

西大寺団地建替え事業
事業協力者選定に係る事業提案競技

募 集 要 綱

令和5年1月
西大寺団地管理組合

目次

1. 事業協力者募集の経緯と趣旨
 - (1) 団地建替えの経緯
 - (2) 団地建替えの事業計画基本方針
 - (3) 募集の趣旨
2. 事業の概要
3. 事業協力者の業務範囲
4. 応募資格及び制限
5. 応募方法
6. 事業提案書の提案項目（詳細は別紙）
7. 事業協力者の選定方法と選定後の手続
8. その他
9. 事業協力者募集事務局及び書類提出先

参考資料

1. 西大寺団地の概要
2. 臨時総会の決議内容及び議決結果
3. 奈良市との過去の協議内容
4. 事業提案書の提案内容について
5. 現況平面図 敷地確定丈量図

様式集

1. 事業協力者募集の経緯と趣旨

(1) 団地建替えの経緯

- ・昭和41年 旧日本住宅公団からの分譲
- ・平成6年 建替えの検討開始
- ・平成20年5月 再生検討委員会の発足
- ・平成23年1月 建替え推進決議
- 7月 事業協力者を決定
- ・平成24年12月 一括建替え決議(区分所有法70条)の否決
- ・平成25年5月 再生検討の再推進を総会決議
- ・平成26年4月 全体説明会、意向調査を実施
- ・平成27年9月 全戸対象の個別面談を実施
- ・平成28年7月 建替え推進案を再生委員会が策定するも、理事会がまとまらずとん挫。
- ・令和2年8月 奈良市総合政策課、都市政策課と協議開始
- ・令和3年3月 奈良市議会定例会一般質問で西大寺団地が取り上げられる
- 5月 通常総会にて、建替え検討承認決議(総議決権の87.5%の賛成)
- ・令和3年7月 建替えの法制度の変遷と大和西大寺駅周辺の開発環境の変化に伴う建替えの再々検討開始。
- ・令和4年5月 全体説明会実施
- 11月 臨時総会にて、建替え推進の可決(総議決権の87%及び総組合員数の84.6%の賛成)

(2) 団地建替えの事業計画基本方針

①現在奈良市に対し、市の立地適正化計画の策定にあたり、西大寺団地を含む近鉄大和西大寺駅周辺が、「都市機能誘導地区」に指定され、当団地が都市再生特別措置法に基づく市街地再開発法に基づく「建替え」に指定され都市計画事業となることを要望しています。

②立地適正化計画と整合性を保ち、都市施設誘導地区に指定され「医療、高齢者福祉等」の「誘導施設」の導入を図るとともに、権利者住宅(一部高齢者対応)、一般分譲マンションを計画しています。

※これまで組合は上記指針のもと奈良市と協議を継続し、現在奈良市は、立地適正化計画と都市マスタープランの改訂を、令和6年3月までに策定する予定です。令和4年度は「全体構想」令和5年度が「地域構想」という工程で進められています。

※組合は、総組合員の84.6%の賛同を得た事業計画基本方針を持っています。

そして、令和5年5月に再開発準備組合設立を予定しています。

(3) 募集の趣旨

当事業計画基本方針では、公益的施設(医療、高齢者福祉等の誘導施設)と権利者住宅(一部高齢者対応)を含む一般分譲マンションが計画の柱です。団地の建替えという要素の他、公的施設(誘導施設である医療、高齢者福祉施設等)の導入が重要となります。そこで、住宅デベロッパーまたはゼネコンを対象として事業協力者を募集します。市街地再開発事業を熟知し、資金、能力等総合力を有する企業の事業協力を得て、奈良市と協議し、事業化を共に推進できる企業の募集を行います。

2. 事業の概要

(1) 事業名：西大寺団地建替え事業(第一種市街地再開発事業予定)

(2) 施行者：西大寺団地建替え組合 (現在は、西大寺団地管理組合)

(3) 権利者数：136名 (区分所有者136名、借地権者0名)

(4) 地区概要：別紙「権利者及び管理組合の概要」のとおり

(5) 事業スケジュール

- | | |
|-------------------------|-------------|
| ・事業協力者選定 | 令和5年3月(予定) |
| ・建替え再開発準備組合設立 | 令和5年5月(予定) |
| ・都市マスタープラン見直し・立地適正化計画策定 | 令和6年3月(予定) |
| ・西大寺団地再開発事業都市計画決定 | 令和6年12月(予定) |
| ・組合設立認可 | 令和7年12月(予定) |
| ・権利変換計画認可 | 令和8年12月(予定) |
| ・建築工事着工(除却・文化再調査含む) | 令和9年12月(予定) |
| ・建築工事竣工 | 令和12年5月(予定) |

3. 事業協力者の業務範囲

本事業における事業協力者業務の範囲は、次のとおりとします。

(1) 組合事務局支援業務

(2) 事業推進業務

(3) 建替え準備組合(組合設立後は、組合)への資金協力

(4) 建築設計業務

(5) 工事施工業務

(6) 保留床処分等業務

(7) 行政協議

※但し、事業コーディネーター及び組合へのアドバイザーは、組合の選定する者に委託します。

4. 応募資格及び制限

(1) 応募の条件

参加表明書の提出が応募の条件となっています。共同企業体での応募にあつては、代表企業が提出していることが条件となります。

(2) 応募者の資格

応募者は、次に掲げる【Ⅰ】は必須条件とします。そして、【Ⅱ】又は【Ⅲ】の条件を全て備えているものとします。共同企業体で応募する場合は、【Ⅰ】は各社の必須条件としますが、【Ⅱ】と【Ⅲ】の条件は1社以上が満たすことで足りません。

【Ⅰ 資力条件】 資力、信用力について

- ① 3期連続で赤字となっていないこと
- ② 3期連続で債務超過となっていないこと

【Ⅱ 工事部分】

- ③ 令和4年度の奈良市建設工事等入札参加資格者名簿（建築一式工事）に記載されていること。
- ④ 国土交通省経営事項審査総合評点（建築一式工事の部）1900点以上であること。
- ⑤ 市街地再開発事業の実績（単独若しくは代表企業の実績）を複数以上有すること。
- ⑥ 市街地再開発事業において、事業協力者、特定業務代行者又は特定建築者等の実績を有すること。

【Ⅲ 住宅部分】

- ⑦ 近畿圏におけるマンション供給実績があり且一つの事業で100戸以上供給実績を有すること。
- ⑧ 市街地再開発事業の実績（単独若しくは代表企業の実績）を複数以上有すること。
- ⑨ 市街地再開発事業において参加組合員としての実績を有すること。

(3) 応募者の制限

- ① 事業提案書提出日において、破産、民事再生、会社更生その他これに準ずる手続きの開始の申立てを受けたもの又は申立てをしたものは、本事業提案に応募できません。

- ②事業提案書提出日において、奈良市の指名停止処分にある者は、業務協力者として応募することはできません。
- ③事業提案書提出後、選考期間中及び契約締結時点において、奈良市の指名停止処分にある者は選考から除外するとともに事業協力者としての契約は行いません。
- ④暴力団、暴力団関係企業との関係がある者は応募することはできません。

(4) 応募資格の喪失

次にあげる事項に該当する行為を行った者は応募資格を失うものとします。

- ①本申し込み書類に虚偽の記載をした場合
- ②申し込み期間に必要な書類の提出がなかった場合
- ③本要綱に違反すると認められる場合
- ④募集期間内に、組合員及び審査員と接触した場合
- ⑤その他不正な行為を行ったと認められる場合

(5) 複数企業による共同企業体としての応募の取り扱い

複数企業による応募の場合は、代表企業を定めて下さい。応募手続きは代表企業が行うものとし、管理組合との協議において窓口になるものとします。

(3)の応募者の制限について、複数企業の中に、1企業でも該当する場合は失格とします。

5. 応募方法

(1) 応募及び選考スケジュール

募集要綱の配布	令和 5年 1月 10日
参加表明書の提出	令和 5年 1月 10日～令和 5年 1月 17日
質疑書提出期限	令和 5年 1月 10日～令和 5年 1月 17日
質疑回答	令和 5年 1月 20日
事業提案書提出期限	令和 5年 3月 3日
審査結果の通知	令和 5年 4月 月上旬 (予定)
事業協力者の内定	令和 5年 4月下旬 (予定)

(2) 参加表明書の提出

①本事業提案に応募を検討する企業は参加表明書(別紙様式1)を提出して下さい。

②参加表明書の提出は、「西大寺団地管理組合」に郵送で提出して下さい。

住所：奈良市西大寺国見町1丁目5番地 西大寺団地管理組合

- ③郵送の際、封筒表面に「参加表明書在中」を明記して下さい。
- ④参加表明書の内容に変更が生じた場合は速やかに届けて下さい。

(3) 質疑書の提出

- ①募集要綱等に関する質疑は、質疑書(別紙様式2)により電子メールにて令和5年1月17日17時までに事業協力者募集事務局へ送ってください。
担当：堀田(携帯電話 090-2352-4101) Email: hotta-hm@cello.ocn.ne.jp
- ②参加表明書を提出していない者からの質疑は受け付けません。
- ③質疑への回答は、1月20日までに参加表明書提出者全員に電子メールで送付します。

(4) 事業提案応募書等の提出

- ①本事業提案の応募者は別紙様式3に基づく事業提案応募書を令和5年3月3日17時までに、西大寺団地管理組合に郵送で提出して下さい。
住所：奈良市西大寺国見町1丁目5番地 西大寺団地管理組合
- ②郵送の際、封筒表面に、「事業提案応募書在中」を明記して下さい。
- ③会社概要、市街地再開発事業実績及び財務諸表(直近3年分)も合わせてご提出ください。
- ④提出書類はA4版ファイルにとじて表紙と背表紙に「事業提案応募書」と「応募者名」を明記してください。提出部数は正本1部、副本4部、電子データ一式とします。
- ⑤提出書類一覧
 1. 事業協力者選定に係る事業提案応募書(別紙様式3)
 2. 応募者構成員表及び構成員別担当部門及び担当業務一覧(別紙様式3-3)
 3. 会社概要(別紙様式3-4)
 4. 市街地再開発業務実績表(構成員各社)(別紙様式3-5)
 5. 事業協力者選定に係る事業提案書(別紙様式4)
 6. 応募資格を確認できる書類(様式は任意とします。)

(5) 応募を辞退する場合(別紙様式5)

応募後に事情により辞退を申し出る場合は、応募辞退届を募集事務局までにご提出ください。

(6) 選考結果の通知

選考結果は、決定後速やかに文書で通知します。

6. 事業提案書の提案項目（詳細は別紙【参考資料】4参照）

- (1) 業務の実施方針
- (2) 事業推進のための支援・協力の提案
- (3) 施設建築計画の提案
- (4) 施設建築物等の工事
- (5) 保留床の処分
- (6) その他

7. 事業協力者の選定方法と選定後の手続

(1) 選定方法

管理組合が設置する「事業協力者審査会（以下、「審査会」という。）」において、応募者の中から候補者を選定し、その答申を受け理事会で内定し、管理組合総会で決定します。

(2) 選定後の手続

選定者との協定、覚書、契約（以下「協定等」という。）については、管理組合総会と同時期に設立を予定している準備組合と締結していただきます。

8. その他

- (1) 応募に必要な図書の作成に要する費用は応募者の負担とします。また、応募書類は返却いたしません。提案書の著作権は管理組合に帰属するものとします。
- (2) 「審査会」が必要と認めた場合は、直接面談を求めることがあります。また、理事会でも、候補者に面談を求めることがあります。

9. 事業協力者募集事務局及び書類提出先

事業協力者募集事務局は、「西大寺団地管理組合」におきます。

住所：〒631-0823 奈良市西大寺国見町1丁目5番地 電話：0742-45-4950

Email：saidaiji-danti@canvas.ocn.ne.jp

担当：堀田（携帯電話 090-2352-4101）

Email：hotta-hm@cello.ocn.ne.jp

書類提出先 西大寺団地管理組合

住所：〒631-0823 奈良市西大寺国見町1丁目5番地 電話：0742-45-4950

担当：藤本

【参考資料】

1. 西大寺団地の概要(資料参照)

2. 臨時総会の決議内容及び議決結果

『奈良市が定めた都市マスタープランや立地適正化計画と整合性を保ち都市再生特別措置法に基づく市街地再開発手法を活用した建替え計画の検討を進める。計画概要は、権利者住宅(一部高齢者対応)、一般分譲マンションのほか、市の定める公益的誘導施設(例：医療・病院や介護・福祉関連施設)を計画していくこと』

【議決結果】

- ・組合員総数 136 賛成 115(84.6%) 反対 5 棄権(議決権行使書・委任状未提出) 16
- ・議決権総数 184 賛成 160(87%) 反対 6 棄権(議決権行使書・委任状未提出) 18

3. 奈良市との過去の協議内容

- ・令和 2 年 6 月～ 令和 4 年 1 月

奈良市総合政策課、都市政策課、都市計画課協議

(これまでのまとめ)

- 西大寺団地を含む近鉄大和西大寺駅周辺が、立地適正化計画において「都市機能誘導地区」に指定され、且つ、当団地が「都市機能誘導地区」に含まれることを要望。
- 「誘導施設」に、「医療、高齢者福祉」を明記するよう要望。
- 当団地の建替えを都市再生特別措置法に基づく「再開発事業」で行うことを要望。

- ・令和 3 年 3 月：奈良市議会 3 月定例会一般質問
- ・令和 4 年 7 月：奈良市都市政策課協議

○奈良市は、立地適正化計画の策定と都市マスタープランの改訂を、令和 6 年 3 月に完了を予定している。

- ・令和 4 年 8 月：奈良市が、都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定業務委託公募型プロポーザルの公募
- ・令和 4 年 9 月：奈良市都市政策課、都市計画課協議

4. 事業提案書の提案内容について(別紙様式 4)

(1) 業務の実施方針

- ①事業協力者業務への取組み姿勢や取組み意欲についてご提案ください。
- ②業務全体の実施体制についてご提案ください。

(2) 事業推進のための支援・協力の提案

①事業推進業務

再開発事業は多方面の専門家（コンサルタント）が協力し、事業が推進されています。組合が選定した事業コーディネーターを中心に事業推進の協力をしていただきます。組合を支援する事業推進体制の組織図と役割分担をご提案ください。

②組合事務局支援業務

来年度に準備組合設立を予定しています。事業主体たる組合には、事務局が必要とされます。事業協力者選定後の事務局体制及び事務局員の派遣を含む支援体制及びその費用について事業の進捗に合わせてご提案ください。

③権利者対応、調整業務

権利者の意向確認、同意の取り付け、転出者対応、補償対応等に関するご意見と組合への支援体制をご提案ください。

④仮住居の斡旋

権利変換を受ける権利者の仮住居の斡旋が必要となります。斡旋方法と斡旋体制についてご提案ください。

⑤転出先の斡旋及び先行買収

転出する権利者の代替地・代替物件の斡旋が必要となります。斡旋方法と斡旋体制についてご提案ください。また、先行買収についての考えをお示ください。

⑥資金調達及び立替に関する業務

事業の各段階における必要な資金とその調達方法を事業協力者の立替を含めてご提案ください。併せて、組合設立後権利変換までに立替融資の限度額をお示ください。

⑦行政協議

当団地の事業計画基本方針、募集の趣旨に鑑み、事業推進の各段階における行政協議の支援の具体的提案をお願いします。

(3) 施設建築計画の提案

①当事業計画基本方針では、公益的施設(医療、高齢者福祉等の誘導施設)と権利者住宅(一部高齢者対応)を含む一般分譲マンションが計画の柱です。この基本方針に沿う施設建築計画をご提案ください。

②当地区は良好な住宅立地にあります。奈良市は、都市マスタープランの改訂及び立地適正化計画策定中です。当地区は、都市機能誘導地区に指定され

「医療、高齢者福祉等」の「誘導施設」を導入予定しています。また、今後奈良市との協議に事業協力者も参加して、共に都市計画決定に向けた協力を期待しています。よって、施設建築計画の提案において、現都市計画上の制限は参考としつつも、当地区にふさわしい施設計画をご提案ください。

③その他の施設の提案 駐車場その他、当該立地を生かした施設のご提案をお願いします。

(4) 施設建築物等の工事

(3)の施設建築計画の提案における各用途別の概算工事費単価に基づく工事費の概算についてご提案ください。事業の初期段階のため積算までは求めません。

(5) 保留床の処分

当事業計画基本方針では、公益的施設(医療、高齢者福祉等の誘導施設)と一般分譲マンションが保留床と想定されます。全ての保留床について事業協力者として最終処分責任を負っていただくこととなります。そのことを踏まえて、以下の用途ごとにどのように処分するかを含めてご提案をお願いします。また、保留床の処分に関する実施体制についてご記入ください。なお、公益的施設については、特定建築者制度を加味した提案も可能です。

①公益的施設(医療、高齢者福祉等の誘導施設)

②住宅保留床の処分方法

③その他の用途の保留床についてご提案があれば、ご記入ください。

(6) その他、

本事業及び準備組合に対する要望等を記入して下さい。

5. 現況平面図 敷地確定丈量図 (別紙参照)

以上