

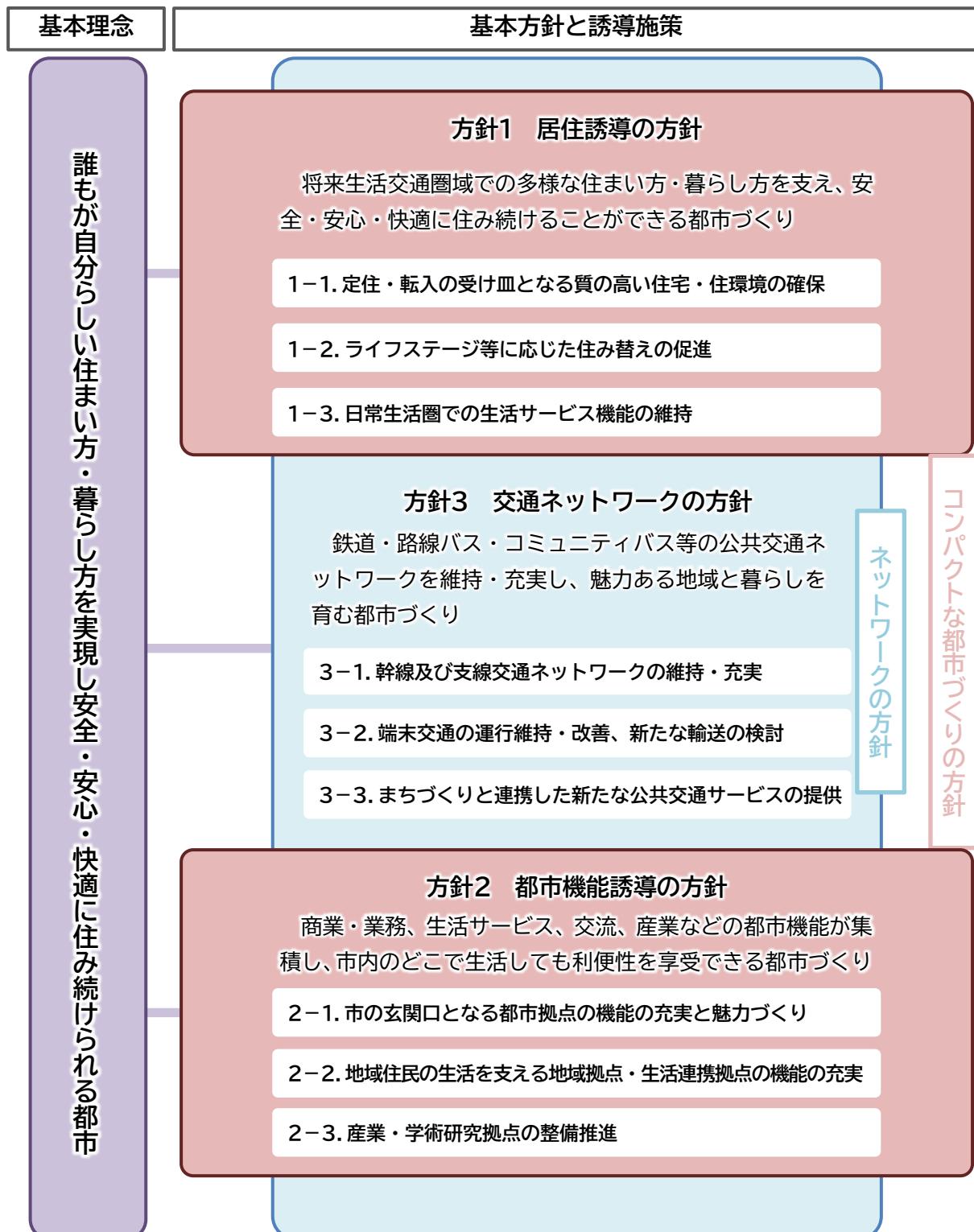
第6章

誘導施策

6. 誘導施策

6.1 誘導施策の体系

立地適正化計画が目指す基本理念「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」の実現を図るため、居住誘導、都市機能誘導、交通ネットワークの基本方針ごとの誘導施策を以下のとおり設定します。



6.2 誘導施策

本市における居住誘導区域では、誰もが自分らしい住まい方・暮らし方を選択できるまちとして、地域の特性を踏まえた誘導施策の実施に取り組みます。

(対象区域の分類)

駅周辺市街地	都市機能が集積し交通の利便性が高い駅周辺の市街地
既成市街地等	古くからのまちなみと自然環境が共存しながらも生活の利便性が高い市街地
計画的市街地	開発時期の異なる低密度で良質なニュータウン
田園集落地等	市街化調整区域に位置する田園環境と調和した集落地（居住誘導区域外）
学研高山地区	新たな暮らしを実現する学研高山地区第2工区

6.2.1 居住誘導に係る施策

1-1. 定住・転入の受け皿となる質の高い住宅・住環境の確保

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、計画的市街地)

- 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。
- 住まい方・暮らし方の変化や高齢者・障がい者など支援が必要な方への対応ニーズが高い住宅地については、用途地域や住民の合意形成に基づく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（高齢者福祉施設等、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を図ります。
- 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。

<主な事業等>

- ・生駒市景観計画・景観形成基本計画に基づく良好な都市景観の保全と形成
- ・生産緑地制度等の活用による良好な都市環境の維持・保全
- ・空き家の発生予防等の啓発
- ・地区計画制度等を活用した良好な住環境の形成
- ・公園施設長寿命化事業、公共下水道管渠整備事業、下水道ストックマネジメント計画に基づく施設更新事業

②良質な住宅の流通・利活用促進

(主な対象区域：既成市街地等、計画的市街地)

- 良質な空き家の流通を促進するため、売却・賃貸の支援、中古住宅の活用事例の発信、省エネ・耐震・バリアフリーなどの改築支援等を図ります。
- 多様な住まい方・暮らし方の実現につなげるため、空き家を貸したい人と借りたい人のマッチングを進めます。

<主な事業等>

- ・事業者との連携による計画的市街地の空間再編による機能更新
- ・中古住宅のリノベーション事例の発信
- ・「いこま空き家流通促進プラットホーム」の運営支援
- ・貸したい人と借りたい人のマッチングの支援（恋文不動産）
- ・生駒市公式プロモーションサイト「good cycle ikoma」の活用



1-2. ライフステージ等に応じた住み替えの促進

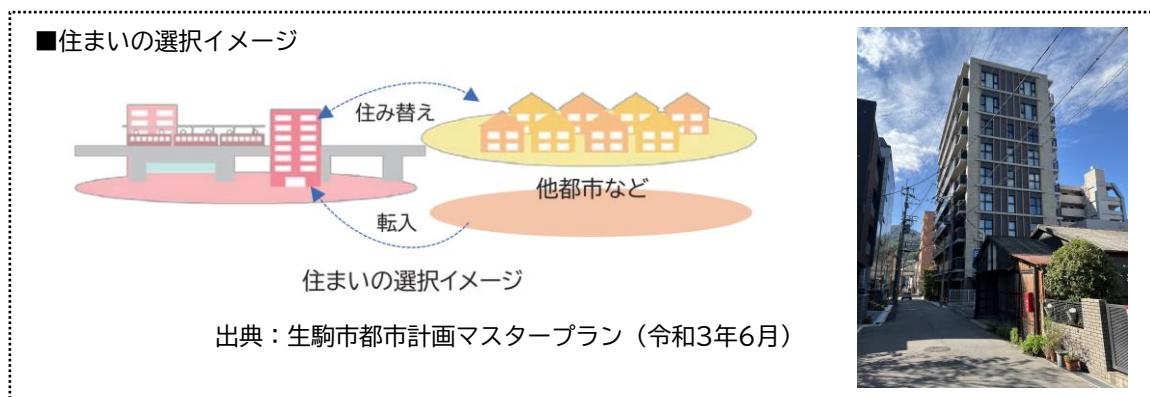
(主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的市街地、学研高山地区)

- 駅周辺市街地においては、利便性の高い暮らしを求める高齢者や単身、新婚世帯など、ライフステージやライフスタイルに応じた住まいの受け皿となる賃貸集合住宅、住まいと商いの場が一体となった住宅等の立地を促進します。
- 既成市街地等においては、若者の転入促進や地域のニーズに応じた空き家・空き地の利活用促進を図ります。
- 計画的市街地を中心に広がる低密度な戸建て住宅地は、地域の特性に応じて定めた地区計画の活用・見直しにより、新たな選択ができる住み方の実現を図ります。また、空き家率や高齢化率の高い住宅地では、空き家の流通を促進します。

○新たに整備される学研高山地区第2工区では、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ります。また、ICT等を活用したスマートなライフスタイルを実現し、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空間の創出を目指します。

＜主な事業等＞

- ・主要駅周辺への居住誘導（利便性の高い賃貸集合住宅の立地等）
- ・戸建て住宅賃貸化促進奨励金による支援
- ・大和都市計画区域区分及び都市計画マスタープラン改定に伴う用途地域等の見直し
- ・ニュータウン再生・再編事業
- ・地区計画等の都市計画制度の見直し検討
- ・学研高山地区第2工区まちづくり事業の推進



1-3. 日常生活圏での生活サービス機能の維持

（主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的市街地）

○免許を返納した高齢者などの身近な場所での生活をサポートできるように、空き家の活用や、計画的市街地のセンター地区の機能更新、時代の変化に応じた地区計画等の都市計画の見直しなどを推進し、地域住民のニーズに応じた生活サービス機能を創出します。

○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、地域住民が主体となり、地域課題の解決や日常的な外出機会を創出するなど、地域の実情に応じたコミュニティを育む活動の場を創出します。

○「学び」を通して地域に眠る様々な人材を発掘し、まちづくりに参加できる機会を創出します。

○自宅と働く場所が近い職住近接や、テレワークなど在宅で働く職住合一など、新たな働き方に応じた住まい方ができる暮らし方の受け皿となる戸建て住宅や集合住宅の立地を図ります。

○住宅ストックを活用した就労者の住まいの確保を図ります。（企業による社宅としての空き家一括借上など）

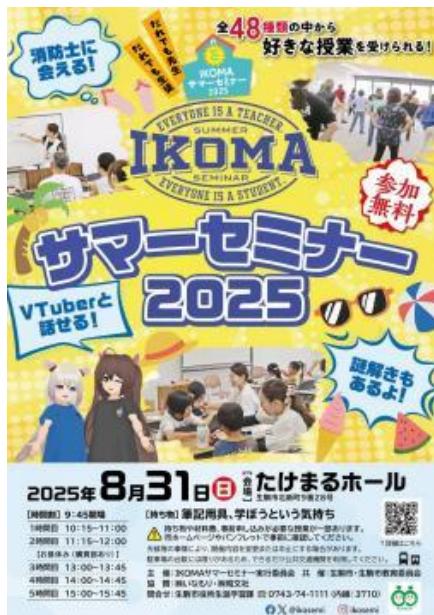
＜主な事業等＞

- ・地区計画等の都市計画制度の見直し検討
 - ・複合型コミュニティづくり「まちのえき」の推進
 - ・公園利活用促進プロジェクト（PARK REMAKE QUEST）
 - ・IKOMAサマーセミナーの実施
 - ・生駒市公式プロモーションサイト「good cycle ikoma」の活用【再掲】
 - ・(仮称) 緑のリビングラボの運営
 - ・生駒市オフィス等開設支援事業補助金による支援

■複合型コミュニティづくり「まちのえき」



■生駒サマーセミナー（2025）



6.2.2 都市機能誘導に係る施策

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)

- 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ができる生活利便機能等の集積・誘導を図ります。
- 都市機能誘導区域においては、土地の高度・有効利用を進め、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。
- 都市機能誘導区域内での住環境と商業環境の調和に向けて、地区計画や景観形成地区制度等を活用した魅力あるまちなみ空間の創出と建築物低層部等の機能更新を図ります。
- 快適な街路空間の形成や空き店舗などの活用による魅力的なまちのコンテンツの創出、公共空間の再編等により、居心地が良く歩いて楽しめる空間を創出します。
- 地域住民や民間事業者との連携により、既存ストックの活用やまちづくりのアイデアを出し合うことで、エリアの価値や魅力の向上を図ります。
- 店舗ストックを活用したワーキングスペースの創出(インキュベーションオフィス、サテライトオフィス、コワーキングスペース等)により、多様なニーズに柔軟に対応できる都市機能の集積を図ります。

<主な事業等>

- ・生駒駅南口参道周辺の景観づくり
- ・生駒駅周辺の公民連携による都市空間再編事業
- ・商業エリア新規出店チャレンジ応援事業補助金の実施
- ・生駒市テレワーク＆インキュベーションセンター (IKOMA-DO (イコマド)) の活用の推進
- ・生駒駅北口の観光案内所 (IKOBA) 運営事業の推進
- ・東生駒駅構外 (バスロータリー等から駅改札口に至る経路) のバリアフリー化

■生駒駅南口公民連携まちづくり推進事業



出典：いこみなプロジェクトHP



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)

- 学研北生駒駅周辺の都市機能誘導区域においては、市北部の地域拠点として、区域に立地している誘導施設（大規模商業施設）の維持・誘導を図ります。
- 学研北生駒駅北口においては、駅前広場や道路等の基盤整備に加え、商業・業務機能が集積された賑わいゾーン、ビジネス・広域環境の移動拠点としての宿泊施設ゾーンなど、商業施設等を中心に誘導します。併せて、子育て世帯の流入の促進や、周辺戸建て住宅との住み替えによる住まいの循環サイクルを生み出す起点としてのまちづくりを進めます。
- 南生駒駅周辺の都市機能誘導区域においては、市南部の地域拠点として、生駒らしい景観や田園空間を活かしたゆとりある住環境の中で、国道168号沿道に立地する誘導施設（大規模商業施設、生涯学習施設、図書館）の維持・誘導を図り、利便性の高いまちづくりを進めます。
- 生駒南小学校・生駒南中学校を含む南生駒駅周辺においては、バリアフリー基本構想の実現・地域活動の活性化に向けた取組を推進するとともに、小中学校の統合と連携した都市基盤の整備を図ります。
- 学研奈良登美ヶ丘駅周辺の都市機能誘導区域においては、隣接する奈良市とまたがり立地している誘導施設（大規模商業施設）の維持を図ります。

<主な事業等>

- ・学研北生駒駅中心地区の土地区画整理事業の推進

■駅前広場周辺イメージ（北口駅前広場から北東を望む）



※本バースは、基本構想図(R2年7月)を基に作成したイメージで、決定したものではありません

出典：学研北生駒駅北地区まちづくり事業について（令和6年6月22日事業等説明会）

- ・南生駒駅周辺地区バリアフリー整備事業
- ・生駒南小学校・生駒南中学校整備事業



2-3. 産業・学術研究拠点の整備推進

（主な対象区域：学研高山地区）

- 災害に強くアクセス性に富んだ立地環境を活かした、産業・学術研究機能の拠点形成を図ります。
- 都市の多様性と機能連携を一層高めるため、学研都市の成果や集積がより発揮できる「ものづくり産業」や「ことづくり産業」の受け皿となる施設の導入を図ります。
- 産業・学術研究機能の集積により生み出された技術の一般普及に先駆け、研究成果を実装するICT等を活用した最先端のスマートシティの実現を目指します。
- スマートな次世代型住環境を形成する居住機能、まちの活性化を図る中心地区にふさわしい商業機能を適切に配置し、都市的な土地利用の誘導を図ります。

<主な事業等>

- ・学研高山地区第2工区まちづくり事業の推進【再掲】

6.2.3 交通ネットワークに係る施策

3-1. 幹線及び支線交通ネットワークの維持・充実

(主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的市街地)

○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、その維持と充実を図ります。

○都市拠点と地域拠点を結ぶ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。

<主な事業等>

- ・公共交通サービスの維持・改善事業

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、計画的市街地)

○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

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、計画的市街地)

○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の狭い地区を中心に、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（時速20キロ未満で公道を走ることができる電動車を活用した、小さな移動サービス）導入に向けての事業推進

③企業との連携推進

(主な対象区域：駅周辺市街地、既成市街地等、計画的市街地)

○病院や商業施設、スポーツ施設等、市内の施設が運行している来訪者（施設利用者）送迎用バスについて、来訪者の利用の少ない時間帯等での一般市民の乗車可能性を検討します。

＜主な事業等＞

- ・企業や病院等の送迎バスとの連携

3-3. まちづくりと連携した新たな公共交通サービスの提供

(主な対象区域：学研高山地区)

○新たな公共交通サービスの導入を検討します。

○学研高山地区などでの新しいまちづくりの方向性と連携して、新しい技術を活用した交通システム導入に向けた情報収集・実証実験等を推進します。

＜主な事業等＞

- ・グリーンスローモビリティ導入に向けての事業推進【再掲】
- ・学研高山地区等でのICTを活用した交通システム等の検討

6.3 届出制度

届出制度とは、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

(1) 居住誘導区域に関する届出

居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発等の動向を把握することを目的とした制度です。

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日前までに市長へ届出を行う必要があります。

表 6-1 居住誘導区域外で届出の対象となる行為

開発行為	建築行為等
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為 で、その規模が $1,000\text{m}^2$ 以上のもの	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更 して3戸以上の住宅等とする場合

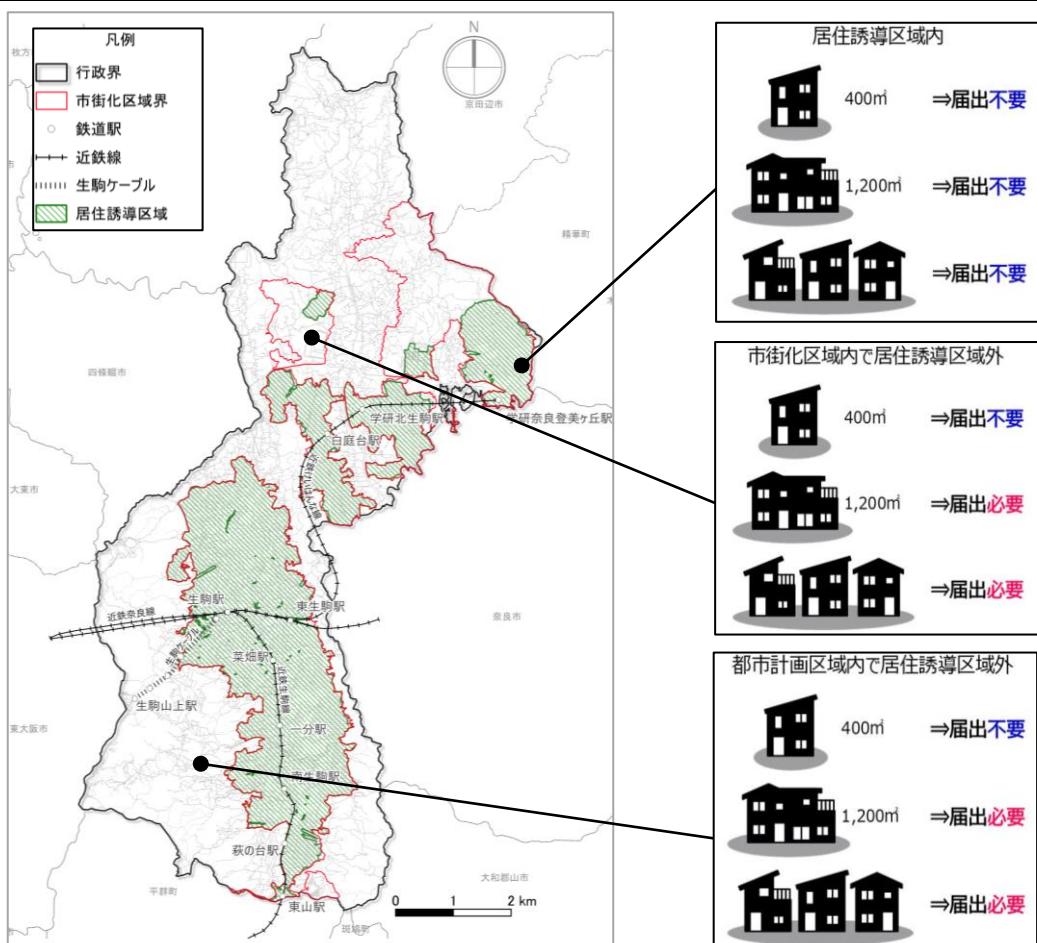


図 6-1 居住誘導区域に関する届出の対象

出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

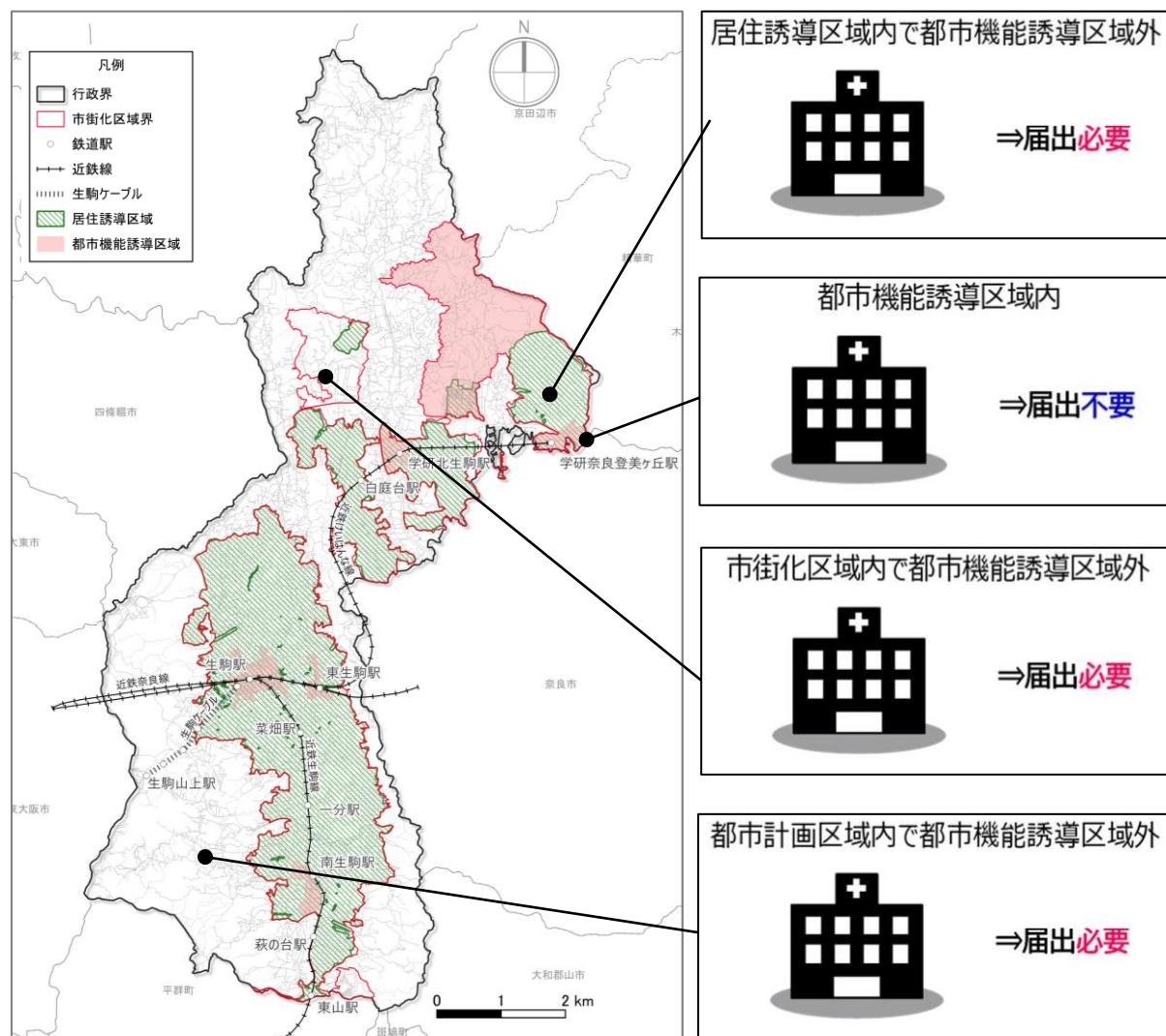
(2) 都市機能誘導区域に関する届出（開発行為等）

誘導施設は、強制的に都市機能誘導区域に立地させるものではなく、既存で立地している施設の休廃止や区域外への転出、あるいは誘導施設の新築等の状況など、必要な都市機能が確保されているかを把握するものです。

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日前までに市長へ届出を行う必要があります。

表 6-2 都市機能誘導区域外で届出の対象となる行為

開発行為	開発行為以外
○誘導施設を有する建築物の建築 目的の開発行為を行おうとする 場合	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする 場合



出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

表 6-3 届出の対象となる誘導施設

施設分類	定義
市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
こども家庭センター	生駒市こども家庭センター規則に規定する児童及び妊産婦の福祉に関する包括的な支援を行う市の施設
大規模商業施設	大規模小売店立地法第2条第2項に規定するもののうち、店舗面積3,000m ² を超える商業施設（共同店舗・複合施設含む）
病院	医療法第1条の5に規定する病院（病床数20以上）のうち、内科・外科・小児科のいずれかを診療科目としているもの
生涯学習施設	生駒市生涯学習施設条例第2条に規定する生涯学習施設
図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館であって、生駒市図書館条例第2条に規定する図書館及び分館
大学	学校教育法第1条に規定する「大学」
文化学術研究施設	関西文化学術研究都市建設促進法第2条第4項に規定する主として文化の発展、学術の振興又は研究開発を目的とする施設
文化学術研究交流施設	関西文化学術研究都市建設促進法第2条第5項に規定する文化の発展、学術の振興並びに研究開発に係る交流及び共同研究を推進するための施設
公益的施設	関西文化学術研究都市建設促進法第2条第7項に規定する学校、保育所、病院その他の施設

(3) 都市機能誘導区域に関する届出（誘導施設の休廃止）

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。

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日前までに市長へ届出を行う必要があります。