

## 奈良工業高等学校跡地活用事業者公募条件整理等検討業務委託 仕様書

○業務名：奈良工業高等学校跡地活用事業者公募条件整理等検討業務委託

○業務場所：奈良市秋篠町 地内

○履行期間：契約日～令和8年3月27日

### 1. 業務の目的

奈良県では、低・未利用となっている県有地である、奈良工業高等学校跡地において、令和8年度に公募型プロポーザル方式により、活用を希望する事業者の公募（以下、「事業者公募」という。）を予定している。

本業務では、事業者公募を行うため、過年度の奈良工業高等学校跡地活用方針検討結果を基に、民間事業者や奈良市等へのヒアリングを実施した上で事業者公募条件を精査するとともに、事業者公募及び選定に係る各種の資料作成等を行うことを目的とする。

### 2. 業務の内容

#### 2-1. 計画準備

##### (1) 業務計画書の作成

業務の目的、過年度の検討内容、その他関連事項を把握した上で、業務実施の方針及びスケジュールを検討し、業務計画書を立案・作成する。なお、業務計画書は契約後速やかに提出のうえ、調査職員の確認を受けること。

#### 2-2. 公募条件精査

##### (1) 懸案事項の精査

前年度業務（令和6年度 まちづくり検討業務委託（大規模未利用資産活用促進事業））で整理された懸案事項について、発注者及び関係者と協議の上精査する。

##### (2) 民間事業者ヒアリングの実施

民間事業者に当該地に関するヒアリング調査を実施し、ヒアリング結果を基に公募条件の内容を整理する。

なお、ヒアリング調査については、不動産デベロッパー及びハウスメーカー等5社程度を想定。詳細は実施時に発注者と協議すること。

##### (3) 奈良市等関係機関ヒアリングの実施

奈良市（公園緑地課・開発指導課・土木管理課等）等関係機関に当該地の都市計画関係手続き等に関するヒアリング調査を実施し、ヒアリング結果を基に公募条件の内容を整理する。詳細は実施時に発注者と協議すること。

#### (4) スケジュール作成及び公募条件の整理

「2-2. 公募条件精査(1)～(3)」を整理するとともに、奈良工業高等学校跡地活用まちづくり協議会(令和7年5月頃実施予定)において決定する跡地活用方針を踏まえ、事業者公募に係る作業工程、スケジュール等を明確化した上で、開発条件等を確認し、公募条件として提示する事業者の参加資格や技術的要件の整理(売却条件並びに売却に必要な手続等)を行う。

なお、整理した条件のうち、令和7年8月頃に別途県が発注する当該地の不動産鑑定について反映すべき条件があれば、令和7年7月をめぐり、整理し取りまとめたものを作成及び提出することとする。

### 2-3. 募集要項案、審査基準案及び契約書案等の作成

次の(1)～(4)までの図書を作成する。当該図書及び関係資料(図書作成に当たり、参考とした根拠や事例等)は、(仮)奈良工業高等学校跡地活用事業者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)における資料とする。

作成にあたっては、「2-2. 公募条件精査」を基にするとともに、選定委員会における各回協議内容(会議の趣旨、選定委員会での意見等)を踏まえた修正も行う。

#### (1) 募集要項案

本事業における事業者公募の際の手続、事業の概要、要求水準、事業として想定されるリスクとその分担、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条に規定する説明事項のうち県と協議の上必要となる内容、応募者の参加資格要件、提案書の作成要領、契約条件等を整理し、それらを記載した募集要項案を作成する。

作成にあたっては、不動産鑑定結果(令和7年12月頃に確定を予定)を整理したうえで反映させることとする。

また、概要版(A3用紙両面1枚程度を想定)を併せて作成する。

#### (2) 事業者選定の審査に係る評価基準案

公募型プロポーザル方式による審査を実施するため、審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法等を検討し、事業者選定の審査に係る評価基準を作成する。

#### (3) 提案書等提出様式集案

参加資格の確認に関する提出書類及び事業者の提案書の様式について、提案内容等の必要な記載事項及び必要枚数等を整理し、様式集案を作成する。様式集は、「参加表明書、提案書・図面集記載要領」、「参加表明時の様式」、「提案書提出時の様式」と書類提出時期に合わせて分けて作成するとともに、各書類の提出時期や部数、記載の留意事項等を整理した概要説明資料を作成する。

(4) 基本協定・売買契約締結等に係る各種契約書類案

事業者の履行業務内容、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等を検討し、その他宅地建物取引業法第37条に規定する内容のうち県と協議の上必要となる内容を記載した説明書類、基本協定書、売買契約書等の各種契約書類の案を作成する。

2-4. 最終報告書

上記「2-1. 計画準備」～「2-3. 募集要項案、審査基準案及び契約書案等の作成」の内容及び検討結果について、報告書を作成する。

3. 打合せ協議

受注者は、本業務の内容について県と十分打ち合わせを行い、本業務の目的を達成すること。

業務着手時、成果品納入時のほか、概ね月1回程度の打合せ（対面又はWeb会議を想定）を行う。また、受注者は打合せ開催後、速やかにその記録を作成し、提出のうえ、調査職員の確認を受けること。

4. スケジュール（予定）

本業務におけるスケジュールは概ね下記のとおりとする。

- ・令和7年 7月頃 : 「2-2. 公募条件精査」作成  
(不動産鑑定に反映すべき諸条件の整理と共有)
- ・令和7年12月まで : 「2-3. 募集要項案、審査基準案及び契約書案等の作成」原案作成
- ・令和8年 1月頃 : 第1回選定委員会の開催（委員長選任及び募集要項案等の説明）
- ・令和8年 2月まで : 第1回選定委員会の意見を原案に反映
- ・令和8年 2月頃 : 第2回選定委員会の開催（募集要項修正案等の説明及び確定）
- ・令和8年 3月まで : 第2回選定委員会の意見を原案に反映

5. 成果品

本業務の成果品及び提出部数は次のとおりとする。

- (1) 最終報告書及び本業務での作成資料一式（簡易製本） 1部
- (2) 電子データ一式（CD-R 又は DVD-R） 2枚
  - ・最終報告書やデータ等をPDFデータで保存したものCD-R 又はDVD-R 1枚
  - ・最終報告書やデータ等をMicrosoftWord、Excel 又はPowerPoint 形式で保存したCD-R 又はDVD-R 1枚
- (3) その他発注者が指示するもの

※成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、県に帰属するものとする。  
また、これら成果品等の第三者への提供や内容の転載については、県の承諾を必要とする。

6. 技術者の資格要件

本業務を行うにあたり、管理技術者および照査技術者は、次に掲げる①～④のいずれかの資格を有するものとする。また、担当技術者は、次に掲げる⑤の資格を有する者を1名以上配置すること。なお、各技術者の兼任は不可とする。

- ① 技術士（総合技術管理部門－「建設」）の「都市及び地方計画」
- ② 技術士（建設部門）の「都市及び地方計画」
- ③ 建設コンサルタント登録規定第3条第1号ロに該当する者の「都市計画及び地方計画」
- ④ シビルコンサルティングマネージャー（RCCM）の「都市計画及び地方計画」
- ⑤ 一級建築士

## 7. その他

- ・ 本仕様書は、奈良工業高等学校跡地活用事業者公募条件整理等検討業務委託に適用する。
  - ・ 本仕様書に定める事項について疑義が生じた場合及び受注業務の細目については、県と受注者で協議の上、決定するものとする。
  - ・ 本仕様書に記載のないものは県及び受注者の協議により定める。
  - ・ 本業務に用いる諸基準については、直近のものに準拠し、運用その他が改訂されていないか十分注意を払うこと。
  - ・ 本業務に伴う必要な経費は、本仕様書に明記のないものであっても原則として受注者の負担とする。
  - ・ 本業務実施体制について、配置予定技術者は県と密に連絡できる体制をとらなければならない。
  - ・ 本業務の遂行上必要な既往の調査・資料等は貸与する。受注者は貸与された調査・資料等を業務完了後、速やかに県に返還しなければならない。
  - ・ 受注者は、県から提供された情報（文書、電磁的記録その他情報の形態を問わず、その複製物及び提供された情報をもとに作成された資料を含む。）及び業務上知り得た秘密を絶対に他人に漏らしてはならない。
  - ・ 再委託（再々委託も含む）がある場合は事前に再委託承認申請書を提出し、県の承認を得ること。
  - ・ この契約の履行により生ずる著作権（但し、著作権法（昭和四十五年法律第四十八号）第27条（翻訳権、翻案権等）及び第28条（二次的著作物の利用に関する原作者の権利）を含む。）その他の知的財産権は、県に帰属するものとする。また、県及び県から使用することを認められた第三者に対して著作者人格権を行使しないものとする。（納品後、県が独自に加工、コピーし、県ホームページに使用、製本及び印刷等を行い、公表できるものとする。受注者は県の承認を受けずに他に公表、貸与、使用してはならない。）
- なお、受注者は、第三者の著作物を使用する場合、県が成果品をいかに使用しても、第三者からの権利の主張がない状態で納品すること。
- ・ 成果品の提出場所は、奈良県総務部ファシリティマネジメント室とする。
  - ・ 本業務の履行に際し疑義が生じた場合は、県と協議し、その指示に従わなければならない。
  - ・ 委託契約完了にかかわらず、成果品に誤りがあった場合は、受注者の責任において速やかにその誤りを訂正しなければならない。