

令和5年度第1回都市計画審議会(R5.6.30)

要望書関係

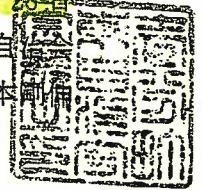
その他案件(3)

壱分北地区開発行為の手続きについての資料

1. 別紙 ① 令和4年2月28日付け壱分東自治会からの要望書
2. 別紙①—1 令和4年4月11日付け壱分東自治会からの要望書
3. 別紙①—2 令和4年5月10日付け壱分東自治会からの要望書
4. 別紙 ② 令和4年6月17日付け市から壱分東自治会への回答書
5. 別紙 ③ 令和4年3月14日付け東生駒南自治会からの要望書
6. 別紙③—1 令和4年3月29日付け東生駒南自治会からの要望書
7. 別紙③—2 令和4年4月13日付け東生駒南自治会からの要望書
8. 別紙③—3 令和4年4月13日付け東生駒南自治会からの要望書の添付資料
9. 別紙 ④ 令和4年6月8日付け市から東生駒南自治会への回答書
10. 別紙 ⑤ 令和4年11月16日付け市から東生駒南自治会への回答書
11. 別紙 ⑥ 市長に提出された東生駒南自治会からの署名
12. 別紙⑥—1 東生駒南自治会から自治会員に配布された署名依頼文書
13. 別紙⑥—2 東生駒南自治会から市長に提出された署名の様式
13. 別紙 ⑦ 令和5年2月13日付け東地区自治連合会の自治会からの要望書
14. 別紙 ⑧ 令和5年3月27日付け市から東地区自治連合会への回答書
15. 別紙 ⑨ 市から東地区自治連合会の自治会及び東小学校PTAに配布した
お知らせ
16. 別紙 ⑩ 令和4年6月及び令和5年6月に市に提出された意見書(一部)
17. 別紙⑩—1 令和4年11月に市に提出された推進要望書(一部)

生駒市長
小紫雅史様

令和4年2月28日
生駒市老分町東自治会
会長 坂本剛博



要望書

大和都市計画（老分北地区）都市計画について

平素は自治会活動にご指導、ご支援をいただきお礼申し上げます。
さて老分北地区では民間業者による大規模な開発が計画されています。市におかれましても用途地区、高度地区変更の原案につき2月に縦覧を行い3月5日公聴会が開催される予定と案内を受けております。
スケジュールによると3月から県との事前協議に入るとなっています。
このたび当自治会内住民の意見を取り纏めました。当都市計画に対する住民の意見を十分に配慮していただけるようお願い申し上げます。

記

1. 前提

- 1) 今回の変更は、民間業者（大岡産業）の要望により行うものである。
- 2) 基本方針（生駒市都市計画課作成資料より抜粋。）
 - ①菜畑駅・一分駅圏域は緑地が多く残る良好な住環境。
 - ②地区計画策定理由
地区内および地区周辺住民の生活利便性の向上と、中高層住宅地及び低層住宅地としてのゆとりの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、高度地区の変更および地区計画を策定するものである。
 - ③低層住宅ゆとりのある居住環境を維持保全する。
 - ④複合住宅 周辺の低層住宅地や自然環境との調和を図る。緑地保全。

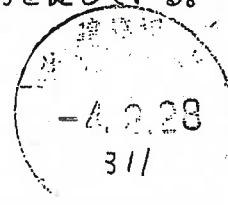
2. 住民からの意見（要望・気になる点）

<住民への説明会の開催>

- 1) 業者から住民への説明会の開催が生駒市の縦覧の前に実施されていない。
 - ①生駒市の縦覧が2月7日～28日、3月5日公聴会
 - ②業者からは、3月に回覧にて行う予定との申し入れがあった。
理由：単に資料を読むだけで、コロナ禍でもあるので回覧に質問票をつける。
当方よりこれだけの規模の開発であり、課題、要望事項など情報共有の意味からも説明会の開催をする必要がある。再考を促している。



ptcc仲全理 522



<既存住宅と隣接する土地造成・住宅開発、良好なる居住環境・安全性>

①既存の周辺の住宅地や自然環境との調和を図り良好な住環境を維持するためにも、コミュニティーの分断を避けるためにも開発区域と隣接する既存の住宅地における境界部分について大きな土地高低差は許されない。
日当たりや雨水浸透に関して既存住宅地との話し合い理解も含め、開発に際しては十分配慮し、行政側においても十分なる指導を願う。

②近年盛り土で大災害が発生している。この開発でその恐れがないか盛り土をする箇所とその安全である方法を示して欲しい。

③今回の計画では、例えば老分町 607 住宅地 (約 50 世帯) 北側生産緑地が指定解除され住宅地にされることが含まれている。

その際山を崩して既存の住宅より 1 m 高くして盛り土をすると聞いている。

熱海の盛り土崩壊の記憶も生々しい中で、既存の住宅よりも高く盛り土される計画には簡単に納得できるものではありません。

盛り土が崩れたら同様に、既存の住宅地に向かって山から流れ込んでくることになり、大変憂慮している。

またその可能性があるだけで、土地の価値の毀損を含め、今回の計画には全く納得感がありません。

突然既存の住宅で生活されている家よりも高い盛り土を大規模に喜ぶ人などいないのではないのでしょうか。

盛り土は既存の住宅よりも低いレベルで抑えることを確約して頂くこと望む。

④レベルの対応 資料 B 箇所 (老分町 607 付近)

現在の東側擁壁 (4m) とほぼ同じ高さで南側境界に擁壁をつくり頂上まで 3 軒建築される。

東側と南側に高い擁壁に囲まれ、圧迫感と南側でもあることから日照が悪化することが想定される。

対応案 1: 境界に緑道を設ける。このことによりクッション的な役割が期待できる。市の方針とも合致する。

2. 既存住宅の境は高低差を設けず、新規に開発する箇所で高低差を設け調整する。購入者は新規住宅環境を納得して購入することになる。

⑤容積率 建ぺい率

第一種低層住居専用地域の容積率、建ぺい率の現行は 60/40 であるが、80/50 に変更するとなっている。

基本方針などからみても隣接している場合は既存近隣の現行の 40/60 に合わせるべきと考える。

⑥プライバシーの保護の観点から、現在ある住宅地に隣接しての建設は避けてもらいたい。距離をとって欲しい。

<生活道路>

①既存の生活道路の確保 資料A箇所(壱分町607付近)

当該道路は、近隣住民の生活道路(幹線)であり路なりに走っている。

計画図を見ると市道が付け替えられ、今回開発される住宅地をクランク走行しなければならぬように設計されている。

当該幹線生活道路に合流する住宅道路が、短い走行距離に3ヶ所もあり安全面からみて危険な道路となる。安全な幹線道路となるよう設計を求める。

対応案1. 住宅地をクランク走行させるのではなく、安全性を重視し現行幹線道路を拡幅する。

2. 住宅地をクランク走行させるのではなく北側(新幹線道路)へ抜ける幹線道路を設ける。

<緑地が残る良好な住宅環境(地区計画)>

①野鳥や動物が住む自然環境豊かな地域での開発であるので、利便性追求よりもこれまで以上に増して緑地保全や良好な自然環境の中での生活が営めるよう開発に際しては事業者には徹底指導して欲しい。資料A B

この地域に住み続けていくのは我々住民であり、事業者のように開発して終わりではないので、行政においては詳細まで監視監督を行って欲しい。

②低層(一戸建て)住宅は約数百あり、マンション建設も計画にあるが、それに対して公園面積が少ない。

既存住宅地も公園面積が小さいため、子どもたちは道路で遊んでいる。(今回と同じ業者の開発箇所) 資料C

また同じ理由で、子どもたちは他の地域の大きな公園に遊びに行っている。

③円座山(壱分町945付近)の頂上は、大昔から長老が集まって壱分村の方針を話し合ってきたと聞いている。

そういう歴史的に貴重な場所を住宅地にするのは惜しいので、公園などにして保存していくことを望む。

④複合住宅

大和都市計画用途地域及び高度地区を変更する理由に、「地区内および地区周辺住民の・・・良好な住環境の形成、周辺環境と調和した景観をすすめるため」としている」が当計画と異なっている。

「周辺の低層住宅地や自然環境との調和」の基本方針からみて、当該場所に複合集合住宅を建てて調和が図れるか疑問を感じる。

地区計画とはそれぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るための方針とルールを定めるものと理解している。

幹線道路から繋がる第二種住居地域は別として、第二種中高層住居専用地域の指定に伴う高度15m設定は、この趣旨からして調和のとれた変更案とは言い難い。

第二種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域のままか、高度地区を15m

から10mへ変更するなど、開発エリア内の最適な開発と隣接エリアの調和ならびに良好な市民コミュニティーの促進に寄与する地域・地区変更をお願いする。

幹線道路（旧 R163）や近鉄一分駅付近は3階建てもあるが、そこを除いて現住宅地は戸建て住宅や低層建物（2階建て）で土地利用をしている。

第一種低層住居専用地域の複合住宅地区Bは3階建てを計画されているようだが場所と階層の見直しを要望する。

日照の観点から、建物階数又は高さをできる限り低いものにしてもらいたい。

⑤都市景観の変更にあたっては、周辺景観と調和することを強く要望する。

特に中高層階においては階数制限を設けることを要望する。

中高層階の建築物の建設にあたっては、大規模な盛り土を行ってうえで建設を予定しているのか。

⑥都市計画の変更にあたっては、自然と共生したものとし、現在の緑豊かな環境を補完するような緑地帯や公園整備（昨今遊具だけが設置され樹木がない公園ではなく）に当たっては緑豊かなものとなるよう配慮をお願いしたい。

<雨水対応>

①樹木を伐採して大規模な開発計画のため今まで自然に地中に染み込んでいた水をどう処理するのか。現在は想定を超える集中豪雨が起きてもおかしくない社会状況である。

調整池を設けると聞いているが、水処理を誤れば大災害になると考えられる。

調整池をどこに設けて、どう水処理を制御するのか考え方を聞きたい。

（例 資料A箇所）既存の谷側の住宅地に流れていく。

<ハザードマップ危険区域への対応>

①土砂災害警戒区域 壱分町 607 北側

②浸水想定区域 竜田川沿い近辺

具体的な対応策の説明を求める。

<業者への指導はどこまで行うのか>

①今回開発する業者が壱分地区の開発実績として2が所の事例を説明されたが、不安を感じている。

理由

事例1 生駒高校北側 壱分町 566 567、568 資料C

・道路が曲がりくねっている。

・公園が狭く、子どもたちは道路で遊んでいる。

・現在建築中はよく建築許可がおりたと思えるほど危険を感じる。

事例2 壱分小学校東側 壱分町 73 資料D

- ・住宅地から幹線との出入口に危険を感じる。東側北山橋方面。
 - ・市との契約事項を実行する姿勢に疑問を感じる。
- 例：a. 防犯灯の設置 市との契約では開発者が設置し市へ移管することになっていたが、当方よりの再三の督促により設置された。
- b. 掲示板の設置 ガラス戸付きの掲示板の設置を要望していた
再三督促の上設置までに1年半以上かかった。
- 市との契約事項は市においてもフォロー確認していただきたい。
- ・曲がりくねった住宅内道路の設計からは、分譲後の住宅の安全性を考慮せず、1区画でも多くとろうという事業者の営利のみを追求する姿勢しか伺えない。
- またこれまでの市の契約事項を督促しないと実施しない姿勢にも不安を感じる。

<学校区>

- ①生駒東小学校と聞いている。
新規開発だけの地域は問題ないが、現地域と混在する地域はどちらの学校になるのか。現在は壱分小学校。
- 例 既存住宅地の壱分町 607 628 77 76
- ②市教育委員会が調整と理解している。

<自治会>

- ①新自治会を発足と聞いている。
自治会は任意団体であるので、市並びに民間開発業者に決定権はあると思えないが事前の相談もなかったので市と協議して決めたと理解している。
従って調整役の主は市が行うことになることを認識する。

<開発スケジュール事前案内>

- ①騒音や工事車両の進入による危険性などが予想され、開発地域近隣の住民には十分配慮し、自治会等に事前にスケジュールを公表すること。

<整備方針文言>

- ①沿道利用地区Aには、4「健全な施設の立地促進・・・」の文言が記載されているが沿道利用地区Bにおいては「健全な」の文言が記載されていない。
沿道利用地区Bにおいても同様な記載を要望する。

<その他>

- ①市民に対して可能な限り変更後がイメージし易い形で（例えば変更後の地区の様子子が立体的にイラストやCG等を用いて示す。）示すことを要望する。
- ②この開発の機会に既存の壱分町から、XX丘、XX台に変更したい。（壱分町607）

生駒市長
小紫雅史様

令和4年4月11日

生駒市商分

会長 坂本剛



要望書(追加)

大和都市計画(唐分北地区)都市計画・開発計画について

平素は自治会活動にご指導、ご支援をいただきお礼申し上げます。
標記につき開発業者より地元自治会へ、第1回説明会が令和4年4月3日開催されました。
下記の通り要望いたしますのでご高配を賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 当開発に関しては、すでに令和4年2月28日付で要望書を提出し、さらに3月5日の公聴会において当自治会から3名が公述しています。

それらに加え今回の開発説明会での内容を追加させて頂くものです。

具体的な内容は、添付別紙をご確認のほどお願いします。

2. さらに進め方に関しての要望があります。

今回の開発説明会では、開発業者からの添付案内文にありますように、

「本件開発地に隣接する方々につきましては、今回の説明会とは別の機会に、開発地との隣接関係について説明させていただきます。個々の隣接関係については、時間の都合とプライバシーの観点から、今回の説明会での説明を控えさせていただきます。」

と記載されています。

このことにより今回参加されなかった住民がかなりおられたようです。

説明会当日も、議事内容にありますように、説明会での冒頭に、大岡産業より

「隣接は個別に説明しているので質問は遠慮願います」との断りがありました。

開発計画の全体を把握するには、隣接も含めた計画内容の情報を共有することが、重要と考えています。

就きましては、既存住民との調和のとれたより良い街づくりを実現していくためにも、隣接に個々に説明された内容を開示していただけるよう行政よりのご指導をお願いします。

当計画に対する住民の意見を十分に配慮していただけるようお願い申し上げます。

以上

大岡産業開発説明会議事内容

令和4年4月11日

壱分町東自治会

会長 坂本剛伸

- ・日時:令和4年4月3日 午前10時~12時
- ・場所:壱分町東自治会館
- ・参加者 64名(名簿記載人数)家族は代表者が記載など、実際は90名近く参加されていました。

<参加者からの意見>

NO	内容	住民	人数
1	第二種住居地域	A、O	2
2	既存生活道路(出会いの坂)	A、B、F、H、I、K	6
3	賃貸マンション	A	1
4	調整池 水路 排水路	A、B、C、D、F、G、I、L、O	9
5	店舗	B	1
6	隣接との調和 盛り土 容積建ぺい率	E、J、O	3
7	隣接者への説明の仕方	E	1
8	開発計画図のデザイン	I、E	2
9	交通量調査 信号	K、M	2
10	今回の意見のフィードバック	N、O	2
11	日程	P	1
12	その他	P	1

記

【議事内容】

<開始にあたって>

1.坂本から参加者へのお願い

- ・今日は開発計画の説明会のため、質疑は開発計画に関してのみにし、工事関係は、今回はしないで欲しい。時期が来れば、工事の説明会が開催されるので。

2.大岡産業からのお願い

- ・議事録自治会長へ提出 市へ提出。録音をする。状況をビデオ撮影する。
- ・10時~12時の予定、質疑はまとめて。今回は説明のみ。内容は持ち帰り。隣接は個別に説明しているので 質問はご遠慮願う。

3. 開発計画の説明

・大岡産業 岡田氏より資料に基づき説明。資料を読むだけの説明。

4. 質疑応答

〈住民 A〉

1) 奈良県、生駒市で審査されている用途地域の変更等の 原案が通れば進めていけるが審査により変更になれば開発計画が変わるので、その時は一から開発計画の説明を要望する。

2) 説明された計画に対して概ね賛成。

3) 先ほど説明された開発エリアはのどかな山林と田畑 先祖代々大事にしてきたエリア。開発がしづらいところであった。

4) 3点 反対 再考願う

① 第一種低層住居専用地域で十分開発は可能。駅から8分 分譲マンション、説明は5階であったが、段差ができて 実施は6階と聞いている。ここに第二種住居地域で開発は反対する。再考願う。

② 出会いの坂 9%守らなければならないといくことだが、11%でも構わない。公園3が生活道路に面したところ

が作られる。公園は小さな子供が遊ぶ。飛び出しにより事故が予想される。
生活道路に面したところではなく、新住民 旧住民が安全の確保を願う。警察と相談しているということだが
できるだけスート通れるように計画を再考願う。

③ 賃貸住宅のエリア ワンルームはそぐわない。業者はわからないが今後のことだが2階程度にして欲しい。

④ 排水経路は検討しているということだが、最後の後谷水路 旧園道 線路の下を通る計画になっていると思うが
十分な容量の確保をお願いしたい。数年前も崩れがあって近鉄線利用者が苦勞した記憶がある。

この地域だけでなく、沿線の住民が困ることになる。これは要望です。

審議会の様子を聞いてみると、ご意見もでているので、周辺住民と合意がとりやすい、言い換えれば事業者
スケジュールが進めやすい計画に変更していただきたくお願いをする。

〈住民 B〉

1) オーナーズヒルの調整池がなくなるが大丈夫か。もともと調整池がないと宅地できない。

2) 出会いの坂もそうだが、交通量がある。6.5Mといわれているが、いつ今の道幅に戻るのか。か

3) 店舗用地の大きさほどのくらいか。一つ入った道になり人が来るのか。その辺の情報が欲しい

〈大岡産業〉

オーナーズヒルの調整池をなくすのは決定事項ではない。

オーナーズヒルの行止まりから、フットパスの要望を受けている。その場合調整池のある位置に作る考えがある。

この計画図には示していない。この計画図は今年の12月23日時点のもの。

現在フットパスは行政の関連者と調整している。今の調整池の容量を加味する。2つの調整池が一つになる。

生駒市の管理課に従う。廃止することによって被害損害は発生する。

〈住民 B〉調整池2に集約化?

〈大岡産業〉

はい そうです。

〈住民 B〉下水ポンプ場はなにか。

オーナーズヒルの開発 矢作建設 西側が低くなっている。汚水は高いところから低いところに流れていく。

低い先には農地があり、公共下水がないので、ポンプで逆走しなければならない。

生駒市の下水道が管理している。

フットパスを利用し公共下水を、大岡産業の費用で設置することは可能。

生駒市の管理コストは下がると聞いている。

〈住民C〉

1. 私の所は後谷水路の真横。これだけのひろい宅地、山をなくしてアスファルトにする。調整池をつくると言うことだが、調整池のそこからでてくる水は後谷水路にくる。

今は警察が立てている田んぼがあり、そのまわりの田んぼがあるので、水を止めている。

警察の田んぼがなくなり、上の山林もなくなる。

全体の土地が今言われている調整池で調整できるのか。調整していても溢れたらみんなここに来る。

下でも受けられない。後谷を広げると言っているが、あんなところ広げられない。

このへんの竜田川に流す。それをもう少し説明して欲しい。

後谷水路だけではなく、もう一つ別の所に流すことができればありがたい。

これを見ていると、大井水路が後谷水路にきている。日頃は雨が降らなければ関係ないが、いざとなったら被害を受ける。ご検討願いたい。

〈大岡産業〉

PII調整池①②③黄色青 ピンクが後谷水路に流れる。後谷水路の現状 ■■■さん 竜田川調査した結果 ……が不足しているのは生駒線東側 読売新聞南側水路

が小さくなっている。断面を大きくする計画。設計会社近畿日本コンサルタントが計算し判断。

生駒線の下に大きな断面があり■■■さん側はさらに大きくなっている。

今回の開発範囲は鉄道から東側。

〈住民C〉

西側も本当に水が一杯になる。私が住んでいる周りは、今は田んぼがある、開発されたら今までと同じ量の雨が降ってあふれる。設計上 計算上行けているということだが、本当にその量であれば良いが、今はわからない。計算の倍ぐらい考える必要がある。調整池の大きさはわからない。大丈夫と言えない。住宅地の水が流れてくるのでは。調整池があるから良いとは言えない。100%ではない。

〈住民D〉

後谷水路と同じで、大雨の時にあふれるときがいまでもある。その対策はどうするのか。

〈大岡産業〉

先程の■■■さん ■■■さんのご意見につき、大岡産業でも十分に調査していく考え。

奈良県河川整備課とも協議し次回の説明会で報告。現地調査時協力お願いします。

〈住民E〉

1) 今後の進め方に要望があります。オーナーズヒル開発で取り囲まれた真ん中のところ。隣接する住民はこの開発で受けるメリットよりデメリットが多いと感じている住民が多い。

南側に家が建って日当たりが悪くなる。3mの擁壁がたつ。北側の風光明美であった田んぼが開発され盛り土で自分たちの家より高く盛り上げられて下に追い込まれる状態。それぞれの問題はそれぞれである。

総じてこの開発で受けられるメリットよりデメリットが多いと感じている住民が多い。

この開発で個別に説明すると言われているが、私も説明を受けたが、一方的な説明で終わり、こんなことされたいやだよ、お願いしたいんだけど。現地でも説明を聞くと、こんなことになるの、いややとなる。

個別で話は終わりですか、それとも話し合ってくれるのか。

2) オーナーズヒルの有志が集まって会合を持っている。個別に説明をして終わっても全く納得感はありませんのでできれば、有志に対し我々の代表者とも話し合っていていただいて、できれば個別の不満に対してお答えしていただきたい場所を設けて欲しい。

難しい無茶苦茶な要望するつもりはありません。このまま開発を進めれば、私たちの横に来る人と仲が悪くなります。新しい住民のかたは当然我々1.5mこれまで60/40であったので、新しいところは80/50.1mの幅。

我々はゆったりした開発計画で家を建てているが目の前になると、我々の引越してきたときの条件と変わってくる。であればそこを1m離してください。緩衝地帯を設けてください。

周りの奈良の開発を見ていると、近鉄不動産はやっていると思う。新しい住民と古い住民が共存できるよう、きちぎちにしない都市開発を多分している。私たちが最低限求めたいのがその程度。既存住民と新住民が仲良くできるようにルールが違えば緩衝地域を設けて欲しい。

ここに書いてあるように調和のとれたそれぞれの住民が仲良くなれる方法を提案したいと思っている。

個別に説明された内容では、なかなか厳しい。今回買った住民が既存住民と仲が悪くなったらお互いに不幸。説明だけでなくお互い仲がよくなる方法を。

<住民F>

1) 要望させていただく。出会いの坂、初めて聞いたが、その道にたいしてのお願い。説明では勾配、警察との話し合いて、こういう計画。この道はさつき台とつながり割と多くの人が使っている。

道路に関しては一か所交差点が増える。右へ曲がるカーブとなっている。スムーズに通り返けができるように且つ安全を考える。

こどもたちも多く利用している。歩道をつけて頂いて歩く道路の位置づけ。の設計をお願いします。

2) P11 勾配 加茂谷 から駅の方に流れている、駅の東側。今でも雨が降るとあふれている。

開発で調整池と関連するが、図面の通り南にいけばよいのだが。

<住民G>

東地域で一分駅から5分が高いところにある。家の後ろが竹藪で調整池のことを聞いていて雨を吸収する土地も削られて、この雨はどこに流れるのかと聞いたら新しい住宅の水はこちらには流れない。

納得はいかない。流れませんと言われたが、ゲリラ豪雨 線状帯降水が発生したら、生活をしていてここ一二年、側溝が大きいので見ながら歩いている。半端ではない。水がかがばと流れでている。水が溢れるなという水の量。調整池をこれだけ作ると言われているが、容量をどう計算されているのかと素人だからわからない。

説明も曖昧で納得できない。想像を絶する雨が降るということを考えておかなければならない。

開発するにあたってこの数字がどこから出ているのか。災害が起きたときの数字をだして説明をして欲しい。

線状帯降水が発生しても開発が大丈夫という安心感が持てるよう、実際災害が発生しているのもう少し説明をして欲しい。

<住民H>

出会い坂 開発される宅地の中に入って再度さつき台に流す形になっているが、実際使っている人間からすると非常に不自然な形と感じている。

警察の指導とか勾配の話がいろいろあると思うが、もう少し直線的にして見通しの良い道路にしていきたい。
歩道をつけて見通し良くした方がより安全と思う。
次回説明会で対案を示して欲しい。

〈住民I〉

1) 私の家はここですぐ、あの道は良く使わせていただいている。壱分町は細い道があつてほとんどその道を使っている。やっぱり生活道路である。抜ける道である。あの道がくねくね住宅地に入るのはちょっと困るかな。まっすぐにシンプルにうまく使えるようにして頂きたいのと、あそこは子どもたちが通学路として使っているのでその子たちが今までと同じ迷わない普通に使えるような道にしたい。

2) 詳しくはわからないが、雨水のこと、その水は全て竜田川に流れる。今竜田川は怖い、雨が強く、水の怖さは開発されてご存じと思うんできちんとして欲しい。

3) この開発をみていると、狭い、ぎゅーと詰まった開発でもう少し良好な街並みを形成と書かれているが、さつき台とかああいのようなスキットした開発にもう少し考えて頂きたい。
パット見てなにかギリギリの開発をされているように感じる。先ほど仰ったように新しいところと、間をもつ良好な開発をして欲しいと感じました。

〈住民J〉

P7 にゆとりある居住環境の維持をあげている。この計画の説明に容積率建ぺい率の話が出てこなかった。重要などころだと思つるので是非とも説明を願いたい。

聞くところによると、我々の住んでいるところは 60/40 これを 80/50 に変える。ゆとりある環境から容積率建ぺい率が悪くなる、つまり庭の部分が少なくなる。ゆとりある環境になるのかどうか。何故そういう建ぺい率を上げることが許可されるのか、その理屈、どういう考え方で決められたのか説明を願う。

〈住民K〉

出会いの坂 さつき台から、これだけの住宅ができる、開発地域内はするが、既存の所はなにもされない。

そこが問題。出会いの坂が狭くなっている。誰がするの、誰が言うの、この道を。

大岡産業は関係ないなら、市なり、どのくらいの交通量になるのか、調査依頼。

絶対事故を起こす、新しく開発 されないところの問題。開発されるかたが市へ言う。

そういうことをすることによって開発が成功するのでは。

〈住民L〉

後谷池がありオーナーズヒルに調整池を設けるのはどこにもない。池があるのに高いところから水が流れるのに調整池をつくるのはおかしい。さつき台へ流れるようにしていた。調整池の上に調整池を作れるのか。

168に調整池をつくるのもわからない。説明願いたい。

〈住民M〉

水路の件、交通量の件、開発の前は 3 車線 北側は菜畑、南側は踏切。バイパスに行くには踏切を過つて、川沿い側道を通つて警察の所にする。交通量の調査はその前だけではなく、周りの周辺の所を見て調査して欲しい。
抜け道になっている。

〈住民N〉

回答の次の説明会はいつごろか。

〈大岡産業〉

坂本自治会長と調整する。

〈住民O〉

- 1) 分譲マンション ゆとりある どうかたちになるのか。
- 2) 又幹線道路東側学童がおる。西側 歩くのが年がいったら歩くのがしんどくなる。
信号計画、歩行者がいるからつけるではなく、信号を付けようとした結果警察の許可がおりた。というなら納得できる。
- 3) 都市計画マスタープラン 60/40 80/50 生駒市、県はどうするのかを聞きたい。
- 4) 行止まり道路は作らないと言っているが、行止まり道路とは歩行者が歩けるのがそうなのか、階段は違うのか。竜田川キャパが持ちこたえるのか。ライブカメラでみると結構危険氾濫水域が結構出ている。
- 5) 皆さん線状線降水を心配されているのでそれにもあった対応願う。
- 6) 今日の意見はフィードバックしていただきたい

〈住民P〉

- 1) 今回の開発区域の第6公園の上背空資材置き場の開発が終わったあとの用途について説明願う。
- 2) 開発の日程について教えて欲しい。

〈坂本〉

疑問点わかった点、新たな疑問もお持ちになられたかもしれない。今日の意見についての回答の説明会は、大岡産業と調整。一括にするか、分割にするか。タイムリーに皆様にお伝えしていきます。回覧するので意見あれば提出いただきたい。大岡産業に伝える。

以上

生駒市長
小紫雅史様

令和4年5月10日
生駒市壱分町東自治会
会長 坂本剛伸



要望書(追加 No.2)

大和都市計画(壱分北地区)都市計画・開発計画について

平素は自治会活動にご指導、ご支援をいただきお礼申し上げます。
標記につき開発業者である(株)大岡産業様より地元自治会へ、第1回説明会が令和4年4月3日開催されました。
説明会の資料を自治会会員に回覧後下記の通りご意見を頂いております。
就きましては別紙の通り要望いたしますのでご高配を賜りますようお願い申し上げます。

記

当開発に関しては、すでに令和4年2月28日付で要望書を提出し、さらに3月5日の公聴会において当自治会から3名が公述しています。
さらに令和4年4月11日付要望書(追加)を提出しています。現時点生駒市より回答がありませんので、それらに加え今回要望書(追加 No.2)を提出するものです。
具体的な内容は、添付別紙をご確認のほどお願いします。

尚(株)大岡産業様による第2回住民説明会が令和4年5月28日(土)開催予定です。
今回の説明会は、4月3日の第1回住民説明会での意見に対する回答と聞いておりますので、当要望書(追加 No2)は、(株)大岡産業様にも提出をしていることご了承願います。

以上



<住民よりの意見内容>

1. 住民 A

本開発によって近鉄一分駅利用者が大幅に増加すると思います。

生駒高校の最寄り駅でもあることから、現状でも通勤・通学時間帯は大変混雑しており、駅の規模、設備が利用状況と見合っていないと思われる中で更に利用が増えると安全面が危惧されます。

宅地開発等に伴う交通安全対策の協議先として、警察、道路管理者を挙げられていますが、鉄道事業者とも直接あるいは行政を通じて協議いただきたく思います。

○主に協議いただきたいこと

- ・駅、駅周辺の再整備
- ・鉄道便数の増加など

2. 住民 B

豪雨のとき、 様(鴨谷奥・出合の坂を下ってきたところ)北の溝があふれます。

マンホールからも、水が吹き出て、道路が川のようになります。

賃貸マンションあたりの水は、坂の下に流れてくるように矢印がついていますので、ますます溝があふれることになりはしないかと、心配です。

3. 住民 C

第二種中高層住宅専用地域が設定されることになっていますが以下の理由から用途地域等の変更をせず現行の用途地域で開発計画を策定するべきと考えます。

- ・その容積率・建ぺい率が 200・60 に用途変更されようとしている。又 15m の高度地区変更もされようとしている。
- ・場所的に駅、並びに旧国道 168 号線、最寄駅からも遠く利便性も期待できず、且つ周辺環境との調和のとれた環境とは思えない。
- ・さらに若者を流入させたい思惑があると聞いているが、1 棟はシニア向け分譲マンションとなっている。

4. 住民 D 別紙①確認願います。

- ・治水関係につき説明資料に対する質問事項及び対策を報告していただきたい。

5. 住民 E 別紙②意見書確認願います。

一、「自然の中の都市」という考え方

1. 建ぺい率・容積率に対する説明
2. 治水上の懸念点に対する説明

二、住民自治の観点からの懸念

1. 合意形成のプロセスについて
2. 生駒市行政の姿勢について

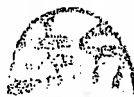
生駒市福緑台 大規模開発プロジェクト

説明資料に対する質問事項及び対策を報告していただきたい

1. 生駒市の最近の降雨量
2. 壺分町地域・開発地域の今までの降雨量及び先の予測量
3. 後谷口池・後谷池 の 貯水能力
4. 調整池 1・2・3 の 貯水能力
5. 山林の時と条件が変わるが、計算上の保水力はどのようにカバーができるのか？
6. 後谷水路の流水処理能力
 - ・ 周囲の田圃などの開発の為に線路周辺の保水能力が著しく低下している
 - ・ 周辺の排水が後谷水路に集中してくる
 - ・ 後谷水路を大きく改修しないと豪雨・線状降水帯などが起った時のの対策は？
7. 竜田川の流水処理能力は？

壺分東自治会



生都第137号
令和4年6月17日壱分町東自治会
会長 坂本 剛伸 様

生駒市長 小 紫 雅 史

要望書に対する回答について

貴自治会会員の皆様におかれましては、平素より市政にご理解ご協力賜り誠にありがとうございます。

貴自治会よりいただいた要望書（令和4年2月28日、令和4年4月11日、令和4年5月10日）につきまして一括して回答いたします。

1 公述人から示された疑問点や不安な点についての回答

公述申出につきましては、都市計画に関する意見と、今般民間開発事業者が計画している開発事業の内容についての意見があり、都市計画に対する意見については、「用途地域」と「高度地区」、開発計画に対する意見については、「道路・交通」、「開発計画の内容」、「自然環境」、そして「手続き・地元対応」についての意見でありました。

はじめに、都市計画に対する市の考え方について回答いたします。

なお、都市計画原案に対する公述申出書の意見については、今後の都市計画案を作成するためのものであり、制度上、回答を要するものではありませんが、貴自治会の要望を受けて、考え方について回答いたします。

・建蔽率、容積率について

奈良県が都市計画決定権者であった平成23年まで、第1種低層住居専用地域において地域の実情に合わせ松美台、東松ヶ丘、桜が丘、辻町などが建蔽率50%容積率80%（以下50/80）で設定されており、また、平成10年度前後から新しく開かれた大規模住宅地には、地区計画（地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るための方針とルールを定めるもの）の制限を加えながら、さつき台2丁目、西白庭台、南山手台、上町台、学研登美ヶ丘地区などで50/80で設定されています。

また、市が用途地域の都市計画決定権者となってからも、これまでの県の方針を引き継ぎ、翠光台、別院台、小瀬西地区で50/80としたほか、既存の住宅地である生駒台では、建蔽率と容積率をそれぞれ40/60から50/80に変更しており、現在、市内の低層住居専用地域のうち約30%が50/80となってきています。

市では、今後も低層住居専用地域においては、人口減少社会に対応するため若い世代の転入を促進するため、多様な世代が循環的に住む豊かな住生活の実現や多様なライフスタイルへの対応、さらに子育て世帯のニーズや世帯収入を鑑みるなど、既存の住宅地も含め、要望される地域等に対し状況に応じて、地区計画の制限を加え建蔽率50%容積率80%に変更・設定していく考えです。

・用途地域等の変更について

壱分北地区の用途地域等の変更理由は、本計画地内及び周辺住民の買い物などの生活利便性の向上や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、周辺環境との調和した景観形成を進めるため、民間の開発事業による公共施設の整備と併せて、計画地内に制限を付加する地区計画の策定を行い、用途地域と高度地区の変更を行うものです。

なお、この地区計画による制限には、一定の建築物の用途制限、敷地面積の最低限度や建築物の壁面位置の制限、また、かき又はさくの構造の制限や緑地帯の配置による緑化などを別途制限する予定です。

このことにより、戸建て住宅だけが広がる住宅団地ではなく、共同住宅や店舗、事務所等の立地を誘導することにより、新しい生活様式への対応、多様な働き方や働く場の提供、住まいが近くにある職住近接など、社会変化に応じた住まい方や暮らし方に対応できる用途等に変更しようという考えです。

・都市計画手続きについて

都市計画法第16条第1項では、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等をし、住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとしています。

そのため、市では3月5日(土)に市が作成した都市計画の原案についての公聴会を開催したものです。

ただ、公聴会開催までに、開発事業者に地元説明を行うよう促していましたが、十分な地元説明ができていない状況の中、開発事業者の土地利用計画が先行して公となったことから、地元の皆様方を混乱させてしまう状況となりました。

その後、3月31日に行われた第4回都市計画審議会において、公聴会の内容や公述の要旨を報告し、次のとおり確認いたしました。

開発事業者と地元住民の一定の合意形成を図りつつ、交通量推計や市各課協議等により開発の熟度を高めた後に、同法第32条の事前協議書の通知が出され、その段階になって都市計画の変更案を作成します。そして、都市計画の変更案を都市計画審議会に報告した後に、奈良県と事前協議を行い、奈良県への同法29条の開発許可申請がされるのと同時に同法第17条第1項の縦覧を行います。縦覧の結果を含め都市計画審議会へ諮り、奈良県と同法第19条第3項に基づく協議を経て都市計画の変更を行います。

・道路・交通について

道路・交通については、市としても、非常に重要であると認識しております。特に地区内幹線道路に関して、交通量推計を基に計画地内外で発生する交通量を予測し、必要な道路構造、交差点改良、交通規制等の必要性を考慮し、今後、警察等も含め詳細協議を行います。地区内幹線道路以外の道路計画についても警察等との協議や詳細協議がされることとなります。

出会の坂の道路計画については、通過する車両のスピードを抑えるため、あえてクラックした道路計画とするよう指導があったこと、また道路も拡幅しつつ現在の計画となったことを警察へ確認をとっております。

・排水及び既存側溝について

排水については、流末排水を含め内容を検証し、設置義務がある調整池については、その構造をはじめ、全体降雨流域から適正な排水流量を奈良県が検証及び判断するとともに、市の水路管理者（排水施設管理者）も検証することとなります。また、当該計画地は、開発許可の審査対象であることに加え、特定都市河川流域内（大和川流域）での一定の造成等の行為には奈良県の許可が必要となっていることから、何重もの検証がなされ、既存の側溝や水路についても、検証や詳細設計により算出された排水量を見込んだ改修がされることとなります。

・造成について

造成工事についても、開発許可の審査対象であり、奈良県において詳細に審査され、計画地の宅地や隣接地の敷地の安全性も検証されます。

また、開発事業者より提出された施工計画を検証することで、工事施工中の安全性の確認を行い、開発許可されていくこととなります。

さらに、許可後においても市と奈良県が連携し、適宜パトロールや必要な指導を実施するとともに、竣工時には奈良県において完了検査が実施され、安全性が担保されることとなります。

・開発地東側の高齢者介護施設用地について

東側高齢者介護施設については、現在の都市計画においても立地することは可能ですが、地元要望を鑑み、計画内容を見直すよう促しております。

・隣接地との話し合いについて

各隣接地の協議については個別に行うと開発事業者を確認しております。通常、開発にかかる開発事業者の協議方法については、特段定めはなく、地権者間での話し合いとなるため、開発事業者において対応されることとなります。

・自然環境について

当該区域は市街化区域内にあります。市街化区域は土地利用を図り市街化を推進する区域となっています。

当該開発事業では、公園の設置が計画されており、また、地区計画の導入により、敷地内に緑が配置された良好な住宅景観となるよう誘導しています。

・都市計画審議会について

3月31日に行われた審議会で、各委員から様々な意見を頂戴いただきましたが、あくまで議論の中での発言であり、最終的な審議会の総意ではございませんのでご理解の程よろしく願いいたします。

なお、審議会の総意としては、

- ・ 開発手続きと、都市計画変更の手続きは同時並行で進めること。
- ・ 交通量推計を行い、それを基に警察及び市と十分な協議の上計画するよう、開発事業者に指導すること。
- ・ 開発に伴う詳細を関係機関や所管課と協議を行い熟度を高めるとともに、地元へ

の説明を十分に行い、一定の合意形成に努めるよう開発事業者に指導すること。
とされております。

これらのことを踏まえ、審議会としては、

- ・ 開発の熟度が一定高まらなければ都市計画の変更手続きに入れられないこと。
- ・ 地元への説明会開催状況、県を含めた開発事業に対する検討状況など、適宜審議会へ報告しながら進めていくこと。

とされています。

しかしながら、各委員から頂いた様々な意見、発言につきましては、当該委員会の総意ではございませんが、貴重な意見として、市としても適宜対応しているところです。

2 生駒市行政の姿勢について

最後に、この度の開発行為（計画）は、市が事業主体として施行するものでなく、開発事業者や土地所有者の方々の意向がある中で進められているものです。

市としても、貴自治会と開発事業者間において、一定の合意形成が図れるよう、適宜指導を行います。開発予定地内の土地所有者も自身の土地の利用を行使する権利を有していることをご理解ください。

令和4年3月14日

要 望 書

生駒市長 小紫雅史 様

東生駒南自治会
会長 清水伸一郎

平素は生駒市政及び自治会活動についてご理解ご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

3月5日、大和都市計画生駒市(仮称)畷分北地区都市計画の変更案についての公聴会が開催されました。

その際の意見では

○『およそ2年前から開発についての噂があったにもかかわらず、その間、市からも開発業者からも何の説明もなく、突然、2月4日付「大和都市計画生駒市(仮称)畷分北地区都市計画の縦覧について」の文書が配布され、しかも、通知後1か月足らずの間に公述申出書を提出しなければ公聴会で意見も述べられないという拙速な対応についての批判』

○『住民への説明もなく、開発業者任せの計画案を提案されたことについての批判』の意見が大半を占めていました。

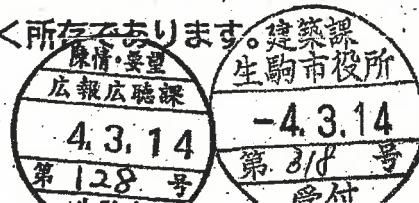
市当局が住民の意見を聞きながら、都市計画変更案を作成し、その結果から開発業者が開発計画を作成するのが順序であると考えます。今回の市当局の本案の提案はこのルールに反した提案であります。公聴会での市当局の説明では市当局の主体性がまったく感じられませんでした。

とりわけ、当都市計画の中で、国道168号線と、全く幹線道路としての体をなしていない生活道路である生駒東小学校西側の道路をつなぐ計画がありますが、交差する場所が小学校の学童保育の真正面であり、すぐ北には、なばた幼稚園があり、通学、通園の通学路になっています。

現在でも学校前の道路を抜け、なばた幼稚園のカドから東に向かう「ゾーン30」指定の狭い生活道路をかなりのスピードで阪奈道路に向け通り抜ける車両が多く、もしも計画中の道路がつながることになれば、さらに通り抜ける車両が激増し、子どもの安全はもちろんのこと、住民の生命も危険にさらされます。地域住民としては言語道断、到底受け入れることができません。

早急に「生駒市、開発業者からの地元説明会の開催」、及び「生駒市から開発業者に地元説明会を促す指導」を強く要望いたします。

なお、当自治会では本件が解決するまで、「都市計画特別対策委員会」を設置し、市当局と連携を図りながら問題解決に取り組んでいく所存であります。



令和4年3月29日

北田都市整備部長 様

東生駒南自治会 会長
清水伸一郎

要望書

日頃は、市民の為 行政を行っていただきありがとうございます。

早速ですが3月5日の公聴会には多くの公述人が意見を述べ、会場にも多くの市民が参加しておりました。

その意見に対する市からの回答は未だ頂いておりません。

70通以上の公述に対しての回答を市からは発出されるのは 行政としての責任と考えます。

早急に 公聴会に対する市の回答を 書面で頂くことを 要望いたします。

郵送もしくは市役所に受け取りに参りますのでどうぞよろしくお願ひ致します。

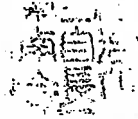
敬具



令和4年4月13日

要 望 書

生駒市長 小紫雅史 様

東生駒南自治会
会長 清水伸一郎

平素は自治会活動にご理解とご支援を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

去る3月5日、「大和都市計画用途地域及び高度地区に関する都市計画の変更案を作成するための公聴会」が開催され、当自治会からも、70部の「公述申出書」を提出致しますとともに、公述人として8名が意見を述べさせて頂きました。この公述人から示された疑問点や不安な点について、早急な回答を求めます。

なお、3月31日の都市計画審議会におきましても、委員の皆様に対し公聴会での「公述内容」の説明がなされただけで、それらの疑問点や不安についての市当局の考え方が示されず、極めて遺憾に思っております。

また、都市計画審議会におきましては、委員の皆様が、「交通対策、既存道路との接続について、きっちりと説明を行うべき」、「盛土に関しても、市として第三者のチェックが必要である」など、地元住民が不安に感じている点を明確にご指摘されました。

さらに、地元住民への説明等については、「市の説明は事業者が主体であるような表現で対応が甘い」、「市が権限を持って行政指導すべき。適切な地元説明会を市としてやるべきだ」、「開発業者の説明がないまま公聴会に進んだのは、時期尚早であった」、「アリバイ作りの説明会では、説明会が出来たとは審議会で判断しません」、「住民と開発業者、市や各課の間でも齟齬があると思うので、県も含めそれぞれが一堂に会する場を用意し、良い対話をしてほしい」、「地元、業者、役所の3者で集まって話をしなさい。地元の人ができるような詳しい説明を、役所、業者を含めて行わないと前に進まない」等、厳しく指摘されております。

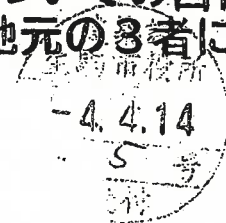
この間、当自治会内に設置した「都市計画特別対策委員会」におきましては、開発地区内に設ける道路により国道168号線と生駒東小学校西側の道路を繋ぐことの危険性、開発地区隣接地域の地盤の問題等、この計画に係る様々な問題点や課題について理解を深めながら、議論を重ねてきました。

当自治会と致しましては、3月14日に提出しました「要望書」におきまして、『生駒市、開発業者からの地元説明会の開催』、及び「生駒市から開発業者に地元説明会を促す指導」を強く要望したところですが、今回、3月31日に開催されました「生駒市都市計画審議会」でのご議論を踏まえ、役所（奈良県・生駒市）、開発事業者、地元の3者による話し合いを早急に実施するよう、強く申し入れます。

我々は、この3者による話し合いが行われることなしに地区計画の策定は出来ないと考えています。地元住民が納得できる形で、しっかりと話し合いの場を作るよう、強く要望します。

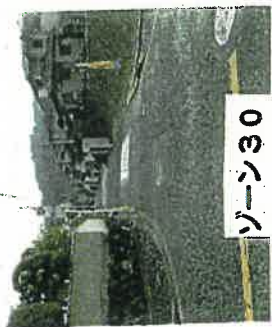
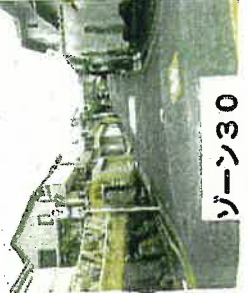
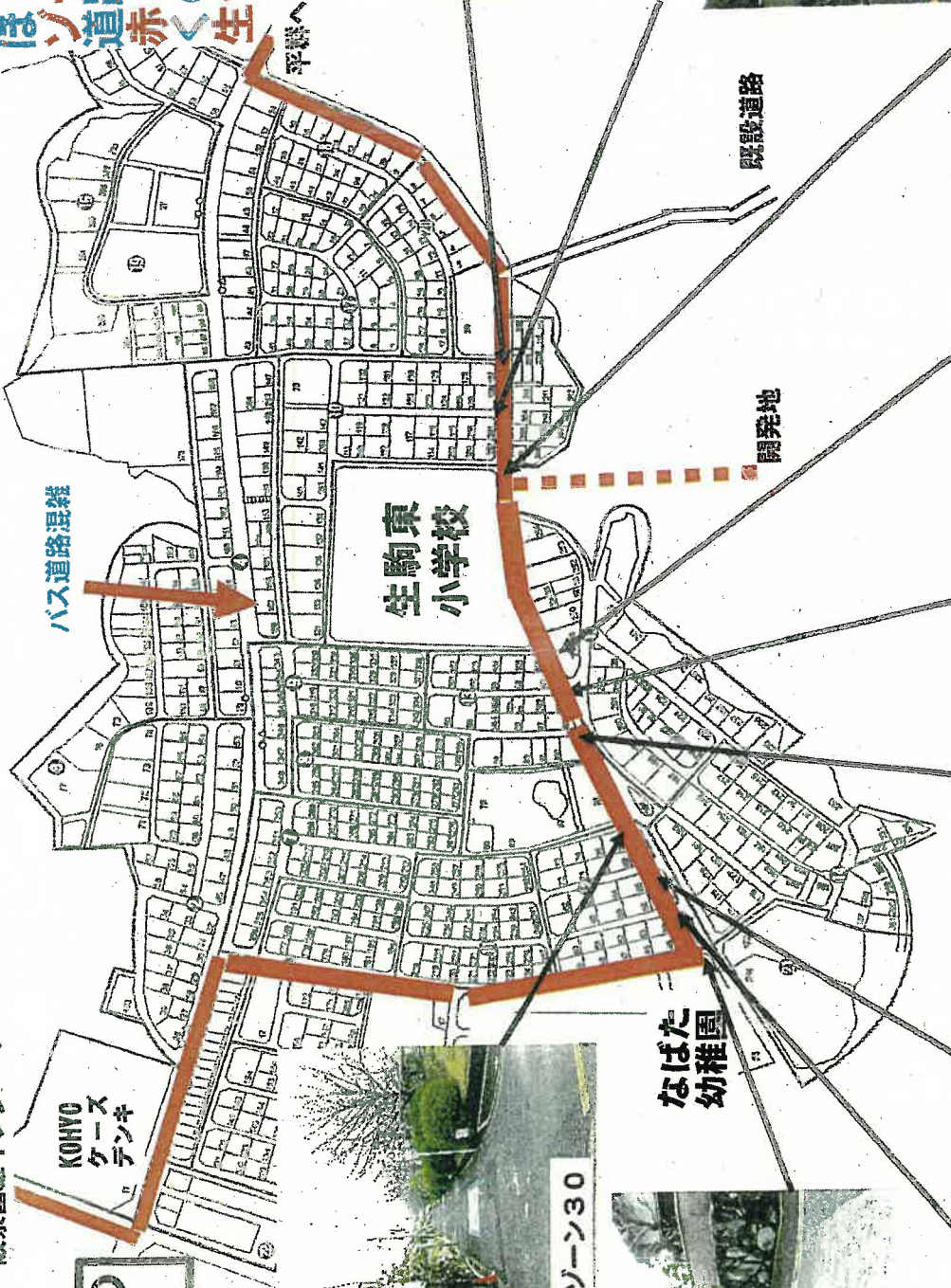
以上申し上げました通り、これら2点について早急な実施を強く求めます。

1. 公述人から示された疑問点や不安な点についての回答
2. 役所（奈良県・生駒市）、開発事業者、地元の3者による話し合いの実施



東生駒南地区の 道路状況

ほとんどが狭い
ゾーン30の生活
道路で通学路
赤の車が通抜け
多くの車が通抜け
生命が危険!!

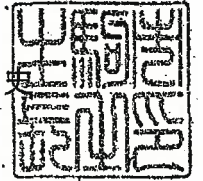




 生駒市
 4.14
 43

生都第 102 号
令和 4 年 6 月 8 日東生駒南自治会
会長 坂本 靖典 様

生駒市長 小 紫 雅



要望書に対する回答について

貴自治会会員の皆様におかれましては、平素より市政にご理解ご協力賜り誠にありがとうございます。

貴自治会よりいただいた要望書（令和 4 年 3 月 14 日、令和 4 年 3 月 29 日、令和 4 年 4 月 13 日）につきまして一括して回答いたします。

1 公述人から示された疑問点や不安な点についての回答

公述申出につきましては、都市計画に関する意見と、今般民間開発事業者が計画している開発事業の内容についての意見があり、都市計画に対する意見については、「用途地域」と「高度地区」、開発計画に対する意見については、「道路・交通」、「開発計画の内容」、「自然環境」、そして「手続き・地元対応」についての意見でありました。

はじめに、都市計画に対する市の考え方について回答いたします。

なお、都市計画原案に対する公述申出書の意見については、今後の都市計画案を作成するためのものであり、制度上、回答を要するものではありませんが、貴自治会の要望を受けて、考え方について回答いたします。

・建蔽率、容積率について

奈良県が都市計画決定権者であった平成 23 年まで、第 1 種低層住居専用地域において地域の実情に合わせ松美台、東松ヶ丘、桜が丘、辻町などが建蔽率 50%容積率 80%（以下 50/80）で設定されており、また、平成 10 年度前後から新しく開かれた大規模住宅地には、地区計画（地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るための方針とルールを定めるもの）の制限を加えながら、さつき台 2 丁目、西白庭台、南山手台、上町台、学研登美ヶ丘地区などで 50/80 で設定されています。

また、市が用途地域の都市計画決定権者となってからも、これまでの県の方針を引き継ぎ、翠光台、別院台、小瀬西地区で 50/80 としたほか、既存の住宅地である生駒台では、建蔽率と容積率をそれぞれ 40/60 から 50/80 に変更しており、現在、市内の低層住居専用地域のうち約 30%が 50/80 となってきています。

市では、今後も低層住居専用地域においては、人口減少社会に対応するため若い世代の転入を促進するため、多様な世代が循環的に住む豊かな住生活の実現や多様なライフスタイルへの対応、さらに子育て世帯のニーズや世帯収入を鑑みるなど、既存の住宅地も含め、要望される地域等に対し状況に応じて、地区計画の制限を加え建蔽率 50%容積率 80%に変更・設定していく考えです。

・用途地域等の変更について

壱分北地区の用途地域等の変更理由は、本計画地内及び周辺住民の買い物などの生活利便性の向上や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、周辺環境との調和した景観形成を進めるため、民間の開発事業による公共施設の整備と併せて、計画地内に制限を付加する地区計画の策定を行い、用途地域と高度地区の変更を行うものです。

なお、この地区計画による制限には、一定の建築物の用途制限、敷地面積の最低限度や建築物の壁面位置の制限、また、かき又はさくの構造の制限や緑地帯の配置による緑化などを別途制限する予定です。

このことにより、戸建て住宅だけが広がる住宅団地ではなく、共同住宅や店舗、事務所等の立地を誘導することにより、新しい生活様式への対応、多様な働き方や働く場の提供、住まいが近くにある職住近接など、社会変化に応じた住まい方や暮らし方に対応できる用途等に変更しようという考えです。

・都市計画手続きについて

都市計画法第16条第1項では、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等をし、住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとしています。

そのため、市では3月5日(土)に市が作成した都市計画の原案についての公聴会を開催したものです。

ただ、公聴会開催までに、開発事業者に地元説明を行うよう促していましたが、十分な地元説明ができていない状況の中、開発事業者の土地利用計画が先行して公となったことから、地元の皆様方を混乱させてしまう状況となりました。

その後、3月31日に行われた第4回都市計画審議会において、公聴会の内容や公述の要旨を報告し、次のとおり確認いたしました。

開発事業者と地元住民の一定の合意形成を図りつつ、交通量推計や市各課協議等により開発の熟度を高めた後に、同法第32条の事前協議書の通知が出され、その段階になって都市計画の変更案を作成します。そして、都市計画の変更案を都市計画審議会に報告した後に、奈良県と事前協議を行い、奈良県への同法29条の開発許可申請がされるのと同時に同法第17条第1項の縦覧を行います。縦覧の結果を含め都市計画審議会へ諮り、奈良県と同法第19条第3項に基づく協議を経て都市計画の変更を行います。

・道路・交通について

道路・交通については、市としても、非常に重要であると認識しております。特に地区内幹線道路に関して、交通量推計を基に計画地内外で発生する交通量を予測し、必要な道路構造、交差点改良、交通規制等の必要性を考慮し、今後、警察等も含め詳細協議を行います。また、現計画(学校前への接続ルート)以外に別ルートでの検討も指導しています。

・排水について

排水については、流末排水を含め内容を検証し、設置義務がある調整池については、その構造をはじめ、全体降雨流域から適正な排水流量を奈良県が検証及び判断するとともに、市の水路管理者(排水施設管理者)も検証することとなります。また、当該計画

地は、開発許可の審査対象であることに加え、特定都市河川流域内（大和川流域）での一定の造成等の行為には奈良県の許可が必要となっていることから、何重もの検証がなされます。

・造成について

造成工事についても、開発許可の審査対象であり、奈良県において詳細に審査され、計画地の宅地や隣接地の敷地の安全性も検証されます。

また、開発事業者より提出された施工計画を検証することで、工事施工中の安全性の確認を行い、開発許可されていくこととなります。

さらに、許可後においても市と奈良県が連携し、適宜パトロールや必要な指導を実施するとともに、竣工時には奈良県において完了検査が実施され、安全性が担保されることとなります。

・開発地東側の高齢者介護施設用地について

東側高齢者介護施設については、現在の都市計画においても立地することは可能ですが、地元要望を鑑み、計画内容を見直すよう促しております。

・隣接地との話し合いについて

各隣接地の協議については個別に行うと開発事業者を確認しております。通常、開発にかかる開発事業者の協議方法については、特段定めはなく、地権者間での話し合いとなるため、開発事業者において対応されることとなります。

・自然環境について

当該区域は市街化区域内にあります。市街化区域は土地利用を図り市街化を推進する区域となっています。

当該開発事業では、公園の設置が計画されており、また、地区計画の導入により、敷地内に緑が配置された良好な住宅景観となるよう誘導しています。

・都市計画審議会について

3月31日に行われた審議会で、各委員から様々な意見を頂戴いただきましたが、あくまで議論の中での発言であり、最終的な審議会の総意ではございませんのでご理解の程よろしくお願いいたします。

なお、審議会の総意としては、

- ・ 開発手続きと、都市計画変更の手続きは同時並行で進めること。
- ・ 交通量推計を行い、それを基に警察及び市と十分な協議の上計画するよう、開発事業者へ指導すること。
- ・ 開発に伴う詳細を関係機関や所管課と協議を行い熟度を高めるとともに、地元への説明を十分に行い、一定の合意形成に努めるよう開発事業者へ指導すること。

とされております。

これらのことを踏まえ、審議会としては、

- ・ 開発の熟度が一定高まらなければ都市計画の変更手続きに入れられないこと。

- ・ 地元への説明会開催状況、県を含めた開発事業に対する検討状況など、適宜審議会へ報告しながら進めていくこと。

とされています。

しかしながら、各委員から頂いた様々な意見、発言につきましては、当該委員会の総意ではございませんが、貴重な意見として、市としても適宜対応しているところです。

2 行政、開発事業者、地元の三者による話し合いの実施

5月21日(土)午後6時から実施させていただきました。

話し合いについては、市はオブザーバー的な立場で同席した開発事業者による地元説明会(全体)実施に向けての貴自治会対策委員会委員等への事前説明の場と認識しておりました。

最初に、開発事業者からの計画概要説明があり、その後、三者による建設的な話し合いを想定しておりましたが、十分な会議趣旨の共有を図らず行ったため、市に対する厳しいご意見を頂戴する場となってしまいました。

最後に、この度の開発行為(計画)は、市が事業主体として施行するものでなく、開発事業者や土地所有者の方々の意向がある中で進められているものであります。

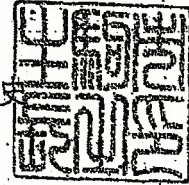
市としても、貴自治会と開発事業者間において、一定の合意形成が図れるよう、適宜指導を行います。開発予定地内の土地所有者も自身の土地の利用を行使する権利を有していることをご理解ください。



生 都 第 350 号
令和 4年11月16日

東生駒南自治会
会長 秋山 眞 様

生駒市長 小紫 雅史



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

貴自治会におかれましては、平素より市政にご理解とご協力賜り厚く御礼申し上げます。

先般お越しいただいた際に貴自治会から、開発計画における道路の代替ルートに関するご要望をいただきました。当日の意見交換の場において、すでに「技術的な視点、通行する車や歩行者等の安全面などの理由で代替ルートの設定は難しい」旨はお伝えしていますが、要望を受け、改めて事業者に対し、代替ルート設置の可能性の再検証と、代替ルートの設定が難しい場合はその具体的な理由の整理を強く要請しました。その結果は以下のとおりです。

なお、この開発計画は民間事業者によるもので、奈良県が開発行為の許可の権限を有しており、市は開発計画にあくまで指導、助言を行う立場となっています。しかしながら、貴自治会との意見交換を行ったこと、それを受けて事業者を検証を要請したことなどを踏まえ、開発許可基準、道路ネットワークなどの観点から市の考えを述べさせていただきます。

1. 代替ルートの検証

今回、貴自治会が代替ルートとして検討を要望されている「さつき台18号線」に接続するルートについて、事業者からの検証の結果、「さつき台18号線」は、既に両側に家がはりつき、車道部分の幅員は 6.1m(両側歩道約 3.0m)で、さらに西側は歩道もなくなり幅員が狭くなっています。

この開発計画の規模で必要とされる開発計画地に至る道路の幅員については、開発許可を行う奈良県が定める「開発許可制度等に関する審査基準(技術基準編)」によれば、車道部分に必要な幅員は 6.5m以上となります。これは、都市計画法第33条第1項第2号で災害の防止、通行の安全、事業活動の効率といった観点から定められ

おり、現況では 6.1m で、基準の 6.5m を満たしていないことから、この道路を開発計画地に至る道路にはできないものと思われま

す。この開発計画は都市計画法で言う「開發行爲」で、その許可には開発計画地内につくる新しい道路や開発計画地に至る区域外の現況の道路への接続などのほか様々な技術的基準がありますが、最終的には、代替ルートがこの開発計画区域に接続する道路になり得るかどうかについては奈良県が判断されます。

そのため、市からもこの事業者からの検証結果を受け、改めて奈良県に確認したところ、車道部分の幅員は 6.5m 以上必要であり、現況の道路幅員では、「さつき台 18 号線」を開発計画地に接続する道路としたルートは基準を満たしていないとのことでした。

2. 現計画の地区内補助幹線道路に対する見解

今回の開発計画は比較的大規模なものであることから、開発計画地のほぼ中心を東西に繋げる地区内補助幹線道路は、両側の住宅、店舗の張り付き、歩きやすく安全な歩行者空間の確保の観点から、道路をつくる際に定められた道路構造令等の規定を踏まえると、幅員 12m (両側歩道含む) が必要と考えています。これは、貴自治会内の生駒東小学校や学童保育の西側の道路 (東生駒南 36 号線) と同じ幅員の道路です。

また、この東西道路の地区内補助幹線道路の線形 (形状) については、この開発計画のようにできるだけ見通しが良く、傾斜 (縦断勾配) の緩やかな歩行者も歩きやすく、また車両も安全な走行ができることが望ましいと考えています。

さらに、新たな東西の地区内補助幹線道路は災害時における新たな避難路となり、警察や消防等緊急車両の経路確保が期待できると考えています。

以上のことから、本市としては、現計画の地区内補助幹線道路については、妥当であると考えています。

しかしながら、貴自治会から、東小学校前に計画されている交差点やその周辺の歩行者 (通学する児童をはじめ学童保育に通われる児童、周辺にお住まいの方々) の安全確保、なばた幼稚園周辺や今ある生活道路への通り抜け車両の増加の可能性など、現計画の地区内補助幹線道路の整備に伴う「東生駒 36 号線」やその周辺道路に関する懸念事項については、市としても重く受け止めています。

そのため、事業者に対し、従来から安全対策の徹底を強く求めるとともに、さらなる安全対策の具体化に向け、現在、警察 (県警本部交通規制課、生駒警察署)、道路を管理者する奈良県郡山土木事務所 (国道 168 号線側)、生駒市 (今ある道路と新しく作られる道路) 及び開発事業者の 4 者で、開発事業者が調査、予測した将来交通量推計の結果を基に、現在生活されている住民の皆様はもちろん、将来当該地域やそ

の周辺に住まれる方々の通行の安全確保に向け、安全対策(例えば歩車分離の防護柵や狭さくなど)や交通規制(例えば信号、停止線、横断歩道など)の在り方についてきめ細やかに協議しているところです。

地域にお住いの皆様の安全確保を最優先に考え、安全で良好な計画となるよう警察や奈良県と連携を図りながら、開発事業者への指導を行います。

貴自治会におかれましてはご理解、ご協力をお願いいたします。



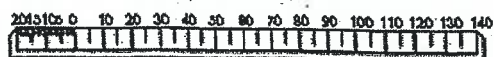
開発予定地

生駒東小学校

東生駒36号線


さつき台18号線

縮尺 1 : 2500



令和5年1月吉日

生駒市長 小紫雅史 様

東生駒南自治会
会長 秋山 眞


壺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」に反対する署名について

日頃は市政活動にご尽力いただきまして誠にありがとうございます。

さて、東生駒南自治会では、壺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ことの変更を切願しています。

接続場所は小学校、学童の正面であり、児童及び園児の通学道路で、この計画が実行されれば子ども達のいのちが危険にさらされてしまいます。

また、当自治会地域内は市長が率先して設定された「ゾーン30」の地域です。そのような地域に生駒市が幹線道路の接続を容認されていることに驚きを隠せません。

このようなことから当自治会は生駒市に変更をお願いして参りましたが、「代替ルートは幅員が40センチ足りない。市は改良しない。」と残念ながら聞き入れてもらえませんでした。しかし、当自治会は到底納得できるものではありません。

そこで今回、やむなく住民の意思を反映するために署名活動を始めました。広地域にわたる方々から賛同をいただきました。

署名は現時点で2100筆余集まっています。

また事後報告となりますが、令和4年12月19日付で市議会議員全員に別紙の文書を送付させていただきました。

市議会議員、県議会議員、メディア等の中でも反響を呼んでいるようにお聴きしています。

これらの結果を勘案いただき、私たち住民の要望を受け入れ再考いただけますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

「生駒東小学校西側に幹線道路を接続する計画」の 廃止を求める署名へのご協力をお願い

生駒市は「大和都市計画壱分北地区都市計画案」を、約2年前から計画していましたが、ようやく、令和4年の2月上旬に計画の詳細を明らかにしました。

この計画は、生駒東小学校の西側に、約13ヘクタールの開発地域（大型商業施設とおよそ520戸の住宅）を造るというものです。

この計画案の中に「**生駒東小学校の西側の学童の建物前に、12mの幹線道路を接続する**」という計画があります。

このことについて、当自治会では生駒市長宛に

- 令和4年3月14日と令和4年4月13日の2回にわたり、「開発に対する姿勢を問う」**要望書提出**。
- 令和4年6月8日に生駒市長より「現計画（学校前への接続ルート）以外に**別ルートでの検討も指導しています**」との回答あり。
- 令和4年9月27日に生駒市長と直接面談し、「**代替ルートなど検討中である**」との回答を得る。
- 令和4年11月16日に生駒市長から、別ルートは「現況では車道部分の幅員が6.1mで、基準の6.5mを満たしていないことから、**この道路を開発計画地に至る道路にはできない**」との否定的な回答がありました。

東生駒南自治会では、それまでの経緯も踏まえ、以下の理由から**幹線道路を接続することに反対しています**。

《幹線道路の貫通する先は通学道路・生活道路です》

朝の通勤時間帯、王寺・平群方面から阪奈道路に向かう車が、バス通りから渋滞を避けようと住宅内を通り抜けていきます。通学時間帯とも重なり、現在でも、車の通行量が多く、子どもの通学がとても危険な状態です。

もし道路が貫通すれば、バス通りの渋滞を避けようと通りぬけてくる車と、新しい開発地内から出てくる車とが合流して、今以上に車の通行量が増え、交通事故が増える事が懸念されます。

子ども、高齢者、障害者のいのちを守るためにも計画の廃止を求めます。

《開発地内には大規模商業施設が計画されています》

もし道路が貫通すれば、商業施設へ往来する車は既存の住宅地内を通ることになります。

私たちの生活環境を守るためにも計画の廃止を求めます。

幹線道路の接続を許してしまえば、今後、子ども、地域住民に負の遺産を残してしまう事になります。



東生駒南自治会の思いをご理解頂きまして、

『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』にご協力下さい。

バス通り

当自治会内の
点線のこの生活
道路しか通り抜
けできません

どうなる？

小学校西側
で合流

吉分北地区開発地域
520 世帯
商業施設 21,300 m²
東生駒南の約 2 倍



KUHYU
ケース
デンキ

至・東生駒駅

東生駒南地区
853 世帯 1983 人
商業施設 14,300 m²

なばな
幼稚園

ゾーン30道路

旧国道 168 号線

生駒市長
小紫雅史様

東生駒南自治会
会長 秋山 眞

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

〈要請事項〉

生駒東小学校西側に幹線道路を接続する計画の廃止を求めます。

〈要請理由〉

- 1、 現在計画されている幹線道路の先は通園・通学路、生活道路であり、道路接続により交通量が増えれば、園児・児童、高齢者、障害者のいのちが危険にさらされる。
- 2、 壱分北地域開発地内の商業施設へ往来する車が、東生駒 2.3.4 丁目の生活道路を通ることになり、住民の生活に大きな影響を与える。
- 3、 バス通りの渋滞を避けようと通りぬけてくる車と、新しい開発地内から出てくる車とが合流して、今以上に車の通行量が増え、交通事故が増えることが懸念される。

氏名	住所

※この署名簿は生駒市に提出など幹線道路反対運動以外に使用することはありません。

※東生駒南自治会HPからの引用

令和5年2月13日

生駒市長
小紫 雅史 様

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」

生駒市東地区自治連合会会長
中菜畑 2 丁目自治会会長
伊藤 征史郎

東生駒自治会会長
杉本 真美

月見ヶ丘自治会会長
松井 邦友

東生駒南自治会会長
秋山 眞

東生駒月見町自治会会長
西野 秀男

月見町第 1 ガーデンハイツ自治会会長
田村 清貴

月見町第 2 ガーデンハイツ自治会会長
梅田 四郎

東菜畑北自治会会長
池田 和正

東菜畑 1 丁目自治会会長
中川 義三

東菜畑 2 丁目自治会会長
馬場 方崇

中菜畑 1 丁目自治会会長
坂田 慎太郎

西菜畑町自治会会長
稲葉 好勝

緑ヶ丘自治会会長
松岡 岳史

東生駒グリーンマンション自治会会長
瀧沢 陽子

ハートフルビレッジ菜畑自治会会長
中谷 篤司



小紫市長におかれましては、日頃より東地区自治連合会の活動にご理解とご支援を頂きまして、厚く御礼申し上げます。

東地区自治連合会は、これに加盟する全自治会が一致して、現在計画が進められている毫分北地域大規模開発において、周辺の幼児児童生徒をはじめとした子ども達や高齢者、一般住民が快適で安全、安心な生活が送れることを望んでいます。

この開発計画において、生駒市が広く関係住民の意見を聴き、生駒市が方向性や進展状況を発信し、生駒市が主導権を持って、開発計画の検討・実施を進めることを要望致します。

特に、道路設置については、幼児児童生徒の通学通園の道路となることを考慮していただき、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に、ご配慮いただきますようお願い致します。



生 建 第 3 4 7 号
令和 5 年 3 月 27 日

生駒市東地区自治連合会会長様
同連合会各自治会長様

生駒市長 小 紫 雅 史



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(回答)

貴自治連合会、各自治会におかれましては、平素より市政運営にご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

この度、貴会からご要望ありました壱分北地域の開発計画については、貴会のほか、周辺自治会からの要望や反対署名をいただき、交通問題について不安に感じられている住民もおられることは、認識いたしております。

その対応として、事業者が説明会を実施しておりますが、あらためて市から開発概要や安全対策等について回答させていただきます。

■開発概要

開発事業者 株式会社大岡産業 (以下、事業者)
計画面積 約12.5ha
計画内容 住宅(戸建て住宅、分譲マンション等)、店舗
計画住宅戸数 約520戸
本事業は都市計画法に基づく民間の開発事業(開発行為)

■本開発事業(開発行為)における市の取組み

開発行為とは、都市計画法に基づき、土地所有者や所有者の同意を受けた民間事業者が行う建築等を目的とした一定規模の造成工事等です。開発行為の許可権は、奈良県知事で、都市計画法の他、道路法、河川法や建築基準法など関係する法令に照らし許可等が行われます。

一方、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。

本市の役割は、生駒市宅地等開発行為等に関する指導要綱(以下、指導要綱)に基づき事業者に行行政指導することです。指導要綱や関係する法令に照らし事業者と十分な協議を行い、地元説明会の開催等により自治会の皆様と一定の合意の形成を図るよう指導してきました。

特に交通問題については、開発後の交通量を検証するため、将来の交通量推計調査の実施を指導し、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、交通安全対策等を検討してきました。

■これまでの経緯等

- 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(以後、事前の相談等の開始)
- 同年6月
 - ・事業者が奈良県の開発事業に係る事前協議書を市へ提出
- 令和3年5月
 - ・事業者による計画変更により事前協議書を市へ再提出
- 同年8月
 - ・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
- 同年12月
 - ・事業者が生駒市へ開発の予備協議申請書を提出
 - ・市関係各課と事業者との間で指導要綱に基づく事前協議の開始
 - ・市が都市計画審議会へ事前説明(以後、現在まで計4回同審議会へ状況報告)
- 令和4年3月
 - ・市が都市計画の変更案を作成するための公聴会の開催
 - ・壱分東自治会、生駒南自治会から市へ要望書を提出
- 同年4月
 - ・事業者が指導要綱に基づき周辺自治会(5自治会)への説明会開始
- 同年6月
 - ・市が壱分東自治会、東生駒南自治会からの要望書に対する回答
- 同年9月
 - ・東生駒南自治会が生駒市長へ東西の補助幹線道路の代替ルートの検証を要望
- 同年11月
 - ・市は東生駒南自治会へ代替ルートの検証について現計画の補助幹線道路は妥当であると回答
- 令和5年1月
 - ・警察など4者により将来の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。
 - ・東生駒南自治会及び生駒東小学校通学区の地域の自治会から市へ現計画の補助幹線道路に対しての反対署名が提出
- 同年2月
 - ・貴自治連合会各位から市へ安全確保についての要望書が提出
 - ・事業者が交通量の将来推計結果と安全対策案について周辺自治会へ説明会開始
- 現時点 市関係各課との協議、地元自治会との一定の合意形成も進み開発計画の熟度が高まってきている状況。今後、事業者から開発許可申請が予定されている。

■事業者による説明会等

- 事業者による周辺自治会地区の住民を対象とした説明会の開催状況
 - ・壱分東自治会(4回)
 - ・さつき台自治会(3回)
 - ・東生駒南自治会(3回)
 - ・東菜畑自治会及びハートフルビレッジ菜畑自治会の2自治会同(3回)

○事業者と地元自治会との合意形成状況

- ・一定の合意形成が図られてきている状況。まだ、図られていない地域については、引き続き説明会等による合意形成を図るよう指導しています。
- ・造成工事に関しては、着手前までに周辺自治会へ工事等の説明を行うよう指導し、事業者においても実施する旨回答を得ています。

■交通安全対策案(通学路)

本市も貴会の要望にもあるよう、幼児、児童、生徒及び住民の方の通行の安全確保については、当初から最優先課題と認識しており、事業者にも周辺道路の安全検討などを指導し、将来の交通量を検証させるとともに、警察などの4者による協議を重ね、まとまった対策案は以下の通りです。

【安全対策案】

① 国道 168 号(旧道)について

- ・新設道路との交差点部は、道路の拡幅、信号の設置をする。
- ・開発地の北側道路は、より一層の歩行者の安全確保を図るため、道路側溝への蓋掛け等による道路拡幅を県、市から事業者へ引き続き指導する。

② 市道東生駒南 36 号線(東小学校西側道路)について

- ・新設道路との交差点部は、防護柵を設置するなど徹底した安全対策を講じる。
- ・これに加え、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、今後の交通量の大幅な増加など、状況を見て市から要望を行っていく。
- ・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交差点安全対策を重点的に実施する。

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

- ・通過交通の進入対策として、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。
- ・平成 29 年から指定されているゾーン30の道路は、先駆けて実施している、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、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。

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。

これらの対策案は、今後、事業者と地元自治会との話し合いにより、具体化されていきます。

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

■おわりに

開発行為は、事業者にも土地を有効利用する権利があることから、許可の手続きは進めていくこととなります。市としては、現住民の方、新たに住民となる方、様々な年代層の方々が将来にわたり気持ちよく住み続けられるよう、地元自治会の皆様との一定の合意の形成など事業者に対して継続した行政指導を実施していきます。

貴自治連合会各位におかれましてはご理解いただくとともに、今回の回答、別紙のチラシを各自治会員皆様方へ回覧、配布等により、ご周知いただきますようお願いいたします。

壹分北地域の民間開発計画と交通安全対策

この度、壹分北地域で計画されている民間の開発事業について、開発概要や安全対策等についてお知らせします。

■ 開発概要

事業者 株式会社大岡産業(以下事業者)

計画面積 約12.5ha

計画戸数 約520戸(戸建て住宅、分譲や賃貸マンション等)と店舗

※この度計画されている開発事業は都市計画法(都計法)に基づく民間の開発行為です。

■ 開発行為と市の取組み

- ・まず、開発行為とは、土地所有者などが、都計法に基づき行う一定規模の造成工事などです。
- ・開発行為の許可は奈良県知事で、関係する法律などの基準に照らし許可がなされます。
- ・土地所有者は自らの土地を有効利用する権利があり、都計法では手続きに違反がない限り、技術的基準に適合していれば、開発許可をしなければならないと定められています。
- ・これまで、市は、市開発指導要綱に基づき関係する法令等に照らし事業者と幾度も協議を行い、地元説明会の開催等により自治会と一定の合意の形成を図るよう指導してきました。
- ・特に交通問題については、開発完成後の交通状況を検証するため、将来の交通量推計調査の実施を指導し、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、交通安全対策等を検討してきました。

■ これまでの流れ

[令和2年 2月] 事業者から本市へ都市づくりの方向性について相談(以後、事前の相談等の開始)

[令和3年12月] 市の指導要綱に基づく予備協議申請書が事業者から提出され、関係部署との協議開始

[令和4年 4月~] 事業者による周辺自治会への説明会開催

(壹分東自治会、さつき台自治会、東生駒南自治会、東菜畑自治会及びハートフルビレッジ菜畑自治会の2自治会合同)

[令和4年 6月] 市から東生駒南自治会、壹分東自治会の開発に関する要望書へ回答

[令和4年11月] 市から東生駒南自治会の要望である東西の補助幹線道路の代替ルートの検証に対し、現道路計画は妥当であることを回答

[令和5年 1月] 警察など4者により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
東生駒南自治会他から道路計画の廃止を求める署名を受理

[令和5年 2月] 事業者が交通量の将来推計結果と安全対策案について周辺自治会へ説明会開始

[現時点] 市関係各課との協議、地元自治会との一定の合意形成も進み開発計画の熟度が高まってきている状況。今後、事業者から開発許可申請が予定されている。

■ 市の考えと交通安全対策(通学路)案

市は、子どもや住民の方の通行に対する安全確保について、当初から最優先課題と認識しており、事業者にも周辺道路の安全検討等を指導し、将来の交通量を検証させるとともに、警察などの4者による協議を重ねてきました。まとまった対策案は次のとおりです。

■ 交通安全対策案

① 国道168号(旧道)について

- ・新設道路との交差点部での道路の拡幅、信号の設置

・開発地の北側道路は、より一層の歩行者の安全確保を図るため、道路側溝への蓋掛け等による道路幅を県、市から事業者へ引き続き指導

② 市道東生駒南 36 号線(東小学校西側道路)について

- ・新設道路との交差点部は小学校側の歩行者の安全確保のため、防護柵を設置し、安全対策を講じる。
- ・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、現時点では難しいとの回答があったが、状況を見て市から再度要望を行っていく。
- ・小学校付近の交差点では、本市が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交差点安全対策を重点的に実施する。

③ 生駒東小学校・なばた幼稚園周辺の生活道路について

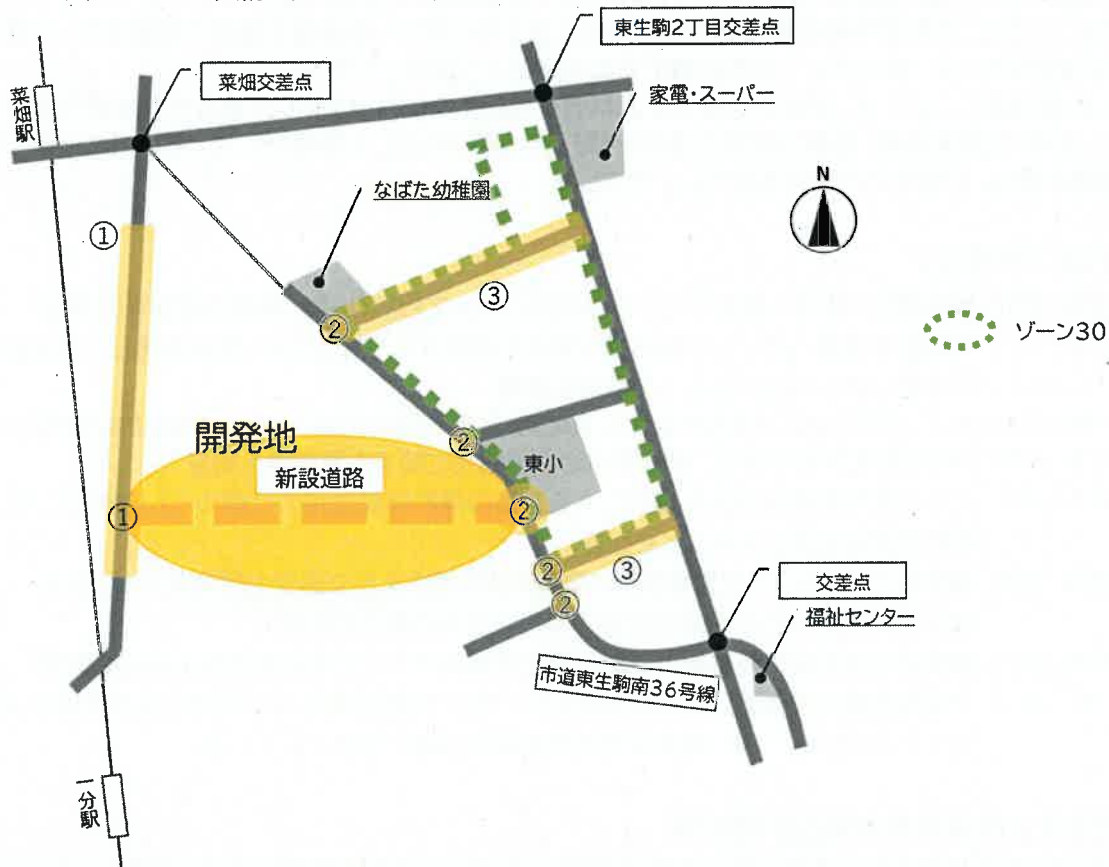
- ・通過交通の進入対策として、部分的な狭窄(物理的に狭くすること)により、ドライバーが心理的に進入しづらい状況を作り出す。
- ・ゾーン30の道路は、これまでの本市交通指導員による登下校時を中心とした立哨指導に加え、今後の交通状況に応じ、警察との連携強化や、本市職員による立哨なども実施していく。

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や通学の見守りボランティアとの連携を行う。

※上記対策案は、今後、事業者と地元自治会との話し合いにより、具体化されていきます。

また、今回の開発計画は規模が大きいいため複数年にわたりまちが形成され、交通量も徐々に増加することから、しっかりと実情を見ながら、上記以外にもさらなる安全対策を進めていきます。



開発行為は、事業者にも土地を有効利用する権利があることから、許可の手続きは進めていくことになります。市としては、現住民の方、新たに住民となる方、様々な年代層の方々が将来にわたり気持ちよく住み続けられるよう、地元自治会の皆様との一定の合意の形成など事業者に対して継続した行政指導を実施していきます。

問い合わせ:生駒市役所 TEL 0743(74)1111

開発行為に関すること 建築課 (内線3480)
 都市計画に関すること 都市計画課(内線3310)
 道路交通に関すること 事業計画課(内線2510)

意見書

生駒市長

令和4年 5月 25日

申出者 住所 [REDACTED]
(ふりがな) [REDACTED]
氏名 [REDACTED]
電話番号 [REDACTED]

- ◆ (仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
- ◆ 大和都市計画用途地域等の変更<壱分北地区> (決定者 生駒市)
- ◆ 大和都市計画生駒市 (仮称) 壱分北地区計画の決定 (決定者 生駒市)

上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

今回、(仮称)「生駒市福祿台大規模開発プロジェクト」について、地権者の立場から開発に大賛成の意見を述べさせていただきます。

この開発計画を(株)大岡産業から聞いた時、このような大規模の開発が出来るのかどうかと半信半疑でしたが、担当者から開発の概要を聞く度に、これは生駒市にとって起死回生の事業であると考えようになりました。

といいますのは、現在、生駒市はかつて12万3千人規模の市であったと思いますが、現在は11万7千人ほどに減少傾向に在ります。日本全国で人口減少の傾向がみられますが、これからの生駒市においても新たな企画をしなければ、どんどん市民が減少傾向になっていくことは当然のことと思われまます。

このようなことを考えますと、生駒市で住宅開発をすることによって若い人達が新しい住宅に住むようになり、人口が増え生駒市が活性化することは間違いのない事実であると確信します。その上、住宅開発に伴い生駒市の経済活動が活性化するとともに、事業税や住民税等の収入も増加することは当然であると考えます。

我が壱分町に目を移しますと、旧来の田舎の住宅地で道が狭く、消防車や救急車が村の中に入れず、災害が発生した時には大変な状況になることは間違いがないと想定されます。このようなことから、168号線から東生駒へ通じる東西の幹線道路は長年に渡り切望されてきた念願事項で、絶対に必要であり、千載一遇の機会であります。

また、幹線道路から延びる支線道路の設置により、生活の利便性がいっぺんに高まります。特に、高齢化社会になりつつある昨今、商業施設の誘致により、高齢者の買い物等が近くになり大変便利になると考えます。



なお、出合地区に東西に走る道は、狭くて勾配が大変きつい直線道路で、車両が速度を上げて走るため、通学路として通行している児童・生徒が常に危険にさらされている状況で、対向車が側溝に脱輪したりことも度々です。このようなことから開発に当たり、提案されているように曲線道路にして勾配を緩くし、道幅を広げて歩道を設置することは必定であります。以上のような現状を勘案し、何としてもこの開発により、壱分町の中央に広い道を通し、支線としての道を張り巡らせていただきたいと希望します。

このようなことから、(株)大岡産業からの開発申し出があったとき、生駒市の将来と壱分町の現状打破のために、大局的見地から、先祖代々受け継いだ山林や田畑を提供することに同意しました。また、今回開発に協力された壱分町の地権者は、生駒市や壱分町の活性化と利便性に積極的に協力しようという高邁な考え方のもとに、犠牲的精神で賛同されていると考えます。

なお、開発に反対される方々は、現状変更に対する不安感や開発に伴う災害に対する不安をお持ちかと思いますが、皆様が壱分町周辺に住居を構えられたのには、壱分町周辺の山林の開発により住宅地が出来、そのお蔭で住まわれているはずであることを思い起こして考えてもらいたいと思います。

周辺の緑が開発によりなくなり、現在の住環境が損なわれるのご意見ですが、この山林や田畑は地権者が税金を払い、手入れをしているからこそ快適な生活が出来ていることを理解し、大いに感謝とお礼の気持ちを表してもらいたいものです。

以上のようなことから、自分よがりの現状変更の開発反対の申し出は受け入れること出来ません。冷静によくよく考えていただきたいものです。

また、冒頭に申し上げましたが、この生駒市福緑台大規模開発プロジェクトの開発は、生駒市や壱分町の現状打破と発展のために千載一遇の好機と捉え、大局的観点から都市計画審議会で一刻も早い開発許可をしていただきたいと切望いたします。

私達地権者は、(株)大岡産業の当初の申し出では、昨年6～7月には開発許可が下り、土地代金が支払われるとのことでしたので、田畑の代替地を購入するべく購入契約をしております。しかしながら、(株)大岡産業が開発反対に対する対応のため開発計画が進行せず、大変迷惑を掛けている状況です。

以上の状況を勘案いただき、大局的な観点から冷静に判断の上、都市計画課の英知を結集して、速やかに開発許可手続と都市計画変更手続の推進をしていただけるようお願い申し上げます。



意見書

地権者

生駒市長

令和 4 年 6 月 3 日

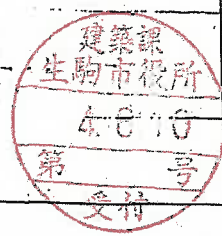
申出者 住所 XXXXXXXXXX
 (ふりがな) XXXXXXXXXX
 氏名 XXXXXXXXXX
 電話番号 XXXXXXXXXX

- ◆ (仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
- ◆ 大和都市計画用途地域等の変更《巻分北地区》 (決定者 生駒市)
- ◆ 大和都市計画生駒市 (仮称) 巻分北地区地区計画の決定 (決定者 生駒市)

上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

・ 今回の開発地域は、市街化区域であり、30年ほど前から
 開発の話は、あついにわかろうと 実現出来ていなかった。
 私自身も、この緑の多い土地が大好きで、少し前(若い頃?)
 ほどは、開発ほど、ありたいと思っていました。が、
 この広い田畑を、年3回は、草刈りをしてあげればそれでいい、
 土手も多く、重労働です。大変な痛感しています。
 ・ 昔からの家が、建ち並ぶ北脇地区は、道幅が
 狭く、緊急時に 対応出来せん。
 消防車も入れず、救急車もスリッカーで...



高齢の母を病院に掛ける時は、家の車いすで

車が入るとろまで移動する。

自家用車も横付けで町離れた所に駐車する...

等々の不便があれは。

この開発により、出来る限り道を整備して下るのを

以てにか、便利に作り、安住出来る村。

。開発に反対されている方もいると聞き村。

新しく来られた方々の反対はあしうのでは。

なせなら、その方々の住宅(地域)も元は、山林

農地と、地権者が協力して開発した(もの。

緑が多く、後谷の農道と散歩出来る方、沢山見う

村。散歩道としては、最高でいい。

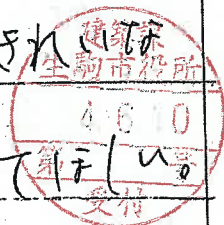
昔、人一人が通るだけの細い農道だったのを、農業用

車が通れるようにと、自分達の農地の一部を出して

今の道に広げていこうとを、決意してしめた。

昔から、草刈り等して整備しているから、そのうち

風景も維持出来るというのとをわかっていて



自分の都合だけで反対するのはよく、昔より生活し
協力しあっている地権者のもとを考えるべきです。

御先祖様が今のついでに便利でいい時代から
一生懸命 山林・農地を串けて下すに大切な
土地を簡単に手離すわけでは別れせん。地権者である
私も真剣に考え 秘へ出して結果です。

この開発が 良い方向に進み、より便利で
住み良い 鹿角町にするべきを 心より願っています。

完



意見書

地権者

生駒市長

令和4年6月5日

申出者 住所 [REDACTED]
 (ふりがな) [REDACTED]
 氏名 [REDACTED]
 電話番号 [REDACTED]

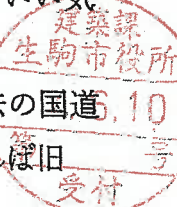
- ◆ (仮称) 生駒市福緑台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
- ◆ 大和都市計画用途地域等の変更《壱分北地区》 (決定者 生駒市)
- ◆ 大和都市計画生駒市 (仮称) 壱分北地区計画の決定 (決定者 生駒市)

上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

開発について

- ・先祖代々からの土地の開発に賛成するのは苦渋の決断だった。今でも山や田畑がなくなるのは寂しい気持ちがある。しかし家族の高齢化や身内の若者が他県で仕事をしている事もあり維持管理が非常に大変であり出費が相当かかる。子供達のためにもより安全で便利な町にしてもらいたいと思う。
- ・近年は自然災害が多発しており、今回の開発地域においてもいつ土砂崩れや近隣住宅への倒木被害があってもおかしくない。管理者の高齢化もあり、以前に比べ管理が不十分なこともあり、事故が起こる前に整備し安全かつ便利な環境にしてもらいたい。
- ・北脇地区は道幅が狭く車が入れない。身内には高齢で通院している者もいるが、車が入れる所まで車椅子で移動している状況。過去に救急患者が出た時も大変だった。そのような事もありできる限り道を整備し、より安全にってもらいたい。
- ・近年近隣の住宅開発等もあり、落葉や倒木の防ぐため維持管理費用の出費がかさんでいる。それでもなにかしらの苦情は発生しており、負担が大きいものである。
- ・農道を散策している方も増え、周辺住人であろう人は山林に入り竹の子や栗を無断で収穫しているのを見た。先祖代々守ってきた山に無断で入られるのはいい気がしない。
- ・新たに道路が開発されれば近隣の車の交通も改善されると思う。また過去の国道168号線バイパス建設でも反対意見が多数あったようだが、実際完成すれば旧168号線の渋滞も減り、便利になったと思う。



- ・今回の意見書について地権者でもない方からの反対意見が多数あると聞いたが、私達は時間とお金を使い山林、田畑を維持している。地域に自然を提供するボランティアではなく生活がかかっている事を理解してもらいたい。
- ・以前農道を軽トラックで走行していた際、歩行者に避けてもらえず睨まれた事があった。元々は我々地権者が提供した農道にも関わらず、歩道と思っているのが非常に不愉快でもあり怖さもある。



意見書

地権者

生駒市長

令和 4年 5月 23日

申出者 住所 [Redacted]

(ふりがな) [Redacted]

氏名 [Redacted]

電話番号 [Redacted]

- ◆ (仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
 - ◆ 大和都市計画用途地域等の変更<壱分北地区> (決定者 生駒市)
 - ◆ 大和都市計画生駒市 (仮称) 壱分北地区地区計画の決定 (決定者 生駒市)
- 上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

◎ 今回の大規模開発は地権者から言わせると大賛成です。

1. 地域の発展と活性化、利便性向上の為に絶対必要である。駅に近く、壱分インターにもアクセスしやすい。
2. 若者の定住促進と高齢者の対応で(おりに近くのクリニック、スーパーマーケット、公園等々が必要)
3. 開発に伴い道路が増えて、いろんな所までアクセスしやすくなる。災害対策にも必要だと考える。



◎ 個人的な要因

1. 高分町内の特に市街化区域内の山林が問題である。竹、雑木、大木、草の処理、これ、ごみの不法投棄などがある。台風の後などは、ハトロールで倒木処理を行う。出来た時は業者に依頼している。道路、住宅に接している所は特に多い。
2. 市街化区域内の山林の固定資産税、都市計画税が大きくなっている。
3. 高分町周辺の道路が狭く、救急車、消防車が入ることが出来ない。

◎ 最後に一言申し上げます。

高分町、又、周辺もほとんど山林を宅地造成工事している場合が多い。今の時代は、環境整備や防災安全対策が必須条件であるが、個人的な偏見と客観的な総意を冷静に判断しなければならぬ。



意見書

近隣住民

生駒市長

住所 [REDACTED]
 (ふりがな) [REDACTED]
 氏名 [REDACTED]
 電話番号 [REDACTED]

- (仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
- 大和都市計画用途地域等の変更《壺分北地区》 (決定者 生駒市)
- 大和都市計画生駒市 (仮称) 壺分北地区地区計画の決定 (決定者 生駒市)

上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

本プロジェクトに基づく開発について賛成いたします。

本開発に伴って、近隣住民にとって様々なメリットが生じることは計画書を見ただけでも想像に難くありません。

私といたしましては、この壺分町で50年近く生活する中で感じていた2点の不満に関してのみ意見を述べたいと思います。

まず1点目は、我が家の立地を安全面から見ますと、以前の開発で取り残された急峻な地形や里道の埋没など、必ずしも家屋の周辺の安全が十分に確保されていないという状況があります。今回の広範な開発に伴い、そうした過去からの危険箇所の改善も期待されるところが大きいと思います。

2点目は、よく言えば自然豊かな環境ですが、悪くいえば雑草が生い茂ったり、膨大な量の落ち葉が家の周辺に舞い落ち、雨樋や排水溝を詰まらせ、年4回はその撤去に重労働を強いられます。今回の開発で、こうした環境につきましても改善が期待できると思います。

ごく私的な観点かもしれませんが、一市民としてありがたく、よって賛成の意見であること申し上げます。

以上



意見書

近隣住民

生駒市長

令和 5 年 4 月 21 日

申出者 住所

(ふりがな)

氏名

電話番号

- ◆ (仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
 - ◆ 大和都市計画用途地域等の変更<壱分北地区> (決定者 生駒市)
 - ◆ 大和都市計画生駒市 (仮称) 壱分北地区地区計画の決定 (決定者 生駒市)
- 上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

- ・人口減りが懸念される生駒市に於て、特に若い世代の定住は街の活性化にも通じ、望ましいことである。(税収増も)
- ・私達地元住民にとっては、上記の他 商業施設の設置は水回りの高令化も考え始めると本当に嬉しく思います。後10年で自動車運転免許の返納により、歩いて ~~置物~~ 買い物に行ける施設は本当に必要である。
- ・また、今後高令層施設の誘致にも努めてほしい。

-5.6.13

意見書

近隣住民

生駒市長

令和 5 年 4 月 22 日

申出者 住所

(ふりがな)

氏名

電話番号

- ◆ (仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
 - ◆ 大和都市計画用途地域等の変更<壱分北地区> (決定者 生駒市)
 - ◆ 大和都市計画生駒市 (仮称) 壱分北地区地区計画の決定 (決定者 生駒市)
- 上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

開発事業は定められたルールに基づき街並み計画が承認されるから住民が安心して住める整備が整うものと理解しています。

開発の町の形成は、生駒市民への良住環境の提供さらに法令町も含めた緊急時対応や災害発生時の対応を補うものである。

これは市街化区域の開発です、説明会も実施されている、これ以上の遅延は理由が不透明です。

生駒市には、都市計画に定める事業として開発決定をお願いします。



近隣住民

意見書

生駒市長

令和 5年 5月 25日

申出者 住所 [REDACTED]
(ふりがな) [REDACTED]
氏 名 [REDACTED]
電話番号 [REDACTED]

- ◆ (仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクト (事業者 株式会社大岡産業)
 - ◆ 大和都市計画用途地域等の変更<壱分北地区> (決定者 生駒市)
 - ◆ 大和都市計画生駒市 (仮称) 壱分北地区地区計画の決定 (決定者 生駒市)
- 上記に対し、次のとおり意見を提出いたします。

【意見の要旨】

(仮称) 生駒市福祿台大規模開発プロジェクトについて、近隣住民の一人として意見します。

以前より地元住民に対して数回にわたり開発説明等をしていただき、生駒市や壱分町の発展につながる地域開発であると思っておりましたが、未だ開発が始まっていない現状に疑問を感じています。地域開発には様々な立場の人が関わり、賛否があろうとは思いますが、個人の利益やこだわりを重視していればきりがなく、頓挫してしまいます。壱分町や、生駒市全体としての利益を重視し、早期に開発に取りかかっていたいただきたいと思います、ここに意見します。

開発行為（都市計画決定）推進要望書

生駒市長殿

開発名 (仮称) 生駒市福祿台 大規模開発プロジェクト

事業者 大阪府中央区今橋2丁目5番8号7階

株式会社大岡産業

所在 生駒市壱分町 1086 外、東生駒 4 丁目 621-1 外、東生駒 3 丁目 638 外、
さつき台 1 丁目 636-1 外

面積 126,700.29 m² (予定)

開発（都市計画決定）内容

- ◆ 市道東生駒南 36 号線から、国道 168 号まで幹線道路が通り抜けること。
- ◆ その他、既存道路と開発区域内の道路をつなぐこと。
- ◆ 低層住宅用地、分譲マンション用地、シニアマンション用地、店舗用地、賃貸マンション用地など。

備考

- ◆ 生駒東小学校付近の歩行者への道路安全施設を考察し施すこと。

以上

私は、以上の開発事業（都市計画決定）の計画に賛同し、早期に推進することを要望します。

令和 4 年 10 月 8 日

住所

氏名

