

資料3

学研高山地区南エリア基本計画図案(変更)について

学研高山地区南エリアの概要

R7.11.28 第6回 学研高山地区第2工区事業推進会議

令和7年11月時点



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48ha

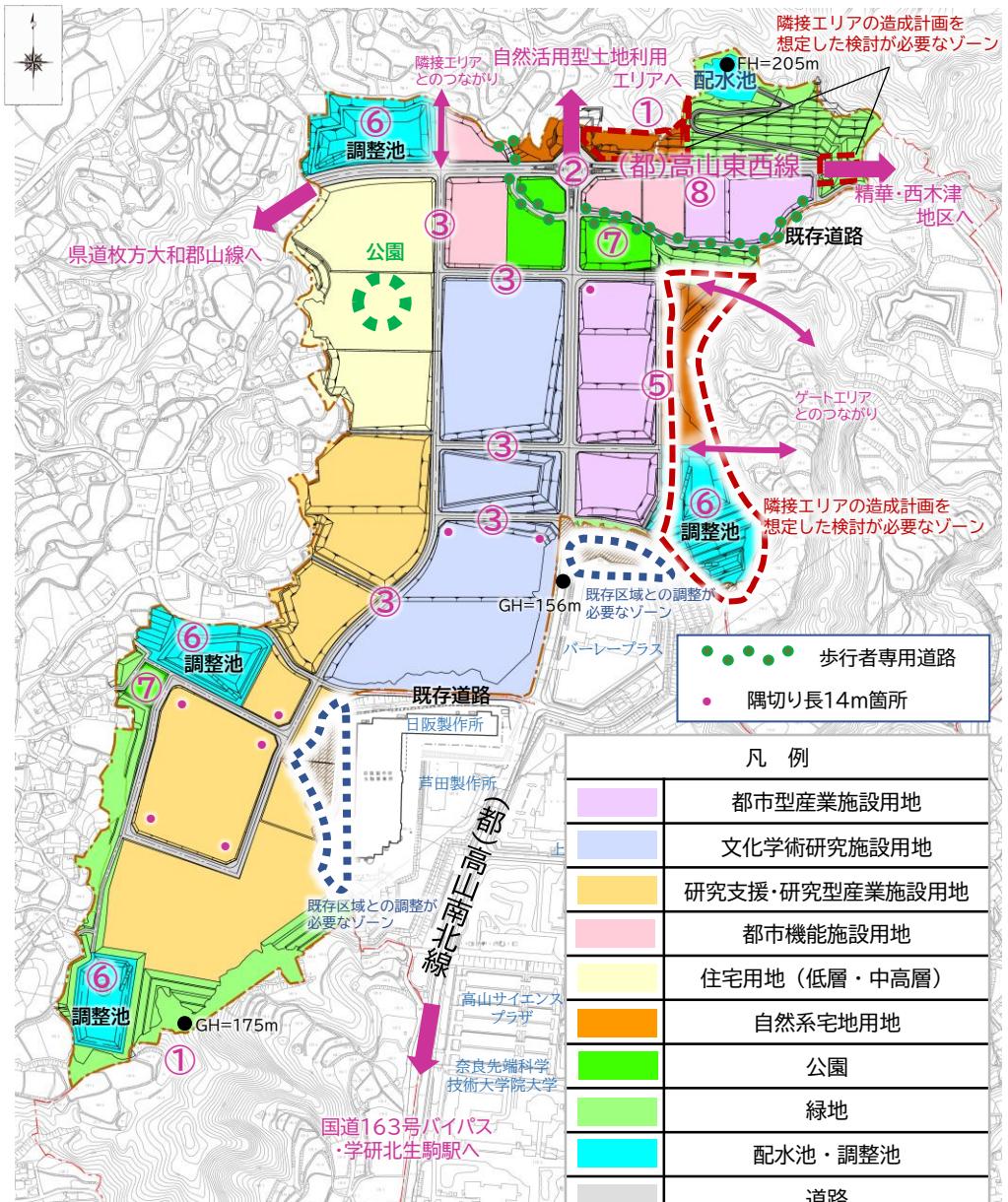
地目別登記面積

| 地目 | 筆数 | 登記面積(ha) | 割合(%) |
|-----|-----|----------|-------|
| 溜池 | 113 | 1.6 | 3.8 |
| 堤塘 | 98 | 0.4 | 1.1 |
| 山林 | 179 | 15.9 | 38.4 |
| 原野 | 55 | 1.1 | 2.7 |
| 田 | 225 | 17.7 | 42.7 |
| 畠 | 59 | 2.5 | 6.0 |
| 雑種地 | 11 | 1.8 | 4.3 |
| その他 | 19 | 0.4 | 1.0 |
| 合計 | 759 | 41.5 | 100.0 |

地権者別登記面積

| 所有者 | 筆数 | 登記面積(ha) | 割合(%) |
|---------|-----|----------|-------|
| 生駒市所有 | 354 | 26.9 | 64.8 |
| 国、奈良県所有 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| 民有地 | 405 | 14.6 | 35.2 |
| 合計 | 759 | 41.5 | 100.0 |

学研高山地区南エリア基本計画図(案) 前回からの変更点



■ 変更点

① 地区界の変更

- ・北側: 地区界の整形化による変更
- ・南西側: 高圧送電線の地役権等を考慮した変更

② 都市計画道路交差点の形状変更

- ・(都)高山南北線と(都)高山東西線の交差点形状のラウンドアバウト形式に変更

③ 道路幅員(都市計画道路以外)の道路の位置づけに応じた変更

- ・主に産業系の大型車両(セミトレ含む)が見込まれる道路は片側歩道の幅員10mに変更
- ・主に住宅系の一般車両が見込まれる道路は両側歩道の幅員12mに変更

④ 道路の隅切り長を道路の位置づけに応じて変更

- ・大型車両(セミトレ含む)が見込まれる道路は隅切り長は14mに変更
- ・一般車両が見込まれる道路は隅切り長5mまたは6mに変更

⑤ 都市型産業施設用地の東側に道路(幅員6m)を新設

⑥ 調整池の形状変更、新設

⑦ 公園配置・規模の変更

- ・地区外隣接公園の配置変更
- ・公園の都市機能施設用地への集約化

⑧ (都)高山東西線沿いの宅地(都市機能施設用地、都市型産業施設用地)の造成高を変更

■ 今後の課題

○ 事業収支等のフレーム検討

- ・今後の建設費等の物価上昇への対応、工事費単価、工事期間等の検討

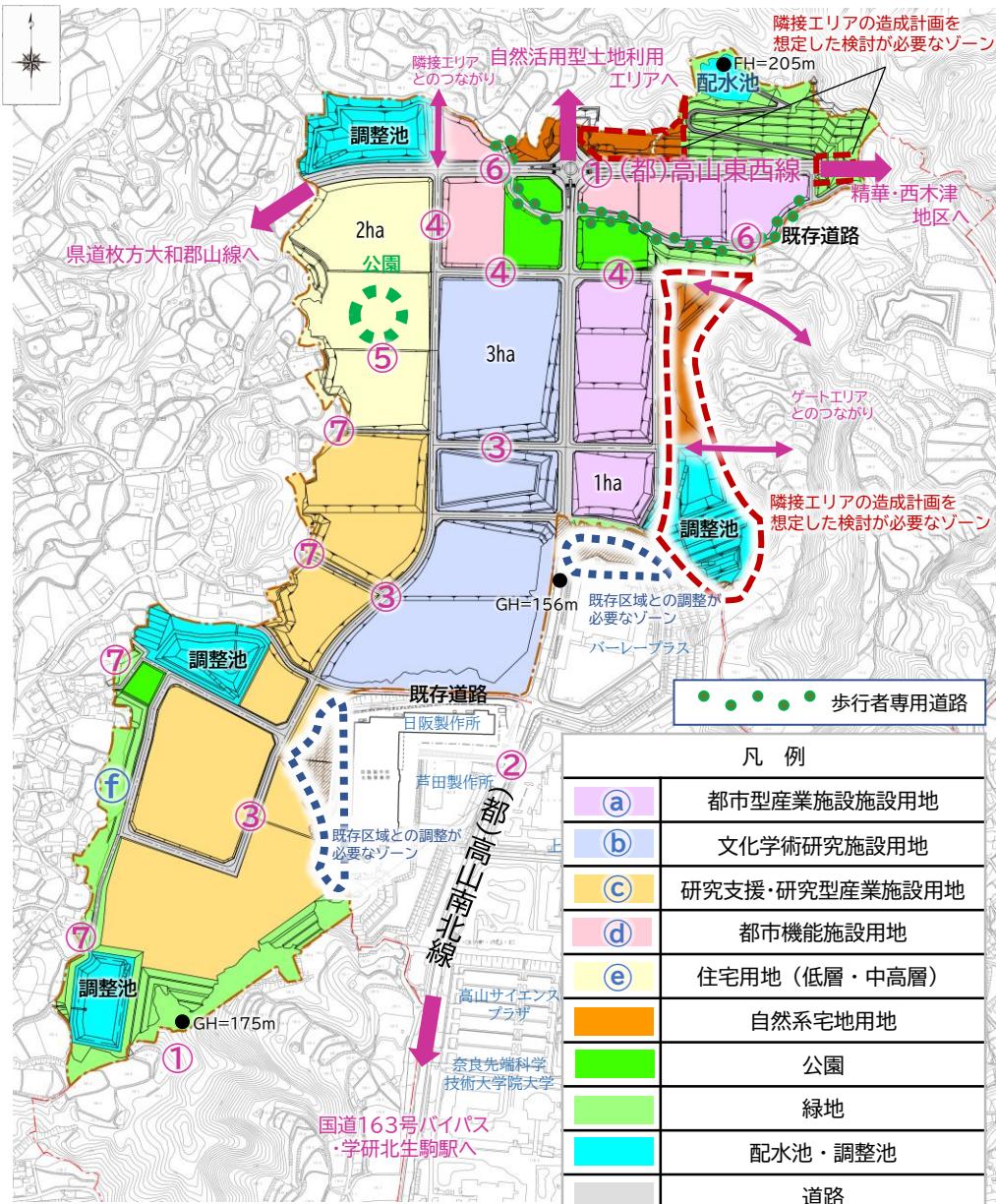
○ 住宅および農地規模の検討

- ・地権者の住宅用地と農地への換地希望の確認と住宅需要を見据えた必要規模を検討

○ 南エリアで発生する残土の取扱い

- ・ゲートエリアの進捗状況を踏まえて残土の取り扱いを検討

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

- (a)** 産業系施設用地 … 大街区の構成を基本【約23ha】
- (d)** 商業系施設用地 … 骨格道路沿道に配置【約2ha】
- (e)** 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5ha】
- (f)** 集合農地 … 農地(田)希望者の換地(1か所で500m以上必要)を農業用水の配水ルートを勘案し配置。

■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>…土地利用や次工区へのつながりを考慮した道路計画

- ③ 幅員10m(片側歩道)(主に産業系、研究・研究支援ゾーン)
- ④ 幅員12m(両側歩道)(主に住宅、商業系ゾーン)

<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 既存集落からのアクセスを考慮した歩行者専用道の配置を検討。

■既存集落との調和

- 既存集落の隣接部は、緩衝帯を設ける等の環境負荷軽減対策を検討。

■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。
- 地区界縁辺部には、緑地(自然緑地)の配置を検討。
- 公園は、土地区画整理事業の基準(区域の3%以上)を満たし、南エリアの中心部に配置するとともに、地区的バランスを考慮して配置を検討。
- 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。