

第2回総会を開催しました

第2回総会は、辻井理事長の挨拶から始まり、学研北生駒駅北地区事業区域内の総権利者数26の内、権利数24名（当日出席12名、委任状12名）のもと、令和7年1月30日の選定審査会にて選定された一括業務代行予定者候補の近鉄不動産(株)を一括業務代行予定者として正式に決定することについて審議を行い、議案は賛成多数で承認されました。承認後、近鉄不動産(株)からご挨拶と事業提案の概要を説明いただきました。また、準備組合設立以降の経過概要の報告や、基本構想図をもとに作成された、まちの造成イメージアニメーションを確認しました。

－開催概要－

- ◆ 日 時 令和7年2月5日(水) 18:00～18:40
- ◆ 場 所 北コミュニティセンター201会議室
- ◆ 参 加 者 準備組合員、調整委員
[事務局]生駒市学研推進課
[コンサルタント]昭和株式会社
近鉄不動産株式会社（議案承認後から参加）
- ◆ 議決事項 議案第1号 一括業務代行予定者の決定
- ◆ そ の 他 一括業務代行予定者の事業提案について



総会の様子

議決事項

一括業務代行予定者候補として近鉄不動産(株)が選定された理由等について、事務局から説明を受けたうえで、議案第1号「一括業務代行予定者の決定」に係る審議を行いました。

議案第1号 一括業務代行予定者の決定

近鉄不動産(株)を一括業務代行予定者として決定することが賛成多数で承認されました。



近鉄不動産(株)のご挨拶の様子

選定審査会における選定理由

- ・ 近鉄グループの総力をあげて事業に取り組む決意を確認できたこと。
- ・ 近鉄グループとの関係性について、準備組合と各種手続きや事業推進に係る情報を共有しながら、透明性をもって、公明正大に事業を進めていくことを確約いただいたこと。
- ・ 基本設計等の具体化を図る過程において、準備組合と意思疎通を図りながら、「北生駒ブランド」や「誘致施設」の内容を含む事業計画の作成を進めていく意向を確認できたこと。

＜事業提案の概要説明＞

✓ まちづくりの方針

北生駒ならではのまちづくりとして、安全安心な「北生駒ブランド」のまちづくりを目指し、5つの取組み方針を掲げる。

- ①学研都市の玄関口となるまちづくり
- ②交通ネットワークを生かしたまちづくり
- ③周辺地域の自然環境・歴史文化と調和したまちづくり
- ④低酸素でスマートシティを目指すまちづくり
- ⑤住まいの循環サイクル構築による住み続けられるまちづくり

✓ 事業推進体制

生駒市や準備組合と連携し協議・調整・検討していくとともに、近鉄グループ内や設計コンサルタント・建設会社とも連携し事業の推進を図る。

✓ 土地利用計画(案)

令和2年度に作成された基本構想図を基に、各ゾーンの位置づけにふさわしいまちづくりを近鉄グループの総力をあげて、魅力ある複合拠点形成を目指す。

✓ 事業スケジュール(案)

地権者さまの合意形成が順調に進んだ場合、令和7年度に組合設立、令和9年度から工事着工、造成工事は約4年、その他手続きを行い、令和15年の事業完了を目指す。

✓ 事業計画

基本計画における現段階での算出となるが、事業支出約48億円に対し、事業収入は補助金等約10億円、保留地処分金約38億円と算定した。保留地を平均約46.9万円/坪で売却すると設定した場合、地権者さまの従前地約5.82haのうち、保留地が約2.68ha必要となり、公共用地の減歩と合わせると、地権者さまへの換地面積は約1.16haとなり、所有地の現在の状況によって、個々の換地率は異なるが、平均で約20%となる。今後、基本設計を進め、事業スキームの精度を高めていく。

✓ 地権者支援方針等

地権者さまに寄り添った土地活用、処分方法の提案等、近鉄不動産の総合力を活かした支援や、近鉄グループがもつノウハウを結集させ、北地区のまちづくりのトータルコーディネートを行う。
北生駒ブランドとして、再生可能エネルギーを用いたまちづくり、多様なデータを活用したまちづくり、防犯・防災・レジリエンス機能の高い街、コミュニティなどをテーマとした安心安全な北生駒ブランドのまちづくりを目指し、提案していく。

※ 上記は当日の説明内容の一部を要約したものです。

（仮称）学研北生駒駅北土地地区画整理事業 一括業務代行予定者 事業提案書

（2025年1月24日）

近鉄不動産(株)さまの提案書の一部を抜粋しています。
全部をご覧になりたい方は事務局までご連絡ください。
※準備組合員に限ります。

- I. まちづくりの方針
- II. 事業推進体制
- III. 土地利用計画、スケジュール
- IV. 事業計画
- V. 地権者支援方針等



まちづくりコンセプト

生駒市のまちづくり構想等に基づき、以下のコンセプトを掲げ事業に取り組みます。

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～

※：当社としての特色

北生駒地区が誇る「自然」「歴史・文化」「先端的“知”」「良好な住環境」といった資源を活かしつつ、
学研都市の玄関口・北部地域の拠点としてみんなが憧れ、未来にはばたくまちを創造し
新たに安全安心な『北生駒ブランド』のまちづくりを目指します。

地権者支援方針等

近鉄不動産の総合力（戸建やマンション等の分譲事業をはじめ、商業施設やホテル事業、仲介から資産活用事業まで様々な事業実績有）を活かし、個々の地権者様に寄り添った土地活用、処分方法をご提案します。

- （例）
1. 現在の土地での買取
 2. 区画整理実施後の土地売却
 3. 区画整理実施後の土地賃貸
 4. 区画整理実施後の建物賃貸
 5. 現在の土地利用を継続できる換地



まちの付加価値創出

安全安心な「北生駒ブランド」のまちづくりを目指します。

取組み提案① タウンマネジメント・エネルギーマネジメントの実施により、
住民の方々が生き生きと快適に過ごすことのできる
ウェルビーイングなまちづくりを目指します。

「GX」：再生可能エネルギーを用いた街づくり

（例）・太陽光発電を搭載したZEH対応の住宅開発

「DX」：多様なデータを活用した街

（例）・CO2排出量ほかエネルギーの見える化など各種データの活用
・タウンアプリの導入によるエリア内ネットワークの構築

「セキュリティ」：防犯・防災・レジリエンス機能の高い街

（例）・警備拠点（待機所）、AIカメラの設置によるタウンセキュリティの実施
・公園への防災倉庫の設置
・電線類の地中化

「コミュニティ」：活き活きと暮らせる街

（例）・植栽管理、清掃活動、季節行事等を住民主体で行えるコミュニティの形成支援

タウンマネジメント・エネルギー

取組み提案② 住み替えサイクルの実現のため、様々な世代に向けた住宅、
施設を供給することで愛されるまちづくりを行います。



独自提案

近鉄グループがもつノウハウを結集させ、当地区のまちづくりのトータルコーディネートを行います。

当社はこれまで学研奈良登美ヶ丘、学園前、白庭台、あやめ池等にて、
住宅地開発にとどまらず、交通ネットワークの確立、スーパーマーケットや
小売店・医療福祉施設の立地、誘致を行い、地域の暮らしを支えてきました。

近鉄グループ

～「いつも」を支え、「いつも以上」をつくります～

近鉄不動産

…区画整理等の手法を用いた住宅地開発
商業施設の運営、誘致によるまちの賑わい創出

「交通」を支える

近畿日本鉄道

奈良交通

近鉄タクシー

など

「暮らし」を支える

近鉄不動産

近鉄百貨店

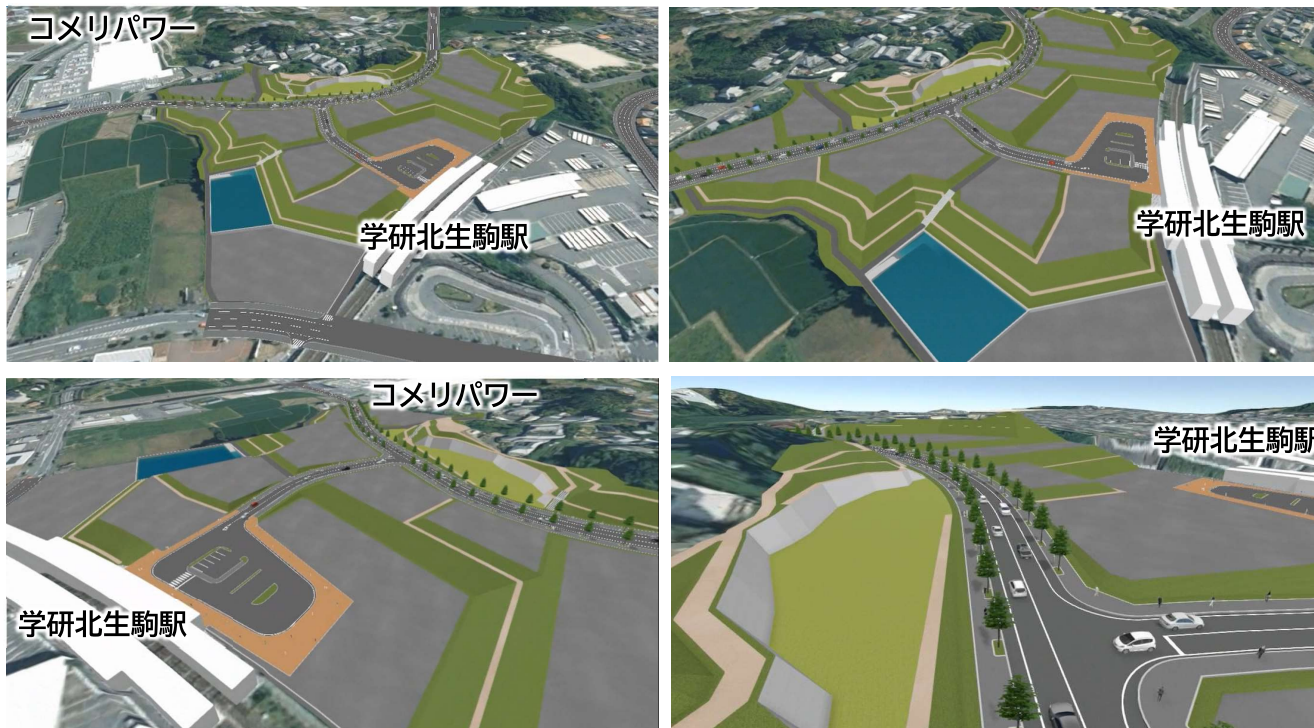
近鉄ストア

近鉄リビング

など

学研北生駒駅北地区の造成後イメージをアニメーションで確認しました

現時点での基本構想図等をもとに、学研北生駒駅北地区の造成後のまちのイメージアニメーションが作成されました。今後、事業化に向け進めていく検討において、さらに具体的なものとなっていく予定です。



※イメージアニメーションの公表方法については検討中となり、現在は準備組合員のみ閲覧可能としています。ご希望の方は事務局までご連絡をお願いいたします。

都市計画変更の進捗について

令和6年夏頃より、都市計画変更に必要な手続きを進めており、令和7年1月には生駒市都市計画審議会が開催され、用途地域や都市計画道路、地区計画などの生駒市決定の都市計画について、原案の通り可決されています。さらに、令和7年2月7日には奈良県都市計画審議会が開催され、奈良県決定の市街化区域に係る都市計画について、原案の通り可決されています。

● 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となります。

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～

事務局 生駒市都市整備部学研推進課

電話：0743-74-1111(内線 3860) / FAX：0743-74-9100 / E-mail：gakken@city.ikoma.lg.jp