

(仮称) 當麻複合施設周辺エリア活用事業に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和5年11月

葛城市 総務部 庁舎機能再編推進室

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.....	2
3.1.1. 事業手法及び契約方式.....	2
3.1.2. 土地の賃料.....	2
3.1.3. 施設の要件.....	2
3.1.4. 計画地に整備される公共施設.....	3
3.1.5. 論地池の活用.....	3
3.1.6. 事業スケジュール.....	3
4. サウンディングのスケジュール.....	3
5. サウンディングの内容.....	3
5.1. サウンディングの対象者.....	3
5.2. サウンディングの項目.....	4
5.3. サウンディングの手続き.....	4
5.3.1. サウンディングの参加申し込み.....	4
5.3.2. サウンディングの日時及び場所の連絡.....	5
5.3.3. アンケート調査票の提出.....	5
5.3.4. サウンディングの実施.....	5
5.3.5. サウンディング結果の公表.....	5
6. 留意事項.....	6
6.1. 参加事業者の取り扱い.....	6
6.2. 費用負担.....	6
6.3. 追加対話への協力.....	6
7. 別紙・参考資料.....	6
8. 問い合わせ先.....	6

(仮称) 當麻複合施設周辺エリア活用事業に関する サウンディング型市場調査実施要領

令和5年11月8日
(奈良県葛城市)

1. 調査の目的

葛城市では、當麻庁舎周辺エリアに誰もが気軽に立ち寄れる地域の活動拠点を創出することを目的としつつ、公共施設マネジメントの観点も踏まえ、當麻文化会館、當麻図書館及び旧當麻庁舎の機能を集約し、各機能を複合化することにより、新たなシンボルとなる複合施設として整備を進める考え方を示した「葛城市當麻複合施設整備基本計画」を策定しました。

複合施設は、當麻文化会館を改修し、生涯学習部門、図書館部門、庁舎部門で構成される機能を有する施設として、令和8年度中の供用開始に向けて整備を進めています。

複合施設の整備により、既に解体されている旧當麻庁舎と今後解体が予定されている當麻図書館の跡地には、複合施設や農村広場利用者に必要な駐車場・倉庫が整備されますが、それ以外のスペースには、地域の賑わいを創出する民間施設の誘致を検討しています。

以上の背景に基づき、民間施設誘致の実現可能性を検討するため、本地域での出店等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させていただきたいと思っておりますので、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

2. 計画地の概要

所在地	奈良県葛城市長尾 89-1 他	
敷地面積	約 8,200 m ² 敷地境界については令和5年度に確定する予定	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	日影規制	5～10m：4時間、10m以上：2.5時間
	防火・準防火地域	準防火地域
高度地区	15m 高度地区	
駐車場・駐輪場附置義務	なし	
景観計画の適用	一般区域	
屋外広告物禁止地区等	許可地域	
埋蔵文化財包蔵地指定	竹内遺跡	
周辺道路	計画地東側：市道（幅員 5.3～6.2m） 計画地西側：市道（幅員 6.2～9.5m） 計画地南側：国道 166 号（幅員 2.4m） 計画地北側：市道（幅員 11.4～13.6m） ※車両出入口は、東側若しくは西側	

インフラ 条件	電気	計画地周辺に架空電線（関西電力）
	ガス	計画地周辺にガス管敷設（大和ガス）
	上水道	計画地周辺に水道管敷設
	下水道	計画地周辺に下水道管敷設
その他		都市機能誘導区域（葛城市立地適正化計画） 建築基準法 22 条地域



図 2-1 計画地位置図

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、市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、施設を整備し、事業期間にわたり維持管理・運営する事業用定期借地権設定方式とします（事業期間終了後、事業者は事業者提案施設を原状回復して土地を市に返還）。

3.1.2. 土地の賃料

- 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 2 年度の固定資産税評価額をもとにすると年間賃料は 2,023 円 /㎡（消費税及び地方消費税を含む）となります。
- ② 固定資産税評価額が変動した場合は、賃料を見直す場合があります。
- ③ 賃貸借期間は 20～25 年を想定しています。
- ④ 賃料の発生日（賃貸借期間開始日）は、施設整備の工事着手日とします。
- ⑤ 契約保証金は、賃料の 1 年分とします。

3.1.3. 施設の要件

- ① 地域の賑わいや交流を創出する施設、複合施設との連携が図れる施設、コミュニティの活性化が図られる施設、地域の子どもたちが使いやすい施設などを対象とします。葛城市では、飲食提供施設や食料品・生活用品販売施設などを想定していますが、これに限りません。

- ② 施設の設置位置や必要となる敷地面積については、民間事業者の提案によるものとします。ただし、使用できる敷地面積は、3.1.4. に示す駐車場・倉庫を整備する必要があるため、3,500 m²を上限とします。
- ③ 3.1.4. に示す駐車場は、民間施設の利用者や従業員などの営業用に使用することはできません。

3.1.4. 計画地に整備される公共施設

計画地では、民間施設の他に複合施設や農村広場利用者に必要な駐車場・駐輪場・倉庫等を整備します。

整備する施設の概要は、以下のとおりです。

表 3-1 計画地に整備される公共施設

区分	概要
駐車場	乗用車の駐車マスを 150 台とする平面駐車場を整備します。
倉庫	1 階部分に地域住民が利用する会議室、2 階部分に葛城市が各種物品を保管する 2 階建ての倉庫を整備します（建築面積 250 m ² 程度、延床面積 500 m ² 程度）

3.1.5. 論地池の活用

計画地に加え、計画地東側に位置する論地池（敷地面積：約 3,300 m²、貯水量：2,100 m³）について、事業者が活用することを検討しています。

活用する場合、池の埋立てを含む整備費用を事業者が負担することを前提とします。なお、事業手法や契約方式、活用の条件については、今後検討します。

3.1.6. 事業スケジュール

民間施設の工事着工は、現在計画地に立地している當麻庁舎及び當麻図書館の解体後となる令和 9 年度以降になることを想定しています。なお、複合施設は令和 8 年半ばに供用開始を予定しています。

4. サウンディングのスケジュール

実施要領の公表	令和 5 年 11 月 8 日（水）
サウンディング参加申込期限	令和 5 年 11 月 27 日（月）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 5 年 12 月 4 日（月）
アンケート調査票の提出期限	令和 5 年 12 月 7 日（木）
サウンディングの実施	令和 5 年 12 月 14 日（木）～12 月 15 日（金）
実施結果概要の公表	令和 6 年 1 月頃

5. サウンディングの内容

5.1. サウンディングの対象者

計画地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループとします。

直接サービスを提供する店舗等には限りません。不動産活用や商業施設等のプロデュースやコ

ンサルティングを行う事業者など幅広い業種・業態を対象とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- 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
- ②参加申込書提出時点で、葛城市の指名停止基準等に基づく指名停止を受けている者
- ③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
- 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葛城市暴力団排除条例（平成 23 年葛城市条例第 15 号）第 2 条に規定する暴力団及び暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する者
- ⑤地方税を滞納している者
- ⑥国税（法人税並びに消費税及び地方消費税）を滞納している者
- ⑦その他、法令違反など社会的信用を損なう行為により、本事業の実施者として葛城市と契約するのに相応しくない事由があると市長が認める者

5.2. サウンディングの項目

サウンディングでは、アンケートの結果に応じて、以下の内容について確認することを想定しています。

- ①事業への参画意向
 - ・本事業への参画意欲
 - ・事業における役割
- ②施設規模・提供サービス
- ③施設整備位置・土地の必要面積
- ④これまでの類似施設の整備又は運営実績、集客の取組
- ⑤複合施設との連携や相乗効果のアイデア
- ⑥公共施設の整備と借地方式による民間施設の整備・運営を一体化した事業の導入可能性
- ⑦論地池の活用可能性
- ⑧事業参画にあたっての条件及び葛城市への要望
- ⑨その他
 - ・想定される事業リスクについて
 - ・その他、本事業に係る意見、要望等について

5.3. サウンディングの手続き

5.3.1. 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 5 年 11 月 27 日（月）午後 5 時まで

(2) 申込先

葛城市 総務部 庁舎機能再編推進室

Eメール：choshakinou@city.katsuragi.lg.jp

5.3.2. 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事業者の担当者に、令和5年12月4日（月）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。

5.3.3. 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5年12月7日（木）午後5時まで

(2) 申込先

葛城市 総務部 庁舎機能再編推進室

Eメール：choshakinou@city.katsuragi.lg.jp

5.3.4. サウンディングの実施

(1) 実施期間

令和5年12月14日（木）～12月15日（金）午前9時～午後5時

(2) 所要時間

30分～1時間程度

(3) 場所

葛城市役所新庄庁舎会議室

(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、ZOOM又はwebexを使用したリモートによる参加も可能としますが、ホストとしてウェブ会議の場をご用意いたします。

5.3.5. 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。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

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、事業化を約束するものではありません。

なお、サウンディングへの参加実績を、事業者公募における評価の対象とすることがあります。

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. 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きますことがあります。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）

【参考資料】

- ・葛城市當麻複合施設整備基本計画
- ・計画地位置図
- ・計画地航空写真
- ・埋蔵文化財包蔵地
- ・計画地測量結果（PDF 及び CAD データ）
- ・現地写真

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：葛城市 総務部 庁舎機能再編推進室

所在地：奈良県葛城市柿本 166 番地

電 話：0745-44-8217

Eメール：choshakinou@city.katsuragi.lg.jp