

## 第2章 都市づくりの目標と戦略

本章では、課題や上位計画等を踏まえ、生駒がめざす都市の姿を示すとともに、その考え方について説明します。  
また、都市づくりの目標の実現に向けた、戦略についてその考え方や、戦略に基づき重点的に取り組む事項を示しています。

## 1. 将来都市像

### 将来都市像

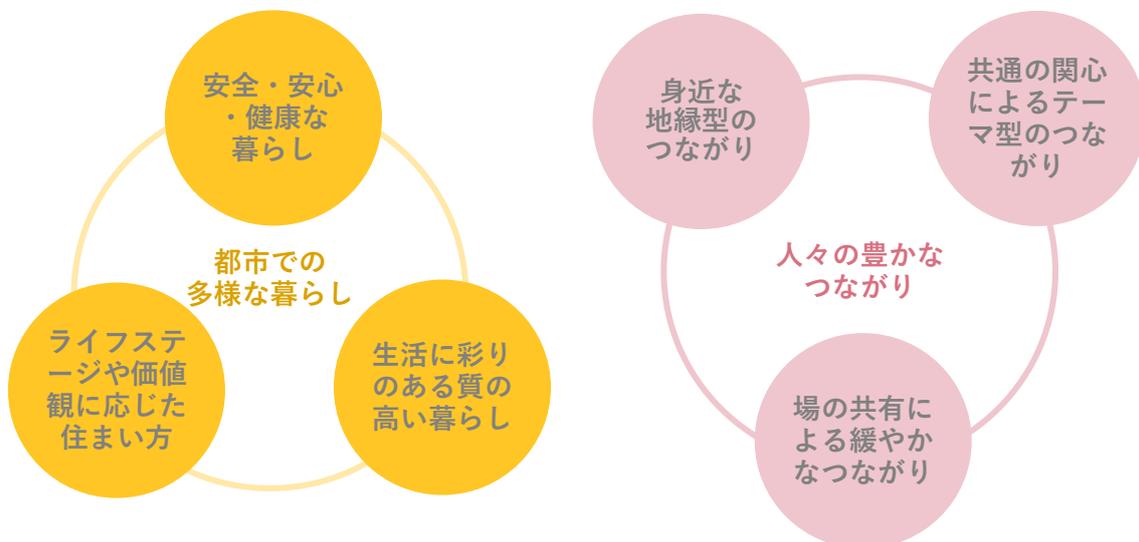
生駒市第6次総合計画において、“**自分らしく輝けるステージ・生駒**”を将来都市像として掲げている。

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。

### 20年後の市民の暮らしのイメージ

本計画においては、20年後の市民の暮らしを“**都市での多様な暮らし**”“**人々の豊かなつながり**”の2つの視点からイメージすることで、将来都市像のさらなる具体化を図ります。

## 自分らしく輝けるステージ・生駒



都市づくりにおける20年後の市民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多様な都市の営みは、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。**
- ・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**を送ることができる。
- ・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を送ることができる。

### ●ライフステージや価値観に応じた住まい方

- ・生駒市には、地形や地域形成の履歴などの違いに起因する特徴の異なる地域が存在している。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**多様な暮らしのニーズに応じた住まい方が選択できる。**
- ・今ある魅力を楽しむだけでなく、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**暮らしの編集に関わる**ことで、**愛着を持ち地域に住まい続ける**ことができる。
- ・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を選択できる。**

### ●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で、抑揚のある暮らしを送ることができる。
- ・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、ゲストとなる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。

## 人々の豊かなつながり

本市が目指す社会には、「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つをつながりが必要であると考えます。

### ●身近な地縁型をつながり

- ・住民の身近な組織である**地域団体等**は、地域のまちづくりや相互扶助機能を担っている。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**が形成されている。
- ・また、このような地縁型コミュニティによって、当事者意識に基づき地域を良くしようとする主体により、多様な地域活動が展開されている。

### ●共通の関心による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のつながり**は、個人の豊かな暮らしを支え、時に社会的課題の解決にもつながる。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が形成されている**。
- ・また、このようなテーマ型コミュニティによって、市内の各地やもしくは場所に依存することなく、自由で活発な活動が生まれている。

### ●場の共有による緩やかなつながり

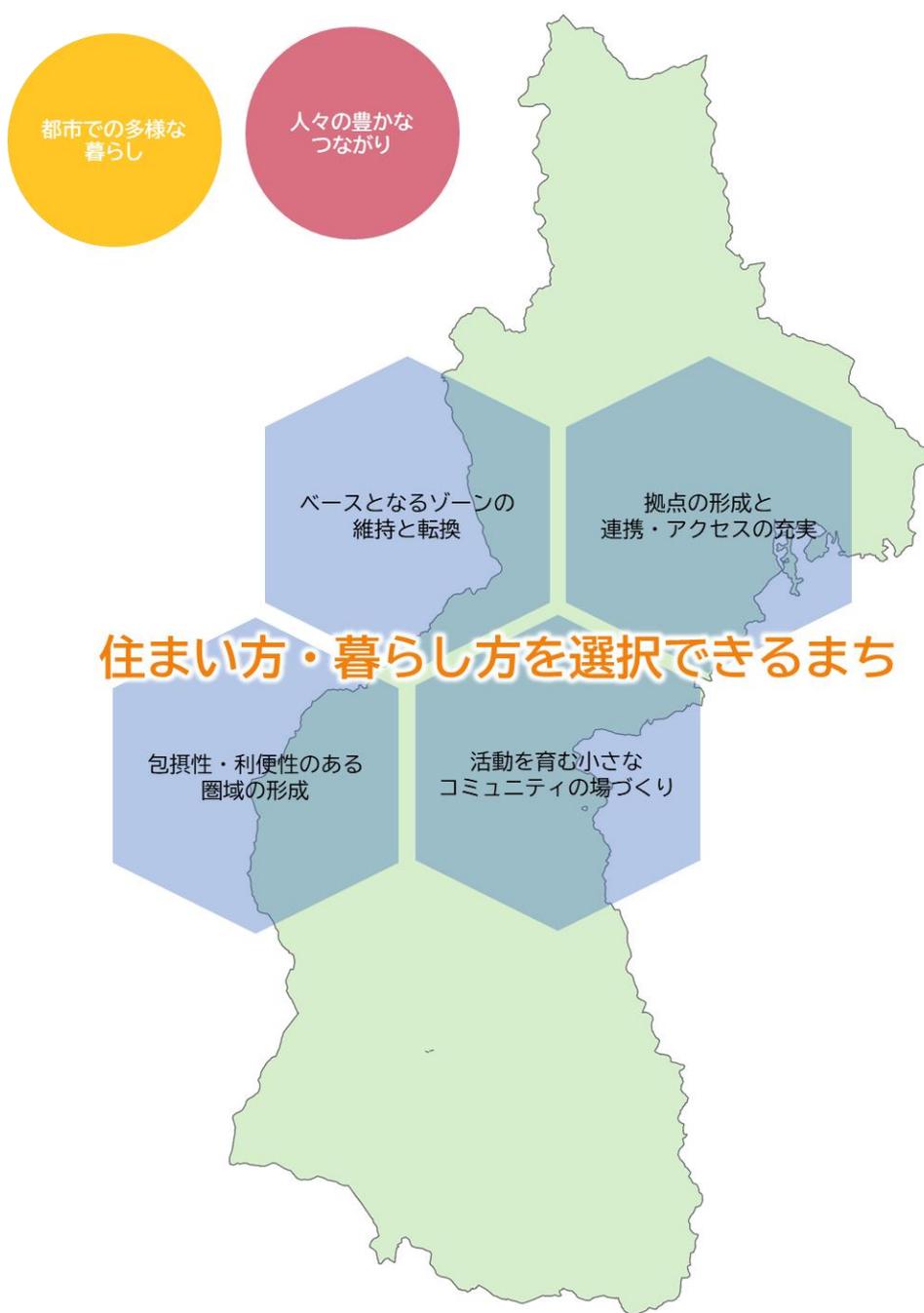
- ・なじみの店舗や飲食店でのコミュニケーション、たまに行く公園で生まれるたわいのない会話のように、**お互いがなんとなく知っているといったゆるやかなつながり**は、日頃属しているコミュニティでは得難い情報や価値観を共有し、人々の暮らしの充実につながる機会と言える。
- ・このような、場を共有することにより生まれる**緩やかなつながりがある社会**が形成されている。

## 2. 都市づくりの目標

### 目標設定の考え方

将来都市像の実現に向けては、“都市での多様な暮らし”、“人々の豊かなつながり”を支える都市構造として「ベースとなるゾーンの維持と転換」「拠点の形成と連携・アクセスの充実」「包摂性・利便性のある圏域の形成」「活動を育む小さなコミュニティの場づくり」の4つの視点で、コンパクトで持続可能な都市空間を形成するものとし、“住まい方・暮らし方を選択できるまち”を都市づくりの目標とします。

### 20年後の市民の暮らしのイメージ



## 住まい方・暮らし方を選択できるまちに向けた都市空間の形成

都市空間のベースを構成する「ゾーン」の中で都市機能が集積した「拠点」や、連担する「生活圏域」、目的に応じた活動が展開される「小さなコミュニティの場」における人々の営みやつながりを「ネットワーク」が支える都市空間の実現をめざす。

<都市空間の要素>

- ゾーン：市街地、田園、緑地など基本的な土地利用の連担する空間のまとめ
- 都市拠点・地域拠点：市全体や地域といった広がりのある範囲をサービスの対象とした様々な都市機能が集積する場所
- 生活圏域：主に交通結節点である生活拠点を中心に、日常的な暮らしが展開される圏域
- 小さなコミュニティの場：市内の各所に点在し、目的に応じた活動が展開され、任意の人々で共有される場
- ネットワーク：拠点間、生活圏域内、生活圏域と拠点、さらには都市間の移動を支える空間やそのつながり

### ●ベースとなるゾーンの維持と転換

- ・「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、「市街化ゾーン」と位置づけ、土地利用を進める。
- ・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**を図ることをめざす。
- ・市街地を包み込み都市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**をめざすものとする。
- ・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る。
- ・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る。

### <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、地域拠点を設定する。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る。
- ・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る。

### <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、及び土地利用を図るべき箇所を産業・学術研究拠点として位置付ける。
- ・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る。

### <各拠点の連携・アクセスの充実>

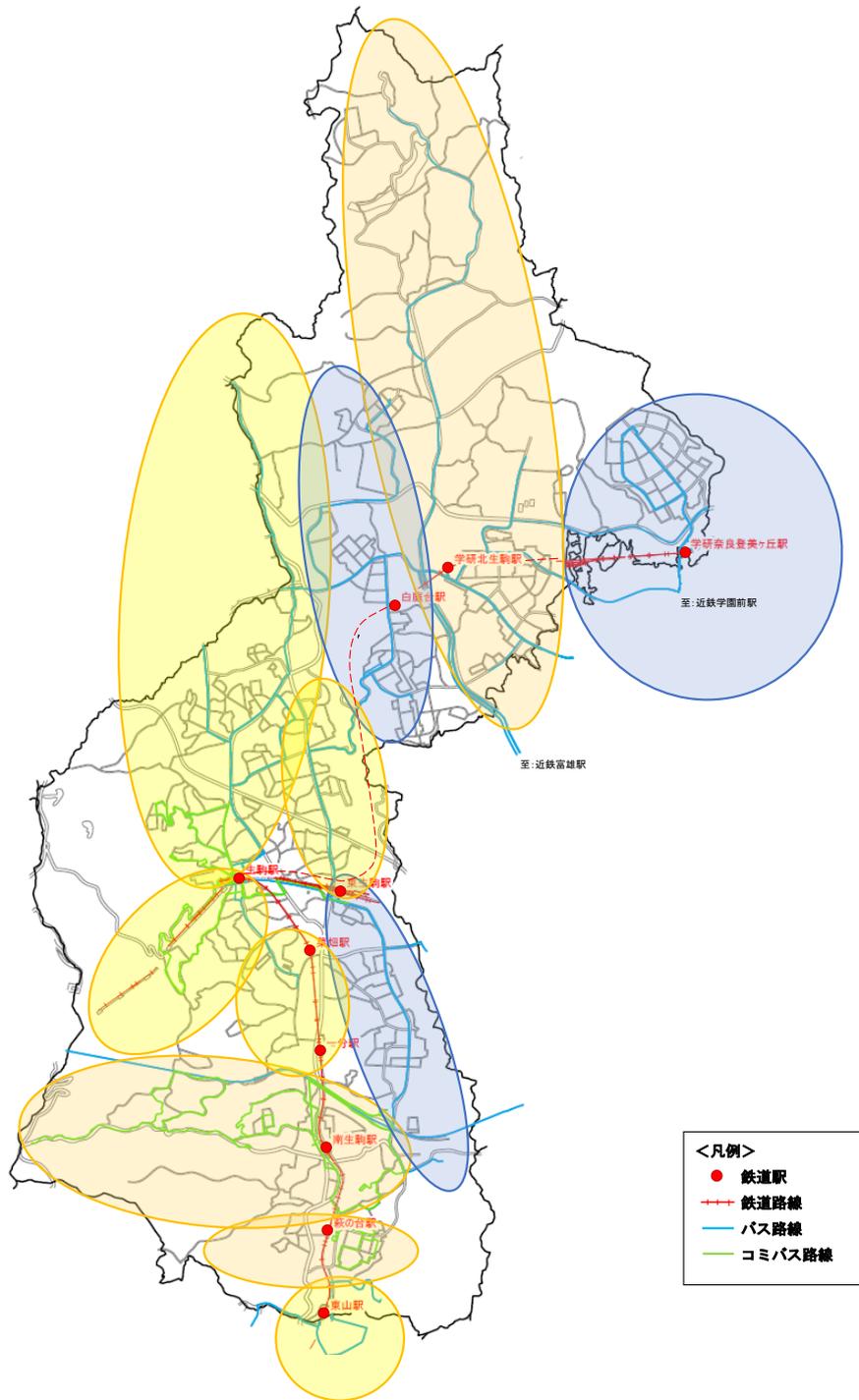
- ・都市拠点及び各地域拠点間の移動や、各居住地に近い交通結節点である「生活拠点」から都市拠点及び各地域拠点への移動は、鉄道及び幹線道路によって支えられており、これらを「基幹ネットワーク」として位置づけることで、拠点間の補完性及び、住まいからのアクセス性の確保を図る。
- ・「基幹ネットワーク」の計画的な充足を図るとともに、将来にわたりこれらの維持をめざすものとする。
- ・また、本市の就業・産業といった経済活動や余暇活動の大部分は、その立地特性から現状、隣接する奈良市や、大阪都心部等との関係から成り立ち、これらの都市間を連携する移動は近鉄奈良線、けいはんな線や主要幹線道路などにより支えられており、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、さらには広域的な都市間連携を築きながら、アクセス環境等の本市の強みを伸ばしていくことが必要である。

- ・そのため、市域を縦横断し、隣接都市間や広域的な都市間の移動、様々な都市の営みの連携を支える基盤を「広域連携ネットワーク」として位置づけ、その維持・増進を図る。



将来都市構造概念図

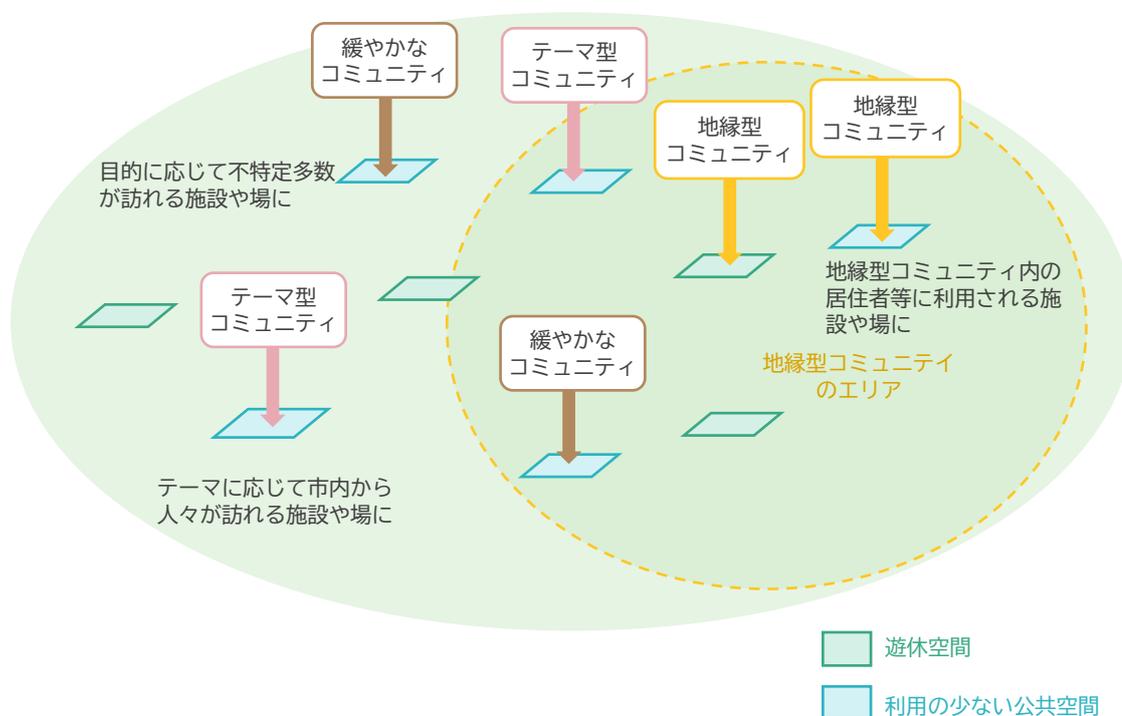




生活交通圏域イメージ図

## ●活動を育む小さなコミュニティの場づくり

- ・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す。
- ・「新たな働き方」や「多様な暮らし方」の実現を目指すうえでは、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る。
- ・これら新たな空間ニーズに対しては、空き地、空き家、施設の空き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く。



小さなコミュニティの場 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

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

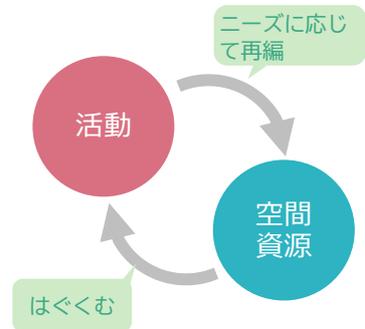
目的に応じて不特定多数が訪れる施設や場のイメージ

### 3. 都市づくりの戦略

#### 戦略：豊かな活動を育む空間資源の再編

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る。

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る。



#### 未来の生駒をつくる戦略ストーリー

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**ニュータウン**、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**田園集落地域**、都市の活力を支える**産業・学術研究地域**などで構成されることから、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する。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る。また、ニュータウンにおいては、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る。さらに、田園集落では、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る。

一方、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る。



エリアに応じた戦略ストーリー

## ●都市拠点・地域拠点の戦略ストーリー

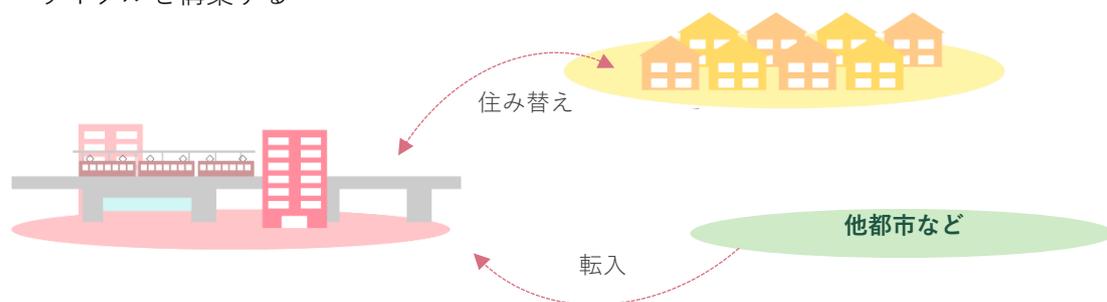
### 〈住まい方の視点〉利便性の高いまちなか居住の実現

#### 【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ができるようにする
- ・立地を図る集合住宅は、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を中心とした誘導を図る

#### 【はぐくむ活動】

- ・新婚等若者世代などが生駒市に住む機会を得、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みたいとするといった人とまちがともに成熟する機会を育む
- ・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楽しみ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を構築する



### 〈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ブルで出会いのある界隈をつくる
- ・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る

#### 【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む



## ●ニュータウンの戦略ストーリー

### 〈住まい方の視点〉“住む”だけでないニュータウンの新たな価値づくり

#### 【空間資源の再編】

- ・住宅地における土地利用規制の緩和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く
- ・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する

#### 【はぐくむ活動】

- ・職住合一による在宅ワーク、職住近接の暮らし方や、これまで働くことができなかった層の就労や起業を育む
- ・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む



### 〈暮らし方の視点〉住み継がれる循環型住宅地づくり

#### 【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る
- ・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・活用することで、近隣の交流を生む

#### 【はぐくむ活動】

- ・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支える
- ・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む
- ・愛着のある地域を対外的に PR しようとする取組を育む



RE EDIT



地域の魅力を発信するライフスタイル誌  
（RE EDIT 編集部 HP より）

## ●田園集落の戦略ストーリー

### 〈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する
- ・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



古民家での暮らし

#### 【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む
- ・新規就農者の確保などを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む



古民家を活用したカフェ



農家レストラン



棚田が広がる景観

### 〈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る
- ・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る

#### 【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む
- ・持続可能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む
- ・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む



文化的資源である暗峠



里山から材料を調達したリースづくり  
(萩の台ミライ会議)

## ●産業集積・学研都市の戦略ストーリー

### 〈住まい方の視点〉暮らしと研究が一体となった居住実験都市の形成

#### 【空間資源の再編】

- ・学研都市で働く人々の受け皿となる住宅整備を図るとともに、子育て支援等の生活利便機能を導入することで、暮らしのニーズに合った住宅地の形成を図る
- ・自然環境を活かした環境共生型の住空間を創出する
- ・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る



住宅地のエリアマネジメントによる  
共用コミュニティ施設（BONJONO）



新技術の実装に向けた社会実験  
（国土交通省 HP）

#### 【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む
- ・新技術を活用し暮らし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する



リビングラボ（鎌倉リビング・ラボ）  
（東京大学高齢社会総合研究機構 HP より）

### 〈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】

- ・学研高山地区第2工区のまちづくりにおいては、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る
- ・都市の多様性と機能連携を一層高めるため、従来の研究開発型産業施設だけでなく、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る
- ・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る



研究開発機能の集積（イノベーションク  
ラスター）（VPA（メルボルン）HP より）



スマート農業の例（農林水産省「スマート  
農業の展開」より）

#### 【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む
- ・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む