

第10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4年5月10日（火） 午後2時から3時15分

場 所 生駒市役所 大会議室

出席者

（参加者）菅万希子、増田 昇、村橋正武、稲山一八、久保幸作、白川久一、
小笠原司、久保昌城、河合智明、山本 昇、辰野文夫、有山忠憲

（欠席者）佐藤由美、松中亮治、森田起一、中本真人

（事務局）北田都市整備部長、有山拠点形成課長、秦拠点形成課学研推進室長、
立田学研推進室主幹、上野学研推進係員、金剛学研推進係員
岡田学研推進係員

会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 1人

案 件

1. マスタープラン（案）について
2. マスタープラン素案とりまとめ以降の取り組みについて

配付資料

資料「学研高山地区第2工区マスタープラン（案）」

開 会

市長挨拶

- ・学研高山地区第2工区まちづくり検討会は、約2年半10回に及ぶ、長きにわたるご検討、大変多大なるお力をいただき、感謝申し上げます。
- ・本日検討会の一つの節目を迎えるが、その間も進捗状況を聞いている。並行して地権者の皆様の検討、関係者との意見交換等の試みがあり、検討会のご成果をいただき、具体的な形にしていく段階に入っていると思っている。
- ・素案をみると、まちづくりの方向性の中に、オープンイノベーションという言葉が入っている。昨年度の、生駒市制50周年、奈良先端大創立30周年という大変ありがたいタイミングで両者の包括協定を結ばせていただいた。先進的な技術を持つ奈良先端大が、本市にあることのありがたさを改めて認識すると同時に、両者の連携をいかにまちづくりに活かしていくかということを中心に据えたい。
- ・生駒市には長きにわたる歴史、伝統、自然がある。また周囲には工業地域、本市の周囲には素晴らしい人材が集まる。生駒の地だからできる開発をしていきたい。

意見交換の要旨

座長挨拶

- ・今日は最後の検討会となる。これまで皆さまにご尽力いただき、大変よいマスタープラン案を考えていただいたと思う。この後は、市議会、奈良県との協議をうけて修正した箇所を委員の皆様を確認していただき、マスタープラン案とさせていただきます。

案件1 マスタープラン案について

事務局より案件1について説明。

その後、意見交換。

増田氏

- ・用地計画の進捗に合わせた方針図がいるということで、マスタープランの中に書き込むのは賛成。マスタープラン（案）P51の内容で結構かと思う。注釈の「*各機能の位置は事業進捗に合わせ柔軟に対応する」というところについては、土地利用方針図と一体的に動いていくので、事業の進捗に合わせ別の段階で訂正していくということで適切かと思う。

河合氏

- ・ 今後は P 5 1 に合わせて県と変更の協議をすると受け止めてよろしいか。

事務局

- ・ 本日議論していただいてマスタープラン案とし、これを元に県の建設計画の変更の協議をはかっていく。

山本氏

- ・ 資料 1 の P 4 参考資料の第 2 工区の図では、学研高山地区第 2 工区の上の方まで住宅地ゾーンが入っている。そして 7 8 ヘクタール文化学術研究ゾーンというところがあるが、これは、今回自然型産業ゾーン、都市型産業ゾーンは今回の学術研究ゾーンとは違うということか。

事務局

- ・ ゾーンの文言については、県と協議しつつ議論することになる。学術研究というエリアがなくなるということではない。都市型産業機能という位置づけをしているが、この中で研究開発、産業施設を複合的に配置するということを踏まえて、県と協議する。土地利用の考え方という中で文言を記載することになるので、研究も含めて県と協議する。

案件 2 マスタープラン素案とりまとめ後の取組みについて

事務局より案件 2 について説明。

その後、意見交換。

増田氏

- ・ 資料 2 P 5 の先行個別地区、アドバイザー 4 社の中で先行地区は 1 地区だけなのか。まずは 1 地区に注力するのか。事業アドバイザーの提案によっては 2 地区もありえるのか。

事務局

- ・ 4 社に対してヒアリングをし、提案書を提出していただいている。マスタープランに基づいて東西線で精華・西木津地区とつなぐというご提案があった。中には、複数の地区で検討することが可能でないかという提案もあった。北エリアの既存道路からの先行開発、あるいは先端大前の道路を北伸するエリアから、また精華・西木津側からもあるのではないかと、複数の地区の設定を提案いただいた。

増田氏

- ・ 1 地区に限定せずに、可能性があれば複数からスタートしてもよいのではないか。

村橋氏

- ・ 複数地区の提案をされたとき、事務局は予め想定している先行地区があったとして、アドバイザーから別の地区を先行地区とするような強い提案があった場合はどのようにするか。アドバイザーと地権者の合意が前提ではあるし、道路関係がしっかりしていないと全体の開発の見通しが見つからないということはあるが、事務局が想定している地区と別の地区を先行地区としようという強い意向が、アドバイザーや地権者から出てきた場合はどのようにするか。

事務局

- ・ 事業性、地権者の合意形成が非常に大事である。両者の思いが合致できれば柔軟に進めていく。

村橋氏

- ・ 地権者の方々との合意が前提ではあるが、骨格道路からでなければならないことだわることなく、可能性のあるところでできるだけ早期に事業を進めたいというところがあれば、できるだけ考慮して全体として進んでいくという筋書きを持っておられると考えていいか。

事務局

- ・ 4 社のどの提案も、骨格道路を中心とした事業の進め方を考えている。複数の提案を受ける場合においても、骨格道路を中心に進めていく案は必要。柔軟に考えるが、骨格道路を意識しないということはない。

小笠原氏

- ・ 先行個別地区についての事業アドバイザーのヒアリングについては、マスタープラン（案）P 6 6 の工区分けが基本になるのか。あるいは事業者が工区分けの線を変更したいということであれば、柔軟に対応していくのか。

事務局

- ・ 水系や切り盛りの土量を考えた上で、実現可能な工区割りを示したあくまで一つの案である。事業者が、事業採算や事業進捗を考えた時、これに合わせたものでなく、こういった形で、という提案があればその中で議論していく。あくまでイメージであり、縛られるものではない。

河合氏

- ・ 事業者の工区分けの考え方、地権者との合意形成をうまく噛み合わせていくことがこれから重要になる。まちづくり協議会の設立までにアドバイザーと地権者が意見をすり合わせる機会はあるのか。

事務局

- ・6月に事業アドバイザーと地権者の顔合わせがある。先行地区だけの地権者の協議会はまだない。一つの先行個別地区におおよそ100名以上の地権者がおり、これを複数やるのは相当体力がいる。最終的に、先行個別地区の協議会の方がアドバイザーと組んでやっていくので、設立した段階での判断になると考える。

河合氏

- ・大変な部分もあるが、頑張って事業化に進めていただきたい。応援できることは応援したい。

小笠原氏

- ・事業アドバイザーについて、マスタープラン（案）P92下から二行目を見ると、事業アドバイザーが事業協力者になり、その後業務代行者になる想定をされている。ところが、右側のロードマップの中には、事業協力者や業務代行者という言葉は出てきていない。どのタイミングで事業協力者、業務代行者になるのか。また、事業協力者や業務代行者はどのようなものかという説明はどこかに書かれているのか。

事務局

- ・個別地区の土地区画整理組合ができた段階で業務代行者となる。また、基本的に準備組合の段階で事業協力者という言葉を使うが、まちづくり協議会で地権者の合意形成が高まれば、まちづくり協議会の段階で事業協力者とすることもできる。どの段階で事業アドバイザーから名前が変わってくるのか、表記したい。

小笠原氏

- ・まちづくり協議会については、土地区画整理準備組合、土地区画整理組合と、手順を追って書かれているので、同様にどのタイミングで進んでいくのか分かった方がいい。事業アドバイザーが地権者と一緒になって、まちづくり協議会が設立されて進んでいくということが分かる表現にした方がいい。

事務局

- ・ロードマップの下から二行目に、事業アドバイザー、事業協力者、業務代行者と名称が変わっていく矢印があるが、表中の事業アドバイザーの水色矢印の右側にイメージできるものを表記させていただく。

稲山氏

- ・資料2P3の事業アドバイザー募集について、業者の応募があったのか。1社にしばらく、4社の意見を聞くということか。どういう順番で事業化に進むのか、どういう提案があったのか知りたいが、資料は出せないのか。細かい案を事業アドバイザーからもらっているのか。事業者から同じような案が出てきたらそれで良しとしてやっていくのか。どうやって進め方を決めるのか。

事務局

- ・事業アドバイザーを募集する際、どういう形で事業を進めていくかということを経営者に求めた。ほとんどの事業者は、こういう形の展開をはかっていくという手順を書かれていた。東西線をいかに繋ぐかという案がほとんどである。北から進めていく、北と南から同時に進めていく、という案もあった。市がここから始めたいと募集したのではなく、地区全体を見据えてどう展開できるか事業者を考えてもらった。
- ・4社のどこと組むかというのは、あくまで地権者協議会が選定する。それまでは、金銭的な条件、役割の条件などの条件整理をしなければならず、それらをヒアリングしていく。そのうえで事業者を地権者が決める。全体的な流れは事業アドバイザーからいただいている。
- ・企業は資料の内容が他社に流れるのは避けたいと考えているので、資料提供は控えたい。公にできる資料は作成中である。

稲山氏

- ・地権者で決めるのは大事だが、最大の地権者は生駒市。生駒市はどう考えているのか、他の地権者に示さないと決められない。地権者に任せることで進むのか。

事務局

- ・市として一定の進め方の考えはある。

稲山氏

- ・事業アドバイザーの予定価格は公表できるか。

事務局

- ・事業アドバイザーというのは、事業に関するアドバイス・提案をいただき、将来的に業務代行者として事業をしていただくものである。現時点で、いくらで事業を請け負うというものではない。

菅氏

- ・個別に進んでいくということで、最初の所に一本串を通すことが重要だが、非常に難しそうなので、客観的にサポートする体制があればいい。

事務局

- ・今回まちづくり検討会として委員の皆様に参加していただいた。今後は新たなまちづくり支援組織として、マスタープランとの整合性等サポートしていく。
- ・なお、ロードマップの箇所は、座長預かりとして修正させていただき、委員の皆様にご修正版を送付させていただく。

座長挨拶

- ・約2年半計10回の検討会を開催し、色々な立場の方からご意見をいただいた。1

千人の地権者、約288haにおよぶ開発は、今後二度と起こらないだろうという規模と複雑さをもっている。これからは具体的に事業化していくという、さらなる困難な道が控えているが、皆様が前向きな姿勢で取り組んでいることを伺い、私は意を強くしている。

- 学研高山地区が新しいまちづくりの姿かたちを見せることによって、生駒、関西学研都市、近畿の大きなまちづくりの一つのモデル、顔になるだろうと考えている。ここで出した知恵と努力の成果は他のところにも大きく波及するのではないかと心から期待している。次のフェーズへ展開する事業化に向けての取組みは一層の困難もあると思うが、尽力し課題を見つけていただき、具体的なまちの姿を関西学研都市の一つのクラスターとして示していただきたい。

第10回検討会を閉会する旨を宣言。

以上