき必要な措置（以下この項において「原状回復等」という。）を命じようとする場合において、過失がなくて当該原状回復等を命ずべき者を確知することができないときは、府県知事は、その者の負担において、当該原状回復等を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復等を行うべき旨及びその期限までに当該原状回復等を行わないときは、府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復等を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 8 国の機関が行なう行為については、第一項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ府県知事に協議しなければならない。

■明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（明日香法）

└ 第二種歴史的風土保存地区

└ 第三条（第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区に関する都市計画）

明日香村の区域については、明日香村歴史的風土保存計画に基づき、当該区域を区分して、都市計画に第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区を定めるものとする。

- 2 第一種歴史的風土保存地区は、歴史的風土の保存上枢要な部分を構成していることにより、現状の変更を厳に抑制し、その状態において歴史的風土の維持保存を図るべき地域とし、第二種歴史的風土保存地区は、著しい現状の変更を抑制し、歴史的風土の維持保存を図るべき地域とする。
- 3 第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区は、それぞれ古都保存法第七条の二後段の特別保存地区とする。

■奈良県風致地区条例・明日香村風致地区条例

└ 第二種風致地区

└ 第2条（許可を要する行為）

風致地区内において、次の各号に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、村長の許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとする場合においても、また、同様とする。

- (1) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）

- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (7) 屋外における土石、廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)第 2 条第 1 項に規定する廃棄物をいう。)又は再生資源(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)第 2 条第 4 項に規定する再生資源をいう。)の堆積

■都市計画法

- 市街化区域 (エントランス部分)
 - 第一種住居専用地域
- 市街化調整区域 (エントランス以外の部分)

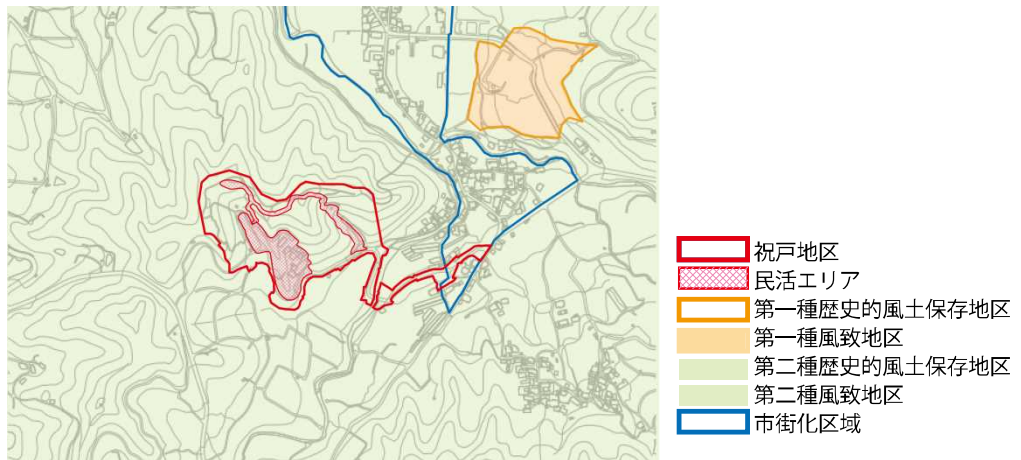


図 4 : 区域指定と行為規制の状況

※第一種歴史的風土保存地区は、明日香村全域の内、図中の石舞台古墳の他、高松塚古墳等の特に重要な地区。それ以外の地区は第二種歴史的風土保存地区。

※明日香村においては、第一種風致地区と第一種歴史的風土保存地区は同一地区に指定。

※第二種風致地区については、第一種歴史的風土保存地区の南東部を取り囲む集落地や人工林、農地等の地区に指定。(図 4 範囲内は全て第二種風致地区)

■明日香村景観条例

- 重要歴史的景観ゾーン
 - 歴史的拠点景観形成特定区域

第 10 条 (法に基づき景観行政団体が定める届出対象行為)

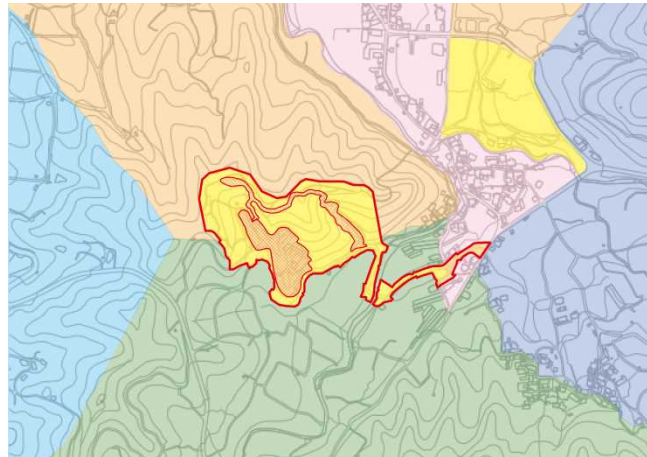
法第 16 条第 1 項第 4 号に規定する条例で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 土地の開墾、土石類の採取その他の土地の形質の変更
- (2) 木竹の伐採
- (3) 屋外における土石、廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)第 2 条第 1 項に規定する廃棄物をいう。)、再生資源(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)第 2 条第 4 項に規定する再生資源をいう。)その他の物件のたい積
- (4) 水面の埋立て又は干拓

■明日香村景観計画

景観形成基準

(詳細は表 5～6：区域毎の景観規制を提示)



- 祝戸地区
- 民活エリア
- 重要歴史的景観ゾーン
- 重要歴史的景観連携ゾーン
- 市街地賑わい景観ゾーン
- 丘陵集落景観ゾーン
- 飛鳥川文化的景観ゾーン
- 冬野川谷筋景観ゾーン

景観形成の基本方針

重要歴史的景観ゾーン	明日香村の歴史的風土の枢要地区及び国営飛鳥歴史公園区域において、史跡と周辺の自然環境が一体となった歴史的景観を保全します。また、新たな史跡等の発掘調査と保存整備手法の検討を継続的に実施し、歴史的景観の価値の向上を図ります。
重要歴史的景観連携ゾーン	重要歴史的景観ゾーンとの景観の連続性の確保や丘陵部の植林地景観の再生、個性豊かな集落景観の保全により、明日香村の歴史的風土の本質的価値を保存・継承します。
市街地賑わい景観ゾーン	明日香村の玄関口にふさわしい風格のある交流拠点景観を創出します。また、歴史的風土と調和した明日香村らしい賑わい景観を再生・創出します。
丘陵集落景観ゾーン	谷筋や斜面地にまとまって立地する伝統的民家や石積みなどの歴史性・地域性を継承した集落景観を保全・創出します。
飛鳥川文化的景観ゾーン	伝統的民家や石積みなどの歴史的文化的資源が創り出す集落や棚田、長い時間をかけて育成されてきた生活文化が創り出す文化的景観を保全・継承します。また、飛鳥川河岸における良好な水辺景観を保全・継承します。
冬野川谷筋景観ゾーン	集落と一体となった植林地景観を保全・再生するとともに、冬野川沿いの親水性の高い水辺景観を形成し、緑豊かな生活環境を保全・継承します。

建築物の新築・増築・改築については、「建築物の規模・建ぺい率・後退距離等に関する基準」と「建築物の意匠・形態等に関する基準」の2つに分けて整理されています。

民活エリアにおける景観形成基準について、以下に示します。

表5：建築物の規模・建ぺい率・後退距離・意匠・形態等に関する景観形成基準
(明日香景観デザインマニュアルP30～31より抜粋)

行為/項目		第二種歴史的風土保存地区		
		第二種風致地区	第三種風致地区	
建築物の新築・増築・改築	高さ	・ 2階建て以下とし、総2階は避けること。ただし、地理的条件及び特殊事情を考慮する。		
		・ 高さ10m以下又は従前の高さ以下であること。 ・ 農林漁業用の物置、作業小屋等は高さ10m以下であること。 ・ 改築の場合は、高さ10m以下又は改築前の高さ以下であること。		
	建蔽率・床面積	・ 建ぺい率3/10以下であること	・ 建ぺい率4/10以下であること	
	外壁の後退距離	・ 外壁等の後退距離は、道路側2m以上、隣地側1m以上であること		
	緑地率	・ 緑地率は3/10以上であること	・ 緑地率は2/10以上であること	
建築物の新築・増築・改築・色彩等の変更	建築物	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 切妻、入母屋、寄棟、方形、差掛け等の勾配屋根（片流れ屋根、招き屋根等を除く）とする。 ・ 原則として、勾配は4～6寸勾配、軒先・ケラバ・庇の壁面からの出は450mm以上とする。 ・ 和型瓦、わら、檜皮、銅板、木板とする。 ・ 和型瓦は、いぶし瓦とし、形状はJIS規格の形状区分における「J形」とする、なお本瓦形は可とする。 ・ わら葺き屋根等を保護するため、既存の屋根を鉄板葺き等の屋根で被覆する場合は、鉄板等が黒褐色、黒色等歴史的風土と調和する色彩とする 	
		外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁の表面が、土、しっくい、木板（縦張り）その他これらに類似する外観を有する材料（モルタル、リシン吹付け等）で仕上げられたものとする。鉄板壁、ベニヤ壁等は除くものとする。 ・ 外壁面に柱等が露出せず、リシン吹付け等により仕上げる場合、色は白、ベージュ、グレー等とする。 	
		建具・建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、扉、雨戸、格子戸、窓格子、窓枠、雨樋、戸袋等の外回りの部分は、屋根及び外壁と調和する形態及び意匠のものとし、木材、銅板、その他これらに類似する外観（褐色、黒褐色又は黒色の鉄板・アルミニウム板・硬質塩化ビニール板等を含む）を有する材料を使用しているものとする。 	

工作物の新築・増築・改築については、「工作物の規模等に関する基準」と「工作物の形態・意匠等に関する基準」の2つに分けて整理されています。

民活エリアにおける景観形成基準について、以下に示します。

表6：工作物の規模・後退距離・意匠・形態等に関する景観形成基準
(明日香景観デザインマニュアル P32～33 より抜粋)

行為/項目		第二種歴史的風土保存地区	
		第二種風致地区	第三種風致地区
工作物の新設・増築・改築	工作物	<ul style="list-style-type: none"> 高さ10m以下であり、かつ風致と著しく不調和でないこと。 改築の場合は、高さ10m以下又は改築前の高さ以下であり、かつ風致と著しく不調和でないこと。 	
	塀	<ul style="list-style-type: none"> 塀は、土塀、板塀（板は縦張を基本とする）、石塀（石垣を含む）又は土塀に類似する外観を有する白色又は黒色のモルタル塀等とする。 リシン吹付け等により仕上げる場合、色は白、ベージュ、グレーとする 	
	フェンス・柵等	<ul style="list-style-type: none"> 表面が濃茶等で着色されたものとする。 	
	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 自然石を使用した石積み（野面石積、玉石積、雑割石積、割石積、間知石積等）又はこれに類似する外観を有するものとする。 	
	屋外の自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> 位置は、道路からできるだけ後退した位置とし、隣接する建築物の壁面線から突出しない。また、複数機設置する場合は、乱雑とならないよう配置する。 企業名、商品名等広告面を極力控えるなど周辺景観との調和に配慮する 基調となる色彩は、茶、濃茶、ベージュとし、その他の色彩を用いる場合は、木製格子等により目隠しを設置する。 	

※キトラ古墳壁画体験館「四神の館」建築例（キトラ古墳周辺地区）



祝戸地区及びその周辺における遺跡等の歴史文化資源については、祝戸城跡、飛鳥稲淵宮殿跡、奥飛鳥の文化的景観等があり、留意が必要です。

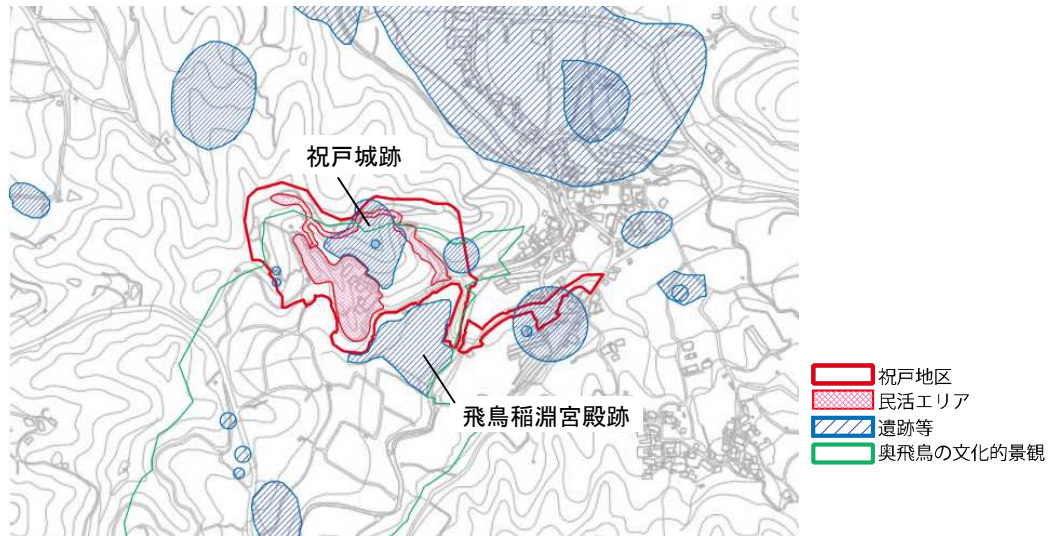


図 6：祝戸地区及び周辺の歴史文化資源

1.6.5. 祝戸地区の特性を踏まえた留意事項

・国営飛鳥歴史公園祝戸地区の整備については、P 5～P 6 のように方針が定められてきました。要点を以下に示します。

- ①飛鳥地方における歴史的風土及び文化財の保存等に関する方策について（昭和 45 年 12 月 18 日：閣議決定）
- 環境整備：飛鳥地方における住民生活の向上を図り、かつ同地方における歴史的風土及び文化財の保存・活用に資するため、環境の整備を促進する。
 - 都市公園の設置：明日香村大字島之庄（石舞台）、大字豊浦（甘樫丘）及び大字祝戸（祝戸）に都市計画公園を設置する。
 - 明日香村大字祝戸に宿泊及び研修のための施設を整備する。
- ②飛鳥国営公園整備方針（昭和 46 年 5 月 27 日：建設大臣決定）
- 甘樫丘地区については展望および散策、石舞台地区については史蹟鑑賞、祝戸地区については展望および宿泊研修施設の拠点的功能が確保されるよう配慮する。
- ③飛鳥国営公園の基本設計の作成に関する意見（昭和 46 年 8 月 11 日）
- 取付園路：現況の地形を十分尊重した路形とし、環境に即した沿道修景を図ること。
 - 宿泊研修施設等：形態、意匠等が周囲の環境に調和するとともに、修景について配慮すること。
 - 園路設計：橘寺及び石舞台より本地区に至る飛鳥周遊歩道が相互に結ばれるよう配慮すること。

・祝戸地区内では都市公園法、建築基準法、文化財保護法、明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法、奈良県風致条例、明日香村景観条例等の

法令、明日香村景観計画等の行政計画が定められています。

- ・ 祝戸地区には祝戸城跡等の遺跡が所在しており、土地改変をしない等、保全上の留意が必要です。また、地区周辺にも国指定史跡「飛鳥稲淵宮殿跡」や重要文化的景観「奥飛鳥の文化的景観」等の貴重な歴史文化遺産が分布しており、これらの保全・活用への留意が求められます。
- ・ 公募等設置計画の作成にあたっては、上記の方針や法規制の遵守を前提とした上で、祝戸地区の特性（宿泊研修施設の設置経緯、地形改変等の制限、歴史的風土及び景観との調和の重要性、祝戸城跡や飛鳥稲淵宮殿跡等の地区内外の遺跡の存在等）を鑑みることに留意が必要です。

例) 修景のための樹木について、新しく植える場合には、主に万葉植物の中から、土地に適したものを選んで植える。等

1.7. 事業期間

認定計画の認定の有効期間は、認定計画に基づく工事着手から20年とします。

公募対象公園施設の設置管理許可期間は、既存の祝戸荘を活用する場合は認定計画提出者の施設取得時から10年、新築の場合は公募対象公園施設の整備工事着手から10年とします。認定計画提出者（民間事業者）は設置管理許可期間の終了前に10年の設置管理許可の更新を申請することとし、国はその許可を与えることとします。

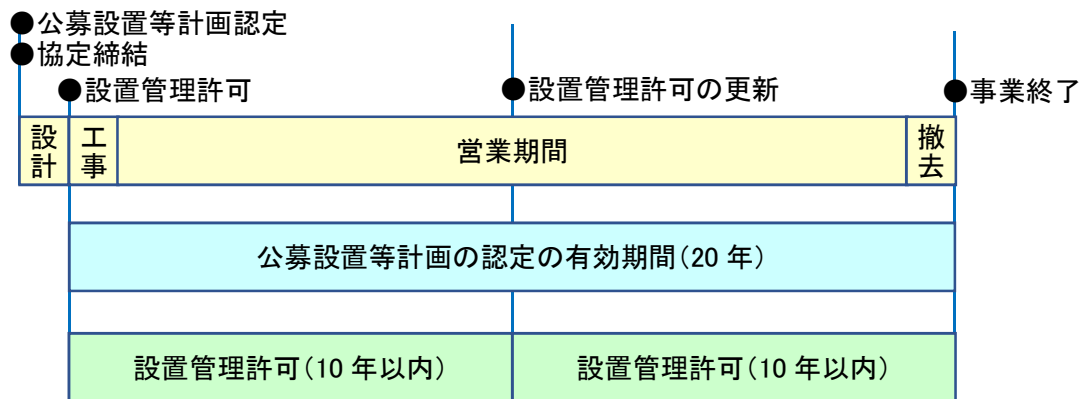
設置管理許可期間には、公募対象公園施設等の撤去（原状回復）の期間も含まれます。

公募対象公園施設等の供用開始予定日については、以下を目途に提案いただくこととし、当該提案を踏まえ、国との協議により、協定書に定める供用開始予定日を決定するものとします。

（改修の場合）令和4年10月

（新築の場合）前管理者の撤去完了を起点として、約2年後

（事業スケジュールイメージ：新築の場合）



※既存の祝戸荘を活用する場合は、設置管理許可の開始は認定計画提出者の施設取得時となる。

図7：事業イメージ

なお、追加の整備を行う場合、そのスケジュール等に関しては、別途協議するものとします。

1.8. 事業範囲

認定計画提出者には、祝戸地区において、以下の業務を行っていただきます。

- ① 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- ② 特定公園施設の設計業務
- ③ 特定公園施設の建設業務
- ④ 特定公園施設の譲渡業務
- ⑤ 特定公園施設の管理業務
- ⑥ 利便増進施設の設置及び管理運営業務*

※祝戸地区内に利便増進施設を設置する場合

1.9. 費用及び役割分担等

1.9.1. 事業範囲のイメージ

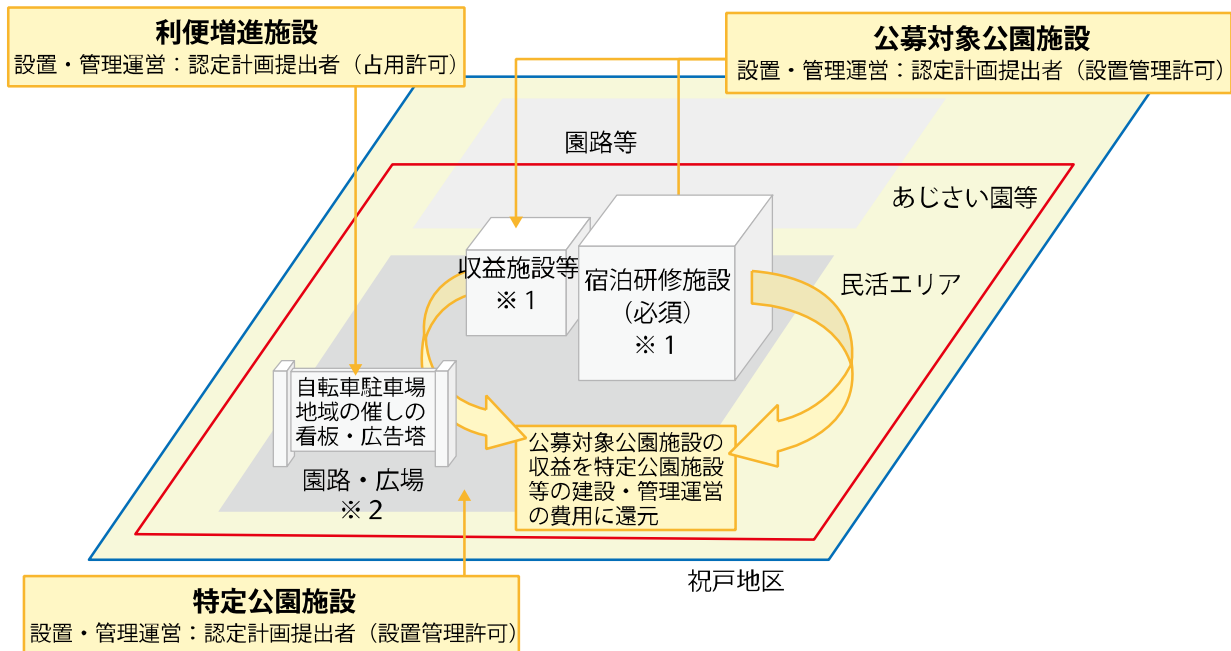


図8：事業範囲イメージ図

※1：公募対象公園施設は、宿泊研修施設を必須とします。また、法規制等に即した範囲（詳細はP7～14参照）で駐車場、バーベキューサイト、カフェ・レストラン、遊具（アスレチック施設等）等の施設が提案可能です。

※2：特定公園施設は、景観計画等に即した範囲（詳細はP7～14参照）で、園路、広場、トイレ等の施設が提案可能です。

1.9.2. 利用料金・使用料の流れのイメージ図

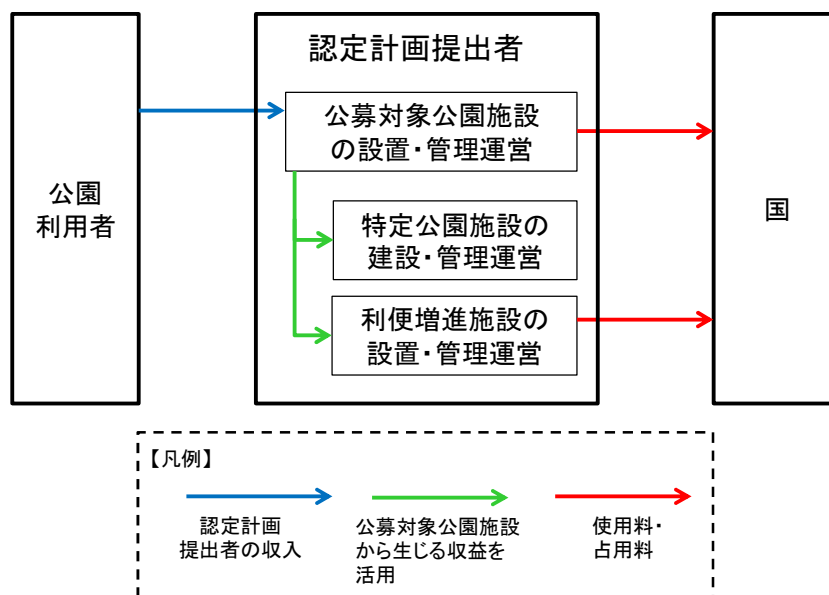


図9：利用料金・使用料のイメージ図

1.9.3. 費用及び役割分担等

表7：費用及び役割分担等一覧

項目	公募対象 公園施設	特定公園施設	利便増進施設	左記以外の 公園施設
実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	国
費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者 ※1	認定計画提出者	国
許可	設置管理許可	設置管理許可	占用許可	—
施設の所有者	認定計画提出者	国	認定計画提出者	国

※1：他の園路、広場等を一体的に管理した方が適切と国が判断した場合には、別の者に管理させる場合があります。

1. 10. 事業の流れ

1. 10. 1. 公募設置等予定者の選定

国は、応募した民間事業者が提出した公募設置等計画等関係書類の審査及び評価を行い、公募設置等予定者を選定します。審査及び評価にあたっては、「国営飛鳥歴史公園祝戸地区民間活用検討委員会（以下、「委員会」という。）」の意見を聴取します。

1. 10. 2. 公募設置等計画の認定

国は、公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。なお、委員会での意見等を踏まえて、必要に応じ、公募設置等予定者との協議により、公募設置等計画を一部変更したうえで認定する場合があります。また、国は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示します。

公募設置等計画の認定後、公募設置等計画は認定計画となり、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。

1. 10. 3. 協定の締結

認定計画提出者は、認定計画に基づき、国との間で、協議の上、事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた「協定」を締結します。

1. 10. 4. 公募対象公園施設の設置、管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の設置、管理運営を行っていただきます。

1. 10. 5. 特定公園施設の建設、国への譲渡

認定計画提出者には、都市公園法第5条に基づく設置許可により、特定公園施設の建設を行っていただきます。建設後、当該特定公園施設は国に無償譲渡するものとします。

1. 10. 6. 特定公園施設の管理

特定公園施設については、建設後は原則として認定計画提出者が国に無償譲渡した上で原則として認定計画提出者が維持管理及び運営して頂きます。なお、他の園路、広場等を一体的に管理した方が適切と国が判断した場合は、別の者に管理させる場合があります。

1. 10. 7. 利便増進施設の設置、管理運営

認定計画提出者が認定計画に基づき利便増進施設を設置する場合は、都市公園法第6条に基づく占用許可により設置し、認定計画に基づき管理運営を行っていただきます。

1. 11. その他

提案にあたっては、認定計画提出者が施設を設置し、管理する区域を明示して下さい。管理する区域は、想定する事業に応じて公募対象公園施設及び特定公園施設の設置場所より広くご提案頂いても構いません。その他の区域は原則として公園管理業務受託者が行うこととなりま

すが、詳細については公募設置等予定者の選定後、国及び公園管理業務受託者との協議の上定めることとします。なお、提案については、利用者の利便性や円滑な公園管理等の観点から修正を求める場合もあります。

また、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の管理運営を行う区域以外において、イベント等を実施する場合は、都市公園法第6条及び第12条に基づく占用許可等により行っていただきます。

2. 公募対象公園施設等の設置等に関する事項

2.1. 基本的事項

2.1.1. 民活エリアにおける事業の実施方針に関する事項

- ・ 応募した民間事業者は、公募対象公園施設、特定公園施設及び利便増進施設を含めた民活エリア（約 16,700 m²）を対象に、本公園の特性・本事業の目的及び昨今の宿泊動向等を踏まえた上で、飛鳥における歴史的風土及び景観との調和を図りつつ、民間の創意工夫による祝戸地区の魅力向上が期待できる（集客力を高める）事業運営の基本的考え方（事業コンセプト）について提案するものとします。
- ・ 関係者や周辺地域と連携した地域の活性化（観光・教育・地域雇用等）に資する連携方針を提案するものとします。
- ・ 認定計画提出者が実施する事業に係る費用は、認定計画提出者が設置した施設の運営から得られる収入によって回収する独立採算方式を原則とします。
- ・ 認定計画提出者による宿泊研修施設の設置・運営を必須とします。既存の祝戸荘の活用（改築・改修等）または新築により、認定計画提出者が宿泊研修施設を設置・運営するものとします。
- ・ 既存の祝戸荘を改築・改修される場合については、公募設置等予定者に対し、現所有者である古都飛鳥保存財団から既存の祝戸荘が譲渡される予定です。（最大 500 万円での有償譲渡となる可能性があります。譲渡額については公募設置等指針公示後に民間事業者と当該財団が協議し、国に提出する計画に反映するものとします。）
- ・ 既存の祝戸荘を解体・撤去の上、宿泊研修施設を新築する場合は、古都飛鳥保存財団による解体・撤去後に新たに施設を設置して頂きます。
- ・ 認定計画提出者の所有資産については、事業期間の終了後、速やかに解体及び撤去を完了し、都市公園を更地に回復するものとします。
- ・ 公募対象公園施設の土地使用料及び利便増進施設の占用料は有償となります。価格については周辺の地価を参考にして最低額を設定し、認定計画提出者に提案頂きます。
- ・ 特定公園施設の土地使用料は、当該施設が営利を目的としていないこと、かつ利益をあげる施設でないことを国が確認した後、無償となります。
- ・ 電気、上下水道等のインフラについて、エリア内の責任分界点までの引き込みは、国が整備します（責任分界点は、民活エリア境界を基本として、国との協議により定めるものとします）。
- ・ 事業期間の終了後においても、認定計画提出者から設置管理の申請があった場合、許可を更新する場合があります。

2.2. 公募対象公園施設

2.2.1. 公募対象公園施設の種類

- ・ 公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることが認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められません。
- ・ また、公募対象公園施設として宿泊研修を提供する施設の整備（既存の祝戸荘の活用または施設の新規整備）を必須とします。
- ・ 宿泊研修施設の設置に伴い、宿泊研修施設利用者専用の駐車場を新たに整備する場合は、公募対象公園施設の一部となります。

2.2.2. 公募対象公園施設の建設に関する事項

- ・ 公募対象公園施設の建設、管理運営に要する費用は、すべて認定計画提出者が負担するものとします。
- ・ 宿泊研修施設を必須の対象として、祝戸地区の魅力向上が期待できる（集客力を高める）施設整備計画、及び宿泊研修施設を可及的速やかに再供用する計画を提案して下さい。提案については、表17に記載の通りの評価項目とします。（閣議決定に基づき宿泊研修施設の早期の再供用を行うことが必要不可欠であることから評価項目とします。）
- ・ 宿泊研修を提供する施設を必須条件とする他、体験学習ができる教養施設、食事や買い物ができる便益施設等の提案ができるものとします。
- ・ 飛鳥地域における歴史・景観等の法規制等を遵守した設計・建設を行うものとします。
- ・ 施設に必要なインフラ（電気、上下水等）については、必要に応じて各インフラ管理者と協議を行い、認定計画提出者の負担にて整備して下さい。本公園の既設の各インフラの容量等に支障がない場合はこれらから分岐できるものとし、分岐した場合は、子メーターの設置等により当該公募対象公園施設の使用料を区分できるようにして下さい。
- ・ 認定計画提出者は、公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を国に提出し、内容について確認を受ける必要があります。なお、設計の内容については、提案内容と相違する場合や公園利用者の安全・利便の確保観点等から修正を求める場合があります。
- ・ やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、国と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

2.2.3. 公募対象公園施設の管理運営に関する事項

- ・ 年間を通じ、円滑な管理運営が可能な従業員の配置体制とすると共に、災害・事故発生時の危機管理に対応できる管理運営体制として下さい。
- ・ 地域の活性化（観光・教育・地域雇用等）を含む祝戸地区の魅力向上が期待できる（集客力を高める）管理運営計画を提案して下さい。地域のイベント等との連携や研修計画の工夫については、表17に記載の通りの評価項目とします。
- ・ 飛鳥における歴史的風土及び景観との調和を図ることができる管理運営に取り組んで下さい。これに寄与する工夫・提案については、表17に記載の通りの評価項目とします。
- ・ 宿泊研修施設を必須の対象として、宿泊研修施設の継続的な運営ができる計画を提案して下さい。提案については、表17に記載の通りの評価項目とします。（閣議決定に基づき宿泊研修施設を継続的に運営することが必要不可欠であることから評価項目とします。）
- ・ 公園管理業務受託者と連携し、公園の魅力向上に努めて下さい。
- ・ 本公園は原則通年供用としますが、地震や荒天その他管理上の理由により閉園する場合があります。
- ・ 宿泊研修施設は原則通年営業とし、別途休業日を設ける場合には、国と協議するものとします。
- ・ 宿泊研修施設利用者のための駐車場を設置する場合は、公募対象公園施設となります。駐車場の利用料金は無料として下さい。また、他の公募対象公園施設と同様、土地使用料は有償となります。なお、駐車場以外の施設の利用料金（宿泊費等）については事業者が任意で設定可能です。
- ・ なお、提案頂いた運用については、国及び公園管理業務受託者との協議の結果、そのまま受理しない場合もあります。また、当該運用を実施した後も宿泊研修施設の集客数が、近年の実績と比較して減少したと認めた場合等は、国は認定計画提出者に対して運用の改善を指示し、その後、改善が認められなければ、事業の途中であっても、当該運用を認めない場合があります。
- ・ 事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針に関する提案については、表17に記載の通りの評価項目とします。

2.2.4. 公募対象公園施設の場所

民活エリア（約 16,700 m²）内で、適切な設置場所と必要な面積を提案して下さい。

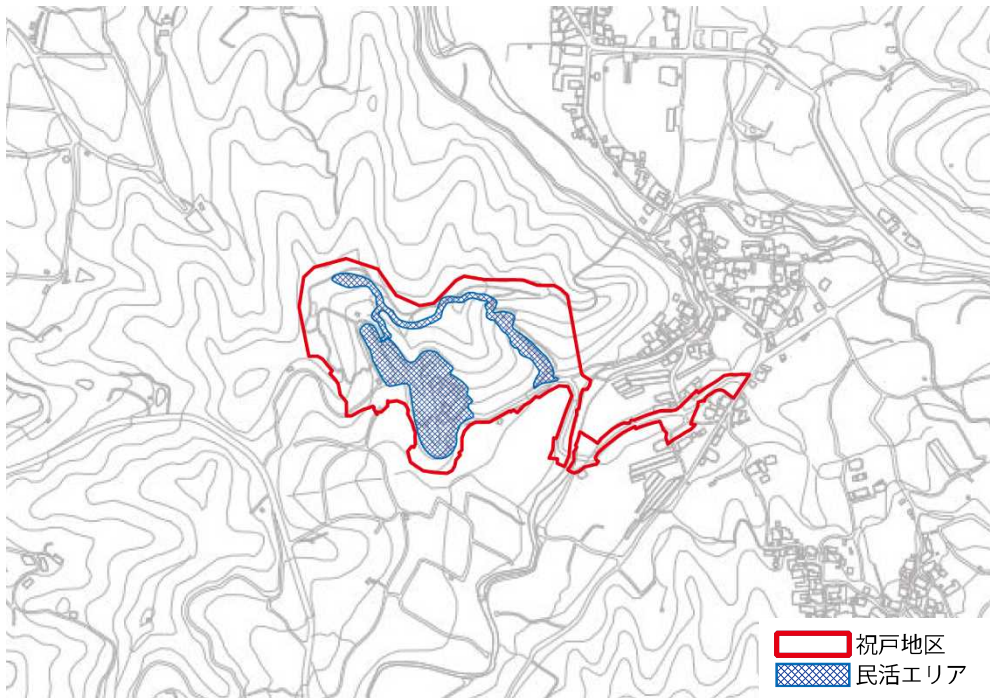


図 10：民活エリア周辺の状況

2.2.5. 施設又は管理開始の時期

公募対象公園施設の設置管理許可は、協定締結以降となる予定です。

2.2.6. 公募対象公園施設の使用料の最低額

- ・ 公募対象公園施設の設置管理に係る土地使用料の最低額は本公募開始時点で以下の通りです。年度毎に周辺の地価を参考にして見直します。年間使用料（税抜）及び対象面積を提案して下さい。
- ・ 認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置管理許可面積に対して、自ら提案した設置管理許可使用料単価を乗じた額を、設置管理に係る土地使用料として国に支払って頂きます。なお、設置管理許可面積の決定にあたっては、認定計画提出者から最終的な計画内容を提出頂き、国が精査確認します。
- ・ 設置管理に係る土地使用料は、年度毎に歳入徴収官が発行する納入告知書に従い、記載の納入期限までにお支払い頂きます。
- ・ 事業の中途において、土地使用料の最低額が改定され、認定公募設置等計画に記載された使用料の額が、土地使用料の最低額を下回った場合は、土地使用料の最低額を適用します。

民活エリア内	227円/m ² 年
--------	-----------------------

2.3. 特定公園施設

2.3.1. 特定公園施設の建設に関する事項

- ・ 民活エリア（約 16,700 ㎡）内で、公募対象公園施設を除く適切な建設場所、必要な面積及び整備内容を提案して下さい。
- ・ 特定公園施設としては、園路、広場、トイレ等の整備を想定しています。なお、特定公園施設の利用料の設定は無料として下さい。
- ・ 施設の整備内容・規模が、宿泊研修施設利用者を含む公園利用者にとって充実（公共貢献に資する）した提案については、表 17 に記載の通りの評価項目とします。
- ・ 飛鳥における歴史・景観等の法規制等を遵守した設計・建設を行うものとします。（法令の詳細は P7～14 を参照）
- ・ 特定公園施設の建設にあたっては、「都市公園技術標準解説書（平成 28 年度版）」に準拠するものとし、これによらない場合は、国と協議するものとします。
- ・ 特定公園施設の建設に要する費用は、すべて認定計画提出者が負担するものとし、原則として認定計画提出者が管理運営を行って下さい。
- ・ 一般公園利用者のための駐車場を設置する場合は、特定公園施設となります。駐車場の利用料金の設定は無料として下さい。
- ・ 認定計画提出者は、特定公園施設の設計図書、工事工程表を国に提出し、内容について確認を受ける必要があります。なお、設計の内容については、提案内容と相違する場合や公園利用者の安全・利便の確保等の観点から修正を求める場合があります。
- ・ やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、国と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

2.3.2. 特定公園施設の管理に関する事項

- ・ 特定公園施設の管理にあたっては、別添-9の「国営飛鳥・平城宮跡歴史公園運営維持管理業務共通仕様書及び個別仕様書」に準拠するものとし、これによらない場合は、国と協議するものとします。

特に参照すべき特定公園施設の管理水準の例を以下に示しますが、質の高い空間やサービス水準を維持するため、より厳格な管理水準を提案することができるものとします。

【本業務全体のマネジメント及び企画立案業務】

- ・ 本業務全体の計画立案及びマネジメント
- ・ 臨機の措置、その他本業務が円滑に行われるための諸業務
- ・ 企画広報（行催事企画運営、広報、公園ボランティア活動の支援・調整）
- ・ 公園利用者への利用指導、公園利用者へのサービス、園内巡視 等

(国営飛鳥・平城宮跡歴史公園運営維持管理業務共通仕様書及び個別仕様書より抜粋)

第32条 公園利用促進業務

1. 利用受付業務

- (1) 園内の概要や開催するイベント等の基本情報を収集し、電話等の問い合わせに対応するものとする。必要に応じて各部署に確認又は引き継ぐこと。
- (2) ホームページ等を利用して、広報活動を行うものとする。
- (3) 持込みイベント等の受付を行うものとする。

2. 利用調整業務

- (1) 団体での来園者の誘導、バス等車両の停車場所への誘導を行うものとする。
- (2) 団体での広場使用について、調整を行うものとする。
- (3) ボランティア活動の総括を行うものとする。

3. 利用促進業務

- (1) イベントの企画、立案について行うものとする。
- (2) 来園者の利便性向上のために車椅子の貸出しを行うものとする。
- (3) 障がい者及び高齢者等の補助を行うものとする。

4. その他

- (1) 文化庁や奈良県、奈良市、奈良文化財研究所等の管理する区域を含む平城宮跡全体に関する問い合わせ等においても必要に応じて対応を行うものとする。

【施設・設備維持管理業務】

- ・ 維持修繕・保守点検等（建物、建物設備、園路広場、遊具、電気設備、汚水・排水施設、給水施設、水景施設、その他設備）
- ・ 清掃（園内清掃、園内建物清掃） 等

（国営飛鳥・平城宮跡歴史公園運営維持管理業務共通仕様書及び個別仕様書より抜粋）

第43条 屋外清掃

1. 対象区域は、飛鳥区域及び平城宮跡区域とする。
2. 拾い清掃により、園路（園地含む）や側溝等にゴミが散乱しない状態に保つこと。
3. 利用の支障や不快感を与えるゴミ（特に、台風など荒天後の落葉・落枝等）は速やかに除去すること。
4. U型溝、排水樹等の排水設備の性能を維持するため、適宜点検を行うとともに、溜まった土砂等を除去すること。
5. 繁忙期や閑散期など園内の利用状況に応じて清掃頻度等を変えて園内にゴミが散乱しない状態を保つこと。作業日数、作業人員は下記の表を参考とすること。

表 飛鳥区域・平城宮跡区域の清掃（利用状況毎の標準的な対応人日）

	期間等	人日（飛鳥・平城宮跡毎）
繁忙期	60日（4月27日～5月6日、光の回廊の実施日3日間、10、11月の土日祝日、その他イベント等による混雑を見込んだ30日間）	3人/日程度
通常期	繁忙期、閑散期を除く期間	2人/日程度
閑散期	12、1、2月	1人/日程度

【植物管理】

- ・ 高木管理中低木管理、林地管理、草地管理、草花管理等（草刈り、施肥、灌水、剪定等）

（国営飛鳥・平城宮跡歴史公園運営維持管理業務共通仕様書及び個別仕様書より抜粋）

第3章 低木管理		
第16条 管理水準		
以下に示す管理目標、水準を満たすよう、第3章に示す内容を実施すること。		
表 飛鳥区域		
項目	鑑賞	遮蔽・境界
管理目標	花を公園利用者に見せる役割を持ち、その花が景観構成要素となっている花木	芝生地と高木等他の植栽を補完する目的で植えられた中間植栽としての役割や、園路や広場等の境界植栽としての役割を持つ低木
管理水準	良好な生育、景観等のため整形し、健全な個体を維持する。	基本的に自然樹形であるが、樹種等の特性を考慮し、剪定工を設定する。枯損枝、支障枝は適宜撤去する。
回数	刈込み	低木：2年に1回実施以上、 生垣・ハギ・ススキ：1年に1回以上実施 なお、境界部においては、植栽が境界を超えないよう適宜実施すること。
	除草	雑草の繁茂状況に応じて適宜実施
	施肥	低木の種類・生育状況に応じて適宜実施
対象地	祝戸地区、石舞台地区、甘樫丘地区、高松塚周辺地区、キトラ古墳周辺地区の低木（別添－4「植栽管理区分図」）	

- ・ 特定公園施設の管理に要する費用は、すべて認定計画提出者が負担するものとします。

2. 4. 利便増進施設

2. 4. 1. 利便増進施設の設置に関する事項

- ・ 利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案して下さい。利便増進施設として、自転車駐車場や地域における催し物に関する情報を提供するための看板または広告塔を設置することが可能です。

2. 4. 2. 利便増進施設を設置する場合の占用料の最低額

- ・ 利便増進施設を設置する場合の占用料の最低額は本公募開始時点で以下の通りです。年度毎に周辺の地価を参考に見直します。
- ・ 事業の途中において、土地占用料の最低額が改定され、認定公募設置等計画に記載された占用料の額が、土地占用料の最低額を下回ることになった場合は、土地占用料の最低額を適用します。

民活エリア内	227円/㎡年
--------	---------

2.5. 都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置

2.5.1. 関係法令の遵守及び利用者の安全性・快適性を考慮した管理運営

関係法令（都市公園法（昭和31年法律第29号）、都市公園法施行令（昭和31年政令290号）、都市公園法施行規則（昭和31年建設省令第30号）、奈良県屋外広告物条例（昭和35年奈良県条例第17号）ほか行政関係法規、労働基準法（昭和22年法律第49号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）ほか労働関係法規、食品衛生法（昭和22年法律第233号）その他関係法令）を遵守し、利用者の安全性及び快適性を考慮した管理運営を行って下さい。

2.5.2. 管理業務受託者との連携

本事業の実施にあたり、認定計画提出者と公園管理業務受託者のそれぞれの管理範囲やゴミの収集等の責任の所在を明確にするため、国、認定計画提出者、公園管理業務受託者との間で協議を行うものとします。

3. 公募の実施に関する事項等

3.1. 公募への参加資格

3.1.1. 応募の制限

応募者は、次のすべての事項に該当する者としてします。

ア) 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条の規定に該当しない者であること。

イ) 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をしていない者、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をしていない者、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理開始の申立てがなされていない者又は整理開始を命ぜられていない者、破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされていない者であること。

なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者又は会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律に基づき会社整理開始の申立てをした者又は整理開始を命ぜられた者にあつては、手続開始の決定がなされた後に国土交通省の審査を受けた一般競争参加資格の再認定を受けている者であること。

ウ) 応募の日から、公募設置等予定者決定通知日までの間に、近畿地方整備局長から工事請負契約に係る指名停止等の措置要領（昭和59年3月29日建設省厚第91号）に基づく指名停止を受けていないこと。

エ) 公募設置等計画を提出しようとする者の間に下記 1) から 3) までのいずれかに該当する関係がないこと。

1) 資本関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。

a) 子会社等（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等をいう。b) において同じ。）と親会社等（同条第 4 号の 2 に規定する親会社等をいう。b) において同じ。）の関係にある場合

b) 親会社等を同じくする子会社同士の関係にある場合。

2) 人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし a) については、会社等（会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 条）第 2 条第 3 項第 2 号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

- a) 一方の会社等の役員（株式会社の取締役（指名委員会等設置会社にあつては執行役）、持分会社（合名会社、合資会社若しくは合同会社をいう。）の業務を執行する社員、組合の理事またはこれらに準ずる者をいう。以下同じ。）が他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
 - b) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選定された管財人（以下単に「管財人」という。）を現に兼ねている場合
 - c) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合
- 3) その他の選定・特定手続の適正さが阻害されると認められる場合。
 組合とその構成員が同一の入札に参加している場合、その他上記 1) 又は 2) と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合。
- オ) 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者として、国土交通省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと。
 - カ) 最近の 2 年間に於いて、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者でないこと。（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
 - キ) 近畿地方整備局が本事業に関する検討を委託した者及び当該受託者が当該委託業務において提携関係にあった者、またこれらの者と資本面もしくは人事面において関連のある者でないこと。
 - ク) 選定委員会の委員が属する者又はその者と資本面もしくは人事面において関連のある者でないこと。
 - ケ) 上記キ) 及びク) において、「資本面において関連のある者」とは、当該企業が相手方の議決権の過半数を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている場合の企業をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員が相手方の代表権を有している役員を兼ねている場合の企業をいう。

3.1.2. 応募者の資格

- ア) 応募者は、法人（以下「応募法人」という。）又は法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限ります。
- イ) 応募グループで応募する場合は、公募対象公園施設を設置し、かつ所有する法人を代表法人（他の法人は構成法人とする。）として定めて下さい。（以下、応募法人又は応募グループの代表法人及び構成法人を総称して「応募法人等」という。）
- ウ) 応募法人等は、直近決算において債務超過でないこととします。
- エ) 応募グループで応募する場合は、公募対象公園施設の管理運営及び特定公園施設の管理を実施する法人を定めて下さい。

- オ) 公募対象公園施設の管理運営を実施する法人のうち少なくとも1社は、過去10年以内に宿泊施設の管理運営の実績を有することとします。
- カ) 応募法人又は応募グループの代表法人は、公募対象公園施設の建設及び管理運営及び特定公園施設の建設・譲渡及び管理運営について、当該業務を遂行する責務を負うこととします。

3.1.3. 応募条件

応募法人等は、他の応募法人又は応募グループの代表法人若しくは構成法人となることはできません。

3. 2. Park-PFI の事業者公募、選定手続きの流れ

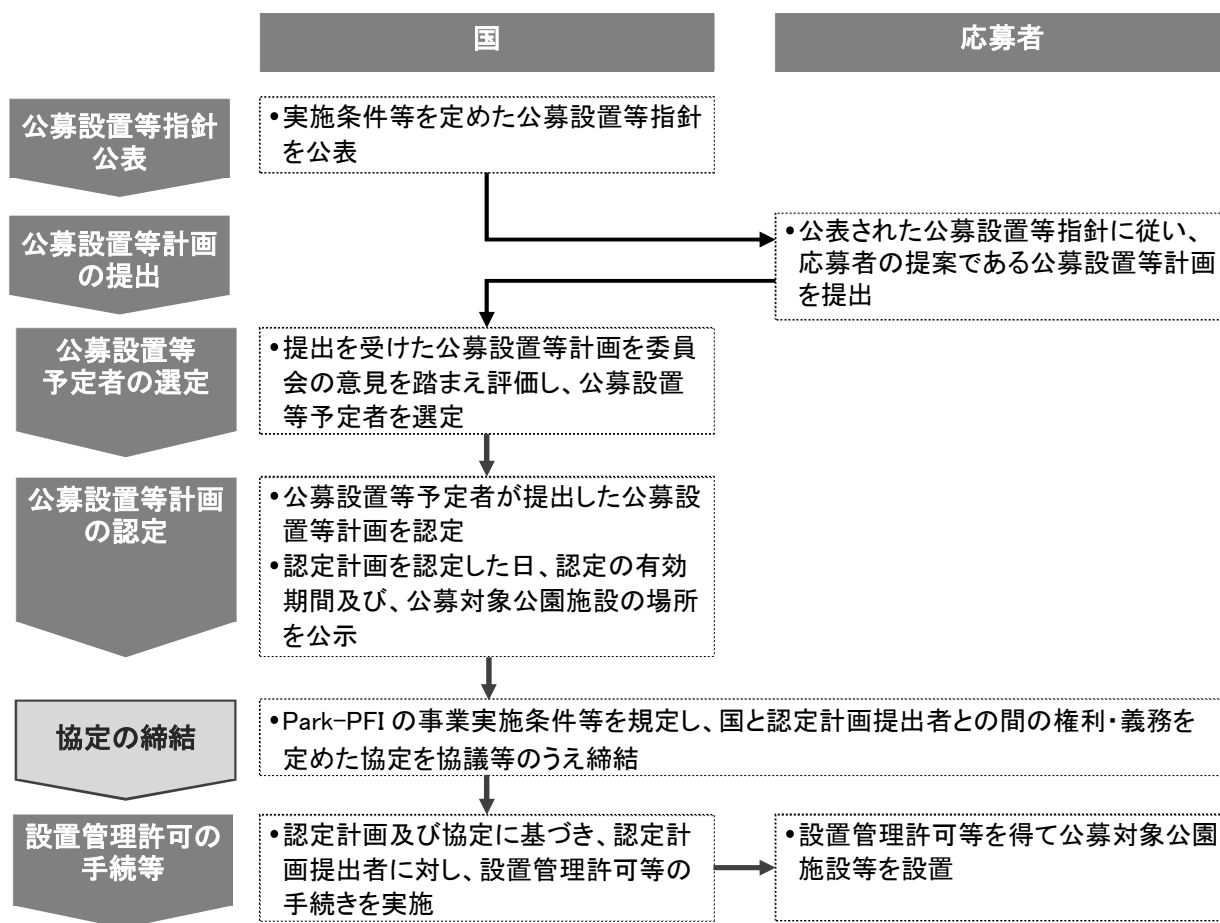


図 1 1 : 事業者公募・選定手続きフロー

3. 3. 提供情報

公募設置等計画の作成にあたっては、以下の資料を参照して下さい。

表 8 : 提供情報一覧

別添-1	飛鳥国営公園基本計画（昭和 49 年 3 月）
別添-2	日別入園者数（平成 30 年度～令和 2 年度）
別添-3	利用実態調査結果概要（平成 30 年度～令和 2 年度）
別添-4	駐車場利用状況（平成 30 年度～令和 2 年度）
別添-5	物販施設等の利用者数等（平成 30 年度～令和 2 年度）
別添-6	主なイベント実施状況（平成 30 年度～令和 2 年度）
別添-7	祝戸荘の詳細図面
別添-8	祝戸荘に関する古都飛鳥保存財団の保有資産
別添-9	国営飛鳥・平城宮跡歴史公園運営維持管理業務共通仕様書及び個別仕様書

「別添-1～9」のデータ提供を希望される方は、「(様式1) 開示資料提供申込書」に必要な事項を記入し、「連絡先」のE-mail宛にメールに添付して送付して下さい。

なお、メールの件名は、【開示資料提供申込】とし、受信確認後、受信確認及び資料を返信します。

3.4. 事業破綻時の措置

認定計画の認定の有効期間内に認定計画提出者による事業が破綻した場合、原則として、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設等を撤去し、周辺の景観に配慮し、整地して返還していただきます。但し、都市公園法第5条の8に基づき、認定計画提出者は国の承認を得た場合に限り、別の民間事業者に事業を承継させることができます。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設及び特定公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、国は認定計画提出者に代わり、施設の撤去等を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

4. 公募の手続きに関する事項等

4.1. 日程

表9：公募手続きの日程

公募設置等指針の交付	令和3年4月15日から
第1回現地見学	令和3年4月20日～5月7日
質問書受付	令和3年4月15日～令和3年5月12日
質問書回答	令和3年5月中旬
参加登録の提出	令和3年5月17日～令和3年5月28日
第2回現地見学	令和3年5月24日～令和3年6月11日
公募設置等計画等関係書類の提出	令和3年7月20日～令和3年8月16日
プレゼンテーション	令和3年8月下旬～9月上旬
公募設置等予定者等の決定	令和3年9月中旬
公募設置等計画の認定	令和3年9月中旬
協定の締結	令和3年9月下旬

4.2. 応募手続き

4.2.1. 公募設置等指針の交付

公募設置等指針については、以下の通り配布します。

表10：公募設置等指針の交付

配布期間	令和3年4月15日から
配布場所	場 所：近畿地方整備局国営飛鳥歴史公園事務所 所在地：〒634-0144 奈良県高市郡明日香村大字平田 538 WEB：国営飛鳥歴史公園事務所ホームページ https://www.kkr.mlit.go.jp/asuka/initiatives-asuka/iwaido.html (公園利用者向けのホームページとは異なります)

4.2.2. 現地見学

公募設置等指針現地見学会を以下の通り開催します。

現地見学を希望される場合は、事前に申し込みが必要ですので、以下の通り申し込みをして下さい。

表 1 1 : 現地見学の申し込み

使用様式	様式 2 「現地見学 参加申込書」
申込期限	希望日の 7 日前まで
申込方法	電子メール※件名 (subject) は「現地見学申込」と記載して下さい。 送信後、電話により着信を確認して下さい。
アドレス	kkk-asuka-event@mlit.go.jp
申 込 先	国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所 調査設計課
希望日時 の範囲	以下の範囲から希望日時を記載して下さい。 ・ 第 1 回 : 令和 3 年 4 月中旬 ・ 第 2 回 : 令和 3 年 5 月下旬～令和 3 年 6 月上旬 ※時間は、10 時～16 時とします。 ※各期間に 1 回ずつ見学できます。
参加人数	1 応募法人 (1 応募グループ) あたり 5 名まで

4.2.3. 公募設置等指針に対する質問及び回答

本指針の内容に関して質問がある場合は、以下の通り質問書を提出して下さい。回答内容については、本指針と同等の効力を持つものとします。

表 1 2 : 公募設置指針に対する質問及び回答

使用様式	様式 3 「質問書」
受付期間	令和 3 年 4 月 1 5 日～令和 3 年 5 月 7 日
提出方法	電子メール ※件名 (subject) は「公募設置等指針質問」と記載して下さい。 送信後、電話により着信を確認して下さい。
アドレス	kkkr-asuka-event@mlit.go.jp
提出先	国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所 調査設計課
回答日	令和 3 年 5 月中旬
回答方法	受付した質問から、随時 2 週間を目途に回答します。 回答は、国営飛鳥歴史公園事務所ホームページにて掲載します。なお、回答にあたり質問者の名称は公表しません。 また、質問者の競争上の地位、その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合があります。

4.2.4. 参加登録

本事業に応募される方は、必ず参加登録をして下さい。

参加登録は、応募法人等に限りです。個人での参加登録はできません。

応募グループで公募設置等計画等関係書類の提出を予定している場合は、代表法人及び構成法人のうちの1社が代表して参加登録を行って下さい。なお、公募設置等計画等関係書類の受付時においては、参加登録時の代表法人又は構成法人が1社以上存在する場合に限り、代表法人の変更及び構成法人の追加・削除が可能です。

表13：参加登録

使用様式	様式4「参加登録申込書」
受付期間	令和3年5月17日～令和3年5月28日
提出方法	電子メール ※件名(subject)は「参加登録申込」と記載して下さい。送信後、電話により着信を確認して下さい。
アドレス	kkcr-asuka-event@mlit.go.jp
提出先	国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所 調査設計課

4.2.5. 公募設置等計画等関係書類の受付

公募設置等計画等関係書類を以下の通り受け付けます。

公募設置等計画等関係書類は、以下の注意事項及び公募設置等計画等関係書類一覧に従って提出して下さい。なお、受付期間内に受付場所に到達しなかった公募設置等計画等関係書類は受理しません。

表14：公募設置等計画等関係書類の受付

使用様式	「公募設置等計画等関係書類一覧」の通り
提出部数	様式5-6：正本1部、副本1部（規格はA4版縦とする。） 様式7：正本1部、副本1部 提出書類：表8の電子データを格納したCD-R1部
受付期間	令和3年7月20日～令和3年8月16日
受付場所	近畿地方整備局国営飛鳥歴史公園事務所 〒634-0144 奈良県高市郡明日香村大字平田538
提出方法	受付場所へ郵送（書留）または持参 ※郵送の場合は、受け取り日時及び配送されたことが証明できる方法によることとし、提出期間内に到着したものに限り受け付けます。

【公募設置等計画等関係書類作成の注意事項】

- ・ 公募設置等計画等関係書類の提出は1応募法人（1応募グループ）1提案とします。
- ・ 公募設置等計画等関係書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用して下さい。
- ・ 関係法令及び条例を遵守し、かつ本指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行ったうえで公募設置等計画等関係書類を作成して下さい。
- ・ 公募設置等計画等関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・ 公募設置等計画等関係書類の提出後の変更は認めません。
- ・ 必要に応じて公募設置等計画等関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・ 公募設置等計画は、(0)～(10)と章を分け、ページ番号を付して提出して下さい。
- ・ 公募設置等計画は、明確かつ具体的に記述して下さい。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用して下さい。
- ・ 「副本」については、応募法人等の名称等が類推できる記載の他、応募した民間事業者を特定できる表現はしないで下さい。

表15：公募設置等計画等関係書類一覧（1/2）

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 誓約書	様式5	1部	1部
2. 応募制限関連書類（応募グループにあっては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出）			
(1) 定款又は寄付行為の写し		1部	1部
(2) 法人登記簿謄本及び印鑑証明		1部	1部
(3) 役員名簿		1部	1部
(4) 納税証明書（その3の3）の写し		1部	1部
(5) 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書（作成している法人のみ）、注記等」（直近3年間）の写し ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表		1部	1部
(6) 事業報告書・事業計画書等 ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。		1部	1部
(7) 財務状況表 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務状況表、単体財務状況表	様式6	1部	1部
3. 応募資格関係書類（該当する法人について提出）			
(1) 飲食施設の管理運営の実績を証する書類		1部	1部
4. 公募設置等計画			
(0) 応募法人等の名称	様式7-0	1部	1部
(1) 全体計画 ①事業の実施方針 ②地域との連携方針 ③事業実施体制 ④事業スケジュール ⑤資金計画・収支計画 ⑥事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針 ⑦全体基本構想（全体平面図）	様式7-1	1部	1部

表 1 5 : 公募設置等計画等関係書類一覧 (2 / 2)

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
(2) 公募対象公園施設に関する設置の計画 ①公募対象公園施設の設置の目的 (㉔宿泊研修施設 ㉕その他施設) ②公募対象公園施設の概要 (㉔宿泊研修施設 ㉕その他施設) ③公募対象公園施設の工事の時期、実施方法、設置の期間 (㉔宿泊研修施設 ㉕その他施設) ④関連図面 (㉔宿泊研修施設 ㉕その他施設)	様式 7-2	1 部	1 部
(3) 公募対象公園施設に関する管理運営の計画 ①公募対象公園施設の管理の目的 (㉔宿泊研修施設 ㉕その他施設) ②公募対象公園施設の概要 (㉔宿泊研修施設 ㉕その他施設) ③公募対象公園施設の工事の時期、実施方法、管理の期間 (㉔宿泊研修施設 ㉕その他施設) ④公募対象公園施設の使用料の額	様式 7-3	1 部	1 部
(4) 特定公園施設に関する整備の計画 ①特定公園施設の整備の目的 ②特定公園施設の概要 ③特定公園施設の工事の時期、実施方法、整備の期間 ④関連図面	様式 7-4	1 部	1 部
(5) 特定公園施設に関する管理運営の計画 ①特定公園施設の管理の目的 ②特定公園施設の概要 ③特定公園施設の工事の時期、実施方法、管理の期間	様式 7-5	1 部	1 部
(6) 利便増進施設に関する整備及び管理運営の計画 ①利便増進施設の整備の概要 ②利便増進施設の管理運営の概要 ③利便増進施設を整備する場合の占用料の額	様式 7-6	1 部	1 部
(7) その他の提案事項	様式 7-7	1 部	1 部
(8) 資金計画及び収支計画についての考え方	様式 7-8	1 部	1 部
(9) 公募対象公園施設及び特定公園施設の整備面積・投資額等の一覧表	様式 7-9	1 部	1 部
(10) 資金計画及び収支計画	様式 7-10	1 部	1 部

4.3. 事務局

国土交通省近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所 調査設計課

〒634-0144

奈良県高市郡明日香村大字平田 538

T E L : 0744-54-2662

F A X : 0744-54-2772

E-mail : kkr-asuka-event@mlit.go.jp

H P : <https://www.kkr.mlit.go.jp/asuka/initiatives-asuka/iwaido.html>

4.4. 受付時間

公募設置等計画等の受付を含め、すべての事務取扱は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91項）第1条第1項に規定する行政機関の休日（以下「休日という」）を含まない）までとします。

4.5. 審査方法等

4.5.1. 審査の流れ

以下の手順に従って審査します。

提出されたすべての公募設置等計画等関係書類について、都市公園法第5条の4に基づき、以下の点について審査します。

ア) 参加資格の審査

応募した民間事業者が、3.(1)に示す資格等を満たしているかを事務局で審査します。参加資格確認の基準日は、公募設置等計画等の受付期間最終日とします。

イ) 法令遵守に関する審査

公募設置等計画等関係書類の内容が、法律等に違反していないことを審査します。

ウ) 公募設置等計画等関係書類の審査及び評価

提出されたすべての公募設置等計画等関係書類について、都市公園法第5条の4に基づき、以下の点について審査及び評価します。

- a. 公募設置等計画等関係書類が本指針に照らし、適切なものであることを事務局で審査します。審査の内容は以下の通りです。

- ・ 公募設置等計画の内容が、本指針で示した目的や場所等と適合していること
- ・ 記載すべき事項が示されていること
- ・ 認定の有効期間中の整備・管理運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

- b. 審査の結果、誤字、脱字、記載誤り、計算誤り等の内容の変更を伴わず、提案内容への影響が軽微なもので、事務局の修正・補正要求に応じられるものは、公募設置等計画の一部差し換え等の修正を認めます。
- c. a.により適切であることを認められた公募設置等計画について、以下の4.5.2に示す選定委員会において、以下の4.5.3で示す評価の基準に沿って評価し、最優秀提案及び次点提案を選定します。なお、評価点の合計点が満点に対して6割未満の場合は、最優秀提案及び次点提案として選定しません。応募した民間事業者には選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施して頂きます。ただし、プレゼンテーションは公募設置等計画の具体性や実現性などについて補足の説明や質疑を行うために実施するものであり、プレゼンテーションで公募設置等計画に記載のない新たな提案を行っても、その内容は評価対象としないものとします。プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

4.5.2. 委員会

公募設置等計画の審査は、表16に示す委員会が行います。
委員会の委員は以下の通りです。

表16：委員会委員名簿

氏名	所属
石崎 一登	石崎公認会計士事務所
井原 縁	奈良県立大学 教授
熊谷 礼子	帝塚山大学 教授
武田 重昭	大阪府立大学 准教授

(敬称略：五十音順)

4.5.3. 評価の基準

表17：評価項目・評価の視点

評価項目	評価の視点		配点	参照様式
(1) 事業の実施方針	①公園の特性等を踏まえた事業運営の基本的考え方	・本公園の特性・本事業の目的及び昨今の宿泊動向等を踏まえた上で、飛鳥における歴史的風土及び景観との調和を図りつつ、民間の創意工夫による祝戸地区の魅力向上が期待できる(集客力を高める)事業運営の基本的考え方(事業コンセプト)となっている提案を評価する。	15	7-1 ①④⑦ 7-7
	②本公園及び地域との連携方針	・関係者や周辺地域と連携した地域の活性化(観光、教育、地域雇用等)に資する連携方針を評価する。	5	7-1 ②
(2) 事業実施体制	①応募法人等の実績・財務健全性	・提案の実現性を裏付ける応募法人等の実績を評価する。 ・応募法人等の財務健全性を評価する。	5	6 7-1③
	②業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置	・業務の遂行能力を裏付ける業務の実施体制(人員の配置、能力等)を評価する。 ・緊急時の的確な対応に資する連絡体制、人員の配置を評価する。	5	7-1 ③

(3) 施設の 整備計 画	①公募対象公園 施設（利便増 進施設を含 む）の整備計 画	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊研修施設を必須の対象として、祝戸地区の魅力向上が期待できる（集客力を高める）施設整備計画を評価する。 ・宿泊研修施設を可及的速やかに再供用する計画を評価する。 ・飛鳥における歴史的風土及び景観との調和を図った設計を評価する。 	20	<p>7-2 ①②③④</p> <p>7-6 ①</p>
	②特定公園施設 の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・特定公園施設の整備内容・規模が、宿泊研修施設利用者を含む公園利用者にとって、充実した（公共貢献に資する）ものとなっている提案を評価する。 ・飛鳥における歴史的風土及び景観との調和を図った設計を評価する。 	10	<p>7-4 ①②③④</p>
(4) 施設の 管理運 営計画	①公園施設の管 理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業運営の基本的考え方（事業コンセプト）を実現させるために、地域の活性化（観光、教育、地域雇用等）を含む、祝戸地区の魅力向上が期待できる（集客力を高める）管理運営計画を評価する。 ・飛鳥における歴史的風土及び景観との調和を図った管理運営計画を評価する。 ・宿泊研修施設の継続的な運営ができる計画を評価する。 	20	<p>7-3 ①②③</p> <p>7-5 ①②③</p> <p>7-6 ②</p>
(5) 事業計 画	①持続的な資金 計画、収支計 画	<ul style="list-style-type: none"> ・初期整備等にかかる適切な資金調達の計画を評価する。 ・集客数の想定も含めた、持続的な事業運営のための収支計画を評価する。 	5	<p>7-1⑤ 7-8 7-9 7-10</p>
	②リスクへの対 応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・事業撤退に至ると想定されるリスクとその対応方針が適切であるか、について評価する。 	5	7-1⑥
(6) 価額審 査	①公募対象公園 施設に係る使 用料の額・利 便増進施設に 係る占用料の 額	<ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設に係る使用料の額を評価する。 ・利便増進施設に係る占用料の額を評価する。 	10	<p>7-3④ 7-6③</p>
合計			100	—

4.5.4. 結果通知

選定結果は、速やかに応募法人又は応募グループの代表法人に文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果は審査講評（概要）とあわせて、国土交通省近畿地方整備局国営飛鳥歴史公園事務所ウェブサイトで公表します。

4.5.5. 委員会の委員等への接触の禁止等

応募した民間事業者が、最優秀提案及び次点提案の選定前までに、選定委員会の委員及び国職員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがあります。

また、本指針配布日から公募設置等予定者決定日までは、応募した民間事業者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問合せには、お答えできません。

4.6. 公募設置等予定者等の決定

国は、選定された最優秀提案を提出した応募した民間事業者を公募設置等予定者として、また、次点提案を提出した応募法人等を次点者として決定します。国が公募設置等予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは公募設置等予定者と協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が公募設置等予定者としての地位を取得します。

なお、評価点の合計点が満点に対して6割未満の場合は、最優秀提案及び次点提案として選定しません。審査の結果によっては公募設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとし、再公募する場合があります。

4.7. 公募設置等計画の認定

国は、公募設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定します。これにより、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。

認定に当たっては、評価・選定のための選定委員会での意見等を踏まえ、必要に応じ、国と公募設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更した上で、当該変更後の計画を認定する場合があります。

また、認定に基づき国が公示する公募対象施設の場所は、認定計画提出者以外のものが公園施設の設置及び使用を申請することができない区域となります。

なお、公募設置等計画者が認定された場合でも、提出された計画の内容すべてが必ず実施できることを担保するものではありません。認定後、設計協議を進める中で、関係者等との協議が調わなかった場合などは、計画内容を変更していただく場合があります。

4.8. 契約の締結等

4.8.1. 協定

国は、認定計画提出者（応募グループの場合は、代表法人及び構成法人全員の連名を予定）と本事業の実施に関する基本的事項を定めた協定を締結します。協定の案は「別紙」の通りです。

4.8.2. 設置管理許可

認定計画提出者（応募グループの場合は、代表法人を予定）は、施設の工事着手前に、公募対象公園施設及び特定公園施設の設置管理許可を受け、認定計画提出者の負担において、建設、維持管理及び運営を行って頂きます。

認定計画提出者は、事業期間終了時（設置許可等を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合も含む。）までに公募対象公園施設及び特定公園施設を撤去し、更地にして国に返還して頂きます。

ただし、国が次期事業者を選定し、認定計画提出者と次期事業者との間で、認定計画提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について国が事前に同意した場合は、この限りではありません。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設及び特定公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、国は、認定計画提出者に代わり、施設の撤去等を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

4.8.3. 占用許可

認定計画提出者は、利便増進施設の整備工事着手前に国から占用許可を得る必要があります。

4.8.4. リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、表18に基づき、協定書で定めます。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、国と認定計画提出者が協議の上、負担者を決定するものとします。

表18：リスク分担の考え方

リスクの種類	内容	負担者	
		国	認定計画提出者
法令変更	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に影響がある法令等の変更による損害の負担		○
	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に影響がある法令等の変更による協定解除	協議事項	
第三者賠償	認定計画提出者が工事・維持補修・運営において公園利用者及び施設利用者等の第三者に損害を与えた場合		○
物価	公募設置等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
金利	公募設置等予定者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業		○
	自然災害等による協定解除	協議事項	

資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止 延期	国の責任による中止・延期	○	
	認定計画提出者の責任による中止・延期		○
	認定計画提出者の事業放棄、破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継ぎ費用の負担		○
施設の修繕 等	公募対象公園施設及び特定公園施設		○
	上記以外の公園施設（認定計画提出者が設置管理許可に基づき設置管理している施設以外）	○	
債務不履行	国の協定内容の不履行	○	
	認定計画提出者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
苦情・要望 対応	認定計画提出者が設置管理する施設利用者からの苦情、訴訟、要望への対応		○
	上記以外の場合	○	

※詳細は協定書(案)を参照して下さい。

4.8.5. 損害賠償責任

認定計画提出者は、本業務実施にあたり、認定計画提出者の故意又は過失により、国又は第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者がその損害を、国又は第三者に賠償するものとします。

また、国は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

4.8.6. 工事中の条件

- ・ 施設の施工にあたり、国と円滑な協議が可能な管理体制として下さい。
- ・ 工事期間中の公園利用者の安全や周辺環境に配慮した提案として下さい。
- ・ 工事中の騒音、振動等については、周辺に十分配慮して下さい。
- ・ 認定計画提出者が設置する施設の設置管理許可、確認申請等の手続き期間も考慮したスケジュール管理をして下さい。

4.8.7. 事業中のセルフモニタリング

- ・ 公募対象公園施設の営業状況、実施状況について、毎年度報告して下さい。
- ・ 業務の質やサービスの向上を図ることを目的とした事業のセルフモニタリングの仕組

みについても検討して下さい。

- セルフモニタリングの内容については、協定締結時に国と調整するものとします。
- 国は公募対象公園施設の財務書類の提出及び説明等を求めることができるものとします。

4.8.8. 法規制等

- 提案内容は、都市公園法、建築基準法、消防法、その他各種関係法令等を遵守して下さい。
- 事業の実施にあたり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施して下さい。