

その他(1)

学研高山地区第2工区のまちづくりについて(報告)

1. 位置付け・上位計画
2. 学研高山地区第2工区(全体)
3. 南エリア(先行地区)
4. ゲートエリア(次工区)及びその他個別地区

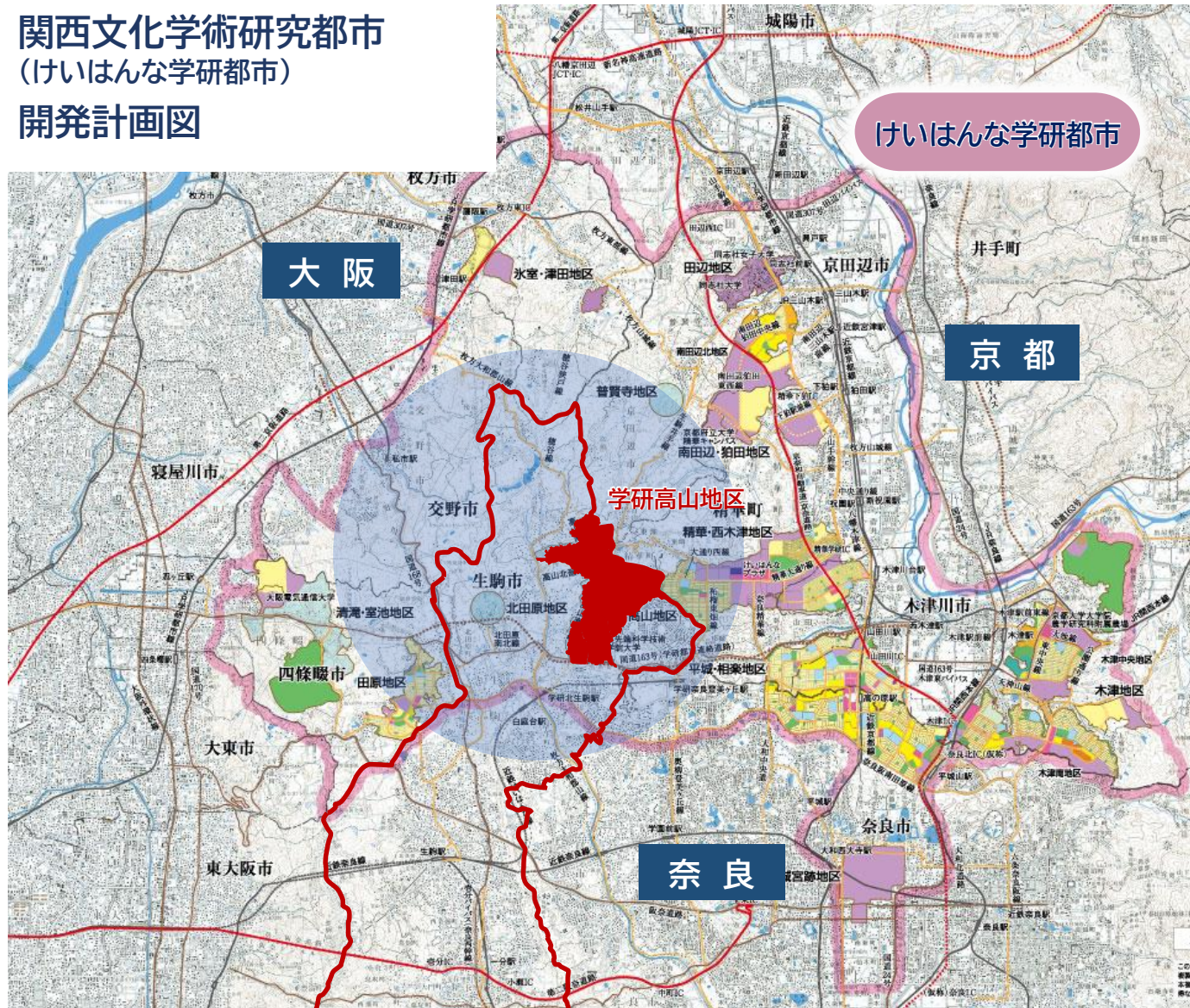
目次

1. 位置付け・上位計画
2. 学研高山地区第2工区(全体)
3. 学研高山地区南エリア(先行地区)
4. 学研高山地区ゲートエリア(次工区)及びFエリア

けいはんな学研都市と学研高山地区の位置

関西文化学術研究都市
(けいはんな学研都市)

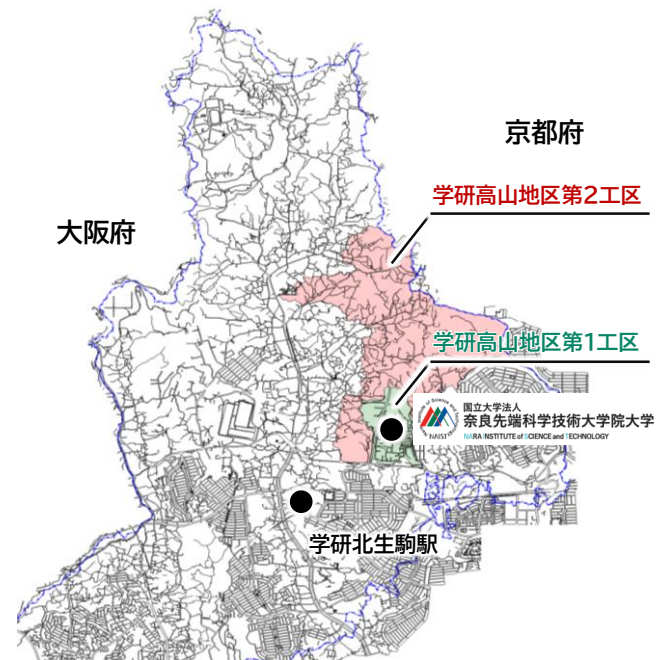
開発計画図



(出典:関西文化学術研究都市推進機構パンフレット)

関西文化学術研究都市建設促進法に基づく関西文化学術研究
都市のひとつ

R 4. 6 学研高山地区第2工区マスタープラン策定



事業完了地区
事業中地区
未着手地区
土地利用調整中

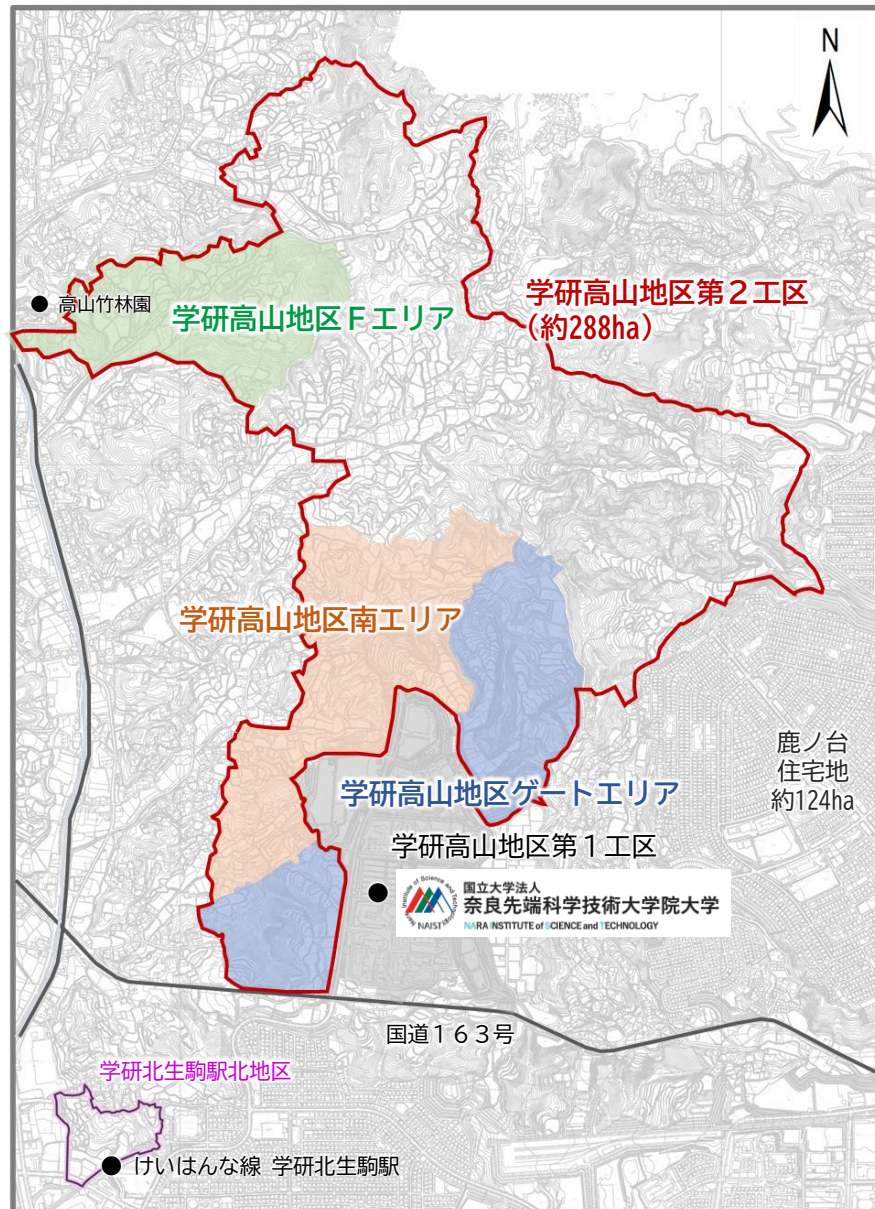
氷室・津田地区 田辺地区 京田辺市
枚方市
交野市
南田辺・粕田地区
普賢寺地区 精華町
四條畷市 北田原地区 精華・西木津地区
清滝・室池地区 木津川市
高山地区 木津地区
田原地区 生駒市 平城・相楽地区
奈良市 平城宮跡地区

[illegible]

全体288haのうち
生駒市が約6割の
土地を所有(約160ha)

出典：独立行政法人都市再生機構資料より作成

学研高山地区個別地区の位置と現況



学研高山地区の位置付けと上位計画

関西文化学術研究都市建設促進法(S62施行)

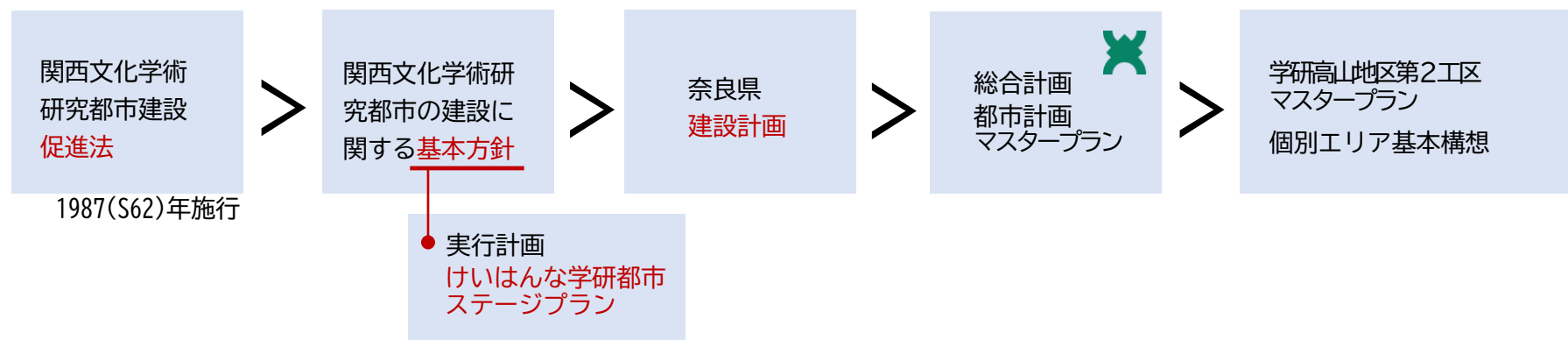
(目的)第1条 この法律は、**関西文化学術研究都市の建設**に関する総合的な計画を策定し、その実施を促進することにより、文化、学術及び研究の中心となるべき都市を建設し、もつて我が国及び**世界の文化等の発展**並びに**国民経済の発達**に資することを**目的**とする。

(定義)第2条 この法律で「**関西文化学術研究都市**」とは、京田辺市、木津川市、京都府相楽郡精華町、枚方市、四條畷市、交野市、奈良市及び**生駒市**の区域のうち国土交通大臣が定める区域を地域とし、当該地域に**文化学術研究施設**、**文化学術研究交流施設**、**公共施設**、公益的施設、住宅施設その他の施設を**一体的に整備**することを目的として建設する都市をいう。

(基本方針の決定及び変更)第3条 国土交通大臣は、関係府県知事の意見を聴くとともに、関係行政機関の長に協議して、関西文化学術研究都市の建設に関する**基本方針**(以下「基本方針」という。)を**決定**しなければならない。

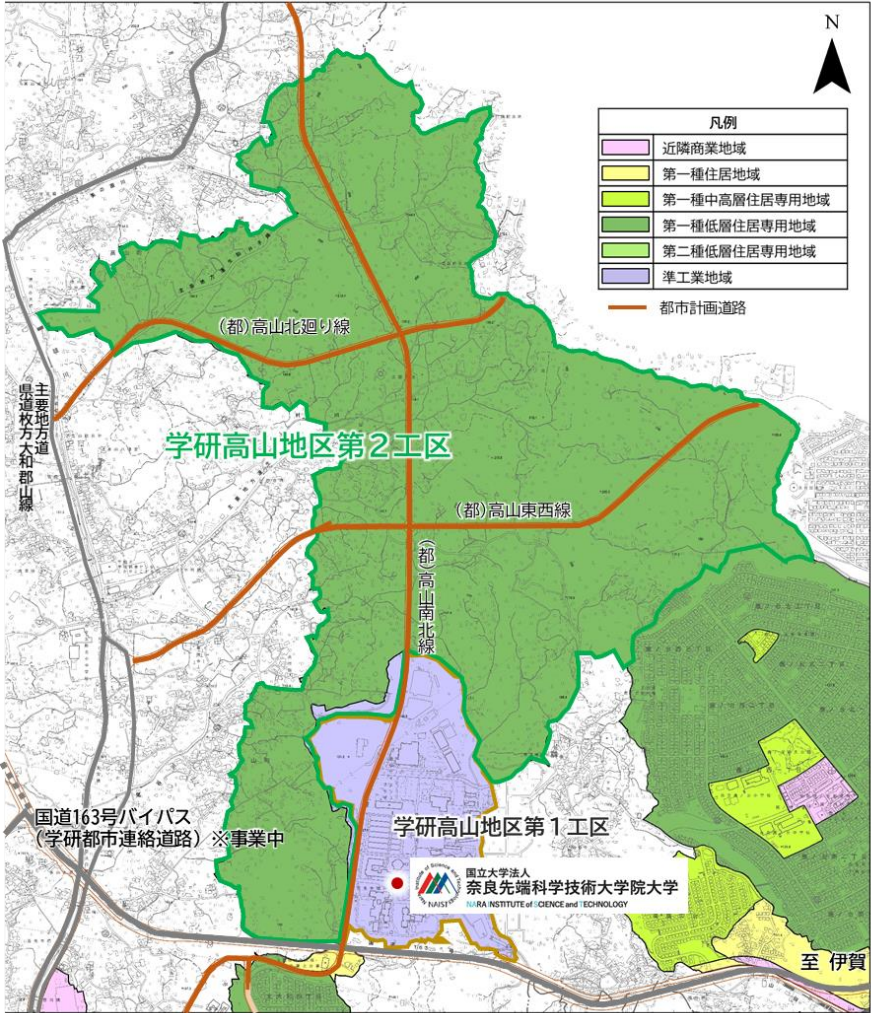
(建設計画の作成等)第5条 **関係府県知事**は、**基本方針に基づき**、関係市町長、独立行政法人都市再生機構及び財団法人関西文化学術研究都市推進機構(昭和六十一年六月十九日に財団法人関西文化学術研究都市推進機構という名称で設立された法人をいう。)の意見を聴いて、当該府県の区域内の関西文化学術研究都市の地域について、関西文化学術研究都市の建設に関する計画(以下「**建設計画**」という。)を**作成**するよう努めるものとする。

上位計画の整理

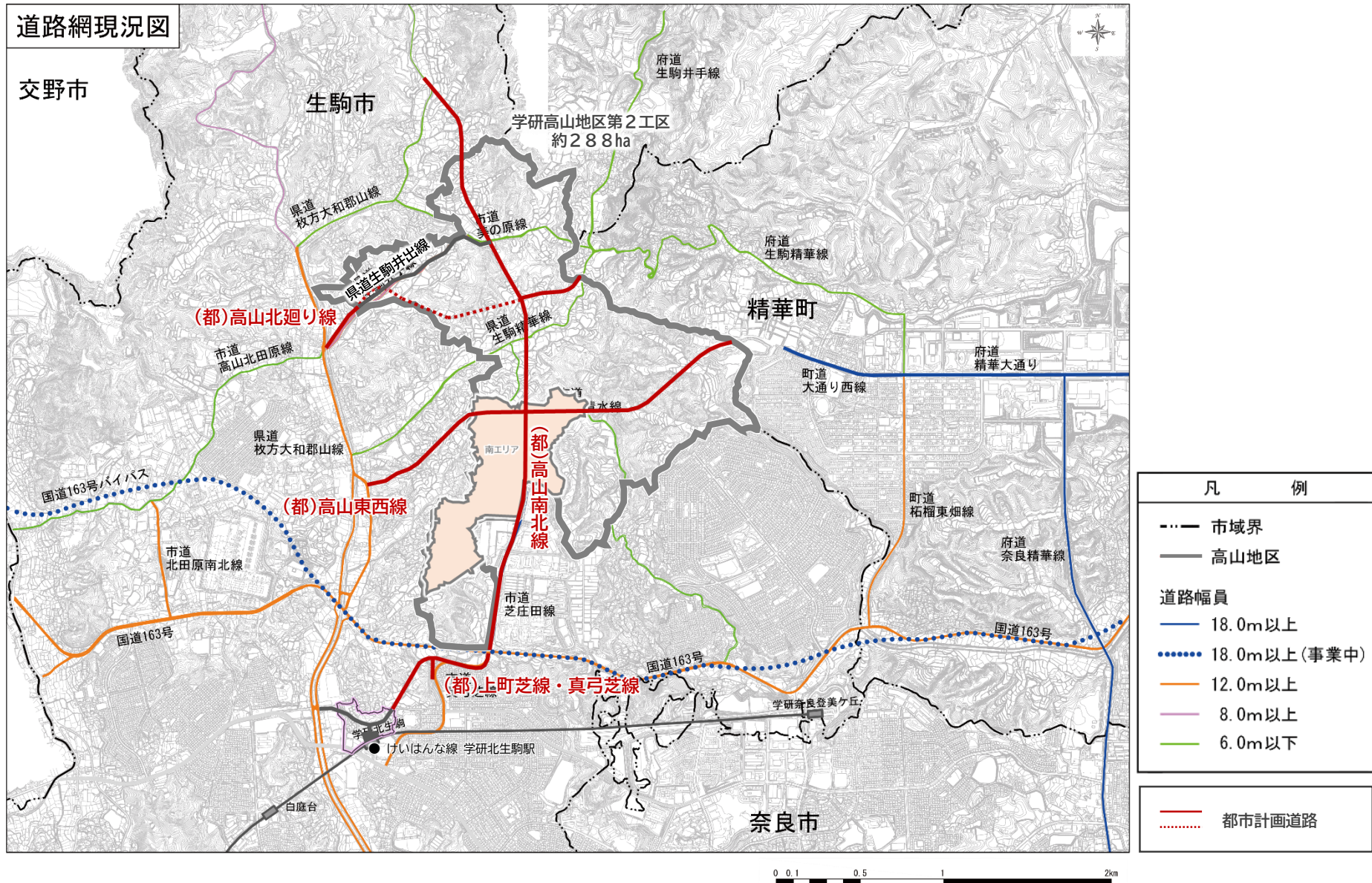


都市計画

都市計画の内容		告示日
区域区分	市街化区域	平成12年 11月10日
市街地 開発事業	土地区画整理事業	
促進区域	土地区画整理促進区域	
地域地区	第一種低層住居専用地域 (容積率60%, 建ぺい率40%, 外壁後退1.5m)	
	生産緑地地区	令和7年 4月25日
都市施設	高山南北線 (2車線・幅員18m(10.5~20m))	
	高山東西線 (2車線・幅員18m)	
	高山北廻り線 (2車線・幅員18m)	平成14年 8月30日



[参考] 広域道路現況図



生駒市計画

生駒市都市計画マスタープラン(抜粋) R3.6策定

産業・学術研究拠点

- 関西文化学術研究都市**高山地区**及び北田原地区は産業・学術研究拠点
- 産業振興と雇用の創出につながる**産業機能や高度な学術・研究・業務機能**を集積
- 持続的な技術革新を牽引する**居住実験都市**の実現
- **イノベーション中枢機能**の構築

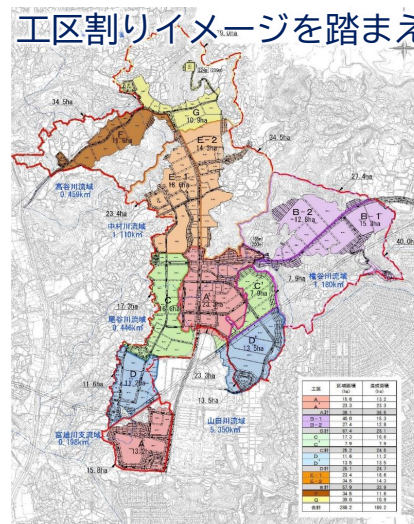


学研高山地区第2工区マスタープラン(抜粋) R4.6策定

『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～

- 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
- 「住宅中心の土地利用」から「**産業施設を中心とした土地利用**」へ
- 公共と民間とが互いに連携・協力しながら公民連携により事業を推進、『**土地地区画整理組合(業務代行方式)**』を基本

工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例



- 民間事業者の参画可能な規模となる複数の工区を設定
- 需要・ニーズを踏まえ、**工区ごとに順次段階的に整備**していく。

土地利用の方針(学研高山地区第2工区マスタープラン)

[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

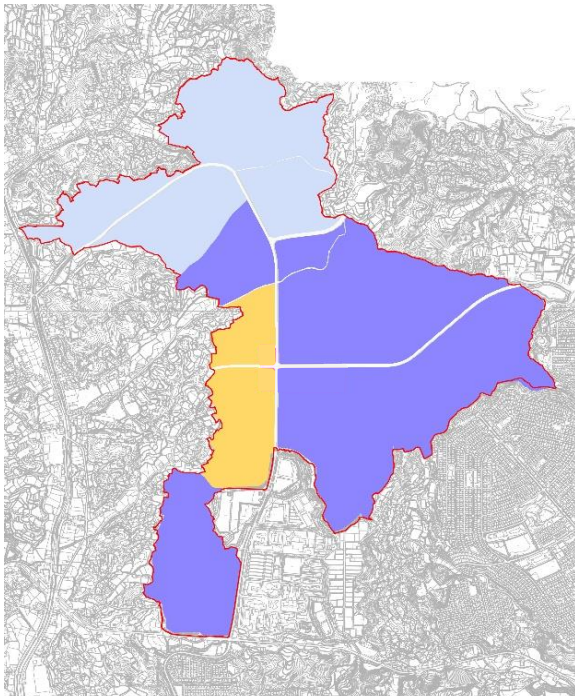
[現在の計画]

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

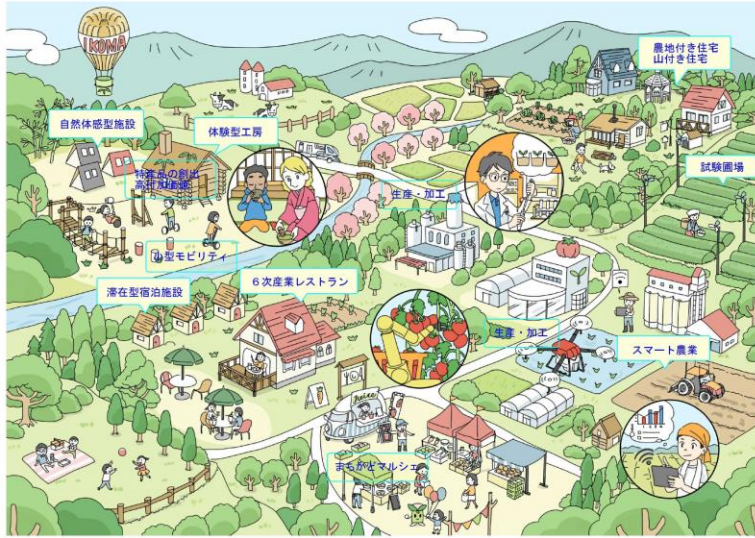


※各機能の位置は事業進捗に合わせ柔軟に対応する。

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

第2工区の土地利用のイメージ(学研高山地区第2工区マスタープラン)



北エリア > 自然的土地利用

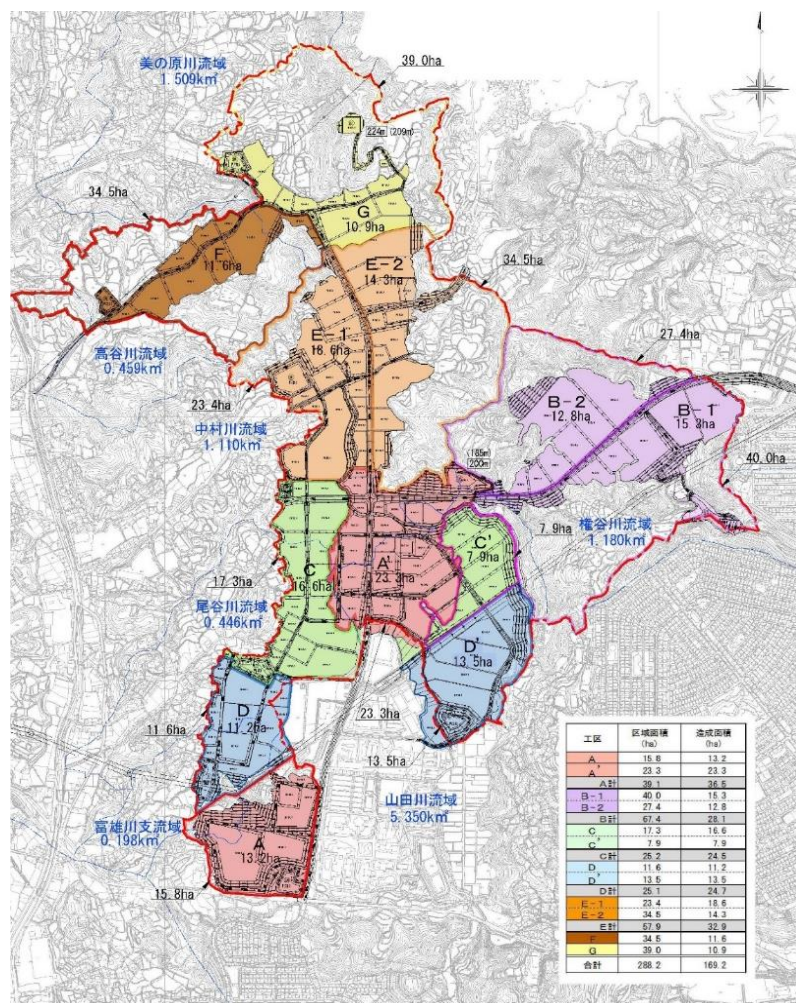
- 周辺の緑豊かな自然環境や歴史文化資源・伝統産業、農業との共生を図る。
- 四季の魅力にあふれ、心の安らぎを生む都市空間の形成を図る。



南エリア > 都市的土地利用

- 第1工区や精華・西木津地区、北田原地区との連携
- 国道163号からの利便性を重視し、文化学術研究や、産業を中心に土地利用の誘導を図る。
- スマートな新たな時代の住環境を形成する居住機能
- まちの活性化を図る中心地区にふさわしい商業機能を適切に配置。

民間事業者の参画可能な規模となる複数の工区を設定し、需要・ニーズを踏まえ、**工区ごとに順次段階的に整備**していく。事業面積は**30-50ha**を想定。



工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例

全体土地利用計画(学研高山地区第2工区マスタープランに基づき作成)

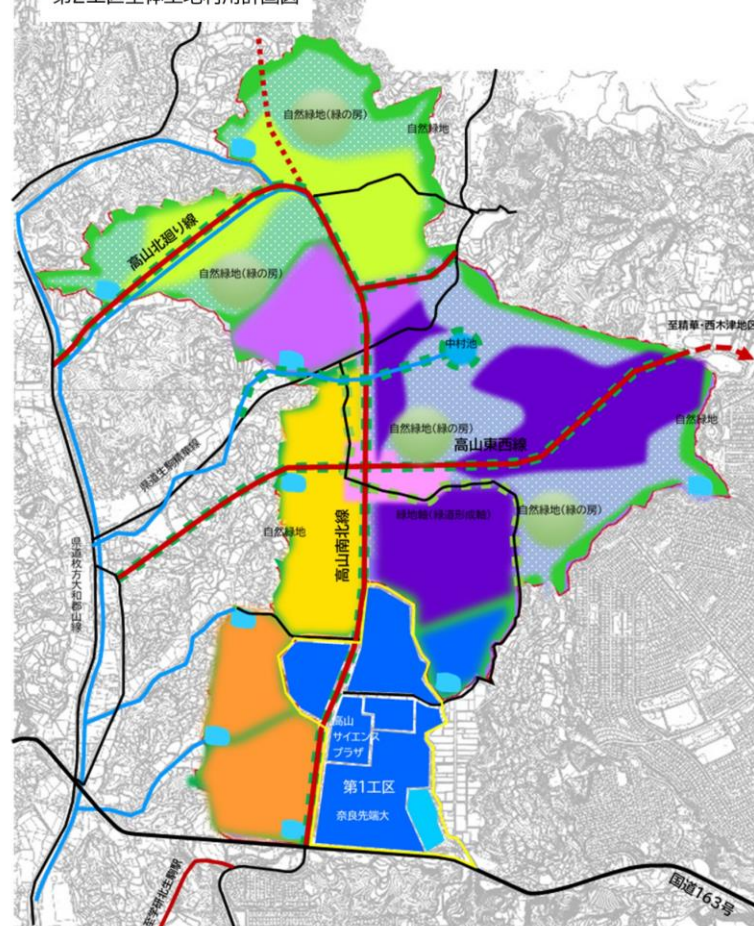
■学研高山地区第2工区全体土地利用計画

「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験型施設
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。	・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 ・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。	
河川・農業用水路既存調整池(グリーンインフラ)	・地区内に整備されている農業用水路(北後土地改良区)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。	

事業推進体制

事業推進会議

[役割]

- ・ 円滑な事業化、地区全体の事業推進に係る意見・助言
- ・ 各個別地区の事業内容に係る意見・助言
- ・ 各個別地区間の事業の整合性に係る意見・助言 など

[構成員]

- ・ 学識経験者
- ・ 先端大
- ・ 関西文化学術研究都市推進機構
- ・ UR
- ・ 奈良県
- ・ 近畿地方整備局(オブザーバー)
- ・ 近畿経済産業局(オブザーバー)

生駒市

[役割]

- ・ まちづくり推進
- ・ 技術支援
- ・ 広域調整(行政間、関係機関)
- ・ 上位計画の見直し
- ・ 都市計画変更
- ・ 補助金、交付金の助成
- ・ 立地等検討企業の募集 など

地権者の会(第2工区全体)

平成30年11月設立

地権者数 約1,080名
加 入 者 約800名(約74%) R8.4現在

[活動内容]

- ・ 地権者意向の把握
- ・ まちづくりに関する調査・研究・連絡・調整、広報・啓発

個別エリア(南・ゲート等)

まちづくり協議会

基本計画作成

区画整理準備組合

事業計画・認可図書作成

区画整理組合

土地区画整理事業の施行

事業アドバイザー

奥村組 / 鴻池組 / フジタ
西松建設・一条工務店企業体

[役割]

- ・ 豊富なノウハウを活かしたまちづくりの推進
- ・ 個別地区の推進、地権者合意形成に係る提案・アドバイス

事業協力者 一括業務代行予定者

[役割]

- ・ 土地利用・事業計画作成
- ・ 立地企業の誘致
- ・ 資金調達
- ・ 組合設立認可業務

一括業務代行者

[役割]

- ・ 土地区画整理組合業務
- ・ 事業実施・資金調達
- ・ 保留地処分 など

意見
助言提案
アドバイス公募
選定事業参加
支援

事業実施

事業推進
支援

生駒市は最大地権者であり、組合員の1員。土地区画整理事業の事業主体は土地区画整理組合(一括業務代行者)。