

1. 全体事項

- ① 公民館敷地及びこども園敷地を除いた箇所を優先交渉権者に売却することを基本とする。買受事業者は提案内容に則した整備を行うこと。住宅地以外の敷地（帰属予定地）に係る売却範囲（道路整備部分）については選定後の協議において決定するものとする。
- ② 現学校敷地を除く土地について、一つの区域として開発協議を行う。この場合において、公民館敷地及びこども園敷地については、買受事業者にて造成工事（整地、伐採・伐根、地盤改良、盛土、土留め等）を実施すること。なお、学校敷地に係る造成工事については買受事業者の負担による区域外造成を想定している。
- ③ 買受事業者において、提案内容に係る道路（歩道及び車道）の設計・施工を行うこと。施工後、買受事業者において整備をした後、市に帰属すること
- ④ 公民館、こども園、住宅地及び道路についてのゾーニング計画を提案すること。この場合において、各ゾーンの目的を勘案し、要求水準を満たす適切な利用が見込まれる面積及び形状としなければならない。
- ⑤ 提案内容は、都市計画法、建築基準法、道路法、都市公園法その他関係法令及び奈良県、奈良市が定める条例、要綱等を遵守すること。これらの法令等の内容については、応募者自ら調査を行い、必要な事項を問い合わせたうえで、実現可能な提案を行うこと。なお、本件に係る開発主体は奈良市とすることを想定している。

都市計画については、下記を参照

<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/111/7260.html>

開発指導については、下記を参照

<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/116/8828.html>

- ⑥ 売却地以外のゾーンについては、各所管課より財産使用許可を得て、工事を実施すること。所管課は次のとおりである。

公民館：教育施設課、地域教育課

こども園：子ども政策課、保育所・幼稚園課

学校敷地：教育施設課

- ⑦ 公民館及びこども園の基本設計着手の想定時期は令和8年初め頃を想定しているが、前後する可能性があるため留意すること
- ⑧ 住宅地の工事中について、公民館及びこども園の工事と重複する期間がある場合、ガードマン配置や工事動線など、十分な協議を行い、調整を図ること。なお、重複するものについては、原則として買受事業者の負担とする。
- ⑨ 各ゾーンの担当課、設計者、施工者と十分な調整を行った上で工事を行うこと
- ⑩ 隣接している歩道橋及び歩道については、通学路となっているため、工事実施にあたって留意すること
- ⑪ 造成工事後など適切な時期に、買受事業者の負担において、市立ち合いのもと測量、分筆及び登記を改めて実施すること
- ⑫ 敷地内のバリアフリー化を図るため、公民館、こども園それぞれのアクセス歩道を整備すること。なお歩道については、南北それぞれからのルートを確保すること
- ⑬ 歩道の縦断勾配は5%以下を基本とする。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない箇所については、7%以下とすることができる。
- ⑭ 車道の縦断勾配については7%以下とする。
- ⑮ 造成工事の前、工事中、工事後に、周辺道路の騒音状況について測定を行い、市に報告しなければならない。具体的な実施回数及び箇所については、別途市が指定する。また、測定結果が一定の基準を超えた場合、本件に係る工事が原因であるかを調査し、本件工事が原因であるときは、必要な対処を行うこと
- ⑯ 市道中部1011号線との接道箇所において、赤茶色の水が発生している。水質検査を踏まえ、造成工事時に合わせて必要な措置を実施すること
- ⑰ 擁壁施工については、三丁目の住宅街に向かい合う箇所での設置はしないこと。その他の擁壁設置にあたっては、敷地全体の安全性に支障のない範囲で景観に配慮した仕様とすること

2. 公民館

- ① 公民館敷地の造成工事について、買受事業者による整備を行うこと
- ② 約500㎡の平屋建ての建物及び23台以上の駐車スペースを整備する予定であるた

め、開発において可能な敷地内配置計画を提案すること。また、混雑対策として周回ができるよう駐車場での滞留措置を図ること。当該条件を満たす範囲において、公民館ゾーンの配置を提案すること

- ③ 開発協議の円滑な進捗に資するため、本契約成立後速やかに、想定建築物に関する平面図、立面図、断面図を作成すること。なお、基本設計者は別途選定されるため、計画変更を前提としている。プロポーザルにおいては、敷地内の配置計画（建物、駐車場等）を提示すること
- ④ 現在のところ、北東での配置を想定しているが、要求水準以上の質を確保した上で配置変更は可能である。
- ⑤ 駐車場については、こども園との連携を図れることを前提として提案すること
- ⑥ 法面箇所については造成にて整地し、建物建築時に問題がないよう整備すること

3. こども園

- ① こども園敷地の造成工事について、買受事業者による整備を行うこと
- ② こども園整備事業者の決定後、速やかに当該事業者と協議を実施し、工事に関する協定を締結する等の必要な措置を講じること
- ③ こども園の配置については、原則として跡地南側中心部とする。他のゾーンと併せて検討することにより、現況法面部分も含めた全体最適が図られることを期待している。
- ④ 園庭は1,500㎡以上、定員200名程度の規模のこども園を想定している。そのほか、園児送迎のための駐車場20台を整備する予定である。敷地内配置計画を提案するとともに、混雑時における駐車場内外での滞留を防ぐ措置を図ること
- ⑤ 防火水槽があるため、取扱については消防当局に確認した上で提案をすること。また、当該防火水槽は引き続き、周辺の公共施設等に対応するものとして活用予定である。
- ⑥ 買受事業者における実施対象ではないが、調整池が必要となる箇所であるため、こども園整備事業者の設計施工時に協力すること

- ⑦ 住宅地に係る工事中にこども園が開園する場合、買受事業者は、必要な対策を実施しなければならない。
- ⑧ こども園整備については、買受事業者の提案内容がベースとなるため、本契約成立後、速やかにこども園に関する提案内容等を子ども政策課に提供すること。そのほか、必要な資料を作成、提供するとともに、質疑応答についても協力すること
- ⑨ 開発協議の円滑な進捗に資するため、本契約成立後速やかに、想定建築物に関する平面図、立面図、断面図を作成すること。なお、基本設計者は別途選定されるため、計画変更を前提としている。プロポーザルにおいては、敷地内の配置計画（建物、駐車場等）を提示すること
- ⑩ 送迎車による道路及び駐車場の混雑が予想されることから、柔軟な発想をもとに有効な計画を策定すること

4. 住宅

- ① 戸建て住宅を基本とする。一部を集合住宅とする場合、2階建てまでの提案とする。まとまりのある土地に、属性の近い住民が定住することで、地域のコミュニティ創生を促すことを期待している。
- ② 自動車に係る転回広場が必要な場合は、適切に見込むこと
- ③ ごみ集積施設、境界に係る措置等を適切に見込むこと
- ④ 整備が完了した住宅に入居する者に対して、自治会への加入依頼文書を配布すること。また、供用開始前に必ず地域の自治会と協議を行い、当該整備ゾーンに関する自治会制度の整理に協力しなければならない。制度の整理過程において、自治会看板の設置その他必要に応じた整備を行うとともに、当該入居者に対して予め自治会に関する説明を行うなど、地域コミュニティの形成に資する必要な措置を講じること

5. 道路ゾーン

- ① 高低差が激しく、道路開発上の課題が多い土地に対し、民間事業者の企画提案によ

り、高齢者、車いす使用者、杖歩行者、ベビーカー利用者や幼児連れ等、多様な身体特性を有する人々が利用できる場として、安心して暮らせる空間を創出するための道路整備を期待している。

- ② 提案時に、予定する形状、延長及び勾配を示した道路計画図を提出しなければならない。
- ③ 市道第987号線又は市道中部第1009号線に歩道を接続すること
- ④ 市道中部第1011号線との接道については、既存の丁字路との接続を基本とする。
- ⑤ 道路整備後は、市に帰属することを予定しているため、帰属の際に、買受事業者において市が指定する範囲での分筆を行うこと
- ⑥ 接道する市道中部第1011号線については、左車線が下り坂となっているため、スピードが落ちにくくなっている。そのため、交通安全面での配慮を欠かさないこと。また、通勤時間帯・こども園送迎時間帯における安全対策を講じること（ゾーニング計画、接道位置、道路形状による対策を含む。）
- ⑦ 接道箇所からこども園及び公民館まで、安全な歩道を整備すること
- ⑧ こども園付近の歩道には買受事業者の負担によるガードレールを設置するなど安全対策を実施すること
- ⑨ 公民館及びこども園付近に側溝がある場合、蓋を設置するなどの安全対策を買受事業者の負担で実施すること
- ⑩ 公民館及びこども園と住宅地の間については、原則として道路を設けること

6. 学校敷地

- ① 北側法面の切土により、当該区域が学校のサブグラウンドとして安全安心に活用できるよう整備をすること。また、法面近くのグラウンド部分については水捌けが悪い箇所となっているので、工事中や工事後において、改善を図り、サブグラウンドが実質的に拡充する措置を講じること。なお、切土等については区域外開発の同意（教育施設課）等が必要なことに留意すること。また、活用した後の高低差処理については、原則として擁壁を設置するものとする。

- ② 当該区域について、学校施設用の電気設備及び給排水設備が配置されているため（図面参照）造成時に当該設備が干渉する場合、教育施設課と協議の上、事業者負担において移設を実施すること
- ③ プール実施期間中（概ね6月末～7月末、8月末～9月中旬）については、プールに影響を及ぼす工事ができないため、留意すること
- ④ 学校敷地に係る工事は当然のことながら、敷地外の工事についても、作業工程等について、事前に学校と協議を行うこと
- ⑤ テニスコート以西の土地（法面含む）については、本契約成立後、事業者負担において安全対策を施し、測量、分筆を実施することで、こども園等の用地とすることを認める。