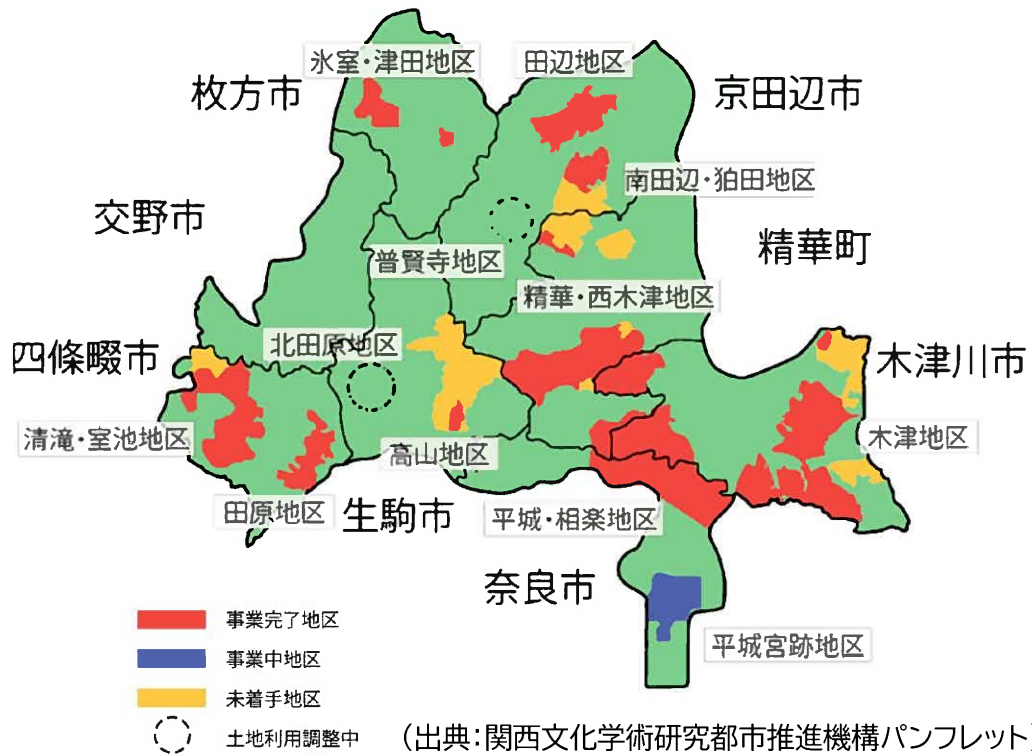


学研高山地区第2工区マスタープラン 及び策定後の取り組みについて

学研高山地区第2工区 マスタープランについて

関西文化学術研究都市 各クラスターの整備状況



- クラスターの約6割の面積が事業完了
- 学研都市内で企業立地できる造成地が少ない



- 国道163号バイパスの整備で都市部への交通アクセス良好



学研高山地区は産業界の注目エリア！



国道163号BP整備
(北田原町地内)

<学研高山第1工区>

- ・奈良先端科学技術大学院大学
- ・高山サイエンスプラザ
- ・参天製薬
- ・上六印刷
- ・Burley plus
- ・芦田製作所
- ・日阪製作所
- ・大手通信事業者施設

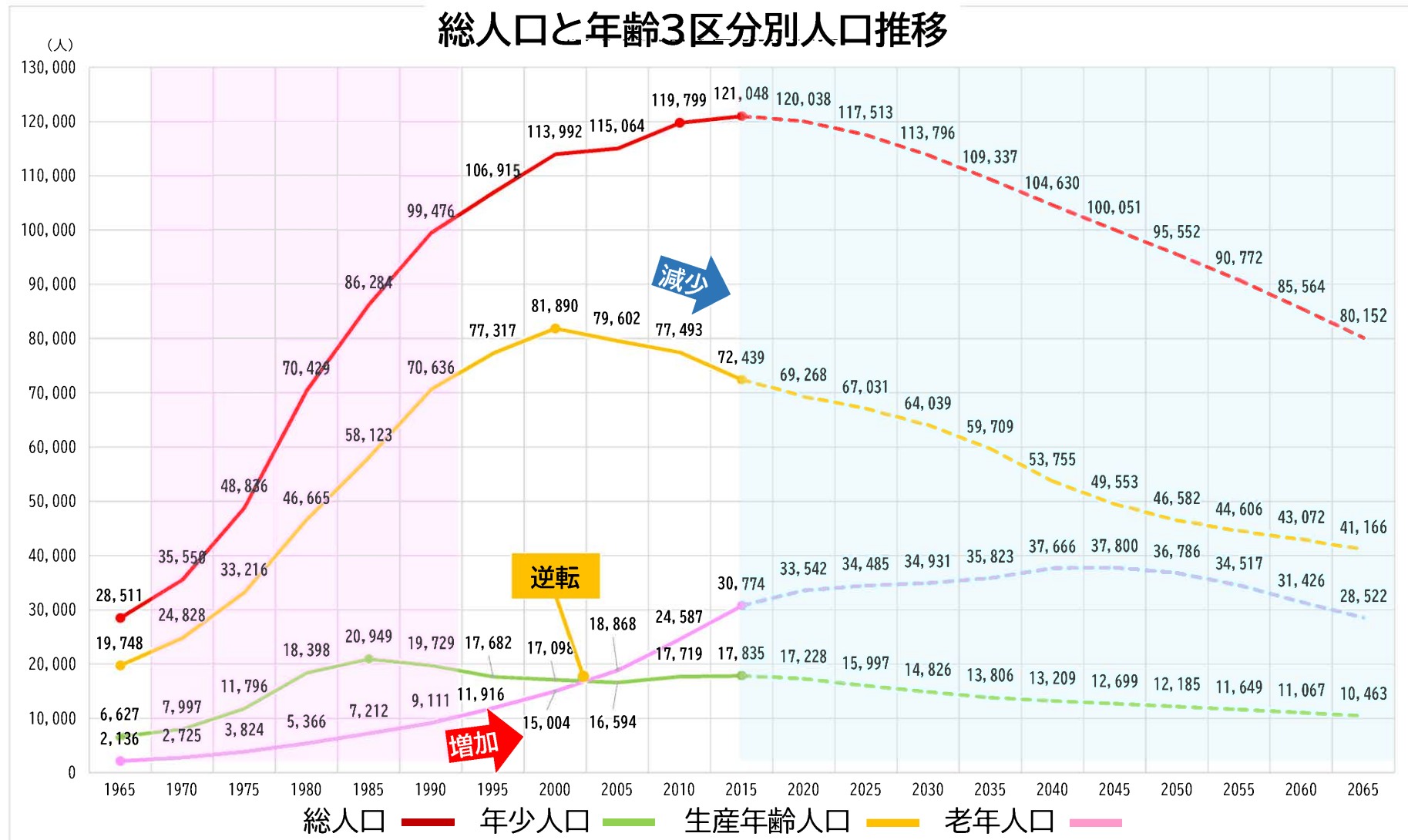


1. これまでの取組み

- 平成28年 3月 生駒市がURの所有地譲渡を受ける
- 8月 学研高山地区第2工区のまちづくり検討有識者懇談会設置
- 平成29年 9月 学研高山地区第2工区有識者懇談会とりまとめ
- 平成30年11月 学研高山地区第2工区地権者の会設立
- 令和 元年10月 学研高山地区第2工区まちづくり検討会設置(～令和4年5月)
- 令和 3年 9月 学研高山地区第2工区マスタープラン素案とりまとめ
- 令和 4年 1月 事業アドバイザー及び立地等検討企業募集開始
- 4月 事業アドバイザー4者決定
- 6月 学研高山地区第2工区マスタープラン策定
- 8月 広報いこま掲載『次世代の力になる学研高山地区のまちづくり』

2. 生駒市の今後の都市づくりの方向性

➤ 平成25(2013)年の121,331人をピークに人口減少に

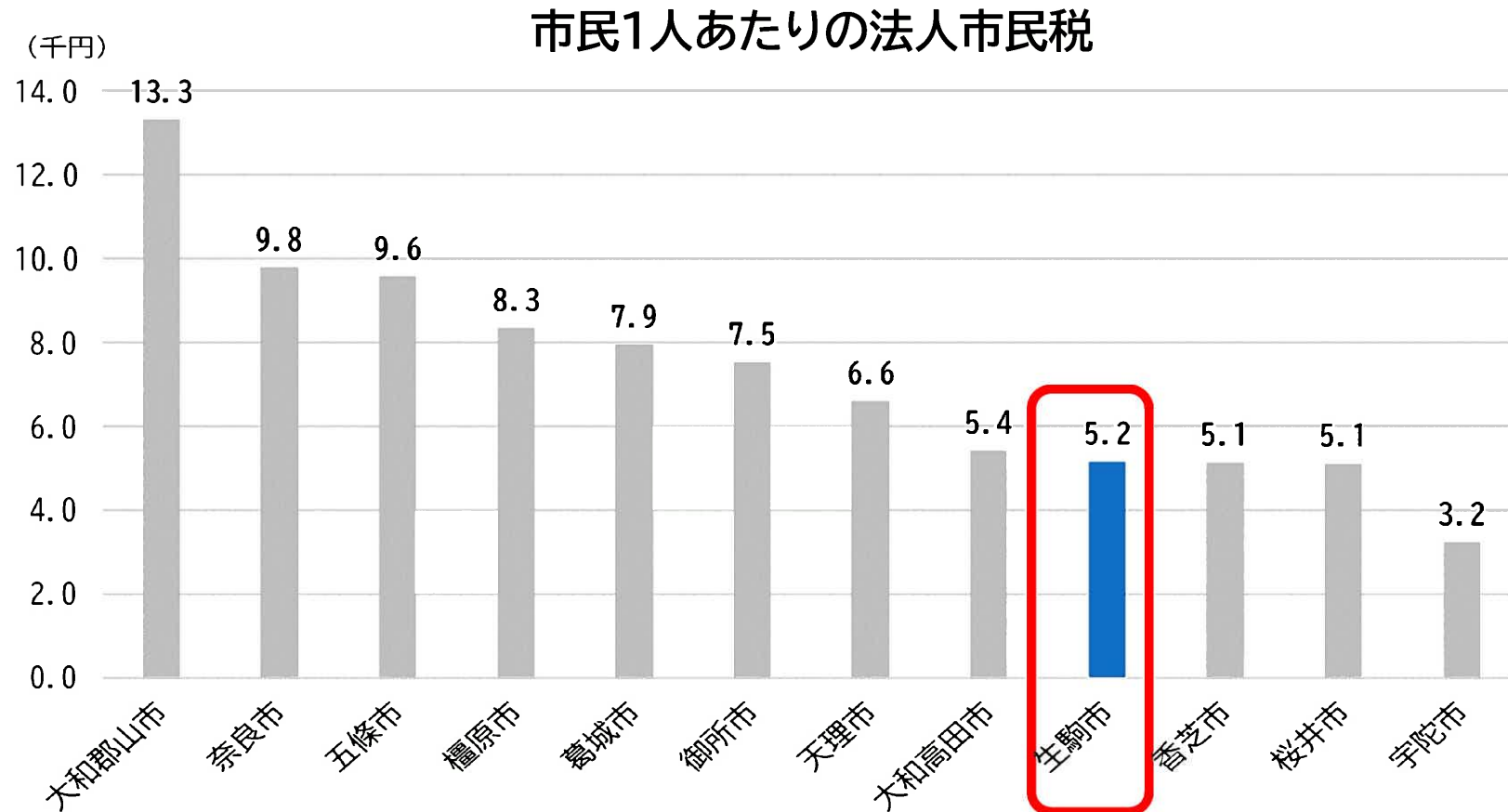


出典：1970年までの人口は国勢調査、1975年から2015年は住民基本台帳より作成

2020年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の『日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)』より作成

2. 生駒市の今後の都市づくりの方向性

- 他都市に比べて産業機能の集積が乏しい ⇒ 市民一人当たりの法人市民税が低い
- 企業が立地できる事業用地が少ない ⇒ 県外就業者の割合が5割を超えている



出典：総務省「平成29年度市町村別決算状況調」

2. 生駒市の今後の都市づくりの方向性

生駒市第6次総合計画(抜粋) 平成31年3月策定

将来都市像

『自分らしく輝けるステージ・生駒』

■人と自然が共生する、住みやすく活動しやすいまち

- 学研高山地区第2工区は、自然環境に配慮しつつ、地域のもつポテンシャルを活かしながら、新たなまちづくりに向けた取組みを進める。
- 奈良先端科学技術大学院大学や研究機関と連携しつつ、学術研究機能の集積を進め、知的資源を活かした特色あるまちづくりを推進する。

■地域の資源と知恵を活かし、魅力と活力あふれるまち

- 大都市圏への交通利便性や学術研究機関等が集積する学研都市の優位性を活かしながら、既存の市内企業の定着、活性化と新規企業の誘致を推進する。

2. 生駒市の今後の都市づくりの方向性

生駒市都市計画マスタープラン(抜粋) 令和3年6月策定

<産業・学術研究拠点>

- 関西文化学術研究都市高山地区及び北田原地区は産業・学術研究拠点
- 産業振興と雇用の創出につながる産業機能や高度な学術・研究・業務機能を集積
- 持続的な技術革新を牽引する居住実験都市の実現
- イノベーション中枢機能の構築



次世代を見据えた拠点形成

- 働き盛り世代が市内で働くことのできる場の創出
- 新しい生活様式に対応したまちづくり
- 持続可能な都市経営の実現



将来都市構造図

3. 学研高山地区第2工区マスタープラン

■学研高山地区第2工区まちづくり検討会

(令和元年10月～令和4年5月)

目的：全体土地利用計画等(マスタープラン)の策定

参加者：学識者(6) 地権者の会(3) 関係行政機関(5)
自治連合会(2)

検討内容：土地利用計画、導入施設、事業手法

・・・10回の検討会を経て策定



(1)まちづくりのテーマ及び方向性

『奈良先端大学を中心に産学官民の連携による
“オープンイノベーションを創出”するまちづくり』

～最先端と自然・文化が共生する新たな時代の都市に向かって～



奈良先端科学技術大学院大学



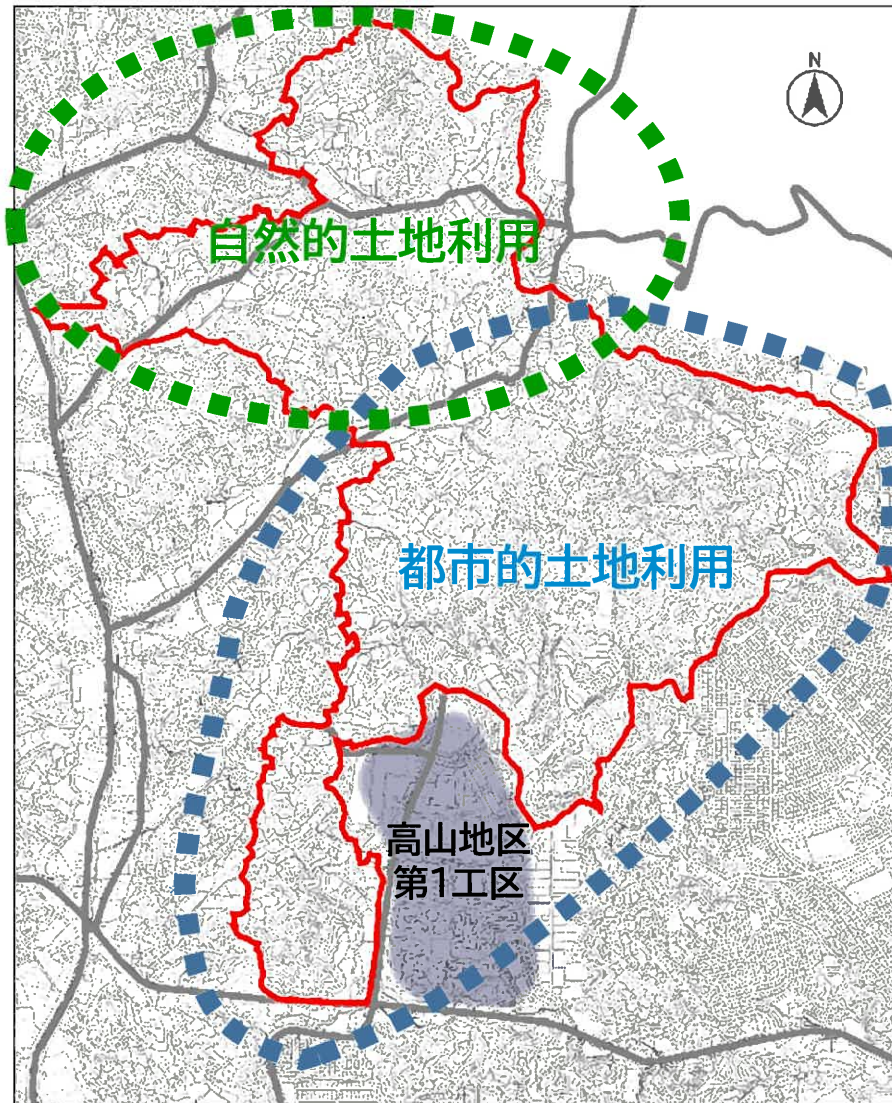
周辺地域に広がる里地里山(高山町)

まちづくりに向けた基本的な考え方

時代とともに成長進化する『新しい計画論』

- 時代のニーズに柔軟に対応しつつ、地権者や民間事業者の多様なニーズに合わせた様々な機能が集積する複合市街地を順応・段階的に形成していく

(2)土地利用の方向性



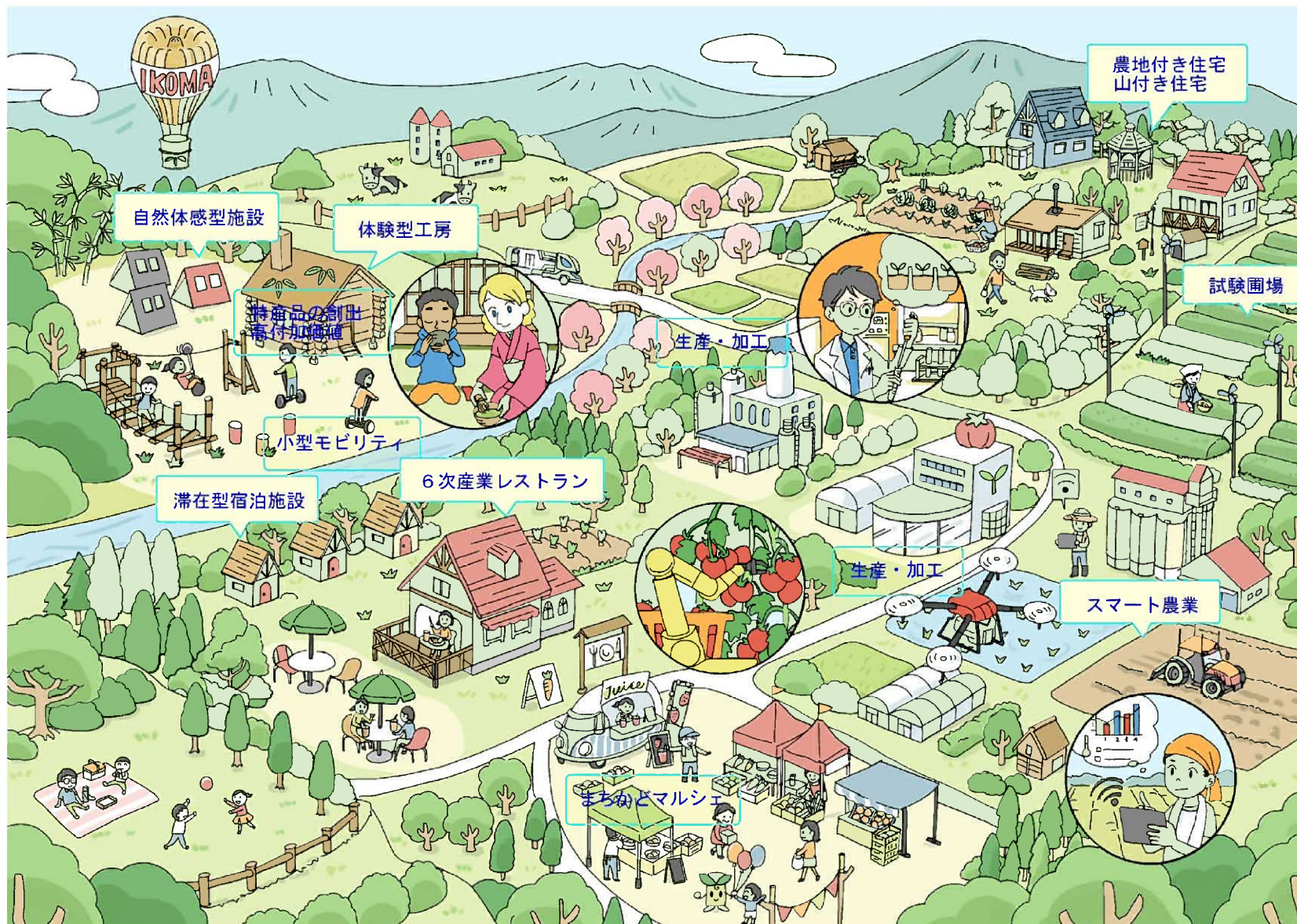
北エリアは…『自然的土地利用』

- 周辺の緑豊かな自然環境や**歴史文化資源・伝統産業、農業との共生**を図る。
- 四季の魅力にあふれ、心の**安らぎを生む都市空間の形成**を図る。

南エリアは…『都市的土地利用』

- 第1工区や**精華・西木津地区、北田原地区**との連携
- 国道163号からの利便性を重視し、**文化学術研究や、産業を中心に土地利用の誘導**を図る。
- スマートな**新たな時代の住環境**を形成する居住機能
- **まちの活性化**を図る中心地区にふさわしい**商業機能**を適切に配置。

自然的土地利用エリアのイメージ



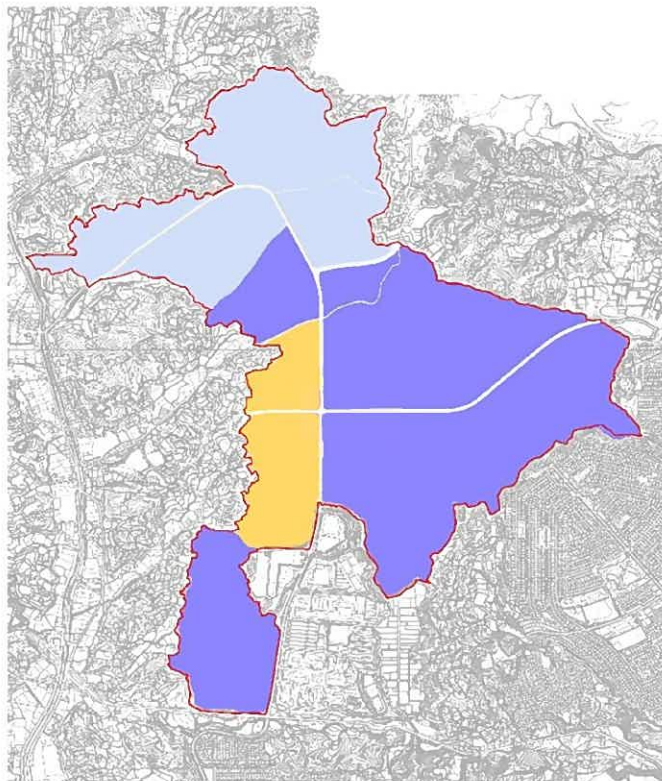
都市的土地利用エリアのイメージ



(3)土地利用の方針

- 「人口2万3千人の住宅中心の土地利用」から
「産業施設を中心とした土地利用」に転換
 ⇒ 計画人口を概ね5千人に設定
- 産業、文化・教育、商業・業務施設などの機能が集積する
「多機能複合市街地」の整備

土地利用方針図



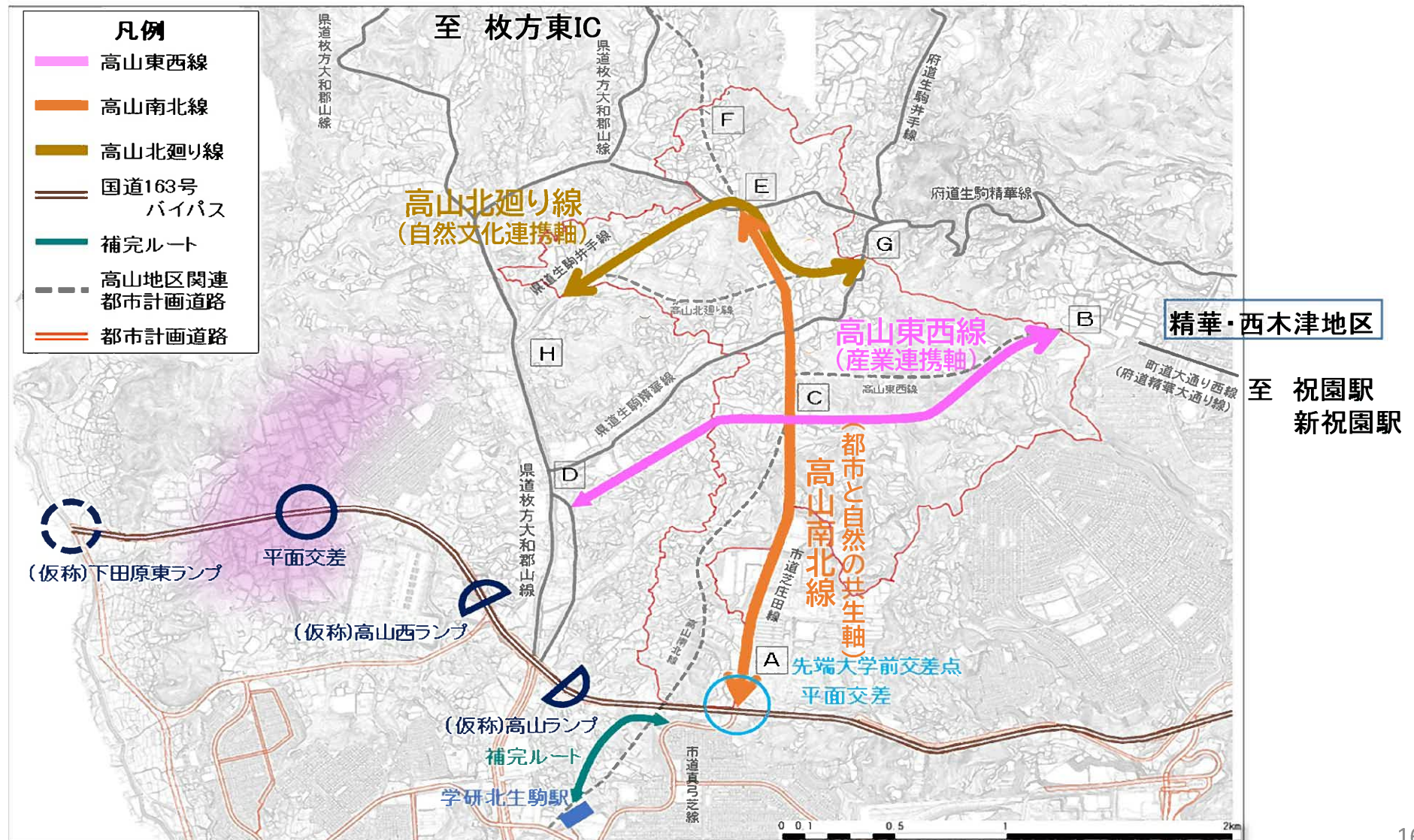
※各機能の位置は事業進捗に合わせ柔軟に対応する。

機能別土地利用面積の目安

自然型産業機能	約85ha
都市型産業機能	約173ha
住機能	約30ha
都市機能 (商業・業務等)	自然型産業機能及び 都市型産業機能の用地内に含む。
都市基盤 (道路・公園・緑地等)	道路や緑地・公園についてはそれぞ れの機能別土地利用用地内に含み、 関係法令等に基づき整備するものと します。
合計	約288ha

(4)骨格道路

- 高山東西線(最重要路線)
- 高山南北線(重要路線) A~C~B(地区内最重要区間)
- 高山北廻り線(主要路線) 補完ルート…学研北生駒駅へのアクセス

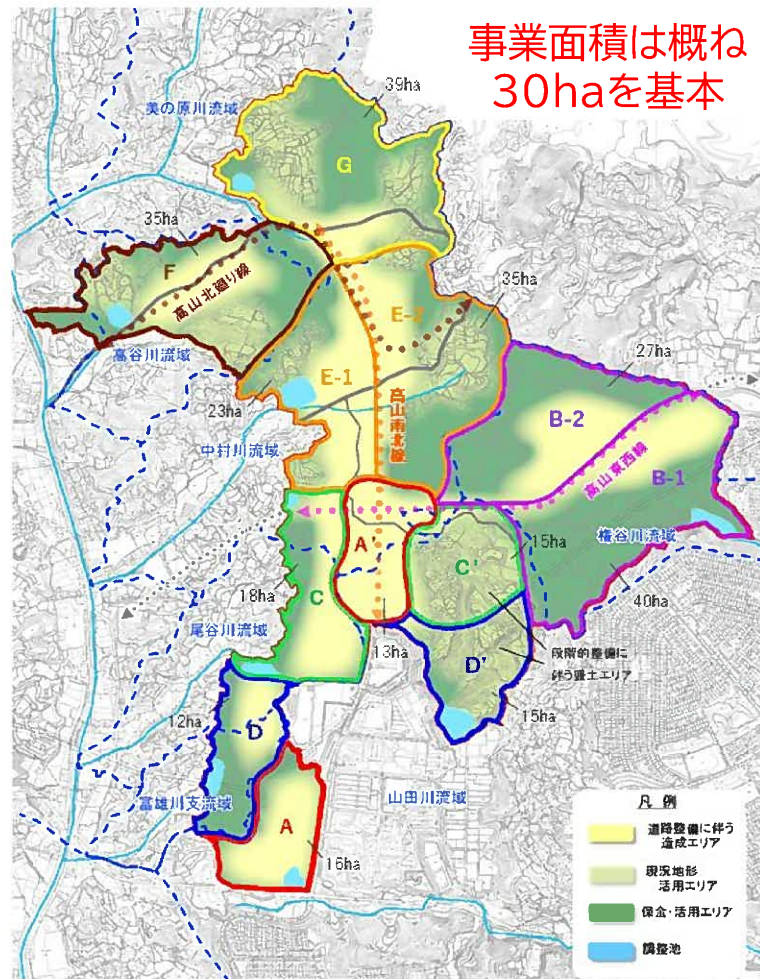


(5) 段階的整備

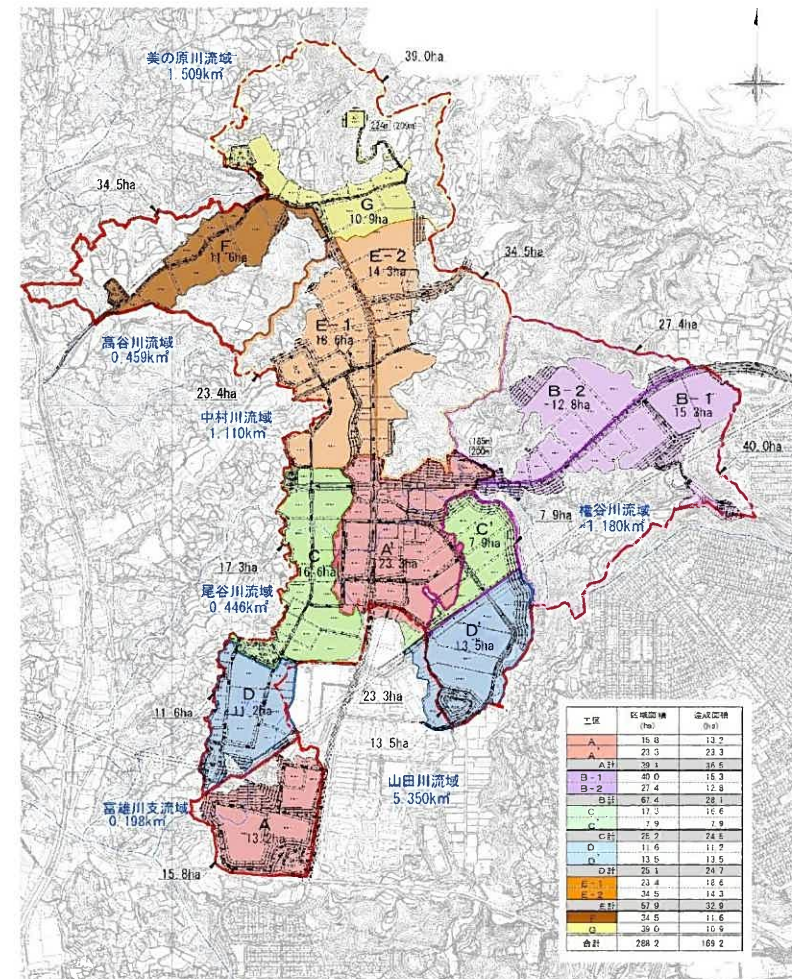
次世代につなぐ循環型のまちづくり

民間事業者の参画可能な規模となる複数の工区を設定したうえで、**需要・ニーズ**を踏まえ、**工区ごとに順次段階的に整備**していく。

工区割りイメージ



工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例



(6) 公民連携による効率的な事業推進

- 公共と民間とが互いに連携・協力しながら公民連携により事業を推進
- 民間事業者の資金力や事業ノウハウの活用
- 企業誘致ネットワーク等を有している民間事業者の参画を基本

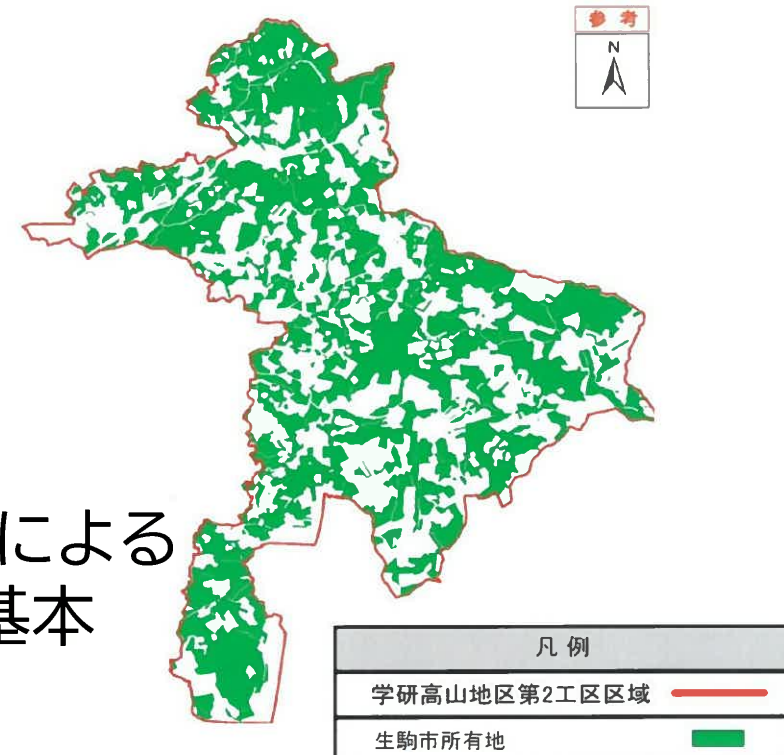


事業手法

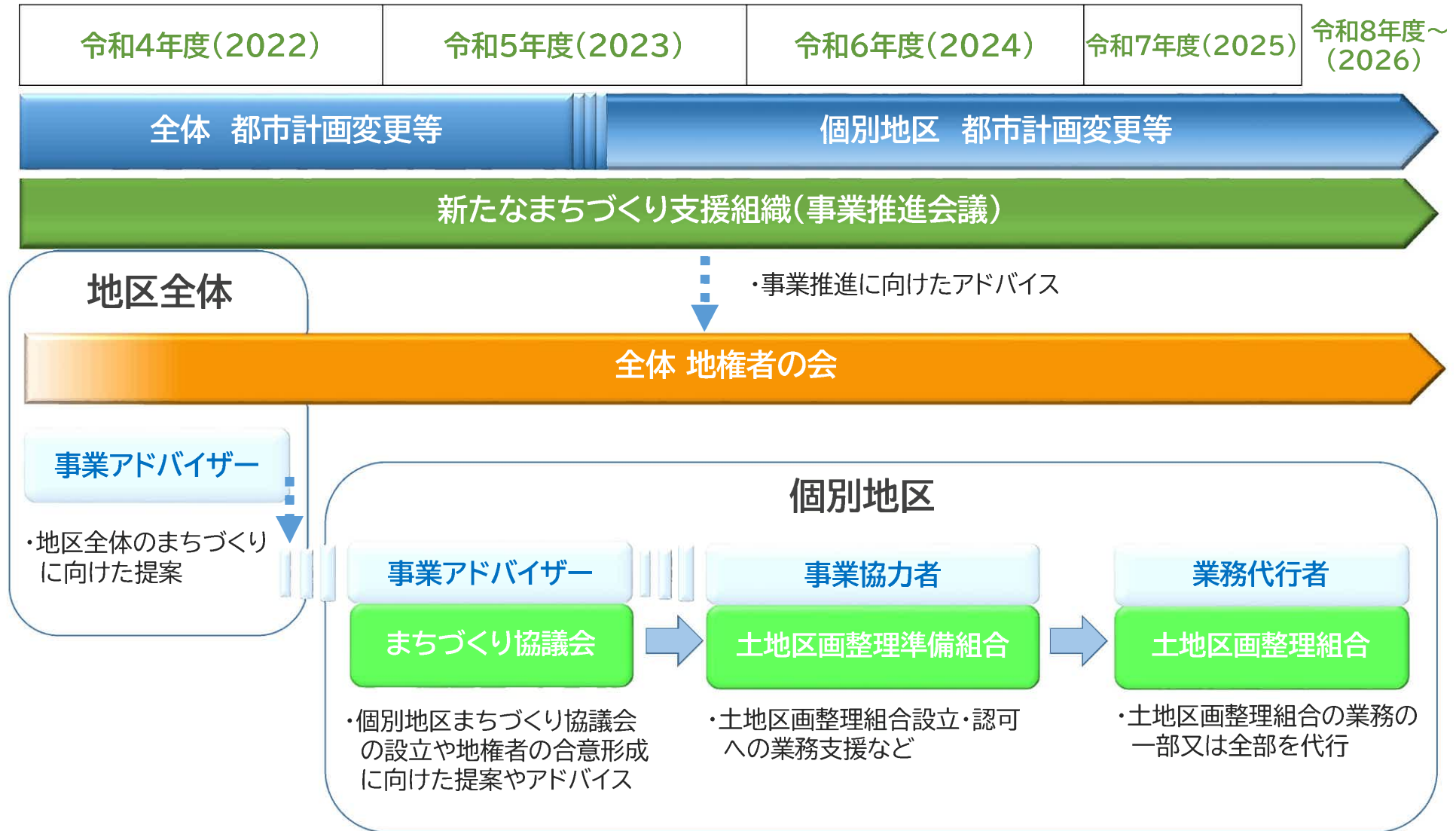
『土地区画整理事業』を基本

事業主体

『土地区画整理組合(業務代行方式)』による
面整備(道路、宅地等の一体整備)を基本



(7)まちづくりロードマップ



学研高山地区第2工区マスタープラン 策定後の取組みについて

円滑な事業推進に向けた現在の取り組み状況



①-1 上位計画の見直し

関西文化学術研究都市(奈良県域)の建設に関する計画の変更に向けた協議

現行計画(抜粋)

<高山地区>

整備の方針

- 国立大学法人奈良先端科学技術大学院大学を中心に、主として情報通信、バイオサイエンス、ライフサイエンス、環境、ものづくり、材料等の先端的な科学技術分野を対象とする文化学術研究施設・研究開発型産業施設等、住宅施設及び自然環境をいかした総合公園の整備を図るとともに、地理的条件をいかし、本都市の中心地区である精華・西木津地区との機能的な連携の強化を図る。
- また、本都市の大阪方面からの玄関口としてふさわしい複合的都市機能の整備を図る。
- 当面の区域の概成は、平成 25 年を目標とする。

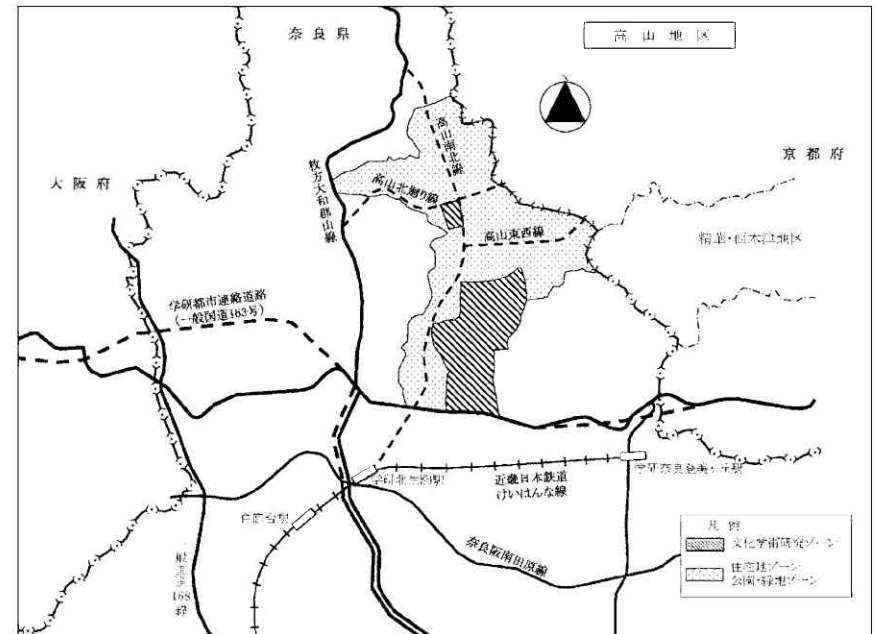
人口の規模

- 当面の区域内の人口は、約 24 千人を想定する。

土地利用計画 現行計画(抜粋)

①土地利用の考え方(右図参照)

- 当面の区域は、区域内を北住区と南住区の2住区で構成し、
- 道路については、東西幹線として、本地区と精華・西木津地区とを接続する高山東西線を整備するとともに、南北幹線として高山南北線を整備する。
- また、公園・緑地については、地区内外からの連続性や利便性を考慮したうえで配置し、整備する。
- 両幹線の交差する利便性の高い位置には文化学術研究ゾーンを配置して、既成の文化学術研究ゾーンとの一体的整備を図る。
- なお、本都市の大阪方面からの玄関口としてふさわしい複合的都市機能を有した土地利用を図る。



②機能別土地利用面積

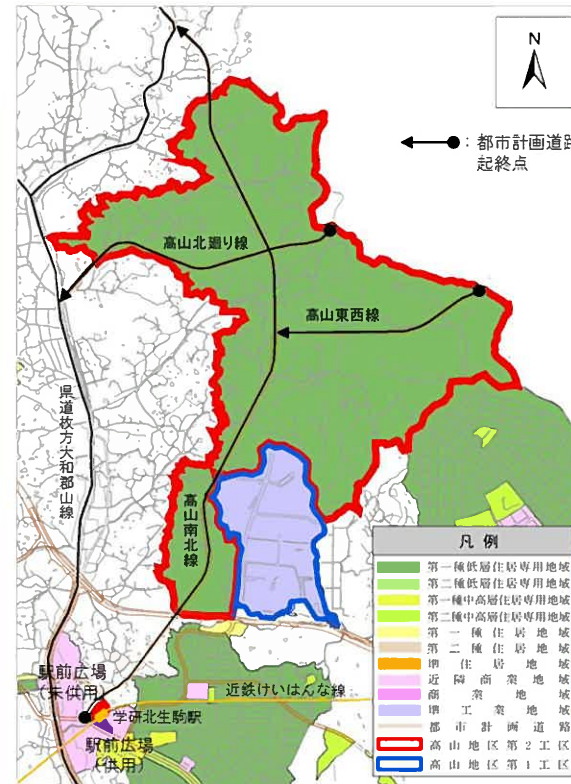
当面の区域内の機能別土地利用面積は、次のとおりとする。

- 文化学術研究ゾーン 約78ha
- 住宅地ゾーン、公園・緑地ゾーン 約255ha

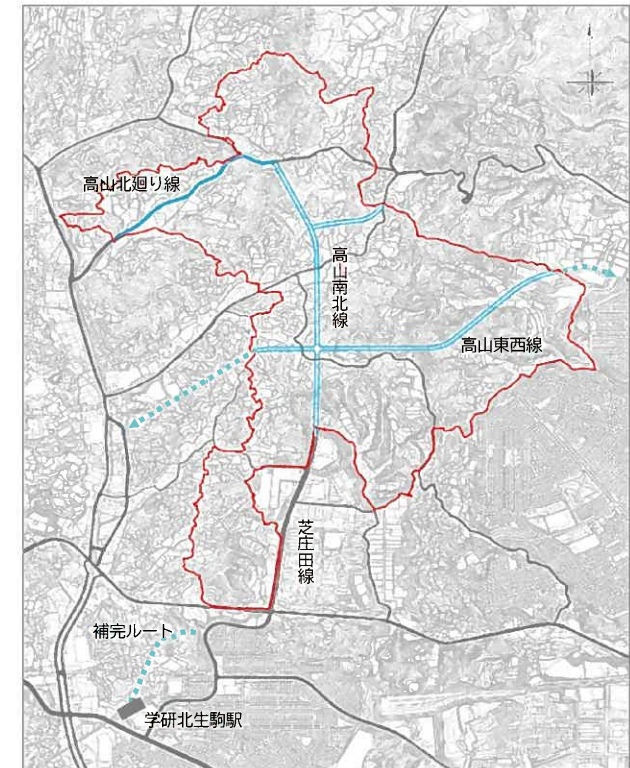
①-2 都市計画の変更

現行の都市計画

都市計画の内容		決定権者	告示日
区域区分	市街化区域	奈良県	平成12年11月10日
市街地開発事業	土地区画整理事業	奈良県	
促進区域	土地区画整理促進区域	生駒市	
地域地区	第一種低層住居専用地域 (容積率60%、建ぺい率40%、外壁後退1.5m)	奈良県	平成14年8月30日
	生産緑地地区	生駒市	
都市施設	高山南北線 (4車線・幅員29m) 駅前広場 (A=約8,950㎡)	奈良県	平成14年8月30日
	高山東西線 (2車線・幅員22m)	生駒市	
	高山北廻り線 (2車線・幅員18m)	奈良県	



マスタープランでの道路計画



各種都市計画の変更に向けた協議中

② 事業アドバイザー

令和4年1月 事業アドバイザー募集

- 将来的な事業参画を視野に、当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」の募集

応募者資格要件

土地区画整理事業実績、資本金5億円以上ほか

事業アドバイザーの役割

以下の事項に関する提案やアドバイス

- ①地区全体(段階的整備)の事業化
- ②個別地区の土地利用企画素案や事業化プラン案
- ③個別地区まちづくり協議会の設立や地権者の合意形成
- ④事業協力者として参画する可能性の検討
- ⑤その他、地区全体の事業推進



令和4年4月 アドバイザー4者決定

(株)奥村組 (株)鴻池組 (株)フジタ
西松建設(株)、(株)一条工務店、MPディベロップメント(株)の企業体

令和4年4月 アドバイザー各者へのヒアリング実施

- 各社提案書に関する内容について

6月 アンケートの実施

<アンケートの内容>

- 立地企業の見込みについて
- 事業への参画意向について
- 事業可能な一工区当たりの面積について
- 地権者協議会設立に向けた支援について
- 行政対応について
- 立地等検討企業との連携について

8月 ヒアリングの実施

- アンケート回答内容について

ヒアリング・アンケートにおける各者の主な回答・意見

質問内容	主な回答・意見
立地企業見込み	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 具体的な動きにはまだ至っていないが、進出を希望する企業、興味を持っている企業はある。 ➤ 想定する企業・業種はある。
事業への参画意向	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 各者とも、地権者組合による業務代行方式を基本に考えている。
事業面積	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 30ha~50ha
地権者支援	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 勉強会や意見交換会などの実施
行政対応	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業推進に向けた上位計画・都市計画等の変更
立地検討企業との連携	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 各者とも希望

令和4年1月 立地検討企業等の募集 令和4年1月～5月(現在随時)

「立地検討企業等」の把握による早期事業化

- 近年の市場動向やニーズ等を踏まえた当地区へのアドバイス
- 「事業アドバイザー」との連携
- 施設立地等の可能性の検討



情報通信、商社、不動産、ゼネコンなど9者がエントリー

(令和4年10月時点)

令和4年6月 アンケートの実施

■アンケートの内容

立地希望エリア、立地希望時期、立地希望用地面積、検討期限

③ 地権者の会運営支援

「学研高山地区第2工区地権者の会」 平成30年11月設立

目 的： 地権者の意向集約、合意形成

地権者数： 1,073人 加入者数:765人 加入率:約71% (令和4年9月現在)

活動内容： 地権者意向の把握

まちづくりに関する調査・研究、連絡・調整、広報・啓発

…設立以降、これまでに23回の役員会開催

令和4年7月 定期総会

『学研高山地区第2工区マスタープラン』の説明

全地権者に「まちづくりニュース」とマスタープラン
概要版の送付



9月 役員会

「事業化に向けた今後の取組みについて」の勉強会

- ・先行個別地区の設定に向けて
- ・段階的整備、事業アドバイザーの役割

奈良先端科学技術大学院大学との包括連携協定締結（令和3年10月）

学研高山地区第2工区のまちづくりや、地域社会の発展と人材の育成、市民生活の質の向上を共に目指す。



地域連携ロードマップの策定（令和4年10月）

年度	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)
C. まちづくりの推進 1. 学研高山地区第2工区のまちづくり	事業C-1: 中長期的なまちづくりを見据えた継続的議論 学研高山地区第2工区「新たなまちづくり支援組織」での意見交換など			
	事業C-2: 効果的な連携を生む事業者・研究施設等の誘致 先端大研究成果のPRや立地検討企業の募集			
	事業C-3: 伝統文化・歴史や自然と最先端が融合したまちづくり 周辺地域の伝統文化・歴史や最先端技術についての意見交換・共有			