第２章
課題整理

2.　課題整理

2.1　都市の課題の整理

2.1.1　都市の現況と課題

現状分析・上位関連計画（資料集）を踏まえ、本市の都市としての現況と課題を以下のとおり整理します。

【成り立ち】（資料集 P.110～114）

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 ・大阪のベッドタウンとして発展	■ 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 ■ 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】（資料集 P.115～121）

現　況	課　題
・総人口は、平成25（2013)年をピークに減少傾向。平成17（2005)年に老年人口が年少人口を上回り、高齢化が進行 ・核家族化※が進むとともに、高齢単身者が増加傾向 ・昼間人口※が増加傾向 ・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を下回ると予測 ・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	■ 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 ■ 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 ■ 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 ■ 都市のスポンジ化に対応した都市機能や人口の集積が必要 ■ 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】（資料集 P.122～127）

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 ・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	■ 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 ■ 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】（資料集 P.128～143）

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、中心市街地の活性化と都市機能の集積が必要 ■ 周辺環境に配慮した都市機能の集積や市民や民間事業者と連携した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】（資料集 P.144～157）

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】（資料集 P.158～164）

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

【防災】（資料集 P.165～170）

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・地価】（資料集 P.171～173）

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】（資料集 P.175～176）

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

2.1.2　都市構造上の課題

都市の現況と課題及び上位関連計画を踏まえ、立地適正化計画において解決すべき「都市構造上の課題」を以下のとおり整理します。

【都市の現況と課題】

【成り立ち】

①田園集落、旧市街地、計画的市街地の特性や課題に応じた都市づくり

②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

【人口】

③人口減少に対応した若者層や子育て世代の転入・定住の促進

④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

⑤昼間人口の増加を踏まえた市内での地域経済循環の活性化

⑥都市のスポンジ化に対応した都市機能や人口の集積

⑦一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

【産業】

⑧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

⑨住民生活に身近な小規模店舗の持続可能性の向上

【土地利用】

⑩空き家の流通促進や利活用による人口や都市機能の集積

⑪周辺環境に配慮した都市機能の集積や市民や民間事業者と連携したにぎわいの創出

【都市機能】

⑫市民の利便性に配慮した行政機能の配置・維持

⑬高齢者福祉施設の充実と公共交通のアクセスの確保

【道路・交通】

⑭未着手の都市計画道路の整備推進

⑮人口減少･高齢化等に伴う公共交通の確保維持

【防災】

⑯災害リスクのある区域でのリスク低減等の対策

⑰災害リスクが懸念される地域拠点での都市機能誘導への配慮

【財政】

⑱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】

⑲移転の際の要望である「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

【上位関連計画】

「都市の現況と課題」に「上位関連計画」の視点を通すことで「都市構造上の課題」を整理する

＜総合計画＞ 資料集 P.178

・大都市に通勤･通学するという暮らしに加えて、日中の多くの時間を市内で過ごす暮らし、生駒で住み･働く暮らしなど、多様な生き方や多様な暮らし方に対応した都市へとまちづくりを進める。

＜都市計画マスタープラン＞ 資料集 P.179～P.180

・市の玄関口である生駒駅周辺地域及び隣接する東生駒駅周辺地域を**「都市拠点」**に位置付ける。

・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た拠点として、学研北生駒駅周辺地域、南生駒駅周辺地域を**「地域拠点」**に設定する。

・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る。

・生活拠点（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などの利用範囲を**「生活交通圏域」**とする。

・増加するゲリラ豪雨など気候変動による風水害や土砂災害、南海トラフ巨大地震など、想定される様々な災害に対応できる都市を形成する。

＜地域公共交通計画＞ 資料集 P.181

・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。

＜地域防災計画＞ 資料集 P.182

・災害から人命を守る防災対策を推進する。

【都市構造上の課題】※番号は都市の現況と課題に対応

（凡例）■居住誘導に関わる課題　■都市機能誘導に関わる課題　■交通ネットワークに関わる課題　■防災に関わる課題

＜ライフステージや価値観に応じた暮らし＞

■既成市街地、計画的市街地など、それぞれの地域の成り立ちや特性に応じた住まい方を選択できることが必要 ①③

■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都市構造の形成とともに都市機能の維持・誘導が必要 ②⑥⑩

■職住近接やテレワークなどの新たな働き方の実現に対応できる機能が必要 ②⑤

■学術研究・産業機能などの都市機能の誘導が必要 ②⑧

＜生活に彩りのある質の高い暮らし＞

■人口減少が進む中、若年層や子育て世代が転入・定住したくなる魅力的な住まい方の提供が必要 ③⑥⑩

■一斉入居型の計画的市街地の高齢化への対応など、地域コミュニティが維持され、人口構成の偏りが少ない持続可能な住宅地形成が必要 ⑦⑥⑩

■「都市拠点」や「地域拠点」の駅周辺地域における市民生活に彩りを与える都市的な魅力や利便性の確保が必要 ④⑥⑨⑪⑫⑱⑲

＜安全・安心な暮らし＞

■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、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の促進が必要⑯⑰

■買い物などの生活サービスを過度な負荷なく利用できる公共交通の確保、維持が必要⑬⑭⑮⑲

■高齢者や子育て世代、学生などの外出が促進され、地域経済の活性化などの魅力ある地域や暮らしの実現に寄与する交通手段の確保が必要⑬⑮