

資料5

# 今後の取組みについて

- (1) 円滑な事業推進に係る取り組み
- (2) まちの将来像の実現に係る取り組み
- (3) その他

# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ①事業アドバイザーの募集

- ・ 当地区のまちづくりについては、事業に関するノウハウや資金調達能力を持つ民間事業者の参画が必要である。
- ⇒ ・ 当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」を募集
  - ・ 地権者とともに土地利用計画素案や事業化プラン案の検討を進める。
  - ・ 後述の「立地検討企業」と連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進める。

## ②立地検討企業の募集

- ・ 当地区のまちづくりについて周知を図り、文化学術研究施設や研究開発・研究開発型産業施設、ものづくり・ことづくり産業施設、第6次産業施設などの企業誘致を進める必要がある。
- ⇒ ・ 当地区への将来的な立地を視野に、市において「立地検討企業」を募集
  - ・ 「事業アドバイザー」と連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進める。

## ③新たな事業支援組織の設置

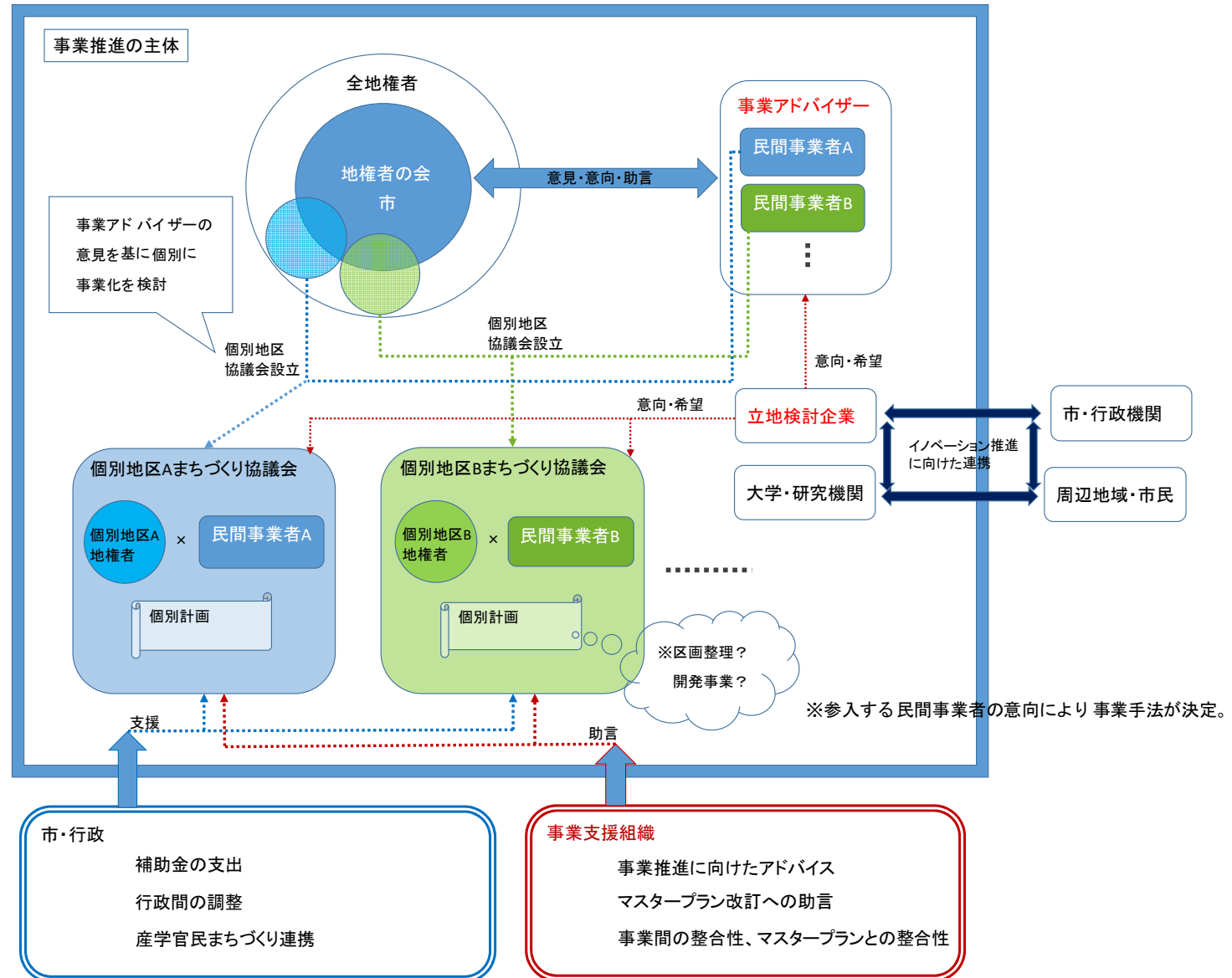
- ・ 当地区内に土地等の権利を有する地権者で組織する地権者の会を中心として民間事業者を呼び込み、個別地区ごとにまちづくり協議会を設立し事業を推進していく必要がある。
- ⇒ ・ 本マスタープランを基本とし個別地区ごとに事業化を目指す中で、必要に応じ市や有識者等で構成する「新たな事業支援組織」を設置

### <新たな事業支援組織の役割>

- ・ 事業推進に向けたアドバイス
- ・ 時代のニーズや社会情勢の変化に柔軟に対応するためのマスタープランの改訂に関する助言
- ・ 個別地区間における機能連携やインフラの整備など、事業間の整合性やマスタープランとの整合性に関する確認

# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

図 関連イメージ



# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ○個別地区まちづくり協議会の設立

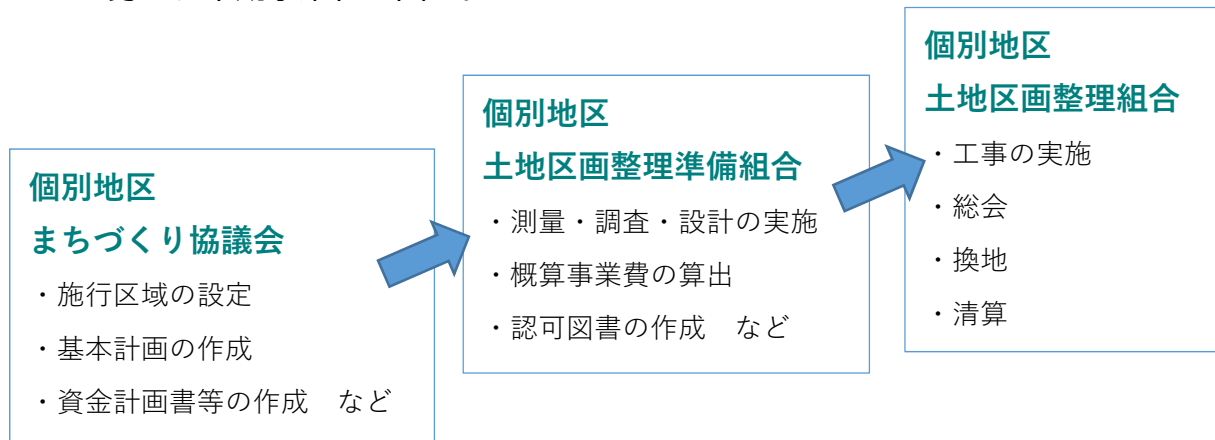
- ・地権者の意向と事業アドバイザーとして参画した民間事業者のニーズが概ね合致。  
⇒個別地区の概ねの範囲を決定し個別地区地権者組織を設置。
- ・個別地区の地権者組織において民間事業者を募集。  
⇒個別地区地権者組織 × 民間事業者 = まちづくり協議会

## ■個別地区まちづくり協議会の取り組み

### <土地区画整理事業の場合>

- ・施行区域の設定
- ・基本計画の作成
- ・資金計画書等の作成など

なお、個別地区の土地区画整理組合設立までは地権者の合意形成をさらに高めていく必要があり、市はまちづくりの推進役として地権者と民間事業者の調整に努め、早期事業化を図る。



### <開発行為の場合>

- ・民間事業者による事業の説明
- ・事業への同意（用地買収等）など

市は他の個別地区の事業との調整に努める。

※なお、開発行為の場合は個別地区のまちづくり協議会を設立せずに、事業を進めていく場合がある。

# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ◇市の役割

### ①-1 本マスタープランに合わせた上位計画の見直し

- ・学研高山地区の位置づけ

「関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針」（以下、「基本方針」という）

「関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画」（以下、「建設計画」という）において位置づけられている。

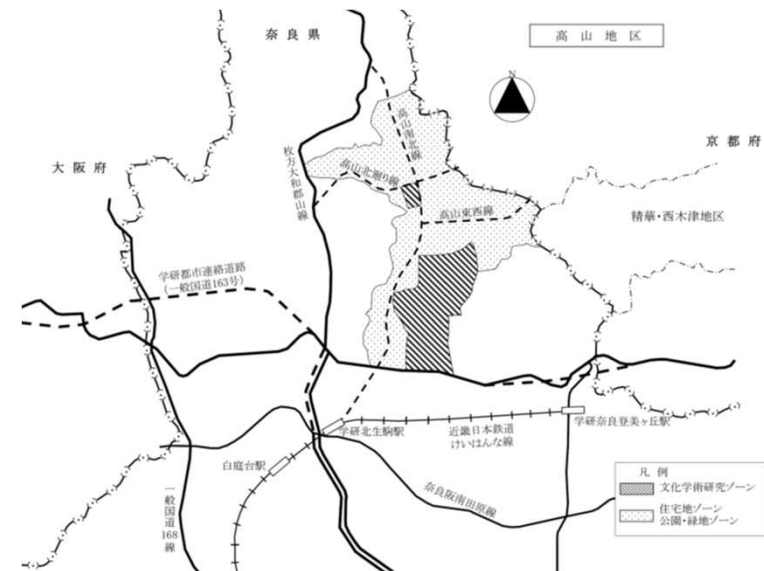
- ・建設計画（平成9年7月変更）

学研高山地区（第1工区含む）の当面の機能別土地利用面積

- ・文化学術研究ゾーン約78ha
- ・住宅地ゾーン及び公園・緑地ゾーンが255ha
- ・当面の区域内の人口は約24千人と想定

⇒ ・市は今後、本マスタープランでとりまとめた考え方を  
基に、基本方針や建設計画の変更に向け、国や奈良県  
と協議を進める。

関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画 別図-3

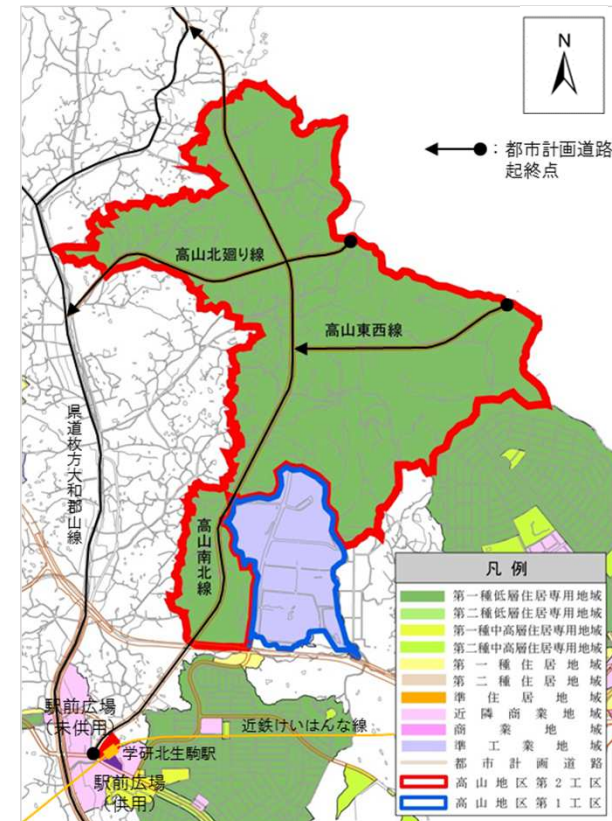


# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ①-2 土地利用方針等に合わせた都市計画の変更

### ■現在の都市計画

都市計画の内容		決定権者	告示日
区域区分	市街化区域	奈良県	平成12年11月10日
市街地開発事業	土地区画整理事業	奈良県	
促進区域	土地区画整理促進区域	生駒市	
地域地区	第一種低層住居専用地域 (容積率60%、建ぺい率40%、 外壁後退1.5m)	奈良県	平成14年8月30日
	生産緑地地区	生駒市	
都市施設	高山南北線 (4車線・幅員29m)	奈良県	平成14年8月30日
	駅前広場 (A=約8,950㎡)	奈良県	
	高山東西線 (2車線・幅員22m)	生駒市	
	高山北廻り線 (2車線・幅員18m)	奈良県	



⇒ 今後、本マスタープランにおける骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）の位置づけ等や土地利用方針などをもとに、まちの将来像に沿った都市計画の内容へ変更する必要がある。

# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ■土地区画整理事業、土地区画整理促進区域

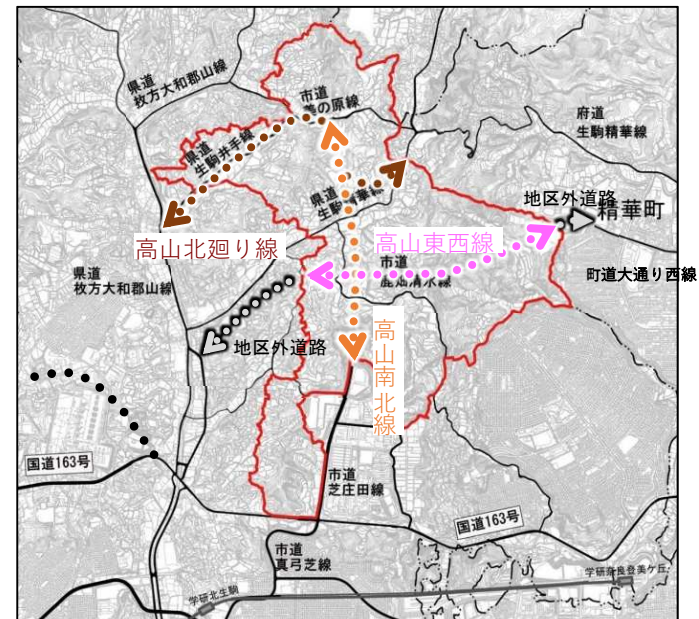
- ・ 2万3千人の大規模住宅開発から産業を中心とした土地利用の転換を図る。
- ・ 地区一体開発ではなく段階的な整備を進める。
  - ⇒ ・ 産業中心の土地利用へ転換を図ることから、地区全体に設定されている土地区画整理促進区域を解除。
  - ・ 段階的整備を進めることから土地区画整理事業を解除し、事業単位で協議し事業手法を決定していく。

## ■用途地域

- ・ 暫定的に第一種低層住居専用地域が指定されている。
  - ⇒ ・ まちの将来像や土地利用の方針等を踏まえ、地権者や民間事業者などの多様なニーズに対応可能な用途地域の導入に向け、市では奈良県及び関係機関と協議を進める。

## ■都市計画道路

- ・ 高山東西線、高山南北線、高山北廻り線が都市計画道路として決定されている。
  - ⇒ ・ 当地区の土地利用方針における都市計画道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）の考え方をもとに、都市計画道路の変更に向け、隣接する京都府、精華町、京田辺市等との広域調整を含め奈良県と協議を進める。





# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ①-3 環境影響評価への対応

- ・ 今後、民間事業者の参画によって段階的に事業を進めていく。
- ・ 事業単位で事業目的や事業主体、施行範囲などが異なると想定。  
⇒ ・ 環境影響評価については事業単位で県と協議を行い、必要性について判断。

## ②立地検討企業の募集（再掲）

- ・ 当地区のまちづくりについて周知を図り、文化学術研究施設や研究開発・研究開発型産業施設、ものづくり・ことづくり産業施設、第6次産業施設などの企業誘致を進める必要がある。  
⇒ ・ 当地区への将来的な立地を視野に、市において「立地検討企業」を募集
  - ・ 地権者の会で募集を行う「事業アドバイザー」と連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進める。

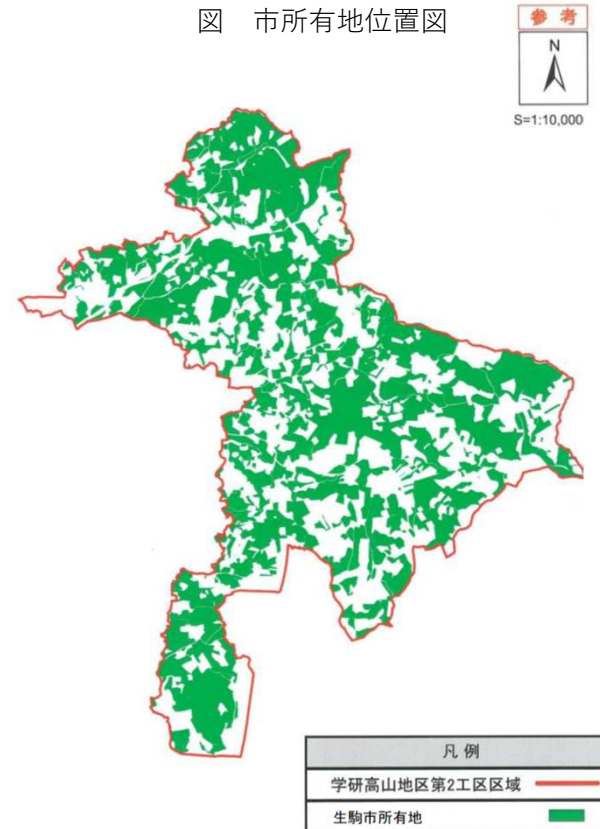
# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ③市有地活用方策

市は、地区内に地区面積の約6割に当たる約160haの土地を所有。

- ⇒ ・市有地の有効活用として  
道路や公園・緑地等の公共施設用地  
国の施設用地への活用  
などが考えられる。
- ・今後、民間事業者や地権者と連携して具体的な検討を進める。

図 市所有地位置図



この図は参考図であり、境界等の権利関係を表すものではありません。

# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

## ◇地権者の役割

### <土地区画整理事業の場合>

- ・事業手法は土地区画整理事業を基本としているため、地権者が組合員となり土地区画整理組合を設立。
- ・地権者の合意形成と事業への同意が不可欠。
- ・当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」を募集。
- ・民間事業者と具体的な土地利用へのアドバイスや事業参画条件等の協議・調整を行う。
- ・個別地区が事業化された場合、全体地権者組織（地権者の会）と個別地区の地権者組織との情報共有。

- ・事業への意識醸成・合意形成
- ・情報や課題の共有
- ・事業への同意・参画
- ・地権者意向調査
- ・所有地の活用方策の検討

### <開発行為の場合>

- ・計画への意見
- ・地権者の合意形成と事業への同意が不可欠。
- ・用地買収等への協力

# (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

---

## ◇民間事業者の役割

- ・まちづくりの実現に向け、民間事業者の早期段階での事業参画が不可欠。
- ・民間事業者と地権者が連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進める。
- ・事業への豊富なノウハウの活用
- ・当地区のまちづくりについてのアドバイスや提案
- ・立地企業の誘致
- ・金融機関から事業費の借入等の資金調達など

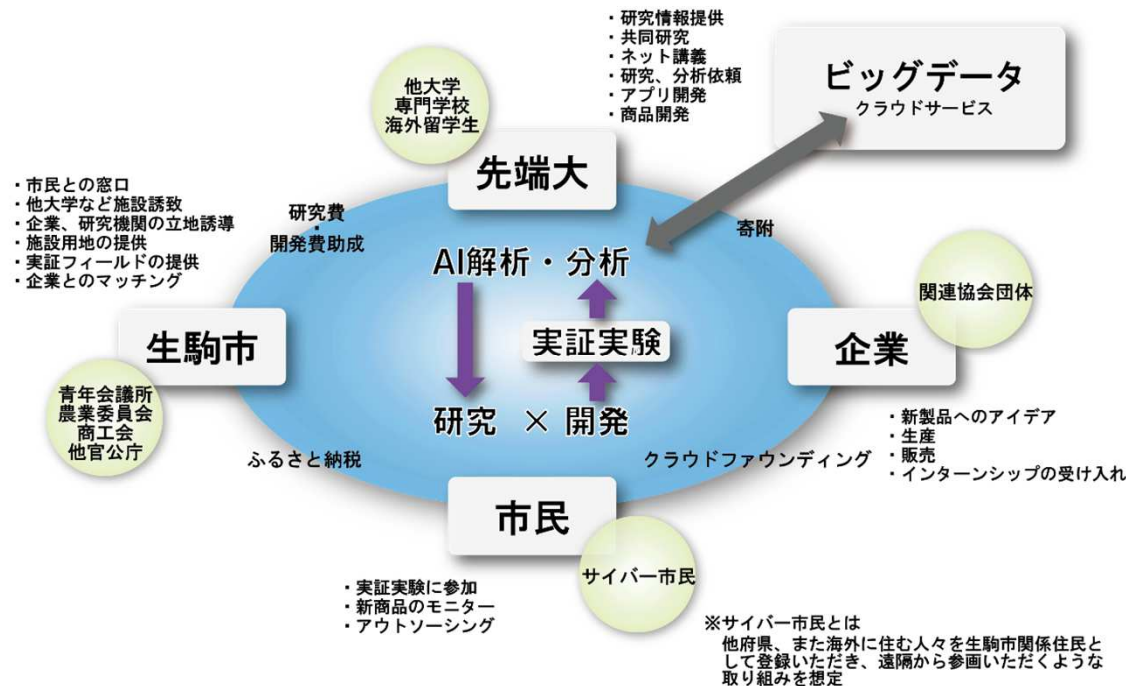
- ・事業への参画・アドバイス
- ・市場ニーズの把握
- ・立地企業の調査
- ・計画検討
- ・換地計画
- ・資金調達
- ・保留地処分

## (2) まちの将来像の実現に係る取り組み

### ■まちづくり連携

次世代のスマート社会を見据えたまちづくりの実現にあたっては、ビッグデータを活用し、行政や学術機関、市民、企業等、誰もが簡単に必要な時に必要な情報を入手したり、それぞれの主体が連携し、新しい価値を見出すなど、産・学・官・民が連携したプラットフォームづくりが重要である。各主体が共通のプラットフォームをもとに、ビッグデータ活用によるSociety5.0の実現に向けた取組を進めることで、地域ポテンシャルの向上による企業の立地促進、効率的で快適な生活の実現を目指すとともに、行政や学術機関、市民、企業の連携による技術革新や新たな価値を共有するまちづくりを進める。

図 産・学・官・市民の連携イメージ



## (3) その他

### ■暫定利用の仕組みづくり

当地区では時代のニーズに柔軟に対応しつつ、地権者の意向や民間事業者のニーズに合わせ、順応・段階的に整備することを想定していることから、事業化に至るまでの間については、NPOや市民活動団体、企業の社会的責任（CSR：Corporate Social Responsibility）や共通価値創造（CSV：Creating Shared Value）の一環として、里山や農地の保全活動、地域の美観保全活動、自然体験活動などに取り組む受け皿として、暫定的に市有地を利用する仕組みづくりの検討を進める。



自然体験のイメージ



保全活動イメージ

(出典：木津川市緑の基本計画、平成26年3月)