

## 第3章

# 目標を実現するための都市づくりの方針

本章では、都市づくりの目標の達成に向け、  
戦略ストーリーを考慮した都市づくりの方針を示すとともに、  
都市づくりの推進の考え方を示しています。

## 1. 都市づくりの方針

---

都市は複合的な要素で構成されており、都市計画、都市整備以外の分野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。

そのため、都市づくりの課題や戦略を踏まえて、テーマ別の都市づくりの方針を設定し、分野を超えた庁内体制で一丸となった都市づくりに取り組むものとします。

### 《多分野の連携の基本的な考え方》

- ・都市に関する取り組みは、防災、市民活動、商工観光、福祉など、様々な主体が様々な分野の活動を行っており、行政もその分野ごとに組織されています。
- ・都市づくりの目標は、都市計画、都市整備に関する分野だけでなく、他の分野も含め複数の分野の取り組みにより実現されるものであり、行政組織の多分野連携を進め、総合力で都市づくりの目標を実現します。

## (1) 自然資源を活かした災害に強い都市づくり

### (1-1) 様々な災害を想定し災害に強い都市をつくる

近年増加するゲリラ豪雨などの気候変動による風水害や土砂災害、東南海地震など予測される大規模災害に対応できる様々な防災都市づくりに計画的に取り組みます。

#### ■市街地の堅牢化

- ・民間建築物の耐震化の促進
- ・木造老朽建築物の更新（建替え誘導等）

#### ■安全な避難路の確保

- ・災害の拡大防止にも寄与する緊急避難路等の整備
- ・緊急輸送路に位置付けられている橋梁の耐震化の推進

#### ■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・緑地の確保
- ・農地の防災空間としての活用の検討 等

#### ■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
- ・ゲリラ豪雨等に伴う浸水被害対策の推進 等

#### ■レッドゾーン等災害危険個所を避けた居住誘導

#### ■その他

- ・被災後の迅速な復旧等のための地積調査の推進
- ・地域防災計画の定期見直しによる防災・減災対策の推進 等

緊急避難路、レッドゾーン等の位置などの情報を落とし込んだ図面

### (1-2) 地域のつながりを強め災害に備えるまちをつくる

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。

#### ■防災意識の向上に資する意識啓発

- ・防災情報の積極的な発信
- ・防災講座等の実施
- ・地域主体の防災訓練の支援 等

#### ■地域主体の防災ルール等の取組の推進

- ・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 等

## (2) 誰もが健康に暮らせる、地球にやさしい環境づくり

### (2-1) 高齢者や障がい者が生きがいを持って健康に暮らせるまちをつくる

高齢者や障がい者が不便や不安を感じることなく、地域でのつながりのなかで生きがいを感じながら健康に暮らせるまちをつくります。

#### ■安全・安心な歩行者空間づくり

- ・歩きやすい歩行者空間の整備（歩行者空間整備ガイドラインの活用等）
- ・幹線道路・生活道路の整備と維持・保全
- ・交通安全対策の推進 等

#### ■安心できる高齢者の生活環境づくり

- ・高齢者サロン等の活動支援
- ・地域包括ケアシステムの構築
- ・ユニバーサルデザインの推進
- ・医療提供体制の構築 等

#### ■健康増進に資する環境づくり

- ・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）
- ・スポーツ、レクリエーション活動が活発に行える環境づくり
- ・健康づくりリーダーの養成 等

#### ■障がい者支援

- ・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仕組の構築 等

### (2-2) 犯罪が発生しにくいまちをつくる

防犯への配慮、地域の防犯意識の向上により犯罪が発生しにくいまちをつくります。

#### ■安全で快適な環境づくり

- ・生活道路の整備と維持・保全
- ・災害時の道路閉塞等を避けるためのブロック塀等の撤去支援
- ・防犯カメラの設置の促進支援 等

#### ■市民の意識啓発

- ・安全知識等を学ぶ講習会等の開催
- ・地域ぐるみの見守りや防犯活動の展開 等

### (2-3) 環境に配慮したまちをつくる

地球環境から地域環境まで私たちを取りまく環境に配慮した、暮らしやすさの向上に資するまちづくりに取り組みます。

#### ■地球環境問題への対応

- ・省エネルギー型の暮らしの推進
- ・エネルギーの地産地消の仕組づくり
- ・再生可能エネルギー設備の家庭への導入支援
- ・住宅の省エネルギー化の推進
- ・環境にやさしい移動手段への転換 等

#### ■水辺環境の保全・形成

- ・富雄川、竜田川の適切な維持・管理
- ・富雄川、竜田川や生駒山系、矢田丘陵が織りなす水と緑の環境整備 等

#### ■環境美化の取組

- ・環境美化推進員や地域の清掃活動による環境美化活動の支援
- ・継続的な公害対策の推進

#### ■市民の意識啓発

- ・環境教育の取組の推進
- ・環境美化に関する市民等のモラルの向上 等

### (3) 子育てを地域で支える環境づくり

#### (3-1) 安心して子どもを育てられるまちをつくる

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。

##### ■安心できる子育ての場づくり

- ・ 整いつつある子育て支援拠点の利用者増に向けた周知
- ・ 保育所の開設支援や保育士の確保
- ・ 保護者の保育ニーズにあわせた保育サービスの充実 等

##### ■地域で子育てをサポートする環境づくり

- ・ 子どもが地域の中で、大人たちと学び交流できる機会や場の創出
- ・ 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 等

#### (3-2) 子育て層が魅力を感じ、快適に暮らせるまちをつくる

市内で暮らす子育て層が魅力を感じ、快適に暮らすことができ、ひいては子育て層が憧れ、住みたいと思える環境を整えます。

##### ■公園・緑地の充実

- ・ 既存公園の適切な維持・管理
- ・ 「みんなの公園ワークショップ事業」による公園整備
- ・ 公園施設のバリアフリー化の推進
- ・ 生駒山麓公園の活性化
- ・ 生駒市みどりの基金のPR 等

##### ■まちなかのみどりの創出

- ・ 花と緑のわがまち助成制度の活用 等

##### ■暮らしの場（住宅地・集落等）の景観形成

- ・ 計画的につくられた住宅地の景観保全・向上
- ・ 身近なみどりの創出 等

即地的な情報を落とし込んだ図面

#### (3-3) 住民の知識やノウハウを地域社会に還元できる環境をつくる

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環境をつくります。

##### ■地域主体のまちづくりを考える場の提供

- ・ ミライ会議の取組の支援
- ・ 寿大学受講者の人材活用 等

##### ■新たなコミュニティの場づくり

- ・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

#### ■女性のさらなる社会参画に向けた支援

- ・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整備の推進
- ・子育て中の女性等への就業支援
- ・男女共同参画への理解を深めるための講座やイベントの開催 等

#### ■地域主体の参画と協働によるまちづくり支援

- ・市民活動や市政の積極的な情報共有
- ・地区集会所の整備支援
- ・市民自治協議会の設立支援 等

## (4) ウォーカブルなまちなかへの再生

### (4-1) 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。

#### ■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

- ・近鉄生駒駅南口地区周辺の再構築に向けた検討（建築物の低層部の活用や道路空間の再編等）
- ・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
- ・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 等

#### ■創業や活動のスタートアップ支援

- ・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や金融商品の開発） 等
- ・空き店舗等を活用した店舗等の取得支援 等

#### ■まちなかの魅力発信

- ・ミライ会議や既存の商店会組合等と連携した情報発信

#### ■潤いある景観形成

- ・沿道景観の向上
- ・屋外広告物の規制 等

#### ■地域主体の景観づくりの推進

- ・地域住民による景観ルールづくり支援
- ・景観意識の向上に資する取組支援 等

### (4-2) 官民連携による歩きたくなる街路環境づくり

ゆとりある歩行者空間の創出やにぎわい空間の創出を目的とした街路空間の形成に向け、官民空間を一体的に再編します。

#### ■道路空間の再編

- ・道路の断面構成や交通体系の再編による安全・快適な歩行者空間の創出
- ・商店街等の地域団体による道路空間のマネジメント

#### ■ゆとりある軒先空間の創出

- ・地区計画等の活用による滞留ができる軒先空間の創出

#### ■市街地の景観形成

- ・“顔”となる駅前空間や公共施設の景観形成



#### (4-3) 鉄道駅周辺の機能の強化と利用しやすい環境づくり

ウォークアブルな空間形成に欠かせない公共交通の結節点である鉄道駅周辺の機能の強化を図りつつ、利用しやすい環境を整えます。

##### ■交通結節点としての機能の充実・強化等

- ・最寄り駅を中心とした公共交通体系の維持と再編
- ・鉄道駅に至るアクセス道路や歩道の整備
- ・鉄道駅周辺の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 等

## (5) 強みを活かした研究・開発・産業クラスターの形成

### (5-1) 研究・開発・産業機能の受け皿となる基盤の拡大推進

インフラの整備や面的な市街地整備の推進を図ることで、研究・開発・産業機能の受け皿となる基盤施設の拡大を図ります。

#### ■研究・開発拠点の形成に向けた学研高山第2工区のまちづくり推進

- ・大規模住宅団地から企業誘致中心の計画への転換
- ・計画の変更に基づく早期事業化の推進 等

即地的な情報を落とし込んだ図面

#### ■活気や経済活動を支える道路ネットワークの形成

- ・広域幹線道路（国道163号バイパス、国道168号バイパス、学研都市内クラスター連携道路等）の整備
- ・京奈和道路辻町インターチェンジの整備に向けた検討
- ・幹線道路の整備と維持・保全 等

#### ■研究・開発・産業集積に向けた土地利用の推進

- ・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
- ・新たな企業が立地を望むような魅力的な工業適地の確保 等

### (5-2) 企業や研究施設の促進に向けた魅力的な環境づくり

クラスター形成に向け企業や研究機関が魅力的と感じる環境づくりを進めます。

#### ■就労者が暮らしたい、働きたいと感じる環境づくり

- ・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）
- ・新たなまちづくりと連動した公共交通体系の再編
- ・就労環境を高める利便施設の誘導 など

### (5-3) クラスター内における持続的なまちづくり

施設の整備等が完了した後も、産官学の連携により、持続的に魅力的な環境を維持していくためのまちづくりを進めることが必要であり、施設等の共用開始を見据え、早期から連携のあり方について検討を進めます。

#### ■研究・開発・産業クラスターにおけるエリアマネジメントの検討

- ・学研都市におけるエリアマネジメントのあり方と体制構築に向けた検討

## (6) 生駒だからこそできるイノベーションの創出

### (6-1) 産官学民の連携体制の構築

住宅実験都市（リビングラボ）の実現に向け、モデル的な取り組みを促進するとともに、企業や研究機関と地域や市民の関係構築を進めます。

#### ■リビングラボの初動づくり

- ・企業や市民の関心や機運の醸成
- ・モデル的取組のコーディネートによる円滑なスタートアップ支援

#### ■体制構築に向けた支援

- ・企業や研究機関と地域のマッチング  
(産官学民の集積する環境を活かした中小企業支援のあり方の検討等)

### (6-2) 新技術の実装に向けた試行的な都市空間・都市サービスの再編

本市が、新技術と親和したまちとなるよう、まずは試行的な取組から着手し、課題を整理しながら段階的に都市空間や、都市サービスの再編を図ります。

#### ■新技術の導入検証

- ・移動に関するビッグデータの計測とまちづくりへの活用促進
- ・Maas や自動運転等に関する社会実験の検討
- ・ICT 技術を活用した最新設備を導入した住宅リフォーム など

### (6-3) イノベーションを誘発する環境づくり

積極的な人材交流や場の共有による緩やかなつながりの形成により、新たなイノベーションが誘発される環境づくりを進めます。

#### ■多様な人材交流の機会創出

- ・産学官連携による交流機会や研究会の設立
- ・緩やかなつながりや出会いが生まれるにぎわいづくり

## (7) 自分らしい新たな働き方を実現できる環境づくり

### (7-1) 新たな働き方を可能とする環境をつくる

新たなライフスタイルだけでなく、社会要請に適応（アジャスト）することを意識した新たな働き方を可能とする環境をつくります。

#### ■職住一体を意識した環境整備

- ・ 地区計画等の活用（規制緩和による働く場や買い物できる場づくり等）
- ・ 計画的市街地等におけるライフスタイルの変化への対応
- ・ 新しい労働空間（創業オフィス、シェアオフィス等）の創出 等

#### ■市民の意識啓発

- ・ 多様な住まい方や働き方等の理解を促す機会の提供 等

### (7-2) ICT など先端技術を活用した情報都市空間を創出する

行政保有データの積極的なオープンデータ化による、誰もが情報を活用できる環境づくりや、ICT を活用したまちづくりを進めます。

#### ■先端技術の環境整備

- ・ テレワーク、インキュベーション環境の整備と利用促進

## (8) 暮らしや都市活動を支える拠点としての機能を整える

### (8-1) 中心市街地の再構築と拠点ごとの戦略的な整備を図る

近鉄生駒駅周辺の都市拠点としての再構築やその他鉄道駅周辺の役割に応じた戦略的な整備を図ります。

#### ■拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化

- ・近鉄生駒駅南口地区周辺の再構築に向けた検討（建築物の低層部の活用や道路空間の再編等）
- ・学研北生駒駅北地区の土地区画整理事業の推進
- ・近鉄南生駒駅周辺の拠点性の向上
- ・鉄道駅周辺など生活圏における暮らしを支える機能の充実 等

### (8-2) 都市空間を再編しゆとりや賑わいを生み出す

道路や公園などの都市空間の活用を図り、熱意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賑わい生み出します。

#### ■拠点を中心とした暮らしを支える環境整備

- ・公共施設等の有効活用（生活利便機能の導入等）
- ・空家等の低未利用地の利用促進（敷地統合等）
- ・鉄道事業者等との連携による住宅地の再利用 等

#### ■所有から利用を重視した空間活用

- ・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を推進） 等

## (9) 自分らしい暮らしを実現する住み替えサイクル

### (9-1) ライフステージごとに求められる住まい環境が整ったまちをつくる

ライフステージごとに異なるニーズの住まい環境が整った、市内で住み続けることができるまちをつくりまします。

#### ■住替え支援

- ・民間事業者等と連携した「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の活用
- ・統合型 GIS を活用した空き家所有者と事業者等とのマッチング
- ・空家等対策計画に基づく空き家の適正管理や有効活用
- ・中古住宅の質を向上させるリノベーションの推進
- ・まちなかへの居住誘導（賃貸集合住宅等）
- ・旧集落における古民家等を用いた定住支援 等

#### ■多様な暮らし方への対応

- ・既成市街地における都市型住宅等のあり方の検討
- ・都市と農が共生するまちづくり（特定生産緑地制度の活用等） 等

#### ■住みたいと思われるまちづくり

- ・地域の特長を生かしたライフスタイルの情報発信 等

## (10) 身近な地域で豊かに暮らし続けられる生活圏の形成

### (10-1) 都市空間を再編しゆとりや賑わいを生み出す

道路や公園などの都市空間の活用を図り、熱意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賑わい生み出します。

#### ■拠点を中心とした暮らしを支える環境整備

- ・ 公共施設等の有効活用（生活利便機能の導入等）
- ・ 空家等の低未利用地の利用促進（敷地統合等）
- ・ 鉄道事業者等との連携による住宅地の再利用 等

#### ■所有から利用を重視した空間活用

- ・ 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を推進） 等

### (10-2) 暮らしの利便性を享受できる環境をつくる

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環境をつくれます。

#### ■地域の移動手段の確保

- ・ 地域公共交通網形成計画の策定
- ・ 路線バス・コミュニティバスの維持
- ・ 新たな移動手段の検討 等

#### ■AI や IoT 等の新技術の導入に向けた検討

- ・ 新技術を活用した買い物等に係る高付加価値サービス導入の検討

## (11-1) 歴史文化、田園・自然環境を活用し、継承するまちづくり

### (11-1)歴史文化の保全、活用により新たな賑わいを生み出す

歴史文化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。

#### ■歴史文化を感じさせる景観形成

- ・ 歴史的まちなみや文化的資源の保全と活用
- ・ 地域のアイデンティティを喚起する景観の掘り起こし 等

#### ■景観資源の保全と活用

- ・ 宝山寺や長弓寺等の文化歴史資源や暗峠、くろんど池、茶釜の里等の観光資源の保全と活用 等

#### ■観光・交流まちづくりの推進

- ・ 自然や文化を感じながら歩くことができる歩行者空間づくり
- ・ 古民家等を用いた体験型観光
- ・ インバウンドを意識した環境や体制の整備
- ・ 生駒市観光協会との連携 等

#### ■市民の意識啓発

- ・ 郷土愛を育む施策、事業の支援 等

### (11-2)骨格となる自然環境や田園環境を保全する

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環境を保全します。

#### ■自然環境の保全

- ・ 骨格となる山林・水辺環境の保全
- ・ 市民や事業者による里山環境の手入れの仕組づくり 等

#### ■良好な田園空間の保全、利活用

- ・ 農地やその周辺環境（ため池、水路等）の保全
- ・ 持続可能な地域農業の推進
- ・ 有害獣対策の強化
- ・ 農業体験の実施や都市住民との交流 等

#### ■遊休農地の有効活用

- ・ 遊休農地に対するマッチングの仕組の検討
- ・ 遊休農地活用事業の推進支援
- ・ 農福連携の取組の推進
- ・ 地産地消の取組の推進
- ・ 市民による里山環境等の手入れの仕組づくり 等

歴史文化・観光資源  
の図を挿入



## (12) 官民連携による公共施設、公共空間の維持・活用

### (12-1) 効率的な基盤整備や維持・更新をすすめる

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、更新をすすめていきます。

#### ■ 計画的な整備、更新と適切な維持・管理

- ・ 公共施設マネジメント推進計画の推進
- ・ 公共施設の長寿命化と適切な維持、管理（道路、公園、下水道等）
- ・ 公共施設の計画的な再編（統合化・複合化等）と有効活用
- ・ PPP の活用による官民連携の推進 等

### (12-2) 分野横断的な連携を意識した都市経営に取り組む

税収の減収や複雑化する問題・課題に対応するため、分野横断的な連携を意識した都市経営に取り組めます。

#### ■ 分野横断的な取組を可能とする仕組づくり

- ・ 市内プロジェクトチーム設置による対応
- ・ 分野別計画の進行管理の定着化と実効性のある PDCA サイクルの実施 等

#### ■ 都市経営の効率化に向けた各種検討

- ・ 県域水道一体化構想の取組の協議
- ・ 地方公営企業の適用による企業会計への移行の検討 等