

生駒駅南口参道周辺地区
街なみ環境整備事業計画

生駒市

令和8年3月

目 次

(1) 目的	… 1
(2) 生駒駅南口参道周辺地区について	… 2
1) 範囲	
2) 地理的特徴	
3) 宝山寺参道について	
4) 現況（法規制、土地・建物、道路）	
5) 地区の課題	
(3) 街並み環境整備事業（生駒駅南口参道周辺地区）	… 14
1) 街なみ環境整備促進区域	
2) 街なみ環境整備事業の基本方針	
3) 整備計画	

街なみ環境整備事業計画

(1) 目的

宝山寺の参道沿いには、場所ごとに異なる特徴を持つ街並みが形成されており、多様で豊かな景観を楽しむことができる。この豊かな景観と参道からの見晴らしの良さは、この地区の魅力であり、未来へと受け継いでいきたい大切な景観である。

しかしながら、かつて多くの人で賑わい、参道らしい趣きを感じられた景観は、近年の建築物の建て替えや道路舗装の劣化などにより、徐々に失われつつある。参道の魅力を保全し、必要に応じて新たに創出していくことが求められる。

このような現状を踏まえ、市と地域住民等が連携し、良好な景観の形成と保全を図るため、「街なみ環境整備事業計画」を策定する。本事業を通じて、地域の歴史や個性を活かしながら、住み続けたい、訪れてみたいと思える魅力的な街並みと景観の創出をめざす。

(2) 生駒駅南口参道周辺地区について

1) 範囲

生駒市元町1丁目、東新町、本町、山崎新町、仲之町、門前町の各一部
(下図のとおり 約19.6ha)

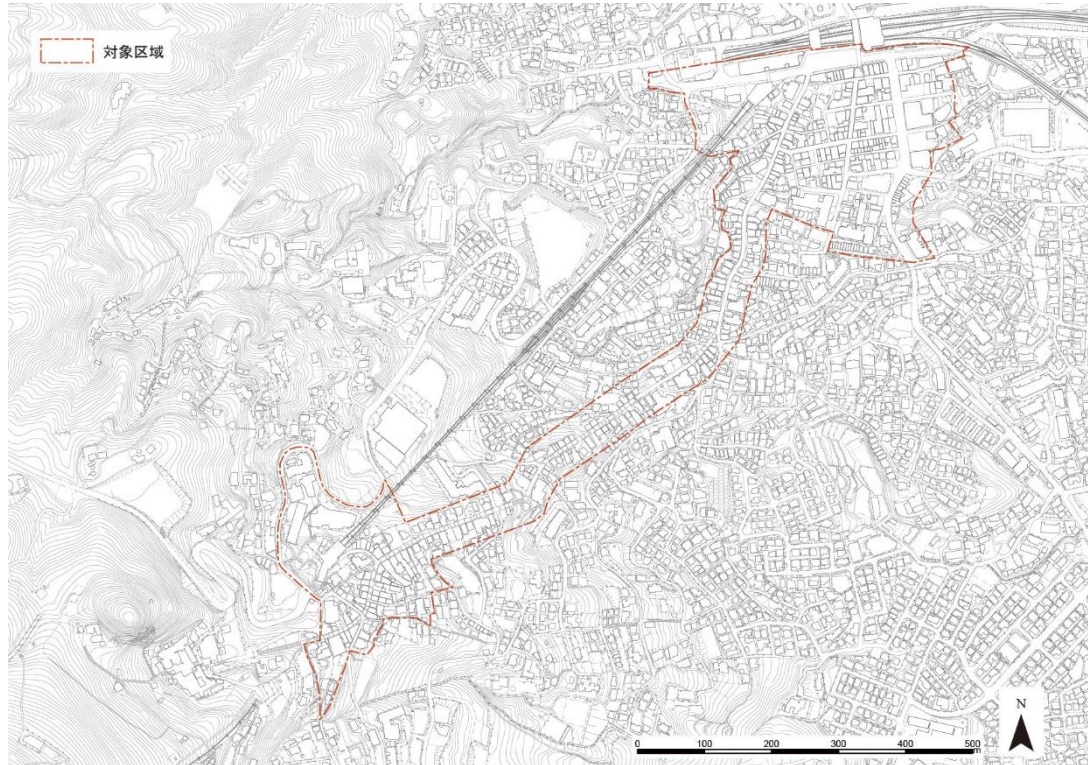


図1：生駒駅南口参道周辺地区 区域図

2) 地理的特徴

①位置

本地区は、本市の玄関口である生駒駅の南口に位置し、大阪方面への交通利便性を背景に、商業・業務・居住機能が集積している。また、生駒山・宝山寺方面への参道や観光動線の起点としての役割も担っている。

②自然環境

本地区は、生駒山地の東麓に位置することから、生駒山及び矢田丘陵の稜線や緑豊かな斜面地を望むことができるなど、都市機能と自然景観が共存する立地特性を有している。

3) 宝山寺参道について

①宝山寺とは

宝山寺は生駒山の中腹に位置し、日本三大聖天の一つとして広く信仰を集める寺院である。本尊は不動明王、聖天堂には大聖歓喜天を祀り、商売繁盛や現世利益の神として「生駒聖天」の名で親しまれ、市内外から参拝者が訪れる。

生駒山は古くから信仰の対象であり、修験者の行場であった。寺の背後にそびえる巨岩「般若窟」は、修験道の開祖とされる役行者が般若経を書き写して納めたと伝えられている。現在の宝山寺の基礎は、延宝6年（1678年）に湛海律師が中興開山したことにより整えられ、今日まで信仰と歴史を受け継いでいる。



写真 1: 宝山寺

②参道の変遷

大正3年、大阪・奈良間に大軌電車（現在の近畿日本鉄道）が開通し、生駒停留所が設けられた。これと同時に、この停留所から宝山寺までの参道が開設されることとなった。この参道を利用する参詣人を相手とする露店が沿道に出現し、その後、家屋が建ち並ぶようになった。

大正6年頃からは、家屋が増加の一途をたどり、新しい市街が形成された。宝山寺に近いところには、土産物店、飲食店のほかにみくじ判断、神仏具店など宝山寺と直接関係の深い店舗が多く、生駒停留所に近いところに、土産物店、飲食店が多くみられたことと、全体的に料理旅館が多いことがこの市街地の特色であった。

大正7年、生駒登山鉄道（ケーブルカー）が生駒停留所から宝山寺門前まで設けられたが、大正11年頃までは、ケーブルカーの輸送力が小さかったこともあり、参道にも相当人が通った。

大正14年に、登山自動車道が開通し、翌15年に、ケーブルカーが複線化するなど、宝山寺周辺（生駒新地）の発展に大きな影響を与えた。

華やかに賑わった生駒新地も、戦争が激しくなるにつれて、客足は減り、戦時中は大阪方面からの疎開者や学童疎開を受け入れて、料理旅館などは住居として、部屋を提供したものも出てきた。

戦後、生駒新地は復活したが、ケーブル、自動車など交通機関の発達と、生活環境の変化などにより、料理旅館は減少の一途をたどった。これにより、門前町としての特色は徐々に薄れ、住宅地としての景観へ移っていったが、現在も参道の沿道には、旅館やお店が点在し、昔の趣きがわずかに残っている。



写真2：宝山寺参道（昭和30年）

4) 現況（法規制、土地・建物、道路）

①都市計画

本地区は、全域を商業地域に指定しており容積率は400%となっている。

一方で高度地区は、31m高度地区と15m高度地区のふたつに分けて指定し、同じ商業地域でも建築物の高さの限度に差を設けている。

なお、本地区周辺は、第一種住居地域や第一種低層住居専用地域が指定されているほか、宝山寺境内などは市街化調整区域となっている。また、本地区の一部及び本地区周辺は生駒山風致地区が指定されている。

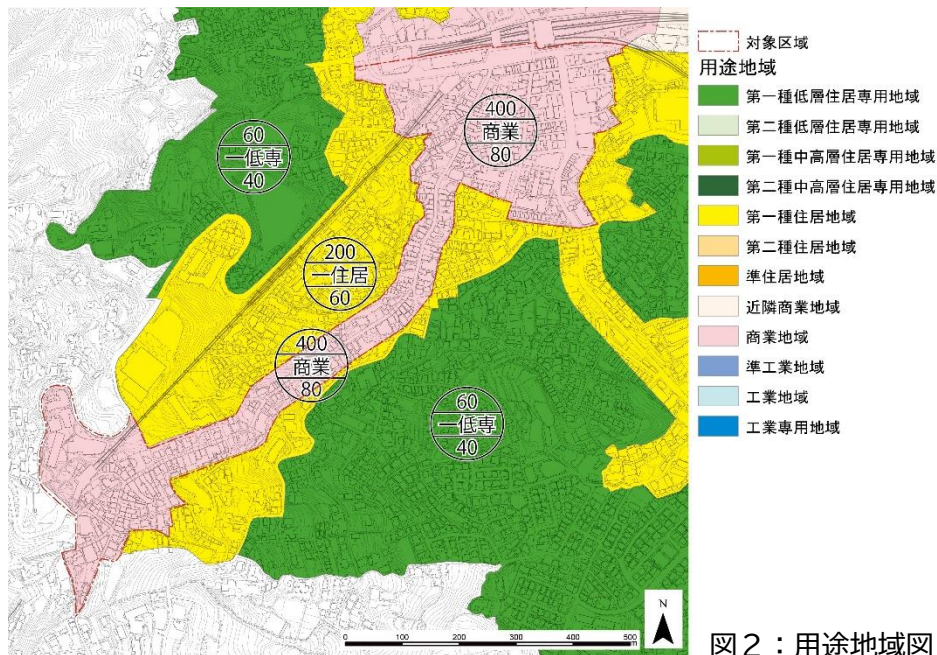


図2：用途地域図

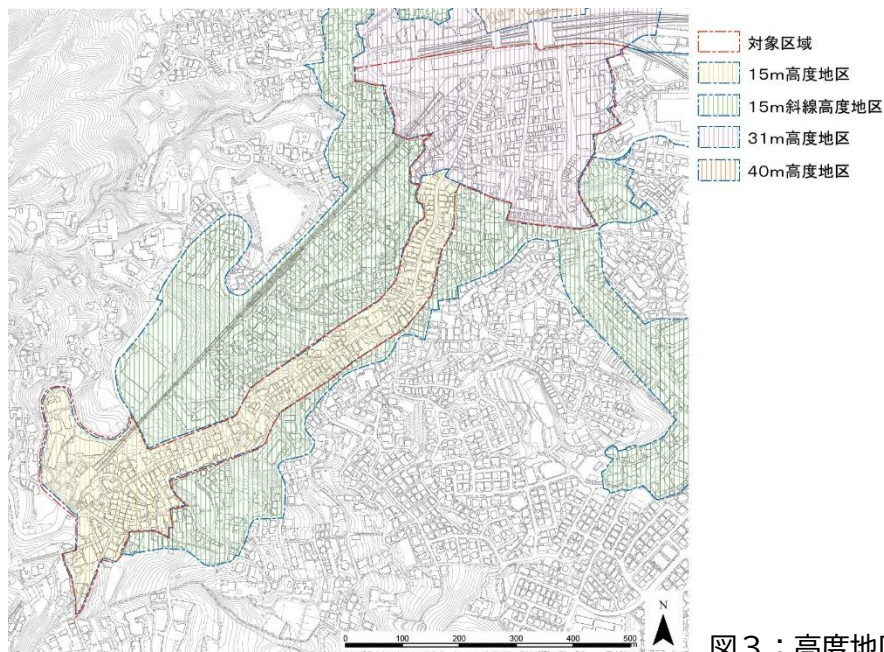


図3：高度地区図

②土地利用・建物用途

本地区の大部分は、住宅用地となっており、生駒駅南口の一部（びっくり通り周辺）で商業、公共施設としての土地利用、建物用途がある。

宝山寺参道周辺では、住宅が多く、戸建住宅あるいは共同住宅の用途に供されている。宝山寺駅周辺では宿泊施設や店舗併用住宅などの商業としての土地利用、建物利用がある。

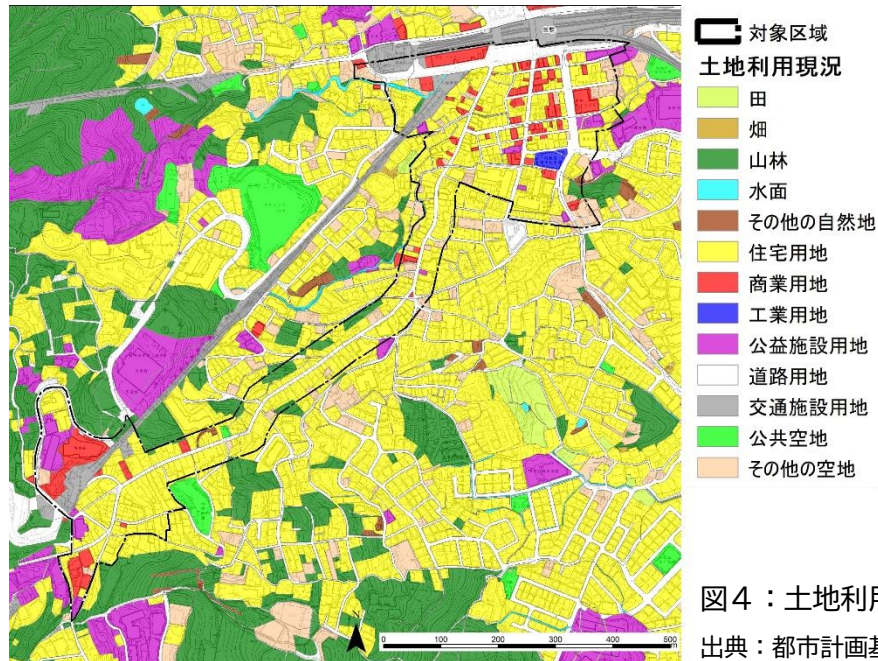


図4：土地利用現況図

出典：都市計画基礎調査（平成 26 年）

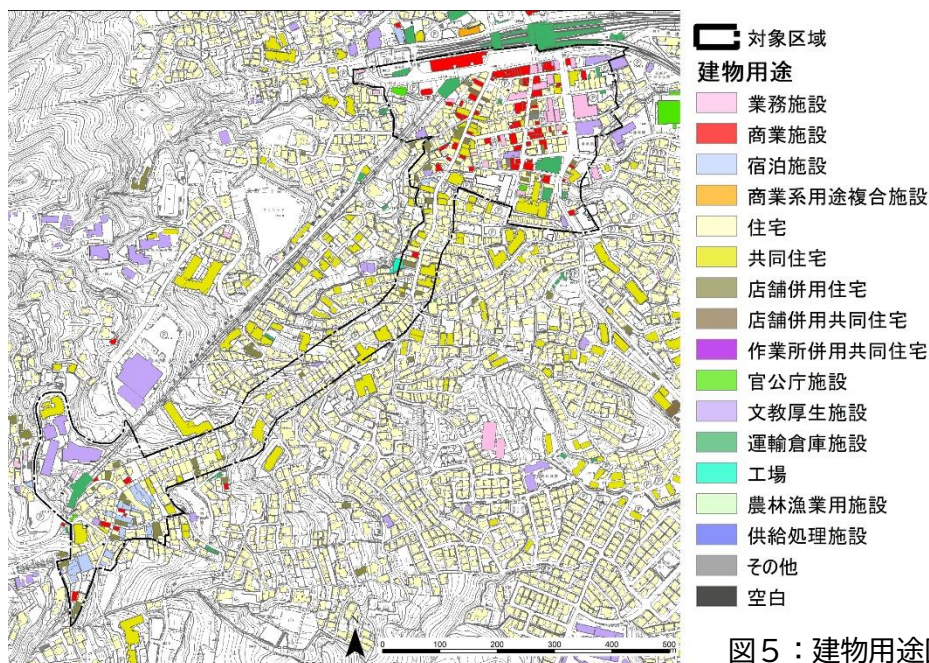


図5：建物用途図

出典：都市計画基礎調査（平成 26 年）

③道路・交通

本地区の一部の道路は、幅員4m未満であり、車両の通行や建築物の接道要

件を満たしていないものがある。また、歩道を有する道路は県道237号（生駒停車場宝山寺線）と市道元町菜畑線の2箇所である。

なお、宝山寺参道は仲之町から門前町にかけて階段部分が多くを占めており、車が通行できる箇所は限定的である。

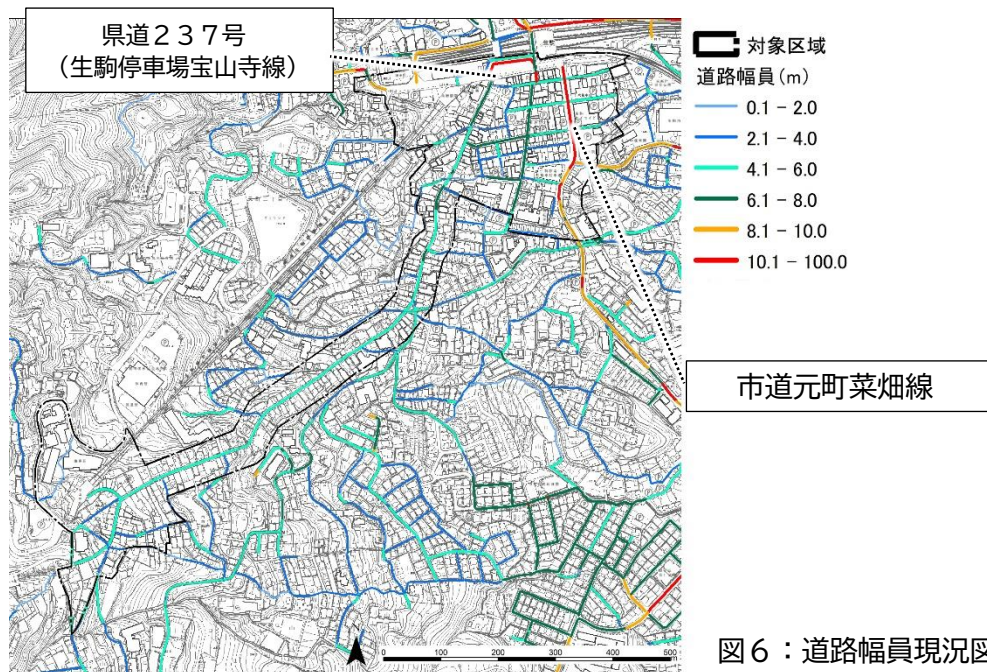


図6：道路幅員現況図

出典：都市計画基礎調査（平成 26 年）

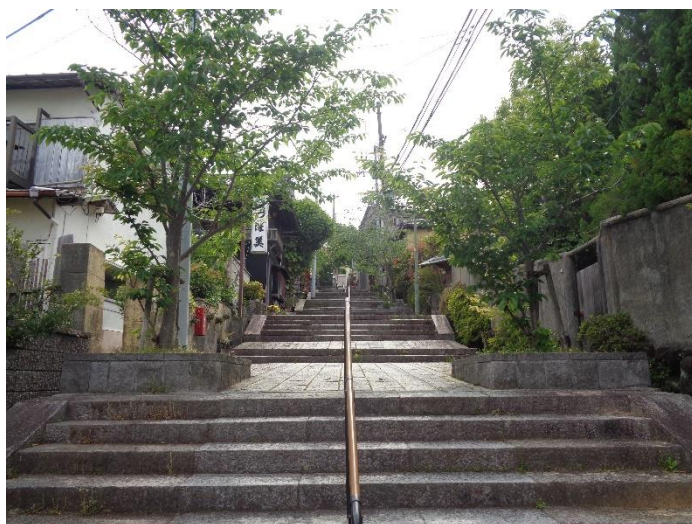


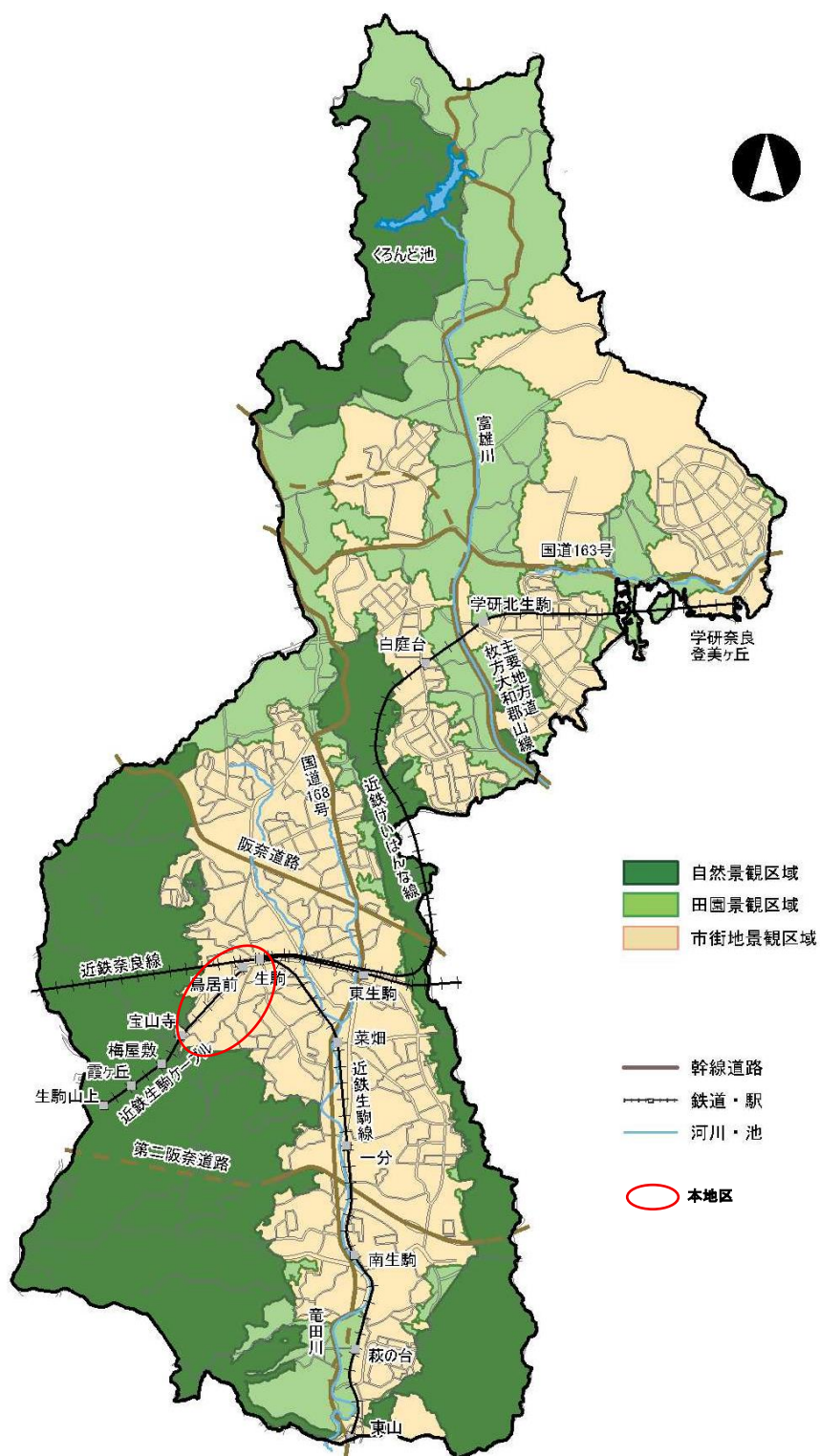
写真3：門前

町の階段

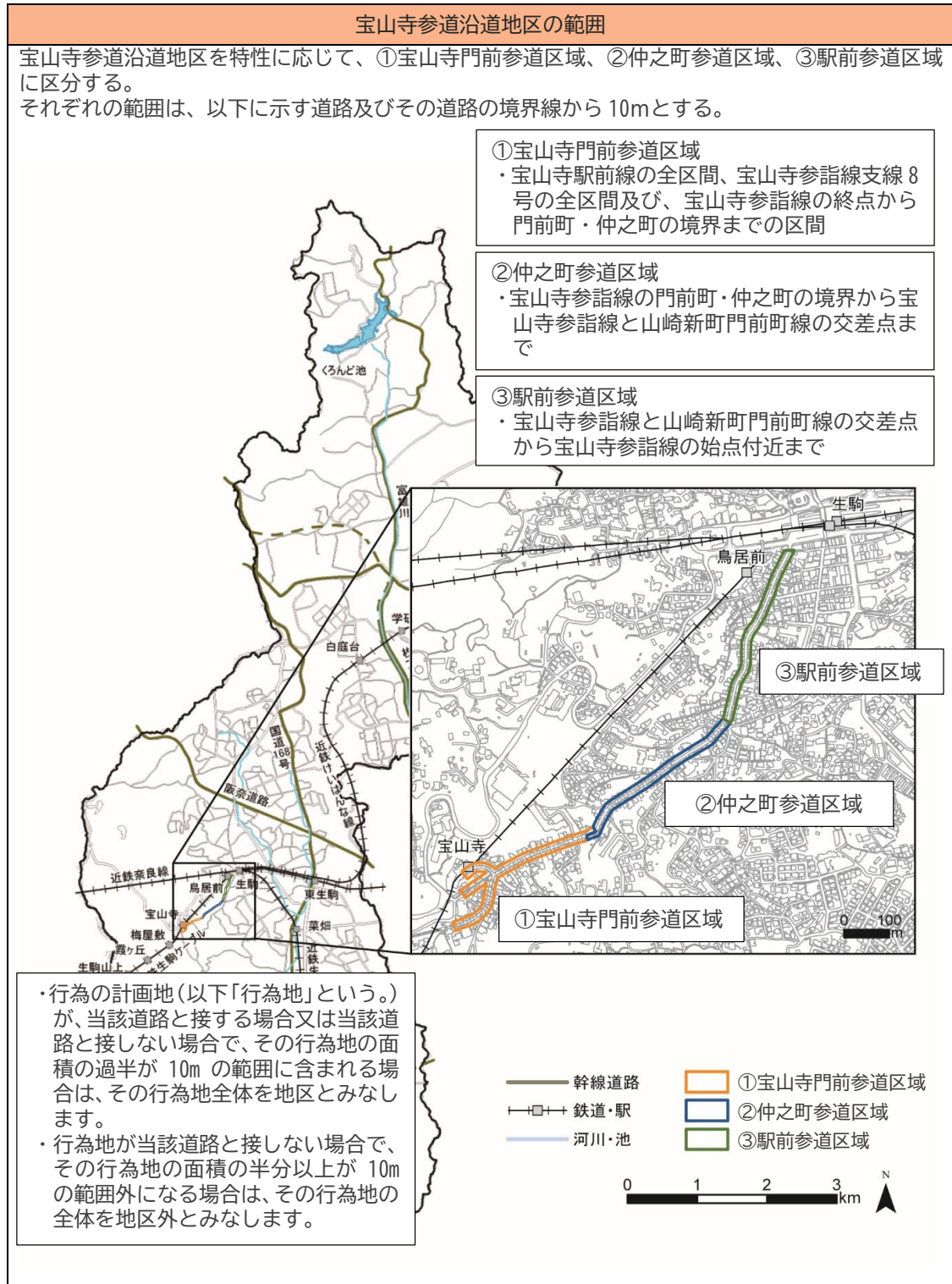
④景観計画

本市は全域を景観計画区域に指定しており、本地区を含む市街化区域は市街

地景観区域に位置付けている。なお、本地区周辺の市街化調整区域は、自然景観区域に指定されている。



本地区の一部は、以下のとおり景観形成地区(市内の中でも特に良好な景観の形成を図る必要がある地区について、重点的に景観形成を推進するために指定する地区)に指定している。



◆良好な景観の形成に関する方針

宝山寺参道沿道地区	
区域	良好な景観の形成に関する方針
①宝山寺門前 参道区域	・ 建物の形態に配慮することで、山並みや街並みへの眺望を守ります。 ・ 参道として、これまで受け継がれてきた道の趣きを保全します。 ・ 古くから続く参道のにぎわいを守りながら、活気ある街並みを形成します。 ・ 沿道の植栽などを通じて、四季の移ろいを感じられる緑豊かな空間を創出します。
②仲之町参道 区域	・ 建物の形態に配慮することで、山並みや街並みへの眺望を守ります。 ・ 参道として、これまで受け継がれてきた道の趣きを保全します。 ・ 参道のにぎわいと両立した、良好な住環境の形成を図ります。 ・ 沿道の植栽などを通じて、四季の移ろいを感じられる緑豊かな空間を創出します。
③駅前参道 区域	・ 参道沿道であることを感じさせるように、建築物の形態意匠に配慮します。 ・ 道路の整備等を行うことで、安心安全に歩ける空間を形成します。 ・ 駅前の利便性を活かしたにぎわいの創出と都市的な住環境が両立する街並みを形成します。 ・ 沿道の植栽などを通じて、四季の移ろいを感じられる緑豊かな空間を創出します。

5) 地区の課題

地区内の特性や住民の意見※に基づき、生駒駅南口参道周辺地区の課題は以下のように整理される。

※ 本計画の策定に向けたワークショップやアンケートによる。

①宝山寺駅前周辺～宝山寺

参道の趣きと眺望を守りながら、宝山寺までの“つながり”と“賑わい”を高める空間づくりが必要

- ・石畳や屋根の軒先線（下屋の陰影）が連なる沿道の建築物が生み出す参道としての景観や、参道からの眺望や見晴らしなどは守っていくべきものとして挙げられる。
- ・宝山寺駅前は、店舗が連なるものの、空き地や空き家が増加しており、淋しい印象を受ける。また、市道宝山寺駅前線の道路舗装の劣化もみられ、駅前を宝山寺につながる期待感の抱ける空間にすべきとの意見も挙げられる。
- ・門前町と仲之町の境界付近に位置する門前参道公園について、訪れた人が休憩できるスペースとして整備すべきとの意見も挙げられる。

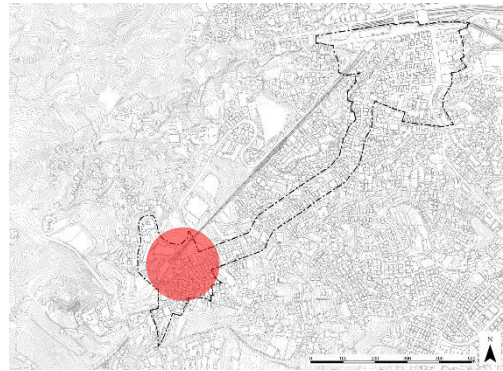


写真4：宝山寺駅前周辺～宝山寺 現況写真

②仲之町の参道周辺

参道の趣きと眺望を守りながら、街並みの連続性と良好な住環境の維持が必要

- ・低層の住宅が建ち並び、良好な住環境が維持されている。
- ・古くからある建物が残り、参道としての雰囲気は一定維持されている。一方で、一部では、共同住宅等に建て替わり、街並みの連続性が失われつつある。
- ・参道はその歴史を意識した整備がなされている。
- ・沿道の建物や緑が形成する落ち着いた景観と、参道からの眺望（山並み、街並み）は守っていくべきものとして挙げられる。

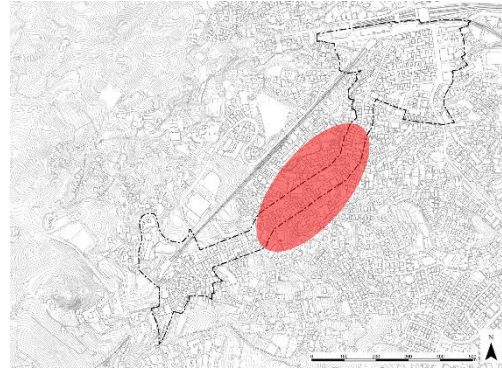
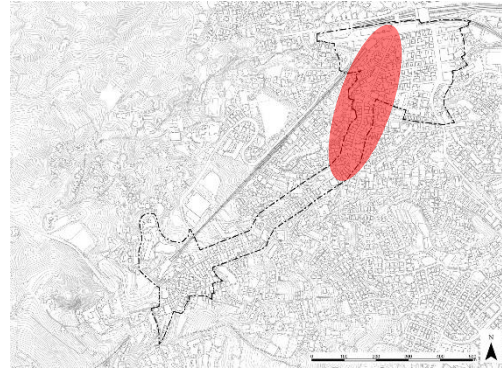


写真5：仲之町の参道周辺 現況写真

③生駒駅前の参道周辺

参道の趣きと沿道のにぎわいを守りながら、街並みの連続性と安全で歩きやすい道路空間の形成が必要



- ・ 駅前から続く沿道には小規模店舗が立ち並び、一定のにぎわいが形成されている。
- ・ 一部には和風の建築物があり、参道の面影が残っている。その一方で、マンションや駐車場が混在し、壁面線が不揃いで街並みの連続性が失われつつある。
- ・ 道路の舗装や街路灯などの整備が不十分で、参道らしさを感じにくい。
- ・ 生駒駅前へ続く道路であることから自動車の通行も多く、歩行者が安心安全に歩きにくい状況が生じている。
- ・ 参道からびっくり通りへとつながる市道駅前6号線（さくら通り）でも、道路空間の安全性や舗装の更新の必要性が挙げられており、沿道の小規模店舗のにぎわいを意識した歩行者を優先した道路空間の整備に対する期待が高まっている。



写真6：参道入口周辺 現況写真

(3) 街並み環境整備事業（生駒駅南口参道周辺地区）

1) 街なみ環境整備促進区域

以下の範囲とする。

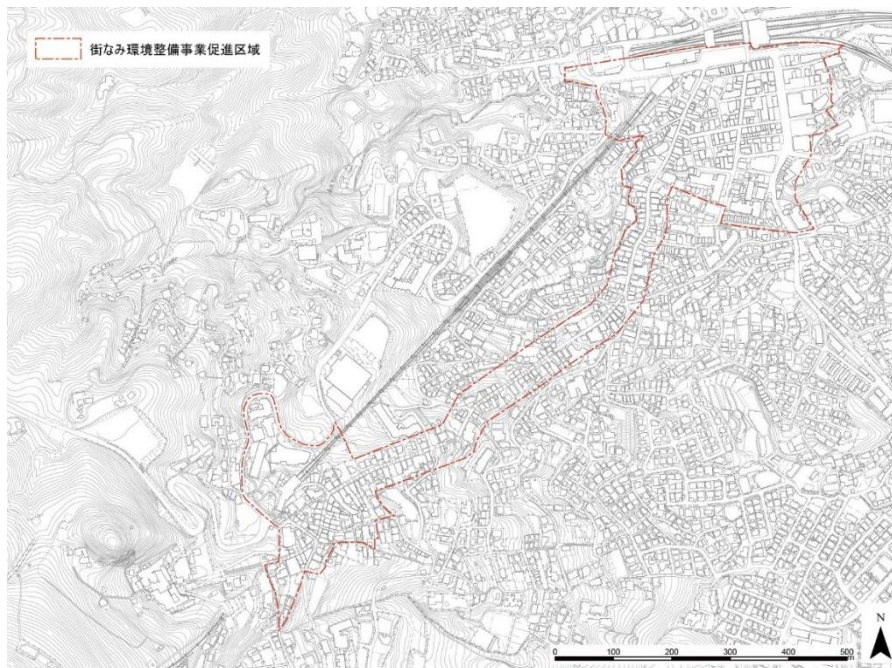


図7：街なみ環境整備促進区域図

2) 街なみ環境整備事業の基本方針

街なみ環境整備促進区域における、整備の方針を以下のように設定する。

本市の玄関口としての景観的価値と歴史的背景を踏まえ、
参道の趣きや眺望を保全しながら、
賑わいと良好な住環境が調和する街並みを創出する

（基本的な考え方）

①参道の趣きの保全

歴史的背景を踏まえ、参道らしさを尊重した景観、住環境の保全を図る。

②にぎわいと交流の創出

エリア内の回遊性を向上させることで、持続的な賑わいを生み出す。

③山並みや街並みへの眺望の保全

生駒山や矢田丘陵などの自然景観や街並みへの眺望を適切に保全し、都市と自然が調和するエリアの景観の魅力を最大限に引き出す。

3) 整備計画

①街なみ環境整備事業地区

以下の範囲とする。(街なみ環境整備促進区域と同区域とする。)

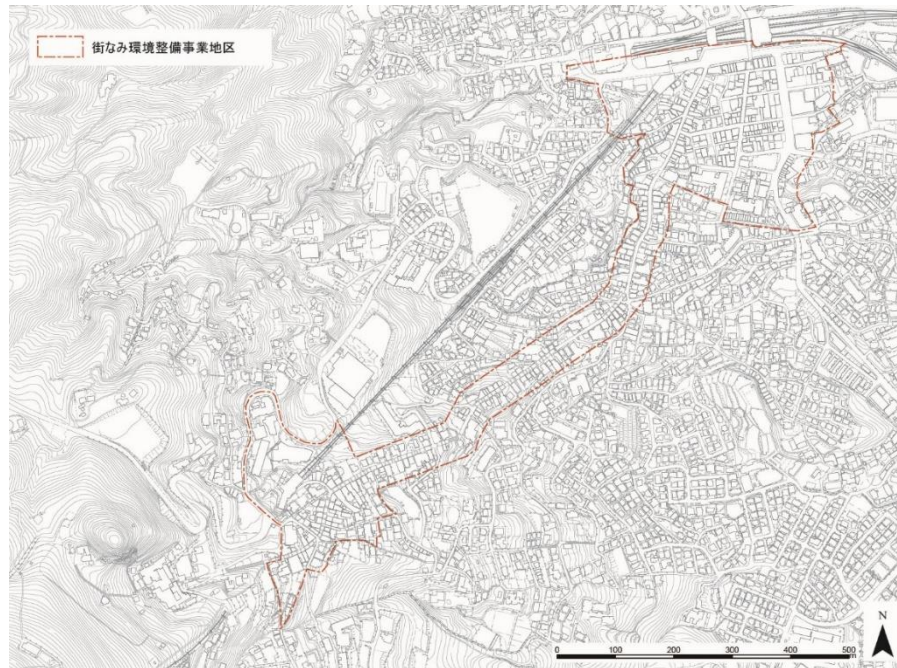


図8：街なみ環境整備事業地区図

②整備方針

以下のとおり、地区の課題に即した整備及び修景を行う。

対象範囲		道路等の整備	建物の修景
宝山寺参道沿道地区 (景観形成地区)	①宝山寺門前参道区域	・道路の美装化 ・案内サインの設置 ・公園の修景 等	景観形成基準に 合った改修等に 対する補助
	②仲之町参道区域	—	
	③駅前参道区域	・道路の美装化 等	
その他		・道路の美装化 等 (例：さくら通り)	—

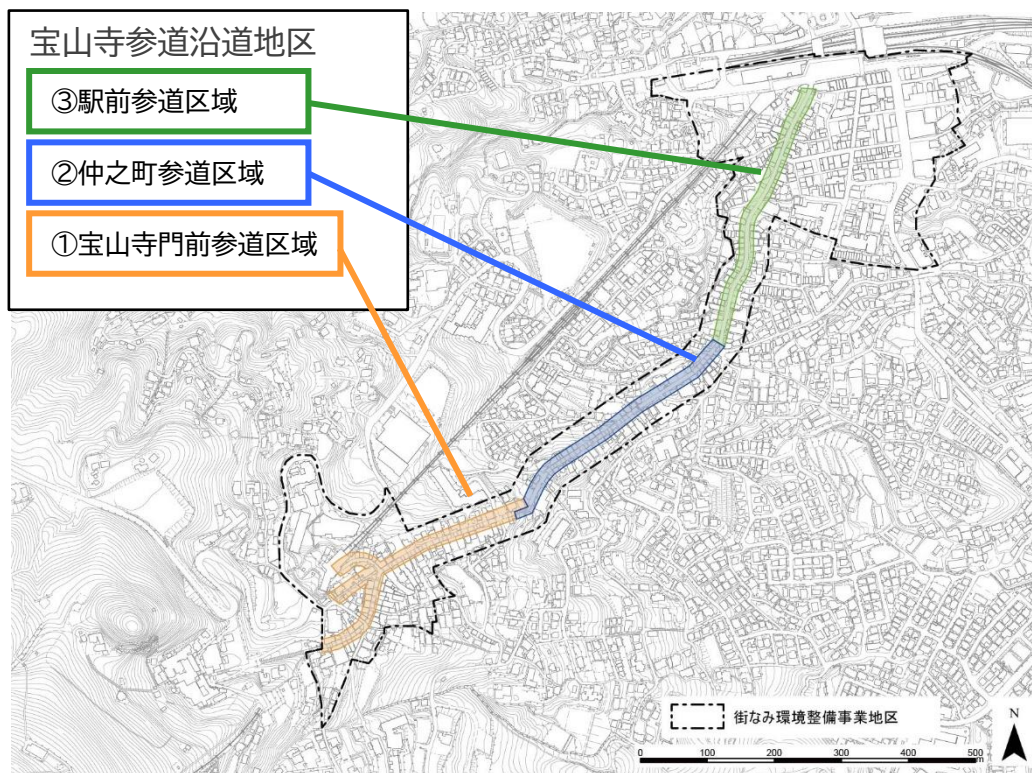


図9：街なみ環境整備事業 整備方針図

ア) 道路

整備の基本的な考え方

- ・街なみ環境整備事業の基本方針を踏まえ、大幅な道路拡幅は原則として行わない。
- ・道路の美装化を行うとともに、安全性の向上を図る。
- ・地区の活性化に向けて、市民や来訪者の回遊性を高めるための整備を行う。

整備計画図

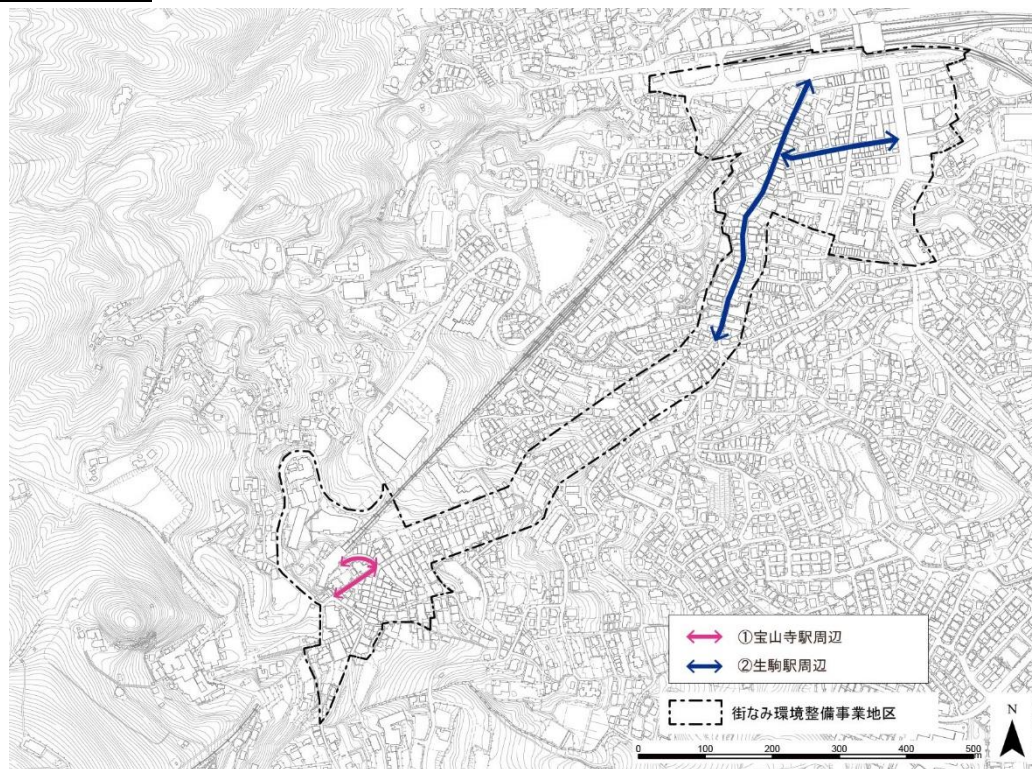


図10：道路 整備計画図

整備イメージ

A) 宝山寺駅周辺

宝山寺駅前について、参道とのつながりを意識した美装化を行う。



図 11:整備イメージ図

B) 生駒駅周辺

本市の玄関口としてののにぎわい形成のため、歩行者の回遊性を高めるとともに、参道とのつながりを意識した美装化を行う。また、視覚的な歩車分離などにより、安全性の向上を図る。



図12：整備イメージ図

イ) 公園

整備の基本的な考え方

- ・住民、来訪者にとって落ち着いて過ごせる空間として、既存の公園の修景等を行う。

整備計画図

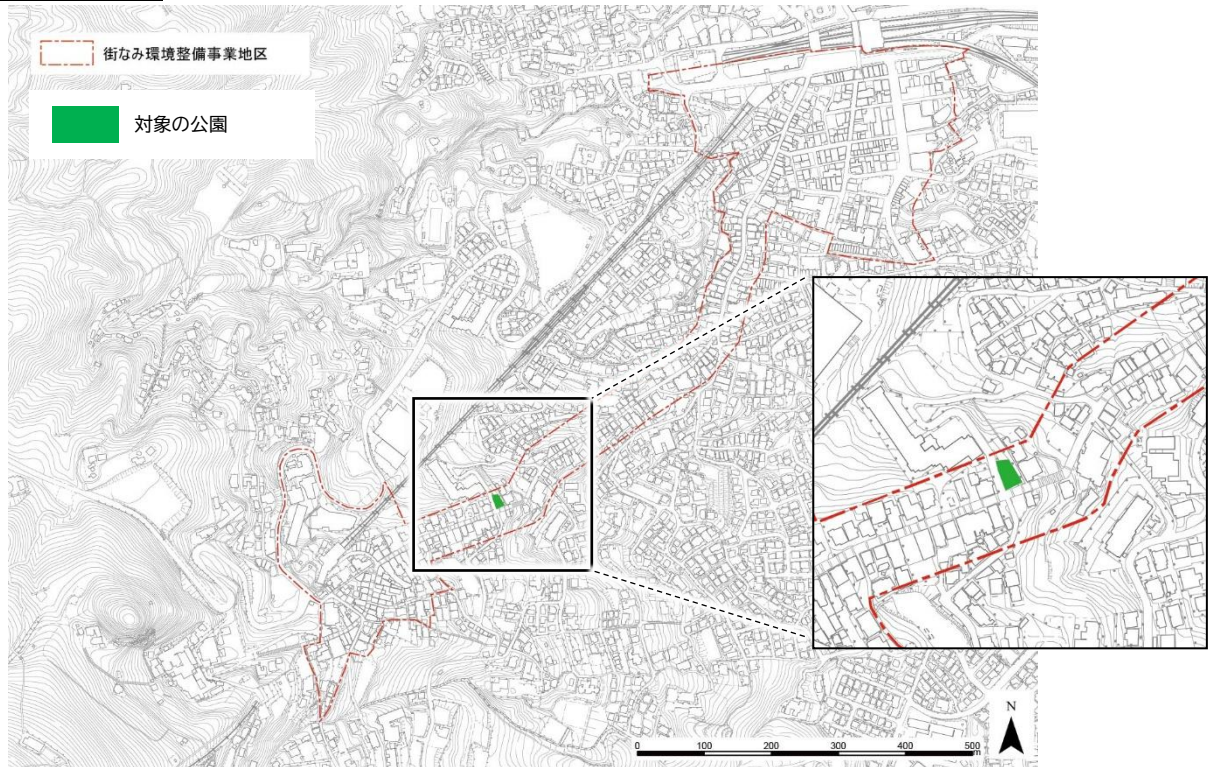


図13：公園 整備計画図

整備イメージ

- ・参道景観と調和し、住民、来訪者が街並みを一望する眺望を楽しむことのできる空間を整備する。



参考：柴又公園内東屋

写真7：公園 整備イメージ写真

ウ) 案内サイン等

整備の基本的な考え方

- ・地域の歴史的背景をわかりやすく伝える案内サイン等を設置するなど、区域全体の回遊につながる仕組みを構築する。

整備計画図

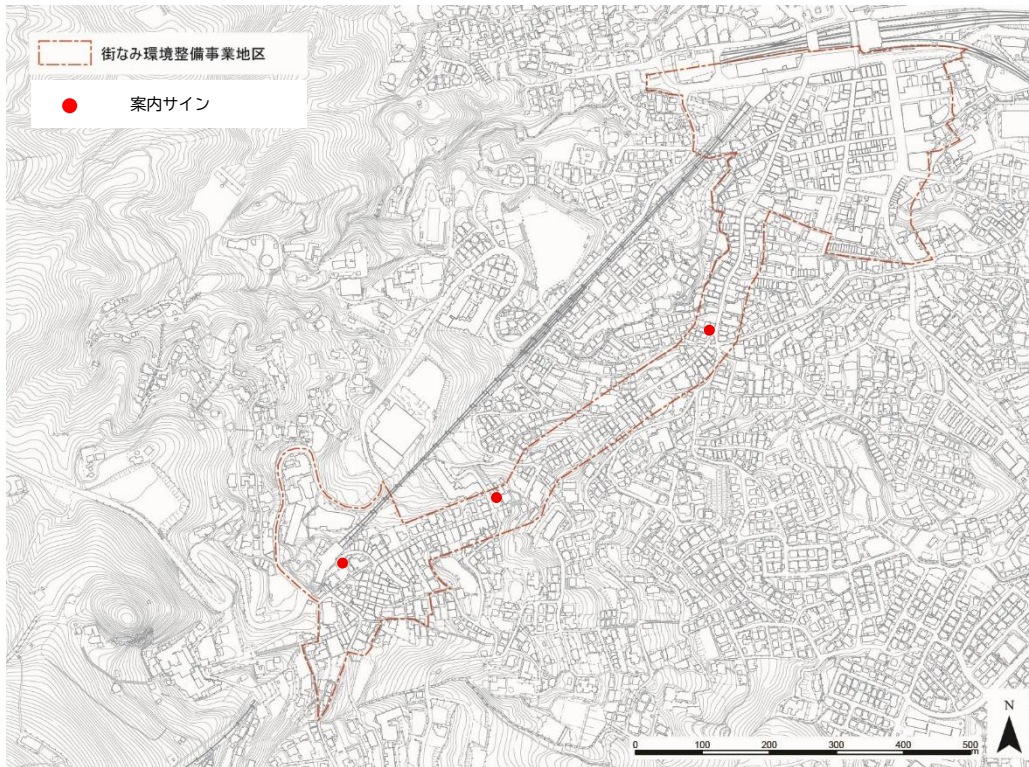


図14：その他 整備計画図

整備イメージ

- ・歩行者を適切に地区内外へ導くため、主要辻部等に案内誘導サインを配置。



図15：サインイメージ

工) 住宅等

整備の基本的な考え方

- ・ 景観形成基準に基づく住宅等の修景に対して補助を行うことで、街並みに調和した景観の保全・形成を推進する。

整備計画図

景観形成地区「宝山寺参道沿道地区」の範囲

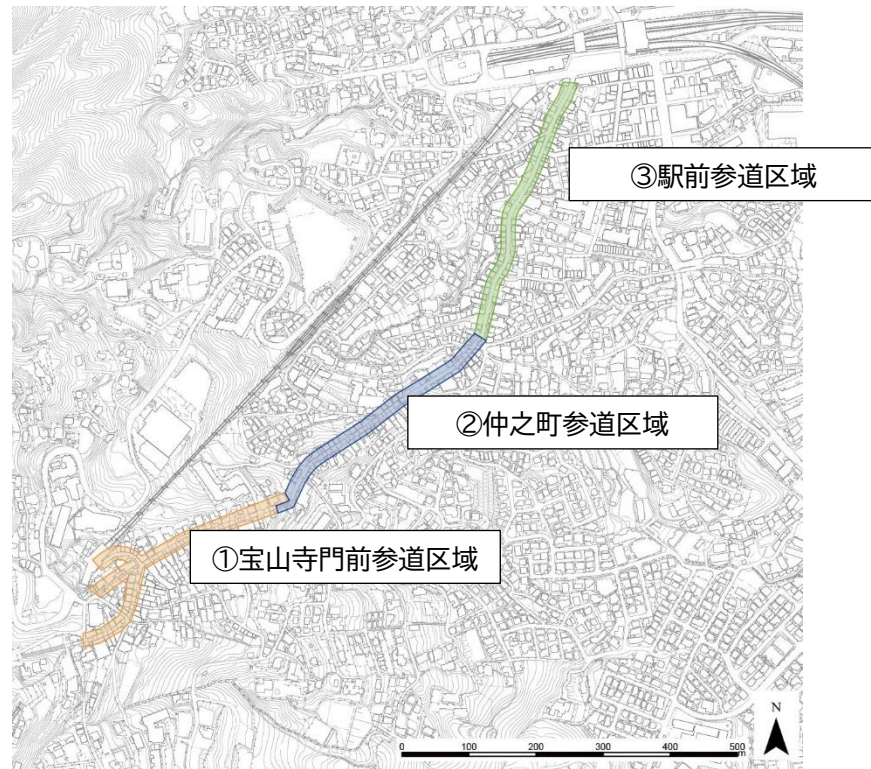


図16：住宅等 整備計画図

整備イメージ



図17: 宝山寺門前参道区域 修景イメージ



図18: 仲之町参道区域 修景イメージ



図19: 駅前参道区域 修景イメージ