
関西文化学術研究都市高山地区第2工区のまちづくり

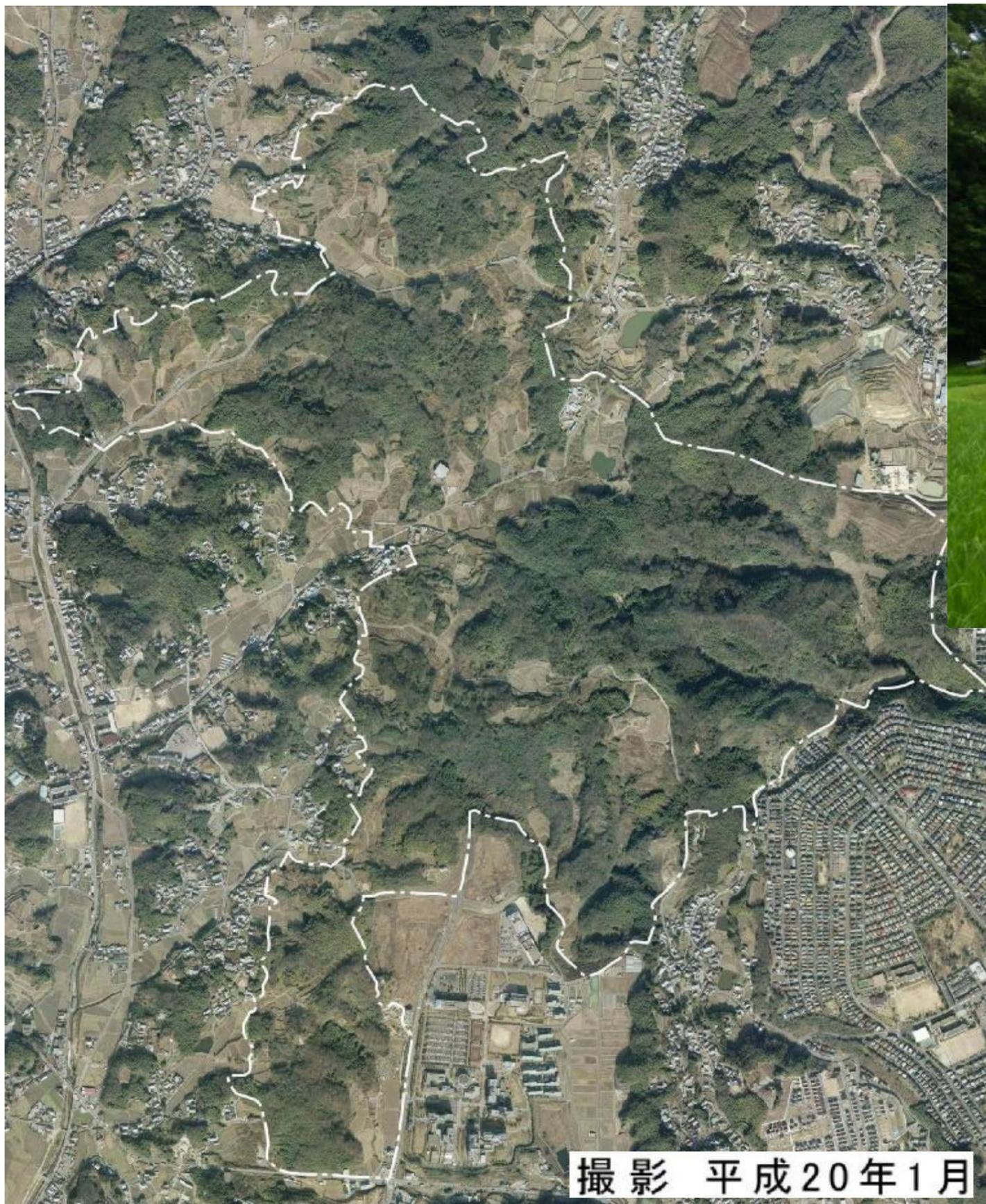
中間とりまとめ

— 目 次 —

1. 計画地の状況	.....	1
2. まちづくりのコンセプト	.....	3
3. 導入機能と配置	.....	4
4. 公共施設の配置	.....	5
5. 自然環境との共生	.....	6
6. 土地利用計画の考え方	.....	7
7. まちづくりの整備計画	.....	9
8. 事業実現のための主な課題及び今後の進め方	.....	12
9. 検討の経緯	.....	12

平成21年 2月

関西文化学術研究都市高山地区第2工区
開発計画見直しプロジェクトチーム



撮影 平成20年1月



里山の状況



奈良先端科学技術大学院大学

1. 計画地の状況

上位計画 等

○ 関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針（H19）【抜粋】

○ 都市建設の目標

(1) 文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくり

歴史、文化、自然環境に恵まれた京阪奈丘陵において、創造的、かつ国際的、学際的、業際的な文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指す。

(2) 我が国及び世界の文化・学術・研究の発展及び国民経済の発展への寄与

新しい近畿の創生に貢献することはもとより、我が国及び世界の文化・学術・研究の発展及び国民経済の発展に寄与する。

(3) 未来を拓く知の創造都市の形成

市民や研究者の知による生産や文化の創出を促進し、日々新しい価値観を創造するとともに、先進的で自律的な「持続可能性社会」での市民や研究者による住まい方や生き方を創造し発達していく都市の形成を目指す。

○ 高山地区

奈良先端科学技術大学院大学を中心に、情報通信、バイオサイエンス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等及び住宅施設の整備を推進するとともに、自然環境をいかした公園緑地の整備を図る。

○ 都市計画の状況

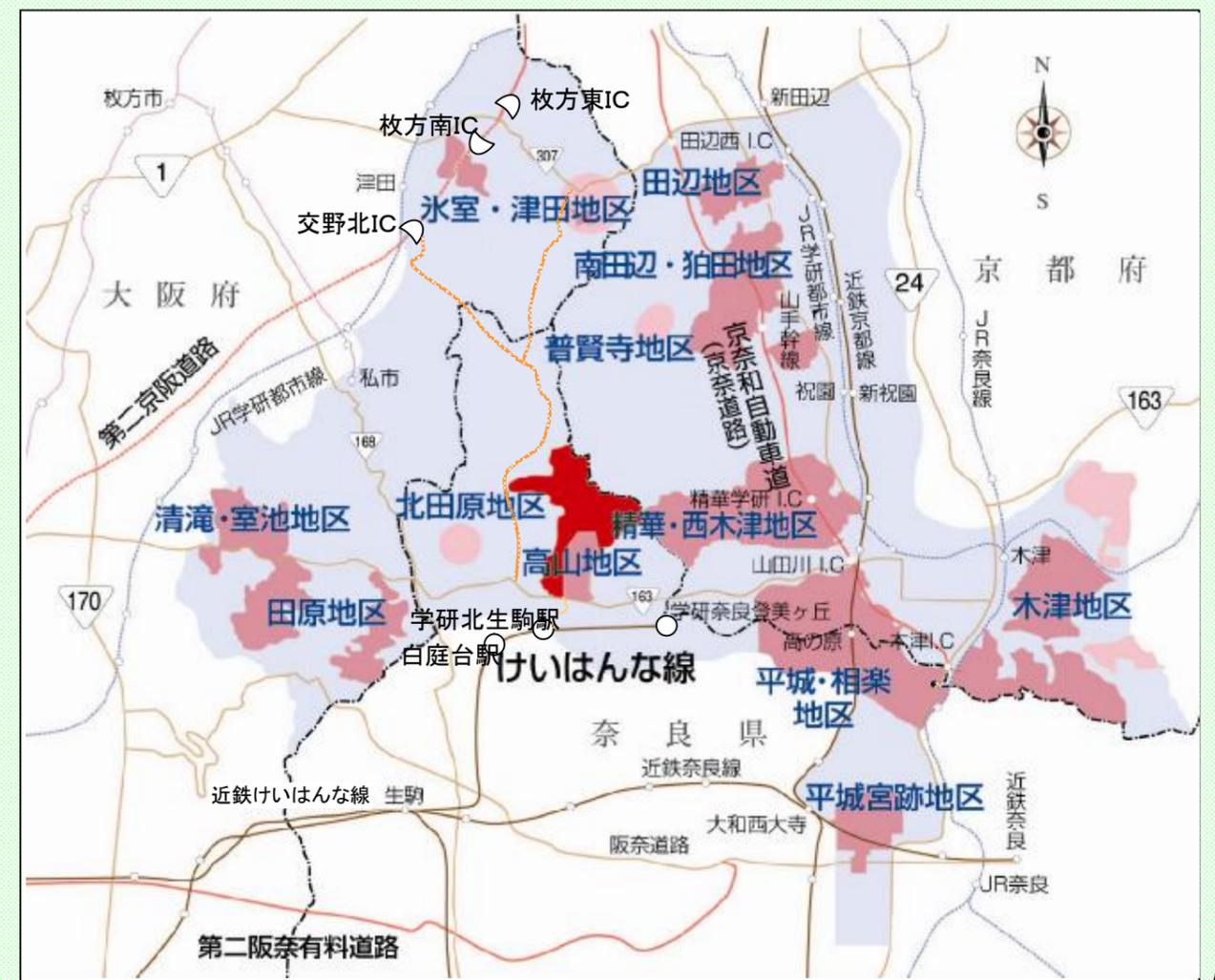
都市計画の内容		決定権者	告示日
区域区分	市街化区域	奈良県	平成12年11月10日
市街地開発事業	土地区画整理事業	奈良県	
促進区域	土地区画整理促進区域	生駒市	
地域地区	第一種低層住居専用地域	奈良県	
都市施設	生産緑地地区	生駒市	平成14年8月30日
	高山南北線	奈良県	
	高山東西線	生駒市	
	高山北廻り線	奈良県	

○ その他の土地利用規制

- ・ 地域森林計画対象民有林 : 125.3ha
- ・ 宅地造成工事規制区域 : 279.5ha
- ・ 砂防指定地 : 48.5ha
- ・ 埋蔵文化財 : 試掘調査の結果、本調査が必要な埋蔵文化財包蔵地が確認されている。

計画地の周辺条件

- ・ 計画地は生駒市北部地域に位置し、奈良市中心部から北西約10km、大阪都心から北東約25kmの距離にある。
- ・ 関西文化学術研究都市のほぼ中央部に位置し、「精華・西木津地区」に隣接している。
- ・ 計画地の南端から「けいはんな線 学研北生駒駅」までは約1.5kmであり、学研北生駒駅から大阪本町までは約35分である。
- ・ 京都と大阪を結び、国土軸に直結する「第二京阪道路」の整備が進んでおり、計画地の北端から「枚方東IC」までは約20分でアクセス可能である。



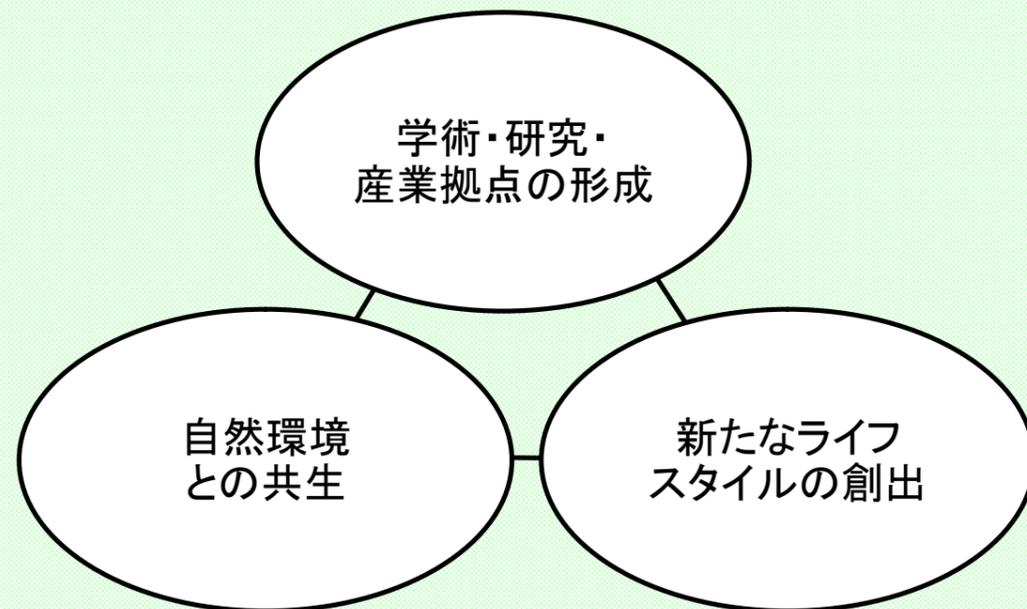
2. まちづくりのコンセプト

○ まちづくりのコンセプト

学術、研究および産業が連携し、新たな発想を生みだすまち

豊かな里山をのぞみ、緑あふれるまち

環境との共生、新技術の活用など新しい暮らし方を提案するまち



学術、研究および産業が連携し、新たな発想を生みだすまち

- ・ 学術、研究の拠点を形成することにより、学研都市のクラスター間の連携強化を図る。
- ・ 学術研究機能と製造機能が近接することにより、新技術の応用による付加価値の高い産業の発展を図る。
- ・ 学術、研究、産業の拠点を形成することにより、国際社会に通用する人材の育成、産学連携、雇用創出などによる地元市及び奈良県の経済活性化に向けた幅広い波及効果の実現を図る。
- ・ 大学の立地による知の創造拠点の創出を図る。

豊かな里山をのぞみ、緑あふれるまち

- ・ 恵まれた自然環境の保全と活用により、都市近郊における自然とのふれあいの機会の創出を図る。
- ・ 大学や企業、住民と連携した里山保全活動の実施を図る。
- ・ 地区内緑化の積極的な推進を図る。

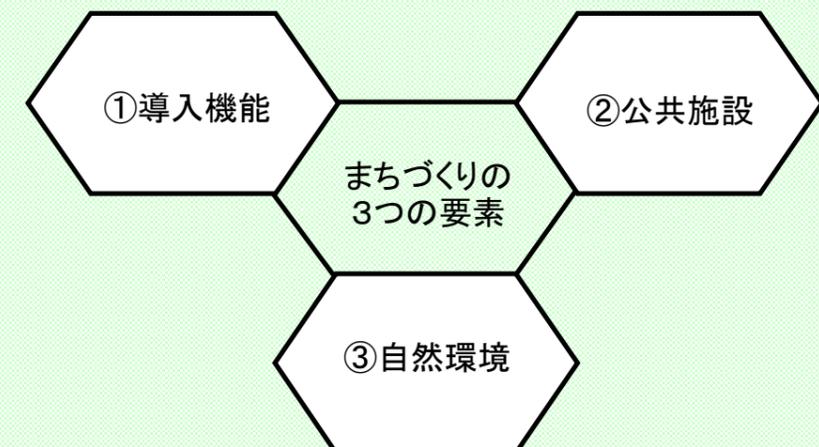
環境との共生、新技術の活用など新しい暮らし方を提案するまち

- ・ 大都市近郊にありながら自然の恵みを日々の暮らしのなかで実感できる住宅地の形成を図る。
- ・ 自然エネルギーの活用、学術研究機関で開発される新技術の生活への応用など次世代のモデル住宅地の形成を図る。
- ・ 職住近接のゆとりある生活、学術研究機関と連携した生涯学習ができる生活の実現を図る。

○ 土地利用計画の検討

まちづくりのコンセプトを踏まえ、以下の3つの要素から具体的な検討を行う。

- ① 導入機能
 - ・ まちづくりのコンセプトの実現に必要な機能の導入
 - ・ 学研都市における既存機能との連携により、都市全体の発展に資する機能の導入
- ② 公共施設
 - ・ 学研都市のクラスターとして他地区との有機的な連携に資する公共施設の整備
 - ・ 地域生活の質の向上に資する公共施設の整備
- ③ 自然環境
 - ・ 里山を保全するゾーンを核とした、自然環境の保全と活用
 - ・ 生駒市北部地域における固有の自然環境とのつながりを重視した緑の環境ネットワークの形成



3. 導入機能と配置

導入機能

「学術・研究・産業拠点の形成」「自然環境との共生」「新たなライフスタイルの創出」を実現するため、以下の機能を地区に導入する。

○ 学術研究機能

奈良先端科学技術大学院大学をはじめとする学研都市の各学術研究機能と連携しつつ、次世代を担う人材の育成を図るため、大学をはじめとする学術研究機能を導入する。



○ 産業機能

第二京阪道路の整備などを踏まえた大都市圏へのアクセス性、および学研都市の研究開発機能との連携を活かし、産業機能の導入を図る。



○ 自然環境共生機能

生駒市北部における豊かな環境の保全、およびオオタカをはじめとする動植物の生息環境を考慮し、環境を改変しない自然環境保全のゾーンを設ける。
また、保全された緑と新たに創出される緑が融合する緑の環境ネットワークの形成を図る。

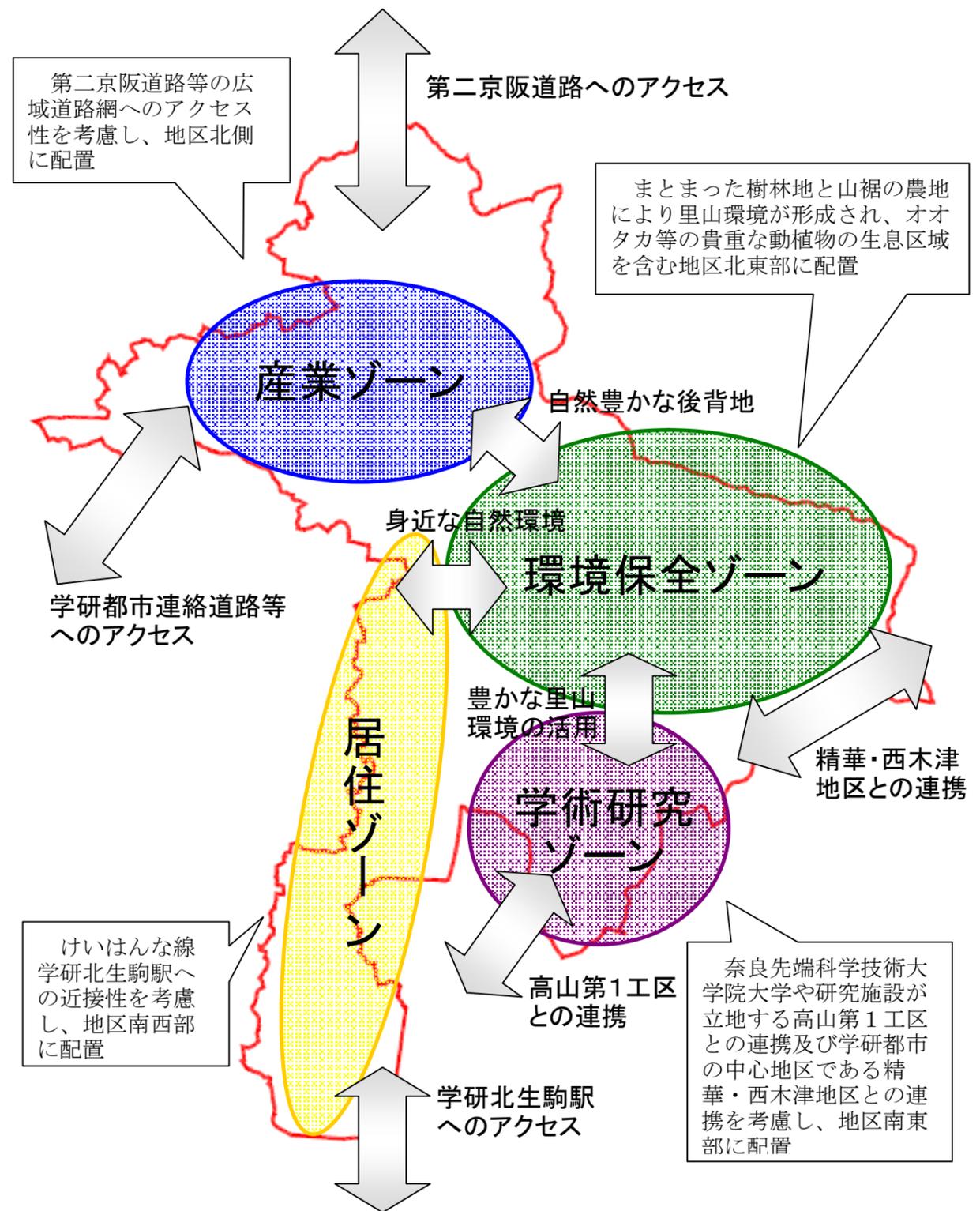


○ 居住機能

学術研究機能や産業機能との近接性、けいはんな線を介した都心への良好なアクセスを活かし、豊かな自然環境に恵まれたゆとりある居住空間の形成を図る。住宅地の整備に際しては、多様な住宅ニーズに対応するとともに、環境との共生、新技術の活用などモデル的な機能の導入を検討する。



導入機能の配置のイメージ



4. 公共施設の配置

基本的な考え方

幹線道路の配置

- 高山南北線 (W=18m)
高山第1工区の市道芝庄田線から地区内を縦断し、県道枚方大和郡山線に接続するよう配置する。
- 高山東西線 (W=18m)
隣接する精華西木津地区との連携を図るため、高山南北線に接続するよう配置する。なお、交通需要予測を新たに実施し、県道枚方大和郡山線までの区域西側への延伸の必要性について検討する。
- 高山北廻り線 (W=18m)
産業ゾーンと県道枚方大和郡山線を接続するよう配置する。
- (仮称)高山環状西線 (W=17m)
居住ゾーン内の交通を処理するよう配置する。

地区内道路の配置

- 県道生駒井手線 (W=10m)
産業ゾーン内の交通を処理するよう、現道拡幅を基本として整備する。
- 県道生駒精華線 (W=8m、6m)
居住ゾーンと産業ゾーンの緩衝施設になるよう高山南北線西側を8m、また、地区内道路として高山南北線東側を6mとして整備する。
- 区画道路
居住ゾーン内は6m、産業ゾーン内は9mを標準幅員として適切に配置する。

公園・緑地の配置

- 公園
居住ゾーン及び既存の高山竹林園との近接する位置に街区公園を配置するとともに、地区の中心部に近隣公園を配置する。
- 緑地
自然環境の保全を図るため、地区の中心部 (A=約62ha)、地区の北側 (A=約8ha) 及び居住ゾーン (A=約2ha) に大規模な緑地を配置する。

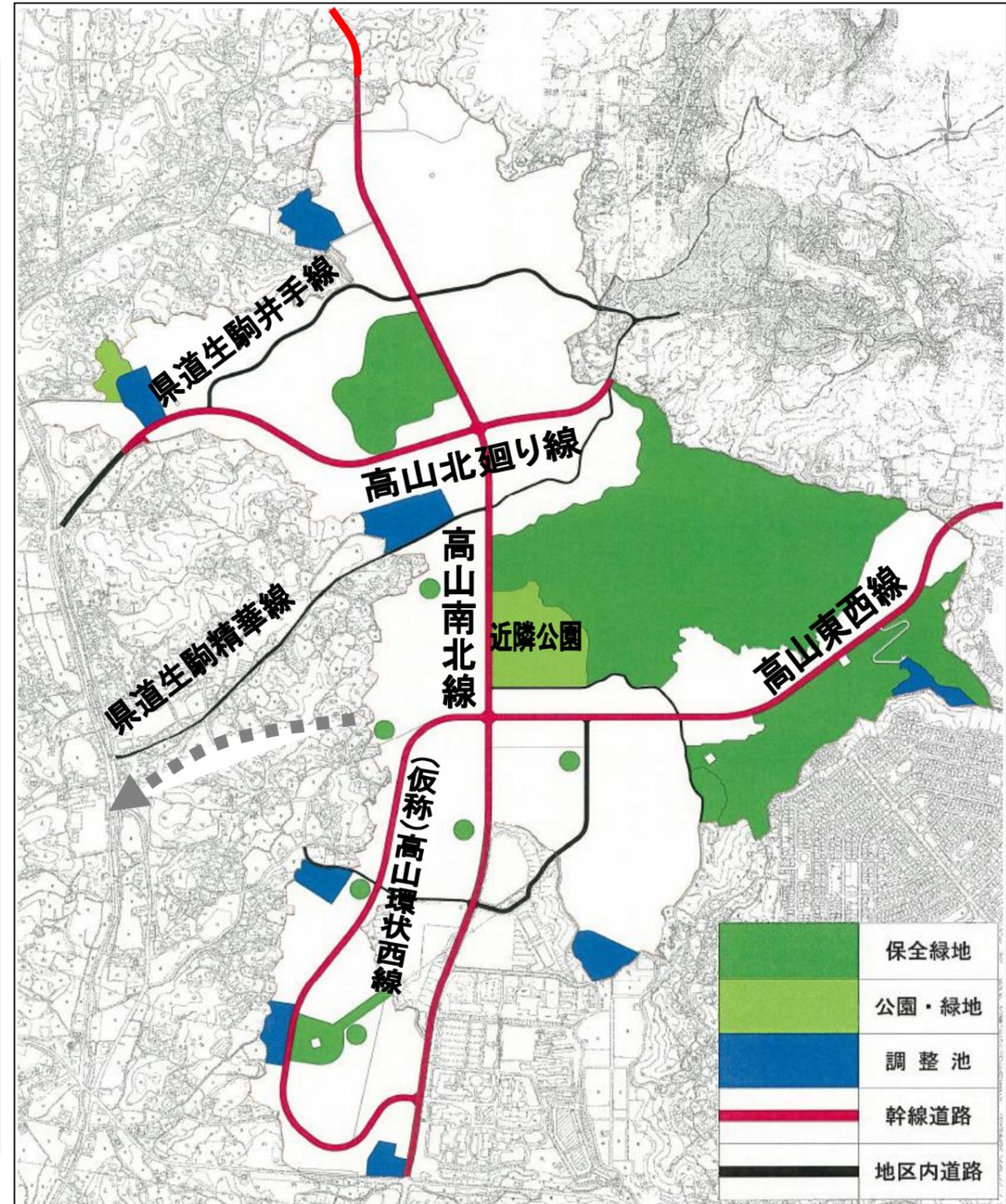
調整池の配置

地区内の8つの流域ごとに適切な調整機能を有する調整池を配置する。整備にあたっては、周辺環境との調和を図るよう努める。

供給施設の配置

- 上水道 地区内に配水池を2箇所設け、県営水道より供給を受ける。
- 下水道 奈良県流域下水道への接続を検討する。

公共施設の配置イメージ



※ 今後の事業計画の更なる検討により変更があり得る。

5. 自然環境との共生

基本的な考え方

既存の緑の保全と新たに都市基盤より創出される緑を融合させた緑の環境ネットワーク（ツリー型の緑の都市構造）の形成を図る。

「緑の環境ネットワーク（ツリー型の緑の都市構造）」

- 地区内の緑のコアとして、大規模な保全緑地の確保及び公園を適正に配置（緑の房）
- 新たな緑として住宅地や各施設の敷地内での緑化を推進（緑の房）
- 地区内の緑を結ぶ幹線道路に街路樹（新都市軸）を設置（緑の枝）
- 周辺地域との地区内の緑を繋ぐ既存河川や樹林等の連なり（緑の幹）

地区内では緑豊かな空間を形成し、周辺地域とも融合させた緑の環境ネットワークの形成を図る。

「地区内の緑の確保」

以下のような取組を実施し、保全される緑と創出される緑をあわせ、地区全体の緑が計画的に確保されるように努める。

- 自然環境を保全する緑地の確保：約70ha
- 公園・緑地の整備：約11ha
- 居住ゾーン、学術研究ゾーン、産業ゾーンにおいて敷地内緑化の推進
- 幹線道路での街路樹、植樹帯の整備

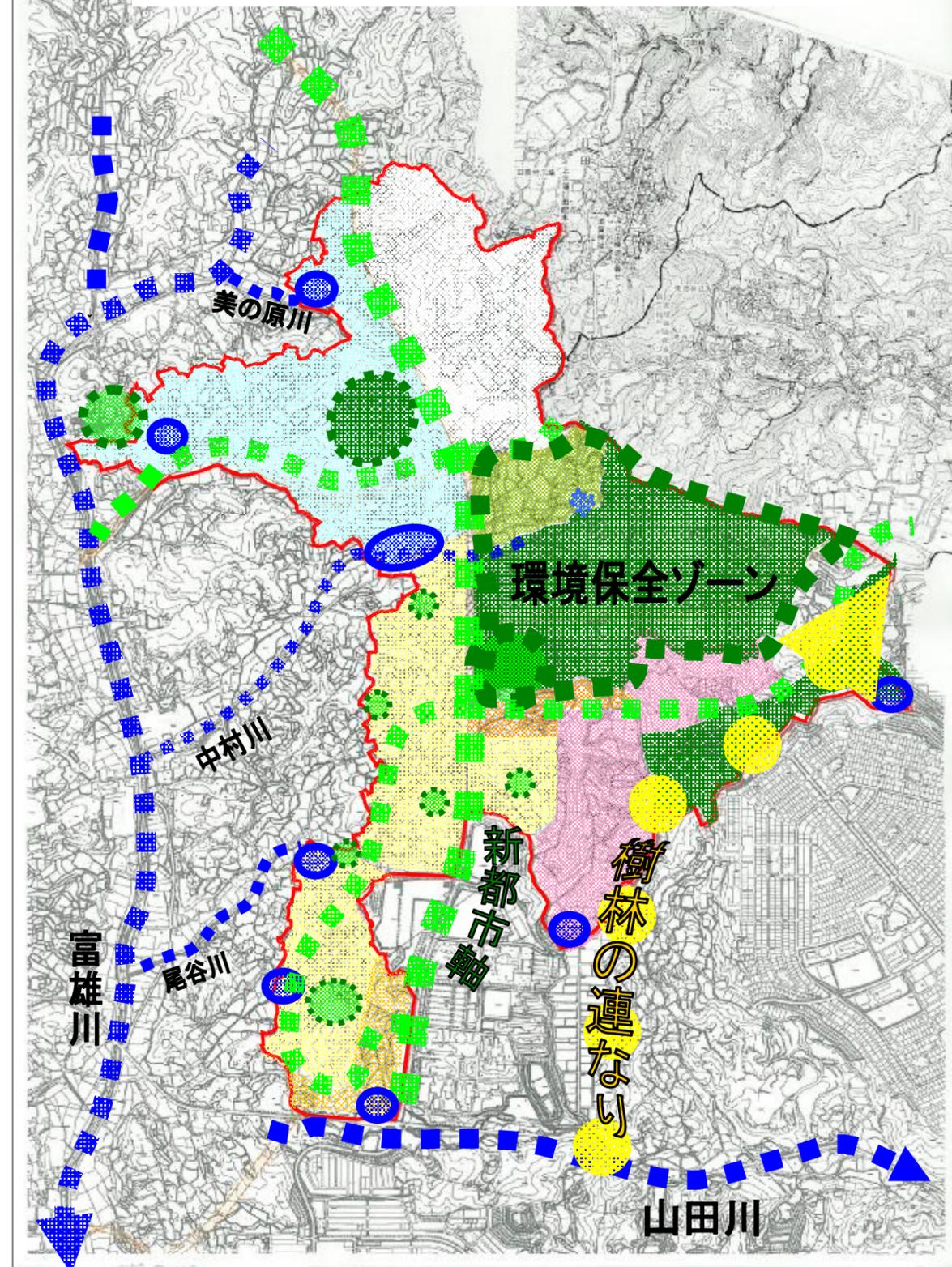
自然環境との共生に向けた取組

住民、大学、企業等との協働による自然環境との共生を図るための取組の促進を検討する。

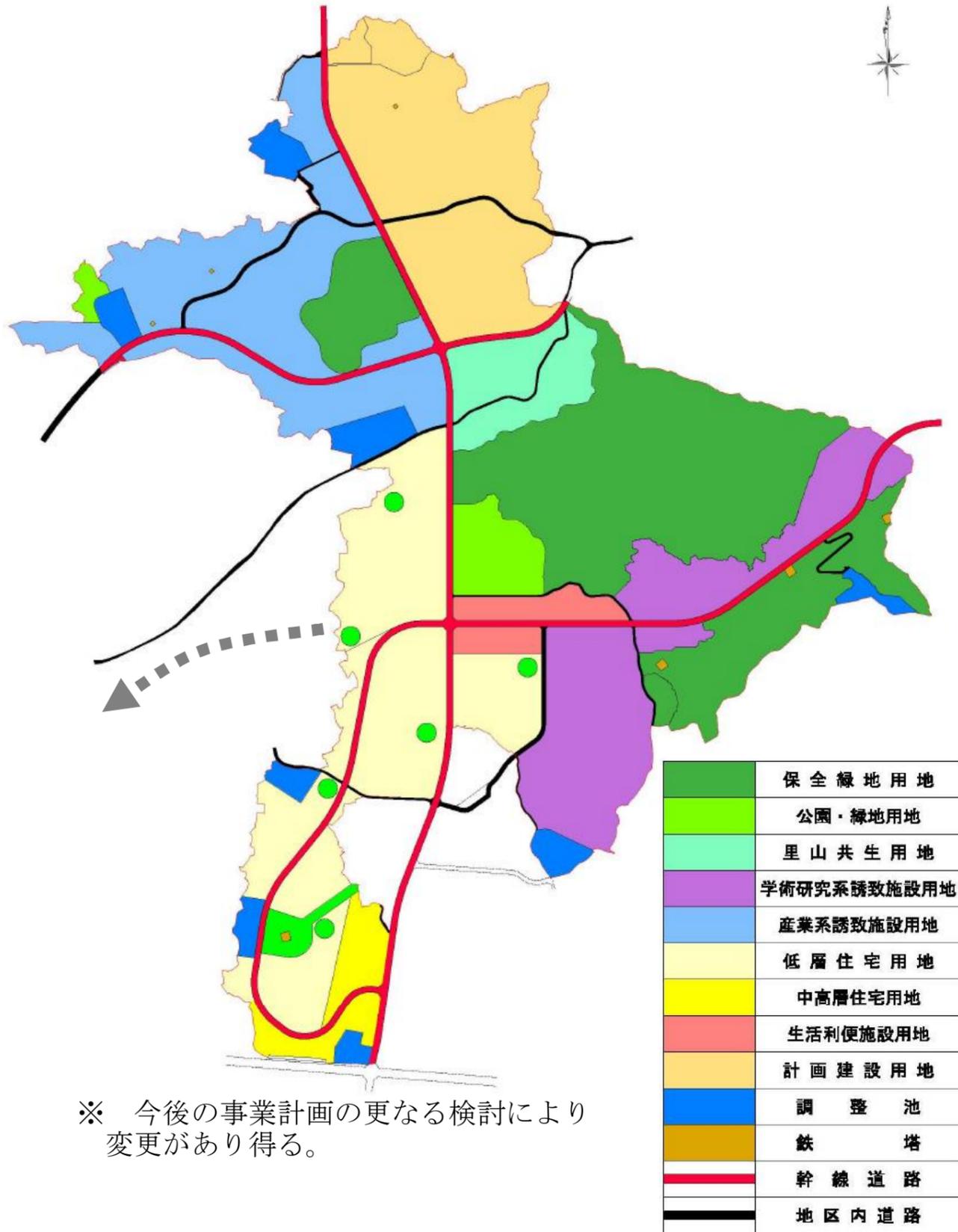
〈取組の例〉

- 市民ボランティア、住民、学生、企業による里山の保全活用活動
- 大学や企業による実証実験林としての活用
- 太陽光発電など自然エネルギーの活用
- 建築物の長寿命化
- 低炭素社会に貢献する技術開発や製品・サービスの提供を行う企業の誘致

緑の環境ネットワーク（イメージ）



6. 土地利用計画の考え方



※ 今後の事業計画の更なる検討により変更があり得る。

保全緑地用地

- 土地利用の考え方
里山、尾根筋、谷地等の現況の自然を活用し、環境を改変せず、地区に潤いを与える良好な自然環境として保全する。
- 面積 : 約7.0ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 北西部(約8ha) : 現況の尾根筋を活用した、産業用地の後背地としての緑地
 - ・ 中央部(約4.6ha) : 動植物の生息や他の機能との調和が期待できる都市から身近な里山
 - ・ 東部(約1.6ha) : 隣接する住宅地と幹線道路との間に位置し、周辺環境との調和が期待できる緑地

公園・緑地用地

- 土地利用の考え方
良好な住環境の形成、自然環境への親しみ、および周辺の施設を含んだ周囲を意識した公園の配置を図る。
- 面積 : 約1.1ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 近隣公園 : 幹線道路と保全緑地に隣接し、地域活動の拠点機能や里山保全活動の拠点機能等を確保
 - ・ 街区公園 : 街区の住環境を補完する日常的な公園機能としての整備
 - ・ 竹林公園用地 : 隣接する高山竹林園と一体的な土地利用がなされている区域内の用地について、竹林公園との連続性を考慮した整備
 - ・ 居住ゾーン内緑地 : 鉄塔用地周辺を中心とした住宅地内の緑地

里山共生用地

- 土地利用の考え方
農地等として既に土地利用されている県道沿線のエリアについて、現況地形を活かしつつ、環境と共生した土地利用を図る。
なお、宅地として利用する場合は、地権者等による二次整備が必要。
- 面積 : 約1.1ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 農地 : 地区内の生産緑地等の換地や、地権者等の営農継続の意向を踏まえた耕作環境を確保
 - ・ ロハス住宅 : 現況地形を活かした住宅用地として、営農、里山管理、工芸等と共存した環境共生型の住空間を創造
 - ・ 福祉施設 : 自然に隣接した環境を活かし、福祉施設を立地

学術研究系誘致施設用地

- 土地利用の考え方
高山第1工区および精華・西木津地区の各施設との連携による効果が期待される学術・研究等の施設の立地を図る。隣接する里山の環境や景観の保全に配慮し、里山縁辺部の地盤高さに合わせたエリアの設定を行う。
- 面積：約33ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 教育施設：県内の複数の大学及び首都圏の大学等の誘致を想定し検討各大学や市民が利用できる共用施設を整備し、特色ある知の創造拠点を形成
 - ・ 研究施設：学術機能と連携した基礎的研究施設や新製品開発を目的とした応用研究施設の立地

中高層住宅用地

- 土地利用の考え方
造成計画上、敷地に法面が多くなるものの、地区内で最も駅に近く、併せて幹線道路沿道であるという条件を活かした土地利用を図る。
- 面積：約7ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 共同住宅：多様なニーズに対応し、南面または東面斜面という日照条件を活かし、地形の大きな変更を行わない計画が可能な共同住宅を立地

産業系誘致施設用地

- 土地利用の考え方
都市圏へのアクセス性や学術研究機関等の集積した学研都市のクラスターという当地区固有のポテンシャルを活かし、研究開発型産業を中心とした企業の集積を図る。
- 面積：約39ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 研究開発に関連した産業施設：研究開発型企業、研究成果を活かす企業および研究活動を支援する企業など、学術研究施設との相乗効果が期待できる産業施設の立地
 - ・ 都市型産業施設：自然エネルギーの活用、循環水の活用や緑化の推進など、環境負荷の低減に積極的に取り組む環境調和型産業施設の立地
 - ・ 障害者就労に関連した施設：障害者の就労機会の確保に資する施設の立地

生活利便施設用地

- 土地利用の考え方
当地区のみならず、周辺地域ににぎわいをもたらすエリアとして、利便施設や日常生活に関わる公共公益施設等の集積を図る。
- 面積：約6ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 商業施設：周辺地域を含めたエリアを対象とし、日常生活を支援する利便施設として、スーパーマーケット、飲食店、コンビニエンスストア等を立地
 - ・ 保育所：住宅地近接の利点および産業エリアにおける就労者支援の必要性を踏まえ、子育て支援施設を導入
 - ・ 診療所：地域住民の日常的医療に対応するクリニックモール等

低層住宅用地

- 土地利用の考え方
豊かな自然に隣接する立地条件を活かし、環境と共存する暮らし方を提案する。
- 面積：約47ha
- 土地利用のイメージ
 - ・ 低層戸建住宅：鉄塔用地周辺の緑地、街区公園、幹線道路の街路樹により緑の基軸を形成するとともに、各宅地内において緑化を促進
敷地内に庭園や家庭菜園を設置することが可能な大規模区画も設けるなど、多様な住宅ニーズに対応した区画を整備
自然エネルギーの活用、長寿命住宅など、環境負荷を低減するモデル的な取組を導入

計画建設用地

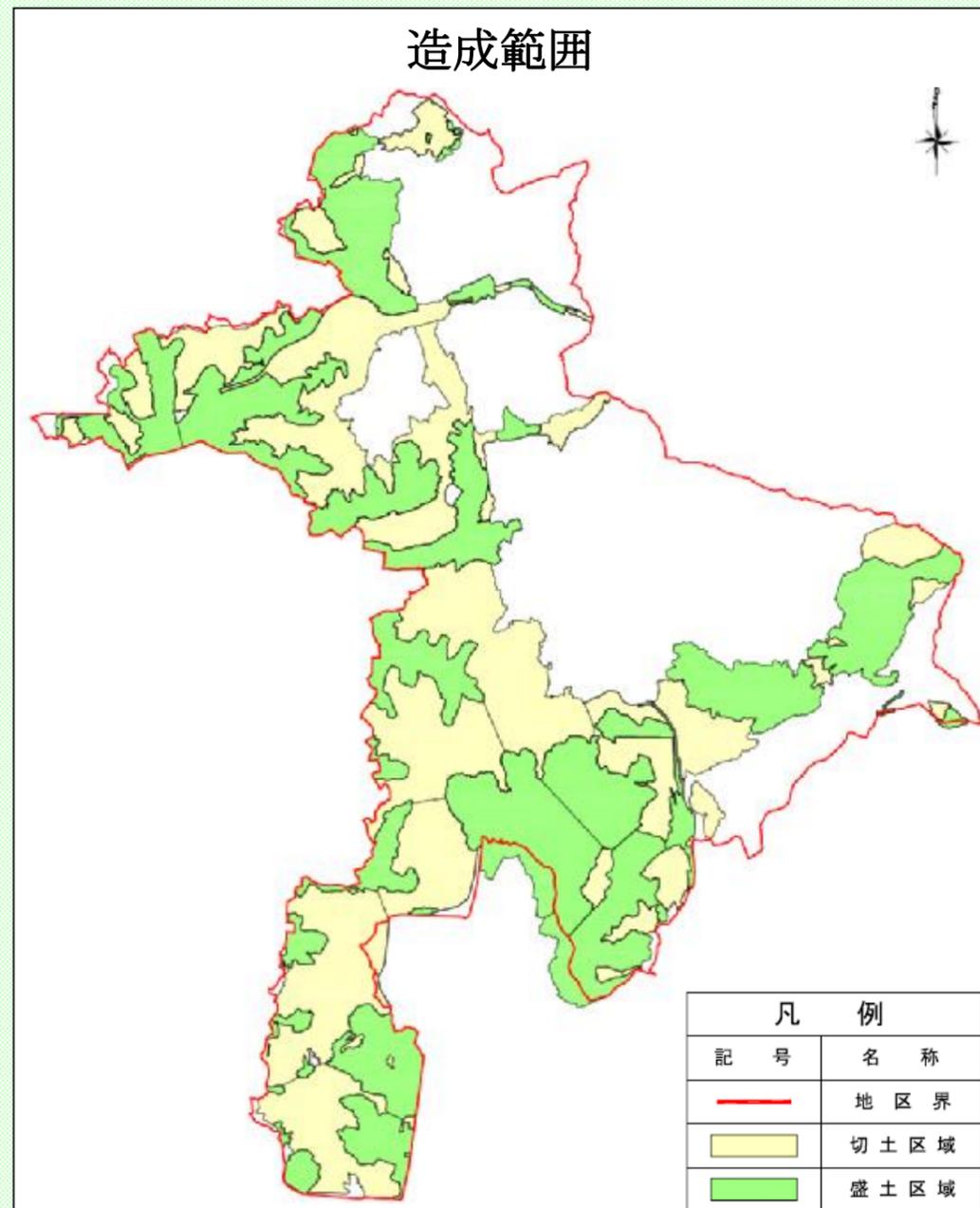
- 土地利用の考え方
土地区画整理事業では造成は行わず、各エリアにおける誘致施設の立地動向等を見極めつつ地権者等による二次整備を行う。
なお、二次整備に際しては、まちづくりのコンセプトに配慮した計画を誘導する。
- 面積：約38ha

- ※ 各用地の面積には、区画道路、法面等の面積を含む。
- ※ 今後の事業計画の更なる検討により変更があり得る。

7. まちづくりの整備計画

①造成する範囲

社会・経済情勢及び環境の保全を考慮して、土地区画整理事業による全面造成は行わないこととし、高山第2工区約288haのうち、当該事業により土地の形状を改変する区域は、保全緑地及び計画建設用地を除く約190haとする。



※ 今後の事業計画の更なる検討により変更があり得る。

②事業内容・概算事業費・事業手法

(1) 地区内の基盤整備（約404億円）

- ・ 地区内において、宅地、道路、公園・緑地、上水道及び下水道を整備する。また、整備に必要な調査・補償等を実施する。
- ・ 地区内の基盤整備は、土地区画整理事業により実施することを基本とし、補助公共下水道事業をあわせて実施する。
- ・ なお、区画整理事業の認可後の工事期間を7年、保留地の販売を工事最終年から5年の合計11年の事業期間を想定して費用を算出しており、認可前の調査に3年程度を要すると考えている。

事項	事業費 (億円)
土地区画整理事業	374
地区内下水道	24
認可前の調査費	6
小計	404

(2) 地区外の関連基盤整備

- ・ 地区外の既存施設との接続に必要な道路、上水道及び下水道を整備する。また、学研北生駒駅西側のアクセス道路と駅前広場を整備する。
- ・ 地区外の基盤整備は、それぞれの施設に係る整備事業により実施する。

(3) その他

- ・ 上記の事業費には、大学等の誘致に関連する費用（インセンティブ等）は含まれていない。

※ 事業内容・事業費・事業手法は今後の事業計画の更なる検討により変更があり得る。

③事業推進体制

- 奈良県、生駒市、都市再生機構の三者が主体的な関わりをもって事業を進めていく。
- 土地区画整理事業について、土地区画整理法上の施行者は県とするが、事業の実施にあたっては、三者が主体的な関わりをもってリスクや負担等を分担して事業を進めていく。
- 土地区画整理事業以外の基盤整備事業は、それぞれの施設の管理主体となる者（奈良県又は生駒市）が事業を実施する。
- 三者の分担の具体的内容については、引き続き協議していく。
- なお、地権者に対しては、換地における減歩、清算金等により事業の実施に理解と協力を求めていく。

④資金計画

- (1) 土地区画整理事業
土地区画整理事業の事業費 374 億円のうち、国庫補助事業として約 40 億円を見込み、残額の約 334 億円を保留地処分により賄う。
- (2) その他の基盤整備事業
極力、国庫補助事業を活用しつつ、事業を実施する者が支出することを基本とし、必要に応じ関係者が費用の一部を負担する。

⑤保留地及び換地

- (1) 保留地
主に、学術研究及び産業の誘致施設用地、生活利便施設用地、中高層住宅用地を保留地と予定し、保留地処分による収入は約 334 億円を見込む。
 - (2) 換地
主に、低層住宅用地、里山共生用地、計画建設用地に換地を行う予定。
減歩率は換地する土地の評価によって異なり、例えば、換地を受けた者がほとんど二次整備をする必要がない低層住宅用地に換地する場合の減歩率は平均で約 8 割を想定している。
- ※ 今後の事業計画の更なる検討により変更があり得る。

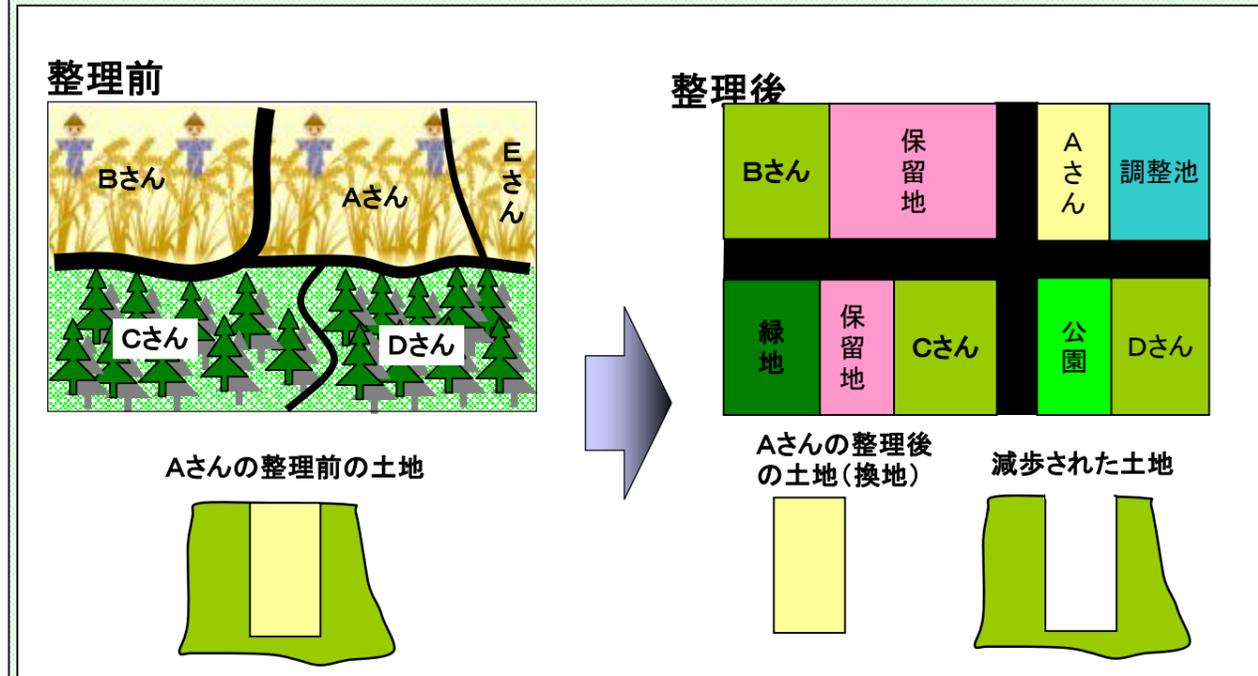
⑥整備計画の前提条件及びリスク

- 計画の前提条件として設定した下記の地価に基づく、造成費用等の必要経費を国庫補助事業及び保留地処分収入で賄う土地区画整理事業は、保留地処分金の限度額に近いものの、土地利用計画と資金計画を検討した限りにおいては、事業の実現は可能であると見込まれる。

用地の種類	想定地価(円/㎡)	用地の種類	想定地価(円/㎡)
従前地	18,000	産業系施設用地	45,000
		学術研究系施設用地	35,000
		生活利便施設用地	60,000
		中高層住宅用地	60,000
		低層住宅用地	80,000
		里山共生用地	20,000
		計画建設用地	20,000

- 事業においては以下のようなリスクがあり、どのように対応するかは十分に検討する必要がある。
 - ・ 工事費の増額に係るリスク
今後の事業計画の詳細な検討や経済情勢の変化により、工事費が増加することがある。
 - ・ 工事期間の延伸に係るリスク
工事や保留地処分に要する期間が延伸し、借入期間が延び、支払利子が増加することがある。
 - ・ 金利の変動に係るリスク
金利が上昇し、支払利子が増加することがある。
 - ・ 地価の下落に係るリスク
地価が下落し、想定地価に比べて低い地価での保留地処分を余儀なくされ、収入が減ることがある。
 - ・ 保留地の処分に係るリスク
保留地処分時の経済情勢により、保留地が処分できず、保留地処分による収入が得られなくなることがある。
 - ・ 制度改正に係るリスク
長期にわたる事業であることから、制度改正により、事業費が増加したり国庫補助額が減額したりすることがある。

【参考】一般的な土地区画整理事業の仕組み

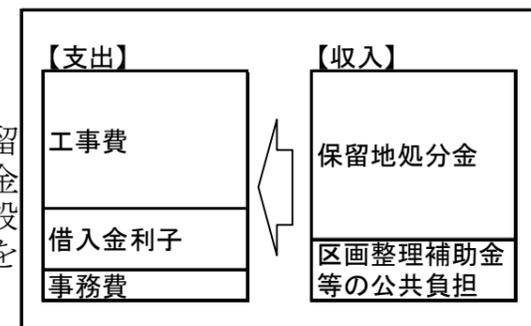


○減歩された土地

- ・ 公共減歩
地区内に新たに設ける道路や公園などの公共施設の用地は、地区内の土地所有者が土地を出し合い生み出すこととなる。この新たに設ける公共施設用地に当てるため、所有者の土地が減ることを公共減歩という。

・ 保留地減歩

土地区画整理の事業費を賄うため、地区内の土地所有者が出しあって保留地を設け、この保留地を売却したお金で事業を行うことになる。保留地を設けるため、所有者の土地が減ることを保留地減歩という。



8. 事業実現のための主な課題及び今後の進め方

①事業実現のための主な課題

- 7-③で述べたように、当地区のまちづくりを進めるには、奈良県、生駒市、都市再生機構の三者が主体的な関わりをもって事業を進めていかなければならないことから、三者の分担の具体的内容の協議
- 自然環境への配慮、高い減歩率、誘致施設の円滑な立地など、地権者や周辺住民の事業に対する理解と協力
- 土地利用計画、重要な役割を果たすこととなる大学誘致の方向性とそのための三者によるインセンティブの対応の検討
- 当地区に係る下水の処理
- 事業実施に伴う経済波及効果の算定
- 現在実施中のオオタカの生息状況の確認など環境への配慮
- 7-⑥で述べたリスクへの対応方策

②今後の進め方

- 本年夏を目途に、PTにおいて、事業推進上検討すべき三者の分担を明確にし、あわせて諸課題について引き続き検討を進め、事業認可に向けた調査の着手を判断する。
- 調査の結果等を踏まえ、事業認可を申請するかどうかについては別途判断する。

9. 検討の経緯

検討の経緯

	開催年月日	主な検討事項
第1回	H20. 6. 18	・PTの進め方 ・スケジュールの検討
第2回	H20. 7. 30	・立地施設のコンセプトについての検討
第3回	H20. 9. 4	・事業の採算性に関わる課題についての検討
第4回	H20. 11. 11	・土地利用計画(案)、事業計画フレーム、全体事業費の検討
第5回	H21. 1. 28	・中間報告(素案)の内容協議

高山第2工区開発計画見直しプロジェクトチーム（PT）の構成員

- ・ 奈良県副知事（プロジェクトリーダー）
- ・ 奈良県地域振興部長
- ・ 奈良県文化観光局長
- ・ 奈良県福祉部長
- ・ 奈良県健康安全局長
- ・ 奈良県商工労働部長
- ・ 奈良県土木部長
- ・ 奈良県まちづくり推進局長
- ・ 生駒市理事
- ・ 生駒市開発部長
- ・ 独立行政法人都市再生機構
西日本支社関西文化学術研究都市事業本部長
- ・ 独立行政法人都市再生機構
西日本支社関西文化学術研究都市事業本部事業部長