

「学研高山地区第2工区及び学研北生駒駅北地区の事業進捗について」の説明資料

1. 学研高山地区第2工区の事業進捗について

これまでの経緯

令和4年 6月 『学研高山地区第2工区マスタープラン』策定

8月 広報“いこまち” マスタープランの概要掲載

11月 学研高山地区第2工区事業推進会議 設置

・段階的整備及び先行個別地区の考え方について

全体地権者の会役員会

・先行個別地区の設定

12月 12月定例会 都市建設委員会 進捗報告

令和5年 2月 全体地権者の会役員会

・勉強会、先進地視察について

5月 学研高山地区南エリアまちづくり協議会設立総会

第1回南エリア役員会

・役員互選について

全体地権者の会役員会

7月 学研高山地区第2工区地権者の会総会

全体地権者の会役員会

・先進地視察について

8月 第2回南エリア役員会

・今後の取組みについて

10月 第3回南エリア役員会

・地権者意向調査について

全体地権者の会役員会

・次の整備展開について

全体地権者の会先進地視察

・茨木市「彩都」ほか

11月 第2回学研高山地区第2工区事業推進会議

・土地利用の方向性(導入機能)について
・個別地区におけるインフラ整備の考え方について
・次期個別地区選定の考え方について

12月 全体地権者の会役員会

・次期個別地区の選定について

令和6年 3月 第4回南エリア役員会

・地権者意向調査の結果について

5月 第3回学研高山地区第2工区事業推進会議

・都市計画道路の変更について
・学研高山地区南エリア基本計画の考え方について

全体地権者の会役員会

・全体土地利用計画について

6月 第5回南エリア役員会

・基本計画の考え方について

学研高山地区第2工区他事業等説明会の開催

7月 学研高山地区第2工区地権者の会総会

第6回南エリア役員会

・基本計画案について

8月 第7回南エリア役員会

・まちづくりのテーマについて
・基本計画案について

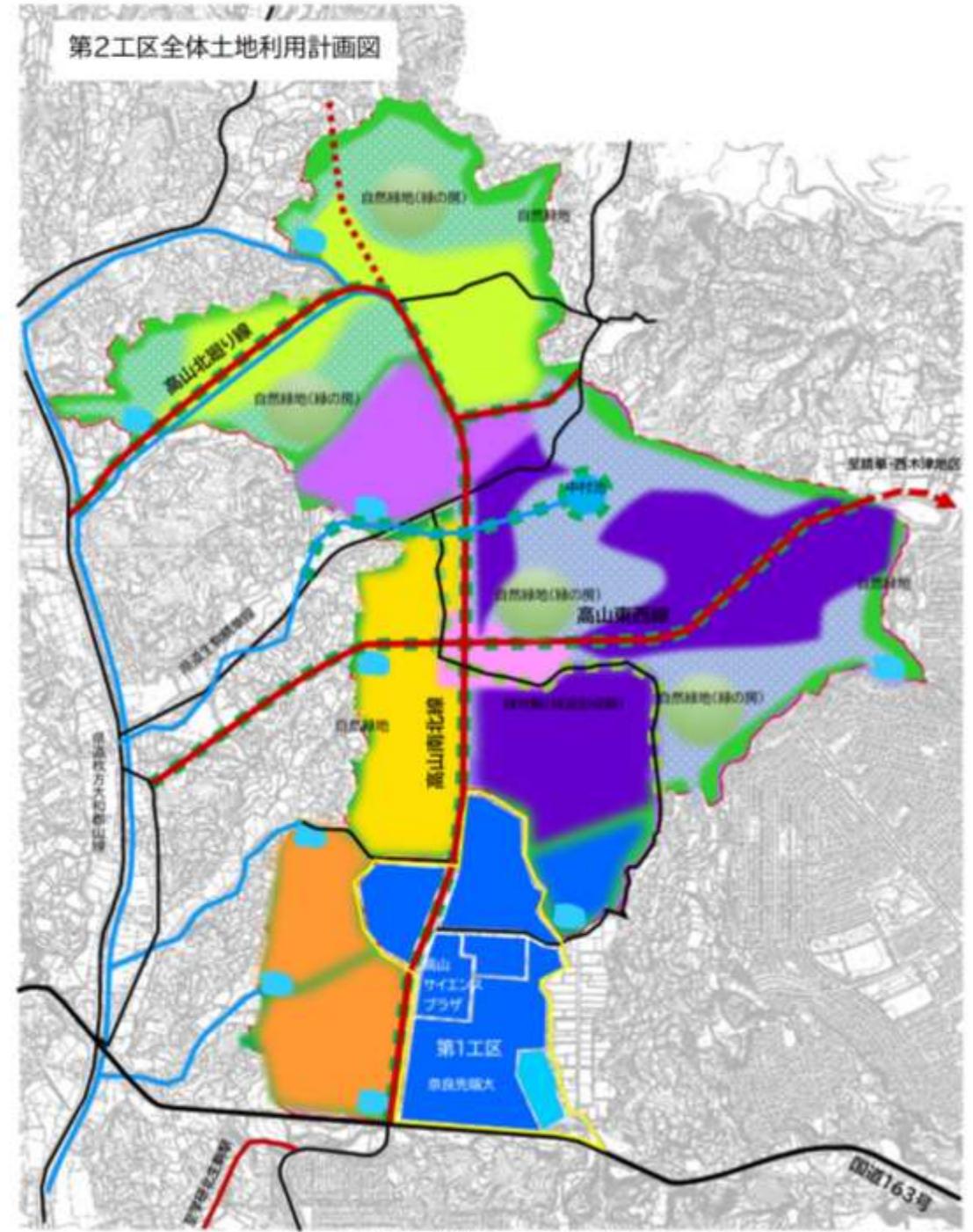


■学研高山地区第2工区全体土地利用計画

「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 H29.9」の土地利用構想案及び「学研高山地区第2工区マスタープラン R4.6」での土地利用方針、導入機能例を基に、「学研高山地区第2工区事業推進会議 R5.11」における意見を踏まえ、『学研高山地区第2工区全体土地利用計画』としてとりまとめる。

各個別地区の計画に際しては、本土地利用計画の考え方を基本に、地権者への意向調査結果や事業アドバイザーからの意見、立地等検討企業の業種等に留意のうえ作成するものとする。

なお、土地利用種別の位置・面積規模については、柔軟に対応するものとする。



デジタルインフラ ・超スマート社会の実現に資する、IoT や AI、ビッグデータ等 IT 技術の基盤を支える電力や通信網などデジタルインフラの整備・強化を促進する。

土地利用種別	土地利用の考え方	土地利用のイメージ
自然活用型施設用地	・地区周辺の豊かな自然環境や歴史文化資源、伝統産業などの地域特性を活かした、最先端技術との共生を図り、新たな産業を創出する。	・第6次産業を活かした研究者・来訪者向けの滞在型宿泊施設、観光施設 ・周辺の伝統産業の振興に寄与する施設 ・健康増進やレクリエーションに資する自然体感型施設
自然活用型産業施設用地		・第6次産業施設 ・IoT や AI 技術を活用した省力化、自動化を推進するスマート農業 ・学術・研究に資する試験農場
計画建設用地 (自然的)	・誘致施設の立地動向等を見極めつつ、二次的に整備を行う。	・自然活用型施設、自然活用型産業施設
文化学術研究施設用地	・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、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を図る。	・文化学術研究施設 ・デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設 ・バイオ分野の研究に資する施設 ・首都機能のバックアップ施設
都市型産業施設用地		・奈良先端大を中心とした産学官民の連携による研究成果を活かした都市型産業施設 ・超スマート社会の実現に資する先端技術等の研究開発型産業施設 ・ものづくり産業施設、ことづくり産業施設
計画建設用地 (都市的)	・誘致施設の立地動向等を見極めつつ、二次的に整備を行う。	・文化学術研究施設、都市型産業施設
研究支援・研究型産業施設用地	・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。 ・人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。 ・研究成果の実装・実証実験を行う場の創出を図る。	・奈良先端大や先端大と連携する企業や研究者をサポートする施設 ・商業、交流、住宅、産業施設
都市機能施設用地		・地区内外の就業者や居住者のための都市的サービス施設 ・地区のシンボルに相応しい公共広場などの公共的空間
住宅用地 (低層・中高層)	・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。 ・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を図る。	・住民や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 ・ICT 等を活用した最先端のスマートなライフスタイルを実現する戸建て住宅や集合住宅
骨格道路 (補助幹線道路) (区画道路) (歩行者専用道路) 既設道路	・骨格道路のうち、高山東西線は、学研都市内の広域幹線道路(重要路線)として位置付け、関係機関協議のもと早期事業化を図るものとする。 ・骨格道路による個別地区間の繋がりを基本としつつ、地区内道路(補助幹線道路・区画道路・歩行者専用道路)についても必要に応じ地区間の繋がりに配慮した計画とする。 ・計画建設用地が存する場合は、その開発時(二次開発)に支障をきたさない道路計画とする。 ・地区内の既設道路については地区間を連携する補助幹線道路として活用する。	
公園・緑地 自然緑地 (グリーンインフラ)	・ネイチャーポジティブからみた生物多様性、カーボンニュートラル等への貢献、社会資本整備やまちづくりの質の向上(ウェルビーイング)・機能強化、SDGs・地方創生への貢献を踏まえたグリーンインフラの創出により、「都市と自然環境が共生」する都市の形成を目指す。 ・地区全体を俯瞰し、隣接する個別地区等の土地利用や企業用地等の敷地内緑地との連携・調和を図るものとする。 ・地区界周辺の地域や農地など地区周辺の土地利用を考慮したうえで、公園や緑地、宅地内緑地をバッファゾーンとして適切に配置する。 ・骨格道路や地区内幹線道路を緑の幹や枝に見立て、自然緑地や公園・緑地、宅地内緑地など緑の房とのつながりに配慮し、適切に配置する。 ・高圧線の線下敷については建築制限を受けるため、緑地を配置するなど	
河川・農業用水路 既存池 調整池 (グリーンインフラ)	・グリーンインフラの考え方を取り入れ、生物多様性の保全に配慮しつつ、水辺空間の創出を図る。 ・地区内に整備されている農業用水路(北優土地改良区)が事業により分断することの無いように機能復旧を行う。 ・地区で必要となる調整池をあらかじめ整備しておく。	

<学研高山地区第2工区>

先行個別地区「学研高山地区南エリア」の現在の取り組み

個別地区概要

令和5年5月 まちづくり協議会設立

地権者数：135名（令和6年8月末現在）

地区面積：約50ha



- ✓ 各個別地区の計画に際しては、「学研高山地区第2工区全体土地利用計画」の考え方を基本に、地権者への意向調査結果や事業アドバイザーからの意見、立地等検討企業の業種等に留意のうえ作成するものとする。
- ✓ なお、土地利用種別の位置・面積規模については、柔軟に対応するものとする。

事業アドバイザーへのヒアリング・立地等検討企業

○南エリアへの導入機能・規模等について

- ・データセンター（郊外型）5～6ha（キャンパス型）8～10ha
- ・住宅（20戸程度、1戸あたり150～200㎡）0.3～0.4ha
（300～400戸、1戸あたり250～300㎡）10ha
※南エリアには住機能なしという意見もあり

- ・商業系施設 2ha
- ・食品系研究型産業施設

○立地等検討企業

- ・情報通信系企業 ・住宅建築系企業 ・物流系企業

地権者土地利用アンケート調査

○事業後の土地活用について

- 約4割の方が、自己利用を考えている。
（個人利用14%、共同化17%、賃貸10%）
- ・自己利用の形態は、
業務用（2割）、住宅（2割）、農地（1割）、不明（5割）
- 約3割の方が、売却、土地は要らないのでお金で受け取りたい
- 約1割の方が、農地を希望 約2割の方は、未定

基本構想(案) 基本計画図(案)の作成

学研高山地区南エリア 基本構想(案) 令和6年8月21日時点

まちづくりテーマ

『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takeoff～

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で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]

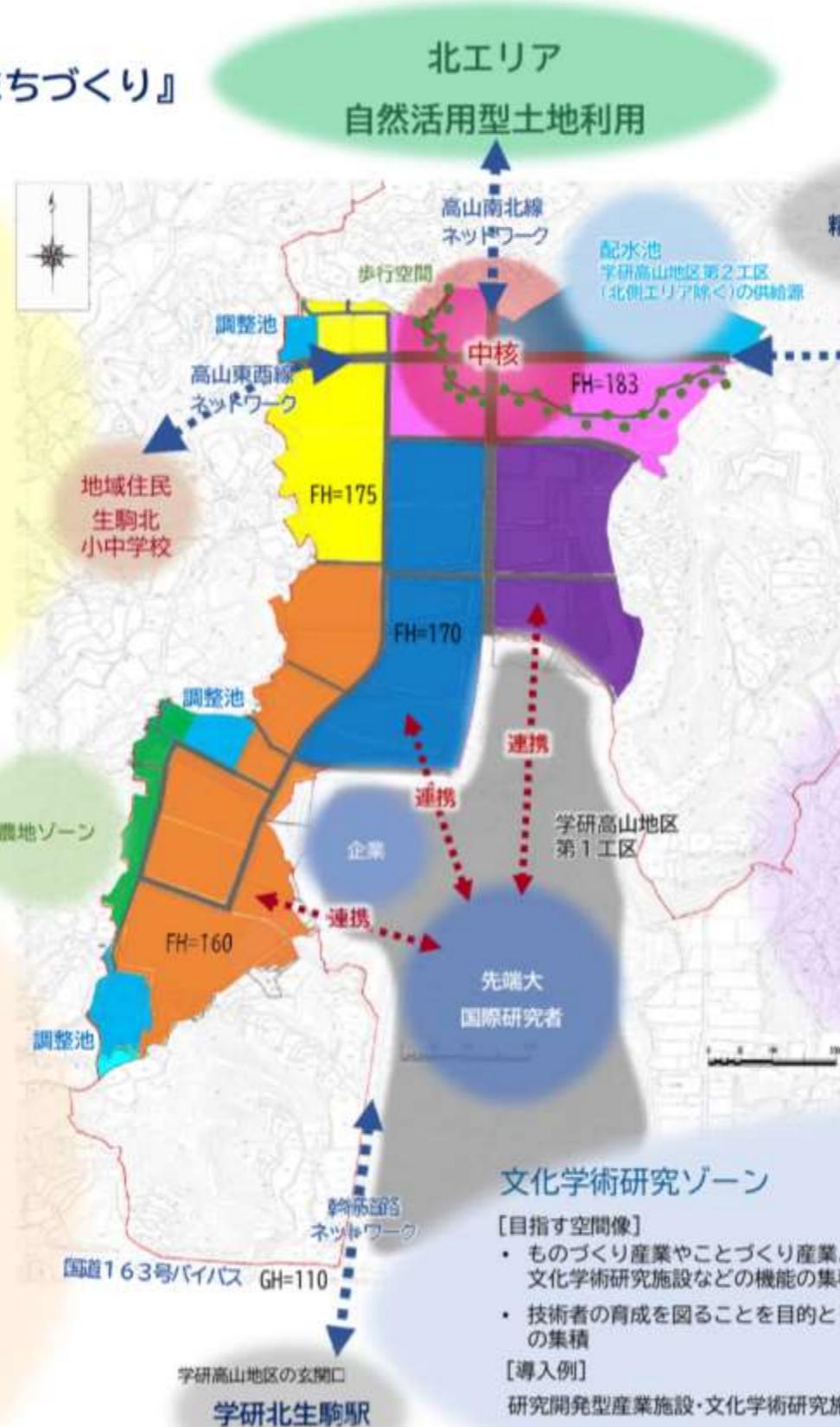
- ・ 研究成果の実装・実証実験を行う場の創出
- ・ イノベーションの創出、研究開発を支援するバックアップ拠点の創出

[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

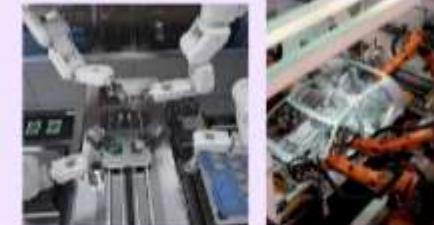
都市型産業ゾーン

[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 出典：FAロボット.com (キーエンス)

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

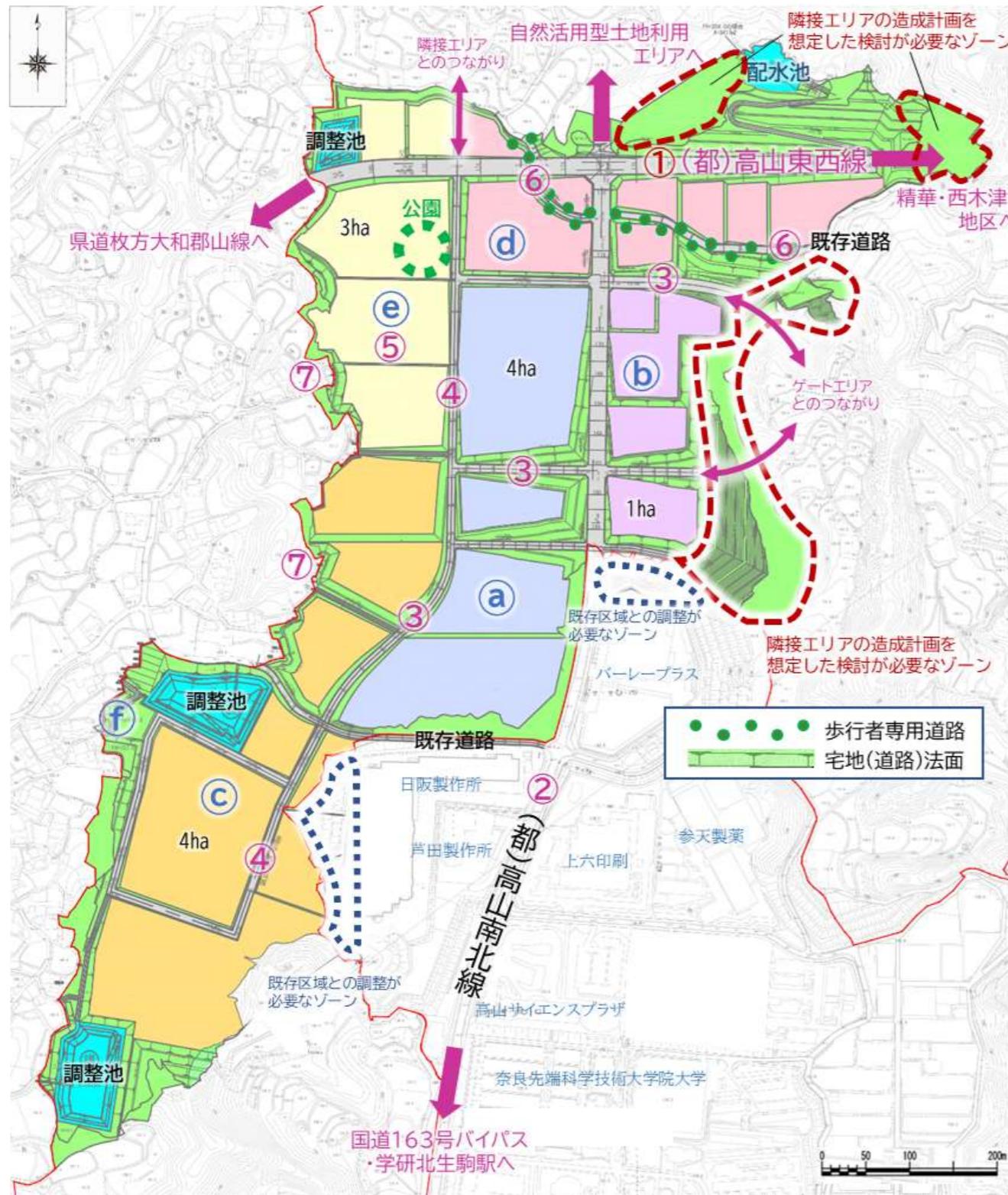


国際電気通信基礎技術研究所 (ATR) 出典：ATR HP

※ 基本構想(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。

<学研高山地区南エリア>

学研高山地区南エリア 基本計画図(案)



※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

- ①②③ 産業系施設用地 … 大街区の構成を基本
- ④ 商業系施設用地 … 骨格道路沿道に配置
- ⑤ 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)
- ⑥ 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検討

■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>…次工区へのつながりを考慮した道路計画

- ③ 幅員12m(産業系ゾーン)
- ④ 幅員9~12m(住宅、研究・研究支援ゾーン)

<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 地区界縁辺部の緑地配置に合わせた歩行者専用道の配置を検討。

■緑の街並み形成

- ・骨格道路(高山南北線・高山東西線)内には植樹帯を設ける。
- ・主に地区界縁辺部には、緑地(自然緑地)の配置を検討。
- ・住宅用地を中心に公園・緑地の配置を検討。
- ・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認する。

※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。

<事業スケジュール(予定)>

現在

2024(令和6年度)

2025(令和7年度~)

まちづくり協議会

準備組合設立

都市計画変更手続き

事業認可

造成工事

2. 学研北生駒駅北地区の事業進捗について

<学研北生駒駅北地区>

地区概要

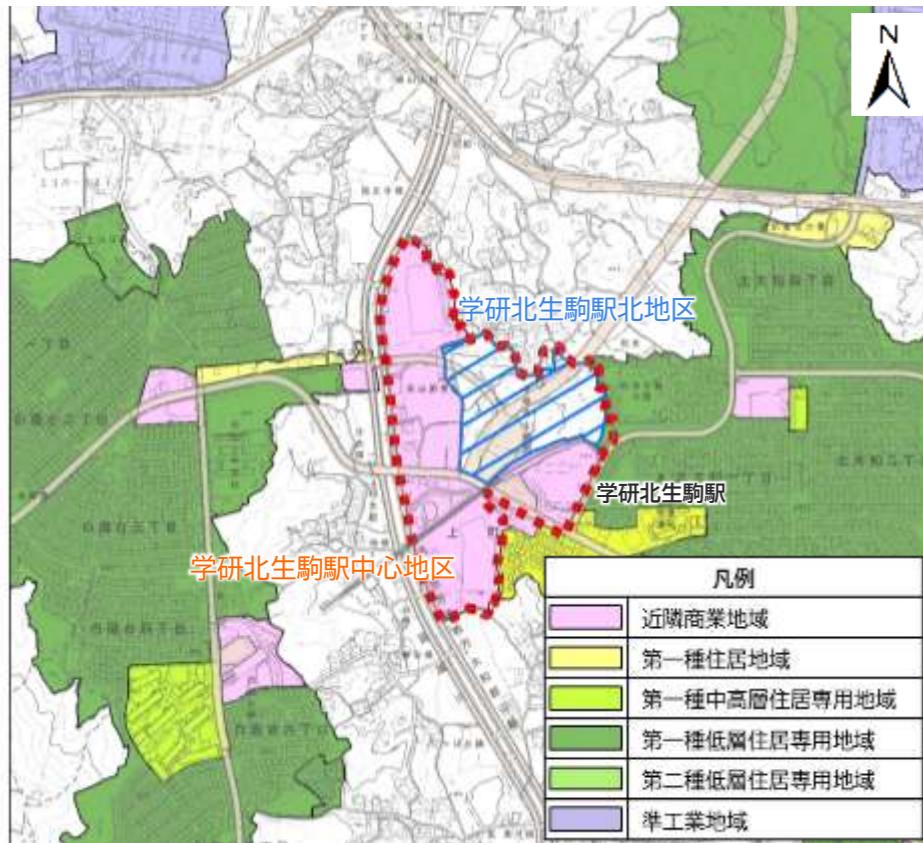


学研北生駒駅北地区

令和6年6月 土地区画整理準備組合設立

地権者数：26名（令和6年6月末現在）

地区面積：約6.1ha



生駒市都市計画マスタープラン(都市づくりの方針)の位置付け



将来都市構造図

<市街化を促進する範囲>

- 利便性の高い駅周辺については、「市街地を促進する範囲」と位置付け、適正な土地利用計画に基づき市街化を促進する。

<北部地域の地域拠点>

- 北部地域の利便性を高めるため、都市拠点である生駒駅に準ずる都市機能を備えた都市拠点として、地域拠点に設定。
- 地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を図る。

方針を展開していくための必要な取組み

住み替え・転入・定住促進

- ・ 利便性の高い賃貸集合住宅の立地・居住誘導

職住近接・合一を意識した空間再編

- ・ 新しい労働空間の創出

拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化

- ・ 土地区画整理事業による商業、居住、宿泊等の多様な都市機能の整備

交通結節点としての機能の充実・強化等

- ・ アクセス道路の整備推進

道路交通ネットワークの形成

- ・ 学研高山地区第2工区の整備に合わせた計画道路や駅前広場の整備促進

これまでの経緯

- 平成27年1月 「学研北生駒駅中心地区まちづくり構想」作成
- 平成28年～
令和2年 市街化調整区域におけるまちづくり検討(第1回～第6回)
- 平成30年～
令和2年 学研北生駒駅地区まちづくりを進める会(第1回～第12回)
- 令和2年 3月 **3月定例会 都市建設委員会 事業進捗報告**
- 令和2年 7月 **学研北生駒駅北地区まちづくり協議会設立**
- 令和2年～5年 まちづくり協議会運営委員会(第1回～第14回)
- 令和5年11月 **学研北生駒駅北地区基本計画図(案)作成**
事業化検討アドバイザーに近鉄不動産(株)を選定
- 令和6年 6月 **学研北生駒駅北土地区画整理準備組合設立**
第1回準備組合役員会
学研北生駒駅北地区他事業等説明会の開催
- 7月 **縣市合同都市計画説明会**
第2回準備組合役員会
- 8月 **立地検討企業エントリーの募集開始**
第3回準備組合役員会



学研北生駒駅北地区基本構想図(令和2年7月)



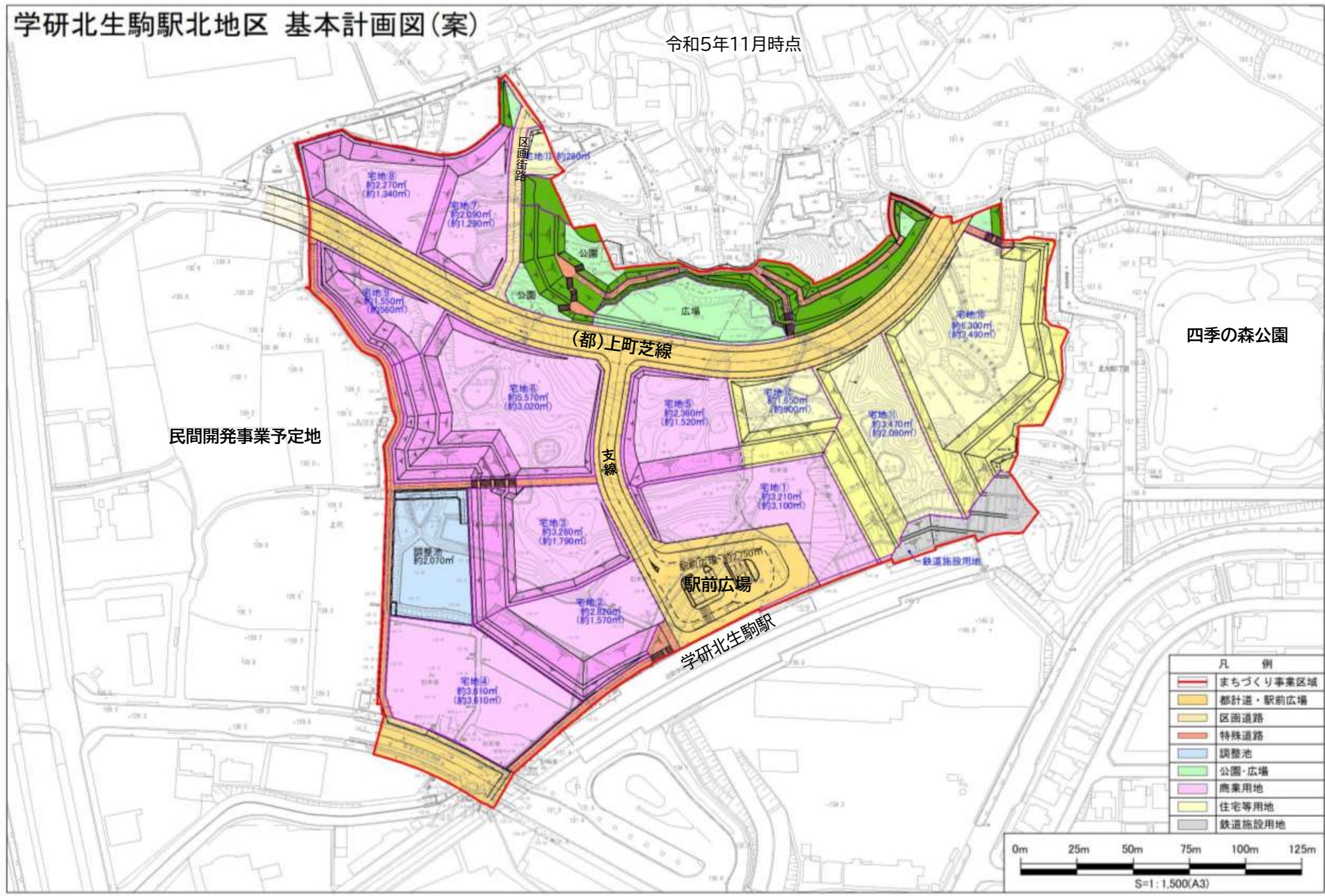
<学研北生駒駅北地区>

<基本構想図に基づくイメージパース>



※イメージであり決定したものではありません。

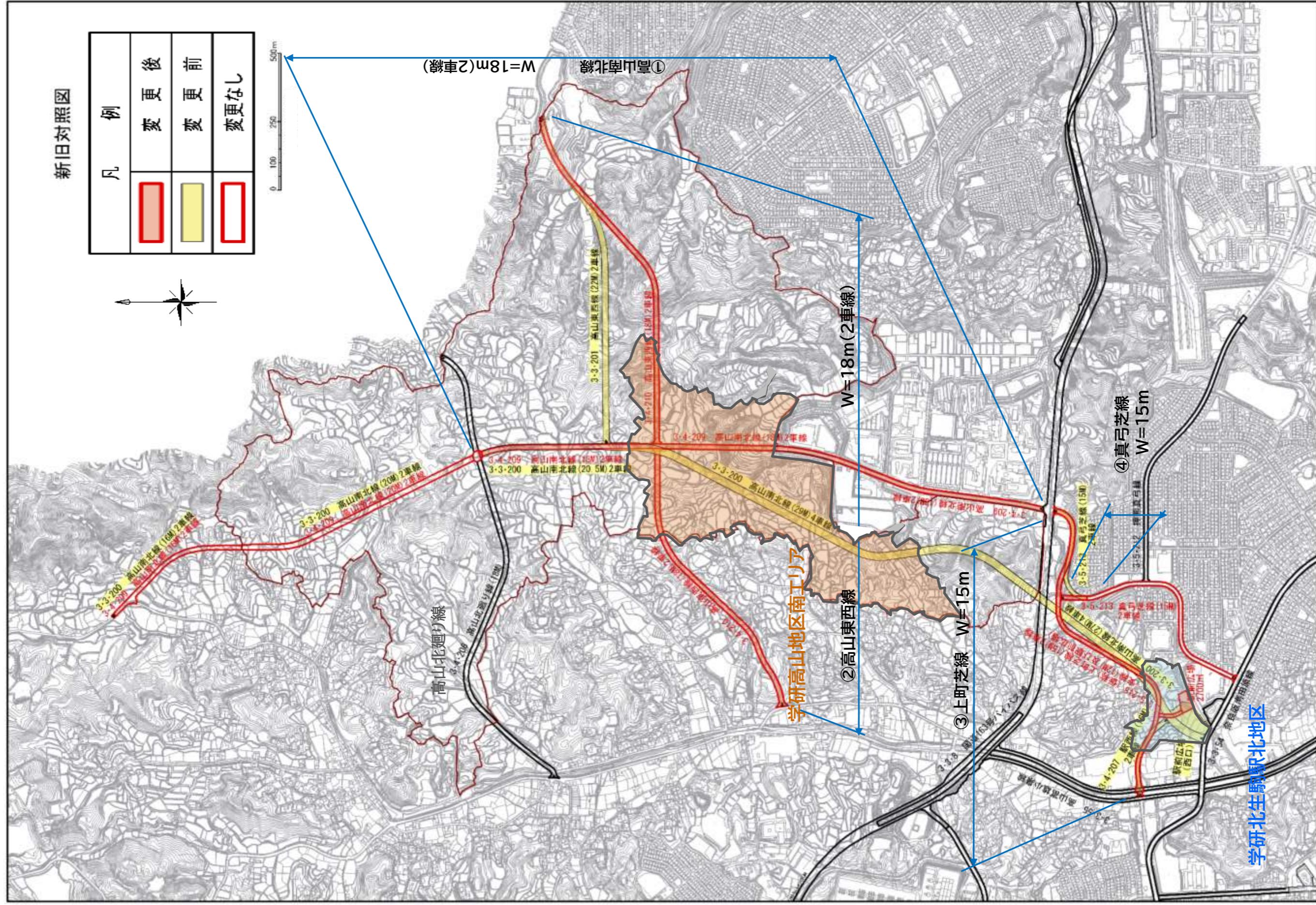
<学研北生駒駅北地区>



<事業スケジュール(予定)>



3. 学研高山地区第2工区及び学研北生駒駅北地区に関連する 都市計画道路の変更について



新旧対照図

凡例	変更後	変更前	変更なし
			



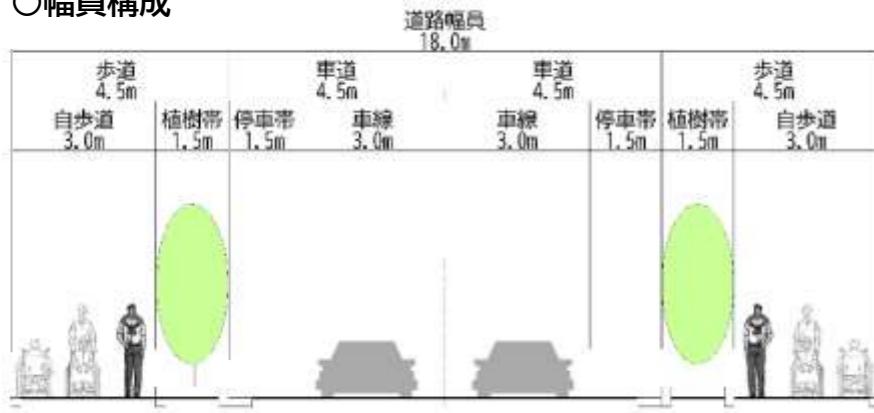
<都市計画道路の変更>

<対象路線の幅員等>

「上段」黄色文字は変更前
「下段」赤文字は変更後

路線名	延長	車線の数	幅員
①高山東西線	約1,260m	2車線	22m
	約2,450m		18m
②高山南北線	約4,540m	4車線	29m (10.5~29m)
	約3,620m	2車線	18m (10.5~20m)

○幅員構成

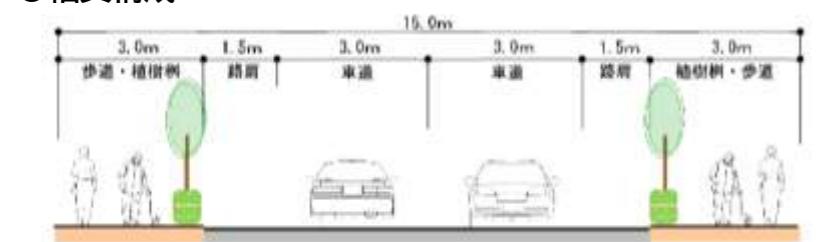


※この幅員構成はあくまで参考であり、柔軟に将来の次世代交通に対応していくものとする。

「上段」黄色文字は変更前
「下段」赤文字は変更後

路線名	延長	車線の数	幅員
駅西線	<約330m>	2車線	16m (16~17m)
③上町芝線	約1,300m		15m
支線	約90m	2車線	12m
※学研北生駒駅前広場約8,950㎡ (高山南北線) なお、生駒市上町内に学研北生駒駅前広場約2,700㎡を設ける。			
④真弓芝線	約1,210m 約870m	2車線	15m

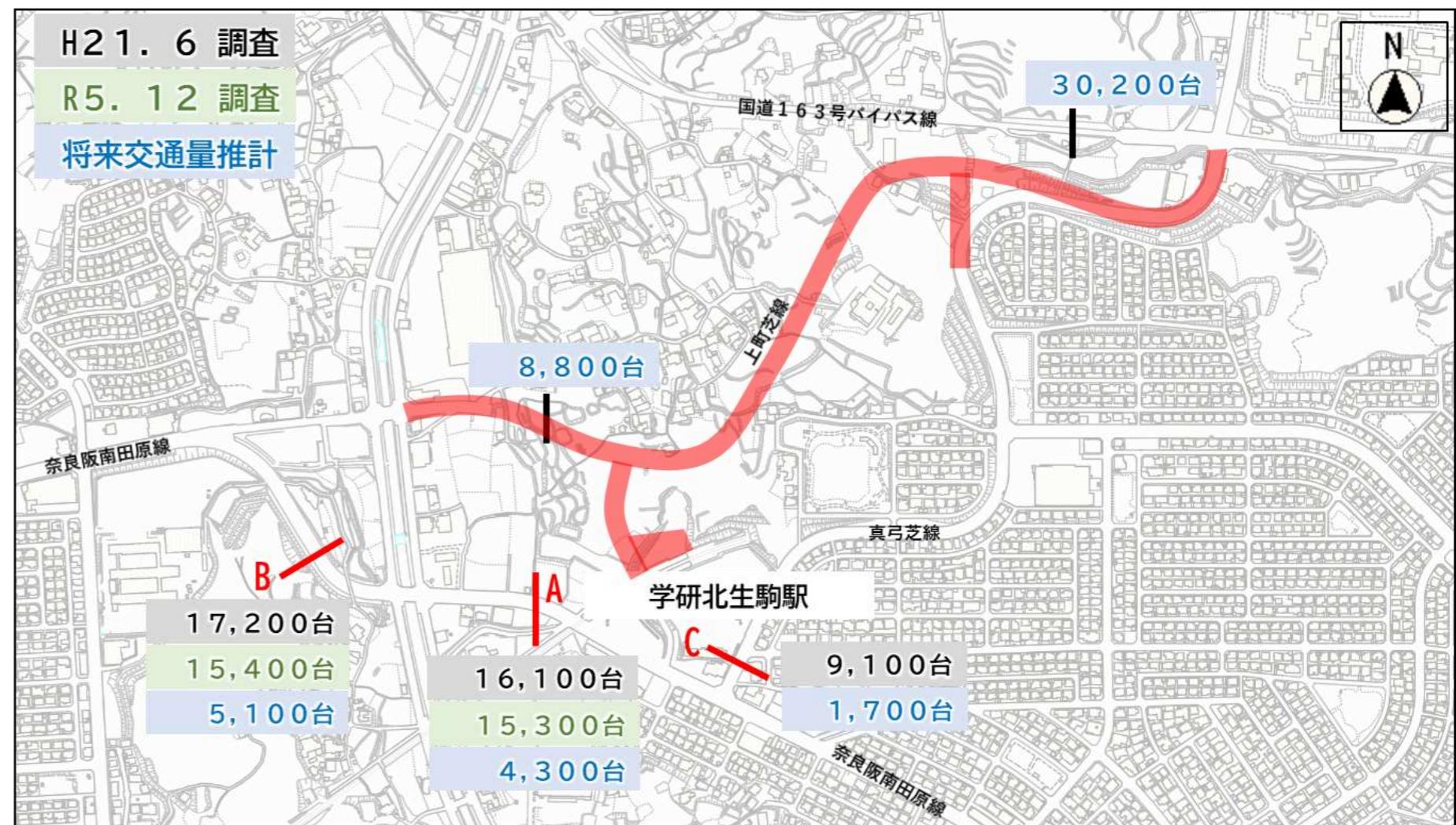
○幅員構成



※この幅員構成はあくまで参考であり、柔軟に将来の次世代交通に対応していくものとする。

<将来交通量推計と現況との比較>

参考



※推計値は、学研高山地区第2工区や北生駒駅周辺整備及び国道163号バイパス等の事業が完了した時点の数値である。

<都市計画変更スケジュール(手続中)>

