

第2回 学研高山地区第2工区事業推進会議 会議録

日時：令和5年11月28日（火）14:00～16:00

場所：生駒市北コミュニティセンター 1階 小ホール

出席者

（参加者）村橋正武、増田昇、加藤博一、河合智明、巽三郎、坂本悟、山本昇
オブザーバー 河野秀斗

（事務局）北田都市整備部長、有山拠点形成課長、立田学研推進室主幹
山上学研推進室主事、上野学研推進係員、三上事業推進官

会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 4人

案件

1. 現在の進捗状況について
2. 土地利用の方向性（導入機能）について
3. 個別地区におけるインフラ整備の考え方について
4. 次期個別地区選定の考え方について
5. その他

配布資料

- 資料1 現在の進捗状況について
- 資料2 土地利用の方向性（導入機能）について
- 資料3 個別地区におけるインフラ整備の考え方について
- 資料4 次期個別地区選定の考え方について
- 資料5 学研北生駒駅北地区まちづくり事業について

事務局説明

開会宣言

交代に伴う新たな参加者の紹介

配布資料の確認

村橋座長挨拶

- ・ 今回2回目で、去年から一年ほど経ち、この間、市を中心として皆さん頑張っていたいただき感謝申し上げます。
- ・ 前回の第一回会議で段階的整備を行う南エリアについて皆さん方と力を合わせて整理を進めていくこととなった。
- ・ これについて、山本さんにまちづくり協議会の会長をお願いしている。
- ・ 次の段階として、南エリアを本格的に取り込むとともに、全体の土地利用計画、道路、公園・緑地をはじめとしたインフラの計画についての考え方及び、次の段階に向けてどこをどういった手順で進めていくかを主たる内容として議論いただきたい。

案件1 現在の進捗状況について

資料1に基づき、事務局から説明

質疑なし

案件2 土地利用の方向性（導入機能）について

資料2に基づき、事務局から説明

(村橋座長)

- ・ この土地利用の方向性の資料は、事業推進会議以前の段階から何度も議論してきた内容を総括し、今後の事業化に向けてもう少し踏み込んだ考え方を示してもらいたいと、私の方からお願いして作成いただいた。
- ・ まず道路あるいは公園・緑地のインフラ系と土地利用が整合した全体像を示し、それを踏まえて、個別のインフラの具体的な取り組み、南エリアを中心とした市街地整備の段階的な整備の議論に入り、全体の288haの開発の方向性を、土地利用計画として認識できるようにしたいとして作成願った。
- ・ 今の段階では明確な土地利用の姿を示す段階には至っていないが皆さんのご意見を伺いたい。
- ・ 4ページの図面で、第2工区全体の土地利用計画の考え方を4つの機能に整理をしながら提示している。
- ・ 立地施設のあり方をゾーン名に示しており、これを通して全体の概ねの土地利用の考え方を共通の認識として持って頂ければと思っている。

(河合氏)

- ・ 質問ですが、この都市機能の中の研究支援型複合施設ゾーンというのは、高山サイエンスプラザのような施設群がここに立地するというイメージなのか、もっと都市的な機能イメージなのか？

(事務局)

- ・ 高山サイエンスプラザは当時交流施設ということで整備したと考えるが、その機能だけではなく、先端大の研究の成果などを周辺住民並びに地域の方、来街者にもPRしていく場もあってよいと考える。
- ・ また、幹線道路にも面するので、大学生、来街者、地域住民も含めて、商業的な用途、すなわち利便機能が望ましいという考えである。

(河合氏)

- ・ プラザというよりも、奈良先端大の研究成果や、研究所の研究成果を、都市の中の土地利用として実証する場や、支援する機能を、この入口の部分に作るイメージか？

(事務局)

- ・ そのようなイメージに加え、商業、交流、住宅、産業施設など、複合的な土地利用を考えていくゾーン。

(巽氏)

- ・ 第2工区自体はとても広く、整備をするのに時間がかかると考えられるが、今の社会情勢は変化が激しく、スピードも早いので、土地利用はあまり決めつけない方がよい。一方、都市計画を今後定めていく上である程度の方向性は出す必要がある。どのように土地利用を決めていくかバランスがすごく重要だと思う。
- ・ 例えば段階整備で、最初の方で整備するエリアは、ある程度導入機能を絞り込んでいくが、その後のエリアについては、適宜、見直しをかけていくという前提で、行くと良いと思う。
- ・ 今回示された土地利用の考え方は柔軟性があり、良いと感じる。

(山本氏)

- ・ 土地利用計画の考え方は、どこが作ったのか。
- ・ この事業推進会議で諮り、一定方向性を決めておこうと考えたのか。
- ・ 一応、委員の意見を聞きたいのか。

(事務局)

- ・ これまでの有識者懇談会での意見取りまとめ、第2工区マスタープランでの意見をふまえたものを重ね合わせ、事務局で作成した。この図自体は地権者の会への提示はこれからだが、有識者懇談会とりまとめのゾーニングと、学研高山地区第2工区マスタープランは過去に提示・説明している。
- ・ 研究支援型複合ゾーンは、都市型産業機能という機能ではなく、都市機能に近い用途であるという考え方に変更している。

(山本氏)

- ・ 理解した。
- ・ 自然型産業機能と都市型産業機能の中に計画建設用地がある。この計画建設用地の考え方の説明をお願いしたい。

(事務局)

- ・ 各個別エリアに分割して事業を進めていくが、事業の成立性を考えていかなければならない。
- ・ 個別地区の中で土地の造成が比較的容易な範囲を第一段階、それ以外の範囲を二次開発用地として事業を前に進めていく。
- ・ 事業を進めていく中で計画建設用地は、二次的な開発用地という位置付けとしている。

(増田氏)

- ・ 計画建設用地は、きっちりと定義しておくべき。
- ・ 4ページ目の図は、土地利用計画ではないと思う。
- ・ 土地利用計画はインフラが入ってないと土地利用計画にならない。
- ・ この図では、道路以外は全部可処分用地でこの計画は進んでいくのか、という誤解を招かないようにする必要がある。
- ・ この図のタイトルが、このゾーンはこういう方向の土地利用イメージをしています、というタイトルであれば良い。
- ・ 3ページの図では、漠然と黄緑色があり、使えない、あるいは使えるような公園用地や緑地が含まれるようなイメージであるが、黄緑色の表現がなくなっているので、誤解を招かないようにしておく必要がある。
- ・ 今後策定が予定されている立地適正化計画において、都市機能誘導エリアに都市機能誘導施設をどう位置づけるのかと考えた時に、都市機能集積ゾーンと、研究支援型複合施設ゾーンをどう位置付けていくのかというのも、今後をにらんで考える必要がある。

(事務局)

- ・ 4ページの図に、インフラを含めた土地利用計画図として作成することを検討する。

(村橋座長)

- ・ 資料3にある、インフラ整備の考え方が一定の方向性まで出た段階であらためて、土地利用計画として示すと良い。

案件3 個別地区におけるインフラ整備の考え方について

資料3に基づき、事務局から説明

(増田氏)

- ・ 公園・緑地のところの緑のマスタープランは、かなり古い。
- ・ 緑に対する捉え方が大きく変わってきており、ネイチャーポジティブという考え方で、緑は社会資本の一つになる。
- ・ 特に学研エリアにおいて世界企業になっていこうと思うと、必ず環境配慮型の施設計画をしておかないと、世界企業としては太刀打ちできない。
- ・ そのあたりのニュアンスが一切抜けていると思う。どこかにその辺のニュアンスを入れておく必要がある。
- ・ グリーンインフラはこれから作っていかないといけないインフラで、活用するというのはもともとの緑を活用するようにみえるので、この言葉使いは今のグリーンインフラの考え方に基づいて見直す必要がある。
- ・ 最後にでてくる道路の考え方が基本計画の記載内容よりも、後退している。もう少し具体的記載を考えるべき。
- ・ 河川・農業用水路では、これもグリーンインフラとも関係してくるが、調整池・ため池など、面的な要素は考えなくて良いのか。
- ・ 自然池沼に近い修景も兼ねた調整池への転換を、新しい計画では取り入れている。
- ・ 17ページのインフラの図を先ほどの土地利用計画図の中に盛りこんだ形ではじめて土地利用計画図と呼べると思う。

(事務局)

- ・ 平成16年に作った緑の基本計画の考え方や、北部地域での緑の軸などの考え方自体は、今も踏襲していくべきだと考えているが、緑の価値は当時と変わってきている。
- ・ 現在、緑の基本計画についても、見直しに着手しかけている。
- ・ グリーンインフラについては、活用ではなく、創出や価値を高めつつという表現に変えたい。
- ・ 都市計画道路は、特に骨格道路の考え方については都市計画道路の変更を着手しようし

ている。この考え方の熟度を高めて変更させていただきたい。

- ・ 今回の開発についてはかなりの調整池を作っていかなければならない。自然環境を高めながらどのような形で、調整池作っていけるか、グリーンインフラという調整池の考え方も追記していきたいと考えている。

(加藤氏)

- ・ 道路をどう考えるかは、この地域内での移動、物や人の移動というものをどう考えるのかということに加えて、この地域とその外との流入・流出、人、物の流入・流出をどう考えるのか、両方の側面で考えていく必要がある。
- ・ 今の計画では、出入りは南側の国道に接するところと東側の精華地区に接するところが中心になる。その時にどちらの道に対してどのくらいの人や物や車が通るのかを想定した上での道路計画が必要になる。
- ・ 京都、東京のあたりからの人の移動、物の移動を考えた時に、東側に抜ける道路をどう考えるか。その際に、隣の精華地区とつながるだけではなく、それを超えて、高速や鉄道等をどう使うのか。京都からまっすぐ来れるようなルートが確保されるとこの地域の魅力が上がっていくと思う。
- ・ そういうところも含め、今後検討いただければと思います。

(事務局)

- ・ 車の交通量についてはマスタープラン検討時に一定の交通推計を実施しており、その結果に見合った道路計画としている。
- ・ 高山南北線、高山東西線をいかに繋げていくかが重要であり、公共交通の考え方についても、学研北生駒駅から、祝園駅に抜けるルートが非常に重要であるとの認識です。
- ・ このあたりについて京都側と連携しながら、最終的にこの街ができた時にどうなるかというところはしっかり踏まえた上で進めていきたいと考えます。

(増田氏)

- ・ 今のインフラとしては、情報基盤がなかったら都市が成立しない。
- ・ 情報基盤を、充実させることを触れておく必要がある。
- ・ 考え方としては都市インフラの一つとして考えています、という一項目をきっちり挙げとく必要がある。

(加藤氏)

- ・ 非常に重要なインフラになると思う。
- ・ 言葉として入れておく方がよい。

(村橋座長)

- ・ (資料2) 土地利用4Pの図、(資料3) インフラ17Pの図、これを重ね合わせながら具体的な土地利用計画図に近づける空間ゾーンの表現を工夫していただきたい。
- ・ グリーンインフラの取り扱いについても、創出する、積極的に作っていくという姿勢に立った表現をもっと強化する。
- ・ 情報基盤の整備も計画の中に位置付けて、今後具体的な事業内容については検討するとしても、方向としてはインフラの整備の一つとしてしっかりと位置付けておく。
- ・ 緑の資本というのは物の考え方、価値観がこの何十年の間に変わった。その姿勢をこれから積極的に示すことから、特に高山地区は絶好の場所であり、かつ地区のセールスポイントになるぐらいのつもりで強く示すこと。

案件4 次期個別地区選定の考え方について

資料4に基づき、事務局から説明

(河合氏)

- ・ 高山東西線の扱いたが、最重要路線ではあるが、南エリアにおいて、3分の1もしくは4割ぐらいしか完成しないが、高速道路や東京方面からのアクセス、または全体の防災重要路線としての位置づけと考えると、次期個別地区に取り込めないか。
- ・ 事業的に考えた時に、このB-1、B-2区域の中では、可処分宅地が非常に少ない。
- ・ 残ったエリアで、事業が成立するのかどうか危惧される。
- ・ 東西線を整備していくエリアを次期個別地区に含めることはできないか。

(事務局)

- ・ どうすれば高山東西線が京都府とつなげるかが一番の課題としている。
- ・ 奈良県域だけでなく京都府域との接続がまだのため、そこを歩調は合わせていかなければ、うまく接続できない。
- ・ B-1、B-2のところで、土地利用が図れるかについては、多くの地権者がおり、道路周辺のみでの区画整理を行うとしても合意形成が簡単には取れない。
- ・ また、道路整備のみでは納められないので、B-1とB-2について、事業区域をどこまで広げるか。計画建設用地として、二次開発できる用地を残していくという方法もあるが、B-1、B-2については難しいと思っている。
- ・ 起伏が激しい中で、どうしたら次のエリアに入れることができるか、どうすればもっと早くできるかという考え方で、整理していければと思う。

(村橋座長)

- ・ 京都府から精華町も道路整備を進めこのため区画整理を検討していると聞いているが、

具体的なスケジュールは示されていない。

- ・ 府や精華町の取り組みがまだまだなので、それを早くこちらの検討レベルまで引き上げるよう府や町に働きかけることが必要と思う。
- ・ その点に関し推進機構の方からも一つ強くバックアップしていただけないか。

(河合氏)

- ・ 推進機構としては、道路ができると非常にプラスになるので、我々は応援しますが、どちらかが一歩踏み出さない限り、お互い歩み寄れないのではないかと思う。
- ・ 非常に難しい工区ではあると思うが、どちらか一歩少し踏み出したプランにしていかないと、歩みよりが図れないのではないかと思う。
- ・ 東西線の実現化に向けて推進機構ができることについては、我々も取り組んでいきたいと思っている。

(事務局)

- ・ 東西線の、京都府と接続については、行政レベルで精華町と京都府と話をしている。次に具体化されるのが都市計画道路の変更時。
- ・ 令和6年度から着手を予定しているが、その時には具体的に広域調整が入るので、それが見えてくる段階になれば、具体化されるのではないかと考えている。

(山本氏)

- ・ 地権者の会でも、非常に東西線の開通を望む声が強いと聞いている。
- ・ 事業推進会議のまとめの資料にも、東西線に関しての記述は、奈良県側、特に生駒市側からの強い思いとして記載していく必要があると思う。
- ・ そこについては市の内部でも検討していきたい。

(坂本氏)

- ・ 東西線の道路だが、広域にまたがる道路で、奈良県としても京都府と調整をしていく必要があると考えている。
- ・ 次期個別地区に関して、AとC'、D'が、エリアとして一工区を挟んで離れているという位置関係で、組合の設立や、まちづくり協議会を設立していくにあたって、一つの地区として考えられるのか気になっている。
- ・ A地区とC'、D'地区の土地利用計画、ゾーニングで位置づけが若干違っているところで、まちづくりの計画を進めるにあたって、それぞれの地区で温度差があるのではないか。
- ・ 一つの地区として考えていくのか、それともこの組合の中で二つの工区で別々に考えていくのかお伺いしたい。

(事務局)

- ・ Aのエリアは切土になり、近傍地区で処分をしないと事業が成り立たないので、このセットで考えないと事業化は難しい。

(増田氏)

- ・ F地区だけ一切触れられていないが、F地区だけ何も触れられてないというのは、地権者にとって非常に不安である。例えば高山北廻り線ができる時にはF地区もできるのではないか。
- ・ 「規模や事業者のニーズを勘案し、各エリア内における段階整備も検討します」という段階整備の考え方ですが、計画全体と同じ言葉を使わない方が良いと思う。
- ・ スケジュールで、南エリア土地区画整理組合が令和7年に設立されて令和8年から事業着手し、完了が令和12年になっている。この完了の意味だが、区画整理の換地が終わった段階を完了と考えているのか、あるいは、施設立地が完了した時点を考えているのか、曖昧である、きっちりとえり分ける必要がある。
- ・ 次期個別地区は1年のズレで展開しているが、この造成時期を見たときに、もう少しきっちり精査しておかないといけないと思う。次期個別地区が令和13年に完了と書かれているが、本当に換地設計まで終わるのか不安である。

(山本氏)

- ・ 南エリアの会議の中でも、令和7年度着手ということですときていた。ところがこの事業推進会議資料では、令和8年度になっている。
- ・ 令和7年度内に事業着手していただきたい。

(事務局)

- ・ 事業着手の目指すところは、令和7年度内であり、資料を修正する。
- ・ F地区は何も記載がないとありましたが、F地区は現時点でも着手可能エリアです。事業アドバイザーにも伝えており、この区域だけは外から、外に向けて排水もできますし、給水も他地区から接続可能である。
- ・ 事業アドバイザーは南エリアがどうなるかを、睨んでいる。
- ・ BエリアとEエリアが同じランクになっている。東西線を先に延伸するという意味では、Bエリアを先行する表現に修正する。
- ・ 皆さまに確認したいのですが、「東西線を精華町側に延伸するルートを早く整備する」ということは、皆さんのご意見として、承ったという形でよろしいでしょうか。

(村橋座長)

- ・東西線の整備を急いでやりたいというのは皆さん共通の認識であるので、BエリアとEエリアが同じ扱いになっているのに対して、「先行してBエリアに手をつけるという意見が、この推進会議の意見としてあった」ということを外へ出せないか、そういう意味ですね。

(増田氏)

- ・南エリアが計画され次期個別地区が決まってきて、今の東西エリアも含めて、特に骨格道路の優先度や重要度も踏まえて、位置付けていく必要があると思う。
- ・まさに東西道路は不可欠な道路だと思う。

(村橋座長)

- ・表現は検討するとしても、促進する必要があるというのは、皆さん方の総意であるとして取りまとめてよいか。
- ・全員了承

(巽氏)

- ・上下水道などインフラは、先行する整備エリアだけでは必要ないが、全体ではもう少し容量が必要となった場合、どういう対応をしていくのかを考えた上で計画を作っていく必要がある。

案件5 学研北生駒駅北地区まちづくり事業について

資料5に基づき、事務局から説明

質疑なし

(村橋座長)

(総括)

- ・議案2土地利用と議案3インフラ整備、議案4次期個別地区の選定については、大変重要なお意見をいただいた。
- ・これを踏まえて、議事録としてこれを記録に残すとともに、次なる作業展開の足がかりとして、今の考え方をベースに引き続き事業化に向けての取り組みを進めていただきたい。

第2回会議を閉会する旨を宣言

以上