

資料4

## 次の事業展開について

# 取組みの現状と次の事業展開

令和6年12月 学研高山地区南エリア土地区画整理準備組合 設立

- ⇒ 具体的な事業計画の検討
- ⇒ 業務代行予定者の公募・選定

学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会 設立

- ⇒ 基本計画等の検討
- ⇒ 準備組合設立、事業協力者の選定



「段階的整備の考え方」

「骨格道路を中心とした効率的な整備の考え方」 の具体化に向け

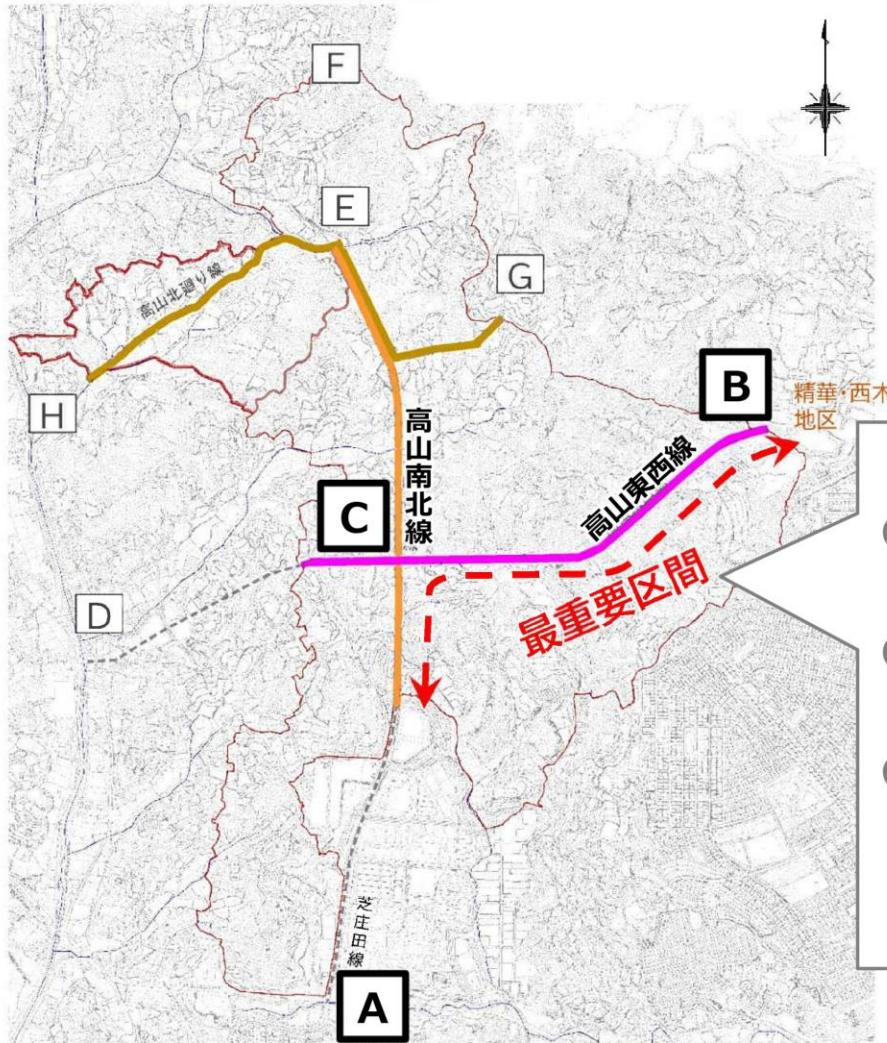
○事業アドバイザー(4者)に対し

- ・ヒアリング
- ・事業展開の提案募集(地権者の会) ⇒ 1者から提案提出

# **事業アドバイザーからの 事業展開の提案**

# 事業アドバイザー提案

## これまでの議論の振り返り①【骨格道路】



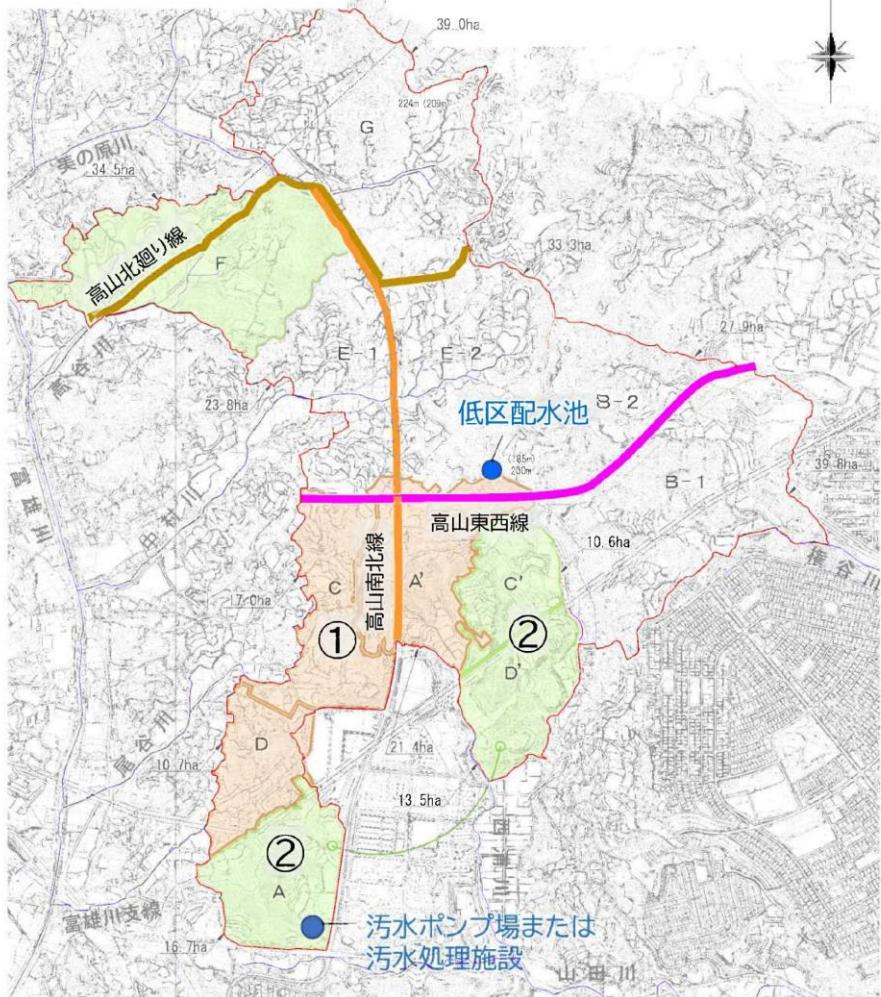
< B ~ C ~ A >  
マスター プランにおいて  
地区内の最重要区間  
に位置づけ

- 精華・西木津地区とのつながり
- 次世代都市交通システム
- 緊急災害用道路・無電柱化

《マスター プランP53より抜粋》

# 事業アドバイザー提案

## これまでの議論の振り返り②【優先エリア】



先行整備条件と各エリアとの整合表

地区	A	A'	B-1	B-2	C	C'	D	D'	E-1	E-2	F	G
骨格道路	-	○	○	-	-	-	-	-	○	○	○	○
水道整備	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	△	-
工事進入路	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-

南エリア・ゲートエリア

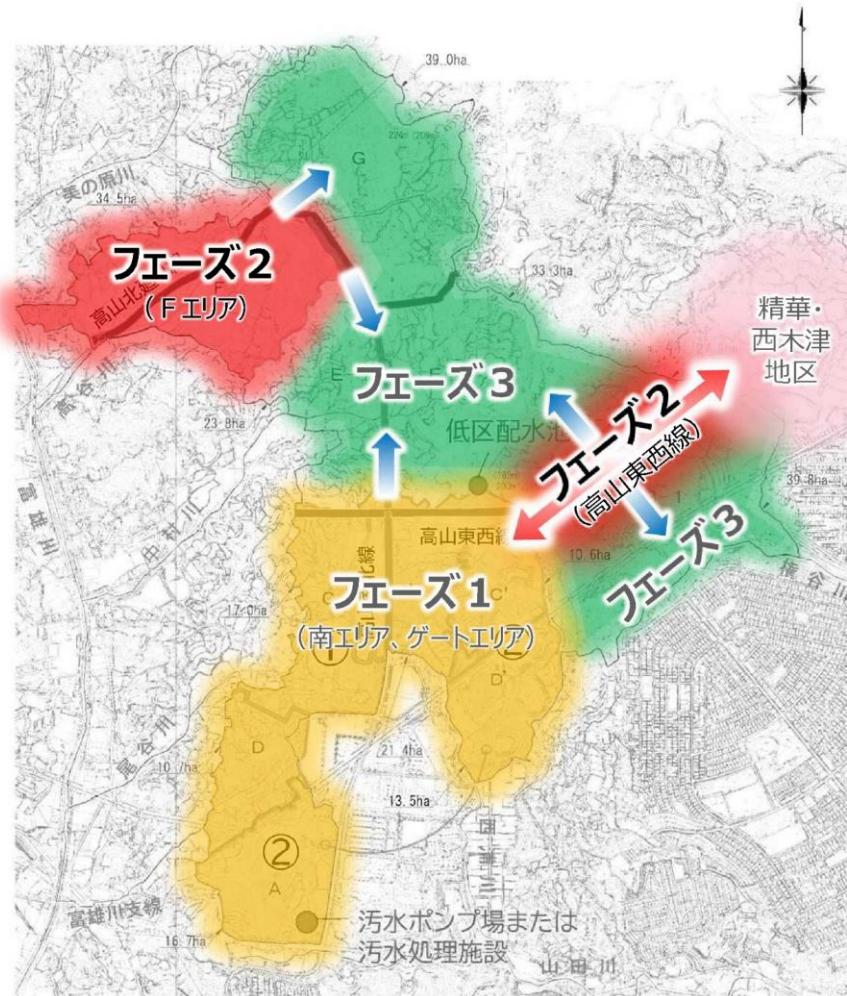
① 先行個別地区：A'CD 地区  
⇒南エリア

② 2次個別地区：AC'D'地区  
⇒ゲートエリア

フリー個別地区：F地区(エリア)

# 事業アドバイザー提案

## 【今後の事業展開（案）】



### 【フェーズ1】南エリア、ゲートエリア

- コアゾーンとして優先整備

### 【フェーズ2】高山東西線、F地区

- 高山東西線の開通
- 北側エリアの入口構築

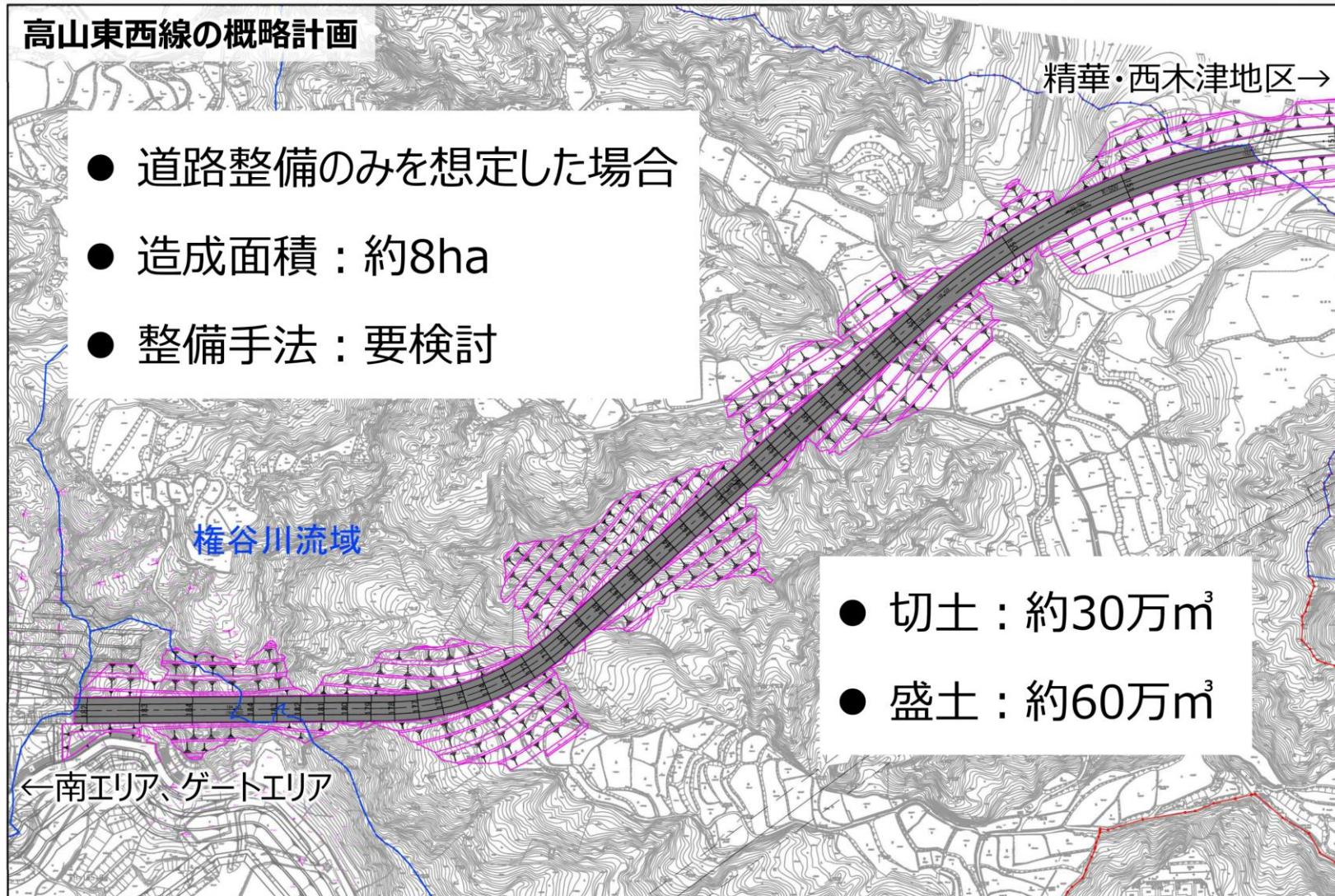
### 【フェーズ3】

- フェーズ1とフェーズ2を補完しながら、段階的整備

# 事業アドバイザー提案

## 【検証①】高山東西線の整備（フェーズ2）

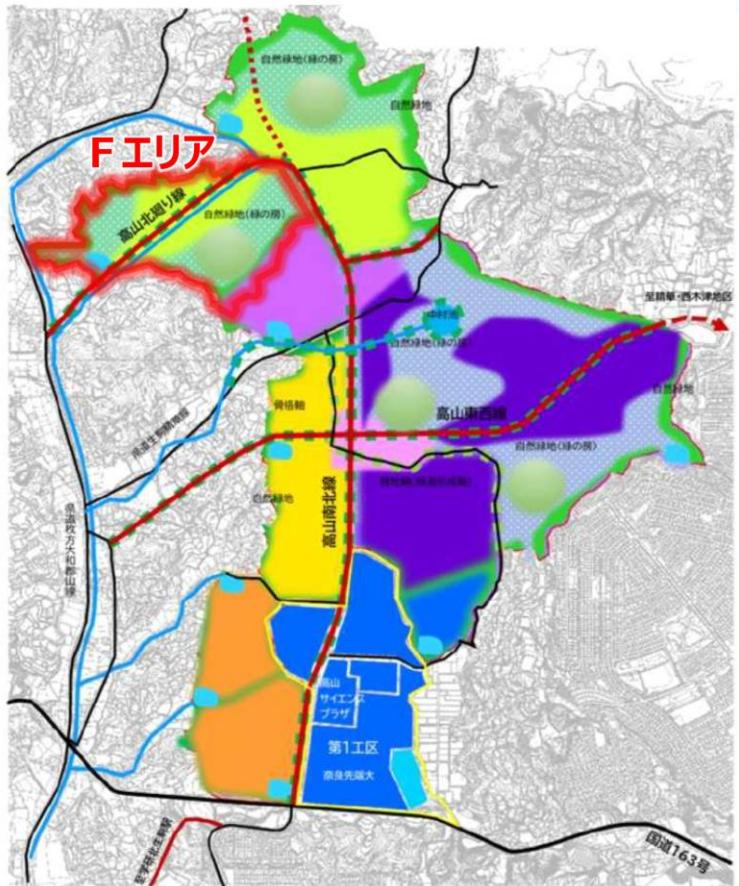
高山東西線の概略計画



# 事業アドバイザー提案

## 【検証②】Fエリアの整備（フェーズ2）

### 学研高山地区第2工区 全体土地利用計画



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		・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業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 ・文化学術研究施設、都市型産業施設
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。	
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。	・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	・研究成果の実装・実証実験を行う場の創出を図る。	・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 ・地区的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た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に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、宅地内緑地など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のつながりに配慮し、適切に配置する。 ・高圧送電線については建築制限を受けるため、緑地を配置するなど	・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
河川・農業用水路既存池塘調整池(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、生物多様性的保全に配慮しつつ、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(北側土地改良区)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。	

# 事業アドバイザー提案

## 【検証②】Fエリアの整備（フェーズ2）

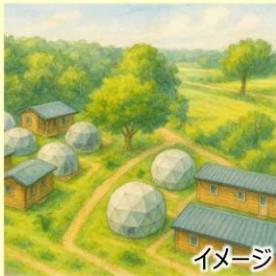
### 目指すべき方向性（案）

### 取扱い注意

※本資料を許可なく複製・転載・頒布することはご遠慮ください。

#### 滞在型宿泊施設

- グランピング施設など、自然を活かした宿泊施設
- 自然体感型施設との連携
- 土地所有者の土地活用



### 取扱い注意



#### 自然体感型施設

- 高山竹林園と連携するなど伝統産業の振興に資する施設
- 既存の営農環境を活かした農業体験施設



#### 自然活用型産業施設

- 自然環境に配慮したエネルギー循環に資する施設  
(高付加価値データセンター等)
- 自然体感型施設との連携による第6次産業の創出



#### 公園・自然緑地

- 既存の有効活用
- グリーンインフラの活用取組み推進



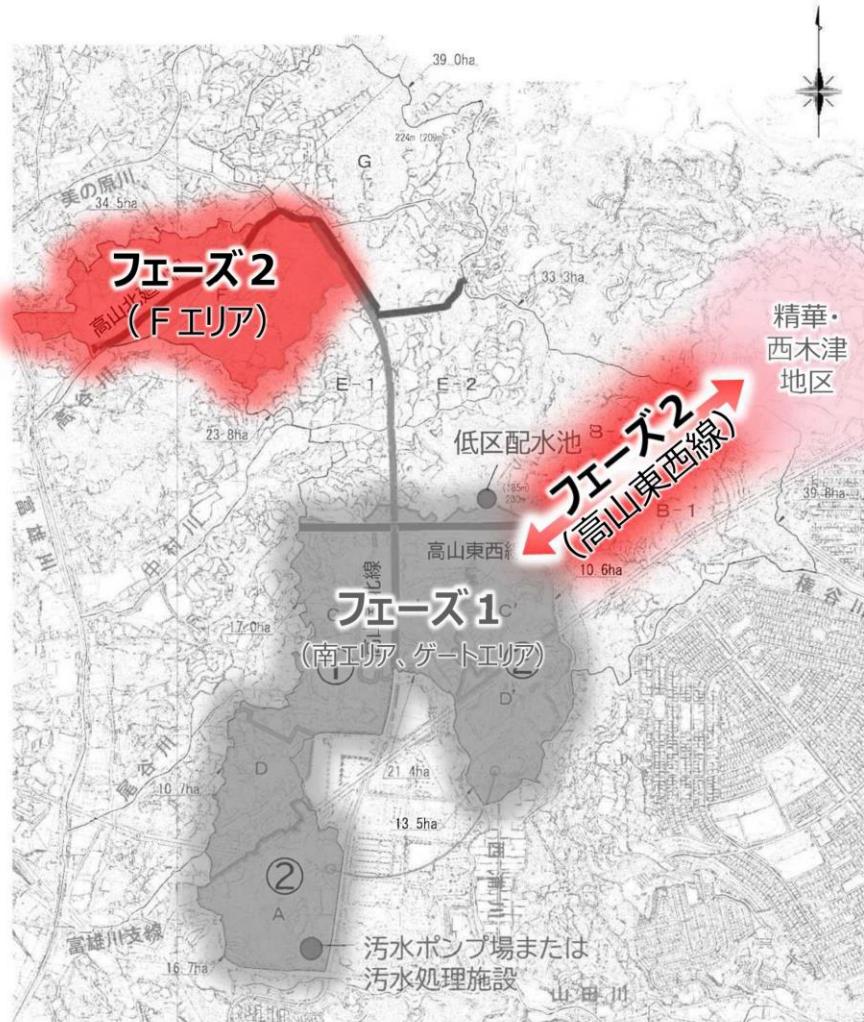
#### 調整池・農業用水路

- 防災と水環境の創出
- グリーンインフラの活用取組み推進



# 事業アドバイザー提案

## 【フェーズ2の展開に向けた確認事項】



## 【高山東西線】

- 整備手法の検討
- 現在の土地利用の状況や土地所有者等の確認

## 【Fエリア】

- 都市計画道路変更の検討
- 現在の土地利用の状況や土地所有者等の確認

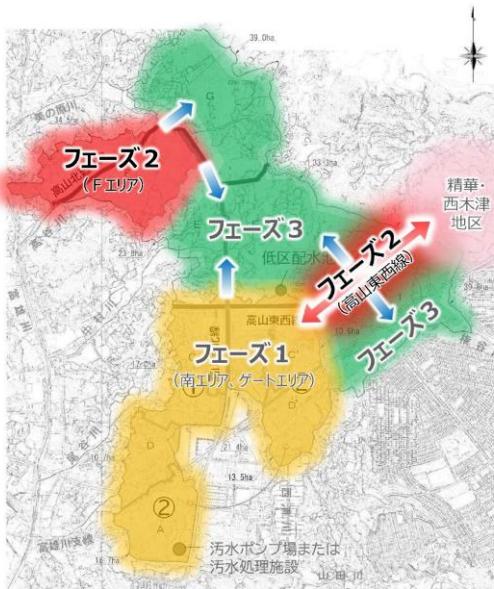
# 事業アドバイザー提案を受けて

# 事業アドバイザー提案を受けて①

## ○今後の事業展開について

- これまで事業推進会議で議論いただいた段階整備及び先行個別地区の考え方を準じている。
- 学研高山地区第2工区マスター プランに準じている。

### 【今後の事業展開（案）】



#### 【フェーズ1】南エリア、ゲートエリア

- コアゾーンとして優先整備

#### 【フェーズ2】高山東西線、F地区

- 高山東西線の開通
- 北側エリアの入口構築

#### 【フェーズ3】

- フェーズ1とフェーズ2を補完しながら、段階的整備

以上のことから

- 今回の事業アドバイザー提案をもとに、(地権者の意向も踏まえつつ)、基本的にはフェーズ2、フェーズ3の順に事業展開を図っていくとする。

# 事業アドバイザー提案を受けて②

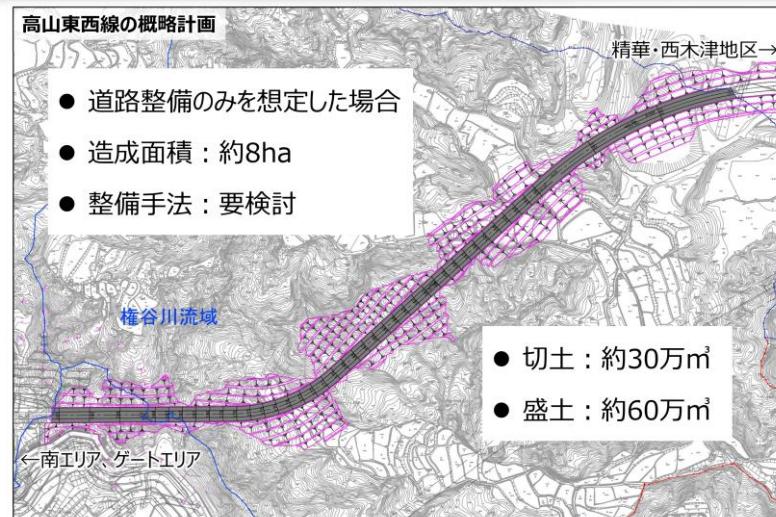
## ○高山東西線の整備について

- ・高山東西線は学研高山地区第2工区マスター プランでは最重要路線(産業連携軸)と位置づけ早期整備を目指すこととしている。
- ・整備にあたっては、B-1工区の面整備と併せた事業展開ケースを示している。
- ・今回の提案は、早期整備を目指し道路のみ整備した場合の土工事等を検証したもの。
- ・その結果、大部分が長大法面となり最大法面は30mの高低差となり、土量30万m<sup>3</sup>不足することがわかった。
- ・仮に面整備B-1工区に併せ、道路整備した場合でも、今回の提案にある高山東西線の北側に同様の長大法面が生じることがわかった。



図-1 マスター プランP72 ケース1高山東西線の整備 抜粋

### 【検証①】高山東西線の整備 (フェーズ2)



## 事業アドバイザー提案を受けて③

### ○高山東西線の整備について

今回の提案を受け、高山東西線の早期整備を目指し、次年度以降、以下を検討する。

- ① 面整備に併せた道路整備と道路のみの整備との比較検討
- ② 面整備(土地区画整理事業)する場合の施行範囲の検討
- ③ 道路のみ整備する場合の整備手法  
例:用地直接買収方式、市有地を活用した土地交換方式など
- ④ ①から③を土工事、インフラ整備(雨水排水、上下水道など)に加え、事業実現性を踏まえ検討する。

# 事業アドバイザー提案を受けて④

## ○Fエリアの整備について

- ・Fエリアは学研高山地区第2工区全体土地利用計画では、大部分が自然活用型施設用地、計画建設用地である。
- ・Fエリア第2工区内の他地区の整備にかかわらず工区外からのインフラ施設の整備が一定可能な地区である。

## <自然活用型施設用地>

### ○土地利用の考え方

- ・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。

### ○土地利用のイメージ

- ・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
- ・健康増進などに資する自然体感型施設

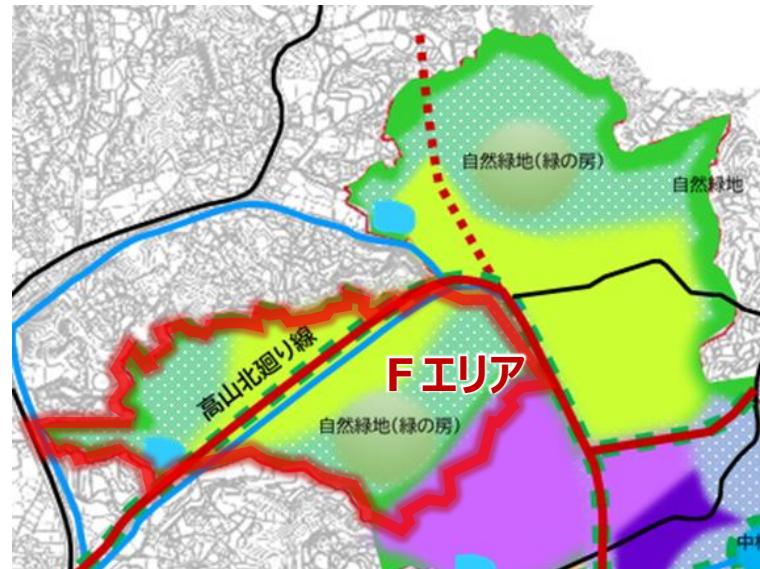
## <計画建設用地(自然的)>

### ○土地利用の考え方

- ・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。

### ○土地利用のイメージ

- ・自然活用型施設、自然活用型産業施設



土地利用種別	
自然活用型施設用地	
計画建設用地(自然的)	
骨格道路道路 既存道路	
自然緑地(グリーンインフラ)	
河川・調整池(グリーンインフラ)	

図-3 学研高山地区第2工区全体土地利用計画 拠粹

# 事業アドバイザー提案を受けて⑤

## 〇Fエリアの整備について

- ・今回の提案は、概ねマスターplan、全体土地利用計画に沿った計画である。
- ・しかしながら、提案は目指すべき方向性を示したもので、まちづくりの実現には、今後さらなる検討が必要である。
- ・また、実現には地権者の意向を反映させた計画とし、事業化は先行地区と同様に組合による区画整理事業が望ましいと考える。
- ・そのため、まずは本提案をFエリアの地権者に示し、話し合いを進めいくこととする。

### 【検証②】Fエリアの整備（フェーズ2）

#### 目指すべき方向性（案）

#### 取扱い注意

※本資料を許可なく複製・転載・頒布することはご遠慮ください。

#### 滞在型宿泊施設

- ・グランピング施設など、自然を活かした宿泊施設
- ・自然体感型施設との連携
- ・土地所有者の土地活用



#### 自然体感型施設

- ・高山竹林園と連携するなど伝統産業の振興に資する施設
- ・既存の営農環境を活かした農業体験施設



#### 自然活用型産業施設

- ・自然環境に配慮したエネルギー循環に資する施設（高付加価値データセンター等）
- ・自然体感型施設との連携による第6次産業の創出



#### 公園・自然緑地

- ・既存の有効活用
- ・グリーンインフラの活用取組み推進



#### 調整池・農業用水路

- ・防災と水環境の創出
- ・グリーンインフラの活用取組み推進



### <Fエリアの概要>

地区の区域: 生駒市高山町

地区面積: 約34.5ha

地権者数: 約60人