

説明用資料2

その他案件（1）

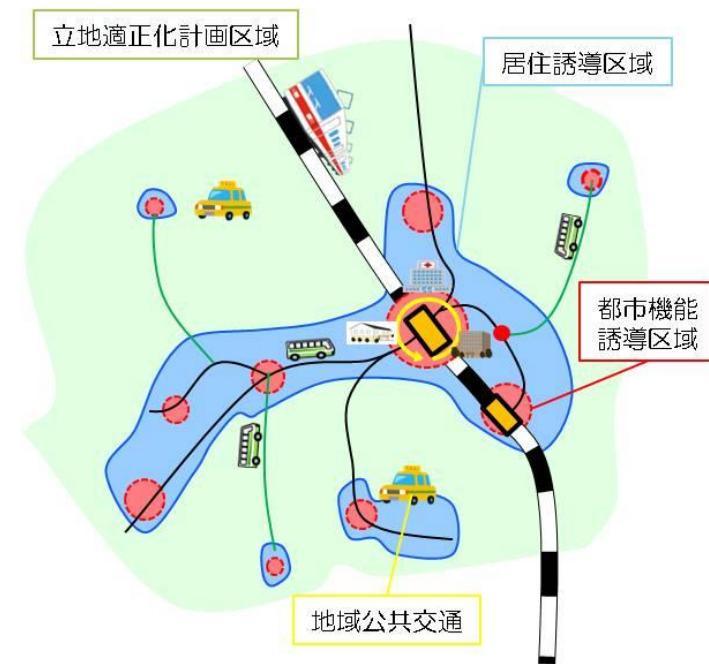
生駒市立地適正化計画の策定について（報告）

(参考) 立地適正化計画制度の概要

【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

生駒市立地適正化計画の策定検討経緯

年 月		会 議 等	検 討 内 容 等
令和6年	1月	都市計画審議会	事前説明
	7月	都市計画審議会	諮詢
		第1回策定検討部会	・策定検討の流れと視点
	9月	生駒市都市計画マスタープラン進捗状況確認等の調査	
	11月	都市計画審議会 第2回策定検討部会	状況報告 ・生駒市立地適正化計画 課題・基本方針について
令和7年	1月	第3回策定検討部会	・基本方針について ・居住誘導区域について ・都市機能誘導区域について
	5月	第4回策定検討部会	・基本方針について(振り返り) ・居住誘導区域について ①誘導区域について ・都市機能誘導区域について ①誘導施設について ②誘導区域について
	7月	生駒市立地適正化計画策定に係る庁内意見照会	
	8月	都市計画審議会 第5回策定検討部会	状況報告 ・誘導区域の設定について ・誘導施設の設定について ・誘導施策について ・防災指針について

生駒市立地適正化計画の策定検討経緯

年 月		会 議 等	検 討 内 容 等
令和7年	10月	防災マルシェ	・立地適正化計画に関するパネル展示を実施
		第6回策定検討部会	・目標値について ・素案について
	11月	都市計画審議会	状況報告(素案の報告)
		生駒市立地適正化計画(案)に係る庁内意見照会	
	12月	市議会報告	
		パブリックコメント(予定)	
令和8年	2月	第7回策定検討部会(予定)	
		都市計画審議会 答申(予定)	

第1章 立地適正化計画の概要 (P. 1~2)

1.背景・目的

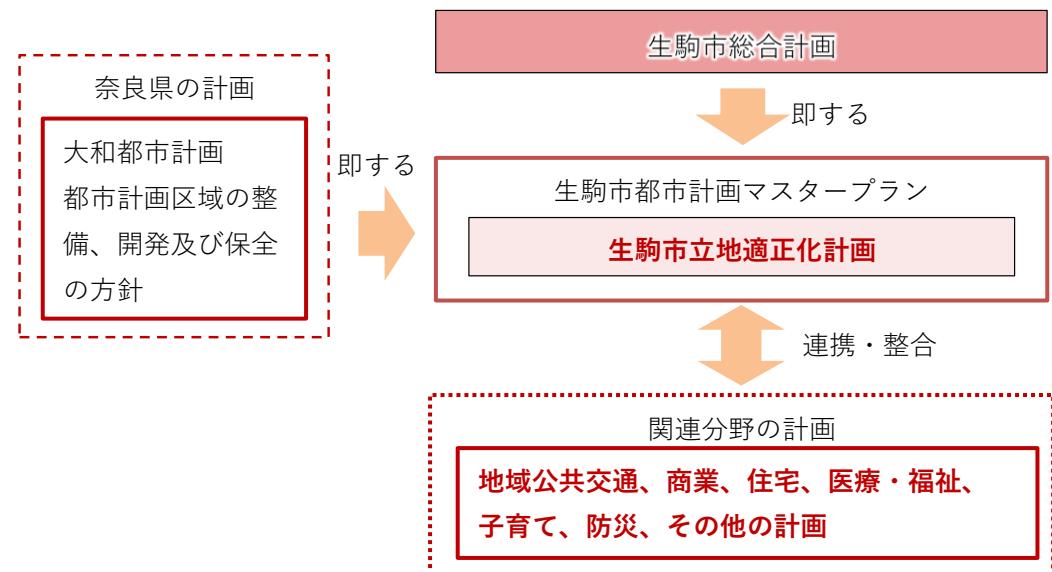
本市は、谷筋に市街地の多くが形成され、谷筋を中心に公共交通が整備されるなど、コンパクトな都市構造を有していますが、住宅都市としての発展を支えてきた主要住宅地のオールドタウン化に伴う人口流入・住宅流通の停滞や、令和20(2038)年代に想定される公共施設の更新・改修費の大幅増などが懸念されます。今後は、本市の多様な住環境の特性を更に活かして、市民の暮らしに焦点をあてた『住まい方・暮らし方を選択できるまち』を目標に、人口減少時代に即した都市づくりを推進していく必要があります。

のことから、住民・企業の活動等に着目しつつ、地域の特性を踏まえた都市の「マネジメント」に取り組んでいくため、立地適正化計画の策定を行います。

2.計画の位置付け

生駒市立地適正化計画は、奈良県が策定する「大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和4(2022)年5月)」や本市の総合計画である「生駒市総合計画(平成31(2019)年3月)」に即して定める計画で、「生駒市都市計画マスタープラン(令和3(2021)年6月)」の高度化版となるものです。

計画に定める事項については、地域公共交通、商業、住宅、医療・福祉、子育て、防災などの各種計画と連携・整合を図ります。



3.計画期間

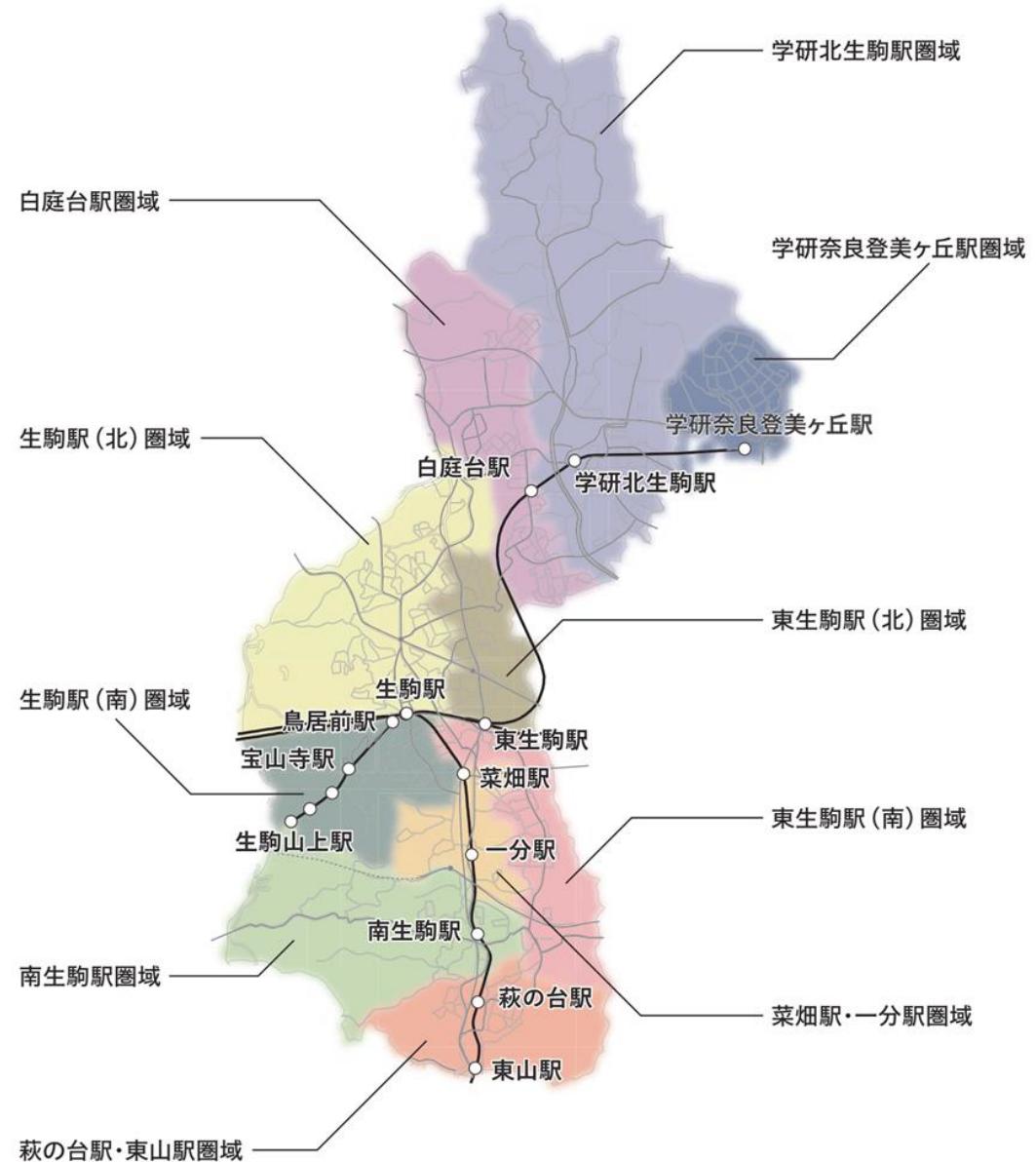
おおむね20年後の都市の姿を展望し、令和27(2045)年を目標年次に設定し、おおむね5年毎に見直し等を行います

第2章 現況分析・課題整理 (P. 3~79)

圏域別都市づくり (P.5~7)

本市には、古くから形成されてきた田園集落や旧市街地、開発時期の異なる良質な住宅地など形成経緯の異なる地域が多数あり、それぞれの地域における実情やまちづくりの課題も様々です。また、市街地や集落での暮らしは、それぞれの地域が有する生活サービス機能や地域の魅力などを享受、補完しあいながら成り立っています。

「生駒市都市計画マスタープラン(令和3(2021)年6月)」では、鉄道駅等の「生活拠点」を中心に誰もが商業や医療など日常生活に必要な都市機能にアクセスすることができる「将来生活交通圏域」を既存の公共交通路線状況やコミュニティの単位を考慮したうえで10圏域設定し、きめ細やかな都市づくりを進めています。



第2章 現況分析・課題整理 (P. 3~79)

上位計画等を踏まえた立地適正化計画に係る課題を整理 (P. 76~77)

【成り立ち】

現況	課題
・古くからの田園集落や旧市街地、開発時期の異なる計画的市街地など形成過程の異なる地域が存在	■ 田園集落、旧市街地、計画的市街地など、それぞれの特性や課題に応じた都市づくりが必要
・大阪のベッドタウンとして発展	■ 多様化するライフスタイルの変化を見据えたベッドタウンからの脱却が必要

【人口】

現況	課題
・総人口は、平成 27(2015)年をピークに減少傾向。平成 17(2005)年に老人人口が年少人口を上回り、高齢化が進行	■ 人口減少が進む中、若者層や子育て世代の転入・定住を促す対策が必要
・核家族化が進むと共に、高齢単身者が増加傾向	■ 高齢者の外出機会の低下などに対応した生活利便性の確保が必要
・昼間人口が増加傾向	■ 市内での事業活動や消費活動などによる地域経済循環の活性化が必要
・DID 地区の人口密度が低下。計画的市街地で人口密度 40 人/ha になると予測	■ 都市のスponジ化に対応した都市機能や人口の集積が必要
・宅地開発された一斉入居型の計画的市街地では、人口構成の偏りがみられる	■ 一斉入居型の計画的市街地の高齢化に対応した持続可能な住宅地の形成が必要

【産業】

現況	課題
・工業系の用途地域が少なく、製造業事業所は横ばいで推移。データセンターの立地が続く	■ 学研生駒テクノエリアや学研高山地区への産業・業務機能の集積が必要
・小売業小規模店舗の減少、大型ショッピングセンターの増加	■ 住民生活に身近な小規模店舗の持続可能性の向上が必要

【土地利用】

現況	課題
・農地の減少と住宅・店舗や倉庫・資材置場などへの転用 ・空き家率は、生駒駅北側や市南部の計画的市街地で多い ・生駒駅周辺で市街地再開発事業、みらいビジョン策定や公民連携まちづくりの推進、参道の魅力づくり等を実施	■ 空き家の流通促進や利活用によって、市中心市街地の活性化と都市機能の集積が必要 ■ 市民や民間事業者と連携した都市機能の集積やにぎわいの創出につながる土地利用が必要 ■ スプロール化の抑制と計画的な土地利用が必要

【都市機能】

現況	課題
・北部、中部、南部の各所に市民サービスコーナーを設置 ・高齢者福祉施設のカバー率は約 70%強であるが、行きやすさの不満がやや高い	■ 市民の利便性に配慮した行政機能の配置・維持が必要 ■ 高齢化が進む中で、高齢者福祉施設の充実と公共交通のアクセスの確保が必要

【道路・交通】

現況	課題
・北部で未着手の都市計画道路が多い ・公共交通は鉄道、民間バス、コミュニティバス、ケーブルがありカバー率は 95%	■ 都市計画道路の整備推進が必要 ■ 人口減少・高齢化、通勤通学利用者が減少する中、公共交通の確保維持が必要

【ハザード】

現況	課題
・計画的市街地の一部が土砂災害警戒区域に指定。家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)は、竜田川、富雄川で発生が想定 ・洪水浸水想定区域に、地域拠点(南生駒駅周辺)が存在	■ 土砂災害や洪水など、災害リスクのある区域での居住が今後も見込まれるため、リスク低減等の対策が必要 ■ 災害リスクが懸念される地域拠点での都市機能誘導に配慮が必要

【財政】

現況	課題
・公共施設の更新費用が将来投資見込額を上回る予測	■ 公共施設の維持管理・更新費用の増大への対応が必要

【市民意向】

現況	課題
・移転で住みたい場所は、「駅前など交通や買い物の利便性が高い場所」「通勤・通学しやすい場所」など	■ 居住誘導の推進に向けては、駅周辺の交通や買い物の利便性の確保、通勤・通学しやすい公共交通の充実が必要

第3章 基本方針 (P. 80~90)

<立地適正化計画に関する都市づくりの基本理念> (P.81)

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。

※将来生活交通圏域：生活連携拠点（鉄道駅周辺や既存の商業集積地）を中心にした、誰もが利用できる日常的な交通手段である路線バス・コミュニティバスの路線（生活交通ネットワーク）などの利用範囲のこと

課題解決のための施策・誘導方針 (P.82~83)

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

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

交通ネットワークに係る方針

鉄道・路線バス・コミュニティバス等の公共交通ネットワークを
維持・充実し、魅力ある地域と暮らしを育む都市づくり

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

第3章 基本方針 (P. 80~90)

目指すべき都市の骨格構造 (P.86~87)

【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】

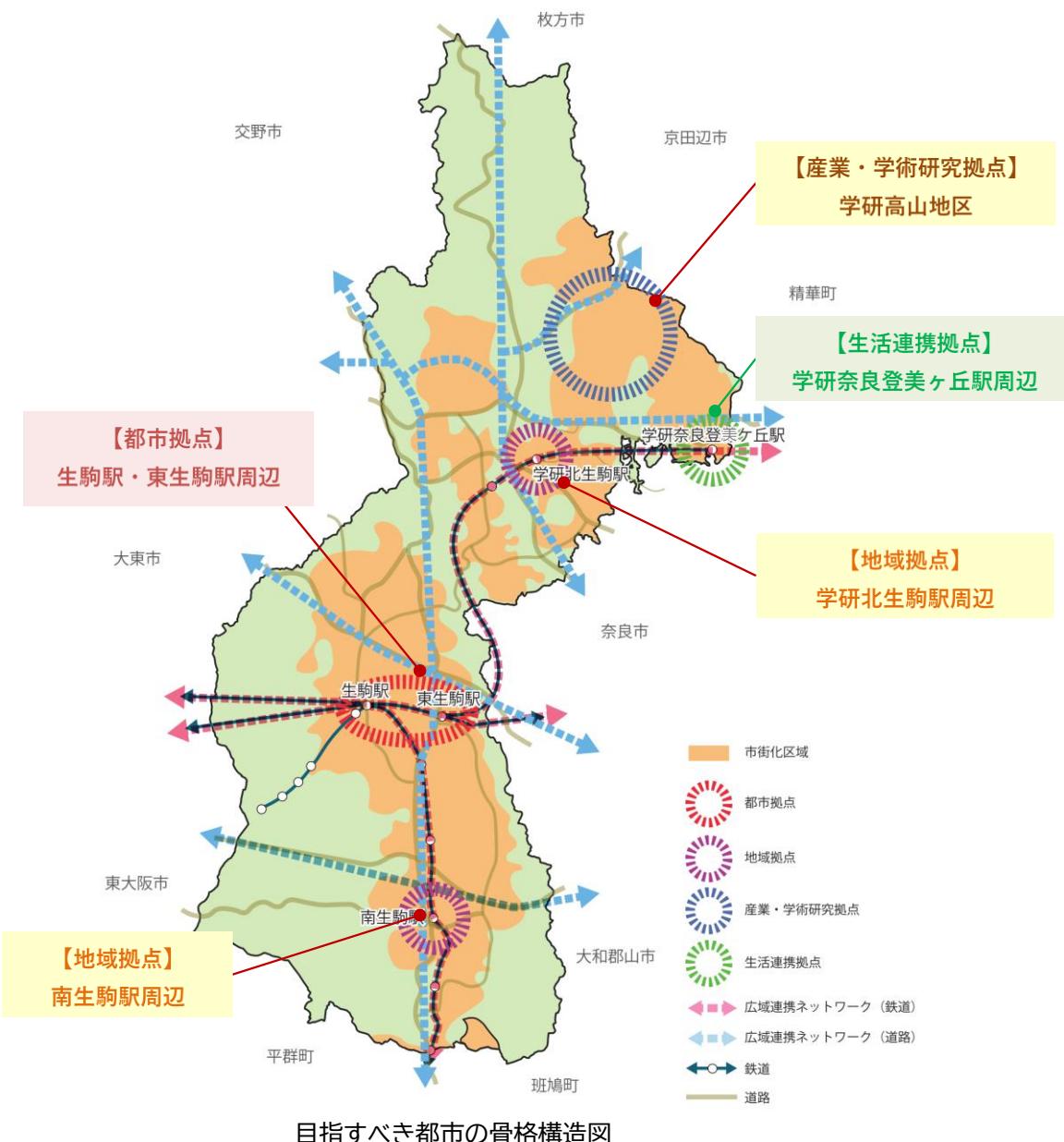
北部・南部の地域住民に医療、商業等の日常的な生活サービスを提供する。

【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。

【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に都市機能を誘導する。



第4章 居住誘導方針 (P.91~116)

【居住誘導区域の検討について】 (P.92~104)

①居住誘導区域に含めない区域		②居住誘導区域を定める区域		③居住誘導区域から除外を検討する区域		④居住誘導区域
条件	候補	条件	候補	条件	候補	検討結果
都市計画区域	市街化調整区域	鉄道駅の圏域	鉄道駅徒歩圏(半径500m)	土砂災害イエローボーン	土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)	区域に含む
		バス停の圏域	バス停徒歩圏(半径300m) コミュニティバスバス停徒歩圏(半径300m)		浸水イエローボーン 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	区域に含む
土砂災害レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)の箇所	都市機能の確保が可能な人口密度の箇所	令和27年度の人口密度40人/ha以上	洪水浸水想定区域(想定最大規模)	洪水によって浸水が想定される箇所	区域に含む
		人口密度を維持する箇所	令和2年度現在の人口密度40人/ha以上(DID地区)		浸水常襲地域 昭和57年8月出水以降3回以上浸水被害が発生した箇所(昭和57年8月出水を含まず)	区域に含む
		計画的住宅地	一体的な基盤整備を実施した計画的住宅地(概ね5ha以上)	住宅建築の制限区域	工業系用途地域や地区計画などで住宅の建築が制限されている箇所	区域から除外する
		一体的な住宅地の整備が見込まれる箇所	住居を含む区画整理事業や民間の開発計画が進められている箇所			

④居住誘導区域

「②居住誘導区域を定める箇所」と
「③居住誘導区域から除外を検討する箇所」の重ね合わせの結果から、総合的な判断に基づいて居住誘導区域を設定

第4章 居住誘導方針 (P. 91~116)

居住誘導区域 (P.105~116)

1,724ha

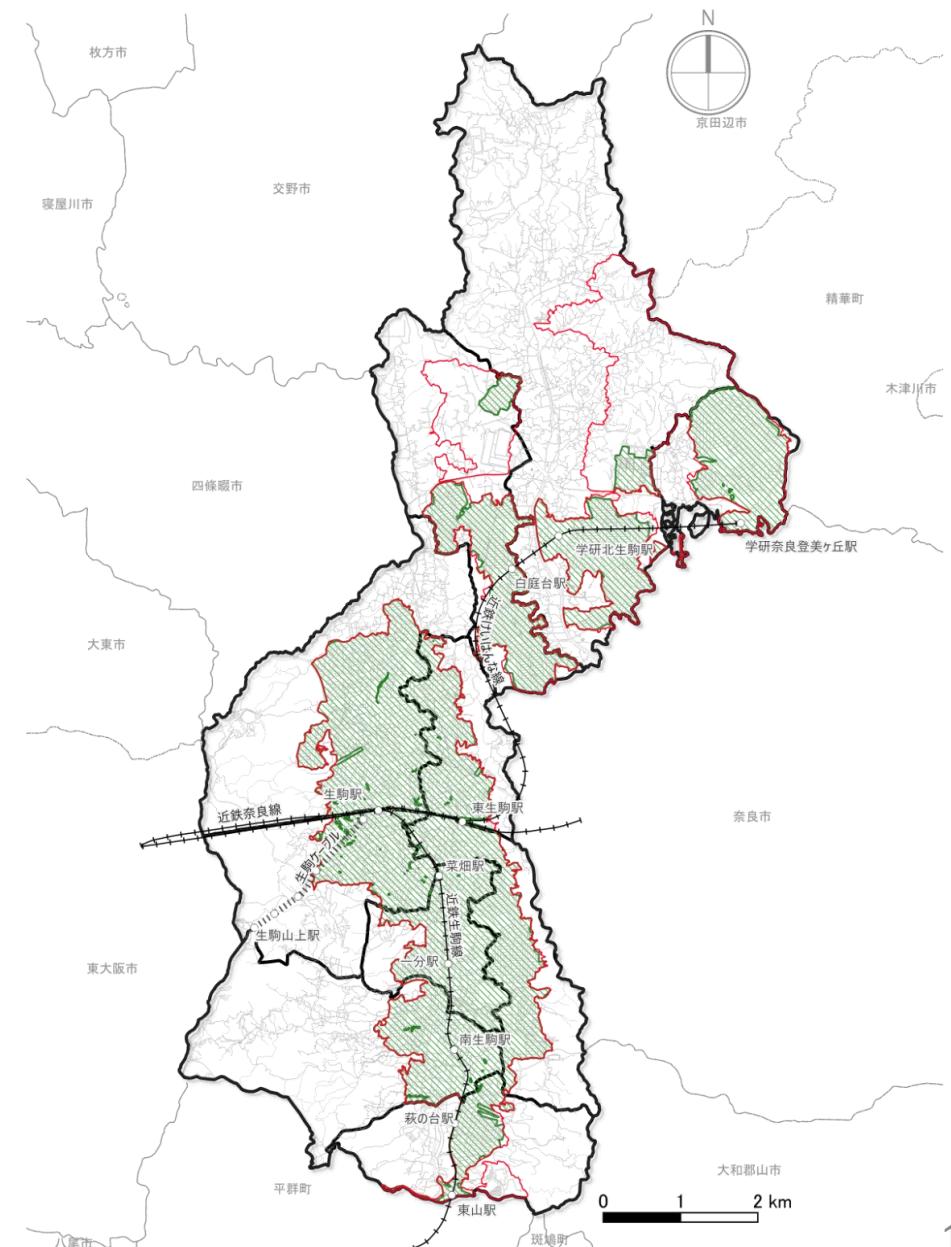
※市街化区域面積2,161ha(学研高山地区第2工区(約288ha)を含む)に対して約79.8%を占める。学研高山地区第2工区の計画の進捗に応じて、居住誘導区域を設定(見直し)する。

人口規模の検証

区域	項目	令和2年	令和27年
行政区域	人口	116,675人	100,082人
	面積	5,318ha	
	人口密度	21.9人/ha	18.8人/ha
市街化区域	人口	110,175人	93,962人
	面積	2,161ha	
	人口密度	51.0人/ha	43.5人/ha
居住誘導区域	人口	109,565人	92,265人
	面積	1,724ha	
	人口密度	63.6人/ha	53.5人/ha

※ 令和2年は国勢調査、令和27年は日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)による人口

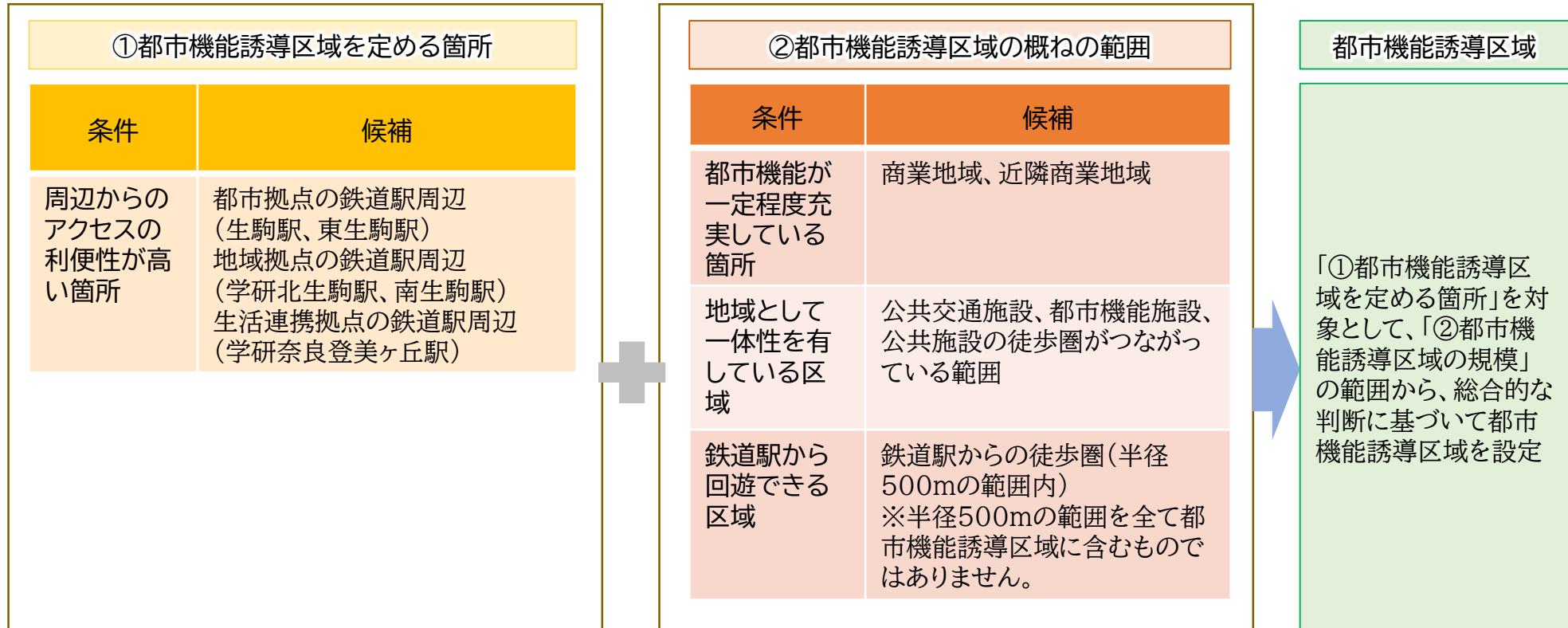
※ 市街化区域、居住誘導区域の人口は、125mメッシュ人口に基づき、区域内にかかる縁辺部のメッシュのみ建物棟数で按分して算出。また、建物がないが人口がいるメッシュについては、そのままの人口を加算。縁辺部にかかる一部の調査エリアで集計のためのデータ年次が異なることにより、人口数値が反映できていないことがある。



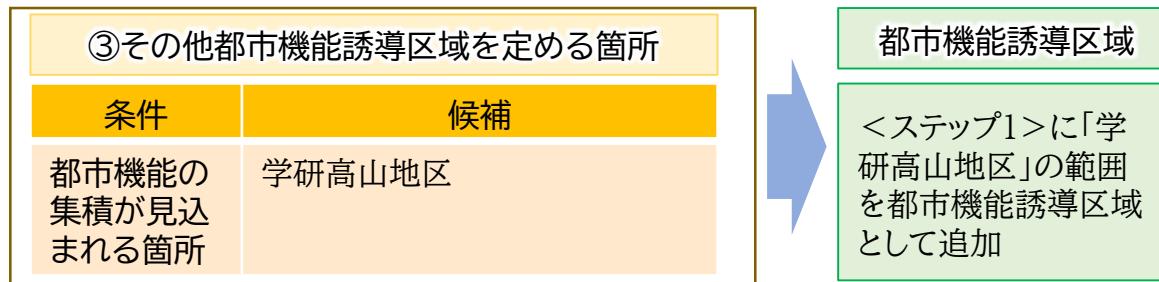
第5章 都市機能誘導方針 (P.117~142)

【都市機能誘導区域の検討について】(P.118~125)

<ステップ1>

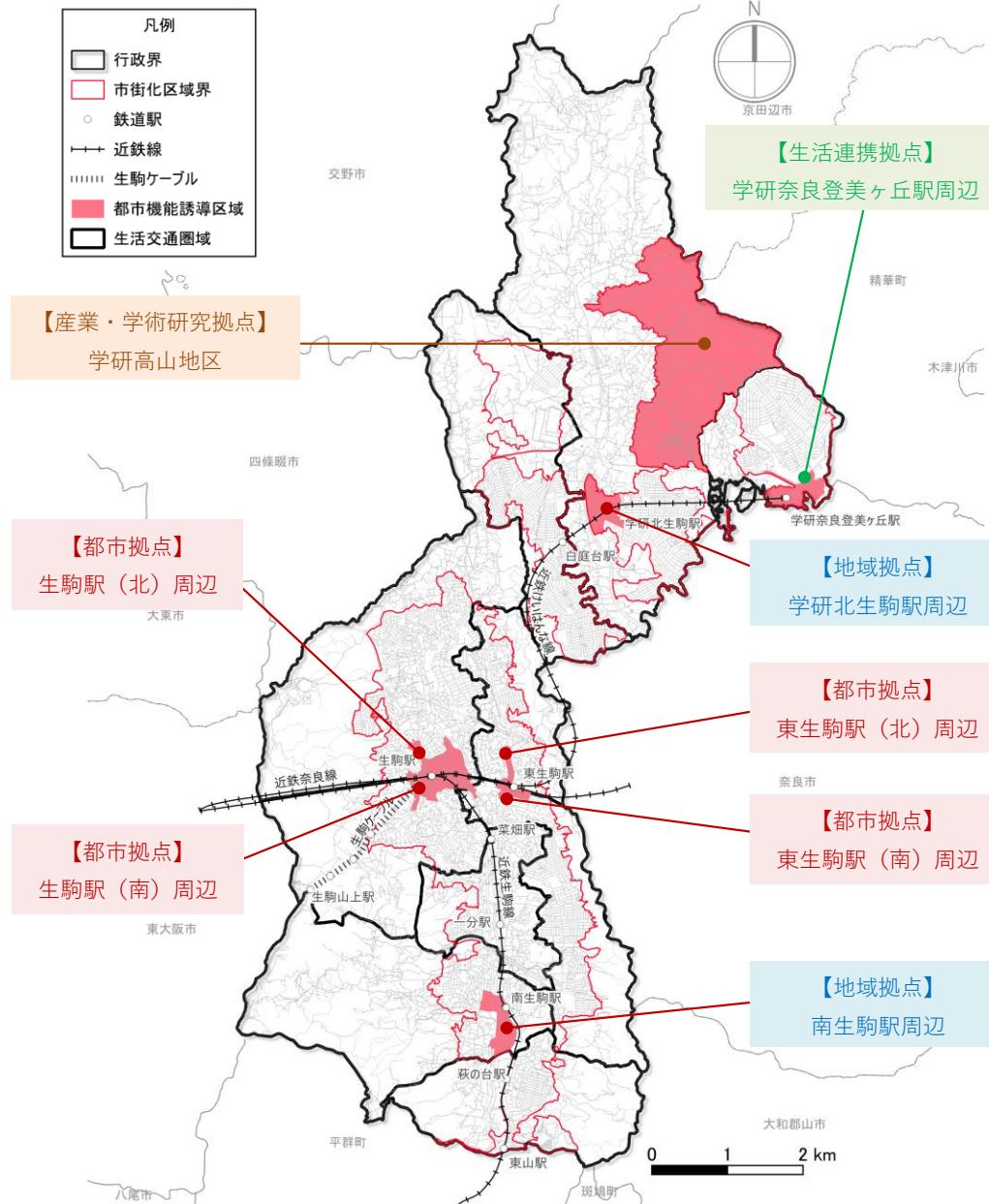


<ステップ2>



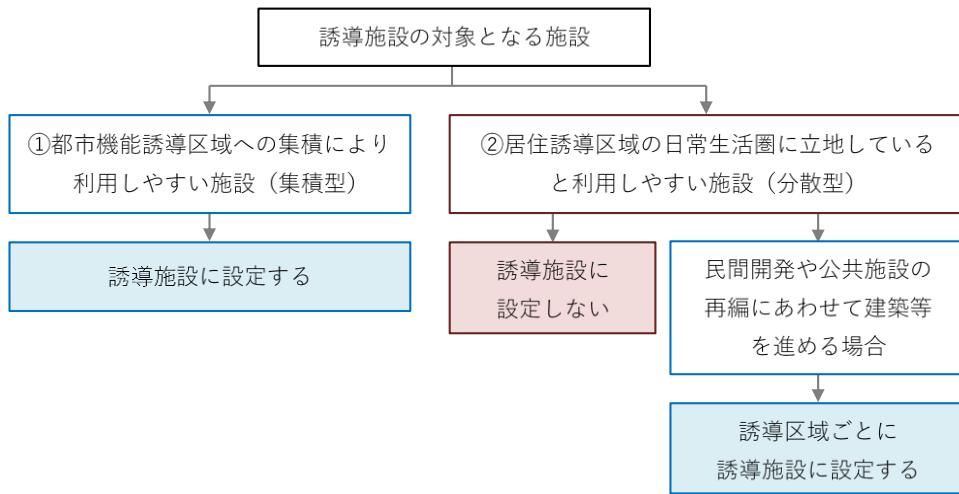
第5章 都市機能誘導方針 (P. 117~142)

都市機能誘導区域 (P. 126~134)



第5章 都市機能誘導方針 (P.117~142)

誘導施設の設定 (P.135~139)



都市機能分類	誘導施設候補	①集積型	②分散型
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	○	

第5章 都市機能誘導方針

黄色欄:誘導施設

■【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

誘導施設の設定 (P. 140~141)

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		
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					★	

第6章 誘導施策 (P.143~156)

基本理念

基本方針と誘導施策

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

方針1 居住誘導の方針

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

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

1-2. ライフステージ等に応じた住み替えの促進

1-3. 日常生活圏での生活サービス機能の維持

方針3 交通ネットワークの方針

鉄道・路線バス・コミュニティバス等の公共交通ネットワークを維持・充実し、魅力ある地域と暮らしを育む都市づくり

3-1. 幹線及び支線交通ネットワークの維持・充実

3-2. 端末交通の運行維持・改善、新たな輸送の検討

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

方針2 都市機能誘導の方針

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

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

2-2. 地域の生活を支える地域拠点・生活連携拠点の機能の充実

2-3. 産業・学術研究拠点の整備推進

ネットワークの方針

コンパクトな都市づくりの方針

居住誘導に係る施策 (P.144~147)

- 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
 - ②良質な住宅の流通・利活用促進
- ライフステージ等に応じた住み替えの促進
- 日常生活圏での生活サービス機能の維持

都市機能誘導に係る施策 (P.148~150)

- 市の玄関口となる都市拠点の機能の充実と魅力づくり
- 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
- 産業・学術研究拠点の整備推進

交通ネットワークに係る施策 (P.151~152)

- 市民の活動機会を保障する移動手段の確保
- 地域や企業との協働による公共交通サービスの充実
 - ①公共交通の利用促進
 - ②地域との連携推進
 - ③企業との連携推進
- まちづくりと連携した新たな公共交通サービスの提供

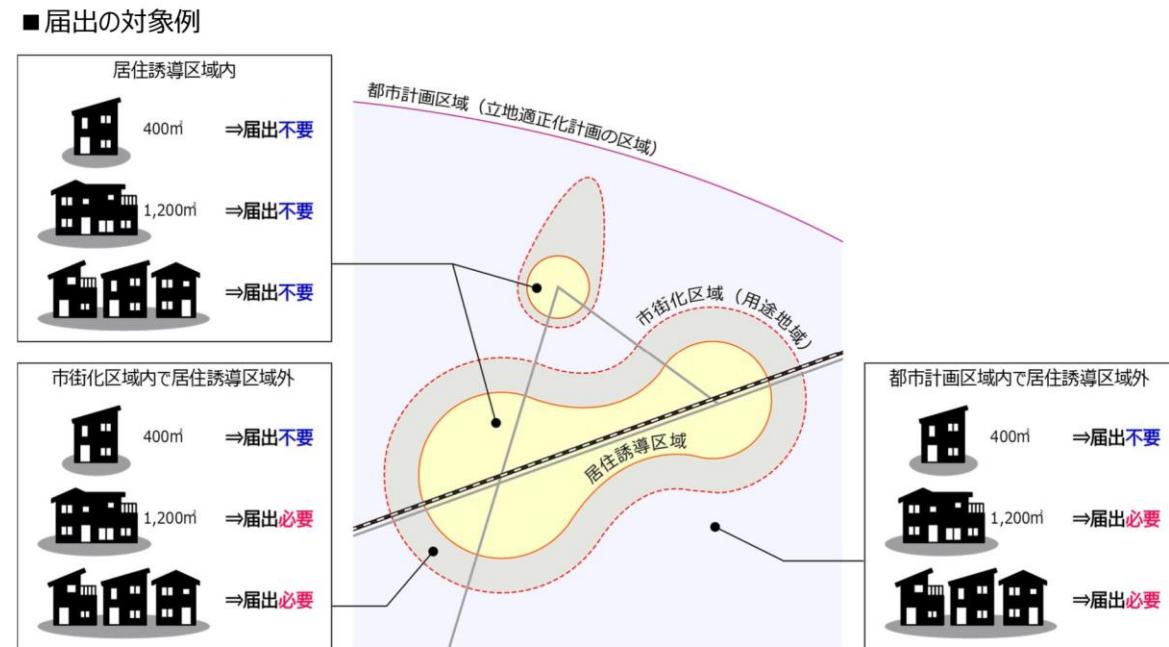
第6章 誘導施策 (P. 143~156)

届出制度

居住誘導区域に関する届出・勧告 (P.153)

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日前までに届出を行う必要があります。

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m ² 以上のもの	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



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】令和7年4月改訂

第6章 誘導施策 (P.143~156)

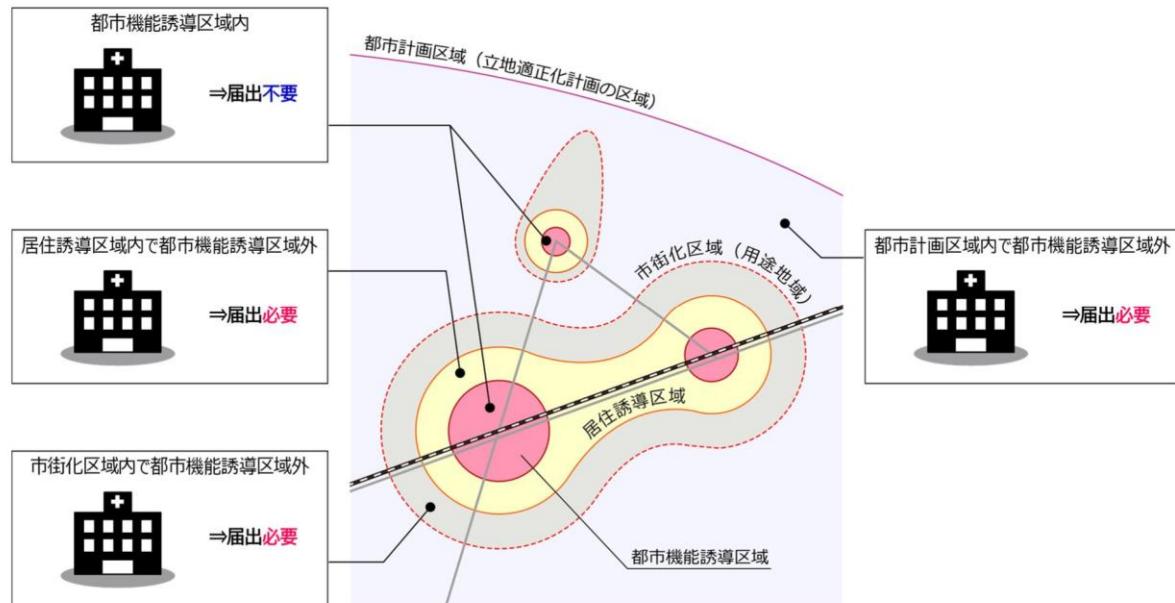
届出制度

都市機能誘導区域に関する届出・勧告(開発行為等) (P.154~155)

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日前までに届出を行う必要があります。

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	<ul style="list-style-type: none">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

■届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】令和7年4月改訂

都市機能誘導区域に関する届出・勧告(誘導施設の休廃止) (P.155)

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日前までに届出を行う必要があります。

第7章 防災指針 (P. 157~166)

<防災まちづくりの取組方針> (P.161)

①災害リスクの回避

- ・ 災害リスクの特に高い地域は、居住誘導区域および都市機能誘導区域から除外し、開発を抑制することにより市民の安全を確保します。

②災害リスクの低減

1) ハード対策

- ・ 土砂災害を未然に防止するため、県と連携して危険箇所の実態を把握し、災害防止対策を実施します。
- ・ 大雨、洪水等による水害の危険から、市民の生命や財産を守るため、治水施設の整備等のハード対策を推進します。

2) ソフト対策

- ・ 災害リスクの高いでの開発を抑制するとともに、安全なエリアの情報発信や避難行動の円滑化に向けた地域防災力向上の取組を推進します。
- ・ 土砂災害の危険箇所の市民への周知徹底に努めるとともに、災害発生時において円滑に避難が実施できるよう、あらかじめその体制を整備します。
- ・ 風水害の予防対策として、雨量や河川水位の情報提供、避難計画の作成、河川に関する普及・啓発等を実施します。

第8章 評価目標と進行管理 (P.167~171)

居住誘導の評価指標 (P.167)

評価指標	基準	推計	目標
居住誘導区域の人口密度	【令和2年】 63.6人/ha	【令和27年】 53.5人/ha	【令和27年】 推計値を超える
行政区域人口に対する居住誘導区域の人口割合	【令和2年】 93.9%	【令和27年】 92.2%	【令和27年】 推計値を超える

都市機能誘導の評価指標 (P.168)

評価指標	基準	推計	目標
都市機能誘導区域の誘導施設の割合	【令和7年】 71.4%	—	【令和27年】 現状値を超える

交通ネットワークの評価指標 (P.169)

評価指標	基準	推計	目標
基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	【令和2年】 94.9%	【令和27年】 93.7%	【令和27年】 推計値を超える
公共交通の利便性の満足度 (鉄道・バス)	【令和6年】 32.0%	—	【令和27年】 現状値を超える

防災の評価指標 (P.170)

評価指標	基準	推計	目標
災害リスクの特に高い地域(土砂災害特別警戒区域)に居住する人口の割合	【令和2年】 1.5%	【令和27年】 1.3%	【令和27年】 推計値未満