

第1回学研北生駒駅周辺まちづくり会議次第

日 時 平成26年3月16日（日）

10時～

場 所 北コミュニティセンター

1 開 会

2 構成員の紹介について〈資料1〉

3 案 件

(1) 学研北生駒駅周辺まちづくり会議 会則（案）について〈資料2〉

(2) 座長の選出について

(3) 学研北生駒駅周辺のまちづくりの展開イメージ〈資料3〉
まちづくり会議の進め方
まちづくり構想のイメージ

(4) 学研北生駒駅周辺地区の現状について〈資料4〉

4 意見交換

（意見交換のテーマ例）

みなさんが思う当該地域の問題や課題

5 閉会

学研北生駒駅周辺まちづくり会議構成員名簿

選出区分	氏名	役職等	備考
学識経験者	松 村 暢 彦	大阪大学大学院准教授	
行政職員	小 紫 雅 史	生駒市副市長	
	山 本 昇	生駒市都市整備部長兼開発部長	
	稲 葉 明 彦	生駒市建設部長	
自治会関係者	藤 岡 節 夫	芝自治会長(個人地権者)	
	杉 田 要 三	上町自治会長	
	入 口 嘉 憲	北大和住環境整備委員長	
	藤 堂 宏 子	北地区自治連合会長	
事業者	堀 敦 雄	(株)オークワ 開発本部出店開発部 課長	
	岡 部 健 一	(株)コメリ 開発第2部 シニアマネージャー	
		大和ハウス工業(株)	
法人地権者	浦 崎 敏 幸	近畿日本鉄道(株) 不動産事業統括部 資産活用事業部長	
	土 井 啓 之	奈良交通(株) 不動産開発部長	
	田 中 秀 樹	日本郵便(株) 高山郵便局長	
個人地権者	尾 枝 弘 嗣		
	岡 田 章 嗣		
	岡 田 浩 司		
	北 本 隆 啓		
	染 岡 達 朗		
	竹 本 利 夫		
	田 村 俊 文		
	辻 井 則 一		
	西 川 正		
	西 川 均		
	阪 東 俊 行		
	東 田 昇		
	藤 岡 治 雄		
	藤 岡 新 昌		
	森 本 純 司		
	吉 岡 正 純		

※順不同

学研北生駒駅周辺まちづくり会議 会則（案）

（名称）

第1条 この会は、学研北生駒駅周辺まちづくり会議（以下「会議」という。）と称する。

（目的）

第2条 会議は、北部地域の拠点である学研北生駒駅周辺について、魅力的で一体感のある拠点地区の形成を図るため、民間開発との協調・連携のもと都市計画マスタープランなどの計画との整合を図りながら、目指すべきまちのビジョンと必要な基盤整備のあり方を検討し、区域内の権利者等の意見を聞きながらまちづくり構想としてとりまとめることを目的とする。

（対象範囲）

第3条 まちづくり構想を策定する概ねの範囲は、別紙に示す範囲とする。

（活動内容）

第4条 会議は、第2条の目的を達成するため、次の活動を行う。また、構成員は、お互いの立場を尊重し、協力し合い、会議の活動を行う。

- （1）対象範囲のまちづくりに関する情報提供及び意見交換
- （2）住民、地権者等の意見聴取、情報提供
- （3）その他、まちづくり構想策定に必要な事項

（組織）

第5条 会議は、次に掲げる者のうちから30人程度で構成する。

- （1）対象範囲に権利を有する者、事業予定者及び対象範囲に係る自治会代表者
- （2）学識経験者及び行政職員
- （3）前号の規定に関わらず、会議の承認を得た者

（構成員）

第6条 本会の役員の構成、職務は次のとおりとする。

- （1）会議に、座長1名を置く。
- （2）座長は、構成員の互選で選出する。
- （3）座長は、必要に応じて構成員を招集し、ならびに会務の総括を行うものとする。
- （4）座長に事故あるときは、あらかじめ座長が指名した構成員が座長代理を務めるものとする。

（構成員の任期）

第7条 任期は、学研北生駒駅周辺まちづくり構想策定までとする。

（事務局）

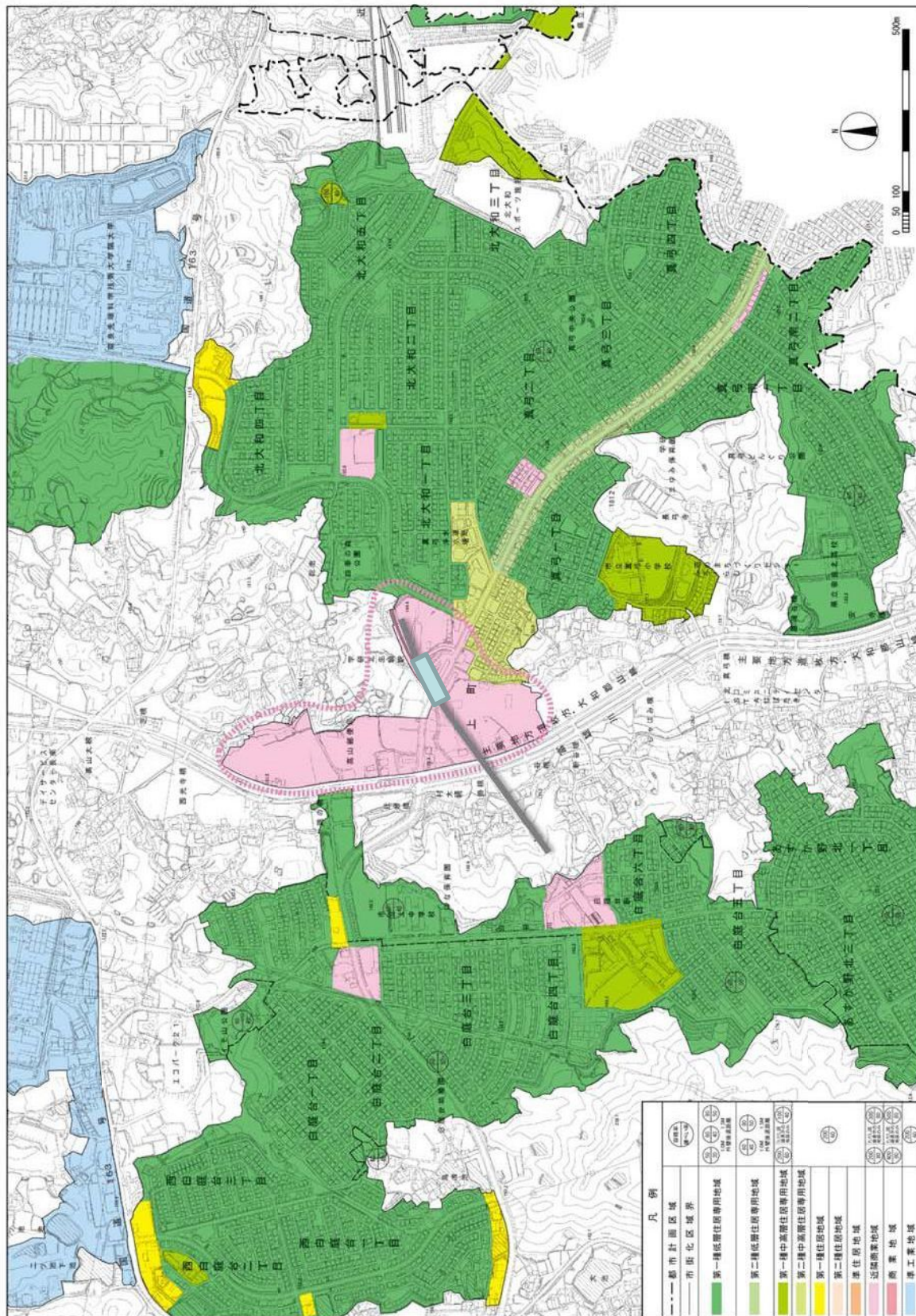
第8条 この会議の事務局は、生駒市都市整備部都市計画課及び建設部事業計画課とする。

（会則の改正）

第9条 この会則は、会議で改正することができる。

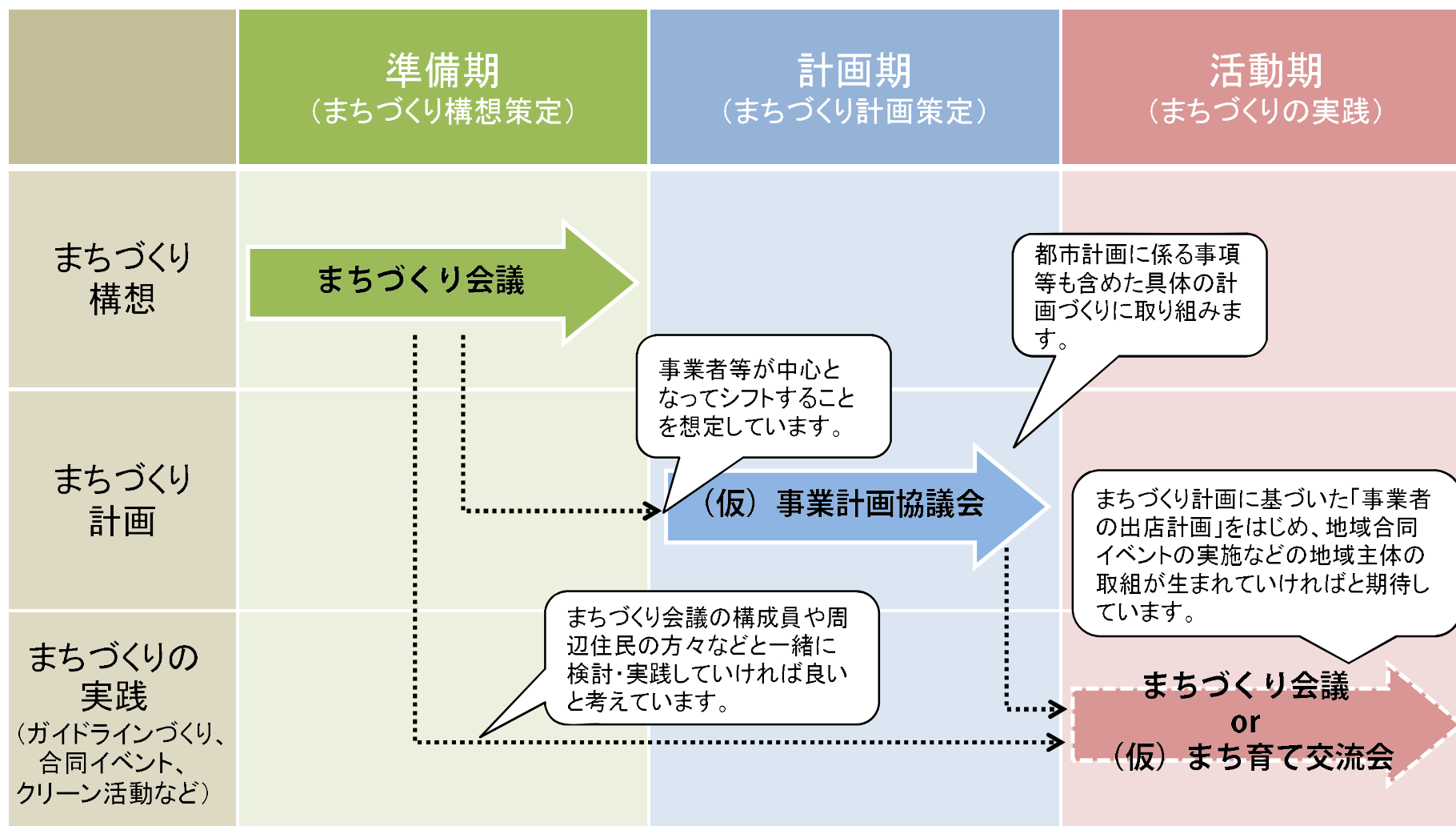
付則

この会則は、平成 年 月 日から施行する。

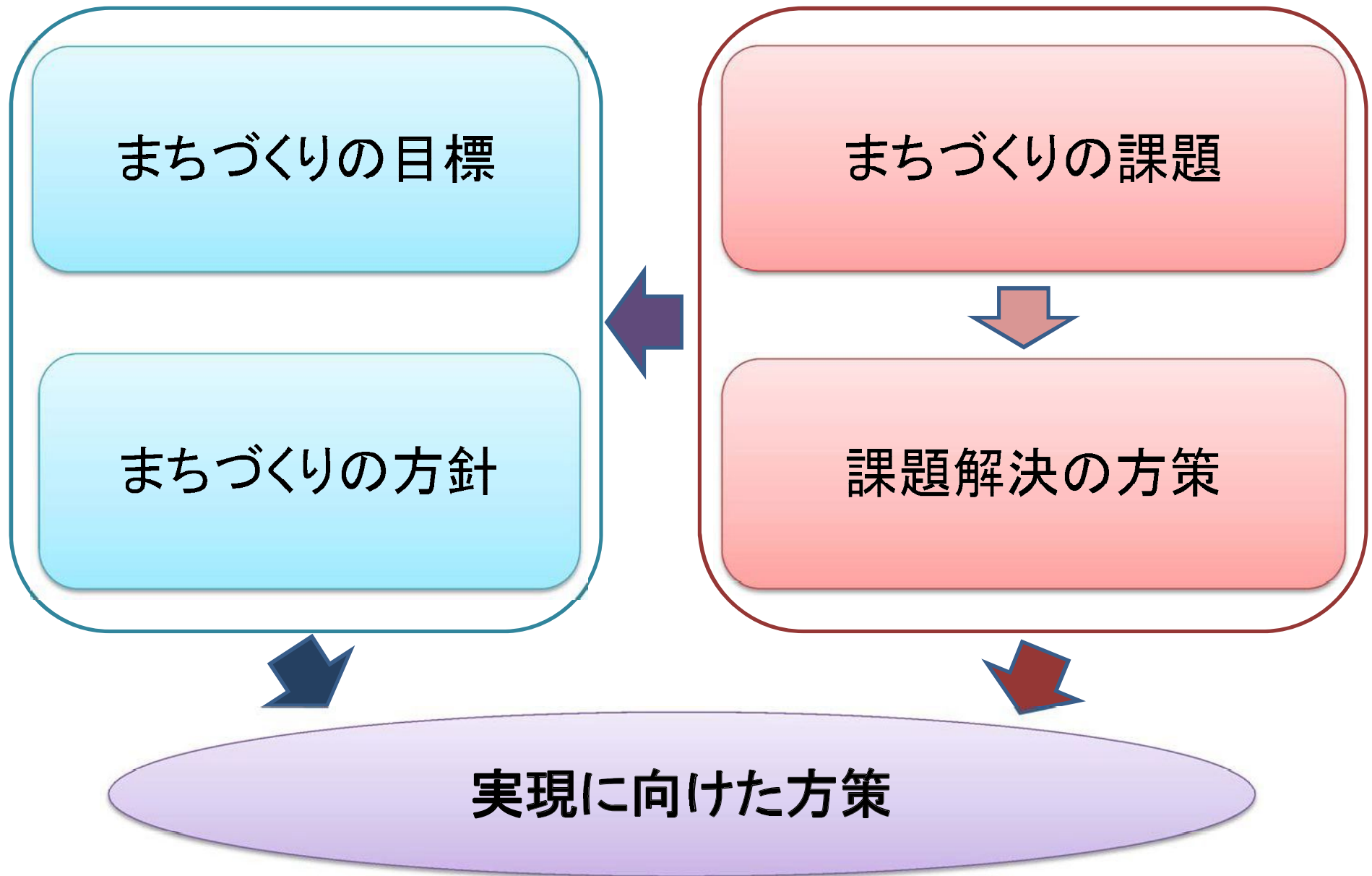


凡例	
——	都市計画区域
——	市街化区域界
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域

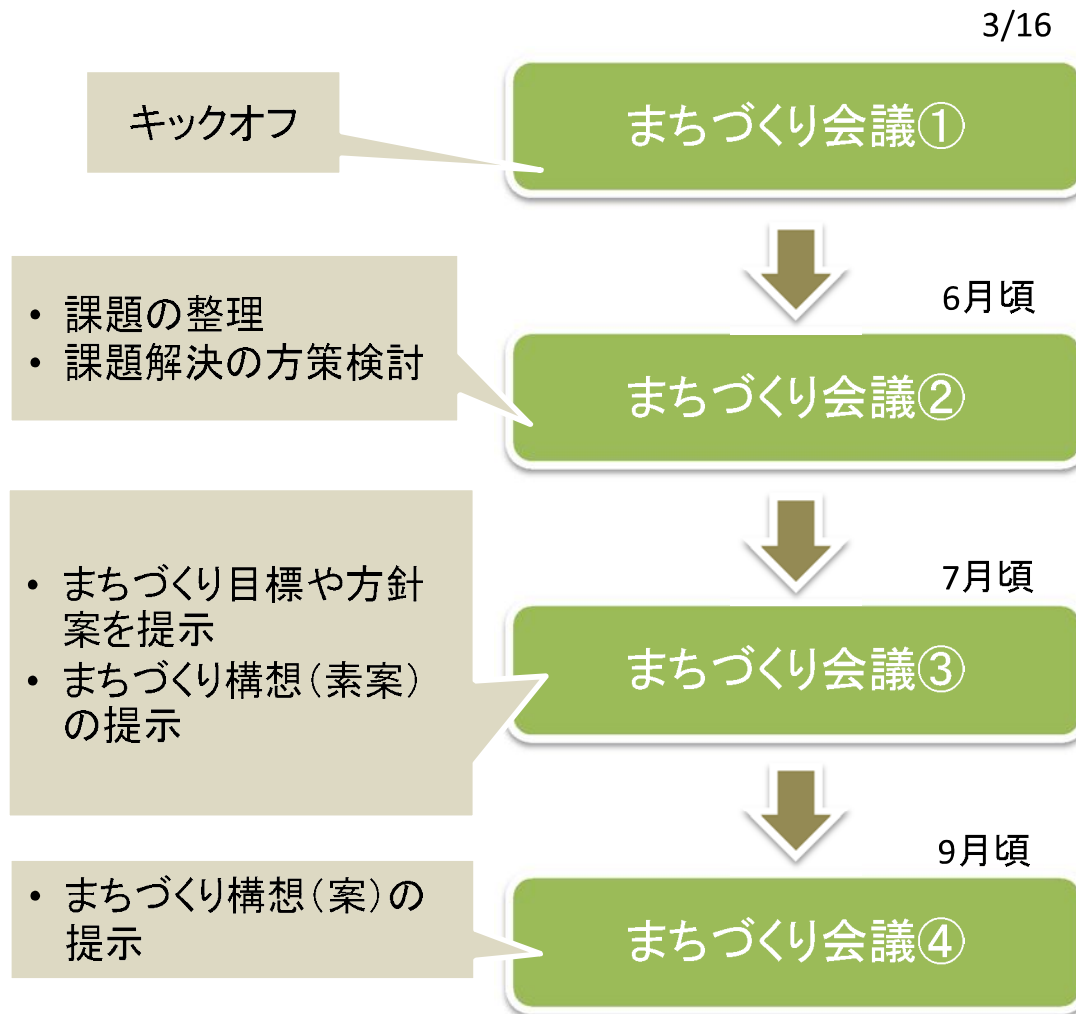
学研北生駒駅周辺のまちづくりの展開イメージ



まちづくり構想のイメージ



まちづくり会議の進め方(案)



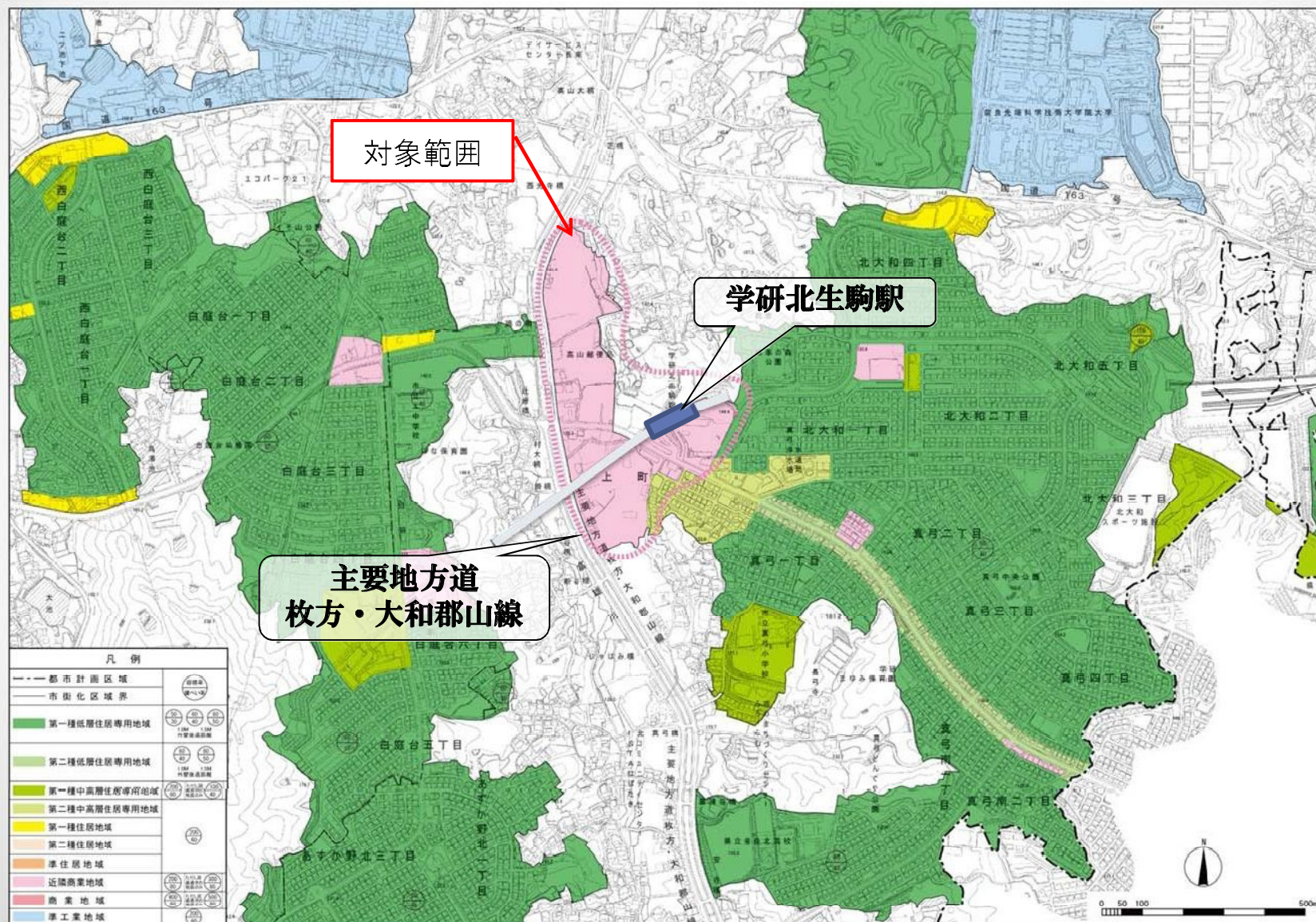
懸案事項

- ・会議を進める上での課題の検討
- ・他の区域内の権利者等の意見聴取方法の検討

学研北生駒駅周辺地区の 現状について

平成26年3月16日（日） 10時
北コミュニティセンター ISTAはばたき

まちづくり構想対象の概ねの範囲

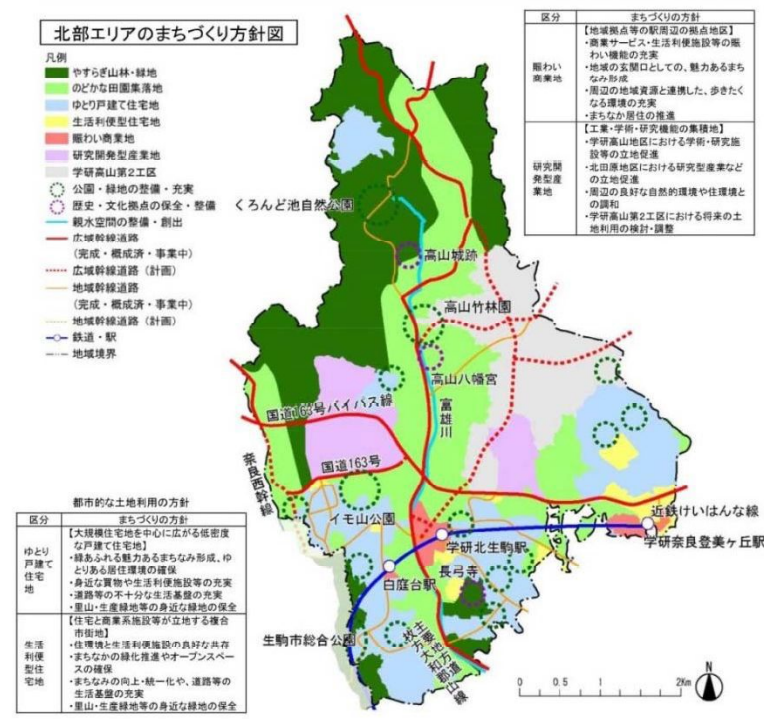


北生駒駅周辺地区の位置づけ

- 第5次総合計画及び都市計画マスタープランでは「地域拠点」の「賑わい商業地」と位置づけられています。

* 地域拠点とは

人口や都市機能の集積もあり、公共交通の利便性に優れているなど、地域住民等の集まる地区でもあることから、地域の魅力ある顔づくりや、地域住民のコミュニティ強化、公共交通の利用促進等につながる環境づくりを目指す



北部エリアのまちづくり方針図
(都市計画マスタープランより)

北生駒駅周辺地区の状況

①概況

- S40年代から住宅団地として開発され、現在は鹿ノ台、真弓、北大和、あすか野、白庭台、西白庭台、美鹿の台、上町台などの大規模住宅地が点在している。
- H18.3月に近鉄けいはんな線が開業し、大阪市中心部への利便性が向上。
- 市道奈良阪南田原線から北側は「関西文化学術研究都市」の区域に位置づけ。
- 高山地区第1工区については、国立大学法人奈良先端科学技術大学院大学（H3.10）、参天製薬（株）、NEC（株）の研究所が立地。

北生駒駅周辺地区の状況

②人口・世帯数

- 北部地域は、H26.2末現在で人口35,776人、世帯数13,709。
- けいはんな線開業前（H18.2）に比して、人口で8.5%、世帯数で19.1%の増加を示している。
- しかし、白庭台の増加に依拠するところが大きく、多くの町では減少傾向がみられる。

人口及び世帯数の推移

町名	H26.2末現在		H18.2末現在		増減率	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
高山町	3,996	1,735	4,329	1,642	-7.7%	5.7%
ひかりが丘	1,746	636	2,001	622	-12.7%	2.3%
鹿畑町	675	238	680	218	-0.7%	9.2%
鹿ノ台	7,557	3,015	7,854	2,795	-3.8%	7.9%
美鹿の台	1,208	344	0	0	-	-
上町	1,278	468	1,208	395	5.8%	18.5%
上町台	747	216	0	0	-	-
北大和	3,824	1,347	3,577	1,116	6.9%	20.7%
真弓	2,865	1,168	3,066	1,119	-6.6%	4.4%
真弓南	1,439	546	1,619	524	-11.1%	4.2%
あすか野	4,693	1,932	4,874	1,795	-3.7%	7.6%
あすか台	264	112	273	104	-3.3%	7.7%
白庭台	4,974	1,711	2,801	910	77.6%	88.0%
北田原町	564	241	686	269	-17.8%	-10.4%
合計	35,830	13,709	32,968	11,509	8.7%	19.1%

北生駒駅周辺地区の状況

③高齡化率

- 北部地域の高齡化率は26.7%で市平均（23.6%）を上回っている。
- 特に、あすか野（39.4%）、真弓（38.4%）、北田原町（35.5%）、鹿ノ台（35.2%）、あすか台（31.4%）は高齡化率が30%以上となっており、オールドニュータウン化が進んでいる。

年齢3区分別人口

（上：人、下：%）

町名	H26.2月現在			
	人口	14歳以下	15～64歳	65歳以上
高山町	3,996	385	2,447	1,164
	100	9.6	61.2	29.1
ひかりが丘	1,746	190	1,188	368
	100	10.9	68.0	21.1
鹿畑町	675	102	395	178
	100	15.1	58.5	26.4
鹿ノ台	7,557	829	4,070	2,658
	100	11.0	53.9	35.2
美鹿の台	1,208	486	706	16
	100	40.2	58.4	1.3
上町	1,278	184	788	306
	100	14.4	61.7	23.9
上町台	747	303	430	14
	100	40.6	57.6	1.9
北大和	3,824	522	2,702	600
	100	13.7	70.7	15.7
真弓	2,865	287	1,477	1,101
	100	10.0	51.6	38.4
真弓南	1,439	131	921	387
	100	9.1	64.0	26.9
あすか野	4,693	534	2,308	1,851
	100	11.4	49.2	39.4
あすか台	264	32	149	83
	100	12.1	56.4	31.4
白庭台	4,974	1,075	3,247	652
	100	21.6	65.3	13.1
北田原町	564	56	308	200
	100	9.9	54.6	35.5
合計	35,830	5,116	21,136	9,578
	100	14.3	59.0	26.7

北生駒駅周辺地区の状況

④ 鉄道乗降客数の比較

- ・ 白庭台駅の利用状況は、住宅地開発の影響を受けて、年々、増加傾向を示しており、H23年度の利用状況はH18年度に比して1.6倍となっている。
- ・ 学研北生駒駅の利用状況は、H18年度からH19年度で2割近い増加を示したが、以降はほぼ横ばい傾向にある。

鉄道の利用状況（乗車人員）

（単位：人）

駅名	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
白庭台	855,312	1,010,446	1,128,203	1,207,156	1,283,269	1,355,095
学研北生駒	1,005,401	1,166,780	1,211,418	1,191,931	1,183,918	1,196,844

注）平成18年3月27日に、けいはんな線が開業

資料：近畿日本鉄道㈱

北生駒駅周辺地区の状況

⑤路線バスの乗客数など

- 本地区内には（株）奈良交通のバスルートが10路線あり、停車場が6か所ある。（運行本数、乗客数は下表）

バスの路線別運行回数及び乗客数

ルート名	地区内 停車場数	運行数	乗降客数	備考
学研北生駒駅－学園前駅（真弓3丁目、西登美ヶ丘経由）	1ヶ所	122便/平日	6,675人	ピーク時14便/時間
学研北生駒駅－学園前駅（北大和5丁目、中登美ヶ丘経由）	2ヶ所	47便/平日	1,293人	ピーク時4便/時間
学研北生駒駅－高畑町	1ヶ所	8便/平日	148人	ピーク時1便/時間
学研北生駒駅－高山サイエンスタウン	2ヶ所	17便/平日	1,890人	ピーク時2便/時間
学研北生駒駅－傍示	4ヶ所	16便/平日	1,370人	ピーク時2便/時間
学研北生駒駅－庄田	4ヶ所	2便/平日	107人	ピーク時1便/時間
学研北生駒駅－高山学校前	4ヶ所	2便/平日	58人	ピーク時1便/時間
学研北生駒駅－生駒駅北口 （松美台経由）	2ヶ所	2便/平日	85人	ピーク時1便/時間
学研北生駒駅－生駒駅北口 （生駒台経由）	2ヶ所	6便/平日	21人	ピーク時2便/時間
学研北生駒駅－富雄駅	3ヶ所	33便/平日	113人	ピーク時5便/時間
合計			11,760人	

バス路線と停車場位置図

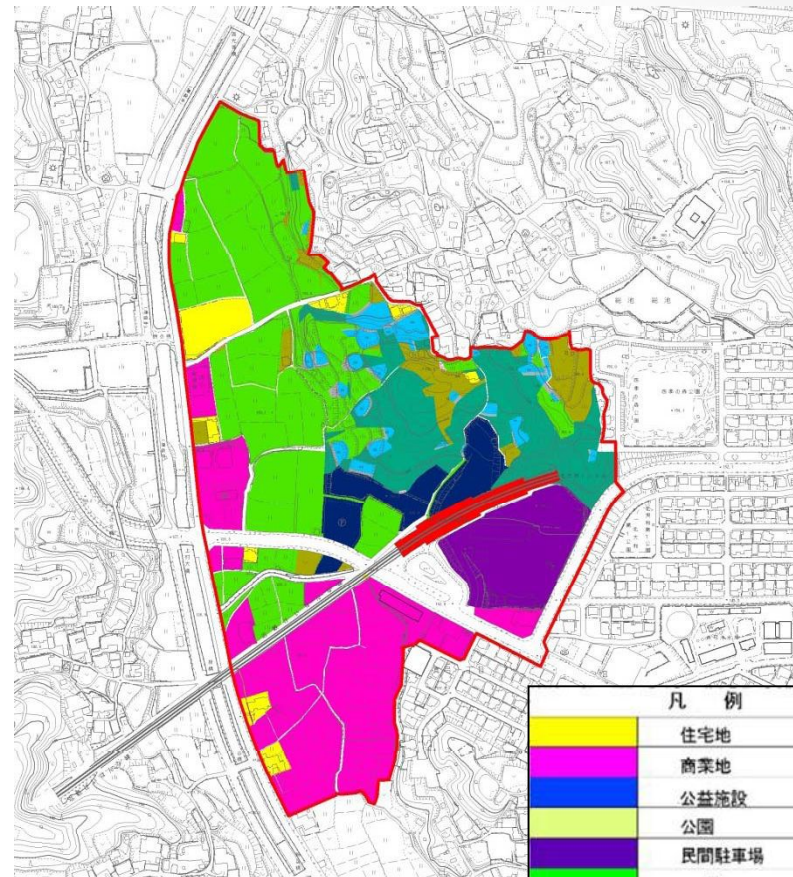


北生駒駅周辺地区の状況

⑥土地利用について

- 西側は都市計画道路高山富雄小泉線（枚方・大和郡山線）に接し、東西方向は都市計画道路奈良阪南田原線が横断、周辺のR163も含め、幹線道路が集中する交通の要衝である。
- 枚方・大和郡山線の沿道区域では、GSや飲食店、コンビニなどの施設利用が進んでおり、その他にも現在、大型商業施設の土地利用計画が検討されている。

土地利用現況



凡 例	
	住宅地
	商業地
	公益施設
	公園
	民間駐車場
	田
	山林
	畑
	池
	運輸施設用地
	近鉄けいはんな新線

北生駒駅周辺地区の状況

⑦地区計画の指定

- 当地区は、2つの地区計画が指定されている。
- 都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区地区計画

生駒市都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区地区計画
位 置	生駒市高山町、上町、真弓1丁目の各一部
区域の面積	約 12.1 ha
地区計画の目標	北部地域の中核的な役割を担う地域として、合理的・機能的な土地利用を推進するため建築物等を規制し、将来にわたり周辺の景観と調和のとれた快適で利便性の高い商業施設などを誘導することを目標とする。
土地利用の方針	北部地域の拠点として、住民の利便性向上に資する商業・業務施設などを周辺環境と調和させながら配置する。また、本地区の外周部分には緑地を確保し、周辺との調和を図る。

- 2 -

生駒市都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区地区計画の概要

建築物等の整備方針	沿道サービス地区 A・B	商業・業務施設等の利便施設の誘導を図り、賑わい交流の拠点として、周辺の土地利用に配慮した良好な街並みを形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態や意匠の制限を行う。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いについては原則として緑地帯の設置を行うものとする。
	沿道サービス地区C	周辺の住環境に配慮しつつ、周辺住民の利便性向上に資する複合施設などの誘導を図るため、建築物の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態や意匠の制限を行う。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いについては原則として緑地帯の設置を行うものとする。
	鉄道施設地区	けいはんな線の鉄道敷を含む地区で、鉄道事業本来の施設として、周辺地域との整合を図りつつ、建築物の用途の制限を行う。

- 3 -



北生駒駅周辺地区の状況

⑦地区計画の指定

●学研北生駒駅前地区地区計画

生駒市学研北生駒駅前地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市学研北生駒駅前地区地区計画
位 置	生駒市上町の一部
区域の面積	約 2.9 ha
地区計画の目標	北部地域の中核的な役割を担う地域として、合理的・機能的な土地の有効・高度利用を図り、ゆとりある空間の中に、商業、業務、住宅などの多様な機能を備えた、周辺環境と調和のとれた土地利用の推進のため、建築物等の規制や誘導を行うことを目標とする。
土地利用の方針	駅前という立地特性を活かし、居住機能及び北部地域の拠点にふさわしい複合施設を周辺環境と調和させながら適切に配置する。また、敷地内の緑化に努め、周辺との調和を図る。

- 7 -

生駒市学研北生駒駅前地区地区計画の概要

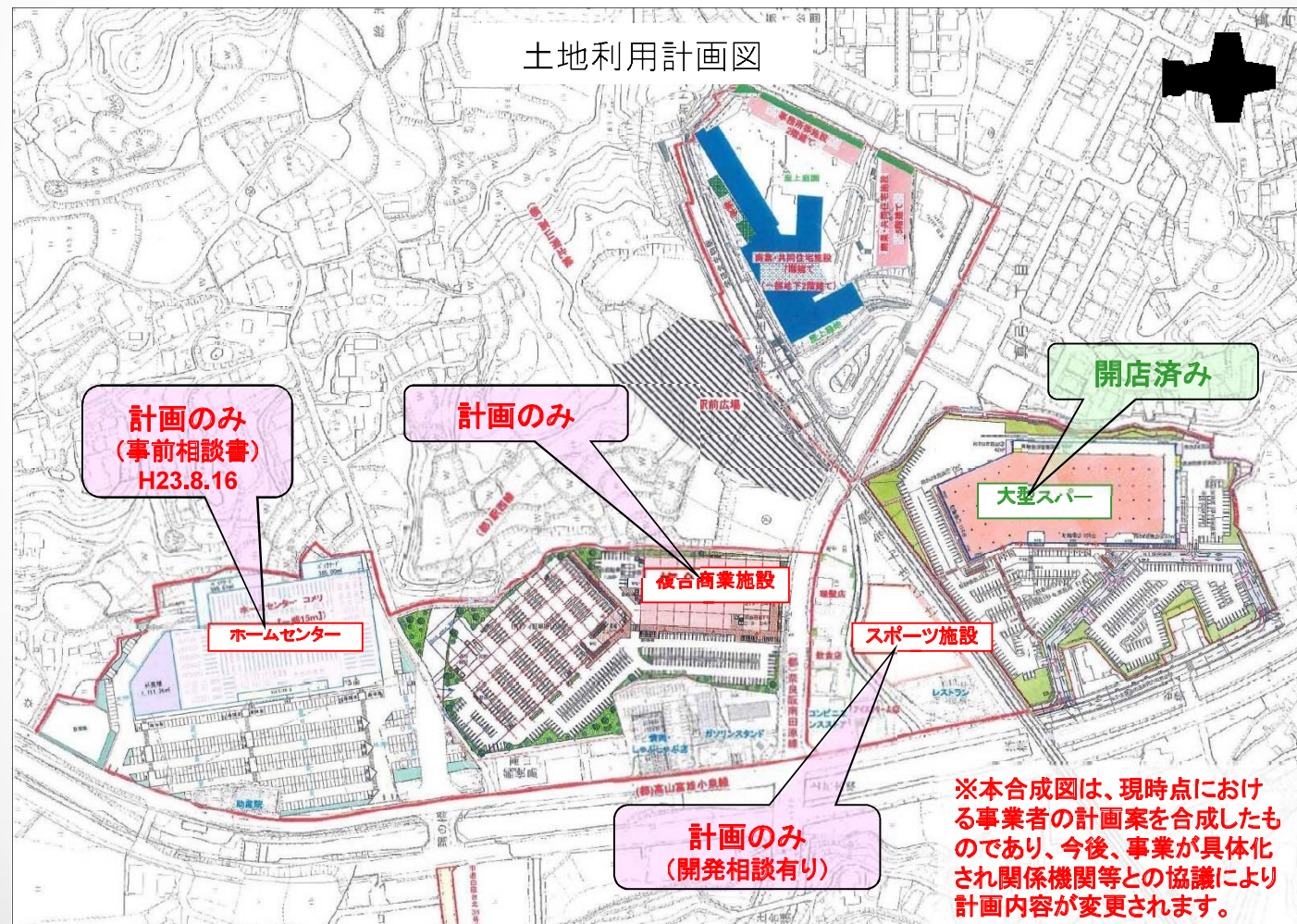
建築物等の整備方針	駅前センター地区	北部地域の住民等の利便性を考慮した商業、その他業務施設及び中高層住宅の誘導を図り、住・商共存の賑わい交流の拠点として、周辺地域の土地利用に配慮した良好な街並みを形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限を行い、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いについては原則として緑地帯の設置を行うものとする。
	鉄道施設地区	鉄道事業本来の施設と住民の利便施設を設け、周辺地域との整合を図り、建築物の用途の制限を行う。
	公共公益施設地区	周辺地区と整合性を図りつつ、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。



北生駒駅周辺地区を取り巻く動き

①民間開発計画の動向

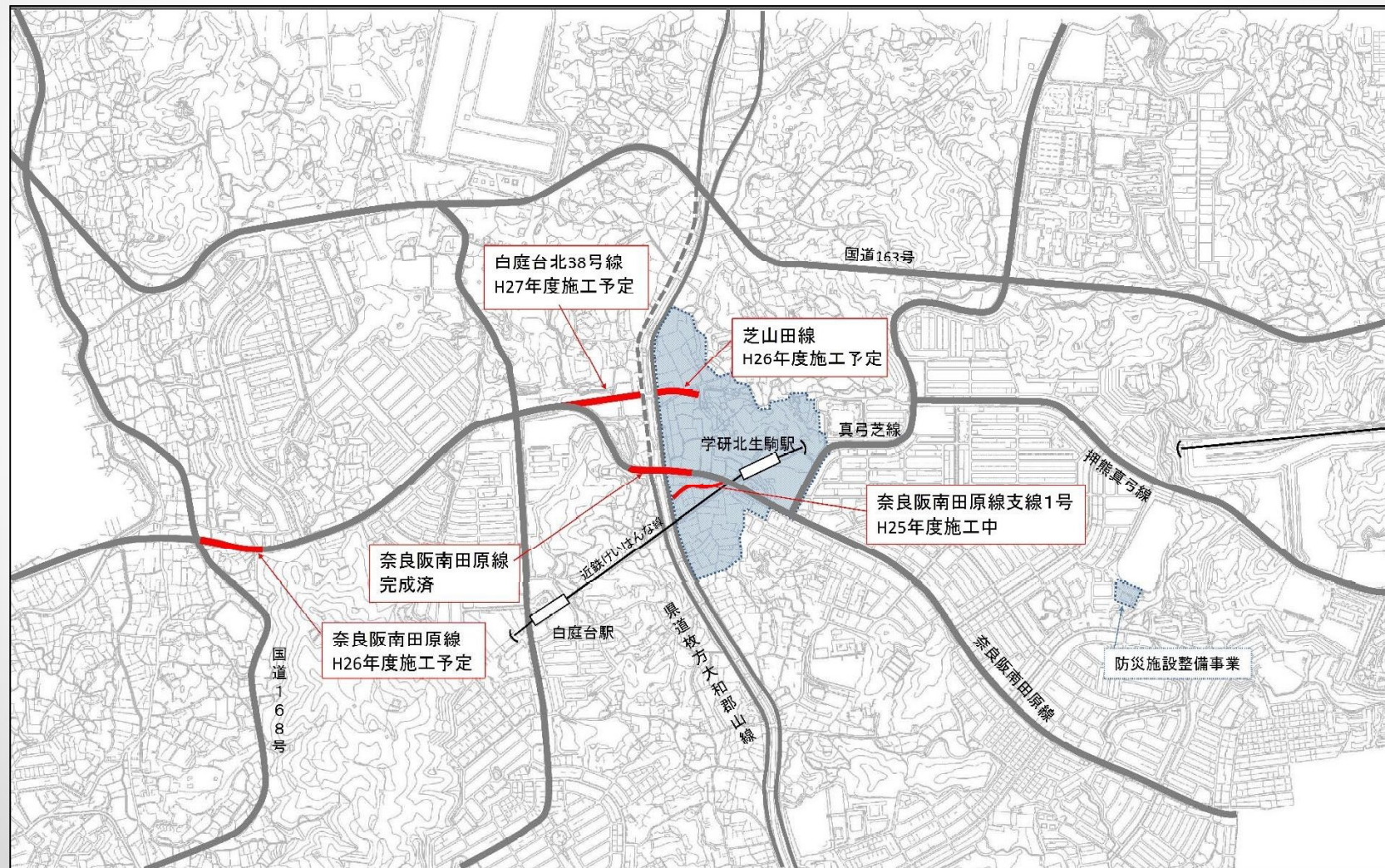
- 現在、枚方・大和郡山線沿道には大型商業施設等の計画も検討されている



北生駒駅周辺地区を取り巻く動き

②生駒市の交通対策

(学研北生駒駅周辺まちづくり関連道路事業)



北生駒駅周辺地区を取り巻く動き

③高山第2工区の動向

- H19.7月 (独) 都市再生機構が事業中止を発表
- H20.5月 奈良県より生駒市及び (独) 都市再生機構に申入れにより「学研高山第2工区プロジェクトチーム」を設置し、大学や研究開発型産業施設を中心とするまちづくりへの開発計画の見直しを検討
- H22.9月 県より独自案の提示⇒提案の受入れ表明
- H22.10月 県より学研高山地区第2工区の「大学を中心としたまちづくり」の検討を中止表明



- 本市が単独で解決できる問題ではない事もあり今後の動向は不透明
- 現在、リニア新駅を中心としたまちづくりの実現へ取り組み中

北生駒駅周辺地区を取り巻く動き

④その他

●リニア誘致に向けた動き

- 全国新幹線鉄道整備法に基づいて「奈良市付近」を経過地とする「リニア中央新幹線」の中間駅について、関西文化学術研究都市高山地区への誘致をめざしています。

生駒なら「のぞみ」が停まる。

立地のポテンシャル
「のぞみ」を停めるには、経路的に如何に多くのビジネスを集めることが必要になります。関西文化学術研究都市の一角を担う生駒市高山地区は、地形的にも、国の政策的な位置づけにおいても、多くのビジネスが集まる非常に大きなポテンシャルを持っています。

関西文化学術研究都市は国家プロジェクト
「のぞみ」を停めるには、経路的に如何に多くのビジネスを集めることが必要になります。関西文化学術研究都市の一角を担う生駒市高山地区は、地形的にも、国の政策的な位置づけにおいても、多くのビジネスが集まる非常に大きなポテンシャルを持っています。

リニア新駅への鉄道アクセスは現実的
高山地区周辺の既存鉄道網は、高山地区の南側に近鉄けいはんな線が敷設されており、近鉄京都線への延伸計画も国土交通省の近畿地方交通審議会審議で位置づけられています。この延伸計画は、近畿地方交通審議会審議で位置づけられています。この延伸計画は、近畿地方交通審議会審議で位置づけられています。

広大な未利用地と安価な土地
高山地区第2工区(288ha)は未利用地で、約6割の土地を「農・都市機能」が取得済みです。この未利用地を活用して、新駅周辺のまちづくりやリニアの乗降基地の建設が可能です。

首都機能のバックアップにおける「関西文化学術研究都市」の活用
東日本大震災の教訓から、内閣府の中央防災会議では、首都圏下流域に備えて、首都圏に集中している中核機能を他の地域で「バックアップ」する必要性を指摘しています。

先端技術ビジネスの集積
関西文化学術研究都市には、大学、研究施設、文化施設、交流施設、宿泊施設施設などが18施設(平成25年4月現在)集積しており、その数は増加傾向にあります。高山地区第1工区には、最先端技術の中核を担う奈良先端科学技術大学院大学を中心に、研究施設等の集積が図られています。



リニア新駅を生駒へ！シンポジウム開催

～のぞみが停まるリニア奈良駅に～

9/29 13:00～15:10(開場12:30)
北コミュニティセンターISTA
はばたきホール、申込不要
できるだけ公共交通機関を利用してください。

◆基調講演
「リニア中央新幹線とリニア奈良駅に求められるもの」 斎藤 俊彦さん(近畿大学名誉教授)

◆パネルディスカッション
「リニア奈良駅を関西の発展にどうつなげるか」

コーディネーター 松村 暢彦さん(大阪大学大学院准教授)

パネリスト 中島 伸幸さん(市川市立総合運動場の施設長)

パネリスト 山下 真(生駒市長)

基調講演・パネリスト 斎藤 俊彦さん



リニア誘致サポーター募集中！
申込みは生駒市地域整備課へ

北生駒駅周辺地区を取り巻く動き

⑤その他

●環境に配慮したまちづくりの推進

- ・（前述したように）当地区周辺の住宅地では高齢化が進んでおり、誰もが快適に歩いて暮らせる便利なまちづくりの実現が求められている。
- ・ 3/7に環境モデル都市に選定を受ける。
- ・ また、現在、生駒市では環境に配慮したコンパクトなまちづくりの推進に向けた取組みを検討しているところである。

※ 来年度に低炭素まちづくり計画の検討を予定

低炭素まちづくり計画とは...都市における温室効果ガスの排出を抑制するための計画。
「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき市町村が作成する。

計画は、「1. 都市機能の集約化」（都市サービス施設等の集約事業、集約駐車場の整備など）、
「2. 公共交通機関の利用促進」（LRT等の整備、共同輸配送の実施など）、「3. 建築物の低炭素化」（低炭素建築物・住宅の整備など）によって構成される。

この計画に沿って実施される事業については、費用負担等に関して一定の優遇措置が講じられている。

北生駒駅周辺地区のまちづくり課題（案）

●北部地域の拠点にふさわしい機能集積

- ・ 北部の地域拠点にふさわしい賑わいや交流を生み出すような機能の集積を図っていくことが必要である。

●駅を中心とした土地利用や空間形成の実現

- ・ 学研北生駒駅を地域の顔とする土地利用を図るとともに、一体感のある空間形成を図っていくことが必要である。

●有効的な土地利用につながる都市基盤の整備

- ・ 高山第2工区の開発を前提としない、あるいは小規模なものを前提とした計画への見直しを念頭に置きながら、当地区の有効的な土地利用につながる都市基盤（道路、駅広）の整備のあり方を検討していくことが必要である。

●時代のニーズに対応したまちづくりの検討

- ・ 超高齢化社会の到来、環境問題への配慮、良好な景観・街並みづくりなど時代のニーズに対応したまちづくりのあり方を検討することが必要である。

●関係主体の連携・協力による一体的なまちづくりの推進

- ・ 当地区に関わる関係主体間における将来ビジョンの共有化と将来ビジョン実現に向けた連携・協力が必要である。
- ・ また、上記のような取組を通じて、地域が主体となったまちづくりの実現（エリアマネジメント）を目指すことが必要である。

（エリアマネジメントのイメージ）

- ・ 地域共通のCI（Corporate Identity）、広告事業プロモーション
- ・ 共同イベント ・ 共同利用駐車場の設置 ・ EVのシェアリング
- ・ 景観ガイドラインの作成 など

学研北生駒駅周辺まちづくりに関する説明会

開催日：平成26年2月9日（日）

場 所：北コミュニティセンタ ISTA はばたき 201 会議室

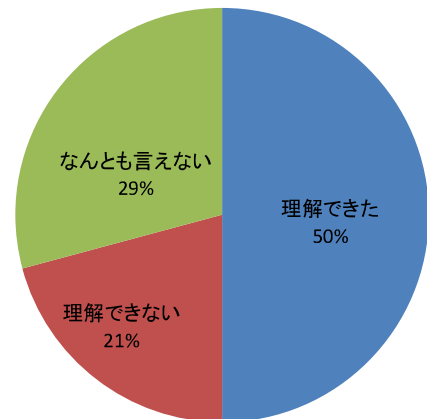
参加者数：30人

アンケート回答数：24人

学研北生駒駅周辺のまちづくりに関する説明会 参加者アンケートの結果

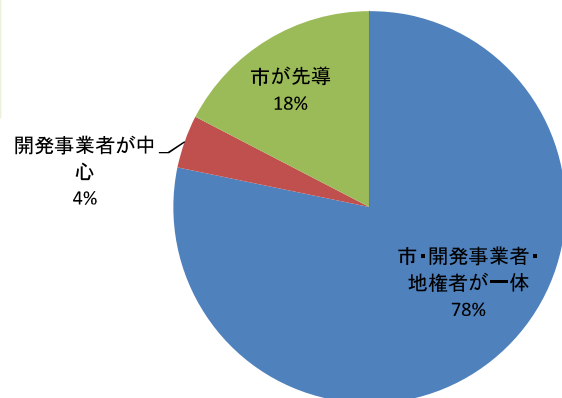
問1 学研北生駒駅周辺まちづくり会議の設立を目指すにあたっての趣旨・目的について、ご理解
いただけたでしょうか。（1つに○をつけてください）

・5割の方は「理解できた」、2割の方は「理
解できない」と回答。



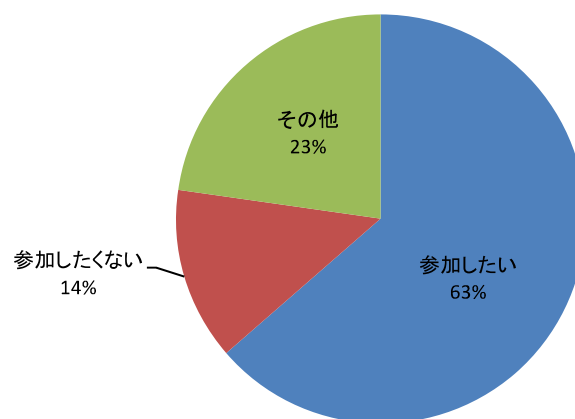
問2 学研北生駒駅周辺のまちづくりを考えていくにあたって、どのような点が大切だと思われま
すか。（1つに○をつけてください）

・約8割の方が「市・開発事業者・地権者が
一体で取り組むべき」と回答。

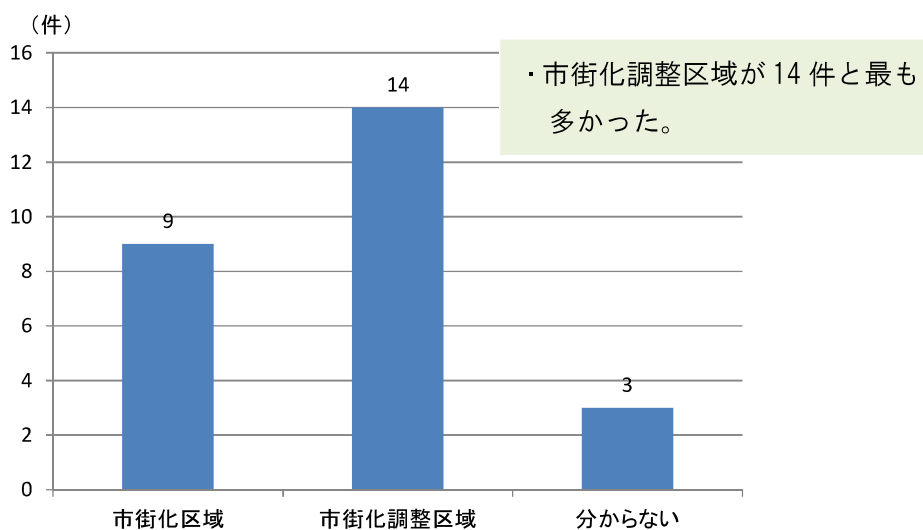


問 3 学研北生駒駅周辺まちづくり会議への参加意向をお聞かせください。

・ 63%（14 名）の方が「参加したい」と参加意向を示している。

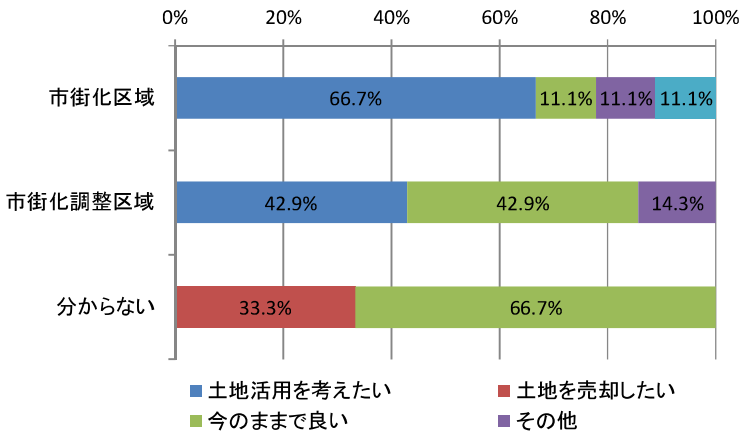
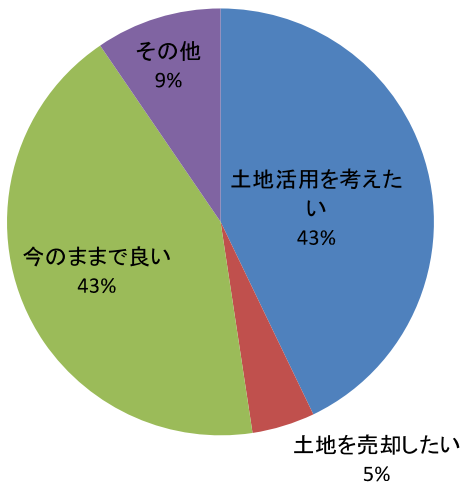


問 4 あなたのお持ちの土地はどちらの区域にありますか。（該当するものに○をつけてください）



問5 あなたの土地の活用についてのお考えをお聞かせください。(1つに○をつけてください)

- ・「土地活用を考えたい」と「今のままで良い」と回答した方が43%（9件）で同数であった。
- ・「土地を売却したい」と回答した方は1名のみであった。



	土地活用を考えたい	土地を売却したい	今のままで良い	その他	無回答	合計
市街化区域	6	0	1	1	1	9
市街化調整区域	6	0	6	2	0	14
分からない	0	1	2	0	0	3

問6 学研北生駒駅周辺のまちづくりに関してご意見等あれば自由にご記入ください。

- ・ 地権者ではないですが、今日の説明会を聞いて、大変共感しました。
- ・ 自分の元風景が残るような町づくりなら協力する。
- ・ 自然をなるべく残してほしい。開発をしていけば、どの町も同じになって行くと思うが・・・。
- ・ 1：計画するのが遅い。2：市長の考え方がわからない。3：道路計画をきちんと説明してほしい。