

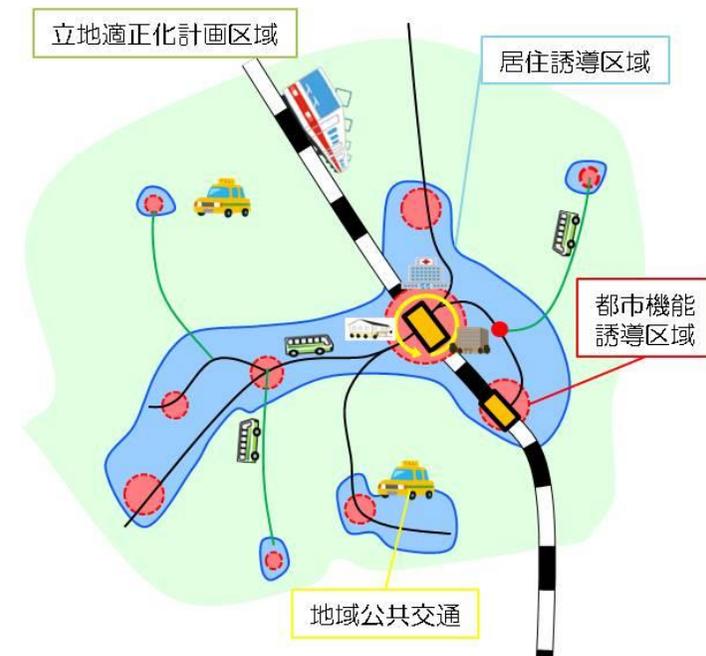
その他案件（1）

生駒市立地適正化計画の策定について（報告）

【立地適正化計画】

都市再生特別措置法 第81条に基づき、都市計画区域内の区域について、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画

- 人口減少、高齢化社会の進展に伴う様々な課題に対応するため、平成26年に制度化
- コンパクトなまちづくりを実現するため、居住機能や医療・教育等、さまざまな都市機能の誘導を図る



(参考) 立地適正化計画に記載すべき事項

計画区域	原則、都市計画区域全体
基本的な方針	実現を目指すべき将来都市像 計画の達成状況を把握するための定量的な目標
都市機能誘導区域	医療・商業等の都市機能を誘導・集約する区域
誘導施設	都市機能区域ごとに誘導すべき施設
居住誘導区域	コミュニティを維持するため居住を誘導すべき区域
防災指針	都市の防災機能の確保を図るための指針

立地適正化計画の流れ・進め方

令和6年度

- 1) 上位・関連計画等の整理
- 2) 現状分析・課題整理
- 3) 方針の検討
 - ①都市づくりの基本理念（案）
 - ②基本方針（案）（居住、都市機能、交通、防災）
 - ③目指すべき都市の骨格構造（案）

第2回検討内容

R6. 11. 18

第3回検討内容

R7. 1. 30

第4回検討内容

R7. 5. 26

- ・誘導区域、誘導施設について

第5回検討内容

R7. 8. 27
（予定）

- ・誘導施策、防災指針について

第6回検討内容

R7. 11月頃
（予定）

- ・目標値について
- ・素案について

第7回検討内容

R8. 2月頃
（予定）

- ・立地適正化計画案について

令和7年度

- 1) 居住誘導区域の検討
 - ①誘導区域
 - ②誘導施策
- 2) 都市機能誘導区域の検討
 - ①誘導施設
 - ②誘導区域
 - ③誘導施策
- 3) 防災指針の検討
 - ①防災施策・スケジュール
 - ②目標値
- 4) 定量的な目標値・評価方法の検討
- 5) 立地適正化計画（素案）の作成
- 6) パブリックコメントの実施
- 7) 立地適正化計画（案）の作成

都市計画審議会へ報告

R7. 11月頃
（予定）

都市計画審議会へ報告

R8. 2月頃
（予定）

- 基本方針について
- 居住誘導区域の検討について
- 都市機能誘導区域の検討について
- 誘導施設の検討について

都市づくりの基本理念（案）

立地適正化計画に関する都市づくりの基本理念

<総合計画>

将来都市像：自分らしく輝けるステージ・生駒

多様な生き方や多様な暮らし方(生活スタイル)に対応した都市へとまちづくりを進めることにより、「ベッドタウン」から脱却し、「生駒に住みたい」、「生駒にいつまでも住み続けたい」と思われるまちを築いていく。

<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

「住宅都市」という基本的な方向性を受け継ぎながら、個人のライフスタイルを支える最も重要な「住まい」を拠点に、新たな働き方や地域での交流など、多様なニーズに応える「暮らし」が享受でき、さらには、自分らしい生活が実現できる空間である。



<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

将来生活交通圏域を軸に、都市機能の集積した都市拠点、地域拠点と居住地を公共交通ネットワークで結び、誰もが市内の様々な場所で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を目指します。

居住誘導に係る方針

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

<取組の例>

- 1) 既成市街地、大規模住宅地などが持つ、居住機能や生活サービス機能、地域コミュニティ等の特性に応じた快適な居住環境の形成を図ります。
- 2) 単なるベッドタウンから脱却し、ライフスタイルやライフステージの変化に応じて住まい方・暮らし方を選択できる都市づくりを目指します。（職住近接など）

都市機能誘導に係る方針

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

<取組の例>

- 1) 市の玄関口としての利便性を享受できるよう都市拠点への都市機能の維持・誘導を図ります。
- 2) 南北に長い市の特性を考慮し、地域拠点・生活連携拠点の実情に応じた都市機能の維持・誘導を図ります。
- 3) 関西文化学術研究都市の産業・学術研究拠点として、研究開発機能や産業機能および就業者や居住者の生活を支える都市的サービス機能など、多様な施設立地の受け皿となる都市基盤整備を図ります。
- 4) 都市機能誘導区域外においても、市民の日常的な生活利便性に資する施設の維持を図ります。

交通ネットワークに係る方針

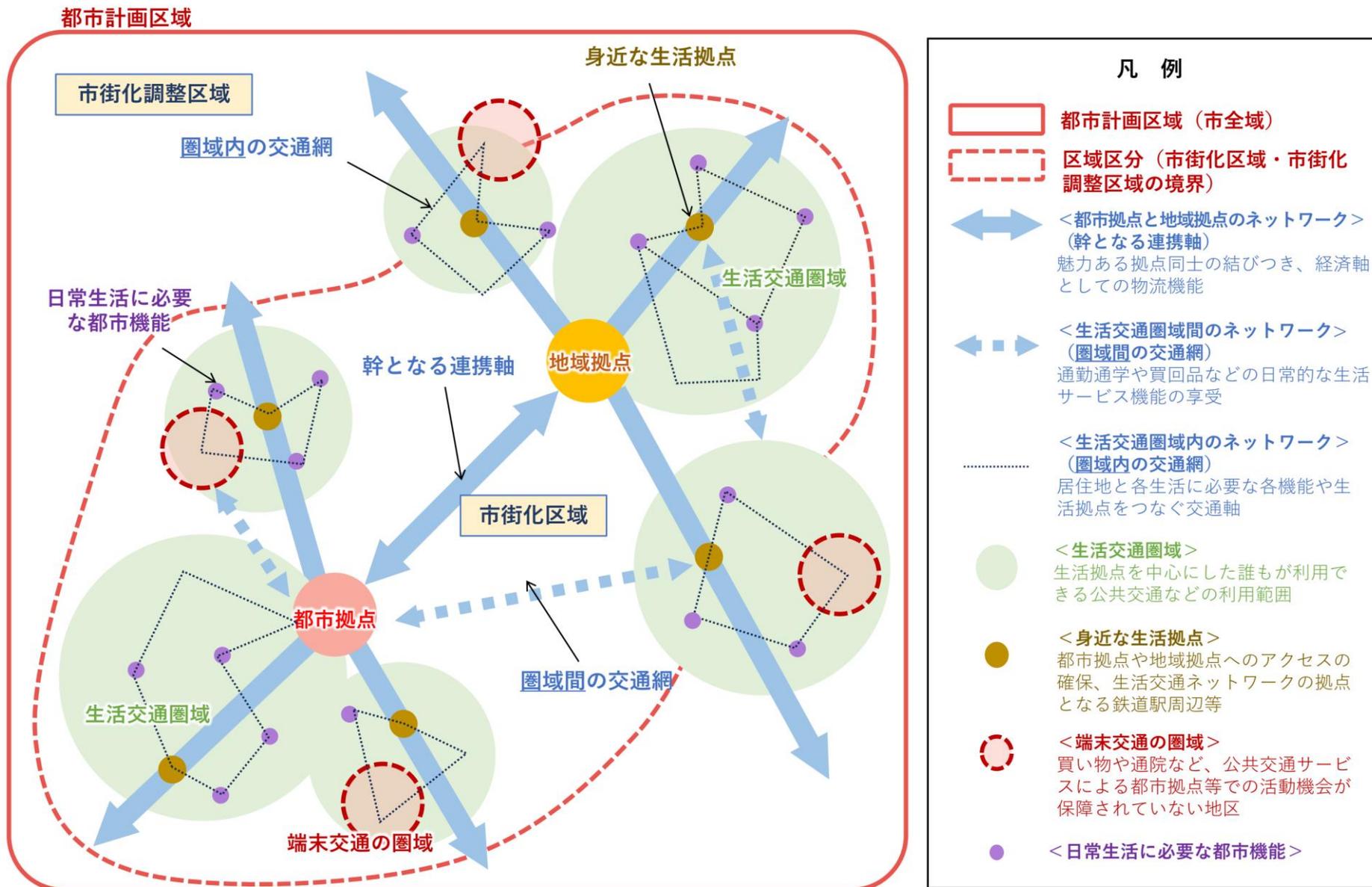
鉄道・バスだけでなく地域で支える柔軟な移動手段等により、誰もが円滑に移動でき、活動機会が保障されている都市づくり

<取組の例>

- 1) 市民の日常生活における活動機会の保障に向けた公共交通サービスの提供を図ります。
- 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。
- 3) 学研高山地区等でのICTを活用した次世代交通システム等の導入に向けた検討を進めます。

参考：生駒市の公共交通の位置づけと役割

<まちづくりと連携した公共交通サービスの関係図>



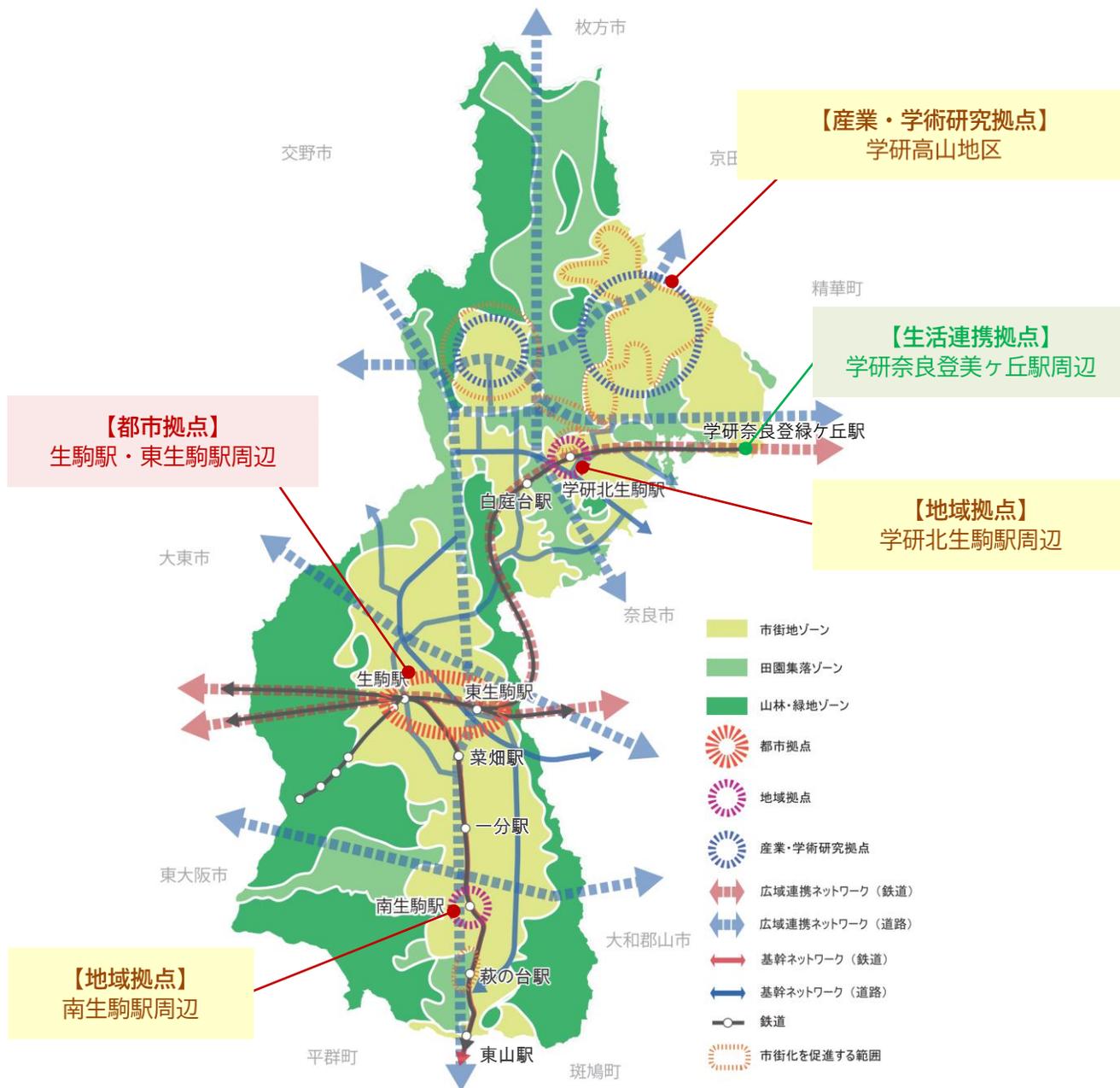
防災に係る方針

急峻な地形や河川形態に起因する災害への備えが進み、
安全で安心して暮らすことができる都市づくり

<取組の例>

- 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からの移転に向けた検討を進めます。（災害リスクの回避）
- 2) 居住誘導区域、都市機能誘導区域における安全を確保するためのハード、ソフトの防災・減災対策を推進します。（災害リスクの低減、市民意識の向上等）
- 3) 大規模住宅地などの盛土造成地に関する安全性の把握や市民への情報発信などによる予防対策を推進します。

目指すべき都市の骨格構造（案）の考え方



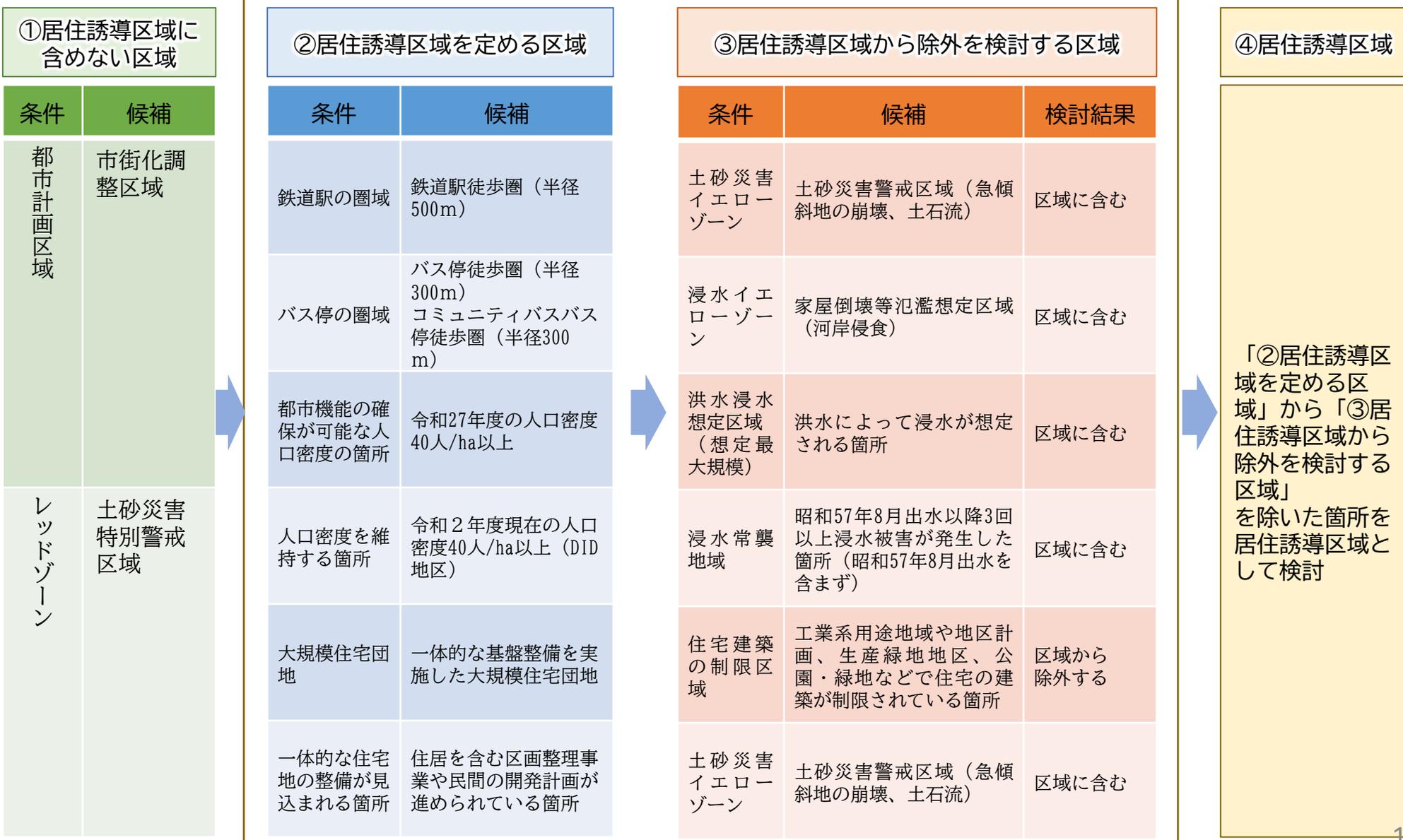
目指すべき都市の骨格構造（案）の考え方

都市計画マスタープランの都市構造			立地適正化計画の位置付け
位置付け	方向性	対象地域	
市街地ゾーン	市街化区域の範囲を基本とし、計画的な土地利用や施設整備を推進する。	旧市街地 大規模住宅地	居住誘導区域の設定対象区域。良好な居住地として一定水準の人口密度を維持する。
田園集落ゾーン	既存集落のコミュニティ維持や地域再生に必要なと認められる場所は、その関連施設立地を許容する。	旧集落地	誘導区域の対象外。生活交通ネットワークにより、日常生活に必要な都市機能へのアクセスを確保する。
山林・緑地ゾーン	都市にうるおいを与える重要な緑地としての保全をめざす。	国立公園、近郊緑地保全区域、自然環境保全区域内の山林	誘導区域の対象外。都市に残された貴重な緑の資源として保全する。
市街化を促進する範囲	適正な土地利用計画に基づき市街化を促進する。	学研高山第2工区	【産業・学術研究拠点】 産業機能や高度な学術・研究・業務機能の集積に加え、持続的な技術革新を牽引する居住実験都市の実現など、次世代を見据えた拠点形成を図るための都市機能を誘導する。
		工業系用途地域周辺や広域幹線道路沿道、利便性の高い駅周辺	工業系用途地域は、居住誘導区域の対象外。利便性の高い駅周辺は、既存の都市機能を維持する。
都市拠点	人口や都市機能が集積し、公共交通の利便性にも優れ、市民・事業者・行政の様々な活動の拠点となる。	生駒駅周辺 東生駒駅周辺	【都市拠点】 住民に行政中枢機能、総合病院、商業機能集積等の都市機能を提供する。
地域拠点	南北に細長い本市の特徴を考慮し、住民の利便性を高めるため、都市拠点に準ずる都市機能を備える。	学研北生駒駅周辺 南生駒駅周辺	【地域拠点】 北部・南部の地域住民に医療、商業等の日常的な生活サービスを提供する。
産業・学術研究拠点	産業機能や高度な学術・研究・業務機能の集積を図る。	高山地区	【産業・学術研究拠点】再掲 産業機能や高度な学術・研究・業務機能の集積を図る。
		北田原地区(学研生駒テクノエリア)	居住誘導区域の対象外。産業機能の集積を維持する。
広域連携ネットワーク	市域を縦横断し、隣接都市や広域的な都市との移動、様々な都市活動の連携を支える都市基盤。	近鉄奈良線、近鉄けいはんな線、阪奈道路、第二阪奈道路、国道168号 他	都市拠点、地域拠点、生活連携拠点を結ぶ広域的な交通軸として、鉄道、道路等のアクセスを確保する。
基幹ネットワーク	都市拠点及び各地域拠点間の移動や、生活拠点から都市拠点・各地域拠点への移動を支える都市基盤。	近鉄生駒線、路線バス 他	コンパクトプラスネットワークの交通軸として、鉄道や路線バス等の公共交通ネットワークを確保する。
鉄道駅	都市拠点や地域拠点へのアクセスを確保、生活交通ネットワークの起点。	学研奈良登美ヶ丘駅周辺	【生活連携拠点】 隣接都市の拠点形成を踏まえながら、都市機能の誘導を図る。

- 基本方針について
- **居住誘導区域の検討について**
- 都市機能誘導区域の検討について
- 誘導施設の検討について

居住誘導区域の検討（案）

【居住誘導区域の検討について】



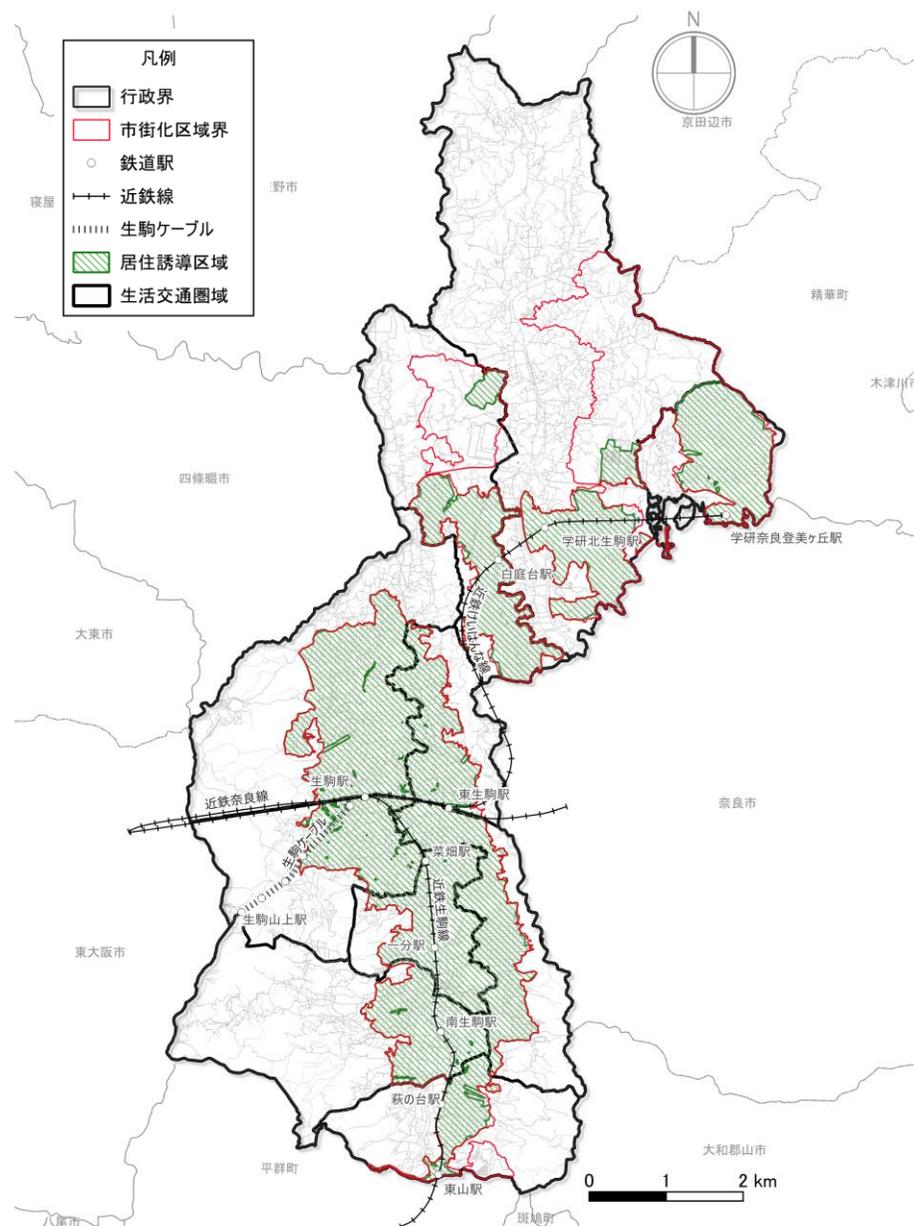
居住誘導区域の検討（案）

居住誘導区域 （全市合計）

1,730ha

※市街化区域面積2,161haに対して約80.1%を占める。

※学研高山第2工区については、今後の事業進捗に併せて変更を想定している。



注：生産緑地地区、市所有の緑地は除きます。

- 基本方針について
- 居住誘導区域の検討について
- **都市機能誘導区域の検討について**
- 誘導施設の検討について

都市機能誘導区域の検討（案）

【都市機能誘導区域の検討について】

①都市機能誘導区域を定める箇所

条件	候補
周辺からのアクセスの利便性が高い箇所	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点の鉄道駅周辺（生駒駅、東生駒駅） 地域拠点の鉄道駅周辺（学研北生駒駅、南生駒駅） 生活連携拠点の鉄道駅周辺（学研奈良登美ヶ丘駅）

②都市機能誘導区域の概ねの範囲

条件	候補
都市機能が一定程度充実している箇所	商業地域、近隣商業地域
地域として一体性を有している区域	公共交通施設、都市機能施設、公共施設の徒歩圏がつながっている範囲
鉄道駅から回遊できる区域	鉄道駅からの徒歩圏（半径500mの範囲内） ※半径500mの範囲を全て都市機能誘導区域に含むものではありません。

③都市機能誘導区域

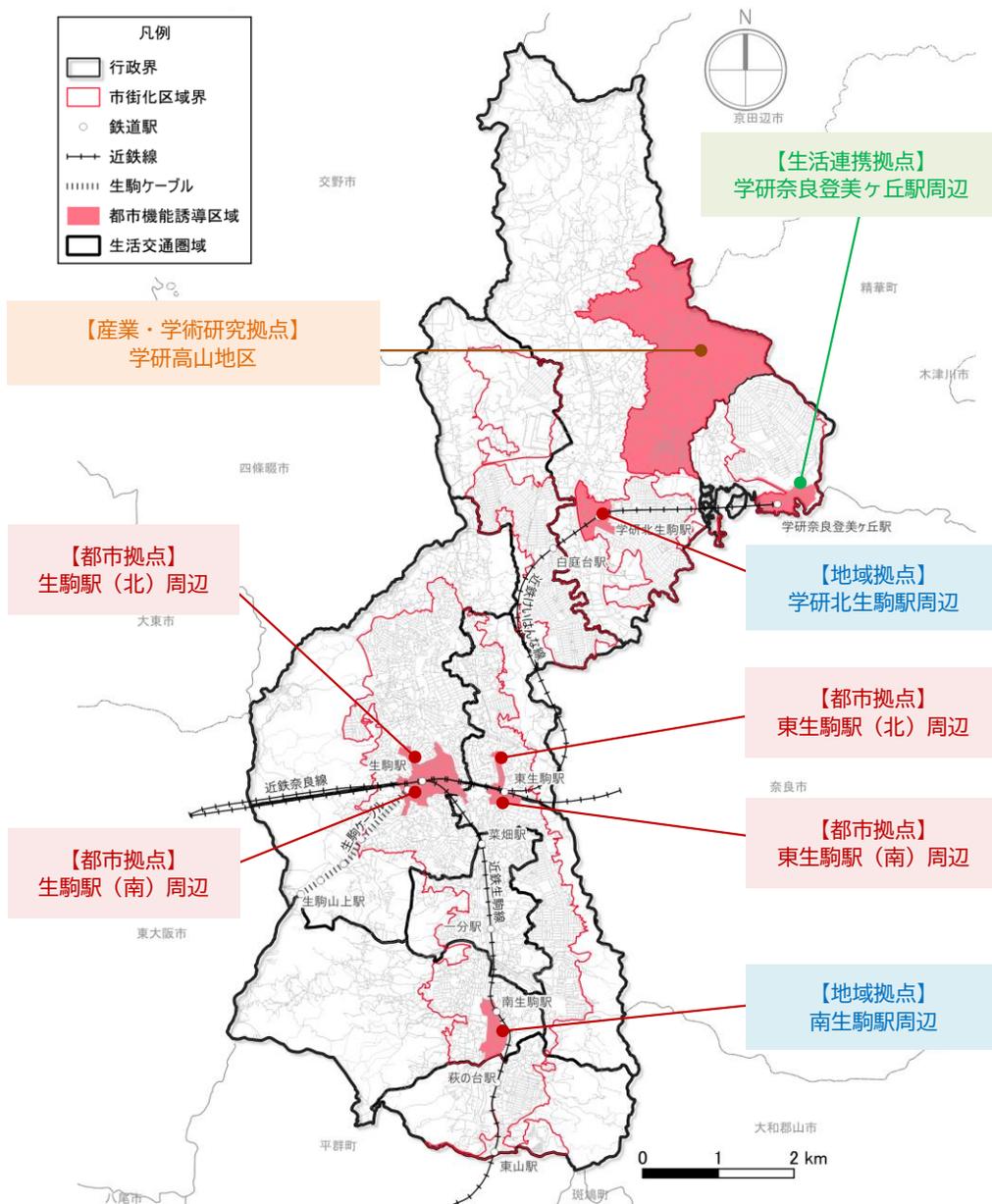
「①都市機能誘導区域を定める区域」を対象として、「②都市機能誘導区域の規模」の範囲を対象とした箇所



④その他に都市機能誘導区域を定める箇所

条件	候補
都市機能の集積が見込まれる箇所	学研高山地区

都市機能誘導区域の検討 (案)



- 基本方針について
- 居住誘導区域の検討について
- 都市機能誘導区域の検討について
- 誘導施設の検討について

誘導施設の検討（案）

【誘導施設として検討する都市機能と施設】

都市機能分類	対象施設設定の考え方	誘導施設候補	集積型	分散型
行政機能	中枢的な行政機能のほか、行政窓口を有する施設を選定します。	市役所	○	
		市民サービスコーナーを有する施設		○
介護福祉機能	日常的に介護サービスを受けることができる機能や、高齢者が交流するための拠点となる施設を選定します。	高齢者福祉施設（通所系）		○
		高齢者福祉施設（訪問系）		○
		高齢者福祉施設（小規模多機能系）		○
		保育所		○
子育て支援機能	子育て世代が居住地を決める際の重要な要素となる日常の子育てサービスを提供する施設を選定します。	幼稚園		○
		幼稚園型認定こども園		○
		幼保連携型認定こども園		○
		小規模保育事業所A型		○
		事業所内保育事業所		○
		子育て支援センター	○	
		商業機能	集客力があり、まちの賑わいを生み出す商業施設のほか、日々の生活に必要な食料品・日用品等を提供する施設を選定します。	大規模商業施設
		スーパーマーケット		○
		コンビニエンスストア		○
医療機能	総合的な医療サービスを提供する施設や日常的な医療サービスを提供する施設を選定します。	病院	○	
		診療所		○
金融機能	日常のお金の引き出しや預け入れのほか、事業活動のための決済や融資等の窓口業務を行う施設を選定します。	銀行	○	
		信用金庫	○	
		郵便局		○
教育・文化機能	市民全体を対象とした教育文化サービス施設のほか、地域の教育文化活動を支える施設を選定します。	生涯学習施設	○	
		図書館	○	
		大学	○	
産業・学術研究機能	産業振興と雇用の創出につながる産業機能や高度な学術・研究・業務機能、地区内外の人や企業をつなぐ交流機能を有する施設を選定します。	文化学術研究施設	○	
		文化学術研究交流施設	○	
		公益的施設	○	

誘導施設の検討（案）

施設分類		都市拠点		地域拠点		産業・学術研究拠点	生活連携拠点
		生駒駅周辺	東生駒駅周辺	学研北生駒駅周辺	南生駒駅周辺	学研高山地区	学研奈良登美ヶ丘駅周辺
■【維持】：区域内に立地があり、区域外への転出・流出を防ぐ施設（誘導施設） ★【誘導】：区域内に立地がなく、今後誘導を図る施設（誘導施設） ○【維持努力】：区域内に立地があり維持を図る施設（誘導施設としない施設） △：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（誘導施設としない施設） *：将来生活交通圏域（居住誘導区域内）に立地している施設（誘導施設としない施設）							
行政機能	市役所	■					
	市民サービスコーナーを有する施設		○		○		
介護福祉機能	高齢者福祉施設（通所系）	○	○	○			
	高齢者福祉施設（訪問系）	○	○	○			
	高齢者福祉施設（小規模多機能系）						
子育て支援機能	保育所	○	○		○		
	幼稚園				○		
	幼稚園型認定こども園						
	幼保連携型認定こども園	○	○				○
	小規模保育事業所A型	○					
	事業所内保育事業所	○					
	子育て支援センター	■					
商業機能	大規模商業施設	■		■	■		■
	スーパーマーケット		○				
	コンビニエンスストア	○	○	○			○
医療機能	病院	■	■				
	診療所	○	○	○	○		
金融機能	銀行	○	○				
	信用金庫	○					○
	郵便局	○	○	○	○		
教育・文化機能	生涯学習施設	■	■		■		
	図書館	■			■		
	大学					■★	
産業・学術研究機能	文化学術研究施設					★	
	文化学術研究交流施設					★	
	公益的施設					★	