

その他案件(1)

次期生駒市都市計画マスタープラン(素案)について(報告)

これまでの検討経緯

| 年 月 | 会 議 名 | 検討内容等 |
|---------|---------------------|--|
| 令和元年 7月 | 都市計画審議会 | 諮問 |
| | 第1回策定検討部会 | ・策定検討の流れと視点 |
| 10月 | 第2回策定検討部会 | ・基礎調査の状況報告 ・市民意識調査内容の確認 |
| 10～1月 | 庁内検討会議 (第1回～第6回) | ・検討部会学識者によるミニ講演、アドバイス ・分野間連携による都市づくりの必要性 ・現況・将来課題の共有 |
| 12月 | 市民意識調査の実施 | 対象：市民4,000名 有効回収数：1,986 回収率：49.65% |
| 令和2年 2月 | 第3回策定検討部会 | ・市民意識調査結果報告 ・庁内検討会議の内容報告 ・都市づくりの重点課題 |
| 3月 | 第4回策定検討部会 | ・マスタープランの体系(構成) ・都市づくりの課題を踏まえた目標と戦略方針 ・地区別懇談会について |
| 7月 | 第5回策定検討部会 | ・全体構想(素案) ・地域特性に応じたまちづくり |
| 8月 | 都市計画審議会 | 策定検討部会からの中間報告 |

Webによる
意見交換

| 年 月 | 会 議 名 | 検討内容等 | |
|------|----------------------------|---|--|
| 10月 | 第6回策定検討部会 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市づくりの推進方針 ・圏域別の都市づくりの方針 ・地域特性に応じたまちづくりの方針 | |
| | 庁内検討会議(第7回) | <ul style="list-style-type: none"> ・マスタープランの内容の共有 ・分野別方針の意見照会 | |
| 11月 | 策定検討部会委員による市内圏域別現地踏査(10圏域) | | |
| | 第7回策定検討部会 | <ul style="list-style-type: none"> ・圏域別の都市づくり(圏域別討議) | |
| 12月 | 第8回策定検討部会 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域まちづくりの方針 ・計画の推進と見直しの方針 ・圏域別の都市づくり | |
| 令和3年 | 1月 | 第9回策定検討部会 | <ul style="list-style-type: none"> ・マスタープラン(原案) |
| | 2月 | 第10回策定検討部会 | <ul style="list-style-type: none"> ・マスタープラン(素案) |
| | 都市計画審議会 | 素案の報告 | |
| 3月 | 市議会報告 | | |
| | パブリックコメント | | |
| 5月 | 第11回策定検討部会 | | |
| | 都市計画審議会 | | |

次期都市計画マスタープラン（素案）の概要

序章 P.序-1～P.序-10

1 都市計画マスタープランとは P.序-1

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づき「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、土地利用や市街地整備、道路や公園などの都市施設整備、自然環境保全や景観形成、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具体的な指針としての役割を果たすものです。

計画策定に際しては、上位計画である「総合計画」や県が策定する「奈良県都市計画区域マスタープラン」に即して定めるものとされ、都市計画の具体的な施策・事業は、都市計画マスタープランに即して実施することになります。

計画対象区域と目標年次

計画対象区域：生駒市域全域

計画の目標年次：令和13(2031)年：20年後(2040年)のまちの姿を展望しつつ概ね10年後

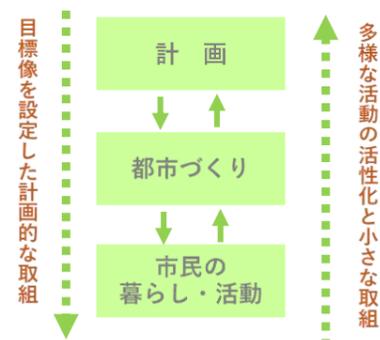
2 改定の背景 P.序-3～P.序-9

現在の都市計画マスタープランが目標年次(2020年)を迎えたこと、令和元(2019)年に上位計画である第6次生駒市総合計画を策定したことにより、上位計画との整合を図る必要が生じたことに加え、都市づくりをめぐる社会潮流の変化に対応するため、本市における都市づくりの概況を踏まえた新たな都市計画マスタープランを策定することにしました。

3 都市づくりの基本姿勢と都市計画マスタープランの役割 P.序-10

(1)都市づくりの基本姿勢

将来の目標像を設定した計画的な取り組みと、市民の暮らしや活動の中から生まれる小さな取り組みを推進する「双方向の取組による都市づくり」を基本姿勢とします。



(2)都市計画マスタープランの役割



第1章 これからの生駒の都市づくり P.1-1～P.1-9

1 将来都市像 P.1-1

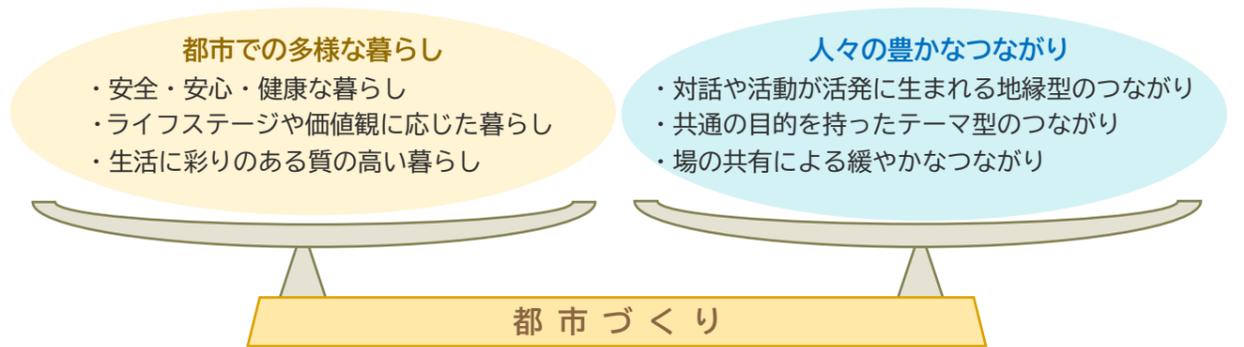
自分らしく輝けるステージ・生駒

第6次生駒市総合計画では、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“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。

都市計画マスタープランでは、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。

都市づくりにおける将来都市像の具体的なイメージを未来の暮らしのイメージとして、「都市での多様な暮らし」「人々の豊かなつながり」とし、このイメージが実現できる都市づくりを目指します。

2 都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ P.1-2



3 都市づくりの課題 P.1-3～P.1-9

課題1

安全で安心して健やかに暮らせる都市

大規模災害への危機、感染症の拡大、住み慣れた地域で暮らすことのできる都市の構築が必要
 →防災力の向上、健康増進、安全に移動できる環境の整備

課題2

子どもを育み、市民と共に成長し成熟していく都市

20歳代の流出や30歳代の流入鈍化、子育て環境の良さは評価
 →子どもが豊かに育つことができる場の充実、学び合い、共に成長し成熟していける都市の実現

課題3

これからの生駒の都市活力を創造する都市

産業機能の集積が乏しい、中心市街地での空き店舗の増加
 →賑わいの創出や学術研究機能の充実など、住宅都市から一歩踏み出す

課題4

新たな住まい方・暮らし方を支え、活力とする都市

多様な働き方・住まい方・暮らし方のニーズ、身近な地域でのつながりの変化
 →新たな住まい方・暮らし方、様々な活動を支え、世代間や地域間の連携を促進

課題5

「住みたい」「快適に豊かに住みたい」の思いが叶う都市

公共交通の衰退、高齢化による日常の移動手段の確保の問題が顕在化
 →公共交通を利用した身近な範囲での生活の実現
 ライフステージごとの住まいに求める環境に差異
 →市民生活に寄り添った生活圏域の再編、ライフステージに応じた住まいの提供

課題6

歴史文化資源、田園・自然環境を活用・継承する都市

歴史・文化資源や田園など豊かな自然環境が存在、保全・活用の担い手不足が顕在化
 →体験型の観光や交流の創出により担い手の育成・継承

課題7

効率的で持続可能な都市経営の実現

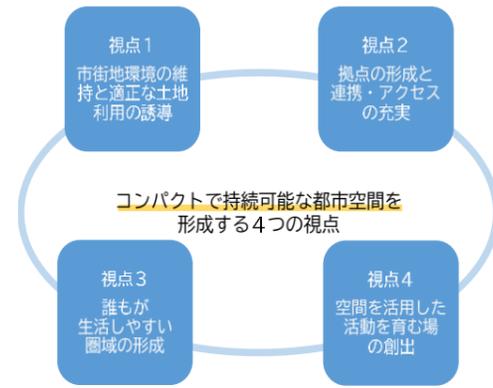
生産年齢人口の減少による税収減少、公共施設等の余剰空間の発生、インフラの維持管理・更新費用の増大
 →分野関連連携を意識した取組、公共施設等の再配置・複合利用によるコンパクトで持続可能な都市経営

第2章 都市づくりの目標 P.2-1~P.2-12

1 都市づくりの目標 P.2-1

住まい方・暮らし方を選択できるまち

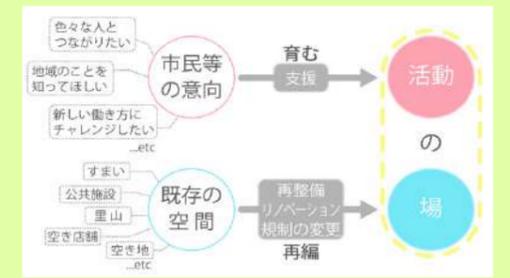
本市の多様な居住環境を未来に継承し、「住まい」を拠点とした豊かな毎日や、多様なニーズに応える「暮らし」が享受でき、自分らしい生活が実現できる空間を創出していくために、4つの視点から「コンパクトで持続可能な都市空間の形成」を目指します。



3 住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー P.2-7~P.2-12

「暮らし方」と「住まい方」に視点を置き、「豊かな活動を生みだす空間の再編」と「空間の再編によりはぐくむ活動」を戦略的に創出し、都市づくりの目標である「住まい方・暮らし方を選択できるまち」を効果的に実現していくため、本市での様々な住まい方・暮らし方のイメージを、住まいと暮らしをつくる戦略ストーリーとして記載しています。

※「空間」とは…市民が暮らし、働き、楽しむ様々な活動の場
 ※「空間の再編」とは…きめ細やかに空間の質を高めること



2 都市空間像 P.2-2

視点1 市街地環境の維持と土地利用の誘導 P.2-2

市域を「市街地ゾーン」「田園集落ゾーン」「山林・緑地ゾーン」に区分し、市街地環境の維持と適正な土地利用を図ります。

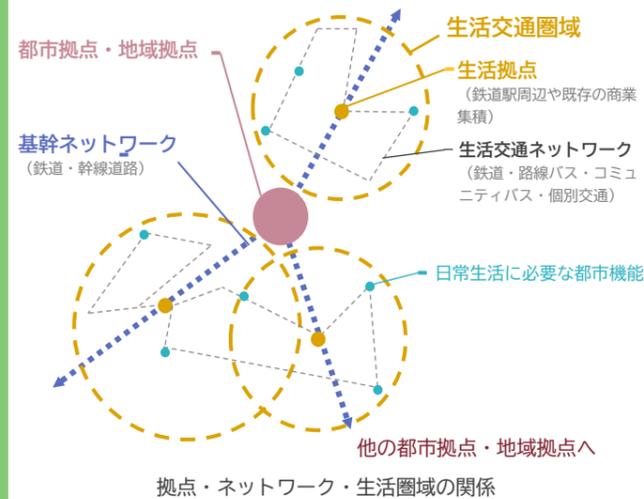


視点2 拠点の形成と連携・アクセスの充実 P.2-3

都市拠点、地域拠点、産業・学術研究拠点を形成し、各拠点の連携やアクセスの充実を図ります。

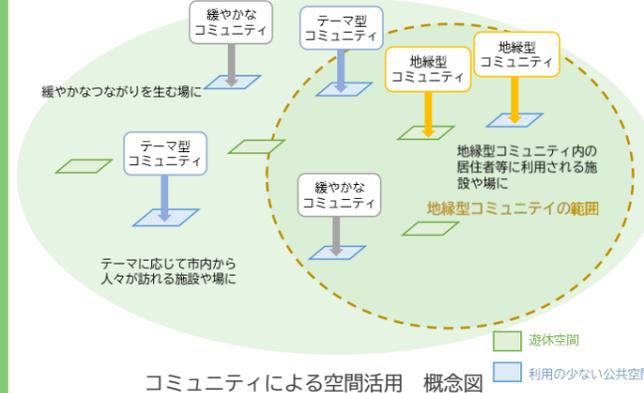
視点3 誰もが生活しやすい圏域の形成 P.2-5

日常生活に必要な都市機能を楽しむことができる、誰もが生活しやすい「生活交通圏域」の形成をめざします。



視点4 空間を活用した活動を育む場の創出 P.2-6

遊休空間等の活用により、様々な活動を育む場の創出を目指します。



01 都市的な利便性を享受する P.2-8

〈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
 〈住まい方の視点〉
利便性の高い駅近居住の実現



02 日常の中で出会いや交流が生まれる P.2-9

〈暮らし方の視点〉
多様な魅力が享受できる複合的な機能集積
 〈住まい方の視点〉
高い利便性と豊かな自然が両立する“住まい”



03 自分らしさを大切にする P.2-10

〈暮らし方の視点〉
暮らし続けられる住宅地
 〈住まい方の視点〉
“住む”だけでなく新たな価値を創出する“住まい”



04 豊かな自然の中でスローライフを楽しむ P.2-11

〈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
 〈住まい方の視点〉
自然と共生する住まい・文化資源を活かした生業の定着



05 創造性を育む P.2-12

〈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
 〈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

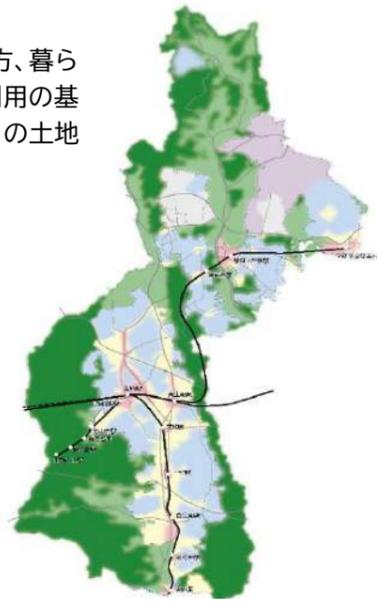


第3章 都市づくりの方針 P.3-1~P.3-17

1 土地利用の方針 P.3-1~P.3-3

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、土地利用ゾーンごとの土地利用方針を示しています。

- 市街化区域界
 - 国道・県道・主要地方道
 - その他の道路
 - 駅・鉄道
- 土地利用
- 商業・業務地
 - 低層住宅地
 - 複合住宅地
 - 産業地
 - 多機能複合市街地
 - 田園集落ゾーン
 - 山林・緑地ゾーン



土地利用方針図

2 都市づくりの方針 P.3-4~P.3-17

(1) 多分野連携の考え方 P.3-4

従来の交通、産業、防災、生活像などの分野に加え、健康・福祉、教育・子育てなど多分野連携による都市づくりに取り組む。

(2) 都市づくり方針 P.3-4~P.3-17

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の形成

2 次世代に住みつがれる都市（住宅・住環境）

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環境の形成

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誰もが安心して健康に暮らせる都市空間の形成
- 方針3-②安心して子どもを育てられる場の充実
- 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仕組の構築
- 方針3-④新技術やデータを活用したスマートシティの実現
- 方針3-⑤新たな働き方を可能とする空間の創出
- 方針3-⑥ゆとりや賑わいを創出する都市空間の再編
- 方針3-⑦効率的で持続可能な都市運営の推進

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都市基盤整備
- 方針4-②産業・学術研究拠点の整備推進

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
- 方針5-②広域連携・基幹ネットワークの充実
- 方針5-③暮らしの利便性を享受できる移動手段の確保

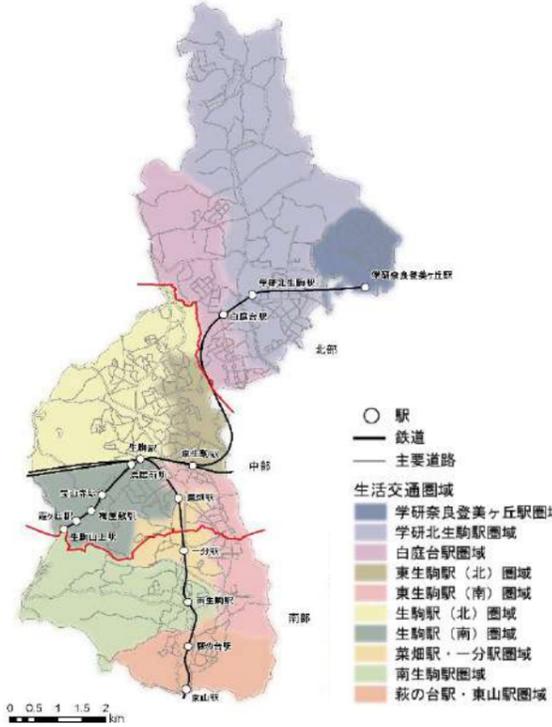
6 豊かで多様な自然と共生する景観都市（自然的環境）

- 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
- 方針6-②骨格となる自然環境や田園空間の保全・活用
- 方針6-③歴史文化資源や古民家等の保全・活用による地域再生
- 方針6-④地球環境に配慮した環境モデル都市の実現

第4章 圏域別の都市づくりの方針 P.4-1~P.4-21

1 圏域別都市づくり P.4-1

- ・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10圏域設定します。
- ・圏域ごとに地域の特性や目指す圏域像の考え方、都市づくりの方針を整理し、きめ細やかな都市づくりを進めていくものとしします。

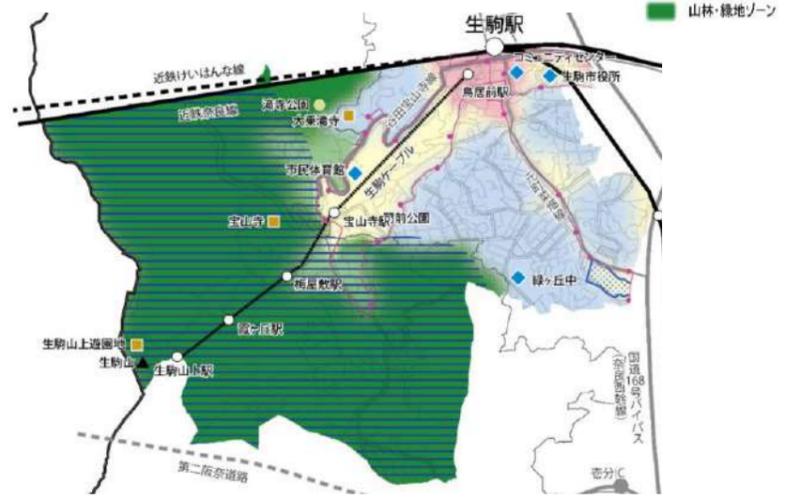


将来生活交通圏域図

2 各圏域の方針 P.4-2~P.4-21

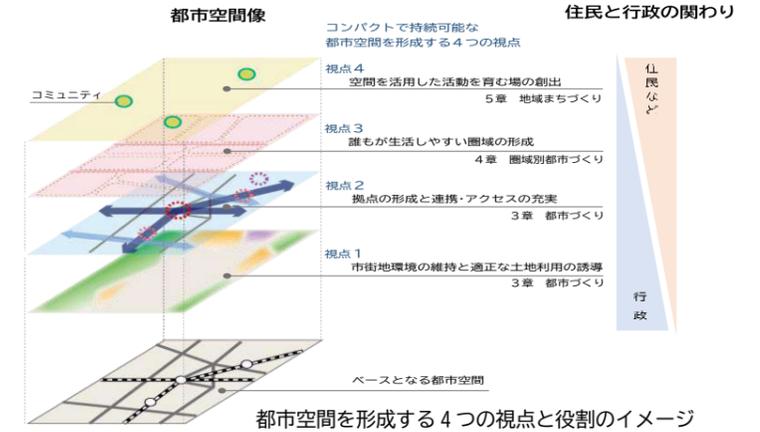
各圏域の基本的な考え方、土地利用の方針、都市づくりの方針と取組内容を圏域ごとに記載しています。

例) 生駒駅(南)圏域

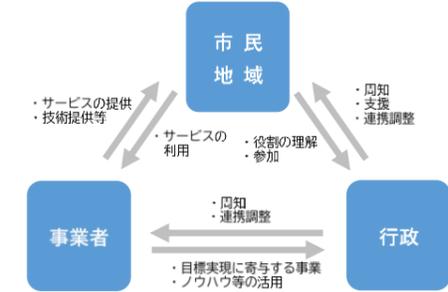


第5章 計画の推進と見直しの方針 P.5-1~P.5-9

1 計画の推進方針 P.5-1



(1) 都市づくりの主体と役割 P.5-2



2 「都市づくり」「地域づくり」推進の基本的な考え方 P.5-3

(1) 都市づくりの推進の基本的な考え方 P.5-3

「公民連携による協創」と「多分野連携による総合化」で都市づくりを推進します。

(2) 地域まちづくりの推進の基本的な考え方 P.5-4~P.5-7

地縁型の活動とテーマ型の活動が共存する地域づくりを推進します。

| | 地域住民 | 行政 |
|---------------|---------------------|----------------|
| 1 取組みのきっかけづくり | 地域住民からの発意 | まちづくり意識の醸成 |
| 2 まちの理解を深める | 魅力・課題・変遷・住民の思いを再確認 | 地域情報の収集や提供 |
| 3 アイデアを企画にする | 実現可能性、地域貢献性のバランスに配慮 | 実現性の向上に向けた支援 |
| 4 活動する | 自己実現と地域課題の関係に配慮する | 取組み目的の理解と連携 |
| 5 地域との関係をつくる | 地域の理解を得、方向性を共有する | 地域理解の醸成支援 |
| 6 継続する | 自発的に楽しく取組み続ける | 人材交流、情報共有の場づくり |

3 評価と見直し方針 P.5-8

(1) 都市計画マスタープランの進行管理

生駒市総合計画の進行管理と連動して概ね2年毎、概ね5年毎に実施の都市計画基礎調査と合わせた進行管理と評価・検証を行います。

(2) 成果の評価を踏まえた計画の見直し

検証結果により見直しが必要となった場合は、適宜見直しを行います。
社会情勢の大きな変化や上位計画の見直しに対応して必要に応じ計画を見直します。

生駒市都市計画マスタープラン (素案)

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-3
- 3. 都市づくりの基本姿勢と都市計画マスタープランの役割 序-10

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 1-3

第2章 都市づくりの目標

- 1. 都市づくりの目標 2-1
- 2. 都市空間像 2-2
- 3. 住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー 2-7

第3章 都市づくりの方針

- 1. 土地利用の方針 3-1
- 2. 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 4-1
- 2. 各圏域の方針 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. 「都市づくり」と「地域まちづくり」の推進の基本的な考え方 5-3
- 3. 評価と見直し方針 5-8

序 章

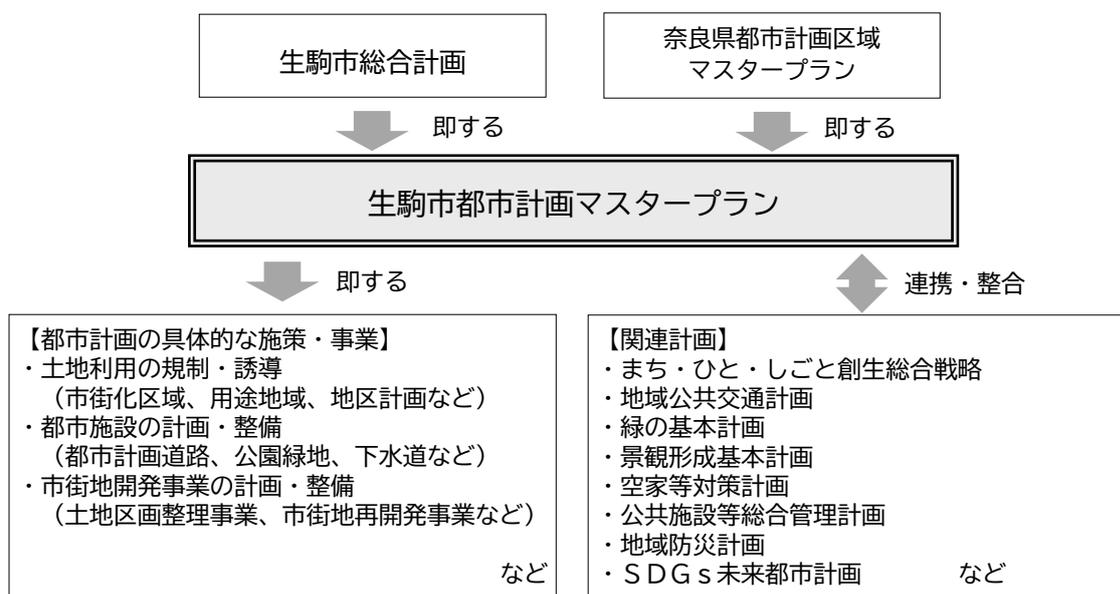
1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づき「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。

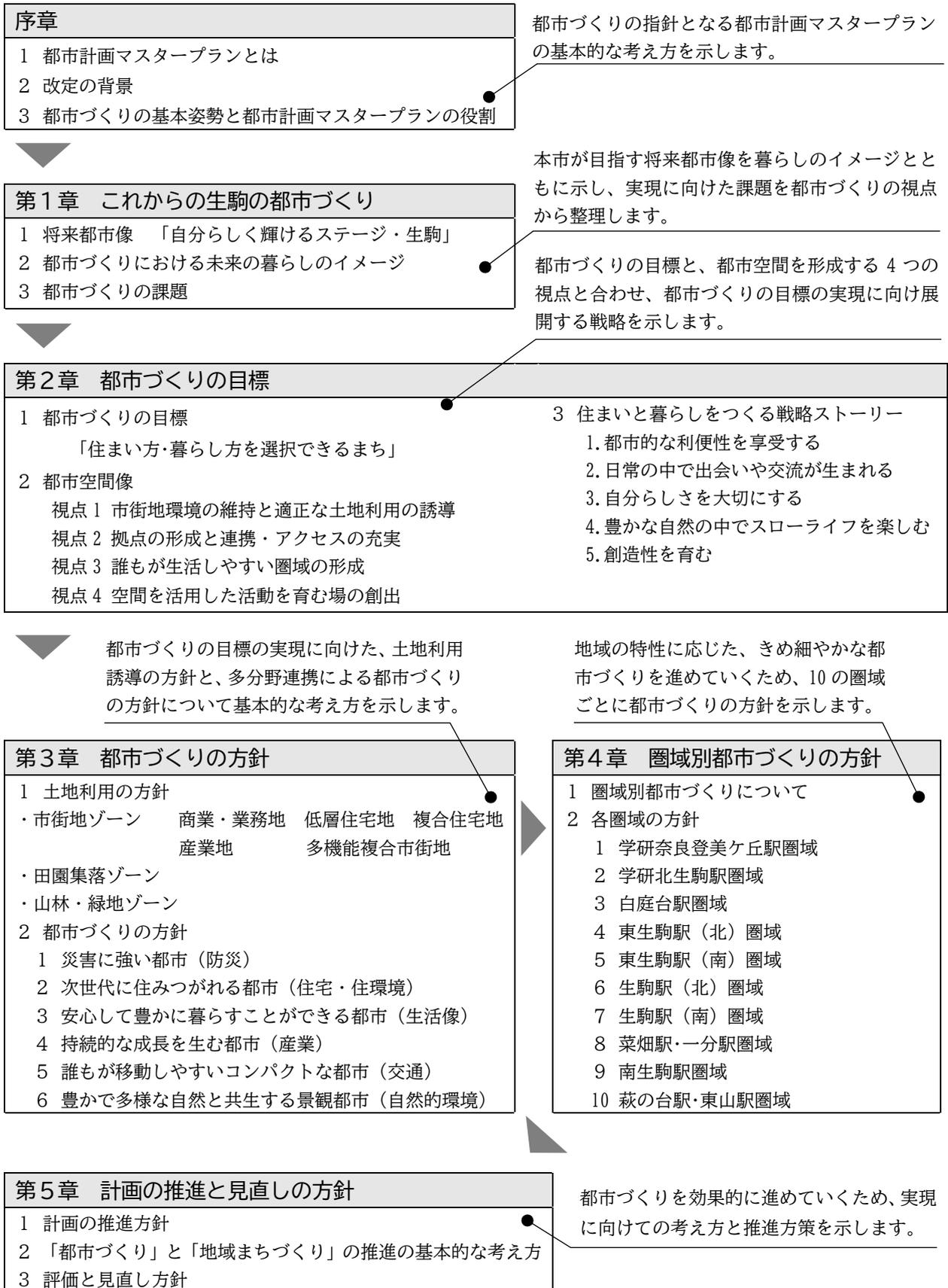


(2) 計画対象区域と目標年次

- ・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(2040年)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。

(3) 計画の構成

・都市計画マスタープランは、以下のように構成しています。



2. 改定の背景

本市では、平成13(2001)年に「生駒市都市計画マスタープラン」を策定し、人口増加に対応する都市づくりを進めてきました。また、10年後の平成23年(2011年)には、目標年次を平成32(令和2、2020)年とする都市計画マスタープランの改定を行い、人口減少・少子高齢社会の到来を見据えた都市づくりを進めてきました。

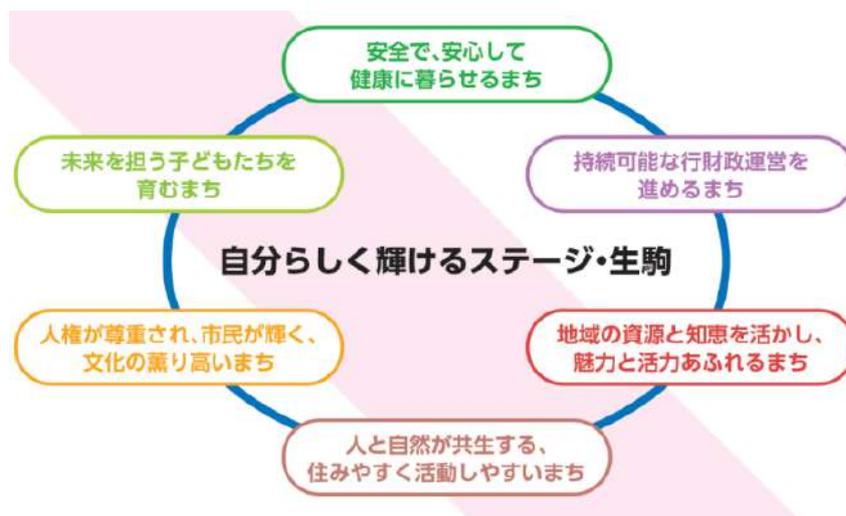
令和元(2019)年に上位計画である第6次生駒市総合計画が策定され、上位計画との整合を図る必要が生じたことに加え、都市づくりをめぐる潮流の変化に対応するため、本市における都市づくりの概況を踏まえた新たな都市計画マスタープランを策定することにしました。

(1) 上位計画の改定

●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)

平成22(2010)年に本市の人口は12万人を超え、平成25(2013)年に121,350人をピークに人口が減少に転じ、今後、本格的な人口減少と少子高齢化のさらなる進行が見込まれています。このような人口構造の変化が想定されることから、大都市へ通勤・通学者が多く住む「住宅都市」という基本的な方向性を受け継ぎながら、大都市に通勤・通学するという暮らしに加えて、日中の多くの時間を市内で過ごす暮らし、生駒で住み・働く暮らしなど、多様な生き方や多様な暮らし方(生活スタイル)に対応した都市へとまちづくりを進めることにより「ベッドタウン」から脱却し、「生駒に住みたい」「生駒にいつまでも住み続けたい」と思われるまちを築いていく、このような考えのもと令和元(2019)年に第6次生駒市総合計画を策定しました。

(将来都市像)



第6次生駒市総合計画

●奈良県都市計画区域マスタープラン(改定中)

都市づくりの基本方向のイメージ(平成23年5月策定)

奈良の未来を創る～

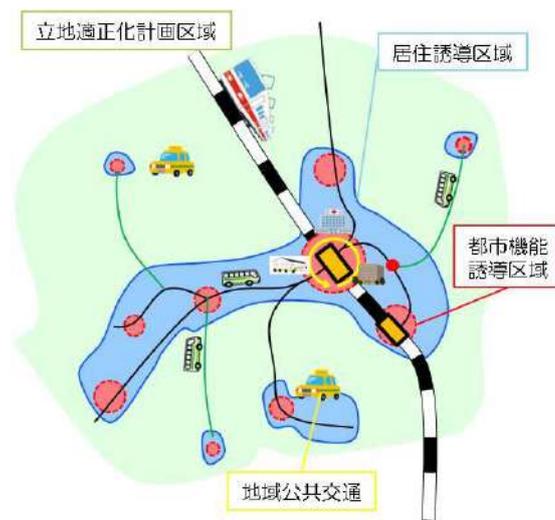
「歴史・自然あふれる元気で安全・安心な『まほろば』の創出」

(2) 都市づくりをめぐる新たな潮流

●コンパクト・プラス・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、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す「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HP「立地適正化計画の意義と役割～コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進～」

●市街地整備2.0

～『「空間」・「機能」確保のための開発』から

『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

- ・令和2(2020)年に、今後の市街地整備のあり方として、行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」(市街地整備2.0)への転換の必要性が示されました。

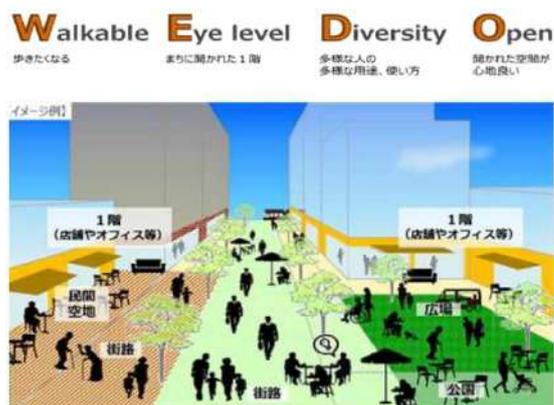
●居心地が良く歩きたくなるまちなか

～パブリック空間をウォーカブルな空間へ～

- ・令和元(2019)年に「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会(国土交通省)」において、官民のパブリック空間をウォーカ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「WEDO」をキーワードとするこれからのまちづくりの方向性が打ち出されました。

(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良い



ウォーカブルな空間イメージ

出典：国土交通省「まちなかウォーカブル推進プログラム(令和2年度予算決定時点版)とりまとめ」

●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。

●スマートシティの推進による Society5.0 の実現

～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をまちづくりに取り込み、少子高齢化など都市の抱える課題の克服を目指す取組が進められています。



出典：内閣府HP「Society 5.0 とは」

●新型コロナ危機を契機とした新しい生活様式の広がり

- ・ 令和2(2020)年の新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、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。

●SDGs

～持続可能な開発のための17の目標～

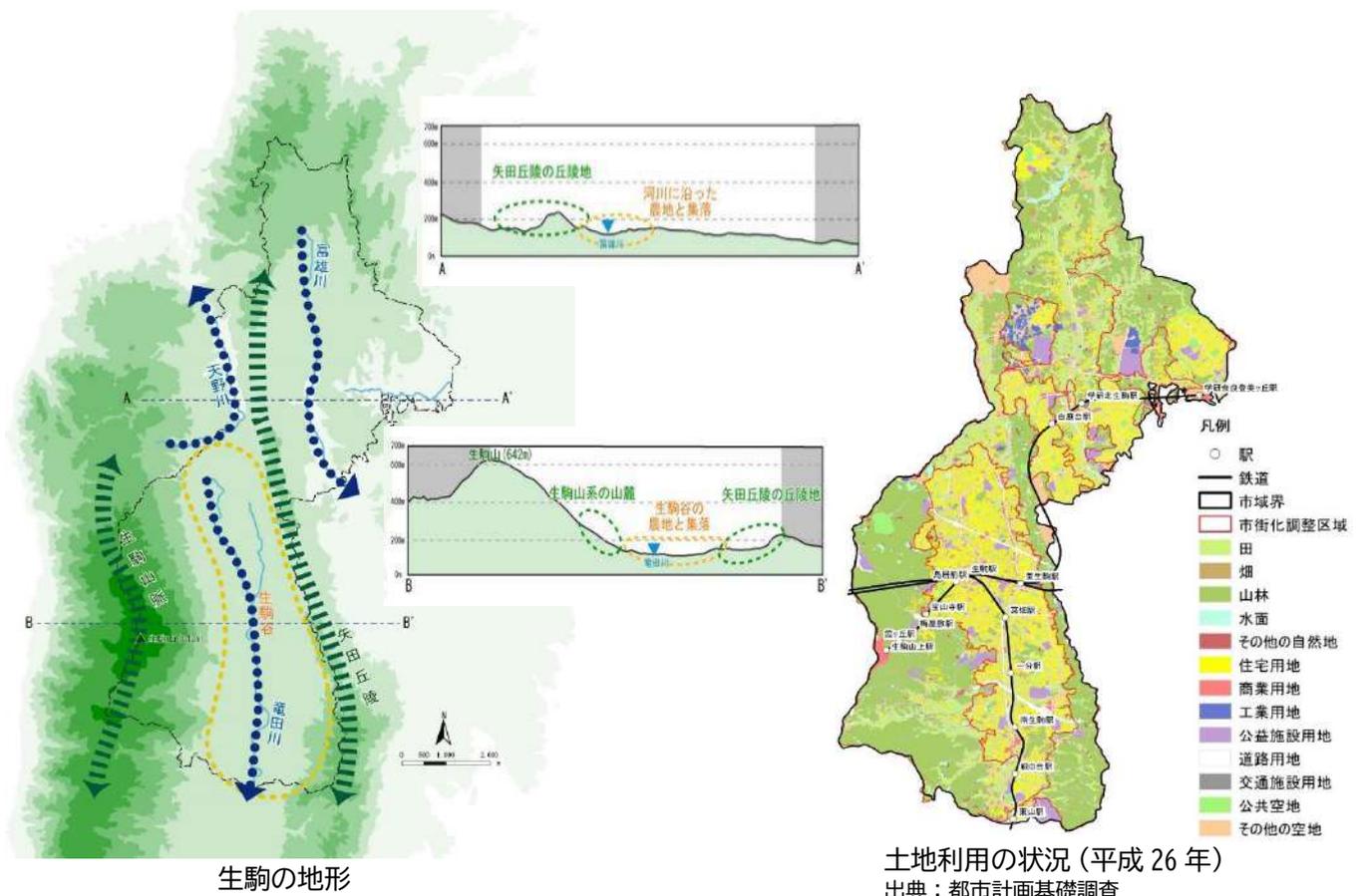
- ・ 平成27(2015)年の国連サミットにおいて持続可能な社会を実現するための17のゴール・169のターゲットとして「持続可能な開発目標 (SDGs)」が定められ、誰一人として取り残さない世界の実現に向けた取組が、官民連携で進められています。



(3) 生駒における都市づくりの概況

●生駒の地勢と都市の特徴

- ・本市は、西に生駒山系の山々が、中央に矢田丘陵のなだらかな緑がそれぞれ連なり、その麓の南北に流れる竜田川と富雄川沿いの谷筋を中心に市街地が形成されてきました。
- ・昭和40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、多くの住宅開発が進められました。また、関西文化学術研究都市と周辺住宅地内の至便な交通手段として、近鉄けいはんな線が整備され、鉄道沿線を中心に新たな市街地が形成されています。このように、谷筋に市街地が形成され、東西南北方向に公共交通が整備された地勢上、交通上コンパクトな都市構造になっています。
- ・一方、歴史・文化資源や生駒山などの豊かな自然環境など、魅力的な資源が大都市近郊に位置しながらも、今も市内に多く残されており、計画的に整備されたニュータウン、みどり豊かな田園集落、利便性の高い市街地など、多様な地域が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



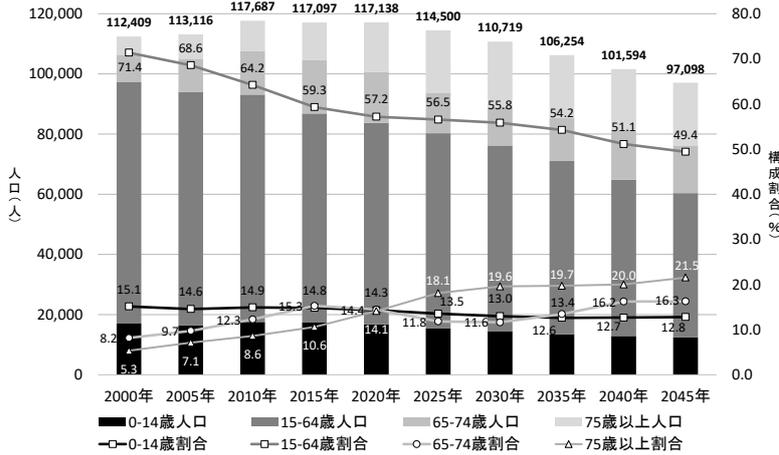
みどり豊かな田園集落



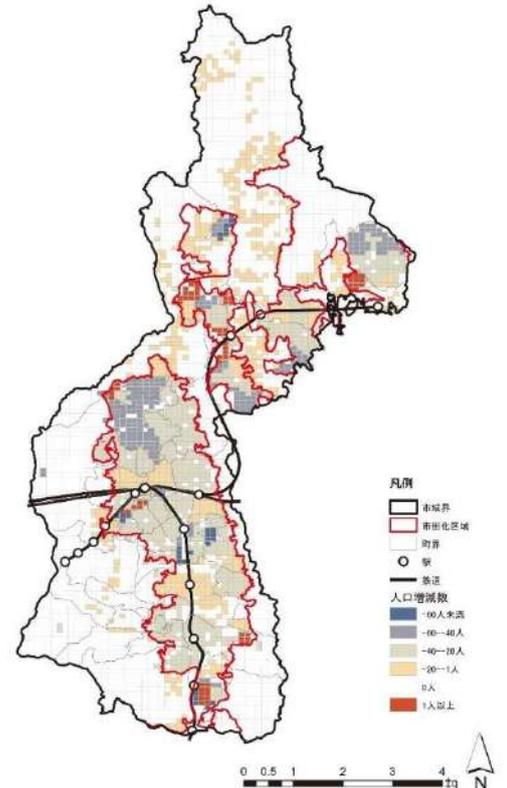
利便性の高い市街地

●生駒市の人口・世帯の概況

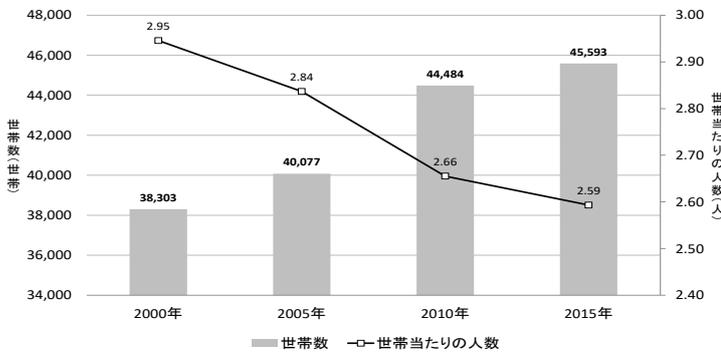
- ・本市の総人口は、平成 25(2013)年をピークに減少に転じています。あわせて、高齢化も進行しており、今後さらに高齢化率は高まる見込みです。
- ・2020 年から 2040 年までの 20 年間の人口増減予測においては、多くの地域で人口は減少しますが、人口が増加する地域もあり、市内一律ではないことが伺えます。
- ・世帯数は年々増加し、世帯あたりの人数は年々減少しています。また、世帯構成の状況は全国と比べ、単独世帯が少なく、夫婦・子ども世帯や夫婦のみの世帯が多いのが特徴です。



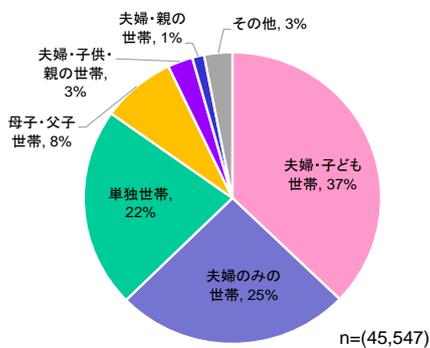
年齢別人口及び構成割合の推移と将来推計
 出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所
 「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」



人口の増減予測(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」

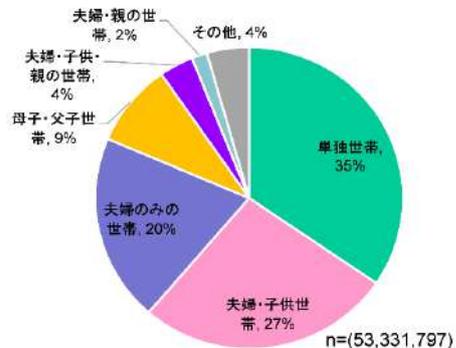


世帯数と世帯あたりの人数の推移



世帯構成の状況(生駒市)

出典：総務省「国勢調査(平成27(2015))」



世帯構成の状況(全国)

出典：総務省「国勢調査(平成27(2015))」

●生駒市の都市づくりのあゆみ

| 年号 | 事項 | 区域・区分 | |
|---------|--|---------------------------------|---------------|
| 明治 22 年 | 北倭村、北生駒村、南生駒村 発足 | | |
| 大正 3 年 | 生駒トンネル開通、大軌鉄道が奈良～上六間に開通 | | |
| 大正 7 年 | 日本初のケーブルカーが鳥居前～宝山寺間に開通 | | |
| 大正 10 年 | 北生駒村が生駒町となる | | |
| 昭和 2 年 | 生駒～王寺間に信貴生駒電鉄が開通 | | |
| 昭和 11 年 | 生駒町都市計画区域決定 | | |
| 昭和 30 年 | 南生駒村が生駒町と合併 | | |
| 昭和 32 年 | 北倭村が生駒町と合併 | 市域面積 5,258ha | |
| 昭和 34 年 | 阪奈有料道路開通 | | |
| 昭和 39 年 | 生駒町都市計画区域変更（旧北倭村、南生駒村を都市計画区域に指定） 新生駒トンネル、信貴生駒スカイライン開通 | 市街化区域面積(ha) | 市街化調整区域面積(ha) |
| 昭和 45 年 | 区域区分（市街化区域と市街化調整区域）を指定 | 1,651 | 3,607 |
| 昭和 46 年 | 市制施行(11月1日) | | |
| 昭和 51 年 | 人口5万人を超える | | |
| 昭和 53 年 | 区域区分第1回定時見直し | 1,705 | 3,553 |
| 昭和 58 年 | 生駒駅前南口再開発事業完了 | | |
| 昭和 60 年 | 区域区分第2回定時見直し | 1,772 | 3,486 |
| 昭和 61 年 | 近鉄東大阪線開通 | | |
| 昭和 62 年 | 関西文化学術研究都市建設基本方針に高山地区が位置付けられる | 市域面積 5,318ha (平成元年国土地理院改定値) | |
| 平成 2 年 | 人口10万人を超える | | |
| 平成 4 年 | 区域区分第3回定時見直し | 1,804.9 | 3,513.1 |
| 平成 5 年 | 学研高山地区第1工区基盤整備完了 | | |
| 平成 9 年 | 生駒駅前北口第一地区市街地再開発事業が竣工 第二阪奈有料道路開通 | | |
| 平成 13 年 | 都市計画マスタープラン策定 区域区分第4回定時見直し | 2,117.5 | 3,200.5 |
| 平成 17 年 | 生駒駅前北口第四地区市街地再開発事業が竣工 | | |
| 平成 18 年 | 近鉄けいはんな線が開業し、大阪都心部と市北部との直通運転開始 | | |
| 平成 21 年 | 阪神なんば線が開通。近鉄電車と阪神電車が直通運転し、奈良～神戸間が結ばれる | | |
| 平成 23 年 | 都市計画マスタープラン改定 | | |
| 平成 23 年 | 区域区分第5回定時見直し | 2,140.3 | 3,177.7 |
| 平成 26 年 | 生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業が竣工 環境モデル都市に選定 | 市域面積 5,315ha (平成27年国土地理院改定値) | |
| 令和 元年 | SDGs 未来都市に選定 | | |

●都市計画マスタープラン(平成23年策定)に基づき進めてきた主な取組

- ・都市計画マスタープラン(平成23年策定)で定めた4つの都市づくりの目標の実現に向け、これまで進めてきた主な取組内容は、以下のとおりです。

〈目標1：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、自然環境の保全、利活用を推進
- ・コミュニティパーク事業、市民のニーズにあった公園の整備
- ・新規就農希望者と農地所有者のマッチング等による遊休農地活用や生産緑地地区の指定、特定生産緑地制度の周知による都市農地の保全

〈目標2：みんなが住み続けたくなるブランドまちづくり〉

- ・生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業による都市基盤整備
- ・景観形成基本計画の策定と計画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たいこま空き家流通促進プラットフォームの設立・運営
- ・良好な住環境の形成のための地区計画の新規指定(翠光台地区、別院台地区)
- ・まちづくりの学習と交流機会の拡充、人材育成のためのいこま塾の開催
- ・地域主体のまちづくりのきっかけづくりとしてのミライ会議の開催

〈目標3：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
- ・コミュニティバスの維持・充実
- ・学研北生駒駅周辺まちづくりの推進(まちづくり構想・基本構想図の策定)

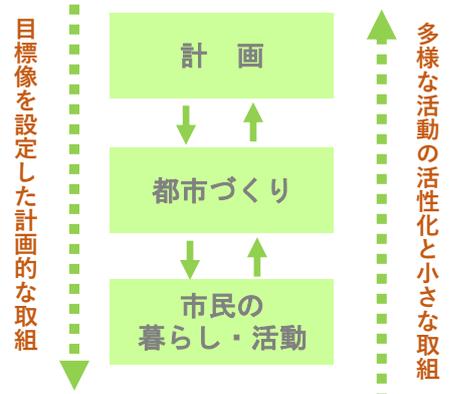
〈目標4：みんなが住み続けられる安全・安心なまちづくり〉

- ・公共施設や道路橋梁、水道管などのインフラの耐震化、各種防災対策
- ・小規模保育事業所の開設等による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

3. 都市づくりの基本姿勢と都市計画マスタープランの役割

(1) 都市づくりの基本姿勢

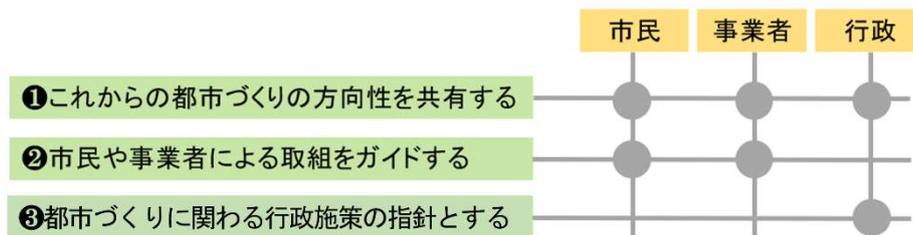
- 将来の目標像の設定と実現に向けた計画的な取組の推進
 - ・本計画において目指すべき姿として設定した目標像の実現に向けて各種の取組を計画的に推進します。
- 都市における多様な活動の活性化と小さな取組の推進
 - ・市民や事業者などによる都市で展開されている様々な活動を活性化し、状況に応じて活動の中から生まれる小さな取組を推進し、都市づくりを効果的に進めていきます。



(2) 都市計画マスタープランの役割

- これからの都市づくりの方向性（ビジョン）を共有する
 - ・多様な主体と都市づくりを進めていくため、都市づくりの方向性（ビジョン）を提示し、関係する主体と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
 - ・市民や事業者による都市づくりに関わる取組を促すとともに、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指針とする
 - ・都市計画を定める際の根拠にするとともに、都市づくりに関わる行政施策を実施していく際の指針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、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、“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

戦略的なまちづくりの視点（第6次生駒市総合計画）

今後20年間の将来を展望すると、人口減少・少子高齢化の進行とともに、これまでの大都市に通勤・通学する暮らし方に加えて、日中の多くの時間を市内で過ごす暮らし方、生駒で住み・働く暮らし方など、多様な生き方や多様な暮らし方（生活スタイル）が広がり、市民の「生活」、市民が属する「社会」、市民が暮らす「都市」、それぞれで構造上の変化が徐々に進むと考えられます。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です。

このことから、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、将来都市像の具体的なイメージとして、“都市での多様な暮らし(生活構造の視点)”“人々の豊かなつながり(社会構造の視点)”を都市づくりにおける未来の暮らしのイメージとし、このイメージが実現できる都市づくり(都市構造)をめざします。

都市での多様な暮らし（生活構造の視点）

●安全・安心・健康な暮らし

- ・近年増加する風雨災害、地震災害などの自然災害や、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
- ・高齢化社会においても、全ての人々が、日々の生活の中で豊かな自然環境を享受しながら、健康的に活躍することのできる暮らし

●ライフステージや価値観に応じた暮らし

- ・各地域の特徴を活かし、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、そこに住む人々が自分たちの生活をより良くするために、協力しながら、今ある資源を時代に応じて活用し、愛着を持ち地域に住まい続けることができる暮らし
- ・自宅と働く場が近い職住近接や、テレワークなどの職住合一、子育てと仕事の両立、地域に根付いた起業や就業などの新たな働き方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

- ・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、他者との交流など多様な活動を育むことができる抑揚のある暮らし
- ・豊かな水・みどり・農地などの自然環境や、歴史・文化資源などの生駒の魅力ある資源を活用した観光などを通し、市内や周辺都市からの来街者と地域と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（社会構造の視点）

●対話や活動が活発に生まれる地縁型のつながり

- ・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のつながりのある社会

●共通の目的を持ったテーマ型のつながり

- ・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人が気軽に参画できるテーマ型の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

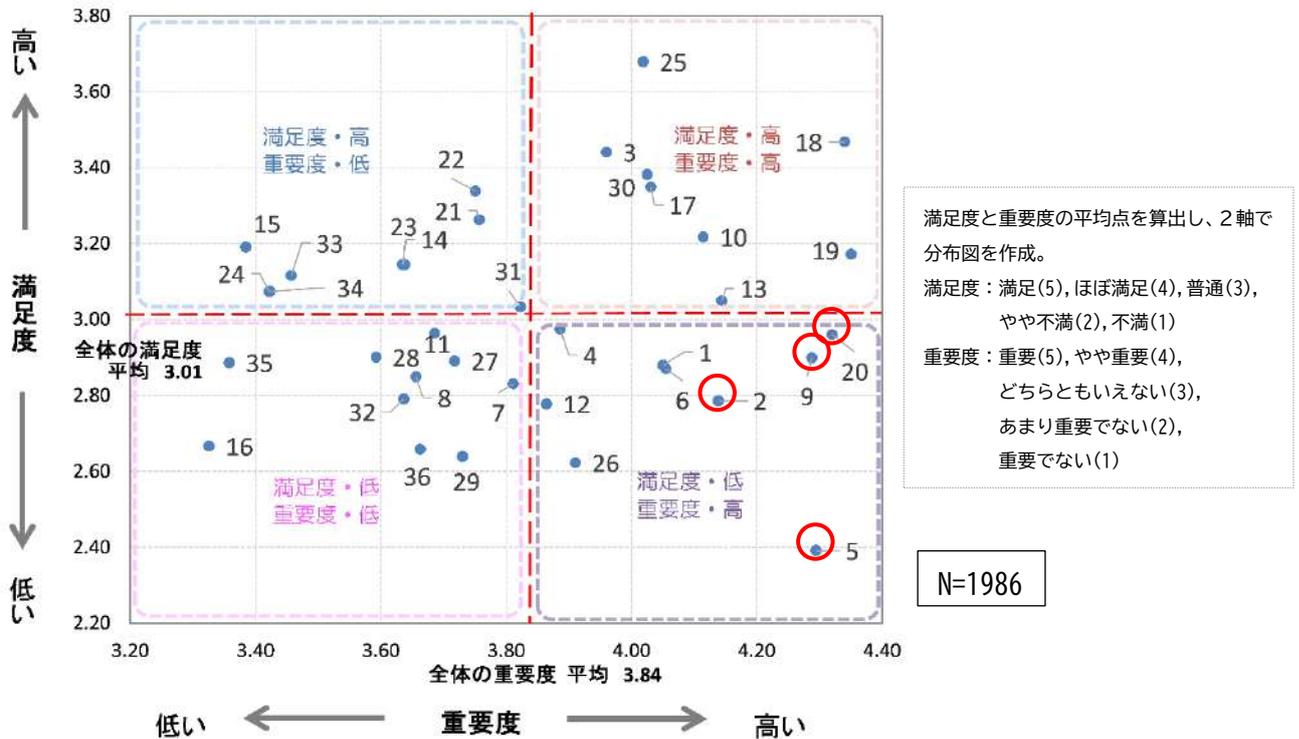
3. 都市づくりの課題

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た、これからの本市の都市づくりに求められる主要な課題を以下のとおり7つ掲げます。

課題1 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。また、災害に対する安全性や歩行者のための道路の安全性などは市民からの関心が高く、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、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 | 10 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 働く場の充足度 |
| 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 |

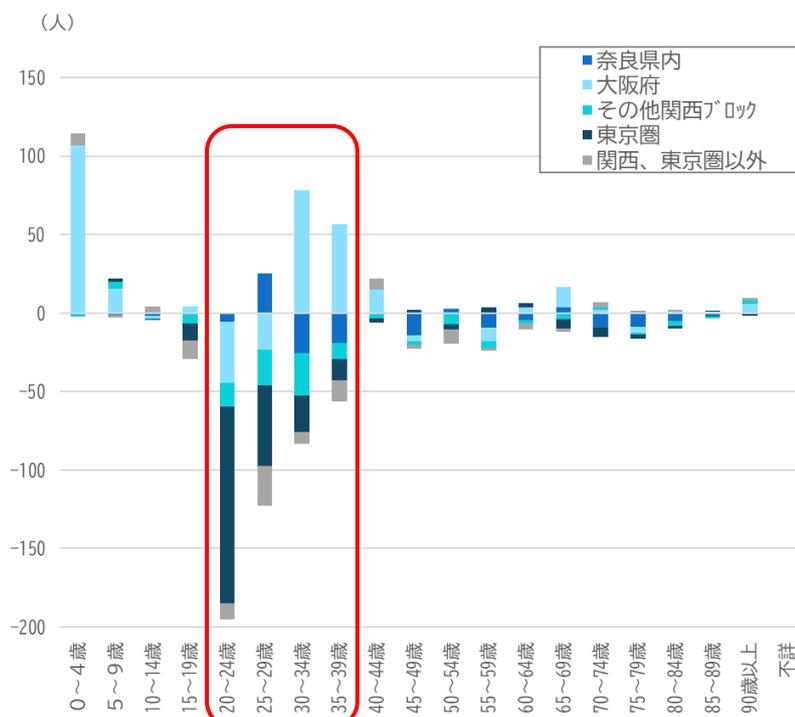
地域における日常生活の満足度・重要度

出典：「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)

課題2 こどもを育み、市民と共に成長し成熟していく都市

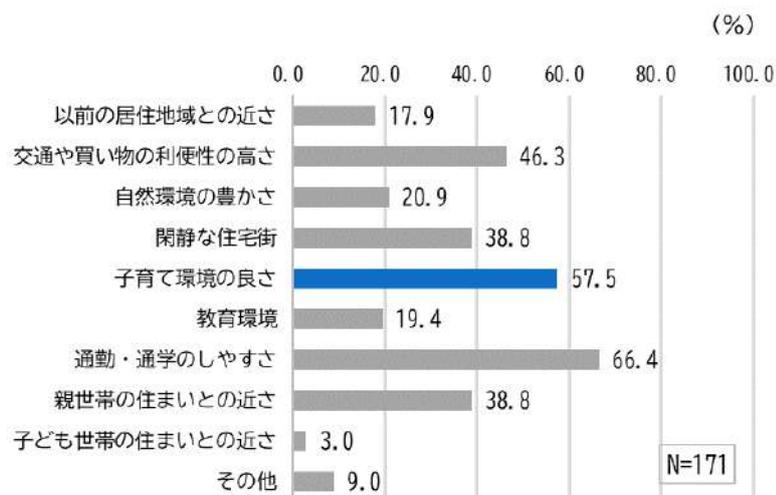
本市の人口は、20歳代の人口流出が多く、子育て世帯の多い30歳代においても、近年人口の流入が鈍化しています。本市を転入先を選ぶ理由として、子育て環境の良さを評価している人が多く、人口の定着や流入に向けてそれらの特徴を活かすことが必要です。

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、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・研究に関わる組織との連携などにより、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)」



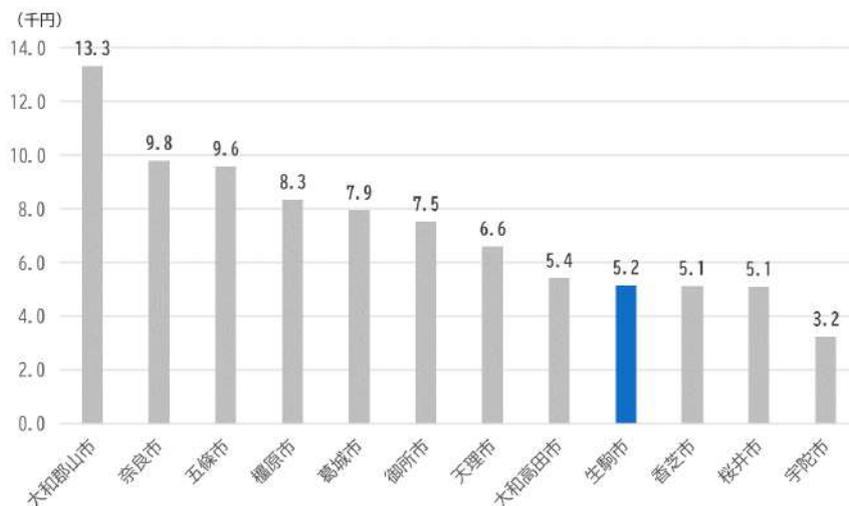
生駒市を選んだ理由(子育て世帯)

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)

課題3 これからの生駒の都市活力を創造する都市

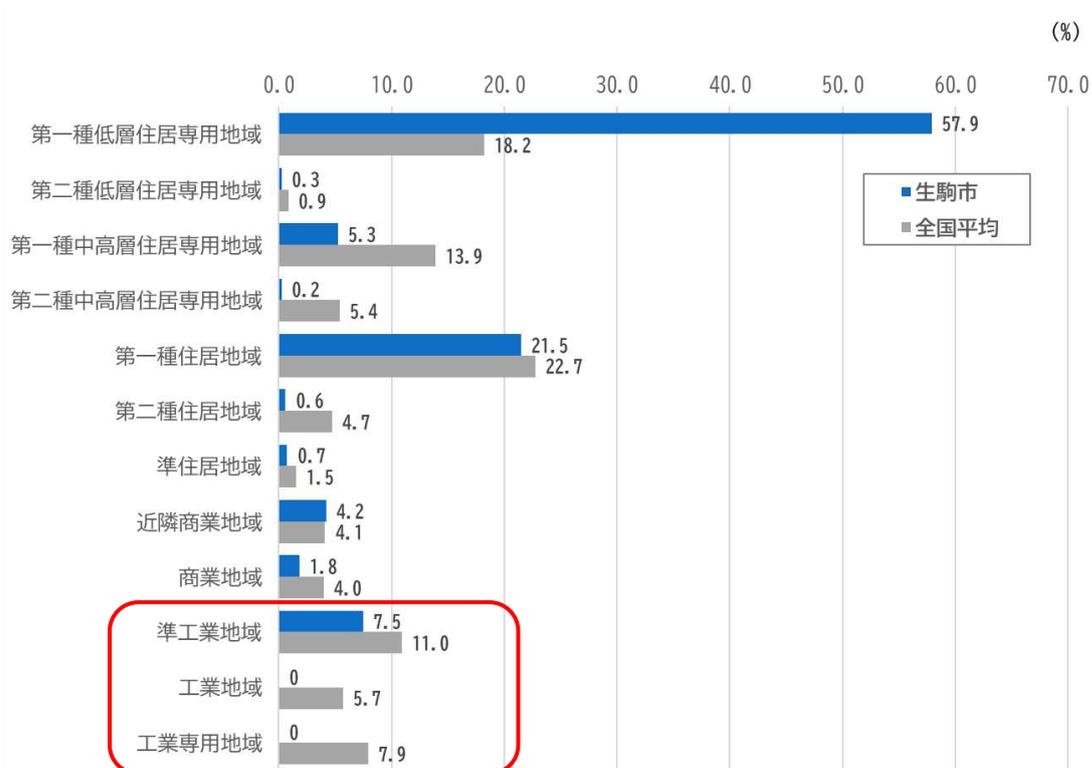
本市は、住宅都市として発展した経緯から、他都市に比べて産業機能の集積が乏しく、市民1人あたりの法人市民税は県内の他市に比べて低くなっています。また、工業系の用途地域は少なく、新たに産業機能を誘致できる場所も少ない状況です。

中心市街地においては、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、にぎわいの創出や学研都市における学術研究・産業機能の充実など、単なる「ベッドタウン」から脱却し都市活力を創造していくことが望まれます。



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」



用途地域の面積割合

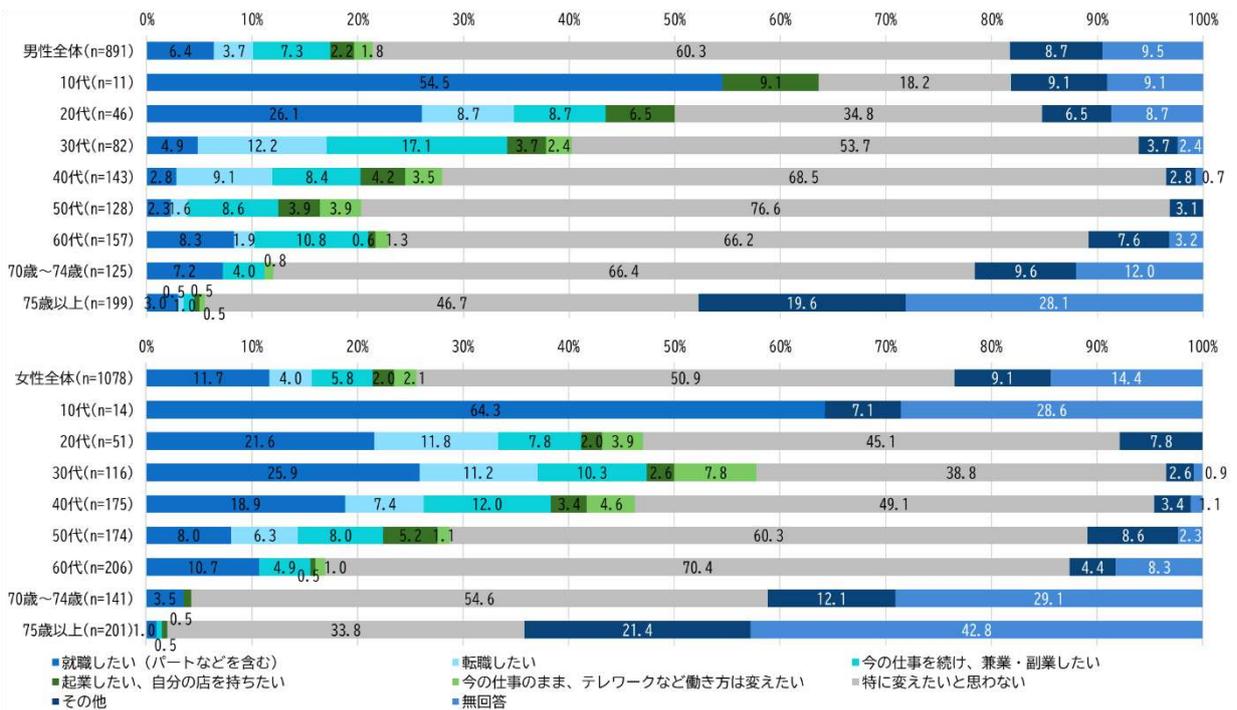
出典：都市計画基礎調査（平成26（2014）年）

課題4 多様な住まい方・暮らし方を支え、活力とする都市

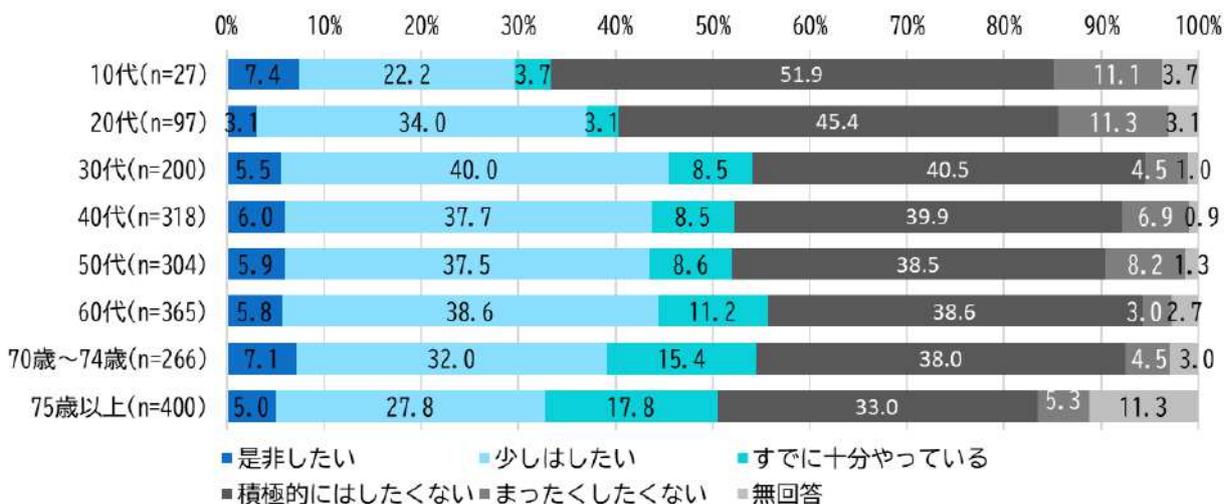
近年、女性の就労に対するニーズや兼業・副業、コロナ禍によるテレワークなど多様な働き方に対するニーズが高まっています。また、活動や交流の充実に対する意向も高く、より多様でアクティブな住まい方・暮らし方が求められています。

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方は変化しています。

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既存ストックの活用により、多様な住まい方・暮らし方を支えるとともに、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)



地域活動や交流の充実意向 (年代別)

出典：「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)

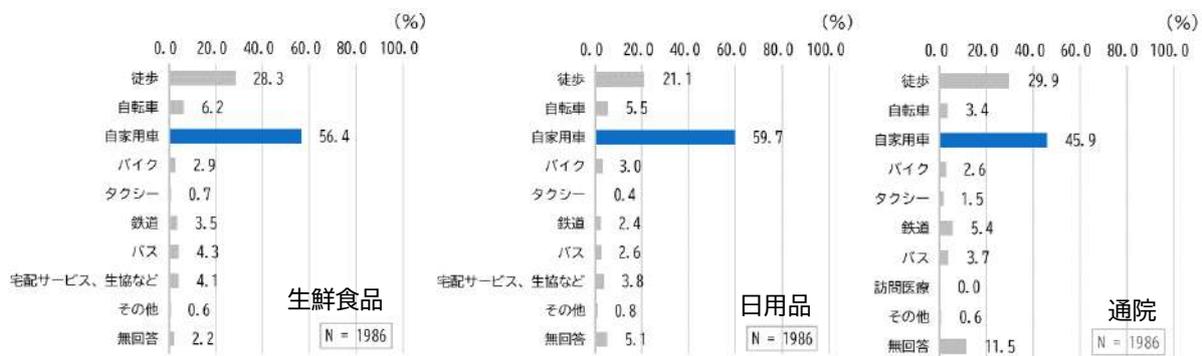
課題5 「住みたい」「快適に豊かに住みたい」の思いが叶う都市

本市の生活行動は、自動車での買物、通院などが多く、都市構造も自動車利用が前提となった環境負荷の高い構造となっています。

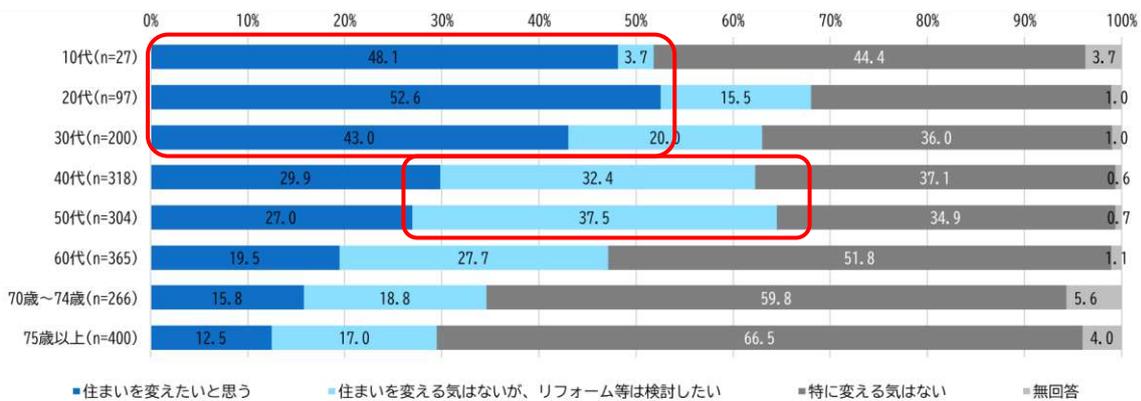
今後は、人口減少に伴う通勤通学時の公共交通利用者の減少による公共交通の衰退、高齢者の免許返納による日常の移動手段の確保などの問題が顕在化することが予測され、身近な拠点における生活機能の充実や、公共交通の維持・充実によって生活圏域を再構成し、身近な範囲で公共交通を利用しながら生活できる都市を形成していくことが望まれます。

また、住まいを選択するにあたり、子育て層は子育て環境、高齢者は利便性を重視しているなど、ライフステージごとに住まいに求める環境は異なります。

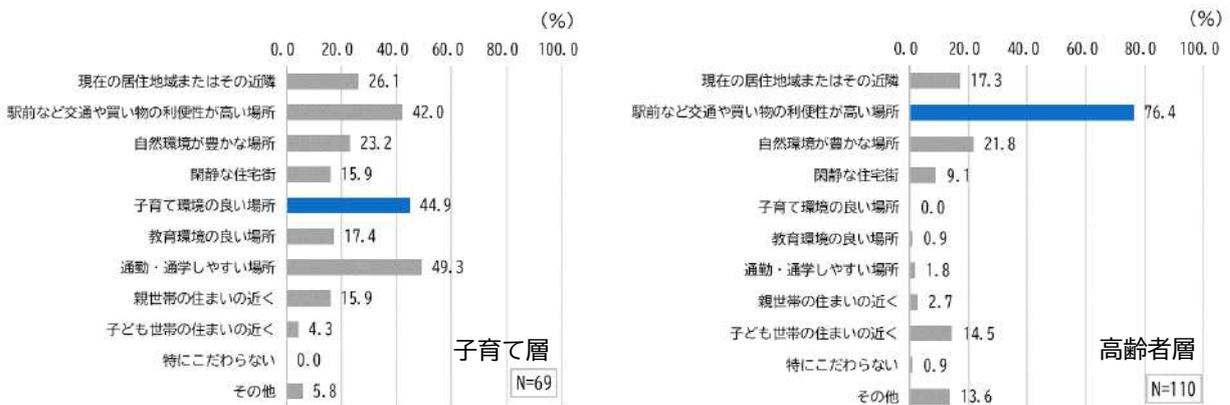
そのため、「住みたい」「快適に豊かに住みたい」の思いが叶うよう、市民の生活に寄り添った生活圏域の再編、ライフステージに応じた住まいの提供への対応が望まれます。



日常の買い物、通院の移動手段



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



次のライフステージで住みたい場所の意向

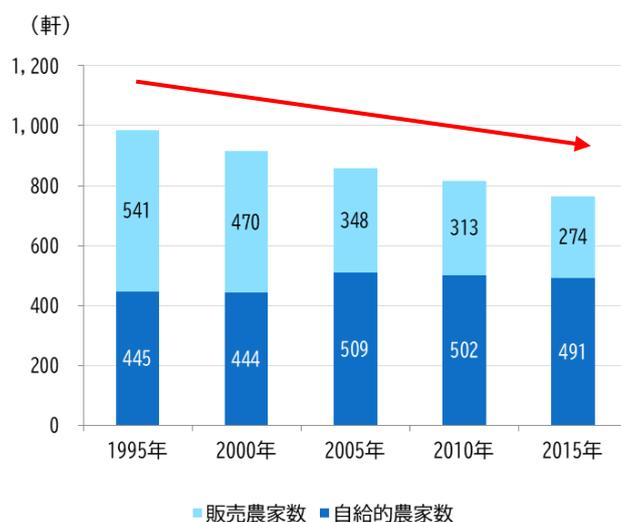
出典：「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」（令和元（2019）年）

課題6 歴史文化資源、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、高山町や西畑町に広がる田園など豊かな自然環境に恵まれています。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。

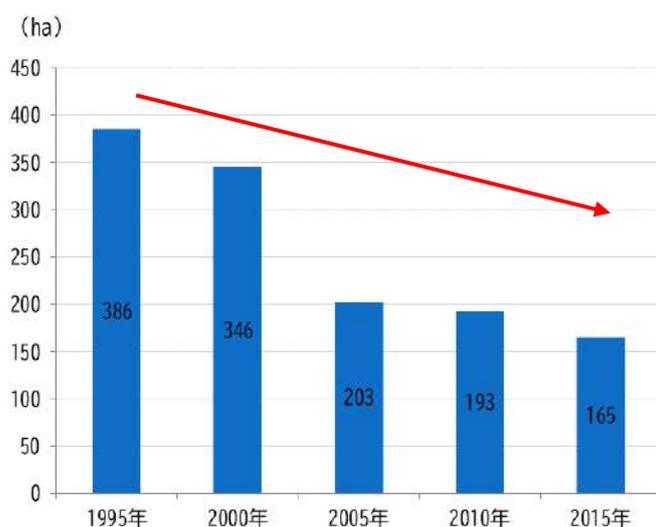
一方、担い手不足による農家数の減少、耕作放棄地の増加による土地の荒廃などの問題が顕在化しています。

豊かな歴史・文化資源や田園・自然環境、古民家等を活用した体験型の観光など、来街者との交流を創出することにより、担い手を育み、持続ある暮らしと豊かな自然・文化資源を継承していくことが望まれます。



農家数

出典：農林水産省「農林業センサス」



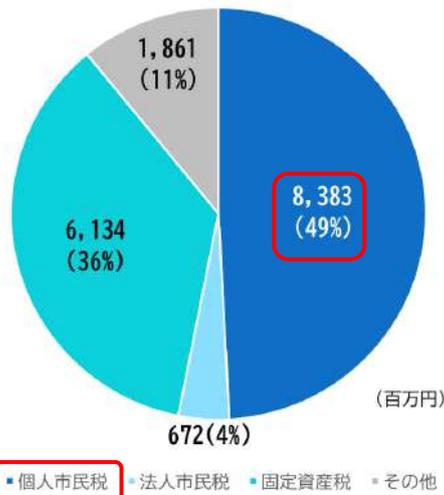
経営耕作面積

出典：農林水産省「農林業センサス」

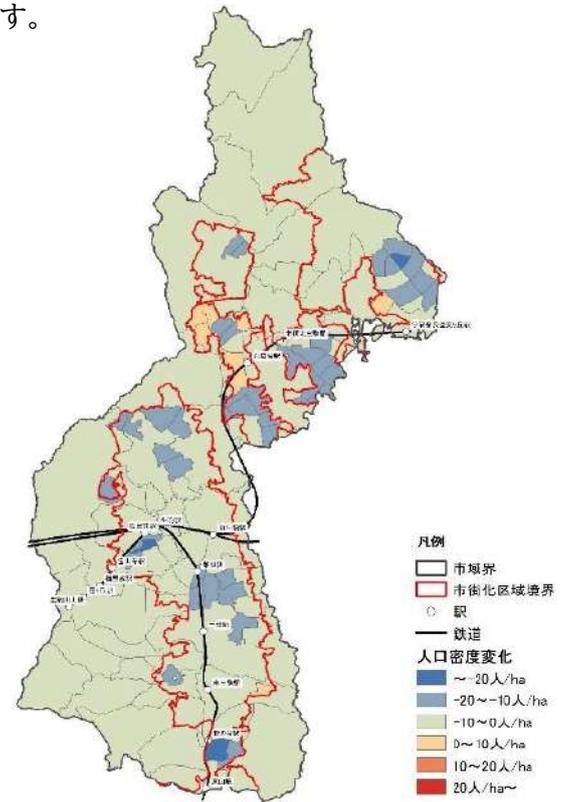
課題7 効率的で持続可能な都市経営を実現する都市

本市の税収は、個人市民税の比率が高く、人口減少、特に生産年齢人口の減少による税収の減少が見込まれます。また、公共施設等の余剰空間の発生や、公共施設及び道路、上下水道等インフラ施設の老朽化による維持管理・更新費用の増大などへの対応も必要です。

分野間連携を意識した取組、公共施設等の再配置や余剰空間の複合利用などにより、効率的で持続可能な都市経営を実現することが望まれます。

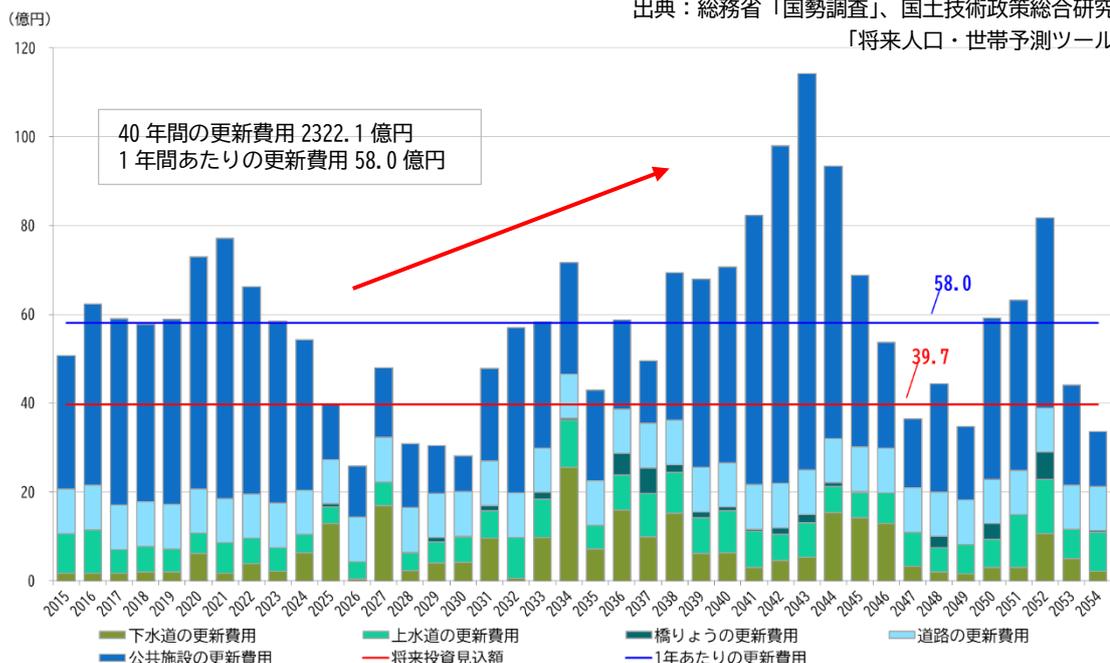


令和元（2019）年度市税収入の内訳（普通会計決算）
出典：一般会計歳入決算額内訳表（令和元（2019）年）



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

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・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、谷筋に沿って古くから形成されてきた旧市街地や田園集落、開発時期の異なる良質な住宅地など、多様な居住環境が市内に分布しています。

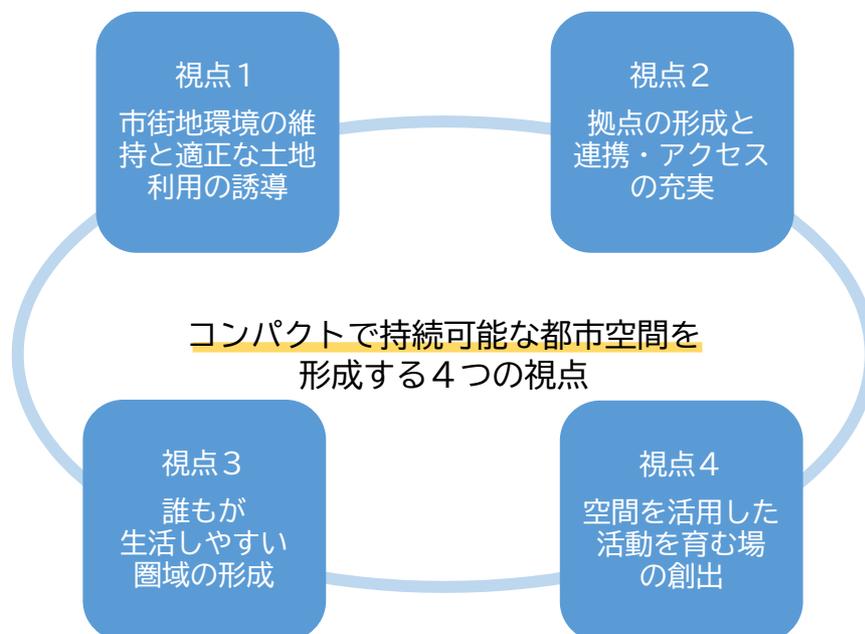
このような多様な居住環境を未来に継承していくとともに、第1章に掲げた「都市づくりにおける未来の暮らしのイメージ」の実現や都市づくりの課題を解決するため、以下の4つの視点で、「コンパクトで持続可能な都市空間」の形成をめざします。

これら4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」を拠点に、新たな働き方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、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。

このような考え方にに基づき、都市づくりの目標を「住まい方・暮らし方を選択できるまち」とします。

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

視点1 市街地環境の維持と適正な土地利用の誘導

- ・市域を「市街地ゾーン」「田園集落ゾーン」「山林・緑地ゾーン」に区分し、市街地環境の維持と適正な土地利用の誘導を図ります。
- ・市街化区域縁辺部の土地利用計画等の検討がなく長期未利用の状態が認められる場所については、山林・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たる土地利用をめざします。

<市街地ゾーン>

- ・市街化区域の範囲を基本とし、計画的な土地利用や施設整備を推進するとともに、今ある空間の使い方を時代に合わせ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形成をめざします。
- ・また、計画的に都市基盤が整備され、多くの住宅が供給された「計画的住宅地」については、一時期一斉入居により人口構成に偏りが見られるなどの地域特性を有することから、人口構成・人口密度推移などの比較・分析を行うことで、時間軸を考慮した人口構成・人口密度の平準化への対応を行い、効率的で持続可能な住宅地の形成をめざします。

<田園集落ゾーン>

- ・農的土地利用や里地・里山、旧集落地が主となる「田園集落ゾーン」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、「田園集落ゾーン」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所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ります。

<山林・緑地ゾーン>

- ・主に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区域を「山林・緑地ゾーン」とし、都市に潤いを与える重要な緑地としての保全をめざします。
- ・「市街地ゾーン」や「田園集落ゾーン」に隣接する場所については、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。

<市街化を促進する範囲>

- ・田園集落ゾーンや山林・緑地ゾーンのうち、利便性の高い駅周辺、産業振興等を図る上で重要となる工業系用途地域周辺や広域幹線道路沿道、市街地ゾーンに位置する学研高山第2工区については、「市街化を促進する範囲」と位置付け、適正な土地利用計画に基づき市街化を促進します。

視点2 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>

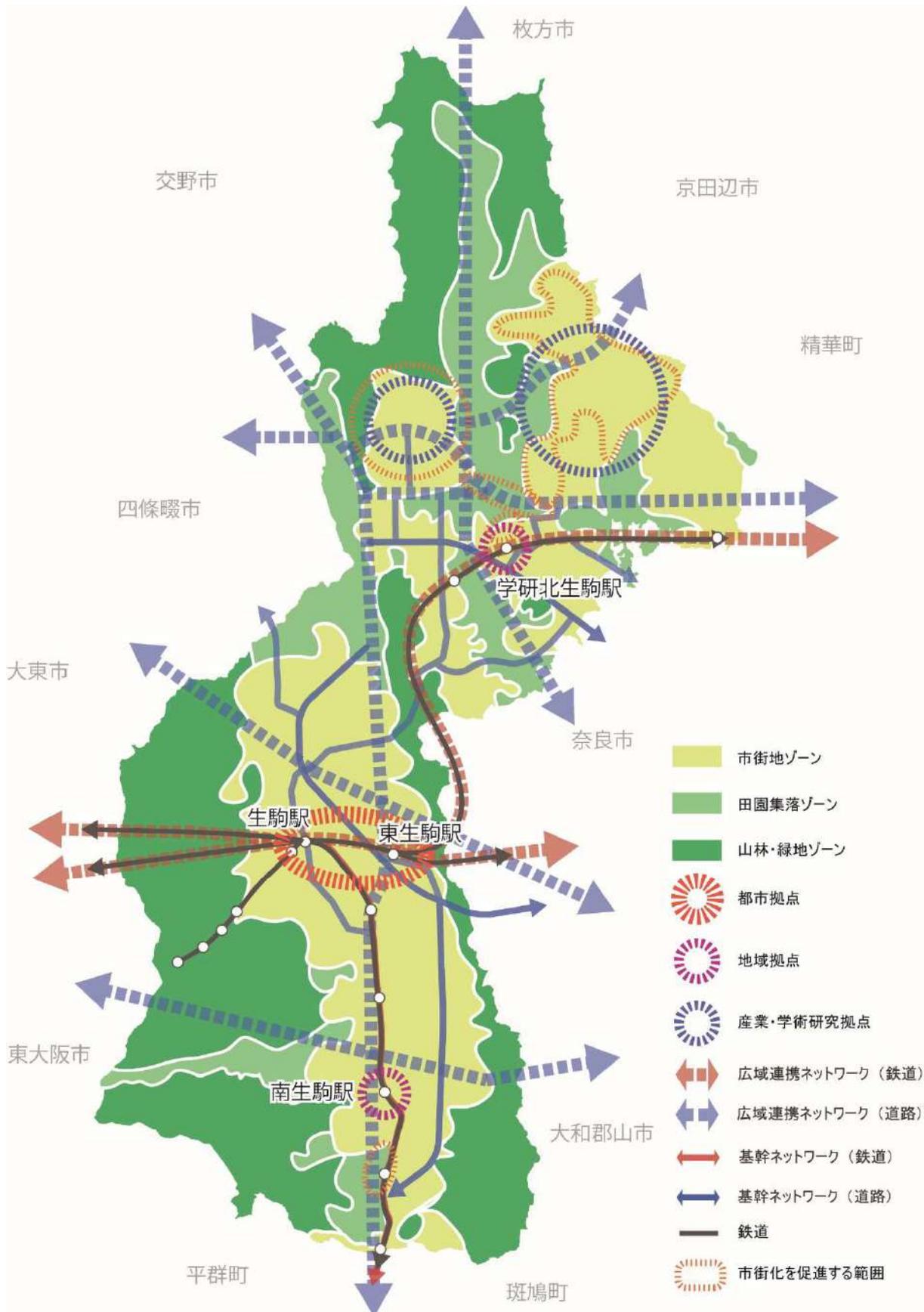
- ・南北に細長い本市の特徴を考慮し、住民の利便性を高めるため、都市拠点に準ずる都市機能を備えた拠点として、地域拠点を設定します。
- ・北部地域の地域拠点を学研北生駒駅周辺地域に、南部地域の地域拠点を南生駒駅周辺地域にそれぞれ位置付けます。
- ・地域拠点においては、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を図ります。

<産業・学術研究拠点>

- ・関西文化学術研究都市における高山地区及び北田原地区を産業・学術研究拠点として位置付けます。
- ・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、各居住地に近い鉄道駅周辺や既存の商業集積地などの「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、拠点間及び、住まいからのアクセスの確保を図ります。
- ・「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、これらの都市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。



将来都市構造図

視点3 誰もが生活しやすい圏域の形成

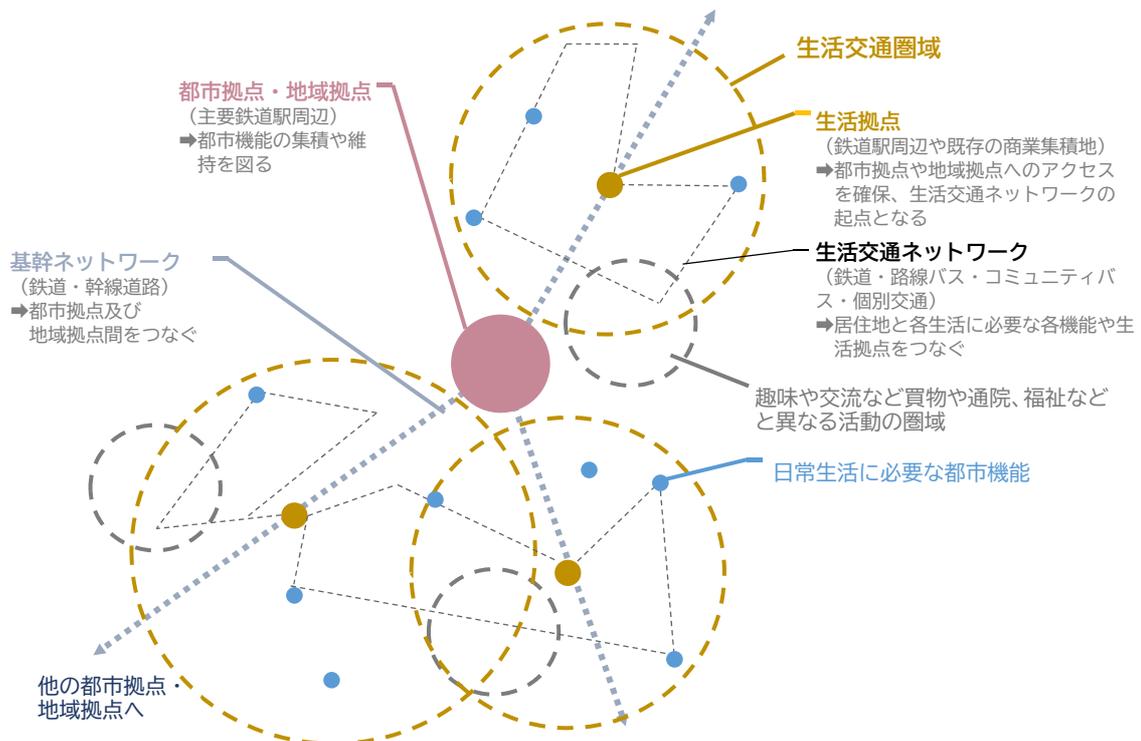
- ・日常生活には、通勤・通学や買物、通院、趣味、交流など様々な営みがあり、それぞれ活動する圏域は異なります。
- ・その中でも、特に買物や通院などは暮らし続けていくために必要な活動であり、誰もが不自由なく行えるようにしていく必要があります。
- ・鉄道駅周辺や既存の商業集積地など「生活拠点」を中心に広がる「生活交通ネットワーク」により、商業や医療など日常生活に必要な都市機能を楽しむことができる、誰もが生活しやすい「生活交通圏域」の形成をめざします。

<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>

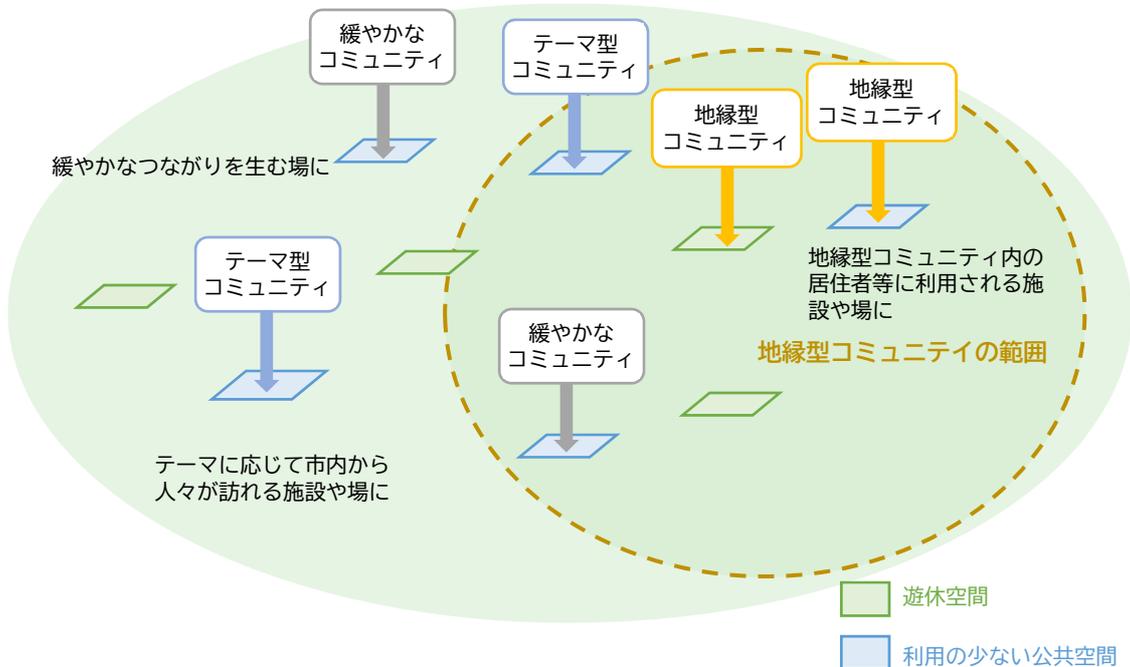
- ・各生活交通圏域において、日常生活に必要な都市機能へのアクセスを確保するため、必要な都市機能の立地誘導を図ります。
- ・また、都市機能によっては、その利用圏が単一の生活交通圏域を超えるものも存在することから、都市機能の充足に向けては、生活交通圏域間相互の移動も想定し、補完的で柔軟な誘導を図るものとしします。



拠点・ネットワーク・生活圏域の関係

視点4 空間を活用した活動を育む場の創出

- ・自治会など地域の縁でつながる「地縁型コミュニティ」、社会貢献活動や趣味など共通の関心や目的でつながる「テーマ型コミュニティ」、日常の暮らしの中で自然と出会いつながる「緩やかなコミュニティ」の活動を育む場の創出をめざします。
- ・場の創出においては、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（複合利用）により、様々なコミュニティの活動の場とするための必要な機能の充実を図っていきます。
- ・新たに生まれる活動の場は、今後、一層の広がりが想定される、多様な主体による「新たな働き方」や「多様な暮らし方」のニーズを受け止める場としても、活用を図っていきます。



コミュニティによる空間活用 概念図



地縁型コミュニティによる、地域の空間の活用のイメージ
(2019 萩の台ミライ会議)



テーマ型コミュニティによる、公共空間の活用のイメージ
(ランバイク)



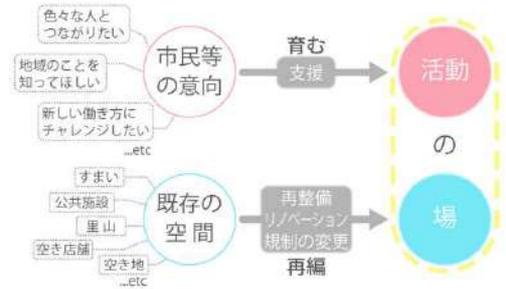
緩やかなつながりを生む自治会館や緑道の活用のイメージ (資源ごみ回収コミュニティステーション)

3. 住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー

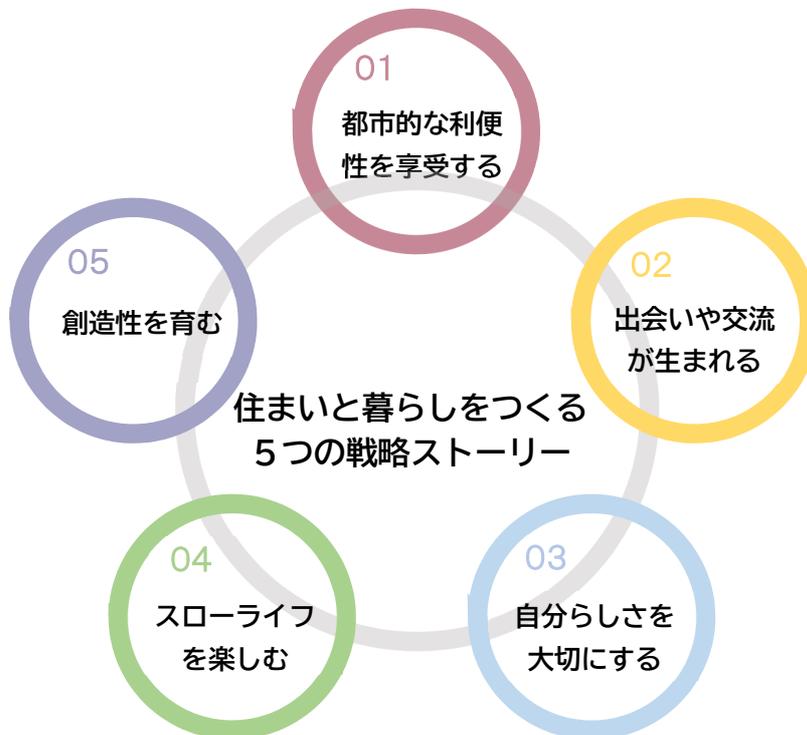
本市には、交通の利便性が高い駅周辺、古くからのまちなみと利便性が混在した市街地、開発時期の異なる良質な住宅地、豊かな自然環境に恵まれた田園集落など、多様な居住環境が整っています。

これらの多様な居住環境を生かし、都市づくりの目標である「住まい方・暮らし方を選択できるまち」を効果的に実現していくためには、都市づくりに関わる市民・事業者・行政が目指すべき都市像を共有することが大切です。

また、人々の多様な暮らしや様々なニーズに対応する都市空間を創出していくためには、従来の規制や誘導を中心とした都市計画制度の活用に加え、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、既存の空間を柔軟に再編していくことが重要です。



ここでは、「暮らし方」と「住まい方」に視点を置き、「豊かな活動を生み出す空間の再編」と「空間の再編によりはぐくむ活動」を戦略的に創出していくため、本市での様々な住まい方・暮らし方をイメージし、戦略ストーリーとして設定します。



ストーリー01 都市的な利便性を享受する住まいと暮らし

【空間の再編】

〈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

- ・空き店舗など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り、歩いて楽しめるウォークアブルで出会いのある界隈を公民連携によりつくります。
- ・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とともに、民間事業者や市民の多様な活動を誘発する空間をつくります。



ひとが集う場の創出によるにぎわいづくり
「グッドネイバース」(good cycle ikoma)



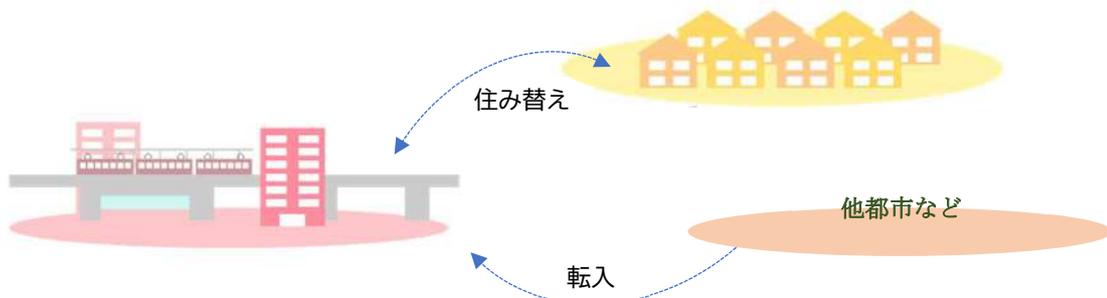
生駒駅前広場ベルステージでの
「ブラレール広場」

〈住まい方の視点〉利便性の高い駅近居住の実現

- ・民間事業者との連携や都市計画による誘導等により、主要駅周辺に賃貸集合住宅や住まいと商いの場が一体となった住商合一型住宅等の立地を促進します。
- ・利便性の高い暮らしを求める高齢者や単身、新婚世帯などの、ライフステージやライフスタイルに応じた、住まいの受け皿となる賃貸集合住宅の立地を誘導し、住み替えの促進につなげます。



生駒駅前北口マンション



【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。
- ・私有地の一部を来街者が自由に使えるセミパブリック空間として提供するなど、積極的にまちづくりに関わる行動を育みます。



イコマドでの交流



生駒市テレワーク&インキュベーション
センター「イコマド」

ストーリー02 日常の中で出会いや交流が生まれる住まいと暮らし

【空間の再編】

〈暮らし方の視点〉多様な魅力が享受できる複合的な機能集積

- ・古くからのまちなみが残る市街地と周辺の自然環境との調和を図りながら、住まい・働く場・商業機能が共存する、複合的な空間をつくります。
- ・幹線道路沿道の生活利便施設等を活用した、ゆとりある居住環境の中で歩いて暮らせる利便性の高い暮らしを可能にします。

〈住まい方の視点〉高い利便性と豊かな自然が両立する‘住まい’

- ・旧市街地にある古民家のリノベーション等により、新しい価値を付加することで、出会いや交流の場を創出します。
- ・自宅の一部を教室やギャラリー等として開放する住み開きや、カフェやゲストハウスといった交流を生む場への転用等を促進します。
- ・多様な住環境を効果的に活用し、民間事業と連携した空き家の流通や利活用を促進します。



【はぐくむ活動】

- ・多様なライフスタイル・ライフステージの人たちが、歩いて暮らせる日常生活を育みます。
- ・私有地の一部をオープンスペースとして地域住民に開放し、賑わいと交流を育みます。
- ・新たな居住者との交流をとおり、地域の魅力づくりにつながる活動を育みます。



ストーリー03 自分らしさを大切にする住まいと暮らし

【空間の再編】

〈暮らし方の視点〉暮らし続けられる住宅地

- ・土地利用規制の見直しにより、空き家のストック活用や、ニュータウンのセンター地区の機能更新を促進し、ニーズに応じた生活サービス機能や働く場を創出します。
- ・公園や緑道、集会所などの公共施設を柔軟に利用することにより、地縁型やテーマ型による様々な活動の場を創出します。



空き店舗を活用した地域イベント
「あすか野 de マルシェ」(あすか野ミライ会議)



萩の台第2公園の活用
「公園にいこえん」

〈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”

- ・子育て層などの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。
- ・住み慣れた場所で、より豊かな暮らしを実現するため、生産や趣味の場としての空き地の活用を図ります。
- ・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・活用することで、多世代交流の場を創出します。



住宅街の自宅をリノベーション
「Zazie canelé (ザジ カヌレ)」
(good cycle ikoma)

【はぐくむ活動】

- ・在宅ワーク等の職住合一、住まいの近くで働く職住近接など、多様な働き方と住まい方を育みます。
- ・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。
- ・愛着のある地域の魅力を対外的にPRするなど、新規転入者の促進につながる取組を育みます。



自宅の庭での在宅ワーク
「田村氏邸」(good cycle ikoma)



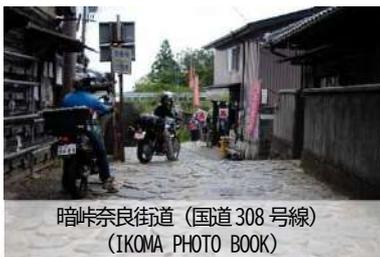
地域交流スペース(鹿ノ台いきいきホール)での多世代交流

ストーリー04 豊かな自然の中でスローライフを楽しむ住まいと暮らし

【空間の再編】

〈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

- ・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。



〈住まい方の視点〉 自然と共生する住まい・文化資源を活かした生業の定着

- ・古民家等の希少価値の高いストックの活用、広い敷地や間取りを生かした3世代同居、創作活動、家庭菜園など、住居を拠点とした多様な住まい方ができる空間を創出します。
- ・農泊や農家レストラン、カフェへの転用などにより、古民家等の趣のある空間の継承・活用を図ります。
- ・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】

- ・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。
- ・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みます。
- ・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。
- ・持続的なコミュニティづくりをめざし、地域の魅力発信や、新たな居住者を受け入れる活動を育みます。



ストーリー05 創造性を育む住まいと暮らし

【空間の再編】

〈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

- ・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、研究成果を実装する ICT 等を活用した最先端のスマートシティの実現をめざします。
- ・研究機関との連携により既存の農地等の資源を活用し、6次産業化による農業の高付加価値化を図ります。



スマートシティのイメージ
(奈良先端科学技術大学院大学 HP)



奈良先端科学技術大学院大学

〈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

- ・自然環境や周辺の歴史文化資源・伝統産業を活かした環境共生型の住空間を創出します。
- ・職住近接の受け皿となる戸建て住宅や集合住宅の立地を図ります。
- ・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、研究成果を実装する ICT 等を活用した最先端のスマートなライフスタイルの試行を図ります。
- ・新しい生活様式を踏まえた身近な環境での多様なニーズに対応したライフスタイルの実現を図ります。



スマートライフのイメージ
(奈良先端科学技術大学院大学 HP)

【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など、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など、好循環を生む仕組みづくりを支援します。



スマートホームのイメージ
(奈良先端科学技術大学院大学 HP)

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・業務地

- ・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、土地の高度・有効利用により、引き続き都市機能の維持・充実を図るとともに、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。
- ・新たな拠点を担うことを期待される地区においては、土地の高度・有効利用を進め多様な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しい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。
- ・鉄道駅周辺や幹線道路沿道などの比較的利便性の高い生活拠点においては、土地の有効利用を進め、生活利便機能等の集積・誘導を図ります。

●低層住宅地

- ・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の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全を図ります。
- ・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るとともに、生産緑地制度等の活用による良好な居住環境の形成を図ります。
- ・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、新しい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

- ・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。
- ・中高層の住宅が立地する地区については、周辺の戸建住宅地や自然環境との調和を図り、中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上を図ります。
- ・市街地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。

●産業地

- ・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の集積に加え、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誘導を図ります。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）を促進します。
- ・文化学術研究施設や交流施設に加え、研究開発型産業施設がすでに立地している学研高山第 1 工区は、地区計画による周辺との修景の一体化への配慮など、周辺環境との調和による潤いのある街区の維持・形成を図ります。

●多機能複合市街地

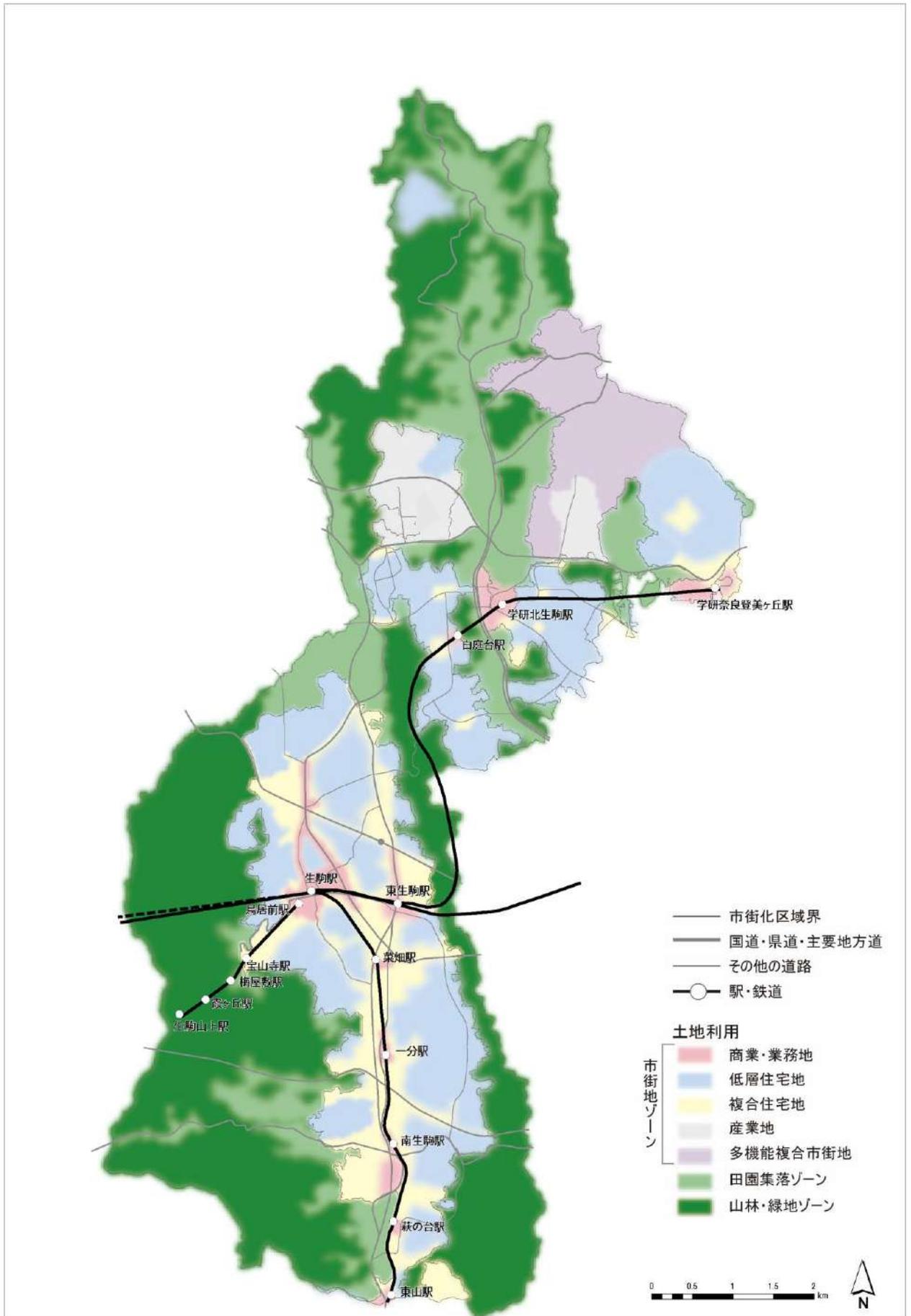
- ・けいはんな学研都市の一層の拠点機能の強化に向け、周辺の自然環境との調和に留意しつつ、基礎研究から研究開発、生産に至る各産業施設の立地など、イノベーション創出の基盤となる都市の多様性と機能連携を高める複合的都市機能の整備を図ります。
- ・ICTを活用した生活の質を高める居住空間の創出を図ります。

【田園集落ゾーン】

- ・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。
- ・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。

【山林・緑地ゾーン】

- ・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。



土地利用方針図

2. 都市づくりの方針

(1) 多分野連携による都市づくりの考え方

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、都市計画の基本となる交通、産業、防災、生活像などの分野に加え、健康・福祉、教育・子育てなど、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) 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つの分野を基本とした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・住環境）
- 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）

<「方針とそれぞれの取組」の読み方について>

都市づくりの目標の実現に向け、必要な方針を行政分野別に整理しています。

| 方針3-⑤ 新たな働き方を可能とする空間の創出 | |
|---|--|
| 社会要請に適應することを意識した新たな働き方を可能とする空間を創出します。 | |
| 取組内容 | 連携 |
| 職住近接・合一を意識した空間創出 <ul style="list-style-type: none"> ・社会情勢・地域課題に応じた地区計画等都市計画の見直し（働く場や買い物できる場の創出等） ・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） | <ul style="list-style-type: none"> ・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） |

方針を展開していくために必要な都市計画や空間整備の取組を整理しています。

方針を展開していくために、行政分野間で連携して取り組んでいくべき事項を整理しています。

SDGs（持続可能な開発目標）17の目標に関連する方針・取組であることを示しています。



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の形成 | |
|--|---|
| <p>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を形成します。</p> <p>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。</p> | |
| 取 組 内 容 | 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 ・旧耐震建築物の更新（建替え誘導等） | <ul style="list-style-type: none"> ・国土強靱化地域計画及び地域防災計画に基づく防災・減災対策の推進 |
| 安全な避難路の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・緊急輸送路上の橋梁について、優先的に耐震化を実施 ・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 ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・国土強靱化地域計画及び地域防災計画に基づく防災・減災対策の推進【再掲】 |
| 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、緑地の保全 | <ul style="list-style-type: none"> ・公園、緑地の防災空間としての活用 |
| 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 ・山林・緑地を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）としての取組の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・里山の維持・保全、整備及び活用のために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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・国土強靱化地域計画及び地域防災計画に基づく防災・減災対策の推進【再掲】 ・災害時の防災情報の的確な伝達 ・防災講座等の実施 ・地域主体の防災訓練への支援 ・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 ・災害時要援護者支援のための計画づくり |



2 次世代に住みつがれる都市（住宅・住環境）

| 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環境の形成 | |
|---|---|
| <p>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宅・住環境の形成を図ります。</p> <p>また、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安全で質の高い住宅ストックの確保、地域資源を活用した住宅地の魅力向上等に取り組めます。</p> | |
| 取組内容 | 連携 |
| <p>良好な住宅・住環境の維持・形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適正管理の啓発 ・民間建築物の耐震化の促進【再掲】 ・空き家の発生予防等の啓発 ・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 ・生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の省エネルギー化の推進 ・長期優良住宅認定制度等の普及促進 ・環境美化に関する啓発と快適な生活環境の確保 |
| <p>中古住宅の流通・利活用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の運営支援 ・中古住宅のリノベーション事例の発信 ・中古住宅の取得支援 ・住宅ストックビジネスを活性化できる担い手の確保 ・事業者と連携した流通促進策の検討・実施 ・統合型GISを活用した空き家の利活用の推進 |
| <p>住み替え・転入・定住促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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）による住み替え・転入・定住促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・住まい方・住み替えニーズに関する意向等の調査・分析 ・需給バランスに配慮した住宅供給・流通策の検討・実施 ・主要駅周辺への居住誘導（利便性の高い賃貸集合住宅の立地等） ・県と連携した旧集落等における立地基準の弾力運用等による新たな定住・利活用の促進 ・地域の特徴を生かしたライフスタイルの情報発信 |
| <p>住宅地の課題解決・魅力向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者との連携による計画的住宅地の空間再編による機能更新 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地や町別等の住宅流通状況等の調査・分析 ・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 ・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取組の推進 ・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 |



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 誰もが安心して健康に暮らせる都市空間の形成 | |
|--|---|
| 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安心して健康に暮らすことのできるユニバーサルデザインに配慮した都市空間を形成します。 | |
| 取組内容 | 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 ・生活道路の整備 ・生活道路の安全対策と維持・保全 | <ul style="list-style-type: none"> ・交通安全施設の整備 ・交通安全教室の実施 ・道路要修繕個所の通報サービスの運用 |
| 日常生活を支える空間づくり <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の複合利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・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取組の推進【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 ・防犯カメラの設置促進支援 |
| 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 ・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 | 連携 |
| 安心できる子育ての場の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・子どもが地域の中で、大人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 ・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 |
| 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 ・公園施設のバリアフリー化の推進 ・事業者や市民とともに公園の利活用を検討 | <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やふるさと生駒応援寄付のPR ・花と緑のわがまちづくりなど助成制度の活用 |



| 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仕組の構築 | |
|--|--|
| 様々な知識や経験を有する豊富な地域の人材を活かし、その能力を地域社会に還元できる仕組を構築します。 | |
| 取組内容 | 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"> ・地域特性を踏まえた協創によるまちづくりの推進 ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・「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 ・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 ・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 ・地域ぐるみの見守りや防犯活動の展開 ・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取組の推進【再掲】 |
| 参画と協働によるまちづくり支援 <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・市民の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場環境への支援 ・子育て中の女性等への就業支援 ・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 ・まちの担い手を増やすための場や仕組のデザイン |



| 方針3-④ 新技術やデータを活用したスマートシティの実現 | |
|---|--|
| 新技術と親和性の高いまちとなるよう、先端技術の活用による新しい都市サービスの導入に向けた取組を進めます。 | |
| 取組内容 | 連携 |
| ICTなど先端技術の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・民間企業等との連携による、社会実験の検討 ・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"> ・ICTやデータを活かしたまちづくりの推進 ・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） |



| 方針3-⑤ 新たな働き方を可能とする空間の創出 | |
|--|--|
| 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を創出します。 | |
| 取組内容 | 連携 |
| 職住近接・合一を意識した空間創出 <ul style="list-style-type: none"> ・社会情勢・地域課題に応じた地区計画等都市計画の見直し（働く場や買い物できる場の創出等） ・住宅ストックを活用した就労者の住まいの確保（企業による社宅としての空き家一括借上など） | <ul style="list-style-type: none"> ・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） |



| 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など、意欲ある市民等の活躍の場を創出し、自身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 | 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"> ・事業者との連携による計画的住宅地の空間再編による機能更新【再掲】 ・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 ・公共施設ストックの活用による機能の複合化 ・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機能向上 ・意欲ある市民等が利用しやすい公共空間の再編に向けた検討（小さなまちづくりの取組の支援等） | <ul style="list-style-type: none"> ・集会所等の多様な活用の推進 |



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、公共施設の効率的な活用整備や、インフラ施設の適切な維持・管理等を進めていきます。

| 取組内容 | 連携 |
|---|--|
| <p>計画的な整備、更新と適切な維持・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の計画的な再編（統合化・複合化等）と有効活用 ・公共施設の適正配置の検討 ・インフラ施設の長寿命化と適切な維持、管理（道路、公園、上下水道等） ・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 | <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分野横断的な行政課題への対応 ・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 ・県域水道一体化構想の取組の協議 ・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 |



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都市基盤整備 | |
|--|--|
| <p>都市拠点である生駒駅周辺の再構築や、地域拠点の役割に応じた都市基盤整備を進めます。</p> <p>また、公民連携による道路空間の再編や、既存ストックを活用したまちの魅力となる新たなコンテンツの創出により、ゆとりとにぎわいのある駅前空間の形成を図ります。</p> | |
| 取組内容 | 連携 |
| <p>拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生駒駅周辺都市再生整備計画の策定 ・生駒駅南口地区周辺での既存ストックを活用した都市機能の充実・強化 ・学研北生駒駅中心地区の土地区画整理事業の推進 ・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を中心としたまちづくりの推進 | <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 ・民間事業者との協創【再掲】 ・店舗ストックを活用したサテライトオフィスの誘致 |
| <p>歩きたくなる歩行者空間の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市拠点における快適な街路空間の形成による歩いて楽しめるウォークアブルな空間の創出 ・地区計画や景観形成地区等の制度を活用した歩きたくなる環境の充実 | <ul style="list-style-type: none"> ・花とみどりであふれるまちづくり活動の推進 |
| <p>拠点駅周辺の魅力づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生駒駅南口地区周辺における広域的な賑わいと風格ある、生駒の個性や魅力あふれる拠点形成のための将来像の策定 ・生駒駅南口地区周辺における、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 ・地域の魅力向上に繋がる、地域資源を活用した取組の推進 ・屋外広告物の規制、誘導 | <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店や交流の場など、サードプレイス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 ・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） ・空き店舗等の活用支援 |
| <p>良好な景観形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・地域住民による景観等のルールづくり支援 ・屋外広告物の規制、誘導【再掲】 | <ul style="list-style-type: none"> ・花とみどりであふれるまちづくり活動の推進【再掲】 |



| 方針4-② 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、多様な施設立地の受け皿となる都市基盤整備を図ります。 | |
| 取組内容 | 連携 |
| 学研高山第2工区のまちづくり推進 ・全体土地利用計画（マスタープラン等）の策定 ・国、県との連携に基づく早期事業化の推進 | ・企業や市民の関心など機運の醸成 ・ICTを活用した交通システム等の導入検討 ・ICTやデータを活かしたまちづくりの推進【再掲】 |
| 産業集積に向けた土地利用の推進 ・都市計画等の見直し、地区計画での規制誘導による産業用地の確保と拡充 ・国道163号バイパスの整備に合わせた都市計画の変更等による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 ・職住近接・合一を意識した居住空間の創出 | ・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 ・民間事業者との協創【再掲】 ・デジタル変革に対応する施設の立地誘導 ・ICTやデータを活かしたまちづくりの推進【再掲】 |
| 活力や経済活動を支えるネットワークの形成 ・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【再掲】 ・学研北田原地区（学研生駒テクノエリア）内の道路ネットワークの構築 ・リニア中央新幹線新駅位置決定に合わせた交通体系のあり方検討 | ・リニア中央新幹線新駅誘致PR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 | |
|--|--|
| 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駅前空間を形成します。 | |
| 取組内容 | 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"> ・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 ・都市拠点等への公共交通サービスの見直し、改善 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援機能や高齢者・福祉機能の充実 ・交通安全設備の整備 |



| 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 | 連携 |
| 道路交通ネットワークの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・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【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【再掲】 ・学研高山第2工区の整備に合わせた計画道路の整備促進 ・学研北生駒駅周辺等の計画道路の整備促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ICTを活用した交通システム等の導入検討【再掲】 |



| 方針5-③ 暮らしの利便性を享受できる移動手段の確保 | |
|---|---|
| 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 | 連携 |
| 地域の移動手段の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通計画に基づく施策推進 ・公共交通サービスの見直し・改善 ・路線バス・コミュニティバス等の維持 ・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 ・Maasや自動運転等に関する社会実験の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・企業や病院等の送迎バスとの連携を検討 ・公共交通の利用促進のための観光ルート整備の検討 ・観光情報と合わせた公共交通情報の発信による利用促進 |



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 | 連携 |
| 暮らしの場（住宅地・集落等）の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> 生駒市景観形成基本計画に基づく良好な都市景観の保全と形成 地区計画制度の活用等による良好な景観形成 文化的資源周辺の景観保全 地域のアイデンティティを喚起する景観の掘り起こし | <ul style="list-style-type: none"> 環境教育を目的としたイベント等を行う市民・団体の支援 まちなかに花とみどりの創出 |



| 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 | 連携 |
| 自然環境の保全・活用 <ul style="list-style-type: none"> 山林・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の推進 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【再掲】 <ul style="list-style-type: none"> 生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生 | <ul style="list-style-type: none"> 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 歴史文化資源や古民家等の保全・活用による地域再生 | |
|---|---|
| 歴史文化資源や古民家等の保全・活用により、コミュニティの維持や地域活力の向上など、地域再生につなげていきます。 | |
| 取組内容 | 連携 |
| 歴史文化資源の保全・活用 <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内での秩序ある土地利用の誘導に向けた歴史文化資源の保全と活用 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 市内にある有形・無形の文化財や伝統芸能の保存・活用 |
| 観光・交流まちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> 県と連携した旧集落等における立地基準の弾力運用等による新たな定住・利活用の促進【再掲】 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |



| 方針6-④ 地球環境に配慮した環境モデル都市の実現 | |
|---|--|
| 地球環境から地域環境まで、暮らしに配慮した環境モデル都市の実現を図ります。 | |
| 取組内容 | 連携 |
| 省エネルギー型の都市空間の形成 <ul style="list-style-type: none"> 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【再掲】 | <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー型の暮らしの推進 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 省エネ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 <ul style="list-style-type: none"> 河川等の適正な維持管理 富雄川、竜田川や生駒山系、矢田丘陵が織りなす水と緑の空間活用 山林・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の推進【再掲】 | <ul style="list-style-type: none"> 環境美化推進員や地域の清掃活動等の環境美化活動への支援 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 |



コラム：SDGs（エスディジーズ／持続可能な開発目標）とは

「SDGs」とは、平成28年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成29年から令和12年までの国際目標です。

令和元年7月1日に、生駒市が「SDGs未来都市」に選定されたことを踏まえ、今後はSDGsを達成するために様々な課題に対して、経済・社会・環境の総合的な視点で取り組む必要があることから、SDGsの視点を都市計画マスタープランにも反映し、具体的な分野別方針ごとに関連するSDGsの17のゴール（169のターゲット）を示すアイコンを付しています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS 世界を変えるための17の目標



(下線部分は本計画との関連性が強い部分です)

■ 17の目標

- あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
- 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する
- あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
- 全ての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する
- ジェンダーの平等を達成し、すべての女性と女児の能力強化を行う
- すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する
- 全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する
- 包摂的かつ持続可能な経済成長及び全ての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する
- 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る
- 各国内及び各国間の不平等を是正する
- 都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする
- 持続可能な生産消費形態を確保する
- 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
- 持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
- 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、並びに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する
- 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
- 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

第4章

圏域別都市づくりの方針

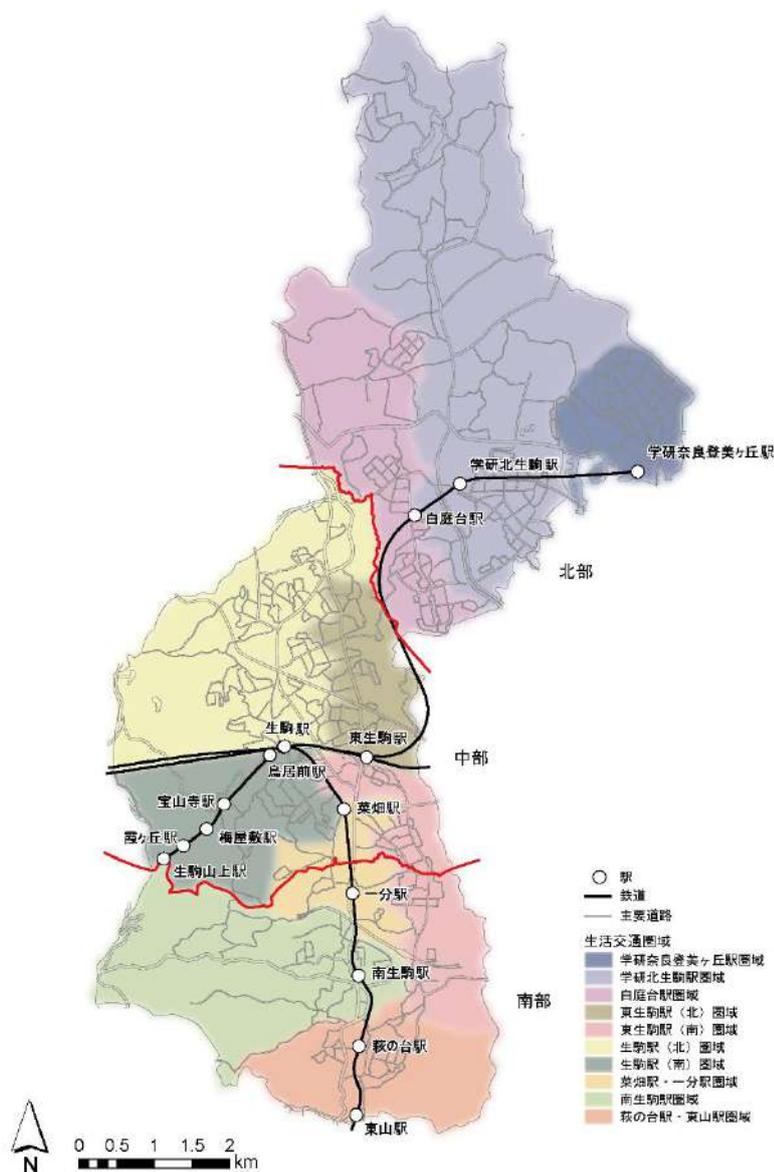
1. 圏域別都市づくり

本市は、明治22年の町村制施行に伴い、北倭村、北生駒村、南生駒村の3村が形成され、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ました。

このような経緯に加え、南北に細長い地勢上の特性を考慮し、これまで北部・中部・南部の各地域に区分した都市づくりを進めてきました。

一方、本市には、古くから形成されてきた田園集落地や旧市街地、開発時期の異なる良質な住宅地など形成経緯の異なる地域が多数あり、それぞれの地域における実情やまちづくりの課題も様々です。また、市街地や集落での暮らしは、それぞれの地域が有する生活サービス機能や地域の魅力などを享受、補完しあいながら成り立っています。

本章では、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圏域設定し、圏域ごとに地域の特性や目指す圏域像の考え方、圏域ごとの都市づくりの方針を整理し、これまで以上にきめ細やかな都市づくりを進めていくものとしします。



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

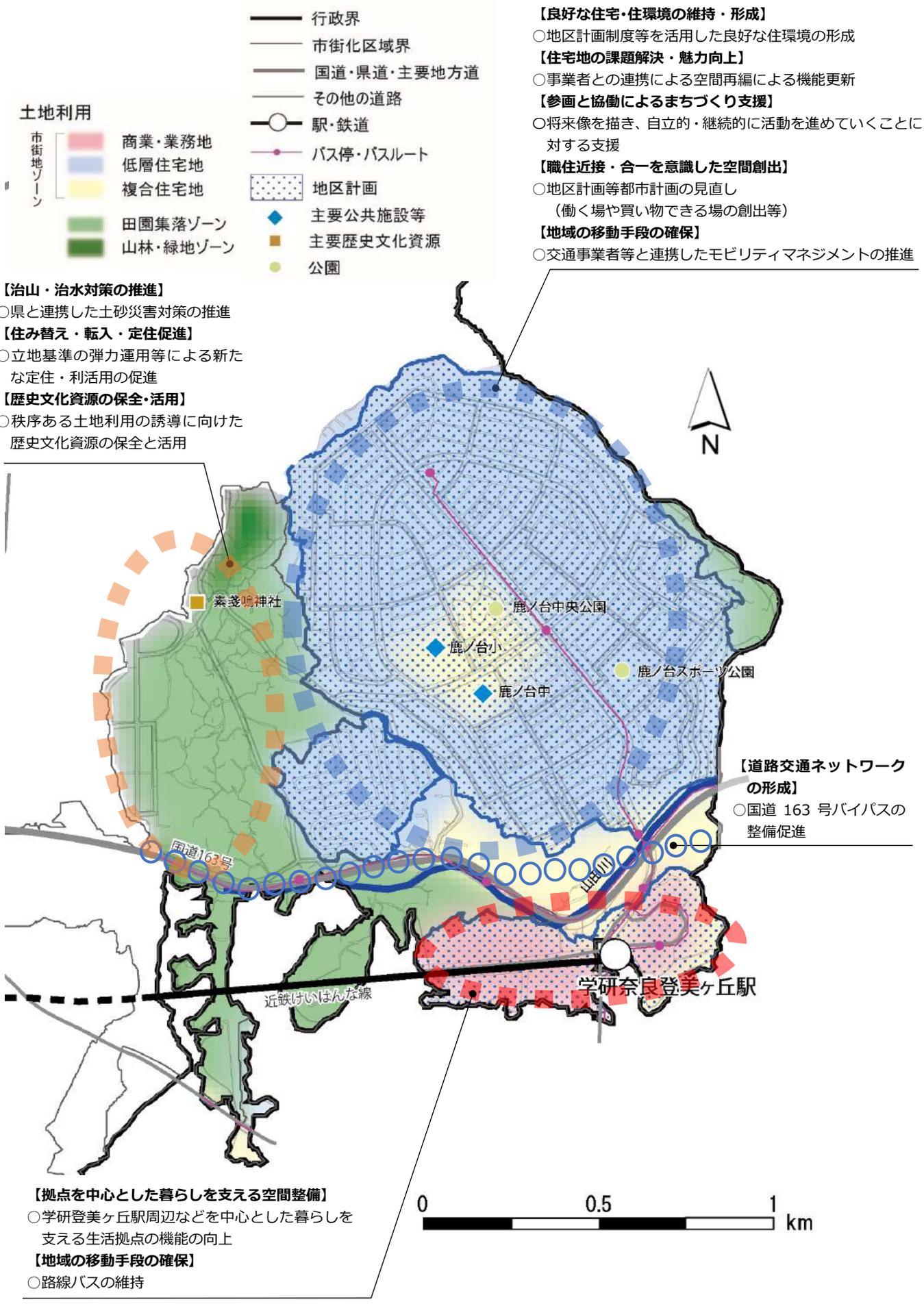
圏域の基本的な考え方

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あり方や、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

| | | |
|----------|--------|--|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | <ul style="list-style-type: none"> ・土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導 ・ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導 |
| | 低層住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画や生産緑地制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 ・空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ・多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅地としての環境の維持・向上 ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 |
| 田園集落ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・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による転入・定住促進や観光振興 |
| 山林・緑地ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市環境・景観やグリーンインフラとして保全 |





(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周辺には、閑静で豊かな自然環境に恵まれた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「住まいの循環サイクルの構築」と「拠点の形成」を図るとともに、学研高山第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

| | | |
|----------|--|---|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | <ul style="list-style-type: none"> 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 ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導 |
| | 低層住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> 地区計画や生産緑地制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 |
| | 産業地 | <ul style="list-style-type: none"> 地区計画による周辺環境との調和による潤いのある街区の維持・形成 |
| | 学研高山第2工区 | <ul style="list-style-type: none"> 都市の多様性と機能連携を高める複合的都市機能の整備 けいはんな学研都市の一層の拠点機能の強化 ICTを活用した生活の質を高める居住空間の創出 |
| 田園集落ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> 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 | |
| 山林・緑地ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 身近に自然に親しむことのできる場としての活用促進 | |



学研北生駒駅前



高山八幡宮（高山町）



高山町田園集落



北大和住宅地



奈良先端科学技術大学院大学



長弓寺（上町）

- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路

- 都市計画道路
- 駅・鉄道
- バス停・バスルート

- 地区計画
- 主要公共施設等
- 主要歴史文化資源
- 公園

土地利用

- 市街地ゾーン
- 商業・業務地
- 低層住宅地
- 複合住宅地
- 産業地
- 学研高山第2工区
- 田園集落ゾーン
- 山林・緑地ゾーン

【道地球環境に配慮した環境モデル都市の実現】

- 富雄川が織りなす水と緑の空間活用

【道路交通ネットワークの形成】

- 国道163号バイパスの整備促進と周辺市道の整備

【住み替え・転入・定住促進】

- 都市計画制度を活用した土地利用誘導
- 利便性の高い賃貸集合住宅の立地・居住誘導

【職住近接・合一を意識した空間再編】

- 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等）

【拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化】

- 土地区画整理事業による商業、居住、宿泊等の多様な都市機能の整備

【交通結節点としての機能の充実・強化等】

- 学研北生駒駅に至るアクセス道路の整備推進

【道路交通ネットワークの形成】

- 学研高山第2工区の整備に合わせた計画道路や駅前広場の整備促進

生物多様性保全上重要な里地里山

【治山・治水対策の推進】

- 県と連携した土砂災害対策の推進

【住み替え・転入・定住促進】

- 立地基準の弾力運用等による新たな定住、利活用の促進

【歴史文化資源の保全・活用】

- 秩序ある土地利用の誘導に向けた歴史文化資源の保全と活用
- 歴史文化資源のアクセスを考慮した公共交通サービスの見直し、改善
- 長弓寺等観光資源の魅力発信
- 文化財の保存・活用

【観光・交流まちづくりの推進】

- 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

【学研高山第2工区のまちづくり推進】

- 全体土地利用計画（マスタープラン等）の策定
- 国、県との連携に基づく早期事業化の推進
- ICTを活用した交通システム等の導入検討

【活気や経済活動を支えるネットワークの形成】

- リニア中央新幹線駅位置決定に合わせた交通体系のあり方検討

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

- 地区計画制度等を活用した良好な住宅・住環境の形成

【住宅地の課題解決・魅力向上】

- 事業者との連携による空間再編による機能更新

【職住近接・合一を意識した空間再編】

- 地区計画等都市計画の見直し（働く場や買い物できる場の創出等）



(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産業集積地である、学研生駒テクノエリアがあり、また、生活利便施設や中高層の集合住宅が集積する駅を中心に、閑静で緑豊かな戸建て住宅地が形成されています。今後は、国道 163 号バイパスの整備と併せた土地利用や、産業集積地の更なる拡大により経済活力の増進を図り、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

| | | |
|----------|--------|--|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | ・土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導 |
| | 低層住宅地 | ・地区計画や生産緑地制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 ・空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ・多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| | 産業地 | ・環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積 ・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誘導 ・国道 163 号バイパス整備に併せた産業用地の確保（拡大） |
| 田園集落ゾーン | | ・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・緑地ゾーン | | ・良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 |



白庭台駅



学研生駒テクノエリア



白庭台駅前マンション



あすか野北の緑道



かんじょういけ緑道（白庭台）

【治山・治水対策の推進】

- 県と連携した土砂災害対策の推進

【住み替え・転入・定住促進】

- 立地基準の弾力運用等による新たな定住、利活用の促進

【地域の移動手段の確保】

- 公共交通サービスの見直し・改善

【産業集積に向けた土地利用の推進】

- 都市計画等の見直し、地区計画での規制誘導による産業用地の確保と拡充
- 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場適地の確保

【活力や経済活動を支えるネットワークの形成】

- 学研生駒テクノエリア内の道路ネットワークの構築

【活力や経済活動を支えるネットワークの形成】

【道路交通ネットワークの形成】

- 国道163号バイパスの整備促進と周辺市道の整備

【拠点を中心とした暮らしを支える空間整備】

- 白庭台駅周辺などを中心とした暮らしを支える生活拠点の機能の向上

【安心できる子育ての場の充実】

- 保育所の開設

【地域の移動手段の確保】

- 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

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

- 地区計画制度等を活用した良好な住宅・住環境の形成

【住宅地の課題解決・魅力向上】

- 事業者との連携による空間再編による機能更新

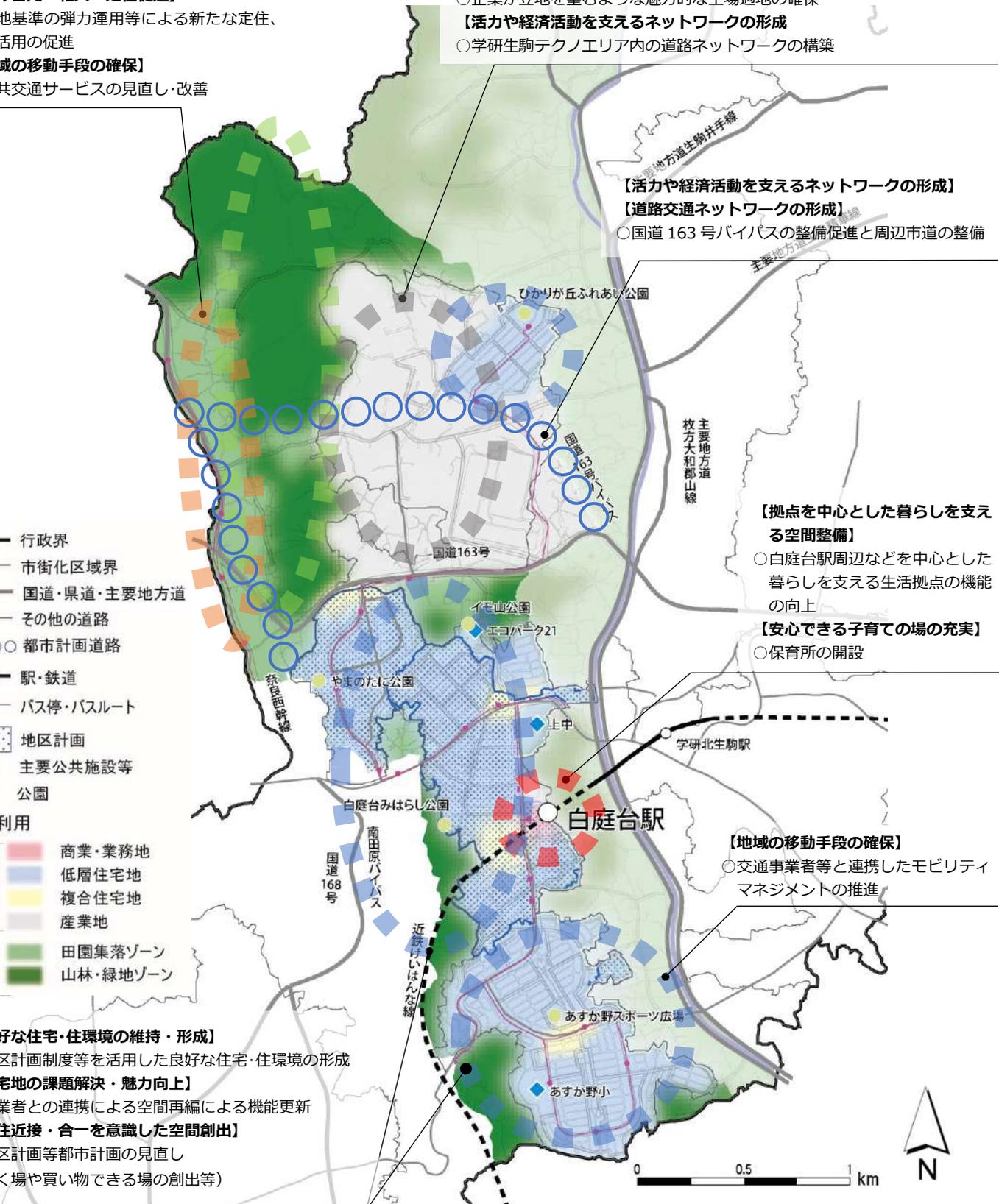
【職住近接・合一を意識した空間創出】

- 地区計画等都市計画の見直し
(働く場や買い物できる場の創出等)

- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路
- 都市計画道路
- 駅・鉄道
- バス停・バスルート
- 地区計画
- 主要公共施設等
- 公園

土地利用

- 市街地ゾーン
 - 商業・業務地
 - 低層住宅地
 - 複合住宅地
 - 産業地
- 田園集落ゾーン
- 山林・緑地ゾーン



(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 号や阪奈道路辻町インターチェンジがあり、国道沿道には生活便利施設や集合住宅も多く立地する交通至便な複合的市街地が形成されています。また、矢田丘陵の緑が身近にあり、生活にゆとりとうるおいを与える自然環境を兼ね備えています。これらの特徴を生かした居住環境を維持していくことが求められます。

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地域もあることから、利便性の維持・確保とともに、安心して暮らし続けることができるまちづくりが求められています。

土地利用方針

| | | |
|----------|--------|---|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導 |
| | 低層住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・利便性の高い複合的な市街地環境の維持・向上 ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・生産緑地制度の活用による緑地保全 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| 田園集落ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・営農と防災の両面から農地の保全と利活用 |
| 山林・緑地ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ・身近に自然に親しむことができる場としての活用促進 |



小 明 台



沿道集合住宅



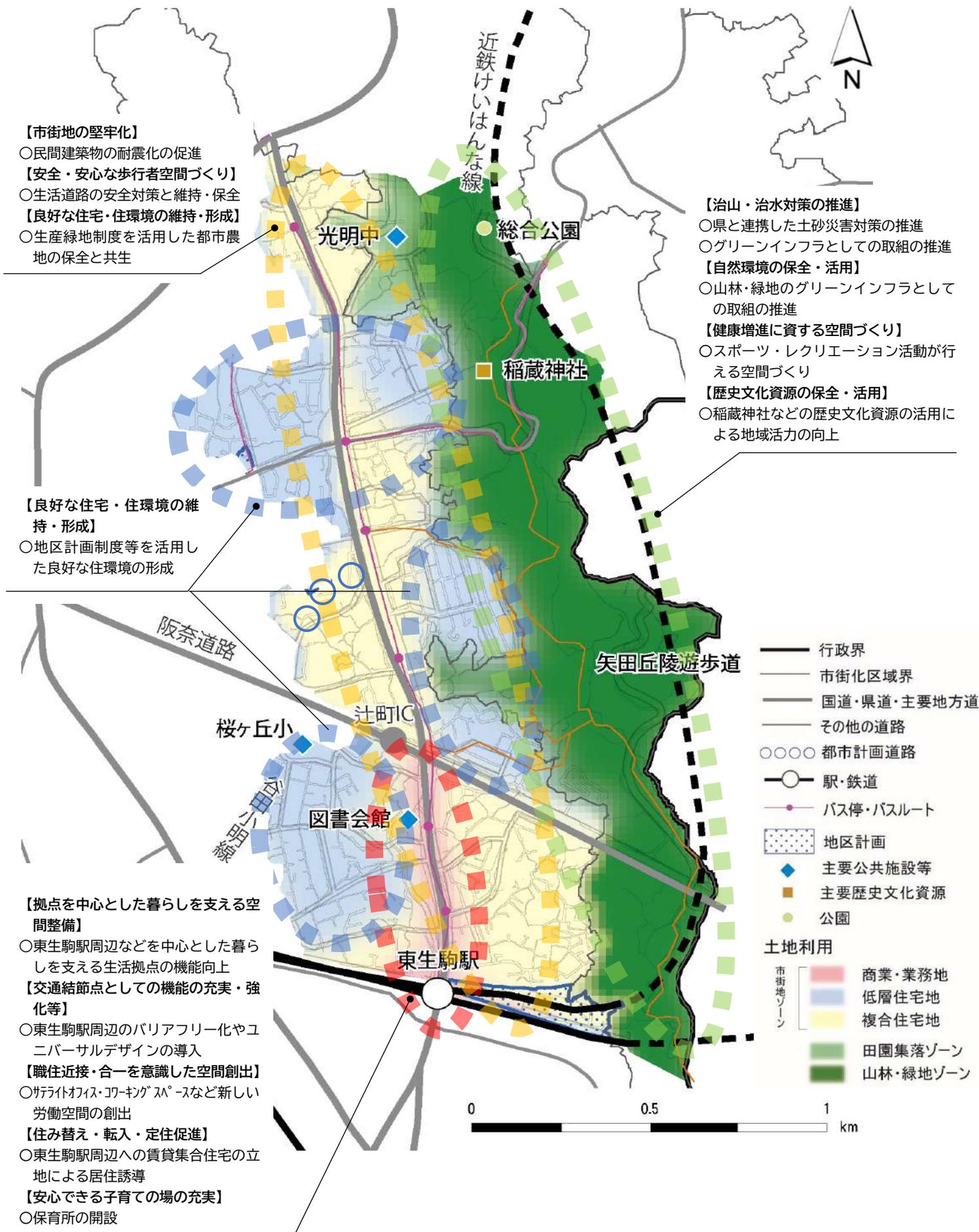
辻町 I C と集合住宅



沿道生活便利施設



稲蔵神社(小明町)



(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、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

| | | |
|----------|--------|---|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の充実・強化 |
| | 低層住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 ・空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ・多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅地としての環境の維持・向上 ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| 山林・緑地ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ・身近に自然に親しむことができる場としての活用促進 |



東生駒駅



駅前共同住宅



市立病院



幹線道路沿道の閑静な戸建住宅地



沿道生活利便施設



【拠点を中心とした暮らしを支える空間整備】

○東生駒駅周辺などを中心とした暮らしを支える生活拠点の機能向上

【歩きたくなる歩行者空間の創出】

○地区計画や景観形成地区等の制度を活用した歩きたくなる環境の充実

【交通結節点としての機能の充実・強化等】

○東生駒駅周辺のバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入

【住み替え・転入・定住促進】

○東生駒駅周辺への賃貸集合住宅の立地による居住誘導

【安心できる子育ての場の充実】

○保育所の開設

【治山・治水対策の推進】

○県と連携した土砂災害対策の推進

○グリーンインフラとしての取組の推進

【自然環境の保全・活用】

○山林・緑地のグリーンインフラとしての取組の推進

【健康増進に資する空間づくり】

○スポーツ・レクリエーション活動が行える空間づくり

【市街地の堅牢化】

○民間建築物の耐震化の促進

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

○生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

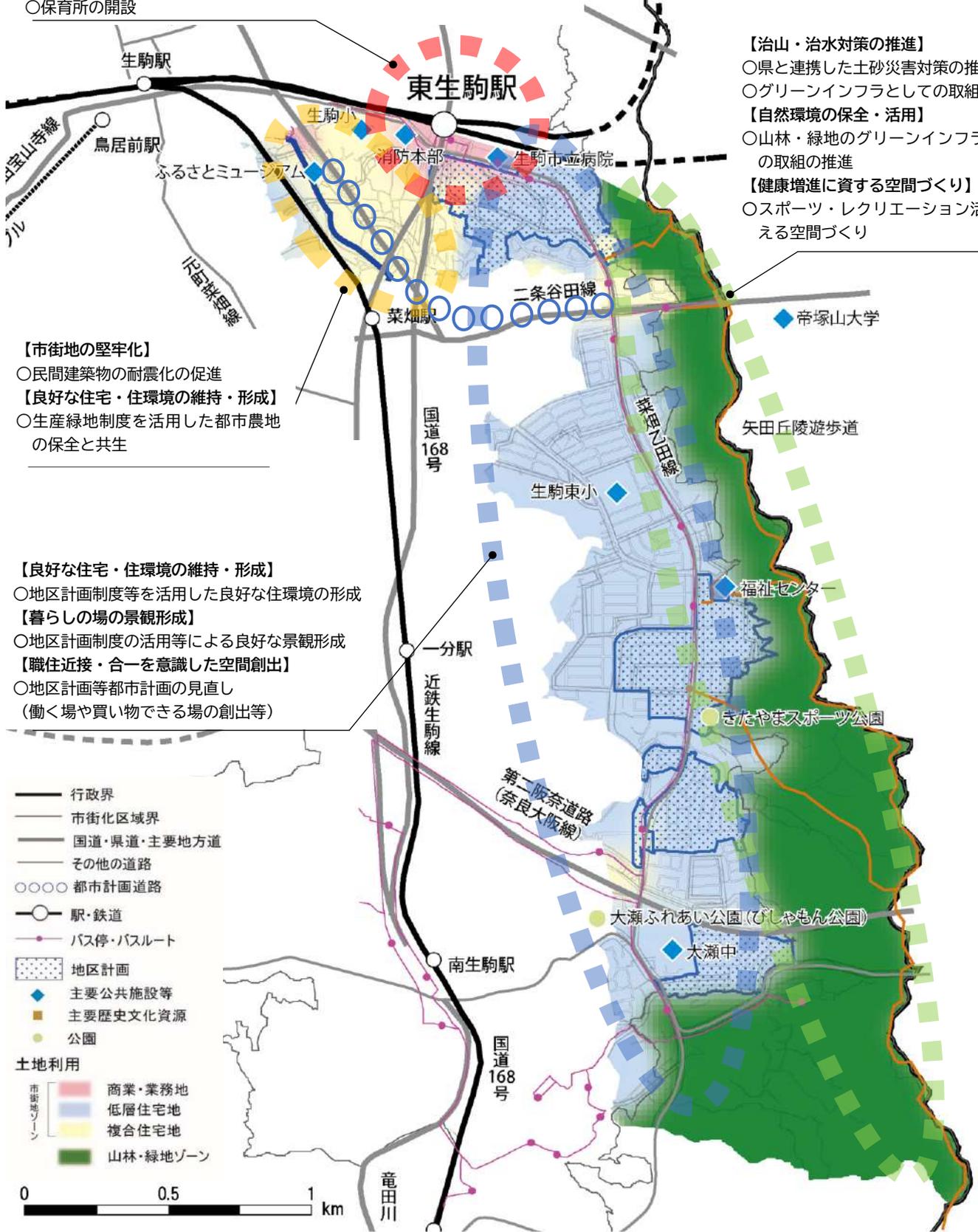
○地区計画制度等を活用した良好な住環境の形成

【暮らしの場の景観形成】

○地区計画制度の活用等による良好な景観形成

【職住近接・合一を意識した空間創出】

○地区計画等都市計画の見直し
(働く場や買い物できる場の創出等)



(6) 生駒駅（北）圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、本市を代表する商業・業務地に加え、幹線道路沿道に生活利便施設が立地する複合的な市街地が形成されています。また、生駒山麓や丘陵の起伏に富む地形に戸建住宅が立地し、田園集落も併存しています。

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都市空間が形成されています。一方、高度成長期の住宅地も複数あることから、高齢化に伴う空き家の増加も危惧されます。引き続き、本市の都市拠点にふさわしい空間形成や交通の利便性を活かした都市機能の維持・向上に加え、生産の場である田園集落地と戸建て住宅地との関わり、社会ニーズに対応した住環境のあり方についての検討を進めていくことが求められます。

土地利用方針

| | | |
|----------|--------|---|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | <ul style="list-style-type: none"> ・多様で魅力ある都市機能の集積・誘導 ・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 ・ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の充実・強化 ・魅力あるまちなみ景観の形成 |
| | 低層住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 ・空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ・多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅地としての環境の維持・向上 ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・生産緑地制度の活用による緑地保全 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| 田園集落ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・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・緑地ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |



【地域の移動手段の確保】

- 路線バス・コミュニティバス等の維持

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

- 地区計画制度等を活用した良好な住環境の形成
- 生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生

【住み替え・転入・定住促進】

- 都市計画制度を活用した土地利用誘導による住み替え・転入・定住促進
- 生駒駅周辺への賃貸集合住宅の立地による居住誘導

【暮らしの場の景観形成】

- 地区計画制度の活用等による良好な景観形成【職住近接・合一を意識した空間創出】
- 地区計画等都市計画の見直し（働く場や買い物できる場の創出等）

【良好な田園空間の保全・活用と農業施策との連携】

- 農地の活用等による都市住民との交流

【歴史文化資源の保全・活用】

- 住吉神社などの歴史資源の活用による地域活力の向上

【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
- グリーンインフラとしての取組の推進

【自然環境の保全・活用】

- 山林・緑地のグリーンインフラとしての取組の推進

【健康増進に資する空間づくり】

- スポーツ・レクリエーション活動が行える空間づくり

【市街地の堅牢化】

- 民間建築物の耐震化の促進や旧耐震建築物の更新

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

- 生産緑地制度を活用した都市農地の保全と共生

【暮らしの場の景観形成】

- 長福寺周辺の景観保全

【地域主体のまちづくりに向けた機会の創出】

- 地域特性を踏まえた協創によるまちづくりの推進

【拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化】

- 生駒駅周辺都市再生整備計画の策定
- 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

【交通結節点としての機能の充実・強化等】

- 生駒駅周辺の駐車・駐輪対策

【住み替え・転入・定住促進】

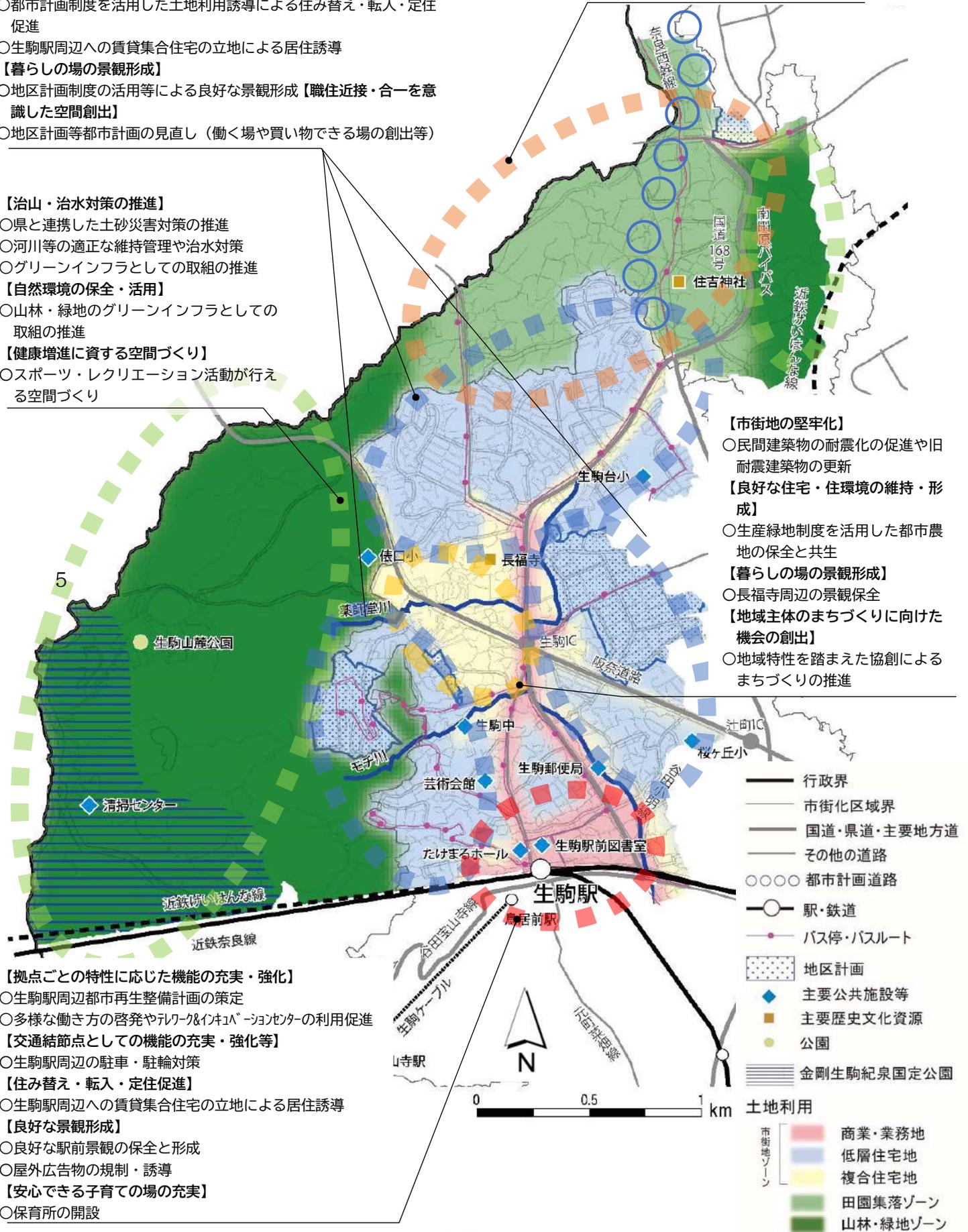
- 生駒駅周辺への賃貸集合住宅の立地による居住誘導

【良好な景観形成】

- 良好な駅前景観の保全と形成
- 屋外広告物の規制・誘導

【安心できる子育ての場の充実】

- 保育所の開設



(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。また、駅前商業地の背後に戸建住宅地、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地域でもあります。

一方、駅前商業地の空き店舗の増加や高齢化による人口密度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。

土地利用方針

| | | |
|----------|--------|--|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | <ul style="list-style-type: none"> ・多様で魅力ある都市機能の集積・誘導 ・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 ・ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の充実・強化 ・地区計画や景観形成地区等制度を活用した魅力あるまちなみ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） |
| | 低層住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 ・空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 ・多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅地としての環境の維持・向上 ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・宝山寺周辺の歴史的な景観資源の利活用 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| 山林・緑地ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |



ぴっくり通り



宝山寺



宝山寺参道



生駒駅南口



戸建て住宅と生駒山



住宅地からの生駒山遠望

【拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化】

- 生駒駅周辺の都市再生整備計画の策定
- 生駒駅南口地区周辺での既存ストックを活用した都市機能の充実・強化

【歩きたくなる歩行者空間の創出】

- 快適な街路空間の形成による歩いて楽しめるウォーカブルな空間の創出
- 地区計画や景観形成地区等の制度を活用した歩きたくなる環境の充実

【交通結節点としての機能の充実・強化等】

- 生駒駅周辺の駐車・駐輪対策【拠点駅周辺の魅力づくり】
- 生駒駅南口地区周辺における広域的な賑わいと風格ある、生駒の個性や魅力あふれる拠点形成のための将来像の策定
- 生駒駅南口地区周辺における、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
- 飲食店や交流の場など、サードプレイス機能を前提としたリノベーションの促進
- 【職住近接・合一を意識した空間再編】
- 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、ワーキングスペース等）

【良好な景観形成】

- 良好な駅前景観の保全と形成
- 屋外広告物の規制・誘導

【市街地の堅牢化】

- 民間建築物の耐震化の促進や旧耐震建築物の更新

【安心できる子育ての場の充実】

- 保育所の開設

【暮らしの場の景観形成】

- 宝山寺周辺の景観保全

【歴史文化資源の保全・活用】

- 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
- 観光資源の魅力発信
- 文化財や伝統芸能の保存・活用

【観光・交流まちづくりの推進】

- 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

【治山・治水対策の推進】

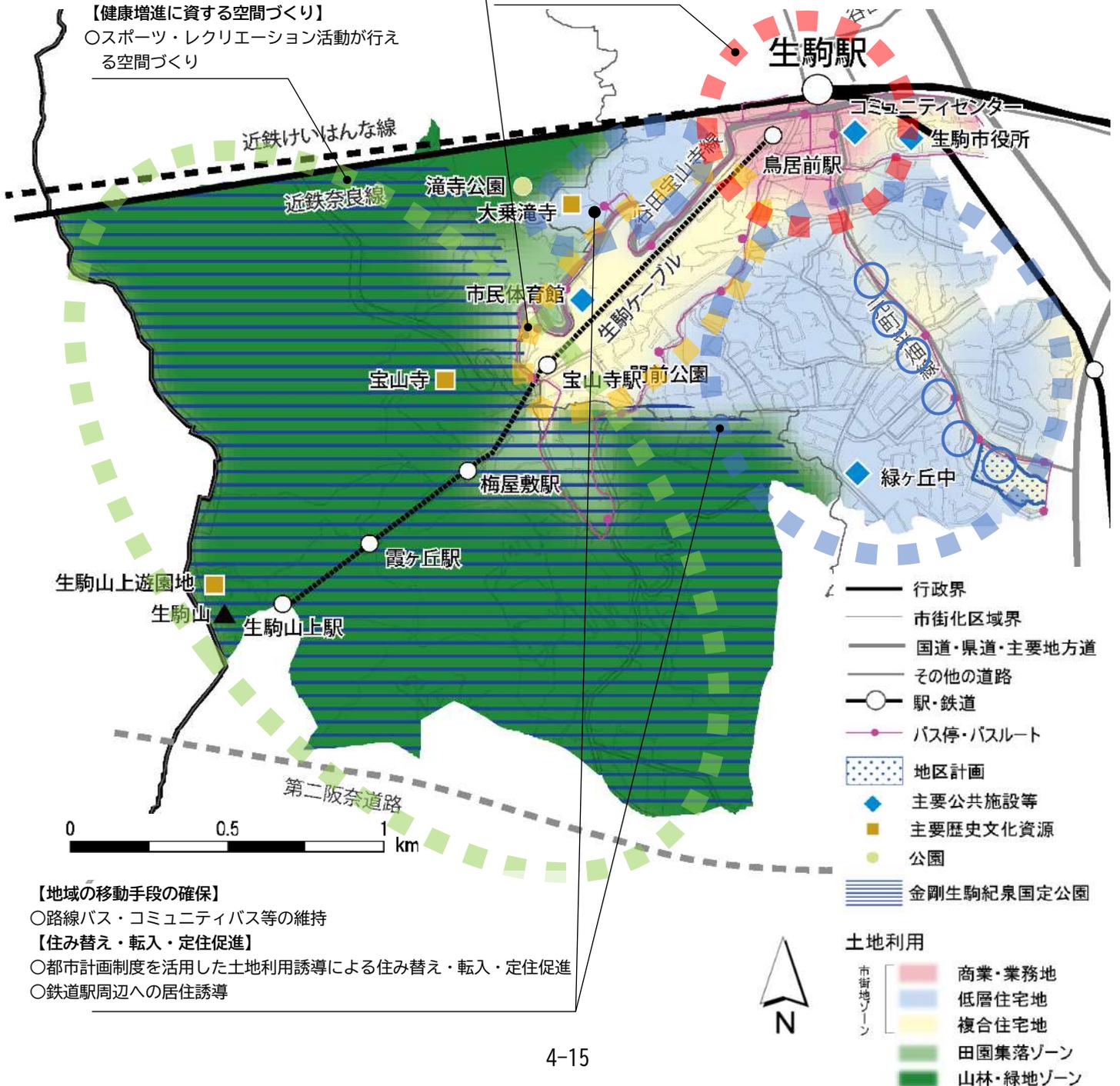
- 県と連携した土砂災害対策の推進
- グリーンインフラの取組の推進

【自然環境の保全・活用】

- 山林・緑地のグリーンインフラとしての取組の推進

【健康増進に資する空間づくり】

- スポーツ・レクリエーション活動が行える空間づくり



【地域の移動手段の確保】

- 路線バス・コミュニティバス等の維持

【住み替え・転入・定住促進】

- 都市計画制度を活用した土地利用誘導による住み替え・転入・定住促進
- 鉄道駅周辺への居住誘導

(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残ってい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

| | | |
|----------|--------|--|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | ・土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導 |
| | 低層住宅地 | ・地区計画等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 ・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ゆとりある居住環境の維持・保全 |
| | 複合住宅地 | ・利便性の高い複合的な市街地環境の維持・向上 ・良好な住宅地としての環境の維持・向上 ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・生産緑地制度の活用による緑地保全 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| 田園集落ゾーン | | ・営農と防災の両面から農地の保全と利活用 |
| 山林・緑地ゾーン | | ・良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 |



菜畑駅



一分駅



往馬大社火祭り



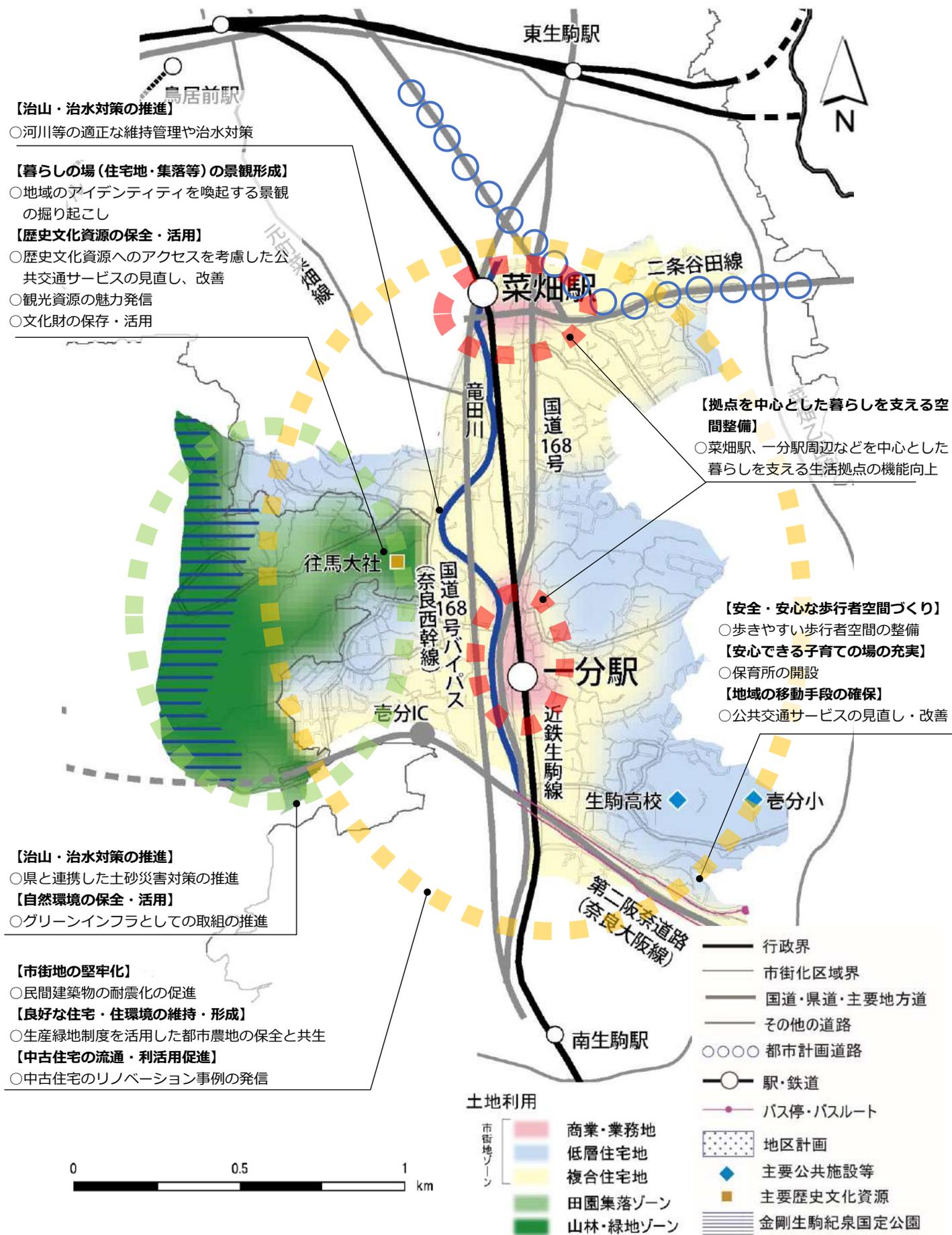
国道 168 号沿道



集合住宅



往馬大社



(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とした住宅地や、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いるという課題を抱えています。今後は、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。

土地利用方針

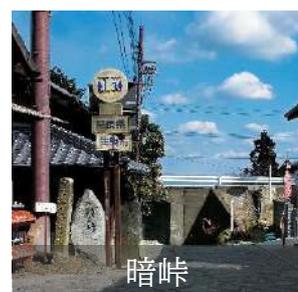
| | | |
|----------|--------|---|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | <ul style="list-style-type: none"> ・土地の有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能の維持・充実 ・ライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導 |
| | 低層住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 ・空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進 ・多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅地としての環境の維持・向上 ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| 田園集落ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・営農と防災の両面からの農地の保全と利活用 ・観光振興や転入・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・緑地ゾーン | | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ・身近に自然に親しむことができる場としての活用促進 |



南生駒駅



沿道商業施設



暗峠



竹林寺・行基墓



棚田



駅周辺

(10) 萩の台駅・東山駅圏域

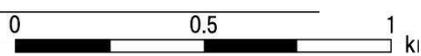
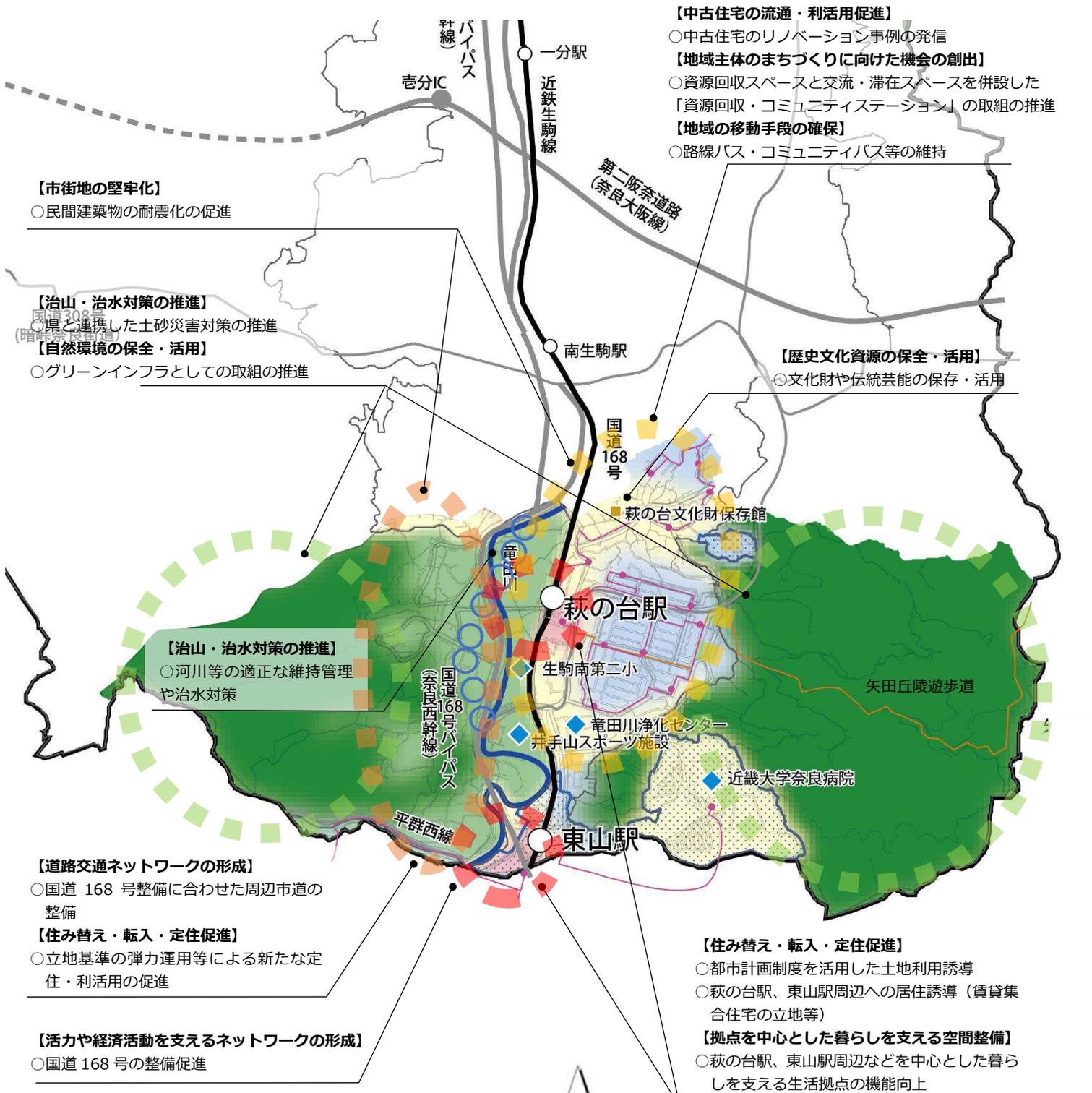
圏域の基本的な考え方

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取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

| | | |
|----------|--------|---|
| 市街地ゾーン | 商業・業務地 | ・土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導 |
| | 低層住宅地 | ・地区計画や生産緑地制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進 ・多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進 |
| | 複合住宅地 | ・周辺の戸建住宅地や自然環境との調和 ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上 |
| 田園集落ゾーン | | ・営農と防災の両面からの農地の保全と利活用 ・萩の台駅周辺における国道168号バイパス整備と合わせた土地利用の検討 |
| 山林・緑地ゾーン | | ・良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 ・身近に自然に親しむことができる場としての活用促進 |





- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路
- ○ ○ ○ 都市計画道路
- 駅・鉄道
- バス停・バスルート

- 地区計画
- ◆ 主要公共施設等
- 主要歴史文化資源
- 公園
- 金剛生駒紀泉国定公園

土地利用

- 市街地ゾーン
- 商業・業務地
- 低層住宅地
- 複合住宅地
- 田園集落ゾーン
- 山林・緑地ゾーン

第5章

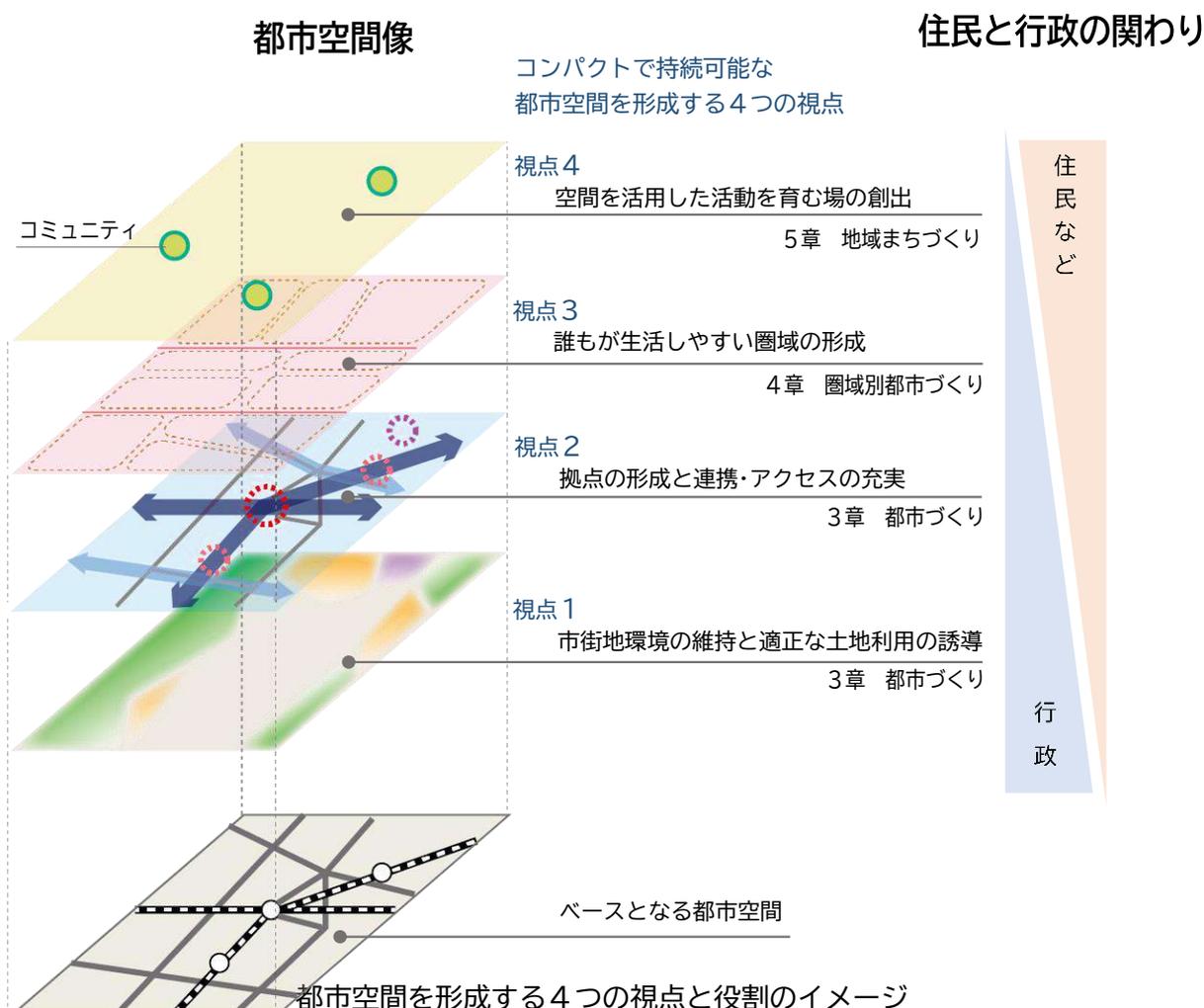
計画の推進と見直しの方針

1. 計画の推進方針

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おり、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」、市民の暮らしの一番身近な生活空間である「地域」をより良くするための様々な活動（「地域まちづくり」）の両面からのアプローチで推進していきます。

また、目指すべき都市づくりの実現のためには、まちづくりに関わる市民や事業者、行政などの多様な主体が都市づくりの目標や課題を共有し、役割分担を図りながら推進していきます。



(1) 都市づくりの主体と役割

市民・地域の役割

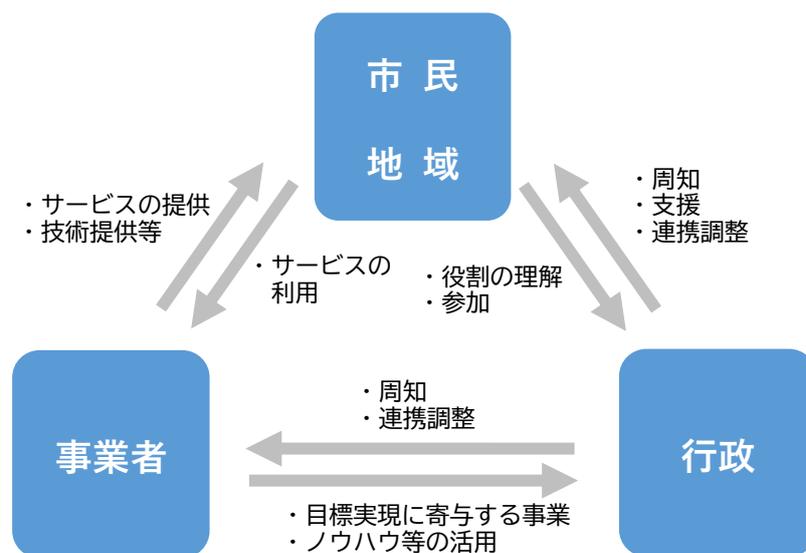
- ・市民は、本計画で示す都市づくりの目標が、行政や事業者による都市づくりに関わる取組と市民の地域でのまちづくり活動が相まって実現されていくものであることを理解し、生駒の望ましい未来の実現を意識しつつ、より良い社会の実現に積極的に関わる住まい方、暮らし方をめざします。
- ・自らが暮らす身近な地域の課題を解決し住み続けていくため、地域での暮らし像を共有するとともに、従来の組織のみに捉われない人と人との豊かなつながりを築き、地域にある様々な資源を活用しながら、積極的にまちづくりに関わっていきます。

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」と「地域まちづくり」の推進の基本的な考え方

(1) 都市づくりの推進の基本的な考え方

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、健康・福祉、教育・子育て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。

(2) 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、都市全体の視点から進める行政による「都市づくり」の取組だけでなく、人々の暮らしの一番身近な生活空間である「地域」での様々な活動の活性化、それらの活動につながる柔軟な空間の活用を進めていくことが必要です。

地域におけるまちづくりは、かつては自治会を中心に展開されてきましたが、近年は人口減少や高齢化に伴う担い手不足、地域コミュニティの希薄化、地域課題の多様化等で、まちづくりの取組自体が難しくなっており、新たな枠組みで考えていく時代を迎えています。自治会など地域の縁でつながる地縁型の活動に加え、社会貢献活動や趣味など、共通の関心や目的でつながるテーマ型の活動が共存する地域づくりが求められています。

〈地域まちづくりの定義〉

- ・本計画では、地域まちづくりをこれまでの地域住民や自治会の他に、事業者やNPO団体といった地域に関係する人々や団体に所属していない有志（以下、地域住民とする）も含む主体による、地域をよりよくするための活動や取組と定義します。
- ・地域まちづくりの対象となる領域は、多岐にわたります。本計画では、地域まちづくりの初動期から軌道に乗るまで各種支援を位置付けます。

〈地域まちづくりの範囲〉

- ・地域まちづくりは、自治会区域を基本としますが、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。

〈地域まちづくりのきっかけのイメージ〉

地域まちづくりをはじめのきっかけとしては、以下のような場合が考えられます。

地域からの発意に基づく場合

- ・発意者が、自治会等の既存の地縁型の組織の場合や団体に所属していない有志である場合が考えられます。

市からの働きかけに基づく場合

- ・市街地開発事業などが検討されている地域や、特に重点的に都市づくりを進める必要がある地域において、地域との連携によるまちづくりを進めるために市から働きかける場合が考えられます。

〈地域まちづくりの進め方〉

地域まちづくりの取組は幅広く、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、取組の進め方を6つのステップで示します。

なお、各取組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は、以下に示す進め方を踏まえながら、柔軟に進めていくものとします。

| | 地域住民 | 行政 |
|---------------------|---------------------|----------------|
| 1 取組のきっかけづくり | 地域住民からの発意 | まちづくり意識の醸成 |
| 2 まちの理解を深める | 魅力・課題・変遷・住民の思いを再確認 | 地域情報の収集や提供 |
| 3 アイデアを企画にする | 実現可能性、地域貢献性のバランスに配慮 | 実現性の向上に向けた支援 |
| 4 活動する | 自己実現と地域課題の関係に配慮する | 取組目的の理解と連携 |
| 5 地域との関係をつくる | 地域の理解を得、方向性を共有する | 地域理解の醸成支援 |
| 6 継続する | 自発的に楽しく取組続ける | 人材交流、情報共有の場づくり |

1 取組のきっかけづくり

- ・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となり、取組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

- ・取組を円滑に進めていくには、取組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、取組の内容や目的の情報発信などに積極的にに関わり、取組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、楽しく取組むことが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、取組に関わる人の機運を高め、市内展開を図ります。また、取組の成長、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 P.5-7】

コラム：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」などの取組を通じて、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、以下の活動例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>○身近な公共施設の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会館等を使ったカフェや居場所づくり ・公園を使った交流機会創出 等   <p>2019 秋の台住宅地での実証実験 資源ごみ回収コミュニティステーション</p> <p>秋の台第2公園での公園にいこえん</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○公共施設の活用に向けた調整 ○地域外の人材紹介 など |
| <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>○歩いていける場所を活用した機能の充足</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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  <p>2019 秋の台住宅地での実証実験 資源ごみ回収コミュニティステーション</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○公共施設の活用に向けた調整 ○地域外の人材紹介 ○地区計画の見直し など |
| <p>地域の魅力をつくりたい</p> | <p>○自然・文化資源の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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)  <p>2019 秋の台ミライ会議</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○コンテンツの PR 等 情報発信 など |
| <p>地域のお店を元気にしたい</p> | <p>○空き店舗などの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 等  <p>あすか野 de マルシェ</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○イベント等の情報発信 ○空き店舗や空き家活用に関わる情報提供 など |
| <p>新規定住者に来てほしい</p> | <p>○地域情報の発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の魅力を伝える情報誌等の作成や SNS の活用 <p>○空き家の見える化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家マップの作成や地域による移住者の案内 等 | <ul style="list-style-type: none"> ○地域データの提供 ○所有者同意に基づく空き家情報の提供 など |

3. 評価と見直し方針

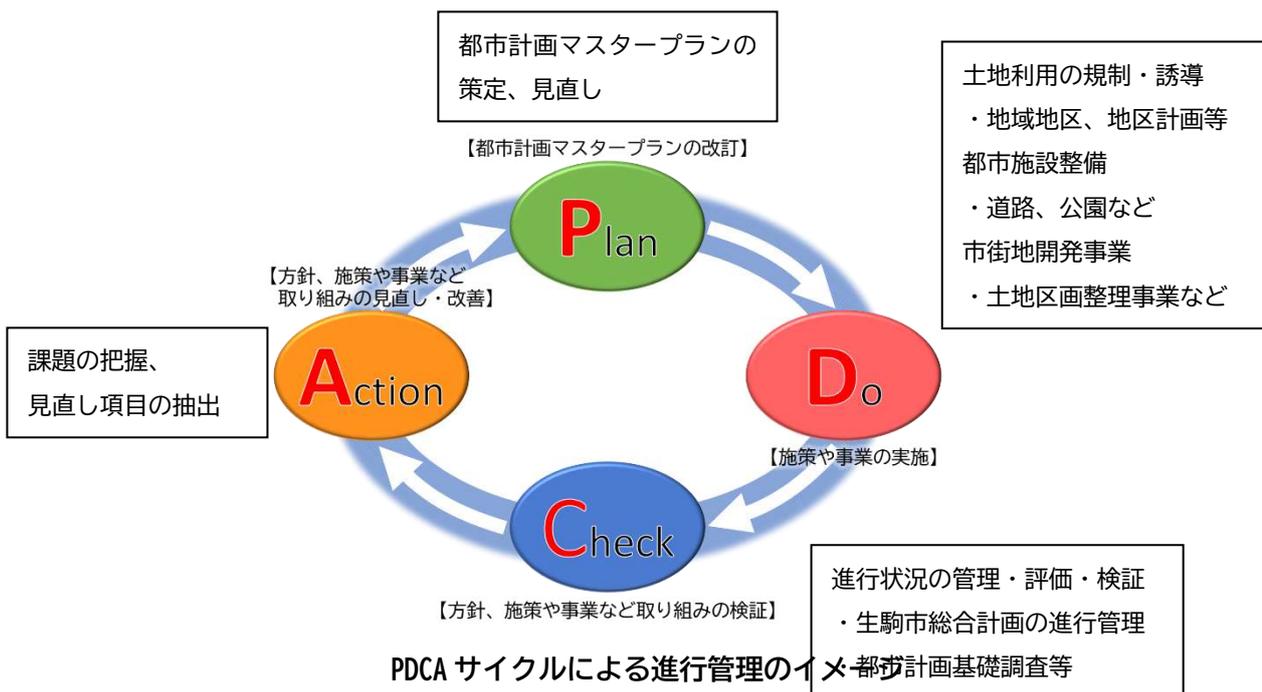
(1) 都市計画マスタープランの進行管理

- ・本計画は、目標年次を令和13(2031)年とする長期的な方針であり、目指すべき都市づくりの実現には一定の期間を要するものがあります。そのため、進行管理に際しては、都市づくりの方針を基本とした各取組の進行管理を生駒市総合計画の進行管理と連動して概ね2年ごとに行うとともに、概ね5年ごとに実施される都市計画基礎調査と合わせた進行状況の管理と評価を行うことにより、重点的・効果的な事業・施策の判断材料とします。
- ・また、上記の進行管理に加え、本計画の2章で示す、“住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー”に基づく進捗を確認するための指標（アウトプット）や生駒市市民満足度調査による評価（アウトカム）を用いて、客観・主観の両面から評価する仕組みを構築し、評価・検証を行います。

【参考：「生駒市総合計画の進行管理」、「都市計画基礎調査」と「ストーリーに基づく評価の考え方の一例 P.5-9】

(2) 成果の評価を踏まえた計画の見直し

上記検証結果により、計画の見直しが必要とされた場合は、適宜計画の見直しを行います。また、社会情勢の大きな変化や上位計画の見直しがあった場合についても必要に応じ、計画の見直しを行います。



コラム：「生駒市総合計画の進行管理」、「都市計画基礎調査」と「ストーリーに基づく評価の考え方の一例」

生駒市総合計画の進行管理方法

第6次生駒市総合計画の進行管理においては、計画の最も基本的な単位である基本的施策を対象とし、行政内部で計画の進捗状況を検証・分析を行い計画の進捗度合いを測ります。

その上で、生駒市総合計画審議会において行政内部での検証や総括について審議を行い、各施策の進捗状況を総括し、総合的に評価し、検証報告書を取りまとめます。

なお、各施策を包括する分野別計画において、基本計画の進行管理と同様に計画の進捗状況を検証している場合にあつては、当該分野別計画の評価をもって、基本計画の各施策の評価とします。

都市計画基礎調査

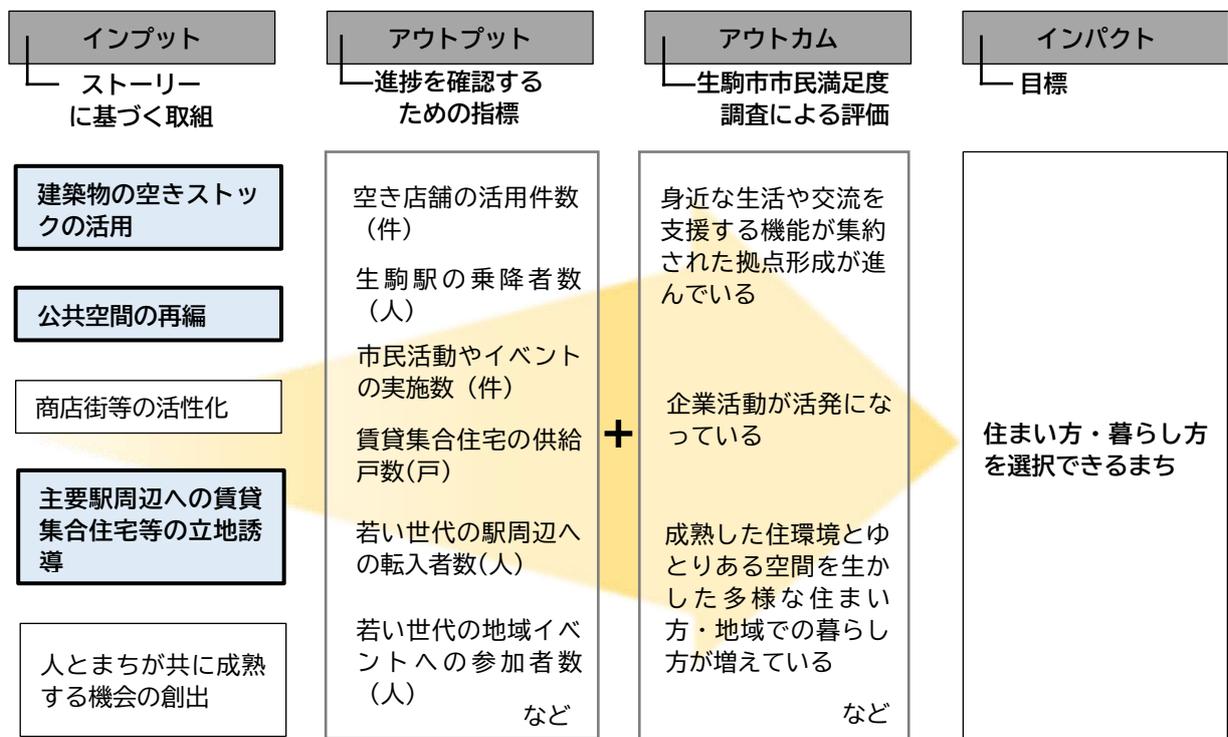
都市計画法に基づき、概ね5年毎に都市における現況及び将来の見通しについて調査
調査項目

：人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量、地価の分布状況、製造業出荷額及び商業販売額、世帯数及び住宅戸数、住宅の規模、宅地開発の状況など

ストーリーに基づく評価の考え方の一例（参考）

【都市的な利便性を享受する住まいと暮らしをつくるストーリーの場合】

※生駒駅周辺商業系用途地域での評価を想定した場合の一例



□：都市計画分野

注) アウトプット、アウトカムの指標は例示です

