

学研高山地区南エリア基本計画図(案)について

前回からの取組

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**

令和6年 5月 **第3回学研高山地区第2工区事業推進会議**

- ・都市計画道路の変更について
- ・学研高山地区南エリア基本計画の考え方について

全体地権者の会役員会

- ・全体土地利用計画について

6月 **第5回南エリア役員会**

- ・基本計画の考え方について

学研高山第2工区・学研北生駒北地区事業等説明会の開催

(学研高山地区第2工区のまちづくり・学研北生駒駅北地区のまちづくり・都市計画変更)

7月 **都市計画変更に関する県市合同地元説明会の開催**

学研高山地区第2工区地権者の会総会

(勉強会:現地視察報告・2工区の進捗について)

第6回南エリア役員会

- ・基本計画案について

8月 **第7回南エリア役員会**

- ・まちづくりのテーマについて
- ・基本計画案について

学研高山第2工区・学研北生駒北地区事業等説明会

目的

- 本市北部地域住民への事業周知・理解醸成
- 都市計画手続きに係る事前の事業説明

案件

- (1) 学研高山地区第2工区のまちづくりについて
- (2) 学研北生駒駅北地区のまちづくりについて
- (3) 都市計画変更について

参加者 123人(うち地権者33人)

当日アンケート結果(回答者数 81人)

○回答者内訳

20～40歳	2%
40～60歳	12%
60～80歳	56%
80歳～	2%
無回答	27%

○この事業はこれからの生駒市に必要なと感じましたか

必要だと思う	78%
ふつう	12%
不要だと思う	4%
無回答	6%



回答者の約8割が事業に対して前向きであった

※当日資料・アンケート結果等については別添1参照

第3回事業推進会議(R6.5.23)の振り返り

案件

- (1)学研北生駒駅北地区まちづくり事業について
- (2)学研高山地区第2工区関連都市計画道路の変更について
- (3)都市計画手続きのスケジュール(案)について
- (4)学研高山地区南エリア基本計画の考え方について

当日の主な意見

(4)学研高山地区南エリア基本計画の考え方について

- スケジュールでは具体的な事業計画の検証(準組から本組)が約1年となっているが、このあたりは、**もっと時間をかけ、検証する必要がある**。
- 土地利用については、事業に影響が出ないよう**融通性を持たせる必要がある**。
- 用途設定を進めていくにあたり、先端大等と意見交換しながら進めていく考えか？それとも事業者で検討していくのか？
 - 先端大の研究内容によっての企業のニーズ**もサウンディングさせていただき、施設立地検討に生かしていきたい。その上で業務代行予定者が決まり次第相談しながら考えていきたい。
- 宿泊施設についての考えを聞きたい
 - 第2工区の玄関口としての学研北生駒駅北地区の構想にホテル立地も入っている。今後、ニーズの調査を進めていく。
- データセンターは需要が多いので、安定した電力供給を想定した計画にする必要がある。

学研高山地区南エリアの概要



施行地区の概要

施行地区の区域: 生駒市 高山町

施行地区面積: 約47ha

地目別登記面積

地目	筆数	登記面積(ha)	割合(%)
溜池	112	1.6	3.8
堤塘	97	0.4	1.1
山林	161	15.4	37.6
原野	48	0.9	2.3
田	221	17.7	43.3
畑	58	2.4	5.9
雑種地	9	2.1	5.0
その他	20	0.4	1.0
合計筆数	726	40.9	100.0

地権者別登記面積

	筆数	登記面積(ha)	割合(%)
生駒市所有	336	26.7	65.3
国、奈良県所有	0	0	0.0
民有地	390	14.2	34.7
合計	726	40.9	100

※URから取得した生駒市所有地は地積更正済

地権者数

総地権者数 約 190人

代表地権者数 約 130 人(共有名義を1人)

学研高山地区第2工区全体土地利用計画

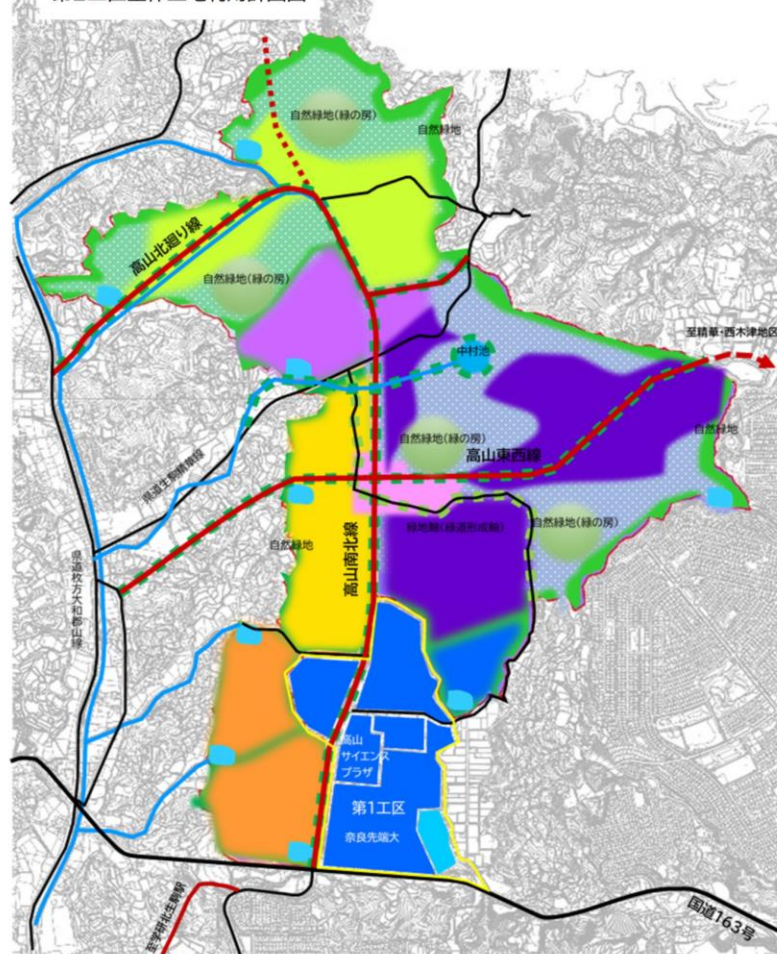
■学研高山地区第2工区全体土地利用計画

「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。

第2工区全体土地利用計画図



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	・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 ・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験型施設
自然活用型産業施設用地		・第6次産業施設 ・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 ・学術・研究に資する試験圃場
計画建設用地（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 ・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		・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）	・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。 ・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 ・商業、交流、住宅、産業施設
都市機能施設用地		・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 ・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）	・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。	・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	・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）	・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・農業用水路既設池調整池（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。 ・地区内に整備されている農業用水路（北俣土地改良区）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基本計画図(案) 条件整理

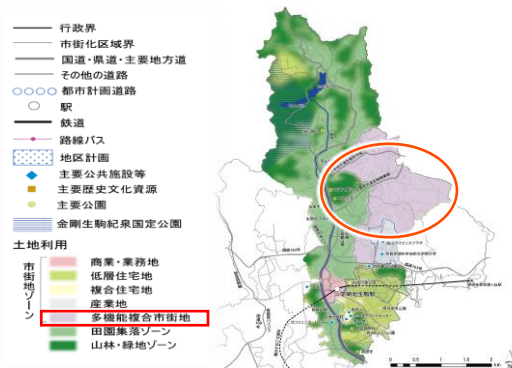
1. 上位計画

生駒市都市計画マスタープラン

土地利用方針

<市街地ゾーン/多機能複合市街地>

- ✓ 都市の多様性と機能連携を高める**複合的都市機能の整備**
- ✓ けいはんな**学研都市**の一層の**拠点機能の強化**
- ✓ ICTを活用した生活の質を高める居住空間の創出



3. 学研高山地区第2工区全体土地利用計画

- ✓ 各個別地区の計画に際しては、本土地利用計画(別添)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。

4. 地権者意向調査結果

	件数
調査対象数	133
回答数	97
回答率	72.9%

◆将来(事業後)の土地活用

自分で活用したい	40%
売却するつもり	12%
お金(清算金)で受け取りたい	17%
その他	19%

業務	約37%
住宅	約30%
農地	約14%
その他	約19%

5. 事業化検討アドバイザーの意見

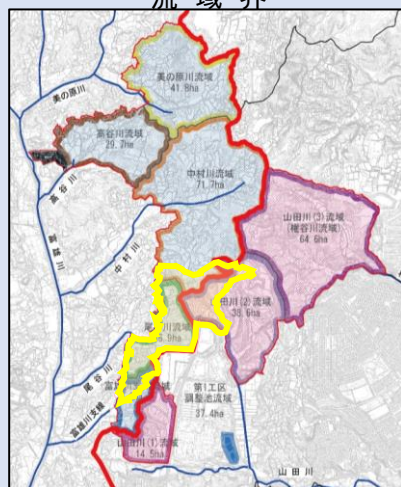
- ✓ 施設用地の面地規模 1.5~3ha 0.5~10ha 5~10ha(データセンター)
- ✓ 住宅用地の規模 0.3~0.4ha(20戸程度) 10ha(300~400戸)

6. 立地等検討企業の業種

- ✓ 情報通信、住宅、商社、不動産、ディベロッパーなど

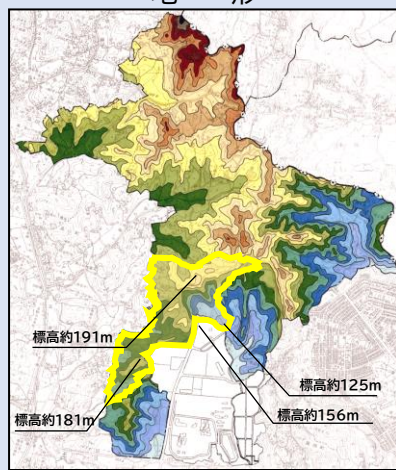
2. 物的条件整理

流域界



当該地区は、尾谷川流域、山田川流域、富雄川流域、中村川流域の4流域に分かれる。流域ごとに調整池の設置が必要となる。

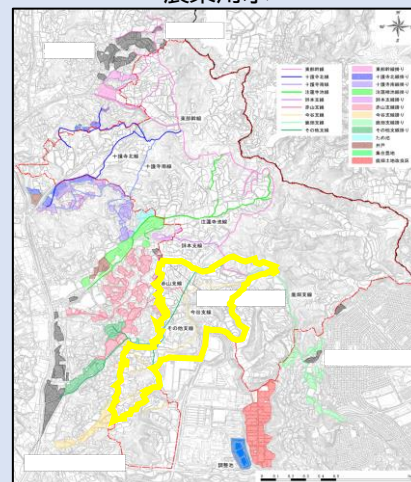
地形



(出典:独立行政法人都市再生機構資料より作成)

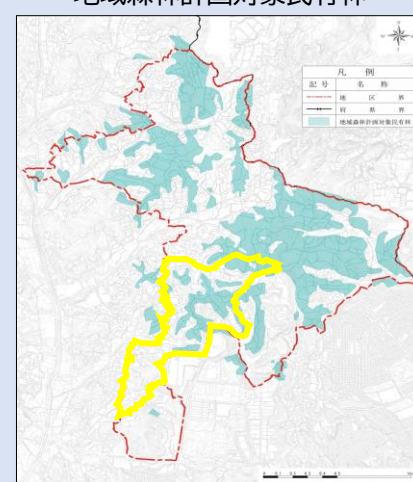
地区内の地形は、標高約125mから約191m(高低差約66m)

農業用水



北倭土地改良区の東部幹線、赤山支線、今谷支線、その他支線が地区内に存しており、地区外受益地への配水経路の確保が必要。

地域森林計画対象民有林



工場、事業場開発の場合・・・森林率概ね25%以上の残地森林・造成森林を極力周辺部に配置する必要がある。
住宅団地造成の場合・・・森林率概ね20%以上の残地森林・造成森林を極力周辺部に配置する必要がある。

学研高山地区南エリア基本構想(案)

学研高山 南エリアからつながるまちづくり ～ 世界に向けて Take off !! ～

住宅ゾーン(低層・中高層)

[目指す空間像]

- 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
- 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

[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

研究支援・研究型産業ゾーン

[目指す空間像]

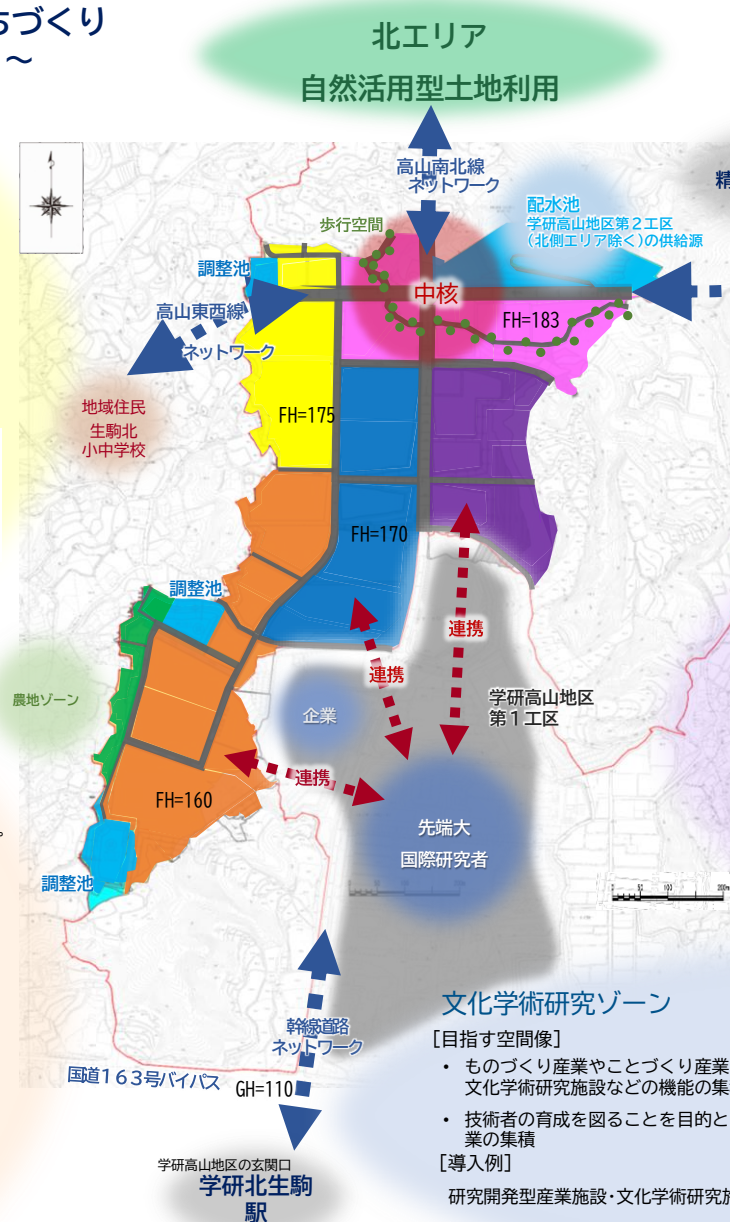
- 研究成果の実装・実証実験を行う場の創出
- イノベーションの創出、研究開発を支援するバックアップ拠点の創出

[導入例]

研究開発型産業施設・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



都市機能集積ゾーン

[目指す空間像]

- 周辺クラスター地区との連携による、相乗効果を生み出す学研高山地区の中核
- 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
- 人と人が交流する賑わい空間の創出

[導入が望まれる機能]

商業施設・医療機関・公共的空間 など



町田南グランベリーパーク
出典：南町田拠点創出まちづくりプロジェクト
新たな商業施設の姿

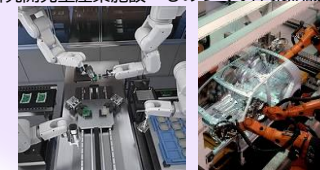
都市型産業ゾーン

[目指す空間像]

- 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
- 文化・学術・研究の成果を活かす産業施設、ものづくり産業施設の集積

[導入例]

研究開発型産業施設・ものづくり産業施設 など



産業用ロボット
出展：FAロボット.com
(キーエンス)

文化学術研究ゾーン

[目指す空間像]

- 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
- 技術者の育成を図ることを目的とした施設の誘致やスタートアップ企業の集積

[導入例]

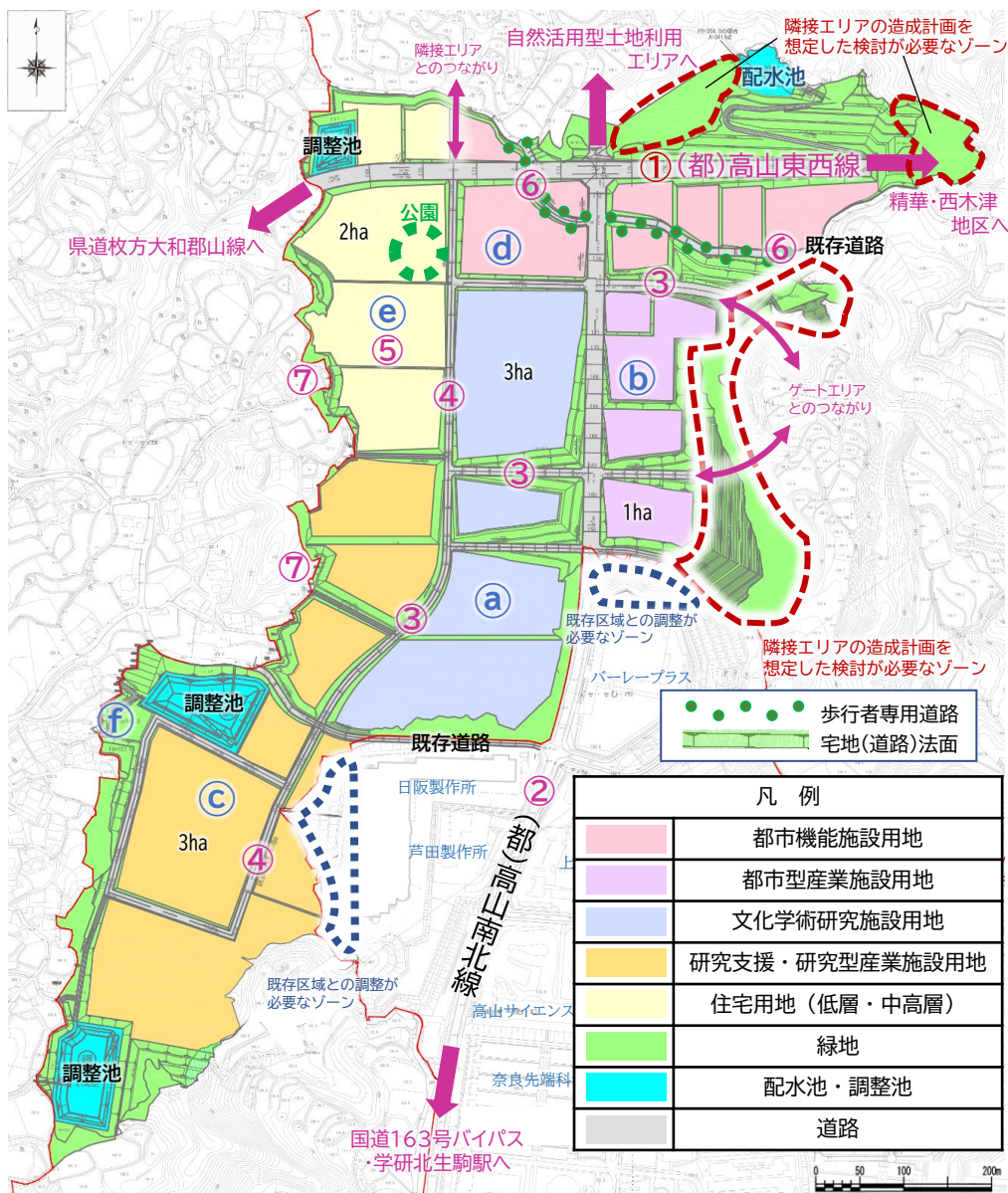
研究開発型産業施設・文化学術研究施設 など



国際電気通信基礎技術研究所 (ATR)
出典：ATR HP

※ 基本構想(案)の内容は、イメージであり確定したものではありません。

学研高山地区南エリア基本計画図(案)



※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。

概略計画・設計方針

■造成計画・街区計画

…流域や丘陵地形、道路勾配、施設配置を考慮した造成計画

- ①②③ 産業施設用地 … 大街区の構成を基本【約20ha】
- ④ 商業施設用地 … 骨格道路沿道に配置【約10ha】
- ⑤ 住宅用地 … 大街区の構成を基本(二次造成にて宅地街区割り)【約10ha】
- ⑥ 集合農地 … 農地(田)希望者の換地(1か所で500㎡以上必要)を農業用水の配水ルートを勘案し配置を検討

■道路のルート設定・勾配設定

<骨格道路>…都市計画道路として整備

- ① 高山東西線 幅員18m(先端大西側既存道路幅員と同じ) 勾配 約1.0～2.5%
- ② 高山南北線 幅員18m(先端大西側既存道路幅員と同じ) 勾配 約2.0～6.0%
※幅員構成については将来の次世代交通を見据え、柔軟に対応する。

<補助幹線道路>…次工区へのつながりを考慮した道路計画

- ③ 幅員12m(産業系ゾーン)
- ④ 幅員9～12m(住宅、研究・研究支援ゾーン)

<区画道路>

- ⑤ 住宅用地内の道路は、別途二次造成計画時での配置を想定。(幅員6.0m)

<歩行者専用道路・歩行者ネットワークの形成>

- ⑥ 既存道路(ガス道の一部)は歩行者専用道としての整備を検討。
なお、植栽を施すなど歩行者空間の整備についても検討。
- ⑦ 地区界縁辺部の緑地配置に合わせた歩行者専用道の配置を検討。

■緑の街並み形成

- ・骨格道路(高山南北線・高山東西線)沿いには植栽を施す。
- ・主に地区界縁辺部には、緑地(自然緑地)の配置を検討。
- ・住宅用地を中心に公園・緑地の配置を検討。
- ・ネイチャーポジティブ^{※1}の観点からグリーンインフラ^{※2}の整備を検討。
- ・その他、地区計画等の指定により、適宜、敷地内緑化を検討。

■調整池の位置・規模の設定

調整池…地区内の雨水排水を集めるため、流域の流末(地区内)付近に配置する。
規模は、法令等に定められた基準値以上とする。

■農業用水路の機能復旧

農業用水路…農業用水の地区内外への配水ルートを確認する。

※1…自然生態系の損失を食い止め、回復させていくこと。

※2…自然環境が有する機能を社会的効果として発揮できるようにするための仕組み。

まちづくりのテーマ

第5～7回南エリア役員会で議論を行い決定

学研高山 南エリアからつながるまちづくり
～世界に向けてTake Off!!～

南エリアは第2工区の先駆けとなるエリアであり、今後順次整備される隣接地区との「つながり」の起点となるエリア。隣接する奈良先端大や研究開発型産業施設がある1工区と「つながり」を持ち、地権者・事業者・行政等が連携「つながり」まちづくりを進めます。また、文化や技術を世界に発信することで「つながり」を創出し、未来に「つながる」企業や研究者を育むエリアとして、「つながる」をキーワードにまちづくりテーマを設定しました。

サブテーマには世界に向けての「発信」と、南エリアから高山地区のまちづくりが再び「発進」する「Take off」という意味が込められています。