

資料 1

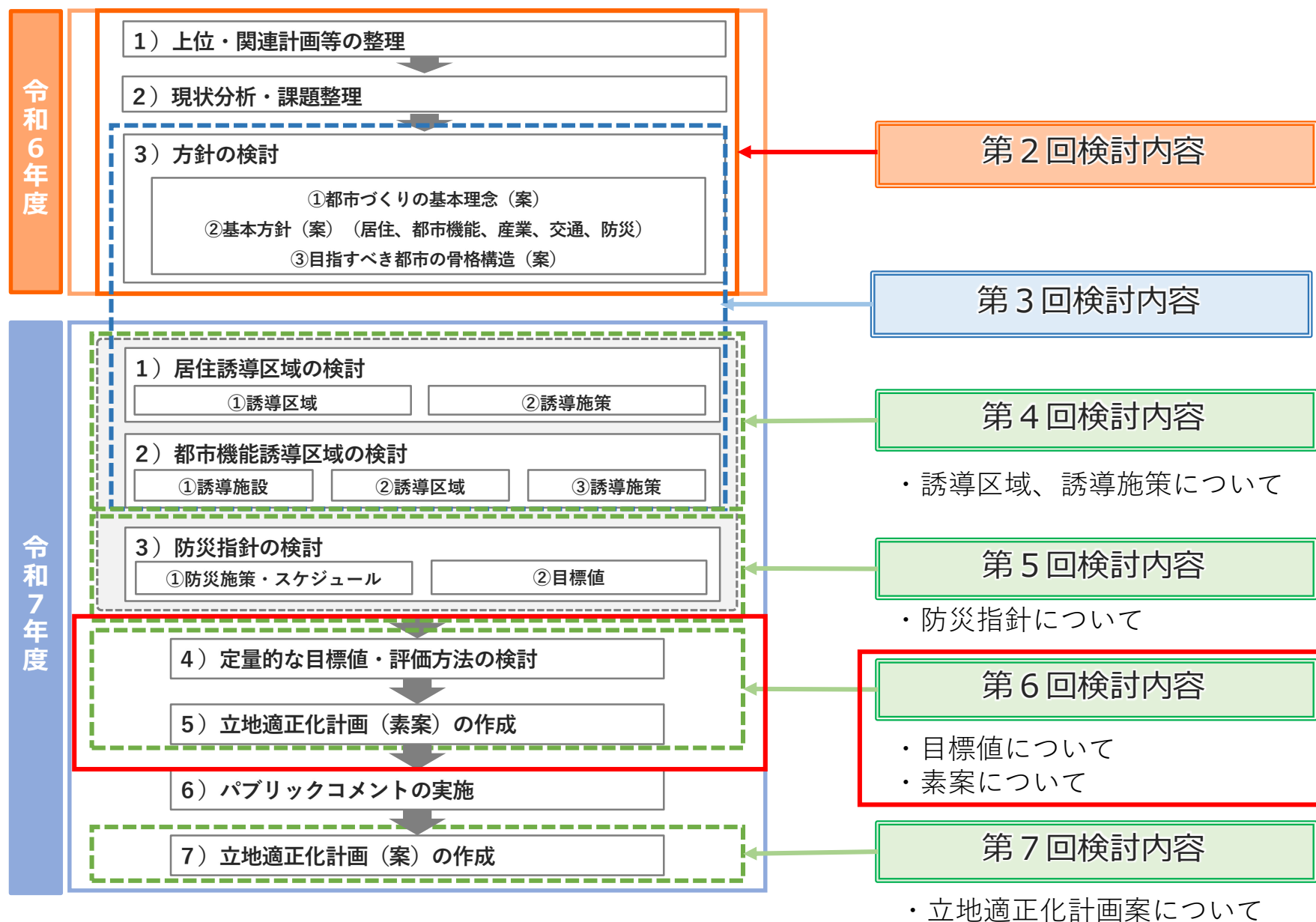
生駒市立地適正化計画策定検討部会

第 6 回

令和 7 年10月29日

生駒市 都市整備部 都市づくり推進課

立地適正化計画の流れ・進め方



3.2 課題解決のための施策・誘導方針

■交通ネットワークに係る方針（P3-2）

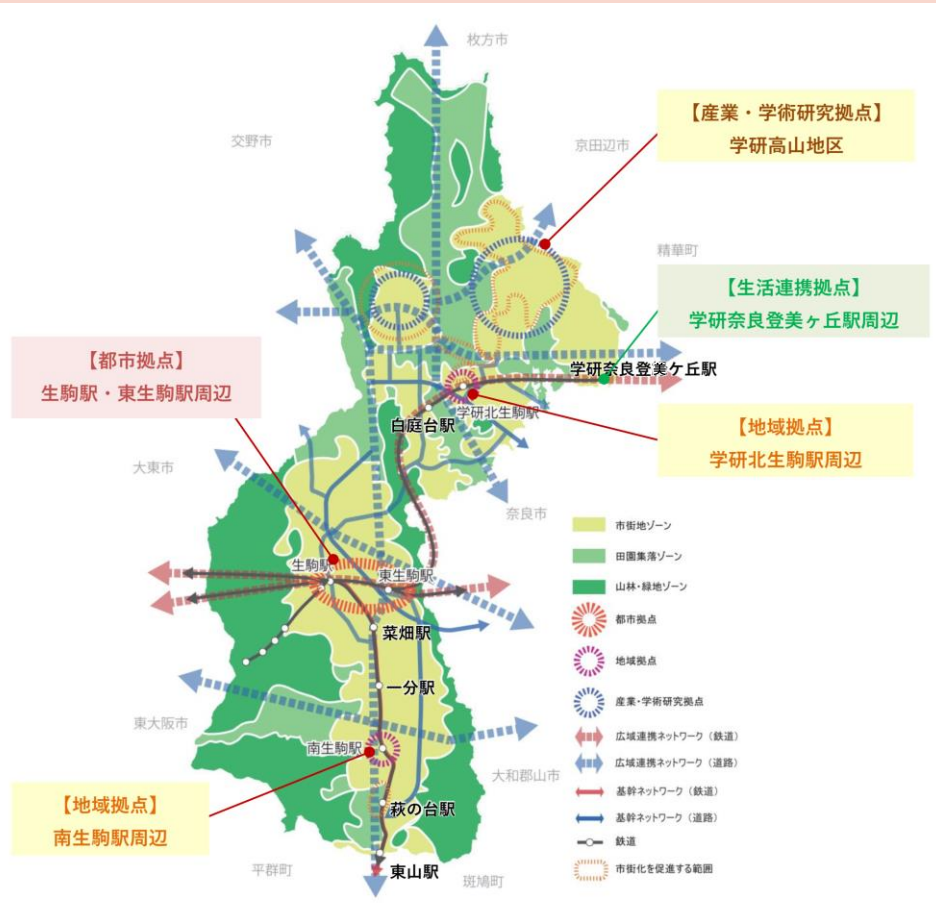
修正前	修正（案）
鉄道・バスだけでなく地域で支える柔軟な移動手段等により、誰もが円滑に移動でき、活動機会が保障されている都市づくり	<u>鉄道・路線バス・コミュニティバス等の公共交通ネットワークを維持・充実し、魅力ある地域と暮らしを育む都市づくり</u>
＜取組の例＞ 1）市民の日常生活における活動機会を保障するため、鉄道等の市域を跨がる広域的な交通である幹線交通、主に市内の移動を担う支線交通の維持・改善を図ります。	＜取組の例＞ 1） <u>鉄道等の市域を跨がる広域的な交通である幹線交通、路線バス等の駅を中心とした市内移動を担う支線交通の維持・充実に図ります。</u>
2）端末交通として、幹線交通及び支線交通を補完するラストワンマイル移動を支援するデマンド型乗合タクシーや助け合い輸送等の移動手段の確保に向けた検討を進めます。	2） <u>幹線交通及び支線交通を補完する端末交通として、コミュニティバスや地域主体の助け合い輸送等の移動手段の確保を進めます。</u>

■防災に係る方針（P3-3）

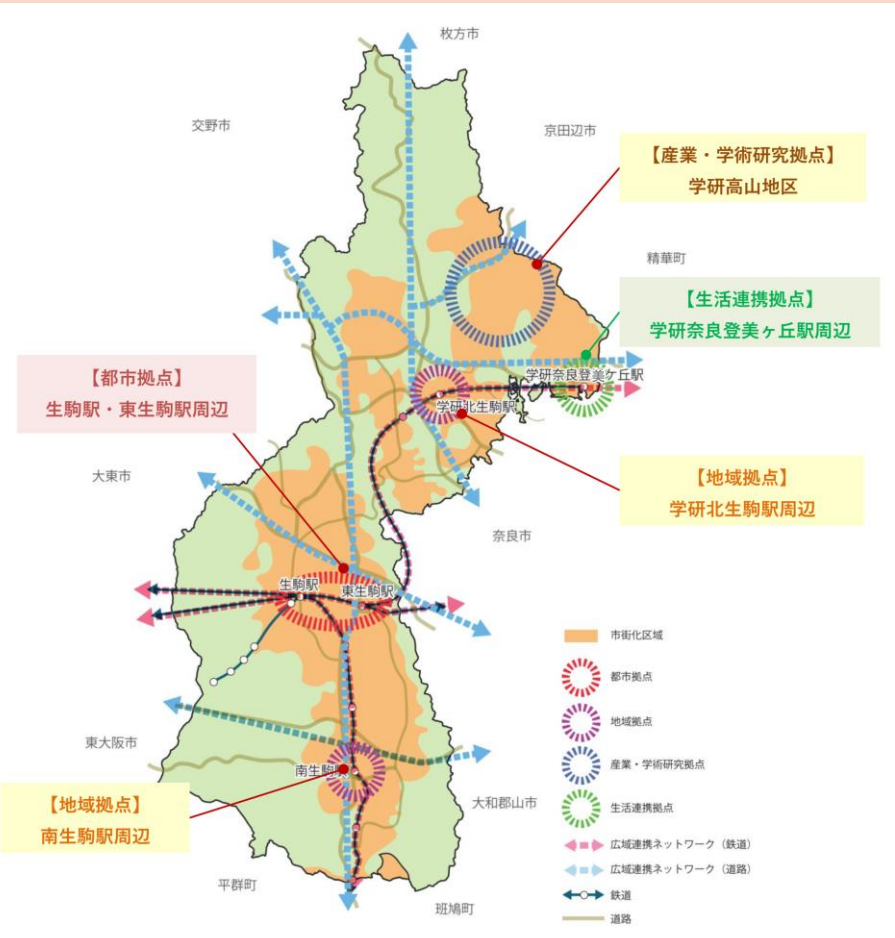
修正前	修正（案）
<p><取組の例></p> <p>1）土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）などの災害危険性が高いエリアの情報発信や避難行動の円滑化に向けた地域防災力向上の取組を推進します。（災害リスクの回避）</p>	<p><取組の例></p> <p>1）土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）などの災害危険性が高いエリアの<u>情報発信等</u>を推進します。（災害リスクの回避）</p>
<p>3）幹線交通及び支線交通を補完する端末交通として、コミュニティバスや地域主体の助け合い輸送等の移動手段の確保を進めます。</p>	<p>（削除）</p>

3.3 目指すべき都市の骨格構造 (P3-6)

修正前



修正 (案)



3.4 住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー（P3-8）

修正前	修正（案）
(新規)	<p data-bbox="410 342 1740 392"><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></p> <p data-bbox="410 399 1937 621">○駅周辺市街地（都市機能誘導区域）においては、商業や医療、文化等の都市機能（誘導施設）を誘導することにより、歩いて楽しめるウォーカブルなまちなかで、市民や来街者の多様な交流や活動が誘発され、にぎわいが創出されます。</p> <p data-bbox="410 685 1937 849">○駅周辺市街地（都市機能誘導区域）においては、利便性の高い暮らしを求める単身、新婚世帯、高齢者向けの住宅（賃貸集合住宅等）の立地を促進することにより、まちなかへの住み替えが誘発されます。</p> <p data-bbox="410 913 1937 1249">○これにより、単身、新婚世帯は通勤・通学の利便性が高く、時間的・経済的負担が軽減され、生活の質が向上します。高齢者は免許返納後の移動が容易となり、子育て世代も含め買い物や行政サービス等へのアクセスも良く、快適な日常生活が送ることができます。さらに、若者と子育て世代、高齢者、来街者が混在することで、多様なニーズが生まれ、民間サービスの活性化につながります。</p>

修正前	修正（案）
(新規)	<p data-bbox="354 239 1875 287"><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></p> <p data-bbox="354 297 1976 458">○都市機能誘導区域の外に広がる既成市街地（居住誘導区域）は、地域のつながりが深く、高齢者や子育て世帯等に対して地域ぐるみの見守りや支援が受けやすい暮らしがあります。</p> <p data-bbox="354 525 1976 686">○また、日常生活に必要な施設（医療・福祉施設、小規模な商業施設、診療所など）の維持を図ることにより、利便性が確保されるとともに、日常生活の中での出会いや交流が育まれ、安心して暮らせる場所が提供されます。</p> <p data-bbox="354 753 1634 801"><ストーリー03：自分らしさを大切にする住まいと暮らし></p> <p data-bbox="354 811 1976 1029">○計画的住宅地（居住誘導区域）においては、広い敷地やゆとりある街並みなど、質の高い住環境を確保するとともに、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、子育て世帯や新規転入者なども暮らしやすい生活空間が提供されます。</p> <p data-bbox="354 1096 1976 1258">○また、地域住民の構成やニーズの変化に応じて、地区計画等の土地利用規制の見直しを行うことにより、ニュータウンのセンター地区の機能更新を促進し、暮らし続けるための新たな生活サービス機能が創出されます。</p>

修正前	修正（案）
(新規)	<p data-bbox="348 282 1984 339"><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></p> <p data-bbox="348 339 1984 511">○市街化調整区域の田園集落地等（居住誘導区域外）では、文化財や自然、農地など、集落ならではの資源を保全しつつ、ゆとりある暮らしが継承されていきます。</p> <p data-bbox="348 568 1404 625"><ストーリー05：創造性を育む住まいと暮らし></p> <p data-bbox="348 625 1984 911">○学研高山地区（都市機能誘導区域）では、関西文化学術研究都市（けいはんな学研都市）が目指す最先端の技術の集積と学研高山地区周辺の自然・文化が共生する「高山地区」ならではの研究環境で、産業・学術研究機能を集積することにより、新たな技術や価値が創出されたスマートシティを目指していきます。</p> <p data-bbox="348 968 1984 1082">○ここでは、暮らしと研究が一体となったスマートな次世代型住環境が形成されます。</p>

4.3 居住誘導区域の設定

4.3.3 居住誘導区域から除外を検討する箇所（P4-12）

修正前	修正（案）
検討の結果、上記の区域は、下記の理由から居住誘導区域から除外しないこととする。	検討の結果、上記の区域は、 <u>避難行動の周知等により命を守る対策を実施しているため、</u> 居住誘導区域から除外しないこととする。

4.3.4 居住誘導区域（P4-17）

修正前	修正（案）
（新規）	<u>・ 学研高山地区は全域を都市機能誘導区域に設定しています。（5.3.3都市機能誘導区域参照）</u>

5.1 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方（P5-1）

修正前	修正（案）
都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活連携拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。	都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活連携拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。 <u>（学研高山地区については、居住誘導区域外。）</u>

<ステップ2>（P5-3）

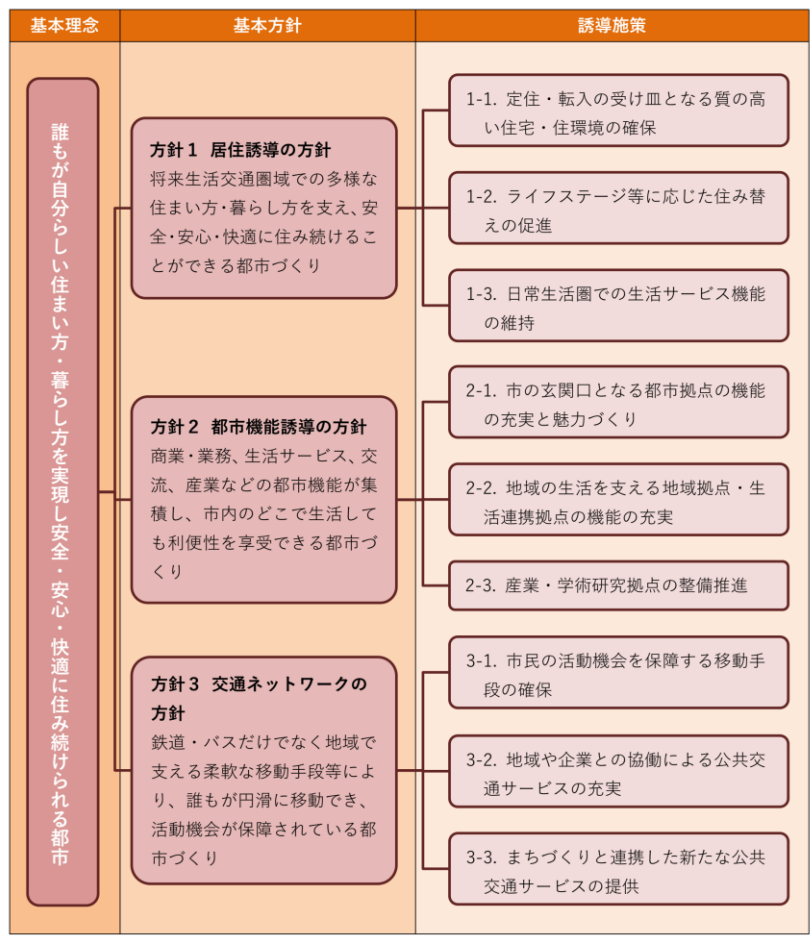
修正前	修正（案）
③例外的に都市機能誘導区域を定める箇所 ・例外的に都市機能誘導区域に定める箇所として、以下の範囲を検討する。	③ <u>その他</u> 都市機能誘導区域を定める箇所 ・ <u>その他</u> 都市機能誘導区域に定める箇所として、以下の範囲を検討する。

5.4.2 誘導施設の設定（P5-24、P5-25）

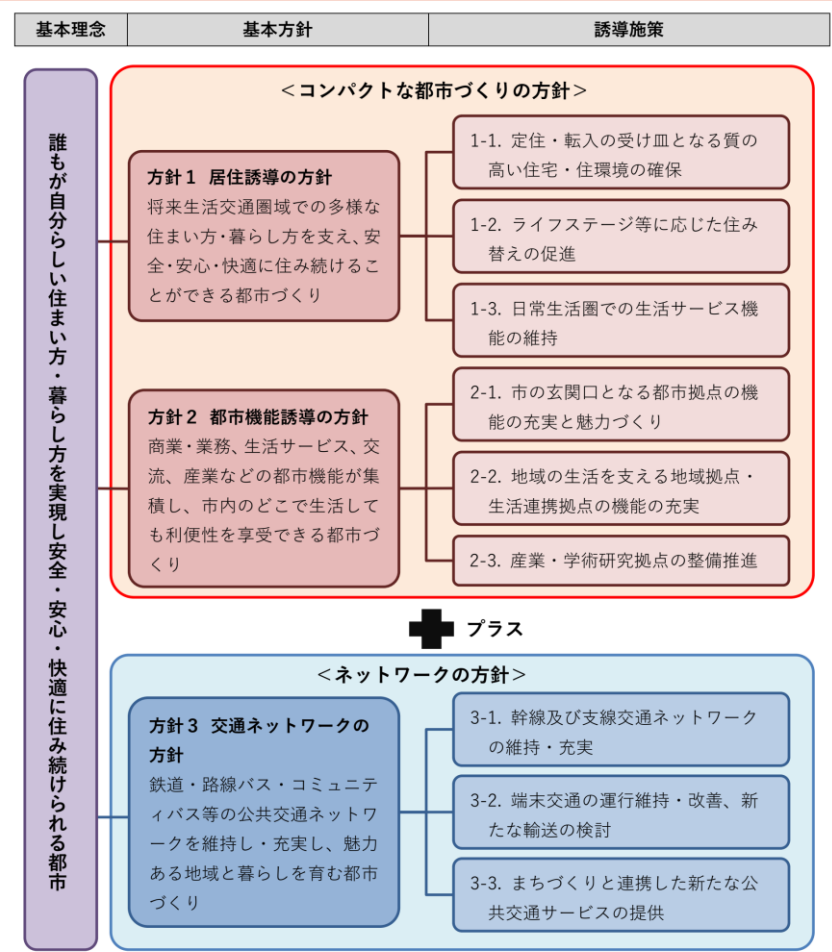
修正前	修正（案）
<p>○【維持努力】：区域内に立地があり維持を図る施設<u>（誘導施設としない施設）</u></p> <p>△：拠点以外の鉄道駅周辺（徒歩圏半径500m）に立地している施設<u>（誘導施設としない施設）</u></p> <p>*：将来生活交通圏域（居住誘導区域内）に立地している施設<u>（誘導施設としない施設）</u></p>	<p>○【維持努力】：区域内に立地があり維持を図る施設</p> <p>△：拠点以外の鉄道駅周辺（徒歩圏半径500m）に立地している施設</p> <p>*：将来生活交通圏域（居住誘導区域内）に立地している施設</p>

6.1 誘導施策 (P6-1)

修正前



修正 (案)



6.2.1 居住誘導に係る施策（P6-2）

修正前	修正（案）
<p>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。</p> <p>○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。</p>	<p>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。</p> <p><u>○高齡化の進展や時代の変化への対応が必要な住宅地については、用途地域や地区計画の見直し等により、日常生活圏に立地していると利用しやすい施設（介護福祉施設、子育て支援施設、商業施設等）を配置し、住宅地としての持続性の確保に取り組みます。</u></p> <p>○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。</p>

6.2.2 都市機能誘導に係る施策（P6-6）

修正前	修正（案）
<p>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）</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>	<p>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）</p> <p>○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。</p> <p>○都市機能誘導区域においては、<u>土地の高度・有効利用を進め</u>、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。</p>

6.2.2 都市機能誘導に係る施策（P6-7）

修正前	修正（案）
<p>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） ○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。</p>	<p>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） <u>○南生駒駅周辺から生駒南小学校・生駒南中学校を含むエリアにおいては、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に向けての学校運営協議会（コミュニティスクール）の設置により、学校を核とした地域活動の活性化を図ります。</u></p>

6.2.3 交通ネットワークに係る施策（P6-9）

修正前	修正（案）
<p>3-1. 市民の活動機会を保障する移動手段の確保</p> <p>（主な対象区域：既成市街地等、計画的住宅地）</p> <p>○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。</p> <p>○高齢者等の交流の場・生きがいづ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。</p> <p><主な事業等></p> <p>・公共交通サービスの維持・改善事業</p>	<p>3-1. <u>幹線及び支線交通ネットワークの維持・充実</u></p> <p>（主な対象区域：<u>駅周辺市街地</u>、既成市街地等、計画的住宅地）</p> <p><u>○鉄道等の市域を跨る広域的な交通である幹線交通の利便性を確保し、その維持と充実に図ります。</u></p> <p><u>○都市拠点と地域拠点へ繋がる路線バス等の支線交通を維持・充実し、幹線交通との連携を通じて持続可能な地域交通ネットワークを形成します。</u></p> <p><主な事業等></p> <p>・公共交通サービスの維持・改善事業</p>

立地適正化計画の方針について

修正前

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。

<主な事業等>

- ・公共交通利用促進事業
- ・モビリティ・マネジメントの実施

修正（案）

3-2. 端末交通の運行維持・改善、新たな輸送の検討

①既存コミュニティバスの運行の維持・改善

（主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的住宅地）

○他の公共交通がない地域で運行する既存コミュニティバス路線について、評価基準に基づき運行の維持や改善を図ります。

<主な事業等>

- ・コミュニティバス運行事業

立地適正化計画の方針について

修正前

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。

○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。

<主な事業等>

- ・助け合い輸送の検討

修正（案）

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。

○コミュニティバスの運行要件を満たせない地区や、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地域主体の助け合い輸送等を検討します。

<主な事業等>

- ・助け合い輸送の検討
- ・グリーンスローモビリティ導入検証事業の推進**

6.3 届出制度 (P6-11)

修正前	修正 (案)
(新規)	<p><u>(1) 居住誘導区域に関する届出・勧告</u> <u>居住誘導区域外で住宅を含む開発行為及び建築等行為を行おうとする場合は、開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。</u></p> <p><u>(2) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告 (開発行為等)</u> <u>都市機能誘導区域外で誘導施設を含む開発行為や建築等行為を行おうとする場合は、開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。</u></p> <p><u>(3) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告 (誘導施設の休廃止)</u> <u>休廃止に係る届出は、市が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するための制度です。</u> <u>都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに届出を行う必要があります。</u></p>

7.1 対象とする災害ハザード情報（P7-1）

修正前

本市において想定される災害として、土砂災害、洪水、盛土 に関する災害ハザード情報は以下のとおりとなります。

表 7-1 対象とする災害ハザード情報

分類	災害ハザード情報	内容
土砂災害	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域（土砂災害防止法）
	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる区域（土砂災害防止法）
洪水	洪水浸水想定区域（浸水深：想定最大規模）	水防法の規定により定められた想定最大規模降雨により浸水した場合に想定される水深
	洪水浸水想定区域（浸水深：計画規模）	河川法施行令に規定する基本高水の設定の前提となる降雨（計画降雨）により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域及び浸水した場合に想定される水深
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	洪水時の河川の激しい流れにより河岸が侵食され、土地が流出し、家屋が流出・倒壊するおそれのある区域
盛土	大規模盛土造成地	(1)盛土をした土地の面積が 3,000 平方メートル以上であるもの（谷埋め型大規模盛土造成地） (2)盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上であるもの（腹付け型大規模盛土造成地）

修正（案）

本市において想定される災害として、土砂災害、洪水、盛土、**地震**に関する災害ハザード情報は以下のとおりとなります。

表 7-1 対象とする災害ハザード情報

分類	災害ハザード情報	内容
土砂災害	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域（土砂災害防止法）
	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる区域（土砂災害防止法）
洪水	洪水浸水想定区域（浸水深：想定最大規模）	水防法の規定により定められた想定最大規模降雨により浸水した場合に想定される水深
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	洪水時の河川の激しい流れにより河岸が侵食され、土地が流出し、家屋が流出・倒壊するおそれのある区域
盛土	大規模盛土造成地	(1)盛土をした土地の面積が 3,000 平方メートル以上であるもの（谷埋め型大規模盛土造成地） (2)盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上であるもの（腹付け型大規模盛土造成地）
地震	想定震度分布	南海トラフ巨大地震、生駒断層帯地震下型による想定震度（震度 5 強～震度 7）

7.1 対象とする災害ハザード情報（P7-2～14）

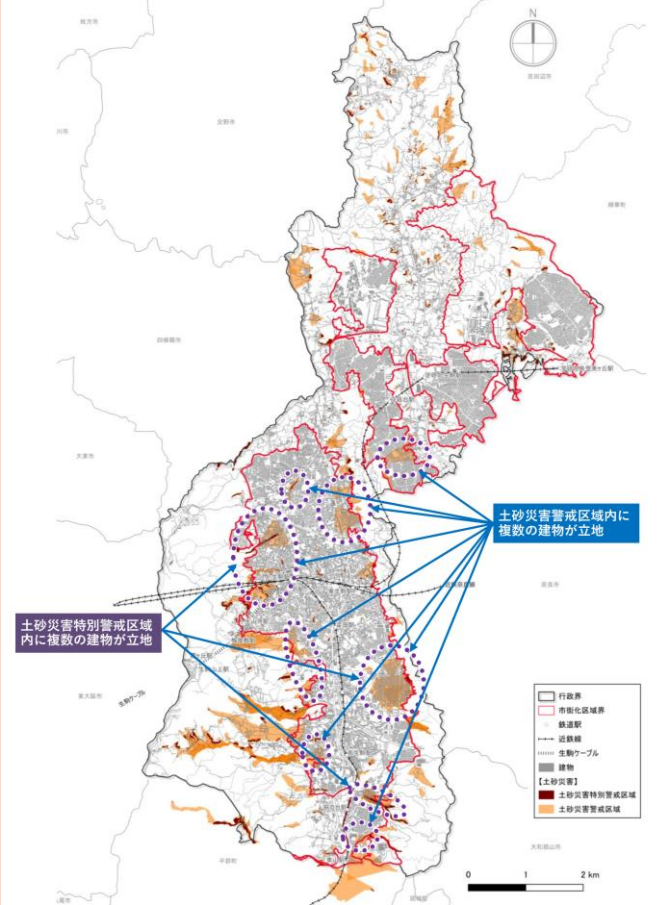
修正前

修正（案）

（分析関係の図表を削除）

表 7-2 災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせと分析の視点

分類	災害ハザード情報	都市の情報	分析の視点
土砂災害	土砂災害（特別）警戒区域	建物分布	建物損壊の危険性がないか
		× 病院、要配慮者利用施設分布	→ 病院、要配慮者利用施設の損壊の危険性がないか
		緊急輸送道路	→ 通行不能となる緊急輸送道路はないか
洪水	洪水浸水想定区域（浸水深：想定最大規模降雨）	建物分布・建物階数	→ 垂直避難で対応できるか
		× 避難施設分布	→ 避難施設が活用できるか
		病院、要配慮者利用施設分布	→ 施設が継続利用できるか
	洪水浸水想定区域（浸水深：計画規模降雨）	建物分布・建物階数	→ 垂直避難で対応できるか
		× 避難施設分布	→ 避難施設が活用できるか
		病院、要配慮者利用施設分布	→ 施設が継続利用できるか
盛土	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	建物分布	→ 家屋倒壊の危険性がないか
	大規模盛土造成地	× 建物分布	→ 滑動崩落の危険性がないか



7.2 課題の整理 (P7-4)

修正前	修正（案）
想定浸水深3.0m未満の区域に ＊ ＊ ＊ ＊ （新規）	<u>浸水区域（想定浸水深 3 m未満）に</u> <u>(4) 地震</u> <u>・地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があることから、必要な防災・減災対策を地域防災計画等により計画的に実施していくものとします。</u>

7.3.1 防災まちづくりの取組方針（P7-5）

修正前	修正（案）
<p>①災害リスクの回避</p> <ul style="list-style-type: none">・災害リスクの特に高い地域は、居住誘導区域および都市機能誘導区域から除外し、市民の安全を確保します。・災害リスクの高い地域での開発を抑制するとともに、安全なエリアの情報発信や避難行動の円滑化に向けた地域防災力向上の取組を推進します。	<p>①災害リスクの回避</p> <ul style="list-style-type: none">・災害リスクの特に高い地域は、居住誘導区域および都市機能誘導区域から除外し、<u>開発を抑制することにより</u>市民の安全を確保します。 <p>②災害リスクの低減</p> <p>2)ソフト対策</p> <ul style="list-style-type: none">・<u>安全なエリアの情報発信や避難行動の円滑化に向けた地域防災力向上の取組を推進</u>します。

7.3.2 具体的な取組（P7-8）

修正前	修正（案）
<ul style="list-style-type: none">・<u>災害時における避難のための</u>通学路の安全対策の実施	<ul style="list-style-type: none">・通学路の安全対策の実施

8.1 評価目標（P8-1）

分野	評価指標	基準	推計	目標	備考
居住誘導	居住誘導区域の人口密度	【令和 2 年】 63.6人/ha	【令和27年】 53.5人/ha	【令和27年】 推計値以上	立適手引き
	行政区域人口に対する居住誘導区域の人口割合	【令和 2 年】 93.9%	【令和27年】 92.2%	【令和27年】 推計値以上	立適手引き
都市機能誘導	都市機能誘導区域の誘導施設の割合	【令和 2 年】 71.4%	—	【令和27年】 現状値以上	立適手引き
交通ネットワーク	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	【令和 2 年】 94.9%	【令和27年】 93.7%	【令和27年】 推計値以上	立適手引き
	公共交通の利便性の満足度（鉄道・バス）	【令和 2 年】 33.9%	—	【令和27年】 現状値以上	生駒市市民満足度調査