

第1号案件

大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更
について

《生駒駅前北口地区》

（諮問：奈良県決定）

第2号案件

大和都市計画道路の変更について

《松ヶ丘通り線・生駒3号歩行者専用道》

（諮問：生駒市決定）

第1号案件

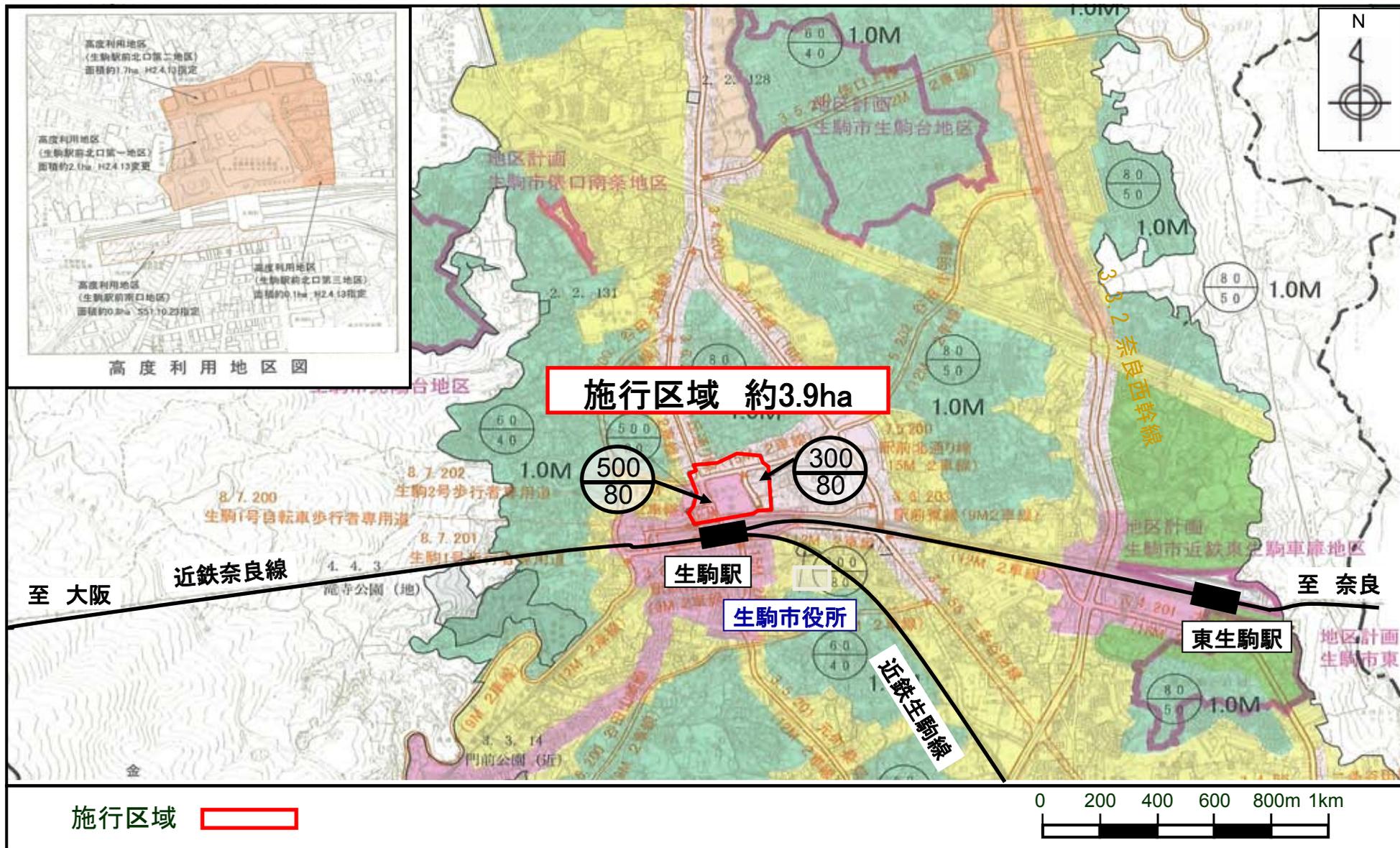
大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更
について

《生駒駅前北口地区》
(諮問：奈良県決定)

目次

- 1 位置図
- 2 従前の状況
- 3 地区の現状と課題
- 4 変更の理由
- 5 上位計画との整合性
- 6 都市計画で定める事項
- 7 公共施設の配置および規模
 - －1 現在の都市計画
 - －2 主な変更内容
- 8 建築物および建築敷地の整備・住宅建設の目標
 - －1 現在の都市計画
 - －2 主な変更内容
- 9 都市計画の手続き
 - －1 縦覧結果について
- 10 意見書について

1 位置図



3 地区の現況と課題

●低未利用地が残存し、土地の有効活用が図られていない



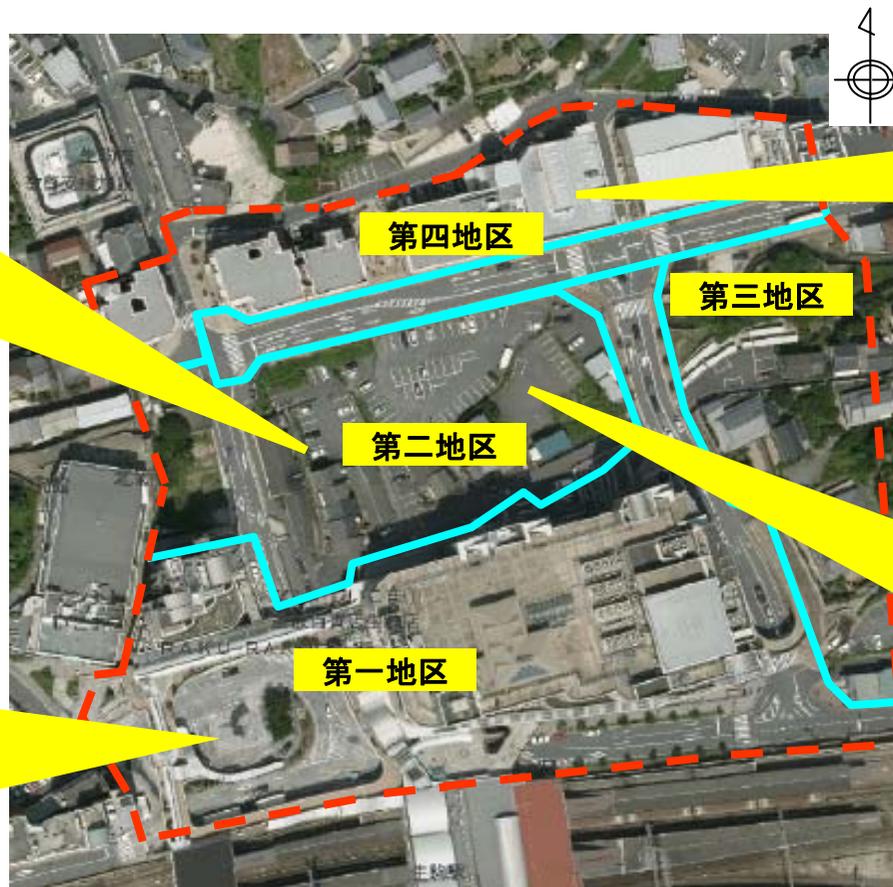
第二地区の現況



アトレい
こま2

アトレい
こま1

第一地区(平成9年完了)



第四地区

第三地区

第二地区

第一地区



アコールいこま1

第四地区(平成17年完了)



第二地区の現況

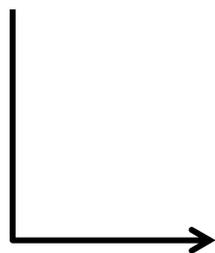
4 変更の理由

人口減少・少子高齢化時代における持続的な都市経営や経済の維持のためには、生駒市の中心市街地である生駒駅周辺地区のまちなか居住を推進し、商業の活性化や、にぎわいの創出を図る都市空間、誰もが快適に歩いて暮らせる交通環境の整備が必要である。

このため、商業・業務との複合利用を進めながら、居住機能の整備と交通機能の充実をより一層進めるため、第一種市街地再開発事業を変更する。

5 上位計画との整合性

●都市機能の更新・基盤整備



●奈良県都市計画区域マスタープラン

主要駅周辺における都市機能の更新
震災に強い都市づくり

●生駒市都市計画マスタープラン

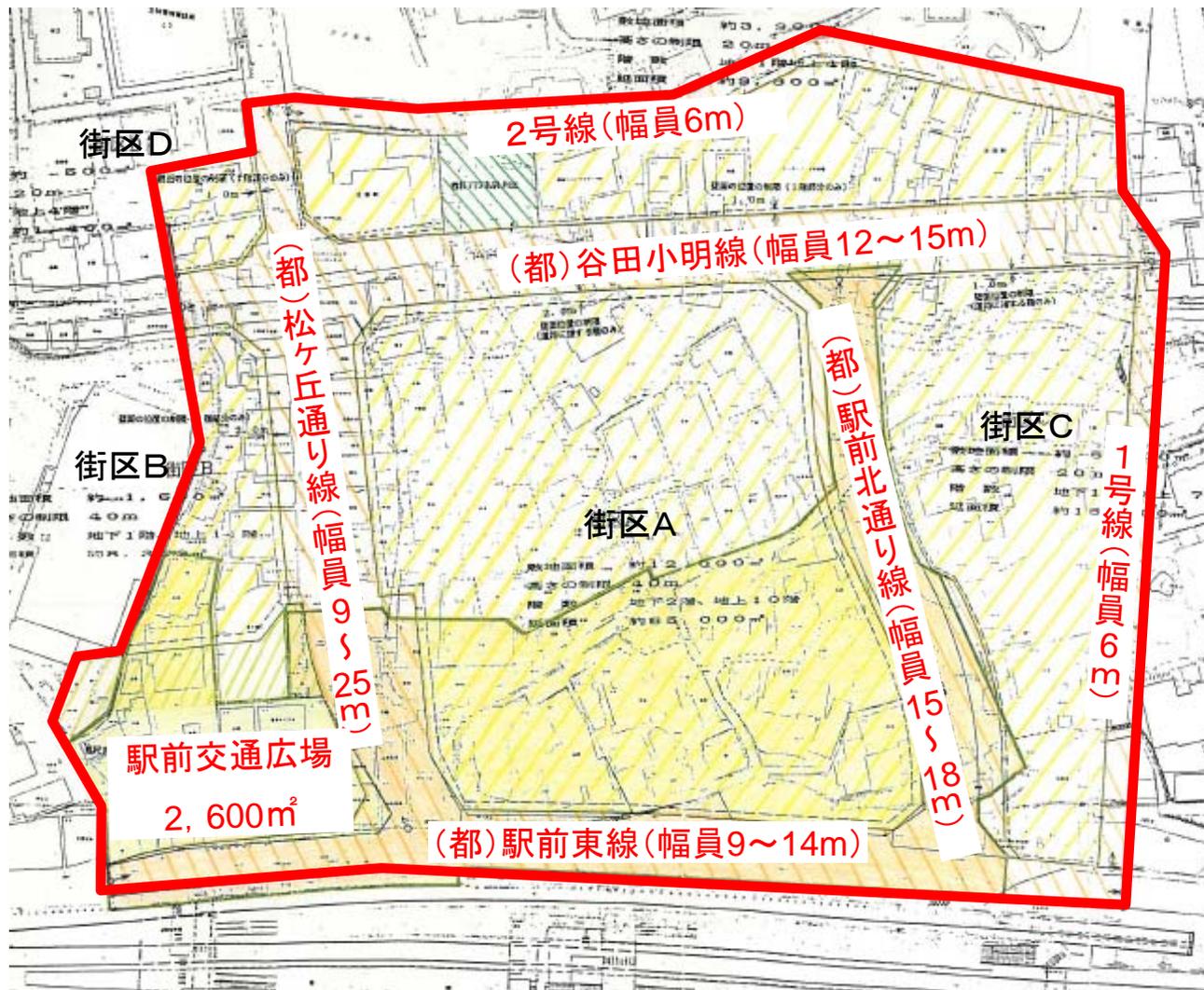
生駒駅周辺地区の都市拠点としての整備

6 都市計画で定める事項

- 事業の種類・・・第一種市街地再開発事業
- 事業の名称・・・大和都市計画生駒駅前北口地区
第一種市街地再開発事業
- 施行区域
- 施行区域の面積・・・約3.9ha
- 公共施設の配置および規模
- 建築物および建築敷地の整備
- 住宅建設の目標

7 公共施設の配置および規模

7-1 現在の都市計画



公共施設の配置及び規模

- ・道路
- ・公園及び緑地
- ・下水道
- ・その他公共施設

※種別、名称、幅員、延長、面積等、他の都市計画で定められている内容と整合

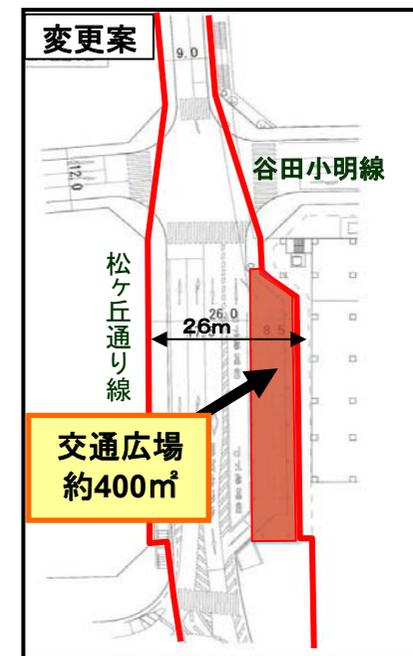
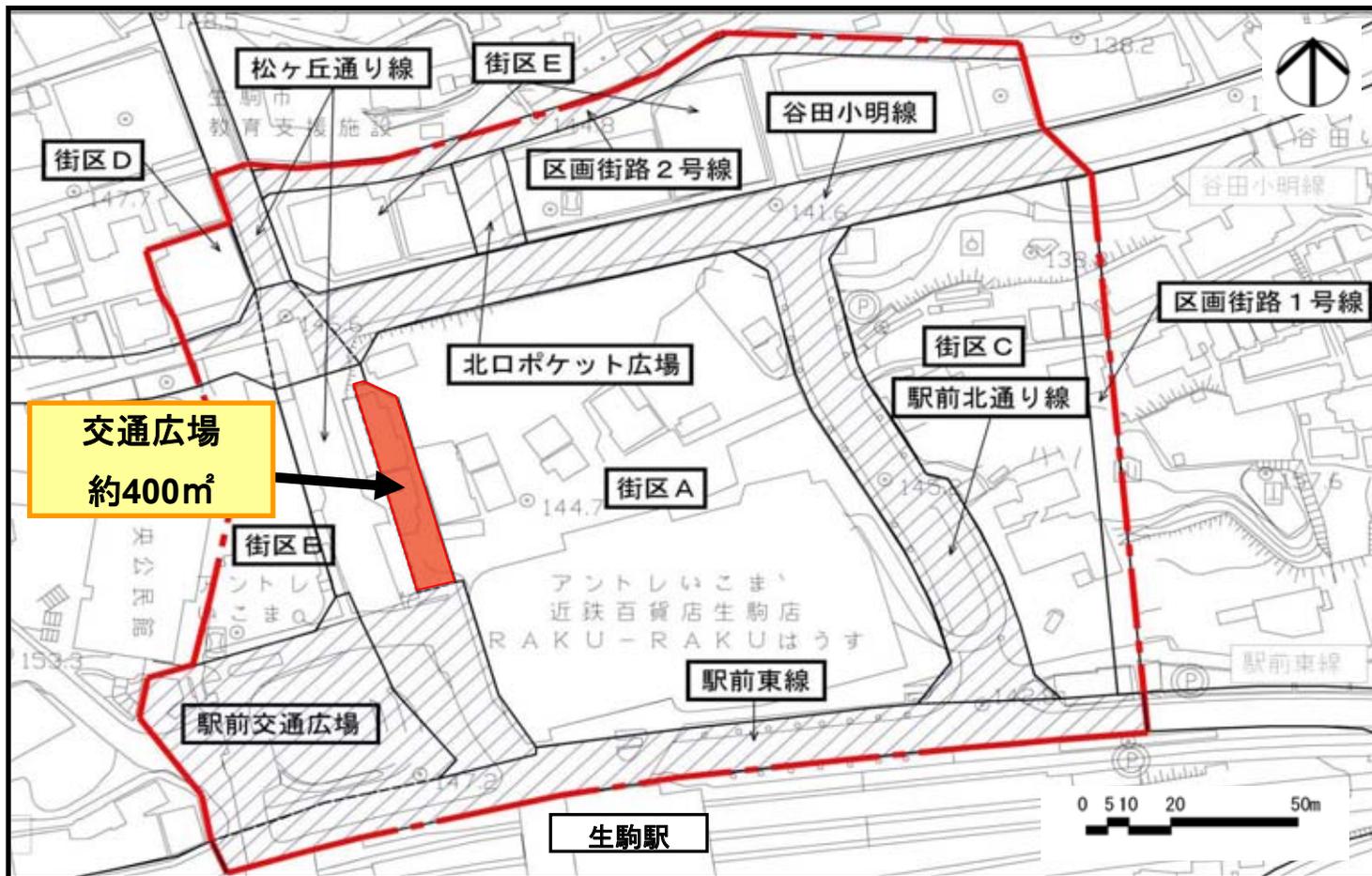
7 公共施設の配置および規模

7-2 主な変更内容

名 称		大和都市計画生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業					
施行地区面積		約3.9ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面積	備 考
		幹線街路	3・6・203駅前東線 駅前交通広場	9m(9~14)	約220m	約4,900㎡	都市計画道路 駅前交通広場約2,600㎡を含む
			3・6・202松ヶ丘通り線	9m(9~25) 9m(9~26)	約170m	約2,800㎡ 約3,000㎡	都市計画道路 交通広場約400㎡を含む
			3・5・202谷田小明線	12m(12~15)	約210m	約3,000㎡	都市計画道路
		区画街路	7・5・200駅前北通り線	15m(15~18)	約130m	約2,400㎡	都市計画道路
			1号線	6m	約140m	約800㎡	
			2号線	6m	約190m	約1,200㎡	
		特殊街路	8・6・202 生駒2号歩行者専用道	4m(2~6) 8m(2~11)	約260m 約330m	約900㎡ 約2,000㎡	都市計画道路(歩行者専用デッキ)
	特殊街路	8・6・203 生駒3号歩行者専用道	8m(2~8)	約100m	約600㎡	都市計画道路(歩行者専用デッキ)	
	公園及び緑地	種 別	名 称	面積		備 考	
	都市緑地	北口ポケット広場	約400㎡				
下水道	公共下水道竜田川処理区 約252ha 都市計画決定済						
その他の公共施設	街区相互を接続する歩行者用通路						

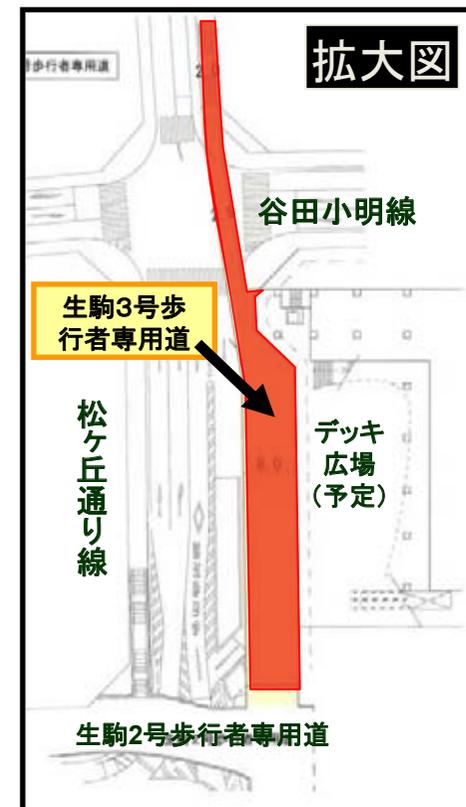
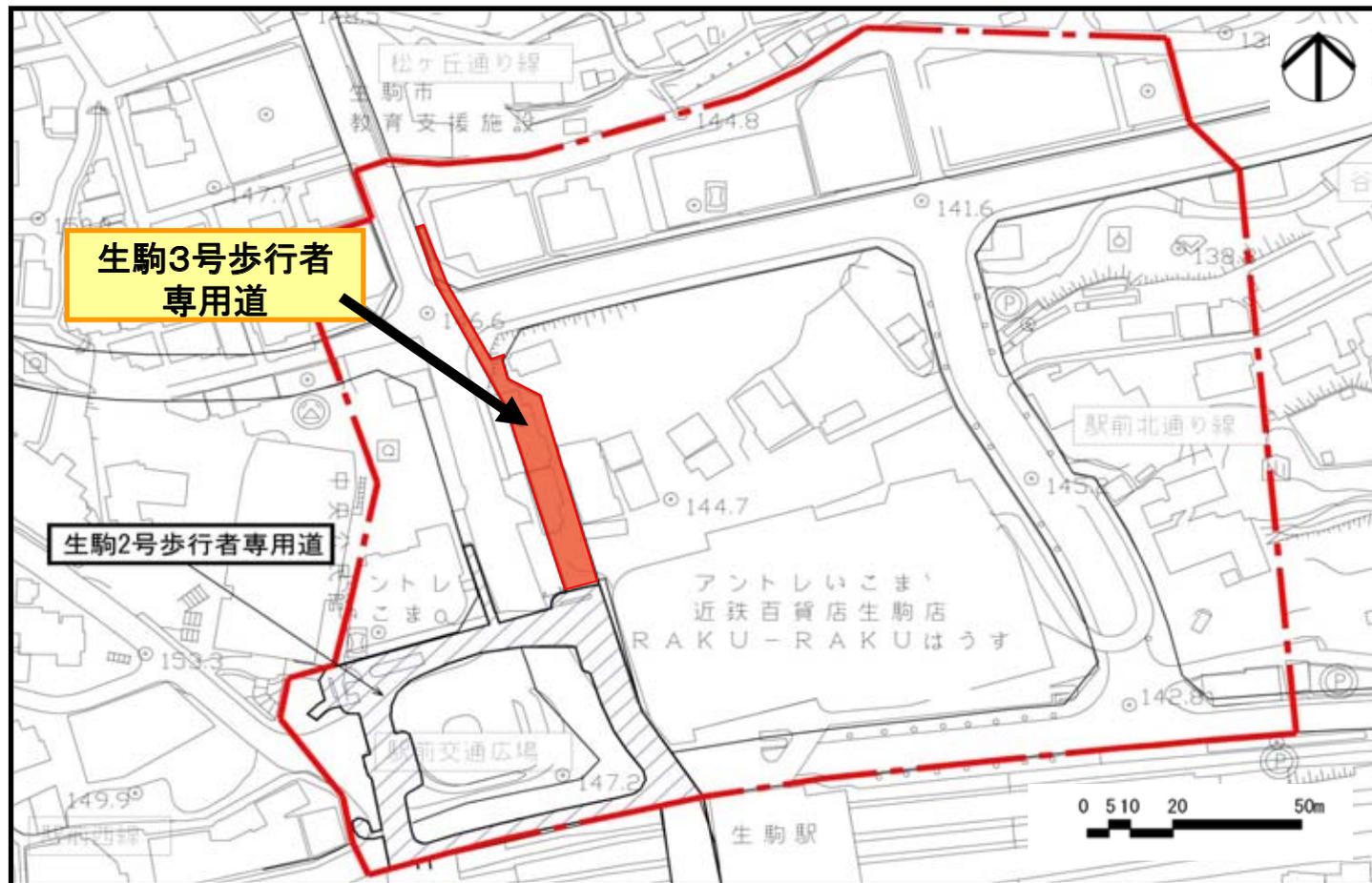
7 公共施設の配置および規模

7-2 主な変更内容



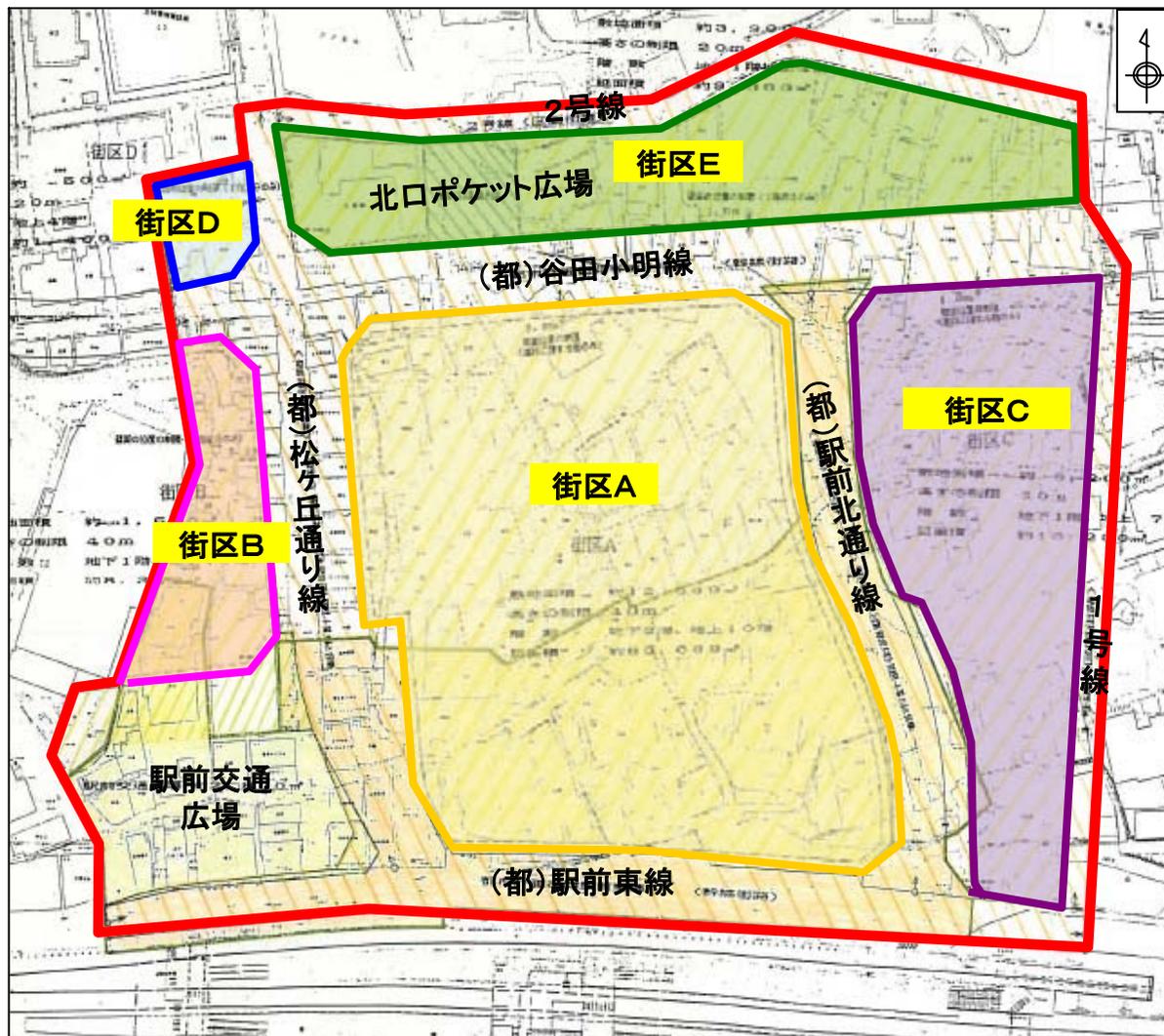
7 公共施設の配置および規模

7-2 主な変更内容



8 建築物および建築敷地の整備・住宅建設の目標

8-1 現在の都市計画



◆建築物の整備

- 建築面積
- 延べ面積
- 建ぺい率
- 容積率
- 主要用途

◆建築敷地の整備

- 建築敷地面積

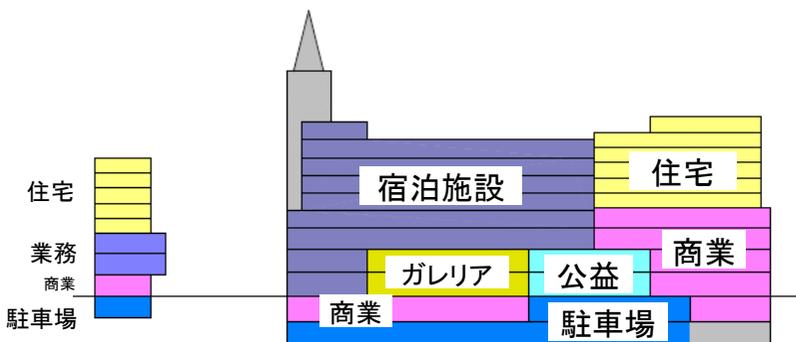
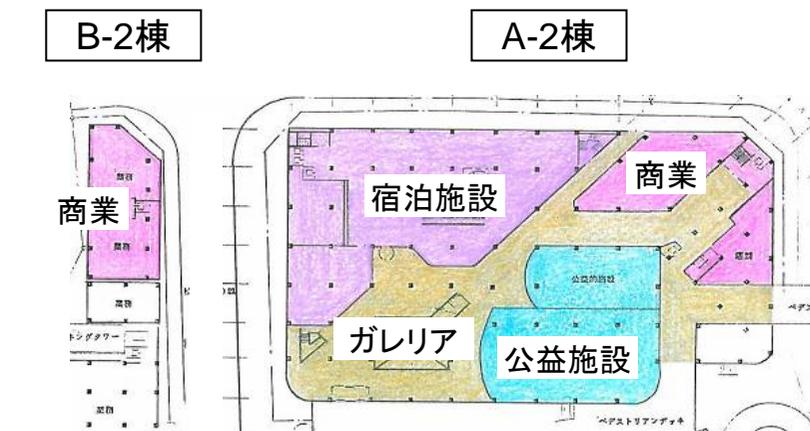
◆住宅建設の目標

- 戸数
- 面積

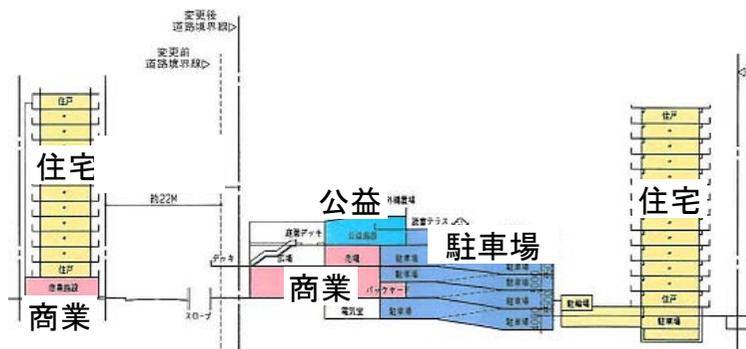
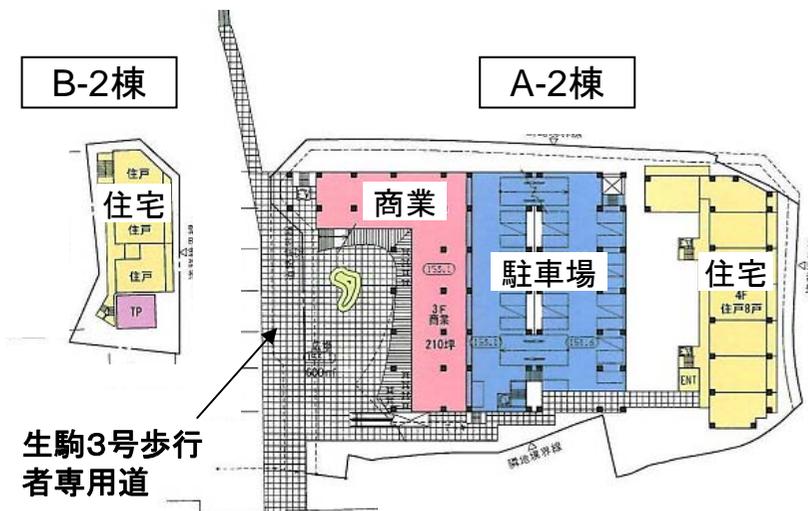
※これらについて概ねの数值を記載

8 建築物および建築敷地の整備・住宅建設の目標

8-2 主な変更内容



平成2年の施設計画案



今回の施設計画案

8 建築物および建築敷地の整備・住宅建設の目標

8-2 主な変更内容



8 建築物および建築敷地の整備・住宅建設の目標

8-2 主な変更内容

名称		大和都市計画生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業					
施行地区面積		約3.9ha					
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考 (参考)高度利用地区の制限内容
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合		
	A	約9,400㎡ 約9,100㎡	約65,000㎡ 約63,700㎡	約7.8/10 約7.7/10	約54/10 約43/10	店舗約70% 店舗	容積率の最高限度550% 容積率の最低限度200% 建ぺい率の最高限度70% 建築面積の最低限度200㎡ 壁面位置の制限(有)
	B	約1,100㎡	約8,300㎡ 約9,500㎡	約6.7/10 約6.9/10	約53/10 約52/10	住宅約60% 住宅	
	C	約3,800㎡	約15,200㎡ 約18,500㎡	約7.4/10	約29/10	店舗約30% 店舗・事務所	容積率の最高限度300% 容積率の最低限度200% 建ぺい率の最高限度80% 建築面積の最低限度200㎡ 壁面位置の制限(有)
	D	約400㎡ 約340㎡	約1,400㎡ 約1,300㎡	約7.6/10 約6.3/10	約27/10 約23/10	事務所約60% 住宅	
	E	約3,000㎡ 約3,100㎡	約9,900㎡ 約11,200㎡	約7.8/10	約25/10 約26/10	事務所約60% 店舗・事務所	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	A	約12,000㎡ 約11,800㎡	安全で快適な歩行者空間の確保、にぎわいと魅力ある市街地環境の形成を図るために、生駒3号歩行者専用道(歩行者専用デッキ)と一体となった広場空間を整備する。				
	B	約1,600㎡					
	C	約5,200㎡					
	D	約500㎡ 約540㎡					
	E	約3,900㎡ 約4,000㎡					
合計	約23,200㎡ 約23,140㎡						
住宅建設の目標		戸数	面積		備考		
		約90戸 約210戸	約7,200㎡ 約15,500㎡		1戸当たりの標準規模 約80㎡		

9 都市計画の手続き

平成22年3月27日

地元説明会



平成22年5月14日
～5月28日

案の縦覧

※意見あり(意見書6通)



平成22年6月28日

生駒市都市計画審議会



平成22年7月末

奈良県都市計画審議会



平成22年8月以降

都市計画決定告示 予定

9 都市計画の手続き

9-1 縦覧結果について

告 示 日	平成22年5月14日 奈良県告示第53号
縦 覧 期 間	平成22年5月14日（金）から 平成22年5月28日（金）まで
縦 覧 者 数	4名（窓口縦覧者） ※奈良県ホームページにおける縦覧者を除く
意見書の提出	有（6通）

10 意見書について

奈良県へ提出された意見書の要旨(案) 44意見

◆意見の項目別	件数
縦覧図書に関する事	4
市民参加に関する事	4
市街地再開発事業の都市計画に関する事(公共施設)	2
施設建築物計画の法の目的の適合性に関する事	3
交通問題に関する事	3
建築物の高さに関する事	3
景観に関する事	5
公共スペースに関する事	3
建築物の計画に関する事	12
生駒駅周辺のまちづくりに関する事	5

第2号案件

大和都市計画道路の変更について

《松ヶ丘通り線・生駒3号歩行者専用道》

（諮問：生駒市決定）

目次

- 1 交通の現況
- 2 交通の課題
- 3 変更の理由
- 4 松ヶ丘通り線 都市計画決定の内容
 - －1 主な変更内容
 - －2 交通広場の整備
- 5 生駒3号歩行者専用道 都市計画決定の内容
 - －1 主な変更内容
 - －2 歩行者専用道の整備
- 6 都市計画の手続き
 - －1 縦覧結果について
- 7 意見書について

1 交通の現況

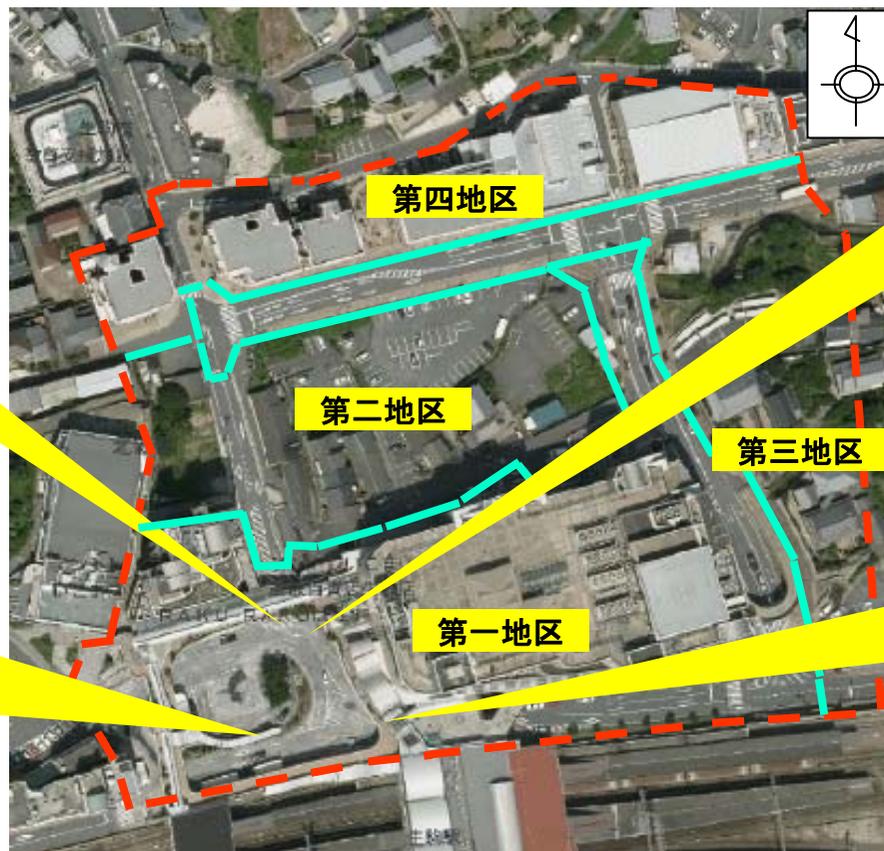
●第一地区で駅前交通広場を整備したが、送迎車による渋滞等、の現況が見受けられる。



駅前交通広場内における二重停車



バス降り場での送迎車両の停車



第四地区

第二地区

第三地区

第一地区



送迎時車両が多い



歩行者の無理な横断

2 交通の課題

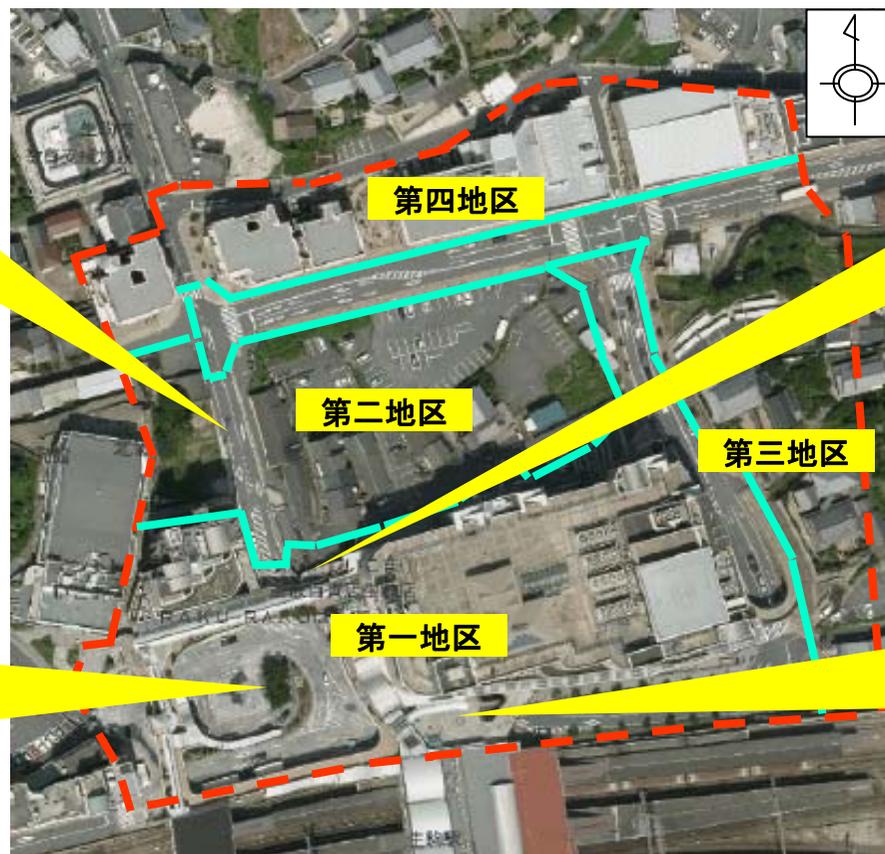
- 一般車乗降場の再配置と拡充等、新たな課題が挙げられる。



一般車乗降場の再配置
と拡充



タクシー乗り場の利便性
の向上



歩行者の安全確保と
円滑な交通処理



駐停車車両によるバスの
運行阻害

3 変更の理由

人口減少・少子高齢化時代における持続的な都市経営や経済の維持のためには、本市の中心市街地である生駒駅周辺地区へのまちなか居住を推進し、商業の活性化や、にぎわいの創出を図る都市空間、誰もが快適に歩いて暮らせる交通環境の整備が必要であることから、生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業を変更し、これに併せて大和都市計画道路の幹線街路松ヶ丘通り線への新たな交通広場の設置や、特殊街路生駒3号歩行者専用道の新設により、交通機能の充実と地域の一体的な整備をより一層進めるため、街路の都市計画を変更する。

4 松ヶ丘通り線 都市計画決定の内容

4-1 主な変更内容

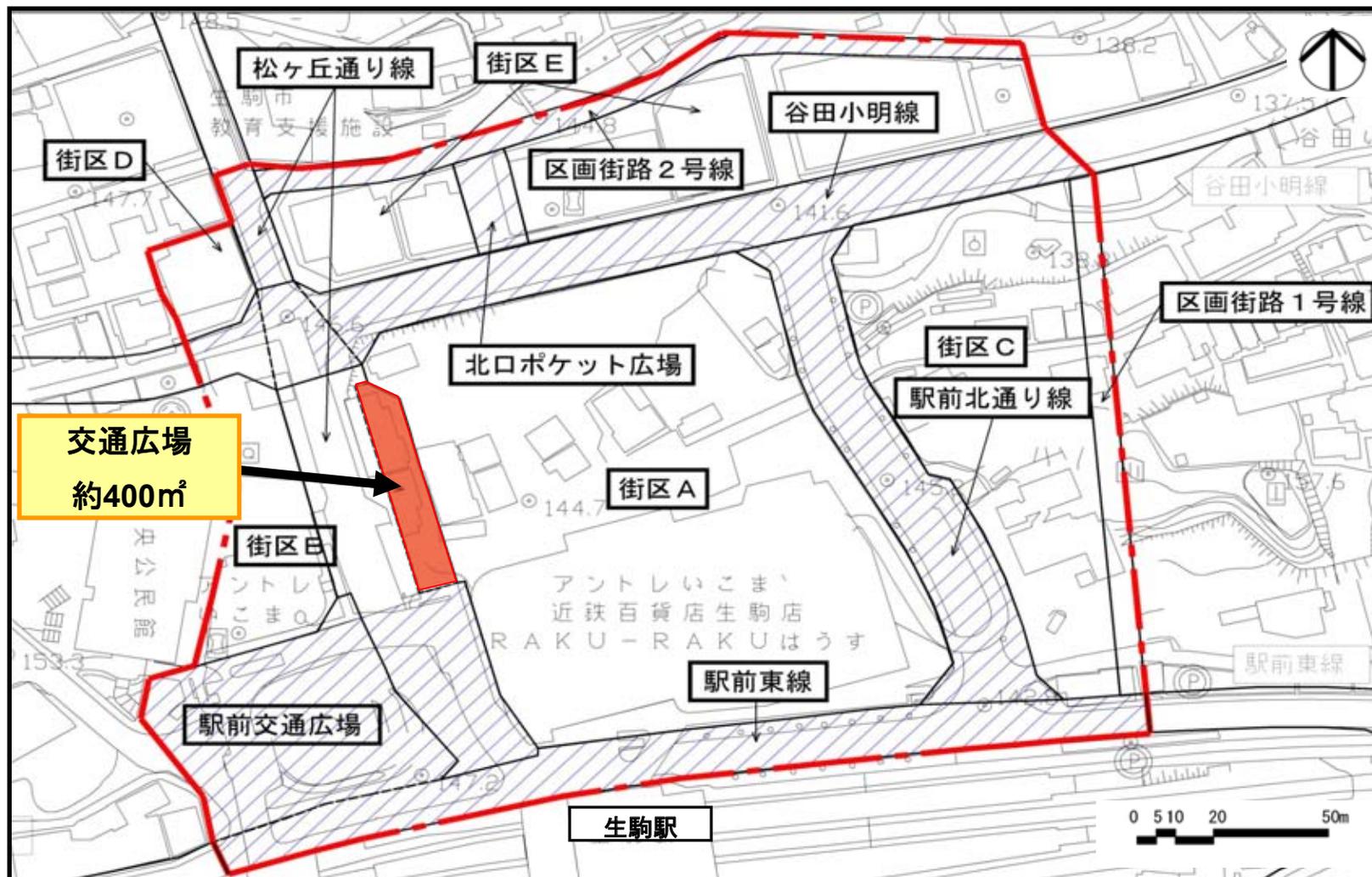
1 都市計画道路中3. 6. 202号松ヶ丘通り線を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置		
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地
幹線街路	3. 6. 202	松ヶ丘通り線	生駒市 北新町	生駒市 西松ヶ丘	生駒市 北新町
なお、生駒市北新町地内に交通広場を設ける。					

区域	構 造				備 考
延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
約580m	地表式	2車線	9m (9~26m)	・ 幹線街路と平面交差 3ヶ所	面積約400㎡

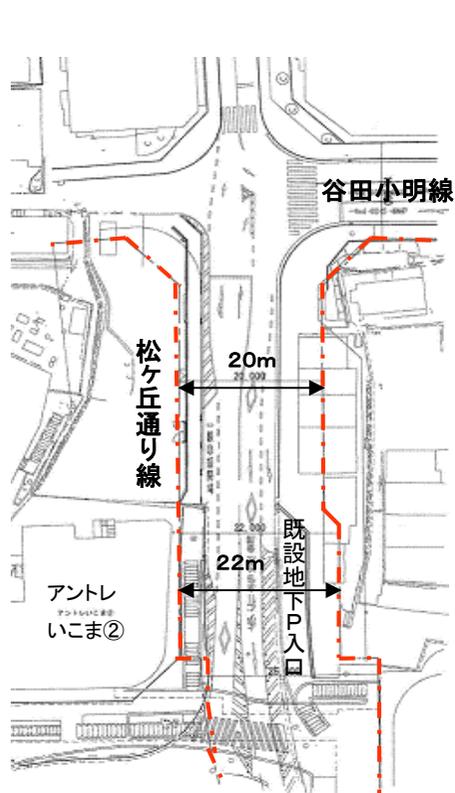
4 松ヶ丘通り線 都市計画決定の内容

4-1 主な変更内容

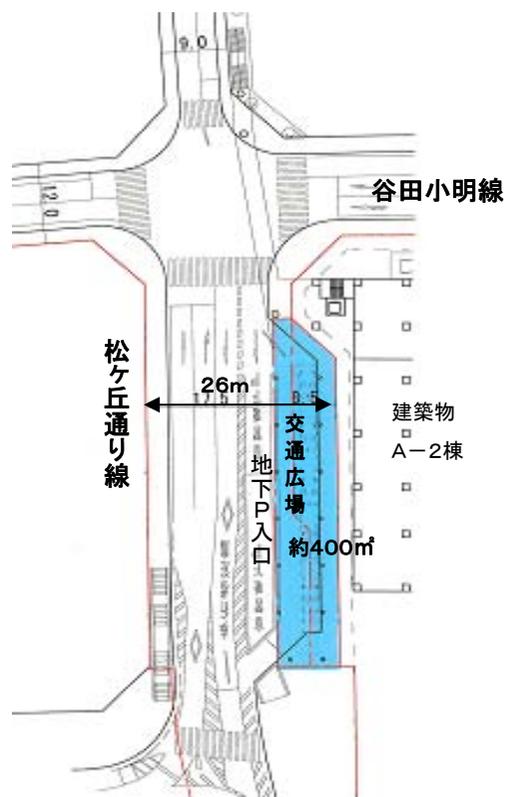


4 松ヶ丘通り線 都市計画決定の内容

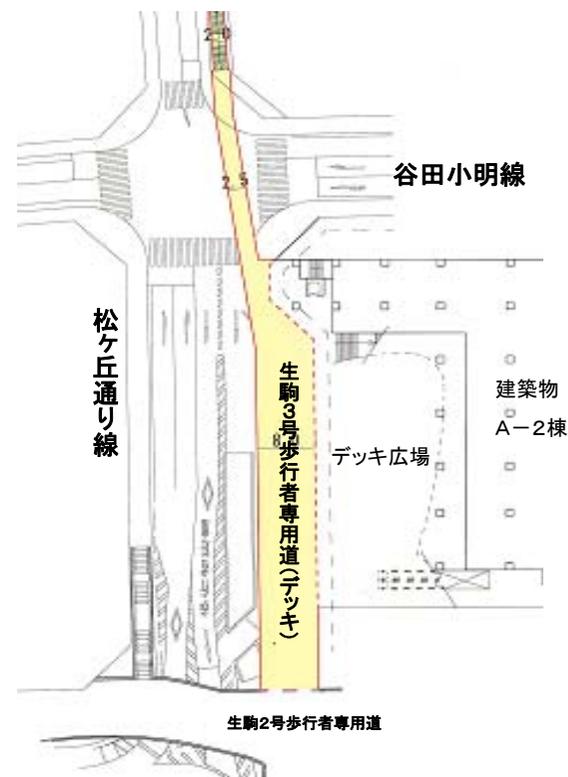
4-1 主な変更内容



現況



計画(交通広場)



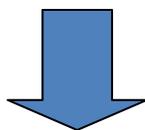
計画(デッキ)

4 松ヶ丘通り線 都市計画決定の内容

4-2 交通広場の整備

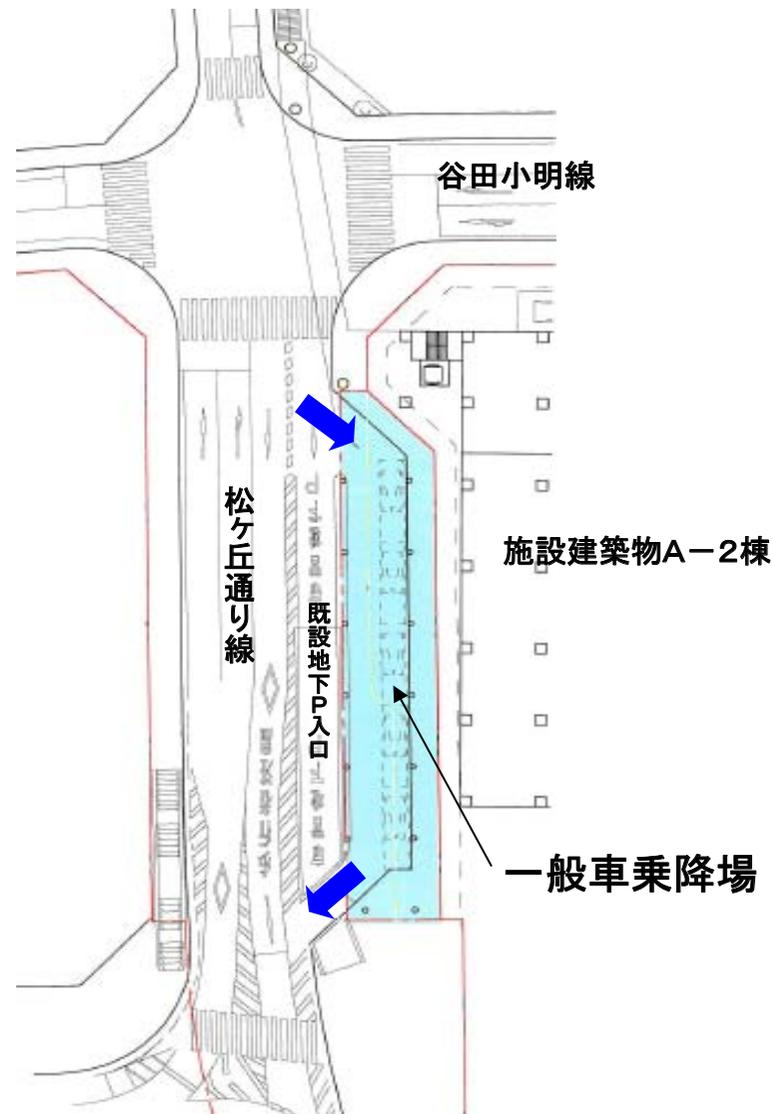
<交通広場の整備>

○第二地区内に本線から独立した交通広場（乗降施設5台分）を整備



- ・バスへの運行障害の改善
- ・利便性、安全性の向上
- ・タクシー乗り場の利便性の向上

※新たな交通広場の整備により、既設一般車乗降場（近鉄百貨店西入口前）をタクシー乗り場に変更することが可能



5 生駒3号歩行者専用道 都市計画決定の内容

5-1 主な変更内容

2 都市計画道路に8. 6. 203号生駒3号歩行者専用道を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置			区域
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長
特殊街路	8. 6. 203	生駒3号 歩行者専用道	生駒市 北新町	生駒市 北新町	—	約100m

構 造				備 考
構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
地表式	—	8m (2~8m)	・ 幹線街路と立体交差1ヶ所	歩行者 専用道

5 生駒3号歩行者専用道 都市計画決定の内容

5-1 主な変更内容



5 生駒3号歩行者専用道 都市計画決定の内容

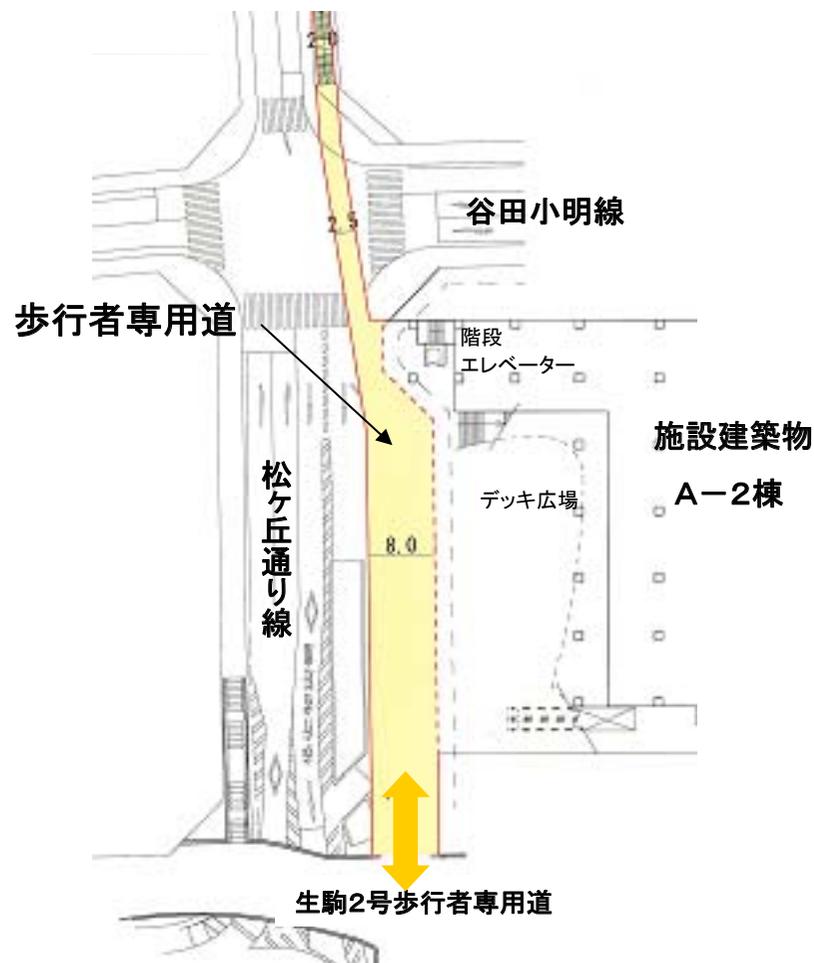
5-2 歩行者専用道の整備

＜歩行者専用デッキの整備＞

○歩行者専用デッキの延伸



- ・安全で快適な歩行者空間
- ・円滑な交差点処理



6 都市計画の手続き

平成22年3月22日

周辺説明会



平成22年5月14日
～5月28日

案の縦覧

※意見あり(意見書2通)



平成22年6月28日

生駒市都市計画審議会



平成22年8月以降

都市計画決定告示 予定

6 都市計画の手続き

6-1 縦覧結果について

告 示 日	平成22年5月14日 生駒市告示第92号
縦 覧 期 間	平成22年5月14日（金）から 平成22年5月28日（金）まで
縦 覧 者 数	4名（窓口縦覧者） ※生駒市ホームページにおける縦覧者を除く
意見書の提出	有（2通）

7 意見書について(1/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
1	高山町 住民	1	<p>○手続きに関すること (都市計画関連)</p> <p>生駒駅前北口第二地区は市が約6割の土地を所有しているにも関わらず、市は住民の意見を聞くことなく再開発事業計画が進められてきた。事業の必要性・採算性・環境への影響を再評価し、市民参加の検討委員会を早急に設置すべき。生駒市のランドデザインを市民参加で決めるべき。</p>	<p>今回の都市計画の変更に関して、住民説明会の実施(市主催H22.3.22、県主催H22.3.28)や都市計画変更案の縦覧(H22.5.14から2週間)など、都市計画法の規定に基づき適切な手続きを実施しています。今回の都市計画に含まれる生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業については、組合施行の予定であり、施設建築物の計画は、組合設立の準備組織である準備組合で検討が進められています。</p> <p>生駒市は道路等公共施設の都市計画決定権者であり、また、土地の権利者として、準備組合の一員でもあることから、施設建築物の計画策定に関わっています。このため市民の意見を計画に反映させるため、市民アンケート(平成18年度実施)や市長自ら市民の意見や提案を直接伺うタウンミーティング、市民など公募で選ばれた方が、都市計画街路や広場等公共施設のイメージの具体化や今後の景観設計などについてを検討する修景ワークショップ(全7回)、駅周辺でのオープンハウス(全3回)など色々な手法で市民の意見を聞いています。</p> <p>これらの意見については、必要性、採算性、環境への影響等を踏まえ、準備組合に提案し、施設建築物の計画を進めております。現在、市民意見として具体的に計画に取り入れている内容としては、高さを45mから40mに抑えること、A街区タワーパーキング(住宅棟)を地下駐車場にすること、住宅棟と業務棟を別棟にすること、住宅棟を3棟から2棟に減らすこと、広場空間(デッキ広場)を設けることなどがあります。</p>

7 意見書について(2/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
1	高山町 住民	2	<p>○建築物の高さに関すること (市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区の高層マンションは 生駒の玄関口に相応しくない。</p>	<p>生駒駅前北口地区は、奈良県の都市計画区域マスタープランにおいて、主要駅周辺は「職・住・学・遊」と交流に便利な複合的都市機能の集積を図るため、高度利用地区の指定や市街地再開発事業等を実施することとしています。</p> <p>さらに、生駒市第五次総合計画においても、その基本構想で、都市拠点・地域拠点として「本市の玄関口である近鉄生駒駅周辺地域を中心とした都市拠点を形成し、生駒駅前北口再開発事業等によって様々な都市機能の集積を図る。」としており、土地利用の方針として「商業・業務や駅周辺等の高度利用を図るべき区域については、都市の活性化という観点から適切な土地利用の配置・誘導を図る。」としています。この他、生駒市都市計画マスタープランにおいても、都市拠点として位置づけられております。</p> <p>今回の計画は、これら上位計画と整合性を図った計画となっており、本地区については土地の高度有効利用を図るべき地区であると考えています。</p> <p>景観については、今後の具体的な施設計画を検討する段階で、周辺景観と調和の取れた建物の意匠、形態、についても検討する予定です。また、本市で現在策定中の生駒市景観計画との整合性を図りながら、具体的な施設計画を検討してまいります。</p> <p>なお、本地区のマンション計画については、当初計画の45mから、40mに高さを抑えております。</p>

7 意見書について(3/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
1	高山町 住民	3	<p>○景観に関すること (市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区のビルの半分を占める立体 駐車場は生駒の玄関口に相応しくない。</p>	<p>駐車場については、平成21年度の生駒駅北口周辺の交通 検証の結果を参考に第二地区内に約200台を設置する計画 ですが、建築コストの面から考えて地上に配置する計画とし ております。</p> <p>駐車場の景観については、今後の具体的な施設計画を検 討する段階で、周辺景観と調和の取れた建物の意匠、形態、 さらに壁面緑化についても検討する予定です。</p> <p>なお、本市で現在策定中の生駒市景観計画との整合性を 図りながら、具体的な施設計画を検討してまいります。</p>
		4	<p>○公共スペースに関すること (都市計画道路、市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区の狭い公共スペースは生駒 の玄関口に相応しくない。</p>	<p>今回の都市計画の案では、第二地区に歩行者デッキと一体 となった広場空間や交通広場を設けることとしています。</p> <p>その他に、市民が利用できる施設として平成18年度に実施 した市民アンケートの結果により、ニーズの高かった図書室 などの新たな公共公益施設と公共駐車場を整備する予定で す。</p>
		5	<p>○都市計画道路(松ヶ丘通り線交通広場) に関すること</p> <p>第二地区の狭い「交通広場」は生駒の 玄関口に相応しくない。</p>	<p>今回松ヶ丘通り線に新設する交通広場は、平成21年度に実 施した生駒駅北口周辺の交通検証の結果を参考に、生駒駅 北口における一般車乗降スペースの不足による交通混雑の 解消や既設の駅前交通広場を補完する交通広場として計画 しているもので、その必要台数を考慮した広さであり、また、 交通広場の配置についても、利用動線等を勘案のうえ計画し ています。</p>

7 意見書について(4/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
1	高山町 住民	6	<p>○事業全般に関すること</p> <p>項目1から5までの理由により、生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業は一旦白紙に戻し、都市計画道路も見直すべき。</p>	項目1から5までの見解のとおり。
		7	<p>○その他まちづくりに関すること</p> <p>「関西一魅力的な住宅都市」とは、お年寄りや子どもに優しい、緑あふれる自然の中で「くらしや福祉」を優先した都市である。音楽・芸術・演劇・国際交流・スポーツ等の振興を図り、生駒の持つ自然環境・歴史・文化を大切にした都市である。それらの象徴的な場所として、生駒駅前北口を広場にすることを提案します。広場には芝生を敷き、市の木である樫の大木を植え、噴水、銅像、小川、ビオトープを、周りには、カフェテラスや茶筌の店を配置し、朝市等生駒の生活や文化の雰囲気のでる街並みにする。</p>	<p>生駒市におきましては、「関西一魅力的な住宅都市」を目指して、様々な施策を行っているところですが、生駒駅前北口地区は、奈良県の都市計画区域マスタープランにおいて、主要駅周辺は「職・住・学・遊」と交流に便利な複合的都市機能の集積を図るため、高度利用地区の指定や市街地再開発事業等を実施することとしています。</p> <p>さらに、生駒市第五次総合計画、生駒市都市計画マスタープランにおいても、都市拠点を形成し土地の高度利用を図るべき区域として位置づけていることから、生駒駅前北口を広場にすることは考えておりません。</p> <p>「関西一魅力的な住宅都市」を目指しての各種催しを開催できるよう、今回の計画では、歩行者デッキと一体となった広場空間を計画しています。</p>

7 意見書について(5/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
1	高山町 住民	8	○その他まちづくりに関すること 旧ジャスコへの道を広場の延長として桜かメタセコイアの並木道として整備するなど、歩きたくなる街づくり、寝ころびたくなる広場空間を作る。	第二地区の再開発事業では、建物の壁面の後退により生まれるオープンスペースにおいて、緑化を検討する予定です。 また、今回の再開発事業区域外の街路(谷田小明線)については、道路整備と一体的にポケットパークや都市公園等を配置し緑あふれる街並み形成を図っています。
		9	○その他まちづくりに関すること 生駒駅を拠点に南北の幹線街路は並木道で整備し、生駒の歴史と文化を代表する場所への道しるべ等を整備する。	頂いたご意見は今後、まちづくりの参考とさせていただきます。
		10	○その他まちづくりに関すること 将来、生駒駅は地下に移し、生駒駅南側も生駒市役所に至る一帯を緑あふれる自然の中の住宅地商店街とする。	現在の近鉄生駒駅は、平成9年に生駒駅北口第一地区の再開発事業と共に整備され、駅舎の地下化は不可能であると思われます。 また、生駒駅南側につきましては、既に商店街の方々による花飾りなどが行われており、今後、周辺住民の方々とともに緑化を推進してまいりたいと考えています。

7 意見書について(6/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
2	俵口町 住民	1	<p>○公共スペースに関すること (市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区について、市民が6割も土地を持っているにもかかわらず、計画では市民が使えるスペースが少ない。</p>	<p>今回の都市計画の案では、第二地区に歩行者デッキと一体となった広場空間や交通広場を設けることとしています。</p> <p>その他に、市民が利用できる施設として平成18年度に実施した市民アンケートの結果により、ニーズの高かった図書室などの新たな公益施設と公共駐車場を整備する予定です。</p>
		2	<p>○その他まちづくりに関すること</p> <p>現在タクシー乗り場となっている上の通路、デッキ部分をすべて平面に広げ屋上庭園とし、緑に囲まれた市民のいこいの広場とする。</p> <p>いこいの広場には、生駒山も見え、ピオトープを配し、生駒らしさを出す。また、四季を感じる桜やもみじを植え、木陰を作りベンチを置く。</p>	<p>現在整備が完了している駅前交通広場上部に広場を設置することは、費用や構造的にも困難であると考えます。</p> <p>今回の都市計画案においては、既に整備が完了している四地区の都市緑地のほか、にぎわいと魅力ある市街地環境の形成を図るために、二地区に広場空間を整備する計画です。</p>

7 意見書について(7/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
2	俵口町 住民	3	<p>○都市計画道路(松ヶ丘通り線交通広場)に関する事</p> <p>バスターミナルを谷田小明線沿いに設け、タクシー乗り場はそのままに、周囲の3方を車の待避所とする。</p>	<p>バスターミナルとして提案されている場所は、既に整備が完了している道路であり、バスの転回スペース、バス乗降者待合などの整備が困難であること、駅から離れることによるバス利用者の利便性等を考えると実現は不可能であると考えます。</p> <p>また、現在の駅前交通広場の三方を全て一般車乗降場(車の待避所)にすることについては、当該道路が単に交通広場の機能だけではなく、周囲の道路からの通過交通機能も兼ねていることから、困難であると考えます。</p> <p>なお、バスやタクシーの公共交通の利便性を高めるようタクシー乗り場を含めた、駅前交通広場の利用については、今後検討していく考えです。</p>
		4	<p>○景観に関する事 (市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区の施設建築物の駐車場は醜悪そのものであり、緑豊かな生駒の玄関口としてはいかがなものでしょうか。</p>	<p>駐車場については、平成21年度に実施した生駒駅北口周辺の交通検証の結果を参考に第二地区内に約200台を設置する計画ですが、建築コストの面から考えて地上に配置する計画としております。</p> <p>駐車場施設の景観については、具体的な施設計画の段階で、周辺景観と調和の取れた建物の意匠、形態、さらに壁面緑化についても検討する予定です。</p> <p>また、本市で現在策定中の生駒市景観計画との整合性を図りながら、今後、具体的な施設計画を検討してまいります。</p>

7 意見書について(8/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
2	俵口町 住民	5	<p>○建築物の計画に関すること (市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区の施設建築物内に、指定管理者方式で、公設民営の屋内の子どもの遊戯施設を2階吹き抜けでつくる。 奈良先端科学技術大学院大学と連携し、ロボットのなもので子どもたちが科学に接するコーナーを作る。</p>	<p>「子どもの遊戯施設」については、生駒市が取得する計画をご提案いただいていると考えますが、本市が取得する床につきましては、現段階では、平成18年度の市民アンケート調査の結果から、図書室などの新たな公共公益施設と公共駐車場を取得する予定であります。</p> <p>なお、図書室などの新たな公益施設の中で、子どものためのスペースについても検討していきたいと考えます。</p> <p>奈良先端科学技術大学院大学(以下「先端大」と連携した、子どもを対象にした科学実験教室については、既に北コミュニティセンターや先端大支援財団で実施されています。なお、このような催しを開催できるよう、今回の計画では、歩行者デッキと一体となった広場空間を計画しています。</p>

7 意見書について(9/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
2	俵口町 住民	6	<p>○建築物の計画に関すること (市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区の施設建築物の屋上に芝生を敷き、ステージを作り、噴水も配し、イベントとにぎわいの広場とする。 第二地区の施設建築物の駐車場は地下1階とする。</p>	<p>第二地区の施設建築物屋上の大半を広場にし、駐車場を地下に配置するという提案ではありますが、駐車場については、公共駐車場として市が従前の土地に換えて取得する予定です。駐車場の面積については、生駒駅北口の交通検証を参考に約200台を整備するのに必要な面積を計画しており、駐車台数の全てを地下で整備するとなると多額の整備費を要し、取得のための生駒市の負担額が増大するため、市の財政状況を鑑みれば困難であると考えます。そのため、駐車場を地上に配置しており、駐車場の景観については、具体的な施設計画の段階で、周辺景観と調和の取れた建物の意匠、形態、さらに壁面緑化についても検討する予定であり、本市で現在策定中の生駒市景観計画との整合性を図りながら、今後、具体的な施設計画を検討してまいります。</p> <p>また、賑わいを創出するため、各種催しを開催できるよう今回の計画では歩行者デッキと一体となった広場空間を設置する計画になっています。なお、この広場については、市民参加型のワークショップの開催により、「広場の使い方」「生駒らしさ」「にぎわいの創出」などについて検討していただいています。</p>

7 意見書について(10/10)

番号	分類	項目	意見書の要旨	市の見解
2	俵口町 住民	7	<p>○建築物の高さに関すること (市街地再開発事業関連)</p> <p>第二地区の東側施設建築物についても屋上広場と同じ高さにし矢田丘陵がのぞめる様にする。</p>	<p>生駒駅前北口地区は、奈良県の都市計画区域マスタープランにおいて、主要駅周辺は「職・住・学・遊」と交流に便利な複合的都市機能の集積を図るため、高度利用地区の指定や市街地再開発事業等を実施することとしています。</p> <p>さらに、生駒市第五次総合計画においても、その基本構想で、都市拠点・地域拠点として「本市の玄関口である近鉄生駒駅周辺地域を中心とした都市拠点を形成し、生駒駅前北口再開発事業等によって様々な都市機能の集積を図る。」としており、土地利用の方針として「商業・業務や駅周辺等の高度利用を図るべき区域については、都市の活性化という観点から適切な土地利用の配置・誘導を図る。」としています。この他、生駒市都市計画マスタープランにおいても、都市拠点として位置づけられております。今回の計画は、これら上位計画と整合性を図った計画となっており、本地区については土地の高度有効利用を図るべき地区であると考えています。</p>