令和３年度第４回生駒市都市計画審議会　会議録

1. 会議の年月日、開閉時刻及び場所

(1) 会議の年月日　令和４年３月 31 日(木)

(2) 開閉時刻　午後２時 00 分から午後４時 00 分

(3) 場所　生駒市コミュニティセンター4 階 404 会議室

2. 委員の出欠

(1) 出席者

（委　員）増田会長・中谷副会長・吉村委員・山田委員・田中委員・西村委員・松中委員・川本委員・鐵東委員・中本委員・森岡委員

（事務局）北田都市整備部長
有山都市計画課長・内藏都市計画課課長補佐
浜田都市計画課主幹・三木都市計画課主任・岩川都市計画課主事
清水建築課長

(2) 欠席者

東委員・荒川委員・嘉名委員・佐藤委員

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　12 名

6. 配布資料

(1) 会議次第

(2) 説明用資料１　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）

(3) 説明用資料２　第２号案件　特定生産緑地の指定について（意見聴取）

(4) 説明用資料３　その他案件（1）大和都市計画用途地域及び高度地区の変更（壱分北地区）について（状況報告）

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　生駒市決定）

第２号案件　特定生産緑地の指定について（意見聴取）

3．その他

（１）大和都市計画用途地域及び高度地区の変更（壱分北地区）について（状況報告）

4．閉会

8. 審議結果等

(1) 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）

・案件について事務局から説明

・質疑及び意見

意見なし。

・意見

特に意見なし。

(2) 第２号案件　特定生産緑地の指定について（意見聴取）

・案件について事務局から説明

・質疑及び意見

会　　長　　昨日、全国の平均を集計した資料を見ると８３％ぐらいが特定生産緑地に移行するとなっていた。生駒市の場合まだ流動的なものが残っているということか。

事 務 局　　今回の指定を含め５３％である。意向把握は進めており、約８０％が特定生産緑地に移行する見込みである。

・意見

特に意見なし。

(3) その他案件(1) 大和都市計画用途地域及び高度地区の変更（壱分北地区）について（状況報告）

・公聴会の開催等について事務局から説明

・質疑及び意見

会　　長　　公述の結果ということで公述申出数が７０通あり１１人に公述いただいたとのこと。特にその中でも開発計画に関わる意見内容と、手続き・地元対応に関わる意見を多数いただいている。我々も十分考慮するべきかと考える。まずは、私から事務局にお聞きしたいと思うが、前回１２月の都市計画審議会では、事業者による開発計画についての周辺住民への説明や開発協議について丁寧に進めていただき、それに伴って都市計画の手続きは慎重に進めないといけないとの意見があったと思うが、公聴会開催までの状況について少し事務局の方から補足的に説明を願いたい。

事 務 局　　７０通の公述申出書があった。昨年末の審議会以降、開発事業者に対し、案の閲覧、公聴会開催までに、開発計画についての地元説明を行うよう伝えていたが、開発事業者による地元説明が十分できていない状況の中、都市計画の手続きに伴い土地利用計画が先行して公開となったことから、開発計画そのものに対する意見であったり、都市計画の手続き、地元対応についての意見が多くあったものと考える。

会　　長　　前回の都市計画審議会でも意見があったとおり、今回の案件は、開発事業の許可申請と都市計画の変更手続きを同時平行的に進めざるを得ない案件である。今日の状況を見ていると、開発事業者による事業計画の説明がないまま、都市計画法第１６条の第１項に基づく公聴会は時期尚早の開催であったのではないかと前回の審議会以降の経過を見ていると強く思う。まずは、開発事業者が事業計画についてきっちりと地元に説明すべきで、その後、公聴会の開催へと進むべきで

あったのではないかと考える。

事 務 局　原案を示し、公聴会を開催するという都市計画の法手続きとしては、問題はないと感じている。会長からご指摘があったように、開発事業者に対して、事前の地元説明に係る指導が不十分であったことは反省している。今後は、開発事業者に対してもしっかり行政指導も含め適切に対応したいと考えている。今回その点は反省している。

委　　員　前回の都市計画審議会で審議をした時にもいろんな意見があったが、危惧していた点が公述人からも意見として出ていると感じる。公述の記録を見たところ、事業者が市であると受け止められている表現が多々見受けられる。少しおかしいのではないか、そういう感じを受けさせられるというのは。これは市が事業者ではないであろう。あたかも市が事業者であるかのように発言されているのは公述人の勘違いだと思うが、勘違いをさせるような対応が甘いのではないか。

この頃、行政が民間の事業に口を出すな、と開発事業も含めて行政指導ができなくなってきた時代が続いてきたが、大規模な盛土災害や産業廃棄物の廃棄などもあり今の問題が起きてきて今のままではだめだと。ある意味、潮目が変わってきている。これまでどおりのように気を遣いながら行政が指導するのではなく、行政指導すべきものはしなければ行政にも責任がある。裁判沙汰にもなる可能性がある。行政責任の中で開発事業者への指導と適切な地元協議を進めるということを市としてやってもらいたい。

既存の住宅地は環境に配慮した住宅地を造ってきたが、新しいまちづくりの中で起きてくる問題として、団塊世代が作ってきた住宅地の際に新しい街を作ろうとしており、今回の場合非常に大きいこともあり、今後の生駒市のまちづくりに関わってくる話であると感じる。きちっとした対応を考えて進めていかないと今後のまちづくりそのものが進まなくなる。十分に住民の皆様に理解してもらえるような取り組み、今までやってきたものに条件が違うということで違和感を持たれるのは当たり前の話である。これからの市の課題と感じる。曖昧にせずにきちっとした対応を取ってもらう必要があるのではないか。

会　　長　開発計画そのものに対する市の指導、都市計画の用途地域・高度地区として既存集落との連携なり調整、手続き論としてのきっちりと説明会をしながらすべきではないか、とご指摘いただいた。都市計画そのものについてもあるが、開発計画そのものについてのご意見がたくさんあり、これは市が開発しているのではな

く事業者が開発していることから，開発計画における特に「交通対策」「既存道路との接続」「自然環境」昨今非常に大事になってきている「防災」などの意見に対し、市としてどのような形でご指導されるのか。本日は開発の担当者も出席いただいているので、ご回答いただきたい。

事 務 局　事業者には、しっかり開発事業の計画を地元の皆様に説明するよう現在も指導している。また、３２条協議（公共施設の管理者協議）、庁内関係各課協議の中で、開発計画の熟度を高めていきたいと考えている。ただ、本市は開発許認可権限がなく、あくまでも行政指導の範疇であるため限界があるが、できる限りの指導を行っていきたいと考えている。ご質問の「交通対策」「既存道路との接続」「自然環境」「防災」などの地元住民の方のご意見については、本市の開発指導要綱に基づき、各関係部局と協議をし、許可権者である奈良県にも市の意見として述べたいと考えている。

会　　長　今まだ各課協議は進んでいるという状況ではないと理解したらよいか。

事 務 局　現在は予備協議の段階であり、次の段階である事業者による関係各課の協議にはまだ行っていない。

会　　長　今後、各課協議を含めて懸念として提出されている交通対策や既存道路との接続、防災、自然環境の保全も含めこれから協議が進んで指導していくという回答であるが、このあたりについて質問や意見はあるか。

委　　員　土地利用計画図によると、２万～３万平方メートルというかなりの面積が店舗という商業系の利用を想定されている。幹線道路で道を繋ぐということだが、国道１６８号線は近くに踏切もあり、東側では通過交通の問題が発生する可能性がある。商業施設への来客者、交通が懸念される。公共交通でのアクセスを想定されておらず、駅は近くにあるが少し離れていることから、大部分が車によって来られることを想定されており、商圏的にはこの地区だけでなく生駒市全域あるいはもう少し広い範囲から集客されることも考えられる。全市的な交通ネットワークの中で施設を検討していかなければならない。住民の方が通過交通などいろいろ懸念されているが、商業施設に来るお客さんの交通に関しても、これだけの規模の絵を描くのであればそれなりにしっかりと事前に計画を立ててやっていく必要があるのではないかと感じた。都市計画マスタープランの中でも単純な単一用途というわけではなく多様な使い方との絵が描かれていたが、そういった観点から見ても商業施設が三分の一ぐらいを占めるということで、都市計画マスター

プランとの整合性にも注意していく必要性があると感じた。

会　　長　　商業施設の規模を想定して発生交通量について交差点の混雑度とか交差点にかかる負荷について奈良県の方から予測するよう指導は出ているのか。

事 務 局　　交通量調査などをして検証されているかという質問かと思うが、奈良県の土地利用調整会議にて警察関係部局から指示を出されており、事業者は了解をしているといった状況である。

会　　長　　このエリアの考え方について都市計画マスタープランとの整合はどうか。公述の中では壱分の空閑地の有効利用というのは、地域活性化のためにある一定の方向性としては良いのではないかという意見も出されている。

事 務 局　　この区域については、これまで土地利用が図られてこなかったが、生駒市が都市計画区域に入った当初から市街化区域であり、市街化を促進していくべき区域であると考える。この圏域については、壱分駅付近に近隣商業地域を指定しているが、駅前でありながら生活利便施設の集積がなされていない状況である。あまり面的な広がりもない。そういった中で、今回の用途地域の変更の検討に際して周辺地域の生活利便性の向上を考慮した。また、第一種低層住居専用地域の建蔽率容積率に関しては、新しい生活様式に代表される様々な働き方暮らし方、地域の活性化に繋がる用途地域の変更ではないかという、大きな都市計画の方向についての考え方のもと、原案を作成させていただいた。第一種低層住居専用地域の建蔽率容積率は、従来は建蔽率４０％容積率６０％が奈良県内の多くの住宅地での規制であった。本市の平成１０年代以降の住宅地開発は地区計画による制限をかけながら建蔽率５０％容積率８０％に緩和してきている状況であり、これからのまちづくりとして妥当ではないかと考えているが、ご意見を踏まえて今後、案の作成に対しては確認をしていきたいと考えている。

委　　員　　地元住民からこれだけ反対意見が出ていることから、行政として地元住民の意見を聞いて開発業者に指導するような意見を、間に立ってまとめていかなければ話がまとまらないと思う。許認可が県であっても県と連携を取ってしてもらわないと県が勝手に許可降ろしたから市は知らないでは済まない。今までの計画では進まないと考える。

会　　長　　直近で事業者は地元へどのような形で説明に入ろうとしているのか。

事 務 局　　事業者による地元説明会の開催状況ということであるが、区域周辺は５自治会がある。事業者が自治会の関係者と日程等について協議中である。壱分町東自治

会は説明会を４月３日に午前午後２部制での実施を考えていると確認している。残り４自治会は自治会長の交代される自治会もあることから具体的な開催時期は確定していない。

会　　長　　地元への説明、一定の地元での理解が無いと前に進まないのではないか、と指摘があった。この計画は、都市計画が先行してもできないし開発事業が先行してもできない。同時並行に進んでいくことが重要と考えているが、状況をお伺いしていると各課協議も進んでないし地元への説明も進んでいないことを考えると、まだまだ開発の熟度が非常に低い状況にあるというふうに認識せざるを得ないのではないか。今後の都市計画の手続きに関しては、開発計画の熟度が固まった段階で１７条縦覧などに進んでいくというのが本来の姿かと考えるがそのような考えでよいか。

委員一同　異議なし。

会　　長　　特に難しいのは、開発許可を下ろそうと思うと現行の用途地域に整合していないと開発許可は下ろせないし、現行の制度からいくと商業施設を入れようと思うと用途地域を変更しないといけないという、非常に同時並行に進めなければいけない。今後の手続き、県とのやりとりも含めてどう進んでいくのか口頭ではわかりにくい状況なので、事務局の方に今後、地元の説明、県との協議、開発事業の許認可、都市計画の手続きが、具体的にどう進んでいくのか一度目に見える形で整理をしてほしいとお頼みしており、整理ができていれば画面提示いただきたい。

事 務 局　　先日会長の方からご指摘、ご指示いただき、都市計画の手続きと開発の手続きについての考え方を整理した。公聴会の中でも資料を出したがわかりづらいということであった。前面のスクリーンであるが、今回の案件にかかる手続きの流れについての考え方ということで整理をさせていただいている。左側に都市計画手続きの流れ、右側が開発行為の手続きの流れである。本案件については、奈良県の各種開発事業にかかる事前協議制度に則り手続きが行われ、奈良県土地利用調整会議が昨年１１月に開催されている。これらの協議を経て昨年１２月に事業者から本市開発指導要綱に基づき予備協議申請が提出されている。一方、都市計画手続きは、都市計画変更の事前相談を経て事業者から都市計画変更にかかる要望書が昨年９月に提出されている。その後、都市計画変更原案を作成し本審議会に事前説明を年末にさせていただいたところである。その後、都市計画原案の閲覧をして公聴会を開催し、本日報告させていただいたところである。今後の流れは、

右側の開発行為の手続きとしては、本市開発指導要綱に基づき事業者による地元説明会、地元自治会への概要等の説明、事業者と本市関係各課との協議、都市計画法第３２条に基づく公共施設管理者協議を経て事業者が奈良県に開発許可申請を行うという流れである。これらの開発手続きの状況を踏まえながら、左側の都市計画の手続きであるが、都市計画案の作成、奈良県との事前協議、都市計画案の縦覧といった法定手続きを同時並行的に行うという考え方である。以上、会長のご意見を伺いながら、本案件にかかる都市計画手続きと開発計画手続きの流れの考え方について提示をさせていただいたところである。

会　　長　　これから各課で各課協議がスタートすると同時に、地元への業者からの説明が十分なされて展開をして整い、市として開発がこの内容でよいのではないかと合意された段階で法第３２条の事前協議書の通知となると考える。この段階になって我々としては都市計画の用途地域、高度地区の案を一体的に考えていくと。その後、都市計画審議会に報告いただき奈良県との事前協議をいただき開発許可申請が出されるのと同時に我々のところで法第１７条縦覧をして、都市計画の変更の手続きに入っていくと。最終的には開発申請の許可が出されるのとタイミングを一にして都市計画決定をしていくと。こんな形で進んでいくのではないか。ただし、地元での説明会や市の各課協議がどれくらい期間がかかるか不明であることから、日付は入れられないが、このような形で進んでいくのではないかと考えている。

委　　員　　これまでの流れの行政指導では、充分に話がまとまらないまま進んできたと感じる。世の中が変わってきている点では、充分に論議を尽くさないと、多くの公述人が意見を出しているように、意見はまとまらない。これまでのような流れの中で拙速に行うのではなく、傾斜地の中で大規模な造成が行われることから、第三者のチェックは必要となる。事業者は早く進めたいだろうが、責任のある内容は担保していかないと。これからの生駒市の都市、まちづくりに関わってくると考える。

会　　長　　基本的には開発協議の中で防災上の調整池や雨水処理、造成上の問題などについても公述いただいているが、市の内部で専門的知見から指導するという理解でよいか。

事 務 局　　今後、各課協議でチェックしていくというのが考え方である。

会　　長　　自然環境、交通対策、防災、通学上の安全対策など各課協議の中で適宜専門的

知見から協議をして業者と認識をしていくと理解してよいか。

委　　員　　大枠の流れは良いかと思う。住民の方と事業者のイメージが異ならないよう、１回だけ説明会をして意見を伺いました、では地元住民は納得がいかないと思う。説明会でいただいた意見をどのように設計に反映させたかを説明するなど、数回丁寧なやりとりが必要と考える。他市の事例ではまちづくり懇談会として市と住民と事業者が一緒になって話し合う場を設ける場合もあり必要と思う。

会　　長　　自治会との合意形成との状況を、状況の報告書として提出いただいて、それで前に進むということである。ただ単にアリバイ作りとして説明は終わったということで判断するものではない。

委　　員　　これだけの規模の開発であれば地元住民の不安感が残らないよう丁寧にやっていかなければならないと考える。事業者と自治会という関係だけではなく、庁内のそれぞれの課も齟齬がある場合もあるので、それぞれが一堂に会する場を用意すれば、解決に至る発想も出てくると思うので、気長に対話をしていくことがベースになると認識している。

会　　長　　丁寧に手続きを踏んで一定の合意形成を図りながら前に進んでいただきたいというのが委員の総意である。

事 務 局　　造成工事については、宅地造成工事規制区域の技術指針によって非常に厳しい審査がなされるが、生駒市では必要図書が揃っているかを確認している。技術指針に基づいて奈良県が丁寧に構造など審査されることになる。市が全部みるということではない。

委　　員　　地元の人が安心するような専門的な説明をするよう事業者に指示してくれということだ。

会　　長　　非常に大きい民間事業者の開発であり、くれぐれも慎重に。特に今、きっちりと地元の方々が納得できるような体制の中で説明をし、意見交換をしながら前に進めていただきたい。我々の立場としても開発の熟度が一定高まっていかなければ都市計画の手続きに入れないため、地元への説明会の開催状況であったり、県も含めて開発事業に対して検討状況なども適宜、都市計画審議会へもご報告をいただきながら前に進めてまいりたいと考える。よろしくお願いしたい。