

JR 叡傍駅の駅舎及び駅周辺の活用に関する提案募集実施要領

1. 提案募集を実施する経緯と目的

本市の中核を形成する大和八木駅周辺地区では、将来にわたり市民・来訪者にとって魅力あるまちとしてさらなる賑わいを創出することが求められており、当該地区のまちづくりを効率的、計画的に事業を展開させるための戦略として平成 30 年度に「大和八木駅周辺地区まちづくり基本計画」を策定しました（令和 5 年度更新）。

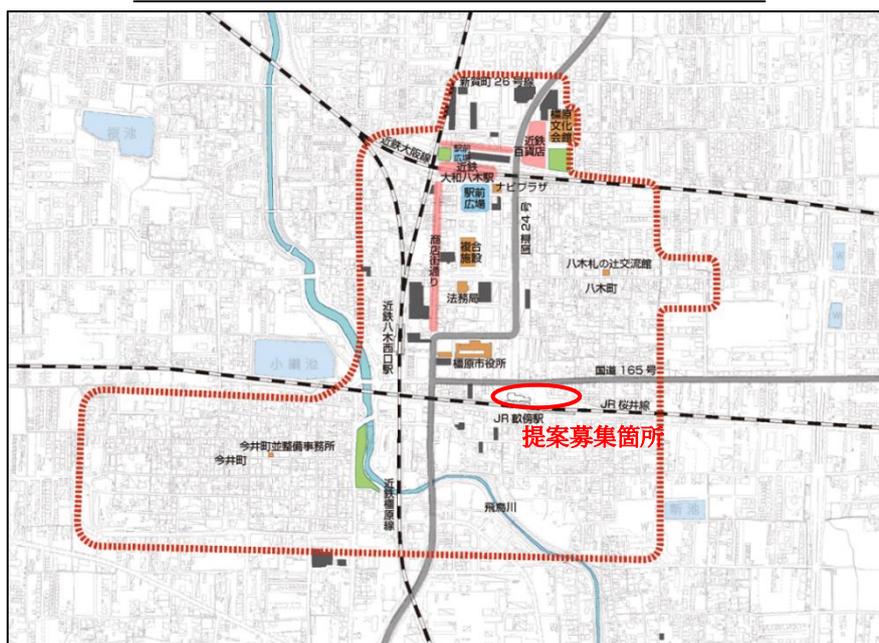
基本計画の対象地区内に存する JR 叡傍駅の駅舎は昭和 15 年の紀元 2600 年記念事業の一環として建築された貴賓室を有する重厚な社寺風木造建築物であり、市を象徴する誇るべき存在となっています。

平成 29 年度に西日本旅客鉄道株式会社（以下、「JR 西日本」とします。）から本市に対し、駅舎を無償譲渡する旨の提案がありました。このことから、民間事業者等の創意工夫やノウハウを取り入れた駅舎活用を前提として、サウンディング調査や様々な検討を行いました。コスト面の課題を解決できる見通しが立たなかったことから、令和 3 年度に無償譲渡の受託を断念しました。

しかし、新型コロナウイルスの位置づけが 5 類に移行したことにより経済活動が回復基調となるなど無償譲渡を断念した時点から状況が変わっていること、また、駅舎を残したいとの思いを持たれている民間事業者等から複数の活用提案を受けたことから、「再度駅舎活用を検討したい」旨を JR 西日本に提案し、了承されました。

このようなことから、今般、改めて駅舎及び駅周辺の活用に向けて具体的な提案を募集し、事業化を目指します。

（大和八木駅周辺地区まちづくり基本計画の対象エリア）

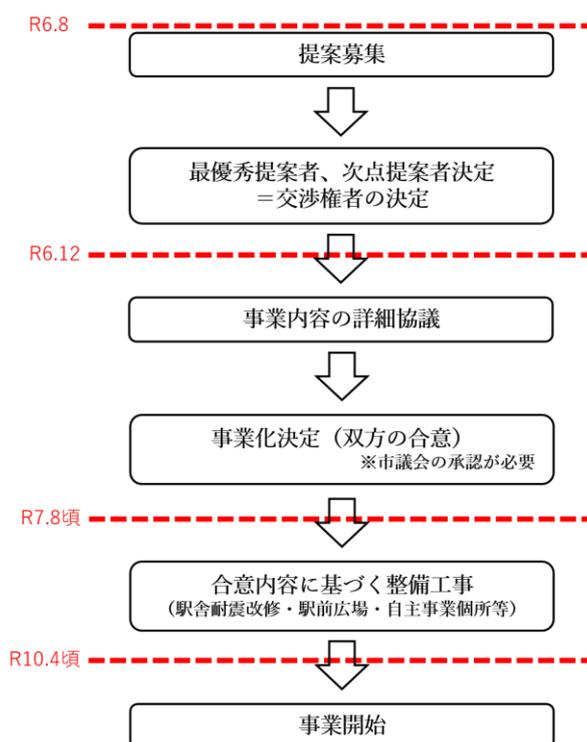


2. 提案募集における留意点

- ・募集要項に従い応募いただいたすべての提案者から最優秀提案者及び次点提案者を選定します。
- ・最優秀提案者を交渉権者として、事業化に向けて協議を行います。JR西日本を含む関係機関などとの調整等の結果、交渉権者と本市が合意に至った場合、事業化に向けて進めていくことになります。最優秀提案者との協議が不調となった場合等は、次点提案者を交渉権者として協議を行います。
- ・交渉権者と本市の間で合意に至った場合であっても、事業化に際しては、予算措置を含め市議会での承認が必要であり、市議会の承認が得られない場合には事業化を行うことはできません。また、この場合であっても、本市は提案者、交渉権者に対してなんらの補償や損害賠償を負うものではありません。

(参考) 事業スケジュール案

※スケジュールは現時点での想定となります。今後の事業化に向けた協議の中で、調整していくことになります。

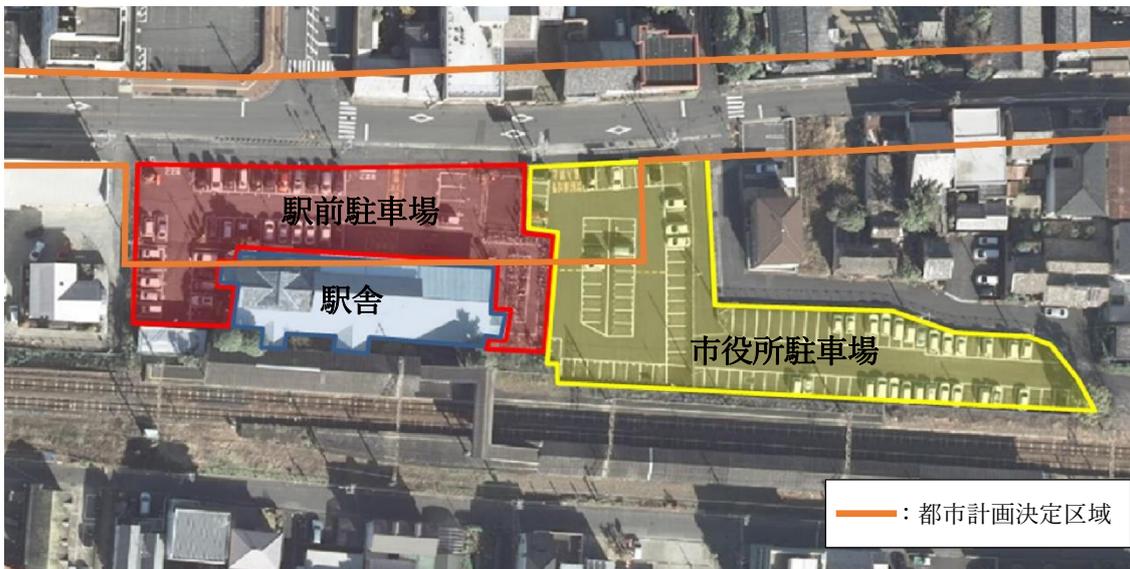


3. 基本情報

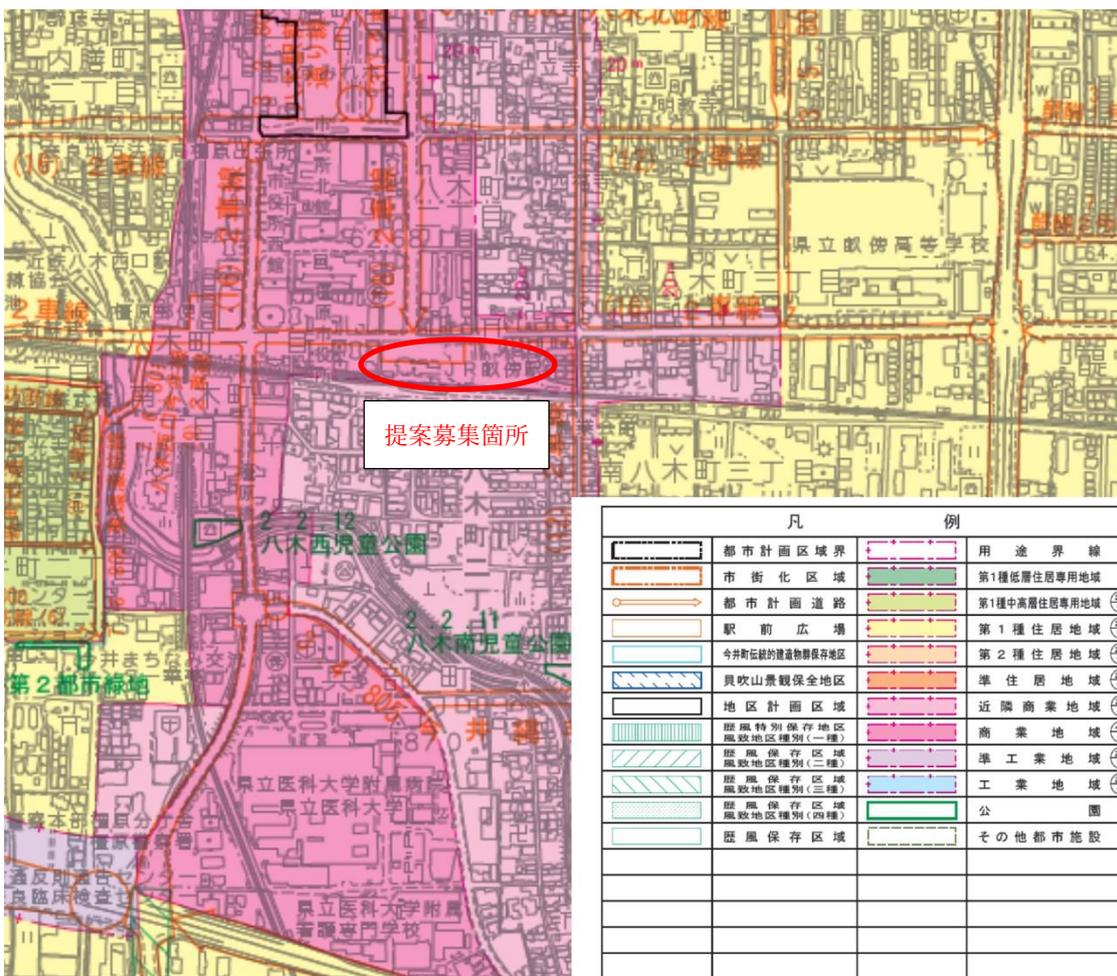
(1) 施設情報

所在地	橿原市八木町 2 丁目 1-9
土地面積	対象範囲面積 : 約 5,500 m ² 駅舎面積 : 約 700 m ² 駅前駐車場範囲面積 (現状) : 約 2,200 m ² 市役所駐車場範囲面積 (現状) : 約 2,600 m ² ※面積は図面による計測値
建物等の概要	駅舎 ・構造 : 木造瓦葺平屋建 ・竣工年 : 1940 年 (昭和 15 年) ※旧耐震基準による建築物
接道状況	国道 165 号
都市計画による制限	用途地域 : 商業地域 建ぺい率 : 80% 容積率 : 400% 防火指定 : 準防火地域 都市計画決定区域内に建物の一部がある。
供給施設	上水道 : 引き込み配管 25φ (1 系統) 下水道 : 公共下水道 本管からの引込管 150φ トイレ等への引込管 100φ ガス : なし 電気 : 新規受電契約が必要

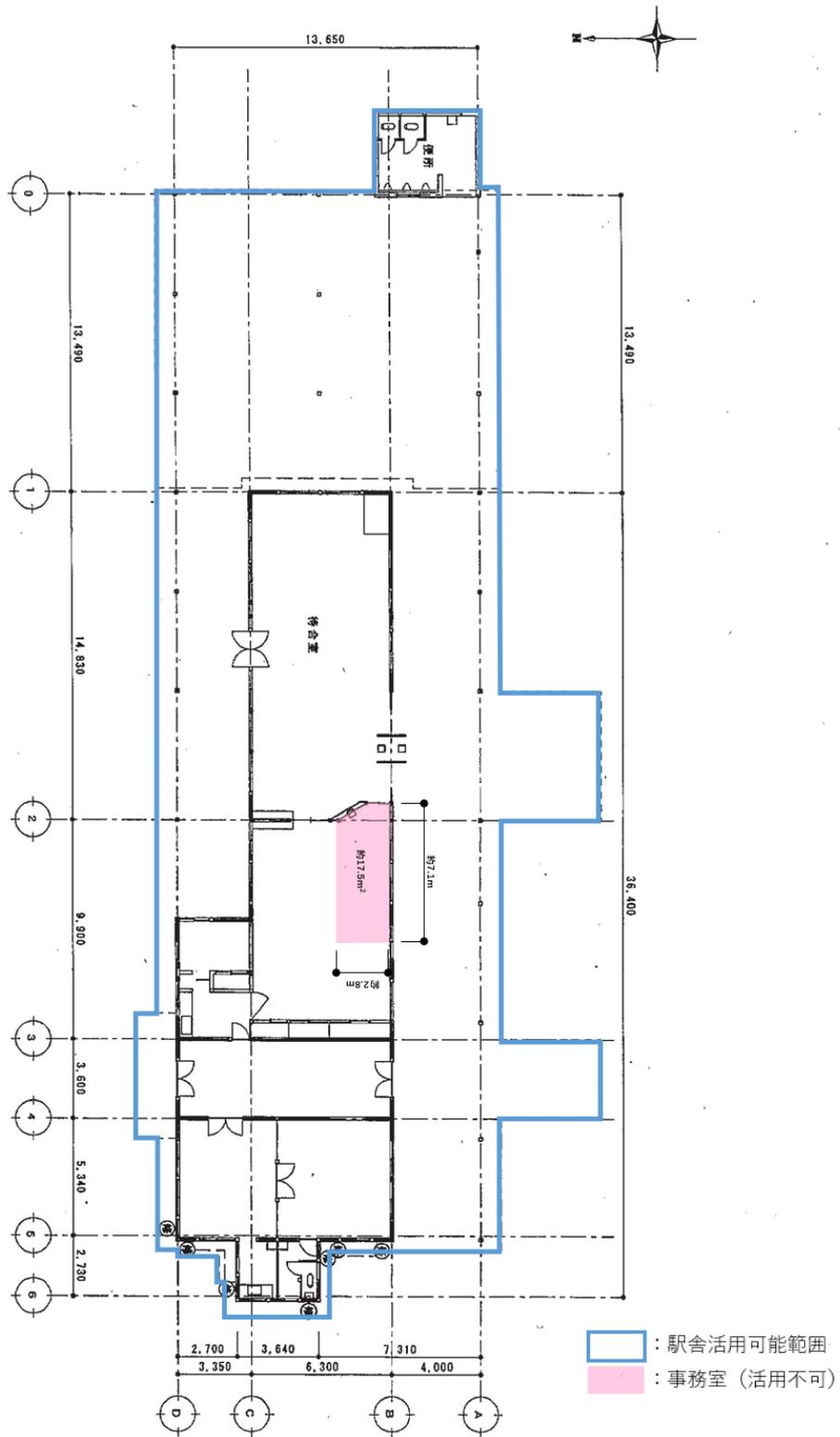
(2) 提案募集箇所付近航空図



(3) 都市計画図



(4) 駅舎平面図



4. 提案募集

(1) 前提条件

【事業内容】

- ・ 駅舎及び駅周辺（駅前広場、駐輪場及び市役所駐車場）の活用に関する事業について自由に提案してください。
- ・ 提案者自身が事業者（運営者）となる、または提案者が他の事業者を選定して実施する事業（以下、「自主事業」とします。）を提案してください。（市が事業者を選定することは予定していません。）
- ・ 提案者が現時点で想定している自主事業を行う範囲のイメージ及び駅舎の改修工事、維持管理などに関する役割分担については「【様式 7】自主事業範囲、役割分担提案書」にて提案してください。

【提案範囲】

- ・ 提案ができる範囲（活用可能範囲）は次頁のイメージ図に示された 緑色で着色 した範囲となります。駅舎及び駅前広場の活用に関する提案は必須（青色枠、赤色枠）とし、その他の範囲の活用に関する提案は任意（黄色枠内の全部または一部）とします。

【駅舎】

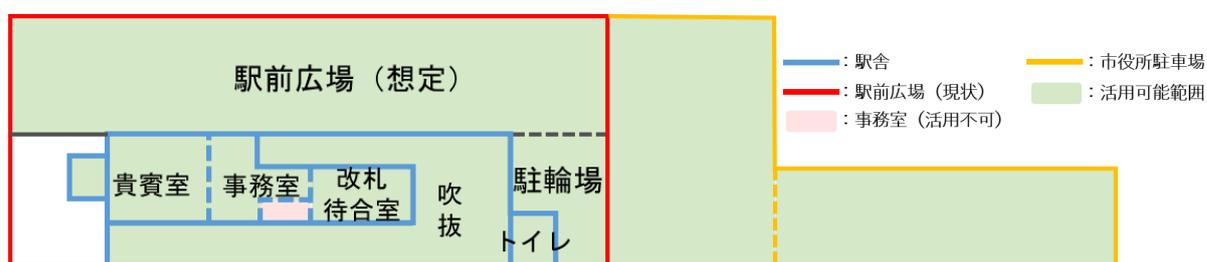
- ・ 駅舎は市が JR 西日本から譲渡を受けたものとして提案してください。（土地は市が JR 西日本から借り受けます。）
- ・ 駅舎内には活用できない箇所があるため、そのことを考慮したうえで提案してください。
[3. 基本情報（4）駅舎平面図を参照]
- ・ 鉄道乗降者の動線、券売機や改札機等の駅機能として必要な範囲を確保した提案としてください。
- ・ 駅舎にて収益事業を行う箇所については、JR 西日本に土地賃料を支払う必要があるため、そのことを考慮したうえで提案してください。なお、土地賃料については周辺地価等を参考に JR 西日本と今後協議していくこととなります。

【駅周辺】

- ・ 駅前広場については駅舎や駅周辺とどのように連動して活用するのか提案してください。そのうえで、駅前広場として必要な機能を確保した整備イメージについても提案してください。
- ・ 駅前広場及び駐輪場は市が整備するものとして提案してください。
- ・ 現時点では駅前広場の面積を 2,400 m²と都市計画決定していますが、今後関係機関と協議し規模を縮小することを想定しています。

- ・駅前広場及び駐輪場では、イベント開催など一時的なものを除き、継続的に収益事業はできません。
- ・市役所駐車場（**黄色枠**）にて収益事業を行う箇所については、市は土地賃料を求めますので、そのことを考慮したうえで提案してください。なお、土地賃料については周辺地価等を参考に提案してください。
- ・市役所駐車場において、新たな建物を設ける必要がある提案については提案者自身または提案者が選定した他の事業者が建設・運営する事業としてください。（市が建設・運営することは予定していません。）

（活用可能範囲イメージ図）



（２）参加資格

提案者は、提案内容を自らが主体となって実施する法人、個人事業主又は任意団体（共同提案も可能）とし、以下の要件をすべて満たす者とします。なお、基準日は参加表明書の提出日とします。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ②破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づく破産手続開始の申し立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続開始の申し立て、または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生手続の開始の申し立てをしていない、または申し立てがなされていないこと。
- ③橿原市職員の公正な職務の執行の確保に関する条例（令和 4 年橿原市条例第 5 号）に基づく措置を受けていないこと。
- ④橿原市契約における暴力団排除に関する要綱（平成 24 年橿原市告示第 175 号）に基づく排除措置を受けていないこと。
- ⑤橿原市入札参加資格停止要綱（平成 14 年橿原市告示第 208 号）による資格停止措置を受けていないこと。
- ⑥国税及び橿原市税を滞納していないこと。

(3) スケジュール

	期 限 等
提案募集実施についての公表	令和6年8月23日(金)
現地見学会の参加受付期限	令和6年9月13日(金)
現地見学会	令和6年9月20日(金)
企画提案書提出に関する質問受付期限	令和6年9月27日(金)
質問回答	令和6年10月4日(金)
参加表明書の提出期限	令和6年10月11日(金)
提案資格確認結果通知書送付	令和6年10月18日(金)
企画提案書の提出期限	令和6年11月1日(金)
ヒアリング日程通知	令和6年11月7日(木)
ヒアリング審査	令和6年11月下旬(予定)
評価結果通知書送付	令和6年12月上旬(予定)
提案募集の結果公表	令和6年12月中旬以降

(4) 提案募集実施についての公表

実施要領等を市ホームページで公表し、提案を募集します。

(参考資料)

- 橿原市第4次総合計画 前期基本計画
- 第2期橿原市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 橿原市都市計画マスタープラン
- 橿原市大和八木駅周辺地区まちづくり基本構想
- 橿原市大和八木駅周辺地区まちづくり基本計画

※上記の参考資料は、市ホームページにて確認してください。

〈URL〉 <https://www.city.kashihara.nara.jp/>

(5) 現地見学会の開催

企画提案書の提出予定者に向けた現地見学会を開催します。現地見学を希望する場合は【様式1】現地見学会参加申込書に必要事項を記入し、電子メールにて提出してください。なお、現地見学会に参加しない場合でも企画提案書の提出は可能です。

受付期間：令和6年8月23日(金)～令和6年9月13日(金)

E-mail： shigaichi@city.kashihara.nara.jp (市街地整備課)

※件名を「JR 畷駅現地見学会参加申込書提出」としてください。

提出書類：【様式1】現地見学会参加申込書

(現地見学会開催予定)

日 時：令和 6 年 9 月 20 日 (金) 10:00~15:00

集合場所：JR 畝傍駅

※時間を指定させていただく場合があります。

(6) 企画提案書提出に関する質問

企画提案書の提出に関して質問がある場合は【様式 2】質問票に必要事項を記入し、電子メールにて提出してください。

提出された質問に対する回答は令和 6 年 10 月 4 日 (金) 午後 5 時までに市ホームページで公表します。

受付期間：令和 6 年 9 月 24 日 (火) ~令和 6 年 9 月 27 日 (金)

E-mail：shigaichi@city.kashihara.nara.jp (市街地整備課)

※件名を「JR 畝傍駅提案募集質問票提出」としてください。

提出書類：【様式 2】質問票

(7) 参加表明書の提出

企画提案書の提出を希望する場合は【様式 3】参加表明書、【様式 4】参加申請書等(様式 4-1~4-5)及び【様式 5】秘密保持誓約書に必要事項を記入し、添付資料(別添 1 参照)と併せて持参または郵送にて提出してください。

参加表明書提出者に対しては、本提案募集の参加資格を確認したうえで、提案資格確認結果通知書を令和 6 年 10 月 18 日 (金) に電子メールにて通知します。また、その際、提案資格を有する者には市ホームページで下記資料を閲覧するためのパスワードを付与します。

(閲覧資料)

「JR 畝傍駅現地調査結果(調査結果図、記録写真、復元構造図)」

受付期間：令和 6 年 10 月 7 日 (月) ~令和 6 年 10 月 11 日 (金)

提出方法：持参または郵送

※持参先：橿原市役所 都市デザイン部 市街地整備課

〒634-0002 橿原市東竹田町 1-1 リサイクル館かしはら 2 階

郵送先：橿原市役所 都市デザイン部 市街地整備課

〒634-8586 橿原市八木町 1-1-18

※持参においては、午前 9 時から午後 5 時の間に提出したものに限りです。

郵送においては、簡易書留郵便とし令和 6 年 10 月 10 日 (木) までに到着したものに限りです。

提出書類：【様式 3】参加表明書、【様式 4】参加申請書等、【様式 5】秘密保持誓約書
添付資料一式

※「【様式 4】参加申請書等及び添付資料」について

- ・法人、個人事業主については、該当するもの全てを提出してください。
- ・任意団体については、可能な範囲で提出してください。
- ・共同提案される団体については、構成する全ての法人、個人事業主について該当するもの全てを、任意団体について可能な範囲で提出してください。また、構成員各々の役割分担について提出してください。(様式自由)

提出部数：各 1 部

(8) 企画提案書の提出

①企画提案書の提出

下記の要領で持参または郵送にて提出してください。

受付期間：令和 6 年 10 月 28 日（月）～令和 6 年 11 月 1 日（金）

提出方法：持参または郵送

※持参先、郵送先は「(7) 参加表明書の提出」と同様となります。

※持参においては、午前 9 時から午後 5 時の間に提出したものに限りです。

郵送においては、簡易書留郵便とし令和 6 年 10 月 31 日（木）までに到着したものに限りです。

提出書類、部数：

提出書類	様式等	提出部数
企画提案書表紙	【様式 6】企画提案書	1 部
自主事業範囲、役割分担提案	【様式 7】自主事業範囲、役割分担提案書	正本 1 部、副本 15 部
企画提案 [テーマ 1~4]	様式自由 (A3、横長片面、4 枚以内)	正本 1 部、副本 15 部

※文字の大きさは 10 ポイント以上としてください。

※「企画提案」の作成及び提出について

- ・提出者を特定することができる内容の記述はしないでください。
- ・文章を補完するための最小限の写真、イラスト等を記載又は貼付けすることができるものとします。
- ・正本は企業名や個人名の記述を認めますが、副本は企業名や個人名の記述を伏せて提出してください。(副本においては、企業名を空白や「●●●●●●」等并表示し、個人名を「役職+アルファベット」(例：「担当者 A」)や「●●●●●●」等并表示してください。)

- ・正本にカラー表示を含む場合は副本においてもカラー印刷にて提出してください。
- ・提出書類(正本及び副本)の電子データをCD-R等に保存し、1部提出してください。
また、ヒアリング時にパソコン、プロジェクターを用いて説明を行う場合は、併せて電子データを提出してください。なお、ヒアリング用の電子データは企画提案書(副本)の内容をプレゼンテーション用に加工したものとします。(追加提案、追加資料は認めません。また、PowerPoint2016にて対応が可能なデータとしてください。)

②企画提案書の内容

○企画提案書表紙及び自主事業範囲、役割分担提案

【様式6】企画提案書、【様式7】自主事業範囲、役割分担提案書に必要事項を記入してください。

○企画提案

下記の各テーマについて、現時点で想定している内容を具体的に提案してください。

[テーマ1]「活用事業案」について

駅舎(貴賓室含む)及び駅周辺の保存活用事業内容などについて提案をしてください。また、市が整備することを想定している駅前広場及び駐輪場についての活用や維持管理手法などについても提案してください。

[テーマ2]「事業計画」について

テーマ1の提案を実現、継続させるための実施体制、事業期間、販売・仕入計画、投資・調達計画、概算収支計画(損益計画)など事業計画について提案をしてください。

[テーマ3]「まちづくりへの寄与」について

テーマ1の提案が駅舎を活用していくことの意義、大和八木駅周辺地区のまちづくりなどにどのように寄与するのか提案してください。

[テーマ4]「地域との連携」について

地域住民や地元自治会などとの連携やイベント等の開催について提案してください。

(9) 企画提案書等の審査及び評価

①審査及び評価

本提案募集の実施にあたり「JR 畷傍駅の駅舎及び駅周辺の活用に関する事業化検討委員会」(以下、「委員会」とします。)を設置し、委員会にて企画提案書等の審査及び評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

審査及び評価は「審査基準」(別添2)に基づき行うこととします。

②ヒアリング審査

「(8) 企画提案書の提出」の内容についてヒアリングを実施します。

出席人数は3名以内とし、委員からの質問に対し責任のある回答ができる方の出席を求

めます。

ヒアリング時間は1者あたり30分程度とし、うちプレゼンテーションの時間を最大15分、質問応答の時間を15分程度とします。

ヒアリングは提出した企画提案書(副本)に基づくものとし、追加提案及び追加資料は認めません。また、プレゼンテーションにはパソコン、プロジェクターを使用できます。(パソコン、プロジェクターは事務局側で用意します。)

ヒアリング審査の日時、会場については、ヒアリング開催通知書を令和6年11月7日(木)に電子メールにて通知します。

③最優秀提案者及び次点提案者の選定方法

「審査基準」(別添2)の通りとします。

④結果の公表

審査の結果は、市ホームページで公表します。

(10) 交渉権者の特定

①最優秀提案者の特定及び通知

「(9) 企画提案書等の審査及び評価」で選定された最優秀提案者を交渉権者と特定し、速やかに評価結果通知書をヒアリング審査対象者に通知します。ただし、最優秀提案者の総合評価点が70点に満たない場合は、交渉権者になることはできません。

②事業化に向けた協議

①により特定された交渉権者は、提出された提案内容を基に事業化に向けた協議を行うこととなります。なお、最優秀提案者との協議が不調となったときは、交渉権者は次点提案者に移行します。ただし、次点提案者の総合評価点が70点に満たない場合は、交渉権者になることはできません。

(11) 事業化に向けた協議について

交渉権者の特定後、「(2) 参加資格」を満たしていないと認められた場合、交渉権は失権します。

5. その他の留意事項

- (1) 提案募集及び事業化に向けた協議に係る費用は、全て提案者の負担とします。
- (2) 書類の作成に用いる言語は日本語、及び通貨は日本円とします。
- (3) 企画提案書等の提出は、1者につき1件とします。
- (4) 提出後の企画提案書等の修正または変更は原則として認められません。
- (5) 提出書類の取扱いは、次の通りとします。
 - ①提出書類は返却しません。
 - ②本提案募集に係る橿原市情報公開条例に基づく公開請求があった場合は、条例の手続きにより提出書類を公開する場合があります
- (6) 次に該当する場合は、失格となる場合があります。
 - ①提出方法、提出先、提出期限が遵守されていないもの。
 - ②記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。また、虚偽の記載があることが確認されたもの。
 - ③本提案募集の公表以降、委員に直接・間接を問わず提案募集に関する接触又は要求を求めたもの。
 - ④審査の公平性に影響を与える関係又は行為があったと認めたもの。

6. 事務局（担当課）

橿原市 都市デザイン部 市街地整備課

〒634-0002 橿原市東竹田町 1-1 リサイクル館かしはら 2階

電話：0744-47-2662 E-mail：shigaichi@city.kashihara.nara.jp

(別添1) 添付資料について

「4.提案募集(7) 参加表明書の提出」に際して、下記資料の原本または写しを添付してください。

〈添付資料〉

●営業許可証または届出

営業に関し、法令等の規定により許可、登録、認可等を必要とする場合はその証明書を提出してください。

●納税証明書

参加表明書提出日を基準とし、発行後3ヶ月以内のものを有効とします。

(国税)

①提出する必要がある業者…全事業者

②提出する書類(次のいずれか)

- ・個人事業主の場合(交付請求先は代表者の所在地を管轄する税務署)
最新年度分の納税証明書その3の2(「申告所得税及び復興特別所得税」と「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書)
- ・法人の場合(交付請求先は本社の所在地を管轄する税務署)
最新年度分の納税証明書その3の3(「法人税」と「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書)
- ・新型コロナウイルス感染症に係る特例制度による納税猶予を受けている場合
「申告所得税及び復興特別所得税」と「消費税及び地方消費税」もしくは「法人税」と「消費税及び地方消費税」に係る納税の猶予許可通知書の写しまたは最新年度分の納税証明書その1

(檀原市税)

①提出する必要がある業者…檀原市内に本店又は営業所の所在がある事業者

②提出する書類(交付請求先は檀原市役所収税課)

- ・滞納がないことがわかる証明書。ただし課税のない場合(例:法人で事業所を開設後まだ申告納付期限が到来していないなど)は、「未納のない証明書」を提出してください。

※納期末到来額欄に金額記載があっても、滞納税額が0円である場合は申請可能。

※新型コロナウイルス感染症に係る特例制度による納税猶予を受けている場合は、最新年度分の檀原市税(課税のある全ての税目)の納税証明書(地方税法附則第59条の適用の記載があるもの)

●印鑑証明書

法人は法務局、個人事業主は所在地の市町村長が証明したもの。

参加表明書提出日を基準とし、発行後3ヶ月以内のものを有効とします。

●履歴事項全部証明又は現在事項全部証明

法人の場合のみ提出してください。(法務局が証明したもの。)

参加表明書提出日を基準とし、発行後3ヶ月以内のものを有効とします。

●身元証明書

個人事業主の場合のみ提出してください。(本籍地の市町村長が証明したもの、破産者等でない証明)

参加表明書提出日を基準とし、発行後3ヶ月以内のものを有効とします。

●業務経歴書またはパンフレット等

会社概要、事業内容、実績等が分かる資料を提出してください。(様式自由)

※該当するものがない場合は提出不要です。

(別添2)「審査基準」

1. 審査項目と配点

審査項目	主な審査基準	配点	
①企画提案	提案内容の適格性、実現性、持続可能性	90点	
	[テーマ1]		30点
	[テーマ2]		25点
	[テーマ3]		25点
	[テーマ4]	10点	
②プレゼンテーション	理解力、対応力	10点	
計		100点	

※評価点の算出について

①については、提案内容をテーマごとに各委員が審査し、個別評価点を算出します。各委員の個別評価点を平均し、小数第2位を四捨五入した結果を評価点とします。

2. 総合評価点の算出

総合評価点は上記①及び②の評価点の合計点とし、100点満点とします。総合評価点の最高得点者を最優秀提案者、次点得点者を次点提案者として選定します。総合評価点と同点の場合における優先者を選定するための審査項目の優先順位は①、②の順とします。なお、総合評価点及び各審査項目の評価点が全て同じ場合は委員会で協議のうえ、優先者を選定します。