

第4回

奈良工業高等学校跡地活用まちづくり協議会

- I 第3回協議会のまとめ
- II 民間事業者ヒアリング概要
- III 奈良市との調整
- IV 跡地活用方針

I 第3回協議会のまとめ

I-1 配置施設等について

民間事業者ヒアリングにて、生活利便施設の立地可能性や実現可能な公園の規模感について意見聴取する。

I-2 地元要望について

東側バス通りの拡幅要望について、奈良市と調整する。

Ⅱ 民間事業者ヒアリング概要

時期	10月3日～10月31日
ヒアリング先	ゼネコン 4社 不動産関係 5社 ハウスメーカー 2社 計11社
ヒアリング項目	<ul style="list-style-type: none">・ <u>当地区のポテンシャル</u>・ <u>土地利用・施設立地の可能性</u>・ <u>実現可能な公園規模</u>・ <u>汚染土箇所を活用方策</u>・ <u>ZEH等への取組</u>

Ⅱ 民間事業者ヒアリング概要

①生活利便施設

- ・生活利便施設の誘致ができればより付加価値の高い住宅地になる。
- ・大和中央道に接道していないため、商業施設の立地は難しい。
- ・事業採算の面からは商業エリアが無い方が良い。

②公園・緑地

- ・基本的には住宅用地を最大限確保するため、開発許可基準(※)以上に公園や緑地を整備することは難しい。
- ・公募時に加点要素として、公園や緑地の割合についての提案をもとめる方が事業者は提案しやすい。
- ・公園の配置について、自由度がある方が無駄な部分を減らしやすい。

※ 公園:開発面積の3%(約1,800㎡)

Ⅱ 民間事業者ヒアリング概要

汚染土箇所

- ・一部でも汚染土が残る土地を購入することは難しい。
- ・奈良市の開発基準上の公共施設(公園や緑地等)として整備し、公共で維持管理するのであれば事業者にもメリットがある。
- ・「行政としての対策(可能な限りの汚染土撤去等)」、「開発公園や緑地等として行政が引継ぎ管理する」、ということがはっきりしていればそこまでマイナス要素にならない。

環境への配慮

- ・2030年のZEH標準化に先駆け、環境配慮を条件とすることは良い。
- ・購入者にもメリットが感じられるものであれば、少々高価になっても需要はある。
- ・全戸に対してZEH等を最低条件にされてしまうと販売は難しい。

Ⅲ 奈良市との調整

〈奈良市の意見〉

汚染土箇所の引継ぎ

- ・奈良市の開発基準上の公共施設(公園や緑地等)として適切に整備されたものは引き受ける。

敷地東側市道の拡幅について

- ・奈良市として、現時点で敷地東側市道を拡幅することは難しい。
- ・奈良市の開発指導において、跡地の住宅開発時に敷地東側市道の拡幅は絶対条件とはならない。



〈県の対応案〉

- ◆ 汚染土が残る区域については、民間事業者に開発基準上の公共施設(公園や緑地等)としての整備を求める方向で調整。
- ◆ 敷地東側市道の拡幅については、事業者公募時に「バス通行の改善検討」を提案事項として求める方向で検討。

IV 跡地活用方針

①生活利便施設

- ◆ 現規制内での住宅開発を前提としつつ、民間事業者から生活利便施設の提案がある場合には対応する方向で検討。

②公園・緑地

- ◆ 街区公園の整備を事業者公募時の条件とし、規模や設備については加点項目として追加提案を求める方向で調整。

汚染土箇所

- ◆ 汚染土が残る区域については、民間事業者に奈良市の開発基準上の公共施設（公園や緑地等）としての整備を求める方向で調整。

環境への配慮

- ◆ ZEH等の、環境に配慮した住宅地の形成を事業者公募時の条件とする方向で検討。

敷地東側市道

- ◆ 敷地東側市道の拡幅については、事業者公募時に「バス通行の改善検討」を提案事項として求める方向で検討。