

# 都市づくりの重点課題について

# 都市づくりの重点課題

## 課題の把握に向けた調査・検討

社会潮流

上位・関連計画

現況等データ

市民アンケート

庁内検討会議

## 都市づくりの重点課題

①生駒らしい住宅都市としての魅力向上

### 持続可能な都市づくりに向けた課題

②住み続けられる都市構造の形成

③都市経営の基盤形成

### 地域特性に応じた課題

④オールドニュータウンの再生

⑤しなやかな集落づくり

# ①生駒らしい住宅都市としての魅力向上

社会潮流

ライフスタイルの多様化

上位・関連  
計画

第6次生駒市総合計画

現況等  
データ

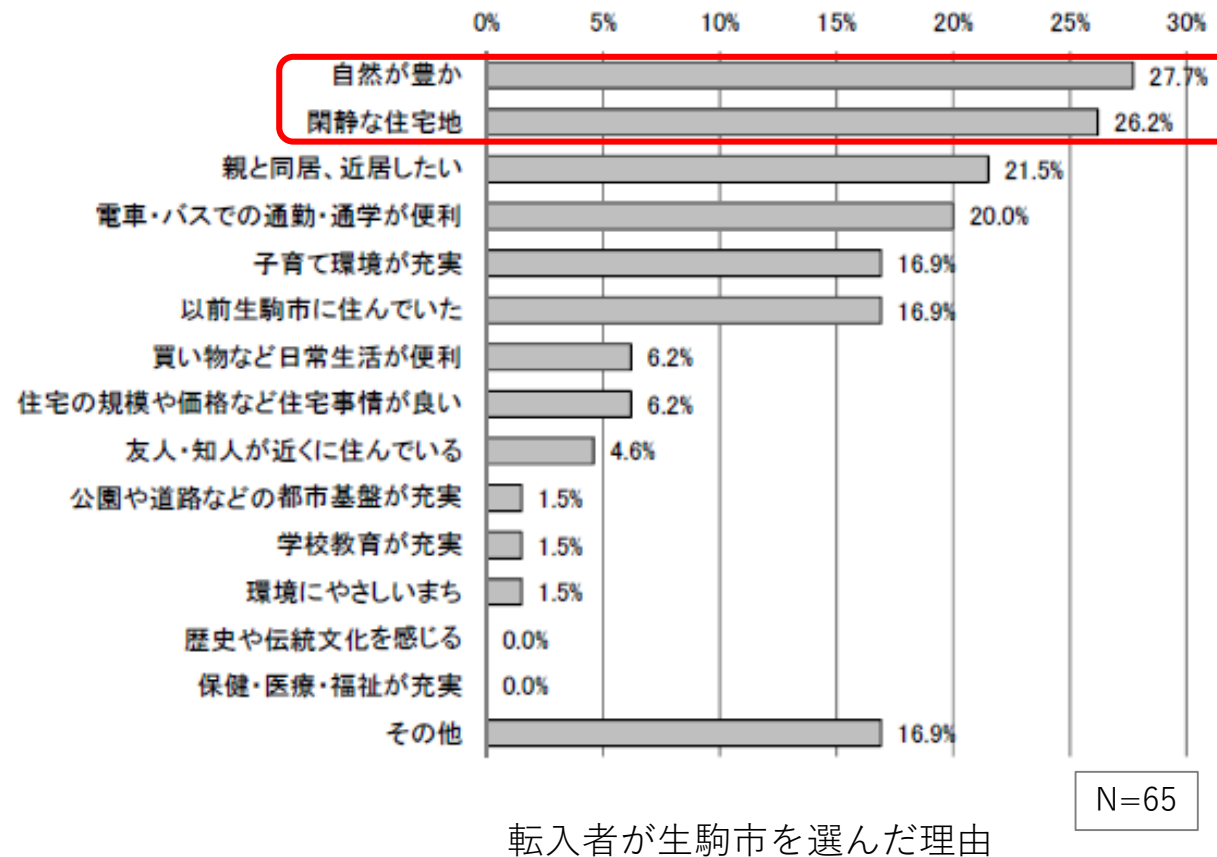
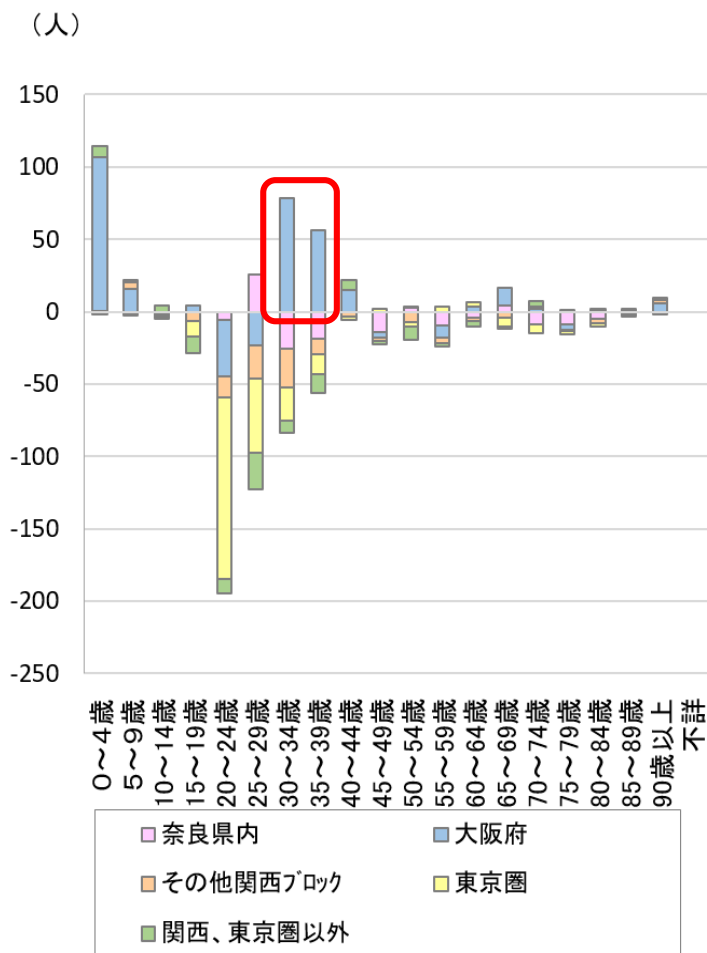
転入出状況・転入理由

市民  
アンケート

まちづくりへの満足度・重要度  
現在住んでいる場所を選んだ理由  
お気に入りの飲食店やお店の充実度  
仕事に対する意向  
地域活動の参加状況と意向

## 現況等データ

- 子育て層である30歳代の大阪からの転入が多く、生駒市を選んだ理由として「自然が豊か」や「閑静な住宅地」といった住環境についての意見が多い。

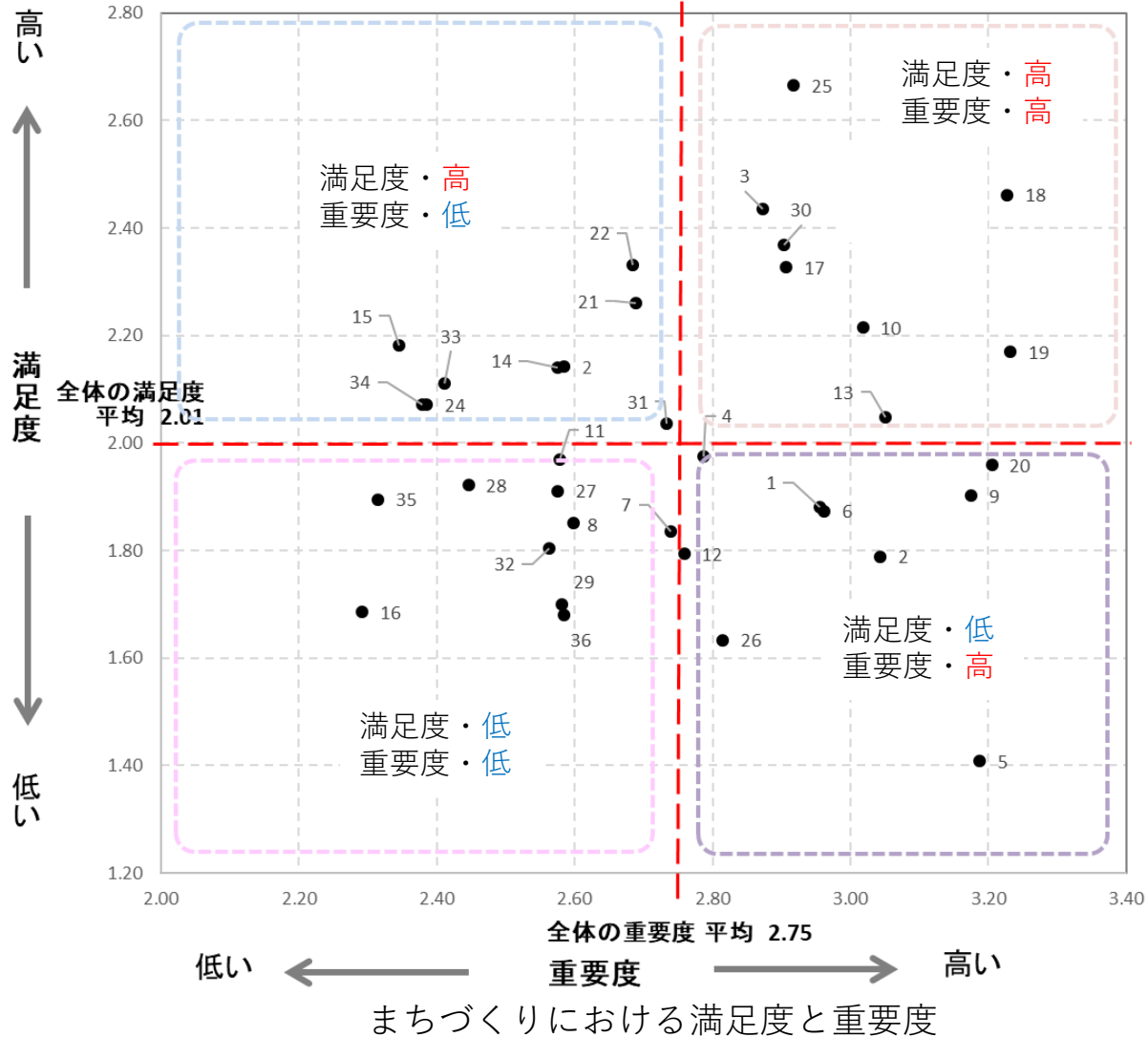


年齢階級別の純移動数(転入 - 転出、2ヶ年平均(全市))

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」(2017、2018)

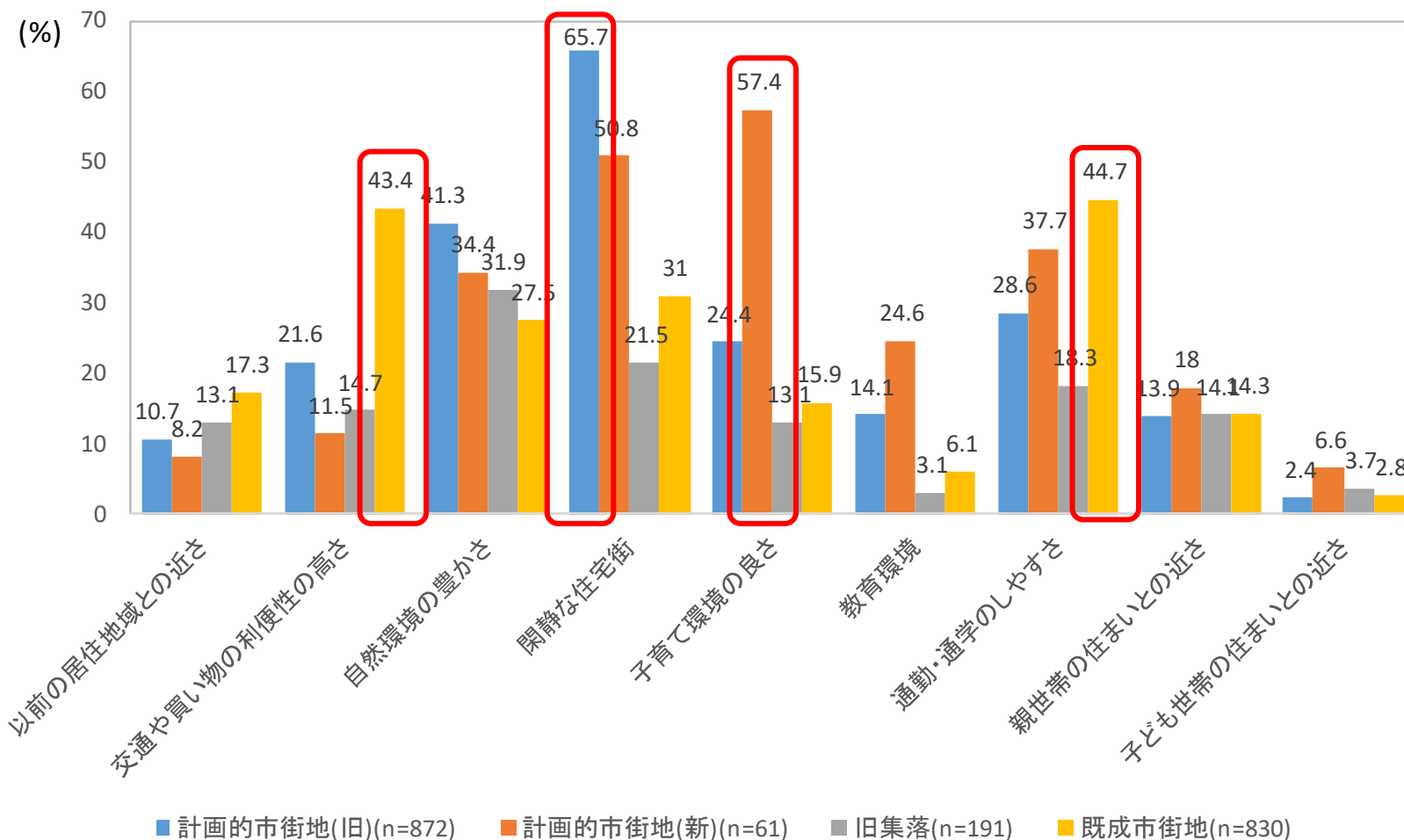
出典：生駒市「生駒市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定に係る地方移住の現状・希望調査」(2015)

- 地域に対する満足度・重要度をみると「閑静でゆとりのある住環境」や「治安のよさ」など現在の住環境の維持が重要だという意見が多い。



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

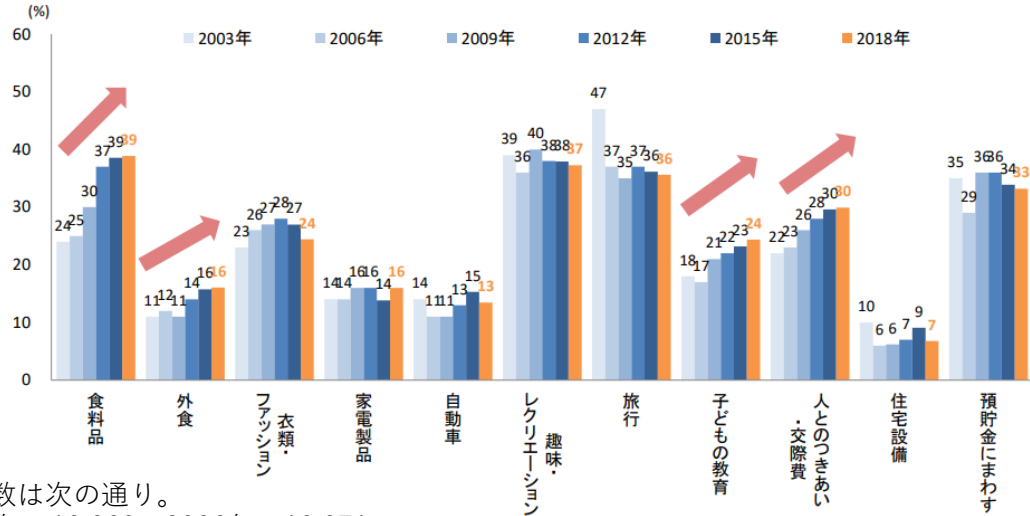
- 「現在住んでいる場所を選んだ理由」は地域によって大きく異なる。まちの特色に応じて、ライフスタイルやライフステージにあった居住地が選択されてきたことがわかる。
- 今後、人口減少下でまちの魅力や活力を維持していくためには、地域特性に応じた課題に対応するとともに、地域に既にあるものを守り活かしながら個性を伸ばしていく必要がある。



現在住んでいる場所を選んだ理由（複数回答）

## 社会潮流

- 一方で、全国的に「外食」や「人とのつきあい」などに対する消費のニーズの高まりや、高齢者の活動参加意欲の高まりなど、より「体験」や「活動」が重視される人々のライフスタイルは変化している。



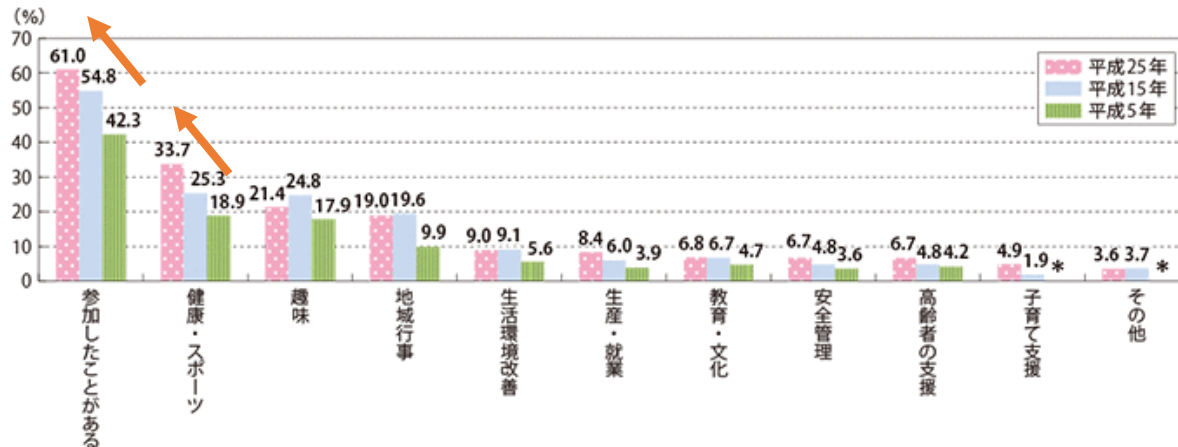
※回答数は次の通り。

2003年：10,060 2006年：10,071  
 2009年：10,252 2012年：10,348  
 2015年：10,316 2018年：10,065

※旅行については2015年以降は「国内旅行」「海外旅行」のいずれか1つを回答した人を対象としている

### 積極的にお金を使いたい費目の推移

出典：株式会社野村総合研究所「生活者1万人アンケート」（2018）



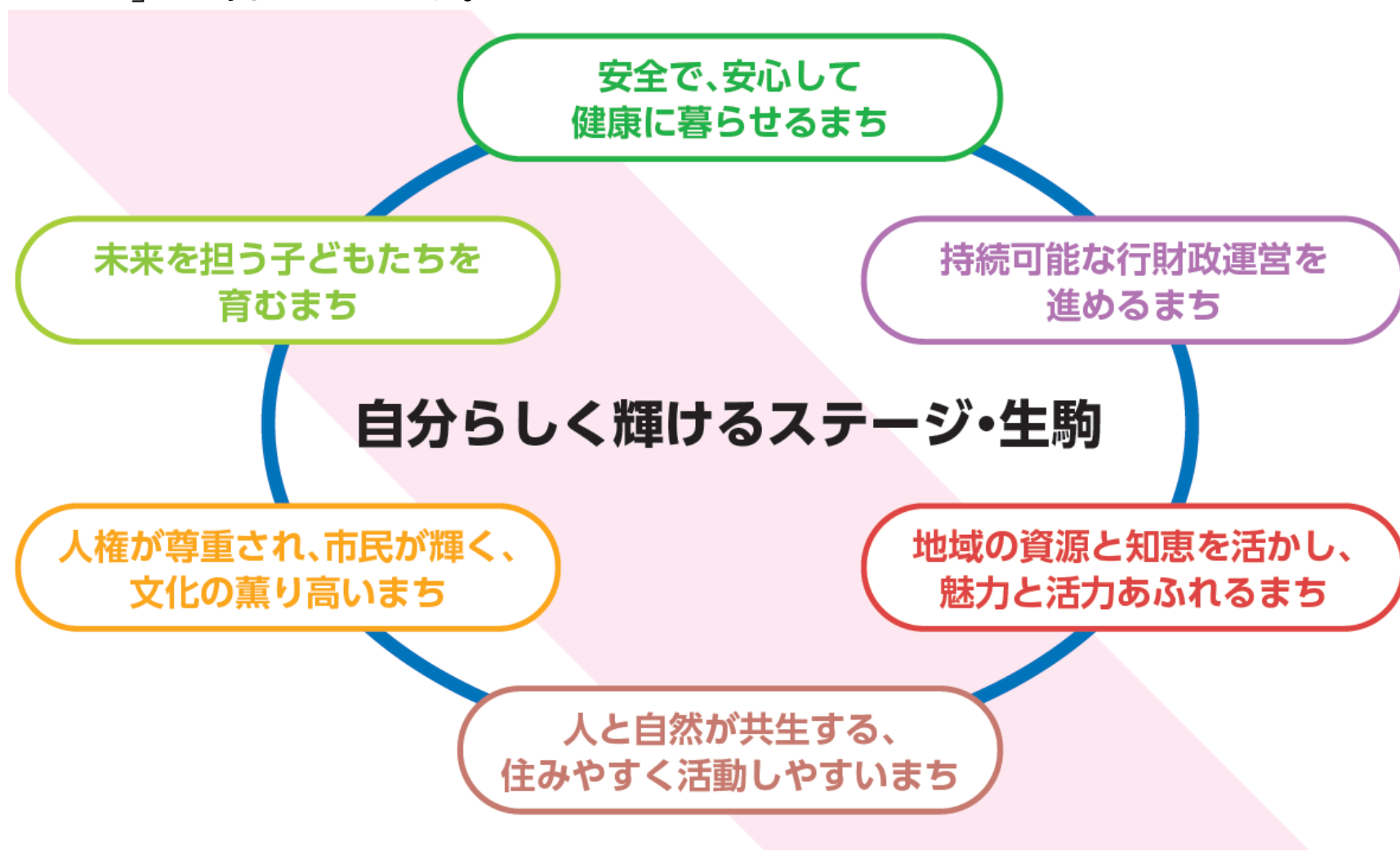
### 高齢者のグループ活動への参加状況

出典：国土交通省「国土交通白書 2018」

(注) 1 調査対象は、全国の60歳以上の男女で、この1年間に行った活動について聞いたもの。  
 2 \*は、調査時に選択肢がないなどで、データが存在しないもの。  
 資料) 内閣府「平成29年版高齢社会白書」

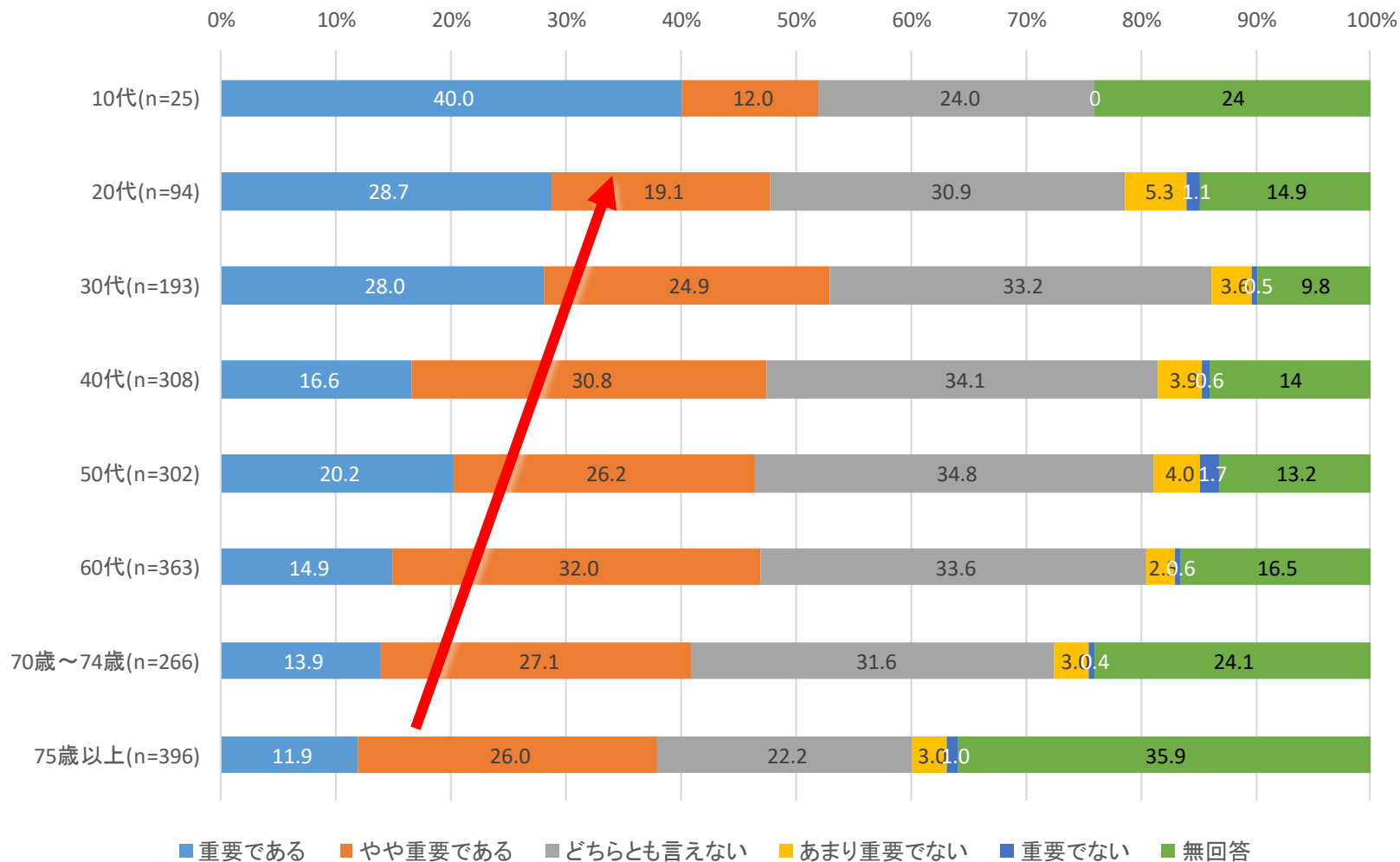
※回答数は次の通り。平成5年：2,385 平成15年：2,860 平成25年：1,999

- 第6次生駒市総合計画では、市民のライフスタイルの多様化（生駒市で日中の多くの時間を過ごす人や、生駒市で住み働く人の増加など）を背景に、生駒市がめざす姿として、“「ベッドタウン」から「自分らしく輝けるステージへ」”を掲げています。



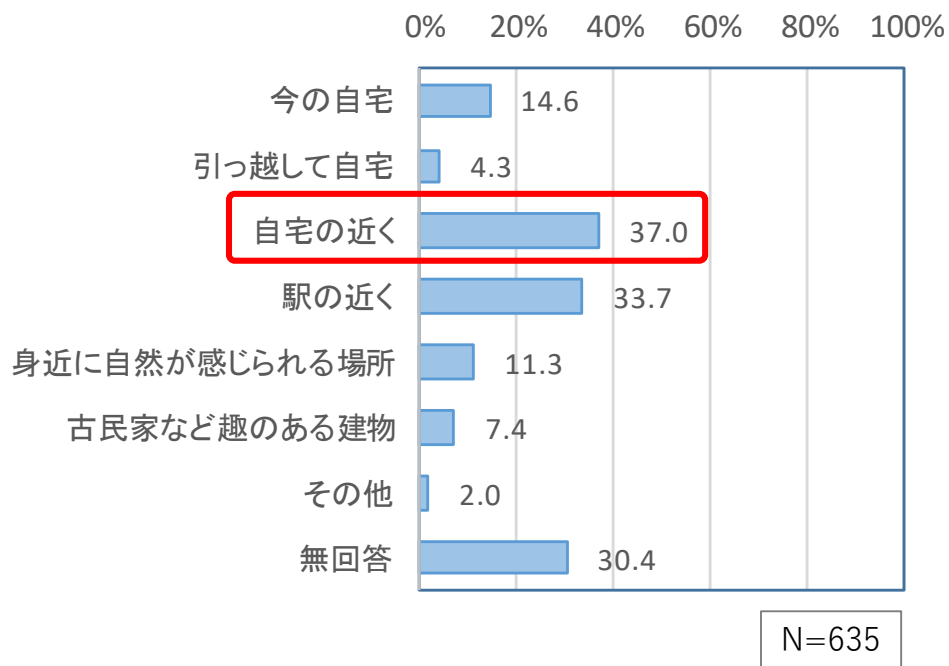


- 住んでいる地域における「お気に入りの飲食店やお店の充実度」に対する重要度は若い世代ほど高い。

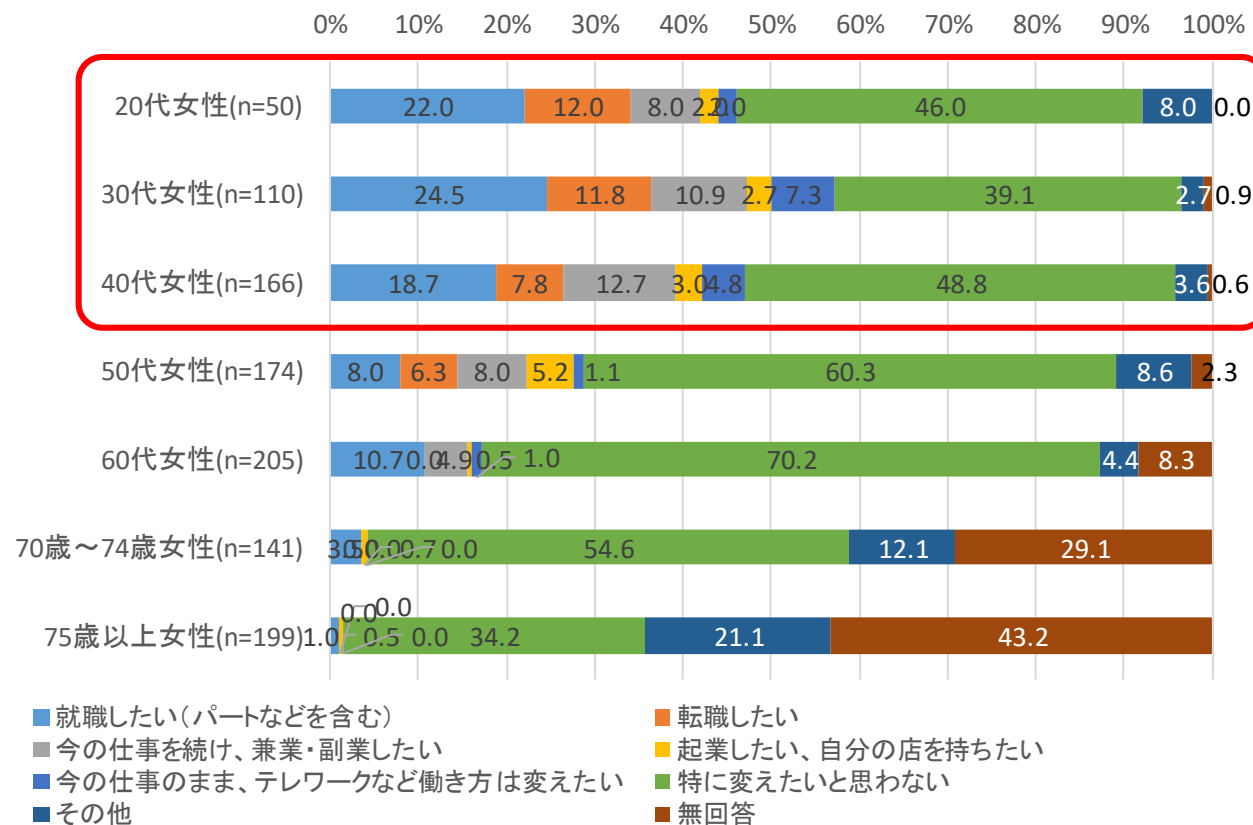


お気に入りの飲食店やお店の充実度に対する重要度（単数回答）

- 今後働きたいと思う場所や空間は「自宅の近く」が最も多い。
- 20～40代の女性は働き方を変えたいという意向が高く、兼業・副業や起業、テレワークのニーズも一定ある。
- 従来の都心部への通勤だけでない多様な働き方が求められている。

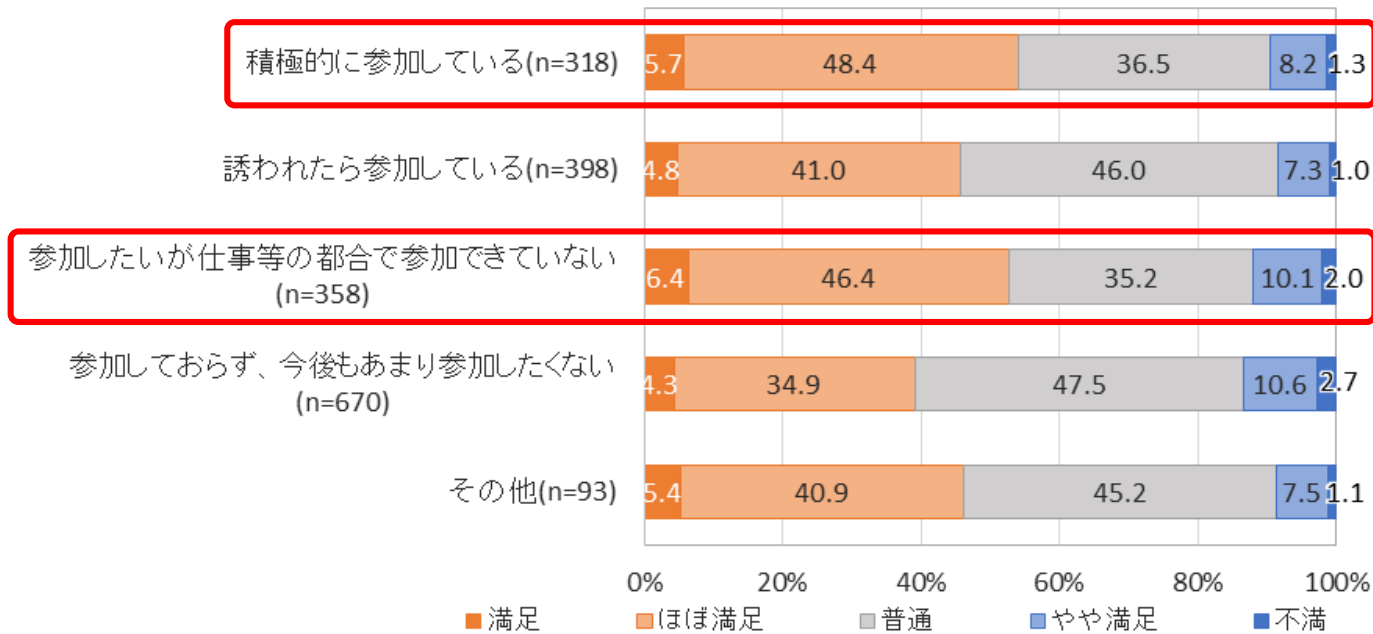
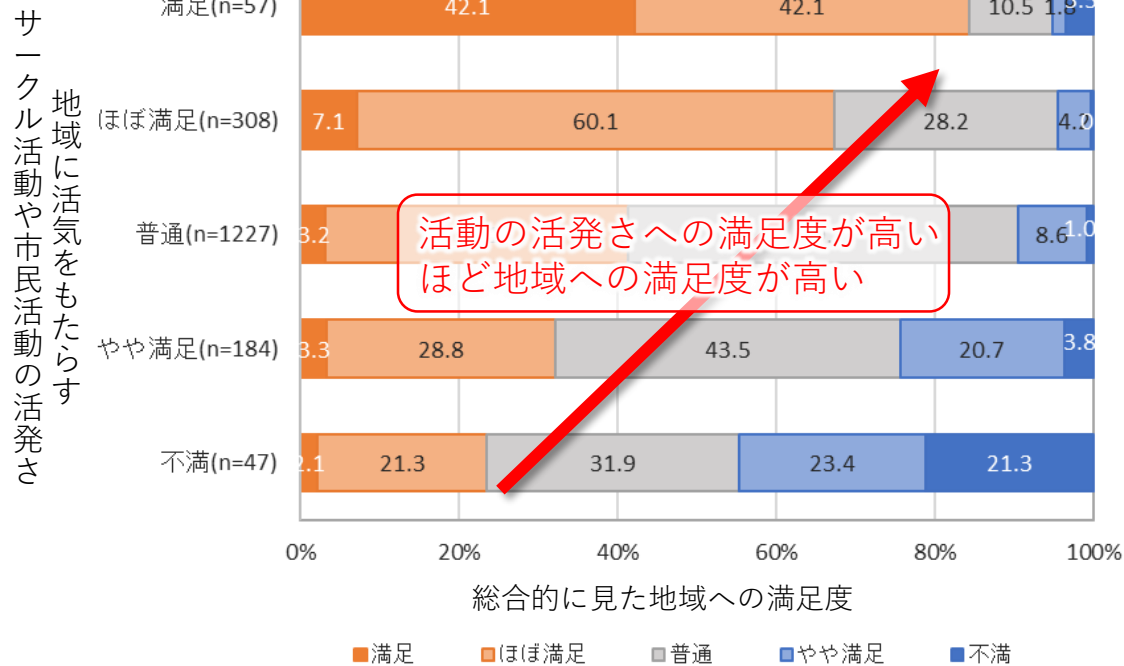


今後働きたいと思う場所や空間 (単数回答)



女性の仕事に対する意向 (単数回答)

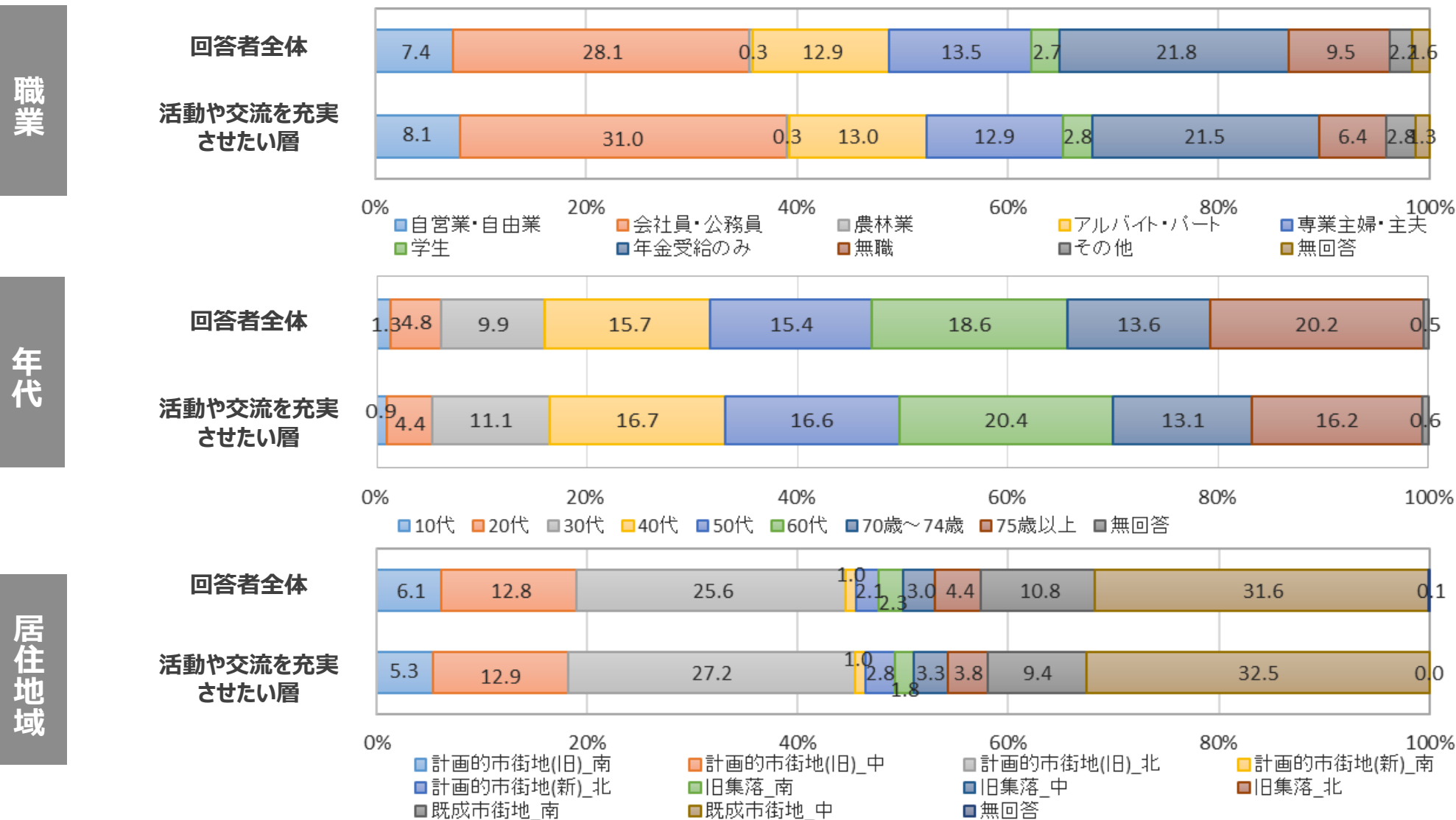
- 「地域に活気をもたらすサークル活動や市民活動の活発さ」に対する満足度が高いほど、「総合的に見た地域への満足度」が高くなっている。
- 自分たちの生活を充実させる活動に参加している者や参加意向のあるものは、「総合的に見た地域への満足度」が高くなっている。



「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（単数回答）」と「総合的に見た地域への満足度（単数回答）」の関係

「自分たちの生活を充実させる活動への参加状況（単数回答）」と「総合的に見た地域への満足度（単数回答）」の関係

- 地域の人たちと一緒に活動や交流を充実させたいと思う層は、概ね回答者属性と同様の傾向で、職業や年代、居住地域による偏りはみられない。



「活動や交流を充実させたいと思うか（是非したい・少しはしたい）」  
と職業・年代・居住地域の関係

## ①生駒らしい住宅都市としての魅力向上

- 「高い利便性」「静かな環境」「良好なまちのイメージ」を背景に、大阪のベッドタウンとして子育て層から選択
- 地域特性に応じ、既にあるものを守り活かしながら個性を伸ばすことが必要
- 個人のライフスタイルや価値観の多様化から、多様化したニーズの受け皿となるようなまちの魅力が求められている
- 従来の魅力を守りつつ、住まいの身近な場所で働ける、楽しい暮らしができる、まちの中で自己実現できるといった、これまでにない魅力を追加し、住宅都市として進化していくことが求められている

## ②住み続けられる都市構造の形成

社会潮流

SDG s  
コンパクトなまちづくり  
ウォーカーブル推進都市

上位・関連  
計画

環境モデル都市アクションプラン  
生駒市地域公共交通総合連携計画

現況等  
データ

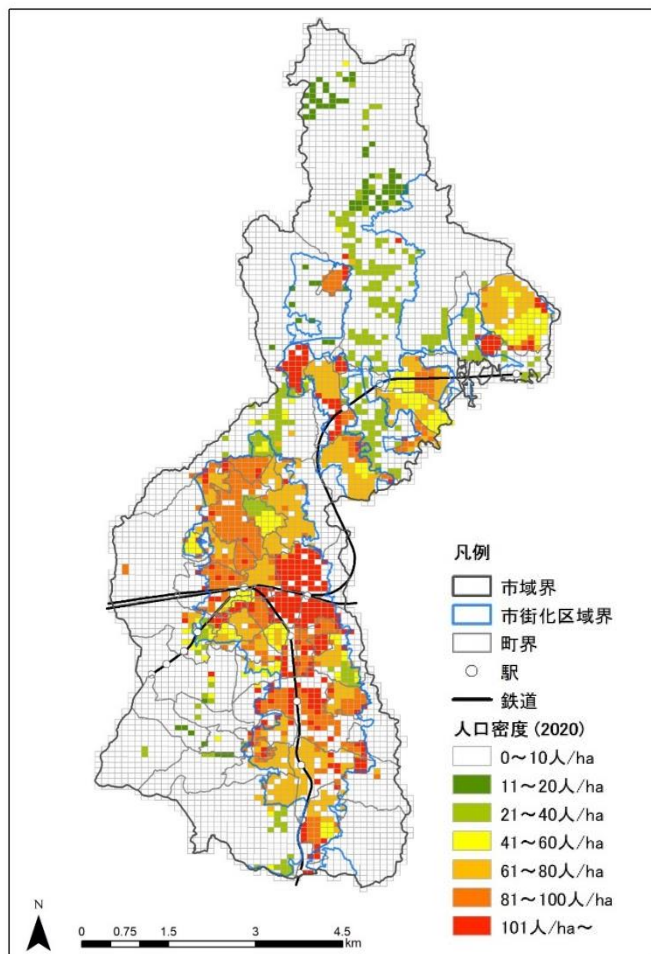
推移人口密度・商業施設分布  
路線バスの現況

市民  
アンケート

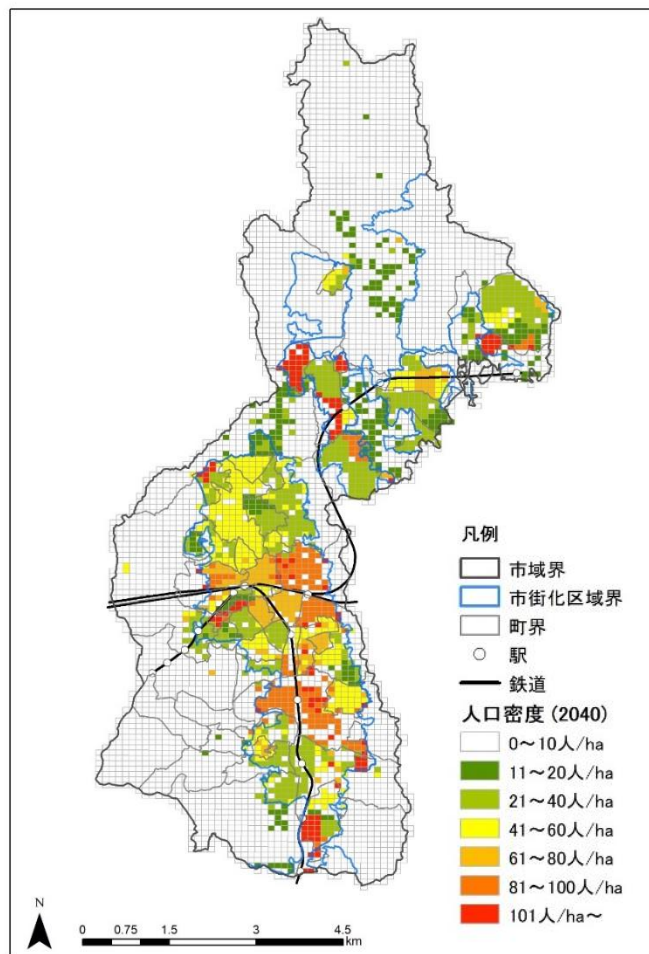
買い物や通院の手段  
移動手段の確保に関する危機感

## 現況等データ

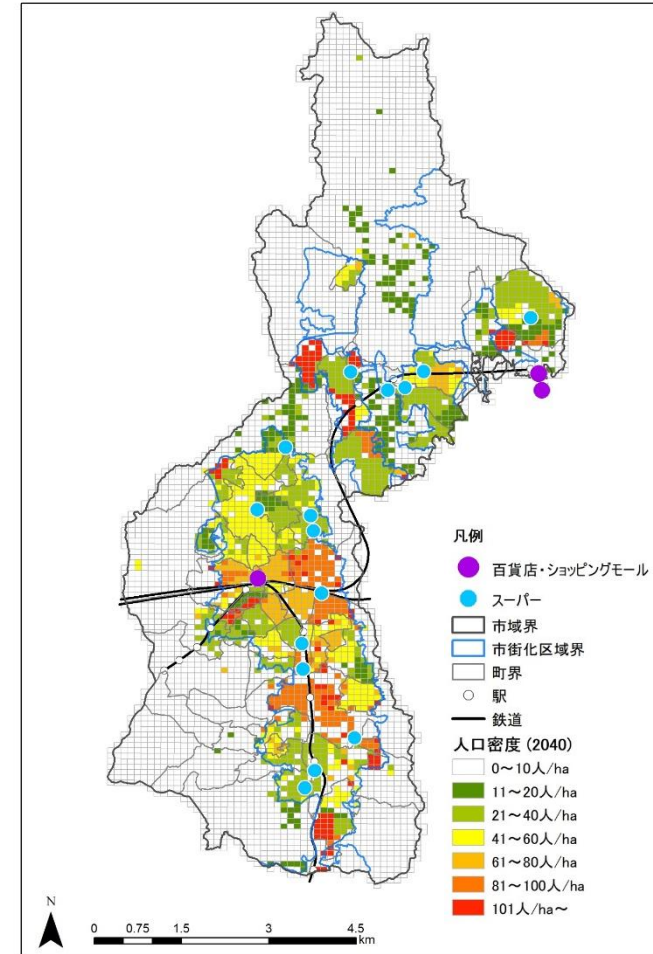
- 2020年から2040年で人口は約12万人から約10万人に減少する見込み。人口減少により市街化区域内であっても市街化区域の設定水準である人口密度40人/haを下回ると予測される地域がある。
- 地域によって異なる時期・かたちで、商業、医療など、暮らしに不可欠な日常生活サービスの撤退や、公共サービスの非効率化、地域コミュニティの担い手不足など、様々な問題が顕在化する可能性がある。



100mメッシュ人口密度 (2020年)



100mメッシュ人口密度 (2040年)



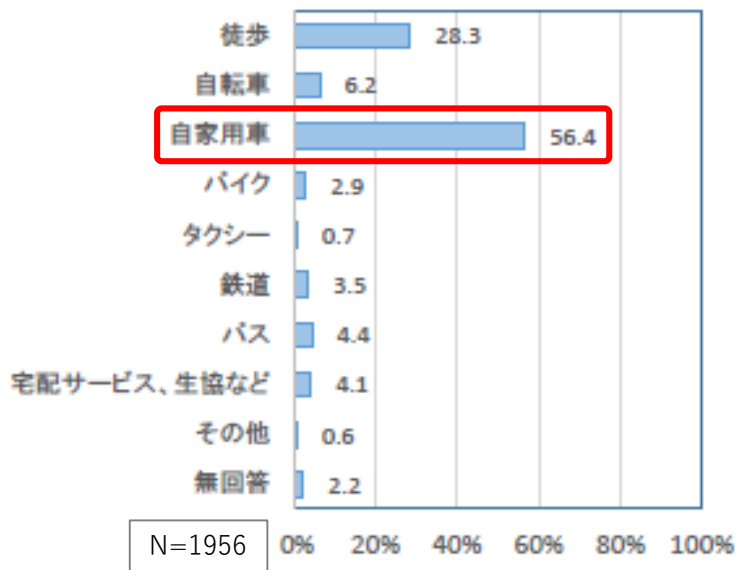
商業施設の分布

※人口予測は国立社会保障・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)」を使用。  
※人口密度は山林、水面を除いた可住地での人口密度を算出している。 ※商業施設は2015年時点のデータ。

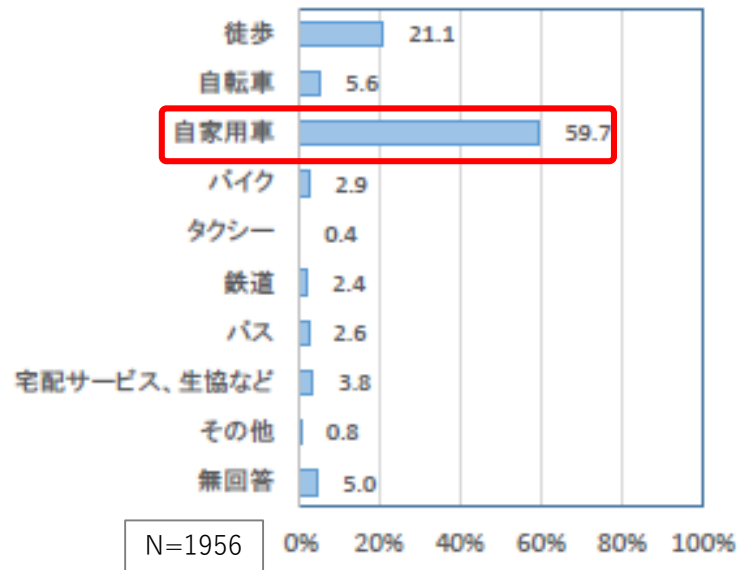
出典：国土技術政策総合研究所  
「将来人口・世帯予測ツール」

- 買い物や医療機関に行く際の交通手段として自家用車の利用が多い。

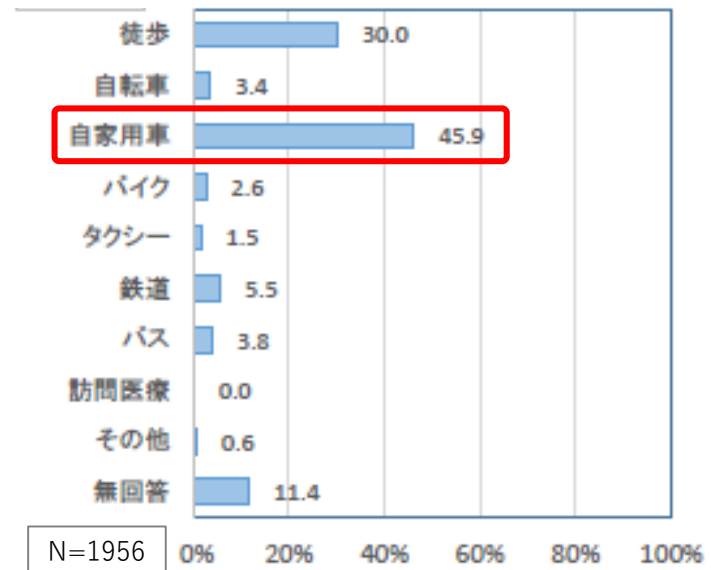
移動手段（それぞれ単数回答）



生鮮食品



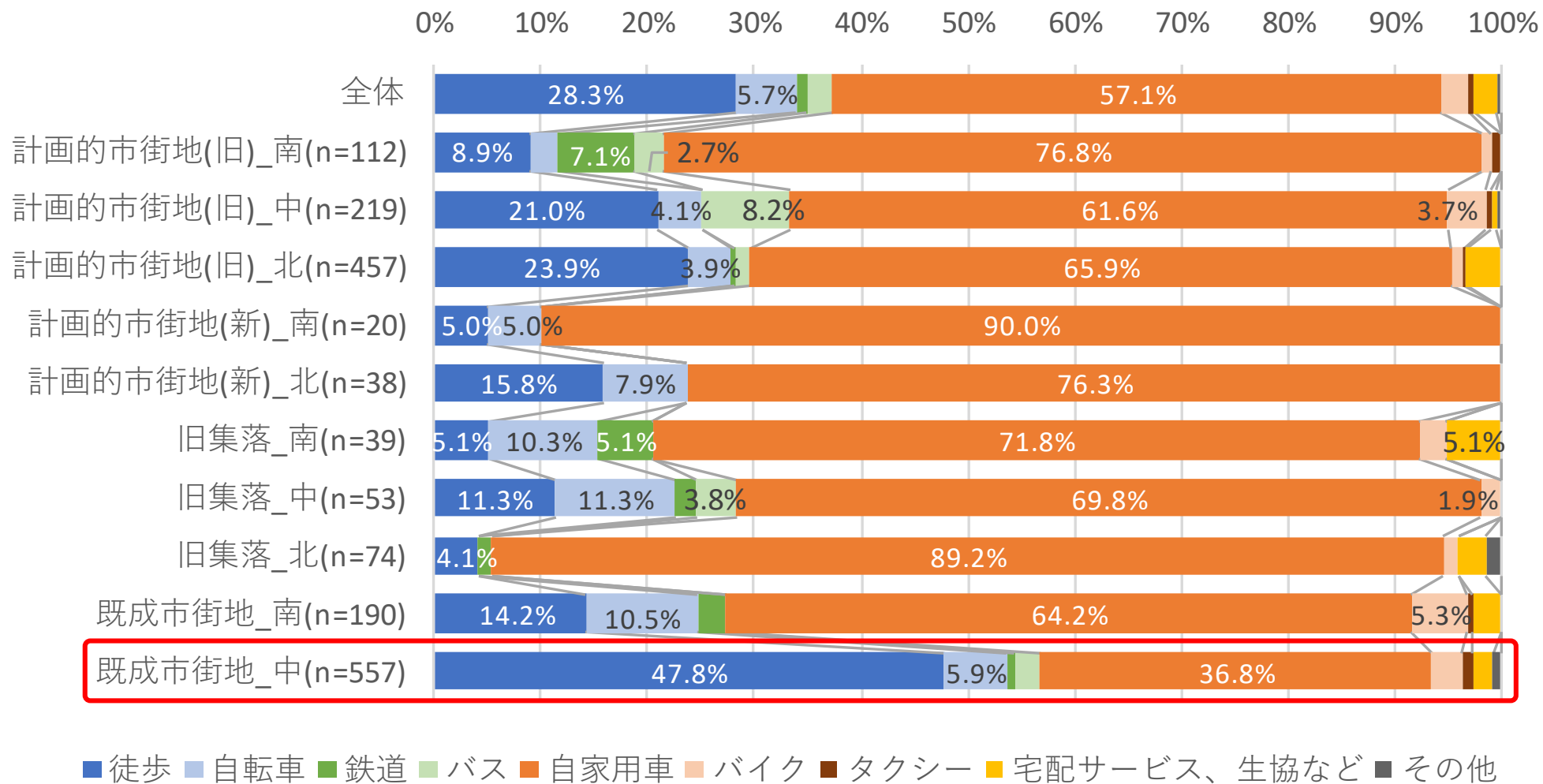
日用品



医療機関

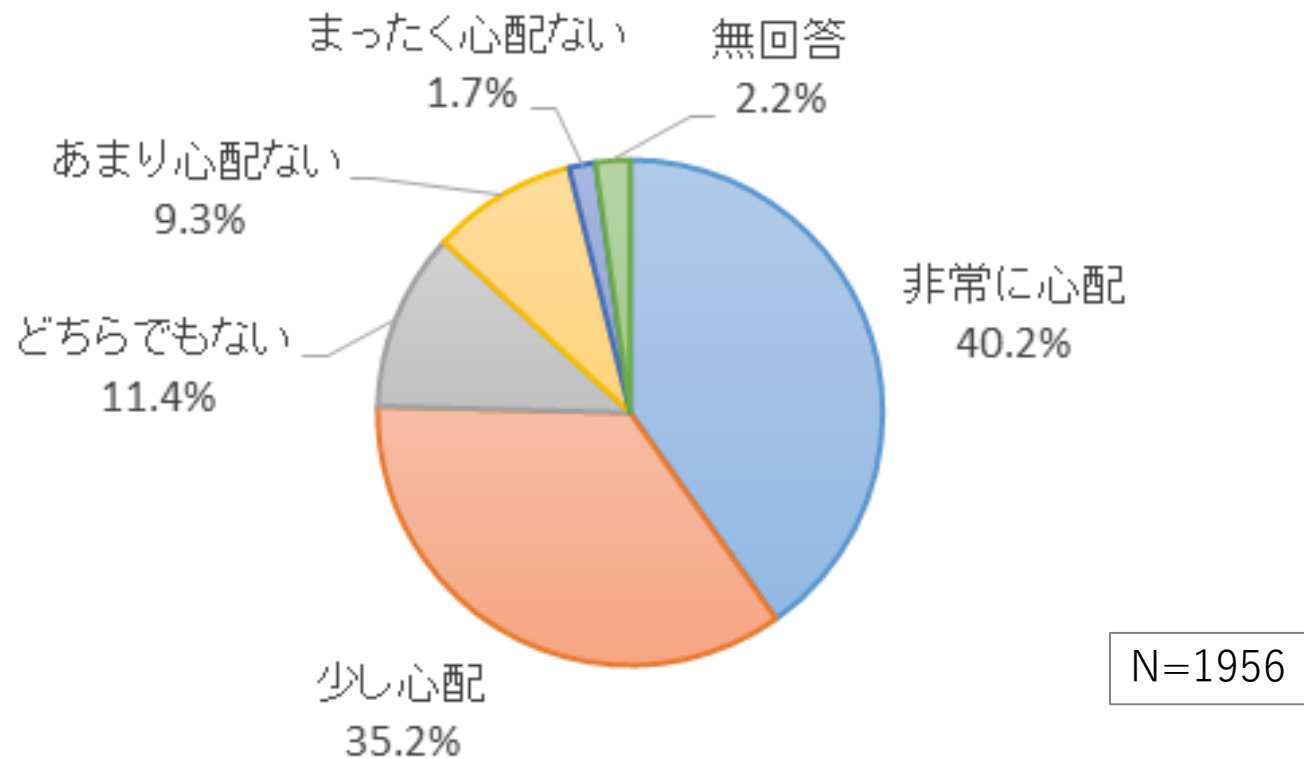


- 既成市街地・中は徒歩の分担率が高いが、その他の地域では自動車分担率が高い。



生鮮食品の買い物の移動手段（地域類型別）（単数回答）

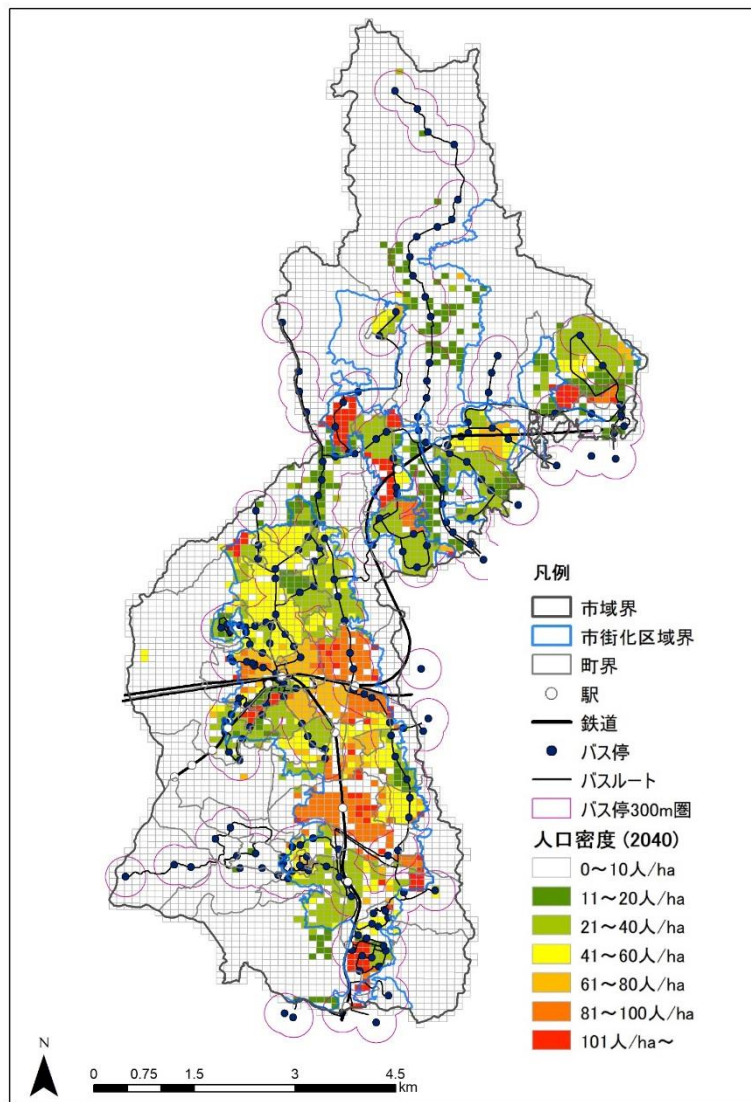
- 今後の生駒市では75歳以上の人口が急激に増えることから、地域によっては運転をしない・できない人の移動が困難となる可能性がある。
- 住み慣れた地域で住み続けられるよう、日常生活を支える拠点を維持するとともに、効率的で利用しやすい公共交通ネットワークを形成していくことが必要である。



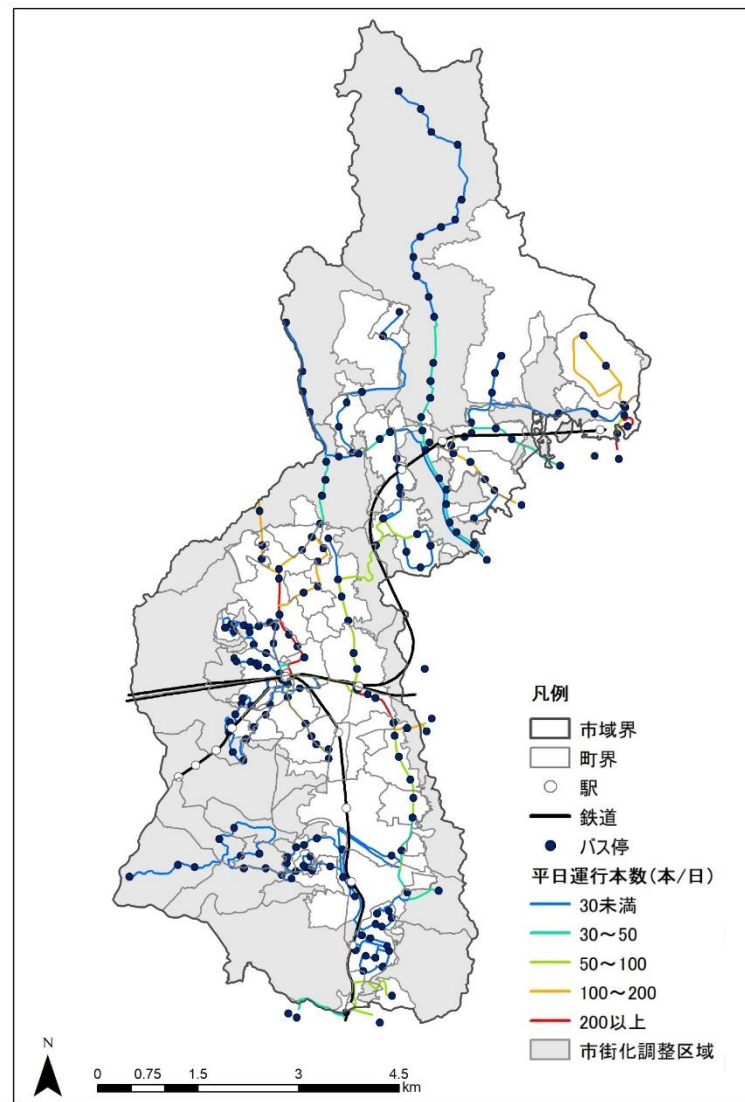
10年後を想定し感じる事（車の運転をしなくなった際の、日常の移動手段の確保）（単数回答）

## 現況等データ

- 公共交通は市街地を概ねカバーしているが、バスの運行頻度の低い路線が多くある。
- 人口減少により公共交通利用者が減少し、公共交通サービスの低下などが進む可能性がある。

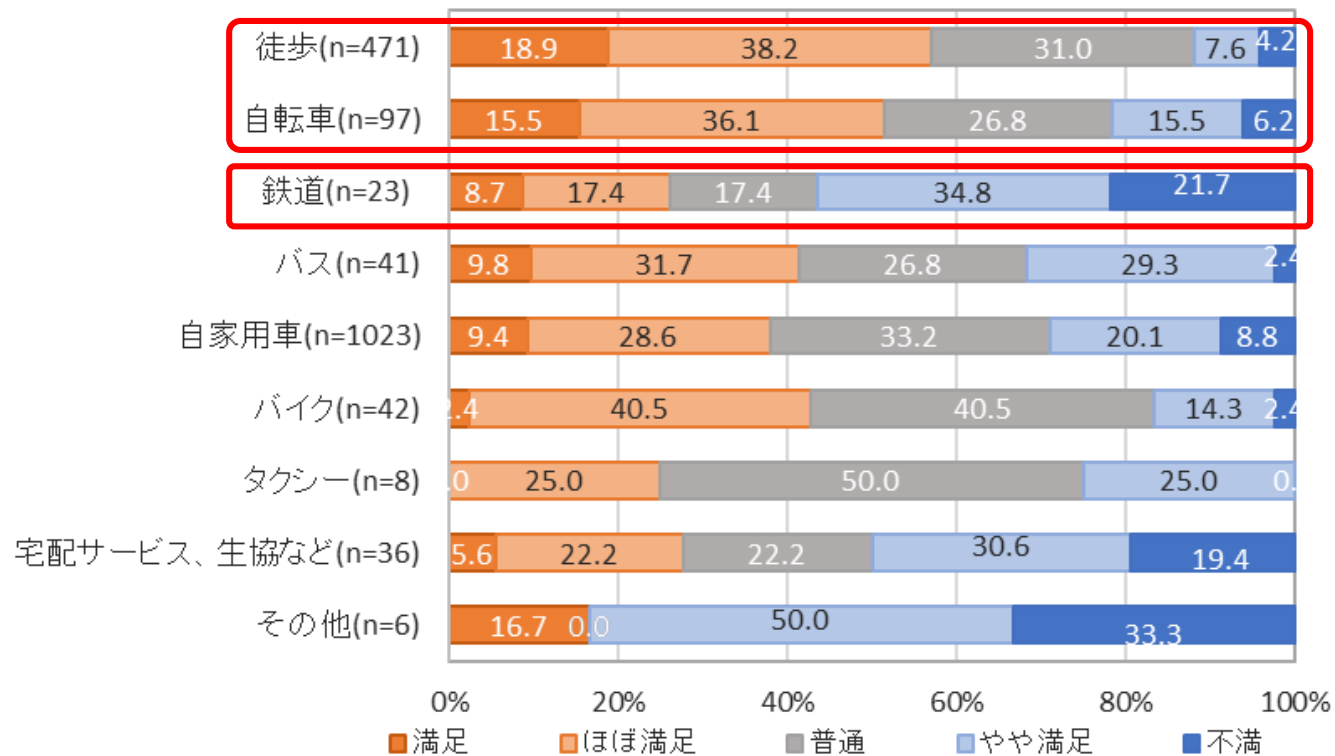


路線バスのカバー状況

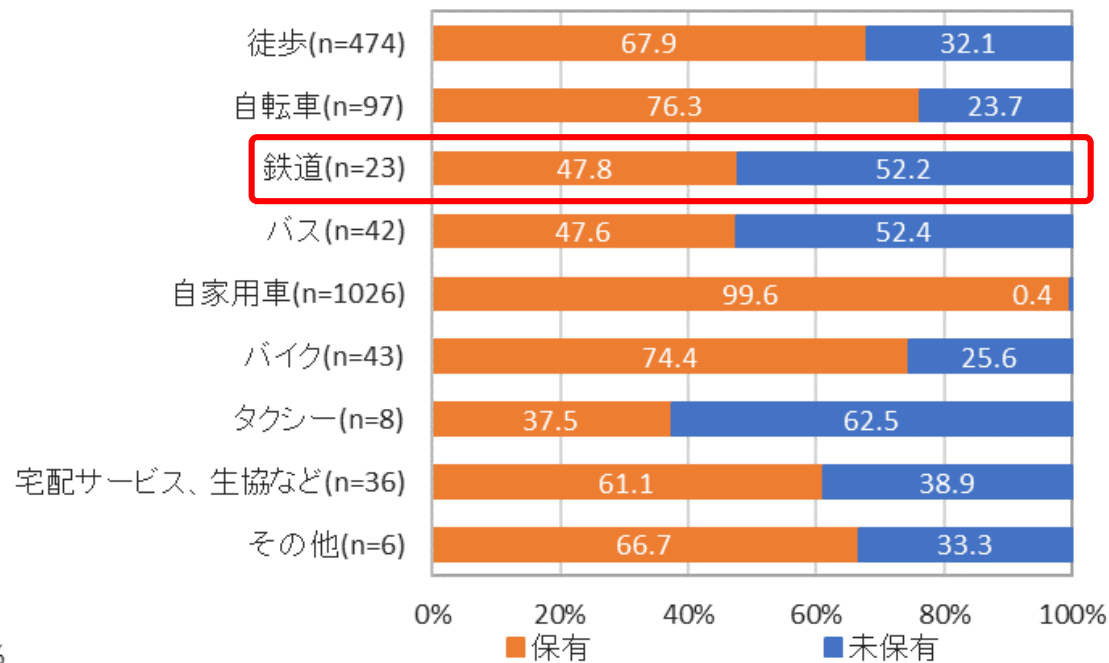


路線バスの運行本数

- 「徒歩」や「自転車」で日常的に買い物をする人は、「日常の買い物の便利さ」に対する満足度が高い。
- 「鉄道」で日常的に買い物をする人は、「日常の買い物の便利さ」に対する満足度は低い。また、自家用車の保有率が低い。



生鮮食品の買い物手段別「日常の買い物の便利さ」に対する満足度（単数回答）



生鮮食品の買い物手段別  
「自家用車の保有状況」（単数回答）

- 第2次生駒市環境モデル都市アクションプランでは、5年以内に具体化する取組内容のうち、「環境がまちをつくる」の項目に、“魅力あるコンパクトシティの整備”、“環境負荷の低いまちづくり”、“環境にやさしい移動手段の普及促進”が掲げられている。



環境モデル都市の取組による社会的・経済的効果

## ②住み続けられる都市構造の形成

- 人口密度低下により、日常生活サービスの撤退、公共サービスの非効率化、地域コミュニティの担い手不足など、様々な問題が顕在化する可能性があり、地域の状況に応じた対応が必要
- 今後、75歳以上の人口が急激に増えることから、地域によっては運転をしない・できない人の移動が困難となる可能性がある。
- 公共交通についても、人口減少によるサービスレベルの低下が懸念
- 住み慣れた地域で住み続けられるよう、日常生活を支える拠点を維持するとともに、効率的で利用しやすい公共交通ネットワークを形成していくことが必要である。

## ③都市経営の基盤形成

### 社会潮流

人口減少・少子高齢化  
公共施設・インフラの老朽化

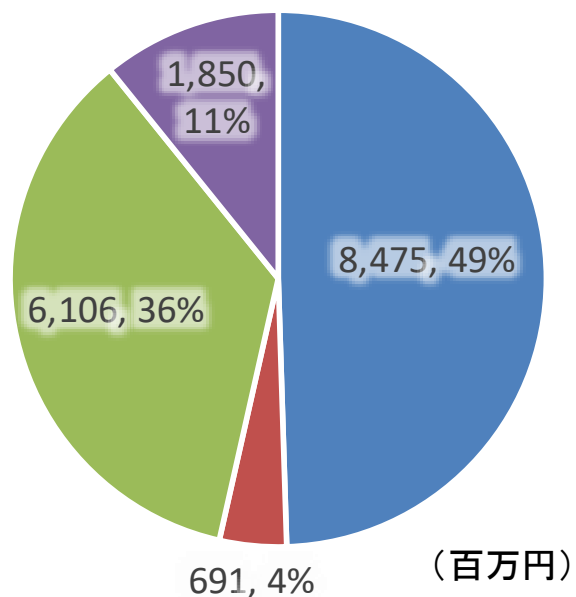
### 上位・関連 計画

生駒市公共施設等総合管理計画  
中期財政計画  
生駒市商工観光ビジョン

### 現況等 データ

税収の状況と推計人口  
製造業企業の関心度  
用途地域の状況  
公共施設の将来の更新費用

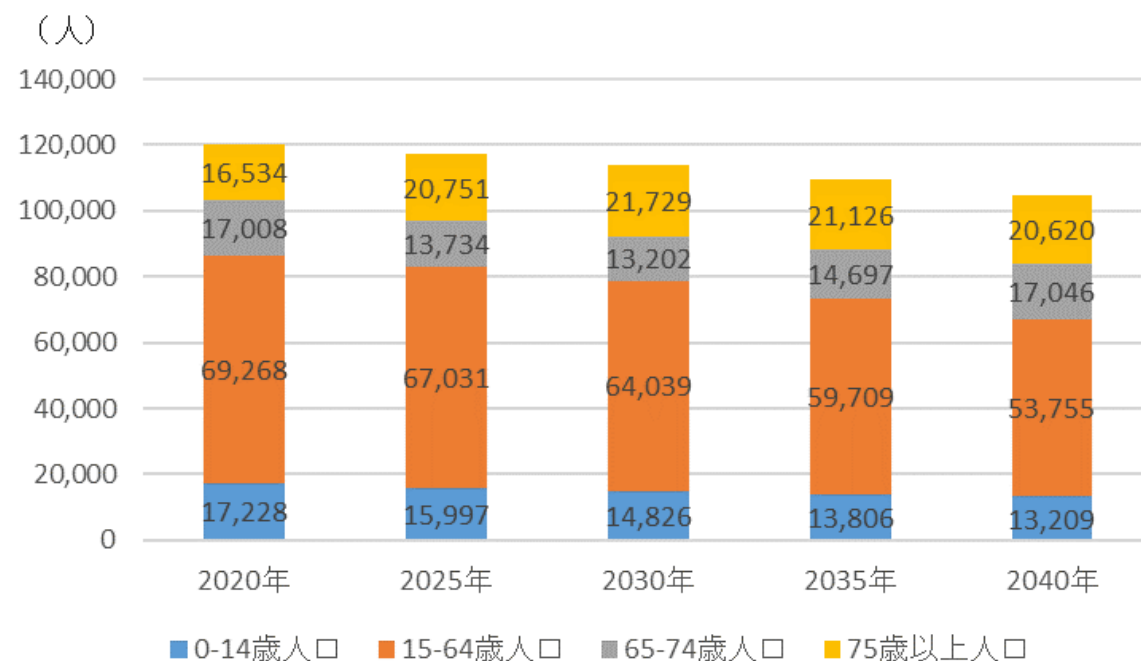
- 生駒市の歳入のうち、主な自主財源である市税収入は170 億円程度で、その約半分が個人市民税、約40%が固定資産税で占めている。法人市民税は4%程度となっている。
- 今後も生産年齢人口は減少し続けると予測されるため、市税収入が減少していくことが想定され、財源の確保が課題となってくる。



■ 個人市民税 ■ 法人市民税 ■ 固定資産税 ■ その他

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 (2018)

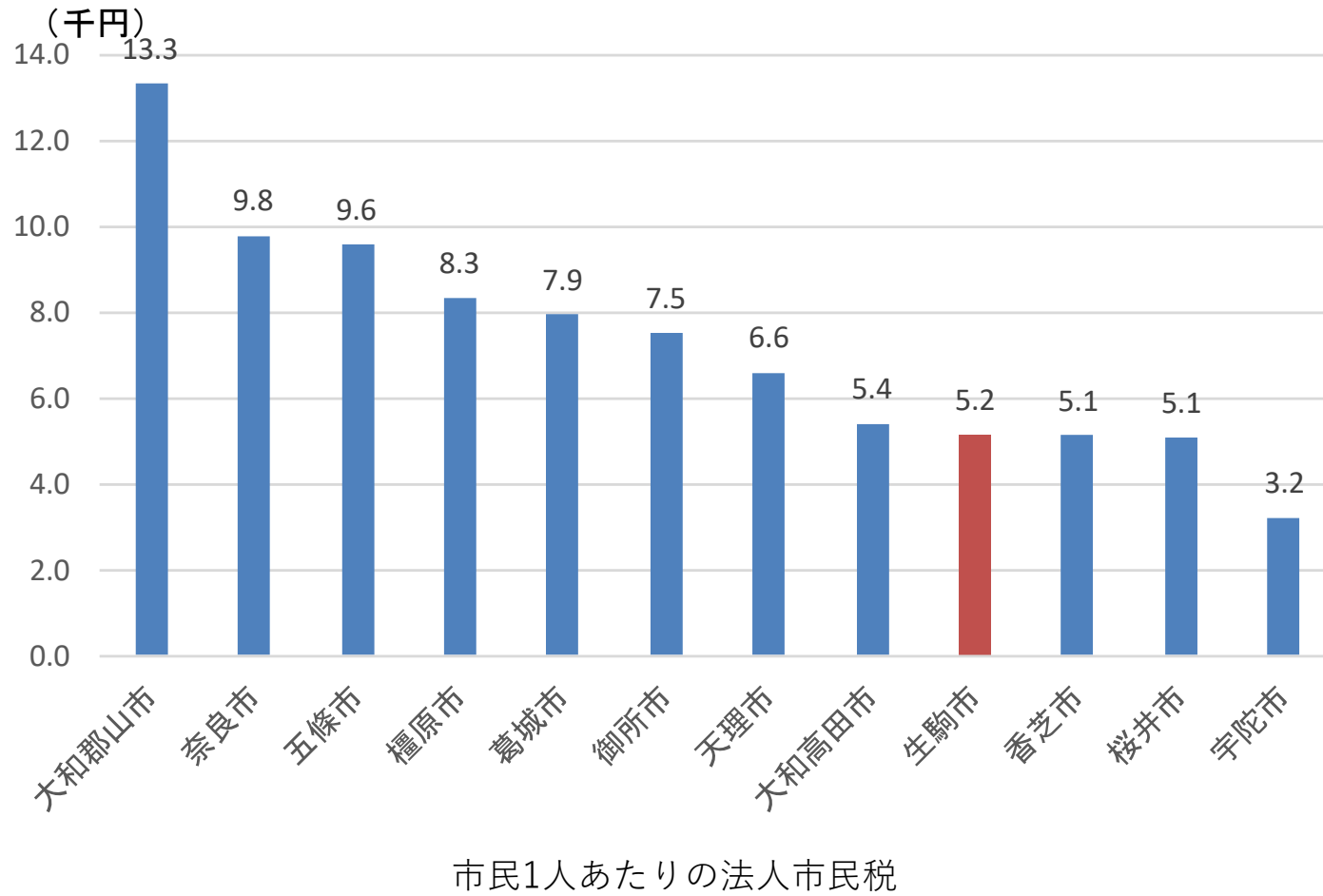


年齢4区分別推計人口

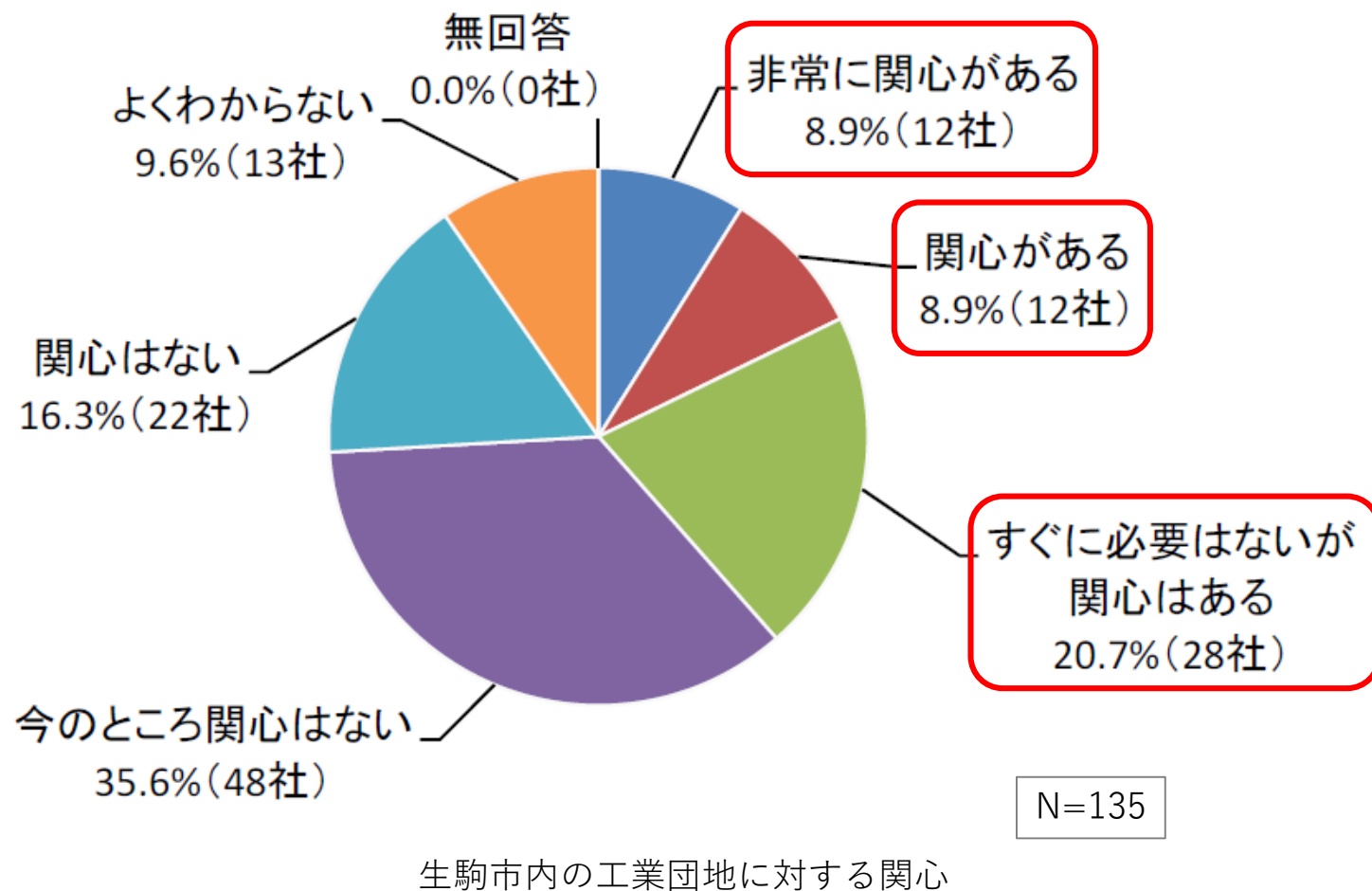
出典：国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の地域別将来推計人口 (平成30 (2018) 年推計)」



- 市民1人あたりの法人市民税は、県内他都市と比較しても少ない状況にある。

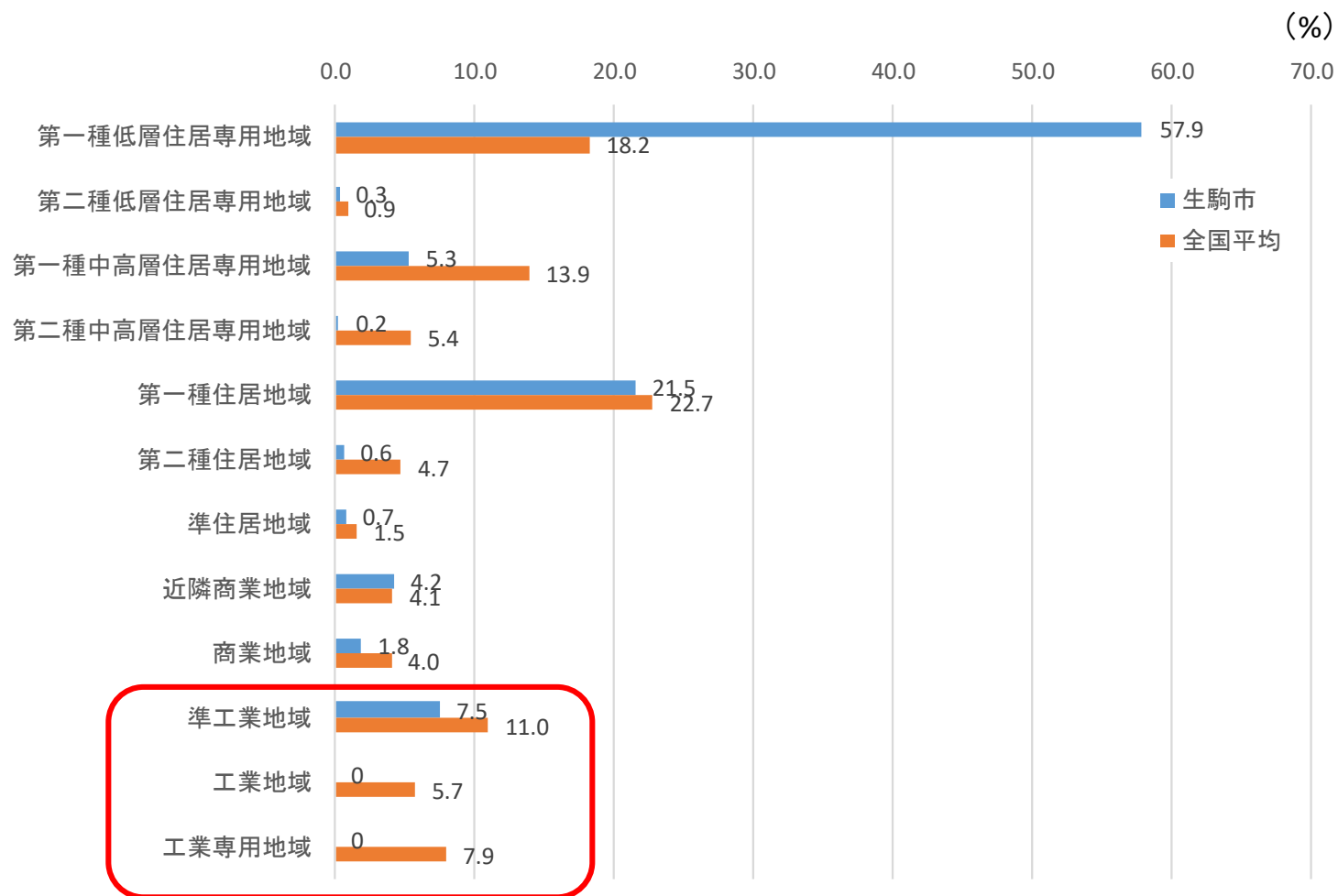


- 大阪市東部や大阪府隣接市に本社を構える製造業企業に対するアンケートでは、生駒市内の工業団地に関心を持っている企業が約4割あり、関心は高い。



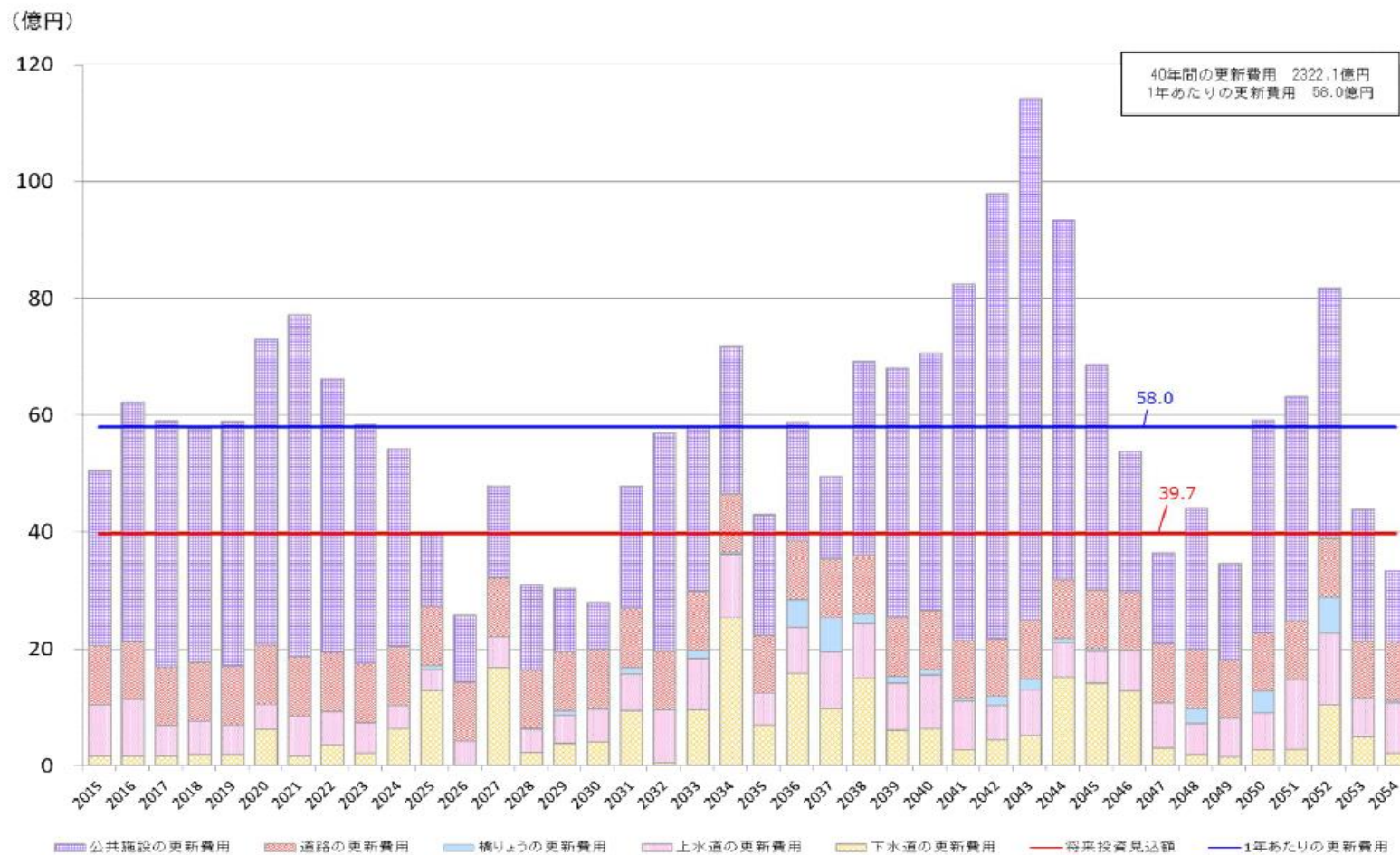
※大阪市東部や大阪府隣接市に本社を構える製造業企業357社のうち、国内で工場・事業所等を立地する予定がある企業135社の回答

- 住宅系の用途地域が全国に比べて多い一方、工業系の用途地域は少なく、工業用地のあり方を検討していく必要がある。



用途地域の面積割合

- 生駒市の公共施設等全体における1年あたりの整備額は58.0億円が必要な見込みで、将来投資見込額（1年あたり39.7億円）の約1.5倍の金額が必要な状況となっている。



公共施設及びインフラ施設の将来の更新費用

### ③都市経営の基盤形成

- 歳入の大半が個人市民税・固定資産税、他市より法人市民税が少ない
- 生産年齢人口の流入施策などに加えて、工業などの産業機能を強化し、財源を確保していくことで、持続可能な都市経営を実現していくことが必要
- 特に工業については、企業の生駒市に対する参入への関心が一定みられるため、うまくそのような機会を活かせる都市づくりが求められる

## ④オールドニュータウンの再生 (計画的市街地 (旧))

### 社会潮流

都市のスポンジ化  
新婚世帯の住宅取得状況

### 上位・関連 計画

生駒市空家等対策計画

### 現況等 データ

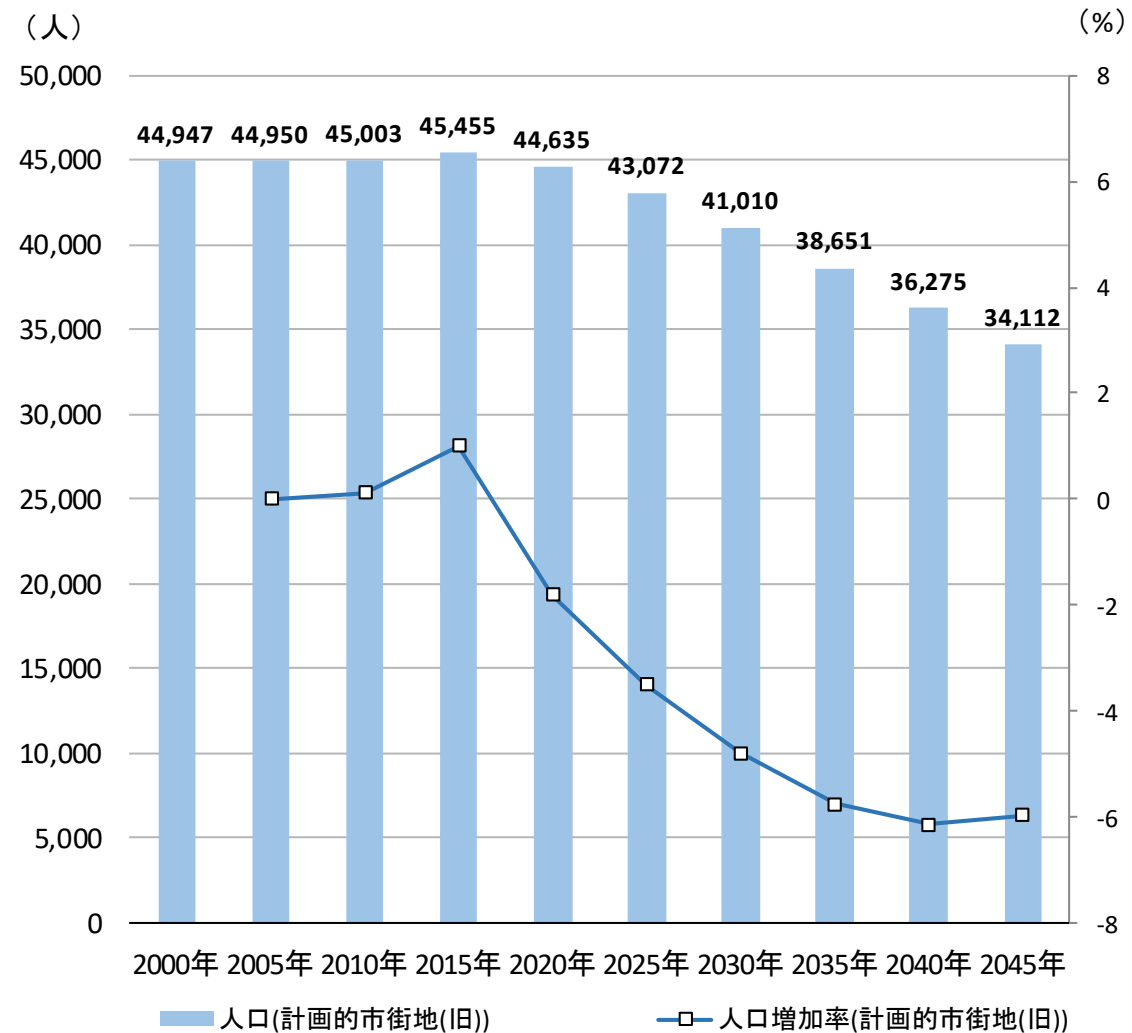
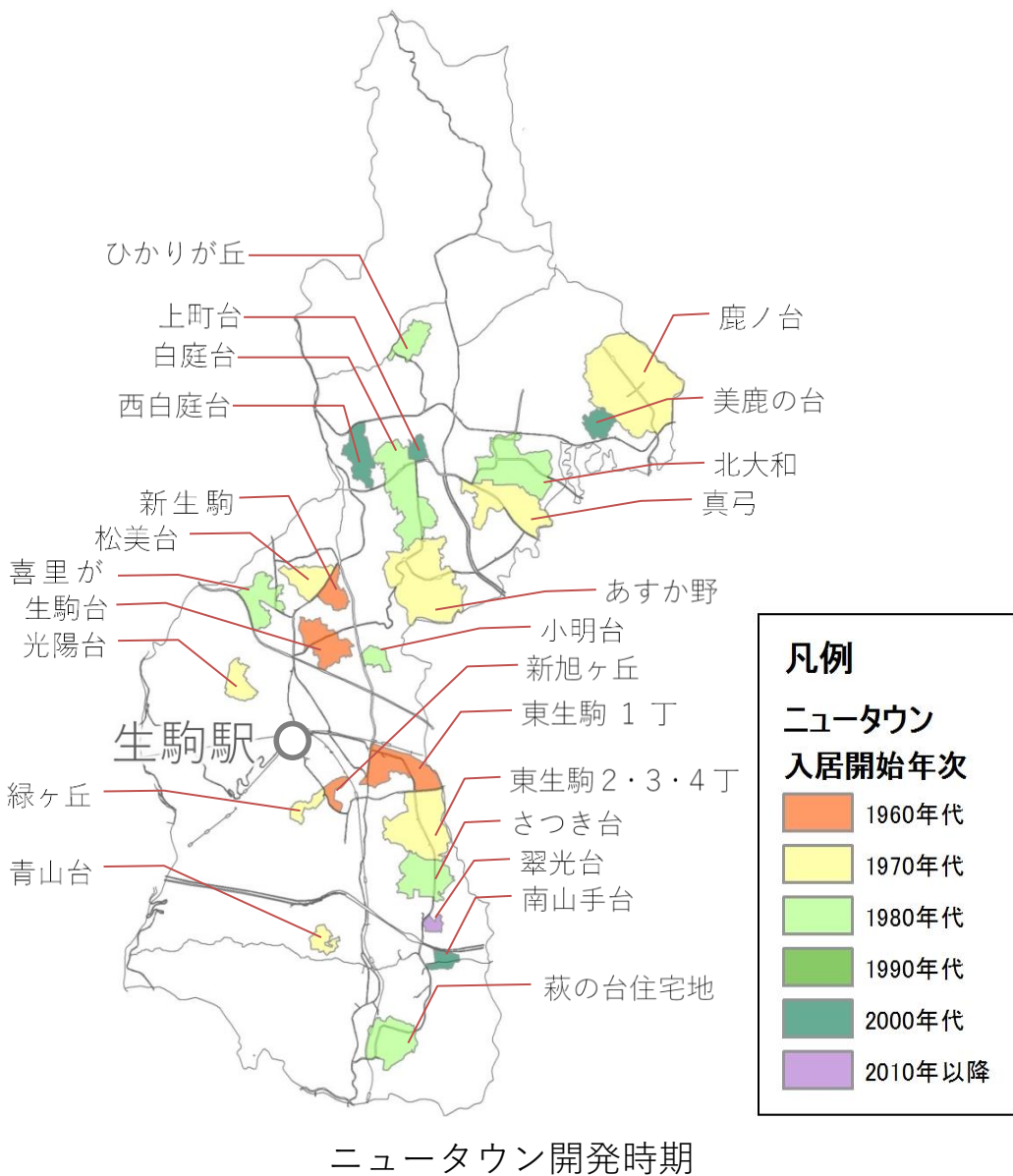
推計人口  
空き家の状況  
類似都市の住宅の状況

### 市民 アンケート

近隣との付き合いの状況  
住まいを変えることに対する意向

## 現況等データ

- 様々な時期に開発されたニュータウンがあり、今後の人口も立地や開発時期により大きく異なる見込みである。

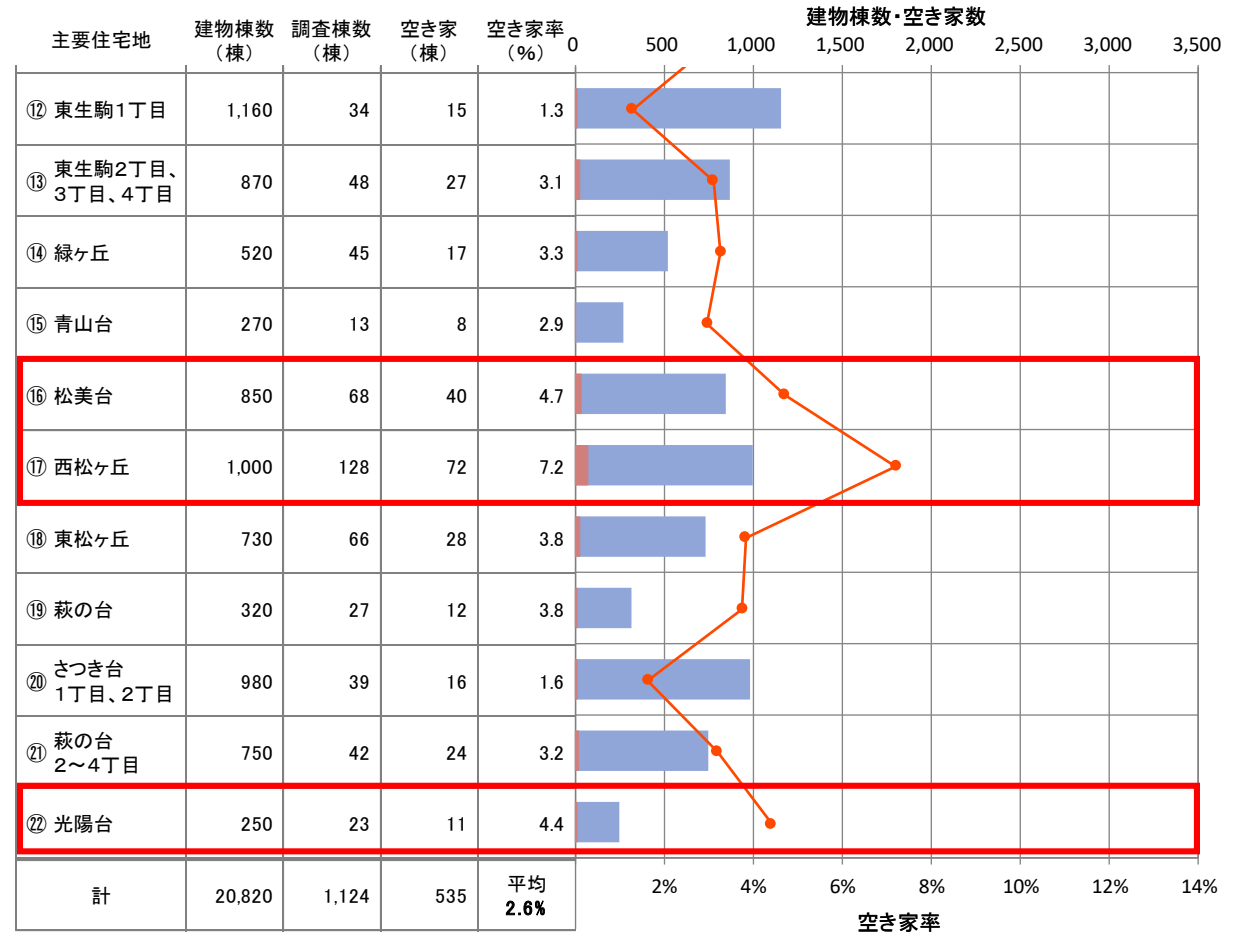
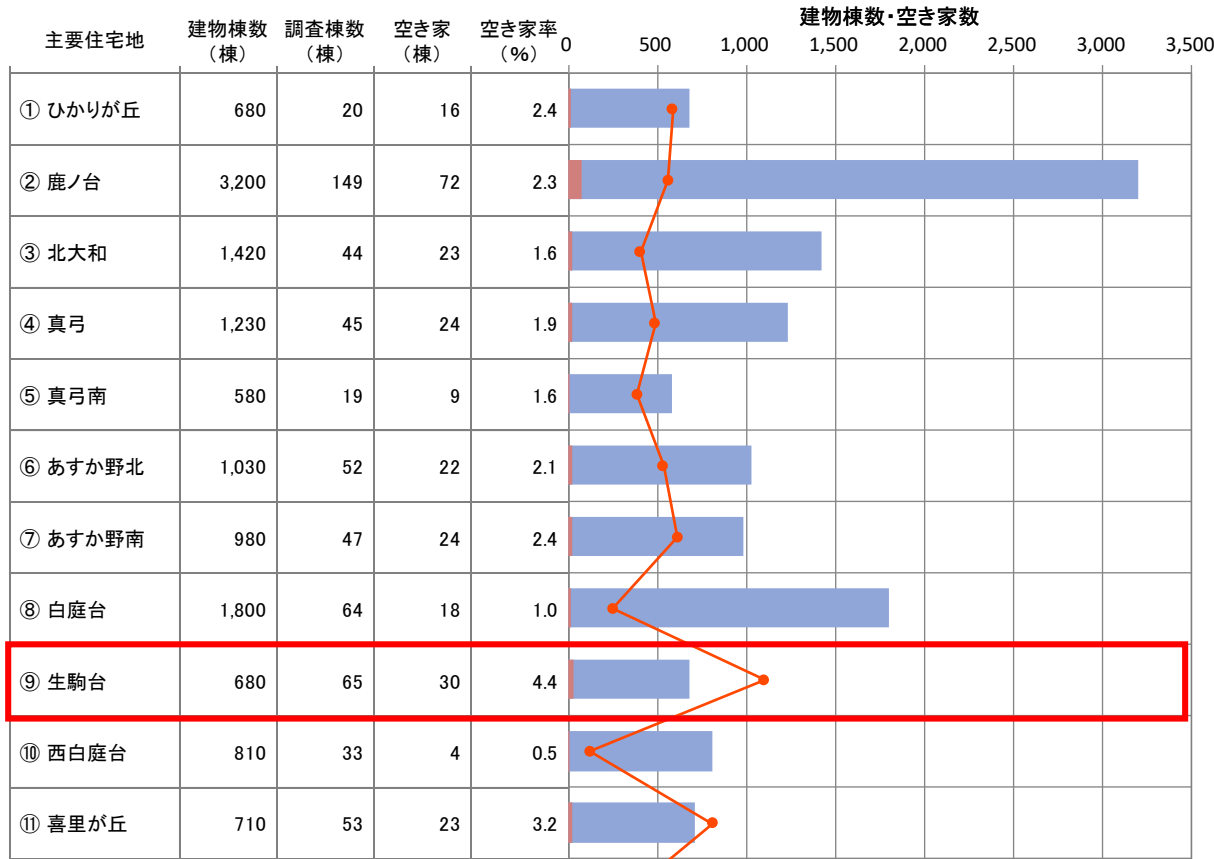


推計人口の推移 (1980年代以前入居開始  
 ・5ha以上のニュータウン)

※人口予測は国立社会保障・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)」を使用。

## 現況等データ

- 空き家の状況を見ると、生駒台、松美台、西松ヶ丘、光陽台などで空き家率が高い。
- 空き家が増加すると、まちの荒廃などの恐れもあるが、一方で新たな住民の流入の受け皿となるストックの側面もある。

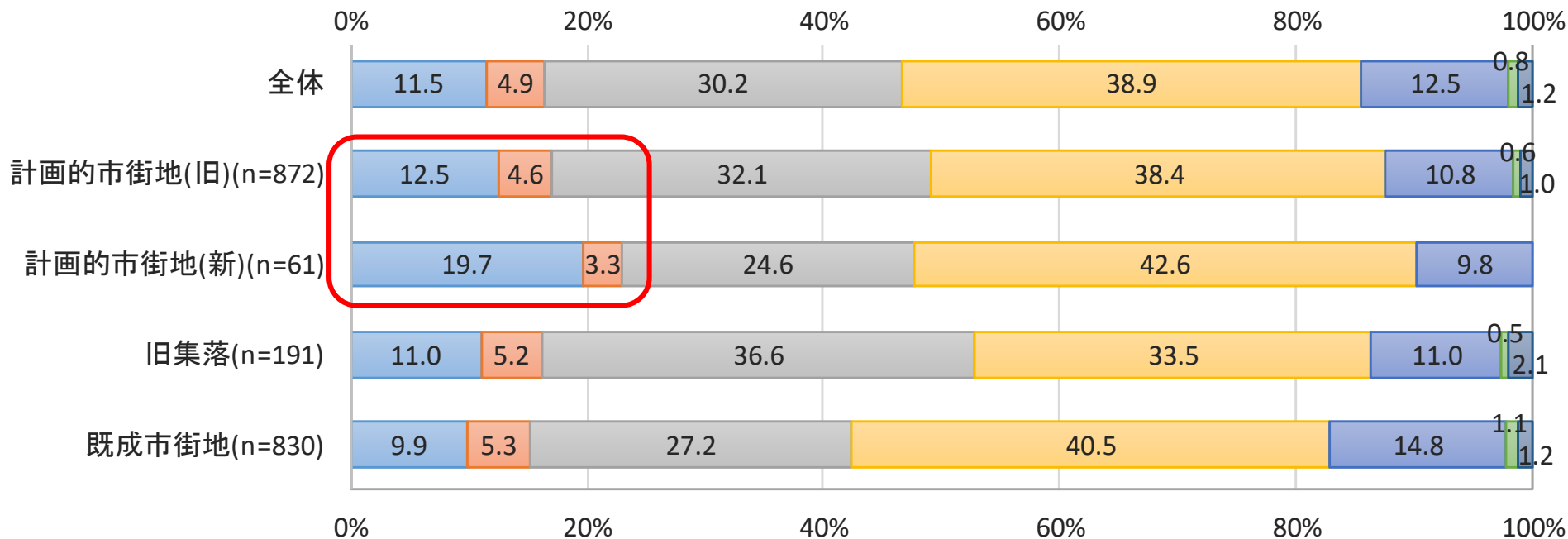


住宅地別の空き家の状況

■ 建物棟数 ■ 空き家数 ● 空き家率



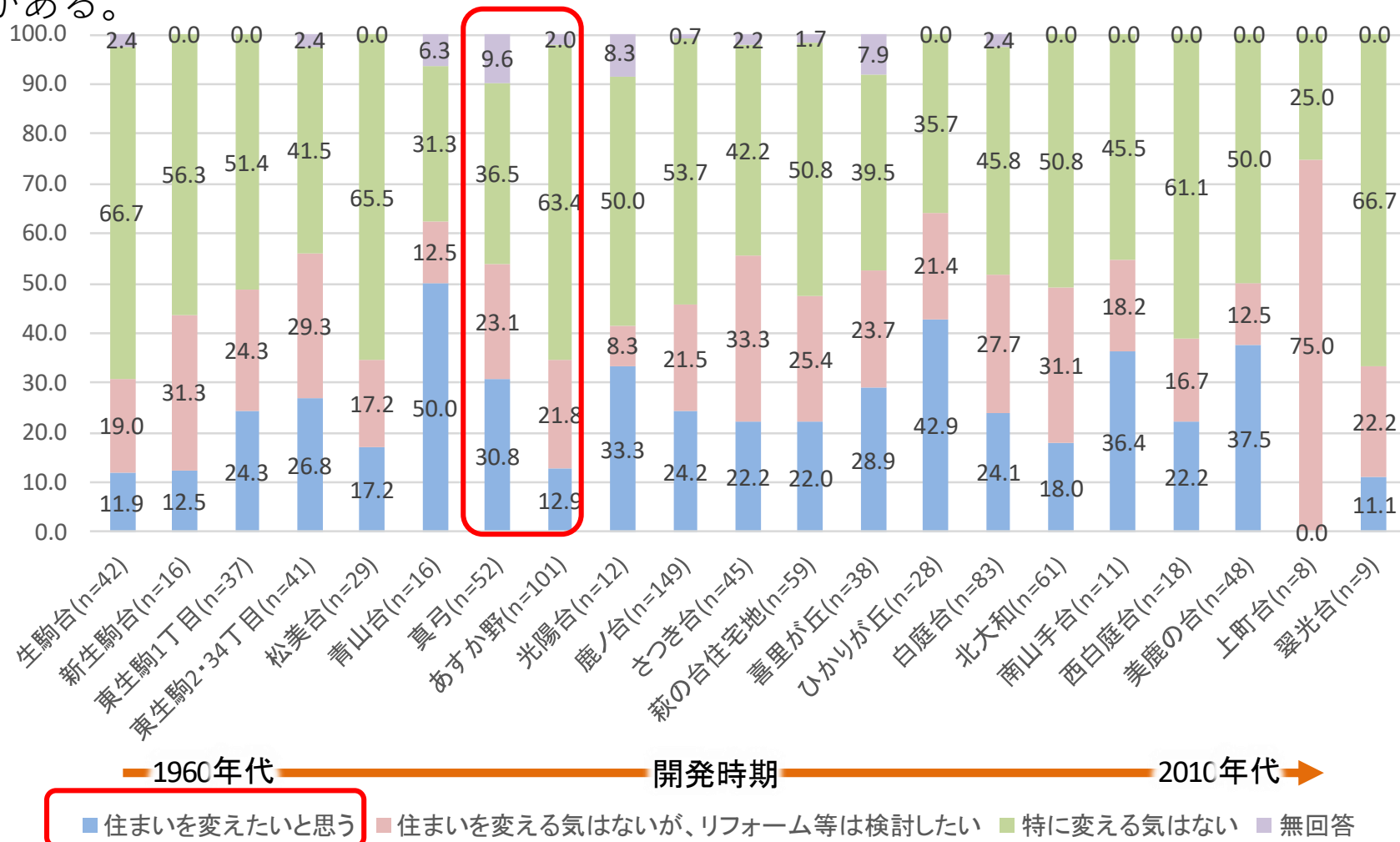
- 近隣の人との付き合いの状況では、ニュータウン（計画的市街地 新・旧）は、積極的な交流をしている人が他の地域よりも比較的多い。
- このように蓄積された人とのつながりをうまく活かし、まちの魅力を高めていく必要がある。



- 食事やお茶、趣味の共有など積極的に交流している
- 悩みなどを相談できる関係の人がいる
- 世間話をする程度の交流はしている
- 積極的な交流はないが、挨拶などはする
- ほとんど交流はない
- その他
- 無回答

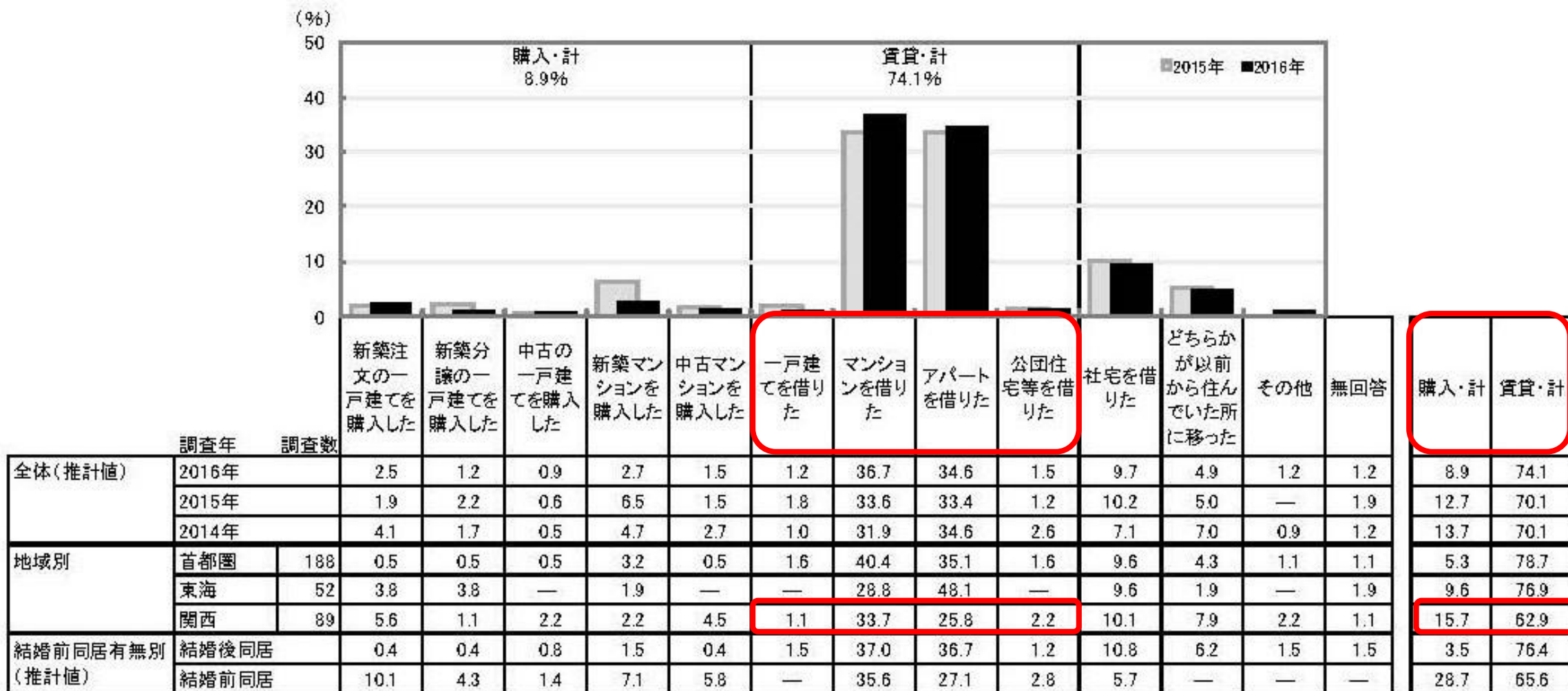
近隣の人々との付き合いについて（単数回答）

- 同時期に開発された住宅地であっても転居意向に差がみられる。差異の背景には、利便性をはじめさまざまな要因が想定される。（例：真弓・あすか野）
- 地域に応じた環境改善や魅力向上とともに、ニーズに応じた住み替え促進などを進め、持続可能な住宅地にしていく必要がある。



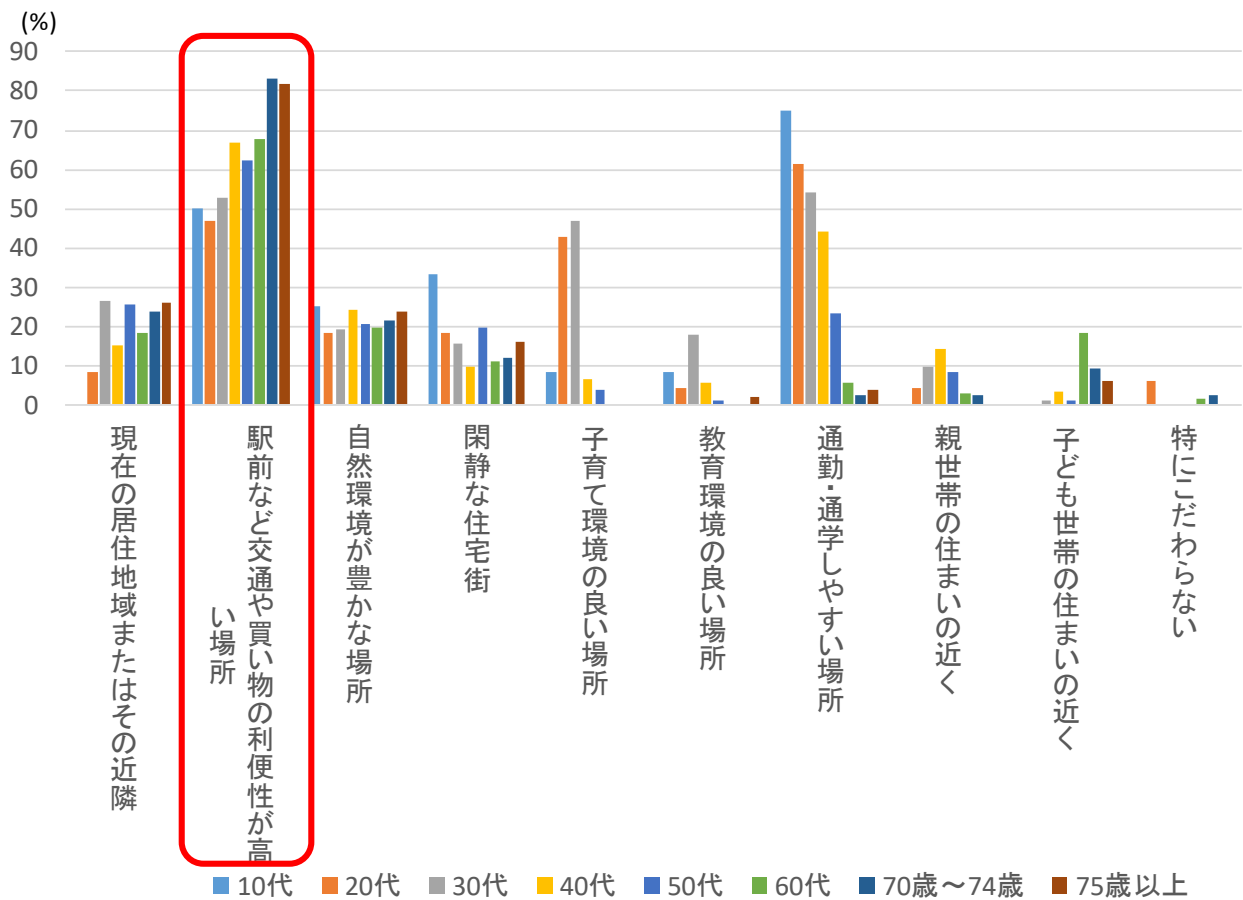
転居意向（単数回答）

- 住宅を選ぶ側のニーズを見ると、関西の新婚世帯の63%は賃貸住宅を選択している。

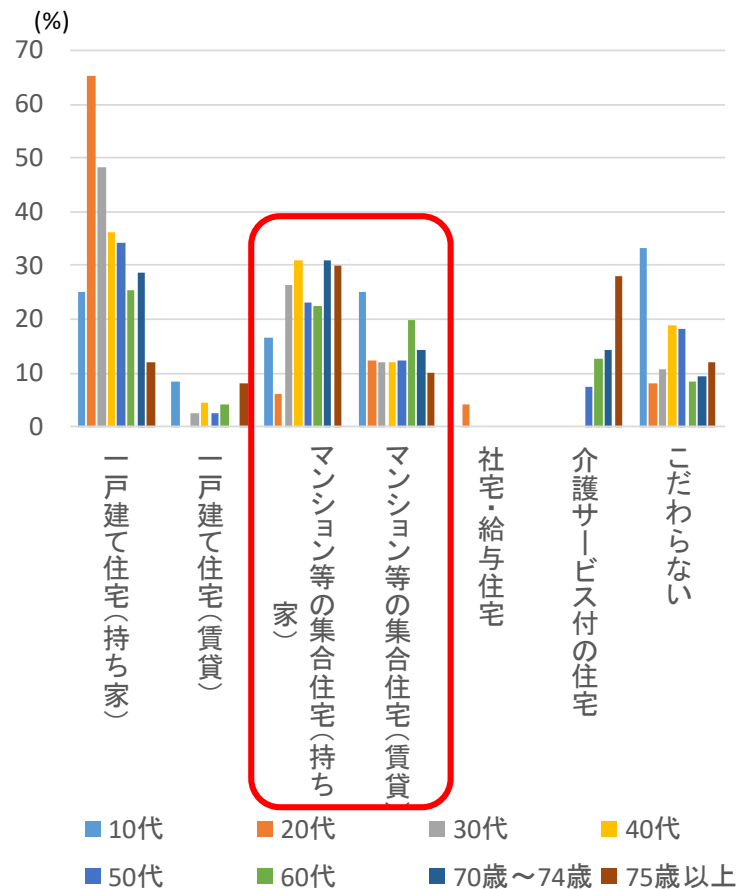


新婚世帯の住宅

- 転居ニーズを見ると、高齢者は駅前などの利便性の高い場所や集合住宅（賃貸も含む）に転居したいという意見が比較的高く、ライフステージによって求める住宅は異なっている。



住まいを変えるとしたら、住みたい場所（複数回答）



住まいを変えるとしたら、住みたい住宅の種類（単数回答）

- 生駒市は、郊外型ニュータウンを有する他市と比べても借家は少ない状況がある。
- ライフステージごとに住みたい場所に住めるような環境を整えていく必要がある。

	持家	民間借家	公営・都市再生機構・公社の借家	借家の割合
生駒市(全域)	36,276	7,938	97	18.13%
大阪府箕面市	34,701	18,393	1,781	36.76%
大阪府池田市	25,558	15,254	2,604	41.13%
兵庫県川西市	49,079	9,839	2,041	19.48%

本市及び周辺類似都市の借家の割合

※人口10万人規模の郊外型ニュータウンを対象に借家の割合の比較。

## ④オールドニュータウンの再生

- 全市的に人口減少や高齢化が進むが、特に開発から30年以上経つオールドニュータウンでは急激に進行する。
- 空き家やインフラ、地域に蓄積されてきた人のつながりなど、ストックをうまく活用し、暮らしやすく、住み続けられる環境を形成することが必要である。
- 住宅地ごとに利便性やイメージは異なるが、地域によって転居意向にも差がみられる。賃貸住宅・集合住宅へのニーズの高まりや供給が少ないことも踏まえ、住み替えサイクルなど、住宅地の状況にあった対策を進めていく必要がある。

## ⑤しなやかな集落づくり

(旧集落)

### 社会潮流

都市住民の市民農園への関心  
新規農業参入者の推移  
田園回帰

### 上位・関連 計画

生駒市商工観光ビジョン  
生駒市農業ビジョン  
生駒市空家等対策計画

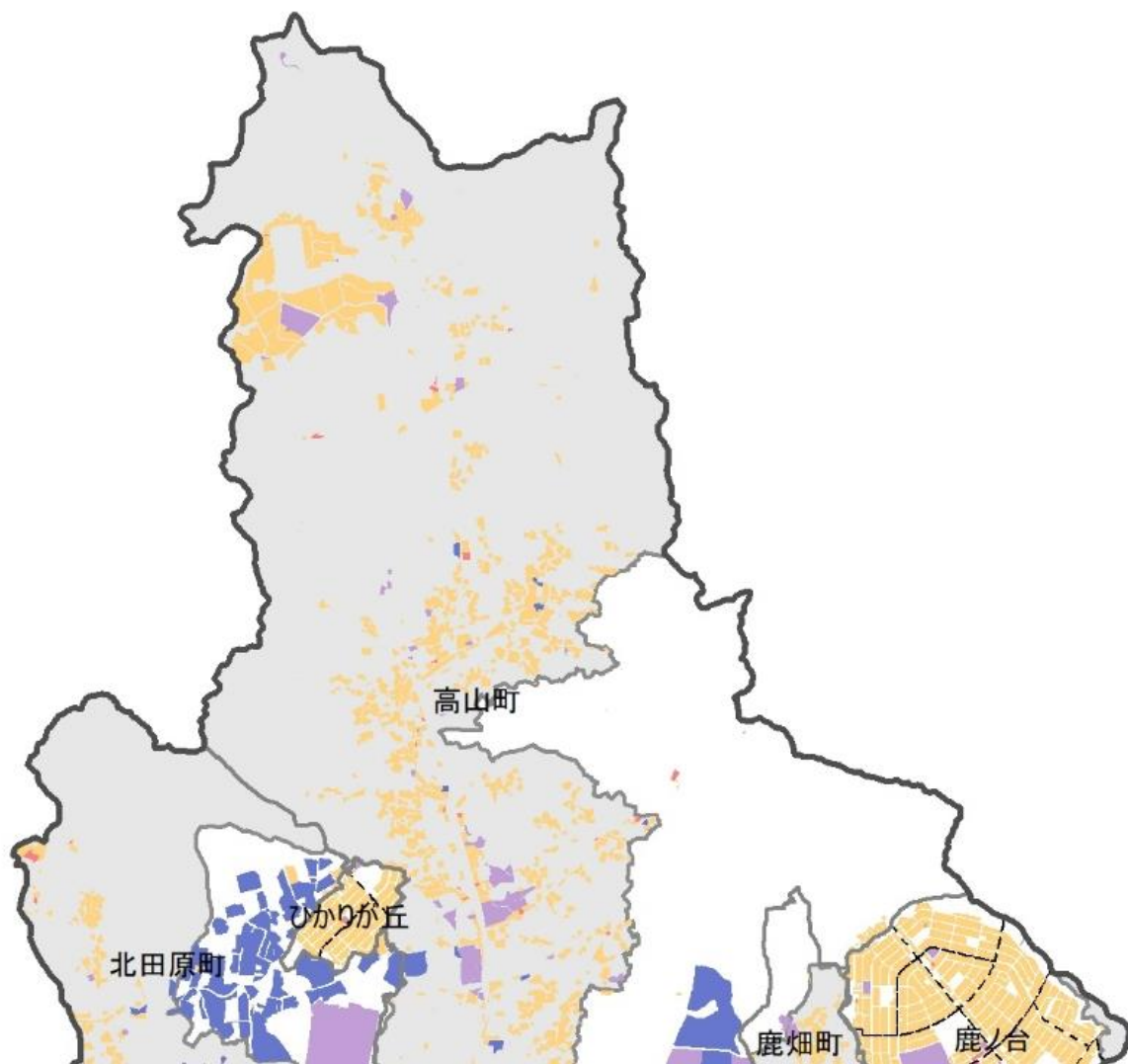
### 現況等 データ

土地利用現況  
推計人口・農家数の推移  
空き家の状況

### アンケート 調査

将来の不安

- 市街化調整区域には、古くからの集落地を中心に住宅が立地している。



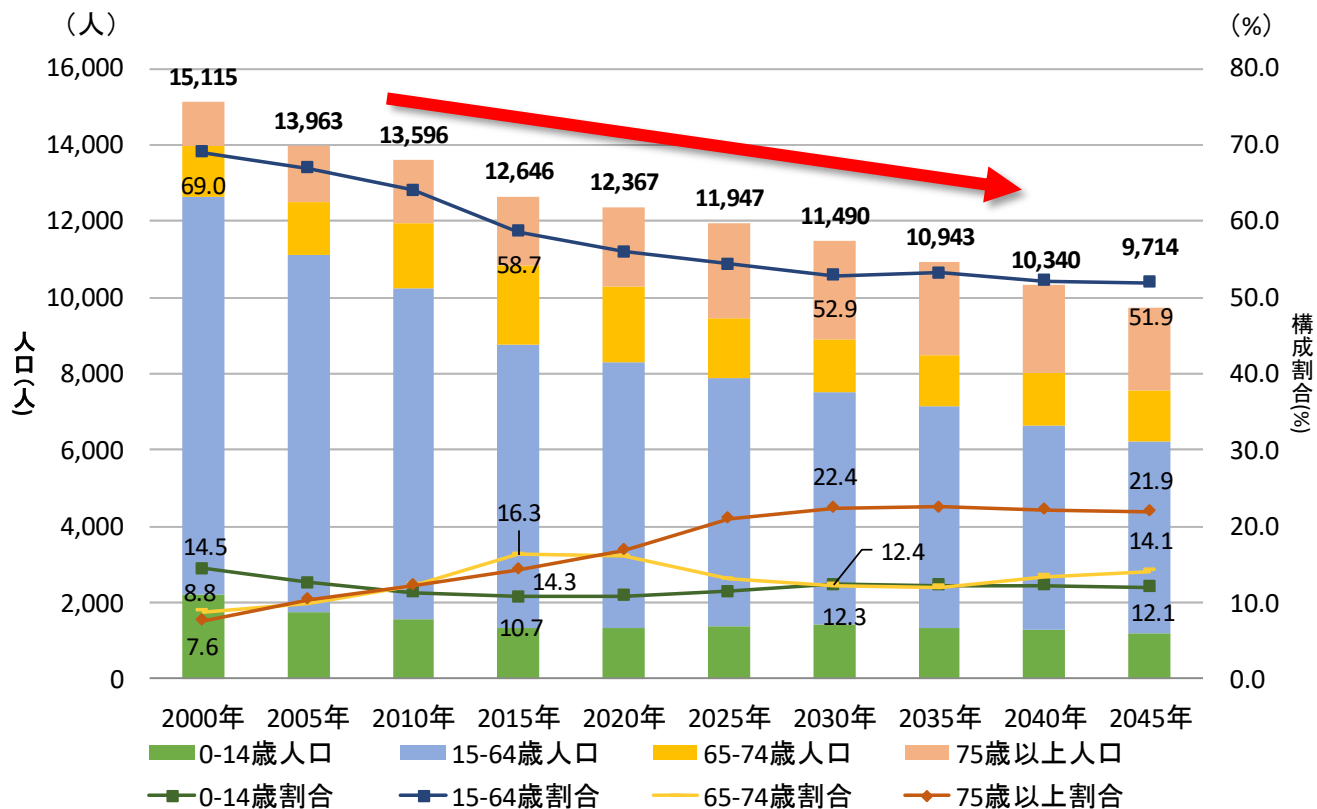
土地利用の状況（北部）



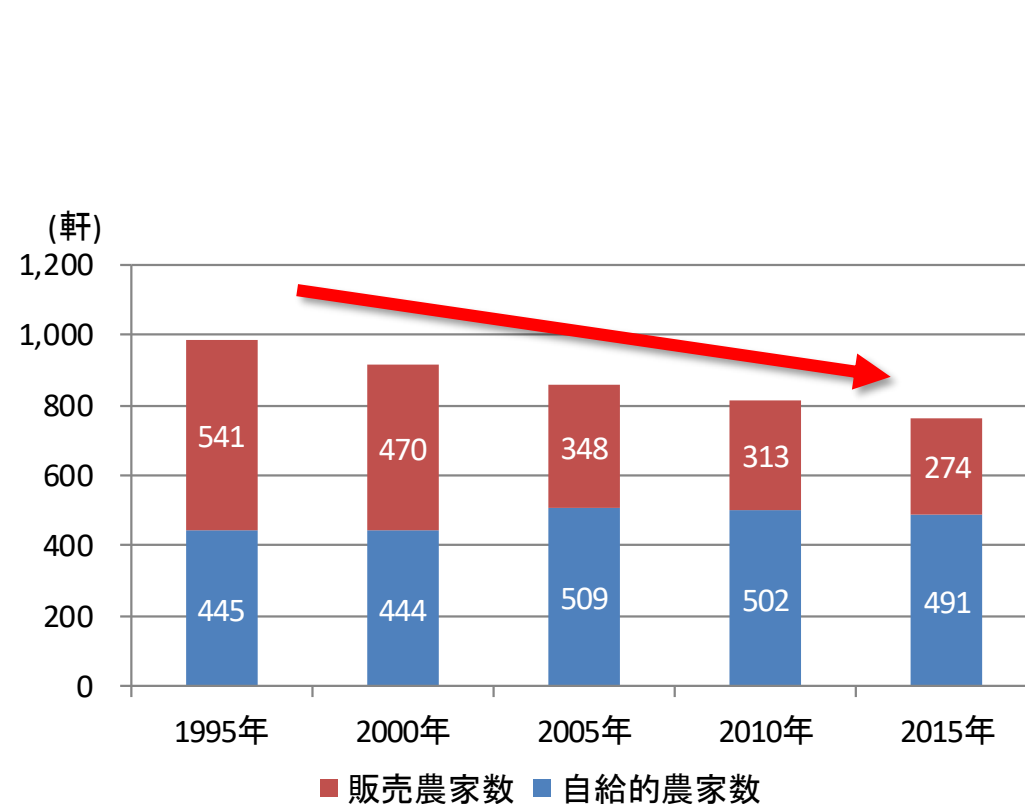
土地利用の状況（南部）



- 集落地においては人口の減少や農家数の減少が続いており、今後さらに人口減少が進むことが想定される。



年齢別人口及び構成割合の推移と将来推計(旧集落)



農家数(全市)

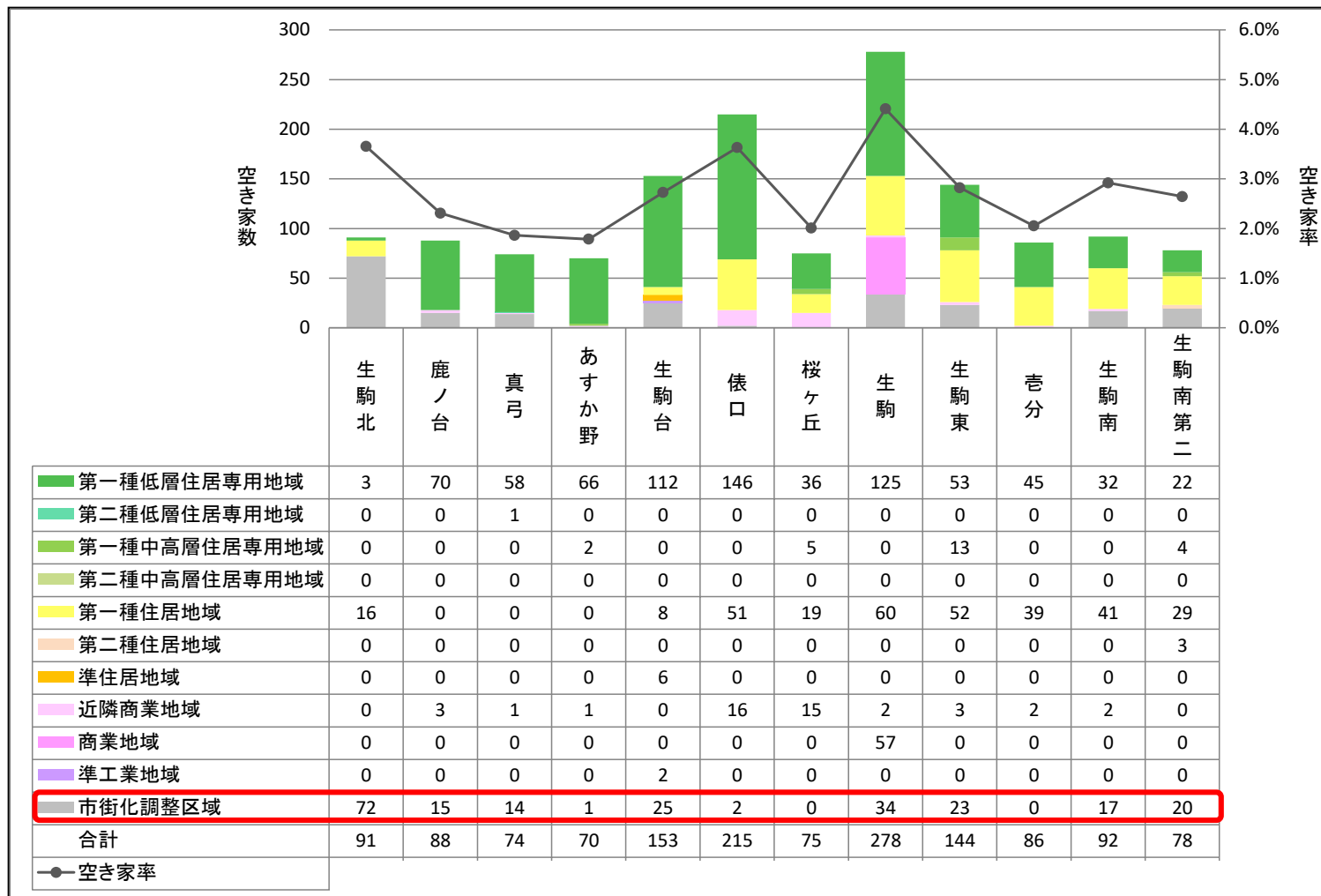
出典：総務省「国勢調査」、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」

出典：農林水産省「農業センサス」「世界農林業センサス」

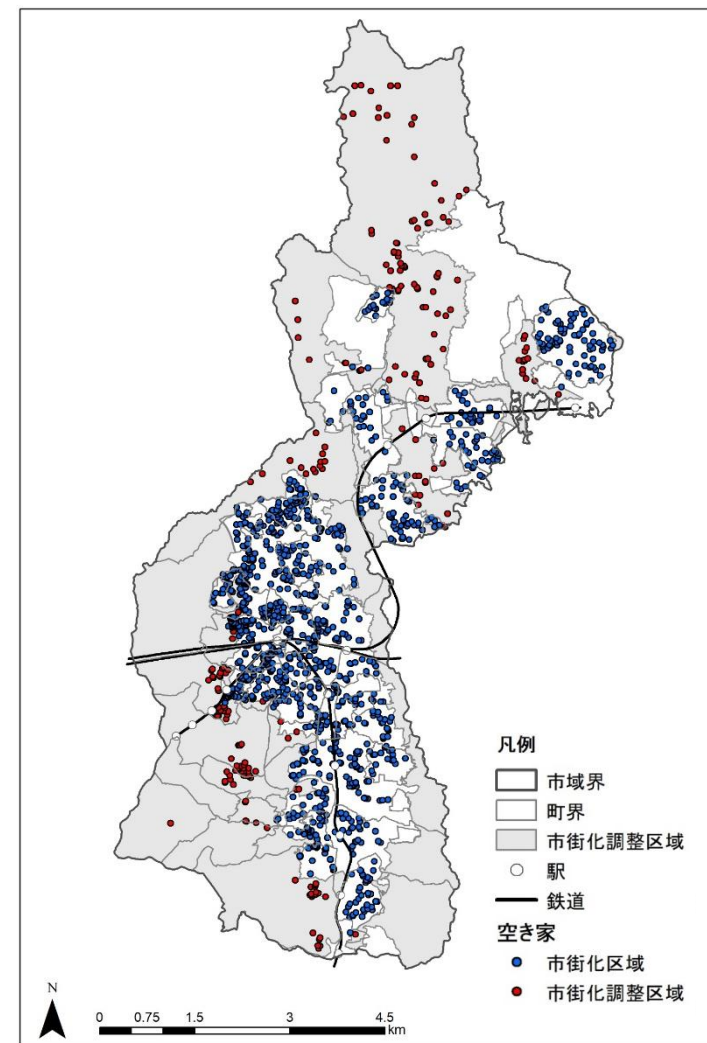
※2000年～2015年は総務省「国勢調査」、2020年以降は国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」の推計値を用いている。

# 現況等データ

- 市街化調整区域に空き家は一定数あり、高山地区がある生駒北小学校区で特に多い状況がある。

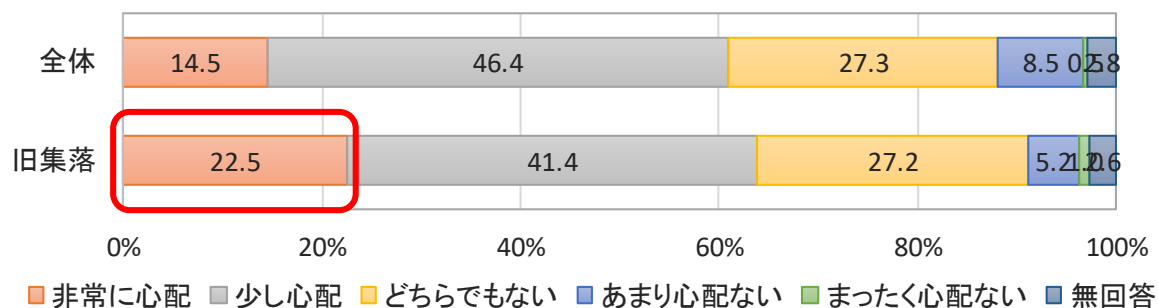


用途地域別空き家数（小学校区別）

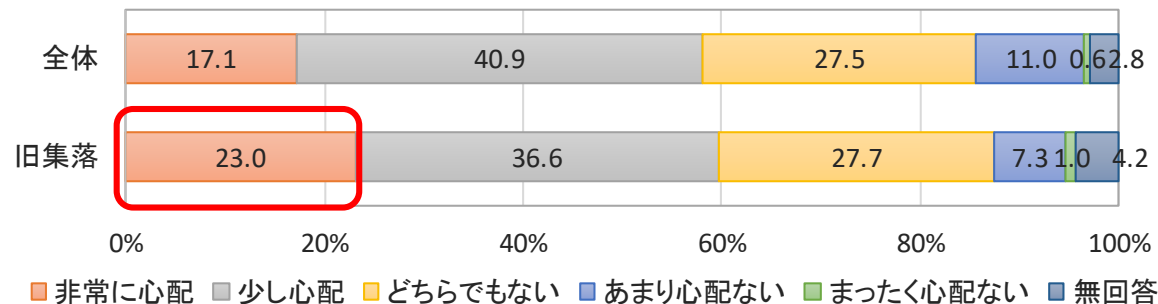


空き家の分布状況

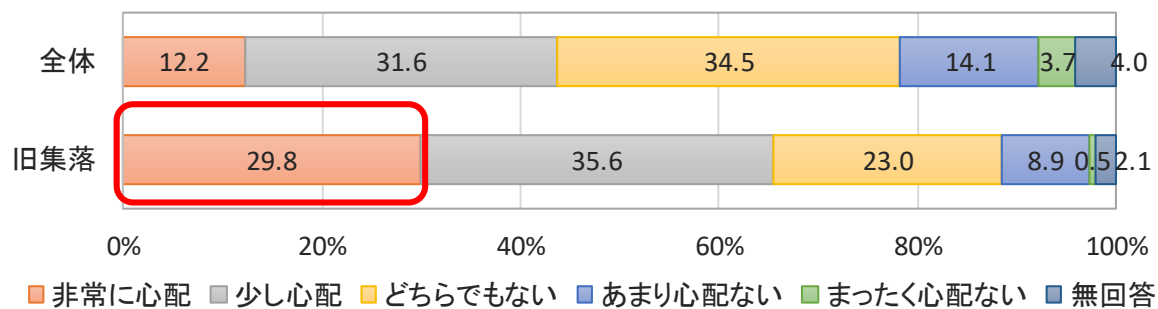
- 地域コミュニティの持続性や、転入者・新規出店が少ないこと、農地や山林の管理などに対して不安だと感じている人が多い。



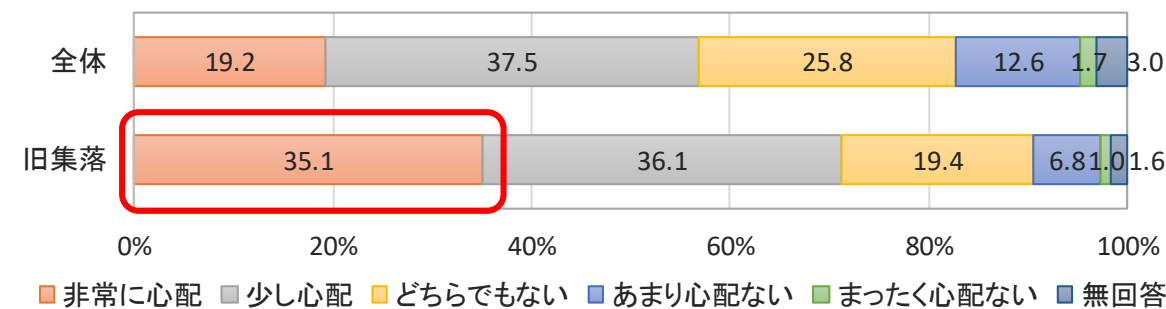
地域コミュニティの持続性



地域への転入者や新規出店が少ないことによる地域の衰退



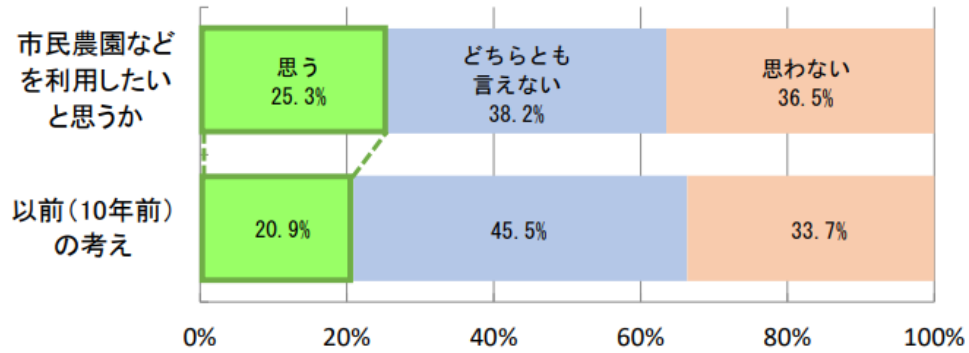
耕作が放棄された農地の増加



手入れの行き届いていない山林や原野の増加

N=1956 (全体)  
N=191 (旧集落)

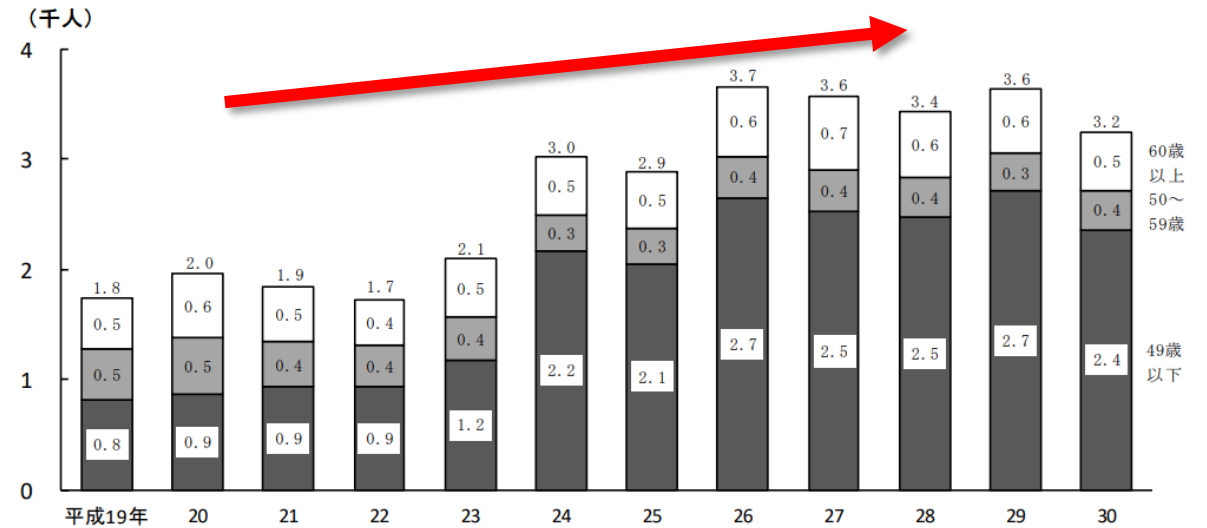
- 一方、農業や農地に対する関心は全国的に高まっており、ニーズをうまく活かしていく必要がある。



資料：農林水産省「都市農業に関する意向調査」  
(三大都市圏特定市の都市住民2,000人を対象に平成28年5月に実施したWEBアンケート)

都市住民の市民農園への関心

出典：農林水産省「都市農業をめぐる情勢について」(2019)



農業への新規参入者の推移

※新規参入者とは土地や資金を独自に調達し、新たに農業経営を開始した経営の責任者及び共同経営者のこと。

出典：農林水産省「平成30年新規就農者調査」

## 現況等データ

- 市街化調整区域には、豊かな自然や歴史・文化資源、古民家など、多くの資源がある。
- 古民家を店舗や宿泊施設にするなど、建築物の用途を変更するには法的なハードルもあるが、既存ストックを活用したしなやかな集落づくりを進めていく必要がある。



## ⑤しなやかな集落づくり

- 集落地域は人口減少傾向で、今後は**高齢者も含め人口減少**の見込み
- 既に**空き家が多く、農家も年々減少**するなど、集落地域を取り巻く状況は厳しさを増している。
- 一方で、農ある暮らしに対するニーズの高まりなどを踏まえた**新しい農のあり方**を示していく必要がある。
- 豊かな**自然環境**や**古民家**、**伝統・文化**など、生駒の魅力を支える**資源**が数多くある地域として、しなやかで持続的な集落づくりを進めていく必要がある。