

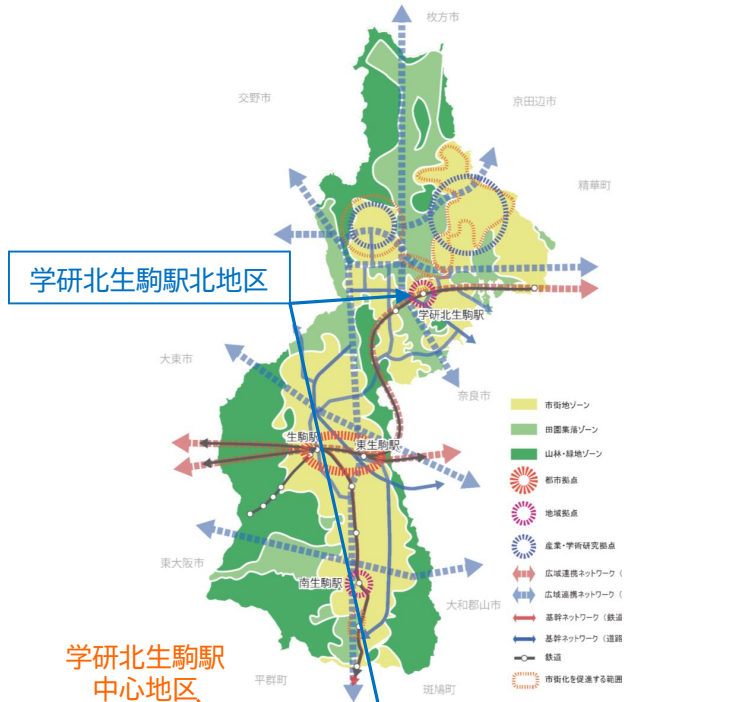
## その他案件（1）

大和都市計画区域区分の変更（市街化編入）について  
（事前説明）

<学研北生駒駅北地区>

# 学研北生駒駅北地区まちづくり事業について

# 学研北生駒駅北地区まちづくりのこれまでの経緯



平成27年1月

「学研北生駒駅中心地区まちづくり構想」作成

平成27年度～

学研北生駒駅北側市街化調整区域の土地利用についての意見交換、意向調査など

平成30年度～令和元年度

まちづくり基本構想図の検討

令和2年7月

学研北生駒駅北地区まちづくり協議会設立

まちづくり基本構想図作成

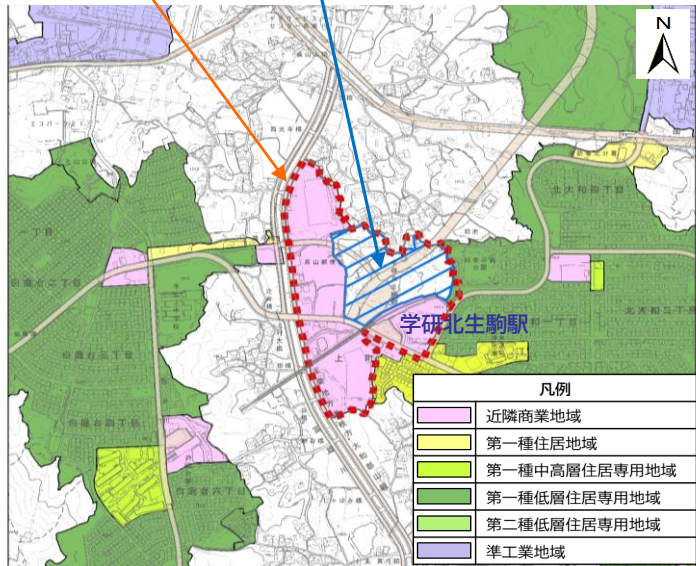
令和2年11月

令和2年度第2回生駒市都市計画審議会

学研北生駒駅中心地区のまちづくりの状況について(報告)

令和3年～

事業区域の設定に向けた地権者ヒアリング



# 学研北生駒駅北地区基本構想図(令和2年7月)

## 学研北生駒駅北地区 基本構想図 令和2年7月7日時点

### 便利で豊かな生活を支える賑わいゾーン (ロードサイドゾーン)

#### 【目指す空間像】

チェーン店が連なる従来のロードサイドとは異なり、地域の魅力を発信し、来街者向けサービスを提供する拠点。

地域にふさわしいテーマ性があり、地域内外の方が集まり、コミュニケーションの場となるような地域密着型の店舗が求められます。

#### 【導入が望まれる機能】

- ①フードマルシェ、産直市場、カフェなど
- ②周辺地区を回遊できる小型モビリティサービス

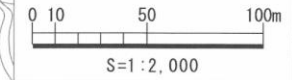


### 「金鶏発祥之處」碑の保存と 計画区域を含めた土地利用方法の検討が必要なゾーン

鶏山に位置する「金鶏発祥之處」碑は、歴史遺産として、愛好家が訪れる観光スポットとして親しまれており、現在地に近い位置での保存が求められます。また、現在まで守られてきた自然の保存に配慮した計画区域の検討や、丘陵地形の造成にともなう傾斜地（道路法面）を活かした土地利用の検討が必要です。



○：計画区域を含めた土地利用方法の検討が必要なゾーン



### 今後の検討課題

#### バリアフリー化への取り組み

歩行者ネットワークは坂や階段が障害となり、高齢者や車椅子での移動が困難なため、建物間での段差解消（バリアフリー化）の検討が必要。

#### 学研北生駒駅中心地区内での連携（エリアマネジメント）

西側商業地（予定地含む）との段差解消や駐車場利用の連携など、学研北生駒駅中心地区内の一体的な連携に関して、地域ぐるみでの検討が必要（エリアマネジメント）。

※道路、駅前広場、街区構成などは、構想イメージであり、今後の検討で変更となる場合があります。

農地利用や住宅（戸建）建設希望を想定し、弾力的なゾーンとして配置

### ビジネス・広域観光の移動拠点としての宿泊施設ゾーン

#### 【目指す空間像】

学研高山地区（学研都市）の玄関口・交通拠点として、ビジネス客の宿泊需要に対応しつつ、街の顔となるような独自性ある施設の誘致が望まれます。また、大阪万博や万博会場跡地の活用等を見据えた奈良・大阪・京都方面への広域観光の移動拠点としても期待できます。

#### 【導入が望まれる機能】

都市型ホテル（シティホテル）



### 商業・業務機能が集積された賑わいゾーン

#### 【目指す空間像】

周辺にスーパーマーケットが多く、オーバーストア状態のため、これらの既存店と異なる業種・業態が望まれます。また、経済活力を生み出す学研都市のサテライトオフィスを核に、子育て・共働き層の定住・転入促進を図るために、育児と仕事が両立できる職住近接の施設誘致が求められます。

#### 【導入が望まれる機能】

- ①高級志向のスーパーマーケット・専門店・飲食店など、独自性のある店舗構成の複合施設
- ②サテライトオフィス、レンタルオフィス・ラボ、コワーキングスペース、子育て世代が働きやすい場の創出



### まちなか居住ゾーン (多世代交流型コンパクトシティ)

#### 【目指す空間像】

人口減少・少子高齢化社会の到来に備え、定住・転入促進に向けた取り組みが求められます。そのため、賃貸や分譲などの多様な形態の住まいや医療・福祉・教育・生活サービスなどが集約され、活発なコミュニティが生まれる居住ゾーンの整備が必要です。

また、本地区と周辺の住宅地を一帯のエリアとして考え、若者や子育て世代・高齢者などの多様な層が住みやすい規模や利便性などの観点から、それぞれのライフステージに合った最適な住宅に住み替えることのできる循環型まちづくり（住み替えサイクル）を目指します。

#### 【導入が望まれる機能】

- ①子育て世代から高齢者に対応した分譲・賃貸マンション
- ②高齢者サービス施設（介護付有料老人ホームなど）
- ③保育園、学童保育、介護・福祉・医療施設、生活サービス店舗など
- ④世代間や地域との交流に配慮したオープンスペースなど

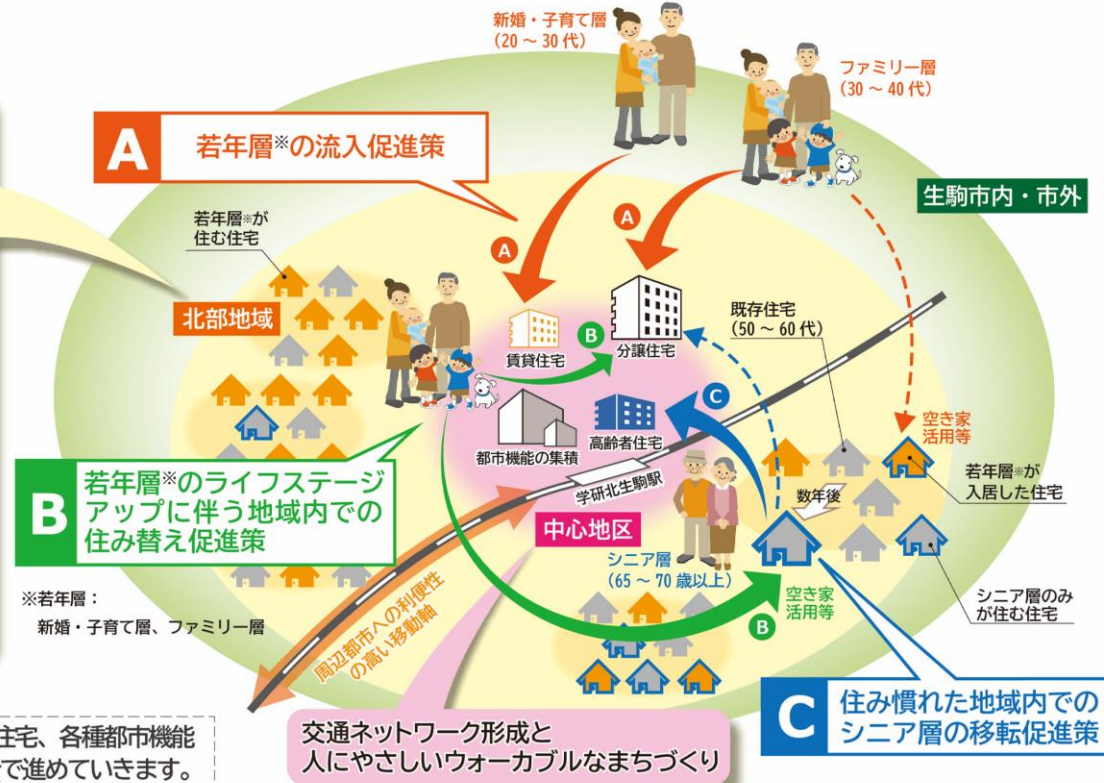
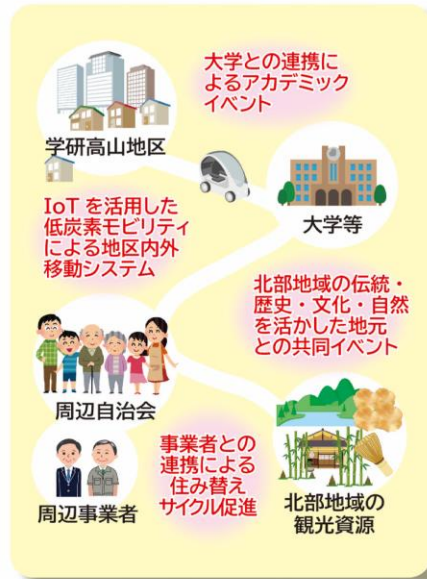


# 学研北生駒駅北地区まちづくり基本方針(令和3年7月)

- ①学研都市の玄関口・北部地域の拠点に求められる都市機能の導入と周辺地域との一体的なまちづくり
- ②交通ネットワーク形成と人にやさしいウォーカブルなまちづくり
- ③周辺地域の自然環境・歴史文化と調和したまちづくり
- ④次世代につながる環境にやさしい低炭素化・スマートシティを目指したまちづくり
- ⑤住まいの循環サイクルの構築による住み続けられるまちづくり

## <基本方針イメージ>

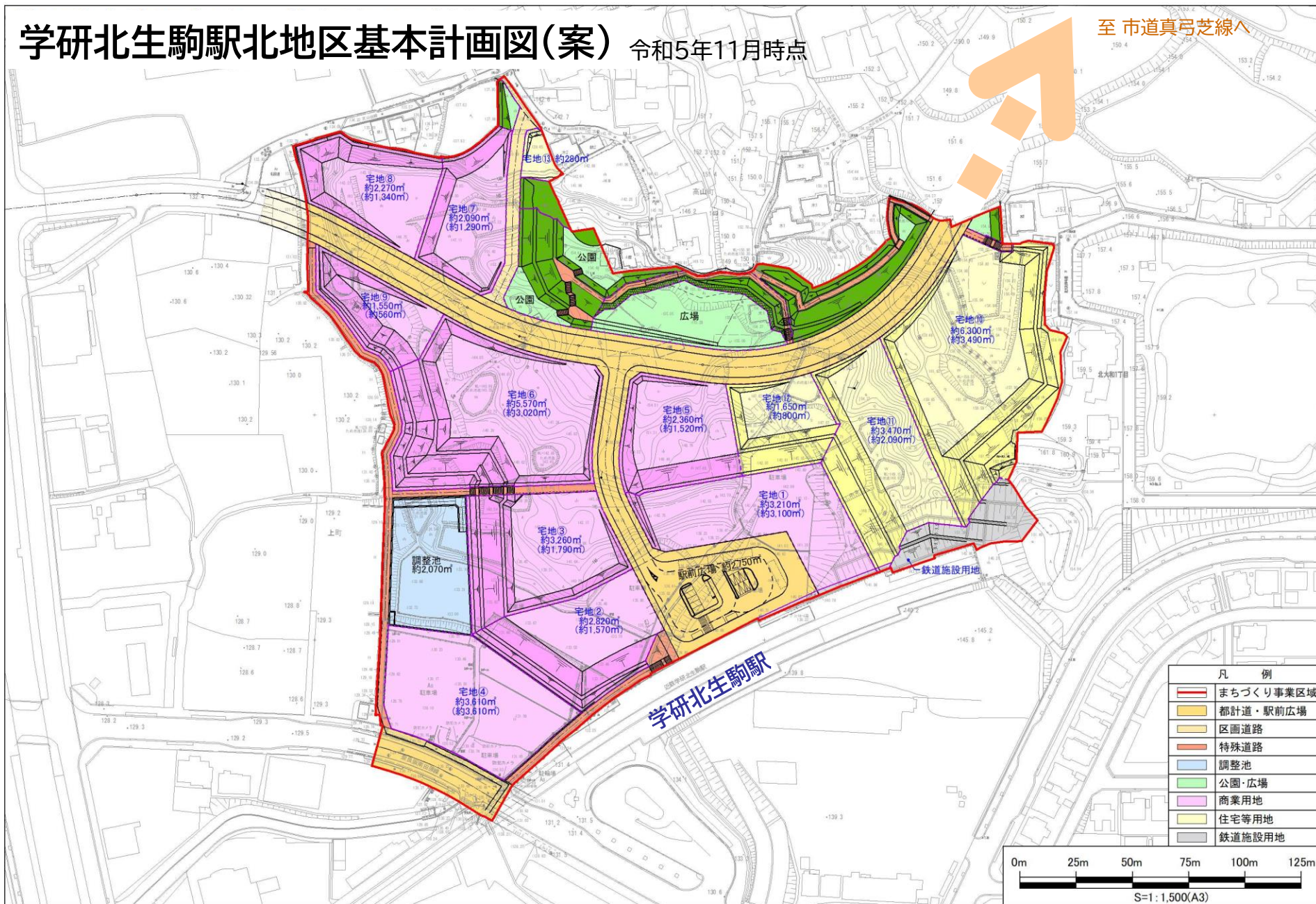
〈北部地域の多様な主体との連携による北部地域の資源を活かした取組み例〉



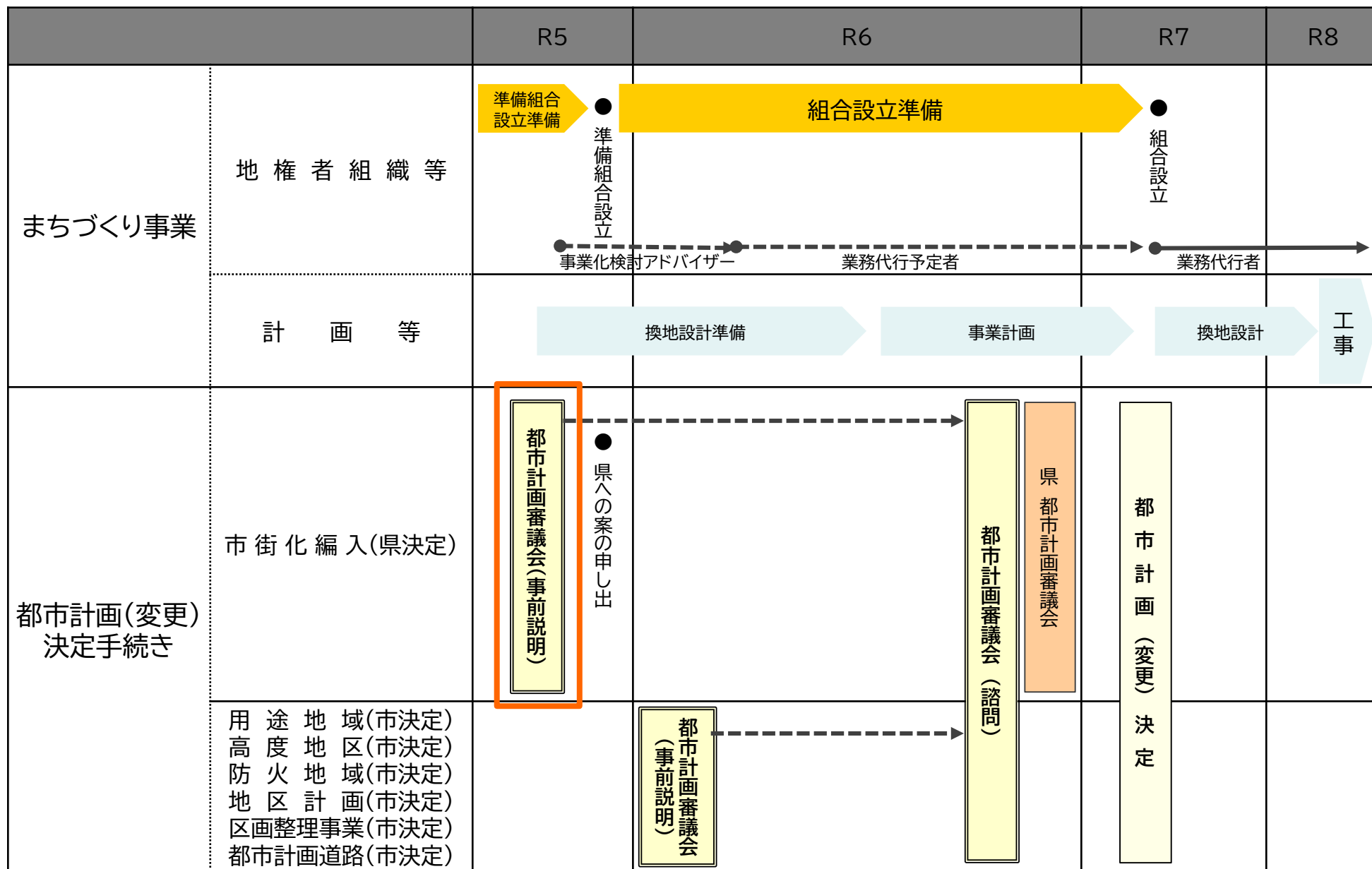
中心地区に受け皿となる賃貸住宅と分譲住宅、各種都市機能施設を整備した上で、A、B、Cを同時進行で進めていきます。

# 学研北生駒駅北地区基本計画図(案) 令和5年11月時点

至 市道真弓芝線



# 学研北生駒駅北地区まちづくりスケジュール(予定)



# 学研高山地区第2工区のまちづくりについて



# 生駒市都市計画マスタープランにおける「学研高山地区第2工区」の位置づけ



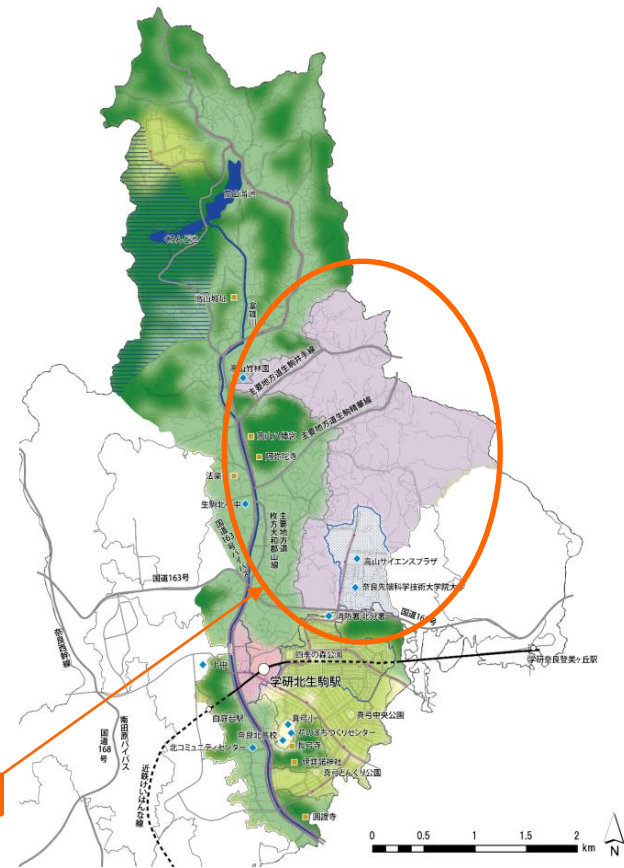
- 市街地ゾーン
- 田園集落ゾーン
- 山林・緑地ゾーン
- 都市拠点
- 地域拠点
- 産業・学術研究拠点**
- 広域連携ネットワーク（鉄道）
- 広域連携ネットワーク（道路）
- 基幹ネットワーク（鉄道）
- 基幹ネットワーク（道路）
- 鉄道
- 市街化を促進する範囲

将来都市構造図

## <産業・学術研究拠点>

・産業振興と雇用の創出につながる産業機能や高度な学術・研究・業務機能の集積に加え、持続的な技術革新を牽引する居住実験都市の実現、イノベーション中枢機能の構築など、次世代を見据えた拠点形成を図ります。

- 行政界
  - 市街化区域界
  - 国道・県道・主要地方道
  - その他の道路
  - 都市計画道路
  - 駅
  - 鉄道
  - 路線バス
  - 地区計画
  - 主要公共施設等
  - 主要歴史文化資源
  - 主要公園
  - 金剛生駒紀泉国定公園
- 土地利用
- 商業・業務地
  - 低層住宅地
  - 複合住宅地
  - 産業地
  - 多機能複合市街地**
  - 田園集落ゾーン
  - 山林・緑地ゾーン



学研北生駒駅圏域

## <多機能複合市街地>

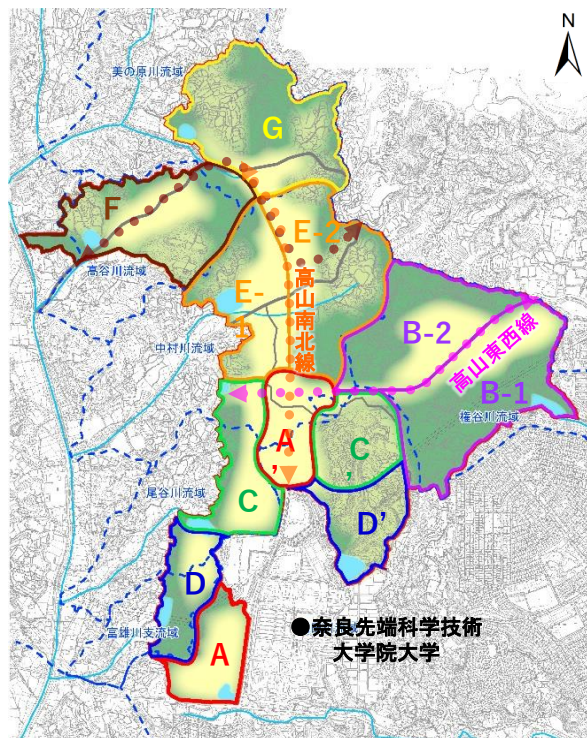
・けいはんな学研都市の一層の拠点機能の強化に向け、周辺の自然環境との調和に留意しつつ、基礎研究から研究開発、生産に至る各産業施設の立地など、イノベーション創出の基盤となる都市の多様性と機能連携を高める複合的都市機能の整備を図ります。

# 学研高山地区第2工区まちづくりの取組み状況

令和4年度  
6月 『学研高山地区第2工区マスタープラン策定』  
まちづくりに向けた基本的な考え方  
時代のニーズに柔軟に対応 順応・段階的に形成していくまちづくり

11月 学研高山地区第2工区事業推進会議  
構成員 学識者、学研推進機構、都市再生機構、県、市、国(オブザーバー)  
地権者の会役員会 『先行個別地区の設定』

令和5年度  
5月 南エリアまちづくり協議会設立総会 109/134(81.3%参加意向表明)



工区割りイメージ図



先行個別地区

# 学研高山地区第2工区マスタープラン(令和4年6月策定)

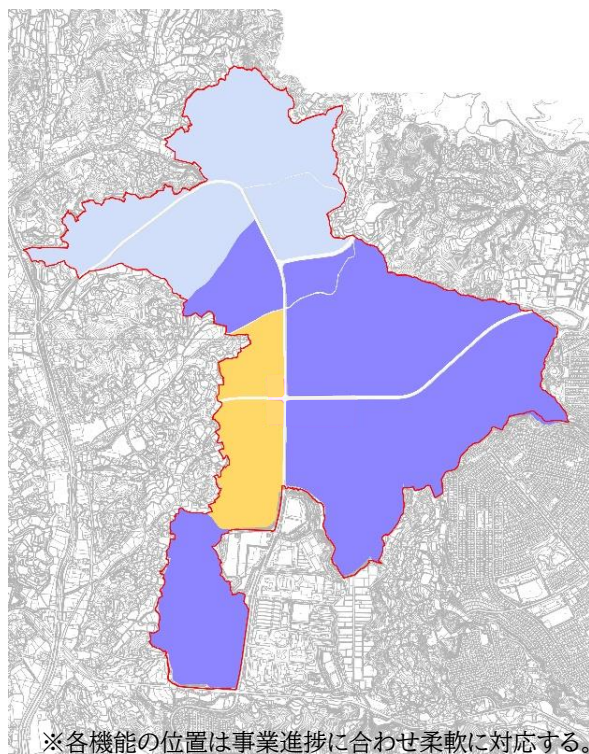
「住宅を中心とした土地利用」から

「産業施設等を中心とした土地利用」に転換

計画人口 2万3千人から5千人に変更



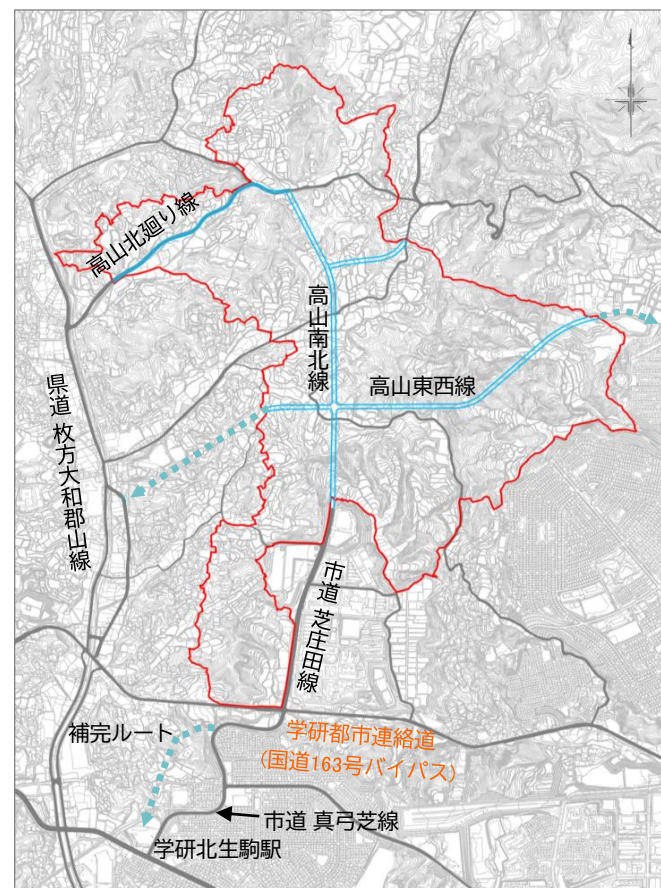
学研都市連絡道(国道163号バイパス)  
にアクセスできる都市計画道路への変更



土地利用方針図

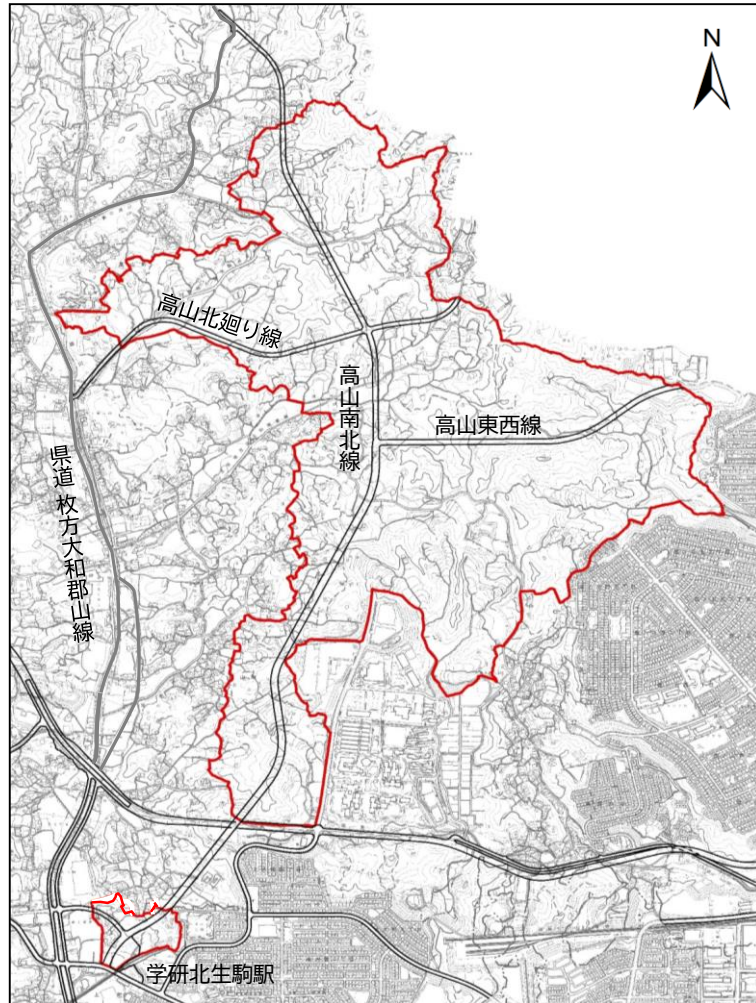
自然型産業機能	約85ha
都市型産業機能	約173ha
住機能	約30ha
都市機能 (商業・業務等)	自然型産業機能及び 都市型産業機能の用地内に含む。
都市基盤 (道路・公園・緑地等)	道路や緑地・公園についてはそれぞ れの機能別土地利用用地内に含み、 関係法令等に基づき整備するものと します。
合計	約288ha

機能別土地利用面積の目安

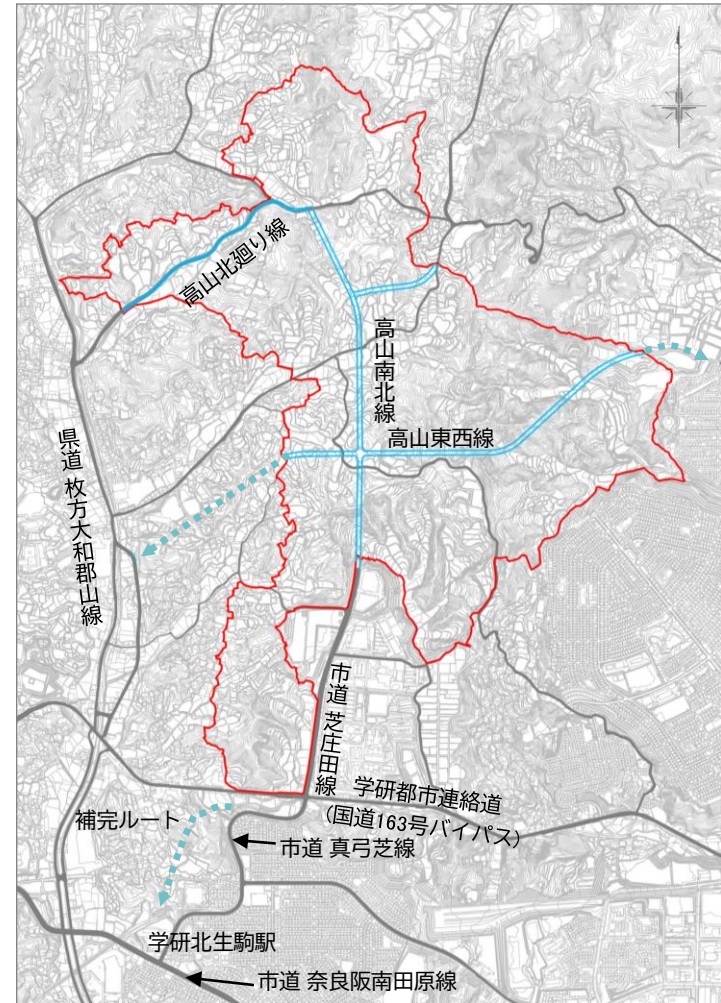


骨格道路(都市計画道路)の法線案

## 現行の都市計画道路



## 学研高山地区第2工区マスタープラン



### 補完ルート

既存の芝田線から学研北生駒駅へは、真弓芝線や奈良阪南田原線の交通渋滞の緩和に向け、学研北生駒駅周辺のまちづくりと連携し、補完ルートにより駅北側へ接続します。

	都市計画の内容	決定権者	告示日
都市施設	高山南北線 (4車線・幅員29m) 駅前広場 (A=約8,950㎡)	奈良県	平成14年8月30日
	高山東西線 (2車線・幅員22m)	生駒市	
	高山北廻り線 (2車線・幅員18m)	奈良県	

# 大和都市計画区域区分の変更(市街化編入)について

# 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

## 市街化編入の前提条件

- 地域住民等地元との十分協議した「まちづくり」の計画を策定すること。
- 地区計画として都市計画決定することにより、その実現性を担保すること。
- 「まちづくり」の計画は、都市計画マスタープラン等に記載されていること。
- 土地区画整理事業を行う予定であり、準備組合が設立されているなど、土地利  
用の確実性があること。
- 各関係機関との調整を了していること。

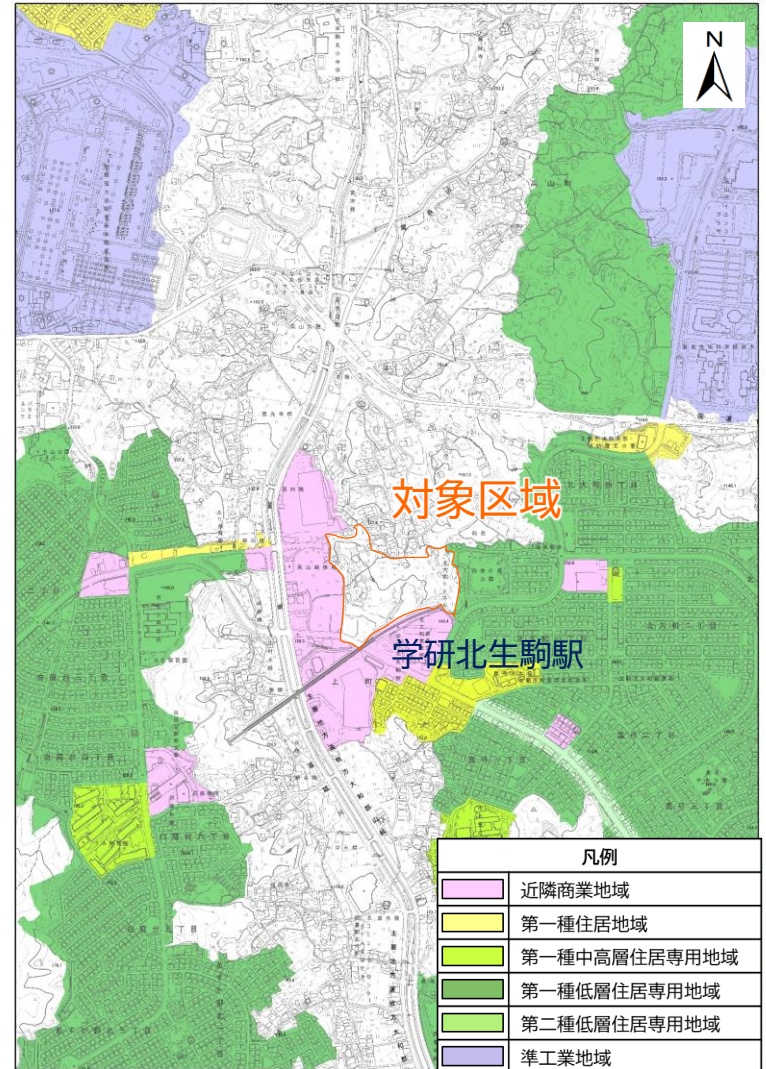
## 市街化編入の基本的な考え方

- 経済活性化、暮らしの向上等につながる市町村のまちづくり計画に即した良好な計画について、工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化への編入を検討する。
- 今後の人口減少の見込み及び現市街化区域内の未利用地の存在を踏まえ、住宅用地を目的とした市街化編入は、駅周辺等で市町村のまちづくり方針と整合した良好な計画等を除き、原則として行わない。
- 災害のおそれのある地域については、原則として市街化区域へ編入しない。

# 位置・区域

位置図

当該区域は、本市北部地域の地域拠点である学研北生駒駅北側に隣接し、組合施行による土地区画整理事業が予定されている区域を含む区域である。



# 生駒市都市計画マスタープラン

## 都市空間像

### 視点1 市街地環境の維持と適正な土地利用の誘導

#### <市街化を促進する範囲>

・「市街地ゾーン」に位置する利便性の高い駅周辺については、「市街化を促進する範囲」と位置づけ、適正な土地利用計画に基づき市街化を促進します。

### 視点2 拠点の形成と連携・アクセスの充実

#### <地域拠点の形成>

・南北に細長い本市の特徴を考慮し、住民の利便性を高めるため、都市拠点に準ずる都市機能を備えた拠点として、地域拠点を設定します。

・学研北生駒駅周辺地域を北部地域の地域拠点に、南生駒駅周辺地域を南部地域の地域拠点にそれぞれ位置付けます。

・地域拠点においては、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を図ります。





# 生駒市都市計画マスタープラン（学研北生駒駅圏域）

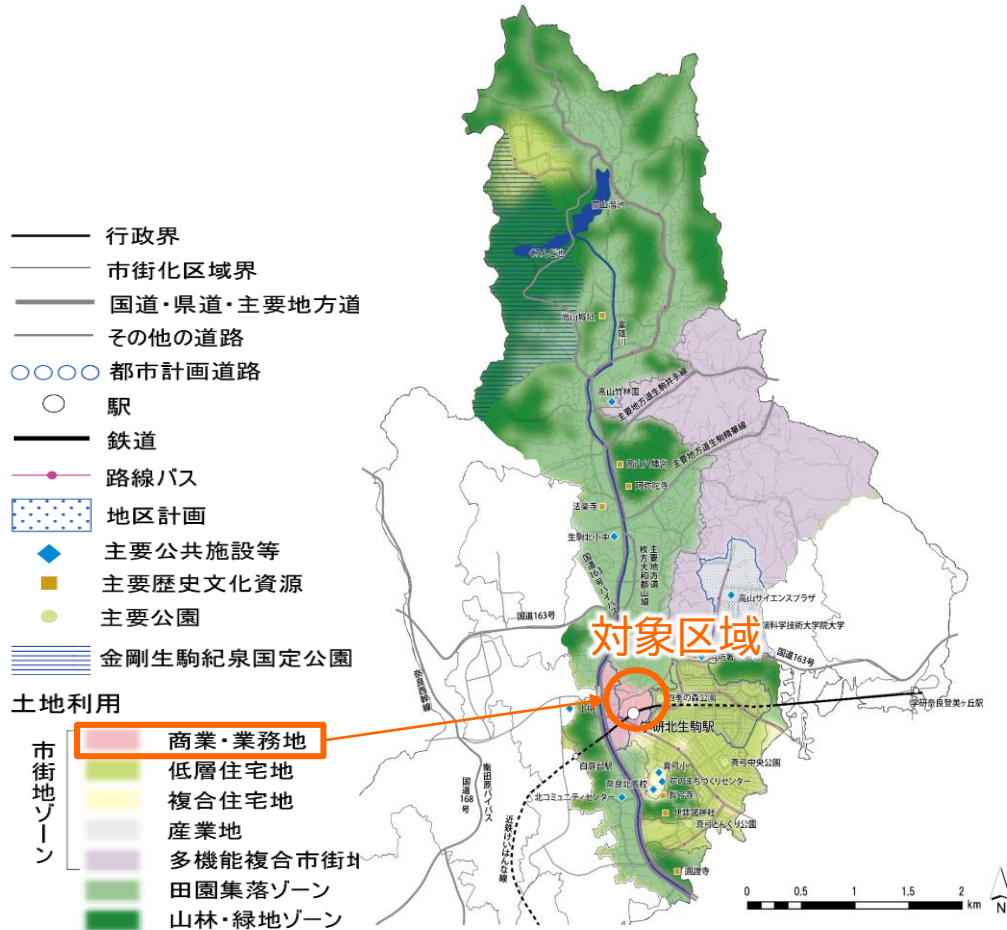
## 圏域の基本的な考え方（抜粋）

- ・駅周辺においては、住み慣れた地域で住み続けることのできる「住まいの循環サイクルの構築」と「拠点の形成」を図る。

## 土地利用方針

### 市街地ゾーン／商業・業務地

- ・土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能の充実・維持
- ・ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導



学研北生駒駅



奈良先端科学技術大学院大学

# 生駒市都市計画マスタープランにおける考え方

## 都市づくりの方針（抜粋）

次世代に住みつがれる都市（住宅・住環境）

自分らしい住まい方と持続可能な都市を両立する住環境の形成

住み替え・転入・定住促進

- ・都市計画制度を活用した土地利用誘導（用途地域・地区計画等）による住み替え・転入・定住促進

持続的な成長を生む都市（産業）

中心市街地の再構築と地域拠点の都市基盤整備

拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化

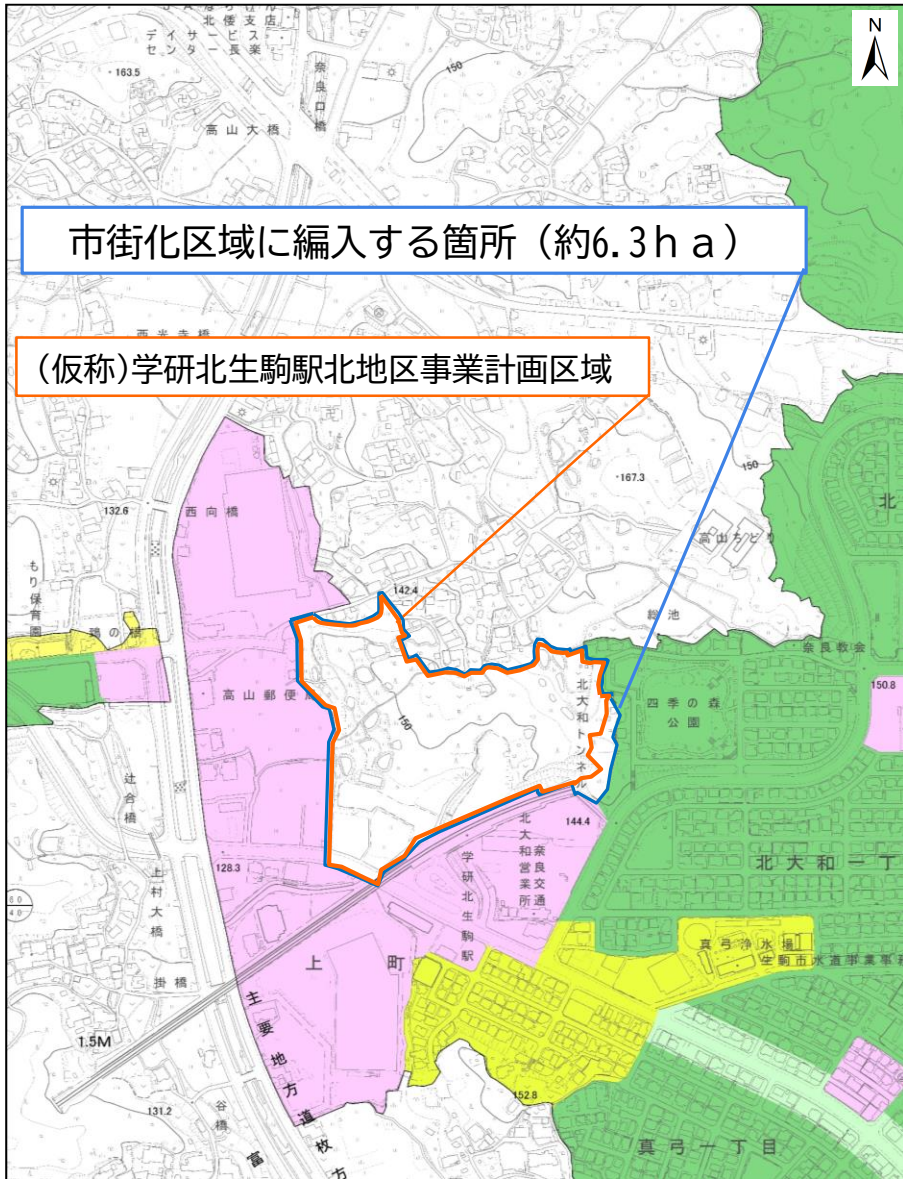
- ・学研北生駒駅中心地区の土地区画整理事業の推進

## 区域区分の変更理由

本市北部地域の地域拠点としての都市機能や学研高山地区の玄関口としての都市機能を備えた良好な市街地整備を図るため、区域区分の見直しの申出を行うものである。

なお、当該区域においては、都市計画マスタープランにおいて市街化を促進する範囲として位置付けられている。

# 対象区域 市街化編入予定区域図



用途地域図



航空写真 (令和2年撮影)

# 大和都市計画区域区分見直し(案) 県決定

時 期	内 容
令和5年	11月13日 市 都市計画審議会（事前説明）
	奈良県へ案の申し出
令和6年	公聴会、案の公告・縦覧（奈良県）
令和7年	市 都市計画審議会（意見聴取）
	県 都市計画審議会（諮問）
	国への本協議（奈良県）
	春頃 都市計画決定・変更

# 用途地域・高度地区等関連都市計画(変更)決定のスケジュール(案)

時 期		市街化編入 (県決定)	用途地域・高度地区・防火地域 地区計画・都市計画道路(市決定) 区画整理事業(市決定)
令和5年	11月13日	都市計画審議会(事前説明)	都市計画原案の作成
		奈良県へ案の申し出	
令和6年	春頃	↓	都市計画審議会(事前説明)
		原案の閲覧・公聴会	←
		↓	奈良県との事前協議
		案の公告・縦覧	←
令和7年		都市計画審議会(意見聴取)	都市計画審議会(諮問)
		県 都市計画審議会(諮問)	↓
		↓	奈良県との本協議
	春頃	都市計画(変更)決定	都市計画(変更)決定

## <参考>

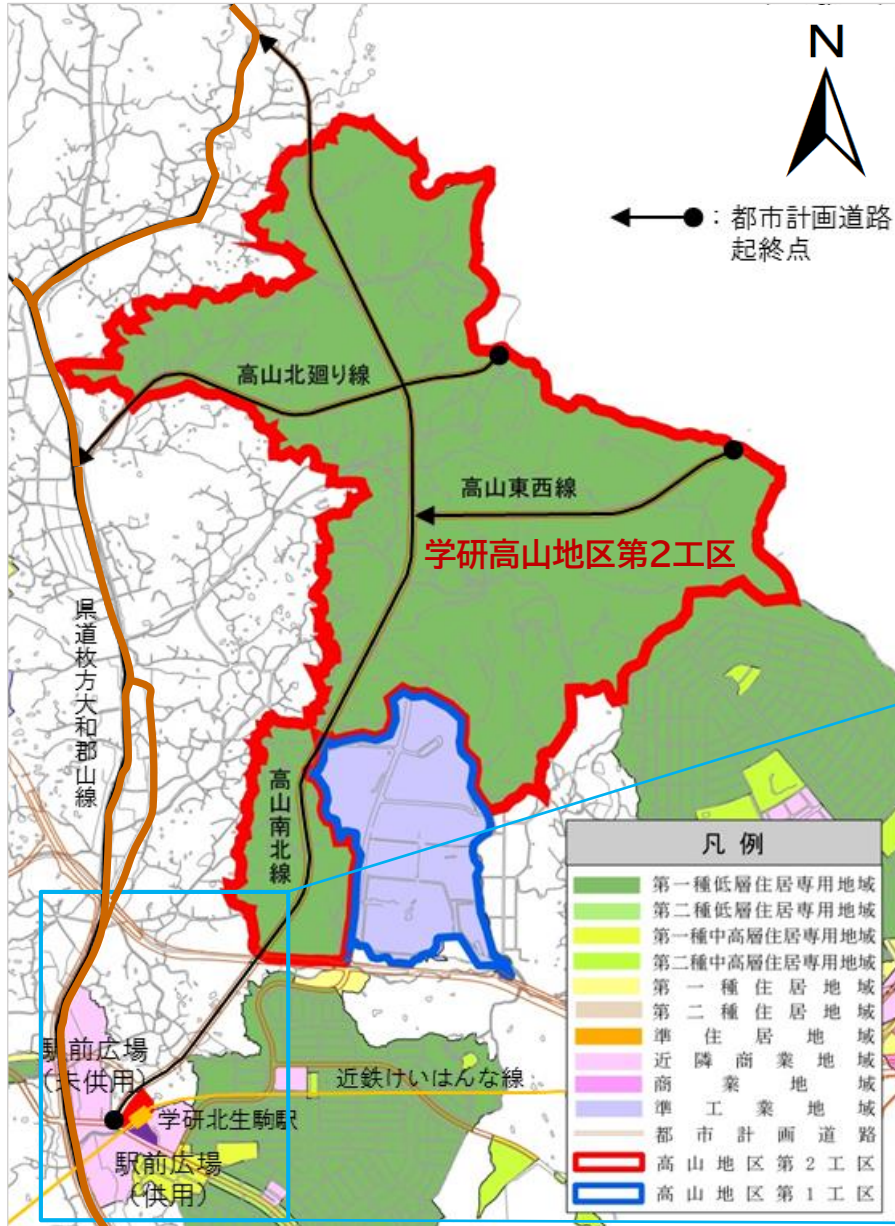
現時点における関連都市計画の各変更等の素案

- ①都市計画道路、②用途地域、③地区計画、
- ④土地区画整理事業

※令和6年春頃開催の都市計画審議会にて事前説明

# ①都市計画道路(現行)

現行の都市計画道路

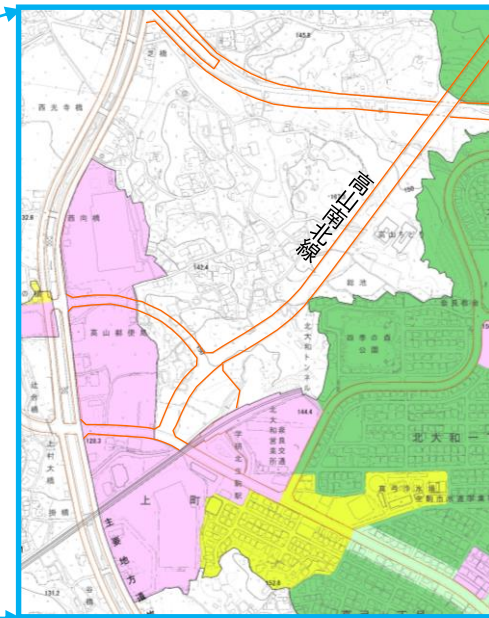


## 学研高山地区第2工区

当初計画は・・・「住宅を中心とした土地利用」  
計画人口2万3千人

都市計画の内容	決定権者	告示日
高山南北線 (4車線・幅員29m) 駅前広場 (A = 約8,950㎡)	奈良県	平成14年8月30日
高山東西線 (2車線・幅員22m)	生駒市	8月30日
高山北廻り線 (2車線・幅員18m)	奈良県	8月30日

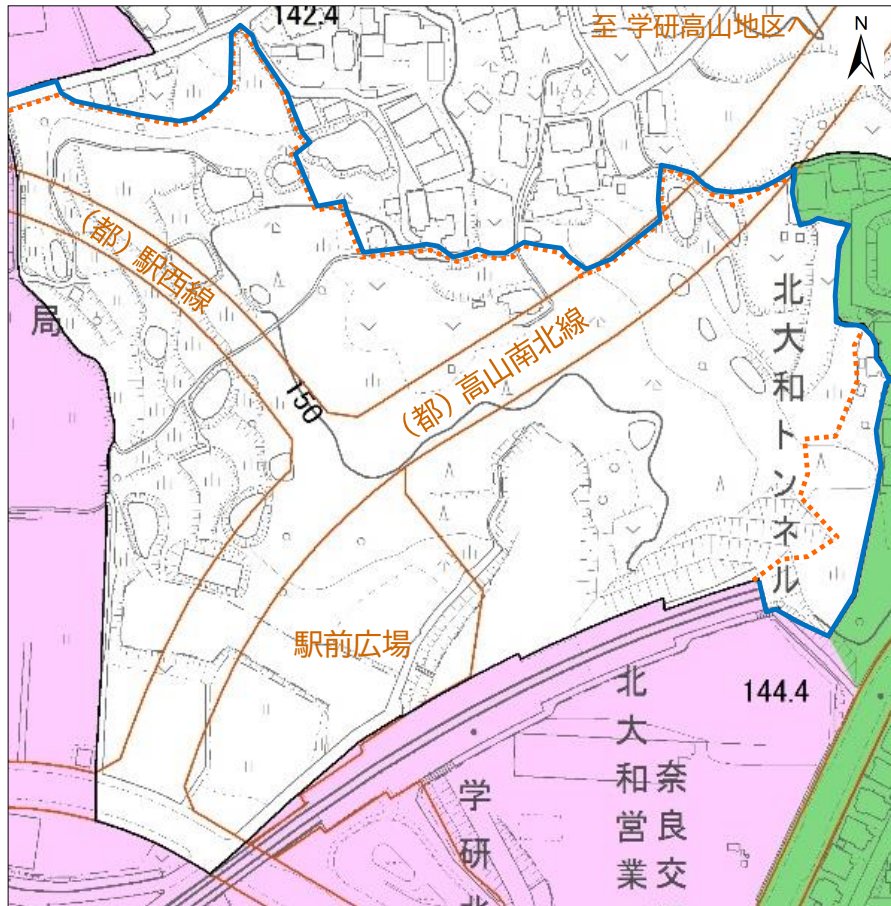
現行: 駅への導線を重視した都市計画道路(駅前広場)



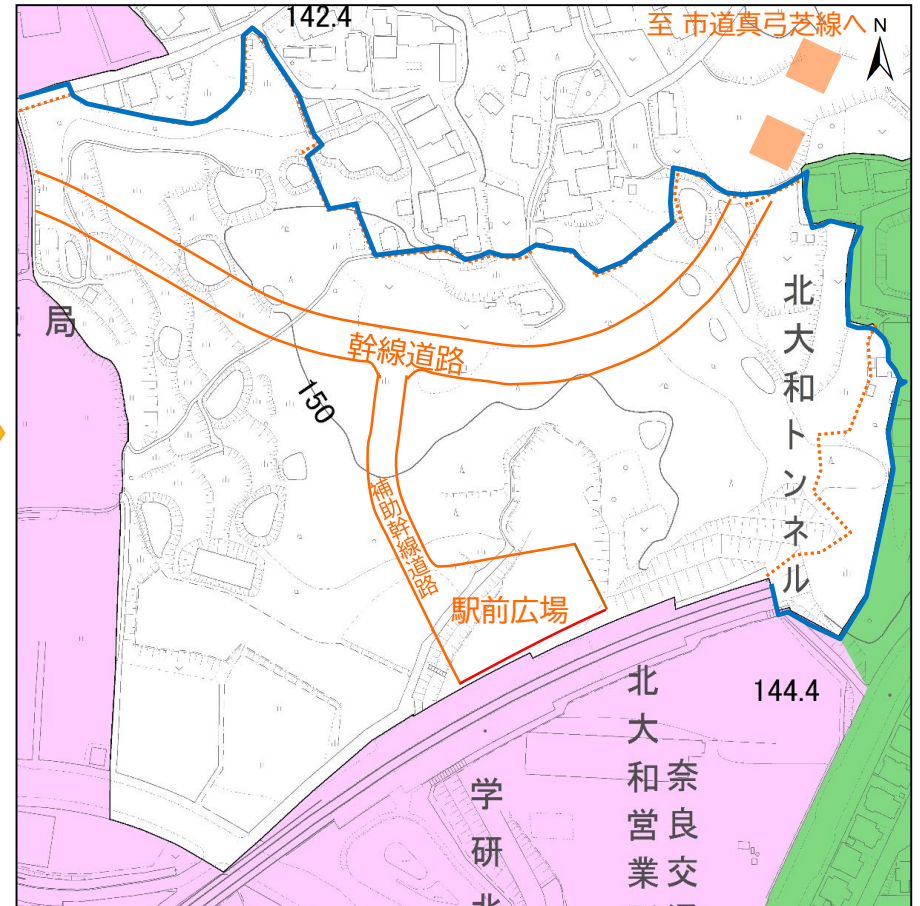


# ①都市計画道路

現在



変更素案

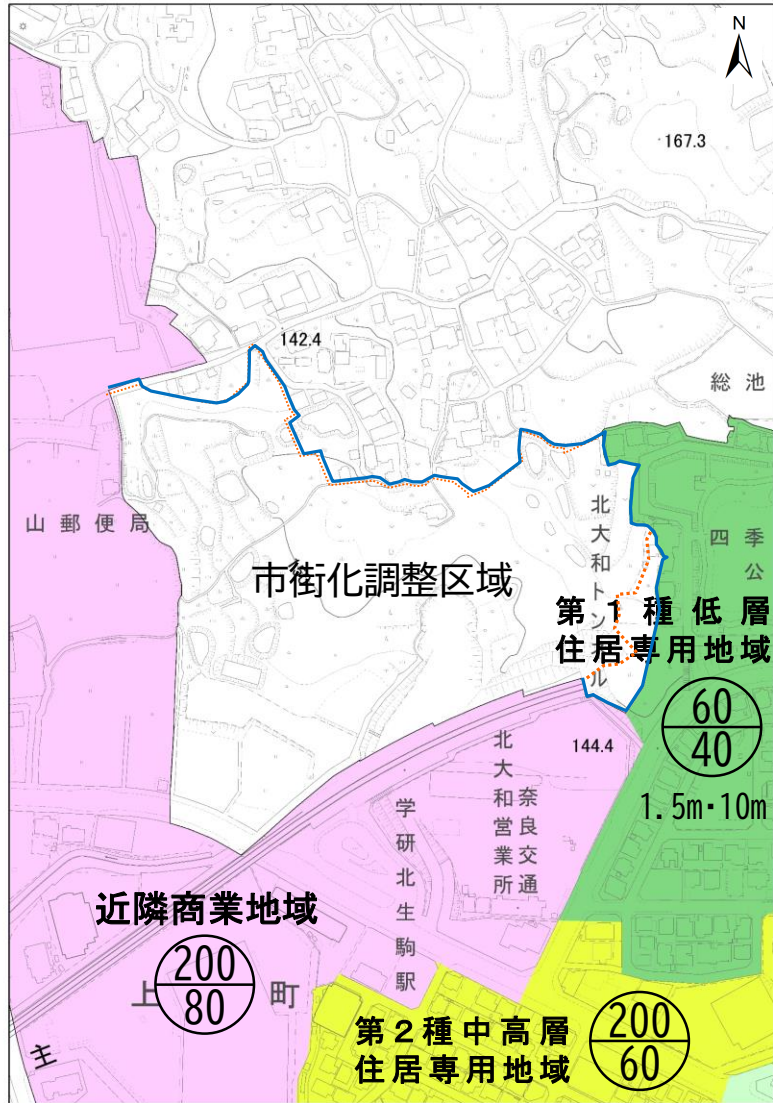


(都)高山南北線 幅員 29m 駅前広場 約8,950㎡  
 (都)駅西線 幅員 16m

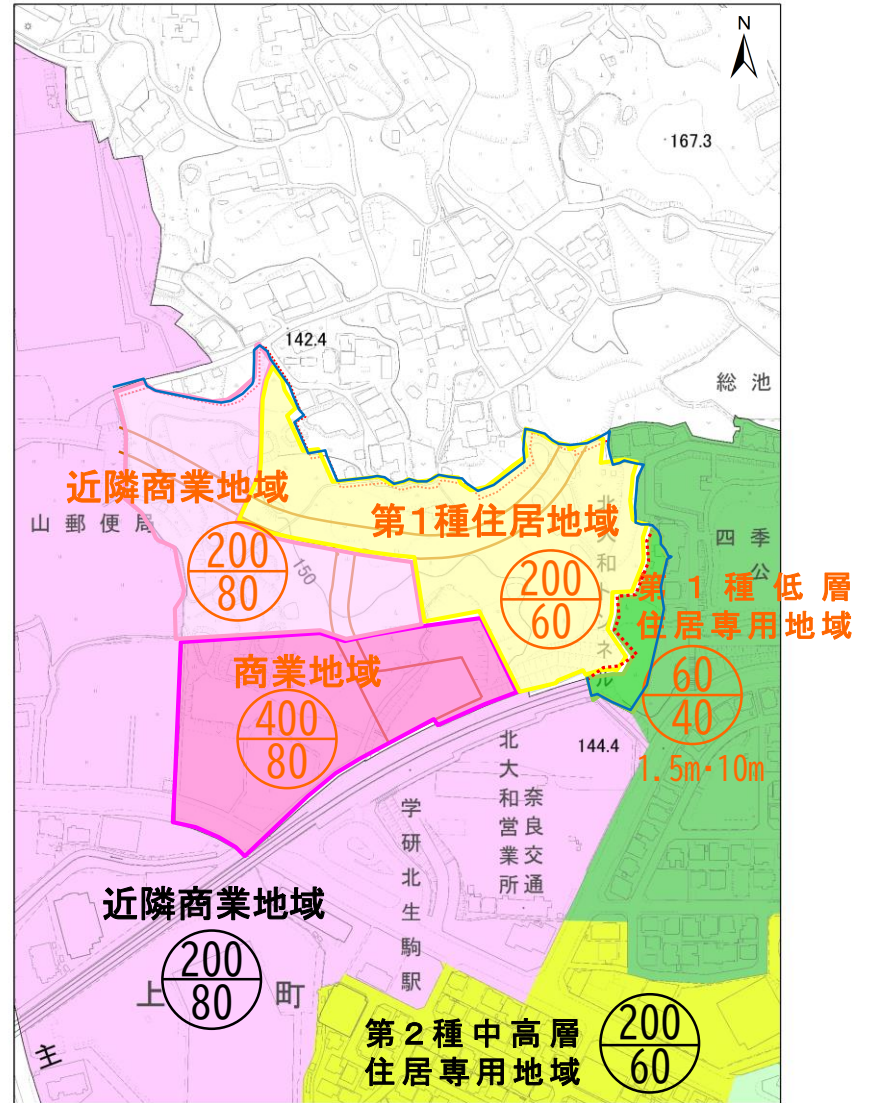
幹線道路 幅員 15m 駅前広場 約2,750㎡  
 補助幹線道路 幅員 12m

## ②用途地域

現在



変更素案



# ③地区計画

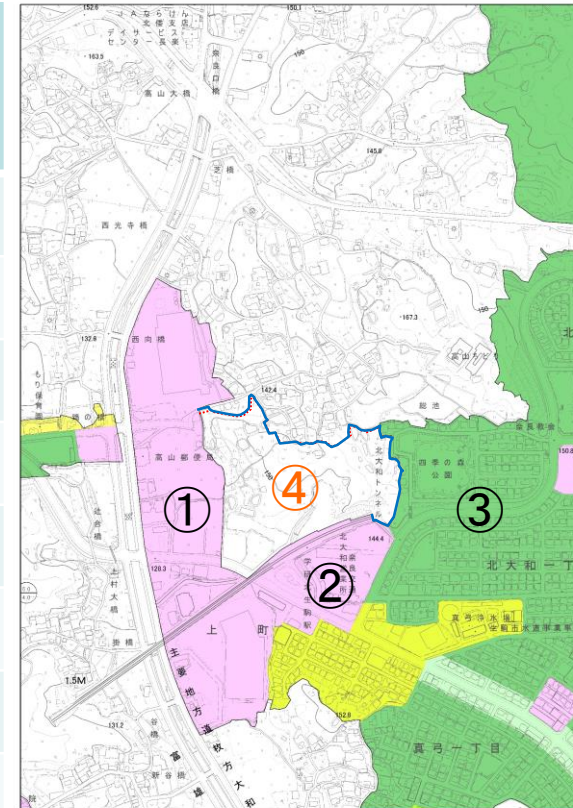
## ■区域の整備・開発及び保全に関する方針

都市計画マスタープラン及び当地区のまちづくり基本方針に準拠

## ■地区整備計画

変更素案

	① 都市計画道路 高山富雄小泉 線沿道地区	② 学研北生駒 駅前地区	③ 北大和地区	④ 学研北生駒駅 北地区
建築物等に関する事項				
用途の制限	○	○	○	○
敷地面積の最低限度	○	○	○	○
壁面の位置の制限	○	○	○	○
形態又は意匠の制限	○		○	○
かき又はさくの構造の制限			○	
土地の利用に関する事項				
緑地帯の保全に関する制限	○	○		○



## ④土地区画整理事業

### 変更素案

名称 学研北生駒駅北地区土地区画整理事業

面積 約6.0ha

### 公共施設の配置

#### 道路

幹線道路については、別に都市計画において定める。

#### 公園及び緑地

地区面積の3%以上の公園を確保する。

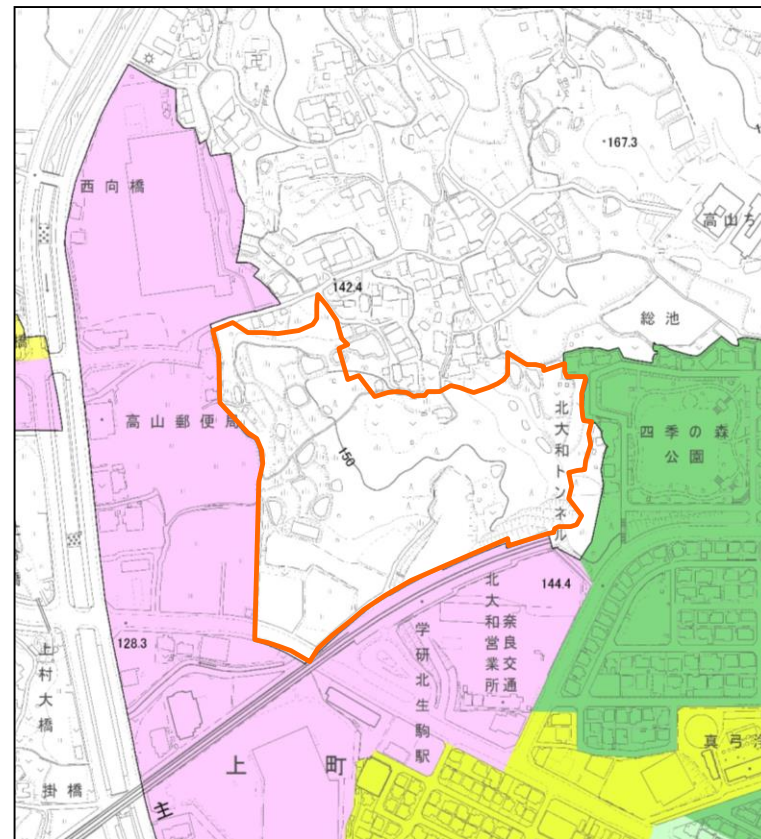
また、地区の地形状況等を勘案し緑地を適宜配置する。

#### その他の公共施設

治水施設の整備を行うとともに、下水道事業計画に基づき下水道の整備を図る。

#### 宅地の整備

周辺地域との調和を図りながら、生活利便施設等の都市機能集積のための商業・業務施設用地及び良好な住環境を有する住宅地の整備を図る。



 土地区画整理事業区域