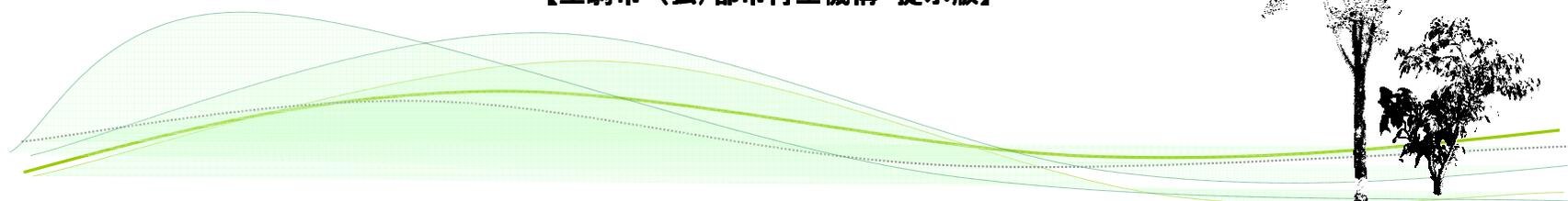


関西文化学術研究都市高山地区第2工区のまちづくり

フ ァ ー ス ト ・ ス テ ー ジ

最終とりまとめ(案)

【生駒市・(独)都市再生機構 提示版】



目 次

- I. 高山プロジェクトの意義
- II. まちづくり計画の内容
- III. 役割分担・費用負担・リスク負担
- IV. 今後の進め方
- V. その他

このとりまとめ(案)は、生駒市及び(独)都市再生機構との協議のため、奈良県が作成した素案であり、3者で合意したものではない。
(平成21年10月16日作成)

平成21年 月

関西文化学術研究都市高山地区第2工区
開発計画見直しプロジェクトチーム

I.高山プロジェクトの意義

1. 関西文化学術研究都市発展の一翼を担う高山地区

(1) 国家プロジェクトとしての関西文化学術研究都市

関西文化学術研究都市(以下「学研都市」という)は、我が国の21世紀を担う文化・学術・研究の新しい拠点づくりの国家プロジェクトとして、京都、大阪、奈良の三府県にまたがる緑豊かな京阪奈丘陵で計画が始動した。

この学研都市プロジェクトは、関西の創生に貢献することはもとより、我が国及び世界の文化・学術・研究の発展に寄与することを目指している。

現在、進出した機関数は250に及び、個々の機関からは多くの成果が生まれつつあるが、環境問題、食料問題、エネルギー危機といった複合的な要因に基づく地球規模の課題への対応が迫られる中、学研都市内の諸機関が有機的に連携して使命を果たすことが期待されているものの、必ずしも実現されているとは言えない現状にある。

(2) 学研都市の中心に位置する高山地区

学研都市内に12ある文化学術研究地区の1つである高山地区は、奈良県生駒市北部地域に位置し、奈良市中心部から北西約10km、大阪都心から北東約25kmの距離にある。高山地区は、学研都市のほぼ中央部に位置し、日本でも有数の教育・研究機関である奈良先端科学技術大学院大学、民間企業の研究機関が立地し、学術研究文化施設が集積する精華西木津地区の西に隣接している。

この高山地区を、学研都市内の連携の核となるエリアとして、道路交通網を含めた整備を行うことにより、隣接する施設との有機的な連携が促進され、真に学研都市の中心地区としての発展が期待される。

(3) 学研都市の発展に資する「高山プロジェクト」

学研都市における諸機関の連携を困難にしている主な要因を分析すると、

- ① 連携のプレイヤーとなるべき産と学の集積が十分でない、
- ② 健康・医療・福祉の領域を研究テーマとする研究・教育機関があるものの、学問的バックボーンとなる医学部を有する大学が立地していない、
- ③ 学研都市固有の魅力である文化・学術を通じた交流活動が十分でなく、特に21世紀のグローバル時代にふさわしい国際的な交流を活性化させる仕組みが組み込まれていない、
といった現状にあることがわかる。

そこで、奈良県が中心となり、学研都市全体の連携や活性化を図るため、地理的にも学研都市の中心部に位置するこの高山地区において、大学等高等教育機能、産業機能や国際交流機能の整備を目指す、新たな「高山プロジェクト」を構想したところである。

2. 学研都市の活性化を実現する「高山プロジェクト」

(1) 学研都市を活性化する5つの連携

① 学と学との連携

研究領域が異なる複数の大学が立地することにより、大学間の交流を活性化させ、特に理系と文系の双方にまたがる学際的な学問領域の教育・研究を促進させる。

② 産と学との連携

環境関連企業や快適生活を支援する健康関連企業等の立地を促すことにより、学研都市の大学・研究機関と連携した研究の促進を図る。

③ 学研都市の諸機能との連携

新たに整備する学術研究拠点と産業拠点が、学研都市に集積している機能と連携することにより、高付加価値型産業の育成・発展を図る。

④ 世界との連携

学生、留学生、教員、研究者、地域住民が交流し、東アジアをはじめ世界の共通課題をともに考え、学ぶことができる国際研究・交流拠点の形成を目指す。

⑤ 医との連携

高山地区の立地条件を活かして、地域医療を担う幅広い視野をもった医療人を育成するため、奈良県立医科大学の「教育部門」を移転し、定員の拡充等の体制整備を進める。これにより、先端医療の研究をはじめ、健康・医療・福祉関連企業等との連携が期待される。

(2) 5つの連携を実現するための取り組み

① 「複数大学・同一キャンパスの大学村」の構築

奈良県立大学及び奈良県立医科大学の「教育部門」を移転するとともに、首都圏をはじめ、県内外の大学等高等教育機関や研究機関の誘致に努め、学術と研究の集積を図る。その際、奈良県立大学をハブ機関とし、施設の管理・運営を一元的に行い、参加する学術研究機関の施設関係投資の負担軽減を図る。また、施設の共同利用を常態化することにより、複数の学術研究機関、産業界関係者、市民間の交流、連携の促進を図る。

② 複数の大学の学術・研究資源の集積、有機的連携による「ネットワーク型大学」の実現

複数の大学の学術・研究資源、とりわけ有能な人的資源を有機的に結びつけ、効率的に活用するため、IT技術を最大限利用することにより、複数の異なる性格の大学等に高山キャンパスにてサテライト機能を持たせることを可能にし、実質的に総合大学の機能をもつ「ネットワーク型大学」の実現を図る。

③ 世界に通用する人材を育成する

高山キャンパスに立地する大学等においては、世界に通用する人材の育成を目指す。そのため、国を越えた学術研究機関との連携を図るとともに、英語による教育の充実はもちろん、英語をキャンパスの標準語化とすることなどにより、高山キャンパスを国際的な色彩の濃いものとする。また、県内外の大学等に通学する留学生のための宿泊施設、国際交流施設を配置し、東アジアからの留学生、他地域からの留学生、日本人学生、教育関係者、産業界関係者、地域の人々が国際的な交流をする機会を創る。

④ 地域と共生する交流拠点の形成

高山キャンパス地区においては、同地域に住み、または、訪問する留学生、日本人学生、海外及び日本の他の地域の教育関係者、地域の人々が交流し、共生する拠点の形成を目指す。そのため、キャンパスの諸施設の一般への開放を図るとともに、キャンパス内に留学生、教員等の大学関係者と一般市民の共同住居の建設を検討する。

⑤ 企業集積と産学連携を推進する

高山地区は大都市へのアクセスに恵まれており、学術研究機関等が集積したこの地域に、産業用地を整備し、研究開発型産業施設や都市型産業施設の誘致・育成を図るとともに、新たな大学等との連携を促進し、新しいタイプの産業拠点の形成を目指す。

3. 恵まれた自然環境との共生と新たなライフスタイルを実現する「高山プロジェクト」

(1) 自然との共生によるまちづくり

高山地区は、大阪、京都などの大都市に近接し、交通の利便性ととも、自然環境にも恵まれ、住宅地としても優れた地域である。この自然環境を大学、企業、市民、NPO等が協働して保全・活用するまちづくりを推進するとともに、自然との共生を実感できる住空間の形成を目指す。

(2) 大学の教育資源を活かした市民との交流・連携

大学の図書館、体育館、グラウンド等の一般開放・市民の利用のほか、キャンパス在住者、訪問者の知的資源を活用した公開講座の実施など、大学の有する教育資源を市民へ還元する仕組みを構築する。

(3) 先導的なまちづくりの推進

太陽光発電をはじめとした自然エネルギーや再生可能エネルギーの活用などによる低炭素・自然共生型の環境に優しいまちづくりや、学研都市内の学術研究機関で開発される新技術を生活へ応用することなどにより、先導的なまちづくりを目指す。

(4) 医療機関の活用による健康づくり

奈良県立医科大学の「教育部門」の高山地区への移転が実現した場合、医療教育関係者による健康づくり講座への市民参加、健康相談の実施などを通じて地域の健康づくりに貢献する。

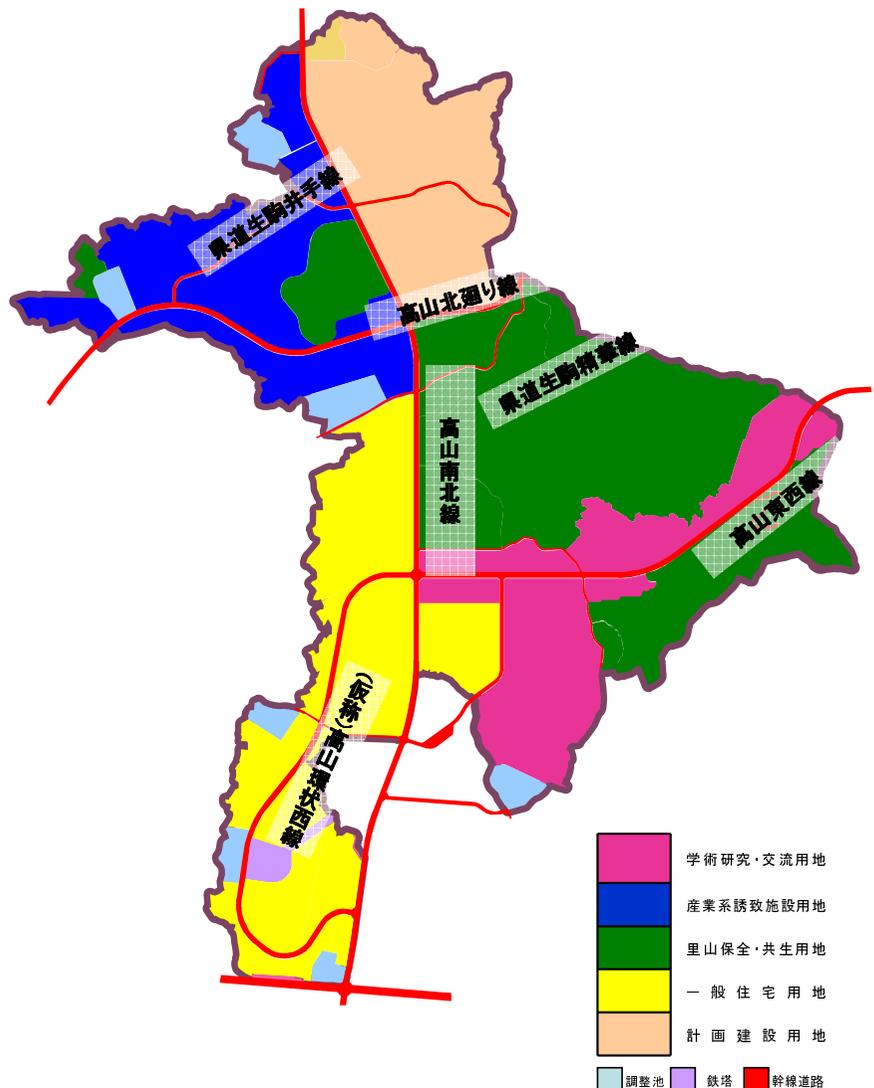
4. 期待される経済波及効果

高山第2工区の整備に伴う経済波及効果のうち、初期投資に伴う経済波及効果は奈良県全域で2,319億円に及び、また、経常的経済活動に伴う波及効果は奈良県全域だけで、1,632億円/年と推計される。

Ⅱ.まちづくり計画の内容

1. 土地利用の考え方

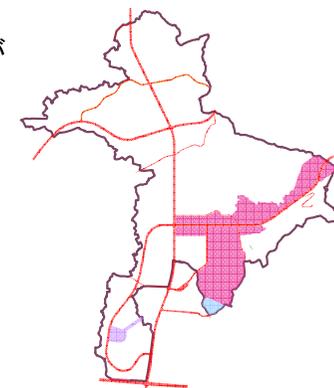
大学、企業、住宅、里山が相互に関連した活気あふれるまちの形成を図るため、次のような土地利用を計画している。



※ 今後の事業計画の更なる検討及び精査により、変更されることがある。

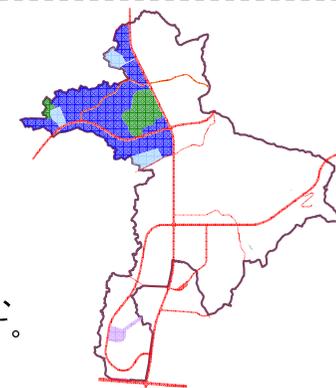
(1) 学術研究・交流用地

- ① 土地利用の方針
 - ・ 大学施設等の学術研究施設と、生活利便施設、住宅施設等がバランス良く配置され、学生、留学生、研究者、働く人、生活する人、訪れる人が交流するまちづくりを目指す。
- ② 面積：約39ha
- ③ 土地利用の概要
 - ・ 奈良県立大学と奈良県立医科大学の「教育部門」の移転及び「ネットワーク型大学」構想の実現に向けた取り組みを進めるとともに、大学等の教育機関や研究施設の誘致を図る。その際、グラウンド、体育館、図書館、食堂等を、複数の大学で共同利用するとともに、市民も利用できる共用施設として整備する。
 - ・ 東アジアを中心とする留学生や日本人学生・教員が共に生活できる国際交流施設の配置等を進める。
 - ・ 医療、福祉、子育てなど幅広い世代の生活を支える生活利便施設の立地を誘導する。
- ④ 整備の手法
 - ・ 学術研究施設が集積した精華・西木津地区や高山第1工区の各施設との連携に適した地区南東部に配置等する。
 - ・ 民間事業者の創意工夫による土地利用を誘導するため、土地区画整理事業では、詳細な区画割りは行わずに大街区単位での造成にとどめる。
 - ・ 民間活力を利用して、大学関連施設、生活利便施設、住宅施設等を総合的・一体的に整備し、事業費を抑制するための事業手法の導入を検討する。



(2) 産業系誘致施設用地

- ① 土地利用の方針
 - ・ 大都市への良好なアクセスや、学術研究機関等の集積した学研都市のクラスターという当地区固有のポテンシャルを活かし、研究開発型産業施設の集積や産学連携による高付加価値型産業の育成を目指す。
- ② 面積：約39ha
- ③ 土地利用の概要
 - ・ 学研都市にふさわしい研究開発型産業施設や都市型産業施設等の集積を図る。
 - ・ 立地企業により研究開発された技術等を活用することにより、まち全体が環境に優しい空間となっているまちづくりを目指す。
- ④ 整備の手法
 - ・ 第二京阪道路等の広域幹線道路網へのアクセスを考慮し、地区北西部に配置する。
 - ・ 高山南北線、高山北廻り線等に接道した大規模区画としての土地利用を想定し、区画道路は整備しない。



Ⅱ.まちづくり計画の内容

(3)里山保全・共生用地

① 土地利用の方針

- ・ 動植物の生息の場であるとともに営農や生活の場でもある里地里山の環境を保全し、自然と共生する生活のモデルとなる土地利用の実現を目指す。

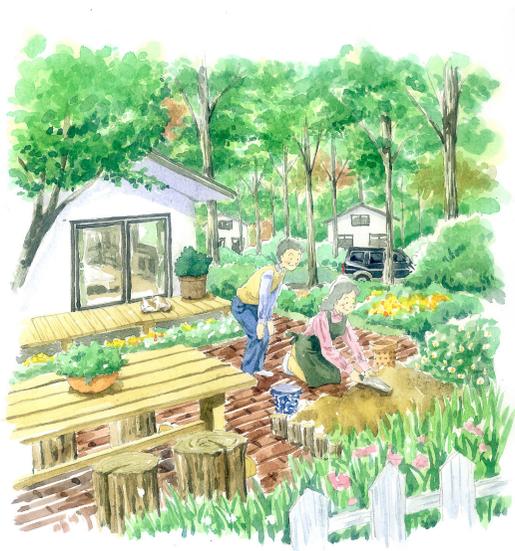
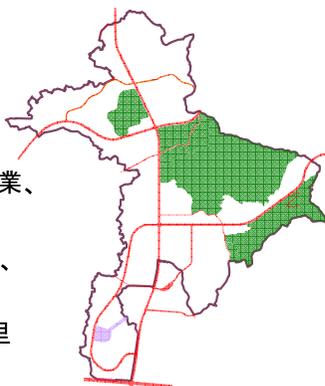
② 面積：約81ha

③ 土地利用の概要

- ・ 約70haを保全緑地として現況のまま残し、大学、企業、市民、NPO等との協働による保全・活用を図る。
- ・ 山林と田園が一体となった集落環境を継承するため、農地を配置する。
- ・ 現況地形を極力改変しない住宅用地として、営農、里山管理等新しい環境共生型の住空間(ロハス住宅)の創出を図る。

④ 整備の手法

- ・ 大規模な緑地が存する地区中央部を中心に配置する。
- ・ 保全緑地については、散策路等の必要最小限の整備を行う。
- ・ ロハス住宅用地については、現況地形を極力改変しない住宅用地とするため、区画割りのための道路は整備するものの、敷地造成は行わない。



(4)一般住宅用地

① 土地利用の方針

- ・ 学術研究施設や生活便利施設、保全緑地と隣接することで、豊かな自然環境の中で幅広い世代が快適に暮らすことができる住宅地の形成を目指す。

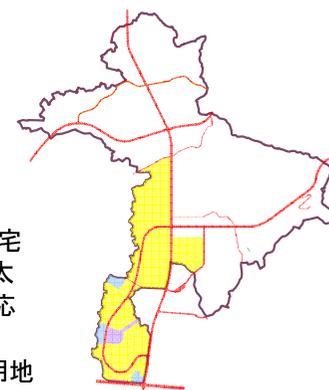
② 面積：約54ha

③ 土地利用の概要

- ・ 低層戸建て住宅を中心とする。
- ・ 中高層住宅、計画的に緑地を配置した大規模敷地住宅(LL住宅)など多様な住宅ニーズに対応する。また、太陽光発電等の自然エネルギーや新技術の生活への応用などモデル的な取り組みを推進する。
- ・ 各敷地内の緑化を促進し、街区公園、街路樹、鉄塔用地周辺の緑地とあわせて緑豊かな住宅地の形成を図る。

④ 整備の手法

- ・ けいはんな線学研北生駒駅に近い地区南西部に配置する。
- ・ 低層住宅用地については、区画道路の整備や区画単位での敷地造成を行う。



(5)計画建設用地

① 土地利用の方針

- ・ 土地区画整理事業では造成は行わず、各施設の動向等を見極めつつ、まちづくりのコンセプトに配慮した計画を誘導する。

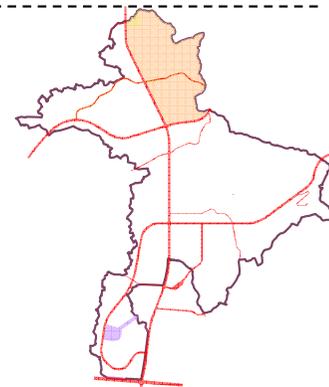
② 面積：約38ha

③ 土地利用の概要

- ・ 緑化の推進等、緑豊かな環境の形成を図る。

④ 整備の手法

- ・ 高山南北線、高山北廻り線の整備を行うが、敷地の造成は行わない。



(6)公共施設

① 面積：約37ha

② 整備の手法

- ・ 区域の内外を連絡する道路や一般住宅用地内の環状道路を都市計画道路として配置する。
- ・ 区域面積の3%(約9ha)の公園を適切に配置するとともに、一般住宅用地内の鉄塔用地周辺に緑地を設ける。
- ・ 適切な調整機能を有する調整池を8カ所配置する。

Ⅲ. 役割分担・費用負担・リスク負担

1. 奈良県、生駒市、(独)都市再生機構の役割分担

(1) まちづくりの実現に向けた役割

- ① 県は、「(仮称)学研高山新未来都市リーディングプラン」(後述)に基づき、良好なまちづくりを実現するため、ヘッドクォーター(司令塔)の役割を果たす。
- ② 県と生駒市は、「(仮称)学研高山新未来都市リーディングプラン」に従って、まちづくりを実施するため、地区計画などの規制誘導やインセンティブ措置の付与により、誘導・支援する。
- ③ (独)都市再生機構は、県と生駒市の進めるまちづくりに主体的に協力する。

(2) 基盤整備

① 土地区画整理事業

【土地区画整理事業の施行主体】

- ・ 土地区画整合法上の施行主体は県とし、区域内の造成及び公共施設の整備を行う。
- ・ 生駒市と(独)都市再生機構は、県による土地区画整理事業の施行に対し、職員の派遣等の協力を行う。(派遣職員の費用等については、派遣元が各々負担する。)
- ・ 事業の円滑な施行の確保、保留地処分リスクの軽減のため、事業施行期間における施行区域内の土地の固定資産税の減免を生駒市において措置し、これを踏まえて、(独)都市再生機構は、事業施行に伴う立竹木補償や土地使用料の免除を認める。

② 道路

【区域内】

- ・ 区域内の道路は、土地区画整理事業により整備した後、生駒市が管理する。ただし、現在区域内に存する県道生駒精華線及び生駒井手線の機能を有する道路は県が管理することとするが、今後、現県道を含めた管理区分について、奈良県、生駒市及び隣接する京都府、精華町と調整を進める。

【区域外】

〈学研都市連絡道路〉

- ・ 学研都市連絡道路(一般国道163号清滝生駒道路)の整備を促進する。

〈県道枚方大和郡山線〉

- ・ 高山南北線と市道穂谷線との間について、大型車の通行を円滑にするため、県が部分改良を実施する。

〈高山南北線〉

- ・ 生駒市が事業主体となり整備する。

〈高山東西線〉

- ・ 県道枚方大和郡山線までの延伸の必要性について県と生駒市で検討する。

〈学研北生駒駅前広場〉

- ・ 都市計画道路駅西線を含め、生駒市が事業主体となり整備する。

③ 公園・緑地・保全緑地

- ・ 公園・緑地は、土地区画整理事業により整備した後、生駒市が管理する。
- ・ 保全緑地については、公共減歩により約20haを創出し、(独)都市再生機構が所有地約50haを生駒市へ無償譲渡する。

④ 調整池

【区域内】

- ・ 区域内の調整池は、土地区画整理事業で整備した後、生駒市が管理する。

⑤ 上水道

【配水池への供給】

- ・ 区域内に設ける配水池に県営水道から供給することとし、配水池までのポンプ施設及び配水管は県水道局が整備し、管理する。
- ・ 生駒市は、ポンプ施設に必要な用地を保留地から取得し、第1工区内に市水道局が敷設済みの配水管とあわせて県水道局に無償提供する。

【配水池からの供給】

- ・ 配水池から各宅地に供給するための施設は、土地区画整理事業により整備した後、生駒市が管理する。
- ・ 生駒市は、配水池に必要な用地を保留地から取得する。

⑥ 下水道

【区域内】

- ・ 区域内の下水道は、土地区画整理事業と生駒市の事業により整備した後、生駒市が管理する。

【区域外】

- ・ 区域外の下水道は、生駒市が事業主体となり整備し管理する。
- ・ 流域下水道への接続のため関係機関等と調整を進め、接続のための負担金については、今後、流域下水道協議会で協議し、生駒市が負担する。

(3) 施設整備(まちづくり)

① 大学施設

- ・ 県立2大学については、県が保留地から用地を取得し、建設する。
- ・ 共用施設は、県と生駒市が相応の負担を行い、県が整備する。ただし、生駒市が整備することにより国の補助金等を導入できる場合は、生駒市が整備し、県は相応の負担を行う。なお、管理については、県と生駒市が相応の負担を行い、県(奈良県立大学)が管理する。
- ・ 保留地で足りない用地については、県と生駒市が(独)都市再生機構の換地から取得する。

② 産業施設

- ・ 企業誘致活動については県と生駒市が実施する。また、企業誘致のインセンティブの付与については、県と生駒市が実施することとし、その際、(独)都市再生機構は企業誘致のノウハウを提供する。

Ⅲ. 役割分担・費用負担・リスク負担

2. 概算事業費

まちづくりを実施するために必要な地区内外の基盤整備は、現時点では次のように想定している。

ただし、金額は現時点での参考的な数値であり、今後、更なる検討及び精査により変更することがある。

(1) 地区内の基盤整備

① 公共施設

道路、公園・緑地、上下水道、調整池を整備する。

公共施設の面積は、区画道路も含めて約118 haとなる。

現況の公共施設面積は約10haであり、保全緑地として(独)都市再生機構から生駒市への約50haの無償譲渡を除く、約58haを公共減歩により創出する。

② 宅地

造成宅地約125ha(学術研究・交流用地、生活便利施設用地、産業系誘致施設用地、低層住宅用地、中高層住宅用地)と未造成宅地約46ha(計画建設用地、里山共生用地、鉄塔用地、配水池用地)を整備する。

③ 整備に係る費用

土地区画整理事業に要する事業費は約374億円と見込まれる。また、生駒市が整備する地区内の下水道に係る工事費用は約24億円と見込まれる。

事 項	事業費(億円)
土 地 区 画 整 理 事 業	374 (内訳: 工事費308、事務費31、利息35)
地 区 内 の 下 水 道	24
水 道 施 設 用 地 費	10
小 計	408

※ 土地区画整理事業の認可後の工事期間を7年、保留地の販売を工事最終年から5年の合計11年の事業期間を想定して費用を算出している。

※ 土地区画整理事業に係る事務費は、工事費約308億円の10%を計上している。また、利息は金利を2.2%と想定して計上している。

土地区画整理事業(374億円)の収入として、保留地処分金の約334億円と、都市計画道路整備費相当分の土地区画整理事業の実施に対する国からの補助金の約20億円(残り20億円は県負担)を見込んでいる。

(2) 地区外の関連基盤整備

・地区外の既存施設との接続に必要な道路、上水道及び下水道を整備する。また、けいはんな線学研北生駒駅西側のアクセス道路と駅前広場を生駒市が整備する。

事 項	事業費(億円)
地区外道路(アクセス道路、駅前広場整備等)	44
地区外上水道	9
地区外下水道	11
小 計	64

※学研都市連絡道路(国道163号清滝生駒道路)の整備に関する費用については、上記事業費には含まれていない。

(3) 大学施設の整備(県立2大学及び奈良県立大学が管理する共用施設)

・奈良県立大学及び奈良県立医科大学を移転するために必要な施設、グラウンド、体育館、図書館、食堂の用地を確保し、建物を整備する。

事 項	事業費(億円)
県立大学、県立医科大学、共用施設の一部(グラウンド、体育館、図書館、食堂)の用地費	40
県立大学、県立医科大学、共用施設の一部(グラウンド、体育館、図書館、食堂)の建設費	247
小 計	287

※①「ネットワーク型大学」と共用施設の一部(会議場、国際交流施設、ゲストハウスなど)の整備のための用地費及び建設費は含まれていない。

② 県立医科大学の定員増に伴い、拡充が必要となる施設の経費についても含まれていない。

●概算事業費

事 項	事業費(億円)
(1)地区内の基盤整備	408
(2)地区外の関連基盤整備	64
(3)大学施設の整備	287
(1)～(3)の計	759

※「(1)地区内の基盤整備」の水道施設用地10億円と「(3)大学施設の整備」の用地費40億円は、保留地より取得することを予定しているため、「(1)地区内の基盤整備」の土地区画整理事業の工事費の一部としても重複計上されている。

よって、759億円－10億円－40億円＝709億円が事業費合計となる。

Ⅲ. 役割分担・費用負担・リスク負担

3. 負担割合

現在の想定している事業費及び県、生駒市及び(独)都市再生機構の各々の負担割合は下表のとおりである。

ただし、今後の事業計画の更なる検討及び精査により事業内容が変更され、事業費・負担割合も変更される可能性がある。

(1) - ① 地区内の基盤整備

区分	細目	事業者	事業費 (億円)	補助率	負担(億円)				
					国	県	市	UR	保留地処分
土地区画整理事業	工事費	県	374	1/2	20	20			334
	保全緑地用地提供 (公共減歩対象外)約50ha		59	-				59	
地区内下水道	地区内高率補助対象	市	24	1/2	12		12		
地区内上水道	水道施設用地費	市	10	-			10		
小計			467		32	20	22	59	334

(1) - ② 地区外の関連基盤整備

区分	細目	事業者	事業費 (億円)	補助率	負担(億円)			
					国	県	市	UR
地区外下水道	流域関連	市	6	1/2	3		3	
	流域接続負担金精算	市	5	-			5	
地区外道路	県道枚方大和郡山線	県	4	1/2	2	2		
	高山南北線(北側570m)	市	6	1/2	3		3	
	高山東西線(西側600m)	市	6	1/2	3		3	
	学研北生駒駅前広場(駅西線含む)	市	28	1/2	14		14	
地区外上水道	ポンプ施設及び配水管	県	9	1/3	3	6		
小計			64		28	8	28	0

(1) - ③ 大学施設の整備

区分	事業費 (億円)	補助率	負担(億円)			
			国	県	市	UR
県立大学、県立医科大学、共用施設の一部 (グラウンド、体育館、図書館、学生食堂)の用地費	40	-		34	6	
県立大学、県立医科大学、共用施設の一部 (グラウンド、体育館、図書館、学生食堂)の建設費	247	-		235	12	
小計	287			269	18	0

(2) 保留地処分金(334億円)の内訳

区分	処分金 (億円)	負担の内訳(億円)		
		県	市	一般
県立大学及び県立医科大学用地(約7ha)	21	21		
共用施設の用地(約5ha)	19	13	6	
上水道用地(約3ha)	10		10	
産業系誘致施設用地(約38ha)	165			165
生活利便施設用地(約5ha)	31			31
低層住宅用地(約6ha)	48			48
中高層住宅用地(約7ha)	40			40
小計	334	34	16	284

(3) 負担割合

区分	負担する事業費 (億円)	土地での負担 (金額換算: 億円)	合計
奈良県	297		297
生駒市	68		68
(独)都市再生機構	0	59	59
国からの補助金	60		60
保留地処分金	284		284
事業費総額	709	59	768

大学施設整備の負担割合の考え方は、下記のとおりである。

- ① 県立2大学の用地費及び建設費については、県が負担する。
共用施設の用地費及び建設費は県:生駒市=2:1の割合で負担する。
- ② 「ネットワーク型大学」の用地費及び建設費は、県:生駒市=2:1の割合で負担する。その管理は、奈良県立大学が行う方向で検討する。(管理費は、進出大学と受講者が負担することを基本としつつ、県:生駒市=2:1の割合で必要な支援を行うことを検討する。)
- ③ (独)都市再生機構の換地から取得する用地費は、県:生駒市=2:1の割合で負担する。

Ⅲ. 役割分担・費用負担・リスク負担

4. リスクへの対応

- (1) 本年2月に公表した「関西文化学術研究都市高山地区第2工区のまちづくり中間とりまとめ」では、工事費の増額、工事期間の延伸、金利の変動、地価の下落、保留地の処分、制度改正にそれぞれリスクが想定される旨指摘した。
- (2) 「中間とりまとめ」公表後、計画の前提条件として設定する地価について専門家による調査を実施し、事業の採算性の精査を行った(右記参照)。この地価に基づく、保留地処分収入と見込んでいる保留地処分金は制度上の限度額に近いものの、土地利用計画と資金計画を検討した限りにおいては、事業の実現は可能であると見込まれる。
- (3) 今後、上記(1)のようなリスクが極力生じないように、事前に関係機関と調整を行うことに加え、工事の発注方法の改善や公共施設の早期移管を進めるとともに、保留地の処分リスクを軽減するために適切なインセンティブを付与することや、社会経済情勢の変動に合わせて施設系用途から住宅系用途への見直しを行うこと等も検討の対象とし、更にリスク回避の方法を検討していく。
- (4) しかしながら、本プロジェクトが県経済や関西、我が国にもたらすであろう大きなメリットを考えると、リスクはあるものの、本プロジェクトを推進するべきであると考えられる。
ただし、リスクを軽減するための対策を講じても、最終的に土地区画整理事業の収支に不均衡が生じた場合は、以下の考え方を基本として3者でリスクを負担することとする。
 (独)都市再生機構は、同工区に有する土地を現状では処分することが著しく困難な状況にあることに鑑み、自ら土地区画整理事業を施行すれば事業に係るリスクを全て負担する立場にあったことを踏まえ、全体面積に対する所有面積の割合に収支差額を乗じた額を基本に、当事業に係る収支改善のための負担を行うものとする。
 県及び生駒市の負担割合は両者の財政規模等を勘案して別途定めるものとする。
- (5) 本プロジェクトの円滑な推進のためには、地権者の減歩率に対する理解と協力が不可欠であり、加えて、工事費増額のリスクを軽減するためには、事業の施行に伴う立竹木補償や土地使用料の免除についての理解が望まれる。

5. 保留地、換地及び減歩率

- (1) 保留地及び換地の基本的な方針
- ・(独)都市再生機構以外の地権者の所有地については、小規模な区画として整備する用地に換地し、残余を保留地又は(独)都市再生機構の所有地の換地とすることを基本的な方針とし、今後、地権者への意向調査等を行って詳細を決定していく。
 - ・保留地は、総額が334億円となるように設定する。

現段階で想定している保留地及び換地は下表の通りである。

土地の種別	合計 (ha)	保留地 (ha)	換地 (ha)	
			一般地権者・市	(独)都市再生機構
学術研究・交流用地	大学施設・住宅施設用地	32.9	11.0	21.9
	生活利便施設用地	5.6	5.6	
産業系誘致施設用地	38.7	38.4	0.3	
里山保全・共生用地	9.6		9.6	
一般住宅用地	低層住宅用地	37.9	5.8	23.9
	中高層住宅用地	6.9	6.9	
計画建設用地	35.6			35.6
その他	鉄塔用地	0.3		0.3
	水道施設用地	3.2	3.2	
合計	170.7	70.9	34.1	65.7

※ 高山第2工区の全体面積288haとの差は公共施設用地(道路、公園、緑地、調整池等)

(2) 減歩率の考え方

- 減歩率は、換地する土地の評価によって異なるが、従前の位置、地積、利用状況、環境等を考慮して決定する。
- 高山第2工区の今回のまちづくりでは、施行前、施行後の土地の単価を下表のように想定し、保留地及び換地を検討している。

施行前	面積 (ha)	単価 (円/m ²)	宅地価額の総額(億円)	施行後土地の種別	面積 (ha)	単価 (円/m ²)	宅地価額の総額(億円)	
宅地	228.5	17,700	404	学術研究・交流用地	大学施設・住宅施設用地	32.9	32,000	105
					生活利便施設用地	5.6	64,000	36
				産業系誘致施設用地	38.7	43,000	166	
				里山保全・共生用地	9.6	25,000	24	
				一般住宅用地	低層住宅用地	37.9	83,000	314
					中高層住宅用地	6.9	58,000	40
				計画建設用地	35.6	20,000	71	
				その他	鉄塔用地	0.3	17,700	1
					水道施設用地	3.2	30,000	10
				合計	228.5		404	合計

※施行前の単価は、山林・原野を12,000円/m²、田、畑を23,000円/m²等として、登記簿による面積を考慮して算出している。

- ①施行前の宅地の総価額は約404億円、施行後の宅地の総価額は約767億円となる。
一方、施行後に換地を予定している宅地の総価額は保留地分(約334億円)を除き、約433億円となる。
その結果、地権者の換地の価値は、全体で約1.07倍(433/404)になる。
- ②施行後の主な用地ごとへの換地の平均的な減歩率は次のように考えている。
- ・山林・原野から低層住宅用地 約85% $12,000 \times 1.07 \div 83,000 = 0.155$ $1 - 0.155 = 0.845$
 - ・田、畑から低層住宅用地 約70% $23,000 \times 1.07 \div 83,000 = 0.297$ $1 - 0.297 = 0.703$
 - ・山林・原野から里山共生用地 約49% $12,000 \times 1.07 \div 25,000 = 0.514$ $1 - 0.514 = 0.486$

※ 今後の事業計画の更なる検討及び精査により変更することがある。

IV. 今後の進め方等

1. 今後の進め方

- 県は、生駒市及び(独)都市再生機構とともに、この最終とりまとめをより詳細に具体化していくため、民間事業者等の有識者の知見を活用しつつ、まちづくりの基本となる「(仮称)学研高山新未来都市リーディングプラン」を策定する。

「(仮称)学研高山新未来都市リーディングプラン」における主な検討課題

- ・学術研究・交流用地における大学誘致の推進方策
 - ・国際交流施設、共用施設の具体的内容、管理運営の手法
 - ・学術研究・交流用地における「大学関連施設、国際交流施設、生活便利施設、住宅施設等がバランスよく配置されたまちづくり」の具体的な施設配置、民間活力を利用した総合的・一体的な整備のための事業手法
 - ・産業系誘致施設用地における企業立地の推進方策
 - ・保全緑地の保全・活用の具体的手法
 - ・新しい環境共生型の住空間(ロハス住宅)の具体的内容、立地誘導の手法
 - ・快適で環境に優しい新技術を活用したまちづくりの具体的内容、立地誘導の手法 等
- 土地区画整理事業の事業認可に必要な調査を実施した上で、産業施設の立地可能性、事業の採算性や経済・財政状況を踏まえるとともに、地権者の合意形成の熟度などを勘案し、概ね3年以内に事業認可を申請するか否かを総合的に判断する。
 - 本とりまとめに定められた事項に関しては、県、生駒市、(独)都市再生機構の3者間で基本的な合意がなされたものであるが、今後、議会や関係者のご意見もお聴きしつつ、所要の手続きを踏んで進めていく必要がある。
 - 次の3年間(セカンド・ステージ)の事業執行体制については、事業化に向けた調査の実施や計画の総合調整、計画のコントロール等を行うため、県・生駒市・(独)都市再生機構の三者からなる新たな組織を設置する(派遣職員の費用等については、派遣元が各々負担する。)

2. 次の3年間(セカンド・ステージ)で実施が想定される調査業務

〈土地区画整理事業申請のために直接的に必要な経費〉

- 都市計画見直し業務 0.5億円
都市計画道路及び土地区画整理事業等に係る都市計画の変更に必要な調査を実施する。
 - 環境影響評価調査業務 2.7億円
土地区画整理事業に係る都市計画を実施するにあたり、環境影響評価を実施する。
 - 土地区画整理事業認可前調査業務 4.0億円
土地区画整理法に基づく事業認可に向けた必要な調査を実施する。
- 合計7.2億円

〈まちづくりのための調査経費〉

- (仮称)学研高山新未来都市リーディングプラン作成業務 3.0億円
学術研究施設と生活便利施設、住宅施設等がバランスよく配置されたまちづくりや、保全緑地の保全・活用方法、環境を配慮した住空間などまちづくりの基本となる「(仮称)学研高山新未来都市リーディングプラン」策定する。
 - 企業立地アンケート調査業務 0.2億円
高山第2工区の魅力を企業に発信し、立地ニーズを掘り起こすためのアンケートを設計し、実施する。
- 合計3.2億円

総計10.4億円

- ※1 金額は現時点での参考的な数値であり、更なる検討及び精査により変更することがある。
- ※2 上記の事業認可に向けて必要となる調査については、国庫補助金を除き、県:生駒市:(独)都市再生機構=2:1:1の割合で負担する。

V. その他

1. 高山第2工区の整備に伴う経済波及効果について

新たなまちづくりを実施した場合、その経済波及効果は下記のように推計される。

※調査委託先：(財)南都経済センター

【試算の前提】

- 平成12年度奈良県産業連関表(104部門表)を用いて推計
- 経済波及効果は連続的に発生するもので、その及ぶ期間は単一年度に特定できない
- 企業に過剰在庫は存在せず、需要に対して常に生産を行い供給するものと仮定
- 企業の生産能力に限界はなく、あらゆる需要に対応できると仮定
- 生産額の増加と原材料費の投入額は比例し、規模の拡大による費用の減少は考慮しない
- すべての事業が完成し、予想される生産・消費がすべて発生しているものとして試算

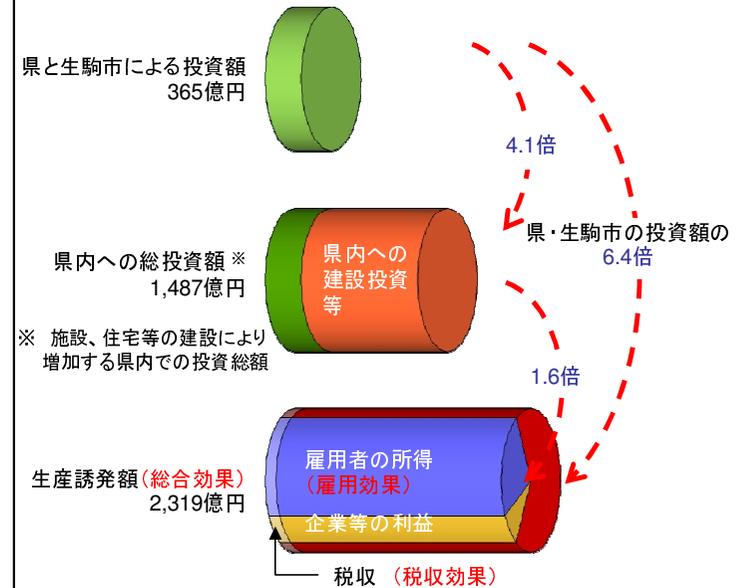
□ 初期投資に伴う経済波及効果

土地区画整理事業の実施、地区内の基盤整備、大学・研究開発型産業施設、住宅、生活利便施設の建設等



□ 経常的経済活動に伴う経済波及効果

大学の教育・研究活動、産業施設の研究・生産活動、生活利便施設の営業活動、教員、学生、従業員、住民の消費活動



県税	市税
県民税(個人・法人・利子割等)	市民税(個人・法人)
事業税(個人・法人)	固定資産税
自動車税	軽自動車税
自動車取得税	市たばこ税
不動産取得税	都市計画税
地方消費税	地方譲与税
たばこ税	利子割交付金等
ゴルフ場利用税	自動車取得税交付金
軽油引取税	地方消費税交付金
	ゴルフ場利用税交付金

V. その他

2. 検討経緯

区分	開催年月日	主な検討事項
第1回	H20. 6. 18	PTの進め方、スケジュールの検討
第2回	H20. 7. 30	立地施設のコンセプトについての検討
第3回	H20. 9. 4	事業の採算性に関わる課題についての検討
第4回	H20. 11. 11	土地利用計画(案)、事業計画フレーム、全体事業費の検討
第5回	H21. 1. 28	中間報告(素案)の内容協議
	H21. 2. 19	中間報告の公表
第6回	H21. 3. 23	今後の協議・検討事項の確認
第7回	H21. 4. 28	各事項の検討及びスケジュールの確認
第8回	H21. 6. 4	各事項の検討
第9回	H21. 7. 6	「中間取りまとめ」における事業の課題に対する対応方針の項目整理
第10回		ファースト・ステージ最終とりまとめ(案)の協議
		ファースト・ステージ最終とりまとめ(案)の公表

3. 高山第2工区開発計画見直しプロジェクトチーム(PT)の構成員

- ・ 奈良県副知事(プロジェクトリーダー)
- ・ 奈良県地域振興部長
- ・ 奈良県文化観光局長
- ・ 奈良県福祉部長
- ・ 奈良県健康安全局長
- ・ 奈良県商工労働部長
- ・ 奈良県土木部長
- ・ 奈良県まちづくり推進局長
- ・ 生駒市長
- ・ 生駒市理事
- ・ 生駒市開発部長
- ・ 独立行政法人都市再生機構
西日本支社関西文化学術研究都市事業本部長
- ・ 独立行政法人都市再生機構
西日本支社関西文化学術研究都市事業本部事業部長

V. その他

4. 上位計画等

○ 関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針(H19)【抜粋】

○ 都市建設の目標

(1) 文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくり

歴史、文化、自然環境に恵まれた京阪奈丘陵において、創造的、かつ国際的、学際的、業
際的な文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指す。

(2) 我が国及び世界の文化・学術・研究の発展及び国民経済の発展への寄与

新しい近畿の創生に貢献することはもとより、我が国及び世界の文化・学術・研究の発展
及び国民経済の発展に寄与する。

(3) 未来を拓く知の創造都市の形成

市民や研究者の知による生産や文化の創出を促進し、日々新しい価値観を創造すると
ともに、先進的で自律的な「持続可能性社会」での市民や研究者による住まい方や生き方を
創造し発信していく都市の形成を目指す。

○ 高山地区

奈良先端科学技術大学院大学を中心に、情報通信、バイオサイエンス等の先端的な科学
技術分野を対象とする文化学術研究施設等及び住宅施設の整備を推進するとともに、自然
環境を生かした公園緑地の整備を図る。

都市計画の状況

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	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	奈良県	
	高山東西線	生駒市	
	高山北廻り線	奈良県	

- ・ 地域森林計画対象民有林 : 125.3ha
- ・ 宅地造成工事規制区域 : 279.5ha
- ・ 砂防指定地 : 48.5ha
- ・ 埋蔵文化財 : 試掘調査の結果、本調査が必要な埋蔵文化財包蔵地が確認されている。

5. 計画地の周辺条件

・ 計画地は生駒市北部地域に位置し、奈良市中心部から北西約10km、大阪都心から北東約25kmの距離にある。

・ 関西文化学術研究都市のほぼ中央部に位置し、「精華・西木津地区」に隣接している。

・ 計画地の南端から「けいはんな線 学研北生駒駅」までは約1.5kmであり、学研北生駒駅から大阪本町までは約35分である。

・ 京都と大阪を結び、国土軸に直結する「第二京阪道路」の整備が進んでおり、計画地の北端から「枚方東IC」までは約20分でアクセス可能である。また、大阪市方面との連携を図るため、学研都市連絡道路(国道163号清滝生駒道路)の整備も進められている。

