大和西大寺駅北側市有地活用事業公募型プロポーザルに係る質問及び回答一覧

（令和８年１１月１８日回答）

No.	資料名	頁	質問項目	質問事項	回答
1	公告文	2	4-(1)	該当地東側隣地駐車場に施工時、工事用車両を置けるか。	対象地の東側隣地駐車場は市有地ではないため、本市ではお答えすることができません。
2	公告文	2	5	プレゼンテーション審査時に使用する動画データ(提案を補足するもの)は 応募書類B提出時に必要か、プレゼンテーション提案時でよいか。	あらかじめ提出した提案書の補足に当たる内容の動画データであれば、プレゼンテーション提案時に使用していただけます。事前提出は不要です。
3	公告文	2	6-(1)	ホテル、社員寮は提案可能か。	ホテル業の入居は可能です。社員寮については居住の用にあたると考えられますので、不可とします。
4	公告文	3	6-(8)	貸金業とは(詳細や具体例)	貸金業とは、原則として貸金業法上の登録等が必要となる事業を指します。消費者金融、事業者向け融資、貸付けを行うカードローン等が例として挙げられます。
5	公告文	3	7-(2)	現況渡し →擁壁のやりかえ等の造成工事の理由で開発工事になる可能性はあるか。 開発工事を避ける場合、擁壁を1メートル以下にする等規制あるか。	原則、建築物の建築を目的として擁壁のやりかえ及び新設等を行う際には、開発許可申請が必要になる場合があります。詳細については、開発指導課に問い合わせください。
6	公告文	4	7-(6)	履行期間3年以内ならばそれまでの間、駐車場等にしてもよいか。	対象地を駐車場とすることについては、本プロポーザルの募集要項6(7)に基づき、認められません。
7	公告文	5	9	応募者は建築主の法人様1社で、プレゼンテーション提案は施工会社である当社も加わってよいか。	本プロポーザルの提案書作成要領 5③に記載のとおりプレゼンテーション審査に説明者として参加できるのは４名以内ですが、その制限の範囲内であれば、応募者のサポートとして参加は可能です。
8	募集要項	1	2 対象地の概要	計画地及び周囲のレベルの情報があればご開示ください。なければこちらで測量させて頂くことは可能でしょうか。	対象地の周辺との高低差については、駅前広場と同等となっています。なお、現地測量を行うことは可能ですので、事前に総合政策課にご連絡いただき、実施日時、敷地への立ち入り、測量方法、近隣への配慮等を協議のうえ実施してください。
9	募集要項	1	2 対象地の概要	地盤調査等実施されていましたら、資料をご開示ください。	地盤調査等の実施結果等の資料はございません。
10	募集要項	1	2 対象地の概要	本計画地は以前に建物等が建っていた記録はありますでしょうか。もしあった場合は地中に残地している構造物の記録はありますでしょうか。	本プロポーザルの対象地は、平成16年２月２日に奈良市土地開発公社が前所有者から取得した土地です。建築計画概要書では、駐輪場の事務所を建築するための建築確認が平成17年１月28日にされています。それ以前については不明です。 また、地中残置物に関する記録は確認できておりません。
11	募集要項	1	2 対象地の概要(その他 ※1)	敷地西側の道路は駅前広場(バスロータリー)のため、施設整備に当たり工事車両は進入できないとされています。東側道路(幅員約6m)から大型車両やクレーンで搬入する場合、道路占用等の協議に応じていただくことは可能でしょうか。また、施設の完成後、利用者用の出入口を駅前広場側に設けることは可能でしょうか。	道路占用等の協議に市の担当部署である土木管理課が応じることは可能です。なお、その内容によっては実施を無条件で保障するものではありません。また、警察の道路使用許可も必要であるため、協議にあたっては所轄の奈良警察署にもお問い合わせください。 利用者用の出入口を駅前広場側に設けることは可能です。また、対象地の既設構造物（フェンス等）の取り扱いについては土木管理課と協議してください。
12	募集要項	3	4-(1)	隣地との一体開発において、一部住居を整備することは可能か。	住居の用途を不可としているのは対象地のみであり、対象地以外の土地活用のご提案にあたっては制限はございません。

No.	資料名	頁	質問項目	質問事項	回答
13	募集要項	3	6-(1) 対象地活用の条件及び制限事項	「建物用途が居住の用であること」は不可とされていますが、旅館業法の許可を受けて営業する宿泊施設(ホテル等)は、居住の用には該当しないと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	募集要項	4	7	所有権移転年の公租公課の負担はどうなるか。	固定資産税や都市計画税などの公租公課の負担については、毎年１月１日時点での所有者の負担となります。そのため、所有権が移転した年の翌年からは買受事業者に負担いただくことになります。
15	募集要項	4	7-(1) 最低売却価格	最低売却価格は、令和8年3月1日を基準日とし、諸条件等を考慮した不動産鑑定評価額を基本としているとのことですが、1平方メートル当たり約77.4万円となり、近隣の地価公示地点を2割程度上回っています。一方で、対象地は西側道路が駅前広場のため工事車両が進入できない等、建設工事上の制約がある土地です。価格設定の考え方を確認するため、不動産鑑定評価の内容と、こうした個別的な要因をどのように考慮されたのかをご教示ください。	最低売却価格は、募集要項に記載のとおり不動産鑑定評価額を基本に設定しています。不動産鑑定評価にあたっては、ご指摘のあった土地の形状などの要素も考慮して鑑定されています。
16	募集要項	4	7-(3) 用途指定期間	提案内容を変更する場合は市の書面による事前承認が必要とされています。用途指定期間中に、提案した業種の範囲内でテナントが入れ替わる場合も、事前承認が必要でしょうか。事前承認を要しない軽微な変更の範囲があれば、ご教示ください。	提案内容や対象地の活用条件及び制限事項に定める範囲においてテナントの入替を行う場合には、事前承認は不要です。なお、テナントを行う際は本プロポーザルの募集要項6(8)に定める内容を順守してください。また、募集要項7(7)に基づき、必要に応じて報告を求めるほか、実地調査を行うことがあります。
17	募集要項	4	7-(4) 譲渡等の禁止	どのような場合に所有権の譲渡が承認されないのでしょうか。提案内容に従い本件物件等を使用し、用途を変更せず事業を継続している場合は、所有権の譲渡は承認頂けるのでしょうか。	承認の可否は、提案内容及び用途指定等の契約条件の継承、事業継続への影響等の事情を踏まえて個別に判断します。なお、譲渡理由にもよりますが、提案内容に従った利用を継続し、将来も安定した事業継続が見込めると判断できる場合は、譲渡を承認できると考えます。
18	募集要項	4	7-(4) 譲渡等の禁止	用途指定期間内は、市の承認なしに本件土地を第三者に「貸与」できないとされています。買受事業者が建設した建物の一部を、テナント等の第三者に賃貸することは、この「貸与」には当たらず、市の承認は不要と考えてよろしいでしょうか。	市の承認を必要と定めているのは対象地であり、買受事業者が建設した建物の一部を提案内容や対象地の活用条件及び制限事項に定める範囲において賃貸することについては市の承認は不要です。なお、テナントを行う際は本プロポーザルの募集要項6(8)に定める内容を順守してください。また、募集要項7(7)に基づき、必要に応じて報告を求めるほか、実地調査を行うことがあります。
19	募集要項	4	7-(6)	基本設計、実施設計、各種申請、テナント協議、建設工事等含めて履行期間３年以内のスケジュールは、ハードルが高いかと思われるが、スケジュール遅延した場合はどうなるか。	履行期間内に、災害等の不可抗力その他市長がやむを得ないと認める理由により提案事業を完了することができない場合は、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、書面による承認を得てください。なお、本プロポーザルの提案にあたっては履行期間内に実施することを前提とした内容を提案してください。
20	募集要項	4	7-(6)	履行期間３年以内のスケジュールに、テナント入居完了まで含まれているか。	テナント入居完了までは含まれていませんが、テナントを誘致する内容を提案する場合は、入居予定または誘致予定の企業、業種、規模、交渉状況等、テナント導入計画を具体的に示して提案してください。
21	募集要項	5	9	当社が主として事業会社としてこの場所で事業を行う予定ですが、それぞれのグループ会社により今回の全体の事業運営を行います。当社のグループ会社として、会社Aが土地購入所有予定、会社B（今回新設予定）が建築所有予定、会社Cは会社Bから一括で借り上げしてそれぞれのテナントに転貸します。その場合の共同での応募につき、当社、会社A、会社B、会社Cの４社での共同の申し込みで宜しいですね。	お見込みのとおりです。共同応募者を構成するすべての法人が、募集要項に定める参加資格要件を満たしていることが、応募の要件となります。

No.	資料名	頁	質問項目	質問事項	回答
22	募集要項	5	9	（No.21の質問に関連） 会社B（今回新設予定）は過去の決算書等の実績がないので応募書類としては会社謄本等あるの分だけでよいですか。	応募時に設立前のため提出できない書類は不要とします。なお、本プロポーザルの審査項目には、「立地する企業の規模や財政的基盤、事業実績から見て安定した企業であるか」、「応募者の経営状況が健全であり、安定して事業を継続できるか」などの項目があります。応募書類Aのうち現時点では存在しないものについては、会社Bについて事業の今後のスケジュール、設立後の事業計画書および収支計画書等、審査に資する資料を添付してください。なお、設立後には定款等その他市が指定する書類を提出してください。
23	募集要項	10	15-(1)	産地学官連携拠点の事業者決定のスケジュールおよび賃貸面積の決定時期はいつか。 （本契約成立から整備まで履行期間３年以内のスケジュールに影響が出る。）	産地学官連携拠点の事業者決定のスケジュールおよび賃貸面積の決定時期は、本プロポーザルの結果を踏まえる必要があり、詳細は未定です。公募を実施する場合は公募条件を別途定めることとなります。
24	募集要項	10	15-(1)	産地学官連携拠点の事業者が公募で集まらなかった場合の対応方はどうなるか。	公募しても産地学官連携拠点運営事業者が決まらなかった場合は、再公募などの手法を検討することになり、その際は市と本件土地の買受事業者（＝建物所有者）と協議させていただきます。
25	募集要項	10	15-(1) 産地学官連携拠点の整備	産地学官連携拠点の整備及び運営を行う事業者は別途公募により決定する予定とのことですが、本プロポーザルの買受事業者(またはその関連会社)が、当該公募に応募することは可能でしょうか。あわせて、当該公募の実施時期と、委託の方式(指定管理、業務委託等)の想定をご教示ください。	産地学官連携拠点の整備及び運営を行う事業者の公募については、本プロポーザルの結果を踏まえる必要があり、詳細は未定ですが、現時点では本プロポーザルの買受事業者が産地学官連携拠点の整備運営事業者の公募に応募することを妨げる理由はないと考えています。
26	募集要項	10	15-(1) 産地学官連携拠点の整備	市と買受事業者との普通建物賃貸借契約について、想定している契約期間(用途指定期間の10年以上か)、更新及び中途解約の取扱い、賃料改定の考え方をご教示ください。また、市が賃借を確定する時期(予算化等の手続きを含む)の見込みをご教示ください。	市と買受事業者との普通建物賃貸借契約については、本プロポーザルの結果を踏まえる必要があり、詳細は未定です。 （参考：令和６年８月、１１月の公募時の概要） ・期間　５年（以降は１年間の更新） ・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。
27	募集要項	11	15-(2) 産地学官連携拠点の想定される機能・設備・規模等(※スケルトンを想定)	産地学官連携拠点はスケルトンを想定し、Wi-Fi、空調設備、コンセントが設置可能な借家物件とすることとされています。これらの設備や内装の整備費用は、市(または連携拠点の運営事業者)の負担と考えてよろしいでしょうか。また、連携拠点の光熱水費や、共用部(トイレ、エントランス等)にかかる費用の負担の考え方をご教示ください。	運営拠点の設備や内装等の整備費用は市が負担する予定です。また、光熱水費や共用部に係る費用については、費用負担の前提を明記したうえで、賃借料等を提案してください。
28	審査基準	1	―	容積消化率や建物高さに関しての記載がないが、それらは審査に関係ないか。	容積消化率や建物の高さに関しては審査項目として個別に記載はありませんが、本プロポーザルの審査基準における１－２）「施設整備に関する事項」、１－３）「経済効果に関する事項」等の項目に関わって審査する要素となります。
29	審査基準	1	1-1)-イ	テナント企業立地の確実性はなにをもって担保されるのか。	本プロポーザルの審査基準１－１）「事業遂行能力に関する事項」に基づき、入居予定または誘致予定の企業、業種、規模、交渉状況等、テナント導入計画を具体的に示して提案してください。
30	審査基準	2	1	提案審査項目の得点化方法の「標準的、優れた提案」とは、他の提案と比べてなのか。何が優れているのか。	提案審査項目の得点化方法については、各提案の審査基準に対する達成度を審査委員会が評価して行います。
31	提案書作成要領	2	3①	入居予定のテナントとして、ホテル業は入居は可能ですか。	ホテル業の入居は可能です。
32	－	－	－	土地の現況 ・埋蔵文化財調査結果や地質調査の履歴等の提供 ・特筆すべき事項（越境物や埋設物）の有無	埋蔵文化財調査（発掘調査）は終了していますので、結果の詳細は文化財課にお問い合わせください。なお、地質調査の履歴及び特筆すべき事項についてはございません。