

# 『 実 現 化 編 』

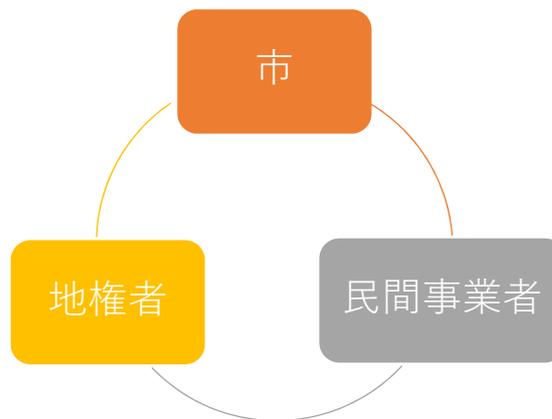


## 第4章

### 実現化に向けて

(1) 公民連携による事業推進

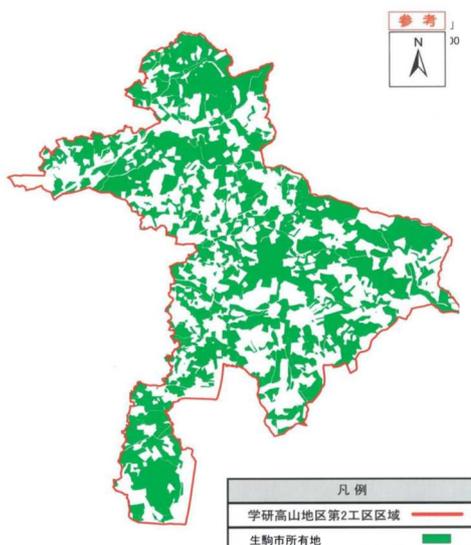
当地区のまちづくりの実施にあたっては事業のノウハウや資金力、企業誘致ネットワーク等を有している民間事業者の参画を基本に、地権者の意向や民間事業者のニーズに合わせた事業区域を決定し、骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）を中心に、順次、段階的に整備を進めるなど、公共と民間とが互いに連携・協力しながら公民連携により事業を推進します。



視点「地権者数が1,000名以上」

一般地権者が1,000人を超え、地区面積の約4割を所有していること、また、所有地が混在していることから、一般地権者と連携・協力してまちづくりを進めていくことが必要です。

図 市所有地位置図



この図は参考図であり、境界等の権利関係を表すものではありません。

表 所有別面積

種別	推定面積 (ha)	比率 (%)
市所有地	160	55.5
民有地	118	41.0
公共用地	10	3.5
合計	288	100.0

## 1) 面整備<sup>※</sup>の事業手法

当地区の事業化にあたっては、地権者の合意形成が不可欠であることから、まちづくり計画との整合を図りつつ地権者の意向に柔軟に対応する必要があります。

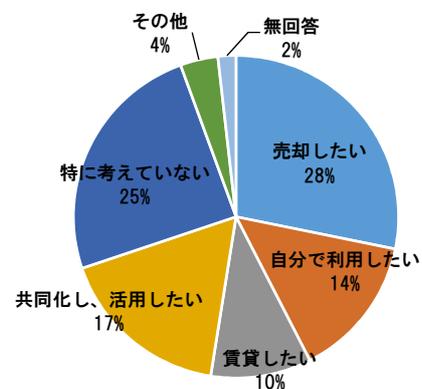
このため、事業手法は、換地による土地の再配置等、地権者の意向を踏まえた計画的かつ、柔軟なまちづくりが可能な『土地区画整理事業』を基本とします。

ただし、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により都市計画法で定める開発行為（以下「開発行為」という）によって整備することも考えられます。

### 視点 「地権者の土地活用意向」

学研高山地区第2工区地権者の会で実施した地権者意向調査（令和元年実施）では、売却希望が多いものの、約3割の方が「自分で利用したい」や「共同化し、活用したい」等の意向があることから、まちづくりの実施にあたっては、地権者の多様な土地活用ニーズへの対応が必要です。

図表 地権者意向結果  
（将来的な土地活用について）



※学研高山地区地権者の会

地権者の意向集約・合意形成を図り、まちづくりを推進することを目的として平成30年11月に設置されました。

地権者数：1,075名 加入者数：712名（令和3年7月末時点）

### 視点 「土地区画整理事業の特徴」

- ・ 公共施設（道路、公園等）の整備改善や宅地利用の増進が図られる。
- ・ 換地により土地の再配置や整形化が図られる。
- ・ 土地を資産として継承でき、自身での土地活用（使用、賃貸等）が可能。
- ・ 土地交換（換地）に税金がかからない。
- ・ 補助金導入の可能性もある。 など

## 2) 面整備の事業主体

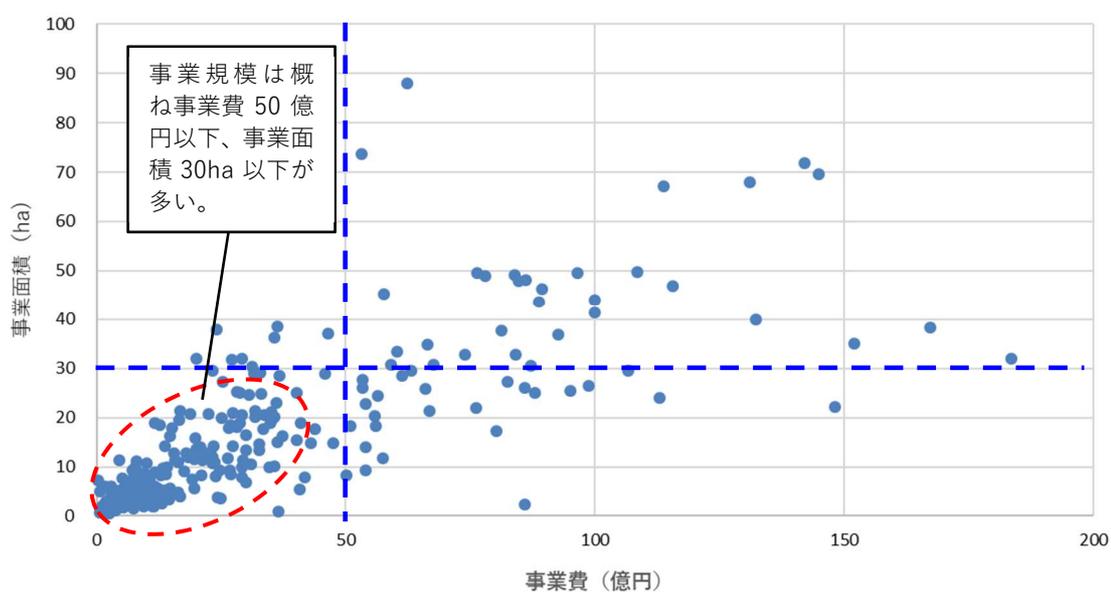
事業実施を円滑に進めるためには、民間事業者の資金力や事業ノウハウの活用に加え、地権者にとってリスクが少ない事業とする必要があります。

民間事業者が土地区画整理組合を代行し（業務代行方式）、主体的に事業を実施する、民間事業者による面整備（道路、宅地等の一体整備）を基本とします。

### 視点 「民間事業者の事業参画のメリット」

- ・地権者にとってリスクが少ない  
⇒事業参画段階から土地の売却先が決まっている場合が多い。
- ・事業完了までのスピードが速い。
- ・事業への豊富なノウハウ
- ・資金調達  
⇒民間事業者が金融機関から事業費を借入

図 民間事業者による業務代行方式（組合土地区画整理事業）の近年の傾向



(出典：令和元年度版区画整理年報より 2000 年代以降の業務代行方式（組合土地区画整理事業）より作成)

## (2) 段階的整備の考え方

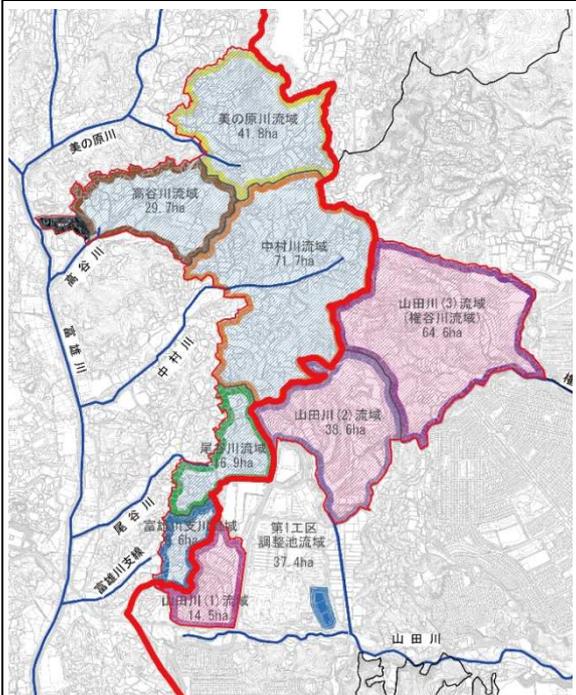
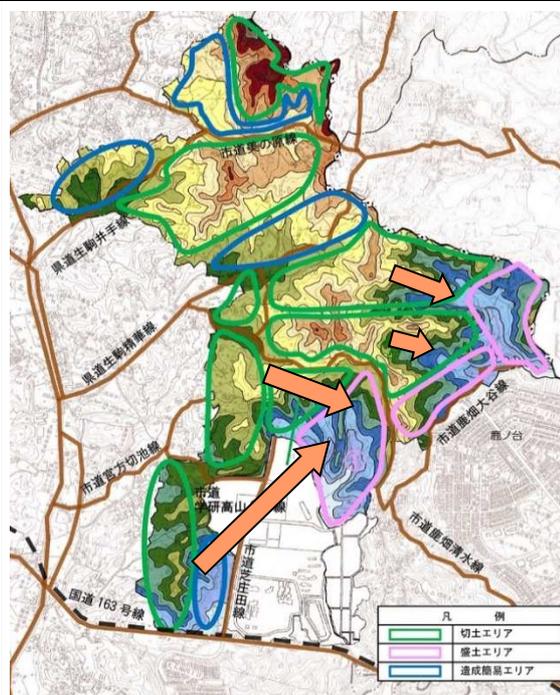
当地区においては、道路、水道、下水など生活の基盤となるインフラ施設がほぼ未整備であるため、既存のインフラ施設を起点として、面整備とあわせた骨格道路及びインフラ施設の整備を中心に事業展開を図ります。なお、民間事業者の参画可能な規模となる複数の工区を設定したうえで、需要・ニーズを踏まえ、工区ごとに順次段階的に整備を図っていくものとします。

### 1) 工区設定

当地区は、地区中央部を南北に伸びる尾根によって、大きく2つの流域（富雄川流域・山田川流域）に分かれ、更に富雄川流域で5つの支川流域、山田川流域で2つの支川流域の計7流域で構成されています。また当地区の起伏は激しく、効率よく造成するためには、土量バランスを考慮した造成計画（範囲）とする必要があります。

これら地形や流域などの条件に加え、骨格道路の位置や民間事業者ヒアリング等の結果を踏まえ、事業リスクを軽減した実現可能な概ねの工区を設定するものとします。

- 事業面積は概ね30haを基本とします。
- 現況の流域界を基に設定します。
- 工区内で土量バランスを考慮します。

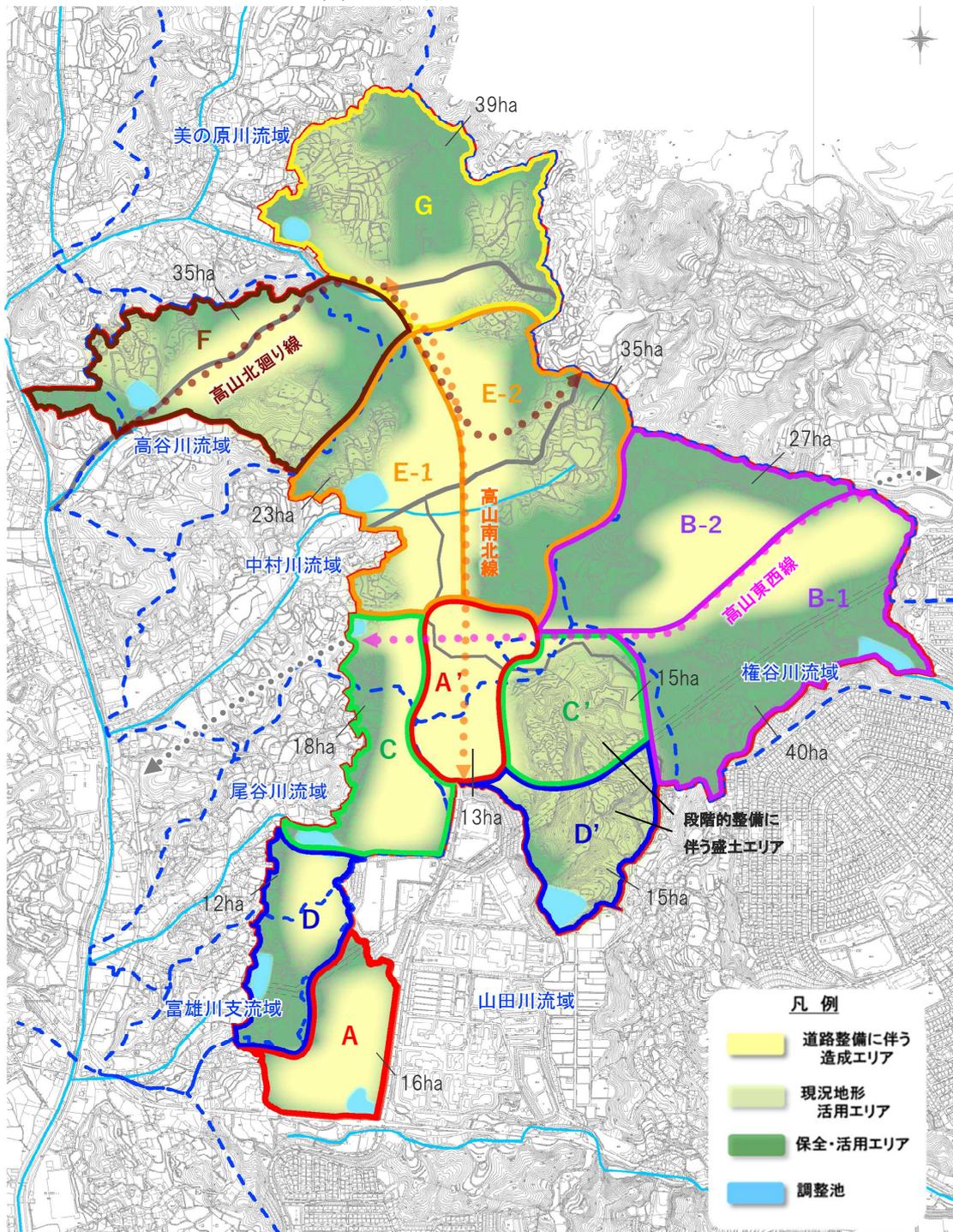
流域界	概ねの切盛エリア+運土イメージ
 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高山地区第2工区</li> <li>大流域界</li> <li>河川</li> </ul>	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>切土エリア</li> <li>盛土エリア</li> <li>造成開始エリア</li> </ul> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>250~260m</li> <li>240~250m</li> <li>230~240m</li> <li>220~230m</li> <li>210~220m</li> <li>200~210m</li> <li>190~200m</li> <li>180~190m</li> <li>170~180m</li> <li>160~170m</li> <li>150~160m</li> <li>140~150m</li> <li>130~140m</li> <li>120~130m</li> <li>110~120m</li> </ul>
<p>○効率的な調整池設置の観点から、流域界を基に工区を設定</p>	<p>○造成に伴う運土を考慮し、工区を設定</p> <p>○工区内土量バランスを考慮し、工区を設定</p>

### <工区割りイメージ図>

前述の事業面積や流域、造成、骨格道路を踏まえ工区割りを行ううえで、A、C、Dは特に切土が多く残土が発生する工区で、A'、C'、D'は特に盛土が多く土が不足する工区であることから、A-A'、C-C'、D-D'をそれぞれ1つの工区として、残るB-1、B-2、E-1、E-2、F、Gの6つの工区をあわせて、地区全体を9つの工区に分割する想定をしています。

また、あわせて骨格道路の整備に伴い整備されるエリアや、現況地形を極力活用しながら土地利用を図るエリア等を一例として示すものです。

図 工区割りイメージ



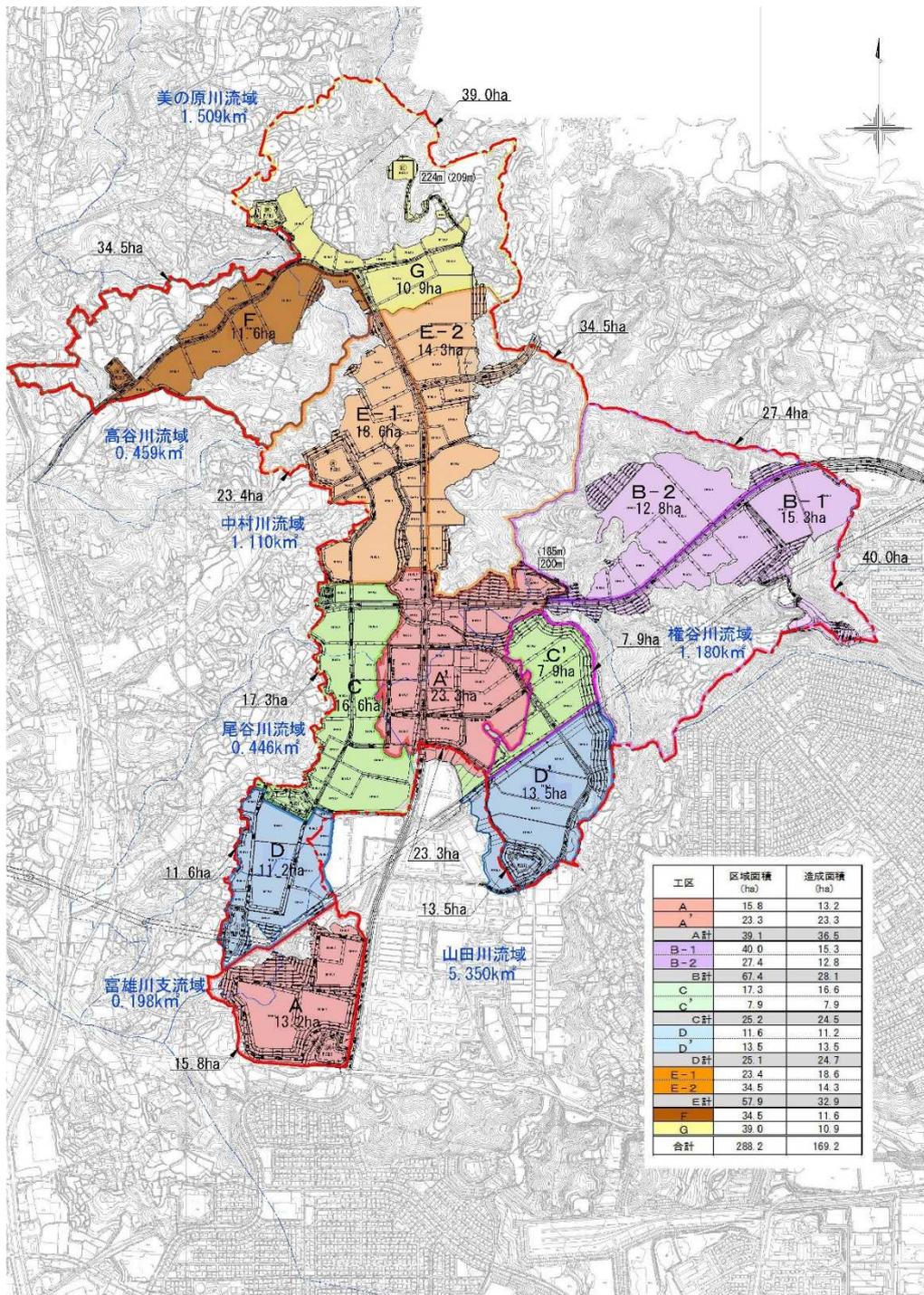
### <造成計画図の一例>

前述の工区割りイメージ図をもとに、道路整備に伴う造成エリアの範囲について、道路や上水道など基盤整備を考慮した地区面積約 288ha のうち約 169ha を造成する造成計画図を一例として示すものです。

なお、造成エリアに含まれていないエリアについても、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により造成されることも想定されます。

また、具体的な造成計画については、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により定められます。

図 工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例



## 2) インフラ施設整備に向けた基本的な考え方

事業実施に向け、道路、雨水、汚水、上水道、公園・緑地のインフラ施設整備に係る基本的な考え方を示します。

当地区のまちづくりは地権者の意向や民間事業者のニーズに応じて段階的に進むことが想定されることから、インフラ施設整備の考え方について共通認識しておく必要があります。

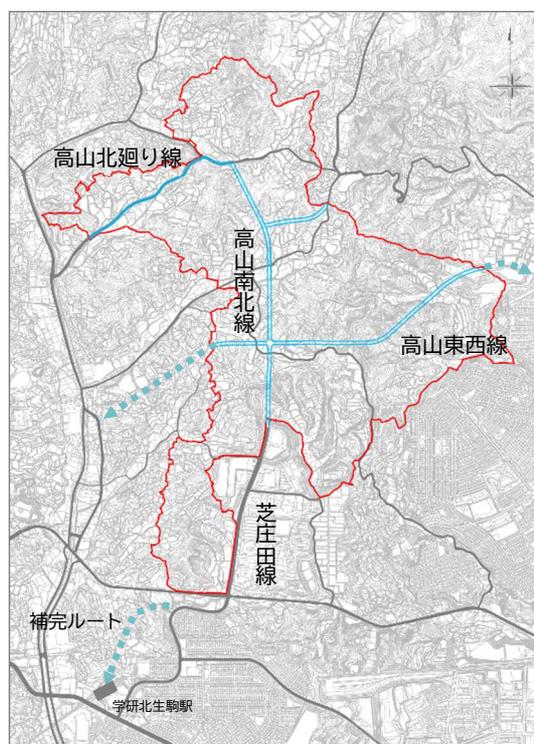
なお、事業が同時期に実施された場合の各事業間の調整等、関係者間で協議・調整を行いながら進めるものとします。

また、地区外のインフラ整備については、地区内のまちづくりの進捗状況にあわせ、市が主体的に進めていくものとします。

### ①道路

当地区の骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）は、土地区画整理事業に合わせた整備を想定しています。整備にあたっては、地区外の周辺道路状況等に留意しつつ、現在進められている国道163号（学研都市連絡道路）の拡幅整備との整合など関係機関との協議・調整を行いつつ進めていくものとします。

図 骨格道路の法線案





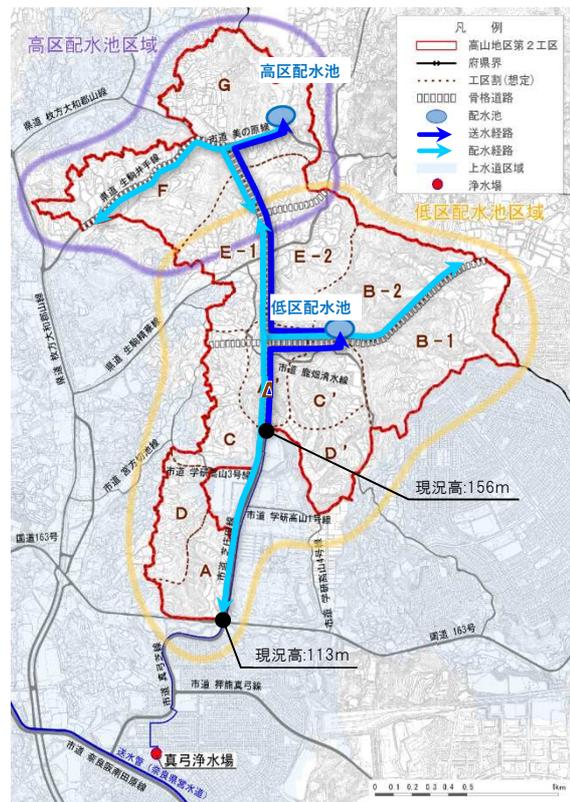
#### ④上水道

本地区は、配水区域を地区南側エリアに供給する低区配水区域と地区北側エリアに供給する高区配水区域の2つの区域に分割し供給することを想定しています。

現時点では当地区は上水道区域に入っていないため区域への編入や、地権者の意向及び民間事業者のニーズにより配水池の設置よりも先行して事業化を進める場合等については関係機関と協議を行うものとなります。

なお、上水供給計画はイメージであり、今後、開発状況等を踏まえ定めていくものとなります。

図 上水供給計画イメージ



## ⑤公園・緑地

公園・緑地は、住む人や働く人の憩いの場となるほか、延焼遮断や災害時の避難場所となるなど、多様な要素を有しています。特に、当地区の北エリアは、周辺の緑豊かな自然環境や歴史文化資源・伝統産業、及び農業等を活かした自然的土地利用を計画していることから、自然環境との調和を図るとともに、保水、癒し等、緑の持つ機能を十分に発揮できる緑の活用に努めます。

また、新型コロナ危機により、従来の公園・緑地等が、多機能性を持つグリーンインフラ<sup>※</sup>として、価値やポテンシャルが再認識されました。開発によって整備される公園・緑地については、避難場所や雨水保水機能等の防災機能のほか、人々の癒しや憩い、健康・レクリエーション、景観、子育て・教育、コミュニティ、テレワーク<sup>※</sup>等、個々のニーズに合った多様な使い方のできるニューノーマル<sup>※</sup>に対応した公園・緑地づくりが必要です。

当地区の公園・緑地は、民間事業者のニーズに応じた段階的な開発の中で、事業毎に整備されることとなることから、それらの配置や整備内容の検討にあたっては、地区全体を俯瞰し、隣接する工区の土地利用や企業用地等の敷地内緑地との連携・調和等を踏まえ調整するものとします。

また、当地区の一部や地区界周辺には事業所や住宅が立地している箇所、農地が広がっているエリアがあります。このため、開発にあたっては、これらの既存施設等に影響を及ぼさないよう、周辺の土地利用を考慮した上で、関連する法規制に基づき公園や緑地によりバッファゾーン（緩衝帯）を設けるものとします。



現況地形活用型公園のイメージ  
（かざこし子どもの森公園）  
出典：飯田市 HP



公園でのニューノーマル対応イメージ  
（新宿御苑でのワーケーション体験）  
出典：環境省 HP

### (3) 骨格道路を中心とした効率的な整備の考え方

本マスタープランでは主要クラスターである精華・西木津地区と連携し、けいはんな学研都市の拡大中心地区の形成を目指すことをまちづくりの方向性としてあげています。

また、当地区においては道路や水道、下水など生活の基盤となるインフラ施設がほぼ未整備であるため、既存のインフラ施設を起点とした事業展開を図る必要があります。

ここでは、骨格道路とその他のインフラ施設整備を中心とした効率的な整備についての考え方を示します。

今後、地権者の意向や民間事業者のニーズ等に応じて、順次、段階的に整備されることを想定しています。

ケース1：高山東西線の整備

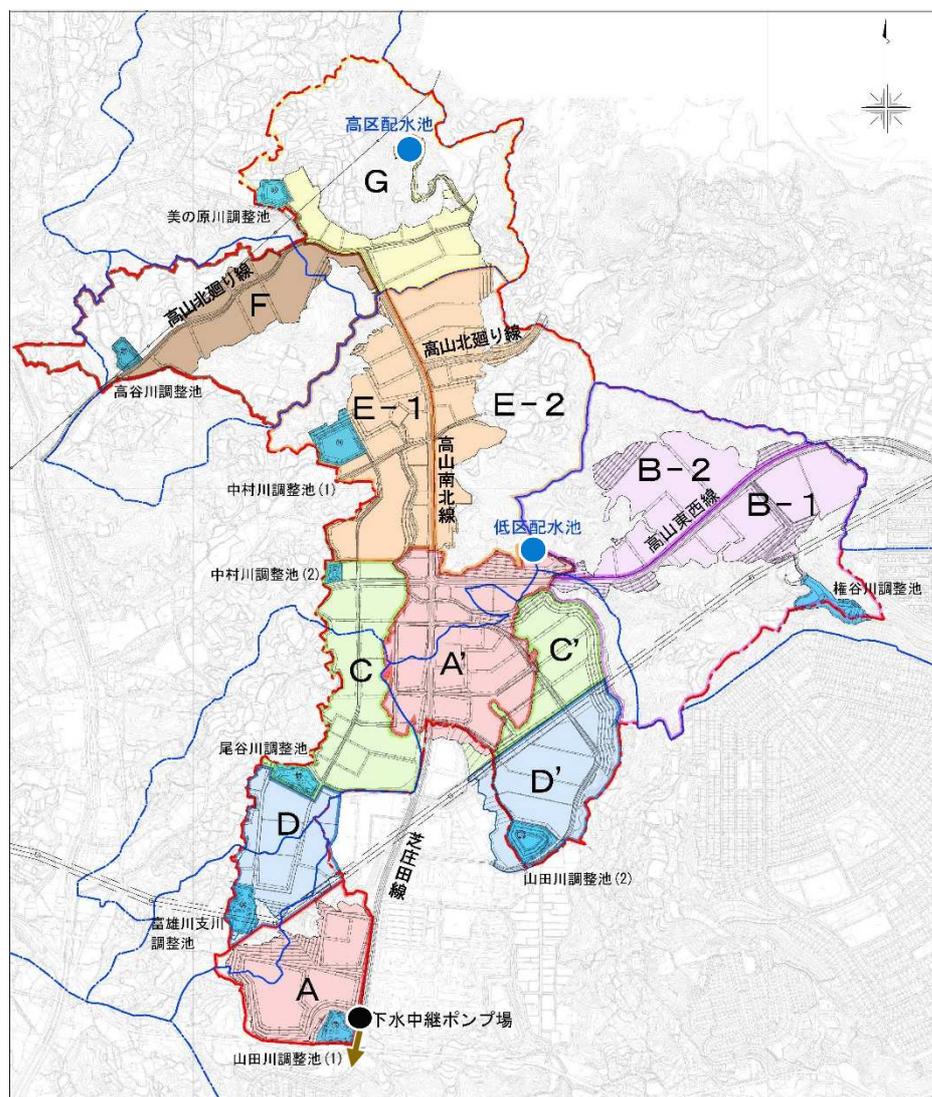
ケース2：高山南北線の整備

ケース3：高山北廻り線の整備

ケース4：骨格道路整備から周辺への波及

参考ケース：骨格道路整備によらない場合

図 工区割りイメージを踏まえた造成計画図の一例



## ケース1：高山東西線の整備



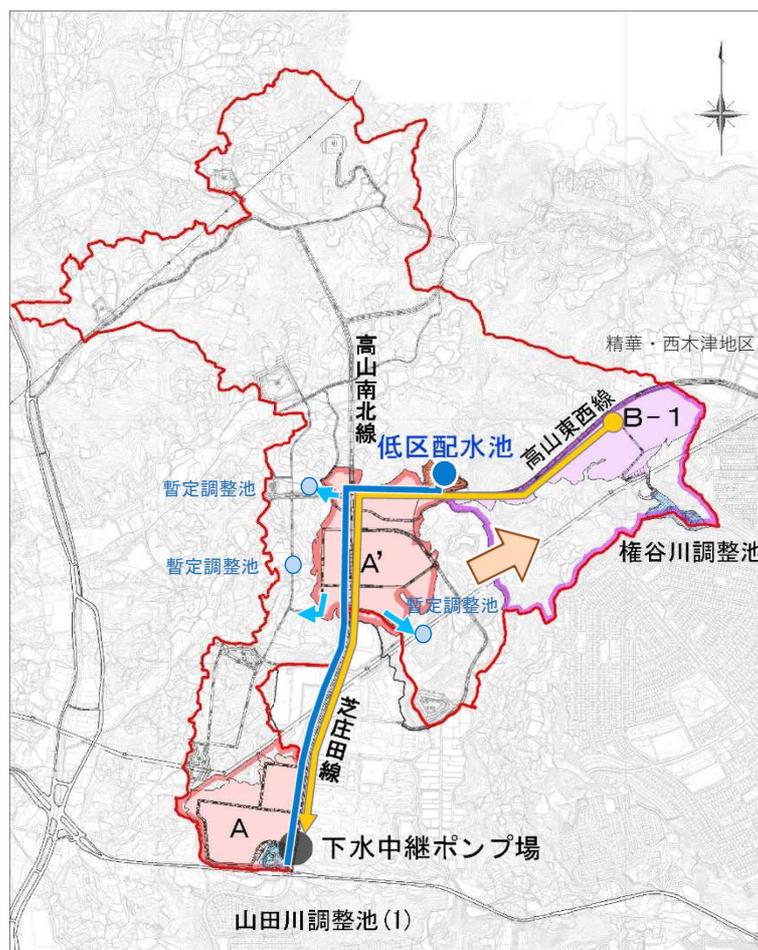
精華・西木津地区と接続するため、既存の芝庄田線を起点に A-A'工区から B-1 工区にかけて整備し、地区内の最重要区間である高山南北線から高山東西線の整備を図るケース。

### 1. A-A'工区

- ① A工区に山田川調整池（1）を設置します。また、A'工区は複数の流域に跨っていることから必要となる暫定調整池を設置します。
- ② A工区において下水中継ポンプ場およびA'工区に低区配水池を整備します。
- ③ 既存の芝庄田線を起点に高山南北線から高山東西線との交差点周辺まで整備します。

### 2. B-1工区

- ① 権谷川調整池を設置します。
- ② A工区において整備されるインフラを延伸し整備します。
- ③ 高山東西線を京都府界まで整備します。



### ※課題

- ・ B-1工区を先行して整備することも可能ですが、アクセスする道路が未整備であることと、周辺に既存のインフラがないため工事費が増大すると想定されます。また、下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。さらに、A'工区の低区配水池が設置されていないため、上水道の供給が課題となります。

## ケース2：高山南北線の整備



既存の芝庄田線を起点に、高山南北線を南から北へ向けて順次整備するケース。

このケースでは、A-A'工区から北への高山南北線の延伸にあわせ、水道や下水道などのインフラ整備を進めます。

### 1. A-A'工区

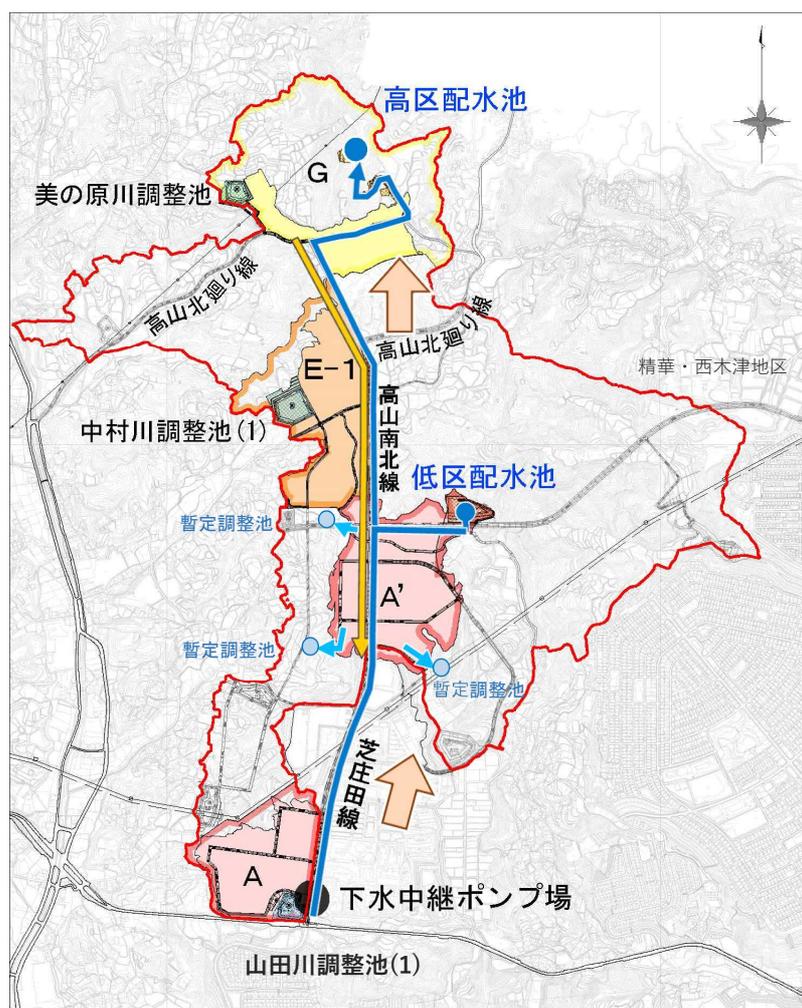
- ① A工区に山田川調整池（1）を設置します。また、A'工区は複数の流域に跨っていることから必要となる暫定調整池を設置します。
- ② A工区において下水中継ポンプ場およびA'工区に低区配水池を整備します。
- ③ 既存の芝庄田線を起点に高山南北線から高山東西線との交差点周辺まで整備します。

### 2. E-1工区

- ① 中村川調整池（1）を設置します。
- ② A'工区において整備されたインフラを延伸、北へ向けて整備します。
- ③ 高山東西線交差点部から高山南北線の整備を進めます。

### 3. G工区

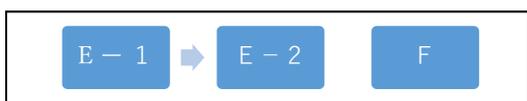
- ① 美の原川調整池を設置します。
- ② 高区配水池を設置します。
- ③ E-1工区において整備されたインフラへ接続します。
- ④ 高山南北線および高山北廻り線との交差点部周辺を整備します。



### ※課題

- ・ E-1及びG工区を先行して整備することも可能ですが、その場合、下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。また、A'工区の低区配水池が設置されていないため、上水道の供給が課題となります。

### ケース3：高山北廻り線の整備



当地区の北側エリアの高山南北線及び高山北廻り線を含むE-1・E-2工区及びF工区の整備を図るケース。

なお、F工区は単独で事業着手が可能となりますが、E-2工区については、E-1工区の中村川調整池（1）の設置及び高山南北線のインフラ整備が必要となります。

#### 1. E-1工区

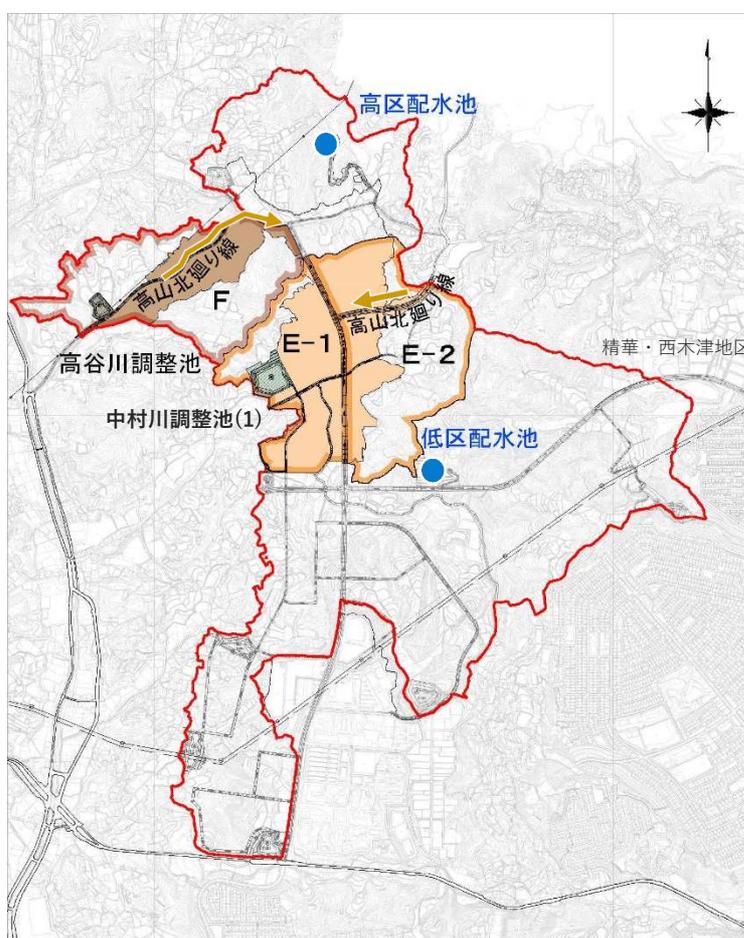
- ①中村川調整池（1）を設置します。
- ②高山東西線交差点部から高山南北線の整備を進めます。

#### 2. E-2工区

- ①E-1工区において整備されたインフラから延伸、整備します。
- ②高山南北線から東側、京都府界までの高山北廻り線の整備を進めます。

#### ○F工区

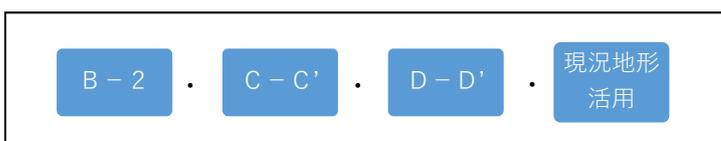
- ①高谷川調整池を設置します。
- ②高山南北線から西側の高山北廻り線を整備します。



#### ※課題

- ・下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。
- ・A'工区の低区配水池及びG工区の高区配水池が整備されていないため、上水道の供給が課題となります。

## ケース4：骨格道路整備から周辺への波及



骨格道路の完成後、B-2工区、C-C'工区、D-D'工区、現況地形活用エリアの整備を図るケース。

なお、A'C'D'は深い谷部となっており、土地利用を図るためには盛土が必要となります。A'C'D'を一体で均しながら所定の高さまで盛土を行う方法もありますが、その場合には事業規模が大きくなり、また、盛土が完了するまで土地利用を図ることができません。そこで、まずA'を盛土し、そしてC'からD'と順次段階的に計画高まで盛土し、合理的に使える土地から土地利用を図るという案を一例として示しています。

### ○B-2工区

B-1工区で高山東西線や権谷川調整池、流末の雨水管・污水管が整備済みであることから、B-1工区の完了後に整備が可能となります。

### ○C-C'工区

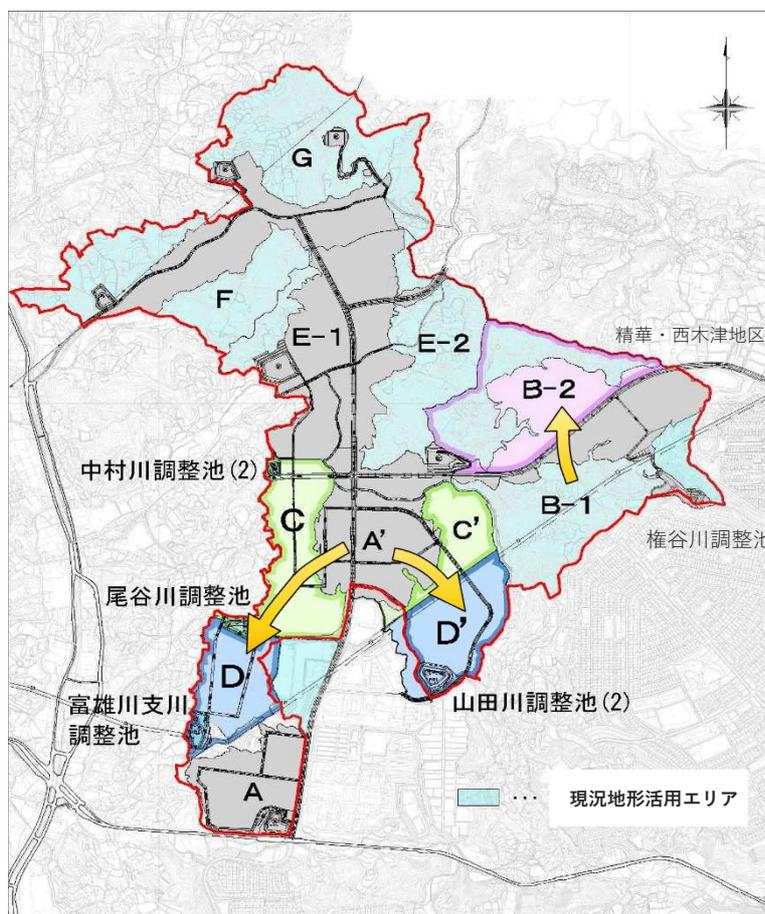
A'工区で整備されたインフラを利用して整備が可能となります。

### ○D-D'工区

C-C'工区の整備を受けて、D-D'工区の整備が可能となります。

### ○現況地形活用エリア

各工区の整備を受け、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により、順次、整備展開を図ることになります。



### ※課題

- ・現況地形活用エリアについては、整備されたインフラの状況や地形等の条件を踏まえ、検討を進める必要があります。

## 参考ケース：骨格道路整備によらない場合

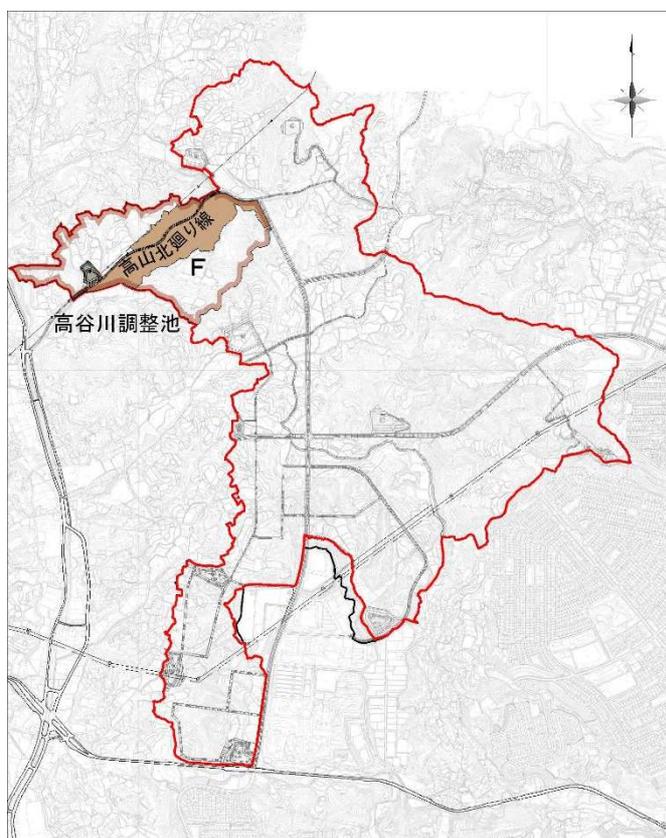
F

G

これまで、骨格道路とその他のインフラ施設整備を中心とした効率的な整備についての考え方を示してきましたが、地権者の意向や民間事業者のニーズ等により骨格道路の整備によらず事業化を進める場合について、参考としてF工区及びG工区を先行するケースを示します。

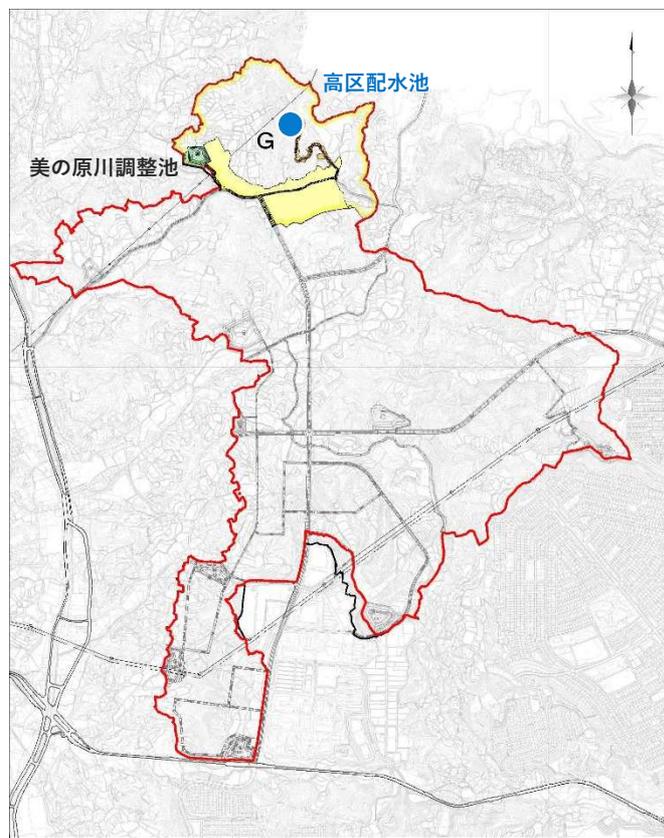
### ○F工区

- ①高谷川調整池を設置します。
- ②高山南北線から西側の高山北廻り線を整備します。



### ○G工区

- ①美の原川調整池を設置します。
- ②高山南北線および高山北廻り線との交差点部周辺を整備します。



### ※課題

- ・F工区及びG工区を先行して整備することも可能ですが、その場合、下水については流末が整備されていないため浄化槽等による暫定処理となり、調整池はその処理水量を見込んで整備する必要があります。また、G工区の高区配水池への送水ルートが確保できていないため、上水道の供給が課題となります。



## 第5章

### 今後の取り組み

当地区のまちづくりの実現に向け、公民連携によるまちづくりや、早期事業化に向けた今後の取り組みについて、以下に示します。

## (1) 円滑な事業推進に係る取り組み

### 1) 事業アドバイザーの募集

当地区のまちづくりについては、事業に関するノウハウや資金調達能力を持つ民間事業者の参画が必要です。また、当地区の需要動向を把握するとともに、デベロッパーやゼネコン等の民間事業者等に当地区のまちづくりについて周知を図り、事業参画に向けた取り組みを進める必要があります。

このため、将来的な事業参画を視野に、当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」を地権者の会で募集し、早期事業化を図るものとしします。

### 2) 立地検討企業の募集

早い段階で当地区への立地検討企業を把握しておくことは早期事業化に繋がります。当地区のまちづくりの方針や導入機能例等について広く周知を図るとともに、市において「立地検討企業」を募集し、地権者の会で募集を行う「事業アドバイザー」と連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進めていくものとしします。

### 3) 新たなまちづくり支援組織

当地区のまちづくりは地権者の意向や民間事業者のニーズに応じて段階的に進むことが想定されます。本マスタープラン<sup>\*</sup>を基本に個別地区ごとに計画を策定していきますが、当地区全体でのまちづくりについて、関係機関による情報共有や将来像についての意見交換などを行うことにより共通認識しておく必要があります。

また、本マスタープランは時代のニーズや社会情勢の変化に柔軟に対応し可変的な計画とする考えであることから、マスタープランの改定等に関して助言をいただく必要があります。

加えて、各個別地区の事業内容についてや、個別地区間における機能連携及びインフラの整備など、事業間の整合性などについても助言をいただく必要があります。

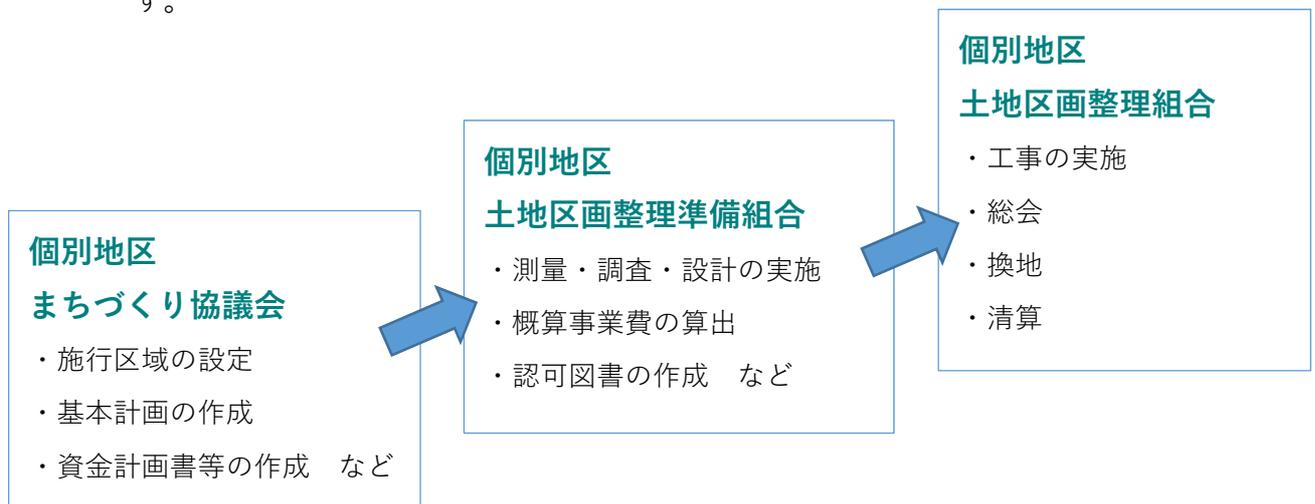
上記の内容を踏まえ、有識者等で構成する新たなまちづくり支援組織を立ち上げるものとしします。

#### 4) 個別地区まちづくり協議会の設立

##### <土地区画整理事業の場合>

分割した工区内において、地権者の意向と事業アドバイザーとして参画した民間事業者のニーズが概ね合致した地区については、地区ごとの地権者による個別地区まちづくり協議会を設置し、土地区画整理事業等の施行に向けた取り組みを進めます。なお、地権者組織の事業リスクを軽減するため、事業のノウハウや資金力を有する民間事業者を募集したうえで、民間事業者と連携しつつ、具体的な土地利用計画の策定や、測量・調査・設計の実施、土地区画整理事業の認可図書の作成等の取り組みを進めます。

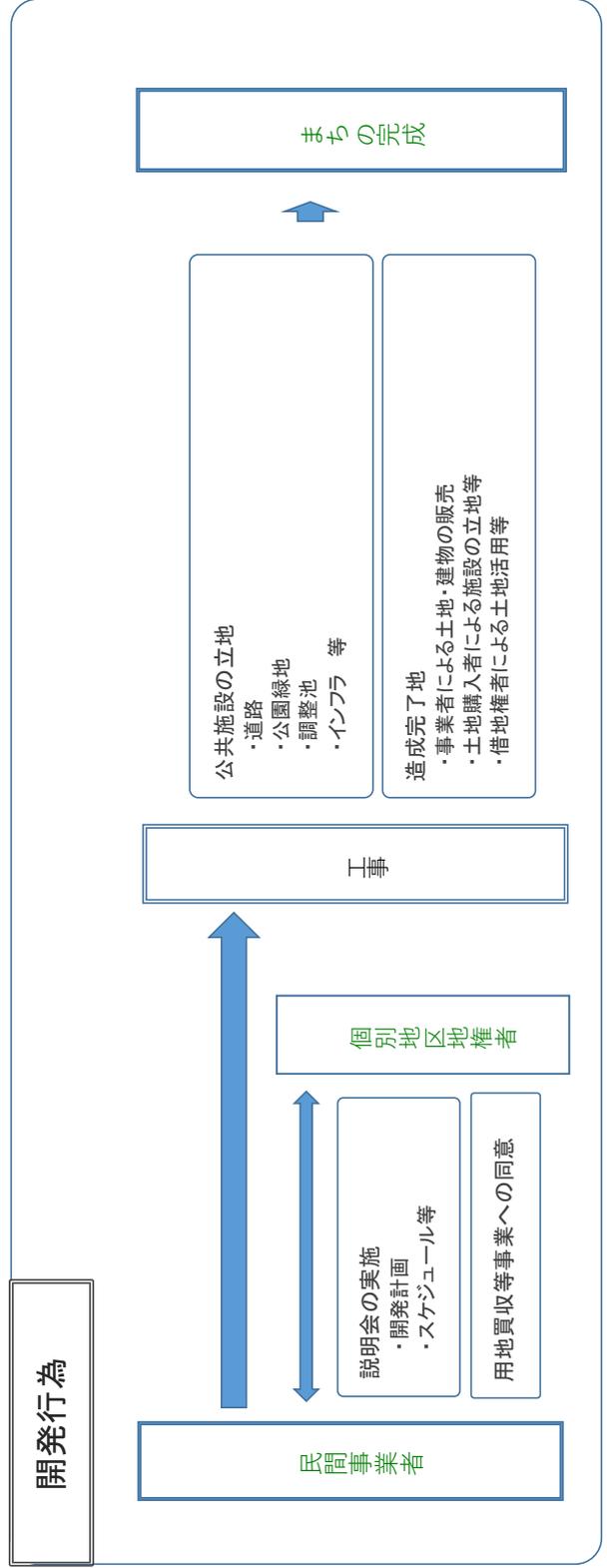
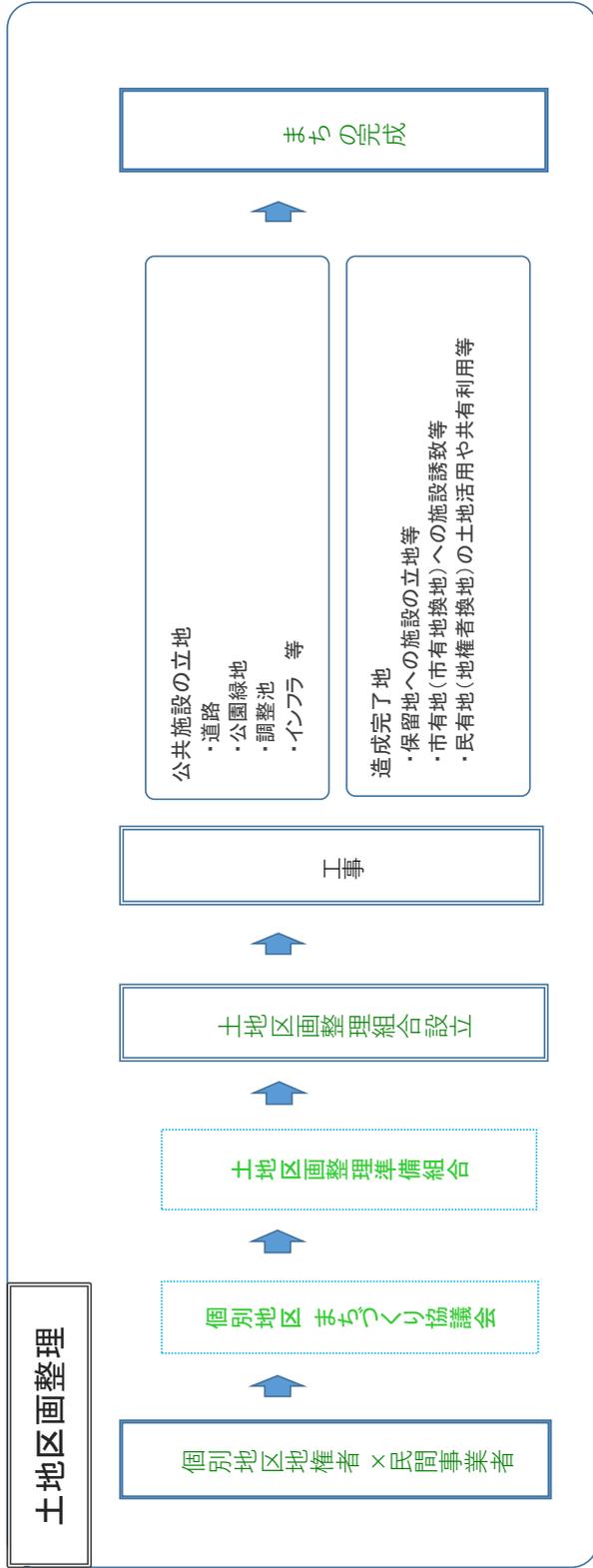
また、組合設立までは地権者の合意形成をさらに高めていく必要があり、市はまちづくりの推進役として地権者と民間事業者の調整に努め、早期事業化を図ります。



##### <開発行為の場合>

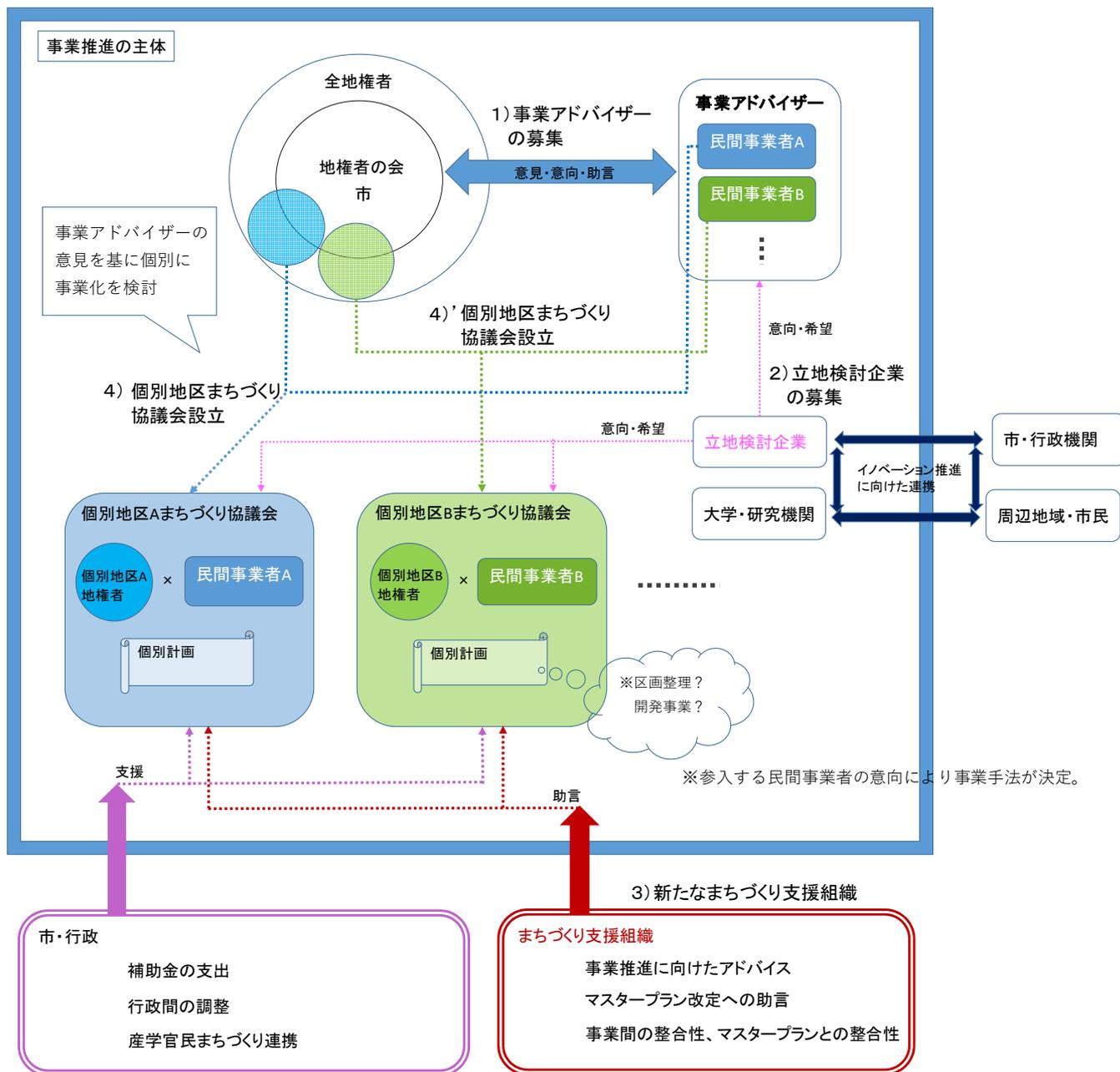
土地区画整理事業による面整備<sup>\*</sup>を基本としていますが、民間事業者が開発行為を選択することも考えられます。その場合は、民間事業者の意向に沿った計画が策定され、用地買収を基本に事業が進められます。対象の地権者に対しては事業者から説明会などが行われ、事業に対する合意形成が進められます。開発行為による面整備においても、地権者の事業への理解や協力は大切です。

○まちができるまでの流れ



前述の1)～4)の取り組みに係る事業展開イメージを以下の図に示します。

図 事業展開イメージ



地権者と地権者の会で募集した民間事業者（事業アドバイザー）が事業の主体となり事業を進めていくものとします。まず、事業アドバイザーから意見や意向を聞きつつ概ねの事業範囲を決定し、その対象となる地権者と個別地区のまちづくり協議会を設立します。まちづくり協議会設立後、個別計画を策定し、その中で事業手法が決定され、その手法に従い市など行政機関から助成を行います。ここで立地検討企業は自身が立地を希望する場所、規模などまちづくり協議会へ意向を伝えておきます。また、事業推進においては、必要に応じてまちづくり支援組織から助言をいただけるものとします。

## (2) 公民連携による事業推進に向けた各主体の役割

当地区のまちづくりは、地権者の意向や民間事業者のニーズに合わせ、順次段階的に進める必要があることから、公民連携による事業推進が重要となります。

円滑な事業推進を図るための各主体の役割を以下に示します。

### 1) 市の役割

市はまちづくりの推進役として、行政間の調整や、都市全体のマネジメントの主体としての技術的支援に加え、事業推進に係る補助金や交付金などの助成、産学官民連携によるまちづくりなどについて主体的に取り組みます。

#### ① 広域調整

市は事業推進の主体として、本マスタープランでとりまとめた考え方を基に事業化に向け、国や奈良県、京都府、精華町等隣接市町および関西文化学術研究都市推進機構等と協議を進めていきます。

#### ② 各種法令等への対応

##### <本マスタープランに合わせた上位計画の見直し>

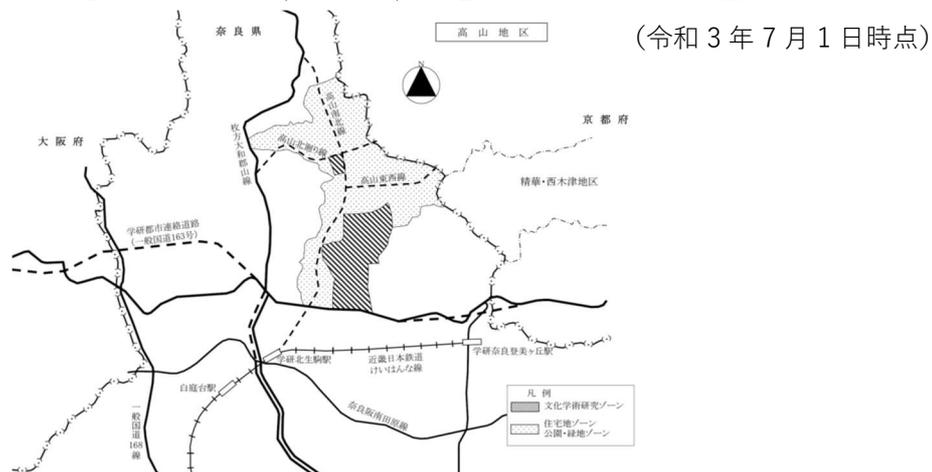
学研高山地区は「関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針」（以下、「基本方針」という）や関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画」（以下、「建設計画」という）において位置づけられており、その中で整備の方針や人口規模、土地利用計画などが定められています。

平成9年7月に変更された県の建設計画では、学研高山地区（第1工区含む）の当面の機能別土地利用面積は文化学術研究ゾーン約78ha、住宅地ゾーン及び公園・緑地ゾーンが255haとされ、当面の区域内の人口は約24千人と想定されました。

しかし、本マスタープランでは昨今の人口減少や少子高齢化を踏まえ、住宅を中心とした開発計画から転換し、SDGs<sup>※</sup>の推進やSociety5.0<sup>※</sup>の実現等、社会を取り巻く環境および社会情勢の変化を踏まえ、産業を中心としたまちづくりの方向性を定めています。

本マスタープランでとりまとめた考え方を基に、国の基本方針や県の建設計画の変更に向け、国や奈良県と協議を進めていきます。

関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画 別図-3



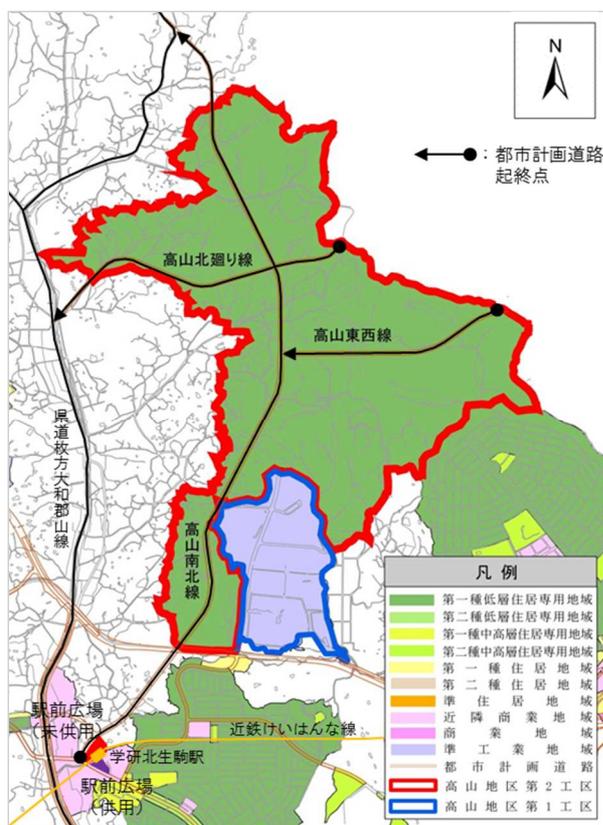
## <土地利用方針等に合わせた都市計画の変更>

現在の都市計画は、住宅・都市整備公団（現UR都市機構）において計画された人口2万3千人の大規模住宅開発に合わせた都市計画となっており、平成12年10月に市街化区域へ編入され、「地域地区（用途地域）」や「土地区画整理促進区域」が決定されました。また、平成14年8月には高山南北線や高山東西線、高山北廻り線等の都市施設（道路）が決定されました。

本マスタープランにおける骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）の位置づけ等や土地利用方針などをもとに、まちの将来像に沿った都市計画の内容へ変更する必要があります。

図表 現行の都市計画

都市計画の内容		決定権者	告示日
区域区分	市街化区域	奈良県	平成12年11月10日
市街地開発事業	土地区画整理事業	奈良県	
促進区域	土地区画整理促進区域	生駒市	
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)	奈良県	平成14年8月30日
	生産緑地地区	生駒市	
都市施設	高山南北線 (4車線・幅員29m) 駅前広場 (A=約8,950㎡)	奈良県	平成14年8月30日
	高山東西線 (2車線・幅員22m)	生駒市	
	高山北廻り線 (2車線・幅員18m)	奈良県	



### 土地区画整理事業、土地区画整理促進区域

2万3千人の大規模住宅開発から産業を中心とした土地利用への転換を図ることから、地区全体に計画決定されている土地区画整理促進区域及び土地区画整理事業を廃止し、個別事業単位での都市計画決定に向け、都市計画決定権者との協議を進めます。

## 用途地域

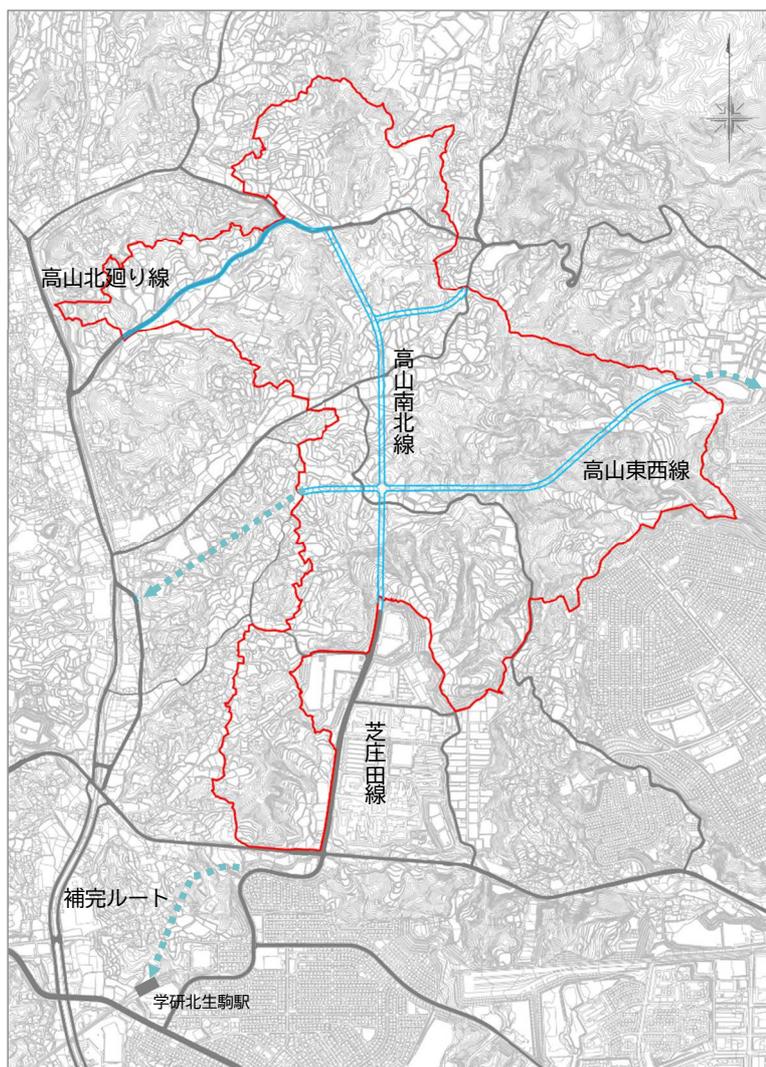
現 UR 都市機構の計画による都市計画決定時から、施設立地等の制限を図るため、暫定的に第一種低層住居専用地域を指定しています。

今後、当地区のまちづくりを進めるにあたり、まち将来像や土地利用の方針等を踏まえ、地権者や民間事業者などの多様なニーズに対応可能な用途地域の導入に向け、市は奈良県及び関係機関と協議を進めます。

## 都市計画道路

当地区の土地利用方針において都市計画道路として計画している骨格道路（高山南北線、高山東西線、高山北廻り線）の幅員、位置等が現行の都市計画と異なることから、都市計画道路の変更に向け、市は奈良県や隣接する京都府、精華町、京田辺市等との広域調整を進めます。

図 骨格道路の法線案



## <環境影響評価<sup>※</sup>>

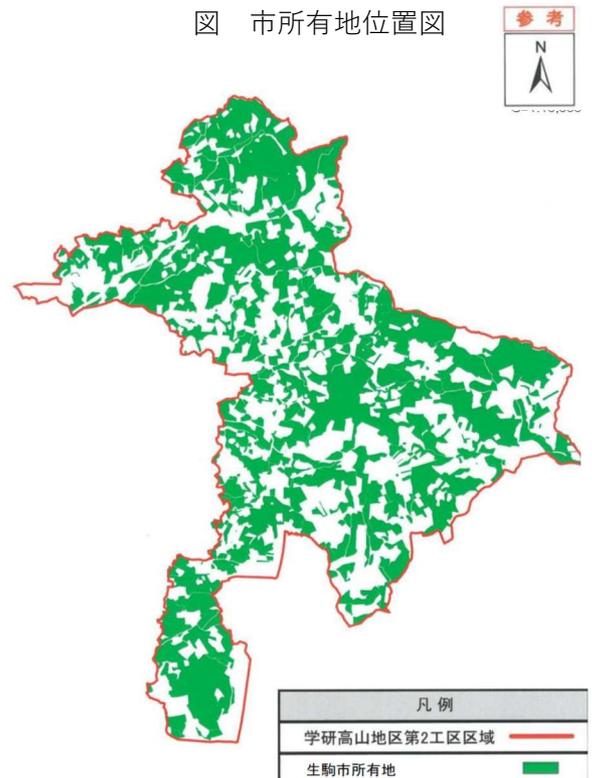
今後当地区において、民間事業者の参画によって段階的に事業を進めていく考えから、事業単位で事業目的や事業主体、施行範囲などが異なると想定されます。そのうち大規模な事業にあっては環境影響評価の実施について県と協議を行い、必要性について判断し、事業の計画段階から環境への配慮を図ります。なお、まちづくりの実施に当たっては、大気保全や水質保全、騒音・振動、悪臭対策などの環境保全対策を事業単位でしっかり行うよう推進します。

### ③市有地活用方策

本市は、地区内に地区面積の約6割に当たる約160haの土地を所有しています。そこで、まちづくりを進めるにあたり、市有地を有効活用することにより、事業リスクの低減など民間事業者が参画しやすい事業環境を創出し、円滑な事業推進を図ります。

公共施設整備の円滑な促進を図り、健全な市街地の形成に資することを目的として、例えば、道路や公園・緑地等の公共施設や国の施設への活用等、民間事業者や地権者と連携して具体的な検討を進めます。

図 市所有地位置図



この図は参考図であり、境界等の権利関係を表すものではありません。

### ④立地検討企業の募集（再掲）

当地区のまちづくりについて周知を図り、文化学術研究施設や研究開発・研究開発型産業施設、ものづくり・ことづくり<sup>※</sup>産業施設、第6次産業施設<sup>※</sup>などの企業誘致を進める必要があります。

当地区への将来的な立地を視野に、市において「立地検討企業」を募集し、地権者の会で募集を行う「事業アドバイザー」と連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進めます。

## 2) 地権者の役割

### <土地区画整理事業の場合>

#### ①土地区画整理組合の設立

当地区における事業手法は、土地区画整理事業を基本として考えています。土地区画整理事業においては、その土地を所有または借地している地権者が組合員となり土地区画整理組合を設立します。

#### ②事業への意識醸成・合意形成等

事業の円滑な推進にあたっては、地権者の合意形成と事業への同意が不可欠です。そのため、地権者の事業への意識醸成に向けた勉強会の開催、情報や課題の共有、また、事業の推進に向けた意向把握調査への協力や、自身の土地活用など考えておく必要があります。

また、個別地区が事業化された場合において、全体地権者組織（地権者の会）と個別地区の地権者組織が情報共有を行うなど連携しつつ、当地区全体のまちづくりを進めていく必要があります。

#### ③事業アドバイザーの募集（再掲）

当地区のまちづくりについては、事業に関するノウハウや資金調達能力を持つ民間事業者の参画が必要です。また、当地区の需要動向を把握するとともに、デベロッパーやゼネコン等の民間事業者等に当地区のまちづくりについて周知を図り、事業参画に向けた取り組みを進める必要があります。

このため、将来的な事業参画を視野に、当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」を地権者の会で募集し、早期事業化を図るものとします。

- ・ 事業への意識醸成・合意形成
- ・ 情報や課題の共有
- ・ 事業への同意・参画
- ・ 地権者意向調査
- ・ 所有地の活用方策の検討

### <開発行為の場合>

土地区画整理事業による面整備を基本としていますが、開発行為で事業を進める方が有効と判断される場合においては、地権者の理解や協力のもと事業を進めることとなります。

- ・ 計画への意見
- ・ 地権者の合意形成と事業への同意が不可欠
- ・ 用地買収等への協力

### 3) 民間事業者の役割

#### ①まちづくりについてのアドバイス

まちづくりの実現に向け、民間事業者の早期段階での事業参画が不可欠であり、民間事業者と地権者が連携しつつ事業化に向けた具体的な検討を進める必要があります。その中で、民間事業者は事業への豊富なノウハウを活かし、当地区のまちづくりについてのアドバイスや提案を行います。

#### ②事業への参画・支援

民間事業者は立地企業の誘致、金融機関から事業費の借入等の資金調達などを行うことで、まちづくりの実現・早期事業化を図ります。

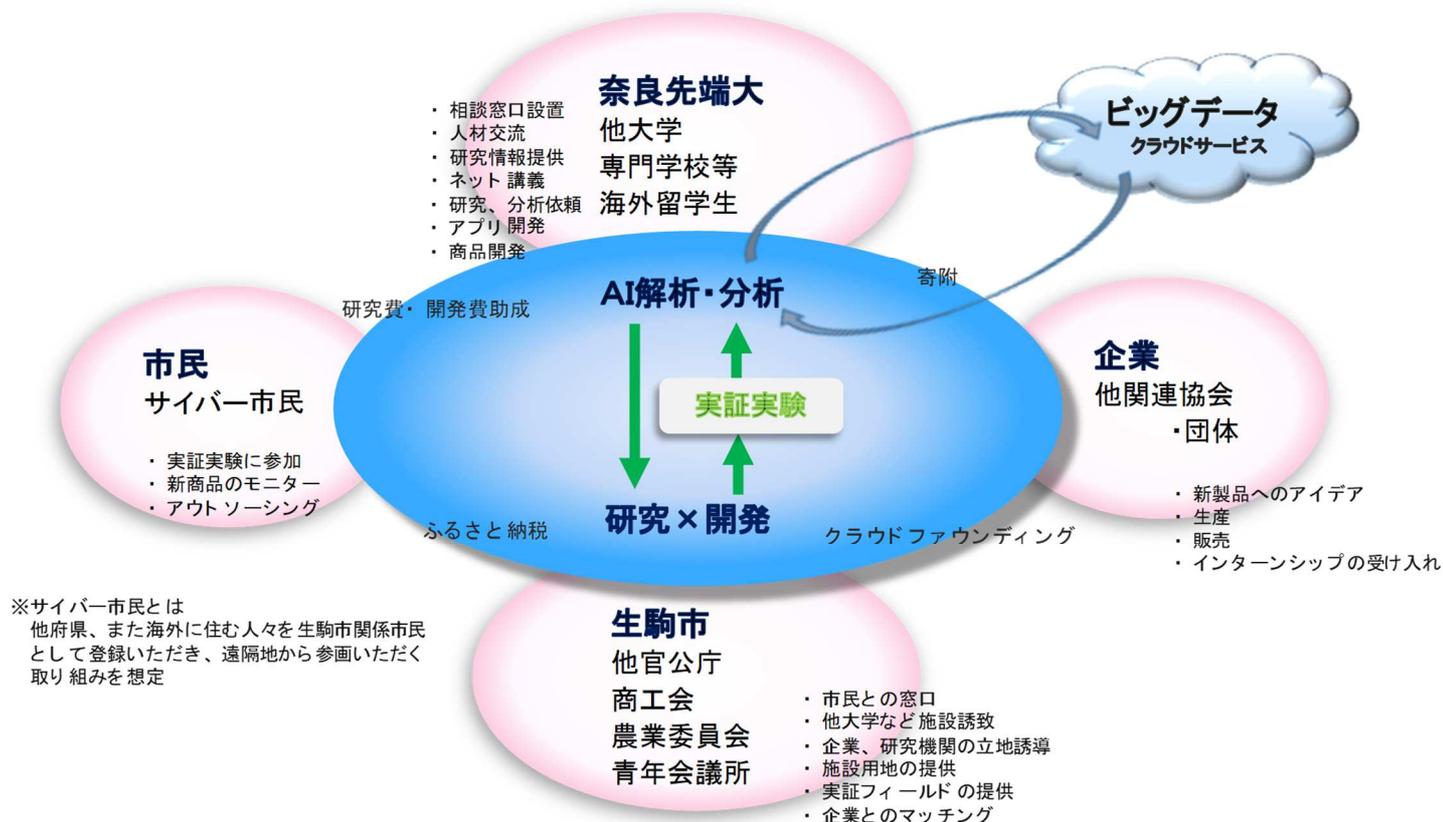
- ・ 事業への参画・アドバイス
- ・ 市場ニーズの把握
- ・ 立地企業の調査
- ・ 計画検討
- ・ 換地計画
- ・ 資金調達
- ・ 保留地処分

### (3) まちの将来像の実現に係る取り組み

#### 1) まちづくり連携

次世代のスマート社会を見据えたまちづくりの実現にあたっては、ビッグデータ<sup>※</sup>を活用し、行政や学術機関、市民、企業等、誰もが簡単に必要な時に必要な情報入手したり、それぞれの主体が連携し、新しい価値を見出すなど、産・学・官・市民が連携したプラットフォームづくりが重要です。各主体が共通のプラットフォームをもとに、ビッグデータ活用による Society5.0 の実現に向けた取組を進めることで、地域ポテンシャルの向上による企業の立地促進、効率的で快適な生活の実現を目指すとともに、行政や学術機関、市民、企業の連携による技術革新や新たな価値を共有するまちづくりを進めます。

図 産・学・官・民の連携イメージ



## (4) その他

### 1) 暫定利用の仕組みづくり

当地区では時代のニーズに柔軟に対応しつつ、地権者の意向や民間事業者のニーズに合わせ、順応・段階的に整備することを想定していることから、事業化に至るまでの間については、NPO や市民活動団体、企業の社会的責任（CSR：Corporate Social Responsibility）や共通価値創造（CSV：Creating Shared Value）の一環として、里山や農地の保全活動、地域の美観保全活動、自然体験活動などに取り組む受け皿として、暫定的に市有地を利用する仕組みづくりの検討を進めます。



自然体験のイメージ

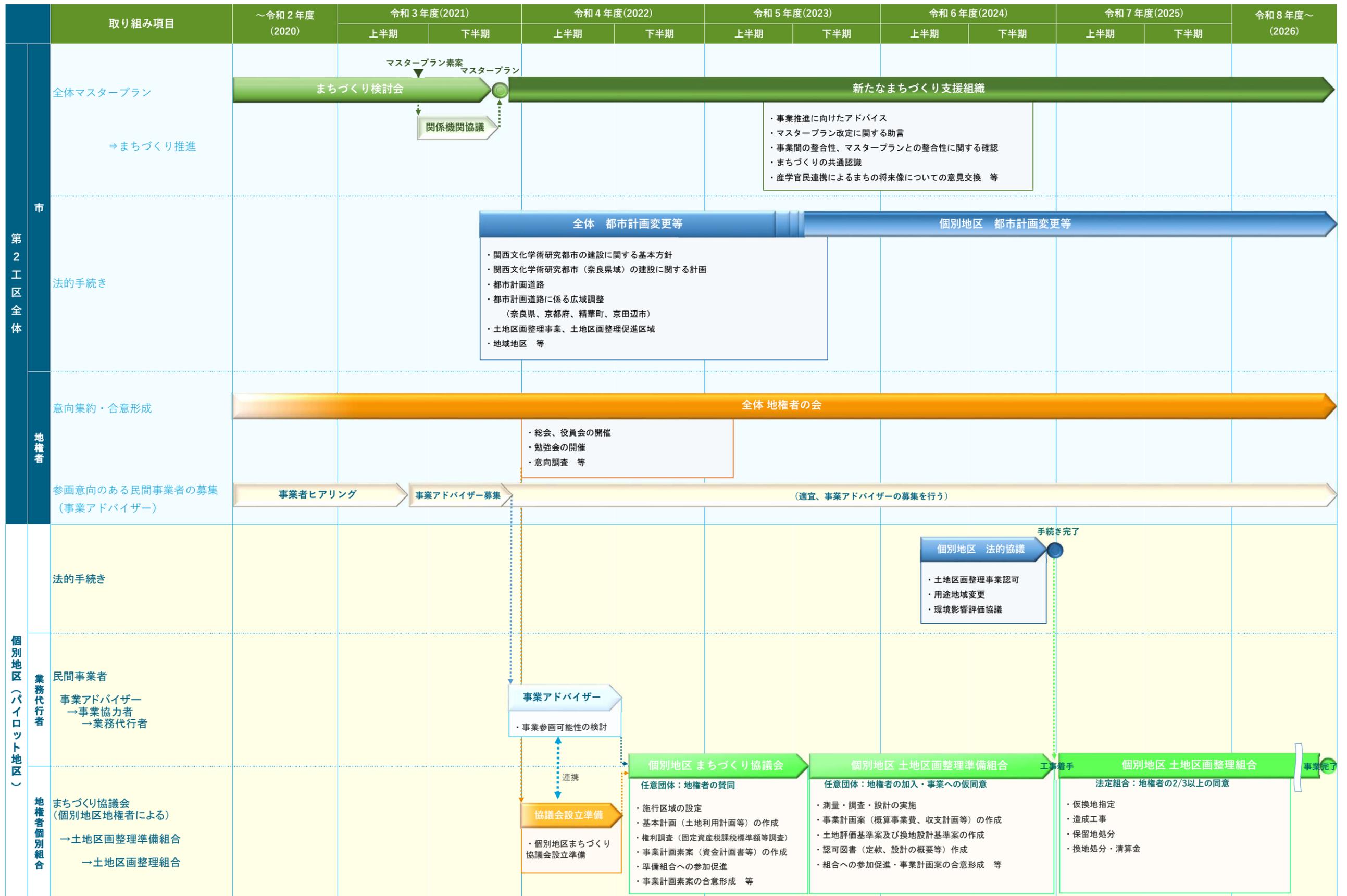


保全活動イメージ

(出典：木津川市緑の基本計画、平成 26 年 3 月)



(5) 学研高山地区第2工区まちづくりロードマップ



令和3年8月時点の案であり、変更となる場合があります。

## 『卷末資料』



○用語集

	用語	解説
あ行	イノベーション	新しいアイデアから社会的意義のある新たな価値を創造し、社会的に大きな変化をもたらす自発的な人・組織・社会の幅広い変革のこと。
	沿道型サービス施設	周辺住人の方へ利便サービスを提供する業種のことを表す。飲食店やコンビニ、理髪店、薬局、ガソリンスタンド、整備工場などの各種店舗。
	オープンイノベーション	企業が自社だけではなく他社、学校（大学）、地方自治体といった異業種・異分野の組織と、技術やアイデア、ノウハウ、サービス、知見を組み合わせる革新的な価値を生み出すこと。
	AR	AR = 「Augmented Reality（アグメンティッド・リアリティ）」 。実際にある画像や映像とCGを合成することで、現実の世界に仮想空間を作り出す技術。拡張現実。
	ART	Advanced Rapid Transitの略で、「すべての人に優しく、使いやすい移動手段を提供する」ことを基本理念とする次世代都市交通システム。
	ICT	Information&Communications Technology（情報通信技術）の略。コンピュータやネットワークに関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称。
	IoT	Internet of Things の略で、「モノのインターネット」と呼ばれる。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す。
	SDGs	「地球上の誰一人として取り残さない」ことを理念とし、人類、地球およびそれらの繁栄のために設定された行動計画。17のゴールと169のターゲットで構成。
か行	カーボンニュートラル	地球上に存在するCO <sub>2</sub> の総量が増えないよう、CO <sub>2</sub> の排出量と吸収量を等しくし、トータルでプラスマイナスゼロとする考え方。
	環境影響評価	開発事業の内容を決めるにあたって、それが環境にどのような影響を及ぼすかについて、あらかじめ事業者自らが調査、予測、評価を行い、その結果を公表して一般の方々、地方公共団体などから意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からより良い事業計画を作り上げていこうという制度。
	クラウドサービス	物理的なコンピューターやサーバーソフトウェアを持たずに、インターネットを通じて、サービスとしてサーバー機能などを利用できる形態（または、システム形態）のこと。
	クラスター	もとはブドウの房の意味であり、そこから転じて、ある属性に基づくグループ化された集団を意味する。
	グリーンインフラ	自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方。
	ことづくり	機能や品質などモノが持つ価値以外の高い付加価値を創出すること、あるいは、利用者が意義・意味や価値を投影できるサービスを創出すること。
	コミュニティプラント	開発団地や既存集落等における地域の汚水処理施設。
	case	自動車の分野における、CASE（C=コネクテッド、A=自動運転、S=シェアリング、E=電動化）と呼ばれる4つの技術革新のこと。

用語		解説
さ行	サテライトオフィス	企業や団体の本社・本拠から離れた場所に設置されたオフィスのこと。
	人工知能(AI)	Artificial Intelligence の略。 記憶や学習といった人間の知的な活動をコンピュータに肩代わりさせることを目的とした研究や技術のこと。
	水源の涵養	大雨が降った時の急激な増水を抑え（洪水緩和）、しばらく雨が降らなくても流出が途絶えないようにする（水資源貯留）など、水源山地から河川に流れ出る水量や時期に関わる機能のこと。
	スマートシティ	高度なICT（情報通信技術）や環境技術などを使って、エネルギーや交通などを最適に制御し、小さな環境負荷のもとで人々が安心・安全に暮らせる街。
	スマート農業	ロボット技術やITを活用して、省力化・精密化や高品質生産を推進しようという新たな農業のこと。
	生物多様性保全上重要な里地里山	国土の生物多様性保全の観点から重要な里地里山を明らかにし、多様な主体による保全活用の取組が促進されることを目的として、環境省で「生物多様性保全上重要な里地里山」として500箇所を選定。
	センシングデータ	センサを使用して、物理的、化学的、または生物学的特性の量を検出して情報を取得し、付加価値の高い情報や数値に変換してデータ化すること。
	創薬	医薬品の元となる化合物・化学物質（シーズともいわれる）が製品となって販売されるまでの過程のこと。
	Society5.0	サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会という概念。
た行	高山茶釜	高山茶釜とは奈良県生駒市高山町周辺で生産された茶釜を指し、室町時代後期から生産が開始。一般的にはちゃせんは「茶笥」と書かれるが、高山でのみ、道具を越えた芸術品として、あえて別の「茶釜」の字を使用。
	超スマート社会	必要なもの・サービスを、必要な人に、必要な時に、必要なだけ提供し、社会の様々なニーズにきめ細やかに対応でき、あらゆる人が質の高いサービスを受けることができ、年齢、性別、地域、言語といった様々な違いを乗り越え、生き活きと快適に暮らすことのできる社会。
	低炭素都市	一般的に都市活動に伴う温室効果ガスの排出量が大幅に減少した都市をいう。省エネルギー対策の徹底や再生可能エネルギーの積極的活用、さらには分散・低密度化している都市構造そのものを集約型のものに転換していくなど。
	テレワーク	テレワークとは「情報通信技術（ICT）を活用した時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方」のこと。
な行	ニューノーマル	ニューノーマル（New Normal）「新しい常態」。社会に大きな変化が起こり、変化が起こる以前とは同じ姿に戻ることができず、新たな常識が定着すること。新常态。
は行	バイオサイエンス	生物の身体構造や行動などの仕組み・メカニズムを科学的アプローチによって解明しようとする学問分野。生物科学。
	バイオ電池	燃料電池の一種で、ブドウ糖などの糖類を燃料として発電する装置。「バイオ燃料電池」「微生物燃料電池」とも。
	バイオ燃料	生物体（バイオマス）の持つエネルギーを利用したアルコール燃料、その他合成ガスのこと。

	用語	解説
は行	バイオマス	動植物などから生まれた生物資源の総称。バイオマス発電では、この生物資源を「直接燃焼」したり「ガス化」するなどして発電する。
	ビッグデータ (BD)	従来のIT (情報技術) では記録や保管、解析が難しかった膨大なデータ群のこと。
	プラットフォーム	土台や基礎となる環境のことを指す。
	プロジェクションマッピング	CGをプロジェクタ等の映写機器を用い、立体物に映像を投影する技術。
	圃場	農作物を栽培するための場所。
ま行	マスタープラン	基本計画。基本的な方針として位置づけられる計画。
	モビリティ	移動性、流動性、可動性、動きやすさなどの意味を持つ英単語。移動や交通、移動手段という意味でも用いられる。
	面整備	道路や宅地、公共施設などを一体的に整備すること。
	MaaS	Mobility as a Serviceの略で、出発地から目的地まで、利用者にとっての最適経路を提示するとともに、複数の交通手段やその他のサービスを含め、一括して提供するサービス。
ら行	ライフサイエンス	生物体と生命現象を取り扱い、生物学・生化学・医学・心理学・生態学のほか社会科学なども含めて総合的に研究する学問。生命科学。
	ラウンドアバウト	ラウンドアバウト、環状交差点 (かんじょうこうさてん) とは、交差点の一種で、中心の島の周囲を一方方向に周回する方式のうち、環状の道路に一時停止位置や信号機がないなどの特徴をもったものをいう。
	6次産業	農林水産業者が生産 (1次) ・加工 (2次) ・販売 (3次) まで一体的に取り組んだり、2次・3次業者と連携して新商品やサービスを生み出したりすること。消費者のニーズに応じた生産、供給が可能になり、農林水産業者の所得向上、地域の活性化につながるとされる。
わ行	ワーケーション	ワーケーション (英語: Workation) 「ワーク」 (労働) と「バケーション」 (休暇) を組み合わせた造語。

## ○学研高山地区第2工区のこれまでの経緯

これまでの経緯	
平成 6年 2月	奈良県、生駒市、住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構））の3者で「関西文化学術研究都市・高山地区（第2工区）開発整備に関する基本協定」を締結
平成 6年 3月～ 平成 8年 3月	住宅・都市整備公団が用地を買収
平成 9年 7月	関西文化学術研究都市高山地区に第2工区（288ha、2万3,000人の住宅開発計画）を追加
平成12年 11月	区域区分の都市計画決定
平成14年 8月	大和都市計画道路の都市計画決定
平成18年 2月	生駒市が、奈良県・UR都市機構に住宅開発計画に関する協力の白紙撤回を表明
平成19年 7月	UR都市機構が事業評価監視委員会の結果を踏まえ、事業中止を決定
平成20年 6月	奈良県、生駒市、UR都市機構による開発計画の見直し検討を開始
平成22年 10月	開発計画の見直し検討を中止
平成26年 3月	UR都市機構から生駒市に所有地譲渡の申し入れ
平成27年 10月	学研高山地区第2工区庁内検討会議設置
平成28年 2月	「学研高山地区第2工区の将来のあり方」とりまとめ
3月	生駒市とUR都市機構が所有地譲渡契約を締結
8月	学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会の設置
平成29年 9月	「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」
平成29年 11月	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報告会開催
平成30年 3月,5月	学研高山地区第2工区地権者勉強会（意見交換会）開催
平成30年 11月	学研高山地区第2工区地権者の会設立
令和元年 10月	学研高山地区第2工区まちづくり検討会設置

○学研高山地区第2工区まちづくり検討会参加者名簿

(敬称略、順不同)

区分	氏名	所属母体・役職	備考
学識経験のある者	佐藤由美	奈良県立大学教授	
	菅万希子	国際ファッション専門職大学教授	
	増田 昇	大阪府立大学名誉教授	
	松中亮治	京都大学大学院准教授	
	村橋正武	立命館大学上席研究員	座長
	稲山一八	元奈良県副知事	
第2工区内に土地の所有権又は借地権を有する者	久保幸作	学研高山地区第2工区地権者の会 役員	
	白川久一	学研高山地区第2工区地権者の会 役員	
	森田起一	学研高山地区第2工区地権者の会 役員	
関係行政機関等に属する者	垣内喜代三 小笠原 司	高山地区立地施設等連絡協議会 (第1工区) (奈良先端科学技術大学院大学)	第1回～第7回参加 第8回～第9回参加
	久保昌城	生駒商工会議所	
	中田建彦 中本真人	生駒市農業委員会	第1回～第4回参加 第5回～第9回参加
	中川雅永 河合智明	関西文化学術研究都市推進機構	第1回～第8回参加 第9回参加
	山本 昇	生駒市 副市長	
その他市長が必要と認める者	黒部 實	生駒市自治連合会	第1回～第7回参加
	西向和幸		第1回～第3回参加
	中谷隆一		第4回～第7回参加
	有山忠憲		第8回～第9回参加
	辰野文夫		第8回～第9回参加

○学研高山地区第2工区まちづくり検討会の検討経緯

年月	会議	検討内容
令和元年10月	第1回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学研高山地区第2工区の位置づけについて</li> <li>・現況とまちづくりの実現に向けた課題について</li> </ul>
令和元年12月	第2回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回学研高山地区第2工区まちづくり意向調査集計について</li> <li>・学研高山第2工区の骨格道路について</li> <li>・造成の考え方等について</li> </ul>
令和2年2月	第3回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回学研高山地区第2工区まちづくり意向調査の結果について</li> <li>・学研高山地区第2工区の骨格道路について</li> <li>・造成イメージについて</li> </ul>
令和2年7月	第4回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの検討と今後について</li> <li>・事業化推進における基本的な方針について</li> </ul>
令和2年10月	第5回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第12回地権者の会役員会の報告について</li> <li>・民間事業者ヒアリングの結果について</li> <li>・民間事業者ヒアリング等を踏まえた事業規模などについて</li> </ul>
令和2年12月	第6回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用方針等について</li> <li>・マスタープランの骨子案について</li> </ul>
令和3年3月	第7回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの方針について</li> <li>・実現化に向けた基本的な考え方について</li> <li>・マスタープラン素案（たたき台）について</li> </ul>
令和3年6月	第8回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画人口と機能別土地利用面積について</li> <li>・骨格道路の考え方について</li> <li>・今後の取組みについて</li> </ul>
令和3年8月	第9回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マスタープラン素案（案）について</li> </ul>

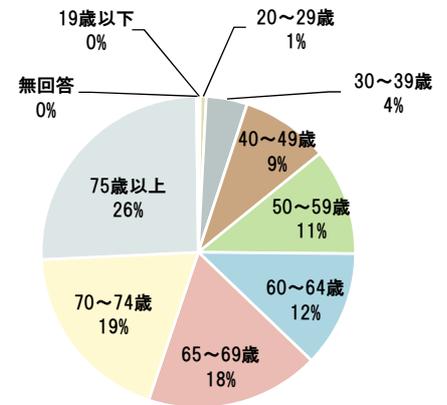
○第1回 学研高山地区第2工区まちづくり意向調査結果

(令和元年9月～令和2年1月実施)

※回答者数 1063 人中 497 人 (回答率 46.8%)

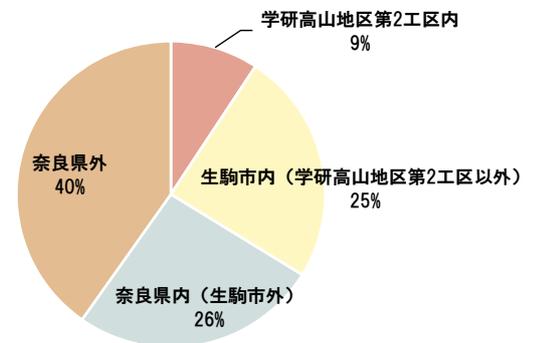
問1 あなたの年齢は、次のどれにあてはまりますか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 19歳以下	1人	0%
2. 20～29歳	3人	1%
3. 30～39歳	21人	4%
4. 40～49歳	45人	9%
5. 50～59歳	55人	11%
6. 60～64歳	60人	12%
7. 65～69歳	89人	18%
8. 70～74歳	95人	19%
9. 75歳以上	127人	26%
無回答	1人	0%
回答合計	497人	100%



問2 あなたはどちらにお住まいですか。

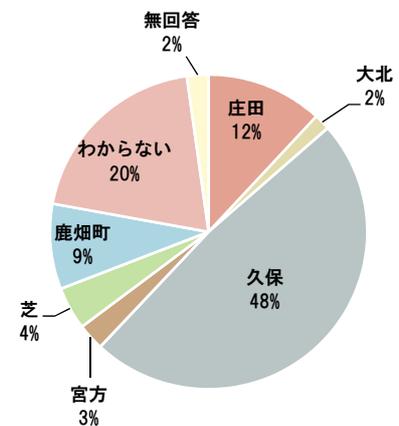
選択項目	回答実数	構成比
1. 学研高山地区第2工区内	46人	9%
2. 生駒市内 (学研高山地区第2工区内以外)	122人	25%
3. 奈良県内 (生駒市外)	129人	26%
4. 奈良県外	200人	40%
回答合計	497人	100%



問3 あなたの所有又は借地されている土地はどの地区にありますか。

【複数選択可】

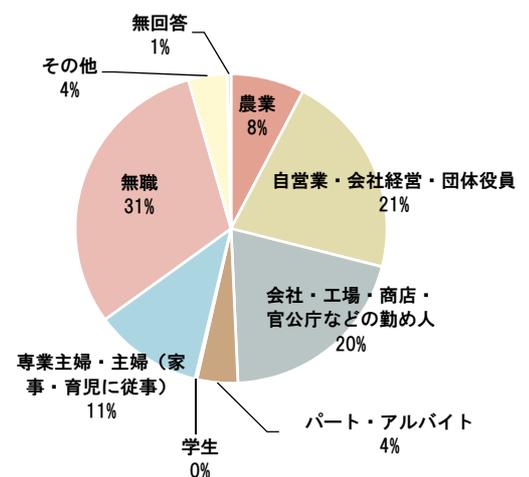
選択項目	回答実数	構成比
1. 庄田	65人	12%
2. 大北	9人	2%
3. 久保	265人	48%
4. 宮方	15人	3%
5. 芝	24人	4%
6. 鹿畑町	48人	9%
7. わからない	109人	20%
無回答	12人	2%
回答合計	547人	100%



問4 あなたのご職業を教えてください。

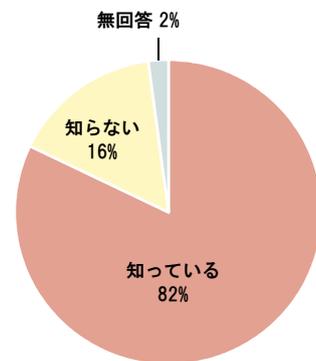
兼業の方は主な職業についてのみお答えください。

選択項目	回答実数	構成比
1. 農業	38人	8%
2. 自営業・会社経営・団体役員	106人	21%
3. 会社・工場・商店・官公庁などの勤め人	101人	20%
4. パート・アルバイト	21人	4%
5. 学生	1人	0%
6. 専業主婦・主夫 (家事・育児に従事)	56人	11%
7. 無職	152人	31%
8. その他	20人	4%
無回答	2人	1%
回答合計	497人	100%



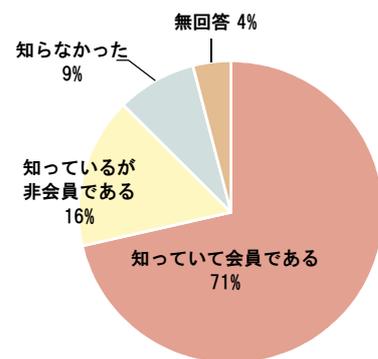
問5 「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会  
とりまとめ（平成29年9月）」をご存知ですか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 知っている	408人	82%
2. 知らない	79人	16%
無回答	10人	2%
回答合計	497人	100%



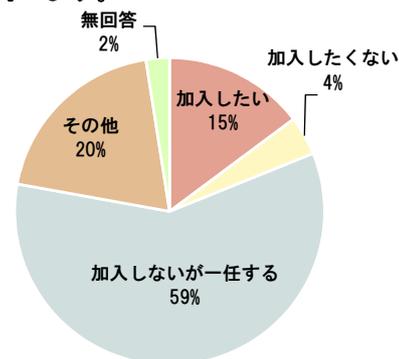
問6 学研高山地区第2工区のまちづくりを進めるため、  
平成30年11月に「学研高山地区第2工区地権者の会」が  
発足したのをご存知ですか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 知っていて会員である	355人	71%
2. 知っているが非会員である	80人	16%
3. 知らなかった	42人	9%
無回答	20人	4%
回答合計	497人	100%



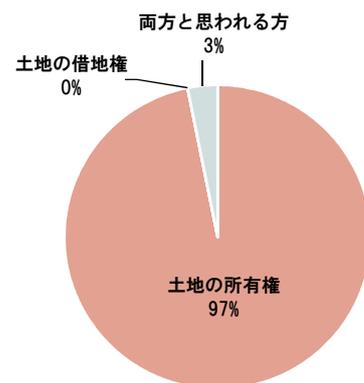
問7 問6で「2. 知っているが非会員である」「3. 知らなかった」を選択した方に伺います。  
「学研高山地区第2工区地権者の会」について、どのようにお考えですか。

選択項目	回答実数	構成比
1. 加入したい	18人	15%
2. 加入したくない	5人	4%
3. 加入しないが一任する	72人	59%
4. その他	24人	20%
無回答	3人	2%
回答合計	122人	100%



問8 お持ちの土地の権利についてお答えください。  
なお、所有権・借地権の双方を所有する方は全てお答えください。

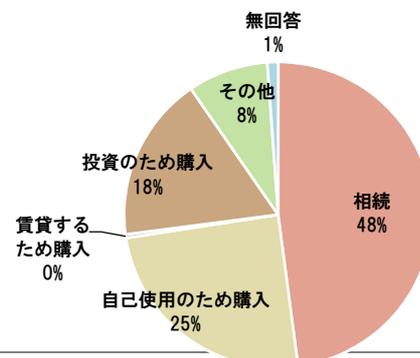
選択項目	回答実数	構成比
1. 土地の所有権	482人	97%
2. 土地の借地権	0人	0%
両方と思われる方	15人	3%
回答合計	497人	100%



問9 どのような理由で学研高山地区第2工区の土地を所有されましたか。

【複数選択可】

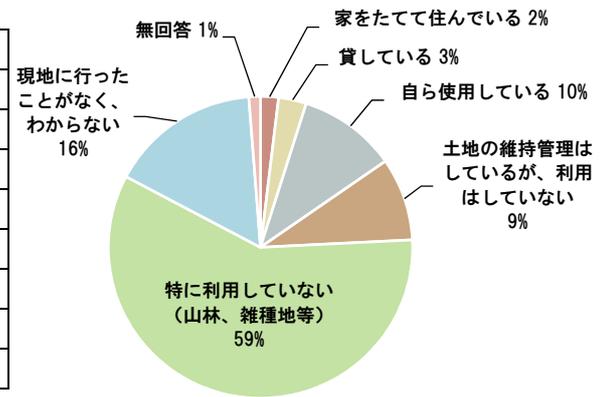
選択項目	回答実数	構成比
1. 相続	255人	48%
2. 自己使用のため購入	131人	25%
3. 賃貸するため購入	2人	0%
4. 投資のため購入	93人	18%
5. その他	45人	8%
無回答	6人	1%
回答合計	532人	100%



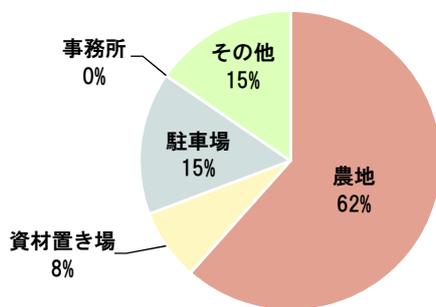
問10 現在、学研高山地区第2工区に所有されている土地の利用状況について教えてください。

【複数選択可】

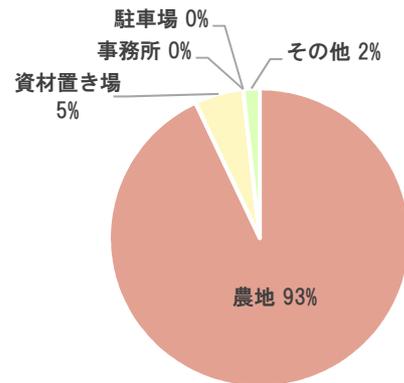
選択項目	回答実数	構成比
1. 家をたてて住んでいる	11人	2%
2. 貸している	17人	3%
3. 自ら使用している	60人	10%
4. 土地の維持管理はしているが、利用していない	51人	9%
5. 特に利用していない（山林、雑種地等）	336人	59%
6. 現地行ったことがなく、わからない	92人	16%
無回答	7人	1%
回答合計	574人	100%



「2. 貸している」を選択した人の用途別割合



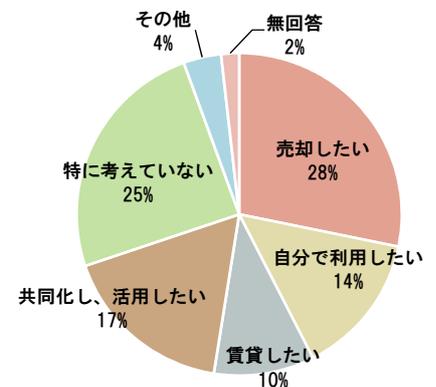
「3. 自ら使用している」を選択した人の用途別割合



問11 今後のまちづくりにおいて、学研高山地区第2工区内に所有されている土地をどのように活用したいとお考えですか。

【複数選択可】

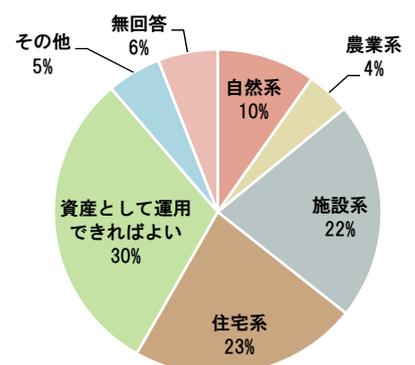
選択項目	回答実数	構成比
1. 売却したい	158人	28%
2. 自分で利用したい	80人	14%
3. 賃貸したい	56人	10%
4. 共同化し、活用したい	97人	17%
5. 特に考えていない	138人	25%
6. その他	21人	4%
無回答	10人	2%
回答合計	560人	100%



問12 どのような活用方法をお考えですか。

【複数選択可】

選択項目	回答実数	構成比
1. 自然系	56人	10%
2. 農業系	25人	4%
3. 施設系	125人	22%
4. 住宅系	130人	23%
5. 資産として運用できればよい	176人	30%
6. その他	31人	5%
無回答	34人	6%
回答合計	577人	100%

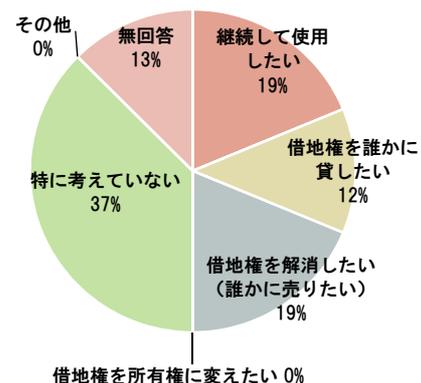


問13 問8で「2. 土地の借地権」を選択した方に伺います。

今後の借地権の取り扱いについて、どのようにお考えですか。

【複数選択可】

選択項目	回答実数	構成比
1. 継続して使用したい	3人	19%
2. 借地権を誰かに貸したい	2人	12%
3. 借地権を解消したい（誰かに売りたい）	3人	19%
4. 借地権を所有権に変えたい	0人	0%
5. 特に考えていない	6人	37%
6. その他	0人	0%
無回答	2人	13%
回答合計	16人	100%

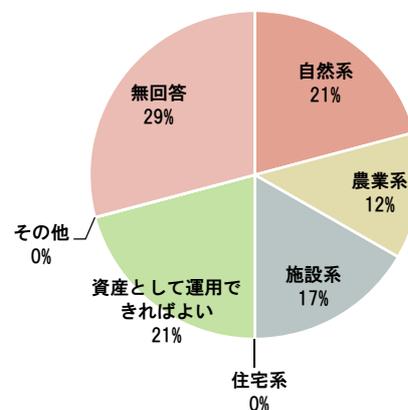


問14 問8で「2. 土地の借地権」を選択した方に伺います。

どのような土地活用をお考えですか。

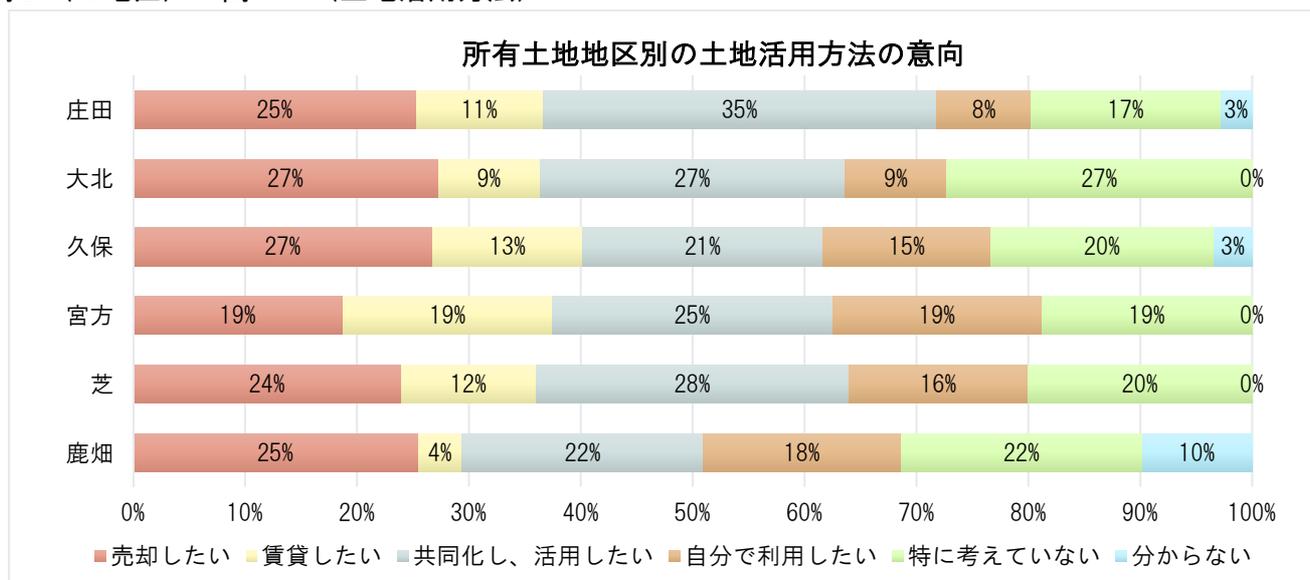
【複数選択可】

選択項目	回答実数	構成比
1. 自然系	5人	21%
2. 農業系	3人	12%
3. 施設系	4人	17%
4. 住宅系	0人	0%
5. 資産として運用できればよい	5人	21%
6. その他	0人	0%
無回答	7人	29%
回答合計	24人	100%



## ・所有土地地区別の土地活用方法

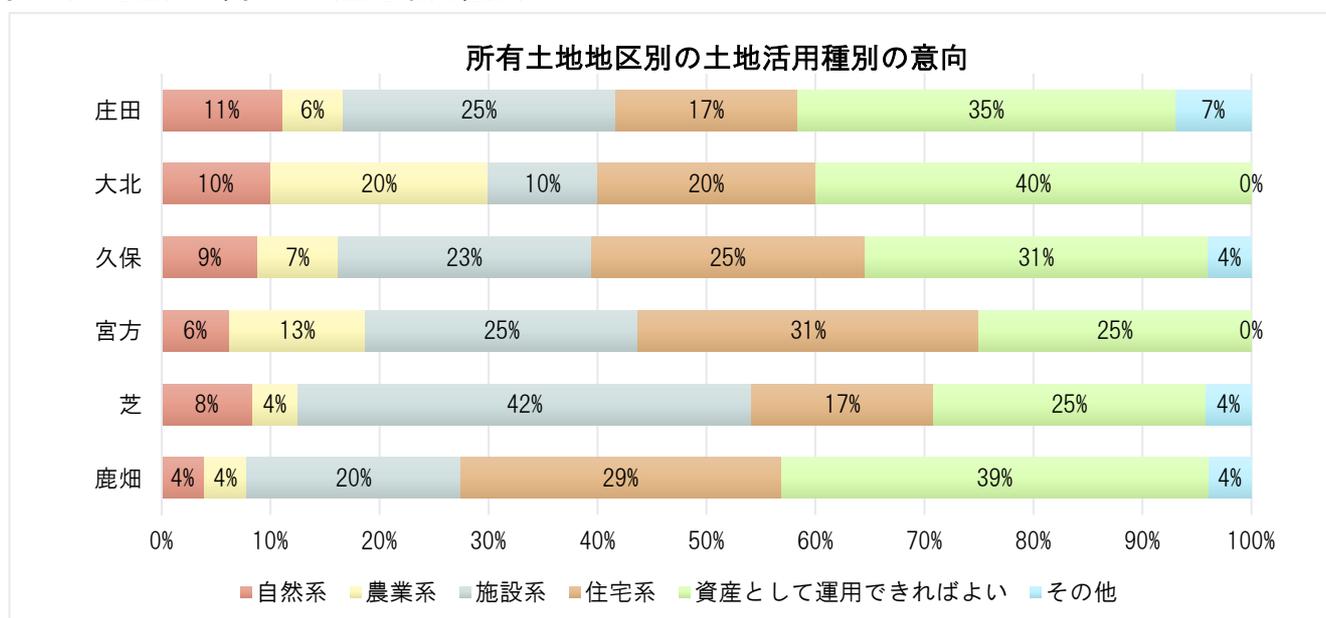
問3（6地区）×問11（土地活用方法）



	売却したい	賃貸したい	共同化し、活用したい	自分で利用したい	特に考えていない	分からない	合計						
庄田	18	25%	8	11%	25	35%	6	8%	12	17%	2	3%	71
大北	3	27%	1	9%	3	27%	1	9%	3	27%	0	0%	11
久保	86	27%	43	13%	69	21%	48	15%	64	20%	11	3%	321
宮方	3	19%	3	19%	4	25%	3	19%	3	19%	0	0%	16
芝	6	24%	3	12%	7	28%	4	16%	5	20%	0	0%	25
鹿畑	13	25%	2	4%	11	22%	9	18%	11	22%	5	10%	51

## ・所有土地地区別の土地活用種別

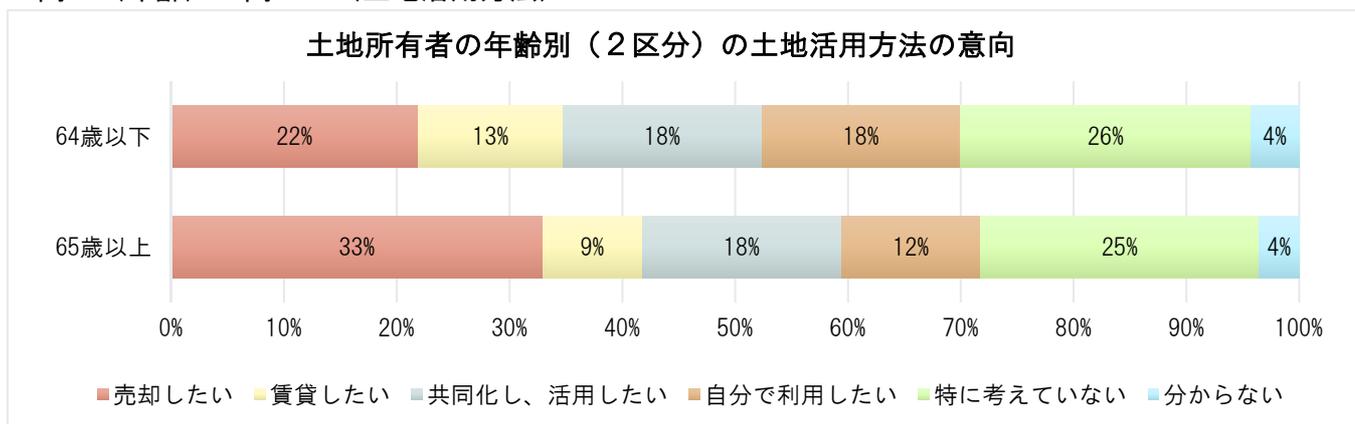
問3（6地区）×問12（土地活用種別）



	自然系	農業系	施設系	住宅系	資産として運用できればよい	その他	合計						
庄田	8	11%	4	6%	18	25%	12	17%	25	35%	5	7%	72
大北	1	10%	2	20%	1	10%	2	20%	4	40%	0	0%	10
久保	29	9%	24	7%	76	23%	82	25%	103	31%	13	4%	327
宮方	1	6%	2	13%	4	25%	5	31%	4	25%	0	0%	16
芝	2	8%	1	4%	10	42%	4	17%	6	25%	1	4%	24
鹿畑	2	4%	2	4%	10	20%	15	29%	20	39%	2	4%	51

・年齢別（2区分 65歳までとそれ以上）の土地活用

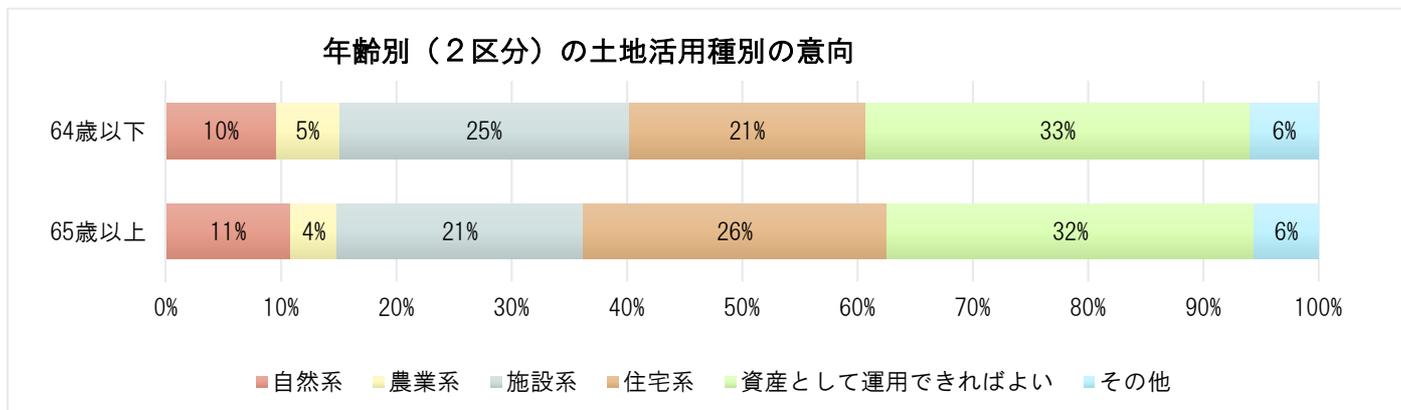
問1（年齢）×問1.1（土地活用方法）



	売却したい		賃貸したい		共同化し、活用したい		自分で利用したい		特に考えていない		わからない		合計
64歳以下	46	22%	27	13%	37	18%	37	18%	54	26%	9	4%	210
65歳以上	112	33%	30	9%	60	18%	42	12%	84	25%	12	4%	340

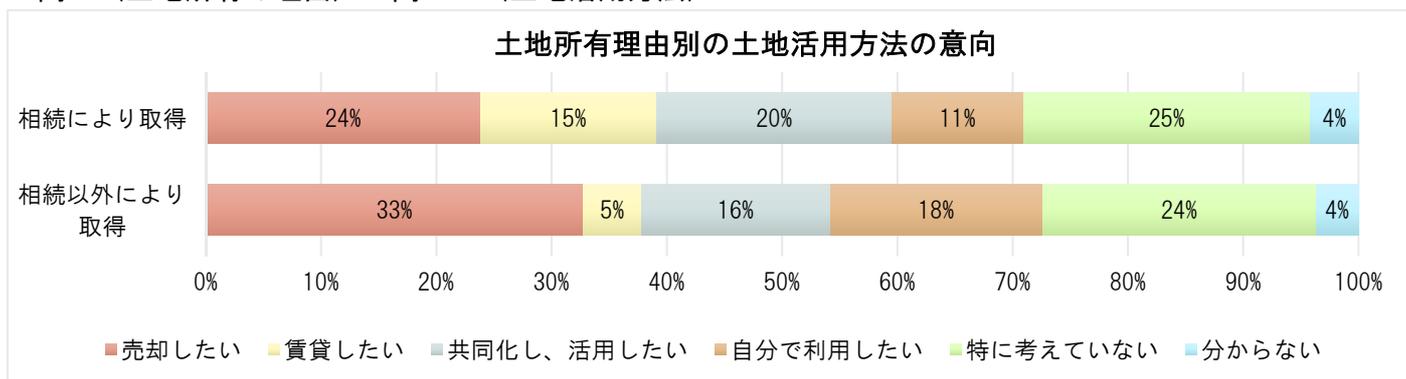
・年齢別（2区分 65歳までとそれ以上）の土地活用希望種別

問1（年齢）×問1.2（土地活用種別）



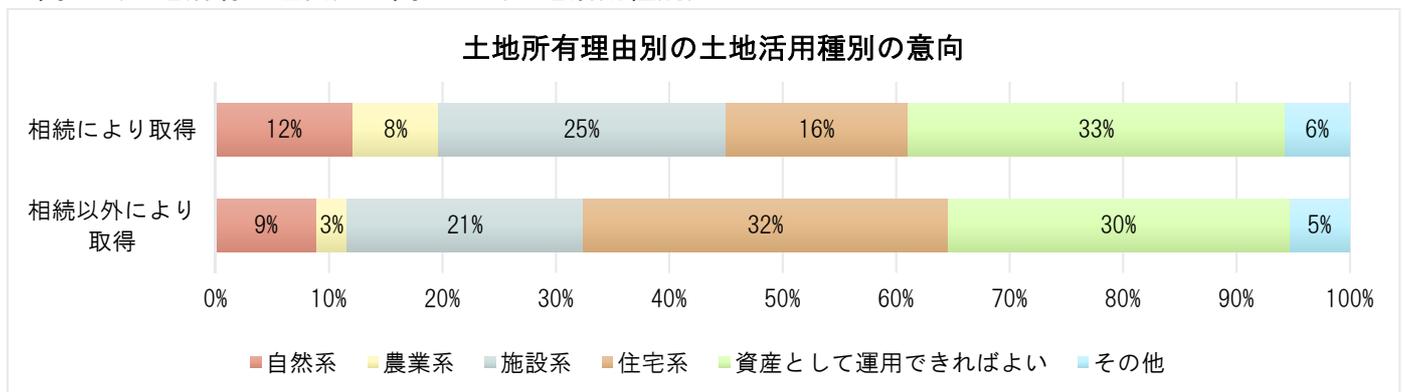
	自然系		農業系		施設系		住宅系		資産として運用できればよい		その他		合計
64歳以下	21	10%	12	5%	55	25%	45	21%	73	33%	13	6%	219
65歳以上	35	11%	13	4%	69	21%	85	26%	103	32%	18	6%	323

・土地所有の理由（相続・相続以外（自己使用・投資））と土地活用方法  
問9（土地所有の理由）×問11（土地活用方法）



	売却したい		賃貸したい		共同化し、活用したい		自分で利用したい		特に考えていない		分からない		合計
相続により取得	69	24%	44	15%	59	20%	33	11%	72	25%	12	4%	289
相続以外により取得	98	33%	15	5%	49	16%	55	18%	71	24%	11	4%	299

・土地所有の理由（相続・相続以外（自己使用・投資））と土地活用種別  
問9（土地所有の理由）×問12（土地活用種別）



	自然系		農業系		施設系		住宅系		資産として運用できればよい		その他		合計
相続により取得	34	12%	21	8%	71	25%	45	16%	93	33%	16	6%	280
相続以外により取得	27	9%	8	3%	63	21%	97	32%	91	30%	16	5%	302

## ○民間事業者ヒアリング結果（令和2年7月～9月実施）

### 【目的】

- ・第2工区のポテンシャルを知る。
- ・実現可能性のある事業規模を把握する。
- ・参画条件等を確認する。

### 【ヒアリングの主な内容】

- ・現在の市況及びポテンシャル等
- ・将来イメージ
- ・民間による事業化を想定した場合のまちづくりの考え方
- ・参画可能な事業条件
- ・民間事業者の参画を促す条件（規制緩和・優遇制度、行政への期待 等）

### 【ヒアリング対象企業】

ヒアリング先	選定条件	対象企業
総合商社	全国において工業団地等の開発実績がある。	1社
デベロッパー	土地区画整理（業務代行）の実績がある。	1社
ゼネコン	土地区画整理（業務代行）の実績がある。	5社
	開発行為主体の企業	1社
計		8社

## 【ヒアリング結果（意見集約）】

<現在の市況及びポテンシャル等について>

	ヒアリング結果
現在の市況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○物流やデータセンターの需要が増加 ⇒コロナ禍の影響で一部の開発企業の投資マインドは下火</li> <li>○商業はコロナの影響で様子見状態。また、商業施設は物流施設とセットで立地する傾向</li> <li>○BCPの観点から臨海部から内陸部への移転が増加</li> </ul>
第2工区の強み	<ul style="list-style-type: none"> <li>○災害リスクが低い(津波、浸水、地震)。</li> <li>○近隣に変電所があり、特別高圧電力の供給が可能 ⇒大きな電力が必要な企業には魅力的</li> <li>○広大な敷地があるのは魅力</li> <li>○周辺に住宅地があり、一定の雇用の確保の見込み有り。</li> </ul>
第2工区の弱み	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域アクセスの道路が弱いため、他地区との競争に課題有り。 ⇒第二京阪まで遠いため、物流関係は厳しい。 ⇒京奈和自動車道や国道163号では弱い。</li> <li>○鉄道駅から遠く、高低差が大きい。 ⇒住宅地としてのニーズは限定的。</li> <li>○奈良県には埋蔵文化財が多く埋まっているため、企業立地としては人気が高い。</li> </ul>
第2工区のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○データセンターの立地</li> <li>○大阪からの工場移転の受け皿</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リニアが誘致されれば、地区のポテンシャルが一気に上昇</li> </ul>

<将来イメージについて>

	ヒアリング結果
全体のまちづくりについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>○国(経済産業省等)による「新しい産業」というようなムーブメントがあれば、当地区に関心を持つ民間事業者が多くなるのではないか。</li> <li>○国の施策に沿ったスマートシティ(Society5.0等)</li> <li>○アフターコロナ、ウィズコロナに対応したまちづくり</li> <li>○精華・西木津地区と道路で接続することが重要</li> </ul>
土地利用ゾーニング(懇談会とりまとめ)の実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○産業系(物流やデータセンター)の需要が増加している。</li> <li>○道路インフラが弱いため、商業系、物流系は厳しい。</li> <li>○駅から遠く高低差があるため、住宅地としてのニーズは限定的。</li> <li>○自然活用型施設は事業者が限定される。</li> </ul>
開発イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○骨格道路を中心に実現可能な事業単位(小規模)で、民間事業者の需要に応じた土地利用が進むイメージ</li> <li>○1つの開発事業の中で産業系のほか、住宅や商業がセットになるのでは。</li> <li>○高山東西線以南の開発が基本 →高山東西線以北は、高山南北線沿道でも産業立地は厳しい。</li> </ul>

<民間による事業化を想定したまちづくりの考え方について>

	ヒアリング結果
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地権者数が多いことから、土地区画整理事業(業務代行方式)が望ましい。</li> </ul>
事業手順(先行地区)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○200ha以上の土地を事業化することは難しい。工区分けをした上で、I期、II期、III期のように段階的に事業を進めることが望ましい。</li> <li>○当地区のアクセス条件や地区内のポテンシャルをふまえると、国道163号から事業化することが考えられる。</li> <li>○国道163号からどのように事業を波及させていくかがポイント</li> </ul>
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○データセンター</li> <li>○工場</li> <li>○物流施設(中継拠点等)</li> <li>○施設の立地状況(雇用状況)に応じた商業や住宅等の導入</li> </ul>

< 参画可能な事業条件について >

	ヒアリング結果
事業期間	4～5年程度
事業費	20～50億円程度
事業面積	30ha未満
地権者数	できれば100名未満が望ましい。
地権者同意	出来るだけ高い方が望ましい。 ⇒仮同意までとれていればありがたい。
その他	民間事業者によるエンドユーザー(保留地売却先)の見通しがついていること。

< 民間事業者の参画を促す条件について >

	ヒアリング結果
規制緩和・ 優遇制度等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○関西文化学術研究都市建設促進法の規制や上位計画を緩めて、幅広い業種が立地できればニーズは上昇</li> <li>○市場に合った用途地域の検討(例えば、工業地域、工業専用地域)</li> <li>○税金等の減免措置</li> </ul>
行政への期待	<ul style="list-style-type: none"> <li>○開発事業と連携した骨格道路(高山東西線、高山南北線)の整備</li> <li>○基盤整備スケジュールの明確化</li> <li>○事業化初期段階における地権者調整</li> <li>○病院や学校等の誘致</li> <li>○国、県、市の連携</li> </ul>
市有地の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○道路等の公共施設への充当</li> <li>○従前地の安価売却</li> </ul>