

その他案件（４）

北大和グラウンド低炭素まちづくり事業計画について

北大和グラウンド低炭素まちづくり事業計画事業候補者の決定について

1 事業候補者

- (1) 名称 : 近鉄グループ
- (2) 代表法人 : 近畿日本鉄道株式会社
- (3) 代表法人所在地 : 大阪市天王寺区上本町6丁目1番55号
- (4) 代表法人代表者 : 取締役社長 小林哲也
- (5) グループ構成員 : 近鉄不動産株式会社

2 応募状況

- (1) 応募者数 5者
- (2) 提案内容の概要
 - ・自然を感じながら笑顔を育む街「ナチュラルスマートタウン」をまちづくりのコンセプトと掲げ、自然の力を活かしたパッシブデザイン、HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）によるエネルギーの見える化、太陽光とエネファームのダブル発電、蓄電池、高性能の外断熱工法によるエアークリマータを基本住宅性能とし、TEMS（タウンエネルギーマネジメントシステム）により、各住宅のエネルギー使用量を事業エリア全体で管理・見える化し、地域のエネルギー情報を集約管理
 - ・低炭素社会の実現に向けて、建設時のCO2排出量を大幅に削減可能な奈良県産材による木造住宅の整備
 - ・住環境として自然の風を取り込む宅地・建物の配置計画や歩道等の保水性舗装によるヒートアイランドの抑制や、地区中央に公園と一体となった集会所を配置し、集会所は太陽光や蓄電池など最新のエコ設備を備え、公園には、かまどベンチ、雨水貯留タンク、汚水タンクなど備え、これら防災倉庫とあわせ災害時の防災拠点としての活用
 - ・将来にわたり良好な住環境を維持・向上させるためのガイドラインや団地管理組合など、住民主導の継続的なタウンマネジメントの仕組みづくり
 - ・国土交通省に採択された「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」による周辺の既存住宅地の高齢化等に対応するための住み替えサイクル
 - ・近鉄グループの総合力を活かした地域をはじめ全国にむけた低炭素まちづくりの取組みに関する情報発信
 - ・本事業の効果をさらに高めると共に幹線道路からの工事用道路の確保を可能にする自社用地との一体的な開発提案
 - ・提案買受価格 33,900円/㎡

3 北大和グラウンド低炭素まちづくり事業計画事業候補者選定に係る生駒市プロポーザル審査委員会における審査

(1) 審査経緯

平成26年5月12日 第1回審査委員会 募集要項、審査基準

平成26年6月27日 第2回審査委員会 事業候補者の審査

(2) 特に評価の高かった点

- ・住宅性能において、各住宅にHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）によるエネルギーの見える化に加え、TEMS（タウンエネルギーマネジメントシステム）による事業エリア全体のエネルギー集約管理ができること。
- ・住環境において、近畿日本鉄道株式会社が国土交通省により採択された住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業と本事業を併せて実施することにより、周辺地域を含めた住み替えサイクルが実現でき、既存住宅の高齢化や空き家対策に資すること。
- ・独自提案において、事業区域に隣接する自社所有地（市街化区域）と一体的な整備をすることにより、より規模の大きいスマートタウンが形成され、生駒市域はもとより、けいはんな線沿線域全体への波及効果が期待されること。また、一体的な整備は市道押熊真弓線からの工事用道路が確保でき、周辺への工事影響も軽減でき、既存住宅地への環境配慮にもつながること。
- ・提案買受価格についても、最高額であったこと。

(3) 審査結果

審査項目	配点	近鉄グループ	B社 (次点者)	C社	D社	E社
住宅性能	20	16.33	16.67	15.33	16.06	14.67
住環境	15	12.71	11.83	11.54	11.50	8.62
独自提案	15	13.25	13.69	10.25	10.25	7.19
事業実績・実施体制	10	8.08	8.83	8.04	7.58	5.29
提案買受価格	40	6.00	5.00	1.00	0.00	0.00
計	100	56.37	56.02	46.16	45.39	35.77

イメーヰパース



土地利用計画



北大和グラウンド都市計画変更手続き

【区域区分、用途地域】

- （生駒市）都市計画審議会 【事前説明】・・・原案の報告
- 都市計画変更原案の閲覧
- 公聴会[※公述申し出があった場合]
- 奈良県との事前協議
- （生駒市）都市計画審議会 【事前説明】・・・案の報告
- 都市計画案の縦覧
- （生駒市）都市計画審議会 【諮問】
- 奈良県との協議
- （奈良県）都市計画審議会 【諮問】
- 都市計画決定