

まちづくり協議会ニュース

第8号

発行：学研北生駒駅北地区まちづくり協議会 運営委員会

このニュースは、学研北生駒駅北地区のまちづくりについて、内容をお知らせするものです。

第8回運営委員会を開催しました

第8回運営委員会は、本ニュース第7号でお知らせしていた「2月末の協議会開催」を目指して進めてきた個別調整の状況確認のため開催し、今後の進め方について再度、話し合いました。

－開催概要－

- ◆ 日 時：令和5年2月21日（火）18:30～20:00
- ◆ 場 所：北コミュニティセンター201会議室
- ◆ 参加者：辻井委員長、田村副委員長、阪東副委員長、吉岡副委員長、近鉄不動産(株)、奈良交通(株)、藤岡調整委員、生駒市拠点形成課、コンサルタント：昭和(株)

◆ 内 容

- ・ 個別面談及び事業化を踏まえた事業区域（基本計画図）の検討状況について
- ・ 事業化検討アドバイザーについて
- ・ 今後のスケジュールについて



《主な内容やご意見等》

- ✓ 準備組合設立に向けて、事業区域の境界線の精度を上げていく必要があり、事務局にて進めてきた土地利用の検討が必要なゾーンの権利者さま様との調整状況を確認しました。
- ✓ 「事業区域の変更」を議題とする協議会の開催には、もう少し調整が必要との報告を受けました。
- ✓ 事業区域を固めるにあたり重要となるポイントは道路、宅地などの造成により発生する法面、造成計画等を踏まえながら、土の持ち出しを少なくするなど、事業性を確保した造成計画を立てることであり、そのための調整が必要であることを確認しました。
- ✓ さらには、区域内や周辺の居住者の環境に十分に配慮が必要であることも確認しました。
- ✓ 市街化調整区域である本地区において土地区画整理事業を実施するには、市街化編入を行う必要があること、市街化編入の手続きには1年半～2年程度の期間を想定しておく必要があることを確認しました。
- ✓ 準備組合の設立後、事業区域を変更するとなると、調整・手続きに時間を要してしまうことから、準備組合設立時に事業区域を固めておくことが早期事業化に重要であることを確認しました。
- ✓ 地権者の一定の仮同意のもと、準備組合を設立することで、市に正式な技術援助の申請をすることができ、対外的にも認知された団体となり、具体的な企業誘致活動が可能となることを確認しました。

- ✓ 昨今の都市計画変更は、土地利用計画が定まり、業務代行者やエンドユーザー（進出企業）が決定しているなど、事業認可が見通せる熟度の高さが求められる傾向にあり、実質的に都市計画変更は事業認可と同時期となることが一般的であることを確認しました。
- ✓ 学研高山第2工区について、事業化検討アドバイザーが4社参画しており、エンドユーザーは10社が興味を示している。当地区についても企業を募集することも考えられ、今後協議していく必要があることを確認しました。
- ✓ 最終、保留地が売れ残る場合は、業務代行者が引き取ることが一般的である旨を確認しました。
- ✓ 既決定の都市計画道路は、平成14年に決定されたものであり、学研高山第2工区の計画とあわせて都市計画道路の変更を行うため、現在、市において準備を進めていることを確認しました。
- ✓ 前回、運営委員会にて、近鉄不動産様へ打診しました事業化検討アドバイザーについて、近鉄不動産様から、前向きなお返事をいただきました。正式には、まちづくり協議会の総会でお諮りさせていただく予定です。

今後のスケジュール

今後のスケジュールについては、以下の手順で進める予定です。時期については、引き続き調整を進めてまいります。

○計画区域を含めた調整が必要なゾーンの地権者個別面談（個別ヒアリング）

○「第9回」運営委員会

- ・事業区域の確認
- ・まちづくり協議会「第2回」総会に向けた事前調整

○まちづくり協議会「第2回」総会

- ・議案1号：学研北生駒駅北地区まちづくり協議会事業区域の変更について
- ・報告1号：基本計画図（案）について
- ・報告2号：事業化検討アドバイザーについて
- ・その他：これまでの経過と今後の予定について

○準備組合設立に向けた準備

○「第10回」運営委員会

- ・準備組合設立に向けた準備状況について
- ・まちづくり協議会「第3回」総会 及び 土地区画整理準備組合「第1回」総会（設立総会）に向けた事前調整

○まちづくり協議会「第3回」総会 及び 土地区画整理準備組合「第1回」総会（設立総会）

編集協力 生駒市都市整備部拠点形成課

電話：0743-74-1111(内線 3811) / FAX：0743-74-9100 / E-mail：kyoten@city.ikoma.lg.jp