

学研高山地区第2工区地権者の会だより

第2号 令和元年7月

『2019年度総会』を開催しました。

「学研高山地区第2工区地権者の会」の2019年度総会を令和元年6月9日（日）午後2時より、生駒市役所4階大会議室にて開催しました。

総会には、地権者（代理人含む）88名が出席（委任状318名）し、生駒市長の挨拶、2018年度の活動報告のあと、議案について審議し、賛成多数で承認されました。また、日本不動産研究所 山田泰久次長をお招きし、「不動産の価値を形成するもの」をテーマに講演をいただきました。

開催概要

1. 開会
2. 議長選出
3. 活動報告
4. 議事

第1号議案 2019年度活動計画について

5. 講演

一般財団法人 日本不動産研究所 近畿支社 山田泰久次長
「不動産の価値を形成するもの」



◆議案について

第1号議案「2019年度活動計画について」を審議し、賛成多数で承認されました。

※加入者数が増加しました！

昨年11月、519名の地権者により発足し、その後、全地権者に向け地権者の会への参加を呼びかけ、現在、631名の地権者が、地権者の会に加入しています。

現在も引き続き地権者の会への加入を募っておりますので、事務局（裏面）までご連絡ください。地権者の会の詳細につきましては「第2工区地権者の会」をご覧ください。<http://www.city.ikoma.lg.jp/0000015693.html>

- 11月17日 地権者の会設立総会 会員 519 名（参加者 101 名、委任状 283 名）
- ・会則について
 - ・活動方針について
 - ・役員を選出について
- ※講演
公益財団法人 関西文化学術研究都市推進機構 中川雅永常務理事
「学研都市の現況とこれからの方向性について」
- 11月17日 第1回 役員会
- ・役員名簿について
 - ・地権者の会だよりの発行について
 - ・今後の予定
- 12月 3日 第2回 役員会
- ・役員名簿の作成について
 - ・地権者の会だよりの確認について
 - ・今後の取り組み
- 12月 地権者の会だより 創刊号発行 及び 会員募集
- 1月 24日 第3回 役員会
- ・2019 年度地権者の会活動計画(案)について
 - ・その他
- 2月 22日 第4回 役員会
- ・2019 年度総会について
 - ・勉強会について
 - ・まちづくり検討組織への参加について

2019 年 3 月末時点 会員数 631 名

■ 2019 年 4 月以降の取り組みを紹介します。

第 5 回役員会

平成 31 年 4 月 25 日 第 5 回役員会を開催し、まちづくり検討組織への参加についてや 2019 年度総会について意見交換を行いました。



第 6 回役員会

2019 年度総会后、第 6 回役員会を開催し、地権者の会だより第 2 号の発行や今後の活動スケジュールについて意見交換を行いました。



2019 年度活動計画

| 活動内容(会則6条) | 具体的な取り組み |
|------------------|--|
| ・地権者意向の把握 | ○地権者アンケートの実施 ・将来の土地活用などについての考え |
| ・まちづくりに関する調査・研究 | ○勉強会等の開催 ・土地の評価、税制度、事業上の課題 など |
| ・まちづくりに関する連絡・調整 | ○2019 年度地権者の会総会 ○新たなまちづくり検討組織との連絡・調整 ○地権者の会だよりの発行・配布 |
| ・まちづくりに関する広報及び啓発 | ○地権者の会だよりの作成 ○市の地権者の会ホームページの更新 ○地権者の会加入届の送付 |

2019 年度年間スケジュール

| | |
|------|---|
| 4 月 | <第 5 回役員会> |
| 5 月 | 2019 年度総会議案書の送付 |
| 6 月 | 2019 年度総会 ・2018 年度活動報告 ・議案「2019 年度活動計画について」 ・講演「不動産の価値を形成するもの」 |
| | <第6回役員会> |
| 7 月 | <第7回役員会> |
| 8 月 | <第8回役員会> 地権者の会だより 第 2 号発行及び会員募集 |
| 9 月頃 | 地権者アンケートの実施 |
| 10月 | <第9回役員会> |
| 12月頃 | 地権者の会だより 第 3 号発行及び会員募集 <第10回役員会> |
| 2月 | <第11回役員会> |

質疑・意見

- Q. 以前計画していた高山地区の開発事業費に近い費用が、今回の計画でも必要と考える。生駒市が事業を行うのは予算規模からも困難であり、現実的でない。事業主体は奈良県にやっていただき、生駒市が協力する形にもってほしい。
- A. 事業費については、事業内容によっても異なり、今後計画検討していく中で、具体的な数字は算出されることになる。多額の費用がかかることは間違いない。また、事業主体についてはこれから議論していくこととなるが、生駒市の単独事業は困難であり、奈良県も困難であると思う。市が事業推進に向け取り組んでいく中で、県や国の支援もいただきつつ、民間事業者の力も借りながら、取組みを進めていく。

講演

■不動産の価値を形成するものは？

- ・有用性※1があること
- ・その有用性に買い手が着目すること
- ・宅地、商業地、工業地、農地など活用する目的によって土地の価値は異なる。

○郊外不動産の価値を如何に高めていくか

- ・都市部集中、少子高齢化、空き家や耕作放棄地の増加により、郊外不動産は楽観できない。

○不動産の所有権放棄・相続放棄は難しい

○有用性を高めることが大事

- ・有用性の低い土地は売買が成立しにくい。

重要



※1有用性：人にとって役に立つこと

(大規模事業者の視点から)

交渉窓口の一本化、所有者やその他の権利者を明らかにしておくことが重要

- ・権利者が非常に多いこと、意思統一ができないこと、意思決定が遅いこと等により、事業が成立しなかった事例は日本各地に多数存在
- ・地権者の会による取り纏め・意向集約が必須

市長あいさつ



2期目のマニフェストで、生駒市の最重要施策は高山地区第2工区の開発であると掲げております。遅れた分、社会変化に対応し、少しでも良い計画を少しでも早く策定し、この事業を進めます。

生駒市は2年後に市政50周年を迎えます。また、2025年には大阪万博が開催されます。当地区の発展のために、これらの動きとしっかり連動した取組みを進めます。

生駒市の取り組み(測量)

民有地と境界が接する市所有地について、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。6月末時点で、全体の約7割の測量が完了しており、今年度中に残りの測量も行う予定です。

お願い

次のような場合は、下記事務局までご一報いただきますようお願いいたします。

- ・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

発行：学研高山地区第2工区地権者の会
事務局：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：chikensyanokai@city.ikoma.lg.jp

