

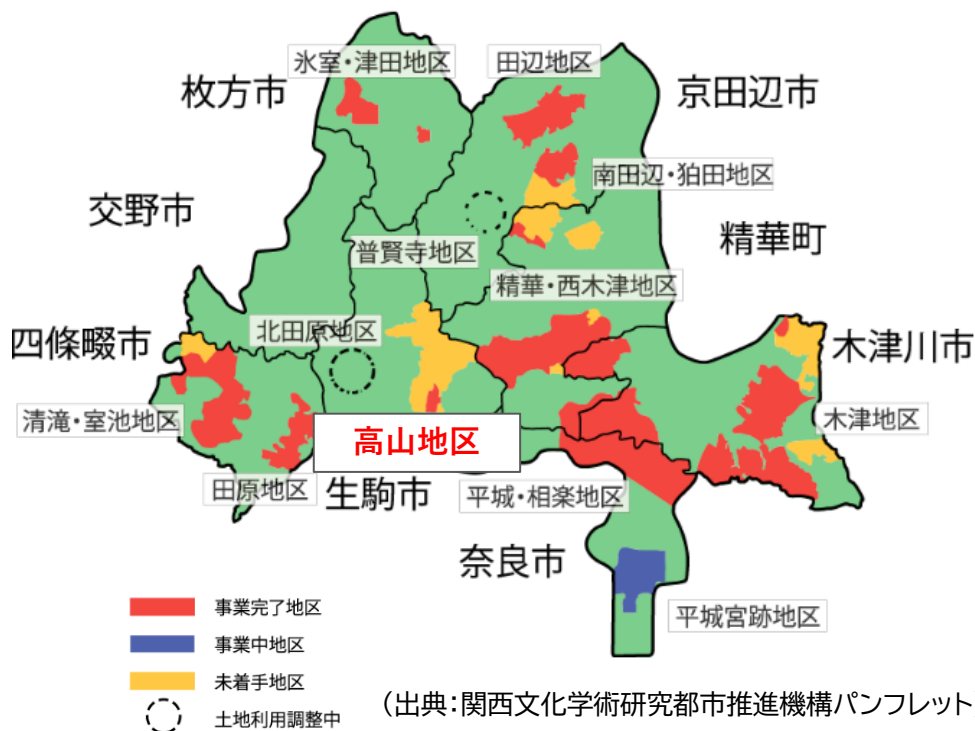
案件(1)

学研高山地区第2工区のまちづくり事業について



- ・けいはんな学研都市は、昭和62(1987)年に関西文化学術研究都市建設促進法が公布・施行され、それ以後、国家プロジェクトとして、進化・発展してきました。
- ・文化、学術及び研究の中心となるべき都市を建設し、我が国及び世界の文化等の発展並びに国民経済の発展に資することを目的としています。

各クラスターの整備状況



- 総面積約15,000haに12のクラスターを分散配置
- 150を超える研究施設、大学施設、文化施設などが立地

○学研高山地区

学研高山地区は関西文化学術研究都市建設促進法に基づく文化学術研究地区(クラスター)のひとつに位置づけられている。

・学研高山地区第1工区

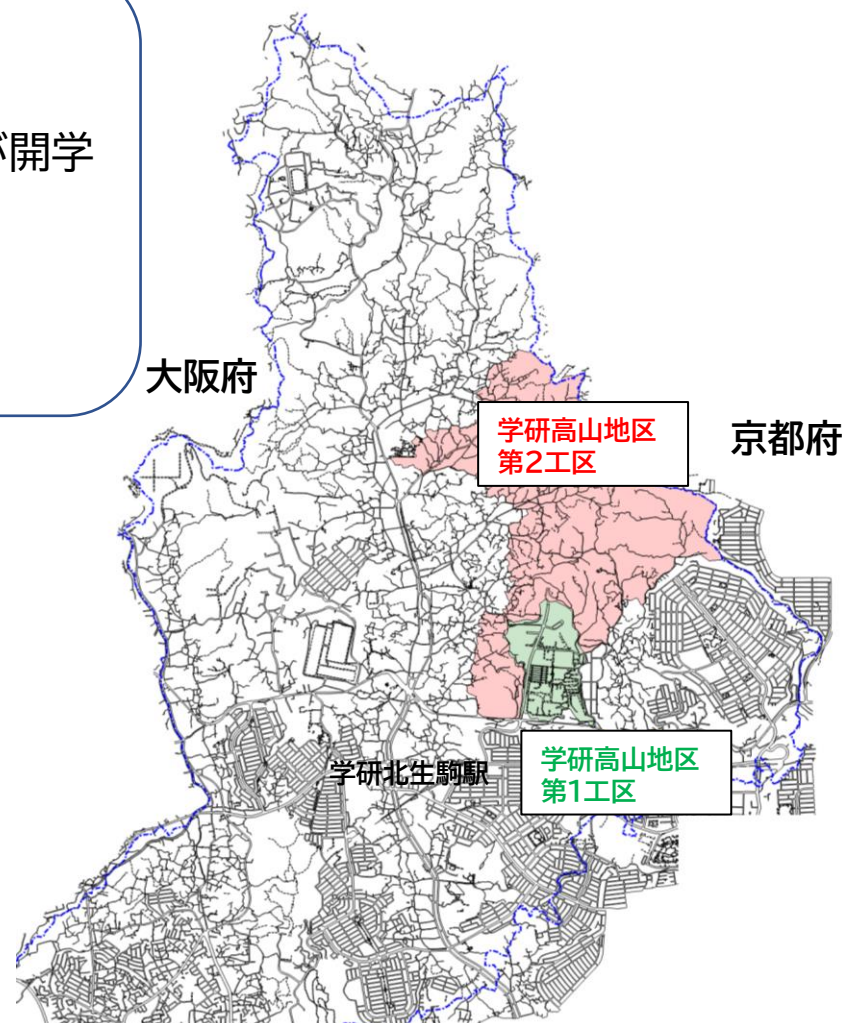
区域面積:45ha

平成3年10月 奈良先端科学技術大学院大学が開学

平成5年2月基盤整備を完了

・学研高山地区第2工区⇒未着手

区域面積:288ha



昭和62年 9月 関西文化学術研究都市建設基本方針(国決定)に学研高山地区を位置づけ

平成 3年10月 奈良先端科学技術大学院大学が開学(学研高山地区第1工区)

平成 6年～8年 住宅・都市整備公団が用地を買収

平成 9年 7月 学研高山地区に第2工区(288ha、2万3千人の住宅開発計画)を追加

平成19年 7月 UR都市機構が事業中止を決定

(社会経済情勢等により事業化に至らず)

平成28年 3月 生駒市とUR都市機構が所有地(約160ha)譲渡契約締結

8月 学研高山地区第2工区のまちづくり検討有識者懇談会設置

平成29年 9月 学研高山地区第2工区有識者懇談会とりまとめ

平成30年11月 学研高山地区第2工区地権者の会設立

令和 元年10月 学研高山地区第2工区まちづくり検討会設置(～令和4年5月)

令和 4年 6月 学研高山地区第2工区マスタープラン策定

11月 学研高山地区第2工区事業推進会議設置

令和 5年 5月 学研高山地区南エリアまちづくり協議会設立

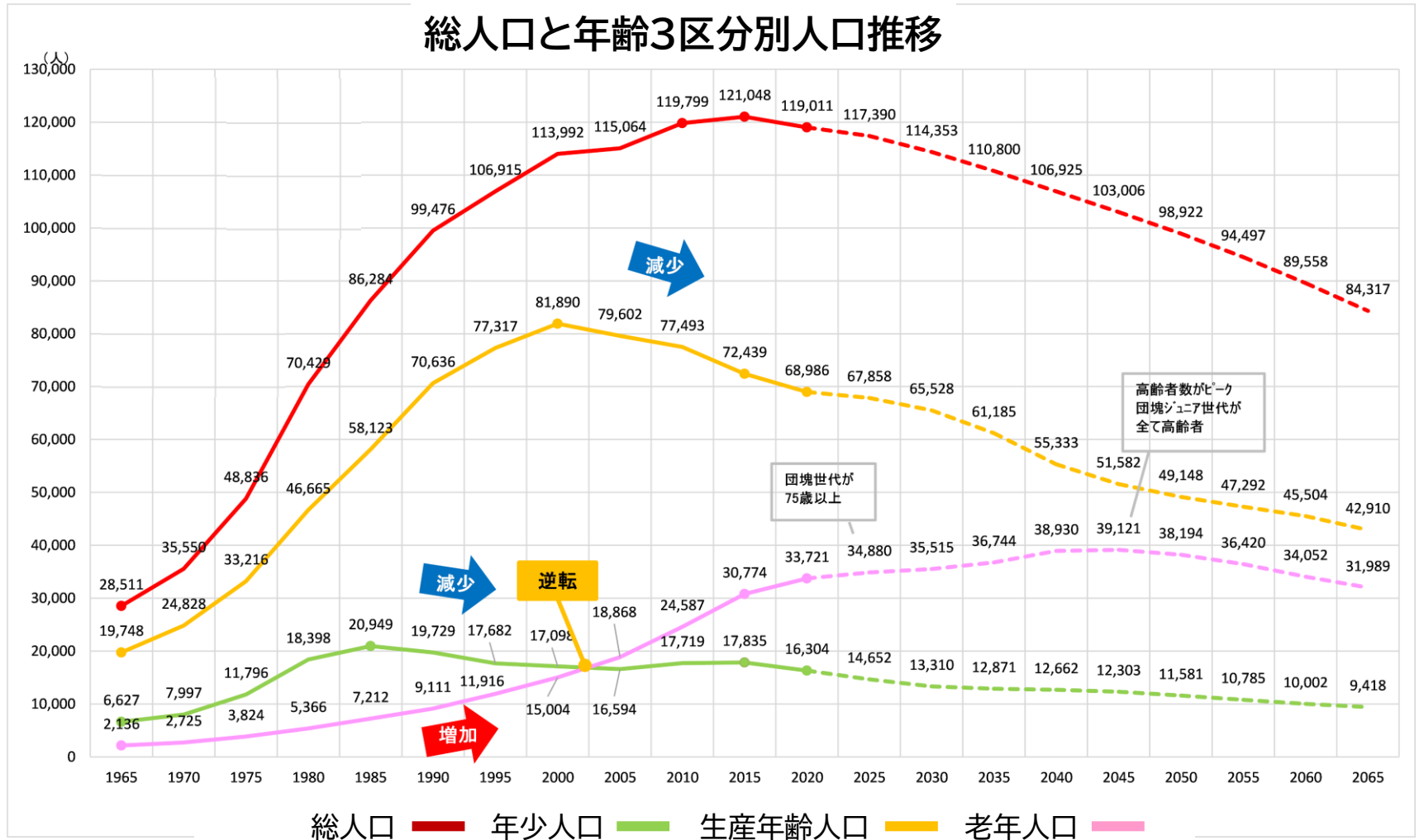
↑平成28年4月広報いこま掲載『学研高山地区第2工区のこれから』

↑平成29年11月広報いこま掲載『学研高山地区第2工区のまちづくりの方向性を紹介』

↑令和4年8月広報いこま掲載『次世代の力になる学研高山地区のまちづくり』

5

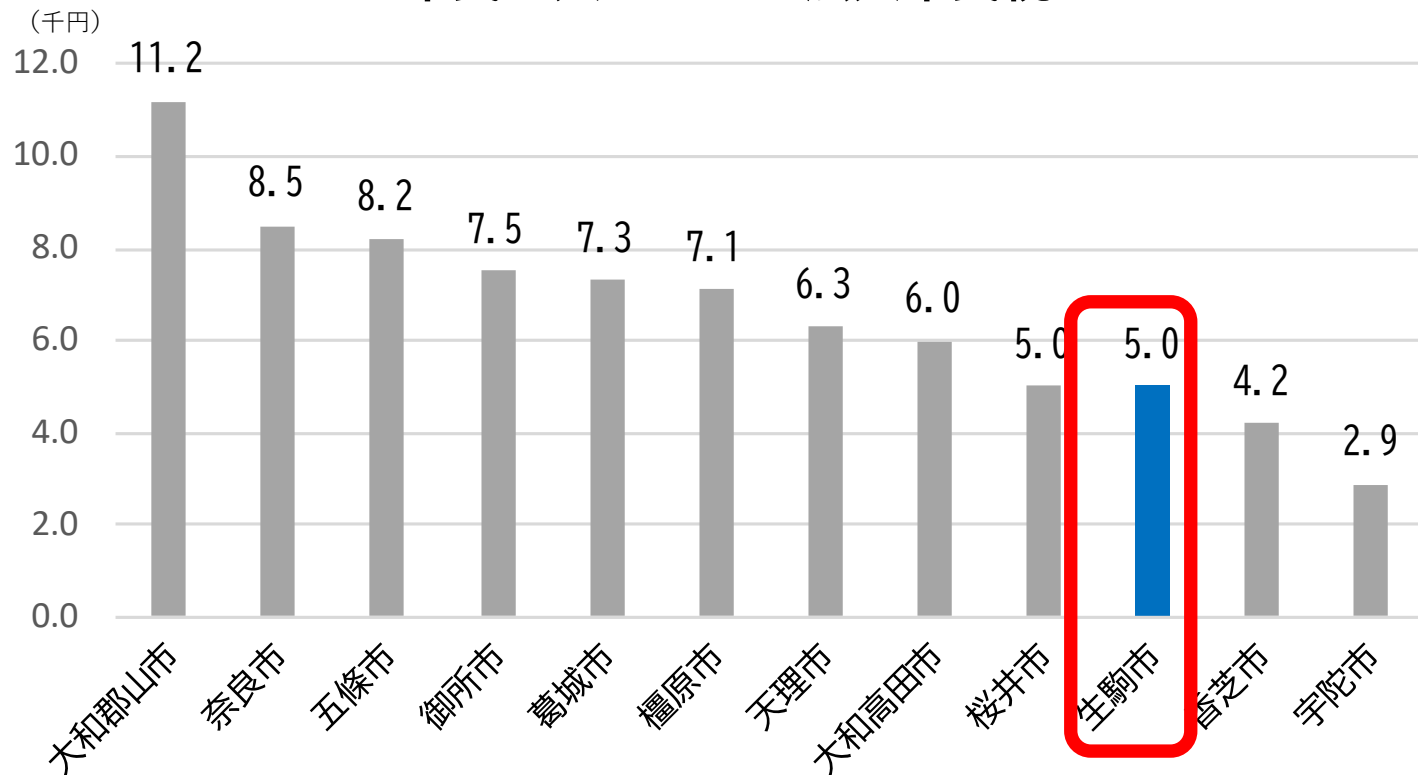
➤ 平成25(2013)年の121,331人をピークに人口減少に



出典：1970年までの人口は国勢調査、1975年から2015年は住民基本台帳より作成
 2025年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の『日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)』より作成

- 他都市に比べて産業機能の集積が乏しい ⇒ 市民一人当たりの法人市民税が低い
- 企業が立地できる事業用地が少ない ⇒ 県外就業者の割合が5割を超えている

市民1人あたりの法人市民税



出典：総務省「令和3年度市町村別決算状況調」

生駒市都市計画マスタープラン(抜粋) 令和3年6月策定

<産業・学術研究拠点>

- 関西文化学術研究都市**高山地区**及び**北田原地区**は産業・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**を集積
- 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



次世代を見据えた拠点形成

- 働き盛り世代が市内で**働くことのできる場**の創出
- **新しい生活様式**に対応したまちづくり
- **持続可能な都市経営**の実現



学研高山地区第2工区マスタープラン(抜粋) 令和4年6月策定

『奈良先端大学を中心に産学官民の連携による
“オープンイノベーションを創出”するまちづくり』

～最先端と自然・文化が共生する新たな時代の都市に向かって～



奈良先端科学技術大学院大学



周辺地域に広がる里地里山(高山町)

まちづくりに向けた基本的な考え方

時代とともに成長進化する『新しい計画論』

- 時代のニーズに柔軟に対応しつつ、地権者や民間事業者の多様なニーズに合わせた様々な機能が集積する複合市街地を順応・段階的に形成していく



北エリアは…『自然的土地利用』

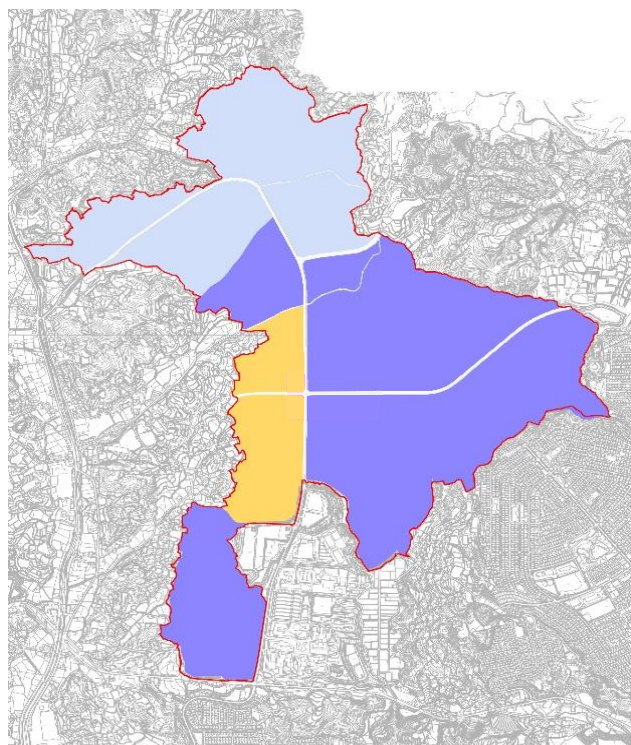
- 周辺の緑豊かな自然環境や歴史文化資源・伝統産業、農業との共生を図る。
- 四季の魅力にあふれ、心の安らぎを生む都市空間の形成を図る。

南エリアは…『都市的土地利用』

- 第1工区や精華・西木津地区、北田原地区との連携
- 国道163号からの利便性を重視し、文化学術研究や、産業を中心に土地利用の誘導を図る。
- スマートな新たな時代の住環境を形成する居住機能
- まちの活性化を図る中心地区にふさわしい商業機能を適切に配置。

- 「人口2万3千人の住宅中心の土地利用」から
「産業施設を中心とした土地利用」に転換
 ⇒計画人口を概ね5千人に設定
- 産業、文化・教育、商業・業務施設などの機能が集積する
「多機能複合市街地」の整備

土地利用方針図



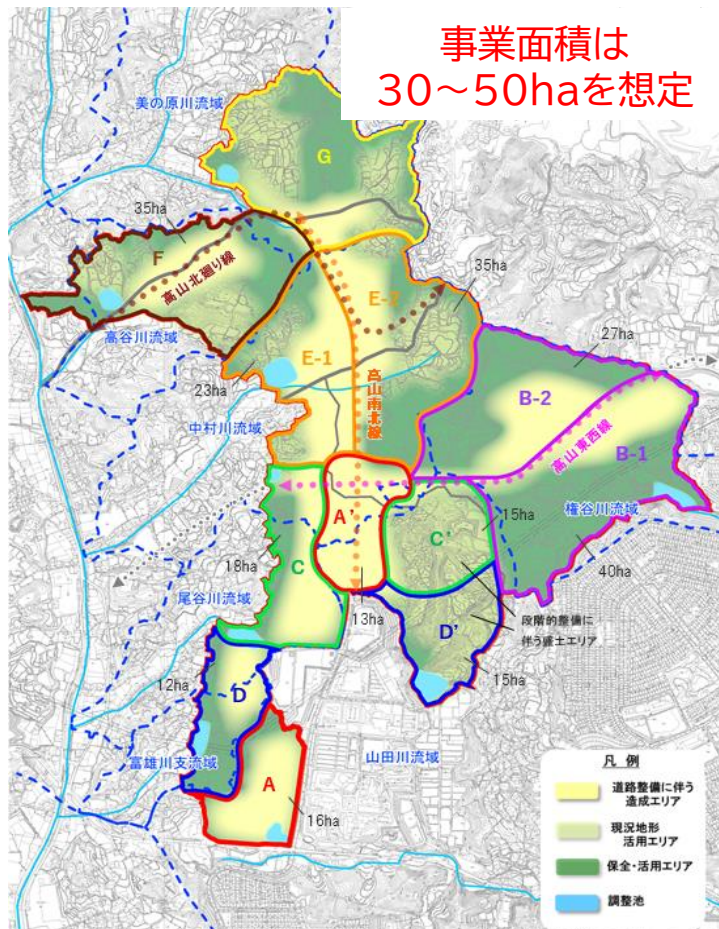
※各機能の位置は事業進捗に合わせ柔軟に対応する。

機能別土地利用面積の目安

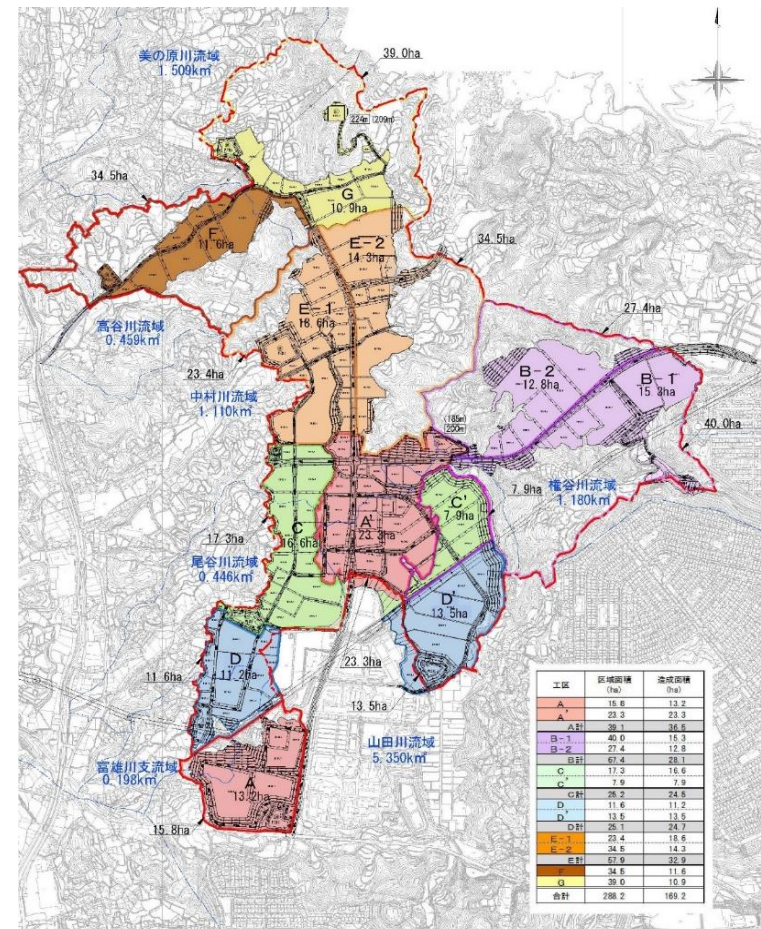
自然型産業機能	約85ha
都市型産業機能	約173ha
住機能	約30ha
都市機能 (商業・業務等)	自然型産業機能及び 都市型産業機能の用地内に含む。
都市基盤 (道路・公園・緑地等)	道路や緑地・公園についてはそれぞ れの機能別土地利用用地内に含み、 関係法令等に基づき整備するものと します。
合計	約288ha

民間事業者の参画可能な規模となる複数の工区を設定したうえで、
需要・ニーズを踏まえ、**工区ごとに順次段階的に整備**していく。

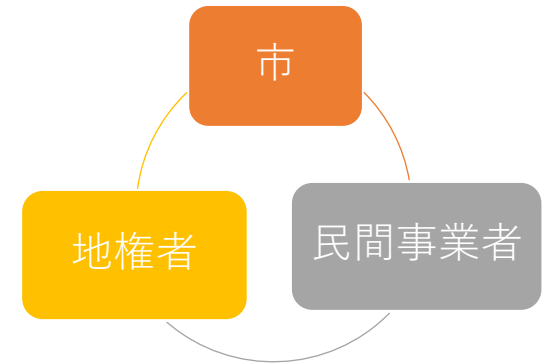
工区割りイメージ



工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例



- 公共と民間とが互いに連携・協力しながら公民連携により事業を推進
- **民間事業者の資金力や事業ノウハウの活用**
- 企業誘致ネットワーク等を有している民間事業者の参画を基本

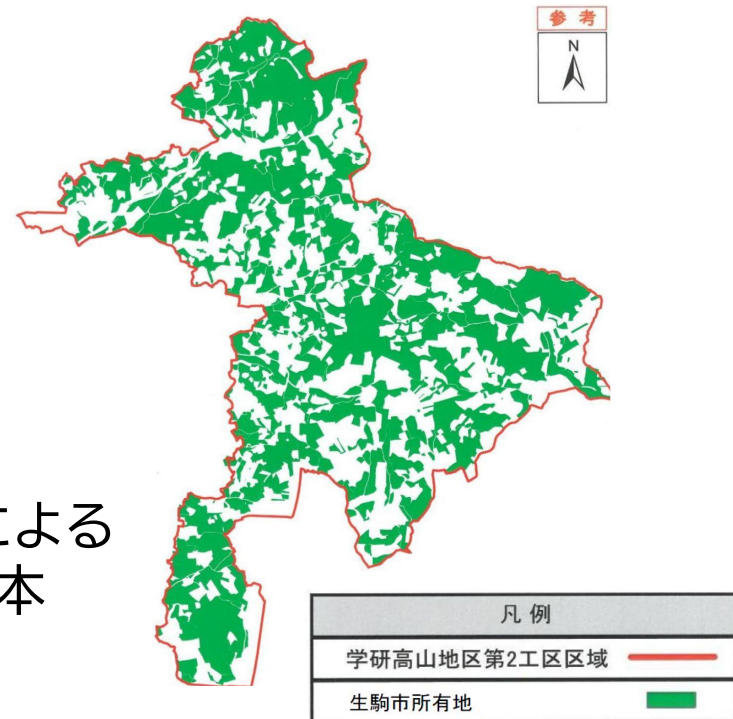


◆ 事業手法

『土地区画整理事業』を基本

◆ 事業主体

行政施行ではなく、
**『土地区画整理組合(業務代行方式)』による
 面整備(道路、宅地等の一体整備)を基本**



令和4年1月 事業アドバイザー募集

- 将来的な事業参画を視野に、当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」の募集

応募者資格要件

土地区画整理事業実績、資本金5億円以上ほか

事業アドバイザーの役割

以下の事項に関する提案やアドバイス

- ①地区全体(段階的整備)の事業化
- ②個別地区の土地利用企画素案や事業化プラン案
- ③個別地区まちづくり協議会の設立や地権者の合意形成
- ④事業協力者として参画する可能性の検討
- ⑤その他、地区全体の事業推進



令和4年4月 アドバイザー4者決定

(株)奥村組 (株)鴻池組 (株)フジタ
西松建設(株)、(株)一条工務店、MPディベロップメント(株)の企業体

令和4年1月 立地検討企業等の募集 令和4年1月～5月(現在随時)

「立地検討企業等」の把握による早期事業化

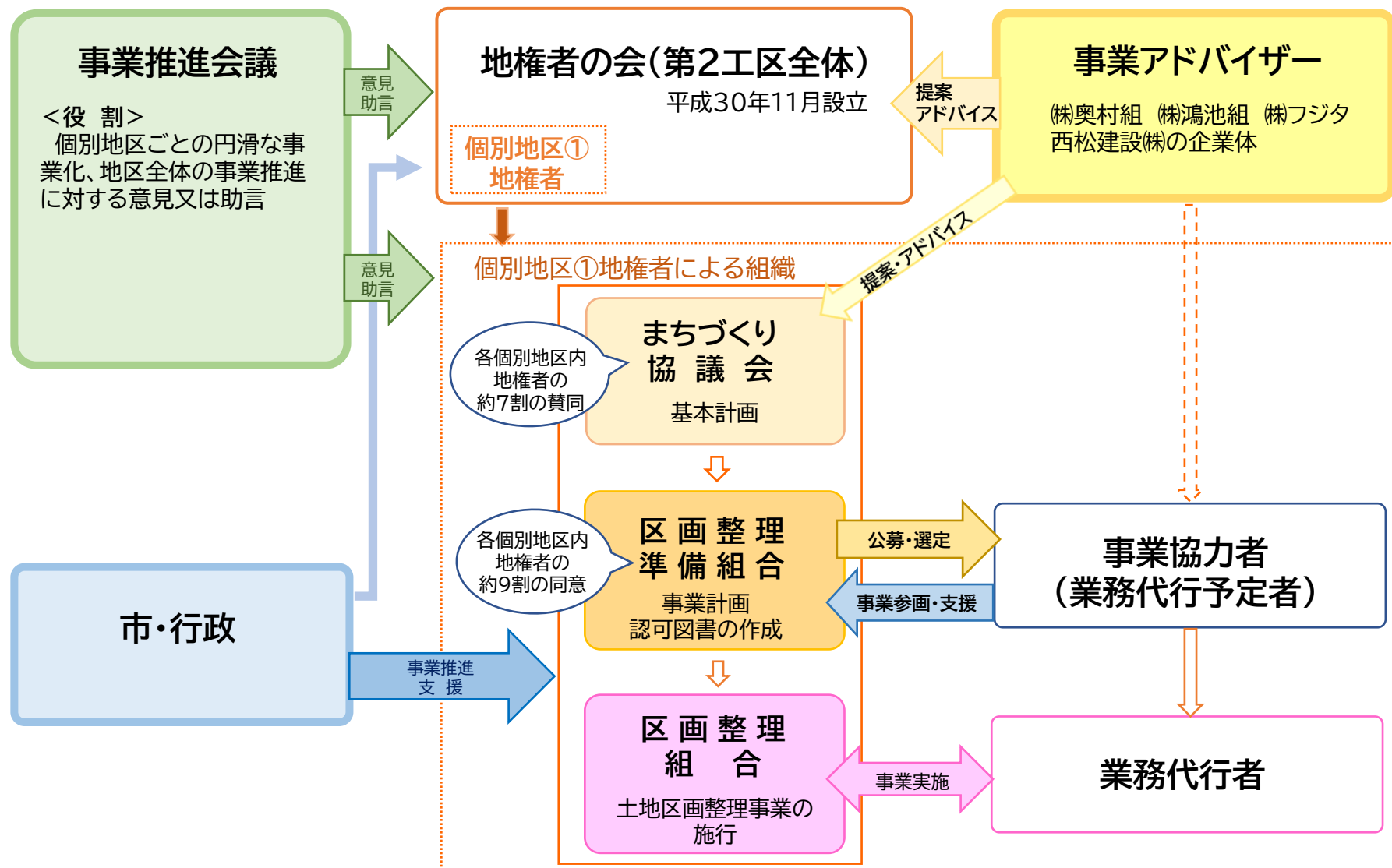
- 近年の市場動向やニーズ等を踏まえた当地区へのアドバイス
- 「事業アドバイザー」との連携
- 施設立地等の可能性の検討



情報通信、商社、不動産、ゼネコンなど9者がエントリー

(令和4年10月時点)

→現在14者に(令和6年 6月時点)



■地権者の役割

- 土地区画整理組合の設立
- 事業への意識醸成・合意形成

■生駒市の役割

- まちづくりの推進役(産学官民連携によるまちづくり推進)
- 第2工区全体のマネジメント
- 各種法令等への対応
- 補助金や交付金等による事業推進支援

生駒市は最大地権者であるが、事業内容の最終決定権は、地権者で組織する**土地区画整理組合(事業施行者)**

学研高山地区南エリア

地権者数:134名
(令和6年6月現在)

面積:約50ha

令和5年5月

南エリアまちづくり協議会設立



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



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

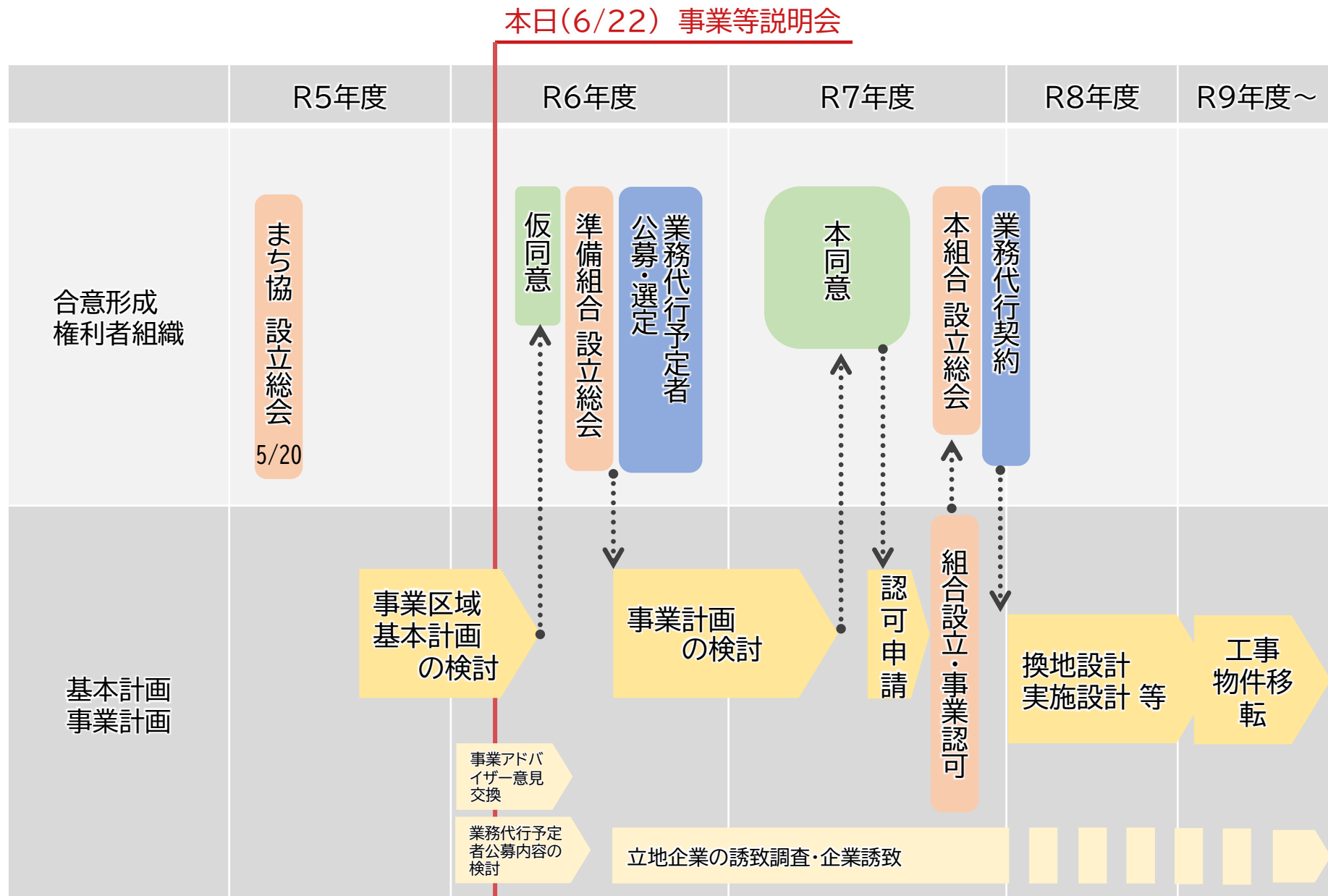
- ・ものづくり産業やことづくり産業、新しい価値を創出する場としての文化学術研究施設などの機能の集積を図る。

(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

※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。



※ 今後の事業進捗により、スケジュールの変更が生じる場合があります。