

関西文化学術研究都市高山地区第2工区のまちづくりについて(検討経過概要)

平成22年2月18日

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
チームリーダー 奈良県副知事 窪田 修

関西文化学術研究都市高山地区第2工区のまちづくりに関するプロジェクトチームにおける今日までの検討経過の概要は、下記のとおりです。

記

1 「中間とりまとめ」以降、今日までの主な検討経緯

関西文化学術研究都市高山地区第2工区における従来の住宅を中心とした計画から、大学や研究開発型産業施設等を中心とするまちづくりへの開発計画の見直しについては、一昨年の6月来、県、生駒市、(独)都市再生機構の3者でプロジェクトチームを組織し、事業の実現可能性について検討を行ってきた。

また、同プロジェクトチームにおいては、昨年2月の「中間とりまとめ」で、事業実施に伴い想定し得る課題として、6つのリスクを指摘したところであり、その後、次のステップである事業認可に向けた調査に着手するかどうかの判断を行うために必要な検討を行ってきた。

2 3者(県、生駒市、(独)都市再生機構)で概ね合意に至った主な事項

検討の結果、高山プロジェクトの意義とまちづくり計画の内容については、以下のような内容で概ね3者の合意が形成されたところである。

<高山プロジェクトの意義>

県作成とりまとめ素案P2

「学と学との連携」、「産と学との連携」、「学研都市の諸機能との連携」、「世界との連携」といった連携を想定し、次のような方向で実現に取り組む。

- ・複数の大学の学術・研究機関を集積させることにより、学際的な教育・研究を促進させ、有機的な連携を図る複数大学・同一キャンパスの大学村の構築
- ・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る産学連携の推進
- ・新たに整備する学術研究拠点や産業拠点が、学研都市に集積する機能と連携することによる高付加価値型産業の育成・発展
- ・学生、留学生、教員、研究者、地域住民が交流し、東アジアをはじめとする共通課題を共に考え、学ぶことができる国際研究・交流拠点の形成

<まちづくり計画の内容>

県作成とりまとめ素案P3、P4

区域の地勢や周辺の交通基盤の整備状況や計画を考慮し、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、次のような方向で大きく6つの土地利用ゾーンを設定する。

- ・「学術研究・交流用地」は、大学施設と生活利便施設、住宅施設がバランスよく配置された大学関係者と地域住民が交流するまちづくりを目指す。
- ・「産業系誘致施設用地」は、大都市への良好なアクセスと学術研究施設の集積を生かし、研究開発型産業施設の立地や産学連携による高付加価値型産業の育成を目指す。
- ・「里山保全・共生用地」は、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。
- ・「一般住宅用地」は、学術研究施設や生活利便施設、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。
- ・「計画建設用地」は、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。
- ・「公共施設」では、区域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整備するとともに、公園や緑地等を適切に配置する。

3 引き続き合意に向けて調整すべき主な事項

(1) 合意に向けて調整中の主な項目

＜大学の共用施設の市民利用に伴う施設設置費用の負担＞ 県作成とりまとめ素案P5、P7
大学の図書館、体育館、グラウンド等の共用施設の一般開放及び市民の利用に伴う県と生駒市のこれらの施設の設置費用の負担

＜事業認可に向けた調査及びまちづくりの調査費用の負担割合＞ 県作成とりまとめ素案P9
土地区画整理事業の事業認可に向けた調査を行う際の調査費用及びまちづくりの調査費用の3者の負担割合

＜高山東西線の延伸＞ 県作成とりまとめ素案P5、P7
土地区画整理事業の区域外となる高山東西線の県道枚方大和郡山線までの延伸の必要性及び延伸する場合の県と生駒市の費用負担

＜大学の誘致の状況＞ 県作成とりまとめ素案P2、P3、P6
本プロジェクトの主要コンセプトである大学誘致に関しては、奈良県立医科大学の移転について、高山地区だけではなく、中南和地域も含め幅広く移転候補地を選定し、平成22年度中を目途に検討することとなった。また、首都圏の私立大学の誘致についても現時点では目処の立っていない状況にある。

(2) 更なる検討を要する項目

特に、調整に時間を要し、現時点では合意に至っていないもので、今後、更なる検討を要する項目としては、土地区画整理事業の収支に不均衡が生じた場合の3者の負担の考え方についてである。

＜土地区画整理事業の収支に不均衡が生じた場合の負担の考え方＞ 県作成とりまとめ素案P8
各種の対策を講じても保留地の処分が進まず、土地区画整理事業の収支に不均衡が生じる事態を想定し、その負担割合、上限及び方法について協議を行い、県は、(独)都市再生機構に対しては、検討対象面積に対する(独)都市再生機構の所有面積の割合を基本に負担することを提案し、(独)都市再生機構からは、施行後の宅地総

額に対する機構換地の価額の割合で、受益に応じた負担をするとの提案等があった。また、生駒市に対しては、県と市の負担割合は、両者の財政規模等を勘案して別途定めると提案したが、現時点ではリスク負担の割合、上限及び方法について合意していない状況である。

4 今後の対応

主として上記の事項が調整中のため、当初予定していた次のステップである事業認可に向けた調査に着手するかどうかを現時点で判断することは適切ではない。

しかしながら、高山地区は、関西ひいては我が国の21世紀を担うべき「関西文化学術研究都市」のほぼ中央部に位置するとともに、周辺には文化学術研究施設が集積していることから、非常に大きなポテンシャルを有する地域であることは3者の共通した認識である。

また、最大の懸案である土地区画整理事業の収支に不均衡が生じた場合のリスク負担については、事業の施行主体たる県が相応の負担をすること、(独)都市再生機構は自己の換地と保留地を一体的に販売する中で、換地を活用すること等により相応の負担をすること、また、生駒市においても保留地処分金を縮減するため、土地区画整理法に基づく公共施設管理者負担金の導入により、相応の負担をすることについて検討することを3者が了解したので、引き続き協議することとした。

このことから、今後は、従来の「学研高山第2工区プロジェクトチーム」を発展的に解消し、県、生駒市、(独)都市再生機構のほか、外部の専門家や有識者が広く意見を交換する新たな場（「(仮称)学研高山地区第2工区まちづくり検討協議会」）を設置し検討を続けることとした。

検討事項としては、リスクについて、専門家に意見を聴きながら、その軽減や負担の方法を再検討するとともに、リスク軽減を念頭においた場合の開発対象区域（例えば段階的な開発等）や開発手法、県立大学の移転構想、国際交流施設のあり方、企業誘致の促進方策等についても3者で検討を行う。

なお、これらの検討については、県立医科大学の移転にかかる検討状況や、引き続き進める大学誘致活動等の状況も踏まえ、来年度(平成22年度)内を目途に一定の方向性を得ることとしたい。

添付資料1 「学研高山第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)

添付資料2 関西文化学術研究都市高山地区第2工区経済波及効果試算結果報告書(概要版)

高山第2工区に係るこれまでの経緯

- H 5. 8. 31 奈良県、生駒市、地元自治会が、住宅・都市整備公団（現、(独)都市再生機構）に、「関西文化学術研究都市 高山地区整備に関する陳情書」などを提出
- H 6. 2. 28 奈良県、生駒市、住宅・都市整備公団(現(独)都市再生機構)、「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
- H 9. 7. 18 「関西文化学術研究都市の建設に関する計画（奈良県域）」の変更を国が承認
 ・高山地区を333haとする。(第2工区288haを追加)
 ・建設計画の概要（高山第2工区）
 ・計画人口 約23,000人
 ・土地利用計画 文化学術研究ゾーン 約33ha
 住宅地ゾーン、公園、緑地ゾーン 約255ha
 [・事業手法 特定土地区画整理事業
 ・事業主体 独立行政法人 都市再生機構（予定）]
- H18. 2. 24 生駒市長が奈良県庁を訪れ、県企画部長と面談
 ・生駒市として、当該事業への協力を「白紙撤回」する旨を表明
- H18.8~H19.6 この間、生駒市と都市再生機構で協議がなされたが、不調に終わった。
- H19. 7. 9 (独)都市再生機構の事業評価監視委員会にて、(独)都市再生機構による高山第2工区の事業中止が決定
- H20. 5. 20 副知事と県地域振興部長が生駒市長に、「関西文化学術研究都市高山地区第2工区開発計画の見直しに関する申入れ」（知事名の文書）を手交
- H20. 5. 26 生駒市長が知事に、「関西文化学術研究都市高山地区第2工区開発計画の見直しに関する申入れに対する回答について」（市長名の文書）を手交
 高山地区第2工区の開発計画見直しについて共同記者会見
- H20. 6. 18 第1回プロジェクトチーム会合開催 ワーキングチーム検討開始
 プロジェクトチームの進め方及びスケジュールの検討
- H20. 7. 30 第2回プロジェクトチーム会合開催 立地施設のコンセプト等について検討
- H20. 9. 4 第3回プロジェクトチーム会合開催 事業の採算性に関わる課題等について検討
- H20.11.11 第4回プロジェクトチーム会合開催 土地利用計画、事業計画フレーム、全体事業費の検討
- H21. 1. 28 第5回プロジェクトチーム会合開催 中間報告（素案）の内容協議
- H21. 2. 19 「関西文化学術研究都市高山地区第2工区のまちづくり」中間とりまとめ発表
- H21. 3. 23 第6回プロジェクトチーム会合開催
 ・実施体制等検討ワーキング設置
 ・平成21年度に実施予定の経済波及効果の調査、猛禽類調査、道路計画等の検討調査、意識調査等の内容及び負担割合（3者均等負担）について合意。
 ・夏に向けて今後協議・検討すべき事項の協議
 ・今回から生駒市長PTメンバーに参画
- H21. 4. 28 第7回プロジェクトチーム会合開催
 ・各ワーキングからの報告及び課題、スケジュール確認
 ・企業の高山第2工区に対するイメージの調査手法及び実施時期について検討
 ・大学の誘致については、夏の段階で一定の整理を検討
 ・借入金利の抑制策として、基金等の活用を検討
- H21. 6. 4 第8回プロジェクトチーム会合開催
 ・各ワーキングからの報告及び課題、スケジュール確認
 ・企業に対するアンケート調査について引き続き検討
- H21. 7. 6 第9回プロジェクトチーム会合開催
 ・各ワーキングからの報告及び課題、スケジュール確認
 ・「中間とりまとめ」で指摘した事業の課題に対する対応方針について整理
 ・「夏のとりまとめのイメージ」について了承。
 県がとりまとめ素案を作成し、今後はそれを調整する形で進める。
- H21.10.16 県の作成したとりまとめ素案を、生駒市、(独)都市再生機構に提示
 説明会を開催し、県からとりまとめ案について説明
- H21.10.26 とりまとめ素案について、3者での意見交換
- 以後、今日まで県、生駒市、(独)都市再生機構の3者における個別協議