

# JR 法隆寺駅南側地区の利活用に関するサウンディング調査

## 【実施要領】

令和 6 年 8 月 23 日

斑鳩町 都市建設部 都市創生課

(本調査受託者：八千代エンジニアリング株式会社)

### 1 調査の趣旨

斑鳩町（以下、「本町」という。）では、令和 3 年 9 月に策定した奈良県とのまちづくり連携協定に基づく「まちづくり基本構想」に基づき、当該地区のまちづくりの検討を進めており、また、当該構想策定後の令和 5 年 12 月には、奈良県により JR 法隆寺駅南側地区が西和医療センター移転候補地に決定された。

このことから、駅前の好立地を生かしながら病院との相乗効果を発揮したまちづくりを推進するため、当該病院設置に係る都市計画の整理、子育て施設や商業施設などの都市機能集積化の検討、民間活力の活用に向けた市場調査等の検討を行っており、令和 6 年度には、今後の JR 法隆寺駅南側地区の利活用（以下、「本事業」という。）に向けた方向性を定める基本計画を策定する予定です。

本事業では、民間事業者のノウハウや柔軟な発想を取り込むことで、魅力的なサービスの提供や本町の財政負担縮減を図るため、官民連携手法の導入も視野に入れ、検討を進めています。

本調査は、本事業の推進にあたり、JR 法隆寺駅南側地区利活用エリア（以下、「事業対象地」という。）における民間の創意工夫による利活用方策や民間ノウハウを踏まえた実現性の高い官民連携手法等について、「対話」を通じて確認することを目的としています。

また、本事業に関心がある民間事業者の皆様と本町とのコミュニケーションが図られること、本町が想定する事業条件について、民間事業者として「対応できるもの」「対応できないもの」について意見交換を行い、本事業に対する相互理解を深めること等を期待しています。

基本計画策定  
(令和 6 年度)

民間活力導入可能性調査  
(令和 7 年度)

事業者募集  
(令和 8 年度以降)

・実施要領の公表  
・現地説明会の開催  
・対話参加受付

本町が想定する事業条件や対話内容等を提示し、調査参加者を受付

・対話の実施

本事業に関心のある  
民間事業者の皆様と対話

・調査結果のとりまとめ

調査結果の概要をとり  
まとめ

### ■サウンディング調査について

#### ●現地説明会の開催について（詳細は P. 5 参照）

- 参加の申込み（事前申込制）＜期間：令和 6 年 8 月 23 日（金）～令和 6 年 9 月 5 日（木）＞
- 日 時：令和 6 年 9 月 12 日（木） 14:00（13:30 受付開始）
- 場 所：いかるがホール 研修室 2・3（奈良県生駒郡斑鳩町興留 10 丁目 6 番 43 号）

#### ●対話の実施について（詳細は P. 6, P. 7 参照）

（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

- 参加の申込み（事前申込制）＜期間：令和 6 年 9 月 10 日（火）～令和 6 年 10 月 4 日（金）＞  
別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで下記申込先へご提出ください。  
なお、件名は【JR 法隆寺駅南側地区の利活用に関するサウンディング調査申込み】としてください。
- 日 時：令和 6 年 10 月 9 日（水）～10 月 11 日（金）で 1 時間程度
- 場 所：斑鳩町役場（申込後、調整し個別に連絡）
- 対象者：本事業に関心がある法人又は法人のグループ

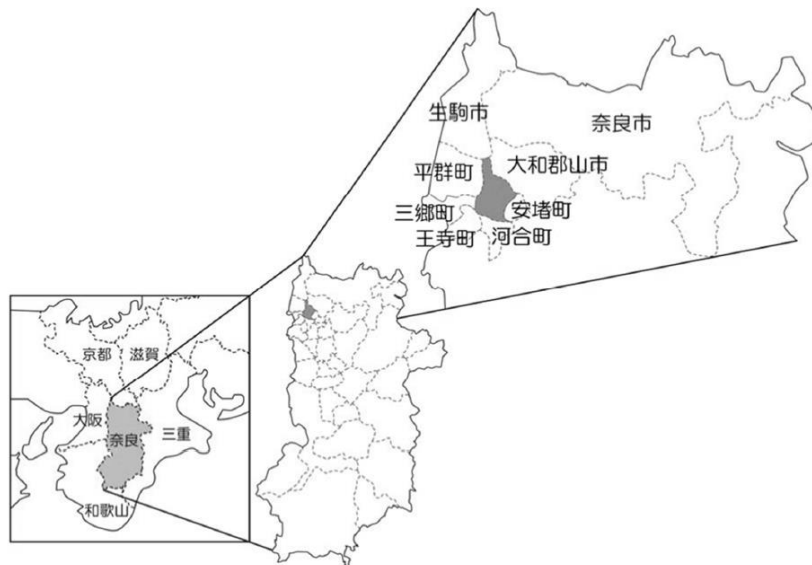
## 2 事業対象地等の概要

### (1) 斑鳩町の概要

本町の行政区域は南北 6.4km、東西 4.4km、面積 14.27k m<sup>2</sup> のコンパクトな町で、奈良県の北西部を占める奈良盆地の北西部、矢田丘陵の南にわたる地域に位置しています。

町の四周は、北部に生駒市、北東部に大和郡山市、南東部に安堵町、南部に河合町、南西部に王寺町、西部には三郷町、平群町と隣接し、大阪市へは約 25km、奈良市へは約 15km の距離にあります。

大阪市、奈良市とは本町唯一の鉄道駅となる JR 法隆寺駅から JR 関西本線によって結ばれています。また、本町の南側には、大和川をへだてて西名阪自動車道の法隆寺 IC が位置しており、広域と結ばれています。

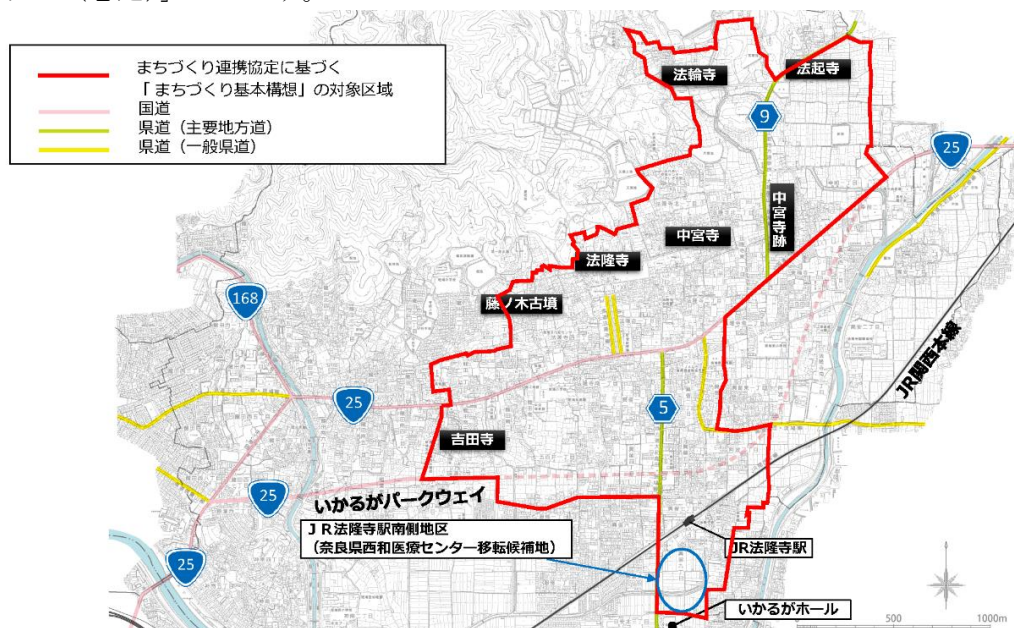


出典：斑鳩町都市計画マスタープラン（令和 3 年 3 月）

図表 1 本町の位置

### (2) 事業対象地の位置

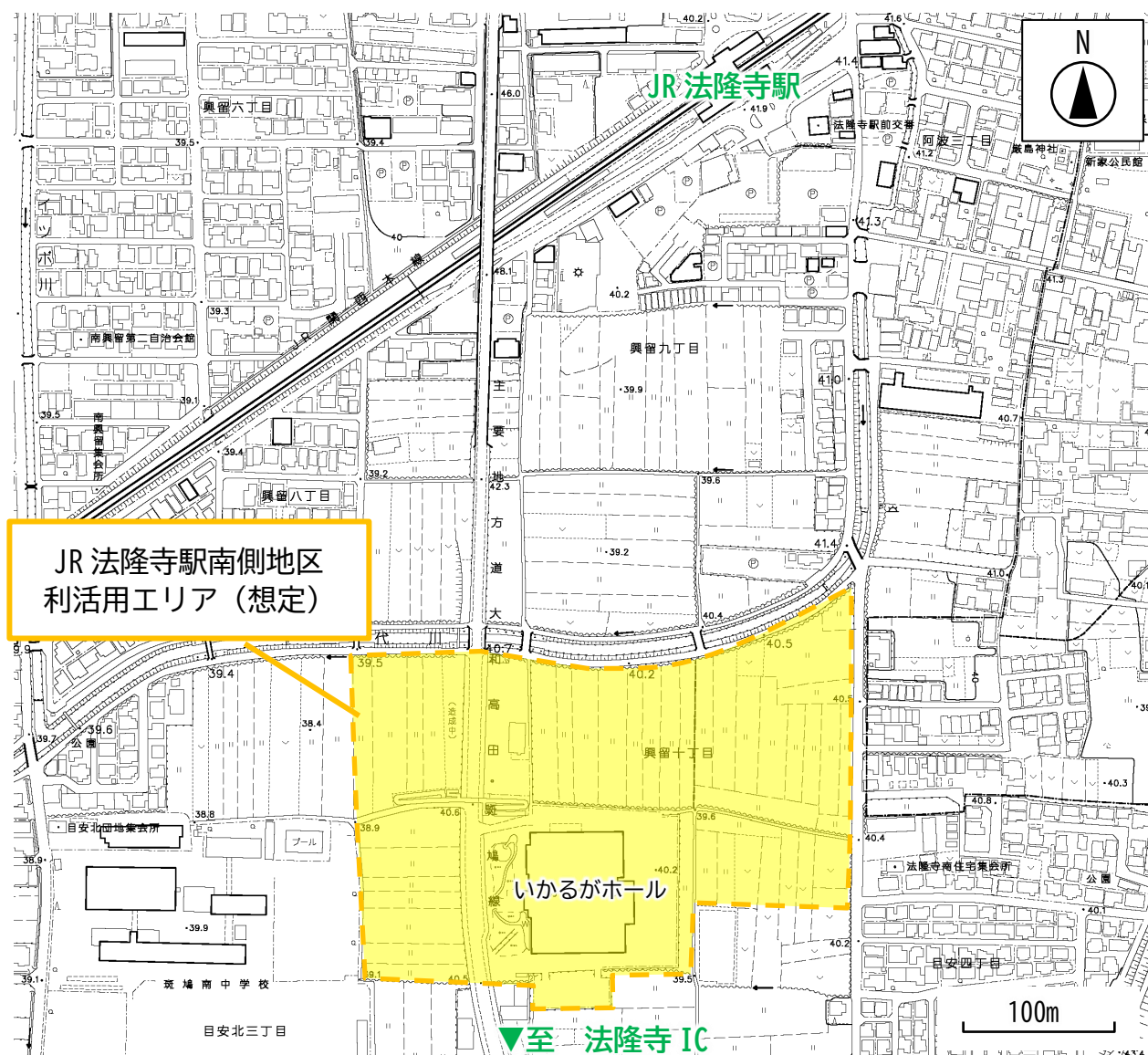
本事業の事業対象地は、下図の JR 法隆寺駅南側地区のうち、次頁に示す「JR 法隆寺駅南側地区利活用エリア（想定）」とします。



図表 2 事業対象地の位置

### (3) 事業対象地の概要

事業対象地の概要は以下のとおりです。



|      |                                                                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地  | 奈良県生駒郡斑鳩町（JR 法隆寺駅南側地区）                                                                                                           |
| 敷地面積 | JR 法隆寺駅南側地区利活用エリア 5.5 h a 程度                                                                                                     |
| 法規制  | 市街化調整区域、農用地区域                                                                                                                    |
| 所有   | 民有地（いかるがホールを除く）                                                                                                                  |
| 現状   | 田畑が大半を占めている                                                                                                                      |
| 交通   | JR 法隆寺駅から約 500m、法隆寺 IC から約 800m                                                                                                  |
| 備考   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本町による民有地の取得・借地等に関する方針は現時点で未定</li> <li>➤ 今後、利活用の方向性を踏まえ、本町による区域区分や用途地域の変更等を予定</li> </ul> |

図表 3 事業対象地の概要

### 3 事業方針（案）

#### （１）本事業に関する基本的な考え方

事業対象地について、駅前的好立地を生かしながら、令和 13 年度に開院予定の西和医療センターとの相乗効果を発揮したまちづくりの推進に当たり、主に地域住民の生活利便性や快適性の向上につながるよう、子育て・商業・福祉等の日常サービスを中心とする施設立地に向けた検討を進めます。

#### （２）主な事業手法

本事業について、現時点では、事業対象地を民間事業者売却または借地し、民間施設の整備等を実施していただく手法を想定しています。

具体的な事業手法については、本調査の結果等を踏まえて検討していく予定です。

#### （３）事業スケジュール（予定）

現時点で想定される JR 法隆寺駅南側地区のまちづくり及び都市計画の変更手続きに関するスケジュールは、以下に示すとおりです。

令和 6 年度に JR 法隆寺駅南側地区の利活用方法を具体化し、基本計画として取りまとめます。

その後、令和 7 年度に民間活力導入可能性調査を行い、令和 8 年度に民間事業者の募集・選定を行う予定です。

選定された民間事業者により、令和 9 年度から設計・造成・建設を行い、西和医療センターの開業と合わせて令和 13 年度頃のまちびらきを予定しています。

JR 法隆寺駅南側地区のまちづくりの検討と合わせて、令和 6～9 年度に都市計画の変更に向けた事前協議や申請手続きを進めます。

|                 | R6年度            | R7年度        | R8年度       | R9年度     | R10年度 | R11年度 | R12年度 | R13年度 |
|-----------------|-----------------|-------------|------------|----------|-------|-------|-------|-------|
| JR法隆寺駅南側地区まちづくり | 基本計画            | 民間活力導入可能性調査 | 民間事業者募集・選定 | 設計・造成・建設 |       |       |       | まちびらき |
| 都市計画変更手続き       | 事前協議・都市計画の変更手続き |             |            |          |       |       |       |       |

図表 4 事業スケジュール（予定）

※上記のスケジュールは現時点での想定であり、今後の検討状況などにより変更となる場合があります。

※一部のエリアから段階的に事前協議・変更手続きを進めていく場合があります。

#### 《西和医療センターの移転について》

- JR 法隆寺駅南側地区は、奈良県生駒郡三郷町に立地する西和医療センター（許可病床数：300 床 ※西和医療センターHP より）の移転候補地に決定されており、令和 6 年 2 月には、奈良県・地方独立行政法人奈良県立病院機構・斑鳩町の三者により、「新西和医療センター整備推進に関する協定」が締結されました。
- 新西和医療センターは、令和 13 年度に開院予定とされています。

（参考：「新西和医療センター整備推進に関する協定」の締結について）

<https://www.town.ikaruga.nara.jp/0000002767.html>

## 4 サウンディング調査の流れ

サウンディング調査の流れは、以下のとおりです。

図表 5 サウンディング調査のスケジュール

| 実施期間                                   | 実施内容          |
|----------------------------------------|---------------|
| 令和 6 年 8 月 23 日（金）                     | 実施要領の公表       |
| 令和 6 年 8 月 23 日（金）～令和 6 年 9 月 5 日（木）   | 現地説明会の受付      |
| 令和 6 年 9 月 12 日（木）                     | 現地説明会の開催      |
| 令和 6 年 8 月 23 日（金）～令和 6 年 9 月 19 日（木）  | 質問票の受付        |
| 令和 6 年 9 月 27 日（金）                     | 質問回答の公表       |
| 令和 6 年 9 月 10 日（火）～令和 6 年 10 月 4 日（金）  | 対話参加の受付       |
| 令和 6 年 9 月 10 日（火）～令和 6 年 10 月 4 日（金）  | 提案書の受付        |
| 令和 6 年 10 月 9 日（水）～令和 6 年 10 月 11 日（金） | 対話の実施         |
| 令和 6 年 10 月中                           | 実施結果のとりまとめ、公表 |

### （１）調査対象者

本事業に関心がある法人又は法人グループ

### （２）現地説明会の開催

#### ① 日時

令和 6 年 9 月 12 日（木）14 時（13 時 30 分受付開始）

#### ② 実施場所

JR 法隆寺駅南側地区（集合・事業説明：いかるがホール 研修室 2・3）

#### ③ 参加方法

現地参加もしくは WEB 参加（視聴のみ）

※WEB 参加の場合は視聴のみとなります。質疑応答を含め、ご発言いただくことはできません。

※WEB 参加を希望される方には、申込後、個別に ZOOM の案内を送付いたします。

#### ④ 申込方法

別紙「現地説明会参加申込書」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで（６）の申込先へ提出ください。なお、件名は「JR 法隆寺駅南側地区の利活用に関するサウンディング調査現地説明会申込み」としてください。

※会場の都合上、現地参加者は 1 事業者につき 2 名以内としてください。

※参加者が多数となった場合、現地参加の人数を制限させていただく場合がありますので、お早めに申込ください。

#### ⑤ 申込期限

令和 6 年 9 月 5 日（木）12 時まで

#### ⑥ 参加企業名の共有

現地説明会に参加いただいた企業のリストを当日に参加者へ配布することを考えております。企業名の共有への賛否については、別紙「現地説明会参加申込書」の所定の欄にチェックを入れて回答してください。

なお、企業名の共有への賛同については任意であり、今後の事業者公募時における評価等への影響は一切ありません。企業リストは、賛同いただいた企業名のみを掲載し、賛同いただいた企業間のみで共有させていただきます。

※WEB 参加の場合、企業リストは、当日または後日にメールにて送付させていただきます。

### (3) 実施要領に関する質問の受付

#### ①質問票の提出方法

本実施要領に記載された内容に関する質問は、別紙「質問票」に必要事項を記入し、提出期間内に電子メールで申込先へ提出ください。なお、件名は「JR 法隆寺駅南側地区の利活用に関するサウンディング調査質問票提出」としてください。

#### ②質問票の提出期限

令和6年9月19日（木）12時まで

#### ③回答の公表

質問に対する回答は、令和6年9月27日（金）までに町HPに掲載します。

※質問者の事業者名等は公開しません。

### (4) 対話の参加申込

#### ①申込方法

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで（6）の申込先へ提出ください。なお、件名は「JR 法隆寺駅南側地区の利活用に関するサウンディング調査申込み」としてください。

対話はWEB 会議形式での参加も可とします。WEB 会議形式での参加をご希望する場合は、別紙「エントリーシート」の所定の欄にチェックを入れた上でご提出ください。

#### ②申込期限

令和6年10月4日（金）12時まで

### (5) 提案書の提出（※提案書の提出は任意とします。）

#### ①提出方法

対話において使用する提案書は、申込期限内に電子メールで申込先へご提出ください。なお、件名は「JR 法隆寺駅南側地区の利活用に関するサウンディング調査提案書提出」としてください。提案していただきたい内容は「5 提案を求める内容」をご参照ください。

#### ②提出期限

令和6年10月4日（金）12時まで

#### ③提案書

提案書の様式は任意とします。

## （６）申込先

八千代エンジニアリング株式会社（本調査受託者）

事業統括本部 国内事業部 社会計画部

担当：長野、西川、大島

電話：06-6945-9278（長野）

E-mail:horyuji-fs-project@yachiyo-eng.co.jp

## （７）対話による調査の実施

### ①日時

令和６年１０月９日（水）～１０月１１日（金）

※１時間程度（申込後、個別に調整）

### ②場所

斑鳩町役場（申込後、個別に調整し連絡します。）

### ③実施方法

- ・対話は、エントリーシートの提出があった参加事業者を対象に実施します。  
※提案書の提出は任意とします。
- ・対話は、対面形式・WEB 会議形式のいずれかで実施します。エントリーシートにてご希望の実施方法を選択の上、申込ください。
- ・対話は、参加事業者のアイデアやノウハウ等の保護のため、個別に非公開で行います。
- ・対話の所要時間は１事業者（グループ）あたり１時間を目安とします。
- ・会場の都合上、対面形式で参加できる人数は、１事業者につき３名以内とします。  
※グループでご参加の場合、対面での参加希望人数が３名を超える際は、個別にお問合せ下さい。
- ・対話当日は、以下の体制により対話をさせていただきます。
  - 斑鳩町 都市建設部 都市創生課
  - 八千代エンジニアリング株式会社（本調査受託者）

## （８）対話結果の公表

- ・対話結果の概要については、とりまとめ次第、令和６年１０月中に公表する予定です。
- ・対話結果の公表に当たっては、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウに関わる内容は公表しません。
- ・対話結果の公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 5 提案を求める内容

「3 事業方針（案）」の内容等を踏まえ、以下の項目ごとにご提案ください。

### （１）導入機能について

事業対象地への導入機能について以下の項目に回答・提案してください。

- ・導入可能な都市機能（ターゲット・用途・規模・利用イメージ 等）
- ・望ましい事業エリア
- ・想定する業務範囲（設計・建設・維持管理・運営・テナントリーシング・資金調達等）
- ・その他、導入機能に関する意見・提案

### （２）事業スキームについて

本事業の事業スキームについて以下の項目に回答・提案してください。

- ・望ましいと考える事業手法
- ・望ましいと考える事業期間
- ・官民リスク分担に関する提案
- ・想定される事業スケジュール
- ・目安となる土地の借地料または買取料
- ・その他、事業スキームに関する意見・提案

### （３）本事業への参画意向について

本事業への参画意向について以下の項目に回答・提案してください。

- ・本事業への参画意向
- ・本事業への参加する場合に障壁となる要因等
- ・必要と考える町からの支援策（費用負担・公共施設の整備 等）
- ・その他、本事業への参画に関する意見・提案

### （４）その他

その他、本事業について、意見・要望・提案等がありましたら回答してください。

## 6 留意事項

### (1) 提案に関する事項

- ・提案は「3 事業方針（案）」を踏まえた内容を基本とし、本実施要領に沿わない提案があった場合は、対話を実施しない場合があります。
- ・参加事業者が提出した提案書等は返却しません。

### (2) 対話に関する事項

- ・本調査における提案や対話内容は、今後の検討において参考とさせていただくものであり、対話によって、参加事業者と本町の間で約束を交わすものではありません。
- ・対話への参加実績は、今後の事業者公募時における評価の対象とはなりません。
- ・必要に応じて追加での対話を実施（文書照会含む）する可能性があります。
- ・現地説明会及び対話に当たって知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

### (3) 参加事業者に関する事項

- ・本調査に要する費用（提案書の作成、現地説明会・対話時の交通費等）は、参加事業者の負担とします。

### (4) 参加除外条件

- ・会社更生法（平成14年 法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立がなされていないこと。
- ・民事再生法（平成11年 法律第225号）に基づき、再生手続開始の申立がなされていないこと。
- ・暴力団員による不当な行為の防止策に関する法律（平成3年 法律第77号）第2条第2号に規定する「暴力団」及び第6号に規定する「暴力団員」と密接な関係を有するもの又は暴力団員が役員となっている法人その他の団体でないこと。

### (5) 問い合わせ先

八千代エンジニアリング株式会社（本調査受託者）

事業統括本部 国内事業部 社会計画部

担当：長野、西川、大島

電話：06-6945-9278（長野）

E-mail:horyuji-fs-project@yachiyo-eng.co.jp