

令和3年度第3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12月27日(月)
- (2) 開閉時刻 午前10時00分から午前11時20分
- (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) 増田会長・中谷副会長・吉村委員・山田委員・東委員・荒川委員・嘉名委員・佐藤委員・西村委員・鐵東委員・中本委員・森岡委員
- (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・中嶋都市計画課主任・三木都市計画課主任

(2) 欠席者

田中委員・松中委員・猪原委員

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 無

6. 配布資料

- (1) 会議次第
- (2) 説明用資料1 第1号案件 特定生産緑地の指定について(意見聴取)
- (3) 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《壺分北地区》(事前説明)

その他案件(2) 大和都市計画生駒市(仮称)壱分北地区地区計画の
決定について(事前説明)

7. 次第

1. 開会

2. 案件

第1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等の変更について(事前説明)

(2) 大和都市計画生駒市(仮称)壱分北地区地区計画の決定について(事前説明)

4. 閉会

8. 審議結果等

(1) 第1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

・質疑及び意見

会 長 まだ指定されていない地区について、意向把握はどの程度できているか。

事 務 局 既に意向確認できている土地は全体の4割ほどである。指定の申出済と合わせて全部で8割を超える状況である。

・意見

特に意見なし。

(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(事前説明)

その他案件(2) 大和都市計画生駒市(仮称)壱分北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 大きな方向性としては、生駒市都市計画マスタープランの検討過程でも議論したとおり、この地区は地域の活性化や利便性の向上が求められていることから、開発の方向性は地域のニーズに合っているのではないかと考える。

2点確認したい。1点目に、地形の起伏がかなり大きいため大規模な造成が発生するのではないかと考える。周辺の用途地域を見ると、北側に第一種低層住居

専用地域があり、そこに第二種住居地域、第二種中高層住居地域が指定される計画であることから、近隣の住民の方も懸念事項があるのではないかと考える。住民との話し合い状況について教えていただきたい。

2点目は、本件は開発許可の対象となる事業であり、市街化区域内の開発許可手続きについては、技術基準に適合すれば、都市計画変更手続きと並行で進んでいくものであるが、一方で、地区計画の案は宅盤や道路形状と密接に関わっていると思われる。技術基準の適合性、公共管理者との協議を進めていった際に、本当にこの形状で地区計画を決定できるのか心配である。都市計画審議会側の立場からすると、この形状で間違いなく開発許可手続きが進むとなった時点で地区計画を決定するのが望ましいと考える。開発許可手続きの進捗状況について教えてほしい。

事務局 周辺地域住民への説明状況については、開発区域内の地権者との合意形成はできており、区域周辺の住民については各自治会長への説明を行っているところと聞いている。現在、開発指導要綱に基づく予備協議の申請がされており、地元自治会との合意形成の方法について自治会長と協議し、地域住民への説明等が行われる予定であると聞いている。

都市計画法第29条開発許可の状況については、現在、開発指導要綱に基づく予備協議が申請されており、その後、本市の各課において事前協議、都市計画法第32条に基づく公共施設管理者との協議がされる予定である。これを経て開発許可申請が行われることになる。既に、奈良県においては、土地利用計画と開発事業との整合性確認、各種許認可事務処理の円滑化を目的に、各種開発事業に関する事前協議としての土地利用調整会議が行われている。その開催に先立ち本市各課とも一定の協議がなされている。また、開発事業者からは各課との一定の調整も完了しており用途地域等および地区計画の区域の境界については変更がない計画であると回答を得ていることから、今回のスケジュール案を提示したところである。

今後、開発許可の協議状況を把握するとともに、開発計画と都市計画原案との整合について、開発許可権者である奈良県と情報共有を図りながら都市計画手続きを進めていきたいと考えている。

委員 スケジュールについて、来年の2月に都市計画原案の縦覧が予定されているが、原案が出るということはその案で都市計画手続きを進めていくということなの

で、その後、公共施設管理者との協議で区域の形状に変更が生じれば、都市計画手続きのやり直しもしくは都市計画の再変更となり、かなり大ごとになるため、区域の境界に変更がないことを確認してから都市計画手続きを進めるのが望ましいと考える。周辺住民との協議状況も踏まえてスケジュールについては慎重に判断してほしい。

また、地区計画の内容については、地区計画の目標もしくは土地利用の方針に、土地に高低差があり周辺が良好な住宅地ということもあるので「景観」という言葉を入れておいたほうがよいと考える。

会 長 都市計画手続きのスケジュール管理について、開発協議や周辺の地元への説明の状況に応じて変更が必要になる可能性がある。都市計画審議会にも公聴会の前に原案の意見聴取を行うことも検討しなければならないのではないかと考える。スケジュール管理については指摘のとおりだと思うので検討いただきたい。

委 員 地区計画の計画図を見ると区域界が複雑であり、隣接地との境界で土地の切土盛土が発生するのではないかと考える。周辺住民の意見も反映されるよう事前に調整され十分に協議を行っていただきたい。本計画は土地の切土盛土が多い造成工事になると思われるため、工事に関する指導など行政で十分に監視を行い必要な対策を取っていただきたい。

事 務 局 各種開発事業の市との協議のなかで各課からの指導があると思う。また、奈良県からも開発許可の許可権者として指導があるものと考えている。

会 長 土地利用計画図で開発区域周辺に未接道の宅地が発生しないか、区域周辺住民との合意形成の過程で確認し指導いただきたい。

事 務 局 区域周辺の地権者は区域内の地権者と重複する地権者が多く、事業者から説明していると聞いている。また、既存集落からのアクセスが可能であることを確認している。

委 員 低層住宅地で共同住宅を認める新しいタイプの地区計画という印象であるが、沿道利用地区Bや複合住宅地区Aなどポテンシャルの高いところは住宅を排除しているのはなぜか。兼用住宅は認めても良いのではないか。商業施設が誘致できなかった場合に再度都市計画変更にならないか懸念がある。また、土地利用計画図で複合住宅地区Bの位置に賃貸住宅を計画しているが、駅までの直線距離は近いが道路状況が狭く良くないと感じる。むしろ商業施設に近い立地のほうが、利便性が高くよいのではないか。

会 長 店舗用地のような例は、事前にサウンディング調査を行い誘致店舗の確約が確認でき次第、進めていくことが多いが開発後の商業施設の確度はあるのか。

事務局 沿道利用地区Aは一戸建て住宅・兼用住宅は建築できないが、共同住宅・ハイツなどの長屋建て住宅は建築できる制限としている。駅に近いところなので、集合住宅の建築は制限をしていない。沿道利用地区Bについても同様に、ハイツなどの長屋建て住宅は認めており、一戸建て住宅の建築を制限している。

店舗の誘致については、スーパーマーケット、ドラッグストア等が想定されている。出店希望者の感触は良好であり、事前調整を進めていると聞いている。複合住宅地区Bは土地利用計画図では賃貸マンションが予定されているが確定には至っておらず今後、戸建て住宅地となる可能性もあるため、現状で第一種住居地域であることも考慮し、厳しい用途制限をかけないようにしている。

委 員 池や田畑が減少することにより、保水面積が減少すると考える。どれぐらいの貯水量の調整池の計画をされており、その後の排水経路をどのように考えているのか教えてほしい。

事務局 既存の流域および造成後の土地形状を踏まえて調整池が4箇所計画されている。竜田川へ排水されることになるが、今後、関係各課および奈良県の污水担当課と協議していくなかで詳細が決まっていくことになる。

会 長 戸建て用地のなかに地下透水枡を設置するよう指導している行政庁もある。雨水が一時に雨水管に流入することで負荷をかけてしまうよりも、少し地下浸透をさせて洪水の到達時間を遅らせるといったことがされたりする。特に関東で事例が多いが、宅地の雨水仕舞い、極力地下浸透を誘発し洪水の抑制を図るなど、従来の規制対応に加えて、今の異常気象対応について検討しているかどうかを確認することが必要と考える。

委 員 地区内幹線道路が抜け道になりやすい印象である。地区外からの通過交通による通学路の安全性、周辺道路への影響が懸念事項として考えられる。

会 長 地区内幹線道路から一分駅への交通負荷の問題と、通学路も含めた安全性の担保も重要である。賃貸マンションから一分駅への自転車利用が発生した場合の交通環境をどう考えるのか。開発協議でも議論されると思うが、都市づくりをしていくなかで懸念事項だと思われるので十分に協議していただきたいと考える。

また、既存の小学校に対して負荷がかかり教室問題は発生しないのか、同時に確認いただきたい。

事務局 開発事業者と教育担当課との協議がなされており、居住後の増加状況を見て今後協議するとされている。交通についても奈良県警察と一定の協議はされているが、今後、開発協議のなかで詳細に安全対策を確認していくことになる。

委員 交通の関係からみて、生駒東小学校付近では以前から住民が車の侵入を断る立て看板を立てている状況である。本計画により北方向から抜け道にする通過交通が発生すると思われる。生駒東小学校付近について、きちっとした対策をとって安全に車両が抜けていけるようにしておかないと、既存住民とのあいだにトラブルが起こるおそれがある。十分に考えを詰めておいていただきたい。

委員 集会施設用地があるが、新たに自治会館ができるということではどうか。ある程度の人数が避難できる空間も作られるのか。高齢者介護施設やシニア向けマンションが計画されていることから、地区内で一時避難できる場所が確保されているのか確認したい。

事務局 集会施設用地に隣接して公園が計画されているため一定の人が溜まる場所はある。防災上の検討として小学校に避難場所はあるが、市の防災担当部局において検討がなされるものと考えられる。

委員 分散避難ができるようなことも考えて計画を検討いただきたい。

委員 店舗が5店舗計画されているが、周辺地区の同種の店舗が閉店することはないのか。新しい店舗ができると隣の地区の同種の店舗が閉店することが多いと感じるがどうか。

事務局 一般的には、土地所有者が5年単位や10年単位などでスーパーなどと賃貸契約しており契約更新の時点で、周辺の店舗状況により撤退を判断できるようになっている場合が多い。都市計画としては、近隣商業地域は限定的に指定をしている。市全体として同種の店舗の必要性について考えるべきではあるが、土地利用をされる方の考え方が入ってくるので行政で店舗数を制御できるかは難しい。

委員 この地区では5店舗ぐらいのニーズがありそうということか。

事務局 今回このような土地利用計画があるのは、店舗を配置したい、場所も良いというニーズがあるということであるが、商業に限定しているわけではなく住居系もできるような制限内容としている。最終的に店舗が建築されるかは不明なところもあるが、168号線沿いには既存店舗があり、お互いの商圈によって変わってくると考えられる。

委員 15m高度地区の場所が現状は山に見えるが、周辺の住宅と高低差があるよう

に思われる。周辺の住民に抵抗感があるのではないか。日照権の問題などが出てくるのではないかとといった懸念もある。周辺住民との話し合いは相当な期間を要求されるのではないかと感じる。スケジュールとしては円滑に進まないのではないかとこの印象である。

事務局 沿道利用地区付近で、北側の住宅地との高低差は3～4mであり、北側のほうが高い。北側に一定時間以上の影を落としてはいけないといった日影規制もあることから基準に適合する店舗配置となる。

会長 開発計画として何期ぐらいに分けて、どのあたりから開発を進めようとしているのか。

事務局 2つの工区に分けて開発工事をすると聞いている。まずは地区内幹線道路の周辺を先行して、その後、周辺の住宅地を造成する予定であるため2工区に分けて行う予定である旨を聞いている。

会長 地区計画を確定したが工事が進まない事例が全国各地であることから、事業計画をきっちりと確認いただきたい。このスケジュールで進行するのか、周辺住民に対してきっちりと事前説明・協議され、一定の合意形成が図られるような形でこの開発が進んでいくのかどうか都市計画審議会としても懸念があるというのが委員の意見の総意である。技術水準として安全対策・避難計画・学校、交通問題など開発協議にすべてお任せするのではなく、都市計画部局としても、まちづくりに対して懸念がある、確認の必要がある事項として都市計画審議会から多数意見が出ているといったことを開発部局と意見交換をしておいていただきたいと思う。

委員 慎重に進めていただきたい。開発許可は出したが計画が進まないことが懸念される。今後課題も出てくると思われる。

会長 都市計画審議会としての懸念事項を開発部局と共有していただき、奈良県が開発部局へも本日の都市計画審議会での懸念事項等について、お伝えいただければと思う。