

立地適正化計画（案）に対する意見の概要と生駒市都市計画審議会の考え方（案）

番号	パブコメ時		パブコメ後		意見者	意見の概要	意見に対する都市計画審議会の考え方（案）	修正前	修正後
	頁	章	頁	章					
1	2	1	P.2	1	市民	計画の位置づけの「生駒市都市計画マスタープラン」の「高度化版」という表現では、その内容や位置付けが十分に伝わらず、読み手によって解釈が分かれ得ると考えます。計画の位置付けを明確にすることで、全体の理解が進みやすくなると考え、修正を提案します。	ご意見を踏まえ、表現を見直します。	生駒市立地適正化計画は、・・・「生駒市都市計画マスタープラン（令和3（2021）年6月）」の高度化版となるものです。	生駒市立地適正化計画は、・・・「生駒市都市計画マスタープラン（令和3（2021）年6月）」の一部であり、都市機能の誘導等により、その有効性を高めるものです。
2	79-80	2	P.6-7	2	市民	現況・課題・以降の施策との関係が文章上分かりにくいと感じます。現況に対してどの課題が導かれ、どの施策に繋がるのかが論理的に理解できる構成とすることで、計画全体の分かりやすさと納得感が高まると考え、整理方法の見直しを提案します。	ご意見を踏まえ、第2章のうち、現状分析資料及び上位関連計画については、巻末の資料集に掲載するものとします。	第2章 現状分析・課題整理 2.1 生駒市の概要 2.2 人口 2.3 産業 2.4 土地利用 2.5 都市機能 2.6 道路・交通 2.7 防災 2.8 財政・地価 2.9 都市構造に関する分析 2.10 市民意向 2.11 上位・関連計画等の整理 2.12 都市の課題の整理	第2章 課題整理 2.1 都市の課題の整理 資料集 1 現状分析資料 2 検討体制・策定経緯
3	81	2	P.9	2	市民	課題の「市民や民間事業者と連携した都市機能の集積やにぎわいの創出につながる土地利用が必要」について、「にぎわい」という用語は抽象度が高く、射程が不明確であり、目的がこれらであれば、周辺住環境への影響に関わらず幅広い開発が正当化され得るようにも読めます。既存の住環境との関係を明示することで、意図しない解釈や運用を避けやすくなると考え、前提条件の追記を提案します。	ご意見を踏まえ、表現を見直します。	市民や民間事業者と連携した都市機能の集積やにぎわいの創出につながる土地利用が必要	周辺環境に配慮した都市機能の集積や市民や民間事業者と連携したにぎわいの創出につながる土地利用が必要
4	81	2	P.9	2	市民	都市構造上の課題の「高齢者や子育て世帯などのライフスタイル・ライフステージの変化に対応できる都市機能の維持・誘導が必要」について、将来的な技術進展や移動手段の変化を踏まえると、変化への対応は都市機能の誘導だけでなく、自動運転を見据えた道路等のインフラ整備による新たな移動手段の誘導などを含めた都市構造全体の在り方として捉える必要があると考えます。	ご意見を踏まえ、表現を見直します。	高齢者や子育て世帯などのライフスタイル・ライフステージの変化に対応できる市機能の維持・誘導が必要	高齢者や子育て世帯などのライフスタイル・ライフステージの変化に対応できる都市構造の形成とともに都市機能の維持・誘導が必要
5	81	2	P.9	2	市民	都市構造上の課題の「職住近接やテレワークなどの新たな働き方の実現や学術研究・産業機能などの都市機能の誘導が必要」について、働き方は主に雇用者側によって規定される側面が大きく、働き方そのものを誘導するというよりは、それに対応可能な都市機能の在り方を整理する方が分かりやすいと考えます。	ご意見を踏まえ、表現を見直します。	職住近接やテレワークなどの新たな働き方の実現や学術研究・産業機能などの都市機能の誘導が必要	職住近接やテレワークなどの新たな働き方の実現に対応できる機能が必要 学術研究・産業機能などの都市機能の誘導が必要
6	81	2	P.9	2	市民	都市構造上の課題の「人口減少が進む中、若年層や子育て世代が転入・定住したくなる魅力的な住まい方の提供が必要」について、既存住民がより住みやすく感じてこそ、新規住民に対する訴求も可能になると考えます。	転入者の定住も想定しての表現につき、案のとおりとします。	—	—
7	81	2	P.9	2	市民	都市構造上の課題について、前頁の「都市の現況と課題」との整理が一致しておらず、どの基準で本表の課題が抽出されているのかが分かりにくいと感じます。	「都市構造上の課題」と「都市の現況と課題」の関係がわかるように、番号を設けるように表現を工夫します。	—	【都市の現況と課題】の各項目に番号を記し、【都市構造上の課題】の3つの暮らしに、関連する番号を記載
8	81	2	P.9	2	市民	都市構造上の課題の「生活に彩りのある質の高い暮らし」>「都市拠点」や「地域拠点」の駅周辺地域における市民生活に彩りを与える都市的な魅力や利便性の確保が必要」について、都市の現況と課題・上位関連計画のどの箇所から導出されたのかが分かりません。「生活に彩り」「質の高い暮らし」といった表現は解釈の幅が広く、計画文書として具体性に欠けると感じます。複数の解釈を生まない表現への修正、もしくは整理が必要と考えます。	「都市計画マスタープラン」の都市づくりにおける未来の暮らしのイメージの一つ「生活に彩りのある質の高い暮らし」と整合を図った表現としているため、案のとおりとします。	—	—

番号	パブコメ時		パブコメ後		意見者	意見の概要	意見に対する都市計画審議会の考え方（案）	修正前	修正後
	頁	章	頁	章					
9	90	3	P.18	3	市民	都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置付け“対象地域”について、区分は示されているものの、具体的にどの地域を指すのかが分からず、自身の居住地の位置付けを把握できません。意見形成の前提として明示が必要です。	都市計画マスタープランの都市構造において、「市街地ゾーン」や「田園集落ゾーン」などの地域は、概ねの範囲を示すものです。立地適正化計画では、都市計画マスタープランとの整合を図りつつ整理したものであるため、案のとおりとします。	—	—
10	91-92	3	P.19-20	3	市民	住まいと暮らしをつくる戦略ストーリーや誘導施策の対象区域の分類（駅周辺市街地、既成市街地等、計画的市街地、田園集落地等、学研高山地区）について、対象区域が具体的に分からず、自身の居住地との関係が把握出来ません。明示された上での意見募集が必要と考えます。	都市計画マスタープランの都市構造において、「市街地ゾーン」や「田園集落ゾーン」などの地域は、概ねの範囲を示すものであります。立地適正化計画では、都市計画マスタープランとの整合を図りつつ整理したものであるため、案のとおりとします。	—	—
11	151	6	P.79	6	市民	誘導施策の用途地域や地区計画の見直しについては、都市計画変更に係る内容であることから、行政からの十分な周知・情報共有および住民合意を前提とする旨を明記すべきと考えます。	ご意見として承ります。その主旨は文中に含んでいることから、案のとおりとすることをご理解ください。	—	—
12	151	6	P.79	6	市民	誘導施策の「定住促進や新規転入者の増加を目指し、需給バランスを考慮した住宅供給、将来世代に継承できる安全で質の高い住宅ストックの確保等に取り組めます。」について、規制強化の視点が本計画に位置付けられない場合、用途地域見直しや地区計画変更において、緩和方向の判断が事実上前提となり、住環境の質を維持するための抑制的な判断が行いにくくなるおそれがあります。その結果、個別案件ごとに緩和的対応が積み重なり、将来的に住環境の悪化が顕在化した段階では、制度上・実務上の制約から後戻りが困難となることも想定されるため、計画段階で選択肢として整理しておくことが重要ではないでしょうか。	都市計画において「規制」と「緩和」は、都市の健全な発展を支える両輪です。「規制」は、その基盤を成す極めて重要な要素であり、無秩序な開発を防ぎ、住環境の質や安全性、景観、環境保全を確保するために不可欠です。一方で「緩和」は、社会の変化や地域の課題に対応するために、一定の条件下で規制を緩和することも必要とされるものです。しかし、緩和は無制限に行えば、ご指摘のとおり地域の特性や住環境を損なう恐れがあるため、慎重な判断が求められます。都市計画においては、まず明確で実効性のある規制を設けたうえで、必要に応じて限定的かつ合理的な緩和を行うという姿勢が重要であるという考えで、本市のまちづくりを行っています。そのことを踏まえ案を作成していることから、案のとおりとします。	—	—
13	152	6	P.80	6	市民	誘導施策の用途地域や地区計画の見直しについては、都市計画変更に係る内容であることから、行政からの十分な周知・情報共有および住民合意を前提とする旨を明記すべきと考えます。	ご意見として承ります。その主旨は文中に含んでいることから、案のとおりとすることをご理解ください。	—	—
14	153	6	P.81	6	市民	住まいの選択イメージ 写真について、生駒駅南側の商業地域であることを踏まえても、板状の集合住宅が周辺の戸建住宅に大きな陰を落としている写真は、住環境や景観の観点から、住み替えや転入を促すイメージとして適切か疑問があります。本計画が目指す住環境像との関係を整理した上で、掲載写真の再検討が必要と考えます。	ご意見を踏まえ、表現を見直します。	—	写真を削除し、イメージ図のみ掲載
15	-	-	-	-	市民	次回の都市計画マスタープラン改定時に同時策定とすることで、市民意向調査に十分な時間とコストを充てることができ、他計画との整合も図りやすくなると思われるため、同時策定を基本とした進め方を検討いただくことが望ましい。	本市では、立地適正化計画の根幹であるコンパクトプラスネットワークの考え方を踏まえ、圏域別都市づくりの方針を示した「生駒市都市計画マスタープラン」を令和3年6月に策定しましたが、同時期の都市再生特別措置法の改正により、防災指針の策定が義務付けられるとともに、居心地が良く歩きやすくなるまちなかの創出を推進することとなったことから、立地適正化計画を策定する運びとなりました。本計画は概ね5年ごとに見直しを進めるものとし、次の都市計画マスタープラン改定時には、両計画の一体化を検討します。	—	—
16	-	-	-	-	市民	本計画の新規性・重要性や住民生活に及ぼし得る影響の大きさに鑑み、より多様な周知・対話の機会を設けた上で意見募集を行うことが、計画の円滑な運用および住民参加の実質化に繋がるのではないかと。	本計画は、市の重要な計画である「都市計画マスタープラン」の一部であることから、市民意見を募集する方法の一つとして、パブリックコメント手続を実施しております。計画策定後も、様々な機会を通じて周知・対話を行いながら、施策を実施していきます。	—	—

番号	パブコメ時		パブコメ後		意見者	意見の概要	意見に対する都市計画審議会の考え方（案）	修正前	修正後
	頁	章	頁	章					
17	-	-	-	-	市民	開発が進みすぎて災害が起こらないか、大丈夫かと心配です。開発は土地所有者と業者との関係だが、市として許可しているのだから、開発により災害（水害等）が起こらないようにしてほしい。 萩の台（旧村）は、谷の下に村があるので、周りの開発の影響で水害が起こらないか心配です。いまでも、雨が降ると鉄砲水が流れるなど住民から聞きます。（その時の市の判断は、貯水池が機能してなかったでした） また、開発があまり進まず、土がむき出しになっているところもあります。雨が降ると泥水が流れると住民から聞きます。 吾分東の大開発は大丈夫でしょうか。竜田川のキャパは大丈夫でしょうか。	頂戴したご意見は担当課と共有させていただきます。	-	-
18	-	-	-	-	市民	（生駒南）義務教育学校ですが、地域を学校に混ぜ込んで大丈夫でしょうか。学校の安全を確保してください。 先生方の過重労働にならないようにしてください。デザインより、学びの機能性を重視してください。 教員の労働条件をよくしてください。教員を増やすよう努力してください。 公共の削減にならないようにしてください。	頂戴したご意見は担当課と共有させていただきます。	-	-
19	-	-	-	-	市民	学校の再編（統廃合）は、しないでください。子ども達が歩いて通えるところに学校があることが大切です。 学校の統廃合は地域の疲弊につながります。	頂戴したご意見は担当課と共有させていただきます。	-	-
20	-	-	-	-	市民	近鉄各駅のバリアフリー化を進めてください。 無人駅を無くしてください。安全確保のため。 駅を利用する人の安全を確保するよう近鉄さんに言ってください。駅員さんが忙しいのでしょうか。 駅員室に入り込んだまま、利用者の安全をみるというようになってないと思います。（マイクで言うと、対応していただけます	頂戴したご意見は担当課と共有させていただきます。	-	-
21	6-81	2	P.6-9	2	市民	2章は内容が多くて、正直なところ最初から最後まで読むのが大変に感じました。計画の考え方や、どんな意見・状況が実際の施策に反映されているのかが、もう少し分かりやすく整理される方が良いと思いました。	ご意見を踏まえ、第2章のうち、現状分析資料及び上位関連計画については、巻末の資料集に掲載するものとします。	第2章 現状分析・課題整理 2.1 生駒市の概要 2.2 人口 2.3 産業 2.4 土地利用 2.5 都市機能 2.6 道路・交通 2.7 防災 2.8 財政・地価 2.9 都市構造に関する分析 2.10 市民意向 2.11 上位・関連計画等の整理 2.12 都市の課題の整理	第2章 課題整理 2.1 都市の課題の整理 資料集 1 現状分析資料 2 検討体制・策定経緯
22	-	-	-	-	市民	目標について、推計値や今の状況を上回ることが目標になっているようですが、数字としては少し控えめに感じました。「本当にそれで十分なのかな？」と不安に思います。もう少し踏み込んだ目標でもいいのではないのでしょうか。	目標値については第8章に記載の考え方に基づき設定しています。概ね5年ごとの内容の見直しのなかで、目標値については、地域の実情などを踏まえて再度検討することになるため、案のとおりとします。	-	-
23	-	-	-	-	市民	概要版の資料についても、本編とデザインや構成があまり変わらず、さっと目を通したい立場からすると少し読みづらく感じました。忙しい中でも要点がすぐ分かるように、もっとシンプルで見やすい工夫をしてもらえるとありがたいです。	ご意見を踏まえ、計画策定に合わせ見直します。	-	-

番号	パブコメ時		パブコメ後		意見者	意見の概要	意見に対する都市計画審議会の考え方（案）	修正前	修正後
	頁	章	頁	章					
24	-	-	-	-	市民	<p>東生駒駅周辺は都市拠点として位置付けられておりますが東生駒駅北側(東生駒駅～南田原)168号線沿いは2車線道路、歩道幅もしっかり確保されており、またフラットな道の為、(辻町インターの工事進むものと認識しております。)商業施設の誘致をご検討いただく事は難しいでしょうか。</p> <p>生駒市は非常に住みやすい環境だと思いますが商業施設が少ないという意見が多くあります。将来的な人口減少、人口流出、市内消費を増やす為、より魅力ある都市へ。是非ご検討よろしくお願いたします。</p>	<p>ご指摘の沿道においては、すでに商業施設が複数立地しており、今後さらに増えるかどうかは社会情勢等の変化によるところが大きいと思われま。ご意見として承ります。</p>	-	-
25	-	-	-	-	市民	<p>拠点を定めたコンパクトシティ化に賛成です。ただ、長期にわたる計画になると思いますので計画実施にあたり以下2点を希望します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議事録の早期公開。都市計画審議会など本件にかかわる議事録が開催から掲示まで1カ月以上掛かることがありリアルタイムな情報を市民が得られない点を解消してほしい。 ・市民からの意見を述べる場の拡充。このようなパブコメだけではなく計画実行のマイルストーンとなる要所所で説明会や意見聴取の機会を地権者以外にも提供してほしい。 	<p>議事録につきましては、委員の方々の確認後、すみやかに公開するよう努めます。</p> <p>計画策定後も、様々な機会を通じて周知・対話を行いながら、施策を実施していきます。</p>	-	-