

## 奈良県ホテル誘致事業計画提案競技の概要

平成 20年 9月  
奈良県商工労働部

### 1 提案競技の趣旨

奈良県営プールの撤去に伴い、跡地の有する優れた立地条件を最大限に活かし、民間企業の資金やノウハウ等を活用し、大型で良質のホテルを誘致することによって奈良の宿泊力の強化を図ります。

### 2 応募者の資格

提案競技に応募する資格を有する者は、本提案競技の趣旨を十分理解し、ホテルの建設、経営等の業務を実施するにふさわしい社会的信用、資金及び経営能力等を備え、事業を円滑に遂行できる法人又はその連合体とします。

### 3 提案競技の概要

#### (1) 対象とする土地

- ① 所在地 奈良県奈良市三条大路一丁目 691番1 他
- ② 面積 約2.2ha
- ③ 所有者 奈良県
- ④ 主な規制 第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、高度地区(25m)  
周知の埋蔵文化財包蔵地
- ⑤ 現 状 現在、奈良県営プール(プール建設前は、田及び溜池)として使用していますが、平成20年9月末で廃止し、施設は、県において撤去予定。  
(撤去完了予定 平成21年3月初旬)
- ⑥ 埋蔵文化財発掘調査  
埋蔵文化財発掘調査は、県において実施します。  
※ 発掘調査費用については、「4. 土地の権利設定及び基準価格等」を参照。
- ⑦ 土壌汚染調査  
土壌汚染調査は、県において実施します。

#### (2) 募集条件

大型良質のホテルとし、募集条件は、概ね下記のとおりとしますが、事業者の判断をできる限り尊重し、弾力的な取り扱いを行います。

なお、投資負担を平準化するため、段階的な建設計画の提案も可能とします。

- ① 客室は概ね200～300室程度とすること。
- ② VIPクラスの宿泊にも対応できるスイートルームを確保すること。
- ③ コンベンション機能を備えていること。  
(但し、宴会・会議室部門の活用、周辺コンベンション施設との有機的な連携によ

る確保も可能とする。)

- ④ 宿泊の価格帯は、高水準のものを中心とすること。
- ⑤ 外国人観光客、熟年世代のニーズも満たすものとする。
- ⑥ ホテル外観は落ち着いたものとする。
- ⑦ 周辺的生活環境、景観への影響にも配慮されたものとする。

### (3) 土地の権利設定

売買による所有権取得又は事業用定期借地権の設定による賃貸借とします。

### (4) 審査の方法

学識経験者等で構成する「奈良県ホテル誘致事業計画提案競技審査委員会」において応募者の申請書類及びプレゼンテーションによる審査を実施します。

### (5) スケジュール

① 募集要項の配布開始	平成20年9月19日(金)～ 場所：奈良県商工労働部企業立地推進課 (奈良県ホームページでもダウンロード可)
② 募集要項の説明会	平成20年10月8日(水) 14時～ 場所：大阪国際会議場(グランキューブ大阪) (大阪市北区中之島5-3-51) 平成20年10月10日(金) 14時～ 場所：奈良県代官山iスタジオ (東京都渋谷区恵比寿西1-36-10)
③ 募集要項質疑受付	平成20年10月14日(火)～同月28日(火)
④ 現地説明会(奈良)	平成20年10月24日(金)
⑤ 募集要項質疑回答	平成20年11月13日(木)
⑥ 応募登録申請書等受付	平成20年12月17日(水)～同月19日(金)
⑦ 事業計画提案書等受付	平成21年1月26日(月)～同月28日(水)
⑧ プレゼンテーション	平成21年2月中旬
⑨ 入選案の決定	平成21年2月下旬
⑩ 応募者への通知	平成21年2月下旬
⑪ 事業主体予定者と基本協定書の締結	平成21年3月下旬
⑫ 土地売買(又は賃貸借)契約の締結	平成22年3月頃

### (6) ホテルの営業開始時期

平城遷都1300年祭を契機とする奈良への人の流れが失われないうちの開業を目指し、平成23年中に営業開始できるようご提案願います。

#### 4 土地の権利設定及び基準価格等

土地に関する権利取得の種類(売買又は賃貸借のどちらか)と権利取得の対価について土地基準価格以上の価格でご提案願います。

##### (1) 売買の場合

###### ① 所有権の基準価格

120,000円/㎡

##### (2) 賃貸借の場合

###### ① 事業用借地権の基準価格

1ヶ月あたり 270円/㎡

###### ② 保証金

地代総額の100分の10以上。(借地契約期間終了後、利子を付けずに返還)

###### ③ 貸付期間

30年以上50年未満(施設の建設・原状回復期間を含む。)の貸付期間でご提案願います。

##### (3) 埋蔵文化財発掘調査費用

※ 3.(1)⑥の埋蔵文化財発掘調査の調査費用相当額として、上記の土地の基準価格とは別に、発掘調査面積×15,000円/㎡を上限(下回る場合は実額)として、事業者側で負担していただきます。

なお、上限価格を上回る部分については、県が負担します。但し、今回のホテル建設工事(将来の増築・改築は含まない。)に伴う発掘調査に限ります。

#### 5 その他

(1) この提案競技の実施に伴う関連予算については、奈良県議会の議決をもって確定されますので、ご留意願います。

(2) 奈良の宿泊力を強化する観点から、必要と認められる場合は、募集要項で定められた枠組み以外の提案も受け付けることとします。