

生駒市長
小紫雅史様

令和4年2月28日
生駒市壺分町東自治会
会長 坂本剛伸

要望書

大和都市計画（壺分北地区）都市計画について

平素は自治会活動にご指導、ご支援をいただきお礼申し上げます。
さて壺分北地区では民間業者による大規模な開発が計画されています。市におかれましては用途地区、高度地区変更の原案につき2月に縦覧を行い3月5日公聴会が開催される予定と案内を受けております。
スケジュールによると3月から県との事前協議に入るとなっています。
このたび当自治会内住民の意見を取り纏めました。当都市計画に対する住民の意見を十分に配慮していただけるようお願い申し上げます。

記

1. 前提

- 1) 今回の変更は、民間業者（大岡産業）の要望により行うものである。
- 2) 基本方針（生駒市都市計画課作成資料より抜粋。）
 - ①菜畑駅・一分駅圏域は緑地が多く残る良好な住環境。
 - ②地区計画策定理由
地区内および地区周辺住民の生活利便性の向上と、中高層住宅地及び低層住宅地としてのゆとりのある良好な住環境の形成、周辺環境と調和した景観の形成を進めるため、用途地域、高度地区の変更および地区計画を策定するものである。
 - ③低層住宅ゆとりのある居住環境を維持保全する。
 - ④複合住宅 周辺の低層住宅地や自然環境との調和を図る。緑地保全。

2. 住民からの意見（要望・気になる点）

<住民への説明会の開催>

- 1) 業者から住民への説明会の開催が生駒市の縦覧の前に実施されていない。
 - ①生駒市の縦覧が2月7日～28日、3月5日公聴会
 - ②業者からは、3月に回覧にて行う予定との申し入れがあった。
理由：単に資料を読むだけで、コロナ禍でもあるので回覧に質問票をつける。
当方よりこれだけの規模の開発であり、課題、要望事項など情報共有の意味からも説明会の開催をする必要がある。再考を促している。

<既存住宅と隣接する土地造成・住宅開発、良好なる居住環境・安全性>

- ①既存の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、コミュニティーの分断を避け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部分について大きな土地高低差は許されない。
日当たりや雨水浸透に関して既存住宅地との話し合い理解も含め、開発に際しては十分配慮し、行政側においても十分なる指導を願う。
- ②近年盛り土で大災害が発生している。この開発でその恐れがないか盛り土をする箇所とその安全である方法を示して欲しい。
- ③今回の計画では、例えば壱分町 607 住宅地（約 50 世帯）北側生産緑地が指定解除され住宅地にされることが含まれている。
その際山を崩して既存の住宅より 1 m 高くして盛り土をすると聞いている。
熱海の盛り土崩壊の記憶も生々しい中で、既存の住宅よりも高く盛り土される計画には簡単に納得できるものではありません。
盛り土が崩れたら同様に、既存の住宅地に向かって山から流れ込んでくることになり、大変憂慮している。
またその可能性があるだけで、土地の価値の毀損を含め、今回の計画には全く納得感がありません。
突然既存の住宅で生活されている家よりも高い盛り土を大規模に喜ぶ人などいないのではないのでしょうか。
盛り土は既存の住宅よりも低いレベルで抑えることを確約して頂くこと望む。
- ④レベルの対応 資料 B 箇所（壱分町 607 付近）
現在の東側擁壁（4m）とほぼ同じ高さで南側境界に擁壁をつくり頂上まで 3 軒建築される。
東側と南側に高い擁壁に囲まれ、圧迫感と南側でもあることから日照が悪化することが想定される。
対応案 1：境界に緑道を設ける。このことによりクッション的な役割が期待できる。市の方針とも合致する。
2. 既存住宅の境は高低差を設けず、新規に開発する箇所で高低差を設け調整する。購入者は新規住宅環境を納得して購入することになる。
- ⑤容積率 建ぺい率
第一種低層住居専用地域の容積率、建ぺい率の現行は 60/40 であるが、80/50 に変更するとなっている。
基本方針などからみても隣接している場合は既存近隣の現行の 40/60 に合わせるべきと考える。
- ⑥プライバシーの保護の観点から、現在ある住宅地に隣接しての建設は避けてもらいたい。距離をとって欲しい。

<生活道路>

①既存の生活道路の確保 資料A 箇所（壱分町607付近）

当該道路は、近隣住民の生活道路（幹線）であり路なりに走っている。

計画図を見ると市道が付け替えられ、今回開発される住宅地をクランク走行しなければならないように設計されている。

当該幹線生活道路に合流する住宅道路が、短い走行距離に3ヶ所もあり安全面からみて危険な道路となる。安全な幹線道路となるよう設計を求める。

対応案1. 住宅地をクランク走行させるのではなく、安全性を重視し現行幹線道路を拡幅する。

2. 住宅地をクランク走行させるのではなく北側（新幹線道路）へ抜ける幹線道路を設ける。

<緑地が残る良好な住宅環境（地区計画）>

①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、利便性追求よりもこれまで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事業者には徹底指導して欲しい。資料A B

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終わりではないので、行政においては詳細まで監視監督を行って欲しい。

②低層（一戸建て）住宅は約数百あり、マンション建設も計画にあるが、それに対して公園面積が少ない。

既存住宅地も公園面積が小さいため、子どもたちは道路で遊んでいる。（今回と同じ業者の開発箇所）資料C

また同じ理由で、子どもたちは他の地域の大きな公園に遊びに行っている。

③円座山（壱分町945付近）の頂上は、大昔から長老が集まって壱分村の方針を話し合ってきたと聞いている。

そういう歴史的に貴重な場所を住宅地にするのは惜しいので、公園などにして保存していくことを望む。

④複合住宅

大和都市計画用途地域及び高度地区を変更する理由に、「地区内および地区周辺住民の・・・良好な住環境の形成、周辺環境と調和した景観をすすめるため」としている」が当計画と異なっている。

「周辺の低層住宅地や自然環境との調和」の基本方針からみて、当該場所に複合集合住宅を建てて調和が図れるか疑問を感じる。

地区計画とはそれぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るための方針とルールを定めるものと理解している。

幹線道路から繋がる第二種住居地域は別として、第二種中高層住居専用地域の指定に伴う高度15m設定は、この趣旨からして調和のとれた変更案とは言い難い。

第二種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域のままか、高度地区を15m

から 10mへ変更するなど、開発エリア内の最適な開発と隣接エリアの調和ならびに良好な市民コミュニティーの促進に寄与する地域・地区変更をお願いする。

幹線道路（旧 R163）や近鉄一分駅付近は 3 階建てもあるが、そこを除いて現住宅地は戸建て住宅や低層建物（2 階建て）で土地利用をしている。

第一種低層住居専用地域の複合住宅地区 B は 3 階建てを計画されているようだが場所と階層の見直しを要望する。

日照の観点から、建物階数又は高さをできる限り低いものにしてもらいたい。

⑤都市景観の変更にあたっては、周辺景観と調和することを強く要望する。

特に中高層階においては階数制限を設けることを要望する。

中高層階の建築物の建設にあたっては、大規模な盛り土を行ってうえで建設を予定しているのか。

⑥都市計画の変更にあたっては、自然と共生したものとし、現在の緑豊かな環境を補完するような緑地帯や公園整備（昨今遊具だけが設置され樹木がない公園ではなく）に当たっては緑豊かなものとなるよう配慮をお願いしたい。

<雨水対応>

①樹木を伐採して大規模な開発計画のため今まで自然に地中に染み込んでいた水をどう処理するのか。現在は想定を超える集中豪雨が起きてもおかしくない社会状況である。

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なると考えられる。

調整池をどこに設けて、どう水処理を制御するのか考え方を聞きたい。

（例 資料 A 箇所）既存の谷側の住宅地に流れていく。

<ハザードマップ危険区域への対応>

①土砂災害警戒区域 壱分町 607 北側

②浸水想定区域 竜田川沿い近辺

具体的な対応策の説明を求める。

<業者への指導はどこまで行うのか>

①今回開発する業者が壱分地区の開発実績として 2 か所の事例を説明されたが、不安を感じている。

理由

事例 1 生駒高校北側 壱分町 566 567、568 資料 C

- ・道路が曲がりくねっている。
- ・公園が狭く、子どもたちは道路で遊んでいる。
- ・現在建築中はよく建築許可がおりたと思えるほど危険を感じる。

事例 2 壱分小学校東側 壱分町 73 資料 D

- ・住宅地から幹線との出入口に危険を感じる。東側北山橋方面。
- ・市との契約事項を実行する姿勢に疑問を感じる。
例：a. 防犯灯の設置 市との契約では開発者が設置し市へ移管することになっていたが、当方よりの再三の督促により設置された。
b. 掲示板の設置 ガラス戸つきの掲示板の設置を要望していた
再三督促の上設置までに1年半以上かかった。
市との契約事項は市においてもフォロー確認していただきたい。
- ・曲がりくねった住宅内道路の設計からは、分譲後の住宅の安全性を考慮せず、1区画でも多くとろうという事業者の営利のみを追求する姿勢しか伺えない。
またこれまでの市の契約事項を督促しないと実施しない姿勢にも不安を感じる。

<学校区>

- ①生駒東小学校と聞いている。
新規開発だけの地域は問題ないが、現地域と混在する地域はどちらの学校になるのか。現在は壺分小学校。
例 既存住宅地の壺分町 607 628 77 76
- ②市教育委員会が調整と理解している。

<自治会>

- ①新自治会を発足と聞いている。
自治会は任意団体であるので、市並びに民間開発業者に決定権はあると思えないが事前の相談もなかったので市と協議して決めたと理解している。
従って調整役の主は市が行うことになることと認識する。

<開発スケジュール事前案内>

- ①騒音や工事車両の進入による危険性などが予想され、開発地域近隣の住民には十分配慮し、自治会等に事前にスケジュールを公表すること。

<整備方針文言>

- ①沿道利用地区 A には、4「健全な施設の立地促進・・・」の文言が記載されているが
沿道利用地区 B においては「健全な」の文言が記載されていない。
沿道利用地区 B においても同様な記載を要望する。

<その他>

- ①市民に対して可能な限り変更後がイメージし易い形で（例えば変更後の地区の様子が立体的にイラストやCG等を用いて示す。）示すことを要望する。
- ②この開発の機会に既存の壺分町から、XX 丘、XX 台に変更したい。（壺分町 607）