

高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業 募集要項

平成28年12月

奈良県

目 次

1. はじめに	- 1 -
1.1. 事業の概要	- 1 -
1.2. 用語の定義	- 2 -
2. 事業内容に関する事項	- 3 -
2.1. 事業名称	- 3 -
2.2. 計画地の概要	- 3 -
2.2.1. 募集の対象	- 3 -
2.2.2. 計画地の概要	- 3 -
2.3. 本プロポーザルの概要	- 6 -
2.3.1. 本プロポーザルの内容	- 6 -
2.3.2. 事業者の決定方法	- 7 -
2.3.3. 本プロポーザル主催者及び事務局	- 7 -
2.4. 事業スケジュール	- 7 -
3. 事業条件	- 8 -
3.1. 基本条件	- 8 -
3.1.1. 使用料	- 8 -
3.1.2. 設置許可年数	- 8 -
3.1.3. 法令等の遵守	- 8 -
3.2. 官民役割分担	- 9 -
3.2.1. 官民役割分担	- 9 -
3.2.2. リスク分担	- 10 -
3.3. 事業実施条件	- 11 -
3.3.1. 整備コンセプト	- 11 -
3.3.2. 事業計画の有効期間	- 11 -
3.3.3. 文化財保護法に係る現状変更許可	- 11 -
3.3.4. 計画地の条件	- 12 -
3.3.5. 設置許可範囲における公園施設の条件	- 13 -
3.3.6. 宿泊施設の条件	- 15 -
3.3.7. 飲食施設の条件	- 16 -
3.3.8. 宿泊施設、飲食施設双方に共通する条件	- 16 -
3.3.9. 庭園ゾーンの維持管理に関する協力	- 16 -
4. 参加資格等	- 17 -
4.1. 参加資格	- 17 -
4.2. その他の留意事項	- 18 -
4.2.1. 構成員の重複の禁止	- 18 -
4.2.2. 応募者が設立する特別目的会社との協定等	- 18 -

5. 応募手続及び提案受付	- 19 -
5.1. 応募手続	- 19 -
5.1.1. 募集スケジュール	- 19 -
5.1.2. 募集要項及び現地説明会	- 20 -
5.1.3. 募集要項等に対する質問及び回答	- 20 -
5.1.4. 参加表明	- 21 -
5.1.5. 参加資格審査	- 21 -
5.1.6. 構成員等の変更等	- 21 -
5.1.7. 応募の辞退	- 22 -
5.2. 提案受付	- 23 -
5.2.1. 提案の受付	- 23 -
5.2.2. 提案書関係書類の様式・部数	- 23 -
5.2.3. 費用負担	- 24 -
5.2.4. 優先交渉権者等の公表	- 24 -
6. 審査方法等	- 26 -
6.1. 提案の審査	- 26 -
6.1.1. 基本的な考え方	- 26 -
6.1.2. 選定委員会	- 26 -
6.1.3. 審査の手順	- 26 -
6.1.4. 審査基準	- 26 -
6.1.5. 提案内容に関するプレゼンテーション	- 27 -
6.1.6. 最優秀提案及び優秀提案の選定	- 27 -
6.2. 協定締結手続等	- 27 -
6.2.1. 優先交渉権者等の決定	- 27 -
6.2.2. 審査結果及び提案概要の公表	- 27 -
6.2.3. 優先交渉権者の資格喪失	- 27 -
6.2.4. 次点交渉権者の地位	- 27 -
7. 協定の締結等	- 28 -
7.1. 協定等に関する基本事項	- 28 -
7.1.1. 本県と事業者が締結する協定等	- 28 -
7.1.2. 基本協定	- 28 -
7.1.3. 都市公園法に定める設置許可	- 29 -
8. その他関連事項	- 31 -
8.1. 留意事項	- 31 -
8.1.1. 募集要項の修正等	- 31 -
8.1.2. 本プロポーザルの凍結・中止	- 31 -
8.1.3. 著作権利用	- 31 -
8.1.4. 情報公開	- 31 -
8.1.5. 損害賠償規定	- 31 -

8.1.6. 募集要項等の目的外利用の禁止等	- 31 -
8.1.7. 疑義を生じた場合の措置	- 31 -
8.1.8. 管轄の合意	- 31 -
8.2. 雑則	- 32 -
8.2.1. 使用言語等	- 32 -
8.2.2. 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等	- 32 -
8.2.3. 文書の送達	- 32 -

別冊・別紙関連資料集一覧

1. はじめに

1.1. 事業の概要

奈良公園は、明治13年2月14日、興福寺元境内等の一面を公園区域としたことにはじまります。

明治22年の公園拡張・整備等の変遷を経て、現在、わが国を代表する公園として、また県有数の観光地や都市近郊の自然地として、優れた名勝地として、広く親しまれる奈良公園は、大正11年に国の名勝に指定されました。万葉集に詠われ、文人達の抒情を誘った風致景観は、多くの人々の努力により今日まで伝えられてまいりました。さらに、平成10年には、春日大社、東大寺、興福寺、春日山原始林などが世界遺産「古都奈良の文化財」に登録され、奈良公園は世界遺産の緩衝地帯（バッファゾーン）に含まれています。

しかしながら、奈良公園へ国内外から多くの来訪者が訪れる一方で、短い滞在時間の観光スタイルが主流となっており、宿泊も含め、ゆったりと滞在し風致景観を満喫できる場所がなく、奈良公園の価値を十分に活用できていません。

このため、奈良県（以下「本県」という。）は、「奈良公園基本戦略（平成24年2月策定）」に基づき、“世界に誇る奈良公園”の一面として、公園内に立地する高畑町裁判所跡地（以下「計画地」という。）に奈良公園にふさわしい歴史と文化の香りが漂う上質な宿泊施設等を整備することで、奈良公園の魅力向上に資する事業（以下「本事業」という。）を行っていくことを考えています。

計画地は、明治・大正期にかけて日本を代表する茶道家、小説家、芸術家などが茶の湯とともに交流を育んだ別荘地として、また、瑜伽山等の風致林、鶯池等が一体となった風致景観が評価され、昭和2年に国の名勝に追加指定されました。現在も、大正期に作庭された庭園遺構が現存しており、学術的・芸術的にも高い価値を有し、奈良公園内においても唯一無二の価値を有する地域であることから、「日本が誇る庭園文化・茶の湯文化を感じることができる場の再興」を整備コンセプトに、奈良公園の魅力向上に寄与する整備を行います。

本事業の実施に当たっては、官民の事業主体が適切に事業・役割・リスクを分担する官民複合的な事業手法を採ることを想定しています。このため、「高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業募集要項」（以下「募集要項」という。）は、本県から都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づく公園施設の設置許可を受け、本事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定する（以下「本プロポーザル」という。）に当たり、応募しようとする者に交付するものです。応募者は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。

1.2. 用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本項「用語の定義」を参照してください。

(1) 応募者

本プロポーザルに応募する法人又は複数の法人のグループをいう。

(2) 応募法人

応募者のうち、単独で提案する法人のことをいう。

(3) 応募グループ

応募者のうち、複数の法人で提案するものをいう。

(4) 構成員

応募グループを構成している法人をいう。

(5) 代表構成員

構成員のうち、本県に対して代表構成員として届出のあった法人をいう。

(6) 特別目的会社

設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等のことをいう。

(7) 優先交渉権者

本県と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のできる者をいう。

(8) 次点交渉権者

本県と基本協定の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者をいう。

(9) 事業者

本県と基本協定を締結し、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）に基づく公園施設の設置許可を受けた者をいう。

(10) 設置許可

事業者が施設を設置し、管理運営を行う場合を対象とした許可をいう。

2. 事業内容に関する事項

2.1. 事業名称

「高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業」

高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業とは、奈良公園基本戦略に基づき、“世界に誇る奈良公園”の一画として、公園内に立地する高畑町裁判所跡地にふさわしい歴史と文化の香りが漂う上質な宿泊施設等を整備することで、奈良公園の魅力向上を図る都市公園事業全体のことを指します。

2.2. 計画地の概要

2.2.1. 募集の対象

募集要項では、以下の計画地において宿泊事業等を実施する事業者を募集します。

2.2.2. 計画地の概要

表 2-1 計画地の概要

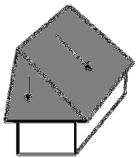
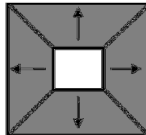
所在地		奈良県奈良市高畑町 1194 地内
敷地面積		約 1.3ha
道路条件		敷地北側：奈良公園道 敷地東側：奈良公園道 敷地南側：市道北部第 170 号線
用途地域等	用途地域指定	市街化調整区域※
	他都市計画	都市公園区域（奈良公園）※
	容積率	指定無し
	建ぺい率	20%
	建築高さ	8 m
	緑地率	40%
風致地区指定		春日山風致地区第一種風致地区
周知の埋蔵文化財包蔵地指定		「遺跡名：奈良公園」に指定されている
その他		文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）、古都保存法（昭和 41 年法律第 1 号）、奈良市風致地区条例（平成 24 年奈良市条例第 66 号）の規制を受ける（表 2-2 を参照） 世界遺産「古都奈良の文化財」の緩衝地帯（バッファゾーン）に含まれる
交通・アクセス		鉄道：近鉄奈良駅から東に約 1.2km

※ 計画地は、平成 28 年 12 月 27 日に都市公園（県立奈良公園）に編入する予定です。

表 2-2(1) 計画地に係る法規制での主な留意事項

法律・条例	内容
文化財保護法	奈良公園(国指定名勝) 【現状変更等の制限】 ・現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を要する(文化財保護法第125条第1項) 【行為実施にあたっての留意事項等】(「名勝奈良公園保存管理・活用計画」H23.3) ・地形の改変は最小に留めることを基本とする ・周辺の景観と調和に配慮し、名勝としての価値を損なわないよう適切な範囲、方法を検討し、実施する ・行為対象地において重複する有形文化財、記念物等の文化財については、対象となる文化財の保存・保全を原則として、必要に応じて文化庁と協議を行うなど、名勝奈良公園の本質的価値を構成する要素への影響に配慮した方法を検討し、適切な措置を講ずる ・大規模となるものや恒久的な工事等となる行為においては、将来に亘る名勝の価値の維持向上に資するため、計画的に実施する ・名勝として適切な行為内容とするとともに、行為の対象に関連する法制度等(歴史的風土特別保存地区、風致地区等)に準拠し、その取扱の整合を図る
古都保存法	歴史的風土特別保存地区 歴史的風土特別保存地区において以下の行為をするときは、許可を要する(古都保存法第8条第1項) 1. 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 (ただし、水道管や下水道など地下に設ける工作物、高さ1.5m以下の工作物は許可不要) 2. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 (ただし、面積が10㎡以下の土地の形質の変更で、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの、並びに面積が10㎡以下の水面の埋立て又は干拓は許可不要) 3. 木竹の伐採 (ただし、間伐、枝打ちなどの通常行われる管理行為、枯損した木竹や危険な木竹の伐採などは許可不要) 4. 土石の類の採取 5. 建築物その他の工作物の色彩の変更 6. 屋外広告物の表示又は掲出 7. その他歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの
奈良市風致地区条例	第1種風致地区、春日山風致林:ゾーン1 風致地区内において以下の行為をするときは、条例に基づき許可を要する 【許可を要する行為及び基準】 1. 建築物の新築、増築、改築又は移転 2. 工作物(建築物を除く)の新築、改築、増築又は移転 (ただし、水道管や下水道など地下に設ける工作物、高さが1.5m以下のものは許可不要) 3. 建築物その他の工作物の色彩の変更 4. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更又は水面の埋立て若しくは干拓 (ただし、面積が10㎡以下の土地の形質の変更で、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの、並びに面積が10㎡以下の水面の埋立て又は干拓は許可不要) 5. 木竹の伐採 (ただし、間伐、枝打ちなどの通常行われる管理行為、枯損した木竹や危険な木竹の伐採などは、許可不要) 6. 土石の類の採取 (ただし、2.のただし書きと同程度のものは許可不要) 7. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

表 2-2(2) 計画地に係る法規制での主な留意事項

法律・条例	内容									
奈良市風致地区 条例（続き）	【主な許可基準】									
	高さ	建ぺい率	道路からの 距離	隣接地から の距離	緑地率	切土・盛土 高さ				
	8m 以下	20%以下	3m 以上	1.5m 以上	40%以上	2m 以下				
	建築物の形状・色彩									
	屋根の形状	切妻、入母屋、寄棟、方形、差掛け等の勾配屋根とする。 ※屋根の勾配は、10 分の 3 から 10 分の 7 の勾配とする。ただし、建築物の用途等から勾配を確保できないと認められる場合は 10 分の 2 から 10 分の 10 の勾配とする。（例：寺院）								
		(認められるもの)								
<table><tr><td>切妻屋根</td><td>寄棟屋根</td><td>入母屋屋根</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>					切妻屋根	寄棟屋根	入母屋屋根			
切妻屋根	寄棟屋根	入母屋屋根								
										
(勾配規定のある場合の許可できない変則的な屋根形状の例)										
										
片流れ屋根の端部に別の勾配屋根を設けた寄棟の変形屋根		屋根の頂点部分の棟がすべて切り取られた寄棟の変形屋根								
屋根の部材・ 色彩	和型瓦、わら、桧皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料とし和型瓦の場合、色は濃灰、もしくは黒等とする。									
壁の色彩	外壁の表面が、土、漆喰、木板、その他これらに類似する外観を有する材料で仕上げられたものとする。外壁面に柱等が露出せず、リシン吹付け等により仕上げる場合の色はマンセル基準表の範囲内の色彩とする。									

2.3. 本プロポーザルの概要

2.3.1. 本プロポーザルの内容

本事業では、都市公園区域内にある計画地において、都市公園法第5条に基づき、事業者に対して以下に掲げる公園施設の設置を許可するものです。

本プロポーザルでは、本県から設置許可を受けて事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより選定し、決定するものです。

なお、本プロポーザルによって決定した優先交渉権者は、本県と基本協定を締結し、基本協定に基づき設置許可を受けることを前提として提案内容に基づく事業を実施していただきます。

① 宿泊施設の設置

宿泊ゾーンにおいて、事業者に「宿泊施設」を設置していただきます。

② 飲食施設の設置

交流・飲食ゾーンにおいて、事業者に「飲食施設」を設置していただきます。

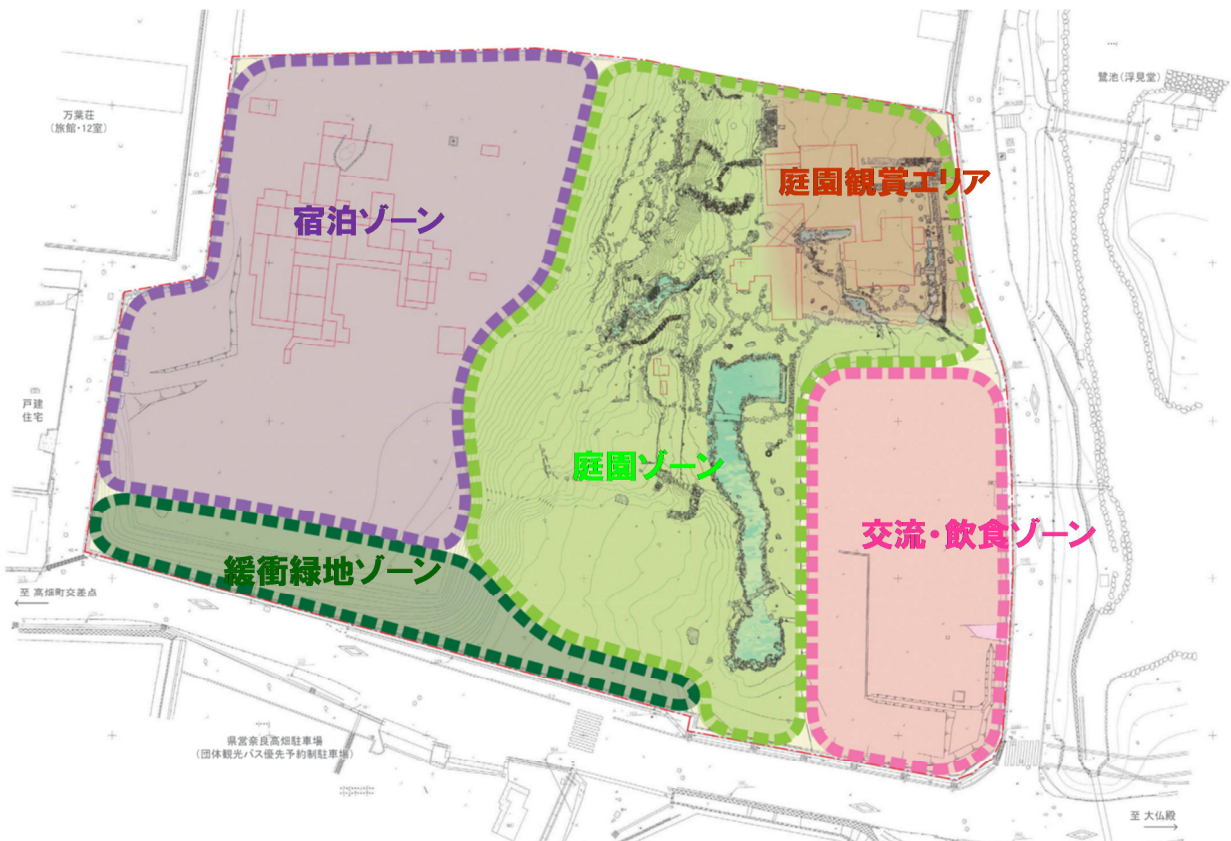


図 1 計画地の土地利用に係るゾーニング

2.3.2. 事業者の決定方法

本県が有識者等で構成する高畑町裁判所跡地事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会が最優秀提案を選定します。この審査結果に基づき、本県が優先交渉権者を決定します。

2.3.3. 本プロポーザル主催者及び事務局

本県が主催し、事務局を奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局奈良公園室に設置します。

奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局奈良公園室 奈良公園整備第一係

所在地：〒630-8501 奈良市登大路町 30 番地

電 話：0742-27-8036 ファックス：0742-22-7832

担当者：巽・岡崎・西川

E-mail：nara-park@office.pref.nara.lg.jp

ホームページ：http://www.pref.nara.jp/27839.htm

※ 本募集要項に関するお知らせや情報提供は、原則として上記の本県ホームページにおいて行います。

2.4. 事業スケジュール

本事業の開業時期は、平成 31 年度に開業することを目途に提案してください。

なお、以下に示すスケジュールは現段階の想定であり、確定したものではありません。

表 2-3 事業スケジュール(案)

時期	事項
平成 28 年 12 月～平成 29 年 3 月	・ 民間事業者の公募 ・ 民間事業者による提案
平成 29 年 3 月	・ 優先交渉権者の選定 ・ 基本協定の締結
平成 29 年 4 月	・ 文化庁への現状変更許可申請
平成 29 年 6 月	・ 文化庁から現状変更許可を取得

3. 事業条件

3.1. 基本条件

3.1.1. 使用料

計画地における設置許可の使用料は以下とおりとします。

宿泊施設、飲食店以外の使用料については、「奈良県立都市公園条例施行規則」に定める使用料とします。ただし、定めのない使用料については、別途、定めるものとします。

また、事業期間中に使用料が改定された場合は、改定された使用料に従うものとします。

表 3-1 使用料

設置許可	使用料
宿泊施設を設置する場合	138 円／ m^2 ・月
飲食店を設置する場合	103 円／ m^2 ・月

なお、設置許可の対象となる範囲は、以下の面積を併せた面積とします。

- ① 事業者の設置する建物の水平投影面積
- ② 事業者が宿泊施設、飲食店の範囲として、占用する面積

3.1.2. 設置許可年数

10 年間（建設期間及び解体撤去期間を含む）を超えない期間とします。

3.1.3. 法令等の遵守

応募者は、関係法令並びに奈良県及び奈良市の条例・規則・要綱等を遵守してください。

3.2. 官民役割分担

3.2.1. 官民役割分担

計画地において、事業者は、宿泊施設並びに飲食施設の整備、維持管理・運営を実施します。本県は、庭園ゾーン及び交流飲食ゾーンの整備、維持管理・運営を実施します。

したがって、宿泊ゾーン、交流・飲食ゾーンにおいては、以下の表に示す官民役割分担によって行うものとします。

表 3-2 官民役割分担

●：主たる分担者 ▲：従たる分担者

類型	項目	主な分担者	
		本県	事業者
設計・建設時	宿泊施設、飲食施設の整備に係る資金調達		●
	宿泊施設、飲食施設の設計(設計等に必要となる調査を含む)		●
	開発許認可に係る申請、協議等	●※1	▲※1
	現状変更許可に係る申請、協議、委員会等への付議	●※2	▲※2
	供給処理施設との接続(負担金の負担を含む)		●※3
	設置許可範囲の工事		●
	設置許可範囲外の資金調達、設計、工事(塀を含む)	●	
	築地塀の移設(2項道路に係る場合)	●	
維持管理・運営時	設置許可範囲内における管理義務(善管注意義務)		●
	宿泊施設、飲食施設の運営に係る必要な許認可の取得(旅館業法等)		●
	宿泊施設、飲食施設の運営		●
	宿泊施設、飲食施設のリニューアル		●
	設置許可範囲外の維持管理	●	

※1：本事業は都市公園事業として実施するため開発許可は不要となりますが、必要な協議を奈良市と行う必要があり、これに係る協議及び関係する資料の作成は県・事業者で共同で行うこととします。

※2：現状変更許可に係る手続きは県で実施しますが、事業者にて必要な図面の提供などを行うものとします。

※3：供給処理施設の接続は、宿泊ゾーン及び交流・飲食ゾーン（事業者）、庭園ゾーン及び緩衝緑地ゾーン（県）別に行うことを想定しています。

3.2.2. リスク分担

本事業の実施に係るリスク分担については、下表に示すとおりとします。

表 3-3 リスク分担

リスクの種類	内容	負担者	
		本県	事業者
法令変更	事業者が行う本事業に影響のある法令等の変更	協議事項	
許認可取得	本県・事業者いずれの責任にも帰さない事由により許認可が得られない場合	協議事項※1	
	本県・事業者いずれの責任にも帰さない事由による許認可取得に伴う事業内容の変更	協議事項※2	
埋蔵文化財調査	本県が実施する調査結果による工事の変更、延期、中止	協議事項	
第三者賠償	本事業において第三者に損害を与えた場合		○
物価	事業者決定後のインフレ、デフレ		○
金利	事業者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項※3	
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	本県の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○※4
施設損傷	施設、機器等の損傷		○※5
債務不履行	本県の協定内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務並びに協定内容の不履行		○
性能リスク	事業実施条件の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、機器の不備による事故		○
運営リスク	施設、機器の不備または、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○

※1：発生した損害に対して双方が相手方に求償を行わないものとします。

※2：現状変更許可の取得等にあたり、意見等が付された場合、事業者自らの責任と負担により対応するものとします。
ただし、付された意見の反映に際し、事業者の事業成立性を著しく損なうことなどが客観的に認められる場合、事業者の申出により本県は事業終了に係る協議に応じるものとします。なお、この場合において、本事業が中止となった場合、発生した損害に対して双方が相手方に求償を行わないものとします。

※3：自然災害(地震・台風等)等不可抗力への対応

- 建物・設備等が復旧困難な被害を受けた場合、本県は事業者に対し本事業の停止を命ずる。
- 復旧可能な場合、その復旧に要する経費は事業者が負担する。
- 災害発生時には市民の避難場所となる場合や災害対応のために業務の一部または全部の停止を命じることがある。
- 本県は事業者に対する休業補償は行わない。

※4：天候等による収入減については、本県は事業者に補償を行わない。

※5：施設の運営に伴う施設・機器・備品等の損傷リスクへの対応

- 原則として施設の運営に伴う施設・機器・備品等の損傷については、事業者が行う。
- 事業者が行う本県が所有する施設等の補修・修繕等の実施により生じた財産は、本県に帰属する。
- 施設運営にかかわって必要な消耗品は事業者において適宜補充、交換することとする。

3.3. 事業実施条件

事業実施条件については、別紙2「高畑町裁判所跡地の整備について」を参照のうえ、計画地の価値及び整備コンセプトを踏まえ、計画地にふさわしい歴史と文化の香りが漂う上質な宿泊施設等を整備してください。

3.3.1. 整備コンセプト

「奈良公園基本戦略（平成24年2月）」において、計画地は立地環境にふさわしい低層の宿泊施設等の整備事業として位置づけており、「日本が誇る庭園文化・茶の湯文化を感じることができる場の再興」を整備コンセプトに宿泊施設等の整備を行います。

なお、デザインにあたっての歴史的背景の解釈については、原則として事業者の解釈・提案内容を尊重するものとしますが、「3.3.3. 文化財保護法に係る現状変更許可」に係る現状変更許可の手続きにおいて意見を付された場合、これを反映してください。

3.3.2. 事業計画の有効期間

奈良公園基本戦略、計画地の整備コンセプトに基づき、本プロポーザルで選定した事業者の事業計画の有効期間は最大20年間とします。

3.3.3. 文化財保護法に係る現状変更許可

本事業の実施については、奈良公園地区整備検討委員会及び奈良公園地区整備検討部会、文化財保護法に係る文化庁の現状変更許可が必要となります。当該許可がなされない限り、事業者は工事に着工することはできません。

現状変更許可については、平成29年4月に申請することを想定していますので、このスケジュールに適合する形で、各種計画を進めてください。

当該許可の取得に際し、必要な図面や資料等（施設規模の根拠となる統計データ、整備計画、設計図（平面・立面・断面）、鳥瞰図及び外観透視図等）の作成を行ってください。外観透視図については、別紙5「外観透視図の提出を求める視点場について」に記載する4カ所の視点場からの外観透視図が必要となります。

申請にあたっては、奈良公園地区整備検討委員会及び奈良公園地区整備検討部会で事業者の提案内容を確認し、その後文化庁との協議を行います。この過程で、本事業の実施に関して意見や条件が付された場合には、これに従い提案内容を変更してください。また、奈良公園地区整備検討委員会及び奈良公園地区整備検討部会、文化庁との協議において、必要に応じて陳述を行っていただく場合があります。

現状変更許可を得られなかったことを理由として、施設整備が不可能となった場合、本事業を中止するものとし、本県及び事業者はそれぞれ相手方に求償等を行わないものとします。

また、奈良公園地区整備検討委員会及び奈良公園地区整備検討部会、文化庁との協議において付された本事業の実施に関する意見や条件により事業者の事業成立が著しく困難となった場合、本県及び事業者は事業の継続について協議を行うものとし、この協議の結果、事業が中止となった場合においても、本県及び事業者はそれぞれ相手方に求償等を行わないものとします。

3.3.4. 計画地の条件

提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案としてください。以下の条件を満たしていない提案は、審査の対象とはなりません。

(1) 供給処理施設等

事業者が行う宿泊施設等に関する電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、下記の各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

表 3-4 供給処理施設等の所管・協議先

施設	所管・協議先
電気	関西電力（奈良支店）
ガス	大阪ガス（エネルギー事業部）
上水道	奈良市企業局
下水道	奈良市企業局

(2) 地盤

計画地の地盤調査については、別紙3「地盤調査結果」を参考としてください。なお、事業者が追加的に調査等を実施する場合は、文化財保護法に係る現状変更許可がなされなければ実施することができません。

(3) 埋蔵文化財

計画地は、平成25年度に埋蔵文化財発掘調査を実施しており、その結果表層30cm下程度の地盤に室町時代の遺構が確認されています。従って、埋蔵文化財が確認されている地盤面は保護するものとし、杭を含む基礎類を施工することはできません。なお、埋蔵文化財発掘調査結果の詳細は、別紙4「奈良市名勝奈良公園・松林院跡の調査」をご確認ください。

建設工事等に当たっては、奈良市教育委員会文化財課へ文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する届出が必要となります。

(4) 土壌汚染

計画地は、従前、裁判所官舎（住宅）が立地しており、それ以前の地歴については住宅（別荘）となっています。

計画地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に定める調査対象ではなく、本県も調査は行っておりません。

土壌汚染対策法に基づく届出等が必要な場合は、事業者の負担において実施してください。届出の結果、調査・対策が必要になった場合は、本県の負担において行うものとし、スケジュール等について本県と事業者で協議を行うものとします。

(5) 地中障害物

計画地の従前の建築物（裁判所官舎）等については県にて撤去済みであり、遺構を除き地中障害物等はありません。ただし、疑わしい地中障害物が所在する場合は速やかに本県に報告を行ってください。

さい。従前の施設由来の地中障害物と確認された場合、当該地中障害物は、本県の瑕疵担保責任により本県の費用負担により処分等を行います。

なお、地中障害物の撤去等に伴う工事期間の延長及びそれに伴う工事費の増額、費用に係る借入金利の発生に対して、本県は責任を負いません。

(6) 電波障害

電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行ってください。また、高層建築物の建設に伴う電波伝搬障害については、事業者自らの責任と負担により、電波法（昭和 25 年法律第 131 号）に基づいて適切な処置を講じてください。

(7) 開発許可の取扱い

本事業については都市公園事業として実施するため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条 1 項 3 号が適用されるため、開発行為の許可は不要となりますが、開発行為の技術基準等に関して奈良市開発指導要綱に準じた協議が必要となります。この協議については本県が実施します。事業者は必要な図面等の作成や協議への出席などを行ってください。

(8) 近隣への配慮

計画地の南側には、住宅等が所在しています。

事業者は、本事業の実施に際して、工事中においては防音、粉塵対策、車両の通行を含む交通安全対策等、営業時においては眩光対策、住宅等が利用者の視線に晒されることへの対策等、必要な近隣対策を行う計画としてください。

(9) その他

既存の築地塀の改修や移設等が必要となった場合は、本県の負担とします。

本県が改修、移設、新設した築地塀に新たに門扉を設ける場合は、事業者の負担とします。

3.3.5. 設置許可範囲における公園施設の条件

提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案としてください。以下の条件を満たしていない提案は、審査の対象とはなりません。

(1) 提案可能施設

計画地には、「3.3.6. 宿泊施設の条件」、「3.3.7. 飲食施設の条件」、「3.3.8. 宿泊施設、飲食施設双方に共通する条件」に示す条件に基づいて、宿泊ゾーンにおける宿泊施設の設置、交流・飲食ゾーンにおける飲食施設の設置について提案してください。

なお、これ以外の機能については、「3.3.6. 宿泊施設の条件」、「3.3.7. 飲食施設の条件」、「3.3.8. 宿泊施設、飲食施設双方に共通する条件」に示す条件のほか、宿泊施設等と一体不可分であると本県が認めるもので、都市公園法の規定により整備が認められているものを導入することができます。

また、設置許可期間中に、これらの用途を変更する場合は本県と協議を行ってください。

(2) 計画地で保存すべき価値

整備コンセプトを踏まえ、計画地で保存すべき価値である「①庭園遺構」、「②地形・地割」、「③風致林」に十分配慮して計画してください。

(3) 建物の配置

別紙1「設置許可範囲図」に示す、宿泊ゾーンに宿泊施設を整備し、宿泊施設専用の出入り口を設けてください。

また、別紙1「設置許可範囲図」に示す、交流・飲食ゾーンに一般利用者也利用出来る飲食施設（カフェ、レストラン等）と出入り口を整備してください。

計画地内における建物の配置は、事業者の提案に委ねますが、建物の敷地に対して斜めに配置することはできません。

(4) 一般利用者への開放

本県が整備する庭園ゾーンは、奈良公園の一部として有料で一般利用者へ開放する予定です。このため、事業者は庭園ゾーンに不特定多数の利用者が出入りすることを前提に、建物の配置を検討してください。なお、宿泊ゾーンに、事業者が生垣、竹垣等を整備し一般利用者の通行を制限することは可能です。

(5) 景観計画

- ① 「なら・まほろば景観まちづくり条例」を遵守するとともに、「奈良市景観計画」、「奈良市眺望景観保全活用計画」に基づいた良好な景観形成に努めてください。
- ② 「奈良市景観計画」に示すデザインガイドライン及び色彩基準を遵守し、外壁及び外構への高質な材質、色彩又は素材の導入を図るなど事業者の創意工夫による奈良らしい景観演出や周辺街区からの眺望に配慮した建築物等の意匠、配置等に努めてください。
- ③ 別紙5「外観透視図の提出を求める視点場について」に記載する視点場からの建物の見え方について配慮してください。
- ④ 上記の他、本県が整備する庭園ゾーン、緩衝緑地ゾーンとの調和に配慮してください。

(6) 植栽計画

宿泊ゾーン及び交流・飲食ゾーンにおいては、別紙6「奈良公園植栽計画」、別紙2「高畑町裁判所跡地の整備について」に示す植栽計画、別紙7「保存すべき樹木等」に基づき、植栽計画の検討を行ってください。

また、設置許可後、検討した植栽計画に基づき、事業者が自ら宿泊ゾーン及び交流・飲食ゾーンにおいて、維持管理のための伐採や、修景のための植樹を行う場合は、必ず本県と協議を行ってください。

(7) バリアフリー化

奈良市では、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）に基づき、「だれもが安全で安心して快適に移動できる共生のまちづくり」への将来像を実現していくための指針として、「奈良市バリアフリー基本構想」を策定しています。

また、県民の安全で快適な生活環境の整備の推進、福祉の増進を目的に、「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」を策定しています。

建築物等の整備にあたっては、同法とともに同構想の基本方針、同条例に定める基準を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください。

(8) 県産材の活用等

建築物等の内外装には、奈良県内産の木材、石材等の県産材を積極的に活用するよう努めてください。

(9) 本県が整備する建築物

本県は、別紙1「設置許可範囲図」に示す、庭園ゾーンに旧山口家南都別邸時代に建てられていた茶室、腰掛待合、雪隠（建築面積合計約110㎡）を再現します。本県が整備する建築物は建ぺい率の算定に含まれるものとします。本県が整備する建築物の整備内容は現在検討中であるため、その関連資料は参加表明受付時に貸与します。

(10) 建築確認申請

本県が整備する建築敷地については、宿泊施設または飲食施設と同一敷地として、法申請・手続きを行うことを前提とします。

なお、具体的な方法については、庭園ゾーンの設計の進捗状況を踏まえ、「連名による建築確認申請」あるいは、「計画変更」「増築」のいずれかによる申請手続きを行うものとし、本県との協議により決定するものとします。

(11) 工事工程の調整協議

本県は、平成29年7月以降に庭園の整備工事を行う予定としています。事業者は、建築物の工事の実施にあたり、庭園の整備工事との調整が必要な場合、必要な協議等を行ってください。

3.3.6. 宿泊施設の条件

宿泊ゾーンにおける宿泊施設の設置に係る提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案としてください。

- ① 都市公園内の便益施設であることに鑑み、可能な限り多くの利用者に宿泊機会を提供できるように、客室数を計画するなど、計画地を含む奈良公園全体のホスピタリティを向上させる機能を有すること。
- ② 1室当たりの平均の客室面積を50㎡程度以上とすること。
- ③ 観光品質基準（日本旅館編）（公益財団法人中部圏社会経済研究所）に示される日本旅館のサービス水準のうち、レベル1・レベル2に規定される品質基準は必ず満足するものとし、レベル3に規定されるサービス基準は概ね満足するものとする。なお、外観・内装設備等について必ずしも和風の日本旅館を要求するものではない。
- ④ 宿泊施設には、食事（夕食、朝食）を提供できる厨房設備等を設けること。料飲部門の内容については、事業者の提案に委ねますが、以下に記載する条件に沿った提案としてください。

- ・ 料飲部門において提供する食事については、奈良県内産の食材を活用した高い独自性かつ創意工夫のあるメニューを考案すること。
奈良県内産食材に関する情報については、以下を参考としてください。
(奈良県食と農のポータルサイト) <http://www.pref.nara.jp/dd.aspx?menuid=33364>
 - ・ 営業日数、営業時間等については、事業者の提案に委ねますが、奈良公園でイベントが開催される場合には、営業するよう努めること。
- ⑤ 高いホスピタリティを有した接客、接遇を行うこととし、これに係るスタッフへの教育訓練・人材育成を恒常的かつ効果的に実施する制度、環境を整えていること。

3.3.7. 飲食施設の条件

交流・飲食ゾーンにおける飲食施設の設置に係る提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案としてください。

- ① 飲食施設は、一般利用者が利用できるカフェ、レストラン等として整備すること。
- ② 提供する食事については、奈良県内産の食材を活用した高い独自性かつ創意工夫のあるメニューを考案すること。
- ③ 営業日数、営業時間等については、事業者の提案に委ねるが、奈良公園でイベントが開催される場合には、営業するよう努めること。

3.3.8. 宿泊施設、飲食施設双方に共通する条件

事業者が宿泊施設等の運営の全部を第三者に委託またはこれに類する契約形態によって行わせることはできませんが、運営の一部を本県に承諾を得ることで、第三者に委託またはこれに類する契約形態によって行わせることを妨げません。ただし、建物賃貸借等の私権の設定を伴う契約形態で、都市公園法の法的趣旨（都市公園法第 32 条に規定される私権の制限等をいう）に反するものは認められません。

3.3.9. 庭園ゾーンの維持管理に関する協力

庭園ゾーンの維持管理は本県が行う予定にしていますが、事業者は庭園の日常清掃等、庭園内の美観維持に協力するよう努めて下さい。また、災害発生時等、庭園内で異常が発生した場合は、速やかに本県に報告を行ってください。

4. 参加資格等

4.1. 参加資格

応募者は、本事業の事業者として、次の①～⑧に掲げる要件を満たし、本県から設置許可を受けて宿泊施設等を建設・所有して事業を実施する複数の法人で構成されるグループ若しくは、単独の法人とし、個人での応募は認めません。

また、応募グループで応募する場合、②の要件は構成員のうち一者が満たしていればよいものとします。

- ① 次に掲げる要件を全て満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者である。
 - a 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でない。
 - b 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでない。
- ② 過去20年の間（平成8年4月1日から平成28年3月31日）において、宿泊施設（ホテル、旅館等）を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者である。
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の4の規定に該当するものでない。
- ④ 参加資格の確認基準日から優先交渉権者決定の日までの期間に、奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止措置を受けていない。
- ⑤ 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがなされたとき、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がなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でない。
- ⑥ 本県県税を滞納していない。
- ⑦ 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（平成3年法律第77号）第2条2号から第5号に該当する者）のほか、a～gまでのいずれかに該当する者でない。
 - a 役員等が暴力団員であると認められる法人
※ 役員等とは、「法人にあっては役員（非常勤であるものを含む。）及び支配人並びに支店又は営業所の代表者」をいう。
 - b 暴力団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法人
 - c 役員等がその属する法人その他の目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる法人
 - d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められる法人
 - e 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法人
 - f 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められる法人
 - g 役員等が、⑧に該当する者の依頼を受けて本件プロポーザルに参加しようとする法人
- ⑧ 次に掲げる本プロポーザルに関する検討業務委託の受託者又は当該受託者と資本面において

関連（受託者の発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（代表者又は役員が受託者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）していない。

- ・ パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所

4.2. その他の留意事項

4.2.1. 構成員の重複の禁止

応募法人又は応募グループの各構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできません。

4.2.2. 応募者が設立する特別目的会社との協定等

応募者は、本プロポーザルの提案において、応募者の構成員が出資する特別目的会社（SPC）を設立し、当該特別目的会社が本県から設置許可を受け事業を実施する者となる提案を行うことは可能です。ただし、設立する特別目的会社は、以下の要件を満たすものとします。

- ① 特別目的会社は、設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等をいう。
- ② 応募者の構成員全体で、50%以上の議決権割合を有していること。
- ③ 設置許可の日までに設立すること。

5. 応募手続及び提案受付

5.1. 応募手続

5.1.1. 募集スケジュール

表 5-1 募集スケジュール

事 項	時 期
募集要項公表	平成 28 年 12 月 26 日（月）
募集要項及び現地説明会	平成 29 年 1 月 6 日（金）
質問事項受付期間	平成 29 年 1 月 11 日（水）～平成 29 年 1 月 12 日（木）
質問事項回答	平成 29 年 1 月 24 日（火）
参加表明受付期間	平成 29 年 1 月 30 日（月）～平成 29 年 1 月 31 日（火）
参加資格審査結果通知	平成 29 年 2 月 10 日（金）
提案書受付期間	平成 29 年 3 月 2 日（木）～平成 29 年 3 月 3 日（金）
優先交渉権者決定	平成 29 年 3 月下旬～4 月上旬（予定）
基本協定締結	優先交渉権者決定通知到達後速やかに締結する。

※ 上記のスケジュールは変更される場合があります。変更があった場合は、本県のホームページでお知らせします。

5.1.2. 募集要項及び現地説明会

募集要項及び現地説明会を下記のとおり開催します。

(1) 日時

平成 29 年 1 月 6 日（金）

募集要項説明会：午前 11 時から

現地説明会：午後 1 時から

(2) 場所

奈良春日野国際フォーラム薨～I・RA・KA～

なお、上記場所は、募集要項説明会の会場となります。同日実施する現地説明会の集合場所等については、募集要項説明会において説明します。

(3) 内容

- ① 募集要項説明
- ② 現地見学

(4) 参加申込

参加希望者は、平成 29 年 1 月 5 日（木）午後 5 時までに、募集要項及び現地説明会の事前申込書（様式 1）を電子メールで事務局に提出してください。

(5) 留意事項

- ・ 当日、募集要項は配布しませんので、各自で持参してください。
- ・ 計画地内は未舗装かつ植物の繁茂等により滑りやすい箇所がありますので、汚れても差し支えない服装、滑りにくい靴で参加してください。
- ・ 現地説明会は、原則として天候状況に関わらず実施します。
- ・ 参加法人 1 者につき最大 5 名までの参加とします。

5.1.3. 募集要項等に対する質問及び回答

募集要項等の内容に関して質問がある場合は、質問書を以下の要領で提出することができます。

(1) 受付期間

平成 29 年 1 月 11 日（水）から平成 29 年 1 月 12 日（木）午後 5 時まで

(2) 提出方法

質問等は、質問書（様式 2）に内容を簡潔にまとめ、電子メールにファイルを添付し、事務局に提出するものとします。

件名には、「高畑町裁判所跡地事業者公募に関する質問」と記載してください。

(3) 提出先

事務局

(4) 回答期限

平成 29 年 1 月 24 日（火）までに回答します。

(5) 回答方法

回答については本県のホームページに掲載し、個別に応募者に連絡は行いませんので、本県のホームページで確認してください。

(6) 留意事項

回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとします。

5.1.4. 参加表明

応募者は、必ず参加表明を行ってください。

応募グループで提案を行う場合は、必ず代表構成員を選任し、その代表構成員が手続を行うこととします。その場合、様式 3 の「構成員一覧表」に応募グループの代表構成員及び各構成員の法人名を明記してください。

参加表明は、表 5-2 の参加表明関係書類の表に定める書類を持参して行うこととし、郵送による受付は行いません。

(1) 受付期間

平成 29 年 1 月 30 日（月）午前 9 時から平成 29 年 1 月 31 日（火）午後 5 時まで
両日、午前 9 時から午後 5 時まで（土日祝日及び正午から午後 1 時までを除きます。）

(2) 参加表明受付場所

事務局

5.1.5. 参加資格審査

(1) 審査

応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人については、提出された資料を基に本県が「4. 参加資格等」に規定する参加資格について審査します。

(2) 参加資格の確認基準日

「4. 参加資格等」に規定する参加資格の確認基準日は、平成 29 年 1 月 31 日（火）とします。

(3) 審査結果

資格審査の結果は、応募法人又は応募グループの代表構成員に対して、平成 29 年 2 月 10 日（金）に書面により通知します。

5.1.6. 構成員等の変更等

応募グループの構成員の変更、追加及び削除を行う場合は、平成 29 年 2 月 20 日（月）午後 5 時までに構成員等変更届（様式 7）を本県に提出することとします。

本県は、提出された構成員等変更届について、「5. 1. 5. 参加資格審査」の参加資格審査に従って審査を行い、変更等の承諾の可否について書面により通知します。

(1) 提出場所

事務局

(2) 提出方法

構成員等変更届（様式 7）は、持参又は郵送にて提出することとします。

なお、持参の場合は午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除きます。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とするものとします（提出期日までに必着）。

5.1.7. 応募の辞退

参加表明書を提出した応募法人又は応募グループで、提案書の提出を辞退する時は、速やかに応募辞退届（様式 8）を提出してください。応募グループの場合は、代表構成員が手続を行ってください。

(1) 提出場所

事務局

(2) 提出方法

応募辞退届（様式 8）は、持参又は郵送にて提出することとします。

なお、持参の場合は午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除きます。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とするものとします。

表 5-2 参加表明関係書類

提出書類			様式	部数
質問書等	1	募集要項及び現地説明会の事前申込書	様式 1	—
	2	質問書（電子メールを送付する際の様式）	様式 2	—
参加表明関係書類	3	参加表明書 ※ 構成員等一覧、各構成員の会社概要（パンフレット）・事業経歴書・業務実績を証する契約書も併せて提出してください。	様式 3	1 部
	4	委任状（応募グループとして参加表明する場合）	様式 4	1 部
	5	誓約書	様式 5	1 部
	6	財務状況表（代表構成員及び構成員全員）	様式 6	1 部
	7	定款	写し	1 部
	8	法人登記簿謄本及び印鑑証明書	原本	1 部
	9	納税証明書（本県の県税に滞納がないことの証明書（募集要項公表日以降の原本））	原本	1 部
	10	応募者の財務諸表（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書） ※直近 3 年間分を提出してください。 ※上場企業の場合は有価証券報告書も併せて提出してください。	写し	1 部
	11	構成員等変更届	様式 7	—
	12	応募辞退届	様式 8	—

※詳細については様式集（別冊 2）を参照してください。

※応募グループで参加表明する場合は、1、2、3、4、5 は応募グループとして一部を作成し、それ以外の書類は、構成員ごとに作成し、代表構成員が提出してください。

※11 及び 12 については、必要な場合に提出してください。

5.2. 提案受付

5.2.1. 提案の受付

参加資格審査を通過した応募者からの提案を下記の期間に受け付けます。

(1) 受付期間

平成 29 年 3 月 2 日（木）から平成 29 年 3 月 3 日（金）午後 5 時まで
午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除きます。）

(2) 受付場所

事務局

(3) 提出方法

提案は、表 5-4 の提案書関係書類の表に規定する書類を持参して行うこととし、郵送による受付は行いません。

5.2.2. 提案書関係書類の様式・部数

(1) 提案書の様式

表 5-4 の提案書関係書類の表に従って提案書関係書類を作成してください。

(2) 提出部数

提案書関係書類は、16 部（正本を 1 部、副本（正本のコピー）を 15 部）提出してください。なお、提案書関係書類の内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）を一式提出してください。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 Microsoft Word 又は PDF 形式）を使用してください。

(3) 提案書作成にあたっての留意事項

提案書作成にあたって、提案内容が関係法令・基準等に合致しているか否かについて、奈良市の関係機関とこれらに関する協議・確認を適宜行ってください。

特に、以下の事項については、表 5-3 に示す奈良市の関係機関との対面による協議を行い、提案書において、その協議状況について必ず報告してください（様式 18）。表 5-3 に示す奈良市の関係機関との対面による協議日が決定した場合には、協議の前日までに事務局に協議日時を電子メールにて報告してください。

- 建築基準法関係（建築確認等）
- 都市計画法関係（開発許可等）
- 奈良市風致地区条例関係

なお、この事前協議をもって、法令に基づく指定等を担保するものではありません。

表 5-3 奈良市の主な協議窓口

問い合わせ・協議事項	相談・協議・申請等窓口
建築基準法関係（建築確認等）	奈良市 都市整備部 建築指導課 TEL:0742-34-4750
都市計画法関係（開発許可等）	奈良市 都市整備部 開発指導課 TEL:0742-34-5237
奈良市風致地区条例関係	奈良市 都市整備部 景観課 TEL:0742-34-5209

※上記の窓口に加えて、本事業を実施するにあたり必要とされる手続き等について、適宜、関係機関に問い合わせの上、適切に対応してください。

5.2.3. 費用負担

提案書関係書類の作成及び提出に要する費用は全て応募者の負担とします。

5.2.4. 優先交渉権者等の公表

優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者の応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人名を公表します。また、次点交渉権者の応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人名を公表します。

なお、応募者は、参加表明を行った日から、優先交渉権者等の決定について本県が公表する日までの間、参加表明を行った事実、提案内容等本プロポーザルに係る全ての事項について、応募者自らが公表することを禁止します。

表 5-4 提案書関係書類

提出書類		様式	部数
1	提案申込書	様式 9	1 部
2	観光品質基準の遵守に関する誓約書	様式 1 0	1 部
3	提案書（第 1 分冊）		16 部
提案概要書（公表用）		様式 1 1	
事業コンセプトに関する事項			
ア	事業者が考える事業コンセプトに関する提案	様式 1 2	
整備計画に関する事項			
ア	計画地の名勝としての価値を高める施設の配置、規模、意匠形態に関する提案	様式 1 3 - 1	
イ	施設の機能に関する提案①宿泊施設等	様式 1 3 - 2	
イ	施設の機能に関する提案②飲食施設等	様式 1 3 - 3	
ウ	工程計画に関する提案	様式 1 3 - 4	
運営計画に関する事項			
ア	宿泊施設等の運営に関する提案①宿泊部門	様式 1 4 - 1	
ア	宿泊施設等の運営に関する提案②料飲部門	様式 1 4 - 2	
イ	飲食施設等の運営に関する提案	様式 1 4 - 3	
教育訓練・人材育成計画に関する事項			
ア	教育訓練・人材育成計画に関する事項	様式 1 5	
事業者独自の提案に関する事項			
ア	事業者独自の提案	様式 1 6	
事業遂行能力に関する事項（参考）			
事業収支計画（損益計算書・資金繰り表）		様式 1 7 - 1	
宿泊施設事業収支計画		様式 1 7 - 2	
飲食施設事業収支計画		様式 1 7 - 3	
奈良市との協議記録			
ア	奈良市との協議記録	様式 1 8	
4	提案書（第 2 分冊）		16 部
計画図書等			
(1)	建築計画概要書	様式 1 9	
(2)	建築計画関連図書	様式任意 (A 3)	
ア	施設配置図		
イ	各階平面図		
ウ	断面図		
エ	立面図		
オ	鳥瞰図（カラー）		
カ	外観透視図（カラー）		
キ	内観透視図（カラー）		

※ 1 詳細については、様式集（別冊 2）を参照してください。

6. 審査方法等

6.1. 提案の審査

6.1.1. 基本的な考え方

提案については、まず、選定委員会で検討・決定した審査基準、審査評価項目等に基づいて選定委員会が審査を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定します。その後、当該審査の結果に基づき、本県が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

6.1.2. 選定委員会

(1) 委員の構成

選定委員会は、以下の有識者及び関係行政機関の職員で構成しています。

委員長 中西 康博（奈良県まちづくり推進局理事）
委員 尼崎 博正（京都造形芸術大学環境デザイン学科教授）
委員 植野 康夫（奈良商工会議所会頭）
委員 小野 健吉（和歌山大学観光学部教授）
委員 河野 正光（帝京大学短期大学現代ビジネス学科教授）
委員 田辺 征夫（奈良県立大学地域創造学部特任教授）
委員 辻本 浩司（奈良県観光局長）
委員 森田 康文（奈良県産業・雇用振興部長）

（五十音順 敬称略）

(2) 委員等への接触禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、募集要項の公表時から最優秀提案及び優秀提案の選定前までに、選定委員会の委員に対し、本プロポーザルに対して自己の提案が審査において有利な扱いを受けるように照会・接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

6.1.3. 審査の手順

以下の手順に従って審査を進めていきます。具体的な内容については、審査基準（別冊 1）を参照してください。

(1) 参加資格審査

選定委員会において、「5.1.5. 参加資格審査」に示す参加資格審査を行います。

(2) 基礎審査

選定委員会において、参加表明事項及び提案された内容が、本要項に従って記載されているか及び法令、募集要項等の禁止事項に該当していないかを審査します。

(3) 提案審査

選定委員会において、基礎審査を通過した提案について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。

6.1.4. 審査基準

審査基準の具体的な内容については、審査基準（別冊 1）を参照してください。

6.1.5. 提案内容に関するプレゼンテーション

本県又は選定委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。時期、開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

6.1.6. 最優秀提案及び優秀提案の選定

審査基準に規定する提案審査を選定委員会が行い、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。

6.2. 協定締結手続等

6.2.1. 優先交渉権者等の決定

本県は、選定委員会による最優秀提案、優秀提案及び以降の順位の提案に係る選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに全応募者に文書にて通知します。電話等による問い合わせには応じません。

6.2.2. 審査結果及び提案概要の公表

審査結果及び優先交渉権者から提出された提案書関係書類のうち、提案概要書（様式11）は、選定委員会の審査講評と併せて本県のホームページ等で公表する予定です。

6.2.3. 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が基本協定の締結までに以下の①から⑤までのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失します。ただし、当該構成員が代表構成員でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかである場合など、本県がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

- ① 正当な理由なく本県と基本協定の締結に至らない者
- ② 本県の催告にもかかわらず、本県と基本協定の締結に応じない者
- ③ 基本協定の締結を辞退した者
- ④ 「4.1.参加資格」の③から⑧までを満たすことが出来なくなった者
- ⑤ 信用に重大な疑義を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）

6.2.4. 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、又は本県が優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合に、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

7. 協定の締結等

7.1. 協定等に関する基本事項

7.1.1. 本県と事業者が締結する協定等

本県は、事業の実施に当たり、基本協定を締結したあと、事業者に都市公園法に基づく設置許可を与えます。

- ① 基本協定
- ② 都市公園法第5条に基づく設置許可

7.1.2. 基本協定

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知到達後速やかに本県による設置許可について、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3））を締結します。

(2) 協定の当事者

協定の当事者は、本県及び優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、代表構成員及び構成員の全てと締結します。

(3) 基本協定の期間

基本協定の存続期間は、基本協定の締結の日から設置許可の終了する日までとします。ただし、設置許可が更新された場合は、更新後の期間の終了する日までとします。

(4) 許認可の取得に対する本県への協力

事業者は、現状変更許可、開発許可その他の許認可の取得に対し、必要な図面、資料等の提出を行うなど、本県が行う許認可の取得に協力するものとします。

(5) 設計確認及び承諾

事業者は、基本設計及び実施設計の完了後、速やかに本県の指示する設計図書等を提出の上、次に規定する本県の確認及び承諾を受けなければなりません。本県の承諾等を得られなかったことを理由として、開業期限を延期することはできません。

なお、本県は、随時、事業者の行う設計内容及び進捗を確認することができます。また、設計の実施中に疑義が生じた場合は、事業者は本県と速やかに協議を行わなければなりません。

a) 基本設計の確認

本県は、事業者の行う基本設計について、提案内容等との整合性を確認します。事業者は、基本設計について本県の承諾を受け、文化財保護法に係る現状変更許可を取得しない限り、実施設計に着手できません。

b) 実施設計の確認

本県は、事業者の行う実施設計について、提案内容等との整合性を確認します。事業者は、実施設計について本県の承諾を受けない限り、設置許可を受けることはできません。

(6) 違約金

a) 設置許可の許可以前の違約について

優先交渉権者について、次の①から④のいずれかの事由が本プロポーザルの優先交渉権者決定手続きに関して生じたとき、募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、募集要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、又は募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したときは、本県は事業者に対する設置許可を行わず基本協定を解除します。これらの場合、本県は違約金として、解除までに要した費用と損害について請求するものとします。ただし、上記事由について、やむを得ない事情があると県において判断する場合はこの限りではありません。

- ① 優先交渉権者に対し、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 65 条又は第 67 条の規定による審決がなされ、当該審決が確定したとき。
- ② 公正取引委員会が優先交渉権者に対し独占禁止法第 49 条第 1 項の排除措置命令をし、その命令が同条第 7 項の規定により確定したとき。
- ③ 公正取引委員会が優先交渉権者に対し独占禁止法第 50 条第 1 項の納付命令をし、その命令が同条第 5 項の規定により確定したとき。
- ④ 優先交渉権者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。

b) 設置許可の許可以降の違約について

本県による設置許可の許可以降、事業者の責に帰すべき事由により基本協定を解除した場合、本県は違約金として、解除までに本県が要した費用と損害について請求するものとします。ただし、上記事由についてやむを得ない事情があると本県において判断する場合はこの限りではありません。

7.1.3. 都市公園法に定める設置許可

(1) 設置許可

本県と優先交渉権者は、基本協定締結後に本事業に関わる必要な協議を行い、現状変更許可の取得後及び「7.1.2. (5) 設計確認及び承諾」に規定する本県による設計確認及び承諾の実施後、都市公園法第 5 条に規定される公園施設設置等許可を行い、公園施設設置等許可書を交付します。

(2) 許可者

本県が許可を行う者は、優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、グループの構成員全員又は構成員が設立した特別目的会社（「4.2.2. 応募者が設立する特別目的会社との協定等」に示す特別目的会社の要件を満たしたもの）に対して行います。

なお、設置許可を受けると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

(3) 使用料

使用料は、本県による設計確認及び承諾時に確定した面積に、「3.1.1.使用料」に記載の使用料を乗じて得た金額となります。

(4) 使用料の支払

事業者による使用料の支払に係る具体的な手続等については、基本協定によるものとします。

(5) 使用料の改定

公園条例等の改正等により、使用料の単価が改定された場合には、改定後の単価により使用料を算定します。なお、使用料の単価を改定する場合には、本県は事業者に対して書面で通知します。

(6) 建設工事の着工

事業者は、設置許可を受けるまでは、建設工事に着工できません。

(7) 私権の設定等の禁止

事業者は、本県より受けた設置許可の一切の権限の一切を第三者に譲渡することはできません。建物賃貸借等の私権の設定を伴う契約形態で、都市公園法の法的趣旨（都市公園法第 32 条に規定される私権の制限等をいう）に反するものは認められません。

(8) 設置許可期間の終了時における措置

事業者は、設置許可期間の満了時または設置許可が取り消されたときは、事業者の建築した建築物等を自己負担で撤去の上、原状回復を行い、本県に返還するものとします。ただし、本県が認めた場合は、この限りではありません。また、事業者は本県に対し、設置許可期間の満了時または設置許可が取り消されたときに事業者が計画地にある建築物等の買取りを請求することはできません。

8. その他関連事項

8.1. 留意事項

8.1.1. 募集要項の修正等

募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本県ホームページで公開します。

8.1.2. 本プロポーザルの凍結・中止

本県は、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、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

8.1.3. 著作権利用

提出物の著作権は全て応募者が保有します。

なお、本県は、これを提案審査、県議会・報道機関への情報提供及び本県の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

8.1.4. 情報公開

応募者から提出された資料等については、奈良県情報公開条例（平成 13 年奈良県条例第 38 号）の対象となり、同条例第 7 条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合があります。

8.1.5. 損害賠償規定

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、本県は一切これを補償しません。

8.1.6. 募集要項等の目的外利用の禁止等

本県から提供された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のために利用する以外は利用を認めません。

8.1.7. 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、本県と事業者（又は優先交渉権者）が協議の上定めるものとします。

8.1.8. 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て奈良地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

8.2. 雑則

8.2.1. 使用言語等

- (1) 提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- (2) 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和22年法律第67号）第208条に規定する会計年度とします。
- (3) 1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- (4) 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

8.2.2. 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各条項間あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本県へ届け出てください。

8.2.3. 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表構成員への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。

別冊・別紙関連資料集一覧

(注) 以下の別冊及び別紙関連資料集も本募集要項と一体をなすものとします。

【別紙関連資料】・・・・・・・・貸与

別紙 1 設置範囲許可範囲

別紙 2 高畑町裁判所跡地の整備について

別紙 3 地質調査結果

別紙 4 奈良市名勝奈良公園・松林院跡の調査

別紙 5 外観透視図の提出を求める視点場について

別紙 6 奈良公園植栽計画

別紙 7 保存すべき樹木等

※ 別紙については、平成 28 年 12 月 26 日（月）～平成 29 年 1 月 24 日（火）の各日午前 9 時から午後 5 時まで（土日祝日、年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日）及び正午から午後 1 時までを除きます。）に事務局において貸与します。

【別冊】・・・・・・・・HP に掲載

1. 審査基準

2. 様式集

3. 基本協定書（案）