

未定稿

2020/8/20
令和2年度第1回都市計画審議会

(1) その他案件

次期生駒市都市計画マスタープランの策定について（報告）

都市計画マスタープラン 全体構想（素案）

次期都市計画マスタープランの構成（案）



目次	… 3
序章	… 5
1 都市計画マスタープランとは	… 6
(1) 位置づけ	
(2) 計画対象区域と目標年次	
2 改定の背景	… 7
(1) 上位計画の改定	
(2) 都市づくりをめぐる新たな潮流	
(3) 生駒における都市づくりの進展	
(4) 市民ニーズの変化	
3 都市づくりの基本姿勢	…15
4 都市計画マスタープランの役割	…16
第1章 これからの生駒の都市づくり	…19
1 将来都市像	…20
2 都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ	…20
3 都市づくりの課題	…23
第2章 都市づくりの目標と戦略	…31
1 都市づくりの目標	…32
2 都市空間像	…33
3 都市づくりの戦略	…41
4 未来の生駒をつくる戦略ストーリー	…41
第3章 都市づくりの方針	…47
1 土地利用の方針	…48
2 分野別都市づくりの方針	…48
(1) 多分野連携の考え方	…51
(2) 分野別の都市づくり方針	…52
(2) - 1 災害に強い都市 (防災)	…52
(2) - 2 安心して豊かに暮らすことができる都市 (生活像)	…54
(2) - 3 持続的な成長を生む都市 (産業)	…59

- (2) - 4 誰もが移動しやすいコンパクトな都市（交通） …62
 - (2) - 5 豊かで多様な自然と共生する景観都市（自然的環境） …65
- 3 都市づくりの推進方針
 - (1)都市づくり推進の基本的な考え方
 - (2)都市づくりの主体と役割
 - (3)推進方策の体系

第4章 地域特性に応じた都市づくり

- 1 地域類型別の考え方
- 2 地域特性に応じたまちづくりの展開方針
- 3 圏域別都市づくりの考え方

第5章 成果の把握と見直しの方針

- 1 成果の把握の考え方
- 2 成果を踏まえた見直しの方針

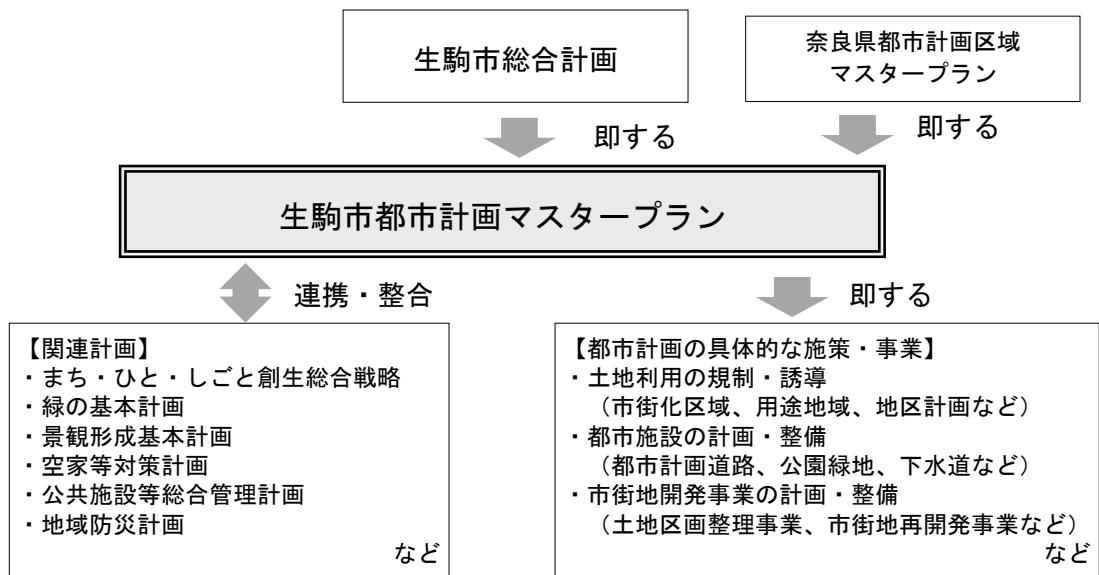
序章

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て策定し、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

(1) 上位計画の改定

- ・ 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次生駒市総合計画が、人口減少・少子高齢化の進行、多様な生き方や暮らし方が広がりなど社会状況の変化を踏まえ、令和1年に策定されており、当該計画を踏まえた都市づくりを進めるために、都市計画マスタープランの改定が必要です。

（上位計画の計画時期、目標年次）

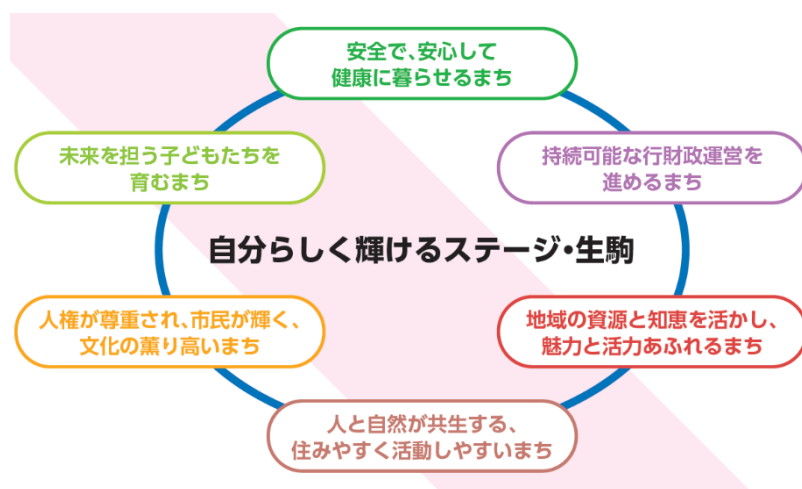
- 第6次生駒市総合計画（計画期間：令和元（2019）年度から概ね20年間）
- 奈良県都市計画区域マスタープラン（改定作業中）

● 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）

(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」それぞれを関係・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当たっては、「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る。

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る。
- ・**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する。

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**する。
- ・人口減少の進行を見据え、公共施設等の適正配置を進める。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く。

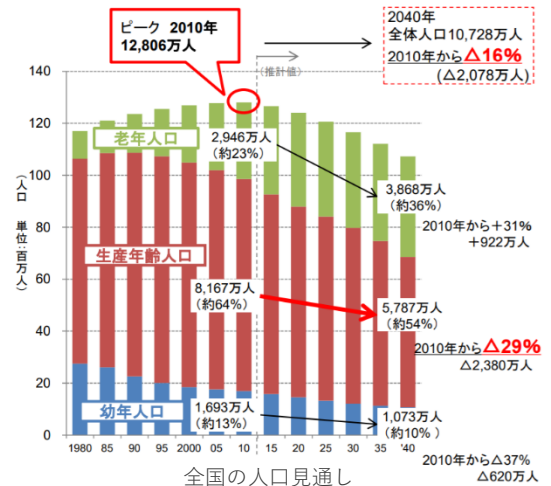
(2) 都市づくりをめぐる新たな潮流

- ・ 現行の都市計画マスタープラン策定以降、都市づくりをめぐる潮流にも変化が見られ、こうした潮流を踏まえた都市計画マスタープランの改定が必要です。

●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 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。



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ブルな空間へ～

- ・ 官民のパブリック空間をウォーク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～

- ・ 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。



●Society 5.0 ～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。
- ・ 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が目指されています。

●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。

(3) 生駒における都市づくりの進展

- ・ 本市は、生駒山や矢田丘陵の豊かな緑に市街地が囲まれた都市構造で良好な眺望景観や竜田川・富雄川等の市街地を縦貫する水辺など多様な自然環境に恵まれ、大都市へのアクセスも良好で関西を代表する良好な住宅都市として発展してきました。
- ・ 現行の都市計画マスタープランの策定以降、本市の人口や市民ニーズの変化を踏まえながら都市づくりの取り組みを進めてきましたが、平成 25 年（2013 年）の 121,350 人をピークに人口減少に転じて今後は本格的な人口減少と少子高齢化への進行が見込まれます。
- ・ このような動きを踏まえた都市計画マスタープランの改定が必要です。

生駒市の特徴

- ・ これまで生駒市では、特に住宅都市としていかに**快適で豊かな住環境**をつくるかに重点をおいて都市づくりを進め、人口増加に対応する公共施設やインフラ、住宅などが整備されてきました。
- ・ 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、**市街地に近接した豊かな資源**を活かした魅力を楽しむ環境が整っています。
- ・ このように、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。



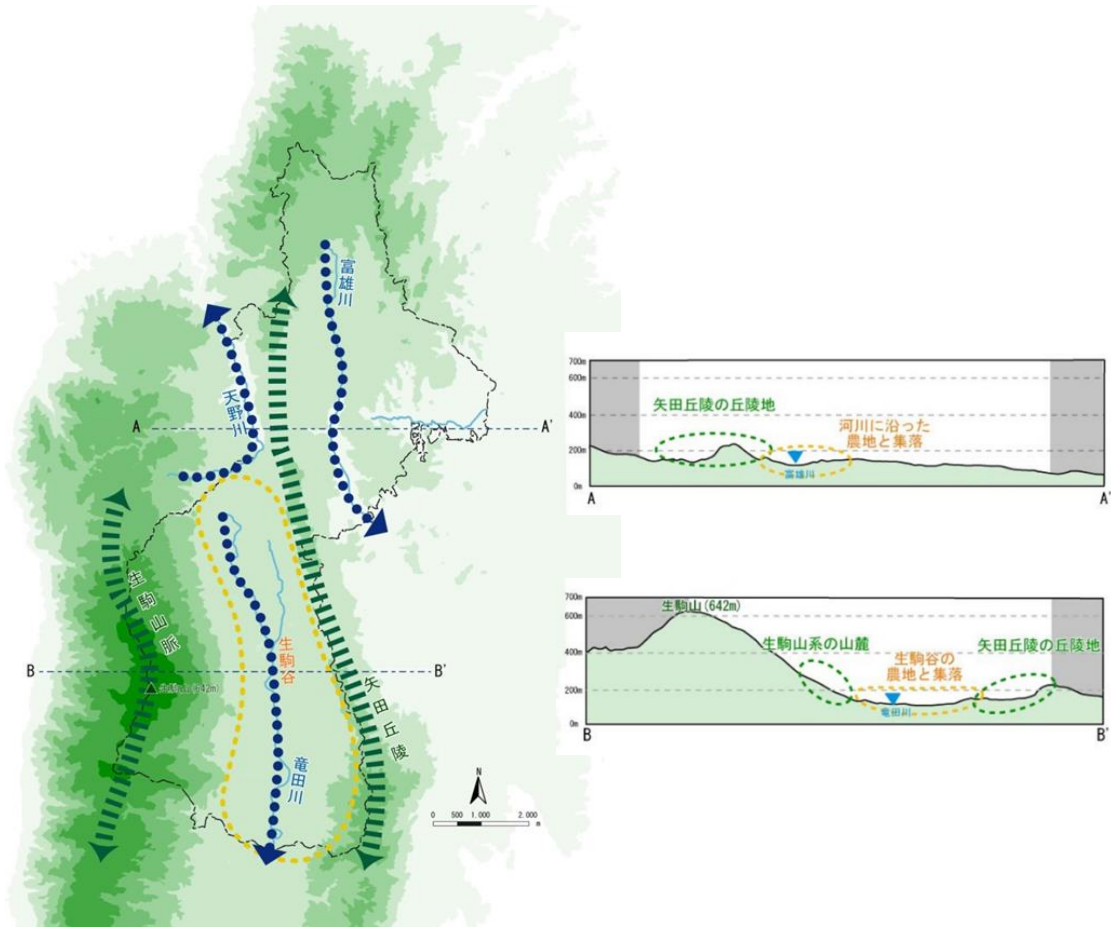
計画的に整備されたニュータウン



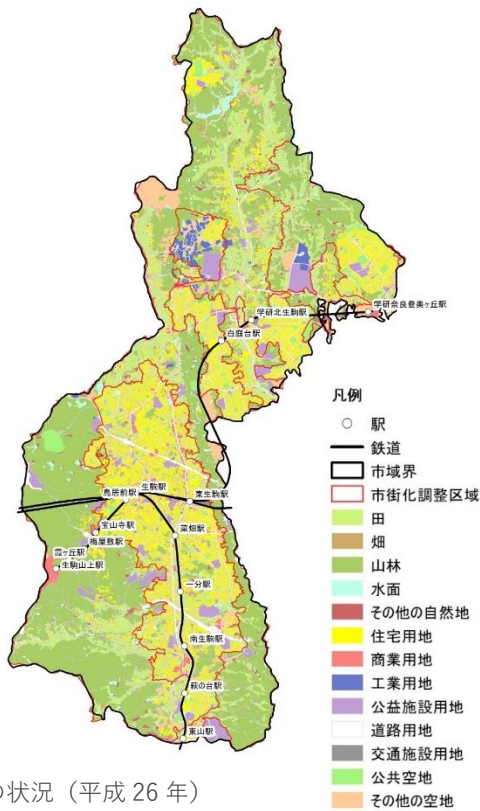
みどり豊かな旧集落



利便性の高い市街地



生駒市の地形

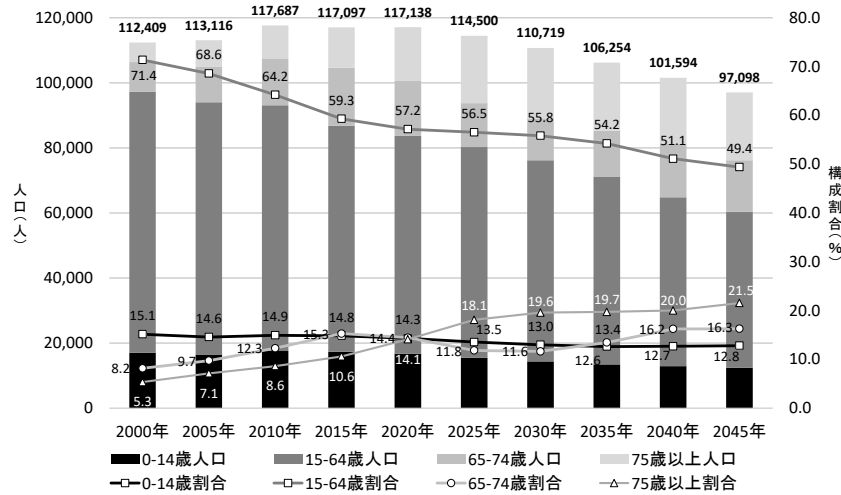


土地利用の状況（平成 26 年）

出典：都市計画基礎調査

人口等の変化

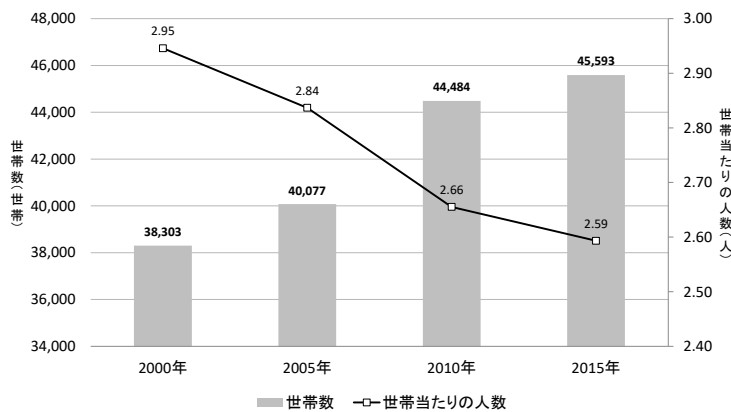
- ・人口はこれまで増加が続いてきましたが、近年は横ばいの状況が続いています。今後、人口は減少に転じる見込みです。あわせて、高齢化も進行しており、今後さらに高齢化率は高まる見込みです。



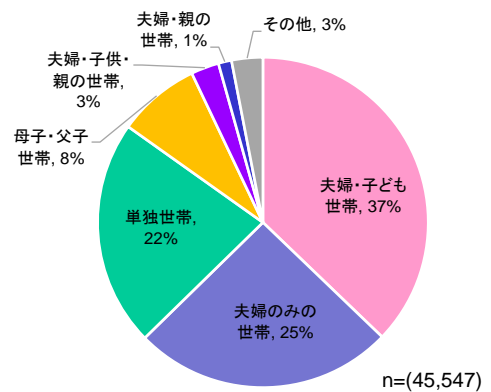
年齢別人口及び構成割合の推移と将来推計

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）」

- ・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。



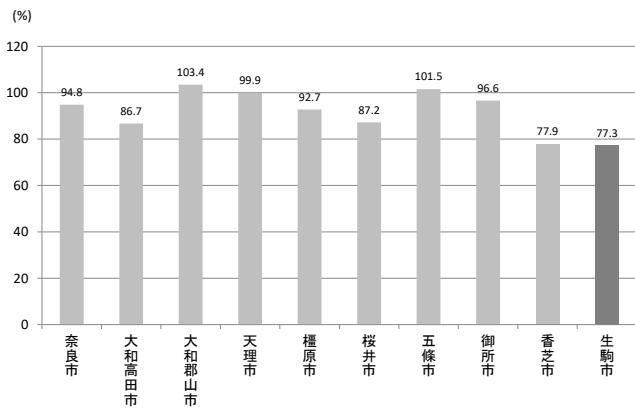
世帯数と1世帯あたりの人数の推移



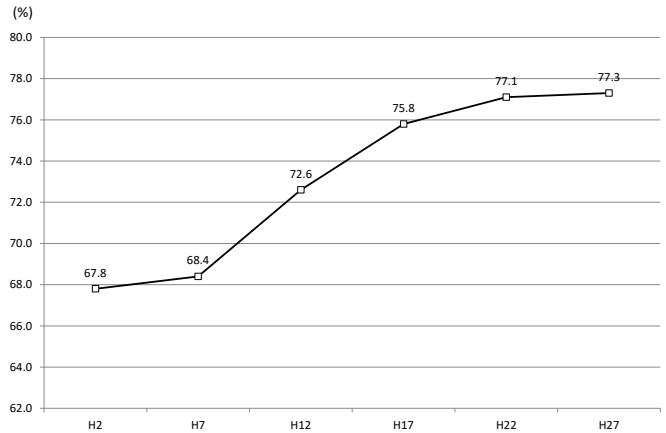
世帯構成の状況

出典：総務省「国勢調査（平成27年）」

・昼夜間人口比は上昇傾向にあるが依然県内他市と比べて低い状況。



昼夜間人口比(県内他市との比較)

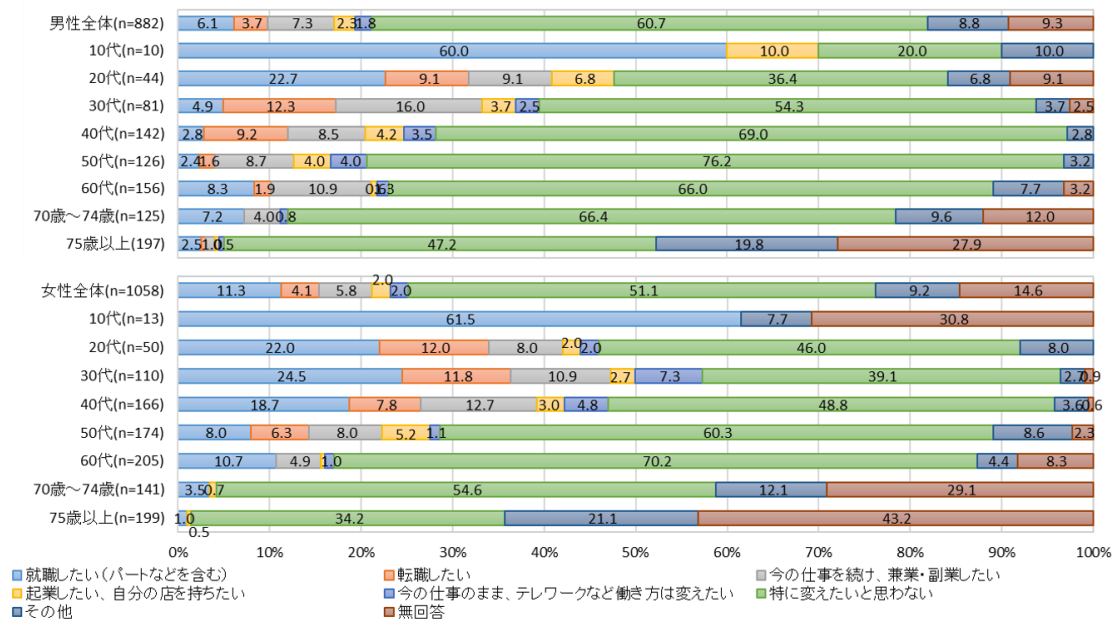


昼夜間人口比の推移

出典：総務省「国勢調査（平成 27 年）」

市民ニーズの変化

- ・ 昨今、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。



今後の仕事に対する意向（年代別）

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識調査」（2019）

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**により進めていくものとする。

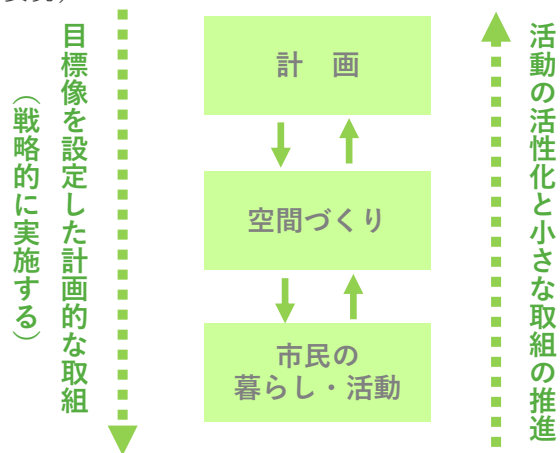
●将来の目標像の設定と実現に向けた計画的な取組の推進

- ・ 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する。**

●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く。**

(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る。

● 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る。
- ・ 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**としての役割を担う。

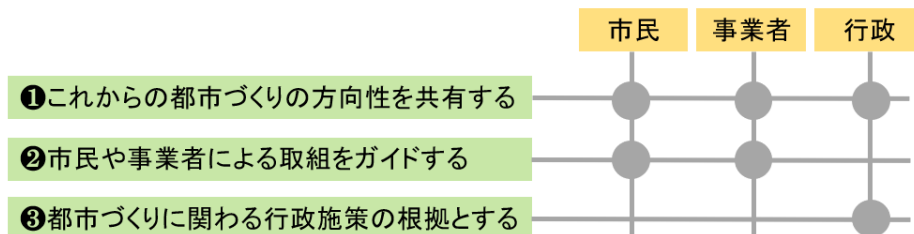
● 市民や事業者による取組をガイドする

- ・ ビジョンを実現につなげるには、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る。
- ・ 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**としての役割を担う。

● 都市づくりに関わる行政施策の根拠とする

- ・ 高齢化や、女性の就労意欲向上など、時代の変化に応じた分野間連携の上で都市計画を行っていく必要がある。
- ・ 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う。

(3つの役割と都市づくりに関わる主体との関係)



備えるべき要素

- ・上記の役割を担っていくため、現行のマスタープランが備える要素に加え、以下の3つの要素を備えたものとする。

●都市づくりの目標と戦略的な都市づくりの方針

- ・現行の都市計画マスタープランで示されている「目標実現に向けてのまちづくり方針」は、網羅的な内容となっており、都市づくりの戦略的な推進の視点がない。
- ・このため、第6次総合計画に示される将来都市像を都市計画やまちづくりの観点から捉え直した都市づくりの**目標を設定**するとともに、その**実現に向けた都市づくりの戦略**を定める。

[具体的な記載事項]

- ・将来都市像
- ・都市づくりの目標
- ・都市づくりの戦略

●地域特性に応じたきめ細かな都市づくりの枠組み

- ・生駒市には、ニュータウン、旧集落市街地、既成市街地など様々な特性の市街地があり、地域の実情やまちづくりの課題も様々に異なり、持続的かつ、きめ細やかに都市づくりの課題に対応するには、地域住民や事業者などによる主体的なまちづくりを促しつつ行政が支える協働の取組が不可欠である。
- ・このため、**地域特性に応じたきめ細かな都市づくりを推進していくための枠組み**を定める。

[具体的な記載事項]

- ・地域特性に応じたまちづくりの展開方針
- ・地域類型別の考え方

●多様化する課題に対応するための多分野の施策連携の考え方

- ・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いる。
- ・このため、こうした広範なテーマに対応していけるよう、それぞれの分野取組を進めるとともに、**多分野の様々な施策を連携して進めるための方針**を定める。

[具体的な記載事項]

- ・都市づくりの方針

第1章

これからの生駒の都市づくり

総合計画における将来像やその将来像実現に
都市づくりの課題を整理しています。

1. 将来都市像

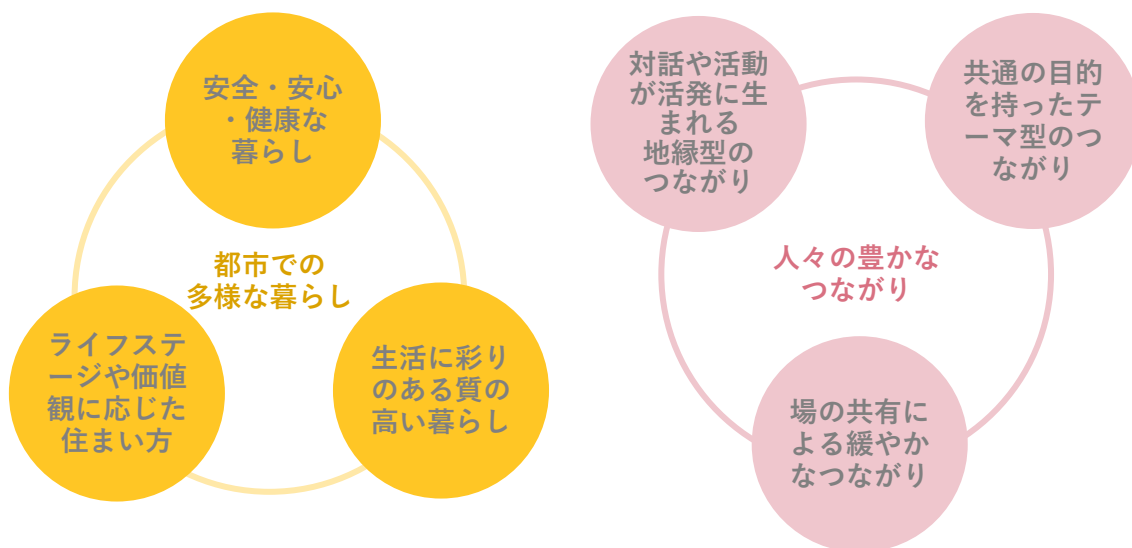
第6次生駒市総合計画において、“**自分らしく輝けるステージ・生駒**”を将来都市像として掲げています。

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。

自分らしく輝けるステージ・生駒

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

- ・本市には、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、住商合一に応じた住まい方**ができる。

●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など、生活に彩りのある暮らしができる。

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

- ・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。

●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、自由に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。

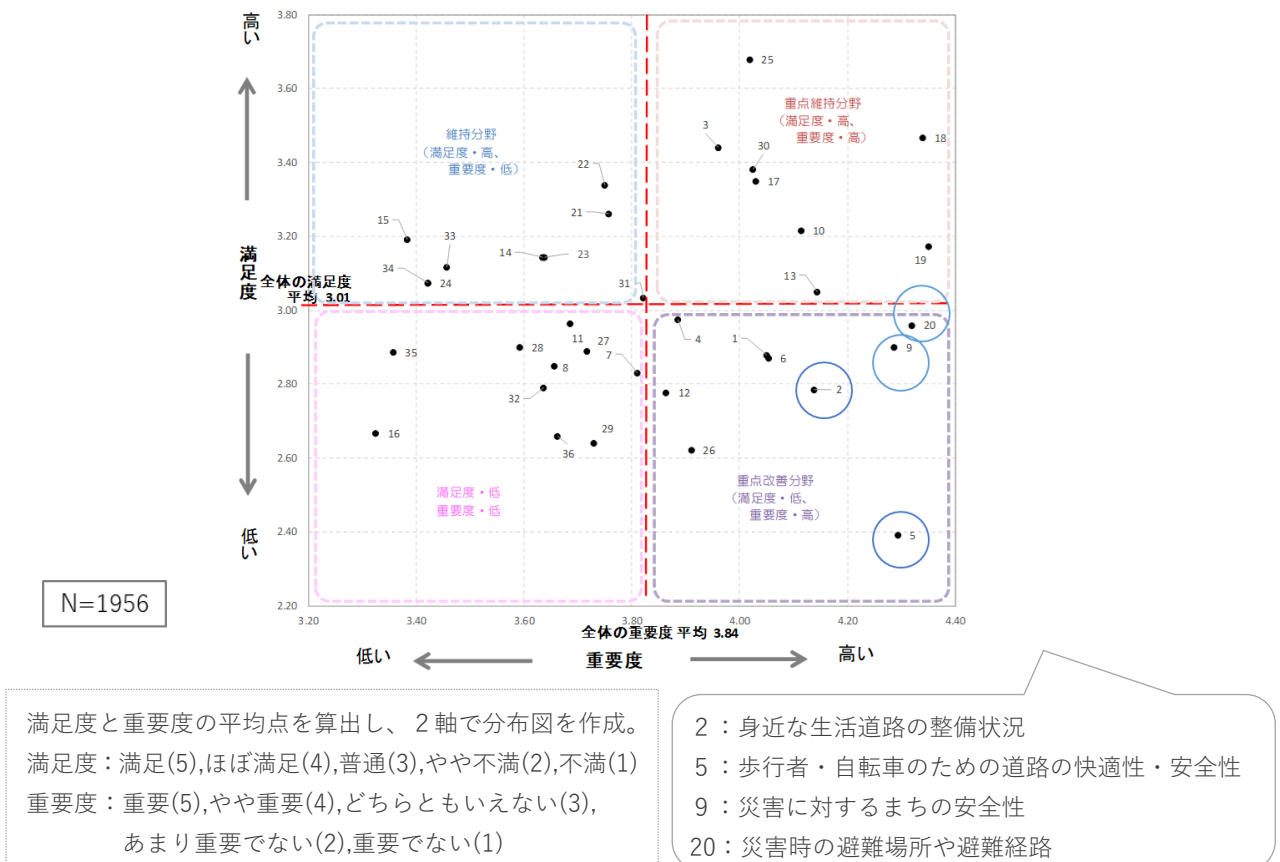
3. 都市づくりの課題

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・安心を脅かす様々なリスクが高まっている。市内においては、土砂災害警戒区域や浸水想定区域などが点在しており、災害に対応できる都市づくりが必要である。また、日常生活においては、高齢化を背景に一層、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地域包括ケアシステムの構築が求められている。

今後は、大規模災害に対応できる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る。



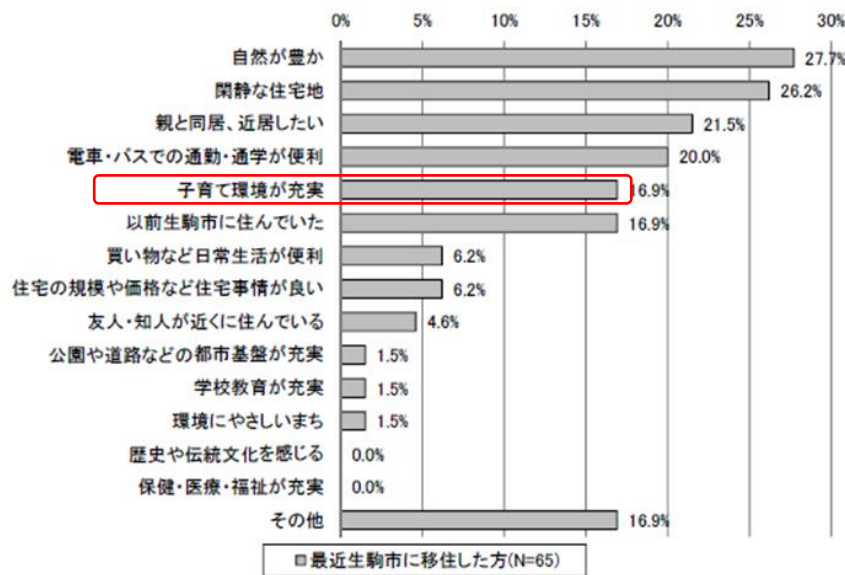
日常生活の満足度

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」(2019)

●こどもを育み、市民と共に成長し成熟していく都市

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よさを選択する人が多い。また、市民の中には、現役を引退した知識豊富な高齢者など、様々な知識や経験を有した人材も豊富である。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くある。

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ける、つながりが生まれる都市の実現が望まれる。



生駒市を選んだ理由

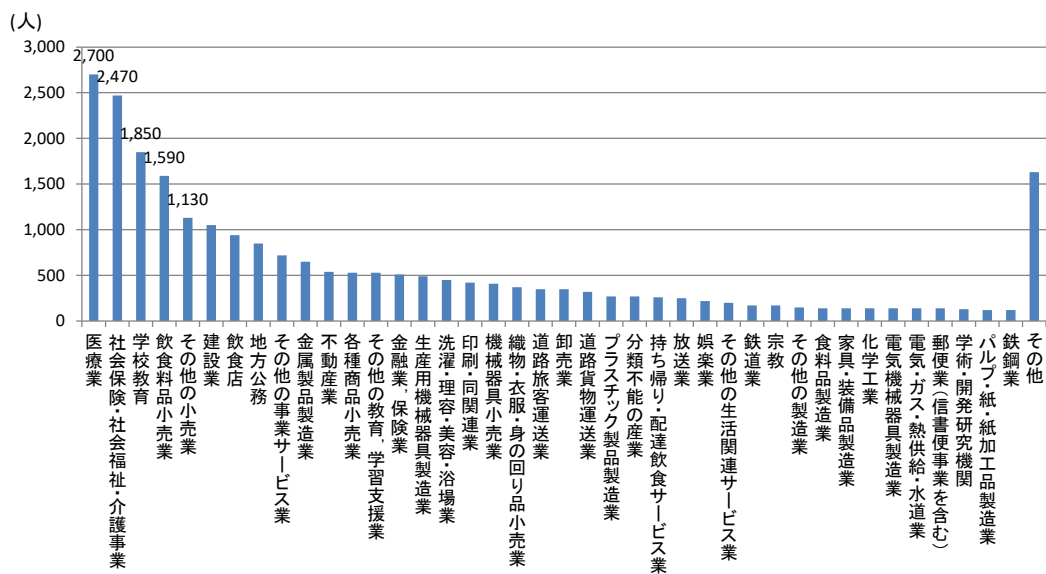
出典：生駒市「生駒市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定に係る
地方移住の現状・希望調査（平成27年）」

●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歴史を背景に、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る。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にある。

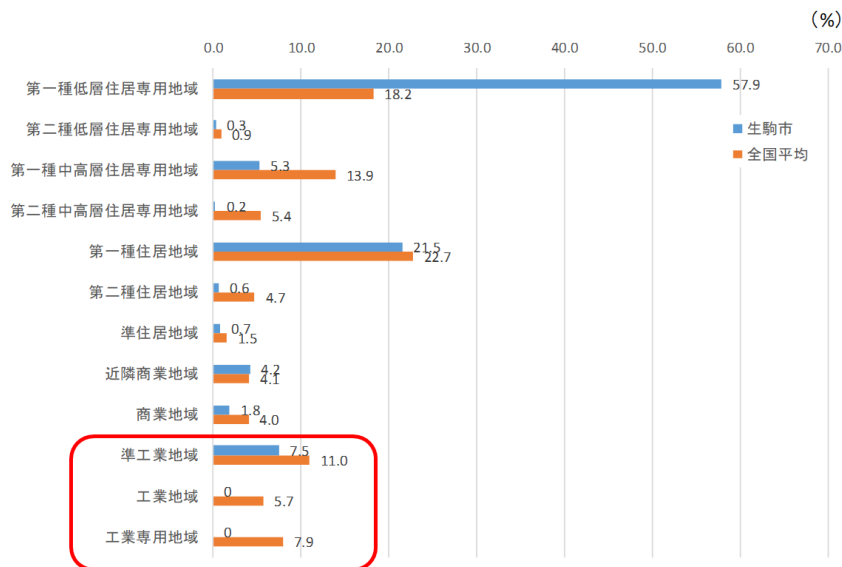
また、中心市街地においては、担い手不足などにより空き店舗が増加するなど、にぎわいの低下が進んでいる。

これからの生駒の持続性を考えると、都市の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学術研究機能の充実など、住宅都市から一步踏み出すことが必要である。



産業分類別従業員数(上位 30 産業)

出典：総務省「国勢調査(平成 27 年)」



用途地域の面積割合

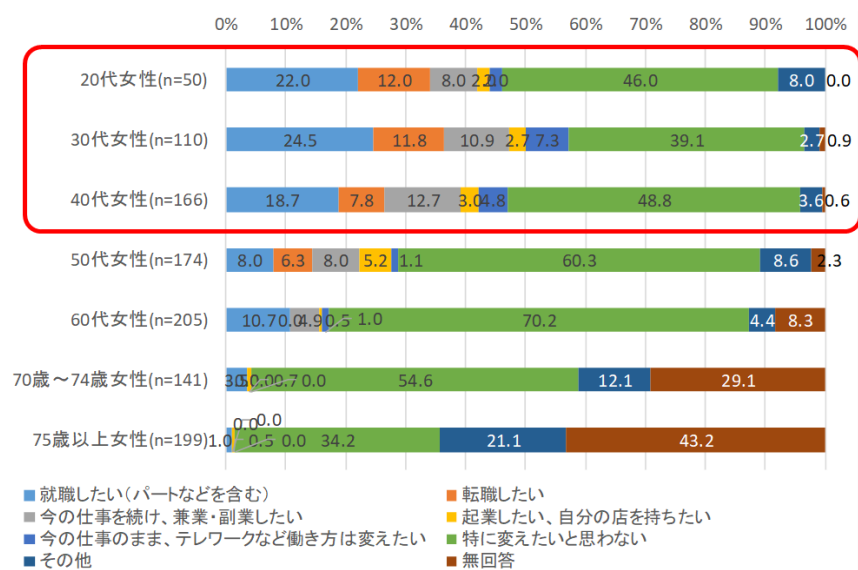
出典：都市計画基礎調査(2014)

●新たな住まい方・暮らし方を支え、活力とする都市

近年、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る。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る。

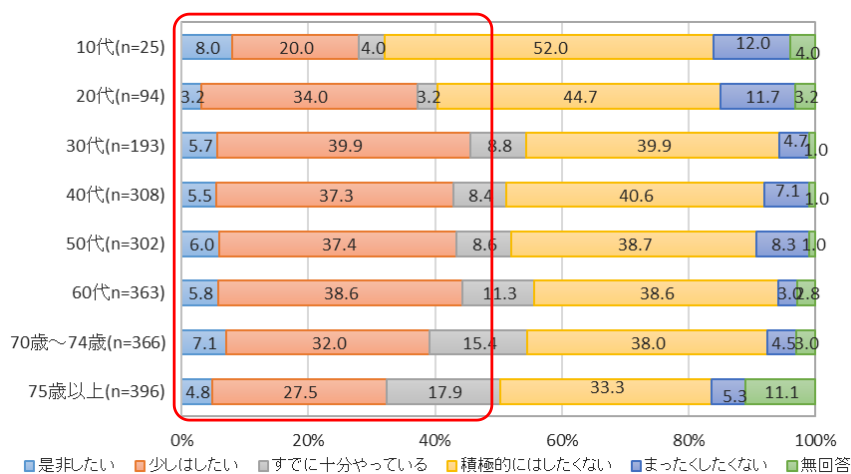
一方、自治会の担い手不足や地域内でのつながり、世代間でのつながりの希薄化などは進んでおり、身近な地域での人のつながりのあり様は変化している。

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・暮らし方や様々な活動を支えるとともに、世代間、地域間連携を進めることで、都市の活力につなげていく必要がある。



女性の仕事に関する意向

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」(2019)



活動や交流を現在よりも充実させたいと思うか

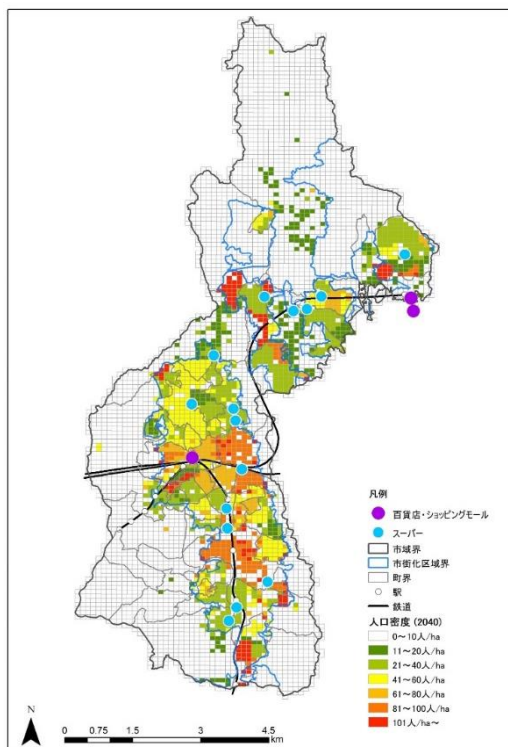
出典：生駒市「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」(2019)

● 「住みたい」「快適に豊かに住みたい」の思いが叶う都市

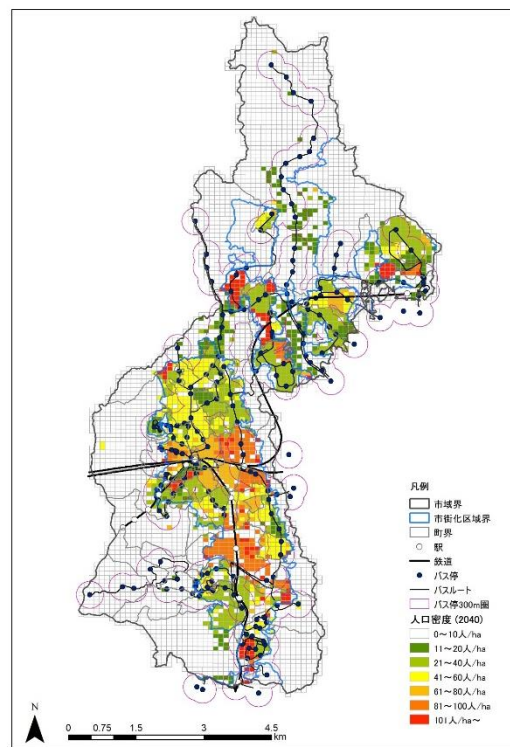
自動車保有率が高い本市においては、買い物は自動車で遠方の商業施設に行くなど、日常の生活圏域は広域であり、それに伴い徒歩圏内で生活を支える機能が十分に確保できていない地域もある。自動車利用前提の環境負荷の高い都市構造となっているのが現状である。

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、生活に身近な拠点の充実や公共交通の充実により生活圏域を再構成し、身近な範囲で生活できるようにしていくことが重要である。また、人口減少、人口構成の変化により、空き家の増加への対応、ライフステージに即した住まいの提供への対応も重要となる。

「住みたい」「快適に豊かに住みたい」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る必要がある。

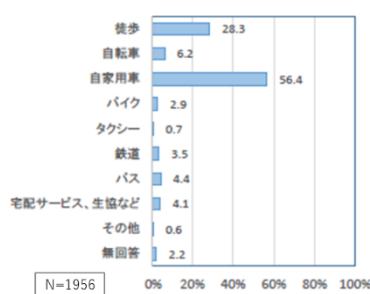


商業施設の分布

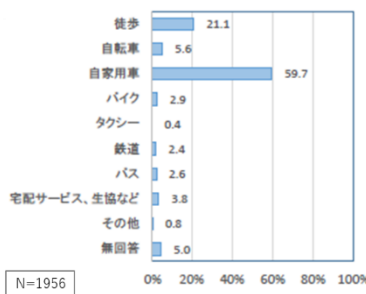


公共交通のカバー状況

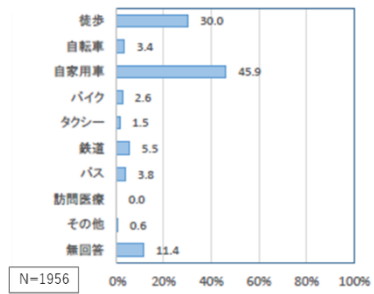
出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」、市資料



生鮮食品



日用品



医療機関に行く時の移動手段

目的ごとの移動手段

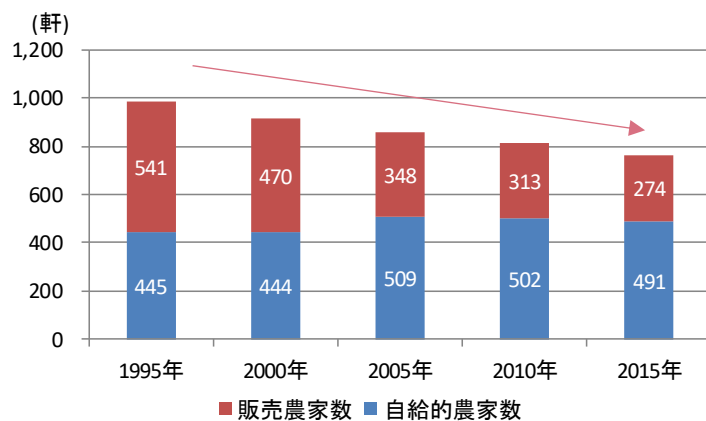
出典：生駒市「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」(2019)

●歴史文化、田園・自然環境を活用・継承する都市

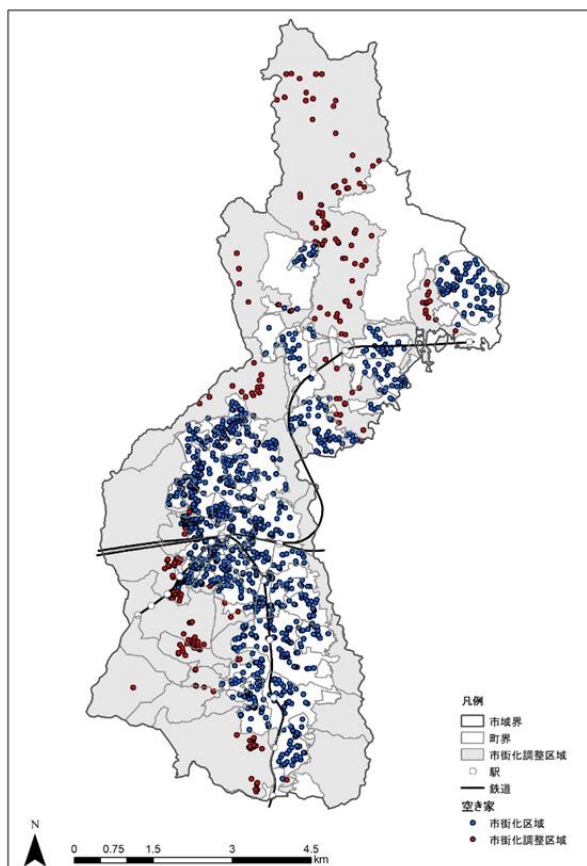
宝山寺や往馬大社などの歴史・文化資源や生駒山、竜田川、富雄川などの自然環境、高山町に広がる田園環境など、市街地に近接して豊かな資源・空間がある。豊かな田園・自然環境は、グリーンインフラとして、景観形成だけでなく、防災性や生物多様性など多面的な役割を有している。

一方、伝統文化の衰退、山林の荒廃や耕作放棄地の増加など課題も多い。背景には、これまで資源の保全・活用の担い手となっていた人々の高齢化や減少などがある。

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必要である。



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」



空き家の分布状況

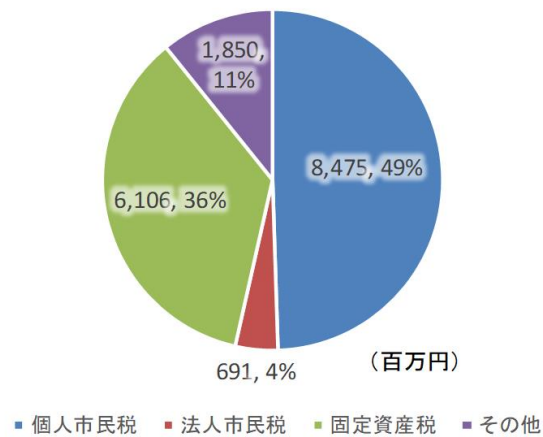
出典：生駒市「生駒市空き家実態調査報告書」(2017)

●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る。

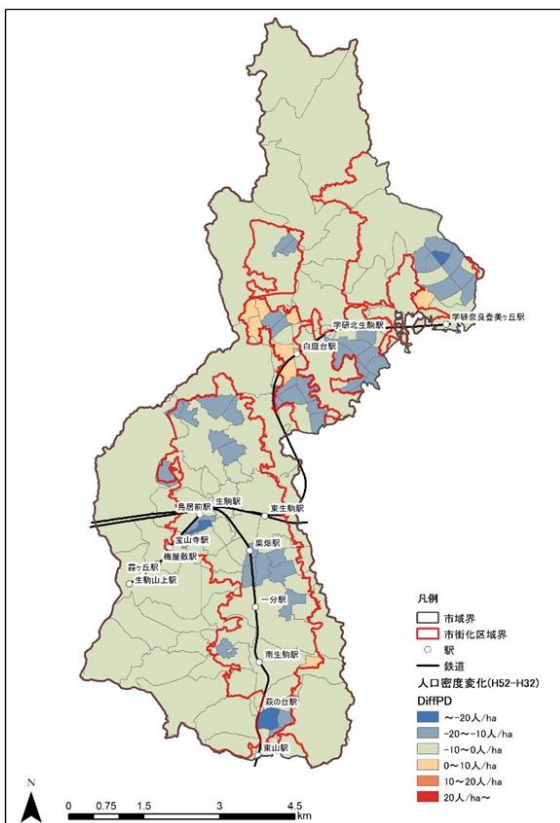
また、公共施設や道路、上下水道等インフラは老朽化が進行し、維持管理費用や更新費用が増大する見込みである。

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必要である。

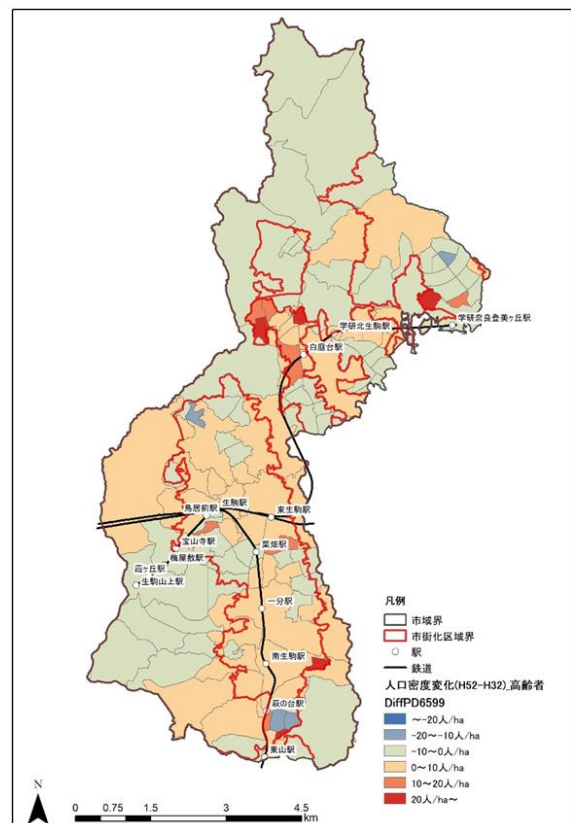


2018年度市税収入の内訳 (普通会計決算)

出典：一般会計歳入決算額内訳表 (2018)



人口密度の推移 (2040年-2020年)



高齢者人口密度の推移 (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」

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. 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。

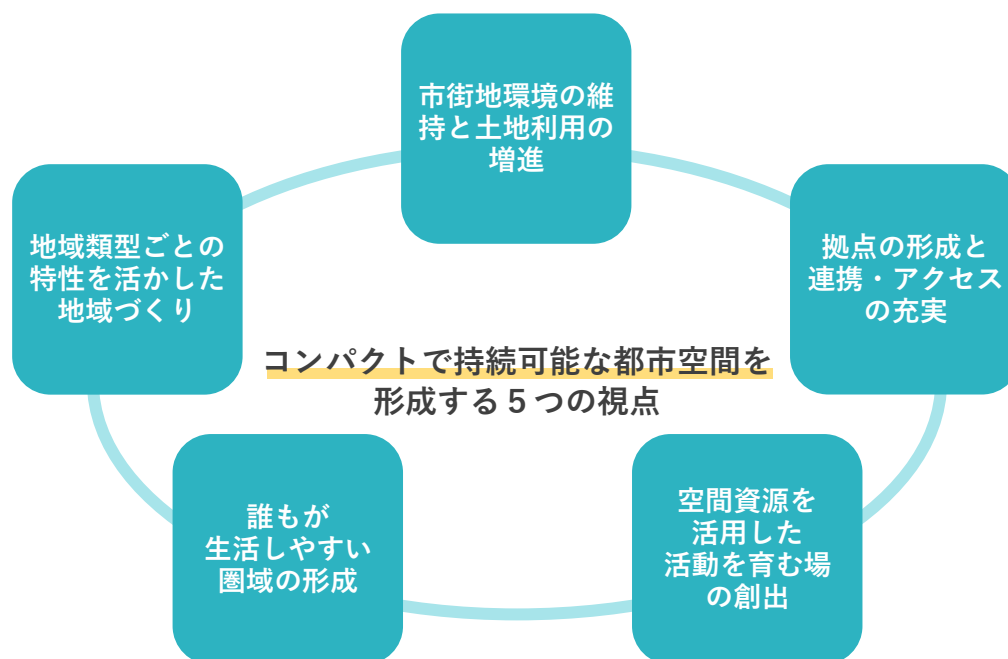
そうした多様な環境を未来に継承していくとともに、第1章に掲げた「都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ」の実現や都市づくりの課題を解決するため、以下の5つの視点から「コンパクトで持続可能な都市空間」を形成します。

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。
- ・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、土地利用を進める。

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、及び土地利用を増進すべき箇所を産業・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・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。

精査中



地域類型ごとの特性を活かした地域づくり

- ・南北に長い地域と地域特性を考慮し、北部・中部・南部の各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「地域類型」に分類することができ、また、それぞれの地域類型は、地域課題や強みとなる魅力など共通する地域特性を有する。
- ・同一の類型や異なる類型間において、人口構成・人口密度推移の将来予測等を踏まえた地域特性の比較・分析を行うことで、時間的空間的にランダムに発生する都市の低密度化の進行に対して、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する。

【計画的市街地】

- ・土地区画整理事業や大規模な開発といった方法で、同一の時期にまとまりのある一団の区域において計画的に基盤施設が整備され、多くの住宅が供給された市街地で一斉入居型住宅地である。

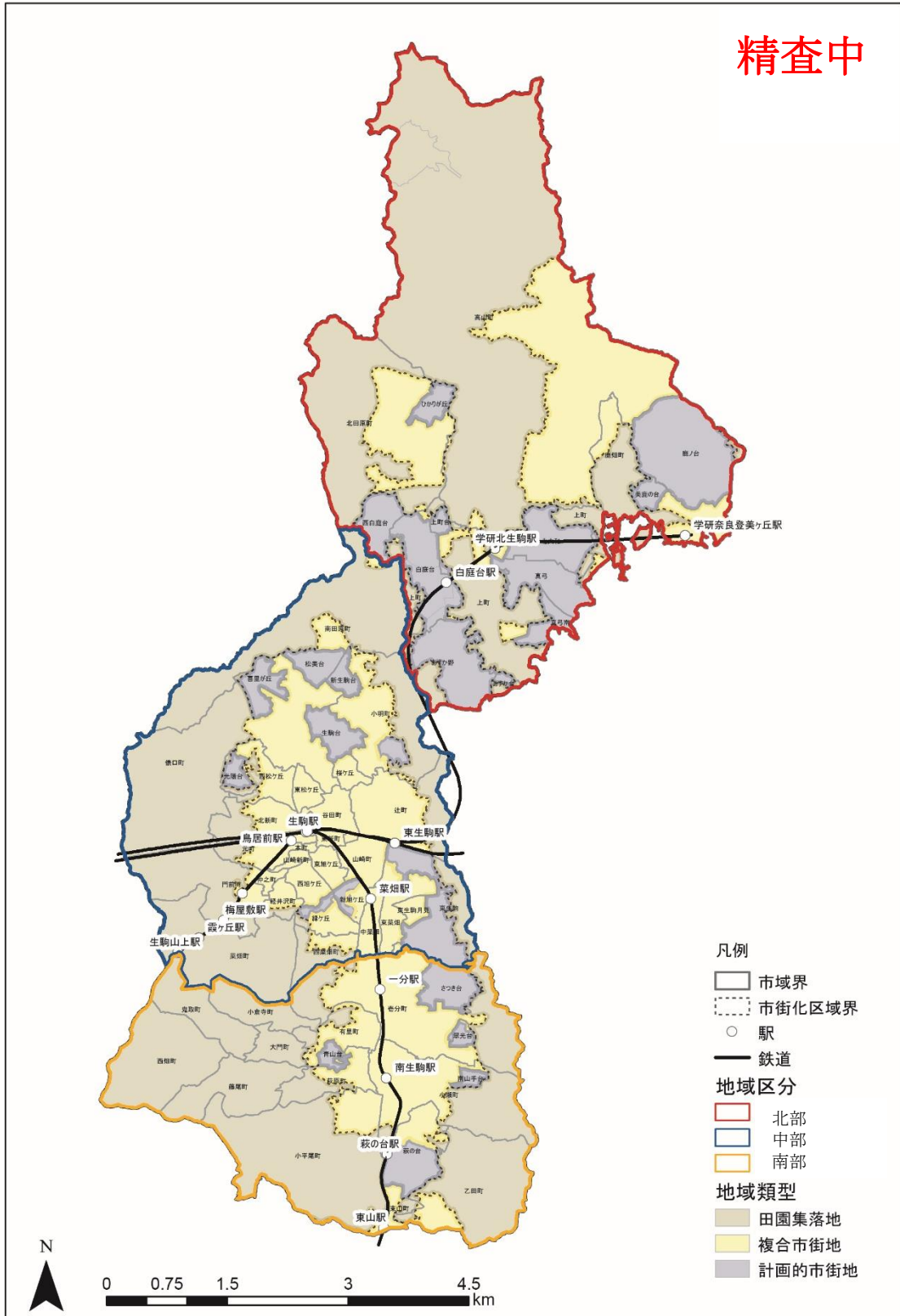
【田園集落地】

- ・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、今も残る集住環境である。

【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である。
- ・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も見られる。

精査中



地域類型図

誰もが生活しやすい圏域の形成

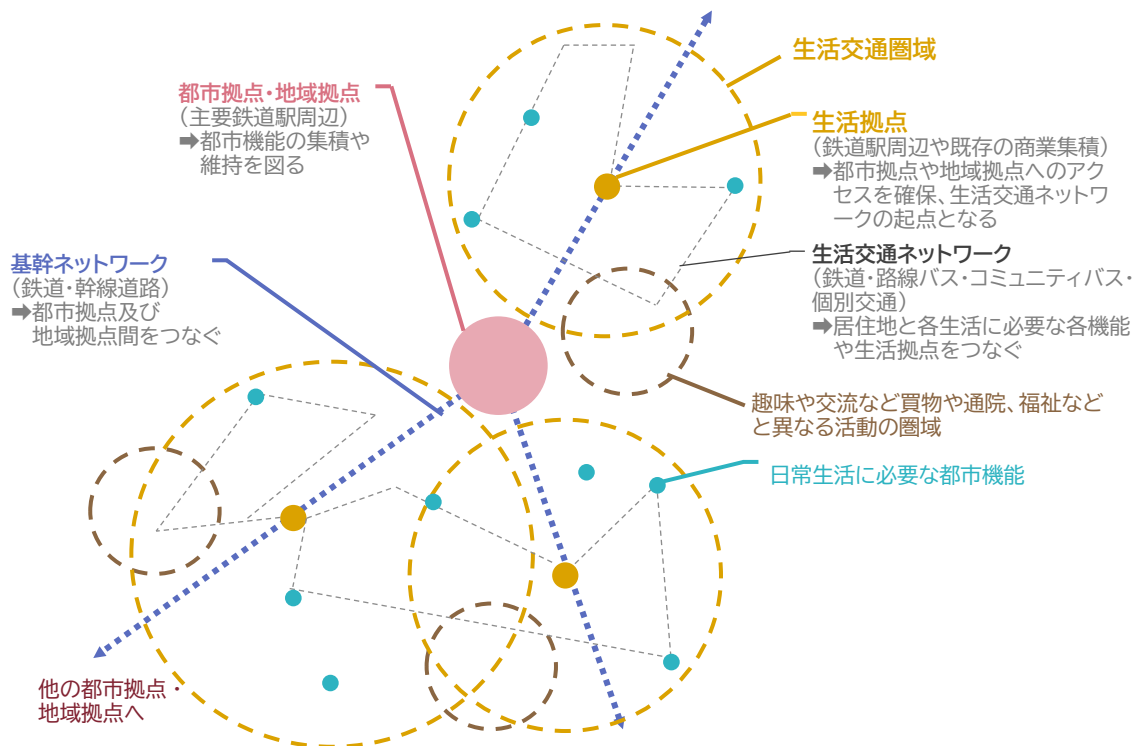
- ・ 普段の生活の中には、通勤・通学や買物、通院、趣味、交流など様々な営みがあり、それぞれ活動する圏域は異なる。
- ・ その中でも、買物や通院、福祉などは特に暮らし続けていくために必要な活動であり、誰もが不自由なく行えるようにしていく必要がある。
- ・ 鉄道駅等の交通結節点である「生活拠点」を中心に広がる「生活交通ネットワーク」により誰もが商業や医療、福祉など日常生活に必要な都市機能にアクセスすることができる誰もが生活しやすい「生活交通圏域」の形成をめざす。

<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「生活交通圏域」を形成する。
- ・ 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」として位置付ける。

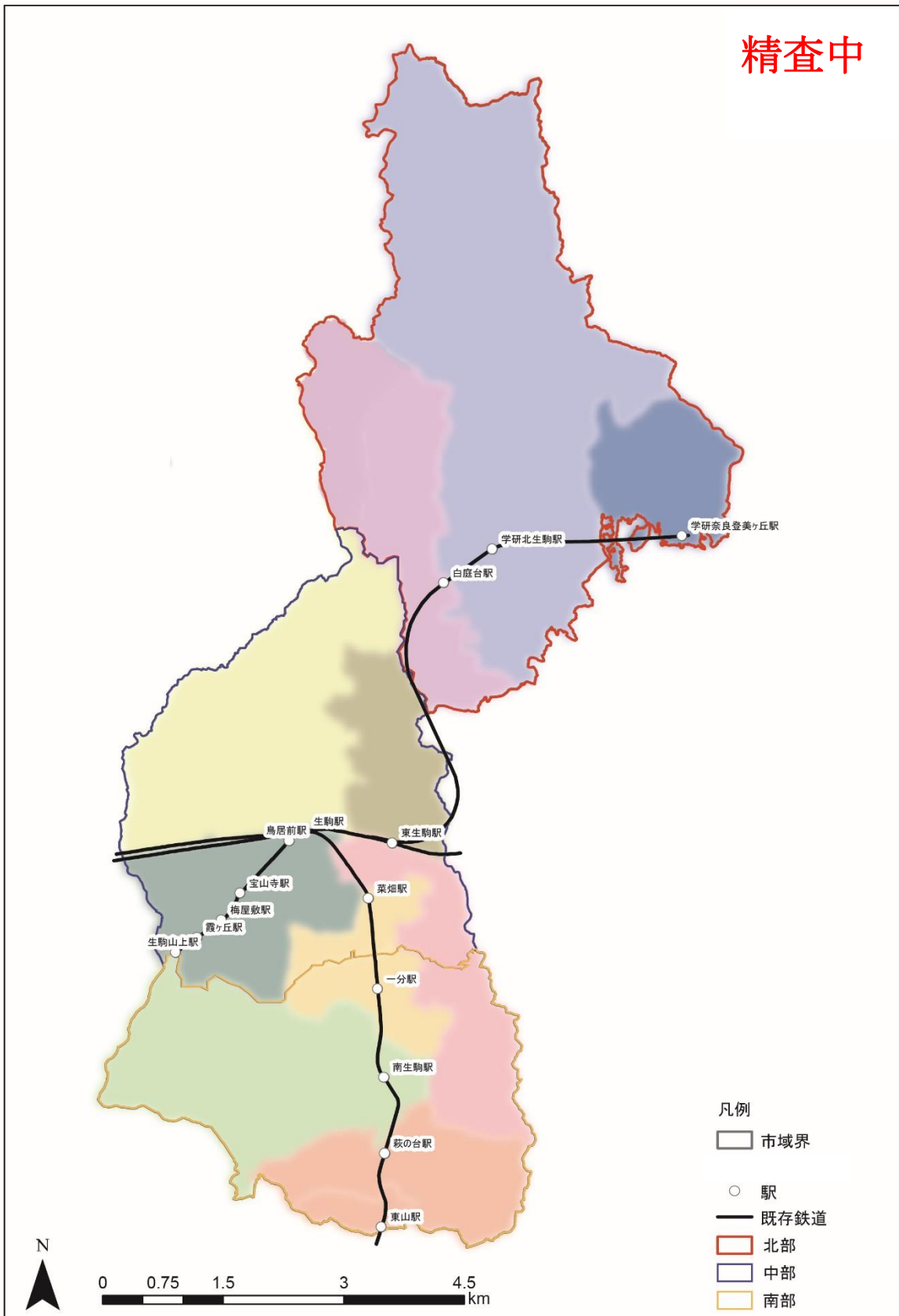
<生活交通圏域を中心とした日常利便性の確保>

- ・ 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、生活交通圏域内に必要な都市機能の立地誘導を図る。
- ・ 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する。



拠点・ネットワーク・生活圏域の関係

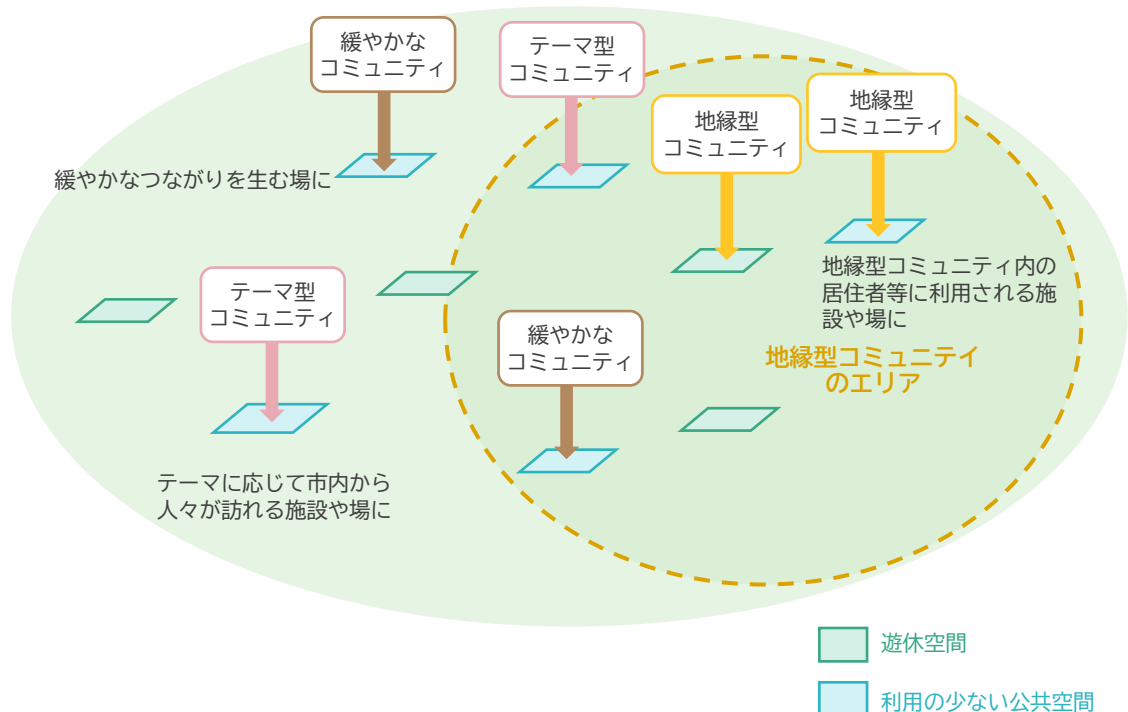
精査中



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く。



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)

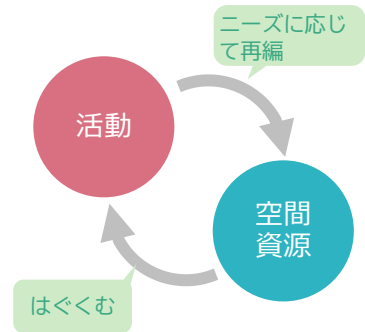


緩やかなつながりを生む場のイメージ
(公園にいこえん)

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。



----- 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

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、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る。さらに、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る。

一方、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

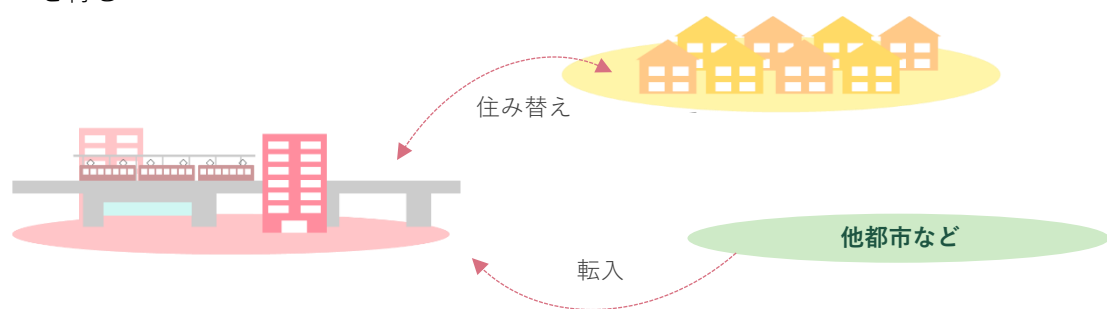
〈住まい方の視点〉利便性の高いまちなか居住の実現

【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る
- ・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む



〈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



●計画的市街地の戦略ストーリー

〈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



リノベーションのイメージ
(good cycle ikomaより)

【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
- ・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む



ニュータウンのゆとりある住環境を活かした暮らし
(泉北スタイルHPより)



既存ストックを活用した就労拠点（地域を
気にするテレワークセンター事例集より）

〈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



秋の台第2公園の活用
(公園にいこえん)



緑道を活用したマルシェ
(南港ポートタウン)

【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



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)

●田園集落地の戦略ストーリー

〈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・学術研究拠点の戦略ストーリー

〈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

※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む
- ・ 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する

〈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る
- ・ 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シティの実現を目指す
- ・ 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る

※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



スマート農業の例（農林水産省「スマート農業の展開」より）

第3章

都市づくりの方針

本章では、都市づくりの目標の実現に向け、
都市づくりの戦略や戦略ストーリーを踏まえた
都市づくりの方針を示しています。

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、また、期待される地区は、多様で魅力ある都市機能を、鉄道駅周辺等の利便性の高い地区においては、ライフステージの変化やニーズに対応することのできる生活利便施設の集積・誘導をそれぞれ図ります。なお、地区計画や景観形成地区等制度を活用し、魅力あるまちなみの形成と、歩きたくなる環境の充実を図ります。都市拠点や地域拠点については、土地の高度利用と有効利用を進め、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。

●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・保全を図ります。
- ・また、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。また、高齢化の進展や時代の変化に伴い、新たな機能誘導が求められ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り、住宅地としての持続性の確保とともに、新たな働き方、暮らし方への対応を進め、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。また、生産緑地等の緑地保全を進めます。

●産業エリア

- ・既に工業・研究業務地を形成している北田原地区周辺は、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学術・研究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）と産学機能の立地誘導を図ります。

- ・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。（※現在計画検討中）

【田園ゾーン】

●田園集落エリア

- ・市街地周辺に広がる農地は、のどかな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、防災の面からも空地として重要な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図り、農地の保全や遊休農地の活用促進を図ります。
- ・土地利用については、良好な田園環境・景観との調和に留意し、集落地における居住環境の維持・向上に資するよう適切に誘導していきます。
- ・また、古民家や遊休農地等の既存ストックの有効活用により、地域特性に応じた交流環境の充実、体験型観光による交流の機会拡充など緩やかな観光振興と転入・定住促進を図っていきます。

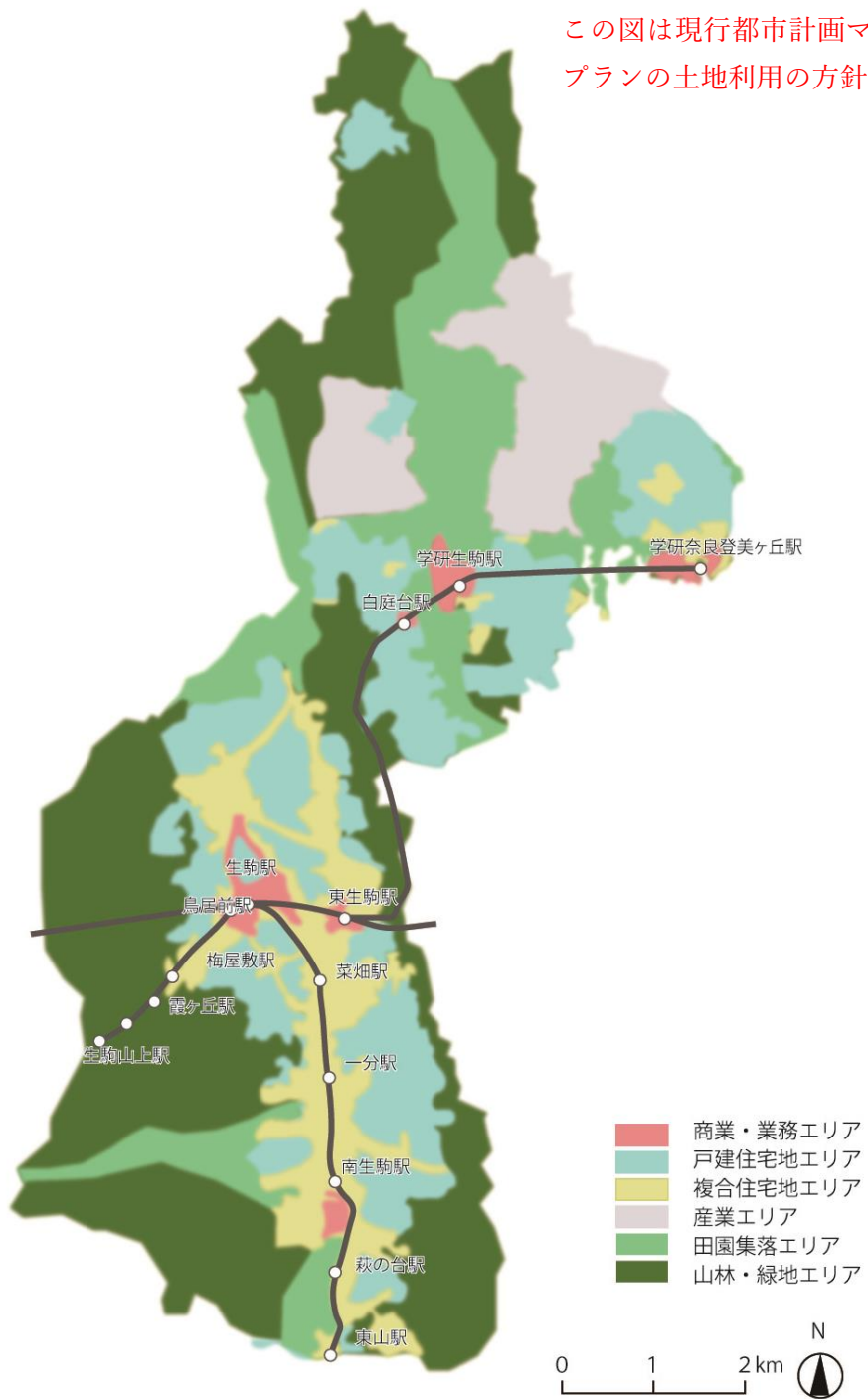
【緑地ゾーン】

●山林・緑地エリア

- ・市街地を取り巻く山林等緑地は、本市のみどり豊かなまちのイメージを支える良好な都市環境・景観の骨格を形成するとともに、保水機能を有し災害抑制の観点からも重要な資源であり、積極的に保全していきます。
- ・また、身近に自然に楽しめる場としての活用促進を図ります。

精査中

この図は現行都市計画マスタープランの土地利用の方針図



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ことが必要です。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します。

(2) 分野別の都市づくり方針

(2) - 1 災害に強い都市（防災）

●様々な災害を想定した災害に強い都市空間の形成

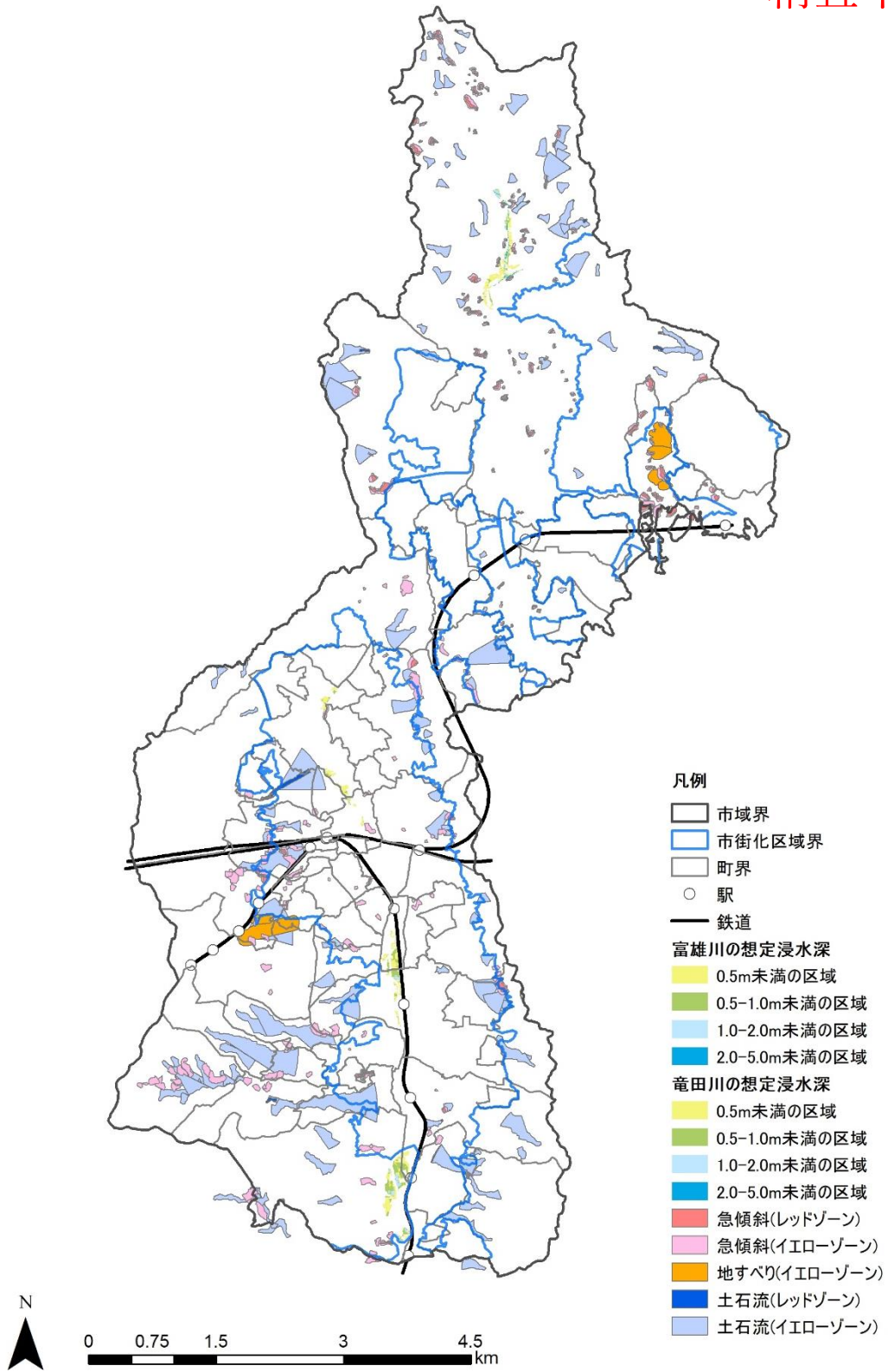
増加するゲリラ豪雨など気候変動による風水害や土砂災害、南海トラフ巨大地震などなど想定される様々な災害に対応できる都市空間を形成します。

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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■市街地の堅牢化	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・災害の拡大防止に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 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の道路閉塞等を避けるためのブロック塀の撤去
■防災に配慮したオープンスペース等の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・延焼防止機能を有する公園、緑地の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・農地の防災空間としての活用の検討
■治山・治水対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・里山環境等の適切な維持・管理 ・地球温暖化対策との連携についての検討
■災害への備えの推進と地域のつながりの強化	<ul style="list-style-type: none"> ・レッドゾーン等災害危険箇所を避けた居住誘導 ・被災後の迅速な復旧等のための地籍調査の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防災計画の定期見直しによる防災・減災対策の推進 ・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 ・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

精査中



ハザードマップ

(2) -2 安心して豊かに暮らすことができる都市（生活像）

●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ことなく、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空間を形成します。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■安全・安心な歩行者空間づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・生活道路の整備と維持・保全 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通安全対策の推進 ・防犯カメラの設置の促進支援 ・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
■日常生活を支える空間づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの推進 ・公共施設の複合利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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仕組の構築
■健康増進に資する空間づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

●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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■安心できる子育ての場の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・保育機能や子育て支援機能の適正配置 ・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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
■公園・緑地の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・生駒山麓公園の活性化 ・生駒市みどりの基金のPR ・花と緑のわがまち助成制度の活用

●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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■地域主体のまちづくりに向けた機会の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・ミライ会議の取組の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・寿大学受講者の人材活用 ・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
■参画と協働によるまちづくり支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地区集会所の適正配置の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動や市政の積極的な情報共有 ・市民自治協議会の設立支援 ・ワーク・ライフ・コミュニティ・バランスに配慮した職

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
		場環境の整備 ・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

●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図ります。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■新技術の導入に向けた検証	・ICT 技術を活用した最新設備を導入した住宅リフォームの検討	・ビッグデータのモニタリングやまちづくりへの活用

●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（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空間へ再編します。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■職住一体を意識した空間再編	・地区計画等の活用（地区計画の見直しによる働く場や買い物できる場の創出等） ・ライフスタイルの変化に対応した計画的市街地における対応	・新しい労働空間の創出（創業オフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース等） ・多様な住まい方や働き方に理解を促すための情報発信
■ICT など先端技術の活用	・データを活用した細やかな都市構造の分析・検討	・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）
■就労者が暮らし	・住宅ストックを活用した就	・就労環境を高める利便施設

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
たい、働きたいと 感じる場の整備	労働者の住まいの確保（企業 による空き家の社宅として の一括借り上げなど）	の誘導

●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、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ともに賑わい創出を図ります。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■拠点を中心とした暮らしを支える空間整備	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の有効活用（生活利便機能の導入等） ・公有地を活用した施設整備 ・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 ・公共施設ストックの活用による機能の複合化 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域主体による公共施設の柔軟管理
■所有から利用を重視した空間活用	<ul style="list-style-type: none"> ・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） 	—

●ライフステージごとに選択が可能な住環境の形成

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ります。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■住替え支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
	<ul style="list-style-type: none"> ・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(利便性の高い賃貸集合住宅の誘導等) ・旧集落等における開発許可基準の見直し等による新たな定住促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・旧集落における古民家等を用いた定住支援 等 ・地域の特長を生かしたライフスタイルの情報発信
■多様な暮らし方への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地における都市型住宅等のあり方の検討 ・近居、同居等の視点に基づく住宅ストックの利活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)

●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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■計画的な整備、更新と適切な維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設マネジメント推進計画の推進 ・庁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 ・県域水道一体化構想の取組みの協議 ・地方公営企業の適用による企業会計への移行の確認

(2) - 3 持続的な成長を生む都市（産業）

●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、官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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化（※現在計画検討中）	<ul style="list-style-type: none"> 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） 学研北生駒駅中心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 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な働き方の啓発やテレワーク&インキュベーションセンターの利用促進
■歩きたくなる歩行者空間の創出	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 商店街等の地域団体による道路空間のマネジメント
■良好な景観形成	<ul style="list-style-type: none"> “顔”となる駅前空間や公共施設の景観形成 地域住民による景観ルールづくり支援 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外広告物規制

●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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■にぎわいの受け	<ul style="list-style-type: none"> 近鉄生駒駅南口地区周辺の 	<ul style="list-style-type: none"> 商店街と不動産事業者が連

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
皿となる空間の創出と建築物低層部等の機能更新	再構築（建築物の低層部へのにぎわい機能の誘導、道路空間の活用等） ・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	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 ・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） ・空き店舗等を活用した店舗等の取得支援
■まちなかの魅力づくり	・空きストックを活用したエリア価値向上の取組 ・沿道景観の向上 ・屋外広告物の規制、誘導	・既存の商店会組合等と連携した情報発信

●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の整備を図ります。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■学研高山地区第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 ・研究開発機能や産業機能の拠点形成 ・環境共生型の住空間の創出 ・ICT 等を活用したスマートなライフスタイルの試行 ・Maas や自動運転等に関する社会実験の検討	・研究機関との連携による農業の高付加価値化 ・企業や市民の関心や機運の醸成
■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、学研都市内クラスター連携道路等の整備	・リニア中央新幹線新駅周辺でのまちづくり事業促進に向けた環境整備

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■産業集積に向けた土地利用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の見直しにおけるものづくり企業の受け皿の拡充 ・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 ・企業が立地を望むような魅力的な工業適地の確保 ・地区計画による規制誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

(2) - 4 誰もが移動しやすいコンパクトな都市（交通）

●鉄道駅周辺の機能の充実・強化と利用しやすい空間形成

ウォーカブルな空間形成に必要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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■交通結節点としての機能の充実・強化等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援機能、高齢者・福祉機能の充実

●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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■道路交通ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・阪奈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 	—

●暮らしの利便性を享受できる移動手段の確保

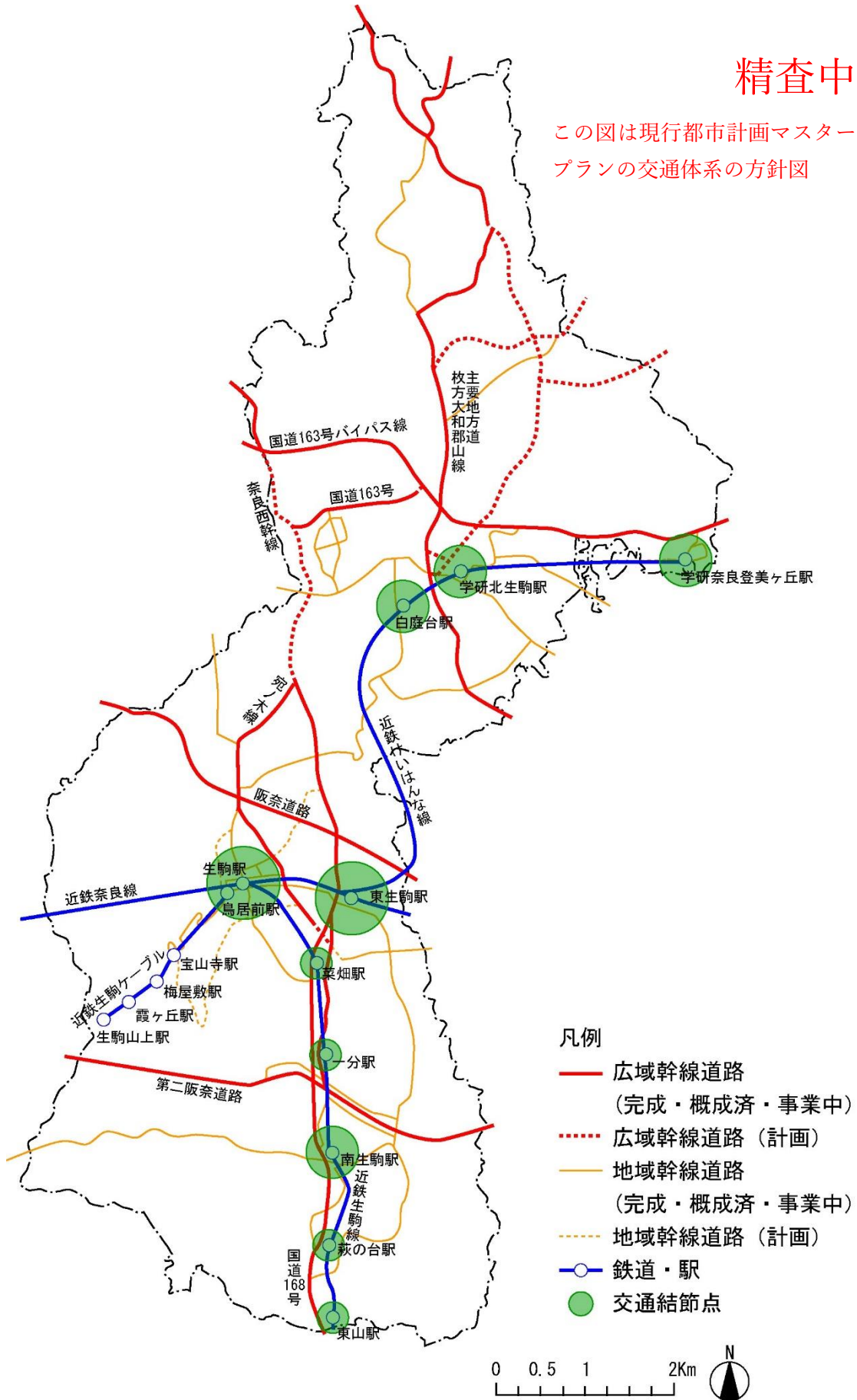
市内の異なる地域に暮らしていても、誰もが同様の都市的サービスを受けることができ、利便性を享受できる移動手段を確保します。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■地域の移動手段の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通計画の策定 ・路線バス交通網の見直しの検討 ・路線バス・コミュニティバスの維持 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・スクールバスや福祉関連の送迎車等の柔軟利用の検討

精査中

この図は現行都市計画マスタープランの交通体系の方針図



道路の整備方針図

(2) -5 豊かで多様な自然と共生する景観都市（自然的環境）

●豊かなみどりに囲まれた生駒らしい景観の創出

良好な景観の形成を推進し、みどり豊かな生駒らしい景観を創出します。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■暮らしの場（住宅地・集落等）の景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	—

●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。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■自然環境の保全・活用	<ul style="list-style-type: none"> ・骨格となる山林や水辺環境の保全と活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家への移住定住促進による田園空間の維持 ・生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・農地やその周辺空間（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 ・遊休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 ・農地の集約等による高収益化や区画整序の推進 ・遊休農地に対するマッチングの仕組の検討 ・都市農地の取得支援 ・農福連携の取組の推進

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
		・地産地消の取組の推進

●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げていきます。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■歴史文化資源の保全・活用	・リノベーション等による古民家等既存ストックの活用	・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魅力発信
■観光・交流まちづくりの推進	・市街化調整区域での土地利用規制の緩和策の検討 ・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の推進 ・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 ・「郷土愛」を育む施策、事業の支援

●地球環境に配慮した環境モデル都市

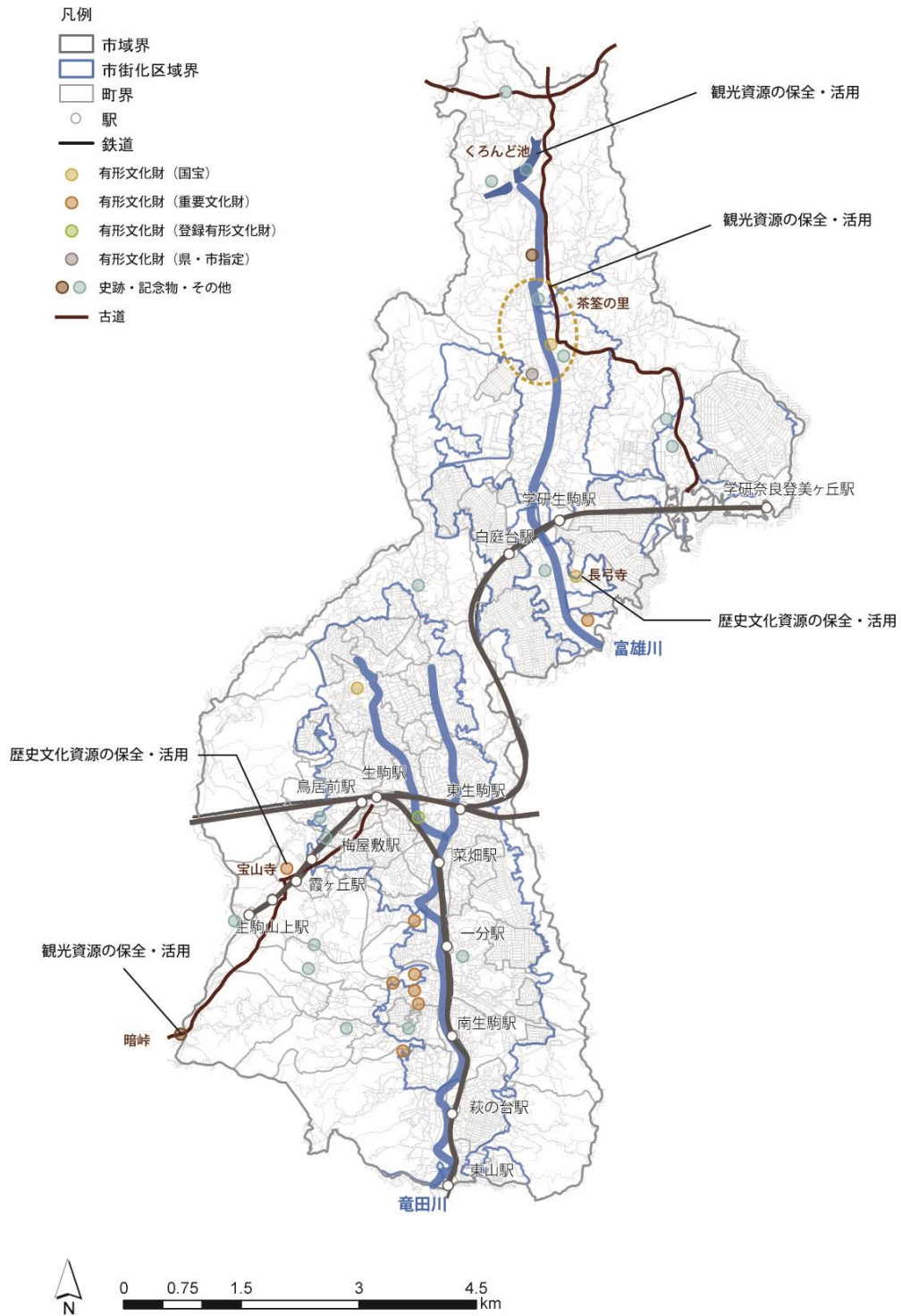
地球環境から地域環境まで、私たちを取りまく暮らしに配慮した環境モデル都市づくりに取り組めます。

【取組方針とそれぞれの取組】

取組方針	取組内容	
	都市計画	分野連携
■省エネルギー型の都市空間の形成	・省エネルギー型の移動手段への転換 ・住宅の省エネルギー化の推進	・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
■水辺環境の保全・形成と地域美化の推進	・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、	・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

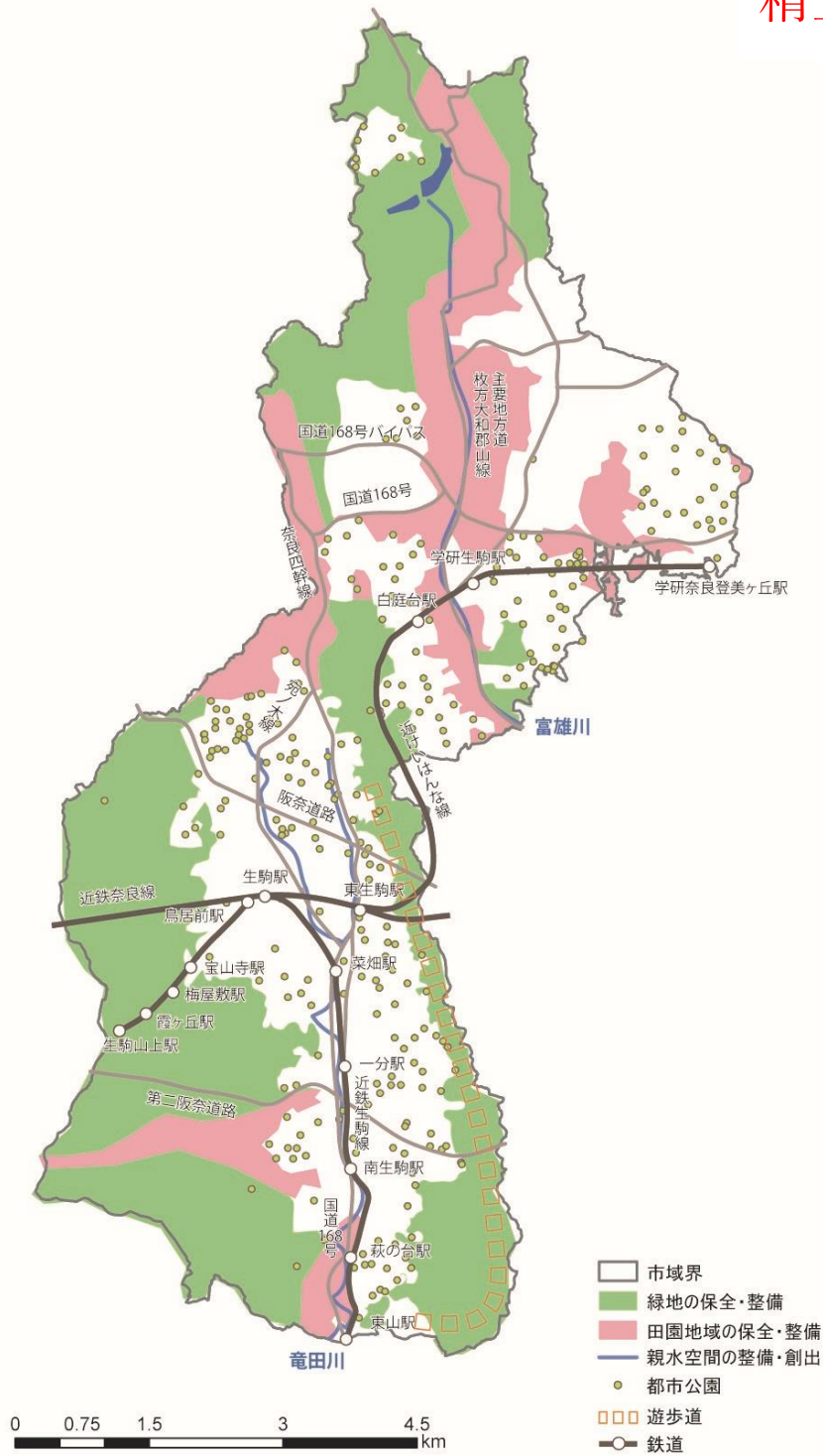
	矢田丘陵が織りなす水と緑の空間整備	<ul style="list-style-type: none">・継続的な公害対策の推進・環境教育の取組の推進・環境美化に関する市民等のモラルの向上
--	-------------------	--

精査中



観光資源位置図

精査中



みどりの方針図