

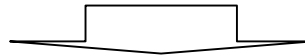
# 全体構想(案)

## 1. 土地利用の方針

### 1) 土地利用に関する課題

- まちなちの魅力を支える環境資産を守ることの必要性
  - ・減少する市街地内および周辺の自然・田園環境の保全強化
- 人口減少社会の到来を踏まえた効率的効果的な都市運営の必要性
  - ・コンパクトなまちづくりに向けた、都市機能や市街地の拡散の抑制
  - ・良質な住宅地ブランドを支える大規模住宅団地等の荒廃化の抑制  
(空地・空家の増大や、敷地細分化等に伴う環境悪化の懸念)
  - ・新規開発重視から既存市街地の環境の質の維持・向上重視へ
- 交通利便性・拠点性や都市機能集積を活かした、拠点的賑わい機能の強化
  - ・拠点駅周辺における賑わい機能の強化
  - ・拠点駅周辺における、まちなち居住や歩いて暮らせる生活圏の形成
- 交通利便性や都市機能集積を活かした、産業機能の強化
  - ・既存産業拠点周辺における産業機能の強化
- 安全・安心な土地利用確保の必要性
  - ・自然的環境の保全強化による災害抑制(保水力強化、避難空間確保、延焼防止等)

(注) これまでの議論を踏まえた課題の整理



### 2) めざすべき土地利用の基本的な考え方

#### 【方針①】生駒らしさを構成する豊かな自然・田園環境を守る土地利用の推進

- ・市街地を取り巻く豊かな自然・田園環境は、生駒市の暮らし環境の最大の魅力であるとともに、防災機能も有していることから、市街地内および周辺で減少する自然・田園環境を、市民とともに積極的に保全するとともに、交流・レクリエーションの場としての利用促進を図るなど、本市の魅力を一層高めていきます。

#### 【方針②】住宅都市としてのブランドを維持・増進する土地利用の推進

- ・人口減少社会の到来を踏まえつつ住宅都市としてのブランドの持続・発展をめざし、住居系市街地の外延的な拡大を抑制するとともに、既存市街地における良好な住環境の維持・向上や、良好な街並みの形成に向けた土地利用規制を行っていきます。

#### 【方針③】まちなちの賑わいを高める拠点集約・連携型の土地利用の推進

- ・交通利便性や都市機能集積を活かした、まちなちの賑わい強化を図るため、主要駅周辺に位置付けられる都市拠点や地域拠点において、各地域の特性や役割に応じた、商業・サービス・交流等の都市機能の集約化や、魅力あるまちなち居住の充実等を図り、連携しながら、南北に広い市域の活力の維持・強化を図っていきます。

#### 【方針④】交通利便性や都市機能集積を活かした産業振興を先導する土地利用の推進

- ・まちなちの産業振興と雇用増進を図るため、学研都市や北田原工業団地等の産業機能集積を活かし、周辺の自然環境等との良好な共存に留意しつつ、本市の産業振興を先導する産業機能の誘致促進を図っていきます。

### 3) 土地利用の方針

#### 方針1 生駒らしさを構成する豊かな自然・田園環境を守る土地利用の推進

##### やすらぎ山林・緑地

市街地を取り巻く山林等緑地は、本市のみどり豊かなまちのイメージを支える、良好な都市環境・景観の骨格を形成するとともに、保水機能を有し災害抑制の観点からも重要な資源であり、積極的に保全していきます。

また、矢田丘陵遊歩道など既存のハイキングルートを活用し、身近に自然に親しめるレクリエーションの場としての活用促進を図ります。

##### のどかな田園集落地

市街地周辺に広がる農地は、都市近郊型農業に資するとともに、のどかな田園風景を提供する本市の貴重な風物詩であり、災害抑制の面からも重要な緑地を形成しており、地産地消などの営農活動等の支援を図り、農地の保全や遊休農地の活用促進を図ります。

また、良好な田園環境・景観との調和に留意し、周辺集落地における居住環境の維持・向上に向け、適切に誘導していきます。

また、遊休農地の活用や市民農園等を活かし、地域特性に応じた交流環境の充実と、体験交流の機会拡充を図ります。

#### 方針2 住宅都市としてのブランドを維持・増進する土地利用の推進

##### ゆとり戸建て住宅地

大規模住宅団地を中心に広がる低層低密度な住宅地は、地域の特性に応じたきめ細かなルールを地区計画等を活用して定めることにより、緑あふれる魅力ある街並みや、ゆとりある居住環境の確保など、良好な環境を有した戸建て専用住宅地として一層の魅力の維持・向上を図ります。

また、比較的古くから形成されてきた地区については、空地・空家を活かした若者居住、高齢者の住み続けやすい環境づくりのため建物の耐震化と、建替え等に伴い道路基盤などの充実を進め、地域活力の維持・向上を図り、快適で安全な住環境の整備を図ります。

##### 生活利便型住宅地

既存の住宅市街地や、幹線道路沿道など商業系施設等が複合的に立地するような複合市街地は、良好な住宅地としての環境の維持・向上を基本とし、身近な商業・サービス施設等が立地する利便性の高い複合的な市街地として、良好な共存を図っていきます。

各地域の特性・課題に応じて、細かなルールを地区計画等を活用して定めることにより、地域の緑化推進や街並みの向上・統一化や、建物の耐震化、建替え等に伴う道路基盤等の充実など、住環境の向上を図ります。

### 方針3

### まちの賑わいを高める拠点集約・連携型の土地利用の推進

#### 賑わい商業地

都市拠点や地域拠点など、公共交通を含めた交通利便性が高く、商業・サービス・交流等の都市機能の集積がみられ、また期待される地区は、多様で魅力ある都市機能の集積と、まちなか居住の推進、および地区計画や景観法等を活用し、魅力あるまちなみの形成や、歩きたくなる環境の充実を図ります。

都市拠点については、土地の高度利用と有効利用を進め、広域的な都市機能の充実と、交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成を図ります。

### 方針4

### 交通利便性や都市機能集積を活かした産業振興を先導する土地利用の推進

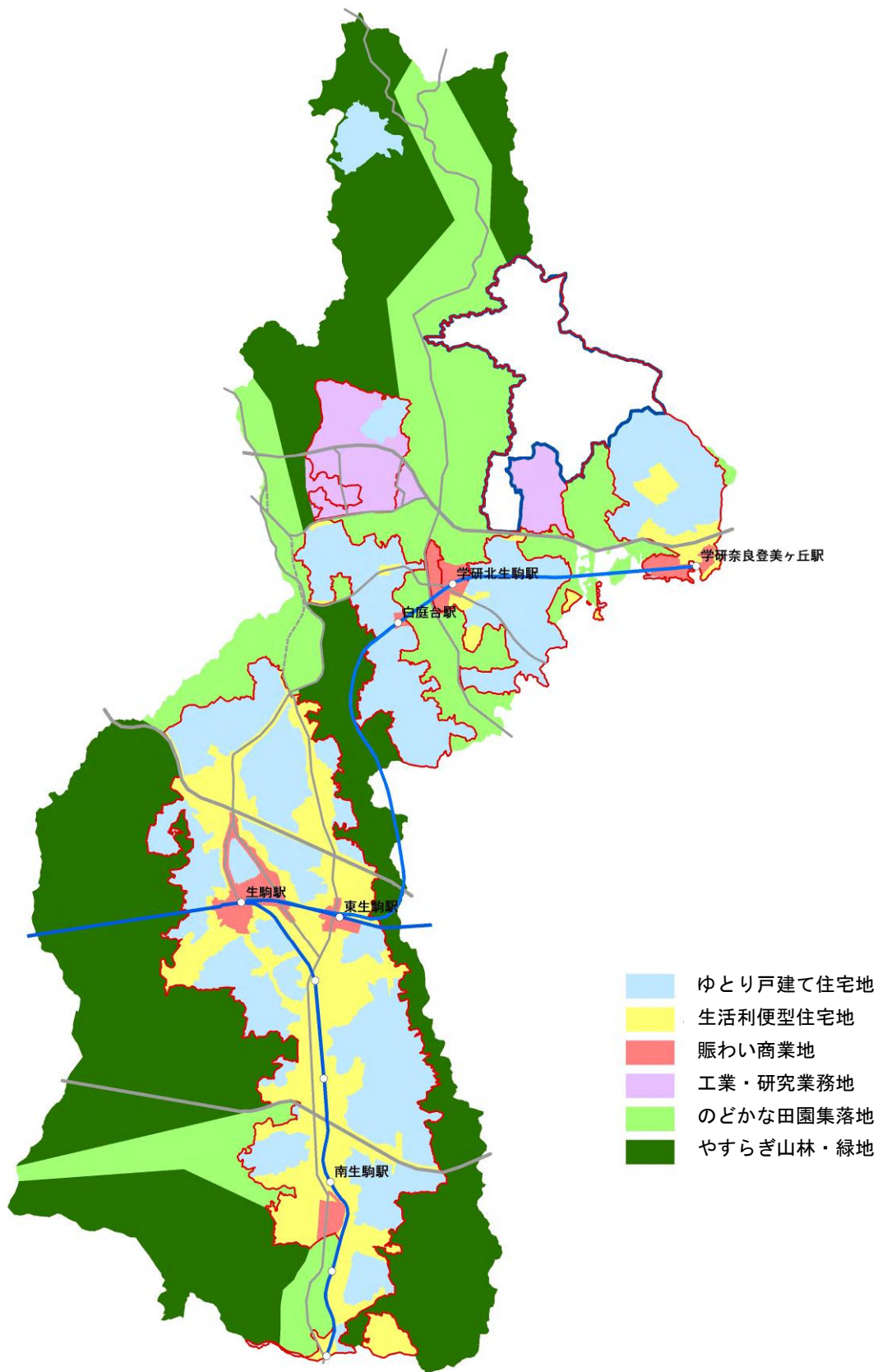
#### 工業・研究業務地

既に工業・研究業務地を形成している北田原地区周辺、および学研高山地区は、住宅都市という本市の特性の中で、一層の活力を生みだすため、環境の悪化をもたらす恐れのない産業の振興と学術・研究施設等の立地を図ります。

学研高山地区では、学研地区の一層の拠点機能の強化に向けて、周辺の自然環境や住宅地などとの調和に留意しつつ、関係機関との連携のもと、学術機能等の土地利用の誘導・検討を図ります。

北田原地区では、都市基盤施設の整備や周辺の住宅地などと調和のとれた土地利用を図るとともに、学研都市を支援する研究型産業などの立地に努めます。

# 土地利用の方針図



## 2. 目標実現に向けてのまちづくり方針

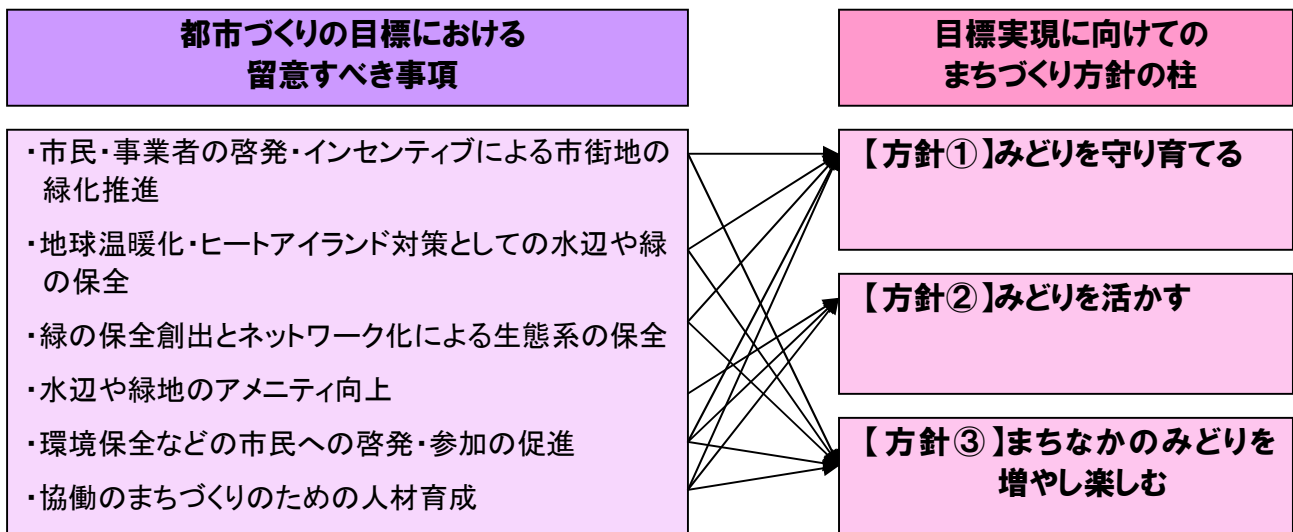
### 2-1. 「豊かな自然が輝く環境まちづくり」の方針

#### 1) 目標実現に向けてのまちづくり方針の柱

##### 【目標に係る課題】

- 市街地内及び周辺部の面的な緑の減少、里山・農地の減少
  - ・里山の保全と利活用の推進
  - ・農地の保全と利活用の推進
  - ・地域の貴重な生態系の保全への貢献
- 市街地の身近な緑の拡充による、ブランドイメージの強化
  - ・市街地内の公共施設・民有地における緑化の推進
  - ・集客拠点ゾーンにおける、魅せる個性的な緑環境の創造
  - ・市街地の河川のうるおいある環境の再生・強化
- 自然・田園・歴史を活かした体験・学習・交流環境の強化
  - ・山林などの「豊かな自然」の保全・活用
  - ・歴史文化資源の保全・活用
  - ・田園資源の保全・活用
- 各種の課題・ニーズを踏まえた、適切な協働の仕組みづくり
  - ・協働のまちづくりの活性化  
(人材の育成、市民へのまちづくりに関する情報提供、地域におけるまちづくり活動に対する支援)

(注) 前回提示の主な課題を踏まえ整理





## 2) 目標実現に向けてのまちづくり方針

### 方針 1

#### みどりを守り育てる

～ 生駒の魅力・財産である良好な山林・里山・田園をみんなで守り育てよう ～

#### 行政施策の推進 (ハード・ソフト両面)

#### 市民・行政が共に取組む協働

#### 市民等の取組みへの支援

##### ◆良好な田園環境の保全

- ・のどかな田園環境を形成している、農地の保全を図るため、借地農地事業等の活用を促進します。
- ・市街地内の良好な農地について、生産緑地の新たな指定拡大を検討し、身近な農地の保全を進めます。
- ・新たな農地保全に係る支援の仕組みの充実について検討を進めます。

##### ◆良好な自然的環境の保全

- ・本市の自然環境を守ってきた金剛生駒紀泉国定公園、風致地区等の法規制を、今後も継続し、生態系の維持・保全を図ります。
- ・市街化調整区域における無秩序な市街地拡大を防止します。
- ・景観法に基づき景観計画や景観条例の策定を図るとともに、市民と共に取り組む景観形成の基本計画を策定し、良好な自然的環境・景観の保全に向けて適切な運用を図ります。

##### ◆良好な自然的環境の情報発信

- ・自然・田園環境に対する保全意識の高揚と市民参加を促進するため、自然環境等調査を実施します。
- ・市民ニーズを踏まえつつ、広報や各種生涯学習の機会拡充等により、様々な情報提供を行います。

##### ◆山林・里山を守る取組み

- ・市街地内の身近な里山・緑地の維持・保全・活用を図るため、市民の森制度、樹林バンク制度を促進します。

##### ◆田園環境を守る取組み

- ・農地の保全活用につながる遊休農地活用事業や借地農地事業及び市民農園事業を促進します。

##### ◆環境の保全・美化を図る取組み

- ・地域で行う清掃活動や美化活動、ゴミの不法投棄のパトロール等の取組みを促進します。

##### ◆山林・里山を守る取組み

- ・里山の自然を維持・保全するため市民等が行う、草刈りや間伐等の取組みについて、支援します。

##### ◆田園環境を守る取組み

- ・高齢化と担い手不足により、遊休農地化しないような保全についての市民の取組みを支援します。
- ・農地の保全につながる営農意欲高揚のための市民の取組みを支援します。

##### ◆環境の保全・美化を図る取組み

- ・地域で行う環境の保全・美化を図る新たな取組みを支援します

方針  
2

みどりを活かす  
～ 水辺・田園等の多彩なみどりを身近な暮らし環境の豊かさに活かそう ～

行政施策の推進 (ハード・ソフト両面)

市民・行政が共に取組む協働

市民等の取組みへの支援

◆多彩な自然等に親しむ交流・レクリエーション環境・機会の充実

- ・里山・緑地の保全の意義や効用を学び、自然と共生する心が育まれるような環境学習や保全の取組みに係るカリキュラムの充実を図ります。
- ・矢田丘陵遊歩道や生駒山のハイキングコース、くろんど池などの自然に親しむ地域資源について、適切な維持管理に努めます。
- ・既存の地域資源について、より広域的な交流促進も含めて、自然体験・環境学習・地域学習など多様な体験交流イベントの一層の促進とPRの強化を図り、交流人口の増大を図ります。
- ・既存の観光交流ルートを活用しつつ、自然・田園・歴史文化等の地域資源や、主要な公共施設、拠点駅等が連携するような、モデル散策・回遊コースや案内サイン等の充実を図ります。

◆うるおいある水辺環境の保全・形成

- ・奈良県が整備を進めている富雄川・竜田川について、多様な生物が生息できる多自然型川づくりの整備を働きかけるとともに、生物の生息域として環境保全に努めます。
- ・奈良県が整備を進めている竜田川の整備に併せて、河川堤防等を利用した遊歩道や親水公園の整備を働きかけます。

◆里山環境に親しむ制度等の活用促進

- ・身近な里山に親しむ環境・機会の充実を図るため、市民の森制度、樹林バンク制度等を推進し、協働による整備・保全を行います。
- ・身近な農地に親しむ環境・機会の充実と、レクリエーションのため、市民農園を促進します。

◆田園環境に親しむ制度等の活用促進

- ・身近な農地に親しむ環境・機会の充実と、遊休農地等の活用促進を図るため、借地農地事業、遊休農地活用事業を活用し支援を図ります。

◆自然等を楽しむ取組み

- ・市民が自主的に自然(山林・里山、水辺)・田園等の地域資源を楽しむ場、モデルルート、楽しみ方等を企画・提案・情報発信する取組みについて、支援を行います。
- ・市民が自主的に企画・開催する、自然体験等の交流イベントの取組みについて、支援を行います。

行政施策の推進（ハード・ソフト両面）

市民・行政が共に取組む協働

市民等の取組みへの支援

◆花と緑あふれるまちづくり

- ・開発等における緑化基準を適切に運用するとともに、地区計画制度や景観法等を活用し、緑地の確保や緑化推進を図ります。

◆公共施設や拠点地区における緑化推進

- ・公共施設等の公共用地や幹線道路の緑化推進を図るとともに、緑の環境に配慮した公共事業の推進を図ります。
- ・都市拠点や地域拠点等の拠点地区において、民間開発と連携し、先導的かつ質の高い公共空間の緑化に努めます。

◆既存公園の適正な公園管理

- ・子どもや高齢者等が安心して利用できるよう、既存公園等について、施設のバリアフリー化や老朽化した公園設備の更新・拡充と長寿命化を計画的に進めるなど、適正な公園管理を推進します。

◆身近な公園環境の充実

- ・緑の基本計画を基本とし、地域住民ニーズを踏まえながら、借地公園の適用検討や、自然・田園・歴史文化等の地域資源を活かした休憩空間の確保検討など、環境・景観・レクリエーション・防災等の機能向上に資する身近な公園緑地環境の充実を図ります。

◆拠点地区や主要幹線道路における良質な緑化推進

- ・都市拠点や地域拠点等の拠点地区や主要な幹線道路において、市街地開発事業や地区計画制度、景観法等の活用を図り、ゆとりあるパブリックスペースの確保や、質の高い緑地・緑化環境の形成により、アメニティの高い空間形成を誘導していきます。
- ・各拠点の地域特性や周辺資源特性を十分に踏まえつつ、個性的な緑化や水辺空間の活用、歴史文化的なモチーフの導入など、各拠点が個性を競うような魅力ある整備を誘導していきます。

◆公園緑地等を活かした市民の自主的な取組み

- ・親しまれる地域の公園整備を目的に、市民が自主的に公園のリニューアルや管理を行うコミュニティパーク事業の促進を図ります。
- ・市民が責任をもって公共用地の緑化推進や保全を図る体制づくりを検討します。
- ・緑の市民委員会や花好き・自然好き市民交流サロンなど、地域住民と行政がともに公園の管理・利用について話し合える場・機会の拡充と支援を図ります。

◆花と緑あふれるまちづくり

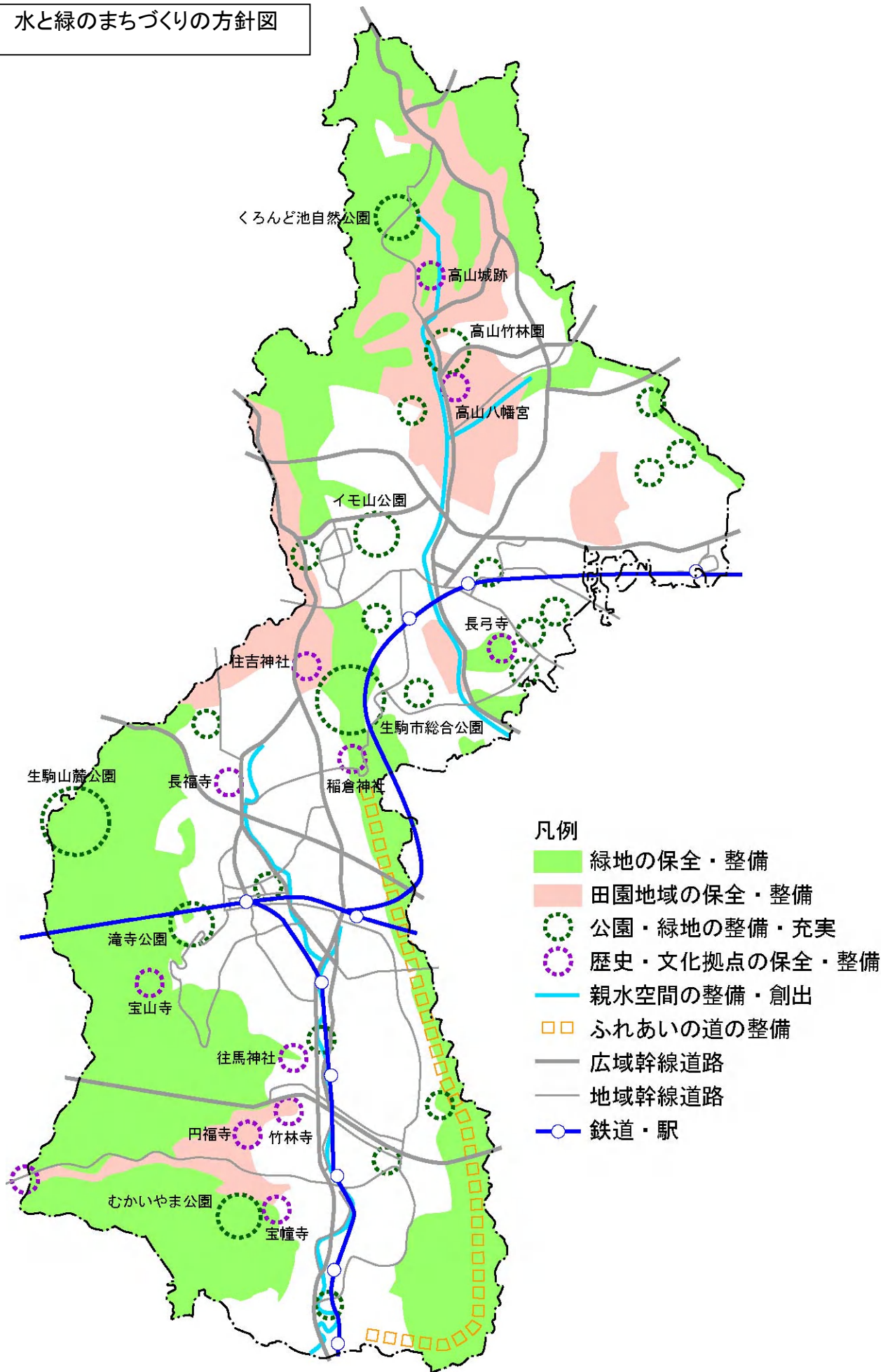
- ・生垣助成制度や花と緑のわがまちづくり助成制度等の活用促進を図るとともに、花と緑の景観まちづくりコンテスト等による優良緑化事例の顕彰など、花と緑あふれる暮らし環境が身近に増えていくような取組みを支援していきます。

◆既存公園の利活用促進

- ・既存公園やスポーツ施設、学校、散策路等と連携しつつ、幅広い市民が親しめるスポーツ・健康運動の交流イベントの充実など、まちぐるみで運動したくなるような健康増進の取組みを支援していきます。



水と緑のまちづくりの方針図



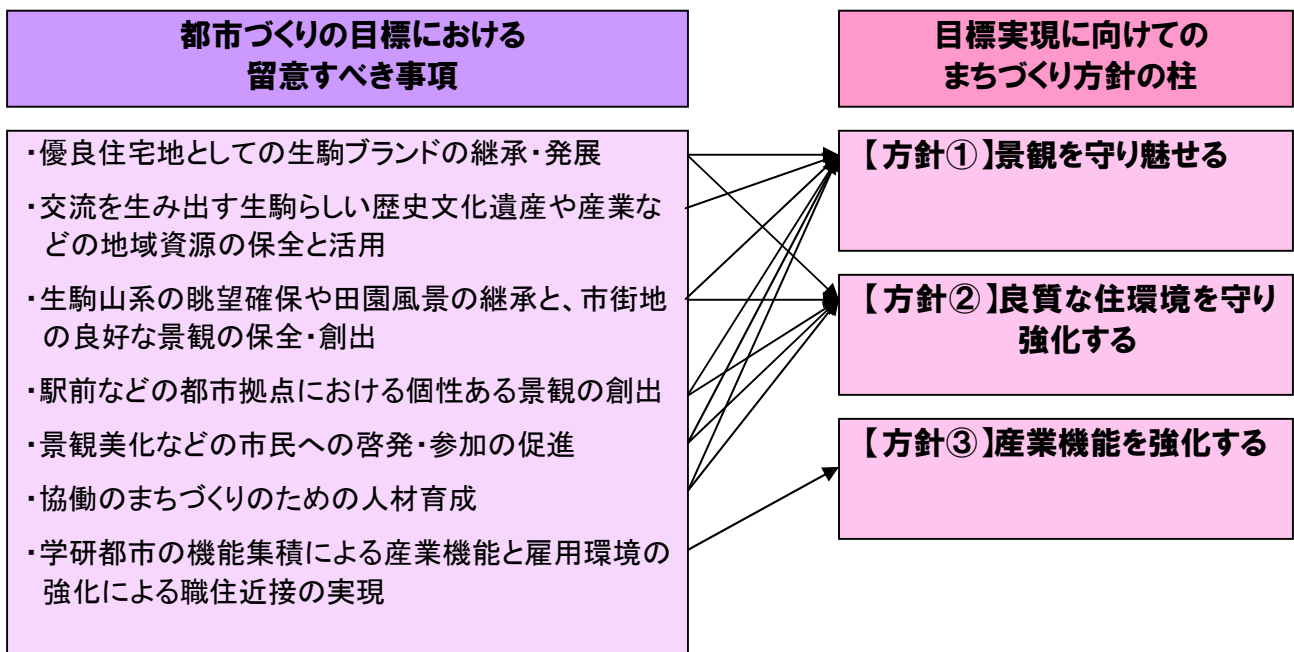
## 2-2. 「みんなが住み続けたいくなるブランドまちづくり」の方針

### 1) 目標実現に向けてのまちづくり方針の柱

#### 【目標に係る課題】

- **優良住宅地としての一層のブランド強化**  
 (高級住宅地としての維持・保全)  
 (空地・空家の増大や、敷地細分化等に伴う環境悪化の抑制)  
 (住み替え促進による活力維持や多様な住宅地の提供)  
 (緑化や景観を活かした生駒らしい良好な住宅地の保全・創出)  
 (まちの魅力を支える自然・田園景観の保全強化)
- **まちの賑わい強化とブランドイメージ強化につながる観光交流の振興等**  
 (生駒らしい景観を活かしたPR強化と観光交流人口の拡大)  
 (拠点駅、主要幹線道路等の主要景観軸の景観保全と魅力向上)
- **学術研究・産業機能の強化**  
 (既存産業拠点の集積を活かした産業機能の強化)
- **各種の課題・ニーズを踏まえた、適切な協働の仕組みづくり**
  - ・協働のまちづくりの活性化
  - (人材の育成、市民へのまちづくりに関する情報提供、地域におけるまちづくり活動に対する支援)

(注) 前回提示の主な課題や議論を踏まえ整理



## 2) 目標実現に向けてのまちづくり方針

### 方針 1

#### 景観を守り魅せる

～ 豊かな緑に囲まれた生駒らしい景観をまちのブランドに高めよう ～

#### 行政施策の推進（ハード・ソフト両面）

##### ◆景観法に基づく景観計画や景観条例の策定と適切な運用

- ・本市の景観的な特性を踏まえ、景観形成の基本目標である「みんなでつくる“やさしさ”と“うるおい”緑の文化公園都市」の実現を目指した景観計画・景観条例の策定や、その適切な運用を推進します。
- ・道路、河川、公園など、良好な景観形成にとって重要な要素となる公共施設については、関係機関等との連携のもと、周辺景観との調和や良好な景観形成に十分配慮した景観としていきます。

##### ◆良好な景観形成のための行為の制限

- ・景観上重要な位置づけがなされる地区（広域幹線沿道地区や生駒駅前北口再開発地区）については、景観形成地区として位置づけ、きめ細かな景観規制と質の高い景観形成を図っていきます。

##### ◆屋外広告物の規制

- ・良好な景観の形成に向けて重要な要素となる屋外広告物について、県の条例に基づき適正な掲出について指導していきます。

#### 市民・行政が共に取組む協働

##### ◆良好な景観形成のための行為の制限

- ・一定規模以上の建築物などの建設や開発行為を行う場合は、魅せる景観、見られる景観の考えに基づき、周辺と調和した良好な景観形成に向けて、規制・誘導を図っていきます。
- ・自然、田園、市街地の良好な景観形成を図るため、景観形成に関する区域区分（市街地景観区域、田園景観区域、自然景観区域）に基づき、各区域の景観形成の基準との適合を図りつつ、良好な景観の形成に協働で取組んでいきます。
- ・景観形成地区は、今後、市民との協働のもと、景観に十分配慮すべき地区（景観配慮地区）の検討を図りながら、必要に応じた追加指定を促進していきます。

##### ◆屋外広告物の適正な掲出

- ・地域における良好な景観の形成に向けて、道路などに掲出された違反広告物の除却作業を促進します。

##### ◆良好な景観形成に向けての継続的な協働の取組み

- ・景観法に基づく景観計画の運用（具体的なルールづくり）や、協働に基づく、より一層良好な景観づくりに取組むための景観基本計画の策定に向けて、継続的な市民との対話の機会づくりを図っていきます。

#### 市民等の取組みへの支援

##### ◆生駒の良好な景観を学ぶ取組み

- ・生駒の良好な景観資源や問題点、景観法や景観計画等に関心を持ち、学習したり、様々な交流を行う機会の充実・支援を図るとともに、広報紙等による情報発信を図ります。

##### ◆既存制度等を活かした良好な景観形成

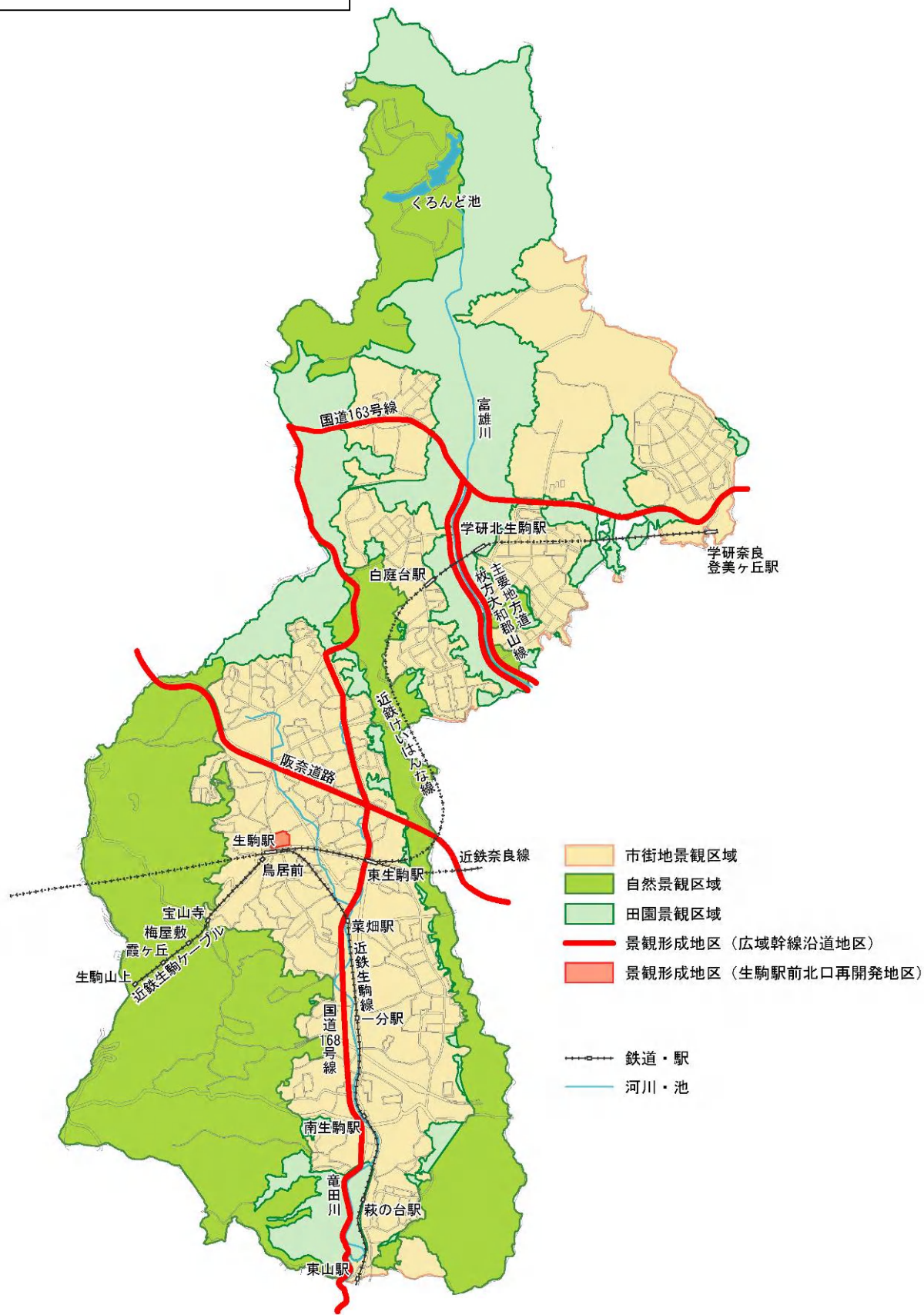
- ・生垣助成制度、花と緑のわがまちづくり助成制度、景観形成地区指定等の活用促進を図るとともに、花と緑の景観まちづくりコンテスト等による優良事例の顕彰など、良好な景観形成の取組みの支援を図ります。

##### ◆景観を積極的に楽しむ取組み

- ・市民が自主的に景観を楽しむ場、モデルルート、楽しみ方等を企画・提案・情報発信する取組みや、自然等の景観体験等の交流イベントを企画・開催する取組みについて、支援を図ります。



# 都市景観形成の方針図



方針  
2

良質な住環境を守り強化する

～ ゆとり・うるおい・利便性に優れた、良質な住環境を守り育てよう ～

行政施策の推進（ハード・ソフト両面）

市民・行政が共に取組む協働

市民等の取組みへの支援

◆拠点整備と連動した利便性の高い住宅地の誘導

・都市拠点等の整備に際しては、民間開発と連携し、都市基盤の整備や高質な環境形成に向けて、既存補助制度等の活用促進や、必要に応じた規制の緩和を検討していきます。

◆良質な低層住宅地としてのブランドイメージの維持・増進

・大規模な住宅開発などにより既に良好な居住環境が整備された地区や、古くからの大規模住宅団地で荒廃化が懸念される地区では、地区計画制度や景観法等の既存制度等の活用促進を図り、良質な居住環境の維持・向上を図ります。

◆拠点整備と連動した利便性の高い住宅地の整備

・都市拠点等の主要な鉄道駅周辺地区などでは、土地の有効・高度利用を行い、面的な整備手法や地区計画制度を活用し、商業・文化・交流等の賑わい機能や、ゆとりある移動空間、質の高いオープンスペースや景観を有した、地域特性を活かした利便性の高い中高層住宅地の土地利用を図ります。

◆良質な低層住宅地としてのブランドイメージの維持・増進

・大規模な住宅開発などにより既に良好な居住環境が整備された地区では、地区計画制度や景観法等を活用して、住宅地としての用途純化、敷地の細分化の防止、地域の魅力を高める緑化推進、良質な景観誘導など、地域の特性に応じた市民主体のルールづくりと、豊かで持続性のある居住環境の育成を図ります。

◆古くからの大規模住宅団地のエリアマネジメント取組み

・古くからの大規模住宅団地や既成市街地において、高齢化や団地の老朽化に伴う環境の荒廃化の抑制や、団地内コミュニティや自治活動等の活性化が図れるよう、空地・空家のアメニティ・交流空間としての利活用促進や、公共施設の維持・管理、日常生活サービスの充実、住み替えや2世帯居住等への支援を図るなど、地域住民が主体的に取り組むエリアマネジメントの活動について支援を図ります。



方針  
3

産業機能を強化する  
～ 活力あふれる産業・学術・研究機能を強化し、定住魅力を高めよう ～

行政施策の推進（ハード・ソフト両面）

◆ 周辺環境と調和した産業・学術拠点機能の立地誘導

- ・学研高山地区では、学研地区の一層の拠点機能の強化に向けて、周辺の自然環境や住宅地などとの調和に留意しつつ、関係機関との連携のもと、学術機能等の土地利用の検討・調整と誘導を図ります。
- ・北田原地区では、周辺の住宅地などと調和のとれた土地利用を図るとともに、適切な関連都市基盤（道路・下水道等）の整備、税制面の優遇措置や立地用件の緩和などを行います。

市民・行政が共に取組む協働

◆ 周辺環境と調和した産業機能の立地誘導

- ・北田原地区等での企業の立地促進に向けて、優れた立地性や支援制度等の各種情報を積極的に発信するとともに、周辺地域コミュニティと協働できる機会の検討を行います。

市民等の取組みへの支援

◆ 周辺環境と調和した産業・学術拠点機能の導入と利活用

- ・学研高山地区における交流施設の利用促進や、学研都市関係者と市民等が様々な交流が図れるような機会の充実検討や情報発信等の支援を図ります。