

# 奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業

## 募集要項

令和5年10月17日

奈良県

# 目 次

<b>1. はじめに</b> .....	<b>1</b>
1.1. 事業の概要.....	1
1.2. 用語の定義.....	2
<b>2. 事業の概要</b> .....	<b>3</b>
2.1. 事業名.....	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. 事業者の収入及び負担.....	4
2.3.1. 事業者の収入.....	4
2.3.2. 事業者の負担.....	4
<b>3. 事業条件</b> .....	<b>5</b>
3.1. 導入施設.....	5
3.1.1. 宿泊施設の条件.....	5
3.1.2. その他機能の条件.....	5
3.2. 売却条件.....	5
3.3. その他の事業実施条件.....	6
3.3.1. 地中障害物.....	6
3.3.2. 供給処理施設等.....	6
3.3.3. 地盤条件.....	6
3.3.4. 埋蔵文化財.....	6
3.3.5. 隣接地所有者が設置している越境物.....	6
3.3.6. 車両の制限.....	6
3.3.7. 景観への配慮.....	7
3.3.8. 環境への配慮.....	7
3.3.9. 周辺施設及び住民への説明.....	7
3.3.10. 法令等の遵守.....	7
3.3.11. 許認可等の手続き.....	7
3.3.12. 工事実施に係る配慮.....	8
3.3.13. バリアフリー化.....	8
3.3.14. 緑化等.....	8
3.3.15. 奈良県産材の活用.....	8
3.3.16. 事業の実施体制.....	8
3.3.17. 優遇制度等.....	8
<b>4. 参加資格等</b> .....	<b>9</b>
4.1. 参加資格.....	9

4.2. その他の留意事項.....	10
4.2.1. 構成員の重複の禁止.....	10
4.2.2. 優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約.....	10
4.3. 参加資格確認基準日.....	10
4.4. 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い.....	10
<b>5. 応募手続き.....</b>	<b>12</b>
5.1. 応募手続き.....	12
5.1.1. 募集要項等の公表.....	12
5.1.2. 募集要項に関する説明会及び現地見学.....	12
5.1.3. 参考資料の閲覧に関する申込.....	12
5.1.4. 募集要項等に関する質問回答.....	12
5.1.5. 参加申込に関する書類の受付.....	13
5.1.6. 企画提案に関する書類の受付.....	14
5.2. 応募にあたっての留意事項.....	14
<b>6. 事業者の選定方法.....</b>	<b>16</b>
6.1. 事業者選定方式.....	16
6.2. 選定委員会の設置.....	16
6.3. 審査の手順.....	16
6.4. 優先交渉権者等の決定.....	17
6.5. 選定結果の通知・公表.....	17
6.6. 失格事項.....	17
<b>7. 契約に関する事項.....</b>	<b>18</b>
7.1. 基本協定.....	18
7.2. 売買契約.....	18
7.3. 土地等の所有及び管理.....	19
<b>8. その他関連事項.....</b>	<b>20</b>
8.1. 留意事項.....	20
8.1.1. 募集要項の修正等.....	20
8.1.2. 本プロポーザルの凍結・中止.....	20
8.1.3. 情報公開.....	20
8.1.4. 損害賠償規定.....	20
8.1.5. 募集要項等の目的外利用の禁止等.....	20
8.1.6. 疑義が生じた場合の措置.....	20
8.1.7. 管轄の合意.....	20
8.2. 雑則.....	20
8.2.1. 使用言語等.....	20
8.2.2. 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等.....	21

9. 事務局 .....	21
--------------	----

## 別冊・別紙関連資料・貸与資料集一覧

(注) 以下の別冊、別紙関連資料及び閲覧可能資料も募集要項と一体をなすものとします。

### 【別冊】

- ① 奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業 審査基準
- ② 奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業に関する基本協定書 (案)
- ③ 奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業に係る県有財産売買契約書 (案)
- ④ 奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業 様式集

### 【別紙関連資料】

- (別紙 1) 全体丈量図
- (別紙 2) 奈良県中小企業会館一般図 (H29 耐震改修時・H25EV 改修時(3.4F))
- (別紙 3) 奈良商工会議所会館一般図 (S48 竣工時)
- ※別紙 2、3 の一般図は参考であり、現況と異なる場合は現況を優先します。

### 【閲覧可能な既存資料】

(奈良県中小企業会館関連資料)

- ① 中小企業会館建設新築工事建設図 (S52)
- ② 展示室内装其の他工事 (S53)
- ③ 奈良県中小企業会館外壁他改修工事 (H6)
- ④ 奈良県商工観光館施設総合整備工事設計図 (H8)
- ⑤ 奈良県中小企業会館昇降機 (エレベーター) 改修工事完成図 (H25)
- ⑥ 商工観光館本館耐震改修工事完成図 (H29)
- ⑦ 確認台帳 (建築物) 記載証明書 (R3)
- ⑧ 石綿に関する事前調査結果報告書 (R4)

(奈良商工会議所会館関連資料)

- ① 建築確認通知書
- ② 会館建築許可書関係

## 1. はじめに

### 1.1. 事業の概要

奈良県中小企業会館が廃止、令和6年春を目処に奈良商工会議所会館が移転することになり、奈良県中小企業会館と奈良商工会議所会館を一体的・総合的に活用するため、奈良県（以下「県」という。）は、「奈良公園の玄関口に相応しく、奈良の強みを活かし、地域活性化につながる奈良県中小企業会館及び奈良商工会議所会館の今後の一体的・総合的な活用方針」について、奈良県中小企業会館等活用検討委員会（以下「活用検討委員会」という。）に諮問しました。活用検討委員会において、令和4年4月から7月までの間に活用方針が検討され、「上質なホテルが望ましい」との答申がなされました。

なお、活用検討委員会からの答申の内容は以下のとおりです。

#### 活用検討委員会の答申

奈良県中小企業会館及び奈良商工会議所会館（以下それらの敷地も含め「両会館」と総称する。）は、奈良公園の玄関口に位置することから、両会館の今後の一体的・総合的活用については、観光を通じた経済活性化に資する施設が望ましく、奈良県の観光の現状及び課題を考慮すると、上質なホテルが望ましい。

上質なホテルとは、訪れる人々の知的好奇心を満たすことのできるような付加価値があり、長期滞在につながり、質の高いおもてなしが提供できるホテルである。

両会館は、公共的な施設として使用されている経緯を踏まえ、誰もが何度でも訪れたいくなる開かれたホテルが望ましい。

両会館が存する場所は、第五種風致地区（春日山風致地区）に指定され、その周辺には、東大寺、興福寺、春日大社等があることから、奈良の歴史、文化、伝統、景観等と共存するホテルが望ましい。

奈良が有する世界的に秀逸な価値（歴史、文化、伝統、景観等）を今後長期にわたり継承し、地域の発展につながるホテルが望ましい。

上記の内容を可能とするには、多角的なノウハウが必要であることから、両会館を一体的に民間に売却の上、民間の創意工夫を活かした民設民営で、かつ、継続的な運営ができる上質なホテルの設置が望ましい。

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業（以下「本事業」という。）は、上記答申に基づき、観光を通じた経済活性化に資することを目的とし、上質なホテルとして活用することを県と奈良商工会議所（以下「商工会議所」という。）が確認する協定を締結し、県が奈良県中小企業会館を、商工会議所が奈良商工会議所会館を一体的に売却することとして、両会館の敷地及び建物を宿泊施設として活用し、奈良県内の滞在型観光の促進する宿泊事業者を選定するものです。

この「奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業 募集要項」（以下、「募集要項」という。）は、宿泊施設の設置を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式（以下、「本プロポーザル」という。）により募集及び選定するに当たり、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・組合又は複数の法人・組合のグループをいう。

### (2) 単独応募者

応募者のうち、単独で提案する法人・組合のことをいう。

### (3) 応募グループ

応募者のうち、複数の法人・組合で提案する者をいう。

### (4) 構成員

応募グループを構成している法人・組合をいう。

### (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・組合をいう。

### (6) 協力企業

構成員以外で構成員から業務を受託し又は請け負う者（設計企業や施工企業など）をいう。

### (7) 優先交渉権者

県及び商工会議所と事業者との間で締結する基本協定及び売買契約の締結に当たり、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

県及び商工会議所との基本協定及び売買契約の締結に当たり、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

県及び商工会議所と基本協定及び売買契約を締結した者又はその権利義務を引き継いだ者をいう。

### (10) 着工

現存施設（奈良県中小企業会館及び奈良商工会議所会館）の改修工事又は解体工事の着手をいう。

### (11) 売買契約

県との「奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業に係る県有財産売買契約」をいう。

## 2. 事業の概要

### 2.1. 事業名

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業

### 2.2. 計画地の概要

#### 2.2.1. 募集の対象

本募集要項では、以下の計画地において宿泊事業を実施する民間事業者を募集します。

#### 2.2.2. 計画地の概要

計画地の概要は、以下の①②に示すとおりです。

(①②合計 土地：3,356 m<sup>2</sup> (公簿)、3,356 m<sup>2</sup> (実測) 建物：延床面積 6,843 m<sup>2</sup>)

計画地は近鉄奈良駅と隣接し、奈良公園の玄関口となる場所です。

①奈良県中小企業会館

項目		内容
所在地		奈良市登大路町 37-9、38-1
敷地面積		2,062 m <sup>2</sup> (公簿) 2,062 m <sup>2</sup> (実測) ※私道負担あり 上記いずれの敷地面積にも敷地北側の私道面積(約 24 m <sup>2</sup> )を含みます。
地目		宅地
都市計画 による制限	区域区分	市街化調整区域
	建ぺい率	40% (第5種風致地区)
	容積率	200%
	高さ制限	15m以下
	防火・準防火地域	準防火地域
	風致地区	第5種風致地区 (風致地区名：春日山風致地区)
	景観区域	歴史的な風土景観区域 (歴史)
文化財		興福寺跡、奈良町遺跡
道路		南側道路 国道 369 号
既存建物	概要	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 建築面積 783 m <sup>2</sup> 、延床面積 3,508 m <sup>2</sup>
	水道	公営水道
	排水	公共下水道
	電気	あり
	ガス	都市ガス
	耐震性能	平成 29 年 12 月に耐震改修工事実施済み
石綿調査		令和 5 年 1 月に調査済み (一部使用あり)
その他		若草山、興福寺五重塔など古都奈良の風情を感じる場所



②奈良商工会議所会館

項目		内容
所在地		奈良市登大路町 36-2
敷地面積		1,294 m <sup>2</sup> (公簿) 1,294 m <sup>2</sup> (実測) ※私道負担なし
地目		宅地
都市計画 による制限	区域区分	市街化調整区域
	建ぺい率	40% (第5種風致地区)
	容積率	200%
	高さ制限	15m以下
	防火・準防火地域	準防火地域
	風致地区	第5種風致地区 (風致地区名: 春日山風致地区)
	景観区域	歴史的な風土景観区域 (歴史)
文化財		興福寺跡、奈良町遺跡
道路		南側道路 国道 369 号
既存建物	概要	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)地下1階付5階建 建築面積 513 m <sup>2</sup> 延床面積 3,335 m <sup>2</sup>
	水道	公営水道
	排水	公共下水道
	電気	あり
	ガス	都市ガス
	耐震性能	耐震診断なし
	石綿調査	調査なし (一部使用あり)
その他		若草山、興福寺五重塔など古都奈良の風情を感じる場所

## 2.3. 事業者の収入及び負担

### 2.3.1. 事業者の収入

- ① 宿泊施設の運営等により得られる収入は、事業者の収入となる。
- ② 本事業において関係機関の補助金等の利用を希望する場合は、事業者が自らの責任において申請等の手続きを行うものとする。なお、本事業の選定が関係機関からの補助金の交付等を確定するものではない。

### 2.3.2. 事業者の負担

- ① 事業者は、売買契約締結に必要な費用を負担する。
- ② 事業者は、宿泊施設の設計 (地質調査など必要な調査費、各種許認可の取得に必要な経費等を含む。) 及び工事の費用 (既存建物を解体及び撤去する場合、その費用等を含む) を負担する。
- ③ 事業者は、県及び商工会議所との売買契約に際し、計画地の売買代金を負担する。
- ④ 事業者は、売買契約に係る計画地の所有権移転に要する費用を負担する。
- ⑤ 事業者は、宿泊施設の運営等に係る費用を負担する。

### 3. 事業条件

#### 3.1. 導入施設

##### 3.1.1. 宿泊施設の条件

宿泊施設については、以下の条件を有するものとします。

- ① 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項に規定する旅館・ホテル営業であること。
- ② 1 室当たりの平均の客室面積を 40 m<sup>2</sup>程度以上とすること。客室数、価格帯に関する条件はありませんが、「1.1 事業の概要」に記載の活用検討委員会の答申の内容を踏まえた宿泊施設であること。
- ③ 観光品質基準（ホテル編）（公益財団法人中部圏社会経済研究所）に示される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こと。
- ④ 3.1.2. も含め、売買契約締結の日から 3 年以内に着工し、8 年以内に開業してください。

##### 3.1.2. その他機能の条件

宿泊施設には、宿泊者の食事（夕食、朝食）を提供できる厨房設備を有する料飲部門等を併設すること。なお、料飲部門等は宿泊客以外も利用できるようにすること。料飲部門等の内容については、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。

- ・料飲部門等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。

#### 3.2. 売却条件

事業者は、奈良県中小企業会館及び奈良商工会議所会館を一体的に活用し、宿泊施設を立地することを計画するものとし、計画地に係る売買については下記のとおりとします。

##### ① 奈良県中小企業会館

項目	内容
契約形態	県有財産売買契約（停止条件付）
売買価格	奈良県中小企業会館（奈良市登大路町 37-9、38-1） 売買価格は以下の価格を最低価格とし、事業者の提案によるものとします。 土地：965,221,000円 建物：59,981,900円（税込） 合計：1,025,202,900円（税込）
停止条件	・奈良商工会議所会館の土地及び建物について、商工会議所と売買契約を締結すること。 ・本契約について、本県議会の議決を要する場合（※）は、議決を経ること。 ※建物の売買価格が7,000万円以上の場合（土地は本事業においては議決対象外）
契約保証金	あり
計画地引渡し時期	県有資産売買契約締結以降に事業者が計画地の売買代金を県に納付した日
計画地引渡し条件	現状引渡し

##### ② 奈良商工会議所会館

事業者は、奈良商工会議所会館の土地及び建物について、自らの責において商工会議所と売買契約を締結するものとします。売買に係る商工会議所の希望条件は、県が商工会議所から預かった応募者向けの意向書面がありますので、「5.1.2 募集要項に関する説明会及び現地見学」に示す現地説明会において交付します。

### 3.3. その他の事業実施条件

#### 3.3.1. 地中障害物

現時点で計画地における地中障害物や土壌汚染は把握していませんが、計画地における地中障害物について、施設整備にあたって支障となる場合は、事業者自らの責任と負担により撤去してください。

なお、県は契約不適合責任を負いません。

#### 3.3.2. 供給処理施設等

本事業に係る電気、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、各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

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・下水道	奈良市企業局

#### 3.3.3. 地盤条件

計画地の地盤条件については、調査等を実施しておりません。

なお、県は契約不適合責任を負いません。

#### 3.3.4. 埋蔵文化財

計画地では、周知の埋蔵文化財包蔵地である「遺跡名：興福寺跡」「遺跡名：奈良町遺跡」内に位置しています。

このため、土木工事を伴う工事にあたっては、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。

#### 3.3.5. 隣接地所有者が設置している越境物

計画地の境界は確定していますが、計画地北側及び西側において、隣接地所有者の設置した扉、柵、エアコン室外機及びベランダ等が計画地に越境しています。当該越境物に関することは、事業者において越境物所有者と協議してください。県は、越境物所有者との協議には関与せず、一切の費用負担も行いません。

なお、県は契約不適合責任を負いません。

#### 3.3.6. 車両の制限

計画地南側の道路（国道369号）は、歩道及び車両とも交通量の多い大通りとなっていることから、工事期間中の工事用車両及び運営中の利用者の送迎や従業員の通勤のための車両の通行については、安全対策を行ってください。

計画地北側の道路については、工事期間中の工事用車両及び工事関係者の利用はしないでください。

### 3.3.7. 景観への配慮

周辺環境との調和や良好な景観形成に配慮した計画としてください。

### 3.3.8. 環境への配慮

再生可能エネルギー（太陽光・太陽熱・風力など）の活用や施設の省エネルギー化（省エネ設備の導入など）について検討し、これらの導入に配慮した計画としてください。

### 3.3.9. 周辺施設及び住民への説明

事業計画、施工計画及び宿泊施設の内容等について周辺施設及び住民等に対して十分に説明するとともに、苦情等があった場合には事業者が自ら誠実かつ責任をもって対応してください。

なお、事業計画の実施に当たり開発許可が必要な場合は、奈良市開発指導要綱に基づき、説明を実施してください。

### 3.3.10. 法令等の遵守

事業者は、関係法令並びに県及び奈良市の条例・規則・要綱等を遵守してください。また、法令及び条例等は、最新版を適用するものとします。

### 3.3.11. 許認可等の手続き

宿泊施設における整備・運営に必要な届出や許認可等の諸手続は、事業者自らの責任と負担により行ってください。

#### (1) 開発許可等

奈良市には事前に情報提供をしています。計画地は市街化調整区域に存するため、本事業の実施に当たり、事業計画を奈良市開発審査会に附議する必要があります。また、5.1.6.に示す企画提案書等の作成にあたって、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を行ってください。

特に、以下の事項については、下記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（様式 18）において、その協議状況について必ず報告してください。

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

なお、この協議をもって、法令に基づく指定等を担保するものではありません。

問い合わせ・協議事項	所管・協議先
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
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
奈良市風致地区条例関係	奈良市 都市整備部 都市計画課 TEL 0742-34-5209

※上記窓口に加えて、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、適切に対応すること。

#### (2) 屋外広告物

計画地は、奈良市屋外広告物条例に基づく許可地域に指定されているため、屋外広告物を設

置る場合は、必要な申請手続き、協議等を行ってください。

### **3.3.12. 工事実施に係る配慮**

本事業における工事の実施に当たり、周辺施設及び住民等に対して十分に説明するとともに、騒音・振動・粉塵等の発生について十分に配慮してください。

### **3.3.13. バリアフリー化**

建築物等の整備にあたっては、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）及び奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年奈良県条例第30号）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。

### **3.3.14. 緑化等**

各種法令及び奈良市開発指導要綱等に従い、適切な緑化を行ってください。

### **3.3.15. 奈良県産材の活用**

奈良県産材（木材、石材等）を積極的に活用するように努めてください。

### **3.3.16. 事業の実施体制**

事業者は、県及び商工会議所、その他関係者との円滑で的確な意思疎通が図れる体制を構築して事業を実施してください。

### **3.3.17. 優遇制度等**

令和5年10月時点で活用できる可能性のある優遇制度等は以下のとおりです。（今後、見直すことがあります。）

- ・奈良県宿泊施設立地促進事業補助金
- ・宿泊施設整備資金（総合特区支援）利子補給金
- ・地域未来投資促進法に基づく優遇税制
- ・宿泊施設充実のための県税の不均一課税

※「奈良県宿泊施設立地促進事業補助金」と「宿泊施設整備資金（総合特区支援）利子補給金」は併用できません。

※詳しくは、奈良県宿泊施設立地支援ガイド（下記 URL）をご確認ください。

（<https://www.pref.nara.jp/secure/210270/shukuhakushiennseidogaido.pdf>）

※その他、県企業立地推進課にお問い合わせください。

## 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、県及び商工会議所から計画地を購入し、宿泊施設を整備・所有して事業を実施する法人・組合とし、個人での応募は認めません。

応募者は、単独応募者のほか、宿泊施設を運営する法人・組合、本事業に係る資金調達やマネジメントを行う法人・組合などを含めた応募グループとすることも可能です。

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なりますが、②以外はずべての構成員が満たす必要があります。

- 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こと。
  - 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）でないこと。なお、1期以上の決算を迎えていない法人・組合は、本要件を不要とします。
  - b 経常損益について直近の決算を含む3期間の経常損益が臨時的な要因を除きプラスであること。なお、3期以上の決算を迎えていない法人・組合は、本要件を不要とします。
- ② 過去20年の間（平成15年4月1日から令和5年3月31日）において、宿泊施設（旅館・ホテル等）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こと。
- 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こと。
- ④ 4.3. に示す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、若しくは奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置要領による入札参加停止措置を受けていないこと。
- 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。）でないこと。
- ⑥ 応募者（納税義務のない応募者は除く。）は、奈良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税を滞納していないこと。）。
- 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こと。
  - a 役員等が暴力団員（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。以下「法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）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、若しくは組合員となっていることをいう。）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。）していないこと。
- ・株式会社長大（東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目 20 番 4 号）

## 4.2. その他の留意事項

### 4.2.1. 構成員の重複の禁止

単独応募者又は応募グループの各構成員は、他の提案の単独応募者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. 優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約

応募者は、本プロポーザルの提案において、優先交渉権者決定後に単独応募者若しくは応募グループの構成員が出資する特別目的会社（SPC）を新たに設立し、当該特別目的会社が県及び商工会議所から計画地を購入し宿泊事業を実施する者となる提案を行うことが可能です。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、売買契約の契約当事者になることを目的として設立された法人等をいい、資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に規定する特定目的会社を含むものとします。
- ② 単独応募者若しくは応募者の構成員全体で、50%を超える議決権割合を有していることとします。なお、事前に県の承諾を得た場合は、議決権割合を変更することができるものとします。
- ③ 特別目的会社（SPC）が契約当事者となる場合は、売買契約の締結日までに設立してください。

## 4.3. 参加資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日は、令和 5 年 12 月 18 日（月）とします。

## 4.4. 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

企画提案書等を提出した応募者が、企画提案書等の受付日以降に応募者資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとします。

- ① 企画提案書等の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、失格とします。ただし、応募グループの代表応募者以外の構成員が

応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと県が認めた場合には構成員の変更ができるものとします。変更する場合は「構成員等変更届（様式 8）」及び関連書類を提出してください。

- ② 優先交渉権者決定日から売買契約の締結日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、県及び商工会議所は 7.1 に示す基本協定（以下同じ）を締結せず、又は基本協定の解除を行うことができます。これにより基本協定を締結せず、又は基本協定を解除しても、県は一切責を負いません。ただし、応募グループの代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと県が認めた場合には構成員の変更ができるものとします。変更する場合は「構成員等変更届（様式 8）」及び関連書類を提出してください。なお、県及び商工会議所が優先交渉権者と基本協定を締結しない又は基本協定を解除した場合、県は次点交渉権者を優先交渉権者として協議します。



## 5. 応募手続き

### 5.1. 応募手続き

#### 5.1.1. 募集要項等の公表

募集要項など本事業に関する資料等は、県のホームページにおいて公表します。

#### 5.1.2. 募集要項に関する説明会及び現地見学

募集要項に関する説明会を次のとおり開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について県の考え方の説明と現地見学を行います。なお、説明会及び現地見学への参加は、本プロポーザルにおける参加申込の必要条件とします。

##### (1) 実施日時

令和5年11月17日（金）

募集要項説明会：午後1時30分～

現地見学：午後2時00分～（予定）

##### (2) 実施場所

奈良商工会議所会館 5階 大ホール（奈良市登大路町36-2）

##### (3) 申込期間

令和5年10月17日（火）～令和5年11月10日（金）午後5時 必着

##### (4) 申込方法

「募集要項に関する説明会及び現地見学の申込書（様式1）」に必要事項を記入の上、電子メールにて、9. に示す事務局に提出してください。

#### 5.1.3. 参考資料の閲覧に関する申込

計画地及び既存施設に関する資料の閲覧をすることができます。

##### (1) 申込期間

令和5年10月17日（火）～令和5年12月8日（金）午後5時 必着

##### (2) 閲覧期間

令和5年11月7日（火）～令和5年12月22日（金）午後5時 まで

##### (3) 申込方法

「参考資料の閲覧申込書（様式2）」に必要事項を記入の上、電子メールにて、9. に示す事務局に提出してください。

#### 5.1.4. 募集要項等に関する質問回答

募集要項等の記載内容に関して質問事項がある場合は、質問回答を以下のとおり行います。

### **(1) 受付期間**

令和5年10月17日（火）～令和5年11月24日（金）午後5時 必着

### **(2) 提出方法**

質問を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書（様式3）」に記入の上、電子メールにて、9. に示す事務局に提出してください。

### **(3) 回答公表日**

質問数に応じて前後する可能性があります。令和5年12月8日（金）を予定しております。

### **(4) 回答公表方法**

質問及び回答は、県のホームページへの掲載によって行います。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、県が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができることとします。

また、法人名は公表しません。

## **5.1.5. 参加申込に関する書類の受付**

応募者は、参加申込に関する書類（様式4～7）及び必要な添付資料を受付場所に持参または郵送で提出してください。なお、FAX・電子メールによる応募は認めません。

### **(1) 受付期間**

令和5年12月18日（月）午前9時～令和5年12月25日（月）午後5時 必着  
郵送の場合は必ず書留（配達証明付）としてください（提出期日までに必着）。  
提出部数は、様式集に示すとおりとします。

### **(2) 受付場所**

受付場所は、9. に示す事務局とします。

### **(3) 構成員の変更**

参加申込に関する書類の提出後、応募グループの代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合において、その理由がやむを得ないと県が認めた場合には構成員の変更ができるものとし、応募者は、「構成員等変更届（様式8）」及び関連資料を持参又は郵送により9. に示す事務局へ提出してください。FAX・電子メールによる提出は認めません。

### **(4) 参加資格審査結果の通知**

県は、応募者から提出された参加申込に関する書類を確認し、応募者に対して参加資格審査結果を通知します。通知する連絡先は「参加表明書（様式4）」の担当者連絡先とします。

併せて、県は参加資格を満たした応募者に対して応募者記号を通知します。応募者は企画提案に関する書類（様式10～19）に通知した記号を必要な個所に記載してください。

## **(5) 応募の辞退**

応募者は、参加申込に関する書類の提出以後、企画提案に関する書類の提出を辞退する場合は、「応募辞退届（様式 9）」を企画提案に関する書類の受付期限までに持参又は郵送により 9. に示す事務局へ提出してください。

### **5.1.6. 企画提案に関する書類の受付**

応募者は、企画提案に関する書類（様式 10～19）及び必要な添付資料（以下「企画提案書等」という。）を受付場所に持参または郵送で提出してください。なお、FAX・電子メールによる応募は認めません。

#### **(1) 受付期間**

令和 6 年 2 月 1 日（木）午前 9 時～令和 6 年 2 月 1 5 日（木）午後 5 時 必着  
郵送の場合は必ず書留（配達証明付）としてください（提出期日までに必着）。  
提出部数は、様式集に示すとおりとします。

なお、参加資格を満たした応募者で、受付期間内に企画提案書等を提出しなかった者は、辞退したものとみなします。

#### **(2) 受付場所**

受付場所は、9. に示す事務局とします。

#### **(3) 企画提案にかかる留意事項**

3.3.11.(1)に示すとおり、企画提案書等の作成にあたって、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を行った上で提案書（様式 18）において、その協議状況について必ず報告してください。

## **5.2. 応募にあたっての留意事項**

### **(1) 募集要項の承諾・複数提案の禁止**

応募者は、事業参加申込書の提出をもって、募集要項の記載内容を承諾したものとします。  
一応募者は、複数の提案を行うことはできません。

### **(2) 費用負担**

応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とします。

### **(3) 使用言語及び単位**

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨は円を使用してください。

#### **(4) 企画提案書等の取扱い・著作権等**

##### **a) 企画提案書等の変更等の禁止**

原則、企画提案書等の変更、差し替えもしくは再提出は認めません。ただし、必要があるものとして県が認めた場合は、この限りではありません。

##### **b) 著作権・特許権等**

提出物の著作権は全て応募者が保有します。

なお、本県は、これを提案審査のために無償で使用するものとします。また、優先交渉権者の提出物について、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使用する際も同様とします。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとします。

なお、いずれの企画提案書等についても返却はしません。

#### **(5) 県からの提示資料の取扱い**

県が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することはできません。

## 6. 事業者の選定方法

### 6.1. 事業者選定方式

本事業は、事業者が計画地を県及び商工会議所から購入し、奈良県内の滞在型観光を促進する上質な宿泊施設を整備・運営して、安定的・継続的なサービスの提供を行うとともに、周辺地域に開かれ、かつ利用しやすい運営を求めるものです。

従って、事業者の選定方法は、事業コンセプト、整備計画、運営計画、事業遂行能力及び奈良県中小企業会館の購入にかかる提案価格から総合的に評価し、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式により行うものとします。

### 6.2. 選定委員会の設置

県は応募者の提案を審査するため、「奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置しています。なお、選定委員会は非公開とします。

### 6.3. 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

単独応募者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。

資格審査の結果は、応募者又は応募グループの代表構成員に対して、令和6年1月15日（月）（予定）に書面により通知します。

#### (2) 基礎審査

選定委員会において、応募者から提出された提案書関係書類が、募集要項に従って作成されているか及び法令、募集要項の禁止事項に該当していないか等を審査します。一つでも該当する事項があれば、当該応募者は失格とします。失格となる応募者には(4)に示すプレゼンテーション審査までにその旨をお知らせします。

具体的内容については、審査基準を参照してください。

#### (3) 提案審査及び価格審査

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。

具体的内容については、審査基準を参照してください。

#### (4) 提案内容に関するプレゼンテーション審査

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。時期は令和6年3月中旬～下旬を予定していますが、詳細な時間や開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

#### 6.4. 優先交渉権者等の決定

選定委員会は、提案審査（提案点）と価格審査（価格点）の合計得点が最も高い応募者を最優秀提案者として選定し、次に合計得点が高い応募者を優秀提案者として選定します。その審査結果を基に県と商工会議所が最優秀提案者を優先交渉権者に、優秀提案者を次点交渉権者に決定します。

県及び商工会議所は、優先交渉権者と協議の上、基本協定及び売買契約を締結します。優先交渉権者と基本協定及び売買契約を締結しなかった場合、次点交渉権者と協議し、基本協定及び売買契約を締結します。

なお、次点交渉権者としての権利は、県及び商工会議所と優先交渉権者の売買契約の締結をもって消滅するものとします。

#### 6.5. 選定結果の通知・公表

選定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者決定後、速やかに提案審査を行った応募者に文書で通知するとともに、県のホームページ等を通じて公表します。なお、選定結果に対する問合せには一切応じません。

#### 6.6. 失格事項

資格審査における応募者の応募資格要件の具備が審査基準に適合しない場合のほか、提出された企画提案書等について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とします。

- ① 提出期限までに企画提案書等にかかる必要な様式が提出されなかった場合
- ② 企画提案書等に虚偽の記載等があった場合
- ③ 企画提案書等に重大な不備・不足があった場合
- ④ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- ⑤ 募集要項に違反すると認められる場合
- ⑥ 企画提案書等の内容に重大な問題点があるなど、選定委員会が失格と判断した場合
- ⑦ その他不正行為があった場合

## 7. 契約に関する事項

### 7.1. 基本協定

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、商工会議所と奈良商工会議所会館の売買に関する具体的な条件について調整するものとします。商工会議所と調整が整った時点で、県に合意内容を報告し、県が合意内容を確認した後、県及び商工会議所を相手方として、売買契約締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等を定めた基本協定を締結します。

なお、県は優先交渉権者の帰責事由により基本協定を締結しない場合、損害の賠償を請求することがあります。

### 7.2. 売買契約（県との奈良県中小企業会館の土地及び建物に係る売買契約）

- (1) 優先交渉権者は、県を相手方として、事業の内容について協議の上、募集要項、企画提案書等、基本協定書、売買契約書（案）に基づき、基本協定締結後に本事業に関わる必要な協議を行い、停止条件付売買契約を締結します。なお、商工会議所と奈良商工会議所会館の売買に関する契約を締結したとき及び本契約について本県議会の議決を要する場合は議決を経たときに停止条件が成就し、その効力が生じることとなります。
  - (2) 売買契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項に示した内容について変更できないことに留意してください。
  - (3) 売買契約締結に係る事業者側の弁護士費用、印紙代等は、優先交渉権者の負担とします。
  - (4) 売買契約締結後に、事業者が行う宿泊施設立地及び開業等にかかる、開発許可、建築確認、旅館業法の営業許可等の法令上の許可等が得られなかった場合には、県は契約を解除することができるものとします。
  - (5) 事業者が売買契約に規定される義務に違反した場合は、次の各号の定めるところにより県に対し、違約金を支払わなければなりません。なお、違約金の支払いにより、契約解除に伴う県の損害賠償請求及び(6)に定める売買物件の買戻しを妨げるものではありません。
    - ①事業者が「3.事業条件」に違反して宿泊事業宿泊事業以外の事業の用に供したとき、売買代金の30%に相当する金額。
    - ②「3.1.1.宿泊施設の条件」に違反して、売買契約締結の日から3年以内に着工しなかったとき又は8年以内に開業しなかったとき、売買代金の10%に相当する金額。
    - ③県の承諾なく、売買契約締結時から10年間（以下、「指定期間」という。）以内に宿泊事業の用に供さなくなったとき、売買代金の30%に相当する金額。
    - ④「7.3.土地等の所有及び管理」に違反して、権利の設定若しくは所有権の移転をしたとき、売買代金の30%に相当する金額。
    - ⑤その他、売買契約に定めるものによる。
- ただし、事業者が各号に掲げる場合において、当該義務を履行し難い特別の事由があると県が認めるときは、違約金を減免又は課さないことができることとします。
- (6) 下記の場合において、県は売買物件を買い戻すことができるものとします（詳細は売買契約書（案）を参照してください）。買戻し期間は指定期間とします。また、県はこの買戻権の保全のため、売買契約と同時に買戻権の付記登記を行うものとし、優先交渉権者はこれに協力するものとします。なお、この買戻しにつき、契約解除に伴う本県の損害賠償請求を妨げるも

のではありません。

- ①事業者が「3.事業条件」に違反して宿泊事業以外の事業の用に供したとき。
- ②「3.1.1.宿泊施設の条件」に違反して、売買契約締結の日から3年以内に着工しなかったとき又は8年以内に開業しなかったとき。
- ③県の承諾なく、指定期間中に宿泊事業の用に供さなくなったとき。
- ④「7.3.土地等の所有及び管理」に違反して、権利の設定若しくは所有権の移転をしたとき。
- ⑤その他、売買契約に定めるものによる。

ただし、事業者が上記各号に掲げる場合において、当該義務を履行し難い特別の事由があると県が認めるときは、買戻権を行使しないことができることとします。

なお、買戻しをしたことにより、事業者又は第三者に損害が生じても、県はその責任を負わないものとし、買戻特約によりかかる費用に関しては事業者の負担とします。

- (7) 県は、買戻権を行使することができる場合には、県の選択により、買戻権に代えて、売買代金の60%に相当する金額から違約金を控除した金額を特別違約金として事業者に請求することができます。

ただし、事業者が(6)各号に掲げる場合において、当該義務を履行し難い特別の事由があると県が認めるときは、特別違約金を減免又は課さないことができることとします。

### 7.3. 土地等の所有及び管理

土地等の所有及び管理については、次のとおりとします。

- (1) 事業者は、本事業に関する土地、施設及び工作物を自ら管理・所有してください。
- (2) 事業者が下記 a)～d) の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ県の書面による承諾を得てください。ただし、宿泊施設の開業後において下記 a)、b) 及び d) の行為等を行おうとする場合には、当該宿泊施設の名称等の変更が無い場合に限り、県の承諾は不要とし、事業者から県に行為の内容を遅滞なく通知するものとします。なお、県の承諾が必要な場合、相当な事由があると県が認めるときは、原則として県は承諾するものとします。
  - a) 売買契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸しようとするとき。
  - b) 本事業に関する土地、施設及び工作物の所有権を移転しようとするとき。
  - c) 本事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の用途以外に使用しようとするとき。
  - d) 本事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の者以外に使用させようとするとき。

上記 a) もしくは b) の行為を行う場合は、その相手方に売買契約に係る権利・義務等を承継するものとします。



## 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

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. 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。

#### 8.1.4. 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、県は一切これを補償しません。

#### 8.1.5. 募集要項等の目的外利用の禁止等

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。

#### 8.1.6. 疑義が生じた場合の措置

募集要項等及び事業者が提出した書類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、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。

#### 8.1.7. 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、速やかに県へ届け出てください。

## 9. 事務局

奈良県 産業・観光・雇用振興部 企業立地推進課 宿泊施設誘致係

〒630-8501 奈良市登大路町 30 番地

電 話：0742-27-8872

F A X：0742-27-4473

E-mail：richi@office.pref.nara.lg.jp

担 当：上山、近藤、下村