

**平成26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、開閉時刻及び場所

- (1) 会議の年月日 平成26年9月5日(金)
(2) 開閉時刻 午前9時30分から午前11時00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・中谷副会長・角田委員・白本委員・東委員・久保委員・高枝委員・田中委員・藤堂委員・矢田委員

(事務局) 大西都市整備部長・山本都市整備部参事・北田都市計画課長・家元都市計画課課長補佐・有山都市計画課計画係長・岡西都市計画課調整係長

(2) 欠席者

倉橋委員・久委員・松中委員・安若委員・飯尾委員

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 1名

6 配布資料

- (1) 会議次第
(2) 委員名簿
(3) 説明用資料1 その他案件(1)「大和都市計画生駒市あすか野北1丁目東地区地区計画の決定について」の説明用資料
(4) 説明用資料2 その他案件(2)「大和都市計画用途地域等の変更につい

- て《白庭台地区》の説明用資料
- (5) 説明用資料3 その他案件(3)「生駒市都市計画マスタープランの見直しについて」の説明用資料
- (6) 説明用資料4 その他案件(4)「北大和グラウンド低炭素まちづくり事業計画について」の説明用資料

7 次第

- (1) 開会
- (2) 案件
- 第1号案件 会長及び副会長の選出について
- (3) その他
- ①大和都市計画生駒市あすか野北1丁目東地区地区計画の決定について
- ②大和都市計画用途地域等の変更について《白庭台地区》
- ③生駒市都市計画マスタープランの見直しについて
- ④北大和グラウンド低炭素まちづくり事業計画について

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
- ・ 案件について事務局から説明
 - 会長に増田委員が選出され、副会長に中谷委員が指名される。
- (2) その他(1) 大和都市計画生駒市あすか野北1丁目東地区地区計画の決定について
- ・ 事務局から概要説明
 - ・ 質疑
 - 緑化率20%ということですが、確保できるのですか。
 - 20%確保できています。
 - 緑化率についての定義について説明して下さい。
 - いまのところ、投影面積ではなく、敷地面積に対する割合であり、芝生等も緑化率に含まれると考えています。
 - 隣接するあすか野地区については、地区計画は導入されていますか。

- あすか野地区については、導入されていません。
- スマートコミュニティ機能というのは、どういう定義があるのですか。
- スマートコミュニティは、開発区域全体で認めているものであり、基本的に面積でいえば、1ha以上の区域、最低敷地面積が180㎡以上、全体の4分の3以上がスマートコミュニティの要件を満たしている、また、集会所、防災倉庫、ゴミ集積所の要件を満たしている等の条件があります。
- あすか野は比較的早くに、開発が行われ、高齢化も進み、空き家も増加している。と、あすか野の自治会長から聞いています。また、空き家になった土地が細分化されて住宅がたつということも、聞いているので、良好な住宅地を保全しよう。と考えれば、この住宅地も含めて地区計画を導入した方がいいのではないかと考えているのですが、どうですか。
- 現在、あすか野地区については、自治会長から地区計画の導入についての相談を受けています。

(3) その他(2) 大和都市計画用途地域等の変更について《白庭台地区》

- ・事務局から概要説明
- ・質疑

- 地形地物界が歪な形になっているが、県との協議を経て、いずれ変更することは、可能ですか。
- 地番界により市街化区域が定まっているためこのような形状になっていますが、今回の用途地域の変更においても、県との協議の中で、定時見直し等により変更は可能であり、地形地物にあった形にすることを、県との協議を経て行っていきたいと考えております。
- 高山富雄小泉線において沿道利用地区において生垣等を設けるようにしているのは、どうしてですか。
- 周辺地域は、市街化調整区域であり、連続した緑を保全するため、生垣を設けるようにしています。
- 生垣については、官民どちらが維持管理するんですか。
- 土地所有者が維持管理します。

○富雄川沿いに街路樹が植えられているが、富雄川沿いの木を切ってほしい。という上町自治会からの要望がある。ウォーキングや、サイクルロードをする方が、迷惑になっているという話も聞いており、また、周辺住民の方も、田んぼや宅地に種が飛んできて迷惑を受けているということもあり、今回の場合、街路樹ではないが心配している。

●生垣については、民地所有者さんが、適切に維持されることを望んでおります。

(4) その他(3) 生駒市都市計画マスタープランの見直しについて

・事務局から概要説明

・質疑

○2名の方が7件の意見を出されたということですが1人をAさんもう1人をBさんとすると、Aさんはどの意見を、Bさんはどの意見を出されたんですか。

●7件の内、1～6番の意見が1人の方で、7番が1人の方です。

○どちらが、ホームページから意見をだされたのか。また、市民の方ですか。

●両方とも市民の方です。1～6番の意見がアンケートシステムで出されています。

○3番の意見の中で、「地元は混乱致しております」という記載があるが、この方の主観的な考えであるのか。若しくは、地元から出ているのかどちらですか。

●市がホームページ上で示している施策を自ら解釈して意見を、おっしゃっておられる内容であると考えます。

○5番の意見であるが、総合計画の後期計画がスタートし、それを受けて地域防災計画の文言も統一し、改訂されるのですか。

●地域防災計画については、現在、改訂を進めています。平成26、27年度に完成する予定です。

○この意見に対する市の考え方に、「ご指摘の内容につきましては、改訂作業を進めています。」という内容を入れておいた方がいいのでは、な

いですか。

●担当課と話しあった上で検討したいと思います。

(5) その他(4) 北大和グラウンド低炭素まちづくり事業計画について

- ・事務局から概要説明
- ・質疑

○北大和自治会に対する説明会を市が行ったと聞いていますが、説明に行くのが遅かったのではないかと。また、周辺との建ぺい率、容積率が違うことなど、北大和自治会の総意ではないが、地元住民との感情的なもつれがおこらないように、話を進めてもらいたい。

●説明会が終わってから、先日、北大和3丁目自治会長、副会長等から、要望をいただいております、検討を進めている途中です。互いに、信頼関係を築いていきたいと考えております。

○決定がかわるわけではないが、提案買受価格の配点が最高の近鉄の配点でも、40点の内6点という残念な価格だと思えます。

●ホームページでも公開しており、1㎡あたり43,000円以上であれば加点、以下であれば減点であり、市の予想を下回ったためこういう結果になりました。

●この土地の北側には大きな法面があり、また、西側にも法面があります。市としては、その法面を切って利用していくと、考えていたが、各社とも、そのような提案をされなかったため、市の考えと違っており、このような価格になった。各社とも、このような価格を入れられたというのは、実勢価格がこのようなものであったと考えております。

○近鉄が、国から空き家、空き地の流通の仕組みやワンストップ型の住民へのサービスなどモデル事業的なものを受けられたと聞いていますが、それと連動させていくことも可能ですか。

●近鉄グループから、これらの事業と連動して北大和グラウンド低炭素まちづくりに取り組んでいきたいとの提案が示されています。市も、近鉄がモデル事業を国から採択されたということについて、まちづくりに生かしていきたいと考えております。

○最後に、点数の配点方法を工夫、点数の上がるような計算方法を導入するなどして市民に誤解を与えないように、他の市町村の事例も踏まえていくことも今後検討して下さい。