

(仮称) 医大新駅周辺まちづくり整備運営事業に関するマーケットサウンディング 実施要領

1. マーケットサウンディングの目的

本県では、新駅の整備に合わせ、新アリーナ（以下「アリーナ」という。）を含む新駅周辺まちづくりを進めている。新駅の西側エリア（以下「西側エリア」という。）には、アリーナ、アクセス道路、駐車場、駅前広場、自由通路、駐輪場等を配置する計画である。アリーナは、「子どもから高齢者まで、障害のある人もない人も、多くの県民が様々なスポーツや活動により快適に取り組める環境づくり」をコンセプトとし、令和13年度の国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会の会場としての活用、さらに大会後のプロスポーツやイベント等での利用を見据えて整備を進めている。

令和6年度には、榎原公苑のあり方、施設機能規模の概略、事業スケジュール等を整理した「榎原公苑再整備基本構想」及び「新アリーナ適地検討業務委託」（以下「基本構想等」という。）を策定した。令和7年度には、基本構想等を基に、アリーナに係る整備運営事業の事業費、事業スケジュール、財源、事業スキーム等を具体化するため、「スポーツ拠点施設整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を取りまとめた。

基本計画における民間活力導入可能性調査の結果に基づき、アリーナ整備運営事業については、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律117号）（以下「PFI法」という。）に基づく整備運営事業として実施することを検討している。また、西側エリアでのアリーナ整備運営事業に加え、新駅の東側エリア（以下「東側エリア」という。）においても、公有地の民間活用等を含むまちづくりを付帯事業として検討している。

このような状況を踏まえ、本県は、将来予定している（仮称）医大新駅周辺まちづくり整備運営事業（以下「本事業」という。）に係る事業スキーム、土地利用計画、交通計画方針、公募資料等の検討に先立ち、民間事業者の参入意向、参画条件、想定される課題、実務的観点からの助言等を把握することを目的として、マーケットサウンディング（以下「本サウンディング」という。）を実施する。

本サウンディングはあくまで意見聴取を目的とする市場調査であり、本事業者の選定や参加資格審査を行うものではない。

2. 対象エリアの概要

2.1. 本事業の立地条件および諸条件等

本事業の立地条件および関係法令・条例に基づく諸制限は以下のとおりである。

所在地	奈良県橿原市四条町
地域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域 ※用途地域の変更を令和8年度以降に予定
建ぺい率	60% (現状)
容積率	200% (現状)
道路斜線制限	1.25
隣地斜線制限	20m+1.25
防火地域	建築基準法第22条区域
その他区域	高度地区 (現状) : 15m高度地区 屋外広告物 : 許可区域 (橿原市屋外広告物条例) 大和三山眺望景観保全地区 (第1種・第2種) (橿原市景観計画・景観条例) 景観計画区域 : 遠望景観保全エリア (第3種風致地区影響あり) (橿原市景観計画・景観条例)
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に四条1号墳があり建物建設不可範囲がある 敷地東西 (中央部) 及び南北 (南西部) に水路がある ※今後水路の盛替え及び暗渠化を含め詳細設計により検討 <ul style="list-style-type: none"> 敷地内歩道橋は一部、または全撤去する予定

2.2. 今後の方針

新駅周辺のまちづくりエリア図 (参考) は下図のとおりである。下図は現時点での検討状況をもとに整理した参考案であり、今後の検討により変更となる可能性がある。



図：新駅周辺のまちづくりエリア図 (参考)

3. 調査の概要

3.1. 調査スケジュール（予定）

下記は予定であり、変更となる場合がある。

区分	日程	内容
公表（募集開始）	4月1日（水）	・県ホームページにてサウンディング実施要領を公表 ・参加申込の受付開始
参加申込締切	4月10日（金） （17時まで）	・エントリー受付終了
資料送付・ 日時連絡（個別）	4月3日（金） ～4月14日（火）	・参加資格を有する事業者に対し、申込受付後に順次提供資料を送付 ・本サウンディングの実施日時について、本サウンディングの委託業者から個別に通知 （資料送付・日時連絡は参加申し込み順とする。）
個別対話 実施期間	4月15日（水） ～4月17日（金）	・対面形式による個別対話により実施（1者あたり60分程度） ・事業スキーム案、土地利用計画案、交通計画方針案等について意見聴取

3.2. 参加資格要件

本サウンディングは、本事業の実施に向けた検討にあたり、県と民間事業者が相互に意見を交換し、事業の具体化に向けた重要事項について認識を深めることを目的として実施するものであり、法人（又は法人のグループ）を参加対象とする。

参加者は、（1）に定める代表構成企業（※1）としての参画意思の要件、又は（2）に定める業種・実績要件のいずれかを満たすことにより、参加資格を有するものとする。

なお、本要件は本サウンディングの実施に必要な範囲で定めるものであり、将来予定する事業者選定時の参加資格を確定するものではない。また、本要件を満たしていない場合であっても、本事業への参加の可否に影響を及ぼすものではない。

- （1）本事業に関心を有し、代表構成企業として参加する意思を有すること。
- （2）参加者は、以下の①～③のいずれかの業種に該当し、当該業種に定める実績要件を全て満たすこと。

① 建設業法に基づく「特定建設業許可」を有する事業者

（ア）観客席数が5,000席以上（固定席、可動席、仮設席の合計）のスポーツ施設（※2）の新築工事の実績

（イ）次のいずれかに該当する事業の落札・受託実績を有すること。

- ・PFI事業（BT0方式／BT+C（コンセッション方式））
- ・PPP事業（DBO方式）
- ・公有地を活用した借地事業

② 宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業免許」を有する事業者

（ア）次のいずれかに該当する事業の落札・受託実績を有すること。

- ・PFI事業（BT0方式／BT+C（コンセッション方式））
- ・PPP事業（DBO方式）
- ・公有地又は民有地を活用した開発事業（※3）

③ スポーツ施設の運營業務受託実績を有する事業者

（ア）観客席数が5,000席以上（固定席、可動席、仮設席の合計）のスポーツ施設を対象と

する指定管理者制度に基づく管理運営業務の受託実績

- (※1) 代表構成企業とは、将来予定する本事業において、民間事業者グループの構成企業を代表して事業全体の取りまとめを担い、入札参加手続を行う企業をいう。
- (※2) スポーツ施設とは、スポーツの実施又は観戦を主目的として整備された施設をいい、屋内外を問わず、スタジアム、アリーナ、体育館、競技場その他これらに類する施設を含むものとする。
- (※3) 開発事業とは、土地の利用価値を高めるために、建築物の建設、インフラ整備等を伴って行われる事業全般を指す。

3.3. 欠格要件

次のいずれかに該当する場合は参加を認めないものとする。

- 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 県又は橿原市の指名停止基準等に基づき、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）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生又は再生手続開始の申立て中若しくは手続中の者
- ④ 暴力団、暴力団員、暴力団関係事業者又はこれらと社会的に非難される関係を有する者
- 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、法令違反その他社会的信用を著しく損なう行為により、当該業務の受託者として不適当であると県又は橿原市が認める者

3.4. 参加表明（エントリー方法）

参加を希望する事業者は、以下の書類を取りまとめ、4月10日（金）17時までに本サウンディングの委託業者宛に電子メールにて提出すること。提出の際は、下記メールアドレスに当該書類を添付して送付するものとする。

なお、メールの件名は「(仮称) 医大新駅周辺まちづくり整備運営事業サウンディング参加表明(事業者名)」とすること。

また、事業全体に関する問い合わせについても、同委託業者を窓口とする。

提出先・問い合わせ先
(仮称) 医大新駅周辺まちづくり PFI アドバイザリー業務委託業者：株式会社長大 電話：06-6541-5797 Eメール：r8_r9_naramachi_ad@chodai.co.jp 担当者：坂口、杉山

- (1) 様式 1（参加申込書）の提出
本県が定める様式 1（参加申込書）に必要事項を記入したもの。
- (2) 様式 2（参加資格要件に関する証明書）の提出
本県が定める様式 2（参加資格要件に関する証明書類）に必要事項を記入し、以下の書類のうち該当するものを添付したもの。捺印は、代表者印若しくは役職印（支社長印等）とする。

- ① 代表構成企業としての参加意思に関する誓約書（※4）
 - ② 建設業法に基づく「特定建設業許可」を有する場合は、当該許可通知書又は許可証明書の写し
 - ③ 宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業免許」を有する場合は、当該免許通知書又は免許証番号が確認できる書類の写し
 - ④ 観客席数が5,000席以上（固定席、可動席、仮設席の合計）のスポーツ施設の新築工事の受託実績が確認できる資料（契約書、工事概要書、発注者の証明書等）
 - ⑤ PFI事業（BOT方式／BT+C（コンセッション方式））、PPP事業（DBO方式）、公有地を活用した借地事業、公有地又は民有地を活用した開発事業のうち、参加資格要件に該当する受託実績が確認できる資料（契約書、工事概要書、発注者の証明書等）
 - ⑥ 観客席数が5,000席以上（固定席、可動席、仮設席の合計）のスポーツ施設を対象とする指定管理者制度に基づく管理運営業務の受託実績が確認できる資料（契約書、発注者の証明書等）
- (3) 様式3（欠格要件に関する誓約書）の提出
 本県が定める様式3（欠格要件に関する誓約書）に必要事項を記入したもの。捺印は、代表者印若しくは役職印（支社長印等）とする。
- (4) 様式4（守秘義務に関する誓約書）の提出
 本県が定める様式4（守秘義務に関する誓約書）に必要事項を記入したもの。捺印は、代表者印若しくは役職印（支社長印等）とする。

（※4）当該意思は本サウンディング段階におけるものであり、将来の事業者選定に拘束されるものではない。

3.5. 本サウンディングの主な項目（対話内容）

本サウンディングでは、以下の項目について事業者の意見・知見を聴取するものである。
 なお、必要に応じて追加事項を設定することがある。

- ① 事業スキームに関する事項
- ② 土地利用計画に関する事項
- ③ 交通計画・アクセス性に関する事項
- ④ 西側エリア及び東側エリアの魅力向上に資する機能・施設・仕組みに関する事項
- ⑤ リスク・課題の認識に関する事項
- ⑥ 参画意向・参入条件に関する事項

3.6. 提供資料（予定）

「3.2. 参加資格要件」を満たす事業者に対して、以下の資料を4月14日（火）までに個別に送付する。

- ① 事業スキーム（案）
- ② 土地利用計画（案）
- ③ 交通計画方針（案）

4. 留意事項

- (1) 任意参加
本サウンディングへの参加は任意であり、参加しないこと又は途中辞退することにより不利益な取扱いを受けることはない。
- (2) 費用負担
参加に要する費用（移動費、資料作成費、通信費等）は参加事業者の負担とする。
- (3) 公平性
本サウンディングは情報収集を目的とするものであり、参加実績が本事業者の選定において優位性を持つものではない。
- (4) 知的財産・著作権
提出資料の著作権等は参加事業者に帰属する。
- (5) 提供資料の取扱い
本県が提供する資料は、検討目的以外での使用及び第三者への開示を禁止する。
- (6) スケジュール変更
希望日時が重複した場合は先着順とし、必要に応じて日程変更を依頼する。その他、やむを得ない事情により、実施内容・日程等を変更する場合がある。

5. 結果の取扱い・公表

本サウンディングで得られた意見等は、今後の事業条件・公募条件等の検討に活用する。

参加事業者名、参加者数、意見内容等については、個別の事業者が特定されないよう配慮しつつ、精査のうえ、必要な範囲で公表するものとする。また、当該内容を公表する場合は、事前に参加事業者を確認を行うものとする。

6. 本サウンディングの主催・オブザーバー

本サウンディングには、委託業者のほか、以下の関係者が出席する。

主催	奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局まちづくり推進課 地域構想・市街地整備係
オブザーバー	橿原市都市デザイン部市街地整備課