

令和3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 令和3年5月21日(金)
- (2) 開閉時刻 午後3時30分から午後5時15分
- (3) 場所 市役所4階大会議室

2. 委員の出欠

(1) 出席者

- (委員) 増田会長^{※1}・吉村委員・山田委員・東委員^{※1}・荒川委員^{※1}・嘉名委員^{※1}・佐藤委員^{※1}・田中委員^{※1}・西村委員^{※1}・松中委員^{※1}・中本委員・森岡委員・黒部委員^{※2}・松尾委員^{※2}

※1 リモート出席(遠隔オンライン出席)委員

※2 生駒市都市計画審議会条例第4条第1項の臨時委員(第2号案件のみ出席)

- (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・中嶋都市計画課主任・三木都市計画課主任

(2) 欠席者

中谷委員・猪原委員・鐵東委員

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 2名

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 生駒市都市計画マスタープランの答申案について
- (4) 説明用資料 2 第 3 号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問 生駒市決定)
- (5) 説明用資料 3 第 4 号案件 特定生産緑地の指定について (意見聴取)
- (6) 説明用資料 4 その他案件 (1) 大和都市計画用途地域の変更について《小瀬西地区》
(事前説明)
その他案件 (2) 大和都市計画生駒市小瀬西地区地区計画の決定について
(事前説明)
- (7) 説明用資料 5 その他案件 (3) 大和都市計画生駒市緑ヶ丘東地区地区計画の変更について
(事前説明)
- (8) 説明用資料 6 その他案件 (4) 大和都市計画生駒市高山学研地区地区計画の変更について
(事前説明)

7. 次第

- (1) 開会
- (2) 案件
 - 第 1 号案件 副会長の選出について
 - 第 2 号案件 生駒市都市計画マスタープランの答申案について
 - 第 3 号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について (諮問 生駒市決定)
 - 第 4 号案件 特定生産緑地の指定について (意見聴取)
- (3) その他
 - (1) 大和都市計画用途地域の変更について (事前説明)
 - (2) 大和都市計画生駒市小瀬西地区地区計画の決定について (事前説明)
 - (3) 大和都市計画生駒市緑ヶ丘東地区地区計画の変更について (事前説明)
 - (4) 大和都市計画生駒市高山学研地区地区計画の変更について (事前説明)
- (4) 閉会

8. 審議結果等

- (1) 第 1 号案件 副会長の選出について

- ・案件について事務局から説明
- ・副会長に中谷委員が指名される。

(2) 第2号案件 生駒市都市計画マスタープランの答申案について

- ・都市計画マスタープラン策定検討部会から報告

部会長 前回の審議会では報告した都市計画マスタープランの案からの変更点について策定検討部会として確認作業を行った。パブリックコメントに対する考え方については、第3章における、各個別の取組に対する意見・要望事項であったことから、「原案のとおり」とすることが妥当と判断した。また、本年3月の生駒市議会における意見に対する修正事項及び事務局修正事項についても、妥当な修正対応であったと判断した。以上を踏まえ、今回の計画案を策定検討部会としての都市計画マスタープラン最終案として報告する。

- ・修正事項の詳細について事務局から説明

部会長 答申書に付記する事項の案について、5点報告したい。

1点目に、都市計画マスタープランに基づく都市づくりを実現するため市民・事業者へ広く内容を周知いただくことと、行政の内部でも情報共有をしてほしい。2点目に、市民、地域、事業者、行政など様々な主体が連携し、協創の都市づくりを推進していただきたい。3点目に、生駒の場合、市街地の形成経緯が、場所により大きく違う。地域ごとに異なる実情や課題が顕在化しているという状況において、今まで以上に地域の特性を踏まえたきめ細やかな都市づくりを進めてほしい。4点目に、都市計画・まちづくりにおいて対応すべきテーマの総合化が進んでいくことから、都市計画と他分野との連携を図ってほしい。5点目に、進捗管理を適切におこなっていただき、社会情勢の変化や上位計画の改定の際に、適宜計画の見直しを図っていただきたい。

- ・質疑及び意見

会長 行政内部での情報共有は非常に重要である。また、都市計画マスタープランが完成したら、市内の学校に2～3部ずつでも配架してほしい。

事務局 これからの時代を担う若い方とも都市づくりについて共有を図っていきいたいと考えている。中学校から依頼を受けて、都市の成り立ちなど講義したこともある。市内の学校への配架も含め、周知を行っていきいたい。

・結果

第2号案件について、以下の事項を答申書に付記の上、最終案として答申する。

1. 生駒市都市計画マスタープランに基づく都市づくりを実現するため、本計画の趣旨と内容を様々な機会を通じて広く市民・事業者に周知するとともに、行政内部での情報の共有を図るよう努められたい。
2. 多様化・複雑化する都市づくりの課題に対応するため、市民・地域、事業者、行政などの多様な主体と連携の強化を図り、主体性が発揮できるよう役割分担を行いながら、協創の都市づくりを推進されたい。
3. 市街地の形成経緯の違いなどにより、それぞれの地域ごとに異なる実情やまちづくりの課題が顕在化する状況において、これまで以上に、地域の特性を踏まえたきめ細やかな都市づくりを進められたい。
4. 都市計画・まちづくりにおいて対応すべきテーマの総合化が進む状況において、それぞれの行政分野での取組みを都市計画との連携を図りながら進められたい。
5. PDCA サイクルによる進行管理を行い、社会情勢の大きな変化や上位計画の改定があった場合など、適宜計画の見直しを図られたい。

- ・生駒市都市計画審議会条例第4条第1項の臨時委員である黒部委員及び松尾委員から退任の挨拶をいただく。

・会長総括

会 長 新型コロナウイルス感染症が拡大する中で非常に積極的な意見交換をしていただいた。策定検討部会の皆様には御礼申し上げます。新型コロナウイルス感染症により今まで潜在的にくすぶっていた課題が顕在化されたが、その顕在化された課題にも取り組み、新しい都市計画マスタープラン（案）を取りまとめいただいた。鉄道駅等の生活拠点を中心にした将来生活交通圏域という考え方に加え、協創を主軸に据えている点がこれまでになかった新たな取り組みである。

生駒市にはこの新たな都市計画マスタープランに基づき、答申書に付記する事項にも留意され、都市づくりを進めていただくようお願いしたい。

(3) 第3号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問 生駒市決定）

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見

会 長 今後、地籍調査が進むと、面積錯誤が多く出てくるかと思われるが、持ち回り審議や事後承諾的な審議等に変更することは可能か。

事 務 局 いただいた意見を踏まえて、県とも協議の上、今後の対応を検討したい。

・結果

第3号案件は原案のとおり可決する。

(4) 第4号案件 特定生産緑地の指定について（意見聴取）

・案件について事務局から説明

・質疑など

会 長 申請はいつまでに必要か。

事 務 局 30年経過時期は令和4年12月であるが、指定に係る諸手続きの期間を勘案すると、申請期限は令和4年春ごろまでになるかと思う。

委 員 一度申請すると、10年延びるのか。今回は特定生産緑地の指定のため市は営農状態を確認したと思うが、毎年営農状態を確認していくことが必要なのか。

事 務 局 特定生産緑地に指定されると、10年延長される。生産緑地は、法律上、農地として管理しなければならないとされている。農地の状態については、農業委員会と連携をはかり確認している。

委 員 農業委員会では、毎年耕作の状況を継続的に確認している。

委 員 一度生産緑地に指定すると、指定された状態が続くのか。解除は当事者が申請するのか。

事 務 局 生産緑地の解除については、主たる従事者が営農をできない故障をされたり、病気をされたり、亡くなられた際に、解除ということがあり得る。

・意見

特に意見なし。

(5) その他案件(1) 大和都市計画用途地域の変更について（事前説明）

その他案件(2) 大和都市計画生駒市小瀬西地区地区計画の決定について（事前説明）

・案件について事務局から説明

・質疑及び意見

委 員 対象とされている変更地域の周辺には、計画的に開発されている良好な住宅地が形成されているということだが、周辺の住宅地は、地区計画が指定されている

のか。また、周辺の住宅地は、建蔽率40%、容積率60%、壁面後退1.5メートルの規制がそのまま適用されているのか。今回の変更は、規制緩和をするけれど、地区計画を指定してバランスをとるという主旨でいいか。

事務局 隣接する住宅地については、地区計画の指定はない。また、周辺地区は、建蔽率40%、容積率60%、壁面後退1.5メートルの規制である。地区計画を指定して用途を緩和するというのが、今回の内容となる。

会長 これを契機に、周辺エリアでも地区計画を指定したいという動きはないか。

事務局 隣接はしていないが、説明用資料4の2ページの航空写真に写っている地域では、開発当時から地区計画を導入している地区はある。

他の地区でも、自治会の中で地区計画を導入しようと機運が高まり検討された地区もあるが、今まで住環境の良い地域に住んでいたのもので、そのまま維持していきたいという方と、10年20年先を考えると制限をしていくべきでないという方がおられ、意見が2分するケースがあり、なかなか難しい時期である。

会長 建蔽率40%、容積率60%では三世代居住の床面積は確保しづらい。建蔽率50%、容積率80%になると、一定の床面積を確保できるのではないか。

事務局 新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、在宅ワークなど一定のニーズがあるかと思うので、新しい都市計画マスタープランに基づき、地域の方から申し出があれば、積極的に対応していきたい。

委員 東側の住宅地との境目は道路に面して境界線があるのか。その場合、その道路に面して宅地が並ぶ図に見えるが、そうになると、向かいの方たちへの配慮が求められるようになるのではないかと思う。今回の件は地区計画だが、開発行為についてもそういうことがあるかと思うが、近隣への配慮はどうなっているか。

会長 道路で分かれている。地域でのあつれきなど発生してないか。

事務局 区画整理の事業認可を受けて事業を進められているので、事業者が周辺との調整をしっかりと進められている。周辺住民の方に説明会をされてから、造成工事をされている。

委員 計画図の中に宗教施設とあるが、これは何か。

事務局 区域内にもともとあった祠を移設するための用地である。

(6) その他案件(3) 大和都市計画生駒市緑ヶ丘東地区地区計画の変更について(事前説明)

- ・案件について事務局から説明

・質疑及び意見

委員 北東側の既存戸建て住宅地と地区計画区域の間にある道路は車両通行止めになっている。開発計画は地区計画区域内のみか、北東側の既存戸建て住宅地を含めた一体的開発として周辺環境を整備するのか。

事務局 地区計画区域内のみ開発計画を想定されており、地区計画の制限を加えて景観上配慮することになる。北東側の既存戸建て住宅地については、風致地区であることから現状で植栽などの制限はあるが、地区計画区域に編入し建築制限を追加することは、既存不適格物件を多く発生させることになることから考えていない。車両通行止めになっているが、道路により地区計画区域と既存戸建て住宅地は隣接しておらず縁が切れていると考えている。

会長 道路の拡幅や延長は行わないという理解でよいか。また、道路が拡幅され拡幅部分が地区施設になるということはないか。

事務局 具体的な開発協議にはまだ入っていない。既存の周辺道路を今後どうしていくかについては、車両通行止めの解除を含め開発協議のなかで事業者と協議していくことになると考えている。地区施設とすることは考えていない。

会長 北東側の既存戸建て住宅地は、南側で新たに開発行為があることから大きく影響があると思う。西側の集合住宅に対しては緑地帯があるとのことか。

事務局 西側に緑地を配置する計画である旨を聞いている。

委員 小規模の開発地では、袋小路の行き止まり道路が散見される。消防対応など避難安全上問題があると思うので、開発計画のなかで配慮してほしい。

事務局 周辺道路状況の改善も含めて開発業者と協議することになると考えている。

会長 ご指摘のとおり相隣関係に配慮し、軋轢が発生しないように課題を解消しながら開発協議を進めていただきたい。

委員 北東側道路の東端は道路に柵があり車両が入れなくなっているが、市の意向か、それとも北側の住民要望か。住民要望により車両の通行を防ぎたいと考え柵を設けているのであれば、あつれきを生む可能性があると考えます。

会長 北東側道路は私道なのか生駒市道なのか。また、柵を設け車両通行止めとした経緯について事務局で解れば説明してほしい。また、開発計画では、北東側道路から車両が進入する道路計画となっているのか、そうではないのか。まだこれから検討するのか。

事務局 生駒市道である。柵は、抜け道として通行する車両を想定して通過交通を防ぐ

ため住民要望により設けているものと考えられる。今の段階では、戸建て住宅の宅地裏側になり北東側道路から車両が進入する道路計画にはなっていない。現状のまま柵を設け、通過交通を防ぐ計画になる可能性があると考えている。

委員 せっかく開発行為をするのであれば道路を拡幅し入り口を増やしたほうがいいのかも感じないと感じた。

会長 私もこれを機会に北東側道路は6 m道路を整備したほうが良いと考える。

事務局 地区計画は道路の拡幅が今後できないという制限を設けるものではない。事業者との協議、事業者の協力によるところであり今後の課題としたい。

会長 開発協議では近隣の了解を得るとというのが基本原則であり、そこで議論がされるという理解でよいか。

事務局 そのとおりである。近隣の合意形成を図ることが基本原則である。

会長 周辺地域との合意形成は慎重に軋轢が生じないように配慮し進めていただきたい。

(7) その他案件(4) 大和都市計画生駒市高山学研地区地区計画の変更について(事前説明)

- ・案件について事務局から説明
- ・質疑及び意見

委員 現行の制限で保育所を建築してはならないとしていたのはなぜか。事業所内保育施設を追加することは地区計画の方針と矛盾しないということか。

事務局 学研都市としての位置づけがあるためであり、研究施設、大学関連施設に限り建築を認めるというのが現行の地区計画である。

会長 大学に保育所があり大学教職員だけでなく大学院生も利用できる事例もある。時代背景もあり必要な施設と考える。

委員 変更内容については了解した。現行の制限内容で保育所の建築が制限されていることに違和感を感じたので意見した。

(8) 閉会

会長 新型コロナウイルス感染拡大の影響が無くなったとしても、このような会議形態は実施されると思う。今後も今日のように現地会議室とリモート(遠隔オンライン出席)を併用した会議開催があるかと思う。更なる市のリモート環境の充実をお願いしたい。