

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8回役員会を開催しました

第8回役員会では、市街化区域編入等の都市計画の決定（変更）・告示や今年度の市の委託業務、近鉄不動産と準備組合の覚書の状況、学研高山地区第2工区南エリア・ゲートエリアの進捗等の現在の状況について共有しました。また、区画整理事業における換地や減歩の仕組みについて確認しました。

－開催概要－

- ◆ 日 時 令和7年7月1日(火) 18:30～20:30
- ◆ 場 所 北コミュニティセンター ISTA はばたき 会議室
- ◆ 参加者 [役員] 辻井理事長、田村副理事長、東田副理事長、吉岡副理事長、阪東監事、
近鉄不動産(株)理事、奈良交通(株)理事
[調整委員] 藤岡委員
[一括業務代行予定者] 近鉄不動産(株)※覚書締結後業務開始
[事務局] 生駒市学研推進課 [コンサルタント] 昭和(株)

◆ 内 容

- ・現在の状況について
- ・区画整理事業における事業計画について
- ・その他



役員会の様子

《第8回役員会での主な内容や意見等》

- ✓ 昨年度から手続きを進めていた都市計画(市街化区域編入、用途地域、高度地区、土地区画整理事業、都市計画道路、地区計画)について、令和7年4月25日に正式に都市計画決定・変更があったと報告がありました。
- ✓ 生駒市発注の今年度業務について、本地区の地区界測量では関係する地権者に地区の境界を確認いただく作業を進めていることや、業務代行予定者である近鉄不動産様と基本設計等に向けた準備を進めているとの報告がありました。
- ✓ 近鉄不動産様から、白庭台住宅地や学研奈良登美ヶ丘住宅地等、土地区画整理事業の奈良県内での9件の実績概要(開発面積、事業期間、土地利用等)について説明があり、覚書については調整中との報告がありました。
- ✓ 学研高山地区第2工区全体の土地利用計画(地区北側を自然型産業機能、南側を都市型産業機能とし、地区の中心となる高山東西線と高山南北線が交差する付近に都市機能を配置する考え)と学研高山地区南エリアの基本構想(南エリアは第2工区の先駆けとなるエリアであり、今後順次整備される隣接地区と「つながる」エリアとして、都市機能、都市型産業、住宅、研究支援・研究型産業、文化学術研究のゾーンを導入)の内容を確認しました。

- ✓ 本地区から北に抜ける都市計画道路(上町芝線)については、生駒市において令和8年度から整備に向けた検討に取り掛かり、用地取得が必要であることから相応の期間を要するが、本地区の造成と併せて進めていく予定であると報告がありました。
- ✓ 随時募集となっている立地検討企業について、賃貸住宅や高齢者サービス住宅の業態企業1社からエントリーがあり、現在のエントリー数が11社になったと報告がありました。
- ✓ 関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、奈良県が策定している関西文化学術研究都市(奈良県域)の建設に関する計画の変更に向けたパブリックコメントの募集を県において開始している旨の報告がありました。変更案のうち、本地区に関係する都市計画道路の上町芝線や駅前広場についての記述が加えられています。

区画整理事業における事業計画について

令和6年2月13日に開催した勉強会で学んだ区画整理事業の仕組みの概要や集約換地について改めて説明があり、換地と減歩の仕組みや個別の換地面積(減歩面積)の算出の考え方や手順について学びました。個別の換地面積は事業前(従前地)と事業後(換地)の土地の形状や接道状況など個々の宅地の土地評価によって算出されるため、換地率も宅地ごとに異なってきます。そのため、基本設計等を進め、精度の高い事業計画を確定させる必要があることを学びました。

学研高山地区の進捗状況について

「学研高山地区南エリア」と「学研高山地区ゲートエリア」の進捗状況について確認しました。

「学研高山地区南エリア」では、事業協力者である株式会社フジタとともに上半期は区画整理の勉強会や個別相談会を行い、下半期には事業計画(素案)の作成や都市計画変更の検討を行う予定であり、また、「学研高山地区ゲートエリア」では、基本構想(案)や基本計画(案)の作成に取り組むとされています。詳しくはHPをご確認ください。

南エリア URL: <https://www.city.ikoma.lg.jp/0000036718.html>

ゲートエリア URL: <https://www.city.ikoma.lg.jp/0000036720.html>

各エリアのHPへは、上記URL又は右記QRコードからもアクセスできます。



南エリア



ゲートエリア



●今後について

今後は、準備組合と近鉄不動産(株)で覚書を締結したのち、確度を高めた事業スキームの検討や権利者の皆さまへの再度の土地利用意向確認など、事業化に向けた検討業務に着手することになります。

また、役員会の「区画整理事業における事業計画について」の資料を同封しますので、詳しく知りたい方は事務局へ連絡のうえご確認ください。

引き続き皆さまの一層のご理解とご協力をよろしく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げるまち～

事務局 生駒市都市整備部学研推進課

電話：0743-74-1111(内線3880) / FAX：0743-74-9100 / E-mail: gakken@city.ikoma.lg.jp