

令和4年度第3回生駒市都市計画審議会 会議録

1. 会議の年月日、開催時刻及び場所

- (1) 会議の年月日 令和5年2月20日(月)
- (2) 開催時刻 午後4時00分から午後5時30分
- (3) 場所 市役所 大会議室

2. 委員の出欠

(1) 出席者

(委員) 増田会長・吉村副会長・伊木委員・沢田委員・井原委員・佐藤委員・
諏訪委員・田中委員・中本委員・松中委員・川本委員・鐵東委員・森岡委員

(事務局) 北田都市整備部長・澤都市計画課長・杉原都市計画課課長補佐・
吉田都市計画課計画係長・岩川都市計画課主事・山崎都市計画課事務員・
清水建築課長・阪本建築課主幹・米田建設部長・谷事業計画課長

(2) 欠席者

嘉名委員・西村委員

3. 会議の成立

上記2-(1)により、委員の過半数が出席され、本審議会は有効に成立している。(生駒市都市
計画審議会条例第6条第2項)

4. 会議の公開・非公開の別 公開

5. 傍聴者数 10人

6. 配布資料

(1) 会議次第

(2) 説明用資料1 第1号案件

「大和都市計画高度地区の変更について（諮問 生駒市決定）」

(3) 説明用資料2 第2号案件

「大和都市計画生駒市（仮称）北田原北地区地区計画の決定について（諮問 生駒市決定）」

(4) 説明用資料3 第3号案件

「特定生産緑地の指定について（報告）」

(5) 説明用資料4 その他案件（1）

「大和都市計画区域区分・用途地域・高度地区の見直しについて（事前説明）」

(6) 説明用資料5 その他案件（2）

「大和都市計画生駒市地区計画の決定について（事前説明）」

(7) 説明用資料6 その他案件（3）

「大和都市計画用途地域及び高度地区の変更（壱分北地区）について（状況報告）」

7. 次第

1. 開会

2. 案件

第1号案件 大和都市計画高度地区の変更について（諮問 生駒市決定）

第2号案件 大和都市計画生駒市（仮称）北田原北地区地区計画の決定について
（諮問 生駒市決定）

第3号案件 特定生産緑地の指定について（報告）

3. その他

(1) 大和都市計画区域区分・用途地域・高度地区の見直しについて（事前説明）

(2) 大和都市計画生駒市地区計画の決定について（事前説明）

(3) 大和都市計画用途地域及び高度地区の変更（壱分北地区）について（状況報告）

4. 閉会

8. 審議結果等

(1) 第1号案件 大和都市計画高度地区の変更について（諮問 生駒市決定）

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見
なし

(2) 第2号案件 大和都市計画生駒市（仮称）北田原北地区地区計画の決定について （諮問 生駒市決定）

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見
なし

(3) 第3号案件 特定生産緑地の指定について（報告）

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見
なし

(4) その他案件(1) 大和都市計画区域区分・用途地域・高度地区の見直しについて（事前説明）

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見

委 員) 災害の恐れのある区域は市街化編入しないとあるが、計画地の等高線を見ると間隔が狭い。今回の計画地は災害の恐れはないのか。

事 務 局) 災害の恐れのある区域とは、ハザードマップにある浸水区域や、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）などである。当該地はどちらも該当していない。

委 員) 本件は地区計画による適用除外ではなく、高度地区の指定において建築物の最高高さを25mとする理解で良いか。また、当該地を準工業地域にすることは問題ないと思うが、産業施設利用の車両が隣接する住宅地に流れ込まないか。

事 務 局) 奈良県と協議し、新たに地区計画を導入する場合は地区計画による適用除外ではなく、高度地区を25mとすることが適切と考えている。

事務局) 計画建築物がデータセンターであることから、物流施設のように日常的に車が入り出すような施設ではない。

委員) 用途地域・高度地区の見直しは今後も事業熟度が高まったものから随時見直しがあるのか。

事務局) はい。事業熟度が高まったものから随時見直しをする。

会長) 今後も市街化編入の需要はあるのか。

事務局) あると考えている。

会長) 日本全体でデータセンターが不足しており、津波や災害のリスクの少ないところに進出してきている。

会長) 今回は事前説明であるため大幅な変更があれば再度審議会へ事前説明をすること。

(5) その他案件 (2) 大和都市計画生駒市地区計画の決定について (事前説明)

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見

委員) 土地利用の方針の中に雇用創出とあるが、データセンターは雇用創出に繋がらないのではないのか。

事務局) 今回の建築計画はデータセンターであるが、地区計画ではあくまでも産業施設の立地を想定しており、建築物の用途をデータセンターとして限定しているわけではない。産業機能の集積と考えている。雇用創出の表現については検討する。

委員) 生駒市のハザードマップを確認すると地図上では正確な位置が確認できないが計画地の一部に土砂災害警戒区域があるように見える。念のため確認いただき精査してほしい。

事務局) 確認し、精査する。

委員) データセンターの建築物は性質上、独特の形態をしていることが多い。今回の地区計画では、屋外広告物の制限のみとなっているが、建築物の意匠については景観計画でカバーするのか。

事務局) 基本的にはそうなる。生駒市の景観アドバイザーに相談を行い、建築計画の初期段階から事業者に指導をし、景観について景観部局と協議を実施するようアドバイスもらった。また、他行政でデータセンターの垣・さくについての指導が困難だった事例があるため、地区計画に垣・さくの制限があることは評価された。

会長) 地区計画に導入したほうが規制しやすい場合もあるため、必要に応じて検討いただきたい。

(6) その他案件 (3) 大和都市計画用途地域及び高度地区の変更 (壱分北地区) について

(状況報告)

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見

委員) 合意形成の状況について、説明会の開催状況だけが示されて内容が示されていない。合意形成の状況については、どうなっているのか。

会長) 近日の説明会の開催状況はどうか。

事務局) 詳細については、議事録が事業者から届いていないため、正確なことは申し上げられない。聞き取り調査によると、実施した3自治会においては特に反対意見も少なかったと聞いている。

会長) 少なかったというが、反対意見とはどのようなものか。詳しく報告できることはあるか。

事務局) 議事録が届いていないので、これ以上のことは差し控えさせていただく。

委員) 自治会と事業者任せず、市も十分に把握してほしい。各自治会との合意形成がなされないまま工事が進むということはよくない。必要があれば、市も対応をお願いしたい。合意形成を遵守するという立場から、もう少し詳しく報告してもらいたい。

会長) 議事録を整理して報告してもらおうということでよろしいか。

事務局) 次回、詳細を報告する。開発事業は様々な意見がある。反対している方々へは、今後も説明会を継続的に行っていくと事業者が意思表示をしている。合意形成に努めるように市も行政指導を行っていく。

- 会 長) 要望書は、どの要点で反対や推進要望があったのか。
- 事 務 局) 生駒東小学校の西側に接続する幹線道路計画について、小学校前でありゾーン 30 の地域に接続するに対して、危なくないのかという点で反対がある。これについては、事業主が生駒警察や関係機関と幹線道路の配置や安全対策について詳細に協議を行っていく。
- 会 長) 詳細をまとめて報告が必要かと思う。
- 事 務 局) 今日はあくまでも進んでいる状況だけを説明したものであり、具体的な内容をもってどう判断して今後進めていくかという話もあるかと思う。2月に開催した自治会への説明会について、一定の聞き取りは行っているが、具体的内容まではまだ詰めきれていない。本日は経過報告という形であり、最終的には内容についてもしっかりと説明する。
- 会 長) 地元との関係性について、まとめて報告が必要かと思う。警察協議の状況について何か発言いただけるか。
- 委 員) 道路における交通安全を第一に指導しているが、来る度に図面等の内容の変更が多い。
- 委 員) 災害に関してだが、生駒市のハザードマップにおいて、浸水想定区域になっている。開発に伴って設置する調整池が機能しないと水害が発生するのではないか。奈良県との協議はいかがか。
- 事 務 局) 開発区域内に調整池は4ヶ所ある。奈良県河川課の基準をもって、現在も協議中である。また、開発区域内には浸水想定区域はない。
- 委 員) 小平尾町や小瀬町付近の浸水想定区域への影響はあるのか。
- 事 務 局) 当該浸水想定区域へ影響がない様に留意してほしいということか。開発行為であるため、影響が出ないように指導を行っていく。
- 会 長) どの項目に対して協議を行い反対があるのかなどをまとめて報告してもらいたい。東生駒南自治会へは地元説明がされていないことが気になるが、そのあたりを慎重に詰めながら進めてもらいたい。