

第 6 章

誘導施策

目 次

6. 誘導施策.....	6-1
6.1 誘導施策の体系	6-1
6.2 誘導施策	6-2
6.2.1 居住誘導に係る施策	6-2
6.2.2 都市機能誘導に係る施策	6-5
6.2.3 交通ネットワークに係る施策	6-8

6. 誘導施策

6.1 誘導施策の体系

立地適正化計画が目指す基本理念「誰もが自分らしい住まい方・暮らし方を実現し 安全・安心・快適に住み続けられる都市」の実現を図るため、居住誘導、都市機能、交通ネットワークの基本方針ごとの誘導施策を以下のとおり設定します。

基本理念	基本方針	誘導施策
誰もが自分らしい住まい方・暮らし方を実現し安全・安心・快適に住み続けられる都市	方針1 居住誘導の方針 将来生活交通圏域での多様な住まい方・暮らし方を支え、安全・安心・快適に住み続けることができる都市づくり	1-1. 定住・転入の受け皿となる質の高い住宅・住環境の確保
		1-2. ライフステージ等に応じた住み替えの促進
		1-3. 日常生活圏での生活サービス機能の維持
	方針2 都市機能誘導の方針 商業・業務、生活サービス、交流、産業などの都市機能が集積し、市内のどこで生活しても利便性を享受できる都市づくり	2-1. 市の玄関口となる都市拠点の機能の充実と魅力づくり
		2-2. 地域の生活を支える地域拠点・生活連携拠点の機能の充実
		2-3. 産業・学術研究拠点の整備推進
	方針3 交通ネットワークの方針 鉄道・バスだけでなく地域で支える柔軟な移動手段等により、誰もが円滑に移動でき、活動機会が保障されている都市づくり	3-1. 市民の活動機会を保障する移動手段の確保
		3-2. 地域や企業との協働による公共交通サービスの充実
		3-3. まちづくりと連携した新たな公共交通サービスの提供

出典（確認後削除）：①都市マス（②各課調査回答）、③空家対策計画、④市 HP、
⑤R7 アクションプラン、⑥生駒市バリアフリー特定事業計画、⑦地域公共交通計画
⑧立地適正化計画の手引き、⑨学研高山地区第2工区マスタープラン

6.2 誘導施策

本市における居住誘導区域では、誰もが自分らしい住まい方・暮らし方を選択できるまちとして、地域の特性を踏まえた誘導施策の実施に取り組みます。

- ①駅周辺市街地：都市機能が集積し交通の利便性が高い駅周辺の市街地
- ②既成市街地等：古くからのまちなみと自然環境が共存しながらも生活の利便性が高い市街地
- ③計画的住宅地：開発時期の異なる低密度で良質なニュータウン
- ④学研高山地区：新たな暮らしを実現する学研高山地区第2工区

6.2.1 居住誘導に係る施策

1-1. 定住・転入の受け皿となる質の高い住宅・住環境の確保

①良好な住環境の維持・形成

（主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的住宅地）

- 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等に取り組みます。①
- 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、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）を図ります。①

<主な事業等>

- ・生駒市景観計画・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①
- ・地区計画制度等を活用した良好な住環境の形成①
- ・生産緑地制度等の活用による良好な都市環境の維持・保全①
- ・公園施設長寿命化事業、公共下水道管渠整備事業、下水道ストックマネジメント計画に基づく施設更新事業②
- ・空き家の発生予防等の啓発

②良質な住宅の流通・利活用促進

（主な対象区域：既成市街地等、計画的住宅地）

- 良質な空き家の流通を促進するため、売却・賃貸の支援、中古住宅の活用事例の発信、省エネ・耐震・バリアフリーなどの改築支援等を図ります。③
- 多様な住まい方・暮らし方の実現につなげるため、空き家を貸したい人と借りたい人のマッチングを進めます。③

<主な事業等>

- ・「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の運営支援①③
- ・貸したい人と借りたい人のマッチングの支援（恋文不動産）③
- ・中古住宅のリノベーション事例の発信

- ・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
- ・生駒市公式ポータルサイト「good cycle ikoma」の活用②

1-2. ライフステージ等に応じた住み替えの促進

（主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的住宅地、学研高山地区）

- 都市機能誘導区域の駅周辺市街地においては、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、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、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。①
- 既成市街地等においては、若者の転入促進や地域のニーズに応じた空き家・空き地の利活用促進を図ります。①
- 計画的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・見直しにより、新たな選択ができる住み方の実現を図ります。また、空き家率や高齢化率の高い住宅地では、重点的に空き家の流通を促進します。①
- 新たに整備される学研高山地区では、住民が企業の研究開発に実証実験的な役割で参加する居住実験都市の実現を図ります。また、ICT 等を活用したスマートなライフスタイルを実現し、子育て世帯や高齢者まであらゆる人が快適に住み続けられる次世代型居住空間の創出を目指します。⑨

<主な事業等>

- ・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）
- ・戸建て住宅賃貸化促進奨励金による支援④
- ・大和都市計画区域区分及び都市計画マスタープラン改定に伴う用途地域等の見直し②
- ・ニュータウン再生・再編事業⑤
- ・学研高山地区第 2 工区まちづくり事業の推進②
- ・地区計画等の都市計画制度の見直し検討

1-3. 日常生活圏での生活サービス機能の維持

（主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的住宅地）

- 免許を返納した高齢者などの身近な場所での生活をサポートできるように、空き家ストックの活用や、計画的住宅地のセンター地区の機能更新、時代の変化に応じた地区計画等の都市計画制度の見直しなどを推進し、地域住民のニーズに応じた生活サービス機能を創出します。①
- 公園や緑道、集会所などの公共施設を柔軟に活用することにより、地域住民が主体となり、地域課題の解決や日常的な外出機会を創出するなど、地域の実情に応じたコミュニティを育む活動の場を創出します。①
- 「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を創出します。①

- 自宅と働く場所が近い職住近接や、テレワークなど在宅で働く職住合一など、新たな働き方に応じた住まい方ができる暮らし方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。①
- 住宅ストックを活用した就労者の住まいの確保を図ります。(企業による社宅としての空き家一括借上など) ①

<主な事業等>

- ・地区計画等の都市計画制度の見直し検討
- ・複合型コミュニティづくり「まちのえき」の推進②
- ・公園利活用促進プロジェクト (PARK REMAKE QUEST) ⑤
- ・IKOMA サマーセミナーの実施②
- ・生駒市公式ポータルサイト「good cycle ikoma」の活用【再掲】②
- ・緑のリビングラボの運営
- ・生駒市オフィス等開設支援事業補助金による支援

6.2.2 都市機能誘導に係る施策

2-1. 市の玄関口となる都市拠点の機能の充実と魅力づくり

(主な対象区域：駅周辺市街地)

- 生駒駅及び東生駒駅周辺においては、本市の玄関口にふさわしい都市拠点として、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・誘導を図ります。①
- 都市機能誘導区域においては、市民全体や来街者等へのサービスを提供する誘導施設（市役所、子育て支援センター、大規模商業施設、病院、生涯学習施設、図書館）の維持・誘導を図ります。
- 都市機能誘導区域内での住環境と商業環境の調和に向けて、地区計画や景観形成地区制度等を活用した魅力あるまちなみ空間の創出と建築物低層部等の機能更新を図ります。(第4回検討会意見) ①
- 快適な街路空間の形成や空き店舗などの活用による魅力的なまちのコンテンツの創出、公共空間の再編等により、歩いて楽しめるウォーカブルな空間を創出します。①
- 地域住民や民間事業者との連携により、既存ストックの活用やまちづくりのアイデアを出し合うことで、エリアの価値や魅力の向上を図ります。①
- 店舗ストックを活用した労働空間の創出（インキュベーションオフィス、サテライトオフィス、コワーキングスペース等）により、多様なニーズに柔軟に対応できる都市機能の集積を図ります。①

<主な事業等>

- ・生駒駅南口参道周辺の景観づくり②⑤
- ・生駒駅周辺都市再生（まちなかウォーカブル推進）事業の推進②
- ・生駒駅南口公民連携まちづくり推進事業②⑤
- ・生駒駅南口エリアリノベーションプロジェクト⑤
- ・商業エリア新規出店チャレンジ応援事業補助金の実施
- ・生駒市テレワーク＆インキュベーションセンター（IKOMA-DO（イコマド））の活用の推進
- ・生駒駅北口の観光案内所運営事業の推進

2-2. 地域住民の生活を支える地域拠点・生活連携拠点の機能の充実

(主な対象区域：駅周辺市街地)

- 学研北生駒駅周辺の都市機能誘導区域においては、市北部の地域拠点として、区域に立地している誘導施設（大規模商業施設）の維持・誘導を図ります。
- 学研北生駒駅北口においては、駅前広場や道路等の基盤整備に加え、商業・業務機能が集積された賑わいゾーン、ビジネス・広域環境の移動拠点としての宿泊施設ゾーンなど、商業施設等を中心に誘導します。併せて、新婚世帯の流入の促進や、周辺戸建て住宅との住み替えによる住まいの循環サイクルを生み出す起点としてのまちづくりを進めます。

(主な対象区域：駅周辺市街地)

- 南生駒駅周辺の都市機能誘導区域においては、市南部の地域拠点として、生駒らしい景観や田園空間を活かしたゆとりある住環境の中で、国道168号沿道に立地する誘導施設（大規模商業施設、生涯学習施設、図書館）の維持・誘導を図り、利便性の高いまちづくりを進めます。
- 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や小中一貫教育を行う生駒南小・中学校と地域との交流の進むまちづくりを推進します。①、ヒアリング
- 学研奈良登美ヶ丘駅周辺の都市機能誘導区域においては、隣接する奈良市とまたがり立地している誘導施設（大規模商業施設）の維持を図ります。

<主な事業等>

- ・学研北生駒駅中心地区の土地区画整理事業の推進①



駅前広場周辺イメージ（北口駅前広場から北東を望む）

出典：学研北生駒駅北地区まちづくり事業について（R6.6.22 事業等説明会）

- ・南生駒駅周辺地区バリアフリー整備事業②⑦
- ・生駒南小学校・生駒南中学校整備事業



生駒南小・中学校整備事業外観イメージ

出典：生駒市（プロポーザル資料から抜粋。イメージであり、今後変更する可能性があります。）

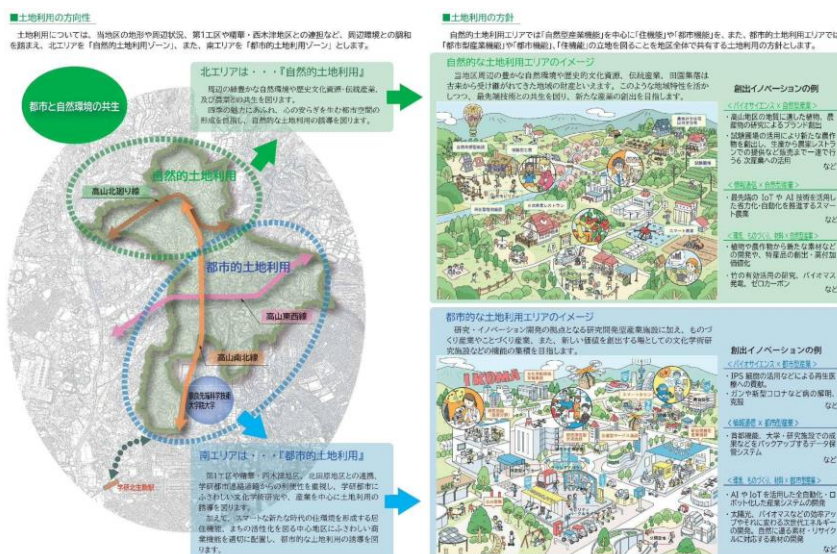
2-3. 産業・学術研究拠点の整備推進

（主な対象区域：学研高山地区）

- 災害に強くアクセス性に富んだ立地環境を活かした、産業・学術研究機能の拠点形成を図ります。①
- 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。①
- 産業・学術研究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。①
- スマートな次世代型住環境を形成する居住機能、まちの活性化を図る中心地区にふさわしい商業機能を適切に配置し、都市的な土地利用の誘導を図ります。⑨

<主な事業等>

- ・学研高山地区第2工区まちづくり事業の推進【再掲】②



出典：学研高山地区第2工区マスタープラン（R4.6）

6.2.3 交通ネットワークに係る施策

地域公共交通計画の改定に
合わせて更新

3-1. 市民の活動機会を保障する移動手段の確保

(主な対象区域：既成市街地等、計画的住宅地)

- 都市拠点や地域拠点まで公共交通サービスを利用して移動できない（時間がかかる）地区については、路線バスやたけまる号のサービス提供状況を検証し、必要に応じて改善等の検討を行います。⑦
- 高齢者等の交流の場・生きがいつくりの場として中心的な施設であるコミュニティ・文化施設での活動機会の保障を目指し、既存の公共交通サービスの強化やデマンド型の公共交通サービス等を検討します。⑦

<主な事業等>

- ・公共交通サービスの維持・改善事業

3-2. 地域や企業との協働による公共交通サービスの充実

①公共交通の利用促進

(主な対象区域：既成市街地等、計画的住宅地)

- 子どもの送迎や転入者等に対して、交通事業者等と連携したモビリティ・マネジメントを実施します。①⑦

<主な事業等>

- ・公共交通利用促進事業②
- ・モビリティ・マネジメントの実施⑦

②地域との連携推進

(主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的住宅地)

- バス停までの坂道の徒歩移動が困難な地区を中心に走行する公共交通サービス（コミュニティバスの新規路線）の導入を検討します。⑦
- 幹線道路から離れた、道幅も狭い地区を中心に、地区内での移動を支援するデマンド型乗合タクシー、助け合い輸送等を検討します。⑦

<主な事業等>

- ・助け合い輸送の検討⑦

③企業との連携推進

（主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的住宅地）

- 病院や商業施設、スポーツ施設等、市内の施設が運行している来訪者（施設利用者）送迎用バスについて、来訪者の利用の少ない時間帯等での一般市民の混乗化（一般市民の乗車可能）を検討します。⑦

<主な事業等>

- ・企業や病院等の送迎バスとの連携⑦

3-3. まちづくりと連携した新たな公共交通サービスの提供

（主な対象区域：学研高山地区）

- 新たな公共交通サービスの導入を検討します。①
- 学研高山地区などでの新しいまちづくりの方向性と連携して、新しい技術を活用した交通システム導入に向けた情報収集・実証実験等を検討します。⑦

<主な事業等>

- ・グリーンスローモビリティ導入検証事業の推進②
- ・学研高山地区等での ICT を活用した交通システム等の検討⑦