

学研高山地区南エリア 基本計画の考え方について

基本計画の考え方

まちづくりの方向性の確認 ～学研高山地区第2工区マスタープラン～



事業推進会議における意見の整理



学研高山地区第2工区全体土地利用計画



地権者ニーズの把握

～土地利用アンケート調査～



土地利用
イメージの作成

～学研高山地区南エリア
の土地利用イメージ～



事業者ニーズの把握

～事業アドバイザー
ヒアリング～



基本計画案の作成

学研高山地区第2工区マスタープラン

高山地区全体の土地利用方針

周辺クラスター地区との連携

精華・西木津地区や学研生駒テクノエリア等の周辺地区と連担、連携し、けいはんな学研都市の拡大中心地区を形成する。

産学官民共創によるイノベーションの持続的な創出

奈良先端大学を中心とした学術研究機関との機能連携によるオープンイノベーション創出の中核的拠点を形成する。

超スマート社会への貢献

IoT、ロボット、AI、ビッグデータ等の先端技術を活用したSociety5.0の実現や、SDGs、カーボンニュートラルへの貢献を図る。

農業イノベーションの創出

産業界と農業界の連携強化により、IoT技術を活用し、都市農業の多様な機能を発揮させるスマート農業の推進や6次産業化による農業の高付加価値化を図る。

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

サテライトオフィスやテレワーク、ワーケーションなどの新しい働き方や身近な環境での多様なニーズに応じたライフスタイルの実現を図る。

都市と自然環境の共生

グリーンインフラの活用による都市と自然環境が共生するモデル都市の形成を目指す。

高山地区南エリアの土地利用方針



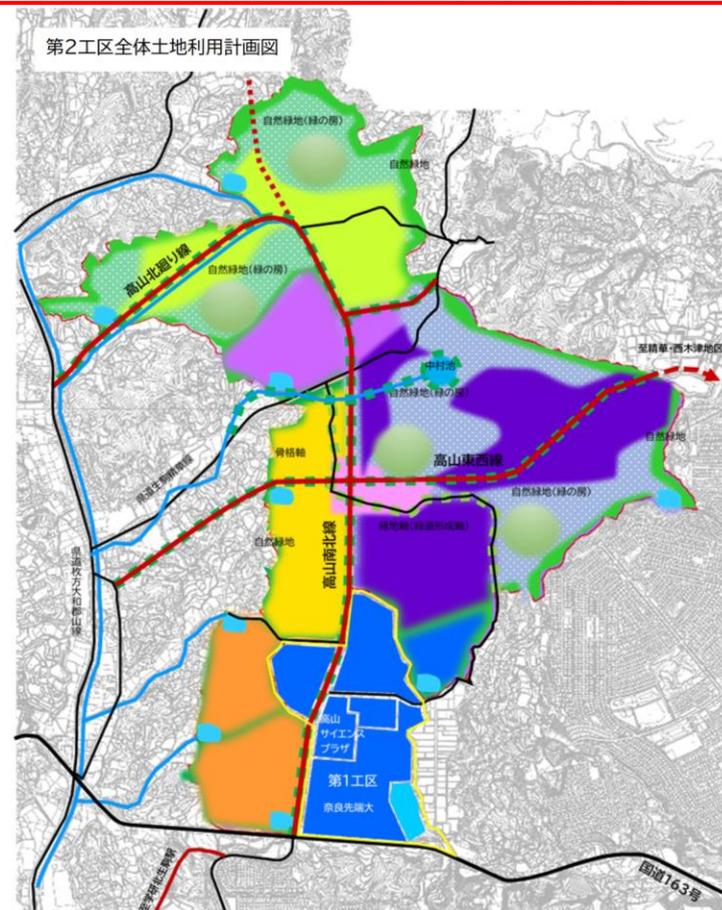
学研高山地区第2工区全体土地利用計画

■学研高山地区第2工区全体土地利用計画

「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめ H29.9」の土地利用構想案及び「学研高山地区第2工区マスタープラン R4.6」での土地利用方針、導入機能例を基に、「学研高山地区第2工区事業推進会議 R5.11」における意見を踏まえ、『学研高山地区第2工区全体土地利用計画』としてとりまとめる。

各個別地区の計画に際しては、本土地利用計画の考え方を基本に、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。

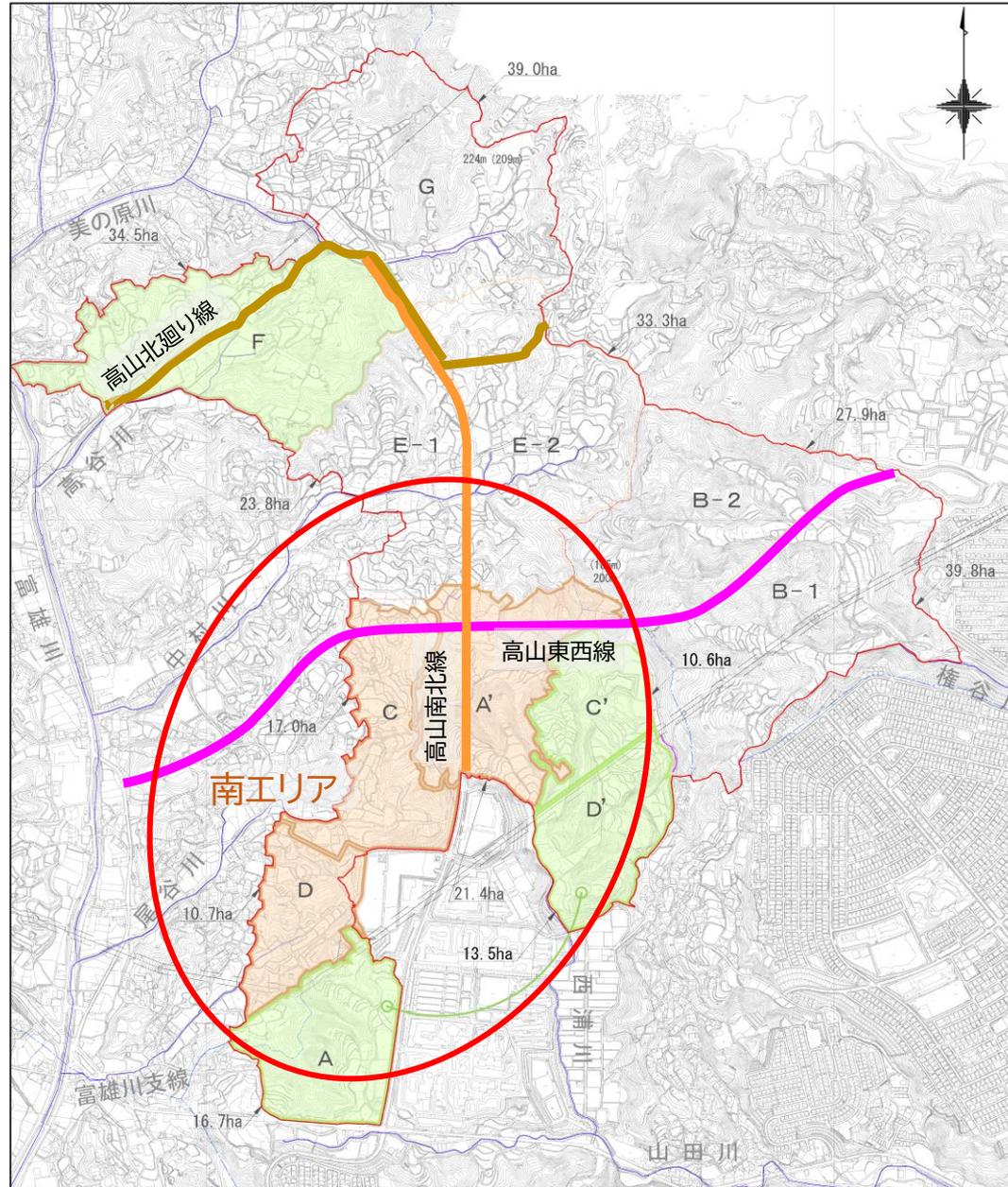
なお、土地利用種別の位置・面積規模については、柔軟に対応するものとする。



デジタルインフラ 超スマート社会の実現に資する、IoTやAI、ビッグデータ等IT技術の基盤を支える電力や通信網などデジタルインフラの整備・強化を促進する。

土地利用種別	土地利用の考え方	土地利用のイメージ
自然活用型 施設用地	<ul style="list-style-type: none"> 地区周辺の豊かな自然環境や歴史文化資源、伝統産業などの地域特性を活かした、最先端技術との共生を図り、新たな産業を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> 第6次産業を活かした研究者・来訪者向けの滞在宿泊施設、観光施設 周辺の伝統産業の振興に寄与する施設 健康増進やレクリエーションに資する自然体感型施設 第6次産業施設 IGTやAI技術を活用した省力化、自動化を推進するスマート農業 学術・研究に資する試験圃場
自然活用型 産業施設用地		<ul style="list-style-type: none"> 自然活用型施設、自然活用型産業施設
計画建設用地 (自然的)	<ul style="list-style-type: none"> 誘致施設の立地動向等を見極めつつ、二次的に整備を行う。 	
文化学術研究 施設用地	<ul style="list-style-type: none"> 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に加え、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を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 文化学術研究施設 デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設 バイオ分野の研究に資する施設 首都機能のバックアップ施設
都市型産業 施設用地		<ul style="list-style-type: none"> 奈良先端大を中心とした産学官民の連携による研究成果を活かした都市型産業施設 超スマート社会の実現に資する先端技術等の研究開発型産業施設 ものづくり産業施設、ことづくり産業施設
計画建設用地 (都市的)	<ul style="list-style-type: none"> 誘致施設の立地動向等を見極めつつ、二次的に整備を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 文化学術研究施設、都市型産業施設
研究支援・研究型 産業施設用地	<ul style="list-style-type: none"> 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・誘導を図る。 人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。 研究成果の実装・実証実験を行う場の創出を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 奈良先端大や先端大と連携する企業や研究者をサポートする施設 商業、交流、住宅、産業施設
都市機能 施設用地		<ul style="list-style-type: none"> 地区内外の就業者や居住者のための都市のサービス施設 地区のシンボルに相応しい公共広場などの公共的空間
住宅用地 (低層・中高層)	<ul style="list-style-type: none"> 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を図る。 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を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 住民や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 ICT等を活用した最先端のスマートなライフスタイルを実現する戸建て住宅や集合住宅
骨格道路 (補助幹線道路) (区画道路) (歩行者専用道路) 既設道路	<ul style="list-style-type: none"> 骨格道路のうち、高山東西線は、学研都市内の広域幹線道路(重要路線)として位置付け、関係機関協議のもと早期事業化を図るものとする。 骨格道路による個別地区間の繋がりを基本としつつ、地区内道路(補助幹線道路・区画道路・歩行者専用道路)についても必要に応じ地区間の繋がりに配慮した計画とする。 計画建設用地が存する場合は、その開発時(二次開発)に支障をきたさない道路計画とする。 地区内の既設道路については地区間を連携する補助幹線道路として活用する。 	
公園・緑地 自然緑地 (グリーンインフラ)	<ul style="list-style-type: none"> ネイチャーポジティブからみた生物多様性、カーボンニュートラル等への貢献、社会資本整備やまちづくりの質の向上(ウェルビーイング)・機能強化、SDGs・地方創生への貢献を踏まえたグリーンインフラの創出により、「都市と自然環境が共生」する都市の形成を目指す。 地区全体を俯瞰し、隣接する個別地区等の土地利用や企業用地等の敷地内緑地との連携・調和を図るものとする。 地区界周辺の地域や農地など地区周辺の土地利用を考慮したうえで、公園や緑地、宅地内緑地をバッファゾーンとして適切に配置する。 骨格道路や地区内幹線道路を緑の幹や枝に見立て、自然緑地や公園・緑地、宅地内緑地など緑の房とのつながりに配慮し、適切に配置する。 高圧線の線下敷については建築制限を受けるため、緑地を配置するなど 	
河川・農業用水路 既存 池 調整 池 (グリーンインフラ)	<ul style="list-style-type: none"> グリーンインフラの考え方を取り入れ、生物多様性の保全に配慮しつつ、水辺空間の創出を図る。 地区内に整備されている農業用水路(北優土地改良区)が事業により分断することの無いように機能復旧を行う。 地区で必要となる調整池をあらかじめ整備しておく。 	

学研高山地区南エリア位置図



南エリアの導入機能について 事業アドバイザーヒアリング・立地等検討企業エントリー

事業アドバイザー

- ・ 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

南エリア地権者対象 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）。
- 売却するつもり、土地は要らないのでお金で受け取りたいという方が約3割。
- 農地を希望される方は1割未満。
- その他、未定の方が約2割。

※上記の割合は回答者の割合を示すものであり宅地の規模を表すものではありません。

事業推進会議における南エリアについての意見抜粋

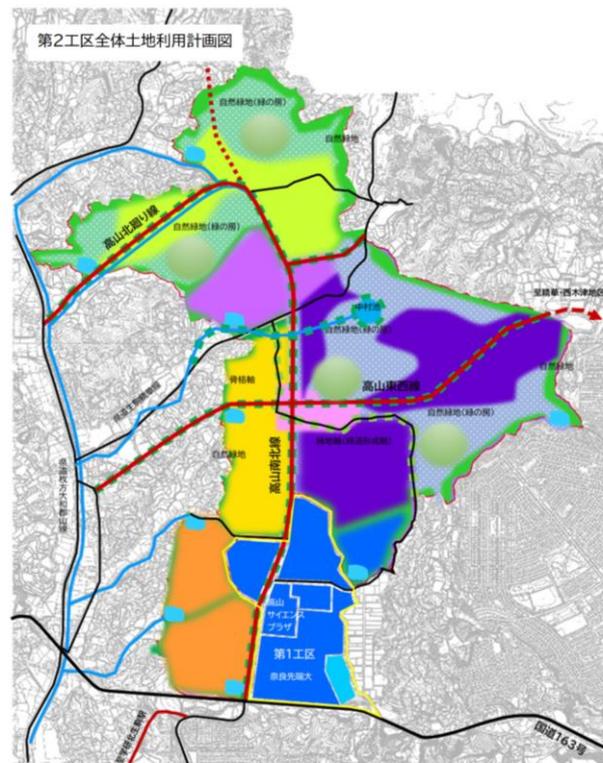
第1回事業推進会議（意見抜粋） R4.11

- 先端大の周辺に、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
- 先端大と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
- 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

第2回事業推進会議（意見抜粋） R5.11

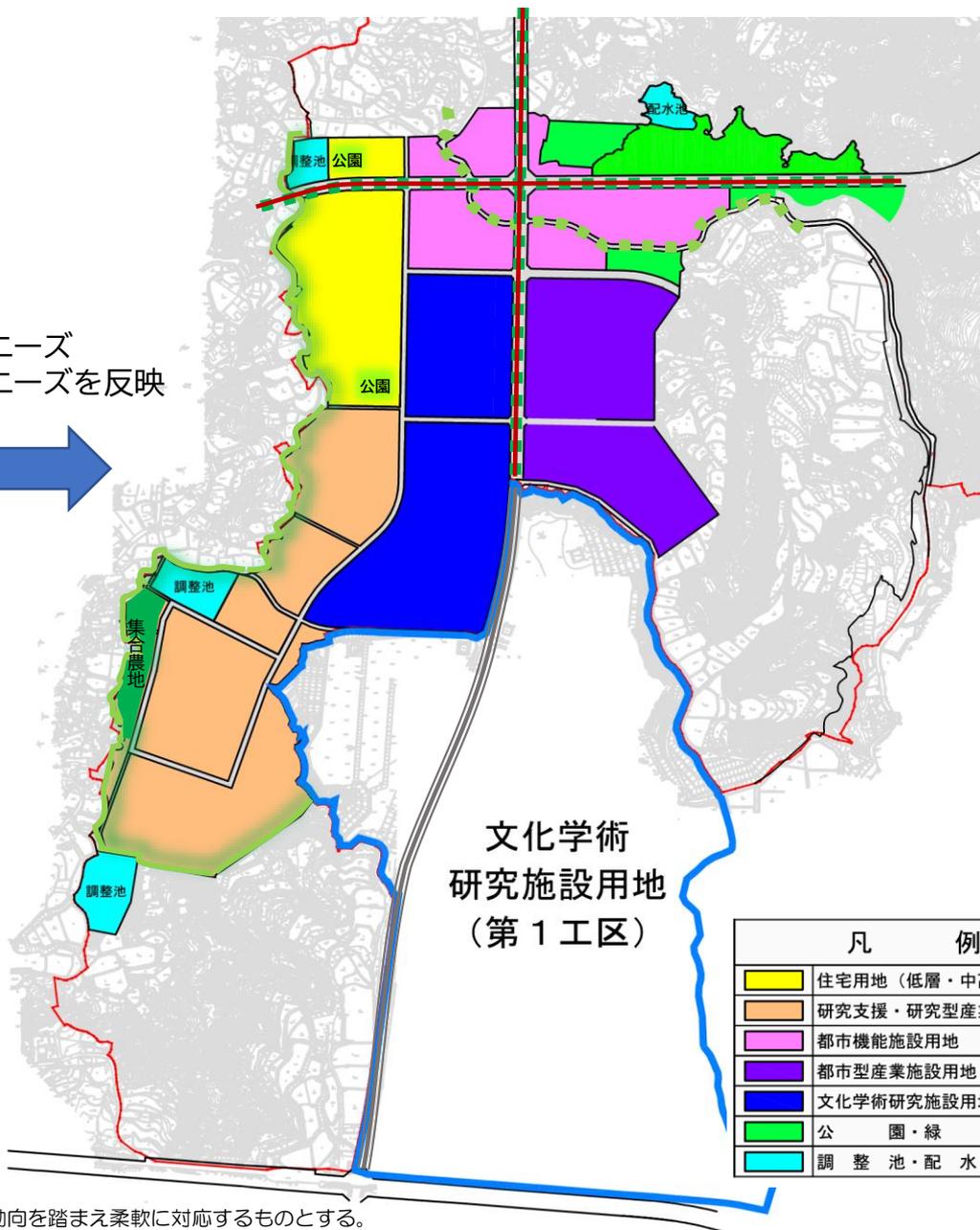
- 先端大の研究の成果などを周辺住民並びに地域の方、来街者にもPRする場の提供（研究支援型複合施設ゾーン）
- 大学生、来街者、地域住民のための商業的な用途、すなわち利便機能
- 奈良先端大の研究成果や研究所の研究成果を実証する場や支援する機能イメージに加え、商業、交流、住宅、産業施設など、複合的な土地利用
- 情報基盤が都市として非常に重要なインフラ

学研高山地区南エリア基本計画の考え方



デジタルインフラ ・超スマート社会の実現に資する、IoTやAI、ビッグデータ等IT技術の基盤を支える電力や通信網などデジタルインフラの整備・強化を促進する。

事業者ニーズ
地権者ニーズを反映



- 区内道路（補助幹線道路・区画道路・歩行者専用道路）は地区間の繋がりに配慮
- 地区界周辺や地区敷地内緑地と連携・調和の取れたグリーンインフラの創出
- 道路や公園、緑地を木の幹や緑の房に見立てたつながりのある配置
- グリーンインフラの中に農水利用を取り入れ、生物多様性の保全と水辺空間の創出

文化学術
研究施設用地
(第1工区)

凡 例	
	住宅用地（低層・中高層）
	研究支援・研究型産業 施設用地
	都市機能施設用地
	都市型産業施設用地
	文化学術研究施設用地
	公園・緑地
	調整池・配水池

※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。

学研高山地区南エリア基本計画の考え方

住宅用地(低層・中高層)

- ・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を図る。
- ・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を図る。

(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



都市機能施設用地

- ・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・誘導を図る。
- ・人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。

(導入例) ・商業施設・医療機関・公共広場・公共的空間 など



フォレストゲート代官山
出典：東急不動産HP

都市型産業施設用地

- ・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を図る。

(導入例) ・研究開発型産業施設・産業施設 など



3GeV高輝度放射光施設 (NanoTerasu)
出典：東北大学 国際放射光イノベーション・スマート研究センターHP

研究支援・研究型産業施設用地

- ・研究成果の実装・実証実験を行う場の創出を図る。
- ・人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。

(導入例) ・研究開発型産業施設・研究者交流施設・データセンター など



イメージ図

データセンター
出典：NTT データセンターの成長戦略

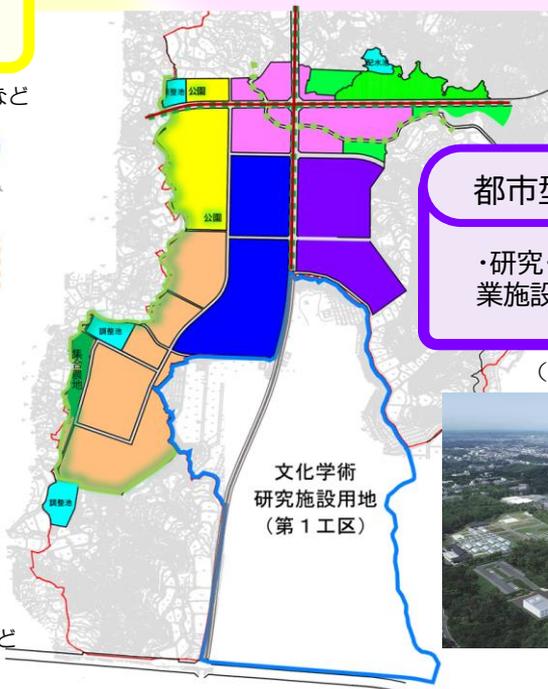
文化学術研究施設用地

- ・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を図る。

(導入例) ・研究開発型産業施設・文化学術研究施設・教育機関 など



国際電気通信基礎技術研究所 (ATR)
出典：ATR HP



南エリアの事業スケジュールについて

学研高山地区南エリア

