

大和都市計画用途地域及び高度地区に関する
都市計画の変更案を作成するための公聴会 記録

1. 公聴会の年月日、開閉時刻及び場所
 - (1) 会議の年月日 令和4年3月5日(土)
 - (2) 開閉時刻 午前10時00分から正午
 - (3) 場所 市役所4階 大会議室

2. 出席者
 - (1) 議長 生駒市都市整備部長 北田 守一
 - (2) 公述人 11名
 - (3) 傍聴人 51名
 - (4) 事務局 生駒市都市整備部都市計画課

3. 配布資料
 - (1) 会議次第
 - (2) 資料1 都市計画手続きの流れ
 - (3) 資料2 都市計画変更(原案)の概要説明(用途地域・高度地区)
 - (4) 資料3 開発行為の基本的な概ねの流れ
 - (5) 傍聴人心得

4. 次第
 1. 開会
 2. 都市計画変更 原案 の概要説明 (用途地域・高度地区)
 3. 公述人による公述
 4. 閉会

5. 事案の内容
大和都市計画用途地域及び高度地区に関する都市計画の変更案を作成するための公聴会

6. 公述人の住所地

公述人1番	生駒市壱分町
公述人2番	生駒市壱分町
公述人3番	生駒市壱分町
公述人4番	生駒市東生駒
公述人5番	生駒市東生駒
公述人6番	生駒市東生駒
公述人7番	生駒市東生駒
公述人8番	生駒市東生駒
公述人9番	生駒市東生駒
公述人10番	生駒市東生駒
公述人11番	生駒市東生駒

7. 開会

それでは定刻となりましたので、只今から、「大和都市計画用途地域及び高度地区に関する都市計画の変更案を作成するための公聴会」を開会いたします。

本日の司会を務めます生駒市都市計画課の浜田と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、お配りしました資料の確認をお願いいたします。

傍聴人心得、次第、資料1、資料2、資料3 不足はございませんでしょうか。

ありがとうございます。

本日は、新型コロナウイルス感染症感染防止のため、マスクの着用、消毒、ソーシャルディスタンスの確保等、感染防止へのご協力をお願いするとともに、換気のため窓や扉を開けさせていただいています。ご了承いただきますようどうぞよろしくお願い申し上げます。

本日の公聴会の議長につきましては、生駒市都市整備部長、北田が行うこととなっております。

それでは、議長、進行よろしくをお願いいたします。

8. 議長挨拶

みなさんおはようございます。本日の公聴会の議長を務めさせていただきます都市整備部長の北田でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

平素は、本市行政に、ご理解・ご協力賜りまして、誠に厚く御礼申し上げます。

本日の公聴会は「大和都市計画用途地域及び高度地区に関する都市計画」の変更案を作成するに際しての住民の皆様方のご意見をお聞かせいただく機会となります。今後は、本

日の公聴会での意見と公述申出書の内容を踏まえ、都市計画の変更案を作成することになります。

本公聴会につきましては、前にも掲示させていただいておりますが、お手元に配布しております傍聴人心得にも記載してありますとおり公聴会の秩序や進行を乱すような発言・発声、あるいは拍手をするなどの行為があった場合は、生駒市都市計画公聴会開催要綱に基づきまして、会場から退場をしていただかなければならない場合もございますのでご留意いただき、円滑な進行にご協力の程よろしく申し上げます。

それでは、公述に先立ちまして、その対象となります都市計画の原案の概要について、事務局から説明をお願いいたします。

9. 都市計画変更原案の概要説明 事務局説明

生駒市都市計画課長の有山でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

お手元の資料そして前のスライド、後ろの方小さくて見えないかと思っておりますのでお手元の資料と合わせてご覧いただけたらと思います。それでは用途地域及び高度地区の都市計画変更原案の説明をさせていただきます。

資料1をご覧ください。まず、はじめに都市計画変更に係る手続きの流れについて説明させていただきます。本案件につきましては、昨年12月に、都市計画に関する事項を調査審議する本市都市計画審議会において、都市計画変更原案についての事前説明を行った後、都市計画の原案の閲覧として、本年2月7日から28日の間に閲覧をしていただきました。そして、本日が、都市計画原案について住民の意見陳述を行う機会としての公聴会でございます。今後の手続きの流れとしましては、本日の公聴会での意見と、公述申出書に記載された意見の概要をとりまとめ、都市計画審議会に報告し、その後、公聴会等による住民の皆様の見解を踏まえ、都市計画の案を作成することになります。その後、奈良県との事前協議を経て、都市計画の案を縦覧し、住民の皆さんなどに再度ご覧いただきます。この段階で、都市計画の案についてご意見がある方は、意見書を提出することができます。そして、再び都市計画審議会で、意見書の内容を踏まえ、調査審議いただき、奈良県との協議を経て都市計画決定するという流れでございます。したがって、閲覧をしていただき、本日説明させていただく計画案は、住民の皆様からご意見をいただくための計画原案とお考えいただければと思います。

次に資料2をお願いいたします。よろしいでしょうか。都市計画変更原案の概要でございます。閲覧期間に変更内容についてはご覧いただいたと思っておりますが、本日傍聴の方もおりますので、今回の用途地域及び高度地区の都市計画変更原案の概要について説明させていただきます。はじめに変更する理由でございます。地区内及び地区周辺住民の買い物などの生活利便性の向上、そして、中高層住宅地及び低層住宅地としてのゆとりある良好な住環境の形成、周辺環境と調和した景観形成を進めるため、開発事業による公共施設の整備とあわせて、当該地区内に制限を付加する地区計画の策定を行い、用途地域及び高度

地区の変更を行うというのが理由でございます。

次に2ページでございます。ご存じの方もおられると思いますが、用途地域と高度地区とは何なのか、簡単に説明させていただきます。用途地域制限は、記載しておりますとおり、建築物の用途、容積率、建蔽率などを指定することにより、建築物の規制若しくは誘導を行う都市計画、そして建築規制の制度でございます。用途地域は全国一律の基準で、現在、住居系、商業系、工業系の用途地域が指定できるようになっています。次に、高度地区につきましては、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの限度を定める地区となります。2ページの下表は、一般的な用途地域による建築物の用途制限の概要を記載しております。次のページでございます用途地域図と合わせてご覧いただきたいと思っております。濃い緑色の地域は第一種低層住居専用地域で、2ページの表に記載のとおり、○印のついた用途の建物、たとえば左から住宅、店舗付き住宅、共同住宅、学校・図書館、教会、老人ホーム、保育所、診療所、こういった○印のついた用途の建物が建築できるようになっております。×印は建築できない建物用途となります。以下、黄緑色の第二種中高層住居専用地域、黄色の第一種住居地域、薄いオレンジ色の第二種住居地域が、今回の変更に関連する用途地域となります。また、一分駅周辺に指定しております近隣商業地域についても、参考といたしまして、建築物の用途制限の概要を記載させていただいております。次に2ページ下の表でございます。さきほど都市計画の変更理由でも紹介させていただきましたけれども別途定める地区計画という制度がございます。当該地区におきましてはこの地区計画によって付加する制限内容案がございます。その案の概要を記載させていただきました。用途地域の制限の付加に加え、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、また、かき又はさくの構造の制限や緑地帯の保全に関する制限としての緑化などを別途制限するものでございます。

3ページに戻っていただきまして、上が現行の用途地域図でございます。濃い緑色の地域は、第一種低層住居専用地域で、容積率60%、建蔽率40%、壁面後退距離1.5mで、建築物の高さの限度は10mとなっております。区域の西側及び南側の一部の黄色の用途地域は、第一種住居地域、容積率200%、建蔽率60%に指定しております。下の変更案の用途地域図でございます。西側の第二種住居地域、薄いオレンジ色の部分でございますけれども、生活利便施設等の立地を図る区域として、容積率200%、建蔽率60%に、そして中央黄緑色の第二種中高層住居専用地域として、共同住宅や一定の規模の店舗や事務所が建築できる用途とし、容積率を200%、建蔽率を60%に変更する案でございます。その他の濃い緑色は第一種低層住居専用地域で、容積率を60%から80%に、建蔽率を40%から50%に、壁面後退距離を1.5mから1.0mに変更する案でございます。このように、用途地域の変更や容積率等の緩和によりまして、テレワークなど新しい生活様式への対応、多様な働き方や働く場と住まいが近くにある職住近接など、社会変化に応じた住まい方、暮らし方に対応できる用途等に変更しようとするものでございます。

次に4ページをお願いいたします。高度地区の変更内容でございます。上が現行の高度地区図で、区域の西側の一部が15m高度地区、南側の一部が15m斜線高度地区に指定

しております。その他の白地の部分は用途地域での高さ制限10mとなります。次に下の変更案でございます。生活利便施設などの立地を図るための用途地域の変更案に合わせ、それらのエリアを15m高度地区に変更しようとするものでございます。

5ページは、開発事業予定者から提供のあった土地利用計画であり、都市計画変更原案ではありませんが、参考資料として添付させていただいております。この開発事業は、都市計画変更に係る手続き以外に、別途、開発事業者による開発行為に係る許可の手続きが必要でございます。

資料3をご覧ください。一番下に記載の工事着手に至るまでに、奈良県の実行行為の許可が必要となります。奈良県に対する開発許可申請の前に、本市では、宅地開発行為に関する指導要綱に基づく手続きを必要としておりまして、開発事業者による現在の状況につきましては、一番上の予備協議申請の段階で、今後、事業者により、開発事業に関連する関係各課において、協議が行われることとなります。また、右側に記載のとおり、地元自治会様への概要説明、合意形成等を経て、開発事業者が奈良県に開発許可申請を行うという流れとなります。今後の都市計画変更手続きにつきましては、これらの開発許可手続きの状況を踏まえながら、行うこととなります。

以上で、用途地域及び高度地区の都市計画変更原案の説明とさせていただきます。

10. 公述の進め方案内 事務局説明

本日の公聴会にあたりましては、70名の方から公述申出がございました。意見の要旨が都市計画案に準拠しているか、意見の重複がないかなどを基準といたしまして、同様の内容のものについては代表して公述いただける方を選定させていただいております。本日は11名の方に公述いただくこととなっております。この後、公述に移りますが、公述いただく順は、先ほど受付でお渡ししました番号の札の順でお願いいたします。公述を始める際は、氏名を述べていただきますよう、よろしくお願いいたします。発言時間は、10分以内とさせていただきます。終了時間前に公述を終えていただくことはかまいません。残り時間が1分になりますと、ベルを1回鳴らし、お知らせいたします。時間が終了したときは、ベルを2回鳴らしまして、お知らせいたしますので、速やかに発言を終えて、お席の方へお戻りいただきますようよろしくお願いいたします。なお、本日最後に公述される方の開始時間は、12時からを予定しておりますのでお伝えしておきます。

以上でございます。それでは、これより公述をお願いします。

11. 公述人の意見の要旨

■公述人1番

今日は都市計画審議会の委員の先生方がおられるととっても良いかと思っただけ、おられなくて直接お話ができないのが残念である。

今般の都市計画用途地域及び高度地区の変更案に対し申し入れをさせていただきたい。

今回対象地域は、壱分町、東生駒3丁目4丁目、さつき台1丁目の各一部であり、用途地域は、第一種低層住居専用地域が大半を占め、一部、第一種住居地域の2地域が指定されている。さらに、高度地区としては、第一種住居地域にある15m斜線地区の区域、旧168号線の付近の第一種住居地域が15mに指定されることになっている。

また、このエリアの用途は、山林と田畑、溜池で構成されており、戦前から変わらないのどかなエリアである。市街化調整区域に指定されてもおかしくない雰囲気を醸し出している。

この現状の認識のうえで、地権者らが、地権者の所有権が変わっている可能性はあるが、山林や田畑の手入れが困難になる状況で、所有権を有効に使いたいと、開発事業者に売却されたことは、それはそれで個人の判断で結構なことだと認識しており、このエリアが地域のために開発されることについては、おおむね賛成の立場を持っている。

ただし、現在のどかな第一種低層住居専用地域にあり、今のままだでも十分開発が可能なエリアである。さきほど都市計画課長のほうから説明があった3ページの現行の用途地域をもう少し俯瞰して見ると、ほとんどは第一種低層住居専用地域と第一種住居地域であり、近鉄の駅付近に少し近商エリアが定められている。こういった地域で幹線道路沿いの一部については開発も必要かと思うので15m高度地区を設けて開発が進むということも理解はできるが、そこから数百メートル離れたエリアに突如として第二種中高層住居専用地域が指定され、そこがたたき台になっている事業者の開発計画によると分譲マンション、シニア向けの分譲マンションが計画されており、高さも隣接するエリアの15m斜線高度地区ではなく15m高度地区に事業者の事業性を担保するもしくは事業者の利益をさらに上増しするというような考え方に則った原案になっている。

こういったことを踏まえて、さらに低層の住宅地域においても、さきほど説明があったように60/40を80/50にするという少し建物が敷地に広く建てられるような計画になっている。幹線道路から繋がる第二種住居地域として新たに設定されるエリアは別として、それ以外については非常に違和感を感じる。中高層住居専用地域とする15m高度地区の設定には、もともとの変更理由にある「地区内及び地区周辺住民の生活利便性の向上、ゆとりある良好な住環境の形成、周辺環境と調和した景観形成を進めるために作成する」という趣旨が書かれているが、まったく調和のとれた変更案とは言い難い。この点強く反対の立場を表明する。

それから、ここでは要望は言うなという案内になっていたが、5ページの土地利用計画のところの一部、現行道路を住宅地の宅地の事業者が売りやすいために、まっすぐ行ってる道路をくねくねさせるといようなことが書かれている。これは、地区計画が変更された後の事柄かもわからないが、そういったわたしどもが使う生活動線に対してくねくねと曲がらせて曲がり角には公園を整備すると、非常に公衆災害が懸念されるので、こういったところは生駒市のほうには開発の際には十分な指導をしっかりとさせていただきたい。ならびに開発が進むと、集中豪雨等があった際に、今は山林、田畑、溜池であり充分な雨水の

貯留が可能であるが、現状、細い川が国道と近鉄生駒線を横断している。国道に何か災害があったら迂回のバイパスもあるので付近の方は困られるとは思いますが、大きな影響はないと考えるが、近鉄生駒線に被害があると、しばらくの間、沿線住民が非常に困難するので、このあたりの対策も開発の際にはしっかりと指導いただくようお願いを申し上げる。

■公述人2番

私の意見、述べるのは4つほどだが、まず1番として、既存住宅と隣接する土地造成、住宅開発に関して、「周辺の住宅地や自然環境との調和を図り、良好な住環境を維持」するためにも開発区域と隣接する既存の住宅地における境界合意について住んでいる者として、大きな土地高低差を受け入れられない。隣接する境界部分に歩道を設ける方法や陽当たりや雨水浸透に関して既存住宅地との話し合いや理解を含めて開発に際しては十分配慮し、行政側においても充分なる指導を願いたい。

2番目として、緑地が残る、良好な住環境の形成に関して、この周辺は、ご存知なように野鳥や動物が住む自然環境豊かな地域での開発であるので、利便性の追求よりも、これ以上に増して緑地保全や良好な自然環境の中での生活が営めるよう開発に際しては、業者に徹底指導して欲しい。やはりこの地域に住み続けていくのは我々住民であり、事業者のように開発してすぐ終わりというわけではないので行政においては、詳細まで監督を行って欲しい。

3つめであるが、さきほどもあったが、用途地域の変更、建ぺい率、容積率、壁面後退距離に関して、既存の第一種低層住居専用地域の建ぺい率、容積率、壁面後退距離それぞれ現行は40%、60%、1.5mに対して、新しく開発される第一種低層住居専用地域は50%、80%、1.0mと緩和されているのはなぜか。また、既存の第一種低層住居専用地域の緩和を同時にしないのはなぜか。そういう疑問を持っている。用途地域を変更するなら隣接する新旧境界敷地での良好な住環境の調和策としてエリアの緑道を設けるなどの対策も必要ではないのか。

最後に、これから開発されていくということに関して、これから開発地域に住む者として騒音や工事車両が多く入ってくるということで危険性が予想される。近隣の住民には十分に配慮して、開発スケジュール等をはやく自治会なりに事前に十分公表して欲しい。

いろいろあるが、みなさんの意見を聞いたりもして、主に4つについて意見陳述させていただいた。

■公述人3番

ただいま当自治会の2人から思いをそれぞれ語っていただいた。

私の方からは、その他の会員から色々意見をいただいている。それをまとめてここで公述をしたいと思う。

今回の用途地域変更、高度地区変更のもととなっている土地利用計画図、これに対しての問題点の具体例を申し述べたい。

まず1番目だが、今も1番目で話ができた既存の生活道路の確保について。当該道路は市道である。道なりに走っていて、既存の住宅民の生活道路の幹線となっている。しかし、今回の計画図を見ると、新しくできる住宅地のなかをクランク走行しなければ、この幹線道路を通れないということになっている。またクランク走行する道路も短い距離に、3ヵ所も合流地点がある。安全面から見て非常に危険を感じている。対応案として、今の市道を拡幅する、クランク走行するのではなくて、また、今回新しく北側のほうに幹線道路を作りそこに繋げる新しい幹線道路を作ってはどうかと考える。

それから、大きな2点目、盛土に関して、これはとても多くのみなさまから意見をいただいた。さきほどもあったが、まず隣接する住宅地が、50世帯ある。まずエリアの北側の方から、こういう文書が届いている。

「山を切り崩して既存の住宅より高くして盛土をすると聞いております。熱海の盛土崩壊の記憶も生々しいなかで、既存の住宅より高く盛土される計画には納得できるものではありません。盛土が崩れたら既存の住宅地に向かって山から流れ込んでくることにたいへん憂慮しております。また、その可能性があるだけで土地の価値の毀損も含め今回の計画には全く納得感がありません。突然自分が生活している家よりも高い盛土を喜ぶ人などいないのではないのでしょうか。盛土は既存の住宅よりも低いレベルで抑えることの確約を求めます。」同様の意見が多数来ている。

また一方、南側のある一角では、既存の東側に4mの擁壁があり、さらに計画では南側の境界線にほぼ同じ高さの擁壁を作り、そこからだんだんと宅盤レベルを上げ、そんなに広くない傾斜に縦に3軒建てるという計画になっている。境界線に約4mの擁壁を作り宅盤が2回上がると合計で約10mになるのではないか。3軒先が何mの高さになるのか想像もできない。想像できるのは相当量の盛土が必要かと思う。盛土への不安、この囲まれる圧迫感、さらに南側の日照が悪くなることが想定される。とても容認できるものではない。対応案としては、既存の住宅地との境界には高低差を設けず、新しく計画されるところで高さを調整して欲しい。購入者はその環境を承知して購入するから問題は生じない。もしくはその境界に緑道を設ける、もしくは公園を設ける、そうすればクッション的な役割を果たすことになる。しかし、残念ながら盛土に関する不安は、払拭は出来ない。盛土に関して熱海のように大災害が発生しているなか、この開発でそのおそれがないか、盛土する箇所と、その安全性である方法を具体的に示していただきたい。容積率、建ぺい率。用途地域では80/50今までは60/40。境界線の調和から見ても隣接しているところは60/40の現行に合わせるべきと考える。住民のなかにはプライバシーの保護の観点から隣接の建設は避けて欲しい、距離を取って欲しい、という意見も聞こえている。

大きな3番目、緑地・みどりについて。この計画によると低層住宅が数百ありマンション建設も計画がある。それに対して公園面積が小さいのではないだろうか。同じ業者が開発した既存の住宅地で、公園面積が小さいために子どもたちは道路で遊んでいる。しかも道路が曲がりくねっている。防犯パトロールで通るたびに子どもたちを見て大事に至らなければいいな、と危惧している。また壺分町に「円座山（えんぎやま）」一円の「円」に座

るの「座」、円座山というところがある。これは大昔から長老が集まって壱分村の方針を話し合ったところと聞いている。そういう歴史的な貴重な場所を住宅地にするのではなくて、公園などにして保存をするということも考えてはどうか。

大きな4番目、雨水、これもさきほど話があった。今は雨が降ると自然に地面の中に浸み込んでいく。しかし、今回の計画では、樹木は伐採される。昨今は、想定を超える集中豪雨が起きてもおかしくない状況である。調整池を設けると聞いているが、水処理を誤れば大災害に繋がる。調整池をどこに設けて、どう水処理を制御するのか、どの程度の規模の豪雨まで耐えられるのか。具体的に説明をお願いしたい。

大きな5番目、業者への指導。業者への指導をきちんとしていただきたいと思う。業者からは「住民への説明会は開きません。3月頃に資料を回覧します。」という信じられない申し入れがあった。業者へは再考を促しているが、市のほうから住民説明会を開催するよう指導をお願いしたい。この土地の利用計画図を見ると、どう見ても一区画でも多くの戸数を建築しようという事業者の姿勢しか読み取れない。業者は法律に触れていないから、という言葉をよく使う。法律に触れていなければ何をしても良いのか。既存住民の生活はどうなるのかまわらないというふうに聞こえる。日本は法治国家であるから、法律を守るというのは当たり前のことだ。そのうえで、住民が安心安全に暮らせるようにしていくのが行政の大きな役割ではないか。家は生活の基盤である。既存の住民、特に隣接した住宅環境に配慮した設計をされるよう強く指導していただくようお願いする。行政の強いリーダーシップをお願いする。業者は開発にあたり様々な契約、約束事を行政とするはずである。しかし過去の事例として、約束を守らない、督促をしないと回答は返ってこない、などが見受けられた。業者へはビジネスとしての最低限のマナーの順守、行政には契約履行の状況の確認、フォローをお願いしたい。

結論として、私は開発そのものに反対している者ではない。しかし、残念ながら今回この公開された土地利用計画図に基づいた用途地域変更、高度地区の変更案には、いま事例で申し上げたように納得感はない。もちろん、今後の過程で修正・変更できる部分はある。でも基礎となる根幹の部分、これは変更できない。従って根幹にかかわる部分は、土地利用設計図の見直しをお願いする。

もし、隣接する既存の住民の声よりも業者の声を優先するとしたら、生駒市にとってマイナスこそあれプラスは無いと私は確信している。調和、緑地化などを図り、既存の住民と新規の住民の調和が取れたコミュニティが実現するような都市計画を構築していただきたいと思う。

最後にある中学生の声をお伝えする。中学生に、「今回の開発の話を聞いたけど、学校で習った市民憲章と違うんじゃないか」と言われた。市民憲章1には「自然を愛し、人と自然が共生する美しいまちを作りましょう」と書かれている。

■公述人4番

公述の前に少し喋らせていただきたいが、東生駒南自治会は、720世帯あって、今回公述

申出書が70通ほど出されている。ということは700で70、出すだけでもかなりの数の方がこの問題に対して危機感を抱いているということを知りたい。市役所の方もご承知いただきたい。

もう一つは、壱分地域と私たちの自治会である東生駒3丁目4丁目に繋がる道路に対する反対がかなりあったということ。特に子どもを学校に通わせているお母さん方、学校だけではなく幼稚園に通わされているお母さん方の交通事故に対する危機感、これは2年前前に大津の交差点で悲惨な交通事故があったということもあり、車は生活道路がある当自治会にはどうしても入ってきて欲しくないという、そういう認識を持っておられる。皆様もお子様を育てた時期があると思うが、市役所の方もそう思うが、その時は子どものことがメインで生活してきたと思う。なので、計画を作る時もそれを重点的に考えてもらって計画を進めていただきたい。

それでは公述させていただく。

生駒市及び開発業者の住民説明会を早急をお願いしたい。今回の開発に関しては、2年近く生駒市からも開発業者からも詳細な進捗に応じた説明が全く無かった。住民の不安と生駒市への不信感が少し募っている。今年の1月に業者から2年ぶりに私に連絡があり、この説明をしたが、そのときの会話時間は20分くらいで、私自身が賛成反対などできないので、説明会をやりたいと言ったが、「会社の方針として地元説明会は今のところいたしません」ということを聞いた。その後、当自治会、私にも連絡は無い。それから、1月末か2月2日ごろになって、市の方から都市計画の変更について通知を受け、その日から今日まで1ヶ月しかないで、かなり拙速な対応をしなければならないということになり、自治会もかなり混乱したが、70通出すことができたということ報告させていただく。

開発地域に接している数件、何件かの方には2年前に業者から説明があったそうだが、その後全く説明はなく、当初は、住宅開発だけと聞かされていたが、それとは全く違ったかたちで、道路が繋がるといった計画が発表されびっくりされている。

次にメインは先ほど申したように、子どもの通学の安心安全の立場から、自治会役員会で諮った結果、国道168号線と生駒東小学校西側の道路を繋ぐということに反対する。生駒東小学校西側の道路は、幹線道路としての体をなしている訳では無く、生活道路である。そのうえ、交差する場所が、小学校、学童保育の真正面にあり、すぐ北には車で1分程度のところになばた幼稚園がある。そこに通う通学通園の芯、通学路にもなっている。通勤者の通り抜けと登園・登校の時間帯とも重なった場合、園児・児童に著しく危険を及ぼすことになる。

道路が壱分地区の開発地から東生駒西側の道路に繋がれば、壱分北住民の車両だけでなく、阪奈道路に向かう他の車両の格好の通り抜け、いわばバイパス道路化されるということであるが、今以上の交通量になり、逆に東生駒の方から壱分の方に車が流れるということもあるので、壱分地区の方に対しても東生駒の住民にとっても両地区にとって決してプラスにはならないと考えている。

以上の理由から、開発地域の東側は歩道のみとし、車が入ることは自治会として反対さ

せていただきたい。

最後に、東生駒3丁目4丁目の方に介護施設等の計画がされているが、介護施設は救急車や人の出入りが頻繁になり、騒音も多くなる。既に住まれている住宅を見下ろす位置にあり、既に民家がある所に新しく介護施設を建設することは反対である。まだ、更地みたいなものなので、他の場所に再計画していただくべきと考えている。以上、自治会大半の意見なので、市役所の方どうぞこの方向で進んでいただきたいとお願い申し上げます。

■公述人5番

生駒東小学校運営協議会とPTAを代表して意見を申し述べさせていただきます。

まず1つめであるが、こどもの通学の安心安全の立場から、国道168号線と生駒東小学校西側の道路を繋ぐ計画に反対する。生駒東小学校周辺の通学路は、朝の登校時間帯とそれから近くを通られる通勤時間帯とも一致しているところが多い。私もこの交通整理されているところに立ち会いをさせてもらったが、王寺方面から阪奈道路に向かう車が混雑を避けるために迂回して通る車もあって、今現在の話だが、交通量がとても多く、しかも猛スピードで通過する車もある。今の時点でも、こどもたちはもちろん、交通整理をしてもらってるボランティアの方まですごく危険にさらされている。たまに私が立っているが、自分も轢かれるのではないかと感じるくらい怖い状況である。これは現在の状況である。これに開発地からの道路が小学校西側の道路と繋がってしまったら、壱分北地区の住民の皆様だけが通るならまだしも、168号線から阪奈道路に向かう車両の通り抜けも重なって、通行量ははるかに多くなると思う。今以上に危険が増して、こどもの安全は到底守ることができないと思っている。さらに交差する場所が、小学校の学童保育の真正面である。一般の登下校のこども達も通るが、学童に来ているこども達の登下校、それからお迎えに来られる保護者、このへん通常でも混雑している。そこをビュンビュンと通り抜けされるということは、もう学校側としてはとても許しがたい内容である。70数名の皆さんが書いていただいた公述申出書も拝見させてもらったが、ほとんどの方がその事を書いておられる。このようなことで、開発地の東端の方は、歩道のみとして遮断して欲しい。これが住民、そして小学校側としての強い願いである。

それから、先ほど3番目の方からもあったが、小学校の真正面に介護施設の予定地というのが図面として配られている。介護施設となれば、頻繁に車両や緊急車、それから人の出入りもかなり多くなると思う。介護施設の必要性については十分理解をしているつもりではあるが、小学校の教育の中で音楽の授業をやっている、あるいは体育の授業をやっている、あるいは学校行事として運動会をやっている、音楽の演奏をして、鼓笛の行進がある、そんな時に、サイレンがウーンウーン鳴っているとか、そういうような状況が考えられる。最初から、何も無いところに計画をされている都市計画であるので、既存の住宅があったり、あるいは学校の施設があるとかいうようなところに計画をするというのは、これはもう、都市計画の専門家がこのようにして計画を立てるのはおかしい、これは専門家がやっていることかという思いである。

それから、これもはっきりとした事実でホームページに出ている内容であるが、12月27日に開催された第3回生駒市都市計画審議会の会議録をホームページで見させていただいた。これを原文のまま読ませてもらうと、委員からは「生駒東小学校付近では以前から住民が車の侵入を断る立て看板を立てている状況である。本計画により北方向から抜け道にする通過交通が発生すると思われる。生駒東小学校付近について、きちっとした対策をとって安全に車両が抜けていけるようにしておかないと、既存住民とのあいだにトラブルが起こるおそれがある。充分に考えを詰めておいていただきたい。」という委員さんの意見がある。全く編集もしていない。抜粋はしている部分はあるが、そういう意見である。それに対してかどうかは知らないが、会議録の3ページの真ん中あたりで事務局が答えている内容をご披露すると、事務局の方からは「区域周辺の住民については各自治会長への説明を行っているところと聞いている。」とある。「地元自治会との合意形成の方法について自治会長と協議し、地域住民への説明等が行われる予定であると聞いている。」この答弁された言葉の中に2回、聞いている、聞いている、という言葉がある。聞いている、これは私の主観であり、皆さんどう感じられるかわからないが、聞いているという言葉はなんと無責任な言葉か。確認はちゃんとしているのか、大丈夫か、それから、誰に聞いているのか。これを計画するのは市側だと思うし、私達が書類をもらっているのは、生駒市長の名前で書類をもらっている。にもかかわらず、聞いているって、これは何ということだと。市長の代わりに事務局がやっていることと私は認識しているが、まるで第三者に聞いているようにしか聞こえない。第三者が進めている事業なのか、あるいは市当局である事務局が進める事業なのか、これをはっきりしてもらわなければ。これは市が進める事業だと私は思っている。こういう事実について、本当に市長は知っているのだろうか、とても心配をしている。

それから、その審議会の後、1ヶ月経って、2月4日付けで都市計画の変更が提示された。12月27日から2月4日までの1ヶ月の間、現在も生駒東小学校、それから生駒東小学校PTA、それから生駒東小学校運営協議会に何の問い合わせも説明も無い。そして自治会への説明も無いというふうに聞いている。先ほど会長が発言されたが、そのように聞いている。それから、都市計画審議会の委員から自治会への説明を促す意見があったのに、12月27日から2月4日にこの通達が出るまで1か月の空白期間がありました。コロナの感染者はその前半、特に1月上旬については非常に少なかったし、住民説明はやれたはずである。それで事務局は何か対策を講じてたのか、疑問を抱いている。いきなり広報でわけのわからない宇宙語のような大和都市計画用途地域高度地区の変更案の公聴会、で、2月28日までに公述申出書の提出が無い場合は公聴会を中止します。1ヶ月間何の説明もしないで。審議会の皆さんが今のことを聞いてどのように思われるか、大変危惧している。

■公述人6番

今回の特に都市計画の改革について、生駒市都市計画課に質問となぜこのような計画になったのかということ公述したい。

生駒市の市の計画では、環境のよい生駒市を創るという環境のもとで、我々住民は、より良い住みよい生駒市に住まいを決定され、今現在住んでいるわけである。こういった環境の良い住宅地、今回計画されている地域は、第一種低層住居専用地域である。なぜこの周辺がこのような規約のもとで開発されて、住みよい住環境のある隣接地に生駒市が何故都市計画変更をしなくてはならないのか。私はいろいろな環境において、こういった場所で経験をさせていただいた。小さな市町村でもこんな大事な都市計画をこんな悪いような状態にする地域はどこにあるか。生駒市は都市計画課の皆さん素晴らしい人だと思って、我々は今まで信じてきた。それを裏切る、壊すということは、生駒市の市政を大きく揺るがすわけである。わかっていたらいいのか、部長殿、課長殿。私は何回も生駒市に赴いてこの状況を住民にわかるように説明しろと、して欲しいと、何回も行った。そして今日のこの公聴会に都市計画審議会の委員の先生をぜひ出席して欲しいと懇願した。しかし、残念ながら誰一人この公聴会に参加していただけていない。非常に残念である。そういったなかで、私は、なぜこのように第一種低層住居専用地域の素晴らしい住宅地を、都市計画によって守られている地域をなぜ壊すのか。昭和43年都市計画法が設置された。そして、都市計画法の管理は奈良県がしていた。この生駒市は郡山土木である。厳しい、厳しい指導だった。それが、この計画を見て私は愕然とした。業者と結託してやってるんじゃないかというような錯覚にも襲われた。この都市計画の変更は、業者は説明できない。これは市の都市計画課が進んで説明する案件である。この案件、この計画地から見て、ほとんど秘密裏に計画をなされたように思う。ぜひこの経過を公の場で公表して欲しい。そして先ほど私どもの自治会長が説明したように地域住民には説明が無い。公聴会をするから来て欲しい。住民の方にわかるはず無いでしょう。私は強く要望する。たまたま私はいくつか関係で開発も10万坪ぐらやって、開発許可もいろいろ取って、設計事務所を持ってやってきた。このような用途地域、建ぺい率40%、容積率60%を建ぺい率50%、容積率80%に壁面後退が1.5m取らなければならない制限を曲げて1m、公道だけ1.5mといったこんな誤魔化すような説明の方法は、生駒市のやることじゃないと思う。まして、商業地域的な建ぺい率60%、容積率200%、この地図から見てもその都市計画審議会に説明する書類にしても、近隣が全部建ぺい率60%、容積率200%ばかり書いている。近隣は全部建ぺい率40%、容積率60%である。わかっていたらいいのか。なぜこのように大幅な変更になったのか、業者の言うとおりにしているのか、生駒市はこの中心の計画道路を抜くために、交渉の過程において、そういう条件を付けて、この地区は緩和しますと言っているようなことではないか。こんなことは、我々生駒市民が騙されてなるものかと思い、今日はこの公聴会に向かって来た。先ほどから皆さん公述している案件のなかにも、非常に危惧されている。12月27日に開催された都市計画審議会のなかにも話があったように、都市計画審議会の先生方にも住民説明会をちゃんとやっているというように取られる答弁の方法で、都計審の先生方を惑わすような都市計画課であれば、我々は、生駒市に都市計画課についていけない。

それと、生駒市は、地元で業者が説明するように言っているということで、都市計画課

自体は全然何の説明もない。開発許可をして、都市計画課がはたして管理していけるのかどうか私は心配でならない。私は、この都市計画変更案は直ちに中止して元に戻す。第一種低層住居専用地域の開発許可をしろと言わない。急な土地であるので、十分注意されたいと思う。私は、生駒市に対しても、奈良県に対しても、これから一生懸命議論を申出、この計画を撤回するように皆様のご協力もひとつよろしくお願ひしたい。

■公述人7番

今回の都市計画において、国道168号線から東生駒4丁目への幹線道路が計画されているが、近隣住民になんの説明もなく、いきなりこのような計画が示された事に不信感を抱く。貫通した道路の先には生駒東小学校と学童保育、その北にはなばた幼稚園がある。こども達の安全を第一に考えるのであれば、生駒市はこの土地利用計画図を見た時点で、論外だと考えるべきではないか。生駒市は本当に子育てしやすい町である。次世代の子育て家族にとっても、安全な町であり続けることを望む。

この都市計画を進めるにあたって、交通量調査はされたのか。東生駒2丁目の交差点は曜日・時間帯によっては大渋滞している。幹線道路が出来れば、壱分地域から奈良方面へ向かう車両が東生駒の住宅地を通りぬけていくことも想定される。生駒東小学校の西側からバス通りへ抜ける道は生活道路である。そうなると、こども達のみならず東生駒2丁目・3丁目・4丁目の全住人に関与してくる問題である。住宅地内を通り抜けされるという事はとても危険な事である。

また、高齢者介護施設も計画されている。どの程度の規模の施設か詳しく示されていないが、いずれにしても車両の出入りは増えると思われる。高齢者介護施設の計画も見直しを求める。

冒頭でいきなりこのような計画が示されたと申し上げたが、開発業者は約2年前に隣接する住人宅、数軒に挨拶に来ている。事業者の〇〇さんが2020年9月15日18時ごろに訪問し、開発計画があり、道路ができると話されている。また、その時に必ず住人への説明会をすると約束された。しかし、その後なんの連絡もなく、2021年2月4日18時に境界線の立ち合い日を決める為に来られ、2021年3月9日13時ごろに境界線の確認をしている。そして、2021年の春ごろから夏にかけて伐採がはじまっている。この一年半の間、開発業者のみならず生駒市の説明会は開かれていない。

事業者の話によると、まず道路が造られるということだが、これだけの規模の開発だと、長期にわたって工事車両の往来があると想像される。東生駒側からも開拓するとなれば大きなトラックは必ず住宅地を往来することになる。生駒東小学校、学童保育・なばた幼稚園がある道路を大きなトラックが往来することは何があっても避けるべきである。また、トラックの往来だけではなく、騒音、振動、粉じん等の問題が生じることも考えられる。計画が進んでしまえば、事業者との話し合いになると思うが、問題が起こる前に生駒市が間に入り、細かなルールなどを設けていただきたい。

この公聴会は都市計画案の作成にあたり、住人の皆様の意見を反映するために意見を陳

述するとなっているが、もう既に都市計画は住人の意見を反映されないまま進められているように感じる。

今後は住人の意見をくみ取り、事業者目線でない対応を強く求める。

■公述人 8 番

今回の開発について意見を述べさせていただく。用途地域変更については一切認められない。反対である。また、建ぺい率、容積率、壁面後退距離についても現状のままとして欲しい。この意味するところは、この開発自体を中止して欲しいということである。してはならないということである。

もし仮にこの計画が実行されたとして造成地内道路の幹線道路について、自動車の通り抜けについては認められない。緊急車両の通行の必要がある場合のみ、緊急車両のみの通行を認められるような方策をして欲しい。他の公述人の方もおっしゃっているように、幹線道路、これを繋ぐことによって生駒東小学校西側の市道東生駒南 36 号線、これの通行量が増大する事については大変危惧をしている。この道路を取り付けるよりも先に、県道 702 号線の中菜畑 1 丁目交差点から東生駒 2 丁目交差点、これまでの拡幅工事を早急に実施すべきである。また、東西道路が不足することのようだが、国道 308 号線と県道 8 号線、通称阪奈道路だが、これの辻町ランプの奈良方面への出入り口を早急に建設することが、肝要かと思う。

それと、もう一つ要望があるが、生駒市及び開発会社に本件の説明会をすぐにでも実施するように願います。

■公述人 9 番

公述の内容は大きく 2 つである。ひとつは都市計画の用途地域・高度地区、これが今回の変更案、公聴会にかかっているものであるが、それについてと、土地利用計画についてである。

まず、用途地域については、今まで公述された方も触れていたが、本日配布の資料 2 において、3 ページに現行案と変更案ということで示されている。今回開発の対象になっているところは、すぐ近くの東生駒 3 丁目 4 丁目さつき台 1 丁目辺りと同じ第一種低層住居専用地域である。良好な住環境を保つうえで非常に厳しい規制ということになっている。そこを変更案の方で、第二種住居地域とか第二種中高層住居専用地域に変更することで商業施設等中高層マンション等が建てられるようにするという変更案である。今回、資料 2 の 5 ページに土地利用計画図が示されており、これは開発事業予定者からの提出資料ということであるが、事業をこういうふうに進めたいと、開発を進めるディベロッパーの方からはこういうことを考えているというもので、それに沿った用途地域の設定を今回生駒市として考えということであろうと思う。これは土地利用計画の方は地区計画ということ、用途地域とは別に決定して、手続きを踏んで決めるということになっているはずである。生駒市の都市計画課のホームページを見ても、地区計画とは地区の特性に応じた良好な環

境をつくる為の方針とルールを定めるということで、用途地域等のルール、規制に加えてよりきめ細やかな地区独自の計画を住民の合意形成によって定めるもの、というふうに示されている。

住民との合意形成というところが何より大事と思う。ですから開発事業者の方でこの予定をして、要するに開発事業者というものはこういう形の開発をして、それを売却することで利益をあげるということが第一の目標であるので、それはそれで民間の事業者としては当然だろうが、地区計画というのは地区独自の計画を住民の合意形成によって定めるところであるので、そここのところは是非とも、今まででも何人かの方がかなり厳しいご意見もおっしゃっていたので、宜しくお願ひしたい。

先程もあった生駒市の都市計画審議会だが、12月27日に仮称として、壱分北地区地区計画の概要というものが都市計画審議会の方に示されている。これは公開されている資料であるので、また見ていただけたらと思うが、そこにも土地利用計画というのが入っている。要するに、今回、用途地域の変更と土地利用計画の具体的な内容が同時進行していると。さきほどおっしゃった方もいるが、この土地利用計画があつて、用途地域の設定をそれに合わせてするのかと思うところがある。地区計画は今後住民の意見を聞いて、決定されると理解しているが、そのあたりについても大変厳しいご意見もあつたなか、是非ともよろしくお願ひしたい。

スケジュール的に厳しくなると、ディベロッパーの方は意見を聞かずに強引に事業を進める、自分たちの売却計画、要するにその土地、施設を売って利益を出すという計画が遅れることを嫌がるので、耳にしている範囲では極端なケースは他の大手のディベロッパーに事業を投げてもっと強引に事業完結をめざすと、いうことも他の地域では起こっているようである。そここのところを是非とも奈良県、生駒市、行政主体として宜しくお願ひ致したい。基本自治体として開発業者と住民の仲立ちということではなくて、住民の立場をはっきり踏まえた上で法にのっとりた指導なり、施策を進めるということが何よりも今求められている法令順守と適正手続、この20年ほど非常に官民ともにコンプライアンスとアカウンタビリティが言われているが、そここのところを是非ともよろしくお願ひする。住民意見のより丁寧な聴取というところは是非ともお願ひ致したい。

それとあと一つ、最初に申し上げた土地利用計画という具体的な件については、色んなご意見がでていたので、まとめて申し上げますと、やはり高い建物が建った時に既存住宅との問題、それは日照の問題、日当たりの問題、プライバシー、それは例えばバルコニーであったり、開放廊下、屋外階段とかでプライバシーが侵害されるんじゃないかというような危険もやはり感じられることもあると思う。それから、どれぐらいの建物で、というのもあるが、風の問題もあるかと思う。あと、通学路の危険、これは意見が出ていたので是非ともお考えいただきたい。

ご存じの様に2018年、大阪の聴覚支援学校の児童が先生と一緒に重機にひかれて死亡するという事故もあり、昨日一昨日のニュースでも平成28年から令和2年の5年間で通学の登下校の死亡重傷事故が908人警察調べで出ていた。なのでもし工事が行われる

となると当然、地元自治会周辺住民との協議書等の締結がなされると思っているが、宜しく願います。

それとあと一点だけ。隣接地との境界等について盛り土等の話も出ていた。これも何年か前の札幌の地震で4区に渡って、住宅の陥没・傾斜、道路の沈下・亀裂が起こっている。工事が終わってから起こってもどうしようもないので、この辺についても施工の進捗管理・確認等がぜひとも必要かと思っている。

■公述人10

(土地利用計画図をスクリーンに表示)

素人ながらこういう開発事業にも携わっていたので、ちょっとご助言というか、みなさんのお助けになればと話をさせていただく。

(土地利用計画図を示しながら公述)

東生駒住宅地はこちらにある。ここが小学校である。それでここへ道路をくつつける、という計画であるから、自治会が非常に危惧して、先ほど意見を述べたが、過去に、実は今から10年か20年前から生駒市長からこの壺分地域から東生駒・さつき台へ抜ける道路が欲しいと要望があって、市長と協力してその道路をすでに造っている。この抜ける道路、この用に供する道路は、もうここまで出来上がっている。それで今回わたくしがこの道路を、何年かかかってようやくここまで進めたにもかかわらず、今回同じような道路を付けられる。これについてはいかがなものか。もう一回申し上げる。生駒市と東生駒・さつき台の開発事業者が協力して壺分からこちらへ抜ける道路、これを着々と進めてきた。開発予定地のそばまで出来ているにもかかわらず、ごろっと違う計画を生駒市が出してきて、これについてはやはりおかしいと思う。これは市役所が確認され、現地を見たら、一目瞭然である。もし、そういうことになれば、この開発計画の幹線道路は南側へ結ばざるをえない。そうすると住宅地全体の計画ががらっと変わる。したがってこの図面にもとづいた用途地域の変更は、まったくナンセンスである。今の時点で進めるのは、そういうことで再度この土地利用計画については検討願いたい。

それから二点目には先ほどから再三出ているように、実はこの話が出た時に、自治会内でもめた。誰か計画図を知っているのではないかと。ところが聞いてみたら、肝心の壺分の地区も業者からの説明を受けていない。それからもちろん我々自治会も受けてない。こんな状況でなぜ都計審にかけられるのか、これは市の行政として、これは甚だおかしいと。こんな民主主義を踏み倒したような強権的なやり方、はっきり申し上げる、生駒市はやってはいけないし、日本のどこでもやってはいけないことである。

まず物事を起こすのなら、関係者に説明して、いろいろ協議をして、それではこれで申請しようか。それで市のほうでは、行政で水の問題とかもっと広域の問題とかいろいろ出てくるだろう。それを協議してから事前協議をすすめるのが当たり前である。

そして我々、私でもわからなかったのは、さきほど資料3で開発行為のフローチャートが書いてある。わからないのは、これは開発申請、もう現場でブルドーザー入れて取り掛

かろうという手続きだが、これのどの時点で用途地域の変更というのがされるのか、それがわからない。さきほど業者の話があったが、業者は「もう都計法の許可とってんねん。」と言い、用途地域の変更をもって開発行為の具体的な開発申請の行為を無視するという業者が世の中にいっぱいいる。これは順番が逆である。まず事前協議で開発の許認可の土地利用とかを固めたうえで、用途地域の変更をするというのが、この都市計画の進むべきやり方であると思う。先ほどからみなさんがおっしゃるように、この市役所、市が出来て50年である。日本の中でも住みやすい町と言われてる。これは誰が作ったのか。市と住民が作ったのである。東大阪の業者が作ったのと違う。住民の声をもっとちゃんと聞いてちゃんと反映して。こんなかで一番偉いのはあなただ。部下にこんな押し付けたいけない。

ということで、私の質問とご要望、したがって本案については廃案にするなり、継続審議するなり、もう一回振り出しにもって、一から進めていただきたい。

■公述人11番

今回の都市計画の土地に隣接する住民という形で、二年前から私は業者の方と会った者でもある。ちょうどこの計画に隣接する立場でもあるし、高校生から幼稚園まで4人の子どもを育ててる親の立場でもある。生駒東小学校にも2名卒業させたし、今も在学中であり、今後、この小学校に通わず親でもある。また、私は4年前に大阪の方からここに移住してきた者でもあるし、その当時の、なぜここに移住してきたかの思いだったりとか、また僕のまわりにも今7名ほど生駒市のこの地域のほうに移住を希望してたりとか検討してる人たちと今回の件で意見を聞かさせてもらって、今の思いだったりとかそういうところも踏まえて、今回の件で意見を述べさせてもらいたい。

この地区の発展を考えた時、その財源を確保するため、人口を増やすこと、その術を考察することは当然のことだと思う。今回の計画では、この土地の地区の弱点であったインフラを整備し、より魅力ある地区にすることにより、新たな世代に繋いでいくまちづくりとなっている点は好感が持てると思う。しかし、東生駒地区ならび、さつき台地区の自然に囲まれゆったりと建ち並ぶ街並みは、生駒市において希少で誇るべき景観のうえ、財産であるのに対して、その魅力を磨き価値を高めることを考察されなかったように感じている。これはこの地区の魅力を知りつくしている住民との情報交換なく、外部の人間がこの地区の環境、歴史、世帯所得、風土を度外視し机上で作り上げたことが明白なように思う。異議内容として、東生駒3丁目4丁目並びにさつき台の自然に囲まれゆったりと建ち並ぶ閑静な居住地域は日々の生活、子育てに快適な場所である。そこに壱分方面に通り返る道路を通す為だけに、この土地における土地所有、家屋、建築の条件・条項を変更することは許されない。

ゆったりと建ち並ぶ家屋のなかに異調和な家屋が建ち並ぶことは、景観を損ねると同時に連鎖火災も避けられなくなる。この地域の価値を下げることに繋がると思う。このことは現在の土地所有、家屋建築の条件・条項に共感し、この土地を選び居住してきた先住

民に対し、財産の損害に値すると考えている。また、市の財源を考えた時に違う世帯所得感が混在すると、価値観の違いから軋轢が生じ、まとまりのない自治会となり、それはやがて一定の所得を有する側にはこの土地の魅力が薄れ、この地区を離れる要因となるように思う。それはその地区の税収が減少することを意味すると思う。

現在、東生駒4丁目に計画している高齢者施設については、小学校の前であり、施設柄、関係車両と緊急車両の出入りが激しくなる。児童の通学の安全確保がしづらくなるうえ、緊急車両のサイレンの音は勉学に支障をきたす。また、前述同様に土地所有の条項にはあてはまらないように思う。

壱分・東生駒方面を通す道路の建設は、どちら側の居住者にとってもそれぞれの主要道路につながることもなく、東生駒から壱分駅にたどり着くのが数分早くなるだけで、一分駅の利用量も考慮すると必要のないものと主張する。また、壱分側から富雄方面に向かう際に通る生駒東小学校西側バス通りにつながる道は、どれも通学路であるとともに住民の安全を守る為、すべて「ゾーン30」と30キロ規制となっている。また先ほどの、東生駒の生駒東小学校の前の道も40キロ規制となっている。この規制を知らずに通り抜けの為だけに入ってくる車両が増えると、新たな問題が勃発するのは明白である。しかし、今回の開発によって徒歩圏内にインフラを整備されることは、今まで抱えていた弱点を解消するだけでなく、さらに東生駒・さつき台の価値をあげることになるとは思っている。そのために東生駒・壱分を結ぶ車両用道路の造成はしてはいけないと思っている。この車両用道路の造成をすることは先で述べた問題点につながり、逆に価値を下げることになる。

計画図の北東部、東生駒に関わる土地の開発を取りやめることで、東生駒・さつき台のベッドタウンとしての価値を高めることができ、更に知名度をあげることでブランド化を図ることによって、新たな財政力のある世帯を呼び込むことが出来るのではないかと考えている。それは高齢化が進み、空き地・空き家が目立ちだした東生駒において、新たな魅力ある家屋が建ち並び、街の再生を生むことになると思う。

一分駅側から生駒東小学校への登校経路については、先ほどの方がおっしゃったように、すでにさつき台との境界の方に整備されているので、新たに造成する必要はないかと思っている。東生駒地区と壱分地区をこれまで通り、区分けすることにより、お互いの地区の価値を高め、相乗効果を生み、それぞれの魅力を際立たせることができると思う。

私は今回の東生駒地域における高齢者施設、車両用道路の設置も含めた造成及びそれにまつわる土地所有、家屋建築の規制・条項の変更にも異議を申し立てさせていただく。

12. 閉会

以上で、公述人の公述が終了いたしました。

大変お忙しい中、様々なご意見を賜り、厚く御礼申し上げます。また、本日の公聴会の運営にご協力をいただきまして、有難うございました。

今後は、本日の公聴会での意見、公述申出書の内容を都市計画審議会へ報告させていただきます。

だきまして、都市計画の変更案を作成していきたいと考えております。また、開発事業者にも口述申出の内容を伝えまして、住民との合意形成を図っていくよう、指導していきたいと考えておりますのでどうぞご理解のほどよろしく願いいたします。