

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)

- ・ 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更（案）説明会の概要  
P. 1 ~ P. 3
- ・ 大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更（奈良県決定）についての  
意見書の要旨（集約版）（案）  
P. 4 ~ P. 6
- ・ 大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更（奈良県決定）についての  
意見要旨（案）  
P. 7 ~ P. 9

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)

- ・ 生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業の施行に伴う都市計画変更に係る  
周辺説明会の概要  
P. 10 ~ P. 12
- ・ 意見書の写し（2件）  
P. 13 ~ P. 17

## 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の 都市計画変更(案)説明会の概要

日時	: 平成22年 3月27日(土) 10:00~11:50
場所	: 生駒市コミュニティーセンター402会議室
出席者	: 16名

### 【主な質疑応答】

#### <施設計画に関する意見>

- この計画には、生駒市の立地条件、長い歴史、自然といった視点が一切含まれていない。ユニークな自然環境、生駒の歴史や生活を活かした計画にしてほしい。この計画では、生駒山地、矢田丘陵が住民の目から見えなくなる。これをどのように考えているのか。この計画が、関西一魅力的な住宅都市にふさわしいと言えるのか。
- 駅前の高度利用については結構だが、建物の高さを上げることではないと思う。パブルのときのような開発が奈良県の玄関口としてふさわしいといえるのか。
- 高層のマンションは必要ないのでは。
- 眺望について、第二地区内周辺に視点場と呼べる場所は現在無いと聞いている。  
奈良県都市計画区域マスタープランでは、主要駅周辺については、「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に高度利用を行う地域と位置付けしている。その主旨から、A街区、B街区については現在40mの高度地区として指定しており、高度利用を行う地区として都市計画を決定している状況である。  
県としては上位計画等を鑑みて、県の方針と外れていないと判断した上で、都市計画の変更を手続きを進めている。
- 駐車場の台数の根拠をデータを含め示してほしい。
- 既存の駐車場台数で十分ではないか。数字を教えてください。
- 平成19年の街づくりに関するアンケート調査の結果、再開発に望ましい施設として、駐車場を挙げた方が、32%あった。今年度行った駅前周辺の交通検証業務で、平成30年における駐車場需要を調査し生駒駅前周辺に必要な台数を推計したところ約870台必要との結果から整備済みの723台を引いて、約150台不足しているとの状況であった。これを参考に、第二地区の施設用駐車場、周辺の違法駐車対策を考慮して台数を決定した。
- A-2街区の駐車場の一般用と住居者用の内訳は。景観上良くないので、駐車場は地下にする必要があると考えるが、地下にした場合費用はどのくらい増えるのか。
- A-2街区での住宅の駐車場については住宅棟地下に66台、一般用駐車場が200台の合計266台計画している。地下駐車場にすると地上につくるより約1.7倍、約5億6千万円費用が増加する。
- 公共の空間を拡充すべきではないか。市民の公共の観念を呼び起こすきっかけになる。生駒市、権利者、市民が納得できる都市づくりをお願いしたい。
- 施設計画については、市施行ではなく、組合施行であり採算性も含めて権利者で検

討されてきた内容である。市も権利者であり、市民の意見を聞いてきた上で、今回の素案が県に提出されている。

- 権利床と保留床について、住宅棟に権利者は何人入るのか。店舗は何店舗入居するのか。商業床の保留床は何㎡か。  
→ 今回の説明会は都市計画の変更ということで、概ねの施設規模等を決定するのが主旨である。
- 資金計画案はぎりぎりか、利益が出るようになっているのか。利益が大きいなら、大きなマンションは要らない。権利者や市民にとって無駄なビルが建つと考える。  
→ 現在の資金計画案では余裕は全く無い。事業協力者公募の際にも、2件しか立候補が無く、利益が上がる事業ではない。現在の資金計画では、権利者全員が権利変換するという予測になっている。土地評価、建物調査をしないと確実な数字はでない。
- 店舗にパチンコ店が入る可能性はあるのか。パチンコ店は市民としてあまり歓迎できない。  
→ 商業床取得者については、現時点では決まっていない。パチンコ店については、条例上設置できないことになっている。
- 現都市計画でA街区の商業の割合が約70%とあるのは、百貨店を含んだ数字か。  
→ 含んだ数字。
- 今回の計画での商業床の面積はいくらか。  
→ バックヤードも含んだ数字で、約2,500㎡を検討されている。
- その面積では大した店揃えが出来ないと思うが。  
→ 今後、出展希望者が増えれば面積を増やすことは可能と考えている。
- 誰が中心になって商業のゾーニングやテナントのリーシングの計画を立てるのか。  
→ 事業協力者、事業推進コンサルタントが計画し、最終判断は準備組合である。
- 商業床は権利床だけになるのか。  
→ 権利床だけではない。各店舗について現在、調査中である。
- 商業のゾーニングやテナントのリーシングの結果はいつ頃わかるのか。  
→ 平成22年10月以降の事業認可手続きの段階となる。

#### <手続きに関する意見>

- 変更案の作成・意見書の提出の時期など具体的なスケジュールについて。  
→ 今回の説明会の意見を踏まえ都市計画案を作成し、5月中旬から2週間の縦覧を予定している。それらを踏まえて最終的な生駒市の意見を聞き県の都市計画審議会に諮ることになる。知事宛意見書は縦覧中に提出できる。意見書の要旨についても県の都市計画審議会に提出し、判断していただく。都市計画審議会は、7月後半から8月中旬の開催が通常である。その後、国の同意を経て都市計画の告示と考えている。
- 「都市計画の手続き」で生駒市が都市計画の案を県に提出しているとのことであるが、なぜ県は再び生駒市から意見を聞くのか。  
→ 生駒市からは素案の提出を受けているものであり、説明会等を踏まえ県が都市計画

変更案を作成するため、市の意見を聞くものである。

- 計画の詳細についての説明及び意見をいう機会はいつか。
- 都市計画変更の次に事業化の話があり、生駒市は権利者として、この事業に参加していくので、市民の意見を聞きながら検討もされるかと思う。
- 都市計画決定告示以降で駐車場や住宅棟等を半分にすることは可能か。
- 計画書に大きな変更があれば、再度、都市計画の変更になる。大きな変更で無ければ、事業計画の段階で、計画の修正はあり得ると考える。

- 市民の意見を聞いて、県が施設規模等について、変更を求めることはあるのか。
- 事業計画認可の審査の際に、資金計画など計画に無理があれば、見直しの指示を行うことになる。
- なお、施設計画は都市計画の図書ではない。現在、想定している施設規模であり、概ねの大きさを都市計画で定める。県としては、生駒市が市民の意見をふまえた素案を提出していると判断している。

- 縦覧の際に、資金計画を考慮した意見を出した場合、審議会に諮ってもらえるのか。
- 都市計画の変更に係る部分に関する意見は提出できる。

<その他>

- 現在の第二地区は良い状態ではない。10年20年後に良かったと思えるものを作らなければいけない。事業化が遅れているので歯がゆい思いをしている。客観的に計画策定し、いろんな問題があると思うが、早く完成してほしい。
- 準備組合で考えている予定では、平成23年3月位に組合設立、平成25年度中の完了を目指している。

- 今日出た意見を十分反映させて進めていくのか。
- 県としては、今日出た意見について検討した上、都市計画変更案を作成していく。

# 大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更(奈良県決定)についての 意見書の要旨(集約版)(案)

(1/3)

意見書の数:6通(44意見)

## <縦覧図書に関する事>

- 1 縦覧図書に生駒駅前再開発に解りやすい情報が記載されていない。
- 2 今回の縦覧図書について、具体的な再開発計画の様子を示すものではなく、その根拠となる建築物の形については全く示されていない。  
住民の理解を得るためには具体的な計画を示さなければならない。
- 3 縦覧資料には建築計画が省かれているため、評価、査定などが公正に行えず、故意や捏造が感じられる。

## ○賛成意見

- 1 都市計画法第一条および第二条の条文と縦覧図書の理由書の概念、目標、目的に妥当性は見られる。  
都市計画法第三条第1項の適切な遂行性は、以降の計画内容を確認し見極めたい。

## <市民参加に関する事>

- 1 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を進められてきた。  
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。  
生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業は一旦白紙にもどすべき。
- 2 市民参加の検討会の立ち上げすら行われず、準備組合に丸投げした市民不在の駅前再開発には賛成できない。  
生駒駅前北口は生駒市の玄関口であり、生駒市民共通の財産であり、市民代表を含めて開発案を検討すべき。
- 3 生駒駅前の再開発事業について、生駒市民の意見を聞き、アイデアを募って市民の期待を担うものとしなければならないのに、それを行わず生駒市は一方的に第二地区における施設計画案をつくり実施しようとしていることは、生駒市の玄関口の再開発であるとともに60%も市の所有地であることから許されないことである。
- 4 都市計画法第三条第3項に関して、生駒市、奈良県の住民等に対する知識の普及及び情報の提供は市民感情に合わない短期的、形式的、閉鎖的と言えるもので、市民が提唱する内容の不備や関係条文内容に合致しない指摘や見直し提案に対して聞く耳も持たない。

## <市街地再開発事業の都市計画に関する事(公共施設)>

- 1 生駒駅前北口を広場にすることを提案します。
- 2 第二地区の東側部分について、「緑の都市」生駒にふさわしく、市民の憩いの場となるように全面を緑地公園とする。

## <施設建築物計画の法の目的の適合性に関する事>

- 1 都市計画法第六条の二に定める整備、開発、及び保全の目標、目的に反した建築計画であるので補助金対象事業と言えない。
- 2 都市再開発法第一条に対して、再開発の建築計画構成は土地利用の合理性は細分化されていた敷地の集約により建物相互間の開放性、利用者の利便、市街地空間の有効性、都市機能、公共の福祉などが、法の目的を阻害する劣悪な計画内容と言える。
- 3 都市再開発法第四条第2項第三号にある「市街地空間の有効な利用となる用途、連続的利用空間、建築並びに賑わい空間の開放性、地区に相応しい建物の配列、及び用途構成を備えた健全な利用形態」は見られない。

# 大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更(奈良県決定)についての 意見書の要旨(集約版)(案)

(2/3)

## <交通問題に関すること>

- 1 第二地区の狭い「交通広場」が生駒の玄関口に相応しくない。
- 2 松が丘通り線に交通広場を設けても、駅前の交通混雑はこれだけでは解消されないので、谷田小明線南側道路部分に駐車スペースを設ける。
- 3 バスターミナルは谷田小明線沿いに設け、現在の駅前広場は車の待避所とする。

## <建築物の高さに関すること>

- 1 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。
- 2 第二地区の施設建築物計画案については高層マンションなどのコンクリートで駅前を厚化粧する旧来型の箱物計画である。
- 3 第二地区の東西の壁のように聳え立つ13階建のマンションは、生駒山と矢田丘陵を市民の目からすっかり覆い隠してしまうばかりでなく、駅前の空間に圧迫感をもたらす。

## <景観に関すること>

- 1 第二地区のビルの半分を占める立体駐車場が玄関口に相応しくない。
- 2 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。
- 3 第二地区の施設建築物について東西の高層マンションに挟まれた谷間にある立体駐車場と狭小な屋上広場とその間の建物は雑多な不統一をつくりだし、景観上も生駒の玄関として賑わいも市民の憩いにも最悪のマイナス効果を与える。  
駐車場が半分を占め、景観上も悪く、空間の有効利用をも阻害している。
- 4 生駒市は景観行政団体になることを標榜していることから景観法を遵守しておこなうべき事業といえる。
- 5 緑が最大の特徴であり魅力のある生駒市の表玄関として、生駒駅を降りたってほっとするような駅前、生駒を訪れた人が住みたくなるような駅前景観がまず必要。

## <公共スペースに関すること>

- 1 第二地区の狭い公共スペースが玄関口に相応しくない。
- 2 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。
- 3 第二地区に設ける予定であるデッキ広場部分について、市民のための公共空間がこのように狭小では市民の広場とは言えない。

# 大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更(奈良県決定)についての 意見書の要旨(集約版)(案)

(3/3)

## <建築物の計画に関すること>

- 1 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場とする。
- 2 第二地区の施設建築物内には屋内の子どもの遊び場をつくる。
- 3 第二地区の施設建築物の屋上を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。  
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。
- 4 第二地区の施設建築物の駐車場について、地下2階に駐車場を設けることにより駐車台数を確保し、駅前のペDESTリアンデッキにつながる階全体を屋上公園として市民に開放する。  
広い屋上広場は市民の賑わいと憩いの場を提供し、生駒の玄関にふさわしい景観をつくりだす。
- 5 第二地区の東側の施設建築物のマンションに開口を開けることで開放感をつくりだす。  
また大開口を通して矢田丘陵を望む。開口部の床部分は緑地にして、屋上公園と一体感を持たせる。
- 6 第二地区の東側施設建築物のマンションについて、北向きは住居に不適であり、北向きの住戸を外し、駐輪場をマンションに接近させ、駐車場を東に移動し、商業スペースを広くする。
- 7 第二地区の施設建築物の商業・公益施設について、第二地区の南側に配置することで、地区の北側に位置する谷田小明線側に開かれた空間にする。
- 8 第二地区の施設建築物についてはマンションの高さを計画よりも抑えるなり、ビルをゲート状にするなりして、美しい山なみが見えるように計画変更するべき。
- 9 第二地区の施設建築物の上二階分を削るか、その分を地下駐車場にして、その屋上を駅コンコース、デパート前広場に続く見通しのよい広々とした大きな泉を設けた憩いの広場にする。
- 10 都市再開発法第四条第1項、同法第四条第2項第二号に対して、当該地以外には街中の公園用地が確保され難い立地であるため、立体駐車場の一部を地下に配置し上部を立体都市公園化することで、山麓景観との融合性や駅・百貨店・生駒山ケーブルループの都市魅力を創出させるべきであり、経済性など事業実現要件も優位と言える。
- 11 第二地区の施設建築物の駐車場について、その必要台数の根拠が乏しい。
- 12 第二地区の施設建築物については駅前の公共空間を使って、200台ものクルマを収容するための駐車場ビルを建てる必要があるのか。駐車場ビルそのものが景観上好ましいものではない。

## <生駒駅周辺のまちづくりに関すること>

- 1 第二地区から県道宛ノ木線までの北原川周辺を将来的に緑地帯として整備。  
生駒駅前から宛ノ木線までの道路周辺を緑の回廊とする。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 みんなが集える広場を中心に生駒市全体の街づくりの中で、とりわけ近鉄生駒駅を挟んで南北両地域を有機的につながりを持たせたものとして再開発すべき。

大和都市計画 第一種市街地再開発事業の変更(奈良県決定)についての意見要旨(案) (1/3)  
 【生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業】

番号	分類	意見書の要旨(案)	件数 (延人数)
1	生駒市 高山町住民	<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を進められてきた。                      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。                      生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業は一旦白紙にもすべき。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>生駒駅前北口を広場にすることを提案します。</li> <li>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、歩きたくなくなる街づくり、寝ころびたくなくなる広場空間を作る。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	1名 (1名)
2	生駒市 俵口町住民	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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場とする。</li> <li>バスターミナは谷田小明線沿いに設け現在の駅前広場は車の待避所とする。</li> <li>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。</li> <li>第二地区の施設建築物内には屋内の子どもの遊び場をつくる。</li> <li>第二地区の施設建築物の屋上を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。                      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。</li> </ol>	1名 (1名)
3	生駒市 あすか野北住民	<ol style="list-style-type: none"> <li>縦覧図書に生駒駅前再開発に解りやすい情報が記載されていない。</li> <li>第二地区の施設建築物計画案については高層マンションなどのコンクリートで駅前を厚化粧する旧来型の箱物計画である。</li> <li>市民参加の検討会の立ち上げすら行われず、準備組合に丸投げした市民不在の駅前再開発には賛成できない。                      生駒駅前北口は生駒市の玄関口であり、生駒市民共通の財産であり、市民代表を含めて開発案を検討すべき。</li> <li>緑が最大の特徴であり魅力のある生駒市の表玄関として、生駒駅を降りたってほっとするような駅前、生駒を訪れた人が住みたくなるような駅前景観がまず必要。</li> <li>みんなが集える広場を中心に生駒市全体の街づくりの中で、とりわけ近鉄生駒駅を挟んで南北両地域を有機的につながりを持たせたものとして再開発すべき。</li> </ol>	1名 (1名)



大和都市計画 第一種市街地再開発事業の変更(奈良県決定)についての意見要旨(案) (2/3)  
 【 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業 】

番号	分類	意見書の要旨(案)	件数 (延人数)
4	生駒市 西松ヶ丘住民	<p>1. 今回の縦覧図書について、具体的な再開発計画の様子を示すものではなく、その根拠となる建築物の形については全く示されていない。住民の理解を得るためには具体的な計画を示さなければならない。</p> <p>2. 生駒駅前の再開発事業について、生駒市民の意見を聞き、アイデアを募って市民の期待を担うものとなしければならないのに、それを行わず生駒市は一方的に第二地区において施設計画案をつくり実施しようとしていることは、生駒市の玄関口の再開発であるとともに60%も市の所有地であることから許されないことである。</p> <p>3. 第二地区の東側部分について、「緑の都市」生駒にふさわしく、市民の憩いの場となるように全面を緑地公園とする。</p> <p>4. 第二地区から県道宛ノ木線までの北原川周辺を将来的に緑地帯として整備。生駒駅前から宛ノ木線までの道路周辺を緑の回廊とする。</p> <p>5. 第二地区の施設建築物について東西の高層マンションに挟まれた谷間にある立体駐車場と狭小な屋上広場とその間の建物は雑多な不統一をつくりだし、景観上も生駒の玄関として賑わいも市民の憩いにも最悪のマイナス効果を与える。駐車場が半分を占め、景観上も悪く、空間の有効利用をも阻害している。</p> <p>6. 第二地区に設ける予定であるデッキ広場部分について、市民のための公共空間がこのように狭小では市民の広場とは言えない。</p> <p>7. 第二地区の施設建築物の駐車場については、地下2階に設けることにより駐車台数を確保し、駅前のペデストリアンデッキにつながる階全体を屋上公園として市民に開放する。広い屋上広場は市民の賑わいと憩いの場を提供し、生駒の玄関にふさわしい景観をつくりだす。</p> <p>8. 第二地区の東側の施設建築物のマンションに開口を開けることで開放感をつくりだす。また大開口を通して矢田丘陵を望む。開口部の床部分は緑地にして、屋上公園と一体感を持たせる。</p> <p>9. 第二地区の東側施設建築物のマンションについて、北向きは住居に不適であり、北向きの住戸を外し、駐輪場をマンションに接近させ、駐輪場を東に移動し、商業スペースを広くする。</p> <p>10. 第二地区の施設建築物の商業・公益施設について、第二地区の南側に配置することで、地区の北側に位置する谷田小明確側に開かれた空間にする。</p> <p>11. 松が丘通り線に交通広場を設けても、駅前の交通混雑はこれだけでは解消されないのので、谷田小明確線側道路部分に駐車スペースを設ける。</p> <p>12. 第二地区の施設建築物の駐車場について、その必要台数の根拠が乏しい。</p>	1名 (1名)

大和都市計画 第一種市街地再開発事業の変更(奈良県決定)についての意見要旨(案) (3/3)  
 【生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業】

番号	分類	意見書の要旨(案)	件数 (延人数)
5	生駒市 西松ヶ丘住民	1. 第二地区の東西の壁のように築え立つ13階建のマンションは、生駒山と矢田丘陵を市民の目からすっきり覆い隠してしまうばかりでなく、駅前空間に圧迫感をもたらす。 2. 第二地区の施設建築物についてはマンションの高さを計画よりも抑えたり、ビルをゲート状にするなりして、美しい山なみが見えるように計画変更すべき。 3. 第二地区の施設建築物については駅前の公共空間を使って、200台ものクルマを収容するための駐車場ビルを建てる必要があるのか。 4. 第二地区の施設建築物の上二階分を削るか、その分を地下駐車場にして、その屋上を駅コンコース、デパート前広場に続く見通しのよい広々とした大きな泉を設けた憩いの広場にする。	1名 (1名)
6	生駒市 軽井沢町住民	1. 縦覧資料には建築計画が省かれているため、評価、査定などが公正に行えず、故意や捏造が感じられる。 2. 都市計画法第一条および第二条の条文と縦覧図書の理由書の概念、目標、目的に妥当性は見られる。 都市計画法第三条第一項の適切な遂行性は、以降の計画内容を確認し見極めたい。 3. 都市計画法第三条第三項に関して、生駒市、奈良県の住民等に対する知識の普及及び情報の提供は市民感情に合わない短期的、形式的、閉鎖的と言えらるもので、市民が提唱する内容の不備や関係条文内容に合致しない指摘や見直し提案に對して聞く耳も持たない。 4. 都市計画法第六条の二に定める整備、開発、及び保安の目標、目的に反した建築計画であるので補助金対象事業と言えない。 5. 都市再開発法第一条に対して、再開発の建築計画構成は土地利用の合理性は細分化されていた敷地の集約により建物相互間の開放性、利用者の利便、市街地空間の有効性、都市機能、公共の福祉などが、法の目的を阻害する劣悪な計画内容と言えらる。 6. 都市再開発法第四条第一項、同法第四条第二項第二号に対して、当該地以外には街中の公園用地が確保され難い立地であるため、立体駐車場の一部を地下に配置し上部を立体都市公園化することで、山麓景観との融合性や駅・百貨店・生駒山ヶ丘ブルー一帯の都市魅力を創出させるべきであり、経済性など事業実現要件も優位と言えらる。 7. 都市再開発法第四条第二項第三号にある「市街地空間の有効な利用となる用途、連続的利用空間、建築並びに賑わい空間の開放性、地区に相応しい建物の配列、及び用途構成を備えた健全な利用形態」は見られぬ。 8. 生駒市は景観行政団体なることを標榜していることから景観法を遵守しておこなうべき事業といえらる。	1名 (1名)

## 生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業の施行に伴う 都市計画変更に係る周辺説明会の概要

日時	: 平成22年 3月22日(祝) 14:00~16:10
場所	: 生駒市役所 大会議室
出席者	: 30名

### 【主な質疑応答】

#### <都市計画道路に関する意見>

- 新設する交通広場東側の歩道幅員は狭くないか。  
→ 歩道については2~3メートルだが、道路境界から壁面後退2メートルの規制があり、後退部分と併せて整備を行う予定であり、合計4~5メートルになる。
- 新設する交通広場には、一般車乗降スペースが5台である。既にある西側3台の乗降場がなくなるので、2台が増えるだけではないか。  
→ 交通検証を実施した結果、松ヶ丘通り線北側から来る車に対して、乗降スペースが不足しているという結果がでている。それに対応するため、東側に5台の一般車乗降場を設ける計画としている。交通検証の結果、一般車乗降場スペースの総数は、計画で満たしている。
- 車椅子対応の乗降スペースを考えていただきたい。一般の車が車椅子対応乗降スペースに停車しない対策をしてほしい。  
→ 今回計画している乗降場の一番前に身障者用のスペースを予定している。  
また、身障者用のスペースの舗装色などを変えるなど、身障者用スペースであることをきっちり標示していきたいと考えている。
- デッキの高さはどうなっているのか。第一地区のデッキの高さと比べてどうか。  
→ デッキ下面までが5.1メートル、上面までが約6メートル。第一地区のデッキの高さと整合性を取っている。
- 第二地区の整備により車や二輪車の通行量が増えると思うが、駐輪場や送迎場が必要ではないのか。また、現在のタクシー乗り場はどうするのか。  
→ 駐輪場については第一地区と第二地区の間に駐輪場を計画している。  
送迎場については、近鉄百貨店前の乗降場を、タクシー乗り場に変更することと、併せて、現在のタクシー乗り場の一部を一般車乗降場に再整備することも検討している。
- 商業施設ができてどうなるかの予測はしているのか。  
→ 予測は行っており、その結果、今回の駐車場の整備台数を決定している。
- アントレ①の西側と南側の違法駐車対策はどうするのか。  
→ 今後の対策として、第二地区で整備する駐車場へ誘導する方策も考えていきたい。例えば、何分間かの無料駐車等。生駒市総合計画では、公共交通機関の利用を勧めたり、取締りを強化するなどの方策を謳っている。

### <手続きに関する意見>

- 地区の6割を市が所有しているということは、市民全員が地権者であり、市民の意見を聞かなければいけない。生駒市民が計画に参画しているのか。
- 今まで、タウンミーティングやワークショップ、オープンハウス等、色々な手法で市民の方々の意見を聞いているが、市民の意見の全てがこの施設計画の中に全部汲み取れるというわけではない。  
しかし、今まで、市民の方々の意見により、高さを40メートルに下げ、3棟あった住宅棟を2棟に減らし、住宅棟・商業棟を分棟にし、タワーパーキングを地下に配置し、壁面緑化などの都市緑化を推進し、交通広場を追加するなどの対応を行っている。その他、地球環境貢献型事業を推進することについても今後検討する。
- これらの質問事項は検討されるのか。
- 都市計画道路に関するものについては、今日の意見を参考に縦覧までに変更案を作成する。  
施設計画に関するものについては、施設計画の作成は準備組合で行っているため、可能なものについては、準備組合にお願いすることになる。

### <その他>

- 今回の施設計画内容に、生駒市のコンセプトが無い。どういう趣旨でこういう事業計画、建物の構造にしたのか。
- パワーポイントで説明したコンセプト（資料P.9）を中心に、再開発準備組合で施設計画を考えている。
- 東側住宅棟の配置と道路の高低差を考えると、閉塞感が強く窮屈な内容になっている。谷田小明線では、狭い歩道に緑化もされない。駐車場出入口が危険な状況である。
- この地区は高度地区指定40メートルで、この高さでの建築が可能である。また、高度利用地区に指定されており、道路境界から2メートルセットバックして建築することから、歩道とセットバック部分を併せた空間を作っており、植栽も考えている。駐車場入口部分は交通量の少ない部分に設けているので、一番危険性が少ないと考える。
- 住宅は市営住宅になるのか。
- 分譲住宅である。
- 生駒市の権利部分はどこになるのか。商業床が売れ残ったら、市税を使って取得するのか。
- 駐車場と公益施設である。公益施設としては図書室と市民サービスコーナーを考えている。住宅と商業施設は生駒市が保有することはない。
- 採算について第三者機関に見積もりを依頼しているのか。資金計画は公開されているのか。作成者はだれか。
- 採算性は重要な問題であり、施設計画を作ると同時に概算資金計画も作成している。また、資金計画については生駒市議会再開発特別委員会で公表している。資金計画の作成者は準備組合から委託された事業推進コンサルタントである。
- 保留床が売れ残ったら、資産価値があがらない可能性もあるのではないかと。
- 過去の計画では、大きな商業施設を計画していたが、保留床処分のリスクを軽減するため、2,500㎡程度に抑えた商業施設に変更した。
- 第二地区の60%を購入するのに市が支出した金額はいくらか。
- 松ヶ丘通り道路事業にかかる方と転出希望者の方が対象で、金額は約23億円である。

- 地上駐車場については、景観上好ましくなく、地下に配置したほうが良いと考える。また、費用面についても、あまり増大しないと考えるが、なぜ地下に駐車場を配置しないのか。
- 地上駐車場については、景観に配慮したものを整備する計画であり、また、費用については、準備組合から委託された推進コンサルタントの試算では、地下に駐車場を配置した場合、現計画の1.7倍以上の費用がかかるとの回答を得ており、地下にした場合、市の費用負担が増大する可能性があると考え。
- 市の負担が増大するかもわからないが、一部補助金も出るので、ビルの屋上を立体都市公園としてはどうか。
- 屋上を立体都市公園とするには、再度の都市計画決定の変更が必要であるが、現行スケジュールでは出来ない。補助金は出るが、事業費の一部であり、その他の金額については、市が負担しなければならず、財政面で困難である。

平成 22 年 5 月 26 日

山下真生駒市長 殿

〒630-0101 奈良県生駒市高山町

生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業に伴う都市計画道路の変更についての  
意見書

上記についての計画変更案を縦覧した結果について私の意見を述べます。

生駒駅前には生駒市の玄関口であり、生駒を代表する場所でなければなりません。  
又生駒駅前北口第二地区は生駒市が約 6 割の土地を所有しており、この開発事業は生駒市の公共工事とみても差し支えありません。

しかるに生駒市は住民の意見を聞くことなく再開発事業計画を進め、この計画案に対しての部分的修正案は聞き入れたとしても根本的な問題については市民無視で計画がどんどん進められてきました。

この生駒市の計画は高層マンション、ビルの半分を占める立体駐車場、狭い公共スペース、狭い「交通広場」等生駒の玄関口に相応しいものではありません。

この再開発事業計画は一旦白紙に戻し、都市計画道路も見直すべきです。

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です。

“生駒駅前再開発を市民の手で”

それではどのような生駒の玄関口にすべきでしょうか。

生駒市のランドデザインを市民参加で決めるべきです。「関西一魅力的な住宅都市」とは、お年寄りや子供に優しい、緑あふれる自然の中で「くらしや福祉」を優先した都市ではないでしょうか。

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・文化を大切にしたい都市ではないでしょうか。

それらの象徴的な場所としての生駒駅前北口は、広場にすることを提案します。

芝生を敷き詰めた広場の中心には噴水を設け、生駒の古代英雄であるナガスネヒコの銅像を立てます。生駒は竜田側流域、富雄川流域、天野川流域の源流地域でもあり、噴水から



小川を流し、メダカやサンショウウオ等が住む“ビオトープ”を作ります。

広場の中心には市の木である”樫の大木”を植えます。

広場の周りにはカフェテラスや茶室の店、朝市等生駒の生活や文化の雰囲気出る街並みにします。

旧ジャスコへの道も広場の延長として整備し、桜かメタセコイアの並木道を作ります。

歩きたくなる街づくり、寝ころびたくなる広場空間を作ります。

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し、広場には噴水を作り生駒の誇れる偉大な行基の像を立てます。

生駒駅を拠点に北や南の幹線道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します。

生駒は北の”高山里山公園”とともに観光都市としても賑わうことになると思います。

以上のような考えのもと、この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と思います。

以上

生駒駅前北口開発事業についての意見書  
生駒市北口町

先日計画変更案を鑑覧致しました。

市民が6割もの土地を持っているにもかかわらず、計画によると市民の使えるスペースの少なさに驚きました。

駅前には生駒の玄関口です。

一度建てた物は簡単につぶせるものはありません。

本日に市民のための開発にしたいとの思いから私の考えを提案させていただきます。

第一地区はアソビにふさわしい南側がふさがれ特に冬場は陽のある部分はあすかです。

そこで現在タワシ乗り場となっている上の道路デッキ部分をすべて平面に作り、屋上庭園とし、芝生とし、四季を感じる格や木しを植える木陰の下で緑に囲まれた市民のいこいの場とします。

又、バスの通りを北側で止め、送迎等の車の待避場所とします。

第二地区は、商業地としてスペースがさがかれています。

又、駐車場は、八木駅に見られる様に醜態そのものであり、緑豊かな生駒の玄関口としてはいかたまりなものでしょう。

指定管理者方式で公設民営の子どもための遊戯施設を2階吹き抜けで作ることを提案します。(存じないケバンの様子も)

奈良県下にはこの様な施設がありません。駅からすぐという利便がある子どもの小学校、幼稚園、保育園、子ども会等の満足に適しています。

母の日をきっかけに親子や子ども達だけで全身を思いっきり遊べる場所は今の親子ニーズにも合います。収益も見込める事業だとおぼしめます。

又、生駒市内の先端科学技術大学院大学と連携し、ロボットのみならず子どもたちの科学に接するコーナーも作りたくおぼしめます。

屋上は、芝生とし、ステージを作り、噴水も配し、音楽の衛生場や、コンサート等のイベント会場、又土地の野菜の朝市、にぎわいの広場とすることで、空間を生かせると思っております。

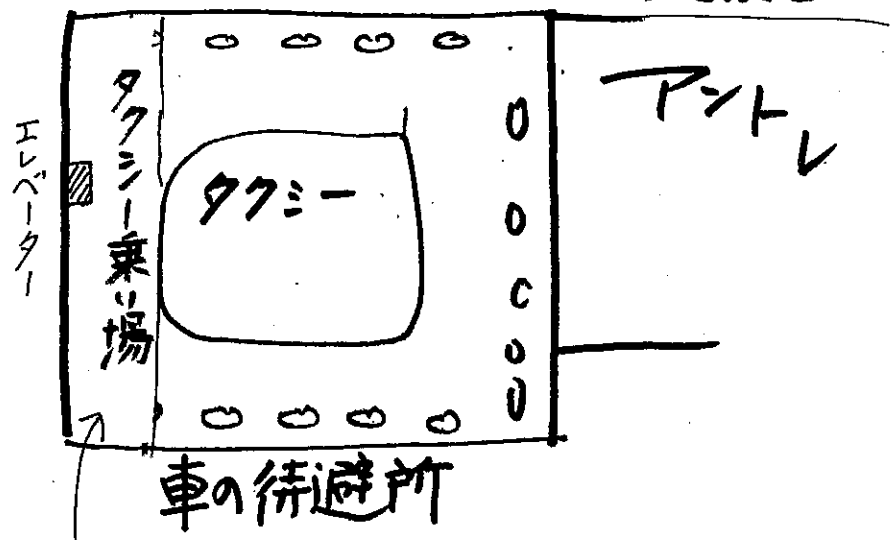
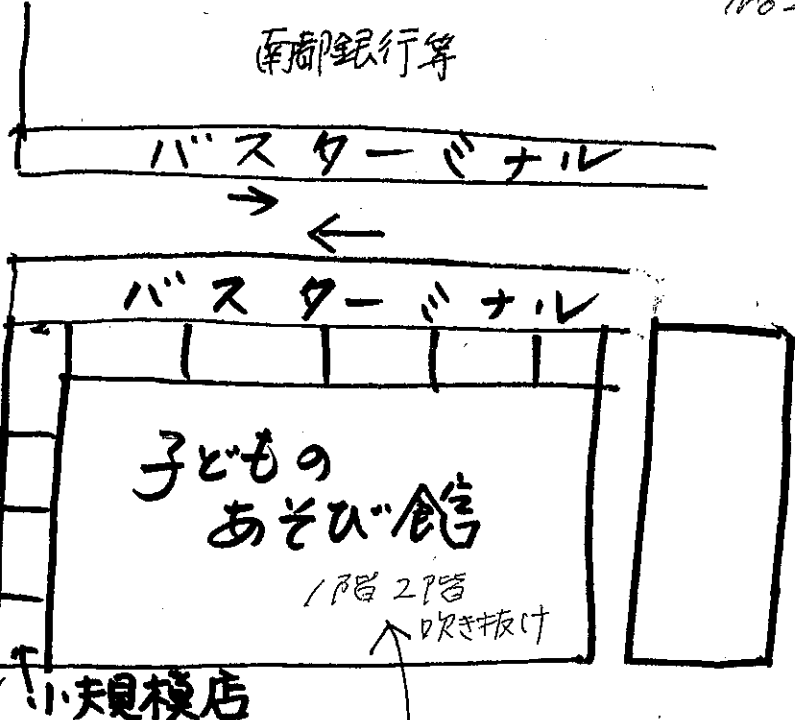
(別紙 No.2.3 参照)

以上、提案致します。





# 1階



- 3階 (現在の生駒駅改札) とデッキとするための支柱を建てる
- タクシー乗り場は徒歩通りとする
- エレベーターは南口又は山麓公園に移動する
- バスターミナルを南都銀行前に移動する
- 三方で車の待避場所とする

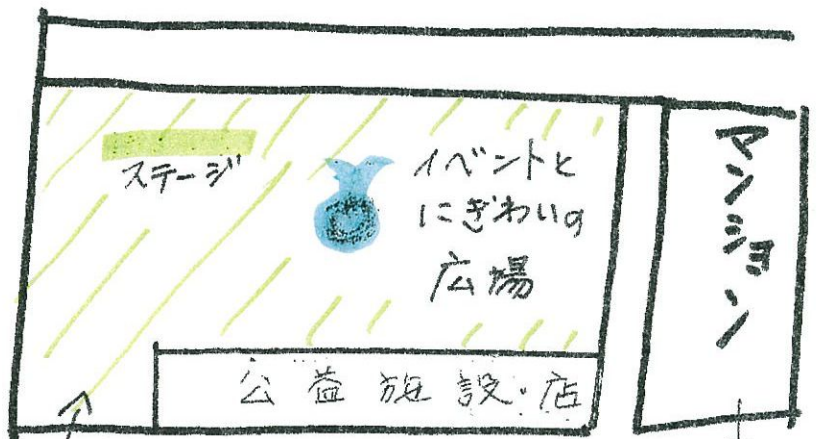
- 屋内の子どもの遊び場がほしいとの声から以前のタウンミーティングで出されていた
- 雨の日の親子の遊び場となる
- 幼稚園や保育園、小学校での遠足にも適している
- 駅からすぐなことで他市からの団体客も見込める
- 公設民営とし、収益も見込める
- アスレチック的な広場
  - ・ よじ登るとして、迷路など
  - ・ 全身を動かして遊ぶ
  - ・ お城など、ミルハンチックなイメージ
- 科学の広場
  - ・ 先端大と提携し、科学に接する、あべる場も設ける

(大阪府キッズプラザ  
東大阪市立ドリーム21  
大阪府立ビッグバン  
を参考に)

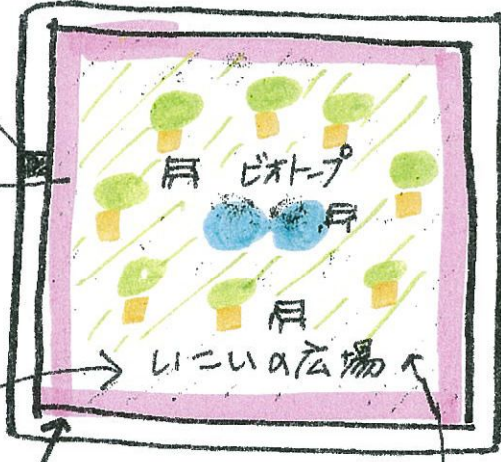
○ 駐車場は地下1階とする

3階

市が通リ



↓  
屋上広場と同じ高さにし  
矢田丘屋敷の  
のこめる木にする。



1階の  
エレベーター  
花壇

↑  
屋根通路は現在のまま  
平面デッキとする  
先生

### アントレ

- 屋上庭園とする
- 随時コンサートが開ける様にステージを置く。音楽の街生駒をアピールする。
- 様々なイベントもし、商業施設に客を誘える様にす。

- 駅を降りた人が平面でいこいの広場に行ける。
- 南側がデッキで上げることで、陽あたりが良くなる。
- 生駒山も見え、ビオトープを配し、多くの生き物が生息する生駒らしさを演出。  
(京都市・テルサの屋上にビオトープあり)
- 四季を感じる木やもみじを植え、木陰を作り、ベンチを置く。