

学研高山地区第2工区まちづくりニュース 第2号

平成30年6月

学研高山地区第2工区地権者勉強会（意見交換会）を開催しました。

昨年11月に開催した「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報告会」で質疑応答の時間を設けましたが、時間に限りがあり、地権者の皆様の意見等をお聞きすることができませんでした。そこで、今回、報告会でいただいたアンケートの結果報告をするとともに、学研高山地区第2工区の今後のまちづくりの取組みなどについて、意見を広くお聞きしたく、5回に分けて勉強会（意見交換会）を開催し、合計100名を超える地権者の皆様のご参加をいただきました。

開催概要

	日時	対象者	場所
第1回	平成30年3月15日（木） 午後7時～午後9時	高山町 久保地区 高山町 大北地区 に在住の地権者	北コミュニティ センター 301セミナー室
第2回	平成30年3月22日（木） 午後7時～午後9時	高山町 庄田地区 精華町 東畑区 京田辺市 打田区 に在住の地権者	
第3回	平成30年3月29日（木） 午後7時～午後9時	高山町 宮方地区 高山町 芝地区 鹿畑町 に在住の地権者	
第4回	平成30年5月19日（土） 午前10時～11時30分	第1～3回対象者以外の地権者	生駒市役所 大会議室
第5回	平成30年5月19日（土） 午後2時～4時		

◆内容（各回共通）

1. 『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』概要説明
2. 報告会アンケート結果紹介
3. 意見交換

※「とりまとめ」、「アンケート結果」につきましては
生駒市ホームページで公開しています。

URLはこちら

<http://www.city.ikoma.lg.jp/0000007226.html>

QRコードはこちら



第5回 会場の様子

参加者からの主な意見

■ 地権者組織について



- ・市外や県外の地権者が定期的な会合に参加することは難しいと思われるので、地元から発起人を選出し、そこから声をかけていく方法が良いと思う。
- ・地権者組織を設立するのは良いと思うが、地権者の思いは各々異なり、意見集約は難しいのではないかと懸念している。まとめていくためには代表者を募る方法が良いのではないかと。
- ・地権者組織の役員については、ブロックごと（所有する土地のエリア別）に選出する方が良いと思う。

(生駒市) 勉強会参加者を中心に、生駒市とともに全地権者に組織への参加を呼びかけていただく発起人を募り、地権者組織の設立に向けた取り組みを進めていきます。

■ 地権者・地権者組織の役割について

- ・行政だけでなく地権者自らが、市民に向け、第2工区の開発によって生駒が伸び続けていくことを発信し、理解を得ることが重要である。
- ・20 数年間悔しい思いをして過ごしてきたが、昨年の報告会と本日の勉強会に呼んでいただいて本当にうれしく思っている。理屈で言えば、市が約6割所有するため、他の地権者の意見を聞かず、主体的に進めれば良いのではという意見もあったが、前を向いて進めていくためには地権者からの後押しが必要。

(生駒市) 当地区は事業規模がとても大きく、民間事業者の力を活用した事業推進が不可欠です。地権者の皆様と一致団結し、対外的に事業推進を発信していくことが民間事業者を呼び込む大きな力になると考えます。

■ 段階的整備について

- ・高山東西線の整備（精華大通りの延伸）が先決事項だと思う。
- ・道路を先行して整備するのかどうか等は今後の課題であり、会議を積み重ねていき決定されるものではないか。現在はそのスタートラインに立ったところであると考えます。
- ・全域を一体的に開発することは難しいと思う。早期に事業を進めていくためには、第1期、第2期というように開発できるところから進め、そのためにまず道路整備や周辺的生活環境整備をした方が良く思う。
- ・精華・西木津地区は開発から30年経つが、その間、大企業の研究所が撤退するなど山あり谷ありの状況であった。このような経緯を踏まえ、288ha 全域を一体的に開発するには困難であること、また、今後の社会経済情勢の変化により計画通りには進まないと思うので、段階的開発がベターであると考えます。

(生駒市) 全域を一度に開発することは困難であるため、事業費や土砂の切り盛りなどを勘案し、効果的な段階的整備を今後検討していくこととなります。

■ UR所有地を譲り受けた後の管理について

- ・イノシシや不法投棄、草刈への対策をしてほしい。
- ・台風や災害時の対処は速やかにできるのか心配である。

(生駒市) 平成31年1月以降は、今までのURと同じように、生駒市が維持管理を行います。



■ 今後の課題

- ・今回の資料が報告会の資料とまったく同じで、また、アンケート結果を羅列しているような状況では、スピード感が感じられない。報告会から3ヵ月経っているので、アンケートの様々な意見を咀嚼して、次の対策を講じてほしかった。
- ・報告会出席者の多くが高齢者であったことから、地権者の年齢も念頭に更にスピードアップしてほしい。
- ・市は1,100人の地権者のひとり(1/1,100)という立場では良くないと思う。強引になってはいけないが、もう少し前向きに進めて良いのでは。気概がないと事業が進まないと思う。
- ・淡い期待はしてはいるが、事業を何が何でもやるというような姿勢が本当にあるのかどうかかわからない。

(生駒市) 平成30年度に、新たなまちづくり検討組織を立ち上げ、土地利用計画や段階的な整備計画などの具体的な検討を進めてまいります。また、随時、ホームページでの公開やまちづくりニュースの発行等、第2工区のまちづくりに関する情報を発信していきます。

■ その他のご意見

- ・大阪府茨木市の彩都東部地区では3つのエリアに分け、ゼネコン等により事業を進めているが、第2工区も同じようなことを目指しているのか。彩都においては、地権者である阪急不動産とゼネコン等が連携し、話が進んだのだが、市以外の地権者の中に大規模地権者として開発事業者は存在しないのか。

(生駒市) 彩都東部地区は平成25年にUR施行の土地区画整理事業区域から除外されたが、その後も取組みが進められており、有識者会議の設置や地権者協議会の設立等について参考にしています。大きく異なる点としては、第2工区には、地権者の中に大規模地権者としての法人や開発事業者は存在していないことが挙げられます。

- ・固定資産税、都市計画税は何に使用しているのか。

(生駒市) 固定資産税は、納められた税金の使いみちに特別の制限がなく、地方公共団体が一般の経費としてどんな仕事にも使うことができる普通税です。一方、都市計画税は、公園・道路・下水道等の都市施設の建設整備や都市計画事業などの費用に充てるため、市街化区域内の土地や家屋に課税される目的税です。市税に関する各種統計などは、生駒市ホームページに掲載していますのでご参照ください。(http://www.city.ikoma.lg.jp/0000000985.html 生駒市ホームページで『税務概要』と検索してください。)

地権者組織の設立発起人について

5月19日に開催した勉強会で、参加者に対し、地権者組織の設立に向け、設立発起人を募りました。当日、勉強会にご参加いただけなかった地権者の皆様の中で、生駒市とともに全地権者に地権者組織への参加を呼びかける設立発起人に賛同していただける方は、平成30年7月6日までに、下記、学研推進室にご連絡くださいますようお願いいたします。

測 量 に つ い て



現在、UR所有地と境界が接する民有地について、過去に皆様とURとの間で既に確定されている境界を再現するための測量作業を行っています。つきましては、測量区域内の皆様の土地にやむを得ず立ち入らせていただき、標示杭等の設置や必要最小限の枝払いなどを行う場合がございますので、ご理解とご協力の程よろしくをお願いいたします。

また、測量を終えた箇所から、皆様に境界の確認をしていただきたく、①現地での立会、または②文書での確認をお願いする予定です。

詳細につきましては追ってご依頼、ご案内をさせていただきますので、何卒ご協力をいただきますよう重ねてお願いいたします。

送 付 先 に つ い て

本ニュースは、現時点で生駒市が把握している、学研高山地区第2工区内の土地所有者に送付しています。土地所有にお心当たりがない場合は、お手数ですが下記、学研推進室までご連絡くださいますようお願いいたします。

今後、まちづくり検討の進捗に合わせ、重要な文書の送付やご連絡を行う頻度が増してきます。次のような場合は、ご連絡くださいますよう重ねてお願いいたします。

- 土地の売買や相続等による権利変動が生じた場合
- お引越しによる住所変更など連絡先に変更が生じた場合
- 婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合

【お問い合わせ先】生駒市 都市整備部 都市計画課 学研推進室

電話：0743-74-1111（内線573）FAX：0743-74-9100

e-mail：gakken@city.ikoma.lg.jp