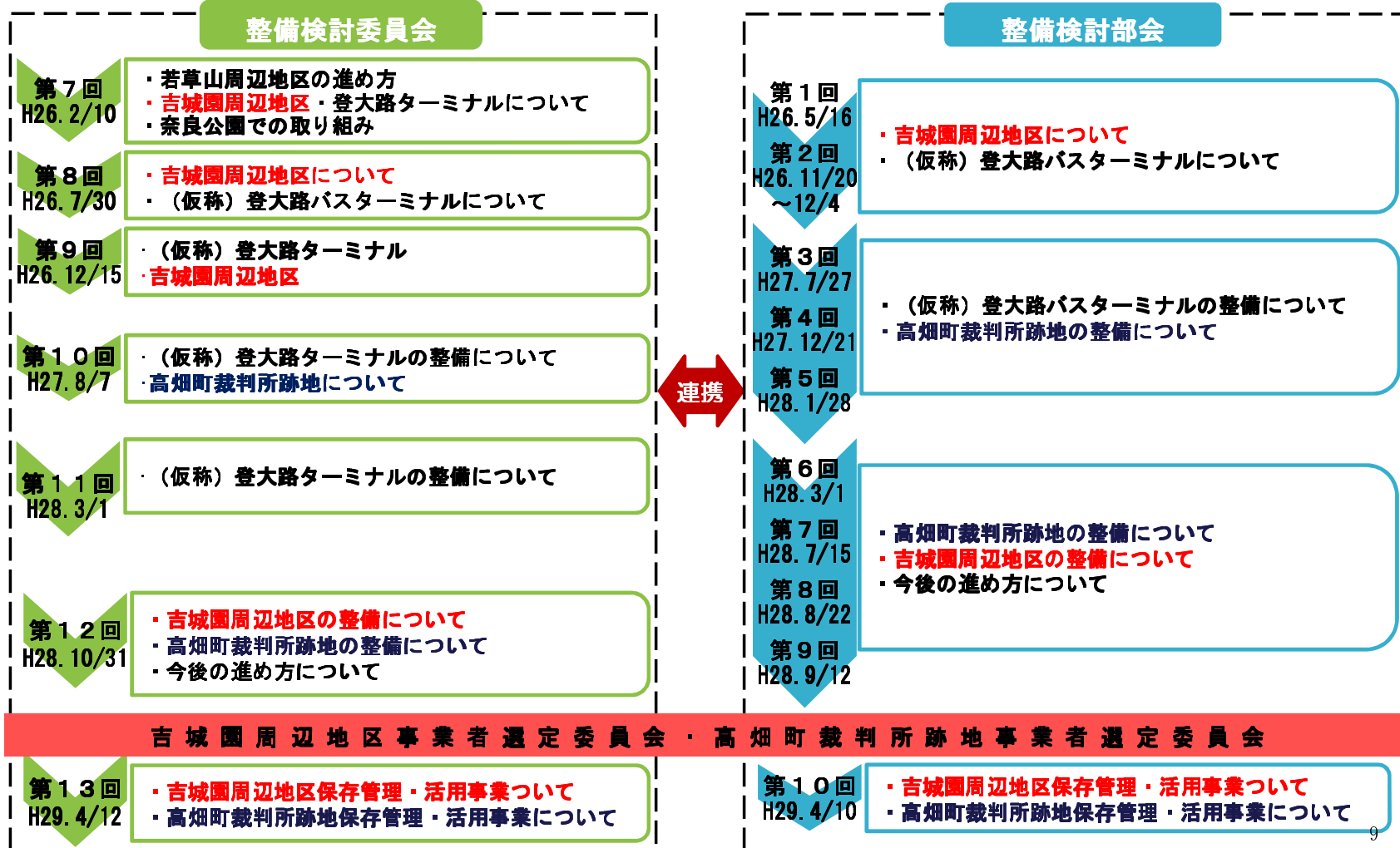


Ⅲ. 吉城園周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

1. 検討経緯

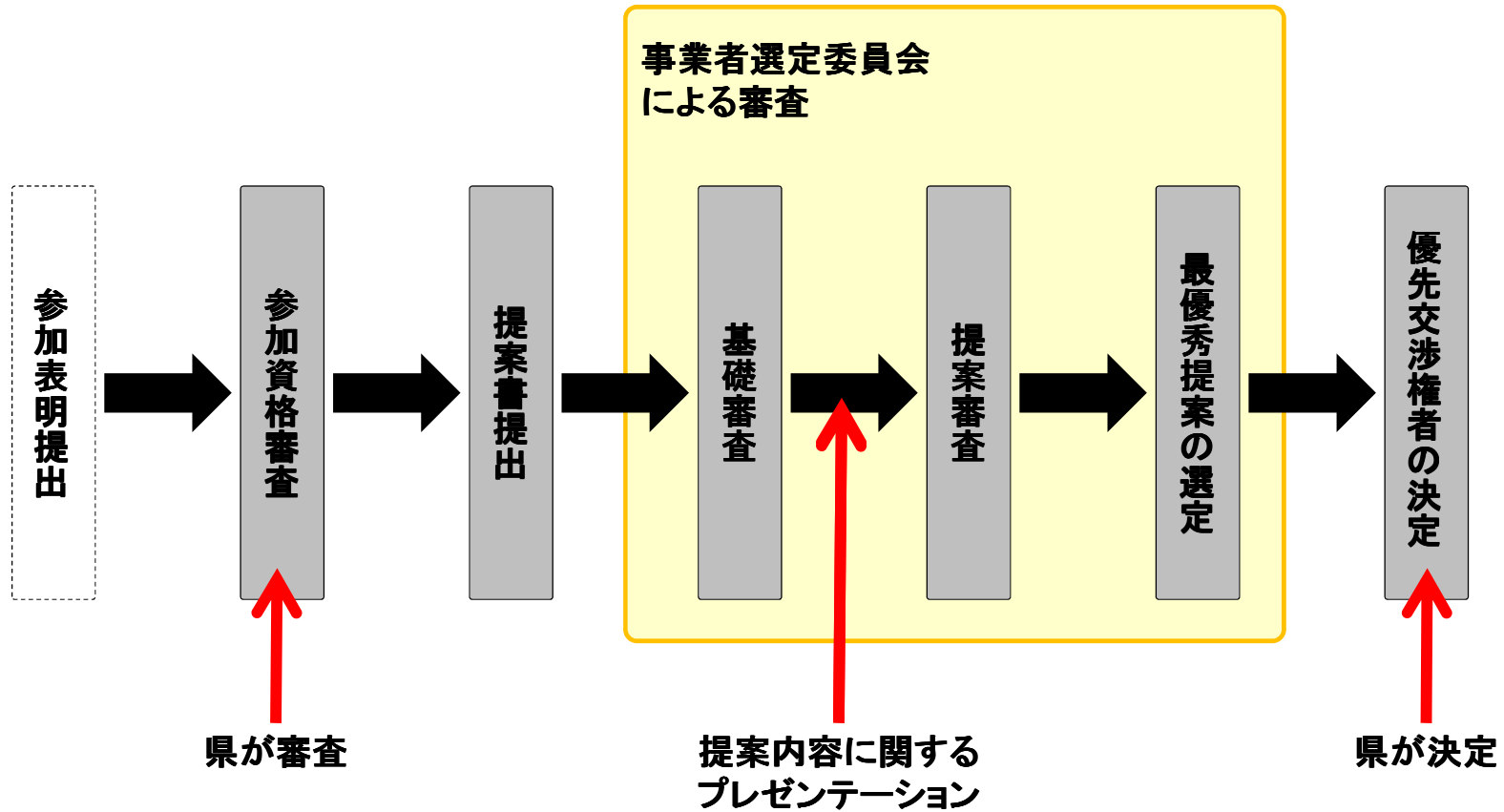
- 平成26年度以降は、整備検討委員会と併せて、部会を開催し、より専門的な見地から意見を伺ってきた。
- 第12回整備検討委員会で、今後の進め方を了解いただき、事業者選定委員会において事業者を選定した。



III. 吉城園周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

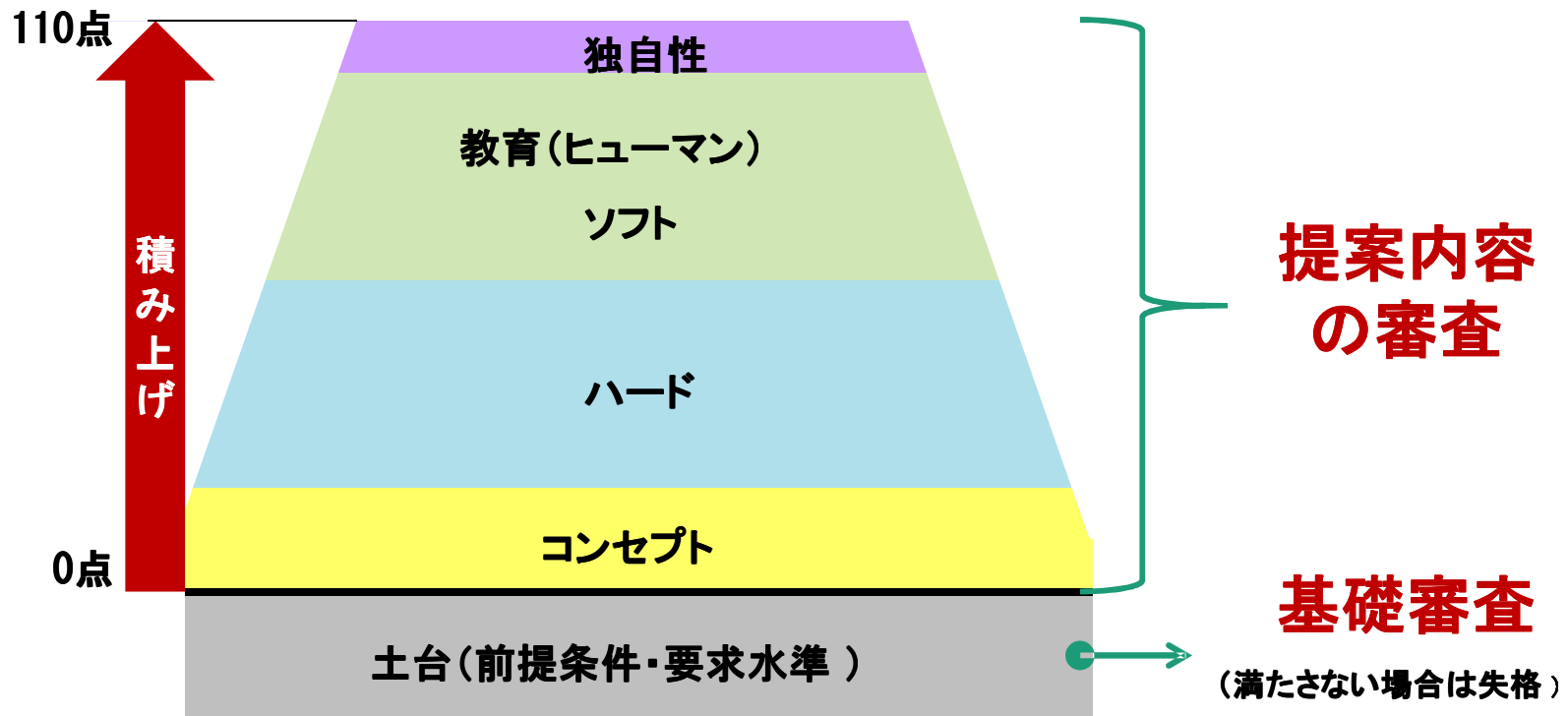
(1) 審査の手順



Ⅲ. 吉城園周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

(2) 審査の考え方



Ⅲ. 吉城園周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

(3) 審査の基準

	審査項目	審査内容	配点 (合計110点)
・コンセプト	①事業コンセプト に関する事項	・価値への配慮 ・公園の魅力向上 等	約20点
・ハード	②整備計画 に関する事項	・施設のしつらえと設備 ・既存樹木への配慮 等	約40点
・ソフト ・教育 (ヒューマン)	③運営計画 に関する事項 ④教育訓練・人材計画 に関する事項	・価値の活用 ・提供サービスの質 等 ・サービス水準の維持 ・教育プログラム 等	約40点
・独自性	⑤事業者独自の提案 に関する事項	・独自ノウハウの活用 ・提案内容の創造性 等	10点

III. 吉城園周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

(4) 関係法規制で定める要求水準

■ 文化財保護法(名勝奈良公園保存管理・活用計画より抜粋)

奈良公園（国指定名勝）	
現状変更等の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けねばならない
行為実施にあたっての留意事項等	<ul style="list-style-type: none"> ・地形の改変は最小に留めることを基本とする ・周辺の景観と調和に配慮し、名勝としての価値を損なわないよう適切な範囲、方法を検討し、実施する ・行為対象地において重複する有形文化財、記念物等の文化財については、対象となる文化財の保存・保全を原則として、必要に応じて文化庁と協議を行うなど、名勝奈良公園の本質的価値を構成する要素への影響に配慮した方法を検討し、適切な措置を講ずる ・大規模となるものや恒久的な工事等となる行為においては、将来に亘る名勝の価値の維持向上に資するため、計画的に実施する ・名勝として適切な行為内容とするとともに、行為の対象に関する法制度等（歴史的風土特別保存地区、風致地区等）に準拠し、その取扱いの整合を図る

■ 古都保存法

歴史的風土特別保存地区	
歴史的風土特別保存地区において右記の行為をするときは、許可を要する	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 ・建築物その他の工作物の色彩の変更 ・宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 ・屋外広告物の表示又は掲出 ・木竹の伐採 ・土石の類の採取 ・その他歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

III. 吉城圏周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

(4) 関係法規制で定める要求水準

■ 第一種風致地区、春日山風致地区：ゾーン1の基準

高さ	建ぺい率	道路からの距離	隣接地からの距離	緑地率	切土・盛土高さ
8m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	40%以上	2m以下

建築物の形状・色彩

屋根の形状	<p>切妻、寄棟、入母屋、大和棟等の勾配屋根とする。 ※屋根の勾配は、10分の3から10分の7の勾配とする。ただし、建築物の用途等から勾配を確保できないと認められる場合は10分の2から10分の10の勾配とする。(例：寺院)</p> <p>(認められるもの)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>切妻屋根</th> <th>寄棟屋根</th> <th>入母屋屋根</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			切妻屋根	寄棟屋根	入母屋屋根				<p>(勾配規定のある場合の許可できない変則的な屋根形状の例)</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>片流れ屋根の端部に別の勾配屋根を設けた寄棟の変形屋根</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋根の頂点部分の棟がすべて切り取られた寄棟の変形屋根</td> </tr> </table>		片流れ屋根の端部に別の勾配屋根を設けた寄棟の変形屋根		屋根の頂点部分の棟がすべて切り取られた寄棟の変形屋根
	切妻屋根	寄棟屋根	入母屋屋根											
	片流れ屋根の端部に別の勾配屋根を設けた寄棟の変形屋根													
	屋根の頂点部分の棟がすべて切り取られた寄棟の変形屋根													
屋根の部材・色彩	和型瓦、わら、桧皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料とし和型瓦の場合、色は濃灰、もしくは黒等とする。													
壁の色彩	外壁の表面が、土、漆喰、木板、その他これらに類似する外観を有する材料で仕上げられたものとする。外壁面に柱等が露出せず、リシン吹付け等により仕上げる場合の色は、白、ベージュ、グレー等とする。													

■ 奈良県における開発事業に伴う埋蔵文化財の取扱い基準

奈良県における開発事業に伴う埋蔵文化財の取扱基準では、以下の場合は記録作成のための発掘調査が必要であると定めている	
工事により埋蔵文化財が影響を受ける場合	① 掘削等により保護層(遺物包含層上面より厚さ約30cm以上)が確保できない場合
	② 工作物や盛土等の重さによって、埋蔵文化財に影響を及ぼすと考えられる場合
	③ 基礎杭打設等で、包含層及び遺構の一部が損傷を受ける場合

III. 吉城圏周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

(4) 関係法規制で定める要求水準

■ 第一種風致地区、春日山風致地区：ゾーン1の基準

工作物の部材・色彩・仕上げ等	
塀等	表面が、木、土、漆喰その他これらに類似する外観を有する材料で仕上げられたもの。なお、リシン吹付け等により仕上げる場合、色は色彩基準に定めるマンセル値の範囲。
フェンス	既製品の場合、表面が、濃茶、黒、白、ベージュ、緑で着色されたもの。
柵等	表面が濃茶若しくは黒等で明度、彩度共に4未満の色彩で着色されたもの。
棒状工作物等	表面が濃茶(5YR/1.5程度)で着色されたもの。
自動販売機等	表面が濃茶(5YR/1.5程度)で着色されたもの。
擁壁	道路に接する擁壁、及び視覚的に影響の大きい擁壁については、石積みもしくはこれと同様の形状となるもの。
その他	濃灰、濃茶(明度、彩度4未満)で着色されたものとする。また、高さ5メートル未満の場合は、色彩基準に定めるマンセル値の範囲で着色されたものも可能とする。

■ 色彩基準

外壁・塀・工作物	色相	明度		彩度
		3以上5未満	5以上9未満	4以下
YR系	0.1YR以上5.0YR未満	9以上	1以下	
		3以上9未満	4以下	
	5.0YR以上10.0YR	9以上	1以下	
		3以上9未満	4以下	
Y系	0.1Y以上5.0Y未満	9以上	3以下	
		3以上9未満	3以下	
	5.0Y以上10.0Y	9以上	2以下	
		3以上9未満	3以下	
N系	3以上9以下			

III. 吉城園周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

(5) 吉城園周辺地区保存管理・活用事業 審査の結果

計画地の価値から定める要求水準	①地割り	<ul style="list-style-type: none"> 色濃く保存・継承されている名勝指定時（大正11年）の地割りを保存管理・活用する。
	②樹林地	<ul style="list-style-type: none"> 色濃く保存・継承されている名勝指定時（大正11年）の樹林地を保存管理・活用する。 知事公舎や吉城園、旧世尊院、副知事公舎については、庭園として樹林地が保存・継承されているため、基本的に引き続き保存管理・活用する。 きんでん、古都買入地、旧青少年会館については、計画地全体の樹林地としての価値を保存する。 松、桜、楓等の植栽樹木を適切に保存する。
	③建築物	<ul style="list-style-type: none"> 名勝指定（大正11年）以前に建てられた旧世尊院、吉城園主棟、茶室については、基本的に保存。 名勝指定（大正11年）から名勝追加指定（昭和2年）以前に建てられた知事公舎は、外観と「御認証の間」を保存。 旧青少年会館、副知事公舎は、外観の様相と、和風住宅に洋館を設けた建築様式について保存。
優先交渉権者	森トラスト株式会社	
講評	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設との調和や地割り、樹林地への配慮が十分になされており、名勝の考え方に対応していることがわかるバランスの取れた提案である。 知事公舎を迎賓ゾーンとして、アーカイブ施設とする提案や、旧世尊院を文化発信ゾーンとして、文化教室等を展開する提案、また、古都買入地を交流ゾーンとして、ウェディングやパーティー等に対応できる提案がなされていることから、宿泊客だけでなく、一般の方も利用できるような計画となっており、都市公園の便益施設としての機能を十分有している。 若草山からの眺望や、施設内外を移動した際のアイレベルでのデザイン検討が必要。 	 <p>※当提案内容は募集要項に基づいたものであり、事業実施については協議の上、変更となる可能性があります。</p>

III. 吉城園周辺地区及び高畑町裁判所跡地の検討経緯

2. 事業者選定委員会の結果

(6) 高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業 審査の結果

計画地の価値から定める要求水準	①庭園遺構	<ul style="list-style-type: none"> 大正期（名勝指定当時）に造られた旧山口家南都別邸の庭園遺構を保存管理・活用するため、庭園遺構を再現する。
	②地形・地割	<ul style="list-style-type: none"> 名勝指定理由に挙げられる瑜伽山に位置し、庭園遺構にも活かされている起伏のある地形を保存管理・活用する。 高畑町裁判所跡地の成り立ちや土地利用の変遷を伝える地割を保存管理・活用する。
	③風致林	<ul style="list-style-type: none"> 名勝指定理由に挙げられる瑜伽山等の風致林、鶯池等が一体となった風致景観を保存管理・活用するため、松、桜、楓等の植栽樹木を適切に維持管理する。
	④興福寺子院松林院の遺構	<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財として、興福寺子院松林院跡を現地保存する。
優先交渉権者	ヒューリック株式会社	
講評	<ul style="list-style-type: none"> 各ゾーンを分けて考えるのではなく、計画地全体をひとつの庭と見立て、宿泊施設及び飲食施設を庭園遺構、県の整備する庭園ゾーン、既存樹木と調和する配置とする提案されており、バランスの取れた提案である。 飲食施設では、宿泊者だけでなく、一般の方にも、宿泊者と同じ懐石や薬膳等を提供し、また、パーティーなど様々な会合に対応できる施設とする提案がされていた。更に、県の整備する庭園ゾーンへの入園料徴収対応や茶室への料理の提供等の計画地全体を一体的に活用する提案がされていることから、都市公園の便益施設としての機能を十分有している。 庭園からの見え方に配慮したボリューム感の軽減、高畑町裁判所跡地の特性を踏まえた内装等の検討が必要。 	 <p>※当提案内容は募集要項に基づいたものであり、事業実施については協議の上、変更となる可能性があります。</p>

IV. 今後の進め方について

- 吉城園周辺地区、高畑町裁判所跡地の整備については、事業の進捗状況に応じて、奈良公園地区整備検討委員及び部会へ、適宜、意見を伺う。
- 検討委員会、部会に「チェック機能」としての役割を担っていただく**ことで、より両地区の価値を高める事業となるよう取り組むこととする。

