

高畑町裁判所跡地の整備について

1. 現状と課題	1
2. 当初計画（現状変更許可時点：平成29年6月16日時点）	2
3. 名勝の価値を踏まえた計画変更の経緯	4
4. 計画変更内容	7
5. 計画変更箇所の詳細	11
6. スケジュール	22

2019年4月26日

奈良県

1. 現状と課題

■ 位置

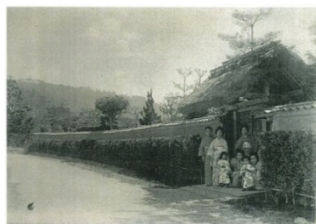
- 高畑町裁判所跡地は、都市公園奈良公園（約500ha）の南端に位置し、鶯池、浮見堂に隣接する箇所（約1.3ha）である。
- 近鉄奈良駅からは直線距離で約1.2km、JR奈良駅からは東へ約1.8kmに位置する。

■ 成り立ち

- 江戸期までは、興福寺子院の「松林院」が立地
- 明治期から大正期にかけて、大阪の財閥「山口家」が所有
- 昭和2年に、国指定「名勝奈良公園」に追加**
- 昭和26年に、最高裁判所が所有
- 平成7年まで、家庭裁判所分室及び官舎として利用
- 平成17年に、奈良県が所有

■ 現状と課題

- 高畑町裁判所跡地は、竹林の繁茂や塀の倒壊等により、**名勝奈良公園として評価された環境を損ねている**だけでなく、倒木による人身事故も発生しており、十分に維持できていない。
- 一方で、敷地内には、大正期に山口家が作庭した庭園が現存しており、**近代の奈良公園を代表する歴史的資源として高く評価**されている。
- しかしながら、その庭園も、園池への土砂の堆積、護岸の毀損等により、十分に利活用できる状況にない。



大正期に建てられた
茶室等の様子
(当時の写真)
滴翠美術館提供



高畑裁判所跡地の位置(赤枠)
(昭和50年)国土地理院より作成
～平成7年までの様子



塀の倒壊(平成22年当時)



敷地内での竹林の繁茂、
枯死木の倒木

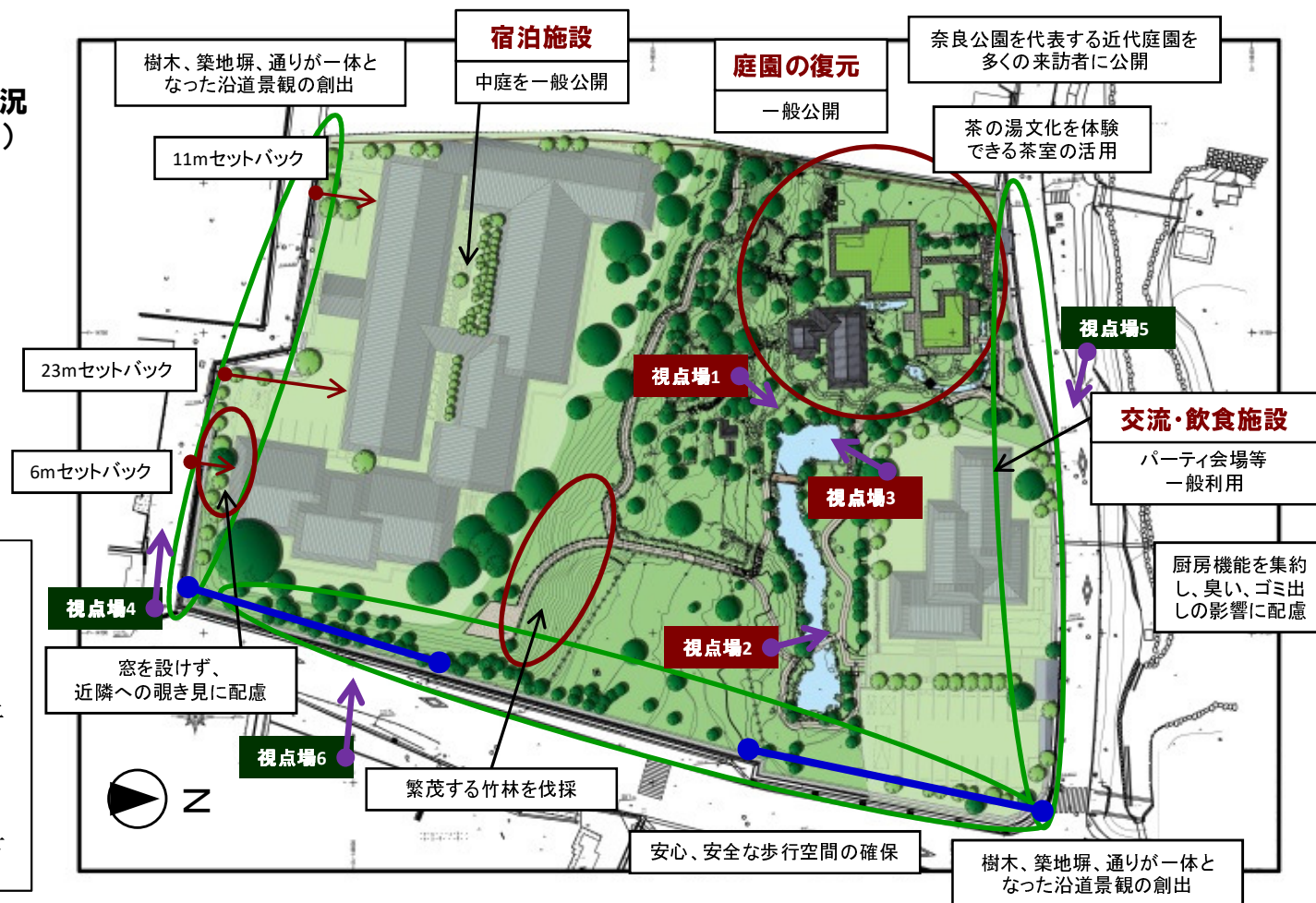


敷地内に現存する大正期作庭の庭園
石灯籠が倒れるなど、
その価値を損なっている

2. 当初計画（現状変更許可時点：平成29年6月16日時点）

- ・ 庭園の復元を主役に、その両脇へ、2階建て、高さ8mの和風の宿泊施設と、交流や飲食ができる施設をつくる。
- ・ 宿泊施設と交流・飲食施設は、周辺景観と調和するデザインとし、風致景観をより高める。
- ・ 庭園の一般公開をはじめ、より多くの方に利用いただける環境とする。
- ・ 関係法規制を遵守し、世界遺産及び緩衝地帯に影響しないよう、慎重に取り組む。
- ・ 専門家が実施した植物、樹木、野鳥の調査結果を踏まえ、保存すべき樹木を残すとともに、枯死木、外来樹木、繁茂した竹林を伐採し、植栽環境を維持管理する。

昭和50年当時の当該地の状況
（出典：国土地理院より作成）



建築制限（第1種風致地区）

- ・ 建物高さ：8.0m以下
- ・ 道路からの距離：3.0m以上
- ・ 隣接地からの距離：1.5m以上
- ・ 建ぺい率：20%以下
- ・ 緑地率：40%以上
- ・ 切土又は盛土高さ：2.0m以下

※ 県の許可なく、本資料をインターネットに掲載すること、写真等を転用することを禁じます。

視点場1:現況



整備後イメージ



庭園と調和した交流・飲食施設を整備

視点場4:現況



整備後イメージ



既存のクスノキの大木を保存し、沿道景観を向上

視点場2:現況



整備後イメージ



動線を確保し、庭園の周遊性を向上

視点場5:現況



整備後イメージ



既存樹木を維持管理し、沿道景観を向上

視点場3:現況



整備後イメージ



庭園と調和し、その背景となる宿泊施設を整備

視点場6:現況



整備後イメージ



既存樹林を維持管理し、沿道景観を向上

※ 県の許可なく、本資料をインターネットに掲載すること、写真等を転用することを禁じます。

3. 名勝の価値を踏まえた計画変更の経緯

- 当該地の整備内容は、奈良公園地区整備検討委員会（公開）で幅広く、深く意見を伺ってきたもの
- 当該地が所在する飛鳥地区自治連合会（計3回）、山之上町自治会（計2回）の住民を対象に、説明会を開催

6/16 現状変更許可	H29	5月	<ul style="list-style-type: none"> ○ 県HPで整備内容の詳細を発信開始 ○ 地元8商店街代表者を個別に伺い、整備内容を説明し、全ての代表者が賛成 ○ 県議会（観光振興対策特別委員会、建設委員会）に整備内容を説明 ○ 報道に向けて現地説明会を開催（5月末に各社でTV放送）
		6月	<ul style="list-style-type: none"> ○ 県会議員及び市会議員等に整備内容を説明 ○ 高畑町裁判所跡地が所在する飛鳥地区自治連合会（計91自治会）で概要資料を回覧
		7月	<ul style="list-style-type: none"> ○ 奈良市中心市街地活性化協議会及び研究会で、整備内容を説明し、賛成の意見多数 <ul style="list-style-type: none"> ・ まちの活性化につながる、反対団の主張は間違い等の意見有り ・ 協議会及び研究会に所属する商店街等で、概要資料千部を配布協力 ○ 地元11自治会長等（計18名）を個別に伺い、整備内容を説明し、賛成の意見多数 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「周辺環境が良くなる」、「自治会としての賛同書も提出可能」等の意見有り ○ 第3回地元説明会を開催（97名参加） <ul style="list-style-type: none"> ・ 反対の意見はあるものの、安全になる、景観が良くなる、観光振興となる、文化施設となる等、賛成の意見多数 ・ 全自治会で、配付資料及び当日の結果概要を郵送し回覧
		8月	<ul style="list-style-type: none"> ○ 県広報紙（県民だより、大宮通りジャーナル）に整備内容を掲載し、全戸配布 ○ 国土交通省公園緑地・景観課長、現地視察
		9月～12月	<ul style="list-style-type: none"> ○ 飛鳥地区自治連合会会長及び当該地周辺の自治会長（計18自治会）を個別説明 → 整備内容を説明した結果、16自治会が賛成、2自治会が賛成でも反対でもない ○ 計画地が所在する山之上町自治会に対して第1回説明会を開催（12/12）
2/7 風致の同意 古都の許可 2/8 建築確認の取得	H30	1月、2月	○ 県広報紙（県民だより、大宮通りジャーナル）に整備内容を掲載し、 全戸配布
		4月	○ 計画地が所在する山之上町自治会に対して第2回説明会を開催（4/3）
		7月	○ 山之上町自治会長を通じて、整備内容を再度説明（7/4）
		10月	○ 山之上町自治会長を通じて、整備内容を再度説明（10/30）
		12月	○ 山之上町自治会に対して工事の進め方を説明（12/11）
	H31	2月	○ 山之上町自治会に対して工事の進め方を再度説明（2/3）

※県の許可なく、本資料をインターネットに掲載すること、写真等を転用することを禁じます。

(1) 当該地が所在する山之上町自治会の主要要望

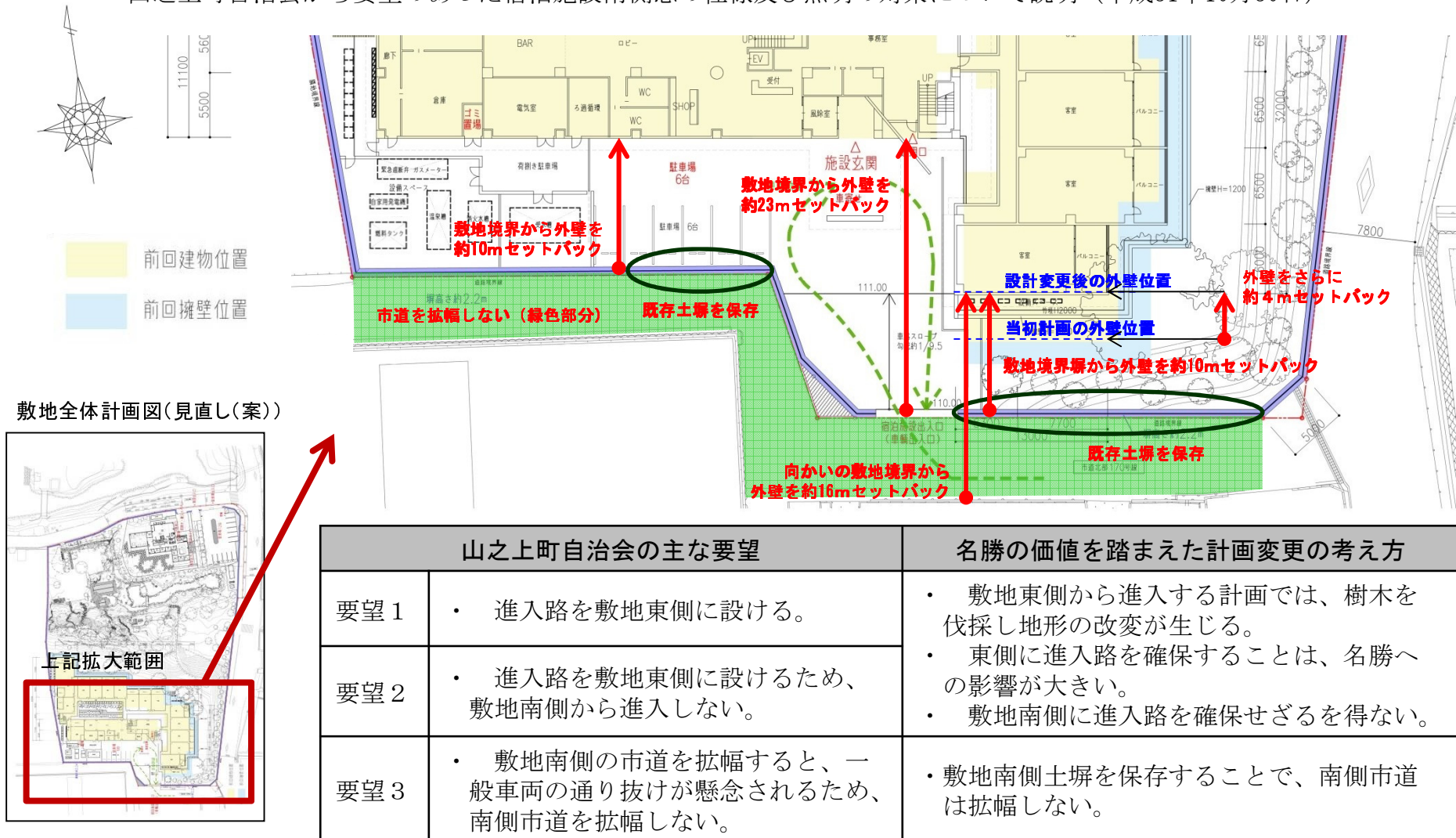
- 山之上町自治会は、敷地南側に整備する宿泊施設の計画に対して、「敷地東側から進入すること（＝敷地南側から進入しないこと）」、「敷地南側市道を拡幅しないこと」を要望（山之上町第1回説明会時点（平成29年12月12日時点））



※県の許可なく、本資料をインターネットに掲載すること、写真等を転用することを禁じます。

(2) 名勝の価値を踏まえた計画変更の考え方

- ・ 奈良県は、関係機関と協議の上、山之上町自治会に対して「敷地南側から進入せざるを得ないこと」、「南側市道の幅員は現状を維持すること」、「宿泊施設南東部をさらにセットバックし、敷地南側への圧迫感を軽減すること」を説明（平成30年4月3日）
- ・ 再度、山之上町自治会長へ「敷地南側から進入せざるを得ないこと」を説明したが理解を得られないため、許認可手続きを再開する旨を報告（平成30年7月4日）
- ・ 山之上町自治会から要望のあった宿泊施設南側窓の仕様及び照明の対策について説明（平成31年10月30日）



4. 計画変更内容

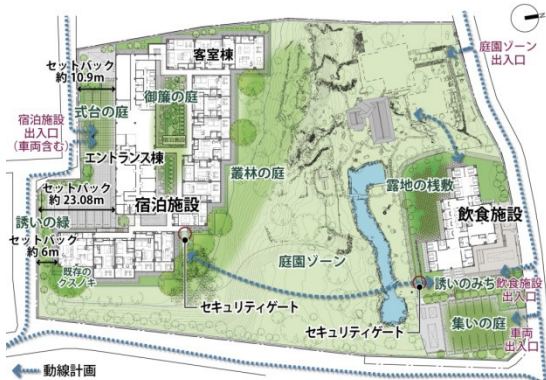
(1) 建築面積等の変更

- ・ 地元自治会（山之上町自治会）、許認可手続きに伴う関係機関（奈良市、奈良署）等との協議を踏まえ、建築計画を見直し、当初計画から建築面積や延べ床面積の減少を図った。

		当初計画	変更後	備考
全体敷地面積		12,985.16㎡	12,985.16㎡	
有効敷地面積		12,932.06㎡	12,973.36㎡	道路後退部分を除く面積
建築面積	宿泊施設	2,087.37㎡	2,007.23㎡	規模の縮小により、建築面積を減少
	交流・飲食施設	387.50㎡	382.94㎡	詳細設計により、建築面積を減少
	茶室・腰掛、待合等	110.00㎡	104.91㎡	詳細設計により、建築面積を減少
	合計	2,584.87㎡	2,495.08㎡	
	建ぺい率	19.99%	19.23%	第1種風致地区：建ぺい率20%
延べ床面積	宿泊施設	3,951.86㎡	3,837.14㎡	地上2階建、SRC造、S造
	交流・飲食施設	603.00㎡	593.76㎡	地上2階建、S造
	茶室・腰掛、待合等	92.97㎡	97.73㎡	平屋建、木造、S造
	合計	4,947.83㎡	4,528.63㎡	
	容積率	38.26%	34.79%	
建築物の最高高さ		8.00m	8.00m	第1種風致地区：高さ8m

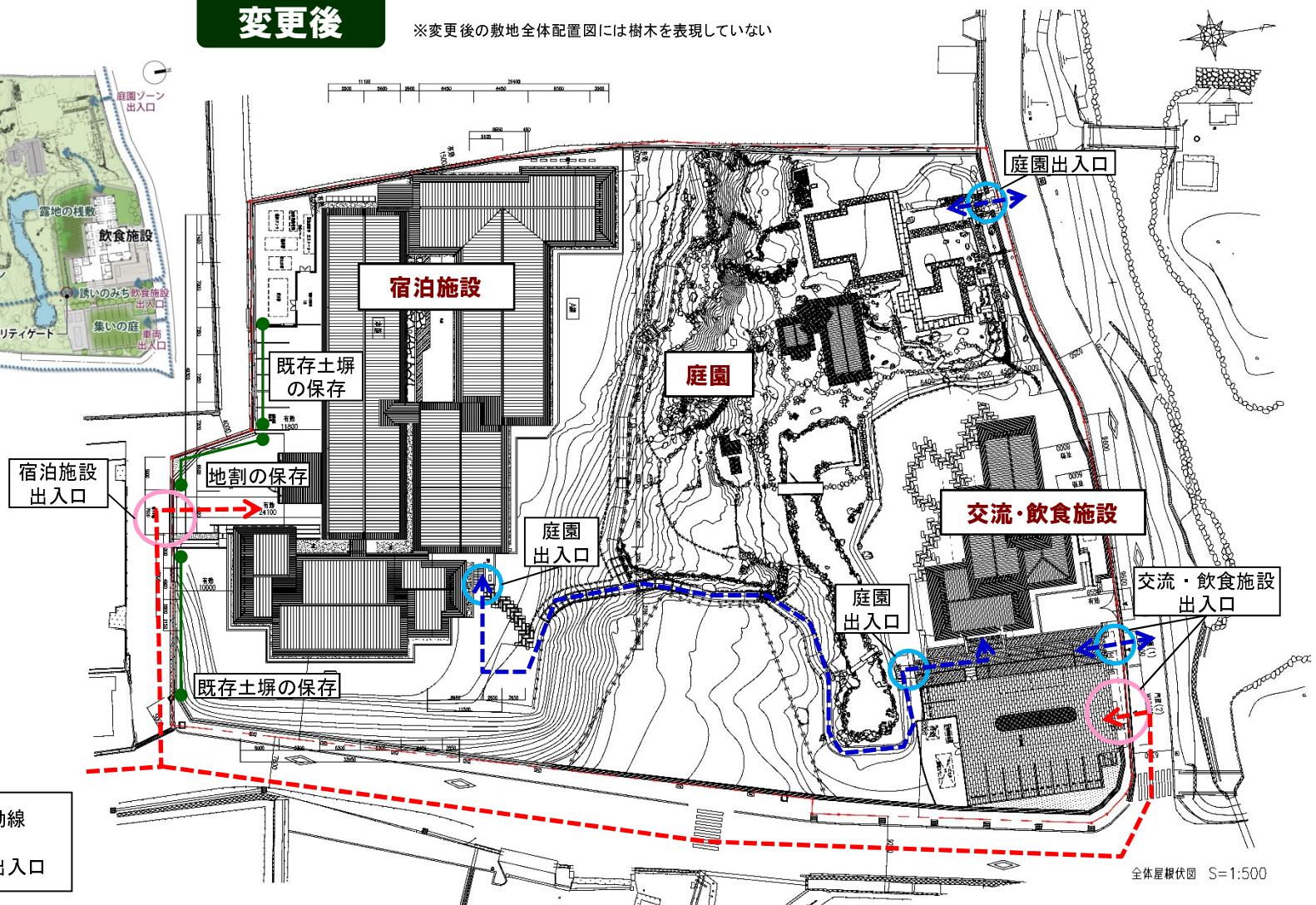
(2) 計画変更による動線計画への影響

当初



変更後

※変更後の敷地全体配置図には樹木を表現していない



- ・ 敷地南側土塀を保存し地割を踏襲するとともに、宿泊施設の出入口を当初計画から東側に変更
- ・ これにより敷地南側市道（敷地外）における関係車両の通行範囲を東側に限定し、名勝への影響を軽減
- ・ 敷地内の動線計画は、当初計画から変更なし

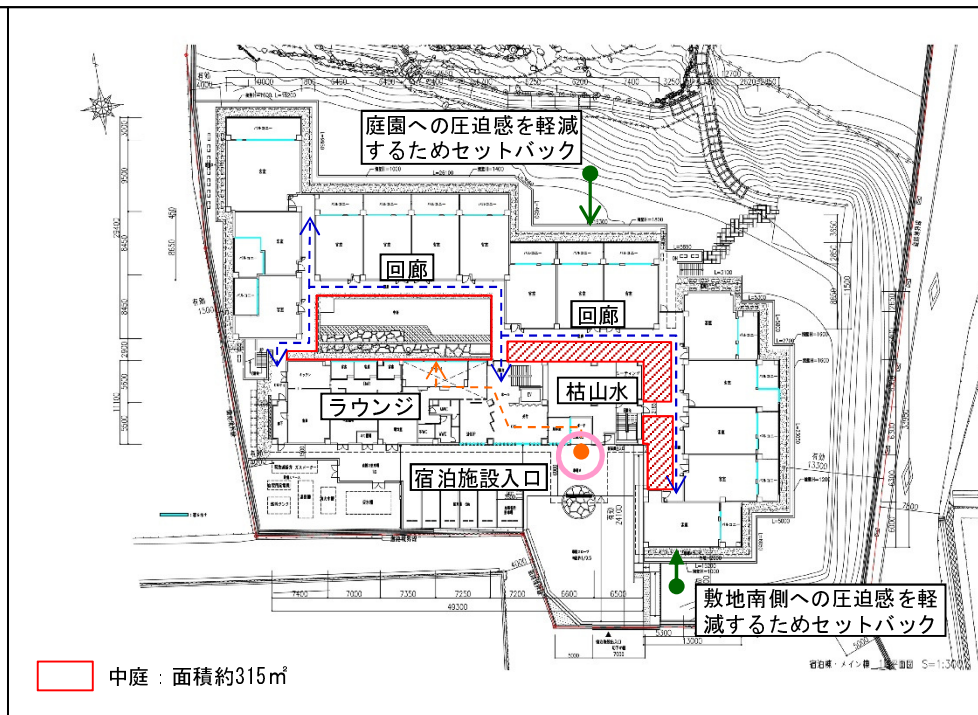
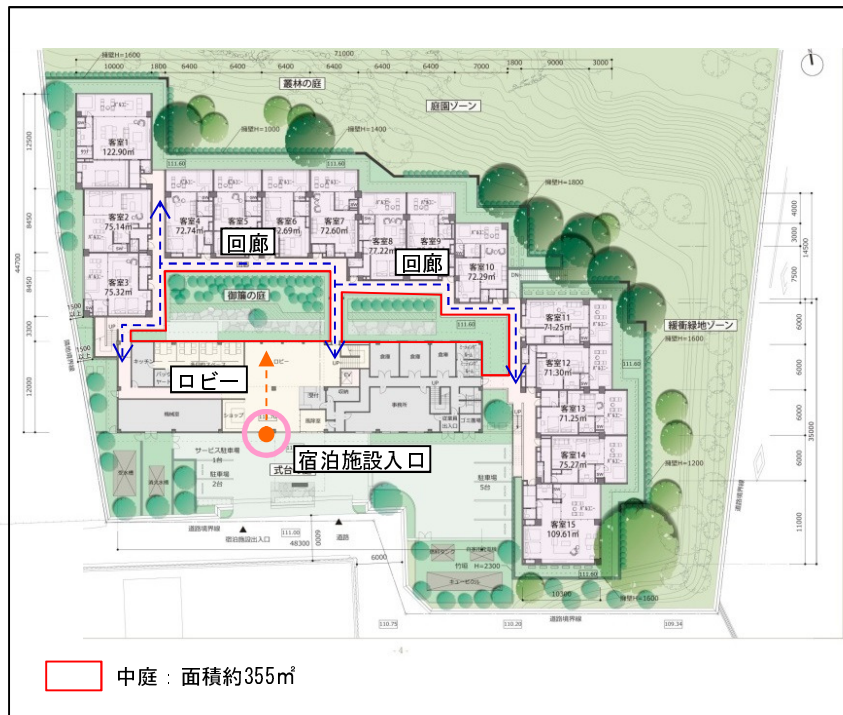
※県の許可なく、本資料をインターネットに掲載すること、写真等を転用することを禁じます。

(3) 計画変更による宿泊施設中庭への影響

当初

変更後

※変更後の1階平面図には樹木を表現していない



○ 宿泊施設入口 <--> 施設利用者動線 <--> 宿泊者動線

- ・ 宿泊施設南北両壁面のセットバックに伴い、中庭面積を約40㎡縮小（当初計画：約355㎡、変更計画：約315㎡）
- ・ 面積減少に伴い中庭の質を低下させないように、以下のとおり計画を変更
 - > 当初計画では、中庭には常緑樹を中心にシダレザクラやカエデを交えた植栽を行う計画としていたが、中庭東部を枯山水とし、2種類の中庭を楽しむ計画に変更
 - > 全ての公園利用者がロビーやラウンジから中庭を望める動線計画、宿泊者が中庭を望みながら回廊を巡り客室に至る動線計画は当初計画から変更なし