

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)プロポーザルに係る質疑回答

事項	質問	回答
Bゾーン	B-1ゾーンにて、A-2ゾーンと同じく「地域の協力による管理・運営を行うゾーン」との記載があるが、B-1ゾーン、B-2ゾーンの管理体制についてもご教授いただきたい。	B-2ゾーンの日常的な管理については、市と地域で実施していただく予定としております。B-1ゾーンにつきましては、議決事項である指定管理者制度の活用も含めて検討しており、具体的な管理体制については、現時点でお示しすることはできません。
A-2ゾーン	「公園については、地域の協力による管理を想定している。」とあるが、地域の協力とは具体的にどのような内容か。(対象は自治会なのか、管理費用を負担するのか等)	A-2ゾーンの日常的な管理については、地域で実施していただく予定としております。費用がどの範囲を指すのか不明ですが、光熱水費、整備更新等の負担については帰属先である市となります。そのほかの想定されている費用については、個別具体的な事案によりますので、想定されている事項について、市の公園緑地課に問い合わせるなど、提案事業者による調査をお願いします。
A-2ゾーン	“地域の協力による管理を想定”とありますが、周辺の自治会にて管理することを想定されているのでしょうか。また管理に必要な費用が発生する場合、貴市が負担するとの認識でよろしいでしょうか。	
A-2ゾーン	「管理については地域で行うこととなる」と記載されていますが、市に帰属した公園の管理費はどのように考えてよろしいでしょうか？地域で負担となるのでしょうか？市で負担となるのでしょうか？	
A-2ゾーン	「境界確定、分筆完了の公園の変更を希望する場合は公園緑地課と協議」と記載されていますが、10月31日締め切りの「提案書の受付」までに完了する必要があるのでしょうか？	売買契約は募集要項及び契約書案で提示している面積での引渡しとなります。提案内容を基にした公園面積変更については、公園緑地課と協議を行った上で事業者において整備、測量等を実施し、公園整備関係書類とともに公園の用に供する土地等を市に帰属してください。
自治会	「入居する者に対して、自治会への加入依頼」と記載されていますが、本プロジェクトにて「管理組合」を形成することは出来るのでしょうか？具体的にはマンションの様に自治会には加入せず管理会社にて街保全を行うなど。	本件プロポーザルの回答として、自治組織等の形態について言及することはできませんが、ご質問のような想定をされているのであれば、企画提案書に明記願います。なお、供用開始前に地域の自治会と協議を行うとともに、加入依頼文書を配布することについては、募集要項に記載のとおり本件プロポーザルの必須要件となっております。
提案変更	市からの提案内容の一部変更申入れについて、「事業性を損なわない範囲」等の制約はないか。	事業性の範囲が不明確であり質問への回答はできませんが、一例を挙げると、プロポーザル提案において計画概要が一旦定まることから、隣接するBゾーンとの境界における具体的な設えについて、市の公園緑地課などとの協議により変更が発生することが想定されます。当該例のような一部申し入れにつきましては、事業者負担での実施を想定しております。なお、一部申し入れには含まれませんが、開発協議を踏まえた変更は想定願います。
Cゾーン	“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”とありますが、本募集にあたり貴市として具体的にはどのような協力体制を想定されているかご教示願います。	工事期間が重なることで、工事車両の通行、工事ヤードの確保、騒音発生などの関係において、周辺環境への配慮が必要となることからCゾーンの事業者と協力していただくことをお願いいたします。また、Aゾーンに係る提案だけでなく、Bゾーン・Cゾーンも踏まえた企画提案を期待しております。

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)プロポーザルに係る質疑回答

事項	質問	回答
開発協議等	対象区域において残土の転用は可能でしょうか。例えば A ゾーンで発生する残土を C ゾーンへの盛土材として転用することは可能でしょうか。	開発協議等に係る質問につきましては、個別の計画によりますので、募集要項 8 頁に明記しているとおり『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。』としております。 C ゾーンに係る質問につきましても同様の回答となりますが、実施にあたっては C ゾーンの事業者と協議の上、検討を進めてください。
その他	本公募への検討にあたり敷地図(宅盤レベル記載)及び解体済みの従前建物に関する建築図面一式のご提供をお願いします。	データ提供を希望する旨及び情報提供申込書兼秘密保持誓約書(様式第 8 号)をメールにて送付していただきました応募者に対して「旧右京小学校解体撤去工事」図面をデータ送付させていただきます。
地中埋設	地中埋設物について、基礎杭等(校舎等)の地中埋設物が存在していたか?その場合の位置確認とそれらは全て除去されているか、杭孔処理の有無(建築計画に影響)をご教示頂きたい。	
地中埋設	地中埋設物について、校舎の地盤補強杭は撤去されておられますでしょうか。	
地中埋設	従前建物の構造物等地下の残置はあるか。また、従前建物の図面は開示されるか。	
地中埋設	地中埋設物の調査をしたことがあるか?資料はあるか?	
土壌調査	汚染の調査をしたことがあるか?資料はあるか?	土壌汚染調査は実施しておりません。
土壌調査	土壌汚染の件について、焼却炉・理科実験室など土対法に抵触する可能性がある物が過去に存在していなかったか。存在していた場合、位置や規模の確認及び対策工事の実施有無及び調査データの開示をお願いしたい。	焼却炉、理科室は撤去済みです。位置や規模については、図面に記載しておりますので、データ提供を申し出てください。
土壌調査	対象区域 A-1、A-2、C ゾーンにおいて土壌汚染対策法にかかわる調査申請等が必要となるのでしょうか。	開発協議等に係る質問につきましては、募集要項 8 頁に明記しているとおり『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。』としております。
契約	企業等連合体の場合、契約書の相手方としては、一社に限られるのか。	企業等連合体の場合、契約相手方は一社に限定しておりません。また、代表者については必ず契約相手方となっていただきます。売買契約の相手方となる者について、代表者のみとするか、構成員を含むかについては、体制や役割分担も含めてプロポーザル提案に明記願います(企業名は伏せてください。)
契約	仮契約締結後に連合企業体の中での持ち分の変更は可能か?	契約相手方が複数社である場合は可能です。
契約	土地売主(A社)と建物売り主(B社)による連合企業体の組成は可能か? また、買戻し特約はA社のみでの登記となるのか?	企業等連合体の組成は可能です。買戻し特約は契約相手方に課されます。

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)プロポーザルに係る質疑回答

事項	質問	回答
契約	企業等連合体の場合、契約書の相手方を代表者にしたが、契約後、一部土地をプロポーザル構成員に譲渡する場合でも、市に対して譲渡の承認を申請する必要があるか。	企業等連合体との契約となる場合、契約書案第9条第2項第2号の次に下記の規定を追加します。 「(3) 乙が、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)プロポーザルにおける構成員に譲渡する場合」
契約	「この契約(以下「本件契約」という。)は仮契約であり、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第8号の規定による奈良市議会の同意議決(以下「議会の議決」という。)をもって、この契約書と同一の条項により、本契約として成立(以下「本契約成立」という。)するものとする。」とあるが、本契約成立に際してはもう1通ずつ書面を作成するのか、それとも仮契約書が本契約の効力を発するのか。前者の場合は案文を開示いただきたい。	契約書(案)につきまして、前文を修正しております。 なお、最終頁の日付は仮契約締結日を記載することとなります。 本契約成立日(議決日)については、議決後速やかに市から通知を行うこととしており、当該通知により議決日を確認していただきますようお願いいたします。なお、効力としては通知ではなく議決により発生するものとなります。
契約	貴市の承認なしに所有権は移転できないと記載がありますが、例えば、弊社が単独で参加表明し、弊社名義で住宅開発を行い、完成宅地をハウスメーカー、ビルダー等へ売却する場合(弊社から完成宅地を譲り受けたハウスメーカー、ビルダー等がエンドユーザーへ個別分譲を行う)、その旨を提案書に記載すれば、譲渡禁止に抵触しないと解釈して宜しいでしょうか。	所有権移転に関しては契約書(案)第9条に記載のとおりです。 プロポーザル構成員への譲渡についてのみ要件を緩和する予定としております。なお、提案書の記載をすることで、承認を不要とする契約はできません。 また、現時点においてご質問のような想定している場合は、提案書に明記してください。
契約	買戻し特約の抹消について、本提案に基づく整備の完了が明らかになった時点(集合住宅の場合:建築完了検査済証取得後/戸建の場合:開発行為に関する検査済証の取得後等)で抹消登記を行うことが可能な旨追記をお願いできますでしょうか。(買戻し特約付きの物件の場合、ローン利用にあたって制限が付く場合があり、多様なニーズに応えることが出来なくなる可能性があります。)	整備及び供用に関する規定については買戻し特約ではなく、契約書(案)第8条に規定している履行期間の制限となります。 期間10年未満の抹消登記については市の承認を必要としており、契約者との個別具体的な協議を経て決定するものとなります。
契約	「甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙又は乙から本件土地を譲り受けた第三者の請求により買戻し特約の抹消登記を申請する。(2)その他甲が必要と認めるとき。」とあるが、分譲住宅の顧客への引渡は「(2)その他甲が必要と認めるとき。」に該当するとの認識でよいか。また、建築確認済証取得など、上記引渡のタイミング以前に抹消登記いただくことは可能か。	整備及び供用に関する規定については買戻し特約ではなく、契約書(案)第8条に規定している履行期間の制限となります。 期間10年未満の抹消登記については市の承認を必要としており、契約者との個別具体的な協議を経て決定するものとなります。
契約	建物建築時に買戻し特約を外せるか?	
契約	買戻し特約解除の条件は、建物検査済証取得となるのか。	
契約	『双方責めを帰することができない事情により滅失〜』という規定は、契約の解除できない、支払いを拒むことができないという意味か	お見込みのとおりです。

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)プロポーザルに係る質疑回答

事項	質問	回答
議決	市議会での議決予定時期についてご教示願います。	議決に関するご質問については回答することができません。予算措置との関係上、仮契約の期限を年度末までとしております。
議決	契約書上の仮契約の期限は令和7年3月31日となっているが、議会議決の想定時期はいつか。	議案については令和6年12月議会に提出する予定としております。
提案書 ヒアリング	正本については押印された様式第4号を表紙としてつけるという認識で間違いないか。	お見込みのとおりです。正本の提案書1部にのみ、押印した様式第4号を添付願います。正本以外の提案書に対する様式第4号の添付は不要です。なお、価格提案書については、押印をしていただいた上で提出は1部のみでお願いいたします。
提案書 ヒアリング	データ提出分のPDFファイルは項目ごとに分けるのか、一つのファイルにまとめるのかどちらが好ましいか。	データ容量が大きい場合(例:10MB以上)は、市が指定したアップロード方法により受領させていただきます。予め容量が大きくなる旨、メールにてお知らせください。
提案	プロポーザルの審査委員の情報は開示しないのか? 審査員は市職員以外で構成されるのか?	市HPに掲載していますので、ご参照願います。
提案	審査員には夫々の提案会社名が分からないとの認識で良いか。	お見込みのとおりです。
提案	当日の参加人数、会場や設備機器の環境(WI-FIやモニターの有無等)をご教示いただきたい。	会場の都合上、6名までの参加とさせていただきます。テレビモニター、HDMIケーブル、延長コードをご用意しております。スクリーン、HDMIケーブル、延長コード、プロジェクターなどの持ち込みは可能です。持ち込みされる場合は、様式第6号の下余白に持込予定物品を明記願います。
提案	提案については提案者番号を用いてとのことだが、提案内容の中で、物件名やブランドロゴなど提案者の特定に繋がる内容を伏せる必要があるか。提案項目にある事業実績を謳う際等どこまで匿名性に配慮しなければならないのか。	事業実績として物件名や写真等を掲載することは可能です。ただし、ブランドロゴは使用しないでください。物件名に会社名が入っている場合、表記を曖昧にするなどの配慮をした上であれば掲載可とします。
提案	プレゼンテーション参加者の報告様式の提出タイミングはいつか。	10月末日までの提出とさせていただきます。提案書と同時である必要はございません。
提案	プレゼンテーションへは設計会社等協力業者の参加は可能か。	契約後においても本件事業に携わる予定の者であれば参加可能です。参加される場合は、様式第6号の部署・役職に記載願います。
評価点	優先交渉権者等の公表内容につき、採点表については、各審査委員の評価項目ごとの点数を公表いただけるか。	各審査委員の点数は公表しませんが、評価項目ごとの点数は公表します。
評価点	本項目の評価点のみ少数点以下の端数が発生する場合があるが、その扱いはどうなるか。(小数点以下切捨て等)	評価項目ごとに少数点切り捨てを行った上で合計点を計算します。

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)プロポーザルに係る質疑回答

事項	質問	回答
開発協議等	対象区域 A-1、A-2 ゾーンにおいて雨水調整池ならびに貯留槽等の設置が必要となるのでしょうか。	開発協議等に係る質問につきましては、個別の計画によりますので、募集要項 8 頁に明記しているとおり『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。』としております。
開発協議等	開発指導要領より 50 戸以上の場合は、集会場が必要ないとの記載があったのですが、今回も必要ないと考えてよろしいのでしょうか。	
開発協議等	貴市の開発前協議における「ごみ集積施設設置の手引き」に書かれている基準に従い、25 戸につき、2 m ² の 1 つのごみ集積施設の設置で問題ないのでしょうか。仮に 30 戸の計画だとすると、2 m ² の 2 つのごみ集積場を設置するという理解でよろしいのでしょうか。	
開発協議等	北側の歩行者専用通路を拡幅し、道路として接道は可能でしょうか。	
開発協議等	A 2 公園ゾーンに防火水槽または雨水貯留槽の設置は可能でしょうか。	防火水槽及び雨水貯留槽の設置の有無等に関しては同上となります。仮に設置される場合は、雨水貯留槽については A-2 ゾーンに設置することが可能ですが、必ず提案書に記載願います。防火水槽は、公園として整備する場合については、A-2 ゾーンは不可です。
開発協議等	集会場が仮に必要な場合は、公園用地に建設してもよろしいのでしょうか。	公園として整備する場合、A-2 ゾーンに設置することは不可です。
開発協議等	工事に関して近隣協議内容（時間制限、車両運行制限等）があればご教示ください。	本件プロポーザルにおいて明示できるものはございません。具体の計画を基にした近隣との協議を実施していただくこととなります。
その他	本公募(小学校跡地売却)にあたり、貴市におかれましては地元自治会様・住民様へ説明・協議を実施されたことと推察します。その際に住民様への説明内容(想定される整備内容(戸建住宅・集合住宅など))及び住民様からのご意見等の開示をお願い致します。	個別具体的な意見開示はしません。本件プロポーザルは、地元自治会の意見も踏まえて実施をしております、募集要項、提案書作成要領、評価基準を踏まえた提案を期待しております。
その他	本計画地西側片側一車線対面通行道路に、奈良市による「車両通り抜け禁止」看板が設置されているが、設置に至る背景、理由をお聞かせください。	Cゾーン西の住宅地に設置している『この先車両通り抜けできません』と表記している看板と推察しますが、本件プロポーザルの対象外であるため設置背景や理由については、ご質問者様にて調査願います。なお、当該看板の先は行き止まりとなっており、車両通り抜けはできません。