

# 学研高山地区第2工区地権者の会だより

第11号 令和6年8月

## 『令和6年度総会』を開催しました。

学研高山地区第2工区地権者の会令和6年度総会を令和6年7月21日生駒市北コミュニティセンター大ホールにて開催いたしました。

総会には、地権者（代理人含む）54名が出席（委任状279名、議決権行使67名）し、生駒市長の挨拶と令和5年度活動報告のあと、議案について審議し、3議案とも承認されました。また、現状の取組について報告を行いました。なお、議案につきましては、ホームページ又は会員の皆様へ事前にお送りした議案書をご覧ください。

### 開催概要

- 開会
- 議長選出
- 令和5年度活動報告
- 議事 第1号議案 令和6年度活動計画について  
第2号議案 会則の改正について  
第3号議案 役員の選任について
- 勉強会 現状の取組についての報告



総会当日の様子

### 地権者の会 令和6年度活動計画

| 活動内容（会則第6条）     | 具体的な取り組み                                                                                                        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地権者意向の把握        | ○個別地区（南エリア、ゲートエリア）での意向結果を基にした高山地区全体での傾向把握                                                                       |
| まちづくりに関する調査・研究  | ○個別地区（南エリア、ゲートエリア）での事業計画案、基本計画案等の取組み内容を共有することによる調査・研究<br>○地権者に事業への理解を深めていただくため、地権者の会だよりなど活用し、区画整理事業に対する勉強会等を行う。 |
| まちづくりに関する連絡・調整  | ○令和6年度地権者の会総会及び役員会の開催<br>○事業アドバイザー、立地等検討企業と連携し意見交換を行う。<br>○全体地権者の会と個別地区地権者の会との連携に努める。                           |
| まちづくりに関する広報及び啓発 | ○適宜、地権者の会だよりの発行・配布を行う。<br>○地権者の会ホームページを活用し、地権者の意識醸成に努める。<br>○地権者の会だよりの配布に合わせ、地権者の会への加入促進を行う。                    |

### 地権者の会 役員一覧

|               |               |      |               |
|---------------|---------------|------|---------------|
| 有山正彦          | 久保國子（代理：久保昌城） | 中田忠彦 | 森田起一          |
| 稲垣武司          | 久保幸作          | 中田建彦 | 山岡正美          |
| 岩前剛充          | 白川久一          | 西井久之 | 山本利昭          |
| 岩松佑治（代理：岩松信子） | 滝本康司          | 古川武良 | 吉岡照子（代理：吉岡正純） |
| 逢坂 充          | 田中 彰          | 古川佳昌 | 上武建設株式会社      |
| 大谷俊夫          | 吉川愛子（代理：谷口隆一） | 松山治幸 | 生駒市           |
| 久保左元          | 中嶋吉春          | 村田卓司 |               |

※順不同、敬称略

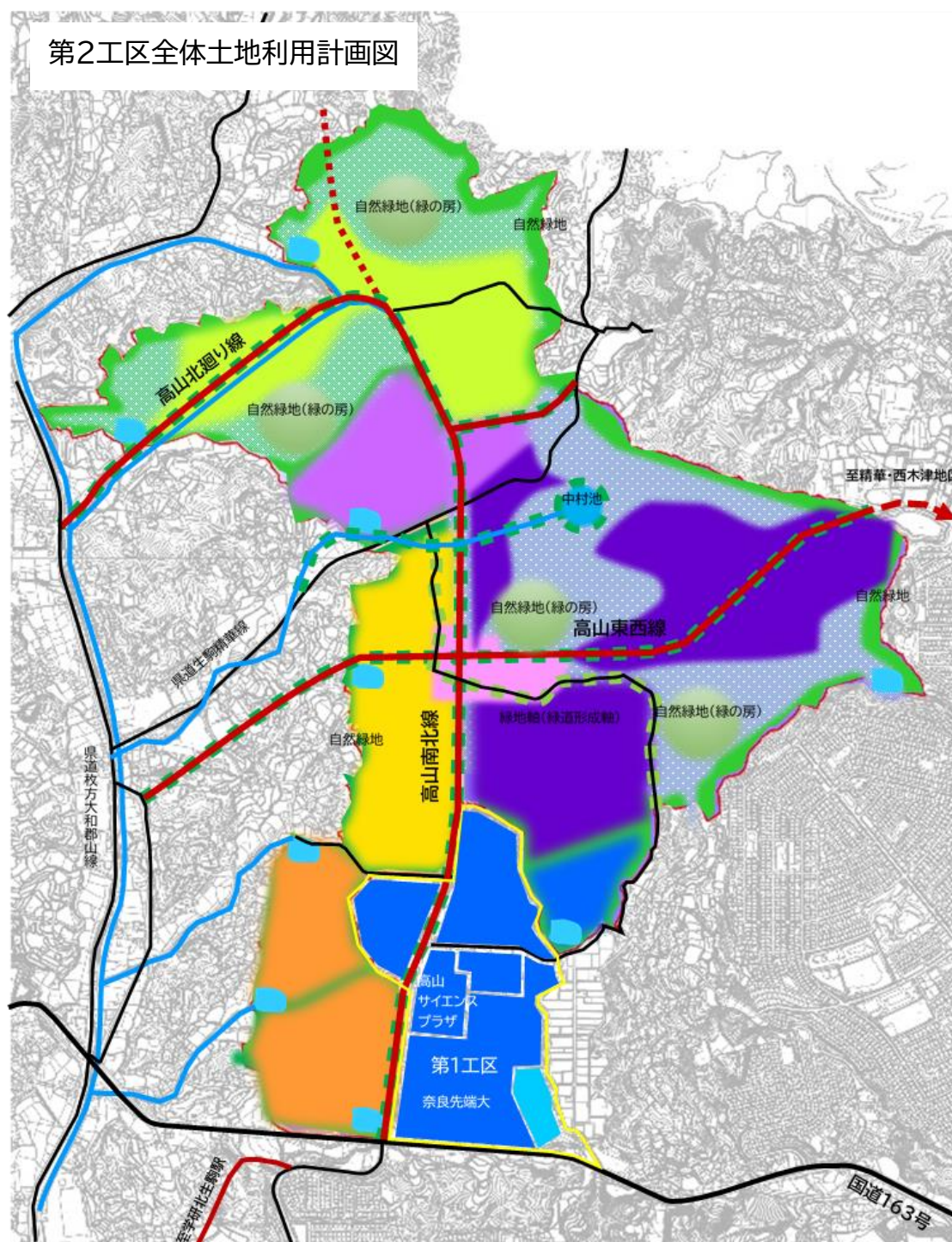
学研高山地区第2工区全体土地利用計画を令和6年2月に策定しました。

## ■学研高山地区第2工区全体土地利用計画

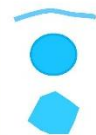
「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめ H29.9」の土地利用構想案及び「学研高山地区第2工区マスタープラン R4.6」での土地利用方針、導入機能例を基に、「学研高山地区第2工区事業推進会議 R5.11」における意見を踏まえ、『学研高山地区第2工区全体土地利用計画』としてとりまとめる。

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<br>施設用地                                   |                                                                                                                                                                                  | ・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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ・第6次産業を活かした研究者・来訪者向けの滞在型宿泊施設、観光施設<br>・周辺の伝統産業の振興に寄与する施設<br>・健康増進やレクリエーションに資する自然体感型施設             |
| 自然活用型<br>産業施設用地                                 |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ・第6次産業施設<br>・IoT 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<br>・学術・研究に資する試験圃場                                |
| 計画建設用地<br>(自然的)                                 |                                                                                                                                                                                  | ・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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ・自然活用型施設、自然活用型産業施設                                                                               |
| 文化学術研究<br>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。                                                                                                                                                                                                                                                                                | ・文化学術研究施設<br>・デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設<br>・バイオ分野の研究に資する施設<br>・首都機能のバックアップ施設                        |
| 都市型産業<br>施設用地                                   |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ・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<br>・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<br>・ものづくり産業施設、ことづくり産業施設 |
| 計画建設用地<br>(都市的)                                 |                                                                                                                                                                                  | ・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、都市型産業施設                                                                                |
| 研究支援・研究型産業<br>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。<br>・人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。<br>・研究成果の実装・実証実験を行う場の創出を図る。                                                                                                                                                                                                                                                               | ・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<br>・商業、交流、住宅、産業施設                                                 |
| 都市機能<br>施設用地                                    |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ・地区内外の就業者や居住者のための都市的サービス施設<br>・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<br>(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。<br>・ICT 等を活用したスマートなライフスタイルの実現。<br>・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。                                                                                                                                                                                                                                              | ・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<br>・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<br>(補助幹線道路)<br>(区画道路)<br>(歩行者専用道路)<br>既設道路 | <br>                                                                                        | ・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。<br>・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。<br>・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。<br>・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<br>自然緑地<br>(グリーンインフラ)                     | <br><br> | ・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。<br>・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。<br>・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。<br>・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。<br>・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<br>既存池<br>調整池<br>(グリーンインフラ)            |                                                                                                                                                                                | ・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。<br>・地区内に整備されている農業用水路(北倭土地改良区)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。<br>・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の土地活用イメージ

先の学研高山地区第2工区全体土地利用計画を踏まえ、学研高山地区南エリアの土地活用イメージを作成しました。土地活用種別（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しています。

### 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。

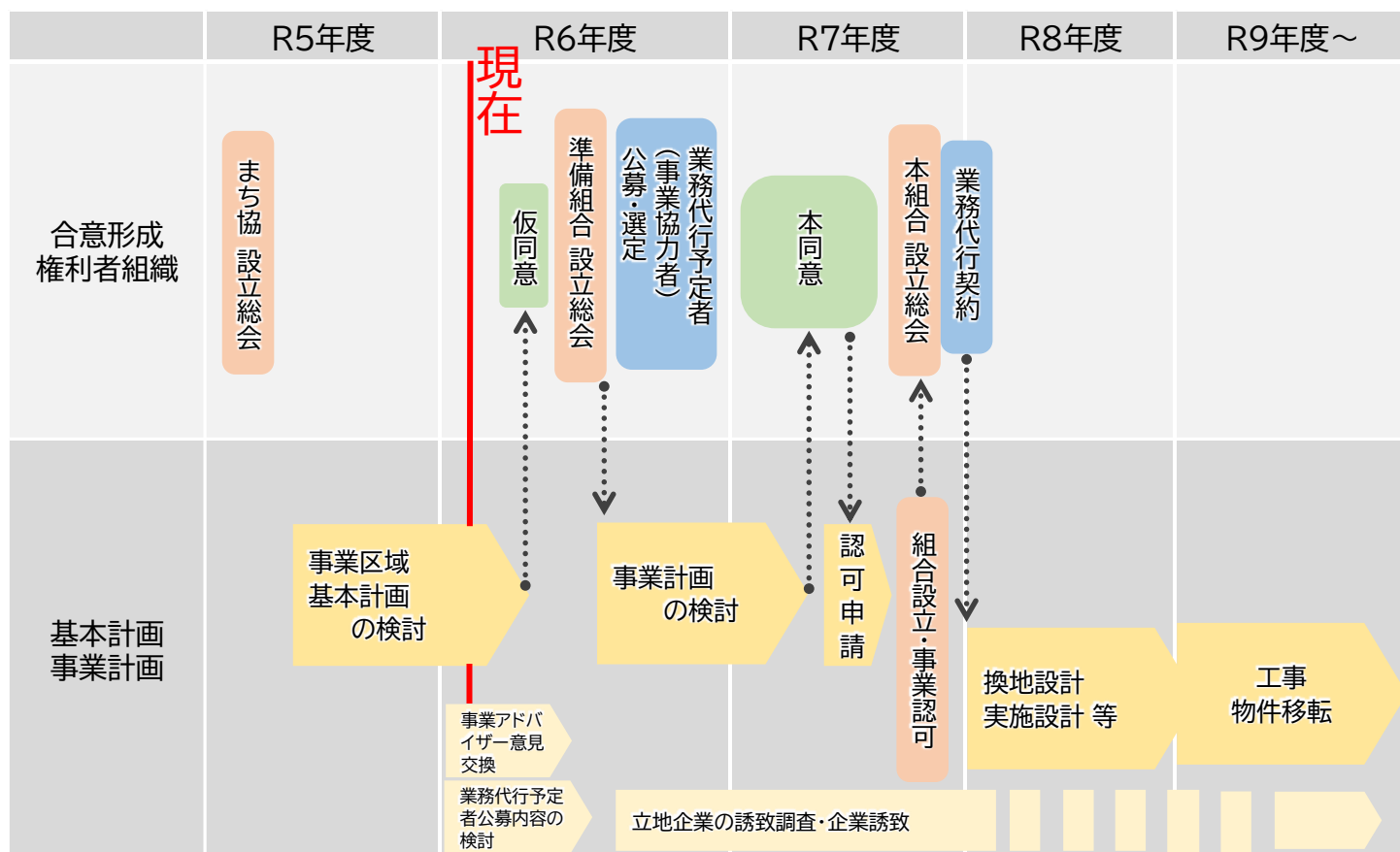
(導入例)

- ・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

## 学研高山地区南エリアの事業スケジュール



現在、学研高山地区南エリアでは、まちづくり協議会において基本計画等について検討しているところです。

令和6年度は、この基本計画等をもとに地権者の皆様の同意を得ながら（仮同意）、準備組合を設立する予定です。

準備組合設立後は、組合設立認可に向け、事業を支援していただく業務代行予定者（民間事業協力者）を選定していく予定となっています。

また、今後の事業進捗により上記スケジュールに変更が生じる可能性があります。



## ■市長あいさつ

この数年間で、第2工区の事業の具体化に向けて周辺地域を含め色々な動きが起こっています。まず、南エリアの協議会では土地区画整理準備組合設立に向けて基本計画の作成を進め、その隣のゲートエリアでも同じようにまちづくり協議会立ち上げを目指すという流れができています。そして第2工区の玄関口である学研北生駒駅北地区では土地区画整理準備組合が設立され、国道163号バイパスについても目に見える形で着実に動き始めています。また、第1工区には日阪製作所の事業所が竣工し、第2工区においても立地を検討する企業が昨年から2者増え、14者となっています。

こうした動きがある中で、よりスピード感をもって事業の具体化に向けて取り組みを進めていく必要がありますので、今後も地権者の皆様のご意見やご参加をいただきながら、行政としても事業を推進していきます。

生駒市長 小紫 雅史



市長あいさつの様子

## ■加入率が73.4%になりました。

平成30年11月、519名の地権者により発足して以来、加入数は増加し、令和6年7月時点で792名が地権者の会に加入しています。

※全地権者数1,079名（R6.7月時点）



### ◆住所変更の連絡のお願い

- 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  
(特に未加入者の方につきましては、住所変更の連絡をお願いします。)
  - ・婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合
- ※なお、相続により地権者が変更された場合の会員資格については事務局にお問い合わせください。

※自身の所有する土地がどのエリアに該当するか等、疑問点がございましたらお気軽に事務局までお問合わせください。

★現在も引き続き地権者の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。

地権者の会の詳細につきましては「第2工区地権者の会」をご覧ください。  
(<http://www.city.ikoma.lg.jp/0000015693.html>)

発 行：学研高山地区第2工区地権者の会  
事務局：生駒市 都市整備部 学研推進課  
電 話：0743-74-1111(内線 3860、3870)  
FAX：0743-74-9100  
Email：[chikensyanokai@city.ikoma.lg.jp](mailto:chikensyanokai@city.ikoma.lg.jp)

