

『参考資料』

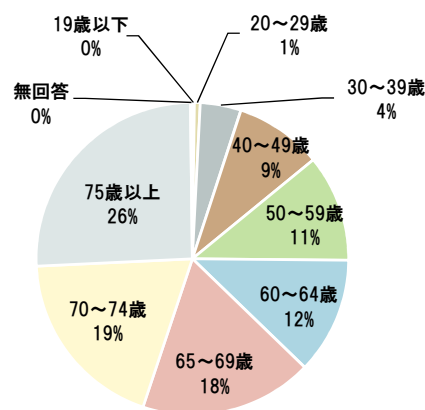
■第1回 学研高山地区第2工区まちづくり意向調査結果

(令和元年9月～令和2年1月実施)

※回答者数 1063 人中 497 人 (回答率 46.8%)

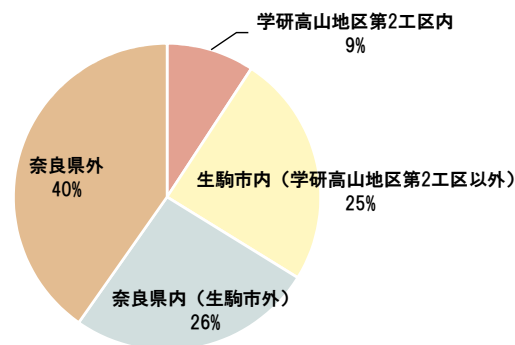
問1 あなたの年齢は、次のどれにあてはまりますか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 19歳以下	1人	0%
2. 20～29歳	3人	1%
3. 30～39歳	21人	4%
4. 40～49歳	45人	9%
5. 50～59歳	55人	11%
6. 60～64歳	60人	12%
7. 65～69歳	89人	18%
8. 70～74歳	95人	19%
9. 75歳以上	127人	26%
無回答	1人	0%
回答合計	497人	100%



問2 あなたはどちらにお住まいですか。

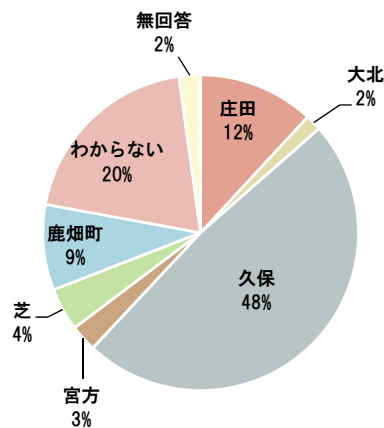
選択項目	回答実数	構成比
1. 学研高山地区第2工区内	46人	9%
2. 生駒市内 (学研高山地区第2工区内以外)	122人	25%
3. 奈良県内 (生駒市外)	129人	26%
4. 奈良県外	200人	40%
回答合計	497人	100%



問3 あなたの所有又は借地されている土地はどの地区にありますか。

【複数選択可】

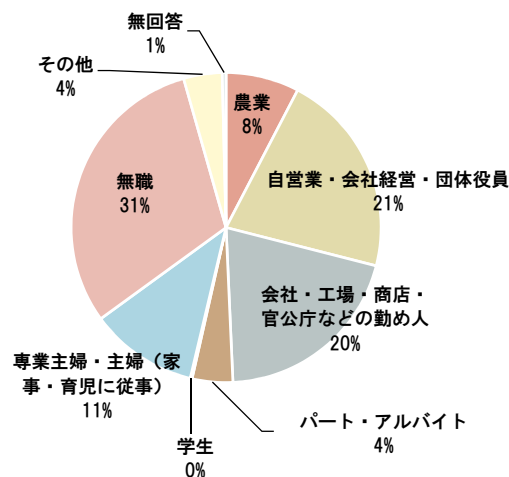
選択項目	回答実数	構成比
1. 庄田	65人	12%
2. 大北	9人	2%
3. 久保	265人	48%
4. 宮方	15人	3%
5. 芝	24人	4%
6. 鹿畑町	48人	9%
7. わからない	109人	20%
無回答	12人	2%
回答合計	547人	100%



問4 あなたのご職業を教えてください。

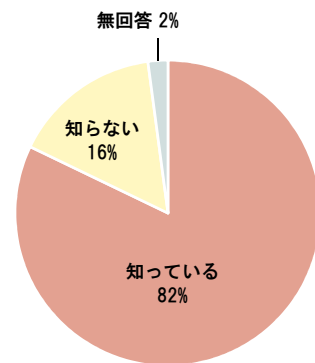
兼業の方は主な職業についてのみお答えください。

選択項目	回答実数	構成比
1. 農業	38人	8%
2. 自営業・会社経営・団体役員	106人	21%
3. 会社・工場・商店・官公庁などの勤め人	101人	20%
4. パート・アルバイト	21人	4%
5. 学生	1人	0%
6. 専業主婦・主夫 (家事・育児に従事)	56人	11%
7. 無職	152人	31%
8. その他	20人	4%
無回答	2人	1%
回答合計	497人	100%



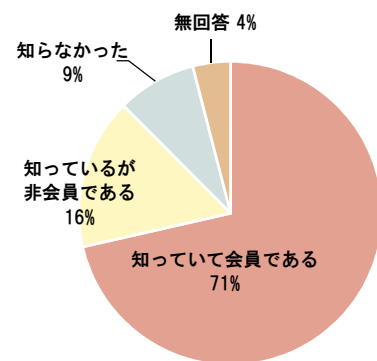
問5 「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会
とりまとめ（平成29年9月）」をご存知ですか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 知っている	408人	82%
2. 知らない	79人	16%
無回答	10人	2%
回答合計	497人	100%



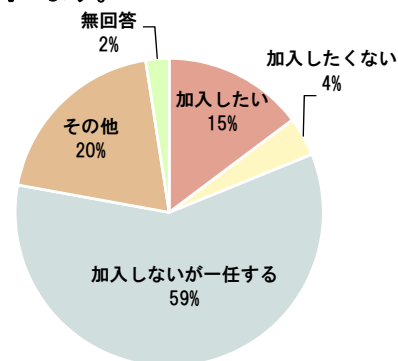
問6 学研高山地区第2工区のまちづくりを進めるため、
平成30年11月に「学研高山地区第2工区地権者の会」が
発足したのをご存知ですか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 知っていて会員である	355人	71%
2. 知っているが非会員である	80人	16%
3. 知らなかった	42人	9%
無回答	20人	4%
回答合計	497人	100%



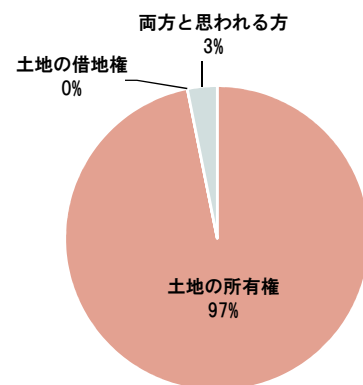
問7 問6で「2. 知っているが非会員である」「3. 知らなかった」を選択した方に伺います。
「学研高山地区第2工区地権者の会」について、どのようにお考えですか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 加入したい	18人	15%
2. 加入したくない	5人	4%
3. 加入しないが一任する	72人	59%
4. その他	24人	20%
無回答	3人	2%
回答合計	122人	100%



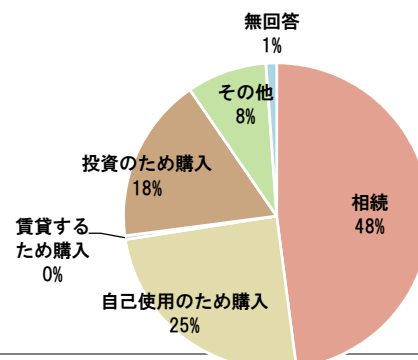
問8 お持ちの土地の権利についてお答えください。
なお、所有権・借地権の双方を所有する方は全てお答えください。

選択項目	回答実数	構成比
1. 土地の所有権	482人	97%
2. 土地の借地権	0人	0%
両方と思われる方	15人	3%
回答合計	497人	100%



問9 どのような理由で学研高山地区第2工区の土地を所有されましたか。
【複数選択可】

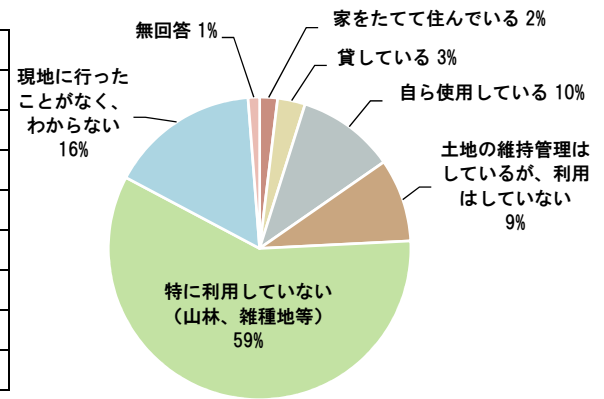
選択項目	回答実数	構成比
1. 相続	255人	48%
2. 自己使用のため購入	131人	25%
3. 賃貸するため購入	2人	0%
4. 投資のため購入	93人	18%
5. その他	45人	8%
無回答	6人	1%
回答合計	532人	100%



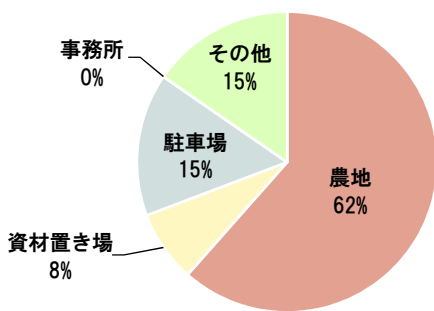
問10 現在、学研高山地区第2工区に所有されている土地の利用状況について教えてください。

【複数選択可】

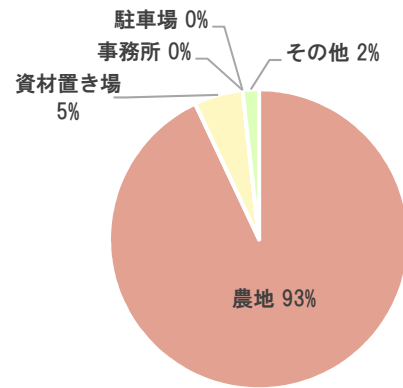
選択項目	回答実数	構成比
1. 家をたてて住んでいる	11人	2%
2. 貸している	17人	3%
3. 自ら使用している	60人	10%
4. 土地の維持管理はしているが、利用していない	51人	9%
5. 特に利用していない（山林、雑種地等）	336人	59%
6. 現地行ったことがなく、わからない	92人	16%
無回答	7人	1%
回答合計	574人	100%



「2. 貸している」を選択した人の用途別割合



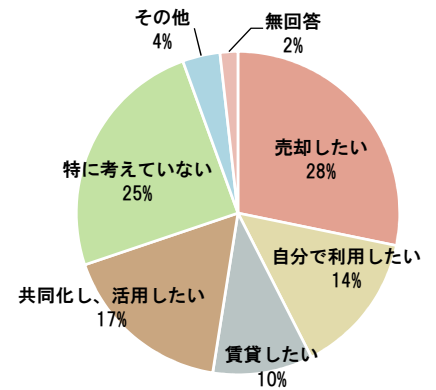
「3. 自ら使用している」を選択した人の用途別割合



問11 今後のまちづくりにおいて、学研高山地区第2工区内に所有されている土地をどのように活用したいとお考えですか。

【複数選択可】

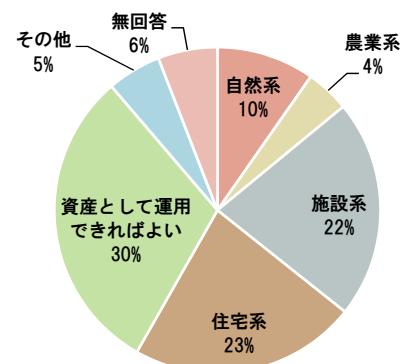
選択項目	回答実数	構成比
1. 売却したい	158人	28%
2. 自分で利用したい	80人	14%
3. 賃貸したい	56人	10%
4. 共同化し、活用したい	97人	17%
5. 特に考えていない	138人	25%
6. その他	21人	4%
無回答	10人	2%
回答合計	560人	100%



問12 どのような活用方法をお考えですか。

【複数選択可】

選択項目	回答実数	構成比
1. 自然系	56人	10%
2. 農業系	25人	4%
3. 施設系	125人	22%
4. 住宅系	130人	23%
5. 資産として運用できればよい	176人	30%
6. その他	31人	5%
無回答	34人	6%
回答合計	577人	100%

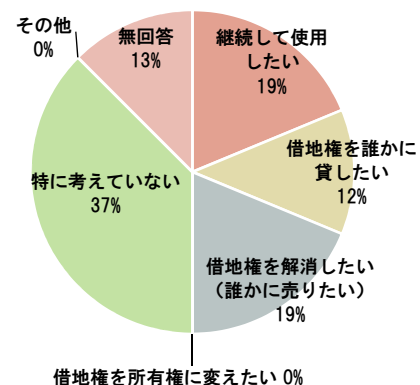


問13 問8で「2. 土地の借地権」を選択した方に伺います。

今後の借地権の取り扱いについて、どのようにお考えですか。

【複数選択可】

選択項目	回答実数	構成比
1. 継続して使用したい	3人	19%
2. 借地権を誰かに貸したい	2人	12%
3. 借地権を解消したい（誰かに売りたい）	3人	19%
4. 借地権を所有権に変えたい	0人	0%
5. 特に考えていない	6人	37%
6. その他	0人	0%
無回答	2人	13%
回答合計	16人	100%

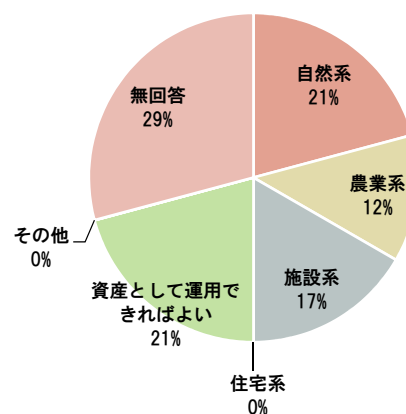


問14 問8で「2. 土地の借地権」を選択した方に伺います。

どのような土地活用をお考えですか。

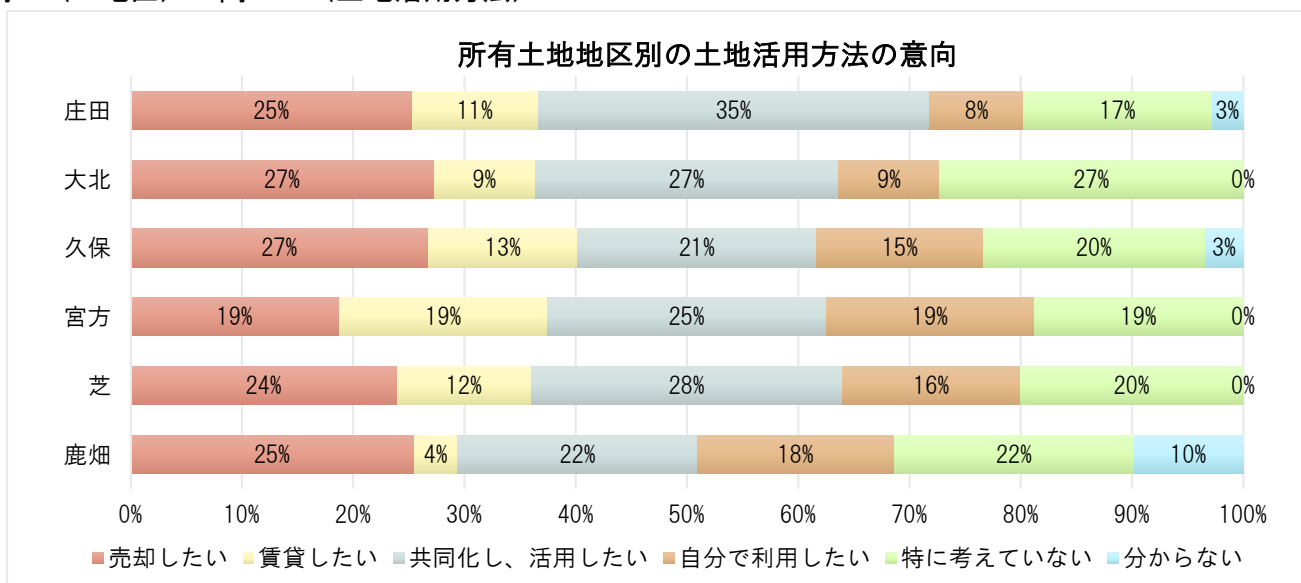
【複数選択可】

選択項目	回答実数	構成比
1. 自然系	5人	21%
2. 農業系	3人	12%
3. 施設系	4人	17%
4. 住宅系	0人	0%
5. 資産として運用できればよい	5人	21%
6. その他	0人	0%
無回答	7人	29%
回答合計	24人	100%



■所有土地地区別の土地活用方法

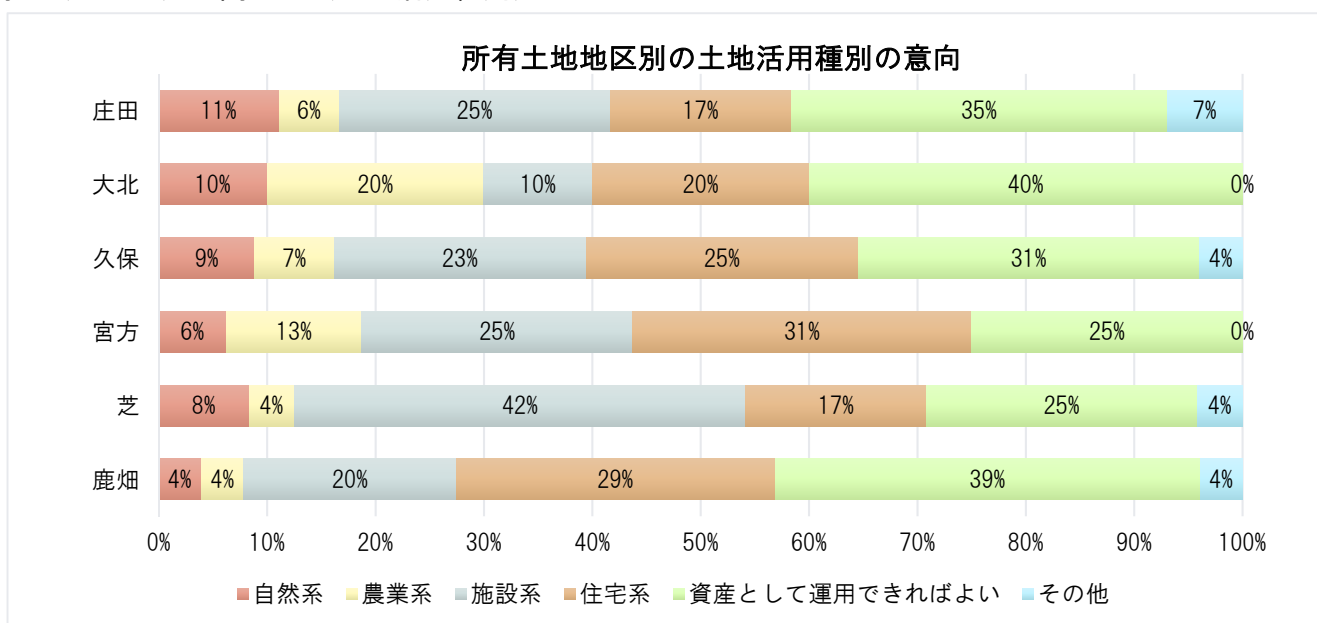
問3（6地区）×問11（土地活用方法）



	売却したい	賃貸したい	共同化し、活用したい	自分で利用したい	特に考えていない	分からない	合計						
庄田	18	25%	8	11%	25	35%	6	8%	12	17%	2	3%	71
大北	3	27%	1	9%	3	27%	1	9%	3	27%	0	0%	11
久保	86	27%	43	13%	69	21%	48	15%	64	20%	11	3%	321
宮方	3	19%	3	19%	4	25%	3	19%	3	19%	0	0%	16
芝	6	24%	3	12%	7	28%	4	16%	5	20%	0	0%	25
鹿畑	13	25%	2	4%	11	22%	9	18%	11	22%	5	10%	51

■所有土地地区別の土地活用種別

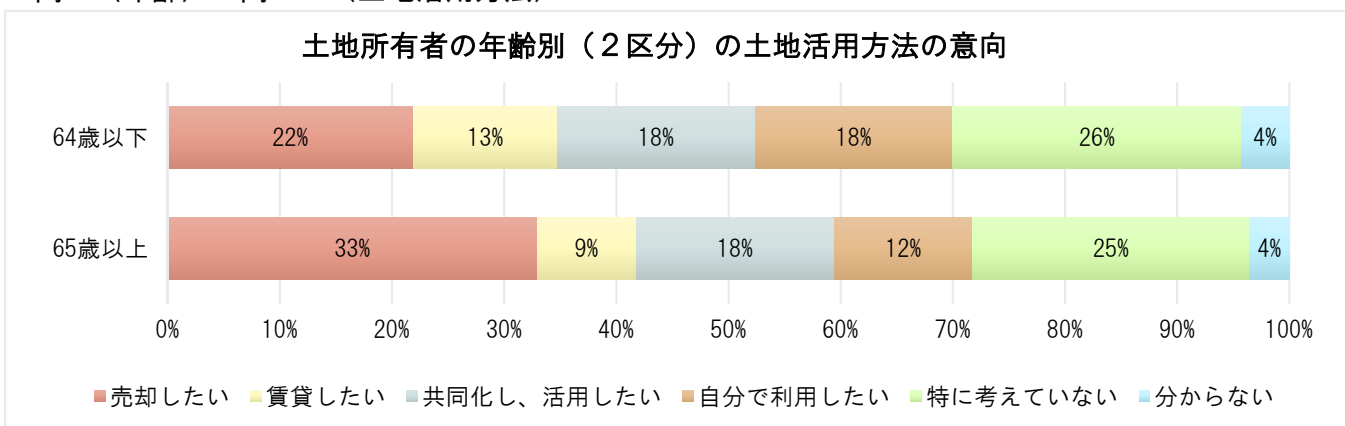
問3（6地区）×問12（土地活用種別）



	自然系	農業系	施設系	住宅系	資産として運用できればよい	その他	合計						
庄田	8	11%	4	6%	18	25%	12	17%	25	35%	5	7%	72
大北	1	10%	2	20%	1	10%	2	20%	4	40%	0	0%	10
久保	29	9%	24	7%	76	23%	82	25%	103	31%	13	4%	327
宮方	1	6%	2	13%	4	25%	5	31%	4	25%	0	0%	16
芝	2	8%	1	4%	10	42%	4	17%	6	25%	1	4%	24
鹿畑	2	4%	2	4%	10	20%	15	29%	20	39%	2	4%	51

■年齢別（2区分 65歳までとそれ以上）の土地活用

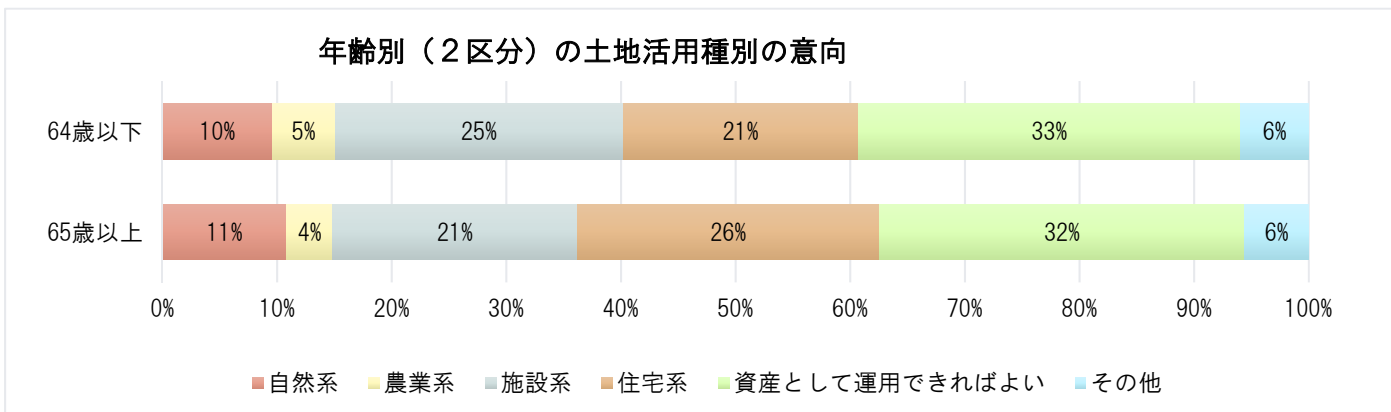
問1（年齢）×問1.1（土地活用方法）



	売却したい		賃貸したい		共同化し、活用したい		自分で利用したい		特に考えていない		わからない		合計
64歳以下	46	22%	27	13%	37	18%	37	18%	54	26%	9	4%	210
65歳以上	112	33%	30	9%	60	18%	42	12%	84	25%	12	4%	340

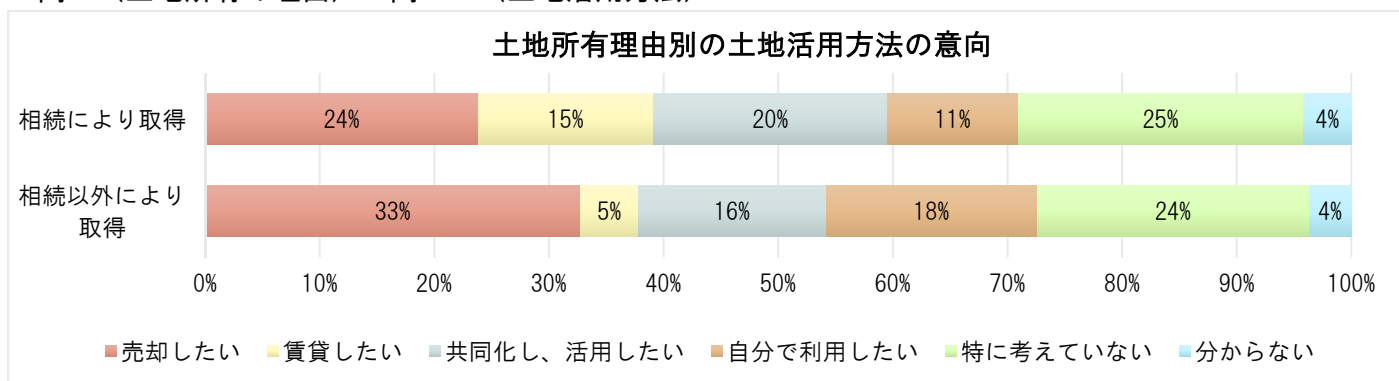
■年齢別（2区分 65歳までとそれ以上）の土地活用希望種別

問1（年齢）×問1.2（土地活用種別）



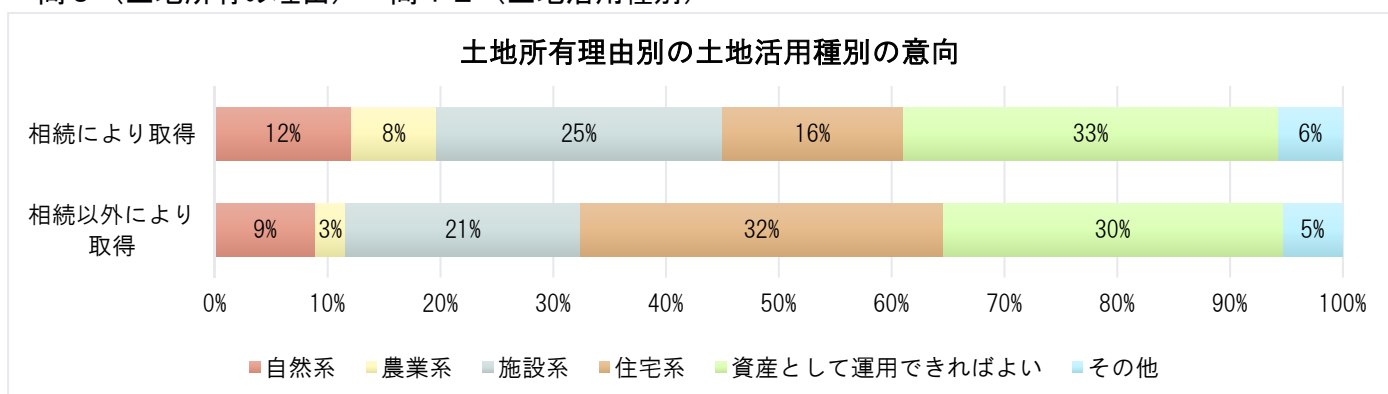
	自然系		農業系		施設系		住宅系		資産として運用できればよい		その他		合計
64歳以下	21	10%	12	5%	55	25%	45	21%	73	33%	13	6%	219
65歳以上	35	11%	13	4%	69	21%	85	26%	103	32%	18	6%	323

■土地所有の理由（相続・相続以外（自己使用・投資））と土地活用方法
問9（土地所有の理由）×問11（土地活用方法）



	売却したい		賃貸したい		共同化し、活用したい		自分で利用したい		特に考えていない		分からない		合計
相続により取得	69	24%	44	15%	59	20%	33	11%	72	25%	12	4%	289
相続以外により取得	98	33%	15	5%	49	16%	55	18%	71	24%	11	4%	299

■土地所有の理由（相続・相続以外（自己使用・投資））と土地活用種別
問9（土地所有の理由）×問12（土地活用種別）



	自然系		農業系		施設系		住宅系		資産として運用できればよい		その他		合計
相続により取得	34	12%	21	8%	71	25%	45	16%	93	33%	16	6%	280
相続以外により取得	27	9%	8	3%	63	21%	97	32%	91	30%	16	5%	302

■民間事業者ヒアリング結果（令和2年7月～9月実施）

○目的

- ・第2工区のポテンシャルを知る。
- ・実現可能性のある事業規模を把握する。
- ・参画条件等を確認する。

○ヒアリングの主な内容

- ・現在の市況及びポテンシャル等
- ・将来イメージ
- ・民間による事業化を想定した場合のまちづくりの考え方
- ・参画可能な事業条件
- ・民間事業者の参画を促す条件（規制緩和・優遇制度、行政への期待 等）

○ヒアリング対象企業

ヒアリング先	選定条件	対象企業
総合商社	全国において工業団地等の開発実績がある。	1社
デベロッパー	土地区画整理（業務代行）の実績がある。	1社
ゼネコン	土地区画整理（業務代行）の実績がある。	5社
	開発行為主体の企業	1社
計		8社

○ヒアリング結果（意見集約）

<現在の市況及びポテンシャル等について>

	ヒアリング結果
現在の市況	<ul style="list-style-type: none"> ○物流やデータセンターの需要が増加 ⇒コロナ禍の影響で一部の開発企業の投資マインドは下火 ○商業はコロナの影響で様子見状態。また、商業施設は物流施設とセットで立地する傾向 ○BCPの観点から臨海部から内陸部への移転が増加
第2工区の強み	<ul style="list-style-type: none"> ○災害リスクが低い（津波、浸水、地震）。 ○近隣に変電所があり、特別高圧電力の供給が可能 ⇒大きな電力が必要な企業には魅力的 ○広大な敷地があるのは魅力 ○周辺に住宅地があり、一定の雇用の確保の見込み有り。
第2工区の弱み	<ul style="list-style-type: none"> ○広域アクセスの道路が弱いため、他地区との競争に課題有り。 ⇒第二京阪まで遠いため、物流関係は厳しい。 ⇒京奈和自動車道や国道163号では弱い。 ○鉄道駅から遠く、高低差が大きい。 ⇒住宅地としては弱い。 ○奈良県には埋蔵文化財が多く埋まっているため、企業立地としては人気が低い。
第2工区のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○データセンターの立地 ○大阪からの工場移転の受け皿
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○リニアが誘致されれば、地区のポテンシャルが一気に上昇

<将来イメージについて>

	ヒアリング結果
全体のまちづくりについて	<ul style="list-style-type: none"> ○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があれば、当地区に関心を持つ民間事業者が多くなるのではないか。 ○国の施策に沿ったスマートシティ(Society 5.0等) ○アフターコロナ、ウィズコロナに対応したまちづくり ○精華・西木津地区と道路で接続することが重要
土地利用ゾーニング(懇談会とりまとめ)の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ○産業系(物流やデータセンター)の需要が増加している。 ○道路インフラが弱いため、商業系、物流系は厳しい。 ○駅から遠く高低差があるため、住宅地としては弱い。 ○自然活用型施設は事業者が限定される。
開発イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ○骨格道路を中心に実現可能な事業単位(小規模)で、民間事業者の需要に応じた土地利用が進むイメージ ○1つの開発事業の中で産業系のほか、住宅や商業がセットになるのでは。 ○高山東西線以南の開発が基本 ⇒高山東西線以北は、高山南北線沿道でも産業立地は厳しい。

<民間による事業化を想定したまちづくりの考え方について>

	ヒアリング結果
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ○地権者数が多いことから、土地区画整理事業(業務代行方式)が望ましい。
事業手順(先行地区)	<ul style="list-style-type: none"> ○200ha以上の土地を事業化することは難しい。工区分けをした上で、I期、II期、III期のように段階的に事業を進めることが望ましい。 ○当地区のアクセス条件や地区内のポテンシャルをふまえると、国道163号から事業化することが考えられる。 ○国道163号からどのように事業を波及させていくかがポイント
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ○データセンター ○工場 ○物流施設(中継拠点等) ○施設の立地状況(雇用状況)に応じた商業や住宅等の導入

< 参画可能な事業条件について >

	ヒアリング結果
事業期間	4～5年程度
事業費	20～50億円程度
事業面積	30ha未満
地権者数	できれば100名未満が望ましい。
地権者同意	出来るだけ高い方が望ましい。 ⇒仮同意までとれていればありがたい。
その他	民間事業者によるエンドユーザー(保留地売却先)の見通しがついていること。

< 民間事業者の参画を促す条件について >

	ヒアリング結果
規制緩和・ 優遇制度等	<ul style="list-style-type: none"> ○関西文化学術研究都市建設促進法の規制や上位計画を緩めて、幅広い業種が立地できればニーズは上昇 ○市場に合った用途地域の検討(例えば、工業地域、工業専用地域) ○税金等の減免措置
行政への期待	<ul style="list-style-type: none"> ○開発事業と連携した骨格道路(高山東西線、高山南北線)の整備 ○基盤整備スケジュールの明確化 ○事業化初期段階における地権者調整 ○病院や学校等の誘致 ○国、県、市の連携
市有地の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○道路等の公共施設への充当 ○従前地の安価売却