

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行きたい。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ます。
- 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。補助金はあるが、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。