

## 第5回 生駒市都市計画マスタープラン専門部会 会議録

1. 日時 平成22年7月29日(木) 10時00分～12時00分
2. 場所 生駒市役所4階 403会議室
3. 出席者  
(委員) 田中部会長、  
今井委員、井上委員、城山委員、戸川委員、荒井委員、筋原委員  
(事務局) 吉岡部長、森本次長、林課長補佐、谷係長、百瀬主任(以上、都市計画課)  
前川課長(みどり景観課)  
山口(パシフィックコンサルタンツ株式会社)
4. 欠席者 松村副部会長
5. 会議公開 公開
6. 傍聴者数 2名

### 7. 議事内容

部会長：皆さんおはようございます。第5回目の専門部会ですが、全体構想としてとりまとめをしていくために、もう少しご意見をいただきたいということで、その項目について主に議論をしていただきたいと思っています。

資料について、議論していただきたい内容の「将来の具体的なまちづくりの方向」ということで、事務局でまとめていただいたので説明をお願いします。

説明にあたっては「まちづくりの考え方」ということで以前に項目を決めたので、その順番に沿ってお願いします。

### 事務局説明

部会長：今回は事前に資料を配付したので、内容については見ていただいていると思いますが、資料を読んだだけでは分からないような所もあると思うので、今説明いただいた『今後の検討課題と取り組み例』としてあげているが、これで決定という訳ではありません。もっとうまいふうにしてはどうか、この内容を詳しく知りたい、などの意見があると思うので、ご意見があればよろしくをお願いします。

委員：赤で書いてあるのは今年取り組むというものです。

事務局：そうです。

委員：市民の森制度・樹林バンク制度の推進と書いてあるが、具体的に説明してもらえないか。

事務局：市民の森制度は、市街地内に残る樹林を市が借り上げ、人が入れるような整備をし、市民の憩いの場としての利活用、子どもたちの環境教育の場としても利用していきたいという制度の創出を考えている。

樹林バンク制度は、所有者がいるが自分で手入れができないような市街地内の樹林で、所有者や維持管理をしたいという里山のボランティアグループに市のバンクに登録してもらい、それぞれをマッチングする制度を考えていきたい。

部会長：今説明がありましたが、市民の側からこのような制度を見てどう考えるか。

自分がボランティアだったら、是非推進して欲しいと考えるか。

委員：今の話はよくわかったが、これから先、『市街化区域内の緑の減少を少なくする』という大きな課題がある。市民の森制度、全部が全部、市街化区域内の森を市民の森にはできない。それ以外の森をどうするか。それについての対策はあるのか。

部会長：資料では『山林などの「豊かな自然」の保全・活用』ということが上げられています。今意見のあった市民の森制度は今年度やっていただくが、全部をカバーできないので、それ以外に何か検討していることはあるのか。

事務局：都市計画では、市街化区域は市街化を推進する区域である。そこに皆さんの山があり、今は緑だがいつ開発されるか分からないので、少しでも永続性を持たせる格好で行っている施策である。

委員：二律背反だ。結局、土地を持っている、市街地に山もある、それを何とかなくさないようにと行政は考えているが、仮に親が亡くなり相続する場合、それを売らないと相続税が払えないとなれば、行政が相続税を持つのか。どれくらいの金額で借り上げるのか。固定資産税だけの額で借り上げるのか。あとの維持管理はボランティアですれば良いと思うが、整合性がうまく取れるのか。

借り上げていないなどという地主さんとの対応が、個々に違うのではないか。緑は大事だから残しますよといってもらえればよいが、意見の一致をみるのかどうか。

子どもが体験できる森ということをいわれたが、安全面はどうするのか。蜂の巣もあるだろうし、ボランティアでしょっちゅう見回れるのか。わぁーっと皆が寄ってきて木を切るのか、ボランティアはどの程度永続性があるのか。話を聞いていると、リーダーがいて皆が集まってきても、リーダーが病気などで倒れたらあとは雲散霧消ということが多い。永続性のあることをしていかないと、ボランティアといえども経費はかかるので、全部無償ですか、それなりの経費だけはみるのか。そのあたりのことが不安だ。

市街地に緑地がたくさんあるが、その緑地に樹木を植えて緑豊かな市にするのか、緑

地にも色々あり、開発業者がヘタ地だけ管理するのがかなわないから行政に受け取ってくれという。大概受け取ってもいない所がいっぱいある。木を植えたら落ち葉が散ることが一番のガンだ。そこの川の所がそうで、街路樹が植わっている。端の人は関係がないが、その近所の人、家の前の人、なぜ毎日毎日私たちが掃除をしなければならないのか、自治会からホウキとチリトリを支給してくれといわれることになる。実際問題、自分に関係のない所だと賛成で、自分に利害が及んできたら反対というように、利己主義の人が増えてきたのがそもそもの問題だ。市民の意識を変えていくように努力しないと、絵に描いた餅にならざるを得ないのかと思う。事務局がいわれたのは良い方法で、緑のあるまちが一番良いと思うが、なかなか市民の意識が変えられないので、今後啓蒙していかなければならない。

部会長：この2つの制度は平成22年度ということなので、進行中のものはあるのか。

事務局：市民の皆さんと学識経験者で『花と緑の市民委員会』を組織している。その市民委員に生駒市内を歩いてもらい、市街地の中で残したいと思う地域を候補地として15箇所程度あげてもらっているが、具体的にそれをターゲットとしていくことは今後の議論に委ねたいと考えている。

委員：市が借り上げということは、予算的措置でやっているのか。例えば限度を超えたら終わりというようなこともあるのか。

事務局：市民委員会の中でこれから協議していくが、案としては地権者の協力が得られる部分について、固定資産税の減免などの支援を考えていく必要があると思っている。

委員：先ほどの補足になるが、我々の地域も市街化区域の中に山林や竹藪などが結構ある。自分たちは田舎で生まれたからそういう環境にすごく慣れていて、減っていくのは辛い。山林があるから春になればウグイスが鳴くような自然に親しめる。まわりが開けて住宅が建ち、大阪などから越して来る人たちは自然を求めて来ていると思うが、木が大きくなったり、草が生えてきたらどうのこうの言うというのをかなり聞いている。持ち主としたらものすごくお金がかかり、裾だけでも草を刈ると刈ったあとの処理にお金がかかるからそのまま置いてある。置いてあるから雨が降ると溝に溜まり、自治会の人で掃除するなどもものすごく困っている。竹藪を持っている所は、藪の中をきれいに切っていかないとどんどん茂り、雨が降るたびに竹がしなって屋根にかかってくると、住民から持ち主の所に何とかしてくれと電話をかける。持ち主にすればあとから来て何をいうか、自分で業者を呼んで解決しろというようなトラブルもあると聞いている。たまに業者を入れて刈っても部分的に刈るだけで、あとはほったらかしになっている。自然を残していきたいが、新しい人もボランティアで多少は協力してくれれば良いのだが、持ち主に何とかしろといわれると不可能になる。落ち葉が散るのは当たり前のことで、皆で掃除すれば済むことだと思う。今後、一番難しい課題だと思う。

委員：市民の森制度を作ってもらって良いなと思うのは、子どもは昔から身近にある樹林

地に勝手に入って行く。親は都会から来ているので子どもが勝手に入って行くことの危険性がわかっていない人がたくさんいる。自分の子どもも小さいときに公園の裏の山に入り虫に刺されたことがあるが、地元の人から「マムシがたくさんいるのによく子どもを行かせられるね」という話を聞いた。地元の人には常識でも、自分たちにはマムシが山にいることが初めて分かり、行かせないようにしようという話を 10 年程前にした覚えがある。恐らく今でも子どもたちは小学校や公園の近くの山へ探検に入っているようなので、このような制度ができて開放されることにより、山の危険性も知る機会にもなり良いのではないか。子どもたちは親の知らないうちに行動範囲を広げているが、子どもや親の意識も、新しい知識が入ることで成長し自然と共存していけるのではないか。ありがたいと思う。

部会長：いくつかのご意見をいただき、資料の「今後の検討課題と取り組み例」の中で市民意識をどうするかとか、大人の環境学習や自然との付き合い方を学ぶ機会を入れておく方が良いのではないかと思うので検討していただきたい。

委員：市街地の緑を残すという件で、市街化調整区域と市街化区域の線引きの資料を見ると、市街化区域と市街化調整区域との境目あたりを逆線引きしている事例が数件ある。これはどういう理由でやっているのか。

事務局：どこでしょうか。

委員：資料の地図を持ってきていないが。

部会長：今日の資料には入っていないですね。

委員：あとで結構です。話を進めます。市街化区域の緑を残す方法として逆線引きをしている。簡単にはできないと思うが、固定資産税が市街化調整区域並みになるような方法もあると思う。農地の相続について、20～30 年間農地を耕作するという条件で相続税がうんと安くなる制度があると思う。

事務局：はい。生産緑地ですね。

委員：それとよく似たやり方でやることもあるのではないか。

事務局：次の「農地の保全と利活用の推進」で、生産緑地制度についても示している。平成 4 年に市街地内の農地について、今後 30 年耕作する条件で、市街化区域内でも市街化調整区域並みの課税、生産緑地指定や、相続税の納税猶予をかけるなど、制度的なものはある。議論していただいているのは、市街地の緑が減少している部分、里山が荒廃している部分について、施策的にどういう形で残せるかということで、市民の森制度や樹林バンクがきっかけになればと思う。生産緑地も制度化されているもので、主たる農業従事者が亡くなられた場合は、後継者不足や、次にされる方には難しい状況にある。

【参考資料－1】補足現況資料の 9 ページに【参⑬】生産緑地分布図を示している。緑の箇所が市街地内の生産緑地だ。現在では 258 地区、42.89 ヘクタールが指定されているが、10 年前、平成 12 年度と比べると 3.19 ヘクタール減少している。田んぼや畑が段々減っている。これは都市計画で決定している事項だ。

委員：樹林バンク、市民の森制度の考え方は非常に良いと思うが、長続きしていくように考えておかなければならないし、生産緑地については後継者不足による転売、虫食い状態の住宅地ができるということになりかねない。うちにも生産緑地はある。なぜここが市街化区域なのかというような所もある。私自身も固定資産税を年間 50 何万円払っている。財産があるから当然だといわれればそれまでだが。息子と話をしていたら「それなら百姓をやめれば」といわれた。仕事を 2 つも持てないし、土日も農業でつぶれる。役も回ってくる。他の委員からも自由になる日は月に 4～5 日しかないということも聞いている。後継者の問題もあり、市街地農地をどうしていくのかということは別として、樹林バンクや市民の森制度が充実していけば、市街地の森が守られ、良い環境が保たれるのではないか。農地については事務局がいわれたように 1 万坪ほど減っている。減る率が山に比べてものすごく高いので、こちらに力を入れざるを得ないのかなと思う。個人の財産なので売るなどいえず、相続税が払えなければ猶予もあり、そういう制度を利用してもらっても結構だが、事務局がいわれたように平成 22 年度から充実していかなければ良好な緑は守れないかなと考える。金銭的な手当をいかにどうするかということを考えていかなければならない。お金をどう捻出するか。今後議論されるということだが、緑の住宅都市を目指すのであれば、それなりの費用の負担を市民も理解し払っていかなければならないと思う。先日広告に入っていたが、市会議員を半分に減らしそのお金をこちらに回せば良好な住宅地ができる。24 人も必要ない。議員はボランティアでやればよい。なぜ給料をもらうのかと思う。

部会長：ありがとうございます。生産緑地についてのご意見があったが、「今後の検討課題と取り組み例」の所に青字で『生産緑地制度の活用による身近な農地の保全』も入っているが、具体的に何かできそうな考えはあるのか。

事務局：平成 4 年の指定であるが、再指定もあるのではないかと考えている。平成 4 年の指定以降は、減少しているものの再指定を望まれる方もいるかも知れない。今後の検討課題である。農地については市としても遊休農地の活用ということで、貸し出しなどを実施している。生産緑地に関しては、どこかで再指定を考えなければならぬだろう。ただ、営農して 30 年経過した場合、主たる農業従事者が死亡された場合、心身に故障のある場合、の 3 つしか買い取り申出ができないので、なかなか難しい制度だ。

委員：生駒市の場合は「道の駅」はできないですね。

事務局：そうですね。

委員：できないのではなくて、国の補助がもらえない。市で何とかすればよい。

委員：何でも紐付きでお金をもらおうと口も出してくる。市長もいっているように、生駒市は生駒市ですという腹づもりで、ちまちましたことをいわずにお金を出せばよい。自分ならそういうお金は出す。

部会長：今のご意見に関係して、「今後の検討課題と取り組み例」の一番下に『田園風景の保全・活用』があり、そこに『地産地消の取り組みの推進』が入っている。具体的には

どういう考えか。

委員：農地研究会があり、俵口のＣＯＯＰに地産地消の野菜を去年の２月から出荷している。一般市民の方々は、中国の餃子問題から農薬について敏感になり、今までは虫食いはなかなか買ってもらえなかったが、今では結構買ってもらえる。できるだけ安全で新しい野菜に、われわれは一所懸命取り組んでいる。今年に入ってから南生駒にあるホームセンターのダイキが奈良県の野菜を置き、天理と橿原の３店舗で販売していて、生駒の農家にも協力要請があり、結構売れている。

遊休農地を最小限にしようと思いついて何とか後継者を育てなければと思うが、農業だけで生活していくことは不可能だ。年を取ると作物を量的に減らしていかなければできないが、勤めていた人が退職し小遣い稼ぎができるように、道の駅のような売場があればありがたい。今は近商、ＣＯＯＰ、ダイキなどで地産地消の野菜の人気が出ており、農薬を使わず安全な野菜を作れば結構売れる。

部会長：今のような話と都市計画に関連した生産緑地制度、樹林バンクなどを結びつけて施策として進めてもらえればと思うので、今後も検討課題としていただきたい。

大体の話は伺ったと思うが、他にあれば。

委員：先程、市民のモラルの低下による保存の難しさの話があったが、このような事業を進めていくことと並行して、緑地帯があることでただ単にきれいというだけではなく、すごく保水力があり自分たちの住宅地を守ってくれている大事な役割を水田や里山が持っていることを、もっと市民に訴えかけていく機会があっても良いのではないか。知っていて当たり前かと思っていたが意外と知らないかも知れない。20年以上前に、堺で市民の緑の憲法ができたきっかけが、宅地の前の樹林地が開発され、大規模マンションが建つことが分かり、住民がこの山を崩されると水がたくさん出てくるからやめて欲しいと訴えかけたが、建築確認が下りてしまっているので大規模マンションは建つけれどもまわりに少しだけ樹林地を残すことになり、元に戻せなかった。

改めて皆で勉強し、ここに山があることで自分たちの住宅地がこんなに守られていたということがあとで分かったという話がある。もっと知ることにより、あの竹林があるから水がこないのだ、土砂が流れてこないのだということを知っていけば、農地や山を守ってくれている所有者の方々に対し、無茶な文句は出てこなくなるのではないか。無茶なことをいうことは格好が悪いという意識を持ってもらうことが大事である。自治会役員に訴えかけるのもひとつの手であるし、広報で逐一訴えかけるなど、勉強会に参加しなくても身近な所で耳に入るようにすれば、もしかしたら基金という形で、市民の方たちが少しでも役に立とうとか、お手伝いできることをしましょうなどという人が出てくると思う。

部会長：ありがとうございます。今ご意見をいただいたが、「今後の検討課題と取り組み例」の一番上にある『里山の保全と利活用の推進』で、『良好な自然環境・生態系調査の実施と情報発信』がある。例えばこれに市民の皆さんを巻き込み、調査に参加し色々なこ

とを学んでもらうような形にすると、役所が調べてお知らせするのではなく自分たちで自分たちのまちを知り、緑を見直してみる機会になるので、やり方についてそういうことも考えていただきたいと思う。

時間もあるので、次の「②みんなが住み続けたくなるブランドまちづくり」ということについて、事務局から説明をお願いします。

#### 事務局説明

部会長：ありがとうございます。「みんなが住み続けたくなるブランドまちづくり」については、資料を見ていただければ分かるように、今までこのような視点で都市計画マスタープランの施策ごとに書き込まれたことはなかった。今回の都市計画マスタープランで特に項目立てをして、こういうことを考えていこうということを出しているの、時間をかけてしっかりと皆さんのご意見をうかがいたいと思っている。

一番初めの「優良住宅都市としての一層のブランド強化」は、前回委員の方から郊外の住宅地は全国的にも衰退傾向で、今の生駒の状態が保てるのかと、雑誌の記事も出していただいた。その中でも今後ダメになっていくのではないかといわれており、それをどう考えていくのかということについて、委員の皆さんのご意見をうかがいたい。

委員：昨日、過去 20 年来の GDP 国内総生産を見ていたら、500 兆円前後で推移している。1992 年までは右肩上がり、それ以後落ち着き、2009、2010 年はガタッと落ちている。これは収入が増えていないということだ。これから先はどうなるのかというと、政府は財政再建と経済成長の 2 本立てにしているが、世界でも成功したためしのない難しい政策だ。ということは、この先コンパクトシティを目指していかなければならないのではないか。ブランド云々ということに話を戻すと、ここにある大手のマンション会社がアンケートを取った『関西で住みたいまち、駅』の結果の新聞記事の切り抜きがある。生駒市では関西一住みやすいまちにするというスローガンをあげているが、生駒の「い」の字も入っていない。「関西人はこれまで駅のブランドや歴史を重視してきたが、再開発による利便性を評価する人が増えてきたのではないか」という結論になっている。市による市民アンケート結果でも、利便性、駅周辺で商業施設やサービス施設が不足しているという答えが 34.7%ある。ブランドだけでなく利便性も考えてやってもらいたい。

部会長：ありがとうございます。今のご意見に関連して、「今後の検討課題と取り組み例」の「まちのにぎわい強化とブランドイメージ強化につながる、観光交流の振興」では 2 つしか取り組みが載っていないが、あとで関係してくるのは、ブランドイメージと住みやすさを保つために駅周辺の利便性の強化などを入れておいた方が良いのではないか。あとで検討していただきたい。

事務局：先ほどいわれたことは、次の目標③「誰もが移動しやすいコンパクトなまちづくり」

の都市拠点などの所に入ってくるので、後程議論をするということでしょうか。

部会長：はい。この中で一番初めの「住宅都市としての目指すべき方向性」で、『高級住宅地としてのイメージの維持保全のため敷地の狭小化を規制するなどの施策を検討する』が入っているが、高級住宅地とまでいわなくても、昔開発された住宅地は結構敷地面積が広いが、相続により分割しなければならなくて狭小化している実態が、千里でも見られる。この前に聞いた話では、川西では地区計画で敷地規模の縮小を容認する方向になっているということであった。皆が買いやすい住宅地にして人口が減らないようにするのか、今の高級住宅地を保てるような範囲の中で、今の状態を維持し狭小化を規制する施策をとるのか、かなり大きな命題ではないのかと思う。

この前、市長と話をしたが、市長はどちらかというところと芦屋のように敷地面積を狭小化しないようにブランドイメージを保っていきたいという意見だったが、今日出席の委員さんは何かご意見はあるか。

委員：東生駒2丁目に住んでいるが、高齢化が進み老人だけの家も大変多く、自治会役員を決めるときにも無理だという意見が多く、あの規模の住宅地を維持して若い人に入ってきてもらうということは現実離れしているのが事実だろう。市長がいうように狭小化を防ぎ、見た目の良い住宅地を保ち、そこに住んでいきたいという気持ちはあるものの、戸建て住宅地内の子どもたちが減っているので、細分化してでも若い人に入ってきてもらう方が良いのではないか。実際に宅地の細分化はあちこちで出てきているが、それでも50坪前後はあり、そこそこおしゃれな住宅が建ち若い世帯が入ってくると住宅地が明るくなるのでその方が良いと思う。

部会長：他にありますか。

委員：現実について説明します。私の住んでいる土地で、ブランドに類する敷地120坪の地区がある。30年前に造られた8メートル道路で、街路樹が植わり両側に歩道が3メートル付いている。ブランドを目玉にして造った。現在ある角地が売りに出ているが、玄関が北向きなので5年たっても売れていない。道路を挟んで40戸が両側にあるので、北向きと南向きがある。このような現実を見ると、ブランドは必要で残すべきだと思う。現実的に、現場を見てどうしたら良いのかを考えていきたいと思う。

委員：ミニ開発されると本当に困る。大阪市内のように20坪程度の家がひしめき合い防災上の問題もある住宅地を保有するのは問題があると思うが、100坪単位の敷地を現状で守っていくのは意味があるのかなと思う。

部会長：生駒市内の住宅地は古いもの程敷地が広く、最近建ったものはそれ程でもないと思う。土地の差があるから、全部の分割を容認するとか、全部を分割させないようにするというにはならないと思うので、地区により差がある。市長も、新築で一斉に売り出すときには宣伝にお金をかけられるのでPRできるが、一戸ずつバラバラにあるものはなかなか宣伝できないので、宣伝不足で売れていないということもあるのではないかという話をしていた。「今後の検討課題と取り組み例」の中に『既存住宅地の開発者で



ある民間事業者との連携体制を構築し、住み替え促進のための地域情報の発信などを行う』ということを入れている。

委員：生駒市とも話を進めているが、実際問題として個別に売ることはPRが難しいので、もっと大きな仕組みの中でやっていかなければならない。住み替え支援機構というものがあり、このような仕組みの中で考えることが関西でも始まった。空いた所をどこかが一旦借り上げて色々な需要とマッチングさせるのだが、これもなかなかうまくいかない。理念は良いが現実的には難しいのが現状だ。理想的には今のスペースが確保できれば一番良いが、基本的には値段がある。値段が高過ぎる。どこかで下がってくる時期はあると思うが、どちらを優先させるか。コストを考えて分散してやっておく方が良いのかどうか。

部会長：他にありますか。

委員：今いわれたように、相続で売り出したが値段が高くて売れない。住宅を購入する年代は30代後半から40代までの人が多く、年取もそれなりに少ないのでとても買えないということになる。建築基準法の問題もあり、どうしていくのかを話し合っていていけない。大きければ固定資産税も大きいのでとても払えないということになる。敷地も広ければ税金や維持管理にもそれなりの費用がかかる。住宅業者にもよるし、事業活動を規制するわけにもいかず、なかなか難しい。私からいわせれば、優良な住宅地を残すという観点から考えると、最終的に税制面でそれなりに優遇するしか方法がないのではないかと思う。

部会長：可能性としてはどうですか。

事務局：空き家対策については市も考えている。生駒市の場合、この先、当然高齢化が進み、ブランド意識的な宅地など、取り組まなければならない課題だと思う。各市で空き家相談、空き家バンク、高齢者に一戸建てから駅前のマンションに移っていただき、空いた所へ若者に入ってもらうなど色々な形でやっている所もある。その中で行政は何ができるのかということについては、これからの課題だと意識している。

地域ごとにまちづくりをしていく地区計画制度というものがあり、敷地面積についても決めている事例がたくさんある。その状況を【参考資料-1】補足現況資料3ページの【参③】地区計画指定状況図に示している。生駒市の市街化区域内で21地区あり、人口では奈良市が生駒市の3倍あるが、地区計画は奈良県下で一番多い。まちづくりに関心が高い地区がたくさんある。規制内容についても、表の真ん中に示しているが最低敷地面積を入れている地域もある。住民の皆さんがお住まいの所でどういうまちづくりが良いのかを議論していただいております、線引きに関連しても住宅系について地区計画制度の見直しという提言をしたが、1地区以外は現行の規制内容で良いという回答だった。確かに細分化もあるのかも知れないが、難しい。

部会長：先ほどのご意見にもあったが、そのうちに買いやすい金額になり売れる可能性もあるので、性急に細分化を容認するということはずいかなと思う。都市計画マスタープ

ランは今後 10 年間についての方向性を付けていく部分もあるので、書き方としては『狭小化を規制するなどの施策』だけでなく、『地区計画をもっと推進する』ということもあるのではないかと。参考資料を見ると住民発意の地区計画はそれ程多くないので、むしろ、もっと住民に自分たちのまちをどういう方向に持っていくのかをしっかりと考えてもらい、その中でブランドを守っていく方法を考えていきたいと思う。地区計画について、少し付け加えていただければと思う。狭小化が進んでしまうと、敷地の中に 2 台分の駐車スペースを取ると緑化スペースがなくなってしまうということにもなるので、場合により住宅地の中で狭小化を容認する方向にいくこともあるかも知れないが、市としてはある程度の限度を考えておく必要があると思う。

委員：地区計画に絡んで土地利用について、規制と誘導がある。資料を見ると、芦屋や箕面では非常に進んでおり、規制が厳しい。ただ芦屋では何年か前に、まちなかの時価数十億円の森を市民が市に寄付している。仮に生駒でそういうことがあれば芦屋並みだと思う。先程からあがっている、意識の高揚が大事になる。それについて地区計画に絡んで、市民や行政が出ているまちづくり協議会は、ある地方公共団体の例では 1 年半に 22 回開いているが、最初の 6～7 回は勉強会だ。地区計画や緑の計画など議論をするといっても何を議論して良いのかが分からないので、このような形を取ればどうかと思う。最近の動きとして総合計画ができたが、総合計画が実行できているかどうかのチェック機関が作られている。この都市計画マスタープランの会議にしても、具体案をどうすれば良いかということについて議論していることは、机上の理論から 1 歩も 2 歩も前進できているということで、非常に良いことだと思う。

部会長：ありがとうございます。まちづくりに関係しては、目標の最後「住み続けたいくなるまちづくり」で市民をどう巻き込んで色々なことをやっていくのかということにも関連しているので、またそのときにご意見をお願いします。

委員：ここに書かれているブランド化は、都市計画マスタープランの主題でもあると思う。住宅のストックがブランドの一番の価値であることは間違いないが、果たしてブランドはそれだけなのだろうかという疑問に思った。住環境やライフスタイルを考えて、ブランドという言葉を使っていくべきなのかということと、昔開発された 100 坪単位の住宅をどうするかという議論があったが、それを残すことは誰にとってのブランドなのか、「お金持ちに対してこのブランドを提供する」話でいくのか、「夫婦と子ども 2 人の 4 人世帯の人の手に届く目標としてのブランド」として生駒というまちを考えるのか、そこを突っ込んで考える必要があるのではないかと。お金持ちに対するブランドであれば、外国人にでも売れば良いという話になるが、決してそういうことではないだろう。生駒にずっと住み続けてくれる、あるいは生駒を支えてくれる人として呼び込むのは、どういう人なのかということを考えてブランドというものを使うべきなのかなと思う。ブランドの質も変遷してきている。駅別のランキングの紹介があったが、芦屋などが下がってきているのは全体として住環境というよりも、先程いわれた

ように利便性などに対する価値が高まってきており、その状況を鑑みれば、住宅ストックということだけを主眼に置いたブランド化をあえて追求する必要があるのかという疑問が湧いた。

前回の流れからの話になるが、コミュニティとは何ぞや、買回り圏、一次生活圏とはどんなものかという議論が出たが、そのあたりの議論をもう少しした上で、このような住宅の話や拠点ごとの整理方法についての議論があっても良いのではないか。コンパクトシティという言葉などは前回の委員会でも出ているが、コンパクトとは何をどの程度コンパクトにするのかということについては、皆さんの頭の中ではそれぞれ違うことを考えていると思うので、色々と議論していけば前回の計画との差が明瞭になるだろう。

部会長：ありがとうございます。事務局は今のご意見について何かありますか。利便性については市域の中にたくさんの駅があり公共交通の優れた所だが、少し活かされていない部分もあるのではないか。次の目標③で駅周辺の利便性を高めるということが入っているので、それと合わせて対処していくということもあると思う。誰に対してのブランドなのかというご意見があったが、金持ちのためという考えはない。衣食住のどこにお金をかけるのかという観点からすると、住宅にはお金をかけていきたいというような、住環境を評価するような人たちに来てもらうという考え方だと思う。緑の多いまち、自然の豊かなまちなどを評価してくれる人たちが選んでくれる方向に行く必要がある。この文章についてはまだ書き足りないという気はするが、前回の都市計画マスタープランではこのような観点がなかったので、ゼロからここまで考えてまとめていく訳であり、コミュニティの話などをもう少し入れて中身について考える必要がある。

事務局：次のコンパクトシティの話と連動する中で、生駒は住宅都市という形できているので、さらにグレードアップしたブランド意識を持ちたい。その中で、都市拠点的に利便性とどうリンクさせるのかという議論になると思う。住宅都市や自然と緑というような色々なブランドと、実際に生活している市民の方々の利便性を考えていく。次にどういう形で都市拠点としていけるのかということが出てくる。これについては今回の都市計画マスタープランで、景観と連動した形でまちづくりを進めるということをしているので、今回の売りであると考えている。

部会長：景観の話が出てきたが、「今後の検討課題と取り組み例」の下から2番目に『まちなぎわい強化とブランドイメージ強化につながる取り組みの推進』の中に『景観計画の推進』が入っている。景観については景観部会で検討されているが、都市計画マスタープランとしては、生駒市の景観はどういう方向にいくべきなのかうかがいたい。

委員：景観の場合では、住宅や緑、山も含めた景色を第一に考えるべきだと思う。住んでいる所でパッと目につくのは、高い所から眺めると水道局の白いタンクがドンとあるので、かなりの位置を占めている。もうひとつ、最近では朱色に近い真っ赤な色で屋根を塗

ったりしているのです、目につく。とりあえず人の目につくものを優先すべきだと思う。  
部会長：ありがとうございます。眺望とか色彩を重視して欲しいということでまとめられる  
のではと思う。他に何かあれば。

委員：東生駒2丁目で住宅を建てるとき、隣の敷地からどれだけ離すかということが結構  
厳しかったので、まとまった庭が取れなかったことが残念だ。ある一定の敷地の中で、  
庭も楽しめるようにするために、建ぺい率や容積率は変えないが、もう少し隣の敷地と  
引っ付けても良いというような案も出していただきたい。アメリカのような広い所でも、  
住宅地が求められる所では大きな住宅地はなかなか買ってもらえないので、ゼロロット  
ラインという、隣の敷地一杯まで家を建てても良いがその側の壁面には開口部を設けて  
はいけないということにしている。大きな敷地でなくても庭が楽しめる事例を見て、こ  
このあたりもそのように、大きな敷地でなくてもそれぞれの家で良好な緑地帯を確保でき  
るような緩和案があればと思う。

事務局：今いわれている部分については建築基準法の建ぺい率、容積率による。建物の壁面  
後退距離も用途により決まっている。一部住宅づくりの中で隣との境界としてまたがっ  
た形の緑地を作るまちづくりをしている所もある。塀を建てるのではなく、緑にしてお  
きましようというまちづくり。

委員：先ほどいわれたことは良く分かる。風致地区がかかっているれば屋根瓦の色まで決ま  
る。うちの所はシルバーか黒しかだめだ。風致地区がかかっているなければ自由なので、  
空から見ればてんでバラバラな模様になってしまう。結局、先ほどいわれたように、ど  
ちらにもブランドを入れておくのか。緑豊かなまちとするのか、住宅にウエイトを置く  
のかによってまちづくりも変わってくる。住宅にウエイトを置くのであればアクセス道  
路が必要になる。生駒市全体で考えると緑しかないと思う。緑が増えると生駒山に猪が  
千匹もいることになってしまうし、アライグマもそこら中にいる。そういう、先に解決  
しなければならぬ課題も多い。だから、手の付けやすい市民の森や樹林バンクから始  
めていけば良いのではないか。総花的になると費用もかかり、何も実行できないとい  
うことになる。ブランド化を目指すのであれば、当面は緑豊かな生駒市というブランドで  
売り出すのが一番妥当だと思う。

委員：中途半端な敷地であっても、まとまった緑地帯を取ろうとすると何らかの形で自由  
な建て方ができるような、生駒市独自のルールがあればと思う。

部会長：「今後の検討課題と取り組み例」の一番上『住宅都市としての目指すべき方向性』  
に『宅地の緑化の誘導や景観施策により生駒市らしい良好な住宅地の保全・創出を目指  
す』とある。その中でどんな方法があるのかということ、一般的なものだけではなく  
他の事例も参考にして、もう少し詳しく考えていきたい。

時間もなくなってきたので、ここについては、今日はこれまでとして次の「③誰もが移  
動しやすいコンパクトなまちづくり」について、事務局から説明をお願いします。

## 事務局説明

部会長：ありがとうございます。コンパクトとは何かというご意見も先ほどあがったが、この部会では何回も出てきたように、公共交通の駅がたくさんあることがこのまちの特色であり、非常に優れていることが多々あり、特に拠点整備をここで取り上げている。先程の住宅地のブランド化の中でも利便性が重要で、駅の拠点の再開発など、できる所とできない所があると思うが。

委員：そのとおりだと思っている。学研北生駒駅はまさに市街化調整区域であり、日本では市街化調整区域の駅は余り例がないと思う。ただ、高山第2工区の玄関口、学研都市の玄関口として位置付けられているので、都市計画道路もある。高山第2工区が前提になってどうするのかという駅である。高山第2工区の話が先になってしまうので、それを抜いて、ここの開発を考えることは、なかなか難しいのが現状だ。あとのことについては、資料に示されている方向性で良いと思う。

部会長：市民としてはどうか。

委員：先程から出ている駅周辺の利便性については、商業施設やサービス産業が少ないが、市役所が作る訳ではないので、当たり前なことだが、業者が作りやすい環境や誘導が大事になってくると思う。具体的な例として、生駒駅の周辺と学研奈良登美ヶ丘駅の周辺を比べると、断然、学研奈良登美ヶ丘駅周辺に軍配を上げる。大型スーパー、それに類するスーパー、家電量販店、ホームセンターなどがあるので魅力的だ。生駒駅の周辺にはない。ケチを付けるのではないが、近いということもあり、ほとんど学研奈良登美ヶ丘駅の方へ行く。周辺では500戸くらい住宅開発が行われているが、素晴らしいのですぐに売れるのではないかと思う。もう少し突っ込んだ土地利用の誘導、規制緩和について、先の比較に関連するが、生駒駅前には民間ベースで開発され、総合病院の跡地に老人向けマンションができた。下見に行った人の話では部屋が狭すぎ、荷物を持っていても置場がないなど、症状が進んだ人のための部屋みたいらしい。業者の投資効率から考えると、高さ制限があるとコストがものすごく高くなるので、ほどほどの高さ制限にしておくことや、ビルを建てた場合に敷地内に公園や緑地を作り、周辺の住民が利用できるようにすれば容積率や建ぺい率を緩和するなど、乱開発は困るが開発しやすいようにする必要がある。理想をいえば、2階にある近鉄の駅改札から伸びている回廊を周辺のマンションにも延長して、玄関から改札口に行けるようにするなど、夢のような話だが、そういう形の誘導が大事になるのではないか。

部会長：ありがとうございます。どういう方法で誘導するかというご意見だったが、事務局では何か考えがあるか。

事務局：今のご意見について、生駒駅の南口であればデッキがあり、商業ビルが色々と並んでいる。一度デッキを作ってはどうかと考えたことがあるが、取り付けの高さが全然合わないが無理であった。北口では組合施行の第2地区再開発をしているが、今のデッ

キの高さに合わせて広場を作り緑も植え、さらに北側にある再開発済みの第4地区まで通路を延ばすことを考えている。ただ、商業施設を置きたいと考え商業コンサルと検討しているが、スペースを作っても採算性の面でくる所がないのではないか。組合施行なのでテナントが入らなければ、市も含めて組合が損をするので、そのことを考えると商業的にかなり苦しいという現実がある。そこをもっと強化するのであれば、市で何らかの手だてがしているのではないか。

委員：おっしゃるように商業施設の再開発は、全国的に見ても成功した例がない。生駒駅の周辺に自動車で乗り入れた場合、駐車場がない、降り場がない、乗り場がないのいないづくしだ。これを何とかしなければならぬ。そのために、タクシーの駐車場になっている南口のロータリーの地下は空いていると思うので、1億円ほどかかるそうだが地下駐車場を作ればどうか。地上はそのままその上に階を作り、木や花を植えて緑の公園にして人が集まるにぎわいを作ればどうか。

北生駒駅周辺の駅前広場整備と書いてあるが、どういうことか。既に整備され、自動車でも降りたり乗ったりする場所はある。

事務局：北生駒駅には現在駅前広場があるが、その反対側の学研都市がらみの所で都市計画決定している駅前広場のことだ。今は駐車場になっている。

委員：分かりました。

事務局：先ほどいわれたように、高山第2工区の絵によって変わってくる。そうはいうものの、富雄川沿いにはガソリンスタンドや飲食店ができていますので、今回の線引き対象で市街化区域に編入する。駅周辺については今のところ明確には打ち出せない。

委員：あの地区で商業施設などにぎわいを取り戻そうとすると、人口を増やすしか方法がない。航空写真を見るときれいな緑の市街化調整区域なので、市街化区域にして集合住宅が建てやすい環境や規制緩和を早急にしてはどうか。

事務局：今日の新聞にも書かれているが、昨日奈良県が第5回線引きを発表した。基本的に人口が減少しているので住宅系の見直しは控え、工業・商業系について拡大するという方向だ。今回北生駒駅周辺の川沿いについては編入対象になるので、商業系になる。

部会長：ありがとうございます。

委員：質問になるが、話の整理として、歩いて暮らせるまちづくり、歩いてコンビニに行くということと、車で大規模商業施設へ行くということに対してどう対応するのか、2つあると思う。ここで書かれている文面の中では、歩いて暮らせるまちという方向が打ち出されているが、車で移動して買い物をするという行動に対して、この都市計画マスタープランではどう答えるのか。生駒駅周辺の車の乗り入れが難しいという話があったが、車交通での買い回りについては郊外にある大規模商業施設へ行ってもらう、あるいは、それは市外へ出ていく話になるのでここではニュートラルで、特に考えないということになるのか。生駒の駅の拠点性を高めるために、車でのアクセスをやすくして電車やバスだけでなく車の人も取り込むことを考えるなど、少し整理した方が計画の方向

性がより浮かび上がってくるのではないか。

事務局：北の開発のところでいかなかったが、再開発の中で200台の駐車場を市で持とうとしている。買い物客の乗り降りなどで車の不法駐車が多いので、5台分であるが乗降スペースを設けて利用してもらったりやり方、もしくは駐車場が新たにできるので、短時間駐車なら無料で駐車できるなどの提案を考えている。駅に集まってもらうのは徒歩だけではないという考え方をしている。

一番下に公共交通の話があるので、歩いてバスや近鉄電車に乗ってもらうようにするにはどう考えていくのかということも課題である。

委員：200台というのはどの駅になるのか。

事務局：生駒駅北口の再開発で整備する駐車場です。

委員：商業施設ですごくにぎわっていたジャスコがなくなったが、お客さんが少ないからというのではなく賃貸契約が切れたからと聞いている。自分も持っているが、たくさんの方がイオンカードを持っていて、買い物をしてポイントを貯めていたのに使えないので不便になった。北口にはジャスコは来ないのか。登美ヶ丘に大きなジャスコができていいと思う。今はマックスバリューでポイントを貯めているが、多くの市民はジャスコがあったからイオンカードを作っていたと思う。

事務局：跡地については、今のところまだはっきり決まっていない。第2地区の再開発で商業施設の候補としてスーパーも考えている。

委員：中途半端なスーパーだと、お客さんは来ないと思う。ジャスコだけでなくイオングループで皆がよろこんでくれる所が来ればと思う。

事務局：近鉄百貨店があり、南に近商ストアがあるので競合という点で難しい面もある。そうすると大和郡山の巨大な商業施設が核になるのかなとも思う。

委員：駅の周辺は住宅地だけで良い。いくら業者が来ても採算が取れない。文化的な施設を作らないと人は集まらない。ぴっくり通り商店街はあるけれども大方が閉まっているが、別に生活には困っていない。裏で駐車場を経営して十分に生活が成り立っている。店を閉めたといってもつぶれたのではない。

駅にどうして人を集めるのかということになる。商業施設を3つも4つも作っても共倒れになる。車社会なので、商売人は土地の安い郊外で商売をしたがり、人はそっちへ行くようになる。駅に人を集めるというが、集める必要はないと思う。なぜ集めるのか。文化的な施設が駅の周辺にたくさんあれば、当然人は寄ってくる。買い物が便利、車に乗って駅での送り迎えに便利だけでは意味ないと思う。駅は通勤だけで結構だと思う。商業施設は郊外の幹線道路沿いになってくる。駅北口の再開発は住宅地、マンションだけで良い。変なものはいらない。結局誰も来ない。近鉄百貨店と近商ストアがあるので、3つ目に誰が入ってきても商業的には成り立たない。小さなスーパーが入っても入れ替わりが激しいだけだろう。収益があがる住宅だけにした方が良いと思う。駐車場を200台も何にするのか。そんなものはいらない。

事務局：調査したらそういう結果が出た。

部会長：生駒駅北口については既に計画が決まっており、着々と進んでいるので、この都市計画マスタープランの中で変えることはできない。将来的に見ても公共交通を生かしたまちづくりは必要で、駅の周辺に商業施設と限らず色々なものを集めて利便性を高める方法は、このままで良いのではないかと思う。文化施設についても入れられるものがあれば検討すべきかと思う。

【参考資料－1】補足現況資料の9ページに【参⑩買物困難地域状況図】を示しているが、商業施設がなくなっている所は青い丸になっている。経営が悪くてやめた例ばかりではないということだが、全国的に見ても住宅地の中で商業施設がなくなり生活がし難くなるということも問題になっている。今は大丈夫でも、将来的に現状のまま続くのかどうかは分からない。

時間もなくなってきたので、次の「④みんなで育む、住み続けられるまちづくり」について、事務局から説明をお願いします。

#### 事務局説明

部会長：ありがとうございます。今までの3つに大きく関わっているが、市民の力をどう拡大していくか、市と事業者との協働化を図っていくということが重要になっている。

「今後の検討課題と取り組み例」の『減災のまちづくりの推進』には『地域のコミュニティづくり』しかないが、このあたりについて何か考えはありますか。

委員：かなり前にいったかもしれないが、防災や減災を普段やるのは難しい取り組みで、平時のときが結果として防災につながっているので、このために何か施策をぶら下げなければならないという必然性は特段ないと思っている。逆にいえば、緑化の取り組み、福祉のまちづくりなど色々な取り組みで防災の側面を少し入れる、取り組みの各段階で防災や減災に役立つという視点でとらえることが必要だと思う。

協働のまちづくりということでは、よくいわれることだが、いかに早く皆さんを巻き込むかということが視点として大事である。先程、緑化の所で市民と一緒に調査をすればどうかという話が出ていたが、企画、調査段階などへの参画を積極的に進めていく必要がある。これは生駒市だけでなくこの行政でも同じ。これまでは事業と一緒にしましょう、事業を評価しましょうという部分では取り組みが進んでいる。住民の方は具体的なアイデアを持っているが、これまではアイデアをコンセプトにするのは行政やコンサルタントであった。そうではなくコンセプト化してそれからどういう取り組みにしていくかということまで住民に考えてもらうという観点で、協働のまちづくりを進めてもらえればと思う。そうすることで住民の方々の中でのオーナーシップ、自分たちのプログラムや事業への意識付けも高まると思うし、取り組みが長続きする秘訣になるだろう。



部会長：ありがとうございます。今のご意見に対して何かありますか。

事務局：協働のまちづくりの活性化ということで、都市計画マスタープランの中では協働、推進、支援という役割分担で進めていこうと考えている。

部会長：先ほどご意見があったように、市民のアイデアを生かしていく仕組み、体制づくりをどこかに入れた方が良いと思う。色々な場面で市民の力をどう活用できるかというパターン化したやり方などを施策の中に入れることを検討していただく。

委員：いただいたマニュアルに、虫食い土地の乱開発を防ぐために宅地面積の規制が入っていたと思うが、それについて、規制することになると個人財産がからんでくることになる。そういうことなので、まちづくり協議会を発足させ何回も議論をして煮詰め、市民が納得する話の進め方をすべきではないか。煮詰まって芦屋や箕面のレベルになると、まちづくり条例や緑の推進条例などのように、条例化することも検討すればどうかと思う。

部会長：事務局は何かありますか。

事務局：おっしゃるとおりで全体構想の話にもなるが、まちづくり協議会は地域別構想になれば検討する。都市計画マスタープランにあがってくれば、方向性の議論ができると思う。議会でも同意する部分があり、まちづくり協議会について議論いただく仕組みづくりを市は考えている。地域別構想の中でもそういう話があると思う。

部会長：ありがとうございます。「今後の課題と取り組み例」の中で、『地域におけるまちづくり活動に対する支援』が入っている。まちづくり活動といっても、少人数でやっているものもあり、それとは別にまちづくり協議会というきちんとした形で地区計画につながるものを支援するというのを付け加えていただきたいと思います。

時間もなくなってきた。かなり色々なご意見をうかがったので、事務局で今日のご意見を参考にして内容について検討してもらいたい。

次回はこれらを参考にした全体構想という形で進めたいと思うのでよろしくお願ひします。資料は事前にお送りします。今日はこれで終わります。ありがとうございました。

以上