

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9・10・11回役員会を開催しました

第9・10・11回の役員会では、業務代行予定者の近鉄不動産(株)様と条件協議を重ねてきましたが、物価高騰に伴うリスク分担の条件について合意に至らず、近鉄不動産(株)様から、業務代行予定者について辞退の申し入れがありました。非常に残念ではありますが、今後はこれまでの協議内容を整理し、事業実現に向けて新たな事業者選定を進めてまいります。役員会の内容や業務代行予定者からの提案内容とそれに対する考え方やこれまでの経過と今後の事業化に向けた取組みの方向性についてお知らせいたします。

### － 開催概要 －

◆ 日時 【第9回】 令和7年9月19日(金)  
18:45～20:00

【第10回】 令和8年2月18日(水)  
18:30～19:40

【第11回】 令和8年4月7日(火)  
18:30～20:00

◆ 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

[一括業務代行予定者] 近鉄不動産(株)  
(第10・11回に参加)

[事務局] 生駒市学研推進課

[コンサルタント] 昭和(株)  
(第9回に参加)

### 【第9回役員会の内容】

- ✓ 令和7年2月に準備組合総会を開催し、近鉄不動産(株)を一括業務代行予定者として決定してから、覚書の締結に至っていない状況において今後の事業の進め方について協議しました。
- ✓ 課題になっている業務代行予定者からの4つの条件(裏面参照)の対応について意見を交わしました。
- ✓ 4つの条件(裏面参照)の対応について話し合った意見を記録簿(裏面参照)にまとめ、近鉄不動産(株)に通知することとしました。  
(令和7年11月14日近鉄不動産(株)に通知)

### 【第10回役員会の内容】

- ✓ 役員会にて議論をまとめ、通知した書面(記録簿)について近鉄不動産(株)から、社としての見解について説明がありました。
- ✓ 近鉄不動産(株)より、4つの条件(裏面参照)が満たされない状況を受け、業務代行予定者を辞退したいという説明がありました。
- ✓ 準備組合としては、業務代行予定者の辞退の申出に対し、再検討を求めるとともに、辞退する場合においても、事業化に向けた今後の対応について社内で検討いただくよう、重ねて意向を伝えました。
- ✓ 近鉄不動産(株)からは業務代行予定者辞退について、社に持ち帰り、今後の対応を含め、再検討すると説明がありました。

### 【第11回役員会の内容】

- ✓ 近鉄不動産(株)より、書面にて正式に業務代行予定者を辞退することと、今後は地権者として事業に参画する旨の説明がありました。
- ✓ 準備組合としては、辞退の申出をうけて、今後の新たな事業者を探していく方法について議論を交わしました。



役員会の様子

## 業務代行予定者の提案とそれに対する役員会の回答について

近鉄不動産(株)より、業務代行予定者募集の際、事業提案書の中に以下①～④について4つの条件の申入れがありました。業務代行予定者の選定にあたり、この4つの条件は今後の協議事項として扱うべき内容として、業務代行予定者候補を選定しました。その後、役員会ではこの条件について議論を重ね、条件に対する準備組合の回答として近鉄不動産(株)にお伝えしました。

### 【業務代行予定者からの4つの条件】と役員会としての回答

#### 【事業認可前】

①昨今の工事費高騰等により一定期間内に土地区画整理組合が設立できなかった場合、業務代行予定者が一時的に立替えた測量設計費等については、準備組合様が生駒市からの補助・助成金等を得て、業務代行予定者に負担させないこと。

⇒ 業務代行予定者を募集する目的は、民間事業者の豊富な経験とノウハウを活用した実効性の高い事業計画案を検討し、事業認可取得に係る事務、調査・計画、設計等を代行する事業者を必要とするためです。募集の際には業務代行予定者が組合設立までに行う業務内容として、測量や設計等の実務に要する資金の調達・立替を条件として提示しており、業務代行予定者が負担するものと考えます。

②組合設立のための地権者の合意形成については、生駒市が主導で推進すること。

⇒ 地権者の合意形成については、募集の際に業務内容に記載したものであり、事業化検討との整合を図りながら、業務代行予定者が主導で推進し、市は支援的立場として事業を推進していくものと考えます。

#### 【事業認可後】

③著しく事業費が高騰した場合、組合様が生駒市からの補助金・助成金等を得て、事業認可時の事業計画(平均換地率、保留地処分単価等)が遂行できるようにすること。

④事業計画の変更等、地権者の合意形成が必要な場合は、生駒市が主導で推進すること。

⇒ 著しい事業費高騰時には、組合と業務代行予定者において、事業費抑制や計画見直しについて検討するなど、市の支援のもと、事業推進していくものと考えます。

## ●今後について

前段のとおり、準備組合としては、これまでの協議経過を踏まえ慎重に検討を重ねた結果、事業を前に進めていくため、今後、新たな事業者の参画を検討していくことにしました。

本地区においては、これまでの一括業務代行予定者の公募に際し、複数の事業者から参画意向が示されたほか、13社におよぶ企業から立地検討の申し出をいただくなど、高いポテンシャルを持つ地区として多大な期待を寄せられております。

今後はまず、事業化の推進を目指し、検討を共に取組むことができる事業者の参画に向けた調査を進めていきます。今後も本事業の円滑な事業推進に全力で努めてまいりますので、今後とも一層のご協力とご理解を賜りますよう、心より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～