

# JR 奈良駅西側市有地活用提案競技 事業者募集要項

## 奈良市

### 【問合せ先】

〒630-8580

奈良市二条大路南一丁目1番1号

総務部管財課

TEL 0742-34-4724

FAX 0742-34-4996

総合政策部行政経営課

TEL 0742-34-5609

FAX 0742-34-5614

## 目 次

1. J R奈良駅西側市有地活用提案競技の趣旨	1
2. 提案競技の概要	2
3. 応募者の資格	4
4. 募集の手順	5
5. 応募図書	8
6. 売却対象地	11
7. 開発の条件等	12
8. 審査	13
9. 売買契約の特記事項	16

## 1. JR奈良駅西側市有地活用提案競技の趣旨

奈良は、この地に「平城京」が開かれて以来の歴史的・文化的資源を今においても数多く残し、年間1300万人の観光客が訪れる一大観光地です。

その中で、市の中央市街地ゾーンには、県庁所在地としての行政機関や各種の文化施設、商業地等が集積しており、地域として観光振興と産業の活性化に取り組んでいます。

特にJR奈良駅周辺地区は本市の玄関口ともいべき地区であり、都市機能を向上させるような魅力的な土地利用が望まれています。

このような立地にあるJR奈良駅西側市有地については、過去に大型ホテルを誘致する構想を発表しており、宿泊施設としての土地利用が求められています。

以上のことから、JR奈良駅西側市有地の有効利用を図るために、第一に宿泊施設として、次いで商業施設等として、民間活力による開発事業計画について提案を募り、併せて提示された買受希望価格から総合的に判断し、最も優れた提案を行った者に土地を売却することといたします。

## 2. 提案競技の概要

### (1) 提案競技名称

J R奈良駅西側市有地活用提案競技

### (2) 提案競技内容

本要項に定める開発条件等に基づき提案した開発事業を実施するために、(3)に掲げる土地（以下「本件土地」といいます。）を取得する事業者を募集します。

### (3) 売却対象地

所在地番及び面積等

所在	地番	地目	面積	
			公簿 (㎡)	実測 (㎡)
奈良市三条本町	1097	宅地	2,544.94	2,544.94

※詳細については、本要項11ページの「6. 売却対象地」に記載しています。

### (4) 最低処分価格

6億8,300万円

### (5) 最優秀提案者等の選定方法

- ・開発事業計画の提案及び本件土地の買受希望価格を提示していただきます。
- ・提案された開発事業計画の内容と買受希望価格について、本要項13ページ「8. 審査」に基づき、J R奈良駅西側市有地活用提案競技審査委員会（以下「審査委員会」という。）において審査し、総合的に評価を行って最優秀提案者及び優秀提案者（次点者）を選定します。

### (6) 契 約

- ・最優秀提案者と本件土地の売買契約を締結します。
- ・開発事業計画の実行を担保するため、本件土地の売買契約には買戻しの特約を付することとしており、所有権移転登記と同時に買戻しの特約の登記も行います。
- ・買戻し期間は10年とし、提案した開発事業計画に基づく分譲等が行われる場合は、買戻しの請求により、適宜買戻しの特約の登記を抹消します。

## (7) スケジュール

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| ①募集要項の公表・配布   | 平成26年1月10日(金)<br>～2月5日(水)  |
| ②質疑書の受付   | 平成26年1月10日(金)<br>～1月24日(金) |
| ③質疑への最終回答更新予定日  | 平成26年1月31日(金)              |
| ④応募申込書等の提出  | 平成26年2月6日(木)<br>～2月10日(月)  |
| ⑤活用提案書の提出   | 平成26年2月18日(火)<br>～2月20日(木) |
| ⑥応募者によるプレゼンテーション<br>(応募者が7者を超える場合は、書類審査を平成26年2月下旬に予定) | 平成26年3月1日(土)(予定)           |
| ⑦最優秀提案者及び優秀提案者の決定                                     | 平成26年3月上旬(予定)              |
| ⑧売買契約締結及び契約保証金納付                                      | 平成26年3月中旬(予定)              |
| ⑨売買代金納付   | 平成26年3月25日(火)まで            |
| ⑩引き渡し   | 平成26年3月下旬(予定)              |

※売買代金納付確認後に所有権移転登記をします。

## (8) 問合せ先

〒630-8580

奈良市二条大路南一丁目1番1号

総務部 管財課(市役所北棟5階)

TEL 0742-34-4724

FAX 0742-34-4996

E-Mail kanzai@city.nara.lg.jp

総合政策部 行政経営課(市役所北棟6階)

TEL 0742-34-5609

FAX 0742-34-5614

E-Mail gyoseikeiei@city.nara.lg.jp

### 3. 応募者の資格

応募者は、法人に限るものとし、①～⑤までの要件を全て備えていることが必要です。なお、複数の法人が共同で応募する場合において、①～④については全ての構成員が、⑤については本件土地の所有者となる構成員がそれぞれ要件を備えていることが必要です。

また、1つの法人が複数の応募をすることはできません。

**※共同で応募する場合は、本件土地の所有者となる構成員から代表法人を定めてください。**

①応募者自ら本件土地を取得し、活用すること。

- ・本件土地の共有を目的とした共同応募は可能です。
- ・所有者と活用者（建物表示登記時の表題部所有者等）が異なることとなる場合又は本件土地若しくは本件土地上の建物等を共有することとなる場合は、全ての法人を共同応募者の構成員としてください。
- ・本件土地を取得したものが、住宅部分を居住者に分譲する等必要と認められる場合以外、本件土地の所有権を第三者に移転することは禁止します。

②本件土地の取得及び開発事業の実施に必要な知識、経験、資格、技術力、資金及び社会的信用を備えている者

③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4及び奈良市契約規則（昭和40年奈良市規則第43号）第3条の規定により、本市において一般競争入札の参加資格がないと判断される者に該当しないこと。

④公租公課を滞納していない者

⑤平成26年3月25日（火）までに売買代金の納付が可能である者

## 4. 募集の手順

### (1) 募集要項の配布及び資料の供覧

- ・配布期間 平成26年1月10日(金)から平成26年2月5日(水)まで  
(土曜日・日曜日・祝日を除く。)  
午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで
- ・配布場所 市役所北棟5階 管財課

※募集要項等は、本市ホームページにも掲載しています。

(<http://www.city.nara.lg.jp/>)

### (2) 質疑書の受付

- ・受付期間 平成26年1月10日(金)から平成26年1月24日(金)まで
- ・本提案競技に関して質疑のある方は、受付期間内に、所定の様式(様式1)に必要な事項を記入して、持参、送付、FAX又はEメールにて管財課に送信してください。送付(郵便又は信書便)、FAX、Eメールで提出した場合は、必ず電話で着信確認を行ってください(土日・祝日を除く。午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで)。

※電話等による口頭での質疑はお受けしません。また、この期間以外の質疑も受け付けません。

### (3) 質疑への回答

- ・質疑受付期間中、受け付けた質疑に対する回答を随時本市ホームページに掲載します。質疑者個別には、回答しません。
- ・最終回答更新予定日 平成26年1月31日(金)

### (4) 応募図書A(応募申込書、構成員調書、宣誓書 兼 個人情報の取扱いに関する同意書、応募者に関する資料)の提出

- ・提出日時 平成26年2月6日(木)～2月10日(月)(土日・祝日を除く)  
午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで
- ・提出先 市役所北棟5階 管財課
- ・応募図書は、部数をそろえて、必ず持参により提出してください。郵便、信書便、FAX、Eメールでの提出は受け付けません。

※提出する書類の内容は、本要項8ページ「5. 応募図書 A」を参照してください。

※構成員調書提出後の構成員の追加や変更はできませんので、ご注意ください。

### (5) 応募図書B(活用提案書、買受希望価格書)の提出

- ・提出日時 平成26年2月18日(火)～2月20日(木)  
午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

- ・提出先 市役所北棟5階 管財課
- ・応募図書は、部数をそろえて、必ず持参により提出してください。郵便、信書便、FAX、Eメールでの提出は受け付けません。

※提出する書類の内容は、本要項9ページ「5. 応募図書 B」を参照してください。

#### (6) 応募者によるプレゼンテーション

- ・実施日 平成26年3月1日(土)(予定)
- ・会場、開始時間等プレゼンテーションの実施方法は、別途通知します。  
※応募者が7者を超える場合は、審査委員会による書類審査を2月下旬に行います。その場合、書類審査を通過した応募者のみプレゼンテーションを行うこととなります。
- ・応募図書に関して、審査委員会から応募者に説明を求めます。
- ・共同応募者の場合は各構成員から1人以上出席し、各構成員の財務状況について説明できる方も出席してください。なお、構成員でないコンサルタント等からの説明も認めます。

※プレゼンテーション時に事業計画に関する追加資料を提出することは、認められません。

#### (7) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定

- ・本要項13ページ「8. 審査」に基づき、提案された開発事業計画の内容及び買受希望価格を審査し、総合的に評価を行って最優秀提案者及び優秀提案者を選定します。
- ・最優秀提案者及び優秀提案者は、平成26年3月上旬に決定する予定です。審査結果は、全ての応募者に書面にて通知します。共同応募者には、その代表法人に通知します。

※審査結果によっては、審査委員会より条件が付与されることがあります。その場合は、その条件を承諾することにより、最優秀提案者及び優秀提案者に決定されることになります。

※審査結果は後日発表しますが、審査に対する質疑や異議には応じません。

#### (8) 最優秀提案者との協議

- ・本市と最優秀提案者が協議し、提案内容や契約内容に関する調整を行います。

#### (9) 最優秀提案者との契約締結及び契約保証金の納付

- ・最優秀提案者には、平成26年3月中旬までに売買契約を締結していただきます。
- ・本契約の当事者は、本件土地の所有者となる者になります。
- ・契約書の内容については、本要項16ページ「9. 売買契約の特記事項」を参照してください。
- ・契約締結と同時に契約金額の10%に当たる契約保証金を納付していただきます。た



だし、奈良市契約規則第23条第2項に該当する場合は、契約保証金を免除します。

- ・最優秀提案者が何らかの理由で本市と契約を締結できなくなった場合は、優秀提案者と契約を締結します。

#### (10) 買戻し

- ・提案した開発事業計画と異なる計画がなされ、その修正が不可能であると本市において判断した場合及び提案した開発事業計画と異なる内容で事業が実施されると本市において判断した場合など、売買契約の趣旨を逸脱するおそれがあると認められるときは、本件土地の買戻しを行います。
- ・また、本市が適正ではないと判断した土地又は建物の所有権移転が行われた場合も、本件土地の買戻しを行います。

#### (11) 売買代金の納付及び所有権移転

- ・本件土地の売買代金は、市が発行する「納入通知書兼領収証書」により納付してください。
- ・納付期限は平成26年3月25日（火）までとします。
- ・契約保証金は、売買代金に充当いたします。
- ・所有権移転時期は売買代金の支払いが完了した時とし、売買代金の支払いが確認された後に所有権移転登記及び買戻特約登記を市が嘱託により行います。

**※審査委員会の審査及び契約の締結は、開発事前協議及び建築確認等の手続きとは一切関係がありません。事業の実施に向けた関係機関との協議や手続きは、事業者の責任において実施してください。**

#### (12) 土地の引き渡し

- ・本件土地は、現状有姿で引き渡します。  
ただし、ゲート式駐車場機器は、市で除去します。

## 5. 応募図書

応募の際には、以下の応募図書を所定の様式により、必要部数を揃えて提出してください。

### A. 平成26年2月6日（木）～2月10日（月）に提出する応募図書

#### (1) 応募申込書（様式2） 1部

※共同応募においては、本件土地を所有することとなる構成員の中から代表法人を定め、その者が申し込んでください。

#### (2) 構成員調書（様式3） 1部

※構成員1法人ごとに1部ずつ作成してください。

※共同応募の場合にのみ提出してください。

#### (3) 宣誓書 兼 個人情報の取扱いに関する同意書（様式4） 1部

※構成員1法人ごとに1部ずつ作成してください。

#### (4) 応募者に関する資料 正本1部及び副本1部（副本については、コピーで可）

（共同応募の場合は、全ての構成員の資料を提出してください。）

##### ①履歴事項全部証明書（当該法人の現状に合致したもの）

・提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。

・プレゼンテーション実施時点で変更事項が未登記の場合は、変更内容を証する書類を速やかに提出してください。

##### ②法人の定款の写し（プレゼンテーション実施時点での現状に合致したもの）

##### ③法人概要書（様式自由 企業の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等）

##### ④事業実績に関する調書（様式自由 今回提案する土地活用に関係する事業実績を中心に、A4版に簡潔に整理してください。）

##### ⑤過去3期分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書（及び試算書）、株主資本等変動計算書、法人税申告書の写し（税務署受付印押印済みのもの））

**※子会社又は関係法人のある法人は連結財務諸表、親会社のある法人は親会社の連結財務諸表も提出してください。**

**※有価証券報告書を作成している法人は、当該報告書も併せて提出してください。**

##### ⑥納税証明関係（平成24年度分）

次の証明書又は滞納がないことの誓約書（様式自由）を提出してください。ただし、誓約書を提出した法人が最優秀提案者となった場合は、契約までに次の証明書を提出してください。

・国税（法人税及び消費税）に係る納税証明書（その1）

- ・本店所在地の都道府県税に係る納税証明書及び奈良県内に支店又は事業所等が存在する場合は奈良県税に滞納がないことを証明する証明書（法人都道府県民税、事業税及び不動産取得税）
  - ・本店所在地の市町村税に係る納税証明書及び本市内に支店又は事業所等が存在する場合は本市税に滞納がないことを証明する証明書（法人市町村民税、固定資産税及び都市計画税）
- ⑦法人代表者（代表権のある支配人が法人の代表者として契約する場合には、その支配人のもの。以下同じ。）の印鑑証明書（発行後3ヶ月以内）
- ⑧取引銀行における平成26年1月1日以後の預金残高証明書等一括納付による売買代金支払能力を確認できる資料（本件土地の所有者となる構成員についてのみ必要）

## B. 平成26年2月18日（火）～2月20日（木）に提出する応募図書

### (1) 活用提案書 10部

※全ての書類は原則A4判の大きさで作成し、1冊に綴じてください。

②の施設計画書等A3判で作成した資料は、A4判の大きさになるように折り込んで綴じてください。

※表紙には、応募者の名称（共同応募の場合は、全ての構成員の名称）を明記してください。

#### ①提案趣旨書（様式5）

※開発コンセプト、土地活用、施設計画（住宅の場合は、住宅タイプ、対象居住者など）等の基本方針等を総括的に記載し、本要項15ページ「8. 審査（4）提案内容に関する審査項目」を参考にアピールしたい点を挙げてください。

※枚数は、必要に応じて増やしてください。ただし、全体で10枚以内（A4判の大きさを1枚とカウント）となるようにしてください。

※文字の大きさを「10.5」で統一してください（手書きは不可とします）。

※提案計画立案に際し実施したマーケットリサーチ等の内容が分かるものがあれば、添付してください。様式及び枚数は、問いません。

#### ②施設計画書（様式自由）

※図面等の縮尺等は指定のとおりとし、必ずしも詳細な建築図面は必要としませんが、提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現してください。

※図面等は、A3判の大きさを10枚以内にしてください。

※必要があれば、図面中に説明文を入れてください。随時、補足説明図を入れてもかまいません。

(ア) 施設内容説明書

(イ) 敷地利用・配置計画図（S=1/500）

- (ウ) 土地利用・建物利用面積表 (S = 1 / 5 0 0)
- (エ) 各階の平面図、立面図 (S = 1 / 5 0 0)  
(住宅の場合は、代表的な住戸の間取り図。1階平面図には外構計画も記載してください。)
- (オ) 動線計画図 (S = 1 / 5 0 0)
- (カ) イメージスケッチ  
(周辺を含む全体が分かる視点で、2面以上作成してください。)
- (キ) その他、アピールしたい事項を説明した書類・図面等

### ③事業計画書 (様式自由)

- (ア) 事業執行体制説明書  
(本件土地及び本件土地上の建物所有者、工事施工者、施設管理者、建物利用者、入居テナント等について、予定している範囲で明確に記載してください。)
- (イ) 土地建物権利計画書  
(平成36年3月までの本件土地及び本件土地上の建物等に係る所有権やその他の権利設定計画を記載してください。)  
**※不動産証券化のための特定目的会社への権利移転等を計画している場合は、必ず明記してください。**
- (ウ) 事業スケジュール  
(本件土地引き渡し以降の諸手続き、施工計画、販売・入居時期等について、記載してください。)
- (エ) 施設管理運営計画書  
(施設の管理や共用部分の所有・管理形態等を具体的に記載してください。)
- (オ) 事業収支計画書  
(概算事業費、資金調達及び回収計画等を記載してください。)  
(共同応募の場合は、各構成員の資金計画が分かるものを提出してください。)
- (カ) その他、事業計画に関してアピールしたい事項を説明した書類等

## (2) 買受希望価格書 (様式6) 1部

・最低処分価格未満の金額を記載したものは無効とし、その提出者は失格とします。

※A及びBに定めるものの他、審査委員会が必要と認める書類の提出を求める場合があります。

※1の応募者につき、1つの提案とします。

※応募に係る一切の費用については、全て応募者の負担とします。

※応募図書は、返却いたしません。

※応募図書に係る著作権は各応募者に属しますが、公文書公開等の必要性から、応募図書や応募内容を公表する場合があります。

## 6. 売却対象地

### (1) 所在地番及び面積等

所在	地番	地目	面積	
			公簿 (㎡)	実測 (㎡)
奈良市三条本町	1097	宅地	2,544.94	2,544.94

### (2) 用途地域、その他の規制等

商業地域

40m高度地区、防火地域、奈良市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（平成2年奈良市条例第13号）第2条の適用地域

### (3) 指定建ぺい率／指定容積率

80％／600％

※容積率は、前面道路幅員により制限を受けますので、実効容積率等詳しくは関係部局へお問合わせください。

### (4) 現在の土地の状況

・接道の状況は、

北側：市道中部第639号線の駅前広場に接している。

南側：民有地に接している。

東側：民有地に接している。

西側：幅員約25mの舗装市道（中部第639号線）に接している。

### (5) 埋蔵文化財

本件土地は文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地に該当していますので、工事を行う場合は届出が必要です。

### (6) 土壌汚染

本件土地は、土壌汚染対策法に基づく指定区域には指定されていません。

なお、平成20年1月の土壌汚染調査では、土壌汚染対策法に示される特定有害物質については、全調査地点において基準値以下という結果が出ています。

資料については、管財課において開示します。

### (7) 産業廃棄物

本件土地には、産業廃棄物（石炭の燃えがら及び旧国鉄施設基礎のコンクリート塊）等が埋まっている可能性があります。

埋まっている可能性がある主な箇所は、本件土地西側部分の地上から地下約2mの範囲で、総量は約2,000㎡と推定しています。算定方法は次のとおりです。

面積(2,545㎡)×産業廃棄物厚層(2.04m)－処分済み産業廃棄物量(3,209.6㎡)

資料については、管財課において開示します。

### (8) その他

その他の注意点については、「7. 開発の条件等」や「9. 売買契約の特記事項」をご覧ください。また、応募者ご自身でも内容を再度ご確認ください。

## 7. 開発の条件等

本件土地の開発・利用に際しては、次の条件を遵守及び配慮してください。

- (1) 関係法令（本市の条例等を含む。）の遵守
  - ・本件土地における開発事業に関し、適用される関係法令は遵守してください。
- (2) 着工期日
  - ・本件土地取得後3年以内に着工してください。
- (3) 土地利用の方針
  - ・1 ページ「1. JR奈良駅西側市有地活用提案競技の趣旨」に既述のとおり、第一に宿泊施設として、次いで商業施設など観光拠点の創造や都市機能の向上に繋がる土地利用を中心に、広く提案を求めます。  
**※マンション単独という用途は不可とします。**
  - ・住宅を整備する場合には、良好な居住環境を確保するように努めてください。
  - ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の使用は、認めません。
  - ・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2号に規定する暴力団の用途での使用は認めません。
  - ・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5条に規定する観察処分を受けた団体の用途での使用は認めません。
- (4) 長期的、恒常的な土地・建物利用
  - ・本件土地及び本件土地上の建物等の利用については、短期的、暫定的なものではなく、長期的、恒常的なものとしてください。
- (5) 地域の街並みや景観への配慮
  - ・本件土地の所在する地域の自然景観及び地域内景観に十分配慮した提案を行ってください。
- (6) ユニバーサルデザイン、防災、防犯への配慮
  - ・本件土地整備後の敷地や施設は、ユニバーサルデザイン、防災や防犯に関し、できるだけ法的基準を超えた水準により整備してください。
- (7) 周辺の既存建築物への配慮
  - ・本件土地の周辺には、市民ホール、教育センター、保健所、保育所その他の公共施設や住宅等の既存建築物が立地しています。これらの既存建築物の環境等への影響にもできるだけ配慮してください。
- (8) その他

- ・本件土地における開発事業に関し、本市の求めに応じ、計画や施工に関する協議や調整を行うとともに、近隣等への説明は買受者の責任において十分に実施してください。

※本市の条例・規則等については、本市ホームページに掲載しています。

## 8. 審査

### (1) 審査方法

- ① J R 奈良駅西側市有地活用提案競技は、本件土地の売却先となる法人を公募し、一般公募型提案競技により決定します。
- ② 一般公募型提案競技においては、本市職員で構成する審査委員会が提案された開発事業計画の内容及び買受希望価格について審査を行い、総合的に評価を行って最優秀提案者及び優秀提案者を選定することとし、その結果を市長に報告します。  
市長は、最優秀提案者と本件土地の売買契約を締結します。
- ③ 審査委員会の会議は非公開としますが、審査の結果については後日公表します。

**※事前に委員と本提案競技に関し接触を持ち、又は持とうとした者の関係応募者は、失格とする場合があります。**

### (2) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定方法

最優秀提案者及び優秀提案者の決定方法は、次のとおりとします。

#### A. 適格性の確認

##### ① 応募資格の適格性の確認

審査委員会は、応募図書に記載された内容が本要項 4 ページ「3. 応募者の資格」を満たすことを確認します。資格不備の場合又は虚偽の記載がある場合は、失格とします。

##### ② 法令等の適格性確認

審査委員会は、応募図書に記載された内容が関係する法律や条例に抵触しないことを確認し、明らかに抵触している場合は失格とします。

##### ③ 開発条件の確認

審査委員会は、応募図書に記載された内容が本要項 12 ページ「7. 開発の条件等」に定められた条件を遵守しているかを確認し、明らかに遵守していないと判断する場合は失格とします。

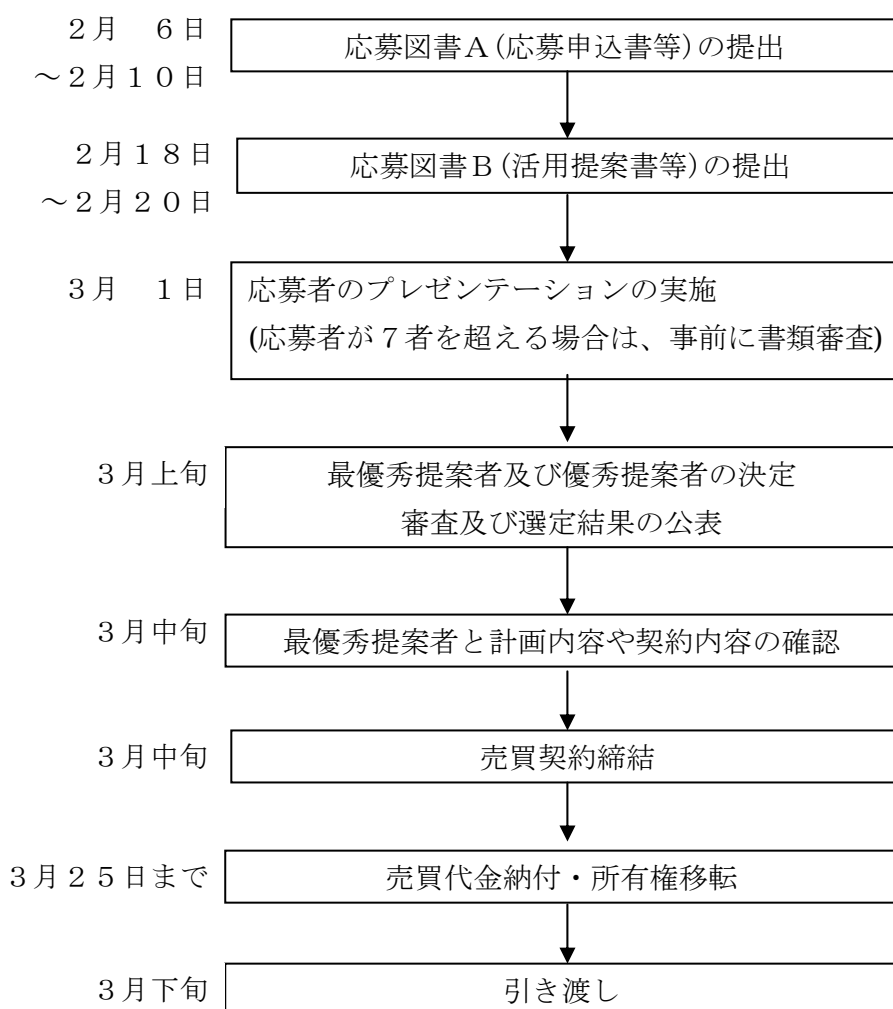
## B. 提案内容の審査

提案内容の審査は、応募図書に記載された内容について、ヒアリングをもとに審査委員会が委員の合議により行います。採点は審査項目ごとに行い、その合計点を各応募者の提案内容の得点とし、上位2者を最優秀提案者及び優秀提案者として選定します。

ただし、提案書の提出が7者を超えた場合は、まず書類審査を行って採点をし、得点の上位7者を選びます。その上で、当該7者についてのみヒアリングを行う2段階審査を行います。

### (3) 最優秀提案者及び優秀提案者決定の手順

応募者からの提案等に対する審査及び事業予定者決定の手順は、次の流れにより行う予定です。





#### (4) 提案内容に関する審査項目

提案内容に対して審査する項目は、次のとおりとします。

なお、評価基準は「7. 開発の条件等」の内容に基づくものとします。

審査項目	配点
<b>① 観光振興及び商業振興への寄与</b>	30/100
施設の種類により、次の採点評価とします。 1. 宿泊施設を含むもの…最大 30 点 2. 宿泊施設を含まないもの…最大 15 点	
<b>② 施設配置計画及び建築計画</b>	15/100
・施設配置・外構計画、平面計画・動線計画の適切性 ・道路や外部空間との関係の適切性 ・景観、ユニバーサルデザイン、環境への配慮	
<b>③ 事業計画・管理運営及び実施体制・事業遂行能力</b>	15/100
・事業計画・運営計画の適切性 ・財務の健全性・安全性、資金調達の確実性 ・同種、類似事業に係る実績	
<b>④ 買受希望価格</b>	40/100
6億8,300万円以上の価格とする。 最高価格を40点とし、他の者の得点は40点×その者の価格÷最高価格とします（小数点第3位を四捨五入するものとする）。	

## 9. 売買契約の特記事項

最優秀提案者と締結する売買契約においては、次の特記事項を記載します。

- (1) 事業実施における提案内容を遵守すること。
- (2) 事業スケジュールを遵守すること。
- (3) 平成36年3月までは、提案書に記載されたもの以外の所有権移転及び権利設定を禁止すること。
- (4) 本件土地の引き渡し後3年以内に提案した開発事業計画に従い、着工すること。
- (5) 買受者の責任で近隣住民等との調整を行うこと。
- (6) 平成36年3月までは、本市の求めに応じて、報告及び協議の義務があること。
- (7) 契約締結に要する費用及び登記（買戻特約抹消登記を含む。）に係る登録免許税は、買受者負担とすること。
- (8) 買受者が不正な手段により契約を締結した場合又は買受者が契約に基づく債務を適正に履行できないと本市において判断した場合には、契約を解除することがあること。
- (9) 本市が契約を解除した場合における買受者の違約金（売買代金相当額の30%）支払義務を規定すること。
- (10) 本市が契約を解除した場合における買受者の賃貸料相当損害金（売買代金に年率4%を乗じて得た額）支払義務を規定すること。
- (11) 所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を行い、施設完成後、本提案競技の趣旨に基づいた履行がなされていると本市が判断したときに、買戻特約登記を抹消すること。
- (12) 本市は、本件土地に関する瑕疵担保責任を負わないこと。特に11ページ「6. 売却対象地（7）産業廃棄物」に記載している総量は、あくまで推計値であり、これを超える産業廃棄物が埋蔵されている場合においても、本市は瑕疵担保責任を負わないこと。
- (13) 産業廃棄物の処理費用は、買受者の負担とすること。



(様式2)

J R 奈良駅西側市有地活用提案競技

## 応募申込書

平成 年 月 日

奈良市長 仲川 元庸 様

本事業の募集要項の内容に基づき、応募申込みします。

なお、弊社（共同応募者の場合は全ての構成員）が本事業の募集要項に掲げる申請の資格を満たしていることを申し立てるとともに、奈良市が申請の資格の確認のために、関係する機関に照会することを承諾します。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者) <span style="float: right;">印</span>
	(所在地) 〒
	(電話番号)

代表法人を除く構成員数 (提出している構成員調書の枚数)	
---------------------------------	--

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書及び履歴事項全部証明書も提出してください。

代表法人の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(FAX番号)
	(電子メールアドレス)	

(様式3)

J R 奈良駅西側市有地活用提案競技

## 構 成 員 調 書

平成 年 月 日

奈良市長 仲川 元庸 様

下記の法人を構成員とします。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
----------------	-------

構成員	(法人名)
	(代表者)
	(所在地)〒
	(電話番号)

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書及び履歴事項全部証明書も提出してください。

構成員の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地)〒	
	(電話番号)	(FAX番号)
	(電子メールアドレス)	

## 宣誓書 兼 個人情報の取扱いに関する同意書

平成 年 月 日

奈良市長 仲川 元庸 様

住 所

氏 名

(代表者)

弊社は、奈良市の公有財産売却の入札に参加申込するにあたり、弊社の役員が暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含みます。以下同じ。）でないことを宣誓します。

また、このことについて、奈良市が奈良県警察に下記の情報を提供し、弊社の役員が暴力団の構成員であるか否かについて情報の提供を受けることを承諾します。

### 記

法人名			
代表者			
所在地			
役職名	(ふりがな) 氏名	生年月日	住 所

現在事項全部証明書に記載されている役員全員の「役職名」「氏名」「生年月日」「住所」を記入してください。記載しきれないときはこの様式の例により作成した書面を添付してください。

## 提案趣旨書

1 提案趣旨(総括)	
応募者の 名称	
開発 コンセプト	
土地活用、 施設計画等 の基本方針	
マーケット リサーチ等 の有無	有 無 (どちらかに丸を付けてください。 「有」の場合は、内容が分かるものを添付してください。)

2 審査項目ごとのアピールポイント

観光振興及び商業振興への寄与

・ 宿泊施設を含むもの

または

・ 宿泊施設を含まないもの

【要旨（簡潔にまとめてください。）】

【詳細】



施設配置計画及び建築計画

- ・施設配置・外構計画、平面計画・動線計画の適切性
- ・道路や外部空間との関係の適切性
- ・景観、ユニバ - サルデザイン、環境への配慮

【要旨（簡潔にまとめてください。）】

【詳細】

事業計画・管理運営及び実施体制・事業遂行能力

- ・事業計画・運営計画の適切性
- ・財務の健全性・安全性、資金調達の確実性
- ・同種、類似事業に係る実績

【要旨（簡潔にまとめてください。）】

【詳細】

