

『卷末資料』

■用語集

用 語		解 説
あ行	イノベーション	新しいアイデアから社会的意義のある新たな価値を創造し、社会的に大きな変化をもたらす自発的な人・組織・社会の幅広い変革のこと。
	沿道型サービス施設	周辺住人の方へ利便サービスを提供する業種のことを表す。飲食店やコンビニ、理髪店、薬局、ガソリンスタンド、整備工場などの各種店舗。
	オープンイノベーション	企業が自社だけではなく他社、学校（大学）、地方自治体といった異業種・異分野の組織と、技術やアイデア、ノウハウ、サービス、知見を組み合わせ革新的な価値を生み出すこと。
	AR	AR = 「Augmented Reality（アグメンティッド・リアリティ）」。実際にある画像や映像とCGを合成することで、現実の世界に仮想空間を作り出す技術。拡張現実。
	ART	Advanced Rapid Transitの略で、「すべての人に優しく、使いやすい移動手段を提供する」ことを基本理念とする次世代都市交通システム。
	ICT	Information & Communications Technology（情報通信技術）の略。コンピュータやネットワークに関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称。
	IoT	Internet of Things の略で、「モノのインターネット」と呼ばれる。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す。
	SDG s	「地球上の誰一人として取り残さない」ことを理念とし、人類、地球およびそれらの繁栄のために設定された行動計画。17のゴールと169のターゲットで構成。
か行	カーボンニュートラル	地球上に存在するCO ₂ の総量が増えないよう、CO ₂ の排出量と吸収量を等しくし、トータルでプラスマイナスゼロとする考え方。
	環境影響評価	開発事業の内容を決めるにあたって、それが環境にどのような影響を及ぼすかについて、あらかじめ事業者自らが調査、予測、評価を行い、その結果を公表して一般の方々、地方公共団体などから意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からより良い事業計画を作り上げていこうという制度。
	クラウドサービス	物理的なコンピューターやサーバソフトウェアを持たずに、インターネットを通じて、サービスとしてサーバ機能などを利用できる形態（または、システム形態）のこと。
	クラスター	もとはブドウの房の意味であり、そこから転じて、ある属性に基づくグループ化された集団を意味する。
	グリーンインフラ	自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方。
	ことづくり	機能や品質などモノが持つ価値以外の高い付加価値を創出すること、あるいは、利用者が意義・意味や価値を投影できるサービスを創出すること。
	コミュニティプラント	開発団地や既存集落等における地域の汚水処理施設。
	case	自動車の分野における、CASE（C=コネクテッド、A=自動運転、S=シェアリング、E=電動化）と呼ばれる4つの技術革新のこと。

用 語		解 説
さ行	サテライトオフィス	企業や団体の本社・本拠から離れた場所に設置されたオフィスのこと。
	人工知能(AI)	Artificial Intelligence の略。 記憶や学習といった人間の知的な活動をコンピュータに肩代わりさせることを目的とした研究や技術のこと。
	水源の涵養	大雨が降った時の急激な増水を抑え（洪水緩和）、しばらく雨が降らなくても流出が途絶えないようにする（水資源貯留）など、水源山地から河川に流れ出る水量や時期に関わる機能のこと。
	スマートシティ	高度なICT（情報通信技術）や環境技術などを使って、エネルギーや交通などを最適に制御し、小さな環境負荷のもとで人々が安心・安全に暮らせる街。
	スマート農業	ロボット技術やITを活用して、省力化・精密化や高品質生産を推進しようという新たな農業のこと。
	生物多様性保全上重要な里地里山	国土の生物多様性保全の観点から重要な里地里山を明らかにし、多様な主体による保全活用の取組が促進されることを目的として、環境省で「生物多様性保全上重要な里地里山」として500箇所を選定。
	センシングデータ	センサを使用して、物理的、化学的、または生物学的特性の量を検出して情報を取得し、付加価値の高い情報や数値に変換してデータ化すること。
	創薬	医薬品の元となる化合物・化学物質（シーズともいわれる）が製品となって販売されるまでの過程のこと。
	Society5.0	サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会という概念。
た行	高山茶筌	高山茶筌とは奈良県生駒市高山町周辺で生産された茶筌を指し、室町時代後期から生産が開始。一般的にはちゃせんは「茶筌」と書かれるが、高山でのみ、道具を越えた芸術品として、あえて別の「茶筌」の字を使用。
	超スマート社会	必要なもの・サービスを、必要な人に、必要な時に、必要なだけ提供し、社会の様々なニーズにきめ細やかに対応でき、あらゆる人が質の高いサービスを受けることができ、年齢、性別、地域、言語といった様々な違いを乗り越え、生き活きと快適に暮らすことのできる社会。
	低炭素都市	一般的に都市活動に伴う温室効果ガスの排出量が大幅に減少した都市をいう。省エネルギー対策の徹底や再生可能エネルギーの積極的活用、さらには分散・低密度化している都市構造そのものを集約型のものに転換していくなど。
	テレワーク	テレワークとは「情報通信技術（ICT）を活用した時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方」のこと。
な行	ニューノーマル	ニューノーマル（New Normal）「新しい常態」。社会に大きな変化が起こり、変化が起こる以前とは同じ姿に戻ることができず、新たな常識が定着すること。新常态。
は行	バイオサイエンス	生物の身体構造や行動などの仕組み・メカニズムを科学的アプローチによって解明しようとする学問分野。生物科学。
	バイオ電池	燃料電池の一種で、ブドウ糖などの糖類を燃料として発電する装置。「バイオ燃料電池」「微生物燃料電池」とも。
	バイオ燃料	生物体（バイオマス）の持つエネルギーを利用したアルコール燃料、その他合成ガスのこと。

用 語		解 説
は行	バイオマス	動植物などから生まれた生物資源の総称。バイオマス発電では、この生物資源を「直接燃焼」したり「ガス化」するなどして発電する。
	ビッグデータ(BD)	従来のIT（情報技術）では記録や保管、解析が難しかった膨大なデータ群のこと。
	プラットフォーム	土台や基礎となる環境のことを指す。
	プロジェクションマッピング	CGをプロジェクタ等の映写機器を用い、立体物に映像を投影する技術。
	圃場	農作物を栽培するための場所。
ま行	マスタープラン	基本計画。基本的な方針として位置づけられる計画。
	モビリティ	移動性、流動性、可動性、動きやすさなどの意味を持つ英単語。移動や交通、移動手段という意味でも用いられる。
	面整備	道路や宅地、公共施設などを一体的に整備すること。
	MaaS	Mobility as a Serviceの略で、出発地から目的地まで、利用者にとっての最適経路を提示するとともに、複数の交通手段やその他のサービスを含め、一括して提供するサービス。
ら行	ライフサイエンス	生物体と生命現象を取り扱い、生物学・生化学・医学・心理学・生態学のほか社会科学なども含めて総合的に研究する学問。生命科学。
	ラウンドアバウト	ラウンドアバウト、環状交差点（かんじょうこうさてん）とは、交差点の一種で、中心の島の周囲を一方向に周回する方式のうち、環状の道路に一時停止位置や信号機がないなどの特徴をもったものをいう。
	6次産業	農林水産業者が生産（1次）・加工（2次）・販売（3次）まで一体的に取り組んだり、2次・3次業者と連携して新商品やサービスを生み出したりすること。消費者のニーズに応じた生産、供給が可能になり、農林水産業者の所得向上、地域の活性化につながるとされる。
わ行	ワーケーション	ワーケーション（英語：Workation） 「ワーク」（労働）と「バケーション」（休暇）を組み合わせた造語。

○学研高山地区第2工区のこれまでの経緯

これまでの経緯	
平成 6年 2月	奈良県、生駒市、住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構））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12年 11月	区域区分の都市計画決定
平成14年 8月	大和都市計画道路の都市計画決定
平成18年 2月	生駒市が、奈良県・UR都市機構に住宅開発計画に関する協力の白紙撤回を表明
平成19年 7月	UR都市機構が事業評価監視委員会の結果を踏まえ、事業中止を決定
平成20年 6月	奈良県、生駒市、UR都市機構による開発計画の見直し検討を開始
平成22年 10月	開発計画の見直し検討を中止
平成26年 3月	UR都市機構から生駒市に所有地譲渡の申し入れ
平成27年 10月	学研高山地区第2工区庁内検討会議設置
平成28年 2月	「学研高山地区第2工区の将来のあり方」とりまとめ
3月	生駒市とUR都市機構が所有地譲渡契約を締結
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29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」
平成29年 11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報告会開催
平成30年 3月,5月	学研高山地区第2工区地権者勉強会（意見交換会）開催
平成30年 11月	学研高山地区第2工区地権者の会設立
令和元年 10月	学研高山地区第2工区まちづくり検討会設置

■学研高山地区第2工区まちづくり検討会参加者名簿

(敬称略、順不同)

区分	氏名	所属母体・役職	備考
学識経験のある者	佐藤由美	奈良県立大学教授	
	菅万希子	国際ファッション専門職大学教授	
	増田 昇	大阪府立大学名誉教授	
	松中亮治	京都大学大学院准教授	
	村橋正武	立命館大学上席研究員	座長
	稲山一八	元奈良県副知事	
第2工区内に土地の所有権又は借地権を有する者	久保幸作	学研高山地区第2工区地権者の会 役員	
	白川久一	学研高山地区第2工区地権者の会 役員	
	森田起一	学研高山地区第2工区地権者の会 役員	
関係行政機関等に属する者	垣内喜代三 小笠原 司	高山地区立地施設等連絡協議会 (第1工区) (奈良先端科学技術大学院大学)	第1回～第7回参加 第8回～第10回参加
	久保昌城	生駒商工会議所	
	中田建彦 中本真人	生駒市農業委員会	第1回～第4回参加 第5回～第10回参加
	中川雅永 河合智明	関西文化学術研究都市推進機構	第1回～第8回参加 第9回、第10回参加
	山本 昇	生駒市 副市長	
	その他市長が必要と認める者	黒部 實	生駒市自治連合会
西向和幸		第1回～第3回参加	
中谷隆一		第4回～第7回参加	
有山忠憲		第8回～第10回参加	
辰野文夫		第8回～第10回参加	

■ 検討経緯

年月	会議	検討内容
令和元年10月	第1回	<ul style="list-style-type: none"> ・学研高山地区第2工区の位置づけについて ・現況とまちづくりの実現に向けた課題について
令和元年12月	第2回	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回学研高山地区第2工区まちづくり意向調査集計について ・学研高山第2工区の骨格道路について ・造成の考え方等について
令和2年2月	第3回	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回学研高山地区第2工区まちづくり意向調査の結果について ・学研高山地区第2工区の骨格道路について ・造成イメージについて
令和2年7月	第4回	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの検討と今後について ・事業化推進における基本的な方針について
令和2年10月	第5回	<ul style="list-style-type: none"> ・第12回地権者の会役員会の報告について ・民間事業者ヒアリングの結果について ・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
令和2年12月	第6回	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用方針等について ・マスタープランの骨子案について
令和3年3月	第7回	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの方針について ・実現化に向けた基本的な考え方について ・マスタープラン素案（たたき台）について
令和3年6月	第8回	<ul style="list-style-type: none"> ・計画人口と機能別土地利用面積について ・骨格道路の考え方について ・今後の取組みについて
令和3年8月	第9回	<ul style="list-style-type: none"> ・マスタープラン素案（案）について
令和4年5月	第10回 （最終回）	<ul style="list-style-type: none"> ・マスタープラン（案）について ・マスタープラン素案とりまとめ以降の取組みについて

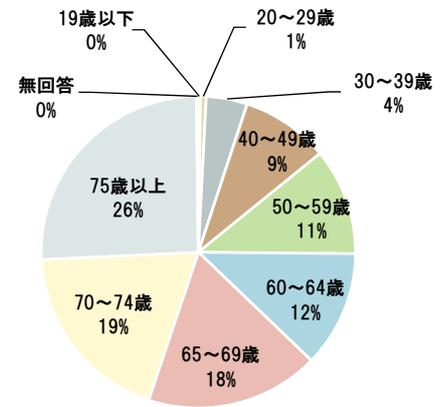
○第1回 学研高山地区第2工区まちづくり意向調査結果

(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%)

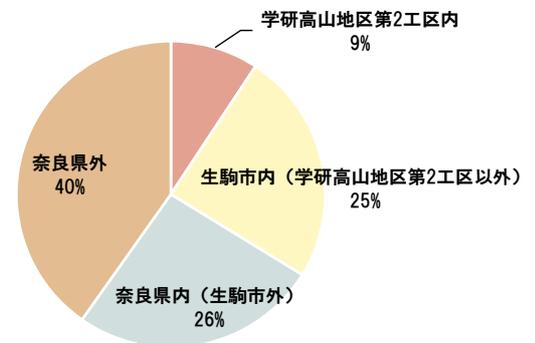
問1 あなたの年齢は、次のどれにあてはまりますか。

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。

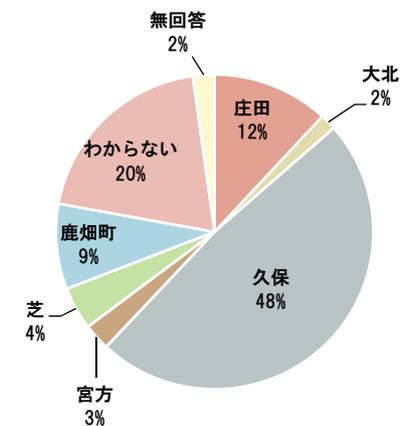
選択項目	回答実数	構成比
1. 学研高山地区第2工区内	46人	9%
2. 生駒市内 (学研高山地区第2工区内以外)	122人	25%
3. 奈良県内 (生駒市外)	129人	26%
4. 奈良県外	200人	40%
回答合計	497人	100%



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】

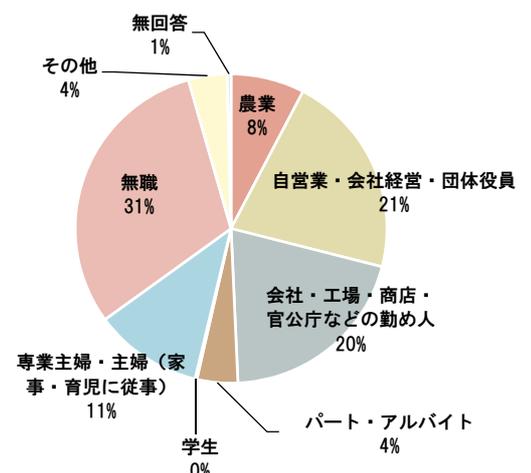
選択項目	回答実数	構成比
1. 庄田	65人	12%
2. 大北	9人	2%
3. 久保	265人	48%
4. 宮方	15人	3%
5. 芝	24人	4%
6. 鹿畑町	48人	9%
7. わからない	109人	20%
無回答	12人	2%
回答合計	547人	100%



問4 あなたのご職業を教えてください。

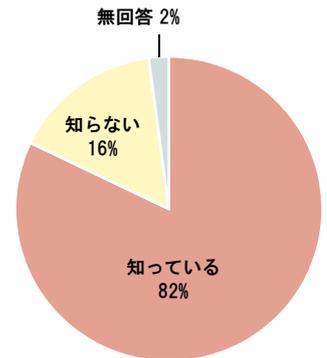
兼業の方は主な職業についてのみお答えください。

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%



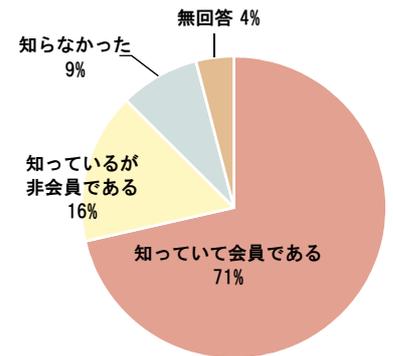
問5 「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会
とりまとめ（平成29年9月）」をご存知ですか。

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%



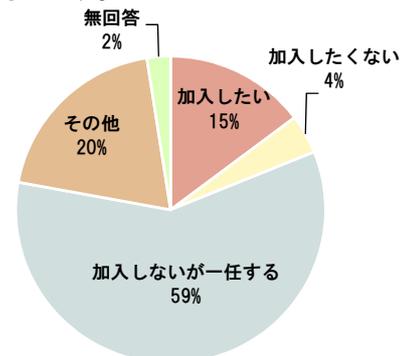
問6 学研高山地区第2工区のまちづくりを進めるため、
平成30年11月に「学研高山地区第2工区地権者の会」が
発足したのをご存知ですか。

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%



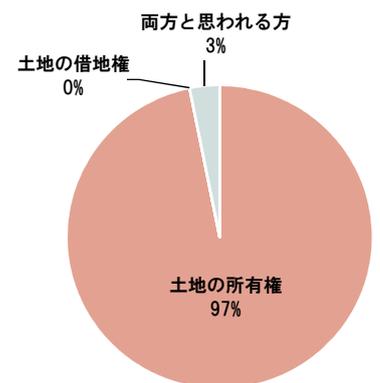
問7 問6で「2. 知っているが非会員である」「3. 知らなかった」を選択した方に伺います。
「学研高山地区第2工区地権者の会」について、どのようにお考えですか。

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%



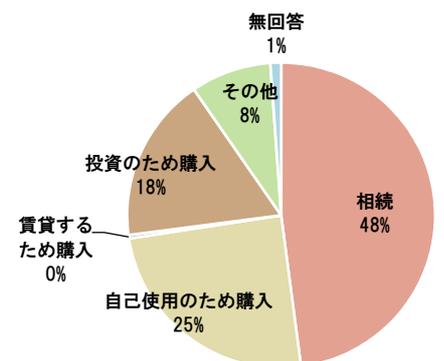
問8 お持ちの土地の権利についてお答えください。
なお、所有権・借地権の双方を所有する方は全てお答えください。

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】

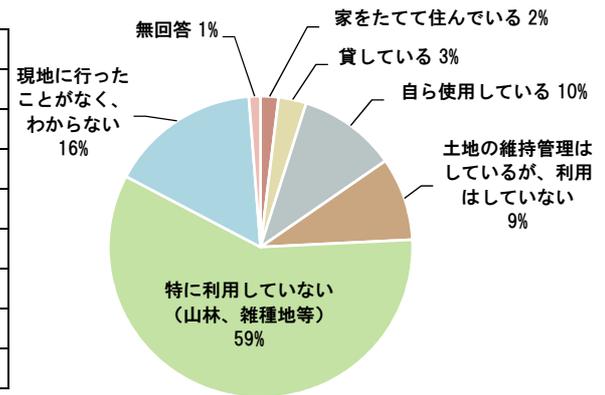
選択項目	回答実数	構成比
1. 相続	255人	48%
2. 自己使用のため購入	131人	25%
3. 賃貸するため購入	2人	0%
4. 投資のため購入	93人	18%
5. その他	45人	8%
無回答	6人	1%
回答合計	532人	100%



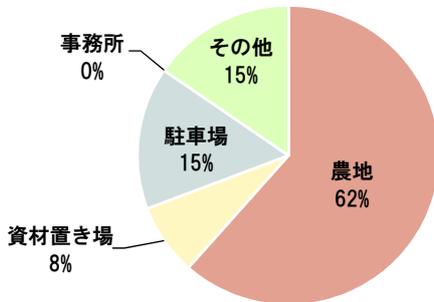
問10 現在、学研高山地区第2工区に所有されている土地の利用状況について教えてください。

【複数選択可】

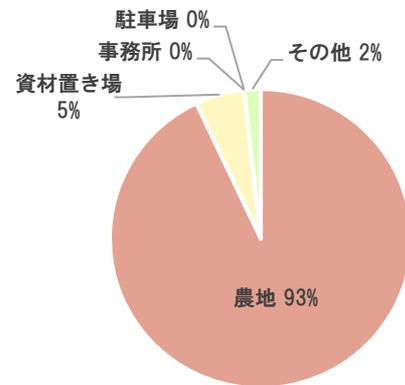
選択項目	回答実数	構成比
1. 家をたてて住んでいる	11人	2%
2. 貸している	17人	3%
3. 自ら使用している	60人	10%
4. 土地の維持管理はしているが、利用していない	51人	9%
5. 特に利用していない(山林、雑種地等)	336人	59%
6. 現地行ったことがなく、わからない	92人	16%
無回答	7人	1%
回答合計	574人	100%



「2. 貸している」を選択した人の用途別割合



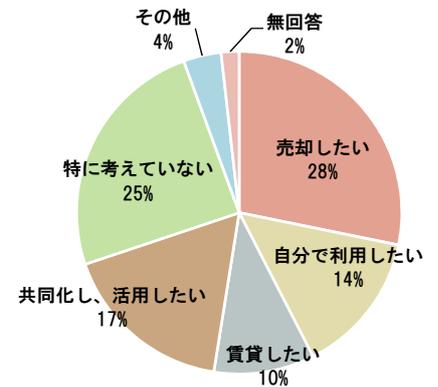
「3. 自ら使用している」を選択した人の用途別割合



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】

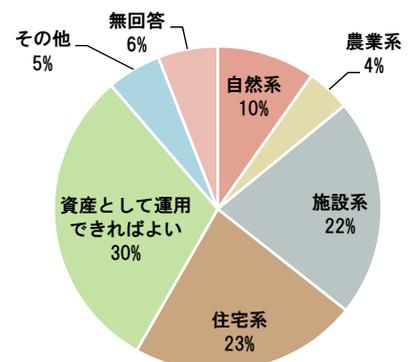
選択項目	回答実数	構成比
1. 売却したい	158人	28%
2. 自分で利用したい	80人	14%
3. 賃貸したい	56人	10%
4. 共同化し、活用したい	97人	17%
5. 特に考えていない	138人	25%
6. その他	21人	4%
無回答	10人	2%
回答合計	560人	100%



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%

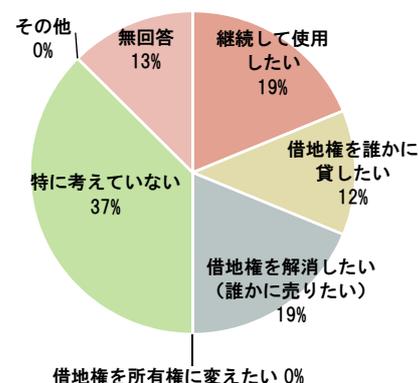


問13 問8で「2. 土地の借地権」を選択した方に伺います。

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%

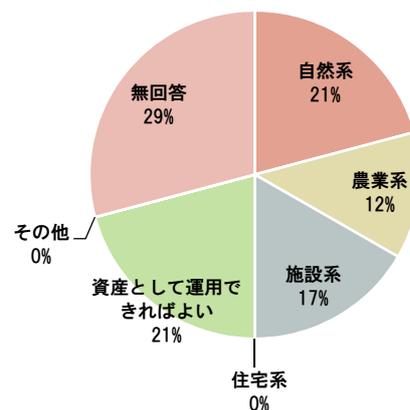


問14 問8で「2. 土地の借地権」を選択した方に伺います。

どのような土地活用をお考えですか。

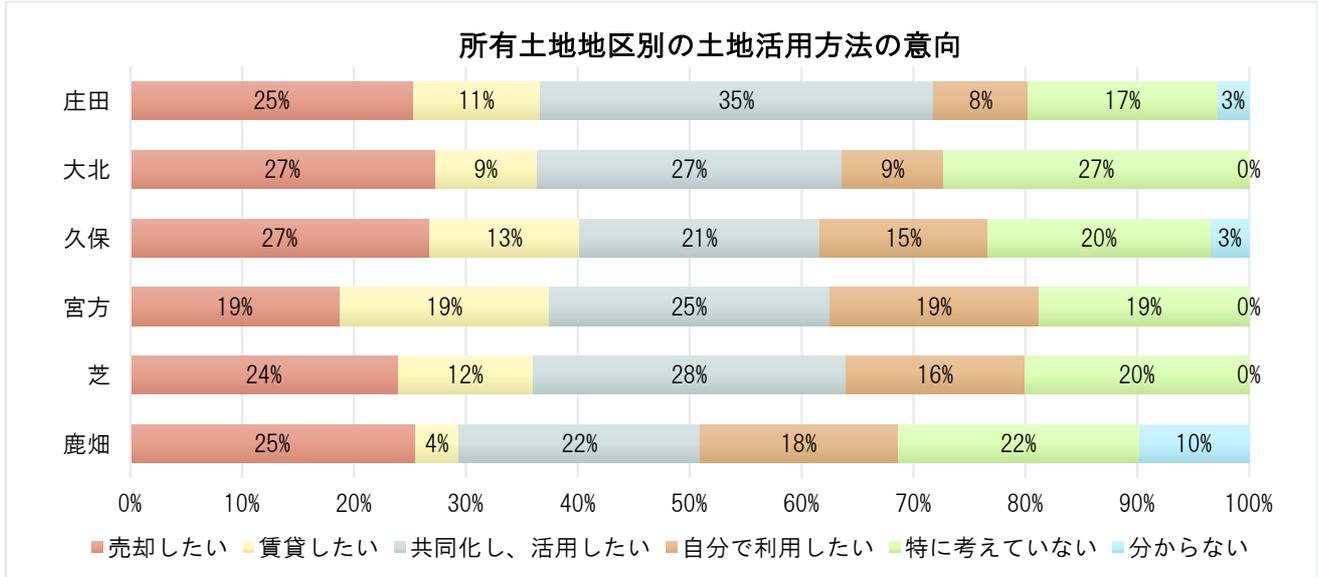
【複数選択可】

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

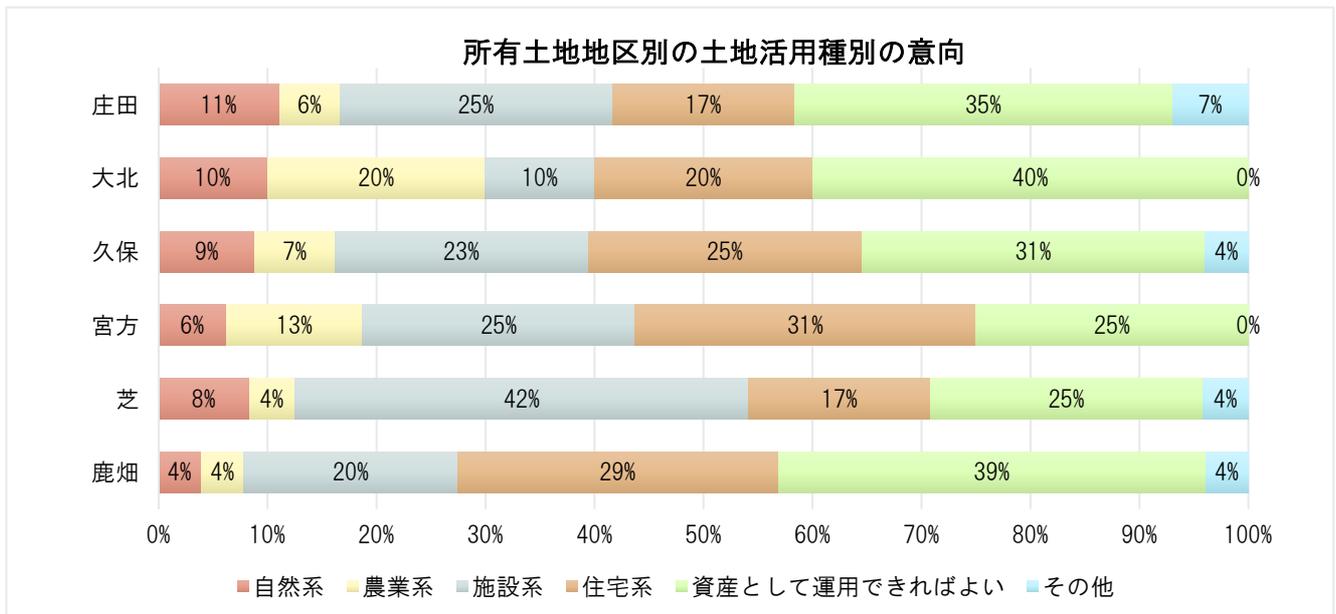
問3（6地区）×問11（土地活用方法）



	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	8	25	6	12	2	71
大北	3	1	3	1	3	0	11
久保	86	43	69	48	64	11	321
宮方	3	3	4	3	3	0	16
芝	6	3	7	4	5	0	25
鹿畑	13	2	11	9	11	5	51

・所有土地地区別の土地活用種別

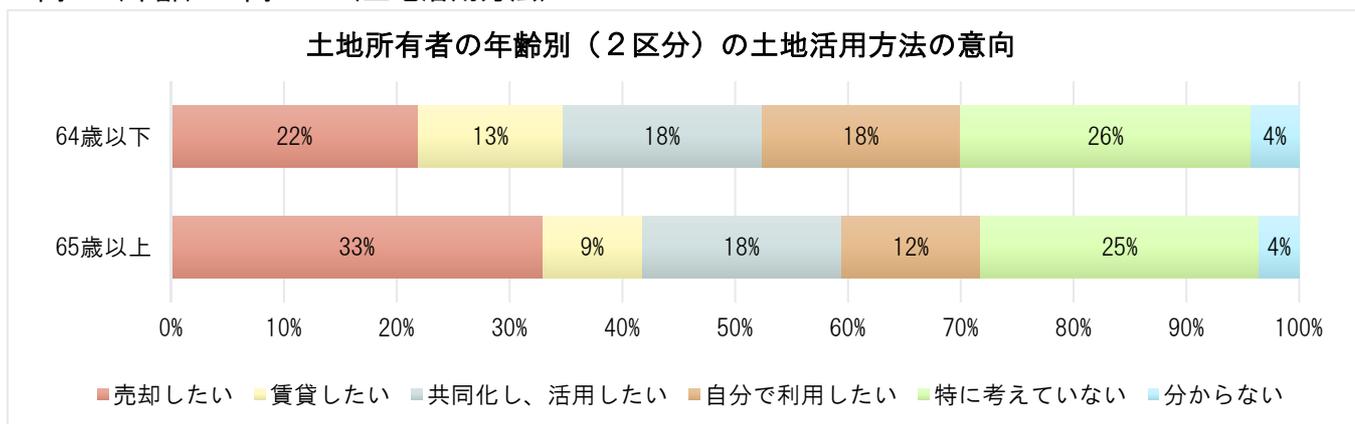
問3（6地区）×問12（土地活用種別）



	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	4	18	12	25	5	72
大北	1	2	1	2	4	0	10
久保	29	24	76	82	103	13	327
宮方	1	2	4	5	4	0	16
芝	2	1	10	4	6	1	24
鹿畑	2	2	10	15	20	2	51

・年齢別（2区分 65歳までとそれ以上）の土地活用

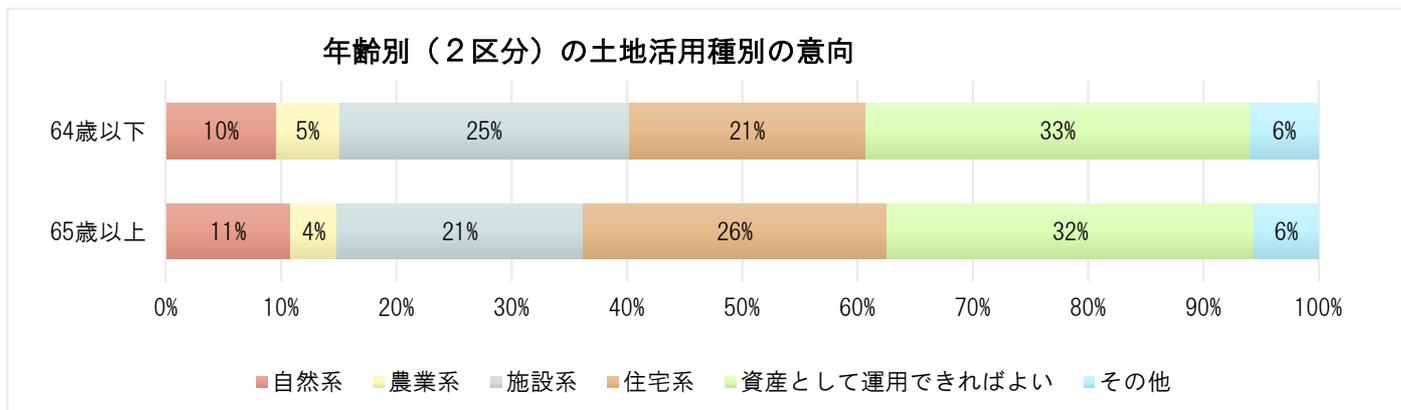
問1（年齢）×問11（土地活用方法）



	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		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

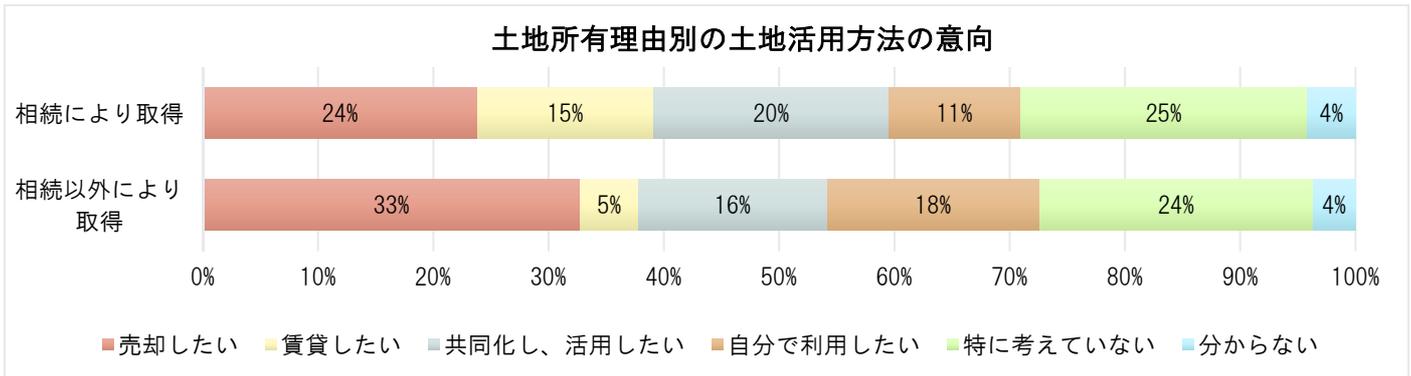
問1（年齢）×問12（土地活用種別）



	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
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

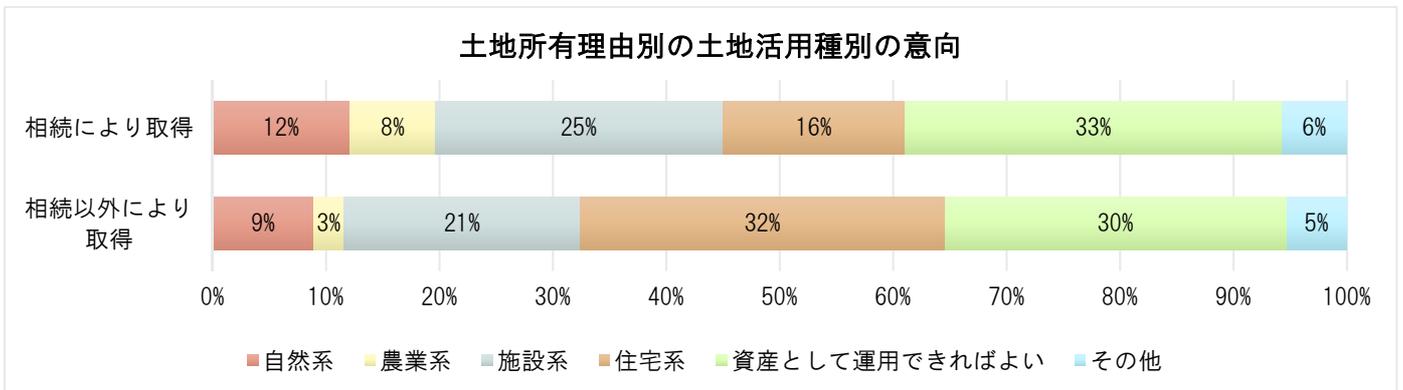
問9（土地所有の理由）×問11（土地活用方法）



	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。 ⇒住宅地としてのニーズは限定的。 ○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(Society5.0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、住宅地としてのニーズは限定的。 ○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ければありがたい。
その他	民間事業者によるエンドユーザー（保留地売却先）の見通しがについていること。

< 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	○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	○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	○道路等の公共施設への充当 ○従前地の安価売却