

その他案件（３）

生駒市立地適正化計画の策定について

（状況報告）

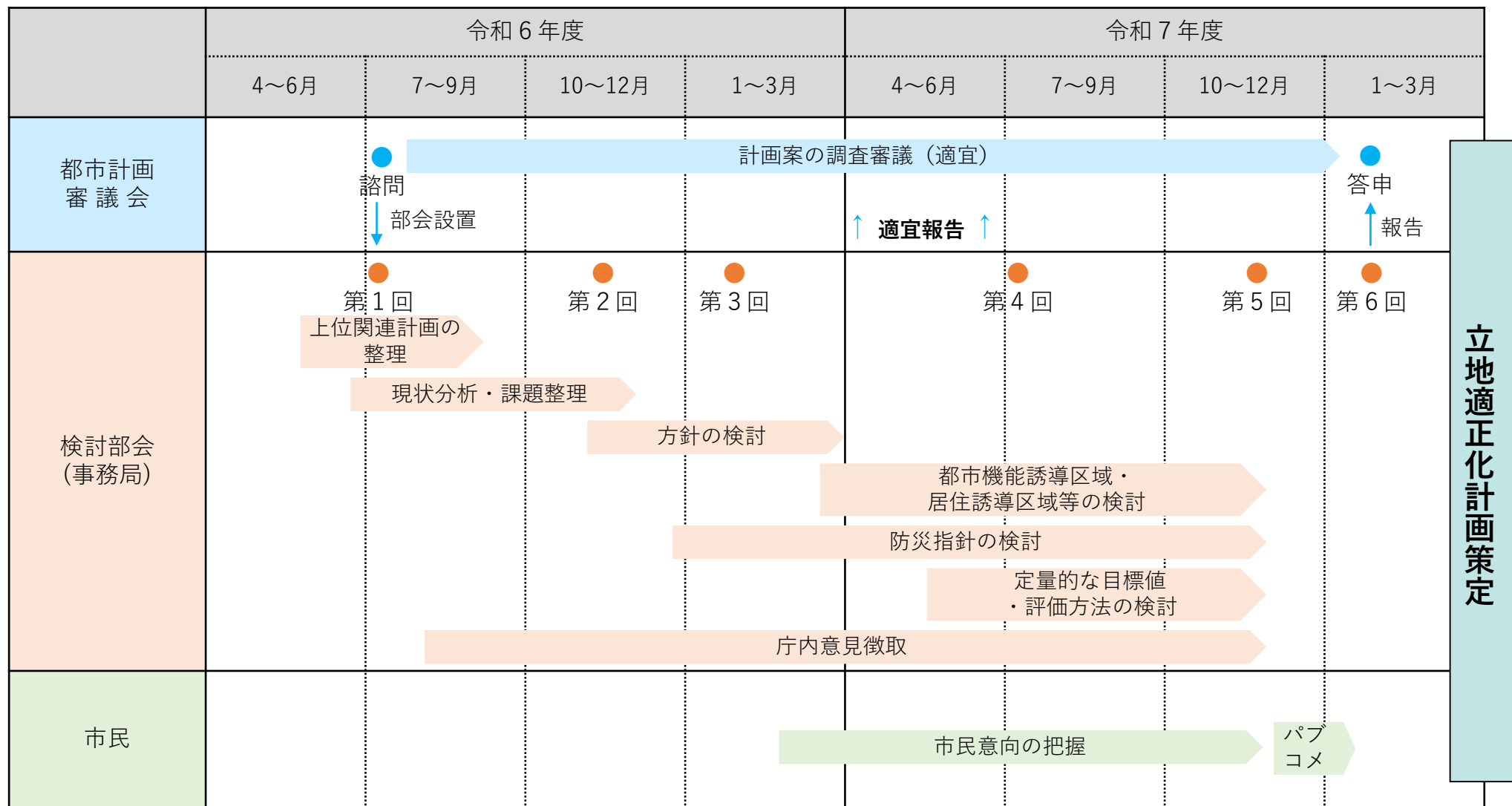
- ・ 第１回立地適正化計画策定検討部会 資料・会議録
- ・ 第２回立地適正化計画策定検討部会 資料

生駒市立地適正化計画に関する 策定検討の流れについて

令和 6 年 7 月 5 日

生駒市 都市整備部 都市づくり推進課

策定スケジュール



策定検討部会の進め方

○会議回数：全6回（2か年）

○検討部会の議題（案）：

令和6（2024）年度

第1回（本日）

- 策定検討部会の進め方
- 都市の概況

第2回（11月頃）

- 都市の現状・課題
- 立地適正化計画の基本方針
- 課題解決のための施策・誘導方針

第3回（1月頃）

- 居住誘導の方針
- 都市機能誘導の方針

令和7（2025）年度

第4回（7月頃）

- 居住誘導区域等の検討
- 都市機能誘導区域等の検討
- 防災指針

第5回（11月頃）

- 立地適正化計画（素案）

第6回（2月頃）

- 立地適正化計画（案）

○計画区域：**生駒市全域**
(全域が都市計画区域)

○計画期間：
令和8年4月1日～令和28年
令和28(2046)年を目標年次に設定
概ね5年毎に見直し等を行う

【基準値】

- 国勢調査データ：令和2（2020）年
- 市独自調査データ：令和6（2024）年



将来都市構造図

【参考】上位・関連計画、関連事業

上位・関連計画

総合計画

将来像 自分らしく輝けるステージ・生駒

- ・ 多様な生き方や暮らし方に対応した都市
- ・ 「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

都市計画
マスタープラン

都市づくりの目標

住まい方・暮らし方を選択できるまち

実現に向けた視点

- ・ 市街地環境の維持と適正な土地利用の誘導
- ・ 拠点の形成と連携・アクセスの充実
- ・ 誰もが生活しやすい生活圏の形成
- ・ 空間を活用した活動を育む場の創出

地域公共
交通計画

将来像

持続可能な公共交通サービスで誰もが円滑に移動でき、市民の活動機会が保障されているまち

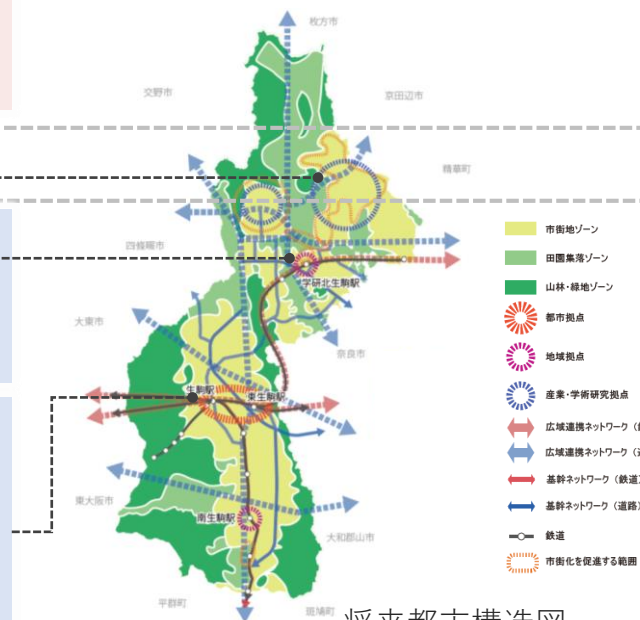
関連事業

都市計画

- ・ 学研高山地区のまちづくり
- ・ 学研北生駒駅北地区のまちづくり

都市再生

- ・ 生駒駅周辺地区のまちづくり
- ・ ウォーカブルで滞在したくなるまちの実現
- ・ 都市機能の集積
- ・ 観光振興、商業的にぎわいの創出



将来都市構造図

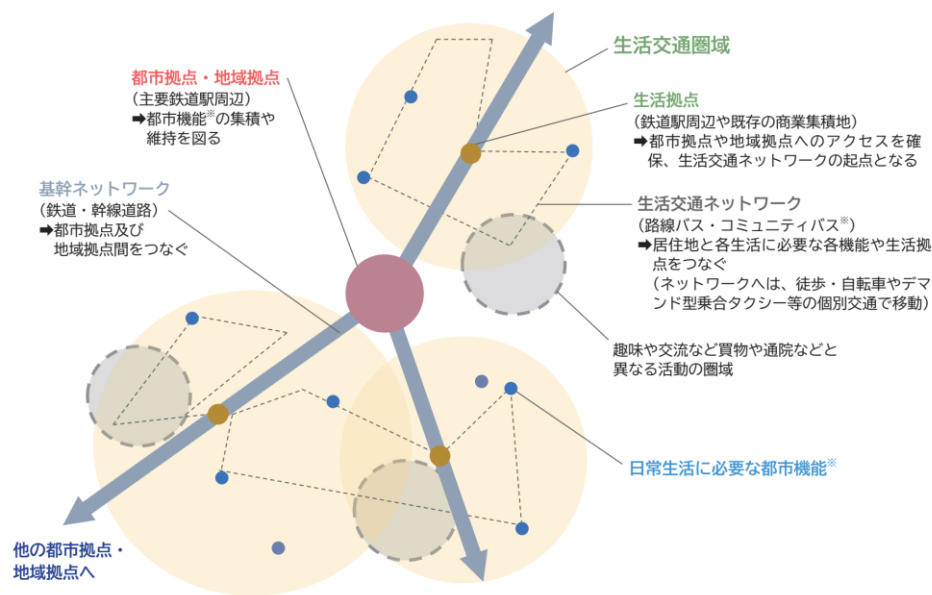
【参考】生駒市都市計画マスタープラン

都市空間像

視点3 誰もが生活しやすい圏域の形成

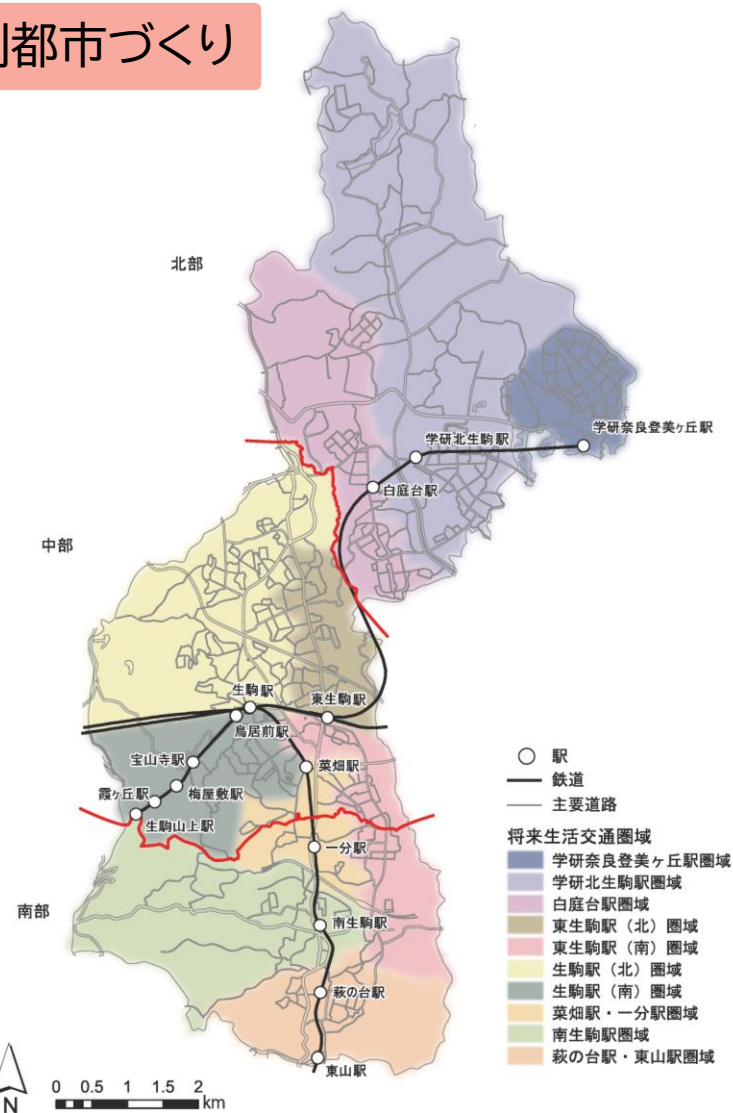
生活交通圏域を中心とした日常利便性の確保

- 各生活交通圏域において、日常生活に必要な都市機能[※]へのアクセスを確保するため、必要な都市機能の立地誘導を図ります。
- また、都市機能によっては、その利用圏が単一の生活交通圏域を超えるものも存在することから、都市機能の充足に向けては、生活交通圏域間相互の移動も想定し、補完的で柔軟な誘導を図るものとします。



拠点・ネットワーク・生活交通圏域の関係

圏域別都市づくり



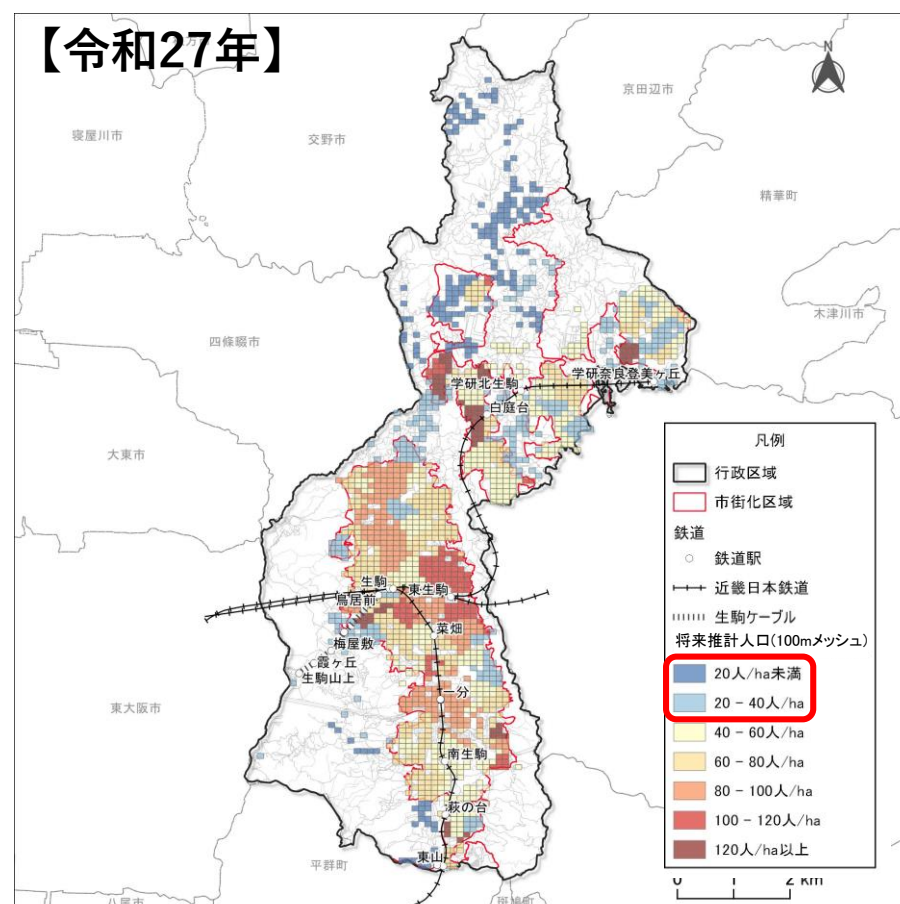
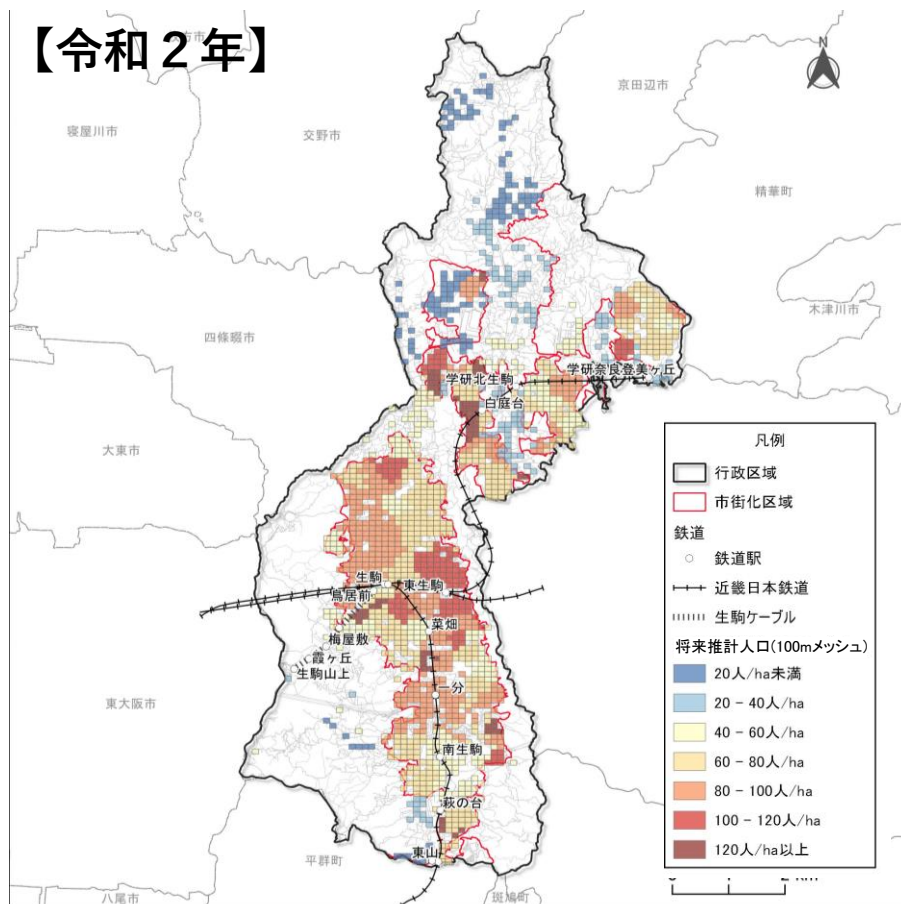
将来生活交通圏域図

【参考】生駒市の現状

人口密度

○駅周辺や計画的市街地を中心に40人/ha以上を維持するが、一部では低下が予想される

※人口密度40人/ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の基準



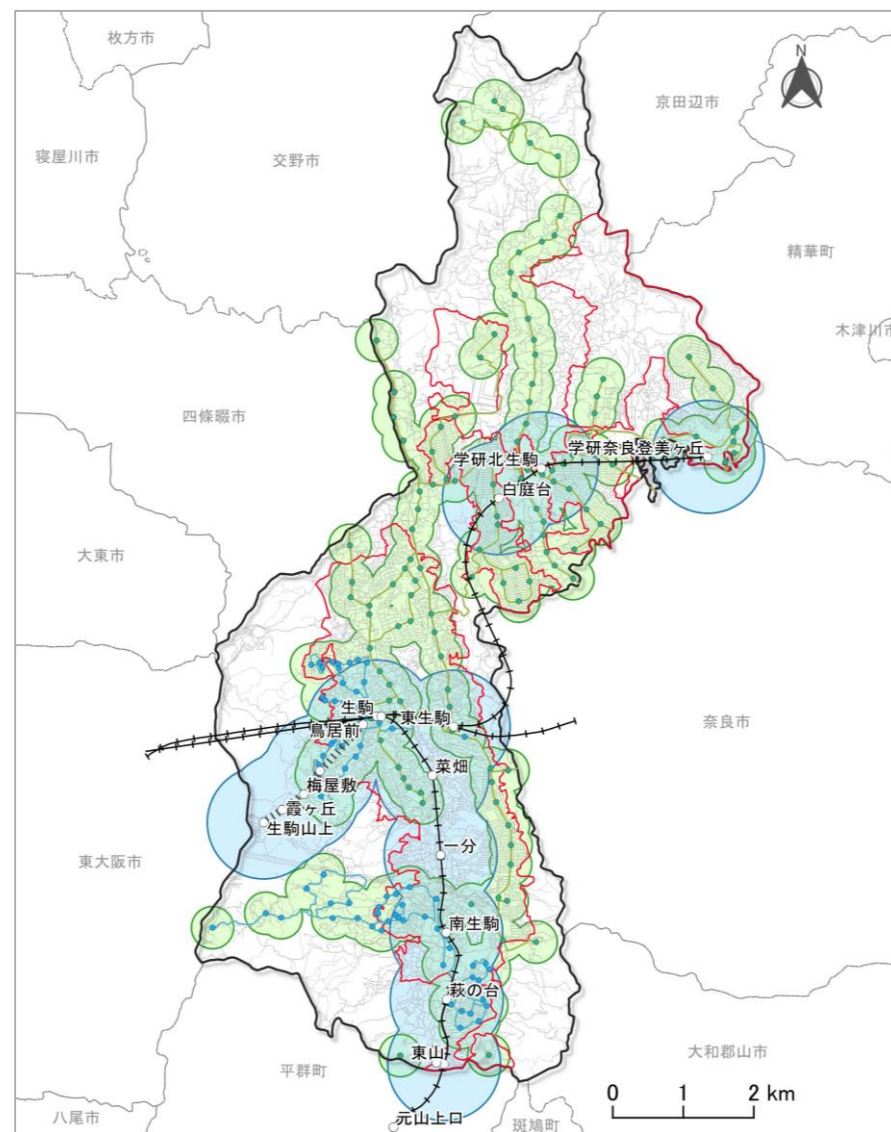
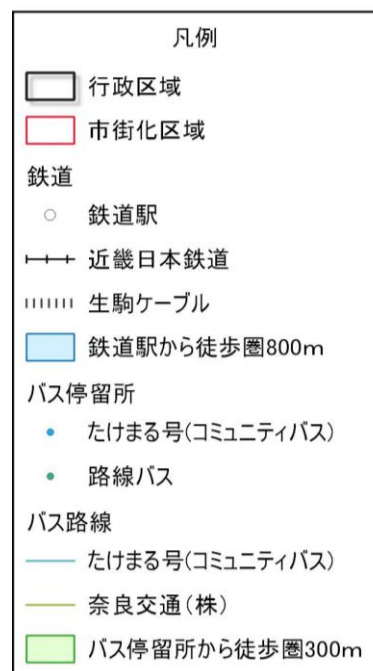
資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2国調対応版）」を使用

【参考】生駒市の現状

公共交通

○市内のほとんどで、比較的容易に生活拠点等にアクセスできる

※居住誘導区域を定めることが考えられる区域
：都市の中心拠点や地域拠点、生活拠点から公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域

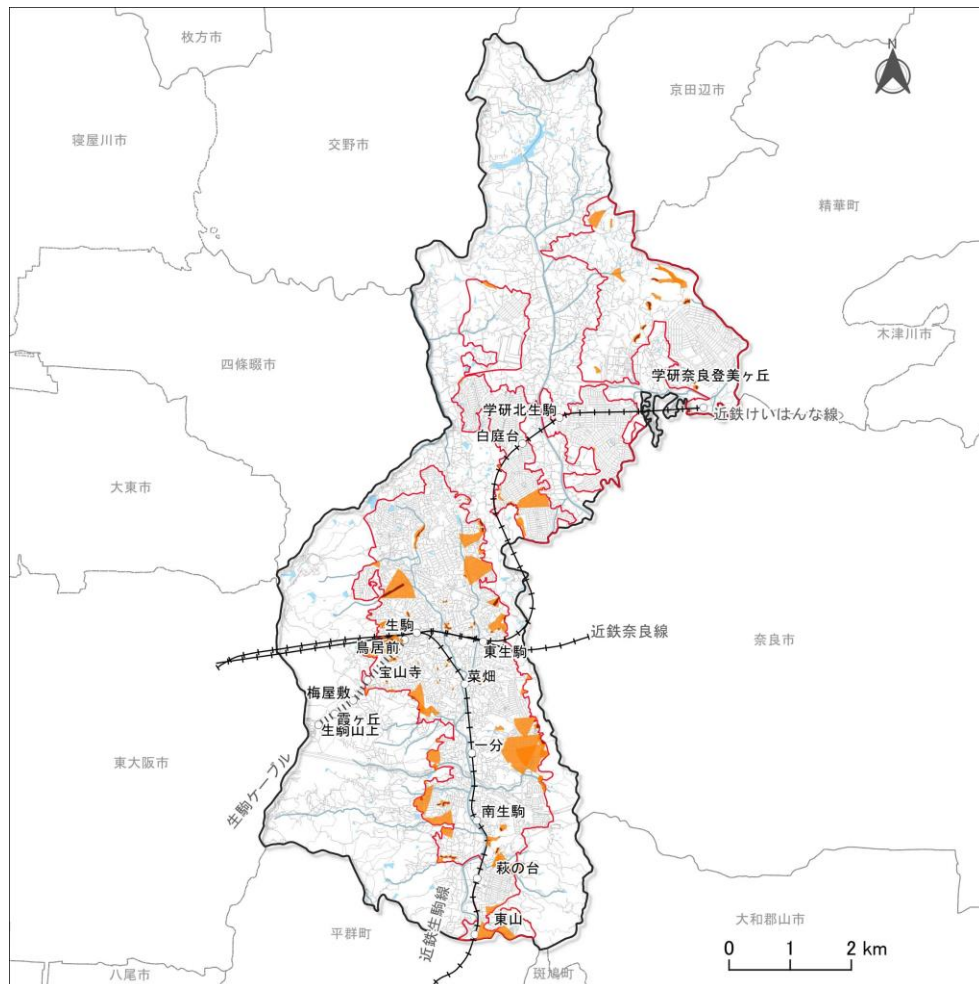


資料：国土数値情報（国土交通省）

ハザード（土砂災害警戒区域等）

※居住誘導区域に含まない区域：土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）など

※適当ではないと判断される場合は、原則として
居住誘導区域に含めないこととすべき区域：
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）など

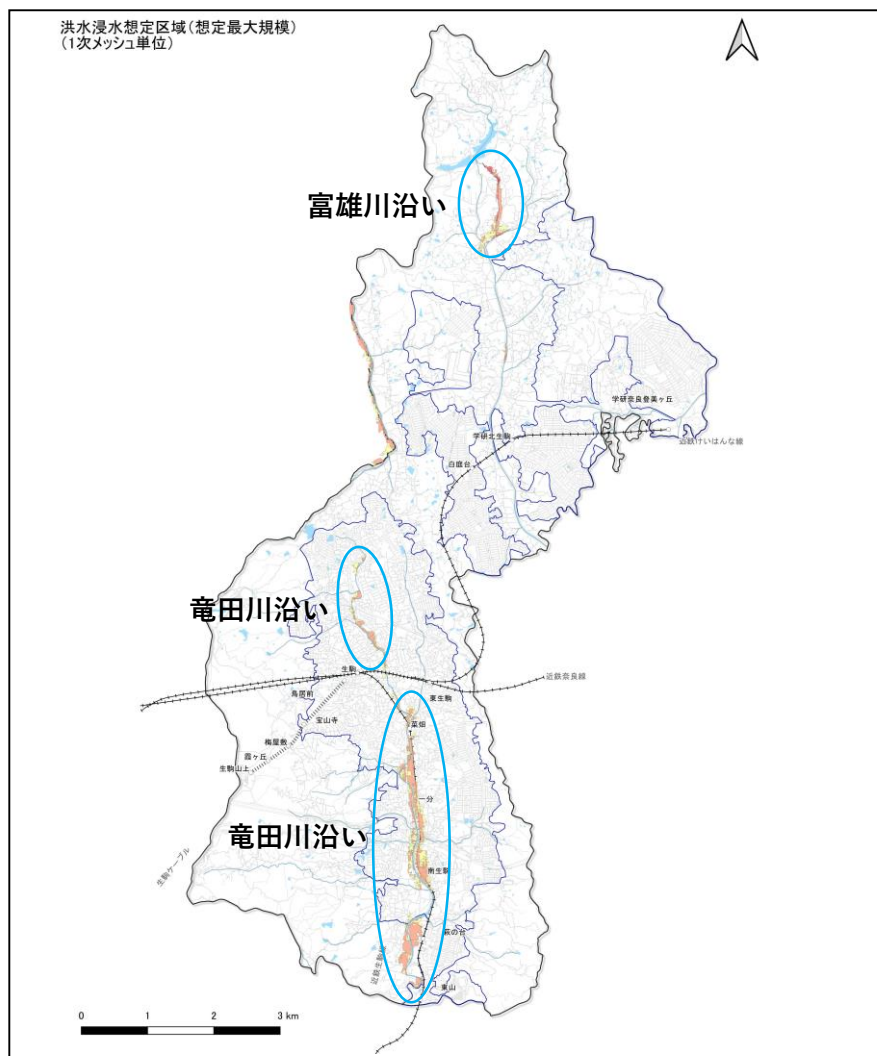


資料：国土交通省国土数値情報

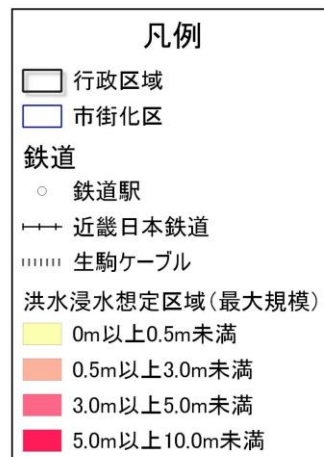
【参考】生駒市の現状

ハザード（浸水想定区域）

○竜田川や富雄川沿いに浸水想定区域がみられる



※適当ではないと判断される場合は、原則として
居住誘導区域に含まないこととすべき区域：
浸水想定区域（イエローゾーン）など



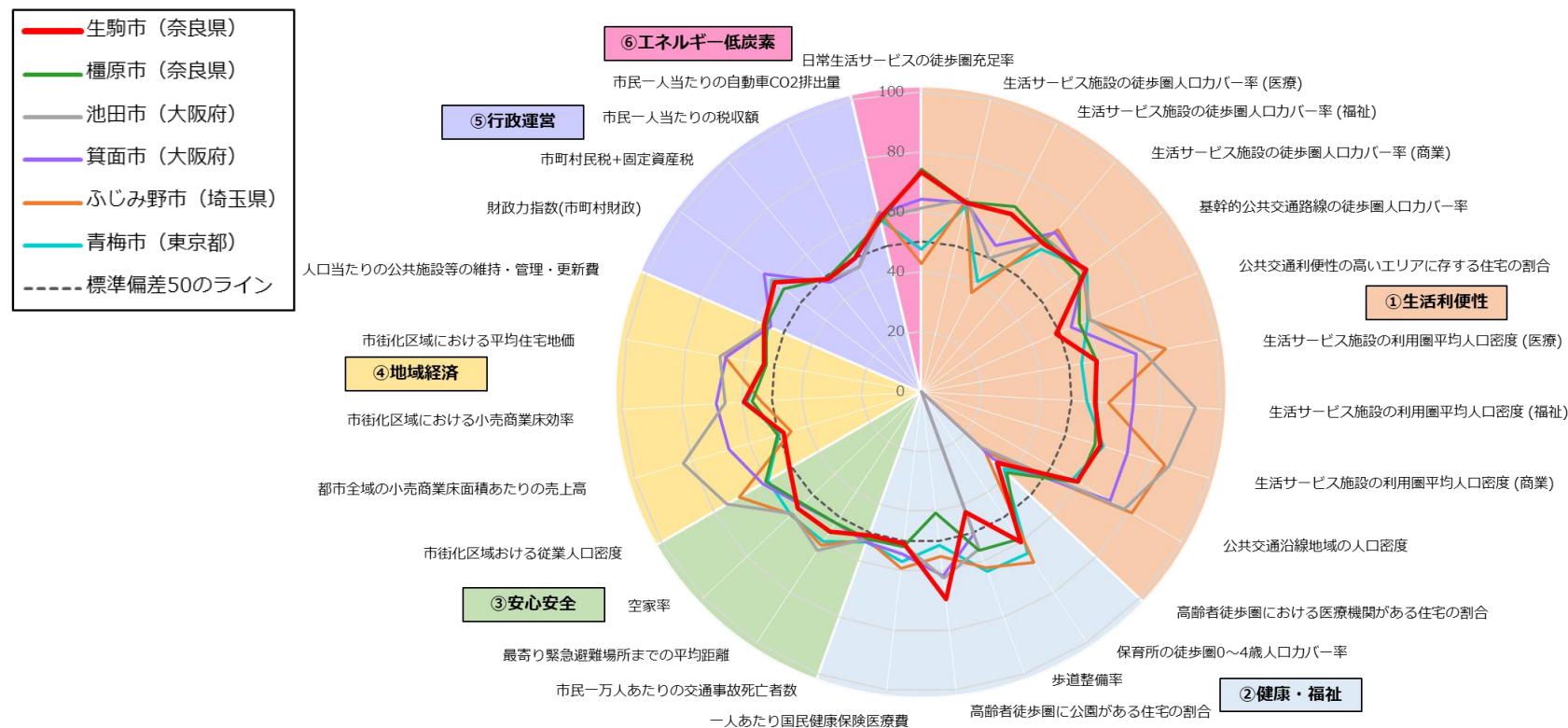
資料：国土数値情報（国土交通省）

【参考】生駒市の現状

都市構造

○都市機能の人口カバー率をはじめ、全国平均と比較すると評価値は概ね高く、都市機能の利便性が確保されている

○類似都市と比較すると、「①生活利便性」の一部や「②健康・福祉」の「歩道整備率」、「④地域経済」で比較的低い評価がみられるものの、それ以外については概ね同様の評価となっている



資料：都市モニタリングシート（国土交通省）

第1回生駒市立地適正化計画策定検討部会 会議録

1. 会議の年月日、開催時刻及び場所

会議の年月日	令和6年7月5日(金)
開催時刻	午後3時45分から午後4時15分
場所	生駒市コミュニティセンター 402 会議室

2. 委員の出欠

(1) 出席者

(委 員)	増田部会長、嘉名副部会長、牧委員、佐藤委員、森岡委員、松中委員
(事務局)	有山都市整備部次長、萩巣都市づくり推進課長、吉田都市づくり推進課主幹 日和都市計画課主任、山崎都市計画課主事

(2) 欠席者

なし

3. 会議の公開・非公開の別 公開

傍聴者数 0 人

4. 配布資料

- (1) 会議次第
- (2) 説明用資料1 立地適正化計画に関する策定検討の流れについて
- (3) 委員名簿
- (4) 圏域別データ集(2021年12時点)

5. 次第

- 1. 開会
- 2. 副部会長の選出について
- 3. 生駒市立地適正化計画に関する策定検討の流れについて
- 4. その他
- 5. 閉会

6. 審議結果等

(1)副部会長の選出について

○ 副部会長の選出について

部会長) 副部会長は、部会長が指名することとなっているため、嘉名委員に副部会長をお願いする。

○ 部会長、副部会長挨拶

副部会長) 都市計画マスタープラン改定時に、綿密な議論や現地確認の上、生駒市の将来像を考えてきた。それから少し時間が経ち、今回の立地適正化計画では、防災の視点、交通の視点、都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定が大きなポイントだと考える。

市民が圏域の中でいかに暮らしやすいまちをつくるのかという視点から居住誘導区域を設定することや、公共施設に類する都市機能誘導施設しか誘導しない自治体もあるが、住民目線でわかりやすく作成していきたい。

部会長) 高山第2工区の都市型産業など研究機能に関しては立地適正化計画で定められていないので、この点は生駒市にとって非常に大きな課題であるため、立地適正化計画においてどのように扱うのかについては少し議論を要する。

自然災害・異常気象が常態化しているような状態に対する対応や、交通に関して、新交通（自動走行等）もそろそろ意識しておかなければならない。

これから1年半ぐらいかけてじっくり議論していきたい。

(2)生駒市立地適正化計画に関する策定検討の流れについて

○ 資料の説明（説明用資料1）

○ 質疑及び意見

副部会長) 将来推計から1ヘクタールあたり40人に満たない地域がみられるが、このような地域を居住誘導区域に含めるのか否かについて、一つ大きな論点になると考える。

市街化区域内に災害ハザードが重なる区域が多いため、居住誘導区域から外すのか否かという議論を地区別に丁寧に重ねる必要がある。

都市構造では、地区別の利便性を補うような都市機能誘導区域や拠点の在り方を、立地適正化計画の法定の手法だけでなく、プラスアルファで考えてみても良いと思う。

委員) 策定スケジュールについて、具体的にどのような手法で市民意向を把握する予定か。

事務局) 具体的には検討委員会内で議論した上で検討していきたいが、現状ではオープンハウスやアンケートなどが想定される。

委員) 通常、検討段階の初期に市民意向を把握し、課題を設定することが多いが、今回あえて後半に想定しているのは、都市計画マスタープラン改定時の結果が活用可能であるという認識だと思う。そうすると、後半、どのようなことを重点的に把握するかが議論になるだろう。

委員) 今後の検討課題だと思うが、土砂災害警戒区域と浸水想定区域を居住誘導区域へ含めるのか否かということが論点になる。先月、生駒市内の土砂災害警戒区域外で山の斜面が崩れたこともあり、居住誘導区域から災害ハザード上危険な区域すべてを外すべきだとは思わないが、いかに論理的に危険な場所から安全な場所へ誘導していくかが大変重要なことである。

検討内容として、大規模盛土造成地についても議論したい。現状の立地適正化計画の中では求められていない検討内容だが、ニュータウンの中には造成されている部分も多く存在するため、生駒市の特性や人口も踏まえて総合的に検討していきたい。

委員) 公共交通について、現在、奈良交通が生駒市からの補助を受け、住民との協議も進めながら市内のバスネットワークを維持している状況もある。今後、バス路線の乗降客が確保できない状況の中で、どのようにバスの利用客を増やすのかが公共交通の課題である。コミュニティバスの採算が合わず便数が減っている地域もあり、非常に厳しい状況下で生駒市として対応が求められている。

部会長) 20 年先の公共交通となれば、シェアタクシーも含めて様々な変化があると考えられる。来年から自動走行実験が始まるため、立地適正化計画の中に盛り込みたいというような自治体もある。

委員) 自動運転の車両はまだ実験レベルだが、地区を限定するならばまだ可能性はあると考えられる。レベル4（特定条件下における完全自動運転）まで実装は考えられるが、レベル5（完全自動運転）は様々な要素が絡むため実現は難しいという研究者もいる。自動運転について盛り込むならば、自立したレベル4を目指すためにエリアを絞ってインフラで支援し、地図情報の作成などをしなければ実装は難しい。本当に次を目指すのであれば、インフラ側のサポートが必要である。

部会長) 特に学研北生駒駅が交通網から見ると若干課題もありそうで、高山第2工区も含めて議論の余地がありそうだ。

委員) 居住誘導区域をどのように設定するのが大きな判断である。他市の事例で、URが開発した数ヘクタールの住宅地を居住誘導区域から外した上で、別のカテゴリーを市独自で設定し、今後再検討することを含ませた区域設定として検討している例もある。今後の公共交通（バス路線）に関して、駅と駅を結ぶバス路線の維持は比較的問題ないが、住宅地が終点となるバス路線の維持は厳しいため、人口密度の状況や事業者、住民のアンケート等で調整していかなければならない。

部会長) 空き家・空き地対策に関して、ニュータウンの中では「スマート・シュリンク」という形で空き地をコミュニティーガーデン等に利用しながらスマートにシュリンクしていくという手法がある。土地管理から考えると、都市農業基本法などと連動しながら、空地や都市農地等をどのように管理していくかについて議論しなければならない。

また、高山第2工区を、居住誘導や都市機能誘導の範疇に入らない区域として、どう位置付けるか議論していかなければならないと思う。

部会長) スケジュールに関して、都市計画審議会と同日に検討部会を行うならば、検討部会を先に取り組む方が議論をスムーズに進められるかもしれないので事務局で検討してほしい。

事務局) 今回配布した都市計画マスタープラン策定時の参考資料は、都市計画マスタープラン策定時の数値のままになっているため、今回の検討の中で適宜、見直していく。

7. 閉会

部会長) これをもって、立地適正化計画策定検討部会を終了する。

資料 1

生駒市立地適正化計画 課題・基本方針について

令和 6 年11月18日

生駒市 都市整備部 都市づくり推進課

計画区域・計画期間

○計画区域：生駒市全域
(全域が都市計画区域)

○計画期間：
令和8年4月1日～令和28年
令和28(2046)年を目標年次に設定
概ね5年毎に見直し等を行う

【基準値】

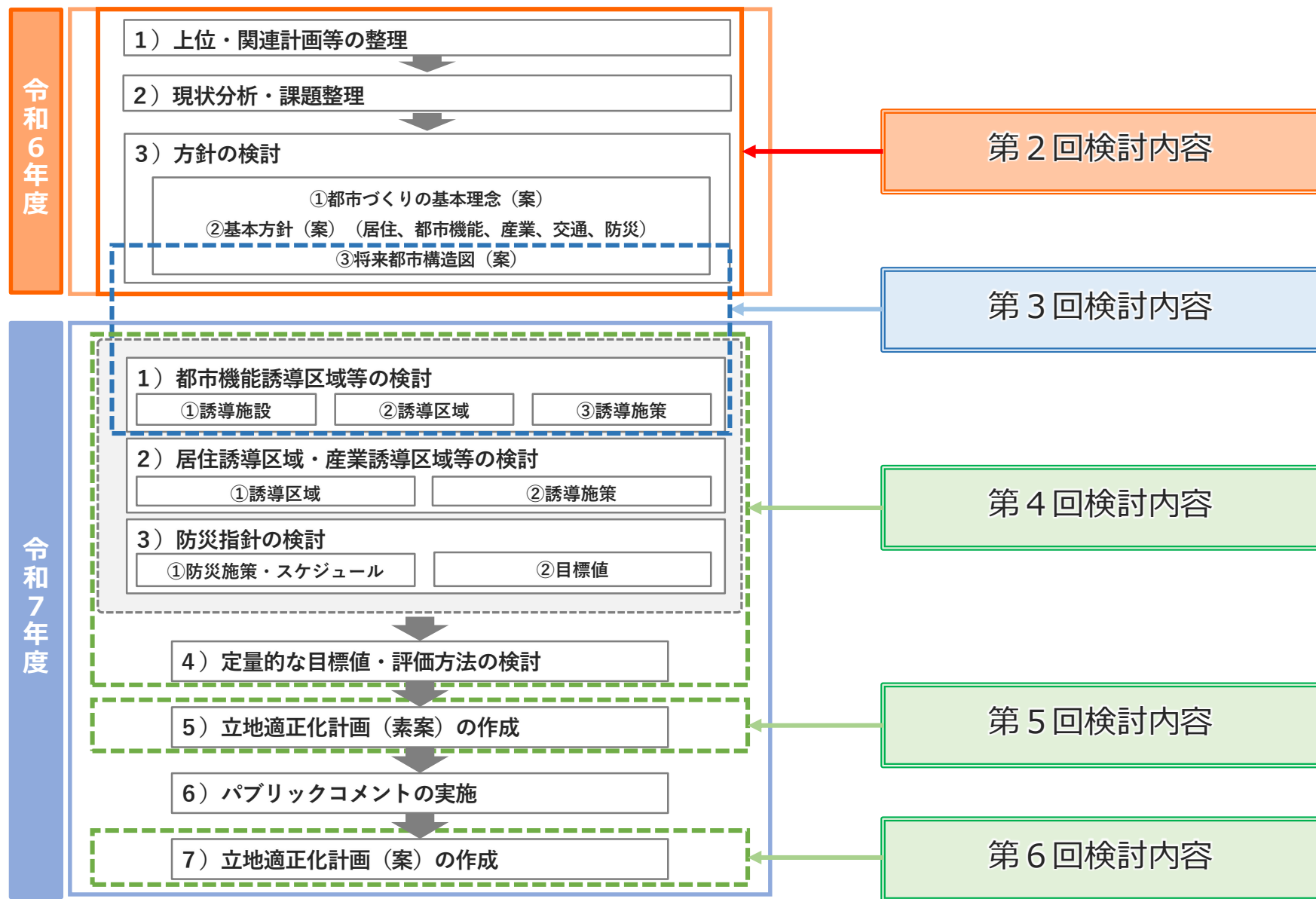
- 国勢調査データ：令和2（2020）年
- 市独自調査データ：令和6（2024）年



将来都市構造図

資料：生駒市都市計画マスタープラン（R3.6）

立地適正化計画の流れ・進め方



都市計画マスタープランとの比較（一般）

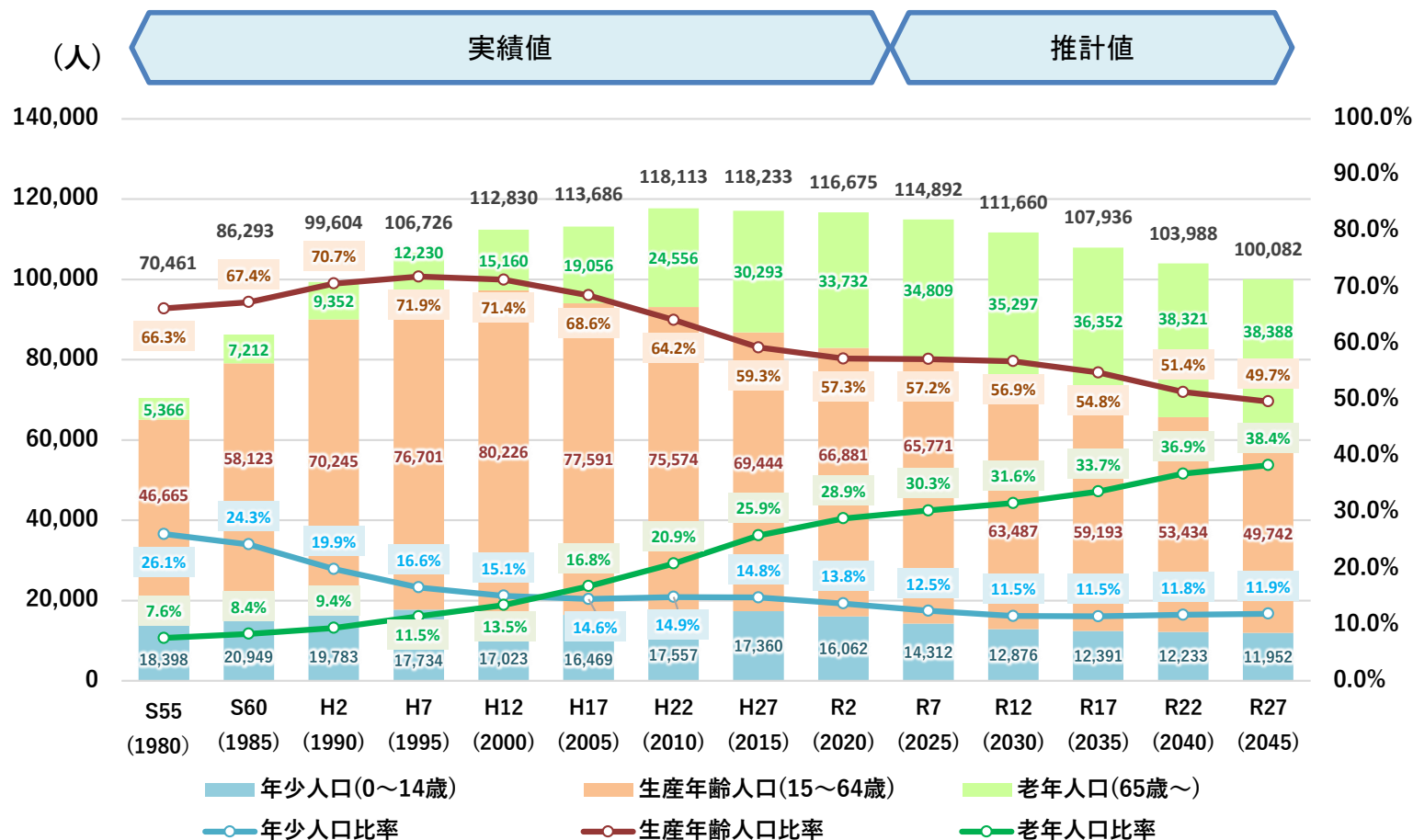
	都市づくりの課題 (都市マス)	コンパクト+ネット ワーク実現に向 けた課題	目指す べき 将来像	方 針	施 策
都市計画マスタープラン ・土地利用規制 ・都市施設整備 ・市街地開発事業	マクロの課題 ・人口減少への 対応 ・都市構造 ・防災		共通の ビジョン	・土地利用 ・道路・交通 ・都市施設 ・産業 ・安全・安心 ・自然環境・景観	都市計画事業
立地適正化計画 ○都市機能誘導 ・誘導区域の設定 ・誘導施設の設定 ・誘導施策の実施 ○居住誘導 ・誘導区域の設定 ・誘導施策の実施 ○防災指針		・都市機能誘導 ・居住誘導 ・交通ネット ワーク ・防災 に係る課題		・都市機能誘導 ・居住誘導 ・公共交通 (ネットワーク) ・防災	都市構造再編 集中支援事業 定量的な目標の 設定

都市計画マスタープランとの比較（本市）

	都市計画マスタープラン	立地適正化計画
目標年次	令和13（2031）年	令和28（2046）年
現況	- 人口、人口増減予測、世帯数 - 年齢階層別純移動数、生駒市を選んだ理由 - 地形、土地利用 - 用途地域の面積割合 - 財政 - 農家数、経営耕作面積 - 市税収入、公共施設の将来更新費用 - 市民意向（住まい、仕事、交流）	- 人口、世帯数 - 産業 - 土地利用 都市機能施設 - 道路・交通 - ハザード - 財政
課題	- 安全・安心 - 子育て環境 - 産業集積、賑わい - 既存ストックの活用（住まい方） - ライフステージに応じた住まいの提供 - 公共交通の維持・充実 - 歴史文化資源、田園・自然環境の活用 - 持続可能な都市経営	- 都市機能誘導 産業機能誘導 - 居住誘導 - 交通ネットワーク - 防災（ハザード） に係る課題

総人口

○平成27年をピークとして減少傾向。平成17年に老年人口が年少人口を上回る。

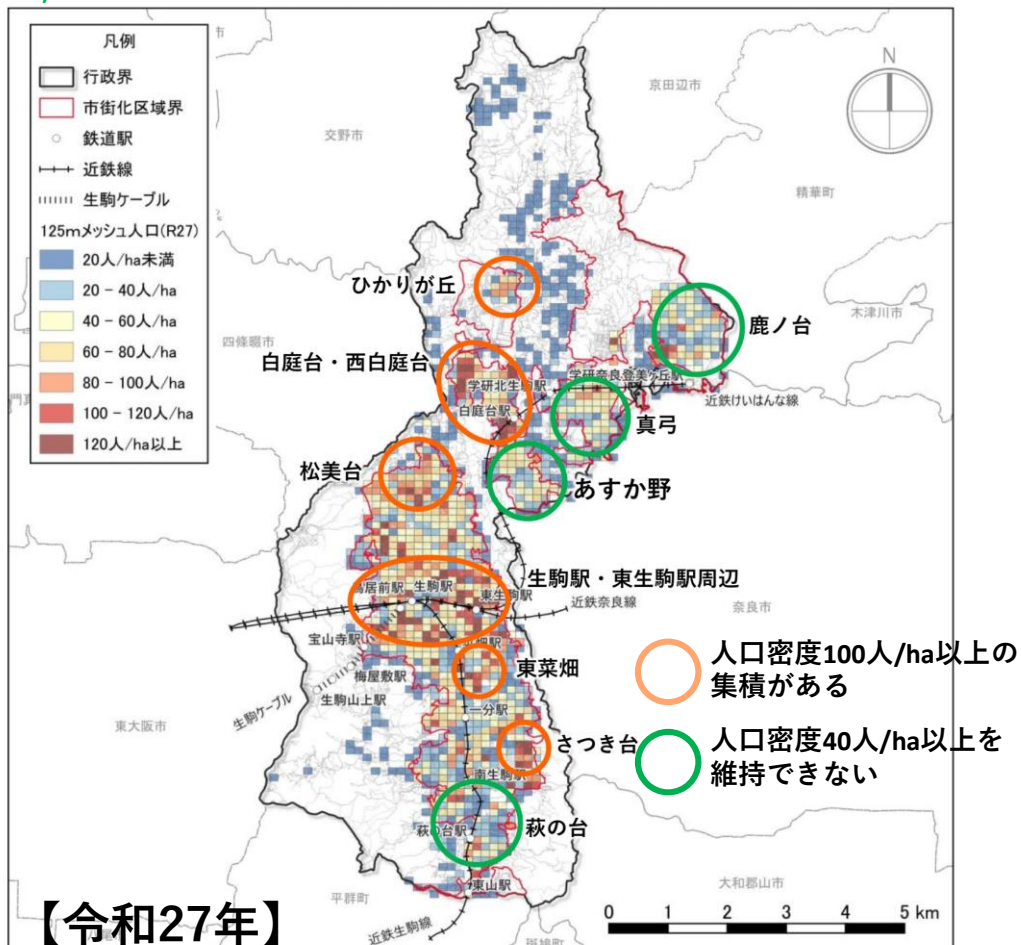
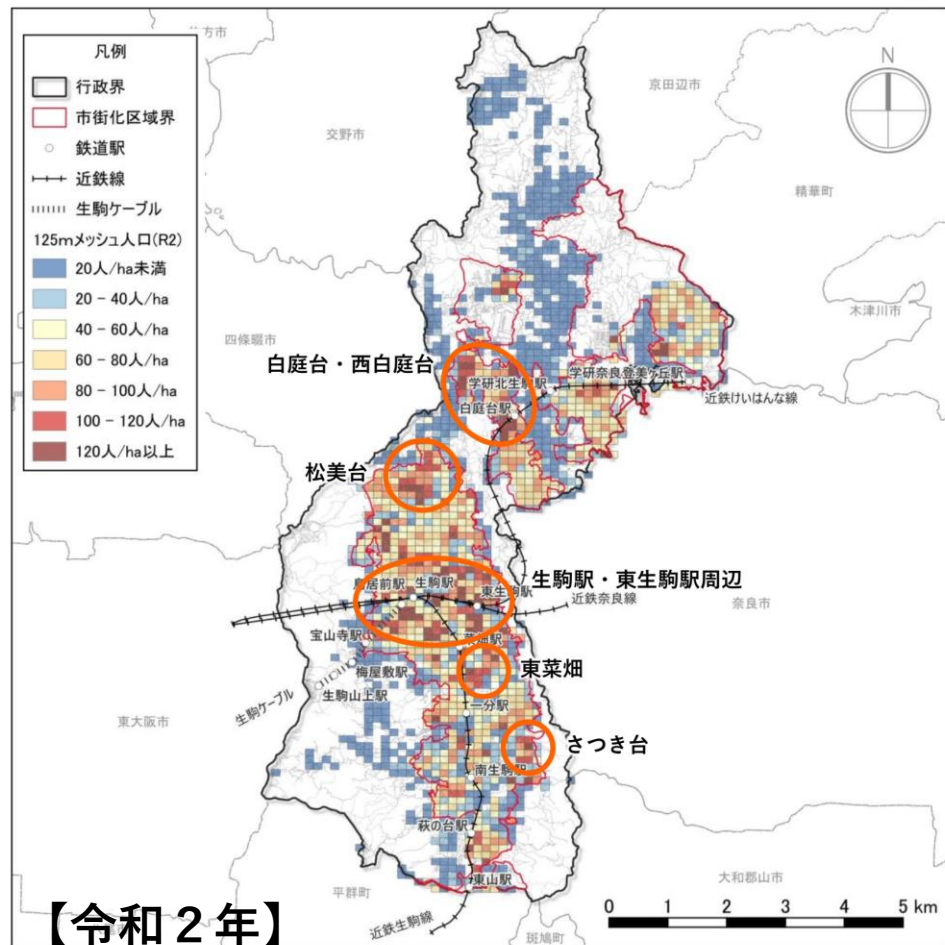


資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)

人口分布

○駅周辺や計画的市街地を中心に40人/ha以上を維持するが、北部や南部では低下が予想

※人口密度40人/ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の基準



資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2国調対応版）」を使用

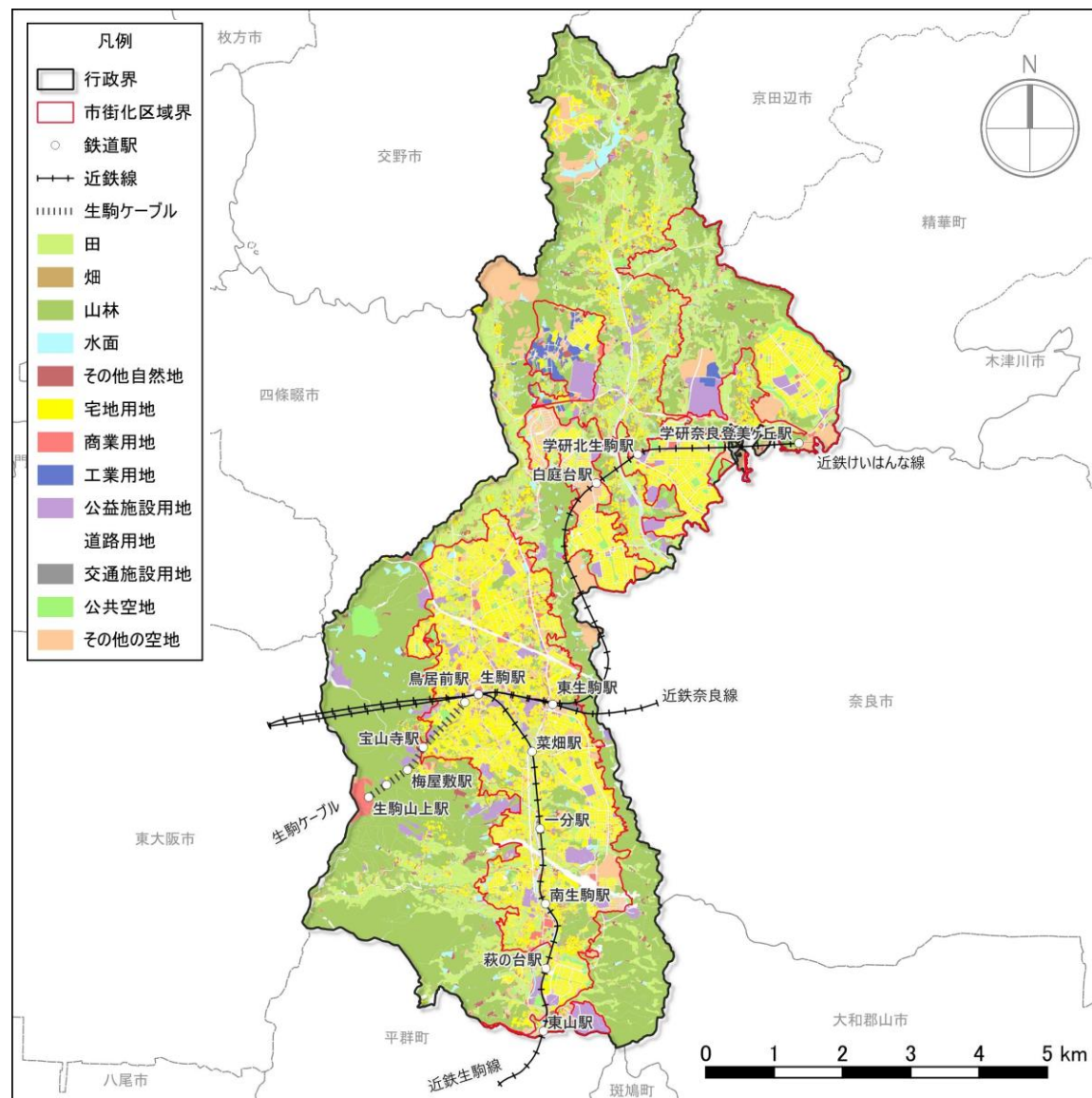
土地利用

【市全域】

- 面積53.15km²
- 南北に細長い地勢
(東西約8km、南北約15km)
- 山林が約4割、住宅用地が約2割
- 住宅用地は田園集落や旧市街地、大規模住宅地など形成経緯の異なるエリアが存在

【市街化区域】

- 住宅用地が約4割、道路用地が約2割

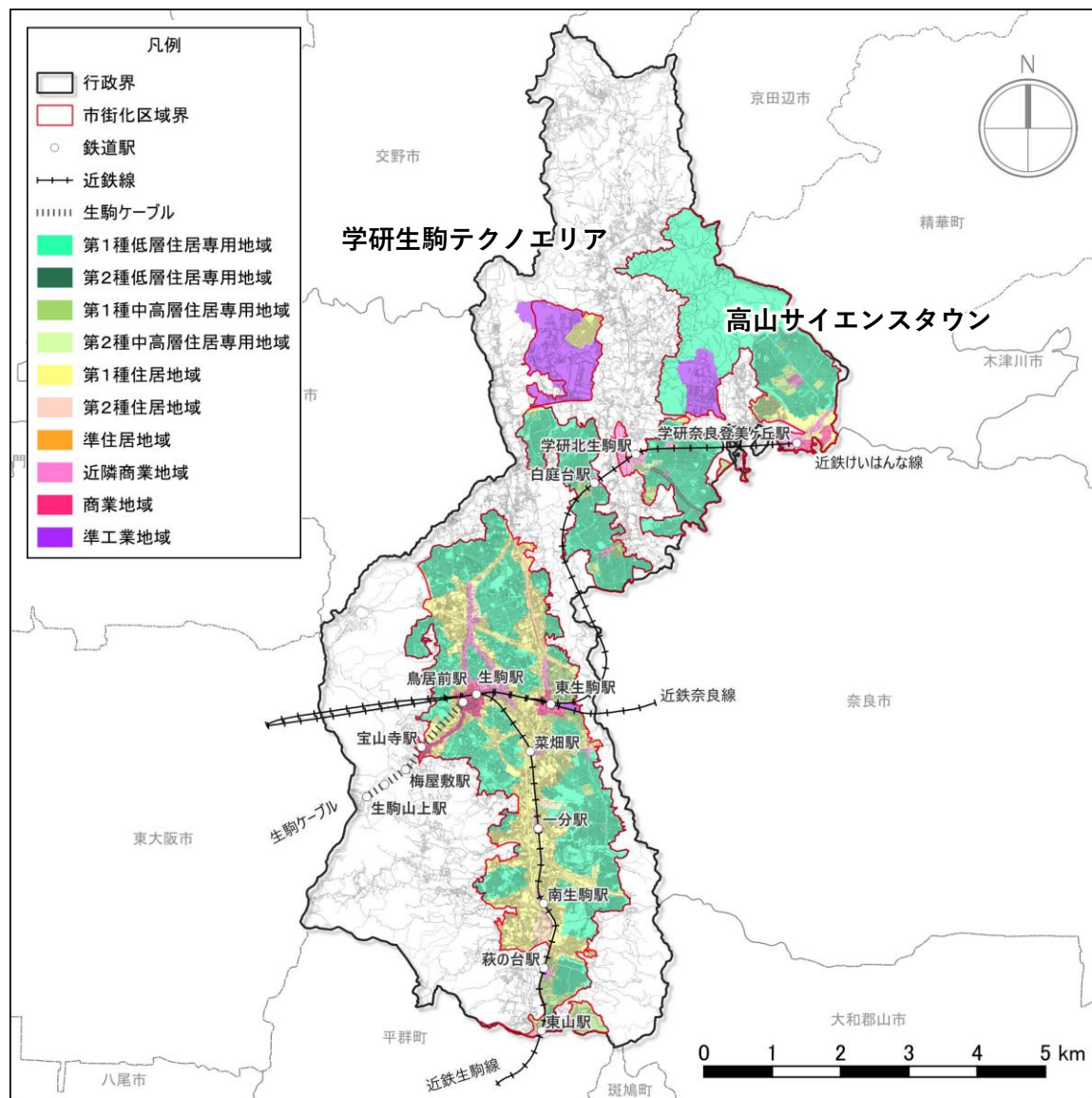


土地利用

- 市街化区域が約 4 割
- 市街化調整区域が約 6 割
- 【用途地域】
- 住居系が87%
- 工業系が 8 %
- 商業系が 6 %

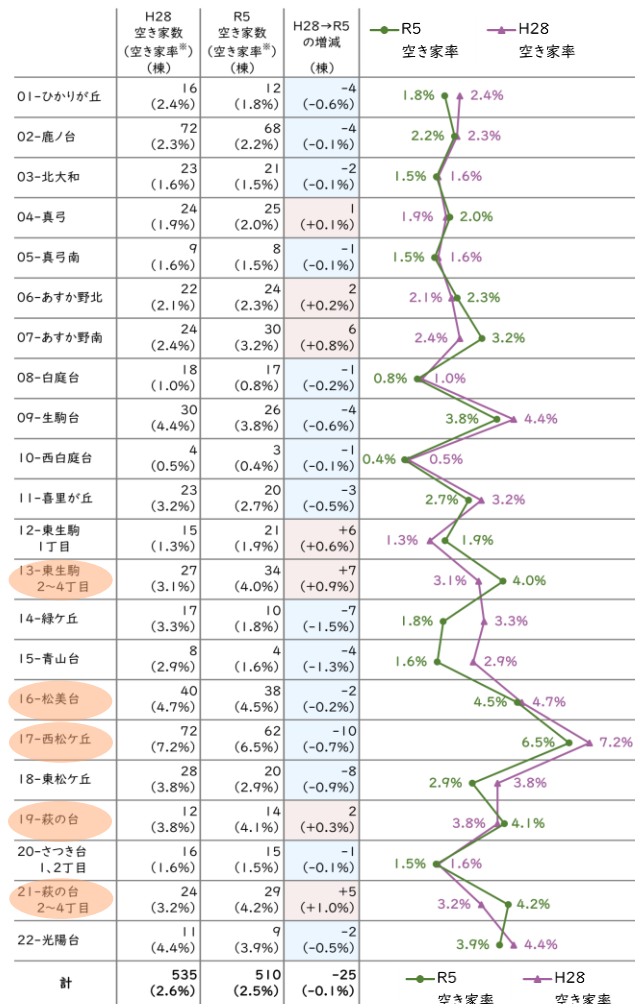


<工業団地（学研生駒テクノエリア）>



空き家率

- 松美台、萩の台2～4丁目、萩の台、東生駒2～4丁目が高い
- 生駒台、西松ケ丘、東松ケ丘、光陽台は空家率が減少



※住宅・土地統計調査の総住宅数を各地域の世帯数で按分した建物棟数を基に算出しています。

<小学校区、主要住宅地の区域>

(既成市街地、田園集落は除く)



学研高山地区第2工区

○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

●学研高山地区第1工区

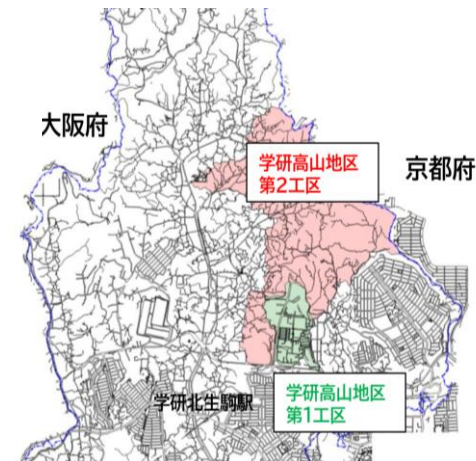
- ・区域面積：45ha
- ・平成3年10月 奈良先端科学技術大学院大学が開学
- ・平成5年2月基盤整備を完了

●学研高山地区第2工区

- ・区域面積：288ha

【第2工区土地利用の方針】

- 「人口2万3千人の住宅中心の土地利用」から
「産業施設を中心とした土地利用」に転換
⇒計画人口を概ね5千人に設定
- 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」の整備



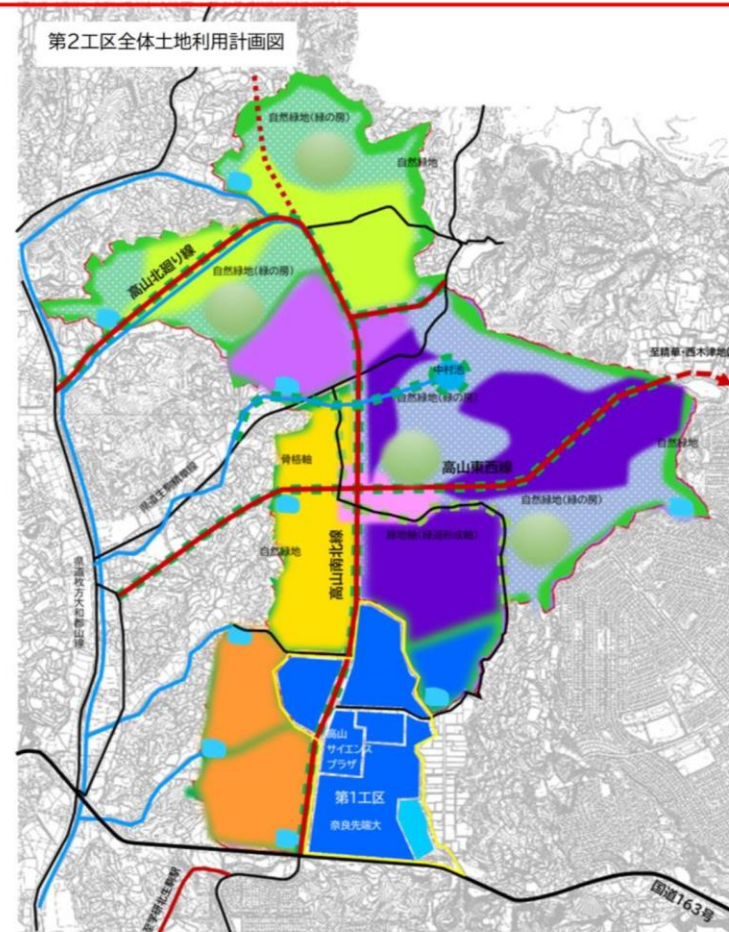
資料：学研高山地区第2工区のまちづくり事業について

■学研高山地区第2工区全体土地利用計画

「学研高山地区第2工区まちづくり検討有識者懇談会とりまとめH29.9」の土地利用構想案及び「学研高山地区第2工区マスタープラン R4.6」での土地利用方針、導入機能例を基に、「学研高山地区第2工区事業推進会議 R5.11」における意見を踏まえ、『学研高山地区第2工区全体土地利用計画』としてとりまとめる。

各個別地区の計画に際しては、本土地利用計画の考え方を基本に、地権者への意向調査結果や事業アドバイザーらの意見、立地等検討企業の業種等に留意のうえ作成するものとする。

なお、土地利用種別の位置・面積規模については、柔軟に対応するものとする。



デジタルインフラ ・超スマート社会の実現に資する、IoTやAI、ビッグデータ等IT技術の基盤を支える電力や通信網などデジタルインフラの整備・強化を促進する。

土地利用種別	土地利用の考え方	土地利用のイメージ
自然活用型施設用地	・地区周辺の豊かな自然環境や歴史文化資源、伝統産業などの地域特性を活かした、最先端技術との共生を図り、新たな産業を創出する。	・第6次産業を活かした研究者・来訪者向けの滞在型宿泊施設、観光施設 ・周辺の伝統産業の振興に寄与する施設 ・健康増進やレクリエーションに資する自然体感型施設
自然活用型産業施設用地		・第6次産業施設 ・IoTやAI技術を活用した省力化、自動化を推進するスマート農業 ・学術・研究に資する試験農場
計画建設用地（自然的）	・誘致施設の立地動向等を見極めつつ、二次的に整備を行う。	・自然活用型施設、自然活用型産業施設
文化学術研究施設用地	・研究・イノベーション開発の拠点となる研究開発型産業施設に加え、ものづくり産業やことづくり産業、新しい価値を創出する場としての文化学術研究施設などの機能の集積を図る。	・文化学術研究施設 ・デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設 ・バイオ分野の研究に資する施設 ・首都機能のバックアップ施設
都市型産業施設用地		・奈良先端大を中心とした産学官民の連携による研究成果を活かした都市型産業施設 ・超スマート社会の実現に資する先端技術等の研究開発型産業施設 ・ものづくり産業施設、ことづくり産業施設
計画建設用地（都市的）	・誘致施設の立地動向等を見極めつつ、二次的に整備を行う。	・文化学術研究施設、都市型産業施設
研究支援・研究型産業施設用地	・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ができる生活利便施設等の集積・誘導を図る。 ・人と人が交流する賑わい空間の創出を図る。 ・研究成果の実装・実証実験を行う場の創出を図る。	・奈良先端大や先端大と連携する企業や研究者をサポートする施設 ・商業、交流、住宅、産業施設
都市機能施設用地		・地区内外の就業者や居住者のための都市的サービス施設 ・地区のシンボルに相応しい公共広場などの公共的空間
住宅用地（低層・中高層）	・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る。 ・ICT等を活用したスマートなライフスタイルの実現。 ・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環境の形成を図る。	・住民や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 ・ICT等を活用した最先端のスマートなライフスタイルを実現する戸建て住宅や集合住宅
骨格道路（補助幹線道路）（区画道路）（歩行者専用道路）既設道路	・骨格道路のうち、高山東西線は、学研都市内の広域幹線道路（重要路線）として位置付け、関係機関協議のもと早期事業化を図るものとする。 ・骨格道路による個別地区間の繋がりを基本としつつ、地区内道路（補助幹線道路・区画道路・歩行者専用道路）についても必要に応じ地区間の繋がりに配慮した計画とする。 ・計画建設用地が存する場合は、その開発時（二次開発）に支障をきたさない道路計画とする。 ・地区内の既設道路については地区間を連携する補助幹線道路として活用する。	
公園・緑地自然緑地（グリーンインフラ）	・ネイチャーポジティブからみた生物多様性、カーボンニュートラル等への貢献、社会資本整備やまちづくりの質の向上（ウェルビーイング）・機能強化、SDGs・地方創生への貢献を踏まえたグリーンインフラの創出により、「都市と自然環境が共生」する都市の形成を目指す。 ・地区全体を俯瞰し、隣接する個別地区等の土地利用や企業用地等の敷地内緑地との連携・調和を図るものとする。 ・地区界周辺の地域や農地など地区周辺の土地利用を考慮したうえで、公園や緑地、宅地内緑地をバッファゾーンとして適切に配置する。 ・骨格道路や地区内幹線道路を緑の幹や枝に見立て、自然緑地や公園・緑地、宅地内緑地など緑の房とのつながりに配慮し、適切に配置する。 ・高圧線の線下敷については建築制限を受けるため、緑地を配置するなど	
河川・農業用水路既設池（グリーンインフラ）	・グリーンインフラの考え方を取り入れ、生物多様性の保全に配慮しつつ、水辺空間の創出を図る。 ・地区内に整備されている農業用水路（北後土地改良区）が事業により分断することの無いように機能復旧を行う。 ・地区で必要となる調整池をあらかじめ整備しておく。	

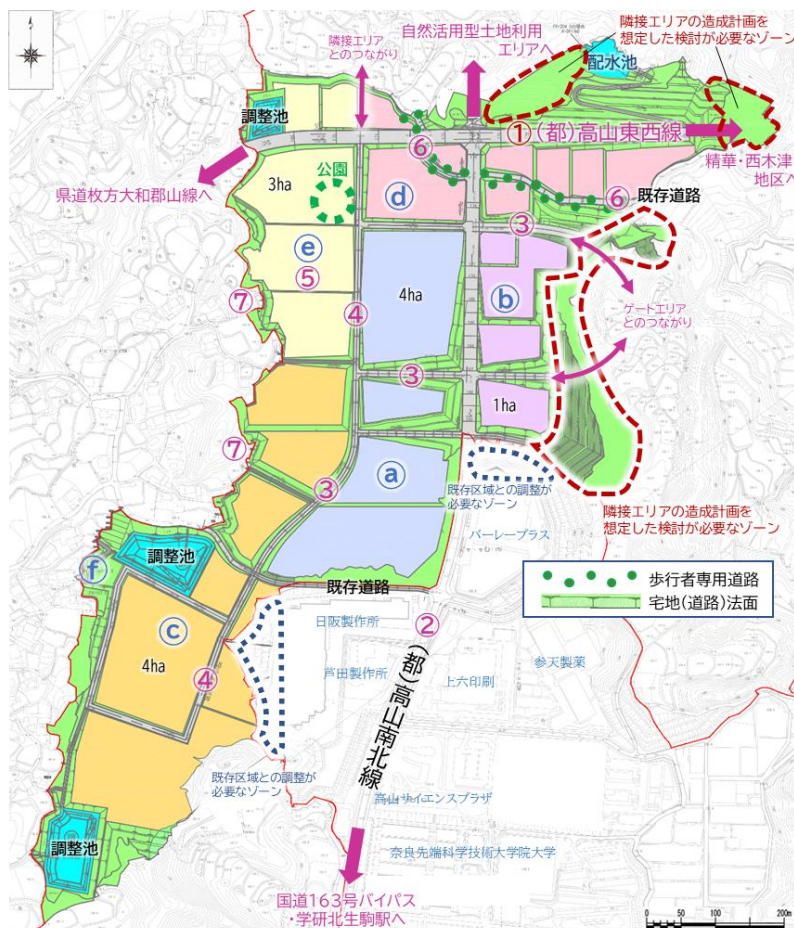
先行個別地区「学研高山地区南エリア」

○令和5年5月 まちづくり協議会設立、地権者数135名（令和6年8月末現在）

○地区面積：約47ha



学研高山地区南エリア 基本計画図(案)



※土地利用種別(各用地)の位置・面積規模については、立地企業等の動向を踏まえ柔軟に対応するものとする。

概略計画・設計方針

■造成計画・街区計画

…流域や丘陵地形、道路勾配、施設配置を考慮した造成計画

- a) 産業系施設用地 … 大街区の構成を基本
- b) 商業系施設用地 … 骨格道路沿道に配置
- c) 住宅用地 … 大街区の構成を基本(二次造成にて宅地街区割り)
- d) 集合農地 … 農地(田)希望者の換地(1か所で500㎡以上必要)を農業用水の配水ルートを勘案し配置を検討

■道路のルート設定・勾配設定

<骨格道路>…都市計画道路として整備

- ① 高山東西線 幅員18m(先端大西側既存道路幅員と同じ) 勾配 約1.0~2.5%
 - ② 高山南北線 幅員18m(先端大西側既存道路幅員と同じ) 勾配 約2.0~6.0%
- ※幅員構成については将来の次世代交通を見据え、柔軟に対応する。

<補助幹線道路>…次工区へのつながりを考慮した道路計画

- ③ 幅員12m(産業系ゾーン)
- ④ 幅員9~12m(住宅、研究・研究支援ゾーン)

<区画道路>

- ⑤ 住宅用地内の道路は、別途二次造成計画時での配置を想定。(幅員6.0m)

<歩行者専用道路・歩行者ネットワークの形成>

- ⑥ 既存道路(ガス道の一部)は歩行者専用道としての整備を検討。
なお、植栽を施すなど歩行者空間の整備についても検討。
- ⑦ 地区界縁辺部の緑地配置に合わせた歩行者専用道の配置を検討。

■緑の街並み形成

- ・骨格道路(高山南北線・高山東西線)内には植樹帯を設ける。
- ・主に地区界縁辺部には、緑地(自然緑地)の配置を検討。
- ・住宅用地を中心に公園・緑地の配置を検討。
- ・ネイチャーポジティブ※1の観点からグリーンインフラ※2の整備を検討。
- ・その他、地区計画等の指定により、適宜、敷地内緑化を検討。

■調整池の位置・規模の設定

調整池…地区内の雨水排水を集めるため、流域の流末(地区内)付近に配置する。
規模は、法令等に定められた基準値以上とする。

■農業用水路の機能復旧

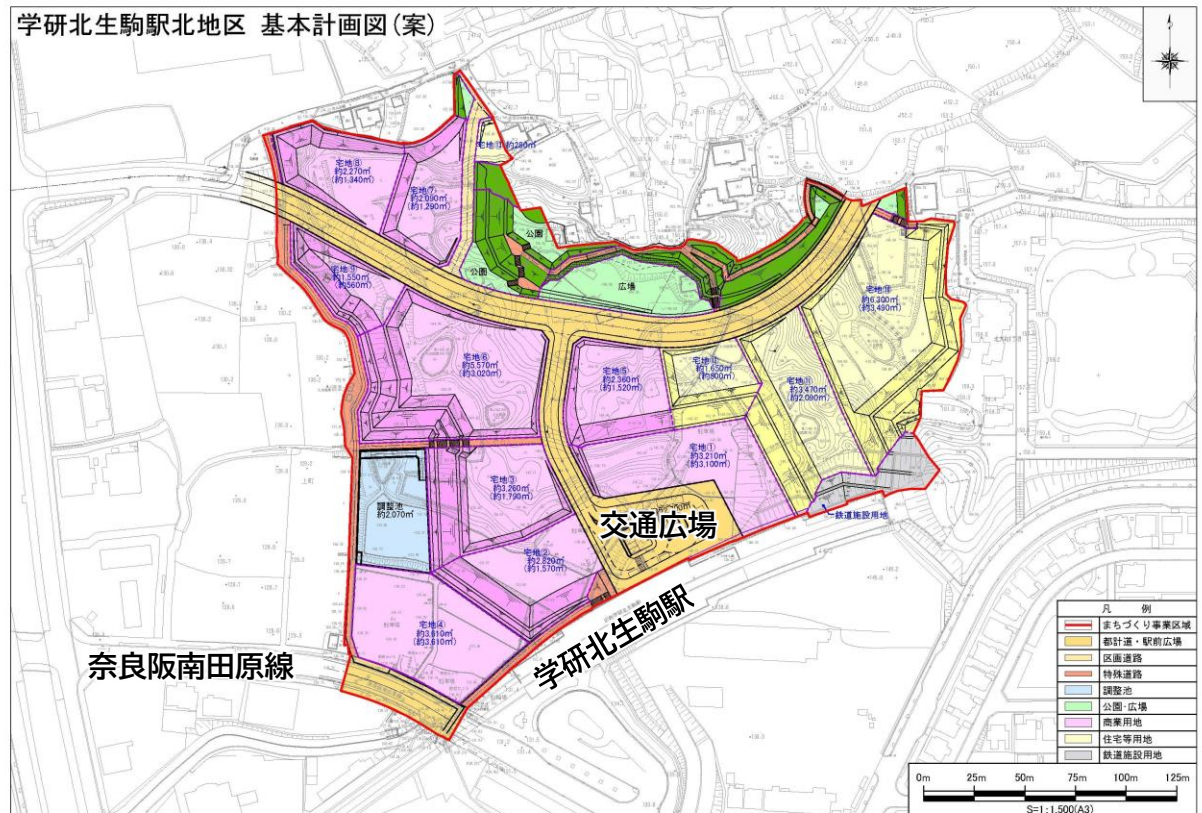
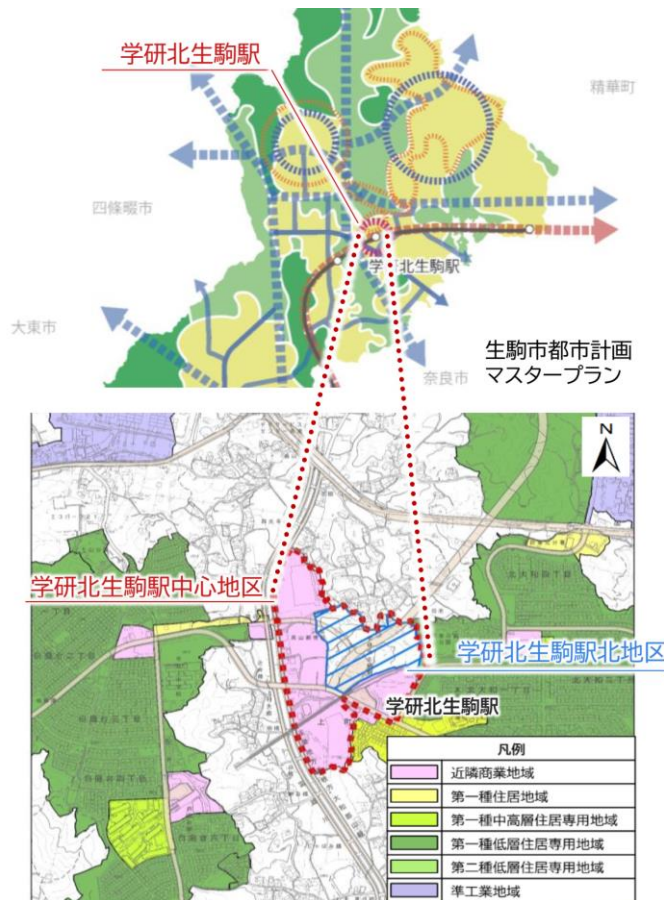
農業用水路…農業用水の地区内外への配水ルートを確保する。

※1…自然生態系の損失を食い止め、回復させていくこと。

※2…自然環境が有する機能を社会的効果として発揮できるようにするための仕組み。

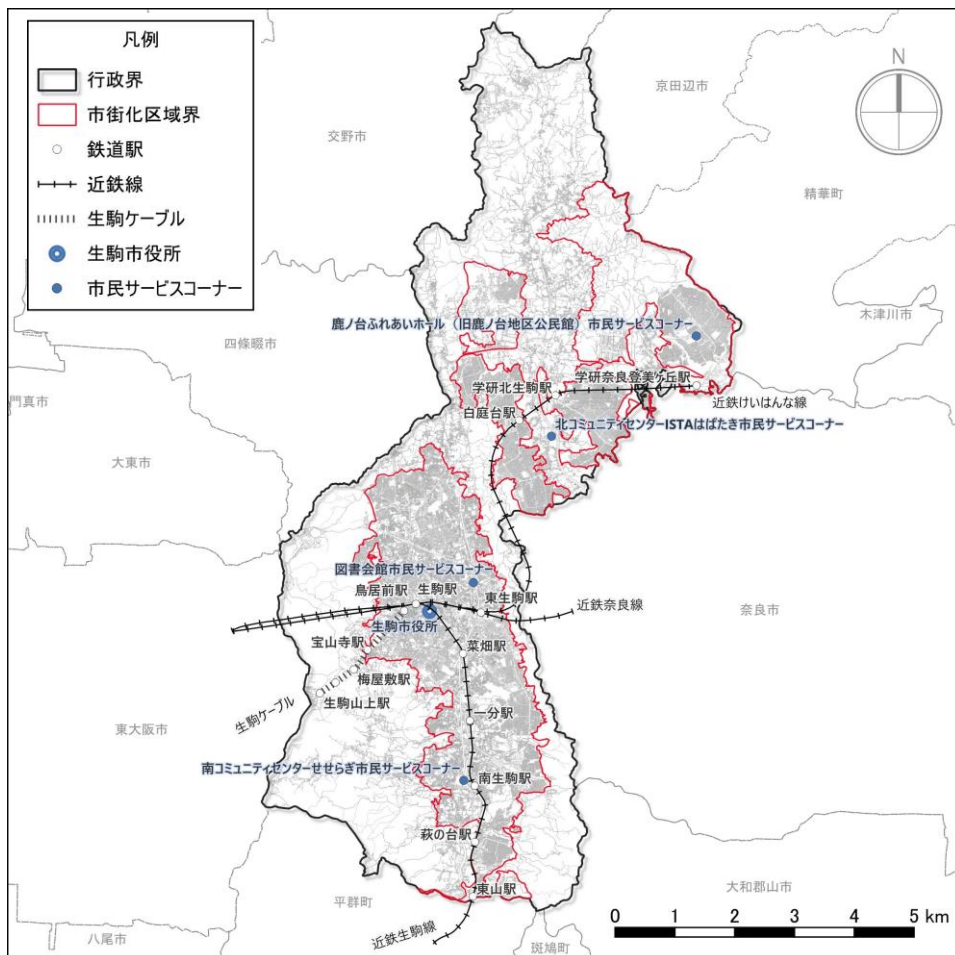
学研北生駒駅北地区のまちづくり事業

- 学研北生駒駅北側に隣接し、組合施行による土地区画整理事業を予定
- 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、用途地域、高度地区、防火・準防火地域の変更手続き中
- 地区面積　：　約6.1ha



行政機能

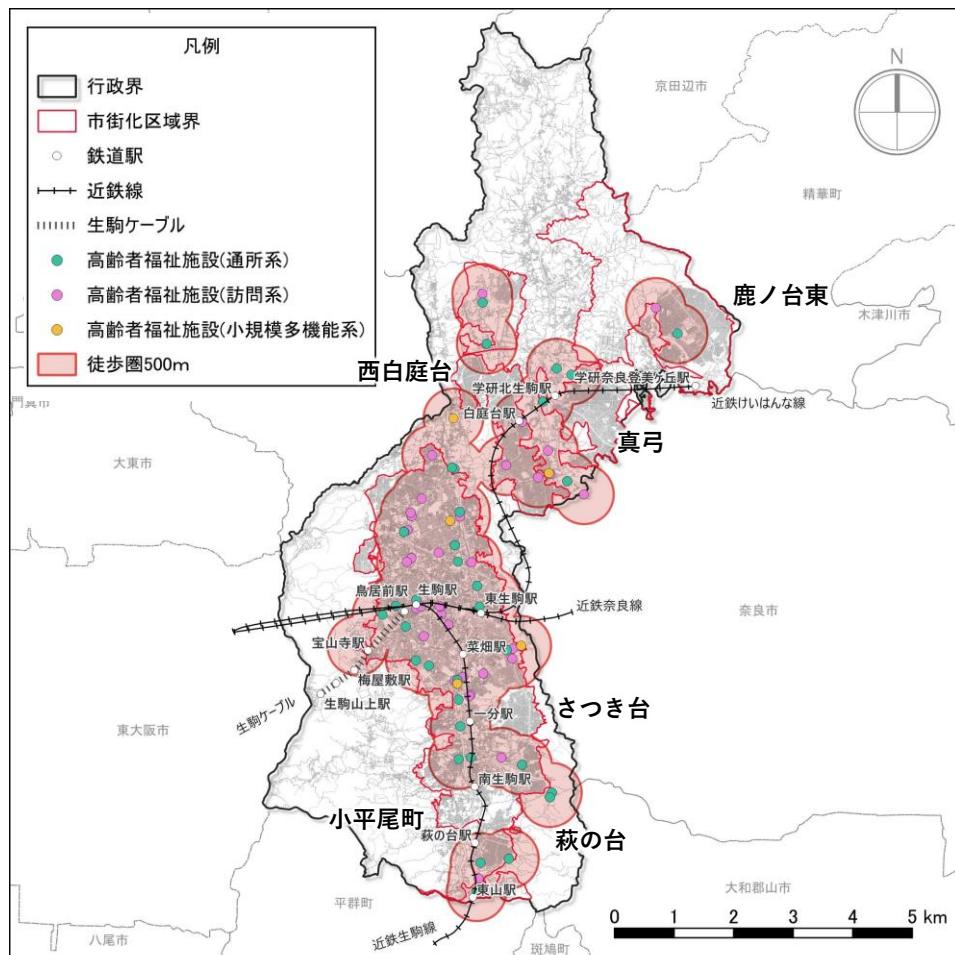
- 北部・中部・南部の市内4か所に市民サービスコーナーを設置



資料：生駒市公式ホームページ

高齢者福祉機能

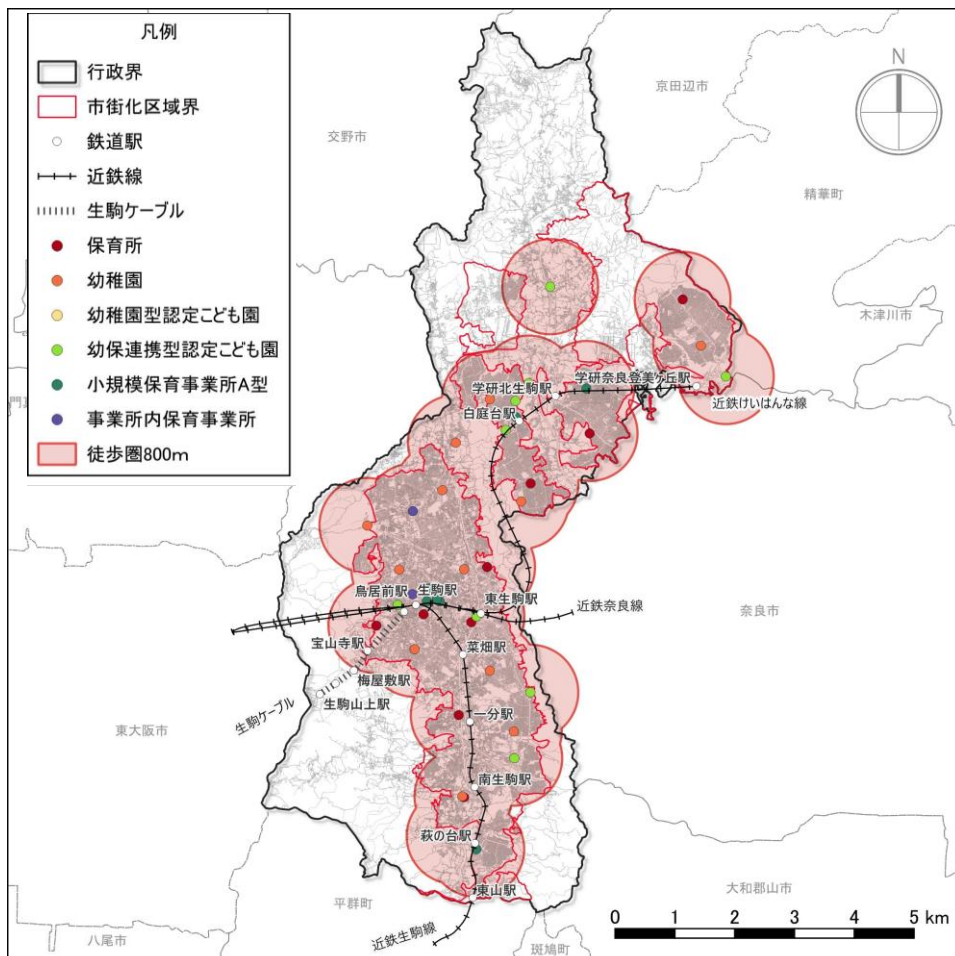
- 令和2年の人口カバー率は72.9%
- 鹿ノ台東、真弓、西白庭台、さつき台、萩の台、小平尾町等で不足



資料：介護サービス情報公表システム（厚生労働省）より情報を取得

子育て支援機能

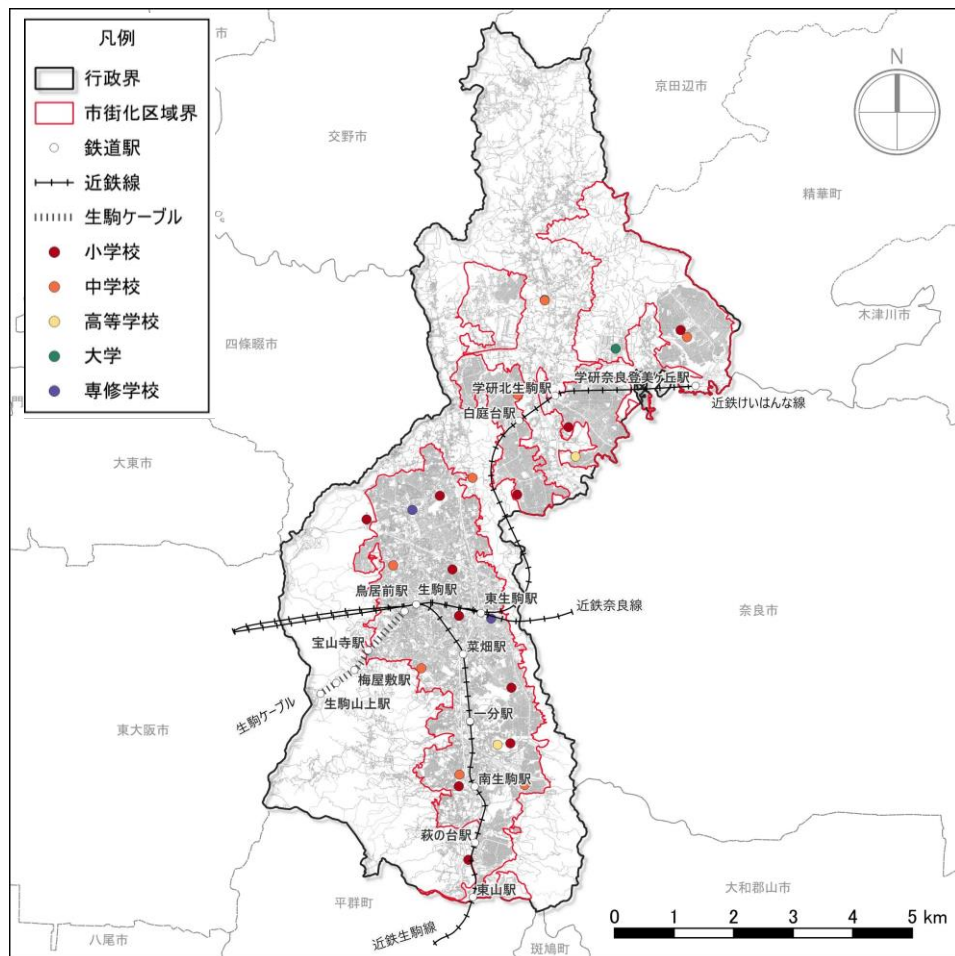
○令和2年の人口カバー率は99.5%



資料：国土数値情報(国土交通省)

教育施設機能

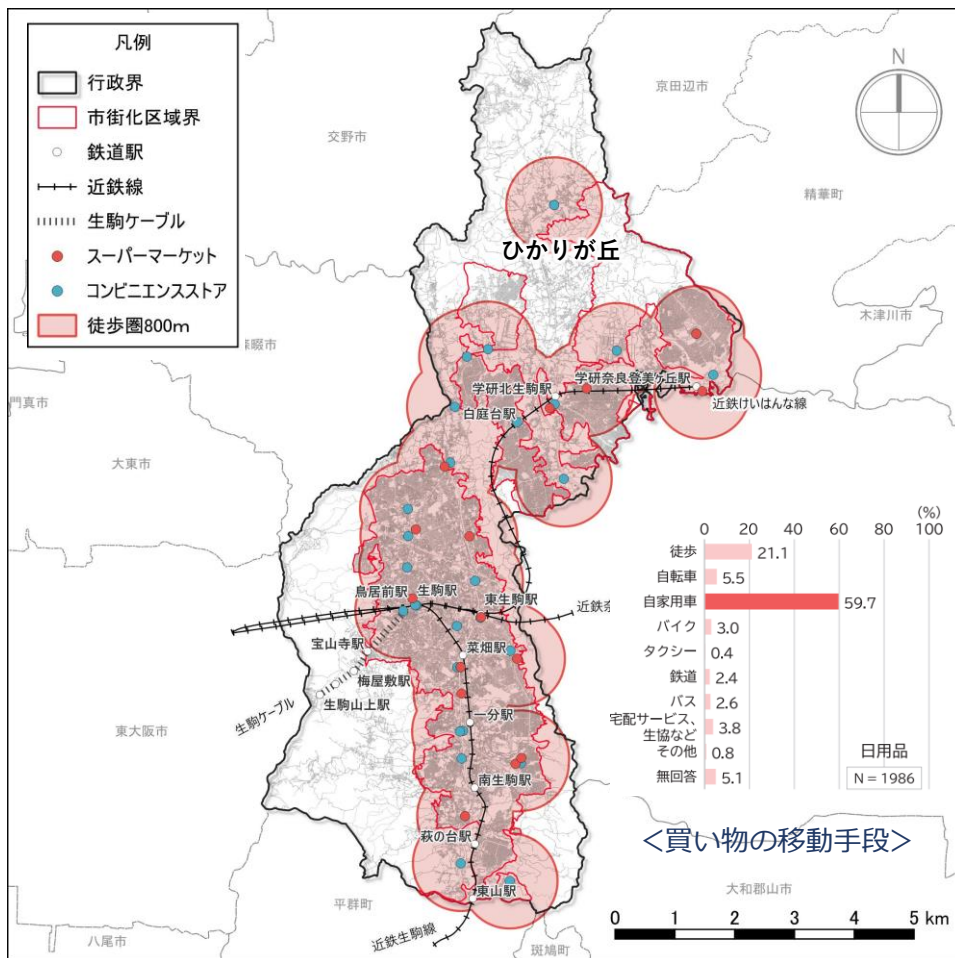
○小学校12校、中学校8校、高等学校2校
大学1校、専修学校2校



資料：国土数値情報(国土交通省) 15

商業機能

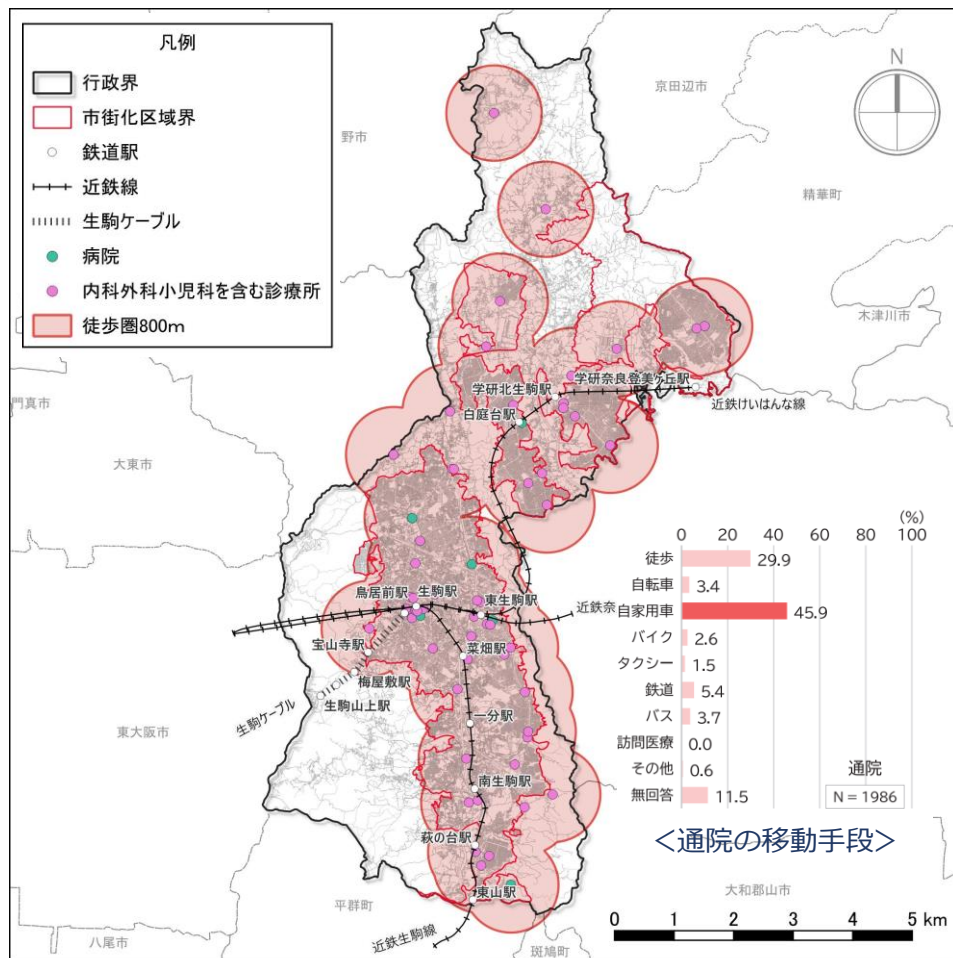
- 令和2年の人口カバー率は94.7%
- 鉄道駅周辺や大規模住宅地内、国道168号沿道などに立地、ひかりが丘で不足



資料：iタウンページ

医療機能

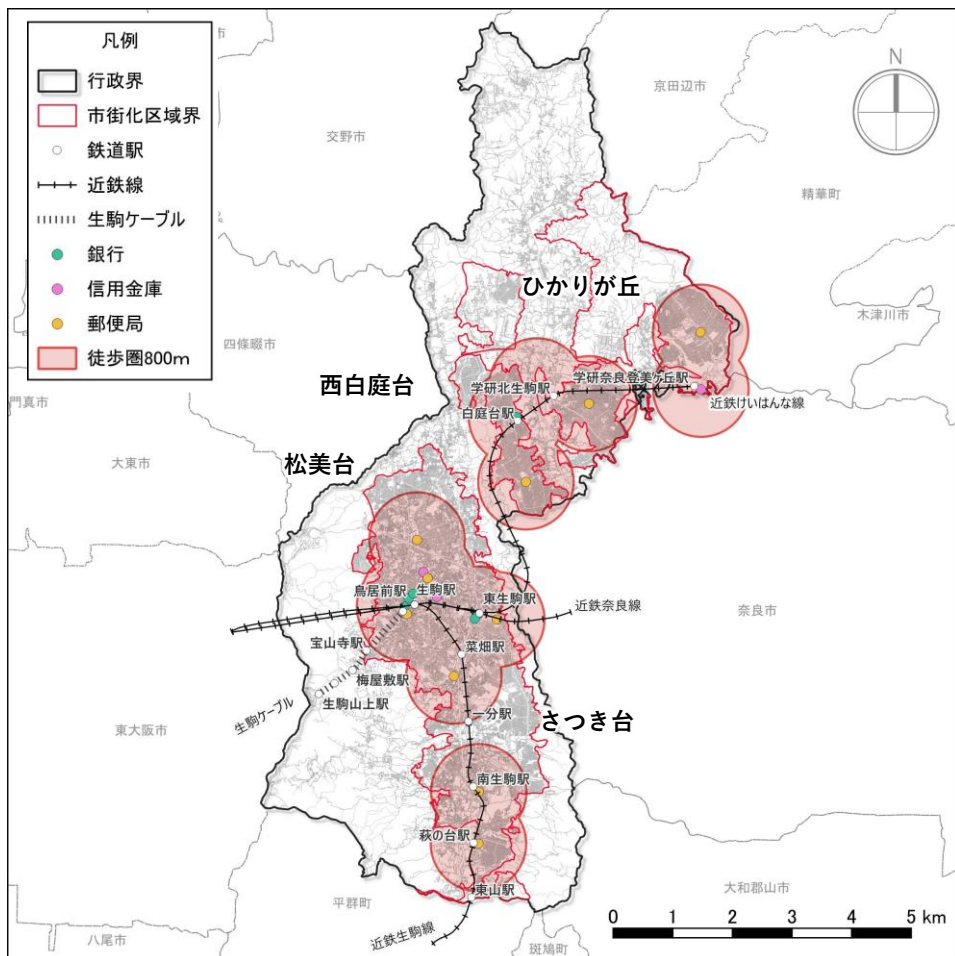
- 令和2年の人口カバー率は98.6%
- 生駒市立病院が東生駒駅南口から徒歩3分に立地



資料：国土数値情報(国土交通省)、「生駒市都市計画マスタープラン改定に向けた市民意向調査」(令和元(2019)年)

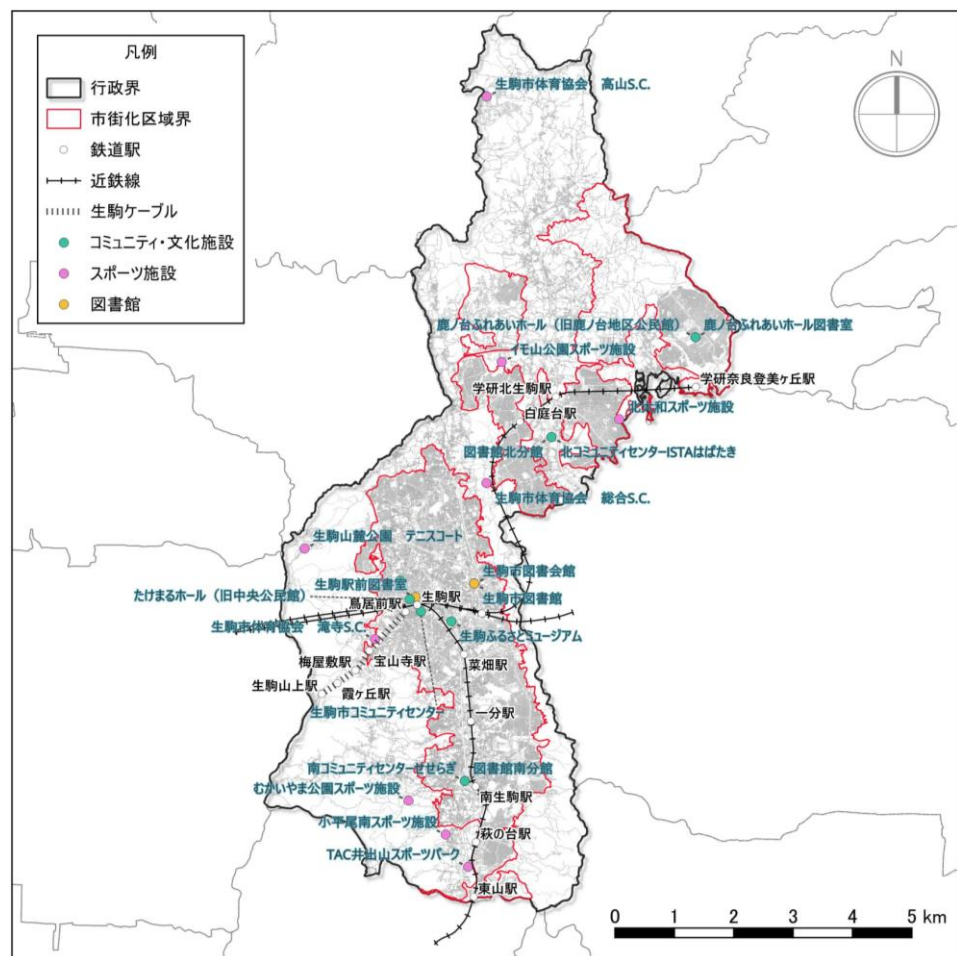
金融機能

- 令和2年の人口カバー率は74.2%
- 鉄道駅周辺や大規模住宅地内に立地。ひかりが丘、西白庭台、松美台、さつき台等で不足



文化・スポーツ・レクリエーション機能

- 文化施設が生駒駅、南生駒駅、白庭台駅の周辺や鹿ノ台の大規模住宅地などに立地
- スポーツ施設は広く市内に分布して立地

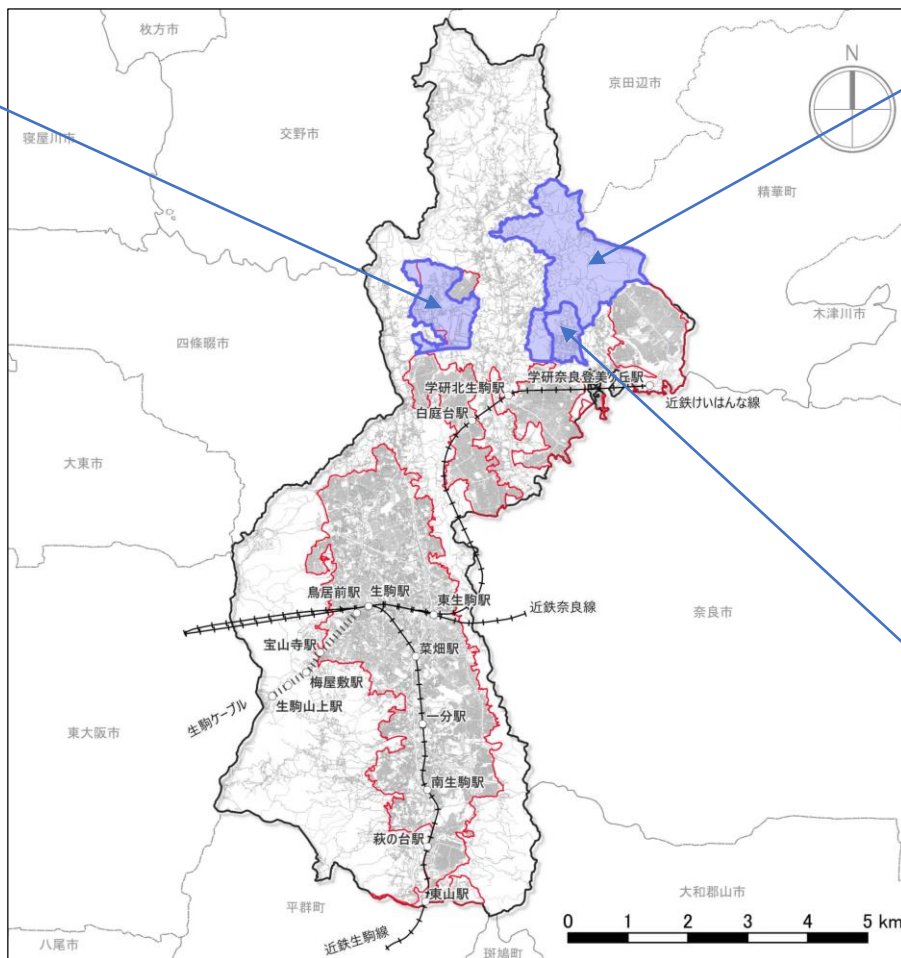


産業機能

○市北部に学研生駒テクノエリア、学研高山地区が位置する。

学研生駒テクノエリア

- ・地区計画（北西地区、南地区）を都市計画決定
- ・機械器具・金属製品製造業などが立地
- ・データセンターが立地



高山地区第2工区

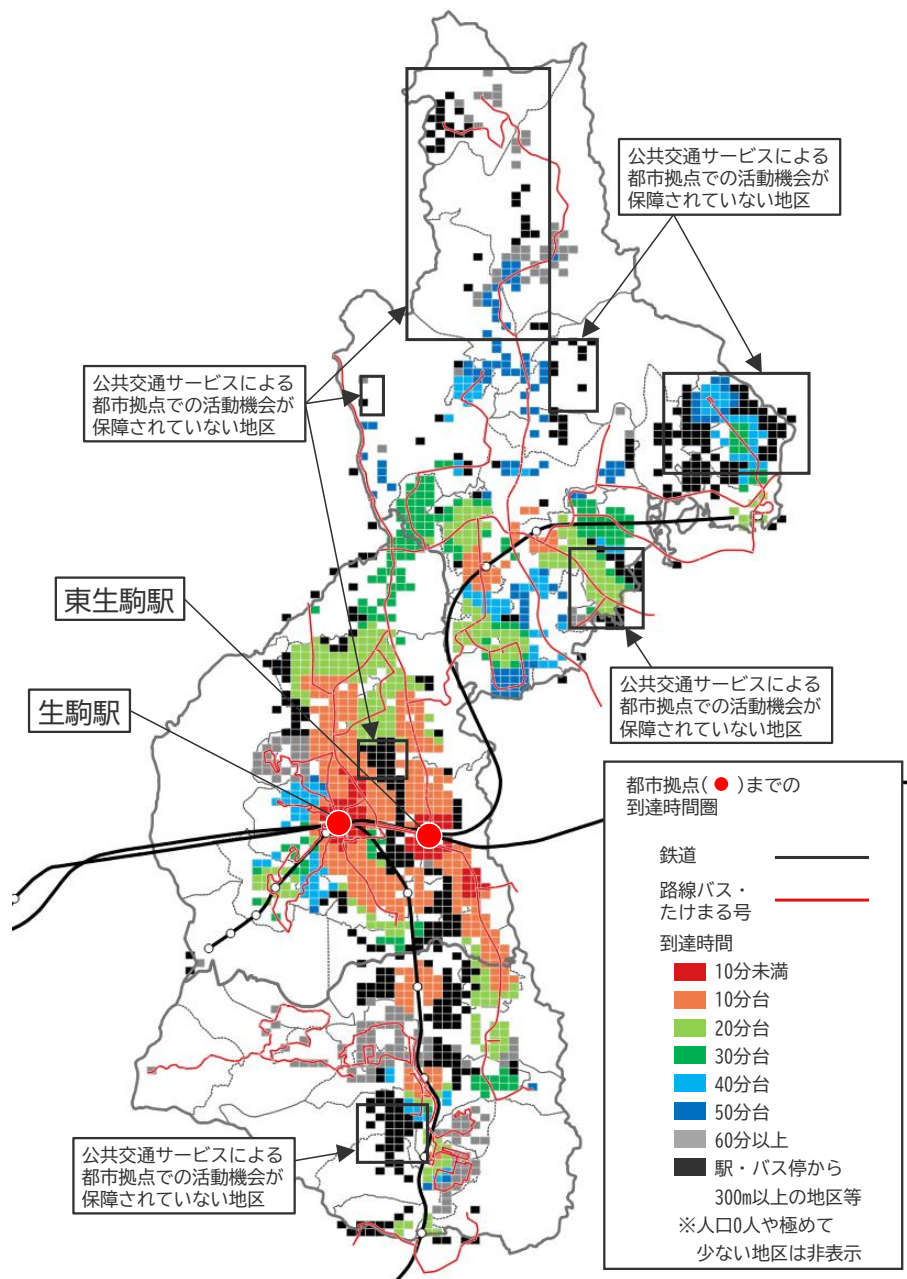
- ・関西文化学術研究都市建設促進法に基づく文化学術研究地区(クラスター)のひとつ
- ・「奈良先端大学を中心に産学官民の連携による“オープンイノベーションを創出”するまちづくり」をテーマにまちづくりに向けた取組を推進

高山地区第1工区

- ・奈良先端科学技術大学院大学
- ・高山サイエンスプラザなど

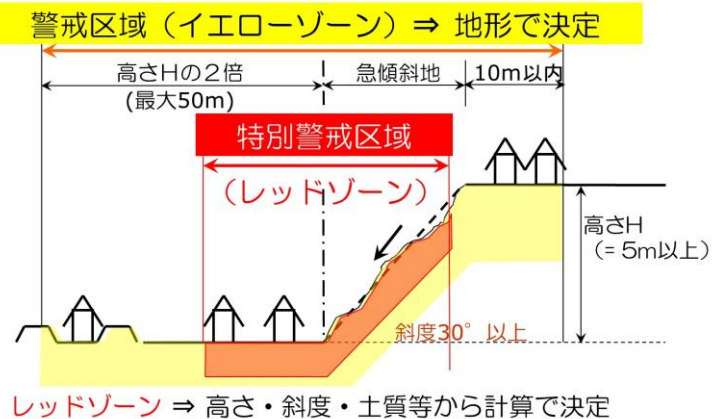
○市内のほとんどで、比較的容易に生活拠点等にアクセスできる

※居住誘導区域を定めることが考えられる区域
：都市の中心拠点や地域拠点、生活拠点から公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域

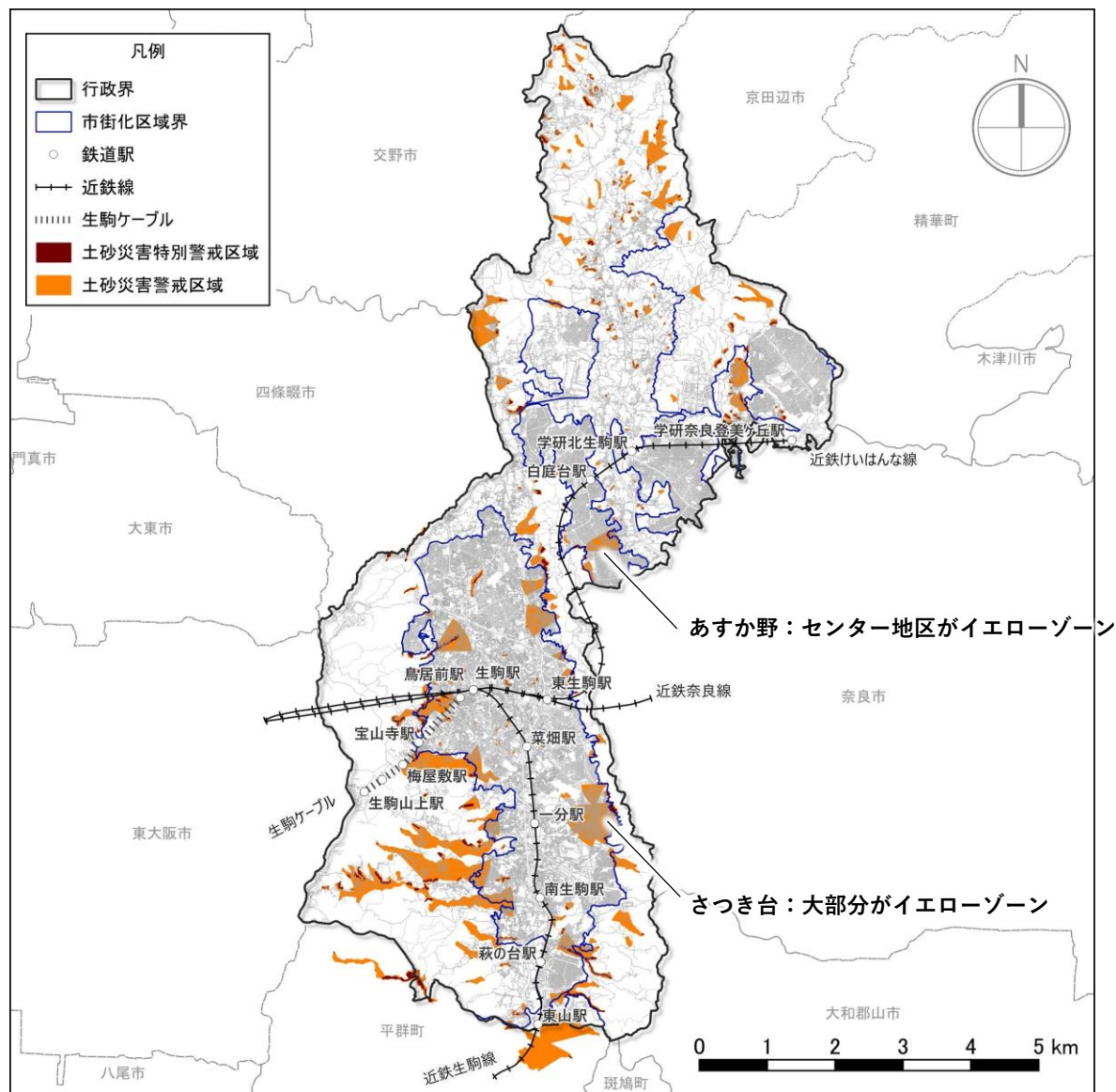


○斜面地付近の計画的市街地は
土砂災害のハザード区域にある

- 居住誘導区域に含まない区域
⇒ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
など
- 適当ではないと判断される場合は、原則
として居住誘導区域に含まないこととする
べき区域
⇒ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
など



資料：東京都建設局



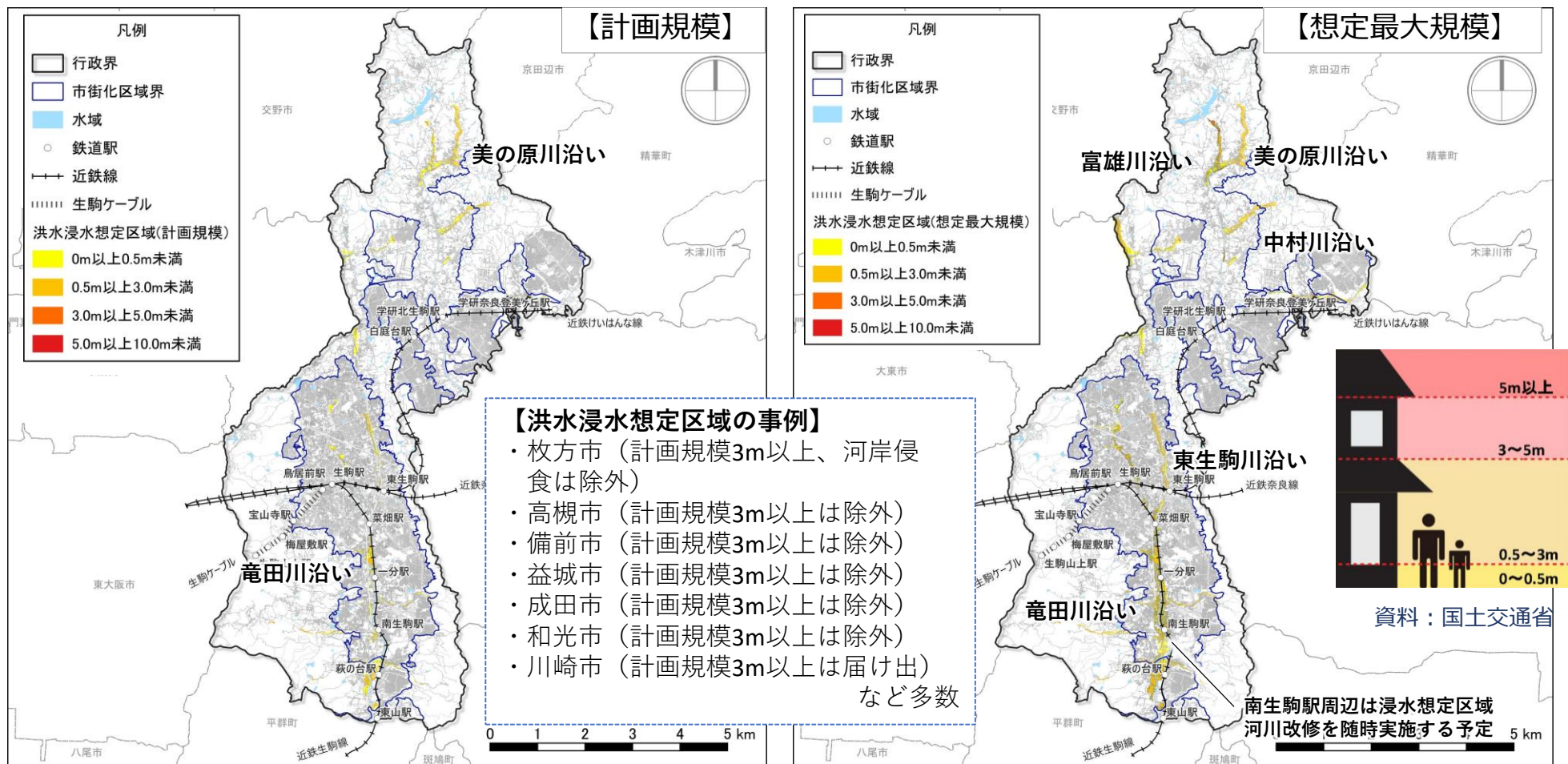
資料：生駒市総合防災マップ(R5)

洪水浸水想定区域

○竜田川や富雄川上流沿いなどに0.5m以上3.0m未満の浸水想定区域（想定最大規模）がみられる

■ 適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

⇒浸水想定区域（イエローゾーン）など

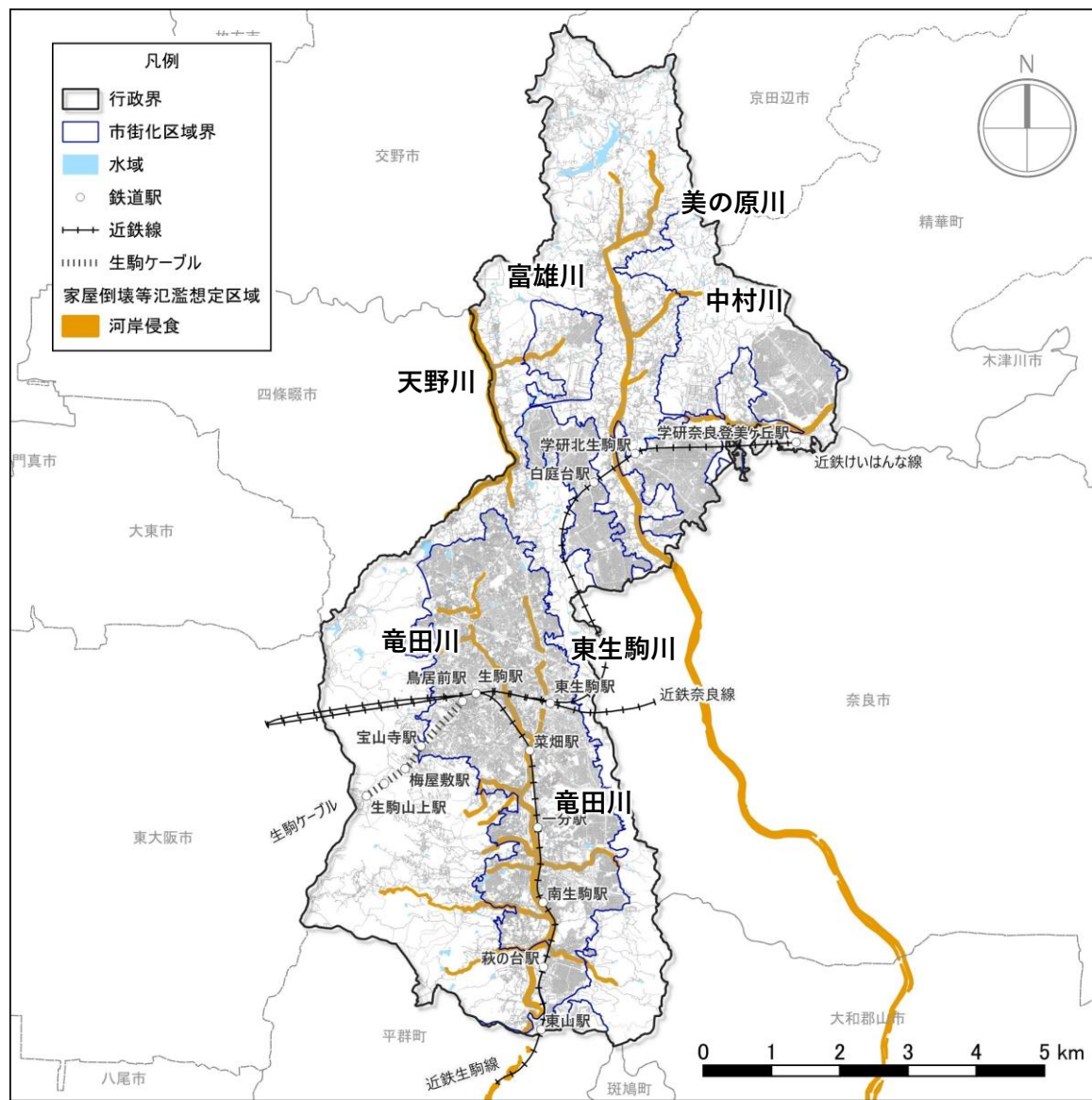


家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食)

○ 竜田川や富雄川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）がみられる

【河岸侵食に関する立地適正化計画の事例】

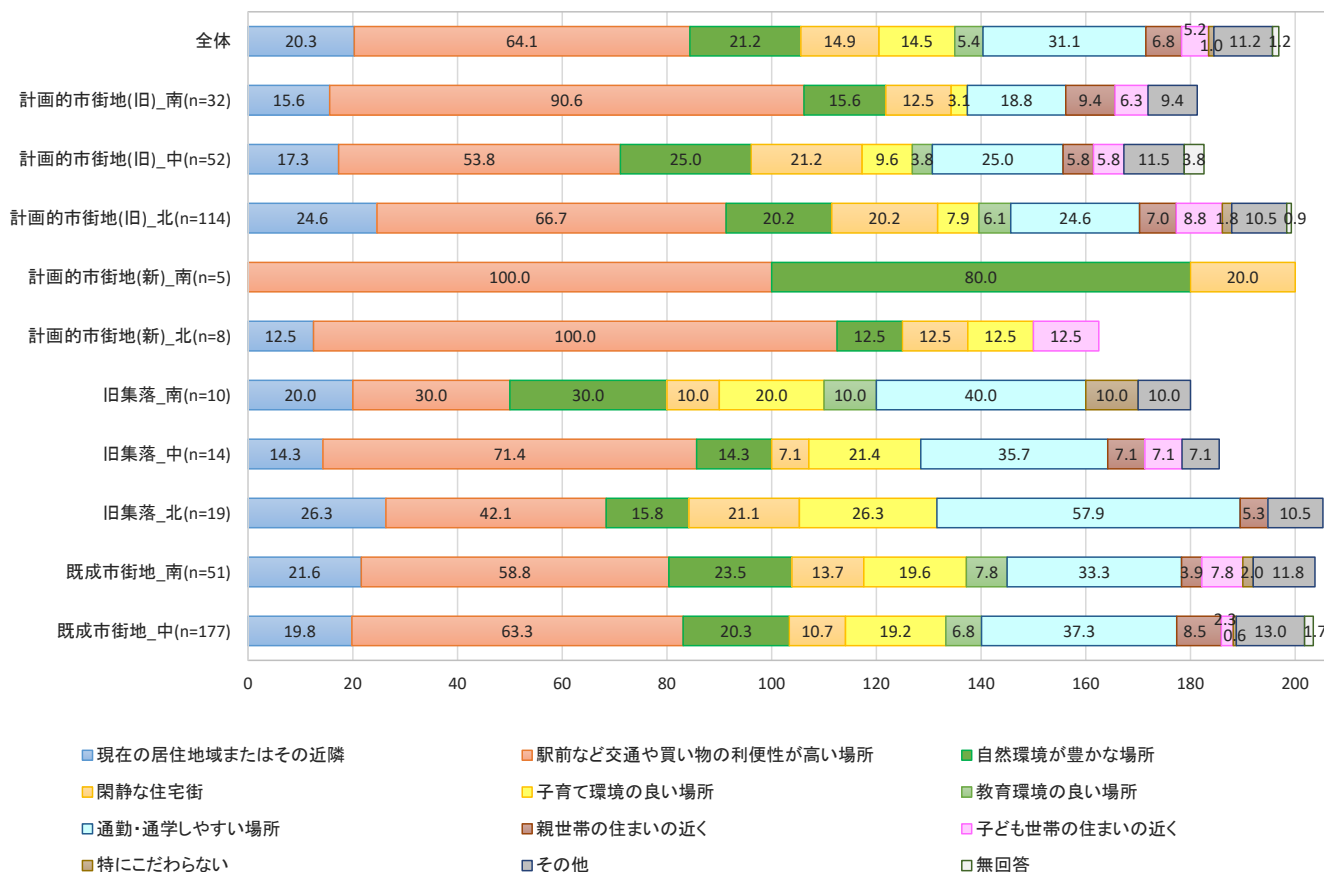
- ・ 長岡京市（河岸侵食は除外）
- ・ 枚方市（河岸侵食は除外）
- ・ 伊豆の国市（河岸侵食は除外）
- ・ 鶴岡市（河岸侵食は除外）
- ・ 朝霞市（河岸侵食は除外）
- ・ 和光市（家屋倒壊等氾濫想定区域は除外） など多数
- ・ いの町（家屋倒壊等氾濫想定区域＋避難困難区域の重複エリアを除外）



資料：生駒市総合防災マップ(R5)

住まいを変える場合の住みたい場所

○「駅前など交通や買い物の利便性が高い場所」が最も多く、次いで「通勤・通学しやすい場所」「自然環境の豊かな場所」など



資料：令和元年12月生駒市市民アンケート調査

総合計画

将来像 自分らしく輝けるステージ・生駒

- ・ 多様な生き方や暮らし方に対応した都市
- ・ 「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



都市計画 マスタープラン

都市づくりの目標

住まい方・暮らし方を選択できるまち

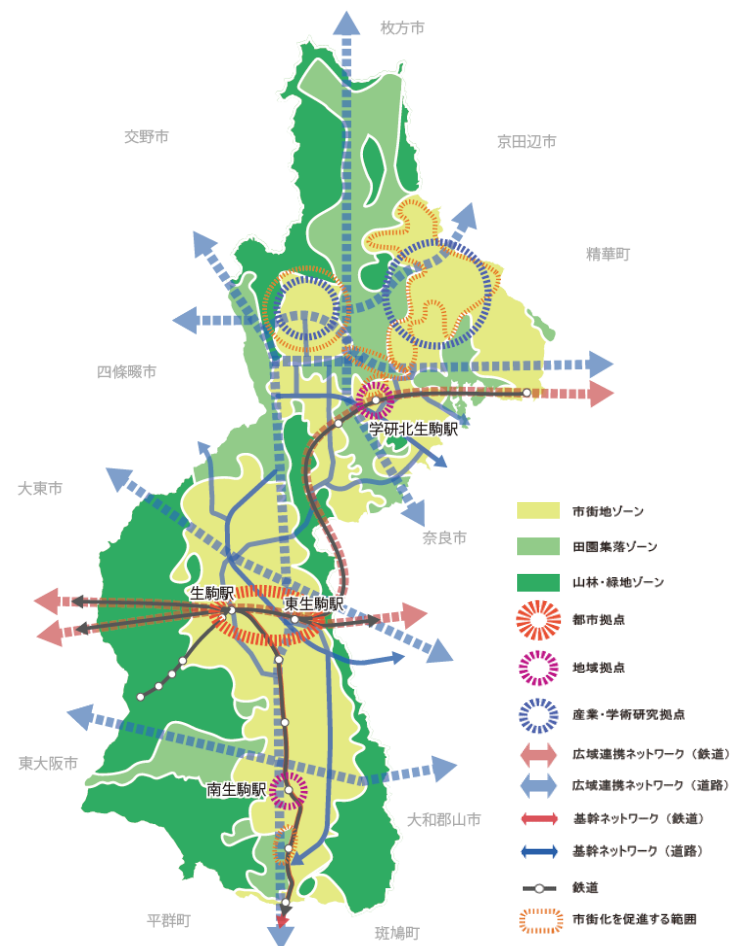
実現に向けた視点

- ・ 市街地環境の維持と適正な土地利用の誘導
- ・ 拠点の形成と連携・アクセスの充実
- ・ 誰もが生活しやすい生活圏の形成
- ・ 空間を活用した活動を育む場の創出

交通計画 地域公共

将来像

持続可能な公共交通サービスで誰もが円滑に移動でき、市民の活動機会が保障されているまち



将来都市構造図

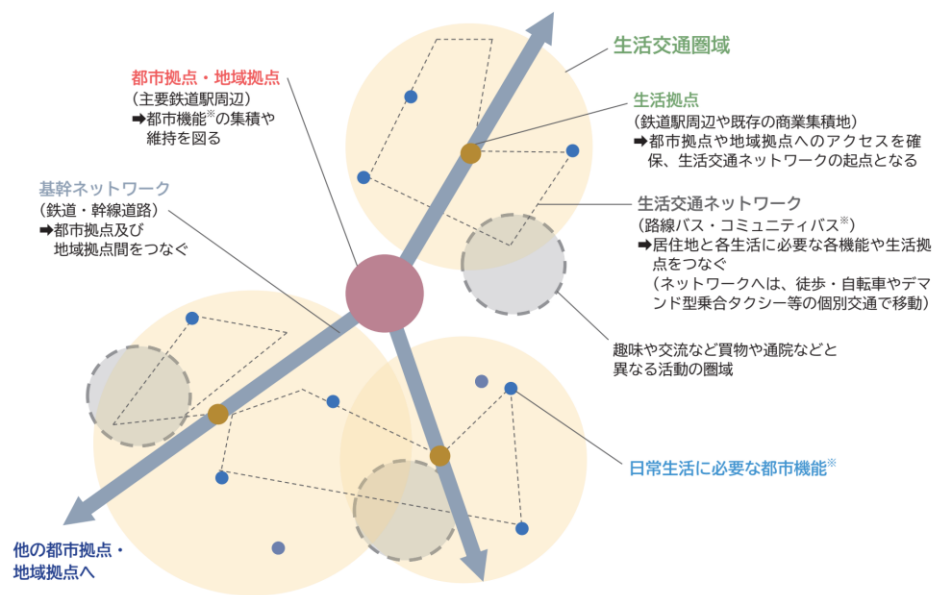
生駒市都市計画マスタープラン

都市空間像

視点3 誰もが生活しやすい圏域の形成

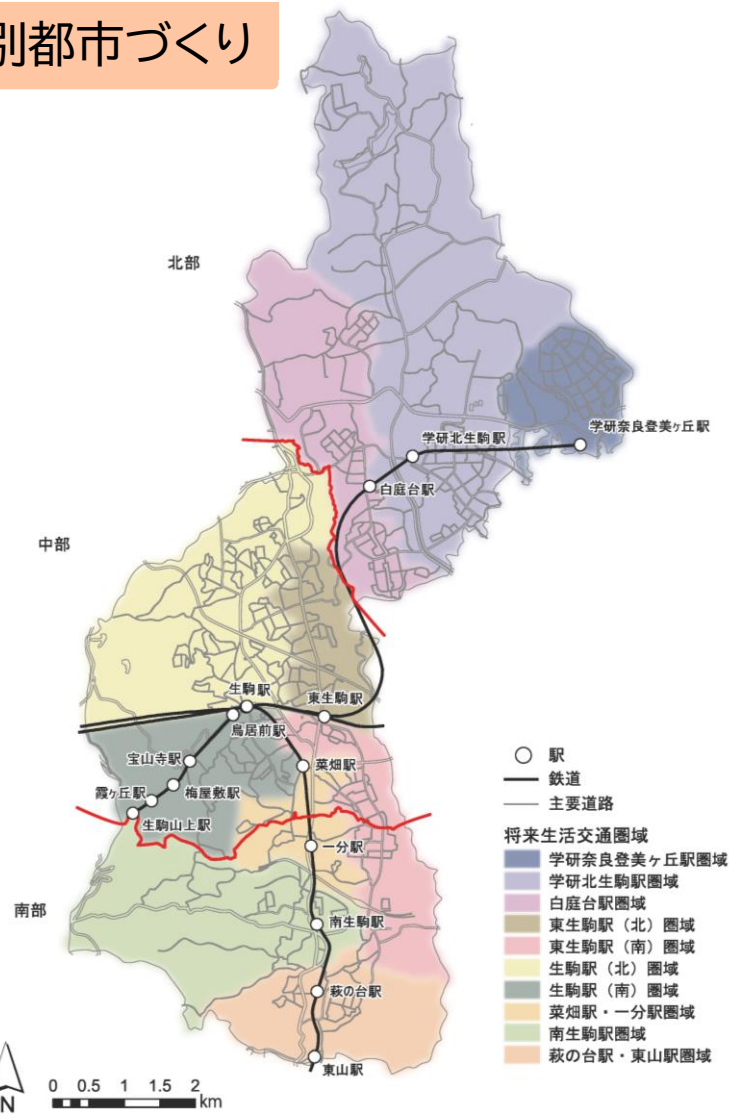
生活交通圏域を中心とした日常利便性の確保

- 各生活交通圏域において、日常生活に必要な都市機能[※]へのアクセスを確保するため、必要な都市機能の立地誘導を図ります。
- また、都市機能によっては、その利用圏が単一の生活交通圏域を超えるものも存在することから、都市機能の充足に向けては、生活交通圏域間相互の移動も想定し、補完的で柔軟な誘導を図るものとします。



拠点・ネットワーク・生活交通圏域の関係

圏域別都市づくり



将来生活交通圏域図

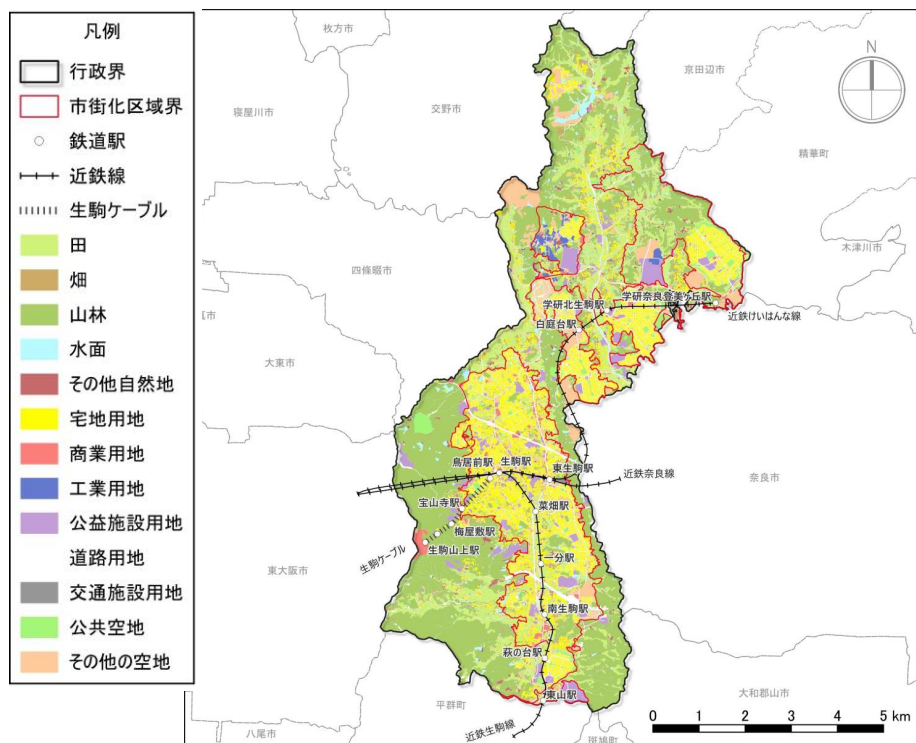
コンパクト＋ネットワーク実現に向けた課題

居住誘導に係る課題

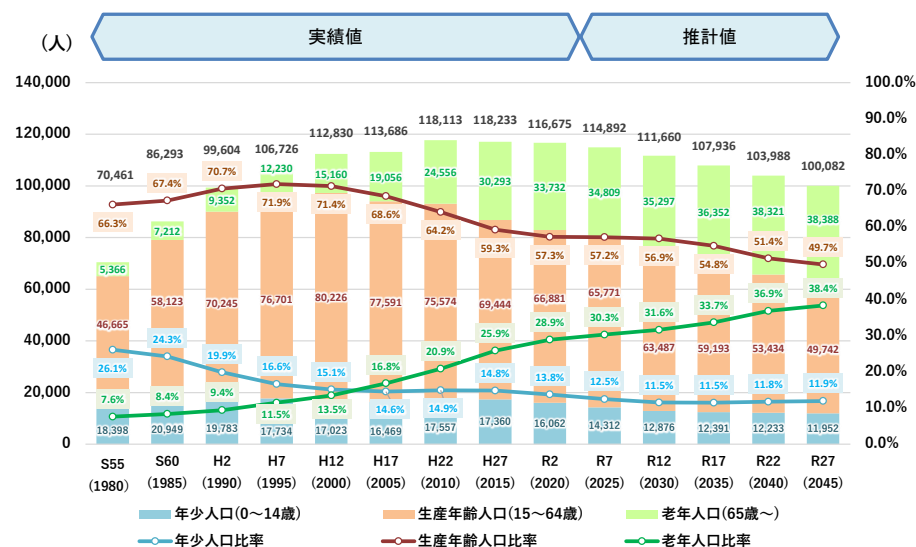
- 田園集落、旧市街地、大規模住宅地など、それぞれの地域の成り立ちや特性に応じて、住環境の維持・継承が必要
- 高齢者や子育て世帯などのライフスタイル・ライフステージの変化に対応できる住環境を提供することが必要

<現況（再掲）>

○ 住宅用地は田園集落や旧市街地、大規模住宅地など形成経緯の異なるエリアが存在



○ 平成27年をピークとして減少傾向。平成17年に老年人口が年少人口を上回る。



コンパクト＋ネットワーク実現に向けた課題

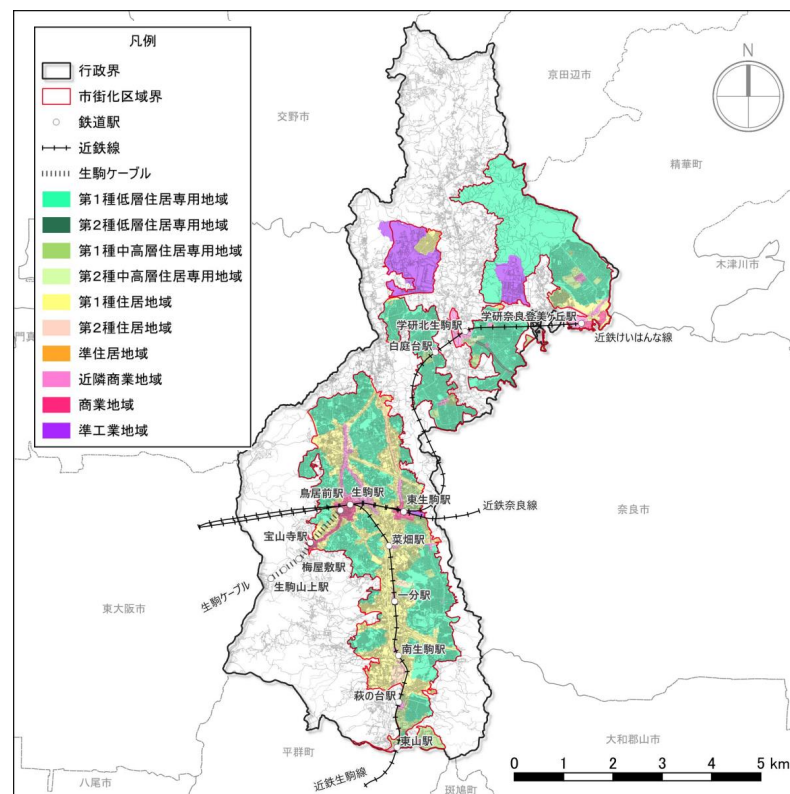
都市機能誘導に係る課題

- 「都市拠点」や「地域拠点」の駅周辺地域において、市民生活に彩りを与える都市的な魅力や利便性を確保することが必要
- 若者層や子育て世代の転入・定住に向け、職住近接やテレワークなどの新たな働き方に対応できる都市機能を維持・誘導することが必要
- 学術研究・産業機能を含んだ都市機能を誘導することが必要

<現況（再掲）>

○市都市計画マスタープラン将来都市構造で都市拠点、地域拠点、産業・学術研究拠点を設定

○商業系土地利用は駅周辺、工業系土地利用は市北部に集積



コンパクト＋ネットワーク実現に向けた課題

産業に係る課題

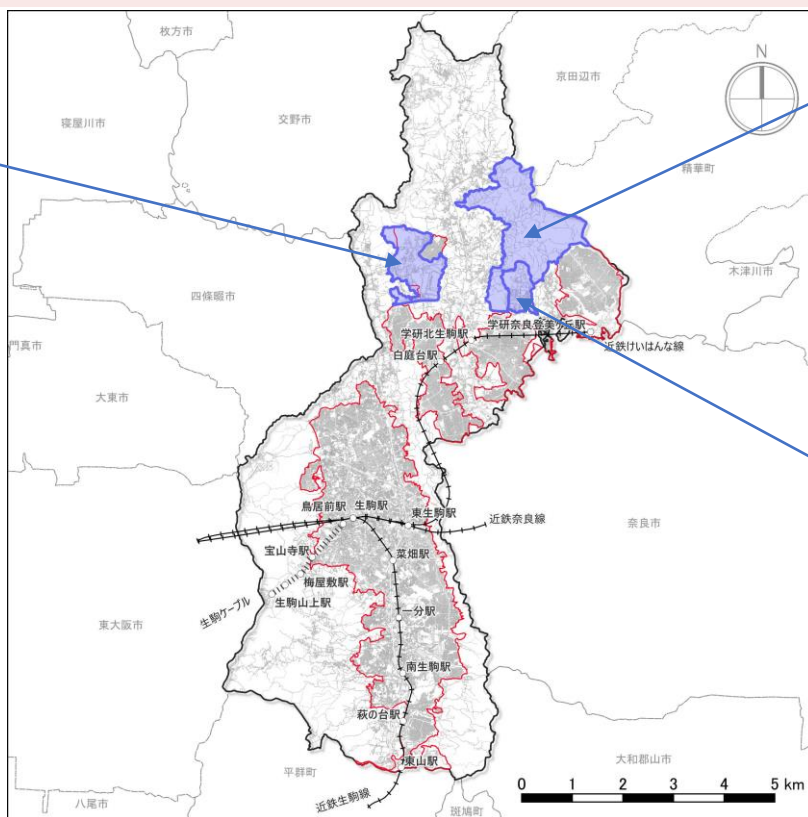
- 工業系の用途地域が少なく、新たに産業機能を誘致できる場所も少ない状況のため、学研高山地区第2工区など、新たな都市づくりと一体となった産業の集積が必要
- 産業の集積により、居住誘導や都市機能の集積をけん引する新しい地域拠点（多機能複合市街地）としての役割の機能発揮

<現況（再掲）>

○市北部に学研生駒テクノエリア、学研サイエンスタウンなどの工業系土地利用が集積している。

学研生駒テクノエリア

- ・地区計画（北西地区、南地区）を都市計画決定
- ・機械器具・金属製品製造業などが立地
- ・データセンターが立地



高山地区第2工区

- ・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

高山サイエンスタウン

- ・奈良先端科学技術大学院大学
- ・高山サイエンスプラザなど

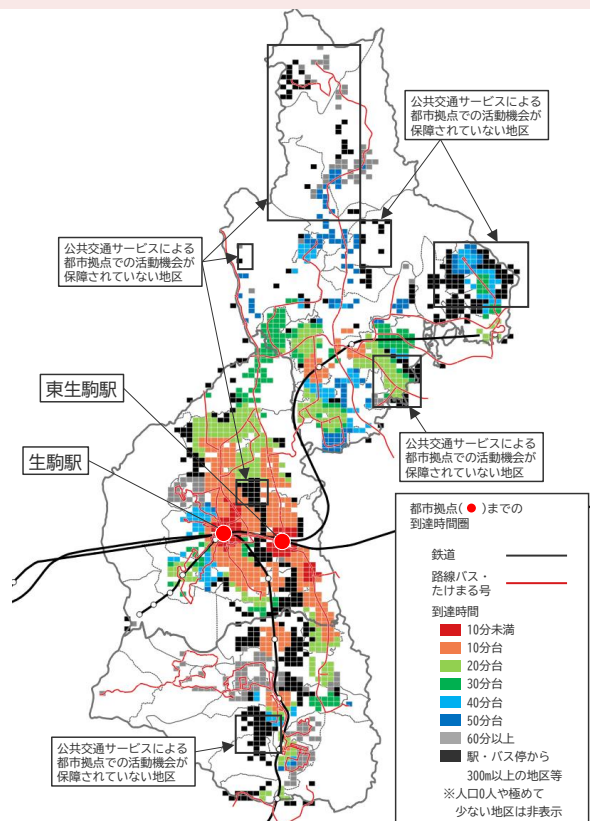
コンパクト＋ネットワーク実現に向けた課題

交通ネットワークに係る課題

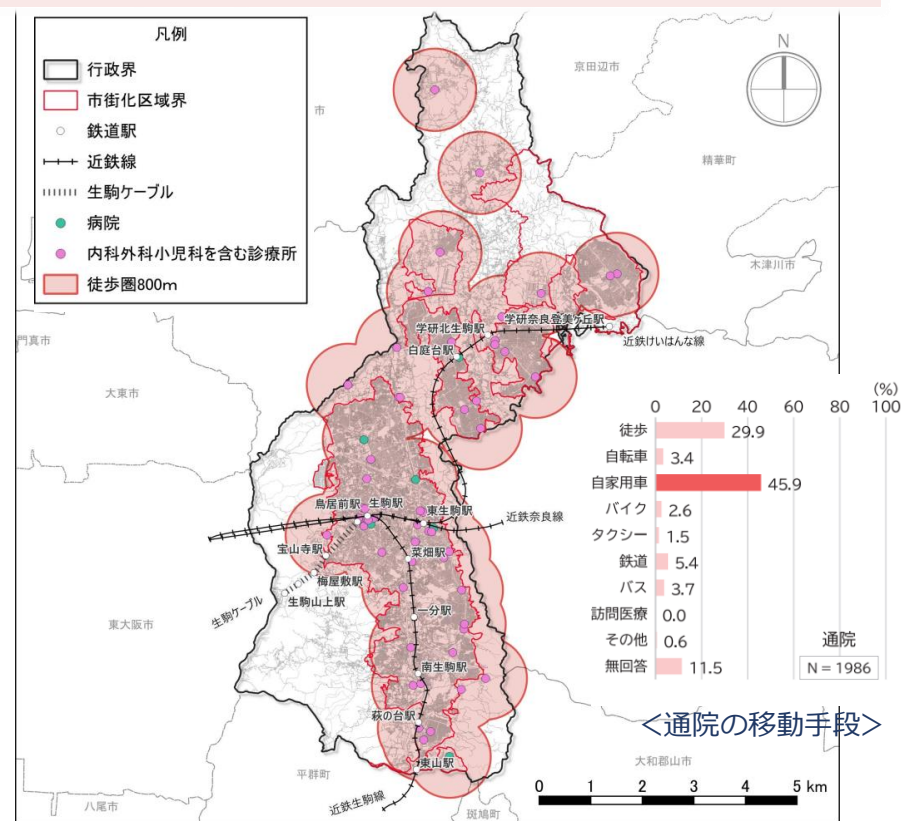
- 買い物や医療などの生活サービスを不便なく利用できる公共交通の維持が必要
- マイカー利用から公共交通利用へ、安心して転換できる環境づくりが必要（AIを使ったデマンド型交通、自動運転、MaaSなど）

<現況（再掲）>

- 市内のほとんどで、比較的容易に生活拠点等にアクセスできる



- 医療施設の令和2年のカバー率は98.6%
- 生駒市立病院が東生駒駅南口から徒歩3分に立地



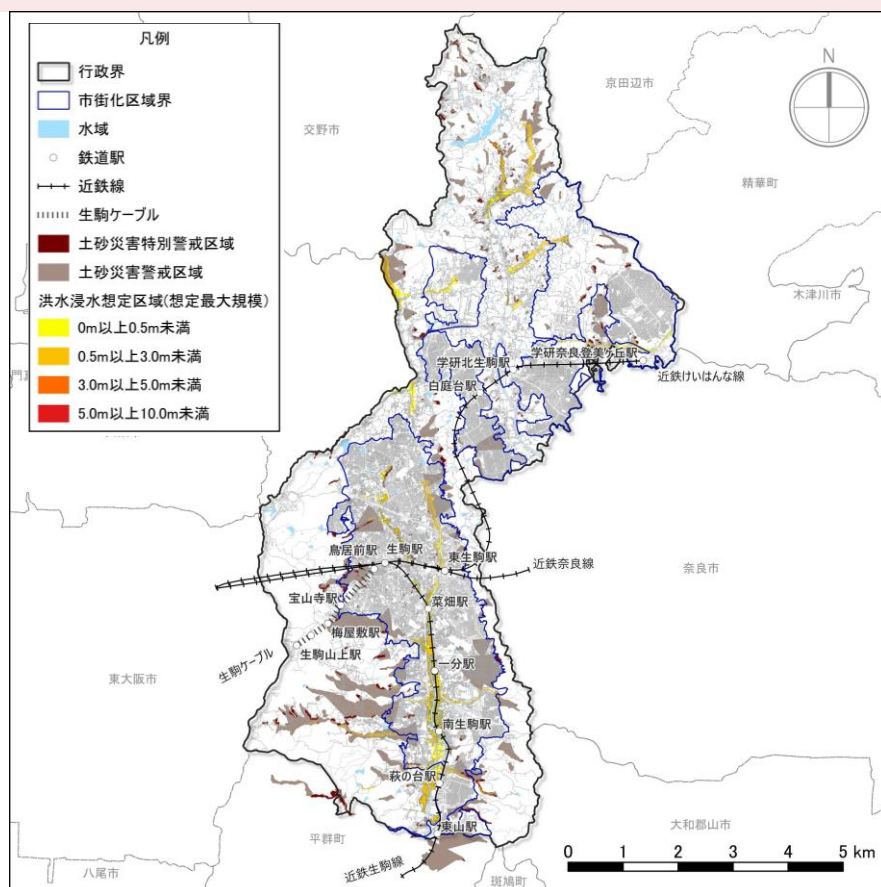
コンパクト＋ネットワーク実現に向けた課題

防災に係る課題

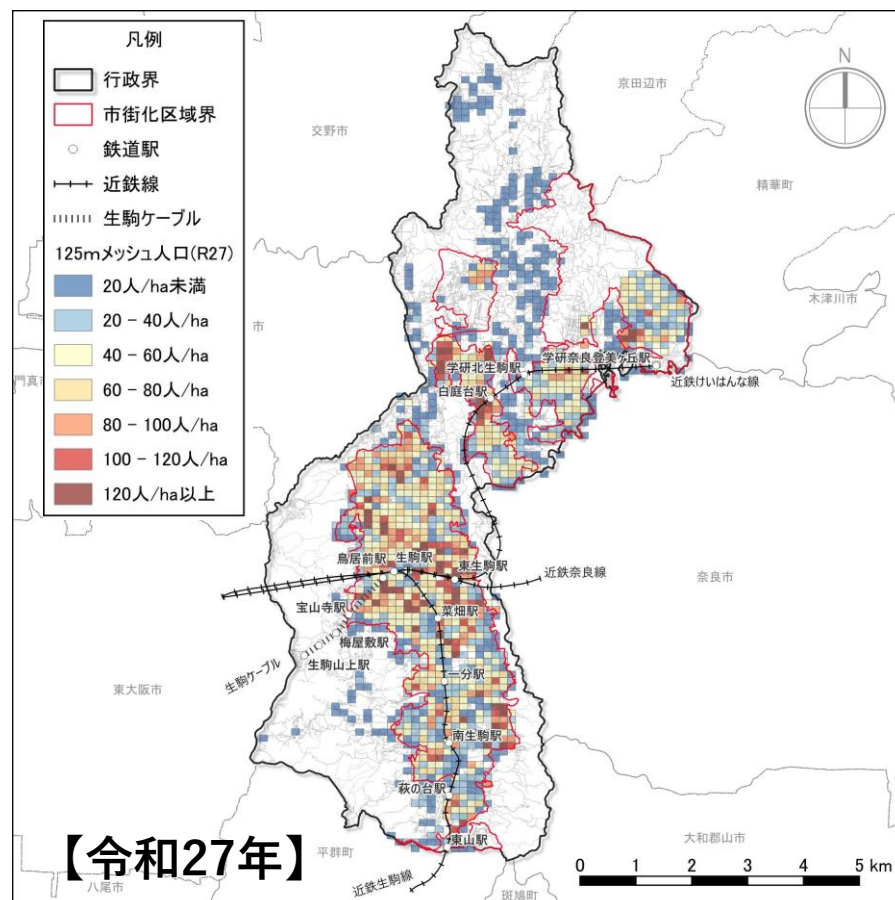
- 土砂災害や洪水など、災害リスクのある区域で居住が今後も見込まれるため、安全・安心に暮らすためのリスク低減やリスクの低い区域への居住促進が必要

< 現況（再掲） >

- 斜面地付近の計画的市街地は土砂災害のハザード区域にある。竜田川や富雄川上流沿いなどに洪水浸水想定区域（0.5m以上3.0m未満）



- 駅周辺や計画的市街地を中心に40人/ha以上を維持する





立地適正化計画に関する都市づくりの基本理念

誰もが住まい方・暮らし方を選択しながら
安全・安心に住み続けられる にぎわいのある都市

【キーワード】

- ・都市機能が集積し、にぎわいのある駅周辺地域
- ・職住近接の新しい暮らし方
- ・居住地と拠点(都市拠点、地域拠点、生活拠点)を結ぶ公共交通ネットワーク
- ・交通結節点や都市機能へのアクセス性を確保
- ・誰もが自分らしい住まい方・暮らし方を選択
- ・安全、安心にいつまでも住み続けられる

立地適正化計画の基本方針（案）

【居住誘導に係る方針】

■方針1：閑静な住環境から自然豊かな暮らしまで、いつまでも快適に住み続けることができる都市づくり

【キーワード】

- ・ 多様な暮らし方・住まい方、新たな住まい方、未来の生活（在宅ワーク、コワーキングスペース、DX活用）による未来の生活を見据えた都市の形成）
- ・ 自分らしく住み続けられる
- ・ 多様な住まい方、暮らし方を選択できる
- ・ ライフスタイルやライフステージの変化に応じて対応できる
- ・ 適度に便利な暮らしが最低限できる

【都市機能誘導に係る方針】

■方針2：拠点となる駅前空間に賑わいがあり、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

【キーワード】

- ・ 利便性を享受できる
- ・ 拠点ごとに異なる特性・特徴
- ・ 何でも揃う
- ・ 駅ごとに異なる特性を持った都市機能の誘導
- ・ 産業機能の誘導と連携

立地適正化計画の基本方針（案）

【産業機能の誘導に係る方針】

■方針３：産業の集積により、職住近接する新しい暮らしの場（多機能複合市街地）を形成

【キーワード】

- ・ 産業機能の誘導
- ・ テレワーク
- ・ D X
- ・ 高度な学術・研究・業務機能の集積
- ・ 持続的な技術革新
- ・ 北部地域への製造業やデータセンターの立地
- ・ 職住近接する生活サービス機能の集積

【交通ネットワークに係る方針】

■方針４：公共交通等により移動しやすく、年齢や住環境に影響されず、誰もが不安なく日常生活を送ることができる都市づくり

【キーワード】

- ・ 生活圏、暮らし
- ・ 交通、移動できる、移動したくなる
- ・ どこでも移動できる、移動したくなる交通機能の維持、未来の交通
- ・ 家と都市機能を公共交通でつないでいる
- ・ 誰一人取り残さない

立地適正化計画の基本方針（案）

【防災に係る方針】

■方針５：災害への備えが進み、安全に暮らすことができる都市づくり

【キーワード】

- 災害リスクを把握
- 危険、避難
- 住み続けられる
- 被害がない、逃げられる、安心
- 安全（ハード）、安心（ソフト）の確保
- 安全リスクの把握と低リスクへの誘導

都市機能誘導方針

【将来都市構造図（案）】

【産業機能誘導区域（市独自設定）】

学研高山第2工区

文化学術研究地区(クラスター)のひとつに位置づけられ、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」の整備を促進する。

【都市機能誘導区域】生駒駅・東生駒駅周辺

住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業機能集積等の高次の都市機能を提供する。

【都市機能誘導区域】南生駒駅周辺

地域住民に行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する。

【都市機能誘導区域（連携）】東山駅周辺

隣接する平群町の「生活拠点」に位置付けられており、都市機能の誘導について連携を図っていく。

【都市機能誘導区域（連携）】

学研奈良登美ヶ丘駅周辺

隣接する奈良市の「地域拠点」「都市機能誘導区域」に位置付けられており、都市機能の誘導について連携を図っていく。

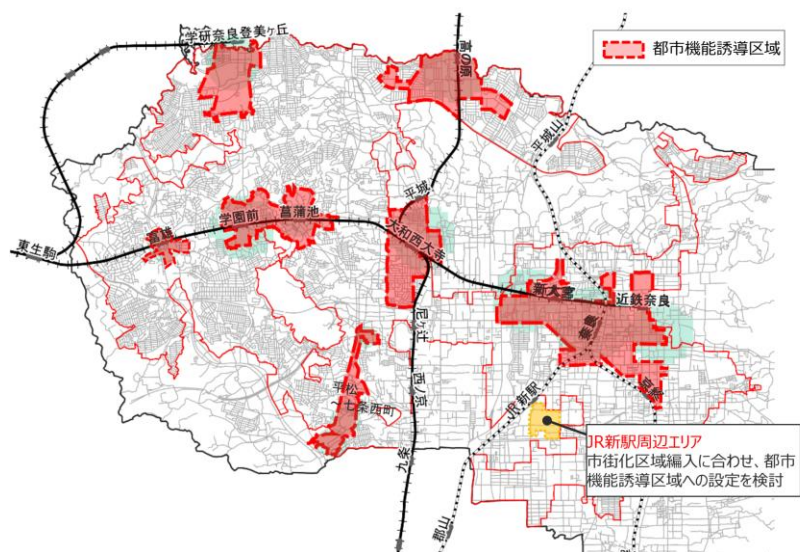
【都市機能誘導区域】学研北生駒駅周辺

地域住民に行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する。



参考) 奈良市・平群町

＜奈良市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（案）＞



＜平群町都市計画マスタープラン＞

