

第1回学研高山地区第2工区事業推進会議 会議録

日 時：令和4年11月21日（月）10:00～1200

場 所：生駒市コミュニティセンター 203、204会議室

出席者

（参加者）村橋正武、河合智明、佐水哲也、坂本悟、山本昇、河野秀斗
岩橋威夫、野村浩一

（欠席者）増田昇、小笠原司

（事務局）北田都市整備部長、有山拠点形成課長、秦拠点形成課学研推進室長
立田学研推進室主幹、金剛学研推進室主任、上野学研推進係員、
岡田学研推進係員

会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 20人

案 件

1. 座長の選出について
2. 学研高山地区第2工区事業推進会議の役割について
3. 学研高山地区第2工区マスタープラン及び策定後の取組について
4. 段階的整備及び先行個別地区の考え方について
5. その他

配付資料

資料1 「学研高山地区第2工区事業推進会議の役割について」

資料2 「学研高山地区第2工区マスタープラン及び策定後の取り組みについて」

資料3 「段階的整備及び先行個別地区の考え方について」

参考資料 「学研高山地区第2工区マスタープラン本編・概要版」

「学研高山地区第2工区における事業アドバイザー提案書」

開 会

市長挨拶

- ・有識者の先生方、関係機関の皆様方におかれましては、多大なるご協力をいただき感謝申し上げます。
- ・本日の事業推進会議には、新たに、関係機関からは都市再生機構に、また行政からは奈良県と国にもご参加いただき、事業化に向けた大きな一歩が踏み出せることになり、万感胸に迫る思いで、感謝申し上げます。
- ・今回は事業化の大先輩として、京都府及び精華町にご参加ただいており、今後ともご指導をいただきながらしっかり連携を取っていきたい。
- ・節目として、本年4月にマスタープランを策定したことに伴い事業アドバイザーに4者、立地等検討企業に9社名乗りを上げていただいた。
- ・地権者の会には7割を超える地権者の皆様に参加いただき、地権者の皆様の意向も伺いながら事業を具体化していく体制づくりが着実に進んでいる。
- ・周辺環境としては、現在国道163号線のバイパスの整備について、用地買収、一部工事が始まっていて、目に見える動きが出てきている。高山地区第2工区の開発と良い形で連動することで、道路のストック効果や事業所の誘致など、非常に大きなシナジー効果が出るものと期待している。
- ・マスタープランに記載もあるが、第2工区に先端大があることが一番の目玉である。デジタル田園都市構想に基づいた様々な取り組みの中には、インフラ的な基盤となるデータセンターの誘致整備がある。データセンターを、いかに省エネ化していくかが国際競争力の柱となっているので、そのような研究をこれから先端大や近傍の研究機関と連携して行っていく。そしてさまざまなデジタル関係の事業者がこの第2工区に集まることが本事業の軸になると考えている。
- ・今年度中に個別地区の協議会を立ち上げるため頑張っていきたい。

案件1 座長の選出について

要綱第4条第1項の規定に基づき、参加者による互選が行われ、村橋正武氏が座長に選出される。

座長挨拶

- ・288ha、1000名以上の地権者がおられる事業に関わることは初めてだったが、関係者、地権者の皆様の熱意により、事業化の段階まで進んでこられた。これからますます難しい問題にぶつかるが、このまちづくりが実現すれば、日本のまちづくりの誇りとなるだろうと思う。皆様のご尽力、努力、熱意に期待したい。
- ・本日は京都府、精華町からもご参加いただいているが、第2工区は京都府・精華町との連携ができなければ実現することは難しい。積極的なご意見をいただきたい。

案件2 学研高山地区第2工区事業推進会議の役割について

資料1に基づき、事務局から説明。

質疑なし

案件3 学研高山地区第2工区マスタープラン及び策定後の取組について

資料2に基づき、事務局から説明。

以下、質疑応答。

(河合氏)

- ・今後、事業アドバイザー4者、立地企業9社との連携については、地権者も含めてどのような形で動いていくのか。
- ・立地検討企業、事業アドバイザーと奈良先端大との関わりについては、タイミングをはかりながら、連携していけるよう考えて欲しい。

(事務局)

- ・事業アドバイザー4者から一定の提案書をいただき、地権者の会役員会で各社に説明していただいた。立地検討企業、アドバイザー4者とのマッチングはアドバイザーの意向を踏まえ進めていきたい。

(佐水氏)

- ・土地利用について、当初の住宅系から、事業用地にシフトしていると思うが、適切な業種、規模等になっているか。変電所が近いというメリットもあるが、小規模かつ電気もそれほど使わない業種の立地も考えられる。事業アドバイザーに意見を聞きながら事業成立性の議論を行った方がよいと考える。
- ・関連交通や骨格道路、上水道や汚水、雨水については、地区外との関係に配慮が必要と考えられる。段階整備を行うこともあり、誰が、どういう分担をしていくと考えているのか。

(事務局)

- ・マスタープラン67ページ以降で段階的整備を行うにあたってのインフラ施設整備の基本的な考え方を整理している。汚水、上水については、開発状況を踏まえ関係部署と協議を行うこととしており、現在、既に協議に入っている。
- ・事業アドバイザーからも、どのような整備の仕方をしていくのかという質問もあり、今後それぞれの分担について一定のルールづくりを行っていく。

(坂本氏)

- ・1つ目に汚水と上水の整備について、マスタープランの68、69ページにあるが、上水道については、現在整備されていない。当初計画の住宅系から産業系へ変更となれば必要上水の容量はかなり違うと考えられるが、この点については、今後、更なる検討が必要という認識で良いか。
- ・2つ目に事業アドバイザー4者を1者に絞るのか、絞るとしたらどの段階か。

(事務局)

- ・1つ目について、マスタープランの中に、インフラ整備に向けた基本的な考え方の記載がある。雨水や上水の開発状況を踏まえて、関係各課と協議を進めながら決めていく。現在関係部署と協議を始めたところで、アドバイザーからもどういった整備をしていくのかという意見もあるので、今後一定のルール作りを行っていく。
- ・2つ目について、資料2の21ページにあるロードマップのように、今年度は地区全体に対してのアドバイスをいただいている。今年度末にまちづくり協議会を設立する予定であるが、今後、個別地区に対しても4者からアドバイスをいただきながら進めていく。また資料1の3ページ真ん中にあるように、地権者の会から、個別地区内の権利者の約7割の賛同を得て、まちづくり協議会を設立したいと考えている。基本計画を作成していくなかで4者からの提案アドバイスをいただく。準備組合に移行する場合、事業協力者（業務代行予定者）を公募して1者に絞っていく考えである。

(河野氏)

- ・立地等検討企業の中で、どのエリアに入りたいという意見はまだ出ていないのか。
- ・計画人口を5000人に変更するというのは、企業に勤める方とその他で5000人ということか。

(事務局)

- ・立地等検討企業9者へのアンケートで、9者のうち5者が回答しているが、マスタープランでA-A'を先行的に進めていくという考え方を示していたこともあり、Aエリアを希望する企業は数社いた。
- ・5000人については、職住近接や職住合一を考慮し、地区内で働く方と地権者のうち、地区内に住宅を希望する方を合わせて概ね5000人という人口計画である。

(河野氏)

- ・エリア内の商業や公益施設といった都市機能の整備については、どのように考えているか。

(事務局)

- ・商圈や周辺の施設立地状況、業務代行予定者としての企業が、事業成立するためにどのような施設を誘致できるかなど、現時点では何とも言えないが、マスタープランに則した土地利用となるよう協議していきたい。また、推進会議の中でも議論させていただきたい。

案件4 段階的整備及び先行個別地区の考え方について

資料3に基づき、事務局から説明。

以下、本日欠席されている参加者からの意見を紹介。その後、質疑応答。

(欠席：増田氏の意見)

先行個別地区について

- ・事業規模は少し大きくなるが、骨格道路、上水道、工事進入路及び運土の条件から先行個別地区をA' C Dとすることは合理的である。

事業展開について

- ・組織化の規模が大きくなると単純に地権者が多くなるため合意形成に時間を要する。
- ・2次事業の展開についても理解できる。ただし、飛び地となるのが懸念事項であり、組合の組成の仕方については今後検討を要する。
- ・2次事業の時期、地区設定及び組織化については今後の課題とし、事業アドバイザーへの事前ヒアリング等、判断材料としての情報収集を行ってはどうか。
- ・短期間で2地区事業化するとして立地企業を確保できるか、保留地の処分は事業者が最も重要に考えるところ。

(欠席：小笠原氏の意見)

先行個別地区の設定について

- ・本学の周辺に、研究関連施設や連携できる企業が軒を並べる研究開発街のような、連続性、一体性のあるまちづくりを誘導していくことができれば良い。その意味で、A' C Dが一体で先行個別地区として設定されることは理想的である。

その他

- ・本学としては立地企業との人事交流に加え、共同研究ができるような体験や実験の場の提供や企業の立地による発展性に期待したい。

(河合氏)

- ・先行地区のA' C Dと、2次地区のA C' D' は、工事期間は、どのくらいかかりそうか。事業アドバイザーからの意見はいかがか。

(事務局)

- ・運土計画など様々な協議が必要であり、今の段階では、お答え出来ない。今後、事業アドバイザーと意見交換をしていきたい。

(佐水氏)

- ・先行地区は、約50haとの記載があるが、2次地区はどのくらいの面積か。
- ・単体の事業者での施行は、20ha程度が相場という感覚であるが、JV施行の可能性も含めて、事業アドバイザー意見交換してほしい。また、F地区は自然保全のエリアとなっているが、その辺りはどう考えているか。

(事務局)

- ・2次地区は約40haである。
- ・F地区については、マスタープランにおいて、現況の地形を活用しながら、自然的な産業機能の立地を図るエリアとしていた。既存道路もあるので、沿道において一次的には産業機能の土地利用が図れると考える。

(山本氏)

- ・先行地区のA' CDと、2次地区のAC' D' は、時間的に合わないとうまく連動させることが難しいのではないかと。また、精華・西木津地区との連携も考える必要がある。東西線を早くつなげるといふ地権者の強い意向を考えると、B-1、B-2地区ではなく、AC' D' の工事に入っていくのかどうか大きな課題と考える。今後、地権者の会との協議をしっかりとっていく必要がある。

(事務局)

- ・まずはA' を整備しないとBに入れない。Aについても、汚水を地区外に流すためのポンプ施設整備をまず行わなければいけない。そのあたりを理解していただく必要がある。A' ができれば東や北に展開が出来る。詳細は今後検討していく。

(村橋氏)

- ・先行地区のA' CD の事業途中から、ラップしてAからC' D' にも運土していく計画とのことだが、時間的にはどうか。

(事務局)

- ・事業アドバイザーに時間的なところは聞けていないが、地権者の合意形成状況にもよる。今後、地権者の会でも協議しながら進めていきたい。

(山本氏)

- ・現時点の事業アドバイザーとの意見交換では、A' CD とAC' D' に対する運土が可能というだけなら、地権者の会に諮るのは、A' CD先行ということだけでいいのではないかと。

(事務局)

- ・A' CDを先行する考えだが、実はAも非常に重要である。Aの土をどのように運搬するのが次の課題である。AC' D' として事業化する、あるいは、Aだけを土地区画整理事業で行い、C' D' はとりあえず土砂搬入するところにする、など色々な方法がある。Aの土をC' D' 運ぶ方法のひとつとして今回の提案をした。ただし、地権者にとっては慎重に扱うべき内容なので、提案の仕方については今後検討していく。

(河合氏)

- ・11月下旬に地権者の会役員会を行うとのことだが、先行地区以外の地権者は、どうなるのかと言われたいか。

(事務局)

- ・7月の総会でも同様の意見が出た。前回(第23回)の役員会で説明し、役員に一定の理解は得た。全地権者に対して理解していただく方法を考えていかなければならない。その辺りは今後の課題と考える。

(坂本氏)

- ・先行個別地区の設定については運土から考えると適当であるが具体のまちづくり計画が必要。骨格道路の計画とまちづくりの方向性について、具体的に示していく必要がある。

(事務局)

- ・資料1の3ページに記載しているフローのとおり、まずはまちづくり協議会の設立に向けて地権者の会で協議を行い、基本計画を検討、策定する。基本計画を策定する過程で、具体的な土地利用の計画を固めていくことになる。その際、地権者との合意形成を図りながら進めていく。

(佐水氏)

- ・個別地区ごとに基本計画を立てるにあたり、全体の整合性を調整する場はあるか。

(事務局)

- ・事務局の方でもマスタープランに則して事業アドバイザーや地権者と協議をしながら、個別地区間の繋がりについても一定の検討を進めていく。個別地区間の一体性、連続性については、この推進会議の中でマスタープランの考え方なども含めご意見をいただきたい。今後、時期を見て会議を開催し、ご意見をいただきながら地権者の会と調整を図っていきたい。

(河合氏)

- ・本地区は、学研都市の中でも重要な位置にあり、インフラを整備することで、先端大の効果が波及していき、先端的企業も立地し、けいはんな全体の発展へと寄与すると考えている。第2工区が出来上がらないとそれが出来なくなる。課題は、山積みであるが、何とかしていきたい。

(岩橋氏)

- ・精華町については、URと民間施行にて何とか完了出来たが、残る未整備クラスターの中にはURの撤退により整備が出来なくなっているものもある。この実態により、地元の市町が整備を引き受けている状況。高山第2工区は、生駒市の何年にもわたるご尽力のもと組合施行で動き出すこととなったが、そもそも、学研都市建設というのは国策であり、国や府県あらゆる関係機関が、支援していかないといけないと思う。そういう枠組みづくりが必要であると改めて強く思った。学研都市建設が国策でありつづけるには、国も非常に協力されているとは思いますが、URの支援も必要。皆で支援して高山第2工区をつくっていただきたい。

(河野氏)

- ・高山第2工区は、課題が多い。事業を進めるには、地元の合意とビジョンを示すことが必要。国としては学研都市のまちづくりに直接携わる事は出来ないが、まちづくりの支援事業については用意しているため、お答えするので、問合せ願いたい。

(野村氏)

- ・京都府では、高山と精華・西木津は、一体として発展させるものとして取り組んでいる。高山第2工区は、地権者が多く合意形成が大変だが、開発スケジュールについて事業アドバイザー等とも検討を重ね、いち早く出口企業を掴んでいくことが大切だと考える。

(総括)

- ・1つ目は、地権者と事業アドバイザーにより全体的な事業化へ持っていくことを目指しているが、今回は、事業アドバイザーの意見を反映し、事業の段階的な手順をどう踏むかということや、工区設定・時間的な展開を示された。今後は、地権者の意見をうまく取り込んで実現へと進めてほしい。今回の議論を踏まえて検討を加え、地権者の会役員会、1月の先行個別地区の地権者を対象とした意向調査に臨んでほしい。そして、その結果をフィードバックしてほしい。
- ・2つ目は、将来のまちの姿は、マスタープランで大きな枠組みは示したが、これから具体的な事業に合わせてどのような施設の立地を図るか、景観や環境条件を踏まえて、どんなまちの姿を実現していくのか、そういったソフトな面での取組を示していくべきである。研究開発機能等は、先端大とできるだけ隣接して立地して、一体で相乗効果が現れるような土地利用の実現をどうするかなど、かなりソフトな話であるが、そういった議論も進めつつ、事業としての段階整備を考えることが必要で、多方面に目を配りながら進めていただきたい。

第1回会議を閉会する旨を宣言。

以上