

## 令和5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、開催時刻及び場所

会議の年月日                      令和6年1月18日(木)  
開催時刻                              午後2時30分から午後3時10分  
場所                                      生駒セイセイビル 603 会議室

### 2. 委員の出欠

#### (1) 出席者

(委員)    増田会長、吉村副会長、恵比須委員、改正委員、諏訪委員、田中委員、  
            西村委員、松中委員、鐵東委員、中井委員、森岡委員  
(事務局) 北田都市整備部長、杉原都市計画課課長補佐、吉田都市計画課計画係長、  
            日和都市計画課主任、山崎都市計画課事務員  
(説明者)  内海建築課主幹

#### (2) 欠席者

井原委員、嘉名委員、佐藤委員、川本委員

### 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              4人

### 6. 配布資料

#### (1) 会議次第

#### (2) 説明用資料1

第1号案件 大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更案(奈良県決定)

第2号案件 大和都市計画用途地域・高度地区の変更(生駒市決定)

第3号案件 市街化調整区域における容積率等の指定の変更(生駒市決定)

#### (3) 説明用資料2

第4号案件 大和都市計画生駒市（仮称）学研生駒テクノエリア北西地区地区計画の決定  
（生駒市決定）

第5号案件 大和都市計画生駒市（仮称）学研生駒テクノエリア南地区地区計画の決定  
（生駒市決定）

(4) 説明用資料3 第1号～第5号案件 縦覧結果及びスケジュール

(5) 説明用資料4 その他案件（1）生駒市立地適正化計画の策定（事前説明）

## 7. 次第

### 1. 開会

### 2. 案件

第1号案件 大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更案について  
（奈良県決定）

第2号案件 大和都市計画用途地域・高度地区の変更について（生駒市決定）

第3号案件 市街化調整区域における容積率等の指定の変更について  
（特定行政庁決定）

第4号案件 大和都市計画生駒市（仮称）学研生駒テクノエリア北西地区地区計画の決定  
について（生駒市決定）

第5号案件 大和都市計画生駒市（仮称）学研生駒テクノエリア南地区地区計画の決定  
について（生駒市決定）

### 3. その他

（1）生駒市立地適正化計画の策定について（事前説明）

### 4. 閉会

## 8. 審議結果等

(1) 第1号案件 大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更案について  
（奈良県決定）

第2号案件 大和都市計画用途地域・高度地区の変更について（生駒市決定）

第3号案件 市街化調整区域における容積率等の指定の変更について（特定行政庁決定）

第4号案件 大和都市計画生駒市（仮称）学研生駒テクノエリア北西地区地区計画の決定  
について（生駒市決定）

第5号案件 大和都市計画生駒市（仮称）学研生駒テクノエリア南地区地区計画の決定  
について（生駒市決定）

○ 案件の説明

事務局) 1号案件から5号案件まで、すべて関連している案件なので、一括して説明する。

1号案件から5号案件まで、事前説明以降の変更事項はない。

[説明用資料3に基づき説明]

事務局) これらの案件について、縦覧を行った結果、縦覧者、意見書の提出はなかった。

本日の都市計画審議会後、必要な協議を経て、今年の春以降に都市計画決定・変更となる予定。

[説明用資料1に基づき説明]

事務局) 区域区分の変更は、市街化区域から市街化調整区域への区分変更(以下、「逆線引き」)が3件、市街化調整区域から市街化区域の区分変更(以下、「市街化編入」)が2件である。

逆線引き①-1 白庭台東地区は、高低差があり市街地整備の見込みがなく、所有者から要望があったため逆線引きを行う。変更後は市街化調整区域となり、隣接地と同様に、容積率 400%、建ぺい率 70%、道路斜線制限勾配 1:1.5、隣地斜線制限勾配 31m+1:2.5mと特定行政庁が指定する。

逆線引き①-2 北田原町西地区は、敷地が過少であり市街地整備の見込みがなく、所有者から要望があったため逆線引きを行う。変更後は市街化調整区域となり、隣接地と同様に、容積率等を特定行政庁が指定する。

逆線引き①-3 小明町地区は、周囲と高低差があり市街地整備の見込みがなく、所有者から要望があったため逆線引きを行う。市街化調整区域への変更後は、隣接地と同様に、容積率等を特定行政庁が指定する。

続いて、市街化編入について説明する。

市街化編入後、用途地域は隣接する地域と同様に準工業地域で、容積率 200%、建ぺい率 60%とし、高度地区は、区域全てを 25m高度地区とする。

[説明用資料2に基づき説明]

事務局) ここから、第4号、第5号案件の地区計画の案について説明する。

まず、学研生駒テクノエリア北西地区地区計画について、変更がないため詳細の説明は割愛するが、企業が立地を望むような魅力的な適地の確保

を目指すため、地区整備計画で、住宅などの用途の建築を制限している。

学研生駒テクノエリア南地区地区計画では、区域の近隣に住宅や福祉施設があることから、建築物の用途について、学研生駒テクノエリア北西地区より厳しい規制とし、倉庫業を営む倉庫や工場や危険物の貯蔵等の用途の制限を加えている。その他の規定は学研生駒テクノエリア北西地区と同様であり、事前説明時から変更がないため、説明は割愛する。

○ 質疑及び意見

委員) 今回の案件に係る地域内に、農地は含まれているか。

事務局) 逆線引きの3件に農地は含まれていないが、市街化編入のうち、学研生駒テクノエリア南地区には農地は含まれている。市街化編入後、最終的には立地する施設の敷地として農地転用される予定。

委員) 施設が完成するまで、どの程度かかるのか。

事務局) 具体的には把握していないが、事業の実現性を加味して手続きを進めているので、市街化編入されれば開発等が適宜進んでいくと考えている。

委員) 土地の所有者は、それらの内容を理解・承諾されているのか。

会長) 地区計画は地権者への縦覧を行っているので、すでに全員の合意が得られている。

委員) 逆線引きの多くは、所有者の要望を基に検討していくものだと思うが、所有者への働きかけはしているのか。

事務局) 区域区分の変更について、奈良県では、案件があれば随時見直しを行う方針であり、市としては広報紙等での周知を実施している。

所有者から具体的に相談があった場合は、適宜対応している。

○ 結果

・第1号案件から第5号案件までは、原案のとおり可決する。

(2) その他案件(1) 生駒市立地適正化計画の策定について(事前説明)

○ 案件の説明

[説明用資料4に基づき説明]

事務局) 現在、令和6年度と令和7年度の2か年での策定を予定しており、詳細については来年度の都市計画審議会で説明する。

検討体制としては、都市計画審議会内に立ち上げた検討部会で審議し、都市計画審議会に適宜報告することを想定している。

○ 質疑及び意見

会 長) 立地適正化計画は、少子高齢社会・人口減少社会の中で都市をコンパクトにし、かつ、取り残しのないようネットワークの実現を図るもので、都市計画マスタープランの高度化版という位置づけである。

非常に重要な計画であるので、審議会の中に検討会を作って審議していくという説明だった。

奈良県内での制定状況を教えてほしい。

事務局) 県内では、令和5年7月末時点で10市4町が策定している。

会 長) 立地適正化計画については、令和6年度から検討するという事なので、次年度以降、進んでいくものと理解した。

9. 閉会

会 長) これをもって、今年度の審議会を終了する。