

## 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"> <li>多様で魅力ある都市機能<sup>※</sup>の集積・誘導</li> <li>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</li> <li>ライフステージ<sup>※</sup>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</li> <li>地区計画<sup>※</sup>や景観形成地区<sup>※</sup>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(ウォークアブルな空間形成)</li> </ul> |
|          | 低層住宅地  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進</li> <li>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</li> </ul>  |
|          | 複合住宅地  | <ul style="list-style-type: none"> <li>良好な住宅地としての環境の維持・向上</li> <li>周辺の低層住宅地や自然環境との調和</li> <li>中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上</li> </ul>  |
| 田園集落ゾーン  |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>営農とグリーンインフラ<sup>※</sup>の両面から農地の保全</li> </ul>   |
| 山林・緑地ゾーン |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全</li> <li>身近に自然を楽しめる場としての活用促進</li> </ul>  |



生駒駅南口



宝山寺(門前町)



宝山寺参道



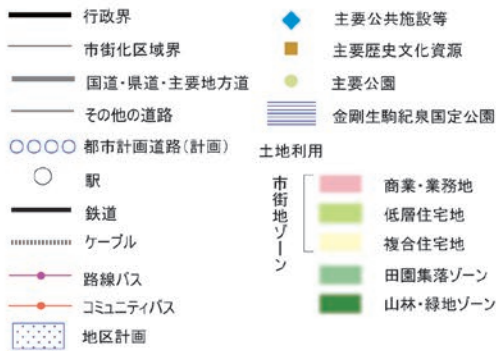
びっくり通り



戸建て住宅地(東旭ヶ丘)と生駒山



生駒ケーブル



**【暮らしの場の景観形成】**

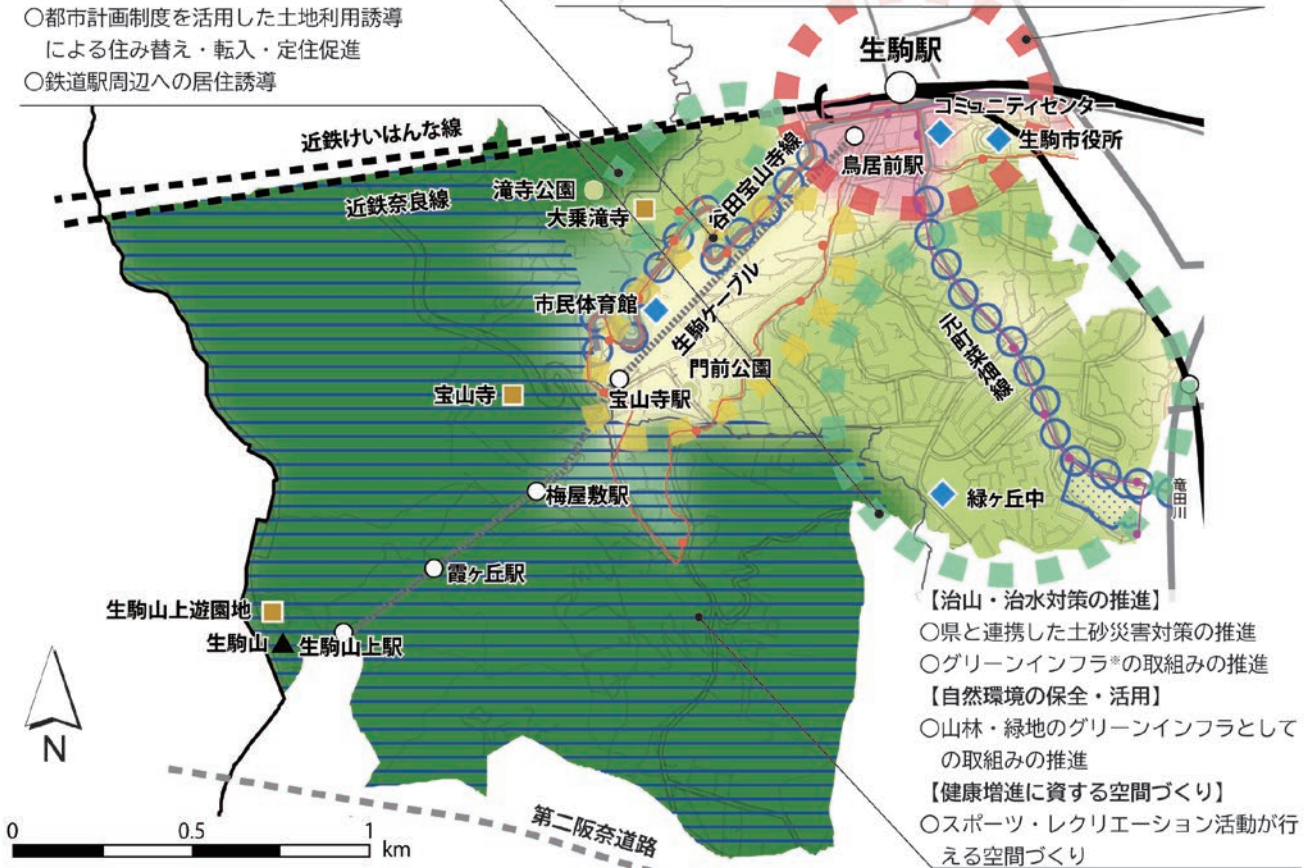
- 宝山寺周辺の景観保全
- 【歴史文化資源の保全・活用】**
- 歴史文化資源へのアクセスを考慮した公共交通サービスの見直し、改善
- 観光資源の魅力発信
- 文化財や伝統芸能の保存・活用
- 【観光・交流まちづくりの推進】**
- 古民家等を用いた体験型観光の推進
- インバウンド\*を意識した環境や体制の整備
- 公共交通の利用促進のための観光ルート整備の検討

**【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

**【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
- 【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
- 【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\*、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
- 【市街地の強靱化】**
- 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
- 【地域の移動手段の確保】**
- 新たな公共交通サービスの導入検討 ○コミュニティバス\*の維持改善



**【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\*の取組みの推進

**【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みの推進

**【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