

奈良市旧神功小学校跡地活用に係る市有地売却等

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。

本市では、これからの50年を見据えた「高の原」の持続発展的なまちづくりを進めており、旧神功小学校跡地についても、社会変化に対応した地域基盤の一つとなるよう公民館、こども園、住宅等を整備することとしている。

2. 旧神功小学校跡地利用計画

旧神功小学校跡地については地域要望等を踏まえ、公民館、こども園、住宅等を整備することとしているが、高低差が激しく、安全性等の課題があることから、道路や公民館のバリアフリー化などの各種対策を施すこととしている。

加えて、民間事業者による創意工夫を凝らした企画提案を募集することで、多世代による交流を促し、神功地域ならではのコミュニティの創生を図るため、跡地全体のゾーニング提案を含む公募型プロポーザル方式による事業者選定を行うものである。

整備概要は次のとおりとしている。

【平城西公民館の建替】

- ・ 築40年以上が経過した平城西公民館の移転建替を実施する。
- ・ バリアフリー化による公民館利用者の利便性向上だけでなく、小中学校、こども園、住宅街の動線に公民館を配置し、周辺の公共施設と連携することで幅広い世代の人たちの新たな活動を育む場として機能することを期待している。
- ・ 建物は、バリアフリー化の観点から平屋建てとし、延床面積を500㎡以上（現公民館460.67㎡）とする計画としている。駐車場は現在と同規模の23台分を整備し、隣接するこども園とも連携することで、こども園送迎時間帯の混雑回避策を講じることとしている。
- ・ 本件プロポーザルでは、公民館予定敷地の造成工事も対象としており、買受事業者による整備を行うこととしている。敷地全体を俯瞰して検討することにより、現況法面部分も含めた全体最適が図られることを期待している。

【こども園の整備】

- ・ 老朽化が進行している神功こども園の建替を実施する。
- ・ 施設分離型となっている神功こども園を統合することで、進級ギャップの改善や送迎時の利便性・安全性の向上を図ることとしている。

- ・ 本件プロポーザルでは、こども園整備予定地の造成工事も対象としており、買受事業者による整備を行うこととしている。敷地全体を俯瞰して検討することにより、敷地全体のバリアフリー対策も含めた安全・安心な環境整備が図られることを期待している。
- ・ 造成工事にあたっては、定員 200 名程度のこども園、1,500 m²以上の園庭、20 台以上の駐車場台数を確保できる土地利用条件を実現できる整備を行うものとし、こども園のハード・ソフト両面の質向上に資する柔軟な計画が策定可能な民間提案を期待する。

【住宅整備】

- ・ 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街区計画を民間提案にて期待する。
- ・ こども園、小中学校、公民館、コミュニティスポーツ施設、近隣公園が囲まれている好条件、かつ、まとまりのある土地に対して、魅力的な住宅街区を整備することで、地域人口の増加だけでなく、これからの地域の担い手となる人材の確保や新たな地域コミュニティの創生を図ることとしている。
- ・ これからの 50 年を見据えた「高の原」の持続発展的な住宅街区の形成を民間提案にて期待している。

【道路整備】

- ・ 買受事業者において、道路の設計施工を一括して実施する。
- ・ 道路勾配の緩和などバリアフリー対策を実施することで、高低差解消と安全性向上を図ることとしている。

【学校敷地整備】

- ・ 本件プロポーザルにおける事業に併せて、旧神功小学校跡地における学校敷地北側の法面を整備することとしている。
- ・ 当該法面の有効活用により、グラウンドの有効面積が増加し、安全安心な環境が整うことを期待している。また、法面周辺は水捌けが悪い環境となっているため、法面整備を行う際に、子どもが活用しやすいサブグラウンドとして整備を行う。

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 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問回答の内容をいう。
- ⑦ 事業期間：提案内容において、買受事業者が提示したゾーン毎の事業期間をいう。
- 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「奈良市旧神功小学校跡地活用に係る市有地売却等プロポーザル審査委員会」をいう。

4. 募集概要

- ① 市は売却又は造成対象物件のうち、公民館及びこども園予定地を除く土地を売却し、買受事業者は当該売却地における住宅整備及び開発道路整備を行うこと。ただし、公民館及びこども園に隣接する道路部分の売却範囲については、優先交渉権者の決定後、ただちに協議を行ったうえで決定する。なお、開発道路整備の範囲については、売却面積に関わらず変更はないものとする。
- ② 買受事業者は、公民館及びこども園予定地の造成工事を行うこと。また、ならやま小中学校サブグラウンド北側法面を整備するとともに、サブグラウンドの水捌けが改善する措置を行うこと
- ③ 旧神功小学校跡地（一部ならやま小中学校の学校敷地含む。）の一体的な開発協議について、全面的に協力すること
- ④ そのほかの整備条件等については、別紙「要求水準書」による。
- ⑤ 市は、市有地の売却等に伴い、旧神功小学校跡地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」による優先交渉権者の選定を行う。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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となる。議決が得られないときは、本件仮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。
- ⑧ 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. 売却物件の概要

- ① 売却又は造成対象物件

所在地	公簿地目	基準面積
奈良市神功二丁目2番地1	学校用地	7,981.82 m ²
奈良市神功二丁目2番地2	学校用地	1,381.41 m ²
奈良市神功二丁目2番地3	学校用地	1,076.04 m ²
奈良市神功二丁目2番地4	学校用地	2,905.53 m ²
奈良市神功二丁目2番地5	学校用地	5,033.42 m ²
奈良市神功二丁目2番地6の一部	学校用地	

※ テニスコート西側土地については、整備後の土地利活用が困難となるため、こども園整備対象箇所として提案内容に含めることを認める。

② 価格

最低売却価格 250,000,000円

- ・本物件の売却価格は、上記に示す価格以上とする。なお、この価格は、令和6年11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。価格提案においては、公民館及びこども園の造成費も含めた金額を提案すること
- ・売却予定地に係る面積について明示した図を提示すること。優先交渉権者は、自らの費用で提案内容に係る敷地変更業務を実施し、当該変更を反映したゾーニングを基に土地売買契約の締結をすることとしている。この場合において、売却面積が減少しても売却金額を減額することはないため留意すること

6. 本件プロポーザルに係るスケジュール

	日時	内容
①	令和7年 2月28日(金)まで	質問の受付(複数回可)
②	令和7年 2月28日(金)まで	現地見学・現地調査申請の受付 (3回まで実施可)
③	令和7年 3月4日(火)まで	質問回答
④	令和7年 3月5日(水)まで	参加申請書類の受付
⑤	令和7年 3月7日(金)まで	参加資格の審査結果及び提案者番号の通知
⑥	参加資格決定通知の日 から 令和7年 3月18日(火)まで	提案書の受付
⑦	令和7年 3月21日(金)	ヒアリング審査
⑧	令和7年 3月末日まで	優先交渉権者の決定
⑨	令和7年 4月下旬まで	契約の締結

※紙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

※郵送の場合は、各指定日必着とする。

※電子メール提出については、各指定日の午後4時までを期限とする。

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255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、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、参加資格審査申請書類を提出すること。提出する書類は提案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

事前に担当窓口へ連絡の上、持参し提出すること

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 旧神功小学校跡地活用事業担当

TEL：0742-34-4755

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、申込受付以降に応募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、参加辞退届を提出すること

⑤ 提出書類

- ・ 参加表明書（要押印。企業等連合体の場合は、協定内容に関する資料含む。）
- ・ 事業者概要書 等
（履歴事項全部証明書、納税証明書、決算書、法人概要）
- ・ 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）に対し電子メールにより通知する。

④ 提案者番号

参加資格の通知から審査終了までの間において、提案者の名称を伏せるため、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 履行期間

提案内容において買受事業者が提示した想定事業期間又は本契約成立日から5年以内に、提案内容に係る整備を完了させなければならない。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。

② 実地調査

用途指定期間において、必要に応じて、市が買受事業者の本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。

③ 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。

④ 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

11. 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 質問の回答

回答については、質問者に対して行うとともに、市ホームページにて公表する。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、非公開希望や応募者独自の企画提案に係るもの等については、個別回答のみとし、公表しないことがある。そのほか、公表又は回答することが適切でないと判断される質問については公表又は回答しない場合もある。

④ 募集要項等の変更及び追加資料の公表

市は、質問等を踏まえ、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。

12. 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上で、実現可能な提案を行うこと。なお、本件に係る開発主体は奈良市とすることを想定している。

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>

13. 現地見学・現地調査等について

本物件は、現状有姿での引き渡しとなる。現地見学・現地調査等希望者は、本市所定の様式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。応募予定者ごとに3回までの実施を可能としている。

なお、現地調査については、提案内容の実現を図るため、測量等の各種調査を実施できるものとする。当該調査費用については、参加者の負担とする。

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・調査実施日

申請者に対して実施日時等を別途通知する。

14. 売却面積、ゾーニング提案について

道路、公民館及びこども園等に係る要求水準を満たした提案を基に、住宅地としての売却面積を決定する。ゾーニングに関する質問については、可能な範囲において、可否を回答することがある。この場合において、可としたものについて、必ず提案をしなければならないものではない。また、市から必要事項について問い合わせることがある。

15. 提案について

- ・提案についての詳細は「提案書作成要領」を参照すること
- ・評価委員会において提案内容及び価格提案を評価する。
- ・評価委員会においてヒアリング審査を実施する。
- ・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。

16. 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 事業契約締結までに、優先交渉権者が下記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、参加資格を満たさなくなったと市が判断した場合
- ・優先交渉権者の提案内容が、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きを行わない場合

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。

17. 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優先交渉権者の負担により、売却範囲及び面積を確定させ、仮契約を締結する。

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締結の条件となる。そのため、本事業契約の締結をもって、議案可決後の売買契約締結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上、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。特に道路整備については、旧神功小学校跡地利用計画への影響が非常に大きいことから、敷地内他事業との連携を図り、最適な道路整備を実現すること
- ・公民館、こども園、学校敷地の市担当課と速やかに協議を行い、計画に必要とする事項を列記して調整を図ること
- ・買受事業者は、本契約成立後、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。また、必要に応じて市が開催の提案をしたときは、都度、資料作成その他の必要な事務をしなければならない。開催場所、日時等については、地域とも協議を行った上で決定する。
- ・工事にあたっては、隣接する学校運営に支障のないよう十分に注意すること。また、学校関係者とは密に連絡を取り、常時情報を共有するよう努めること
- ・計画地周辺の住環境の維持のため、市の指示により、騒音を測定し、工事前、工事中、工事後の騒音モニタリングを行わなければならない。測定結果により異常値があった場合は、本計画に必要な範囲において原因を調査し、対処すること

18. その他

① 以下は事業者負担とする。

- ・各種申請、調査、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

- ・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、工事車両の通行にあたっては、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
- ・買受事業者は、公民館及びこども園の造成工事が完了するまでの間、除草等を行い適正に管理すること。また、地域のイベント実施の際は、誠意をもって協力すること
- ・買受事業者は、学校敷地ゾーンを活用する場合において、当該活用期間について学校運営に支障のないよう十分に注意すること