

都市再生整備計画

いこまえきしゅうへん

生駒駅周辺地区

な ら
奈良県

い こ ま し
生駒市

令和7年1月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	☐
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	☐
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	☐
まちなかウォークアブル推進事業	☒

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

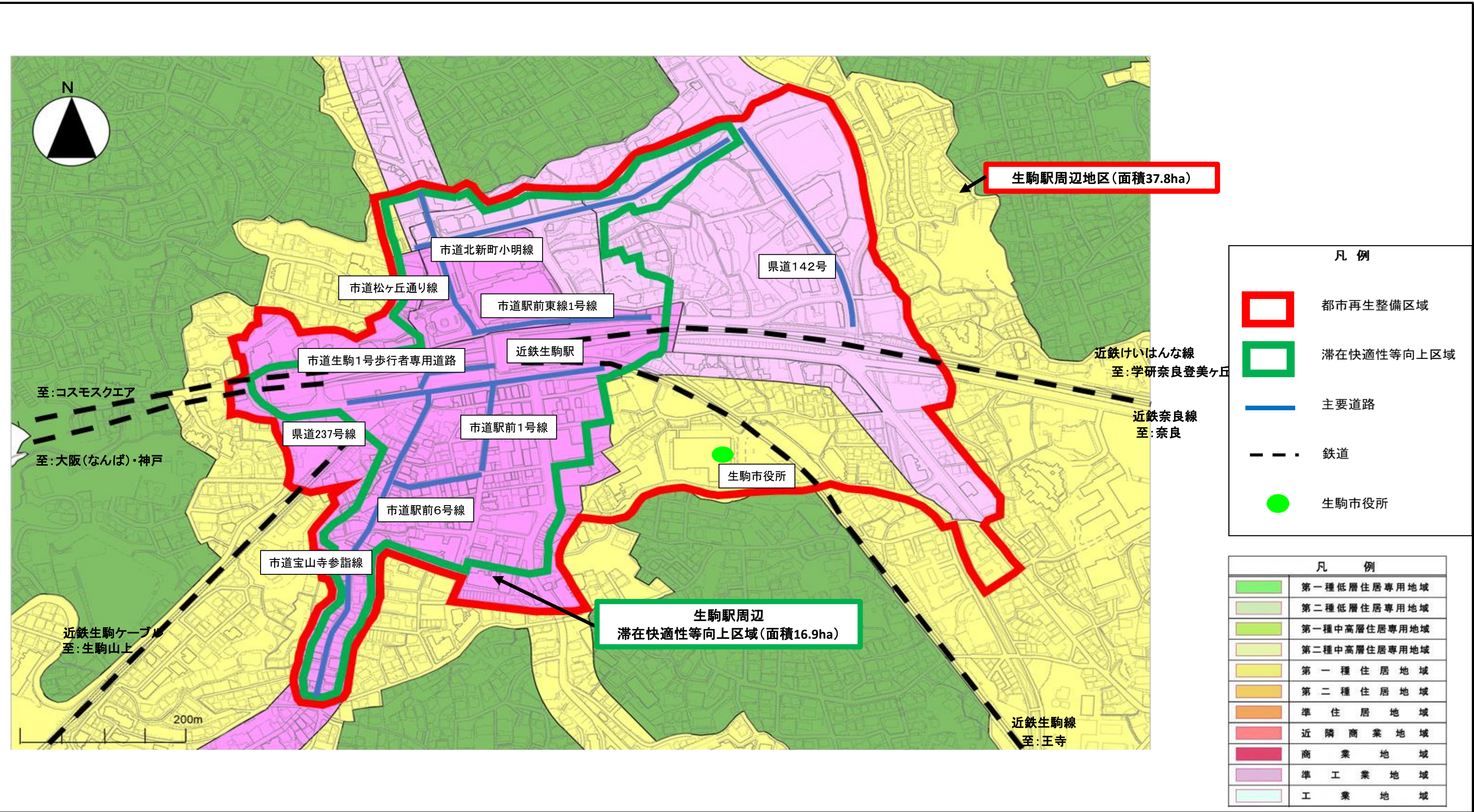
都道府県名	奈良県	市町村名	いこま 生駒市	地区名	いこまえきしゅうへん 生駒駅周辺地区	面積	37.8(16.9) ha
計画期間	令和6年度～令和8年度	交付期間	令和6年度～令和8年度				

目標
大目標：生駒の個性や魅力あふれる都市拠点の形成 目標1：居心地のよい場が通りでつながり、ウォーカブルで滞在したくなるまちの実現 目標2：市民の生活を豊かにする都市機能の集積 目標3：生駒市の玄関口および宝山寺の門前町としてふさわしい観光振興と、商業的にぎわいの創出
目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況 本市では、人口減少や少子高齢化等の人口構造の変化が想定されることから、「第6次生駒市総合計画（以下、総合計画）」（令和元年度）において、大都市への通勤・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という考えのもと、将来都市像を「自分らしく輝けるステージ・生駒」と定めている。 また、これを受けて策定した「生駒市都市計画マスタープラン（以下、都市マス）」（令和3年度）では、コンパクトで持続可能な都市空間を形成する4つの視点を定め、重点的に取り組みを進めてきた。 生駒駅周辺地域（以下、本地域）は、市内唯一の都市拠点と位置づけており、これまで、北口においては、段階的な再開発事業により、都市機能の集積などの拠点形成を進めてきたが、南口地区においては、昭和50年代の開発以降、大規模な整備は行っておらず、駅前商業地でありながら、専用住宅（低層建築物）と商業店舗の混在による統一感の欠如、人の集う空間がない、空き店舗の増加等による商店街の機能低下、宝山寺の門前町としての趣きを感じにくいなどの課題があり、都市拠点としての質の高い空間形成が十分に図られていない。このため、北口と南口の棲み分けを図りながら、それぞれの特徴を生かした、より魅力的な都市拠点の形成を進めていく必要がある。 なお、生駒駅南口に関しては、上述のとおり課題を抱える状況であるため、地区の関係者と連携し、公民連携でエリアプラットフォームを立ち上げ、生駒市の玄関口であり、宝山寺の門前町にふさわしい、にぎわいと趣のあるまちに再編するべく、取り組みを進めているところである。
課題 ・専用住宅と商業店舗の混在により、まちに統一感がなく、宝山寺の門前町としてふさわしい空間形成がなされていない ・事業者、住民共に高齢化していること等に起因して空き店舗が増加しており、かつての商業的なにぎわいが失われつつある ・大阪、奈良からのアクセスが至便であるにも関わらず、資する賃貸住宅等が少ない ・公共施設が数多く立地しているが、各施設の老朽化が進んでいる ・北口に百貨店やスーパーが充実しており、南から北へのアクセスが多いが、北から南へのアクセスが少なく、南北の回遊性が低い ・南口は生活道路が入り組んでいることや、歩車分離されていない道路が多く、ウォーカブルな環境ではない ・南口に広場や公園など公共施設が乏しく、市民の活動の場や日常的なコミュニケーションの場が不足している ・都市拠点として子育て世代の居場所に対するニーズが高いが、応えきれていない
将来ビジョン（中長期） ①第6次生駒市総合計画（2019～2039）（令和元年度） ・「自宅と職場を結ぶ」導線を中心としたこれまでのベッドタウン型の都市構造からの転換 ・都市の様々な場所におけるユニバーサルデザイン化の推進や、マイカー移動に過度に依存しない移動手段の確保、公共施設等生活に必要な機能の集約や再配置 ・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り、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都市拠点形成 ②生駒市都市計画マスタープラン（2021～2031）（令和3年度） ・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おいて、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、交流と賑わいのあふれる質の高い都市空間の形成を図る ・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制度等を活用し、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）を図る ③生駒駅南口みらいビジョン（2023～2033）（令和4年度） ※生駒駅南口エリアプラットフォームにて策定 ・生駒を象徴するまちとして、協創・対話と空間再編の相乗効果で、住宅都市らしい暮らしに根づく都市拠点を創造する ・めざす将来像は「文化や商い、暮らしが息づき、過ごしやすく関わりやすいまち」とし、その実現のため以下の4つのテーマと取り組み方針を定めた。 テーマ：「都市空間／居心地のよい場が通りでつながり、ウォーカブルで、滞在したくなる」「暮らし／暮らしの質を高める機能が集まり、住まいの循環の起点となる」 「商い・観光／このまちの歴史・文化に触れられ、新たな生駒らしい商いを生み出す」「子ども／子どもの成長に寄り添い、子どもが過ごす場所がある」。取組方針：「協創・対話／誰もが気軽に参加でき、関わり、みんなで取り組む」
一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画
滞在快適性等向上区域の考え方 近鉄生駒駅周辺エリア全体の回遊性向上をねらい、公共施設や商業施設を繋ぎ、骨格道路、商業地域を中心に区域を設定。区域内において、道路の高質化や歩車分離等の歩きたくなる公共空間の創出に繋げるとともに、行政による滞留空間の設置や、沿道の民間事業者による歩道と一体となったセミパブリック空間の創出・活用など、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。

目標を定量化する指標								
	指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
	滞留している人の数	人/8時間	滞在快適性等向上区域内の主要な通りにおける、昼間(10時～18時)の滞留者数	都市機能の集積や、商業的な賑わいの創出、滞留空間の整備等を試行する社会実験の継続的な実施によって滞留する人の数が増加する	168人/8時間	R5年度	230人/8時間	R8年度
	公民連携もしくは民間主導により実施する事業数	事業	公共空間や既存ストックを活用し、公民連携もしくは民間が主体となって実施する事業数	重点的に取り組むテーマ「民間牽引」に関連したテーマとして、民間が主体的にエリアマネジメントに携わり、エリアの魅力創出と価値向上に取り組む指標として設定する	20事業	R4年度	24事業	R8年度
	ウォーカブルなまちに対する市民の期待度	%	望むまちの将来イメージを聴く市民アンケートにおいて、ウォーカブルなまちを臨む声の割合	将来のウォーカブルなまちを試行することを目的とした道路空間活用の社会実験等を実施することで、本エリアにおける歩行者中心で歩きたくなる街に対する期待度を向上させ、取り組みへの意識醸成に繋げる	23.20%	R4年度	35.0%	R8年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【居心地のよい場が通りでつながり、ウォーカブルで滞在したくなるまちの実現】 ・ウォーカブルエリア内の個性ある通りを中心に、公民一体で創出する居心地のよい場がある歩行者中心の都市空間への再編へ向けた検討。		【基幹事業・地域生活基盤施設】情報板の設置 【基幹事業・滞在環境整備事業】市道駅前1号線、市道駅前6号線、市道宝山寺参詣線、県道237号線等 滞留空間の設置検討・歩車分離の試行(社会実験) 【基幹事業・計画策定支援事業】都市再生に資する調査等の実施、整備方針の作成
【生駒市民の生活を豊かにする都市機能の集積】 ・市内外からアクセスしやすい立地を活かし、多様な店舗や交流の場など、時代の変化に即した市民の暮らしを豊かにする都市機能の集積。		【基幹事業・既存建造物活用事業】複合ビル(生駒セイセイビル) 高次都市施設の整備 【基幹事業・計画策定支援事業】都市再生に資する社会実験等の調査、整備方針の作成
【生駒市の玄関口および宝山寺の門前町としてふさわしい観光振興と、商業的にぎわいの創出】 ・参道の趣きなど、門前町としての景観・文化を継承する、思い出に残る街並みづくり。 ・既存ストックを活用し、地域内外の事業者がチャレンジしやすく新たな商いが生まれやすい環境づくり。		【基幹事業・地域生活基盤施設】情報板の設置
その他		
○公民連携による持続可能なまちづくり体制の確立 ・生駒駅南口エリアプラットフォームによる公共空間活用の社会実験や、継続的なまちづくり活動の発信・PRなど ・行政による、エリアプラットフォームの自立自走や、まちづくり会社の設立等を視野に入れたまちづくり勉強会を開催 【重点的に取り組むテーマ】民間牽引		

生駒駅周辺地区(奈良県生駒市)	面積	37.8(16.9) ha	区域	本町、元町一丁目の全部と山崎新町、東新町、山崎町、北新町、谷田町の一部
-----------------	----	---------------	----	-------------------------------------



生駒駅周辺地区(奈良県生駒市) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

目 標	大目標：生駒の個性や魅力あふれる都市拠点の形成 目標1：居心地のよい場が通りでつながり、ウォーカブルで滞在したくなるまちの実現 目標2：市民の生活を豊かにする都市機能の集積 目標3：生駒市の玄関口および宝山寺の門前町としてふさわしい観光振興と、商業的にぎわいの創出	代 表 的 な 指 標	滞留している人の数（人/8時間）	168人/8時間	（R5年度）	→	230人/8時間	（R8年度）
			（事業）	20事業	（R4年度）	→	24事業	（R8年度）
			ウォーカブルなまちに対する市民の期待度（％）	23.2%	（R4年度）	→	35.0%	（R8年度）



凡 例

- 都市再生整備区域
- 滞在快適性等向上区域
- 主要道路
- 鉄道
- 生駒市役所
- 基幹事業
- 提案事業
- 基幹事業に係る主要道路

凡 例	
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	

生駒駅周辺地区(奈良県生駒市) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

目標	大目標：生駒の個性や魅力あふれる都市拠点の形成 目標1：居心地のよい場が通りでつながり、ウォーカブルで滞在したくなるまちの実現 目標2：市民の生活を豊かにする都市機能の集積 目標3：生駒市の玄関口および宝山寺の門前町としてふさわしい観光振興と、商業的にぎわいの創出	代表的な指標	滞留している人の数 (人/8時間)	168人/8時間 (R5年度) → 230人/8時間 (R8年度)
			公民連携もしくは民間主導により実施する事業数 (事業)	20事業 (R4年度) → 24事業 (R8年度)
			公民連携もしくは民間主導により実施する事業数 (%)	23.20% (R4年度) → 35.0% (R8年度)

