



本募集要項掲載HP

御所 IC 工業団地（御所東高校跡地）

第 1 期企業募集要項



○募集要項配布期間 令和 8 年 3 月 26 日（木）から
令和 8 年 6 月 30 日（火）まで

○申込受付期間 令和 8 年 6 月 1 日（月）から
令和 8 年 6 月 30 日（火）まで

奈良県

目次

I	はじめに.....	1
II	地区の概要.....	1
	1. 計画概要.....	1
	2. 位置図及び交通アクセス.....	1
	3. 用語の定義.....	2
III	募集要項.....	3
	1. 事業名.....	3
	2. 募集の対象業種及び立地可能施設.....	3
	3. 立地施設の条件.....	3
	4. 本件土地の売却条件.....	4
	5. 本件土地の位置.....	4
	6. 本企業募集の資格等.....	5
	7. 参加申込に関する手続き.....	7
	8. 申込に当たっての留意事項.....	8
	9. 申込後の流れ等（予定）.....	10
	10. 申込等に必要書類.....	11
	11. 優先交渉権者の決定.....	12
	12. 選定結果の通知・公表.....	13
	13. 失格事項.....	13
	14. 売買契約及び本件土地引渡し等.....	13
	15. 本件土地の売買条件.....	15
	16. 留意事項.....	17
	17. 雑則.....	18
	18. 成功報酬型不動産仲介手数料制度.....	18
IV	特記事項.....	21
	1. 土地利用.....	21
	2. 法規制等.....	21
	3. 供給処理施設等.....	22
	4. 開発及び保全.....	23
	5. 現状有姿による本件土地の引渡し.....	28
	6. その他.....	29
	7. 優遇制度.....	30

V 本件土地の概要及び建設指針.....	31
1. 本件土地の概要.....	31
2. 本件土地の変遷.....	33
3. 建設指針（遵守事項）.....	36
4. 建築基準法による建築物の制限.....	37
5. 地区計画.....	38
6. 広域位置図.....	43
7. インフラ図面.....	44
8. 土地利用計画平面図.....	45
9. 二次防災平面図.....	47
10. 造成計画平面図.....	48
11. 造成計画断面図.....	49
12. 土地利用求積図.....	50
13. ハザードマップ.....	51
14. 埋蔵文化財包蔵地.....	53

別冊・閲覧可能資料集一覧

（注）以下の別冊及び閲覧可能資料も募集要項と一体のものとみなします。

【別冊】

- ①御所 I C工業団地（御所東高校跡地）第 1 期企業募集 審査基準
- ②御所 I C工業団地（御所東高校跡地）第 1 期企業募集に係る県有財産売買契約書（案）
- ③御所 I C工業団地（御所東高校跡地）第 1 期企業募集 様式集

【閲覧可能資料】

奈良県立御所東高等学校百年誌（平成 10 年 奈良県立御所東高等学校百年誌編集委員会編集）
ボーリング調査結果

I はじめに

奈良県では、中南和地域の振興・通勤圏内での雇用機会の創出のため、奈良県が事業主体となって造成・分譲を行う「御所 IC 工業団地」を整備中です。御所市中心市街地より北東約 1.2 km に位置し、京都と和歌山を結ぶ広域連携軸である京奈和自動車道の「御所 IC」に近接した、交通便利性の抜群な立地環境の工業団地です。

今回、同工業団地に地域への経済波及効果が期待され、また、奈良県において脱炭素に先進的に取り組まれる企業の皆さまに立地していただくことを目的とし、募集対象地である「御所東高校跡地」へ立地を希望する企業を、本募集要項により募集いたします。

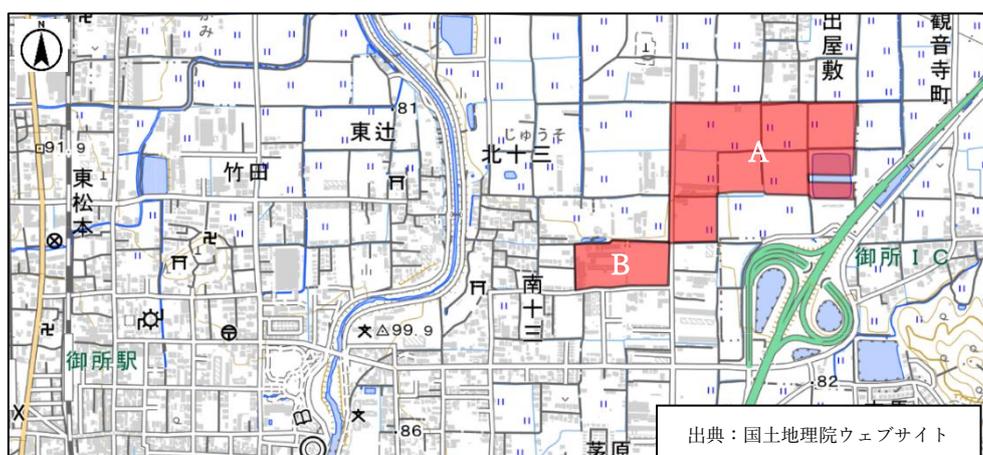
II 地区の概要

1. 計画概要

- 名 称 : 御所 IC 工業団地
所 在 地 : 御所市大字北十三、南十三、出屋敷
用途地域 : A : 工業地域、 B : 準工業地域 (今回対象地)
分譲面積等 : 4 区画・約 8 ha (今回対象面積等 : 1 区画 約 1.6ha)

2. 位置図及び交通アクセス

(1) 位置図



(2) 交通アクセス



- | | |
|-----|----------------------------------|
| 道 路 | 京奈和自動車道[御所 IC]:400m
国道24号:2km |
| 鉄 道 | 近鉄御所駅、JR御所駅:2km |
| 空 港 | 関西国際空港:60 km
大阪港:50 km |

京奈和自動車道大和御所道路 橿原高田 IC (大阪方面接続ランプ) が令和 8 年 3 月 8 日に開通しました!

御所 IC 工業団地と大阪との交通アクセスがさらにスムーズになりました。

3. 用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は当該法律の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他については本頁「用語の定義」を参照してください。

(1) 応募者

本企業募集に応募する内国法人で、本件土地を取得する予定の者をいう。

(2) 本件土地

御所 I C 工業団地の御所東高校跡地部分をいう。

(3) 売買契約

「御所 I C 工業団地（御所東高校跡地）第 1 期企業募集に係る県有財産売買契約」をいう。

(4) 優先交渉権者

奈良県と事業者との間で売買契約を締結するに当たり、優先的に交渉を行うことのできる者をいう。

(5) 次点交渉権者

奈良県と事業者との間で売買契約を締結するに当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者をいう。

(6) 事業者

奈良県と売買契約を締結した者又はその権利義務を引き継いだ者をいう。

(7) 関係会社

「会社法(平成 17 年法律第 86 号)」第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等若しくは同条第 4 号の 2 に規定する親会社等、又は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和 38 年大蔵省令第 59 号)」第 8 条第 5 項に規定する関連会社をいう。

(8) 事業提案書等

所定の申込書(様式 1)、事業提案に関する書類(様式 2～4)及び必要な添付資料をいう。

(9) 業務施設

事業提案書等に記載した事業に基づく施設をいう。

(10) 着工

提出した事業提案書等に沿った、各種関係法令等に適合した業務施設の建設工事の着手をいう。

(11) 操業

事業者自らが製品の製造や加工等を開始した状態をいう。

(12) 操業者

本件土地において、「土地を所有し自ら操業する企業」又は「建物賃貸借による操業若しくは土地賃貸借により建物所有し操業する企業」をいう。

Ⅲ 募集要項

本件土地の概要、募集要項については、以下のとおりです。

1. 事業名

御所 I C 工業団地(御所東高校跡地)第 1 期企業募集

2. 募集の対象業種及び立地可能施設

施設の業種	施設の内容
製造業 運輸業 ※日本標準産業分類 (平成25年総務省告示第405号)に定める 「大分類E 製造業」及び「大分類H 運輸業、郵便業」	<p>○下記事項に適合するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工場（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。） （参照：V-4. 建築基準法による建築物の制限） <p>その他の要件は、「御所IC北地区 地区計画」（V-5. 地区計画）を参照してください。</p> <p>（注）業務施設が、本件土地で立地可能であるかについては、応募者で確認してください。</p> <p>なお、建築基準法の用途地域等に関する規制について問い合わせる場合は、以下の連絡先にご相談ください。 <u>奈良県建築安全課（建築指導係）：0742-27-7574</u> また、地区計画の解釈に疑義がある場合は、以下の連絡先にご相談ください。 <u>御所市まちづくり推進課（都市計画係）：0745-44-3201</u></p>

3. 立地施設の条件

工場等の条件	項目
右記事項に記載する要件を満たすものとする。	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の引渡日から2年6ヶ月以内に着工し、着工から3年以内に操業を開始すること。 ・本件土地の引渡日から10年を経過する日まで、操業を継続すること。 <p>（例）令和9年3月31日引渡しの場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和11年9月30日までに着工 ・令和11年9月30日に着工した場合、令和14年9月30日までに操業開始 ・令和19年3月31日まで操業を継続

4. 本件土地の売却条件

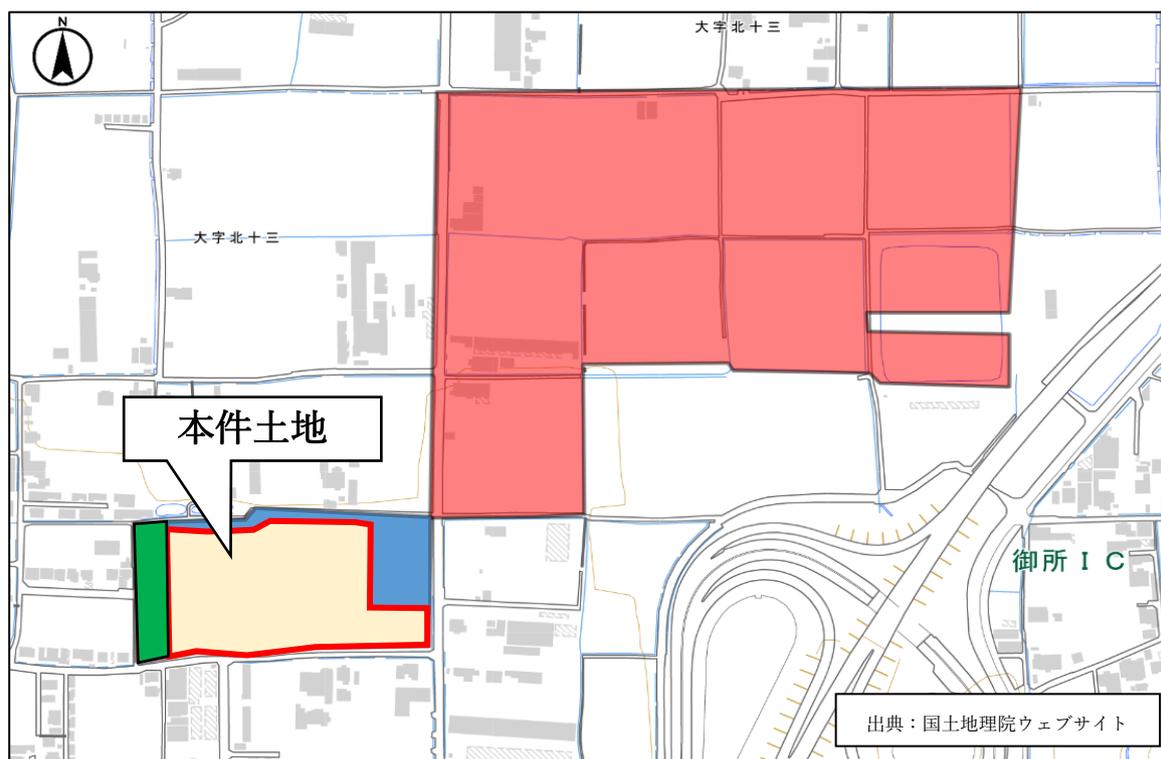
所在（予定地番）	奈良県御所市大字南十三15番1
面積 （計画）	16,201.50㎡（注1）
最低売買価格 （最低売買単価）	金706,385,400円 （43,600円/㎡）（注2）
契約形態	県有財産売買契約
契約保証金	あり
引渡し時期	令和9年3月末頃
引渡し条件	引渡日時点の現状引渡し

（価格有効期限 売買契約締結日まで）

注1）造成工事完了後に測量を行い、面積を確定します。計画面積から数十㎡程度増減する可能性があります。

注2）最低売買価格は、上記面積に最低売買単価を乗じた価格です。売買代金支払い時の価格は、提案価格を計画面積で割って得られる単価（小数点以下第6位を四捨五入し、小数点以下第5位までにした金額）に、確定面積を乗じて、1円未満を切り上げた金額とします。（面積確定後に変更契約を締結予定。）

5. 本件土地の位置



6. 本企業募集の資格等

(1) 本企業募集の参加資格要件（以下、「参加資格要件」という。）

応募者は、次に掲げる全ての要件を備えていることが必要です。

- ① 国内法によって設立された内国法人であること。
- ② 業務施設の建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。
- ③ 「(2) 応募者及び操業者の要件」の要件を満たしていること。
- ④ 奈良県が別途指定する期日までに本件土地売買代金及びその他募集要項に記載する必要となる費用を確実に支払うことができる者であること。
- ⑤ 直近の決算期から起算して、3期連続債務超過（純資産の部がマイナス）でない者であること。なお、決算期が3期末満の者は、本要件を不要とします。
- ⑥ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ⑦ 国税及び奈良県税の滞納がない者であること。（ただし、奈良県内に本店・支店・営業所を有しない者は、本店所在の都道府県税を滞納していないこと。）
- ⑧ 本件土地の引渡日から、2年6ヶ月以内に着工、及び着工から3年以内に自ら操業若しくは「(2) 応募者及び操業者の要件」に規定する操業者に操業を開始させることができる者であること。
- ⑨ 事業提案書等提出の日までに「物品購入等に係る競争入札の参加資格等に関する規定」（平成7年12月奈良県告示第425号）に登録を完了している者（以下「入札参加資格所有者」という。）である場合、奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置要領（以下「入札参加停止措置要領」という。）による入札参加停止の期間中でない者であること。入札参加資格所有者でない場合、事業提案書等提出の前日から起算し、入札参加停止措置要領別表の「期間」に掲げる月数以内に「措置要件」に掲げる事項のいずれにも該当していない者であること。
- ⑩ 本件土地の引渡日から10年は、操業を継続する者であること。
- ⑪ 業務施設の建設及び経営に係る事業計画が、「Ⅲ-2. 募集の対象業種及び立地可能施設」に適合した内容となっている者であること。
- ⑫ 工場立地法（昭和34年法律第24号）及び本件土地における都市計画など関係法令等を遵守する者であること。
- ⑬ 公害の防止や環境保全等に対し、関係機関と十分協議を行うとともに、関係法令や本募集要項等の定めに従い、必要かつ十分な措置を講じる者であること。
- ⑭ 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者又は会社法（平成17年法律第86号）による特別清算を行っていない者であること。
- ⑮ 暴力団（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。以下「暴対法」という。）第2条第2号から第5号に該当する者）のほか、次のa～fまでのいずれかに該当する者でないこと。
 - a 役員等が暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められる法人
※役員等とは、役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所の代表者をい

う。

- b 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる法人
- c 役員等が、その属する法人、その他の目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用して
いると認められる法人
- d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接
的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められる法
人
- e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認めら
れる法人
- f 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している
と認められる法人

- ⑩ 役員等が、次に掲げる本企業募集に関する検討業務委託の受託者又は当該受託者と資本
面において関連（受託者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はそ
の出資の総額の100分の25を超える出資をしていること、若しくは組合員となってい
ることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（代表者又は役員が受託者の代表者又
は役員を兼ねていることをいう。）する者でないこと、及び当該受託者の依頼を受けて
本企業募集に参加しようとする者でないこと。

・株式会社URリンケージ（東京都江東区東陽2-4-24）

（2）応募者及び操業者の要件

応募者が操業者として自ら操業する場合のほか、応募者と操業者が異なる場合で、次の要件

①及び②を満たす場合は応募できるものとします。

要件① 応募者と操業する企業が直接賃貸借契約（土地又は建物）を締結すること

要件② 応募者と操業する企業が関係会社であること

応募可能なパターン例

	土地所有者	建物所有者	操業者
1	A	A	A
2	A	A	B
3	A	B	B

凡例

A：県と本件土地の売買契約をする企業

B：Aの関係会社であり、土地若しくは建物についてAと直接賃貸借契約する企業

※上記パターン例に該当しない場合でも、事前協議の上、認める場合があります。

また、サービス業等の事務所が工場内に入っているような、生産活動に直接影響がないと認められる事業者は、操業者には含みません。

(3) 参加資格確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、奈良県が事業提案書等を受け付けた日とします。

(4) 売買契約締結までに資格を喪失した場合や参加資格内容の変更（資本の変動等）があった場合の取扱い

事業提案書等を提出した応募者が、受付日以降に参加資格要件を欠くこととなった場合の対応は次のとおりとします。なお、参加資格要件を欠くこととなった場合や参加資格内容の変更があった場合、速やかに奈良県に申し出てください。

- ① 事業提案書等の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者が参加資格要件を欠くこととなった場合は、失格とします。
- ② 優先交渉権者決定日から売買契約の締結日までの間に、優先交渉権者となった応募者が参加資格要件を欠くこととなった場合や参加資格内容の変更（資本の変動等）があった場合は、奈良県は当該応募者の優先交渉権者としての権利を取り消す場合があります。

7. 参加申込に関する手続き

(1) 募集要項等の公表

募集要項など本企業募集に関する資料等は、奈良県のホームページにおいて公表します。

※募集要項等は奈良県ホームページから期間中いつでもダウンロードできます。

ホームページアドレス <https://www.pref.nara.lg.jp/n100/p066005.html>

令和8年3月26日（木）～ 令和8年6月30日（火）午後5時まで

(2) 質問の受付

ア 提出方法 質問がある場合は「募集要項等に関する質問書（様式5）」に記入のうえ、原則、電子メールにて提出してください。メール提出後、「イ 提出先」へ電話にて受信の確認をしてください。

イ 提出先 「(6) 受付窓口」に示す【連絡先】

ウ 受付期間 令和8年3月26日（木）～令和8年4月30日（木）午後5時まで

エ 留意事項 質問の内容は、原則、本募集要項等の解釈又は取扱いに関するものとし、業務施設の本件土地への立地可否等、法令等の解釈についてはお答えできません。

(3) 回答の公表方法

質問数に応じて前後する可能性がありますが、原則、令和8年5月22日（金）頃に次の奈良県ホームページへの掲載を予定しています。

ホームページアドレス <https://www.pref.nara.lg.jp/n100/p066005.html>

質問及び回答は、公表を原則とします。また、質問者の法人名は公表しません。

ただし、質問者固有の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者が公表を望まない質問については、奈良県が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することが出来ることとします。

(4) 事業提案書等の受付期間

令和8年6月1日(月)～令和8年6月30日(火)午後5時まで

ただし、受付は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、奈良県の休日(奈良県の休日を定める条例(平成元年3月奈良県条例第32号)第1条第1項に規定する奈良県の休日をいう。)を除きます。

(5) 申込方法

申込に当たっては、本募集要項に記載の内容を全て了知したうえでの申込をお願いします。

所定の申込書(様式1)、事業提案に関する書類(様式2～4)及び必要な添付資料(事業提案書等)を、「(6)受付窓口」まで持参又は書留郵便にて、「(4)事業提案書等の受付期間」に示す受付期間中にご提出ください。(必着)

また、書留郵便の場合は、封筒の表に「御所 IC 工業団地第1期企業募集 申込資料在中」と朱書きしてください。なお、FAX及び電子メールによる申込は認めません。

(6) 受付窓口

担当所属：奈良県産業部 産業創造課

所在地：〒630-8501 奈良県奈良市登大路町30番地

【連絡先】電話：0742-27-8819(直通)

E-mail：sangyo@office.pref.nara.lg.jp

(7) 事業提案に関する留意事項

事業提案書等の内容によっては、提案内容が関係法令・基準等に合致しているか否かについて、応募者及び操業者(以下、「応募者等」という。)に対し、奈良県・御所市等の許認可部局との協議状況について確認を求めることがあります。

(8) 本企業募集参加の辞退

応募者は、事業提案書等の提出以後、本企業募集への参加を辞退する場合は、「応募辞退届(様式6)」を持参又は書留郵送により、「(6)受付窓口」へ提出してください。

8. 申込に当たっての留意事項

(1) 募集要項の承諾・複数提案の禁止

応募者等は、事業提案書等の提出をもって、本募集要項の記載内容を承諾したものとします。一応募者は、複数の提案を行うことはできません。

(2) 費用負担

応募にかかる費用については、すべて応募者等の負担とします。

(3) 事業提案書等の取扱い・著作権等

① 事業提案書等の変更等の禁止

原則、事業提案書等の変更、差し替え若しくは再提出は認めません。ただし、必要があるものとして奈良県が認めた場合は、この限りではありません。

② 著作権・特許権等

提出物の著作権は全て応募者等が保有します。

なお、奈良県は、これを事業提案審査のために無償で使用することができるものとし

す。また、優先交渉権者の提出物について、奈良県議会・報道機関への情報提供及び奈良県の広報媒体での掲載のために使用する際も同様とします。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者等が負うものとします。

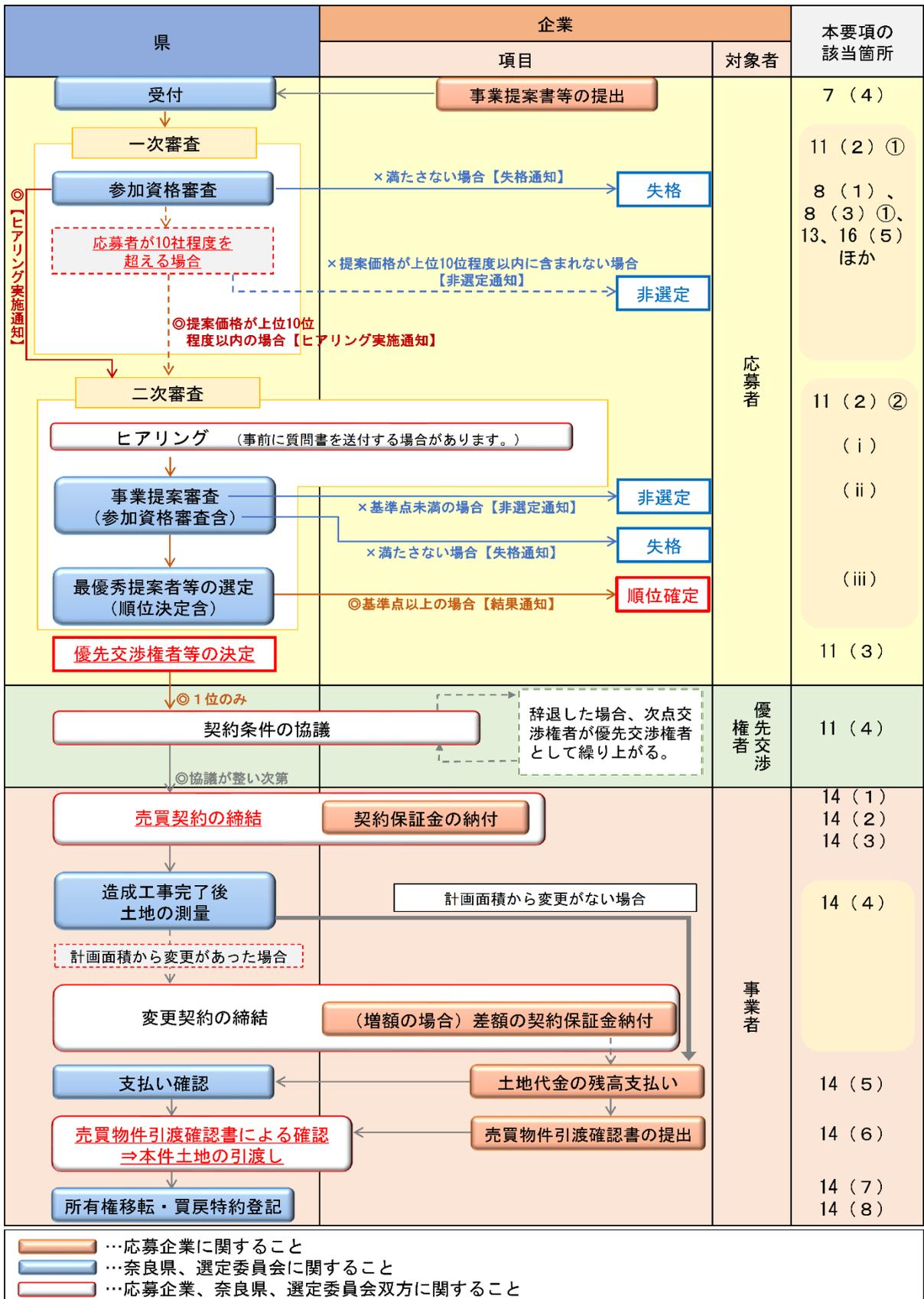
なお、いずれの事業提案書等についても返却はしません。

(4) 不動産仲介手数料制度の利用について

宅建事業者等が県に紹介した企業が御所 IC 工業団地(第 1 期)に立地した際、紹介元の宅建事業者等に成功報酬をお支払いする不動産仲介手数料制度を導入しています。

内容については、「18. 成功報酬型不動産仲介手数料制度」(P18~19)に記載しています。

9. 申込後の流れ等（予定）



10. 申込等に必要な書類（正・副各1部 ※副本は写しで構いません）

（1）申込に関する提出書類

- ① 御所 IC 工業団地（御所東高校跡地）第 1 期企業募集申込書（様式 1）
※代表者印の押印が必要です。
- ② 定款又は寄附行為
- ③ 法人登記簿謄本又は商業登記簿謄本（発行後 3 か月以内のもの）
- ④ 代表者の印鑑証明書（発行後 3 か月以内のもの）
- ⑤ 直近 5 年間の財務諸表
貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細書、
キャッシュフロー計算書（キャッシュフロー計算書を作成していない場合は不要。）
※決算の実績がない場合は不要。
5 年間に満たない場合は、既に作成している財務諸表を提出のこと。
※作成している場合は、連結財務諸表も提出してください。
- ⑥ 直近 1 年間の国税及び奈良県税の納税証明書（滞納のないことの証明）
※奈良県内に本店・支店・営業所を有しない者は、本店所在地の都道府県税の納税証明書
- ⑦ 会社概要（会社パンフレット等）
- ⑧ 【運輸業の場合】建築基準法上の工場に該当する説明資料（任意様式）
- ⑨ その他知事が必要と認める書類

（2）応募者と操業者が異なる場合

申込に関する提出書類②～⑧について、操業者となる企業の書類も提出してください。
※応募者と操業者で重複する書類がある場合、操業者分は不要です。

（3）事業提案に関する提出書類

- ① 事業提案書（様式 2 - 1）（様式 2 - 2）（様式 2 - 3）
- ② 事業収支計画表（様式 3）
- ③ 価格提案書（様式 4）
- ④ 事業提案書の記載内容を証する書類（証明書等）
- ⑤ その他知事が必要と認める書類

注 1） 提出書類は返却しません。

注 2） 提出書類は A 4 ファイルに綴じ込み、表紙を付けて提出してください。

注 3） 代表者以外の申込企業の担当者(社員)が事業提案書等を提出する場合は、委任状及びその者の身分を証明できるもの（公的証明書（免許証等で顔写真入りのもの））をご提示ください。なお、当該証明書のコピーを頂戴することがありますので、あらかじめご承知おきください。

注 4） 申込等に必要な書類を提出後、参加資格内容の変更（資本の変動等）がある場合は速やかに奈良県に申し出てください。

11. 優先交渉権者の決定

(1) 選定委員会の設置

奈良県は応募者の提案を審査するため、「御所 I C 工業団地立地企業選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置しています。なお、選定委員会は非公開とします。

(2) 審査の手順

以下の手順に従って審査を進めていきます。

① 一次審査

応募者から提出された事業提案書等を基に、以下について審査します。

【一次審査項目】
参加資格要件（うち、応募者等の要件、着工要件、操業要件、税の滞納がない 等）
本募集要項等に定める方法において作成されているか
本募集要項の禁止事項や失格事項に該当していないか 等

参加資格審査の結果、一次審査項目を満たす場合、ヒアリングの実施について、応募者に対して令和8年8月中旬～下旬（予定）に書面により通知（以下、「ヒアリング実施通知」という。）します。満たさない場合は、失格とする旨を通知します。

※ 応募者が10社程度を超える場合、提案価格の上位から順に10社程度をヒアリング審査の対象企業とし、これに含まれない者は、非選定とする旨を書面により通知（以下、「ヒアリング非選定通知」という。）します。

※一次審査以降以降のスケジュールは、事業提案書等受付の状況により変更する場合があります。

② 二次審査

(i) ヒアリング

「①一次審査」により、ヒアリング実施通知を受けた応募者に対し、提案内容(実現可能性を含む。)に関するヒアリングの場を設けます。時期は令和8年9月上旬～10月下旬を予定していますが、詳細な時間や開催場所等については、ヒアリング実施通知をご確認ください。なお、ヒアリング実施前に、事前質問書を送付する場合があります。

(ii) 事業提案審査

「(i) ヒアリング」後に、選定委員会において、提出された事業提案書等及びヒアリングの内容について、審査基準に基づき審査を進め、5段階評価により得点化します。具体的な内容については、審査基準を参照してください。このとき、選定委員会において参加資格要件（うち、資力信用、資金調達能力、公害対策・環境保全措置 等）について審査し、要件を満たさない場合は、ヒアリング審査に進んだ応募者であっても失格とする場合があります。なお、選定委員会では、業務施設の立地の可否等、法令等の適否について判断を行うものではなく、本件審査をもって、本件土地への立地を確約するものではありません。

(iii) 最優秀提案及び優秀提案の選定

「(ii) 事業提案審査」の審査得点順により順位付けを行い、1位となった提案を最優秀提案に、2位となった提案を優秀提案に選定し、全応募者（「(3) 優先交渉権者の決定」に規定する、非選定となった者を除く。）の順位を決定します。同点の場合は、選定委員会において事業の実現性、地域経済への波及効果等を総合的に勘案し、より優れた応募者を選定します。

ただし、応募者の審査得点（価格点を除く。）が、50点未満の場合は、非選定とします。

（3）優先交渉権者の決定

奈良県は、選定委員会による審査結果に基づき、最優秀提案者を優先交渉権者に、優秀提案者を次点交渉権者に決定します。

優先交渉権者が資格を辞退した場合は、次点交渉権者が優先交渉権者として繰り上がることになり、次点交渉権者の次順位の者が、次点交渉権者として繰り上がることになります。

ただし、失格となった者及び非選定となった者（「（2）①一次審査」においてヒアリング非選定通知を受けた応募者、審査得点（価格点を除く。）が50点未満の者をいう。）は除きます。

（4）優先交渉権者との協議

優先交渉権者は、契約条件について奈良県との協議を行い、合意した後に、売買契約の手続きに移行します。

12. 選定結果の通知・公表

選定結果は、順位並びに優先交渉権者及び次点交渉権者決定後、速やかにヒアリングを行った応募者全員（辞退者は除く。）に書面により通知するとともに、奈良県のホームページ等を通じて公表します。なお、選考結果に対する問合せ及び異議等については、一切応じません。

13. 失格事項

「Ⅲ-6.（1）本企業募集の参加資格要件」に記載の参加資格要件を満たさない場合のほか、提出された事業提案書等が、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とします。

- ① 受付期間の終了までに事業提案書等にかかる必要な様式が提出されなかった場合
- ② 事業提案書等に虚偽の記載等があった場合
- ③ 事業提案書等に重大な不備・不足があった場合
- ④ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- ⑤ 本募集要項に違反すると認められる場合
- ⑥ 事業提案書等の内容に重大な問題点がある場合
- ⑦ 応募者及び操業者の要件を満たさなくなった場合
- ⑧ その他不正行為があった場合

14. 売買契約及び本件土地引渡し等

（1）売買契約の締結

「Ⅲ-11.（4）優先交渉権者との協議」の協議が整い次第、優先交渉権者は奈良県の指定する期日までに売買契約を締結していただきます。（県が催告するにも関わらず、同日までに契約を締結しない場合は、優先交渉権者としての資格を失います。）

売買契約の締結は令和9年3月頃の予定です。

また、契約締結に当たっては、原則、本募集要項に示した内容について変更できないことに留意してください。

なお、優先交渉権者が複数の企業体による場合、併せて協定書も締結していただきます。

(2) 売買契約に係る諸費用

売買契約の締結に当たり必要となる弁護士費用及び収入印紙（印紙税）については、事業者の負担にてご用意いただきます。

(3) 契約保証金の支払い

売買契約の締結と同時に売買代金の10%相当額以上（以下「契約保証金」という。）を支払っていただきます。

(4) 計画面積に変更があった場合の変更契約

本件土地は、造成工事完了後の測量によって面積を確定するため、計画面積から数十㎡程度増減する可能性があります。面積に変更が生じた場合、変更契約を奈良県と事業者との間で締結します。

この場合の契約金額については、提案価格を計画面積で割って算出した単価（小数点以下第6位を四捨五入し、小数点以下第5位まで算出）に、確定面積を乗じ、1円未満を切り上げた金額とします。

また、変更後の売買代金が、当初の売買代金を上回る場合、変更契約の締結と同時に、差額相当分の契約保証金を支払っていただきます。

(5) 売買代金の支払い

売買代金は、奈良県の発行する納入通知書により、奈良県が別途指定する期日までに支払っていただきます。事業者の申し出により、契約保証金を売買代金の一部に充当することが可能です。本件土地の所有権は、事業者が売買代金全額の支払を完了したときに、事業者に移転するものとし、奈良県は速やかに本件土地を引き渡すものとしします。

(6) 本件土地の引渡し

所有権の移転後、奈良県と事業者双方が、売買物件引渡確認書（P20 参照）により引渡しの完了を確認することをもって、本件土地の引渡しを行うものとしします。このとき、売買物件引渡確認書には、所有権移転登記及び買戻特約登記に必要な書類、売買代金全額の支払いを確認できる書類（「納入通知書兼領収書」（銀行の領収印が押印されたもの）の控え）を添付してください。

本件土地について、奈良県が造成工事を完了し、事業者との現場立会を経た後に、令和9年3月末頃までに引渡すこととし、具体的な引渡日は双方協議のうえ決定します。ただし、前記の引渡し時期より早期の引渡し協議をする場合があります。

なお、本件土地について、引渡し時点の現状と土地利用計画平面図等に差異がある場合は、現状を優先します。

(7) 所有権移転登記

本件土地の引渡しと併せて、奈良県が所有権移転登記を行い、事業者もこれに協力していただきます。その際の所有権移転の登記に要する費用（登録免許税等）は事業者が負担するものとしします。

(8) 買戻特約登記

「15. 本件土地の売買条件」に記載の契約条件を担保するため、本件土地の引渡日から10年間の買戻特約登記を行いますので、事業者も登記に協力していただきます。奈良県が買戻権を行使したことにより、事業者又は第三者に損害が生じても、奈良県はその責任を負わないものとし、買戻特約によりかかる費用に関しては事業者の負担とします。

また、奈良県が買戻権を行使するときは、事業者は、設置した建物及びその他の工作物を取去し、原状回復したうえで、返還しなければなりません。

15. 本件土地の売買条件

本件土地の主な売買条件は、次のとおりとし、売買契約の内容とします。

(1) 業務施設の着工及び操業義務

事業者は、本件土地の引渡日から、2年6ヶ月以内に着工をすること。また、着工から3年以内に操業を開始すること。

また、事業者は、本件土地の引渡日から、10年を経過する日（以下、「指定期間」という。）まで操業を継続すること。

(2) 目的外使用の制限、所有権移転等の制限

① 目的外使用の制限

事業者は、本募集要項及び事業提案書等に記載した事項を誠実に履行してください。

また、指定期間中は、事業提案書等に記載する事業の用に供さなければなりません。

② 所有権移転等の制限

事業者は、指定期間中に本件土地及び業務施設の一部又は全部について、第三者に所有権を移転し、又は第三者のために使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転できません。ただし、事業者と操業者が異なる場合で奈良県の承諾を受けた場合、本件土地及び業務施設を操業者の要件を満たす第三者のために賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定することができます。

また、事業者は、指定期間中に本件土地及び業務施設の一部又は全部について、奈良県の承諾を受けた場合を除き、抵当権その他の担保に供することはできません。

(3) 奈良県の承諾事項

事業者は、経済情勢の著しい変動その他のやむを得ない事由により、「(1) 業務施設の着工及び操業義務」の条件を満たせないとき、「(2) ①目的外使用の制限」に関し、事業提案書等に記載した事項を著しく変更(※)しようとするとき、「(2) ②所有権移転の制限」で制限された事項をしようとするとき、資本関係の変動等により「Ⅲ-6(2) 応募者及び操業者の要件」を満たさなくなったときは、変更後の計画及びその事由を記載した書面を提出したうえで、奈良県と協議し、事前に奈良県の書面による承諾を受ける必要があります。

また、操業を開始した日から、引渡しから10年を経過する日までの間、事業提案書等の内容に基づき操業状況の報告を求めます。詳細な報告内容及び方法については、優先交渉権者と別途協議を行います。

(※) 「事業提案書等に記載した事項を著しく変更」に該当する、具体的な項目、内容は予め定めません。概ね参加資格要件や審査項目に関わる重要事項で、以下に示す【例】を想定していますが、別途優先交渉権者と協議を行います。

【例】●着工や操業開始時点で、計画変更が生じる場合

●操業開始後に、次に記載することが生じる場合

- ・評価された項目（「地域経済への波及効果」（投資額、雇員人数等）、「脱炭素への先進的な取組」（再エネ割合等））について、大きく評価が下がると見込まれる計画変更

- ・計画「有」となっていたものが「無」となる計画変更（第2期整備 等）
- ・現況を変更するなど、周辺環境に与える影響（騒音、振動、臭い、景観、日影等）が大きく悪化する計画変更

（4）法令等の規制の遵守等

本件土地を利用するに当たっては、法令等を遵守してください。

また、本件土地の利用に起因して周辺環境等に悪影響を及ぼす事象が公的機関等によって確認された場合には、自己の責任と負担において、当該事象の解決に向けて誠実に対応してください。

（5）契約解除

① 総則

事業者が、売買契約の契約条件に違反した場合、奈良県は下記に示す違約金（なお、違約金は、賠償額の予定を意味しない。）を徴収することができ、併せて売買契約を解除することができるものとします。

i) 本件土地の引渡し前の契約解除の場合、売買代金の10%の違約金

ii) 本件土地の引渡し以後の契約解除の場合、売買代金の30%の違約金

なお、「Ⅲ-6.（1）本企業募集の参加資格要件」に記載する⑮の項目に違反した場合は、催告を要せず直ちに売買契約を解除することができるものとします。

② 本件土地引渡し後

本件土地の引渡日以降に売買契約を解除する場合においては、売買代金の30%相当の違約金を申し受けます。

ただし、奈良県が受けた損害の額が違約金の額を超えるときは、奈良県の請求により、その超える部分に相当する額を申し受けます。

（6）特別違約金

奈良県は、買戻権を行使することができる場合には、奈良県の選択により、買戻権に代えて、売買代金の60%に相当する金額から違約金を控除した金額を特別違約金として事業者に請求することが出来るものとします。

なお、事業者が特別違約金を納付した場合、「（1）業務施設の着工及び操業義務」、「（2）目的外使用の制限、所有権移転等の制限」及び「（3）奈良県の承諾事項」の売買条件を免除するものとします。

（7）本件土地引渡しの遅延

本件土地の引渡日が遅れる場合、奈良県から事業者に対して、30日前までにその旨を通知します。

また、以下の遅延事由については、奈良県の責に帰さないものとみなし、仮に以下の事由により本件土地の引渡日が遅れた場合、この遅延に伴う事業者の借入資金等の金利負担、期待利益の損失その他の損害について、奈良県は一切応じられませんので、予めご承知おきください。

【奈良県の責に帰さない本件土地引渡し遅延事由】

- ① 地震、水害その他の天変地異による場合
- ② 地下埋設物等が新たに発見され、撤去する必要がある場合
- ③ 造成工事において資材の著しい高騰、需給の逼迫等により、調達が困難となった場合

- ④ 造成工事の施工業者が民事再生手続、会社更生手続及び破産手続等を開始したことにより、施工できなくなった場合
 - ⑤ 本件土地の引渡しに必要な関連工事が遅延した場合
 - ⑥ その他奈良県の責に帰さない事由による場合
- (8) 事業者からの契約解除の申し出
- 奈良県から、本件土地の引渡日が遅れる旨の通知があった場合、事業者は奈良県から通知を受けた日から2か月間、書面にて契約解除を申し出ることができるものとします。ただし、【奈良県の責に帰さない本件土地引渡し遅延事由】①による場合を除きます。
- なお、この場合、売買契約の締結時に受領した契約保証金については、無利息にて返還するものとします。場合によっては予算計上が必要となり、返還までに時間を要することがあります。また、その期間中に申し出がない場合は、本件土地の引渡日の延期について承諾したものとして、これ以降の契約解除の申し出は受け付けませんので、予めご承知おきください。
- (9) 公租公課の負担
- 本件土地について賦課される公租公課は、所有権移転日以降については、事業者の負担とします。
- (10) 契約不適合責任について
- 奈良県は契約不適合責任を一切負わないものとします。

16. 留意事項

- (1) 募集要項の修正等
- 本募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに奈良県ホームページで公開します。
- (2) 本企業募集の凍結・中止
- 奈良県は、天変地異、政策変更等により、本件土地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合等、やむを得ない事情のある場合は、本企業募集を凍結、又は中止する場合があります。
- (3) 情報公開
- 応募者から提出された資料等については、奈良県情報公開条例（平成13年3月奈良県条例第38号）の対象となり、同条例第7条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合があります。
- (4) 損害賠償規定
- 事業提案書等の作成、提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、奈良県は一切これを補償しません。
- (5) 募集要項等の目的外利用の禁止等
- 奈良県から提供された本募集要項及び関連資料等は、本企業募集の提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。
- (6) 疑義が生じた場合の措置
- 募集要項等及び事業者が提出した書類について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、奈良県と事業者（又は優先交渉権者）が協議のうえ定めるものとします。
- (7) 管轄の合意
- 本企業募集に関する訴訟については、全て奈良地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

17. 雑則

(1) 使用言語等

- ① 事業提案書等の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ② 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和22年法律第67号）第208条に規定する会計年度とします。
- ③ 1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- ④ 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

(2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本募集要項の各条項間あるいは本募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに奈良県へ届け出てください。

18. 成功報酬型不動産仲介手数料制度

宅建事業者等が県に紹介した企業が御所 IC 工業団地(第1期)に立地した際、紹介元の宅建事業者等に成功報酬をお支払いする不動産仲介手数料制度を導入しています。本制度を利用する場合、原則、宅建事業者等申込者及び応募者双方が、本制度の申込書及び本募集で求める事業提案書等を奈良県へ同時に持参し、提出する必要があります。

(1) 対象者

- ① 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第2条第3項に規定する宅地建物取引業者
- ② 銀行法（昭和56年法律第59号）第4条第1項に規定する免許を現に保有し、かつ金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）第1条第1項に規定する認可を受けている金融機関で、かつ法第77条以下に規定する国土交通大臣あての届出を行っている者
- ③ 信託業法（平成16年法律第154号）第3条の免許若しくは第7条第1項の登録を受けている者で、かつ法第77条第3項に規定する国土交通大臣あての届出を行っている者

(2) 成功報酬の額

本件土地の分譲代金に100分の1を乗じて得た額（上限1,000万円）

※1,000円未満の端数切り捨て（消費税及び地方消費税を含む）

(3) 支払い条件

対象者が企業募集に応募する企業を県へ紹介し、当該応募企業と県が土地売買契約を締結のうえ、企業へ土地の引き渡しを行った場合。

※募集は、公募型プロポーザルを経て、第三者委員会による選定を予定しており、選定の結果によっては、県は応募のあった企業と売買契約を締結しない場合もあります。

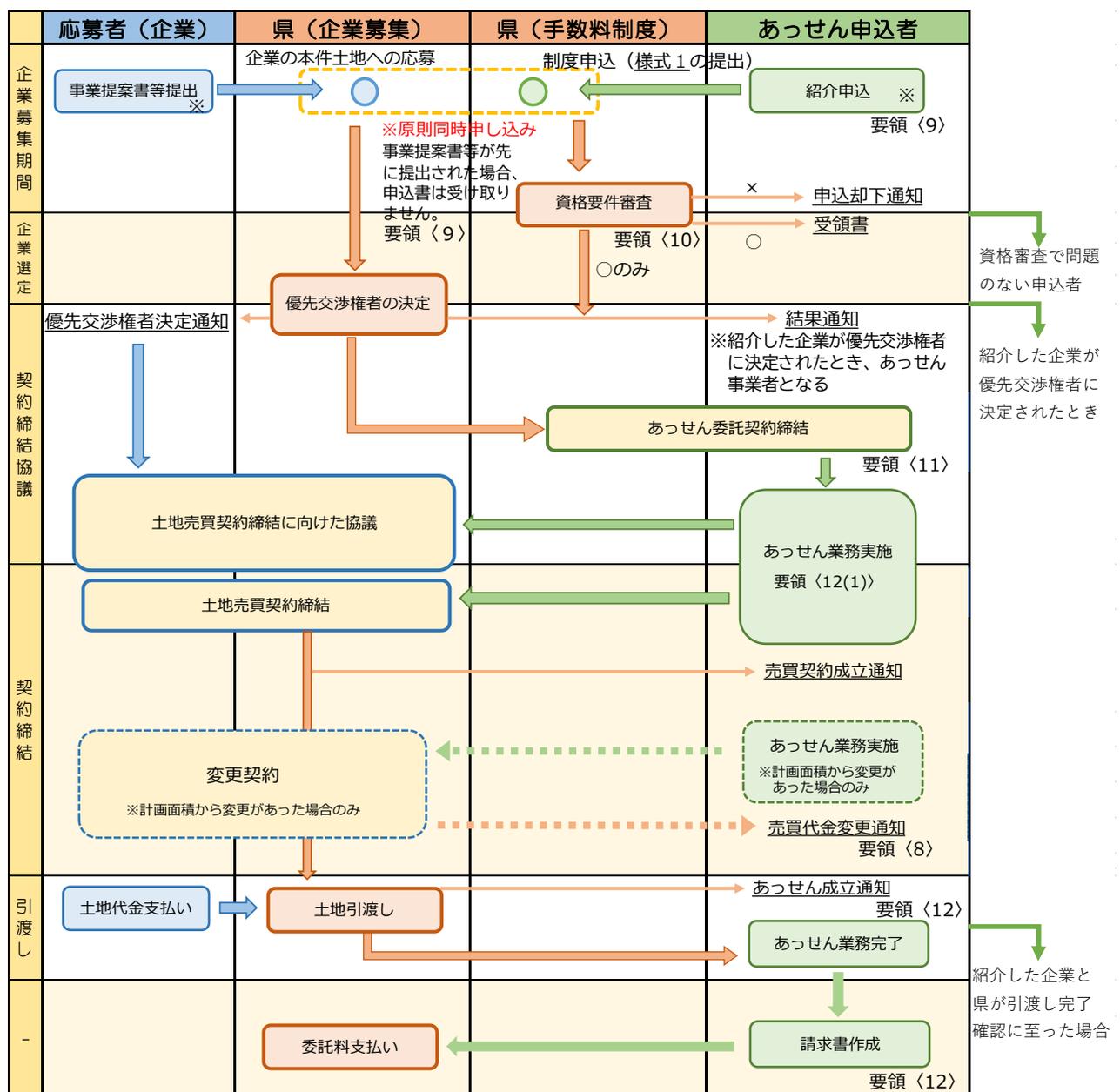
(4) あっせん委託契約の内容

- ① あっせん事業者は、奈良県と優先交渉権者間の円滑な協議の実施に寄与することを目的とし、奈良県の要望に応じ、以下のあっせん業務を実施することとします。

- ・奈良県・優先交渉権者間の連絡調整
- ・奈良県・優先交渉権者間の協議の場への出席
- ・宅地建物取引業の知見を活かした、奈良県への助言

- ②奈良県はあっせん事業者に対し、奈良県と優先交渉権者が売買契約を締結したときは「契約成立通知」、土地引渡し完了確認をしたときは「あっせん成立通知」を交付します。
- ③あっせん業務は、奈良県から事業者への対象地の引渡し完了確認をもって完了するものとします。このとき、あっせん事業者は、速やかに業務完了報告書を作成し、奈良県へ提出することとします。
- ④奈良県は、業務完了報告書により完了検査を行います。完了検査終了後、あっせん事業者は速やかに請求書を作成し、奈良県へ提出するものとします。

(5) フロー図



本制度に関する募集要領等は、以下の奈良県ホームページに掲載していますので、ご確認ください。
ホームページアドレス <https://www.pref.nara.lg.jp/n100/71241.html>

売買物件引渡確認書

令和 年 月 日

売主	住所	奈良市登大路町 30
	氏名	奈良県知事 ㊟
	連絡先	奈良県産業部 産業創造課 産業用地・脱炭素係 TEL 0742-27-8819

買主	住所	
	氏名	
	連絡先	

令和●年●月●日付け売買契約に基づき、買主は、売買物件引渡確認書に、登記に必要な書類、売買代金の支払いを確認できる書類を添付のうえ売主に提出し、売主買主双方は、本日、現状有姿で次の物件の引渡しを完了したことを確認する。

物件の表示

所在地 : 奈良県御所市大字南十三 15 番 1
地積 : ●●●●●● m² (竣工後の測量面積)
地目 : 宅地

本書 2 通を作成し、売主、買主双方が記名押印の上、各 1 通を保有する。

IV 特記事項

1. 土地利用

事業者においては、関係諸法令等の規定に適合した適正な本件土地の利用を行っていただくとともに、「V-3. 建設指針（遵守事項）」を遵守していただきます。

また、御所市の伝統と自然、風土を生かした開発を計画的に行い、調和のとれた整備を図るとともに、公共公益施設の整備充実を図るため、開発事業等に対し一定の指導基準を定めることにより事業者の理解と協力を求め、もって良好な住環境の維持、保全を図りつつ住みよい福祉のまちづくりに寄与することを目的として、御所市により「御所市開発指導要綱」が定められておりますので、業務施設の建設計画・設計に当たっては、本要綱の主旨に沿った計画となるようにしてください。

なお、今後定められる土地利用計画は、将来変更される場合もありますのでご承知おきください。

2. 法規制等

宅地の形質の変更や業務施設の建設などに当たっては、下記の規制を含め建築基準法などの法的規制を受けますので、詳しくは関係官庁にお問い合わせください。また、「V-1. 本件土地の概要」に記載の法規制等について、必ず、事業者自らご確認いただき、法的規制を遵守した施設設計を行ってください。

(1) 建築物の用途制限等について

本件土地については、良好な雇用の創出と地域経済の活性化に寄与する製造業を誘致するための適正な土地利用を誘導するため、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく用途地域及び高さ制限のほか、地区計画・地区整備計画が定められています。建築物等に関する制限がありますので、「V-5. 地区計画」をご確認ください。

(2) 建設指針について

建築物等の整備の方針として「建設指針」を定めておりますので、業務施設の建設計画を策定されるに当たっては遵守願います。詳細については、「V-3. 建設指針（遵守事項）」をご覧ください。

(3) 御所市開発事業等に関する指導要綱

御所市では開発事業等に関する指導要綱が定められておりますので遵守してください。詳細は御所市へお問い合わせください。

(4) 公害防止について

業務施設の建設・操業に当たっては、周辺住民の健康を保護し、地区の快適な生活環境を保全し、自然環境の保護を図るため、事業活動において発生する公害の防止について、公害関連諸法令に定める公害防止策を講じてください。また、各法令等で規定される届出の対象となる場合は、各法令等で定める機関への届出が必要となります。

(5) 奈良県生活環境保全条例について

奈良県生活環境保全条例（平成8年12月奈良県条例第8号）により、騒音（深夜騒音、拡声器による騒音）・排水・ばい煙等の規制が定められておりますので遵守してください。なお、奈良県生活環境保全条例で規定される届出の対象となる場合は、奈良県景観・

環境総合センターへの届出が必要となります。

(6) 屋外広告物の掲示について

屋外広告物の設置に関して、地区計画及び奈良県屋外広告物条例（昭和35年4月奈良県条例第17号）等が定められていますので、地区計画及び当該条例等を遵守してください。なお、屋外広告物法に基づく許可申請については御所市と協議をお願いします。

【連絡先】

御所市まちづくり推進課（都市計画係）：0745-44-3201

(7) 景観法、奈良県景観条例

景観法（平成16年法律第110号）、奈良県景観条例（平成21年3月奈良県条例第49号）により、景観に影響を与えるおそれのある一定規模を超える建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為、土地形質の変更及び物件の堆積行為については、景観法に基づく届出が必要となります。

【連絡先】

奈良県景観・自然環境課（景観・屋外広告係）：0742-27-8756

(8) バリアフリー化について

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年3月奈良県条例第30号）の目的や基本理念を踏まえ、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください。

3. 供給処理施設等

(1) 供給処理施設の引込みについて

本件土地内には、汚水排水の引込管が設置されておりますが、電気・ガス・通信・上水道の引込管は設置及び敷設されておられません。事業者が計画される施設への供給に係る引込工事等については、全て事業者において行っていただくこととなりますので、重ねてご承知おきくださいますようお願いいたします。

(2) 電気の引込みについて

電力（高圧線（6,600V）・特別高圧線を含む。）の供給には、供給申込や引込みに関する諸手続き及び引込み費用が事業者の負担において必要です。特に、特別高圧線の引込みに係る工事等には相当の期間を要しますので、電力会社にお問い合わせください。

【連絡先】

関西電力送配電株式会社 託送営業部ネットワークサービスセンター：06-7501-0695

(3) 雨水・排水施設について

本件土地の雨水・汚水については、道路管理者、下水道管理者と協議・調整を行っていただき、指示・指導等を受けた場合は、その指示・指導等に従い、適切な排水計画を策定してください。

4. 開発及び保全

(1) 基礎工事について

建築物の基礎工事の設計に当たっては、地盤の強度は場所ごとに異なりますので、引渡し後に地盤・地質等を十分調査し、適切な基礎工事を行ってください。なお、地盤調査の結果に関わらず、奈良県は宅地の地盤改良等に要する費用負担や地盤改良工事を行いません。

(2) 地下埋設物等について

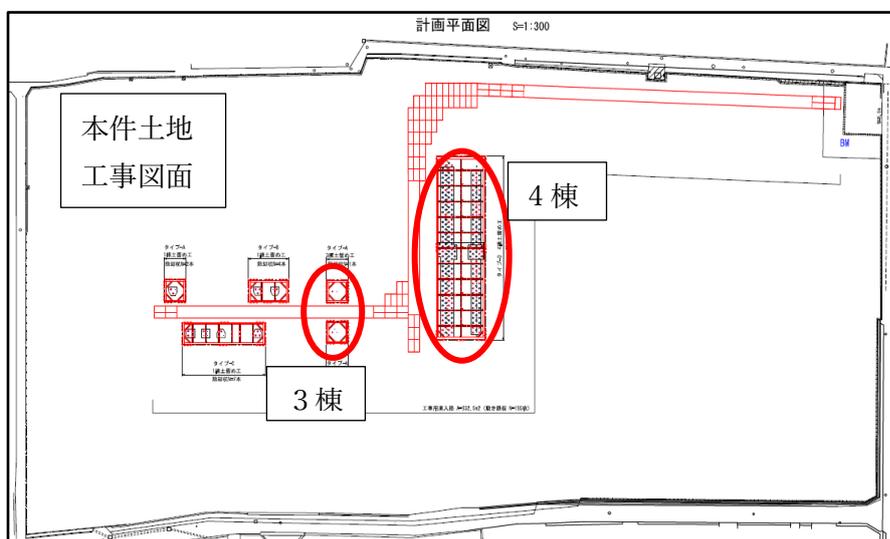
令和8年3月時点で本件土地における、奈良県が把握している地下埋設物等については次のとおりです。奈良県では次の①～③のとおり撤去しますが、その全てが撤去されていることを確認していません。

また、①～③以外の本件土地の地下埋設物等の有無については不明です。施設整備に当たって支障となる場合は、事業者自らの責任と負担により撤去してください。

なお、本件土地引渡し前の、応募者等による掘削等を伴う本件土地の自主調査はできません。

① 校舎基礎杭

本件土地は、令和3～4年度に実施した旧御所東高校の除却工事において、3棟の基礎杭（昭和46年打設の武智杭）64本のうち2本、及び4棟の基礎杭（昭和51年打設の武智三角柱）251本のうち82本（下図）の、2棟合わせて計84本が先端のない状態で撤去されており、残存した部分は地中に残っている状況でした。このため、令和5年度～令和6年度にかけて残置した杭の撤去工事を実施しました。なお、残存した杭の全てが撤去されたことの確認はできていません。



スケルトンバケット

〈工事手法〉

3棟の杭残置部分及び4棟跡地全域を矢板で囲い、地表から7mの深さまで掘削。掘削された土を、一辺100mmのスケルトンバケット（写真）によるふるい分けを行い、残存した杭等を除去し、土壌改良のうえ埋め戻すもの。

工 事 名：御所東高校跡地基礎杭撤去工事

工事番号：第 御所-1 号

履行期間：令和5年9月20日～令和6年5月29日

施 工 者：株式会社オーテック



令和5年12月時点



令和6年1月時点

② 貯留施設

本件土地に埋設されている貯留施設（暗渠管、枡及び調整池洪水吐）、及びその他工作物（汚水人工枡、井戸、ポンプ及びフェンス基礎）については、令和6～8年度の造成工事において撤去予定です。ただし、図面上確認できない地下埋設物については把握していません。

③ 経緯不明の地下埋設物

本件土地では、令和3年度以降の文化財発掘調査（地表から2 m程度を掘削）の実施中に、竣工図面等の記録には残っていないコンクリートの塊や、コンガラ、水道管が複数見つかっている状況で（写真）、見つかったものは、文化財調査時に撤去済みです。（一部、令和6年度の文化財発掘調査、令和6～8年度の造成工事で撤去予定。）ただし、文化財発掘調査は敷地全体を行っているものではなく、次頁上段の図において着色した箇所に限られているため、発掘調査をしていない箇所及び発掘調査により掘削した箇所より深い箇所の地下埋設物の有無に関しては不明です。

コンクリートの塊



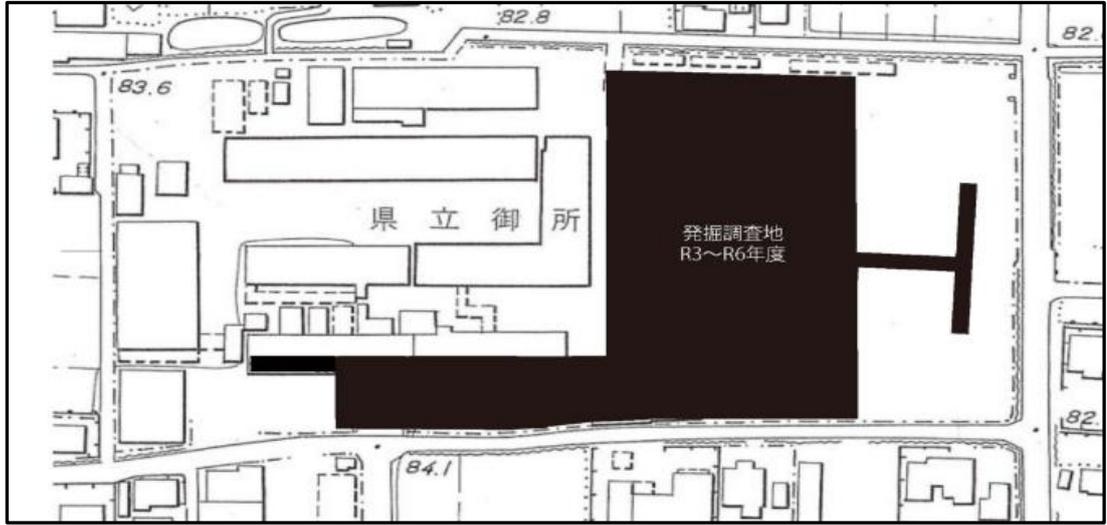
コンガラ



水道管



文化財発掘調査箇所



(3) 地盤の品質について

本件土地の整備においては盛土による施工を行っています。

【盛土の品質管理】RI計器を用いた管理（締固め度92%以上で管理）

盛土材は、敷地内の造成工事による発生土、購入土及び他の事業による建設発生土を使用する予定です。他の事業とは、奈良県の河川工事及び独立行政法人都市再生機構による建築その他工事です。建設発生土は、土壤汚染対策法第6条第1項の要措置区域及び第11条第1項の形質変更時要届出区域に該当しない箇所の工事で発生した土であり、工事箇所の従前の用途は宅地、田等です。また、建設発生土は、「発生土利用基準（平成18年8月10日付国官技第112号、国官総第309号、国営計第59号）」の土質区分基準の第1種～第3種建設発生土の基準を満たすものを使用しています。

なお、本件土地付近では、過去にボーリング調査を実施しています。調査資料の提供を希望される場合は、奈良県産業部産業創造課までご連絡ください。

(4) 土壌等について

奈良県は「旧御所東高校除却工事」において、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第4条第1項の規定に基づき、令和3年1月18日付で「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」を提出し、当該届出について土壤汚染状況調査は不要の回答があったため、指定調査機関による調査を実施していません。

これは、届出区域の土地利用の状況が同法施行規則（平成14年環境省令第29号）第26条に規定する「特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地の基準」に該当するものでなく、同法第4条第3項に規定する、指定調査機関により調査を行わせ、その結果を報告すべきことを命ぜられていないという状況です。故に、汚染物質の有無については把握していません。（土壌が汚染されている可能性があります。）

なお、令和6～令和8年度の造成工事着手の際に「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」を提出済みです。

(5) 宅地地盤高の変更等について

原則として、本件土地の地盤高及び雨水・汚水排水区域の変更はできません。ただし、事業者において奈良県及び御所市等各関係機関と協議等のうえ、許可等を得た場合は、事業者において、許可条件等に基づき変更を行ってください。

また、地盤高の変更等により宅地防災施設の設置等が必要となった場合は、事業者において設置及び撤去等の対応をしていただきます。

(6) 残土処分について

敷地内外への土の搬出入が生じる場合は、事業者において適切に処理を行ってください。

(7) 隣地への雨水等の流入について

雨水の流出入に係るトラブルが発生しないよう、事業者において必要に応じ敷地内に側溝を設置する等の措置を行ってください。

(8) 車両等出入口（本件土地への進入路）の設置について

車両出入口の設置位置及び構造については、視距を十分確保すると共に前面道路の通行車両、歩行者の安全性に十分配慮し、道路管理者、警察と協議のうえ、決定してください。

本件土地東側の道路（市道元町蛇穴線）は、歩道及び車両とも交通量が多いため、工事期間中の工事用車両及び操業中の輸送車両や従業員の通勤のための車両の通行については、安全対策を行ってください。

また、本件土地の北側（市道御所43号線）及び南側の道路（市道南十三茅原線）については、地元及び警察との協議の結果、工事期間中の工事用車両及び操業中の輸送車両や従業員の通勤のための車両の通行が制限されているため、本件土地の北側及び南側からの車両出入口の設置はできません。

(9) 駐車場、駐輪場等の確保について

駐車場、駐輪場の台数については、周辺道路での不法駐車及び放置自転車を回避するため、十分な台数の駐車場及び駐輪場を確保していただきます。なお、駐車場等が不足した場合は、事業者において解決していただきます。

(10) 消防水利施設等について

消防水利施設等については、事業者において、奈良県広域消防組合御所消防署と協議していただきます。奈良県広域消防組合開発行為に伴う消防水利施設等協議規程（平成26年4月消防長訓令甲第19号）をご確認の上、下記連絡先にご相談ください。

【連絡先】

奈良県広域消防組合御所消防署（警防課）：0745-62-0119

(11) ゴミ処理について

ゴミ処理については、事業者において適切に処理してください。

(12) 既存法面の形状変更及び擁壁等の設置について

既存法面の形状変更や擁壁及びその他の構造物を新設する場合は、関係法令等による許可の必要の有無にかかわらず、事業者において災害の発生するおそれのないよう設計上十分配慮して、安全な構造のものを設置してください。なお、これによって災害が発生した場合、又は隣接者等との間で争いが生じた場合においても、当事者間で解決していただき、奈良県は一切の責任を負いません。

また、隣接地に面して擁壁等の構造物を設置する場合は、水抜き穴からの排水が隣地へ流出

しないよう、敷地内にて側溝を設置する等の措置をしてください。

(13) 浸透水等の処理について

建設工事時（建築物基礎、外構工事等）において地下水等が見られた場合、また、擁壁の水抜き穴等の排水処理が十分でない場合には、建設工事完了後に宅地地盤や擁壁背面等の地盤内に浸透水や地下水が滞留して、宅地内の低い地盤面で湧水が長く発生することがありますので、必要に応じて砕石、暗渠等による排水処理対策を事業者において行ってください。

(14) 工事公害、電波障害、風害等の対策について

建築物を建設する際に、工事に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び建築物を建設したことに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者において対応していただきます。電波障害については、事前の調査も含めた対策となります。

また、業務施設操業後についても深夜照明、騒音（室外機・駐車車両等）、臭気等の対策・抑制に努めていただきます。

なお、騒音規制法（昭和43年法律第98号）・振動規制法（昭和51年法律第64号）に定められた「特定施設」を設置する場合は30日前までに、「特定建設作業」を伴う建設工事の場合は7日前までに御所市環境政策課に届出が必要です。

【連絡先】

御所市環境政策課：0745-66-1087

(15) 埋蔵文化財について

本件土地の一部は、周知の埋蔵文化財包蔵地である「遺跡名：茅原中ノ坊遺跡」内に位置しています。今後、当該遺跡の範囲が広がる見込みですが、全面的な発掘調査は済んでいます。

なお、土木工事を伴う工事に当たっては、工事着手の60日前までに、奈良県知事宛に文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する届出を提出する必要があります。届出を受理する御所市文化財部局と協議してください。

【連絡先】

御所市教育委員会事務局文化財課：0745-60-1608

(16) 境界について

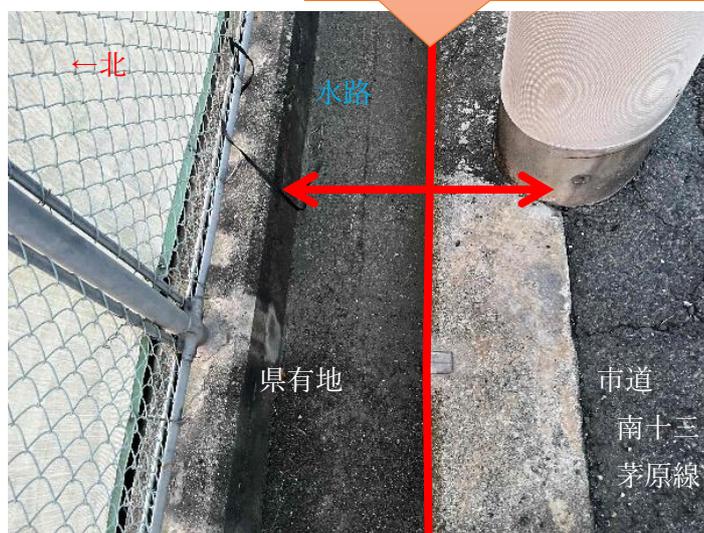
現況の本件土地の境界は確定しています。

現況の本件土地南側道路（市道南十三茅原線）沿いの水路（本件土地のフェンス等の外側に存します。）は、県有地となっていますが、造成工事竣工後に分筆登記の上、御所市に所有権移転します。（右写真）

なお、今回譲渡する面積については、分筆登記後の面積としています。

現況の境界

引渡し時の境界は水路の北側（左側）になります。



(17) 環境への配慮について

再生可能エネルギー（太陽光・太陽熱・風力など）の活用や施設の省エネルギー化（省エネ設備の導入など）について検討し、これらの導入に配慮した計画としてください。

また、御所市太陽光発電設備の適正な設置及び管理に関する条例（令和3年3月御所市条例第1号）により発電出力10kw以上の太陽光発電設備（建築物の屋根に設置するものを除く。）を設置する場合は、設置工事に着手する60日前までに御所市環境政策課に届出が必要です。

【連絡先】

御所市環境政策課：0745-66-1087

(18) 緑化等

工場立地法等各種法令、地区計画、御所市開発指導要綱等に従い、適切な緑化を行ってください。

(19) 奈良県産材の活用

奈良県産材（木材、石材等）を積極的に活用するように努めてください。

5. 現状有姿による本件土地の引渡し

本件土地の引渡しについては、引渡し日における現状有姿（既設構造物、地下埋設物等土地に付着するすべてを含む。）となります。あらかじめ、「V-8. 土地利用計画平面図」、「V-9. 二次防災平面図」、「V-10. 造成計画平面図」、「V-11. 造成計画断面図」、「V-12. 土地利用求積図」をご確認のうえ、現地を十分ご確認ください。

なお、土地利用計画平面図等は宅地形状等を示す参考のものであり、現状を優先とします。業務施設の設計における宅盤高、形状及び寸法を保証するものではありませんので、必要に応じ、事業者において現況測量等を実施してください。

(1) 既設雨水排水施設について

本件土地には、現況の宅地内に降る雨水を排水するため、敷地周囲にコンクリートU字側溝が設置されています。また、敷地内に雨水排水のための素掘り側溝及び沈砂池が設置されていますので、あらかじめ土地利用計画平面図等、及び現地を十分にご確認ください。

これらの雨水排水は、現況の宅地内に降る雨水を排水するために設置されているもので、事業者の計画する業務施設建設後の雨水排水に適合するか否かは道路管理者等と協議いただき、適切な雨水排水を計画してください。

(2) 敷地内の工作物について

令和6～8年度の造成工事において、電柱（関西電力送配電株式会社）を市道南十三茅原線から敷地内に7本移設予定です。なお、株式会社オプテージ、近鉄ケーブルネットワーク株式会社の架空線が添架されます。

本件土地に移設された上記7本の電柱及び引渡し後に本件土地に新たに設置した電柱について、設置に係る契約を事業者において行ってください。

6. その他

(1) 本件土地の補修管理等について

本件土地の引渡し後は、事業者にて善良なる管理者の注意をもって維持管理を行っていただきます。また、経年変化等による構造物（境界杭、事業者が施工したものを含む。）の破損、劣化、汚れ等は事業者で維持管理・補修していただくこととなります。あらかじめご承知おきください。

また、建設工事等により、道路等の公共物を破損・汚損等させた場合は、事業者において速やかに対処し、良好な環境の維持に努めていただきます。

(2) 事前協議等

業務施設の建設計画・排水等設備・消防用設備・車両出入口等の設置位置・業務施設の操業内容等については、奈良県、御所市等各関係機関と協議を行ってください。

また、業務施設の建設計画に係る協議又は報告を求められた場合、事業者において適宜、協議又は報告を行い、指導を受けた場合はその指導に従ってください。

(3) 業務施設の内容及び業務施設建設に係る周辺施設及び住民等への説明について

事業計画、施工計画及び工場における操業内容等について周辺施設及び住民等に対して十分に説明するとともに、事業者の業務施設の建設（造成工事を含む）に際し、工事に伴う騒音、振動等の工事公害及び業務施設を建設した事に起因する騒音、振動、電波障害、日影等、周辺への影響については、事業者において対策・対応・解決してください。苦情等があった場合には事業者が自ら誠実かつ責任をもって対応してください。

また、日曜、祝日、早朝、夜間の工事については、周辺の住民の方々へ配慮し、ご遠慮いただきますようお願いいたします。

なお、事業計画の実施に当たり開発許可が必要な場合は、御所市開発指導要綱に基づき、当該開発事業の関係する自治会（御所市大字北十三、南十三、出屋敷を含みます。以下同じ。）及び利害関係者に対して十分理解と協力を得られるよう積極的に説明を行い、特に必要な事項については、覚書を締結する等合意の形成を図るよう努めてください。

また、建設工事期間中は以下の点にご注意願います。

- ① 現場での不法駐車禁止及び工事関係車両の安全運行に努めること。
- ② 造成・建設工事にともない発生する土砂やセメントを道路に落とさないこと及び下水管に流入させないこと。
- ③ 道路構造物等公共施設を破損させないこと。
- ④ 周辺自治会及び住民等と協議し、良好な関係を築き、理解を得ながら進めるよう留意すること。
- ⑤ ゴミ等の始末をすること。

なお、建設工事等により境界杭の欠損や道路の破損等を行った場合は、事業者において速やかに対処し、良好な環境を保持してください。

(4) 工業団地協議会について

今後、御所 I C 工業団地への立地企業や地方公共団体等を構成員とする協議会を設置した場合は、加入等のご協力をお願いします。

(5) 報告協力について

奈良県及び御所市が本件土地の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときには、協力してください。

(6) 境界杭等の維持管理について

境界杭は大変重要なものですので、次の点に留意して厳重に管理してください。

- ① 本件土地の引渡し後、境界の再明示はいたしませんので、常にその所在が明らかになっているように事業者の責任において維持管理してください。
- ② 境界杭等の紛失、移動は隣地とのトラブルの原因になります。塀、擁壁など工事のため、境界付近を掘削する時は、境界杭が動くおそれがありますので、事前に関係地主に連絡し、相談してください。
万一、境界杭を誤って破損・紛失した場合、又は無断で移動させた場合は、関係地主と立会のうえ、事業者の費用と責任で原状回復していただきます。
- ③ 塀・擁壁等で境界杭を埋没させないようにしてください。
- ④ 工事のため、境界杭を一時的に撤去する必要がある場合は、事前に関係地主と相談のうえ、立会いしてください。

7. 優遇制度

令和8年3月時点で活用できる可能性のある奈良県及び御所市の主な優遇制度等は以下のとおりです。(今後、見直すことがあります。)

なお、本企業募集の選定が関係機関からの補助金交付等を確定するものではありません。

(1) 奈良県制度

<補助金>

企業立地促進補助金
地方拠点強化促進補助金

<税制優遇>

法人税などの課税の特例
不動産取得税等の課税免除 ほか

(2) 御所市制度

奨励金
地域未来投資促進法にかかる優遇税制
過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法にかかる税制優遇

V 本件土地の概要及び建設指針

1. 本件土地の概要

項目		内容
所在地		御所市大字南十三 15 番 1 (予定)
面積		16,201.50 m ² (計画) ※造成工事完了後に測量を行い、面積を確定するため、計画面積から数十m ² 程度増減する可能性があります。
地目		宅地 (予定)
法規制	用途地域	準工業地域
	建ぺい率/容積率	60% / 200%
	高さ制限	20m
	地区計画	御所 IC 北地区 地区計画 B 地区
	防火地域	法第 22 条防火地域
	文化財	一部、茅原中ノ坊遺跡 ※今後、全域が新たに指定される可能性あり。 ※本件土地は全面的な文化財発掘調査済みです。
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・工場立地法 ・国土利用計画法 ・建築基準法 ・御所市開発指導要綱 ・奈良県生活環境保全条例 ・奈良県屋外広告物条例 ・景観法、奈良県景観条例 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 ・奈良県住みよき福祉のまちづくり条例 等 ※本件土地では、土壌汚染調査は実施していません。 ※工事等の整備、操業に必要な届出や許認可等の手続きは、事業者自らの責任と負担により行ってください。
供給処理施設		供給処理施設の敷地への取込みに関する事前協議、申込手続き及び当該工事は事業者で行ってください。またこれらに要する費用は事業者の負担とします。
	上水道	公営水道 南側道路：DIP φ 100、DIP φ 150 東側道路：DIP φ 200
	下水道	公共下水道 (分流式) 北側、南側道路：VU φ 200 東側道路：HP φ 250、VU φ 200
	ガス	大和ガス (都市ガス)
	電気	関西電力 高圧 (6,600 v)、特別高圧は要協議
周辺道路状況		東側 市道元町蛇穴線 現況：幅員 6.5m～7.9m 計画：幅員 12.0m～15.0m (引渡時までに供用予定)

	<p>南側 市道南十三茅原線 現況：幅員 4.0m～5.8m 計画：幅員 4.9m～6.1m</p> <p>西側 市道御所 42 号線：幅員 2.2m～2.4m (但し、開発工事による緑地を挟みます)</p> <p>北側 市道御所 43 号線：幅員 2.8m～5.7m (但し、開発工事による雨水排水路を挟みます)</p> <p>※私道負担はありません。</p>
最寄 I C までの距離	京奈和自動車道御所 IC から約 400m
最寄の交通機関までの距離	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 和歌山線玉手駅から約 1 km ・ 近鉄御所線御所駅、JR 和歌山線御所駅から約 2 km
空港までの距離	関西国際空港から約 60 km
港湾までの距離	大阪港から約 50 km
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の工事予定 (R8.3 時点) 造成工事、周辺道路整備等 ※造成工事については、R6.9～R8.5 までの予定です。 ・ 北側及び南側の敷地境界線から 10m は緩衝帯になります。

2. 本件土地の変遷

【本件土地の変遷（建物は特記しない限り建築面積 100 m²以上かつ廃校時に現存するものに限る。）】

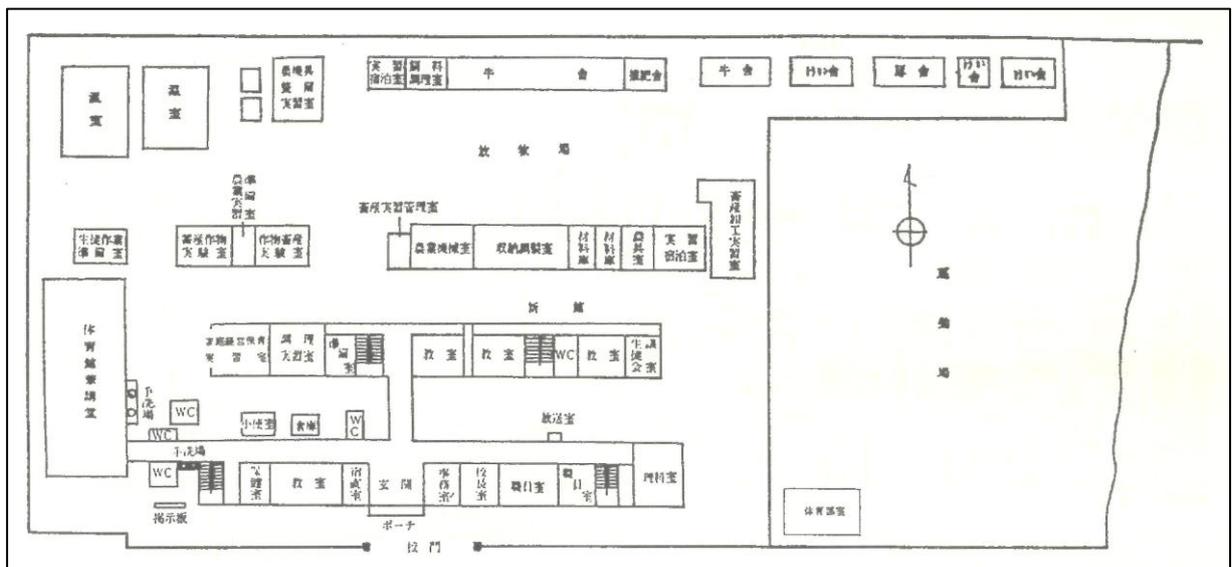
S22 頃	民有地の農地
S34	御所市大字南十三 15 番 1 御所市取得
S34～S37	校舎棟等建設（廃校時にはいずれも除却済）
S34	市立御所農業高校移転
S36	県立御所農業高校に改称（県立移管） 同日、御所市大字南十三 15 番 1 県取得
S41～S47	御所市大字南十三 9 番 5 県取得（敷地拡張）
S41	体育館兼講堂竣工
S43	機械室竣工
S46	温室竣工
〃	奈良県立御所東高校に改称（農業科、被服科、生活科学科）
S47	校舎増床（普通教室棟）
S49	家庭科産振棟竣工
S50	格技場竣工
S52	特別教室棟竣工
H3～4	新校舎竣工（管理教室棟、産振・普通教室棟）
H19	奈良県立御所実業高等学校に統合し、廃校
R3～4	旧御所東高校除却工事
R5	御所東高校跡地基礎杭撤去工事

(参考1) 昭和22年当時の航空写真

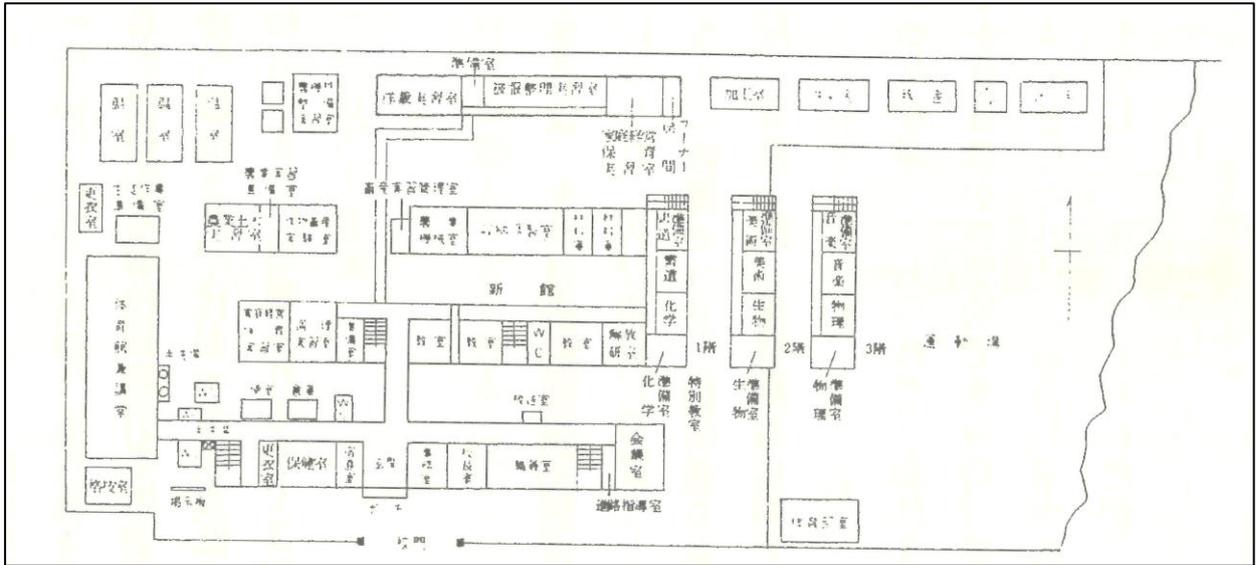


【出典】『国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス』

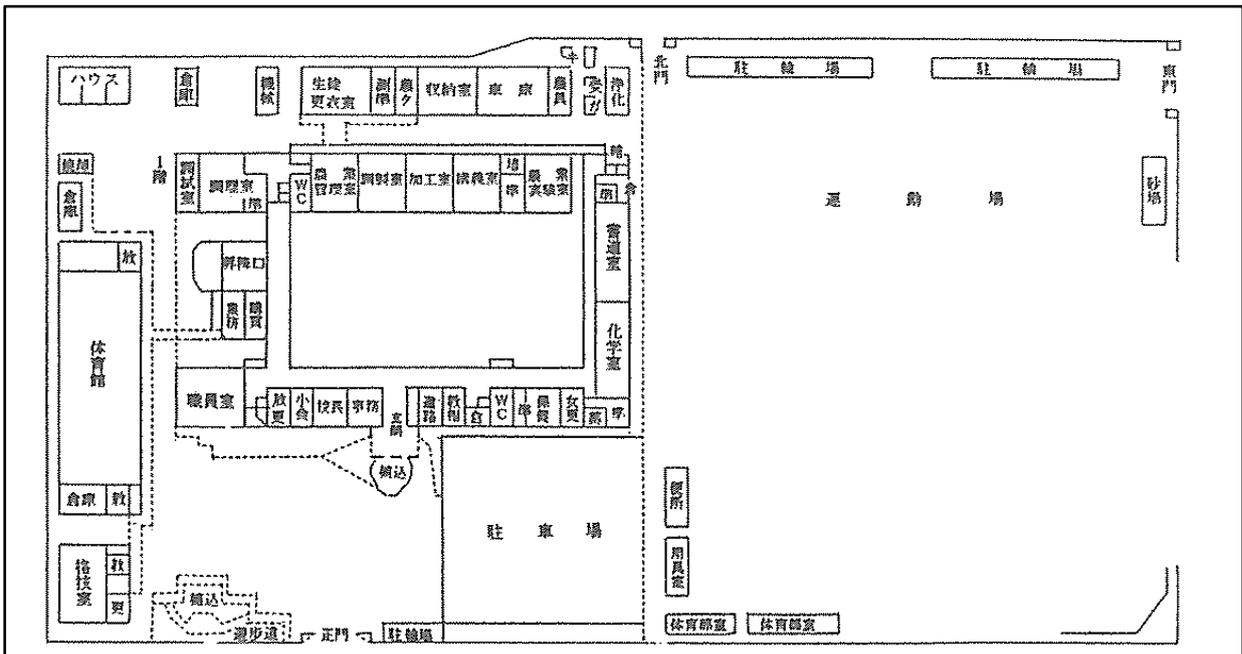
(参考2) 昭和48年配置図



(参考3) 昭和53年配置図



(参考4) 除却工事時のもの



【出典】『奈良県立御所東高等学校百年誌』（平成10年 奈良県立御所東高等学校百年誌編集委員会 編集）