

奈良市旧右京小学校跡地活用に係る市有地売却
(魅力的な住環境の創生)
プロポーザル募集要項

1 目的

奈良市北部と京都府木津川市・精華町の3市町にまたがる平城・相楽ニュータウンは、まちびらきから50年以上が経過した。住宅、商業、教育施設、公園、遊歩道等の都市機能が計画的に整備されてきた地区であるものの、この50年間で、社会は大きく変わり、まちに求められる役割も変化してきている。

令和3年12月1日に創立50周年を迎えた旧右京小学校は、令和4年4月をもって旧神功小学校と共に統廃合を行い、新しく「ならやま小中学校」として開校した。

本市では、これからの50年を見据えた「高の原」の持続発展的なあり方の検討を進めている。旧右京小学校跡地についても、この地域が今以上に住みやすく、安全・安心で豊かなまちづくりを担う基盤のひとつとなり、新たな世代の人々にも期待されるまちづくりを実現するため、民間事業者による企画提案を基にした魅力ある活用を図ることとしている。

2 旧右京小学校跡地利用計画

旧右京小学校跡地については、多世代交流を促すことで、子どもからお年寄りまでが安全・安心に暮らすことのできる魅力ある空間として生まれ変わるための再整備を計画しており、A-1からCまで、5つのゾーニングをしている。各ゾーンの概要は以下のとおりである。

① A-1ゾーン【民間提案（魅力的な住環境の創生）】

- ・周辺の住宅環境等を考慮した上で、地域の活性化につながる魅力ある活用を民間提案にて期待するゾーン。
- ・小学校跡地に魅力ある住環境が創生されることで、地域人口の増加及び地域コミュニティの創生を図るゾーン。

② A-2ゾーン【民間提案（地域に親しまれる公園整備）】

- ・学校の歴史を後世に残すとともに、地域住民が集える広場として整備するゾーン。
- ・A-1ゾーンとB-1・B-2ゾーンに隣接している立地を生かし、各ゾーンをシームレスに接続する空間を構成することで、公園単体としてだけでなく、旧右京小学校跡地全体、さらには周辺地域も含めた魅力向上を図る。
- ・当該ゾーンは、買受事業者による整備後、市に帰属することを予定している。
- ・公園については、地域の協力による管理を想定している。

- ③ 【参考】B-1ゾーン（市整備（コミュニティ・スポーツ））
- ・地域のコミュニティ・スポーツ施設等を市が整備し、地域の協力による管理・運営を行うゾーン。
 - ・管理棟には地域自治会や活動団体など、地域の方々が自由に利用できるフリースペースを設けるなど、コミュニティ形成に資する機能を有している。
 - ・体育館は平時の地域スポーツ施設としてだけでなく、災害発生時の地域避難所としても機能する。
 - ・本件プロポーザルの提案対象外である。
- ④ 【参考】B-2ゾーン（市整備（グラウンド））
- ・地域の屋外スポーツエリア等として、幅広い世代が利用できるグラウンドとして市が整備するゾーン。
 - ・本件プロポーザルの提案対象外である。
- ⑤ 【参考】Cゾーン（民間提案（高齢者施設））
- ・介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護など、利用者が住み慣れた地域で暮らしつつ本人や家族の状況に応じて、通い・泊まり・訪問（介護・看護）などのサービスを柔軟に組み合わせ提供する施設・事業所を整備する。
 - ・周辺の良い住環境、旧右京小学校跡地を活用した住宅、公園、コミュニティ・スポーツ施設、グラウンドと一体となることを生かした、地域に根差す介護施設・事業所を民間事業者が整備・運営することを期待するゾーン。
 - ・本件プロポーザルの提案対象外であり、別途プロポーザルを実施する。この場合において、本件プロポーザルと重複しての応募が可能である。

3 用語の定義

本要項において使用する用語は次のとおりとする。

- ① 応募者：本件プロポーザルに応募する法人をいう。
- ② 優先交渉権者：本件プロポーザルにおける審査の結果、本件売買契約の相手方候補として決定した者をいう。
- ③ 買受事業者：優先交渉を行った後、契約締結をした者（企業等連合体の場合、契約締結者以外の全構成員を含む。）をいう。
- ④ 企業等連合体：応募者のうち、複数の法人が共同して応募するものをいう。
- ⑤ 代表者：企業等連合体を構成する法人のうち、応募及び事業の諸手続きを代表して行う法人をいう。
- ⑥ 用途指定期間：売買物件の所有権移転日から起算して10年の間をいう。

- ⑦ 提案内容：本件プロポーザル提案に記載した内容、プレゼンテーション提案及び質疑回答の内容をいう。
- ⑧ 評価委員会：優先交渉権者をプロポーザル方式により選定するに当たり、透明性及び公平性を確保するため、本市が設置した「奈良市旧右京小学校跡地活用に係る市有地売却（魅力的な住環境の創生）プロポーザル審査委員会」をいう。

4 募集概要

- ① 市は、旧右京小学校跡地のうち、A-1ゾーン及びA-2ゾーンを売却する。
- ② 市は、市有地の売却に伴い、売却後の土地利用に係る事業計画と売却価格の双方を審査する「公募型プロポーザル方式」により優先交渉権者を選定する。
- ③ 優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知を受領後、速やかに契約条件等の協議を行う。
- ④ 本件に係る契約は、地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づき、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年奈良市条例第29号）第3条に規定する議会の議決（以下「議決」という。）を得られたとき、本契約とする旨の仮契約（以下「本件契約」という。）となる。議決が得られないときは、本件契約は当然に無効となり、この場合において、市は損害賠償の責を負わないものとする。
- ⑤ 本件契約は、買戻特約付きの売買契約とする。
- ⑥ 優先交渉権者は、対象地に自らの責任と費用により、提案内容の整備を行う。

5 売買物件の概要

- ① 売買物件（以下「本件物件」という。）

区分	所在地	公簿地目	公簿地積
土地（A-1）	奈良市右京四丁目 11番27	学校用地	8,535.21 m ²
土地（A-2）	奈良市右京四丁目 11番28	学校用地	2,030.84 m ²

- ② 価格

最低売却価格（対象地：A-1、A-2ゾーン）：626,459,000円

本件物件の売却価格は上記に示す価格以上とする。なお、この価格は、令和6年9月1日を基準日とし、諸条件等を考慮した不動産鑑定価額を基本としている。また、A-2ゾーンの公園整備費についても価格に反映している。

6 本件プロポーザルに係るスケジュール

日時	内容
令和6年 9月20日(金)まで	現地見学申込期間
令和6年 9月25日(水)まで	質疑の受付
令和6年10月 2日(水)まで随時	質疑回答
令和6年 9月25日(水)まで	参加申請書類の受付
令和6年10月 2日(水)まで随時	参加資格の審査結果及び提案者番号の通知
令和6年10月 4日(金)まで	参加辞退届提出期限
参加資格決定通知の日 ~ 令和6年10月31日(木)	提案書の受付
令和6年11月8日(金)	ヒアリング審査
令和6年11月11日(月)まで	優先交渉権者の決定
令和6年11月中旬	契約の締結

※書類の担当窓口受付は、土曜、日曜、祝日を除く。また、原則として午前9時から午後4時までの間（正午～午後1時は除く。）とする。この場合において、事前に来庁する旨を連絡すること。

7 参加資格要件

① 基本的要件

- (1) 応募者は、要項等に基づき行う提案について、実施及び継続することができる企画力、技術力並びに十分な資金力及び信用を有する法人とする。
- (2) 複数の法人が共同して応募することを可能とする。
- (3) 応募者が企業等連合体の場合、構成する法人の中から代表者を定め、応募及び事業の諸手続きを行うこと。なお、代表者は、原則として変更できないものとする。

② プロポーザルへの参加が認められるのは、次の要件を満たす者とする。

- (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者であること。
- (2) 奈良市の入札参加者入札参加停止措置要領に基づく競争入札参加停止の期間がある者でないこと。
- (3) 市税（奈良市外の事業者にあつては国税）を滞納していないこと。
- (4) 個人情報の保護について、本市の施策に準じた措置を講じることができること。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく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）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。

- (6) 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 4 号に規定する暴力団員等でないこと。
- (7) 企業等連合体で応募する場合は、以下の要件を全て満たしていること。
 - ア 3 者以内で構成されていること。
 - イ 構成員が、単独応募者又は他の企業等連合体の構成員として重複していないこと。

8 参加申請

応募者は、提案書提出に先立ち、参加資格審査申請書類（様式 1、2 等）を提出すること。提出する書類は様式集に記載のとおりとする。

① 受付期間及び時間

『6 本件プロポーザルに係るスケジュール』を参照すること。

② 提出方法

- (1) 事前に担当窓口へ連絡の上、持参し提出
- (2) 郵送による提出

③ 提出先

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目 1 番 1 号

奈良市役所北棟 5 階 総務部財政課 旧右京小学校跡地活用事業担当

TEL : 0742-34-4755

E-mail : zaisei@city.nara.lg.jp

④ 注意事項

- ・書類が揃っていないことが確認された場合や書類に虚偽の記載が確認された場合、申込受付以降に参加資格がないことが判明した場合は、応募申込の受付を取り消し、文書によりその旨を通知する。
- ・書類提出後に応募を辞退する場合は、参加辞退届（様式 1-3）を提出すること。

⑤ 提出書類

- (1) 参加表明書（様式 1。企業等連合体の場合は、協定内容等に関する資料）
- (2) 事業者概要書（様式 2） 等
（履歴事項全部証明書・納税証明書、決算書、法人概要）
- (3) 印鑑登録証明書

9 参加資格の審査

① 審査

市は、提出された参加資格審査申請書類をもとに、参加資格の審査を行う。

② 審査基準日

参加資格の審査基準日は、参加資格審査申請書類を市に提出した日とする。なお、優先交渉権者の決定までの間に、応募者が参加資格を失った場合は失格とする。ただし、企業等連合体のうち、代表者以外の構成員が参加資格を失った場合は、書面による市の承諾を得た場合に限り、当該者を除外又は変更することができる。

③ 審査結果

参加資格の審査結果は、応募者（企業等連合体の場合は代表者）に対し書類提出日の翌日から起算して、概ね1週間を経過するまでの間に、書面（参加資格決定通知）により通知する。

④ 提案者番号

参加資格の審査結果の通知から審査終了までの間においては、提案者の名称を伏せることとなるため、参加資格決定通知に提案者番号を付記する。以後、提案者名に代わり提案者番号を用いて提案等すること。

10 売買条件

契約書（案）を基本とする。

① 用途指定期間

用途指定期間は、提案内容に従い、本件物件等を使用しなければならない。なお、事業を実施する上で提案内容を変更する必要がある場合には、必ず市と事前に協議し、承諾を得ること。

② 譲渡等の禁止

用途指定期間においては、市の承認なしに所有権、地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転はできない。

③ 買戻特約

本件物件の適正な使用を担保するため、用途指定期間に係る買戻し特約を設定する。あらかじめ提案内容に土地及び建物の所有権の移転を予定していることを明記している場合においても、当該買戻特約は解除できない。

④ 履行期間

本契約成立の日の翌日から5年以内に、提案内容に係る整備を完了させ、供用ができる状態にしなければならない。ただし、当該期間に、災害等の不可抗力により提案事業を完了することができない場合において、事前に当該理由及び新たな期日を記載した書面を市に提出し承認を得たときは、この限りではない。

⑤ 実地調査

用途指定期間において、必要に応じて、市が買受事業者对本件物件等に係る報告を求めるほか、実地調査を行うことがある。

⑥ 公序良俗に反する用途等での使用の禁止

用途指定期間にかかわらず、買受事業者は、本件物件を公序良俗に反する用途又は風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業（これらに類する業を含む。）の用途に供することはできない。

⑦ 法令等の遵守

関係する法令や条例等を必ず遵守すること。必要に応じて、買受事業者の責任により適切に処理すること。

⑧ 公園の取扱

公園については買受事業者による整備後、土地及び市が指定する施設について帰属しなければならない。

11 住宅整備について

① 本件物件東側道路の安全対策について、近隣に右京こだま保育園があることや当該道路がキッズゾーンに指定されていることを踏まえて提案すること。歩行者、自転車及び通行車両それぞれの安全対策が非常に重要であるため、契約成立後においても、市道部分を含めて、有効な安全対策を地域住民と十分に協議をしたうえで計画すること。

② 整備が完了した住宅に入居する者に対して、自治会への加入依頼文書を配布すること。また、供用開始前に必ず地域の自治会と協議を行い、当該整備ゾーンに関する自治会制度の整理に協力しなければならない。制度の整理過程において、自治会看板の設置その他必要に応じた整備を行うとともに、当該入居者に対して予め自治会に関する説明を行うなど、地域コミュニティの形成に資する必要な措置を講じること。

12 公園整備について

「A-2ゾーン」には、「旧右京小学校跡地利用計画」に基づき、跡地全体及び周辺地域と調和のとれた、地域住民の憩いの場としての公園整備計画を提案すること。整備については、買受事業者の負担とする（売却最低価格には当該費用を反映している）。

買受事業者による整備完了後、公園土地及び指定する施設について、速やかに市に帰属すること。なお、管理については地域で行うこととなるため、管理しやすいものとなるよう理由も含めて提案すること。

本契約成立後についても、本市及び地域住民の意見を聴取すること。その際、提案内容を変更する必要がある場合には、必ず市と事前に協議し、承諾を得ること。

整備にあたっての必須事項は次のとおりである。

- ・ 旧右京小学校にあった名板を公園内に配置すること
- ・ 学校の歴史を後世に残す公園として、キッズパーク等を意識した遊具計画を提案すること
- ・ 地域住民と A-1 ゾーンの住民が共に集える広場とするための動線計画とすること

なお、公園を想定しているA-2ゾーンは境界確定し、分筆も完了しているが、提案内容及び整備により変更を希望する場合は、公園緑地課と協議を行い、承認を得なければならない。この場合において、測量、登記等を行う経費についてはすべて買受事業者の負担とする。

13 質問の受付及び回答（募集要項等に関するもの）

① 受付期間

『6 本件プロポーザルに係るスケジュール』を参照すること。

② 提出方法

電子メールにて件名を「プロポーザルに関する質問（事業者名）」とし、質問書その他資料を添付して、次のメールアドレス宛に送信すること。電話及び口頭による質問は受け付けない。

提出先メールアドレス：zaisei@city.nara.lg.jp

③ 質問に対する回答

質問に対する回答は、随時市ホームページに掲載する。当該回答をもって、本募集要項等の追加又は修正とみなす。ただし、公表することが適切でないと判断される質問等については回答しない場合もある。回答に当たっては、事業者名は公表しない。また、質問者に対する個別の回答は行わない。

④ 募集要項等の変更及び追加資料の公表

市は、質疑等を踏まえ、募集要項等を変更する場合があるほか、本公募に関する資料を追加することがある。募集要項等の変更や資料の追加がある場合は、市ホームページにて公表する。

14 開発協議等に係る質問について

提案内容は、都市計画法、建築基準法、道路法、都市公園法その他関係法令及び奈良県、奈良市が定める条例、要綱等を遵守すること。これらの法令等の内容については、応募者自ら調査を行い、必要な事項を問い合わせたうえで、実現可能な提案を行うこと。

都市計画については、下記を参照

<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/111/7260.html>

開発指導については、下記を参照

<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/116/8828.html>

15 現地見学について

本件物件は現状有姿での引き渡しとなる。現地見学希望者は、現地見学申込書（様式第7号）に必要事項を記入の上、電子メールにて次の宛先まで送付すること。なお、計画提案に関する質疑には一切回答しない。

① 受付期間

『6 本件プロポーザルに係るスケジュール』を参照すること。

② 申込先

電子メールにて件名を「プロポーザルに関する現地見学希望（事業者名）」とし、次のメールアドレス宛に送信すること。電話及び口頭による申込は受け付けない。

提出先メールアドレス：zaisei@city.nara.lg.jp

③ 見学実施日

申請者に対して見学実施日時等を別途通知する。

16 提案内容の評価

- ① 参加資格決定通知を受けた応募者は、「奈良市旧右京小学校跡地活用に係る市有地売却（魅力的な住環境の創生）プロポーザル提案書作成要領」に記載のとおり、提案書を作成の上、提出すること。
- ② 「奈良市旧右京小学校跡地活用に係る市有地売却（魅力的な住環境の創生）プロポーザル評価基準」に基づき、評価委員会において提案内容及び価格提案を評価する。
- ③ 評価委員会においてヒアリング審査を実施する。
- ④ 審査の結果、いずれの応募者も最低基準点以上の点数を得られなかった場合は、優先交渉権者を決定しない場合がある。

17 優先交渉権者の決定等

① 優先交渉権者の決定

市は総合評価点を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を決定する。

② 優先交渉権者等の公表等

選定結果は応募者（企業等連合体の場合は代表者）に対する書面により通知するほか、市ホームページで公表する。選定結果に対する質疑及び異議等には、一切応じない。公表内容は、次のとおりとする。

- ・優先交渉権者等
- ・採点表

③ 優先交渉権者が本件契約の締結に至るまでに以下の事由に該当する場合は、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することがある。

- ・優先交渉権者が、参加資格要件を満たさなくなると市が判断した場合

- ・優先交渉権者の提案内容が、本要項等に記載する条件に反することが判明した場合
- ・優先交渉権者が、事業推進に必要な手続を行わない場合

④ 構成員の変更

優先交渉権者が企業等連合体であって、優先交渉権者の決定以降の構成員の変更及び追加しようとするときは、変更及び追加に至る合理的な理由があり、かつ変更及び追加後の体制に資格及び能力等の面で事業の継続に支障がないと市が判断した場合は可能とする。

なお、変更可能な構成員は代表者以外の構成員に限るものとし、代表者の変更は認めない。

⑤ 提案内容の変更

優先交渉権者の決定後、法制度の改正その他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、優先交渉権者は市に対し、提案趣旨を損なわない範囲に限り、提案内容の変更を申し入れることができることとする。

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るが、変更の可否は市において判断する。

なお、市は必要に応じて優先交渉権者に対し提案内容の一部変更等を申し入れることができる。

18 契約

① 契約の締結

優先交渉権者決定後、提案内容を基本として契約を締結する。

なお、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定に基づき、奈良市議会における契約議案の可決を経ることが売買契約が成立する条件となる。そのため、本件契約の締結をもって、議案可決後の売買契約の成立を約する仮契約の締結とする。

② 本契約成立後の留意事項

- ・開発にかかる周辺への影響を最小限にするため、関係法令の遵守はもとより、地域住民とも十分に協議のうえ事業を進めること。
- ・速やかに交通管理者、道路管理者、公園管理者、河川管理者、地元自治会など関係先との協議を実施し、整備計画を確定させること。
- ・買受事業者は、速やかに事業計画に関する地域住民への説明会を開催しなければならない。この場合において、開催場所、日時等は、あらかじめ市に通知すること。

19 その他

- ① 以下は事業者負担とする。

- ・ 各種申請、協議費用の負担
 - ・ 買受事業者が地域住民、関係者との協議を行うことによる協議期間の長期化及び提案内容が変更となるリスク
 - ・ 開発協議等の手続きにおいて、必要となる資料等の作成及びその費用負担
 - ・ 行政協議や関係者調整に伴う費用負担
 - ・ 地域の自治会との協議によって発生した整備費用の負担
- ② その他
- ・ 別に実施するCゾーンに係るプロポーザルで選定された事業者と協力して事業実施をすること
 - ・ 工事施工の際は、騒音、振動、埃等を抑えるよう配慮して作業を行うこと。また、工事車両の通行に当たっては、道路管理者及び地元自治会と協議し、十分な安全対策を講じるとともに、近隣住民の迷惑にならないよう配慮すること。
 - ・ A-2ゾーンの買受事業者は、引渡し後から帰属するまでの間、除草等を行い適正に管理すること。