

学研高山地区第2工区地権者の会だより

第9号 令和5年8月

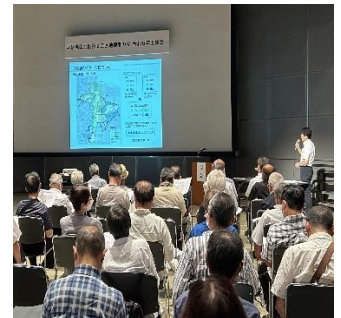
『令和5年度総会』を開催しました。

学研高山地区第2工区地権者の会令和5年度総会を令和5年7月22日生駒市北コミュニティセンター小ホールにて開催いたしました。

総会には、地権者（代理人含む）68名が出席（委任状245名、議決権行使102名）し、生駒市長の挨拶と令和4年度活動報告のあと、議案について審議し、2議案とも承認されました。また、先行個別地区及び次工区の設定に向けた考え方に関する勉強会を開催しました。

開催概要

- 開会
- 議長選出
- 令和4年度活動報告
- 議事 第1号議案 学研高山地区第2工区地権者の会令和5年度活動計画について
第2号議案 学研高山地区第2工区地権者の会役員の選任について
- 勉強会 先行個別地区および次工区の設定に向けた考え方について



■市長あいさつ



学研高山地区第2工区では、昨年5つの大きな進展がありました。①マスタープランの策定（R4.6）、②事業アドバイザーの決定及び立地検討企業の募集、③先端大との包括連携協定、④国や奈良県が参加する事業推進会議の設置（R4.11）、⑤先行地区のまちづくり協議会設立（R5.5）など、この1年で目に見えた形で前進してきました。

これらの動きは、地権者の皆様をはじめとした色々な方のご理解とご協力があって進められたと思っています。市としても最重要課題の一つである学研高山地区第2工区の事業を前に進めていくために、今後も地権者、事業者、地域の発展、この三者それぞれにとって良い形となるように皆様の力をいただきながら、1日も早い具体化に向け取り組んで参ります。

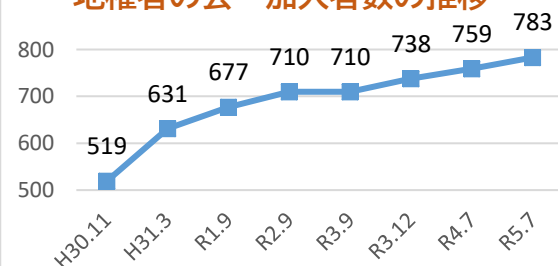
（生駒市長 小紫雅史）

■加入率が72.6%になりました。

平成30年11月、519名の地権者により発足して以来、加入数は増加し、令和5年7月時点で**783名**が地権者の会に加入しています。

※全地権者数 1,078名（R5.7月時点）

地権者の会 加入者数の推移

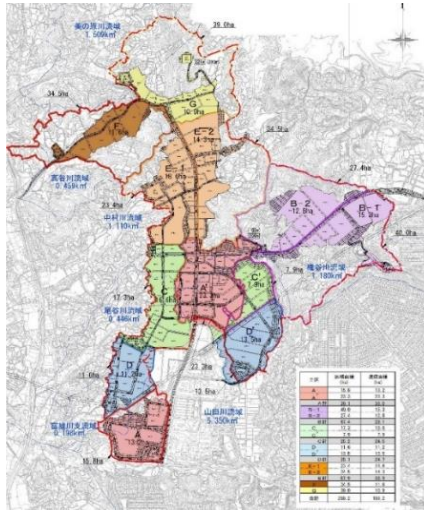


勉強会

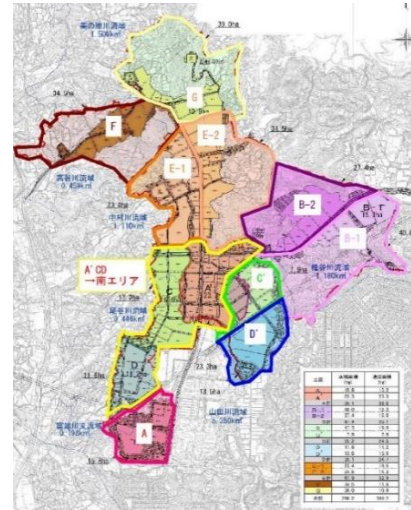
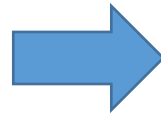
●「段階的整備の考え方及び先行個別地区の設定について」の内容を一部紹介します。

Q. 造成計画図の一例で色が塗られていない所の地権者は取り残されてしまうのでは？

A. 地権者は必ずどこかのエリアに属します。



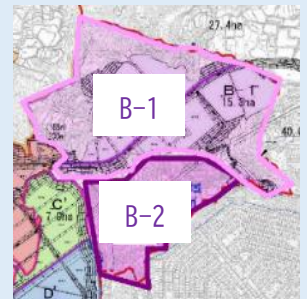
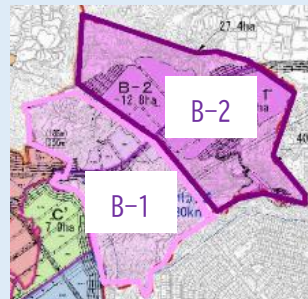
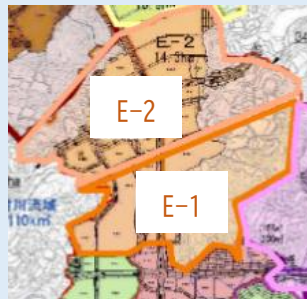
↑ 造成計画図の一例



※上図のエリア分けは現時点での参考です。

事業アドバイザーの意見により事業化に向けて区域の組み替えや分割、マッチングをする場合があります。

(分割・組み換えの一例)



Q. 全てのエリアで同時に協議会を立ち上げるの？

道がないエリアで協議会を立ち上げて工事できないのでは？

A. まちづくり協議会は順次段階的に立ち上げていきます。その中で事業アドバイザーの意見を聞きつつ整備計画を策定していきます。



まちづくり協議会は、各エリアで同時に立ち上がるというわけではないのか。
では順次段階的とはどういう意味なのだろう？



★「順次段階的」とは・・・

学研高山地区第2工区は道路や水道、下水などのインフラ施設がほぼ未整備であるため、既存のインフラ施設を起点として骨格道路及びインフラ施設の整備を段階的に進めていく必要があります。そこで、民間事業者が参画可能な規模を想定し、複数の工区を設定したうえで、需要やニーズを踏まえつつ、段階的に面整備を進める考え方です。

◎先行地区を設定するにあたって…

特に地区内の基盤整備において重要となる下記①～③の条件を念頭に整理し検討を進めます。

- ①まちづくりの骨格となる道路の段階的整備。
- ②上水道や下水道などのインフラ施設。
- ③工事車両が進入できる道路が周辺にあるか。

先行地区の次の展開に向けた現時点での考え方

●2次個別地区はAC' D' 地区を想定

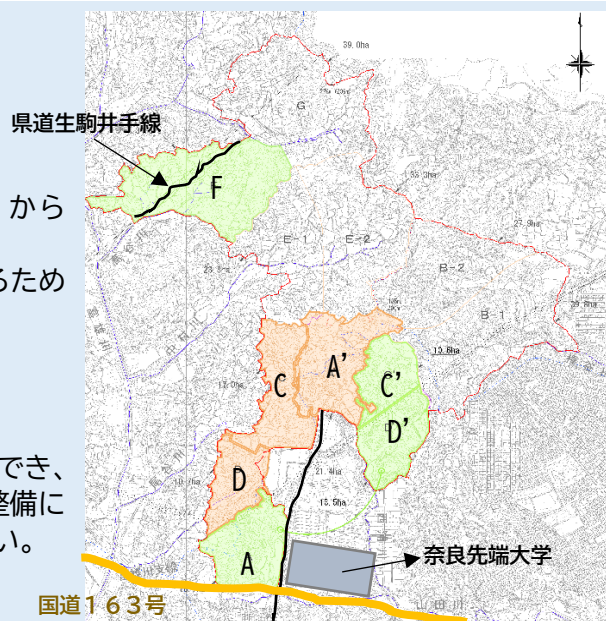
<理由>

- ①先行地区 A' CD 地区内で整備された運土経路を活用し、A から C' D' へ効率的に運土できると考えられる。
- ②A地区に関しては調整池や污水处理施設の整備を想定しているため優先度が高い。

●フリー個別地区としてF地区を想定

<理由>

- ①F地区は、地区外水道を延伸整備し土地利用展開を図ることができ、また既存道路（県道生駒井手線）を活用できるため、段階的整備に拠らなくても整備をはじめめるタイミングとしては自由度が高い。



質疑応答

Q. 高山東西線を精華町側から工事していくのがなぜ難しいのか。

A. 高山東西線は精華町の精華大通り線へつなぐ計画となっています。精華町側から工事を行うことも考えとしては可能ですが、精華町の住民にしてみれば工事車両の通行やほこりなど奈良県側の工事の影響を受けることになり、住民感情に配慮すると難しいと思われます。

また、府県境で精華町側の道路も一部未整備となっており、精華町側から工事をしようとする京都府精華町内の道路を生駒市や第2工区の地権者でお金を負担して整備することになるかもしれないため、これも難しいと考えます。生駒市としては精華町と足並みをそろえて生駒市側、精華町側の両方から整備を進めてタイミングを合わせて接続する方法が最も効率的ではないかと考えています。

Q.元々URが学研高山地区第2工区の事業計画をしていた際の資料や計画は今後参考にしていくのか。

A. URが学研高山地区第2工区の事業を計画していた際の資料は生駒市が引き継いでいるため、それらの情報は参考にしています。但し、当時URが計画していた際の土地利用計画と現在の土地利用の方向性が異なっているため、現在の土地利用方針に沿うものと考えていかななくてはなりません。

Q.所有地が離れたところにある場合はまとめて換地することは可能なのか。

A. 今後計画を考えていくのは地区単位（協議会単位）となります。この協議会のエリア内にて土地をお持ちの場合は、まとめて換地できる可能性はあります。但し、お持ちの土地が協議会のエリア外になる場合にはその土地の属するエリアの協議会において換地するということになります。基本的には、各協議会のエリア単位で換地を行う考えです。

Q.今後、土地活用について家族や共有者で話し合う際に、土地の状況が分かりやすい資料が欲しい。

A. 今後、土地活用意向のアンケートを取らせていただく際は位置図（現況道路や先端大等の建物の位置を明示した地図）を同封いたします。また、その際には図面だけでなく地権者の方にとって土地活用方法のヒントとなるような例等も一緒に送付させていただくことを考えています。

その他勉強会に関する詳細・資料については、以下のURL または右に記載のQRコードよりご覧ください。

<https://www.city.ikoma.lg.jp/0000015693.html>



役員一覧

有山正彦	久保國子（代理：久保昌城）	中田忠彦	森田起一
稲垣武司	久保幸作	中田建彦	山岡正美
岩前剛充	白川久一	西井久之	山本利昭
岩松佑治（代理：岩松信子）	滝本康司	古川武良	吉岡照子（代理：吉岡正純）
逢坂 充	田中 彰	古川佳昌	上武建設株式会社
大谷俊夫	吉川愛子（代理：谷口隆一）	松山治幸	生駒市
久保左元	中嶋吉春	村田卓司	

この度、新役員として中嶋吉春氏をお迎えしております。
今後ともよろしくお願い致します。

※順不同、敬称略

令和5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	○次期個別地区まちづくり協議会の設立に向け、対象となる地権者へ意向把握を行う。
まちづくりに関する調査・研究	○事業アドバイザーから意見・提案をいただきつつ、次の事業展開・個別地区の設定に向けた検討を行う。 ○地権者に事業への理解を深めていただくため、地権者の会だよりなど活用し、区画整理事業に対する勉強会等を行う。
まちづくりに関する連絡・調整	○令和5年度地権者の会総会及び役員会の開催。 ○事業アドバイザー、立地等検討企業と連携し意見交換を行う。 ○全体地権者の会と個別地区地権者の会との連携に努める。
まちづくりに関する広報及び啓発	○適宜、地権者の会だよりの発行・配布を行う。 ○地権者の会ホームページを活用し、地権者の意識醸成に努める。 ○地権者の会だよりの配布に合わせ地権者の会への加入促進を行う。

◆住所変更の連絡のお願い

- 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
(特に未加入者の方につきましては、住所変更の連絡をお願いいたします。)
 - ・婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合
- ※なお、相続により地権者が変更された場合の会員資格については事務局にお問い合わせください。

※自身の所有する土地がどのエリアに該当するか等、疑問点がございましたらお気軽に事務局までお問い合わせください。

★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>)

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 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：chikensyanokai@city.ikoma.lg.jp

