

道の駅「クロスウェイなかまち」 隣接エリアの活用検討について

奈良県県土マネジメント部道路建設課

1. 事業概要

● 対象施設

道の駅「クロスウェイなかまち」は、奈良県の広域防災拠点の役割を担う防災道の駅（令和3年6月選定）として、奈良県が整備を進めています。

道の駅「クロスウェイなかまち」概要

○ 所在地：奈良市中町・石木町

○ 機能

【地域振興機能】

・県産農産物等を取り扱う直売所、レストラン、カフェを運営

【交通結節点機能】

・観光バスなどが利用できるバスターミナル

【地域観光のゲートウェイ機能】

・周辺地域だけでなく中南和地域も含め観光資源等の情報を発信

【防災機能】

・災害時に備え、非常用発電を完備（72時間発電）

・災害時に自衛隊等の支援活動が可能な駐車場（約1万㎡）

・防災倉庫を備えるとともに、全ての建物を耐震化

○ 面積および施設等

・面積：約3.4ha

・施設：駐車台数 257台（小型車：237台、大型車：20台）
建物4棟
バスターミナル、芝生広場、ドッグラン

位置図



完成イメージ



施設レイアウト



1. 事業概要

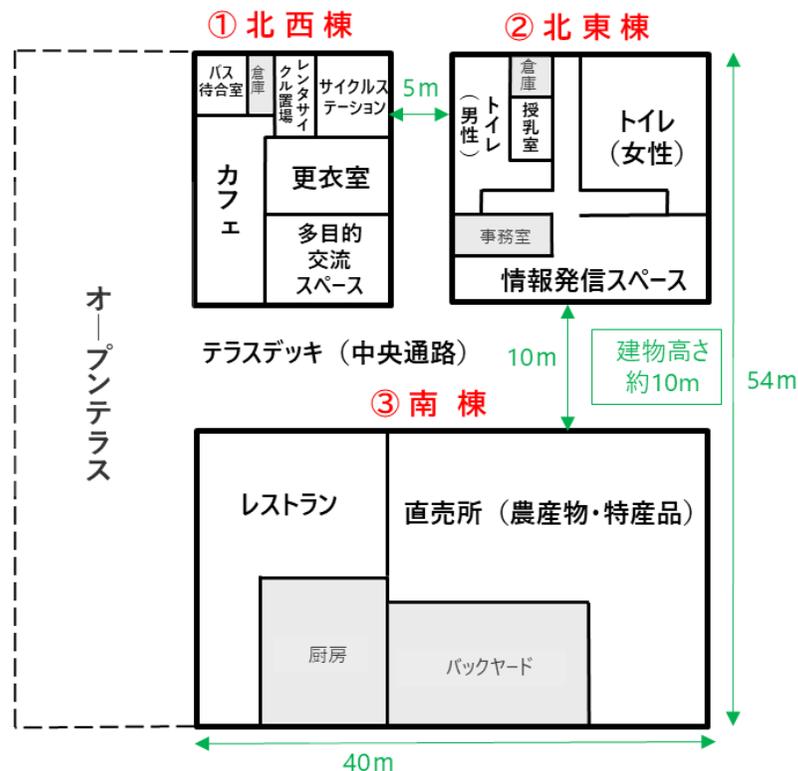
● 対象施設

道の駅「クロスウェイなかまち」建物概要

- ①北西棟 (410㎡) : サイクルステーション、バス待合室
多目的交流スペース、カフェ
- ②北東棟 (400㎡) : トイレ、情報発信スペース
- ③南棟 (1,132㎡) : 直売所 (農産物・特産品)
レストラン
- ④防災倉庫 (143㎡) : 救援物資の備蓄倉庫

令和6年度オープン予定に向けて現在整備中。

建物 (北西棟・北東棟・南棟) レイアウト



1. 事業概要

● 対象施設

道の駅「クロスウェイなかまち」隣接エリア概要

○ 所在地：奈良市中町・石木町

○ 面積：約8,766㎡

○ 土地利用の特徴

- ・主要地方道枚方大和郡山線は、奈良県の主要地方道であり、大阪府枚方市を起点とし、奈良県大和郡山市に至る延長約24 k mの幹線道路である。（当該箇所の前面交通量は、約28,800台/日）
- ・当該箇所は枚方大和郡山線と第二阪奈道路が交錯する箇所の南西に位置し、北側に中町「道の駅」（約35,000㎡）が隣接し、東側には富雄川を挟んで対岸に大型商業施設及び奈良市西部生涯スポーツセンターが立地する。
- ・最寄駅は、近鉄奈良線の富雄駅（1日の乗降客数約28,000人）、学園前駅（1日の乗降客数約51,000人）であり、周辺には駅と住宅地を結ぶ路線バスが奈良交通により運行されている。
- ・当該箇所は市街化調整区域であり、利用用途は市街化調整区域内で実施できる形態に限られる。あわせて奈良市における平地の里景観区域に指定されており、建築物の彩度や高さ等が制限される。



1. 事業概要

●道の駅「クロスウェイなかまち」スケジュール

- 令和5年8月4日
「道の駅」登録

●道の駅「クロスウェイなかまち」隣接エリア公募の経緯

- 令和5年3月13日～令和5年3月15日
第1回 中町「道の駅」隣接・民間エリア事業者選定委員会
(利用計画および入札占用指針の策定に関する意見聴取)
- 令和5年3月20日～令和5年5月31日
公募
- 令和5年7月28日
第2回 中町「道の駅」隣接・民間エリア事業者選定委員会
(落札者の審査・決定に関する意見聴取)

1. 事業概要

● 利用用途（前回公募時の入札占用指針抜粋）

箇所	奈良市石木町
延長／幅	約80m／約120m
対象地面積	約8,766㎡
用途地域等	市街化調整区域かつ道路予定区域
周辺土地利用状況	北側隣接地に道の駅、富雄川を挟んで東側に大型商業施設及び奈良市西部生涯スポーツセンター
前面道路幅員	約10m（枚方大和郡山線、北行き片側2車線）
最寄駅	近鉄奈良線富雄駅（北側約4.2km） 近鉄奈良線学園前駅（北側約3.5km）
建ぺい率／容積率	60％／200％
占用主体	総合評価占用入札により定める
利用用途	道路法施行令第7条第8号に基づく施設 （ただし、都市計画法第34条第14号に基づく開発行為）
利用用途設定理由	当該箇所は市街化調整区域かつ道路予定区域であり、奈良市都市計画マスタープランにおいては、地域づくりの方針として、「既存の生活環境の維持・改善」を目指すことになっている。 県道沿いにあり、道の駅が隣接していることを踏まえ、この道の駅を活かすため、道の駅に関連性のある施設等による活用を図ることで、周辺地域の賑わいを創出するため、上記の通り利用用途を定める。

2. 本事業において目指す姿

●現状・課題

- ✓ 道の駅「クロスウェイなかまち」と一体となった施設であること。
- ✓ 占用入札制度の活用を予定している。
- ✓ 都市計画法第34条第14号に基づく開発行為を予定している。
- ✓ 道路予定区域であり、将来の道路事業の施行の支障とならないよう除却が困難となる構造のものでないこと。
- ✓ 災害等により道路管理者が緊急に必要と認めた場合は移転除却等に速やかに応じる必要がある。



●将来的な理想像

- ✓ 上記課題を踏まえ、道の駅「クロスウェイなかまち」の機能を強化し、周辺地域のにぎわいの創出に貢献する施設の実現
- ✓ 民間事業者から見てどういった施設が考えられるか、幅広いご提案をいただきたい。

3. サウンディングの目的

● 目的

道の駅「クロスウェイなかまち」隣接エリアの活用について、民間事業者の意見をお伺いし、再度占用入札を実施するかも含めて、今後の方針を検討すること。

● サウンディングにおける意見交換事項

- 前回の入札占用指針の内容で民間企業から見て難しい条件はあるでしょうか
- 前回の入札占用指針で進めた場合、「道の駅と一体となった施設」の具体的なアイデアについて伺わせてください

4. 参考資料

● 関連資料一覧

#	資料名	備考
1	前回公募時の入札占用指針一式	