

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

南エリアの経過概要(R6.9～)

地区の概要

面積 : 約48ha
権利者数 : 約140名(代表者) R8.7時点

経過概要

[経緯]

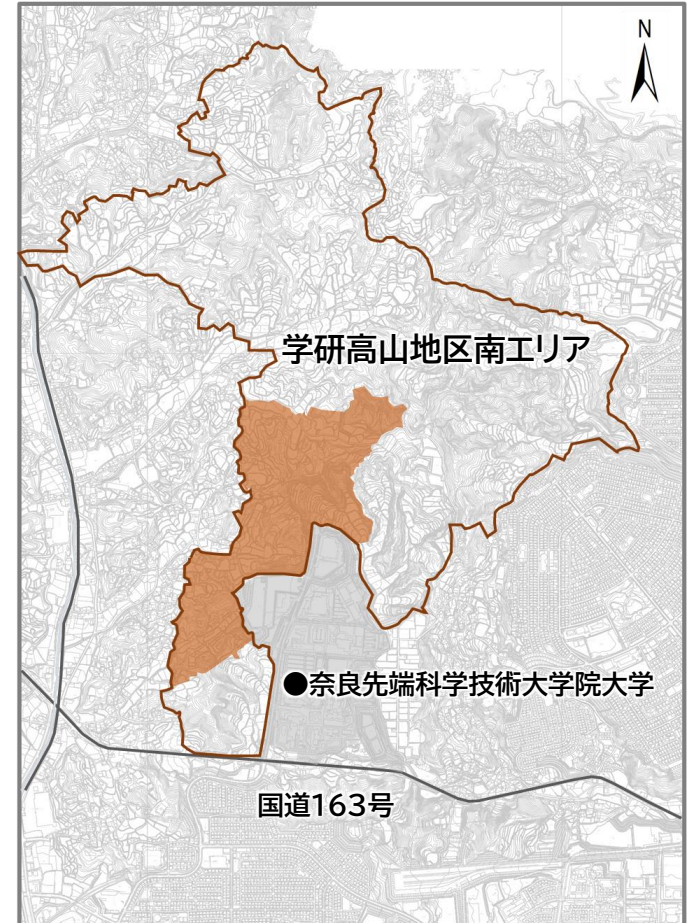
令和6年
10月 基本構想作成
12月 **学研高山地区南エリア準備組合設立(同意率81%)**

令和7年
10月 環境調査開始
11月 先進地視察(彩都地区 大阪府茨木市)
企業へのPR・周知(PRパンフレット)
12月 基本計画図(案)変更

令和8年
3月 事業計画案作成
4月 業務代行予定者一般公募開始(6月選定審査会)
7月 第2回土地区画整理準備組合総会
一括業務代行予定者を(株)フジタに決定

[会議]

準備組合 総会 2回開催
準備組合 役員会 14回開催
説明会・勉強会 3回開催(個別説明も合わせて実施)



学研高山地区南エリア 基本構想

令和6年10月4日時点

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に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



町田南グランベリーパーク
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

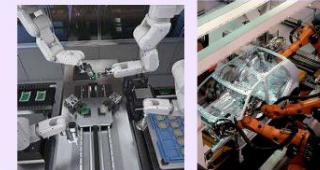
都市型産業ゾーン

[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
(キーンエス)

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

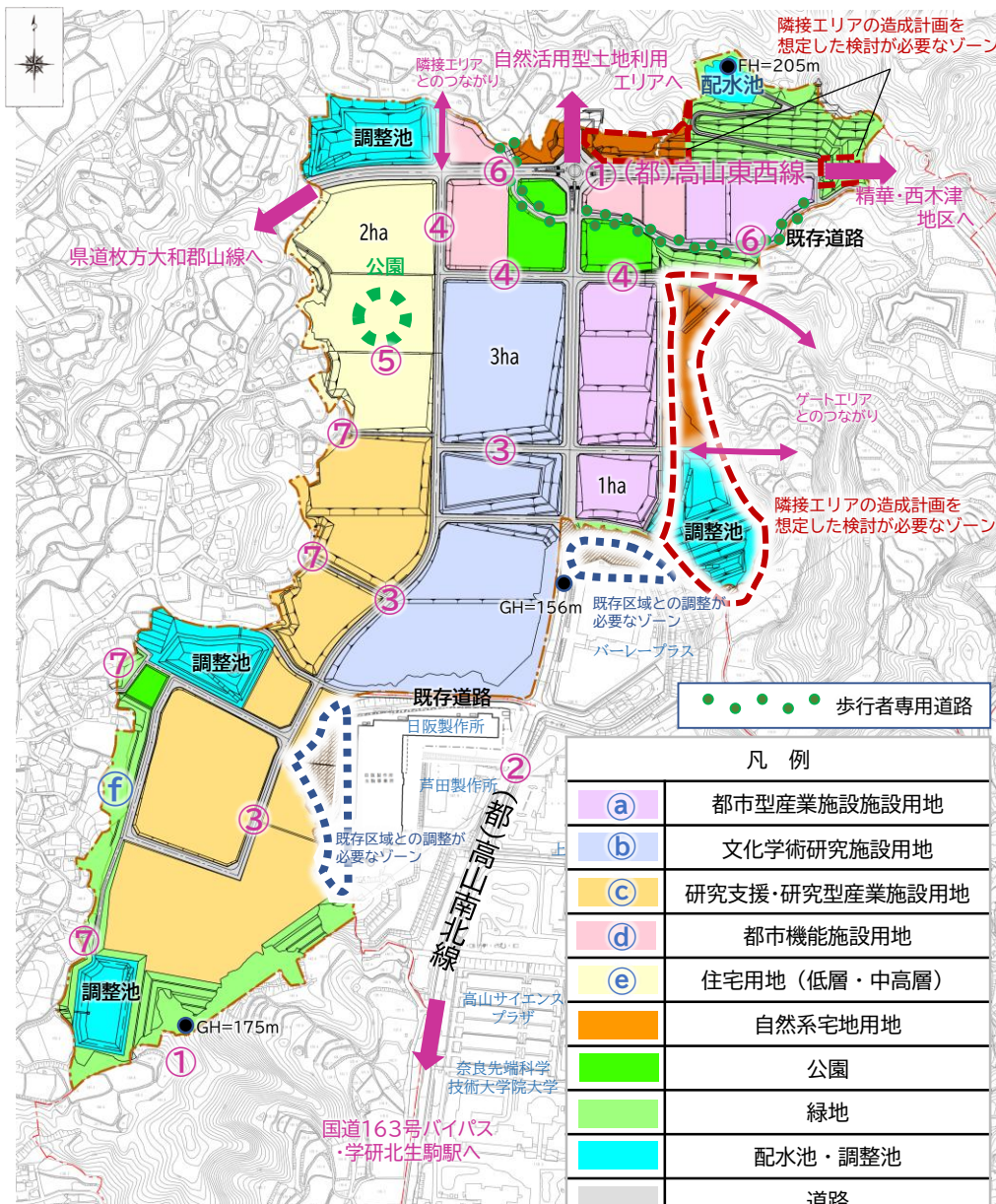


国際電気通信基礎技術研究所 (ATR)
出典：ATR HP

※ 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（案）

令和7年11月時点



※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)(b)(c) 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500㎡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、地区の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。

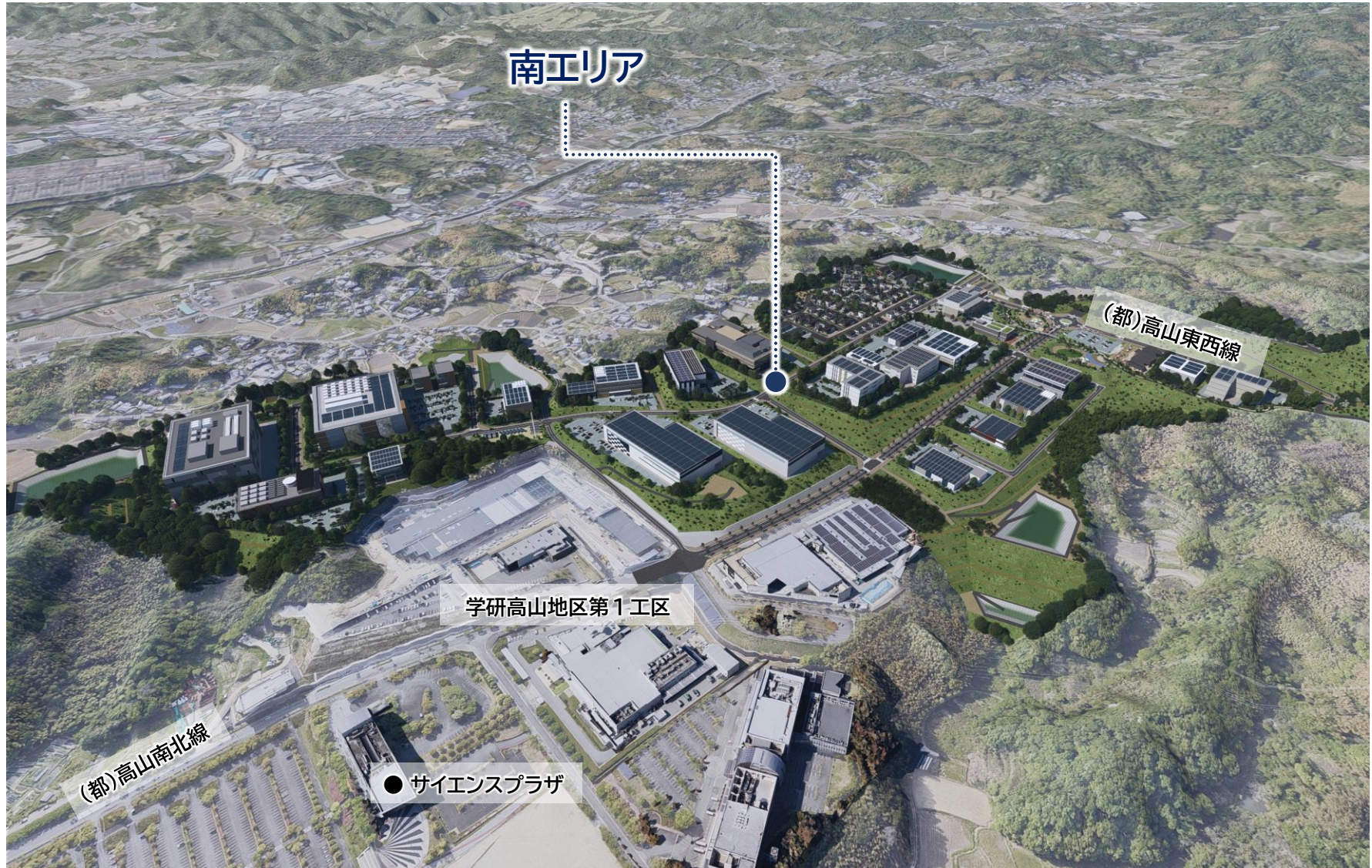
■農業用水路の機能復旧

- 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。

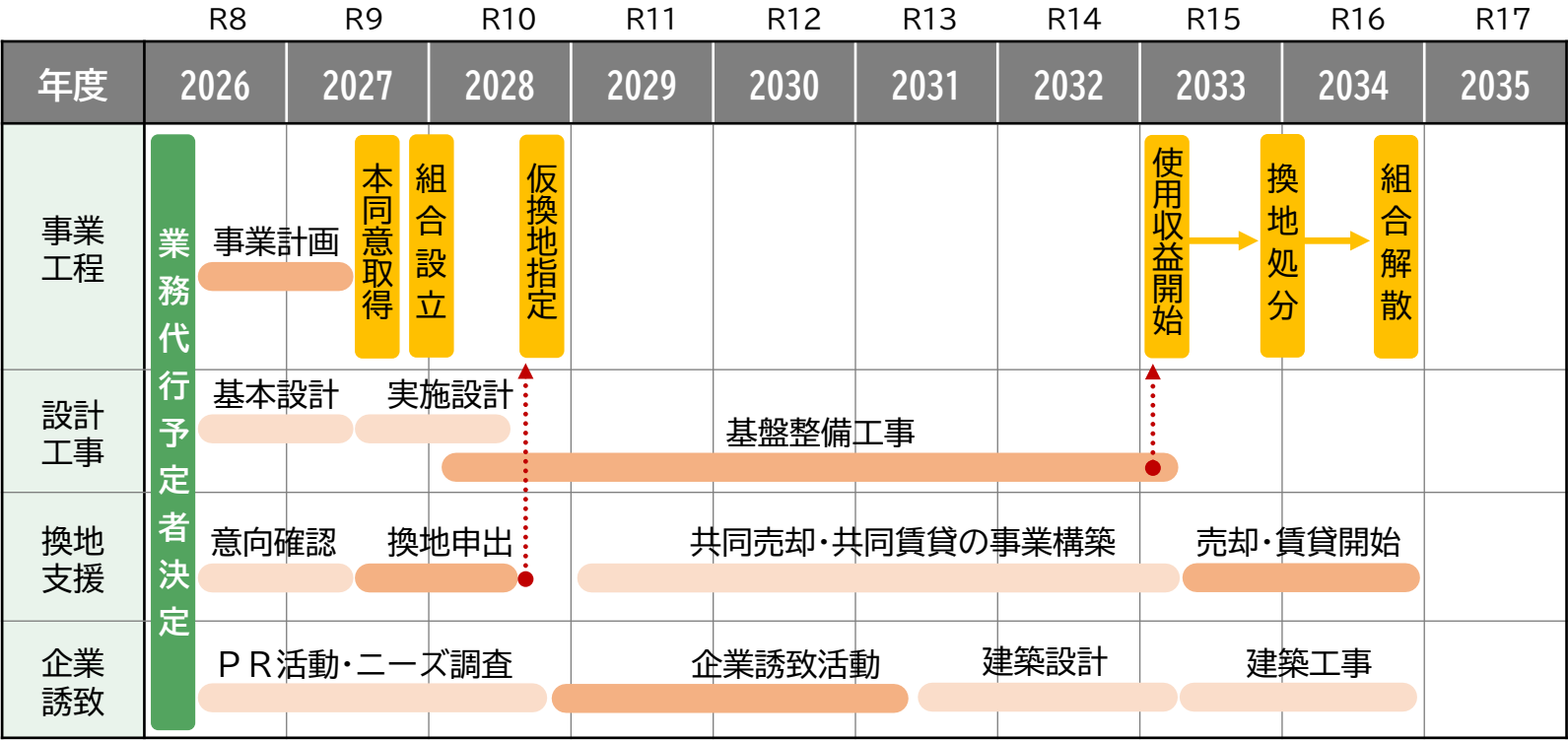
※2…自然環境が有する機能を社会的効果として発揮できるようにするための仕組み。

イメージパース((株)フジタの提案R8.7)



※イメージパースは、一括業務代行予定者募集に係る提案において(株)フジタが作成されたものです。今後の検討により変更されるものであり、決定したものではありません。

事業スケジュール(目標)



●現段階の想定で、今後の業務の進捗に応じて見直される可能性があります。

環境調査・事業計画案作成

環境調査

■ 時期

令和7年10月～令和9年3月

■ 項目

調査項目		
環境の自然的構成要素の良好な状態の保持を旨として調査、予測及び評価される環境要素	大気環境	大気質
		騒音
		振動
	水環境	水質
生物の多様性の確保及び自然環境の体系的保全を旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	動物	
	植物	
	生態系	
人と自然及び文化遺産との豊かな触れ合いの確保を旨として調査、予測及び評価されるべき環境要素	景観	
	人と自然との触れ合いの活動の場	
環境への負荷の量の程度により予測及び評価されるべき環境要素	廃棄物	

奈良県環境影響評価技術指針に記載の標準項目および奈良県環境影響評価技術指針マニュアルを参考に上記調査項目を選定。

事業計画案作成

■ 期間

令和7年7月～令和8年5月

■ 内容

- 各種調査(土地利用調書作成等)
- 事業計画案の作成
- 都市計画変更の検討
- 準備組合の運営等支援

事業計画案(組合)

[概算事業費]

支出 : 190億円(内、工事費約150億円)

収入 : 保留地処分金及び補助金

[平均減歩率]

約75～80%

[備考]

- ・ 基本計画図(案)に基づく概算事業費の試算
- ・ 令和7年度の事業費単価で算出
- ・ 補助金は、国等の補助制度の活用について今後検討が必要
- ・ 一括業務代行予定者公募の際の提示内容
- ・ 将来的な物価上昇に伴うコスト変動をなしとして算出