

# 令和5年度第1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

会議の年月日	令和5年6月30日(金)
開催時刻	午後2時00分から午後3時30分
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・恵比須委員・改正委員・井原委員・佐藤委員・  
嘉名委員・田中委員・西村委員・松中委員・川本委員・鐵東委員・  
中本委員・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・日和都市計画課主任

(説明者) 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

諏訪委員

## 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 14人

## 6. 配布資料

### (1) 会議次第

### (2) 説明用資料 1 第 2 号案件

大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問 生駒市決定）

### (3) 説明用資料 2 その他案件 (1) [学研生駒テクノエリア北西地区、南地区]

・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）

・大和都市計画生駒市地区計画の決定について（事前説明）

### (4) 説明用資料 3 その他案件 (2) [学研生駒テクノエリア北地区]

大和都市計画生駒市地区計画の変更について（事前説明）

### (5) 説明用資料 4-1 その他案件 (3) [壺分北地区]

開発行為の手続き

### (6) 説明用資料 4-2 その他案件 (3) [壺分北地区]

都市計画手続き

### (7) 説明用資料 4-3 その他案件 (3) [壺分北地区]

・大和都市計画用途地域及び高度地区の変更について（事前説明）

・大和都市計画生駒市地区計画の決定について（事前説明）

### (8) 別添資料 図面関係

### (9) 別添資料 要望書関係

## 7. 次第

### 1. 開会

### 2. 案件

第 1 号案件 副会長の選出について

第 2 号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問 生駒市決定）

### 3. その他

#### (1) [学研生駒テクノエリア北西地区、南地区]

・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）

・大和都市計画生駒市地区計画の決定について（事前説明）

#### (2) [学研生駒テクノエリア北地区]

大和都市計画生駒市地区計画の変更について（事前説明）

(3) [壹分北地区]

- ・ 開発行為の手続きと都市計画手続き
- ・ 大和都市計画用途地域及び高度地区の変更について（事前説明）
- ・ 大和都市計画生駒市地区計画の決定について（事前説明）

4. 閉会

8. 審議結果等

(1) 第 1 号案件 副会長の選出について

○ 案件の説明

事務局) 副会長の選出は条例第 5 条第 3 項で「会長が委員のうちから指名する」と規定されている。

会長) 副会長には、市議会の議長に就任された吉村委員にお願いしたい。

○ 結果

- ・ 副会長に吉村委員が指名される。

(2) 第 2 号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問 生駒市決定)

○ 案件の説明

[説明用資料 1 に基づき説明]

事務局) 本案件は、市街化区域内の農地を永続性のある緑地として保全するため、生産緑地地区を新たに 1 件追加指定するものである。

追加指定により、市内の生産緑地地区の面積は 203 平方メートル増加し、39.72 ヘクタールから 39.74 ヘクタールとなる。地区の増減はない。

令和 5 年 5 月 8 日から令和 5 年 5 月 22 日まで縦覧した結果、意見書の提出はなかった。

○ 質疑及び意見

- ・ なし

○ 結果

- ・ 第 2 号案件は原案のとおり可決する。

(3) その他案件(1)[学研生駒テクノエリア北西地区、南地区]

- ・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)
- ・大和都市計画生駒市地区計画の決定について(事前説明)

○ 案件の説明

[説明用資料 2 に基づき説明]

事務局) 本件は令和 5 年 2 月 20 日に開催した都市計画審議会で事前説明した案件で、審議会での意見や近隣住民との協議等を受け、事業者が計画を検討・精査し、区域の変更等があったため、変更内容等について説明する。

北西地区、南地区ともに区域を変更する。北西地区は、開発区域内の市街化区域内にレッドゾーンがあったためレッドゾーンを除外するほか、近隣との協議等で計画区域を再精査している。南地区は、事業者が近隣住民等と協議を重ね、進入路の確保や隣接する福祉施設の生活環境・景観等に配慮するため、区域を変更する。

用途地域については、いずれも既存の準工業地域を拡大し、変更後は容積率 200%、建ぺい率 60%とする。

高度地区については、北西地区・南地区いずれも 25 メートル高度地区とする。

新たに定める地区計画については、前回の説明時から変更・追加した箇所のみ説明していく。

北西地区は、区域変更に伴い面積が約 12.7 ヘクタールとなるほか、建築物等の整備方針に『建築物の緑化率の最低限度』を、建築物等の形態又は意匠の制限に『生駒市景観計画に基づく基準を遵守する』旨をそれぞれ追記するとともに、建築物の緑化率を 10%以上とする基準を追加する。

南地区は、区域変更に伴い面積を約 2.6 ヘクタールに変更するほか、北西地区と同様に、建築物の整備方針及び建築物等の形態又は意匠の制限を変更し、建築物の緑化基準を追加する。また、近隣に住宅や福祉施設があることから、建築物の用途を北西地区より厳しく制限するため、倉庫業を営む倉庫や工場、危険物の貯蔵等を制限する。

本日の事前説明以降、適宜、都市計画手続きを進めていく。

○ 質疑及び意見

・なし

#### (4) その他案件(2)[学研生駒テクノエリア北地区]

大和都市計画生駒市地区計画の変更について(事前説明)

##### ○ 案件の説明

[説明用資料 3 に基づき説明]

事務局) 本件は令和 4 年度第 3 回都市計画審議会において諮問した案件だが、その他案件 (1) で説明したとおり、隣接する北西地区で新たな土地利用計画が進められていることから、隣接する北西地区の地区計画との整合を図るための変更要望が事業者からあり、変更するものである。

前回説明から変更・追加する箇所のみ説明していく。

まず、区域の一部が北西地区の計画に入ることになり、区域の面積が約 4.7 ヘクタールとなる。

北西地区、南地区と同様に、建築物の整備方針及び建築物等の形態又は意匠の制限を変更し、建築物の緑化基準を追加する。

産業施設地区 A の建ぺい率を地区計画で 40% に制限していたが、北西地区と同様に 50% とする。

地区計画の変更スケジュールは本日の都市計画審議会のあと、都市計画法に基づく手続きを進めていき、地区計画条例を改正する予定。

##### ○ 質疑及び意見

会長) 審議会への諮問時期は、いつごろを想定しているか。

事務局) 年内に諮問し、都市計画決定する予定。

#### (5) その他案件(3)[壱分北地区]

・開発行為の手続きと都市計画手続き

##### ○ 案件の説明

事務局) この案件は、前回と同様に関係部署の建築課から 2 名、建設部から 2 名が同席し、それぞれ担当する分野について説明してもらう。

[説明用資料 4-1 に基づき説明]

建築課) 本開発では、戸建て街区約 300 戸、分譲マンション約 200 戸、賃貸マンション約 20 戸の計 520 戸の住宅、商業店舗等が計画されている。

令和3年12月の開発指導要綱に基づく予備協議の提出後、事業者と関係各課との間で開発行為に係る事前協議が開始され、令和5年3月に市関係各課との協議が整い、都計法第32条の協議書が提出された。この間、市関係各課は開発計画について1年以上の期間をかけて詳細な協議を行っている。

建設部)

まず、本開発における道路交通等について説明していく。

本開発に伴い新たに発生する交通が、どのような影響を開発地周辺に与えるか事業者には交通量を推計させ検証した。

交通量の推計方法は、まず、開発地周辺の主要交差点3箇所（菜畑、東生駒2丁目、東生駒4丁目）の現在の交通量を調査し、3交差点に新たに発生する交通量は、大店立地法の指針に基づく店舗面積に応じた自動車分担率により算出した発生交通量などを用いて予測した。次に、この予測に基づく発生交通量と、本開発で幹線道路が整備されたことにより発生する通り抜け車両の交通量とを併せて、3交差点の交通処理能力を検証した。この事業者による検証結果を、奈良県警察本部交通規制課、生駒警察署交通課及び本市の道路部局において点検・確認し、確定したので詳しく説明していく。

交差点処理能力の検証について、混雑状況を表す指標については、単位時間、ここでは1時間間に交差点が信号で処理することができる交通量に対して、実際に流入する交通量の比率で表す「交差点需要率」と、交差点内の各車線における設計交通量と実測交通量により算出される「車線別混雑度」の2種類で検証している。

それぞれの指標において、交差点需要率では、0.9以下の数値であれば円滑な交通処理ができると判断され、車線別混雑度では、1.0以下の数値であれば、混雑することなく円滑に走行できると判断されている。

今回の交通量の実態調査時において、1時間当たりの交通量が最も多かったタイミング（ピーク時間）1時間に本開発により発生する新たな交通量を加える形で、推計している。それぞれの交差点の状況について詳しく説明していく。

まず、菜畑交差点では、東側からの流入については、本開発事業におい

て整備された道路による転換交通として、東生駒 4 丁目交差点から東生駒 2 丁目交差点を経由せずに菜畑交差点へ至る新たな経路が発生したことから、流入車両が減少し、混雑度が緩和されることとなる。一方で、開発地北西側からの流入車両の増加により、北側からの流入と南側からの流入が増加するが、いずれも 1.0 以下の混雑度で、交差点需要率も 0.9 以下の数値となっていることから円滑に交通処理できる。

東生駒 2 丁目交差点は、開発地北東側からの流入車両の増加により、東側からの左折用車線の流入と、南側からの右折用車線の流入が増加することとなるが、いずれも 1.0 以下の混雑度を示している。また、菜畑交差点と同様に新たな経路への転換が発生することから、南側からの左折・直進車線への流入については若干減少するものと推計される。また、交差点需要率についても、0.9 以下の数値となっていることから、交通処理可能である。

東生駒 4 丁目交差点については、開発地東側からの流出入車両の増加により、東側からの流入を除くすべての方向で増加する結果となるが、いずれの方向についても 1.0 以下の混雑度を示しており、交差点需要率も 0.9 以下の数値となっており、交通処理可能である。

以上の検証結果から、各交差点が最も混雑するピーク時間に本開発で新たに発生する交通量が増加した状態であっても、1 時間当たりの交通量としては、許容される範囲であることが確認できた。

本市としては、開発地周辺における児童・生徒及び住民の方の通行の安全確保を最優先課題としており、事業者将来交通量の推計を行わせるとともに、その対策について、生駒警察署、県警本部交通規制課、奈良県郡山土木事務所、本市の道路部局及び事業者の 5 者で慎重に協議を重ねてきた。特に、奈良県警察本部交通規制課からは、県内外における様々な対策事例等で最も効果的な対策内容を教示してもらっており、この対策案が実施されれば非常に有効な対策になるものと感じている。

通学路等の交通安全対策について、詳しく説明していく。

まず、旧国道 168 号については、今回整備される新設道路との交差点南側での右折車線の設置や歩道の設置などのための拡幅を行い、信号機を新

設する。その交差点から北側、菜畑交差点に向けて、より一層の歩行者の安全確保を図るため、側溝への蓋掛けなどを実施し歩行者空間を広げていきたいと考えている。

次に、市道東生駒 36 号線については、新設される開発道路と丁字型に交差することとなるため、小学校側歩道と車道との間に防護柵を新たに設置するとともに、新設道路側の歩行者溜まりに防護柵等を設置する。他にも、信号設置や、幼稚園がある北側への車両の通行を抑制するための交通規制などについて、市及び事業者から警察へ提案したが、交通量推計による予想交通量では、それらの対策は不要であるとの回答があった。想定を上回る交通量が発生した場合は、その状況に応じて市と警察とで協議を行う。その他の既存交差点は、現在日本各地で進められており、本市でも通学路内の交通量の多い交差点で優先的に進めている防護柵やボラードの設置を必要な箇所に行っていく。これらの設置位置についても、県警本部交通規制課と協議している。

生駒東小学校周辺は、既にスクールゾーン規制で、日中は車両進入できないよう制限されているが、なばた幼稚園南側の道路と小学校南側の道路はスクールゾーン規制の外側となる。これらの道路には、道路内にポストコーンで狭窄を設置し、開発地店舗へ向かうドライバーが心理的に進入しづらい状況を作り出していきたい。この手法は、全国で実際に行われており、検証の結果、高い効果が出ている。また、これらの道路は、平成 29 年からゾーン 30 に指定されており、従前から生駒警察署や本市の交通指導員による立哨指導を実施している。今後の交通状況に応じて、指定区域の拡大も視野に、警察との連携を強化していきたい。

本市では、毎年度、通学路安全点検を市内全小学校で実施しており、生駒東小学校の通学路においては、地元の見守りボランティアなどから学校を通じて申し出を受け、教育委員会、道路管理者、警察による現地確認、必要な対策を実施しており今後も地域からの貴重な情報により、安全対策を講じていきたい。

今回説明した対策案は、奈良県警察本部の協力により講じるべき内容を整理したもので、事業者と地元自治会との協議がまとまり次第、順次、実



施していく。また、本開発は規模が大きいことから対策案等は都度、最も効果的な方法について検討・検証していきたい。

建築課)

地元自治会と事業者との合意形成について、自治会ごとに説明していく。

まず、壱分町東自治会へは、説明会を計4回開催し、既存道路の形状変更と安全対策について意見があった。開発区域内の既存生活道路が規定値を超える急こう配であったことから、基準の道路勾配以下になるようクランク上に形状を変え、安全性を確保し警察との協議を踏まえた計画とした。また、大雨などの災害対策として、事業者が奈良県の基準をもとに開発区域内に防災調整池を4箇所計画された。

壱分町東自治会からは市に対して令和4年2月、4月、5月の計3回要望書が出されており、市から同年6月にその要望に対し回答している。

説明会の開催回数や状況、質疑応答の状況を踏まえ、壱分町東自治会と事業者は本開発について、一定の合意形成に至っていると考える。

さつき台自治会は、説明会を3回開催しており、施工方法など工事内容について意見があったが、事業者が工事の施工業者が決まり次第、工事に関しての説明会を実施するとしており、一定の合意形成に至っていると考える。

東菜畑二丁目自治会、ハートフルビレッジ菜畑自治会については、同時開催で説明会を3回開催しており、自治会区と開発地との道路接続要望が意見の中心となった。

現在、東菜畑二丁目、ハートフルビレッジ菜畑地区から国道168号線に出る道路は1箇所がかつ道幅も狭いことから、関係課と協議を行い開発区域内へ歩道付きの道路を接続することで、歩行者、車が安全に通行できるよう計画された。

このことから市としては、東菜畑二丁目自治会、ハートフルビレッジ菜畑自治会ともに、一定の合意形成に至っていると考えている。

東生駒南自治会は令和4年5月21日に、自治会役員、生駒市、事業者による三者協議を行った。東生駒南自治会は幹線道路の接続位置に変更がない限り説明会を受けないとの理由から、令和4年7月18日の開催のみ

である。

説明会での主な意見は、幅員 12 メートルの幹線道路を生駒東小学校前に接続する計画の見直し、幹線道路について別ルートの検討、幹線道路の見直しが不可であれば事業の中止であった。これに対し事業者は、開発許可条件との関係から幹線道路の位置変更には応じられないが、安全対策については、関係機関と協議を重ね対応できることは対応する旨を説明している。

また、幹線道路の接続による周辺道路への影響についても意見が出されたが、事業者が交通量推計結果について説明している。

東生駒南自治会は、令和 4 年 9 月に東西の幹線道路の東小学校前以外の箇所へ接続することを市長に直接、要望している。

幹線道路の代替ルートについては、令和 4 年 11 月 18 日の都市計画審議会にて報告したとおり、東生駒南自治会の幹線道路に接続する他の道路は現状で 6.1 メートルであるため許可基準の 6.5 メートルを満たしていない事を市から許可権者である奈良県に確認している。さらに、道路線形についても、道路構造令の規定を踏まえ、見通しが良く傾斜が緩やかで歩行者も車両も安全に通行でき、災害時や緊急車両の経路確保も期待できる現計画が妥当であると考えている。

他にも、令和 5 年 1 月には生駒東小学校西側に幹線道路を接続する計画に反対する署名約 2,100 筆が市に提出された。

さらに、令和 5 年 2 月 13 日付けで、東地区自治連合会から要望があった。内容としては、児童生徒をはじめとした子供達や高齢者、一般住民が快適で安全・安心な生活が送れるよう望んでいることや、道路の接続が幼児、児童生徒の通学、通園路となることを考慮し、この道路を使うすべての旧住民と新しくこの道路を使う新住民が安全に通行できるよう要望する旨記載されていた。この要望に対しては、東地区自治連合会は隣接の自治会より広範囲になるため、新ためて、本開発の概要や、本開発における市の取組み、これまでの経緯を説明するとともに、交通安全対策（案）などの安全対策案を中心に東地区自治連合会長に回答している。

なお、この回答書に対する意見書を先日の 6 月 24 日付けで、東生駒南

自治会役員の方数名で市に持参されたため受領している。

以上のとおり東生駒南自治会との合意形成については、事業者と自治会との共催での説明会が1回であることや事業反対に2,000人以上の署名を提出されているため、本開発に理解を得られていない部分もあると考える。

しかし、事業者から今後も丁寧に説明を重ねて一定の合意の形成が図れるよう努力する旨の報告があり、市としても今後、事業者に対して一定の合意の形成が図れるよう引き続き指導していく。

なお、事業者は本事業に関する住民説明の場を自主的に2回開催している。

一方、本開発の推進に関する要望として、意見書や推進要望書が47通提出されており、「壱分旧村地区は道が狭く救急車などの緊急車両が通行できないが、開発により既存道路と開発区域内道路が接続されることで災害対策につながる」等の意見や、地権者から、「広い田畑の風景を維持していたのは地権者が草刈り等をしているからであり、地権者としても大切な土地を簡単に手放したわけではなく、真剣に考え悩んで出した結果である」といった意見があった。

これらの状況を勘案し、本開発に対しする市の考え方について説明する。

まず、市街化区域内における開発行為とは、都市計画法に基づき民間事業者が行う、建築を目的とした一定規模の造成工事等であり、生駒市内での開発行為は奈良県知事の許可を受ける必要がある。許可に際しては都市計画法や関係法令に規定があり、規定により定められた技術基準に適合するなど様々な条件がある。

次に、土地所有者は自らの土地を有効利用する権利があり、都市計画法では「都道府県知事は、開発許可申請があれば、技術的基準に適合し、申請の手続きが規定に違反しない場合は、開発許可をしなければならない。」と定められている。

生駒市では、開発指導要綱で地元自治会との合意の形成についても事業者の責務として定めている。本開発は、開発指導要綱や関係法令の規定に

基づき、事業者と関係各課が丁寧に幾度も協議を重ねて計画の熟度を高め、開発事前協議の通知に至っている。また、交通量推計に基づく交通安全対策について奈良県や警察と連携するとともに事業者と協議し、具体的な交通安全対策案を作成している。

地元自治会との合意の形成については、壺分町東、さつき台、東菜畑二丁目、ハートフルビレッジ菜畑の4自治会とは、説明会の開催状況から一定の合意の形成には達していると考ええる。一方、東生駒南自治会については、説明会は開催されているものの本開発に対し一部理解を得られていない部分もあると考えるが、事業者から「今後も丁寧に説明を重ね一定の合意の形成が図れるよう努力する」「今後、工事施工者が決まり次第、工事説明会も開催する」といった旨の報告書が提出されている。

事業の推進について、地権者が口頭だけでなく、書面で複数市に要望書を提出していることや、事業者が書面にて今後の開発許可申請などの手続きを進めるよう要望していること、さらには、開発許可申請に関しての審査は奈良県の権限であるため、本開発の開発許可申請手続きを進めていく予定である。なお、今後もより良い開発となるよう、引き続き事業者と協議をし、理解を得られていない住民には理解を得られるよう事業者に継続して指導していく。

#### [説明用資料 4-2 に基づき説明]

事務局) 各手続きの現状は、開発においては、地元説明会の開催や市との各課協議等を受け、開発行為の「事前協議書通知」及び「都市計画(案)の作成」が整っており、都市計画においては、都市計画審議会への事前説明を本日実施しているところである。

#### ○ 質疑及び意見

会長) 開発行為の手続きについて、本審議会でその妥当性等を判断するものではないが、開発計画の熟度や地元との合意形成の状況を知ることで今後、都市計画手続きへ進めて行くかを判断するために詳細の説明を受けた。

今の説明を受け、質問などはあるか。

委員) 防災調整池の移管を受けるタイミングはいつ頃になるか。工期が複数期にわたる場合、1期目終了時に移管を受け、その後の工事でたまった土砂

を市が処理している事例が他市であった。開発に伴って発生する土砂すべてを事業者が処理する確約等は取れないか。

建設部) 調整池は開発行為完了後に検査したうえで移管を受けることになっており、開発工事完了後の建築物の建築過程で土砂がたまることがある。現在は、建物が8割建った時点で調整池の土砂を事業者が処理したうえで移管を受けることも検討しており、今後、協定を交わすなど事業者と協議する。

委員) 合意形成が一定図れていないと思われるが、市としては開発手続きを進めていくという理解で良いか。

建築課) 先程説明したとおり、手続きは進めていく予定。

委員) 自治会もそうだが、開発地の隣接地所有者との合意形成は、どうなっているのか。

建築課) 隣地所有者に関しては、隣地を造成する場合などは同意が必要。今回の場合、事業者から丁寧に個別説明していると聞いており、指導もしている。

委員) 隣接地所有者と合意したことは、市として把握するのか。

建築課) 事業者に報告を求める。

委員) 複数の近隣住民から「秋頃又は年明けに工事が始まると事業者に言われている」と聞いたが、これに関して許可権限は市にあるのか。

建築課) 都市計画法に基づく開発行為に係る市の権限はない。

会長) 交通関係で課題もあったと思うが、特に交通量推計について、交通の専門家として意見はあるか。

委員) 計算過程等を確認するため、本日の資料だけでなく詳細な資料を市に事前提供してもらい、事業者が実施した交通量推計について事前に確認した。推計結果は基本的には安全側となっており、端的に言えば、大店立地法の指針等の基準に準拠し発生交通量等を算出し適切に計算されていることから、数字上は説明のとおり基準を満たしている。

会長) 警察とも協議しながら安全対策の案も策定してきたと報告もあったが、いかがか。

委員) 警察は、子どもを含め歩行者の安全確保等、道路における危険防止や交通の安全と円滑等を図る観点から事業者に助言、指導を行っている。今後

も、変更等があれば、助言、指導を行っていく。

委員) 当初、丁寧に対応するよう伝えていたが、地元自治会との重ねての協議や、事業者への指導、関係部署との協議など、丁寧な合意形成が図られていることから、合意形成の手続きは十分だと考える。

交通安全という観点から、警察とは適宜、協議してほしい。

会長) 地元地域からの要望や反対署名があったが、法的な観点で弁護士の立場から意見はないか。

委員) 合意形成に向け、時間をかけて説明等を実施していることは理解した。法的には必要な要件を満たしているにもかかわらず手続きが進まない状況であれば、所有権者が自由に所有物を処分できる権利を妨げられており、権利侵害となる恐れがある。また、事業者と所有権者との契約内容によっては、手続きが進まなければ契約違反等が発生する可能性がある。必要な要件を満たしているのであれば、市の対応が権利侵害や契約違反等の原因とならないよう、自治会等に説明を尽くした上で手続きを進めざるを得ないのではないか。

会長) 開発手続きについては、技術的な基準を満たした上で、地元への説明も丁寧に進めており、合意形成に至らない自治会に対しても合意形成や説明について事業者へ指導していくということを理解した。都市計画審議会としては、市の都市計画に係る説明を受け、手続きを進めていく理解で良いか。

委員一同) 異議なし

#### (6) その他案件(3)[壱分北地区]

- ・大和都市計画用途地域及び高度地区の変更について(事前説明)
- ・大和都市計画生駒市地区計画の決定について(事前説明)

#### ○ 案件の説明

[説明用資料 4-3 に基づき説明]

事務局) 内容については、令和 3 年度第 3 回の当審議会で説明した内容と大きく変更はないが、改めて説明する。

当地区は生駒市都市計画マスタープランにおける、菜畑駅・一分駅圏域に

位置しており、低層住宅地においては、地区計画等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全や、用途地域の見直し等による住宅地の持続性の確保等を、複合住宅地においては、利便性の高い複合的な市街地環境の維持・向上など、多様な住まい方、暮らし方に対応できる複合的な住環境を備え、市街地を形成していくこと等を、それぞれ土地利用の方針とする。

本案件は、これらの方針に即して、地区内及び地区周辺住民の生活の向上と、中高層住宅地及び低層住宅地としてのゆとりある良好な住環境の形成、周辺環境と調和した景観の形成を進めるため、用途地域等の変更及び地区計画を策定するものである。

開発事業者から示されている土地利用計画図において前回の説明時から大きな変更はない。

第一種低層住居専用地域は、人口減少社会に対応し若い世代の転入を促進するため、子育て世帯のニーズなどを鑑み、建ぺい率 40%、容積率 60% から建ぺい率 50%、容積率 80% に、壁面後退距離は 1.5 メートルから 1 メートルに変更する。

第二種住居地域は、建ぺい率 60%、容積率 200% に、区域の中央付近約 1.5 平方メートルは第二種中高層住居専用地域で、建ぺい率 60%、容積率 200% に変更する。

また、第二種住居地域及び第二種中高層住居専用地域を 15 メートル高度地区に指定する。

地区計画の土地利用の方針は、調和のとれた住宅市街地の形成を図るため、地区内幹線道路沿いの地区は、周辺地域住民の利便性を考慮した店舗や共同住宅等が立地できる沿道利用地区及び複合住宅地区とし、その他の地区は閑静な住宅地としての街並みを形成する低層住宅地区とする。

地区計画区域を低層住宅地区、沿道利用地区 A・B、複合住宅地区 A・B の 5 つの細区分に分けている。

低層住宅地区では、多様な住まい方暮らし方に対応するため、兼用住宅を含めた戸建て住宅が立地できるように用途を制限しており、建築物の敷地面積の最低限度は 165 平方メートル、建築物の壁面の位置は、道路に面する側は 1.5 メートル以上とし、建築物等の形態又は意匠の制限として、屋

外広告物の形態等について定めている。また、かき・さくの制限において、生垣等による緑化を図ることとする。

複合住宅地区Aでは、中高層の建物の立地を促進するため、一戸建ての専用住宅等の用途を制限し、建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとするとともに、建築物等の形態又は意匠の制限、屋外広告物の形態等について定めている。なお、地区内幹線道路沿いについては1メートル以上の緑地帯を設けることとする。

複合住宅地区Bは、戸建て住宅の立地も想定した内容とする。

沿道利用地区A・Bは、店舗や共同住宅等が立地できるよう用途を制限し、建築物の敷地面積の最低限度は、区画の細分化を防止するため、Aは1,000平方メートルに、Bは500平方メートルにそれぞれ制限する。

用途地域等の変更のスケジュールは本日の都市計画審議会での説明後、奈良県と事前協議に入り、手続きを進める。都市計画決定及び地区計画の条例改正の時期は、開発許可申請手続きの進捗を確認しつつ適切な時期に行う。

○ 質疑及び意見

・なし

9. その他

○ 事務局からの説明

- ・資料等についてウェブアクセシビリティを考慮した表記に変更する
- ・今回から会議録に事務局側の説明要旨を記載する

○ 質疑及び意見

・なし