

令和6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7年1月17日(金)
開催時刻	午前11時00分から午前12時00分
場所	生駒市役所 大会議室

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・中尾委員・井原委員・嘉名委員・諏訪委員・田中委員・中西委員・松中委員・山本委員・中井委員・森岡委員
- (事務局) 有山都市整備部次長・荻巣都市づくり推進課長・岩川都市計画課主任・
釣本都市計画課事務員
谷事業計画課長・楠下事業計画課課長補佐・山本事業計画課課長補佐

(2) 欠席者

佐藤委員・鐵東委員

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 1-1 第1号案件 大和都市計画区域区分の変更(意見聴取:県決定)
第2号案件 大和都市計画用途地域の変更(諮問:市決定)
第3号案件 大和都市計画高度地区の変更(諮問:市決定)
第4号案件 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更(諮問:市決定)

- 第5号案件 大和都市計画土地地区画整理事業の決定（諮問：市決定）
- 第6号案件 大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画の決定
（諮問：市決定）
- 第7号案件 大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の決定
（諮問：市決定）
- 第8号案件 大和都市計画道路の決定及び変更（諮問：市決定）

（3）説明用資料1-2 案の縦覧に係る意見書の要旨及び市の見解

7. 次第

1. 開会

2. 案件

- 第1号案件 大和都市計画区域区分の変更（意見聴取：県決定）
- 第2号案件 大和都市計画用途地域の変更（諮問：市決定）
- 第3号案件 大和都市計画高度地区の変更（諮問：市決定）
- 第4号案件 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更（諮問：市決定）
- 第5号案件 大和都市計画土地地区画整理事業の決定（諮問：市決定）
- 第6号案件 大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画の決定（諮問：市決定）
- 第7号案件 大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の変更（諮問：市決定）
- 第8号案件 大和都市計画道路の決定及び変更（諮問：市決定）

3. 閉会

8. 審議結果等

- 第1号案件 大和都市計画区域区分の変更（意見聴取：県決定）
- 第2号案件 大和都市計画用途地域の変更（諮問：市決定）
- 第3号案件 大和都市計画高度地区の変更（諮問：市決定）
- 第4号案件 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更（諮問：市決定）
- 第5号案件 大和都市計画土地地区画整理事業の決定（諮問：市決定）
- 第6号案件 大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画の決定（諮問：市決定）

○ 案件の説明

[説明用資料 1-1 に基づき説明]

事務局) 全ての案件について、令和6年度第1回都市計画審議会での事前説明及び、令和6年度第2回都市計画審議会で報告した案件なので、簡潔に説明する。初めに、学研北生駒駅北地区に係る第1号から第6号案件までについて説明する。

第1号案件は、当該地区を市街化調整区域から市街化区域へと変更するものであり、奈良県から市に対して、意見聴取があり、奈良県に回答するにあたり、当審議会に意見を伺うものである。

市街化編入に伴い、用途地域を設定する。駅前広場周辺を商業地域に設定し、建蔽率は80%、容積率は400%に設定する。その北側を近隣商業地域に設定し、建蔽率は80%、容積率は200%に設定する。残りは第一種住居地域に設定し、建蔽率は60%、容積率は200%に設定する。

高度地区の設定については、商業地域のうち地盤が低い西側から31m高度地区、駅前広場より東側を25m高度地区に設定する。近隣商業地域・第一種住居地域については、道路の南側を20m高度地区勾配屋根緩和型、道路の北側を15m斜線高度地区に設定する。

防火・準防火地域については、図の通り指定する。

土地区画整理事業について、名称、面積、公共施設の配置等は記載の通りである。

ここからは、学研北生駒駅北地区地区計画について説明する。地区計画を策定する理由は、今後進められる土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、ライフステージの変化などに対応することのできる生活利便機能等の集積・誘導や、魅力あるまちなみ空間を形成するためである。また、歩きたくなる環境の充実、将来にわたり周辺の景観と調和のとれた快適で利便性の高い拠点形成を図るため、建築物の用途の制限などを定めた地区計画を策定するものである。説明用資料に地区計画の詳細について記載している。

[説明用資料 1-2 に基づき説明]

事務局) 昨年 1 1 月 2 9 日から 1 2 月 1 3 日まで都市計画法第 1 7 条第 1 項に基づき案の縦覧をした。

意見書の提出は 3 通あり、学研北生駒駅北地区に関する内容の意見で、都市計画案に対する意見が 4 件、その他事業全般に関する意見が 3 件あった。

都市計画案に対する意見として、用途地域に関する内容が 1 件あり、第一種住居地域の容積率を 2 0 0 % から 1 5 0 % への変更を求める意見があった。市の見解としては、本地区は、学研北生駒駅 3 0 0 m 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 2 0 0 % を採用する。なお、本市都市計画マスタープランにおいて市街地ゾーンの商業・業務地としており、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いる。

次に高度地区に関する内容が 1 件あり、第一種住居地域の高さ制限を 2 0 メートルから 1 5 メートルへの変更を求める意見があった。市の見解としては、本地区は、学研北生駒駅 3 0 0 m 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 2 0 m 高度地区勾配屋根緩和型を採用する。なお、土地利用の方針は先ほどと同様である。

地区計画に関する内容が 2 件あり、地区北東の住宅側にも田園集落地に近接する地区北側と同じ配置で緑地を配置してほしいという旨の意見と、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・景観の恐れを防ぐため、低層住宅地区 B を北側に拡大し、案の 2 倍の面積とすべきとの意見があった。市の見解としては、地区計画は、地区内の地権者や住民の合意形成に基づき、地区の特性に応じた良好な環境を創出、保全するための計画である。学研北生駒駅北地区地区計画において位置付ける公園・緑地等の地区施設の配置については、地権者の合意形成のもと作成された学研北生駒駅北地区基本計画図の考え方を基本としている。基本計画図は、本市北部地域の地域拠点として土地の有効・高度利用を図ることを基本に作成され、市のまちづくりの方針とも合致している。なお、北地区東側に

については、北大和住宅地の住環境に配慮し、用途地域を第一種住居地域と
していることに加えて、地区計画を用いて、一部の工場や一定規模以上の
畜舎等、周辺への居住環境に配慮し建築物の用途制限を加えていることか
ら、原案のとおりとする。

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、緑化
推進についても指導要綱に基づき事業者に対して指導する。

その他事業全般に関する3件の意見について、緑化に関する内容が1件
あった。本計画は大阪駅北地区再開発と比較すると公園、緑地の規模が非
常に小さく、開発で天然林がほぼ伐採されるが、保全もしくは移植を求め
る意見があった。市の見解としては、『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緑化推進や
敷地内緑化について、指導要綱に基づき事業者に対して指導する。また、
本地区は一部、森林法に基づく地域森林計画対象民有林として位置付けら
れており、林地開発許可基準に基づき一定の緑地が確保されることとなる。

その他事業全般に関する内容が2件あり、大規模災害および救急医療に
特化した医療センターの配置を求める意見と、将来的な交通体系として奈
良先端科学技術大学院大学や奈良公園までLRT（light rail transit）
を走らせてほしいとの意見があった、こちらはご意見として承る。

○ 質疑及び意見

- 委員） 大和都市計画区域区分変更の理由書に、市街化区域を市街化調整区域に
編入するという記述があるが、この点について説明をお願いしたい。
- 事務局） 理由書の中には、市街化調整区域への編入についての記述もあるが、今
回の北生駒については、市街化区域への編入の部分が該当する。
- 会長） 他に意見はあるか。
- 委員） 計画を進めるにあたって、自治会あるいは地権者との話し合いを行った
と理解しているが、地元住民との意思形成の経緯について説明願いたい。

事務局) 過年度から、対象区域の地権者との合意形成を進めるとともに、対象区域周辺の自治会や北地区の自治連合会の代表が参加する協議体の中で議論を進めている。その内容については、ニュースという形でホームページへの掲載及び、回覧という形で周知を図っている。

また今年度の7月には、都市計画の変更に関する説明会を開催し、その後公聴会、法定縦覧という手続きを進めている。

委員) 今回の変更は、都市計画上大きな変更だと理解をしているので、住民との合意形成の部分が一番大切ではないかと思い、発言をした。

事務局) 土地区画整理事業については、地権者の組合施工ということで今進めており、昨年夏に、土地区画整理事業の準備組合を設立している。このように土地区画整理事業についても地権者の合意をもって今進めている。

○ 結果

・第1号案件及び、第2号件から第6号案件のうち学研北生駒駅北地区に関する内容は原案のとおり可決する。

第2号案件 大和都市計画用途地域の変更（諮問：市決定）

第7号案件 大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の変更（諮問・市決定）

○ 案件の説明

[説明用資料 1-1 に基づき説明]

事務局) 今回変更する区域は、上町から白庭台1丁目に町名変更され、地区計画の区域および用途地域の変更要望があり、既存の地区計画区域と一体的となった住環境の維持・増進を図るため変更するものである。容積率 60%、建蔽率 40%、外壁の後退距離 1.5m を容積率 80%、建蔽率 50%、外壁の後退距離 1.0m に変更する。縦覧を行い、本件に関する意見はなかった。

○ 結果

・第2号案件及び第7号件のうち白庭台地区に関する内容は原案のとおり可決する。

第8号案件 大和都市計画道路の決定及び変更(諮問:市決定)

○ 案件の説明

[説明用資料 1 - 1 に基づき説明]

事務局) 都市計画道路の新旧対照図で、新を朱色、旧を黄色で記載している。資料の右側上段に変更内容、下段に変更理由を記載している。

[説明用資料 1-2 に基づき説明]

事務局) 昨年11月29日から12月13日まで縦覧を行い、道路に関する内容の意見で、都市計画案に対する意見が3件あった。

都市計画道路高山南北線に関する内容が1件あり、自動車通行による騒音等によって大学院大学の研究等に弊害をもたらす、真弓芝線・押熊真弓線に流入する車両が増大し交通公害が増大すると考えられるため、高山南北線の位置は変更すべきではないとの意見であった。

市の見解としては、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、原案のとおりとする。

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る。交通量分散については、高山東西線の延伸を含めた道路ネットワークの見直しにより、先端大前の交通量については、当初都市計画決定時の計画交通量と同程度となっている。

北大和住宅地内の真弓芝線の交通量推計については、平成21年交通量調査結果は9,100台であり、将来交通量推計値は1,700台へ減少する見込みとなっている。

都市計画道路上町芝線に関する内容が2件あった。

案より更に10メートル最も接近する住居から離してほしいという旨の意見と、交差点を信号機のない周回型交差点にし、生駒の竹を使った遮音シェルターや竹材ガードレールによる歩車分離を徹底すること、という意見があった。

市の見解としては、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）を設定していることから、原案のとおりとする。

また、遮音壁やガードレール等の道路構造物は道路構造令等の規定に基づき、設置の基準をはじめ、その形状や素材が定められている。

なお、都市計画は真弓芝線および上町芝線の交差点の位置について決定するものであり、交差点形状等の詳細については今後、設計の段階で奈良県警察本部と協議を行い決定する。

最後に、奈良県決定である区域区分の変更については、本日の都市計画審議会の後、奈良県の都市計画審議会での審議を経て、奈良県と国の本協議が行われ、都市計画決定という流れになる。

市決定である用途地域等の都市計画決定については、本日の都市計画審議会で諮問の後、奈良県と本協議を経て、都市計画決定、地区計画に関しては地区計画条例改正の流れになる。

○ 質疑及び意見

・ なし

9. 閉会

会長) これをもって、本審議会を終了する。