

令和元年度第3回都市計画マスタープラン策定検討部会 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 令和2年2月5日(水)
- (2) 開閉時刻 午後1時30分から午後4時
- (3) 場所 市役所4階403・404会議室

2. 委員の出欠

(1) 出席者

(委員) 嘉名部会長・松中副部会長・東委員・荒川委員・佐藤委員・森岡委員
黒部委員・松尾委員

(事務局) 北田都市整備部長・有山都市計画課長・内蔵都市計画課課長補佐
浜田都市計画課主幹・金丸都市計画課主任・南都市計画課技師
株式会社地域計画建築研究所 坂井・清水・橋本・中井・稲垣・長谷川

(2) 欠席者

田中委員

3. 会議の公開・非公開の別 公開

4. 傍聴者数 無

5. 配布資料

- (1) 会議次第
- (2) 資料1 「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査実施報告」
- (3) 資料2 「生駒市都市計画マスタープラン庁内検討会議の概要報告」
- (4) 資料3 「都市づくりの重点課題について」

6. 次第

- (1) 開会
- (2) 市民意向調査結果の報告
- (3) 庁内検討会議の内容報告
- (4) 都市づくりの重点課題について
- (5) 閉会

7. 調査検討内容等

(1) 次第 2 市民意向調査結果の報告

- ・事務局から説明（資料 1）

(2) 次第 3 庁内検討会議の内容報告

- ・事務局から説明（資料 2）

(3) 次第 4 都市づくりの重点課題について

- ・事務局から説明（資料 3）

(4) 次第 2 から 4 についての意見等

委員 資料 3 は様々な視点が交互に出てきてまとまりがなく感じた。生駒市の特徴を踏まえ、より踏み込んでまとめていただきたいと思う。生駒の特徴として、地形が細長く、南地区・北地区の高齢者が中心部へのアクセス面で分断されている。大阪に通勤していた頃はバスで学園前や富雄等へ出て、そこから電車で大阪に出るという動き方だったが、退職後、市役所や福祉関係の施設に行く、趣味の友だちに合うなど、市の中心部に公共交通で出ようとする複数乗り継がなければならない。地域公共交通活性化協議会でも議論されてきた視点が今回入っていない。

委員 資料 1 の総括（p.34）で、旧集落の『生活道路の整備状況』等の交通インフラや『日常の買い物の便利さ』の満足度が低いのは分かるが、「重要度」が低いのはどういうことか。旧集落は国道を含めて道路が狭く、災害時に大型車両が通れない場所もある。生活道路は重要度が高いと思う。（資料修正済）

事務局 資料 1 の P34 は誤記であり、資料 1 の P.7・8 に示すように「満足度」は低く、「重要度」は高くなっている（身近な生活道路の整備状況：P7 黄緑色 2 番、買い物や病院への行きやすさ：P8 右下図 黄緑色が旧集落を示す）。

委員 幹線道路についても、生駒山の中腹部に幹線道路を通し、隣接市に繋げる等の大胆な考えはできないか。現状、南地区には近鉄生駒線はあるがバスが少ない。生駒山の自然環境保全も必要だが、道路整備がなされ、そのことでバスの利便性も増せば、高齢者のケアにも転入促進にもなる。また、南の一部の地域では休耕田が増え、雑草が繁茂しているので、地元自治会長として、農家区長、農家区に呼びかけて草刈の提案をしている。夏はヒマワリ畑、秋はコスモス畑というような一大名所にしたいという夢もあるが、問題は所有者の賛同が得られるか。そのあたりも都市計画で考えられないものか。

委員 何をするにも市の中心部に行かなければならないという声をよく聞く。行政サービスに地域差を感じる。

委員 大阪に通勤していた頃はなかった不便さを市内の移動に感じている。

委員 市民意向調査から、生活道路や歩行空間の整備が全市的な課題と感じた。

また、税収のことを考えると、子育て世帯が転入しやすいストーリーを立てられないか。生駒市民は借家からの転居が多く、子育て世帯は一戸建ての持ち家・良好な教育環境・子育て環境を求めており、高齢者の定住意向は高いが住み替えたい層はマンションを希望している。そこで、オールドニュータウンを教育環境の良い・子育てしやすい住宅地に再ブランド化して、借家に住む子育て層を惹きつける。住み替えたい高齢者には、既成市街地などのより便利な場所でマンションを開発する。あるいは、スーパーマーケットが残っていて徒歩で買物ができる住宅地には高齢になっても住み続けられるよう交通を整備する。オールドニュータウン、旧集落に加え、既成市街地の再生・再活性化の課題に絡めながら、子育て世帯向け・高齢者向けの施策をつなげていくと良い。

委員 マスタープランは 20 年後を目指して今後 10 年を考えるものだが、意向調査回答者の約半分が 60 歳以上である。税収等を考えると、20 年後に高齢者になる今の 30~40 代をターゲットにせざるを得ない。その上で高齢者にも便益が分配されるような流れを考える必要がある。

市として何を重視するのか。「ベッドタウンから脱却したい」としながらベッドタウンを活かすなど矛盾を感じる。工場も呼びたいが若者も呼びたい、活性化もしたいが旧集落も維持したいと言っても財政的に全部はできない。「満足度は低いが重要度が高い」象限にフォーカスするなど、絞込みが必要である。

委員 資料 3 の P33 を見ると、同時期に開発された住宅地でも定住意向に差がある。その要因はヒントになる。交通が原因なら、交通を押しえれば効くのか。

事務局 鉄道駅にアクセスしにくい地域は定住意向が低い傾向がみられる。ただ、駅距離や規模だけではなく、コミュニティの様相が違う地域に差が出ているような所感もある。一概には言えないので掘り下げて分析していく。

委員 外出頻度や地域との関わり方との相関も見ていくと良いのではないか。

また、30~40 代の転入を見据えると、重点課題「生駒らしい住宅都市」の形成には、教育がもっと密接に都市づくりと関わってくると思う。空き地の活用は所有者の許可を取れるか次第という話題があったが、子どもの教育に寄与するならスムーズに進むケースもある。大阪にアクセスが良く豊かな緑があるのは教育に係る交流等に活かせる。また、空き家は放置すると老朽化が進み、壊すしかなくなるので、今は空家率がそれほど高くなくても、建物が使え

る状態のうちに空き家を活かす方法を考える必要がある。教育と絡めるなど、呼び込みたい世代を意識した利活用や発信も必要である。

副部会長 資料3の重点課題はどれも大事だが、温度差や危機感に差があるはずで、どれが喫緊の課題なのか、余裕があるのか、余裕があっても今取り組み始めなければならないのか。何に取り組めば生駒市民が幸せになれるのか、生駒が良いまちになるのか、見えにくい。財政的に全部には取り組めない可能性もある。

各地域類型（資料1 p.3）は広範囲に渡る。同じ旧集落でも北と南で文化が違ふ、既成市街地でも駅距離が違ふ、計画的市街地でも利便性や雰囲気が違うという話もあった。意向調査は、サンプル数の制約上あまり細かく分けられないが、丁寧にみると良いと思う。回答者の多くが高齢者なので、実際の人口構成と比較するなど代表性があるデータかは確認されたい。

部会長 まず、本当にこれが「重点課題」で良いのか。「生駒らしい」と書かなければ生駒らしさが出ていない。意向調査は、回答率も高く、分析もしっかりとされ仮説が立証されていて、良い調査だが、標準的な結果であるし、必ずしも課題と直結しない。せっかく丁寧に分析されているので、地域類型、北・中・南部、世代別など、整理して優先順位をつけるべき。本日の資料を叩き台に、たくさん意見が出ているので、踏まえられたい。

課題を表現するキーワードとして、「魅力向上」「都市構造の形成」「基盤形成」等はもう古い。30年前なら「形成」でよかったかもしれないが、時の経過により市民のライフスタイルやライフステージが変化しているのにまちが変わっていないことが問題。そうした課題に対応するためにまちを変化させなければならない、ストック活用にしても、活用の仕方が従来と異なるはずである。「再構築」「再編集」「変化への適応」等のキーワードで発想の転換を強く打ち出すべきである。

市内の移動が不便なのは暮らし振りの変化にまちが対応していないためである。他にも、子育て環境が良い地域で伸び伸びと子育てしたいのに働く場所が足りない等のミスマッチがある。生活経路が変わって不便になったなら、交通の利便性を高めるのか、近くに食事や仕事ができる場所を増やすのか。住環境に悪影響を与えることはしにくい、皆が生駒駅周辺に行くイメージを持つのか、もっと身近な生活圏を思い描くのか、大きな分かれ目と思う。

個別の内容でいうと、「中心市街地」という言葉や生駒駅前の話が全く出ていない。また、意向調査や庁内検討会議でも出ていた「安全・安心」にも表立った記載はない。さらに、冒頭の話にも関連するが、「再生」は元に戻ろうというニュアンスがあるので、ニュータウン「再生」とすると空き家ゼロを目指

す印象にもなる。人口が減る中で空き家ゼロを目指すのは無理なので、使える空き家は使う、周りの住環境への悪影響を防ぐなど、空き家とどう付き合うかであり、昔に戻るニュアンスは出ない方がよいと思う。加えて、資料2でフェーズの異なる内容が「課題」として併記されているが、例えば「空き家の増加」は課題ではない。課題とは理想像と現実の間にあるギャップである。課題で整理し直すか、資料名を「ワークショップの意見まとめ」とされるか、再考されたい。

事務局 ご指摘のようにニュータウンに対して「再生」より他のキーワードが良いかもしれないという話題は出ていた。大規模ニュータウンの建替えであれば「再生」かもしれないが、生駒市はそうではない。ご意見を頂いたように「再構築」や「再編集」等、相応しいキーワードをよく考えたい。

部会長 生駒市民は、市内で生活が完結しているのか、周辺市町村も使うのか。

委員 北地区の住民は奈良市の駅を使う人も多い。

部会長 そういう話を聞きながら生活をイメージしなければならない。市外に実際に何かを作れるかは別としても、生活像を浮かび上がらせていくと、市域をほみ出た議論も必要となってくる。

委員 南地区の住民も同じで、私もサラリーマン時代は大阪で働き、大阪で食事をして、家には寝に帰る暮らしだった。一方で、生駒市の自然環境や空気の良さを求めて多くの人が居住している。そうした良さを活かすにも、やはり公共交通の利便性、道路の狭さ、建物の密集等は課題と思う。ニュータウンでも、意向調査結果で住み替え意向の高い地域は、高齢化が進み、坂道がきつく、コミュニティバスでは足りていない印象がある。

委員 生駒駅前の市街地は十分に整備されてこなかった印象があるし、また、衰退してしまったと感じる。こうした状況も踏まえつつ、時代の転換期として、都市計画の中でこれまでと違う議論をしていく必要があると思う。

委員 市の中心部以外にはどう手を差し伸べるのか。南部の、オールドニュータウンは、坂がきつく若い層の流入は少ない。第1世代の子どもたちは市外に転出し帰って来ない。人口減少から小学校の維持にも問題が出ている。南生駒駅前には道が狭く送迎の車が集中して危険である。様々な課題がある。

委員 一分駅周辺の既成市街地は、山間の長閑な地域に古い家が密集し、道路は車が1台通れるかどうかの畦道で、うっかり迷い込むと通過できず大変な目に逢うなど、普通のまちと道路の事情は異なる。

部会長 課題に「ストック活用」というキーワードが出ていないのが気になる。空き家に限らず公共施設も既存ストックで、再配置や統廃合以外にも、空き教室等

を活用して様々な機能をまちに複合的に入れていく、まちづくりの拠点にするなどの選択肢もある。あるものでやりくりをする「マネジメントの時代」が到来していることなど、これからのまちづくりに重要となる考え方を語る必要がある。総称すると「持続可能」「ライフステージ」等の言葉が出てくる。その他、教育の話も重要だし、最寄り品の買い物は隣接市のショッピングモールに行く人が多いようなことも前提にして考えなければならない。

重点課題にあるまちの「魅力」に関連し、「行ってみたいまちなか」や「美味しい店」等も大事なキーワードである。美味しいパン屋とか、そういうものを皆さんは求めているのではないか。魅力は競争の中で生まれてくるので、1軒では駄目。昔の都市計画はシビルミニマムの考え方だったが、今は豊かな暮らしへの対応を考えていく。打ち出しすぎると「贅沢なことを言うな」となるかもしれないが、入れるべき視点だと思う。

他にも事務局から悩んでいることなどがあれば聞いていただきたい。

事務局 第6次生駒市総合計画で、生駒駅・東生駒駅は都市拠点、学研北生駒駅・南生駒駅は地域拠点と位置付けている。都市計画マスタープランにも謳っていくが、例えばスーパーを身近な生活圏域に誘導するのか、大きな拠点に誘導し公共交通での移動を考えるべきなのか、という議論がある。また、地域によって人口の増減も高齢化のスピードも違い、時代ごとに施設配置の考え方も変わっていく中、上手く既存ストックがあって多用途に使えれば活用も考えられるが、必要な場所に必ずしもあるわけではない。

部会長 意向調査結果から、住民の方々の意向は地域類型ごとに類似しているが、実際の暮らしは、北部・中部・南部という生活圏域がベースになる。それに対して生活像をどう構築するのか。地域類型の組み合わせ、狭隘道路、公共交通カバー率、その他の条件等を重ねると、暮らしが浮かび上がってきて、ストーリーとして展開し始めるように思う。

委員 行政が全体を大まかに捉える都市計画の考え方と、地域住民自らの取り組みとのすり合わせは。あすか野では一昨年から「ミライ会議」という集まりを立ち上げ、どういうまちづくりをしなければならないかを議論し、手探りでいろいろな取り組みをしている。地域単位で見た時に、10年後に人口が25%減るというデータがあったからこそあすか野は「ミライ会議」をつくったと聞く。状況を改革しなければまちが死んでしまうという危機感があったわけである。地元の取り組みと都市計画を上手くすり合わせる必要があると思う。

また、学研高山地区第2工区について、道路もつくらなければならないことも含め、都市計画にどのように織り込まれるのか。

事務局 ご指摘の「ミライ会議」は、都市計画マスタープラン改定に向けて、われわれ都市計画課が地元の話を持ちかけた。地域の特性や将来課題など行政が持つ情報を出しながら、共に考えている。モデル地域として、昨年度からはあすか野（計画的市街地・旧）、今年度は萩の台の旧乙田地区（既成市街地）で開催しており、来年度は旧集落での開催を検討している。ミライ会議の生の声を都市計画に組み入れていきたい。学研高山地区第 2 工区は別の協議体にて検討中で、持続可能な都市経営の面でも第 2 工区の役割があるので、都市計画マスタープランへの記載の仕方は十分協議していきたい。

部会長 従来の都市計画は上から下へ下ろす形だった。しかし今は双方向の時代と言われる。世代、エリア、地域類型などで思いが異なるものを結びつけながら答えを出さなければならない。一方的な計画では厳しい。新しい都市計画のあり方を考えていくのがまさにマスタープランの役割で、「ミライ会議」などで双方向型を実行されているのだから、取り組み方の話こそ重点課題で示すべき。相関図などを使って、複雑な糸を解きほぐし、示していただきたい。

委員 生駒駅周辺をどうつくるのか。商売を続ける気がない商業者もいるように思える中、マスタープランだけでできるものではないが、皆の力が一つになるために、協働の一定の方向性を示す役割は果たしてもらいたい。

部会長 今、全国各地でリノベーションスクール等が盛んに行われている。私も都市計画学者なので、あれが都市計画かと言われると微妙なのはわかっているが、活気あふれる若い人たちの面白い店が次々にできるとまちの魅力になるのは確か。それを都市計画でぜひつくりたい。都市計画に直接的な道具はあまりなくて、起業する若い人たちが必要になるが、まずは描いてみることである。

事務局 本日の資料の次の段階として、エリアリノベーションやミライ会議も想定し、学研高山地区第 2 工区も何のために必要かを含め思案中だが、十分に説明できなかつたため、課題が総花的に見え、分かり難くなってしまった。何をしたいのか・するべきか、時代を捉えつつ再提示したい。

お聞きしたいのが、都市計画マスタープランをどのようなボリュームで書くかである。高度経済成長期とは違い、社会の潮流が読めない今の時代に、方向性や将来像は描くとして、他はどこまで文章化すべきと思われるか。

部会長 ボリュームを減らすよりはマイクロに書き込む方向と思う。確かに、道路や公園、区画整理、再開発等を 10 年・20 年単位で書き込む時代ではない。5 年先のことが分からない中の都市計画には、機動性、流動性が必要で、例えば用途地域の見直しも従来の 5 年・10 年ではなく頻度を高めてスピードを上げるべき。でも、地域の人たちと一緒にエリアの将来像をつくっていく部分は変わ

らない。よりマイクロに、また、例えば新たに商業エリアに転換するような話が出たとして、合意形成の話が絡むため図面化は難しいがミクストユースのまち・20min. neighborhoodのような「あらゆるものにアクセスできる市街地像を実現しよう」ということは書ける、その書き方は変わっていくと思う。

委員 勇気をもって夢を描いてほしい。商店街振興にしても、郊外のスーパーに行ってしまうとか、若い人は出て行くので店をつくっても仕方ないという話になる。違う作り方が必要だということを示してほしい。「生駒駅前はこうなると楽しい」ということを示してもらえたら嬉しいし、期待している。

委員 人口減少の中で若い人にこの素晴らしい生駒に住んでもらうにはどのようなマスタープランにしなければならぬかを一つの切り口にすれば、もっと面白いアイデアが出てくるのではないかな。

部会長 都市計画マスタープランは法律で「整備、開発及び保全の方針」と呼ばれ、道路や公園の場所、土地利用規制の方針等、書くべきことが決まっている。それだけだと市民生活に直結しない計画だしそれだけ書けば良い時代ではないが、法律が遅れている。難しい仕事だが、書くべきことは淡々と書きつつ、他がしっかり充実した新しいマスタープランでなければ、次の時代はもたない。

委員 都市計画マスタープランによって実現できることとできないことがある。公共交通を「充実させよう」と書いたところで、民間企業の事業は左右できない。住宅用地や工業団地を用意しても誰も来ないかもしれない。費用対効果も含めて絞り込まなければ、「夢は描いたけれども…」となりかねない。

委員 生駒市のコミュニティバスは、民間バスのルートがない地域に、市が費用の7割を負担して走らせている。全国的に珍しいと言われているが、民間事業者がそのルートに参入しようとしないう限り、今後も同じ方向かと思う。

委員 コミュニティバスで全てをカバーするのは難しい。それを事業者が自らやりたいようになる仕組みができないか。都市計画マスタープランでは、直接的に「我々はこういうことをしよう」以上に、「こういうことをすると、こういう人が動いて、結果こうなる」と考えるべきではないか。

部会長 “風が吹けば桶屋が儲かる”といった話をしていくべきということか。

委員 その中で我々ができること、できないことがあると思う。

部会長 都市計画だけで美味しい店はつくれないが、求められているのは確かなのだから、用途制限を柔軟にする、公共施設の一部を安く貸し出すなど、美味しい店が来やすい仕掛けなら、都市計画でできる。実際に出店するかは分からなくとも、可能性は広がる。そういう整理をして、意向調査とデータにこだわりすぎず、柔軟に市民目線を捉えてまちの課題を考えてはどうか。

事務局 従来の都市計画とは違うことが必要と考え、幅広く市民意向を把握するため実施した調査である。無駄にしないよう、本日のご意見も含め次に進めたい。

(5) その他

- ・ 次回以降の開催予定について
第4回 令和2年3月31日(火)午後
- ・ 来年度の日程については、調整次第、事務局より連絡。