

令和7年度第1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8月19日（火）
開催時刻 午前10時30分から午前11時30分
場所 たけまるホール 3階 小ホール

2. 委員の出欠

(1) 出席者

（委員） 増田会長・片山委員・伊木委員・中嶋委員・佐藤委員・諏訪委員・松中委員・
 中西（達也）委員・中西（輝彦）委員・鐵東委員・中井委員・森岡委員
（事務局） 清水都市整備部長・有山都市整備部次長・萩巣都市づくり推進課長・
 吉田都市づくり推進課主幹・岩川都市づくり推進課主任・
 釣本都市づくり推進課事務員
（説明者） 秦学研推進課長・浜田学研推進課課長補佐

(2) 欠席者

井原委員・嘉名委員・田中委員

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 なし

6. 配布資料

- (1) 会議次第
- (2) 説明用資料1 第2号案件 生産緑地地区の変更について（生駒市決定）
- (3) 説明用資料2 その他案件（1）生駒市立地適正化計画の策定について（報告）
- (4) 説明用資料3 その他案件（2）学研高山地区第2工区のまちづくりについて（報告）

7. 次第

1. 開会

2. 案件

第1号案件 副会長の選任について

第2号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）

3. その他

（1） 生駒市立地適正化計画の策定について（報告）

（2） 学研高山地区第2工区のまちづくりについて（報告）

4. 閉会

8. 審議結果等

第1号案件 副会長の選出について

○ 案件の説明

事務局） 先般の議員の役員改選に伴い、副会長が空席となっている。

副会長の選出について、条例第5条第3項で、「会長が委員のうちから指名する」となっているため、会長から指名をお願いしたい。

会 長） 副会長は、片山委員をお願いしたい。

事務局） それでは、片山委員に副会長にご就任いただく。

事務局） ここからの議事進行は、条例第6条第1項の規定により、増田会長にお願いする。

第2号案件 大和都市計画生産緑地地区の変更について （諮問・生駒市決定）

○ 案件の説明

[説明用資料1に基づき説明]

事務局） 今回の変更内容は、生産緑地地区の地番と面積を訂正するものが1件、公共施設等の用に供されたことにより削除するものが1件、生産緑地地区の指定を削除するものが3件である。

このことで、生産緑地地区の面積は8590.5平方メートル減少して約36.35ヘクタールとなり、地区数は2地区減少して231地区とな

る。

縦覧の結果、意見書の提出はなかった。

○ 質疑及び意見

委 員) 生産緑地地区の指定を一部解除するものについて、同地区の一部の指定は残るのか。指定を継続する部分の面積は500㎡を超えているか。

事務局) 指定を継続する部分の面積は500㎡を超えているため、指定は継続する。

会 長) 道連れ解除を防止するため、条例によって面積要件を300㎡に引き下げることは、生駒市では導入されていないか。

事務局) 本市では、条例による面積要件の引き下げは導入していない。

○ 結果

- ・第2号案件は原案のとおり可決する。

その他案件(1) 生駒市立地適正化計画の策定について(報告)

○ 案件の説明

[説明用資料2に基づき説明]

事務局) 前年度に立地適正化計画の作成着手について諮問したが、現在の検討状況について、説明する。立地適正化計画は、都市再生特別措置法措置法第81条に基づく計画で、人口減少や高齢化社会などの様々な課題に対応するため、コンパクトなまちづくりの実現をめざし、さまざまな都市機能の誘導を図るものである。計画に記載すべき事項は、計画区域、基本的な方針、都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域、防災指針が挙げられる。

これまでに策定検討部会を4回開催しており、方針の検討、居住区域誘導区域と都市機能誘導区域の検討を行った。年内にパブリックコメントを実施したいと考えており、11月頃に本審議会では素案を報告する予定としている。

立地適正化計画における都市づくりの基本理念について、総合計画の将来都市像、「自分らしく輝けるステージ生駒」や都市計画マスタープランの都市づくりの目標である「住まい方、暮らし方選択できるまち」などを踏まえ、「誰もが自分らしい住まい方暮らし方を実現し、安全安心快適に

住み続けられる都市」とした。

居住誘導に係る方針は、「将来生活交通圏域での多様な住まい方・暮らし方を支え、安全・安心・快適に住み続けることができる都市づくり」とし、地域等の特性に応じた快適な住環境の形成を図ることを取組例としている。

都市機能誘導に係る方針は、「商業・業務、生活サービス、交流、産業などの都市機能が集積し、市内のどこで生活しても利便性を享受できる都市づくり」とし、学研高山地区について、産業機能を単なる産業ではなく、学術研究の一環としての都市機能であることを想定している。

交通ネットワークに係る方針は、「鉄道・バスだけでなく地域で支える柔軟な移動手段等により、誰もが円滑に移動でき、活動機会が保障されている都市づくり」とし、オンデマンドバスや地域の助け合いによるサービスなどの活用も含めて、総合的に公共交通を考え、自動車を保有していなくても、市内の様々な場所で活動できるような街を目指す方針としている。なお、生駒駅・東生駒駅の都市拠点と学研北生駒駅・南生駒駅の地域拠点、身近な生活拠点とのネットワーク、身近な生活拠点を含む生活圏域内のネットワークをまちづくりと連携した公共交通サービスとして関係図を作成した。また、身近な生活拠点を含む生活圏域内のネットワークでは、公共交通サービスがない箇所もあるため、端末交通で補完する考えとしている。

防災に係る方針は、「急峻な地形や河川形態に起因する災害への備えが進み、安全で安心して暮らすことができる都市づくり」とし、ハード対策のみではなく、ソフト対策を示す方針として、都市計画マスタープランのキーワードを反映している。

立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造の考え方は、都市計画マスタープランで示す将来都市構造図をベースに、地域公共交通計画で示す将来交通体系図の内容も踏まえて検討し、作成する。

また、都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置づけを整理した。都市拠点については都市計画マスタープランの都市拠点と同様に立地適正化計画でも生駒駅および東生駒駅周辺を都市拠点とし、同様に学研北

生駒駅および南生駒駅周辺を地域拠点として位置づけている。また、「産業学術研究拠点」としては、学研高山地区において、高度な学術・研究等の機能の集積を図る。学研奈良登美ヶ丘駅周辺は、奈良市の立地適正化計画でも都市機能誘導区域に含まれていることから、学研登美ヶ丘駅を「生活連携拠点」としている。

居住誘導区域の検討は次のとおりである。

まず、居住誘導区域に含めないと法で定められている市街化調整区域と土砂災害特別警戒区域を削除する。

次に、居住誘導区域を定める区域であるが、都市計画マスタープランにおける高齢者の生活圏を基準とした半径500メートルという考え方が、急峻な地形条件を前提としたうえで設定されているものであるため、立地適正化計画における徒歩圏も半径500メートルという考え方とした。また、バス停の圏域につきましては、市民の活動機会を確保するための公共交通サービスであるコミュニティバスのバス停についても、その徒歩圏を条件として設定している。

居住誘導区域から除外を検討する区域については、地区計画等で住宅建築の制限されている区域は居住誘導区域から除外するが、それ以外の土砂災害イエローゾーン等は区域に含むこととした。これは、すでに市では土砂災害警戒区域等を示した総合防災マップを全戸配布しているほか、宅建業法の改正により水害リスクに関する説明が重要事項説明の対象項目に追加されていること、また、警戒避難体制の整備、要配慮者利用施設の避難確保などにより、災害リスクの低減に取り組んでいることを考慮した結果である。これらの資料に示す流れに沿って、居住誘導区域を設定した。

居住誘導区域の面積は1,730haとなっており、学研高山地区第2工区や学研生駒テクノエリアなどを含む市街化区域面積2,161haに対して約80.1%を占める形となった。学研高山第二工区については、国土交通省とも協議をしており、現時点では居住誘導区域には設定していないが、今後の事業進捗に併せて変更を想定している。また、当該区域は全域を都市機能誘導区域に設定している。

都市機能誘導区域の検討は次のとおりである。

周辺からのアクセス利便性が高い箇所から、商業系の用途地域、鉄道駅からの徒歩圏を踏まえ、区域を設定している。また、学研高山地区については、産業振興と雇用の創出につながる産業機能や高度な学術研究業務機能の集積に加え、居住実験都市の実現など、次世代を見据えた拠点形成を図るための産業学術研究拠点とし、都市機能誘導区域としている。

誘導施設の検討について、対象となる施設を集積型、分散型と大きく2つに分けて検討した。集積型の施設は誘導施設に設定し、分散型の施設は必ずしも拠点のみに誘導することが適当でないことが考えられることから、誘導施設に設定しないことを基本としている。これらは、基本的に国が示す手引きに基づいて設定しているが、学研高山地区での誘導施設は本市が独自で設定した。

都市機能誘導区域ごとの誘導施設については、表のとおりであり、■マークは（維持するもの）★マークは（誘導するもの）で表示している。

○ 質疑及び意見

委員) 市街化調整区域では、人材等の理由によりやむを得ず遊休農地となることがあり、そのことが山からの水の流れに影響して土砂災害などに波及するのではと思う。そのあたりは考慮されているか。

事務局) 都市計画マスタープランは市街化調整区域も含めた計画であるが、立地適正化計画は市街化区域の中で方針や区域設定をしていくものとなる。

会長) 土砂災害については、レッドゾーンは誘導区域から除外している。
立地適正化計画や都市計画マスタープランといった都市計画行政では、農業の担い手不足や継続性に対しての農業政策についてあまり触れていないのが課題である。

委員) 生駒市は農業振興地域もないことから、なかなか国の補助金も活用できない。なかなか前に進みにくい部分もあると思う。

会長) 住宅建築の制限区域で、生産緑地、あるいは公園や緑地も居住誘導区域から除外するとあるが、検討では区域に含めることになっていると思う。

事務局) 会長の発言のとおり、当初は生産緑地や緑地を区域から除外することと

していたが、部会での意見を受けて、現在は居住誘導区域に含むこととして検討している。

会 長) 生産緑地については、恒久的なものではなく主たる従事者の死亡や故障により指定が解除されることがある。それにより宅地化される可能性があるため、居住誘導区域に含める方向でいいと思う。

委 員) 図書館が誘導施設から外れているが、廃止するということか。

事務局) 図書館は、都市機能誘導区域の設定条件からは外れているため、誘導施設としていない。

事務局) 廃止するということではない。

会 長) 誘導施設について、新規に建設や整備をしたいものが含まれていないことは問題だが、既存の施設が誘導区域に含まれていないことは、廃止の方向を示すものではない。

委 員) 徒歩圏について、実際の歩行時間や通行可能性については検討されているのか。

会 長) 地形に起伏のある生駒市では徒歩圏を500mとするか、部会でも議論になったところである。実態として、一律で500mとなっているわけではなく、地形等に応じて歪な形に設定しているという理解であるが、事務局、よろしいか。

事務局) そのとおりである。

会 長) ハザードエリアのうちイエローゾーンを居住誘導区域に含むべきか、部会で議論となった。建物の2階へ避難することで命を守ることができること、居住誘導区域から除外すると区域が大きく縮小されてしまうことから、イエローゾーンについては、居住誘導区域に含むこととした。

会 長) パブリックコメントの前、11月頃に本審議会へ報告する予定であるため、また議論する機会があると思う。

委 員) 高山地区について、全域が都市機能誘導区域となっているが、これから区域を限定していくという考え方か。

事務局) 学研高山地区第2工区について、都市機能誘導区域の設定については部会でも議論した。第2工区の計画の状況を踏まえ、明確な境界を引いて区域を設定することは難しいため、今回は全域を都市機能誘導区域とし、今後、区域を見直す可能性はある。

会 長) 今後も検討部会を開催するため、本日に限らずご意見を伺いたい。
事務局、補足はあるか。

事務局) 先程の図書会館が誘導施設に含まれていない件について、資料の表が誤っており、誘導施設である。訂正する。

その他案件(2) 学研高山地区第2工区のまちづくりについて(報告)

○ 案件の説明

[説明用資料3に基づき説明]

事務局) 学研高山地区は、平成28年にURが先行取得していた第2工区全体288ヘクタールの約6割にあたる160ヘクタールの土地を生駒市が譲渡を受けたことを機に、第2工区の土地利用の方針として、令和4年6月に第2工区のマスタープラン案を作成した。令和4年11月に学研高山地区第2工区の個別地区の円滑な事業化や地区全体の事業推進、マスタープランの改定など、必要に応じ意見を求めるため、有識者や県国から参加いただき、事業推進会議を設置している。この事業推進会議では、令和6年5月に開催した第3回事業推進会議において、高山南北線、高山東西線、上町芝線の都市計画道路3路線の変更に向け意見をいただいた。

そして、生駒市都市計画審議会において、令和6年7月に都市計画道路の変更に向け審議いただき、令和7年4月に都市計画決定した。

令和6年12月に高山地区の先行個別地区となる南エリアにおいて準備組合を、ゲートウェイエリアにおいてまちづくり協議会がそれぞれ設立された。

高山地区は、奈良先端大が先行立地していることが一つの財産となっている。そして、周辺地域の自然や伝統産業、歴史文化が残されていることも財産であり、まちづくりのテーマ、サブテーマをマスタープランで設定した。

マスタープランの肝の部分となる、まちづくりに向けた基本的な考え方を「時代とともに成長進化する新しい計画論」としている。このマスタープランでは、当初に描いた青写真に沿ってまちづくりを進めていくものではなく、時代のニーズに応じて柔軟に対応する可変的な計画としている。

また、様々な機能が集積する複合市街地を順次、段階的に形成していくといった考えである。

今後の主な土地利用として、かつての住宅中心の土地利用から産業施設中心の土地利用に転換を図る考えで、人口計画はおおむね5,000人と設定した。土地利用の方針図は、大きく北側を自然的土地利用、南側は都市的土地利用と考え、北エリアでは周辺の自然環境や高山八幡宮、くろんど池などの歴史文化資源、また伝統産業である茶筌産業や農業との共生を図るといった考え方とした。南エリアでは、隣接する精華・西木津地区との連携や国道163号線の利便性を重視し、主に文化学術研究や産業を中心とした土地利用を進めていく。

第2工区の全体土地利用計画は、平成29年の有識者懇談会取りまとめでの土地利用構想案、および令和4年6月第2工区マスタープランでの土地利用の方針、また導入機能例をもとに事業推進会議からの意見を踏まえ、第2工区全体の土地利用計画の考え方として整理したものである。南エリアの基本計画はこの全体土地利用計画の考え方を踏まえ、作成した。

今後の段階的整備においては、この全体イメージを共有しつつ、バラバラな機能配置とならないように配慮し、まちづくりを進めていく考えである。また、この土地利用計画はあくまで全体のイメージである。この土地利用種別の位置や面積規模については、時代のニーズ、地権者のニーズなどに柔軟に対応していく考えである。

学研高山地区は、鹿ノ台住宅地の2.5倍の大きさである。先行する第1工区では、奈良先端科学技術大学院大学が平成3年に開学し、既に30年が経過している。現在、国道163号バイパスを学研連絡道路として整備を進めていることなど、高山地区のポテンシャルは高いと考えているが、第2工区については、いまだ未着手である。

現在、事業化を進めている学研高山地区南エリアの約47ヘクタール、ゲートエリアの約43ヘクタールと、2地区合わせて90ヘクタールと高山地区全体の3分の1を占めるエリアとなっている。

学研北生駒駅北地区については、地区面積が6.1ヘクタールで、現在準備組合まで設立されている。市の所有地はなく、地区の約6割を近鉄グループが所有していることが、高山地区と大きく異なっている点である。

学研高山地区南エリアは、奈良先端科学技術大学院大学の北西に位置する約4.7ヘクタールの区域であり、地権者数が全体で190人、共有地権者数を1人と数える代表地権者ベースで135人となっている。

現在の状況として、令和6年12月に事業協力者に株式会社フジタを決定し、土地区画整理準備組合を設立している。今年度は、地権者に対し、区画整理に関する勉強会や個別相談会などを実施している。

南エリアまちづくり協議会で作成した基本構想では、南エリアの特徴として、第2工区全体の中核にあたる高山東西線と高山南北線の交差点があり、この周辺の都市機能集積ゾーンをはじめ、5つのゾーンが複合するエリアとなっている。都市機能集積ゾーンには、商業を中心とした賑わい施設の導入を、その西側に隣接する黄色のゾーン、こちらは生駒北小中学校にも近い場所であることから住機能を配置し、再生エネルギーやICTを活用した居住実験的な住宅の立地を誘導していきたいと考えている。

都市型産業ゾーンは、主にものづくり産業施設の誘導、文化学術研究ゾーンは研究型産業施設を、研究支援研究型産業ゾーンは、主に立地ニーズの高いデータセンターの立地を想定している。

これらの産業機能については、奈良先端科学技術大学院大学との連携を図る可能性も想定し、どのエリアも研究開発型産業施設の立地を可能としている。

南エリアの基本計画図では、基本構想をベースに街区の区画割りや道路の配置、幅員、また公園・緑地の配置、調整池の規模など、まちづくりの概略計画、設計方針を示したものとなっている。なお、街区のおおむねの目安となる面積を記載している。

学研高山地区ゲートエリアは、国道163号や南エリアに隣接する約4

3ヘクタールの区域である。2つの離れたエリアとなっているが、国道163号線に近いエリアが、主に切土の対象地となっており、奈良先端科学技術大学院大学の北側のエリアが谷地であり、盛土の対象地となっていることから、これらのバランスを考え、この2つのエリアでゲートエリアとしている。権利者数が代表地権者ベースで約113人である。

昨年12月にまちづくり協議会を設立しており、今年度は勉強会や意向調査を行いながら、先ほどの南エリアと同じような土地利用の構想である基本計画図を作成しているところである。南エリアの約1年後を追いかける形となっているが、今後も並行しながら事業を進めていく考えである。

けいはんな学研都市は、国家的プロジェクトとして法的に位置づけされており、国においては、関西文化学術研究都市建設促進を、また建設に関する基本方針が定められている。ここでは建設の目的や定義、また整備に向けた方針などが示されている。

京阪神の学研都市では、まちの発展に向け、現在4つ目のステージプランである新たな都市創造プランが策定されている。今年度は次期ステージプランの改定に向けて取りかかっている。

奈良県においては、学研都市の建設に関する計画が定められており、この中で学研高山地区の区域などが位置づけられている。本市の第2工区マスタープランの考え方を受け、現在奈良県で変更手続きが進められている。

けいはんな学研都市は、元京都大学総長の奥田東氏の提言を受け、まちづくりがスタートした。建設に向けて、おおむね10年を1つのステージとしてまちづくりのステージプランが策定されており、現在は4つ目の新たな都市創造プランの最終年度となっている。来年度からの新規ステージプランの策定に向けて現在取り組んでいるところである。

次期ステージプランの骨子として、継承、更新、新機軸の3つが掲げられている。継承では、これまでのステージプランの積み残し課題の着実な対応としている。高山地区など未整備クラスターの整備などがこの課題に

あたる。

更新については、社会潮流を踏まえた新たなテーマや課題への柔軟な対応として、例えば、先端技術の社会実装やスタートアップ文化軸の拡充など挙げられている。

新機軸では、関西万博での発表成果や、けいはんな学研都市で研究されたこれまでの成果を、今後の社会実装に向けて従来ステージプランを打破するような新機軸として設定された。

奈良県建設計画では、大きな柱として、住宅を中心としたこれまでのまちづくりの計画から産業を中心としたまちづくりへの変更となっている。今年度4月に変更した都市計画道路、また第2工区マスタープランでの土地利用の考え方に合わせ、地区の中央に住宅地ゾーン、その他は文化学術研究ゾーンやセンターゾーンの複合構造に変更される予定である。

変更スケジュールとして、現在はパブリックコメントを9月の県議会で報告を行い、10月に変更される予定である。

南エリアは令和8年度以降の事業認可を、ゲートウェイは南エリアが1年遅れぐらいの事業年認可を目指しているところである。学研北生駒駅北地区では、現在、業務代行予定者の決定まで進んでおり、今年度末での事業認可を目指しているが、現時点での目標ということで示している。今後の検討の進捗によっては、見直していく必要がある。

これら事業の進捗に合わせ、都市計画の変更を行っていく。今年度は、都市計画の道路の変更、また建設計画の変更時期ステージプランの変更などを行っていき、来年度からは南エリアの用途地域や地区計画、さらにゲートエリアの都市計画を変更していく予定となっているため、本審議会で審議をお願いしたい。

○ 質疑及び意見

- 委員) 京阪神の学研都市の新しいステージプランは、今年度中の策定か。
- 事務局) 現在、けいはんな学研推進機構が事務局となり、関係府県の担当者が集まって協議進めていく状況である。今年度末には策定する予定である。

9. 閉会

会 長) これをもって、審議会を終了する。