

都市計画原案(用途地域・高度地区・土地区画整理事業・道路)に対する意見

意見書の要旨	市の見解
1. 用途地域（3件） ・今回の用途地域の変更に断固反対する。(1番) ・東側隣接地を見下ろすことがないよう当該地区の東部分を容積率 150%とすべきではないか。(3番) ・北大和住宅地が開発地から見下ろされ、圧迫される住環境・景観がもたらされることを防ぐため、地区の東側相当部分について、容積率を 200%ではなく 150%とすべき。(5番)	本地区は、学研北生駒駅300m 圏内にあり、本市北部地域の地域拠点として位置付けていることから、原案のとおり容積率については200%を採用します。 なお、土地の高度・有効利用による「交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と、都市機能の維持・充実」「ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導」を土地利用の方針としています。
2. 高度地区（3件） ・今回の高度地区の変更に断固反対する。(1番) ・マンションが建てられる予定の地域の高度地区を、20m高度地区勾配屋根緩和型から 15m斜線高度地区へ変更してほしい。それによって、日照権の保護及びマンションから見下ろされる環境をなくしてもらいたい。(2番) ・北大和住宅地が開発地から見下ろされ、圧迫される住環境・景観がもたらされることを防ぐため、地区の東側相当部分について、20m高度地区勾配屋根緩和型ではなく 15m斜線高度地区とすべき。若しくは地区計画で15m以下とする高さ制限を定めるべき。(5番)	本地区は、学研北生駒駅300m 圏内にあり、本市北部地域の地域拠点として位置付けていることから、原案のとおり 20m高度地区勾配屋根緩和型を採用します。 なお、土地の高度・有効利用による「交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と、都市機能の維持・充実」「ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導」を図ることを土地利用の方針としております。 また、建築基準法の規定により、建築物が建築される際には、同法による日影規制が適用される地域であるほか、『生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱』の協議が必要となる建築計画については、建築に係る計画内容や地元自治会との協議、近隣住民への説明など、指導要綱に基づき事業者に対して指導いたします。
3. 土地区画整理事業(1件) ・今回の土地区画整理事業の決定に断固反対する。(1番)	本市北部地域の地域拠点として、また、学研高山地区の玄関口として、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を具体化するため、土地区画整理事業を実施することから、原案のとおりとします。
4. 都市計画道路全般(1 件) ・今回の道路の変更に断固反対する。(1番)	今回の都市計画道路の変更は、国家プロジェクトとして位置付けられている関西文化学術研究都市高山地区の事業推進と、本市北部地域の地域拠点である学研北生駒駅周辺整備を進めるため変更しようとするものであることから、原案のとおりとします。 なお、将来の交通量推計も行っており、交通量の分散や軽減、学研高山地区から学研北生駒駅までのアクセス確保と、(都)真弓芝線への交通量負荷低減などを図る計画です。

5. 都市計画道路上町芝線（4件） ・上町芝線について、できるだけ住居と離れた田んぼを通す動線にしてほしい。また、高さをできるだけ低くし、騒音やヘッドライトの照明をなくしてほしい。（2番） ・北大和住宅地の騒音・排ガス・振動等の交通公害を悪化させないため、北大和住宅地を通る真弓芝線の交通量が現状より増加しないという確証がなければ、変更すべきではない。（3番） ・上町芝線の敷設も、CO2は増大すれど、真弓芝線の通行緩和には寄与しない。（4番） ・家の前の緑豊かな里山がなくなり、目の前を毎日 8,800 台の車が走り、ヘッドライトや騒音、排ガスに悩まされ、マンションの視線を気にして窓も開けられないような暮らしはご免（4番）	上町芝線の位置は、道路の安全性・円滑性を確保するため、道路構造令の規定に基づき線形（勾配や曲線等）を設定していることから、原案のとおりとします。 なお、道路の計画高については東側に隣接する既存の住宅地より約 5m低い位置の計画であり、道路の車線数については、将来交通量推計の結果を踏まえて、現行の4車線から2車線に変更する計画です。
6. 都市計画道路高山南北線（1件） ・高山南北線は、次の理由で変更すべきではないと考える。（5番） 1.工事中はもちろん、完成後も、多数の自動車通行による騒音・振動・排気ガス等によって大学院大学の研究・実験・研修等に多大な弊害をもたらすと考えられるため。 2.真弓芝線・押熊真弓線に流入する車両が増大し、騒音・振動・排ガス等の交通公害が今よりも増大するため。	高山南北線の起点変更に伴う「奈良先端大前交差点」の交通量を軽減させるため、高山東西線を西側の枚方大和郡山線まで延伸し、交通量の分散を図っていることから、原案のとおりとします。 なお、将来交通量推計では、北大和住宅地内の交通量が低減する結果となっています。
7. 都市計画道路真弓芝線(2件) ・真弓芝線の廃道路を緑地帯などにするようお願いしたい。（3番） ・北大和住宅地の騒音・排ガス・振動等の交通公害を悪化させないため、北大和住宅地を通る真弓芝線の交通量が現状より増加しないという確証がなければ、変更すべきではない。（3番・再掲）	ご指摘の既に供用している真弓芝線の一部は、現時点において、変更後の都市計画道路の供用開始後も道路用地として継続し、歩道利用等に供する方向で検討しております。 また、真弓芝線の交通量は、将来交通量推計の結果において、現状より減少することを確認していることから、原案のとおりとします。

手続き及び工事に関する意見

意見書の要旨	市の見解
8. 事業の周知・進め方（5件） ・学研北生駒駅北地区のまちづくりについて、周辺住民に対して市から広報・周知されず、まちづくりの協議に参加できなかった。周辺住民がまちづくりに参画し、十分に協議した計画とすべき。(1番) ・問題が生じないようにまちづくり計画に参加したい。そのうえで、周辺住民と十分に協議した計画を市が提出することを望む。(1番) ・住民が参加しながら、市民が集う素敵な内外に誇れる学研北生駒駅北地区まちづくりが推進されることを期待している。(2番) ・生駒市の人口が減っているので、このまちづくりに反対しないが、まちづくりを具体的に周知してほしい。(3番) ・住民と生駒市、行政がウィンウィンの関係で、住民が納得できるような説明をしてほしい。(3番)	・学研北生駒駅北周辺のまちづくりについては、平成26年頃から事業区域内の高山町・芝・上町自治会、隣接・関係自治会である北大和自治会・北地区自治連合会や事業者等関係者の参画のもと適宜会議を開催してきました。 - また、学研北生駒駅北地区のまちづくり計画については当該地区地権者を中心に、検討を進めてきました。 - なお、会議の内容については、ニュースとしてとりまとめ、本市ホームページ等にて継続的に周知を図ってきたところです。 ・学研北生駒駅北地区のまちづくりにおいて区画整理準備組合が設立されるなど、事業化に向け進捗が図られてきたことから、本年6月に本市北部地域の各自治会への回覧の依頼周知のもと、地域住民や市民の皆様を対象に、「学研高山地区第2工区、学研北生駒駅北地区事業等説明会」を開催しましたが、今後も、適宜適切な時期に事業進捗について周知してまいります。
9. 工事・建物計画（3件） ・これから工事を進めるにあたって、指導要領を守るよう事業者案内してほしい。自治会も工事内容に合意をして工事を進めていきたい。(2番) ・市からデベロッパーに対し「隣接する既存住宅の高さまでの低層マンション」を建てるよう案内してほしい。(2番) ・家の前の緑豊かな里山がなくなり、目の前を毎日 8,800 台の車が走り、ヘッドライトや騒音、排ガスに悩まされ、マンションの視線を気にして窓も開けられないような暮らしはご免(4番・再掲)	現時点で建築物の規模や配置など具体的な建築計画は定まっておらず、個別の建築計画に関して法令等の定め以外の具体的な制限はできませんが、『生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱』の協議が必要となる建築計画については、建築に係る計画内容や地元自治会との協議、近隣住民への説明など、指導要綱に基づき事業者に対して指導いたします。
10. 自然環境（3件） ・この規模の開発で環境影響評価が行われないのはなぜか。(4番) ・この生駒市にはまだまだ緑が多く、私達もそれを目的に引っ越してきたが、いつの間にかどんどんどんどん市街化されていくことで、CO2 が増大し、問題がすべての人に降りかかってしまう。この点を、皆さんもよく将来の子供たちのことを考えて、行政というのはやってもらいたい。(4番) ・家の前の緑豊かな里山がなくなり、目の前を毎日 8,800 台の車が走り、ヘッドライトや騒音、排ガスに悩まされ、マンションの視線を気にして窓も開けられないような暮らしはご免(4番・再掲)	本件は区域面積が約 6.1 ヘクタールであり、環境影響評価法に基づき評価が必要となる面積に満たないことから、法の適用除外となります。 また、周辺市街地や田園集落地との調和を図り景観や周辺環境に配慮するため、地区計画を別途定め、公園・緑地の配置や都市計画道路沿いへの緑地帯の設置などを規定する予定です。 さらに、『生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱』の協議が必要な建築計画については、計画規模に応じて、緑化推進や敷地内緑化など、指導要綱に基づき事業者に対して指導いたします。

11.その他事業全般（3件） ・駅前利便性が向上し、北大和の住民にとっても嬉しく歓迎すべき。特に北生駒駅から遠く離れた住民にとってみれば歓迎すべきという状態にあるのが一般的な判断である。（2番） ・住民が参加しながら、市民が集う素敵な内外に誇れる学研北生駒駅北地区まちづくりが推進されることを期待している。（2番・再掲） ・生駒市の人口が減っているので、このまちづくりに反対しないが、まちづくりを具体的に周知してほしい。（3番・再掲）	・学研北生駒駅北周辺のまちづくりについては、平成26年頃から事業区域内の高山町・芝・上町自治会、隣接・関係自治会である北大和自治会・北地区自治連合会や事業者等関係者の参画のもと適宜会議を開催してきました。 - また、学研北生駒駅北地区のまちづくり計画については当該地区地権者を中心に、検討を進めてきました。 - なお、会議の内容については、ニュースとしてとりまとめ、本市ホームページ等にて継続的に周知を図ってきたところです。 ・学研北生駒駅北地区のまちづくりにおいて区画整理準備組合が設立されるなど、事業化に向け進捗が図られてきたことから、本年6月に本市北部地域の各自治会への回覧の依頼周知のもと、地域住民や市民の皆様を対象に、「学研高山地区第2工区、学研北生駒駅北地区事業等説明会」を開催しましたが、今後も、適宜適切な時期に事業進捗について周知してまいります。
--	--