

学研高山地区南エリア

土地区画整理準備組合設立に向けた説明会

令和6年10月26日
学研高山地区南エリアまちづくり協議会

『学研高山 南エリアからつながるまちづくり』
～ 世界に向けて Take off!! ～

1. まちづくりの基本構想について

- (1) 地区の概要
- (2) まちづくりの基本方針とテーマ
- (3) 基本構想

2. 土地区画整理準備組合の設立について

- (1) 事業実施までの流れ
- (2) 基本計画図（案）
- (3) 仮同意について
- (4) 今後のスケジュール（目標）について

3. 土地区画整理事業について

- (1) 土地区画整理事業の基本的な仕組み
- (2) 集約換地について
- (3) 事業による土地の面積と価値の変化イメージ
- (4) 誰が土地区画整理事業を行うのか

1. まちづくりの基本構想について

(1) 地区の概要



施行地区の概要

施行地区の区域: 生駒市高山町
 施行地区面積: 約47ha

地目別登記面積

地目	筆数	登記面積(ha)	割合(%)
溜池	113	1.6	3.8
堤塘	98	0.4	1.1
山林	165	15.5	37.6
原野	51	1.1	2.6
田	221	17.7	43.0
畑	58	2.4	5.8
雑種地	9	2.1	5.0
その他	20	0.5	1.2
合計	735	41.2	100.0

地権者別登記面積

	筆数	登記面積(ha)	割合(%)
生駒市所有	336	26.7	64.8
国、奈良県所有	0	0	0.0
民有地	399	14.5	35.2
合計	735	41.2	100.0

地権者数(令和6年9月末)

総地権者数 191人
 代表地権者数 132人(共有名義を1人)

(2) まちづくりの基本方針とテーマ

基本方針

- ① 周辺クラスター地区との連携
- ② 産学官民共創によるイノベーションの持続的な創出
- ③ 超スマート社会への貢献
- ④ 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
- ⑤ 都市と自然環境の共生

※学研高山地区第2工区マスタープラン（R4.6策定）

テーマ

『学研高山 南エリアからつながるまちづくり』
～ 世界に向けて Take off!! ～

テーマの解説

南エリアは第2工区の先駆けとなるエリアであり、今後順次整備される隣接地区との「つながり」の起点となるエリア。隣接する奈良先端大や研究開発型産業施設がある1工区と「つながり」を持ち、地権者・事業者・行政等が連携「つながり」まちづくりを進めます。また、文化や技術を世界に発信することで「つながり」を創出し、未来に「つながる」企業や研究者を育むエリアとして、「つながる」をキーワードにまちづくりテーマを設定しました。

サブテーマには世界に向けての「発信」と、南エリアから高山地区のまちづくりが再び「発進」する「Take off」という意味が込められています。

(3) 基本構想

学研高山地区南エリア 基本構想

令和6年10月4日時点

学研高山 南エリアからつながるまちづくり ～ 世界に向けて Take off !! ～

住宅ゾーン(低層・中高層)

[目指す空間像]

- ・ 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
- ・ ICT等を活用したスマートなライフスタイルの実現
- ・ 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

[導入例]

次世代型戸建て住宅・中高層集合住宅・スマートタウン など



プレミスト平和台 ZEH-M 出典：大和ハウス工業HP

研究支援・研究型産業ゾーン

[目指す空間像]

- ・ 研究成果の実装・実証実験を行う場の創出
- ・ イノベーションの創出、研究開発を支援するバックアップ拠点の創出

[導入例]

研究開発型産業施設・データセンター など



データセンター
出典：NTT データセンターの成長戦略



都市機能集積ゾーン

[目指す空間像]

- ・ 周辺クラスター地区との連携による、相乗効果を生み出す学研高山地区の中核
- ・ 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
- ・ 人と人が交流する賑わい空間の創出

[導入が望まれる機能]

商業施設・医療機関・公共的空間 など



町田南グランベリーパーク
出典：南町田拠点創出まちづくりプロジェクト
新たな商業施設の姿

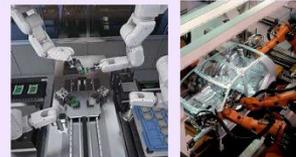
都市型産業ゾーン

[目指す空間像]

- ・ 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の集積
- ・ 文化・学術・研究の成果を活かす産業施設、ものづくり産業施設の集積

[導入例]

研究開発型産業施設・ものづくり産業施設 など



産業用ロボット
出展：FAロボット.com
(キーエンス)

文化学術研究ゾーン

[目指す空間像]

- ・ ものづくり産業やことづくり産業、新しい価値を創出する場としての文化学術研究施設などの機能の集積
- ・ 技術者の育成を図ることを目的とした施設の誘致やスタートアップ企業の集積

[導入例]

研究開発型産業施設・文化学術研究施設 など

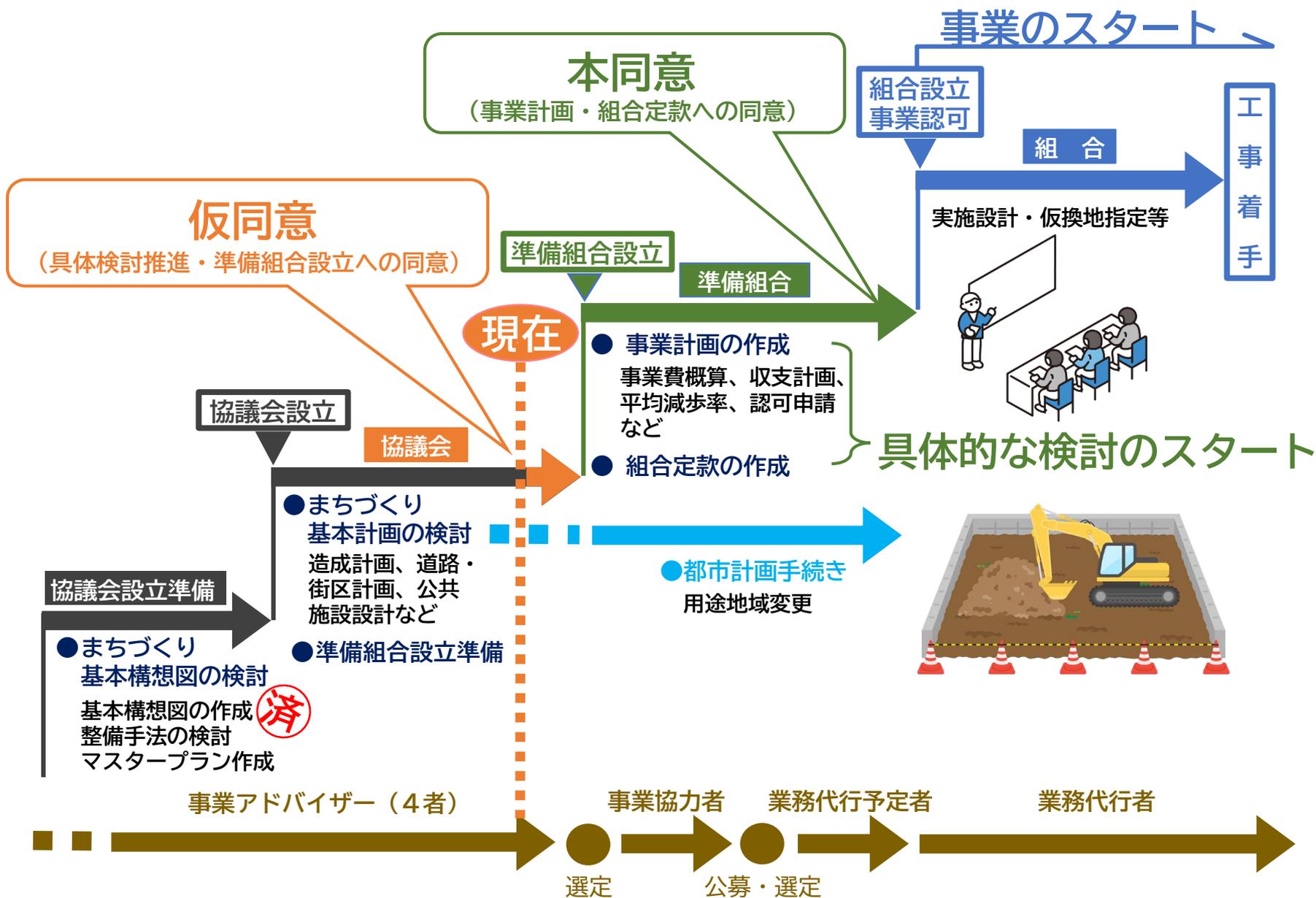


国際電気通信基礎技術研究所 (ATR)
出典：ATR HP

※ 基本構想の内容は、イメージであり確定したものではありません。

2. 土地区画整理準備組合の設立について

(1) 事業実施までの流れ



(2) 基本計画図 (案) ①

基本計画作成にあたっての条件整理

1. 上位計画

生駒市都市計画マスタープラン

土地利用方針

<市街地ゾーン/多機能複合市街地>

- ✓ 都市の多様性と機能連携を高める**複合的都市機能の整備**
- ✓ けいはんな**学研都市**の一層の**拠点機能の強化**
- ✓ ICTを活用した生活の質を高める**居住空間の創出**



3. 学研高山地区第2工区全体土地利用計画

- ✓ 各個別地区の計画に際しては、本土土地利用計画(別添)の考え方を基本に、地権者への意向調査結果や事業アドバイザーからの意見、立地等検討企業の業種等に留意のうえ作成するものとする。
- ✓ なお、土地利用種別の位置・面積規模については、柔軟に対応するものとする。

4. 地権者意向調査結果

	件数
調査対象数	133
回答数	97
回答率	72.9%

◆将来(事業後)の土地利用

自分で活用したい 40%
売却するつもり 12%
お金(清算金)で受け取りたい 17%
その他 19%

業務 約37%
住宅 約30%
農地 約14%
その他 約19%

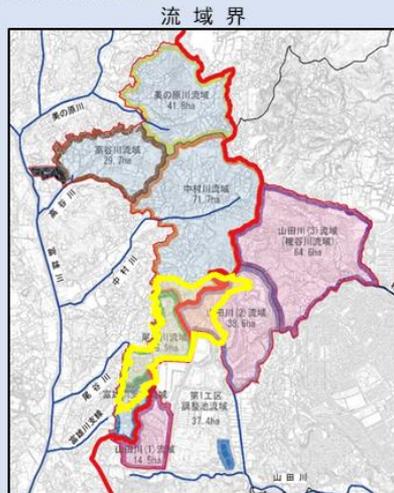
5. 事業化検討アドバイザーの意見

- ✓ 施設用地の画地規模 1.5~3ha 0.5~10ha 5~10ha(データセンター)
- ✓ 住宅用地の規模 0.3~0.4ha(20戸程度) 10ha(300~400戸)

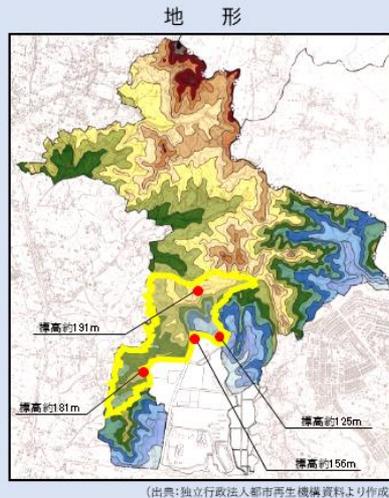
6. 立地等検討企業の業種

- ✓ 情報通信、住宅、商社、不動産、ディベロッパーなど

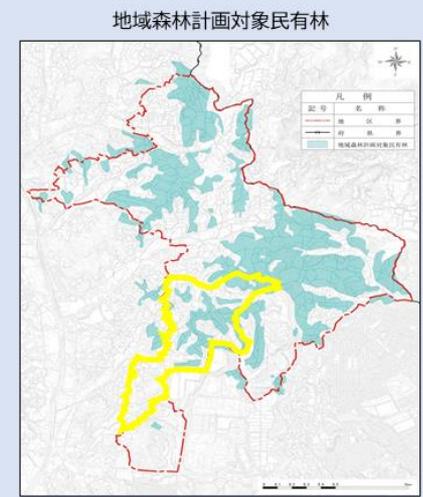
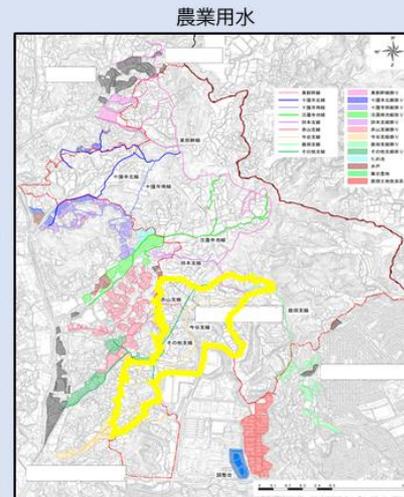
2. 物的条件整理



当該地区は、尾谷川流域、山田川流域、富雄川支線流域、中村川流域の4流域に分かれる。流域ごとに調整池の設置が必要となる。



地区内の地形は、標高約125mから約191m(高低差約66m)



(3) 仮同意について

①内容

土地区画整理事業の実施に向けた具体的な検討を進めるための準備組合を設立することへの同意（仮同意）

(留意事項)

- ・ 今後、土地区画整理事業を実施していくためには、次のステップである土地区画整理準備組合を設立し、基本設計や資金計画、平均減歩率を定めた実効性のある事業計画（案）の検討を行い、地権者の理解を深める必要があります。
- ・ 事業化にあたっては、事業計画案や定款案（組合の規則）を作成し、改めて権利者の皆さまの同意（本同意）を得た上で組合設立及び事業認可の手続きを進めることとなります。

②仮同意の方法

- ・ 後日、同意書を送付いたします。
- ・ 記入日、住所、氏名をご記入の上、同封の返信用封筒にてご返送ください。

※お問合せは下記の

学研高山地区南エリアまちづくり協議会事務局 までご連絡ください。

発行：学研高山地区南エリアまちづくり協議会
事務局：生駒市都市整備部学研推進課内
電話：0743-74-1111(内線 3860)FAX：0743-74-9100
E-mail：gakken@city.ikoma.lg.jp



③仮同意の書式（案）

令和6年 月 日

学研高山地区南エリアまちづくり協議会
会長 山本 利昭 様

住所 _____
氏名 _____
(自署)

学研高山地区南エリア
土地区画整理準備組合設立への同意（仮同意書）

私は、学研高山地区南エリア内において所有する土地について、基本計画図（案）を基に土地区画整理事業の具体的な検討を進めていくため、準備組合を設立することに同意します。

(留意事項)

1. 今後、土地区画整理事業を実施していくためには、次のステップである土地区画整理準備組合を設立し、基本設計や資金計画、平均減歩率を定めた実効性のある事業計画（案）の検討を行い、地権者の理解を深める必要があります。
2. 事業化にあたっては、事業計画案や定款案（組合の規則）を作成し、改めて権利者の皆さまの同意（本同意）を得た上で組合設立及び事業認可の手続きを進めることとなります。

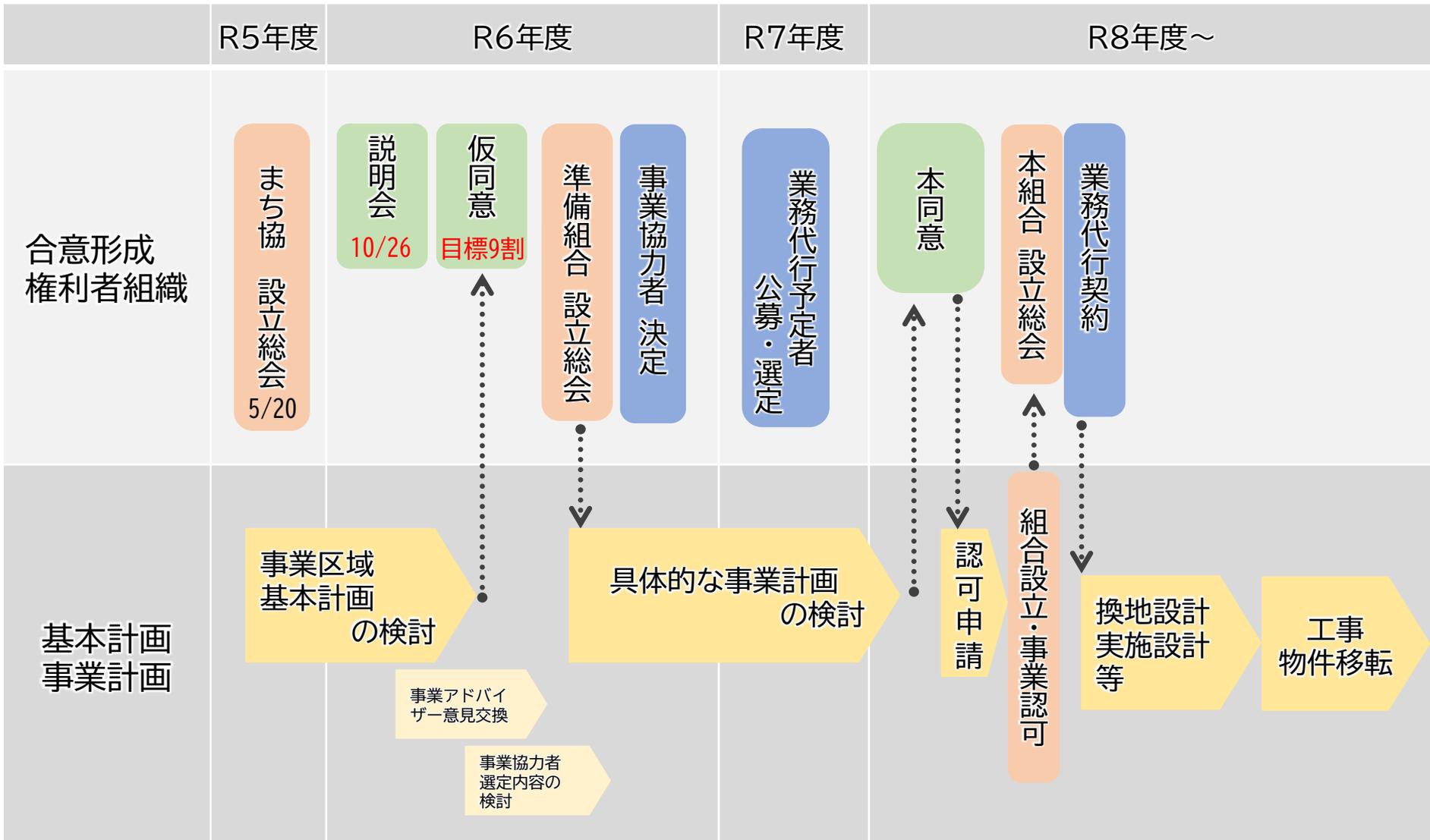
日付の記入

住所、氏名の記入

私は、学研高山地区南エリア地区内において所有する土地について、基本計画図（案）を基に土地区画整理事業の具体的な検討を進めていくため、準備組合を設立することに同意します。

※「留意事項」は、前ページと同内容

(4) 今後のスケジュール（目標）について



3. 土地区画整理事業について

(1) 土地区画整理事業の基本的な仕組み

①公共減歩

現在お持ちの土地を利活用しやすくするために、新たな道路・公園等の整備に必要な土地（公共用地）を公平に出し合います。

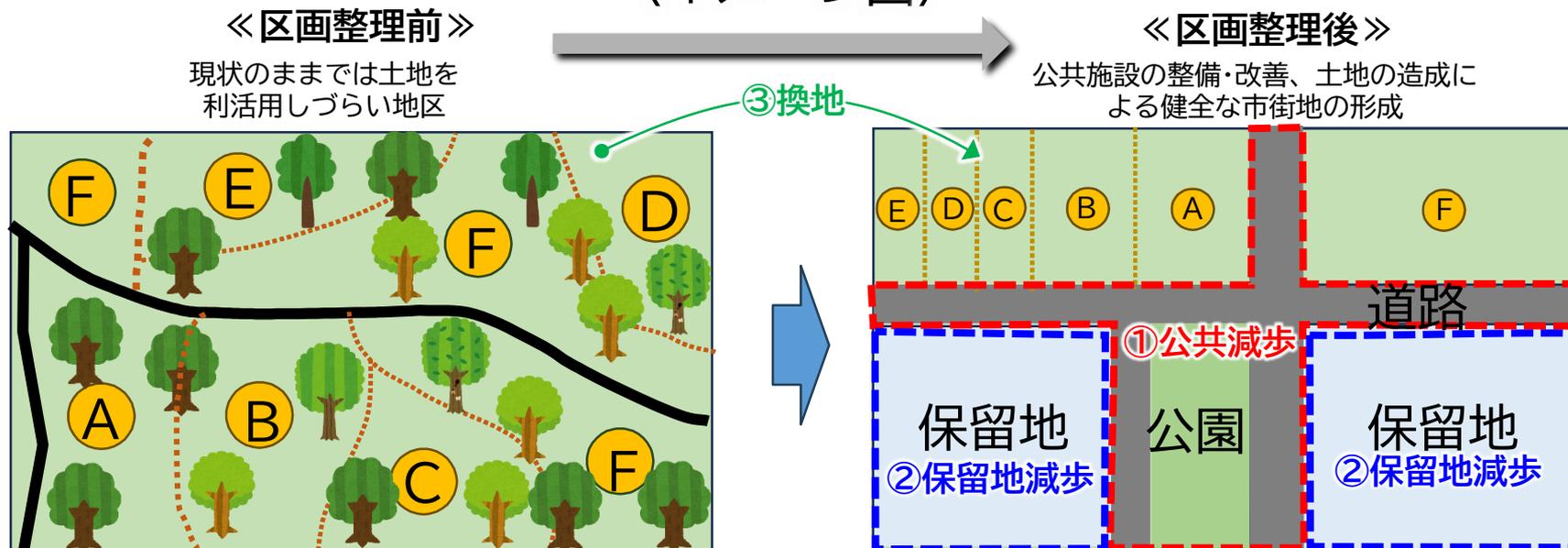
②保留地減歩

事業費を賄うために必要な売却用の土地（保留地）を公平に出し合います。

③換地

区画整理前の土地（現在お持ちの土地・従前地）を土地評価に応じて区画整理後の土地（利活用しやすい土地・換地）として再配置します。

〈イメージ図〉



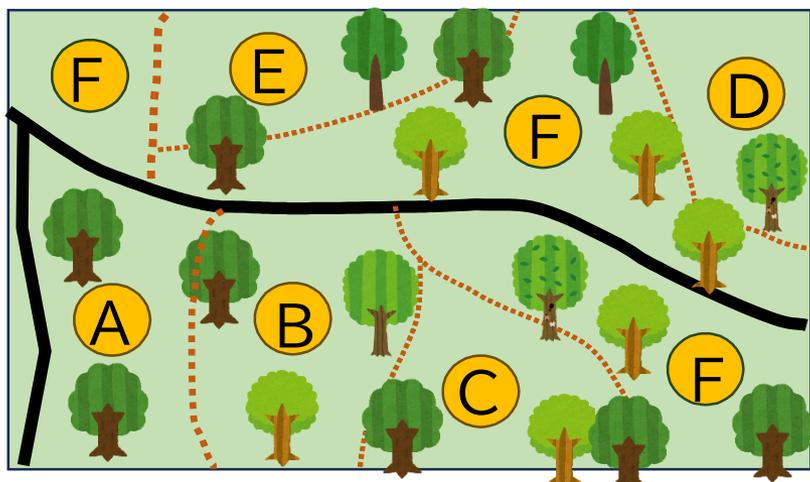
(2) 集約換地について

権利者の個別意向（売却・賃貸・自己利用）と
目指すまちづくり（基本構想）の双方を踏まえ、

→ **土地を再配置（換地）** します

(例) A・Fさん：→自己利用意向
B・Cさん：→賃貸意向
D・Eさん：→売却意向

《区画整理前》



※集約換地は一筆単位で行います。

共有地ではなく複数の短冊状の筆で必要な敷地（共同賃貸地、共同売却地）を形成するものとなります。

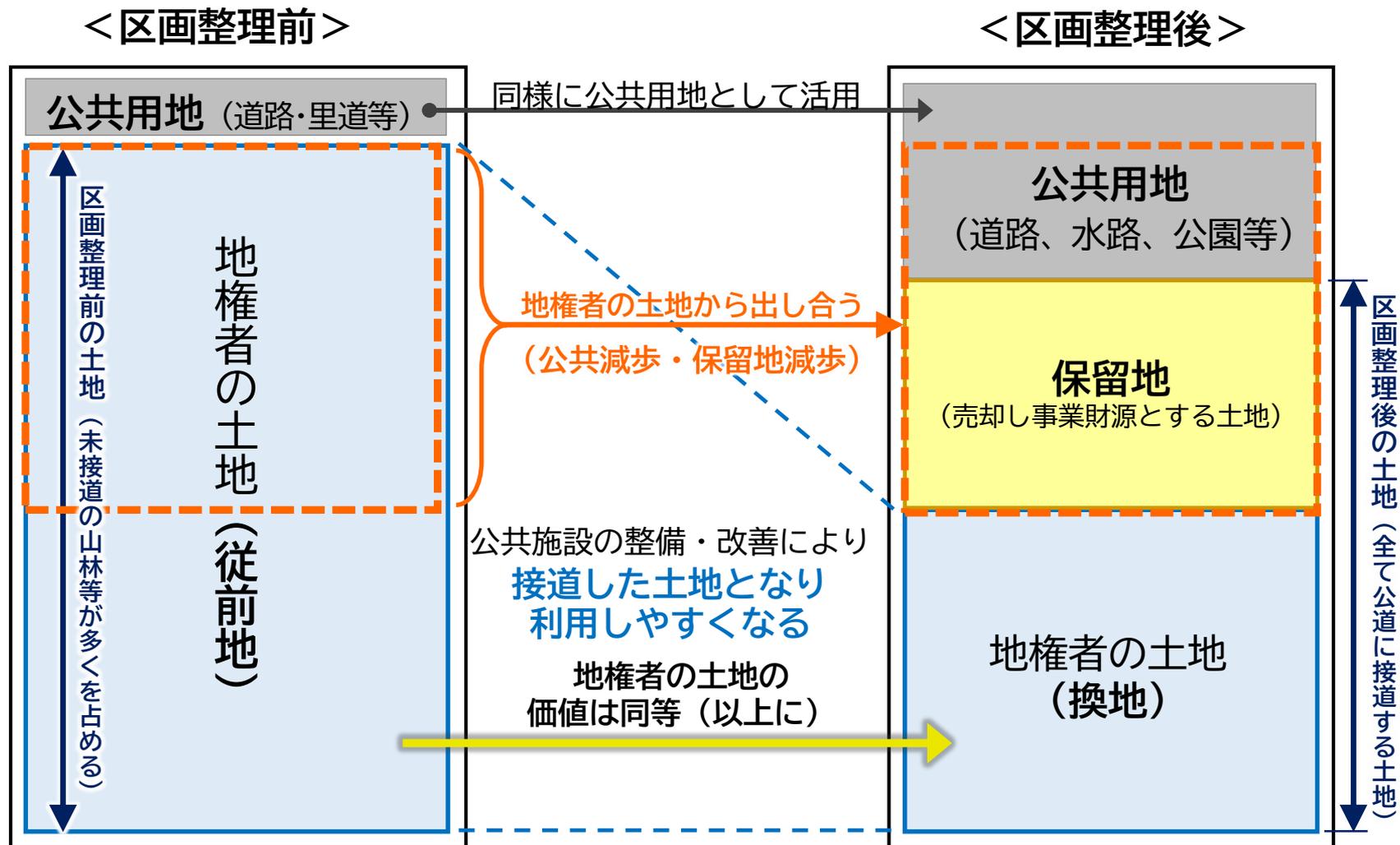
但し、集約換地には希望する方の申出や従前の土地所有者の承諾が必要です。

《区画整理後》



大街区にすることで細かなインフラ整備の必要がなく、公共用地や事業費の増加を抑え、減歩率の低減を図ることができる。

(3) 事業による土地の面積と価値の変化イメージ



※土地の価値 = 面積 × 土地単価

※表示の土地の面積・価値の分量・割合はイメージであり、本地区の特性を踏まえたものではありません。

(4) 誰が土地区画整理事業を行うのか①

誰が土地区画整理事業を行うのですか？

土地をお持ちの方々等が共同して設立した**組合が事業主体**となり事業を行います。

⇒ **組合施行**

土地をお持ちの方々等



**組合
設立**

工事や設計など専門的なことがわからないのに土地区画整理事業ができるのか？

設計や工事について専門的な知識、技術及び能力がある**ゼネコン等**が、事業実施に必要な資金の一時的な肩代わりを含め、事業に係る内容を**組合になり代わって行**います。

⇒ **業務代行方式**

組合



土地をお持ちの方々等



業務代
行会社



(4) 誰が土地区画整理事業を行うのか②

● 組合施行 業務代行方式

組合
(地権者) ☹️

保留地は
本当に売れる？

事業資金は
どうやって確保する？

運営するノウハウが
ないので不安

連携



支援

😊 業務代行者
(民間事業者)

保留地の取得を条件
組合運営の契約

事業に必要な
資金を立替

組合事務局運営
工事の設計・施工

組合
(地権者)



不安の回避や軽減

行政
(市) 😊

業務代行者
の公募支援

組合への
技術的援助

何か質問は、
ございますか？

