

# 令和7年度第2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11月12日（水）  
開催時刻 午前9時30分から午前11時30分  
場所 生駒市役所 4階 大会議室

## 2. 委員の出欠

### （1）出席者

（委 員） 片山副会長・伊木委員・中嶋委員・嘉名委員・佐藤委員・諏訪委員・  
田中委員・松中委員・中西（達也）委員・中西（輝彦）委員・上武委員・  
中井委員  
（事務局） 清水都市整備部長・有山都市整備部次長・荻原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

### （2）欠席者

増田会長・井原委員・森岡委員

## 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）

上記2-（2）のとおり、会長が不在のため、副会長がその職務を代理する。（生駒市都市計画審議会条例第5条第5項）

## 4. 会議の公開・非公開の別 公開

## 5. 傍聴者数 3名

## 6. 配布資料

- (1) 会議次第
- (2) 委員名簿
- (3) 説明用資料1 第1号案件 生産緑地地区の変更について（生駒市決定）
- (4) 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（状況報告）
- (5) 説明用資料3 その他案件（2）生駒市景観計画の改定について（事前報告）
- (6) 生駒市立地適正化計画（素案） 冊子
- (7) 生駒市立地適正化計画 誘導区域図

## 7. 次第

### 1. 開会

### 2. 案件

第1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（状況報告）
- (2) 生駒市景観計画の改定について（事前報告）

### 4. 閉会

## 8. 審議結果等

### 第1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、生産緑地地区の指定を削除するものが3件、生産緑地地区の指定を交換するものが1件である。

このことで、生産緑地地区の面積は7,475平方メートル減少して約35.60ヘクタールとなり、地区数は2地区減少して229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) 生産緑地地区として交換をする農地は、所有者は同じか。

事務局) 所有者は異なる。土地の所有権も交換する形になる。

#### ○ 結果

・第1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(状況報告)

副会長) 令和6年7月に立地適正化計画策定検討部会を設置してから、部会において調査審議を進めてもらったが、この度、素案がまとまったため、その内容について報告されたい。

#### ○ 案件の説明

##### [説明用資料2に基づき説明]

事務局) 生駒市立地適正化計画の素案について報告する。立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条に基づき、都市計画区域内の区域について、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画である。人口減少や高齢化社会などの進展に伴う様々な課題に対応するため、平成26年の都市再生特別措置法の改正により本制度が創設された。コンパクトなまちづくりを実現するために、さまざまな都市機能の誘導を図るものである。

立地適正化計画に記載すべき事項として、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、法で定められて

いる。

本市の立地適正化計画の策定検討経緯として、これまでに本審議会で、令和6年1月に事前説明、7月に諮問をしており、策定検討部会を設置した。策定検討部会を令和6年7月から6回開催し、立地適正化計画の内容を検討いただいた。また、10月には防災マルシェにて、本計画に関するパネル展示を行い、市民への周知も行った。先日開催した6回目となる策定検討部会を経て、素案を作成したため、本日、概要を説明する。なお、12月にはパブリックコメントを実施し、令和8年2月に答申いただく予定となっている。

素案の概要、ポイントなどについて、策定検討部会の嘉名副部会長からご発言いただきたい。

委員) 事務局の説明のとおり、これまで令和6年、7年にかけて部会を6回開催し、検討してきた。立地適正化計画は、都市再生特別措置法の改正によりできた制度であり、比較的新しいものである。都市計画マスターplanと何が違うのか、我々がよく言うのは、「都市計画マスターplanの高度化版」ということ。また、都市計画の実現手法に、規制と事業という2本柱があるが、望ましい施設を誘導する3本目の柱を導入する新しい方法だということ。今まで、生駒市都市計画マスターplanでは都市づくりの目標を、「住まい方・暮らし方を選択できるまち」という、どちらかというとニュータウン中心の色を多様化させ、コンパクトなまちづくりを目指した都市構造を実現していくとしている。その中で、人口減少時代を見据えて、立地適正化計画でどんなことを考えていくのかを検討してきた。

生駒市には、地形的に南北に長く、谷筋にまちが広がっているなどの、地形上の特徴があり、都市拠点、地域拠点、生活連携拠点、産業学術研究拠点の4つの拠点を設定し、そこに都市機能誘導区域を設定した。そして、それぞれエリアの特色を生かしていくものである。

また、将来交通圏域のあり方も見据えながら考えていくということである。とりわけ、生駒市のまちづくりで大きなテーマになるものが、学研高山地区である。この地区は、産業学術研究拠点であり、最先端のスマート都市を実現していく地区であるが、これから事業が進んでいくため、立地適正化計画での位置付けについてはかなり議論を重ねた。市と国とで協議

を行い、都市機能誘導区域に設定していくことで検討を進めた。

人口減少の中にあっても、都市計画マスタープランで示す「住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー」をイメージしながら、地区計画等の都市計画の見直しなどで、多様な住まい方、暮らし方の実現を図るということを柱と考えている。

都市機能誘導区域と居住誘導区域を結ぶ公共交通ネットワークについては、改定を検討中である地域公共交通計画の方向性を踏まえ、鉄道、路線バスの維持充実、それらを補完する端末交通の維持改善と連動していくものと考えている。

立地適正化計画に、国で後に追加された柱の一つである防災指針については、生駒市は急峻な地形や河川が街中に流れていることで、災害との関係も無視できない。土砂災害、洪水という災害リスクの特に高いところでは、居住誘導区域、都市機能誘導区域から原則除外することで、人が住まない、集まらないことにしていく方針で考えている。ただ、生駒市の地形を考えていくと、全てそうしてしまうと土地利用の点で難しいところも現実にある。そのため、イエローゾーンなどでは、防災計画や防災マップをもとに、リスク低減に向けた取り組みについても併せて対応していくものと考えている。

この計画に基づいて、生駒市がこれから様々な都市計画を行う中で、どのように効果を発揮しているのかを検証するという意味において、目標値を設定している。5年ごとに施策の実施状況を点検、評価して、誘導政策や誘導区域などの見直しを行う内容になっている。

部会でも多く意見をいただき、かなり修正したものを最終案として示している。11月は庁内意見聴取、12月に市議会へ報告、その後パブリックコメントを予定している。委員の意見をいただく機会があるとすれば、今日が最終と思う。ぜひ、様々な角度からご意見賜りたい。

計画の詳細は、事務局から説明されたい。

事務局) ここからは、素案の内容を説明する。

### 【第1章 立地適正化計画の概要】

計画の策定の背景としては、本市は谷筋に沿って市街地が形成され、公共交通も整備されたコンパクトな都市構造を有しているが、主要住宅地の

オールドタウン化により人口流入や住宅流通の停滞、公共施設の更新・改修費の増大が懸念されていることから、今後は多様な住環境の特性を活かし、市民が住まい方・暮らし方を選択できるまちを目指して、地域特性を踏まえた都市のマネジメントに取り組み、策定するものである。

計画の位置づけとしては、奈良県の「大和都市計画区域の方針」や「生駒市総合計画」に即して策定し、「生駒市都市計画マスターplan」の高度化版と位置付ける。また、交通、商業、住宅、福祉、防災などの各分野と連携し、整合を図る。

計画期間は、20年後の令和27年を目標年次に設定し、概ね5年毎に見直し等を行う。

### 【第2章 現状分析・課題整理】

都市計画マスターplanで設定した、鉄道駅などの生活拠点を中心に、誰もが商業や医療など生活に必要な機能にアクセスできる「将来生活交通圏域」である10圏域を掲載しており、本計画ではこの圏域ごとに現況を分析した。

ここでは、人口や産業、災害ハザード、市民意向などの分析を行った結果を上位関連計画の整理を踏まえた立地適正化計画に係る課題として表にまとめた。例えば、成り立ちにおいて、田園集落、旧市街地など、それぞれの特性や課題に応じた都市づくりが必要なことや、土地利用において、スプロール化の抑制や計画的な土地利用が必要など、様々な課題が見えてきた。

### 【第3章 基本方針】

立地適正化計画に関する都市づくりの基本理念として、上位計画となる「生駒市総合計画」と「生駒市都市計画マスターplan」で示す目標の実現に向けて、「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」をとした。

この基本理念のもと、課題解決のための施策・誘導方針として、4つ設定した。居住誘導に係るものとして、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、都市機能誘導に係るものとして商業・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、交通ネットワークに係るものとして、鉄道・路線バス・コミュニティバス等の公共交通ネットワークを維持・充実し、魅力ある地域と暮らしを育む都市づくり、防災に係るものとして、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た。

目指すべき都市の骨格構造は、生駒市都市計画マスターplanにおける将来都市像を見据えながら、目指すべき都市の骨格となる主要な拠点を設定し、居住や都市機能の誘導を図るものである。住民に行政中枢機能等を提供する【都市拠点】として生駒駅および東生駒駅周辺、日常的な生活サービスを提供する【地域拠点】として学研北生駒駅周辺および南生駒駅周辺、隣接都市の拠点形成を踏まえた【生活連携拠点】として学研奈良登美ヶ丘駅周辺を設定した。また、産業や学術・研究・業務機能を集積し、技術革新を牽引する居住実験都市のなど、次世代を見据えた拠点形成の都市機能の誘導を図る【産業・学術研究拠点】として、学研高山地区を設定した。

#### 【第4章 居住誘導方針】

居住誘導区域の設定の流れをフローで示した。

まず、「①居住誘導区域に含めない区域」として、市街化調整区域と災害のレッドゾーンが法令で定められており、それを踏まえた上で②の条件のうち、いずれかを満たす場合は居住誘導区域を定める区域とする。さらに、③の5つの条件のうち、住宅建築の制限があるものを居住誘導区域から除外する。

「②居住誘導区域を定める箇所」と「③居住誘導区域から除外を検討する箇所」の重ね合わせの結果から、総合的な判断に基づいて設定した居住誘導区域は、図で緑の斜線部分が居住誘導区域、赤線は市街化区域の境界を示した。行政区域の約30%、市街化区域の約80%を設定した。市街化区域のうち、学研高山地区第2工区（約288ha）には設定していないが、計画の進捗に応じて、居住誘導区域の設定（見直し）を行うこととした。

ている。なお、第2工区を除く市街化区域に対する居住誘導区域は約92%となる。また、人口規模の検証では、居住誘導区域の人口密度は、1ヘクタール当たり、令和2年で63.6人だが、令和27年には53.5人となる。

## 【第5章 都市機能誘導方針】

都市機能誘導区域の設定についても、流れをフローで示した。

原則として、居住誘導区域内に設定することになる。

ステップ①として、都市機能の充実度合や周辺からのアクセス性などから「①都市機能誘導区域を定める箇所」を抽出し、駅やバス停からの徒歩圏などから「②都市機能誘導区域の概ねの範囲」を設定し、誘導施策の検討結果も踏まえて範囲を再度検討し、都市機能誘導区域を設定した。

また、ステップ2では「③その他都市機能誘導区域を定める箇所」として、都市機能の集積が見込まれる学研高山地区を、都市機能誘導区域として設定した。

本市の都市拠点である生駒駅および東生駒駅の周辺、地域拠点である学研北生駒駅および南生駒駅の周辺、学研高山地区、学研奈良登美ヶ丘駅周辺を都市機能誘導区域に設定した。

また、学研高山地区は都市計画マスターplanにおいて「産業学術研究拠点」と位置づけられ、多機能複合市街地として産業・学術研究機能を強化し、居住者の福祉向上や利便性の増進、持続的な技術革新を牽引する居住実験都市の実現を目指している。学研高山第2工区全体における継続的な開発が進められていることを踏まえ、国土交通省と協議を重ねた結果、学研高山地区を産業・学術研究拠点として都市機能誘導区域に設定した。

都市機能誘導区域では、区域ごとに医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスである施設を、立地を誘導すべき施設として設定する。施設は、都市機能誘導区域への集積により利用しやすい集積型と、居住誘導区域の日常生活圏に立地していると利用しやすい分散型に分けて検討・整理した。■は、誘導区域内に立地があり、区域外への転出・流出を防ぐ施設、★は、誘導区域内に立地がなく、今後誘導を図る施設として、誘導施設に設定した。多くは施設を維持していくものとなるが、産業・学術研究機能

については、学研高山地区へこれから誘導するものである。なお、○は維持努力として、誘導区域内に立地があり維持を図る施設とはしているが、誘導施設に設定しない。

## 【第6章 誘導施策】

立地適正化計画が目指す基本理念の実現を図るため、居住誘導、都市機能、交通ネットワークの基本方針ごとの誘導施策を示した。

居住誘導に係る施策は、「定住・転入の受け皿となる質の高い住宅・住環境の確保」や「ライフステージ等に応じた住み替えの促進」、「日常生活圏での生活サービス機能の維持」に係る施策を挙げた。

都市機能誘導に係る施策は、「市の玄関口となる都市拠点の機能の充実と魅力づくり」、「地域住民の生活を支える地域拠点・生活連携拠点の機能の充実」、「産業・学術研究拠点の整備推進」に係る施策を挙げた。

交通ネットワークに係る施策は、「市民の活動機会を保障する移動手段の確保」、「地域や企業との協働による公共交通サービスの充実」、「まちづくりと連携した新たな公共交通サービスの提供」に係る施策を挙げた。

届出制度は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度である。居住誘導区域に関する届出の例として、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為などが該当する。都市機能誘導区域に関する届出の例として、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合などが該当する。なお、これらは、国土交通省が公開している「立地適正化計画の手続き」を基に設定した。

## 【第7章 防災指針】

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっている。居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、生駒市地域防災計画、生駒市総合防災マップをもとに必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。本市防災部局と協議を重ね、「防災まちづくりの取組方針」を設定し、災害リスクの回避、低減に向けて取り組む。

また、居住誘導区域から除外を検討する区域についても、災害リスクの低減として、こちらに記載しているソフト対策を実施していくことなどを踏まえ、土砂災害イエローゾーンや洪水浸水想定区域などを居住誘導区域に含むこととした。

#### 【第8章 評価目標と進行管理】

本計画の方針に基づき、居住誘導、都市機能誘導、交通ネットワーク、防災の4部門に分け、本計画に示す施策の取組効果の評価指標を設定した。

将来生活交通圏域は、既成市街地、開発時期の異なる計画的住宅地など多様な地域で形成され、圏域によっては、将来的に都市機能の維持が難しい程度まで人口密度が低下する、少子化や高齢化が大きく進むなど、課題は圏域ごとに異なる。このため、各圏域の将来的な人口集積や少子高齢化等の特性に応じた誘導施策を実施することにより、将来生活交通圏域での多様な住まい方・暮らし方を支えるために必要な人口密度を維持することが重要と考える。以上を踏まえ、居住誘導区域の人口密度は、10圏域全体での評価指標の設定として令和2年で63.6人/haを、目標年次には、定住促進や新規転入者の増加に資する誘導施策等を実施することにより、推計値（53.5人/ha）を超える値を目指す。また、行政区域人口に対する居住誘導区域の人口割合は、令和2年で93.9%、目標年次には推計値（92.2%）を超える値を目指す。

都市機能誘導については、都市機能誘導区域毎に立地すべき誘導施設を定め、将来生活交通圏域の都市拠点、地域拠点、産業・学術研究拠点、生活連携拠点に都市機能誘導区域を設定し、誘導施設の集積を図ることとしている。計画策定時点の誘導施設は、市内21施設のうち、15施設が都市機能誘導区域に立地し、誘導施設の立地割合は71.4%となっている。目標年次においては、現在立地している誘導施設の維持、各都市機能誘導区域への誘導施設の立地促進を図るとともに、産業・学術研究拠点においては、学研高山地区第2工区まちづくり事業の推進により、大学、文化学術研究施設等の立地を促進し、現状値を超える誘導施設の立地割合を目標とした。

交通ネットワークについては、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率の推計値を超えること、鉄道とバスといった公共交通の利便性の満足度を現状値以上に向上することを目標とした。

防災については、災害リスクの特に高い地域（レッドゾーン）に居住する人口の割合を推計値から減少させ、推計値未満となることを目標とした。

#### ○ 質疑及び意見

委 員) 誘導区域を指定することによって、指定の有無で都市計画上の取扱いの違いを設けていくのか。安全な場所の土地価格が上がっていくならば、その中に含まれている他の土地も当然上がってくるが、他の条文、法律によって減額になっているというのが現状だと思う。それはそのまま維持されるのか。

事務局) 居住誘導区域については、本市は元々コンパクトであることから、市街化区域から大きく絞った設定としている。区域から除外した箇所について、一番大きいのは土砂災害などのレッドゾーンの部分であり、既に不動産取引時の重要事項説明にも含まれている。よって、居住誘導区域から除外することが、どれだけ追加で影響するかはわからない。ただ、既に影響している部分を後押しするようなもので、地価が大きく変わるということはあまりないと思う。レッドゾーンの除外は、国の手引きでも決められていることで、そのとおりに検討をしている。

生産緑地を含む緑地や市街化区域内の森林などを、居住誘導区域から除外するかという議論が部会の中でもあった。その結論として、居住誘導区域から除外していない。今後の動向がまだ読めない部分もあるため、緑地としての保全は重要なことではあるが、委員のご指摘のように所有者の権利への影響もあるため、緑地関係は除外していない。

委 員) これから居住誘導地域は、高山に集まつてくるということか。

事務局) 誘導区域は、居住誘導区域と都市機能誘導区域があり、都市機能誘導区域は都市機能の集積を図るもの。生駒駅および東生駒駅周辺や学研北生駒駅、学研奈良登美ヶ丘駅、南生駒駅の周辺にも設定している。これらは、都市計画マスタープランでも拠点と定めているため、特に違和感がないと

思う。

しかし、学研高山地区第2工区については、都市機能が工区全体に配置されるとは考えづらい。どこにどう配置するか、まだ具体化してないため、工区全体を都市機能誘導区域と広く設定している。

今後、数年かけて計画が具体化した際は、都市機能誘導区域の設定を見直すことも考える必要がある。

学研高山地区第2工区は居住誘導区域を設定していない。当初、URの開発計画では23,000人という人口計画があったが、現在は5,000人まで減らしている。これは、企業誘致を進めると方針転換したためであり、立地適正化計画でも企業誘致を含めた都市機能誘導区域として位置づけた。この5,000人の居住の配置は、一度に開発を行うことは不可能なため、段階的に開発をしていく中で検討していく。立地適正化計画の見直しを行う際に学研高山地区第2工区の計画が定まっていれば、その内容を反映させていくという考えである。

委 員) 学研高山地区第2工区は、準工業地域になるのか。北田原町は、交通インフラが完成し、すごく需要がある。しかし、土地がないため、土地を探している会社が多い。

事務局) 基本的に、工業系の用途地域が主になると思う。ただ、その中に複合的な商業機能や居住機能は当然入ってくる。どこを居住系の用途地域とすべきか、工業系の用途地域とすべきか、都市計画審議会でも議論いただいた上で、都市計画の手続きを進めていく。

委 員) 誘導施設について、大学に■と★がついている。これは、区域内に大学はあるが、もっと増やしたいと理解してよろしいか。

事務局) 現在、学研高山地区第1工区に大学がある。また、第2工区の計画が進んでいく中で、大学施設の誘致も候補として考えられるため、★をつけている。

委 員) 届出制度について、居住誘導区域に関する届出・勧告となっており、少しわかりづらいと思う。一般用語として、居住誘導区域とは誘導区域内を指す。ところが、説明文では「区域外で行為をする場合には、届出を行う必要がある」となっており、表題と説明文が一致していない。

届出の対象例を見ると、区域内と区域外という書き方になっているた

め、表題にある誘導区域は、広義の誘導区域内外を含む誘導区域という意味で使っていると読めるが、ここの表現はわかりにくい。

また、勧告については一言も触れてない。勧告があるのであれば、説明文にも付加する必要があるではないか。これは都市機能誘導区域も同じである。

事務局) 届出に関しては、都市機能誘導区域外や居住誘導区域外で行為をするときに必要となるもの。資料は国の資料から抜粋して掲載したが、市民が見たときにわかりやすくなるよう、事務局で再度検討したい。

委 員) 届出は、開発許可や建築確認等と並行して行うのか。

事務局) 国土交通省の立地適正化計画の手引きによると、制度運用にあたっては、開発許可等の許可申請の必要書類として、居住誘導関係の届出書類の提出を加えるなども、事務の効率化として提案をされている。どういう手続き方法にするかは検討中であるが、おおよそ同時期に提出するものと考えている。

委 員) 計画策定後、市が決めた基準日から制度は始まるのか。それとも国が既に決めているのか。

事務局) 市で計画を策定してからである。

委 員) 誘導区域外での行為に届出をさせるという負担を課すことによって、区域内の方が住宅等を建てやすくなると、それで誘導していくという発想だと思う。区域内の建築を楽にするやり方ではなく、区域外に負荷をかけて区域内に誘導するということで良いか。

開発許可申請の際に、同時に届出することが大きな負荷になるのかが、実務的によくわからない。どういう書類を出させるのかは、これから課題だろうと思うが、大した書類でないならば、これで誘導できるのか、他方で何かとんでもない資料を出させることになると、これも所有権の侵害とまでいかないが、少し問題が起きるのではと思う。

事務局) 委員の発言のとおり、強い強制力を持っているかは微妙だと思う。届出書類として何を求めるか、具体的な検討はこれからだが、例えば居住誘導区域外であるレッドゾーンにおいて、3戸以上の住宅の開発行為などの届出があると想定した場合は、安全上どんな対策をとるのかを届出の内容として、当然求めることになると考える。他にも考えなければいけないこと

があるかもしれない。重要な指摘として受け止めて考えたい。

委 員) 事務局の答えで構わないと思うが、誘導施策という枠組みで言うと、居住誘導に係る施策、都市機能誘導に係る施策、それから交通ネットワークに係る施策で、具体的に生駒市がこれから検討すると思う。例えば、用途地域の緩和や誘導施設の立地について容積率緩和などのインセンティブを与えるなどがある。

一方で、届出制度の意味合いは、委員の発言のように、ハードルを課すという意味合いはあると思う。ただ、あまり効果的でないというのもご指摘のとおりである。また、ないよりはいいだろうということと、調べればわかることではあるが、居住誘導区域外の住宅数を市では、実態的にはデータとして手元にあるわけではないと思う。この届出制度があると、そのデータが蓄積されていく。例えば、5年ほど経ったときに、居住誘導区域外に住宅がどのくらいあるのかが分かり、「今の誘導区域の設定ではなかなか厳しい、もう少し施策を加速しなくてはならない」などのベンチマークに使えると思ってもらう方がいい。

委 員) 1点目、都市機能と居住機能が集約している箇所に誘導区域を指定するが、市街化区域の認識で設定されているため、市街化調整区域に関して防災対策以外は特に書かれていない。市街化調整区域でも居住者はおり、そのことを考えると、線引き制度と立地適正化計画の関係性やあり方をある程度記載した方がいいのではと思う。この制度自体が、「規制」ではなく「誘導」であって、権利侵害ではない。逆に言うと、線引き制度との関係も把握しておかないと、線引き制度の変更の場合に、立地適正化計画はどういう方向性になるのか、そのようなことを議論する場がないと、少し不安になる。

2点目、誘導区域について、生活連携拠点に○があり「維持努力」と記載がある。「区域内に立地があり、維持を図る施設」と書かれているが、公共性の高い機能よりは、公益性の高い機能なのかと思う。これに対しての維持努力は、どのような努力をしていけばいいのか。例えば、信用金庫やコンビニエンスストア、こども園などの公共性のある民間に近い施設は、他の場所に移動していく可能性もある。そのため、この「努力」は不安定な言葉と感じる。また、産業学術研究機能の公益的施設も、どういう施設

なのかを具体的に凡例で示さないと意味不明なところが出てくると思う。

それ以外は、納得する内容であり、特に問題はないかと考えている。

事務局)

都市計画マスタープランでは、市街化区域と市街化調整区域と両方に触れており、市街化調整区域の自然に恵まれた地域を望むことも肯定的に受け止めている。そのため、「住まい方・暮らし方が選べる」という言葉を使っている。今回は、市街化区域にフォーカスした形で書いているため、それ以上のことまで書くかは、事務局でも検討したいと思う。

誘導施設は、素案の冊子の139ページに施設の定義を記載した。維持努力の記述についても、部会でも議論があった。■や★の誘導と違って、○は誘導を図らないのかといわれると、そういう否定的なニュアンスは出したくないと思う。当然、必要なニーズがあり立地していて、維持を望む住民がいることを考えると、誘導を図らないと否定的な文言は入れずに、維持を努力するという、肯定的な記述とした。また、届出制度との関係もある。例えば、スーパーマーケットやコンビニエンスストアなど、その地域においては重要で、維持してもらわないと困るというエリアもあると思う。しかし、誘導施設として設定すると、誘導区域外に立地する全てに届出を要するなど、実務上の問題も出てくる。そのため、部会での議論を経て、必要最低限の設定にしているというのが事務局としての考え方である。

産業学術研究拠点の公益的施設は、素案139ページの記載のとおり、関西文化学術研究都市建設促進法の規定による施設と定義している。

本計画では、市街化調整区域の中での暮らしにも触れており、素案89ページに都市計画マスタープランの5つの戦略ストーリーに関連して、「豊かな自然の中でスローライフを楽しむ住まい方・暮らし」と記載している。

委 員)

交通ネットワークに係る施策について、公共交通や地域との連携と記述があるが、今後の交通事情はかなり厳しい状況になり、次世代の交通システムを考えていかないと厳しい。ここでの議論は、基本的に土地利用やハード面の話がメインになると思うが、ソフト面をどうしていくかも、市民に伝えていくと有効に活用できるのではと思った。

大学関係の話で、精華町の大学研究施設との連携や、地域に大学や研究機関、企業などを呼び込むのはとても重要だと思っている。奈良先端科学

技術大学院大学から精華町は非常に行きづらく、道が整備されると行きやすくなり連携も楽になるだろうと考えられる。その辺りも含めて発展させていくと嬉しいと思う。

事務局) 交通ネットワークに係る施策は、素案151ページに記載している。現在は、地域公共交通計画の改定に伴う作業中であり、立地適正化計画の策定から1年遅れる形で改定される予定。交通に関して、ソフト施策も含めて具体的に書けないかとの意見が部会でもあったが、交通部局との協議で、現時点ではここまで記述は書けないとなった。ただ、交通部局でも住宅地での交通の問題などの課題は捉えているため、地域公共交通計画の改定に向けてしっかり議論されていくと思う。

精華町との繋がりは、目指すべき都市の骨格構造において広域連携ネットワーク道路と記載をしているが、これは令和3年に策定した都市計画マスタープランの骨格のネットワークを記載したに過ぎない。学研高山地区第2工区については、事業具体化に向けて進めている中で、精華町との繋がりは非常に大事であると以前から言われている。その計画が具体化していけば、都市計画マスタープランや地域公共交通計画、立地適正化計画についても、定期的な見直しで更新するものと考えている。

副会長) その他、部会員から意見はあるか。

委員) 居住誘導区域は、計画的に開発された住宅地のすべてを指定するということだが、それは単に届出ということだけではなく、計画的に開発された住宅地を今後も維持していくというメッセージを市民に出していると強く感じる。それから、具体的な都市機能を誘導する施設の中に、福祉施設や子育て支援施設があるが、老人福祉法介護保険法などの法で位置づけられた施設という、非常に拠点的な施設が挙がっている。今後、障がい者福祉の施設などの施設ができているため、それも含めて、本当に必要な施設は何かを、次の見直しに向けて検討する必要があると感じている。

委員) 計画策定後、具体的に各地域での施策を検討していくと思う。例えば、神戸市は立地適正化計画の策定後に用途地域の見直しを全面的にしている。そういう土地利用規制を見直していくことであれば、地域住民との意見調整などもやっていくため、具体的な施策がこの方針に基づいて進んでいくことになると思う。

また、生駒市の特徴である古いニュータウンと新しいニュータウンの事情がかなり違う。高齢化率の高いところは、空き家や相続などの案件が増え、土地・建物所有者を循環していくような仕組みやサポートが重要になる。一方で、比較的若い世代が多いニュータウンは、駅周辺にまだ土地があるところだと、利便性を高めていくまちづくりを進めていくなど、場所によって、あるいはまちづくりしてきた年代によって、取り組む施策がかなり違うと思っている。

大枠の方針はできたが、実際に各圏域に当てはめていくのは、これからだと思う。ぜひ、そこに注力されたい。

委 員) 立地適正化計画は、「コンパクトプラスネットワーク」という交通ネットワークなどを機能的に結んで、初めて成り立つものである。しかし、生駒市の場合は公共交通ネットワークについて、地域公共交通計画を改定検討中であるため、この計画では十分に記述できないという事情がある。ただ、この二つは、非常に密接に関係しているということと、こういったコンパクトなまちを支えていくのは、土地利用のコントロール誘導とともに、公共交通ネットワークである。そのようなことが少しでも理解してもらえる形で、最後にこの計画を仕上げていければと考えている。

委 員) 公共交通ネットワークについて、国道163号線と168号線の整備により利便性が高くなると思う。国道163号線沿いでも、市街化調整区域となっている箇所については、交通量や人口が増えてきた際に、都市計画マスタープランも踏まえた上で市街化編入し、立地適正化計画も変更していくという流れで良いか。

事務局) 国道163号線と168号線の沿道の一部は、都市計画マスタープランを策定した際に「市街化を促進する範囲」として、市街化調整区域でも市街化を促進していく必要があるエリアと定めている。そこで、より具体的な土地利用が固まり、奈良県が市街化編入を認めることになれば、都市計画マスタープランを改定する。立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版のため、その市街化編入するときに、都市機能誘導するか、居住誘導するかについて検討した上で、計画に反映していく。

その他案件(2) 生駒市景観計画の改定について(事前報告)

## ○ 案件の説明

### [説明用資料3に基づき説明]

事務局) 現在、本市では、宝山寺参道周辺における景観まちづくりに取り組んでいる。

景観まちづくりの進め方については、これまで、市と地域住民が一緒になって進めている。その中で、「街なみ環境整備事業の実施」と「景観形成地区への指定を行う景観計画の改定」を同時進行で検討している。

景観計画の改定は、景観法第9条第2項及び第8項の規定により、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴く必要があるため、今回、本審議会で事前報告し、次回の第3回都市計画審議会で意見聴取を予定している。

街なみ環境整備事業では、市は、道路の美装化や案内サインの設置など、公共空間の整備を行い、地域住民はまちなかにあわせた改修や建て替えを行う。景観形成地区の指定では、市は、景観法に基づく届出の審査や、建築物等の計画内容への助言を行い、地域住民は、景観形成基準に合う建築物等を計画し、届け出ことになる。

街なみ環境整備事業の区域は、生駒駅南口周辺と宝山寺までの参道周辺である。当該地区は、商業地域に指定されており、参道でありながら景観に関する規制がない状況であり、風致地区の指定からも外れている。

街なみ環境整備事業の実施における、さくら通りと宝山寺駅前の将来イメージでは、道路デザインの工夫により歩行者の安全確保を図るとともに、宝山寺駅前及び参道においては、参道らしい景観形成を図ることとしている。

景観計画の改定については、現行計画では市内全域を景観計画区域に指定し、「自然景観区域」、「田園景観区域」、「市街地景観区域」の3つの景観区域に分けている。また、「景観形成地区」として、関係住民等の理解や協力のもと一定基準に従って良好な景観の形成に取り組む地区を指定しており、幹線道路及び幹線道路沿いの「広域幹線沿道地区」、生駒駅北口再開発事業の区域に係る「生駒駅前北口再開発地区」の2つを指定しています。

今回、景観形成地区を新たに追加するが、宝山寺参道と生駒駅南口周辺では地域の特性が異なるため、「宝山寺参道沿道地区」と「生駒駅前南口

地区」の2つの地区に分けて指定する。

対象地区の現況は、4つに分けて分析している。宝山寺駅前周辺から宝山寺までは、屋根や下屋の軒が連なり、参道の面影を残している。しかし、宝山寺駅前は、沿道に店舗が連なるものの空き家や空き地があり、淋しい印象を受ける。参道中央の仲之町は、住宅が中心のエリアで、低層の建物が建ち並び、良好な眺望景観が維持され、和風の造りの外観の建物が残り、昔の面影が一定維持されているが、近年建てられた共同住宅等により、まちなみの連続性が失われつつある。生駒駅南口付近の参道入口周辺は、小規模店舗が立ち並び、賑わいのあるまちなみが形成され、和風な建物が点在し、一部で参道の面影を残している一方で、高層マンションや立体駐車場、コインパーキングなどが見られ、壁面線が不揃いな印象を受ける。駅南口周辺は、商業機能が集積し、賑わいのあるまちなみが形成され、遠くに生駒山や矢田丘陵を望める奥行きのある景観となっているが、高彩度の屋外広告物が多数掲出されており、乱雑な印象を受ける。

以上のような分析やワークショップ、地域の特性を基に、「宝山寺参道沿道地区」と「生駒駅南口地区」の2つの地区を景観形成地区に指定する。

「宝山寺参道沿道地区」は、地区内でさらに3つに区域を分け、店舗や旅館が立ち並ぶ商業中心の区域である「宝山寺門前区域」、住宅中心の区域である「仲之町参道区域」、店舗と共同住宅等の住宅が混在する「駅前参道区域」とする。

「生駒駅前南口地区」は、サウスモールを含むエリアであり、本市の玄関口としてふさわしい景観まちづくりを図るため、屋外広告物への規制を検討している。

各区域の詳細について説明する。

「宝山寺参道沿道地区」について、「宝山寺門前区域」は、図に示すオレンジで囲った道路および境界線から10の範囲が対象である。この区域では、ワークショップを4回開催し、その意見を基に、方針案を作成した。地域住民の意見をキーワードごとに分類し、特に「眺望」、「参道の趣き」、「賑わい」について意見が多くあった。これらの意見を踏まえ、参道沿いの緑を守ることを意識し、方針案を作成した。将来の街なみのイメージ図

では、店舗の軒先に人が集える空間を設けるなど、建物の形態はまちの賑わいに配慮し、参道から市街地を見下ろした眺望を保全するため、建物の高さはできるだけ低層にする。また、参道の風景や趣きについての意見が多くあったため、参道らしいデザインを取り入れることなどの基準を検討している。「仲之町参道区域」は、「宝山寺門前区域」と同様に、図に示す道路及びその道路の境界線から両側10mを区域の範囲としている。この区域では、令和7年8月に仲之町の住民を対象としたアンケートを実施し、「眺望の保全」、「参道の趣きの保全」、「暮らしの保全」という3つの方針案に賛同するか質問したところ、7～8割から「方針案に賛同する」と回答があった。「参道からの眺望が良好な街並み」と「参道の趣きを大切にした道」、「緑豊かな空間の創出」は、「宝山寺門前区域」と同様であり、「暮らしの保全」についても賛同する意見が多く、「参道のにぎわいと両立した良好な住環境」を方針案として掲げている。将来の街並みのイメージ図では、建物の高さを低層にすることで、圧迫感を軽減するとともに、参道の中央であるため、参道から生駒山を望む眺望と、市街地を見下ろした眺望を保全する。また、建物は落ち着いた外壁の色とし、参道際を緑化することで、良好な住環境の形成を図る。本区域は参道沿いにおいても、そのほとんどが住宅であり、参道沿いの空が開けた現状を維持できるよう、前面道路の水平方向の広がりと建築物の高さの比、すなわち「D/H」による規制を検討している。「駅前参道区域」もこれまでと同様に、図に示す道路及びその道路の境界線から両側10mを区域の範囲としている。この区域では、令和7年3月から4月にかけて、プレアンケートを実施し、約8割が「まちなみを守るためのルール」の導入を支持する回答があった。また、同年8月～9月にかけて、2回目のアンケートを実施し、3つの方針案を提示したところ、約8割以上から「良い」「まあまあ良い」との回答があった。アンケートの結果やエリアの現状を踏まえ、4つの方針案を作成した。将来の街並みのイメージ図では、参道の入り口であることを意識し、本市の歴史的な玄関口としての都市空間の形成を目指し、街なみの連続性やゆとりある空間に配慮した配置、規模及び高さとともに、外壁の色を抑えることで、落ち着いた街並みを形成する。また、参道とのつながりを意識したデザインとし、まちのにぎわいの演出に努めることや、

生駒駅南側歩行者デッキから見える生駒山の稜線を遮らないように配慮する基準などを検討している。

「生駒駅前南口地区」については、令和7年7月に、図に示す範囲について屋外広告物の調査を実施し、窓の内側に貼っているものも含めて現状の把握を行った。サウスモールの1階、アーケード下に関しては、駅前南側歩行者デッキから見えないため、調査対象外とし、図に示す範囲を景観形成地区に指定することを検討している。

これからスケジュールとして、景観計画の改定についての説明会を地域住民に向け11月から12月にかけて開催する。それを受け、計画案を修正し、来年2月頃の開催を予定している第3回都市計画審議会にて、意見聴取を行う。その後、景観審議会に諮問し、答申後、3月末に改定する予定である。

#### ○ 質疑及び意見

- 委 員) イメージ図では、電柱がない絵となっているものがあるが、他の地区でも電柱をなくせばいいのではないか。感想として述べる。
- 事務局) 電柱や電線は、景観を損ねているとの意見も伺っている。ただし、埋設インフラの関係もあるため、既存道路の改修においては、無電柱化ではなく電柱を片側に集約する、減らすなどの対応策を考えていきたいと議論している。
- 委 員) さくら通りとはどこか。
- 副会長) びっくり通りを生駒駅から南に向いていき、中村製菓の角を右に曲がったところである。
- 事務局) 資料の凡例を工夫する。
- 委 員) 8割の賛成とあったが、残り2割の反応はどんな反応だったのか。
- 事務局) 「どちらでもない」などの意見であり、決して反対だという意見はなかった。
- 委 員) 区域の全体像としては、どういう位置づけがされているのか。その区域間の関係性を教えていただきたい。
- また、「賑わい」という言葉が漢字やひらがなで表記されているが、この「賑わい」のとらえ方は景観では非常に難しいと思う。この「賑わい」

は、少子高齢化で多くの人が押し寄せるイメージではない気がするが、何か考えているか。

事務局) 「賑わい」の表記は漢字かひらがなで統一する。

「宝山寺門前区域」は、ワークショップで、地域住民や旅館組合、宝山寺関係者などと話をしている中で、「かつての賑わいが今は減っている」との意見が多く、愛着を持って住み、外からの人を迎えるような気持ちを持っていることがわかった。軒先に花を置いたり、戸を開けていたりと、人を迎える設えや配慮が見られる。これは、景観の側面から見てもこの区域の特徴ではないかということから、「賑わい」とあえて言葉を記載している。

「仲之町参道区域」は住宅がほとんどであるため、「賑わい」は相応しいのか議論にはなっている。しかし、用途地域が商業地域でもあるため、居住と両立、共存できるような店舗などであれば、あり得るだろうということで「賑わい」という言葉を記載している。

「駅前参道区域」は、商店街や店舗が軒を連ねており、そこはまさしく「賑わい」が表面に見えていたため記載している。

委 員) 「仲之町参道区域」のアンケートで、7割から8割の人が賛同し、それ以外も「どちらでもない」ということを聞いて安心した。議会では、以前に宝山寺の参道の桜並木をどうするかを議論した際に、古い桜も落ち葉や虫が大変だと、苗木を植えることに反対する人もいたと聞いていた。

今回のアンケートの対象者は何人か。

事務局) 仲之町では、アンケートは全戸配布をしている。自治会役員にも、参道沿いの住民だけにするなども相談し、参道に面していない住民も参道を使い、清掃活動も当たられているということで、全戸配布とした。

配布数は319であり、そのうち84票を回収している。回収率は26.3%である。

桜並木を懐かしがる声もあったが、新たに植えたものの成長が早く、落ち葉の清掃で困る話もあった。住民は愛着を持ってこのエリアに住んでおり、特にルールを定めることに対する批判的な意見はなかった。

委 員) 26%は少ないと思うが、一般的に計画策定の際のアンケート回収率はどのくらいか。

- 事務局) 半数ほど回収できたらと考え、回覧板や自治会役員からの声掛けをお願いした。南口でも配布しているが、景観という特性上、興味や関心を持っている人は長文の記述を書いて返してくれるが、反応ない人もとても多い。全員が景観を気にしているわけではないのかと思う。このアンケートだけでいいのかという思いもあるため、説明会について自治会を通じて呼びかけている。
- 委員) 仲之町でも参道から離れて暮らす住民もいると思う。説明会では、住民の意見をしっかり聞いていただきたい。
- 委員) アンケートの回収率としては悪くない方だと思う。一般市民を対象とすると、20%を割ることはよくある話のため、20数%は悪くない数字と思う。
- 委員) 宝山寺の参道は割とイメージもしやすく、どういうまちにしていきたいのかわかりやすいと思う。一方で、「生駒駅南口地区」は賑わいもありつつ、しかしあまり過激な広告看板は避けたいということ。最終イメージは、生駒駅北口とバランス取るなど、北口の基準が南口に適用されるのか。
- 事務局) 生駒駅の南口エリアは、拠点形成室の事業としても取り組んでいるところであるが、北口とは違った良さがあると考えている。北口は再開発の手法を用いて整備したが、南口エリアは既存のストックを生かしたまちづくりを考えている。
- 南側の参道筋は、飲食店が連なって様々な色の看板があるなど、少し下町的な印象もある。それも含めて、北口とは違う南口の個性というふうに捉えているため、その個性を活かしつつ、どんな基準が良いか意見を聞きながら検討している。

## 9. 閉会

- 事務局) 次回の審議会では、立地適正化計画（案）のパブリックコメントの結果の報告と、景観計画の改定について正式に意見聴取を行う予定である。日程は、2月16日（月）午前の開催で調整している。
- 副会長) これをもって、審議会を終了する。