

## 第1回 学研高山地区第2工区まちづくり検討会会議録

日 時 令和元年10月11日（金） 午前10時から12時

場 所 たけまるホール1階 研修室6

出席者（敬称略）

（参加者）佐藤由美、菅万希子、増田 昇、松中亮治、村橋正武、稲山一八、  
久保幸作、白川久一、森田起一、垣内喜代三、久保昌城、中田建彦、  
中川雅永、山本 昇、黒部 實、西向和幸

（事務局）北田都市整備部長、有山都市計画課長、秦都市計画課学研推進室長  
矢島学研推進室主幹、上野学研推進係員、松下学研推進係員  
岡田学研推進係員

会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 19人

案 件

1. 座長の選出について
2. 学研高山地区第2工区の位置づけについて
3. 学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめについて
4. 学研高山地区第2工区の現況等について
5. 今後の進め方について
6. その他

配付資料

- 資料1 「学研高山地区第2工区まちづくり検討会開催要綱」  
資料2 「学研高山地区第2工区の位置づけ」  
資料3 「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめ」  
資料4 「学研高山地区第2工区の現況等」  
資料5 「学研高山地区第2工区まちづくりの検討体制」  
「学研高山地区第2工区まちづくり検討会スケジュール（案）」  
参考資料 「『有識者懇談会とりまとめ』以降の経緯」  
「第1回 学研高山地区第2工区 まちづくり意向調査」  
学研高山地区第2工区まちづくりニュース（創刊号、第2号）  
学研高山地区第2工区地権者の会だより（創刊号、第2号）  
学研推進機構のパンフレット2種類（総合、立地施設）  
新たな都市創造プランの概要

## 開 会

### 小紫市長挨拶

- ・学研高山地区第2工区のまちづくりは、生駒市のこれからの非常に大きな、そして、一番大切な地域になってくると考えている。
- ・本市は住宅都市として大変大きな発展を遂げてきたが、全国的に人口減少が進み、本市においても人口が横ばいからやや微減に差しかかっている。これからの50年をここ数年のうちにしっかりと考え、種をまいておくことが非常に重要であり、ターニングポイントであると思っている。
- ・平成28年度に有識者懇談会を設置し、たくさんの意見をいただき、今後の方向性を「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめ」としてとりまとめた。その「とりまとめ」の方向性を踏まえ、有識者に加え地権者、市民、各関係機関の皆様をお迎えし、約2年間を目処に、より具体的なまちづくりを考えていく。
- ・まちづくりを進めていくためには地権者の皆様の理解、協力なしには成し得ない。昨年、地権者の会が設立され、加入率は既に63%を超えており、その中で色々な意見をいただいているところである。これは、地権者の皆様が学研高山地区第2工区をより良いまちに向けて進めていこうという想い、期待感の表れであると思っている。
- ・今後は、まちづくり検討会と地権者の会がしっかりと連携しながら、本地区のまちづくりを具体化していくことが大切と考えている。
- ・学研高山地区第2工区は、生駒市の発展の最も大きな柱と捉え、素晴らしいまちづくりにつながるよう、しっかりと取り組んでいく。

## 案 件

### 1. 座長の選出について

事務局より資料1「学研高山地区第2工区まちづくり検討会開催要綱」に基づき、検討会の目的などについて説明の後、要綱第4条第1項の規定に基づき、参加者による互選が行われ、村橋正武氏が座長に選出される。

#### 座長挨拶

- ・ 関西学研都市全体のまちづくりに長く関わっているが、クラスターとして指定された高山地区、特に第2工区での様々な経緯により開発が進んでいないことに対して、個人的にも良いまちづくりへ展開させたいという強い思いを持っていた。市からのお声掛けにより、有識者懇談会からお手伝いさせて頂いている。
- ・ 地権者の皆様が前向きに参加されており、大変喜ばしいと思っている。しかし、1,000名を超える地権者との合意形成は並大抵ではない。
- ・ これからの計画的な整備が学研の次の時代を創る道筋になると考えている。残された最大のクラスターである高山地区第2工区については、関西学研都市全体にとって、生駒市の将来にとって、また、地権者の土地の利活用にとって、どの切り口から見てもどのように進めていくか問われている時だと思う。
- ・ 今回検討会が発足したのは、これまでの皆様のご尽力あってのものであり、是非ともこれからの2年間、皆様の忌憚ないご意見を頂きながら、良いまちづくりの道筋をつくり実施に向けて一歩でも進めていきたいと思う。

### 2. 学研高山地区第2工区の位置づけについて

### 3. 学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめについて

### 4. 学研高山地区第2工区の現況等について

事務局より資料2～資料4まで一括説明。

その後、参加者による意見交換が行われる。

## 意見交換の内容

参加者（森田氏）

- ・高山東西線と精華町の精華大通りとの道路接続について精華町と調整はしているのか。

事務局

- ・高山東西線は、有識者懇談会でも議論され、精華大通りと高山地区第2工区を結ぶ一番重要な路線であると認識している。精華町との情報共有は随時行っているが、今後、検討会での議論を踏まえ、精華町と調整を図っていきたい。

参加者（増田氏）

- ・基本的に有識者懇談会では土地の条件をみながら一定の構想をつくったが、社会情勢の動きの中で北側に対するエリアの考え方が変わりつつある。また、農業の位置づけ・産業としての考え方等についても大きく変化している。有識者懇談会以降の社会情勢の変化や1,000名を超える地権者の意向を踏まえながら検討していければと思う。
- ・288haという広さと不確定要素が多いため、従来のマスタープラン型開発ではなく、シナリオ型の計画論を打ち立て、今後の社会情勢の変化にフレキシブルに対応し可変的展開、事業成立性を考慮することが重要だと考えている。

参加者（松中氏）

- ・「有識者懇談会とりまとめ」の土地利用構想案は、議論の出発点になる。この案をもとに議論を深め、土地利用については、地形等の制約条件や様々な意見を伺いながら、段階的な開発を考えてはどうか。

参加者（山本氏）

- ・円滑な検討を進めるため、まちづくり検討会開催要綱第4条第3項を上手く活用し、例えば、必要に応じ専門部会などを開催したり、地権者の会に議論内容を持ち帰ってもらい、地権者の意向を聞いた上で検討を進めることとしてはどうか。

座長

- ・要綱に基づいて、その方向で進めていきたい。

参加者（白川氏）

- ・遡れば、当時の住都公団と地権者との間で、減歩率 50%の合意も取れ、この高山地区第2工区の開発は平成17年のまちびらきを目指すと言われていた。当時から、ガスや高圧線の既存施設や地形による制約も分かりきっていたこと。
- ・換地図面までできていた計画の話がひっくり返り現在に至っているのは、行政の継続性が担保されなかったためである。地権者は行政に対して被害者的立場である。実際、被害者の会までできていた。生駒市、奈良県、URに約束を反故にされたという思いがある。
- ・過去に納得し、協力・賛同した地権者の利益をどう守っていくか。正直に言えば資産価値が上がれば良い。しかしそれが難しいことも感じている。
- ・現在、地権者の会の加入率が地権者の6割を超えているというが、4割は反対だということかもしれない。
- ・人口減少は過疎地域中心に進む。高山地域周辺は生駒市の中でも人口減少が進み、高齢者が増えている。美鹿の台団地があるおかげで鹿ノ台小学校はなんとか継続できている。このような地域の現状も見て頂きながら検討を進めてもらいたい。
- ・高山地区に必要なのは、精華・西木津地区のような産業ではないか。働く場を作らないと、若い世代は就職で東京まで出て行ってしまふ。地域で若い人が活躍できる場が必要だと考える。
- ・自然災害が少ない地域であるので、コンピューターのデータセンターの誘致等は当然の流れではないか。産業を高山地区に誘致したい。

## 5. 今後の進め方について

事務局より資料5についてから説明。

その後、参加者による意見交換が行われる。

参加者（森田氏）

- ・まちづくり検討会と地権者の会は並行し連携して検討を進めると説明されたが、

地権者の会では区画整理について勉強し始め、現地視察をするレベルであり、まちづくり検討会と地権者の会が同様の内容について議論できるか疑問。キャッチボールをしながら議論を進める必要があるが、どのようなバックアップを受けられるのか。

#### 事務局

- ・地権者の会との意見のキャッチボールができるよう、認識向上を図るため、地権者の会に検討会の有識者をアドバイザーとして参画いただくことも検討する。

#### 参加者（菅氏）

- ・地権者がどのような暮らしを希望しているのかコミュニケーションを取る必要がある。たとえば、「地域に子供の声があふれているまち」など、想像しやすい言葉に置き換え、見えない価値についても重要だと認識を持ってもらい、市と地権者の意向を共有できればと思う。

#### 参加者（佐藤氏）

- ・市の総合計画でも高山地区は学研都市として重点的に検討していく地区に挙げられている。学研都市としての広域的な位置づけ・役割と共に生駒市にとってどういったまちが良いのかを考えなければいけない。
- ・高山地区周辺で見られる人口減少や高齢化は生駒市全体の問題でもある。生駒市は、住宅都市として栄えてきたが、現在市内のあちこちの住宅地で高齢化が進展しつつある。高山地区の開発がどう周辺に波及し、良い効果を出すかという観点でも考えていきたい。

#### 参加者（増田氏）

- ・地権者の会でどのような意見が出ているかの報告を毎回検討会の議題に挙げるべきではないか。
- ・20～30年先を見据えた調査についても必要になるのではないか。例えば、意向を調査する際、1家族に同じアンケートを3通、世帯主（夫）・配偶者（妻）・子息に送付し、家族内で相談しないようにと注意書きを付けて配布すると、同じ世帯であっても3者異なるというような、非常に興味深い調査結果が集まることがある。

## 事務局

- ・今回の検討会の内容については、次回の地権者の会で報告させていただく。また、今後の流れに関しても、まちづくり検討会と地権者の会の相互に報告することを明記し地権者の会に提示したい。

## 参加者（中田氏）

- ・高山地区の土地利用の4割が農地と資料にはあるが、ほとんど農業はされておらず、荒れており、農地の現状は危機的である。また、隣接している地域でも、獣害と台風等の被害を機に農業を辞める方が非常に増えている。第2工区の中だけの問題ではなく、周辺の土地利用に関しても検討する必要がある。
- ・田園都市的なまちづくりも良いのでは。

## 参加者（森田氏）

- ・地権者にとっては大事な土地であるので、夢を持てる土地利用構想を出してもらいたい。過去の成功例の踏襲ではなく、これから20～30年後の展望が持てるよう土地を使ってもらいたいという思いがある。

## 座長

- ・今現在をどうするかではなく、次世代に本地区をどのように引き継いでいくか、どのような夢のある・魅力のあるまちにするかという、10年20年先の道筋を考えることを共通認識におくことが必要。世代によって考え方や感覚が異なるため、次世代の感覚に特に留意する必要がある。

## 参加者（中川氏）

- ・けいはんな全体から見ても未整備クラスターの問題は大きく、高山地区は最大の未整備クラスターであり精華・西木津地区との連携が課題。
- ・新しいクラスターには、スマートシティ、スーパーシティ、スタートアップ拠点の要素を入れ、けいはんなならではのまちづくりを構想し、様々な課題解決ができるよう議論願いたい。
- ・けいはんなで大阪万博との連携について考える会を開催した。夢洲とは距離があるが、万博協会からオファーを頂いている。座長の発言にもあったが、魅力ある街のために若い人の声を聞く必要性を感じている。

- ・高山地区が遅れているのは事実。協力しあい、意見を反映しながら推進していくことを望んでいる。

参加者（松中氏）

- ・地権者の生の声が聞けた。過去を踏まえ、様々な意見を聞きながら自分の中でも整理しながら検討していきたい。

参加者（佐藤氏）

- ・いろいろな方々の意見がある中で、これから先を見据えていくときに、どの要素をプラスして考えていくのか、もう少し検討していきたい。

参加者（菅氏）

- ・これまでの経緯が分かり有意義であった。前向きに検討していきたい。

参加者（稲山氏）

- ・地権者の生の声をどう生かしていくか。また、周辺の道路事情が第二京阪、国道163号バイパス、京奈和自動車道の開通などかなり変わってきた。移り変わりの早い時代の中でどういう開発が良いのか。従来のような時間のかかる区画整理事業ではない手法について、開発許可制度なども視野に入れながら、できるだけスピード感のある開発手法の模索も必要である。

参加者（垣内氏）

- ・奈良先端科学技術大学院大学は研究を主体とした大学で規模が小さい。活性化するためには、産学連携していかなければならないと考えている。けいはんなには研究機関が多くあるが、本地区にも研究開発機関を誘致できれば、本学も連携し、共に発展していきたい。

参加者（久保昌城氏）

- ・生駒市の人口は減少傾向に転じ約11万9千人となっている。大阪への利便性がよい地域であるため住宅都市として発展した一方、地元の商業が衰退している。特に駅前の空洞化が進んでいる。再生するには働く人を生駒に迎え、地元で消費してもらう流れが望まれる。
- ・不確定要素が多いので断言はできないが、リニアの操車場など関連施設の誘致が起爆剤となるのではないか。

参加者（黒部氏）

- ・地権者の方からこれまでの経緯、思いを聞けた。この思いや経緯を深く理解し



ながら検討を進めることが重要である。

参加者（西向氏）

- ・随分長い間何も進んでいないので、スピード感を持って取り組んでいただきたい。
- ・道路を先行して整備すれば開発が進むのではないか。
- ・産業誘致をして頂けたらありがたい。

座長（総括）

※以下の5点を踏まえ、マスタープランの策定に向けた検討を進める。

- ・まちづくり検討会と地権者の会の連携を図るため、毎回各会の内容をそれぞれ報告するものとする。
- ・まちづくり検討会開催要綱第4条第3項を積極的に活用し、専門的な議論を行う際には、検討会だけではなく、必要に応じ、専門家を交えた場を別途設け議論し、その内容を検討会に反映していくことが出来るものとする。
- ・従来型の「計画を立てて、その実現に向けて取り組みを進める」という開発ではなく、「社会経済情勢やニーズ等にあわせて柔軟に対応する」という段階的開発あるいは取り組み方を考える。従来の288ha全体を一挙に開発するやり方ではなく、社会環境条件や地権者の意向等を踏まえ、できるところから段階的に開発を進める方向で検討する。
- ・これまでの経緯や地権者の思いを考慮し、今後のまちの在り方として「住む場だけでなく働く場」を目指すこと、また、産業誘致や次世代へのバトンタッチ等を考慮しつつ土地利用を検討する。
- ・学研都市全体では、次のステージ（新たな都市創造プラン）の実現に向けた取り組みが進められている。これからスマートシティ等実験都市的な新しい試みがはじまるということを高山地区から発信することが重要。

事務局

次回、第2回検討会を12月4日（水）午後2時から開催する旨、また、本日配布した資料を、この後生駒市ホームページにて公開し、会議要旨については調製でき次第、公開する旨の発言

第1回検討会を閉会する旨の発言

以上