

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

【実施結果】

令和 6 年 10 月 29 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ました。

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に実施しました。

2 調査の流れ

調査の流れは以下に示すとおりです。

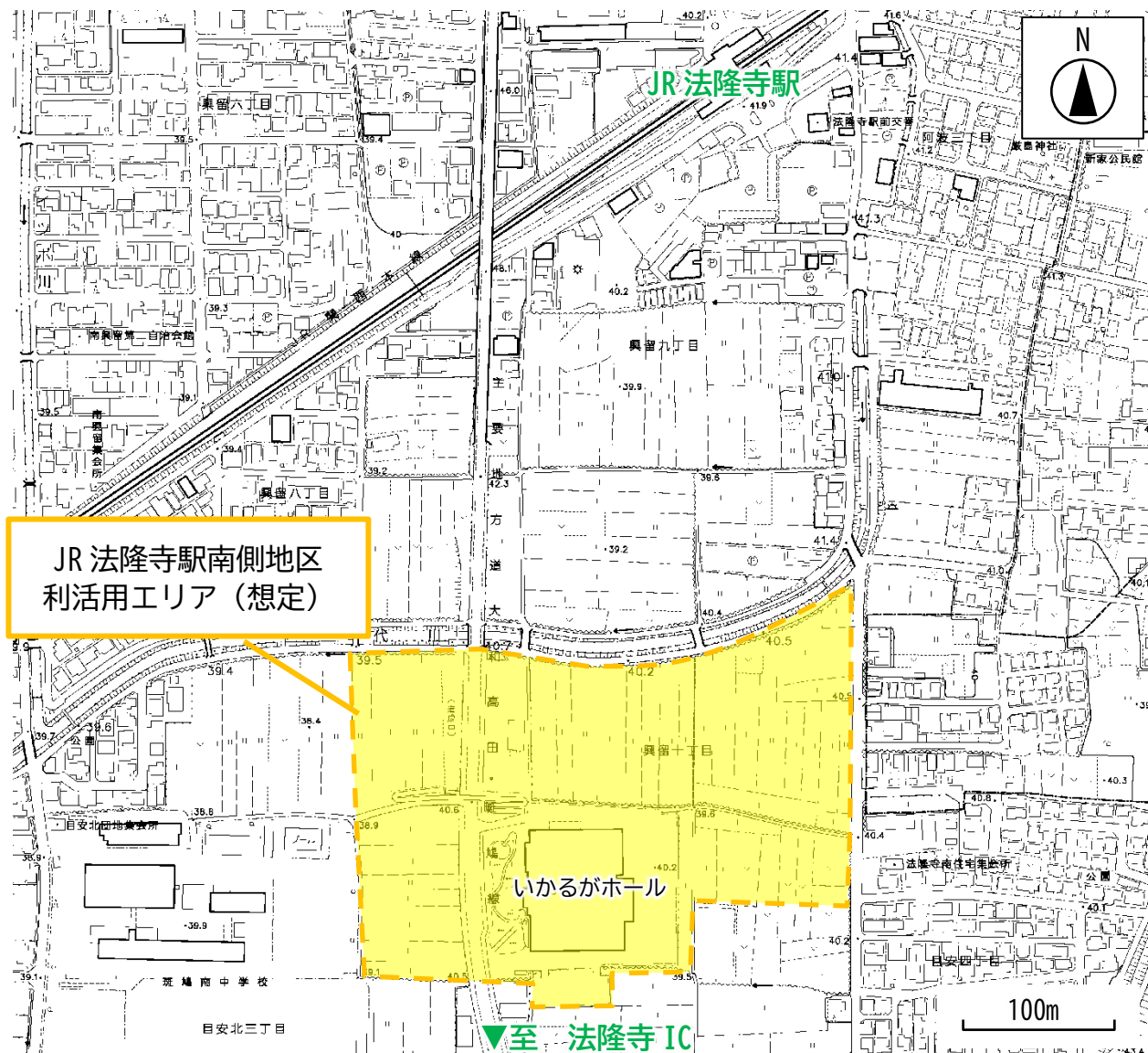
図表 1 サウンディング調査のスケジュール

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

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。

事業対象地について、駅前の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あたり、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る方針です。



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
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	➤ 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 ➤ 今後、利活用の方向性を踏まえ、町による区域区分や用途地域の変更等を予定

図表 2 事業対象地の概要

4 調査結果の概要

本調査では、エントリーシート提出があった9社と対話を行いました。

対話参加者から挙げられた主な意見・提案の概要を以下に整理します。

(1) 導入機能について

- 事業対象地について、西和医療センター移転の契機やアクセス性の良さなどから、ポテンシャルを高く評価する意見が多く挙げられた。
- 導入機能について、日常サービス機能を中心に幅広い提案が挙げられた。

《主な意見》

- ・民間参入に向けた事業対象地のポテンシャルは高いと考える。
- ・西和医療センター移転の契機や JR 法隆寺駅や法隆寺 IC への近接性等が魅力的である。
- ・法隆寺という地域資源を有しており、大阪など大都市へのアクセス性も優れている。
- ・児童福祉施設の導入は可能と考える。
- ・子育て、商業、福祉等の日常サービスの導入をイメージしている。
- ・商業施設や住宅等の可能性が考えられる。
- ・スポーツ施設や医療系施設、道の駅、託児所等の可能性が考えられる。
- ・JR 法隆寺駅や法隆寺 IC への近接性を活かした機能の導入が望ましい。
- ・西和医療センターや商業・子育て施設等について、エネルギーの多重化によるエリアの強靱化を提案したい。
- ・町の要望があれば公共施設（行政施設等）の導入も考えられる。
- ・シェアハウス、チャレンジショップ、カフェ、居場所等の複合施設を提案したい。
- ・町のまちづくりエリアと西和医療センターの一体利用が図られることが重要である。
- ・導入を想定する機能を踏まえ、都市計画の変更も含めて検討することが望ましい。

(2) 事業スキームについて

- 本事業への民間活力の導入について、複数の事業者から前向きな意見が得られた。
- 民間施設の誘致については土地売買方式・定期借地権設定方式、公共施設の整備については BTO 方式（注①）・DBO 方式（注②）等の活用を想定する意見が挙げられた。
- 事業期間は20年以上などの長期を希望する意見が多く挙げられた。
- 官民役割分担・リスク分担の明確化を希望する意見が多く挙げられた。

《主な意見》

- ・事業対象地のポテンシャルを踏まえると民間活力の導入は可能と考える。
- ・条件によっては民間活力の導入も可能と考える。
- ・民間施設の誘致にあたっては、土地売買方式や定期借地権設定方式が想定される。
- ・公共施設を導入するのであれば、BTO 方式・DBO 方式も検討の余地がある。
- ・事業期間は長期の方が望ましいと考えられる。
- ・事業条件にもよるが、20年以上の事業期間を想定している。
- ・事業期間は、誘致する施設の特長や想定されるリスク等によっても異なるため、事業条件が固まってきた段階で検討する必要がある。
- ・公募時は「20～40 年」とするなど事業者が事業期間を提案できる形が望ましい。
- ・基盤整備や事業用地の確保等は、町の役割となっていた方が参画しやすい。
- ・物価変動や基準金利の変動等のリスクへの対応を検討していただきたい。
- ・埋蔵文化財調査、土壌汚染対策、ハザード対策等は町の役割分担とすることが望ましい。

注① BTO 方式 (Build Transfer and Operate) : 民間事業者が施設を建設し、公共に所有権を移転。その後、民間事業者が維持管理及び運営を行う事業方式。

注② DBO 方式 (Design Build Operate) : 公共が資金調達し、民間事業者が施設の設計、建設、運営を一体的に委託する事業方式。

(3) 本事業への参画意向について

- 事業への参加について、事業条件等を踏まえ具体的に検討したいという意見が多かった。
- 参画を検討する条件として、道路整備、事業用地、基盤整備に関する意見が多く挙げられた。
- 参画にあたり、費用負担や関係者調整など、町による支援を希望する意見が挙げられた。

《主な意見》

- ・斑鳩町としてメインのまちづくり事業であると考えため、ぜひ参加したい。
- ・参画したい意向はあるが、事業規模が大きいため、他の事業者等との連携が必須である。
- ・条件が合えば参画を検討したいと考えている。
- ・事業手法によっては、補助金や町からの資金援助を希望する。
- ・アクセス道路など周辺の道路交通網の整備が不可欠であると考え。
- ・参加事業者の実績要件次第では参画が難しくなる。
- ・適切な都市計画の設定が重要と考える。
- ・参画にあたっては、町に地域や関係者との調整を支援いただきたい。

(4) その他

- 事業者募集時において適切な提案書作成期間の設定を希望する意見が多かった。
- 事業スケジュールは、事業者が想定する事業内容により異なる意見が挙げられた。
- 今後も町と事業者の間で協議できる場を求める意見が挙げられた。

《主な意見》

- ・現時点では、町が想定する事業スケジュールで特に問題ないとする。
- ・事業規模や施設内容によるがタイトなスケジュールであるとする。
- ・導入施設によって整備スケジュール等が異なるため、整備が完了した段階で順次オープンできる形が望ましいとする。
- ・公募にあたり、早期段階から事業内容・募集条件等を提示いただきたい。
- ・公募の際は十分な提案期間を設定していただきたい。
- ・今後、事業者募集の段階に限らず、町と協議できる場を設けていただければ、広がりのある提案ができると考えている。
- ・西和医療センターの整備と連携して取り組むことが重要とする。
- ・今後、町全体の課題や町としての方針等について協議の上、提案を行いたい。

5 調査結果を踏まえた今後の方針

本調査では、参加者の皆様から貴重なご意見・ご提案をいただきました。今後、調査の結果を踏まえ、引き続き、事業の実現化に向けた検討を進めてまいります。なお、検討を進めるにあたり、本調査にご参加いただいた事業者に対し個別ヒアリングをお願いすることがあります。

また、今後は本調査の結果を踏まえ、事業方針や事業スケジュール等を検討の上、事業を推進してまいります。