

奈良県社会教育センターエリアに関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和4年9月9日
(奈良県)
(奈良県葛城市)

1. 調査の目的

奈良県葛城市に位置する「奈良県社会教育センター」は、奈良県が社会教育のための研修施設として1983(昭和58)年に開所し、多くの方々に親しまれてきました。しかしながら、施設の老朽化が進む中、利便性の低下により現状での維持管理が難しくなってきたことから令和3年4月より休館しています。

今回、当該エリアの土地を含めた県有資産をまちづくりへ有効活用できないか検討を進めるにあたって、どのような活用方法があるのか、また、再整備や管理運営に民間事業者の皆様ノウハウや資金を活用できないか、実現可能性を含めて把握し、更なる検討を進めるため、サウンディング調査の実施を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。

なお、現在、当該エリアは土地・建物とも奈良県所有となっておりますが、奈良県と葛城市が連携して検討しております。

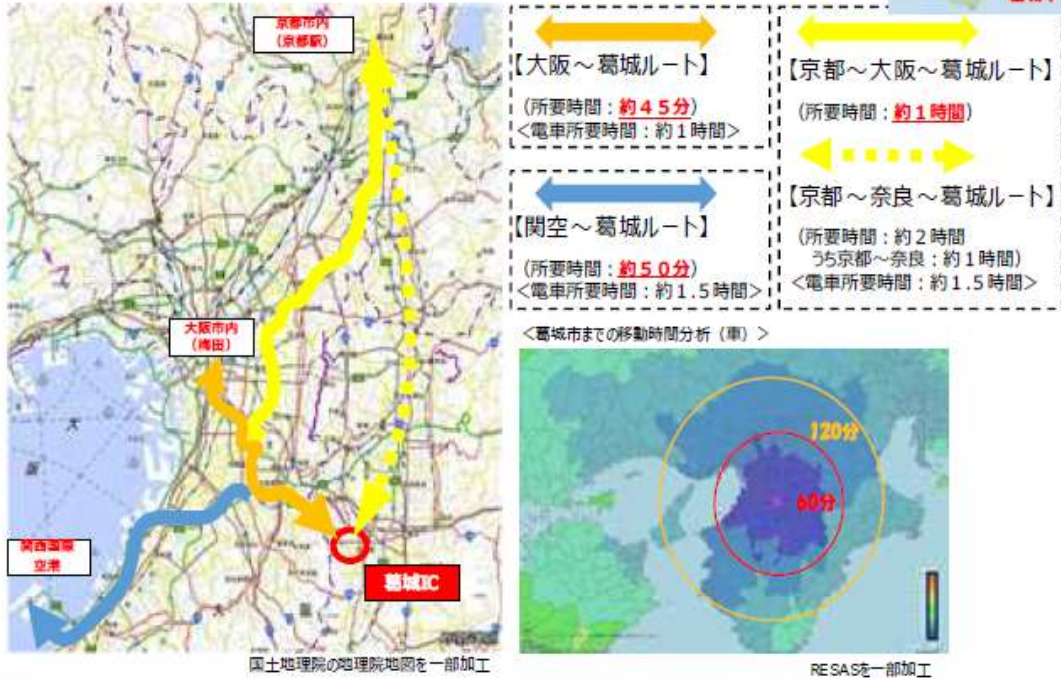
2. 調査の背景

当該地が所在する葛城市は、奈良盆地の南西部、奈良県の北西部に位置し、大阪市内から40分程度と良好なアクセス、緑豊かな里山の風景や日本最古の官道、国宝など古くから受け継がれる史跡、歴史遺産が数多く存在し、相撲発祥の地として地域固有の資源を活かした観光振興が図られてきました。平成28年には、南阪奈道路葛城ICに隣接した場所へ、大阪から奈良県中南和を訪れる際の県内初めての道の駅として「道の駅かつらぎ」がオープンし、年間来客者数は100万人超え、5割が県外からの来訪と順調に推移しています。一方、同じ県道御所香芝線に存する奈良県社会教育センターが休館となり、生涯学習の場とともに、市内唯一の宿泊施設が消失しております。

このような状況の下、自然あふれる県有資産をまちづくりへ有効活用し、関西圏からのアクセス抜群の葛城IC周辺エリアについて、行政と民間が連携することで、市内外からの集客が期待できる宿泊施設等の誘致と、道の駅等との連携を図り、新たな賑わいの拠点づくりを目指し、奈良県・葛城市のブランド向上とともに観光産業の確立及び他産業への波及を図ることができないか検討しています。

対象地区の位置図（広域図）

車で約1時間で奈良県内をはじめ、大阪、京都など関西圏から
1,000万人以上をカバーできる可能性のある奈良県の西の玄関口



対象地区の位置図（詳細図）



3. 対象用地・施設の概要

所在地：奈良県葛城市寺口・中戸

交通：（車利用）南阪奈道路「葛城IC」より約5分

西名阪自動車道「柏原IC」より約20分

主な周辺施設	社会教育センターからの距離	備考
酒造会社	約300m	酒蔵見学
道の駅かつらぎ	約1km	年間100万人以上利用、農産物直売所
相撲館	約3km	土俵体験
當麻寺	約4km	當麻曼荼羅、中将姫、国宝（8点）
二上山	約6km	雄岳（標高517m）雌岳（標高474m）

（1）土地情報

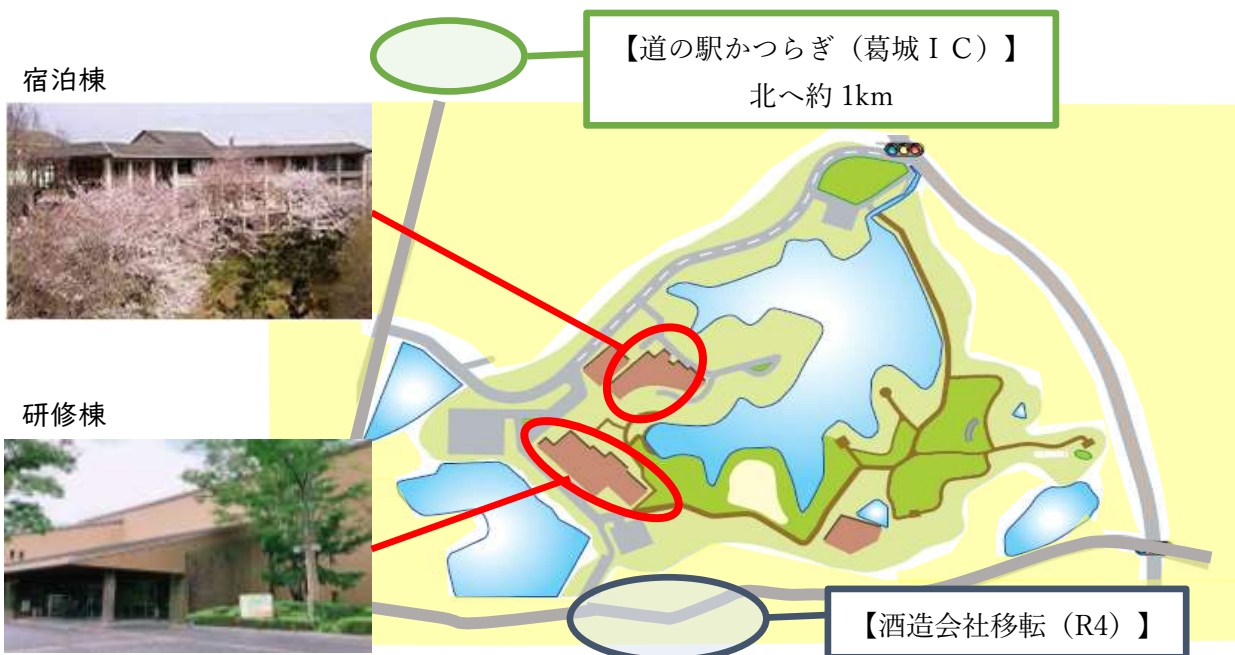
所在地	地番	地目	地積 (㎡)	備考
葛城市寺口	16番1	田	652	
葛城市寺口	16番2	田	107	
葛城市寺口	16番3	田	617	
葛城市寺口	1089番	公園	10,958	
葛城市寺口	1096番1	公園	16,287	
葛城市寺口	1096番73	公園	10,967	
葛城市寺口	1096番106	公園	34,494	
葛城市寺口	1096番107	公園	940	
葛城市寺口	1654番12	公園	7,113	
葛城市寺口	1657番5	公園	161	
葛城市寺口	22番2	公園	1,289	
葛城市寺口	2258番1	公園	73	
葛城市中戸	377番1	公園	1,419	
葛城市中戸	377番6	公園	446	
葛城市中戸	694番7	公園	547	
葛城市中戸	753番	公園	141	
合計			86,211	

(2) 建物情報 (社会教育センター)

	研修棟	宿泊棟
施設面積	敷地：81,849.00 m ² 建物：2,576.53 m ²	敷地：4,362.00 m ² 建物：1,437.37 m ²
建物新築年月	研修棟：1983 (昭和 58) 年 (鉄筋コンクリート造 3階建) 体育館：1986 (昭和 61) 年 (鉄筋コンクリート造 平屋建)	宿泊棟：1985 (昭和 60) 年 (鉄筋コンクリート造 3階建)
主な施設内容 (設備)	大研修室 (100 名) 中研修室 2 室 (50 名) 小研修室 2 室 (30 名) 会議室 (30 名) 多目的ホール (体育館) (400 名) 和室、視聴覚室、音楽室、スタジオ、 美術室、工作室、調理室	宿泊室 20 室 和室 10 帖 6 室、和室 8 帖 8 室 洋室 (シングル) 4 室 和特別室 1 室、洋特別室 1 室 和・洋広間 91 帖、和広間 40 帖 和広間 21 帖、洋広間 (大ホール) 1 室 レストラン、ラウンジ、浴室 (大、小)
用途地域	市街化調整区域	
敷地・建物の 権利関係	敷地：県所有 (敷地内には古墳が点在 (9箇所)) また、公園敷地が包含する形で神社、池 (民有地) が存在 建物：県所有	

※建物情報は主なものを記載しています。

(3) ため池 : 中戸新池
面積：3.22ha 貯水量：120,866 m³



4. スケジュール

実施方針の公表	令和4年 9月 9日 (金)
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和4年 9月22日 (木)
現地見学会・説明会の開催	協議の上、決定
サウンディング参加申込期限	令和4年10月28日 (金)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和4年11月 2日 (水) 頃
提案書の提出期限	令和4年11月 4日 (金)
サウンディングの実施	令和4年11月14日 (月) ~ 11月18日 (金)
実施結果概要の公表	令和4年11月下旬 (6.(6)参照)

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

奈良県社会教育センターエリアの利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- 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、県及び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奈良県暴力団排除条例(平成23年奈良県条例第35号)第2条第1号に規定する暴力団及び同条第3号に規定する暴力団員(暴力断排除条例等)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、当該業務の受託者として契約するのに相応しくない事由があると県及び市が認める者

(2) サウンディングの項目

葛城 I C 付近を道の駅や酒造会社とも連携しながら、周遊・滞在型観光の促進及び奈良県中南和観光の西の玄関口として広域観光の促進を図るため、社会教育センターエリアの再整備を検討しています。

〈現時点で想定する利活用のイメージ〉

- 民間事業者において、当該地の自然を活かした宿泊施設を設置しつつ、対象地（約 8.6 ha）一体での土地利用・管理をしていただくことを検討しています。（現存施設は除却も含め検討）
- 葛城 I C 周辺地区のまちづくりにおいて、当該エリアと周辺施設（道の駅かつらぎ、酒造会社など）との連携を検討しています。
- 当該エリアを奈良県・葛城市のブランド向上、まちづくりに寄与する視点を求めています。

〈サウンディング内容（事業のアイデア、実現可能性について）〉

- ・実施する事業の内容（宿泊施設の種類、土地、中戸新池の活用方法）
- ・整備する施設の内容（面積、構造、盛土・切土など区画形質の変更の有無など）
- ・周辺施設との連携内容
- ・事業方式、運営期間
- ・土地活用方式
- ・既存建物の活用の有無
- ・既存建物の除却を希望する場合、民間事業者での除却の可否
- ・スケジュール
- ・事業開始した際の奈良県及び葛城市へのまちづくりへの効果
- ・社会教育センターエリアとあわせて行えば相乗効果を生み出す奈良県及び葛城市への観光提案もあればご提案ください。

（提案に当たっての留意事項）

- 公的不動産の有効活用を図る PPP 事業、公募設置管理制度（Park-PFI）などを検討
 - ・市街化調整区域内であるため、様々な制限がありますが、施設を建て替える場合、都市計画法第 34 条第 14 号に基づき、奈良県開発審査会提案基準（提案基準 21）、地区計画などによる建替が考えられます。
 - ・現時点では都市公園ではありませんが、公募設置管理制度（Park-PFI）、設置管理許可制度なども考えられます。

6. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【現地見学会・説明会参加申込】としてください。

① 申込受付期間

令和4年 9月22日(木)午後5時まで

② 申込先

(9. 問い合わせ先のとおり)

③ 見学会開催日時

協議の上、決定します。

④ 会場

現地

※サウンディングの参加申込期限、10月28日(金)までは、日程調整の上、可能であれば見学会・説明会を行います。

(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4年10月28日(金)午後5時まで

② 申込先

(9. 問い合わせ先のとおり)

(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あてに、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。

(4) 提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【提案書の提出】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（イメージパース、配置図等）があれば、御提出ください。

なお、当日は提出分として提案書を計5部御持参ください。

① 提出期間

令和4年11月4日(金)午後5時まで

② 申込先

(9. 問い合わせ先のとおり)

(5) サウンディングの実施

① 実施期間

令和4年11月14日(月)～11月18日(金) 午前9時～午後5時

② 所要時間

30分～1時間程度

② 場所

奈良県庁会議室(調整中)

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。

サウンディングの実施に際して、提案書等に加え、ご提案いただく内容の説明のために必要な資料があれば、提出分として計5部御持参ください。

なお、一度に複数のアイデアを提案していただくことも可能です。

(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。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。

7. 留意事項

(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。

(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。

(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。

8. 別紙・参考資料

・エントリーシート【別紙】

・参考資料

- ・対象エリアに関する葛城市の考え方
- ・葛城市の観光について（道の駅かつらぎ・葛城市観光ガイド等）
- ・社会教育センターエリアの情報（案内図・施設情報等）

9. 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	：奈良県地域デザイン推進局まちづくり連携推進課
所在地	：〒630-8501 奈良県奈良市登大路町30番地
電話	：0742-27-5433
Eメール	：dezain@office.pref.nara.lg.jp