

## 第4回 学研高山地区第2工区事業推進会議 会議録

日時：令和6年10月4日（金）13:00～14:00

場所：生駒市コミュニティセンター（生駒セイセイビル）4階 404会議室

出席者

参加者（敬称略）

村橋正武、加藤博一、巽三郎、堂崎浩平、山本昇  
オブザーバー 朝井麻由

欠席者（敬称略）

増田昇、河合智明

事務局

清水都市整備部長、有山都市整備部次長、秦学研推進課長、  
浜田学研推進課課長補佐、石田学研推進課課長補佐、  
立田学研推進課主幹、銭谷学研推進課係長、  
北田学研推進課主査、鶴田学研推進課主任、山上学研推進課主事、  
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. 学研高山地区南エリア基本計画図（案）について
2. 企業の立地誘導の方向性（案）について
3. 事業スケジュールについて
4. その他

配布資料

- 資料1 学研高山地区南エリア基本計画図（案）について  
資料2 企業の立地誘導の方向性（案）について  
資料3 事業スケジュールについて

事務局説明

開会宣言

人事異動に伴う参加者交代の案内  
配布資料の確認

村橋座長挨拶

・第3回事業推進会議では学研高山地区南エリアの基本計画、学研高山地区第2工区関連の都市計画等のあり方について議論し、学研北生駒駅北地区のまちづくりについても意見をいただいた。

・今回の事業推進会議では南エリアの基本計画案について意見交換したい。また、企業の立地動向の方向性について、今後開発した結果どのような施設立地が考えられるかについて議論をいただきたい。そして今後のスケジュールの動向についても併せて議論をいただきたい。

**案件1** 学研高山地区南エリア基本計画図（案）について

資料1に基づき、事務局から説明

（増田氏の意見：欠席）

・歩行者専用道の配置は、目的地（駅、バス停、公園、小学校等）とセットで考える必要がある。（何が起終点になるか）

・地区界縁辺部の歩行者専用道の検討について、農業用水路を開水路とし、緑地と連携した水辺の散歩道とするのも、ネイチャーポジティブの考えからすると有効である。

・骨格道路である高山南北線、高山東西線をシンボル軸としての魅力づけを、より工夫する必要がある。例えば交差点をラウンドアバウトとし、歩行者専用道（ガス道）と高山南北線との交差点と絡めて公園（公共用地）等のオープンスペースとしてはどうか。歩行者専用道の目的地ともなる。

（河合氏の意見：欠席）

・基本構想（案）で「研究支援・研究型産業ゾーン」と「学術研究ゾーン」に区分されているが、導入例においても大きな差はなく、また、事業論的にも誘致時期と用地の完成時期を考えると機動的な施設誘致に支障になる恐れが出てくると考えられ、区分する必要性があるのか疑問。

（加藤氏）

・昨今、自然災害が大きくなっている。資料1の9ページで調整池の規模については法令等に定められた基準に準ずるという説明であったが、昨今の気象変動による大雨に対応できるのか。

(事務局)

・下流側の水路等についても一定の基準に則って設計をしている。近隣に大きな河川（富雄川）があり、平坦な地形ではないことから、基本的には法令等に定められた基準の中で対応できるものと考えて設定している。

(巽氏)

・大街区で土地利用を図ることは柔軟性が上がるので非常に良いと思う。実際の土地利用の需要がある程度見えてきた時に、造成し過ぎていない方が事業上効率が良いこともあるため、できるだけ需要と事業の整備段階をうまく合わせられるようにすると良いと思う。

(山本氏)

・基本的に、調整池からの排水はどのように出ていくのか。

(事務局)

・調整池の水は富雄川の方へ流れていくことを想定している。

(山本氏)

・地区内の汚水処理に関してはどのような扱いになるのか。

(事務局)

・基本的には流域下水道に接続ということを念頭に今後協議していきたい。一部山田川流域もあるが、第1工区は現在大和川流域の方に接続されていることもあるため、南エリアについても大和川流域の方へ接続を想定した協議を進めていきたい。

(山本氏)

・集合農地として計画しているエリアは、高山ため池の水が来るエリアであるため、基本的にこのエリアは地盤の高さの関係もあって地区内から供給する必要があると考えているがこういったルートを考えているのか。

(事務局)

・資料1の9ページの③④がこの地区内の準幹線道路となっているので、ここに側溝や雨水管渠など何らかの管渠を整備して⑦やfの集合農地の西側に流していくというルートを考えている。また、増田氏の意見にもあったように、農業用水路を開水路として、バッファの緑地と連携して水辺の散歩道として有効な土地利用を図っていくというのも一つの方法だと思うので今後検討していく。

・造成区域内に水路を整備するか、縁辺部の緑地に水路を整備するかについて、現在区域

外に受水田があるので、造成工事中に地区外の受水田にどう繋げていくかということも考えて計画を立てていく必要があると理解している。

(山本氏)

・南エリアからゲートエリアへの運土計画について、南エリア内を通過して運土するという計画だったと認識しているが、基本的にどのあたりを通過していくことを想定しているのか。

(事務局)

・基本計画図(案)(資料1の9ページ)の③④あたりが最終的に道路として整備されていくので、この辺りを通過して赤点線部のゲートエリアとの繋がりに運土するのが方法の一つである。地区内を通過して運土するのが基本的な方法であるが、もう一つの方法としてゲートエリアのガス道という既存の道路から何らかの新ルートを作って運土していくということも考えられる。

(堂崎氏)

・緑地が適切に配置されている計画だと思う。緑地は最終的に誰が所有・管理していくのか。

(事務局)

・未定の部分もあるが、第1工区の例を参考にすると緑地付きの宅地として売却するという方法がある。あとは生駒市が宅地若しくは緑地として土地を引き受けるということも考えられる。ゲートエリアや隣接地区との繋がりにについては、隣接地が造成できていないことには当面土地利用が図れない部分もあると思うので、そういった土地については生駒市が宅地として引き受け、造成完了後に何らかの土地利用を図って売却するという事も考えられる。地区の約6割が生駒市の所有地ということもあるので、そういった土地利用を図りながらうまく事業性を確保していきたい。

(堂崎氏)

・緑地と言いつても色々な性質が混在しているので、地権者として所有する部分、または公共として所有する部分を使い分ける必要があると感じた。

・研究支援・研究型産業ゾーンと学術研究ゾーンの差別化と、機能的な土地利用の両方の側面を考えていかないといけないと思うが、現時点では用途地域についてどのように考えているか。

(事務局)

・研究支援・研究型産業ゾーンと学術研究ゾーンの違いについて、基本計画図(案)では

今後の土地利用種別、各用地の位置、面積については立地企業等の動向を踏まえ柔軟に対応することとしているので、今後のニーズに沿って柔軟に考えていく予定。

- ・用途地域については、現在第1工区は準工業地域になっているが、南エリアについても同じく準工業地域にするのか、昨今のニーズを踏まえてもう少し緩和した用途地域にするのかを考える必要があると思っている。

(堂崎氏)

- ・用途地域を決めるにあたって、その後の土地利用の柔軟性との兼ね合いが非常に難しいところだと思うので、用途地域変更のタイミングと事業の熟度を見極める必要がある。

## **案件2** 企業の立地誘導の方向性（案）について

資料2に基づき、事務局から説明

(堂崎氏)

- ・第1工区については、地区計画や立地基準を設けてこれまで企業誘致を図ってきたと認識しているが、この立地基準を担当している奈良県庁の産業部にも今回の資料を共有したところ、産業部としても第2工区の企業誘致の方向性について、立地基準を策定するか否かも含めて生駒市と協議していきたいという意見であった。

- ・けいはんな学研都市のステージプランが現在第4期であるが、これが来年度で最後になるため、第5期の議論も進めていく必要がある時期にかかってきた。このタイミングで第2工区の南エリアが整備されるということなので、けいはんな全体の議論とも連携しながら、企業立地の方向性のある程度絞っていく必要がある。

- ・個人的には、けいはんな京都エリアのフードテックのようなテーマ性を持った、まちづくりの柱となるようなものが今後第2工区にも必要になるのではないかと考えている。

(事務局)

- ・立地基準等については、奈良県の産業部の方とも連携しながら進めていきたいと考えている。基本計画について、現在は幅広いニーズに対応できるような考えにしているが、今後は事業アドバイザーや立地等検討企業、地権者のニーズ等も考慮しながら絞っていく必要があると考えている。

- ・テーマ性についても大事な要素であると思う。第1工区には先端大があり、バイオや物質創生、情報通信等そういったところが1つの看板になり得ると考えている。かつて奈良県の計画にあった県立医大のように核となる施設を誘致することで、それをテーマに据えてまちを広げていくことに繋がられるので、国や県の方にもお願いしたいと考えている。

- ・学研都市は元々、研究施設または学術施設等しか立地出来なかった。それが研究開発型産業施設が立地できるように緩和されてきた。緩和されながらも、学研都市として目指

すべき像というところは変わりなく緩和してきている。何でも緩和するのではなく、一定の学研都市であるという認識のもと緩和するとすればどうなるかという案として今回企業立地の方向性を示している。まだまだ用途地域も踏まえて議論すべき点はあると理解している。京都のフードテックも準工業地域から工業地域に変える手続きが行われている。学研都市全体として、そうした企業立地等の方向性の共有を図りながら進めていくのが大事だと考えている。

(加藤氏)

・テーマの中で先端大、その中で情報系、物質系、バイオ系という言葉があったが、特にバイオ系のバイオ産業の定義はかなり幅広い。例えば遺伝子組み換えといったところから農業にかなり近いような部分もある。そうした大学の研究の中で実験農場を、三重の方に借りていたりするケースがあるが、この用途の中ではそうした実験農場のようなものを持つてくることは可能なのか。

(事務局)

・バイオ産業の定義は幅広いところがあるが、例えば化石燃料などによる二酸化炭素を排出しない形で何らかのバイオテクノロジーを活かすといったことや、薬を作るといったことも考えられ、圃場が必要になることもあると思う。第2工区全体の土地利用の考え方では、北側に自然的土地利用、南側に都市的土地利用ということも位置づけとして考えているので、北側の自然的土地利用の敷地を利用して、IT技術を絡めてスマート農業などの大規模な土地利用を図った圃場の使い方を考えていくこともできるのではないかなと思う。

(山本氏)

・実験農場の話について、第2工区の北側エリアも利用していただければと思う一方で、生駒市としては、先端大との連携もあるので、第2工区に限らず生駒市全体の中で色々な動きができると思うのでまた相談していただきたい。

・用途地域については、工業地域にしてその中で地区計画によって制限を設けるのもいいのではないかと強く思っている。

(堂崎氏)

・用途地域については、学研都市だから工業地域は違うといったような考え方はせずに、何を実現したいか、その実現のためには何が必要かを考えて、例えば、用途地域を工業地域にしたうえで、地区計画をうまく利用するなどの手法も考える必要があると思う。

(巽氏)

・資料2の9ページにある方向性について、学研都市にふさわしい施設を導入するという

ことで全くその通りと思う。学研都市の成果がより発揮できる生産施設は何なのかということについては、地区計画を策定する際に議論をしていく必要があると思う。

・施設導入について、例えば土地を一部でも賃貸利用するという形にして、恒久的な使い方ではないが、試しに使ってみるといったことが可能になると思うので、検討してみてもいいのではないかなと思う。

(村橋氏)

・市有地が多いだけに自らが方針を決めればそうした使い方が実現可能になるので、市の方でも検討していただきたい。

(朝井氏)

・オブザーバーという立場ではあるが、コメントさせていただく。企業立地の方向性案については国の方針に沿っており、いいと思う。一方で、データセンターの立地など、国として出している方針と、高山地区の中でデータセンターをどのように活かしていくかというところでは意味合いが違ふと思う。国としては経済安全保障の関係で国内にデータセンターの立地を促進すべきという考え方であるが、データセンターが立地することで、例えば自動運転の技術実験の場としての活用であったり、遠隔医療の導入について先端大と連携して新たな付加価値を生み出していくといったことなど、高山地区にデータセンターを持ってくるものの意味や戦略を考える必要があると思う。国の方針に沿っていることも大事だと思う一方で、高山地区でどうしていくのか、高山地区だからこそできることがあるといい。住居も近いクラスター開発で、周辺に居住している人との距離が近いということもメリットだと思うので、企業誘致にあたって高山地区らしさを出していけばいいのではないかなと思う。

(村橋氏)

・企業立地誘導の方向性について、まだ案ではありますが、大きくはここに書かれている方針を念頭においてより具体的な検討になるよう進めていただきたい。

### **案件3** 事業スケジュールについて

資料3に基づき、事務局から説明

(堂崎氏)

・事業スケジュールについて、県庁内の関係課と情報共有したところ、区画整理事業認可を担当しているまちづくり推進課の方からは、事業協力者を経て業務代行予定者を決めていくと認識している。令和8年度以降の然るべきタイミングで事業認可を目指すということで今後も情報共有を密にしながら進めていきたいという反応であった。また、下水道マ

ネジメント課の方にも資料を共有したところ、事業としては認識しているがまだ協議の段階に至っていないので生駒市の下水道関係課の方と今後協議を進めていきたいという反応であった。また、当課が所管する都市計画の変更についても今後協議を進めていきたい。

(村橋氏)

・奈良県の方からも力強い言葉をいただきました。大きな枠組みとして、このスケジュールで進めていくということによろしいか。他に今日の3つの議題以外に、あるいはそれに関連してご意見ご質問はないか。

(堂崎氏)

・土地を自分で活用したいという意向の地権者が割と多いということであったが、今後整備が進んだ後の税制について大きな転換が予想されると思うが、現状の税制と整備後の税制はどのようなようになっていて、これについて地権者とどんなタイミングで共有していくか教えていただきたい。

(事務局)

・現在は、市街化区域とはいえ規制により個人利用がしにくい土地になっているのも事実なので、様々な諸条件を加味して低い課税になっていると課税課から聞いている。区画整理が進み、土地利用されれば相応の課税になっていく。土地活用等も含めてこれから準備組合になれば事業費も検討していき、平均減歩率等も算出していくので、これを踏まえて再度アンケート等を行い、地権者の意向を把握していく予定である。これと並行して税金等についても地権者の方々と共に勉強会等をしながら学んでいく必要があると考えている。

第4回会議を閉会する旨を宣言

以上