

奈良工業高等学校跡地事業者選定事業

募集要項

令和8年 6月 5日

奈良県

目次

別冊・閲覧可能資料一覧	- 3 -
1. 事業の概要	- 4 -
(1) 事業名	- 4 -
(2) 募集対象	- 4 -
(3) 実施の趣旨	- 4 -
(4) 用語の定義	- 4 -
(5) 事業スケジュール	- 5 -
(6) 事務局	- 5 -
2. 計画地の概要	- 6 -
(1) 土地の表示	- 6 -
(2) 都市計画による制限	- 6 -
(3) 近隣公共施設・交通機関等	- 6 -
(4) その他	- 7 -
3. 計画地に関する留意事項	- 8 -
(1) 土壌汚染について	- 8 -
(2) 地下埋設物等に関する調査について	- 8 -
(3) 物件の売却及び引渡等について	- 8 -
(4) 許認可等の手続きについて	- 8 -
(5) その他	- 9 -
4. 売却条件	- 10 -
(1) 計画地の売買全体について	- 10 -
(2) 土地の利活用全体について	- 10 -
(3) 景観及び環境への配慮について	- 10 -
(4) 公園及び緑地の整備について	- 10 -
(5) 物件東側のバス通行改善について	- 10 -
(6) 道路の整備について	- 10 -
(7) 物件北西側周辺について	- 11 -
(8) 物件北東側周辺について	- 11 -
(9) 雨水排水施設の設置について	- 11 -
(10) その他	- 11 -
5. 参加資格等	- 12 -
(1) 応募者の構成	- 12 -
(2) 応募者の参加資格	- 12 -
(3) 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	- 13 -
6. 参加申込及び企画提案書等提出について	- 14 -
(1) 現地見学会	- 14 -
(2) 資料閲覧	- 14 -
(3) 質問の受付及び回答	- 14 -
(4) 参加申込	- 14 -

(5) 参加資格審査結果の通知	- 15 -
(6) 企画提案書等の提出	- 15 -
(7) 提出書類の著作権・特許権等	- 15 -
(8) 失格事項	- 15 -
(9) 留意事項	- 16 -
7. 事業者の選定方法	- 17 -
(1) 事業者選定方式	- 17 -
(2) 選定委員会の設置	- 17 -
(3) 審査の手順	- 17 -
(4) 審査基準	- 18 -
(5) 最優秀提案者等の決定	- 19 -
(6) 優先交渉権者等の決定	- 19 -
(7) 選定結果の通知及び公表	- 19 -
8. 契約に関する事項	- 20 -
(1) 売買契約	- 20 -
(2) 契約保証金の納入	- 20 -
(3) 売買代金の納入	- 20 -
(4) 土地の引渡し、所有権移転登記等	- 20 -
(5) 違約金	- 21 -
9. その他関連事項	- 22 -
(1) 留意事項	- 22 -
(2) 雑則	- 22 -
別図	- 23 -
1 位置図.....	- 23 -
2 物件範囲図.....	- 23 -
3 高低差（断面）	- 24 -
4 高低差（数値）	- 24 -
5 普通財産貸付一覧.....	- 25 -
6 汚染土範囲図.....	- 25 -
7 物件東側の詳細図.....	- 26 -
8 物件北西側周辺の詳細図.....	- 26 -
9 物件北東側周辺の詳細図.....	- 27 -
10 現在校庭に設置されている雨水貯留浸透施設の概要	- 27 -

別冊・閲覧可能資料一覧

(注) 以下の別冊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】

奈良工業高等学校跡地事業者選定事業 様式集

奈良工業高等学校跡地事業者選定事業に関する県有財産売買契約書 (案)

【閲覧可能資料一覧】

①地歴調査等に関する資料

- ・H25. 8 旧奈良工業高等学校跡地 土地履歴等調査業務 報告書

②土壌汚染調査に関する資料

- ・H26. 5 旧奈良工業土壌汚染 土壌汚染状況調査業務委託 報告書
- ・H27. 12 旧奈良工業土壌汚染 土壌汚染詳細調査業務委託 報告書
- ・R8. 3 旧奈良工業土壌汚染 土壌汚染対策調査業務委託 報告書
- ・R7. 9 旧奈良工業高等学校 土壌汚染除去修正設計業務 報告書

③地質調査に関する資料

- ・H31. 3 旧奈良工業高等学校 地質調査業務委託 報告書
- ・R4. 3 旧奈良工業高等学校 工法検討の地質調査業務 報告書

④地下水調査に関する資料

- ・R8. 3 旧奈良工業高等学校 地下水調査業務委託 報告書
(H26 頃～毎年実施しているものの最新版)

⑤建物の撤去に関する資料

- ・R1. 8 旧奈良工業高等学校 除却工事 完成図

⑥地形測量に関する資料

- ・R6. 2 旧奈良工業高等学校 地形測量業務委託 報告書

(注) 閲覧を希望される方は、募集要項6.(2)に示す事項に従って申込してください。

(注) 上下水道敷設状況、用途地域、風致地区、道路台帳等については、奈良市地図情報公開サイトを
確認又は市の担当部署へお問い合わせください。

1. 事業の概要

(1) 事業名

奈良工業高等学校跡地事業者選定事業

(2) 募集対象

本募集要項では、2.(1)～(4)に示す計画地を購入し、戸建住宅地として整備する民間事業者を募集します。

(3) 実施の趣旨

2009年の閉校以降未利用地となっている奈良工業高等学校跡地の利活用については、「奈良工業高等学校跡地活用まちづくり協議会」における協議を経て、以下のとおり跡地活用方針を決定しました。

〈跡地活用方針〉

- ・現規制内での住宅開発を前提とし、生活利便施設等の提案も可能とする。
- ・街区公園の整備を条件とし、規模や設備については提案を求める。
- ・汚染土が残る区域については、奈良市の開発基準上の公共施設（公園や緑地等）としての整備を求める。
- ・環境に配慮した住宅地の形成を条件とする。
- ・敷地東側市道については、利用者の安全等に配慮したバス通行の改善を条件とする。

奈良工業高等学校跡地事業者選定事業（以下「本事業」という。）は、奈良工業高等学校跡地について、本県と売買契約を締結し、上記跡地活用方針のもと、戸建住宅地として整備する民間事業者を選定するものです。

この「奈良工業高等学校跡地事業者選定事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）は、公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により民間事業者を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うえで、応募に必要な書類を提出してください。

(4) 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。

- ・応募者……………本プロポーザルに応募する単独又は複数の法人・組合
- ・単独応募者………応募者のうち、単独で提案する法人・組合
- ・共同応募者………応募者のうち、複数で提案する法人・組合
- ・構成員……………共同応募者を構成している法人・組合
- ・代表構成員………構成員のうち、県に対して代表構成員として届出のあった法人・組合
- ・企画提案書等…「様式集」に定める、企画提案に関する書類（様式7～15及び必要な添付資料等）
- ・優先交渉権者…県と事業者との間で締結する、募集要項8.(1)に示す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
- ・次点交渉権者…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
- ・事業者……………県と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

(5) 事業スケジュール

No.	内容	日程・期日等
1	募集要項の公表	令和8年 6月 5日(金)
2	現地見学会	令和8年 6月 26日(金)
3	質問の受付	令和8年 6月 5日(金)～7月 3日(金)
4	質問の回答	令和8年 7月 22日(水)【予定】
5	参加申込の受付	令和8年 7月 22日(水)～7月 31日(金)
6	参加資格審査結果の通知	令和8年 8月 17日(月)
7	企画提案書等の提出	令和8年 10月 21日(水)～10月 30日(金)
8	基礎審査結果の通知	令和8年 11月中旬
9	提案審査の実施 (プレゼンテーション)	令和8年 11月下旬
10	提案審査結果の通知	令和8年 12月 1日(火)
11	仮契約	令和8年 12月中旬
12	本契約	令和9年 3月下旬
13	売買代金の納入	令和9年 4月以降
14	土地の引渡、所有権移転登記	令和9年 4月以降

※No. 8以降の項目は、日程が定まり次第お知らせします。

(6) 事務局

奈良県総務部知事公室 県土・施設企画課 企画係

- ・住所：〒630-8501 奈良市登大路町 30 番地
- ・電話：0742-27-8809
- ・担当：奥田、下村、柴田

2. 計画地の概要

計画地の概要は以下に示すとおりです。

(1) 土地の表示

所在地	地番	地目	公簿面積 (㎡)	実測面積 (㎡)
秋篠町	1162 番 6	学校用地	19	19.00
	1277 番 1		47,982	47982.79
	1616 番 3		87	87.38
	1748 番		127	127.14
	1749 番		85	85.77
	1750 番		165	165.46
	1751 番		53	53.95
	1752 番		89	89.62
	1753 番		24	24.52
敷島町一丁目	566 番 20		86	86.39
	566 番 23		23	23.30
中山町	67 番 11		47	47.62
	68 番 1		5,589	5589.15
	178 番 1		8,837	8837.55
	1959 番		31	31.67
合計		63,244	63,251.31	

(2) 都市計画による制限

- ・用途地域：第一種低層住居専用地域（一部、第一種住居地域）
- ・建ぺい率：40%（一部、60%）
- ・容積率：60%（一部、200%）
- ・その他制限：景観区域（西北部住宅地景観区域）
屋外広告物規制区域（第二種禁止区域）
第三種風致地区 あやめ池風致地区ゾーン7
（一部、第五種風致地区 あやめ池風致地区ゾーン10）

※詳細及び範囲等については、奈良市地区情報公開サイトを確認又は市の担当部署へお問い合わせください。

(3) 近隣公共施設・交通機関等

- ・官公庁：奈良市役所（計画地からの直線距離約 4.0km）
- ・学校施設：奈良市立平城小学校（計画地からの直線距離約 1.0km）
奈良市立平城中学校（計画地からの直線距離約 0.6km）
※現在の計画地の通学学校区は、平城小学校区及び平城中学校区です。
- ・バス：奈良交通バス「秋篠西」停留所（計画地の東側隣接道路上）
- ・鉄道：近畿日本鉄道「菖蒲池」駅（計画地からの直線距離約 1.1km）

(4) その他

- ・従前の利用は奈良県立奈良工業高等学校です。(2009年閉校、現在は校舎等除却済み)
- ・本物件は主としてフェンスに囲まれた区域ですが、一部フェンス外の区域を含んでいます。

【参照：別図1・別図2】

- ・敷地全体として、高低差が存在する箇所があります。 【参照：別図3・別図4】
- ・災害リスクについて、計画地内は土砂災害(特別)警戒区域及び洪水浸水想定区域の指定は受けておりません。詳しくは、奈良市ハザードマップを参照又は市の担当部署へお問い合わせください。
- ・電柱、バス停、郵便ポストなど、県が普通財産貸付許可を出しているものについては、引き続きその機能を維持することが求められます。なお、下表に掲げる7件については、令和8年4月1日～令和9年3月31日までの期間、設置を認めています。事業者決定及び所有権移転登記後の設置に関する必要な手続き等については、事業者において当該普通財産借受者と個別協議を行ってください。

【参照：別図5】

〈普通財産貸付一覧〉

番号	使用承認財産	契約相手方	指定用途
1	3級基準点の設置	奈良地方法務局長	3級基準点の設置の用途のため
2	バス停留所標柱 1本	奈良交通株式会社	バス停留所設置の用途のため
3	郵便差出箱 1個	日本郵便株式会社 奈良西郵便局	郵便差出箱設置の用途のため
4	電気通信事業法による施設 支線 1条	西日本電信電話株式 会社 奈良支店	電気通信事業法による施設設置の 用途のため
5	配電用支持物 電柱6本・支線6条	関西電力送配電株式 会社 奈良本部	配電用支持物設置の用途のため
6	認定電気通信事業用施設 共架電線 (53.1m)	(株) オプテージ	認定電気通信事業用施設設置の 用途のため
7	一般放送事業及び 電気通信事業用施設 共架 電線 (73.0m)	近鉄ケーブルネット ワーク株式会社	一般放送事業及び電気通信事業用 施設設置の用途のため

3. 計画地に関する留意事項

(1) 土壌汚染について

- ・土地の一部が、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域（平成26年9月25日付奈良市告示第655号）に指定されています。令和8年度より汚染土除去工事を実施（所管課：県教育委員会事務局学校支援課）しますが、一部残存する部分があります。【参照：別図6】
- ・汚染土が残存する部分の利活用については、奈良市が定める開発基準等に沿った公共施設として適切に整備された場合、市が移管を受けることを確認しています。

(2) 地下埋設物等に関する調査について

地下埋設物や地盤等に関する調査は実施しておりません。計画地の活用にあたって支障が生じた場合については、本物件の引渡しを受ける事業者の負担により、各法令や基準等に基づき適切に対応してください。なお、県は契約不適合責任を負いません。

(3) 物件の売却及び引渡等について

- ・本物件内に残存する構造物等一切を含み、所有権移転時の現状で売却します。残存する既存構造物等の撤去等に要する費用は、本物件の引渡しを受ける事業者において負担するものとし、県は負担しません。なお、本事業の公告日時点で現存している倉庫については、本物件の引渡しまでに撤去します。
- ・予定価格（最低売却価格）の算定においては、不動産鑑定評価に基づいています。なお、土壌汚染による影響及び公共施設として供される見込みの面積等を考慮しています。
- ・本物件の引渡しを受けた事業者は、引渡された物件について契約の内容に適合しないものがある場合においても、履行の追加の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。なお、県が当該事実を認識していながら事業者に対して告知しなかった場合は、この限りではありません。
- ・本物件は、汚染土除去工事後の完了後に、その現状で引渡します。工事後の現状（予定）については、「閲覧可能資料一覧 ②土壌汚染調査に関する資料」を参照してください。募集要項に記載された情報及び現地見学会時点での現状とは異なる可能性があります。なお、工事の完了は令和9年3月頃を予定しています。
- ・形質変更届の抹消のため、汚染土除去後にモニタリング調査を実施します。なお、引渡後にも継続して調査を行い、敷地内への立ち入りをすることがあります。

(4) 許認可等の手続きについて

- ・各種開発行為等に必要となる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。
- ・企画提案書等の作成にあたり、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、次に掲げる①～③の事項については関係部署との協議を行い、様式9「奈良市との協議記録」により、企画提案書等の提出時に、協議状況について報告してください。市には事前に本事業に関する情報提供を行っております。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。

- ①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
- ②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
- ③奈良市風致地区条例関係……奈良市都市整備部都市計画課

(5) その他

- ・事業計画及び施工計画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、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。また、万一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。

4. 売却条件

「奈良工業高等学校跡地活用方針」に基づくとともに、奈良市開発指導要領をはじめとする各法令や基準等に準拠した戸建住宅地、公園、道路等を整備してください。また、各法令や基準等は、最新版を適用するものとします。

(1) 計画地の売買全体について

- ・ 契約形態……県有財産売買契約
- ・ 売買価格……1,170,000,000円を最低価格とし、応募者の提案によるものとします。
- ・ 契約保証金……あり
- ・ 計画地引渡時期……県有財産売買契約の締結以降に事業者が計画地の売買代金を県に納付し、かつ、汚染土除去工事の完了を確認したとき（令和9年3月頃を予定）
- ・ 計画地引渡条件……汚染土除去工事後の現状引渡し

(2) 土地の利活用全体について

- ・ 提案に際しては、現行の法規制や用途制限等において奈良市と協議のうえ、実現可能なものとしてください。これらを変更する場合は、具体的な手順、スケジュール等も提案に盛り込んでください。
- ・ なお、各種変更にかかる手続きについては、関係機関協議を経て行うものとなります。提案及び事業者選定を以て、変更を保証するものではありません。本物件の引渡しを受ける事業者の負担により、各法令や基準等に沿って、適切に実施してください。

(3) 景観及び環境への配慮について

- ・ 閑静な戸建住宅地である周辺の景観と調和した提案内容としてください。
- ・ 省エネ設備の導入や再生可能エネルギーの活用など、環境配慮型の住宅整備やまちづくりを提案してください。
- ・ なお、環境配慮の工夫として、建築、街区構成その他の工夫も含めるものとします。

(4) 公園及び緑地の整備について

- ・ 公園について、規模や配置、設備等を提案してください。ただし、地区内に標準的な街区公園規模（2,500㎡）以上の公園を1カ所以上整備することを必須とします。
- ・ 緑地について、地区内の既存緑地部分の活用も含め、必要な面積を確保した提案を行ってください。

(5) 物件東側のバス通行改善について

- ・ 物件東側を通る奈良市認定道路の中部第124号線を奈良交通バスが通行しており、同線の幅員が狭小であることから、物件東側に位置するバス停での待機の安全性が課題となっています。利用者の安全等に配慮したバス通行の改善案を提案してください。【参照：別図7】

(6) 道路の整備について

- ・ 計画地及び周辺住民の日常交通や利便性を考慮した道路計画を提案してください。道路計画には、道路の幅員、利便性、接道等を含みます。
- ・ 計画地周辺を通る既設道路に接する道路を設置する場合、周辺道路の幅員等も考慮のうえ検討してください。
- ・ 計画地の内外をつなぐ道路を2カ所以上設置（計画地内を通り抜けできる道路を設置）する場合は、過剰な通過交通を喚起しないよう留意したうえで、必要に応じて事業者が実施する対策についても提案に含めてください。

(7) 物件北西側周辺について

- ・フェンス外の区域にも敷地（以下「区画A」という。）が存在し、フェンス内の区域と区画Aの間には、奈良市認定道路の中部第140号線と中部第148号線をつなぐ歩行者通路が通っています。歩行者通路の機能を適切に確保し、地元とも調整のうえ、通路の補修や法面对策等により安全な通行ができるよう整備してください。なお、既設の歩行者通路を維持しない場合は、計画地内において代替となる通路又は道路の整備を提案してください。【参照：別図8】
- ・歩行者通路について、奈良市への移管を希望する場合は、市と協議のうえ必要な整備を行い、許可を得てください。
- ・また、区画Aについては、計画地における緑地として扱うことが可能です。その際の管理については、原則として事業者又は住民で行ってください。

(8) 物件北東側周辺について

- ・フェンス外の区域にも敷地（以下「区画B」という。）が存在し、フェンス内の区域と区画Bの間には、奈良市認定道路の中部第133号線から延長して中山町墓地に抜ける道路（以下「墓地通路」という。）が通っています。墓地道路の機能を適切に確保し、地元とも調整のうえ、通路の補修等により安全な通行ができるよう整備してください。なお、既設の墓地道路を維持しない場合は、計画地内において代替となる道路の整備を提案してください。【参照：別図9】
- ・墓地道路について、奈良市への移管を希望する場合は、市と協議のうえ必要な整備を行い、許可を得てください。
- ・また、区画Bについては、計画地における緑地として扱うことが可能です。その際の管理については、原則として事業者又は住民で行ってください。

(9) 雨水排水施設の設置について

- ・現在校庭に設置されている雨水貯留浸透施設（以下「校庭貯留施設」という。）の概要及び敷地外周の既存排水路について、確認できたものを示します。【参照：別図10】
- ・別図10に記載の数値等は設置当初のものであり、現況の流下能力とは異なる可能性があります。
- ・校庭貯留施設の放流先は、大池（敷島町）の取水・余水吐水路と合流しています。
- ・開発に当たっては、事業者において放流先の既存排水路及び流域等における流下能力を検討のうえ、現況に即した放流量等を算出してください。なお、放流先の選定については、変更の有無に関わらず奈良市及び関係水利組合等と協議を行い、容量については、「宅地及びゴルフ場等開発に伴う調整池技術基準（平成2年5月改訂・奈良県土木部河川課、奈良県治水砂防協会）」及び「特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）」に基づき算出してください。また、奈良市への移管を希望する場合は、市と協議のうえ必要な整備を行い、許可を得てください。

(10) その他

- ・その他集会所・ごみ集積施設等、奈良市開発指導要領等に定める施設を含めた提案としてください。

5. 参加資格等

(1) 応募者の構成

応募者は、単独応募者又は共同応募者とし、個人での応募は認めません。共同応募者により参加する場合は、その構成員の中から代表構成員を定めるものとし、代表構成員は他の構成員との調整を行うとともに、県との協議において窓口となります。また、代表構成員を含む構成員全員が、提案した計画の実施について連帯して責任を負います。

単独応募者又は共同応募者の各構成員は、別に単独で参加することや、他の参加している共同応募者の構成員となることはできません。

参加受付終了後、共同応募者の構成員の変更及び追加等は原則として認めません。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。

(2) 応募者の参加資格

応募者は、本事業の応募者として、次に掲げる①～⑩の要件を満たすことを要件とします。

共同応募者については、①の要件は構成員のうち1者が満たしていればよいものとし、その他の要件は全ての構成員が満たすものとします。

- ①過去10年の間（平成28年6月5日から令和8年6月4日）において、住宅開発に係る業務実績を有する者であること。
- ②国内法によって設立された内国法人であること。
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するものでないこと。
- ④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又は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（以下「入札参加停止」といいます。）期間中でない者であること。
- 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国税並びに本店・支店・営業所等を有する都道府県税について、未納又は滞納がないこと。
- 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、次に掲げるア～カまでのいずれかに該当する者でないこと。
 - ア 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）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）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。
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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
 - オ 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
 - カ 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
- ⑧代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しない者でないこと。

- ⑨法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者でないこと。
- ⑩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。
- ・株式会社千代田コンサルタント（東京都千代田区神田須田町2-6 ランディック神田ビル）
- ⑪その他県が契約の相手方として不適当と判断する者でないこと。

（3）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、次に掲げるとおりとします。

- ・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、共同応募者の代表構成員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。
- ・優先交渉権者決定日から売買契約（本契約）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、売買契約は締結しません。このことについて、県は一切責任を負いません。ただし、共同応募者の代表構成員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。なお、県が優先交渉権者と売買契約の締結ができないと判断した場合、県は次点交渉権者を優先交渉権者として協議します。

6. 参加申込及び企画提案書等提出について

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。

〈県ホームページのアドレス〉

<https://www.pref.nara.lg.jp/n004/p145008.html>

なお、提出方法は各項目において定められた方法によるもの（郵送の場合は、一般書留郵便、簡易書留郵便又はレターパックプラスに限ります）とし、提出先はいずれも募集要項1.（6）に示す事務局あてとします。

（1）現地見学会

現地見学会について、令和8年6月26日（金）14時より実施します。

参加を希望される方は、令和8年6月5日（金）～令和8年6月24日（水）17時【必着】までに、専用フォームより必要事項を入力し送付してください。なお、1社あたりの出席者は4名以内とします。現地見学会の参加は、本プロポーザルへの参加申込における必須条件とはしませんが、現地見学会を除き敷地内の確認機会を設けることが困難なため、可能な限り参加されることを推奨します。

なお、現地見学会では質問等は一切受け付けません。質問等がある場合は、（3）に示す方法により質問事項を提出してください。

〈現地見学会参加申込専用フォーム〉

<https://forms.office.com/r/GyBUKZCqxQ>

（2）資料閲覧

閲覧可能資料一覧に掲載される資料の閲覧については、事務局において受け付けます。

閲覧を希望される応募者は、令和8年6月5日（金）～7月17日（金）17時【必着】までに、専用フォームより必要事項を入力し送付してください。閲覧日時及び場所は、入力されたメールアドレス宛に連絡します。

なお、閲覧期間は令和8年6月10日（水）～7月24日（金）17時までとします。

また、県が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することは認めません。

〈資料閲覧申込専用フォーム〉

<https://forms.office.com/r/4uNL1zM6e4>

（3）質問の受付及び回答

募集要項等の記載内容に関して質問事項がある場合は、令和8年6月5日（金）～7月3日（金）17時【必着】までに、専用フォームより必要事項を入力し送付してください。

いただいた質問に対する回答の公表は、県ホームページへの掲載により行います（令和8年7月22日（水）を予定）。なお、質問者に関する情報は公表しません。

〈質問受付専用フォーム〉

<https://forms.office.com/r/w4ySzNt97s>

（4）参加申込

①参加申込書の提出

参加を希望される応募者は、令和8年7月22日（水）～7月31日（金）17時【必着】までに、「様式集」に示す参加申込に関する書類（様式1～4及び必要な添付資料）を、郵送又は持参により提出してください。

②変更（追加、削除）について

提出後の参加申込書の変更は原則として認めません。ただし、必要があるものとして県が認めた場

合に限り変更できることとします。その場合は、県が改めて指定する期日【必着】までに、該当する様式を、郵送又は持参により提出してください。

③構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合

参加申込に関する書類の提出後、共同応募者の代表構成員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。その場合は、県が改めて指定する期日【必着】までに、様式5「構成員変更届」及び関連書類を、郵送又は持参により提出してください。

④参加申込書提出後の辞退

参加申込書の提出後に辞退する場合は、様式6「応募辞退届」を、郵送又は持参により提出してください。

(5) 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。通知は令和8年8月17日(月)を予定しております。なお、通知する連絡先は様式1「参加申込書」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、通知された応募者記号について、「様式集」に示す企画提案に関する書類(様式7~15、任意様式の企画提案書並びに必要な添付資料等)の所定の個所に記載してください。

なお、参加資格要件を満たさない場合は失格とし、企画提案書等の提出は受け付けません。また、参加資格審査結果の通知後に参加資格要件を満たさなくなった場合も同様とします。

(6) 企画提案書等の提出

企画提案書等については、令和8年10月21日(水)~10月30日(金)17時【必着】までに、「様式集」に示す企画提案に関する書類(様式7~15、任意様式の企画提案書並びに必要な添付資料)を、郵送又は持参により提出してください。

提出後の企画提案書等の変更(追加、修正、削除等)は原則として認めません。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。

(7) 提出書類の著作権・特許権等

提出書類の著作権は、全て応募者が保有します。

ただし、県は、これを提案審査のために無償で使うことができるものとします。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県の広報媒体での掲載等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、提出された企画提案書等については返却を行いません。

(8) 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、次に掲げる事項のいずれかに該当する場合、失格とします。

- ・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
- ・企画提案書等に虚偽の記載等があった場合
- ・企画提案書等に重大な不備・不足があった場合

- ・選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- ・募集要項に違反すると認められる場合
- ・企画提案書等の内容に重大な問題点があるなど、失格が適切であると判断した場合
- ・その他不正行為があった場合

(9) 留意事項

- ・応募者は、参加申込書の提出を以て、募集要項の記載内容を承諾したものとします。
- ・同一応募者又は同一共同応募者が複数の提案をすることは認めません（複数提案の禁止）。
- ・応募にかかる費用については、全て応募者の負担とします。

7. 事業者の選定方法

(1) 事業者選定方式

跡地活用方針の趣旨を鑑み、提案内容及び提案価格から総合的に審査及び評価し、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。

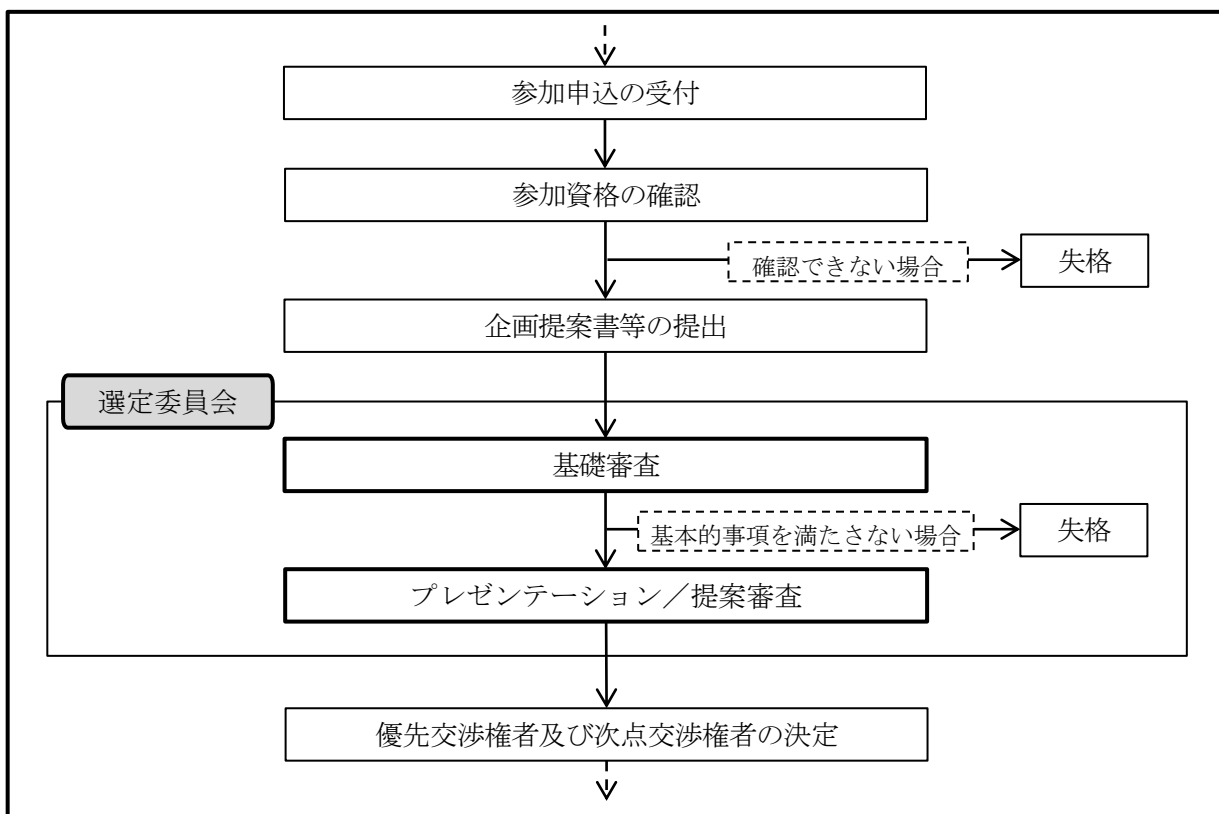
(2) 選定委員会の設置

県は応募者の提案を審査するため、「奈良工業高等学校跡地事業者選定委員会（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。

また、応募者は、提案に際し、選定委員会の委員及び県職員から、協力、助言等を受けることは一切できません。

(3) 審査の手順

以下の手順に従って審査を進めます。



①参加資格審査

参加申込時に提出された資料を基に、応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、事務局において審査します。一つでも参加資格要件を満たさない場合は、当該応募者は失格とします。

詳しくは、募集要項5. 及び6. (4)～(5)を参照してください。

②基礎審査

応募者から提出された企画提案書等が募集要項に従って作成されているか、募集要項等に定める要件を満たしているか等について、選定委員会において審査します。次に掲げるア～オの審査項目において、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。

ア 募集要項に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）

イ 募集要項に定める各種の要求事項を明らかに満足していないもの

- ウ 募集要項6.(8)に示す失格事項に該当している提案と認められるもの
- エ 提案が到底実現できないと認められるもの
- オ その他、選定委員会において失格が適切と認められるもの

③プレゼンテーション、提案内容及び価格の審査

基礎審査を通過した提案について、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。実施日程は令和8年11月下旬頃を予定しています。詳細な日時及び会場等は、決定次第応募者へ通知します。

説明に当たっては、選定委員に内容を分かりやすく簡潔に伝えるための工夫をしてください。スクリーン及びプロジェクター等は県で用意しますが、端末等は応募者で用意してください。提案資料の変更、追加及び追加提案は認めません。なお、プレゼンテーションに参加できる者は、応募者（共同応募者を含む）ごとに10名以内とします。

プレゼンテーションを踏まえ、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を行います。

なお、プレゼンテーションにおいて、②基礎審査における失格事項（ア～オ）に該当することが発覚した場合は、得点を問わず直ちに失格とします。

(4) 審査基準

審査基準は、次表のとおりとします。

「A. 提案内容」については、審査項目（ア）～（オ）の各項目に示された配点を満点として評価します。なお、それぞれの項目について提案がない又は公募条件に定める事項を満たさない場合は0点とします。

「B. 提案価格」については、提案された購入希望価格に応じて評価します。なお、県が示す予定価格（最低売却価格）を下回る場合は0点とします。

〈審査基準〉

審査項目	評価の視点	配点
A. 提案内容 (配点：50)	(ア) 環境に配慮した住宅の整備について ・省エネ設備の導入や再生可能エネルギーの活用など、環境配慮型の住宅整備やまちづくりの提案であるか	15
	(イ) 公園の整備について ・地区内に街区公園規模以上の公園を1カ所以上整備する計画であるか ・利用者や用途を考慮した、公園の規模や配置、設備等の提案となっているか	10
	(ウ) 物件東側のバス通行改善について ・利用者の安全等に配慮したバス通行改善の提案となっているか	10
	(エ) 財務の安定性について ・経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか	5
	(オ) その他 ・提案内容全般に対する実現可能性や魅力など	10
B. 提案価格 (配点：50)	提案された購入希望価格に応じて評価 ・(購入希望価格／最高購入希望価格) × 50点 を配点する ※応募者の中で最も高い購入希望価格を50点とする ・県が示す予定価格（最低売却価格）を下回る場合は0点とする	50
合計		100

「A. 提案内容」の参考として、以下に例を示します。なお、これらの内容が含まれていることのみを以て、各審査項目への配点付与や、最優秀提案者等への選定などを確約するものではありません。

- ・個別の住宅開発にとどまらず、地域全体で環境に配慮したまちづくりの実現
- ・地域コミュニティの醸成促進
- ・奈良県が持つ歴史・文化的な観点など、「奈良県らしさ」の体現
- ・大規模用地だからこそ実現できる、ここに住みたいと思われる（選ばれる）開発、まちづくり
- ・「災害に日本一強い奈良県」を目指すべく、防災・減災等の災害対策に注力した開発、まちづくり
- ・造成や開発等にあたり、近隣住民の生活に対する配慮

（5）最優秀提案者等の決定

選定委員会において、「A. 提案内容」及び「B. 提案価格」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（提案者が1者であっても審査を行います）。

なお、同点の場合は、次に掲げる①～③の順で選定します。

- ①「A. 提案内容」の得点が高い応募者
- ②提案価格（1円単位）が高い応募者
- ③「A. 提案内容」（ア）の得点が高い応募者

ただし、最優秀提案者及び優秀提案者として選定されるためには、次に掲げる①②を条件とします。

- ①各委員による評価点の合計が、配点合計の60%以上であること
- ②「A. 提案内容」（ア）～（エ）及び「B. 提案価格」について、0点の項目がないこと

（6）優先交渉権者等の決定

県は選定委員会の審査結果を基に、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

県は優先交渉権者と協議のうえ、売買契約（仮契約）を締結します。契約に関する詳細な事項については、募集要項8.を確認してください。

優先交渉権者と売買契約（仮契約）を締結しなかった場合は、次点交渉権者と協議し、売買契約（仮契約）を締結します。なお、次点交渉権者としての権利は、県と優先交渉権者の売買契約（仮契約）の締結をもって消滅するものとします。権利消滅までは、第三者に対して次点交渉権者の地位を移転することはできません。

（7）選定結果の通知及び公表

選定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者決定後、速やかに基礎審査を通過した応募者あて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。

8. 契約に関する事項

(1) 売買契約

① 売買契約の締結

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うえ、募集要項、企画提案書等、売買契約書（案）に基づき、売買契約（仮契約）を締結します。

売買代金は、提出された様式 15「購入希望価格書」に記載の金額とします。

本事業は奈良県議会の議決に付した上で財産処分を行う必要がありますので、当該議決後、本契約への移行について通知します。なお、当該通知日を本契約移行日（本契約締結日）とします。

② 売買契約の締結に係る費用

売買契約の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。

③ 契約名義人

応募者名義で契約を締結してください。共同応募者の場合は、構成員全員の名義となります。

④ 留意事項

- ・ 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ません。
- ・ 売買契約の締結に必要な書類等のうち、参加時に提出済のもので、その内容に変更のないものについては、再度提出する必要はありません。
- ・ 選定されなかった応募者の構成員が事業者の下請となることは禁止します。
- ・ 売買契約の締結後に、事業者が行う事業にかかる開発許可、建築確認、その他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。
- ・ 共同応募者の場合は、当該契約に係る債務は連帯して責任を負うこととします。また、県において持分割合等における土地の分筆は行いません。

(2) 契約保証金の納入

県が発行する納入通知書により、売買契約（本契約）の締結までに、県が指定する金融機関において納入してください。その際、交付された「納入通知書兼領収書」の写しを、募集要項 1.（6）に示す事務局あて提出してください。

契約保証金額は、売買代金の 100 分の 10 以上に相当する金額とします。なお、契約保証金には利息は付しません。

事業者の責により売買契約が無効又は解除となった場合、契約保証金は県に帰属するものとします。

(3) 売買代金の納入

本契約の成立後、県が発行する納入通知書により、納入通知書に記載された納入期限内（納入通知日から 20 日以内）に、県が指定する金融機関において納入してください。その際、交付された「納入通知書兼領収書」の写しを、募集要項 1.（6）に示す事務局あて提出してください。

売買代金は、(1) に示すと通りの金額とします。なお、(2) により納入された契約保証金を売買代金の一部に充当することができるものとします。希望する場合は、その旨を記した申出書（任意様式）を併せて提出してください。

また、土地の売買に係る消費税及び地方消費税は非課税となります。

(4) 土地の引渡し、所有権移転登記等

- ・ 本物件の所有権は、売買代金の支払が完了し、かつ、汚染土除去工事の完了を確認したときに移転します。所有権の移転をもって、引渡しがあったものとします。

- ・汚染土除去工事の完了は令和9年3月頃を予定していますが、万一遅れが発生する可能性が生じた場合には、判明次第速やかに両者において協議することとします。
- ・所有権移転登記の手続は、県が実施します。共同応募者の場合は、構成員調書に記載された持分に応じた共有名義で所有権移転登記を実施します。必要書類をはじめとする手続の詳細については、事業者に対し別途通知します。
- ・登記に要する費用（登録免許税等）は、全て事業者の負担となりますので、必要となる金額の収入印紙又は国税収納金整理資金領収証書を持参していただきます。
- ・事業者は、本物件の所有権移転登記前に、一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。
- ・所有権移転登記完了後、登記完了証及び登録識別情報通知書をお渡しします。

（５）違約金

事業者が売買契約に規定される義務に違反した場合は、売買契約書（案）に掲げるところにより、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等を妨げるものではありません。

9. その他関連事項

(1) 留意事項

①補助金等の利用

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します。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ありません。

②募集要項の修正

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。

③プロポーザルの凍結又は中止

県は、天変地異並びに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性が生じた場合等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結又は中止する場合があります。

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。

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、県は一切これを補償しません。

⑥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。

⑦疑義が生じた場合の措置

募集要項等及び応募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、県と応募者が協議のうえ定めるものとします。

⑧管轄

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。

(2) 雑則

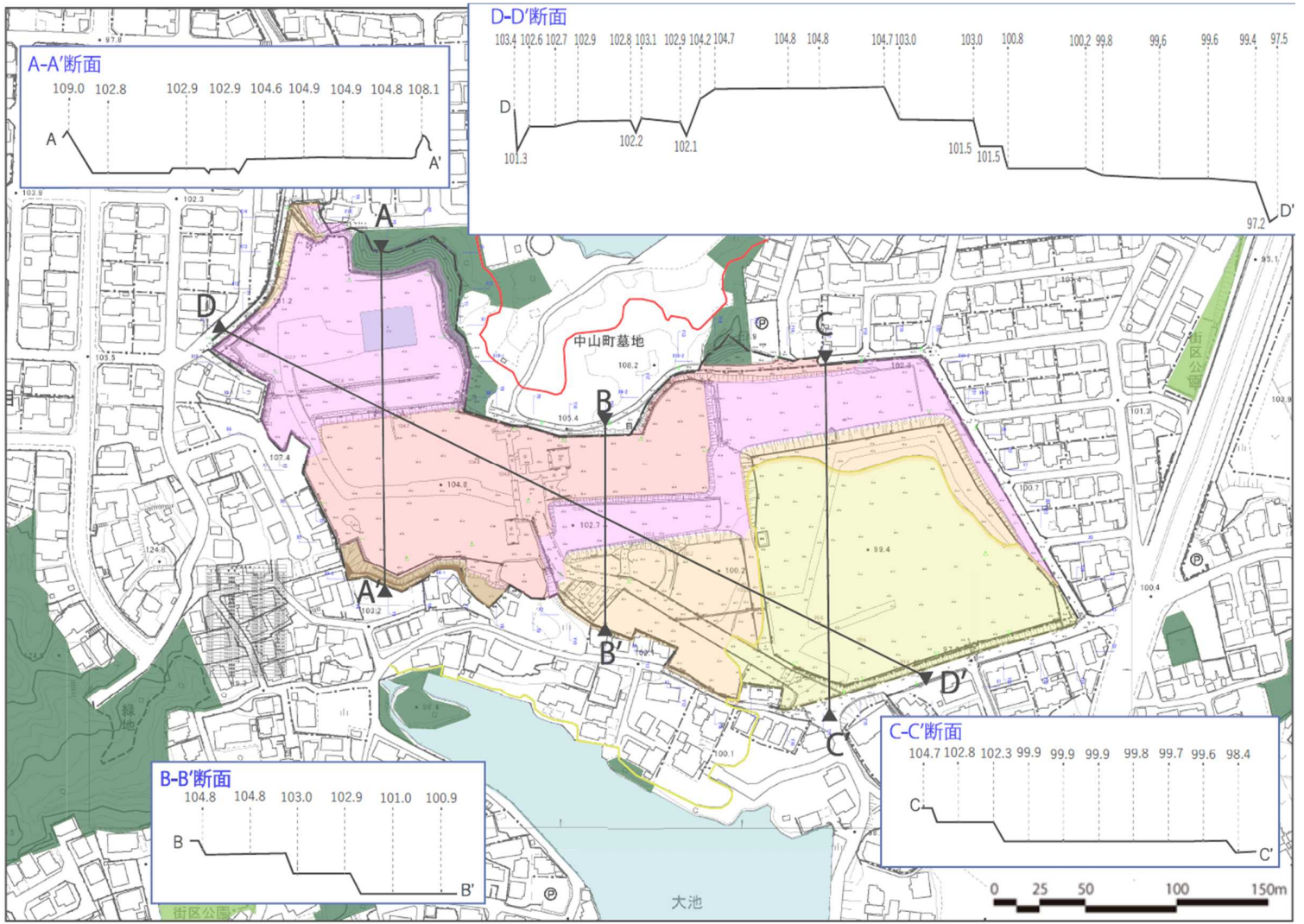
①言語及び単位

- ・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。
- ・「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。
- ・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。
- ・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。

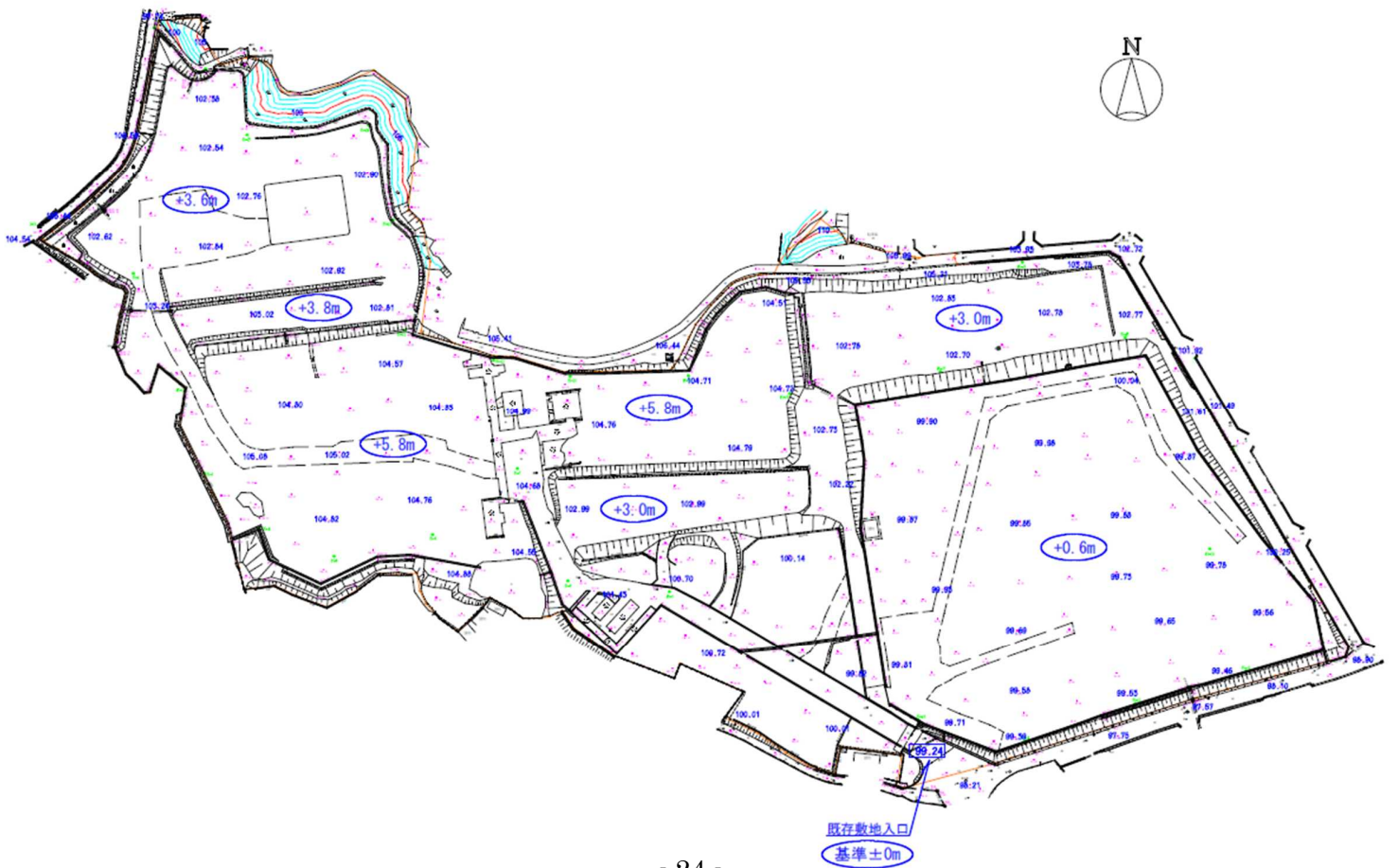
②募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

- ・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。

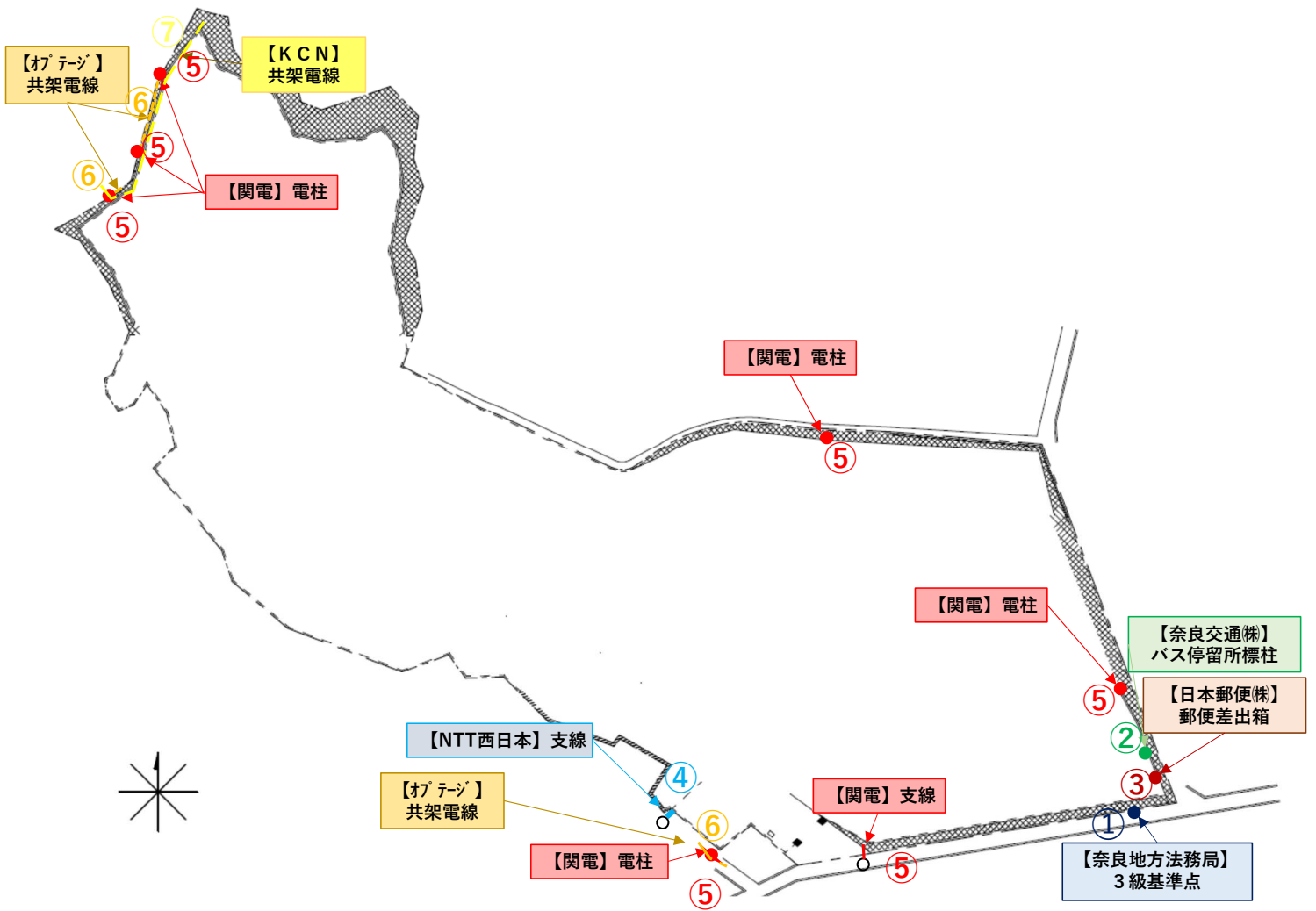
別図3 高低差（断面）



別図4 高低差（数値）



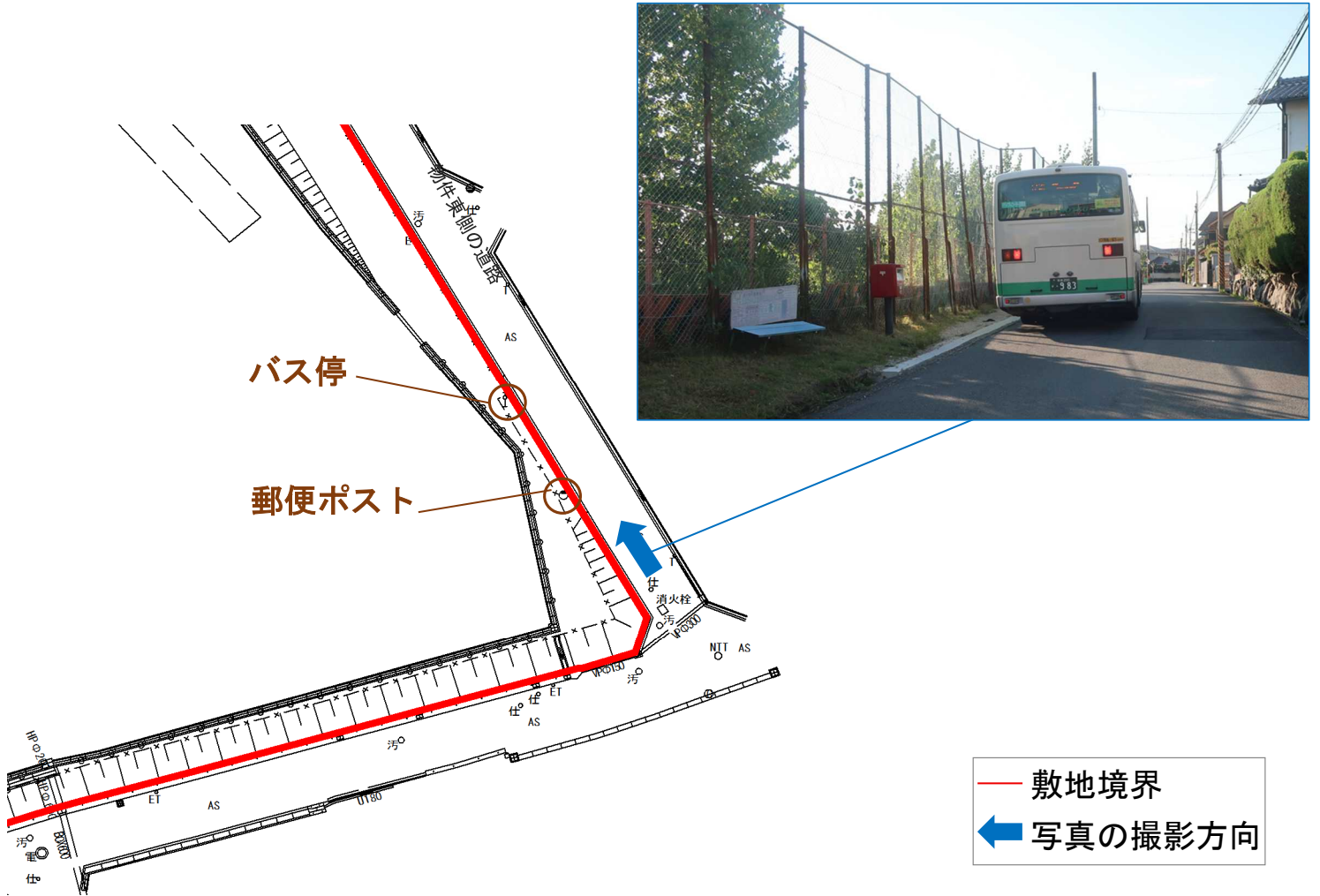
別図5 普通財産貸付一覧



別図6 汚染土範囲図



別図 7 物件東側の詳細図



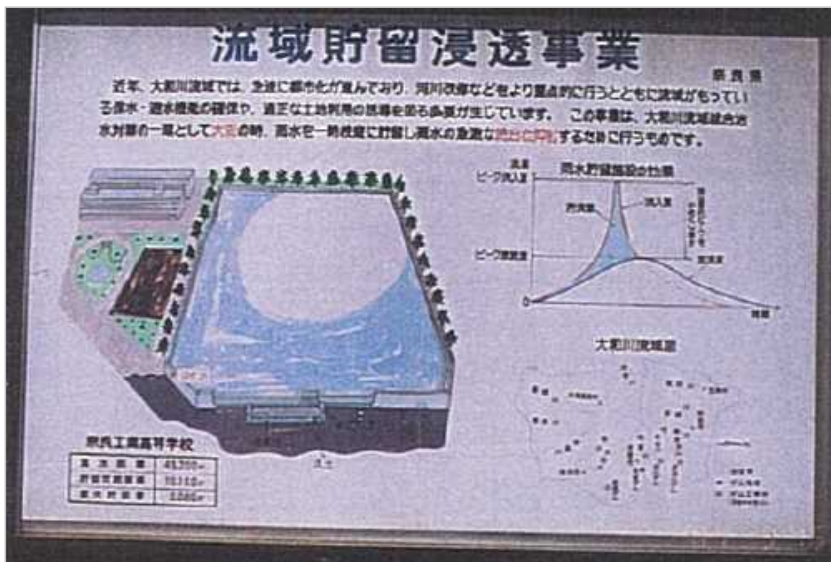
別図 8 物件北西側周辺の詳細図



別図9 物件北東側周辺の詳細図



別図10 現在校庭に設置されている雨水貯留浸透施設の概要



- (左上) 施設説明看板
- (左下) 雨水貯留浸透施設の概要
- (右下) 施設構造

雨水貯留浸透施設 (奈良県)			
施設名	奈良工業高等学校	施設場所	奈良市秋篠町1277-1
対策量	2080	流域面積	4.52 ha
管理者	奈良県奈良土木事務所	貯留施設面積	10,160 m ²
施工者	奈良県奈良土木事務所	オフィス断面	B=20cm × D=20.6cm
施工年度	H1年度	最大許容放流量	0.1085 m ³ /s
流域・流末河川	大和川流域秋篠川	貯留水深	最大水深= 47.9 cm 平均= 10 cm
管理に関する協定書	有	校庭貯留	
対策の概要(貯留方法等)	浸透施設の有無: 無		
貯留以外の目的・その他	運動場		

