

# 生駒市都市計画マスタープラン (原案)

# 目 次

---

## 序章

1. 都市計画マスタープランとは ..... 序-1
2. 改定の背景 ..... 序-2
3. 都市づくりの基本姿勢 ..... 序-10
4. 都市計画マスタープランの役割 ..... 序-11

## 第1章 これからの生駒の都市づくり

1. 将来都市像 ..... 1-1
2. 都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ ..... 1-2
3. 都市づくりの課題 ..... 1-5

## 第2章 都市づくりの目標と戦略

1. 都市づくりの目標 ..... 2-1
2. 都市空間像 ..... 2-2
3. 都市づくりの戦略 ..... 2-10
4. 未来の生駒をつくる戦略ストーリー ..... 2-10

## 第3章 都市づくりの方針

1. 土地利用の方針 ..... 3-1
2. 分野別都市づくりの方針 ..... 3-4

## 第4章 圏域別都市づくりの方針

1. 圏域別都市づくりについて ..... 4-1
2. 各圏域の特性と方針 ..... 4-2

## 第5章 計画の推進と見直しの方針

1. 計画の推進方針 ..... 5-1
2. 評価と見直しの方針 ..... 5-7

# 序 章

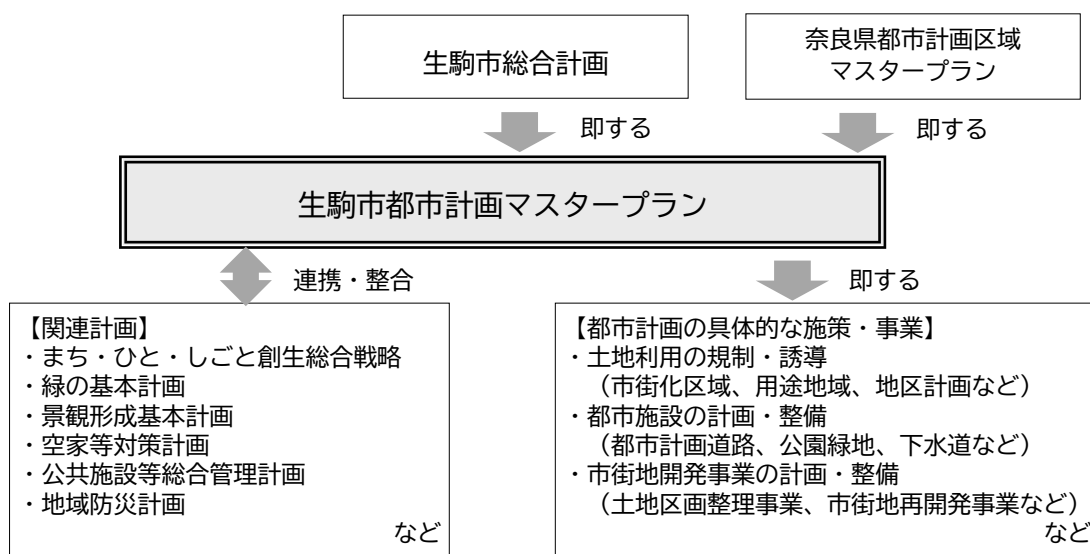
# 1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法によって、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、各市町村において定めるものとされています。

市の総合計画が市政全般にわたる総合的な指針であるのに対して、「都市計画マスタープラン」は、土地利用や市街地整備、都市施設整備（道路、公園、河川、下水道など）、自然環境保全、景観形成、防災まちづくりなど、まちの整備・開発・誘導や保全に関する、より具体的な指針としての役割を果たすものです。

## (1) 位置づけ

- ・都市計画マスタープランは、市の総合計画や県が策定する都市計画区域マスタープランに即して定めます。
- ・市の総合計画に定める将来都市像を都市計画の観点から推進し、実現していくためのものとして位置づけます。
- ・都市計画の具体的な施策・事業については、都市計画マスタープランに即し実施するものとします。
- ・関連する計画については、内容の整合を図りつつ、連携をして施策・事業を推進します。



## (2) 計画対象区域と目標年次

- ・計画対象区域は、市域全域（全域が都市計画区域）を対象とします。
- ・計画の目標年次は、20年後のまちの姿を展望しつつ、概ね10年後の令和13（2031）年とします。なお、社会情勢などにより柔軟に変更を加えていくものとします。

## 2. 改定の背景

現行の都市計画マスタープランの目標年次は平成32年（令和2年、2020年）となっています。上位計画である第6次生駒市総合計画の改定や都市づくりをめぐる潮流の変化などを踏まえつつ、本市におけるこれまでの都市づくりの特徴や近年の動向を踏まえた、都市計画マスタープランの改定が必要です。

### (1) 上位計画の改定

(上位計画の計画時期、目標年次)

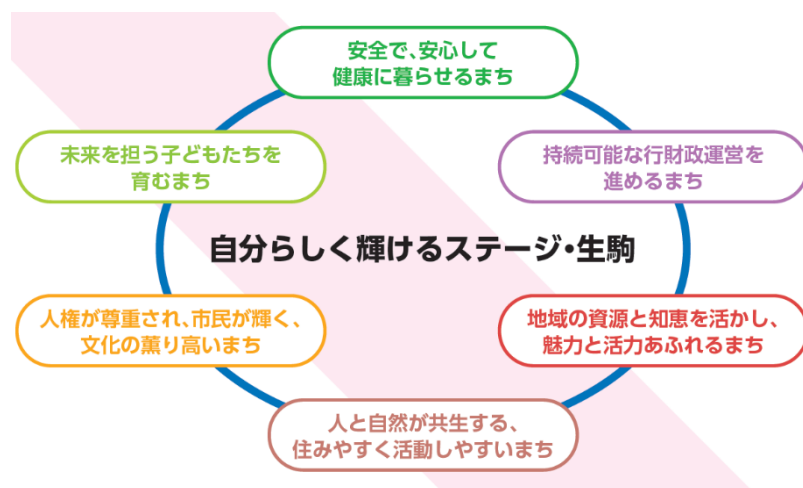
- 第6次生駒市総合計画（計画期間：令和元（2019）年度から概ね20年間）
- 奈良県都市計画区域マスタープラン（改定作業中）

#### ●第6次生駒市総合計画 基本構想

多様な生き方や暮らし方をかなえる機会や場、人と人のつながりが豊かにあるまち（ステージ）で、主役である市民が、仲間を得て、夢をかなえ、輝く人生を送れるようまち全体が応援してくれる、そういうまちへ進んでいくことを目指して、第6次総合計画において将来都市像を次のように掲げています。

(将来都市像)

#### 自分らしく輝けるステージ・生駒



出典：生駒市「第6次総合計画」(2019)

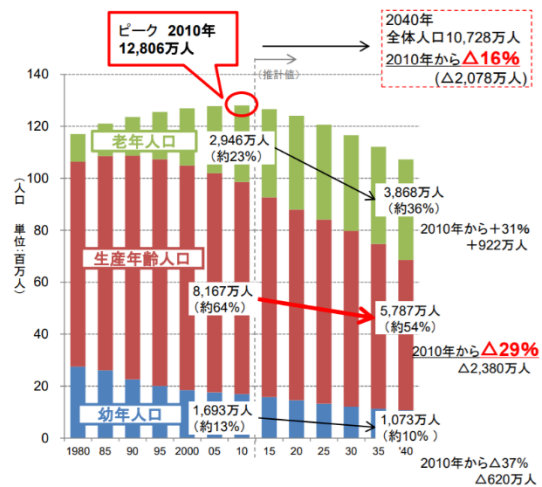
●奈良県都市計画区域マスタープラン

## (2) 都市づくりをめぐる新たな潮流

### ●コンパクト&ネットワーク

#### ～持続可能な都市の構造～

- ・全国的に進む人口減少に対応するため、集約型都市構造への転換や都市のスポンジ化への対応が求められています。
- ・平成 26 (2014) 年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」が創設され、持続可能な都市構造の形成が進められています。



全国の人口見通し

出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」

### ●居心地が良く歩きたくなるまちなか ～パブリック空間をウォークアブルな空間へ～

- ・官民のパブリック空間をウォークアブルな人中心の空間へ転換・先導し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成することが目指されています。

(居心地が良く歩きたくなるまちなかとは)

- Walkable 歩きたくなる
- Eye level まちなかに開かれた1階
- Diversity 多様な人の多様な用途、使い方
- Open 開かれた空間が心地よい

### ●SDGs ～持続可能な開発のための17の目標～

- ・平成 27 (2015) 年の国連サミットにおいて持続可能な開発目標 (SDGs) が採択された持続可能な社会を実現するための17のゴール・169のターゲットが定められ、誰一人として取り残さない世界の実現に向けて官民が連携しながら取り組みが進められています。



### ●Society5.0 ～科学技術を活かした人間中心の都市づくり～

- ・ Society5.0 は、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会という概念です。
- ・ Society 5.0 の実現により、人工知能（AI）、ロボットや自動走行車などの技術で、少子高齢化など社会課題の克服を目指します。

### ●都市づくりの新たなアプローチ～小さな空間や取組から考える戦術的アプローチ～

- ・ 「道路・公園・河川敷等の公共空間の利活用」「プレイスメイキング」「社会実験を通じた実践と検証」「エリアリノベーション」等、小さな空間や取組から考える戦術的なアプローチが各地で展開されています。

### ●感染症拡大に対応した新しい生活様式の広がり

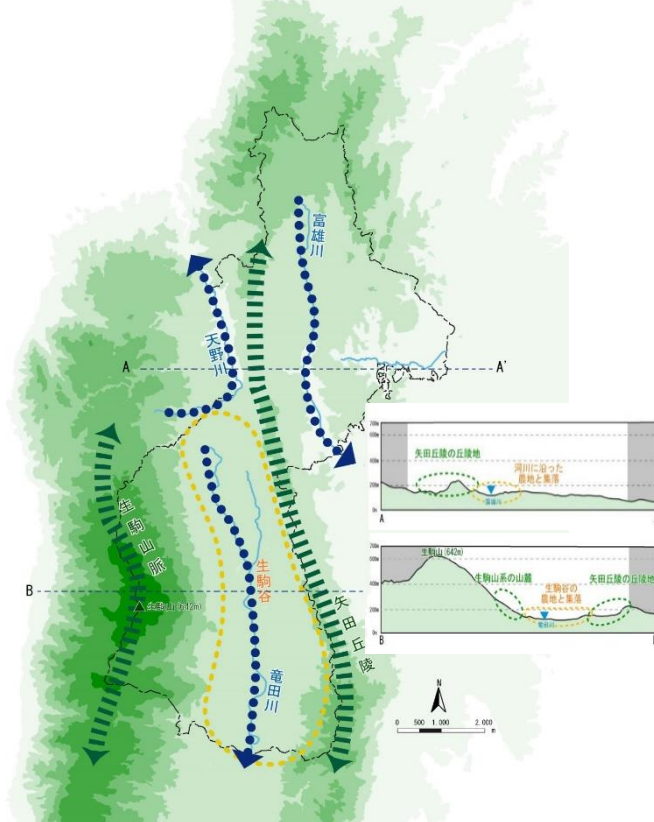
- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、購買行動、働き方、余暇活動など人々の生活行動は変化のきざしを見せています。
- ・ 宅配の増加、テレワーク、マイクロツーリズムなど、感染症拡大により広がった新たな行動が、今後も新しい生活様式として定着していく可能性があります。



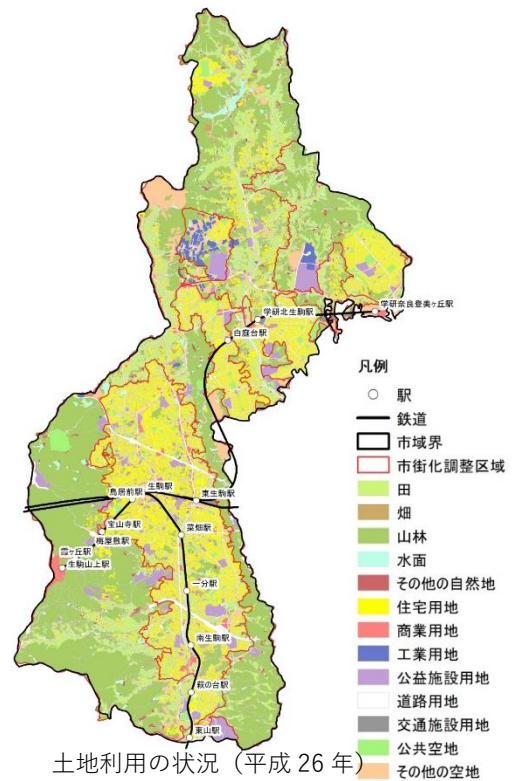
### (3) 生駒における都市づくりの特徴と近年の動向

#### ●生駒の地形、都市づくりの特徴

- ・本市は、西に生駒山系の山々が連なり、南部の東から北部の中央にかけては矢田丘陵のなだらかな緑が連なっています。また、竜田川と富雄川によりできた谷筋が南北に続いており、その谷筋を中心に農地や集落が広がってきました。
- ・1960年代以降、大都市への良好なアクセスや豊かな自然環境を活かし、谷筋に沿って多くの住宅開発が進められました。また、住宅開発にあわせて東生駒駅の開業、近鉄けいはんな線の新設などが進められ、鉄道沿線にコンパクトな市街地が形成されています。
- ・一方で、歴史・文化資源や生駒山などの豊かな自然環境、農地など、魅力的な資源は今も市内に数多くあり、計画的に整備されたニュータウン、みどり豊かな集落、利便性の高い市街地など多様な地域が大都市近郊に共存しているのが特徴です。



生駒の地形



土地利用の状況（平成26年）

出典：都市計画基礎調査



計画的に整備されたニュータウン



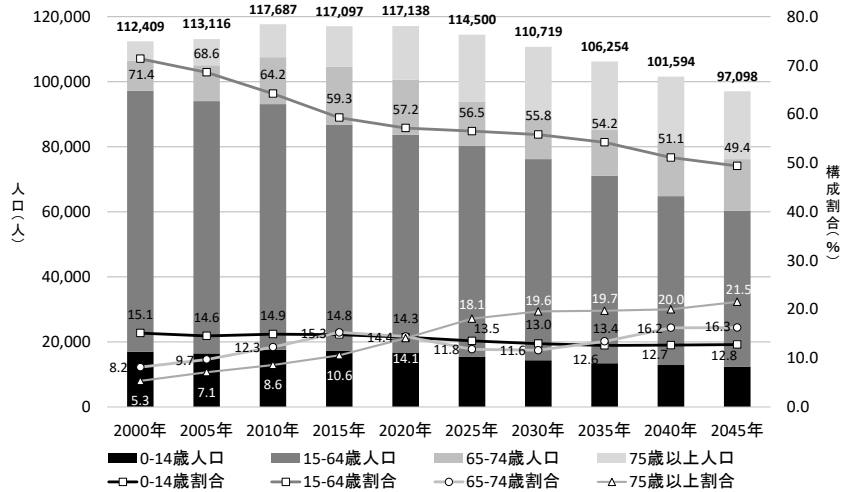
みどり豊かな旧集落



利便性の高い市街地

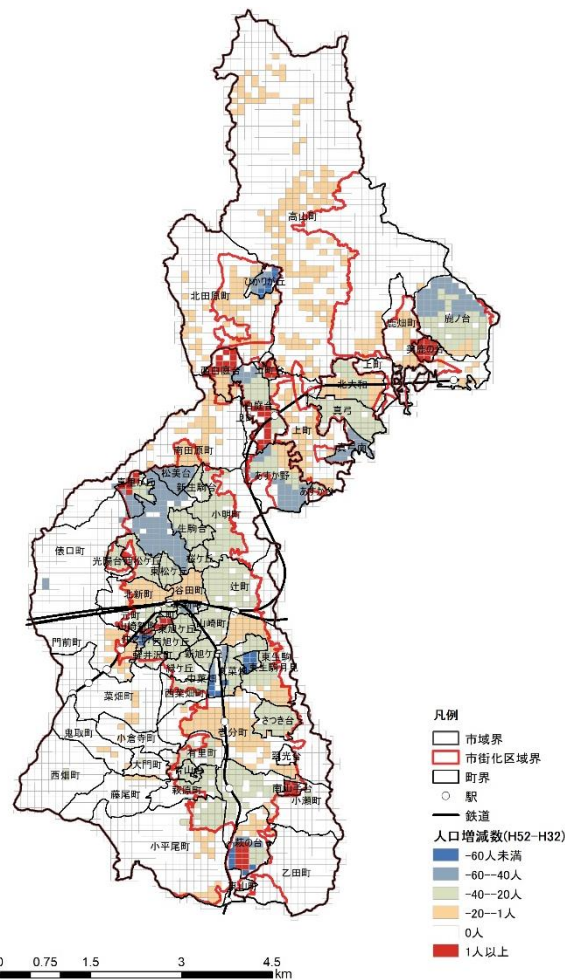
## ●生駒における近年の動向：人口等の変化

- ・人口はこれまで増加が続いてきましたが、近年は横ばいの状況が続いています。今後、人口は減少に転じる見込みです。あわせて、高齢化も進行しており、今後さらに高齢化率は高まる見込みです。



年齢別人口及び構成割合の推移と将来推計

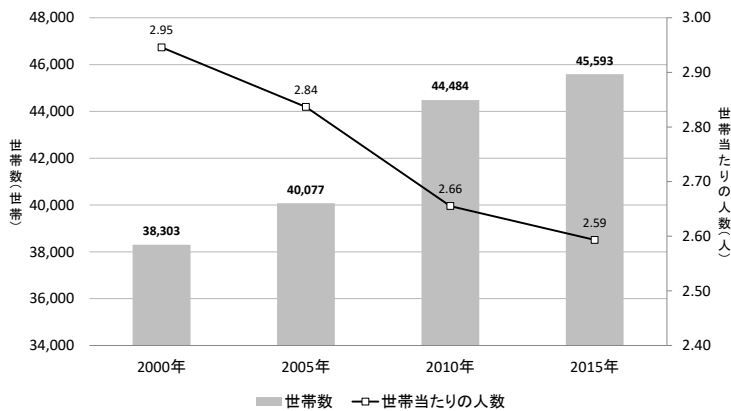
出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」



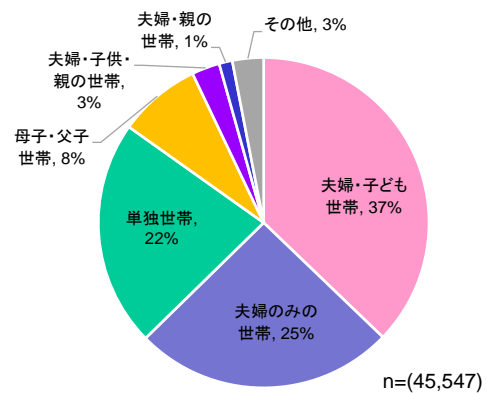
人口の増減数（2040年-2020年）

出典：総務省「国勢調査」、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」

- ・世帯数は年々増加し、世帯あたりの人数は年々減少しています。
- ・今後は高齢者世帯の増加などを背景に、これまで最も多くはなかった単独世帯の増加が見込まれます。



世帯数と1世帯当たりの人数の推移

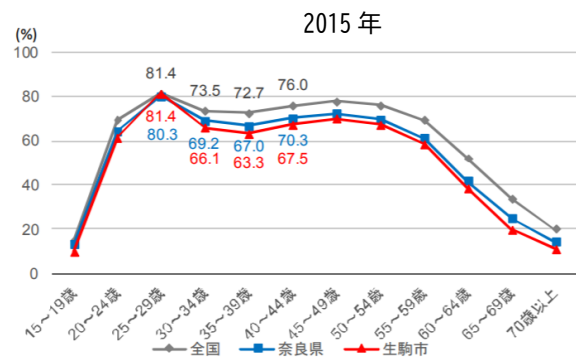
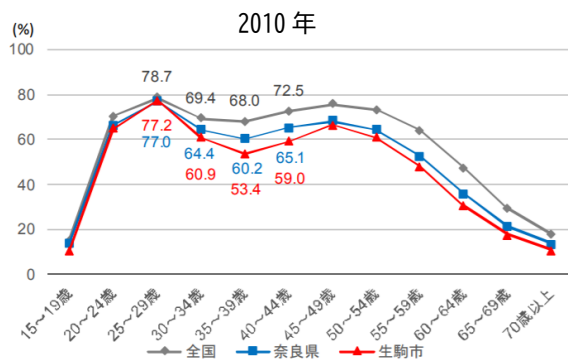


世帯構成の状況

出典：総務省「国勢調査（平成 27（2015）年）」

### ●生駒における近年の動向：市民ニーズの変化

- ・昨今、女性の就業率の高まりなどを背景にした様々な働き方へのニーズの高まり、地域活動や交流の活発化など、人々の活動や価値観は多様化しています。
- ・高齢化が進行している一方で、新たな子育て世代の転入も一定数あり、居住者層は多様化している状況です。



女性就業率の変化

出典：総務省「国勢調査」

●生駒における近年の動向：現行の都市計画マスタープランに基づき進めてきた取り組み

〈豊かな自然が輝く環境まちづくり〉

- ・森林整備のボランティアや近隣住民による里山環境等の利活用等、自然環境の保全、利活用を推進。
- ・コミュニティパーク事業等、市民のニーズにあった公園の整備を実施。
- ・農地については、新規就農希望者と農地所有者のマッチング等を推進。また、都市農地については、生産緑地地区の指定により保全を推進。

〈みんなが住み続けたいくなるブランドまちづくり〉

- ・生駒駅北口再開発や北田原工業団地の基盤整備などを実施。
- ・景観形成基本計画の策定とそれに基づく景観形成の取組を推進。
- ・空き家の流通促進に向けていこま空き家流通促進プラットフォームを設立。

〈誰もが移動しやすいコンパクトなまちづくり〉

- ・幹線道路や鉄道駅へのアクセス道路の整備を実施。
- ・コミュニティバスの維持・充実の取組を実施。

〈みんなが住み続けられる安全・安心なまちづくり〉

- ・公共施設やインフラの耐震化等、各種防災対策の実施。
- ・小規模保育事業所の開設等、子育て支援環境の充実。
- ・高齢者が集う場づくりや活動づくりなどの実施。

### 3. 都市づくりの基本姿勢

---

改訂の背景を踏まえ、これからの生駒の都市づくりは以下の基本姿勢により進めていきます。

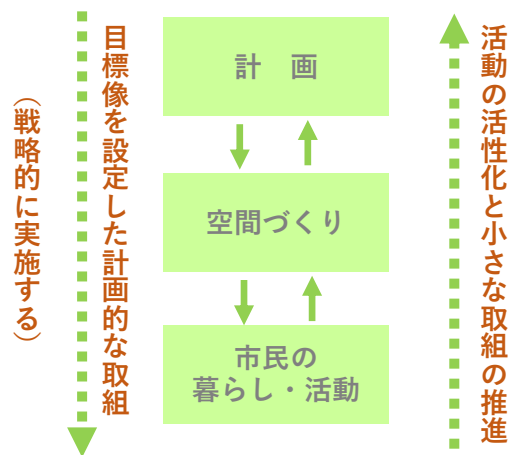
●**将来の目標像の設定と実現に向けた計画的な取組の推進**

- ・都市計画マスタープランにおいて目指すべき姿として設定した目標像の実現に向けて各種の取組を計画的に推進します。

●**都市における多様な活動の活性化と状況に応じた小さな取組の推進**

- ・市民や事業者などによる都市で展開されている様々な活動を活性化し、状況に応じて活動の中から生まれる空間の再編につながる小さな取組を積み重ねていきます。

(都市づくりの基本姿勢)



## 4. 都市計画マスタープランの役割

これからの生駒の都市づくりの基本姿勢に基づく取組を進めていくための都市計画マスタープランの役割を以下のように考えます。

### ●これからの都市づくりの方向性（ビジョン）を共有する

- ・取組に優先順位をつける、状況に応じて目標を修正する、多様な主体と小さな実践を重ねながら都市づくりを行うためには、生駒市やそれぞれの地域が目指すビジョンを共有し、方向性をすり合わせていくことが、これまで以上に求められます。
- ・これからの都市づくりの方向性をビジョンとして提示し、関係する主体みんなで共有することで協働の取組の拠り所としての役割を担います。

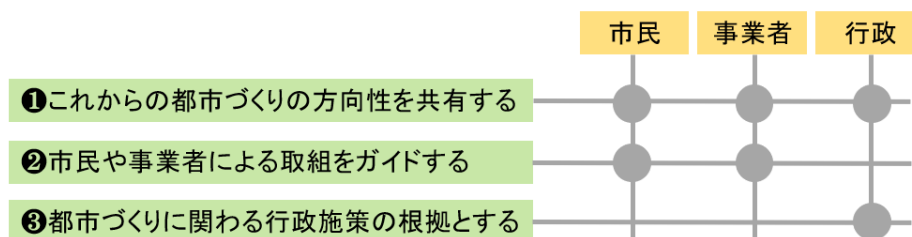
### ●市民や事業者による取組をガイドする

- ・ビジョンを実現するには、予め計画した取組だけでなく、多様な活動による小さな取組を促進・把握し、他の取組との補完関係などを整理し、目標の達成状況を確認した上で、次のアクションを考えていく必要があります。
- ・市民や事業者による都市づくりに関わる取組を促し、計画に位置付けていくことで、ビジョンの実現につなげるためのガイドとしての役割を担います。

### ●都市づくりに関わる行政施策の根拠とする

- ・高齢化に伴うアクティブシニアの増加や、女性の就労意欲向上など、時代の変化に配慮した分野間連携を意識しながら都市計画を行っていく必要があります。
- ・生駒市が定める都市計画において踏まえるべき行政分野を時代に応じて整理するとともに、都市づくりに関わる行政施策を実施していく際の根拠としての役割を幅広く担います。

(3つの役割と都市づくりに関わる主体との関係)



## 第1章

### これからの生駒の都市づくり

# 1. 将来都市像

---

第6次生駒市総合計画において、“自分らしく輝けるステージ・生駒”を将来都市像として掲げています。

本都市計画マスタープランにおいては、都市づくりの視点からこの将来都市像の実現をめざします。

(将来都市像)

## 自分らしく輝けるステージ・生駒

(戦略的施策)

市民の「生活」、市民が属する「社会」、市民が暮らす「都市」、これらの構造変化に対応するためには、「生活」「社会」「都市」それぞれが関係・連動させながら、長期的な視野でこれまでの行政サービスやまちづくりのあり方を徐々に方向転換し、分野横断的に施策を展開していくことが必要とされ、まちづくりを進めるにあたっては、「生活構造」「社会構造」「都市構造」の3つの視点から戦略的に施策展開を図ることとしています。

なお、都市構造については、生活構造と社会構造の変化を見据え、変化し多様化する「人生の歩み方」を踏まえて、「ベッドタウン」からの脱却につながるよう都市計画マスタープランの見直しを進め、持続可能な都市構造に向けた取組を推進するものとしています。

### 生活構造に関する方針

- ・大阪や京都に通勤・通学して夜は寝に帰るだけの住宅都市（ベッドタウン）から脱却し、平日の昼間から、様々な人々が働いたり学んだり、地域の活動をしたりといった、多様な活動ができる環境を整えるとともに、ひとり暮らしから多世代同居、グループによる同居・近居まで、多様な世帯のあり方を想定した行政サービスの設計を進めます。

### 社会構造に関する方針

- ・子育てしやすい環境整備による出生率の向上を図るとともに、本市の認知度と都市ブランド力を高めることで近隣都市に居住する子育て層を中心に転入数の維持を図ります。
- ・地縁団体からテーマ型のNPOに至るまで、多様な組織が活躍し、行政と協創できる環境を整備します。

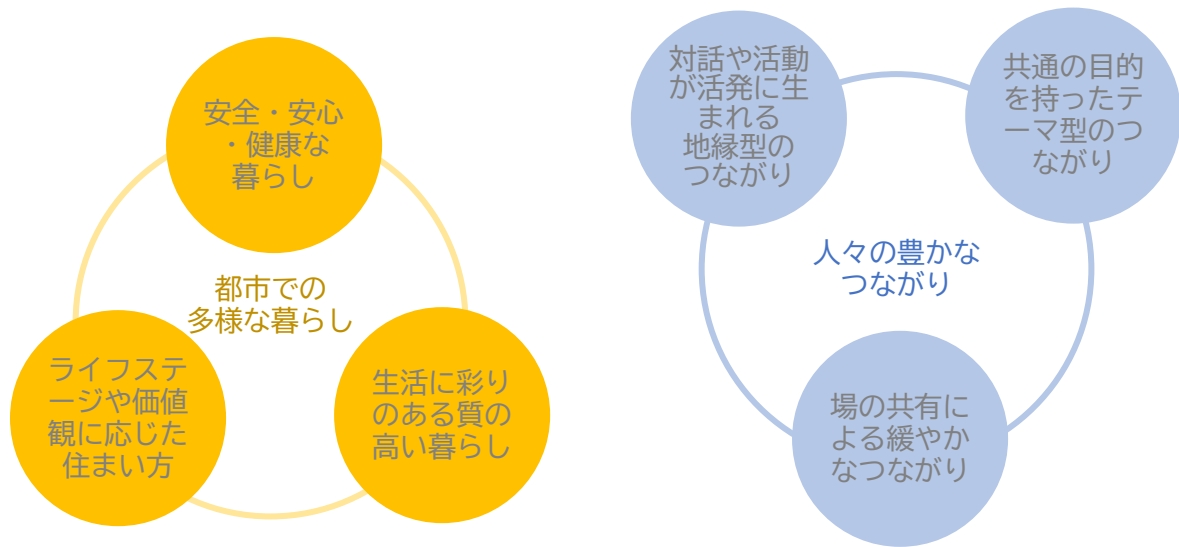
### 都市構造に関する方針

- ・変化し多様化する「人生の歩み方」を踏まえて、「ベッドタウン」からの脱却につながるよう都市計画マスタープランの見直しを進め、持続可能な都市構造に向けた取組を推進します。
- ・人口減少の進行を見据え、公共施設等の適正配置を進めます。公共施設の統廃合や複合化、転用等の検討を進めるとともに、インフラ施設については、これまで整備してきた施設を計画的に保全・更新していくことに重点をおきます。



## 2. 都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ

本計画においては、将来像の具体的なイメージとして、“都市での多様な暮らし”“人々の豊かなつながり”を都市づくりにおける未来の暮らしのイメージと定め、このイメージが実現できる都市づくりを目指します。



都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ

## 都市での多様な暮らし

将来、本市において展開される都市での多様な暮らしは、市民の生活の基礎となる「安全・安心・健康な暮らし」、住宅都市としての価値を高める「ライフステージや価値観に応じた住まい方」、新たな暮らしのワンシーンを創る「生活に彩のある質の高い暮らし」という3つの観点からなるものとします。

### ●安全・安心・健康な暮らし

- ・日用品の購買や医療、子育てをはじめとする生活支援、生涯にわたる学びなど、生活サービスを過度な負荷なく、誰もが享受することができる暮らし
- ・近年増加する風雨災害、地震災害といった自然災害や、令和2（2020）年に発生した新型コロナウイルス禍をはじめとする感染症被害といった様々な危機の発生に対応できる安全な暮らし
- ・高齢化社会においても、全ての人々が、健康的に活躍できるようになるため、日々の生活の中で豊かな自然環境を享受しながら、体を動かすことのできる暮らし

### ●ライフステージや価値観に応じた住まい方

- ・各地域の魅力を活かし、ライフステージや価値観の違いによる多様なニーズに応じた住まい方を選択できる暮らし
- ・今ある魅力を享受するだけでなく、そこに住まう人々が自分たちの生活をより良くするために、協力しあい、埋もれている資源を掘り起こしたり、時代に応じた活用を図るといった暮らしの編集に関与することで、愛着を持ち地域に住まい続けることができる暮らし
- ・職住近接や職住合一、テレワーク、子育てと仕事の両立、ローカルビジネスなどの地域に根付いた起業や就業といった新たなワークスタイル、住商合一に応じた住まい方ができる暮らし

### ●生活に彩りのある質の高い暮らし

- ・住まいにおける日々の生活や職場での仕事とは異なる、趣味の活動や居心地の良い場所で過ごすひととき、他者との交流といった多様な活動を育むことができる抑揚のある暮らし
- ・寺社や古民家などの歴史・文化資源や、豊かな水・みどりといった自然環境、農地など、生駒の魅力ある資源を活用し、地域独自のライフスタイルや、文化を体験する観光など、市内や周辺都市からの来街者とホストとなる地域の新たな交流が生まれる生活に彩りのある暮らし

## 人々の豊かなつながり

将来、本市において展開される社会は、「身近な地縁型をつながり」、「共通の関心によるテーマ型をつながり」、「場の共有による緩やかなつながり」という3つをつながりからなるものとします。

### ●対話や活動が活発に生まれる地縁型をつながり

- ・世代や立場を超え地域に住まう多くの人々が参加し、まちづくりに関する積極的な対話や活動が活発に生まれる地縁型をつながりのある社会

### ●共通の目的を持ったテーマ型をつながり

- ・ボランティアなどの社会貢献活動によるつながりや、趣味やライフワークによるつながりなど、共通の目的を持ったフラットなヨコをつながりなど、共通の目的を持った人が気軽に参画できるテーマ型をつながりのある社会

### ●場の共有による緩やかなつながり

- ・なじみの店舗や飲食店でのコミュニケーション、たまに行く公園で生まれるたわいのない会話のように、新たな情報や価値観を共有でき、人々の暮らしを充実させることができる、緩やかなつながりがある社会

### 3. 都市づくりの課題

上位関連計画、社会潮流、現況データ、市民アンケート調査結果等を踏まえ、これからの本市の都市づくりの課題は以下のとおりです。

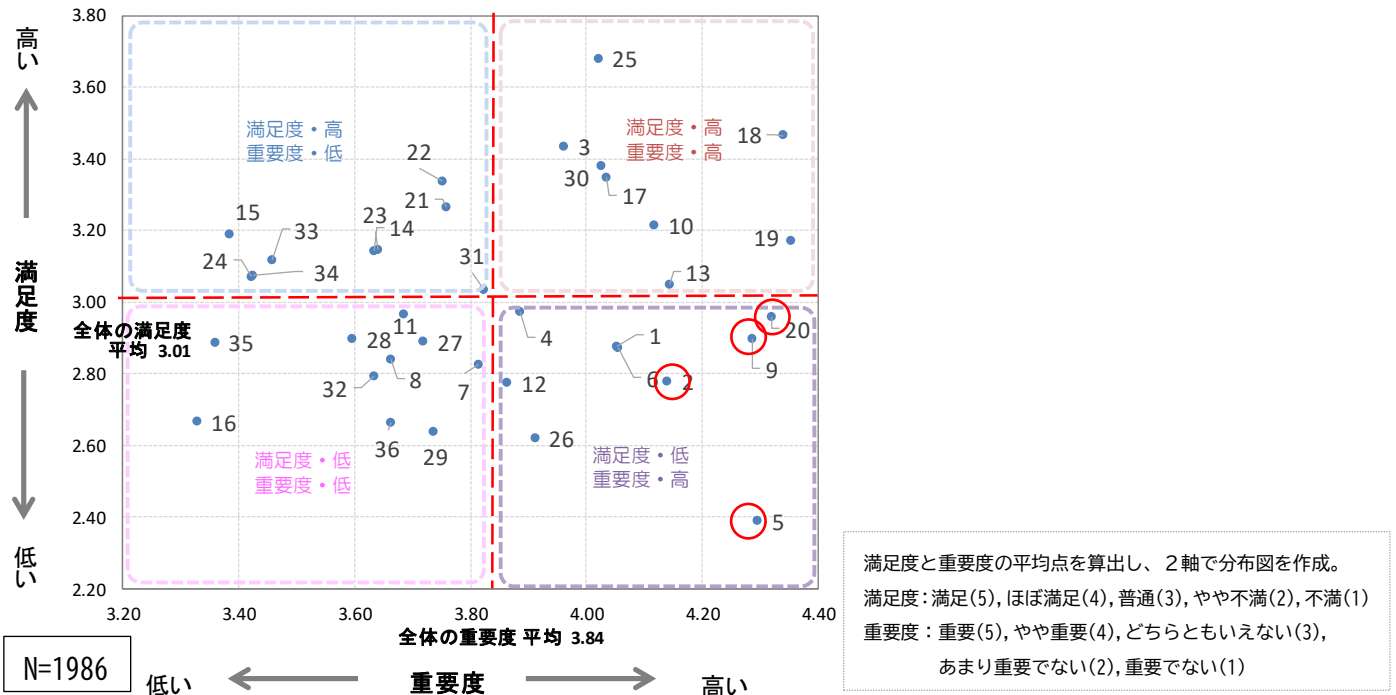
#### ●安全で安心して健やかに暮らせる都市

近年、気候変動を背景にした風水害や土砂災害の増加、東南海地震をはじめとする大規模災害への危機の高まり、新型コロナウイルスなど感染症の拡大など、安全・安心を脅かすリスクが高まっています。

本市においても、土砂災害警戒区域や浸水想定区域などが点在しており、災害に備えた都市づくりが必要です。

また、日常生活においては、高齢化を背景とした、誰もが住み慣れた地域で健やかに安心して暮らし続けられる都市の構築が一層求められる状況にあります。

今後は、大規模災害に対応した都市基盤の整備や地域の防災力の向上、市民の健康増進、高齢者、障がい者等の自立支援、安全に移動できる環境の整備など、誰もが安全で安心して健やかに暮らせる都市の実現が望まれます。



1 国道・県道等の幹線道路の整備状況	19 災害時等の自分の住まいの安全性
2 身近な生活道路の整備状況	20 災害時等の避難場所や避難経路
3 電車の利便性	21 緑・農地・水辺等、自然を楽しむ空間の充実度
4 バスの利便性	22 まちなみや景観の良さ
5 歩行者・自転車のための道路の快適性・安全性	23 街路樹の美しさ
6 公共施設や駅舎・駅周辺等における歩道の段差解消、エレベーター設置など	24 歴史や伝統文化の身近さ
7 最寄駅周辺の駐車・駐輪施設の充実度	25 閑静でゆとりのある住環境
8 公園の魅力や使いやすさ	26 商店街など身近なお店の活気
9 災害に対するまちの安全性	27 お気に入りの飲食店やお店の充実度
10 日常の買い物の便利さ	28 お店以外のお気に入りの場所の充実度
11 子育て支援施設への行きやすさ	29 働く場の充実度
12 高齢者福祉施設への行きやすさ	30 総合的に見た地域への満足度
13 病院・診療所等への行きやすさ	31 地域内の知り合いや頼れる人の多さ
14 生涯学習施設（図書館・コミュニティセンター等）への行きやすさ	32 地域での自分の思いや声の届きやすさ
15 公園への行きやすさ	33 地域の祭りやイベントなどの充実度
16 体育館等の運動施設への行きやすさ	34 地域に活気をもたらすサークル活動や市民活動の活発さ
17 子どもの教育環境の良さ	35 地域での新しい活動へのチャレンジのしやすさ
18 治安の良さ	36 地域活動の世代交代の進み具合

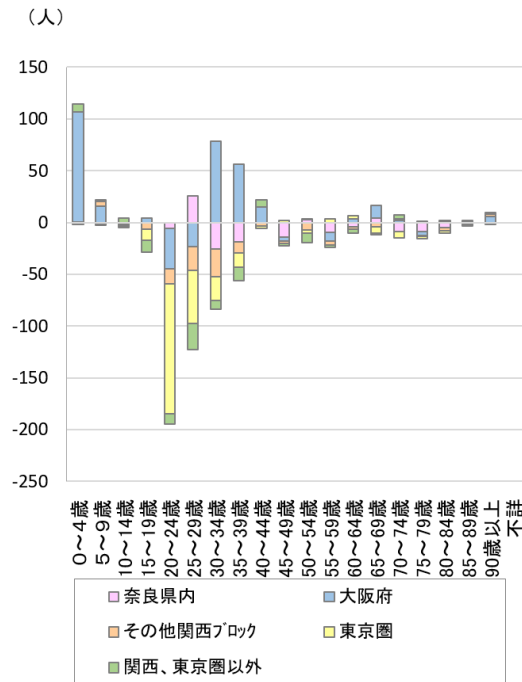
#### 日常生活の満足度

出典：生駒市「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」（令和元（2019）年）

## ●こどもを育み、市民と共に成長し成熟していく都市

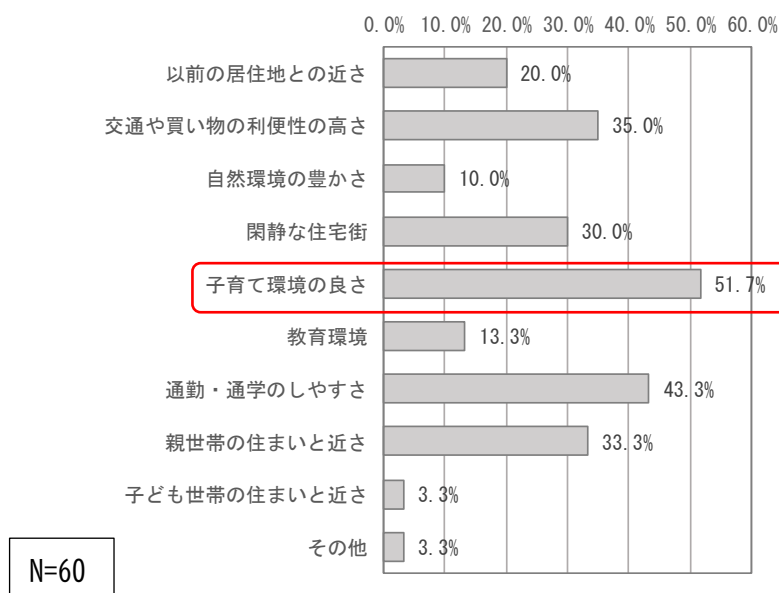
本市の人口は、20歳代人口流出が多く、30歳代の子どもを産み・育てる世代においても、これまでに比べると流入が鈍化しています。本市を転入先に選ぶ理由として、子育て環境や教育環境の良さを選択する人が多く、それら特徴を活かすことが必要です。

市内には奈良先端科学技術大学院大学や民間の研究機関など学術・研究に関わる組織も多数あります。ICTの活用や大学、研究機関との連携などにより、こどもが豊かに育つことのできる場の充実を図るとともに、どの世代もお互いに学び合い、共に成長し成熟していきける、つながりが生まれる都市の実現が望まれます。



年齢階級別の純移動数(転入-転出、2ヶ年平均)

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告(2017、2018)」



生駒市を選んだ理由(子育て世帯)

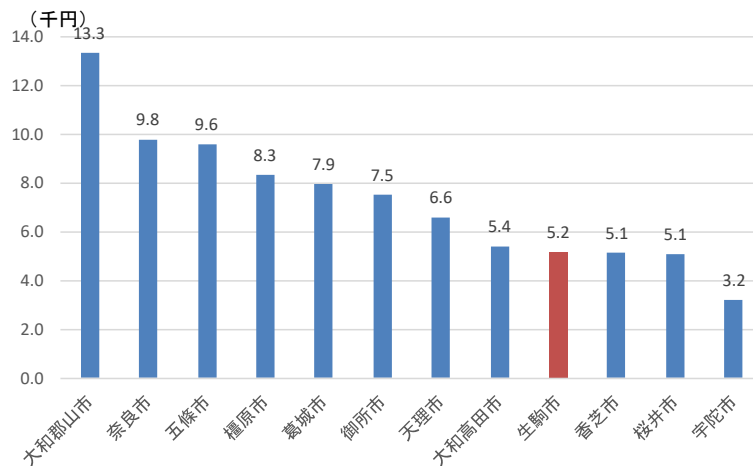
出典：生駒市「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」(令和元(2019)年)

## ●これからの生駒の都市活力を創造する都市

本市は、住宅都市として発展した経緯から、他都市に比べて産業機能の集積が乏しく、サービス業などの対市民向けの産業が中心となっています。そのため、工業系の用途地域は少なく、新たに産業機能を誘致できる場所も少ない状況があります。

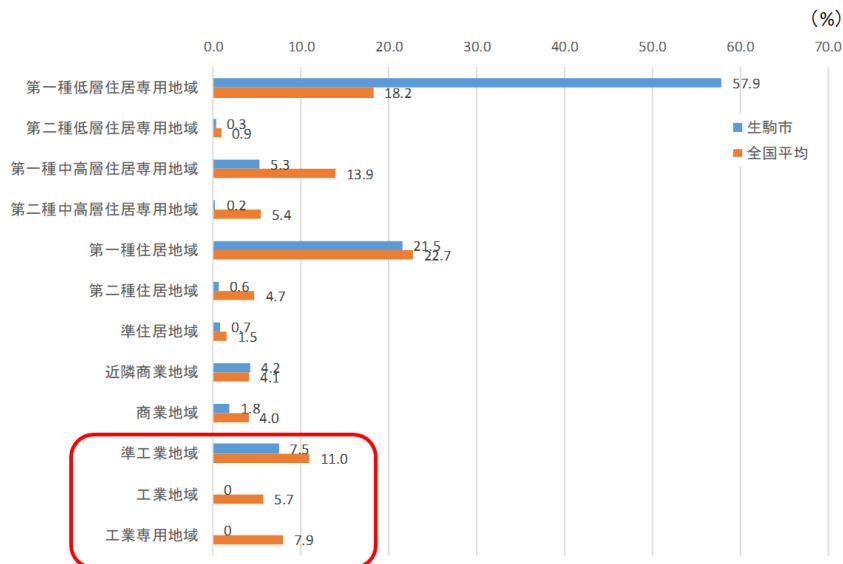
また、中心市街地においては、後継者不足や担い手不足などにより空き店舗が増加し、にぎわいの低下が進んでいます。

今後の生駒の持続性を考えると、都市活力の創造が必要であり、にぎわいの創出や学研都市における産業機能の充実など、住宅都市から一歩踏み出すことが望まれます。



### 市民1人あたりの法人市民税

出典：総務省「平成29年度市町村別決算状況調」、総務省「平成27年国勢調査」



### 用途地域の面積割合

出典：都市計画基礎調査（平成26（2014）年）

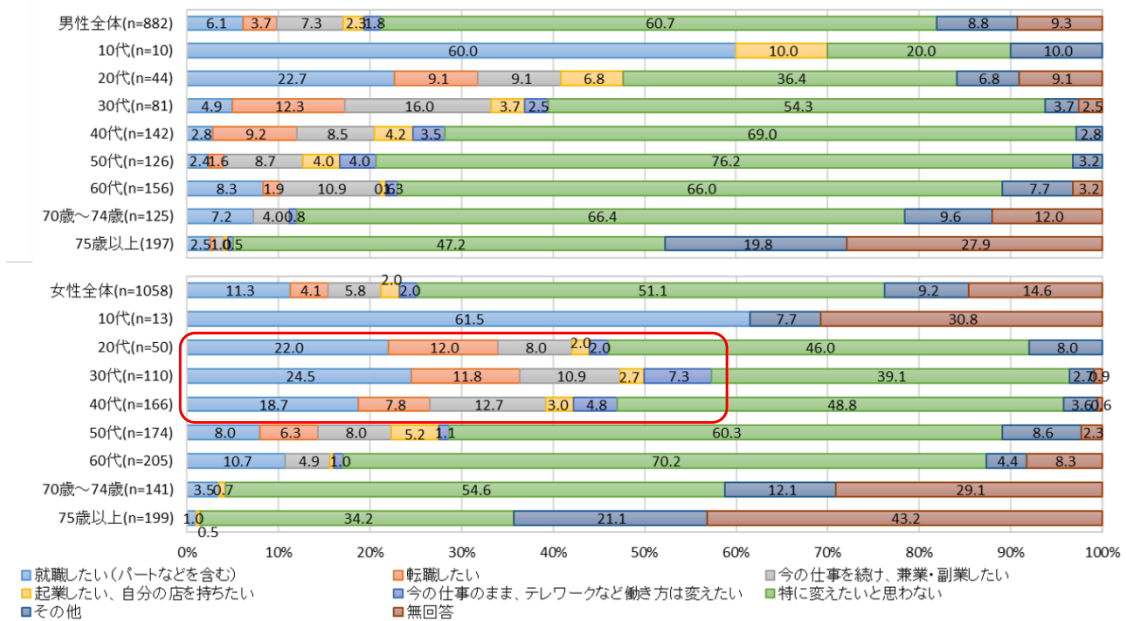
## ●新たな住まい方・暮らし方を支え、活力とする都市

近年、女性の就業意向の高まりなどを背景に、ICT を活用した自宅などでの勤務、短時間勤務、副業など働き方の多様化が進んでいます。

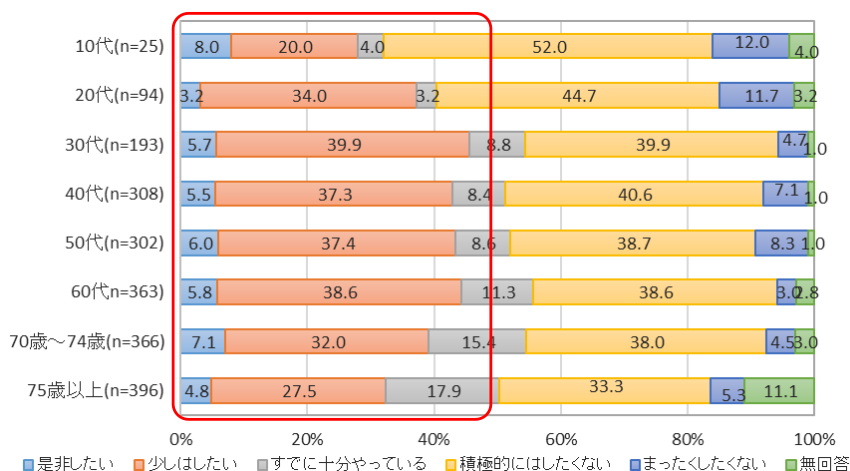
また、駅前や住宅地など様々な場所で市民による活発な活動が生まれるなど、新たな住まい方、暮らし方が広がりつつあります。

一方、自治会の担い手不足や地域内でのつながり・世代間でのつながりの希薄化などが進んでおり、身近な地域における人のつながりのあり様は変化しています。

そのため、これまで整備されてきた公共空間や公共施設等のストックの活用や新たな機能の導入などにより、新たな住まい方・暮らし方、様々な活動を支えるとともに、世代間や地域間の連携を進めることで、都市の活力につなげていくことが望まれます。



今後の仕事に対する意向（年代別）



活動や交流を現在よりも充実させたいと思うか

出典：生駒市「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」(令和元(2019)年)

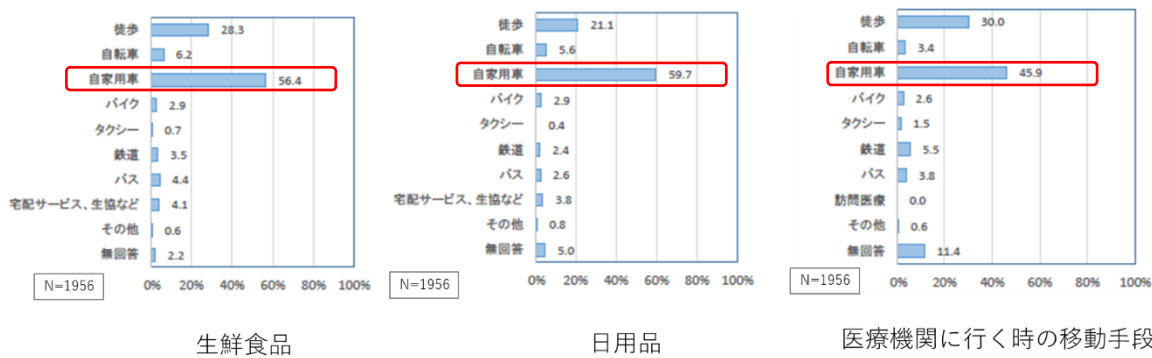
## ●「住みたい」「快適に豊かに住み続けたい」の思いが叶う都市

本市は自動車保有率が高く、買い物は自動車で遠方の商業施設に行くなど、日常の生活圏域は広域であることから、徒歩圏内で生活を支える機能が十分に確保できていない地域もあり、自動車利用が前提となった環境負荷の高い都市構造となっています。

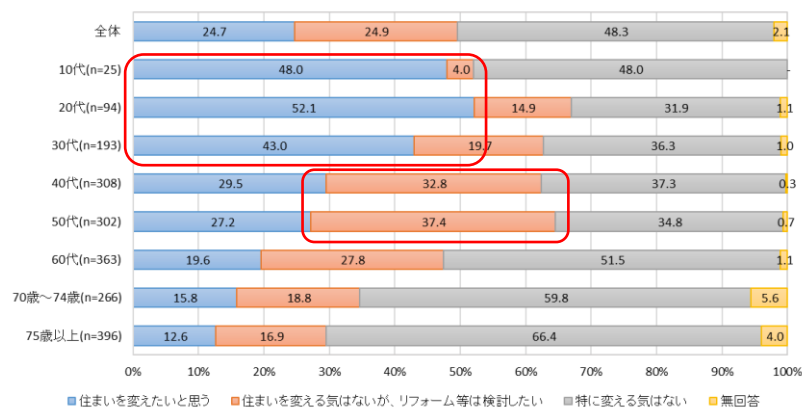
今後は、生産年齢人口の減少による公共交通の衰退、高齢者の免許返納による日常の移動手段の確保などの問題が顕在化することが予測され、身近な拠点における生活機能の充実や公共交通の維持・充実によって生活圏域を再構成し、公共交通を利用しながら身近な範囲で生活できるようにしていくことが望まれます。

また、人口減少や人口構成の変化に伴い増加するであろう空き家問題への対応、ライフステージに即した住まいの提供への対応が重要となります。

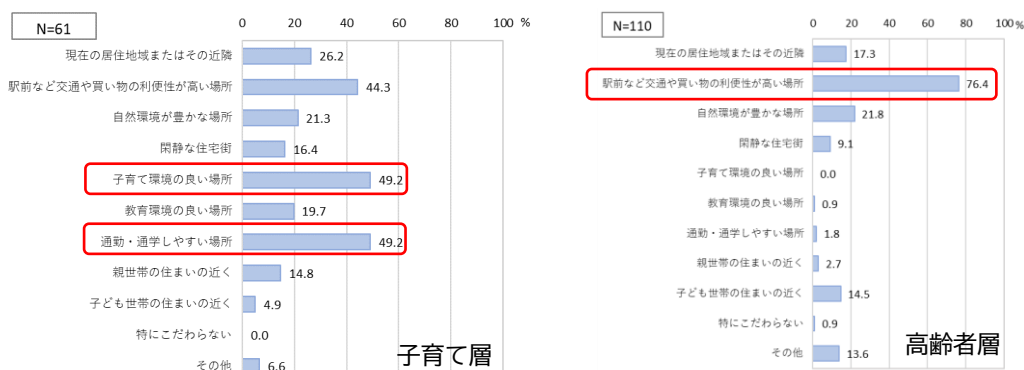
そのため、「住みたい」「快適に豊かに住み続けたい」の思いが叶うよう、市民の生活に寄り添った生活圏域の再編などを進めていくことが望まれます。



目的ごとの移動手段



次のライフステージで住まいを変えることに関する意向



どのような場所にすみたいか（子育て層・高齢者層）

出典：生駒市「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」（令和元（2019）年）

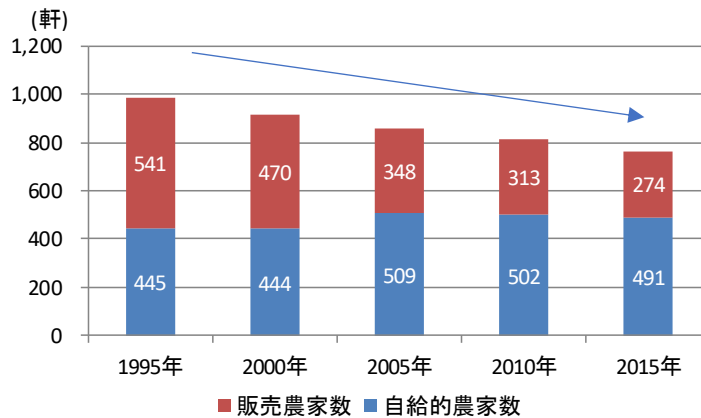


## ●歴史文化、田園・自然環境を活用・継承する都市

本市には、宝山寺や往馬大社などの歴史・文化資源や生駒山、竜田川、富雄川などの自然環境、高山町に広がる田園環境など豊かな資源・空間が多数あります。豊かな田園・自然環境は、景観的要素としてだけでなく、グリーンインフラとしての防災性や生物多様性など多面的な役割を有しています。

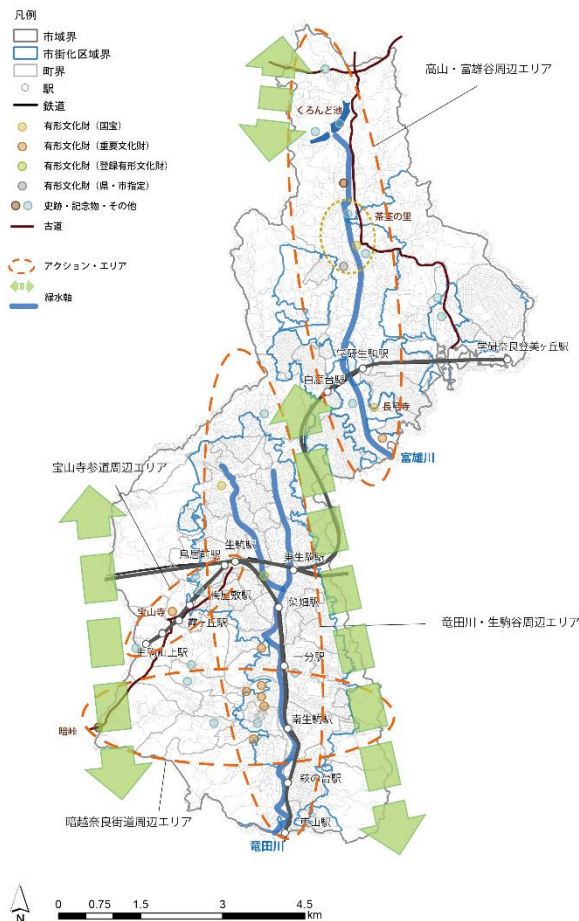
一方、資源の保全・活用の担い手不足等により、伝統文化の衰退、山林の荒廃や耕作放棄地の増加といった課題も多く抱えています。

そのため、豊かな歴史・文化資源や田園・自然環境・古民家を活用し、体験型の観光や交流の創出を図ることにより、担い手を育み、継承していくことが望まれます。



農家数

出典：農林水産省「農業センサス」「世界農林業センサス」



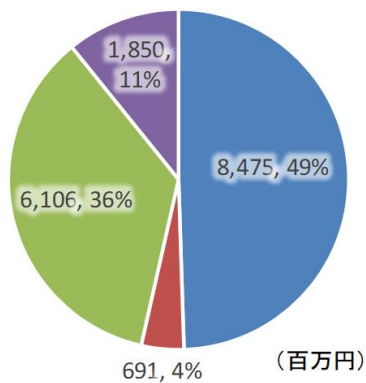
アクション・エリア

●効率的で持続可能な都市経営の実現

今後、人口減少、特に生産年齢人口の減少による税収の減少や、高齢化の進展による社会保障費の増大とともに公共施設等の余剰空間の発生が見込まれます。

また、公共施設や道路、上下水道等インフラは老朽化が進行し、維持管理費用や更新費用が増大する見込みとなっています。

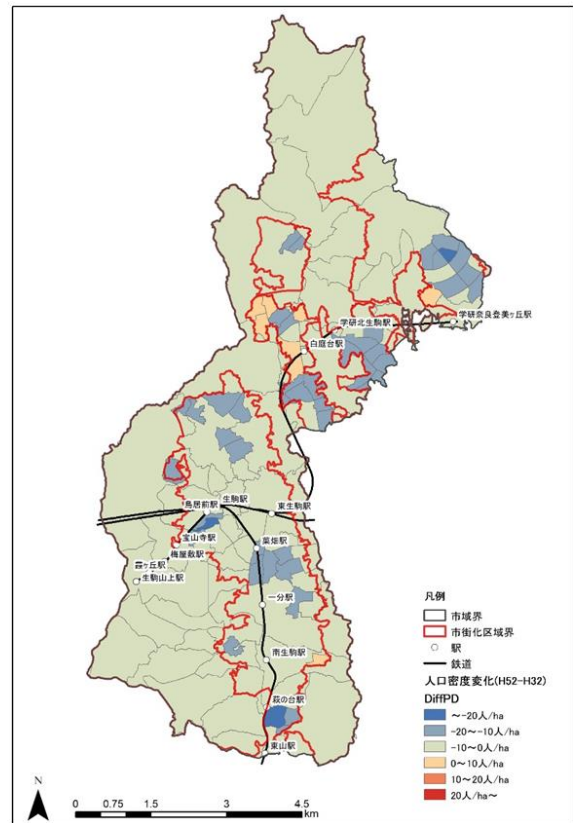
そのため、分野間連携を意識した取り組み、公共施設等の再配置や余剰空間の複合利用などにより、コンパクトで持続可能な都市経営を実現することが望まれます。



■ 個人市民税 ■ 法人市民税 ■ 固定資産税 ■ その他

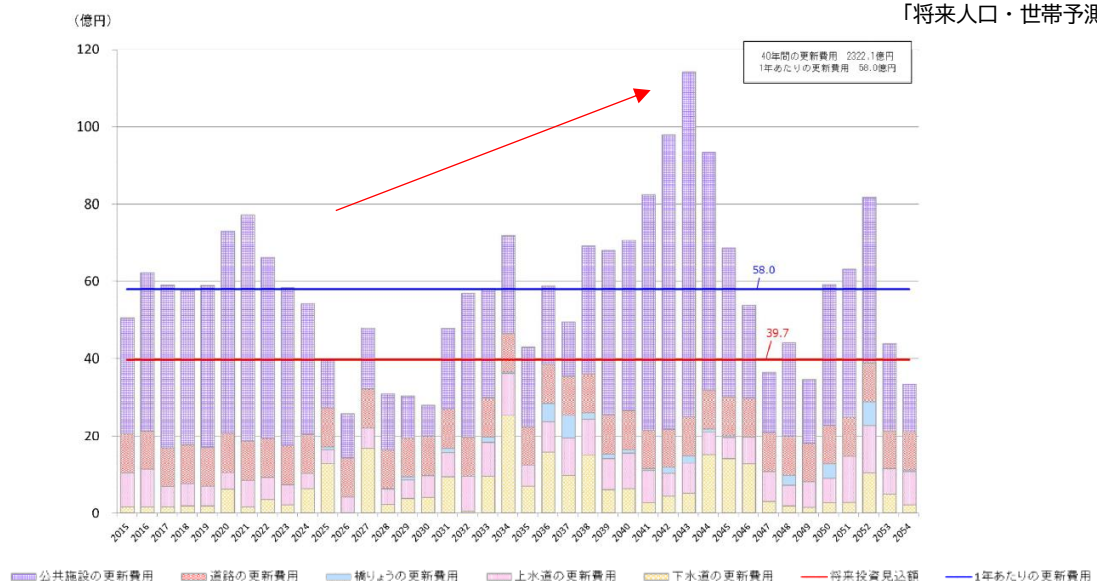
平成 30 (2018) 年度市税収入の内訳 (普通会計決算)

出典：一般会計歳入決算額内訳表 (平成 30 (2018) 年)



人口密度の推移 (2040 年-2020 年)

出典：総務省「国勢調査」、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」



公共施設及びインフラ施設の将来の更新費用

出典：生駒市「生駒市公共施設等総合管理計画」

## 第2章

### 都市づくりの目標と戦略

# 1. 都市づくりの目標

本市には、生駒山系や矢田丘陵などの美しい山並みや、竜田川と富雄川を中心とする2つの谷筋がつくる独特の自然地形、また谷筋の斜面に沿って古くから形成されてきた旧市街地や田園集落、そして本市の発展を支えてきた開発時期の異なる良質な住宅地など多様な環境が市内に分布しています。

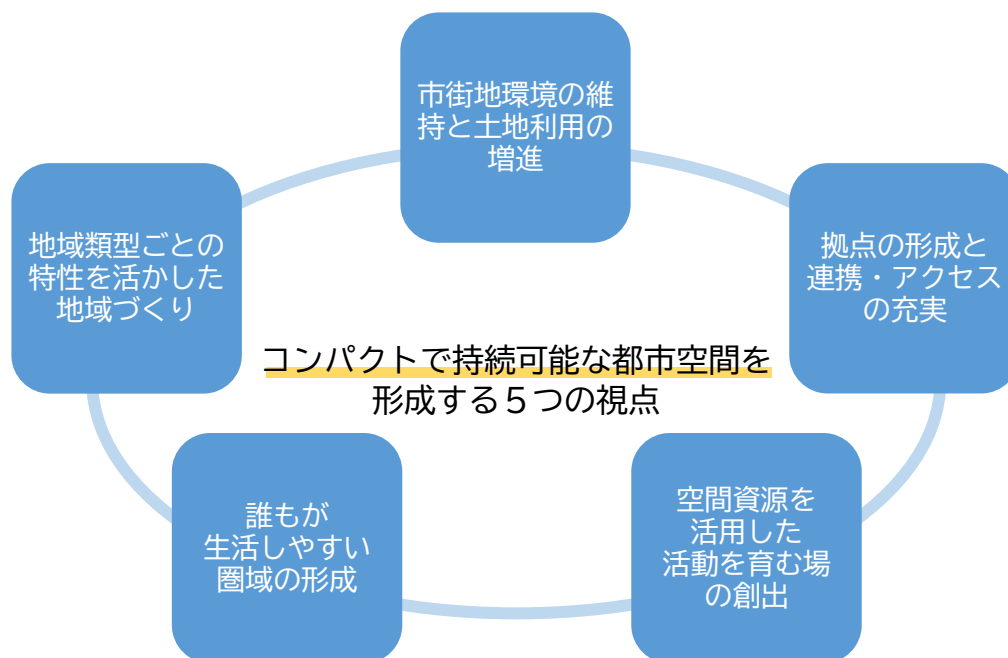
そうした多様な環境を未来に継承していくとともに、第1章に掲げた「都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ」の実現や都市づくりの課題を解決するため、以下の5つの視点から、「コンパクトで持続可能な都市空間」を形成します。

これら5つの視点により形成される都市空間は、本市の「住宅都市」という基本的な方向性を受け継ぎながら、個人のライフスタイルを支える最も重要な「住まい」を拠点とした豊かな毎日や、新たなワークスタイルや地域での交流など多様なニーズに応える「暮らし」が享受でき、さらには、住まいや暮らしを選択する人にとって自分らしい生活が実現できる空間であることが重要です。

こうした考え方にに基づき、都市づくりの目標を以下のとおり設定します。

## ——— 都市づくりの目標 ———

### 住まい方・暮らし方を選択できるまち



## 2. 都市空間像

---

### 市街地環境の維持と土地利用の増進

- ・「市街地ゾーン」については、現状の市街化区域の範囲を基本とし、進行中のプロジェクト等を踏まえ計画的な土地利用や施設整備を行うとともに、今ある空間の使い方を時代に合わせて更新していくことで、持続可能な都市における営みの基礎となる空間をめざします。
- ・農的土地利用や里地・里山、旧集落地が主となる「田園ゾーン」については、現状の範囲を維持していくことを基本とし、居住や生産の場としての役割だけでなく、自然・歴史・文化といった魅力資源を積極的に活用することで、市民相互の交流の場となることをめざします。なお、「田園ゾーン」の中でも特に、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に必要と認められる場合はその関連施設立地を許容するなど、柔軟な土地利用を図ることをめざします。
- ・市街地の背景となる自然環境は、生駒の都市としての魅力の源泉の一つでもある。金剛生駒紀泉国定公園、近郊緑地保全区域、自然環境保全区域内の山林等の「緑地ゾーン」は、現状の区域を基本とするとともに、「市街地ゾーン」や「田園ゾーン」に隣接する箇所については、より自然環境を享受した暮らしができるよう、適正な管理や活用をめざします。
- ・市街化区域縁辺部や市街化区域内に点在する土地利用等の計画検討がなく長期未利用の状態が認められる箇所については、緑地ゾーン等へ編入するなど適正な土地利用の誘導を図ることでメリハリのある土地利用をめざします。
- ・現状、未利用となっている場所のうち、利便性の高い駅周辺や産業振興等を図る上で重要となる幹線道路沿道などについては、「市街化を促進する範囲」とし、土地利用を進めます。

### 拠点の形成と連携・アクセスの充実

#### <都市拠点の形成>

- ・人口や都市機能が集積し、公共交通の利便性にも優れ、市民・事業者・行政の様々な活動の拠点となり、また、都市全体に魅力と活力をもたらす中核となる場所として、本市の玄関口である生駒駅周辺地域と隣接する東生駒駅周辺地域を都市拠点と位置付けます。
- ・都市拠点においては、広域的なにぎわいと風格のある、生駒の個性や魅力あふれる拠点形成を図ります。

#### <地域拠点の形成>

- ・生駒市は南北に長い都市であることを考慮し、住民の利便性を高めるため、都市拠点に準ずる都市機能を備えた拠点として、地域拠点を設定します。
- ・北部地域の地域拠点を学研北生駒駅周辺地域に、南部地域の地域拠点を南生駒駅周辺地域にそれぞれ位置付けます。
- ・地域拠点においては、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を図ります。

#### <産業・学術研究拠点>

- ・既存の産業的土地利用がなされる箇所や、関西文化学術研究都市における学研都市、及び土地利用を増進すべき箇所を産業・学術研究拠点として位置付けます。

- ・産業・学術研究拠点においては、産業振興と雇用の創出につながる産業機能や高度な学術・研究・業務機能の集積に加え、持続的な技術革新を牽引する居住実験都市の実現、イノベーション中枢機能の構築など、次世代を見据えた拠点形成を図ります。

<各拠点の連携・アクセスの充実>

- ・都市拠点及び各地域拠点間の移動や、各居住地に近い交通結節点である「生活拠点」から都市拠点・各地域拠点への移動は、鉄道や幹線道路によって支えられており、これらを「基幹ネットワーク」として位置付けることで、拠点間の補完性及び、住まいからのアクセス性の確保を図ります。
- ・「基幹ネットワーク」の計画的な充足を図るとともに、将来にわたりこれらの維持をめざします。
- ・また、本市の就業・産業といった経済活動や余暇活動の大部分は、その立地特性から隣接する奈良市や大阪都心部等との関係が強く、これら都市間との移動は近鉄奈良線、けいはんな線や主要幹線道路などにより支えられています。今後、経済活動や余暇活動の一部を市内に取り込みつつも、近隣都市や大阪都心部との連携・補完関係は保ちつつ、さらに広域的な都市間連携を築きながら、本市の強みを伸ばしていくことが必要です。
- ・そのため、市域を縦横断し、隣接都市や広域的な都市との移動、様々な都市活動の連携を支える都市基盤を「広域連携ネットワーク」として位置付け、その維持・充実を図ります。

精査中



将来都市構造概念図

## 地域類型ごとの特性を活かした地域づくり

- ・南北に長い地域特性を考慮し、北部・中部・南部の3地域に分類するとともに、市街地の形成経緯やそこで形成されるコミュニティのあり方に応じ、“計画的市街地”“田園集落地”“複合市街地”といった3つの「地域類型」に分類することができます。
- ・それぞれの地域類型では、地域課題や強みとなる魅力など共通する地域特性を有します。
- ・また、類型ごとに、人口構成・人口密度推移といった地域特性の比較・分析を行うことでランダムに発生する都市の低密度化の進行を意識した、時間軸を考慮した段階的、効率的、相互補完的で持続可能な都市づくりを推進します。

### 【計画的市街地】

- ・土地区画整理事業や大規模な開発により、同時期にまとまりのある区域で計画的に都市基盤が整備され、多くの住宅が供給された市街地（一斉入居型住宅地）を指します。

### 【田園集落地】

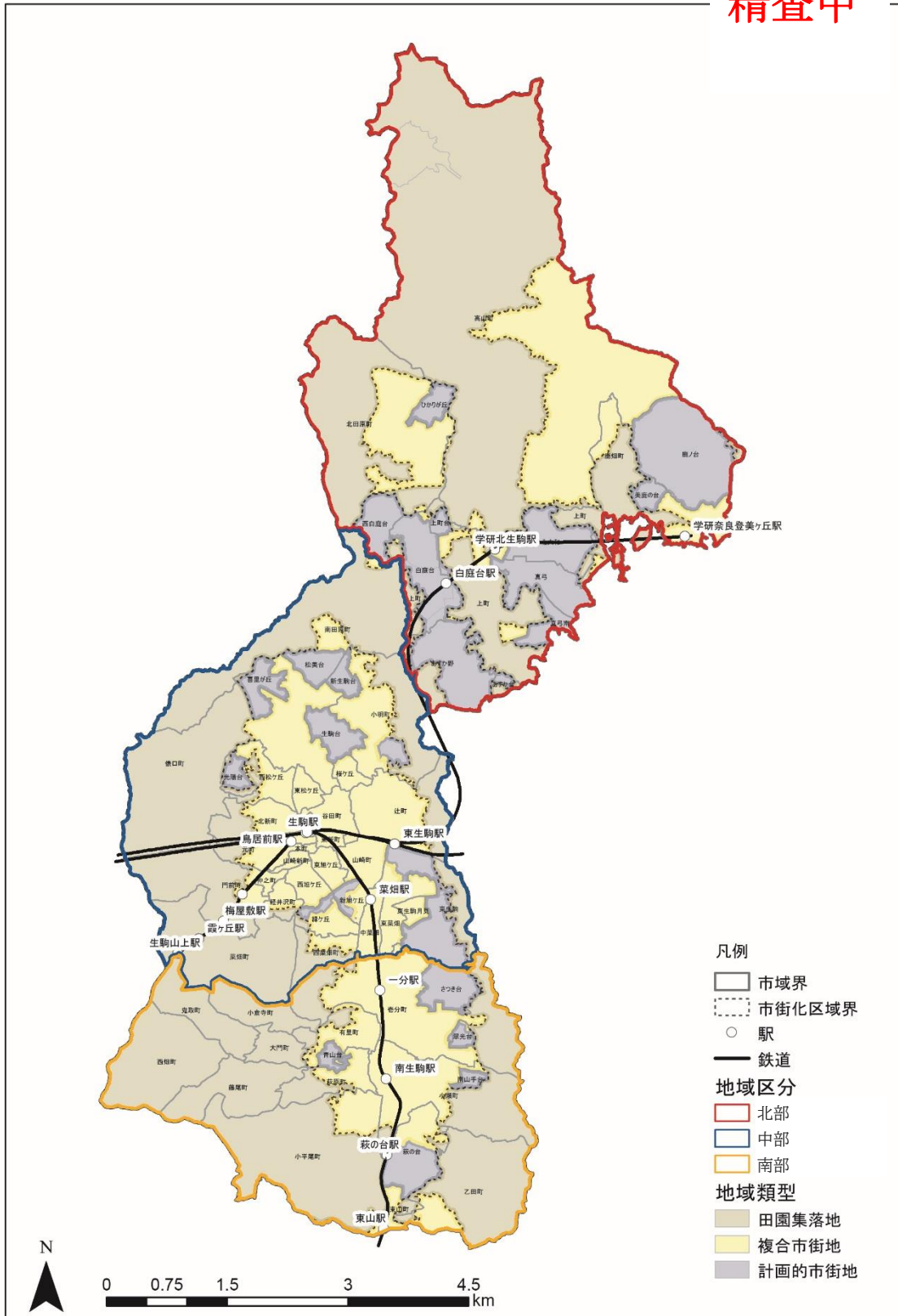
- ・市街地が形成される以前から存在する集落のうち、生駒山や矢田丘陵といった山林や里山、田園地域に寄り添いながら、今も残る集住環境を指します。

### 【複合市街地】

- ・旧集落の拡大や、重要な役割を担った寺社周辺、鉄道駅・主要幹線道路の周辺といった比較的利便性の高い場所において、市街化が漸進的に進行した市街地を指します。
- ・住宅を中心に、商業施設や業務施設など様々な機能が適度に分布しており、比較的利便性の高い市街地であるとともに、商店街や歴史的市街地といった特徴ある市街地を指します。



精査中



地域類型図

## 誰もが生活しやすい圏域の形成

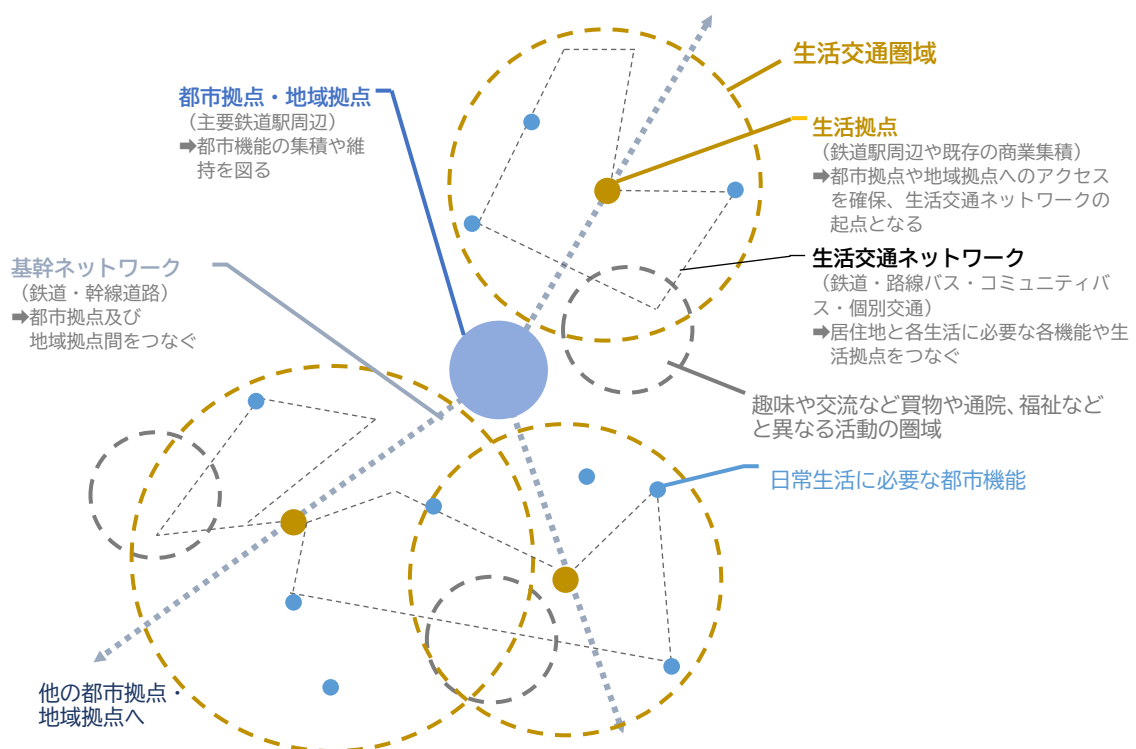
- ・日常生活には、通勤・通学や買物、通院、趣味、交流など様々な営みがあり、それぞれ活動する圏域は異なります。
- ・中でも、特に買物や通院、福祉などは暮らし続けていくために必要な活動であり、誰もが不自由なく行えるようにしていく必要があります。
- ・鉄道駅等の交通結節点である「生活拠点」を中心に広がる「生活交通ネットワーク」により、商業や医療、福祉など日常生活に必要な都市機能を享受することができる、誰もが生活しやすい「生活交通圏域」の形成をめざします。

### <生活交通圏域の範囲>

- ・誰もが利用できる日常的な交通手段である路線バス・コミュニティバスや個別交通の路線を「生活交通ネットワーク」として位置付け、生活拠点を中心にした「生活交通ネットワーク」を形成します。
- ・この「生活交通ネットワーク」の利用範囲をそれぞれ「生活交通圏域」として位置付けます。

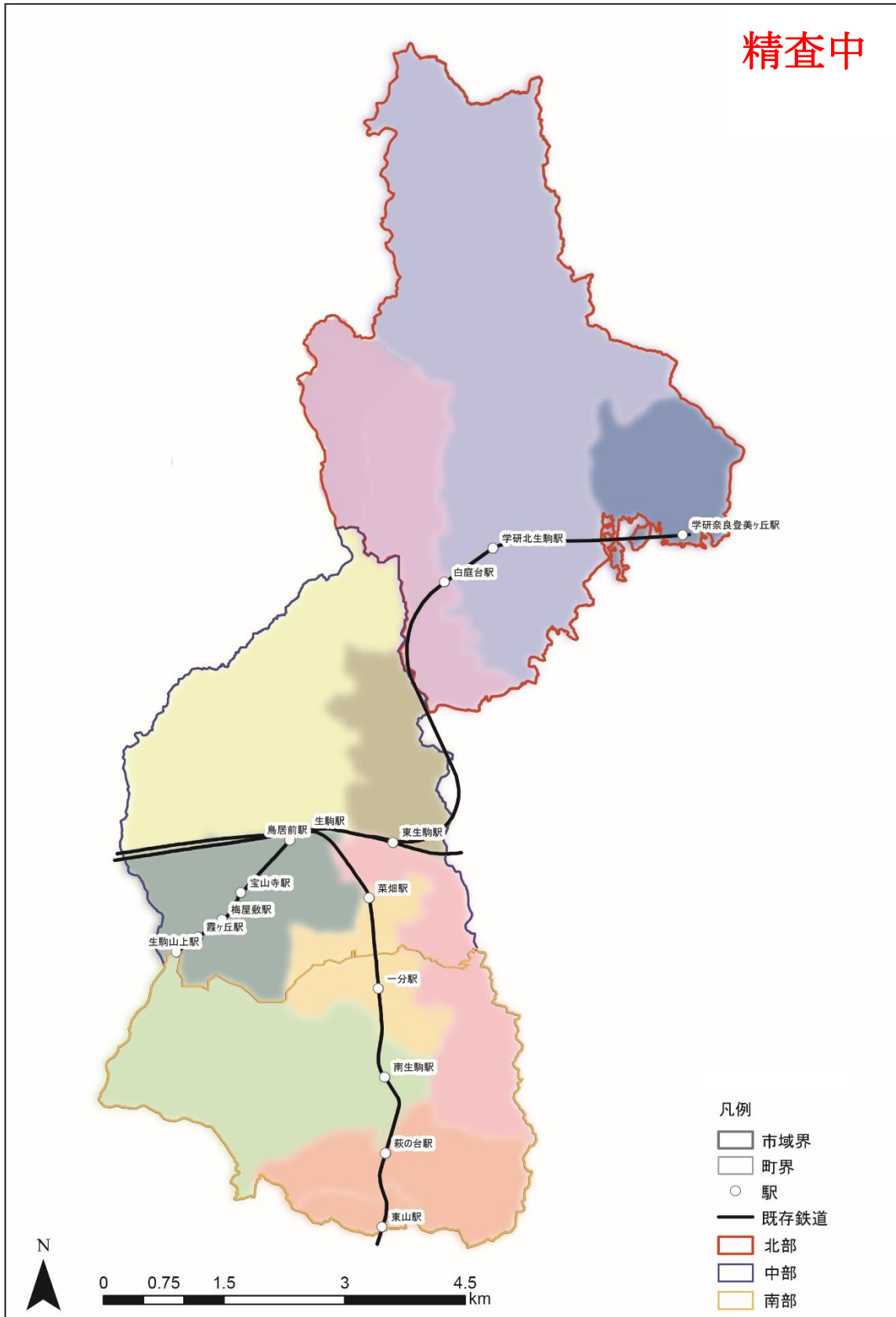
### <生活交通圏域を中心とした日常利便性の確保>

- ・各生活交通圏域において、日常生活に必要な都市機能へのアクセスを確保するため、必要な都市機能の立地誘導を図ります。
- ・また、都市機能によっては、その利用圏が単一の生活交通圏域を超えるものも存在することから、都市機能の充足に向けては、生活交通圏域間相互の移動も想定し、補完的で柔軟な誘導を図るものとします。



拠点・ネットワーク・生活圏域の関係

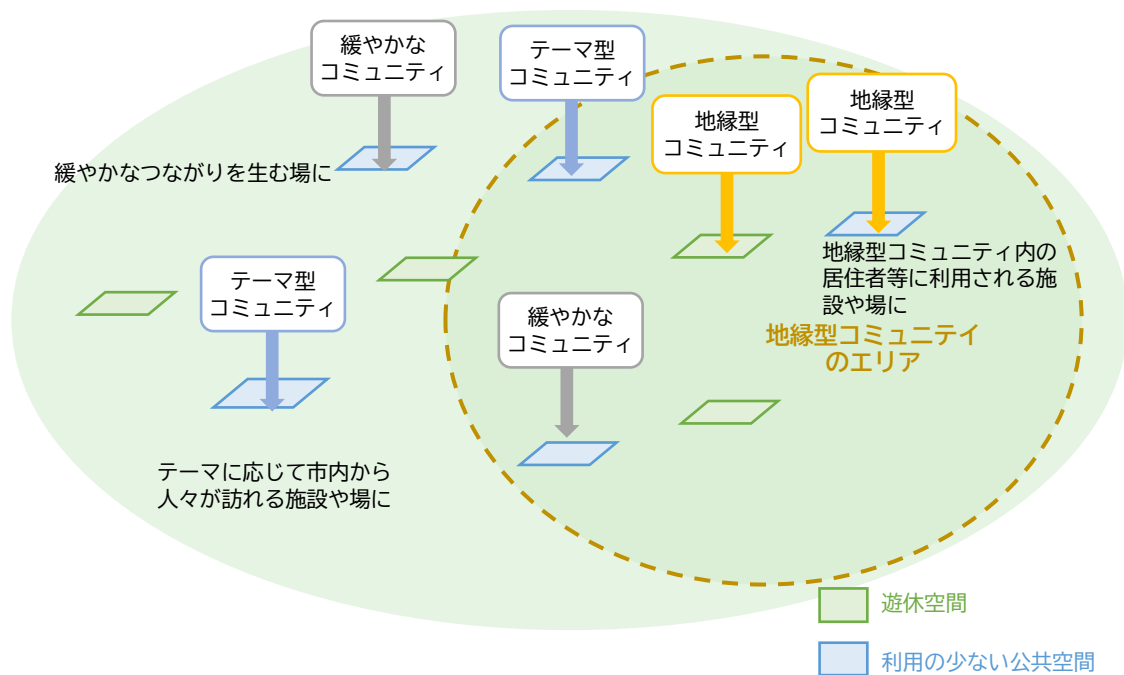
精査中



将来生活交通圏域図

## 空間資源を活用した活動を育む場の創出

- ・自治会をはじめとする地縁型のつながりにおいて、地域の様々な課題の解決を図っていくための活動の場の創出や、既存の場の機能更新をめざします。
- ・「新たな働き方」や「多様な暮らし方」の実現を目指す上では、多様な主体による働く場所や地域の居場所等の創出が求められます。
- ・これら新たな空間ニーズに対して、空き地、空き家、施設の空室等の遊休空間の活用や、既存の公共空間の利用方法の工夫等により、テーマに応じた小さな活動（コミュニティ）の場を創出し、必要な機能の充実を図っていきます。



小さな活動（コミュニティ）の場 概念図



地縁型コミュニティ内の居住者等に利用される施設や場のイメージ  
(コミステ)



テーマに応じて市内から人々が訪れる施設や場のイメージ  
(リースづくり)

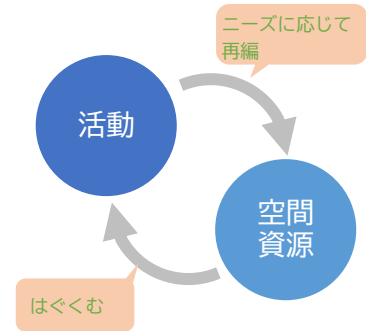


緩やかなつながりを生む場のイメージ  
(公園にいこえん)

### 3. 都市づくりの戦略

まちで暮らす人々の営みや社会のつながりの中から生まれてくる活動のニーズに応じ、既存の空間資源を柔軟に再編することにより新たな活動の場を創出する都市づくりを進めます。

また、活動の発生を待つだけでなく、まちづくりの主体となる地域や市民、事業者等への支援により新たな活動を育みその活動に応じて空間資源の再編を進めます。



——— 都市づくりの戦略 ———

#### 豊かな活動を生む空間資源の再編

### 4. 未来の生駒をつくる戦略ストーリー

本市は、都市や地域の顔となる**主要駅周辺（都市拠点・地域拠点）**や、住宅都市として発展してきた背景となる**計画的市街地**、豊かな自然・文化資源を有することで本市の魅力の根幹を支えてきた**田園集落地**、都市の活力を支える**産業・学術研究拠点**などで構成されています。

都市づくりの目標の実現に向け**暮らし方の視点**、**住まい方の視点**から効果的に戦略を展開していくため、4つのエリアごとに戦略ストーリーとして設定します。

#### 4つのエリアにおいて戦略ストーリーを考える背景

- ・主要駅周辺では人口構成やライフスタイルなどの時代の変化に十分に対応できていないこともあり、来街者の減少やにぎわいの低下が進むことが想定されます。
- ・計画的市街地においては、空き家が増加してくることが予測され、コミュニティの希薄化や利活用されないストックの増加によるまちの活力の低下など様々な問題の発生が懸念されます。
- ・田園集落地では、高齢化や人口減少により営農や自然環境の保全といった人々の営みに支えられてきた田畑や里山空間の維持が困難になりつつあります。
- ・産業・学術研究拠点である学研高山地区第2工区においては、学研都市における次世代のまちづくりが進められており、北田原工業団地等の既存の産業集積とともに、都市の活力を支える場として時代にニーズに合った計画的なまちづくりが期待されます。



## ●都市拠点・地域拠点の戦略ストーリー

〈暮らし方の視点〉持続的な成長・活力あふれる拠点への再編

### 【空間資源の再編】

- ・建築物の空きストックの活用による魅力的なまちのコンテンツ創出や、公共空間の再編による快適な街路空間の形成を図ることで、歩いて楽しめるウォークアブルで出会いのある界隈をつくります。
- ・新たな機能導入を通して、主要駅周辺への来街動機をつくるとともに、民間事業者の活力の誘発や市民の多様な活動を誘発することが可能となる空間をつくります。



### 【はぐくむ活動】

- ・商店街等の活力を活性化させるとともに、ワーキングスペース、飲食店や交流の場といったサードプレイス等を通じた新たな人のつながりを育みます。

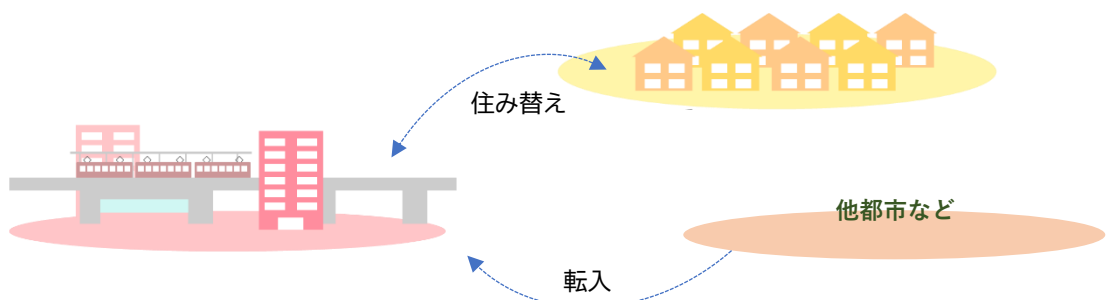
〈住まい方の視点〉利便性の高いまちなか居住の実現

### 【空間資源の再編】

- ・民間事業者との連携や都市計画による誘導等により、主要駅周辺に集合住宅等の立地を図ることで、歩いて暮らせる利便性の高いまちなか居住を可能にします。
- ・立地を図る住宅は、生駒市に新たに住んでみたいと考える若い世代や利便性の高い暮らしを求める高齢者などが住みやすい賃貸集合住宅や働きながら住まうことができる住商合一型の住宅を中心とした誘導を図ります。
- ・より利便性の高い暮らしを求める高齢者がまちなかに住み、豊かな自然やゆとりある住環境を享受したい若者世代などがニュータウンなどに移り住むといった住まいの循環サイクルの構築を図ります。

### 【はぐくむ活動】

- ・新婚等の若者世代などが生駒市に住む機会を得て、様々なコミュニティとの関係をつくりながら、更なる生駒の魅力を楽しもうとするといった人とまちがともに成熟する機会を育みます。



## ●計画的市街地の戦略ストーリー

〈暮らし方の視点〉暮らし続けられる循環型住宅地づくり

### 【空間資源の再編】

- ・住宅地における土地利用規制の見直しによる空き家等ストックの活用やニュータウンのセンター地区の機能更新などにより、まちに新たな生活サービスや働く場をつくっていきます。
- ・地域間で不足する機能を相互に補いあえるよう、公共交通のあり方を見直します。
- ・地域の活動やテーマ型の活動の場として、公園や緑道、集会所といった公共施設を活用します。

### 【はぐくむ活動】

- ・自ら住環境を再編する暮らし方や、自分たちで地域の課題を解決しようとする取組を育みます。
- ・愛着のある地域を対外的にPRしようとする取組を育みます。



多様な住まい方暮らし方を発信するリーフレット (GoodCycleいこま)

〈住まい方の視点〉“住む”だけでない新たな価値を創出する“住まい”

### 【空間資源の再編】

- ・子育て層などこれからのコミュニティを担う人たちの住まいとして、リノベーションなどにより優良な住宅ストックの活用を進めます。
- ・ゆとりある住環境を活かし、庭などプライベートなスペースを公開し、活用することで、近隣の交流を創出します。

### 【はぐくむ活動】

- ・職住合一による在宅ワーク、職住近接の住まい方や、これまで働くことができなかった層の就労や起業を育みます。
- ・地域課題の解決や自分たちの暮らしの充実を図る活動、それらを介し生まれる多様な人々のつながりを育みます。
- ・様々な取組や、地域のつながりを魅力的と感じる人々の住み替えを育みます。



## ●田園集落地の戦略ストーリー

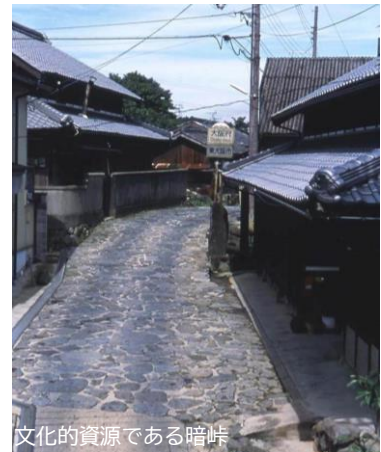
〈暮らし方の視点〉ゆとりある暮らしの継承と持続可能なコミュニティづくり

### 【空間資源の再編】

- ・文化財や自然、農地といった集落ならではの資源を保全しつつ、これらを緩やかな観光資源として活用することで、地域外の人々が体験・体感することができる環境整備を進めます。
- ・土地利用規制の緩和等により、持続可能なコミュニティづくりに必要な生活利便機能の導入を図ります。

### 【はぐくむ活動】

- ・地域住民や団体・事業者等と地域を訪れる人々との交流を育みます。
- ・持続的なコミュニティづくりをめざし、地域の魅力の発信や、新たな居住者を受け入れる活動を育みます。
- ・既存の地域コミュニティと、これからの世代を担う人々がつながりあう関係を育みます。



〈住まい方の視点〉自然・文化資源を活かした新たな住まい・生業の定着

### 【空間資源の再編】

- ・リノベーション等により、古民家等の趣とゆとりのある空き家ストックの活用し、農泊や農家レストラン、カフェといった交流を生む利用への転用等を促進します。
- ・遊休農地や人の手が入らなくなった里山空間を趣味や子育ての場として活用するなど自然環境と共生する住まいへの再編を行います。

### 【はぐくむ活動】

- ・地域住民や団体・事業者等と地域を訪れる人々との交流や、田園集落ならではの新たな生業を育みます。
- ・新規就農者の確保などとおして自然環境や農地を楽しみながら、保全活用できる持続的な取組を育みます。





## ●産業・学術研究拠点の戦略ストーリー

〈暮らし方の視点〉新たな機能導入によるイノベーションの創出

### 【空間資源の再編】

- ・災害に強くアクセス性に富んだ立地環境を活かした、研究開発機能や産業機能の拠点形成を図ります。
- ・都市の多様性と機能連携を一層高めるため、学研都市の成果や集積がより発揮できる「ものづくり産業」や「ことづくり産業」の受け皿となる施設の導入を図ります。
- ・研究開発機能や産業機能の集積により生み出された技術の一般普及に先駆け、新たに整備される住宅エリアにおいて、研究成果を実装することで、ICT等を活用したスマートシティの実現を目指します。
- ・研究機関との連携により、既存の自然や農地といった資源を活用し、農業の高付加価値化を図ります。

※学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会取りまとめによる

### 【はぐくむ活動】

- ・イノベーションを誘発する多様な人材や組織の交流を育みます。
- ・新たな産業だけでなく、農業など既存の産業を盛り上げるための技術開発等の取組を育みます。



〈住まい方の視点〉暮らしと研究が一体となった居住モデルの創出

### 【空間資源の再編】

- ・自然環境を活かした環境共生型の住空間を創出します。
- ・研究開発機能や産業機能の集積により生み出された技術の一般普及に先駆け、新たに整備される住宅エリアにおいて、研究成果を実装することで、ICT等を活用したスマートなライフスタイルの試行を図ります。

※学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会取りまとめによる

### 【はぐくむ活動】

- ・住民や企業、関係機関が自分たちの住環境や就業環境を恒常的に改善するといったエリアマネジメントの視点に立った取組や取組を支えるつながりを育みます。
- ・新技術を活用した住まいを充実させるとともに、暮らしを通じて見える課題等を研究者等にフィードバックすることで、イノベーションが加速するといった好循環を生む仕組みづくりを支援します。





## 第3章

### 都市づくりの方針



# 1. 土地利用の方針

---

人と自然が共生する、住みやすく活動しやすいまちの維持・増進を図るため、緑地等の自然環境・景観の保全と活用を推進し、自然環境との調和や良好な景観の創出、まちのにぎわいを高める都市機能の集約を図りつつ、地域の特性を踏まえた「多様な住まい方、暮らし方に対応する都市づくり」を土地利用の基本的な方針とします。

## 【市街地ゾーン】

### ●商業・業務エリア

- ・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る地区については、引き続き都市機能の維持・充実を図ると共に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。
- ・今後、新たな拠点を担うことを期待される地区や鉄道駅周辺等の比較的利便性の高い地区においては、土地の高度利用や有効利用を進め、多様で魅力ある都市機能の集積・誘導を図ります。
- ・都市拠点や地域拠点においては、従来の都市機能のみならずライフステージの変化や新たな生活様式に対応することのできる生活利便機能等の集積・誘導を図るとともに、地区計画や景観形成地区等制度を活用し、魅力あるまちなみや空間の形成と、歩きたくなる環境の充実（ウォーカブルな空間形成）を図ります。

### ●戸建住宅地エリア

- ・大規模住宅地を中心に広がる低密度な戸建て住宅地は地域の特性に応じて定めた地区計画や生産緑地制度などを活用し、緑あふれる魅力あるまちなみ、ゆとりある居住環境の維持・向上を図ります。
- ・高度成長期に開発された地区については、空き家・空き地を地域の貴重な遊休資産と捉え、若者の転入促進や地域のニーズに応じた利活用促進を図ります。
- ・高齢化の進展や時代の変化に対応する必要がある住宅地については、用途地域や地区計画の見直し等による住宅地としての持続性の確保を図るとともに、新たな生活様式に代表される様々な働き方や暮らし方に対応した、多用途複合型の土地利用について検討を行いながら地域活力の維持・増進を図ります。

### ●複合住宅地エリア

- ・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。
- ・街なかにおける農地については、やすらぎとうるおい、防災面での安心感など、多様な役割を担う都市にあるべき空間として、生産緑地制度の活用による保全を図ります。

### ●産業エリア

- ・既に工業・研究業務地を形成している学研北田原地区周辺は、住宅都市という本市の特性の中で、一層の活力を生み出すため、環境の悪化をもたらす恐れのない産業の振興と雇用

の創出につながる産業機能に加え、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地を図ります。また、国道163号バイパスの道路整備に合わせた産業用地の確保（拡大）を推進します。

#### ●計画的複合産業エリア（学研高山地区）

- ・学研高山第2工区では、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、イノベーション創出の基盤となる新たな企業や研究産業施設の誘致に向けた土地利用を図ります。
- ・産学官共創によるイノベーションのみならず、デジタル技術を駆使した変革（DX）に対応したスマートシティや職住が近接する次世代型居住空間を可能とする土地利用のあり方を検討します。

#### 【田園ゾーン】

##### ●田園集落エリア

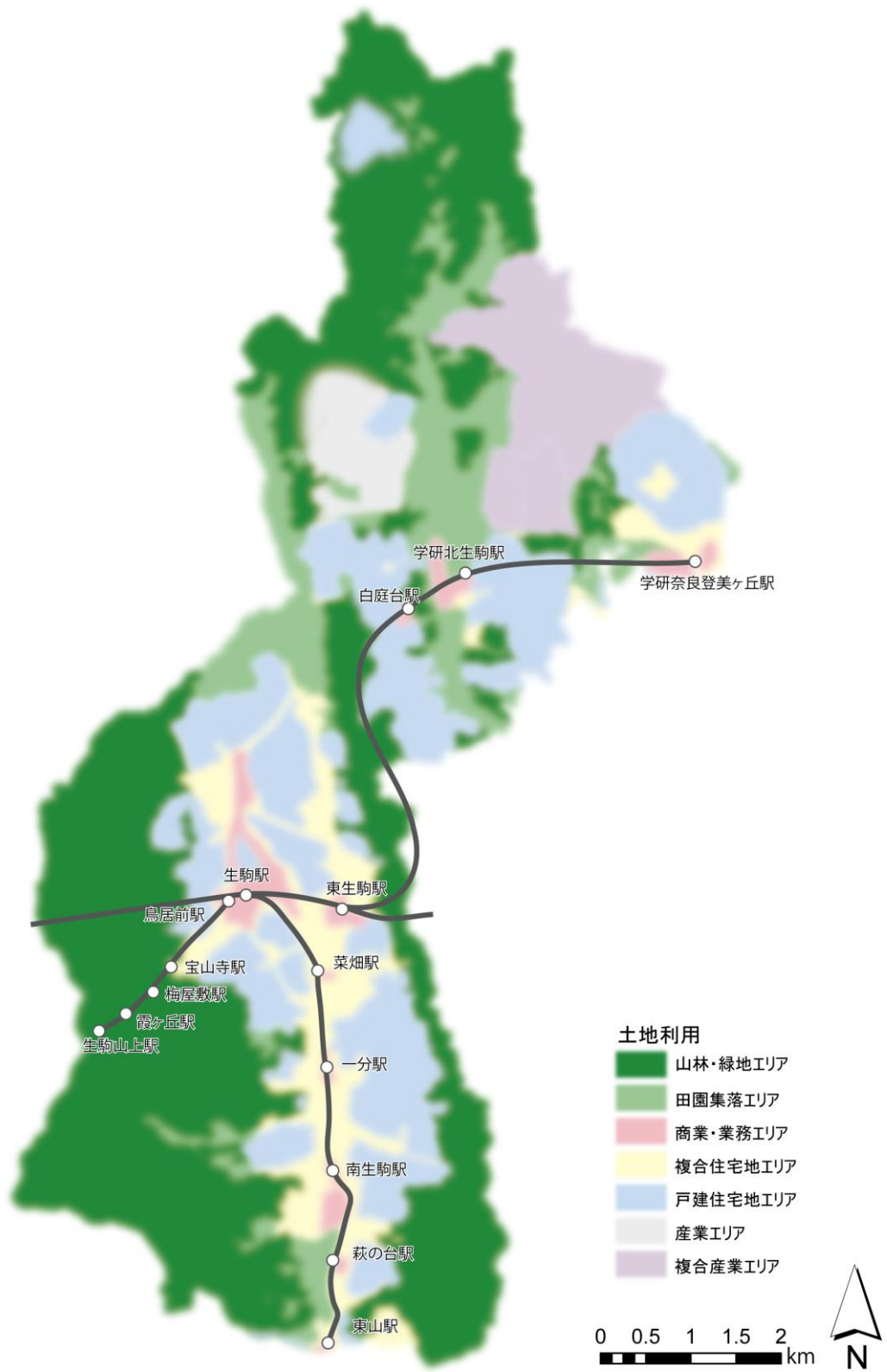
- ・市街地周辺に広がる農地は、四季折々の特徴ある田園風景を提供する本市の貴重な風物詩であるとともに、防災の面からも貴重な空地としての役割を担っていることから、地産地消などの営農活動等の支援を通じた農地の保全や遊休農地の活用促進を図ります。
- ・集落を形成する地区については、良好な田園環境・景観との調和に留意することを基本としながら、必要に応じて居住環境や地域コミュニティの維持・向上に資するような施設立地など、適切な土地利用の誘導を図ります。
- ・エリア内にある古民家や遊休農地等については、地域特性に応じた居住空間としての活用のほか、周辺の自然文化的資源と共に観光資源として活用するなど、転入・定住促進や緩やかな交流機会の拡充による観光振興を図ります。

#### 【緑地ゾーン】

##### ●山林・緑地エリア

- ・市街地を取り巻く山林・緑地がもたらすみどりは、本市にみどり豊かなまちのイメージをもたらす良好な都市環境・景観の骨格的要素として、また、豊かな涵養機能を有し、災害抑制効果が期待できる重要な資源（グリーンインフラ）として、積極的に保全を図ります。
- ・また、身近に自然に親しむことができるレクリエーションを提供する場（空間）として、積極的な利活用を図ります。

精査中



土地利用方針図

## 2. 分野別都市づくりの方針

---

### (1) 多分野連携の考え方

社会の成熟化や都市づくりをめぐる潮流の変化により、都市計画・まちづくりにおいて対応すべきテーマはこれまで以上に広範なものになってきているため、それぞれの分野取組を進めるとともに、都市計画との連携を図りながら都市づくりを進める必要があります。

このため、従来の交通、産業、防災などの分野に加え、健康・福祉、教育・子育て、生活像など、多分野連携による都市づくりに取り組むものとします。

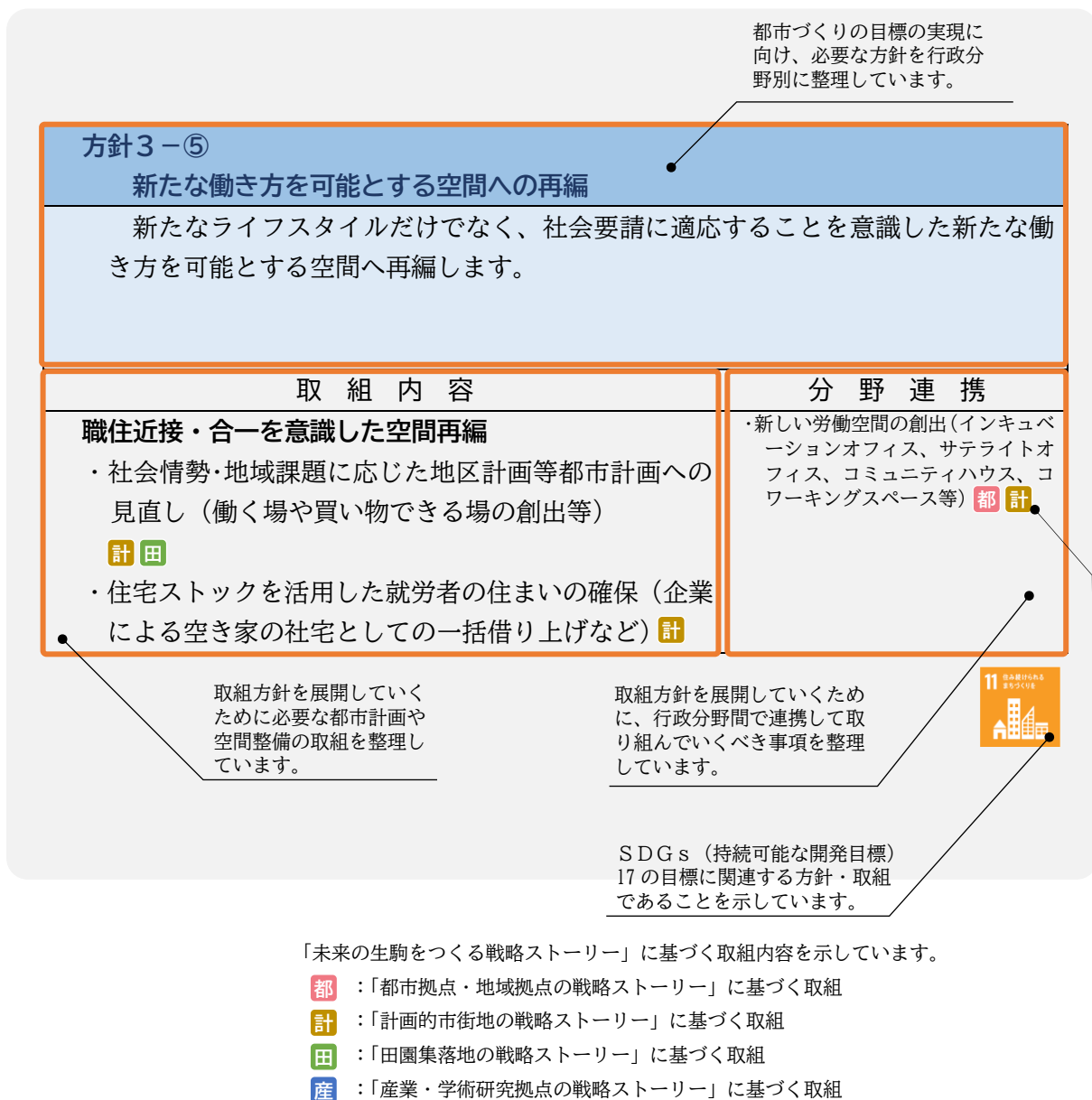


## (2) 分野別の都市づくり方針

「都市づくりの目標」の実現に向け、以下の6つの分野を基本し、都市づくりの方針を設定します。また、各都市づくりの方針に基づき、取組方針、取組内容、及び分野連携の取組を整理します。

- 1 災害に強い都市（防災）
- 2 次世代に住みつがれる都市（住宅）
- 3 安心して豊かに暮らすことができる都市（生活像）
- 4 持続的な成長を生む都市（産業）
- 5 誰もが移動しやすいコンパクトな都市（交通）
- 6 豊かで多様な自然と共生する景観都市（自然的環境）

<「取組方針とそれぞれの取組」の読み方について>



# 1 災害に強い都市（防災）

## 方針1-①

### 様々な災害を想定した災害に強い都市空間の形成

増加するゲリラ豪雨など気候変動による風水害や土砂災害、南海トラフ巨大地震など想定される様々な災害に対応できる都市空間を形成します。

また、平時から大規模な災害の発生を想定し、個人の備えに加え、地域コミュニティの強化により地域連携による地域防災力の強化を図ります。

#### 取組内容

#### 分野連携

#### 市街地の堅牢化

- ・民間建築物の耐震化の促進
- ・旧耐震建築物の更新（建替え誘導等）


#### 安全な避難路の確保

- ・緊急輸送路上の橋梁について、優先的に耐震化を実施

#### 防災に配慮したオープンスペース等の確保

- ・延焼防止機能を有する公園、緑地の活用

#### 治山・治水対策の推進

- ・県と連携した土砂災害対策の推進
- ・河川等の適正な維持管理や治水対策
- ・災害抑制効果が期待できる重要な資源（グリーンインフラ）としての取組みの推進 

- ・里山の維持、保全、整備及び活用のため活動する市民団体等への支援
- ・地球温暖化対策との連携及び気候変動適応についての検討

#### 災害への備えの推進と地域のつながりの強化

- ・浸水想定区域・土砂災害特別警戒区域等における、都市構造を考慮した災害リスク評価の実施と、結果を踏まえた土地利用の推進や居住誘導
- ・災害発生時の復旧・復興を円滑に行うための地籍調査の推進

- ・地域防災計画および国土強靱化地域計画に基づく防災・減災対策の推進
- ・防災情報の発信
- ・防災講座等の実施
- ・地域主体の防災訓練の支援
- ・災害時要援護者支援のための計画づくり
- ・地区防災計画の作成支援
- ・市民へのハザードの周知と命を守る行動についての啓発



## 2 次世代に住みつがれる都市（住宅）

### 方針2-①

#### 自分らしい住まい方と持続可能な都市を両立する住宅政策

ライフステージごとに異なるニーズに対応することができ、市内で住み続けることができる住環境の形成を図るため、定住促進や新規転入者の増加を目指し、需給バランスを考慮した住宅供給、将来世代に継承できる住宅ストックの形成、地域資源を活用した住宅地の魅力向上等に取り組みます。

取組内容	分野連携
<p><b>良好な住環境の維持・形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建築物の適正管理の啓発</li> <li>・空き家の発生予防等の啓発</li> <li>・地区計画制度等を活用した住民・事業者との連携による良好な住環境の形成</li> <li>・生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の省エネルギー化の推進</li> <li>・長期優良住宅認定制度等の普及促進</li> <li>・環境美化に関する啓発と快適な生活環境の確保</li> </ul>
<p><b>中古住宅の流通・利活用促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画情報のオープンデータ化等による市民への情報提供の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の運営支援</li> <li>・中古住宅のリノベーション事例の発信 <b>計田</b></li> <li>・中古住宅の取得支援 <b>計田</b></li> <li>・住宅ストックビジネスを活性化できる担い手の確保</li> <li>・事業者と連携した流通促進策の検討・実施 <b>都計</b></li> <li>・統合型GISを活用した空き家の利活用の推進</li> </ul>
<p><b>住み替え・転入・定住促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画制度を活用した土地利用誘導（用途地域・地区計画等） <b>都計田</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい方・住み替えニーズに関する意向等の調査・分析</li> <li>・需給バランスに配慮した住宅供給・流通策の検討・実施</li> <li>・まちなかへの居住誘導（利便性の高い賃貸集合住宅の誘導等） <b>都</b></li> <li>・県と連携した旧集落等における立地基準の見直し等による新たな定住・利活用の促進 <b>田</b></li> <li>・地域の特徴を生かしたライフスタイルの情報発信 <b>計田</b></li> </ul>
<p><b>住宅地の課題解決・魅力向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者との連携による計画的市街地の空間再編による機能更新 <b>計</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地や町別等の住宅流通状況等の調査・分析</li> <li>・事業者や自治会等と連携した住宅流通・転入促進策の検討 <b>計田</b></li> <li>・多様なサービスと人的交流が生まれる複合型コミュニティの創出の推進 <b>計田</b></li> <li>・多様な住まい方や働き方の発信による新しい都市イメージの形成 <b>計田</b></li> </ul>



### 3 安心して豊かに暮らすことができる都市（生活像）

#### 方針3-①

##### 誰もが健康に暮らせる空間の形成

誰もが日常生活に不便や不安を感じる事がなく、地域でのつながりを感じながら健康に暮らすことができるユニバーサルデザインに配慮した空間を形成します。

取組内容	分野連携
<b>安全・安心な歩行者空間づくり</b> ・歩きやすい歩行者空間の整備 ・生活道路の安全対策と維持・保全	・交通安全施設の整備 ・交通安全教室の実施
<b>日常生活を支える空間づくり</b> ・公共施設の複合利用	・多様なサービスと人的交流が生まれる複合型コミュニティの創出の推進【再掲】 ・住民主体の高齢者の通いの場の活動支援 ・地域包括ケアシステムの構築 ・医療提供体制の構築 ・障がい者の社会参加機会の充実 ・障がい者の適正と能力に応じた多様な働き方が可能となる総合的な就労支援 ・防犯カメラの設置の促進支援
<b>健康増進に資する空間づくり</b> ・スポーツ、レクリエーション活動が活発に行える空間づくり（公園等）	・生駒健康ウォーキングマップの活用（歩こう会等の運動事業の推進等） ・健康づくりリーダーの養成 ・高齢者の閉じこもりや孤立防止等の支援



#### 方針3-②

##### 安心して子どもを育てられる場の充実

教育環境の整備、充実とともに、子どもの成長に繋がる学びと体験の場の充実を図ります。

取組内容	分野連携
<b>安心できる子育ての場の充実</b> ・子どもが地域の中で、大人たちと学び交流できる場づくり（空き家や公共施設の空き空間の有効活用等） <b>計</b>	・整いつつある子育て支援拠点の利用者増に向けた周知 ・保育所の開設、保育士の確保 ・保護者の保育ニーズにあわせた保育サービスの充実 ・子育てサロン等の世代間交流を含めた取組や活動の支援 ・地域で繋がりあう子育ての推進
<b>公園・緑地の充実</b> ・既存公園の適切な維持・管理 ・公園施設のバリアフリー化の推進 ・市民とともに公園の利活用の検討 <b>計</b>	・生駒山麓公園の活性化 ・生駒市みどりの基金やふるさと生駒応援寄付のPR ・助成制度の活用



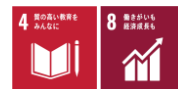
方針3-③ 住民の知識やノウハウを地域社会に還元できるサイクルの構築	
様々な知識や経験を有する豊富な地域の人材の存在を活かし、その能力を地域社会に還元できるサイクルを構築します。	
取組内容	分野連携
<b>地域主体のまちづくりに向けた機会の創出</b> ・地域特性を踏まえた協創によるまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「学び」を通して地域に眠る様々な人材を発掘し、まちづくりに参加できる機会の創出</li> <li>・市民が文化芸術を鑑賞したり文化芸術活動へ参加する機会の充実</li> <li>・資源回収スペースと交流・滞在スペースを併設した「資源回収・コミュニティステーション」の取組の推進</li> <li>・地域ぐるみの見守りや防犯活動の展開</li> <li>・多様なサービスと人的交流が生まれる複合型コミュニティの創出の推進【再掲】</li> <li>・情報提供の推進による「都市の将来像」「都市計画」の市民との共有</li> </ul>
<b>参画と協働によるまちづくり支援</b> ・地域ごとの将来像を描き、自立的・継続的に活動を進めていくことに対する支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の活動や市政の積極的な情報共有</li> <li>・市民自治協議会の設立支援</li> <li>・ワーク・ライフ・コミュニティ・バランスに配慮した職場環境の支援</li> <li>・子育て中の女性等への就業支援</li> <li>・市民一人ひとりがだれでも身近に本と親しめる場の創出</li> <li>・まちの担い手を増やすための場や仕組みのデザイン</li> </ul>



方針3-④ 新技術の実装に向けた試行的な都市空間・都市サービスの検証	
本市が新技術と親和性の高いまちとなるよう、試行的な取組など段階的に都市空間や都市サービスの再編に向けた取組を進めます。	
取組内容	分野連携
<b>ICTなど先端技術の活用</b> ・都市計画情報のオープンデータ化等による市民への情報提供の推進【再掲】 ・データを活用した細やかな都市構造の分析・検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ICTやデータを活かしたまちづくりの推進</li> <li>・行政保有データのオープンデータ化（誰もが利用できる環境整備）</li> </ul>



方針3-⑤ 新たな働き方を可能とする空間への再編	
新たなライフスタイルだけでなく、社会要請に適応することを意識した新たな働き方を可能とする空間へ再編します。	
取組内容	分野連携
<b>職住近接・合一を意識した空間再編</b> ・社会情勢・地域課題に応じた地区計画等都市計画への見直し（働く場や買い物できる場の創出等） <small>計田</small> ・住宅ストックを活用した就労者の住まいの確保（企業による空き家の社宅としての一括借り上げなど） <small>計</small>	・新しい労働空間の創出（インキュベーションオフィス、サテライトオフィス、コミュニティハウス、コワーキングスペース等） <small>都計</small>



方針3-⑥ ゆとりや賑わいを創出する都市空間の再編	
道路や公園などの都市空間の活用を図り、意欲ある市民等の活躍の場を創出し、自分の夢や目標を実現しようとする人たちとともに賑わい創出を図ります。	
取組内容	分野連携
<b>拠点を中心とした暮らしを支える空間整備</b> ・事業者との連携による計画的市街地の空間再編による機能更新【再掲】 <small>計</small> ・公共施設等の有効活用（生活利便機能の導入等） <small>計</small> ・公有地を活用した施設整備 ・公共施設ストックの活用による機能の複合化	・集会所等の多様な活用の推進 <small>計</small>
<b>所有から利用を重視した空間活用</b> ・意欲ある市民等が利用しやすい公共空間の活用に向けた検討（小さなまちづくりの取組の支援等） <small>計</small>	-



### 方針3-⑦

#### 効率的で持続可能な都市運営の推進

市民の暮らしを支え、今後も安心、安全、快適に住み続けることができるよう、効率的な基盤整備や維持、更新を進めていきます。

取組内容	分野連携
<b>計画的な整備、更新と適切な維持・管理</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・公共施設の長寿命化と適切な維持、管理（道路、公園、上下水道等）</li><li>・公共施設の計画的な再編（統合化・複合化等）と有効活用</li><li>・民間企業のノウハウ活用による財政負担の軽減とサービス水準の向上・公共施設の適正配置の検討</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・公共施設マネジメント推進計画の推進</li><li>・庁内プロジェクトチーム設置による分野横断的な行政課題への対応</li><li>・分野別計画の進行管理定着化によるPDCAサイクルマネジメントの構築</li><li>・県域水道一体化構想の取組みの協議</li><li>・ICTやデータを活かしたまちづくりの推進【再掲】</li><li>・民間事業者との協創</li></ul>



## 4 持続的な成長を生む都市（産業）

### 方針4-①

#### 中心市街地の再構築と地域拠点の戦略的な整備

都市拠点である近鉄生駒駅周辺の再構築や、地域拠点の役割に応じた戦略的な整備を進めます。また、公民の連携による道路空間の再編等により、ゆとりやにぎわいある歩行者空間の創出を図ります。

取組内容	分野連携
<p><b>拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生駒駅南口地区周辺での既存ストックを活用した空間再編（建築物の低層部の活用や道路空間の再編等）<b>都</b></li> <li>・学研北生駒駅中心地区の土地区画整理事業の推進<b>都</b></li> <li>・近鉄南生駒駅周辺での、バリアフリー基本構想の実現に向けた取組みを中心とした拠点におけるまちづくりの推進<b>都</b></li> <li>・鉄道駅周辺などを中心とした暮らしを支える生活拠点の拠点性の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な働き方の啓発やテレワーク&amp;インキュベーションセンターの利用促進</li> <li>・民間事業者との協創【再掲】</li> <li>・店舗ストックを活用したサテライトオフィスの誘致</li> </ul>
<p><b>歩きたくなる歩行者空間の創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市拠点における賑わいを育む道路空間の活用 の検討<b>都</b></li> </ul>	-
<p><b>良好な景観形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生駒市景観形成基本計画に基づく良好な駅前景観の保全と形成</li> <li>・地域住民による景観等のルールづくり支援</li> <li>・屋外広告物の規制</li> </ul>	-





方針4-② 魅力的なまちなかコンテンツの創出	
遊休ストックを活用するとともに、地域や活用主体の活動をサポートしていくことで、まちの魅力となる新たなコンテンツを創出します。	
取組内容	分野連携
<b>にぎわいの受け皿となる空間の創出と建築物低層部等の機能更新</b> ・飲食店や、交流の場、サードプレイスといった機能を前提としたリノベーションの促進 <b>都</b>	・商店街と不動産事業者が連携したにぎわい形成に向けたテナントリーシングの促進 <b>都</b> ・にぎわい等を担う事業主体に対する創業支援（銀行等と連携した事業計画へのアドバイス） <b>都</b> ・空き店舗等の活用支援 <b>都 計</b>
<b>まちなかの魅力づくり</b> ・地域の魅力の向上に繋がる、地域の資源を活用した取組みの推進 ・屋外広告物の規制、誘導	-



方針4-③ 産業学術研究拠点の整備推進	
インフラの整備や面的な市街地整備の推進を図りつつ、研究・産業機能の受け皿となる基盤整備を図ります。	
取組内容	分野連携
<b>学研高山地区第2工区のまちづくり推進</b> ・大規模住宅開発から産業立地中心の計画への転換 <b>産</b> ・新たな土地利用計画に基づく早期事業化の推進 <b>産</b> ・研究開発機能や産業機能の拠点形成 <b>産</b> ・ICT等を活用した新しい働き方や多様なニーズに応じたライフスタイルなど、次世代型居住空間の創出を実現 <b>産</b>	・企業や市民の関心など機運の醸成
<b>産業集積に向けた土地利用の推進</b> ・都市計画等の見直し、地区計画の活用による、産業用地の確保と規制誘導による拡充 <b>産</b> ・都市計画の変更等による国道163号バイパスの整備に合わせた産業施設誘致エリアの拡大 <b>産</b> ・企業が立地を望むような魅力的な工業適地の確保	・企業の立地ニーズの把握と該当する用地とのマッチングの推進 ・ICTやデータを活かしたまちづくりの推進【再掲】 ・民間事業者との協創【再掲】 ・デジタル変革を通じた新しい地域と社会の構築の推進 <b>産</b> ・リニア中央新幹線新駅誘致 PR 活動及び知識普及啓発【再掲】
<b>活力や経済活動を支えるネットワークの形成</b> ・国、県が実施する国道163号バイパス、国道168号等の整備促進、学研都市内のクラスター連携道路等の整備 <b>産</b>	・リニア中央新幹線新駅誘致 PR 活動及び知識普及啓発



## 5 誰もが移動しやすいコンパクトな都市（交通）

### 方針5-①

#### 鉄道駅周辺の機能の充実・強化と利用しやすい空間形成

ウォークラブルな空間形成に必要不可欠な公共交通の結節点である鉄道駅周辺の機能の充実・強化を図りつつ、誰もが利用しやすい空間を形成します。

取組内容	分野連携
<b>交通結節点としての機能の充実・強化等</b> ・地域拠点への公共交通サービスの見直し、改善 <b>計</b> ・地域拠点に至るアクセス道路の整備推進 ・鉄道駅や鉄道駅周辺のバリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入 ・鉄道駅周辺の駐車・駐輪対策	・子育て支援機能、高齢者・福祉機能の充実



### 方針5-②

#### 広域連携・基幹ネットワークの充実

道路交通ネットワークを効果的なものにするため、都市計画道路等の整備を計画的に進めます。

取組内容	分野連携
<b>道路交通ネットワークの形成</b> ・国、県が実施する国道163号バイパス、国道168号等の整備促進、学研都市内のクラスター連携道路等の整備【再掲】 ・国、県が実施する幹線道路整備に合わせた周辺市道の整備	-



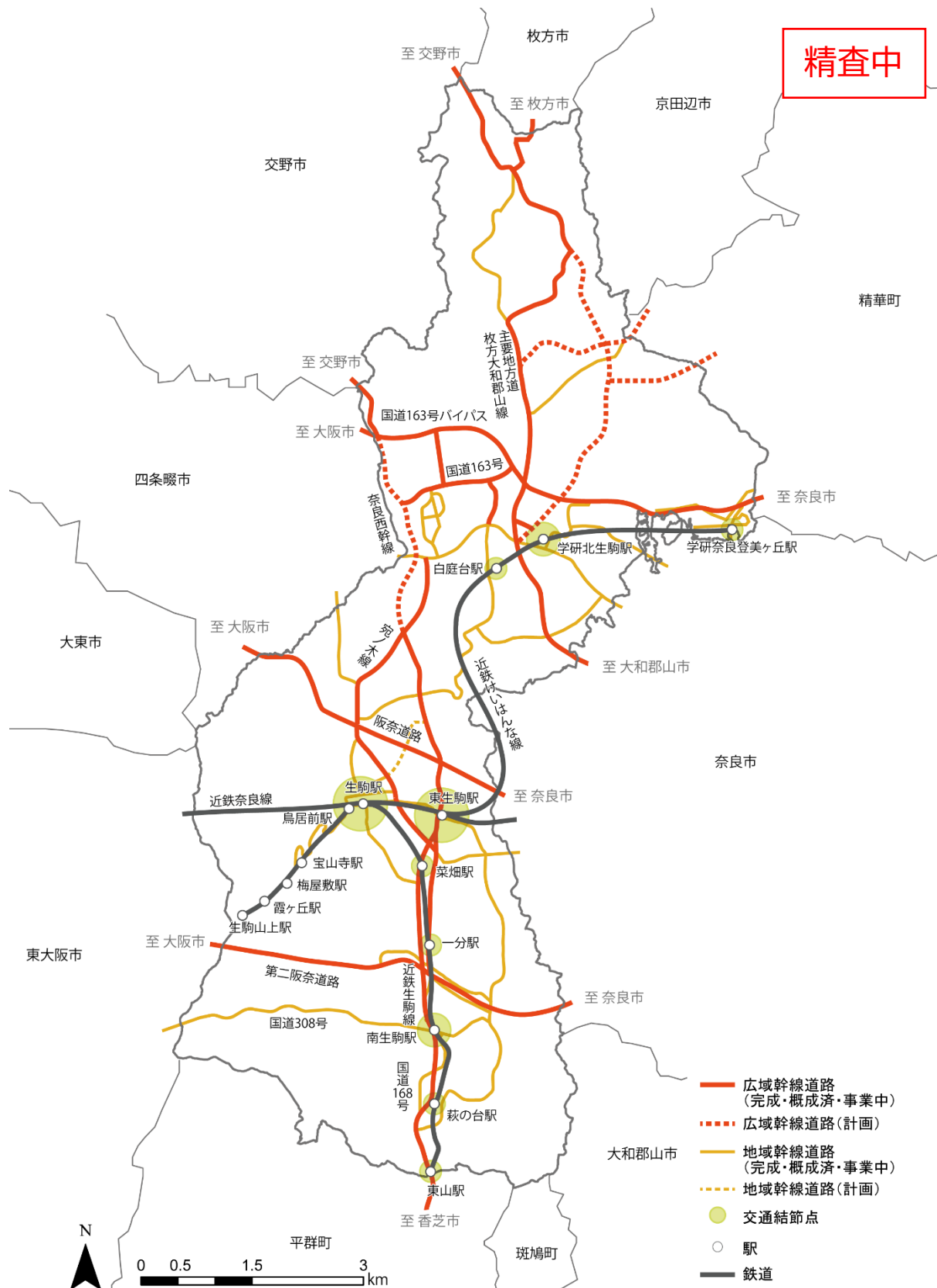
方針5-③

暮らしの利便性を享受できる移動手段の確保

市内の異なる地域に暮らしていても、誰もが同様の都市的サービスを受けることができ、利便性を享受できる移動手段を確保します。

取組内容	分野連携
<p><b>地域の移動手段の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域公共交通計画に基づく施策推進</li> <li>・公共交通サービスの見直し・改善 <b>計</b></li> <li>・路線バス・コミュニティバス等の維持 <b>計 田</b></li> <li>・交通事業者等と連携したモビリティマネジメントの推進</li> <li>・Maas や自動運転等に関する社会実験の検討 <b>産</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業や病院等の送迎バスとの連携を検討</li> </ul>





道路の整備方針図

## 6 豊かで多様な自然と共生する景観都市（自然的環境）

### 方針6-①



#### 豊かなみどりに囲まれた生駒らしい景観の創出

自然的・文化的資源の保全と活用を推進し、みどり豊かな生駒らしい景観を創出します。

#### 取組内容

#### 分野連携

#### 暮らしの場（住宅地・集落等）の景観形成

- ・身近なみどりの創出 
- ・文化的資源の保全と活用による景観保全 
- ・地域のアイデンティティを喚起する景観の掘り起こし



### 方針6-②


#### 骨格となる自然環境や田園空間の保全・活用

本市の骨格を形成する自然環境や、暮らしの背景となる田園空間の保全と活用を図ります。

#### 取組内容

#### 分野連携

#### 自然環境の保全・活用

- ・緑地の有する多様な機能を活用した、グリーンインフラとして取組みの推進 
- ・骨格となる山林や水辺環境の保全と活用

- ・市民や事業者による里山の手入れの仕組づくり

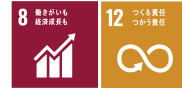
#### 良好な田園空間の保全・活用と農業施策との連携

- ・生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生の推進【再掲】

- ・農地、ため池の保全
- ・有害獣被害防止対策の促進
- ・農地の活用等による農業体験の実施や都市住民との交流
- ・遊休農地活用に対する相談や支援
- ・農福連携の促進
- ・地産地消の取組の推進



方針6-③ 歴史文化資源の保全、活用による新たな賑わい創出	
歴史文化資源を保全するだけでなく、活用することで新たな賑わいを生み出し、地域経済にも貢献することにつながっていきます。	
取組内容	分野連携
<b>歴史文化資源の保全・活用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史文化資源へのアクセスを考慮した公共交通サービスの見直し、改善 </li> <li>市街化調整区域内での秩序ある土地利用の誘導による歴史文化資源の保全 </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宝山寺や長弓寺等の歴史文化資源や暗峠、くろんど池、茶釜の里等の観光資源の魅力発信 </li> <li>市内にある有形・無形の文化財や伝統芸能の保存・活用</li> </ul>
<b>観光・交流まちづくりの推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>県と連携した旧集落等における立地基準の見直し等による新たな定住促進【再掲】 </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>古民家等を用いた体験型観光の推進 </li> <li>インバウンドを意識した環境や体制の整備</li> <li>生駒市観光協会との連携</li> </ul>



方針6-④ 地球環境に配慮した環境モデル都市	
地球環境から地域環境まで、私たちを取りまく暮らしに配慮した環境モデル都市づくりに取り組めます。	
取組内容	分野連携
<b>省エネルギー型の都市空間の形成</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギー型の移動手段への転換</li> <li>住宅の省エネルギー化の推進【再掲】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギー型の暮らしの推進</li> <li>自治体新電力会社を活用したエネルギーの地産地消の推進</li> <li>省エネ設備の家庭への導入</li> </ul>
<b>水辺環境の保全・形成と地域美化の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>河川等の適正な維持管理</li> <li>富雄川、竜田川や生駒山系、矢田丘陵が織りなす水と緑の空間の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境美化推進員や地域の清掃活動等の環境美化活動の支援</li> <li>継続的な公害対策の推進</li> <li>環境教育の取組の推進</li> <li>環境美化に関する市民等のモラルの向上</li> </ul>



## 第4章

### 圏域別都市づくりの方針

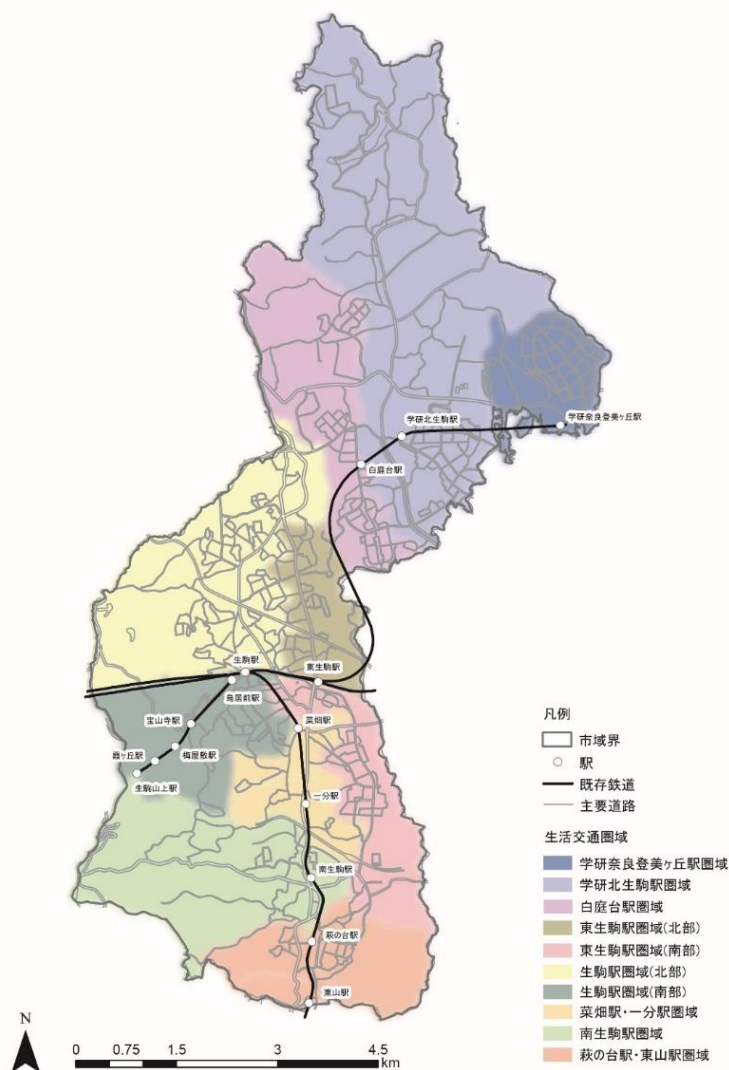




# 1. 圏域別都市づくりについて

本市は、町村制施行（明治22年）に伴う、北倭村、北生駒村、南生駒村の3村の形成から、その後の生駒町制施行、南生駒村、北倭村の編入合併により、現在の市域を形成してきた経緯に加え、南北に長い地域特性を考慮し、北部・中部・南部の各地域に区分し都市づくりを進めてきました。

本市には、計画的市街地、田園集落地、複合市街地など、さまざまな特性の地域があり、地域の実情や、まちづくりの課題もさまざまであるため、これまで以上にきめ細やかな都市づくりを進める必要があります。そのため、鉄道駅等の「生活拠点」を中心に誰もが商業や医療、福祉など日常生活に必要な都市機能にアクセスすることができる「将来生活交通圏域」を設定し、圏域ごとに地域の特性を整理したうえで地域が目指す圏域像を明確にします。なお、圏域の設定にあたっては、既存の公共交通路線状況やコミュニティの単位を考慮したうえで、10個の圏域を設定します。



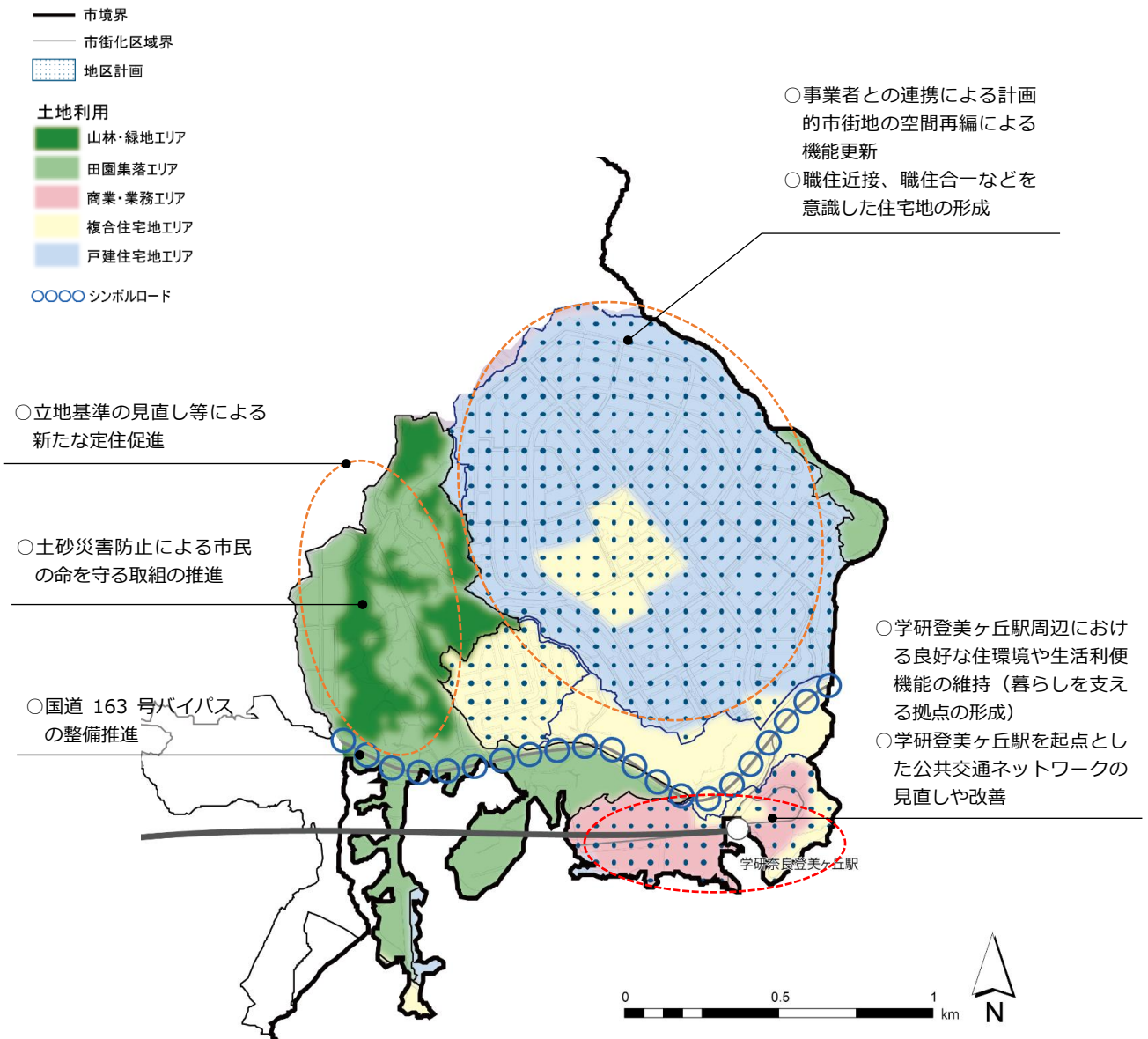
将来生活交通圏域図

## 2. 各圏域の方針

### (1) 学研奈良登美ヶ丘駅圏域

#### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、本市最東部に位置し、京都府や奈良市などの周辺都市への交通が至便なことに加え、駅周辺にも都市機能が集積されていることから、生活利便性に富む地域です。市内最大規模の鹿ノ台住宅地を抱える一方で、鹿畑町には田園風景が残る集落があり、閑静で緑豊かな住環境が形成されています。今後は、自然環境や住環境の維持向上を図りながら、社会ニーズに対応した住環境の在り方や、国道 163 号バイパスの整備と合わせた土地利用について検討を進めていくことが求められます。



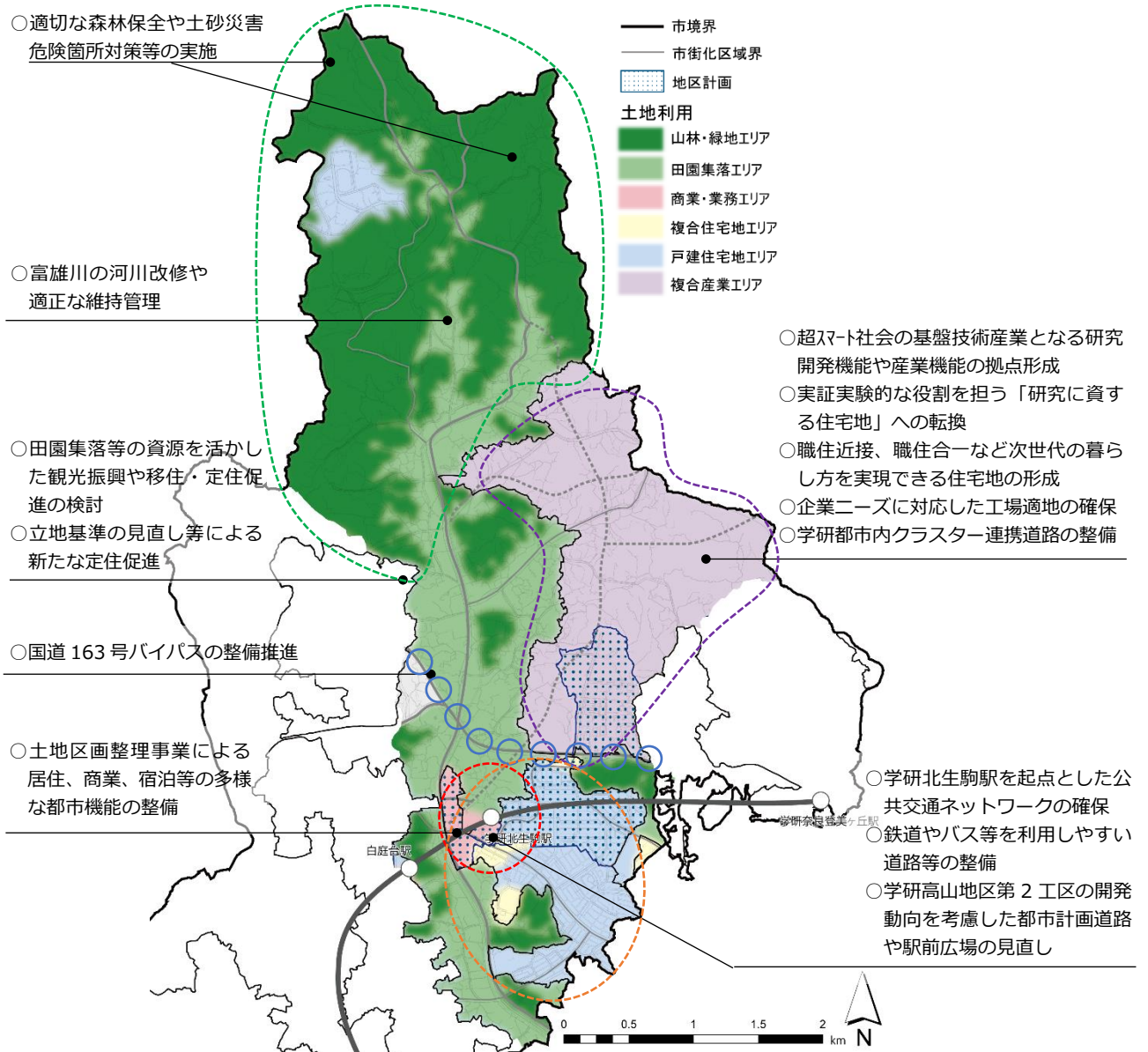
土地利用方針	
商業・業務エリア (学研奈良登美ヶ丘駅周辺地域)	○土地の有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成 ○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の充実・強化
戸建住宅地エリア (鹿ノ台、美鹿の台)	○地区計画・生産緑地制度等の活用による住宅地としての持続性の確保 ○空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ○新たな働き方や暮らし方に対応する用途地域や地区計画の検討
田園集落エリア	○営農と防災の両面からの農地の保全と利活用 ○古民家や遊休農地等の有効活用
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	地山・治水対策の推進	・土砂災害防止に努め、市民の命を守る取組を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつなされる都市 (住宅)	住み替え・転入・定住促進	・鹿畑町の旧集落については、立地基準の見直し等による新たな定住促進について、県と連携を図りながら検討します。
	住宅地の課題解決・魅力向上	・事業者との連携による計画的市街地の空間再編による機能更新を図ります。
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	職住近接・合一を意識した空間再編	・アフターコロナ、ウィズコロナも見据えた職住近接・合一を意識した住宅地形成を図るため、地区計画等の都市計画の見直しを検討します。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・学研奈良登美ヶ丘駅周辺においては、良好な住環境や生活利便機能の維持を図るなど、暮らしを支える拠点としての機能の充実を図ります。
	活力や経済活動を支えるネットワークの形成	・国道163号バイパスの整備を推進します。
誰もが移動しやすいコンパクトな都市 (交通)	地域の移動手手段の確保	・地域の交通結節点である学研奈良登美ヶ丘駅を起点とした公共交通ネットワークの見直し、改善を図るとともに、鉄道やバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	暮らしの場（住宅地・集落等）の景観形成	

## (2) 学研北生駒駅圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、南北に富雄川が流れ、その流域周辺には歴史文化資源が豊富な高山町・上町の田園集落が広がります。さらには、北部地域の拠点である学研北生駒駅を中心として、豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の戸建て住宅地が形成されています。今後は、古くからの景観や資源の利活用を進め、集落の持続性を高めるとともに、戸建て住宅地においては、自然環境や住環境の維持向上を図ることが必要です。また、駅周辺においては、住み慣れた地域で住み続けることのできる「循環型住環境」と「拠点」の形成を図るとともに、学研高山地区第2工区では、次世代の学研都市に相応しいまちづくりが求められます。



土地利用方針	
商業・業務エリア (学研北生駒駅周辺地域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成</li> <li>○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の集積・誘導</li> </ul>
戸建住宅地エリア (真弓、真弓南、北大和)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地区計画・生産緑地制度等の活用による住宅地としての持続性の確保</li> <li>○空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進</li> <li>○新たな働き方や暮らし方に対応する用途地域や地区計画の</li> </ul>

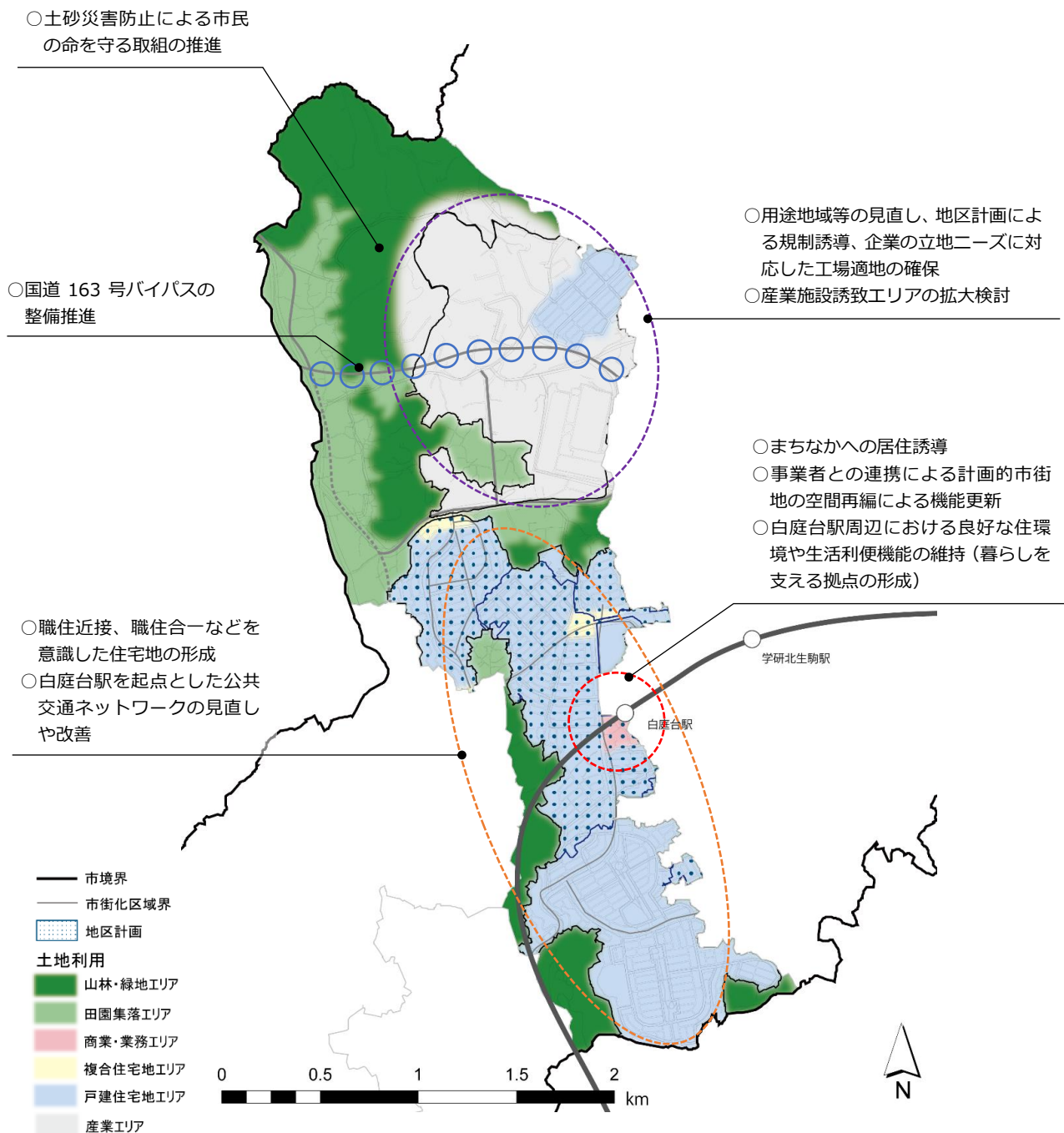
土地利用方針	
	検討
計画的複合産業エリア (学研高山地区第2工区)	○新たな企業、研究産業施設の誘致に向けた土地利用
田園集落エリア	○営農と防災の両面からの農地の保全と活用 ○観光振興や移住・定住促進に向けた古民家や遊休農地等の有効活用
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ○身近に自然を楽しめる場としての活用

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	地山・治水対策の推進	・適切な森林整備や保全、土砂災害危険箇所対策等により、山林における災害防止や土砂災害防止に努め、里山の維持、保全、整備及び活用を促進します。 ・富雄川の河川改修や適正な維持管理による浸水被害対策を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつながれる都市 (住宅)	住み替え・転入・定住促進	・学研北生駒駅周辺など、まちなかへの居住誘導（利便性の高い賃貸集合住宅の誘導等）を図ります。 ・高山町の旧集落については、立地基準の見直し等による新たな定住促進について、県と連携を図りながら検討します。
	住宅地の課題解決・魅力向上	・事業者との連携により計画的市街地の空間再編による機能更新を図ります。
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	職住近接・合一を意識した空間再編	・アフターコロナ、ウィズコロナも見据えた職住近接・合一を意識した住宅地形成を図るため、地区計画等の都市計画の見直しを検討します。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・学研北生駒駅中心地区においては、土地区画整理事業による居住機能や商業・業務機能の整備を進めるとともに、学研高山地区第2工区につながる北部の玄関口にふさわしい拠点形成を図ります。
	学研高山地区第2工区のまちづくり推進	・奈良先端科学技術大学をはじめとする様々な公的研究機関の集積を活かし、超スマート社会の基盤技術産業となる研究開発機能や産業機能の拠点形成を図ります。 ・大規模住宅開発から産業立地中心の計画へと転換し、新たな土地利用計画に基づく早期事業化の推進を図ります。 ・ICT等を活用し新しい働き方や多様なニーズに応じたライフスタイルを実現できる次世代型居住空間の創出を図ります。
	活力や経済活動を支えるネットワークの形成	・国道163号バイパスや学研都市内クラスター連携道路の整備を推進します。 ・リニア中央新幹線新駅誘致に向けPR活動及び知識普及啓発を図ります。
	産業集積に向けた土地利用の推進	・都市計画等の見直しや地区計画による規制誘導、企業の立地ニーズに対応した工業適地の確保等について検討します。
誰もが移動しやすいコンパクトな都市 (交通)	交通結節点としての機能の充実・強化等	・地域拠点である学研北生駒駅を起点とした公共交通ネットワークの見直し、改善を図るとともに、鉄道やバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	良好な田園空間の保全・活用と農業施策との連携	
	歴史文化資源の保全・活用／観光・交流まちづくりの推進	・長弓寺等の文化歴史資源やくろんど池、茶釜の里等の観光資源を活かした魅力発信を進めます。 ・市街化調整区域内での秩序ある土地利用の誘導による歴史文化資源の保全を図ります。
	水辺環境の保全・形成と地域美化の推進	

### (3) 白庭台駅圏域

#### 圏域の基本的な考え方

田園集落が広がる北田原町の東側には、本市において貴重な工業集積地である、学研生駒テクノエリアが広がる一方で、生活利便施設や高層の集合住宅が集積する駅を中心に、閑静で緑豊かな住環境の戸建て住宅地が形成されています。今後は、本市の経済活力を牽引するまちづくりを一層進めていくため、工業集積地の更なる拡大や、国道 163 号バイパスの整備と併せた土地利用を図るとともに、戸建て住宅地においては、自然環境や住環境の維持向上を図りながら、社会ニーズに対応した住環境のあり方や、持続性の高い公共交通網の形成が求められます。



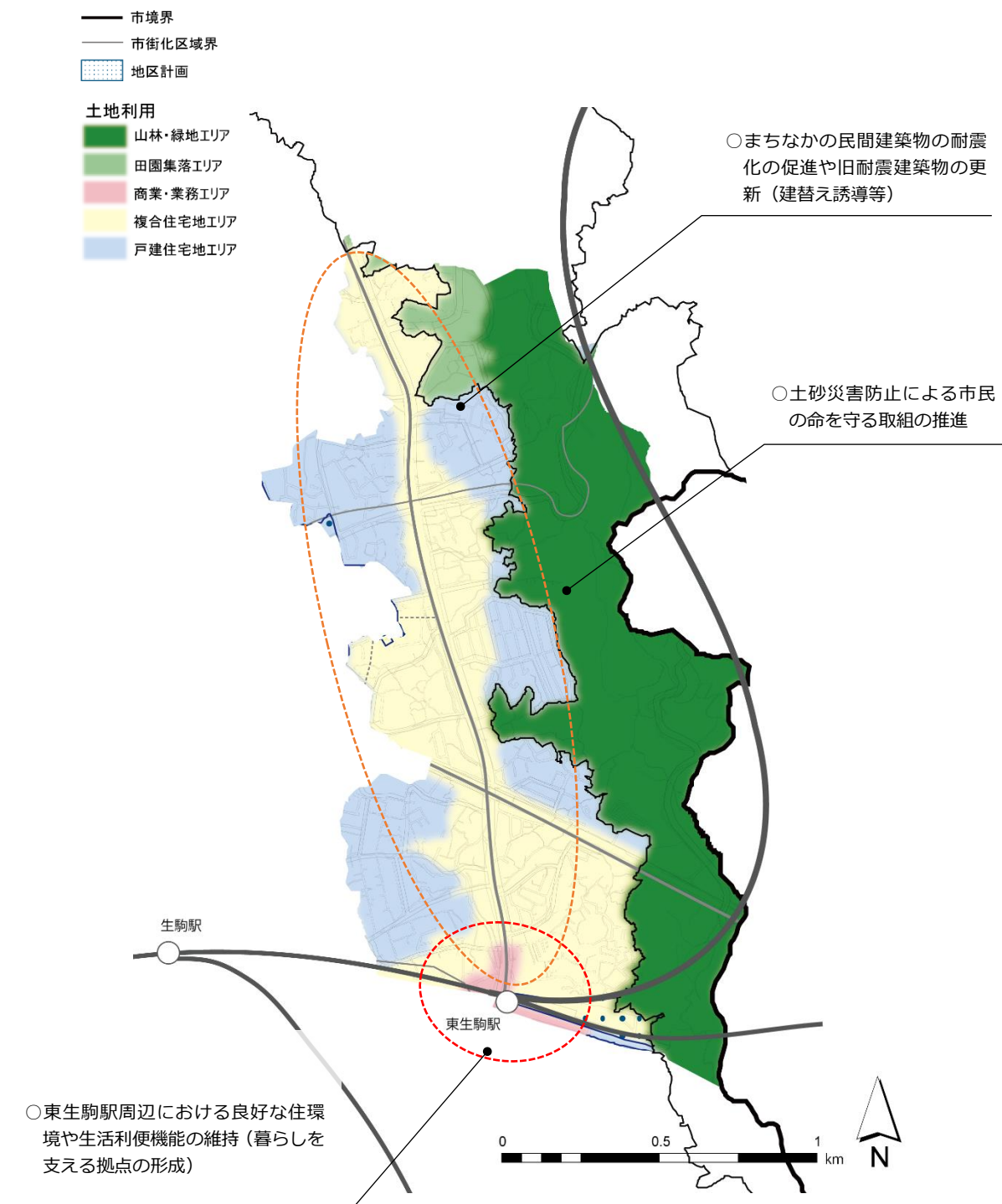
土地利用方針	
商業・業務エリア (白庭台駅周辺地域)	○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の充実・強化
戸建住宅地エリア (あすか野、あすか台、白庭台、西白庭台、ひかりが丘、上町台)	○地区計画・生産緑地制度等の活用による住宅地としての持続性の確保 ○空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ○新たな働き方や暮らし方に対応する用途地域や地区計画の検討
産業エリア (北田原地区)	○さらなる産業機能の立地による都市活力の増進 ○国道 163 号バイパス整備に併せた産業用地の確保(拡大)
田園集落エリア	○営農と防災の両面から農地の保全と利活用 ○古民家や遊休農地等の有効活用 ○駅周辺の利便性を活かした土地利用のあり方の検討
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	地山・治水対策の推進	・土砂災害防止に努め、市民の命を守る取組を推進します。
次世代に住みつなされる都市 (住宅)	住み替え・転入・定住促進	・白庭台駅周辺など、まちなかへの居住誘導(利便性の高い賃貸集合住宅の誘導等)を図ります。
	住宅地の課題解決・魅力向上	・事業者との連携により計画的市街地の空間再編による機能更新を図ります。
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	安心できる子育ての場の充実	・保育所の開設を支援します。
	職住近接・合一を意識した空間再編	・アフターコロナ、ウィズコロナも見据えた職住近接・合一を意識した住宅地形成を図るため、地区計画等の都市計画の見直しを検討します。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・白庭台駅周辺においては、良好な住環境や生活利便機能の維持を図るなど、暮らしを支える拠点としての機能の充実を図ります。
	活力や経済活動を支えるネットワークの形成	・国道 163 号バイパスの整備を推進します。
	産業集積に向けた土地利用の推進	・用途地域等都市計画の見直しや地区計画による規制誘導、企業の立地ニーズに対応した工業適地の確保等について検討します。 ・都市計画の変更等による国道 163 号バイパスの整備にあわせた産業施設誘致エリアの拡大を検討します。 ・デジタル変革を通じた新しい地域と社会の構築を推進します。
誰もが移動しやすいコンパクトな都市 (交通)	地域の移動手手段の確保	・地域の交通結節点である白庭台駅を起点とした公共交通ネットワークの見直し、改善を図るとともに、鉄道やバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	暮らしの場(住宅地・集落等)の景観形成	

## (4) 東生駒駅（北）圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、国道 168 号や阪奈道路辻町 I C が存するなど、交通至便で生活利便施設が多数立地する複合的市街地環境が形成されています。一方、地形的に丘陵の裾野に住宅地が形成されており、一部、防災面に懸念を抱える圏域でもあることから、利便性の維持・確保とともに安心して暮らし続けることのできるまちづくりが求められます。





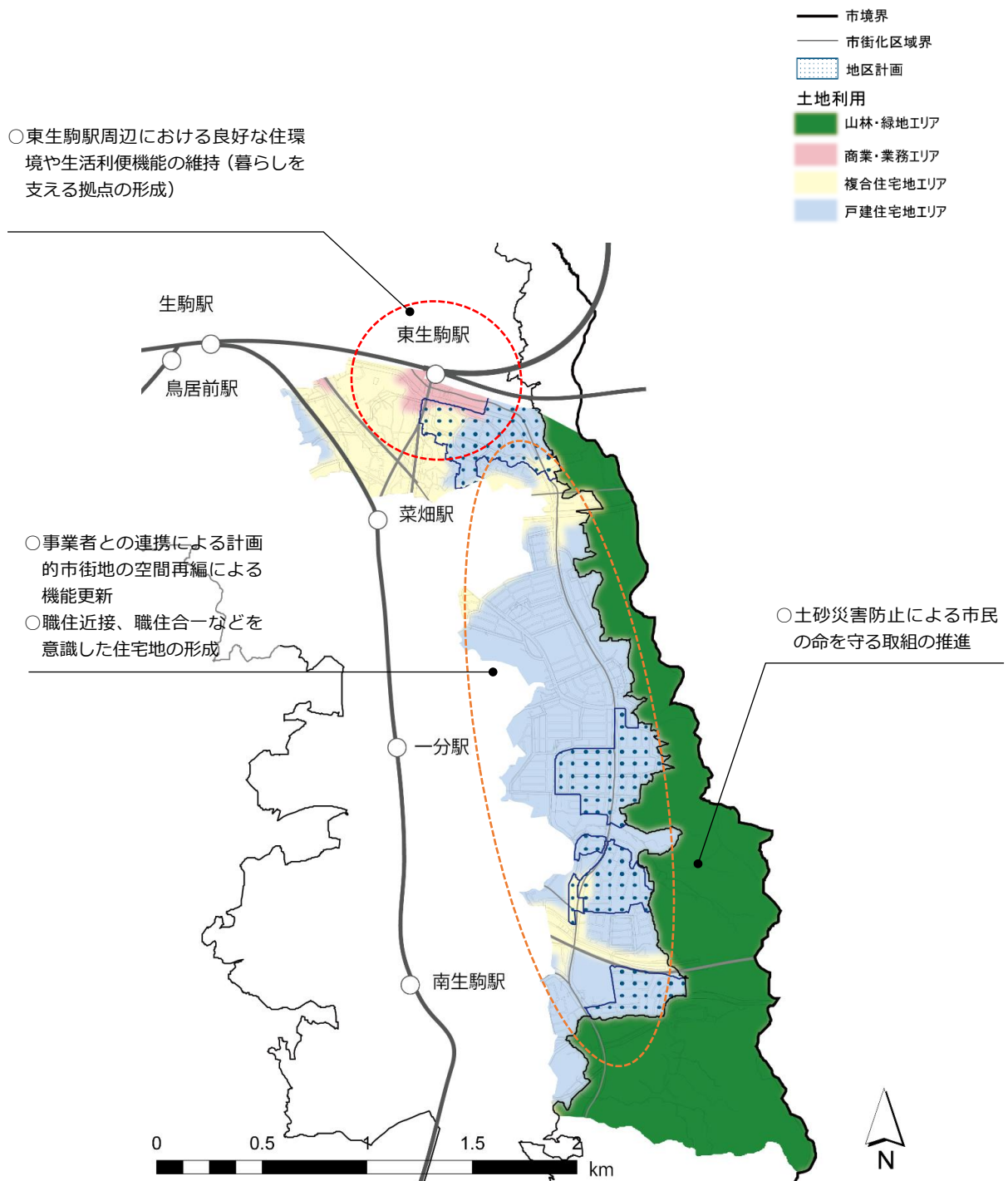
土地利用方針	
商業・業務エリア (国道 168 号沿道)	○土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能の維持・充実 ○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の充実・強化
戸建住宅地エリア (小明台など)	○空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進
複合住宅地エリア	○良好な住宅地としての環境の維持・向上 ○生産緑地制度の活用による緑地保全
田園集落エリア	○営農と防災の両面からの農地の保全と利活用
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ○身近に自然を楽しめる場としての活用促進

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	市街地の堅牢化	・まちなかの民間建築物の耐震化の促進や旧耐震建築物の更新（建替え誘導等）を図ります。
	地山・治水対策の推進	・土砂災害防止に努め、市民の命を守る取組を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつながれる都市 (住宅)	住み替え・転入・定住促進	
	住宅地の課題解決・魅力向上	
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)		
	安心できる子育ての場の充実	・保育所の開設を支援します。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・東生駒駅周辺においては、良好な住環境や生活利便機能の維持を図るなど、暮らしを支える拠点としての機能の充実を図ります。
誰もが移動しやすいコンパクトな都市（交通）	地域の移動手手段の確保	・鉄道やバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	水辺環境の保全・形成と地域美化の推進	

## (5) 東生駒駅（南）圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、丘陵の裾野に縦走する幹線道路沿いに閑静な戸建住宅地が段階的に広がり、東生駒駅周辺のほか、商業施設の拠点を複数抱える生活利便性の高い市街地が形成されています。また、東生駒駅に近接して大規模な集合住宅も立地するなど、住まいの多様化も進んでおり、引き続き、高い生活利便性を活かした居住環境の維持・向上に加え、社会ニーズに対応した住環境のあり方についても検討を進めていくことが求められます。



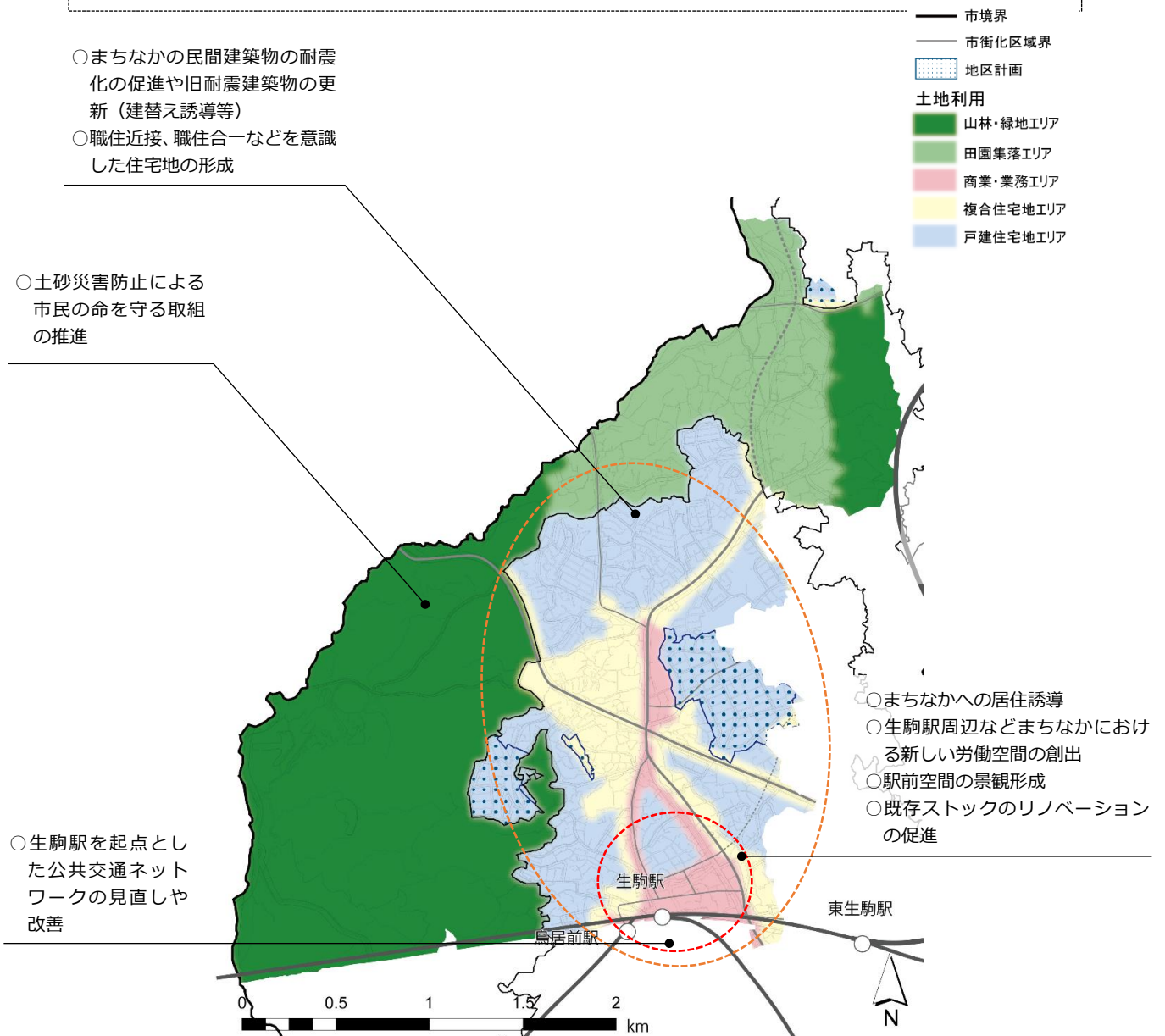
土地利用方針	
商業・業務エリア (東生駒駅周辺地域)	○土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能の集積・誘導 ○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の充実・強化
戸建住宅地エリア (東生駒、さつき台、翠光台、南山手台など)	○良好な住環境の保持に向けた地区計画等の活用 ○空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ○新たな働き方や暮らし方に対応する用途地域や地区計画の検討
複合住宅地エリア	○良好な住宅地としての環境の維持・向上
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ○身近に自然を楽しめる場としての活用促進

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	地山・治水対策の推進	・土砂災害防止に努め、市民の命を守る取組を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつながれる都市 (住宅)	住宅地の課題解決・魅力向上	・事業者との連携による計画的市街地の空間再編による機能更新を図ります。
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	安心して子育ての場の充実	・保育所の開設を支援します。
	職住近接・合一を意識した空間再編	・アフターコロナ、ウィズコロナも見据えた職住近接・合一を意識し、高齢化に伴うライフスタイルの変化に対応した住宅地形成を図るため、地区計画等の都市計画の見直しを検討します。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・東生駒駅周辺においては、良好な住環境や生活利便機能の維持を図るなど、暮らしを支える拠点としての機能の充実を図ります。
誰もが移動しやすいコンパクトな都市(交通)	地域の移動手段の確保	・鉄道やバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	暮らしの場(住宅地・集落等)の景観形成	

## (6) 生駒駅（北）圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、急峻で起伏に富む地形に戸建住宅地が立地し、複合市街地や田園集落地が混在するエリアです。生駒駅北口周辺は市街地再開発事業による基盤整備が進み、大型商業施設や公共施設等が集積する本市の玄関口にふさわしい空間が形成されています。一方、高齢化に伴う空き家の増加も危惧されることから、引き続き、本市の都市拠点にふさわしい空間形成や都市機能の維持・向上による魅力的なまちづくりに加え、社会ニーズに対応した住環境のあり方の検討を進めていくことが求められます。



土地利用方針	
商業・業務エリア(生駒駅周辺地域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多様で魅力ある都市機能の集積・誘導</li> <li>○土地の高度・有効利用と交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成</li> <li>○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の充実・強化</li> </ul>

土地利用方針	
戸建住宅地エリア(生駒台、新生駒台、松美台、光陽台、喜里が丘など)	○良好な住環境の保持に向けた地区計画等の活用 ○空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ○用途地域や地区計画等の見直しによる新たな働き方や暮らし方への対応
複合住宅地エリア(俵口町など)	○良好な住宅地としての環境の維持・向上 ○生産緑地制度の活用による緑地保全
田園集落エリア	○営農と防災の両面からの農地の保全と利活用 ○古民家や遊休農地の有効活用
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ○身近に自然を楽しめる場としての活用促進

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市(防災)	市街地の堅牢化	・まちなかの民間建築物の耐震化の促進や旧耐震建築物の更新(建替え誘導等)を図ります。
	地山・治水対策の推進	・土砂災害防止に努め、市民の命を守る取組を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつながれる都市(住宅)	住み替え・転入・定住促進	・生駒駅周辺などまちなかへの居住誘導(利便性の高い賃貸集合住宅の誘導等)を図ります。
安心して豊かに暮らすことができる都市(生活像)	安心できる子育ての場の充実	・保育所の開設を支援します。
	公園・緑地の充実	
	職住近接・合一を意識した空間再編	・アフターコロナ、ウィズコロナも見据えた職住近接・合一を意識した住宅地形成を図るため、地区計画等の都市計画の見直しを検討します。 ・新たな生活様式に対応し、生駒駅周辺などまちなかにおける新しい労働空間の創出(インキュベーション、サテライトオフィス、コミュニティハウス、コワーキングスペース等)を図ります。
持続的な成長を生む都市(産業)	良好な景観形成	・本市の“顔”となる生駒駅の駅前空間の景観形成を図ります。
	にぎわいの受け皿となる空間の創出と建築物低層部等の機能更新	・飲食店や交流の場、サードプレイスといった機能を前提とした既存ストックのリノベーションの促進を図ります。
	まちなかの魅力づくり	
誰もが移動しやすいコンパクトな都市(交通)	地域の移動手段の確保	・本市の重要な交通結節点である生駒駅を起点とした公共交通ネットワークの見直し、改善を図りつつ、鉄道やバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市(自然的環境)	自然環境の保全・活用	
	歴史文化資源の保全・活用 ／観光・交流まちづくりの推進	
	水辺環境の保全・形成と地域美化の推進	

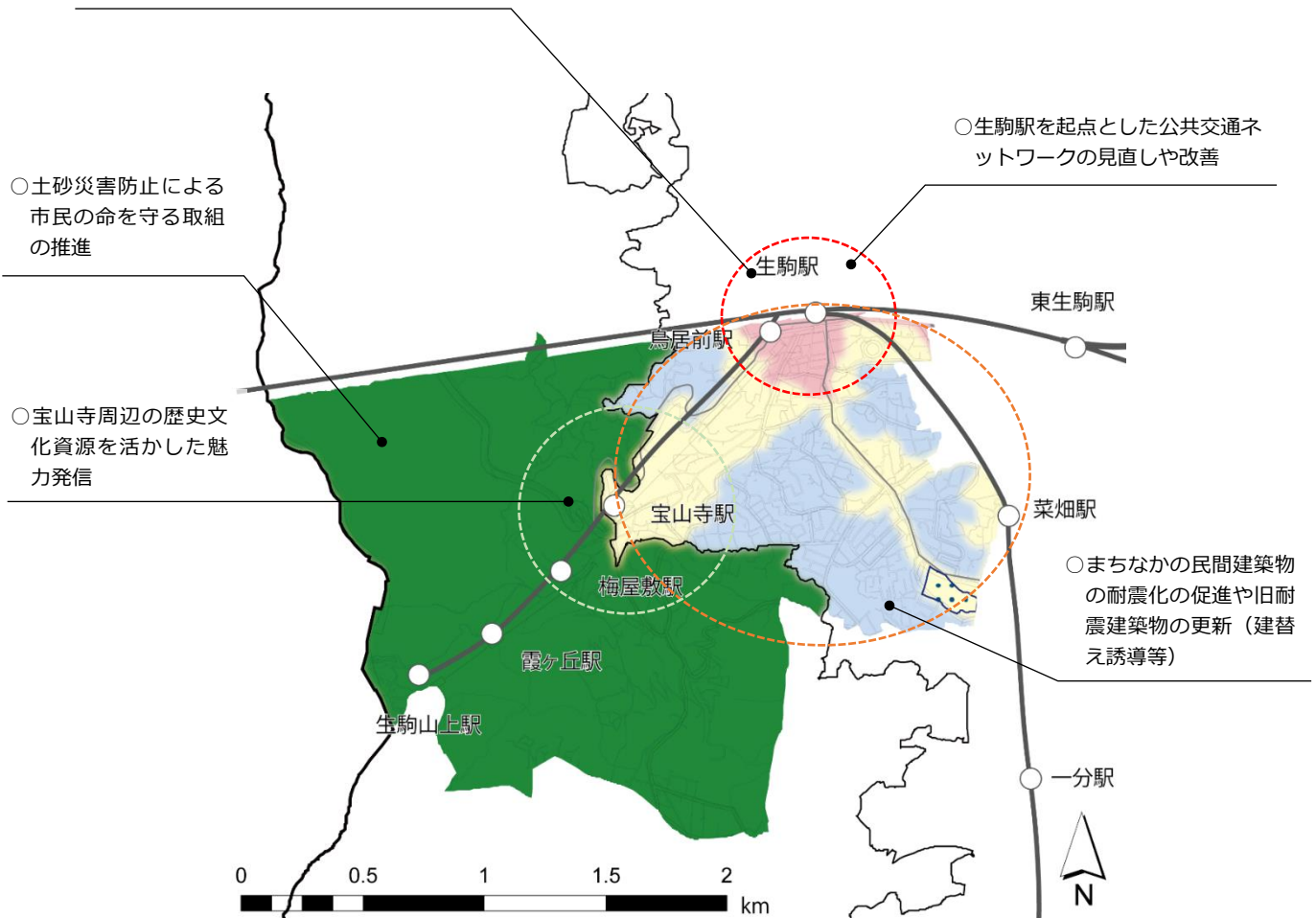
## (7) 生駒駅（南）圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、生駒駅南口を中心に宝山寺の門前町として古くから商業地として、また、市内の公共交通が集まる交通結節点としての機能を有するなど、本市の都市拠点としての素地が形成されています。その背後には戸建住宅地、さらには生駒山麓の豊かな緑が広がる、いわゆる生駒らしさを兼ね備えた圏域でもあります。一方、生駒駅北側と比較すると、空き店舗の増加によるにぎわいの低下など様々な課題も抱えており、生駒駅前という好立地と多様な生駒らしい資源、ストックを活かした特徴ある空間形成が求められます。

- まちなかへの居住誘導
- 生駒駅周辺などまちなかにおける新しい労働空間の創出
- 生駒駅南口地区周辺の建築物等の更新にあわせた機能導入
- 商店街組織等との連携による賑わいを育む道路空間の活用等の検討
- 駅前空間の景観形成
- 既存ストックのリノベーションの促進

- 市境界
- 市街化区域界
- 地区計画
- 土地利用
- 山林・緑地エリア
- 商業・業務エリア
- 複合住宅地エリア
- 戸建住宅地エリア



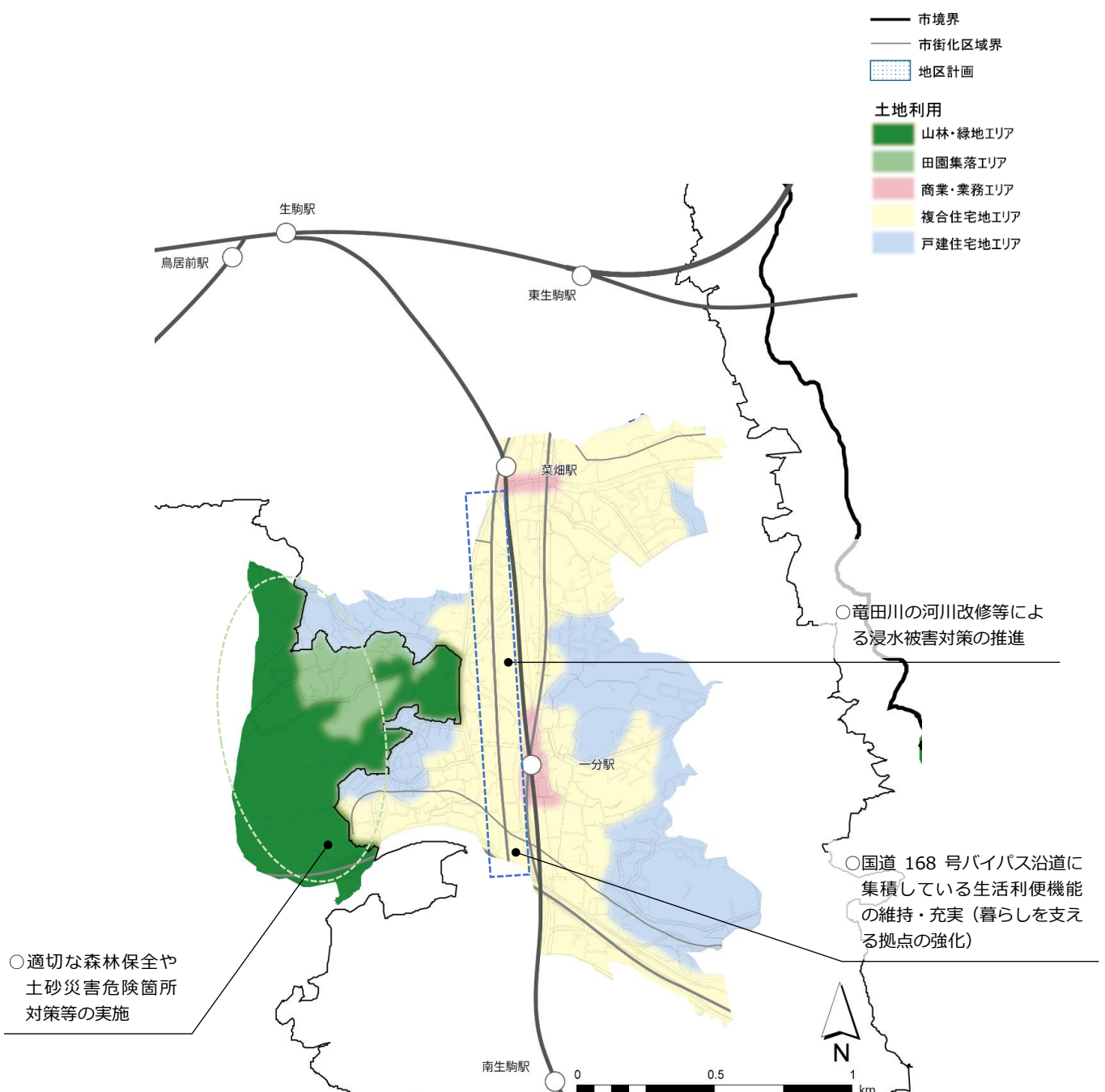
土地利用方針	
商業・業務エリア (生駒駅周辺地域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多様で魅力ある都市機能の集積・誘導</li> <li>○土地の高度・有効利用と交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成</li> <li>○魅力あるまちなみや空間の形成、歩きたくなる環境の充実</li> </ul>
戸建住宅地エリア (東旭ヶ丘、西旭ヶ丘、新旭ヶ丘、緑ヶ丘など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な住環境の保持に向けた地区計画等の活用</li> <li>○空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進</li> <li>○新たな働き方や暮らし方に対応する用途地域や地区計画の検討</li> </ul>
複合住宅地エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な住宅地としての環境の維持・向上</li> <li>○宝山寺周辺の歴史的な景観資源の保全と利活用</li> </ul>
山林・緑地エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全</li> <li>○身近に自然を楽しめる場としての活用促進</li> </ul>

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	市街地の堅牢化	・まちなかの民間建築物の耐震化の促進や旧耐震建築物の更新(建替え誘導等)を図ります。
	地山・治水対策の推進	・土砂災害防止に努め、市民の命を守る取組を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつなされる都市 (住宅)	住み替え・転入・定住促進	・生駒駅周辺などまちなかへの居住誘導(利便性の高い賃貸集合住宅の誘導等)を図ります。
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	安心できる子育ての場の充実	・保育所の開設を支援します。
	職住近接・合一を意識した空間再編	・新たな生活様式に対応し、生駒駅周辺などまちなかにおける新しい労働空間の創出(インキュベーションオフィス、サテライトオフィス、コミュニティハウス、コワーキングスペース等)を図ります。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・生駒駅南口地区周辺の建築物等の更新にあわせた機能導入に向けた検討を行います。(建築物の低層部の活用等)
	歩きたくなる歩行者空間の創出	・生駒駅周辺などまちなかにおいては、商店街組織等との連携により、賑わいを育む道路空間の活用等を検討します。
	良好な景観形成	・本市の“顔”となる生駒駅の駅前空間の景観形成を図ります。
	にぎわいの受け皿となる空間の創出と建築物低層部等の機能更新	・飲食店や交流の場、サードプレイスといった機能を前提とした既存ストックのリノベーションの促進を図ります。
	まちなかの魅力づくり	
誰もが移動しやすいコンパクトな都市(交通)	地域の移動手段の確保	・本市の重要な交通結節点である生駒駅を起点とした公共交通ネットワークの見直し、改善を図りつつ、鉄道やバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	暮らしの場(住宅地・集落等)の景観形成	・文化的資源の保全と活用による景観保全を図ります。
	自然環境の保全・活用	
	歴史文化資源の保全・活用／観光・交流まちづくりの推進	・宝山寺周辺の歴史文化資源を活かした魅力発信を進めます。

## (8) 菜畑駅・一分駅圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、古くから農業を中心とした田園集落が広がり、鉄道駅を中心とした住宅市街地や幹線道路沿道の商業施設など複合的な市街地が形成されてきましたが、今も生産緑地地区をはじめとした緑地が多く存在する良好な住環境の地域です。南北方向の交通利便性は高い一方、東西方向の移動や交流が乏しい課題があり、菜畑駅・一分駅から圏域内の住宅地や歴史文化資源へのアクセスや歩きやすい歩行者空間の整備など交通結節点の利便性の向上を図っていくことが求められます。





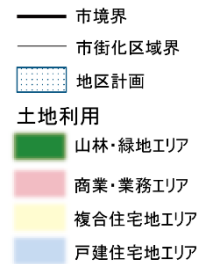
土地利用方針	
商業・業務エリア (菜畑駅・一分駅周辺)	○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の集積・誘導
戸建住宅地エリア	○良好な住環境の保持に向けた地区計画等の活用 ○空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進 ○生産緑地制度等の活用による住宅地としての持続性の確保
複合住宅地エリア (国道168号沿道など)	○生活利便機能の維持充実 ○良好な住宅地としての環境の維持・向上 ○生産緑地制度の活用による緑地保全
田園集落エリア	○営農と防災の両面から農地の保全と利活用 ○古民家や遊休農地等の有効活用
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	地山・治水対策の推進	・適切な森林整備や保全、土砂災害危険箇所対策等により、山林における災害防止や土砂災害防止に努めます。 ・竜田川の河川改修や適正な維持管理による浸水被害対策を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつながれる都市 (住宅)		
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	安心できる子育ての場の充実	・保育所の開設を支援します。
	安全・安心な歩行者空間づくり	・誰もが安全・安心に歩けるよう歩きやすい歩行者空間の整備を進めます。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・168号バイパス沿道等に集積している商業、医療、福祉等の生活利便機能を維持・充実し、周辺住宅地の暮らしを支える拠点として強化を図ります。
誰もが移動しやすいコンパクトな都市 (交通)	地域の移動手段の確保	
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	良好な田園空間の保全・活用と農業施策との連携	
	歴史文化資源の保全・活用	・往馬大社など指定文化財等の歴史文化資源を活かした地域の魅力発信を進めます。
	水辺環境の保全・形成と地域美化の推進	

## (9) 南生駒駅圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、南部の地域拠点である南生駒駅を中心に住宅市街地、幹線道路沿道に商業施設などの複合市街地が形成され、暗越奈良街道周辺に田園集落が広く点在している地域です。圏域西側には生駒らしい棚田の風景が残る一方、耕作放棄地等も増加しており、自然的な土地利用のあり方をどうするかという課題を抱えており、南生駒駅の拠点性の向上とともに、生駒らしい景観や田園空間を活かした持続的なまちづくりを図っていくことが求められます。

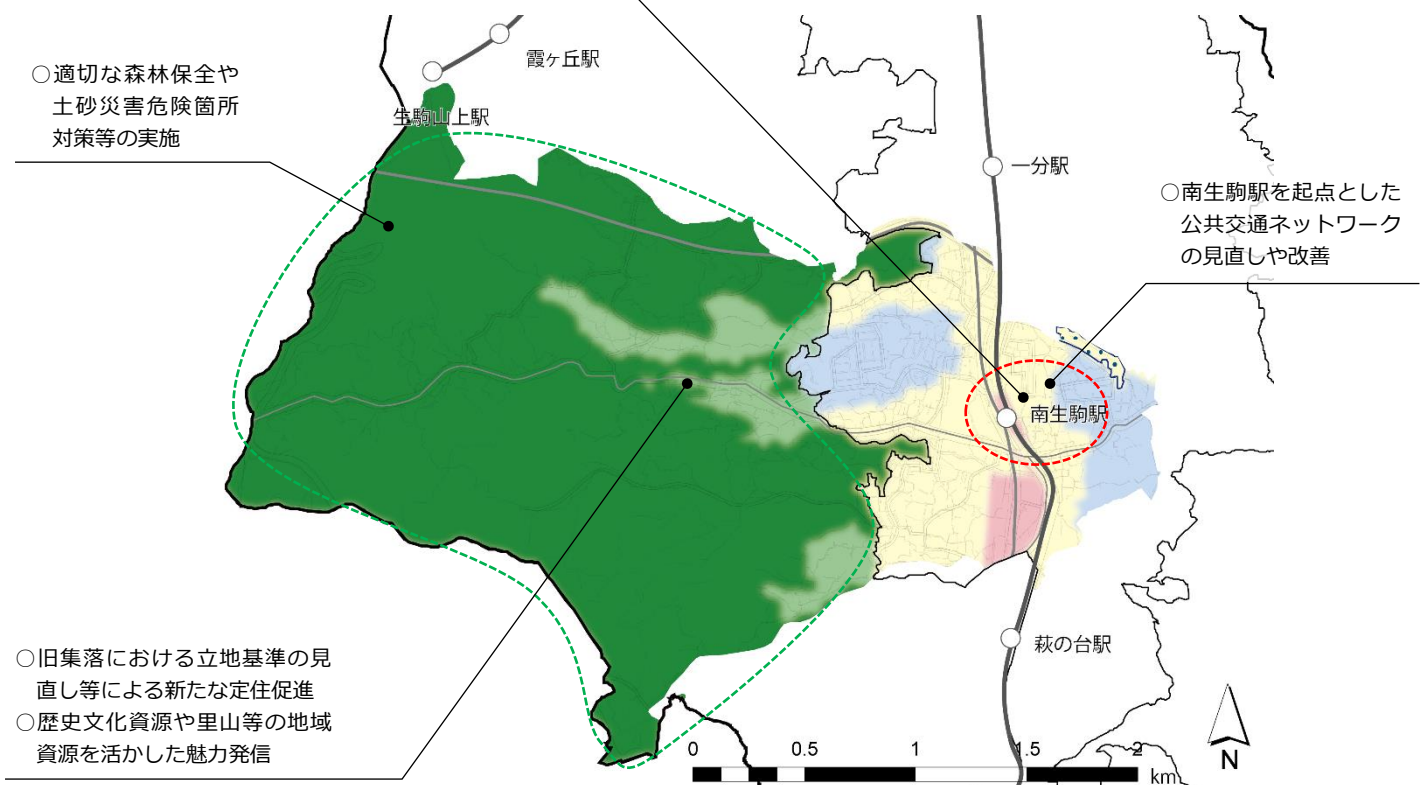


- 南生駒駅周辺における生活利便機能や交流を支援する機能の充実等  
(バリアフリー構想の実現、南部地域の拠点形成)

- 適切な森林保全や土砂災害危険箇所対策等の実施

- 南生駒駅を起点とした公共交通ネットワークの見直しや改善

- 旧集落における立地基準の見直し等による新たな定住促進
- 歴史文化資源や里山等の地域資源を活かした魅力発信



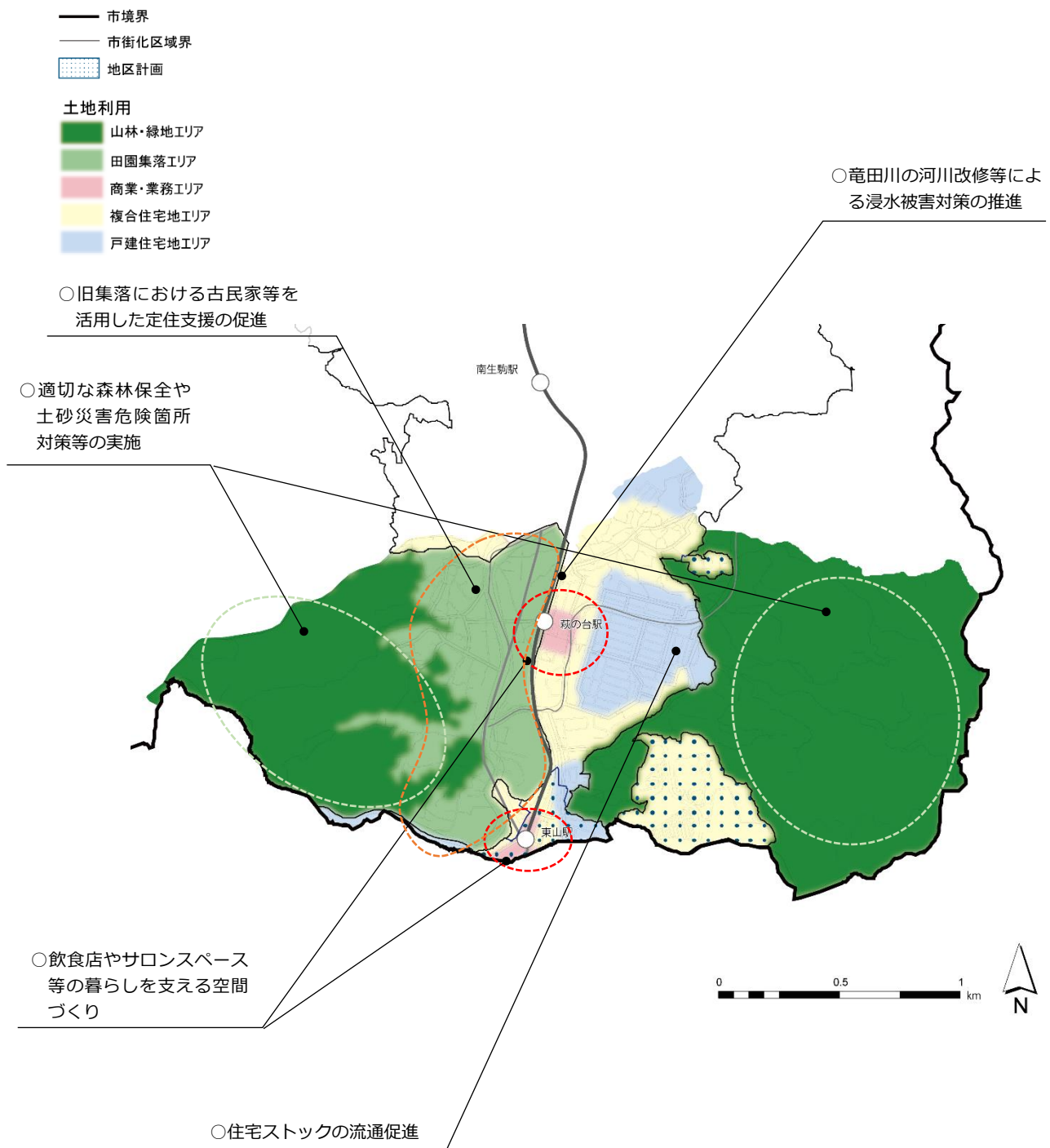
土地利用方針	
商業・業務エリア (南生駒駅周辺地域)	○土地の有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成 ○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の集積・誘導
戸建住宅地エリア (青山台など)	○良好な住環境の保持に向けた地区計画等の活用 ○空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進
複合住宅地エリア	○良好な住宅地としての環境の維持・向上
田園集落エリア	○営農と防災の両面からの農地の保全と利活用 ○観光振興や移住・定住促進に向けた古民家や遊休農地等の有効活用 ○良好な田園環境・景観の保全
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	地山・治水対策の推進	・適切な森林整備や保全、土砂災害危険箇所対策等により、山林における災害防止や土砂災害防止に努めます。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつながれる都市 (住宅)	住み替え・転入・定住促進	・西畑町などの旧集落については、立地基準の見直し等による新たな定住促進について県と連携を図りながら検討します。
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	安全・安心な歩行者空間づくり	・誰もが安全・安心に歩けるよう歩きやすい歩行者空間の整備を進めます。
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・南生駒駅周辺において、バリアフリー基本構想の実現に向け、商業、医療、福祉等の生活利便機能や交流を支援する機能の充実等、南部地域の拠点にふさわしい拠点形成を図ります。
	にぎわいの受け皿となる空間の創出と建築物低層部等の機能更新	
誰もが移動しやすいコンパクトな都市 (交通)	交通結節点としての機能の充実・強化等	・地域拠点である南生駒駅を起点とした公共交通ネットワークの見直し、改善を図るとともに、鉄道やコミュニティバス等が利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	自然環境の保全・活用	
	良好な田園空間の保全・活用と農業施策との連携	
	歴史文化資源の保全・活用／観光・交流まちづくりの推進	・西畑地区、鬼取地区、藤尾地区、大門地区などの歴史文化資源や里山等の地域資源を活かした魅力発信を進めます。
	水辺環境の保全・形成と地域美化の推進	

## (10) 萩の台・東山駅圏域

### 圏域の基本的な考え方

本圏域は、生駒山東斜面から麓にかけて田園集落、矢田丘陵の麓に萩の台住宅地、その周囲に複合市街地が広がり、圏域中央を竜田川が流れ、自然環境に恵まれた良好な住環境が形成されています。また、本市最南端に位置し、東山駅から南側の商業施設への交通が至便なことから、平群町内に立地する生活利便施設の利用者が多く、圏域内の生活利便施設が少ない地域です。今後は、国道168号バイパスの整備に伴い、無秩序な建築計画が想定されることから秩序のとれた土地利用を図るとともに、自然環境や住環境の維持向上を図りながら、社会ニーズに対応した住環境や持続性の高い公共交通網の形成が求められます。



土地利用方針	
商業・業務エリア (萩の台駅、東山駅周辺)	○新たな生活様式等を見据えた生活利便機能の集積・誘導
戸建住宅地エリア (萩の台住宅地など)	○地区計画・生産緑地制度等の活用による住宅地としての持続性の確保 ○空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進 ○新たな働き方や暮らし方に対応する用途地域や地区計画の検討
複合住宅地エリア	○周辺の農地や自然環境との調和
田園集落エリア	○営農と防災の両面からの農地の保全と利活用 ○萩の台駅周辺においては、国道 168 号バイパス整備と合わせた土地利用の検討
山林・緑地エリア	○良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ○身近に自然を楽しめる場としての活用促進

分野別の都市づくり方針	取組方針	取組内容
災害に強い都市 (防災)	地山・治水対策の推進	・適切な森林整備や保全、土砂災害危険箇所対策等により、山林における災害防止や土砂災害防止に努めます。 ・竜田川の河川改修や適正な維持管理による浸水被害対策を推進します。
	災害への備えの推進と地域のつながりの強化	・市民へのハザードの周知と命を守る行動について啓発します。
次世代に住みつながれる都市 (住宅)	住み替え・転入・定住促進	・住宅ストックの流通促進を図ることで、住宅地内での新たな定住を促進します。 ・旧集落における古民家等を用いた定住支援を促進します。
安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	公園・緑地の充実	
	拠点を中心とした暮らしを支える空間整備	
持続的な成長を生む都市 (産業)	拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化	・萩の台駅周辺、及び東山駅周辺においては、飲食店やサロンスペースといった暮らしを支える空間づくりを図ります。
誰もが移動しやすいコンパクトな都市 (交通)	地域の移動手段の確保	・鉄道やコミュニティバス等を利用しやすい道路等の整備を図ります。
豊かで多様な自然と共生する景観都市 (自然的環境)	歴史文化資源の保全・活用／観光・交流まちづくりの推進	
	水辺環境の保全・形成と地域美化の推進	



## 第5章

### 計画の推進と見直しの方針

# 1. 計画の推進方針

## (1) 都市づくりの主体と役割の考え方

### 市民・地域の役割

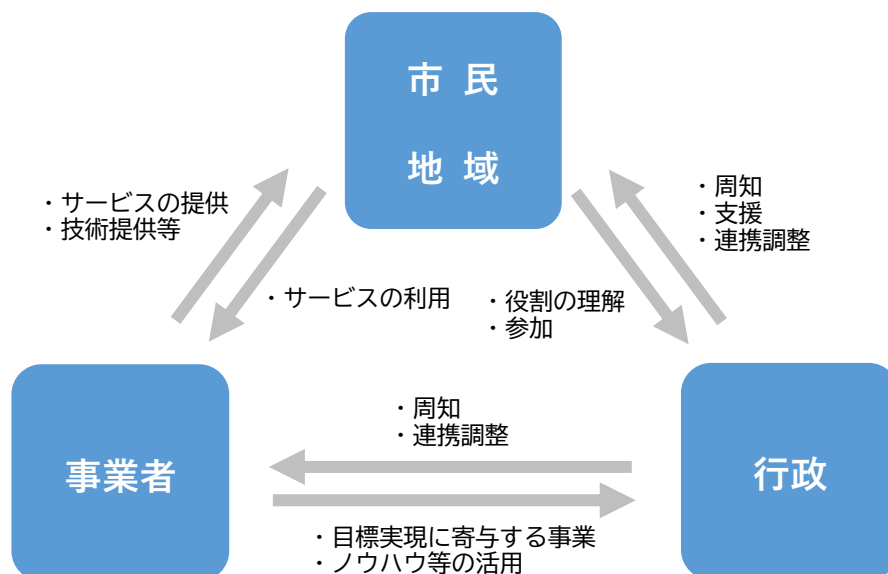
- ・市民は、本計画で示す都市づくりの目標が、行政や事業者による都市づくりに関わる取組と市民の地域まちづくり活動が相まって実現されていくものであることを理解し、生駒の望ましい未来の実現を意識しつつ、より良い社会の実現に積極的に関わる住まい方、暮らし方を目指します。
- ・自らが住まい、暮らす身近な地域の課題を克服していくため、地域における多様な暮らし像を共有するとともに、従来の組織のみに捉われない人と人との豊かなつながりを築き、地域にある様々な資源を活用しながら、地域まちづくりの展開に向け、積極的に関わっていきます。

### 事業者の役割

- ・都市づくりに関わる事業者は、本計画を理解し、その実現に寄与するよう、事業を遂行するとともに、行政や地域と連携しながら、ノウハウや事業推進力を活かし、都市や地域の持続性を高める観点から企業としての社会的な責任を果たしていきます。
- ・特に公共交通事業者は、都市活動において重要な移動を支える事業者として、地域課題に寄り添い、持続可能なサービスを提供するよう努めます。

### 行政の役割

- ・本計画に即し、都市づくりに係る施策の基本的な枠組みを構築するとともに、法令に基づく各種制度の活用による規制誘導や公共事業の推進に加え、市民や事業者への本計画や各種制度の周知を行います。
- ・また、地域や事業者が主体となるまちづくりの取組について、各主体の連携に向けたコーディネートを積極的に担うとともに、それぞれの取組の効果が最大化されるよう、必要な支援・連携を行います。



都市づくりの主体と役割・連携のイメージ



## (2) 都市づくりの推進の基本的な考え方

### 都市全体と個別地域の両面からのアプローチ

本市は、独特の自然地形や市街地の形成経緯の違いなどから、地域によって特徴や課題が異なっていることから、都市づくりにあたっては、地域ごとの特性に応じたきめ細やかな取組みを積み重ねていくことが求められます。

そのため、広域的かつ都市経営の視点から都市全体の空間や機能の枠組みを整えつつ、個別地域における持続可能な暮らしを支える都市づくりを目指す、都市全体と個別地域の両面からのアプローチで推進していきます。

### 公民連携による協創

社会や都市が成熟化するにつれ都市づくりの課題が多様化・複雑化し、行政のみで担える範囲は限定的になってきています。

一方、地域では少子高齢化や人口減少の進展等により、コミュニティの担い手不足などの課題が深刻化し、将来の持続性への不安が高まっている地域が増えつつあります。

そのため、行政、民間事業者、市民などの多様な主体が、連携・役割分担を図りながら、それぞれの立場で得意分野を活かし、互いに共有できる価値や解決策を創造する「協創」の取組みを進めていきます。

### 多分野連携による総合化

都市づくりに関わる課題の多様化・複雑化に伴い、都市計画が主に対象とする都市空間の再編や整備のみを扱う取組だけでは解決が困難なものが増えてきています。

行政が取組む施策においても、都市計画に関わる分野を基本としながらも、住宅、環境、産業、福祉、文化、教育、コミュニティなど関連する様々な分野の取組と連携し、取組の効果をよりいっそう上げていくことが求められます。

そのため、本計画に示す都市づくりの戦略や方針に基づき、各分野における取組を都市づくりの観点から捉え直すとともに、それぞれの取組と連携し、総合的な観点から都市づくりを推進していきます。

### (3) 地域まちづくりの推進の基本的な考え方

本市が、住みやすく暮らしやすい、魅力的なまちであり続けるには、行政による都市全体の視点から取組だけでなく、人々の暮らしの一番身近な生活空間である「地域」における様々な活動の活性化やそれらの活動を背景にした空間の再編を進めていくことが必要です。

地域におけるまちづくりを推進していくために、その推進に向けた考え方を示します。

#### ●地域まちづくりとは

- ・地域まちづくりとは、地域住民や自治会、また事業者やNPO団体といった地域に関係する人々（以下、地域住民とする）による、地域をよりよくするための活動や、それらの活動に関連する空間再編の取組のことです。
- ・地域まちづくりは、自治会区域の範囲の取組を基本としますが、地域ごとの実情に応じて、より狭い範囲や広い範囲での取組についても、地域まちづくりとして柔軟にとらえます。
- ・地域まちづくりのパターンとして以下のケースが想定されます

#### <地域からの発意に基づく活動>

- ・地域住民からの発意により取組を立ち上げるケースで、発意者が有志の市民等による場合と自治会等の既存の地域組織である場合が考えられます。

#### <市からの働きかけに基づく活動>

- ・まとまった規模の市街地開発事業や都市開発プロジェクトが検討されている地域や、都市全体の都市づくりの観点から特に重点的にまちづくりを進める必要がある地域などにおいて、地域主体のまちづくりとの連携を進めていくために市が取組を立ち上げているケース。

## ●地域まちづくりの進め方

地域まちづくりの取組みは幅広く、多様な担い手が連携し役割分担しながら、自立的・持続的・効果的に活動を進めることが大切です。ここでは、取組みの各段階において、主体となる地域住民と行政との連携・役割分担が円滑に行えるよう、取組みの進め方を6つのステップで示します。

なお、各取組みにおいて規模や目的、スタート地点や進捗の違いなど、多様なケースが想定されますので、そうした様々な取組みは、ここで示す進め方を踏まえながら、柔軟に進めていくこととします。

### 1 取組みのきっかけづくり

- ・立ち上げを促進するため、普段から、市民と市の都市づくりの方向性の共有を図るため、積極的に「地域まちづくり情報の発信」や、「出前講座・出前授業」といった、市民と都市づくりの考え方について対話ができる機会を多く創出し、都市づくりに対する意識の醸成を進めていきます。

### 2 まちの理解を深める

- ・地域の魅力や抱える課題、人口動態などの将来予測、地域住民の意識、地域の変遷などを知り、地域の理解を深めることが大切です。そのため行政においては、市が保有するデータ（市民意識調査結果、将来予測を含む人口動態、都市計画基礎調査の結果など）の積極的な提供を行います。そうすることで、地域まちづくりの取組が、一部の関係者の感覚により進められていくものでなく、根拠に基づいた地域がより良くなる取組みとなり、取組みに対する地域の理解が進みます。

### 3 アイデアを企画にする

- ・企画の際には、最初から多くの人を巻き込むような、大きな取組みを考えるのではなく、まず自分一人でもできること（実現可能性）や、既にある資源を使って行う取組みを考えることが大切です。また、地域にとって良いこと（地域貢献性）につながるかを考えておくことで、共感者を増やすことができます。
- ・行政は、取組みの推進の参考となる先進事例の提供や、専門家を派遣するなど、取組みの実現性を高めるよう支援します。

### 4 活動する

- ・活動においては、自身のやりたい、実現したいという自己実現の思いを基本に、地域課題との関係を意識しつつ、新たな人材を巻き込みながら主体的に進めていくことが大切です。
- ・行政は、公共空間の活用に係る調整や、各分野の専門性を発揮した活動支援など、取組みによって実現を目指す地域の将来像を理解し、積極的な連携を図ります。

### 5 地域との関係をつくる

- ・取組みを円滑に進めていくには、取組みに対する地域の理解を得て、地域まちづくりの方向性を共有することが大切です。地域の理解があることで、既存の団体等からの大きな協力を得られ、また、多くの支援者が現れることが期待できます。

- ・そのため行政は、取組みの内容や目的の情報発信などに積極的に関わり、取組みに対して地域での役割や社会性を関連付けることで、取組みと地域との良好な関係づくりを支援します。

## 6 継続する

- ・取組みを継続していくには、効果の即効性よりも持続性を重視し、リーダーや議題を決めて集まる組織型の取組みだけではなく、やりたいことを自発的に、楽しく取組むことのできるネットワーク型で進めていくことも大切です。
- ・行政は、地域間の人材交流や、連携による取組みの充実、新たな展開のきっかけとなる情報共有の場（プラットフォーム）をつくり、取組みに関わる人の機運を高め、市内展開を図ります。また、取組みの成長、自立化に向けた技術面、制度面などの支援体制の構築を中間支援組織も視野にいれ進めます。



## 参考：地域課題に応じた活動アイデア

生駒市では、すでに「いこま塾」や「ミライ会議」、「複合型コミュニティづくり事業」といった取組を通じて、多くの地域まちづくりの活動が生まれています。

自分たちの地域課題を踏まえ、これらの活動を参考にどのような活動をすべきか考えてみましょう。

地域の課題	活動の例	生駒市が支援できること
<p>交流できる場所や居場所がほしい</p>	<p><b>○身近な公共施設の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会館等を使ったカフェや居場所づくり</li> <li>・公園を使った交流機会創出</li> </ul> <p>等</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設の活用にもつれた調整</li> <li>○地域外の人材紹介</li> </ul>
<p>買い物など日常生活を容易にできるようにしたい</p>	<p><b>○歩いていける場所を 活用した機能の充足</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティセンターなどを活用した移動販売やリユース市の開催</li> <li>・乗り合い自動車の運用等</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設の活用にもつれた調整</li> <li>○地域外の人材紹介</li> <li>○公共交通機関との調整（バス停の利用等）</li> <li>○地区計画の見直し</li> </ul>
<p>地域の魅力をつくりたい</p>	<p><b>○自然・文化資源の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・里山、古民家などの自然・文化資源をつかった暮らしの魅力や観光コンテンツづくり（星空観賞、とんど等伝統文化体験、古民家カフェ…等）</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>○コンテンツの PR 等情報発信</li> </ul>
<p>地域のお店を元気にしたい</p>	<p><b>○地区センターや空き店舗などの活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗などを活用したイベントの開催による来店機会創出や新規出店者の応援</li> </ul> <p>等</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>○イベント等の情報発信</li> <li>○空き店舗や空き家活用に関わる技術的支援</li> </ul>
<p>新規定住者に来てほしい</p>	<p><b>○地域情報の発信</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の魅力を伝える情報誌等の作成や SNS の活用</li> </ul> <p><b>○空き家の見える化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家マップの作成や地域による移住者の案内</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者同意に基づく空き家情報の提供</li> <li>○地域データの提供</li> </ul>

## 2. 評価と見直し方針

---

### (1) 都市計画マスタープランの進行管理

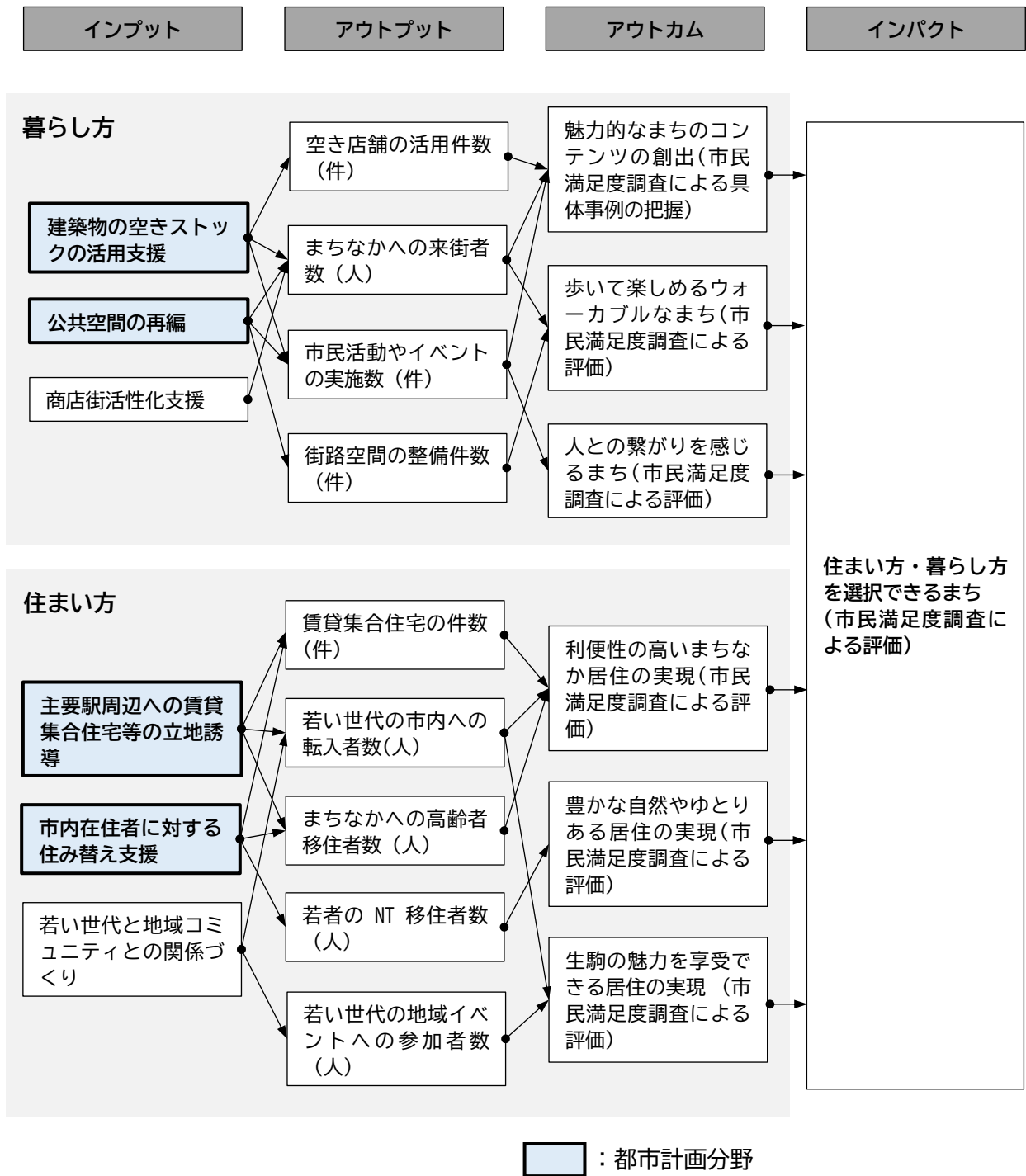
本計画に基づく取組の進行管理は、主に戦略ストーリーごとに作成した評価指標をもとに行います。取組におけるアウトカムにおいては、生駒市総合計画の進捗状況の検証、都市計画基礎調査、市民満足度調査等の結果を活用して評価します。

### (2) 成果の評価を踏まえた計画の見直し

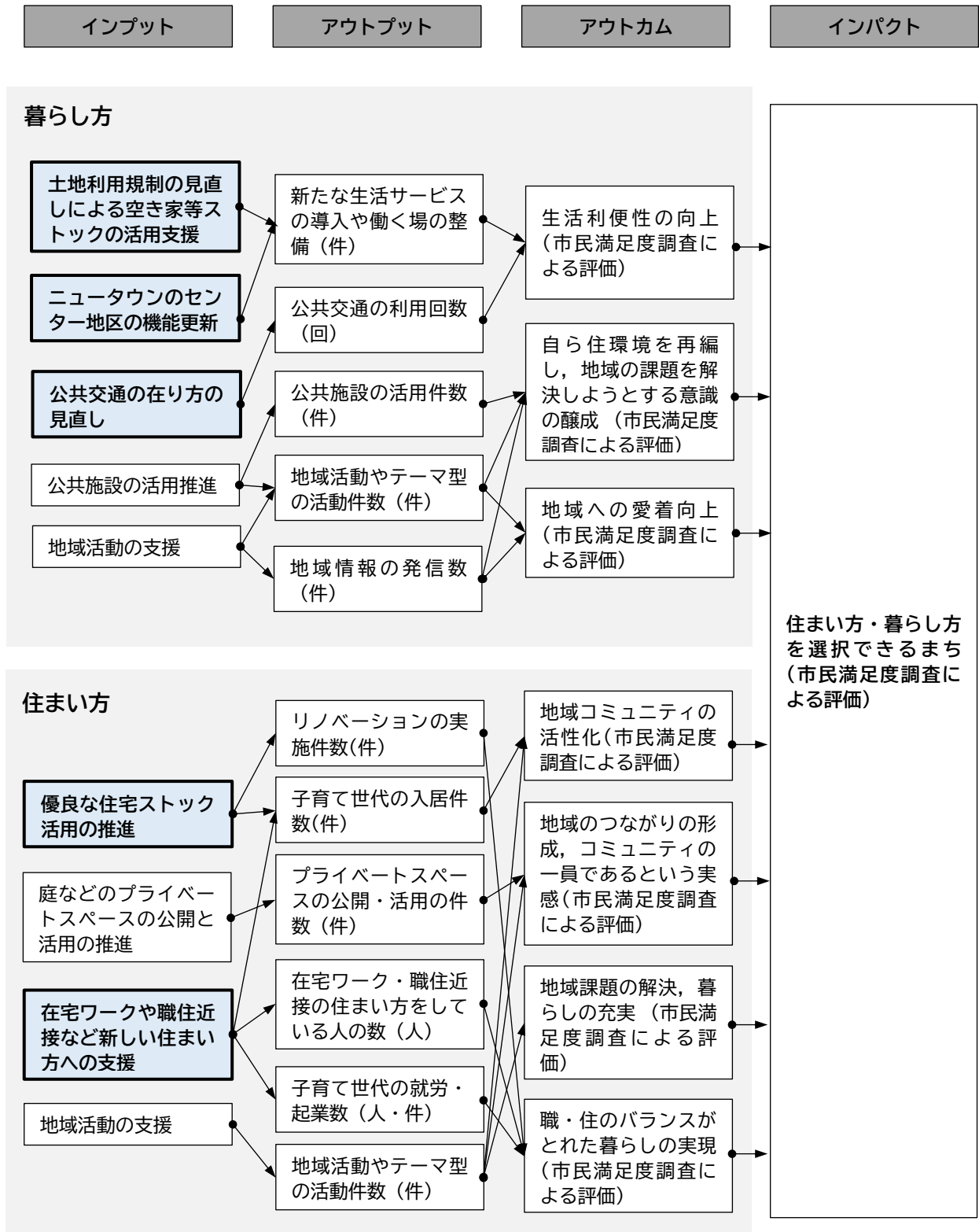
概ね3年ごとに取組の成果の評価を踏まえ、都市づくりの方針及び圏域別都市づくりの方針を検証し、必要に応じて見直しを行います。

また、計画期間中であっても、社会環境の大きな変化等があった場合や上位計画の見直しがあった場合には、必要に応じて計画の見直しを行います。

●都市拠点・地域拠点の戦略ストーリーに基づく評価指標（案）



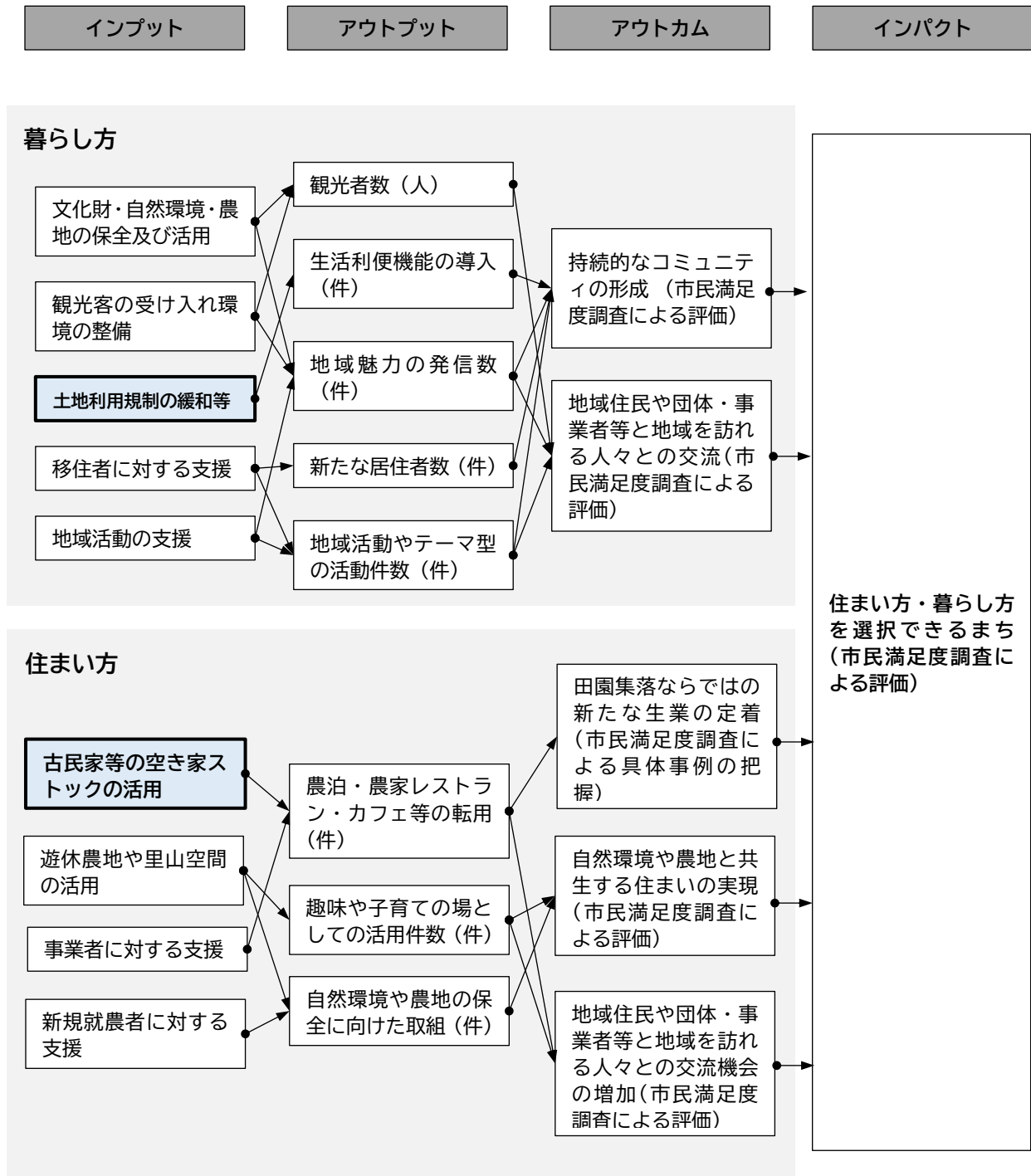
●計画的市街地の戦略ストーリーに基づく評価指標（案）



：都市計画分野

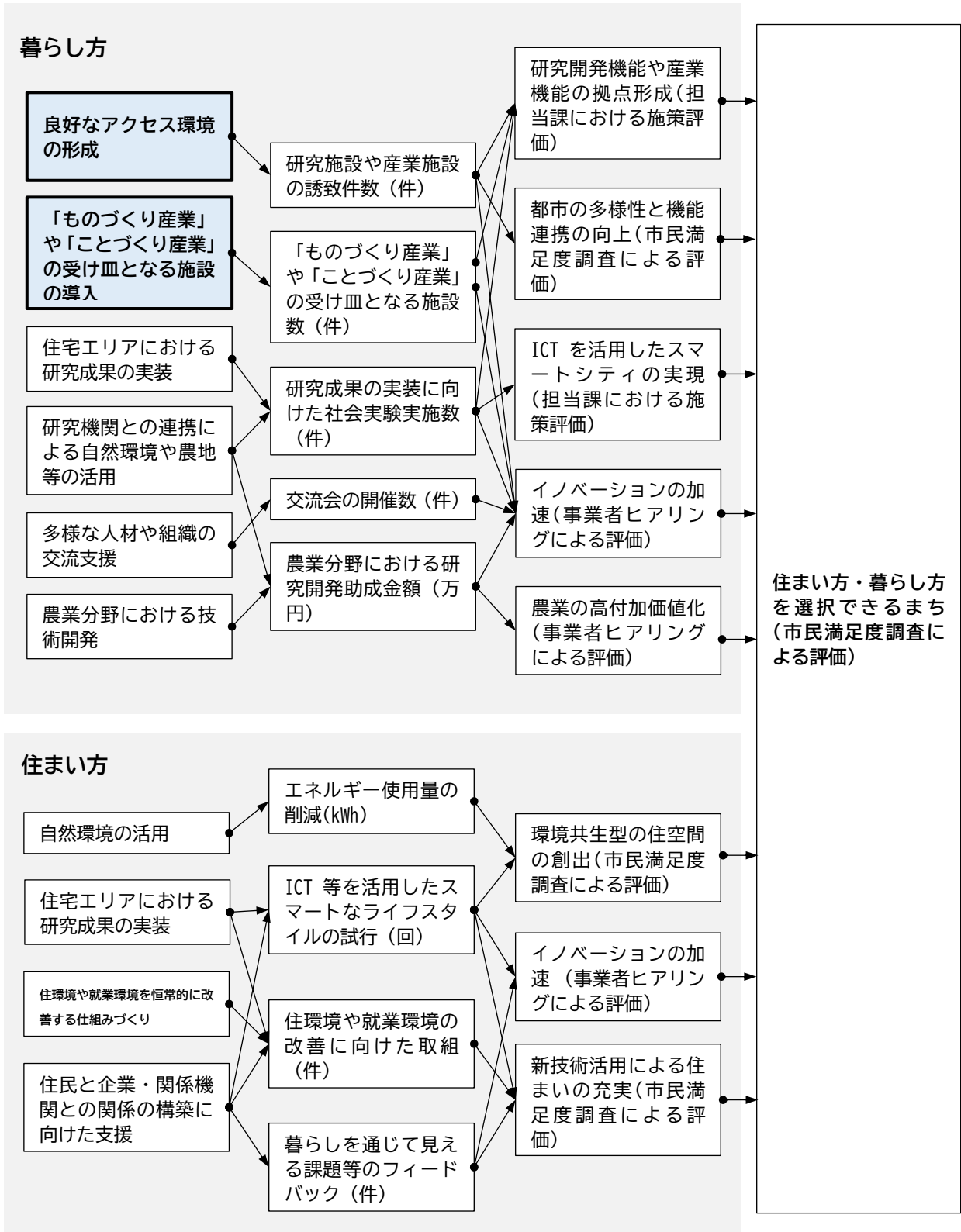


●田園集落地の戦略ストーリーに基づく評価指標（案）



：都市計画分野

●産業・学術研究拠点の戦略ストーリーに基づく評価指標（案）



: 都市計画分野