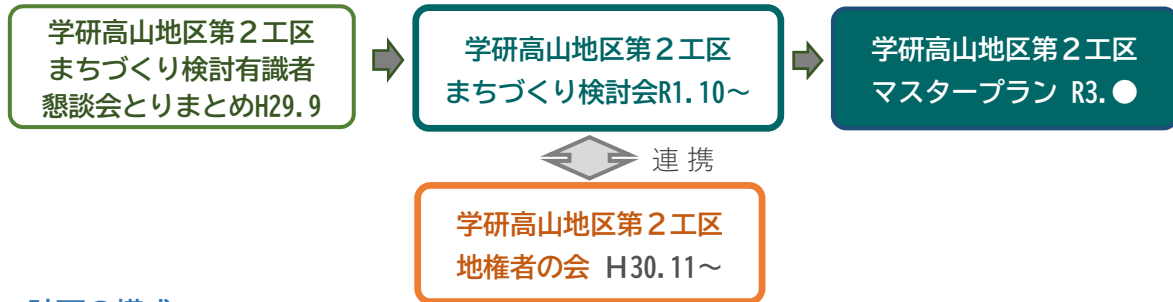


# 学研高山地区第2工区マスタープラン(素案) 概要版

## 序章 P.1~P.10

### 1. 策定趣旨 P.2

- ・学研高山地区第2工区のまちづくりの実現に向け、本市が目指すまちづくりの方針を取りまとめた。
- ・今後、国、奈良県ほか関係機関との協議を経て、地権者や民間事業者、関係機関との公民連携により、まちづくりに向けた取り組みを進める。

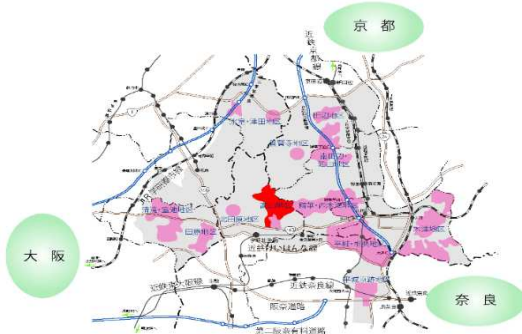


### 2. 計画の構成 P.3

- ・まちづくりのテーマや方向性、まちづくりの方針をまとめた「まちづくり編」と、実現化に向けた取り組み方策をまとめた「実現化編」で構成

### 3. 地区の概要 P.4

- ・関西文化学術研究都市のほぼ中央部に位置
- ・精華・西木津地区や奈良先端科学技術大学院大学等が立地する高山地区第1工区に隣接
- ・当地区周辺には高山茶釜の里としての里地里山が存し歴史文化的側面も有する。



(出典：国土交通省資料をもとに作成)



奈良先端科学技術大学院大学



精華・西木津地区



周辺地域に広がる里地里山



高山茶釜

### 4. 位置づけ P.5~P.7

- 関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針（平成19年4月）
- 関西文化学術研究都市（奈良県域）の建設に関する計画（平成26年6月）
- 奈良県都市計画区域マスタープラン（平成23年5月）改定中
- 第6次生駒市総合計画（平成31年3月）

#### <適切な土地利用の推進・学研都市との連携>

- ・自然環境に配慮しつつ、地域のもつポテンシャルを活かしながら、新たなまちづくりに向けた取り組みを進めていく。
- ・奈良先端科学技術大学院大学や研究機関と連携しつつ、学術研究機能の集積を進め、知的資源を活かした特色あるまちづくりを推進する。

#### ○生駒市都市計画マスタープラン（令和3年6月）

##### <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・業務機能の集積、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など、次世代を見据えた拠点形成を図る。

##### <多機能複合市街地>

- ・けいはんな学研都市の一層の拠点機能強化に向け、周辺の自然環境との調和に留意しつつ基礎研究から研究開発、生産に至る各産業施設の立地など、イノベーション創出の基盤となる都市の多様性と機能連携を高める複合的都市機能の整備を図る。
- ・ICTを活用した生活の質を高める居住空間の創出を図る。

### 5. 社会的潮流 P.8~P.10

- ・Society5.0、SDGs、カーボンニュートラル、グリーンインフラ、市街地整備2.0、新しい生活様式、人口推移

## <まちづくり編>

### 第1章 現状と課題 P.14~P.28

#### 1. けいはんな学研都市の現状と課題 P.15~P.18

現在、平成28年3月に策定された「新たな都市創造プラン」に基づき施策展開

##### <けいはんな学研都市の課題(「新たな都市創造プラン」)>

- ①多様な主体が共有できるビジョンの構築
- ②多様な施設立地を踏まえたイノベーションの一層の推進
- ③学研都市の一体性の向上や関西における役割の強化に資する都市形成の推進
- ④科学技術と住民生活・文化の融合
- ⑤「高度な都市経営」の仕組みの構築

#### 2. 生駒市及び学研高山地区第2工区の現状と課題 P.19~P.28

##### <生駒市の現状と課題(抜粋)>

- ・他都市に比べて産業機能の集積が乏しく、市民一人当たりの法人市民税も低い。
- ・県外就業者の割合が5割を超えている。
- ・操業環境や大都市との近接性など立地ポテンシャルがあるが企業立地できる事業用地は少ない。
- ・学研高山地区の玄関口である学研北生駒駅北地区のまちづくりが進んでいる。

##### <学研高山地区第2工区の現状と課題(抜粋)>

- ・大規模な住宅開発から将来を見据えた計画への転換が必要
- ・新たな雇用の創出や税収増加につながる産業施設の誘致が必要
- ・新しい生活様式に対応するまちづくりの考え方が必要
- ・地権者の意向集約と合意形成が必要
- ・地区全体の一体開発は困難、工区割を行ったうえでの段階的開発が必要

### 第2章 学研高山地区の役割とまちづくりのテーマ及び方向性 P.30~P.34

#### 学研高山地区の果たすべき役割

- イノベーション創出の基盤となる施設立地の受皿
- 雇用の創出と産業拠点形成による持続可能な都市運営
- 産業と農業の推進によるスマート農業のモデル
- 世界に先駆けた未来の暮らしのモデル

#### まちづくりのテーマ

『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～

#### まちづくりの方向性

周辺クラスター地区との連携

産学官民共創によるイノベーションの持続的な創出

超スマート社会への貢献

農業イノベーションの創出

新しい生活様式（ニューノーマル）に対応したまちづくりの推進

都市と自然環境の共生

### 第3章 まちづくりの方針 P.36~P.56

#### 1. まちづくりに向けた基本的な考え方 P.37

時代のニーズに柔軟に対応しつつ、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まちづくりを基本的な考え方とします。

#### 2. 土地利用の方向性 P.38

##### 都市と自然環境の共生

**北エリアは・・・『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、及び農業との共生を図ります。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目指し、自然的な土地利用の誘導を図ります。

**南エリアは・・・『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、学研都市連絡道路からの利便性を重視し、学研都市にふさわしい文化学術研究や、産業を中心に土地利用の誘導を図ります。加えて、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し、都市的な土地利用の誘導を図ります。

#### 3. 土地利用の方針 P.39~P.56

自然的土地利用エリアでは「自然型産業機能」を中心に「住機能」や「都市機能」の立地を、また、都市的土地利用エリアでは「都市型産業機能」や「都市機能」、「住機能」の立地を図ることを土地利用の方針とします。

##### 自然型産業機能

・・・地域特性を活かしつつ、最先端技術との共生を図り、新たな産業の創出を目指す。

##### 都市型産業機能

・・・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、文化学術研究施設などの集積を目指す。

##### 都市機能

・・・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。また、研究成果の実装・実証実験を行う場や賑わい空間の創出を目指す。

##### 住機能

・・・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。また、ICT等を活用した次世代型居住環境の形成を目指す。

計画人口と機能別土地利用面積 P.47~P.51

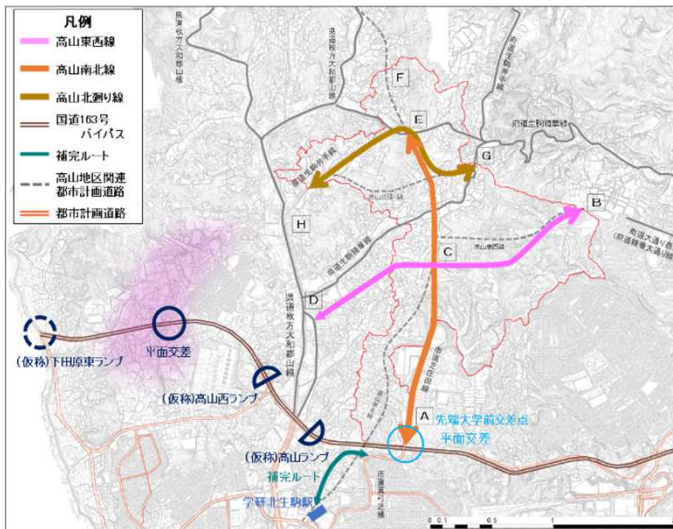
<計画人口>

当初計画の2万3千人から変更し、概ね5千人に設定

<機能別土地利用面積>

機能	面積の目安等
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	自然型産業機能及び都市型産業機能の面積に含む。
都市基盤	道路や緑地・公園の面積については、それぞれの機能別土地利用面積に含む、関係法令等に基づき整備するものとする。
合計	約288ha

骨格道路の考え方 P.52~P.54



骨格道路の位置づけ

名称	位置づけ	区間
高山東西線 (産業連携軸)	精華・西木津地区と高山地区を結ぶ最重要路線	C~D
高山南北線 (都市と自然の共生軸)	地区北側の豊かな自然と、奈良先端科学技術大学院大学・研究産業を結ぶ重要路線	B~C~A C~E
高山北廻り線 (自然文化連携軸)	高山竹林園や茶釜の里である高山と、周辺地区の豊かな産業資産と文化をつなぐ主要路線	G~E~H
高山南北線 支線	地区内道路	E~F
補完ルート	学研北生駒駅へのアクセス路線	—

公共交通の考え方と次世代交通 P.55、P.56

<公共交通によるクラスター間の連携>

学研北生駒駅とJR祝園駅・近鉄新祝園駅間の公共交通での接続を関係機関と調整・推進する。

<次世代交通>

最先端技術の積極的な導入を図り、自動運転に係る実証実験の推進や魅力的な次世代都市交通システムの実現等に向け、けいはんな学研都市全体で都市モビリティの向上に取り組む。



# <実現化編>

## 第4章 実現化に向けて P.60~P.76

### 1. 実現化に向けた基本的な考え方 P.61

#### (1) 公民連携による事業推進 P.61~P.63

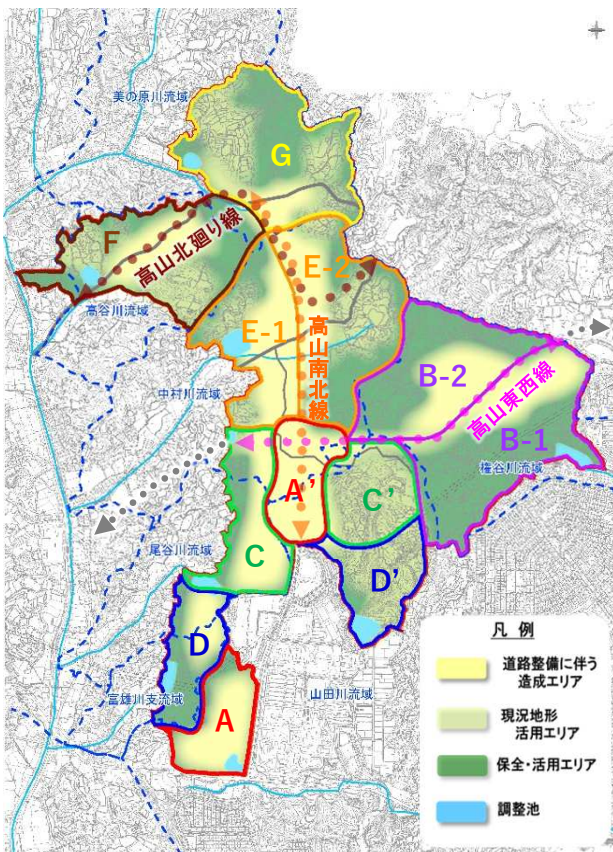
- ・公共と民間とが互いに連携・協力しながら公民連携により事業を推進
- ・事業手法は、換地による土地の再配置等、地権者の意向を踏まえた計画的かつ、柔軟なまちづくりが可能な「土地区画整理事業」を基本とする。
- ・面整備の事業主体は、土地区画整理組合を代行し(業務代行方式)、主体的に事業を実施する民間事業者による面整備(道路、宅地等の一体整備)を基本とする。

#### (2) 段階的整備の考え方 P.64~P.70

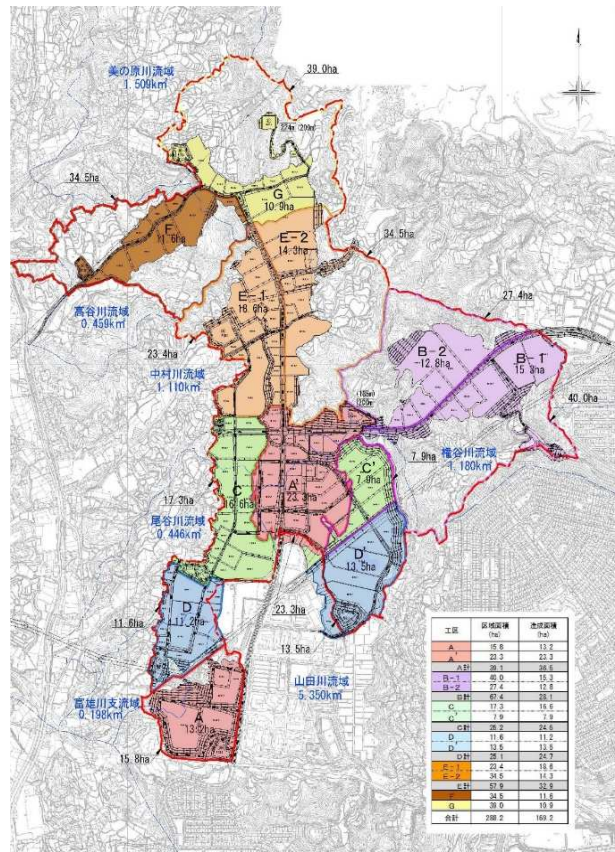
- ・既存のインフラ施設を起点として、面整備とあわせた骨格道路及びインフラ施設の整備を中心に事業展開を図る。
- ・民間事業者の参画可能な規模となる複数の工区を設定したうえで、需要・ニーズを踏まえ、工区ごとに順次段階的に整備を図る。

#### 1) 工区設定 P.64

- 事業面積は概ね30haを基本とする。
- 現況の流域界を基に設定する。
- 工区内で土量バランスを考慮する。



工区割イメージ図



工区割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 P.67~P.70

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るため、①道路 ②雨水 ③污水 ④上水道 ⑤公園・緑地 の各インフラ施設整備の考え方について記載。

## 第5章 今後の取り組み P.78～P.92

### (1) 円滑な事業推進に係る取り組み P.79～P.82

#### 1) 事業アドバイザーの募集

・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」を募集

#### 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る。

#### 3) 新たなまちづくり支援組織

・各個別地区の事業内容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助言

#### 4) 個別地区まちづくり協議会の設立

・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から個別地区まちづくり協議会を設置

### (2) 公民連携による事業推進に向けた各主体の役割 P.83～P.88

#### 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等の助成、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む。

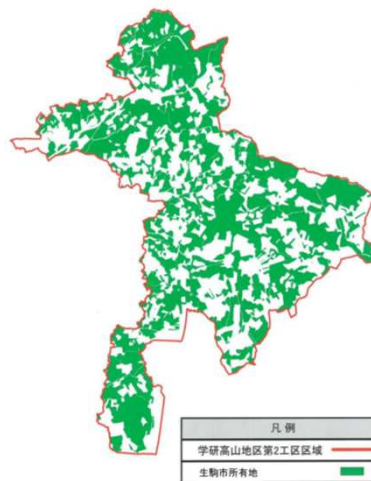
- ①広域調整
- ②各種法令等への対応
- ③市有地活用方策
- ④立地検討企業の募集

#### 2) 地権者の役割

- ①土地区画整理組合の設立
- ②事業への意識醸成・合意形成等
- ③事業アドバイザーの募集

#### 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
- ②事業への参画・支援



市所有地位置図

### (3) まちの将来像の実現に係る取り組み P.89

#### 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向け、産・学・官・民の連携により、企業の立地促進や効率的で快適な生活の実現、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。

### (4) その他 P.90

#### 1) 暫定利用の仕組みづくり

当地区では、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、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。

### (5) 学研高山地区第2工区まちづくりロードマップ P.92