

生駒市学研北生駒駅北土地区画整理準備組合

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3回役員会を開催しました

第3回役員会では、令和6年8月8日から9月30日にかけて募集した「立地検討企業エントリー」の状況についての報告を受け、業務代行予定者の公募について協議を行いました。

また、学研高山地区第2工区地権者の会で行った先進地現地視察の報告内容を共有しました。

－開催概要－

- ◆ 日 時 令和6年10月3日(水) 18:30～20:30
- ◆ 場 所 北コミュニティセンター ISTA はばたき 大ホール
- ◆ 参 加 者 [役員] 辻井理事長、田村副理事長、吉岡副理事長、東田副理事長、阪東監事、
近鉄不動産(株)理事、奈良交通(株)理事
[事業化検討アドバイザー] 近鉄不動産(株)
[事務局] 生駒市学研推進課 [コンサルタント] 昭和(株)

◆ 内 容

- ・立地検討企業エントリーの状況について
- ・業務代行予定者の公募について
- ・その他(学研高山地区第2工区勉強会(先進地現地視察)について)



《第3回役員会での主な内容やご意見等》

[立地検討企業エントリーの状況について]

- ✓ 「立地検討企業エントリー」の募集を行い、20社弱の企業から問合せがありました。
- ✓ 期間内にエントリーのあった企業は10社であり、業種については以下の内容でした。
 - ・都市型ホテル ・スーパーマーケット ・専門店、飲食店、独自性のある店舗構成の複合施設
 - ・コワーキングスペース ・カフェ ・医療施設 ・駐輪場 ・その他(フィットネス)
- ※コワーキングスペースとは、「co(共に)」 「working(働く)」という意味を持つ、他者と空間を共同で利用するワークスペースのことです。生駒駅北側にもあり、活発に利用されています。
- ✓ エントリーいただいた企業へのアンケートにおいて、
 - ・土地希望は買取か定期借地か ・必要土地面積について ・建物は独自建設かテナント入居か
 - ・必要床面積について ・立地希望位置について意見をお聞きました。
- ✓ 立地検討企業へのアンケートの結果では、業態や希望面積など様々な意向があることがわかりました。
- ✓ 9月末を期限に募集を行ってきましたが、今後は随時募集へと切り替え、募集を行っていくこととなりました。

[業務代行予定者の公募について]

- ✓ 業務代行予定者公募の概要(選定方式・審査主体・審査委員・応募資格・業務代行予定者の役割、業務内容・選定の進め方(案)・審査評価指標)について協議を行いました。
- ✓ 審査委員については、今後、準備組合の役員、希望組合員、学識経験者及び生駒市から選出され、審査委員会を設置し、審査・選定を実施することを確認しました。
- ✓ 業務代行予定者の選定について、各審査委員が事業提案書を評価指標ごとに事前審査を行い、対面によるプレゼン評価との総合評価で選定することを確認しました。
- ✓ 業務代行予定者決定に係る今後の進め方について、役員会で内容確認後、12月頃に公募公告、2月頃に総会を開催し業務代行予定者の決定を目標に進めていくことを確認しました。

[その他(学研高山地区第2工区勉強会(先進地現地視察)について)]

- ✓ 学研高山地区第2工区で行った勉強会の内容(吹田市 健都(吹田操車場跡地)、茨木市 彩都東部地区 C 区域の現地視察報告)や視察会での地権者の質疑応答等について共有しました。

●先進地現地視察での質疑内容

Q⇒平均減歩率80%は地権者の立場でいうと厳しい数字。地権者の方から理解は得られたのか。

A⇒個々に換地評価を行い、人によっては高い減歩率になっているため、平均で80%となっている。

高い理由としては、従前地が山林で起伏が激しく、宅地化するのに事業費がかかった。

Q⇒高い減歩率をなるべく抑えるような工夫について教えていただきたい。

A⇒インフラ整備をなるべく最小限に抑える。街区を小割りすると道路が増えるので整備費が高くなる。

- ✓ あくまで学研高山地区第2工区と類似する事例であり、郊外での事業と駅周辺での北生駒の事業とは異なるが、物価や人件費の高騰の影響については当地区においても想定する必要がある。
- ✓ 減歩率80%とは元は山だった土地を造成整備することで土地の価値が5倍になるが所有面積が減るということ。
- ✓ 北生駒の事業は駅前であり、建物の高度利用ができ、テナントが多く入れるなど土地のポテンシャルは十分にあるが、事業面積に占める公共用地の面積の割合は高く、減歩率に影響するなどの意見がでました。

● 今後について

今後は、早期の事業化に向け業務代行予定者の公募・選定を進めていきます。業務代行予定者の選定に向け審査委員会を立上げる際はご協力をお願いいたします。なお、適宜、本ニュースや生駒市ホームページ等において、地権者の皆さまを中心に事業進捗報告や意見交換などを行いながら、事業認可を目指していきたいと思います。引き続き、皆さまのご理解とご協力をお願い申し上げます。

自然 知 夢 がはばたく 北生駒
～過去から未来へ伸びゆくまち 地域に根を張りつながるまち～