

王寺北小学校跡地活用事業に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和 7 年 10 月

王寺町

— 目 次 —

1. 調査の目的	1
2. 計画地の概要	1
3. 事業の実施条件	3
3.1.1. 事業手法及び契約方式	3
3.1.2. 土地の賃料（借地方式）	3
3.1.3. 土地の売却価格（土地売却方式）	3
3.1.4. 民間施設の要件	3
3.1.5. 計画地に整備される公共施設	4
3.1.6. 計画地利用の留意事項	4
3.1.7. 事業スケジュール	4
4. サウンディングのスケジュール	5
5. サウンディングの内容	5
5.1. サウンディングの対象者	5
5.2. サウンディングの項目	5
5.3. サウンディングの手続き	6
5.3.1. 現地見学	6
5.3.2. サウンディングの参加申し込み	6
5.3.3. サウンディングの日時及び場所の連絡	6
5.3.4. アンケート調査票の提出	6
5.3.5. サウンディングの実施	7
5.3.6. サウンディング結果の公表	7
6. 留意事項	7
6.1. 参加事業者の取り扱い	7
6.2. 費用負担	7
6.3. 追加対話への協力	7
7. 別紙・参考資料	7
8. 問い合わせ先	8

1. 調査の目的

王寺町では、王寺北小学校の用途廃止及び体育館を除く建物の解体に伴い、跡地活用の検討を進めています。

これまでに跡地利活用に関するサウンディング型市場調査を実施し、令和 5 年度には「緑地公園や利用者駐車場などを整備（体育館は体育施設や地域の指定避難所として継続利用）」、令和 6 年度には庁内プロジェクトチームにより「民間事業者の活力を導入した福祉系施設の整備及び地域の指定避難所としての体育館継続利用」という今後の活用方針を示しました。

以上の背景に基づき、民間施設の誘致を実現するため、本地域での事業実施に関心がある民間事業者の皆様を対象にサウンディング調査を実施いたしますので、ぜひご参加ください。

2. 計画地の概要

所在地		奈良県北葛城郡王寺町舟戸 3 丁目 7 番 18 号
敷地面積		約 18,300 m ²
都市計画 による制限	区域区分	都市計画区域、市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	壁面後退距離	1.0m
	防火・準防火地域	無指定
	建築物の高さ限度	10m
	その他	建築基準法 22 条地域
駐車場・駐輪場附置義務		なし
景観計画の適用		一般区域
屋外広告物禁止地域等		禁止地域
周知の埋蔵文化財包蔵地		なし
周辺道路		計画地東側・南側：町道（幅員 5.5～8.0m）
インフラ 条件	電気	計画地周辺に架空電線（関西電力）
	ガス	プロパンガス（都市ガス供給なし）
	上水道	周辺道路に水道管敷設
	下水道	周辺道路に下水道管敷設
既存建物		体育館（屋内運動場）及び屋外便所以外は令和 7 年中に解体撤去の予定
その他		居住誘導区域（王寺町立地適正化計画）

計画平面図 S=1:500

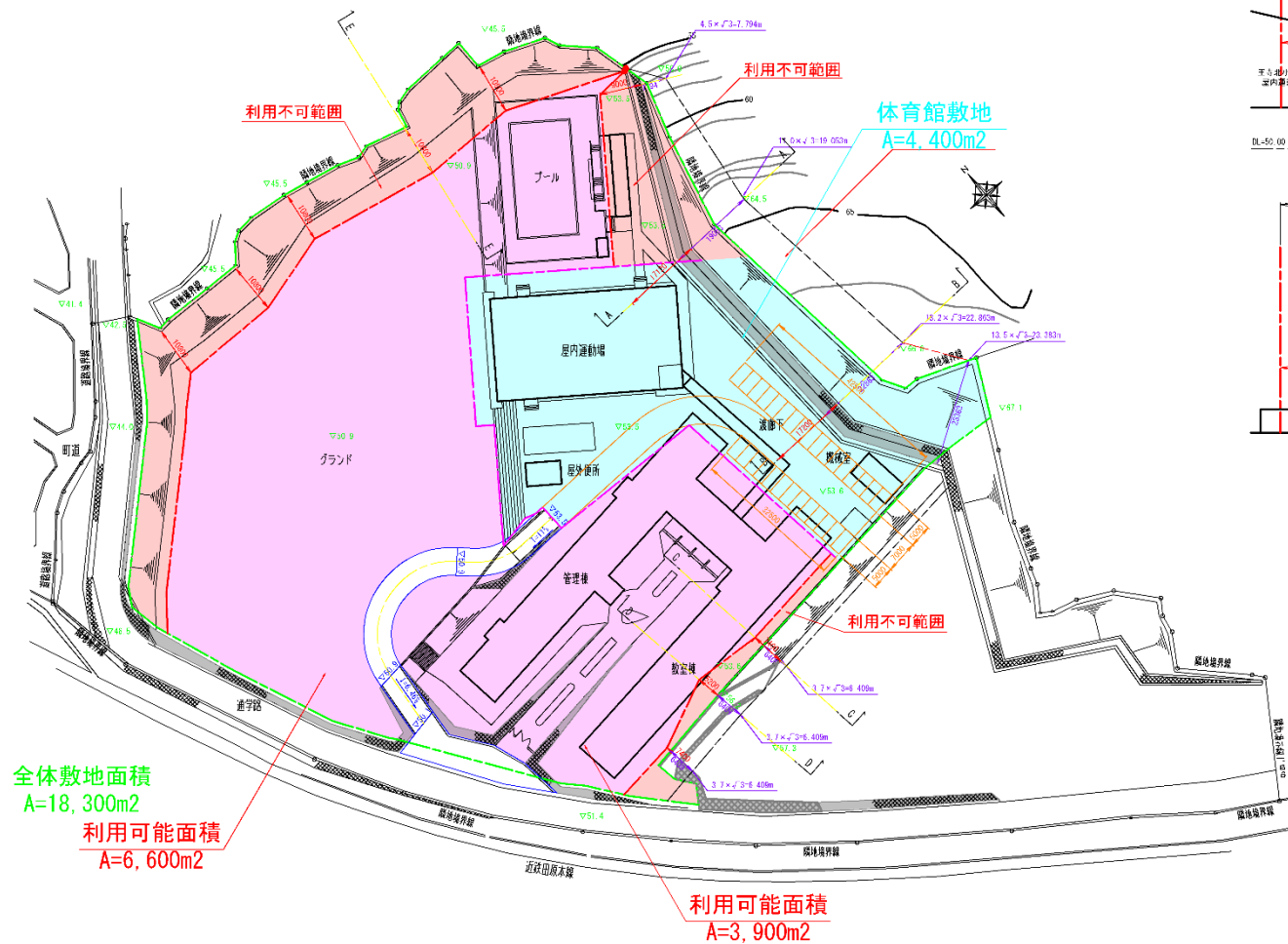
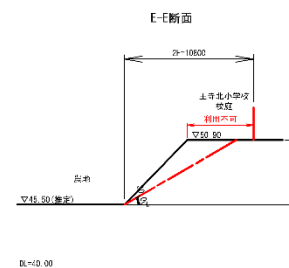
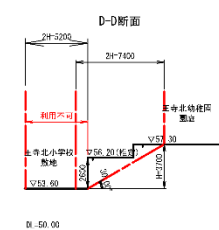
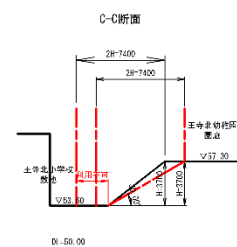
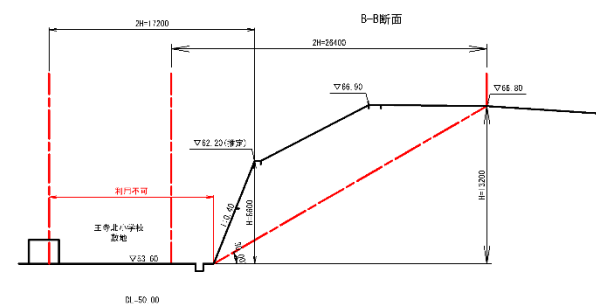
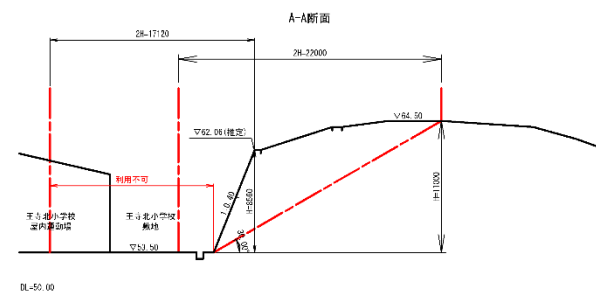


図 2-1 計画地位置図

断面图 S=1:200



3. 事業の実施条件

3.1.1. 事業手法及び契約方式

事業手法は以下のいずれかですが、基本的には借地方式の採用を想定しています。

- ① 本町から事業者へ計画地を有償で貸与し、事業者自らの資金調達により、民間施設を整備及び運営をする定期借地権設定方式（以下「借地方式」という。）
- ② 本町から事業者へ計画地を有償で売却し、事業者自らの資金調達により、計画地を使用する土地売却方式（以下「土地売却方式」という。）

3.1.2. 土地の賃料（借地方式）

- ① 土地の年間賃料（消費税及び地方消費税を含む）は、固定資産税評価額の 5%を想定しています。参考として、令和 7 年度の固定資産税評価額をもとにすると年間賃料は 1,432 円 / m²（消費税及び地方消費税を含む）となります。
- ② 賃貸借期間は 10 年以上を想定しています。
- ③ 賃料の発生日（賃貸借期間開始日）は、民間施設整備の工事着手日とします。
- ④ 契約保証金は賃料の 1 年分とします。
- ⑤ ①～④はあくまで想定です。事業内容やその他の理由によっては減免あるいは別途賃料を定める可能性があります。

3.1.3. 土地の売却価格（土地売却方式）

- ① 土地売却価格（消費税及び地方消費税を含む）は土地の鑑定評価によるものとします。
- ② 土地売買契約から 10 年の間に事業者が提案する用途に計画地を使用しない場合、本町は計画地を買い戻す可能性があります。

3.1.4. 民間施設の要件

- ① 計画地は公共福祉的性格を持つ小学校であったことから、本町は以下のような福祉系施設による活用を期待しています。特に高齢者福祉施設の空白地であることからサービス付き高齢者向け住宅に関して、大いに関心があります。ただし、敷地が広いことから土地の分割等により複数の民間事業者による活用も考えられるため、福祉系施設以外の業種による活用の可能性も排除していません。

表 3-1 本町が計画地の活用期待する福祉系施設

区分	概要
高齢者支援施設	サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム
子育て支援施設	児童育成支援拠点施設、親子関係形成支援事業所
障がい者支援施設	就労継続支援 B 型事業所

- ② 民間施設の用途、設置位置や必要となる敷地面積については、事業者から提案してください。使用できる敷地面積の上限は、3.1.5. に示す体育館（指定避難所）の整備を想定しているため、これを除く範囲です（図 2-1 参照）。ただし、体育館（指定避難所）に代わる施設を事業者が整備する場合はこの限りではありません。

3.1.5. 計画地に整備される公共施設

計画地では、民間施設の旧小学校の屋外便所を含む体育館を活用した指定避難所（平時は町民体育館として利用）及び体育館（指定避難所）の敷地と南側町道を接続する道路を整備する予定としています。体育館（指定避難所）の敷地範囲及び接続道路は、図 2-1 に示す範囲を想定しています。

3.1.6. 計画地利用の留意事項

民間施設の整備にあたっては、都市計画法に基づく開発許可が必要となりますが、敷地周辺の既存擁壁は開発許可の技術基準を満たしておらず、以下の対応が必要となります。

- ① 既存擁壁を除却して、建築基準法の基準に適合する擁壁を新たに築造
- ② 既存擁壁が崩壊しても、建築物への影響が及ばないように対策（既存擁壁から建築物を擁壁の高さの2倍超離す）

※②の範囲は図 2-1 に示すとおりです。

3.1.7. 事業スケジュール

本事業は令和8年度中に事業者を公募し、その後、事業に着手することを想定しています。
なお、体育館（指定避難所）の整備は、令和8～9年度に整備する予定です。

4. サウンディングのスケジュール

実施要領の公表	令和 7 年 10 月 10 日（金）
サウンディング参加申込期限	令和 7 年 10 月 31 日（金）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 7 年 11 月 6 日（木）
アンケート調査票の提出期限	令和 7 年 11 月 10 日（月）
サウンディングの実施	令和 7 年 11 月 20 日（木）～11 月 28 日（金）
実施結果概要の公表	令和 7 年 12 月下旬

5. サウンディングの内容

5.1. サウンディングの対象者

後に実施する予定である事業者公募に応募する意向のある法人又は法人のグループとします。
ただし、以下に該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 募集の公告日において王寺町から指名停止処分を受けている者又は募集の公告日以降に本町から指名停止処分を受けた者
- ④ 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 2 号に規定する暴力団又は王寺町暴力団排除条例（平成 23 年条例第 18 号）等に該当する者
- ⑤ 地方税等を滞納している者
- ⑥ 法人税ならびに消費税および地方消費税を滞納している者

5.2. サウンディングの項目

サウンディングでは以下の内容について、事前にアンケート調査を行い、その詳細等を確認する予定です。

- ①施設規模・提供サービス
- ②土地の必要面積
- ③事業手法・契約方式・土地の賃料及び価格
- ④体育館（指定避難所）等の整備に対する意見
- ⑤防災機能の付加
- ⑥公共施設等（例：公園、緑地、道路など）
- ⑦既存擁壁への対応
- ⑧想定される事業リスク
- ⑨事業における役割
- ⑩これまでの類似施設の整備又は運営実績
- ⑪その他、本事業に係る意見、要望等

5.3. サウンディングの手続き

5.3.1. 現地見学

計画地を確認したい場合は、件名を【現地見学申込】として、複数の現地見学希望日時を申込先へ電子メールにて連絡してください。

日程調整の上、可能であれば、計画地を本町の職員が案内します。

(1) 申込受付期間

令和7年10月24日（金）午後5時まで

(2) 申込先

王寺町 未来都市創造部 まちづくり推進課

Eメール：sumai@town.oji.nara.jp

5.3.2. サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙1のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

(1) 申込受付期間

令和7年10月31日（金）午後5時まで

(2) 申込先

王寺町 未来都市創造部 まちづくり推進課

Eメール：sumai@town.oji.nara.jp

5.3.3. サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた所属企業部署の担当者に、令和7年11月6日（木）までにサウンディングの実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

5.3.4. アンケート調査票の提出

別紙2のアンケート調査票に必要事項を記入し、件名を【アンケート調査票の提出】として電子メールで送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料があれば、御提出ください。

(1) 申込受付期間

令和7年11月10日（月）午後5時まで

(2) 申込先

王寺町 未来都市創造部 まちづくり推進課

Eメール：sumai@town.oji.nara.jp

5.3.5. サウンディングの実施

(1) 実施期間

令和7年11月20日（木）～11月28日（金）午前9時～午後5時
土、日、祝日を除く

(2) 所要時間

30分～1時間程度

(3) 場所

王寺町役場会議室

(4) その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。なお、リモートでの実施も可能としますが、ホストとしてウェブ会議の場をご用意します。

5.3.6. サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の知的財産保護のため、名称は非公表とし、内容は事前に参加事業者へ確認を行います。

6. 留意事項

6.1. 参加事業者の取り扱い

サウンディングの内容については、今後の事業化の参考とさせていただきますが、事業化を確約するものではありません。

6.2. 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

6.3. 事業者公募の優遇

サウンディングに協力いただいた事業者については、令和8年度に実施予定である事業者の公募において加点等の優遇措置を行う予定です。

6.4. 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

- ・エントリーシート（別紙1）
- ・アンケート調査票（別紙2）

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

担当課：王寺町 未来都市創造部 まちづくり推進課

所在地：奈良県北葛城郡王寺町王寺 2-1-23

電 話：0745-73-2001（代表）

Eメール：sumai@town.oji.nara.jp