

## その他案件(3)

### 【壱分北地区】 開発行為の手続き

## 1 開発計画（計画概要）

- 開発事業者 株式会社大岡産業 代表取締役 岡田達也
- 開発面積 約12.5ha
- 開発行為の主な目的 住宅(戸建て住宅、分譲及び賃貸住宅)、店舗
- 計画戸数 約520戸

(計画位置、計画図 別紙A3図面参照)

本開発事業は都市計画法に規定される開発行為で、民間の開発事業者が同法の許可権者である奈良県知事の許可を受けて施行する開発事業です。

## 1 開発計画（これまでの本開発行為に関する許可手続きの経緯）

- 令和2年2月 事業者が本市へ都市づくりの方向性について相談(以降、事前の相談等の開始)
- 令和2年6月 事業者が奈良県の各種開発事業に係る事前協議書を本市へ提出
- 令和3年5月 事業者による計画変更により各種開発事業に係る事前協議書を本市へ再提出
- 令和3年8月 本市の関係課の意見や注意点、検討事項を付して奈良県へ事前協議書を送付
- 令和3年12月 事業者が本市へ指導要綱※に基づく開発行為に係る予備協議書を提出  
関係各課と事業者との間で指導要綱に基づく開発行為に係る事前協議の開始
- 令和4年7月 事業者から将来交通量推計結果が提出される。
- 令和5年1月 警察、奈良県、市、事業者により、将来交通量推計の調査結果を踏まえた交通安全対策案がまとまる。
- 令和5年3月 市関係各課との協議が整い、指導要綱に基づく事前協議書(都市計画法32条協議)が提出される。
- 令和5年4月 市から事業者へ上記協議書の通知をする。

※指導要綱:「生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱」以下のスライドも同様

# 1 開発計画（市関係各課の協議）

指導要綱に基づき、令和3年12月から市関係各課と事業者との間で協議を実施し、開発計画の確認などを行い協議を完了しました。関係各課と協議内容は以下の通りです。

課名	協議完了日	主な協議内容
土木課、管理課、事業計画課	令和5年3月20日	道路、河川、水路、調整池、土砂災害警戒区域、将来交通量、交通安全対策 など
上下水道部工務課 下水道課	令和5年3月22日 令和5年3月17日	上水道の供給計画、水道施設・給水装置 下水道計画・公共下水道 など
建築課 みどり公園課 都市計画課	令和5年3月17日 令和5年3月23日 令和5年3月22日	開発行為・手続き、全般、建築物 公園・緑化、景観 都市計画(都市施設を除く) など
防災安全課(生駒警察署含む)	令和5年3月20日	道路、交通安全対策、防災 など
消防本部予防課	令和5年3月17日	消防水利計画、消防活動 など
教育総務課 こども総務課 幼保こども園課	令和5年3月23日 令和5年3月17日 令和5年3月20日	通学路の交通安全対策、学校校区、工事中の安全確保 交通安全対策、保育所の入所、 交通安全対策、工事中の安全確保 など

# 1 開発計画（市関係各課の協議）

指導要綱に基づき、令和3年12月から市関係各課と事業者との間で協議を実施し、開発計画の確認などを行い協議を完了しました。関係各課と協議内容は以下の通りです

課名	協議完了日	主な協議内容
市民課	令和5年3月17日	住居表示、地番設定 など
農林課 農業委員会事務局	令和5年3月20日	周辺農地に対する排水対策 農地転用 など
環境保全課	令和5年3月20日	公害対策、防犯灯、ごみ処理、し尿処理等について
商工観光課	令和5年3月20日	周辺企業、大店立地法の届出 など
地域コミュニティ推進課	令和5年3月17日	自治会加入の指導、集会所・掲示板の設置 など
生涯学習課	令和5年4月20日	埋蔵文化財 など
課税課	令和5年3月17日	土地の分合筆 など
企画政策課	令和5年3月20日	特段の協議なし
広報広聴課	令和5年3月17日	広報紙等の配布 など

## 2 道路交通等（将来の交通量推計の検証）

- 本開発による人口増加や店舗利用者の発生などにより、開発計画の道路が交通容量を満足しているか、また、本開発による発生交通が開発地周辺の道路に与える影響について、事業者が将来の交通量を推計し、基準値内に収まるかなどを検証しました。
- 方法としては、現在の主要交差点(菜畑、東生駒2丁目、東生駒4丁目)交通量を調査し、開発により新たに発生する交通量を大規模小売店舗立地法の指針等を用いて設定し、また、開発により新たに道路が出来ることにより発生する通り抜け車両を設定し、主要交差点の交通処理能力を検証しました。

### 【検証結果】

「交差点需要率(基準値0.9以下)」、「車線別混雑度(基準値1.0以下)」は何れも基準値以内で、開発道路計画に伴う影響は軽微と考えられる結果となりました。なお、本検証は、警察・生駒市道路部局にて確認済

## 2 道路交通等（通学路等交通安全対策）

本市では、本開発に起因する交通問題、とりわけ、児童、生徒及び住民の方の通行の安全確保について、最優先課題として取り組んできており、事業者に対して将来の交通量推計調査による交通検証を指導し、警察（生駒警察署、県警察本部交通規制課）、奈良県郡山土木事務所、市、事業者の4者で慎重に協議を重ね、交通問題、交通安全対策等を検討してきました。

検討の結果、以下の具体的な交通安全対策案を作成しました。

### 1. 国道168号(旧道)について

- ①新設道路(幅員12m、両側歩道)との交差点部は、道路の拡幅、信号の設置をする。
- ②開発地から北側部分は、より一層の歩行者の安全確保を図るため、事業者と歩行者空間の確保について協議を実施。道路側溝への蓋掛け等による歩行者空間の拡幅に向け、県、市と事業者で引き続き協議を実施していく。

## 2 道路交通等（通学路等交通安全対策）

### 2. 市道東生駒南36号線(生駒東小学校西側道路)について

- ①新設道路(幅員12m、両側歩道)と市道東生駒南36号線(幅員12m、両側歩道)の交差点部は、防護柵を歩道に設置するなど徹底した安全対策を講じる。
- ②①に加えて信号設置、交通規制(開発計画地からの左折禁止)を警察へ要望したところ、現時点では対応が難しいが、実情に応じて検討するとの回答があり、今後、交通量の大幅な増加など、状況に応じて市・警察による協議を行う。
- ③その他の小学校付近の交差点では、本市が既に優先的に取り組んできている大津市での事故を教訓にした防護柵の設置や歩行者溜まりの設置に加えてボラードを設置することにより歩行者の安全性を高めるなど交差点安全対策を重点的に実施する。



## 2 道路交通等（通学路等交通安全対策）

### 3. 生駒東小学校及びなばた幼稚園周辺の生活道路について

- ①通過交通の進入対策として、車道部にポールを設置するなど部分的な狭窄（きょうさく、物理的に狭くすること）により、ドライバーが心理的に進入しづらい状況を作り出す。

（狭窄設置例）



- ②平成29年から指定されているゾーン30（時速30キロの速度規制区域）の道路は、本市交通指導員による登下校時を中心とした立哨（りっしょう）指導に加え、今後の交通状況に応じて、指定区域の拡大を視野に、さらに警察との連携強化を図るとともに、本市職員による立哨なども実施していく。

## 2 道路交通等（通学路等交通安全対策）

### 4. 生駒東小学校通学路について

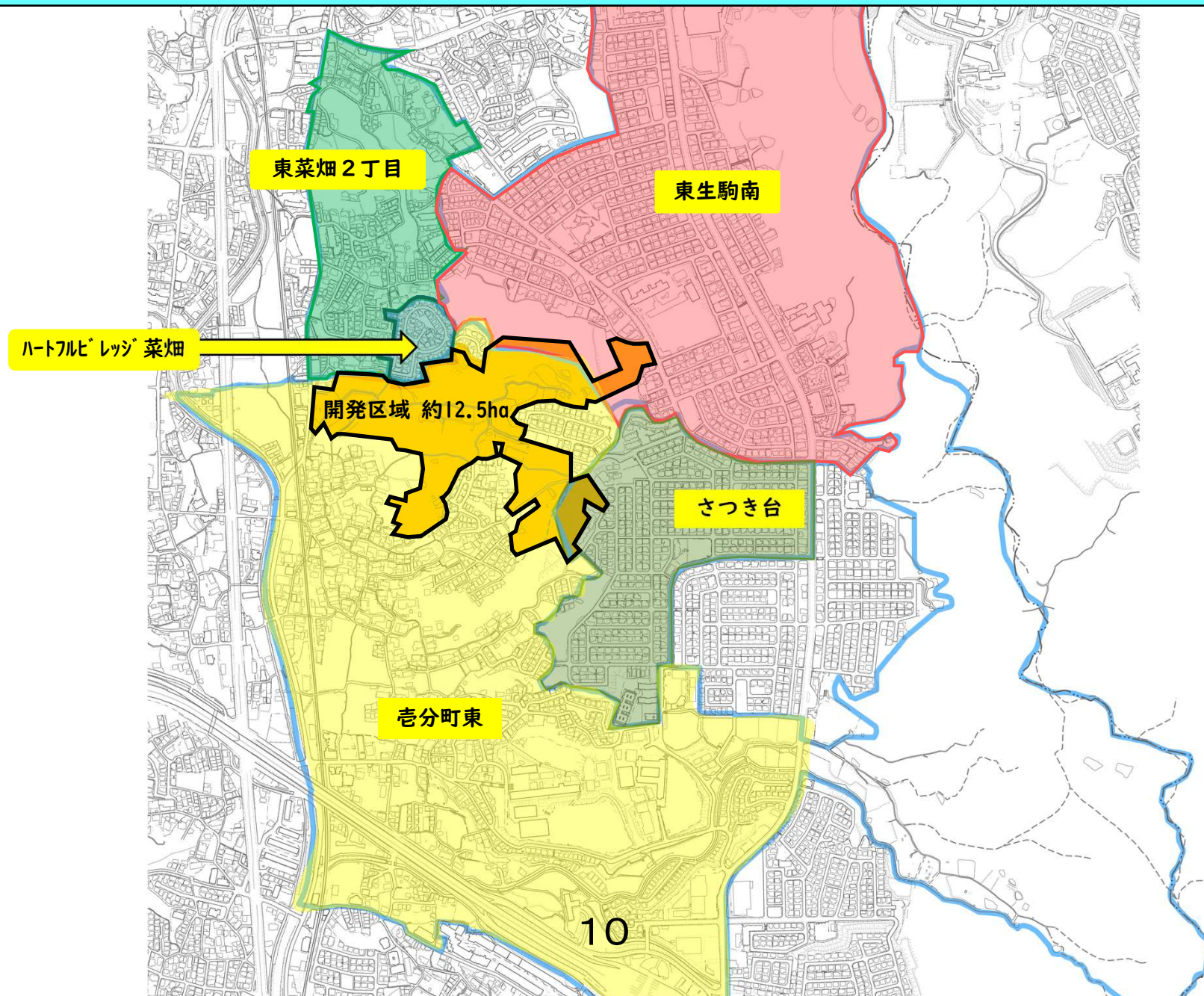
交通安全上の定期的な安全点検を実施し、改善を図っていく。また、日頃ご尽力いただいている地元の通学の見守りボランティアの方と連携し、対策強化を講じる。

ここまでが本開発計画について、警察（生駒警察署、県警察本部交通規制課）、奈良県郡山土木事務所、市、事業者で協議を重ねた結果作成された交通安全対策についての具体的な対策案です。

この対策案につきましては、今後、事業者と地元自治会との協議がまとまり次第、実施されることになると考えております。

また、今回の開発計画は規模が大きいため複数年に渡りまちが形成され、交通量も増加することから、しっかりと実情を見ながらこれら以外にも効果的な方法を検討していきます。

### 3 地元自治会との合意形成について(地元自治会位置図)





### 3 壱分町東自治会との合意形成

#### 第1回説明会

開催日時 令和4年4月3日 出席者66名

説明内容 計画の概要を説明

#### 第2回説明会

開催日時 令和4年5月28日 出席者52名

説明内容 第1回の説明会での質疑に対する個別の回答

#### 第3回説明会

開催日時 令和4年6月5日 出席者53名

説明内容 第2回の説明会にて説明しきれなかった内容についての補足説明

#### 第4回説明会

開催日時 令和5年2月12日 出席者18名

説明内容 交通量推計に基づく周辺道路への影響及び市などとの協議内容

### 3 壱分町東自治会との合意形成

#### 【壱分町東自治会に対して事業者が実施した説明会で出された意見と事業者回答】

住民からの主な意見	事業者の対応
①既存道路の形状変更と安全対策について	①現地を調査した結果に基づきより安全にするための計画であることを説明 警察との協議を踏まえた計画であることを説明
②突然の大雨などの災害対策(調整池、放流先)	②大和川流域に関する開発に係る防災調整池の基準をもとに説明
③幹線道路(東西に接続)の設置の希望意見	③了解
④公園の安全管理について	④市公園部局と協議を実施して安全対策を実施する旨説明
⑤都市計画の見直し、建ぺい率や壁面後退を変更する考え方について行政の意見を聞きたい。	⑤市に伝える。

### 3 壱分町東自治会との合意形成

【壱分町東自治会から市に対して出された要望書と市の対応】

要望について	対応について
令和4年2月28日、4月11日、5月10日付けで壱分町東自治会から要望書が提出 (※別紙①) ○建ぺい率や容積率の変更手続、道路や排水施設、造成工事など。	令和4年6月17日付けの「要望書に対する回答について」で回答(※別紙②)  ○本市のまちづくりの考え方や開発協議の進め方に加えて、開発許可申請の際には奈良県が技術基準に基づき審査を行うことなど。

【現在までの状況を踏まえた上での合意形成についての市の考え方】

現在までの説明会の開催回数及び状況、説明会での質疑応答の状況を踏まえると、壱分町東自治会と事業者は本開発事業については一定の合意の形成に至っていると考えています。

### 3 さつき台自治会との合意形成

#### 第1回説明会

開催日時 令和4年5月9日 出席者21名

説明内容 計画の概要を説明

#### 第2回説明会

開催日時 令和4年5月16日 出席者9名

説明内容 第1回の説明会での質疑に対する個別の回答

#### 第3回説明会

開催日時 令和5年2月13日 出席者10名

説明内容 交通量推計に基づく周辺道路への影響及び市などとの協議内容

### 3 さつき台自治会との合意形成

【さつき台自治会に対して事業者が実施した説明会で出された意見と事業者回答】

住民からの主な意見	事業者の対応
①既存道路の形状変更による安全対策について	①計画の詳細を説明し、事業者として現在より安全になると考えている旨を説明。
②施工方法など工事内容について	②施工業者が未定の為、決定次第、工事についての説明会を実施させていただく旨を説明。
③幹線道路の生駒東小学校接続部の信号設置について	③警察との協議の結果、設置の必要はないとの見解であることを説明。また、左折不可についても提案したが、警察は必要ないとのこと。
④通過交通がもたらす周辺道路への影響について	④交通量推計結果を説明。
⑤計画内容の見直し	⑤事業コンセプトを説明し理解を求める。



### 3 さつき台自治会との合意形成

【現在までの状況を踏まえた上での合意形成についての市の考え方】

現在までの説明会の開催回数及び状況、説明会での質疑応答の状況を踏まえると、さつき台自治会と事業者は本開発事業については一定の合意の形成に至っていると考えています。

### 3 東菜畑二丁目自治会・ハートフルビレッジ菜畑自治会との合意形成

#### 第1回説明会

開催日時 令和4年5月22日

説明内容 計画の概要を説明

出席者 40名（東菜畑二丁目 17名+ハートフルビレッジ菜畑 23名）

#### 第2回説明会

開催日時 令和4年5月28日

説明内容 第1回の説明会での質疑に対する個別の回答

出席者 27名（東菜畑二丁目 11名+ハートフルビレッジ菜畑 16名）

#### 第3回説明会

開催日時 令和5年2月18日

説明内容 交通量推計に基づく周辺道路への影響及び市などとの協議内容

出席者 15名（東菜畑二丁目 8名+ハートフルビレッジ菜畑 7名）

### 3 東菜畑二丁目自治会・ハートフルビレッジ菜畑自治会との合意形成

【東菜畑二丁目自治会・ハートフルビレッジ菜畑自治会に対して事業者が実施した説明会で出された意見と事業者回答】

住民からの主な意見	事業者の対応
①当該自治会地区と開発地との道路接続要望とその安全対策について(接続道路)	①車が安全に通行できるよう接続した。道路の基本的な考え方及び関係機関との協議により現在の計画となったことを説明
②本事業による国道168号線への影響及び対策	②奈良県、生駒市、警察と協議を実施し、対応できる安全対策は実施していくこと、また、道路拡幅なども地権者と協議をしながらではあるが検討する旨を説明
③生駒東小学校の前に幹線道路が接続される計画に反対	③本開発事業としては許可の条件となるため、幹線道路の位置を変更することは応じられない旨を説明。なお、安全対策については関係機関と十分に協議を重ねて対応できることは対応していく旨を説明
④店舗ができることに対する懸念	④事業者として本事業のコンセプトを説明
⑤防災調整池の機能などについて	⑤奈良県の基準をもとに説明

### 3 東菜畑二丁目自治会・ハートフルビレッジ菜畑自治会との合意形成

【現在までの状況を踏まえた上での合意形成についての市の考え方】

現在までの説明会の開催回数及び状況、説明会での質疑応答の状況を踏まえると、東菜畑二丁目自治会及びハートフルビレッジ菜畑自治会と事業者は本開発事業については一定の合意の形成に至っていると考えています。

### 3 東生駒南自治会との合意形成

令和4年5月21日 自治会役員、生駒市、事業者による三者協議

第1回説明会

開催日時 令和4年7月18日 出席者55名

説明内容 計画の概要を説明

### 3 東生駒南自治会との合意形成

#### 【東生駒南自治会に対して事業者が実施した説明会で出された意見と事業者回答】

住民からの主な意見	事業者の対応
<p>①幅員12mの幹線道路を生駒東小学校前に接続する計画の見直し</p> <p>②①の道路について別ルートを検討</p> <p>③①の道路の見直しが不可であれば事業の中止を求める。</p>	<p>①本開発事業としては許可の条件となるため、幹線道路の位置を変更することは応じられない旨を説明。なお、安全対策については関係機関と十分に協議を重ねて対応できることは対応していく旨を説明。</p> <p>②幹線道路の接続箇所については開発許可の条件となるため、本来は別ルートを検討は不要と考えますが、別ルートも検討した結果、計画的に不可能であることを説明。</p> <p>③①の回答と同様の回答</p>

### 3 東生駒南自治会との合意形成

#### 【東生駒南自治会に対して事業者が実施した説明会で出された意見と事業者回答】

住民からの主な意見	事業者の対応
<p>④幹線道路の接続による周辺道路への影響について</p> <p>⑤調整池の構造等について</p> <p>⑥事業の進め方についての意見</p>	<p>④専門業者による交通量推計を実施し、その結果をもとに検証を実施したことを説明。また、数値的には基準内に収まっていることも併せて説明。 なお、交通安全対策については関係機関と十分に協議を実施して、今後も対応を考えていく旨を説明。</p> <p>⑤奈良県の基準を用いて説明</p> <p>⑥事業者として良いまちづくりを行っていきたい姿勢を説明し、建設的な協議になるのであれば、説明会の開催には応じる旨を説明。</p>

### 3 東生駒南自治会との合意形成

#### 【東生駒南自治会から市に対して出された要望書と市の対応】

要望について	対応について
<p>①令和4年3月14日、29日、4月13日付けで東生駒南自治会から要望書が提出  <b>(※別紙③)</b>            ○建ぺい率や容積率の変更手続、道路や排水施設、造成工事、市・事業者・地元自治会との三者協議の実施など。</p> <p>②令和4年9月に東西の幹線道路(幅員12m)について東小学校前以外の箇所へ接続することを市長に面談で要望</p> <p>③令和5年1月31日付けで「壱分北地域大規模開発において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)について」を提出  <b>(※別紙⑥)</b></p>	<p>①令和4年6月8日付けの「要望書に対する回答について」で回答  <b>(※別紙④)</b>            ○本市のまちづくりの考え方や開発協議の進め方に加えて、開発許可申請の際には奈良県が技術基準に基づき審査を行うことなど。</p> <p>②令和4年11月16日付け「壱分北地区内の開発計画における代替ルートの検証について」で回答  <b>(※別紙⑤) ※R4.11.18都計審で説明済</b></p>



### 3 東地区自治連合会からの要望

【東地区自治連合会から市に対して出された要望書と市の対応】

要望について	回答について
<p>①令和5年2月13日付けで東地区自治連合会長、東地区自治連合会自治会長(15自治会)から要望書が提出(※別紙⑦)</p>	<p>①令和5年3月27日付け「壱分北地域大規模開発における幼児児童生徒及び地域住民の安全確保について要望書について」で回答(※別紙⑧)</p> <p>また、案内を配布及び東小学校PTAに対してメール配信で対応(※別紙⑨)</p> <p>○市の取り組みやこれまでの経緯、交通安全対策など</p>

### 3 東生駒南自治会との合意形成

#### 【現在までの状況を踏まえた上での合意形成についての市の考え方】

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の署名を提出されていることから東生駒南自治会につきましては、本開発事業にご理解を得られていない部分もあると考えています。しかし、事業者からは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上がってきており、市としましても今後も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まいります。

なお、事業者は本事業に関する住民に対しての説明の場を自主的に2回開催しており、1回目は令和4年10月29日、出席された住民の方は11名、内容は令和4年7月18日に東生駒南自治会に対して開催された説明会で出された質問に対しての個別の回答、2回目は令和5年3月9日、出席された住民の方は2名、内容は交通量推計に基づく周辺道路への影響及び市などとの協議内容となっており、同説明の内容は東生駒南自治会の全戸に事業者が説明資料として配布したと聞いております。

## 4 地権者及び近隣住民からの事業の推進についての要望

令和4年6月、11月及び令和5年6月に「意見書」「推進要望書」が 47通提出(※別紙⑩)

### 【意見等の概要】

- 壱分旧村地区は道は狭く、救急車など緊急自動車も通行出来ず、この開発により東西に新しく広い道ができること、既存道路と開発区域内の道路が接続されることは災害対策につながるため大賛成。
- 高齢化が進み、近くに商業施設の誘致など生活の利便性が高まるので開発に賛成。
- 生駒市の今後の人口増、若者の定住促進につながるため開発に賛成。
- 地権者は高齢化もあり、広い田畑の草刈りなどの管理は重労働。
- 地権者は先祖から一生懸命守ってきた土地を簡単に手離すわけではなく、真剣に考え、悩んで出した結果、今回の開発に協力した。
- 地権者は、生駒市や壱分町の活性化と利便性のために協力したもので早い開発許可を望む。
- 山林や農地の自然環境は大切だが、地権者が管理し、税金も負担しているから維持できている。

## 5 開発行為に対しての市の考え方

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土地所有者や土地所有者の同意を受けた民間事業者が行う、建築を目的とした一定規模の造成工事等です。生駒市内で開発行為をしようとする者は、奈良県知事の許可を受けなければなりません。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に適合していなければなりません。

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。」と定められています。

生駒市では、開発事業による公共・公益施設の整備により、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって秩序ある調和のとれたまちづくりに資するため指導要綱を定めており、規定に基づき良好な近隣関係を図るため、事業者の責務として地元自治会との合意の形成についても指導要綱に定めています。

## 6 本開発事業に対しての市の考え方

本開発事業についての今後の申請の進め方につきましては、現状で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、本開発計画の熟度を高め、指導要綱に基づく事前協議(都市計画法第32条)の通知に至っております。また、本開発計画が周辺に与える影響を考慮して交通量推計を実施し、推計を基にした交通安全対策について奈良県や警察と連携し、事業者と協議を行うことにより実施する具体的な交通安全対策案を作成しました。

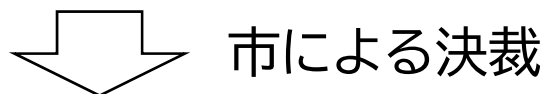
一方、地元自治会との合意の形成については、壺分町東自治会、さつき台自治会、東菜畑二丁目自治会、ハートフルビレッジ菜畑自治会は、説明会の開催状況から一定の合意の形成には達していると考えていますが、東生駒南自治会は、説明会は開催されているものの、本開発事業にご理解をいただけていない部分もあると考えておりますが、事業者から今後も丁寧に説明を重ねて、一定の合意の形成が図れるよう努力する旨の報告書が提出されています。加えて同報告書には、今後工事施工者が決定し次第、工事についての説明会も開催することが明記されています。また地権者から事業の推進について、窓口での要望に加えて、書面での要望書が複数市に提出されています。

## 6 本開発事業に対しての市の考え方

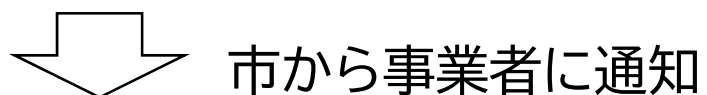
上記のような状況であり、事業者が書面にて今後の開発許可申請などの手続きを進めるよう明記されていること、開発許可申請に関する審査については奈良県の権限であることなどから、本開発事業の開発許可申請手続きを進めていくことになると考えています。なお、今後も引き続き事業者と協議をし、より良い開発事業となるよう、またご理解いただけていない住民の方にはご理解いただけるよう事業者に指導していきます。

## 7 今後の予定

本市指導要綱による事前協議(都市計画法32条協議)



事前協議の通知(都市計画法32条協議)

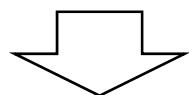


(現在)

開発行為許可申請書を本市に提出



開発行為許可申請書を奈良県に進達



奈良県の審査後基準に適合していれば許可