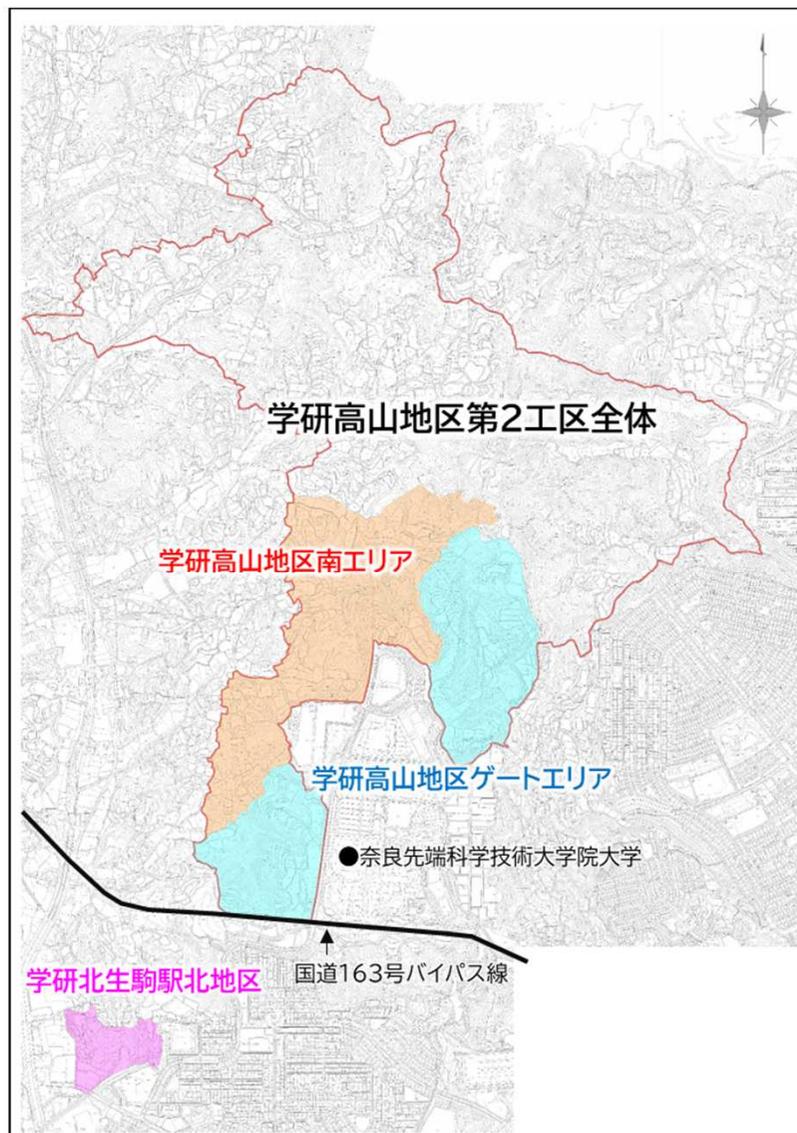
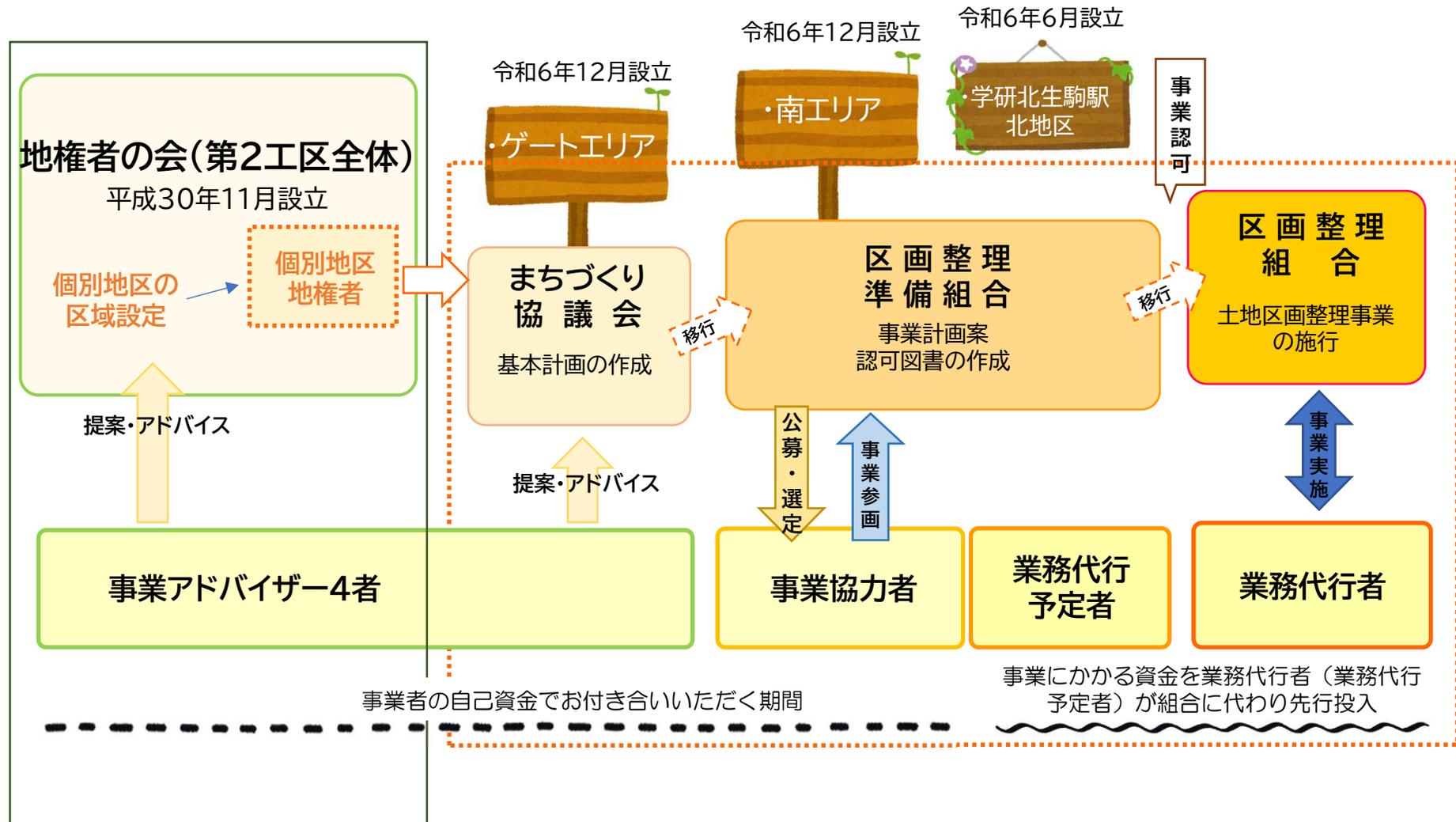


# 個別地区の状況報告



# 1. 事業の進め方と各個別エリア



### 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 土地区画整理に関する勉強会・相談会

令和6年

7月～ まちづくりのテーマ、基本構想案  
基本計画図案

10月 準備組合設立に向けた説明会

12月 事業協力者選定委員会  
(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総会

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



## 2(2). 学研高山地区南エリア基本構想

R7.7.12 令和7年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

### 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]

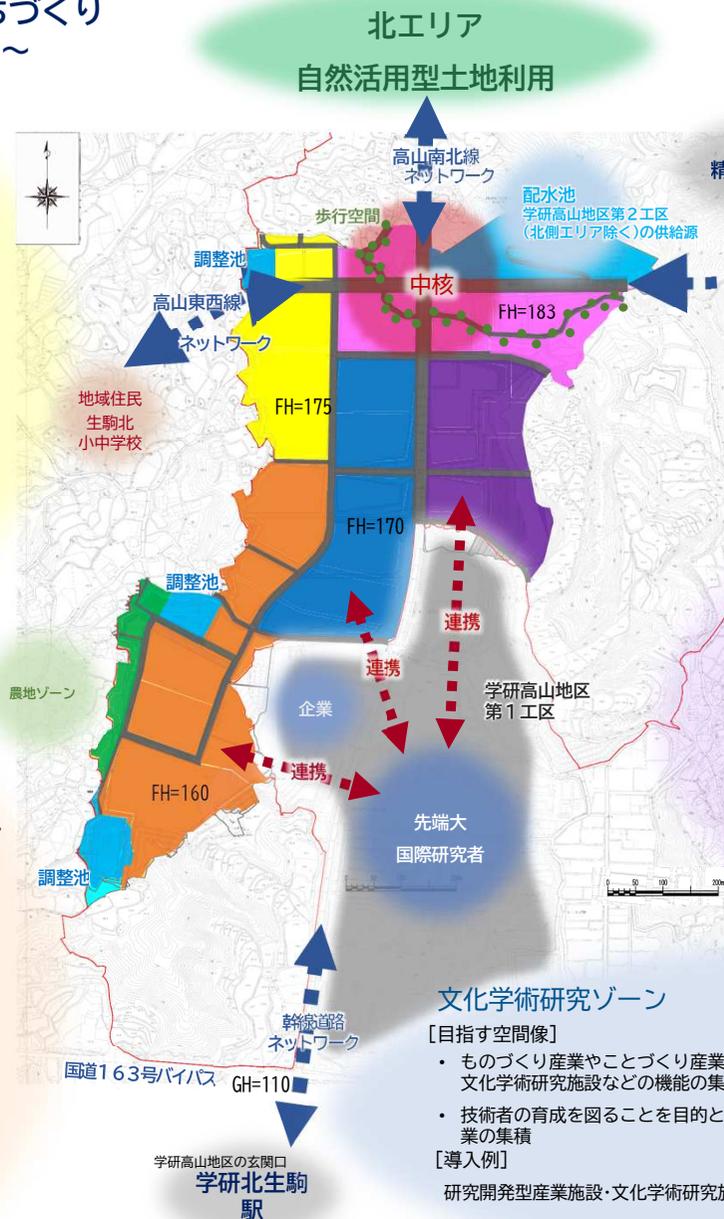
- 研究成果の実装・実証実験を行う場の創出
- イノベーションの創出、研究開発を支援するバックアップ拠点の創出

##### [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



町田南グランバリーパーク  
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

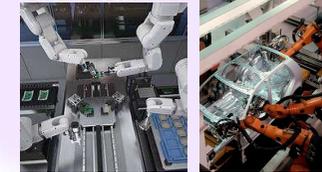
#### 都市型産業ゾーン

##### [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

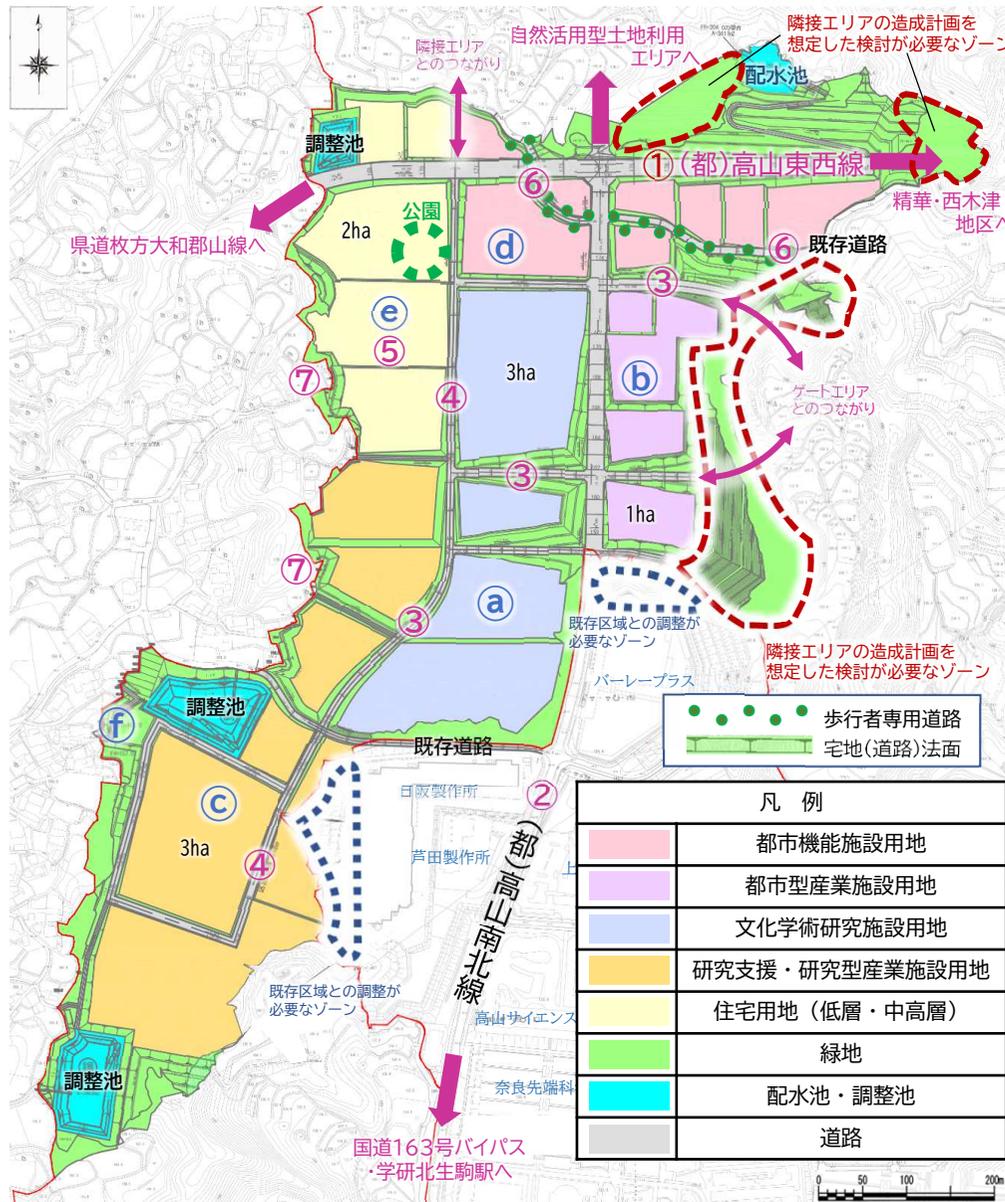


国際電気通信基礎技術研究所 (ATR)  
出典：ATR HP

※ 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。

## 2(3). 学研高山地区南エリア基本計画図

R7.7.12 令和7年度学研高山地区第2工区地権者の会総会



※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 産業系施設用地 … 大街区の構成を基本【約20ha】
- ④ 商業系施設用地 … 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検討し配置を検討

#### ■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。

### <次世代技術開発>

◎学研都市としての知の集積！

関西文化学術研究都市のビジョン

- 世界の知と産業を牽引する都市
- 持続的にイノベーションを生み出す都市
- 科学・生活・文化・自然環境が融合する持続可能都市

### <電力・情報通信インフラ>

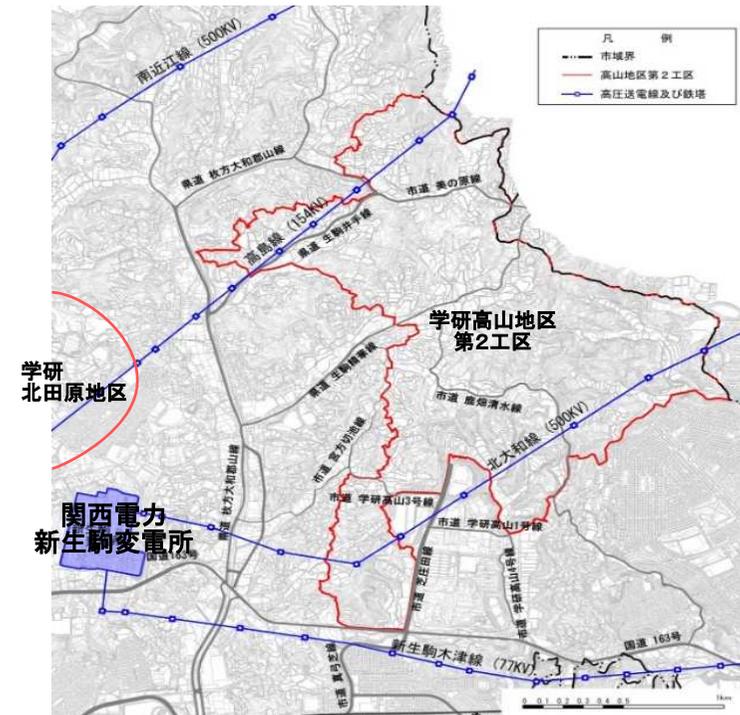
◎デジタル田園都市、半導体・デジタル産業戦略

高山地区は電力の安定供給が可能！

- ・地区近傍に変電所が立地
- ・特別高圧電力の送電が可能
- ・丘陵地であるため災害リスクが低い



昨今のAI技術の進歩により、  
データセンターの立地ニーズ がさらに高まっています。



生駒市北部地域に位置する新生駒変電所

### <国の施策・方針>

#### 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画(2024改訂版)」

AIの計算能力を国内に保有することは、経済安全保障の点からも重要であり、データセンター等の国内立地、投資拡大が急務である。

#### 「第6期科学技術・イノベーション基本計画」

総合知の活用による社会実装、エビデンスに基づく国家戦略の見直し・策定と研究開発の推進”が掲げられている。

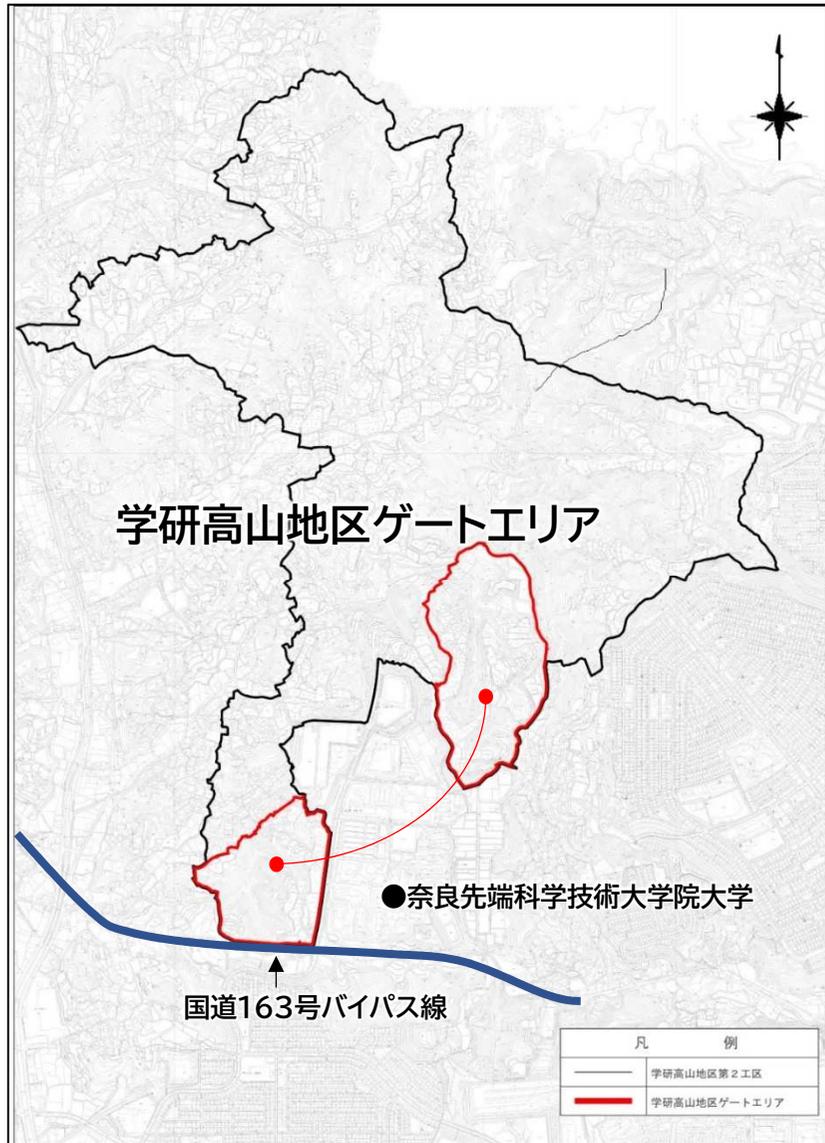
“(国家戦略:AI技術、バイオテクノロジー、量子技術、マテリアル、宇宙、海洋、環境エネルギー、健康・医療、食料・農林水産業等)”



- 国における国内投資促進の分野(半導体・蓄電池・バイオ産業等)やGX国家戦略の展開としてのデータセンターの立地を見据える。
- 国における科学技術・イノベーション政策(国家戦略分野の施設立地)を踏まえたものとする。

### 3.学研高山地区ゲートエリアの概要

R7.7.12 令和7年度学研高山地区第2工区地権者の会総会



#### 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～ 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  
設立総会



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

今年度、基本構想案、基本計画図の作成を行う

# 4(1). 学研北生駒駅北地区の概要



航空写真(令和2年撮影)

## 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

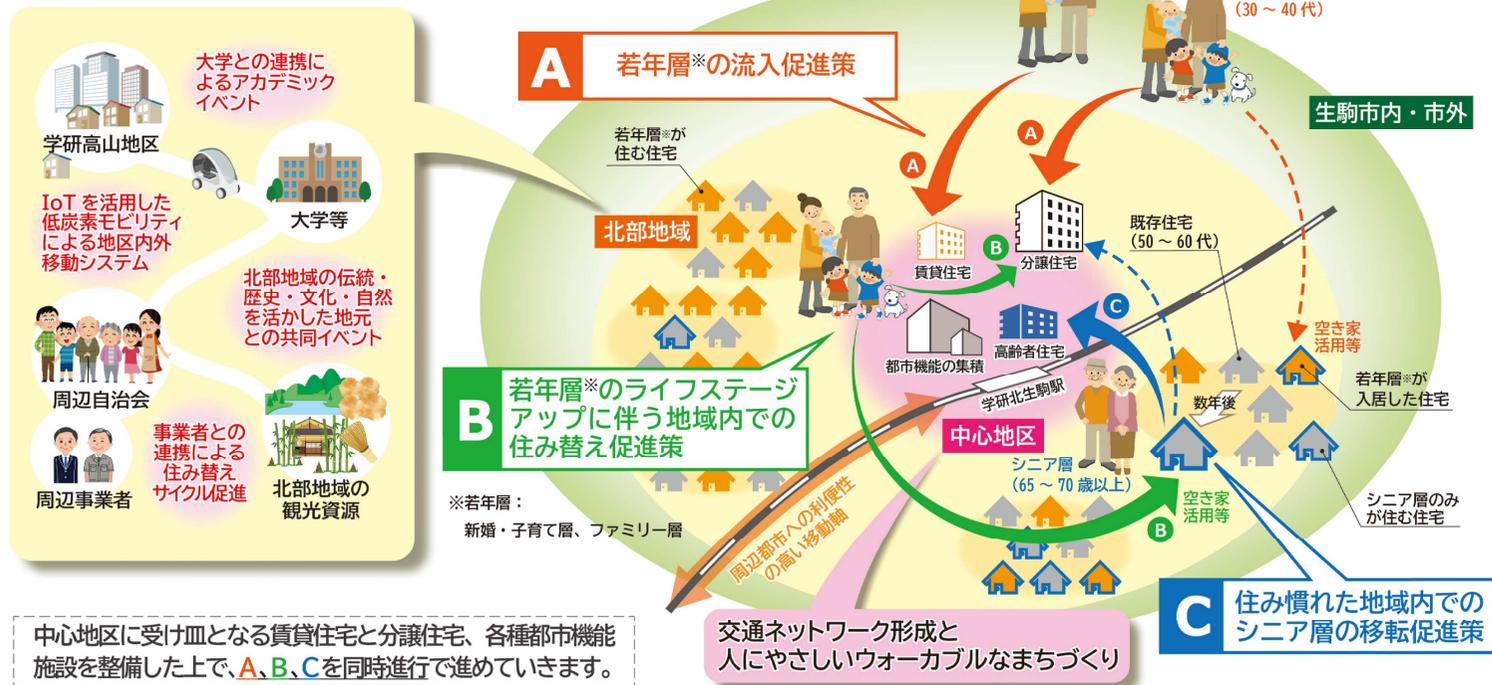
- 平成27年1月 「学研北生駒駅中心地区まちづくり構想」作成
- 令和2年7月 学研北生駒駅北地区まちづくり協議会設立
- 令和2年～5年 まちづくり協議会運営委員会(第1回～第14回)
- 令和5年11月 学研北生駒駅北地区基本計画図(案)作成  
事業化検討アドバイザーに近鉄不動産(株)を選定
- 令和6年6月 学研北生駒駅北土地区画整理準備組合設立
- 令和7年2月 業務代行予定者に近鉄不動産(株)を決定



- 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ー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の構築による住み続けられるまちづくり

### <基本方針イメージ>

〈北部地域の多様な主体との連携による北部地域の資源を活かした取組み例〉



# 4(3).学研北生駒駅北地区基本構想図(令和2年7月)



# 学研北生駒駅北地区 まちの将来イメージ

## ■駅前広場⇔北東宅地



## ■ならやま大通り⇔駅前広場



※本パースは、基本構想図（R2年7月）を基に作成したイメージで、決定したものではありません

## ～ 学研高山地区の価値・魅力向上に必要な「場」の創出に向けた検討 ～

R6年度  
現状の課題や  
ニーズの把握

周辺地域住民、事業者等  
と先端大の職員、学生等  
による意見交換

R7年度  
構想案の作成

構想案の具体化に  
向けた検討

R8年度以降  
実現に向けた  
検討

施設の立地方策・  
運営主体の検討



<第1回ワークショップ状況>

<魅力あつぷ通信第1号 抜粋>

### 学研高山地区と周辺地域の魅力を話し合いました。

この地域の特性や魅力を明らかにするため、学研高山地区と周辺地域の好きなところや自慢できることを話し合いました。  
学研高山地区と周辺地域の好きなところや自慢できることとして、「自然豊かで大阪京都奈良へのアクセスが良いところ」「農産物の種類が多く豊か(果物・米など)」「伝統や歴史がある」といった土地の魅力や、「移住者を多く受け入れてくれる」「人が温かい」といった人の魅力が挙げられ、高山地区の強みを共有しました。

意見をまとめたグラレコシート  
※グラレコとは「グラフィックコーディング」の略。文字やイラストを使ってリアルタイムに記録すること。



### 学研高山地区にあったらいいなと思うもの。



学研高山地区と周辺地域の好きなところや魅力を再確認したところで、この地域を更に魅力ある暮らしやすいまちにしていきたいために、あったらいいなと思うことについて、皆でアイデアを出し合いました。

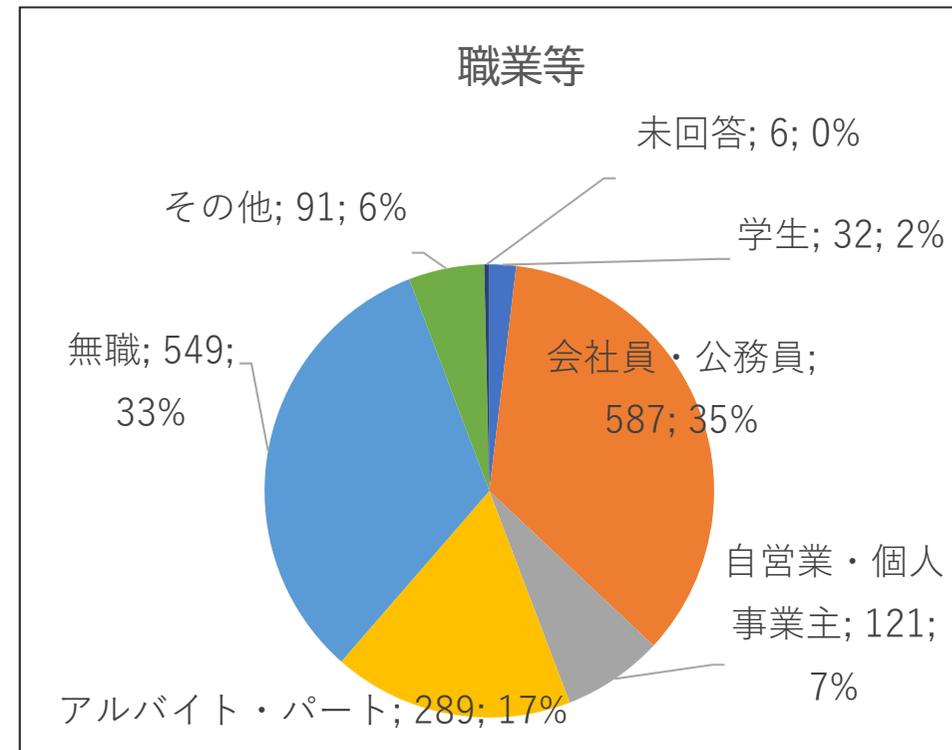
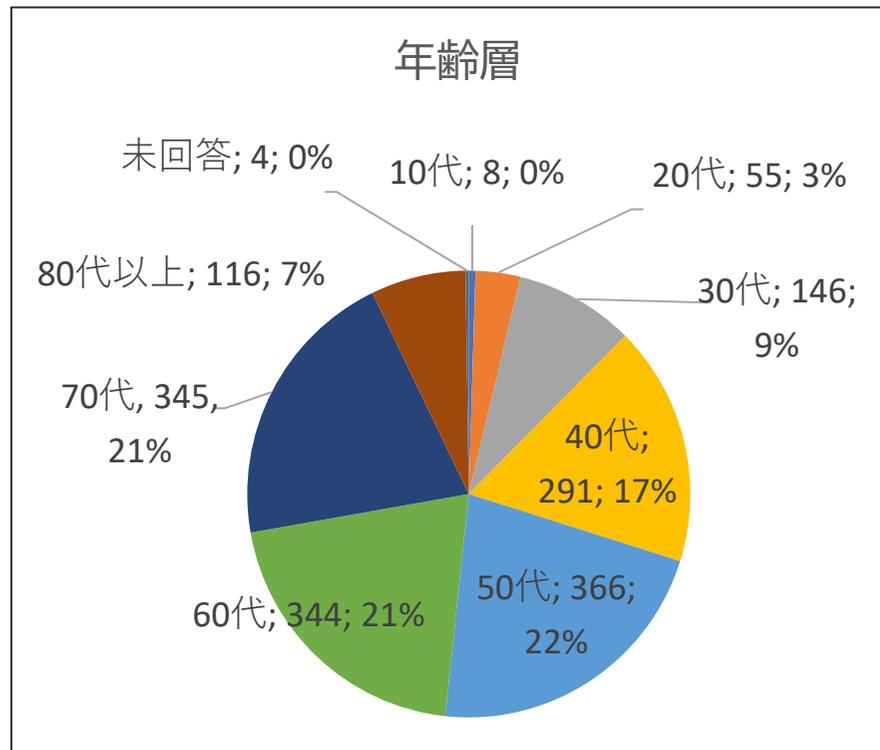
「レストラン」「道の駅」「温浴施設」といった立ち寄れる場所や、「自然を活かした宿泊施設」、「先端大の研究と地元産業とのコラボ」など学研高山地区と周辺地域の特性を活かした更なる魅力向上につなげられるような意見が多く挙げられました。

## 5(2). 学研高山地区及び周辺地域の価値向上

R7.7.12 令和7年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

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)



## 5(3). 学研高山地区及び周辺地域の価値向上

R7.7.12 令和7年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

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という間と思うものすべてに○をつけてください

0 275 550 825 1100 1375 1650

(1) 地元の食材などをつかった飲食店	860(52.1%)
(2) 地元の名産品や農産物を買うことができる直売所	1,012(61.3%)
(3) 果物や野菜の収穫が楽しめる観光農園や、動物と触れ合える牧場のような体験型施設	604(36.6%)
(4) 観光に来た人たちなどに便利な宿泊施設や温浴施設	532(32.2%)
(5) 地域の魅力や歴史、観光資源などの情報が得られる情報発信の拠点	243(14.7%)
(6) この地域の特徴ともいえる、自然環境が身近に感じられたり体験できる場所	502(30.4%)
(7) サイクリングコースやエクササイズといった、健康増進につながる場所	418(25.3%)
(8) 子どもが遊べる環境がととのい、家族で楽しめる場所	749(45.4%)
(9) アートや音楽など芸術・文化の表現の場所や発信などにも活用できるイベント施設	458(27.8%)
(10) カーシェアや公共バスの増便などの公共交通機関の整備	473(28.7%)
(11) 電動キックボードや電動アシスト自転車などを活用した気軽な移動手段	159(9.6%)
(12) 竹などを用いた伝統産業や農産物といった、地元生まれの製品の開発から加工、販売ができる場所	490(29.7%)
(13) 先端大留学生や地元住民、研究者など、様々な人たちが交流できる場所	408(24.7%)
(14) 先端大のバイオサイエンスなどの研究成果と、地域が融合できる場所や機会	355(21.5%)
(15) アクセスの良さや大学近傍の学研都市の特徴を活かした暮らし(住む・学ぶ・働く)ができる場所	483(29.3%)
(16) 学研都市にふさわしい先端技術等に関するベンチャー企業の立地や、起業支援機能	420(25.4%)
(17) エンジニアや農業従事者など地域性を活かした人を育てる場所	314(19.0%)
(18) そのほか、この地域に「あっという間」と思うものがあればお教えてください	217(13.2%)

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進地事例視察、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、地権者が組織する準備組合といっしょに計画の「層の具体化を図っていきます(上記参照)。

## 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す、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べきの受け皿としての期待も、ライフステージに合った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)

### 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、大阪中心部まで約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。

### 人口減・高齢化への対応も

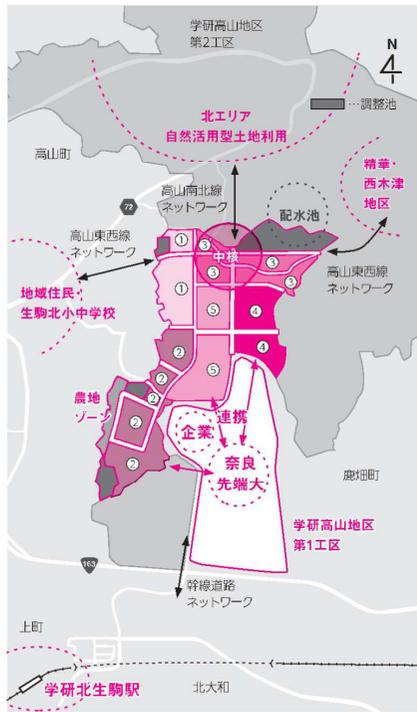
その一方で今後は、人口減少や高齢化が進むことが想定されます。そうなる公公共交通の衰退や免許返納などで移動手段の確保が重要、身近な場所の生活機能を充実させることがたいせつです。計画では、商業をはじめとしてワーキングやテレワークができる空間や、宿泊など、多様な機能の誘導を検討。その他、多世代が交流できる空間を創出し、地域の魅力を向上させる計画です。

地域課題の  
まちづくりを進めています

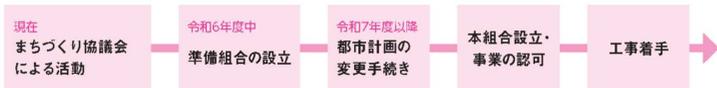
## Topics: 学研高山地区南エリアの基本構想ができました

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 南エリアからつながるまちづくり〜世界に向けて「Take off!!」」。奈良先端大や研究開発型の産業施設がある第1工区とつながりを持ちながら、さまざまな機能が複合するまちづくりを進めています。

### 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1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、北地区のまちが完成するための最後の「ピース」だと考えられました。

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、いよいよ数年後は工事が始まるというまで

## 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」**

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ませんでした。

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、若い世代は集合住宅に賃貸で住む。そしてまちが好きな人々が、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

所って、いいですよ。

**多様な資源の活用を**

これからのまちに求められるのは、多様化する住民のニーズに 대응するということ。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、きっといいまちになるはずですよ。



**Profile**  
松村 暢彦 Matsumura Nobuhiko  
愛媛大学社会共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す。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3860



▶ フォーム  
はこちら



# 7.事業スケジュール(目標)

R7.7.12 令和7年度学研高山地区第2工区地権者の会総会

