別　紙

「学園前ヒルズ」に至るまで

近鉄奈良線は、1914年4月大阪電気軌道による、上本町～奈良間の開通からはじまり、1941年の帝塚山学園開園に伴い、近鉄「学園前」駅が設けられました。1950年には、近畿日本鉄道が学園前エリアの開発に着手し、1960年には学園前エリアから続く「登美ヶ丘住宅地」の分譲を開始しました。また、同年には、近鉄グループとして学園前ショッピングセンター開業、道路・水道・ガス施設などのインフラ整備、駅前広場や大和文華館などのにぎわい・文化施設の充実に加え、放射状区画道路や、幅18メートルの広い幹線道路により、暮らしやすい総合的なまちづくりを実施しました。

その後、1984年には、時代のニーズに応え、学園前ショッピングセンター新館が開業しました。住宅地開発に伴い、マイカーの交通量が増加したことにより、近鉄「学園前」駅周辺道路の交通混雑解消を目的とし、1985年には、近鉄「学園前」駅周辺にて、朝の一部時間帯のマイカー規制が開始され、バスの遅延運行の抑制を図りました。1994年には松伯美術館が開館し、芸術文化のさらなる広がりが、街に一層の品格をもたらしました。2013年にはローレルスクエア学園前（2014年度グッドデザイン賞受賞）を竣工し、近鉄学研奈良登美ヶ丘住宅地の開発に着手するなど、景観やデザインに配慮したまちづくりを行ってまいりました。

近鉄不動産は現在に至るまで、北和エリアにおいて約19,400戸※1を供給してまいりました。そして、この成熟した街「学園前」の中心地であり、かつ周辺に保育園・小学校・図書館・救急指定病院・消防署・スーパー・大渕池公園など、利便施設が集積する立地において、住商複合大規模開発が始動します。この開発地が周辺の地盤よりも高い位置にあることから、学園前エリアのシンボルとなるよう想いを込めて、街の名称を「学園前ヒルズ」としました。

※1 奈良市、生駒市・生駒郡において供給した新築分譲マンション・新築分譲戸建・分譲土地の合計19,489戸（2026年3月31日現在、近鉄不動産調べ）

学園前ヒルズ
GAKUEMMAE Hills

「学園前ヒルズ」の主な特徴

1. 開発面積5ha超、計画人口2,000人超のマンション・戸建・商業施設の複合開発

本プロジェクトは、近鉄奈良線「学園前」駅から延びるシンボルロードを北に上がった、若草山や生駒山を望む高台に広がる開発面積5ha超の広大な敷地に広がる大規模複合開発プロジェクトです。マンション・戸建・商業施設の複合開発により、世代を超えてあらゆる人々がともに集い、豊かな自然に包まれながら安心して暮らせる未来を目指します。

近鉄グループの総力を結集し、作り、育んできた街「学園前」において、住まいについて数多くの供給実績を有するデベロッパー2社、近鉄不動産・大林新星和不動産の高い開発力で、新たな「学園前」の暮らしを創造します。

開発エリア内には、分譲マンション、分譲戸建、商業施設、コミュニティセンター、公園を計画しています。



【近鉄奈良線「学園前」駅方面から望む現地イメージ】

2.「Well-Being Life しあわせな心を育む4つの約束」をコンセプトに次世代のまちづくりを推進

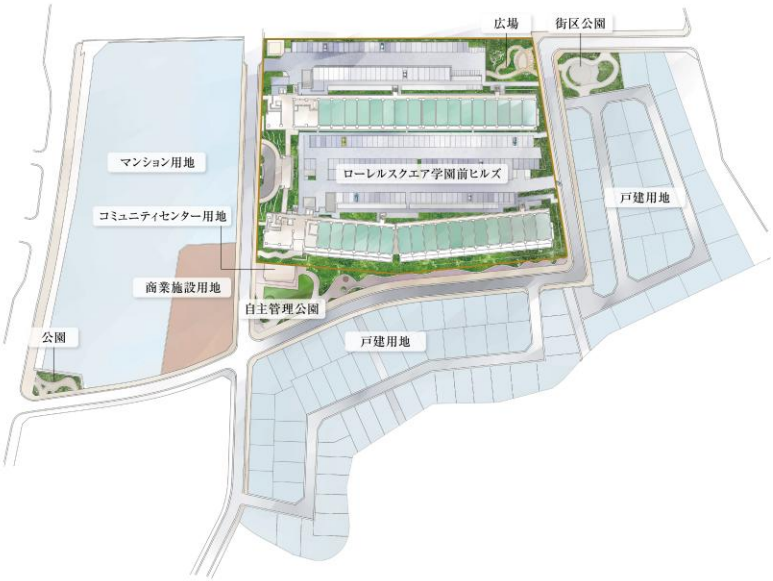
①【スマートライフ】彩りのある人生のために

・開発エリア内の住民専用サイト「タウンポータル」を導入

開発エリア内の住民専用サイト「タウンポータル」を導入し、街の掲示板としての機能だけでなく、ポータルサイト上でコミュニティセンター内のミーティングラウンジや自習ブースなどの共用施設の予約が可能です。

・地域ににぎわいをもたらす商業施設

暮らしの利便性を高めるコンビニエンスストアを中心とした新形態ショップをはじめとし、次世代の暮らしを見据えたさまざまな取り組みを導入する予定です。



【学園前ヒルズ　マスタープラン】



【街路（イメージ）】



【自主管理公園（イメージ）】

②【GX】未来へ続く、心地よい明日を

・街全体として脱炭素に大きく寄与

マンションは2027年度新基準の「GX ZEH-M Ready（住棟）」への適用と低炭素建築物認定を取得予定であり、戸建は「GX ZEH」基準への適用と長期優良住宅を取得予定です。なお、マンションと戸建が共存する合計500戸以上の一体開発において、全戸「エネファーム」採用、全戸「GX ZEH」採用予定は、ともに日本初です。これらの取り組みを通じて、街全体の脱炭素化に貢献します。

・無電柱化による景観確保

美しい景観を守るため、開発エリア内の全ての電線類を地中に埋設します。地中に埋設することで、美しく上質な街並みを目指すとともに、災害に強い街を実現します。

・開発区域内緑化

開発地周辺の大渕池公園や秋篠川などの緑豊かな周辺の自然植生に配慮した樹種の選定を行うなど、生物の多様性に配慮し、四季の彩りを感じることができるよう、「グリーンインフラ」思想のもと、多種多様な植栽を開発エリア内に配置するなど、開発区域内緑化を施し、緑あふれる遊歩道や公園などで自然との共生を目指します。

③【セキュリティ＆セーフティ】ゆるぎない、日々の安らぎを

・開発エリア内に防犯カメラと警備拠点を設置

安心・安全な暮らしを実現するために、住まいには24時間365日体制のセキュリティに加え、開発エリア内に防犯カメラを設置します。また、コミュニティセンターにはALSOKの警備拠点を整備する予定です。

・充実の備えにより非常時でも在宅避難可能

開発エリア内の全戸に非常時を想定した防災備品を配布します。また、風水害による停電発生時（※ガスが正常に供給されている場合）には、エネファームの停電時自立運転機能により、各戸に設置されている専用コンセントに給電することで、在宅避難を可能にします。

・総合団地管理組合で備えるまちの防災

各住戸に加え、コミュニティセンターには、防災備品を備蓄し、隣接した公園には「かまどベンチ」や「トイレスツール」などの防災設備を設置します。また、定期的な防災訓練の実施により、街としての防災力向上を図ります。

・中圧ガスを利用した非常用発電機の設置等、災害に強い街づくり

商業施設敷地には地震に強い中圧ガス管を引き込み、中圧ガスを利用する非常用発電機を設置し、災害時に備えるなど、対策を充実させ、日常に安心をもたらします。



【自主管理公園（イメージ）】



【かまどベンチ（近鉄不動産施工例）】

④【コミュニティ】人が集い、まちが家族になる温もりを

・マンションと戸建の垣根を超えた総合団地管理組合を組成

開発エリア内のマンションと戸建の住民からなる、総合団地管理組合は、世代やライフスタイルの異なる人々の交流により、多様性のあるコミュニティを創出するとともに、住民同士の絆とまちへの愛着を育みます。

・まちの交流の拠点となるコミュニティセンターと公園を設置

開発エリア中央には、総合団地管理組合が所有するコミュニティセンターと緑豊かな公園をシームレスに配置し、街の中心に位置する交流拠点として一体的な機能を担います。

コミュニティセンターは、キッチン付きのパーティールームとして利用可能な「ミーティングラウンジ」や、個室で集中して作業ができる「自習ブース」、子どもの見守りや居住者の憩いの場となる「ラウンジ」など、多世代が利用できる施設を整備し、日常のにぎわいを創出するきっかけを提供します。

コミュニティセンターには、街の住民が予約利用できる、無人貸出レンタルボックス（モルックなどの公園で遊ぶための遊具や日曜大工用の工具など）の設置を計画しています。

公園には、総合団地管理組合によるイベント開催時にキッチンカーを受け入れるスペースや住民同士が座りながら交流を育む多様なベンチ、立体感を生む築山などを整備し、地域住民を含めた多様な交流を促すことで、コミュニティの醸成を図ります。

3. 低炭素建築物認定取得 × 2027年度新基準「GX ZEH-M Ready（住棟）」採用（予定）第一弾分譲マンション「ローレルスクエア学園前ヒルズ」（7階建/292戸）

「学園前ヒルズ」の第一弾分譲マンション「ローレルスクエア学園前ヒルズ」は、奈良県下で2000年以降に供給された新築分譲マンションの中で最多戸数※2となります。また、奈良市の学園前エリアにおける近鉄不動産の新築分譲マンションは12年ぶり※3の供給となります。

本物件は、近鉄奈良線特急停車駅「学園前」駅徒歩13分に位置し、近鉄「大阪難波」駅へ直通32分、Osaka Metro「本町」駅へも38分でアクセス可能な利便性の高い立地です。省エネ性能を高めた「低炭素建築物認定」を取得し、2027年度適用開始の新基準「GX ZEH-M Ready（住棟）」を採用（予定）です。これにより、建物の高断熱化や高効率設備による「省エネ」と太陽光発電などの「再エネ」を組み合わせた最適なエネルギー制御が可能となり、光熱費の削減に貢献します。また、2026年11月21日（土）より本物件の「優先案内会（予約制）」を開始します。

※2 奈良県下の新築分譲マンションにおいて、総戸数292戸は、2000年以降供給物件のなかで最多戸数（MRC調べ）
※3 近鉄不動産が奈良市学園前エリアで分譲した新築分譲マンションは、2013年の「ローレルスクエア学園前」以来（近鉄不動産調べ）



【エントランスアプローチ完成予想図】



【エントランスホール完成予想図】

所在地



「学園前ヒルズ」全体概要

●所　　在　　地／奈良市鶴舞東町657番31、657番33、657番34、657番40（地番）
●交　　通／近鉄奈良線「学園前」駅
●開 発 総 面 積／50,525.09㎡（A工区：14,266.51㎡、 B工区：17,387.67㎡、
C工区：10,657.56㎡、 D工区：8,213.35㎡ ）
●計　画　人　口／約2,000人
●地　　目／宅地
●地　域　・　地　区／第一種中高層住居専用地域、20m高度地区（A工区、B工区）、15m高度地区（C工区、D工区）、法22条区域、鶴舞東町地区地区計画、宅地造成等工事規制区域

「ローレルスクエア学園前ヒルズ」物件概要

●所　　在　　地／奈良市鶴舞東町657番34（地番）の一部
●交　　通／近鉄奈良線「学園前」駅 徒歩13分
●敷　地　面　積／15,642.05㎡
●建　築　面　積／5,606.69㎡
●建 築 延 床 面 積／25,657.91㎡
●構　造　・　規　模／鉄筋コンクリート造地上7階建　2棟（建築確認済証では付属棟を含め16棟となります）
●総　　戸　　数／292戸
●専　有　面　積／73.08㎡～100.26㎡
●間　　取　　り／2LDK+S～4LDK
●竣　工　予　定／2028年6月
●引　渡　予　定／2028年8月
●事 業 主（売主）／近鉄不動産株式会社、大林新星和不動産株式会社　大阪支店
●設　計・監　理／株式会社長谷エコーポレーション 関西・東海エンジニアリング事業部
●施　　工／株式会社長谷エコーポレーション
●管　理　会　社／近鉄住宅管理株式会社



【ローレルスクエア学園前ヒルズ外観完成予想図】

以　上