

大和西大寺駅北側市有地有効活用事業  
公募型プロポーザル

募集要項

令和6年11月

奈良市

## 1. 事業の趣旨

奈良市（以下「市」という。）では、奈良市第5次総合計画の未来ビジョンにも示されている「地域の特性をいかした様々な働き方にチャレンジできるまち」を推進するため、商工業の充実、起業家の育成、企業誘致の強化等、様々な取組を行っています。

市では、令和2年度から本格的な企業誘致に取り組んでいますが、市内への企業立地の引き合いはあるものの、まとまった産業用地や駅前オフィスビルが少なく、企業立地の機会を逸しているのが現状であり、市への立地を希望する企業からは、大阪・京都・県中南部へ繋がる拠点駅で有数の乗降客数がある近鉄奈良線大和西大寺駅周辺での物件を求める声があります。

そこで、大和西大寺駅北側市有地有効活用事業（以下「本事業」という。）では、大和西大寺駅北側にある市有地（以下「計画地」という。）に本社、支社などの事業所又は特定業務施設※の機能を有する施設（以下「事業者拠点施設」という。）を新設し、運営する事業者（以下「運営事業者」という。）を募集するものです。

※地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第5号に規定する「特定業務施設」をいう。

また、市は、8つの大学及び短期大学があり、約16,000人の学生が在籍する「学生のまち」です。令和2年度以降、市では転入超過となっているものの、20歳代は転出超過となっており、特に大学卒業と重なる22歳からその傾向が顕著となっています。卒業後も奈良に住みたい、働きたいと思っていただくためには、産業界・大学・地域・自治体が連携し、学生や若者が奈良での活動や交流を通して、地元との関係を築く仕組みや機会を創出することが必要となります。

そこで、事業者拠点施設の一部を市が借り受け、産地学官連携拠点を設置することを検討しています。

## 2. 事業者選定方法

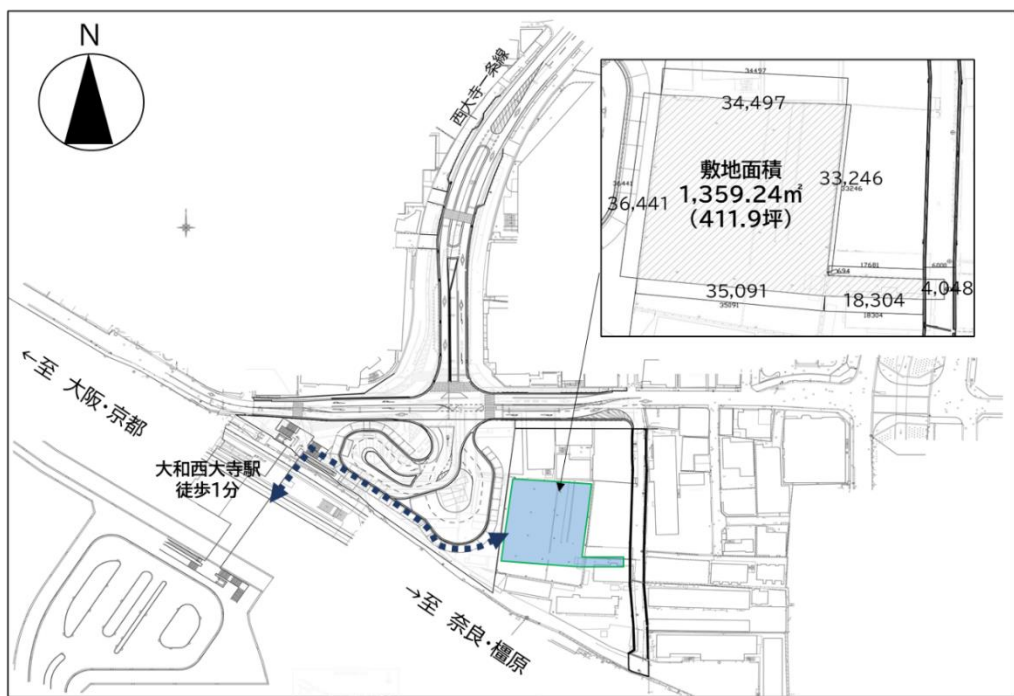
計画地において、事業者拠点施設を新設する事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定（以下「本プロポーザル」という。）します。

応募する事業者（以下「応募者」という。）は、本募集要項の内容を十分に理解した上で、応募に必要な書類を提出してください。

## 3. 計画地の概要

計画地は、市の中部、大和西大寺駅に近接（0.1km）しており、周辺には中高層の店舗、事務所ビル、分譲マンションや大規模な商業施設等も見られます。大和西大寺駅から大阪・京都への所要時間は約40分で大都市へのアクセスも良好です。

所在地	奈良県奈良市西大寺栄町2322-1、2324-3
地目	雑種地
敷地面積	1,359.24㎡
接道条件	二方が建築基準法上の道路に接道（西側：駅前広場※1、東側幅員約6m）
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
地域地区	防火地域
指定建ぺい率	80% ※耐火構造100%
指定容積率	500%
高度地区	31m高度地区
埋蔵文化財調査	市にて実施（令和6年3月上旬実施済）
電気	関西電力
上下水道	接面道路配管あり
ガス	都市ガス（大阪ガス）
その他	※1：敷地西側道路は、駅前広場で現状バスロータリーとして使用しているため、施設整備に当たり工事車両の進入は不可。



#### 4. 本プロポーザルの概要

##### (1) 本プロポーザルの名称

大和西大寺駅北側市有地有効活用事業公募型プロポーザル

##### (2) 本プロポーザルの内容

本募集要項の条件等に基づき、市から計画地を賃借し、事業者拠点施設を新設し、運営する事業者を募集します。なお、事業内容の提案に当たっては、計画地と計画地に隣接する土地を一体的に活用する内容の提案を行うことも可能とします。

##### (3) 計画地の借地料

月額借地料 2,952,000円以上

##### (4) 選定事業者の決定方法

市が有識者等で構成する奈良市プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置し、審査委員会が最優秀提案を選定します。市は、この審査結果に基づき、最優秀提案を行った応募者を選定事業者(市と運営事業者との間で締結する基本協定の締結に当たり優先的に交渉を行うことができる資格を有する者をいう。以下同じ。)として決定します。

本プロポーザルによって決定された選定事業者には、市との間で基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結し、計画地を賃借することを前提とした提案内容に基づき、事業者拠点施設を建設していただきます。

##### (5) スケジュール

項目	予定時期
募集要項等公表	令和6年11月25日(月)
質問書受付期間	令和6年11月25日(月) ～12月16日(月)午後5時
質問への最終回答	令和6年12月26日(木) 予定
応募書類A(参加表明関係書類)提出期間	令和6年11月29日(金) ～令和7年1月31日(金)午後5時
参加資格承認又は不承認の通知	令和7年2月14日(金) 予定
応募書類B(提案書関係書類)提出期間	令和7年2月17日(月) ～2月28日(金)午後5時
プレゼンテーション審査	令和7年3月上旬 ※別途通知します。
選定事業者決定	令和7年3月下旬
基本協定締結	令和7年5月締結(予定)
借地の事業用定期借地権設定契約に関する覚書及び借家の普通建物賃貸借契約に関する覚書締結	令和7年5月締結(予定)

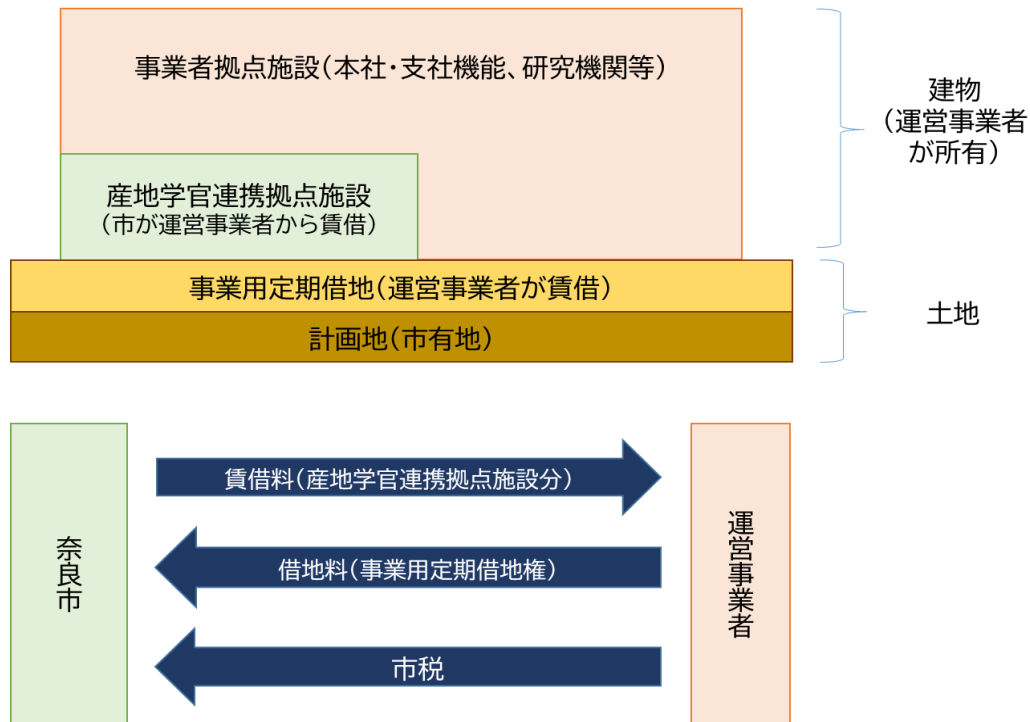
※上記スケジュールは変更する場合があります。変更があった場合は、市ホームページでお知らせします。

## 5. 本事業のスキーム

本事業では、市が事業用定期借地権を設定した計画地において、運営事業者がこれを賃借し、事業者拠点施設を設置及び運営していただきます。

また、市は事業者拠点施設の一部を賃借し、産地学官連携拠点として活用します。

事業スキーム図



## 6. 本事業の条件

### (1) 基本条件

本事業の基本条件は次のとおりとします。

①計画地に事業者拠点施設を新設し、運営すること。同施設の設置に当たっては、以下の事項を遵守すること。

ア. 工事着工時(遅くとも令和9年3月末までとする。)までに事業用定期借地権設定契約を締結し、令和10年12月末までに開業すること。ただし、開業の時期の変更について、あらかじめ市の書面による承諾を得たときは、この限りではありません。

イ. 運営事業者は、事業用定期借地権設定契約の全期間にわたり、事業者拠点施設に供する建物(以下「本件建物」という。)を所有すること。ただし、本件建物の譲渡先及び計画地の転貸先が同一事業者であること、かつ、あらかじめ市の書面による承諾を得たときは、この限りではありません。

ウ. 事業者拠点施設の整備及び運営については、地域住民等の理解を得るとともに、交

流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺住民の住環境の影響に配慮すること。

エ. 本件建物には運営事業者の本社、支社などの事業所又は特定業務施設の機能を有する拠点を設置すること。

オ. 本件建物の維持管理に要する費用は、運営事業者の負担とすること。

カ. 上記エの拠点における雇用に際しては、市内在住者を優先的に雇用するよう努めること。

②「(3) 産地学官連携拠点の概要」のとおり、市が運営事業者から本件建物の一部を賃借するため、市との間で普通建物賃貸借契約を締結すること。

③本件建物を以下の事項に該当する用途、目的で使用することは不可とする。

ア. 居住の用に供すること。

イ. 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関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用すること。

ウ. 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、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条第1項に規定する観察処分を受けた団体及び法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用途に使用すること。

エ. 政治的又は宗教的用途に使用すること。

オ. 悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大が予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

カ. その他市が不相当と判断する用途に使用すること。

## (2) 計画地の使用条件

①計画地の使用に際しては、市と運営事業者との間で事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項）を締結します。

②借地権の存続期間は、事業用定期借地権設定契約締結後から30年以上50年未満とし、運営事業者の提案内容に基づき、市と協議の上決定するものとします。なお、この期間には、本件建物の建設期間及び解体撤去期間を含むものとします。ただし、本件借地権の期間の満了時に当事者の合意により再契約をすることができるものとします。

③運営事業者は、事業用定期借地権設定契約の存続期間（再契約した場合は、再契約の期間）が満了したとき又は契約が解除等により終了したときは、全ての建築物やその他工作物等を自己負担で撤去し、原状回復した上で計画地を市に返還するものとします。

④事業用定期借地権設定契約には、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに借地借家法第13条の規定による建物等の買取りの請求をしないこととする旨を定めるものとします。

⑤運営事業者は、第三者に対し事業用定期借地権を譲渡し、若しくは担保に供すること又

は計画地を転貸することはできないものとします。ただし、あらかじめ市の書面による承諾を得たときは、この限りではありません。

- ⑥運営事業者は、本件建物の一部を第三者へ賃貸することができます。ただし、第三者との本件建物の賃貸借契約の締結に際しては、あらかじめその内容を市に対し、書面により明らかにした上で、市の書面による承諾を受けなければなりません。この場合においても、「6. 本事業の条件（1）基本条件③」に記載する用途及び目的とした賃貸は不可とします。また、第三者との賃貸借契約の締結に際し、運営事業者はあらかじめ、次に掲げる事項を説明し、これらの事実を了承する旨の書面を当該第三者から取得した上で、上記書面と併せて、市に提出しなければなりません。

ア. 本件建物が借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権により建てられていること。

イ. 本件借地権の存続期間の満了日及び当該建物賃貸借契約の期間が本件借地権の存続期間の満了日を越えるものでないこと。

- ⑦運営事業者は、市との事業用定期借地権設定契約締結後、計画地において同契約の内容に適合しない事由が明らかになった場合でも、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除等を行うことはできないものとします。

- ⑧運営事業者が、本件建物について表題登記及び保存登記をするに当たっては、その完了後速やかに、本件建物に係る全部事項証明書を市に提出することとします。また、借地権の存続期間満了等により原状回復した際には、本件建物の滅失登記を行うこととします。

- ⑨計画地の借地料は、原則5年ごとに改定するものとします。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。

- ⑩借地料の支払に係る具体的な手続等については、市と運営事業者において協議の上、決定するものとします。

- ⑪借地料の支払は、事業用定期借地権設定契約締結時から行うものとします。また、毎年四半期ごとに、市が指定する期日までに納めるものとします。ただし、1か月に満たない月の借地料については、1か月を30日として日割計算をし、1円未満は切り捨てた額とします。

- ⑫運営事業者は、関係法令並びに奈良県及び市の条例・規則・要綱等を遵守し、本事業の実施に必要な全ての届出や諸手続を自らの責任と負担により行うこととします。

- ⑬運営事業者は、本事業の実施に際して、建設から運営、解体までを含めた事業期間を通して、騒音・振動・粉塵対策、車両の通行を含む交通安全対策等、必要な近隣対策を行い、周知を講じることとします。

- ⑭運営事業者は、本事業の実施に際して、効率的な設備の導入や環境に配慮した製品素材の選択など、事業期間を通して、市の「ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえた環境負荷の低減に努めるよう対策を実施することとします。

- ⑮運営事業者が計画地中に予見することができなかつた地中障害物（埋蔵文化財、自然石、岩塊、自然木、機能している各種埋設管、強固な地盤、路盤材及び路床材を除く。以下同じ。）により、本事業の実施にあたって重大な支障が生じる場合には、市は運営事業者と協議を行い、市が合理的な範囲で、運営事業者の行う撤去・処分に係る費用を負担するものとします。
- ⑯事業において必要な供給処理施設（上下水道、電気、ガス他）の整備については、運営事業者が公共施設管理者及び供給処理施設事業者と協議を行い、必要な手続を行うこととします。また、引き込みに係る費用（工事費、負担金等）はすべて運営事業者の負担とします。

(3) 産地学官連携拠点の概要

産地学官連携拠点は、産業、地域、学術機関、その学生等及び市が繋がり交流し事業創出等をする場を想定しています。

①産地学官連携拠点の整備

市は、運営事業者との間で普通建物賃貸借契約を締結し、本件建物の一部を賃借した上で、産地学官連携拠点を設置します。なお、当該拠点の整備及びその運営を行う事業者は、別途公募により決定する予定です。

②産地学官連携拠点の想定される機能・規模等

規模	機能・設備
ワンフロア—400㎡※	産業、地域、学術機関、その学生等及び市が繋がり交流し事業創出等をするスペース <b>【想定される設備】</b> コワーキングスペース、シェアオフィス、研修室、交流スペース、エントランス等

※現在400㎡で考えていますが、選定事業者決定後の協議において、賃借面積が増減する可能性があります。ただし、その場合も、③を満たすものとします。

スケルトンを想定。産地学官連携拠点を整備する際は、Wi-Fi、空調設備、コンセントを設置する予定のため、それらの設備が設置可能な借家物件とすること。

③産地学官連携拠点の賃料等（共益費を含む。）は、「4. 本プロポーザルの概要（3）計画地の借地料」を超えないものとすること。

④産地学官連携拠点に供する本件建物部分の賃貸借契約期間

産地学官連携拠点に供する本件建物の一部を賃貸借する期間は、本件建物が竣工し、市と運営事業者が締結した普通建物賃貸借契約に規定する賃貸借契約期間開始時から5年とします。ただし、賃貸借契約期間は、運営事業者が期間満了6か月前までに市に対して、市が期間満了3か月前までに運営事業者に対して、書面により更新しない旨を通知した場合を除き、1年間従前の契約と同一条件にて更新され、以後同様とするものとします。

⑤産地学官連携拠点に係る賃料の予算案件が議会で承認されない等、産地学官連携拠点



が設置できない事由が生じた場合、市と運営事業者との間で普通建物賃貸借契約を締結しないこととなります。あらかじめ御了承ください。

## 7. 参加資格要件

応募者は、次に掲げる要件を全て満たしている者であることとします。

- (1) 計画地において、本募集要項の趣旨等に従って、応募者自らが市から計画地を賃借し、本事業を実施すること。
- (2) 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。
- (3) 市及び県税を滞納していないこと（ただし、奈良県内に本店・支店・営業所等を有しない法人は、本店所在の都道府県の法人事業税を滞納していないこと）。
- (4) 市の入札参加停止措置要領に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立て中又は更生手続中でないこと。
- (6) 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立て中又は再生手続中でないこと。
- (7) 奈良市暴力団排除条例（平成24年奈良市条例第24号）第6条に規定する措置の対象でないこと。また、市が行う事務事業からの暴力団排除に関する合意書（平成25年4月1日発効）に基づき、奈良警察署長に照会することに同意すること。

## 8. 共同での応募

共同応募者として複数の法人が共同して応募することもできます。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同応募者の名称を設定し、市から計画地を賃借し、市に産官学連携拠点を賃貸する法人を共同応募者の代表（以下「代表事業者」という。）として定めてください。選定事業者の選定後の協議は代表事業者と行います。なお、代表事業者の変更は、原則として認めません。
- (2) 共同応募者を構成する法人のいずれかが、上記7の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- (3) 共同応募における責任の所在は、共同応募者のうち代表事業者にあるものとし、市からの通知等については、代表事業者へ送付等するものとし、また、契約の締結にあたっては、代表事業者を基本協定及び契約の相手方とします。
- (4) 単独で応募するものは、共同応募の構成員となることはできません。また、共同応募の構成員が、単独で応募又は他の共同応募の構成員となることはできません。
- (5) 提案書提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めません。  
ただし、参加表明から事業用定期借地権設定借契約締結までの期間に、代表事業者以外の共同応募者が応募の条件の制限に抵触した場合、代表事業者が、市県が指定する期

間内に当該構成員を除外するとともに、市の事前承諾を得て、応募及び事業実施に必要な全ての要件を満たすための手続きを行うときは、その限りではありません。

## 9. 失格事項

次のいずれかに該当する場合、その提案に係る応募者（共同応募者を含む。以下同じ。）は失格とします。

- (1) 「7. 参加資格要件」を満たさない場合
- (2) 提出方法、提出先及び提出期限の条件に適合しない場合
- (3) 2案以上の提案書を提出した場合
- (4) 応募書類に虚偽の記載があった場合
- (5) 著しく信義に反する行為があった場合
- (6) 提案書の内容の実施が困難と認められる場合
- (7) 提案書の記載内容が法令違反等著しく不相当である場合
- (8) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (9) 応募書類に不備がある場合（軽微な場合を除く。）
- (10) 「共同での応募」を満たさない場合

## 10. 募集要項等の配布

市ホームページからダウンロードしてください。

## 11. 質問受付及び回答

応募書類の作成に当たっての質問がある方は、以下のとおり質問書（様式1）を提出してください。

### (1) 提出方法

質問書（様式1）に内容を記載の上、令和6年11月25日（月）から令和6年12月16日（月）午後5時までの間に「18. 担当課」に記載のメールアドレスにメールで送付してください。また、件名は「大和西大寺駅北側市有地有効活用事業公募型プロポーザルに関する質問（事業者名）」としてください。

※メール以外での質問は受け付けません。

### (2) 回答方法

質問に対する回答を随時市ホームページに掲載します。その際、事業者名は公表しません。また、質問者に対する個別の回答はいたしません。質問数に応じて変わる可能性があります。市ホームページの最終更新日は令和6年12月26日（木）を予定しています。

## 12. 応募方法

応募者は、以下のとおり応募書類を提出してください。なお、応募書類の提出により、「7. 参加資格要件」を満たすことを宣誓したものとみなします。

(1) 応募書類A (参加表明関係書類)

提出書類		様式	部数
1	参加表明書※事業者概要書も含む。	様式2	1部
2	定款	写し	1部
3	履歴事項全部証明書 (発行後3か月以内のもの)	原本	1部
4	法人概要書 (企業の事業実績・概要が分かるパンフレット等)	自由	1部
5	役員一覧	様式3	1部
6	<p>納税証明書 (直近2年度分)</p> <p>(1) 国税納税証明書 法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書 (国税通則法施行規則 (昭和37年大蔵省令第28号) 別紙第9号書式その3の3)。国税電子申告・納税システム (e-tax) による電子納税証明書での提出も可。</p> <p>(2) 県税納税証明書 奈良県内に本店・支店・営業所等を有する法人は、県税全項目の「滞納のない証明書」。なお、奈良県内に本店・支店・営業所等を有しない法人は、本店及び市との契約を行う名義の所在地の都道府県で発行されたものを提出すること。都道府県により「滞納のない証明書」が発行できない場合は、「県税納税証明書 (法人県民税及び法人事業税)」も可。</p> <p>(3) 市税納税証明書 奈良市内に本店・支店・営業所等を有する法人は、「市税納税証明書 (法人市民税及び固定資産税)」 なお、奈良市内に本店・支店・営業所等を有しない法人は、本店及び市との契約を行う名義の所在地の市区町村で発行されたものを提出すること。市区町村により「滞納のない証明書」が発行できない場合は、「市税納税証明書 (法人市民税及び固定資産税)」も可。 ・「市税納税証明書 (固定資産税)」は、固定資産税の納税義務がある場合のみ提出すること。</p>	原本	1部
7	<p>直近3期分の財務諸表 (貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及びキャッシュフロー計算書)</p> <p>※連結財務諸表を作成する法人の場合は、直近3期分の連結財務諸表も併せて提出。</p> <p>※親会社のある法人の場合は、親会社の直近3期分連結財</p>	写し	1部

	務諸表も併せて提出。		
8	応募辞退届	様式4	—

※8については、(2) 応募書類Bを提出しない場合に限る。

(2) 応募書類B (提案書関係書類)

提出書類		様式	部数
1	提案申込書	様式5	1部
2	提案書 (第1分冊)		10部
	事業遂行能力に関する事項		
	ア 実施体制、リスクへの対応等に関する提案	様式6-1	
	イ 資金調達計画、長期収支計画、資金計画に関する提案	様式6-2	
	ウ 事業スケジュールに関する提案	様式6-3	
	施設整備に関する事項		
	ア 整備計画等に関する提案	様式7-1	
	イ 環境及び地域への配慮に関する提案	様式7-2	
	経済効果に関する事項		
	ア 地域経済の活性化に関する提案	様式8-1	
	イ まちのにぎわいに関する提案	様式8-2	
	産地学官連携拠点との相乗効果に関する事項		
	産地学官連携拠点との相乗効果の発揮に関する提案	様式9	
提案価格 (月額) 及び貸付期間	様式10		
3	提案書 (第2分冊)		
	計画図書等		
	ア 建築計画概要書	様式11	
	イ 建築計画関係図書 ・施設配置図兼1階平面図 ・2階以上の各階平面図 ・断面図 ・外観透視図 ・内観透視図	任意様式	

①提出期間

ア. 応募書類A (参加表明関係書類)

令和6年11月29日 (金) ~ 令和7年1月31日 (金) 午後5時 (必着)

イ. 応募書類B (提案書関係書類)

令和7年2月17日 (月) ~ 令和7年2月28日 (金) 午後5時 (必着)

②提出方法

ア。「18. 担当課」宛てに、簡易書留郵便等必ず配達記録が残る方法で郵送してください。また、ただし、郵送した際は併せて、必ず「18. 担当課」記載のメールアドレスに、電子メールにて、その旨を連絡してください。

#### ③参加承認

市は、応募者から提出された応募書類Aから本プロポーザルの参加承認の可否を判断します。なお、参加承認又は不承認の連絡は、令和7年2月14日(金)までに参加表明書に記載されたメールアドレス宛に電子メールで通知します。なお、参加承認及び不承認に関する異議等は受け付けません。

#### ④応募辞退

③参加承認の通知を受けた応募者が、応募書類Bの提出を辞退する場合は、辞退届(様式4)を令和7年2月21日(金)午後5時までに「18. 担当課」記載のメールアドレスに送付をお願いします。

#### ⑤応募書類等作成上の基本事項

ア. 応募書類の表に従って関係書類を作成すること。

イ. 応募書類A及び応募書類B(提案書(第2分冊)を除く。)は、原則A4版の大きさで作成すること。

ウ. 応募書類Bの提案書(第1分冊及び第2分冊)は、A4フラットファイルに綴じ込み、様式番号をインデックスで標示すること。

エ. 応募書類Bの提案書(第2分冊)は、原則A3判の大きさで作成し、ウの綴じ込みの際は、A4版の大きさになるように折り込んで綴じること。

オ. ②提出方法で郵送した応募書類の内容を記録した電子データを「18. 担当課」記載のメールアドレスにメールにて提出期限までに提出すること。データのファイル形式は原則としてMicrosoft Word又はExcel(図面についてはPDFも可)を使用すること。

### 13. 審査方法

市は応募者の提案を審査するため、審査委員会を設置します。審査委員会が検討・決定した審査基準、審査項目等に基づき審査を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定し、最優秀提案を行った応募者を選定事業者として、優秀提案を行った応募者を次点候補者として決定します。

なお、審査委員は非公開とします。また、審査委員会の会議は非公開としますが、審査の結果等については後日公表します。

審査は、書類審査及びプレゼンテーション審査により行います。応募者が3者を超えた場合は、審査基準、審査項目等に基づいて書類審査を行い、原則上位3者がプレゼンテーション審査による審査・評価を受けることができます。ものとします。

プレゼンテーション審査の日時や場所等については、応募書類の提出期間終了後に連絡します。また、応募者が1者であっても審査を行うこととします。

審査基準に規定する提案審査及び価格審査を行い、最高得点を得た提案を最優秀提案として、二番目に高い得点を得た提案を優秀提案として選定します。ただし、提案審査の提案点が350点の60%未満の場合は選考対象外とし、また、提案審査（提案点）と価格審査（価格点）の合計得点が総得点400点の60%未満の場合は選考対象外とします。

審査結果は、速やかに全応募者に文書で通知するとともに、市ホームページにて公表します。なお、審査内容及び結果についての異議、問合せには一切応じません。

(1) プレゼンテーション審査実施日及び場所

日時：令和7年3月上旬頃（予定）

場所：奈良市役所（奈良市二条大路南一丁目1番1号）

※審査開始時間等詳細については、別途個別に連絡します。

(2) 実施方法

1 応募者につき30分程度（プレゼンテーション20分、質疑応答10分）

(3) 審査内容

①応募者が本事業をどのような方針で進めようとしているのか審査します。いずれの提案も審査委員会の求める基準に達しないときは、選定事業者を決定しない場合があります。

②応募書類の審査項目は、別添「審査基準」のとおりです。

③審査委員による採点の結果合計点数が同点の応募者が複数ある場合は、次の順序で上位の提案を本プロポーザルの上位者とします。

ア. 重点項目（審査項目の配点が50点以上の項目）の合計得点が上位の者

イ. 評価項目に最低点数の評価がない者

(4) 選定事業者等の決定通知

市が、本プレゼンテーション審査を受けた応募者に対し、選定事業者、次点候補者又は対象外の決定通知を行います。当該通知書にて、選定した旨又は選定しなかった旨及び評価点数等を通知します。

(5) 選定事業者の資格喪失

選定事業者が基本協定の締結に至るまでに以下の①～⑤のいずれかに該当した場合は、その資格を喪失します。

①市と基本協定の締結に至らない者

②基本協定の締結を辞退した者

③「7. 参加資格要件」、「8. 共同での応募」を満たすことができなくなった者

④「9. 失格事項」に規定する事由のいずれかに該当すると認められる者

⑤信用に重大な疑義が生じる客観的な事由が発生した者（例示：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告等）

(6) 次点候補者の地位

次点候補者は、選定事業者が「(5) 選定事業者の資格喪失」に該当しその資格を喪失した場合に、選定事業者としての地位を取得することとなります。

#### 14. 契約の締結等

##### (1) 市と選定事業者（又は運営事業者）が締結する契約、協定等

市は、本事業の実施に当たり、以下の契約、協定等を締結します。

###### ①基本協定

###### ②事業用定期借地権設定契約に関する覚書及び普通建物賃借契約に関する覚書

###### ③事業用定期借地権設定契約

###### ④普通建物賃借契約

(②、③及び④を以下「本契約等」といいます。)

##### (2) 協定、本契約等の締結スケジュール

市と運営事業者は、以下のスケジュールに沿って、協定、本契約等を締結します。

事項	時期
基本協定締結	令和7年5月(予定)
事業用定期借地権設定契約に関する覚書締結	令和7年5月(予定)
普通建物賃借契約に関する覚書締結	
事業用定期借地権設定契約締結	令和9年3月末まで(工事着工前) (予定)
普通建物賃借契約締結	令和10年12月末まで(予定)

##### (3) 基本協定

###### ①基本協定の締結

選定事業者は、選定事業者決定通知到達後速やかに市と本契約等の締結に向け協議を行い、双方の協議事項及び権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定(基本協定書(案)(別冊1))を締結することになります。同協定の締結をもって、選定事業者は運営事業者の地位を得るものとします。

###### ②基本協定の期間

基本協定の有効期間は、基本協定の締結の日から事業用定期借地権設定契約の終了する日までとします。

##### (4) 事業用定期借地権設定契約に関する覚書及び普通建物賃借契約に関する覚書

市と運営事業者は、基本協定締結後に本事業に関わる必要な協議を行い、計画地への事業用定期借地権の設定に当たっての権利義務を規定した事業用定期借地権設定契約に関する覚書(事業用定期借地権設定契約に関する覚書(案)(別冊2))、及び普通建物賃借権の設定に当たっての権利義務を規定した普通建物賃借契約に関する覚書(普通建物賃借契約に関する覚書(案)(別冊3))を締結します。

##### (5) 事業用定期借地権設定契約に関する覚書における連帯保証人の要件等

①事業用定期借地権設定契約に関する覚書の締結には、奈良市公有財産規則(昭和49年奈良市規則第29号)第29条の2の規定に基づく連帯保証人が必要です。ただし、第29条の2第2項第1号の要件は、あらかじめ市の書面による承諾を得た場合は、この限りで

はありません。

②同覚書締結日までの市長が指定する日までに、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身分証明書)、印鑑証明書等「原本」(印鑑証明書又は印鑑登録証明書)、納税証明書「原本」(提出した日から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は、次に掲げる事項に留意してください。

ア. 民法(明治29年法律第89号)第465条の2第2項の極度額は、事業用定期借地権設定契約締結時の年額の借地料と同額とします。

イ. 民法第465条の10第1項に基づき、運営事業者は、連帯保証人に対して、事業用定期借地権設定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。

#### (6) 予約証拠金

①運営事業者は、事業用定期借地権設定契約に関する覚書の締結と同時に予約証拠金として借地料の3か月分相当額を市に預託するものとします。

②予約証拠金は、公正証書の作成による事業用定期借地権の成立時点において、(8)の契約保証金の支払の一部に充当します。

③予約証拠金には、利子につきません。

#### (7) 事業用定期借地権設定契約の締結

市と運営事業者は、事業用定期借地権設定契約に関する覚書に定める条件で、事業用定期借地権設定契約を締結します。同覚書の締結後、市と運営事業者は借地借家法に基づき公正証書の作成手続を行います。なお、公正証書の作成及びその費用は、運営事業者の負担とします。

#### (8) 契約保証金

①運営事業者は、事業用定期借地権設定契約に関する覚書の締結後から事業用定期借地権設定契約を締結するまでの間における市が指定する期日までに契約保証金を市に預託しなければなりません。

②契約保証金は、借地料の滞納や土地返還時の原状回復の不履行等があった場合、その費用に充当することを目的としています。

③契約保証金の額は、借地料の12か月分に相当するものとします。

④契約保証金には、利子につきません。

#### (9) 違約金

運営事業者は、事業用定期借地権設定契約に違反した場合等において、同契約に定めるところにより、市に対し違約金を支払わなければなりません。

#### (10) 計画地の貸付け

運営事業者は、市から土地の貸付けを受けた後、速やかに施設建設に着手し、市に対して着工届を提出しなければなりません。

#### (11) 普通建物賃貸借契約の締結

市と運営事業者は、普通建物賃貸借契約に関する覚書に定める条件で、本件建物竣工後



に普通建物賃貸借契約を締結します。

#### (12) 提案書の変更

選定事業者として決定された後の提案書の変更は、原則として認めません。ただし、やむを得ない事情による変更であって、変更内容、変更理由、変更後の図面その他市が要望する資料を提出した上、市の承認を得た場合は、この限りではありません。市は、承認を求められた提案書等の変更内容が、本プロポーザルの審査結果に影響する可能性がある場合、審査委員（場合によっては外部有識者）の意見等を考慮の上、変更を承認するか否かについて総合的に判断するものとします。

### 15. 基本協定の解除事由及び損害賠償

(1) 市は、運営事業者が次のいずれかに該当したときは、何らの通知、催告を要せず、直ちに基本協定を解除することができます。

- ①基本協定に定める条項に違反し、運営事業者が催告したにもかかわらず14日以内に当該違反が是正されないとき。
- ②監督官庁より営業の許可取消し、停止等の処分を受けたとき。
- ③支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。
- ④第三者より差押、仮差押、仮処分若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- ⑤破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始の申立てを受け、又は自ら申立てを行ったとき。
- ⑥解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき。ただし、会社分割、事業譲渡又は合併に当たっては、会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたときとする。
- ⑦不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められるとき。
- ⑧次のいずれかに該当するとき。

ア. 役員等（運営事業者が個人である場合にはその者を、運営事業者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは基本協定又は本契約等を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ. 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ. 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ. 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど

直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ. 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ. 基本協定又は本契約等に係る資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ. 運営事業者が、アからオまでのいずれかに該当する者を基本協定又は本契約等に係る資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、市が運営事業者に対して当該契約の解除を求め、運営事業者がこれに従わなかったとき。

ク. 運営事業者が、基本協定又は本契約等による債務を履行するに当たり、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を市に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。

⑨ 基本協定又は本契約等に関し、次のいずれかに該当するとき

ア. 公正取引委員会が運営事業者に対し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第64条第1項の競争回復措置命令をし、その命令が確定したとき。

イ. 公正取引委員会が運営事業者に対し独占禁止法第49条の排除措置命令をし、その命令が確定したとき。

ウ. 公正取引委員会が運営事業者に対し独占禁止法第62条第1項の納付命令をし、その命令が確定したとき。

エ. 運営事業者（運営事業者が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の罪を犯し、刑に処せられたとき。

⑩ 「7. 参加資格要件」を満たすことができなくなったとき。

⑪ 「9. 失格事項」のいずれかに該当するとき。

⑫ 提案書の内容を変更したとき（「14. 契約の締結等（12）提案書の変更」の場合で市の承認を得られた場合は除く。）。

⑬ 運営事業者の責めに帰すべきと認められる事由により、本契約等のいずれかの締結に至らなかったとき又は至らないことが明らかであると認められるとき。

⑭ 前号以外の事由により本契約等のいずれかの締結に至らなかったとき又は至らないことが明らかであると認められるとき。

⑮ 本契約等のいずれかが解除又は解約されたとき。

⑯ 著しく信義に反する行為があったとき。

⑰ その他前各号に準じる事由が生じたとき。

(2) 市は、運営事業者と普通建物賃貸借契約に関する覚書を締結するに当たり、本件建物

の賃料に係る予算の議案が議会に承認されなかった場合、基本協定を解除することができるものとします。

- (3) 運営事業者は、上記(1)各号のいずれかに該当する場合その他運営事業者の責めに帰する事由により、本事業の実施に関し、市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- (4) 運営事業者は、市が上記(2)により基本協定を解除した場合において、本プロポーザルの参加に要した費用等を含め、本事業の準備に関して既に支出した一切の費用等については、市に対し、損害賠償を請求することはできません。

## 16. 通知義務

運営事業者は、「15. 基本協定の解除事由及び損害賠償」の(1)②から⑩までのいずれかの事項が生じた場合は、直ちに市へ通知することとします。

## 17. 留意事項

- (1) 提出物は、いかなる理由を問わず返却しないものとし、市の定める保存期間満了後、市の責めにおいて全て処分するものとします。
- (2) 提出物は、審査を行う作業に必要な範囲において複製する場合があります。
- (3) 応募書類の作成等、本プロポーザルへの参加に要する費用は、全て応募者の負担とします。
- (4) 本プロポーザルの参加に当たって使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限定します。
- (5) 本募集要項に修正、変更等があった場合は、速やかに市ホームページで公開します。
- (6) 市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ず計画地の全部又一部を利用する必要が生じた場合等、やむを得ない事情のある場合は、本事業を凍結し、又は中止する場合があります。これに対して応募者に損害を与えることがあっても、市は損害の責めを負わないものとします。
- (7) 提出物の著作権は全て応募者が保有します。なお、市はこれを提案審査、市議会・報道機関への情報提供及び市の広報媒体での掲載のために無償で使用するができるものとします。
- (8) 提出物や選定結果（不採用となった事業者の名称、審査結果を含む。）は、奈良市情報公開条例（平成19年奈良市条例第45号）により情報公開の対象となる場合があります。
- (9) 提案作成、提案提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しません。
- (10) 市から提供された本募集要項及び関連資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成以外の利用を認めません。
- (11) 提案内容、基本協定、覚書及び事業用定期借地権設定契約の各条項等の解釈について

疑義が生じたとき又はこれらに定めのない事項については、市と運営事業者が協議の上定めるものとします。

(12) 本募集要項に定めのない事項は、市契約規則、その他関係法令の定めるところによります。

#### 18. 担当課（問合せ先）

奈良市 総合政策部 総合政策課（担当：岩治、吉村）

〒630-8580 奈良県奈良市二条大路南一丁目1番1号（中央棟6階）

電話：0742-34-4786（直通）

E-mail：sougouseisaku@city.nara.lg.jp

※募集要項に関するお知らせや情報提供は、原則、市ホームページに掲載します。