

**平成24年度第1回生駒市都市計画審議会  
会議録**

**1 会議の年月日、開閉時刻及び場所**

- (1) 会議の年月日 平成24年8月6日(月)  
(2) 開閉時刻 午前10時00分から午前11時50分  
(3) 場 所 生駒市役所 4階 401・402会議室

**2 委員の出欠**

**(1) 出席者**

- (委員) 増田会長・山田副会長・樋口委員・白本委員・東委員・  
久保委員・田中委員・久委員・安若委員・蜂谷委員・  
藤堂委員・矢田委員  
(事務局) 吉岡都市整備部長・林都市計画課長・平田都市計画課課長  
補佐・川口都市計画課計画係長  
(説明者) 稲葉建設部長・増田事業計画課長・米田事業計画課課長補佐

**(2) 欠席者**

井上委員・戸川委員・松村委員

**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 なし**

**6 配布資料**

- (1) 会議次第

- (2) 委員名簿
- (3) 説明用資料 1 第 2 号案件「大和都市計画生産緑地地区の変更について」の説明用資料
- (4) 説明用資料 2 その他案件（1）「大和都市計画用途地域等の変更について（壱分東）」の説明用資料
- (5) 説明用資料 3 その他案件（2）「都市計画道路見直し案及び今後のスケジュールについて」の説明用資料
- (6) 説明用資料 4 その他案件（3）「生産緑地追加指定の応募状況について」の説明用資料
- (7) 説明用資料 5 その他案件（4）「東部大阪都市計画ごみ焼却場について」の説明用資料

## 7 次 第

- (1) 開会
- (2) 委嘱状交付
- (3) 市長挨拶
- (4) 案件
  - 第 1 号案件 会長及び副会長の選出について
  - 第 2 号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について
- (5) その他
  - ①大和都市計画用途地域等の変更について（壱分東）
  - ②都市計画道路見直し案及び今後のスケジュールについて
  - ③生産緑地追加指定の応募状況について
  - ④東部大阪都市計画ごみ焼却場について

## 8 審議結果等

- (1) 第 1 号案件 会長及び副会長の選出について  
会長に増田委員が選出され、副会長に山田委員が指名される。

(2) 第2号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について

・事務局から概要説明

質疑なし、原案どおり可決

(3) その他(1) 大和都市計画用途地域等の変更について(壱分東)

・事務局から概要説明

・質疑

- 用途の制限に書いてある「住宅」とは、一戸建て住宅のことを指しているのか。
- そのとおり。建築基準法に規定する住宅のことを指している。
- 計画戸数は。
- I期、II期に分かれており、II期の分は分からないが、I期の分については112戸となっている。
- I期分で112戸、全体でそれ以上になるということだが、都市計画道路に隣接する交差点のところに信号機の設置は予定しているのか。
- 信号機は公安委員会が設置するが、その予算どりを生駒の警察が行っており、25年度の信号の新設ということで、現在、奈良県警の本部に生駒警察の管内で優先順位をつけ、信号機の設置を求めている状況である。今年の秋ごろには住宅が建つということなので、市とも調整しながら対応していく。
- ここは壱分小学校の通学路となっており、下校時が今でも少し危ない状況である。工事が始まると工事車両が増えて危なくなるのでそうならないようによろしくお願いしたい。
- 建築物の形態又は意匠の制限について、低層住宅専用地区は屋外広告物の高さが10m以下となっているが、ちょっと高いのではないか。また、沿道利用地区については高さ制限がないが、生駒市内の他の地区でも、すでに高い広告物が眺望を害しているところが出てきているので、高さの制限を設けたほうがよいのではないか。
- 両地区について、今の意見を踏まえ、事業者と協議していきたい。
- 長大な擁壁が出てくる可能性はあるのか。あるのであれば、景観のこ

とを考慮して制限をかけるというのもありかと思うが。

- 都市計画道路沿いに1.8m程度の擁壁が既に施工されている。
- 今さら制限をかけても遅いということか。もう少し早めに話が出来たら、その辺りの工夫が出来たのではないかと思う。今回の案件については制限をかけることは出来ないが、次回以降、大規模な開発については、事前に擁壁等についても手を打っておいたほうが良いのではないかと思う。

大規模開発の場合は、開発行為と建築行為の時期がかなりずれるので、その辺も留意しておいていただきたい。

- 地区計画の目標にある「減災」を考慮した部分として、かきさく制限のブロック塀の高さ制限を1.2mとしたということだが、それ以外で減災を考慮した部分はあるか。
- 土留め擁壁が0.5m以上のものの構造については、コンクリート、CP型枠等のいずれかを用いなければならないとしている部分と建築物の壁面の位置について、道路に面する側については1.5m以上としているところが主な部分である。
- 変更理由として、周辺の住宅地との調和のとれた街並みの形成を図るとなっているが、周辺の住宅地は建ぺい率40%、容積率60%であるのに対し、この計画は建ぺい率50%、容積率80%であり、文言が合っていないのではないかと思う。最低敷地面積も165㎡となっているが、今計画されている宅地の敷地面積はどれぐらいか。

165㎡で建ぺい率50%、容積率80%だと、建て詰まった住宅地になると思うが。

- 165㎡から200㎡である。
- 採算のためそうなるというのは分からないでもないが、165㎡の敷地に建ぺい率50%、容積率80%の住宅を建てたら、どういう街並みが出来るとかというイメージを持ったうえで、事業者と協議をしていただきたい。

周辺の他業者の開発地では最低でも180㎡あるし、さつき台2丁目についても、地区計画で最低敷地が180㎡となっていると思うが、

そういった地区と連動してくるところなので、こういった住宅地を造って行くのかということについては、やはり市のほうで、指導なり誘導なりをしていかないといけないのではないかと思います。今後はやり方を考えたほうがいいのではないかと。数字だけを見ていると特異な住宅地が出来る可能性があると思う。

また、隣の大きく空いているところについても、いずれは開発されると思うので、その時にどうするのかということは、先ほどの擁壁の話も含めて考えておいていただきたい。

○ 建て売りが主なものになるのか。生駒の他の住宅地では、自宅に駐車場が1台分しかなく、車を2台以上持っている方が路上駐車をするという問題が起こっている。

● 戸建て住宅地区については、ほとんど建て売りという状況である。

昔は、敷地面積が大きい住宅開発が主であったが、最近では165㎡ほどの敷地面積を業者から提示されるという状況で、市としても出来るだけ大きくして欲しいという話はするが、採算性の問題で非常に難しいという状況である。この計画についても、住宅地については業者のほうもいろいろ配慮をしておき、平均で170～180㎡ぐらいになっている。

また、隣の空いている土地についても、今後動きがあれば、市としても良好な住宅地を目指して指導していきたいと考えている。

○ 区画整理のように、土地利用と道路計画だけに終わらず、上の建築物もイメージしてまちの姿を保全していこうというのが、本来の地区計画の趣旨なので、どんな住宅が建つのか、擁壁がどうなるのかといったことがあってまちの姿が決まってくるので、そういったことを勘案して事業者に指導をしていただく。また、極力早期の段階で、事前説明を審議会にしていいただければ、いろいろな指摘が出来るのではないかと思いますので、以後よろしく願いしたい。

ある程度開発も進んでいるが、改善出来るところは改善していただいて、手続きを進めていただけたらと思う。

(4) その他(2) 都市計画道路見直し案及び今後のスケジュールについて

- ・ 担当課から概要説明
- ・ 質疑

- 山崎西山線は通学路として安全を確保するための検討をしているのか。
- 意見に対する市の考え方にも述べているが、歩行者の安全対策については、昨年度より奈良県とともに、教育委員会、警察、学校と連携して、通学路の危険箇所の点検を行っている。また、先般の亀岡の交通事故を受け、国からも通学路の緊急合同点検の要請があったことから、先月、奈良県とともに、小学校の関係者、PTAや警察と通学路の緊急合同点検を改めて実施いたしました。そのなかでこの路線も見ており、具体的な対策は検討している途中であるが、例えば路側線を入れることによって、歩行者空間を確保するとか、可能であればカラー舗装の施工、若しくは歩車分離の柵を設置する等の対策を検討していくことになると思う。
- 具体的にそういうことを検討されるのはいいことだと思うが、今現在も通学路になっているので、取りあえず、危険なところについては、都市計画道路としてではなく、先に考えていただきたい。個人的には、この路線は狭いので、本当に出来るのかというのが素直な意見である。応急的なものと、恒常的なものを分けて、通学路の安全というものを考えていただきたい。
- パブリックコメントは何人の方が来られたのか。
- 案の縦覧ではないので人数は把握していない。ただ、自治連合会にも案内させていただいているなかで、要請があった自治会に対しては説明会を実施している。
- 自治会への説明の中で、何か意見はあったか。
- 特に意見はなかった。
- 今日いただいた意見も踏まえながら、スケジュールどおり手続きを進め、公聴会前にもう一度、審議会に縦覧案の説明をさせていただきますので、よろしく願いしたい。

(5) その他(3) 生産緑地追加指定の応募状況について

- ・事務局から概要説明
- ・質疑

- 今年度だけでなく今後も継続的に追加指定を行っていくのか。
- 継続的にやっていくつもりである。ただ、毎年毎年行うというのは難しい部分もあるので、3年ほどは継続して実施し、その後、応募状況等を勘案しながら、2, 3年とか5年ごとに行っていくか考えていきたい。

(6) その他(4) 東部大阪都市計画ごみ焼却場について

- ・事務局から概要説明
- ・質疑

- この施設が建設されるにあたり、施設が出来てからの環境の変化を目に見えるかたちで監視していく体制や、事故等が起こった時の連絡体制等の対応を、生駒市と四條畷市、交野市との間で確立しておいていただきたい。
- また、連絡会でも協定を交わす方向で話し合いをしているので、今後、生駒市から回答を出すにあたっては、連絡会の会長等に現状について話を聞いていただいて、適切な対応をしていただきたい。
- ここでの協議内容については、きちんと相手に伝えさせてもらいたいと考えている。
- 大阪府の環境アセスは終わっていないのか。
- まだ出来ていないと聞いている。大阪府へ四條畷市と交野市から事前協議があり、それを受けて生駒市へ意見照会をするという流れであり、その事前協議の際には、アセスは必要書類だと聞いているので、生駒市へ照会がくるときには、それと同程度の書類が提出されるものと解釈している。
- 事後継続的にモニタリングするという仕組みと事故対応に対する危機管理体制については重要な指摘なので、配慮をお願いしたい。
- 生活圏では、交野市より生駒市のほうが近いので、匂いの問題が気に

なる。

- 生駒の北の地区にはし尿処理場や変電所があり、かつて奈良県がごみ処理施設を北地区に建設するといったときに、何もかもこちらの地区なのかということで反対運動が起こった。そういった経緯があるので、今回、大阪のはずれで、生駒にまともに影響がくるようなところになぜわざわざ施設を持ってくるのかという思いを北部の住民は持っている。その辺を踏まえて、市には事後のことも含めてよろしく願いたい。
- 府からの求めに対して、生駒市が回答するということだが、地元の自治会でどんな動きがあるのかというのを把握したうえで、回答する文言についても地元を確認しながらやっていただきたい。  
また、今は都市計画部局で扱っているが、後々のモニタリング調査ということになれば、環境部局の話になってくるので、今のうちから連携してやっていけるような体制をお願いしたい。
- モニタリングに関して、向こうに依頼すると都合の悪い結果が出てこないということもあり得るので、こちら独自で調べる体制が必要ではないか。
- モニタリングに関しての主体は環境部局になるので、環境部局がどのように考えるかということになってくる。
- 他市でのことだが、農地の近くに産廃施設が建設されるケースがあり、非常にもめた事例があった。最終的には、建設された後、何か問題が起こった場合には、きちんと対応するということが話がついたので、そういった考え方が大事になってくると思う。
- 主体は環境部局とのことだが、大阪府に対する意見については、二つの部局が連携して意見をまとめていただきたい。
- 都市計画の部局にこういう照会があり、環境部局にはまた別の照会があるということが前提なので、先ほどの回答をさせていただいたが、当然環境部局と連携して考えていきたい。
- こういった地域にごみ処理施設がくるというのは、この地域が縁辺部だという認識があるからで、四條畷市、交野市、生駒市にとっては、



市域としては縁辺部かも知れないが、この地域を中心部として考える意識も必要だと思う。こういう処理施設の問題が出てきたときだけ連携が図られるが、もう少し積極的な問題の時にも3市の連携が必要ではないか。学研地区というのもあるが、都市マスでこの地域は良好な緑環境の地域として位置づけているわけであるから、観光とか産業という意味での3市連携が普段から図られておけば、もう少し処理施設に対する意識も変わっていたのではないかと思うので、これを契機にもう少しポジティブな三市連携が出来るようにしていただきたい。これは政策のほうにお願いすることになるのかも分からないが、そういう視点も重要だし、都市マスでもそういう位置付けをしているはずだから、審議会からこういう意見があったということで、政策的にもプッシュをお願いできたらと思う。

- それに関連して、緑景観のほうから意見を言うと、大阪は国定公園になっているので、大阪からどう見えるのかという配慮はされていると思うが、生駒は国定公園ではないので配慮されていないのではないかと。都市マスでは、やすらぎ山林・緑地地区になっているので、生駒側からどう見えるのかということも配慮しておかなければならないと思う。

大切な指摘をいろいろいただいたので、今日いただいた意見を踏まえ、積極的な対応をお願いしたい。