

資料2

## まちづくりの方針について

---

## ■まちづくりのテーマ

『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～

## ■まちづくりの方向性

### 周辺クラスター地区との連携

精華・西木津地区や学研生駒テクノエリア等の周辺地区と連担、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形成する。

### 超スマート社会への貢献

IoT、ロボット、AI、ビッグデータ等の先端技術を活用した Society5.0 の実現や、SDGs、カーボンニュートラルへの貢献を図る。

### 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、IoT 技術を活用し、都市農業の多様な機能を発揮させるスマート農業の推進や6次産業化による農業の高付加価値化を図る。

### 新しい生活様式（ニューノーマル）に対応したまちづくりの推進

サテライトオフィスやテレワーク、ワーケーションなどの新しい働き方や、身近な環境での多様なニーズに応じたライフスタイルの実現を図る。

### 都市と自然環境の共生

グリーンインフラの活用による都市と自然環境が共生するモデル都市の形成を目指す。

## 1. まちづくりの基本的な考え方

---

### 視点1 時代とともに成長進化する「新しい計画論」

当地区は、面積が約 288ha と非常に大規模であること、また、現在の社会経済情勢や地形等の自然的条件、民間事業者への調査結果等を踏まえると、地区全体の一体的開発は困難であると考えられます。

事業を実現していくためには、従来型のマスタープランのような地区全体を一つの地区として捉えた詳細な土地利用計画を作成するのではなく、地権者の意向や民間事業者のニーズ等に柔軟に対応できる、時代のニーズにあわせた順応・段階的に整備する新しい考え方で事業を実施していくことが必要です。

### 視点2 多機能複合市街地の形成

かつての日本の高度経済成長期においては都市の工業化が進み、都心部へ人口が集中しました。また、郊外部ではニュータウンなどの住宅開発が盛んに行われ、郊外で住み都心で働くというスタイルが定着しました。

しかし、近年ではワークスタイルやライフスタイルが変化し、さまざまな暮らし方が提案され、自宅と働く場所が近い職住近接や、テレワークなど在宅で働く職住合一のような考え方に変化してきています。

これからのまちづくりにおいては、多様なニーズへの柔軟な対応や地域課題の解決につながるよう、住宅だけでなく産業系の施設をはじめ、文化・教育、商業・業務施設など様々な機能が集積し、多様なニーズに応えられる柔軟なまちづくりが求められます。



### ■学研高山地区第2工区のまちづくりの基本的な考え方

時代のニーズに柔軟に対応しつつ、地権者や民間事業者の多様なニーズに合わせた、様々な機能が集積する複合市街地を順応・段階的に形成していくまちづくりを基本的な考え方とします。

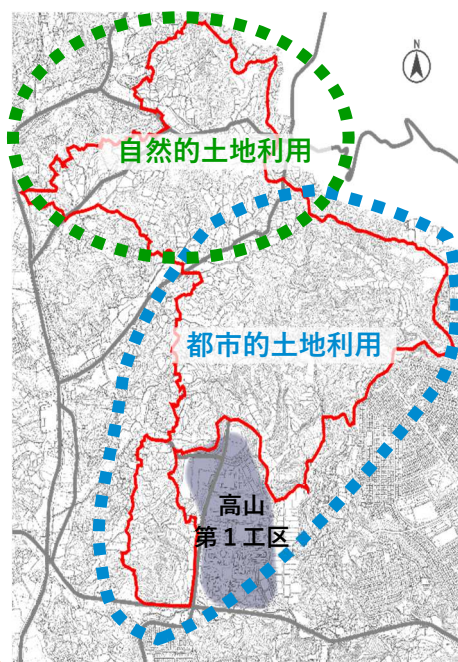
## 2. 土地利用の方向性

土地利用については、当地区の地形や周辺状況、第1工区や精華・西木津地区との連担など、周辺環境との調和を踏まえた計画とする必要があります。

これらの条件を整理し、前述のまちづくりの基本的な考え方を踏まえ、当地区の土地利用の方向性を”都市と自然環境の共生“のもと、周辺の里地里山等に隣接する北エリアを「自然的土地利用ゾーン」、第1工区や精華・西木津地区に隣接する南エリアを「都市的土地利用ゾーン」とします。

地形	<p><b>起伏の大きい地形</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区北側には高い山が存在し、既存道路との高低差が最大約 60m と非常に大きいため、造成のリスクが非常に高い。</li> </ul>
周辺状況	<p><b>生物多様性保全上重要な里地里山や高山竹林園に隣接</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区北側隣接区域は、生物多様性保全上重要な里地里山として環境省が選定している。</li> <li>・周辺地域は室町時代から茶釜の生産地として有名であり、地区北側に茶釜の里として高山竹林園が隣接。</li> </ul>
近隣の文化学術研究地区	<p><b>第1工区、精華・西木津地区との連担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区南側に隣接する第1工区には、奈良先端大学に加え、民間研究・研究開発型産業施設が複数立地しており、機能的な連携を図るうえで、一体的に連担する土地利用が望ましい。</li> <li>・地区東側に隣接する精華・西木津地区には、公的研究機関や民間研究施設など多くの企業が立地しており、クラスター間連携、拡大中心地区形成のためには、機能的に連担する土地利用が望ましい。</li> </ul>

### 都市と自然環境の共生



#### 北エリアは・・・『自然的土地利用』

周辺の緑豊かな自然環境や歴史文化資源・伝統産業、及び農業との共生を図ります。  
四季の魅力にあふれ、心の安らぎを生む都市空間の形成を目指し、自然的な土地利用の誘導を図ります。

#### 南エリアは・・・『都市的土地利用』

第1工区や精華・西木津地区、北田原地区との連携、学研都市連絡道路からの利便性を重視し、学研都市にふさわしい文化学術研究や、産業を中心に土地利用の誘導を図ります。  
加えて、スマートな次世代型住環境を形成する居住機能、まちの活性化を図る中心地区にふさわしい商業機能を適切に配置し、都市的な土地利用の誘導を図ります。

### 3. 土地利用の方針

#### (1) 土地利用の方針

当地区のまちづくりについては、骨格道路を形成しつつ多様なニーズに対応した土地利用が順次段階的に、産業や住宅、商業、農業などの都市機能が集積され、市街地が形成されることを想定しています。

利便性が高く快適で魅力ある都市空間の形成を目指すためには、地区全体として土地利用の方向性を共有しつつ、各事業単位で導入機能を適切に誘導配置させ、また事業間でも機能の連携に配慮する考えを共有することが重要です。

そこで、まず大きな土地利用の方向性として地区北側を自然的土地利用、南側を都市的土地利用として土地利用のイメージを共有します。(図1)

そして、とりまとめで示された土地利用構想案を踏まえ(図2)、「自然型産業機能」「都市型産業機能」「都市機能」「住機能」の4つの機能に分類し、複合市街地を形成します。(図表1)

自然的土地利用エリアでは「自然型産業機能」を中心に「住機能」を加えた複合市街地を、また、都市的土地利用エリアでは「都市型産業機能」や「都市機能」、「住機能」の立地を図ることを地区全体で共有する土地利用の方針とします。(図3)

図1 土地利用の方向性

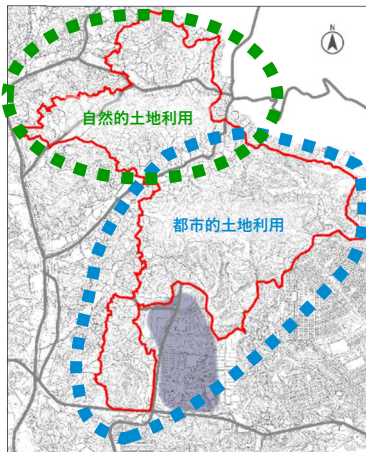
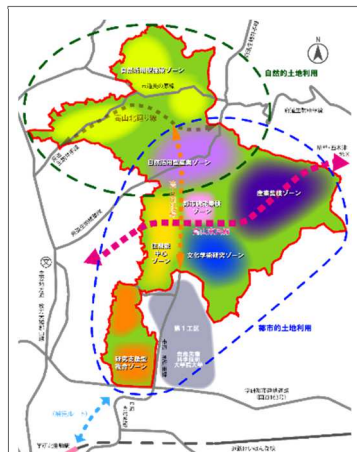


図2 土地利用構想案のゾーン分類



図表1 機能分類

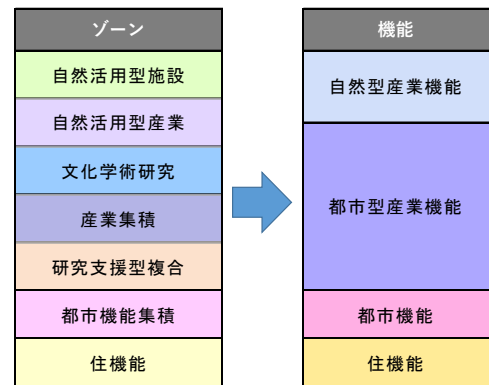
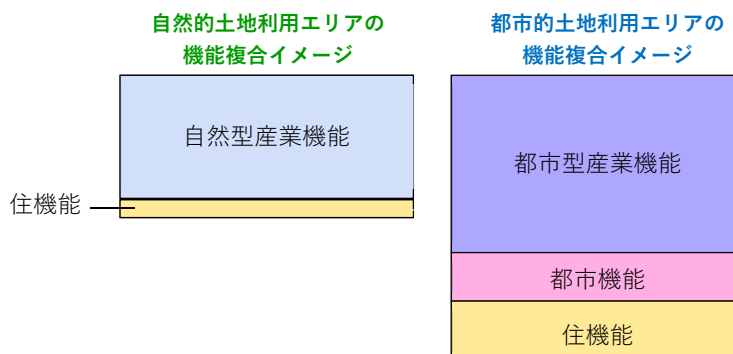


図3 土地利用の方向性と機能複合イメージ



※実現化に向けた考え方については『実現化編』に記載します。

## (2) 各機能のイメージ

### 自然型産業機能

当地区周辺の豊かな自然環境や歴史的文化資源、伝統産業、田園集落は古来から受け継がれてきた地域の財産といえます。このような地域特性を活かしつつ、最先端技術との融合を図り、新たな産業の創出を目指します。

<導入機能例>

- ・主に奈良先端大学等での研究成果や自然環境を活かした第6次産業施設
- ・豊かな自然環境や周辺の歴史文化資源・伝統産業、第6次産業を活かした研究者・来訪者向けの滞在型宿泊施設や観光施設
- ・最先端のIoTやAI技術を活用した省力化・自動化を推進するスマート農業
- ・当地区ならではの特産品や工芸品の創出、高付加価値化を図るなど周辺の伝統産業の振興に寄与する施設
- ・豊かな自然環境を活かし、健康増進やレクリエーションに資する施設

自然型産業機能のイメージ

イラストもしくは概念図など

## 都市型産業機能

研究・イノベーション開発の拠点となる研究開発型産業施設に加え、ものづくり産業やことづくり産業、また、新しい価値を創出する場としての文化学研究施設などの機能の集積を目指します。

<導入機能例>

- ・主に奈良先端大学等の研究成果などを活かした超スマート社会の実現に資する先端技術等の研究開発型産業施設、ものづくり産業やことづくり産業
- ・デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等
- ・文化学研究に資する施設
- ・文化学研究を支援する施設
- ・首都機能のバックアップにつながる国の施設

都市型産業機能のイメージ

イラストもしくは概念図など

## 都市機能

従来の都市機能のみならずライフステージの変化や新しい生活様式に対応することができる生活利便施設等の集積・誘導を図ります。また、人と人が交流するにぎわい空間の創出を目指します。

<導入機能例>

- ・主に地区内及び周辺地域の就業者や居住者の生活を支える生活利便施設等の都市的サービス施設
- ・ロードサイド店舗など沿道型サービス施設
- ・地区のシンボルにふさわしい公共広場などの公共的空間
- ・研究成果などを活かした実証実験を行う場としての活用

都市機能のイメージ

イラストもしくは概念図など



## 住機能

住民が企業の研究開発に実証実験的な役割で参加する居住実験都市の実現を図ります。また、ICT等を活用したスマートなライフスタイルを実現し、子育て世帯や高齢者まであらゆる人が快適に住み続けられる次世代型居住環境の形成を目指します。

<導入機能例>

- ・奈良先端大学等研究機関と連携するICT等を活用した最先端のスマートなライフスタイルを実現する戸建住宅や集合住宅
- ・新しい生活様式を踏まえた地区内の就業者向け戸建住宅や集合住宅（職住近接・職住合一）
- ・豊かな自然環境を活かし、四季の魅力を感じる山付き住宅や農地付き住宅などの環境共生型住宅

住機能のイメージ

イラストもしくは概念図など

## 各機能を組み合わせた複合市街地のイメージ

### <自然的土地利用エリア>

自然的土地利用のイメージ

イラストもしくは概念図など

<都市的土地利用エリア>

都市的土地利用のイメージ

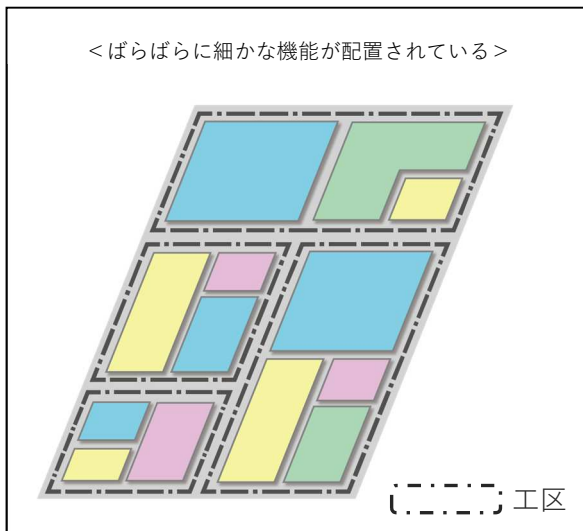
イラストもしくは概念図など

## ■各機能配置の基本的な考え方

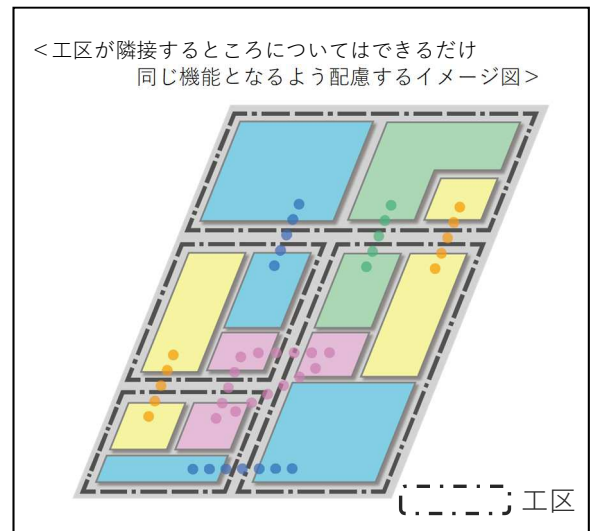
当地区では従来型の地区一体開発ではなく、順次段階的にまちが形成されていくことを想定しております。各事業単位では、地権者や事業者等の多様なニーズに柔軟に応じた土地利用が図られ、様々な都市機能が集積したまちが形成されます。このような段階的に整備されるまちづくりにおいては、地区全体でまちが目指す土地利用の方向性を共有し、事業単位のみでなく事業間においても機能の連携に配慮した土地利用を誘導し、まちの利便性を向上させ魅力や活力にあふれるまちづくりを目指すことが重要です。

図 各機能配置のイメージ

【好ましくない例】



【好ましい例】



■ 産業 ■ 商業 ■ 住宅 ■ 農地

## ■まちづくりの概念

まちづくりを実現するためにはまず基盤整備を図らなければなりません。そうして基盤整備された地区には、前述したような各機能が配置され、段階的にまちが形成されていきます。そして当地区が目指す方向性をイメージしつつ各機能を連携させ、新たな技術や産業が産み出されるオープンイノベーションを創出するまちを目指します。

