

事業推進会議を設置！

～事業化に向けた新たなフェーズに移行～

学研高山地区第2工区マスタープラン（令和4年6月策定）に基づき、事業を推進するため、学識経験者や奈良県、国といった関係行政機関等で構成する新たなまちづくり支援組織である「学研高山地区第2工区事業推進会議」を設置し、令和4年11月21日に第1回会議を開催しました。



事業推進会議メンバー（敬称略）

- 村橋正武（立命館大学 上席研究員）
- 増田 昇（大阪府立大学 名誉教授）
- 小笠原司（奈良先端科学技術大学院大学副学長）
- 河合智明（（公財）関西文化学術研究都市
推進機構 常務理事）
- 佐水哲也（独立行政法人都市再生機構
西日本支社 副支社長）
- 坂本 悟（奈良県地域デザイン推進局
県土利用政策室長）
- 山本 昇（生駒市 副市長）
- オブザーバー（敬称略）
- 河野秀斗（国土交通省近畿地方整備局
建政部計画管理課長）

事業推進会議の役割

<役割>

- ・各個別地区の事業内容に関する意見又は助言
- ・各個別地区間の事業の整合性に関する意見又は助言
- ・マスタープランの改定に関することへの意見又は助言等

市長あいさつ

生駒市長 小紫雅史



第2工区の周辺では、国道163号線のバイパスの工事も進んでおり、事業化に向けて良い形で連動することを期待しています。本日の事業推進会議には、奈良県、国からもご参加いただき、事業化に向けた推進体制が整いました。今後、地権者の皆様、本日お集まりいただいた参加者の皆様をはじめ、様々なお力をいただきながら2工区の整備の具体化を図っていきたいと考えています。今年度中に個別地区の協議会を立ち上げるため、頑張っていきます。

座長あいさつ

立命館大学 上席研究員 村橋正武



288ha、1000名以上の地権者がおられる事業に関わることは初めてでしたが、関係者、地権者の皆様の熱意により、事業化の段階まで進んでこられました。これからますます難しい問題にぶつかりますが、このまちづくりが実現すれば、日本のまちづくりの誇りとなるだろうと思います。皆様のご尽力、努力、熱意に期待しています。

先行個別地区がA' C Dに設定される！

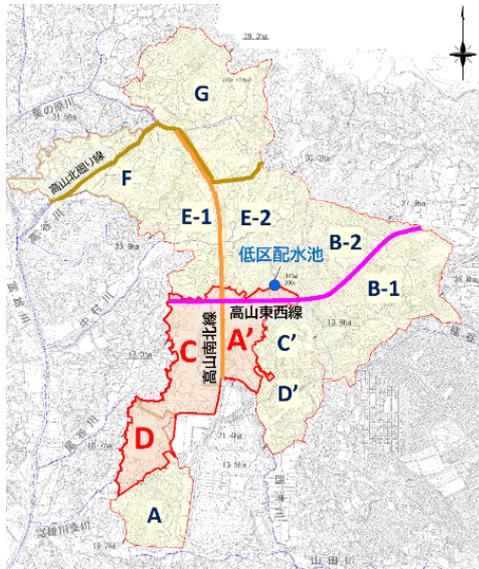
大きなゾーニングによる土地利用展開

マスタープラン概要版 P11「段階的整備の考え方」に基づき先行地区を設定するにあたり、

①骨格道路、②水道の整備手順、③工事車両の通行という3点について、以下で考察しています。その結果、3つの条件を満たすのは、**A'工区**となりました。

当初マスタープランでは、AとA'を一つの工区としていましたが、土を運ぶ方法や工期などについて事業アドバイザーから提案等を得て**A' C D**のエリアを先行的に開発する地区として想定しました。

事業推進会議での意見を踏まえ、地権者の会役員会で**A' C D**を**先行個別地区**とすることが意思決定されました。



<事業アドバイザー4者の提案等>

- ・ 運土を効率的に行え、工期の短縮を図ることができる。
- ・ 1エリア約 50ha と面積が広がるが大きなゾーニングの考え方で土地利用を展開できる。
- ・ 事業への参画は可能。

先行的に開発する個別地区の設定（考察）



①骨格道路

本工区内には、骨格道路が3本ありますが、精華・西木津地区との連携の必要性から、**特に高山南北線から高山東西線を最重要区間に位置づけており、優先して整備する必要があります。**

②水道の整備手順

土地利用するには、水道の整備が不可欠です。地区全体に給水するためには、浄水場から低区配水池(地区の中間)、高区配水池(地区の北部)へと送水することになります。**まずは低区配水池をつくる必要があります。**

③工事車両の通行

本工区中央付近の県道生駒精華線は、大型車規制がされており、精華町からの町道大通り西線は、未接続となっています。**幅員の大きい県道生駒井手線か市道芝庄田線から、工事車両は進入することとなります。**

第1回 学研高山地区第2工区事業推進会議 (R4.11.21) 主な意見等

<先行個別地区の考え方についての主な意見>

- ・事業規模は少し大きくなるが、骨格道路、上水道、工事進入路及び運土の条件から先行個別地区をA'CDとすることは合理的である。
- ・連続性、一体性のあるまちづくりを誘導していくことができれば良い。その意味で、A'CDが一体で先行個別地区として設定されることは理想的である。
- ・規模が大きくなると地権者が多くなるため合意形成に時間を要する。



今回は、事業アドバイザーの意見を基に事業の段階的な整備手順の観点から工区の設定や時間的な展開について示された。地権者の意見を踏まえて実現へと進める必要がある。

<その他>

- ・2次事業の時期、地区設定及び組織化については今後の課題とし、事業アドバイザーへの事前ヒアリング等、判断材料としての情報収集を行う必要がある。

第24回 地権者の会役員会 (R4.11.29) 主な意見・質問



(質問) A'CDのようにエリアが大きくなると時間を要するというが、地権者の合意形成に対してどんなことが課題なのか。

(回答) 面積が大きくなると、地権者が増える。そのため、合意形成に時間がかかることとなる。250人くらいとなると多いという感覚がある。工事は事業者が行うが、造成等は一連でやることで推進出来る。

(質問) 概ね30ha程度という単位で全部進めるのか。自分の代で見通しを知りたい。早く進めるためには広くした方が良い。30haにこだわらず、前へ進めて欲しい。

(回答) 複数エリアを一緒に進めていこうとしている。50ha以上は難しいと思うが、事業者の提案を受けながら進めていきたい。A'CDには250人の地権者がいるので、団結力が無いと進んでいかない。地権者がまとまって取り組むことが大切。

(意見) 事務局のエネルギーがかなり必要。まず、先行個別地区に手をつけるということが重要。

<結論>

A'CDを先行個別地区として設定し、事業を進めることを意思決定する。

<地権者の会について>

学研高山地区第2工区地権者の会だより第8号の発行後、会員は766名となり、加入率は71%となりました。

「学研高山地区第2工区地権者の会」
HPはこちら→



地権者の会 加入者数の推移



マスタープラン策定後の取組み

地権者の会の動き

令和4年7月 地権者の会総会

「学研高山地区第2工区マスタープラン」の説明をしました。後日、全地権者に「まちづくりニュース」とマスタープラン概要版を送付しました。

9月 第23回役員会(勉強会)

先行個別地区の設定に向けて、段階的整備の考え方と、事業アドバイザーの役割について、理解を深めました。

11月 第24回役員会

生駒市の取組み

①事業アドバイザーとの連携

令和4年4月、将来的な事業参画を視野に、当地区のまちづくりについてアドバイスや提案を行う「事業アドバイザー」が、4者決定しました。6月には事業の進め方等について、アンケートを実施し、8月には回答を基にヒアリングを行いました。

②立地等検討企業の募集

近年の動向やニーズ等を踏まえた当地区へのアドバイスや、「事業アドバイザー」との連携などを目的に「立地等検討企業」を募集し、情報通信、商社、不動産など9者がエントリーしています。8月には立地希望エリア等についてアンケート、9月には回答を基にヒアリングを行いました。

③新たなまちづくり支援組織

各個別地区の事業内容や、個別地区間における事業間の整合性などについて助言をいただくため、令和4年10月、「学研高山地区第2工区事業推進会議」を立ち上げました。

今後の取組み(予定)

| 地権者の会(全体) | 先行個別地区 |
|---|--|
| 12月 ニュースの発行(全地権者対象) ・先行個別地区設定の考え方 | 12月 発起人会 |
| 2月以降 第25回役員会 ・事業アドバイザーによる勉強会 第26回役員会 ・次期個別地区の設定に向けて | 1月下 まちづくり協議会への参加意向の確認 ⇒目標:7割 2月上 まちづくり協議会 設立準備会 ・まちづくり協議会設立に向けた準備 3月下 まちづくり協議会 設立総会 ※対象地権者の方で協議会の運営にご協力いただける方は事務局まで直接ご連絡ください。 |

～お問い合わせ先～

生駒市 都市整備部 拠点形成課 学研推進室

電話：0743-74-1111 (内線 3851、3860) FAX：0743-74-9100

e-mail：gakken@city.ikoma.lg.jp

