

「学研高山地区第2工区の進捗状況について」の説明資料

これまでの経緯

令和3年度

- 9月 『学研高山地区第2工区マスタープラン素案』とりまとめ
生駒市議会9月定例会 都市建設委員会にて素案の報告
- 1月 事業アドバイザー及び立地等検討企業募集開始

令和4年度

- 4月 事業アドバイザー4者決定 立地等検討企業9者エントリー
事業アドバイザー各者へのヒアリング開始
- 6月 『学研高山地区第2工区マスタープラン策定』
事業アドバイザーへのアンケート実施
- 7月 令和4年度 地権者の会総会
上位計画及び都市計画変更に向けた協議
- 8月 立地等検討企業へのアンケートの実施
広報いこまち掲載 『次世代の力になる学研高山地区のまちづくり』
- 11月 第1回 学研高山地区第2工区事業推進会議

1. 地権者の会

「学研高山地区第2工区地権者の会」平成30年11月設立

目 的：地権者の意向集約、合意形成

地権者数：1,073人 加入者数:766人 加入率:約71%（令和4年11月現在）

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

・・・設立以降、これまでに24回の役員会開催

令和3年度

10月 第18回役員会

➢ 「学研高山地区第2工区マスタープラン(素案)」について

12月 第19回役員会

➢ 「事業アドバイザー」の募集要項について

令和4年度

4月 第20回役員会

➢ 「事業アドバイザー」の募集結果について

6月 第21回役員会

➢ 「事業アドバイザー」4者との意見交換

7月 定期総会・第22回役員会

➢ 「学研高山地区第2工区マスタープラン」の説明

➢ 全地権者にマスタープラン概要版の送付

8月 第23回役員会

➢ 「事業化に向けた今後の取組みについて」の勉強会

11月 第24回役員会

➢ 段階的整備の考え方、先行個別地区の設定について



地権者の会との連携による事業推進



令和4年度定期総会

2. 事業アドバイザー

令和4年1月 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

応募者資格要件

土地区画整理事業の実績、資本金5億円以上ほか

事業アドバイザーの役割

以下の事項に関する提案やアドバイス

- ①地区全体(段階的整備)の事業化
- ②個別地区の土地利用計画素案や事業化プラン案
- ③個別地区まちづくり協議会の設立や地権者の合意形成
- ④事業協力者として参画する可能性の検討
- ⑤その他、地区全体の事業推進

4月 事業アドバイザー4者決定

(株)奥村組、(株)鴻池組、(株)フジタ、西松建設(株)・(株)一条工務店・MPディベロップメント(株)の企業体

事業アドバイザー各者へのヒアリング開始

6月 アンケートの実施

<アンケートの内容>

- ・立地企業の見込みについて
- ・事業への参画意向について
- ・事業可能な一工区当たりの面積について
- ・地権者協議会設立に向けた支援について
- ・行政対応について
- ・立地等検討企業との連携について

8月 アンケート回答内容についてのヒアリング

3. 立地等検討企業

令和4年1月 立地等検討企業の募集 令和4年1月～5月（現在随時募集）

「立地等検討企業」の把握による早期事業化

- 近年の市場動向やニーズ等を踏まえた当地区へのアドバイス
- 「事業アドバイザー」との連携
- 施設立地等の可能性の検討



情報通信、商社、不動産、ゼネコンなど9者がエントリー（令和4年11月時点）

8月 アンケートの実施

<アンケートの内容>

立地希望エリア、立地希望時期、立地希望用地面積、検討期限

9月 アンケート回答内容についてのヒアリング

4. 関西文化学術研究都市建設促進法に基づく奈良地域の建設に関する計画の変更

関西文化学術研究都市(奈良地域)の建設に関する計画(現行計画)

「学研高山地区第2工区マスタープラン」の考え方を反映した建設計画への変更

- 「住宅を中心とした土地利用」から「産業施設を中心とした土地利用」に
- 人口の規模を
24千人(第1工区:1千人、第2工区:23千人)から概ね6千人(第1工区:1千人、第2工区:5千人)に
- 「住宅計画を踏まえた道路計画」から「産業施設誘致を踏まえた道路計画」に

現行計画(抜粋)

<高山地区>

整備の方針

- 国立大学法人奈良先端科学技術大学院大学を中心に、主として情報通信、バイオサイエンス、ライフサイエンス、環境、ものづくり、材料等の先端的な科学技術分野を対象とする文化学術研究施設・研究開発型産業施設等、住宅施設及び自然環境をいかした総合公園の整備を図るとともに、地理的条件をいかし、本都市の中心地区である精華・西木津地区との機能的な連携の強化を図る。
- また、本都市の大阪方面からの玄関口としてふさわしい複合的都市機能の整備を図る。

人口の規模

- 当面の区域内の人口は、約 24 千人を想定する。

土地利用計画

①土地利用の考え方

- 当面の区域は、区域内を北住区と南住区の2住区で構成し、
- 道路については、東西幹線として、本地区と精華・西木津地区とを接続する高山東西線を整備するとともに、南北幹線として高山南北線を整備する。

②機能別土地利用面積

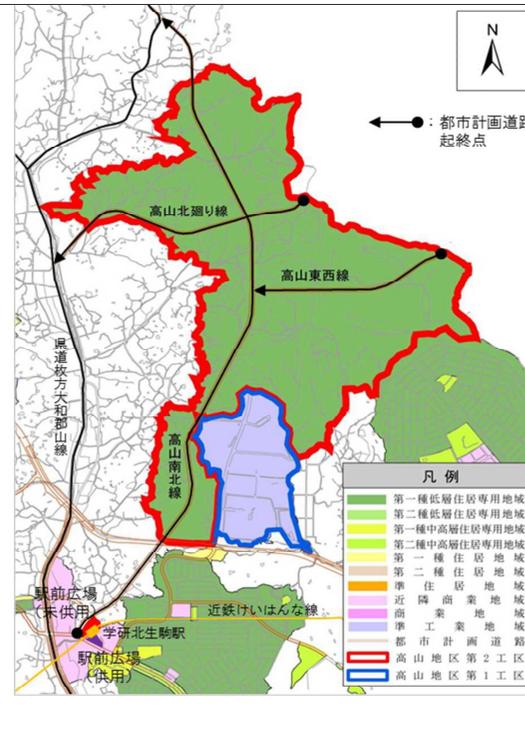
当面の区域内の機能別土地利用面積は、次のとおりとする。

- 文化学術研究ゾーン 約78ha
- 住宅地ゾーン、公園・緑地ゾーン 約255ha

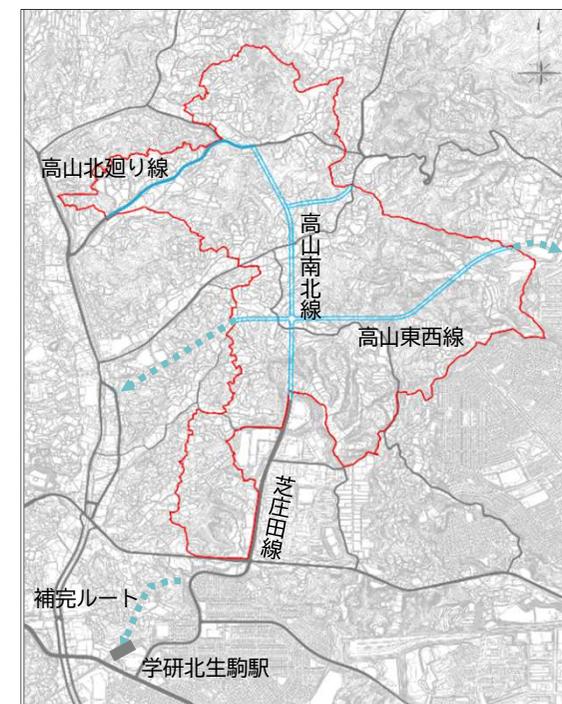
5. 都市計画の変更

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	



マスタープランでの道路計画



「学研高山地区第2工区マスタープラン」の考え方を反映した都市計画への変更

- ▶ 産業施設立地に対応する道路計画への変更
- ▶ 「住居系用途地域」から「工業系を中心とした用途地域」への変更

6. 新たなまちづくり支援組織(事業推進会議)

令和4年11月 新たなまちづくり支援組織(事業推進会議)の設置

事業推進会議の目的

学研高山地区第2工区における個別地区ごとの円滑な事業化、当地区全体の事業推進に加え、今後のマスタープランの改定などについて意見又は助言等を求めるため

事業推進会議の役割

- ・ 各個別地区の事業内容に関することへの意見又は助言
- ・ 各個別地区間の事業の整合性に関することへの意見又は助言
- ・ マスタープランの改定に関することへの意見又は助言 など

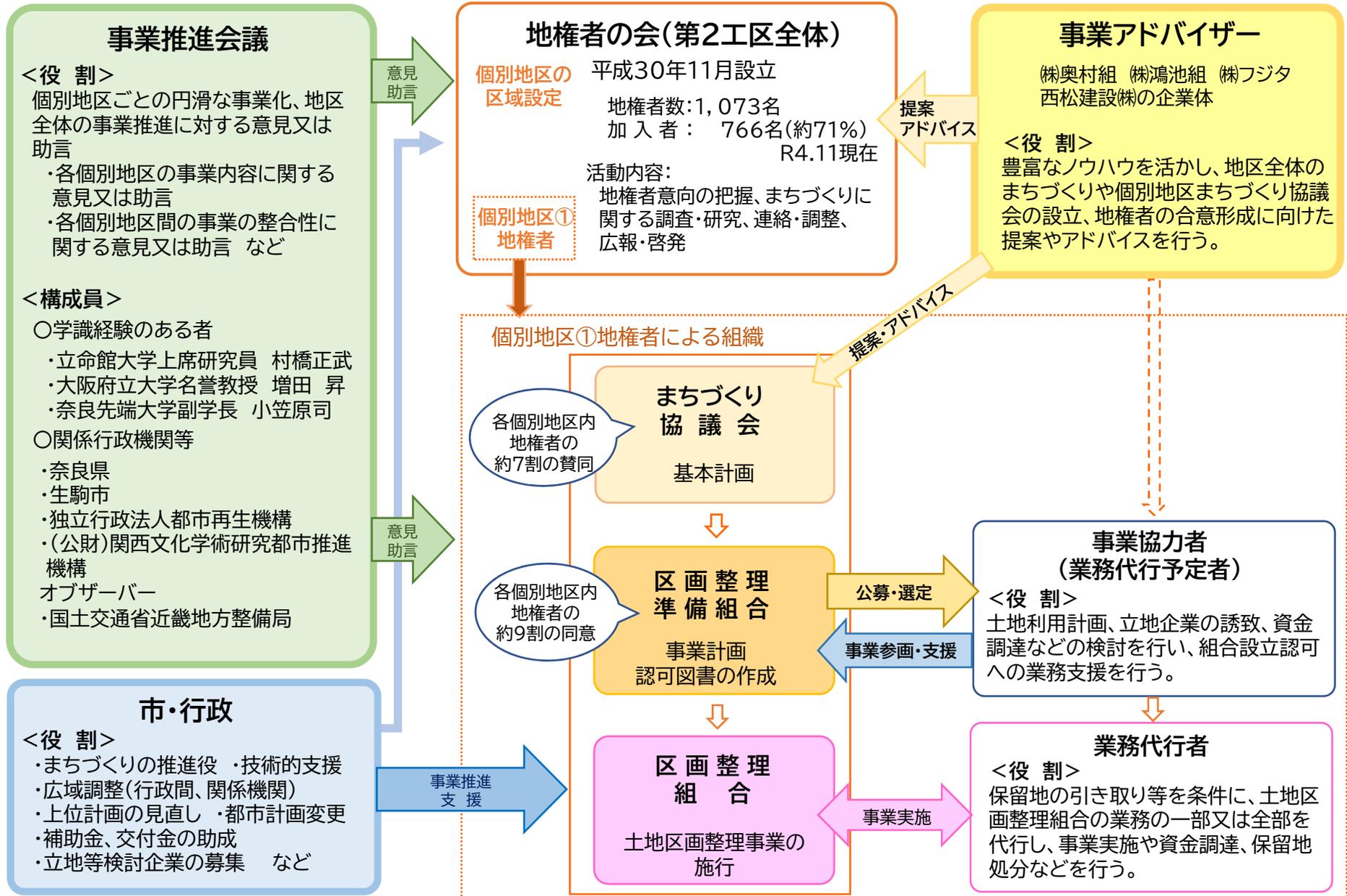
構 成 員

氏 名(敬称略)	所属母体・役職
村 橋 正 武	立命館大学上席研究員
増 田 昇	大阪府立大学名誉教授
小 笠 原 司	奈良先端科学技術大学院大学副学長
河 合 智 明	(公財)関西文化学術研究都市推進機構常務理事
佐 水 哲 也	独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長
坂 本 悟	奈良県地域デザイン推進局県土利用政策室長
山 本 昇	生駒市副市長

オブザーバー

河 野 秀 斗	国土交通省近畿地方整備局建政部計画管理課長
---------	-----------------------

7. 事業推進体制



8. まちづくりロードマップ

■まちづくりロードマップ

令和4年度(2022)	令和5年度(2023)	令和6年度(2024)	令和7年度(2025)	令和8年度～(2026)
-------------	-------------	-------------	-------------	--------------



個別地区は1地区の動きを示すものであり、今後も事業進捗に合わせ、順次段階的に組成

9. 段階的整備及び先行個別地区

11月 第1回学研高山地区第2工区事業推進会議

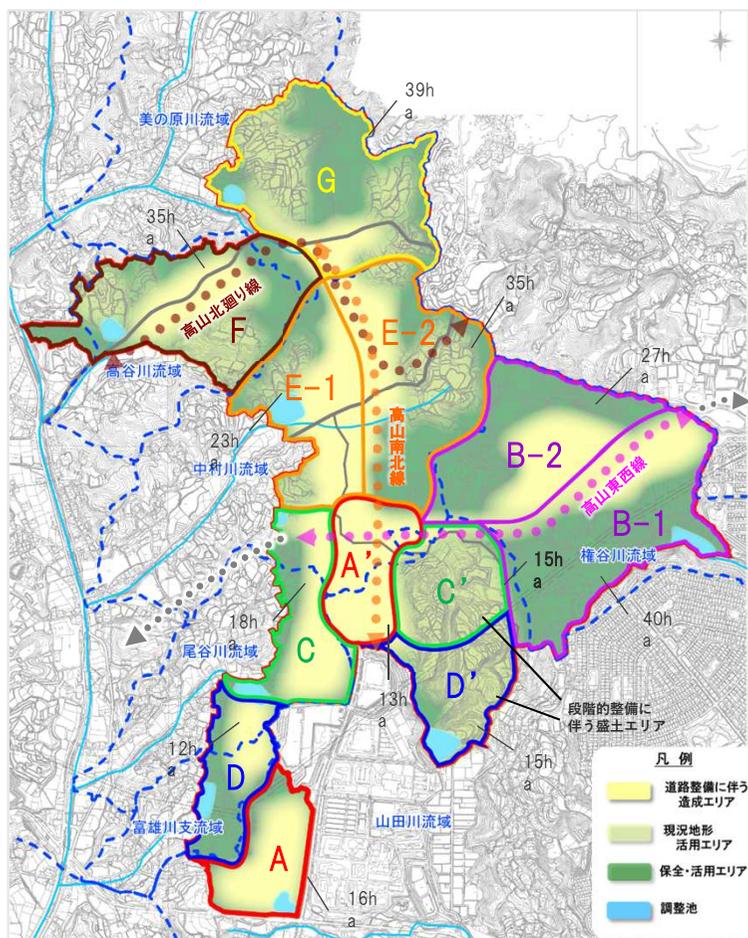
➢ 段階的整備及び先行個別地区の考え方についての意見聴取

第24回地権者の会役員会

➢ 先行個別地区の決定

A'CDを先行個別地区に設定

※F地区は、更に区域設定などの検証が必要。次期個別地区についても、インフラ整備の順序、地権者の意向、事業アドバイザーの意見等を踏まえ別途検討を進める。



マスタープランでの工区割イメージ

<前提条件>

- ・骨格道路の整備
- ・水道施設の整備(配水池)
- ・工事の進入路

+

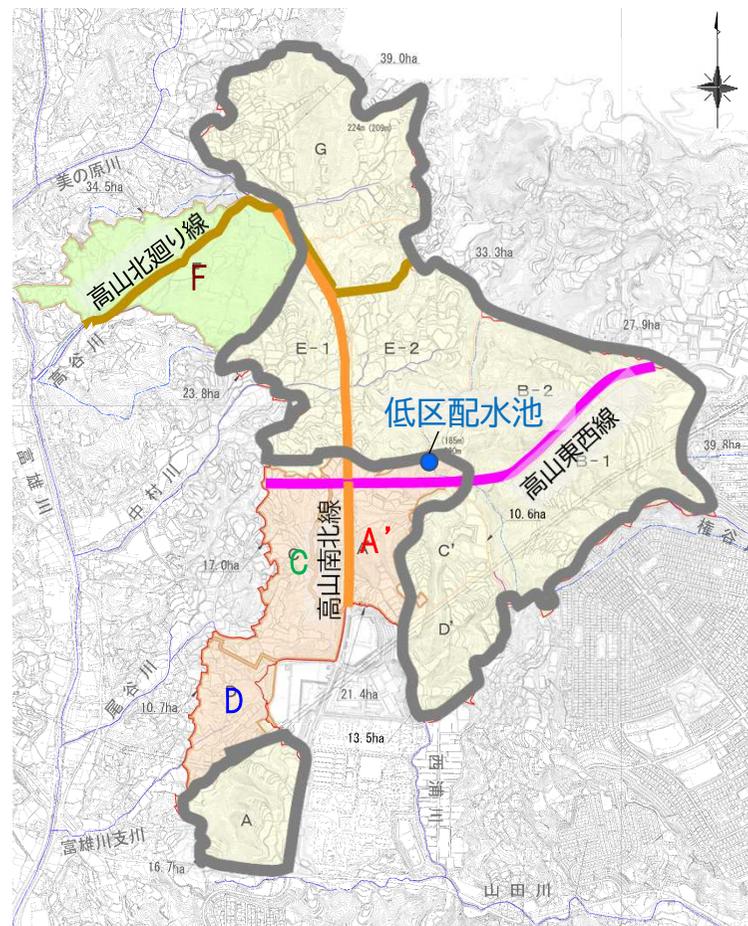
- ・運土計画
- ・事業アドバイザー意見

+

事業推進会議の意見



地権者の会役員会での
意思決定



先行個別地区の設定

10. 先行個別地区の事業化に向けた動き(今後の予定)

令和4年度

12月 先行個別地区発起人会

1月 先行個別地区地権者意向把握

・まちづくり協議会設立に向けた賛同確認 ⇒ 目標:7割の賛同

2月 まちづくり協議会設立準備

第2回事業推進会議

3月 先行個別地区 まちづくり協議会設立 <基本計画の作成>

令和6年度

先行個別地区 区画整理準備組合設立 <事業計画案の作成>

令和7年度

先行個別地区 区画整理組合設立

※ 次期個別地区についても、インフラ整備の順序、地権者の意向、事業アドバイザーの意見等を踏まえ、別途検討を進める。