

## 第3回 学研北生駒駅中心地区まちづくり事業計画会議

- 現在までの検討内容について -

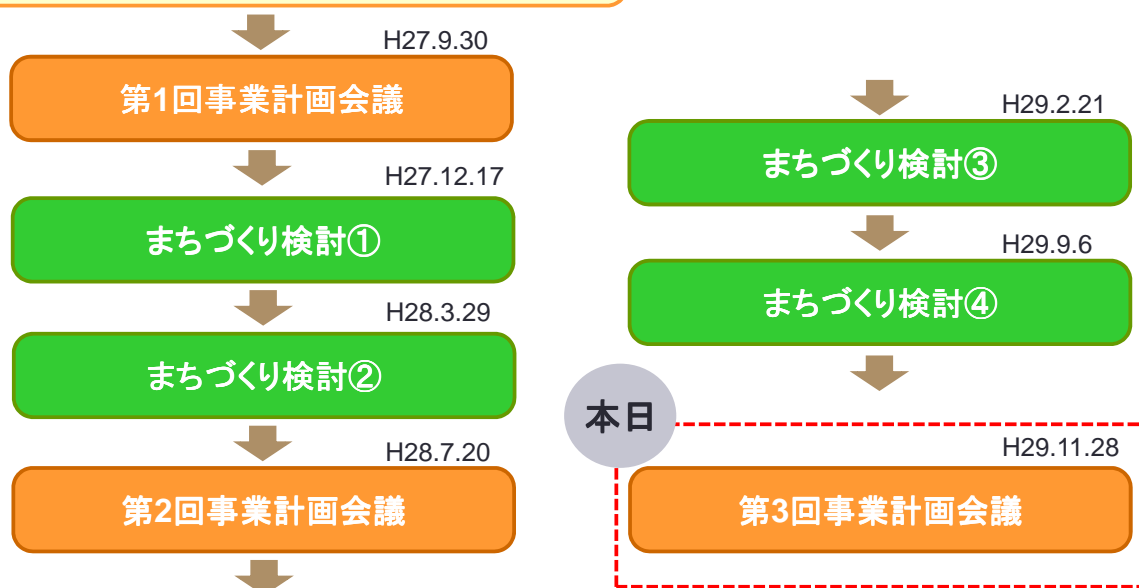
2017年11月28日

自然 知 夢 がはばたく 北生駒  
～過去から未来へ伸びゆくまち 地域に根を張りつなげるまち～

2

### 取組経過

学研北生駒駅中心地区まちづくり構想(H27.1月策定)



## まちづくり検討③

## 第3回

## 市街化調整区域におけるまちづくりの検討について

- 平成29年2月21日(火)19～20時半
- 北コミュニティセンター

## 〈内容〉

- ・ 意向調査の結果報告
- ・ 意見交換

## 意向調査の実施概要

## 【対象者】

- ・ 市街化調整区域(右図のA)における地権者32名

## 【期間等】

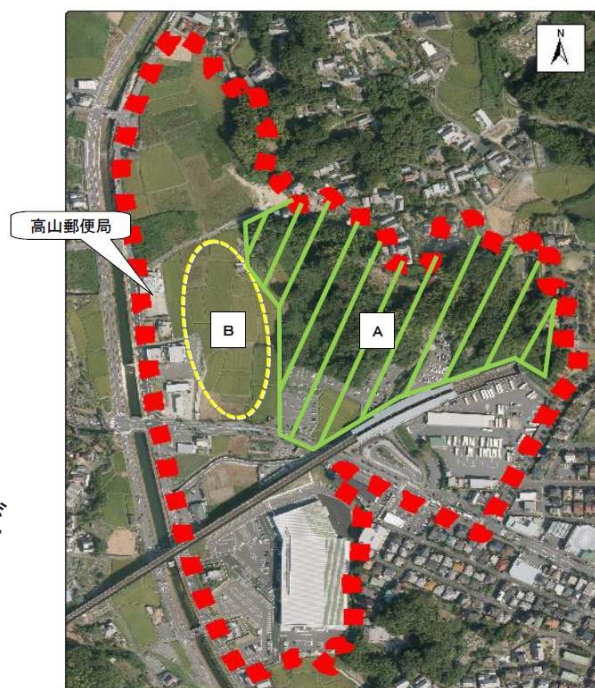
- ・ 平成29年1月12日(木)発送  
～平成29年1月23日(月)〆切

## 【お聞きした項目】

- ・ 現在、抱えている不安
- ・ 土地活用についての意向
- ・ 検討会の今後のあり方・参加意向など

## 【回収状況】

22名／32名



## 意向調査の結果概要 その1

### 〈所有する土地への、将来に対する不安について〉

- 半数以上の方が具体的な土地活用方法や所有する土地に対し漠然とした不安をもっている

### 〈所有地の活用意向について〉

- 土地の利活用を望んでいる方が多い  
(現状のままにしておきたいという方も若干名いる)

### 〈土地の利活用方法について〉

- 土地を手放すことなく、所有しながら利活用を図りたい(賃貸収入など含む)という意向がうかがえる

### 〈検討を行うメンバーについて〉

- 「今まで通り調整区域の地権者のみを対象として開催する」が最も多かったが、「隣接地(西側)の地権者も加えて検討したい」という意見も多かった

## 意向調査の結果概要 その2

### 〈検討会の進め方について〉

- 「当面の間、市が事務局として進めるのが良い」が最も多かった

### 〈今後の検討会への参加について〉

- 「可能な限り参加する」が最も多かったが、「参加はしないが検討会での内容は尊重する」といった意見も多く、参加できない人も検討内容を尊重していただけていることが確認できた

## 意見交換の概要 <H29.2.21検討会>

### <検討の進め方について>

- 道路計画も重要だが、どういった機能が必要かを考えることが重要であり、それにあわせて道路計画を検討してもらったらい。
- ディベロッパーなど大きな会社に提案してもらいたい／リードしてもらいたい。
- 道路は高山第2工区との関係で決まるのは分かるが、それではいつになるのか分からない。

### <会議で取り上げるテーマについて>

- この地区にどのような可能性があるのか、どういった機能をもってくることができるのか、具体的なイメージがあると議論しやすい。
- 税金や相続対策などについても学ぶ機会があればよい。
- 視察が中止になったが、先進事例を学ぶことは重要。

### <その他>

- 隣接地区(西側)の進捗状況も気になる／状況共有してもらいたい。
- 開催頻度をもう少し増やしてほしい。(3カ月に1回とか)

### まちづくり検討④

#### 第4回

#### 市街化調整区域におけるまちづくりの検討について

■平成29年9月6日(水)19～20時半

■北コミュニティセンター

#### <内容>

- 学研北生駒駅中心地区の土地利用イメージについて  
「まちづくりの設計」条件整理と設計のすすめかたについての一提案  
(近鉄不動産(株))
- 意見交換

## 土地利用イメージの検討に際しての前提条件

自然的条件		自然的条件	
地形	標高163~130m(約30mの高低差)	都市計画法	市街化調整区域 奈良交通部分は市街化区域(近隣商業地域)
地型	東西330m、南北250m	宅地造成等規制法	宅地造成工事等規制区域
水系	排水路を通じて富雄川→大和川→大阪湾地区内に調整池が必要	森林法	地域計画対象民有林(一部指定)
現況	山林・原野・農地・駐車場(バス車庫)等		

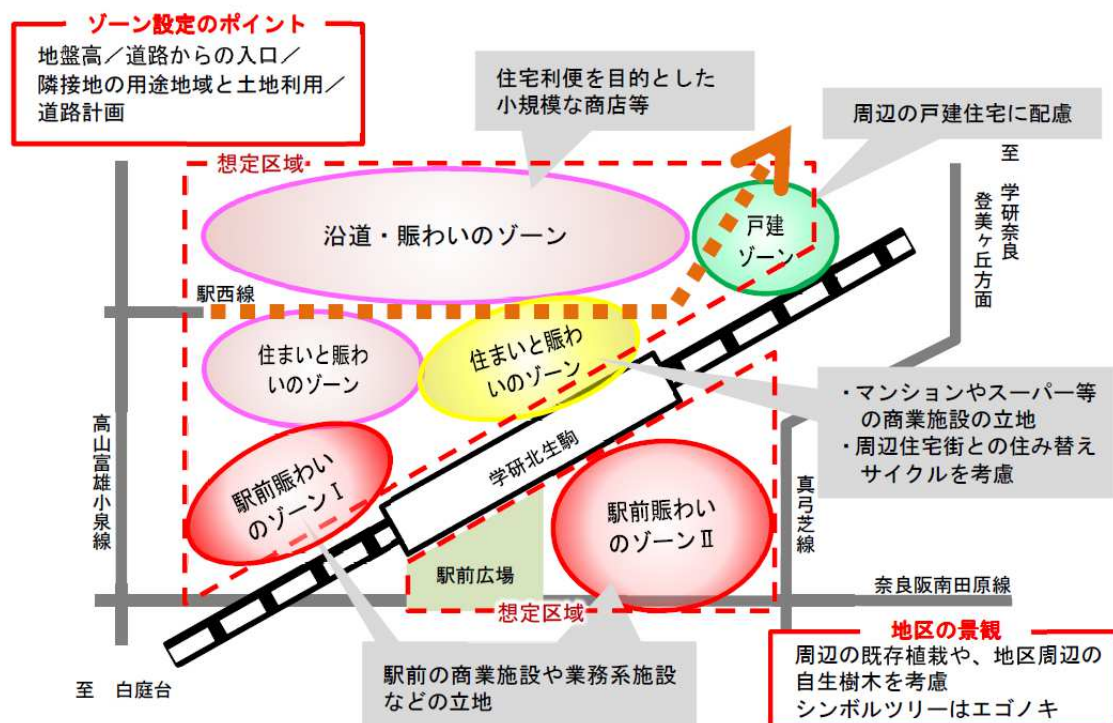
隣接地の法規制			
北側	高山・芝地区	市街化調整区域	
東~南側	北大和住宅地・真弓住宅地	市街化区域(第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域)	
西側	沿道商業施設(コメリ、ダイワハウス、金の豚、ワンカルビ等)	市街化区域(近隣商業地域)	

道路		公共交通	
既存	県道高山富雄小泉線、市道奈良阪・南田原線、真弓・芝線、国道163号線	鉄道	近鉄けいはんな線(H27.11学研北生駒駅乗降客数6,150人)
計画	駅西線を計画地の進入路として想定	バス	奈良交通バス

## 土地利用イメージの提案

(近鉄不動産(株)様から提案いただいた内容を模式化)



## 意見交換の概要 <H29.9.6検討会>

### <提案内容について>

- もっと具体的な提案を期待していた。
- いつまでに何をするのかというロードマップを提示して欲しい。
- 西側敷地と一体的に検討できれば高低差の問題も解決しやすい。
- 当地区は北部の拠点であり、住居系はあまり必要ないのではないか。商業系をもっと増やす方が良い。

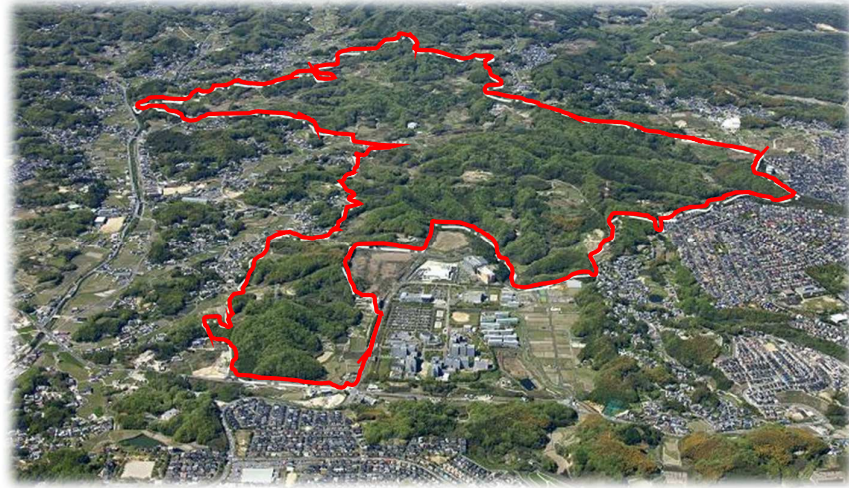
### <道路について>

- 道路計画は、なかなか進んでいるように見えないが、どういった状況なのか？
- 新たに提案のあった駅西線のルートは北側に向かっているようだが、芝住民にはどんどん不便になっているのではないか。
- 道路が決まらないとゾーンが決まらないと待つのではなく、我々地権者が土地利用を考え、それを踏まえて道路計画ができるという気持ちで進めるのが良い。

### <検討の進め方について>

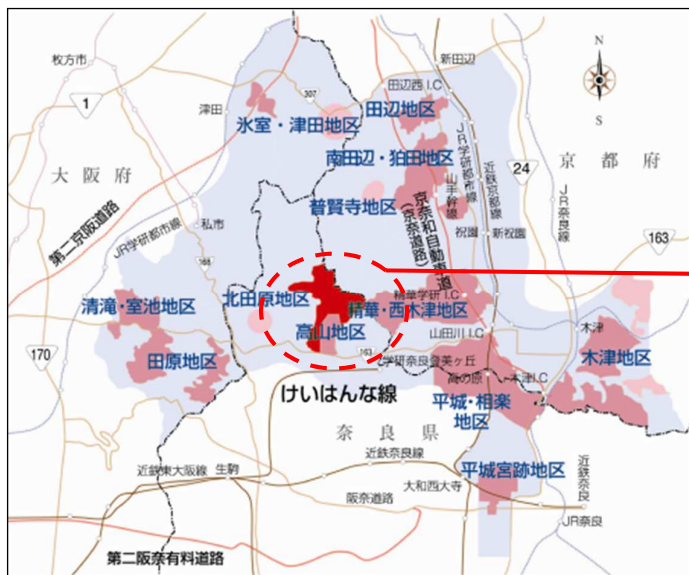
- もう少し頻繁に会議を開催する必要がある。

# 学研高山地区第2工区のまちづくりについて

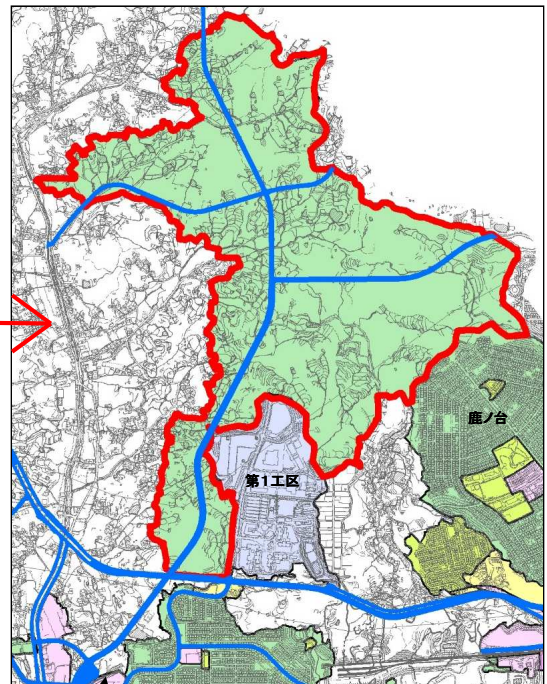


1

## 位置・区域



高山地区第2工区
  学研都市域



学研北生駒駅
  学研高山地区第2工区

都市計画道路(現在)
  第1種低層住居専用地域

2

## これまでの経過

平成 3 年 1 0 月	高山地区第 1 工区で「奈良先端科学技術大学院大学」が開学
平成 6 年 2 月	県、市、住宅・都市整備公団の 3 者で「関西文化学術研究都市・高山地区(第 2 工区)開発整備に関する基本協定」を締結
平成 6 年 3 月 ～平成 8 年 3 月	住宅・都市整備公団が用地を買収
平成 9 年 7 月	関西文化学術研究都市高山地区に第 2 工区(288ha、2 万 3,000 人の住宅開発計画)を追加
平成 1 2 年 1 1 月	区域区分等の都市計画決定 (市街化区域・用途地域・土地区画整理事業等)
平成 1 4 年 8 月	都市計画道路の都市計画決定
平成 1 8 年 2 月	市が、県・UR に住宅開発計画に関する協力の白紙撤回を表明
平成 1 9 年 7 月	UR が事業中止を決定
平成 2 0 年 6 月	第 2 工区開発計画見直しの検討プロジェクトのスタート
平成 2 2 年 1 0 月	開発計画見直しの検討を中止
平成 2 6 年 3 月	UR から所有地譲渡の申し入れ
平成 2 7 年 1 0 月 ～ 2 月	学研高山地区第 2 工区庁内検討会議の開催(市) 2 月に「学研高山地区第 2 工区の将来のあり方」をとりまとめ(市)
平成 2 8 年 3 月	UR 所有地の譲渡契約締結(市・UR)
平成 2 8 年 8 月	学研高山地区第 2 工区まちづくり検討有識者懇談会の設置
平成 2 9 年 9 月	「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」

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(概要)

4



## 高山地区第2工区の役割

### ■けいはんな学研都市の動向

「新たな都市創造プラン」H28.3

### ■都市政策をめぐる最近の動向

「都市農業振興基本法の成立」H27.4 「都市計画法等の改正」H29.6

### ■生駒市における施策

「環境モデル都市アクションプラン」H27.1

「まち・ひと・しごと創生総合戦略」H27.12

産業と農業の連携による  
スマート農業のモデル

イノベーション創出の  
基盤となる施設立地の受皿

雇用の創出と産業拠点形成  
による持続可能な都市運営

世界に先駆けた未来の  
暮らしのモデル

## 高山地区第2工区のまちづくりの方向性

### 精華・西木津地区 との連携

精華・西木津地区と連携、  
連携し、学研都市の拡大中  
心地区を形成する。

### 産学官共創によるイノベ ーションの持続的な創出

奈良先端大学を中心とした学  
術研究機関との機能連携によ  
るオープンイノベーション創  
出の中核的拠点を形成する。

### 超スマート社会への貢献

IoT・ビッグデータ(BD)人工  
知能(AI)を活用した基盤技術  
産業の導入を図る。

『奈良先端大学を中心とした  
“オープンイノベーションを創出”するまちづくり』

～超スマート社会をリードするまちを目指して～

### 農業イノベーション の創出

産業界と農業界の連携強化  
により、都市農業の多様な  
機能を発揮させる農業イノ  
ベーションの創出を図る。

### 職住が近接する 次世代型居住機能の創出

地権者、学研都市で働く人  
のための先進モデル的な居住  
機能の導入を図る。

### 都市と自然環境の共生

都市と自然環境が共生するモ  
デル都市の形成を目指す。

## 高山地区第2工区の土地利用の方向性①

### ■土地利用上の制約

- ＜起伏の大きい地形＞
- ＜造成上の支障物件＞
- ＜生物多様性保全上重要な里地里山に隣接＞

### ■第1工区、精華・西木津地区との連担

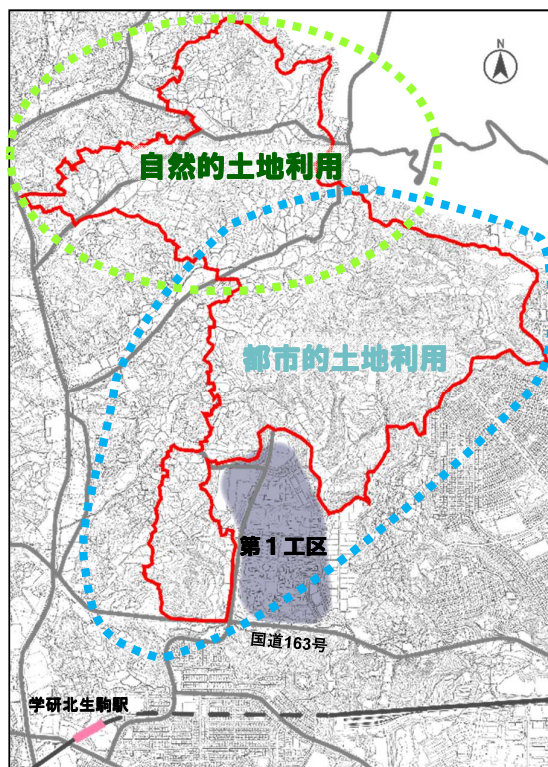
### ■既存ストックの活用

- ＜既存道路沿道に広がる農地＞
- ＜豊かな農業用水＞



7

## 高山地区第2工区の土地利用の方向性②



### ■北エリアは・・・『自然的土地利用』

- 農地や山林など地域の自然環境を重視
- 沿道を中心とした自然的な土地利用

- ・都市農業の振興(6次産業化を含む土地利用)
- ・現況地形を活かした多様な施設立地

### ■南エリアは・・・『都市的土地利用』

- 第1工区や精華・西木津地区との連担性
- 学研都市連絡道路からの利便性を重視
- 開発等の面整備により、施設用地等を中心

#### 研究開発型産業施設等の導入

- ・超スマート社会に向けた企業の誘致
- ・北田原地区との連携

#### 居住機能の導入

- ・研究開発に参加する居住実験都市
- ・職住近接・職住合一

### ➡ 都市と自然環境の共生

8

## 交通ネットワーク形成の方向性

### ■高山東西線(東西軸) <高山地区と精華・西木津地区を結ぶ最重要路線>

…県道枚方大和郡山線まで延伸するルート整備を検討

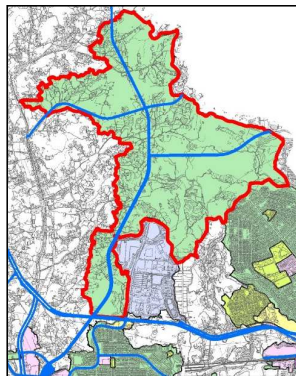
### ■高山南北線(南北軸) <奈良先端大学との連携を図る重要路線>

…既存の「芝庄田線」を活用し、北側へ延伸

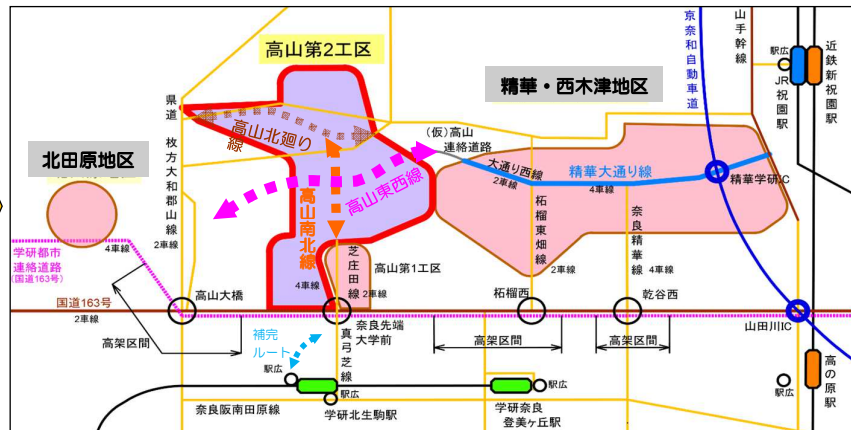
…学研北生駒駅へは、学研北生駒駅周辺のまちづくりとの連携により、駅北側への新たなルートを検討

### ■高山北廻り線

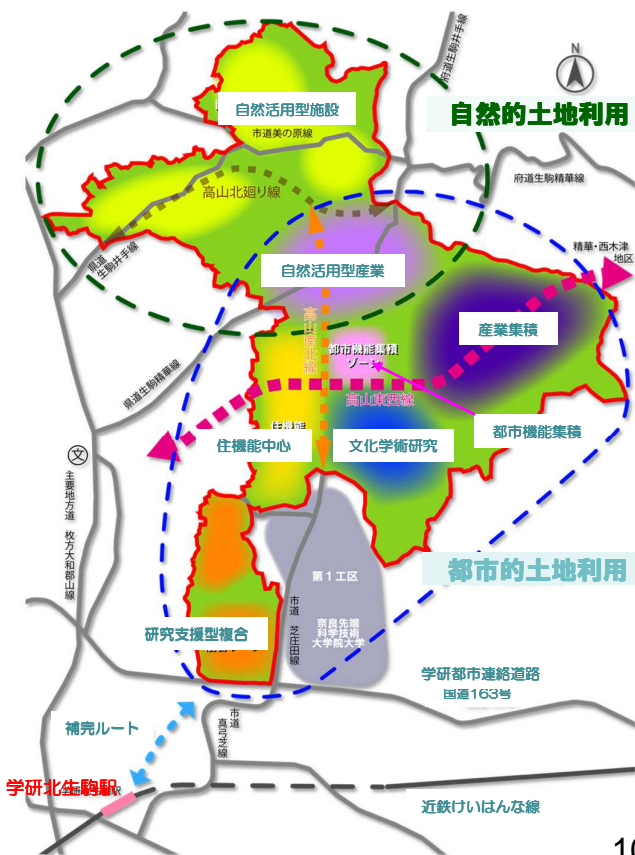
…今後の土地利用計画にあわせ、既存道路の活用や必要性を含め検討



現在の都市計画道路



## 土地利用構想案



ゾーン名称	各ゾーンの土地利用の方向
自然活用型施設ゾーン	都市農業の振興と多様な施設立地 例) 市民農園、農家レストラン 滞在型宿泊施設、観光施設 山付住宅、農地付住宅など
自然活用型産業ゾーン	学研都市での研究成果や自然環境を活かした産業施設等の立地 例) 第6次産業施設 (生産・加工・貯蔵・販売) など
文化学術研究ゾーン	文化学術研究施設、研究開発型産業施設、研究活動を支援する施設等の集積
産業集積ゾーン	研究開発型産業施設・ものづくり産業・ことづくり産業等の集積
住機能中心ゾーン	最先端のスマートなライフスタイルの実現と快適な居住環境の形成
研究支援型複合ゾーン	奈良先端大や先端大学と連携する企業・研究者をサポートするための多様な施設の立地 例) 商業・交流・住宅・産業施設など
都市機能集積ゾーン	公共施設や商業施設など、主に都市的サービス施設等の集積



学研北生駒駅中心地区 スケジュール案(区画整理事業を想定)

