

奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業

プロポーザル募集要項

令和6年3月

奈良市

目次

1	庁舎敷地活用の趣旨	1
2	物件（本件土地）の表示及び最低貸付料	2
3	土地利用条件	3
4	貸付以外のエリアの事業内容.....	5
5	公募の流れ.....	5
6	参加資格等.....	5
7	質疑等	7
8	参加申込の受付.....	8
9	企画提案書等の受付	8
10	企画提案書の審査.....	10
11	契約の締結等	12
12	その他契約内容等.....	13
13	役割・責任.....	16

1 庁舎敷地活用の趣旨

奈良市本庁舎の面する大宮通り沿線は奈良県コンベンションセンターやホテルの進出などによって景観などが大きく変わる中、本市では令和5年度、本庁舎南側広場を庁舎周辺環境の変化や新たなまちづくり計画の発案に適応可能な整備を行い、多様な利活用が望める新たなコミュニティー空間として再生するための本庁舎南側広場整備事業を行っています。

その整備事業後にさらなる賑わい創出と保有資産の有効な利活用を目的として本庁舎南東側敷地の一部について民間事業者の誘致を図り、新たな施設を整備することとします。

新たな施設においては、市が整備する庁舎南側広場の活用と合わせて、まちのにぎわい創出に相乗効果を生み出すものとして、本庁舎南東側敷地の一部を事業用地として貸し付けることとし、本敷地上に施設の整備・管理運営を行う事業者を募集します。



【本庁舎南側広場整備 予定図】



【本庁舎南側広場整備（令和6年2月撮影）】

2 物件（本件土地）の表示及び最低貸付料

(1) 物件の表示

所在及び交通	<p>奈良市二条大路南一丁目1番1号</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄新大宮駅から西へ徒歩約700m ・奈良交通バス「奈良市庁前」下車
地目・地積	宅地 260㎡
接道条件	<p>東側 幅員18m（北部第500号線）</p> <p>※上記幅員は概ねの数値のため、状況優先とします。</p>
都市計画による制限	<p>用途地域 商業地域</p> <p>建ぺい率 80% 容積率 400%</p> <p>高度地区 31M 防火指定 防火地域</p>
宅地造成工事規制区域	指定なし
電気、ガス、上下水道	<p>受給等に必要な施設や工事については、当該地の引き渡し後に事業者において手続、費用負担を行ってください。</p> <p>ガスに関しては、プロパンガスの使用を原則としますが、都市ガスを希望の場合は、別途協議の上検討させていただきます。</p> <p>電気・水道に関しては、各子メーターは借主負担で設置していただき、料金に関しては、市で立替払いの後、請求させていただきます。</p> <p>なお、一年に数回行われる停電・断水及び不定期な工事による営業損失については、一切補償いたしません。</p> <p>（令和5年度実績 計画停電：2回 工事による断水：3回）</p>
埋蔵文化財調査	<p>当該敷地は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されています。このため、盛土や掘削等を伴う工事に当たっては事業者から奈良市への協議及び届出が必要となります。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該敷地に施設を建設する場合、建築基準法等の各関係法令に基づく申請、届出等は、事業者が行う必要があります。ただし、都市計画法第34条の2などの協議については、事業者と連携しながら奈良市が主体として協議します。 ・来客者の駐車場については庁舎北側の駐車場を無料でご利用いただけますが、今後当該駐車場の有料化等を行った場合は、協議の上駐車場利用について定めることとします。ただし、事業者の従業員が当該駐車場を使用することは不可とします。



【本庁舎南側広場整備 平面図】

(2) 最低貸付料 (月額)

月額の貸付料は参考価格以上で提案された金額とします。

参考価格には消費税及び地方消費税を含みません。なお貸付料には消費税はかかりません。

【参考価格】

119,000円/月

3 土地利用条件

(1) 募集用途

事業者が自らの提案に基づき憩いの空間や賑わいの場などを創出する施設(カフェ、レストラン等)を整備するものとします。

建築物は周辺環境と調和したものとします。

また、土地利用に当たり、借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権設定契約を締結することから、同条に掲げる建物の所有を目的とすることになります。

廃棄物の処理については、独自で廃棄物回収業者と契約してください。回収場所については、市と協議の上、決定することとします。

また、下記に掲げるものの用として建築物の全部又は一部を利用するものは除きます。

- ① 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事務所その他これに類するものの用
- ② 前記に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用す

る等公序良俗に反する用

- ③ 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、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用

（2）貸付期間

契約日から2034年3月末まで

（3）営業可能時間

8：00～23：00

※従業員の出入りには制限を設けません。

（4）原状回復

- ① 事業者は、事業用定期借地権設定契約期間が満了した場合又は契約が解除された場合は、当該敷地を原状に回復して契約満了日など市の指定する期日までに返還しなければなりません。

- ② 原状回復の内容は、市と協議の上決定します。

- ③ 事業者は、市に対し当該物件の返還に伴って発生する費用及び立ち退き料等一切の請求をすることができません。

- ④ 事業者が当該敷地内の施設の撤去等の対応を行わない場合、市は事業者に代わり撤去等原状回復工事を行い、その費用を事業者に請求します。

（5）庁舎整備工事について

現在、当該敷地を含めた市庁舎敷地において、令和6年度上半期を目途に整備工事を実施していますが、予見できなかった事情等により、工事完了時期が変更する可能性があります。

なお、工事完了時期の変更に伴う事業計画の遅延については、市は責任を負いません。ただし、合理的な範囲を超えて遅延した場合は、別途市と事業者で協議することとします。

現状の敷地レベルの状態で貸し付けるため、整備が必要な場合は、市と協議を行い、事業者において整備を行なってください。

（6）庁舎の維持管理について

庁舎の維持管理のため、年に数回停電及び断水を行いますが、それに伴う営業補償は行いません。停電及び断水等に係る協力要請があった場合は市の指示に従い協力してください。

また、不定期に工事等を行う際も同様に、市の指示に従い協力してください。

（7）関係法令の遵守等

本事業の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令及び県・市の関連条例等を遵守した計画としてください。また、庁舎敷地内は全面禁煙となっておりますので、当該敷地内の施設についても、喫煙スペースを設けることはできません。

また、本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続については、事業者の責任と費用により、関係機関と協議した上で実施してください。

4 貸付以外のエリアの事業内容

市で整備を進めている庁舎南側広場についても、利活用の提案をしてください。

庁舎南側広場においては、「行政財産の目的外使用許可」を権原とした活用とします。

庁舎南側広場の使用可能日及び使用可能時間は、以下のとおりです（表の日時を超えて使用を希望する場合は、別途協議により決定します。）。

対象地	開庁日（月～金）	閉庁日（土日祝、12/29～1/3）
	9:00～21:00	9:00～21:00
庁舎南側広場	△	○

※△については、市の業務に支障がない提案のみ可能とします。

※イベント開催時の利用可能時間については、協議の上決定するものとします。

※庁舎南側広場の利用には、別途、行政財産使用料が発生します。

5 公募の流れ

参加資格を有する者から提案書や貸付等を企画提案いただき、事業計画、事業主体の的確性及び貸付料の額などを総合的に審査し、決定します。

項目	期間	備考
募集要項交付	令和6年3月15日（金） ～令和6年6月7日（金）	
質疑受付	令和6年3月15日（金） ～令和6年4月8日（月）	回答 令和6年4月15日（月）
参加申込書提出	令和6年3月15日（金） ～令和6年4月22日（月）	結果通知発送 令和6年4月26日（金）
企画提案書受付	令和6年4月22日（月） ～令和6年6月7日（金）	
企画提案書審査	令和6年6月中旬ごろ	
審査結果通知	令和6年6月中旬ごろ	
事業用定期借地契約 （公正証書）	契約始期は埋蔵文化財調査終了後となります。	定期借地契約締結時（契約保証金の納入確認）より、速やかに土地の引き渡しを行います。

6 参加資格等

（1）参加資格

① 応募者の構成等

ア 応募者の構成は、単一の法人、又は複数の法人で構成される共同事業体とし、共同事業体の場合は、構成員の中から代表法人を定めることとします。

イ 代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、契約までの構成法人の債務全てについて連帯して責任を負うものとします。

ウ 共同事業体の代表法人又は構成員は、他の共同事業体の代表法人又は構成員として参加することはできません。

エ 提案書提出以降、共同事業体の構成員の変更及び追加は、市が認める場合を除いて、原則として認めません。

オ 1応募者につき提案は1つとし、提案書の中で複数の提案を提出することはできません。

② 参加資格

応募者は、次のすべてに該当する必要があるとあり、一つでも該当しない者は応募者となることできません。なお、応募者が共同事業体の場合は、すべての構成員が各項目に該当することが必要です。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当しないこと。

イ 参加申請書受付締切日現在、本市から、奈良市建設工事等入札参加者入札参加停止措置要領及び奈良市物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領の規定に基づく入札参加停止措置を受けていない、又は入札参加停止措置を受けた場合においては当該措置の期間を経過していること（本市の競争入札参加資格を有していない者にあつては、入札参加停止措置の要件に該当する行為を行っていないこと）。

ウ 参加申請書受付締切日現在、奈良市税（市民税、法人市民税、固定資産税・都市計画税、事業所税。市外に主たる事業所等を有するものにあつては、主たる事業所等の所在地の市町村税）を滞納していないこと。また、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てをしていない又は申立てをされていないこと。ただし、更生開始手続又は再生開始手続が決定された場合を除く。

オ 当該法人の設立根拠法（会社法、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、社会福祉法など）に規定する解散又は清算の手続に入っていないこと。

カ 奈良市暴力団排除条例（平成24年奈良市条例第24号）第2条第3号に規定する暴力団等に該当する者又は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）5条に規定する観察処分を受けた団体でないこと。

キ 次に掲げる役員がいないこと。

- ・破産者で復権を得ない者
- ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者

7 質疑等

(1) 現地確認

現地見学会は実施しません。ただし、現地見学を希望される場合は様式集の「現地見学申込書（様式5）」により申し込んでください（随行・説明は行いません。）。

- ① 見学日時：令和6年3月22日（金）から6月7日（金）までの9時～17時の間
- ② 申込締切：現地見学希望日の1週間前までに提出してください。
- ③ 提出先：奈良市総務部資産管理課

Eメールアドレス shisankanri@city.nara.lg.jp

- ④ 提出方法：電子メールにより提出してください。

なお、件名は【奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業企画提案に係る公募型プロポーザルに係る現地見学申込（●●※）】としてください。

※ ●●には会社等申込団体の名称を記入してください。

- ⑤ その他：当日は現地見学前に奈良市総務部資産管理課（以下、「資産管理課」という。）にお越しくください。見学時の注意事項等をお伝えします。

現地見学に際し測量等を行っていただいてもかまいません。ただし、来庁者等の往来に注意した上で行ってください。

見学終了後、再度資産管理課にお越しいただき、終了した旨をお伝えください。

(2) 質疑

① 質疑の方法

質疑がある場合は、添付資料「質問書」（様式4）により、簡潔にまとめ、質疑受付期間中に総務部資産管理課にEメールにより提出してください。

なお、件名は【奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業企画提案に係る公募型プロポーザルに係る質問】としてください。

質疑受付期間 令和6年4月8日（月）17時まで

質疑受付先 奈良市総務部資産管理課

Eメールアドレス shisankanri@city.nara.lg.jp

② 回答

質疑に対しては、質疑及び回答の要旨を令和6年4月15日（月）に奈良市資産管理課ホームページに掲載します。

なお、募集要項等の内容と質問に対する回答の内容に相違がある場合は、質問に対する回答をもって募集要項等に変更があったものとします。

(3) 追加情報等

今回の公募について、本募集要項以外の追加情報等がある場合には、上記（2）の奈良市資産管理課のホームページに掲載することとします。

8 参加申込の受付

(1) 提出書類 (①及び③以外は、共同事業者を構成する全ての事業者が提出)

① 参加表明書(様式 1)

- ・社印及び代表者印(原則として実印)を押印のこと。
- ・共同事業者の応募の場合は、参加申込書構成員調書(様式 1-1)

② 法人概要書(様式 2)

③ 実績確認書(様式 3)

④ 納税証明書の写し

- ・奈良市内の事業者(奈良市外の業者で市内に支店・営業所を有するものを含む。)

当該年度と過去2年度分の市・県民税及び固定資産税(入札参加申請時において当該年度分が確定していない場合は、過去2年度分)[奈良市市民税課で証明]

- ・奈良市外の事業者

納税証明書その3、その3の2又はその3の3[国税納税地を管轄する税務署で証明]

⑤ 商業登記履歴事項全部事項証明書の写し

- ・発行後3か月以内のもの

⑥ 印鑑登録証明書の原本

- ・発行後3か月以内のもの

⑦ 直近3年分の財務関係書類一式

- ・財務諸表(貸借対照表、損益計算書、勘定科目内訳明細)及び税務申告書の写し

(2) 提出部数

1部

(3) 提出期間

令和6年3月15日(金)から令和6年4月22日(月)17時15分まで

(4) 提出方法

持参、郵便又は信書便により資産管理課へ提出してください(郵便又は信書便については、上記提出期限内必着のこと。)

持参の場合は、奈良市役所の閉庁日(奈良市の休日を定める条例(平成元年奈良市条例第3号)に規定する市の休日)を除く、各日8時30分から17時15分までに提出してください。

(5) 参加承認通知

本プロポーザルの参加を承認された事業者については、参加表明書に記載された連絡先に随時通知します。

9 企画提案書等の受付

(1) 提出方法

資産管理課に持参又は郵送するものとします。持参の場合は、土日祝日を除き、8時30分

から 17 時 15 分までの間で受け付けます。

(2) 提出期間

令和 6 年 4 月 22 日 (月) から令和 6 年 6 月 7 日 (金) 17 時 15 分必着

(3) 提出書類

次の①、②の書類を作成・提出してください。

① 企画提案書等提出書 (様式 6)

ファイルの 1 ページ目にとじてください。

② 企画提案書 (様式任意)

ア 様式は任意としますが、用紙は A 4 判、両面刷り 20 ページ以内 (上記①は含めません。) にまとめてください。必要に応じて A 3 判 (Z 折) を含めても差し支えありませんが、その場合は片面を 2 ページと数えることとします。

イ 印字は白黒、カラーの別は問いませんが、図表等が見やすいものとしてください。

ウ 企画提案書には次に示す審査項目 1～6 及び 8 を 項目番号を表記したうえで順番どおり盛り込んでください。

なお、企画提案書の記載内容は次に示す内容を参考に記載してください。

審査項目	内容	ページ数の目安
1. 収益力・財務基盤	事業を継続するために必要な収益力および財務基盤を示す記述	2 頁ほど
2. 適性	事業に必要な経験・知識を有していることを示す記述	2 頁ほど
3. コンセプト	まちの活性化に寄与する方法、市内事業者の活用方法、周辺環境と調和する方法 など	4 頁ほど
4. 施設整備	施設配置図、設備内容、外観 など	4 頁ほど
5. 事業工程計画・手法	工事期間、事業スケジュール、運営体制 など	2 頁ほど
6. 収支計画	施設建設費、建設管理費、人件費、一般経費、借入計画、稼働率、収支計画、損益計画 など (算定根拠が示せる数字は算定根拠を示すこと)	4 頁ほど
8. 提案価格	土地の賃借料 (月額貸付料)	1 頁ほど

※ 応募後の調査等について

応募後、応募書類に基づき財務診断、調査等を実施します。また、企画提案等についてのヒアリングを行う場合があります。

(4) 提出部数

11 部 (正本 1 部、副本 10 部)

企画提案書には提案者が特定できるような内容は一切記載しないでください。

ただし、正本表紙には、業務名称、提案者名を記載し押印してください。

(5) その他

① 使用言語及び単位

今回の公募に関する応募書類、調整及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用します。

② 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、本市は審査結果の公表等に必要な場合は、無償で使用できるものとします。

③ 応募の取下げ

応募者は、応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書によるものとし、資産管理課に提出してください。

10 企画提案書の審査

(1) 審査の方法

提出された企画提案書等の内容について、次のとおり提案者によるプレゼンテーション及び審査員によるヒアリングを実施します。

① 実施日時・場所

プレゼンテーションの実施日時等の詳細については別途定め、参加表明書に記載された提案者のメールアドレス宛に電子メールで通知します。

② 実施時間

1事業者につき25分以内(プレゼンテーション15分、質疑応答10分以内)を予定。

③ その他

- ・プレゼンテーションは非公開で行います。ただし、事業者選定後に、議事録要旨並びに受託候補者(第一交渉権者)の事業者名を公開します。
- ・プレゼンテーション出席者数は、プレゼンテーションを行う者1名、補助する者2名以内の計3名以内とします。
- ・プレゼンテーションにおいては、事業者名が特定可能な表現又は表示はしないこと。また、名札・社章その他服装又は携行物品により事業者名が特定できないようにすること。
- ・遅刻又は欠席の場合は、参加を辞退したものとみなします。
- ・プレゼンテーション方法は提案者の任意とします。ただし、説明は企画提案書のみを使用して行うこと。パソコン等の電子機器を使用する場合は、事前に本市と協議すること。

(2) 選定方法

評価項目に基づき各審査委員が採点を行い、評価点数の総合計が最高得点の提案者を最優秀提案者として選定します。審査委員の持ち点の60%を基準点とし、全委員の評価点の

平均が基準点に満たない場合は不適格とします。最高得点の参加者が複数ある場合は、提案価格を除いた得点が高いものを候補者とします。その得点の参加者が複数ある場合は、審査委員会の議決により選定します。

なお、その後の最優秀提案者との契約に関する協議が不調となった場合は、最優秀提案者に次ぐ評価点の提案者を新たな契約候補者とします。

また、プロポーザルに参加する者が一者のみであっても、プレゼンテーションを実施するものとし、金額（提案価格）の配点10点を評価せず、満点を90点、基準点を54点とします。

（評価項目ごとの配点）

審査項目	審査基準	配点
1. 収益力・財務基盤	・事業を継続するために必要な収益力および財務基盤を有しているか	10
2. 適性	・事業に必要な経験・知識を有しているか	10
3. コンセプト	・まちの活性化に寄与する内容となっているか ・市内事業者の活用などが見込まれるか ・周辺環境と調和した計画となっているか	20
4. 施設整備	・コンセプトにあった施設を配置しているか	10
5. 事業工程計画・手法	・実現可能な具体的な計画・手法であるか ・事業スケジュール及び運営体制は適正であるか	10
6. 収支計画	・当該事業として収支が適切に設定されているか	20
7. 総合評価	・民間ノウハウが十分活用されているなど、特色のある計画となっているか	10
8. 提案価格 （月額貸付料）	最も高い価格による提案（最高価格）を満点とし、その他の提案は、最高価格との価格比に基づき、計算します。 価格に関する評点は、次により算出します。 価格評点＝①申請者の提案価格／②最高提案価格×10点 ※ 小数点第1位まで求め、小数点第2位は切り捨てとします。 ※最高提案価格は、プロポーザル参加者の中で最も高い金額を提案した者の提案価格のことを指します。	10

（3）選定結果の通知

審査結果については、書面をもって通知します。

1 1 契約の締結等

(1) 基本協定

① 基本協定の締結

優先交渉権者と提出された企画提案書等を基本に、運営等の詳細について協議をした上で、事業の実施について基本的事項を定める基本協定書を締結し、事業用定期借地権設定契約書の締結に向けて、協議を開始します。

なお、基本協定書は、共同事業体の場合は、原則、代表法人と締結します。

優先交渉権者の決定後、基本協定の締結までに「5 参加資格等」の「②参加資格」に掲げる者に該当することとなった場合は、決定を取り消し、次点交渉権者と契約の締結に向けた協議を開始します。

② 基本協定書の主な項目

- ア 事業計画に基づく事業の実施に関する事項
- イ 事業用定期借地権設定契約の締結に係る事項
- ウ 秘密保持
- エ 基本協定の有効期間、変更及び解除に関する事項
- オ 役割・責任区分に関する事項
- カ その他必要と認める事項

③ 事業計画の変更

優先交渉権者の決定後、法制度の改正などやむを得ない理由により、提案した事業計画を変更する必要がある場合は、優先交渉権者は市に対し、提案趣旨を損なわない範囲での変更を申し入れることができることとします。

また、事業内容の向上等を目的とした変更については、優先交渉権者はこれを市に対して提案することができますが、変更の可否は市において判断します。

なお、市は、必要に応じて優先交渉権者に対し事業計画の一部変更等を申し入れることができます。

④ 地位の変更

優先交渉権者は、基本協定の締結をもって運営予定事業者となります。

⑤ 運営予定事業者の辞退

基本協定の締結後、合理性を欠く理由により、契約締結までの間に運営予定事業者が辞退した場合、市は基本協定をただちに解除し、この場合、運営予定事業者は市に対し、違約金を支払うものとします。また、市が違約金の額を超える損害を受けた場合、市は運営予定事業者であった者に対しその損害賠償を請求できるものとします。

⑥ 契約協議

ア 基本協定締結後、基本協定に規定する期日までに、運営予定事業者と市との間で契約の締結に至らない場合、又は運営予定事業者が「6 参加資格等」の「②参加資格」に掲げる

者に該当することとなった場合は、運営予定事業者の決定を取り消し、次点交渉権者と基本協定を締結の上、契約に向けた協議を開始します。次点交渉権者とも契約締結に至らない場合は、運営予定事業者はなしとします。

これらの場合において、運営予定事業者等に損害が生じた場合、その損害は運営予定事業者等の負担とします。

なお、契約の締結期日について、市がやむを得ないと認めるときは、期日を延期する場合があります。

(2) 事業用定期借地権設定契約

① 事業用定期借地権設定契約の締結

基本協定の締結後、運営予定事業者は、事業用定期借地権設定契約(以下「契約」という。)を締結します。

契約締結までに、市の納入通知に応じて契約保証金を納付していただきます。

万一、運営予定事業者の辞退等があった場合は、次点交渉権者と協議の上、契約を締結する場合があります。

② 契約関係規則等の確認

契約の締結に当たり、奈良市契約規則及び奈良市会計規則を事前に確認してください。

(3) 運営予定事業者の決定の取消

運営予定事業者又は本事業が、次の事項に該当するときは、運営予定事業者の決定を取り消し、契約の締結又は本事業の実施をしないことがあります。

- ① 運営予定事業者が、資金事情の悪化等により、事業の履行が確実にできないと認められるとき
- ② 運営予定事業者が、著しく社会的信用を損なう行為等により、運営予定事業者としてふさわしくないと認められるとき
- ③ 運営予定事業者が、参加資格を満たさなくなったとき

(4) 注意事項

- ① 提案書等の作成や契約の締結など本提案に要する一切の費用は、提案者の負担とします。
- ② 提出された提案書等に記載された個人情報、運営予定事業者の選定以外の目的で使用しません。
- ③ 提案内容に含まれる特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責任は、プロポーザル参加者が負うものとします。
- ④ 本事業に係る予算について、議決がなされなかった場合又は減額若しくは削除があった場合、本事業は中止又は延期するものとします。

1.2 その他契約内容等

(1) 地位の変更

運営予定事業者は、契約の締結をもって運営事業者となります。

(2) 契約内容・期間

契約内容・期間は以下のとおりとなります。

- ① 契約始期は埋蔵文化財調査終了後となります。契約期間には、施設の整備期間及び原状回復に要する期間も含まれます。契約年数は、提案の年数が経過した時点の年度の3月31日までとします。
- ② 借地権は賃借権とします。
- ③ 契約に当たっては、基本協定書を交わした上で、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく公正証書を作成し、公証人役場に提出します。
- ④ 契約の更新及び敷地に整備した建物の増改築等又は建物滅失後の再築による存続期間の延長はありません。また、市に対して、整備した建物の買取りを請求することはできません。
- ⑤ 本募集要項等に基づき、適正な維持・管理をしてください。

(3) 共同事業体の場合の契約主体

運営予定事業者が共同事業体の場合は、原則、代表法人与契約を締結します。

また、貸付料及び契約保証金の納付は、代表法人が行ってください。

(4) 貸付料

① 貸付料

貸付料は運営予定事業者が企画提案書等において提案した金額（月額貸付料）を基に算出します。

② 納付

貸付料は、市の発行する納入通知書により市の指定する日までに、貸付料を市に支払わなければなりません。また、貸付料の支払い方法について、年度毎にその年度に帰属する貸付料（12ヵ月分）を支払うことを原則としますが、基本協定締結の際に市と事業者とで協議の上、改めて支払方法を定めることとします。

当該年度の納期限前までに契約が終了（解除を含む。）した場合は、市の指定する日までに支払うものとします。

③ 見直し

原則、5年後に見直しを行います。

なお、5年を経過しない場合であっても、社会経済情勢等の変動その他の理由により、見直しを行う場合があります。

④ 返還

納付済みの貸付料は、原則として返還しません。ただし、市が必要と認めた場合は、既に納付された貸付料の全部又は一部を返還する場合があります。

(5) 契約保証金

契約締結までに、以下により算出される契約保証金を市の納入通知に応じて納付してい

たきます。

なお、契約締結後、貸付料の見直しにより契約保証金が不足する場合又は事業計画の変更に伴い建物等を増築する場合にも、その都度、契約保証金の額の見直しを行い、不足する額を納付していただきます。

契約保証金は、契約終了時には所定の手続きを経て還付します。なお、利息はつきません。

【契約保証金の算定方法】

貸付料12カ月分

(6) 契約の解除

基本協定書及び事業用定期借地権設定契約書に規定する内容に従うものとします。

(7) 延滞料

契約締結後、貸付料の支払が指定期日までに行われなかった場合には、相当の期間を定めて催告の上、延滞料の支払いを命じるとともに、契約を解除します。

延滞料については、当該納入期限の翌日から納入日までの日数に応じ、その納入しない貸付料に年14.6%（ただし、納入日の翌日から2か月を経過する日までの期間については、年「7.3%」と「延滞税特例基準割合+1%」のいずれか低い割合、納入日の翌日から2か月を経過する日の翌日以後については、年「14.6%」と「延滞税特例基準割合+7.3%」のいずれか低い割合とする。）の割合を乗じて計算した金額を延滞料として市に支払うものとします。

(8) 違約金

基本協定書及び事業用定期借地権設定契約書に規定する理由により基本協定又は事業用定期借地権設定契約を解除した場合、運営事業者は市に対し貸借料の12カ月分の違約金を支払うものとします。

また、市が違約金の額をこえる損害を受けた場合、市は、運営事業者に対しその損害賠償を請求できるものとします。

(9) 連帯保証人の要件等

- ① 奈良市公有財産規則第29条の2の規定により連帯保証人を立ててください。
- ② 契約締結の際、連帯保証人の登記簿謄本「原本」（現に効力を有する部分、個人の場合は市町村発行の住民票）、印鑑証明書等（印鑑証明書又は印鑑登録証明書）、納税証明書（契約締結前3か月以内に発行されたもの）、企業概要の資料等、必要書類を提出してください。
- ③ 連帯保証人が個人の場合、民法第465条の2第2項の極度額は、契約締結時の年額の貸付料と同額とします。
- ④ 連帯保証人が個人の場合、民法第465条の10第1項に基づき、運営予定事業者は、連帯保証人に対して、契約の締結に先立ち、真実かつ正確な情報の提供を行ってください。

(10) 費用負担

事業用借地権設定書に貼付する収入印紙及び公正証書作成の費用など、契約手続に要する費用並びに契約の履行に関して運営事業者が要する一切の費用は、運営事業者（運営予定事業者）の負担とします。

なお、「(6) 契約の解除」による契約解除の場合も、運営事業者に生じた一切の費用及び損害は、運営事業者の負担とします。

(11) その他注意事項

① 契約書に紐づく仕様書の内容は、運営予定事業者の提案書の内容を原則としますが、市との協議により必要に応じて内容を変更する場合があります。

② 運営事業者は、本業務に関するすべての事項について一切の責任を負うものとします。運営事業者は、本業務の実施に当たり、運営事業者の故意又は過失により、市又は第三者に損害を与えたときは、運営事業者がその損害を、市又は第三者に賠償するものとします。また、市は、運営事業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、運営事業者に対して、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。

③ 運営事業者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。運営事業者は、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、事前に市に対し名簿を提出し、市の承諾を得てください。また、市の承諾を得て、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、運営事業者の責任において当該委託・請負先に基本協定等の規定を遵守させてください。

④ 運営事業者は、事業運営期間中に事業が破綻した場合、運営事業者の責任により施設等を撤去し、更地にしていただく必要があります。

なお、運営事業者が公募対象施設の撤去等の対応を行わない場合、市は運営事業者の代わりに撤去・更地工事を行い、その費用を運営事業者に請求します。

1.3 役割・責任

本事業の実施における主な役割・責任は、原則、次表の負担区分とします。

責任		内容	分担	
			市	事業者
共通事項	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態などの不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業などにより生じる損害及び増加費用		○
	許認可取得	運営予定事業者が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用		○

	法令等の変更	事業に類型的に又は特別に影響を及ぼす法制度、税制度、許認可の新設・変更起因する損害及び増加費用		○
		消費税及び地方消費税の変更に関する税額変更		○
		上記以外の制度、税制度、許認可の新設・変更起因する損害及び税額変更		○
	住民対応	市の事由によるもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	環境	市の事由により生じる損害及び増加費用	○	
		運営事業者が行う本事業に起因する有害物質の排出、漏洩、工事等に伴う騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光、臭気への対応とそれらに起因する損害及び増加費用		○
	サービスや業務内容の変更	市の指示等による大幅な業務内容、用途、サービスの変更などに起因する損害及び増加費用	○	
		上記以外の業務内容、用途、サービスの変更などに起因する損害及び増加費用		○
	本事業の中止、延期又は遅延	市の事由による事業の中止、延期又は遅延	○	
		上記以外の事由による事業の中止、延期又は遅延		○
	紛失、盗難	備品の紛失、盗難		○
	備品更新	運営事業者が設置する備品の更新費用		○
貸付エリア	測量及び調査	市が実施した測量に起因する損害及び増加費用	○	
		運営事業者が実施した測量及び調査に起因する損害及び増加費用		○
	設計	本来、市が提示しなければならない条件や指示の明らかな不備など市の事由による変更起因する損害及び増加費用（ただし、予見することができなかった事情等は除く。）	○	
		上記以外の事由による変更などに起因する損害及び増加費用		○
	用地	用地の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用（※欄外参照）		○※

	工事の遅延、 供用開始の延 期又は遅延	本来、市が提示しなければならない条件や指示 の明らかな不備など市の事由に起因する損害 及び増加費用（ただし、予見することができな かった事情等は除く。）	○	
		上記以外の事由に起因する損害及び増加費用		○
	施設の損傷	市の事由に起因する施設の損傷	○	
		上記以外の事由による施設の損傷		○
	需要変動	需要変動による売上の減少		○
	維持管理	維持管理費用及び修繕		○
利用者対応	運営事業者の業務範囲に関する利用者からの 苦情やトラブルなどへの対応		○	
貸付 以外の エリア	市庁舎施設の 損傷	市の事由に起因する施設の損傷	○	
		上記以外の事由による施設の損傷		○
	利用者対応	事業運営予定者の業務範囲に関する利用者か らの苦情やトラブルなどへの対応		○

※ 事業運営予定者が整備を実施するために必要と判断した測量調査、地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤調査、土壌汚染調査・対策及び周辺環境への影響調査等は事業運営者の責任と費用において実施してください。

ただし、これらの調査により本事業と同種同規模の事業を実施する事業運営者が通常予見できない施設の整備に当たって重大な支障を生じさせる地中障害物等が発見されたときは、市とその撤去・処分等に関し協議し、対応を決定することとします。