

### 第3回 学研高山地区第2工区まちづくり検討会会議録（要旨）

日 時 令和2年2月27日（木） 午後2時から4時

場 所 生駒市コミュニティセンター4階 会議室402

出席者

（参加者）菅万希子、増田 昇、村橋正武、稲山一八、久保幸作、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、  
白川久一

（欠席者）佐藤由美、松中亮治、森田起一

（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 9人

案 件

1. 第1回 学研高山地区第2工区まちづくり意向調査の結果について
2. 学研高山地区第2工区の骨格道路について
3. 造成イメージについて
4. その他

配付資料

資料1 「第1回学研高山地区第2工区まちづくり意向調査結果（1/6ㄨ最終）」

資料2 「学研高山地区第2工区の骨格道路について」

資料3 「造成イメージについて」

参考資料 「造成イメージ図」

## 開 会

### 座長挨拶

- ・前回の第2回検討会では「第2工区の骨格道路について」や「造成の考え方等」について様々な角度からご意見をいただいた。
- ・今回は前回の議論を踏まえつつ、次第に沿って3つのテーマについてご意見をいただきたい。

## 意見交換の要旨

### 案件1. 第1回学研高山地区第2工区まちづくり意向調査の結果について

事務局より資料1について説明

その後、参加者による意見交換が行われる。

## 座 長

- ・自由回答の中での早期事業化の希望は多くあったのか。

## 事務局

- ・自由回答欄にご意見をいただいているのは全体の回答者の2割程度。その中で「早期事業化の希望」と「市に対する思いについて」の意見が多かった。

## 参加者（菅氏）

- ・所有土地地区別でクロス集計をされているが、この地区分けは何を基準に行っているのか。地区別の母数が大きく違うので、パーセンテージで結果を出すとミスリードしないか。

## 事務局

- ・アンケートを送付する際に、第2工区の字界図を同封しており、どの地区に土地を所有しているかについて回答していただいている。字ごとに面積の大きさが異なるため、高山町久保や鹿畑町など面積が大きい地区に比べると狭い地区は母数が小さくなってしまう。

## 参加者（増田氏）

- ・所有土地地区別の土地活用方法や土地利用種別については地区ごとに大きく異なるので、同列に比較することはせず、あくまで参考程度に留めるべき。
- ・自然系土地利用を選択されている方が一定数いるが、具体的に地権者の方々は何を

イメージして回答しているのか。アンケート資料の中で何か示しているのか。

#### 事務局

- ・アンケートを送付する際に、土地利用イメージを同封している。有識者懇談会とりまとめのゾーニングイメージを基に、自然系土地利用のイメージはクラインガルテン等の滞在型別荘や五條市の青ネギ生産組合等の事例を写真付きで示している。

#### 参加者（増田氏）

- ・問11（希望土地活用方法）と問12（希望土地活用種別）のクロス集計は考えていないのか。「売却」や「自己使用」等の活用方法の区別によって、どのような種別（自然系や施設系など）を望んでいるかという傾向が読み取れるかもしれないので、出来ればクロス集計していただきたい。

#### 事務局

- ・次回、整理して提示させていただく。

#### 参加者（中田氏）

- ・年齢別の土地活用方法のクロス集計では、「65歳以上と未満」に分けて行っているが、ほぼ同じ結果になっている。区切りによって意見に差異が見られる資料の方が議論しやすいと思う。「70歳以上と未満」で集計してみてはどうか。

#### 事務局

- ・「65歳以上と未満」に分けて集計した理由としては、回答者の年齢分布の半数になるラインが65歳～69歳のところにあるため、「70歳以上と未満」又は「65歳以上と未満」の区切りが候補にあった。今回は「65歳以上と未満」の区切りを採用し、結果的に差異がなかった。年齢ごとに分けることも検討したが、母数にばらつきがあるため、年齢分布の半数になるラインとして「65歳以上と未満」で集計した。

#### 参加者（菅氏）

- ・年齢別に区切る際に、なぜそこで区切ったのかという根拠が必要ではないか。年齢別の傾向は結構重要であるので、もし可能であれば母数を3つくらいに区切って傾向を見ることはできないか。

#### 事務局

- ・70歳以上（45%）、60歳以上70歳未満（30%）、59歳以下（25%）の3つの区分に

整理し、次回提示させていただく。

#### 参加者（菅氏）

- ・一旦年齢層ごとにクロス集計をかけてみた上で、似たような層をまとめるというような方法もあるのでは。

#### 参加者（中川氏）

- ・アンケートの間10で聞いている土地の利用状況について「3.自ら使用している」とご回答いただいている人は主に営農ということか。
- ・放置されている休耕田はどれにあたるのか。休耕田は山林、雑種地の中に含まれるのか。

#### 事務局

- ・「3.自ら利用している」とご回答している方は、主に営農しているという認識である。
- ・放置されている休耕田は、「4.土地の維持管理はしているが、利用していない」もしくは「5.特に利用していない（山林、雑種地等）」を想定している。

#### 参加者（中川氏）

- ・問12（今後希望する土地活用種別）では、農業系に回答された方が25人である。問10（現在の土地利用状況）で自ら使用している（営農している方）は60人であるので、その差は将来的には農業を辞めたいという方がいるということか。

#### 事務局

- ・そのように読み取ることもできると思う。

#### 座 長

- ・事務局に2つお願いがある。意向調査の目的は、地権者の皆様のご意向をできるだけ正確に受け止め、今後の計画及び事業を行うための情報材料にするということである。しかし、今回回答いただけたのは残念ながら地権者の半分程度。出来れば地権者全員の意向を聞き、データベースを整えていただきたいので、引き続き努力してほしい。
- ・2つ目は、この計画・事業化の検討を進める段階ごとに引き続きアンケートをすることになると思うが、地権者の皆様及び地権者の会との関係を含めて、今日ご参加いただいている地権者の会の皆様とも相談の上、いつ頃どのようなアンケートをするかという大きな枠組みを持ったうえで、分析結果の考察を行ってほしい。今回の

意向調査だけを材料に議論してもまとまらないと思う。地権者の意向を把握するという大きな心積もりを持って、折りあえば、本検討会で「このような考えで意向を聞きたいと考えている」と説明をしていただきたい。

#### 事務局

- ・あくまで今回の意向調査は第1回目の調査で、今後、計画検討を進め必要に応じて地権者の意向を確認していかなければならないと考えている。また、事務局としても回答率は気にしている。今回は回収期間の延長に加え、督促のような形でも連絡させていただいていた。今回の回答率の低さの背景には、共同所有者が複数名いても代表者しか回答されていないケースも考えられる。この辺りも今後更に注意しながら、必要に応じてアンケートを実施したい。

#### 座長

- ・今回は第1回目の意向調査ということで、地権者の皆様の意向を概ね受け止めた。引き続き計画検討等の進捗に合わせて地権者の皆様にご意向を伺い、その都度検討会でも報告していただきながら次なる段階に進めていきたい。

#### 案件2. 学研高山地区第2工区の骨格道路について

事務局より資料2について説明

その後、参加者による意見交換が行われる。

#### 座長

- ・資料2の5ページの骨格道路の考え方（まとめ）の中で、国道163号は高山地区を含め、学研都市や奈良、大阪をつなぐ骨格・幹線的な役割を担う広域幹線道路とし、また、県道枚方大和郡山線は地域をつなぐ奈良県内における南北の骨格道路という役割を担う地域幹線道路としている。この国道163号と県道枚方大和郡山線の位置づけを踏まえ、高山地区内の3つの路線について、それぞれの区間の性格付けをしていると考えられる。
- ・前回、交通工学専門の松中先生からご意見をいただき、私から見てもこの骨格道路の考え方については筋が通っており、現実的であり、将来的な見通しもされていると感じているが、この考え方（まとめ）についてご意見等ございますか。

#### 参加者（山本氏）

- ・ 現行の都市計画道路と位置が変わっている理由について説明していただきたい。

#### 事務局

- ・ 骨格道路の考え方（まとめ）の図に、現行の都市計画道路はグレーの破線で表している。この都市計画道路は第2工区全域288haを一体開発した場合のルートであった。今回は、全域一体開発は困難であると考えていることや、極力現況地形を活かしたルートとしているため位置が異なっている。また、高山南北線については、有識者懇談会でも意見があったが、現行の都市計画道路のルートでは先端大から公共交通を利用するためには山の尾根筋まで行く必要があるということから、現道の芝庄田線を活用したルートを提示している。

#### 参加者（山本氏）

- ・ 高山東西線や高山南北線についてはその説明で納得できるが、高山北廻り線については現行の都市計画道路の方が平坦なルートではないのか。

#### 事務局

- ・ 高山北廻り線については、現道を拡幅・活用しつつ、高い山を避け、造成のしやすいルートを選択している。

#### 座 長

- ・ 事務局の説明を受けて、A～B～C間は地区内の幹線道路という性格、C～D間は先端大学前交差点の交通混雑緩和を図るため県道枚方大和郡山線まで延伸する地区内の幹線道路という性格としていることについてご意見のある方いらっしゃいますか。

#### 参加者（垣内氏）

- ・ 交通量推計は国道163号バイパスが完成したことを前提に行うのか。

#### 事務局

- ・ 国道163号バイパスの完成を見込んだ形で交通量推計を実施する予定である。

#### 参加者（増田氏）

- ・ 考え方については良いと思う。しかし、資料2の5ページの図の表示の仕方について、E～F間は将来の区画道路の可能性があると説明があったが、現行の都市計画道路の表示が残っているので、混同し誤解を招きそう。
- ・ 現行の都市計画道路は消すという認識で良いのか。消すと表記した方が分かりやす

いのでは。

- ・現道の県道生駒精華線や府道生駒精華線は基本的に残るとのことなのか。きちんと表記しないと誤解を招くのではないか。

#### 事務局

- ・現行の都市計画道路は基本的に一旦消すという考えである。
- ・E～F間については、区間道路として考えており、土地利用計画に合わせた法線になるため、この箇所とするとは限らない。
- ・県道生駒精華線や府道生駒精華線については、具体的な管理区分や将来的な展望に係る協議を府及び県と行っていない。あくまで従前の機能は残しつつ道路の整備を行う考え。
- ・ネックとなる大阪ガスが県道生駒精華線を通っているため、県道をなくすのは現実的ではないと考えている。

#### 参加者（増田氏）

- ・そのような条件整理は資料にきちんとわかりやすく表現してほしい。

#### 座 長

- ・全体を通して骨格道路の性格について広くご意見のある方いらっしゃいますか。

#### 参加者（中田氏）

- ・資料2の6ページを見ると、精華・西木津地区は真ん中に骨格道路が3本あり、各々機能している。これと高山地区を見比べると、骨格道路が少なく見える。

#### 事務局

- ・誤解を招いてしまったようだが、資料2の6ページは公共交通の考え方を示しているため、公共交通が通る道路のみ太く表現している。

#### 参加者（中川氏）

- ・E～F間は土地利用計画に合わせ地区内の区間道路としているが、枚方東ICへのアクセスはどうなるのか。研究開発型産業施設等を第2工区に取り込むのであれば、第二京阪道路との接続が重要になるのでは。

#### 事務局

- ・資料2の2ページ（現在の広域交通ネットワーク）を参照してご説明させていただくと、枚方東ICは高山地区の真北に位置している。地元でも枚方東ICを使用しているという声を聞いているが、基本的に物流系車両は国道163号を使用している

考え。

- ・枚方東 I C までのアクセスは、現道の県道生駒井手線から県道枚方大和郡山線を通って行くと考えている。資料 2 の 3 ページを参照してご説明させていただくと、県道枚方大和郡山線は途中で二股に分かれており、この分岐で西側の幅員 8 m 道路を通って向かうルートが一番行きやすいと考えている。
- ・高山南北線を北へ延伸し、県道枚方大和郡山線分岐の東側の 6 m 道路に繋げた場合、この 6 m 道路の拡幅工事が必要となるが、奈良県や枚方市の道路拡幅が見込めない。したがって、基本的に枚方東 I C までのアクセスは県道枚方大和郡山線の分岐西側の 8 m 道路を利用するという考えである。
- ・第 2 工区の開発が進み、高山東西線が精華・西木津地区と繋がれば、精華大通りを通って精華学研 I C から北方面に行けるため、道路の整備後はそのルートがメインになると考えている。

#### 参加者（白川氏）

- ・高山東西線や精華大通りを通って精華学研 I C から北方面に行けるが、高速道路であるので費用が発生する。普通は県道枚方大和郡山線を通って北へ行くのでは。せっかく都市計画道路の線があるのもったいないと思う。

#### 事務局

- ・通常の通行に関しては、現状でも枚方東 I C に通行できる。どのような車が走行するのかが検討要素になる。

#### 参加者（西向氏）

- ・ C ～ D 間は整備しない場合があるのか。

#### 事務局

- ・高山地区と精華・西木津地区をあわせて考えると南の国道 163 号に抜ける道路は 3 本ある。高山東西線を接続した場合、高山南北線を通って国道 163 号に抜ける車が多くなると想定している。先端大学前交差点に交通量が 1 番集中すると思うので、現状の道路で交通容量を確保できない場合は、まず交差点改良が考えられ、それでも容量を確保できない場合は C ～ D 間を延伸し、県道枚方大和郡山線と芝庄田線の 2 ルートで南北に流す計画になる。したがって、交通量推計によっては C ～ D 間の整備はしない場合もあると考えている。

#### 参加者（西向氏）

- ・C～D間に平行する県道生駒精華線は車が対向できないような狭い道路である。このような機会なので高山東西線を県道枚方大和郡山線までつないでほしい。高山町の住民はそう考えると思う。

#### 事務局

- ・第2工区の検討としては今申し上げたことになるが、地区外のネットワークについては別途、県道生駒精華線を拡幅するか、あるいはC～D間を新たに整備した方が良いかを議論することになると思う。

#### 座 長

- ・本日の段階では、骨格道路の考え方や区間ごとの性格については事務局案のとおりとし、今後取り扱っていきたい。

#### 案件3．造成イメージについて

事務局より資料3について説明

その後、参加者による意見交換が行われる。

#### 座 長

- ・前回の検討会では、沿道整備エリアと現況地形活用エリアの2色で色分けしていたのが、今回は、道路整備に伴う造成エリア、現況地形活用エリア、保全・活用エリアの3色に色分けした図になっている。前回の緑色の現況地形活用エリアについて、現況地形を活かして土地利用を図れるエリアを黄緑色、その中でも、先端大学北側の深い谷のところは、段階的整備に伴い、順次、他のエリアから土を受け入れることにより整備し土地利用を図るエリア、また、緑色の地区界や山のところのような造成困難な場所については保全・活用エリアとして分けたということですが、面積等は検討されておらず、あくまで全体の土地造成のイメージということか。

#### 事務局

- ・そのとおりです。面積は算出しておらず、あくまで全体の土地造成のイメージ案である。

#### 参加者（増田氏）

- ・段階的整備に伴う盛土エリアというのはどちらかというと黄緑色（現況地形活用

エリア)ではなく黄色(道路造成に伴う造成エリア)に近い色で表現される方が適切ではないか。

#### 事務局

- ・現況地形からも大きく変わり、道路整備に伴うエリアでもないため、どの色を付けるか検討した結果、資料では黄緑色で表現させていただいた。

#### 参加者(増田氏)

- ・段階的整備に伴う盛土エリアが他の黄緑色とは状況が違うという共通認識を持った方が良いということか。

#### 事務局

- ・そのとおりです。

#### 参加者(山本氏)

- ・段階的整備に伴う盛土エリアは、全体の黄色(道路造成に伴う造成エリア)が完了しないと埋められず、一番遅く造成されることになるのか。

#### 事務局

- ・まだ算定をしていないので正確には言えないが、高山東西線の北側で多量の切土が発生すると想定しており、その土を運搬してくるイメージであるが、全ての切土が終わるまで段階的整備に伴う盛土エリアの土地活用は難しいと考えている。

#### 参加者(山本氏)

- ・段階的整備に伴う盛土エリアは場合によっては、造成しないという考えもあるのか。
- ・段階的整備に伴う盛土エリアにある高圧送電線の「垂れ」はクリアしているのか。

#### 事務局

- ・細かい造成計画まではしておらず、段階的整備についても、どのような手順で進めるのかは今後の検討課題。
- ・高圧送電線の垂れに加え、高圧送電線下では建築の規制、離隔の規制があるため、造成の高さを十分に考慮しなければならないと考えている。

#### 参加者(中川氏)

- ・大阪ガスの高圧導管は基本的には移設しないということで良いか。

#### 事務局

- ・ガスの移設には莫大な費用がかかるため基本的に移設しない方向で考えている。

#### 参加者（山本氏）

- ・現在の市道の形状では無理があると思う。市道に埋設されているガスを移設する場合の費用は開発者側の負担になるのか。

#### 事務局

- ・最近大阪ガスと協議したわけではないが、平成20年頃に大阪ガスと協議した際、移設の費用はあくまで原因者（開発者）側で負担してほしいと言われた。

#### 参加者（増田氏）

- ・道路整備に伴う造成エリア、現況地形活用エリア、保全・活用エリアの面積は大体同じくらいの規模なのか。また、今回の開発で大きく造成の影響を受ける範囲は概ね3分の1くらいなのか。

#### 事務局

- ・あくまでイメージのため具体的には言えない。

#### 参加者（稲山氏）

- ・道路整備に伴う造成エリアでは切土と盛土ではどちらが大きくなるのか。

#### 事務局

- ・道路整備に伴う造成エリアの中でバランスをとることがベストであると考えている。

#### 参加者（稲山氏）

- ・道路整備に伴う造成エリアの中で切り盛りを処理していくということか。

#### 事務局

- ・道路整備に伴う造成エリアと段階的整備に伴う盛土エリアの中で、切土盛土のバランスをとるという考えである。

#### 参加者（稲山氏）

- ・保全・活用エリアと道路整備に伴う造成エリアの違いがよくわからない。視覚的にわかりやすい資料が欲しい。

#### 参加者（増田氏）

- ・アンケート問12の質問の中で、活用方法に自然系、農業系、施設系、住宅系があったが、道路整備に伴う造成エリア、段階的整備に伴う盛土エリア、保全・活用エリアのそれぞれに適合するのはどのような活用方法なのかを今後、考えていく必要が

あるのでは。

#### 事務局

- ・今後、工夫しながら段階的整備について示させていただき、議論を積み上げ、適宜修正も加えながら計画に反映していきたいと考えている。次回以降徐々に提示させていただく予定。

#### 参加者（山本氏）

- ・現況地形活用エリアと保全・活用エリアの違いは何か。保全・活用エリアは緑地ということか。

#### 事務局

- ・現況地形活用エリアは大きな造成をせず、現況の地形を活用するエリアを示している。保全・活用エリアは地形図を見てもわかる通り、起伏が大きく、現況でも山林である場所を指している。したがって、保全・活用エリアは地形を活かした山付き住宅や緑地等の活用方法が考えられる。

#### 参加者（中川氏）

- ・土砂災害に対する課題もあると考えられる。危険個所周辺には緩衝帯を設けるなどのリスク対策が考えられないか。

#### 事務局

- ・今後検討していきたい。

#### 座 長

- ・災害に対する課題について、過去にこの地区で大きな問題になったことはないのか。

#### 事務局

- ・過去この地区内では記録的な大雨が降った際に土砂崩れがあった。土砂災害警戒区域が数か所点在しているが、造成により危険なエリアがなくなることも考えられる。また、造成せず土砂災害の危険個所が残る場合については対応を考えていく。

#### 参加者（白川氏）

- ・幸いにも人的被害はないが、近年は異常気象により雨も多く、現在、長年放置されている土地では、崩れた個所が多々ある状況。

#### 座 長

- ・具体的な土地利用を考える際には、水の流れなど地元で経験されている状況を教えていただき参考にしながら計画をつくってほしい。

- ・本日は骨格道路の位置づけと造成イメージの議論ができた。今日を出発点として、今後、ご指摘いただいたような具体的な土地利用や段階的な整備手順等を考慮しながら議論していきたい。
- ・1,000名を超える地権者がいるこの地区で開発を行うには、どのような事業手法で、どのような事業展開の方策を考えたら良いかという難問があるが、創意工夫しながら事業化に向けて取り組まなければならないと考えている。
- ・予定では次回の議題は土地利用計画を検討することになっているが、第2工区の事業をどのように進めていくかを念頭に、段階的に、時間的に、どこから、どのような手法で、どのような規模で、いつ頃から着手するのかという課題について次回議論していただけたらと思いますがいかがでしょうか。

#### 参加者（増田氏）

- ・その検討をする前に、保全・活用エリアをどう考えるのか。地権者の皆様には公共用地（緑地）としての土地利用を聞いていない。
- ・保全・活用エリアにはある一定の範囲で、公的な土地利用になるかもしれない。そうすると土地利用の要素が変わってくる。特に保全・活用エリアの扱いについて、民地として還元利用できるのか、あるいは何割かは公共用地（緑地）として扱わなければならないかなど想定しておく必要があるのでは。

#### 参加者（山本氏）

- ・緑地は一定確保する必要があるが、実際、生駒市で膨大な広さの緑地を管理できるのかという問題もある。安易に考えず、相対的に色々考えながら決めていかないといけない。

#### 参加者（増田氏）

- ・いくつかケースを考え想定しなければいけない。

#### 参加者（白川氏）

- ・あくまでも資産価値を上げるための活用を考えてもらわなければならない。そのために知恵を絞り追及してほしい。

#### 座 長

- ・只今のご意見も念頭に置きながら検討を進めていただきたい。
- ・次回は、今回いただいたご意見も踏まえ、事務局には主に第2工区の事業の進め方について、議論の材料となる資料を作成していただきたいと思う。

## 事務局

- ・次回、第4回検討会を5月20日（水）午後2時から生駒市役所4階大会議室で開催する旨、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する旨の発言

## 座長

第3回検討会を閉会する旨の発言

以上