



まちづくり協議会ニュース

第4号 令和6年8月

第7回役員会を開催し、まちづくりのテーマ、基本構想(案)、基本計画図(案)の作成に向け意見交換を行いました。
また、南エリアの今後の進め方についても協議を行いました。



役員会の様子

－開催概要－

- ◇日時 令和6年8月21日(水) 15:00～17:00
- ◇場所 北コミュニティーセンター ISTA はばたき 会議室
- ◇参加者 [役員] 山本会長、久保副会長、生駒市副会長、稲垣運営委員、西井運営委員、松山運営委員、村田運営委員
[事務局] 生駒市学研推進課

まちづくりのテーマ(案)

『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!! ～

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「発信」する「Take off」という意味が込められています。

学研高山地区南エリア基本構想(案)及び基本計画図(案)の作成

「学研高山地区第2工区全体土地利用計画」をもとに、南エリアの地権者土地利用アンケート調査の結果及び事業アドバイザー等へのヒアリングを踏まえ、南エリアのまちづくり計画の基本となる基本構想(案)と基本計画図(案)を作成しました。

地権者土地利用アンケート調査

○事業後の土地活用について

- 約4割の方が、自己利用を考えている。
(個人利用14%、共同化17%、賃貸10%)
- ・自己利用の形態は、
業務用(2割)、住宅(2割)、農地(1割)、不明(5割)
- 約3割の方が、売却、土地は要らないのでお金で受け取りたい
- 約1割の方が、農地を希望 約2割の方は、未定

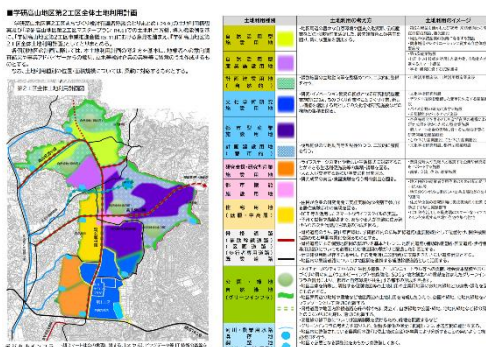
事業アドバイザーへのヒアリング・立地等検討企業

○南エリアへの導入機能・規模等について

- ・データセンター(郊外型) 5～6ha (キャンパス型) 8～10ha
- ・住宅(20戸程度、1戸あたり150～200㎡) 0.3～0.4ha
(300～400戸、1戸あたり250～300㎡) 10ha
※南エリアには住機能なしという意見もあり
- ・商業系施設 2ha
- ・食品系研究型産業施設

○立地等検討企業

- ・情報通信系企業 ・住宅建築系企業 ・物流系企業



「学研高山地区第2工区全体土地利用計画」 ※(学研高山地区第2工区地権者の会だより 第11号 より)

学研高山地区南エリア基本構想(案)

令和6年8月21日時点

学研高山地区第2工区マスタープランや各個別地区の事業内容や地区全体・地区間の機能連携・インフラ整備といった事業の整合性などについて意見交換を行う学研高山地区第2工区事業推進会議での意見を基に南エリアの目指すまちづくりの内容を基本構想(案)としてまとめました。

高山南北線と高山東西線の交差点付近は、多方面への連携「つながり」が期待できるエリアであり、第2工区全体の中核となるまちづくりを構想案としています。

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】

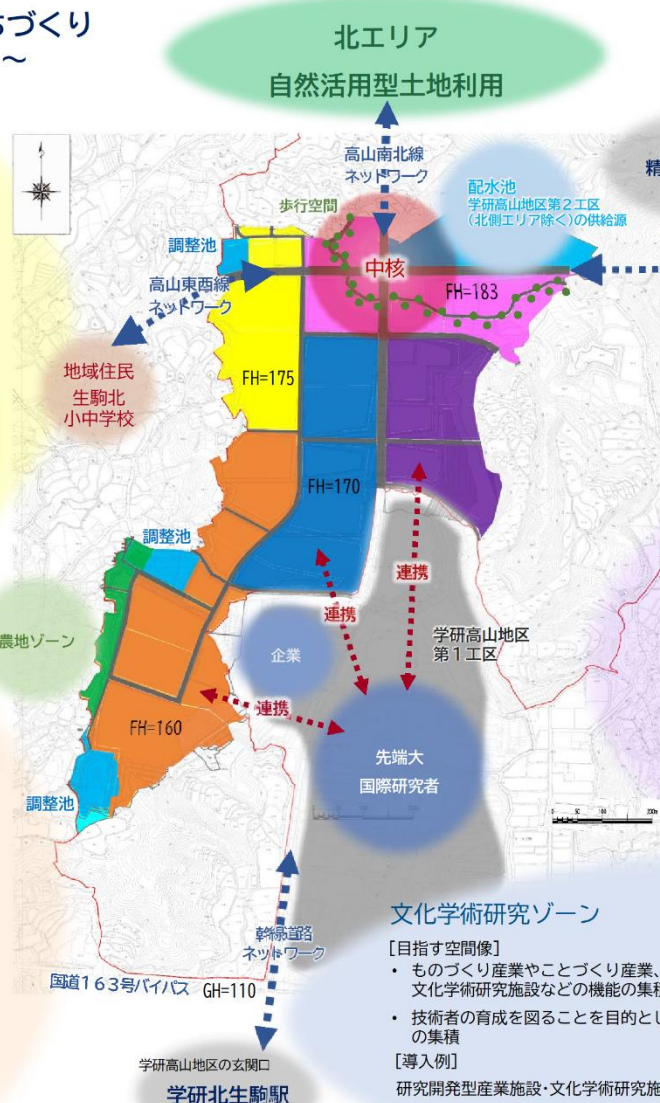
- ・研究成果の実装・実証実験を行う場の創出
- ・イノベーションの創出、研究開発を支援するバックアップ拠点の創出

【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

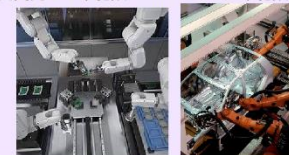
都市型産業ゾーン

【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
出典：FAロボット.com
(キーンズ)

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

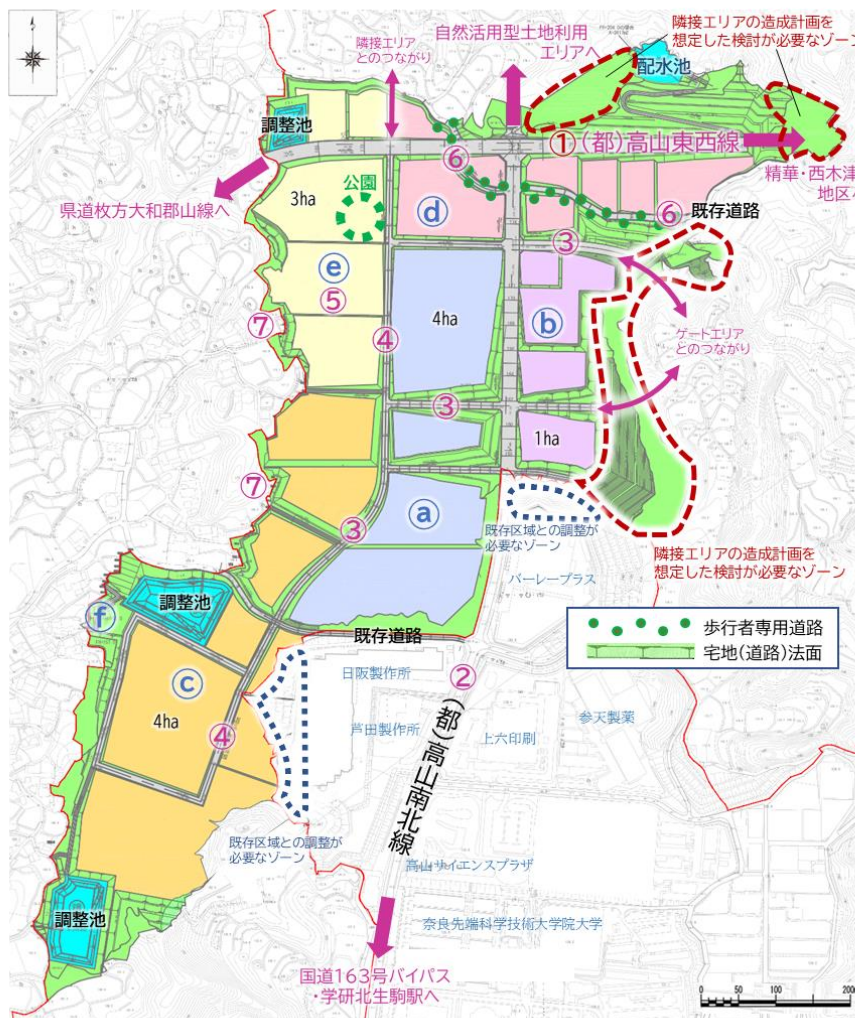
※基本構想(案)の内容はイメージであり確定したものではありません。

学研高山地区南エリア基本計画図(案)

令和6年8月21日時点

基本構想(案)や学研高山地区第2工区の早期事業化に向け、事業化検討に関するアドバイス・提案を行う事業アドバイザーからの意見、概略計画・設計方針を踏まえ、南エリアにおけるまちづくりの基礎となる基本計画図(案)を作成しました。

学研高山地区南エリア 基本計画図(案)



※土地利用種別(各用地)の位置・面積規模については、立地企業等の動向を踏まえ柔軟に対応するものとする。

概略計画・設計方針

■造成計画・街区計画

…流域や丘陵地形、道路勾配、施設配置を考慮した造成計画

- ①②③ 産業系施設用地 … 大街区の構成を基本
- ④ 商業系施設用地 … 骨格道路沿道に配置
- ⑤ 住宅用地 … 大街区の構成を基本(二次造成にて宅地街区割り)
- ⑥ 集合農地 … 農地(田)希望者の換地(1か所で500㎡以上必要)を農業用水の配水ルートを勘案し配置を検討

■道路のルート設定・勾配設定

<骨格道路>…都市計画道路として整備

- ① 高山東西線 幅員18m(先端大西側既存道路幅員と同じ) 勾配 約1.0~2.5%
- ② 高山南北線 幅員18m(先端大西側既存道路幅員と同じ) 勾配 約2.0~6.0%
- ※幅員構成については将来の次世代交通を見据え、柔軟に対応する。

<補助幹線道路>…次工区へのつながりを考慮した道路計画

- ③ 幅員12m(産業系ゾーン)
- ④ 幅員9~12m(住宅、研究・研究支援ゾーン)

<区画道路>

- ⑤ 住宅用地内の道路は、別途二次造成計画時での配置を想定。(幅員6.0m)

<歩行者専用道路・歩行者ネットワークの形成>

- ⑥ 既存道路(ガス道の一部)は歩行者専用道としての整備を検討。
なお、植栽を施すなど歩行者空間の整備についても検討。
- ⑦ 地区界縁辺部の緑地配置に合わせた歩行者専用道の配置を検討。

■緑の街並み形成

- ・骨格道路(高山南北線・高山東西線)内には植樹帯を設ける。
- ・主に地区界縁辺部には、緑地(自然緑地)の配置を検討。
- ・住宅用地を中心に公園・緑地の配置を検討。
- ・ネイチャーポジティブ※1の観点からグリーンインフラ※2の整備を検討。
- ・その他、地区計画等の指定により、適宜、敷地内緑化を検討。

■調整池の位置・規模の設定

- 調整池…地区内の雨水排水を集めるため、流域の流末(地区内)付近に配置する。
- 規模は、法令等に定められた基準値以上とする。

■農業用水路の機能復旧

- 農業用水路…農業用水の地区内外への配水ルートを確保する。

※1…自然生態系の損失を食い止め、回復させていくこと。

※2…自然環境が有する機能を社会的効果として発揮できるようにするための仕組み。

※基本計画図(案)は各ゾーンの位置や面積、事業区域を確定したものではありません。

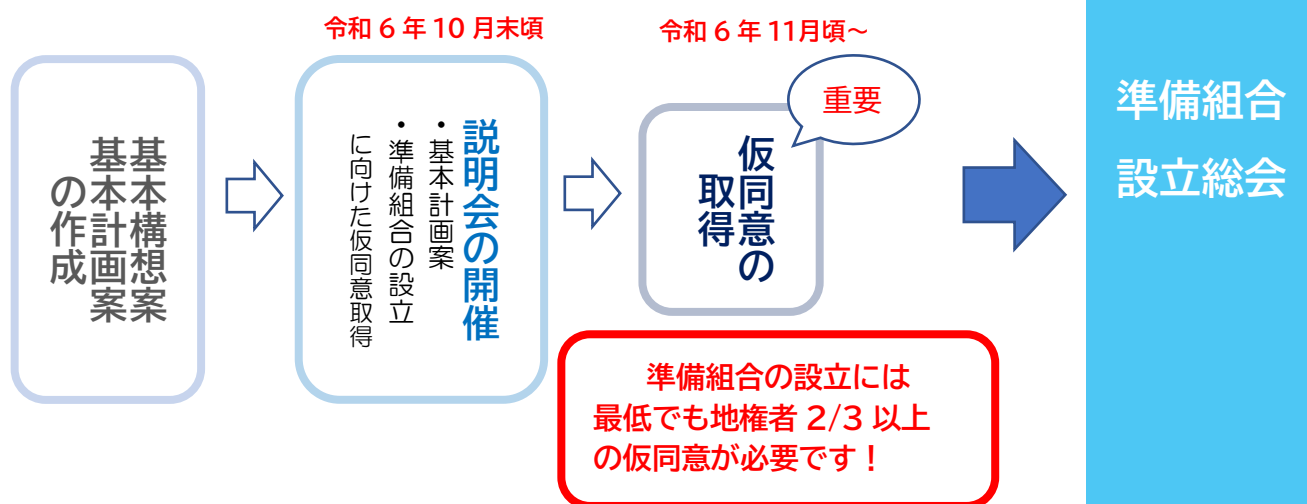
学研高山地区南エリアの今後について

- 基本構想(案)、基本計画図(案)を基にまちづくりの具体検討を次のステップへ進めていきます。
- 次のステップとなる土地区画整理準備組合の設立に向け、地権者の皆さまに基本計画図(案)、事業手法等の説明会(令和6年10月末頃予定)を開催し、仮同意の取得を進める予定です。
- 並行して、南エリアのまちづくりを一緒に進めるための事業協力者を学研高山地区第2工区の事業アドバイザー4者の中から1者を選定する予定です。

※ニュースの内容等で気づきのことがありましたら事務局までご連絡ください。



まちづくり協議会



～ 事務局から皆さんへ ～

⚠️ お 願 い ⚠️

次のような場合は、下記事務局までご一報いただきますようお願いいたします。

- ・土地の売買や相続等による権利変動が生じた場合
- ・お引越しによる住所変更など連絡先に変更が生じた場合
- ・婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合

◎ 加入者募集中 ◎

現在も引き続きまちづくり協議会への加入を募っておりますので事務局までご連絡ください。

まちづくり協議会の詳細につきましては下記URLをご覧ください。

<https://www.city.ikoma.lg.jp/0000032555.html>

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

