道の駅導入可能性調査業務　仕様書

第１章 総 則

１．目的

本業務では、生駒市域内における道の駅の導入可能性について、令和 7 年度に実施した「道の駅の整備に向けた調査検討業務」の成果及び組合施行による土地区画整理事業として進められている学研高山地区ゲートエリア(けいはんな学研都市高山地区個別エリア)に関する検討状況や学研高山地区及び周辺地域の価値向上事業（以下「調査結果等」という。）を踏まえ、当該拠点に求められる公共的機能、民間収益機能、整備・管理運営手法等を整理し、今後の事業化に向けた国や市等の行政（以下「行政」という。）の関与範囲及び民間活用可能性を検討するための基礎資料（公共的機能を担う施設と収益施設の役割分担、事業手法、事業規模等の方向性を検討し、事業成立の可能性を判断するための基礎資料及び概略配置イメージ）を作成する。

現時点では、行政が整備すべき公共的機能を担う施設の範囲、民間事業者による収益施設の範囲、管理運営手法、PPP/PFI 等の民間活用の可否については未定である。

このため、整備候補地における需要、導入機能、施設規模、概算事業費、収支見通し、行政の費用負担の考え方、民間事業者の参入可能性等を整理し、行政が担うべき公共的役割と、民間事業者の創意工夫を活かして導入し得る機能を明確化することを目的に本業務を実施する。

２．関係法令

本業務は、本仕様書のほか、下記の関係法令により実施する。

①契約に関する本市条例及び規則

②その他関係法令及び規則

３．疑義

本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は協議し決定する。

４．配置技術者に関する要件

本業務の管理技術者及び担当技術者の要件は以下のとおりとする。

（１）管理技術者

下記のいずれかの資格を有する者で、受注者と直接的かつ恒常的（３ヶ月以上）な雇用関係にある者とする。

ア　技術士(建設部門「都市及び地方計画」、または総合技術監理部門「建設－都市及び地方計画」)の資格を有する者

イ　技術士(建設部門「道路」、または総合技術監理部門「建設－道路」)の資格を有する者

ウ　一級建築士

エ　RCCM(「都市計画及び地方計画」または「道路」)の資格を有する者

（２）担当技術者

受注者と直接的かつ恒常的（３ヶ月以上）な雇用関係にある者とする。

５．履行期限

本業務の履行期限は、令和１０年３月３１日(金)とする。

第２章 業務の概要

１．前提条件

本業務は、過年度の調査結果等において整理された以下の方向性を踏まえて検討する。

・地域資源活用・交流創出・防災機能を備えた拠点形成

・体験・物販・協創・防災等の複合機能の導入

・観光客及び地域住民双方の利用を想定

２．整備計画の概要

整備計画の概要を以下に示す。ただし、本業務においては、最終的な敷地面積、施設規模、建物規模、駐車場規模等を確定するものではなく、複数の導入機能の組合せに応じた施設規模等の目安を整理するものとする。

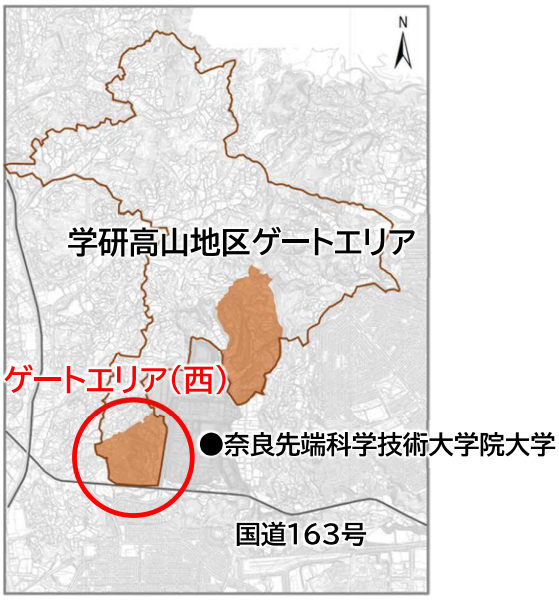
（１）整備候補地：奈良県生駒市高山町地内１ヶ所（学研高山地区ゲートエリア（西）内）
ゲートエリアの詳細については別添の学研高山地区ゲートエリア基本計画図（案）及び学研高山地区ゲートエリアまちづくり基本構想を参照

（２）敷地面積：約 30,000 ㎡～約 40,000 ㎡

（３）区域区分：市街化区域

（４）用途地域：今後、土地区画整理事業と合わせて変更予定

（５）建築制限：今後、土地区画整理事業と合わせて変更予定



第３章 業務内容

１．計画準備

過年度の調査結果等、上位・関連計画、道の駅制度、周辺交通、地域資源等を整理し、本業務を円滑に遂行するための計画準備を行う。また、以下の２．需要調査（マーケティング調査）から９．地域経済波及効果の試算について　までは業務の実施順序を示すものではないため、計画準備において業務全体を効果的に実施できるよう具体的なスケジュール案を示し、発注者と協議のうえ、決定すること。

２．需要調査（マーケティング調査）

道の駅の導入可能性を検討するため、過年度調査における交通量推計結果、国道 163 号等の道路交通に関する公表データ、観光入込客数、人流データ、周辺施設の利用状況、地域資源に関する既存資料等を整理し、整備候補地において想定される需要を調査する。

検討に当たっては、道路利用者による立寄り需要、地域住民の日常利用、観光客及び広域来訪者の利用、周辺類似施設との関係、大型車両の休憩需要、地域農産物・飲食・体験等の利用可能性について整理するものとする。

また、必要に応じて、名古屋・中部圏方面から奈良・大阪・関西国際空港方面等、県北部を跨ぐ広域移動の需要、和束・南山城・高山の茶筌文化等をつなぐ周遊可能性、インバウンド需要等についても、既存資料及び公表データ等に基づき、需要の仮説を整理する。

なお、調査手法及び使用するデータについては、過年度調査の結果、交通量データ、統計資料、観光関連データ、人流データ、関係者ヒアリング等を組み合わせることを基本とし、発注者と協議のうえ決定する。

３．道路・交通条件の整理

候補地周辺の国道 163 号との接続可能性、駐車場出入口の考え方、周辺交通への影響等を整理する。また、整理にあたり、道路管理者、交通管理者その他関係機関との協議・ヒアリングを行い、協議・ヒアリング結果及び今後の整備課題を取りまとめる。

４．導入機能及び施設規模の検討

需要調査、過年度の調査結果等を踏まえ、道の駅として必要となる導入機能及び施設規模について検討を行う。検討に当たっては、公共的機能を担う施設、収益施設、駐車場、広場、防災機能、けいはんな学研都市としての位置付けや、国立大学法人奈良先端科学技術大学院大学をはじめとする大学との連携機能等の関係を踏まえ、複数のケース（３パターン程度）を設定し、概算事業費、管理運営、民間活用可能性等の検討に資する資料として取りまとめる。また、各ケースについて、想定される導入効果を整理するとともに、施設構成や動線の考え方を示す概略配置イメージを作成するものとする。

５．概算事業費の整理

前項で整理した導入機能及び施設規模の検討を踏まえ、ケースごとに概算事業費を整理する。概算事業費の整理に当たっては、類似施設の整備事例、施設規模、概算単価等を参

考に、建築、外構、駐車場、設備等に要する費用を概略的に算定するものとする。

また、造成、道路、上下水道、調整池等の基盤整備については、土地区画整理事業等との役割分担を踏まえ、本業務において概算事業費として見込む範囲を発注者と協議のうえ整理するものとし、概算事業費の算定対象に含まない費用がある場合は、その内容及び理由を明らかにするものとする。

なお、概算事業費は、今後の基本構想、基本計画、設計、関係機関協議、物価変動等により変動する可能性があることに留意し、事業化検討に資する概略値として整理する。

６．事業スキームの比較検討

道の駅の整備及び管理運営手法について、行政主体による整備・運営、指定管理者制度を活用する方式、DBO 方式、PFI 方式、民設民営方式等を比較検討する。

検討に当たっては、各手法における行政の関与範囲、民間事業者に委ねることが可能な範囲、行政の費用負担、民間投資、収益性、運営自由度、事業継続性等を整理するものとする。

また、前項までに整理した導入機能、施設規模、概算事業費及び需要を踏まえ、本事業において想定される事業スキームの特徴、課題及び留意点並びに活用可能な補助金を整理する。あわせて、道の駅として整備する場合の一体型・単独型の考え方を踏まえ、行政及び民間事業者が担う整備、維持管理及び運営の範囲について整理するものとする。

７．VFM の試算

前項までに整理した調査・検討結果を踏まえ、「４．導入機能及び施設規模の検討」において設定したケースそれぞれについて、前提となる収支モデルを構築し、行政主体による整備・運営と民間活力を導入する場合の事業期間全体における公的財政負担の差を示す VFM の試算を行う。試算に当たっては、「５．概算事業費の整理」で整理した各ケースの事業費を用いることを基本とし、比較対象とする事業手法、算定条件及びその根拠を明らかにするとともに、各ケースの試算結果を比較できるよう整理するものとする。

８．民間事業者等へのサウンディング調査

民間活用可能性、収益性の高い機能の導入可能性、管理運営上の課題等を把握するため、民間事業者等へのサウンディング調査（５事業者以上）を実施する。調査に当たっては、道の駅運営、物販・飲食、観光・体験、宿泊・滞在、デベロッパー、PPP/PFI 関連事業者等の関係事業者に対し、個別ヒアリング等を行い、参入意向、収益が見込まれる機能、事業成立に必要な条件、行政に求められる役割、公共的機能と民間収益機能の分担等を整理する。なお、調査対象、実施方法、実施時期及び調査項目等については、他の調査・検討の進捗状況を踏まえ、発注者と協議のうえ決定する。

９．地域経済波及効果の試算

前項までの調査・検討結果を踏まえ、「４．導入機能及び施設規模の検討」において設定したケースそれぞれについて、地域経済への波及効果を試算すること。なお、試算に当たっては、使用する基礎データ、前提条件、分析対象地域、算定方法及びその根拠を明らか

にするとともに、各ケースの試算結果を比較できるよう整理すること。

10. 事業スケジュールの検討

道の駅を整備する場合に想定される全体スケジュールを検討する。

11. 今後の検討課題の整理

前項までの検討結果を踏まえ、今後の事業化判断及び事業化に必要となる検討課題を整理する。

12. 報告書案のとりまとめ

前項までに整理した導入機能、施設規模、概算事業費、事業スキーム及び民間事業者等へのサウンディング調査結果を踏まえ、本業務の報告書案を取りまとめる。

13. 打合せ協議

①対面での打合せは、初回（業務着手時)、中間、最終（成果品納入前）を予定する。

②このほか必要に応じて、オンライン（Zoom を想定）等での打合せを複数回予定する。

14. 成果品

本業務の成果品は、下記に示すとおりとし、ファイル製本した印刷物 2 部(正副)、電子成果品１部とする。なお、本業務の成果品及び成果品作成の関係資料は、全て発注者に帰属される。

(1)報告書

(2)報告書（簡易概要版）

(3)その他報告書の作成に当たって収集した基礎資料

(4)VFM 及び地域経済波及効果の試算に使用した算定資料（計算過程及び入力条件を確認できる電子データ）

15. 業務委託料の支払

本仕様書に示す全ての業務終了後、適法な請求を受けた３０日以内に一括払いとする。

第４章 貸与品

業務の履行に必要となる下記の資料は必要に応じて貸与することとするが、破損や紛失、盗難等事故がないよう取扱い、業務完了後は速やかに返却すること。

（１)第６次生駒市総合計画

参考 URL: https://www.city.ikoma.lg.jp/0000034755.html

（２)生駒市都市計画マスタープラン

参考 URL: https://www.city.ikoma.lg.jp/0000000713.html

（３)生駒市立地適正化計画

参考 URL: https://www.city.ikoma.lg.jp/0000040245.html

（４）「道の駅の整備に向けた調査検討業務」等の調査結果

参考 URL：https://www.city.ikoma.lg.jp/0000039299.html

（５）組合施行による土地区画整理事業として進められている 学研高山地区ゲート

エリアに関する検討資料

参考 URL：https://www.city.ikoma.lg.jp/0000042317.html

（６）学研高山地区及び周辺地域の価値向上事業の検討結果

参考 URL：https://www.city.ikoma.lg.jp/0000038008.html

参考 URL：https://www.city.ikoma.lg.jp/0000038009.html

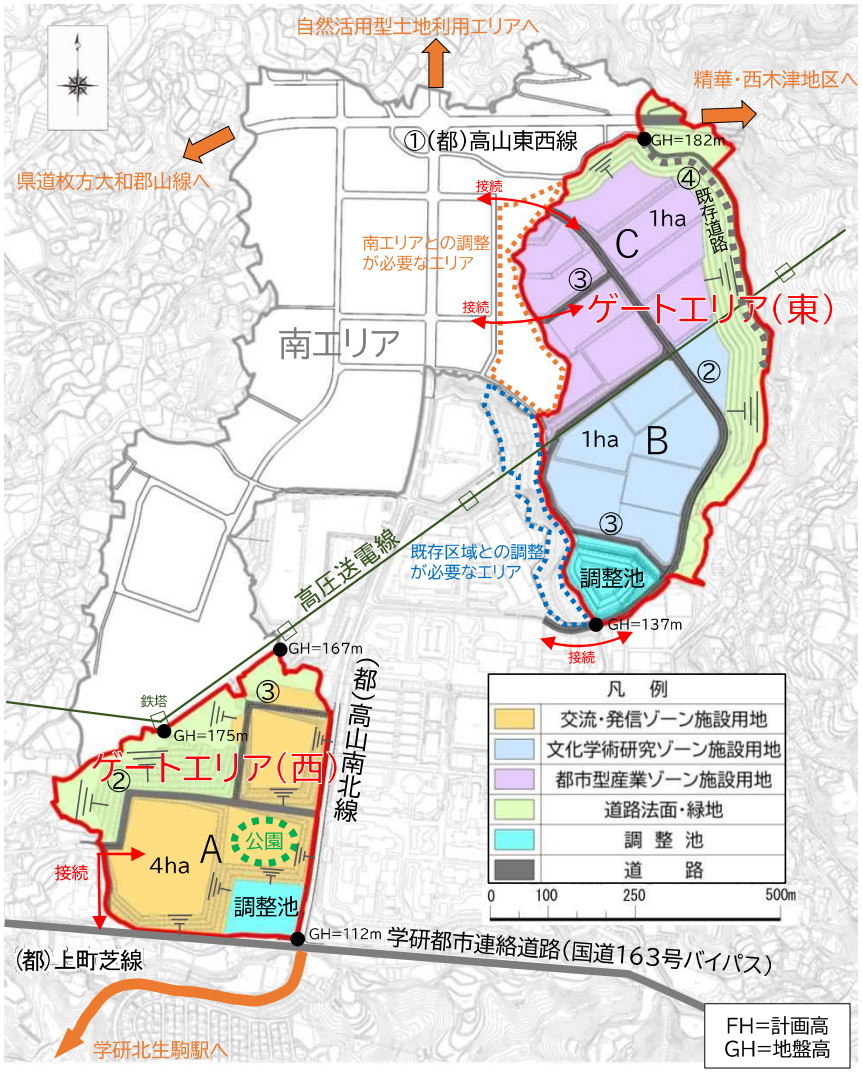
（７）学研高山地区第２工区マスタープラン

参考 URL: https://www.city.ikoma.lg.jp/0000027324.html

（８）その他関係資料

学研高山地区ゲートエリア基本計画図（案）

令和7年12月時点



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

〈産業系施設用地〉

A　交流・発信ゾーン・・・・・・大街区の構成を基本【約16ha】

B　文化学術研究ゾーン・・・大街区の構成を基本【約13ha】

C　都市型産業ゾーン・・・・・大街区の構成を基本【約14ha】

■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2.5%

※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。

〈その他道路〉・・・隣接工区とのつながりを考慮した道路計画

高圧送電線下敷の空間を活用した道路計画

② 幅員12m（補助幹線道路）勾配約1.0%～7.0%

③ 幅員10m（区画幹線道路）勾配約1.0%～6.0%

④ 既存道路（鹿畑清水線）は歩行者空間の整備について検討。

■緑の街並み形成

・骨格道路（高山東西線）沿いには植栽を施す。

・交流・発信ゾーン内に公園の配置を検討。

・主に地区界縁辺部には、緑地（自然緑地）の配置を検討。

・地区計画の指定により、適宜、敷地内緑地を検討。

■調整池の位置・規模等の設定

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。

交流・発信ゾーンは公園等と調和のとれた多機能の調整池を検討。

※土地利用種別（各用地）の位置・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。

※この計画図（案）は、令和7年12月時点のものであり、今後の検討で変更となる場合があります。

ゲートエリアまちづくり基本構想

令和7年10月28日時点

多様な学びと交流の出発点／最先端テクノロジーによるイノベーション拠点 - 学研高山ゲートウェイ -

交流・発信ゾーン[高山ゲートウェイ]

［目指す空間像］

- ◆ 学研高山地区の玄関口にふさわしい交流と賑わいが生まれる機能と場の集積
- ◆ 学研都市にふさわしい次世代交通システム実装による移動手段の高度化に資する空間整備
- ◆ 地域の魅力や歴史・文化・伝統・アート、先端大等の研究成果の情報発信基地
- ◆ 公園・緑地・調整池等におけるグリーンインフラの創出

［導入が望まれる機能］
・交流・発信施設　・多機能調整池
・ウェルビーイングに資する施設
・地域住民の学びにつながる場
・次世代移動システム



イメージ　シーパルピア女川
出典：女川町ＨＰ



イメージ　岸和田市道の駅「愛彩ランド」（修景型調整池）
出典：岸和田市ＨＰ



イメージ　規制・制度改革とデータ連携を一体的に進め、先端的サービスを実装「つくば市スーパーサイエンスシティ」
出典：地方創生２．０好事例



都市型産業ゾーン

［目指す空間像］

- ◆ 文化・学術・研究成果を活かす産業施設・生産施設の集積
- ◆ 研究成果の社会実装に向けた施設の集積
- ◆ デジタル・ＡＩ等の新技術を活用した施設の集積
- ◆ ＧＸ・ＤＸを活用した産業構造に向けたワット・ビット連携等による新時代の面的インフラ整備

［導入が望まれる機能］
・研究開発型産業
・高付加価値なデータセンター



イメージ 生産管理におけるAI活用事例
出典：NTT東日本HP



イメージ　データセンターを核とした周辺への企業・人材の集積　出典：北海道HP

文化学術研究ゾーン

［目指す空間像］

- ◆ 技術者の育成を図ることを目的とした施設やスタートアップ企業・研究所・人材の集積
- ◆ 産学官金の連携による研究成果を活かした文化学術研究施設
- ◆ 先端大研究分野（情報科学領域・バイオサイエンス領域・物質創成科学領域）の関連企業の集積
- ◆ 先端大を中心とした教育機関との連携の施設

［導入が望まれる機能］
・高専や先端大に関連する教育施設　・産学官金連携施設
・先端大連携研究施設　・首都機能のバックアップ施設



イメージ　スタートアップ支援拠点 STATION Ai　出典：愛知県ＨＰ



イメージ　つくば市物質材料研究機構
出典：国立研究開発法人物質材料研究機構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。今後の社会潮流や上位計画の変更等により適宜、見直していきます。また、住宅用地や農地等については、適宜、計画に反映していきます。