

1.4 土地利用

1.4.1 土地利用の現状

本市の土地利用は、「山林」が最も多く占め、次いで、「住宅用地」、「田」等となっています。市街化区域内では、「住宅用地」が最も多くを占めています。

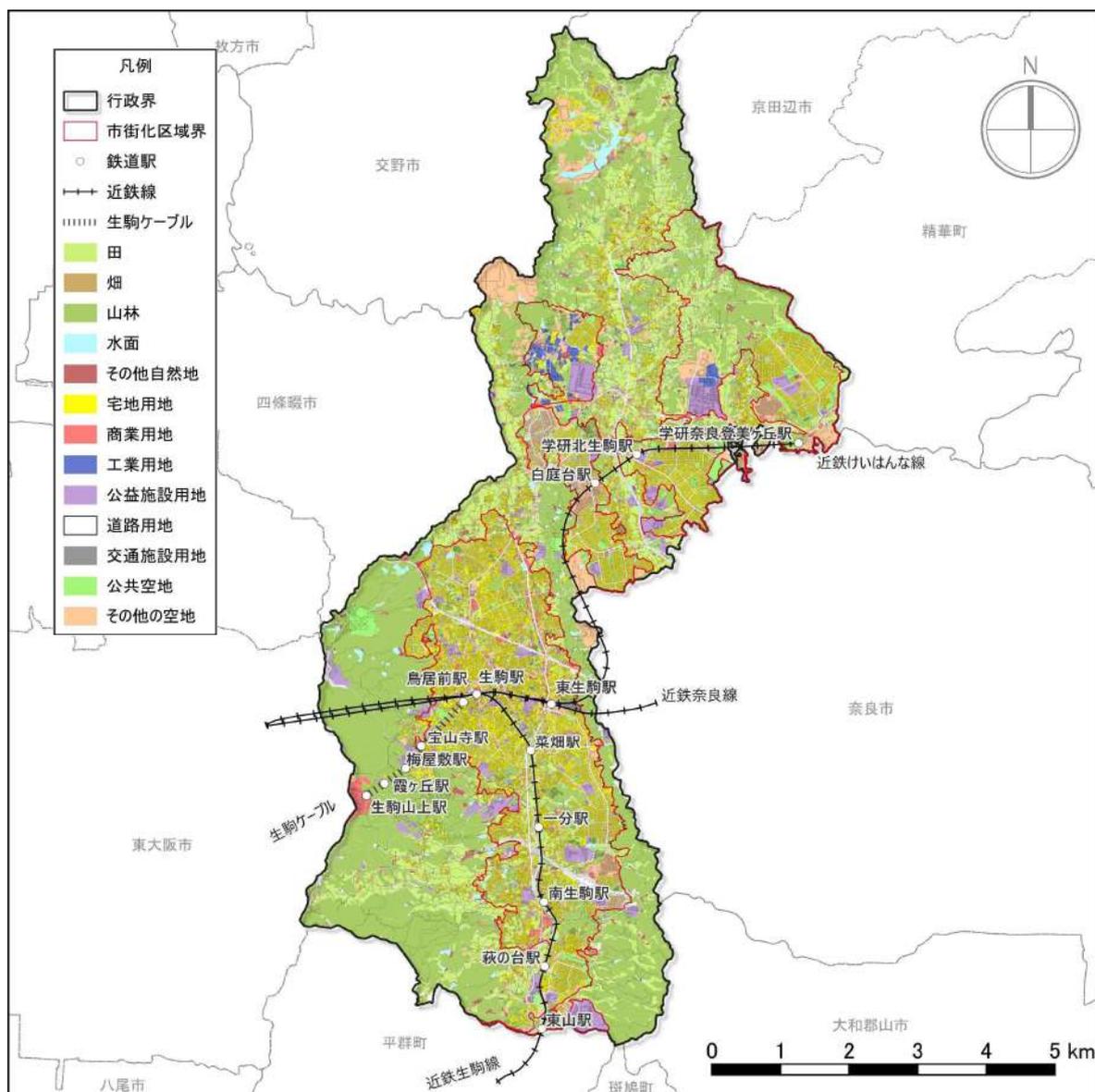


図 1-21 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成26年）

1.4.2 土地利用規制の状況

(1) 用途地域

市域全域が都市計画区域に指定されており、市街化区域は市域の40.6%を占めています。

市街化区域は10種の用途地域が指定され、住居系が市街化区域の86.0%を占め、次いで工業系が7.9%、商業系が6.2%を占めています。

このうち、商業地域は、生駒駅周辺と宝山寺駅までの沿道、東生駒駅周辺、学研奈良登美ヶ丘駅周辺に指定され、近隣商業地域は、鉄道駅周辺の他、国道や県道等の幹線道路沿道、計画的住宅地の一部（商業・サービス施設用地）に指定されています。

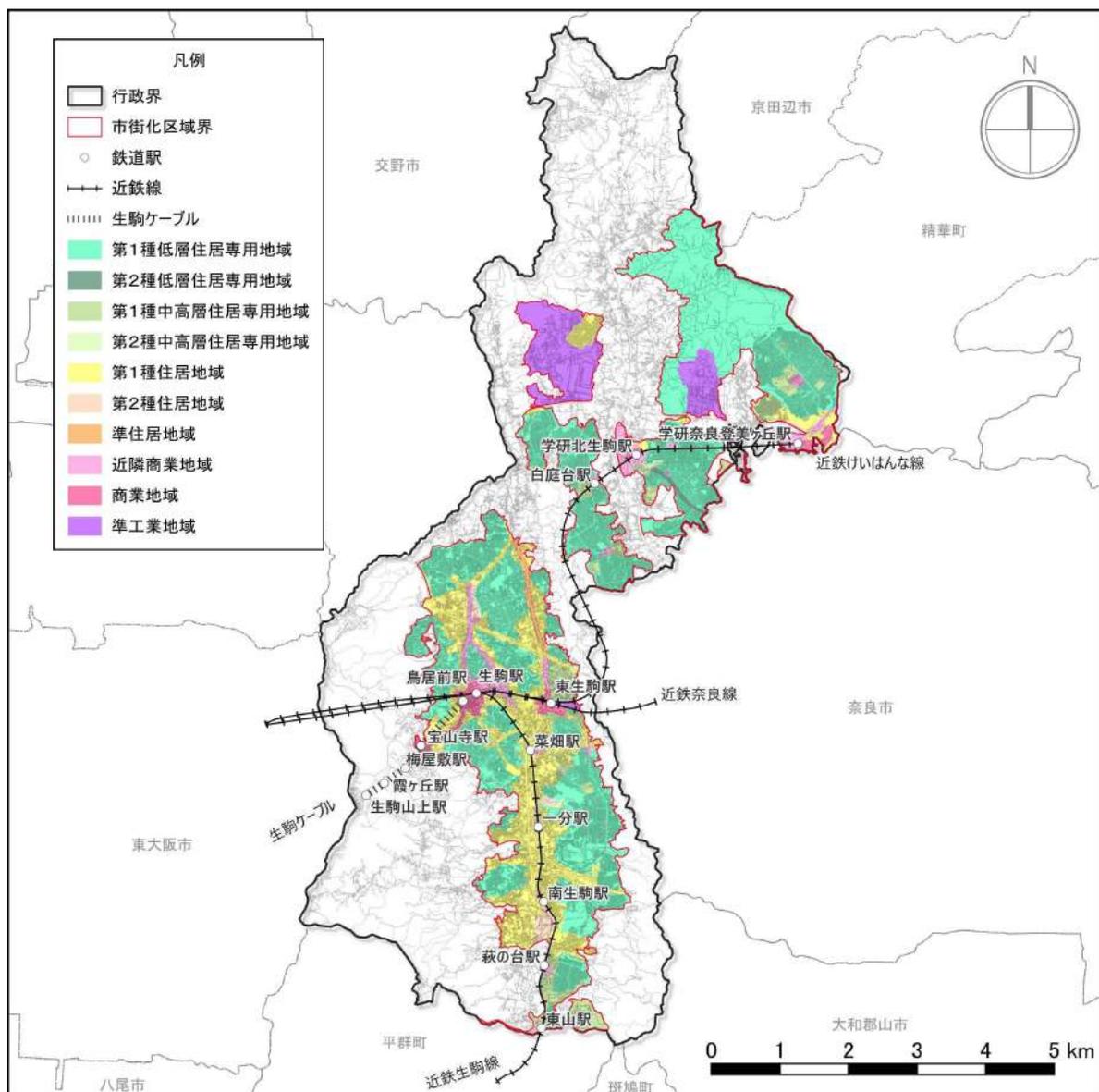


図 1-22 用途地域 (令和7年4月25日時点)

表 1-4 区域区分の状況（令和7年4月25日時点）

項目	面積 (ha)	割合
都市計画区域	5,315	100.0%
市街化区域	2,156.1	40.6%
市街化調整区域	3,158.9	59.4%

表 1-5 用途地域の指定状況（令和7年4月25日時点）

項目	面積 (ha)	割合	
市街化区域	2,156.1	100.0%	
住居系	第1種低層住居専用地域	1,234.2	57.2%
	第2種低層住居専用地域	5.7	0.3%
	第1種中高層住居専用地域	112.9	5.2%
	第2種中高層住居専用地域	6.8	0.3%
	第1種住居地域	462.4	21.4%
	第2種住居地域	15.3	0.7%
	準住居地域	15.9	0.7%
商業系	近隣商業地域	92.0	4.3%
	商業地域	41.5	1.9%
工業系	準工業地域	169.4	7.9%

【参考】隣接市町の用途地域（令和7（2025）年11月時点）

生駒市は奈良県北西部に位置し、奈良県内では奈良市、大和郡山市、生駒郡（平群町、斑鳩町）に、京都府とは京田辺市、相楽郡（精華町）に、大阪府とは府東部の複数の市と接しています。また、用途地域等の都市計画は、奈良市、平群町、精華町と連続的に広がっています。

- 奈良市
学研奈良登美ヶ丘駅周辺で「商業地域」、「近隣商業地域」、「第1種住居地域」、「第1種低層住居専用地域」が、学研北生駒駅東側の真弓で「第1種低層住居専用地域」と「第2種低層住居専用地域」がそれぞれ隣接しています。
- 平群町
東山駅周辺で「近隣商業地域」、「第1種中高層住居専用地域」、「第1種低層住居専用地域」が隣接しています。
- 精華町
鹿ノ台の西側で「第1種低層住居専用地域」が隣接しています。

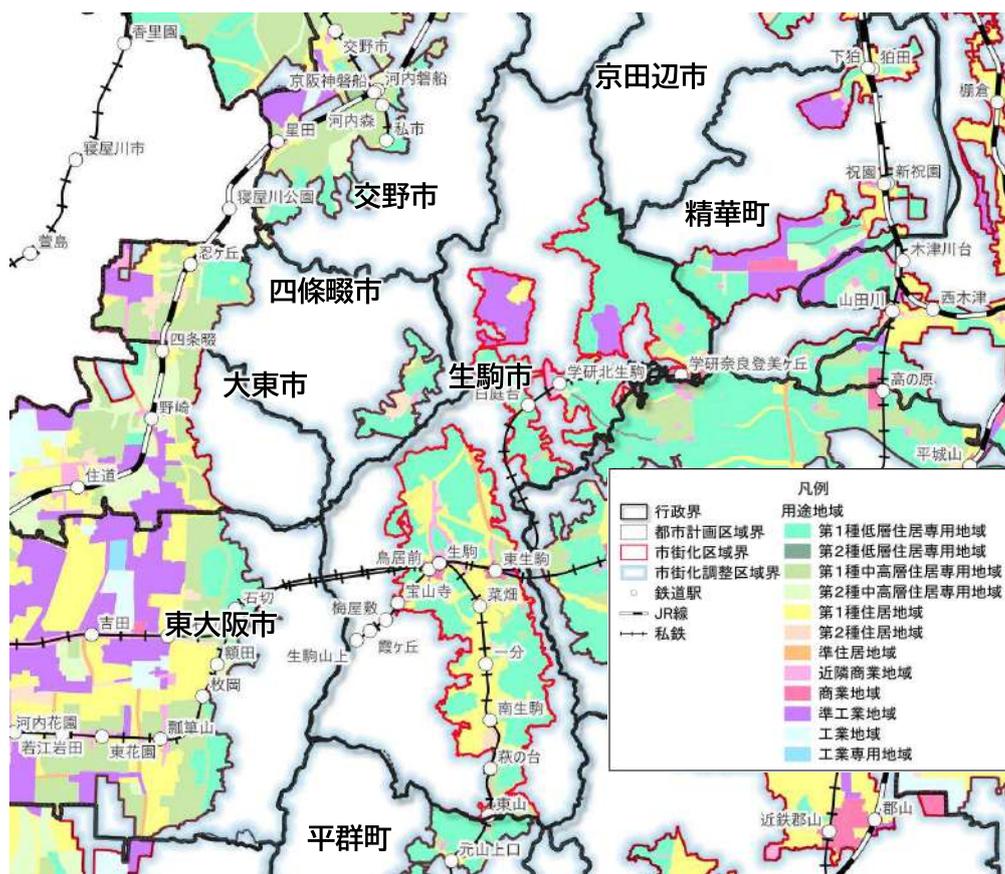


図 1-23 隣接市町の用途地域

出典：都市計画決定GISデータ（令和7年時点）

(2) 高度地区

第1種・第2種低層住居専用地域以外の用途地域が指定されている地域については、全て高度地区を定めています。

(3) 高度利用地区

生駒駅の南北それぞれの再開発事業にあわせ、高度利用地区を定めています。



図 1-24 高度利用地区

(5) 風致地区

令和7（2025）年11月時点で、生駒山風致地区として、1,010haが指定されています。

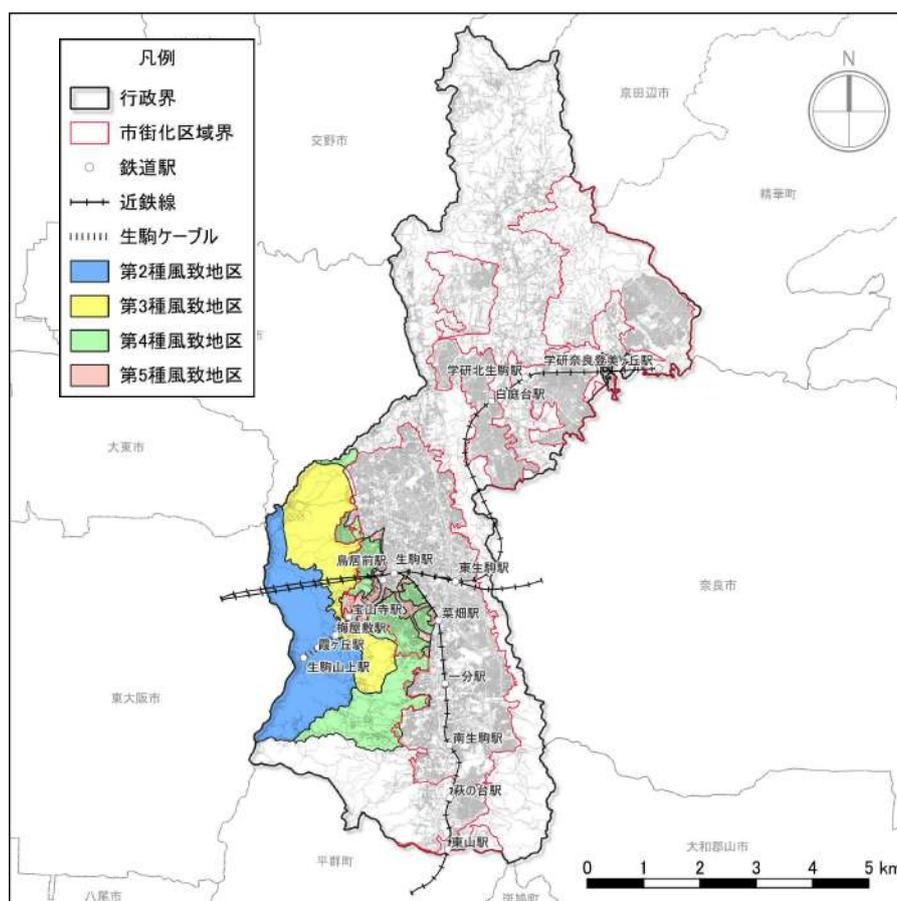


図 1-25 風致地区

(6) 生産緑地地区

令和7（2025）年11月時点で約36.35haが生産緑地地区に指定されています。

1.4.3 建物用途現況

本市の建物用途の構成比（件数）は、「住宅」が最も多く84.0%を占め、次いで「共同住宅」が3.8%、「文教厚生施設（B）」が2.2%、「店舗併用住宅」が1.3%、「商業施設」が1.2%を占めています。

- 住宅：専用住宅（住宅に付随する物置、車庫を含む）
- 共同住宅：アパート、マンション、長屋、寮、下宿、寄宿舍（詰所）
- 文教厚生施設（B）：小・中・高等学校、幼稚園、保育所、図書館、博物館、公会堂、体育館、競技場、研究所、集会所、老人ホーム、診療所、公衆浴場、神社、寺院、教会
- 店舗併用住宅：住宅と商業施設等の併用
- 商業施設：百貨店、小売店（専門店）、卸売店、食堂、喫茶店、スナック

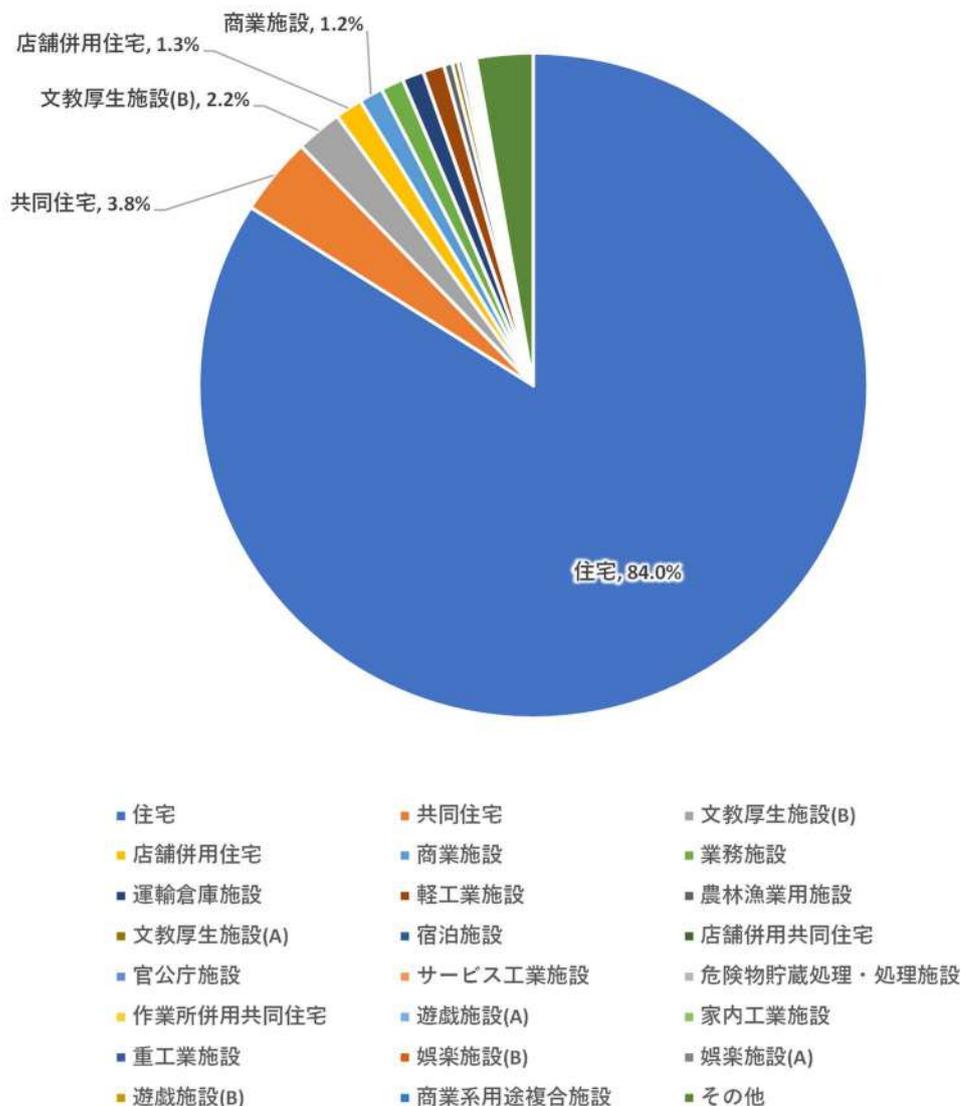


図 1-26 建物用途の構成比（件数）

出典：都市計画基礎調査（平成26年）

1.4.5 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業として、生駒台や生駒イトーピア（現 鹿ノ台）など12の事業が行われています。

表 1-6 土地区画整理事業（令和7年11月時点）

No.	事業上の地区名	現行の地区名	施行者	施行面積	施行期間
1	生駒台	生駒台	個人	約25.8ha	不明～S36
2	生駒イトーピア	鹿ノ台	個人	約121.8ha	S47～S53
3	小明	小明台	組合	約9.0ha	S57～S60
4	北大和	北大和	組合	約57.8ha	S57～H元
5	南北田原	西白庭台	組合	約33.9ha	H06～H14
6	小瀬	南山手台	組合	約7.3ha	H08～H14
7	（仮称）登美ヶ丘駅前 （生駒市域）	鹿畑（登美ヶ丘）	個人	約9.2ha	H15～H18
8	（仮称）白庭駅前 （第1工区）	白庭台	個人	約3.2ha	H17～H18
9	（仮称）白庭駅前	白庭台	個人	約10.9ha	H16～H19
10	東白庭	上町台	組合	約6.9ha	H18～H21
11	登美ヶ丘 11次2期住宅地 （2工区）（生駒市域）	—	個人	約7.1ha	H21～H26
12	（仮称）小瀬西	小瀬西	個人	約2.7ha	H28～R04

(2) 生駒駅北口・南口市街地再開発事業

大阪の都心から20km圏内に位置する生駒市は、昭和46（1971）年の市制施行以降急速に市街化が進行し、人口も急増しました。そこで、市の核となる近鉄生駒駅周辺において、市街地再開発事業などによる街づくりを進め、昭和58（1983）年に駅南口地区の再開発事業が完了しました。引き続き、昭和62（1987）年に駅北口市街地再開発事業の都市計画決定を行いました。その後の人口増大予測に対応できる都市整備を行う必要性から、平成2（1990）年に第一地区から第四地区まで、区域を拡大する都市計画決定の変更を行いました。平成9（1997）年には第一地区、平成17（2005）年には第四地区、そして平成26（2014）年には第二地区の再開発事業がそれぞれ完了しています。

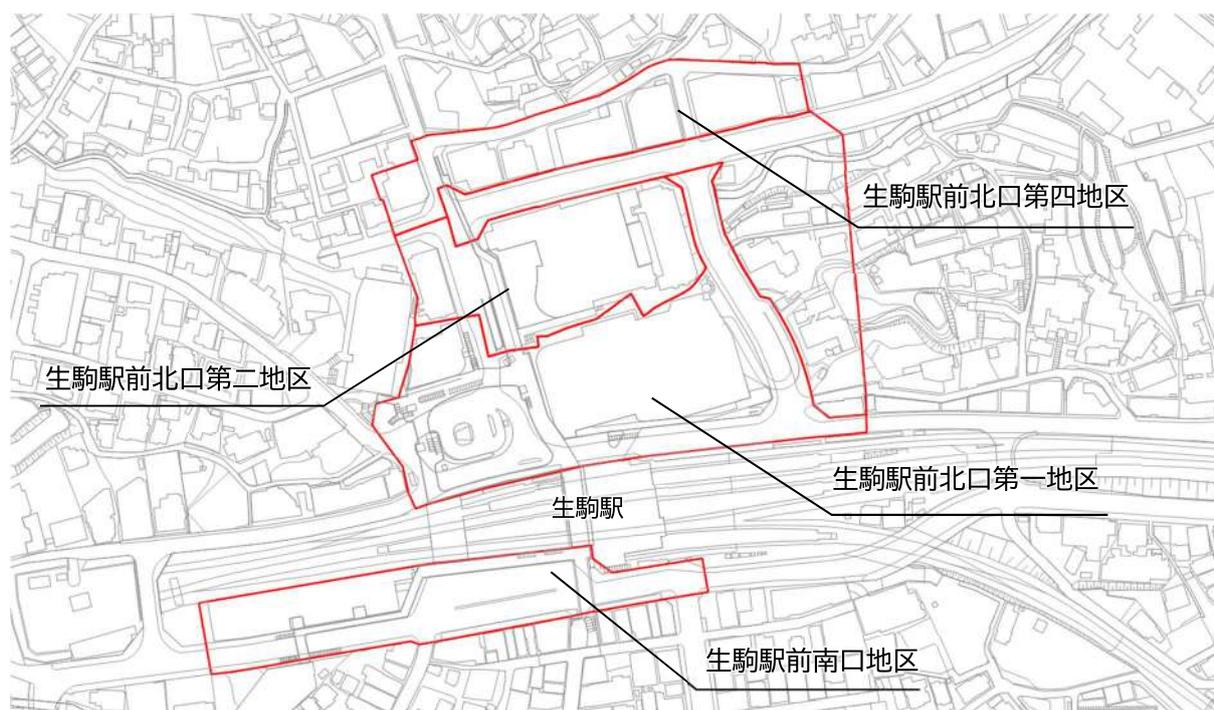


図 1-28 位置図

表 1-7 市街地再開発事業

事業名	施行者	地区面積	事業完了
生駒駅前北口第一地区	生駒市	約1.6ha	平成9年6月
生駒駅前北口第二地区	生駒駅前北口第二地区市街地再開発組合	約0.8ha	平成26年11月
生駒駅前北口第四地区	生駒駅前北口第四地区市街地再開発組合	約0.67ha	平成17年7月
生駒駅前南口地区	生駒市	約0.8ha	昭和58年3月

1.4.6 地区計画

令和7（2025）年11月時点で、市内には32か所（約546ha）で地区計画を指定しています。「鹿ノ台地区」、「白庭台地区」、「北大和地区」などの住環境の維持・保全を目標とした地区のほか、「学研奈良登美ヶ丘駅前地区」、「学研北生駒駅北地区」などの駅前商業・業務地の形成、「学研生駒テクノエリア北地区・北西地区・南地区」などの産業地の形成、「高山学研地区」での教育研究環境の確保、「近畿大学病院地区」での総合医療施設地区の形成などを目標とした地区が定められています。

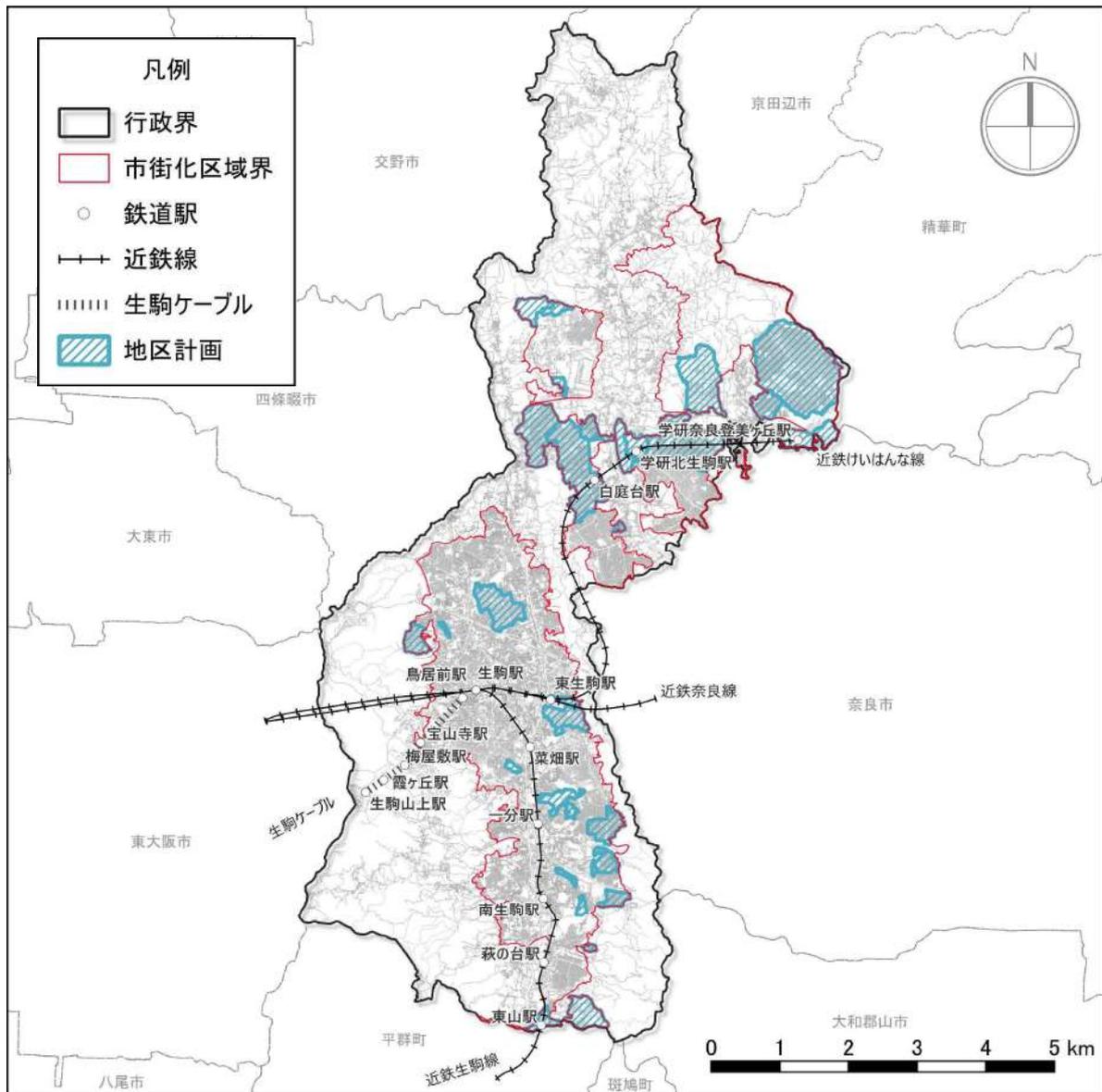


図 1-29 地区計画位置図（令和7年4月25日時点）

表 1-8 地区計画の指定状況（令和7年4月25日時点）

地区名	(最終変更日) 当初決定日	面積 (ha)	目標
北大和	(H08.07.01) S63.12.06	57.7	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅市街地の形成を図るとともに自然及び歴史に調和した21世紀へ引き継ぐ街として良好な住環境の維持増進を図る
白庭台	(R07.04.25) H02.04.13	63.6	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅市街地の形成を図るとともに良好な住環境の維持・増進を図る
鹿ノ台	(H30.03.29) H02.11.01	123.6	良好な住環境を将来にわたって維持・保全する
高山学研	(R3.12.20) H04.12.25	45	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制誘導を積極的に推進し、本地区にふさわしい良好な教育研究環境を確保するとともに、アカデミックで、かつ、潤いのある街区の形成
俵口南条	(H08.07.01) H04.12.25	1.2	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進するとともに、良好な住環境の形成・保全を図る
緑ヶ丘東	(R3.12.20) H04.12.25	2.2	周辺の既存住宅地の住環境との調和を図りつつ緑豊かで良好な住環境を維持・保全する
沓分・小瀬町、 第2阪奈	(H08.07.01) H04.12.25	2.2	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進するとともに、良好な住環境の形成・保全を図る
萩の台東	(H08.07.01) H04.12.25	1.7	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進するとともに、良好な地区の環境の形成を図る
さつき台2丁目	(H10.04.01) H06.02.01	14.8	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅地の形成を図るとともに良好な住環境を維持・増進し、周辺環境と調和した景観形成を進める
生駒台	(H08.07.01) H07.10.20	28.2	良好な住環境を維持・保全する
光陽台	(H08.07.01) H07.10.20	10.8	良好な住環境を将来にわたって維持・保全する
東山	(H08.07.01) H07.10.20	7.1	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅地の形成を図るとともに良好な住環境を維持・増進し、周辺環境と調和した景観形成を進める
西白庭台	(H23.05.10) H13.05.15	33.8	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅市街地の形成を図るとともに良好な住環境の維持・増進を図る
南山手台	(H15.03.20) H13.05.15	7.1	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅地の形成を図るとともに良好な住環境を維持・増進し、周辺環境と調和した景観形成を進める
近畿大学病院	(H15.03.20) H13.05.15	19.5	地区にふさわしい土地利用を推進、誘導することによって、周辺地域との調和に配慮した良好な医療施設地区の形成、保全を図る
都市計画道路 菜畑乙田線沿道	(H24.12.06) H13.05.15	1.1	合理的な土地利用計画のもとに、建築物の規制、誘導を積極的に推進し、良好な地区の環境の形成を図る
近鉄東生駒車庫	H13.05.15	3.1	京阪奈新線の開通等による需要の増加に対応し、施設の整備・充実を図るとともに、周辺の良好な住環境と調和した鉄道施設地区の形成・保全
学研奈良登美ヶ 丘駅前	(H21.12.04) H17.02.25	20.2	快適で利便性の高い交通網を始めとする都市基盤の充実やさまざまな都市施設の整備、合理的・機能的な土地利用の推進
美鹿の台	(H18.05.01) H18.01.18	12.6	周辺の既存住宅地の住環境との調和を図りつつ、将来にわたって良好な住環境を維持・保全する
上町台	(H21.07.31) H18.09.29	6.9	将来にわたり、周辺の街並みと調和のとれた、良好な住環境を維持・保全する
東生駒1丁目	(H31.3.18) H20.12.10	16.7	本市の地域拠点として健全で賑わいのある駅前商業地を維持するとともに、住宅地においては安全安心で良好な住環境を将来にわたって維持保全する
都市計画道路 高山富雄小泉線 沿道	H23.05.10	12.1	合理的・機能的な土地利用の推進と、将来にわたり周辺の景観と調和のとれた快適で利便性の高い商業施設や建築物等の規制や誘導を行う
学研北生駒駅前	H23.05.10	2.9	周辺の景観と調和のとれた合理的・機能的な土地利用の推進のため建築物等の規制、誘導を行う
翠光台	(R01.08.02) H24.12.06	7.9	宅地開発の事業効果の維持増進を図るとともに、事業後に予想される建築物の用途の混在、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、減災を考慮した緑豊かで潤いのある「眺望」豊かで良好な市街地の形成を地区全体として図る
別院台	H27.02.20	1.1	周辺の既存住宅地の住環境との調和を図りつつ、事業後に予想される建築物の用途の混在、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、減災を考慮した緑豊かでゆとりのある良好な市街地の形成を地区全体として図る
あすか野北1丁 目東	H27.02.20	1.7	も良好な戸建て住宅地の形成を目指すとともに、低炭素化に先駆的に取り組むまちづくりを推進する地区として、将来にわたって合理的・機能的な土地利用を推進する
小瀬西	R03.12.20	2.7	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、ゆとりと潤いのある住宅地の形成を図るとともに良好な住環境を維持・増進し、周辺環境と調和した景観形成を進める
学研生駒テクノ エリア北	(R05.12.28) R05.05.17	4.7	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和による潤いのある街区を形成する
沓分北	R05.12.28	12.5	合理的・機能的な土地利用を推進し、周辺地域住民の利便性を考慮した生活利便施設を集積するとともに、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、周辺環境と調和した景観と緑豊かで潤いのある市街地の形成を図る
学研生駒テクノ エリア北西	R06.07.19	12.7	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和による潤いのある街区を形成する
学研生駒テクノ エリア南	R06.07.19	2.6	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和による潤いのある街区を形成する
学研北生駒駅前	R07.04.25	6.3	周辺地域の自然環境・歴史文化と調和のとれた合理的・機能的な土地利用の推進

1.4.7 都市づくりの動向

(1) 学研高山地区第2工区のまちづくり事業

学研高山地区は関西文化学術研究都市建設促進法に基づく文化学術研究地区（クラスター）のひとつに位置づけられています。

●学研高山地区第1工区

- ・区域面積：45ha
- ・平成3（1991）年10月 奈良先端科学技術大学院大学が開学
- ・平成5（1993）年2月 基盤整備を完了

●学研高山地区第2工区

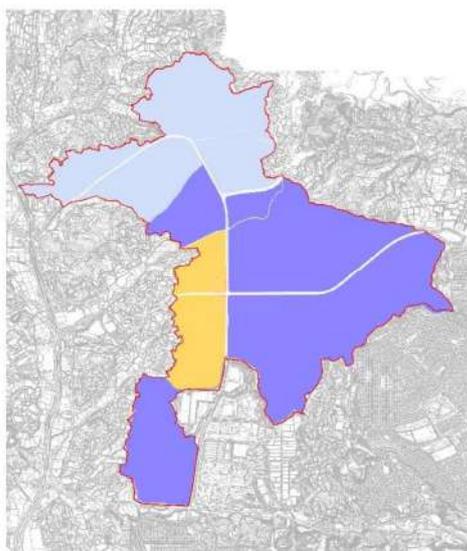
- ・区域面積：288ha
- ・令和4（2022）年6月 学研高山地区第2工区マスタープランを策定
- ・令和6（2024）年12月 学研高山地区南エリア土地画整理準備組合を設立



図 1-30 学研高山地区

「学研高山地区第2工区マスタープラン」では、計画人口をおおむね5千人に設定し、産業、文化・教育、商業・業務施設などの機能が集積する「多機能複合市街地」を整備することとしています。

土地利用方針図



※各機能の位置は事業進捗に合わせ柔軟に対応する。

機能別土地利用面積の目安

自然型産業機能	約85ha
都市型産業機能	約173ha
住機能	約30ha
都市機能 (商業・業務等)	自然型産業機能及び 都市型産業機能の用地内に含む。
都市基盤 (道路・公園・緑地等)	道路や緑地・公園についてはそれぞれの機能別土地利用用地内に含み、関係法令等に基づき整備するものとします。
合計	約288ha

図 1-31 土地利用の方針

出典：学研高山地区第2工区マスタープラン

(2) 学研北生駒駅北地区のまちづくり事業

当該地区は、学研北生駒駅北側に隣接し、本市北部地域の地域拠点としての都市機能や、学研高山地区の玄関口としての都市機能を備えた良好な市街地整備を図るため組合施行による土地区画整理事業が予定されています。

ライフステージの変化などに対応することのできる生活利便機能等の集積・誘導や、魅力あるまちなみ空間の形成、歩きたくなる環境の充実、将来にわたり周辺の景観と調和のとれた快適で利便性の高い拠点形成を目指しています。

- ・ 区域面積：6.1ha
- ・ 令和6（2024）年6月 生駒市学研北生駒北土地区画整理準備組合を設立



図 1-32 事業位置図

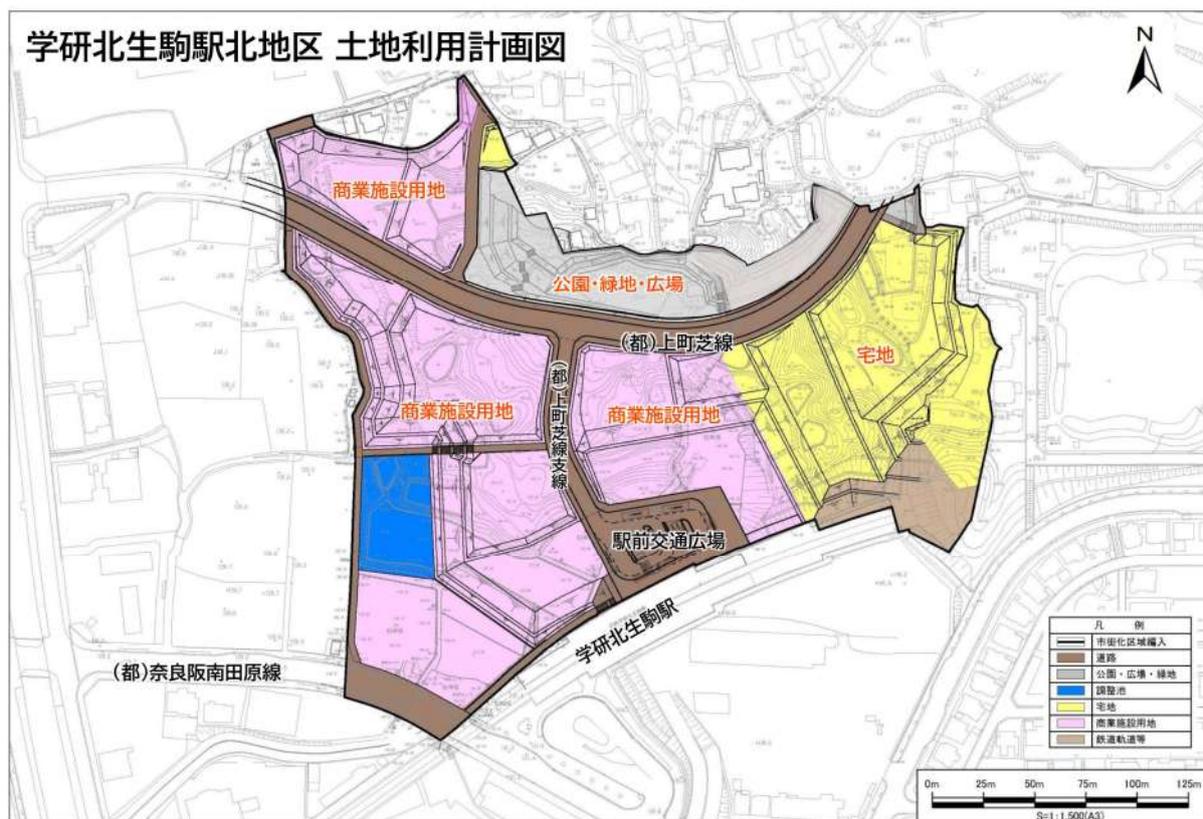


図 1-33 土地利用計画図（令和5年11月時点）

(3) 生駒駅周辺都市再生（まちなかウォークアブル推進）事業

1) 計画期間

令和6（2024）年度～

2) 事業概要

生駒駅周辺地域は、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ましたが、南口地区においては、昭和50（1970）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状況にあります。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ります。

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、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の創出に取り組んでいます。

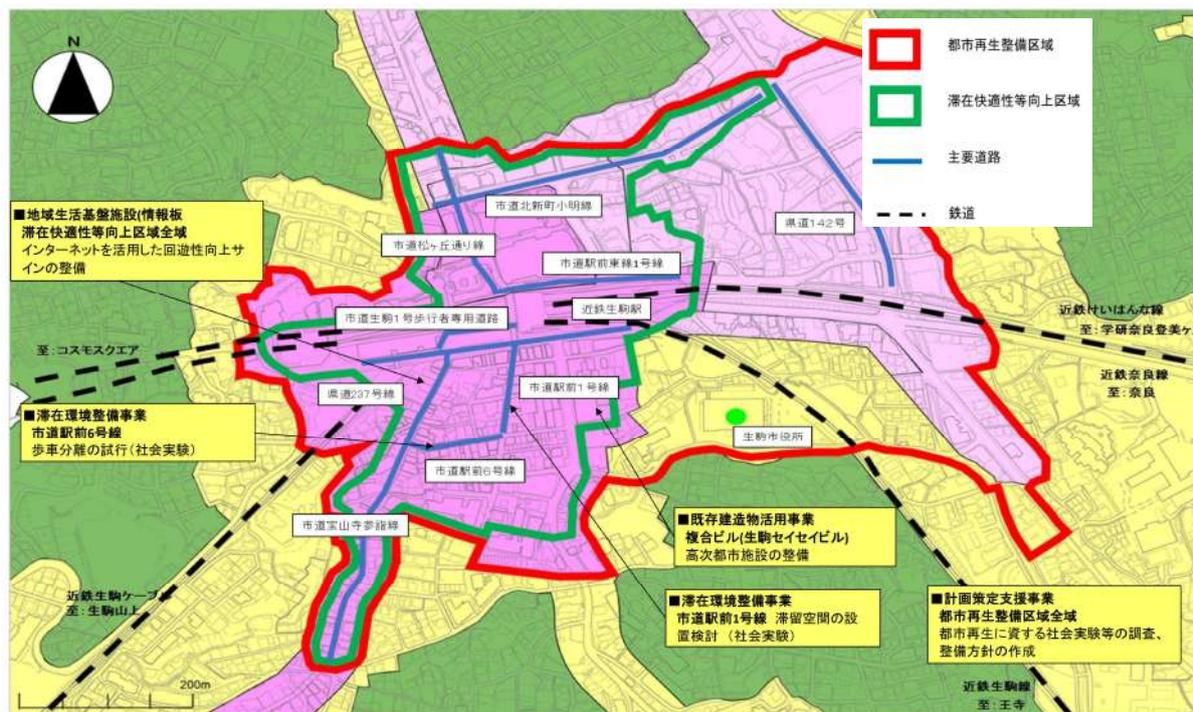


図 1-34 生駒駅周辺地区（奈良県生駒市） 整備方針概要図

出典：生駒駅周辺都市再生整備計画（令和6年3月）

(4) 生駒駅南口みらいビジョン（令和5（2023）年5月）

生駒駅南口の魅力創出に取り組む公民のステークホルダーなどで構成する「生駒駅南口エリアプラットフォーム」において、公民がともにめざす生駒駅南口の将来のまちの姿や取組方針・推進体制等を取りまとめた「生駒駅南口みらいビジョン」が令和5（2023）年5月に策定されました。

1) 対象エリア

生駒駅南口の骨格である「びっくり通り」、「イコマサウスモール」、「参道筋」、「さくら通り」の各通りを中心に、「グリーンヒルいこま」や各公共施設が立地するエリアがおおむねの範囲です。



2) めざす将来像

文化や商い、暮らしが息づき、すごしやすく関わりやすいまち

宝山寺の門前町として栄えた商業地としての「文化」や、今も連綿と続く「商い」に加えて、社会や地域に貢献する視点や、複数の市民による共同運営など時代に即した新しい「商い」が生まれつつあることが本エリアの特徴といえます。

また、本エリアには住宅都市として発展してきた生駒市の「暮らし」に根付きつつも、市民のみらいの「暮らし」を豊かにする都市拠点としての役割が求められます。これらがこのまちに息づくことで、住民や事業者、来街者が居心地よく、居場所を感じられ、すごしやすいこと、そして、他人事ではなく、誰もが関わりやすいまちであり続けることをめざします。

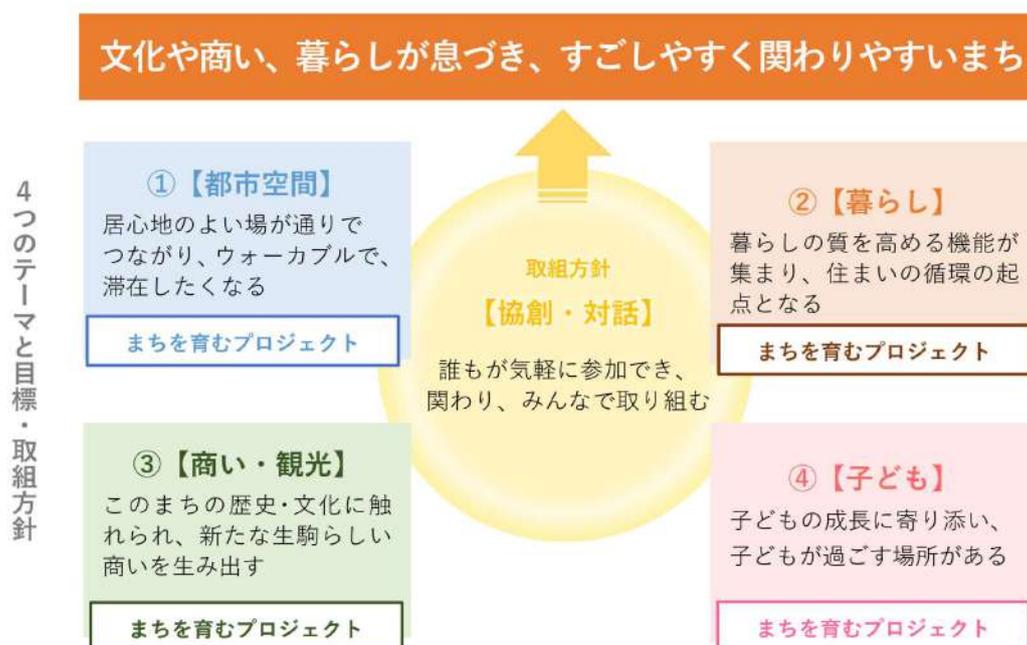


図 1-35 「めざす将来像」と実現するための「4つのテーマと目標・取組方針」

(5) 生駒駅南口参道周辺街なみ環境整備事業

本市の中心部である生駒駅南口から宝山寺までの参道周辺の街なみを保全するとともに、より一層魅力的な街なみになるように、令和5（2023）年度から「生駒駅南口参道周辺街なみ環境整備事業」を実施しています。



図 1-36 対象区域図

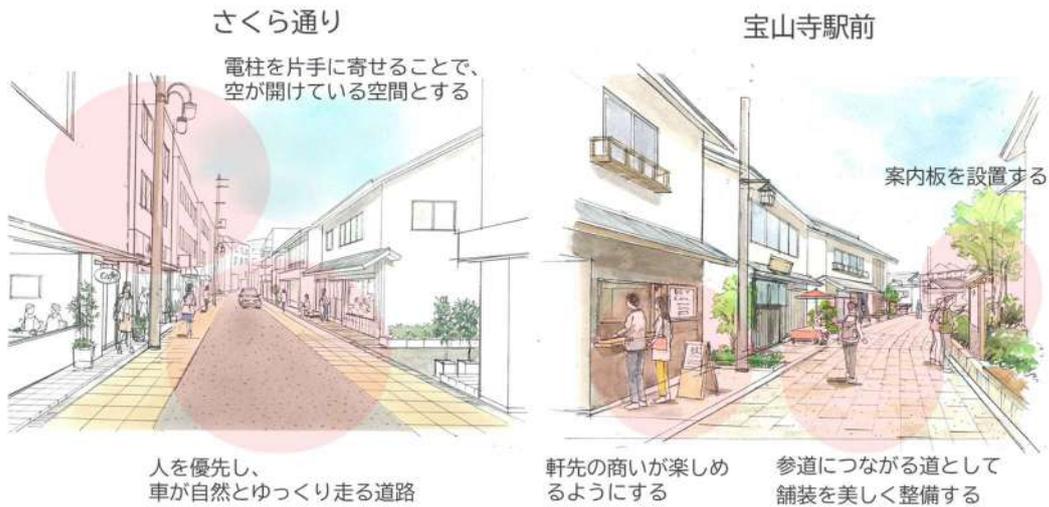


図 1-37 将来の街並みのイメージ