

生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の 都市計画変更(案)説明会の概要

日時 : 平成22年 3月27日(土) 10:00~11:50
場所 : 生駒市コミュニティーセンター402会議室
出席者 : 16名

【主な質疑応答】

<施設計画に関する意見>

- この計画には、生駒市の立地条件、長い歴史、自然といった視点が一切含まれていない。ユニークな自然環境、生駒の歴史や生活を活かした計画にしてほしい。この計画では、生駒山地、矢田丘陵が住民の目から見えなくなる。これをどのように考えているのか。この計画が、関西一魅力的な住宅都市にふさわしいと言えるのか。
- 駅前の高度利用については結構だが、建物の高さを上げることではないと思う。バブルのときのような開発が奈良県の玄関口としてふさわしいといえるのか。
- 高層のマンションは必要ないのでは。
- 眺望について、第二地区内周辺に視点場と呼べる場所は現在無いと聞いている。
奈良県都市計画区域マスタープランでは、主要駅周辺については、「職・住・学・遊」と交流に便利な複合的都市機能の集積を図るために高度利用を行う地域と位置付けしている。その主旨から、A街区、B街区については現在40mの高度地区として指定しており、高度利用を行う地区として都市計画を決定している状況である。
県としては上位計画等を鑑みて、県の方針と外れていないと判断した上で、都市計画の変更を手続きを進めている。
- 駐車場の台数の根拠をデータを含め示してほしい。
- 既存の駐車場台数で十分ではないか。数字を教えてほしい。
- 平成19年の街づくりに関するアンケート調査の結果、再開発に望ましい施設として、駐車場を挙げた方が、32%あった。今年度行った駅前周辺の交通検証業務で、平成30年における駐車場需要を調査し生駒駅前周辺に必要な台数を推計したところ約870台必要との結果から整備済みの723台を引いて、約150台不足しているとの状況であった。これを参考に、第二地区の施設用駐車場、周辺の違法駐車対策を考慮して台数を決定した。
- A-2街区の駐車場の一般用と住居者用の内訳は。景観上良くないので、駐車場は地下にする必要があると考えるが、地下にした場合費用はどのくらい増えるのか。
- A-2街区での住宅の駐車場については住宅棟地下に66台、一般用駐車場が200台の合計266台計画している。地下駐車場にすると地上につくるより約1.7倍、約5億6千万円費用が増加する。
- 公共の空間を拡充すべきではないか。市民の公共の観念を呼び起こすきっかけになる。生駒市、権利者、市民が納得できる都市づくりをお願いしたい。
- 施設計画については、市施行ではなく、組合施行であり採算性も含めて権利者で検

討されてきた内容である。市も権利者であり、市民の意見を聞いてきた上で、今回の素案が県に提出されている。

- 権利床と保留床について、住宅棟に権利者は何人入るのか。店舗は何店舗入居するのか。商業床の保留床は何㎡か。
→ 今回の説明会は都市計画の変更ということで、概ねの施設規模等を決定するのが主旨である。
- 資金計画案はぎりぎりか、利益が出るようになっているのか。利益が大きいなら、大きなマンションは要らない。権利者や市民にとって無駄なビルが建つと考える。
→ 現在の資金計画案では余裕は全く無い。事業協力者公募の際にも、2件しか立候補が無く、利益が上がる事業ではない。現在の資金計画では、権利者全員が権利変換するという予測になっている。土地評価、建物調査をしないと確実な数字はでない。
- 店舗にパチンコ店が入る可能性はあるのか。パチンコ店は市民としてあまり歓迎できない。
→ 商業床取得者については、現時点では決まっていない。パチンコ店については、条例上設置できないことになっている。
- 現都市計画でA街区の商業の割合が約70%とあるのは、百貨店を含んだ数字か。
→ 含んだ数字。
- 今回の計画での商業床の面積はいくらか。
→ バックヤードも含んだ数字で、約2,500㎡を検討されている。
- その面積では大した店揃えが出来ないと思うが。
→ 今後、出展希望者が増えれば面積を増やすことは可能と考えている。
- 誰が中心になって商業のゾーニングやテナントのリーシングの計画を立てるのか。
→ 事業協力者、事業推進コンサルタントが計画し、最終判断は準備組合である。
- 商業床は権利床だけになるのか。
→ 権利床だけではない。各店舗について現在、調査中である。
- 商業のゾーニングやテナントのリーシングの結果はいつ頃わかるのか。
→ 平成22年10月以降の事業認可手続きの段階となる。

<手続きに関する意見>

- 変更案の作成・意見書の提出の時期など具体的なスケジュールについて。
→ 今回の説明会の意見を踏まえ都市計画案を作成し、5月中旬から2週間の縦覧を予定している。それらを踏まえて最終的な生駒市の意見を聞き県の都市計画審議会に諮ることになる。知事宛意見書は縦覧中に提出できる。意見書の要旨についても県の都市計画審議会に提出し、判断していただく。都市計画審議会は、7月後半から8月中旬の開催が通常である。その後、国の同意を経て都市計画の告示と考えている。
- 「都市計画の手続き」で生駒市が都市計画の案を県に提出しているとのことであるが、なぜ県は再び生駒市から意見を聞くのか。
→ 生駒市からは素案の提出を受けているものであり、説明会等を踏まえ県が都市計画

変更案を作成するため、市の意見を聞くものである。

- 計画の詳細についての説明及び意見をいう機会はいつか。
- 都市計画変更の次に事業化の話があり、生駒市は権利者として、この事業に参加していくので、市民の意見を聞きながら検討もされるかと思う。
- 都市計画決定告示以降で駐車場や住宅棟等を半分にすることは可能か。
- 計画書に大きな変更があれば、再度、都市計画の変更になる。大きな変更で無ければ、事業計画の段階で、計画の修正はあり得ると考える。

- 市民の意見を聞いて、県が施設規模等について、変更を求めることはあるのか。
- 事業計画認可の審査の際に、資金計画など計画に無理があれば、見直しの指示を行うことになる。
- なお、施設計画は都市計画の図書ではない。現在、想定している施設規模であり、概ねの大きさを都市計画で定める。県としては、生駒市が市民の意見をふまえた素案を提出していると判断している。

- 縦覧の際に、資金計画を考慮した意見を出した場合、審議会に諮ってもらえるのか。
- 都市計画の変更に係る部分に関する意見は提出できる。

<その他>

- 現在の第二地区は良い状態ではない。10年20年後に良かったと思えるものを作らなければいけない。事業化が遅れているので歯がゆい思いをしている。客観的に計画策定し、いろんな問題があると思うが、早く完成してほしい。
- 準備組合で考えている予定では、平成23年3月位に組合設立、平成25年度中の完了を目指している。

- 今日出た意見を十分反映させて進めていくのか。
- 県としては、今日出た意見について検討した上、都市計画変更案を作成していく。