
第4章

圏域別都市づくりの方針

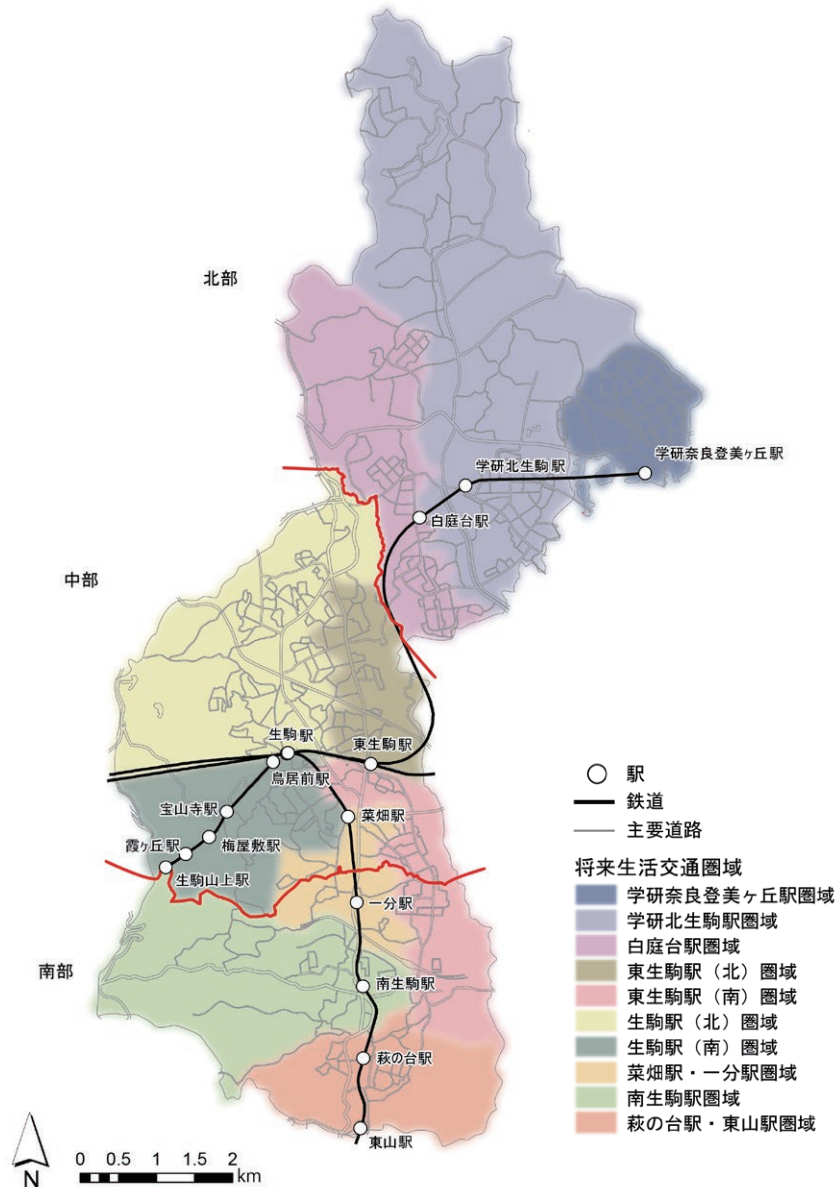
1. 圏域別都市づくり

本市は、明治22年の町村制施行に伴い、北倭村、北生駒村、南生駒村の3村が形成され、その後の生駒町制施行、南生駒村、北倭村の編入合併により現在の市域を形成してきました。

このような経緯に加え、南北に細長い地勢上の特性を考慮し、これまで北部・中部・南部の各地域に区分した都市づくりを進めてきました。

一方、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。

本章では、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、圏域ごとに地域の特性や目指す圏域像の考え方、圏域ごとの都市づくりの方針を整理し、これまで以上にきめ細やかな都市づくりを進めていくものとし



将来生活交通圏域図

2. 各圏域の方針

1 学研奈良登美ヶ丘駅圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、本市最東部に位置し、京都府や奈良市などの周辺都市への交通が至便なことに加え、駅周辺にも都市機能[※]が集積されていることから、生活利便性に富む地域です。市内最大規模の鹿ノ台住宅地を抱える一方で、鹿畑町には田園風景が残る集落があり、閑静で緑豊かな住環境が形成されています。今後は、自然環境や住環境の維持向上を図りながら、社会ニーズに対応した住環境のあり方や、国道163号バイパスの整備と合わせた土地利用について検討を進めていくことが求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導 ライフステージ[※]の変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画[※]や生産緑地[※]制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和
田園集落ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面からの農地の保全 古民家や遊休農地[※]等の有効活用による転入・定住促進や観光振興
山林・緑地ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとして保全



学研奈良登美ヶ丘駅



田園集落(鹿畑町)



鹿ノ台中央大通り



素戔鳴神社(鹿畑町)

土地利用

- 市街地ゾーン
- 商業・業務地
 - 低層住宅地
 - 複合住宅地
 - 田園集落ゾーン
 - 山林・緑地ゾーン

- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路
- ○ ○ ○ 都市計画道路 (計画・事業中)
- 駅
- 鉄道
- 路線バス
- ▨ 地区計画
- ◆ 主要公共施設等
- 主要歴史文化資源
- 主要公園

【治山・治水対策の推進】

○ 県と連携した土砂災害対策の推進

【住み替え・転入・定住促進】

○ 立地基準の弾力運用等による新たな定住・利活用の促進

【歴史文化資源の保全・活用】

○ 歴史文化資源の保全と活用による秩序ある土地利用の誘導

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

○ 地区計画※制度等を活用した良好な住環境の形成

【住宅地の課題解決・魅力向上】

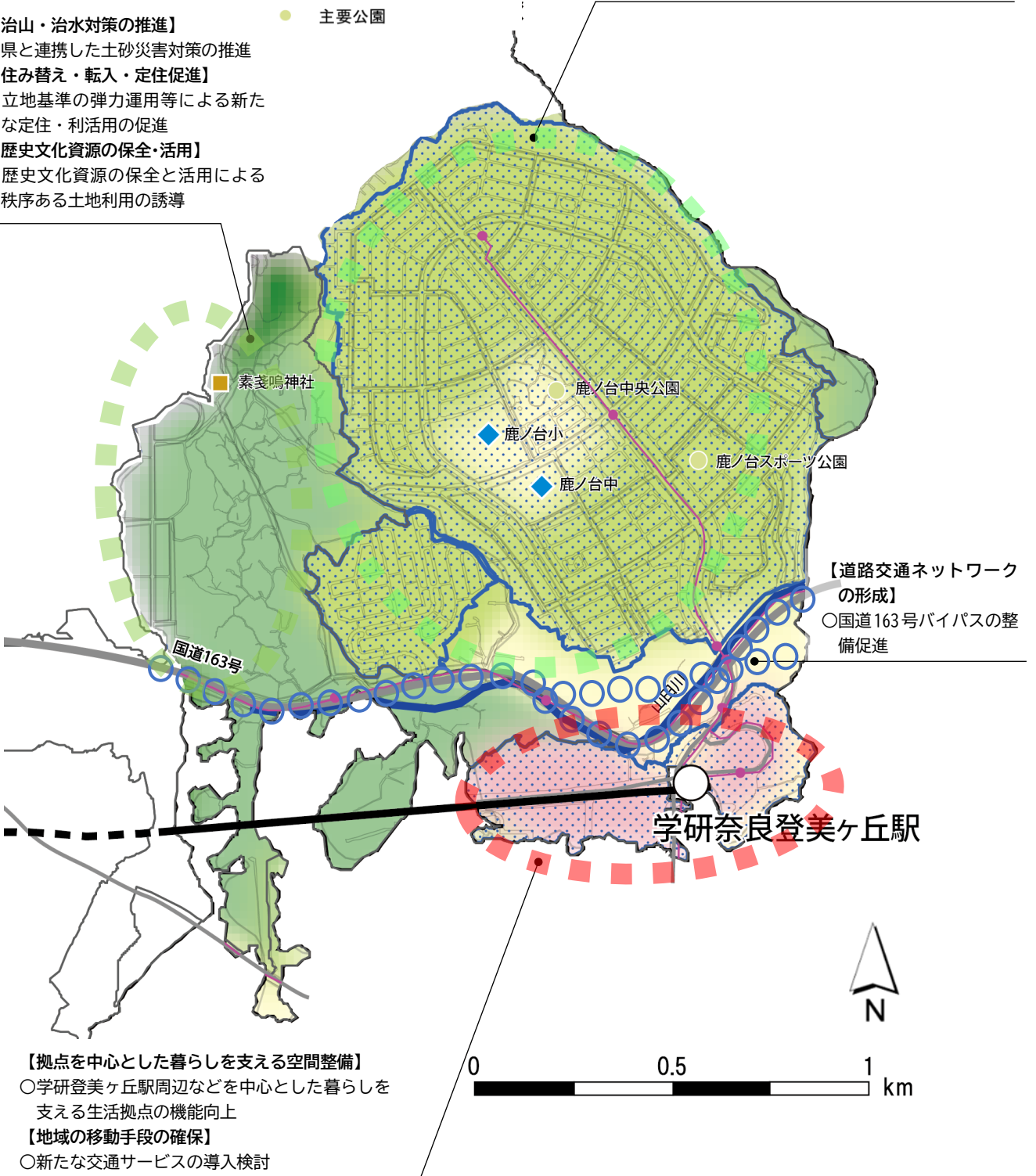
○ 事業者との連携による空間再編による機能更新

【参画と協働によるまちづくり支援】

○ 将来像を描き、自立的・継続的に活動を進めていくことに対する支援

【職住近接・合一※を意識した空間創出】

○ 地区計画等都市計画の見直し
(働く場や買い物できる場の創出等)

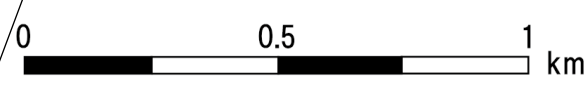


【拠点を中心とした暮らしを支える空間整備】

○ 学研登ヶ丘駅周辺などを中心とした暮らしを支える生活拠点の機能向上

【地域の移動手段の確保】

○ 新たな交通サービスの導入検討



2 学研北生駒駅圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、南北に富雄川が流れ、その流域周辺には歴史文化資源が豊富な高山町・上町の田園集落が広がります。さらには、北部地域の拠点である学研北生駒駅周辺には、閑静で豊かな自然環境に恵まれた戸建て住宅地が形成されています。今後は、古くからの景観や資源の利活用を進め、集落の持続性を高めるとともに、低層住宅地においては、自然環境や住環境の維持向上を図ることが必要です。また、駅周辺においては、住み慣れた地域で住み続けることのできる「住まいの循環サイクルの構築」と「拠点の形成」を図るとともに、学研高山第2工区では次世代の学研都市に相応しいまちづくりが求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能[※]の維持・充実 ライフステージ[※]の変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画[※]や生産緑地[※]制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和
	産業地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画による周辺環境との調和による潤いのある街区の維持・形成
	多機能複合市街地	<ul style="list-style-type: none"> 都市の多様性と機能連携を高める複合的都市機能の整備 けいはんな学研都市の一層の拠点機能の強化 ICT[※]を活用した生活の質を高める居住空間の創出
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面からの農地の保全 観光振興や移住・定住促進に向けた古民家や遊休農地[※]等の有効活用 	
山林・緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 身近に自然に親しむことができる場としての活用促進 	



学研北生駒駅



高山八幡宮 (高山町)



田園集落 (高山町)



戸建て住宅地 (北大和)



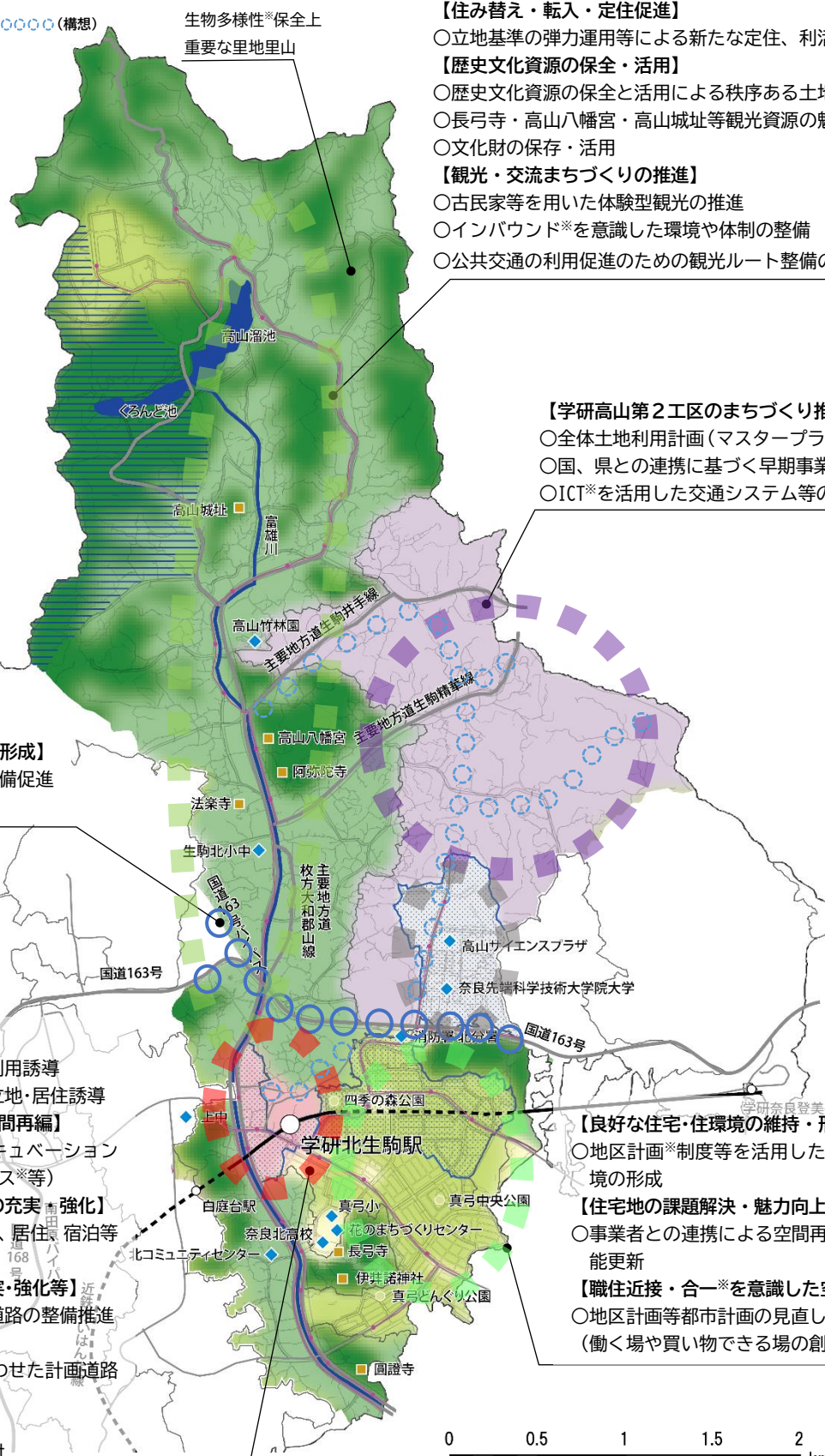
奈良先端科学技術大学院大学



長弓寺 (上町)

- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路
- ○ ○ ○ 都市計画道路 (計画・事業中) ○ ○ ○ ○ (構想)
- 駅
- 鉄道
- 路線バス
- 地区計画
- ◆ 主要公共施設等
- 主要歴史文化資源
- 主要公園
- ▨ 金剛生駒紀泉国定公園

- 土地利用
- 市街地ゾーン
 - 商業・業務地
 - 低層住宅地
 - 複合住宅地
 - 産業地
 - 多機能複合市街地
 - 田園集落ゾーン
 - 山林・緑地ゾーン



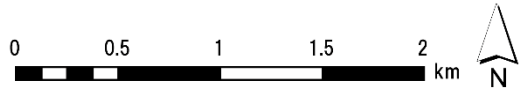
- 【治山・治水対策の推進】
 - 県と連携した土砂災害対策の推進
- 【住み替え・転入・定住促進】
 - 立地基準の弾力運用等による新たな定住、利活用の促進
- 【歴史文化資源の保全・活用】
 - 歴史文化資源の保全と活用による秩序ある土地利用の誘導
 - 長弓寺・高山八幡宮・高山城址等観光資源の魅力発信
 - 文化財の保存・活用
- 【観光・交流まちづくりの推進】
 - 古民家等を用いた体験型観光の推進
 - インバウンド※を意識した環境や体制の整備
 - 公共交通の利用促進のための観光ルート整備の検討

- 【学研高山第2工区のまちづくり推進】
 - 全体土地利用計画(マスタープラン等)の策定
 - 国、県との連携に基づく早期事業化の推進
 - ICT※を活用した交通システム等の導入検討

- 【道路交通ネットワークの形成】
 - 国道163号バイパスの整備促進と周辺市道の整備

- 【住み替え・転入・定住促進】
 - 都市計画制度を活用した土地利用誘導
 - 利便性の高い賃貸集合住宅の立地・居住誘導
- 【職住近接・合一※を意識した空間再編】
 - 新しい労働空間の創出(インキュベーションオフィス※、サテライトオフィス※等)
- 【拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化】
 - 土地区画整理事業※による商業、居住、宿泊等の多様な都市機能※の整備
- 【交通結節点としての機能の充実・強化等】
 - 学研北生駒駅に至るアクセス道路の整備推進
- 【道路交通ネットワークの形成】
 - 学研高山第2工区の整備に合わせた計画道路や駅前広場の整備促進
- 【地域の移手段の確保】
 - 新たな交通サービスの導入検討
 - 路線バスの維持・改善
- 【活気や経済活動を支えるネットワークの形成】
 - リニア中央新幹線新駅位置決定に合わせた交通体系のあり方検討

- 【良好な住宅・住環境の維持・形成】
 - 地区計画※制度等を活用した良好な住環境の形成
- 【住宅地の課題解決・魅力向上】
 - 事業者との連携による空間再編による機能更新
- 【職住近接・合一※を意識した空間再編】
 - 地区計画等都市計画の見直し(働く場や買い物できる場の創出等)



3 白庭台駅圏域

圏域の基本的な考え方

田園集落が広がる北田原町の東側には、本市において貴重な産業集積地である、学研生駒テクノエリアがあり、また、生活利便施設[※]や中高層の集合住宅が集積する駅を中心に、閑静で緑豊かな戸建て住宅地が形成されています。今後は、国道163号バイパスの整備と併せた土地利用や、産業集積地の更なる拡大により経済活力の増進を図り、低層住宅地においては、自然環境や住環境の維持向上を図りながら、社会ニーズに対応した住環境のあり方や、持続性の高い公共交通網の形成が求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画[※]や生産緑地[※]制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
	産業地	<ul style="list-style-type: none"> 環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積 デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地誘導 国道163号バイパス整備に併せた産業用地の確保(拡大)
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面から農地の保全 古民家や遊休農地[※]等の有効活用 	
山林・緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 	



白庭台駅



学研生駒テクノエリア(北田原町)



駅前集合住宅(白庭台)



あすか野北の緑道



かんじょういけ緑道(白庭台)

【治山・治水対策の推進】

○県と連携した土砂災害対策の推進

【住み替え・転入・定住促進】

○立地基準の弾力運用等による新たな定住、利活用の促進

【産業集積に向けた土地利用の推進】

○都市計画等の見直し、地区計画[※]での規制誘導による産業用地の確保と拡充
○国道163号バイパスの整備に合わせた都市計画の変更等による産業施設誘致エリアの拡大

○企業が立地を望むような魅力的な工場適地の確保

【活力や経済活動を支えるネットワークの形成】

○学研生駒テクノエリア内の道路ネットワークの構築

【活力や経済活動を支えるネットワークの形成】

【道路交通ネットワークの形成】

○国道163号バイパスの整備促進と周辺市道の整備

- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路
- ○ ○ ○ 都市計画道路（計画・事業中）
- 駅
- 鉄道
- 路線バス
- 地区計画
- ◆ 主要公共施設等
- 主要公園

土地利用

- 市街地ゾーン
 - 商業・業務地
 - 低層住宅地
 - 複合住宅地
 - 産業地
- 田園集落ゾーン
- 山林・緑地ゾーン

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

○地区計画[※]制度等を活用した良好な住環境の形成

【住宅地の課題解決・魅力向上】

○事業者との連携による空間再編による機能更新

【職住近接・合一[※]を意識した空間創出】

○地区計画等都市計画の見直し
(働く場や買い物できる場の創出等)

【拠点を中心とした暮らしを支える空間整備】

○白庭台駅周辺などを中心とした暮らしを支える生活拠点の機能の向上

【安心できる子育ての場の充実】

○保育所の開設

【地域の移動手段の確保】

○公共交通サービスの見直し・改善
○新たな公共交通サービスの導入検討



4 東生駒駅（北）圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、国道 168 号や阪奈道路辻町インターチェンジがあり、国道沿道には生活利便施設[※]や集合住宅も多く立地する交通至便な複合的市街地が形成されています。また、矢田丘陵の緑が身近にあり、生活にゆとりとうるおいを与える自然環境を兼ね備えています。これらの特徴を生かした住環境を維持していくことが求められます。

一方、地形的に丘陵の裾野に住宅地が形成されており、一部、防災面に懸念を抱える地域もあることから、利便性の維持・確保とともに、安心して暮らし続けることができるまちづくりが求められています。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能[※]の維持・充実 ライフステージ[※]の変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 利便性の高い複合的な市街地環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 生産緑地[※]制度の活用による緑地保全 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
田園集落ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面から農地の保全
山林・緑地ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 身近に自然に親しむことができる場としての活用促進



戸建て住宅地(小明町)と矢田丘陵



沿道集合住宅(小明町)



集合住宅(辻町)



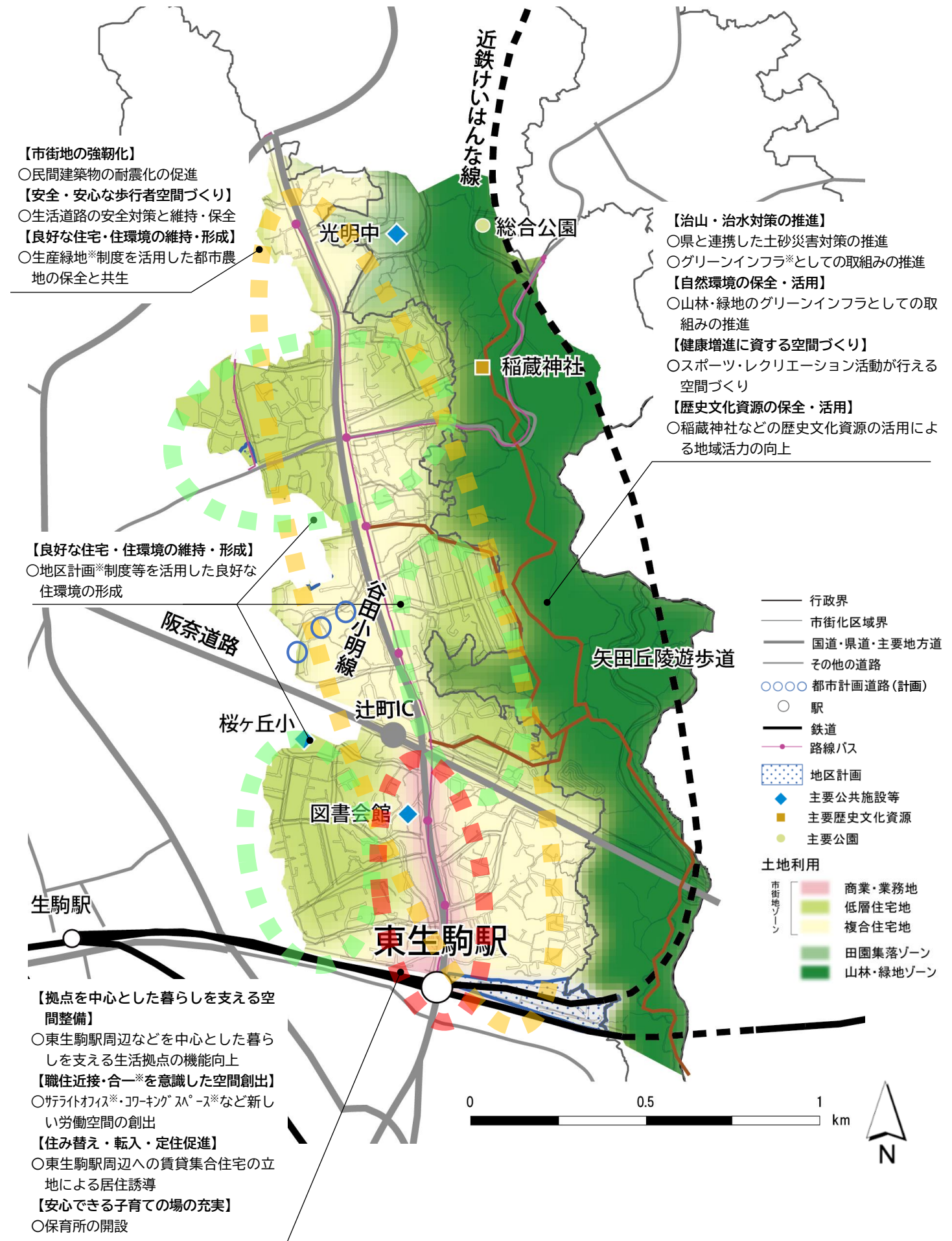
沿道生活利便施設(小明町)



沿道生活利便施設(辻町)



稲蔵神社(小明町)



5 東生駒駅（南）圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、丘陵の裾野に縦走る幹線道路沿いに閑静な戸建て住宅地が段階的に広がり、東生駒駅周辺のほか、商業施設の拠点を複数抱える生活利便性の高い市街地が形成されています。また、駅に近接して大規模な集合住宅も立地するなど、住まいの多様化も進んでおり、引き続き、高い生活利便性を活かした住環境の維持・向上に加え、社会ニーズに対応した住環境のあり方についても検討を進めていくことが求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能[※]の維持・充実 ライフステージ[※]の変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の充実・強化
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画[※]等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
山林・緑地ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラ[※]としての保全 身近に自然に親しむことができる場としての活用促進



東生駒駅



駅前集合住宅(東生駒1丁目)



駅前商業施設・生駒市立病院



沿道生活利便施設(東生駒2丁目)



戸建て住宅地(さつき台)



戸建て住宅地(南山手台)と生駒山

【拠点を中心とした暮らしを支える空間整備】

- 東生駒駅周辺などを中心とした暮らしを支える生活拠点の機能向上

【歩きたくなる歩行者空間の創出】

- 地区計画※や景観形成地区※等の制度を活用した歩きたくなる環境の充実

【住み替え・転入・定住促進】

- 東生駒駅周辺への賃貸集合住宅の立地による居住誘導

【安心できる子育ての場の充実】

- 保育所の開設

【治水・治水対策の推進】

- 県と連携した土砂災害対策の推進
- グリーンインフラ※としての取組みの推進

【自然環境の保全・活用】

- 山林・緑地のグリーンインフラとしての取組みの推進

【健康増進に資する空間づくり】

- スポーツ・レクリエーション活動が行える空間づくり

【市街地の強靱化】

- 民間建築物の耐震化の促進

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

- 生産緑地※制度を活用した都市農地の保全と共生

【安全・安心な歩行者空間づくり】

- 歩きやすい歩行者空間の整備

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

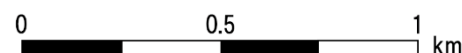
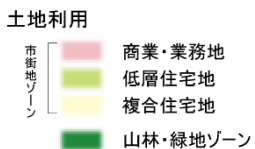
- 地区計画※制度等を活用した良好な住環境の形成

【暮らしの場の景観形成】

- 地区計画制度の活用等による良好な景観形成

【職住近接・合一※を意識した空間創出】

- 地区計画等都市計画の見直し
(働く場や買い物できる場の創出等)



6 生駒駅（北）圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、本市を代表する商業・業務地に加え、幹線道路沿道に生活利便施設[※]が立地する複合的な市街地が形成されています。また、生駒山麓や丘陵の起伏に富む地形に戸建住宅が立地し、田園集落も併存しています。

生駒駅北口周辺は市街地再開発事業[※]による基盤整備が進み、大型商業施設や公共施設等が集積する本市の玄関口にふさわしい都市空間が形成されています。一方、高度成長期の住宅地も複数あることから、高齢化に伴う空き家の増加も危惧されます。引き続き、本市の都市拠点にふさわしい空間形成や交通の利便性を活かした都市機能[※]の維持・向上に加え、生産の場である田園集落地と戸建て住宅地との関わり、社会ニーズに対応した住環境のあり方についての検討を進めていくことが求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 多様で魅力ある都市機能[※]の集積・誘導 土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能の維持・充実 ライフステージ[※]の変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の充実・強化 魅力あるまちなみ景観の形成
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画[※]等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 生産緑地[※]制度の活用による緑地保全 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面からの農地の保全 古民家や遊休農地[※]の有効活用 	
山林・緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 身近に自然を楽しめる場としての活用促進 	



生駒駅北口(アントレイこま)



駅前集合住宅とバルコニーステージ(北新町)



沿道生活利便施設[※](俵口町)



戸建て住宅地(生駒台)



住吉神社(南田原町)



田園集落(南田原町)

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

- 地区計画※制度等を活用した良好な住環境の形成
- 生産緑地※制度を活用した都市農地の保全と共生

【住み替え・転入・定住促進】

- 都市計画制度を活用した土地利用誘導による住み替え・転入・定住促進
- 生駒駅周辺への賃貸集合住宅の立地による居住誘導

【安全・安心な歩行者空間づくり】

- 谷田小明線の整備

【暮らしの場の景観形成】

- 地区計画制度の活用等による良好な景観形成

【職住近接・合一※を意識した空間創出】

- 地区計画等都市計画の見直し（動く場や買い物できる場の創出等）

【治山・治水対策の推進】

- 県と連携した土砂災害対策の推進
- 河川等の適正な維持管理や治水対策
- グリーンインフラ※としての取組みの推進

【自然環境の保全・活用】

- 山林・緑地のグリーンインフラとしての取組みの推進

【健康増進に資する空間づくり】

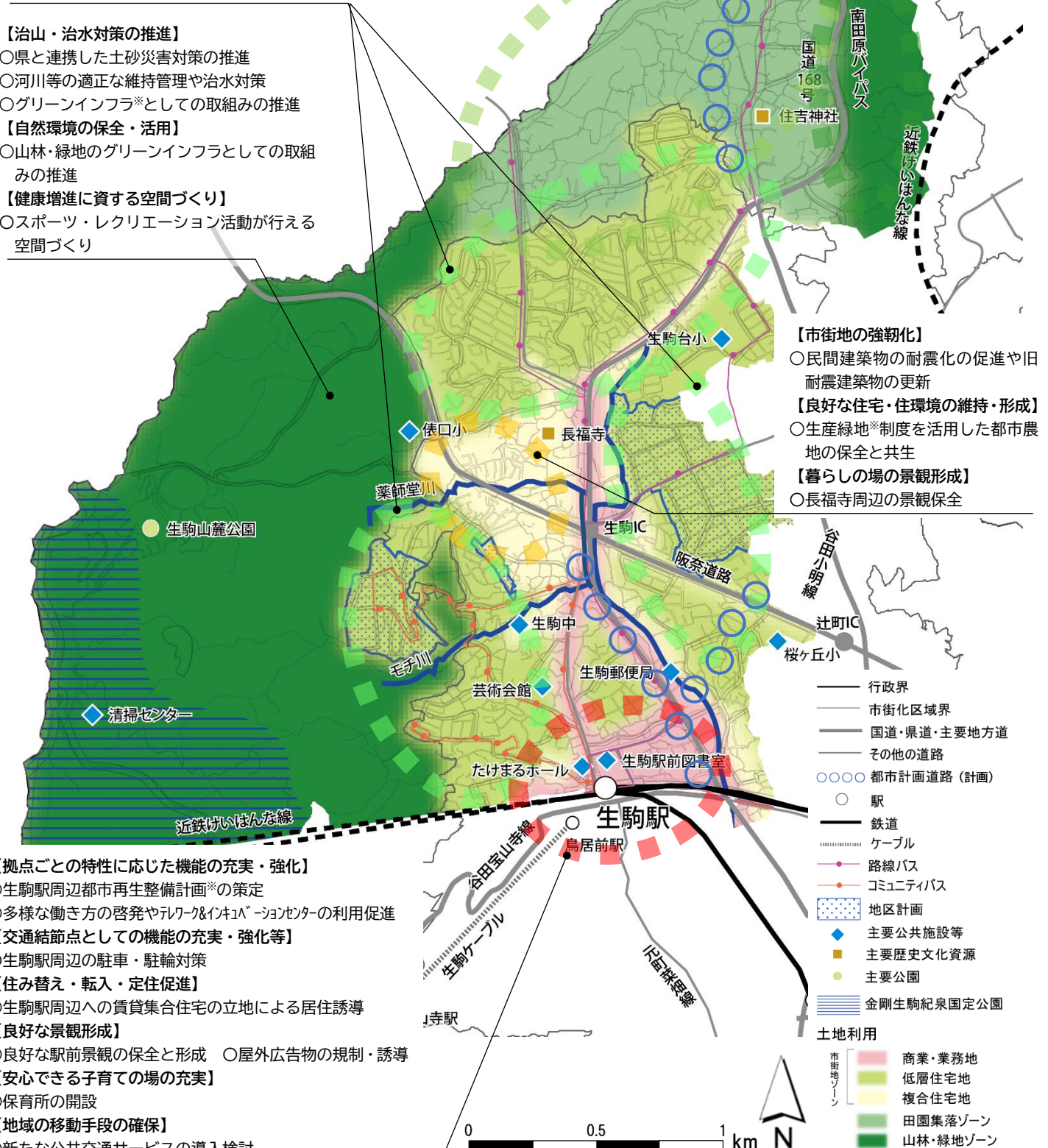
- スポーツ・レクリエーション活動が行える空間づくり

【良好な田園空間の保全・活用と農業施策との連携】

- 農地の活用等による都市住民との交流

【歴史文化資源の保全・活用】

- 住吉神社などの歴史資源の活用による地域活力の向上



【市街地の強靱化】

- 民間建築物の耐震化の促進や旧耐震建築物の更新

【良好な住宅・住環境の維持・形成】

- 生産緑地※制度を活用した都市農地の保全と共生

【暮らしの場の景観形成】

- 長福寺周辺の景観保全

【拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化】

- 生駒駅周辺都市再生整備計画※の策定
- 多様な働き方の啓発やワーク&ライフバランスセンターの利用促進

【交通結節点としての機能の充実・強化等】

- 生駒駅周辺の駐車・駐輪対策

【住み替え・転入・定住促進】

- 生駒駅周辺への賃貸集合住宅の立地による居住誘導

【良好な景観形成】

- 良好な駅前景観の保全と形成
- 屋外広告物の規制・誘導

【安心できる子育ての場の充実】

- 保育所の開設

【地域の移動手段の確保】

- 新たな公共交通サービスの導入検討
- コミュニティバス※の維持・改善

- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路
- ○ ○ 都市計画道路（計画）
- 駅
- 鉄道
- ケーブル
- 路線バス
- コミュニティバス
- 地区計画
- ◆ 主要公共施設等
- 主要歴史文化資源
- 主要公園
- 金剛生駒紀泉国定公園

土地利用

- 商業・業務地
- 低層住宅地
- 複合住宅地
- 田園集落ゾーン
- 山林・緑地ゾーン

7 生駒駅（南）圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、生駒駅南口を中心に宝山寺の門前町として古くから商業地として、また、市内の公共交通が集まる交通結節点としての機能を有するなど、本市の都市拠点としての素地が形成されています。また、駅前商業地の背後に戸建住宅地、さらには生駒山麓の豊かな緑が広がる、いわゆる生駒らしさを兼ね備えた地域でもあります。

一方、駅前商業地の空き店舗の増加や高齢化による人口密度低下など様々な課題も抱えており、生駒駅前という好立地と多様な生駒らしい資源、ストックを活かした特徴ある空間形成が求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 多様で魅力ある都市機能[※]の集積・誘導 土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成 ライフステージ[※]の変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の充実・強化 地区計画[※]や景観形成地区[※]等制度を活用した魅力あるまちなみ空間の形成と歩きたくなる環境の充実(ウォーカブルな空間形成)
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
田園集落ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面から農地の保全
山林・緑地ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 身近に自然を楽しめる場としての活用促進



生駒駅南口



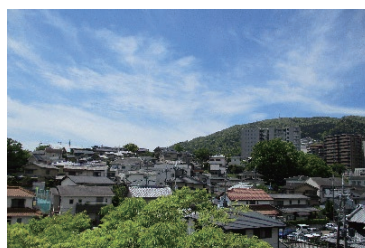
宝山寺(門前町)



宝山寺参道



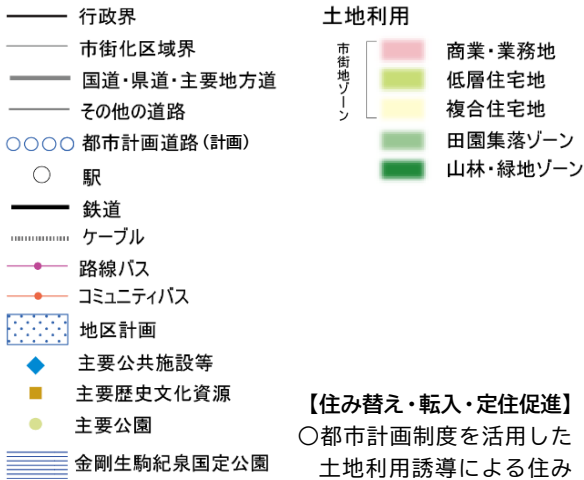
ぴっくり通り



戸建て住宅地(東旭ヶ丘)と生駒山



生駒ケーブル



【住み替え・転入・定住促進】

- 都市計画制度を活用した土地利用誘導による住み替え・転入・定住促進
- 鉄道駅周辺への居住誘導

【暮らしの場の景観形成】

- 宝山寺周辺の景観保全

【歴史文化資源の保全・活用】

- 歴史文化資源へのアクセスを考慮した公共交通サービスの見直し、改善
- 観光資源の魅力発信
- 文化財や伝統芸能の保存・活用

【観光・交流まちづくりの推進】

- 古民家等を用いた体験型観光の推進
- インバウンド*を意識した環境や体制の整備
- 公共交通の利用促進のための観光ルート整備の検討

【拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化】

- 生駒駅周辺の都市再生整備計画*の策定
- 生駒駅南口地区周辺での既存ストックを活用した都市機能*の充実・強化

【歩きたくなる歩行者空間の創出】

- 快適な街路空間の形成による歩いて楽しめるウォーカブルな空間の創出
- 地区計画*や景観形成地区*等の制度を活用した歩きたくなる環境の充実

【住み替え・転入・定住促進】

- 生駒駅周辺への賃貸集合住宅の立地による居住誘導

【交通結節点としての機能の充実・強化等】

- 生駒駅周辺の駐車・駐輪対策

【拠点駅周辺の魅力づくり】

- 生駒駅南口地区周辺における広域的な賑わいと風格ある、生駒の個性や魅力あふれる拠点形成のための将来像の策定
- 生駒駅南口地区周辺における、にぎわいの受け皿となる空間の創出と建築物低層部等の機能更新
- 飲食店や交流の場など、サードプレイス*機能を前提としたリノベーション*の促進

【職住近接・合一*を意識した空間再編】

- 新しい労働空間の創出(インキュベーションオフィス*、テラライトオフィス*、ワーキングスペース*等)

【良好な景観形成】

- 良好な駅前景観の保全と形成 ○屋外広告物の規制・誘導

【市街地の強靱化】

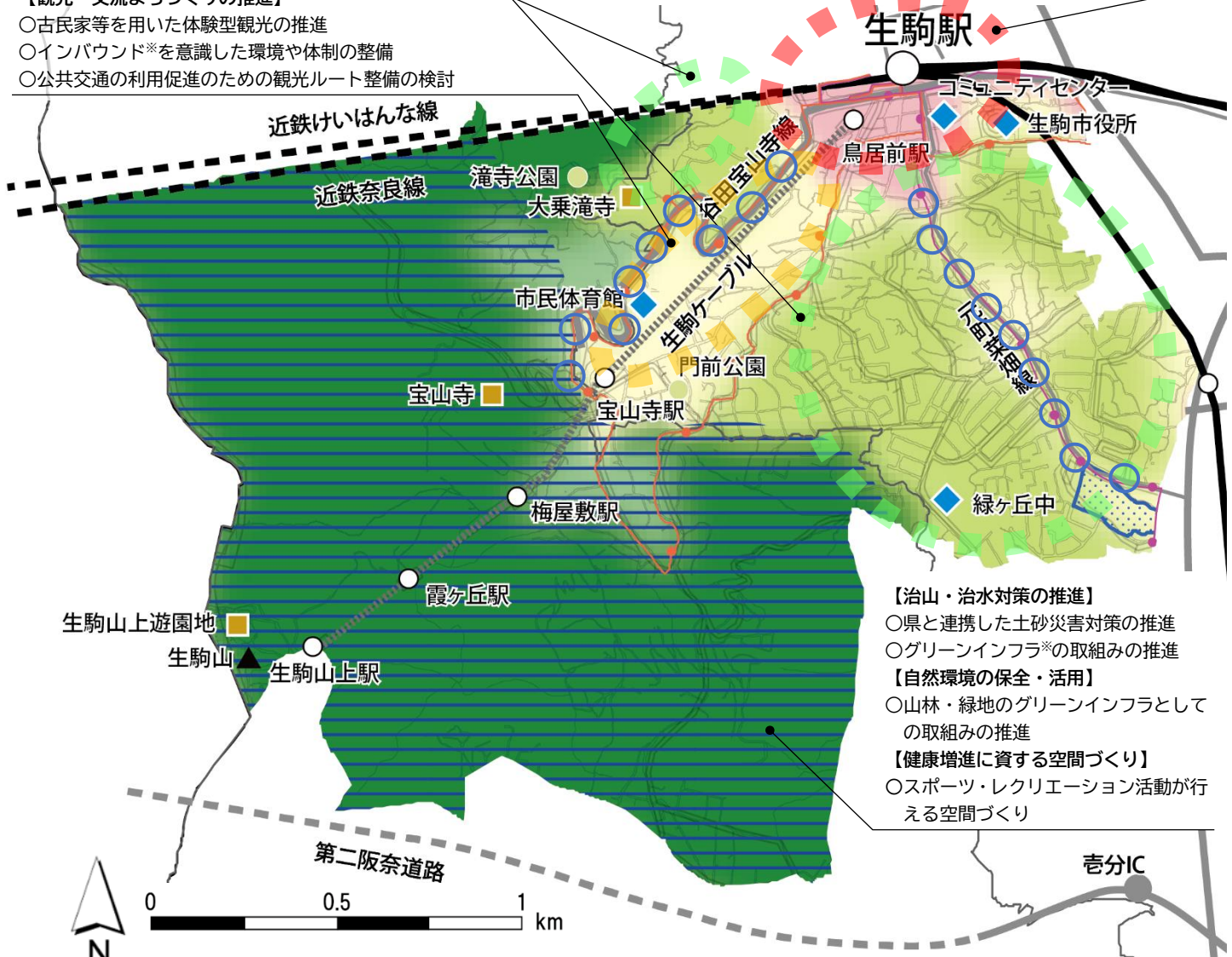
- 民間建築物の耐震化の促進や旧耐震建築物の更新

【安心できる子育ての場の充実】

- 保育所の開設

【地域の移動手手段の確保】

- 新たな公共交通サービスの導入検討 ○コミュニティバス*の維持改善



【治山・治水対策の推進】

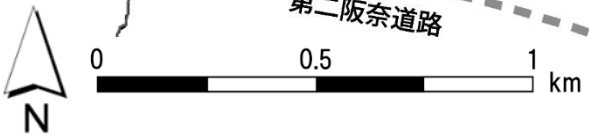
- 県と連携した土砂災害対策の推進
- グリーンインフラ*の取組みの推進

【自然環境の保全・活用】

- 山林・緑地のグリーンインフラとしての取組みの推進

【健康増進に資する空間づくり】

- スポーツ・レクリエーション活動が行える空間づくり



8 菜畑駅・一分駅圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、古くから農業を中心とした田園集落が広がり、鉄道駅を中心とした住宅地や幹線道路沿道の商業施設など複合的な市街地が形成されてきましたが、今も生産緑地地区※をはじめとした緑地が多く残っている良好な住環境の地域です。南北方向の交通利便性は高い一方、東西方向の移動や交流が乏しい課題があり、菜畑駅・一分駅から圏域内の住宅地や歴史文化資源へのアクセスや歩きやすい歩行者空間の整備など交通結節点の利便性の向上を図っていくことが求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画※等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進 生産緑地制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 利便性の高い複合的な市街地環境の維持・向上 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 生産緑地制度の活用による緑地保全 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ※の両面から農地の保全 	
山林・緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 	



菜畑駅



一分駅



往馬大社火祭り



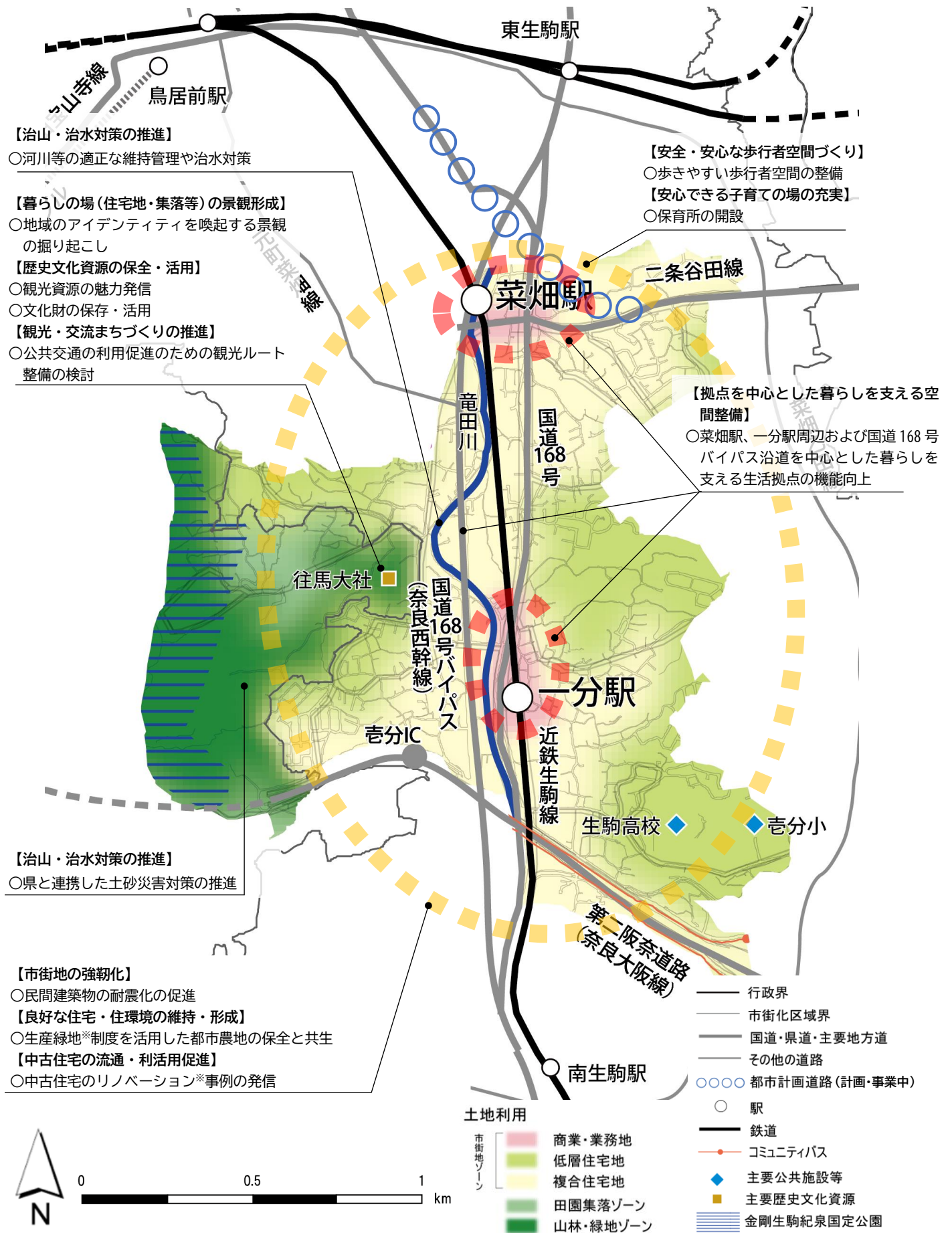
沿道生活利便施設 (中菜畑2丁目)



集合住宅 (壱分町)



往馬大社 (壱分町)



9 南生駒駅圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、南部の地域拠点である南生駒駅を中心とした住宅地や、幹線道路沿道に商業施設などの複合市街地が形成され、暗越奈良街道周辺に田園集落が広く点在している地域です。圏域西側には生駒らしい棚田の風景が残る一方、耕作放棄地等も増加しているという課題を抱えています。今後は、南生駒駅の拠点性の向上とともに、生駒らしい景観や田園空間を活かした持続的なまちづくりを図っていくことが求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能[※]の維持・充実 ライフステージ[※]の変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画[※]の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての環境の維持・向上 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面からの農地の保全 観光振興や転入・定住促進に向けた古民家や遊休農地[※]等の有効活用 良好な田園環境・景観の保全 	
山林・緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 身近に自然に親しむことができる場としての活用促進 	



南生駒駅



沿道生活利便施設（小瀬町）



暗峠（西畑町）



竹林寺・行基墓（有里町）



棚田



駅周辺公共施設（小瀬町）

【住み替え・転入・定住促進】

- 立地基準の弾力運用等による新たな定住・利活用の促進

【暮らしの場（住宅地・集落等）の景観形成】

- 文化的資源周辺の景観保全
- 地域のアイデンティティを喚起する景観の掘り起こし

【歴史文化資源の保全・活用】

- 観光資源の魅力発信
- 文化財や伝統芸能の保存・活用

【観光・交流まちづくりの推進】

- 古民家等を用いた体験型観光の推進
- インバウンド※を意識した環境や体制の整備
- 公共交通の利用促進のための観光ルート整備の検討

【住み替え・転入・定住促進】

- 都市計画制度を活用した土地利用誘導による住み替え・転入・定住促進

- 南生駒駅周辺への居住誘導（賃貸集合住宅の立地等）

【拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化】

- 南生駒駅周辺でのバリアフリー基本構想の実現に向けた取り組みを中心としたまちづくりの推進

【歩きたくなる歩行者空間の創出】

- 地区計画※や景観形成地区※等の制度を活用した歩きたくなる環境の充実

【交通結節点としての機能の充実・強化等】

- 駅に至るアクセス道路の整備推進
- 駅や周辺のバリアフリー※化の推進

【地域の移動手段の確保】

- コミュニティバス※の維持・改善

【治山・治水対策の推進】

- 河川等の適正な維持管理や治水対策

【治山・治水対策の推進】

- 県と連携した土砂災害対策の推進

【健康増進に資する空間づくり】

- スポーツ・レクリエーション活動が行える空間づくり

【市街地の強靱化】

- 民間建築物の耐震化の促進

【安全・安心な歩行者空間づくり】

- 歩きやすい歩行者空間の整備

【道路交通ネットワークの形成】

- 国道168号整備に合わせた周辺市道の整備

【活力や経済活動を支えるネットワークの形成】

【道路交通ネットワークの形成】

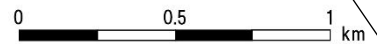
- 国道168号の整備促進



- 行政界
- 市街化区域界
- 国道・県道・主要地方道
- その他の道路
- ○ ○ ○ 都市計画道路（事業中）
- 駅
- 鉄道
- ケーブル
- コミュニティバス
- 地区計画
- ◆ 主要公共施設等
- 主要歴史文化資源
- 主要公園
- ▨ 金剛生駒紀泉国定公園

土地利用

- 市街地ゾーン
 - 商業・業務地
 - 低層住宅地
 - 複合住宅地
- 田園集落ゾーン
- 山林・緑地ゾーン



10 萩の台駅・東山駅圏域

圏域の基本的な考え方

本圏域は、生駒谷の中央を流れる竜田川の西側に田園集落、東側に複合市街地、矢田丘陵の麓に戸建て住宅地が立地する、自然環境に恵まれた良好な住環境が形成されています。また、本市最南端に位置し、東山駅の南側、平群町内に立地する生活利便施設[※]の利用者が多く、圏域内の生活利便施設が少ない地域です。今後は、国道168号バイパスの整備に伴い、無秩序な建築が進むことも想定されることから適正な土地利用の誘導を図るとともに、自然環境の維持向上を図りながら、社会ニーズに対応した住環境のあり方の検討を進めていくことが求められます。

土地利用方針

市街地ゾーン	商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の有効利用による生活利便機能等の集積・誘導
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画[※]や生産緑地[※]制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全 空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進 多様な働き方や暮らし方に対応する土地利用の検討による地域活力の維持増進
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の低層住宅地や自然環境との調和 中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 営農とグリーンインフラ[※]の両面からの農地の保全 萩の台駅周辺における国道168号バイパス整備と合わせた土地利用の検討 	
山林・緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全 身近に自然に親しむことができる場としての活用促進 	



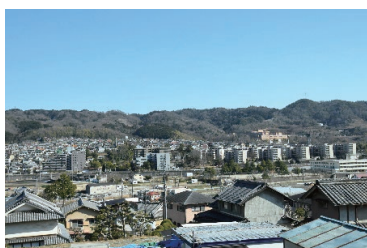
萩の台駅



東山駅



竜田川



矢田丘陵



戸建て住宅地 (萩の台3丁目)



国道168号バイパス計画地周辺



第5章

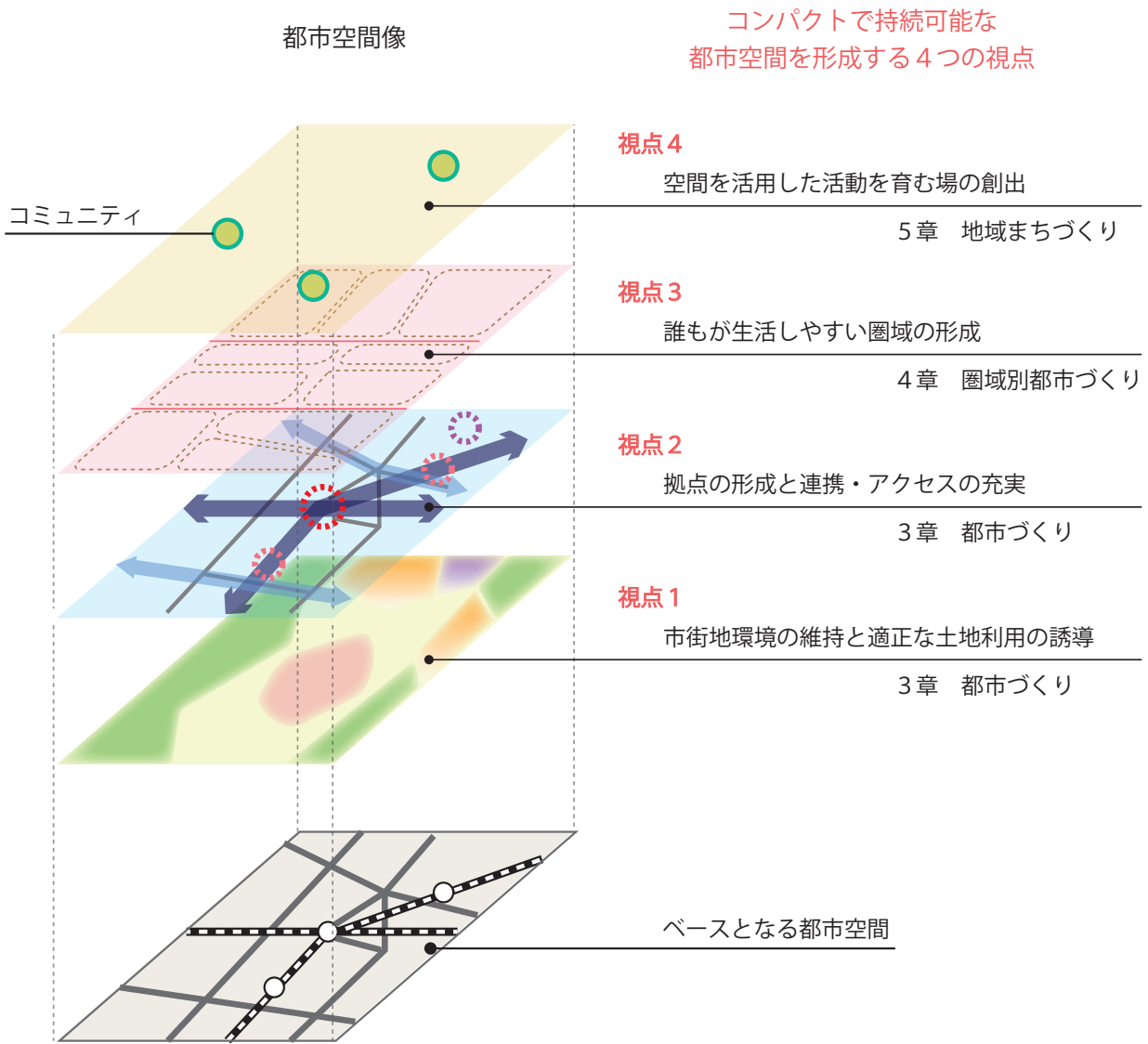
計画の推進と見直しの方針

1. 計画の推進方針

本市は、独特の自然地形や市街地の形成経緯の違いなどから地域によって特徴や課題が異なり、都市づくりにあたっては、地域ごとの特性に応じたきめ細やかな取組みを積み重ねていくことが求められます。

そのため、広域的かつ都市経営の視点から都市全体の持続性を高めていく「都市づくり」、市民の暮らしの一番身近な生活空間である「地域」をより良くするための様々な活動（「地域まちづくり」）の両面からのアプローチで計画を推進していきます。

また、目指すべき都市空間像の実現に向け、まちづくりに関わる市民や事業者、行政などの多様な主体が都市づくりの目標や課題を共有し、役割分担を図りながら推進していきます。



都市空間を形成する4つの視点のイメージ

(1) 都市づくりの主体と役割

● 市民・地域の役割

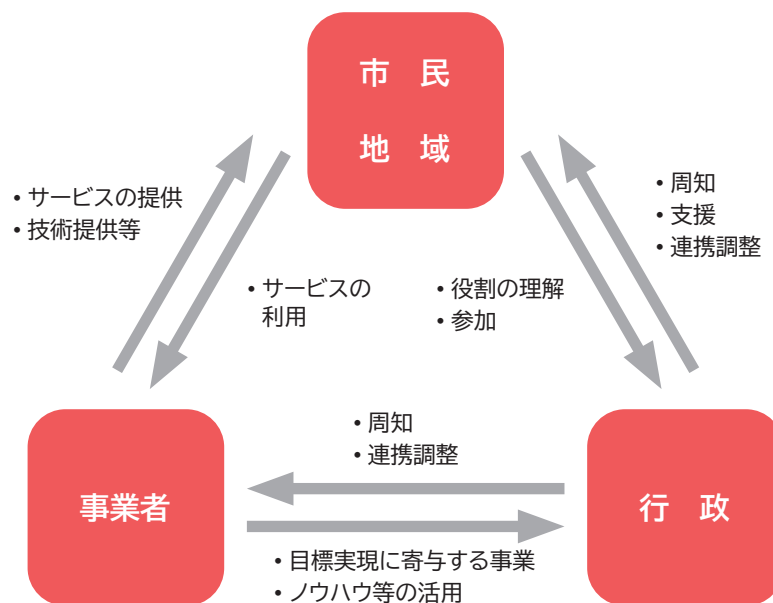
- 市民は、本計画で示す都市づくりの目標が、行政や事業者による都市づくりに関わる取組みと市民の地域でのまちづくり活動の相乗効果により実現されていくものであることを理解し、生駒の望ましい未来の実現を意識しつつ、より良い社会の実現に積極的に関わる住まい方、暮らし方をめざします。
- 自らが暮らす身近な地域の課題を解決し住み続けていくため、地域での暮らし像を共有するとともに、従来の組織のみに捉われない人と人との豊かなつながりを築き、地域にある様々な資源を活用しながら、積極的にまちづくりに関わっていきます。

● 事業者の役割

- 都市づくりに関わる事業者は、本計画を理解し、その実現に寄与するよう事業を遂行するとともに、行政や地域と連携しながら事業者のもつノウハウや事業推進力を活かし、都市や地域の持続性を高める観点から社会的な責任を果たしていきます。
- 特に公共交通事業者は、都市活動において重要な移動を支える事業者として、地域課題に寄り添い、持続可能なサービスを提供するよう努めます。

● 行政の役割

- 本計画に即し、都市づくりに係る施策の基本的な枠組みを構築するとともに、法令に基づく各種制度の活用による規制誘導や公共事業の推進に加え、市民や事業者への本計画及び各種制度の周知を行います。
- 地域や事業者が主体となるまちづくりの取組みについて、各主体の連携に向けたコーディネートを積極的に担うとともに、それぞれの取組みの効果が最大化されるよう、必要な支援・連携を行います。



都市づくりの主体と役割・連携のイメージ

2. 「都市づくり」と「地域まちづくり」の推進の基本的な考え方

(1) 都市づくりの推進の基本的な考え方

● 公民連携による協創

社会や都市が成熟化するにつれ、都市づくりの課題が多様化・複雑化し、行政のみで担える範囲は限定的になってきています。

一方、地域では少子高齢化や人口減少の進展等により、コミュニティの担い手不足などの課題が深刻化し、将来の持続性への不安が高まっている地域が増えつつあります。

そのため、市民・地域、事業者、行政などの多様な主体が、連携・役割分担を図りながら、それぞれの立場で得意分野を活かし、互いに共有できる価値や解決策を創造する「協創」の取組みを進めていきます。

● 多分野連携による総合化

都市づくりに関わる課題の多様化・複雑化に伴い、都市計画が主に対象とする都市空間の再編や整備のみの取組みだけでは解決が困難なものが増えてきています。

行政が取り組む施策においても、都市計画に関わる分野を基本としながらも、健康・福祉、教育・子育てなど関連する様々な分野の取組みと連携し、取組みの効果をよりいっそう上げていくことが求められます。

そのため、本計画に示す都市づくりの戦略や方針に基づき、各分野における取組みを都市づくりの観点から捉え直すとともに、それぞれの取組みと連携し、総合的な観点から都市づくりを推進していきます。

(2) 地域まちづくりの推進の基本的な考え方

本市が、住みやすく暮らしやすい魅力的なまちであり続けるためには、都市全体の視点から進める行政による「都市づくり」の取組みだけでなく、人々の暮らしの一番身近な生活空間である「地域」での様々な活動の活性化、それらの活動につながる柔軟な空間の活用を進めていくことが必要です。

地域におけるまちづくりは、かつては自治会を中心に展開されてきましたが、近年は人口減少や高齢化に伴う担い手不足、地域コミュニティの希薄化、働き方や地域課題の多様化等で、まちづくりの取組み自体が難しくなっており、新たな枠組みで考えていく時代を迎えています。自治会など地域の縁でつながる地縁型のコミュニティに加え、社会貢献活動や趣味など共通の関心や目的でつながるテーマ型のコミュニティ、緩やかなつながりが生まれるコミュニティなどが共存する地域づくりが求められています。

〈地域まちづくりの定義〉

- 本計画では、地域まちづくりをこれまでの地域住民や自治会の他に、事業者やNPOなど地域に関係する人々や団体に所属していない有志（以下、地域住民とする）も含む主体による、地域をよりよくするための活動や取組みと定義します。
- 地域まちづくりの対象となる領域は、多岐にわたります。本計画では、地域まちづくりの初動期から軌道に乗るまでの各種支援を位置付けます。

〈地域まちづくりの範囲〉

- 地域まちづくりは、自治会区域を基本としますが、地域ごとの実情に応じて、より狭い範囲や広い範囲での取組みについても、地域まちづくりとして柔軟にとらえます。

〈地域まちづくりのきっかけのイメージ〉

- 地域まちづくりをはじめのきっかけとしては、以下のような場合が考えられます。

地域からの発意に基づく場合

- 発意者が、自治会等の既存の地縁型の組織の場合や団体に所属していない有志である場合が考えられます。

行政からの働きかけに基づく場合

- 市街地開発事業などが検討されている地域や、特に重点的に都市づくりを進める必要がある地域においては、地域との連携によるまちづくりを進めるために行政から働きかける場合が考えられます。

〈地域まちづくりの進め方〉

地域まちづくりの取組みは幅広く、多様な担い手が連携し役割分担しながら、自立的・持続的・効果的に活動を進めることが大切です。

ここでは、取組みの各段階において、主体となる地域住民と行政との連携・役割分担が円滑に行うことができる進め方を6つのステップで示します。

なお、各取組みにおいて規模や目的、スタート地点や進捗の違いなど、多様なケースが想定されますので、以下に示す進め方を踏まえながら、柔軟に進めていくものとします。



地域まちづくりの進め方

STEP 1 取組みのきっかけづくり

- 立ち上げに際しては、地域住民からの発意を基本とします。
- 立ち上げを促進するため、普段から、市民と行政の都市づくりの方向性の共有を図り、積極的に「地域まちづくり情報の発信」や、「どこでも講座[※]・出前授業[※]」など、市民と都市づくりの考え方について対話ができる機会を多く創出し、都市づくりに対する意識の醸成を進めていきます。

STEP 2 まちの理解を深める

- 地域の魅力や抱える課題、人口動態などの将来予測、地域住民の意識、地域の変遷などを知り、地域の理解を深めることが大切です。
- 行政は、保有するデータ（市民意識調査結果、将来予測を含む人口動態、都市計画基礎調査の結果など）の積極的な提供を行います。そうすることで、地域まちづくりの取組みが、一部の関係者の感覚により進められていくものでなく、根拠に基づいた地域がより良くなる取組みとなり、取組みに対する地域の理解が進みます。

STEP 3 アイデアを企画にする

- 企画の際には、最初から多くの人を巻き込むような、大きな取組みを考えるのではなく、自分一人でもできること（実現可能性）や、既にある資源を使って行う取組みを考えることが大切です。また、地域にとって良いこと（地域貢献性）につながるかを考えておくことで、共感者を増やすことができます。
- 行政は、取組みの推進の参考となる先進事例の提供や、専門家を派遣するなど、取組みの実現性を高めるよう支援します。

STEP 4 活動する

- 活動においては、自身のやりたい、実現したいという自己実現の思いを基本に、地域課題との関係を意識しつつ、新たな人材を巻き込みながら主体的に進めていくことが大切です。
- 行政は、公共空間の活用に係る調整や、各分野の専門性を発揮した活動支援など、取組みによって実現を目指す地域の将来像を理解し、積極的な連携を図ります。

STEP 5 地域との関係をつくる

- 取組みを円滑に進めていくためには、取組みに対する地域の理解を得て、地域まちづくりの方向性を共有することが大切です。地域の理解があることで、既存の団体等からの大きな協力を得られ、また、多くの支援者が現れることが期待できます。
- 行政は、取組みの内容や目的の情報発信などに積極的に関わり、取組みに対して地域での役割や社会性を関連付けることで、取組みと地域との良好な関係づくりを支援します。

STEP 6 継続する

- 取組みを継続していくには、効果の即効性よりも持続性を重視し、リーダーや議題を決めて集まる組織型の取組みだけでなく、やりたいことを自発的に、楽しく取り組むことができるネットワーク型で進めていくことも大切です。
- 行政は、地域間の人材交流や、連携による取組みの充実、新たな展開のきっかけとなる情報共有の場（プラットフォーム）をつくり、取組みに関わる人の機運を高め、市内展開を図ります。また、取組みの成長、自立化に向けた技術面、制度面などの支援体制の構築を中間支援組織も視野にいれ進めます。

【参考：地域課題に応じた活動アイデア P.88】

コラム：地域課題に応じた活動アイデア

本市では、すでに「いこま塾」や「ミライ会議」、「複合型コミュニティ※づくり事業」などの取り組みを通じて、多くの地域まちづくりの活動が生まれています。

自分たちの地域課題を踏まえ、以下の活動例を参考にどのような活動をすべきか考えてみましょう。

地域の課題	活動の例	生駒市が支援できること
交流できる場所や居場所がほしい	<p>● 身近な公共施設の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治会館等を使ったカフェや居場所づくり 公園を使った交流機会の創出 等   <p>2019秋の台住宅地での実証実験 資源ごみ回収コミュニティステーション</p> <p>萩の台第2公園の活用 「公園にいこーえん」</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の活用に向けた調整 地域外の人材紹介 など
買い物など日常生活を容易にできるようにしたい	<p>● 歩いていける場所を活用した機能の充足</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園や緑地などを活用した移動販売やリユース市の開催  <p>喜里が丘第1緑地での青空市場</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の活用に向けた調整 地域外の人材紹介 地区計画※の見直し など
地域の魅力をつくりたい	<p>● 自然・文化資源の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 里山、古民家などの自然・文化資源をつかった暮らしの魅力や観光コンテンツづくり（星空観賞、とんど等伝統文化体験、古民家カフェ 等）  <p>萩の台ミライ会議</p>	<ul style="list-style-type: none"> コンテンツのPR等情報発信 など
地域のお店を元気にしたい	<p>● 空き店舗などの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き店舗などを活用したイベントの開催による来店機会創出や新規出店者の応援 等  <p>あすか野deマルシェ (あすか野ミライ会議)</p>	<ul style="list-style-type: none"> イベント等の情報発信 空き店舗や空き家活用に関わる情報提供 など
新規定住者に来てほしい	<p>● 地域情報の発信</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の魅力を伝える情報誌等の作成やSNSの活用 地域による移住者の案内 等 	<ul style="list-style-type: none"> 地域データの提供 など

3. 評価と見直し方針

(1) 都市計画マスタープランの進行管理

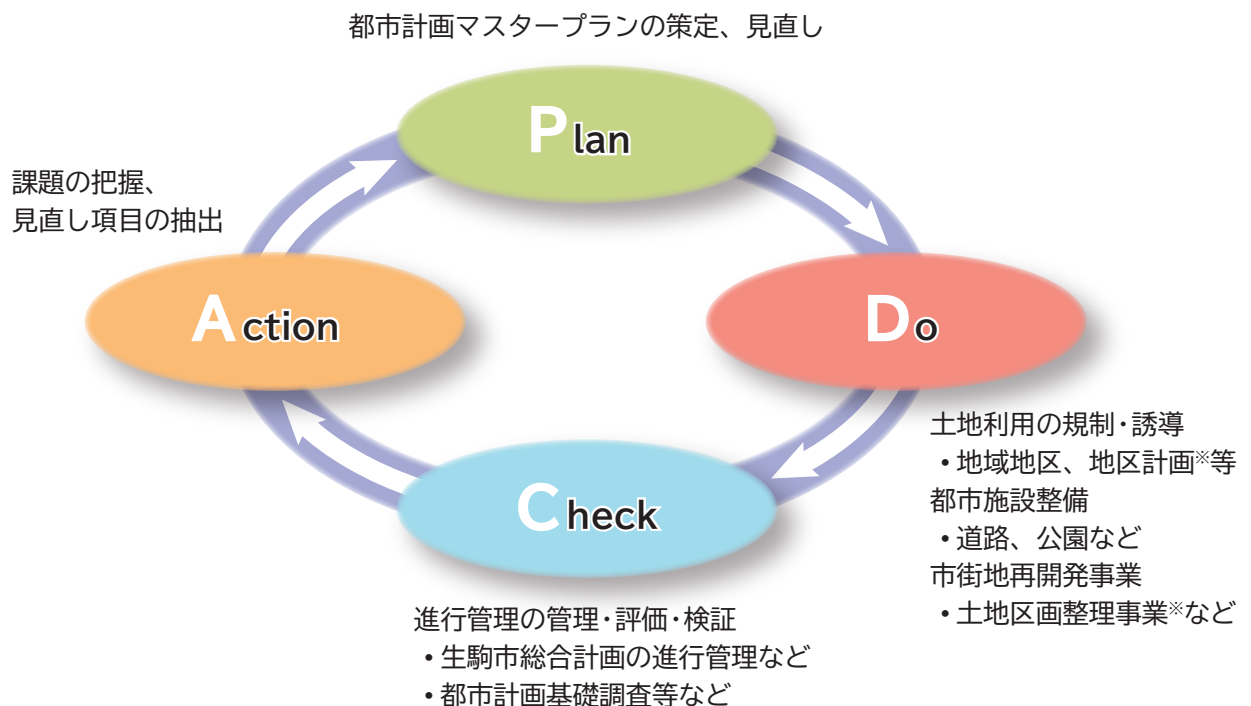
本計画は、目標年次を令和13(2031)年とする長期的な方針であり、目指すべき都市づくりの実現には一定の期間を要するものがあります。そのため、進行管理に際しては、都市づくりの方針を基本とした各取組みの進行管理を生駒市総合計画の進行管理と連動して概ね2年ごとに行うとともに、概ね5年ごとに実施される都市計画基礎調査と合わせた進行状況の管理と評価を行うことにより、重点的・効果的な事業・施策の判断材料とします。

また、上記の進行管理に加え、本計画の2章で示す、“住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー”に基づく進捗を確認するための指標（アウトプット）や生駒市市民満足度調査による評価（アウトカム）を用いて、客観・主観の両面から評価する仕組みを構築し、評価・検証を行います。

【参考：「生駒市総合計画の進行管理」、「都市計画基礎調査」と「ストーリーに基づく評価の考え方の一例 P.90】

(2) 成果の評価を踏まえた計画の見直し

上記検証結果により、計画の見直しが必要とされた場合は、適宜計画の見直しを行います。また、社会情勢の大きな変化や上位計画の見直しがあった場合についても必要に応じ、計画の見直しを行います。



PDCAサイクルによる進行管理のイメージ

コラム：「生駒市総合計画の進行管理」、「都市計画基礎調査」と「ストーリーに基づく評価の考え方の一例」

生駒市総合計画の進行管理

第6次生駒市総合計画の進行管理においては、計画の最も基本的な単位である基本的施策を対象とし、行政内部で計画の進捗状況を検証・分析を行い計画の進捗度合いを測ります。

その上で、生駒市総合計画審議会において行政内部での検証や総括について審議を行い、各施策の進捗状況を総括し、総合的に評価し、検証報告書を取りまとめます。

なお、各施策を包括する分野別計画において、基本計画の進行管理と同様に計画の進捗状況を検証している場合にあつては、当該分野別計画の評価をもって、基本計画の各施策の評価とします。

都市計画基礎調査

都市計画法^{*}に基づき、概ね5年毎に都市における現況及び将来の見通しについて調査

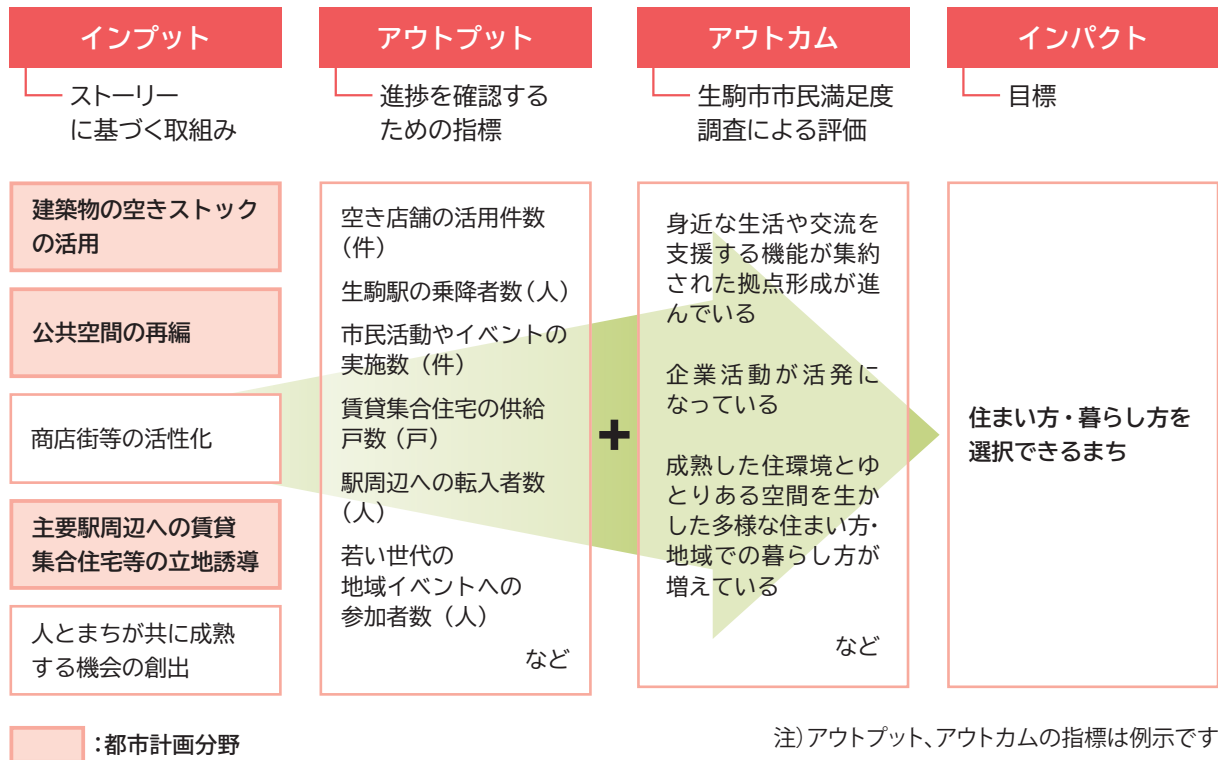
(調査項目)

人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量、地価の分布状況、製造業出荷額及び商業販売額、世帯数及び住宅戸数、住宅の規模、宅地開発の状況など

ストーリーに基づく評価の考え方の一例(参考)

都市的な利便性を享受する住まいと暮らしをつくるストーリーの場合

※生駒駅周辺商業系用途地域^{*}での評価を想定した場合の一例



用語集

用語集

	用語	解説
あ 行	IoT / ICT	Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表している。なお、ICTは「情報通信技術」を指し、身近な活用例としてはメールやSNS等がある。
	イノベーション	新技術の発明や新規のアイデア等から、新しい価値を創造し、社会的変化をもたらす自発的な人・組織・社会での幅広い変革のこと。
	インキュベーションオフィス	起業や創業をするために活動する入居者を支援する施設。
	インバウンド	「外国から自国への旅行」や「自国への外国人旅行者」を指す。
	エリアマネジメント	一定のエリアを対象に、地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら、一体となって、地域に関する様々な活動を総合的に進めるもの。開発だけではなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）を担っていくことが重要となっている。
	オープンデータ	誰でも自由に入手や使用、加工、再配布等ができるよう広く一般に公開されているデータ。
か 行	関西文化学術研究都市	関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、創造的な学術・研究を行い、新しい産業や文化などの発信拠点となるため、国家プロジェクトとして建設されている広域都市。
	近郊緑地保全区域	近畿圏の保全区域の整備に関する法律により、無秩序な市街化の防止や、住民の健全な心身の保持・増進、公害や災害の防止、文化財や緑地、観光資源等の保全などを目的に法律により指定された区域。
	グリーンインフラ	自然の持つ多様な機能を活用したインフラや土地利用を推進する概念。環境保全に留まらず、防災・減災や地域振興といった要素の重なる部分を自然の機能を活用したインフラであるグリーンインフラが担う。
	景観形成地区	特に重点的に良好な景観の形成の推進に取り組む必要がある地区で、関係住民等との合意のもと、景観形成基準等を設ける地区のこと。
	ことづくり	機能や品質などモノが持つ価値以外の高い付加価値を創出すること、あるいは利用者が意義・意味や価値を投影できるサービスを創出すること。
	コミュニティバス	鉄道や路線バスなどの基幹交通を補う、地域の需要に応じたコンパクトな生活交通手段。本市では「たけまる号」が運行している。

	用語	解説
	コワーキングスペース	独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所。月極や時間制で借りる形式のものが多いが、利用者同士の積極的な交流や共働といったコミュニティ形成を促すという点において、従来のレンタルオフィスとは異なる。
	コンパクト・プラス・ネットワーク	人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市において、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業などの生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した、コンパクトなまちづくりのこと。
さ 行	サードプレイス	自宅（ファーストプレイス）でも職場・学校（セカンドプレイス）でもない、自分にとって心地の良い時間を過ごせる第3の場所。
	災害時要援護者	高齢者、障がい者、乳幼児、妊婦、日本語が不自由な外国人など災害時に自力で避難することが困難な人のこと。
	サテライトオフィス	本拠地から離れた場所に設置する小規模な事務所。
	市街化区域	既に市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域として、都市計画で定めた区域。
	市街化調整区域	原則として市街化を抑制すべき区域として都市計画で定めた区域。
	市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、不足している道路・公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、都市機能の更新を図るなど、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行うもの。
	市街地整備	土地区画整理事業や市街地再開発事業で、都市の再生や再構築を行うこと。
	自然環境保全区域	奈良県自然環境保全条例に基づき、自然環境を保全することが特に必要な地域等において、一定の行為を制限し、それらの地域の適正な保全を図ることにより、健康で文化的な生活を確保することを目的に指定する区域。
	市民自治協議会	生駒市自治基本条例に規定しているもので、自分達の住んでいる地域について語り合い、自発的に地域のまちづくりの目標や将来像を考えていき、その将来像に向かって地域に住む人々が当事者意識を持って、計画的に取り組んでいくための組織。
	住宅ストックビジネス	住宅（空家含む）をリフォーム、リノベーション等を行い、活用することで継続的に収入を得ることができるビジネス。
職住近接・合一	働く場と住まいが近いこと。本計画のなかでは、職住近接の考え方をより深化させて、働く場と住まいの境目があいまいな空間や暮らしを「職住合一」と呼んでいる。	

用語		解説
	浸水想定区域	河川の氾濫、雨水の排除ができないことによる出水が起きた場合に浸水が想定される区域。水防法に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事が指定する。
	スマートシティ	都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区のこと。
	スマートホーム	IoTやAI（人工知能）などの技術を駆使して、住む人にとってより安全・安心で快適な暮らしを実現する住宅。
	スマートライフ	IoTやAI（人工知能）などの技術によって生活上の様々な情報を収集・分析し、活用することで実現する快適な生活のこと。
	生活利便施設	生活の利便性を支えるために必要な様々な施設。具体にはスーパー、コンビニ、病院、郵便局、銀行等が挙げられる。
	生産緑地地区	市街化区域内において緑地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的に、都市計画の「地域地区」のひとつとして定められた区域。
	生物多様性	地球上の生物が、様々な環境の中で複雑に関わり合ってバランスを保って生息している状態のこと。
た 行	地域包括ケアシステム	「医療・介護・介護予防・住まい・生活支援」が、身近な地域で一体的に提供される仕組みのこと。
	地区計画	ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。
	長期優良住宅	環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る負担を軽減するなど、長期にわたり良好な状態で使用するための構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。
	テナントリーシング	ショッピングセンターなど不動産を賃貸する商業施設等にテナントを誘致する営業活動のこと。
	出前授業	次代を担う子どもたちに市政への関心と理解を深めてもらうため、要望に応じて職員が市内の公立学校等に出向き、児童、生徒、幼児に対し、生駒市の各施策について説明する授業。
	テレワーク	ICT（情報通信技術）を活用し、場所・時間を制限せずに柔軟に働くことで、「tele＝離れた所」と「work＝働く」をあわせた造語。
	統合型GIS	道路、建物、河川、農地などの地図データを共用できる形で整備し、統合して維持管理することで、庁内横断型のデータ共用を可能にする仕組み。

用語		解説
	どこでも講座	生駒市の市政をPRし理解や関心を深めてもらうため、市民の要望に応じて職員が地域に出向き、市の事業や制度について話をする講座。
	都市機能	都市の持つ様々な働きやサービスのことで、商業・業務、住宅、工業等の諸活動によって担われる。
	都市基盤	道路、鉄道、河川、公園、学校、その他の公共施設などの都市施設。
	都市計画区域	原則として市または町村の中心部を含み、一体的に整備・開発・保全する必要がある区域。
	都市計画道路	都市計画法に基づき都市計画施設として定められた都市の基盤となる道路のこと。
	都市計画法	都市計画に関する基本法で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。
	都市再生整備計画	都市再生特別措置法に基づき都市再生を目的として市町村が地域の特性を踏まえ、まちづくりの目標と目標を実現するために実施する各種事業等を記載した計画のこと。
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められ、開発行為の制限や建築物の構造の規制をすべきとして指定される土地の区域。
	土地区画整理事業	整備が必要とされる市街地において、その一定の区域内で、土地所有者から所有する土地の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供してもらい、これを道路、公園などの公共施設用地などに充てこれを整備することによって、土地の利用価値を高め、健全な市街地とする事業。
な 行	農泊	田園集落において日本ならではの伝統的な生活体験や地元の人々との交流を楽しむことができる滞在型旅行のこと。
	農福連携	農業関連事業と福祉関連事業が連携して、障がい者の支援や農業振興を行う取組みのこと。
は 行	バリアフリー	高齢者や障がい者等が社会生活を営む上での障壁（バリアー）をなくすことで、段差解消など物的なことから意識上のもの、また制度的なものの解消も含む。
	PDCA サイクルマネジメント	PDCA とは「Plan（計画）」、「Do（実行）」、「Check（評価）」、「Action（改善）」の頭文字をとったもので、計画から改善までをひとつのサイクルとして業務の効率化を図る方法のひとつ。

用語		解説
	複合型コミュニティ	集会所や公園など日常的に歩いて集える場で、地域の担い手や外部の支援者がともに地域課題や社会課題の解決を目的として、多様な交流や自立的なサービスが生まれる拠点づくりを目指す生駒市の事業。
	プレイスメイキング	一人ひとりが自由に居心地が良く、快適に楽しく過ごすことが出来る場所をつくること。
ま 行	マイクロツーリズム	自宅から1時間の移動圏内の「地元」で観光する近距離旅行の形態のこと。地域の魅力の再発見と地域経済への貢献を念頭に置いた旅行形態。
	モビリティマネジメント	個人のモビリティ（移動）が、社会にも個人にも望ましい方向へ、変化することを促す交通政策のこと。
や 行	遊休農地	農地法上の用語で「現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地」又は「その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる農地」をいう。
	ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のこと。
	用途地域	都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的として、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など13種類がある。
ら 行	ライフステージ	「進学」「就職」「結婚」「出産」「退職」などの人生の節目で分けた各段階のこと。
	リノベーション	既存建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えたりすること。
	6次産業	農業や水産業などの第一次産業が、本来持っている生産物の価値をさらに高め、それにより農林漁業者の所得（収入）を向上していくための産業。農林漁業の1次産業だけでなく、2次産業（工業・製造業）、3次産業（販売業・サービス業）を取り組むという趣旨で、「1」×「2」×「3」を掛け合わせた数字「6」からきている。

