

第6回生駒市立地適正化計画策定検討部会 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7年10月29日(水)
開催時刻	午後14時00分から午後16時00分
場所	生駒市役所4階 401会議室

2. 部会員の出欠

(1) 出席者

(部会員) 嘉名副部会長、佐藤部会員、牧部会員、森岡部会員、松中部会員

(事務局) 有山都市整備部次長、荻巣都市づくり推進課長、吉田都市づくり推進課主幹、日和都市づくり推進課拠点形成室拠点形成係長、岩川都市づくり推進課主任、秦学研推進課長、浜田学研推進課課長補佐、内蔵住宅課長

水澤危機管理課長、立田事業計画課課長補佐、林事業計画課計画係長、大塚防犯交通対策課長、菊池防犯交通対策課公共交通係長

(2) 欠席者

増田部会長

3. 会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 1人

4. 配布資料

- (1) 会議次第
- (2) 資料1 生駒市立地適正化計画策定検討部会 説明資料
- (3) 資料2 生駒市立地適正化計画(素案)

5. 次第

1. 開会
2. 基本方針・居住誘導方針・都市機能誘導方針について
3. 誘導施策、防災指針について
4. 閉会

6. 審議結果等

(1) 基本方針・居住誘導方針・都市機能誘導方針について

○ 資料の説明（資料1～4）

○ 質疑及び意見

部 会 員) 8 ページ、「避難行動の周知等により命を守る対策を実施しているため」の「実施」については「推進」という表現の方がいいのではないか。

また、21 ページの「地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があることから」とあるが、居住誘導区域から除外することが目的ではないと思う。次のページで災害リスクという言葉を使っているため、どうしてもそうすべきということではないが、「災害リスクの高い区域を定めることが難しいことから」という表現でもいいのではないか。

副部会長) 「避難行動の周知等により命を守る対策を推進しているため、」という言葉と 7-2 ページの記載の方法について「居住誘導区域から除外することに限界があることから」という書き方がネガティブな印象に聞こえるということであった。

部 会 員) 14 ページについて、学校運営協議会設置とあるが、特別に南生駒で学校運営協議会を設けたわけではなく、どこの学校にも協議会はある。そのため、特別に南生駒駅周辺の話の中で、学校運営協議会というものを取り上げて表現するということ自体、少し表現が苦しいと感じる。その辺については、まちづくりの観点から考えていく必要がある。

副部会長) このことについていかがでしょうか。都市機能誘導区域で地域生活連携拠点と言っているところに学校があるというのは、不自然ということであ

る。他にも協議会があるというご意見はごもっともかと思う。特別扱いしない理由があれば、そのことを記載いただいた方がよい。

事務局) 書き方は少し改善が必要かも知れないが、現在、生駒南小学校南中学校整備事業基本構想というものを現在策定中と聞いている。新しい学校を作るにあたって、住民や教職員などを含めて、設計ワークショップが始まっているという動きもある。学校の敷地だけではなく、学校の敷地から南生駒駅にかけてのエリアの整備を考えていく話が市の中でもなされているため、書き方はどこの学校でも言えるような内容ではなく、ここに特化した内容にすべきということを踏まえて表現を書き直す。

副部会長) どちらかというと南生駒駅周辺から含むエリア、学校を含むエリアでまちづくりを進めていくということを押していただいた方がいいのではないかと考える。小中学校が一押しの政策ということはわからなくはない。

部会員) 8 ページ、修正案で「避難行動の周知等により」と書かれている。ソフトな施策が書かれているが、ハードな施策は特にとられていないということか。もしハードな施策を実施されているのであれば、それもあわせて伝えた方がよい。

次に 11 ページの図について、方針 1 と 2、方針 3 が分かれて、その間にプラスが入ったということだが、少し意図が伝わりにくいと思う。もう少しネットワークとコンパクトなまちづくり、両方がそれぞれお互い関連し合っているという形で、その二つが「誰もが自分らしい住まいから暮らし方を実現し安全・安心・快適に住み続けられる都市」という基本理念を目指すということだと思うため、この理念に沿って二つの大きな方針がそれを支えるというイメージなのかと思った。「プラス」だけではどう捉えていいのか分からないように思う。

続いて 15 ページ、交通ネットワークに係る施策について、地域公共交通計画を策定中かもしれないが、やはり少し他のものに比べると具体性に欠けている。計画策定中ということであれば、致し方ない部分もあるかと思うが、広域ネットワークにしても、支線ネットワークにしても、維持・充実という言葉であるし、端末交通はコミュニティバスの運行という文言が出てきているが、少し具体性に欠けると思った。

次に 23 ページの評価目標について、基本的に推計値、あるいは現状値

となっているが、特に推計値は居住誘導区域の人口密度であったり、人口割合、それから公共交通路線の徒歩圏人口カバー率であったりする。これは立地適正化計画の策定等を踏まえずに、おそらく人口のトレンドを外挿したものと思われる。そうすると、このままトレンドを伸ばした数値以上であればいいとなると、立地適正化計画を作成しても現状と変わらないのではないかという面もある。そのため、多少上積み、あるいは「以上」ではなく「推計値は超える」等、少なくとも推計値は上回るということにすべきと考える。人口のトレンドを外挿したものとイコールでもいいということには少し引っかかった。

事務局) 8 ページの避難行動の周知だけでいいのかということについては、河川改修などのハードの施策も取り組んでいるため、加えさせていただく。

11 ページについて、方針 1 と 2 のいずれにも交通ネットワークがかかっていくというご意見をいただいたのは理解しているが、表現が修正できていないということで申し訳なく思っている。全体に関わる全体を支えるのがネットワークということをおっしゃっていただいているため、表現方法を考えさせていただく。

15 ページについて、立地適正化計画は年度末の策定である一方、地域公共交通計画は 1 年遅れの策定で、まだ議論が煮詰まっていない。また、これらの計画が矛盾するようなことは立地適正化計画に書かないように調整している。ただ、できる限り現時点で記述できるところは記述したいという思いで防犯交通課と議論しながら記載しているところである。また、公共交通については、既存の公共交通ネットワークが、今までは維持されていくのが当たり前という状況だったが、今後は世の中の流れを見ても全くそうではなく、明確に維持・充実していくと記載している。ただ、現時点では現状の表現が精一杯と考えている。

副部会長) 気になるのは、修正前より内容が後退しているところがあり、部会員の皆様もそう感じておられると思う。ただ、この内容が限界なのであればしょうがない。

事務局) 人口減については想定より進んでいるため、少し安全をみている条件としている。おっしゃられる上積みをしたい考えはあるが、上積み幅の説明をどう説明するかという部分もあるため、少し考えさせていただく。

副部会長)

これからどういう施策を取り組むかということと関係するが、例えば他都市の事例でいうと、例えば居住誘導区域を2種類ぐらい設定されており、用途地域の変更や容積率緩和のようなことをして建て替えを進めるところでは、例えば、人口密度を増やすことを目指している居住誘導区域は人口密度を上げるという目標を設定することがある。また、そうではないところは第一種低層住居専用地域が多いところで人口密度を上げていく需要がないため、例えば推計値ベースとすることが考えられる。そのようなことなら理屈はわかるが、どのように計画の進行管理を行うのか、どのようにして施策をうつのかというようなところが見えにくい。このことを達成するために何をされるのかということすら読み取りにくい。

先ほどの交通もカバー率は他都市でもよくある。また、満足度を上げるというのはわかるが、満足度を上げるための施策が先ほどの施策に記述されていないため、整合がとれてない気がする。

部 会 員)

推計値と実際の人口は乖離しているという話だと思う。場所によって乖離の度合いが違ったりするということもあるので、かなり乖離が進んでいるところは、推計値ぐらいには戻したいという示し方はある。同じ推計値を目標値として使うにしても、このままではこの推計値すら達成できないということが分かれば、まだ数値の見方も変わってくると思う。

副部会長)

やはりこの書き方が淡白で、そういうことが読み取れない感じになってしまっている。そのため、前段の方で出している人口の話のを再引用すると、実はこの推計値の達成自体が難しく、そのためには書かれている目標指標との整合がとれる、というような書き方を入れていただくといいかと思う。現状の案では色々取り組むことによって、それがどう進行管理できるのかということが少し読み取りにくい。

それぞれの地域の人口動態については、増えている地域もあれば、小学校でも児童数が増えている地域もある。まんべんなくサンプルをとるのでなく、増えているところを比較し取り上げていくことによって、なぜ増えているかということが分かる。逆に減っているところは増えるところよりもさらに困ることになる。平均的に減っていくため、その中でも極端に減っていくところが生駒市内にあるのであれば、十分注意しながらどうするのかというのは必要になると思う。資料の作り方として、そういう点

でもポイントポイントでなぜ減ったのかという分析をしていく必要がある。また、そのための統計と同時に、資料として提供してもらうことが大事ではないか。

事務局)

今ご意見いただいた部分については、事務局として何のために 10 圏域を作ったかというところに立ち戻りたい。10 圏域の中で人口動態がどう変わっていくのかを都市計画マスタープランでは考えていこうということがあった。

圏域間で差が出てくる。例えば学研北生駒駅の圏域であれば、北生駒駅の北側の開発や第二工区がある。また、菜畑駅・一分駅圏域であれば大規模開発もある。ご意見を踏まえて事務局で精査したい。

副部会長)

部会員の発言のように細かくエリア単位で見た内容をうまく生かしていただければと思う。

部 会 員)

先般の菜畑地区・一分地区で大規模開発の議論をしたときの周辺住民の方たちが、商業施設はよいが高齢者福祉施設の立地には反対したというような福祉施設に反対したという市民の意識みたいなものも変えていかなければ、そのような問題は解決しないなということを感じていた。これからは福祉施設をもう少し住宅地の中で身近にあるものとしていく必要があるということを訴えるといいのではと思う。というのは、生駒市の高齢者福祉施設施策は介護予防としてリハビリを強化していくという方針をとっている。一方で、その施策に合わない方たちがいるとしたら、住み続けに影響を及ぼすかもしれない。

その辺の分析まではなかなかできないかもしれないが、年齢別社会減などは見ておくといいのではないかな。

もう一つは、国の手引きが最近改定されているにも関わらず、介護福祉機能という言い方を素案ではされている。それはほぼ高齢者のこととイコールになるが、生駒市にも障害者でも子供でもない高齢者でもない、ひきこもりや社会参加できない人というのがおられる。これからの福祉は、必ずしも高齢者だけではなく、多様な人たちを対象にしなければならないということが世の中全体の動きになっている。2040 年に日本全体の高齢者数は減少に転じることが言われており、地域共生という名目でいろんなものを一緒に複合型、ごちゃまぜでやっていきたいと思いますというように動いて

いる潮流もある。そのため、もしこの計画の中で変えられるのであれば、「高齢者福祉等」ということで「等」を入れていただくと、2040 年以降も使える考え方になると考えるとともに、おそらくもう少しニーズに合わせた小さい施設みたいなものが立地しやすく、しかもそれが住宅地の中の空き家等を活用しながら、居場所作りのようなものにもつながっていくのではないかな。

副部会長) 今のご趣旨はごもっともであるので、この内容は福祉系の部局のご意見も聞きながら部会員に吟味いただきたいと考える。「等」だと趣旨が伝わらないということであればもう少し文言を考えていただけたらと思う。

部 会 員) おそらく福祉側の計画に地域共生に関する記述があると思うため参考にしてはと思う。

副部会長) 高山地区の話だが、前回議論させてもらい都市機能誘導区域にしようということになったことは覚えている。といいながら、どのようなまちになるのかわからないため、例えばレッドゾーンやイエローゾーンも変わっていくという話だったと思う。そのため、今設定しているものは、事業の進捗に合わせてより具体的になる。つまり、他の都市機能誘導区域と居住誘導区域の位置づけとは少し異なるのではないかなと思うため、熟度みたいな部分を何か分かるようにした方がよいのではないかな。

なお、高山地区は立地適正化計画の計画期間と照らし合わせると、どちらが先になるのか。立地適正化計画の計画期間の最後の時点ではもう高山地区はできているのか。

事 務 局) 一番先行して進めているエリア、4～50ha を最初に進めているが、今目指してるのは令和 8 年度の事業認可となっている。造成工事に入って令和 13 年度の造成完了を目指しており、立地適正化計画の計画期間は令和 27 年までであるので、その時点時点で内容を見直すことになる。

副部会長) 「計画の進捗や事業の進捗に合わせてより具体化を図っていきます」等、何かそういう記述があった方がいいのではないかな。実は何が立地するかも決まっていないのに、都市機能誘導区域にすることは、他のきめ細かに位置づけている話からすると、かなり乱暴にみえてしまう。そのため、都市機能誘導区域に入れること自体はよいと思うが、説明を書いていた方がいいのではないかなと考える。

部 会 員) 目標指標はこのままではなく、効果が分かる形で指標を詳細に分けた上で示してはどうか。横軸みたいに整理している表とは分けて分析するということが分かりやすいかと思う。

副部会長) 防災指針が追加されている過去の経過があると思うが、通常は防災指針の目標設定だけは全体の目標指標の設定とは別になっているのだろうか。目標指標であれば後ろの目標指標でまとめてしまってもいいのではないか。

事 務 局) 他自治体の事例を見たが、防災指針の章の中に目標値が必ずしも書いていない。最後の目標値の中でまとめることもあったと記憶している。

副部会長) おそらく過去の経過で防災指針は後出しで出されたので、こういう立て付けになっていると思う。そのため、まとめられた方がいいのではないか。

部 会 員) 居住誘導の部分だけ見ていくと、居住誘導区域の人口割合が下がってきているというのがトレンドなので、推計すると下がっていくということであれば、それ以外のところの比率が高くなっているのはなぜかということ、例えば今は居住誘導区域になってないけれども、その人口はそれほど減っていないというエリア等のことである。人口割合なので、令和2年には6.1%が居住誘導区域外に住んでいて、令和27年にはそれが7.8%になるというのは、わずかな変化だが、その理由は何かあるのかどうか。

また、戸建地区と集合住宅が建てられる地区との差が非常に大きいこと、開発事業の違いが大きいことが分かっているが、居住誘導区域の人口割合の設定のような時にも、推計値を含めてこういう地域ではこれを目指すという別の数値が出てくるとよいのではないか。

ここでの居住誘導区域というのは都市機能誘導区域を外した区域か。

事 務 局) 生駒市の場合は、市街化区域のうち、レッドゾーンを外したところがほぼ居住誘導区域になっている。

部 会 員) そうであれば、新しい人を受け入れる都市機能誘導区域における人口割合のようなものが今後もう少し増えるという目標数値になれば、まちなか居住や、駅近居住等、都市機能の充実したところで人口が増えていくということになるのではないか。恐らくトレンドはそうなっているのではないかと思う。そのようなことを踏まえ、もし分けられるのであれば目標値も少し分けた方がいいのではないか。特に住宅都市の生駒市であるので、都

市機能誘導は都市機能のことだけではなく、それに合わせて人口についても一緒についてくるという考え方である。

副部会長)

都市機能誘導区域は居住誘導するのか。

事務局)

居住誘導区域が広く、その中に都市機能誘導がある。第二工区を除けば全てその構造になっているので、都市機能だけを取り上げて人口がどうかということは今はみていないほか、国土交通省の立地適正化計画の手引きにおいても都市機能誘導区域の中の人口というのは目標値の設定例には出てきていない。

副部会長)

レイヤーが重なっているという理解でよいのか。居住誘導施策は都市計画区域で欠くものではないということか。駅前の商業地域は居住誘導区域であり、かつ都市機能誘導区域という認識でよいのか。

事務局)

その認識で間違いはない。その前の指摘で居住誘導区域をまんべんなく全てみるのではなくというご意見をいただいたので、分けて考えさせていただく。居住誘導区域のエリア分けについて、10 圏域を参考にする必要があると考えている。

副部会長)

一方で、商業地域は住環境に対するルールが何もないので、確かにコンパクト化という意味では、人口集積が進む商業地域に高密な建物を建てることができる。その目の前にマンションが建っても誰も文句を言えないということが現実であるため、やはり商業地域の居住環境の確保みたいな話は本来セットで考える必要がある。

そういう意味では 23 ページの目標指標は細かく見ようという話があるが、逆に公共交通の利便性の満足度みたいな質的評価は入れていただく方がいいかと思う。施策を見ていても質的なものがたくさん書かれている。例えば、都市機能誘導区域であれば、日常生活を支えるような施設等様々なことを書かれているが、その施策に対して、市民が満足しているかどうかといった指標があるのが普通かと思う。質的評価はとり方が難しいということはあるが、市政モニターでの調査や、総合計画の改定のタイミングであれば進行調査等、使える指標や今まで聞いてらっしゃる結果でもよいと思う。また、最近はどの自治体でも総合計画と都市計画マスタープランを同じときに改定することがみられる。そのような状況もみながら実績評価を行ってもよいかもしれない。いずれにしてもご検討いただくとよろし

いのではないかと思う。

事務局)

現行の素案については、全てが国勢調査の基準となっており、それがよいのかというと、ご意見をいただいていることをお聞きすると、なかなかそうではないなというようにも思う。直近のデータもあるため、もう一度改めて見直したい。

副部会長)

要は方針と誘導政策を取り組んだ結果、それが十分機能しているかどうかを見るのが目標指標なので、現状のままだとその関係がわかりにくいところはある。

事務局から、何かあるか。

事務局)

11月12日に都市計画審議会がある。都市計画審議会では、この検討部会で取り組んできた素案を報告するという形とし、その後に12月の議会、パブリックコメントという流れで進めることを考えている。今日いただいたご意見を11月12日の都市計画審議会までにできる限り反映していきたい。また、都市計画審議会では他にも議題があるため、詳しい説明は難しいかもしれないが、目標値などはまたその都市計画審議会の中でもご意見をいただくようにさせてもらえたらと思う。

副部会長)

再度検討部会を開いてご確認いただくのを今日のご指摘も踏まえて都市計画審議会の中で一括してご確認いただくということでいかがと考えているかどうか。策定検討部会の第7回目と都市計画審議会を兼ねる形になる。

部会員)

防災の部分についてはよろしいのではないかと思います。

副部会長)

修正内容は、部会員へも何かの形で事務局からご報告いただきたい。

事務局)

できる限り都市計画審議会までに資料を整えて、検討部会の先生方にご確認いただくというような形で持っていきたいと思う。

7. 閉会

副部会長)

これをもって、立地適正化計画策定検討部会を終了する。