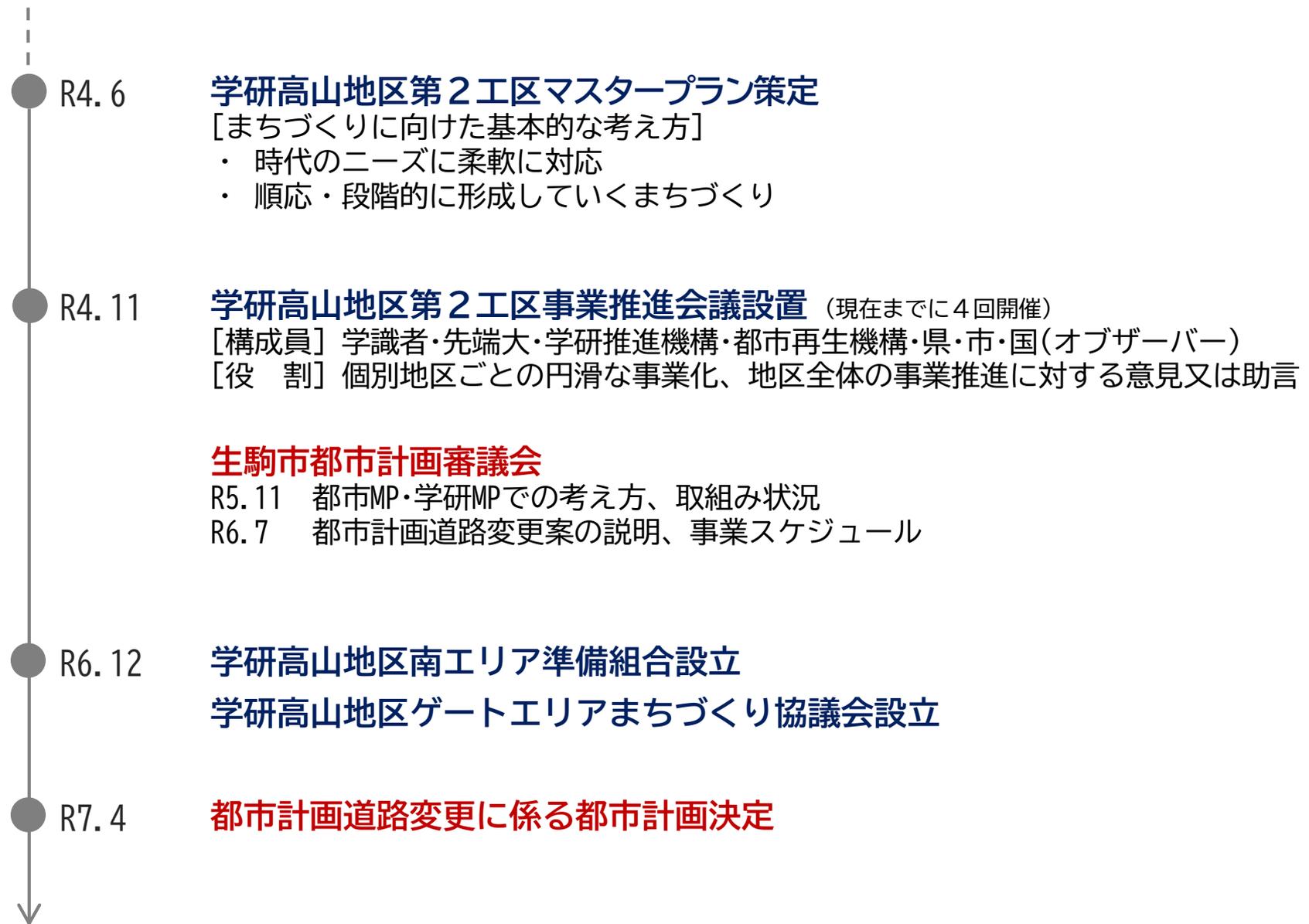


その他案件（2）
学研高山地区第2工区のまちづくりについて
（報告）

学研高山地区第2工区まちづくりのこれまでの経緯



[まちづくりのテーマ]

奈良先端大学を中心に産学官民の連携による “オープンイノベーションを創出”するまちづくり

～最先端と自然・文化が共生する新たな時代の都市に向かって～

学研高山地区第2工区マスタープラン(抜粋) 令和4年6月策定

[まちづくりに向けた基本的な考え方]

時代とともに成長進化する「新しい計画論」

- ▶ 時代のニーズに柔軟に対応しつつ、地権者や民間事業者の多様なニーズに合わせた様々な機能が集積する複合市街地を順応・段階的に形成していく



奈良先端科学技術大学院大学



周辺地域に広がる里地里山(高山町)



[従来の計画]

住宅中心の土地利用

計画人口 2万3千人

転換

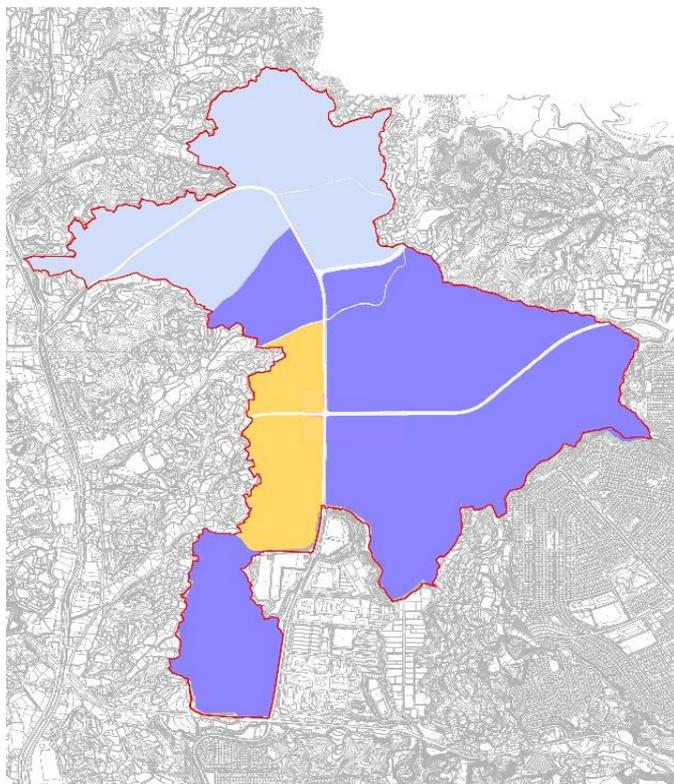
[現在の計画]

産業施設を中心とした土地利用

計画人口 概ね5000人

- 産業、文化・教育、商業・業務施設などの機能が集積する「多機能複合市街地」の整備

土地利用方針図



※各機能の位置は事業進捗に合わせ柔軟に対応する。

機能別土地利用面積の目安

自然型産業機能	約85ha
都市型産業機能	約173ha
住機能	約30ha
都市機能 (商業・業務等)	自然型産業機能及び 都市型産業機能の用地内に含む。
都市基盤 (道路・公園・緑地等)	道路や緑地・公園についてはそれぞ れの機能別土地利用用地内に含み、 関係法令等に基づき整備するものと します。
合計	約288ha

学研高山地区第2工区マスタープラン(抜粋) 令和4年6月策定

学研高山地区第2工区全体土地利用計画 R6.2作成

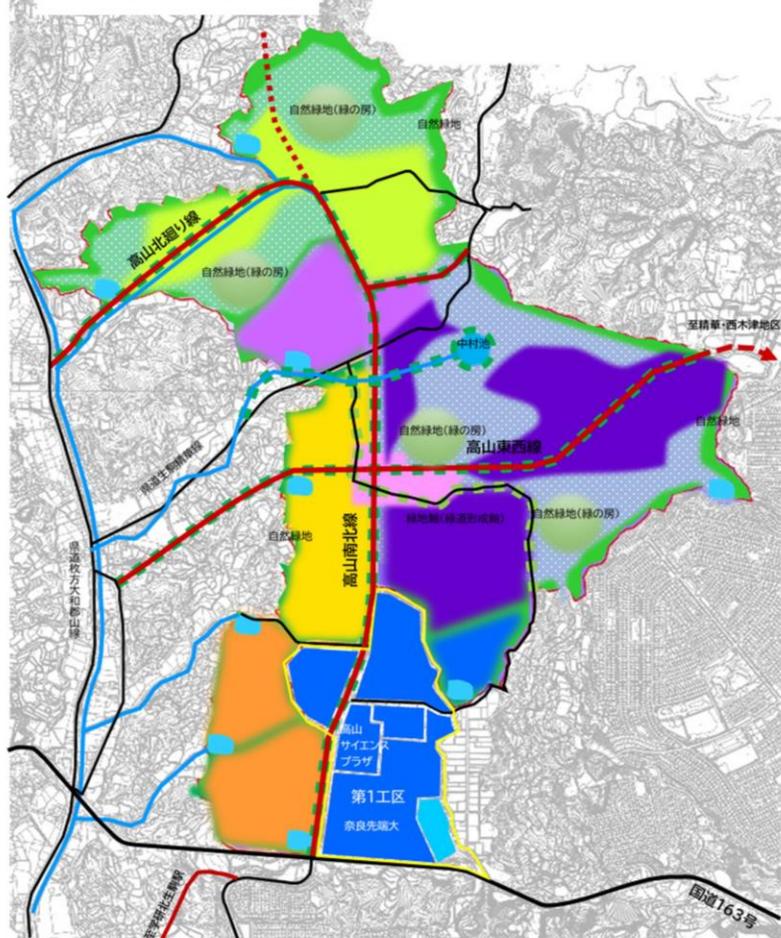
■学研高山地区第2工区全体土地利用計画

「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



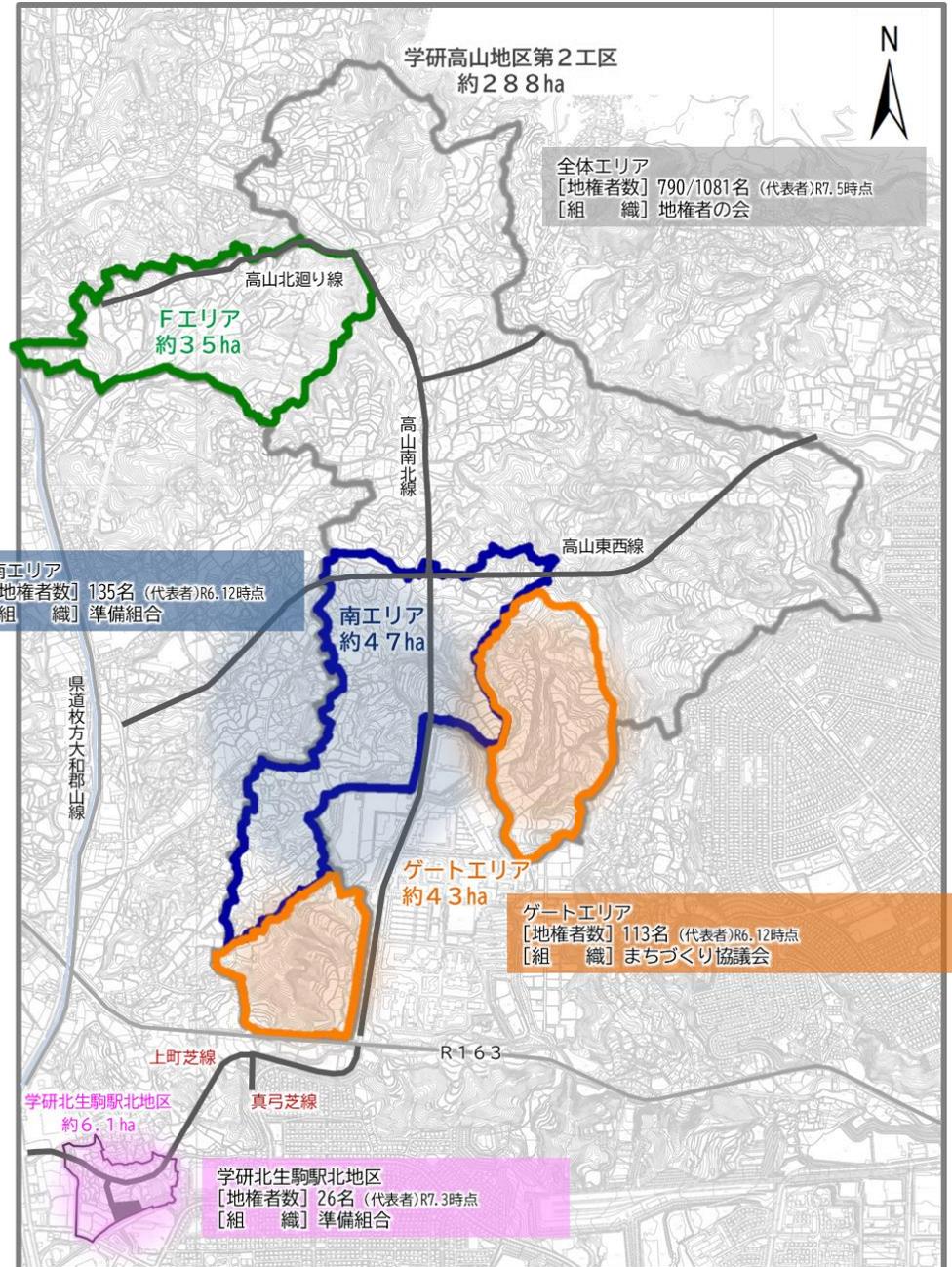
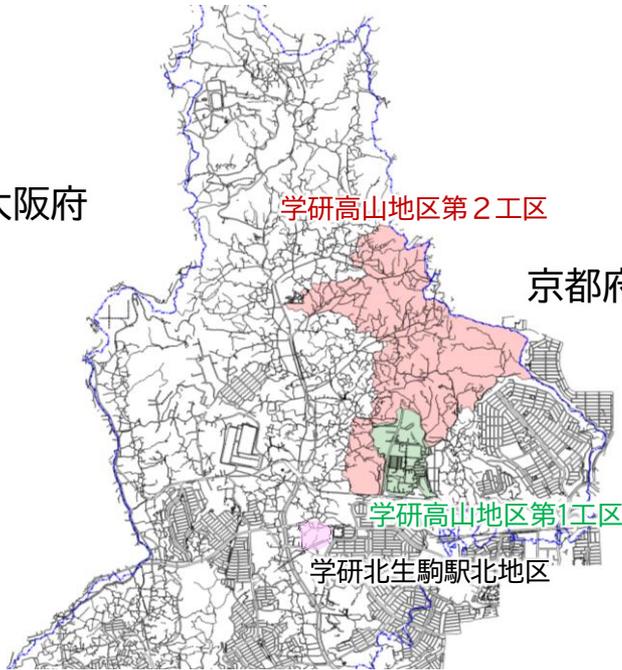
デジタルインフラ ・超スマート社会の実現に資する。IoT や AI、ビッグデータ等 IT 技術の基盤を支える電力や通信網などデジタルインフラの整備・強化を促進する。

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感型施設
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・農業用水路既存池調整池(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。	

位置と事業概況

大阪府

京都府



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

学研高山地区南エリア基本構想

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



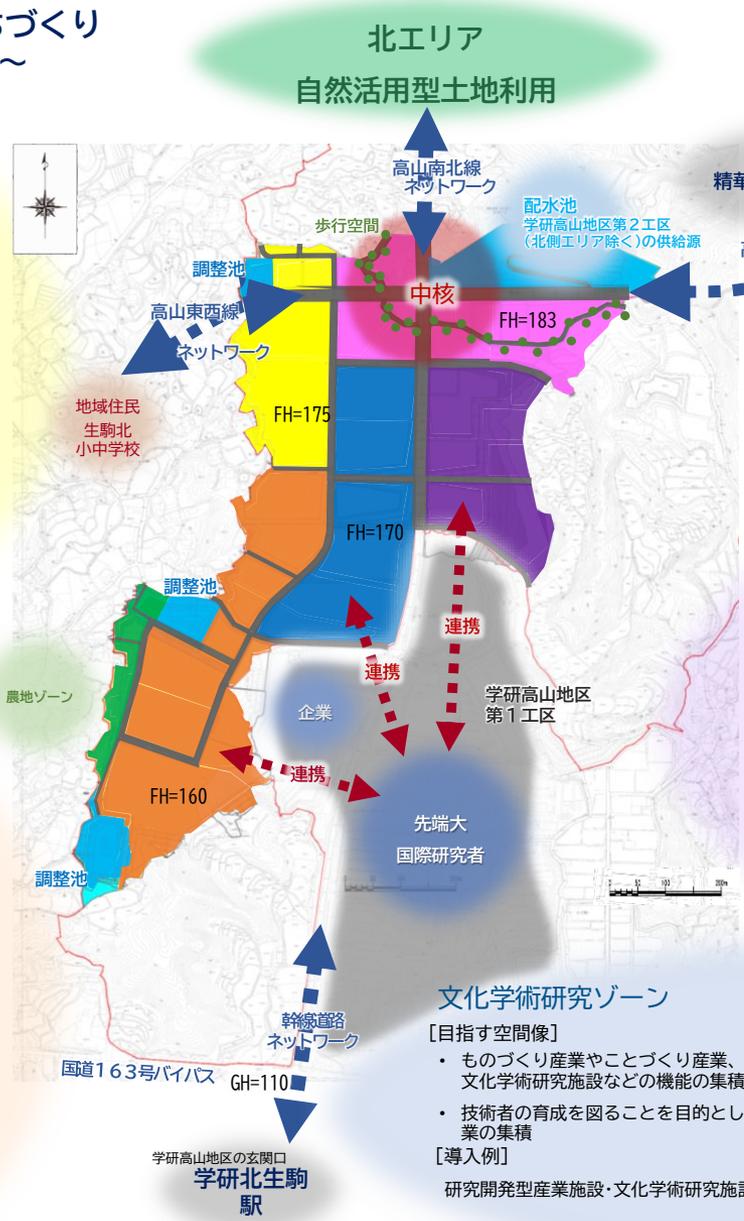
プレミスト平和台 ZEH-M 出典：大和ハウス工業HP

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

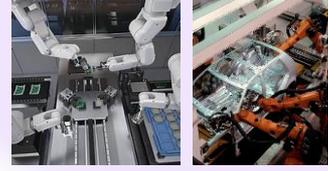
- [目指す空間像]
- 周辺クラスター地区との連携による、相乗効果を生み出す学研高山地区の中核
 - ライフステージの変化や新しい生活様式に対応することができる生活利便施設等の集積・誘導
 - 人と人が交流する賑わい空間の創出
- [導入が望まれる機能]
- 商業施設・医療機関・公共的空間 など



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

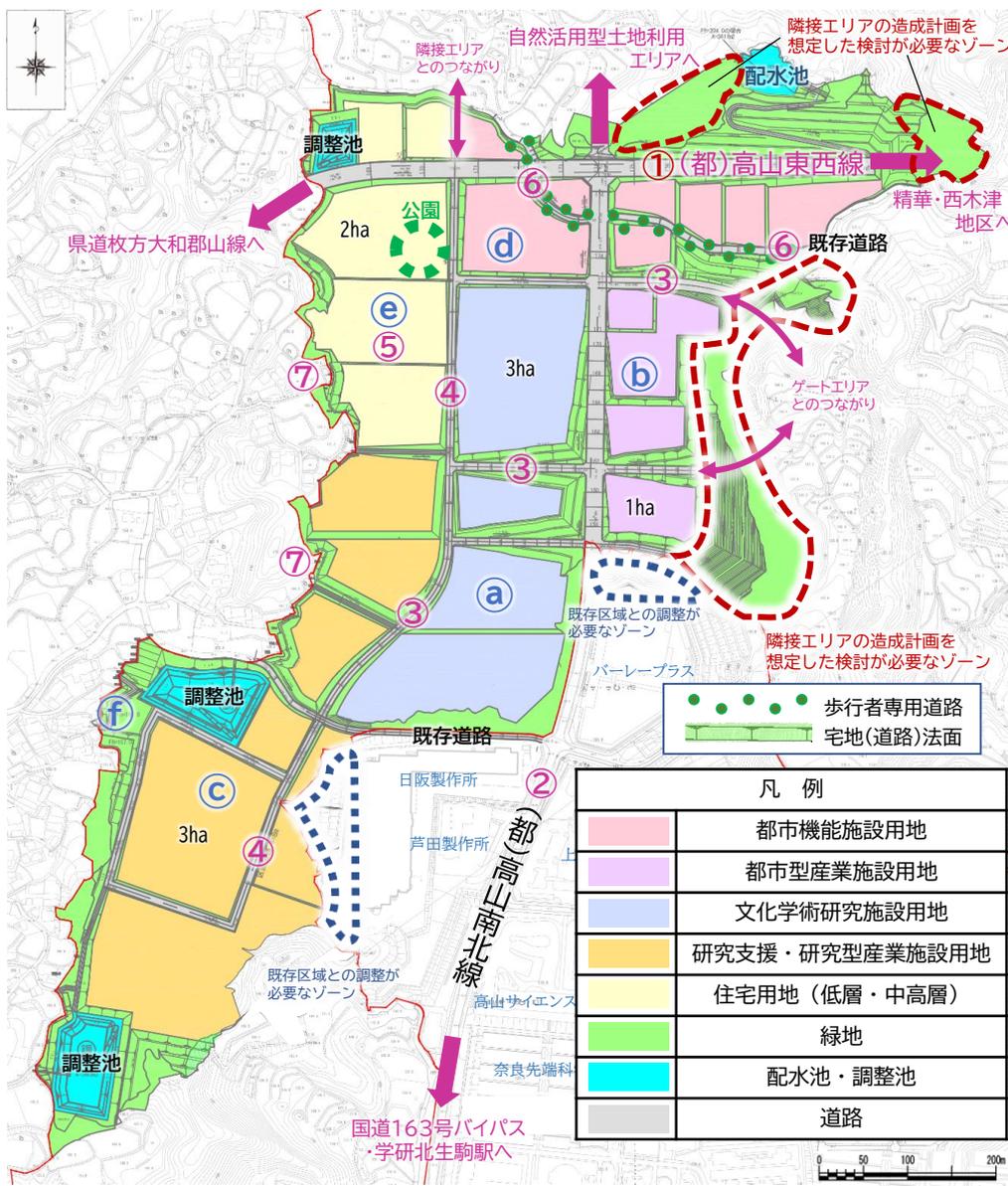
- [目指す空間像]
- ものづくり産業やことづくり産業、新しい価値を創出する場としての文化学術研究施設などの機能の集積
 - 技術者の育成を図ることを目的とした施設の誘致やスタートアップ企業の集積
- [導入例]
- 研究開発型産業施設・文化学術研究施設 など



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



※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

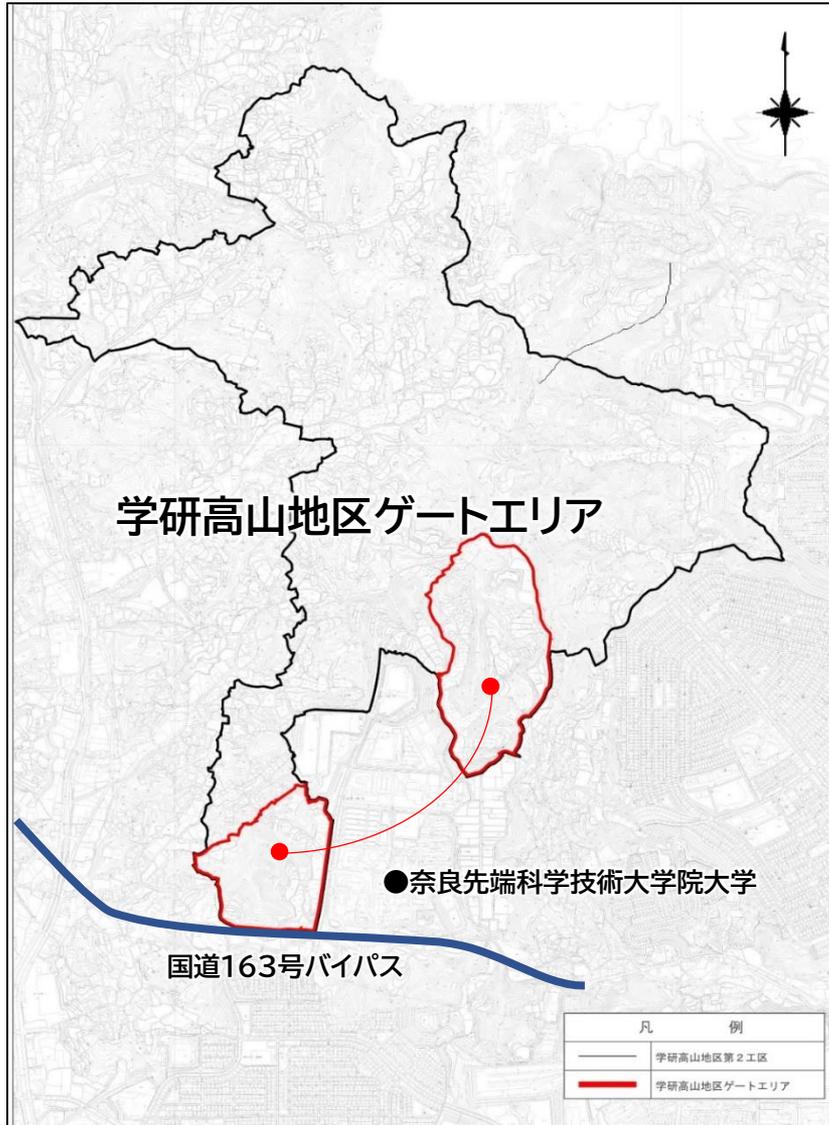
- 調整池…地区内の雨水排水を集めるため、流域の流末(地区内)付近に配置する。
規模は、法令等に定められた基準値以上とする。

■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保する。

※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。

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

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

学研都市の建設に関連する法律や計画

国

関西文化学術研究都市建設促進法(昭和62年6月公布)

関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針(昭和62年9月決定)
(平成19年4月変更)

けいはんな学研都市

新たな都市創造プラン(平成28年4月～令和7年度)

⇒ 次期ステージプラン(令和8年度～)

奈良県

関西文化学術研究都市の建設に関する計画(奈良県域)(昭和63年3月作成承認)
(平成26年6月変更)

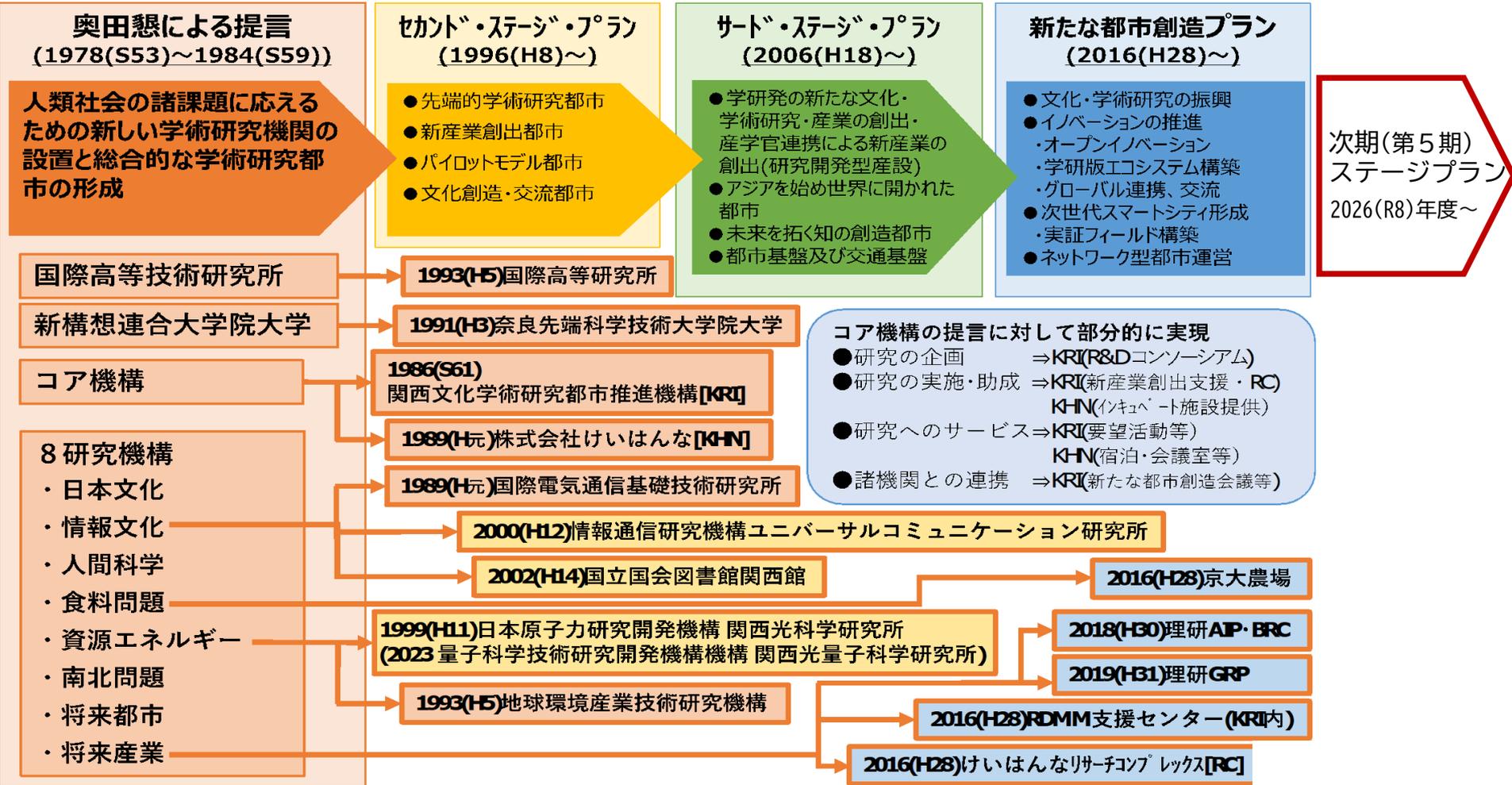
⇒ 変更手続き中

生駒市

学研高山地区第2工区マスタープラン(生駒市)(令和4年6月策定)

けいはんな学研都市建設のこれまでの経過

奥田懇の提言から現在に至る状況



出典：関西文化学術研究都市推進機構会議資料抜粋

次期ステージプランでの検討事項(案)

A.継承

現在のステージプランまでの積み残し課題への着実な対応

- ・ 未整備クラスターの早期整備と多様な機能の計画的な導入
- ・ 研究の成果を生活に実装する仕組みや場づくり
- ・ 伝統文化に科学技術を融合した新たな文化の創出・発信
- ・ 母都市との公共交通アクセスの強化と新たなモビリティの実現 など

B.更新

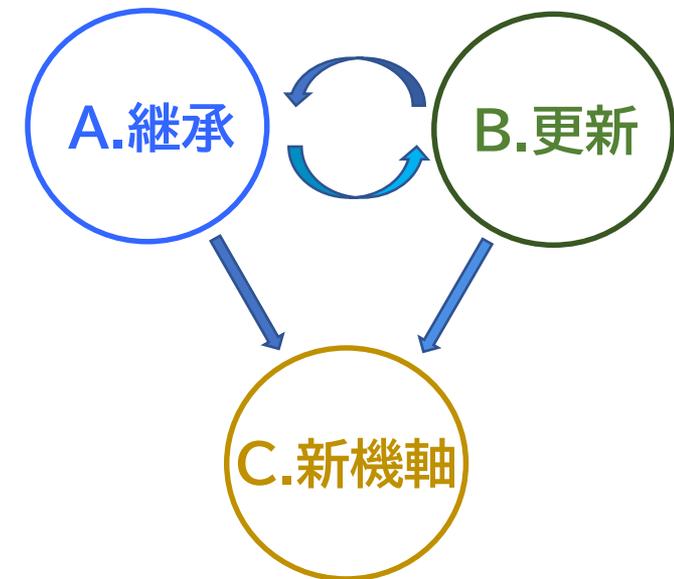
社会潮流等を踏まえた新たなテーマ/課題への柔軟な対応

- ・ 学研都市の特性を活かした先端技術の実装
- ・ 国家や周辺地域への貢献
- ・ 特徴あるクラスター整備
- ・ スタートアップ、人材の育成
- ・ 文化軸の拡充 など

C.新機軸

従来のステージプランの打破/刷新

- ・ ポスト万博シティとしての新たな展開
- ・ けいはんな学研都市の新たなステージ 「建設」から「活用」まで



奈良県建設計画の変更(案) 現在変更手続き中

「関西文化学術研究都市の建設に関する計画(奈良県域)」(建設計画)の変更について(概要)

○令和4年6月、生駒市が学研高山地区第2工区マスタープランを策定し、「産業を中心としたまちづくり」とする方向性を打ち出した。先行開発地区では、**令和6年12月に土地区画整理準備組合が設立**など、事業実施に向けた検討が進められているところ。

○このようなことから、学研高山地区第2工区における事業実施に向けた進捗が図られていると考え、建設計画の高山地区のまちづくりの方向性を、**住宅を中心としたまちづくりから、産業を中心としたまちづくりへ変更**します。

1. 建設計画の概要

- ・関西文化学術研究都市建設促進法第5条第1項の規定に基づき県が昭和63年3月作成。
(平成2年7月、平成9年7月、平成21年3月、平成26年6月変更)
- ・奈良県域の学研都市についての総合計画であり都市機能、施設整備の方向、人口規模、土地利用の方針、各文化学術研究地区の配置・土地の利用に関する事項、文化学術研究施設の整備に関する事項等を規定。

変更等スケジュール

令和7年7月 パブリックコメント
10月 建設計画変更

2. 主な変更点

【現行】

(1)機能別土地利用面積
 「文化学術研究ゾーン」 約78ha
 「住宅地ゾーン、公園・緑地ゾーン」 約255ha

(2)立地制限 研究開発型産業施設のみ立地可

(3)土地利用図

凡例
 文化学術研究ゾーン
 住宅地ゾーン
 公園・緑地ゾーン

【変更案】

(1)機能別土地利用面積
 「文化学術研究ゾーン」 約45ha
 「住宅地ゾーン」 約30ha
 「文化学術研究ゾーン、センターゾーン、公園・緑地ゾーン」 約258ha

(2)立地制限
 現行に加え、**文化学術研究を支援する産業施設等も可**

(3)土地利用図

凡例
 文化学術研究ゾーン
 文化学術研究ゾーン
 センターゾーン
 公園緑地ゾーン
 住宅地ゾーン

スケジュール(目標)

