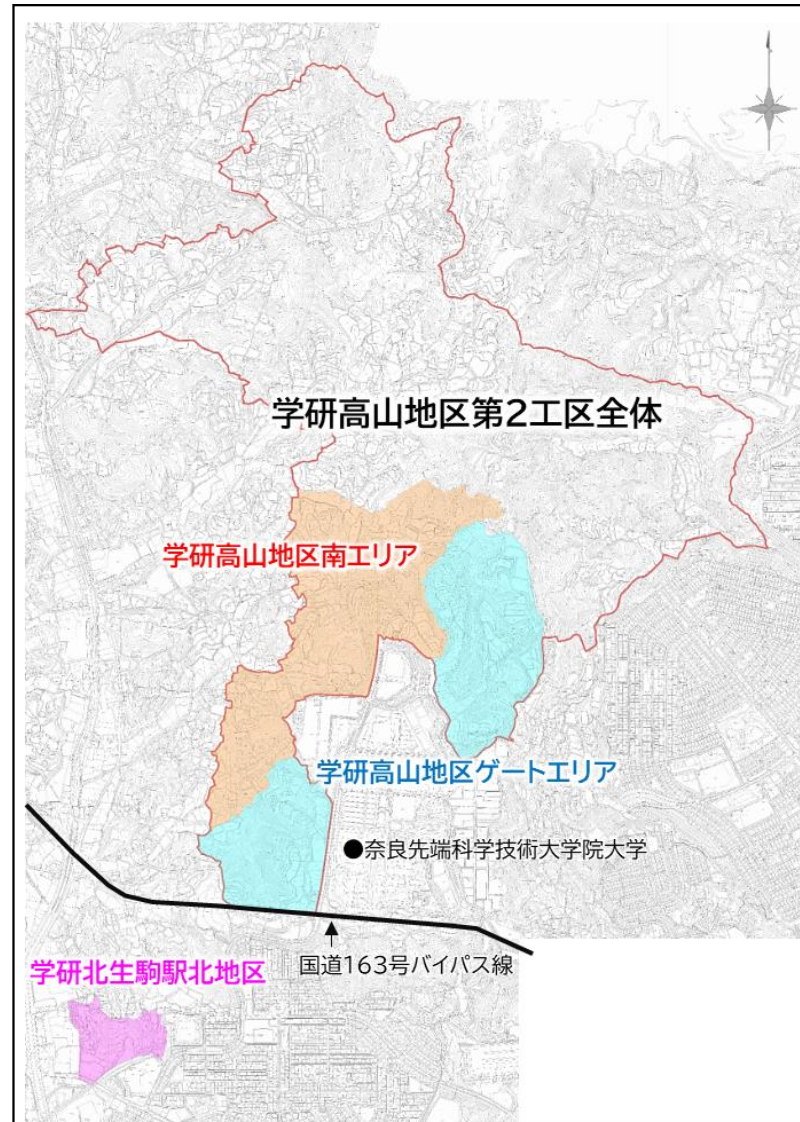


資料1

学研高山地区第2工区 前回事業推進会議以降の取組み報告について

1. 個別地区の状況について



2. 学研高山地区南エリアの概要



地区の概要

施行予定区域面積 : 約47ha

区域内権利者数 : 135名(代表者) R6.12時点

これまでの経過概要

令和5年

5月 まちづくり協議会設立

11月 地権者意向調査の実施

12月 土地区画整理勉強会・相談会



令和6年

10月 第4回事業推進会議

基本構想・基本計画図案作成

12月 事業協力者に(株)フジタを選定

学研高山地区南エリア土地区画整理準備組合設立

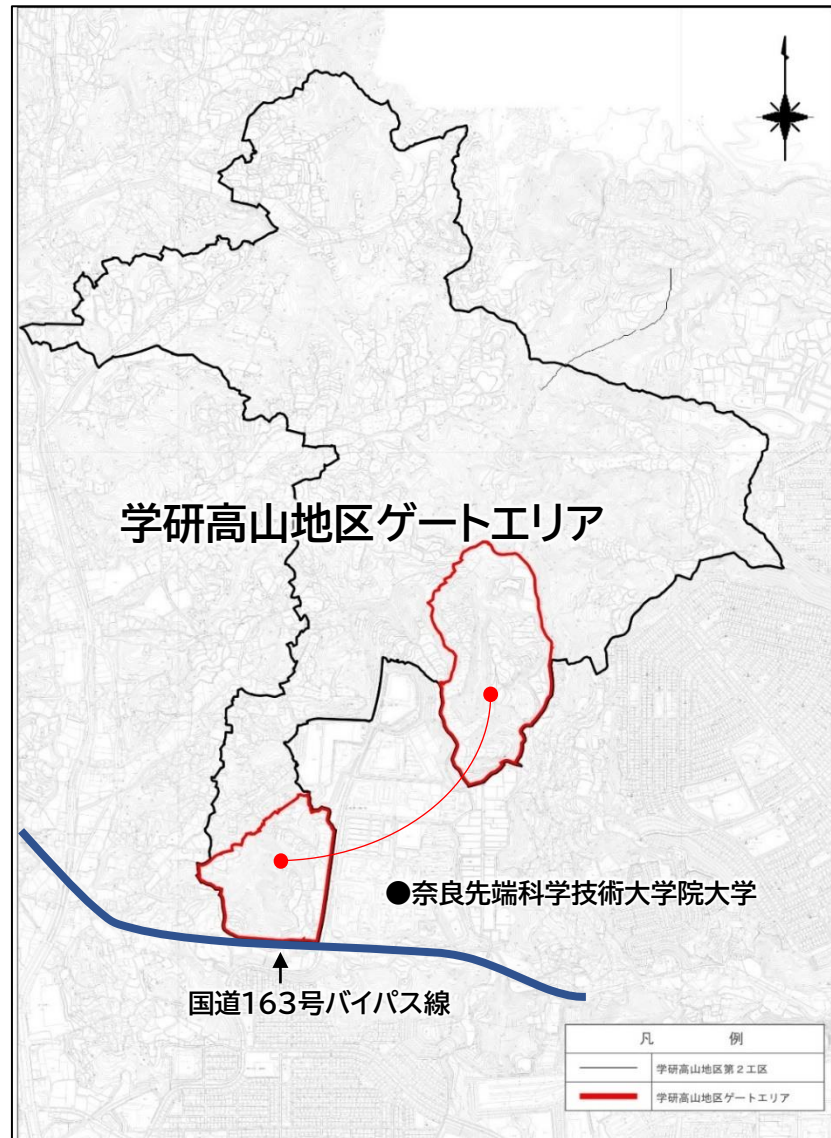


令和7年

6月 土地区画整理事業・換地などに関する第2回勉強会

7月 個別相談会

3.学研高山地区ゲートエリアの概要



地区の概要

施行予定区域面積：約43ha

区域内権利者数：113名(代表者) R6.12時点

これまでの経過概要

令和6年

- 2月～ 協議会設立発起人会
- 10月 第4回事業推進会議
- 10月～ 協議会設立に向けた意向確認
- 11月～ 協議会設立発起人会
- 12月 学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会設立



令和7年

- 6月 土地区画整理事業に関する勉強会
- 7月 意向調査の実施
基本構想・基本計画図案を作成中

4. 学研北生駒駅北地区の概要

地区の概要

施行予定区域面積：約6.1ha

区域内権利者数：26名(代表者) R7.3時点

これまでの経過概要

平成27年1月 「学研北生駒駅中心地区まちづくり構想」作成

令和2年 7月 学研北生駒駅北地区まちづくり協議会設立

令和2年～
令和5年 まちづくり協議会運営委員会
(第1回～第14回)

令和5年11月 学研北生駒駅北地区基本計画図(案)作成
事業化検討アドバイザーに近鉄不動産㈱を選定

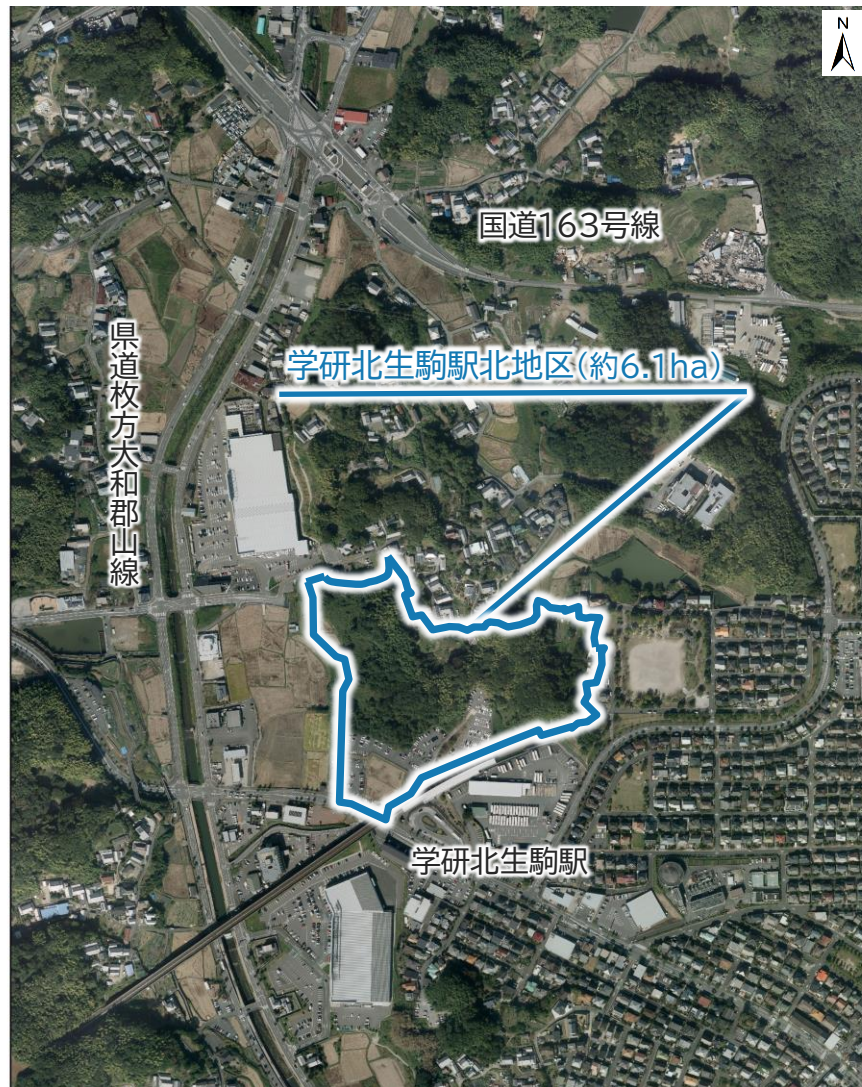
令和6年6月 学研北生駒駅北土地区画整理準備組合設立

令和7年2月 **業務代行予定者に近鉄不動産㈱を決定**

4月 **市街化区域編入**

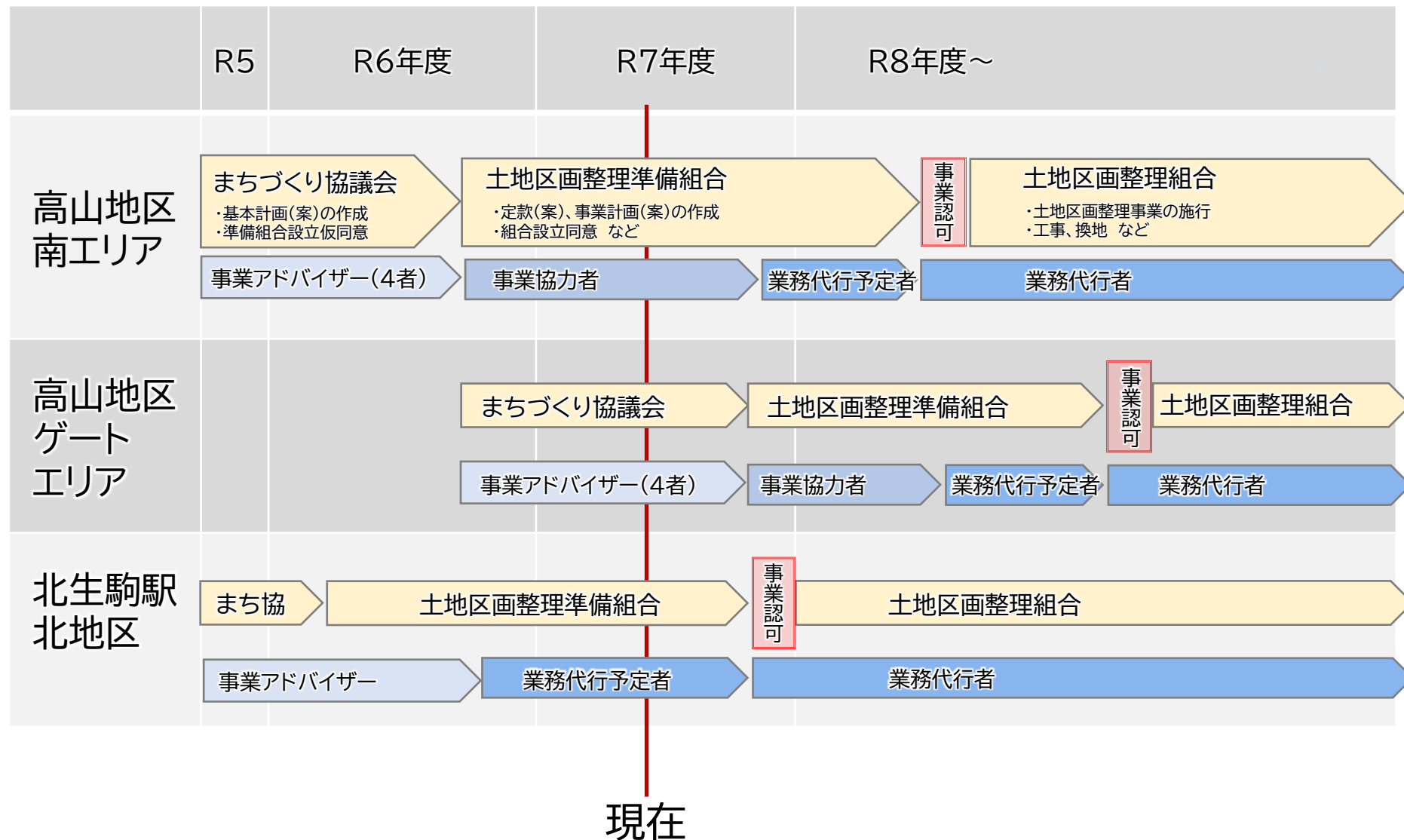


準備組合設立総会



航空写真(令和2年撮影)

5.事業スケジュール(目標)



6(1). 学研高山地区及び周辺地域の価値向上事業について

(1) 事業の概要

- ・伝統文化・歴史や自然と最先端が融合した拠点形成を目指し、地権者や周辺住民、奈良先端大と連携し、意見交換を交えつつ、学研高山地区及び周辺地域の価値向上につながる公民連携による施設立地に向けた検討を進める。
- ・奈良先端大との連携強化によるオープンイノベーションを創出するまちづくりを進める。

(2) 令和6年度の取組み

2回のワークショップを通して学研高山地区と周辺地域の魅力や価値の向上につながる「場」や「機能」について意見交換を実施。
※令和7年2月18日(27名参加)、3月10日(23名参加)

①ワークショップ参加者

学研高山地区第2工区地権者、地域自治会、高山地区事業者、農業関係者、地域活動団体、奈良先端大(学生、留学生、職員)

②ワークショップで出てきたアイデア(一部抜粋)

■高山地区及び周辺地域の魅力

- ・自然豊かで大阪京都奈良へのアクセスが良い
- ・農産物の種類が多く豊か
- ・伝統や歴史がある

■この地区にあったらいい「場」や「機能」

- ・現在この地域にないから欲しいもの
(道の駅、アンテナショップ、直売所、飲食店、観光農園)
- ・この地域の新たな魅力を生み出す(農産物加工場、竹の有効活用)
- ・人と人との交流やつながりを生み出していくもの(地域の交流拠点、奈良先端大との連携)



ワークショップの様子

(3) 令和7年度の取組み

令和7年度

- ①市民を対象とした求められる機能に関するアンケートの実施
- ②立地想定施設に必要な機能・配置等の具体化のためのワークショップ開催
- ③立地想定施設の基本構想案の作成

(4) 令和8年度以降の取組み

令和8年度

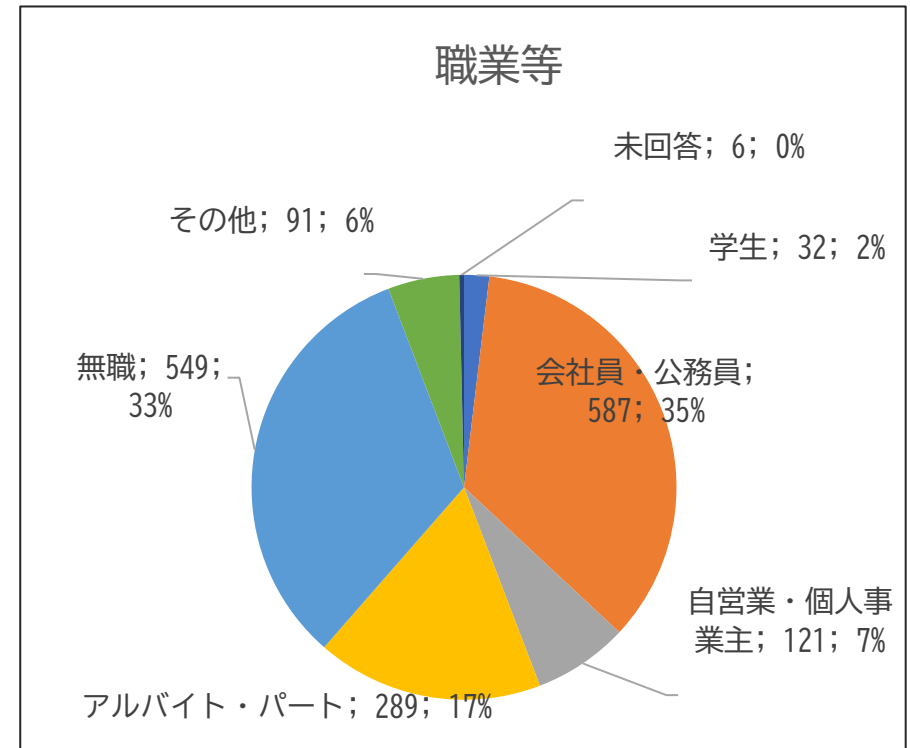
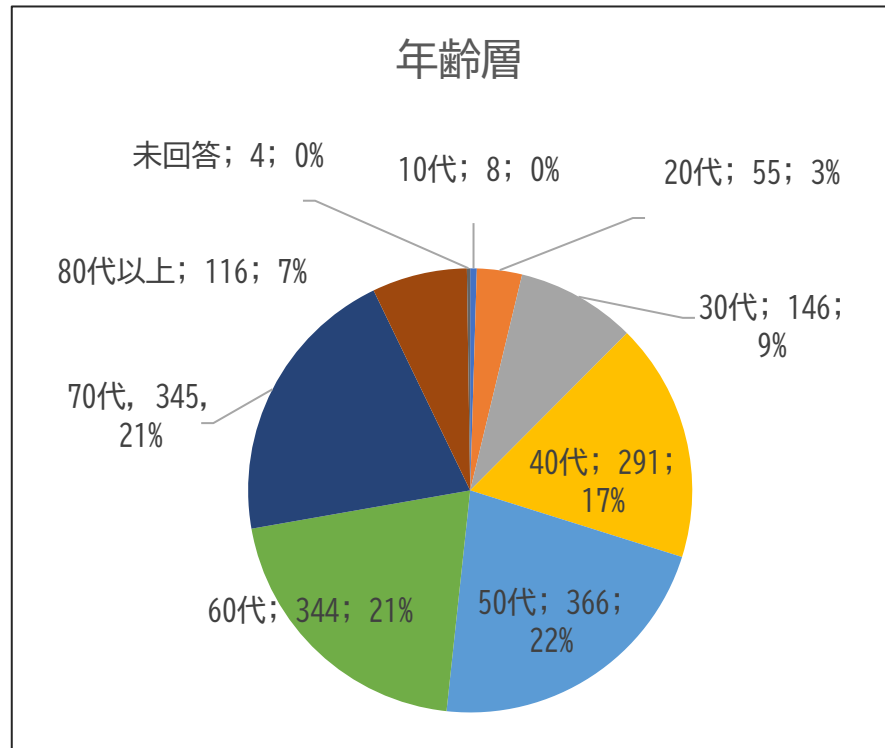
- ①立地想定施設の基本構想案の具体化

6(2). 学研高山地区及び周辺地域の価値向上事業について

(5) アンケート集計結果

令和6年度のワークショップの結果等を参考にして、学研高山地区及び周辺地域の価値向上につながる「場」や「機能」についてのアンケートを実施。

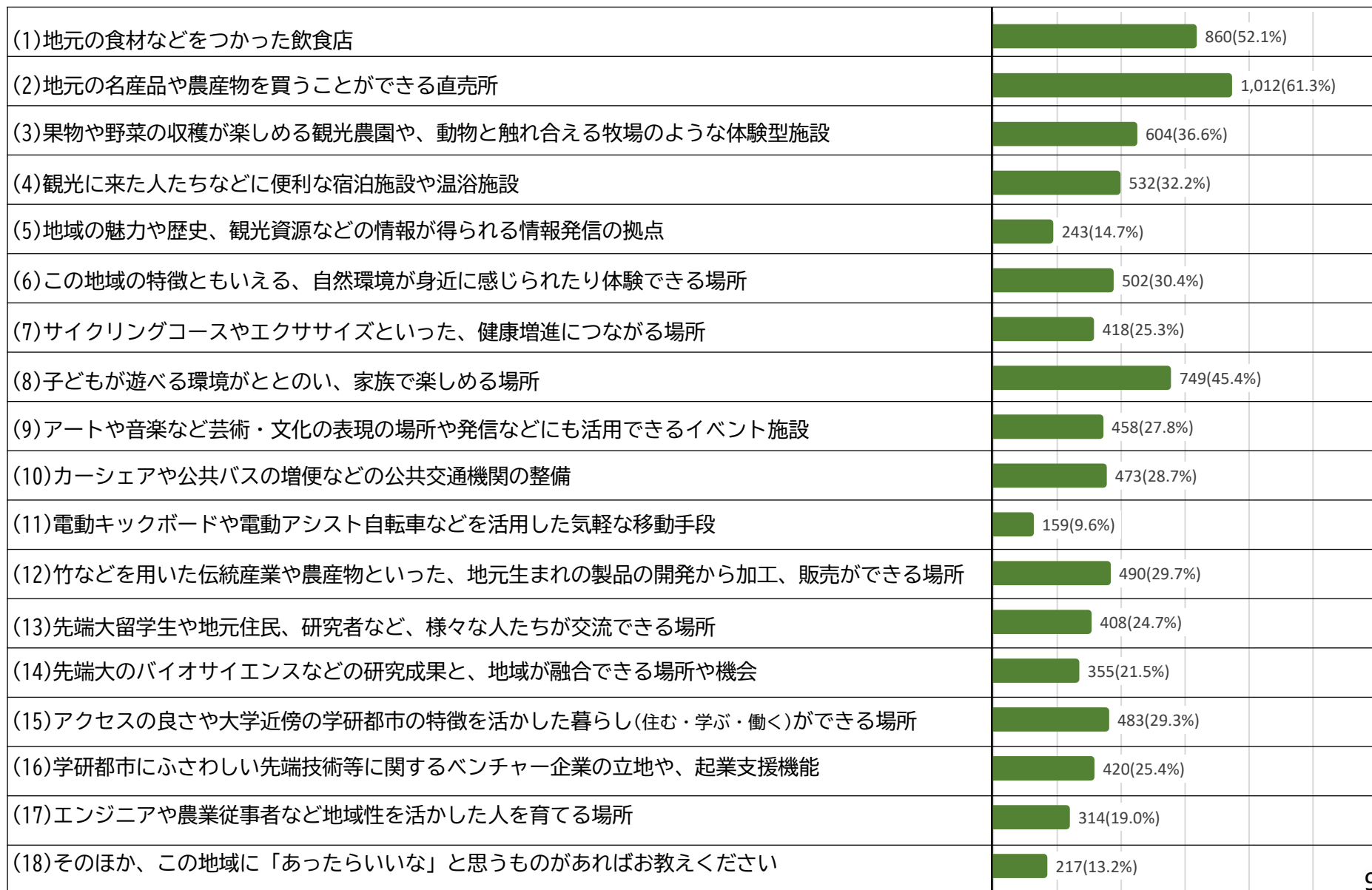
- ・ アンケート集計期間：令和7年5月23日～6月30日(39日間)
- ・ 回答数：約1,650件(速報値、精査中)



6(3).学研高山地区及び周辺地域の価値向上事業について

質問：学研高山地区とその周辺地域の魅力をさらに高めるためにあったらいいと思うものすべてに○をつけてください

0 275 550 825 1100 1375 1650



7 (1) . 環境調査について

学研高山地区第2工区 全体288ha

平成12年11月 都市計画決定に合わせ**環境影響評価を実施**

土地区画整理事業	対象となる要件
環境影響評価法	100ha以上
奈良県環境影響評価条例	50ha以上



南エリア 約47ha

状況の
変化

- ① 平成12年の環境影響評価から25年近く経過し、現地を取り巻く状況が変化
- ② 学研高山地区第2工区マスタープラン（令和4年6月策定）で土地利用転換 住宅中心 → 産業中心

環境影響評価は、環境保全の観点から、よりよい事業計画を作り上げていくために、事業者自らが実施するものであるが、面積要件から対象外となり、実施に対する拘束力はない。



市の責務に置いて自主的に環境調査を実施する

7 (2) . 環境調査について

◇環境調査項目

奈良県環境影響評価技術指針に記載の標準項目および奈良県環境影響評価技術指針マニュアルを参考に選定する。

調査項目		
環境の自然的構成要素の良好な状態の保持を旨として調査、予測及び評価される環境要素	大気環境	大気質
		騒音
		振動
	水環境	水質
生物の多様性の確保及び自然環境の体系的保全を旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	動物	
	植物	
	生態系	
人と自然及び文化遺産との豊かな触れ合いの確保を旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	景観	
	人と自然との触れ合いの活動の場	
環境への負荷の量の程度により予測及び評価されるべき環境要素	廃棄物	

8(1). 生駒市広報

INFO. 学研北生駒駅北地区のまちづくりの経緯とこれから

平成27年1月

学研北生駒駅中心地区まちづくり構想を作成

駅周辺の地権者・事業者・自治会・学識者などによる検討・とりまとめを実施

土地利用についての意見交換・意向調査などの実施

地権者を中心とした、まちづくり検討・グループワークを計18回実施

令和2年7月

まちづくり協議会を設立、基本構想図を作成

基本計画図の検討

まちづくり基本方針などの検討を計16回実施。その他、地権者意向調査や先導地事例視察、準備組合設立に向けた説明会・勉強会などを実施

令和5年11月

基本計画図(案)を作成

令和6年6月

学研北生駒駅北土地区画整理準備組合を設立

令和6年8月

立地検討企業の募集

令和7年度

本組合設立・事業の認可(予定)

令和8年度以降

工事着手(予定)

計画は次のステップへ

8月からは、立地を検討する企業の募集を開始。今後は、地権者と組織する準備組合といった計画の一層の具体化を図っていきます(上記参照)。

これは、住宅都市の本市としての新たな挑戦。計画を進めながら、「住み続けたいと思えるまち」を目指していきます。

5つのまちづくりの基本方針

- ①学研都市の玄関口・北部地域の拠点に求められる都市機能の導入と周辺地域との一体的なまちづくり
- ②交通ネットワーク形成と人にやさしいウォカブルなまちづくり
- ③周辺地域の自然環境・歴史文化と調和した景観まちづくり
- ④次世代につながる環境にやさしい低炭素化・スマートシティを目指したまちづくり
- ⑤住まいの循環サイクル構築による住み続けられるまちづくり

■北地区の概要(予定)



(商業施設用地)

- ◇商業・業務機能が集積された賑わいゾーン…スーパーや飲食店、サテライト・レンタルオフィスなど
- ◇ビジネス・広域観光の移動拠点としての宿泊施設ゾーン…都市型ホテルなど
- ◇便利で豊かな生活を支える賑わいゾーン(ロードサイドゾーン)…産直市場や小型モビリティサービスの導入など

(主に住宅用地)

まちなか居住ゾーン(多世代交流型コンパクトシティ)…子育て世代から高齢者までに対応した分譲・賃貸マンションや医療施設、オープンスペースなど

「住」に関する新たな挑戦

北地区では、「住まいの循環サイクル」を生み出し、まちの新陳代謝を上げる起点となるまちづくりを目指します。これまでは、大規模戸建て住宅地が形成されていた北地区周辺。しかし、地域に転入するきっかけとなる賃貸の住宅などが少ないのが課題でした。そこで、賃貸集合住宅の誘導も計画しています。北地区に興味がある若い世代への居住機会の提供や、これまで北地区周辺に住んでいた高齢者が同じ生活圏で、より利便性の高い住居を探すときの受け皿としての暮らしができる環境を提供します。



現在の学研北生駒駅北地区周辺(上)と目指すまちづくりイメージスケッチ

地域拠点のまちづくりを進めています



学研北生駒駅の北側(北地区)のまちづくりが進んでいます。北地区には、商業施設を中心に、さまざまな機能が集積される計画です。本市の新たな拠点となるまちづくりの状況と、これからを紹介します。問学研推進課 ☎0743-74-1111、内線3860

人口減・高齢化への対応も

その一方で今後は、人口減少や高齢化が進むことが想定されます。そうなる中、公共交通の衰退や免許返納などで移動手段の確保が重要で、身近な場所の生活機能を充実させることが、たいせつです。計画では、商業をはじめとしてコワーキングやテレワークができる空間や、宿泊など、多様な機能の誘導を検討。その他、多世代が交流できる空間を創出し、地域の魅力を向上させる計画です。

本市北部地域の拠点として

学研北生駒駅は生駒駅まで電車で数分、大阪中心部でも約30分の距離にあり、主要な幹線道路にもアクセスしやすい交通の利便性がよい場所です。そのため、本市の都市計画マスタープランでは、学研北生駒駅周辺を「適性な土地利用計画に基づき市街化を促進する範囲」と設定。都市拠点である生駒駅に準ずる都市機能を備えた「地域拠点」として位置付けています。

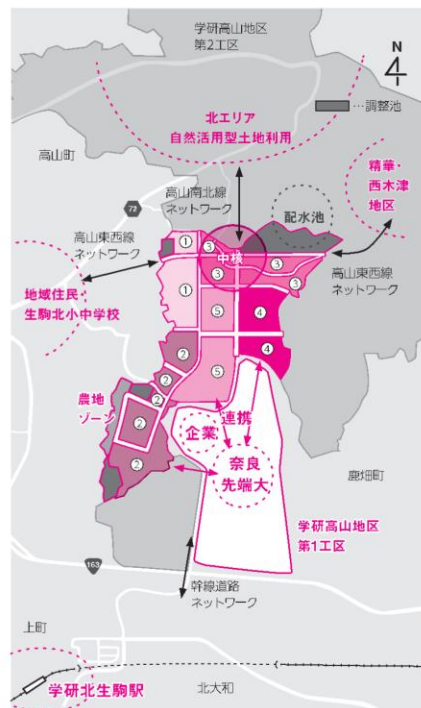
8(2). 生駒市広報

地域拠点の
まちづくりを進めています

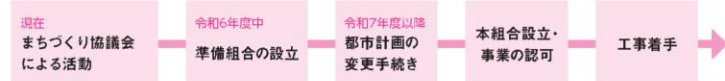
Topics: 学研高山地区南エリアの基本構想ができました

同エリアは、学研高山地区第2工区(約288ha)のまちづくりの先駆けとなる約47ha。令和5年5月に協議会を設立し、まちづくりを進めてきました。まちづくりのテーマは「学研高山 南エリアがつながるまちづくり～世界に向けて Take off !!～」。

基本構想と概要



事業スケジュール(予定)



詳しくはこちら



さまざまな関係者と
会議を重ねてきました

学研北生駒駅北地区のまちづくり計画に学識者として当初から携わる、松村暢彦教授に話を聞きました。

まちの完成へ、大きな一歩

約10年前から、学研北生駒駅北地区のまちづくり計画に携わってきました。交通アクセスがよく、田畑や富雄川など豊かな自然も残っていて資源が豊富な北地区周辺。同駅北地区に、商業施設や集合住宅、交流の場などができることは、北部地域のまちが完成するための最後の「一歩」だと考えてきました。

事業が始まってからは、コロナ禍や物価高などもあり、困難の連続。しかし、いよいよ数年後には工事が始まるころまで

北地区まちづくりの「カギ」

やってきました。これだけ大規模なまちづくりは、最近ではなかなか珍しいもの。同計画は、まちの将来性にも大きく寄与するはず。

北生駒が「ふるさと」に

中でも、「住まいの循環」は、今後の全国の住宅都市のモデルになりうる取組。高齢になると、利便性が高い場所への転居を考えなければならぬことも出てきます。これまでは「北生駒」に愛着があっても、どこか別の場所に移らなければならなかった。

しかし北生駒に「駅近」で商業施設もある、利便性の高い集合住宅ができれば、ずっと住み続けられます。また逆に、若いうちは集合住宅に賃貸で住む。そしてまちが好きな人たちが、北生駒周辺で空き家になつていった戸建て住宅に住むという循環も考えられます。

そのサイクルが地域で生まれれば、「家が財産」ではなく「地域が財産」と思えるように。何かあれば戻って来られる場

所つていいですね。

多様な資源の活用を

これからのまちに求められるのは、多様な住民のニーズに応えられるということ。北地区にはそのポテンシャルがあります。学研都市の玄関口としての機能や観光資源も多数。その他、自然も生かしながら、昔から住む人にも優しいまちづくりができれば、きっといいま

Profile

松村 暢彦 Matsumura Nobuhiko
愛媛大学社会創学部環境デザイン学科教授。専門は土木計画学、都市地域計画学。学研北生駒駅中心地区のまちづくりには構想作成時から携わる。



Info: 学研北生駒駅前のまちづくり完成後、あなたが「やってみたいこと」を教えてください

これから実際に計画が動き出す段階になった北地区。これまで紹介してきたまちづくりが完成した後、皆さんはその場所で何がしたいですか。「自分な



らこう使いたい」や「こんなことをやってみたい」などの声を募集します。まちをより良くするために、ご協力をお願いします。

——提出された意見は、まちづくりを進めるうえでの参考とさせていただきます。必ず計画に反映されるわけではありませんので、ご了承ください。

▷募集の期間 11月1日(金)

～30日(土)

▷問合せ 申込フォームから学研推

進課(☎0743-74-

1111、内線38

60)

▲フォームはこちら

