

第5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10月7日（水） 午後2時から4時

場 所 生駒市役所4階 大会議室

出席者

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、森田起一、垣内喜代三、久保昌城、中本真人、中川雅永、
山本 昇、黒部 實、中谷隆一

（欠席者）白川久一

（事務局）北田都市整備部長、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、岡田学研推進係員
コンサルタント

会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 9人

案 件

1. 第12回地権者の会役員会の報告について
2. 民間事業者ヒアリングの結果について
3. 民間事業者ヒアリング等を踏まえた事業規模などについて
4. その他

配付資料

資料1 「民間事業者ヒアリングの結果について」

資料2 「民間事業者ヒアリング等を踏まえた事業規模などについて」

参考資料「学研高山地区第2工区民間事業者ヒアリング結果（項目別）」

開 会

事務局より以下の報告事項

- ・生駒市農業委員会選出の中田委員の後任として新たに中本真人氏が参加。

意見交換の要旨

座長挨拶

- ・前回同様、新型コロナウイルスに配慮し、距離を開けての会議となる旨の発言。

案件 1 第12回地権者の会役員会の報告について

事務局より案件1について説明。

事務局

- ・第12回地権者の会役員会では、村橋座長にも出席していただいた。
- ・第4回検討会の報告と、土地区画整理事業について勉強会を行った。
- ・第4回検討会の報告については、事業化推進の基本的な方針について説明し、いくつか質問をいただいたが、反対意見等はなかった。
- ・土地区画整理事業の仕組みや特徴などを説明し理解を深めて頂いた。
- ・今後も引き続き勉強会を開催し、事業への理解の深度化を図っていきたい。

座 長

- ・地権者の皆様のお考えがどういうものかを参考にしたいと参加させてもらった。およそ2時間弱の会で、かなり活発にご意見ご質問をいただいた。
- ・印象としては、役員の皆様は非常に関心を高く持っており、今後の事業化に向けて、土地区画整理という手法を用いてまちづくりに取り組んでいくという方向の意見でまとまっていたと思う。良い意味で手ごたえがあったと感じた。

案件 2 民間事業者ヒアリングの結果について

事務局より案件2について説明。

その後、参加者による意見交換。

座 長

- ・今日の議論の本題に当たる案件2について、第4回検討会以降、8社の民間事業者に高山地区第2工区のこれからの事業化に向けて民間の立場から見てどうお考えか色々な切り口から話を聞いている。

増田氏

- ・ヒアリング結果は、大体想定内の回答。
- ・現在の需要や交通、基盤等から考えると物流やデータセンターなどが挙げられ、ある一定の規模で段階的に事業化を進めていくことになると思う。
- ・民間事業者にとって長期にわたる事業はネックとなるため、4～5年の事業期間の位置付けが今後重要になってくるのではないかと感じた。

菅氏

- ・先日大手企業との懇話会で、コロナをきっかけに、出勤率を30%に下げるなど、事業体制が変わったと伺った。こういった社会の変化があるため、今後、開発の際には、立地する企業の想定もかなり変わる可能性がある。難しいがこのあたりのことも考慮しながら織り込む必要があるように思う。

佐藤氏

- ・今回のヒアリング資料を見るとかなり現実的な工場やデータセンターというような施設が挙げられている。しかし、これらの施設が高山地区第2工区の地形に合うのか気になった。
- ・民間事業者は骨格道路の整備を望んでいるので、今後どのように進めていくのか気になった。

松中氏

- ・他地区を含めて大体予想通りのヒアリング結果という印象。
- ・資料1の5頁の全体のまちづくりについての欄にある、国（経済産業省等）による「新しい産業」というようなムーブメント、Society5.0のようなものがあれば確かにまちづくりの起爆剤になり得るが、ヒアリングの中で、具体的に高山地区第2工区に合ったイメージやアイデアをいただければお聞かせ願いたい。

事務局（コンサルタント）

- ・ゼネコン1社から、奈良県奈良市の八条大安寺エリアではAIタウンを推進されていることを引き合いに、コンセプトのある方が事業として参画しやすいのではないかと意見いただいた。

稲山氏

- ・資料1の7頁に事業期間が4～5年程度とあるが、いつからいつまでを指しているのか。

事務局

- ・事業者によって幅はあるかと思うが、事業者が事業のパートナーとなり測量や設計など経費負担が発生する時点から、土地を整備し売り終わるまでの期間が4～5年と聞いている。

稲山氏

- ・保留地を売って事業費が捻出されるまでということか。そういう意味では資料1の同頁のその他に記載されている「エンドユーザー（保留地売却先）の見通しがついていること」が非常に重要なポイントではないか。保留地が売れるか売れないかによって事業期間が大きく左右される。事業期間が長くなればその分だけ事業費も高くなり、事業がうまくいかなくなってしまう。
- ・我々はどうしても換地先や減歩率を見てしまうが、事業で一番重要なのは極端に言えば保留地が早く売れるか、高く売れるかであり、これによって土地区画整理事業が成立するかしなないかがかかっている。

座長

- ・今日の議題は次の案件3が一番のポイントになるため、資料2についての説明を事務局から受け、議論の時間を長く取りたいと思う。

案件3 民間事業者ヒアリング等を踏まえた事業規模などについて

- 事務局より案件3について説明。
- その後、参加者による意見交換。

座長

- ・これからの事業化に向けて、今事務局から説明を受けた資料2の考え方についてどう展開するか、あるいは課題や検討を深めるべき点等を中心に議論いただきたい。
- ・資料2では、先ほどの資料1の民間事業者ヒアリングの結果も踏まえつつ、流域別の工区割、段階的な施行について、今後の事業化に向けた考え方を提案している。
- ・時間軸のことは書かれていないが今後出てくると思う。
- ・資料2の8頁で工区割イメージ案を事務局から説明いただいたが、繰り返し確認すると、当初の流域を考慮した12エリアを原案として持ちつつ、A・C・Dエリアについてそれぞれが切土盛土を行うことで事業エリアとしてまとめ、全部で9つのエリアに集約する提案である。
- ・資料2の内容に拘らず、事業化に向けて検討しなければならない課題や配慮すべき点についてもご意見ご質問あればいただきたい。

黒部氏

- ・事業条件に「国道163号沿いからの段階的な事業化を想定する」とあるが、資料2の8頁の工区割イメージ図でいうとどの地区を指すのか。

事務局

- ・一番南側のA地区が想定される。あとは事業者ニーズにもよるが、まずは南北線の道路を伸ばすという考えからいくと、A地区やC地区から事業化が考えられる。

森田氏

- ・道路については、国道 163 号から地区内に進入するイメージだと思うが、以前から指摘されているように精華町との接続道路である東西線が最重要道路だと思う。東西線の整備スケジュールは今の段階でわからないのか。

事務局

- ・東西線が非常に大切な道路という認識は持っている。先ほどの質問でA地区、C地区からの事業化とご説明したが、いずれにしても東西線はA' とB-1、B-2の整備をしないとできないので、これを踏まえて段階的整備について検討していかなければならないと考えている。

森田氏

- ・物理的に東西線の整備は後になってしまうということか。

事務局

- ・後になるというのは東西線の整備が南北線より後になるということか。
- ・東西線を先に整備するには生駒市側からでは困難。先に整備するには、どうしても精華町側から工事しなければならず、精華町側の住民にも配慮しなければならない。そのため、まずは南北線から整備という順序になるのではないかと考えている。

森田氏

- ・精華町からは、生駒市から何も協議がないという状況だと聞いている。
- ・生駒市は東西線を後回しにしているような気がしたが、そういうわけでは無いのか。

事務局

- ・精華町とは事務局レベルで協議を行っている。
- ・我々としても東西線については重要路線と考えている。
- ・先行して東西線の整備を進めるという事は非常に難しいため、区画整理に合わせ段階的に東西線を整備することを基本的な考え方としている。

中川氏

- ・学研全体でも国に対し東西線が重要路線であると要望を出しており、国にも認識していただいている。
- ・ただ物理的な話として、手順を踏まなければならない。物理的というのはハード的な意味合いと区画整理事業上の性質もある。手順としては無理矢理できないと認識していただけたらと思う。

座 長

- ・東西線については前回の第4回検討会でも議論があった。とにかく東西線という骨格となる道路がない限り土地利用も実現できないため、整備順序や具体的な手法について、どのように実現していくか今後も議論していきたい。

- ・骨格となる道路がなければ土地利用が進まないということは恐らく皆様の共通認識であり、出来るだけ早期に整備を望むという考えで一致していると思う。特にご意見がないので、皆様の共通認識であると理解させていただく。

稲山氏

- ・9つの工区割という事は9つの土地区画整理事業ができるということか。

事務局

- ・今の段階では9つの工区に分け事業を進めて行けたらと考えているが、民間事業者から1つの工区を更に2つ3つに分けて土地区画整理事業を行いたいと要望が出る可能性もある。最終的に9つの工区になるかはまだ現段階ではわからない。

稲山氏

- ・工区を分けたら分けただけの土地区画整理組合ができるという認識で良いか。それぞれのエリアで換地処分を行い、事業費もそこで定めていくということによいか。

事務局

- ・はい。そのとおり。

増田氏

- ・資料1の8頁の民間事業者の参画を促す条件と工区割について、広域的な調整が必要なものがあるのではないか。

- ・例えば大阪の彩都では、ある一定の研究機能を持った工場の誘致という前提を緩め、製造業だけでも良いかどうかという議論があった。このけいはんな学研都市でも単なる生産施設ではなく、一定の研究機能を持った施設を誘致するという、住宅地を中心にした開発という前提がある。そのため、工業地域や工業専用地域のような柔軟な土地利用への合意と、住宅をかなり縮小し産業系の開発を進めるという広域調整をお願いしないといけない。

- ・もう1点は道路について、南北線は生駒市独自で整備できるが、東西線は生駒市単独で整備できない。南北線だけで開発が進行できるのか、あるいは南北線と東西線のL字型の骨格ができないと開発が進行しないのか。道路に関しても広域的な調整を早めに行わなければならないので、行政主導を期待する。現段階で市の考えがあるのであればお聞かせ願いたい。

事務局

- ・規制緩和の中で例として挙げているが、現時点では工業地域や工業専用地域に変更することは難しい。あくまで関西文化学術研究都市の中で準工業地域として研究開発型産業施設の立地に限られる。ただ将来的には、けいはんな全体で議論が必要だと思う。産業系をどう立地させるのかは大きな課題となっている。広域的に用途（立地基準）の緩和について調整し、今後取り組んでいきたい。

- ・道路についても高山地区第2工区外の交通に影響する奈良県や京都府について、

広域調整が重要だと認識しており、今後しっかり取り組んでいきたい。

中川氏

・京都府京田辺エリアではまちづくりが進んでおり、高山地区第2工区同様、データセンターや物流が議論に挙がった。城陽の方で新名神高速道路が開通する予定があり、物流やアウトレット施設の立地が決まっている。広域行政の京都府としては、周辺のまちと学研エリアは棲み分けをしたいと考えている。同じようなまちができて、特色がなくなり競争力に欠けてしまうという懸念があるようだ。京都府としては学研エリアではまとまりと特色のあるまちをつくりたいという思いがある。

・以前は基礎研究のみであったが、ものづくり要素を入れた研究開発型産業施設まで緩和したところ、多くの企業の集積に至った。日本の将来を考えれば、「新しい産業」の形態が出てくるべきと思うため、今後、上手く組み立てられればと思う。

森田氏

・以前とりまとめで市が提示したゾーニングと、民間事業者ヒアリング結果の事業条件「産業系用途を中心とした柔軟な土地利用」は、どのように整合を取るのか。

・事業化や市況など民間事業者の意向に気を取られ、高山地区第2工区をどんなまちづくりをするのかぼやけてしまっているように思う。最終的にどんなまちづくりにするかという生駒市の基本的なスタンスが見えない。どのように考えているのか。

事務局

・どうしても民間事業者の参画なくして事業は成立しないため、まずは民間事業者の意向を確認し、事業化に向けた取り組みを進めている。ただ、民間事業者の意向ばかり聞いて高山地区第2工区がゾーニングを踏まえた土地利用ができるのかということについては、今後もどんな形のゾーニングをするか検討していく。しっかりまちづくりの方向性を示した上で、民間事業者の参入を図りたい。ゾーニングと民間の意見のバランスを取る必要があると考えている。

森田氏

・こんなまちづくりにしたい、というような市のイメージや決意が聞きたい。

・事業化に重きを置くと虫食い開発になるのではと危惧している。

事務局

・市としてのまちづくりの方針は、平成29年の有識者懇談会とりまとめが基本になる。この内容を踏まえながら、この会議で意見を聞きつつ再度検討していきたい。

増田氏

・現在、生駒市では都市計画マスタープランを改訂中であるため、その中で高山地区第2工区を具体的にどう位置づけるのか等、行政の将来に対する姿勢を明確化していく1つの機会かと思う。改訂までの1年で、まちづくりの方向性をどこまで書き込むか、それに基づいて都市計画手法として検討中のまちづくりをどんな形で担

保していくのかという段階に進んでいくのではないかと考えている。

久保昌城氏

- ・高山地区第2工区の弱みは東西線である。道路基盤が出来なければ期待するような開発ができないように思う。できれば、ダイレクトに第二京阪道路へアクセスするように道路を整備し、けいはんな学研都市の一員として大腕を振って参加したい。
- ・京都府側は積極的に動いていると聞いている。生駒市は消極的な姿勢に見える。京都府と調整し、東西線の整備に取り掛かるのが第一ではないかと考える。

事務局

- ・今回は物理的条件を踏まえ、整備順序を示させていただいた。決して消極的になっているのではないことをご理解いただきたい。

松中氏

- ・工期が5年と設定されているが、これは1工区完了ごとに事業を進めるという考えか。もしくは同時並行的に事業を進めるという考えか。

事務局

- ・物理的に難しいこともあるが、できれば1工区単発の事業化ではなく、同時複合的に事業を進めるイメージを持っている。

松中氏

- ・そうはいつでも、1工区が30ha程度あるため、複数工区を同時にという工程は難しいのかなと考えている。
- ・A'とB-1、B-2が事業化されないと東西線の整備ができないという理解でよろしいか。また、この3工区の中で東西線が全線開通するのに大体どれくらいを目処に考えているのか。10年15年という想定でよろしいか。

事務局

- ・はい。そのとおり。

松中氏

- ・産業系用途を中心とした柔軟な土地利用ということを提案されているが、これは高山地区第2工区全体をイメージした意見というよりは、民間事業者にとって比較的开发しやすい東西線以南についての意見かと思う。東西線以北ではまた条件が異なるので、東西線以北に絞った検討をしなければ、第2工区全体として進んでいかないのでは。

増田氏

- ・土地利用について、東西線整備の鍵となるB-1、B-2は、資料の図を見ると濃い緑色に着色されているため、保全緑地や公園緑地用地がかなりの面積を占めているように見える。現況地形を活用しながら開発を行える黄緑色に色付けされる土地がB-1、B-2の中にもっとあるのではないか。東西線の開通を目指し事業化が

望まれるB-1、B-2の事業性は非常に重要であるため、この地区の土地利用については今後も検討する必要があるのではないかと。

・住宅の想定規模はどの程度のものか。一定規模を超えると小中学校など公共施設整備が必要となる。周辺市街地に依存できる規模に限定するのかどうかといった内容を資料2の8頁の工区割イメージ図に合わせて記載し、土地利用の具体的検討が必要となる段階に来ているのではないかと。

事務局

・第3回検討会で提示した造成のイメージ図の着色については、黄色は道路と合わせて一次的に整備するエリアを示しており、黄緑色は二次的に整備をするエリアを示している。濃い緑色については、自然や地形を利用した活用エリアとしている。事務局としても緑地として保全というよりは何らかの活用エリアと考えている。色分けや土地活用については今後検討する必要があると考えている。

・住宅の規模、人口計画については、既存の小中学校の受け入れ人数を確認し、人口計画について過大にならない範囲で適切に設定していく。

山本氏

・あくまで民間事業者ヒアリングの結果は、民間事業者が参画しやすい条件であるのであまり左右されなくてもいいと思う。松中委員の意見と同じく、東西線より北側の土地利用に関しても検討を進めていくべきである。

・今まさにデータセンターの需要はあるが、これは長期的に続くものではないと思う。もっと大きな視点で検討する必要がある。

・以前の計画では、C'とD'の谷部は、CやDの切土だけでは埋まらないほど低い地形だったはず。このままではC'とD'の事業は難しいのではないかと。

・A'は東西線と南北線の交差するエリアであるため立地する施設も小さくなるのではないかと。

事務局

・大きく切土が発生するA、C、Dの土を、A'、C'、D'のどの地区に入れても問題はなく、概ねバランスがとれているが、便宜上地区を分けて標記している。C'とD'をまとめて1つの地区としてもよいが、事業期間が長くなるため分けて示している。

・AとA'については、別々の事業として分け、同時並行的に進行させる考え方もある。この辺りは、今後検討する必要があると思う。

山本氏

・東西線より北側のエリアに関しても、検討会で一定の方向性を示した計画を打ち出していきたいので、よろしく願います。

事務局

- ・本日、まちづくりの方向性や方針、ゾーニング、全体的なまちのイメージについて多数ご意見ご質問いただいた。事務局としては、まち全体のイメージと北側の土地利用などに関して整理し、今後の検討会で議論していただきたいと考えている。

菅氏

- ・工区割りイメージ図の右側の欄に、東西線のあるBエリアについて記載されていないので、心配されたのではないかと。
- ・現在はヒアリングが終わった段階で、土地利用計画やスケジュールに関して議論できるのはもう少し時間がかかるのかなというイメージ。

佐藤氏

- ・増田委員がご指摘されたように、生駒市では都市計画マスタープランの改訂中であり、これから圏域別の議論が行われようとしている段階である。今回の都市計画マスタープランでは、駅勢圏ごとの人の動きを1つのかたまりとして議論している。
- ・現段階の計画では、まちの中の人の姿が見えにくいという印象を受けた。現状として工業系・産業系が求められているのは理解できるが、先端技術大学院大学の周辺は若い人が集まる明るいイメージがある。若い人たちも住める街のイメージも考えられる。高山地区第2工区周辺圏域では、高齢化が進行しているため、新しいインパクトのあるものを少なくとも道路沿いには欲しい。見える場所にデータセンターを配置するというのは、まちとしてのイメージが良くないと思う。今後魅力のあるまちについて考え、圏域全体のイメージアップを図ることができればと思う。

増田氏

- ・自然活用ゾーンとして土地利用すると事業者が限定されてしまいそう。このエリアにどう新しい産業を発掘あるいは育てるのが重要なポイントになるのではないかと。都市農業振興基本法ができてから田園住居という用途地域が設定された。逆線するのではなく、市街化区域内での地産地消をベースにした第6次産業など、新しい自然活用型の土地利用を誘導していく産業形態を先行的に研究しなければ、自然活用ゾーンだけ取り残されてしまうのではないかと危惧している。
- ・産業誘致の際には、1か所当たりの規模も重要なポイントである。例えば、大阪からの工場移転では小さい平場の区画で良いと思うが、新産業では山を含む大きな規模でも良いということがあるかもしれない。誘致する施設を、事業パートナー企業などと検討することが必要になってくるのでは。民間事業者ヒアリングでは今の現実論しか出てこない。是非とも研究を重ねてほしい。

座長

- ・次の時代に見合う新しい第6次産業の立地が可能になるようなまちづくりの計画が提案できれば、学研都市としてもPRになると考えられる。

増田氏

・けいはんな学研都市には2万株/日のレタスを生産している植物工場が立地している。今までの産業立地の中では、あまり植物工場のようなものは考えらなかった。先を見据えた産業形態について、もう少し考えた方が良くかもしれない。

中川氏

・まちづくりは、絵にかいた餅になってはならないが、つくる上では先陣をきっていきたいという思いもある。けいはんな学研都市は、世界トップクラスの研究開発型産業実証都市・イノベーション拠点ということで、新たな都市創造プランの中でも位置づけされている。

・有識者懇談会では、奈良先端技術大学院大学を中心としたイノベーション拠点のまちづくりが謳われていた。オープンイノベーションというのは人と人との出会いがポイントであるので、人の顔が見えるようなまちづくりを進めてほしい。事業成立性と併せ、検討していただきたい。

菅氏

・Society5.0についての具体策が出れば大きなポイントになると思う。斬新な考え方やアイデアが出てくれば他のまちとの差別化が図られるはず。

森田氏

・工区ごとに再度事業者を絞ってヒアリングをする等の予定は考えていないのか。

事務局

・今回はあくまでも事業に参画していただける条件整理のために実施したものであり、今後、検討が進んだ段階で何度も実施していく。

座 長

・今回は1回目のヒアリングということで総括的な意見をまとめている。
・今後は事業化への具体的な取組みとして、焦点を絞ったヒアリングを随時行いながら、計画内容を詰め、事業計画を作っていく手順で理解している。
・今まで全く見通しが見つからない中で、構想や土地利用について議論しても地に足の着いた議論にならないので、民間事業者にヒアリングをかけて、その意見などを踏まえた上で事業化の見通しについて示したのが本日の資料で、これが答えではない。今後工夫しなければならないし、大筋は大きく変わらないかもしれないが、具体的などころについては本日の資料とは異なる提案が示されるかもしれない。

事務局

・資料2の8頁の工区割イメージ図は、民間事業者の意見を集約し、事務局が取りまとめた。この工区割イメージ案はある程度民間事業者のニーズを踏まえた工区割りになっているので、今後はこの資料を基にヒアリングをかけていくことができると考えている。

垣内氏

- ・資料1の8頁に民間事業者の参画を促す条件として、病院や学校等の誘致が上がっているが、これに関して市としての活動はあるのか。

事務局

- ・民間事業者から、まちづくりの起爆剤として病院や学校等の立地があれば良いという意見であった。現在、具体的に病院や学校等の誘致の話はないが、市としても今後高山地区第2工区のPRをし、誘致に繋がればと考えている。

座 長

- ・まちづくりそのものについてもう一度立ち返る議論があった。今日ご指摘いただいた点などを踏まえ、引き続き事務局で次なる作業をお願いしたい。
- ・今年度はあと2回開催を予定している。具体的な顔の見えるまちづくりのイメージと事業化への道筋を示したとりまとめを、お願いしたい。

事務局

- ・次回、第6回検討会を12月23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を連絡。
- ・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、会議録についても整い次第公表する旨を連絡。

座 長

第5回検討会を閉会する旨を宣言。

以 上