

## 第4回 学研高山地区第2工区まちづくり検討会会議録（要旨）

日 時 令和2年7月7日（木） 午後2時から4時

場 所 生駒市役所 4階 大会議室

出席者

菅万希子、増田 昇、松中亮治、村橋正武、稲山一八、久保幸作、白川久一、  
森田起一、垣内喜代三、久保昌城、中田建彦、中川雅永、山本 昇、黒部 實、  
中谷隆一

（欠席者）佐藤由美

（事務局）北田都市整備部長、有山都市計画課長、秦都市計画課学研推進室長、  
矢島学研推進室主幹、上野学研推進係員、金剛学研推進係員、  
岡田学研推進係員  
コンサルタント

会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 8人

案 件

1. これまでの検討と今後について
2. 事業化推進における基本的な方針について
3. 今年度の予定
4. その他

配付資料

- 資料1 「これまでの検討と今後について」  
資料2 「事業化推進における基本的な方針について」  
資料3 「今年度の予定」

## 開 会

### 事務局より以下の報告事項

- ・生駒市自治会連合会選出の西向委員の後任として新たに中谷隆一氏が参加。

## 意見交換の要旨

### 座長挨拶

- ・新型コロナウイルスに配慮し、距離を開けての会議となる旨の発言。

## 案件 1. これまでの検討と今後について

## 案件 2. 事業化推進における基本的な方針について

事務局より案件 1、2 を一括説明。

その後、参加者による意見交換。

## 座 長

- ・事務局からの説明を受け、皆様のご意見、ご感想を頂きたい。

## 垣内氏

- ・事業リスクというのは具体的にどのようなものを想定しているのか。

## 事務局

・様々な要因が想定されるが、まず資金計画に関するリスクが挙げられる。事業期間の長期化による資金計画への影響や、区画整理に関して言えば、事業費を捻出するための保留地の売却価格が社会経済情勢に左右されること、保留地が設定金額で売れず事業費が回収できない場合等がリスクとなる。

## 稲山氏

・資料 1 の 4 頁の事業化推進に向けた課題の中に、民間事業者の参画と記載があるが、この「民間事業者」は開発事業者を指しているのか、それとも、アドバイザーを指しているのか。

・土地区画整理事業のデメリットである土地面積の減少という課題に対し、減歩率を小さくするためにどのような取り組みをするのか。学研高山地区第 2 工区ではどのくらいの減歩率を想定しており、早期の合意に向け地権者へ減歩率についての話をしているのか。また、地権者の方々は減歩率についてどのくらい許容範囲を持っているのか。

・開発行為を否定するものでないということであれば、開発行為のメリットデメリットに関してもご説明頂きたい。

・資料 2 の 13 頁、先行事例 2 の木津東地区では工区を 4 つに分けて施行するとある

が、これは4つそれぞれに組合を設立してそれぞれで事業化するのか。

#### 事務局

・「民間事業者」については、デベロッパーやゼネコン、不動産関係等を想定しており、まずはアドバイザーとして参加していただき、地権者や協議会等との協議を経て具体的な事業計画が出来た後に、本格的な事業への参画に繋げていくものと考えている。

・減歩率については、次にご説明する資料3の内容とも重なってしまうが、今後民間事業者とのヒアリングを実施し、どうすれば民間事業者に参画していただけるか条件を聞いた上で事業性の検証を行いたいと考えている。検証の結果を以て地権者の方々にお話しするという手順で考えているので、現時点でどのくらいの減歩率になるという話は控えさせていただく。

・開発行為のメリットとしては、出口戦略をもって事業を進めるため事業スピードが速く、地権者との合意形成に関しても、用地買収を基本としているため、スムーズに買収が進んだ場合にはスピードが速い。

#### 事務局（コンサルタント）

・現在、木津東地区ではまだ組合等の設立はされていない。木津東地区の地権者のまちづくり組織から資料2の13頁の資料を提示し、段階的に区画整理の準備組合を設立していこうという声かけをしている最中である。

#### 稲山氏

・事業規模はこのくらい小さくしないと出来にくいと思っているが、それぞれに組合が出来るのか。最終的には1つの組合になるのか。

#### 事務局（コンサルタント）

・木津東地区に係わっているURからは、4地区に分割されるか、1つの地区になるかも未定であると聞いている。木津東地区は約50haであるので木津川市としては一体事業を希望しているが、事業実現のためには小規模に分割することが必要だと地権者に説明すると聞いている。

#### 森田氏

・業務代行方式による土地区画整理事業は全国的に多く、早期の事業着手を目指すと考えるところがこの方式がベターではないか。工程管理や資金管理まで業務代行者が行うため大きなメリットがあると思う。

・エリアを分割し段階的に施行を進めていくメリットも理解しているが、メリットばかりではないのではないかと。エリアを分割して段階的に施行するとその分時間が掛かる。一体施行であった「精華・西木津地区」でさえ、今の街並みになるまでに20年～30年かかっている。段階整備にすると、かなり長い年月がかかるのではないかと。後半に整備されるエリアの地権者は意識を保てるかどうか。全体の地権者の合

意を得るためには、段階的整備順序や全体のスケジュールを示す必要があるのではないか。

・今までは計画検討で、今後は実行段階になるが、地権者が一番気になるのは減歩率であり、想定よりも高い減歩率になれば脱落する地権者が出てくると思う。

・減歩率については、市有地の活用が一番のポイントになると以前から考えている。URから地区の6割を占める土地を約3億円で買収したと聞いた。市は市有地の活用に関してどう考えているか。今日の議題になっていないが出来る範囲でお聞きしたい。

・市の姿勢や覚悟があれば地権者は協力すると考えている。この点について、今言える範囲で市から第2工区への姿勢や覚悟をお聞きしたい。

・これから事業化に向けて利害が絡む議論を地権者の会よりも先に検討会で行うことに疑問を感じる。まずは地権者の会で地権者の意向を聞いた上で、この検討会で議論を行うべきではないか。

#### 事務局

・事業期間については、仮に1工区ごとに事業化すると時間は掛かるが、民間事業者が参画するような話が出て、地権者の方々と合意形成がとれるのであれば、何地区かを同時に事業を進めることも出来るのではないかと考えている。ただ、参画していただける事業者が現れるよう、これから努力していかなければならないと考えている。

・減歩率について、最近の他地区の土地区画整理事業において高減歩になっているのは事実である。減歩率が高ければ合意形成が困難になると考えている。いかに合意形成を図っていくか、減歩率についても地権者の方々にどう理解していただくかは今後の課題である。

・学研高山地区第2工区での具体的な数字は検討しきれていない。市有地の活用については検討中であるが、市としても減歩率を抑えスムーズな合意形成が出来ればと考えている。

・利害が絡む内容については、現段階では具体的に地権者の方々の利害がどうなるかの検討が出来ていないので本日はご意見として受け止め、今後お話出来たらと思う。

#### 白川氏

・地区を分割し段階的に整備すると事業時期に差ができ、社会経済状況により計画時の減歩率と差異が生じることも考えられる。全体の工期が長くなれば、事業化の順序によって利害に差が生まれるかもしれない。地権者には十分な説明と理解の上で合意形成を図る必要があると思う。

#### 菅氏

・資料2の4頁は土地区画整理事業と開発行為の比較が民間事業者と地権者の視点から記載されているが、生駒市の立場でどう考えているのか。そもそも生駒市がど

ういうまちづくりをしたいかがしっかり落とし込まれていないと利害にばかり焦点が当たってしまう。官の立場で、「これだけは譲れない」「こういうまちにしたい」というものを表しておいた方が良いのではないか。

#### 事務局

・市の役割としては、まちづくり推進の主体ということを掲げている。まちづくりの方向性としては、平成29年の市と有識者等でとりまとめた「有識者懇談会とりまとめ」が基本であると共通認識させていただいている。地権者の方に対しても意向調査の際にとりまとめた土地利用の内容でアンケート調査を実施し、概ね方向性についてご理解頂いた上での回答であると考えている。

#### 松中氏

・資料2の10頁に先行事例として彩都が挙げられているが、彩都も土地区画整理事業で事業化されているという理解でよろしいか。

#### 事務局（コンサルタント）

・現在、事業中の2地区は土地区画整理事業により事業中である。C区域については準備組合を設立し、事業化に向けて事業計画の策定が進められていると聞いている。

#### 松中氏

- ・残りの区域の事業手法は決まっていないのか。
- ・事業中の2つの地区の減歩率は同じなのか。

#### 事務局（コンサルタント）

・基本的には土地区画整理事業であると地権者には伝えている。  
・造成工事の内容が違うため、事業中の2つの地区では減歩率が異なると聞いている。

#### 松中氏

・地形や土地の特性を踏まえ、どのように分割するのかという点が地権者の利害に大きく関わるという理解で良いか。

#### 事務局（コンサルタント）

・彩都の場合でも、工区割りについては造成土量を考慮し、加えて、民間事業者による事業成立性や事業費回収等のリスクを鑑みた上での事業規模であると聞いている。また、利用出来る既存道路等の有無も検討材料の一つとなってくる。

#### 松中氏

・各々の工区が各々の事業として独立採算となるため、どのように分割するのか、また、分割した区域の中のインフラがどのようになるかが決まらなると利害の確定が出来ないと思う。利害の確定はどのようなスケジュール感で行っていくのか。

#### 事務局

・民間事業者へのヒアリングを予定しており、その内容によって検討する。彩都は6つに分割しているが、第2工区をどのように分割するかはこれから検討することになる。

#### 増田氏

・木津東地区では、地権者の合意が得られたエリアから優先的に事業化されると記載がある。しかし、第2工区の場合には、地権者の合意形成に加え、急峻な地形や未整備のインフラなど物理的制約から優先される条件もあわせて検討を進めていく必要があるのでは。また、そのような観点から、地権者の会とまちづくり検討会が同時並行的に議論をする必要があるのではないか。

・現在の社会経済情勢の中では、民間事業者へのヒアリングやオファーの仕方もある。かなりの確度で手を挙げていただかないと中々話が進まないといった実態がある。この辺りは考慮しておかなければならない。第2工区では、アドバイザーレベルからヒアリングしていくのか、あるいは事業パートナーとしてヒアリングを進めていくのか、方向性を教えていただきたい。

#### 事務局

・事業の工区割りについてはそれぞれの事業の計画性に非常に影響してくる部分があるので、慎重に検討していきたい。

・地権者の合意形成が得られたところから行うという答えもある一方、物理的な要因についても考慮しつつ計画の検討を進めていかなければならないと考えている。

・民間事業者ヒアリングについては、いきなり事業パートナーや業務代行者として話を持ち掛けても参画して貰える可能性が低いため、まずはアドバイザーとして参加していただき、段階的にパートナー、最終的には業務代行者として結びつけられるようなヒアリングの仕方がベストだと考えている。

#### 中川氏

・事業リスクについては今まで述べられている事業費のほか、当初取り上げられた希少種や産業廃棄物の問題、土壌汚染に関わる問題など、しっかり把握した上で、アドバイザーとなる民間事業者に洗いざらいお伝えするような形をとってほしい。

#### 中田氏

・これまでの検討を通じて、事業化推進に向けて方向性は資料2の2頁に示されているが、生駒市の役割が今一つはっきりしない。文言にも主語がなく、読み変えることが出来てしまう。生駒市の役割が言えないのであれば、県や国を巻き込んでもう少し踏み込んだ提言をしていただきたい。

#### 座 長

・中田氏が述べられた意見について私から申し上げたい。ご指摘の点は、私としても納得する、同じ思いでもある。しかし今日この時点では、市として提言することは難

しく、回を重ねて市として徐々に鮮明な説明が出来る段階までご了承願いたい。事務局会議の中でも市は様々な悩みや想いを抱えているが、真摯な姿勢でまちづくりに取り組んでいる。利害が生じる内容や事業主体が不明な段階では、市だけが意思表示をすることは大変難しい。今日は十分な考え方を示すことは出来ないが、いずれ市の役割を出して行くと思うのでご了承頂きたい。

#### 久保昌城氏

・根本に戻れば、この学研高山地区第2工区というのは、東のつくば、関西のけいはんなと言う国家プロジェクトの一部である。最近の九州の豪雨被害や東日本大震災の際の津波による被害を見ていると、この土地は非常に地盤が強固であり、津波や川の氾濫等々の心配がないため、関西で一番安全な土地と言える。「けいはんな」に国会図書館が設置された理由にも災害が少ないという要素があったと聞いている。このことを踏まえると、学研高山地区第2工区は企業からしても災害の多い列島の中で非常に魅力のある土地と言えるのではないか。本来であればこの土地にリニアの関連施設を誘致するというような大きな目標を掲げて良いのではないか。災害に強い素晴らしい土地を活かすために、市長にも県や国との関係修復に努めてほしい。

#### 山本氏

- ・県や国との関係については良好な関係に努めていくのは当然のことである。
- ・市の立場ということで発言を控えていたが、今日の会議の役割としては、前回の検討を受け、事業化に向けどのような計画を作成していくかという大きな命題が与えられている。そのため皆様方のご協力のもと、最善の方法を練っていきたいと思う。
- ・減歩についても、市場価値よりも安く土地を購入出来たことを生駒市としても何らかの形でこの事業に還元していかなければならないと考えている。還元の方法については、まだ何とも言えないが、公平な形での関わり方をしたいと考えている。
- ・土地区画整理事業という手法で良いと思っているが、開発行為のメリットもあるため、開発事業を否定するものにはしたくないと考えている。
- ・生駒市が今後 288ha を一括して事業を実施することは現実的でないため、段階的な施行には大きなメリットを感じ、生駒市の進む方向性の1つではないかと考えている。
- ・最近、市にお話に来られる事業者からは、久保氏の発言にもあったが、けいはんな丘陵に近い学研都市には自然災害の少なさを評価していただいているので、市としても前向きに検討を行いたいと思う。

#### 垣内氏

・土地区画整理事業には補助金導入の可能性とあるが、補助金はどういうものがあるのか。また、どのような条件が課されるのか。加えて、例えば、彩都の事業中の区域ではどのような補助金を活用しているのか。

#### 事務局（コンサルタント）

- ・彩都の現在事業中の区域では、補助金は利用していないと聞いている。また組合を設立した新区域については、事業化の検討に当たって補助金の導入を検討している。公共施設管理者負担金という制度があり、幹線道路に係る補助金の導入を検討されていると聞いている。

#### 垣内氏

- ・補助金の可能性と資料には記載があるが、具体的には国からということになるのか。

#### 事務局

- ・資料には曖昧な表現になっているが、制度としては道路整備相当分に対して国から補助金が出るものや公共施設管理者負担金というものがあり、イメージとしては国からの補助金という意味が強い。

#### 森田氏

- ・学研高山地区第2工区では土地活用案が出ており、これをベースに検討されている。工区ごとに土地活用用途が定められているが、地権者の中には定められた用途とは異なる利用をしたいと思っている方もいる。例えば、商業エリアと定められたが農業がしたい方などの場合は、どのような調整をするのか伺いたい。

#### 事務局

- ・民間事業者ヒアリングの際に、対象のゾーンについてどのような方向性を示さないといけないが、ゾーンごとに同じ用途に拘束するものではなく、複数の用途があっても良いと思う。エリアを設定する際には、地権者の意向も勘案し、例えば、農業の意向があれば農業用水についての考慮が必要となる。各ゾーンに農業希望者が点在し農業用水についての課題が大きくなれば、農業意向の用地を1つに集めるという解決方法を取る可能性もあるかもしれない。今後、地権者のニーズを把握した上で検討して行きたい。

#### 菅氏

- ・先ほどの補足になるが、全体的な方向性は示すべきだが、ステップを進む中で当初と変わっても仕方ないところはあると思う。今の段階の議論では、その粒度によって同じ次元では並べられないことが多いと個人的には思う。

#### 座長

- ・次に案件3に移りたいと思う。「今年度の予定について」という、今まで議論された内容とも非常に関係がある内容のため、事務局から説明を受けた後に、案件1、2も総括して、意見を再度いただきたい。

### 案件3. 今年度の予定について

事務局より案件3について説明。

その後、参加者による意見交換。

## 座 長

- ・説明を受けたような手順を踏んで、今年度内に検討会としての考えをまとめ、同時に地権者の方々ともこの場の議論の内容について意見交換の頻度と深度を上げ、考え方の共通認識を図って行きたい。
- ・案件1、2を踏まえつつ、今後のスケジュールを念頭に、本日の全体を通してご意見をいただきたい。

## 森田氏

- ・繰り返しになるが、早期の事業着手を目指すと考ええると、業務代行方式による土地区画整理がベターだと思っている。今後、必ず減歩についての議論が出ると思うが、地権者に理解を得られるよう、市の考え方をしっかり示していただきたい。
- ・先行エリアの事業化を進める場合、準備組合・組合設立・事業認可という流れになる。その場合、エリアの中の地権者が組合員になるが、その際に、元からある全体の地権者の会と先行エリアの組合が常に意思疎通が取れるような体制にして欲しい。

## 事務局

- ・非常に大事なご意見をいただいた。組合が形成されても当然地権者の会は存続されますし、組合の中に地権者の会のメンバーも参画する等のつながりを持って地区全体の情報共有や意見交換は大事なことです。地権者の会の中でもこれについての議論をすべきと思う。

## 増田氏

- ・現在は全体としての土地利用の把握に留まっている。例えば、分割されたエリアの中で農業継続の意向があれば集合農地区の設置が必要なのかどうかなど、エリアごとの土地利用意向を明らかにして整合を図る必要があるのでは。
- ・地権者の意向はその時々にも変わることもあるため、1回だけではなく検討を深めながら幾度かやりとりし、物理的な条件と同時に地権者との土地利用についてのキャッチボールもしながら最終的な用途を決定していく必要があるのではないかと。
- ・地権者への勉強会と同時に、地権者の位置情報を持った意向調査も検討していただけたらと思う。

## 座 長

- ・増田氏が述べたことは事務局も念頭に置いてほしい。また、今回参加されている地権者の会の3名の方も、増田氏が述べたことを地権者の会でも話題に取り上げていただきたい。
- ・本日の会の要約をすると、資料2の14頁に記載してある基本的な方針案についてはご理解と共有が出来たのではないと思う。補足すると、以下の4点を事業化推進への共通の考え方として取り組んで行きたい。

- ・区画整理事業を基本とするが開発行為を否定するものではなく、開発行為という手法も場合によっては検討する。大きな方針としては土地区画整理手法を基本として、具体的な取り組み方を検討する。

- ・事業主体は民間事業者とし、これまでの有識者懇談会の考え方と本検討会での議論を踏まえ、エリアを分割し事業リスクを抑えて順次、段階的に整備して行くという考え方を前提としたヒアリングを様々な業種に実施する。事業に参画していただける民間事業者を見つけ出し、将来的に地権者の会から組合を設立し、業務代行方式により民間事業者による施行を目指す。事業採算性が見込めるフレームについて、民間事業者と地権者、市の3者で相談しながら検討する。

- ・第2工区の全体288haを一括して事業化することは困難であるため、いくつかの工区に分けて市の所有地をうまく活用しながら事業リスクを抑え、段階的に整備する。一つずつ順番に行うというよりは、いくつかの工区が同時並行的に整備出来るよう、今後も議論していきたい。

- ・先進事例を踏まえ、出来るだけ早期事業着手を目指し、第2工区の全体の出来上がりを早いタイミングで世に出せるよう努める。何十年もかかるのは払拭出来ないが、一つの事業は5年程度を念頭に、全体の完成が早く出来るように取り組みたい。

- ・以上を本日の案件1～3の議論、考え方の方針としてとりまとめとさせていただきます。

- ・最後に議事次第のその他について事務局から説明いただく。

## 事務局

- ・次回、第5回検討会を10月7日（水）午後2時から生駒市役所4階大会議室で開催する旨を連絡。

- ・事務局で民間事業者にヒアリングを行い事業参画についての条件・ニーズなどを把握したいと考えており、結果については次回、第5回検討会で報告を予定。

- ・本日配布した資料を、この後生駒市ホームページにて公開する旨、会議録についても整い次第公表する旨を連絡。

## 座長

第4回検討会を閉会する旨を宣言。

以上