

いこま考座

都市整備部

都市づくり推進課

拠点形成室

学研推進課

住宅課

施設マネジメント課

ファシリティマネジメント推進室

建築課

部のミッション

暮らしたい都市・持続的に成長する都市を育む。

都市づくり推進課の業務について

◎都市計画係

1. 都市計画の総合的な企画及び調整に関する
こと。
2. 都市計画審議会に関すること。
3. 区域区分、地域地区等土地利用に係る都市
計画の決定に関すること。
4. 地区計画に関すること。
5. 風致地区に関すること。
6. 生産緑地法に関すること。
7. 土地区画整理法による土地区画整理事業に
関すること。
8. 景観法による景観施策に関すること。
9. 景観審議会に関すること。
10. 生産緑地法に関すること。
11. 公有地の拡大の推進に関する法律に関する
こと。
12. 国土利用計画法による副申及び具申に関す
ること。
13. 景観法による景観施策に関すること。
14. 屋外広告物施策の企画、立案及び調査に関
すること。
15. 都市計画図の作成及び販売に関すること。

都市づくり推進課の主な仕事①

✎ 都市計画制度に基づくまちづくり

● 都市計画の決定・変更

- 都市計画審議会を開催、様々な意見を踏まえ都市計画を定める

● きめ細やかなまちづくり（地区計画）

- 地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図る
- 生駒市内には32地区
- 建築時等の届出を通じて統一性のあるまちづくりを推進



利便性の高い市街地



計画的に整備された住宅地

都市づくり推進課の主な仕事②

市の景観づくりを推進しています

● 景観計画

- 景観法に基づき、景観計画の区域、良好な景観の形成に関する方針、行為の制限に関する事項定める

● 屋外広告物規制

- 街並みに配慮した広告物を目指し、許可等を行う

● 景観まちづくり相談

- 景観アドバイザーから技術的アドバイスを受ける相談窓口を設置
- 身近な景観に関することを気軽に相談できる



令和8年度に特に力を入れて取り組むこと

✎ 南口参道周辺の景観づくり

- 住民と行政が協力して街づくりを行う事業。統一性のある街なみ整備のため、建物などの修景整備や公共施設の整備を推進することで、参道にふさわしい趣きのある街なみ形成を目指す



生駒駅周辺の修景イメージ



宝山寺駅周辺の修景イメージ



拠点形成室の業務について

◎拠点形成室 拠点形成係

1. 都市拠点及び地域拠点の形成に係る施策の企画及び調整に関すること。
2. 都市拠点及び地域拠点の形成に係る事業の推進に関すること。
3. 都市再開発法による市街地再開発事業に関すること。

拠点形成室の主な仕事の前に

✎ 生駒駅周辺エリア

- 商業や行政、文化、住宅等が集積し、生駒山や学研都市などへの玄関口として市内外の人が行き交う**生駒市の中心地**
- **駅北は商業施設、駅南は商店街**
 - 駅北側は、再開発による大型商業施設や共同住宅、文化ホールなどが立地
 - 駅南側は、ぴっくり通りなど昔ながらの商店街が建ち並ぶ



拠点形成室の主な仕事①

公民連携でまちのみらいを考える場の運営支援

- 地域の関係者と行政と一緒に議論する場
生駒駅南口エリアプラットフォームの運営支援
- プロモーションの支援
 - webサイト、Instagramの運用
 - エリアPRチラシ等の配布
- 民間主導の取組（チャレンジチーム）
 - 音楽イベントサンデーサウンドアーケード
 - チャレンジショップサクラサク
 - 週末マルシェOhanaMarch



プロモーションチラシ、webサイト



サクラサク出店者



OhanaMarch

拠点形成室の主な仕事②

✎ 使われていない空間の利活用

- 遊休不動産で新規開業を目指す人に対し、プロが伴走支援する**いこみなチャレンジ**の開催
 - エントリー25名、開業予定2名
 - 公開プレゼン 50名参加
- 미래の風景を可視化する**社会実験**
 - 第1弾 @生駒駅中央改札前
 - 第2弾 @生駒駅南口ロータリー付近



現地見学会



開業予定のプロジェクト



第1弾



第2弾

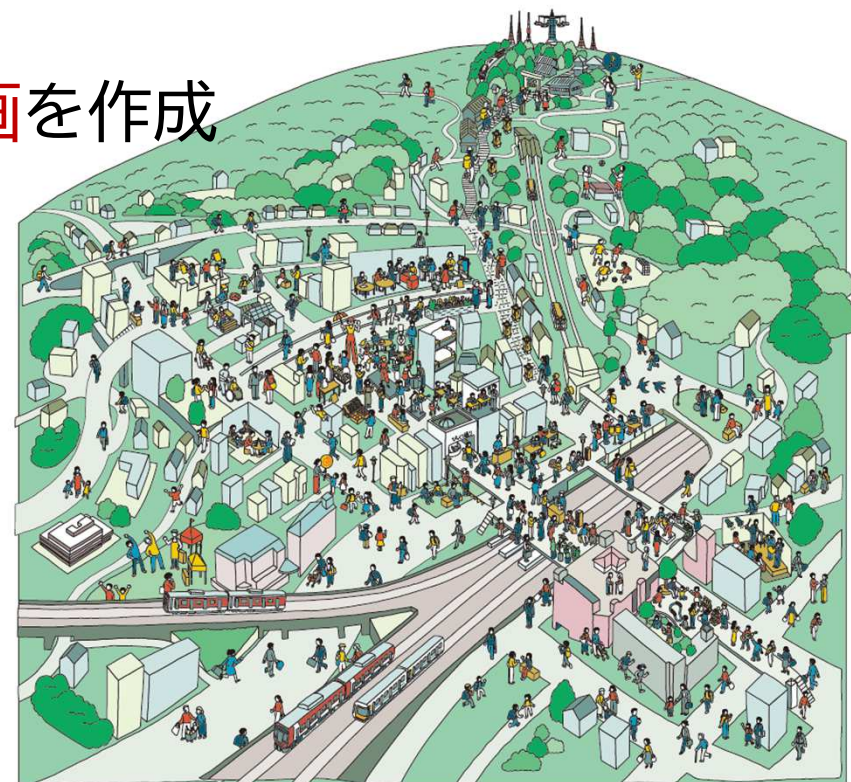
令和8年度に特に力を入れて取り組むこと

✎ 生駒駅周辺の**公共空間再整備基本構想**の作成

- 生駒駅周辺の公共空間再整備に向け、
市民や関係者と将来像を共有できる計画を作成
- 周辺住民等の意見を取り入れる
現地ワークショップを実施予定




開催イメージ

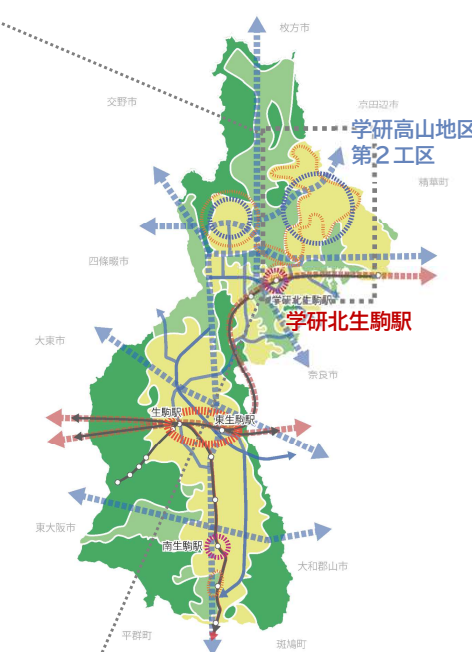
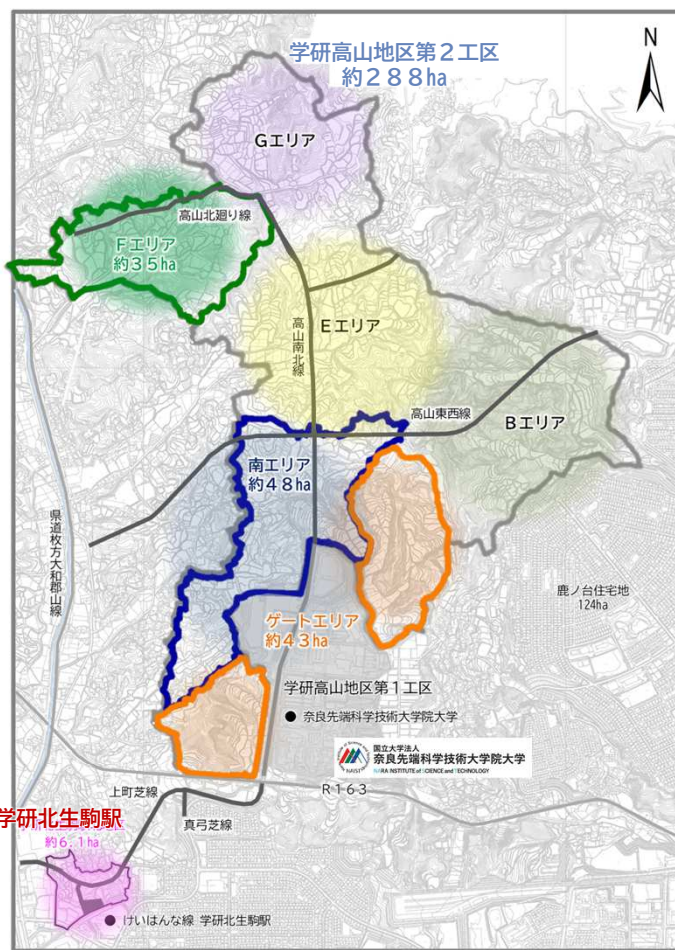


数年後の駅周辺の日常（イメージ）

学研推進課の主な仕事の前に

 両拠点のまちづくりを推進しています。

- 産業・学術研究拠点
学研高山地区第2工区
- 生駒市北部の地域拠点
学研北生駒駅北地区



出典：生駒市都市計画マスタープラン(抜粋) 令和3年6月策定

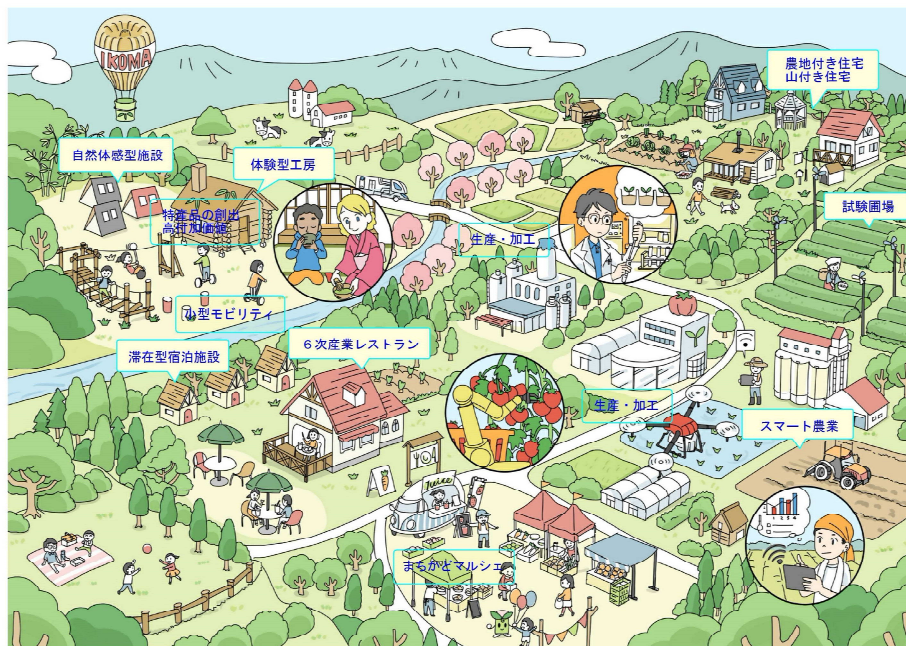


学研推進課の主な仕事①

まちづくり計画 [構想]

- 将来像をイメージし、あるべき姿を構想(まちづくり構想の作成)。

学研高山地区第2工区の土地利用のイメージ

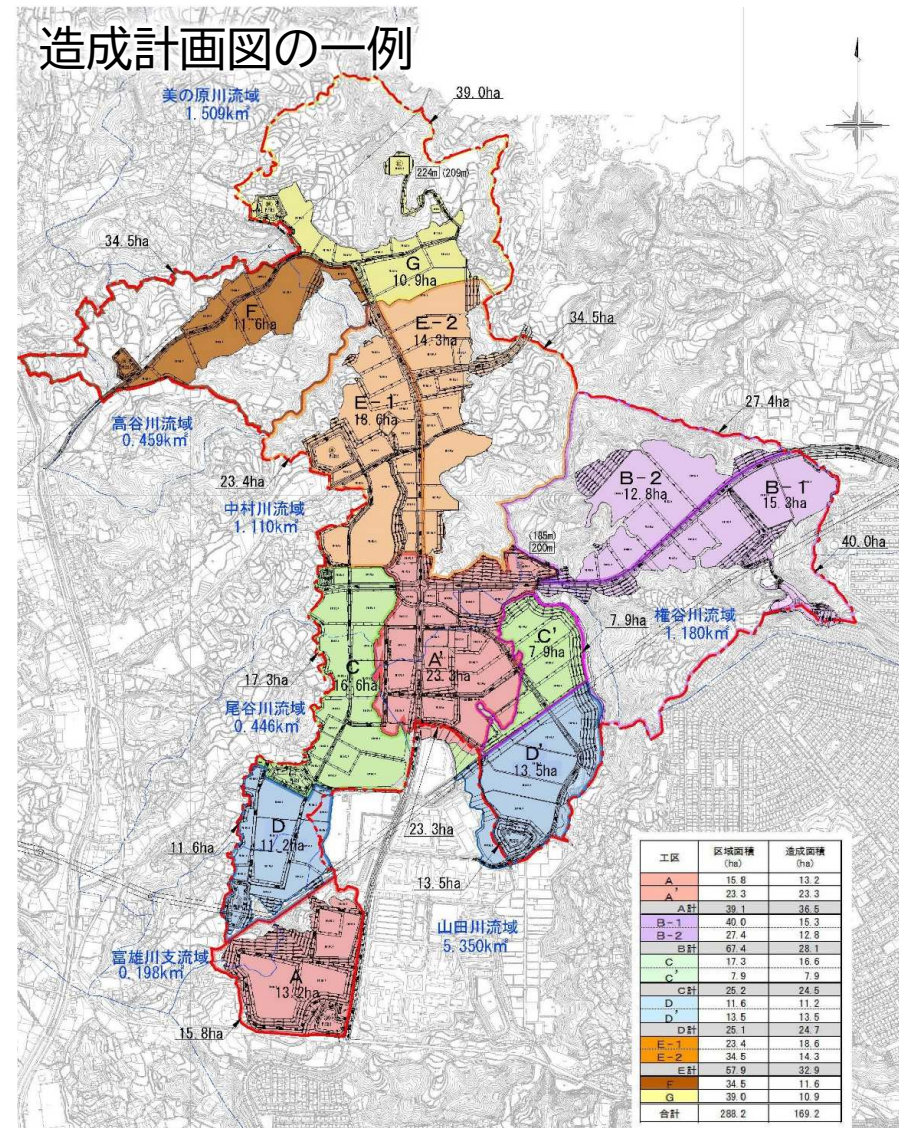
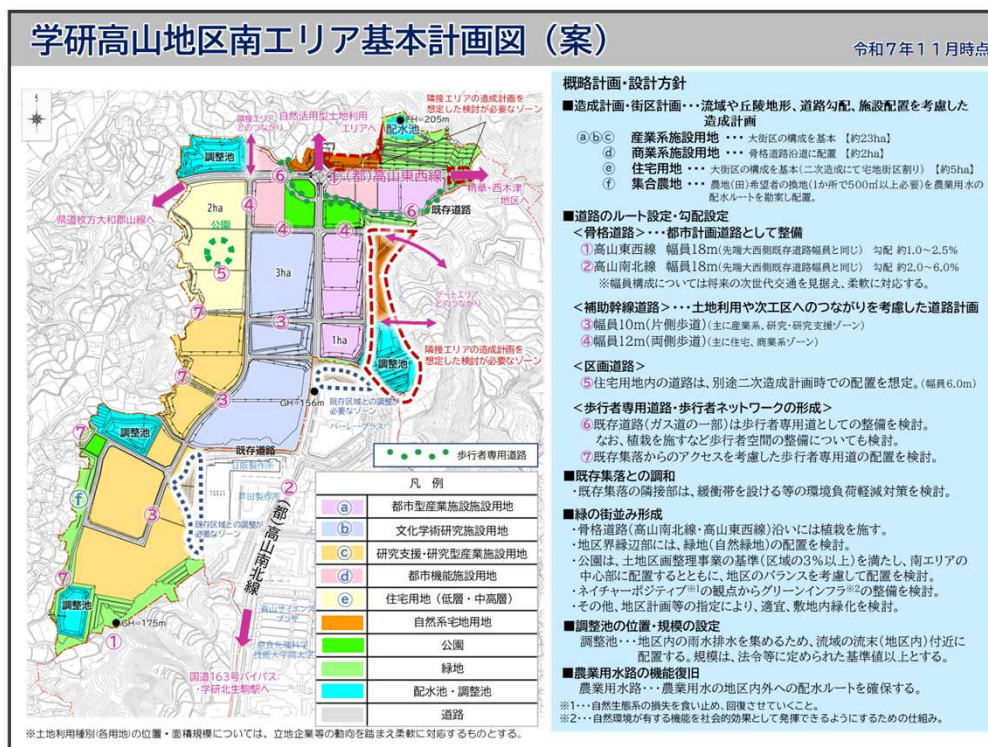


出典：生駒市都市計画マスタープラン(抜粋) 令和3年6月策定

学研推進課の主な仕事②

まちづくり計画 [造成]

- 事業施行に向け、造成図素案を作成



出典：生駒市都市計画マスタープラン(抜粋) 令和3年6月策定

学研推進課の主な仕事③

✏️ 地権者合意形成・事業周知

- 地権者の意向集約・合意形成
- 学研高山地区第2工区マスタープランや広報誌、ホームページなどを活用した事業周知

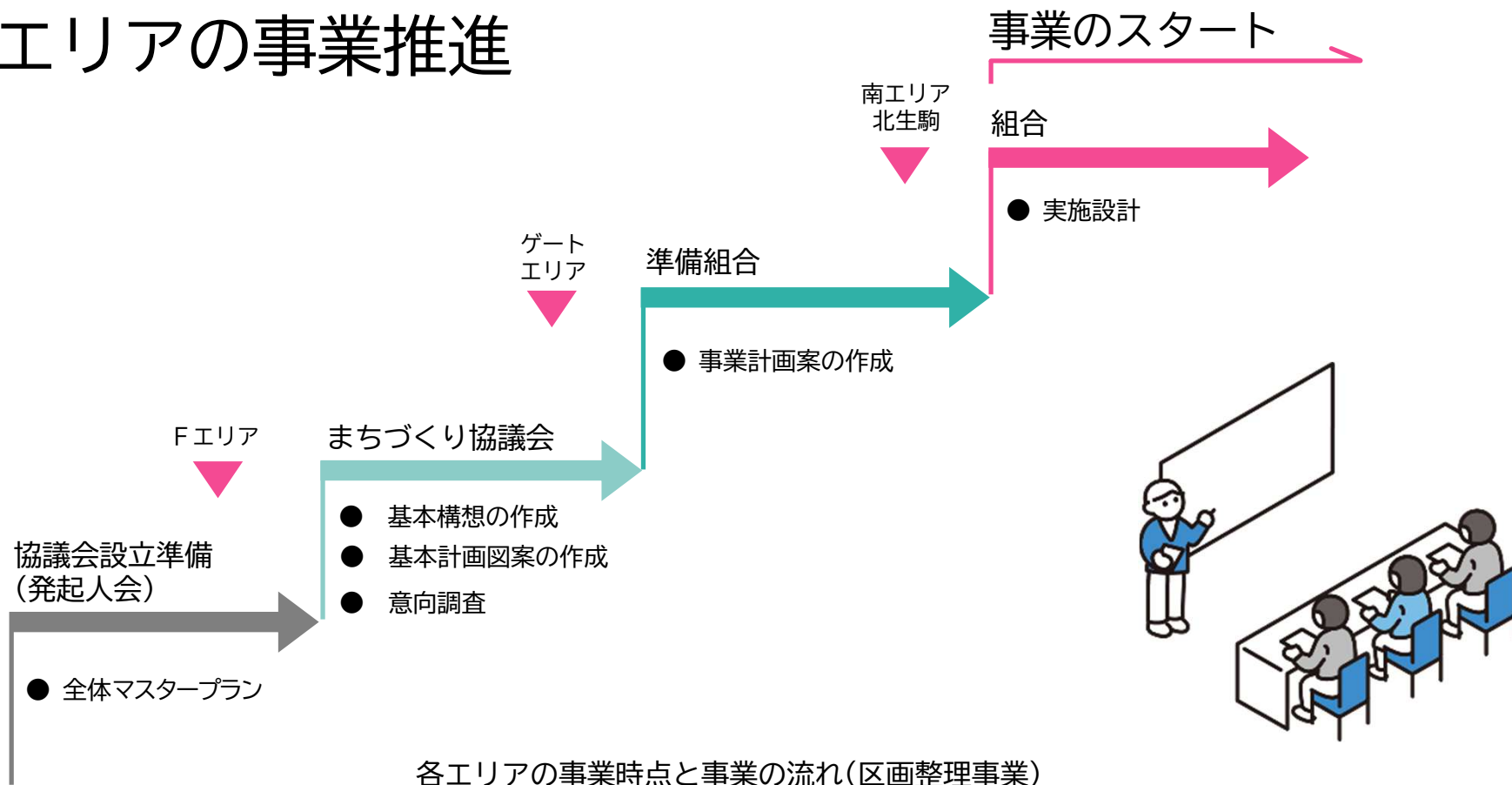


令和4年8月号広報いこまち



令和8年度に特に力を入れて取り組むこと

各エリアの事業推進



住宅課の業務について

◎住宅政策係

1. 住宅政策の企画、調査及び推進に関すること。
2. 空き家施策の企画、調査及び推進に関すること。
3. マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること。

◎住宅管理係

1. 公営住宅等に関すること（公営住宅等の保全計画及び保全計画に基づく建築物及び附帯施設の保全工事に関すること）。

住宅課の主な仕事①

📌 戸建て住宅の空き家対策

- 空き家流通促進プラットフォーム
 - 空き家の売却・賃貸を不動産流通の専門家8団体が支援
- 恋文不動産
 - 空き家を貸したい人と借りたい人のマッチングを支援
- 空き家相談窓口
 - 空き家所有者の様々な悩みについて専門家に相談



プラットフォーム：8団体と連携協定を締結（H30）

恋文不動産：
ゲストハウス開業（R7）



住宅課の主な仕事②

分譲マンションの管理適正化

● マンション管理セミナー・相談会

- 区分所有者への適正管理の意識啓発
- 管理に関する悩みを専門家に相談

● 訪問調査・助言

- マンション管理士による管理状況の調査
- 適正管理に向けたアドバイスを実施

● マンション管理計画の認定

- 適正な管理状態のマンションを市が認定
- 適正管理に関する情報や認定事例を発信



マンション管理セミナー



相談会

私たちはこうして、
マンション管理計画認定を取得しました
～事例③「ライオンズヒルズ生駒」～

【ライオンズヒルズ生駒】
地上13階建て（建物申請上は11階、地下2階）の総戸数130戸のマンション（2000年3月竣工）。近郊名産「生駒梨」まで徒歩4分とアクセス良好。送迎される「びゅーり通り商店街」を囲むように先住位置し、市街所からも近く、利便性と豊かな生活環境を両立した暮らしが実現できます。

今回、管理組合の理事会にお伺いし、認定申請に中心に関わった理事の皆さまと、担当管理会社「株式会社アスエージ」の担当者に認定を取得するまでの経緯をお伺いしました。

▲理事会の様子

1 認定取得の動機

—認定を取得しようと思ったきっかけを教えてください（本文中敬称略）
【理事】2023年に、管理会社担当者から「マンション管理適正評価制度」の提案を受けました。当時はこの制度のことを全く知らず、申請するのであればきちんと内容を把握してからにしたいと思い、一旦は見送りしました。

特に決断段階は、コロナ禍で実施していない時期もあったのですが、申請を機に改めて継続的に実施するようになりました。訓練の様子を掲示板で報告するようにしたことで、参加できなかった方も前記に関する意識が高まっています。

また、当マンションは竣工から25年以上経過しますが、適正の売買金額を見ていると、竣工当時と同水準の価格で取引されている物件もあります。このような目に覚えるメリットにより、管理の適正化に向けて良いサイクルが生まれています。

3 認定を取得するまでのスケジュール

—認定を取得するまでのスケジュールを教えてくださいませんか？
【理事】先述したように、2023年に本制度を知りましたが、「マンション長寿命化促進税制」により固定資産税の減税を受けるためには、2024年に大規模修繕工事との兼ね合いで、2025年3月末までに認定を取得する必要があります。ここから逆算し、2024年10月に臨時総会を開催。認定申請すること、申請に付いた長期修繕計画を改定することの議決を取りました。その後12月に申請し、認定取得という流れで実施しました。

4 認定申請をスムーズに進めることができた理由

—認定申請をスムーズに進めることができた理由を教えてくださいませんか？
【理事】出管理組合の理事は2年任期で、1年ごとに半数が交代する体制で運営しており、議決から急に情報伝達や協議ができる体制です。また理事会も月1回開催しておりますので、当時の理事長を筆頭に、管理会社担当者とも連携し、スピード感を持って意思決定できるのが良かったと思います。

5 管理会社の立場で認定申請にあたって苦労したことや工夫したことなど

—管理会社の立場で認定申請にあたって苦労したことや工夫したことはありますか？
【担当者】「マンション長寿命化促進税制」の適用を受けるにあたり、管理組合の皆さまに譲った股分がでないのでも、何度も新市役所の課税課に問い合わせ、管理組合の皆さまがミス無く申請できるようにサポートしていました。

6 これから認定取得を目指すマンション管理組合へのメッセージ

マンション管理計画認定事例の紹介（生駒市HP）

住宅課の主な仕事③

✎ ニュータウンの再生

- 重点的な空き家の流通促進
 - モデル地区（萩の台住宅地）の空き家を毎年調査
 - 空き家所有者に市の施策を周知し、空き家の流通を促進
- 住み開きの推進
 - 住宅の庭や駐車場を有効活用
 - 手作り品の販売などのガレージマーケットを開催し、魅力的な活動を創出
 - 住み開き事例の情報発信

注：HP掲載の場合確認要



住み開き事例（自治会だより）



【いまのすまい TOPICS】ガレージマーケットで住み開き。マイコレクションを公開して地域の人たちと交流！

住まいの一部を地域に開く「住み開き」。主に地域住民との交流を目的に開催されるイベントです。生駒市萩の台でも、2023年からその一つとしてガレージマーケットが開催されます。自宅を開いている家庭の一つが、山口家です。山口隆さん、賀子（よしこ）さん夫妻にお話を聞きました。

（プロフィール）
山口隆さん、賀子さん
生駒市萩の台在住。元警察官の隆さんと、元ピアノ教室講師の賀子さん。日々の楽しみが、ショッピングモールで買い物すること。

始めるコツは、自分の好きなものを地域に開くこと

住み開き事例（市HP）

住宅課の主な仕事④

住まいの安定確保

- 長寿命化計画の推進
 - 市営住宅の長期的な活用を図るため計画に基づき修繕工事等を実施
- 入居支援に関する情報発信
 - 公営住宅の募集やセーフティネット住宅に関する情報を発信
 - 居住支援法人や居住サポート住宅など入居支援に関する情報を発信



市営元町住宅

住まいの確保にお困りの方へ

候補となる物件情報

公営住宅

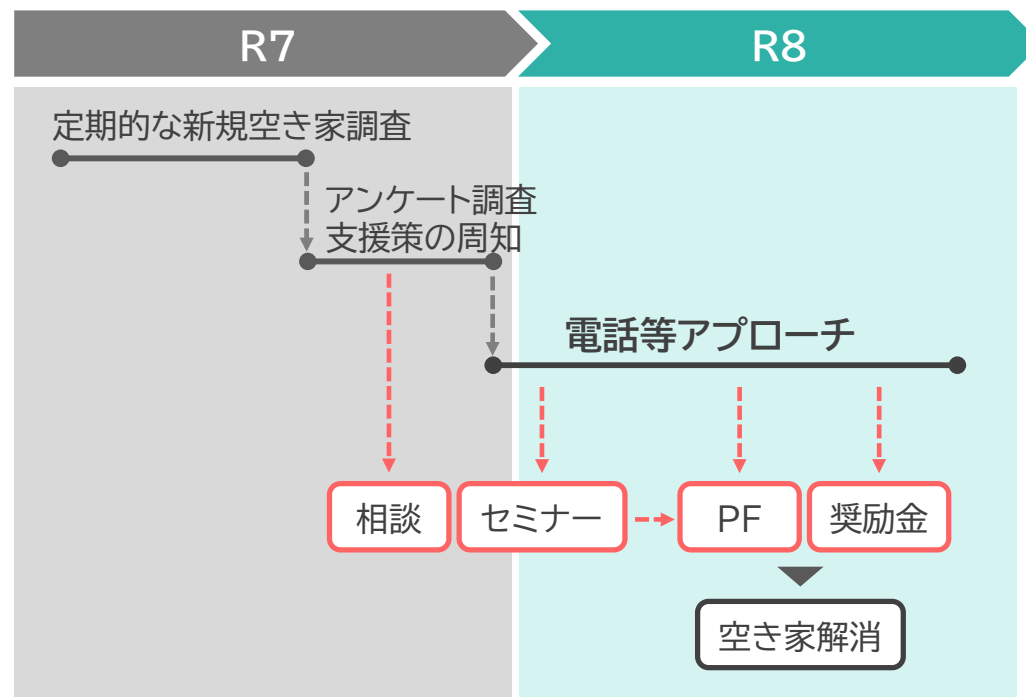
国・県・市などが協力し、健康で文化的な生活を営むことができる住宅を整備することで、所得が低く住まいの確保に困っている方に安い家賃で賃貸し、市民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に建てられたものです。

入居支援に関する情報（市HP）

令和8年度に特に力を入れて取り組むこと

✎ 空き家の流通を促進します

- 第2期空家等対策計画に基づき、令和7年度から定期的な空き家調査をスタート
- 令和8年度は、調査で把握した新規空き家所有者に生駒市が実施する相談制度や流通・活用に関する支援施策を周知し、空き家の流通を促進する。



施設マネジメント課の業務について

◎営繕係

1. 建築物及び附帯施設の建設及び整備工事に関すること。
2. 建築物及び附帯施設の修繕工事に関すること。
3. 被災建築物及び附帯施設の調査及び報告に関すること。

◎保全係

1. 建築物及び附帯施設の定期点検に関すること。
2. 建築物及び附帯施設の保全計画に関すること。
3. 保全計画に基づく建築物及び附帯施設の保全工事に関すること。

施設マネジメント課の主な仕事①

設計や工事監理

● 公共施設の改修工事の設計

- 市内の公共施設の新築、改修、解体の設計業務
- 規模に応じて建築設計事務所に発注し、適切な設計ができているか管理します。

● 工事の監理

- 建設業者が適切な公共工事ができるよう設計書類のチェック及び工事の進捗状況を監督しています。



生駒北小中一貫校整備工事
古い校舎を解体し新築



生駒台幼稚園改築工事
古い園舎を解体し新築

施設マネジメント課の主な仕事②

公共施設の保全

- 定期点検
 - 公共施設の機能・性能を維持するために、定期的に点検を行い各施設の状況を確認しています。
- 点検結果に伴う保守や修繕
 - 点検の結果により、施設の状態を良好に保つため、安全・安心に利用していただくために予算化を行い、保守や修繕を行っています。



北コミュニティセンターの
外壁打診調査

令和8年度に特に力を入れて取り組むこと

市立病院の増床工事をします

- 生駒市立病院施設整備工事
 - 病院が通常業務を行えるよう、工夫して工事を行います。



上中学校の校舎を長寿命化します

- 上中学校校舎長寿命化改修工事
 - 学校に仮設校舎を設置し、順番に工事を行います。
 - 外壁改修や、電気設備や給排水設備のほぼ全てを撤去し新設します。



ファシリティマネジメント推進室の業務について

◎ファシリティマネジメント推進係

1. ファシリティマネジメントに係る企画、調整及び推進に関すること。

ファシリティマネジメント推進室の主な仕事

✎ 公共施設等マネジメントの推進

- 公共施設マネジメントに関する計画の推進
 - 「公共施設等総合管理計画」「個別施設計画」といった、本市公共施設等に関する計画の推進
- 生駒駅前周辺施設の事業再配置による整備と移転
 - 生駒駅前の公共施設の機能集約や複合化を中心に、公共施設の適正配置の調整検討を進めている





公共施設に関するワークショップ




生駒セイセイビル

令和8年度に特に力を入れて取り組むこと

 公共施設等総合管理計画の改定を行います
 個別施設計画の改定を行います

- 人口減少・施設の老朽化等今後40年を見据えた計画の改定（およそ10年ごとに改定）

 生駒駅前周辺施設の事業再配置による整備と移転の方針を決定します

- 教育支援施設跡地の利活用検討方針の決定



デイサービスセンター幸楽



教育支援施設

建築課の業務について

◎建築指導係

1. 建築基準法による許可、承認、認定及び認可に関すること。
2. 建築審査会に関すること。
3. 建築物の動態調査報告に関すること。
4. 租税特別措置法による優良住宅の認定に関すること。
5. 建築基準法による道路の位置指定、変更及び廃止に関すること。
6. 違反建築物の是正、調査及び処分に関すること。
7. 特殊建築物及び建築設備の定期検査及び報告に関すること。
8. 建築物の耐震診断、耐震改修等に係る補助金に関すること。

◎建築審査係

1. 建築基準法に基づく確認及び計画通知に関すること。
2. 昇降機の定期検査及び報告に関すること。
3. 指定確認検査機関との連絡調整に関すること。
4. 奈良県住みよい福祉のまちづくり条例による届出等に関すること。
5. 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律による建築物エネルギー消費性能適合性判定及び届出の審査等に関すること。
6. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の認定申請の審査等に関すること。
7. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく特定建築物の建築等及び維持保全の計画認定に関すること。
8. 空き家の適正管理に関すること。

建築課の業務について

◎開発指導係

1. 都市計画法による開発行為等に関する指導及び副申に関すること。
2. 生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱等による指導に関すること。
3. 宅地造成及び特定盛土等規制法による指導及び副申に関すること。
4. 近郊緑地保全地区等地域制緑地内における行為の届出等に関すること。
5. 開発事業審議会に関すること。
6. 租税特別措置法による優良宅地の認定に関すること。

建築課の主な仕事①

✎ 建築基準法に基づく審査・指導

- 違反建築物等の指導
 - 調査・確認
 - 是正指導
 - 命令処分（必要に応じて）
- 高さや面積及び道路の許認可
 - 新たに道路を築造する際の指定手続き
 - 接道義務の例外許可
- 建築確認申請の審査
 - 建築確認図面の審査
 - 中間・完了検査



建築課の主な仕事②

住宅等の耐震化の促進

- 住宅の耐震診断費
 - 対象 平成12年以前に建てられた、3階建て以下の住宅
 - 補助額 診断費用の3分の2(上限額は2万円)
 - 募集数 30件程度
- 住宅の耐震改修工事費用
 - 対象 平成12年以前に建てられた、3階建て以下の住宅
 - 補助額 工事費用の23%(上限額は50万円)
 - 募集数 10件程度

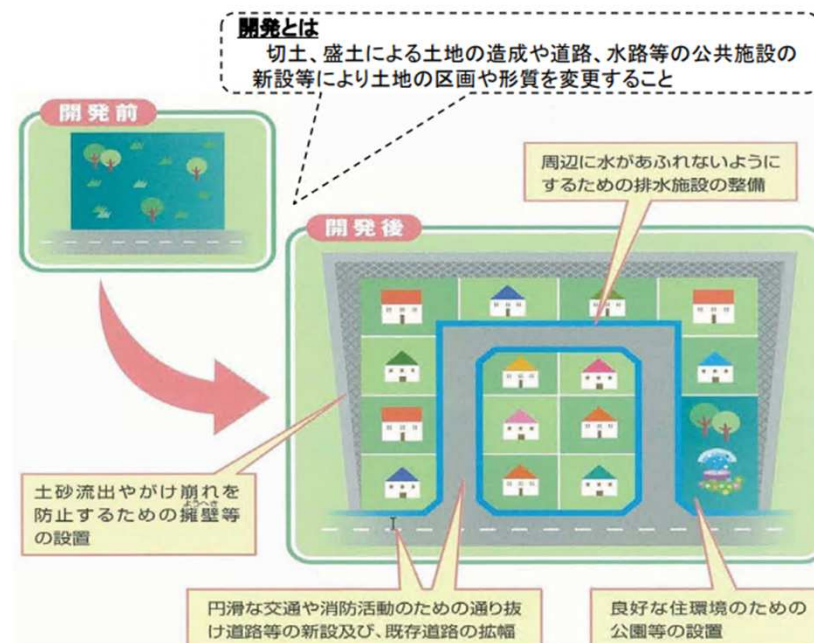
- 住宅の解体工事費用
 - 対象 平成12年以前に建てられた、3階建て以下の住宅
 - 補助額 解体工事費用の23%(上限は50万円)
 - 募集数 30件程度
- ブロック塀などの撤去工事費用
 - 対象 倒壊の恐れがあるブロック塀
 - 補助額 撤去費用の2分の1(上限は15万円)
 - 募集数 10件程度



建築課の主な仕事③

✎ 開発行為に関する指導

- 都市計画法に基づく開発許可
(生駒市は経由事務)
- 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可
(生駒市は経由事務)
- 生駒市宅地開発行為に関する指導要綱



宅地造成等工事規制区域

①盛土で高さ1m超の崖を生ずるもの	②切土で高さ2m超の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さ2m超の崖を生ずるもの (①、②を除く)	④盛土で高さ2m超となるもの (①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの (①～④を除く)

