

令和5年度第2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11月13日(月)
開催時刻 午後2時00分から午後3時45分
場所 生駒市コミュニティセンター 201・202 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・
諏訪委員・西村委員・松中委員・川本委員

(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) [第2号案件、第3号案件] 清水建築課長・阪本建築課主幹
[その他案件(1)] 有山拠点形成課長

(2) 欠席者

嘉名委員、田中委員、鐵東委員、中井委員、森岡委員

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1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2-1

第2号案件 大和都市計画用途地域及び高度地区の変更について（諮問：生駒市決定）

第3号案件 大和都市計画生駒市（仮称）壱分北地区地区計画の決定について（諮問：生駒市決定）

(4) 別紙資料 今回の案件に係る手続きの流れについての考え方

(5) 説明用資料2-2 都市計画法第17条に基づく意見書

(6) 説明用資料2-3 都市計画案に対する意見書の要旨及び市の見解

(7) 説明用資料3

第4号案件 大和都市計画生駒市学研生駒テクノエリア北地区地区計画の変更について（諮問：生駒市決定）

(8) 説明用資料4 その他案件（1）

大和都市計画区域区分の変更（市街化編入）について（事前説明）〈学研北生駒駅北地区〉

7. 次第

1. 開会

2. 案件

第1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）

第2号案件 大和都市計画用途地域及び高度地区の変更について（諮問 生駒市決定）

第3号案件 大和都市計画生駒市（仮称）壱分北地区地区計画の決定について
（諮問 生駒市決定）

第4号案件 大和都市計画生駒市学研生駒テクノエリア北地区地区計画の変更について
（諮問 生駒市決定）

3. その他

（1）大和都市計画区域区分の変更（市街化編入）について（事前説明）

4. 閉会

8. 審議結果等

（1）第1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) 今回の変更内容は、生産緑地地区の指定を削除するものが 22 地区、面積を訂正するものが 1 地区である。

このことで、生産緑地地区の面積は 23,427.81 平方メートル減少して約 37.38 ヘクタールとなり、地区数は 10 地区減少して 234 地区となる。

縦覧の結果、意見書の提出はなかった。

○ 質疑及び意見

会長) 補足すると、昨年で 30 年が経過した生産緑地が、特定生産緑地に移行するものと移行しないものに分かれた。特定生産緑地に移行しなかった生産緑地は、いつでも買取申出が可能で、今回の案件は全て、特定生産緑地に移行しなかったものが買取申出した案件である。

今後、特定生産緑地に移行しなかったものが随時、買取申出されるものだということである。

○ 結果

・ 第 1 号案件は原案のとおり可決する。

(2) 第 2 号案件 大和都市計画用途地域及び高度地区の変更について(諮問 生駒市決定)

第 3 号案件 大和都市計画生駒市(仮称)壱分北地区地区計画の決定について
(諮問 生駒市決定)

○ 案件の説明

[別紙資料に基づき説明]

事務局) 令和 5 年度第 1 回都市計画審議会開催後の経過を報告する。

都市計画と開発行為の手続きのうち、都市計画手続きは、都市計画案を 7 月に奈良県と事前協議し、9 月の縦覧を経て、本日の都市計画審議会にて諮問する。開発行為については、8 月に開発許可申請が提出され、現在は奈良県で審査中である。

[資料 2-1 に基づき説明]

事務局) 都市計画案の内容は、前回の事前説明と同様であるため、簡潔に説明する。

まず、用途地域についてであるが、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、建ぺい率を 40%から 50%

に、容積率を 60%から 80%に、壁面後退距離を 1.5 メートルから 1 メートルにそれぞれ変更する。

計画区域の西側は第二種住居地域とし、建ぺい率を 60%に容積率を 200%に、区域の中央は第二種中高層住居専用地域とし、建ぺい率を 60%に容積率を 200%に変更する。

高度地区については、第二種住居地域及び第二種中高層住居専用地域となる箇所を 15 メートル高度地区に指定する。

地区計画は、この諮問で「仮称」を外し、大和都市計画生駒市壱分北地区地区計画とする。地区計画区域を 5 地区に分け、各地区の整備方針を、低層住宅地区では「良好な居住環境を形成するため」、複合住宅地区 A 及び複合住宅地区 B では「周辺の低層住宅地や自然環境との調和を図り良好な居住環境を形成するため」、沿道利用地区 A 及び中央の沿道利用地区 B では「地区内幹線道路沿いで、地区内住民及び周辺地域住民の利便性を考慮した業務施設等の立地を促進し、周辺の住環境に配慮した良好な街並みを形成するため」とし、各種制限を定める。

土地利用の方針及び建築物等の整備方針、地区整備計画は、記載の通り前回から変更していないため、説明を割愛する。

奈良県との事前協議の結果、奈良県から「異存なし」との回答があった。都市計画法第 17 条に基づく縦覧の結果は、窓口での縦覧者は 1 名、意見書の提出は 102 通だった。意見書 1 通の中に複数意見があるものがあったため、合計 179 件の意見とした。意見のうち都市計画案の内容に関するものは、賛成に関する意見 34 件、反対に関する意見 6 件だった。

[資料 2-2 について説明]

事務局) 提出のあった意見書を資料 2-2 としているが、手書きで提出されたものは、個人情報保護の観点から事務局で転記したものに差し替えている。

[資料 2-3 に基づき説明]

事務局) まず、都市計画案に関する意見について、【賛成意見に関するもの】1.多様

な用途地域の導入)、反対意見に関するもの「2.変更の必要性」～「4.建ぺい率・容積率」に係る意見書の要旨及び市の見解】を読み上げ。

次に、開発及び手続に関する意見について、【「5.都市計画手続きの進め方」～「13.住民意見の反映」に係る意見書の要旨及び市の見解】を読み上げ。

建築課) 【「14.道路の接続位置」～「20.開発工事」に係る意見書の要旨及び市の見解】を読み上げ。

事務局) 【「21.自然環境」に係る意見書の要旨及び市の見解】を読み上げ。

[資料2-1に基づき説明]

事務局) 都市計画案の変更スケジュールは、本日の諮問後、奈良県との本協議を経て、都市計画決定、地区計画の条例改正とする予定。

○ 質疑及び意見

委員) 前回の審議会で、合意形成に至っていない自治会に対しても合意形成に努めるよう事業者に指導していくと説明があったが、進展はあったか。

建築課) 合意形成の状況が前回の説明から進展したとは認識していない。

市としては、近隣住民との一定の合意の形成が図れた時点で事業が進んで行くことが最も望ましいと考えているが、合意形成は事業者と周辺住民との協議により進んでいくもので、どちらか一方の努力だけでは難しい面もある。

今後も状況を見ながら、適宜、事業者に対して働きかけることになる。

委員) 今回の資料にも「事業者に対して指導する」との見解が示されているが、いつまで働きかけていくつもりなのか。

建築課) 開発許可が出るまでは、合意形成に向けて取り組むものと考えている。

委員) 前回の審議会で、隣接地との合意について「事業者に報告を求める」と説明があったが、報告はされたのか。

建築課) 報告はあったが、合意に至っていない隣地所有者もいるとの事だった。

委員) 開発許可の見通しは立っているのか。

建築課) 現在、県の審査中ということはわかっているが、規模が大きいため具体的な時期の見通しは立っていない。

○ 結果

- ・ 第2号案件は原案のとおり可決する。
- ・ 第3号案件は原案のとおり可決する。

会 長) 今後も、地元との合意形成や地元への説明、工事期間中の安全管理など、順次市街地が形成される際に生じる事をモニタリングし、適切に対応していただきたい事を申し添えておく。

(3) 第4号案件 大和都市計画生駒市学研生駒テクノエリア北地区地区計画の変更について
(諮問 生駒市決定)

○ 案件の説明

[説明用資料3に基づき説明]

事務局) 内容は前回の事前説明と同様であるため、変更点のみ説明する。
本地区計画区域の一部が隣接する「学研生駒テクノエリア北西地区」の計画区域に入ることになり、区域の面積が約4.7ヘクタールとなる。
建築物等の整備方針は、北西地区と同様となるよう、建築物の緑化率の最低限度を追加する。
産業施設地区Aは、建築物の建ぺい率の最高限度を40%に制限していたが、北西地区と同様に50%とする。
また、北西地区と同様に、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追加するとともに、建築物の緑化率の最低限度を追加する。
本件について、奈良県と事前協議を行った結果、「異存なし」である旨の回答があり、縦覧の結果、窓口での縦覧者及び意見書の提出はなかった。
地区計画の変更スケジュールは、本日の諮問後、奈良県との本協議を経て、都市計画決定、条例改正とする予定。

○ 質疑及び意見

・なし

○ 結果

・第4号案件は原案のとおり可決する。

(4) その他案件(1) 大和都市計画区域区分の変更(市街化編入)について(事前説明)

○ 案件の説明

[説明用資料4に基づき説明]

事務局) 本市北部地域の地域拠点である学研北生駒駅周辺、駅北口のまちづくり事業の進捗があり、市街化編入に向けた手続きを行っていく状況となってきたことから、事前説明する。

なお、事業の進捗状況については、事業担当課の拠点形成課から説明し、その後、事務局から市街化編入について説明する。

拠点形成課) まず、これまでの経緯について説明する。

学研北生駒駅周辺においては、平成 20 年代に幹線道路沿いに商業施設等の立地が個別に進む状況が見受けられ、北部地域の拠点にふさわしい、駅周辺地域の良好なまちづくりを進めていく必要性から、「学研北生駒駅中心地区」の地権者と、平成 27 年 1 月に「学研北生駒駅中心地区まちづくり構想」を作成し、中心地区全体のまちの将来像や目標、まちづくりの方針をとりまとめた。

その後、平成 27 年度からは、駅北側の市街化調整区域で今回の市街化編入区域「学研北生駒駅北地区」の土地利用について、地権者を中心に意見交換や意向調査などを実施し、平成 30 年から令和元年度にかけ、まちづくり基本構想図の検討を進めてきた。

令和 2 年 7 月には「まちづくり協議会」が設立し、まちづくり基本構想図がとりまとめられ、同年 11 月の都市計画審議会において、基本構想図の説明と、進捗状況を報告した。令和 3 年度からは、より詳細な事業区域の設定に向けた地権者への個別ヒアリングを行ってきた。

次に、基本構想図だが、東西に幹線道路、中央から分岐して駅に通じる補助幹線道路と交通広場、北側既存集落へ通じる道路をそれぞれ配置し、商業・業務系ゾーン、住居系ゾーン、今後更に事業計画区域を含め土地利用方法の検討が必要なゾーンをそれぞれ位置付けている。なお、本地区は、西側が標高 135 メートル、東側が 152 メートルで道路の高低差は約 17 メートルあり、区域南側の既存道路の標高が 130 メートルで、東側の四季の森公園が標高 158 メートルなので、東に向かって 28 メートルの高低差がある。

住居系ゾーンでは、定住・転入促進に向けた取り組みとして、多様な形態の住まいや各種生活サービス施設が集約された多世代交流型コンパクトシティの実現、若者や子育て世代・高齢者などの多様な層がライフステージに合った

最適な住宅に住み替えられるような、周辺地域を含めた循環型のまちづくりを、目指す空間像としている。

商業・業務系ゾーンは、「商業・業務機能が集積された賑わいゾーン」、「ビジネス・広域観光の移動拠点としての宿泊施設ゾーン」、「便利で豊かな生活を支える賑わいゾーン」に分割し、学研都市のサテライトオフィスをはじめ、子育て・共働き層の定住・転入促進を図るための職住近接の施設誘致や、北田原テクノエリアや学研高山地区へのビジネス客や、近鉄けいはんな線の交通利便性を生かした観光等の宿泊需要に対応する都市型ホテルの誘致を、また、地域の魅力を発信し、来街者向けサービスを提供する拠点としての施設誘致を、それぞれ目指す空間像としている。

また、本地区内には、日本書紀に登場する「金鷄発祥の處としての碑」があり、これら歴史遺産の保存を含めた土地利用を更に検討することとしている。

本地区のまちづくり基本方針として5つの方針が掲げられており、基本方針のイメージ図には、「北部地域の多様な主体との連携、北部地域の資源を活かした取組み例」として、学研高山地区や先端大学との連携、北部地域の歴史文化資源の活用などを記載するとともに、5つ目の基本方針「住まいの循環サイクル」が図示されている。「若年層の流入促進策」として本地区に賃貸や分譲の集合住宅を誘致し、新婚世帯や子育て層の流入を促進し、「若年層のライフステージアップ」に伴い、周辺地域の戸建て住宅(空き家住宅)に住み替えてもらう。さらに、戸建て住宅に住んでいたシニア層に、住み慣れた地域内で商業施設などが集積された利便性の高い駅前の高齢者住宅に移り住んでもらう。このような、住まいの循環サイクルを構築し、駅前を含む周辺地域内に多世代が住み続けられるようなまちづくりを進め、まちの新陳代謝を図っていかうとするものである。

基本計画図の案は、基本構想図を基に「事業計画区域を含め、土地利用方法の検討が必要なゾーン」の地権者への個別ヒアリングや造成計画の検討を踏まえ作成した。

基本構想図からの変更点は、①計画区域の変更、②当初道路法面だった緑地の一部を広場に変更し、市民や事業者の活動の場として配置、③周辺エリアも含めた回遊性の向上を図るため、地区外の四季の森公園と新設する公園

とを遊歩道で接続した点である。

なお、この基本計画図の区域を基に市街化編入手続きを進めていく旨、先日開催されたまちづくり協議会総会において、議決承認されている。

本地区のまちづくりスケジュールは、まちづくり事業としては、現在、土地区画整理準備組合設立に向けた準備を進めており、今年度内の準備組合の設立、令和 7 年春の組合設立認可を目指している。併せて、事業リスクの低減と円滑な事業推進を図るため、業務代行方式を採用するなど、確実な事業実施に向けた取組みを進めていく。

都市計画変更手続きとしては、本日の事前説明のほか、来年春頃には、関連する用途地域や都市計画道路等の都市計画手続きを行う予定。

学研北生駒駅は学研高山地区の玄関口であり、学研北生駒駅北地区のまちづくりは、第 2 工区のまちづくりを踏まえたものでなければならないことから、その概要について説明する。

まず初めに、都市計画マスタープランにおける第 2 工区の位置付けは、産業・学術研究拠点として、産業振興と雇用の創出につながる産業機能等の集積、イノベーション中枢機能の構築など、次世代を見据えた拠点形成を図ることとし、基礎研究から研究開発、生産に至る各産業施設の立地などを含む多機能複合市街地の形成を土地利用の方針としている。

昨年 6 月に先程の都市計画マスタープランの方針を踏まえた「学研高山地区第 2 工区マスタープラン」を策定した。

まちづくりに向けた基本的な考え方として、第 2 工区は区域面積が約 288 ヘクタールと広大で、一度に事業化することが困難であることから、時代のニーズに柔軟に対応し、順応・段階的に形成していくまちづくりを基本としている。

昨年 11 月には、学識者、国の機関、県、市で構成する事業推進会議を設置し、事業化に向けた体制が整った。

この事業推進会議での意見を踏まえ、地権者の会役員会が約 50 ヘクタールで先行して事業を進めていくこととし、今年 5 月に「南エリアまちづくり協議会」が設立されるなど、事業化に向けた取組みが進んでいる。

次に、昨年 6 月に策定した「第 2 工区マスタープラン」での土地利用計画と

骨格道路の計画案では、これまでの住宅を中心とした土地利用から、産業施設等を中心とした土地利用に転換し、計画人口も2万3千人から5千人に変更している。

産業施設等を中心とした土地利用に転換したことから、道路計画については、駅へのアクセスから学研都市連絡道(国道163号バイパス)へのアクセスに変更する方針となる。

現在、都市計画道路高山南北線は、幅員29メートルの4車線道路で国道163号線をオーバーパスし、面積約8,950平方メートルの駅前広場を設置する内容で第2工区から学研北生駒駅北地区まで計画決定されている。この計画を変更し、高山南北線は既存の市道芝庄田線に接続し、学研北生駒駅へは、新たに市道真弓芝線から分岐する補完ルートにより接続する方針である。

学研北生駒駅北地区のまちづくり事業を進めるためには、事業区域内に計画されている都市計画道路の変更が必要不可欠だったが、第2工区の事業進捗により、変更できる見込みとなった。また、学研北生駒駅北地区のまちづくり事業区域も定まり、地元地権者組織において、市街化編入手続きを進めることについての合意がなされた状況である。

このような事業進捗を受け、市街化編入に向けた手続きを進めるに至った。

事務局)

次に、大和都市計画区域区分の変更について説明する。

奈良県が示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、市街化編入の基本的な考え方について、商業・サービス業用途を中心に編入を検討することなどとしており、その考え方に基づき区域区分の変更を予定している。

生駒市都市計画マスタープランでは、将来都市構造図で、「市街化を促進する範囲」と位置付けるとともに、都市拠点に準ずる都市機能を備えた北部地域の地域拠点として位置付け、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を図っていくこととしている。

また、本区域は学研北生駒駅圏域の市街地ゾーンのうち、商業・業務地に位置し、圏域の基本的な考え方として、駅周辺において住み慣れた地域で住み続けることのできる「住まいの循環サイクルの構築」と「拠点の形成」を図ることとしており、土地利用方針においても、土地の高度・有効利用による質の高い都市空間の形成と都市機能の充実・維持や、新しい生活様式を見据えた生活

利便機能等の集積・誘導を方針としている。

さらに、都市づくりの方針「自分らしい住まい方と持続可能な都市を両立する住環境の形成」を定めており、取組内容として、都市計画制度を活用した土地利用誘導(用途地域・地区計画等)による住み替え・転入・定住促進を挙げている。同じく、「中心市街地の再構築と地域拠点の都市基盤整備」では、取組内容として、学研北生駒駅中心地区の土地区画整理事業の推進を挙げている。

これらのことから、本区域において、本市北部地域の地域拠点としての都市機能や学研高山地区の玄関口としての都市機能を備えた良好な市街地整備を図るため、区域区分の見直しを申し出るものである。

今後のスケジュールは、奈良県の都市計画手続きと並行して手続きを進めていき、奈良県と同じく令和7年春頃に都市計画決定・変更する予定である。

最後に、本区域区分の変更に関連する都市計画(都市計画道路・用途地域・地区計画・土地区画整理事業)の各変更素案を掲載している。

○ 質疑及び意見

会 長) 県決定の市街化編入は、市として一定の用途地域等を決めておかないといけないのか。あるいは、市街化編入だけ先行することは可能なのか。

事務局) 県に対しては、用途地域・高度地区の内容がある程度決まった段階で、市街化編入と同時に手続きを進めていく。最終的には、市の都市計画決定に係る手続きにおいて県と協議することになる。

会 長) 市街化編入は敷居が高いが、現時点で保留フレームに入っているのか。

拠点形成課) 昨年度、本計画人口を人口フレームに含んで県の区域マスを変更してもらっている。

委 員) 現在、生駒市での地区計画に基づく緑化の規定は、緑地帯を誘導するパターンや緑化率の最低限度で誘導するパターンなど様々あると思う。

今後、一定規模以上の開発地において緑化をどのように扱うか整理する必要があるのではないか。条例の適用等、様々な手法があるがどのように考えているか。

事務局) テクノエリア北西・南・北地区では、緑化率という考え方を導入しており、その際には景観アドバイザーにも相談している。以前は、緑地帯や垣さくで誘導

していることが多かった。

景観担当部局と連携しながら、緑化に関する考え方を整理していきたい。

会 長) 景観法で対応する部分もあると思うが、地区計画では、意匠又は形態の制限や、垣さくの構造の制限、緑化率の指定などがあり、一定規模以上の事業であれば前提として盛り込んでおくべきという意見だったと思う。

生駒北部の顔になるエリアだと思うので検討してもらいたい。

委 員) 市道真弓芝線から分岐する補完ルートの変更用途は立っているのか。

拠点形成課) 幅員も含めた詳細な道路計画を来年春に都市計画審議会で説明する。最終的には、令和7年春の都市計画決定を予定している。

委 員) この地区は、周辺にある計画的に開発された住宅地との住み替えを促すという点では新しい考え方になっており注目している。その点では、周辺との調和が重要だと思っているが、高低差があるため、住宅がひな壇のようになると見受けられる。今後の議論においても、高齢者にとってもウォーカブル・歩きやすいモデルとなるような地区としてほしい。

拠点形成課) 5つの方針でもウォーカブルなまちづくりを方針として掲げている。高低差があることから、協議会では建物間をエスカレーター・エレベーターで移動できるような案についても意見交換している。区画整理の中でも、方針に即した土地利用がされるよう誘導していきたい。

会 長) 都市計画道路の変更は、学研北生駒駅周辺の変更になるのか、第2工区全体も変更するのか。

拠点形成課) 現在、奈良県との協議を進めているところだが、今回は市街化編入に伴うものなので高山南北線がメインとなるが、高山東西線にも影響がある。このことから、令和6年春以降の都市計画変更は、高山南北線と高山東西線の変更を予定している。

会 長) 具体的な進捗が見えるという状況であると理解した。

住まいの循環サイクルは非常に重要だと考えるが、住み替えに対する何らかの支援策は検討しているか。

住み替え需要に対して、戸建てに滞留層が発生することがニュータウンの課題だと認識している。高齢者が駅前に移り住むことに対する補助事業は検討しているか。

- 事務局) 住み替えサイクルは住宅政策的な考え方になるが、そう簡単ではないと認識している。誘導に繋がるようなインセンティブも含めて検討していきたい。
- 会 長) 生駒のように丘陵部に住宅地が形成されているまちでは、戸建て住宅での高齢者の滞留が課題で駅前への住み替えは非常に重要な政策だと考えるので、検討いただきたい。
- 委 員) 都市計画道路の変更、特に高山東西線が精華町に抜けることで交通の流れが大きく変わると考える。それだけでなく、国道163号の整備による新たな流れもあると思うので、補完ルートだけで交通量が賅えるのか。
- 拠点形成課) 第2工区のマスタープランの策定検討時に、将来的な交通需要も含めた交通推計を実施し検討している。その中で、交通需要が高まる交差点もあるため、高山東西線の西側へ延伸すべきだとの意見もあった。
- それらを踏まえ、現在、北生駒駅の周辺も含めたネットワークとして検討している。
- 会 長) 本件については、用途地域・高度地区・都市計画道路・地区計画の提案を受けながら進めていきたいと思う。

9. その他

○ 事務局からの説明

- ・今回から、ペーパーレス化の推進に向け、会議録への署名・押印を廃止し、確認委員が内容確認後に記名する運用とする。
- ・審議会の開催通知書や資料等についても、同様にデータでのやり取りとする。

○ 質疑及び意見

- 会 長) 会議録の AI 活用についても検討されたい。