第３章
基本理念・基本方針

3.　基本理念・基本方針

3.1　基本理念

上位計画となる「生駒市総合計画」、「生駒市都市計画マスタープラン」では将来都市像、都市づくりの目標を以下のとおり定めています。

立地適正化計画では、この将来都市像、都市づくりの目標の実現に向けて、都市機能誘導や居住誘導を図っていくこととし、以下に示す都市づくりの基本理念を設定します。

＜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。

※将来生活交通圏域：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（生活交通ネットワーク）などの利用範囲のこと

3.2　基本方針

以下のとおり、基本理念を実現するための基本方針を設定します。

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、計画的市街地などが持つ、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

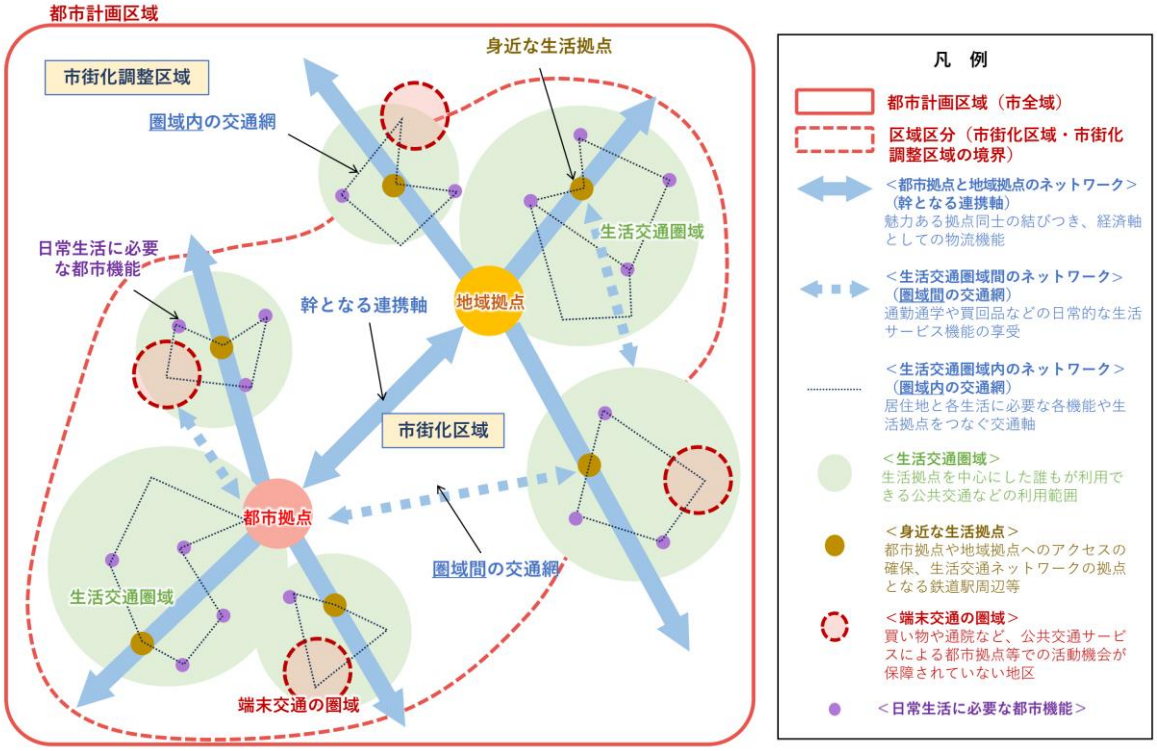
鉄道・路線バス・コミュニティバス等の公共交通ネットワークを維持・充実し、魅力ある地域と暮らしを育む都市づくり

＜取組の例＞

1）鉄道等の市域を跨がる広域的な交通である幹線交通※の駅、路線バスのバス停等を中心とした市内移動を担う支線交通※の維持・充実を図ります。

2）幹線交通及び支線交通を補完する端末交通として、コミュニティバスや地域主体の助け合い輸送等の移動手段の確保を進めます。

【参考】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の情報発信等を推進します。（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）

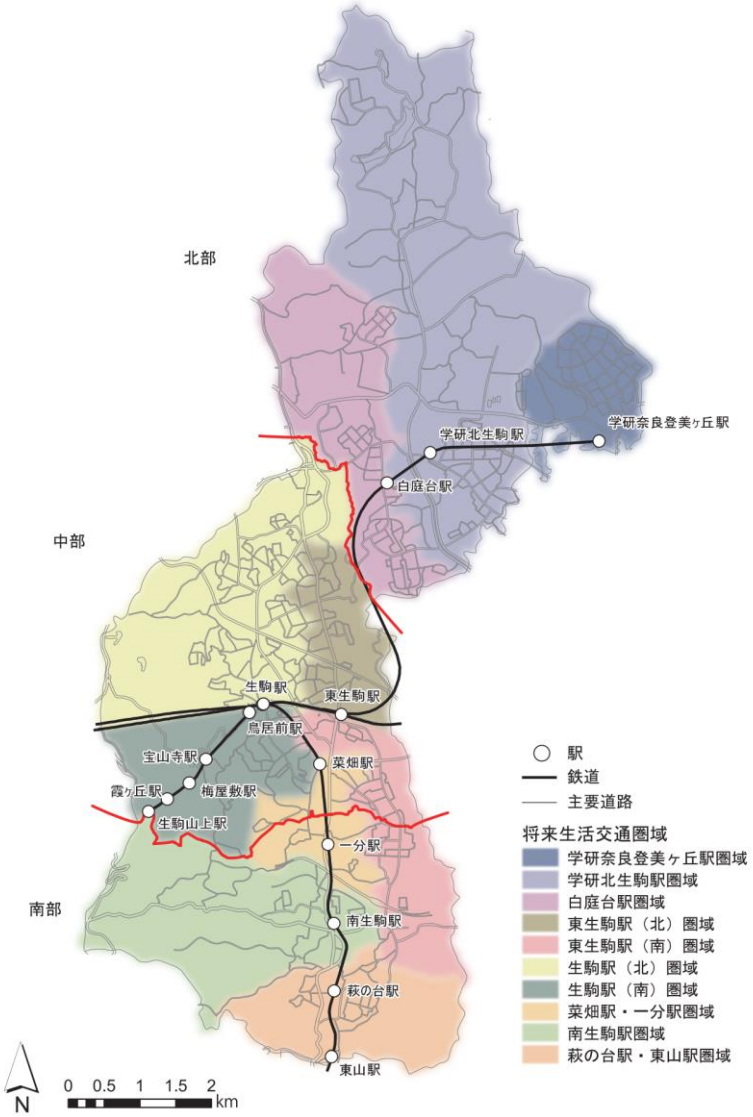
【参考】圏域別都市づくり（生駒市都市計画マスタープラン　令和3（2021）年6月）

本市は、明治22（1889）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。

『生駒市都市計画マスタープラン』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ています。



将来生活交通圏域図

【参考】地域公共交通の位置づけ（生駒市地域公共交通計画　令和3（2021）年3月）

本市の地域公共交通の位置づけ等として、「幹線交通」、「支線交通」、「端末交通」の大きく3項目で分類します。鉄道等の市域を跨る広域的な交通については「幹線交通」とし、主に市内の移動を担う交通を「支線交通」とします。また、バス停までの近距離移動が困難な方が多い計画的市街地等では、ラストワンマイル移動※を支援するコミュニティバスや、タクシー等を活用した個別輸送、近隣での助け合い輸送等を「端末交通」として位置づけます。

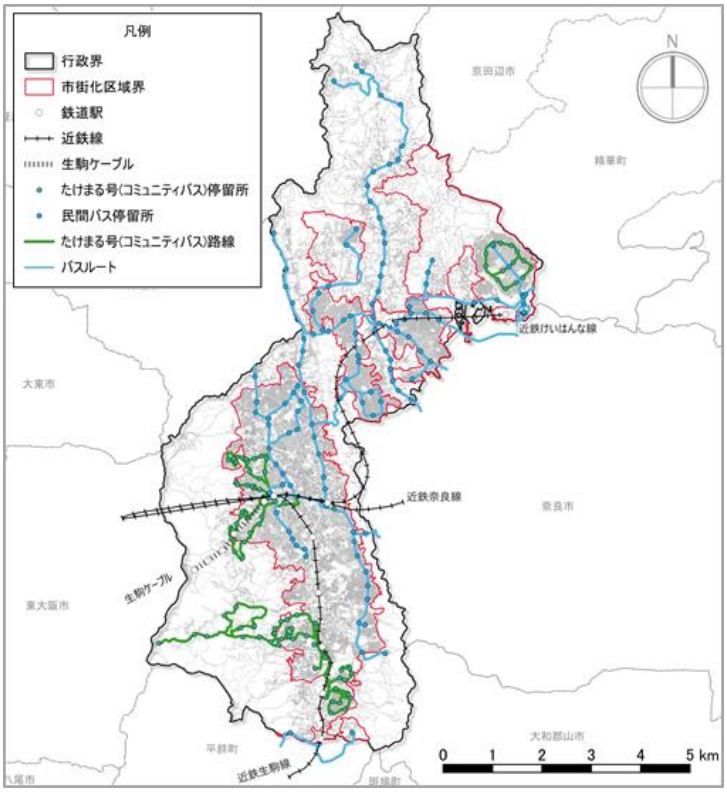
＜端末交通の移動手段について＞

ここでの端末交通とは、鉄道駅からの交通手段のことを意味する鉄道端末交通ではなく、駅・バス停から自宅等の最終目的地までの近距離移動手段のことを「端末交通」と呼ぶこととします。

端末交通としては、デマンド型乗合タクシー、助け合い輸送、コミュニティバス（特定曜日のみの運行等の制約あり）等があります。

デマンド型乗合タクシーとは、タクシー車両による予約制の公共交通サービスで、複数人が乗り合いながら運行します。大量輸送や長距離輸送には向いていないため、需要が比較的少ない場所、主な目的地までそれほど遠くない場所での提供を想定しています。

助け合い輸送とは、コミュニティバス等の有償による運送が困難な場合に、ボランティアや地域の助け合いにより、自家用車を使って高齢者等を輸送するサービスです。利用者は、ガソリン代･道路通行料・駐車場料金の実費のみを負担することで、道路運送法に基づく許可や登録を必要としない輸送サービスとなります。デマンド型乗合タクシーと同様、大量輸送や長距離輸送には向いていないため、地域内の近距離移動、特に、バス停まで徒歩での移動が困難な方等への提供を想定しています。また、運行内容については、既存のタクシーと競合しないように留意する必要があります。



参考　鉄道・バス路線図

3.3　目指すべき都市の骨格構造

生駒市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図を見据えながら、目指すべき都市の骨格となる主要な拠点を設定し、居住や都市機能の誘導を図ります。

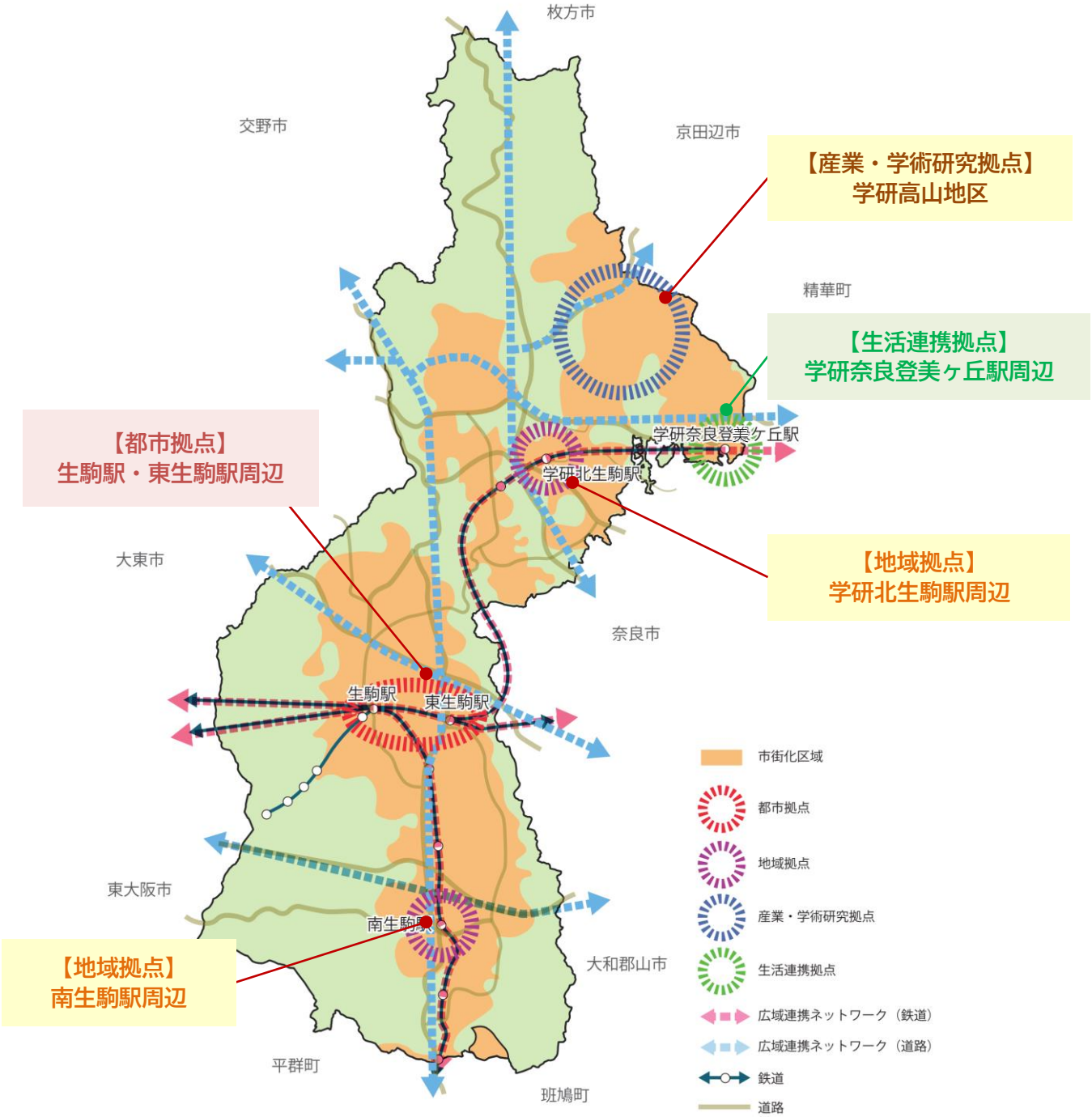


図 3-1　目指すべき都市の骨格構造図

表 3-1　都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置付け

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 計画的市街地	居住誘導区域設定の対象。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。	国定公園、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。都市の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。	学研高山地区第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、医療、商業機能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。	鉄道駅周辺	**【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。

3.4　住まいと暮らしをつくる戦略ストーリー

上位計画である「生駒市都市計画マスタープラン」では、都市づくりの目標である「住まい方・暮らし方を選択できるまち」を効果的に実現していくため、「暮らし方」と「住まい方」に視点を置き、5つの戦略ストーリーを設定しています。

生駒市立地適正化計画においても、「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」を基本理念とし、この戦略ストーリーと連動した住まい方と暮らし方を実現します。

駅周辺市街地	01	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	02	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	03	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	04	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	05	新たな暮らしを実現する学研高山地区第２工区

＜ストーリー01：都市的な利便性を享受する住まいと暮らし＞

○駅周辺市街地（都市機能誘導区域）においては、商業や医療、文化等の都市機能（誘導施設）を誘導することにより、歩いて楽しめるウォーカブルなまちなかで、市民や来街者の多様な交流や活動が誘発され、にぎわいが創出されます。

○駅周辺市街地（都市機能誘導区域）においては、利便性の高い暮らしを求める単身、新婚世帯、高齢者向けの住宅（賃貸集合住宅等）の立地を促進することにより、まちなかへの住み替えが誘発されます。

○これにより、単身、新婚世帯は通勤・通学の利便性が高く、時間的・経済的負担が軽減され、生活の質が向上します。高齢者は免許返納後の移動が容易となり、世代に関わらず、買い物や行政サービス等へのアクセスも良い快適な日常生活を送ることができます。さらに、若者と働き盛り世代、高齢者、来街者が混在することで、多様なニーズが生まれ、民間サービスの活性化につながります。

＜ストーリー02：日常の中で出会いや交流が生まれる住まいと暮らし＞

○都市機能誘導区域の外に広がる既成市街地（居住誘導区域）は、地域のつながりが深く、高齢者や子育て世帯等に対して地域ぐるみの見守りや支援が受けやすい暮らしがあります。

○また、日常生活に必要な施設（医療・福祉施設、小規模な商業施設、診療所など）の維持を図ることにより、利便性が確保されるとともに、日常生活の中での出会いや交流が育まれ、安心して暮らせる場所が提供されます。

＜ストーリー03：自分らしさを大切にする住まいと暮らし＞

〇計画的市街地（居住誘導区域）においては、広い敷地やゆとりある街並みなど、質の高い住環境を確保するとともに、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、子育て世帯や新規転入者なども暮らしやすい生活空間が提供されます。

〇また、地域住民の構成やニーズの変化に応じて、地区計画等の土地利用規制の見直しを行うことにより、ニュータウンのセンター地区の機能更新を促進し、暮らし続けるための新たな生活サービス機能が創出されます。

＜ストーリー04：豊かな自然の中でスローライフを楽しむ住まいと暮らし＞

〇市街化調整区域の田園集落地等（居住誘導区域外）では、文化財や自然、農地など、集落ならではの資源を保全しつつ、ゆとりある暮らしが継承されていきます。

＜ストーリー05：創造性を育む住まいと暮らし＞

〇学研高山地区（都市機能誘導区域）では、関西文化学術研究都市（けいはんな学研都市）が目指す最先端の技術の集積と学研高山地区周辺の自然･文化が共生する「高山地区」ならではの研究環境で、産業・学術研究機能を集積することにより、新たな技術や価値が創出されたスマートシティを目指していきます。

〇ここでは、暮らしと研究が一体となったスマートな次世代型住環境※が形成されます。

第４章
居住誘導

4.　居住誘導

4.1　居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。

都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように設定します。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）令和7年4月改定」、「第13版都市計画運用指針（国土交通省）令和7年3月」では、居住誘導区域として、以下の考え方が示されています。

【居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引きより）】

＜生活利便性が確保される区域＞

・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域･生活拠点に、徒歩･自転車･端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅･バス停の徒歩･自転車利用圏

＜都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域＞

・医療･福祉･商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

・国立社会保障･人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

＜災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域＞

・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針より）】

・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

＜居住誘導区域の設定方針＞

①法令で定められている居住誘導区域を含めてはならない箇所を除外する。

②生活利便性が確保される箇所、都市機能の持続的確保が可能な人口密度の箇所、計画的市街地、居住を推進する事業が進む箇所等を対象に居住誘導区域を定める。

③準工業地域及び産業地等の形成を目標とした地区計画区域は、居住誘導区域から除外する。

4.2　居住誘導区域の設定の流れ

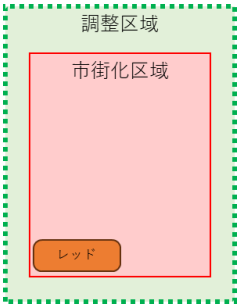
本計画における居住誘導区域は、次のフローに基づき検討しています。

＜ステップ1＞

①居住誘導区域に含めない箇所　P. 25 参照

以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域から除外する。

条件	候補
都市計画区域	市街化調整区域
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※）、地すべり※防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の箇所



②居住誘導区域の候補地として含める箇所　P. 26 参照

以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の設定候補地とする。

条件	候補
鉄道駅の圏域	鉄道駅徒歩圏（500m）
バス停の圏域	バス停徒歩圏（300m） コミュニティバスバス停徒歩圏（300m）
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
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）
計画的市街地	一体的な基盤整備を実施した計画的市街地（概ね5ha以上）
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

「①居住誘導区域に含めない箇所」と「②居住誘導区域を定める箇所」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の候補地を設定

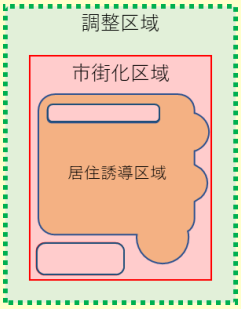
＜ステップ2＞

③居住誘導区域から除外を検討する箇所　**P.33 参照**

以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域からの除外を検討する。

条件	候補	居住誘導区域
土砂災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）	○
浸水イエローゾーン	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	○
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	○
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）	○
産業地等の形成を目標とした地区計画区域及び準工業地域	・準工業地域 ・地区計画で産業地や教育研究機関、医療施設、鉄道施設の形成などを目標とした地区	×

＜ステップ1＞居住誘導区域の候補と「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



4.3　居住誘導区域の設定

4.3.1　居住誘導区域に含めない箇所

都市再生特別措置法で定められている居住誘導区域に含めてはならない箇所を除外します。

根拠	除外する箇所
都市再生特別措置法第81条第19項	市街化調整区域
都市再生特別措置法施行令第30条	・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域 ・地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

注：土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定は今後も見直されるため、図中の表示に関わらず、指定対象となる場合があります。（計画の見直し時に更新します。）

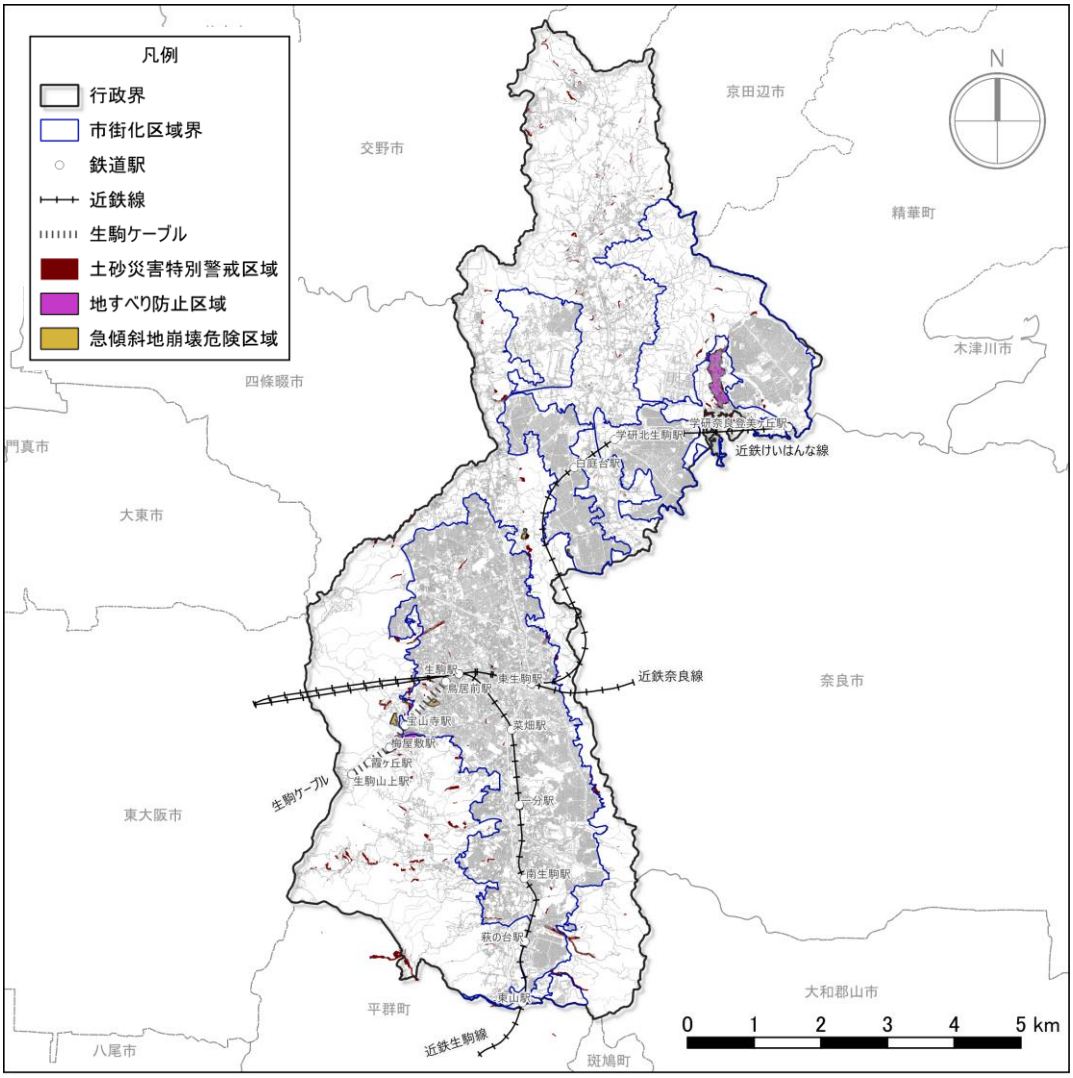


図 4-1　居住誘導区域に含めてはならない箇所

出典：生駒市総合防災マップ(令和5年)、奈良県災害リスク情報システム（令和７年）

4.3.2　居住誘導区域の候補地として含める箇所

(1)　生活利便性が確保される箇所

都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活連携拠点に、徒歩により容易にアクセスすることのできる鉄道駅・バス停の徒歩利用圏を居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
鉄道駅の圏域	鉄道駅徒歩圏（500m） ・急峻な地形※条件を踏まえ高齢者徒歩圏※（500m）とする。
バス停の圏域	バス停徒歩圏（半径300m） ・コミュニティバスについても、路線バスがない地区を補完する路線であるため、居住誘導区域に含むものとする。

出典：都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月）

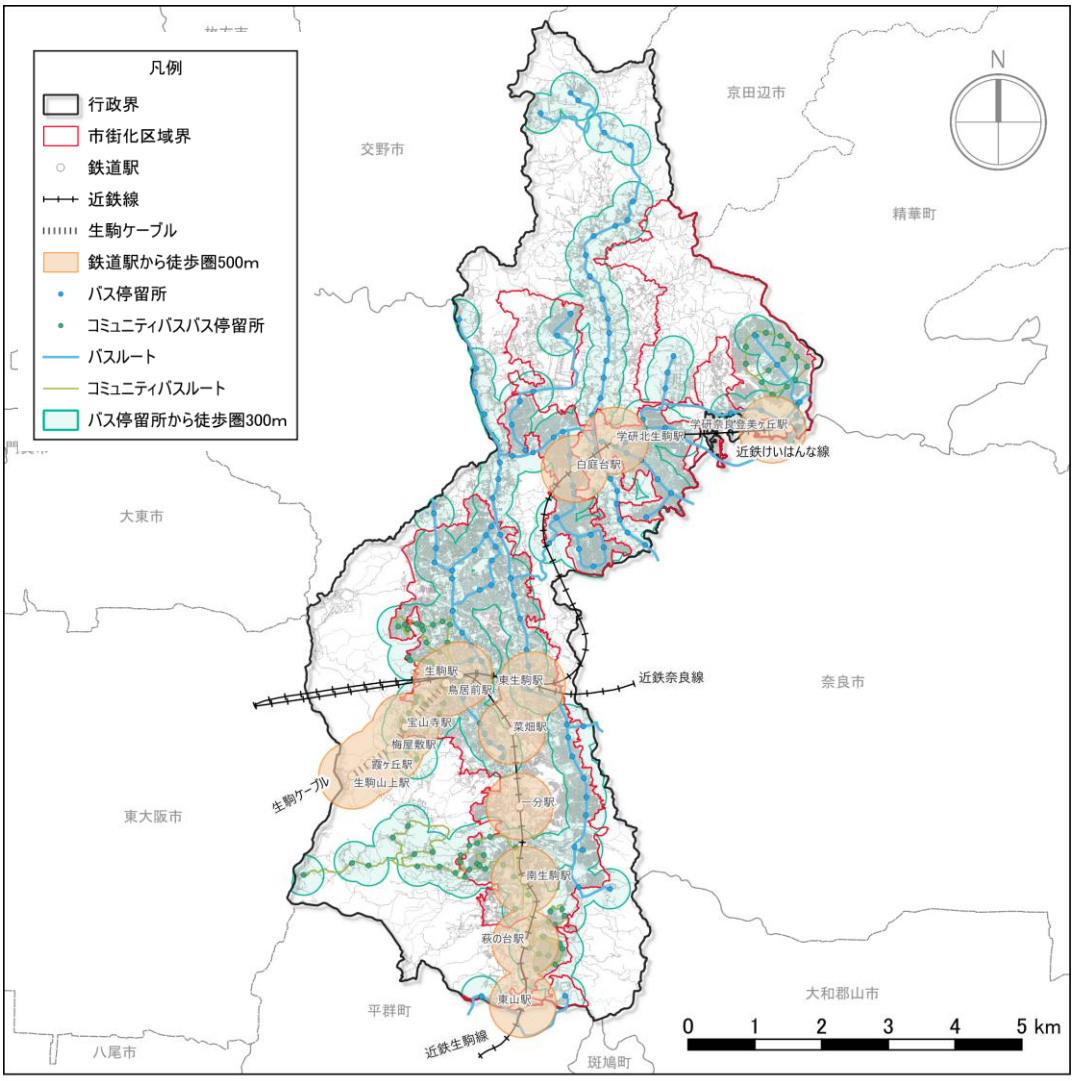


図 4-2　鉄道・バス網徒歩圏図

出典（鉄道）：国土数値情報（令和５年）、
（バス）：国土数値情報（令和４年）をもとに一部修正（令和７年）

(2) 都市機能の持続的確保が可能な箇所

医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される範囲内を居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
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（都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準）の箇所

注：125mメッシュ人口を使い人口密度を分析しているため、敷地面積が広い学校などの公共施設があるメッシュや市街化調整区域との境界で自然的土地利用を含むメッシュなど、人口密度が40人／haに満たない場合もあります。このような人口密度が40人／haに満たない場合においても、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有していると判断できる場合は居住誘導区域に含めます。

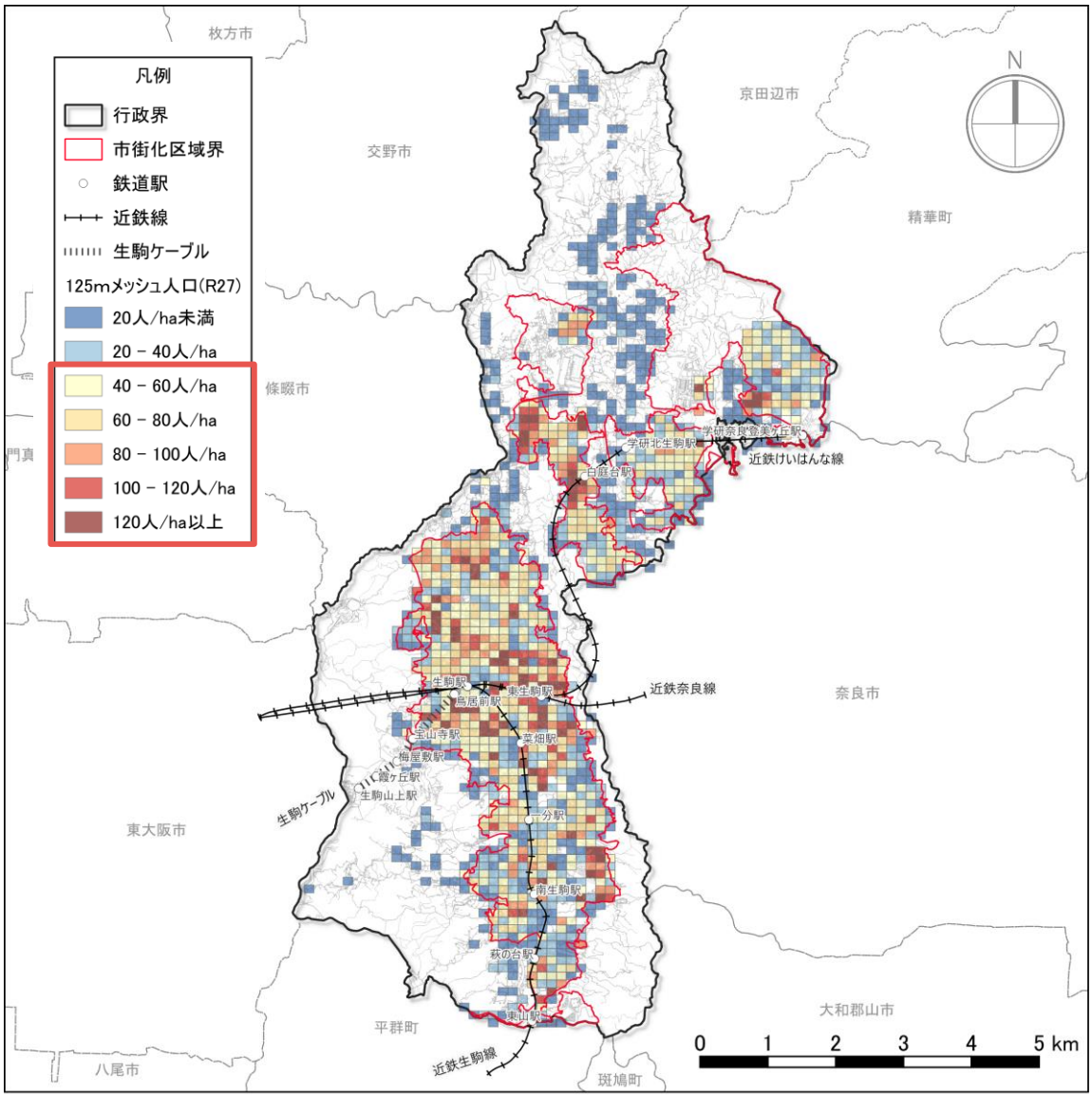


図 4-3 推計人口（令和27年）

出典：地域メッシュ統計（国勢調査、（公財）統計情報研究開発センター）、日本の地域別将来推計人口（令和5年推計、国立社会保障・人口問題研究所）

(3)　人口密度を維持する箇所

少なくとも現状の人口密度を一定維持することを基本として、居住誘導区域を設定します。

条件	居住誘導区域を定める箇所
人口密度を維持する箇所	令和2年度の人口密度40人／ha以上（都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準）の箇所 ・125mメッシュ（図　4-4） ・人口集中地区（DID地区）※（図　4-5）

注：125mメッシュ人口を使い人口密度を分析しているため、敷地面積が広い学校などの公共施設があるメッシュや市街化調整区域との境界で自然的土地利用を含むメッシュなど、人口密度が40人／haに満たない場合もあります。このような人口密度が40人／haに満たない場合においても、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有していると判断できる場合は居住誘導区域に含めます。

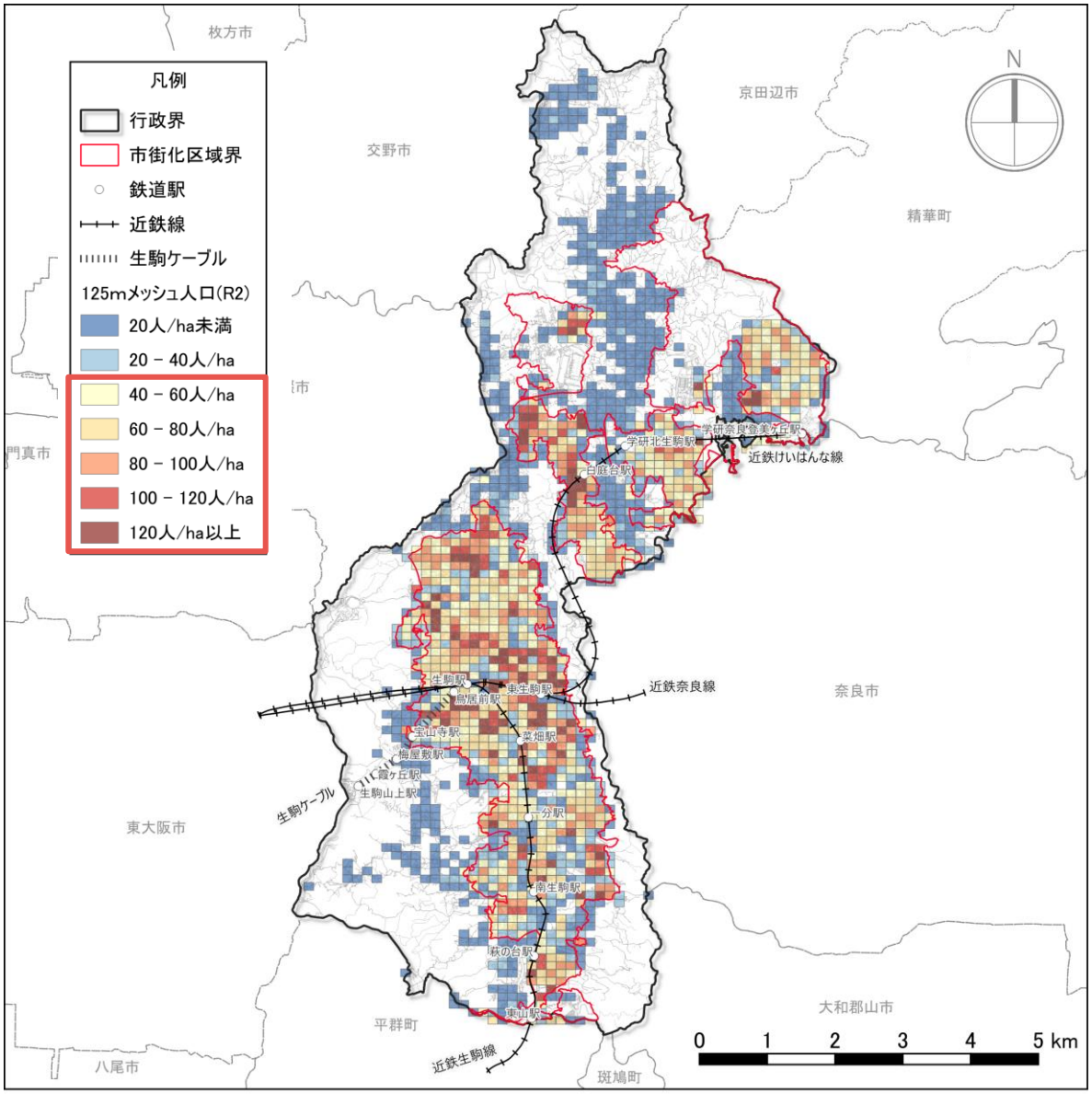


図 4-4　人口分布（令和2年、125mメッシュ）

出典：地域メッシュ統計（国勢調査、（公財）統計情報研究開発センター）

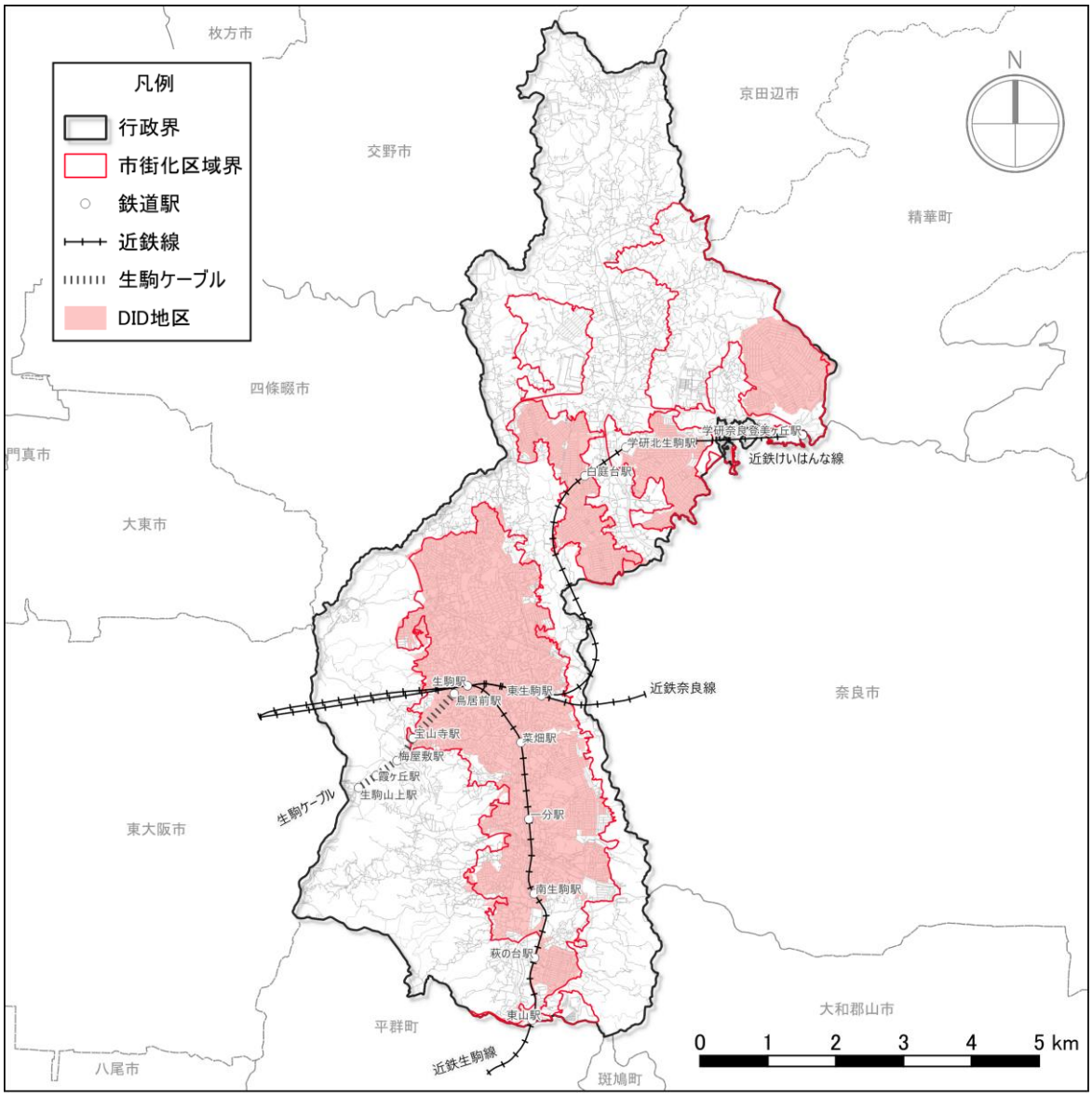


図 4-5　人口集中地区（令和2年）

出典：国土数値情報

(4) 計画的市街地

計画的市街地での人口密度の低下の原因は、主に1世帯あたり人員の減少であり、空き地や空き家が比較的流通して、働き盛り世代が一定数流入していることから、今後も世帯数・地域コミュニティは維持されると推測できます。このため、今後も良好な住宅地としての機能の維持を図るため、人口密度40人／haに満たない箇所においても、居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
計画的市街地	一体的な基盤整備を実施した計画的市街地（概ね5ha以上）

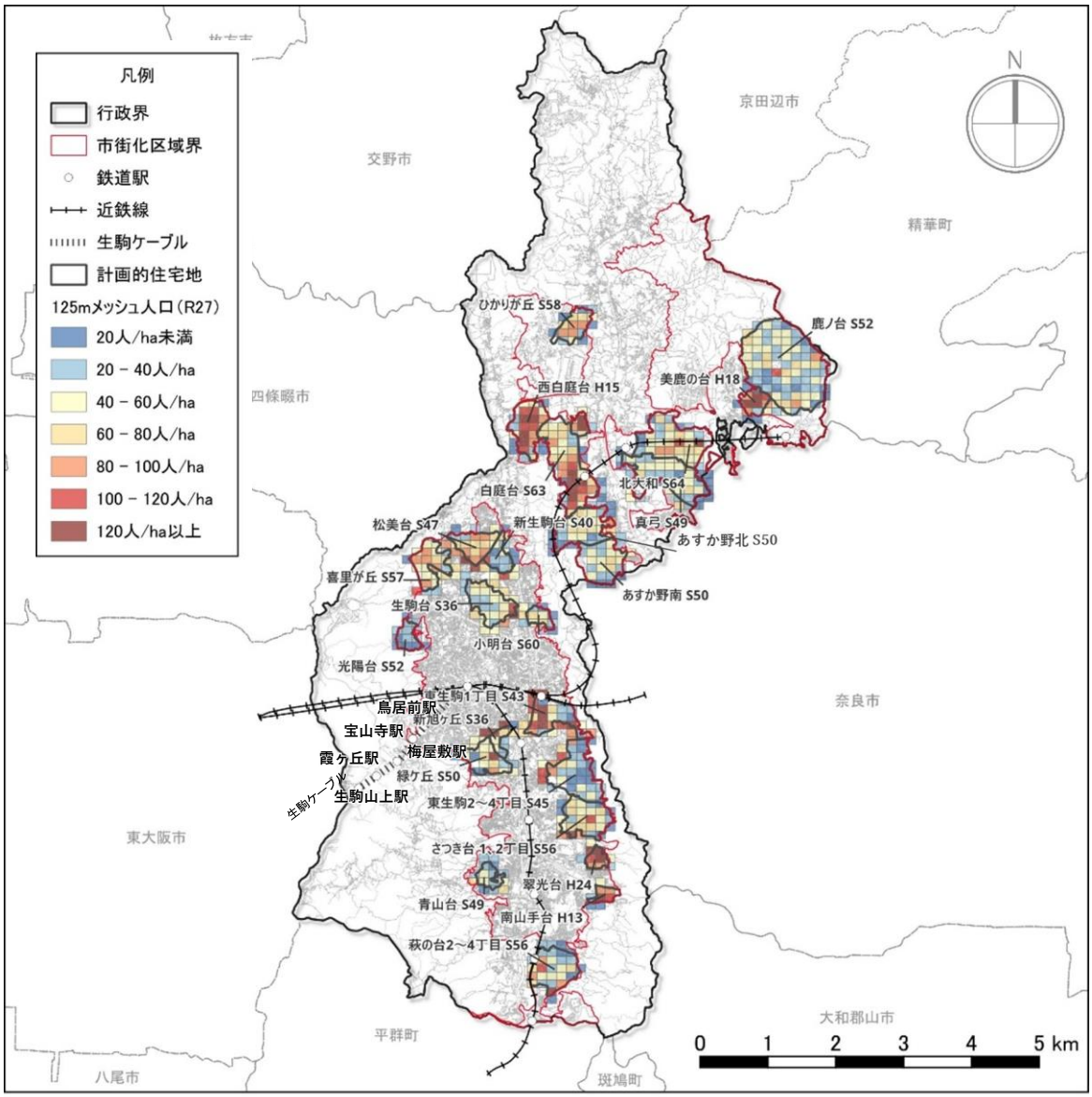


図 4-6　推計人口（令和27年、計画的市街地）

出典：地域メッシュ統計（国勢調査、（公財）統計情報研究開発センター）、
日本の地域別将来推計人口（令和5年推計、国立社会保障・人口問題研究所）

(5) 一体的な住宅地の整備が見込まれる箇所

土地区画整理事業、開発行為等により居住を推進する事業が進む箇所は居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
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で、良好な住環境の形成を目的とする地区計画を定めるもの

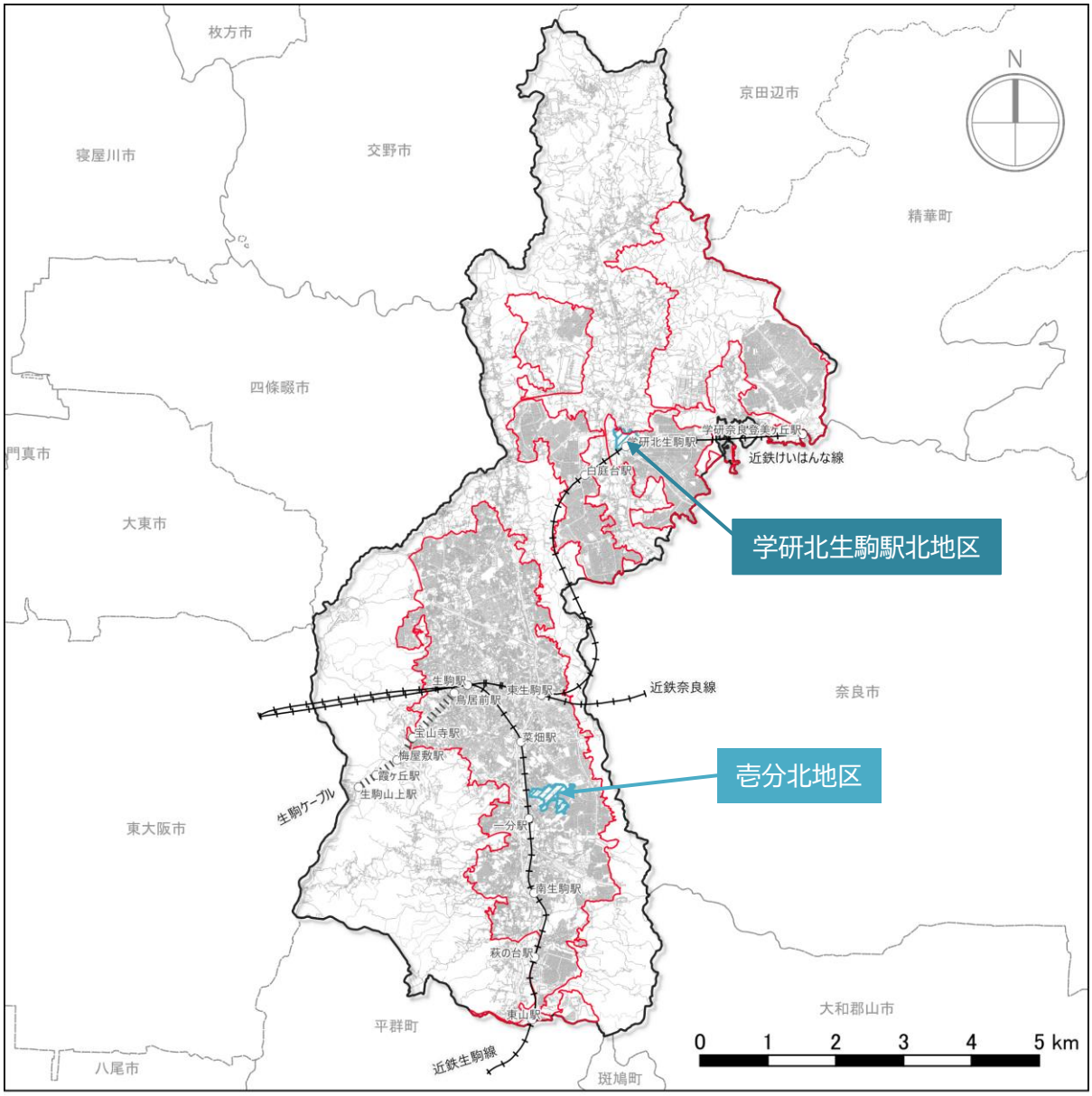


図 4-7 一体的な住宅地の整備が見込まれる箇所位置図（令和7年11月時点）

(6) 居住誘導区域の候補地（重ね合わせ）

4.3.1の居住誘導区域に定めない箇所を除く、4.3.2の(1)～(5)のいずれかに該当する箇所を居住誘導区域の候補地とします。

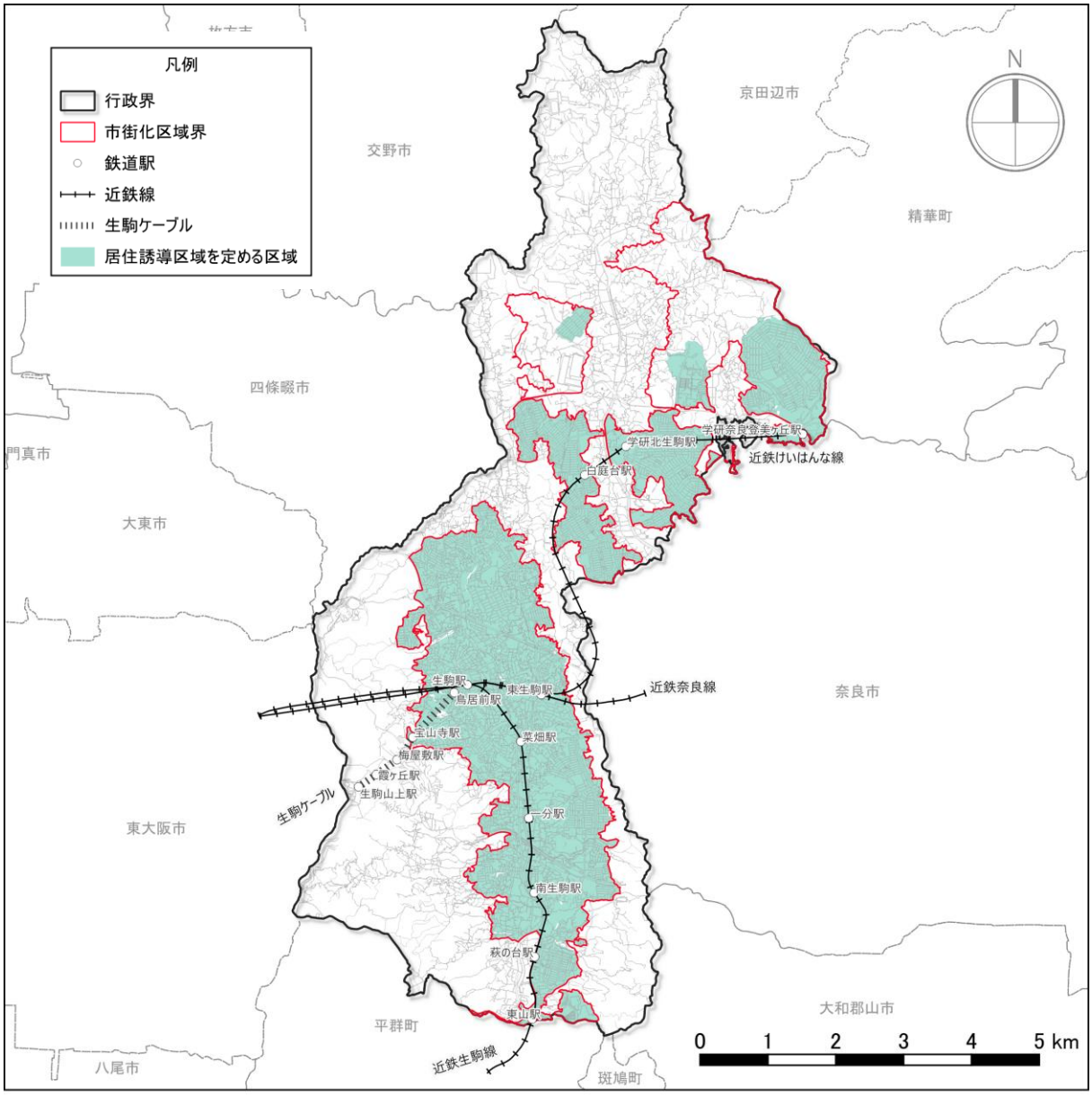


図 4-8 居住誘導区域の候補（重ね合わせ図）

4.3.3　居住誘導区域から除外を検討する箇所

(1)　災害ハザードエリア

土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、洪水浸水想定区域（想定最大規模）及び浸水常襲地域は、災害のリスクを勘案し、居住誘導区域に含まないことを検討すべき箇所です。

これらの箇所は、災害リスクの低減対策（ハード、ソフト）を推進することにより、居住誘導区域から除外しないこととします。

条件	居住誘導区域から除外を検討する箇所
土砂災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）
浸水イエローゾーン	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）
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（屋根（2階）に垂直避難できる浸水深3mを基準とする）
浸水常襲地域	昭和57（1982）年8月出水以降、3回以上浸水被害が発生した地域

検討の結果、上記の区域は、河川改修や避難行動の周知等により命を守る対策を推進しているため、居住誘導区域から除外しないこととする。

条件	居住誘導区域から除外しない理由
土砂災害イエローゾーン	・市では土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、洪水浸水想定区域（想定最大規模）等を示した「総合防災マップ」を全戸配布している。また、宅地建物取引業法の改正により、水害リスクに関する説明が重要事項説明の対象項目に追加されている。 ・警戒避難体制の整備、要配慮者利用施設※の避難確保などにより、災害リスクの低減に取り組んでいる。
浸水イエローゾーン	
洪水浸水想定区域（想定最大規模）	
浸水常襲地域	・浸水常襲地域では、浸水深3m以上（想定最大規模）の箇所がない。 ・浸水常襲地域のハード対策（河川改修、ため池治水利用、固定堰撤去、不法占用橋撤去等）やソフト対策（洪水浸水想定区域情報の提供、地域防災力の充実等）が取り組まれている。

【参考】災害ハザードエリア

＜土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域＞

土砂災害（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）から市民の生命を守るため、土砂災害の恐れがある場所の地形や地質、土地利用状況などを調査し、その結果に基づき土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）および土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）奈良県知事が指定します。

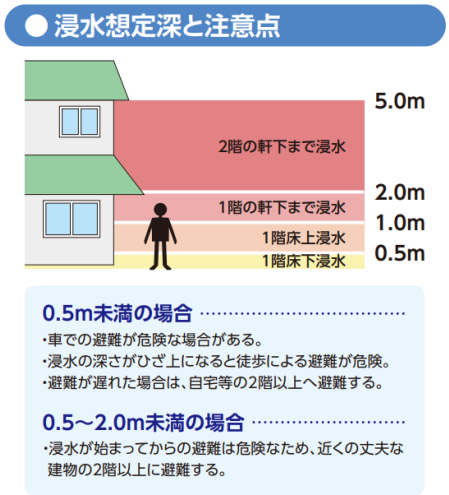
出典：生駒市総合防災マップ

＜家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）＞

洪水の流れにより河岸が侵食される（削り取られる）おそれのある範囲をいいます。河岸侵食が生じると、家屋の基礎を支える地盤が流出し、侵食範囲にある家屋については家屋本体の構造によらず倒壊・流出の危険が生じます。

＜洪水浸水想定区域（想定最大規模）＞

想定最大規模とは、一般的に 1,000 年に1回程度の降雨と呼ばれていますが、1,000 年ごとに一度発生する周期的な降雨ではなく、毎年 1 年間に発生する確率（年超過確率）が1／1, 000（0. 1%）以下の降雨を意味します。毎年発生する確率は小さいですが、大規模な浸水被害が想定される降雨になります。



出典：生駒市総合防災マップ

＜浸水常襲地域＞

奈良県においては、昭和57（1982）年8月出水以降3回以上浸水被害が発生した地域（昭和57（1982）年8月出水を含まず）を浸水常襲地域としています。浸水被害の発生要因としては、河川からの溢水、河川堤防の決壊、河川への排水不良等（内水被害）、道路側溝等の流下能力不足による浸水などがあります。

(2)　産業地等の地区計画区域及び準工業地域

準工業地域の箇所と地区計画で産業地や教育研究機関、医療施設、鉄道施設の形成などを目標とした地区（住宅の建築を制限していない箇所を除く）は、居住誘導地域から除外します。

ただし、工業系の用途地域であっても、地区計画において生活利便性向上に向けた施設の立地が位置づけられている箇所については、居住誘導区域に含めることを検討します。

条件	居住誘導区域から除外を検討する箇所
産業地等の形成を目標とした地区計画区域及び準工業地域	・準工業地域 ・地区計画で産業地や教育研究機関、医療施設、鉄道施設の形成などを目標とした地区

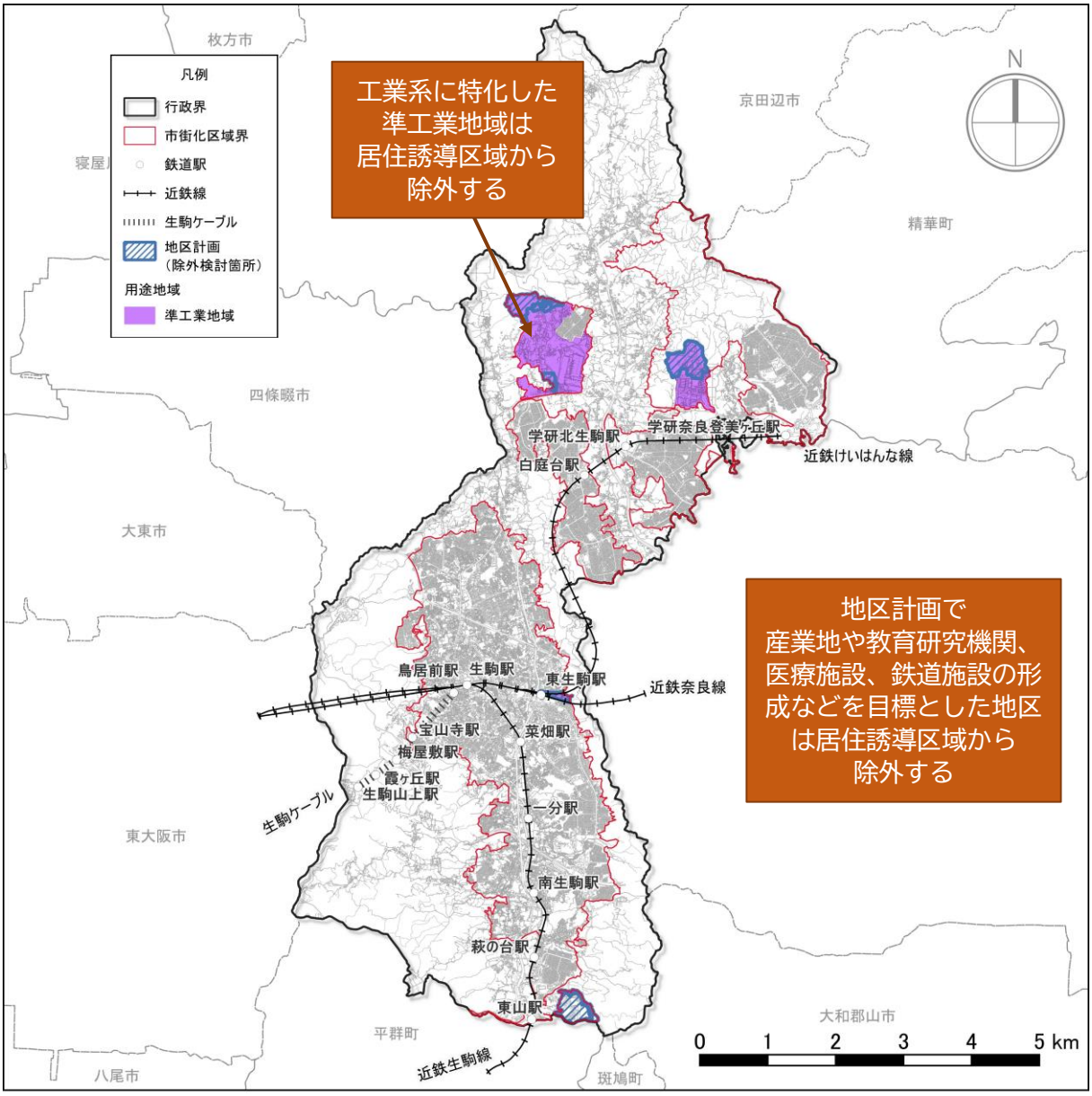


図 4-9　準工業地域、地区計画位置図

4.3.4　居住誘導区域

居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、本市の居住誘導区域は、以下のとおりとします。

(1)　居住誘導区域（全体）

居住誘導区域 （全市合計）	1,721ha ※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79.6%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。

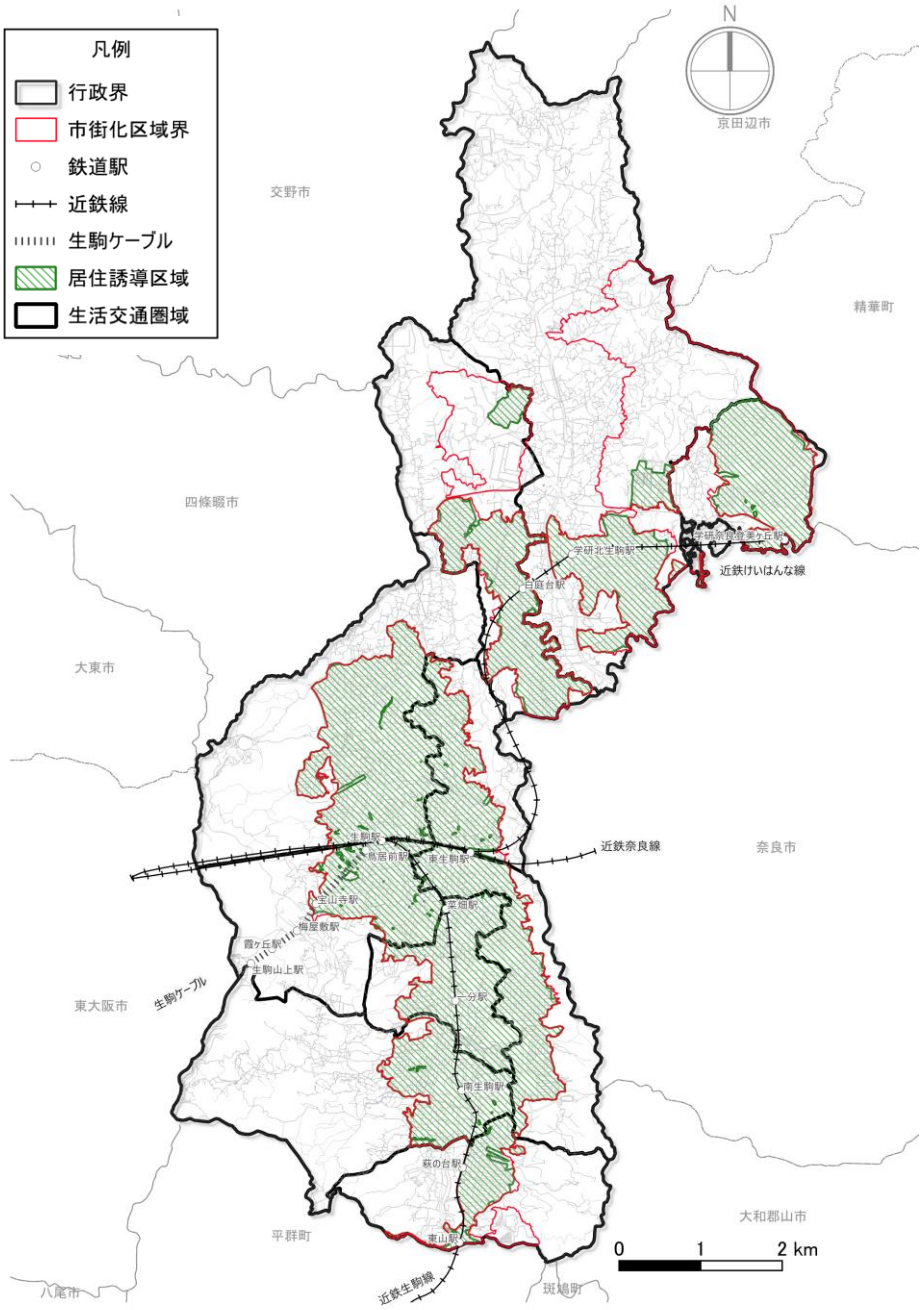
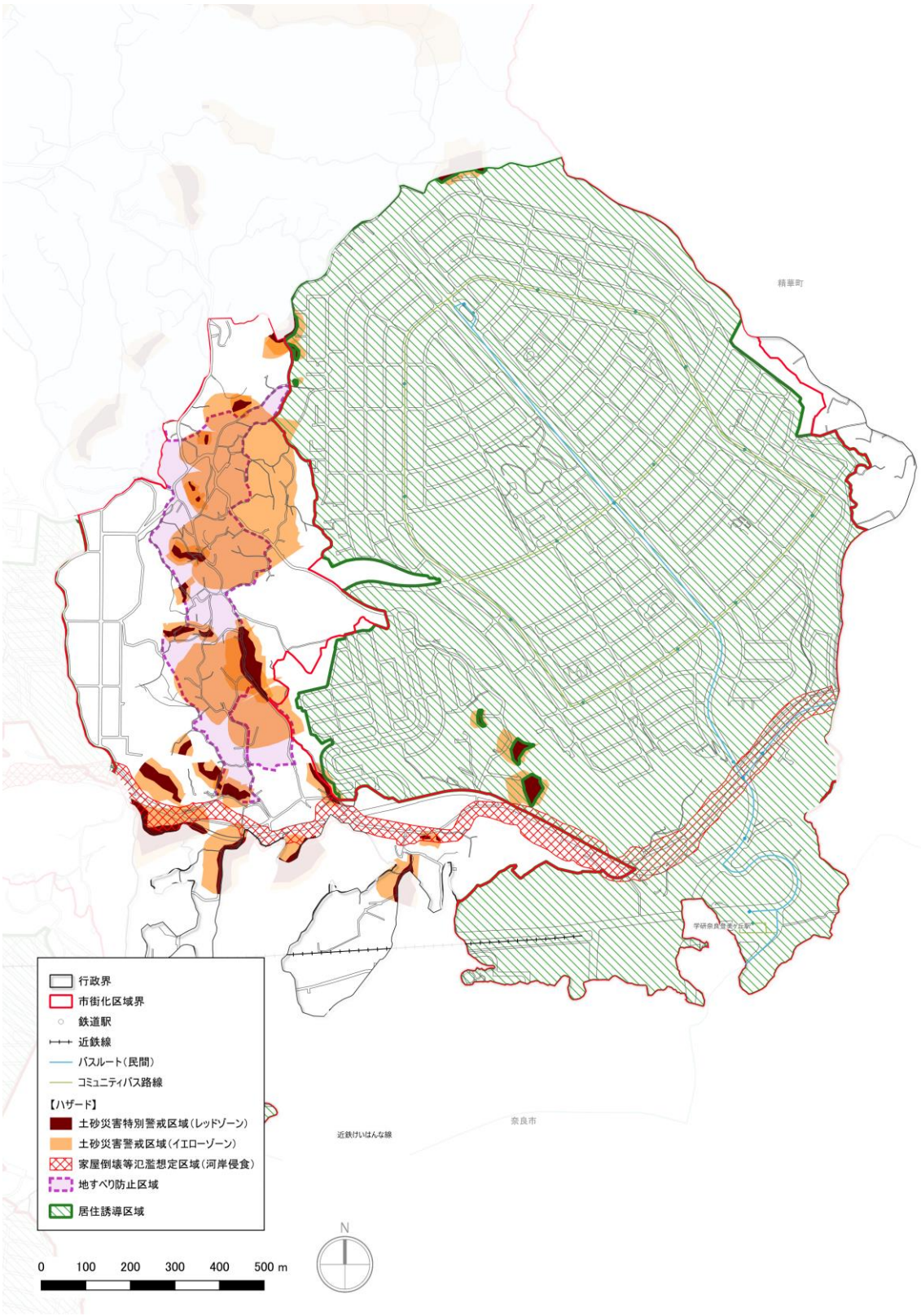


図 4-10　居住誘導区域

(2) 居住誘導誘導区域（将来生活交通圏域別）

1) 学研奈良登美ヶ丘駅圏域

（居住誘導区域面積）175.0ha



2） 学研北生駒駅圏域

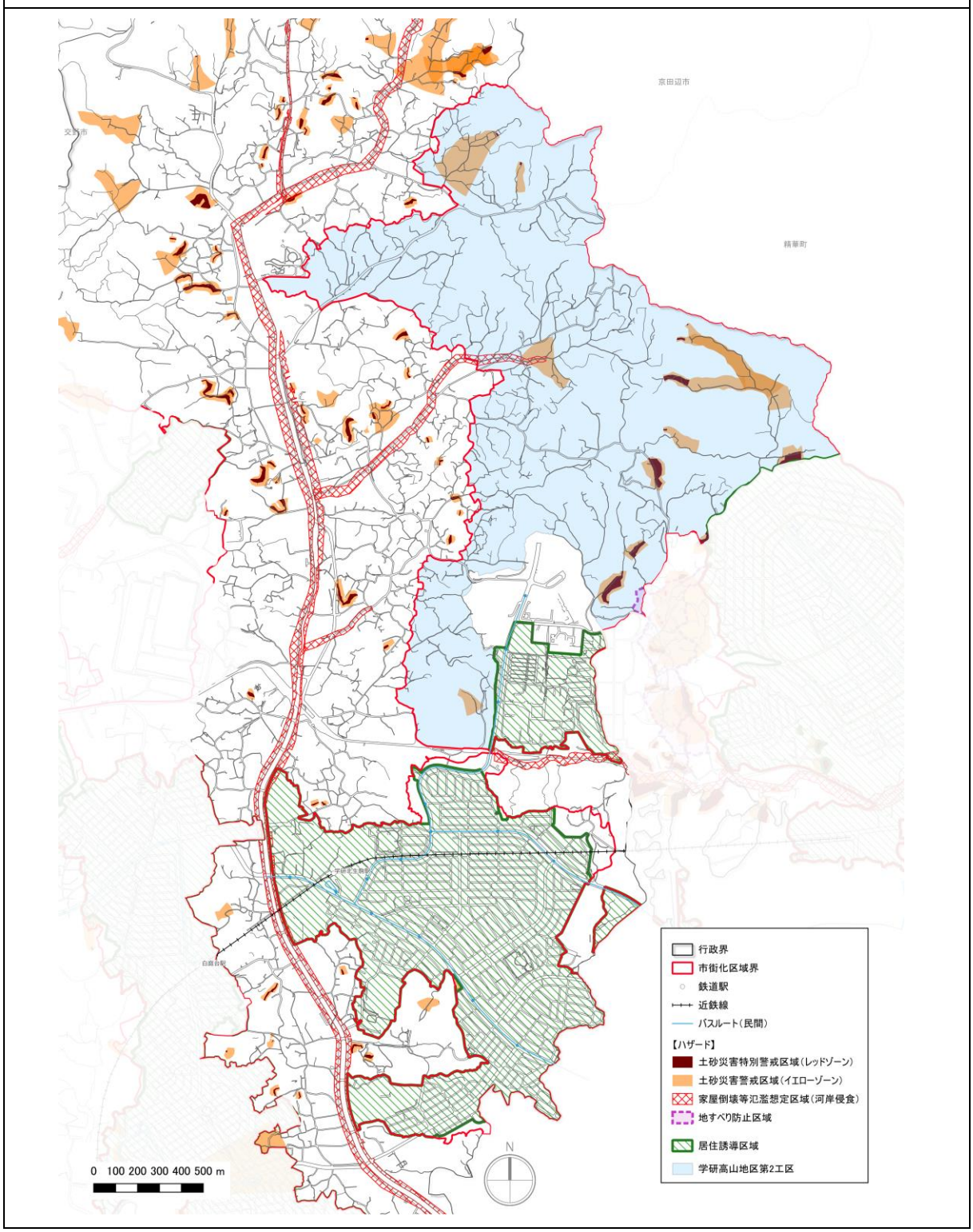
＜学研高山地区第2工区について＞

・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）します。

・土砂災害特別警戒区域は、土地利用計画後の指定に合わせて居住誘導区域から除外します。

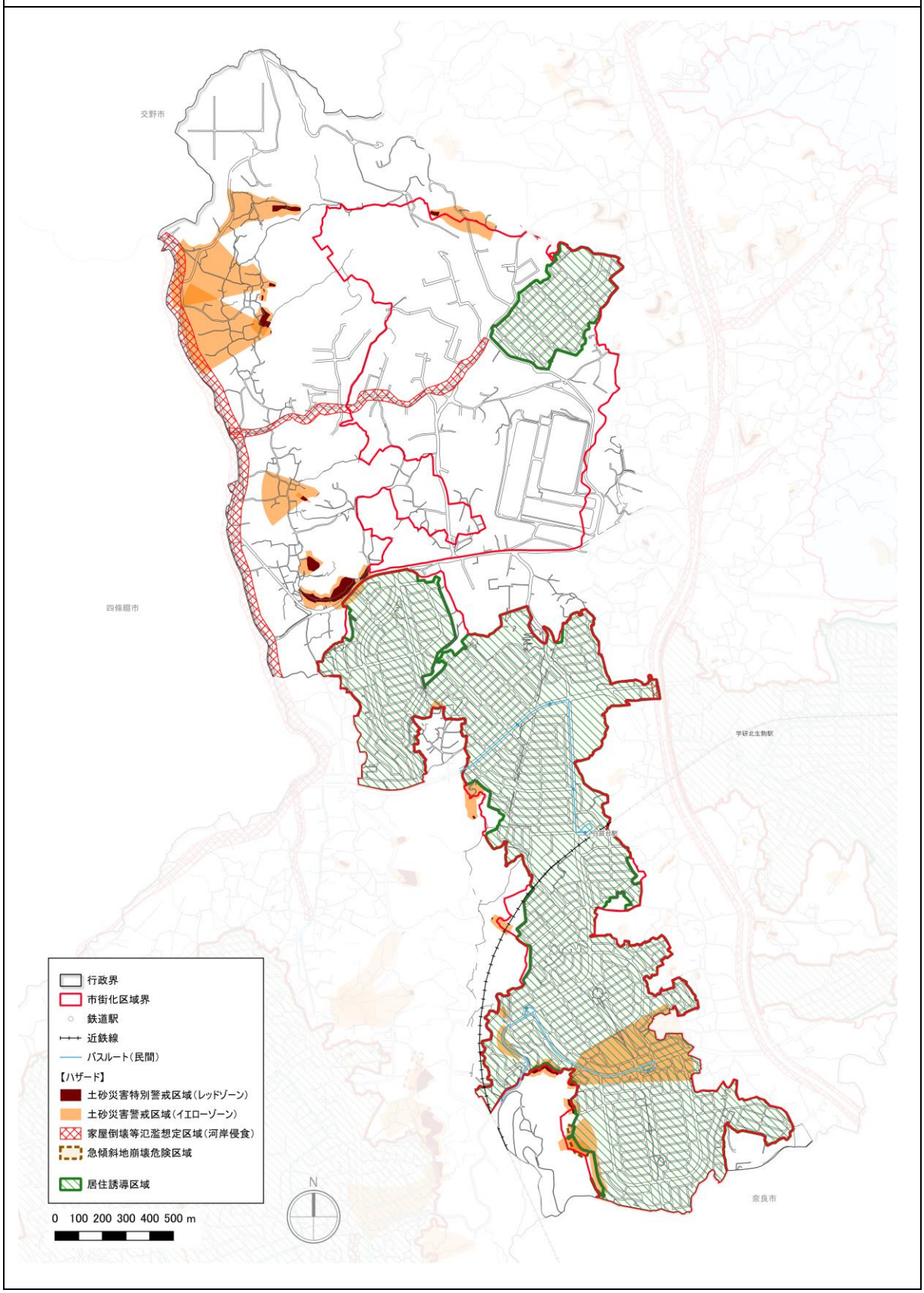
・学研高山地区は全域を都市機能誘導区域に設定しています。（5.3.3都市機能誘導区域参照）

（居住誘導区域面積）172.2ha



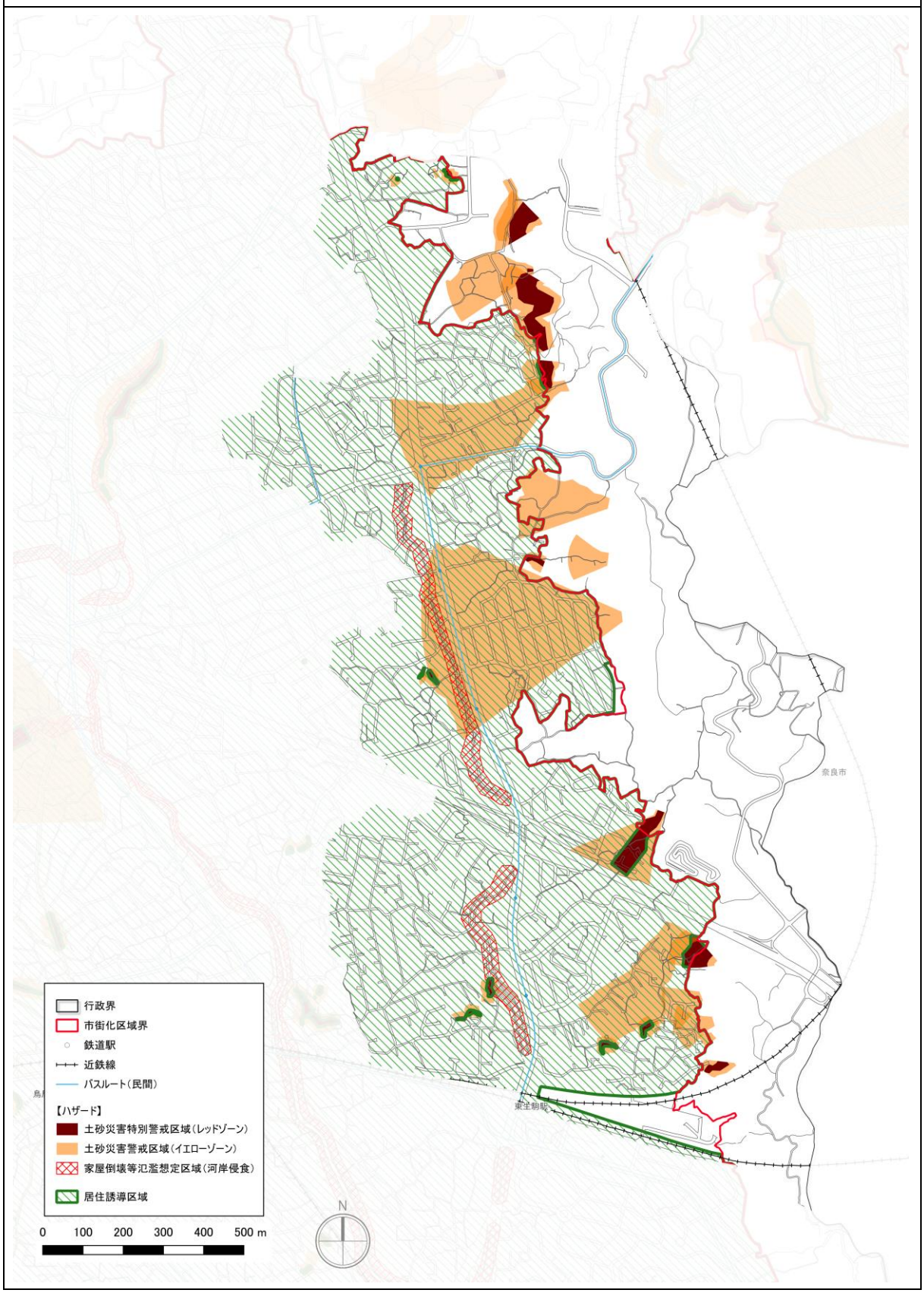
3） 白庭台駅圏域

（居住誘導区域面積）197.0ha



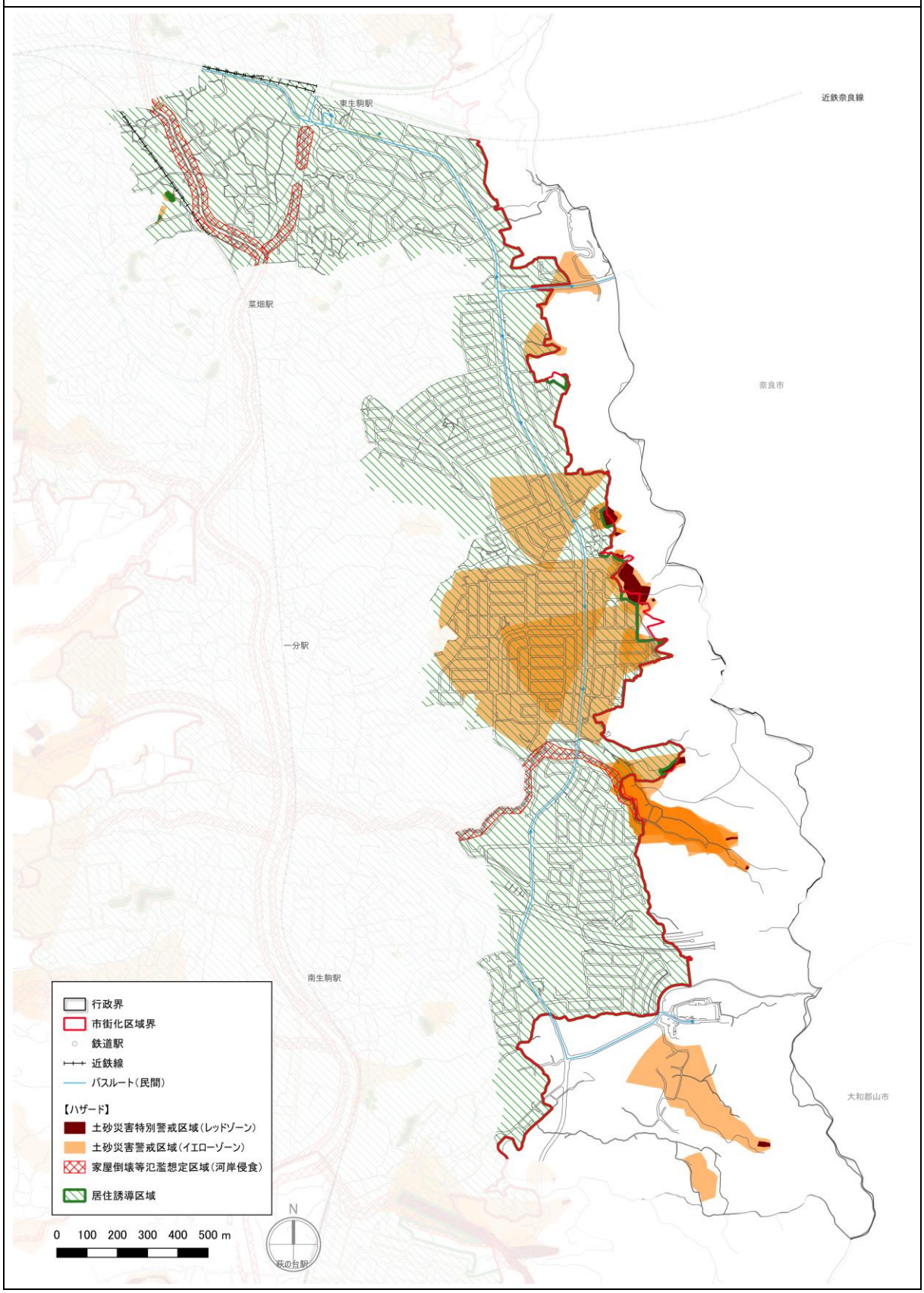
4） 東生駒駅（北）圏域

（居住誘導区域面積）134.5ha



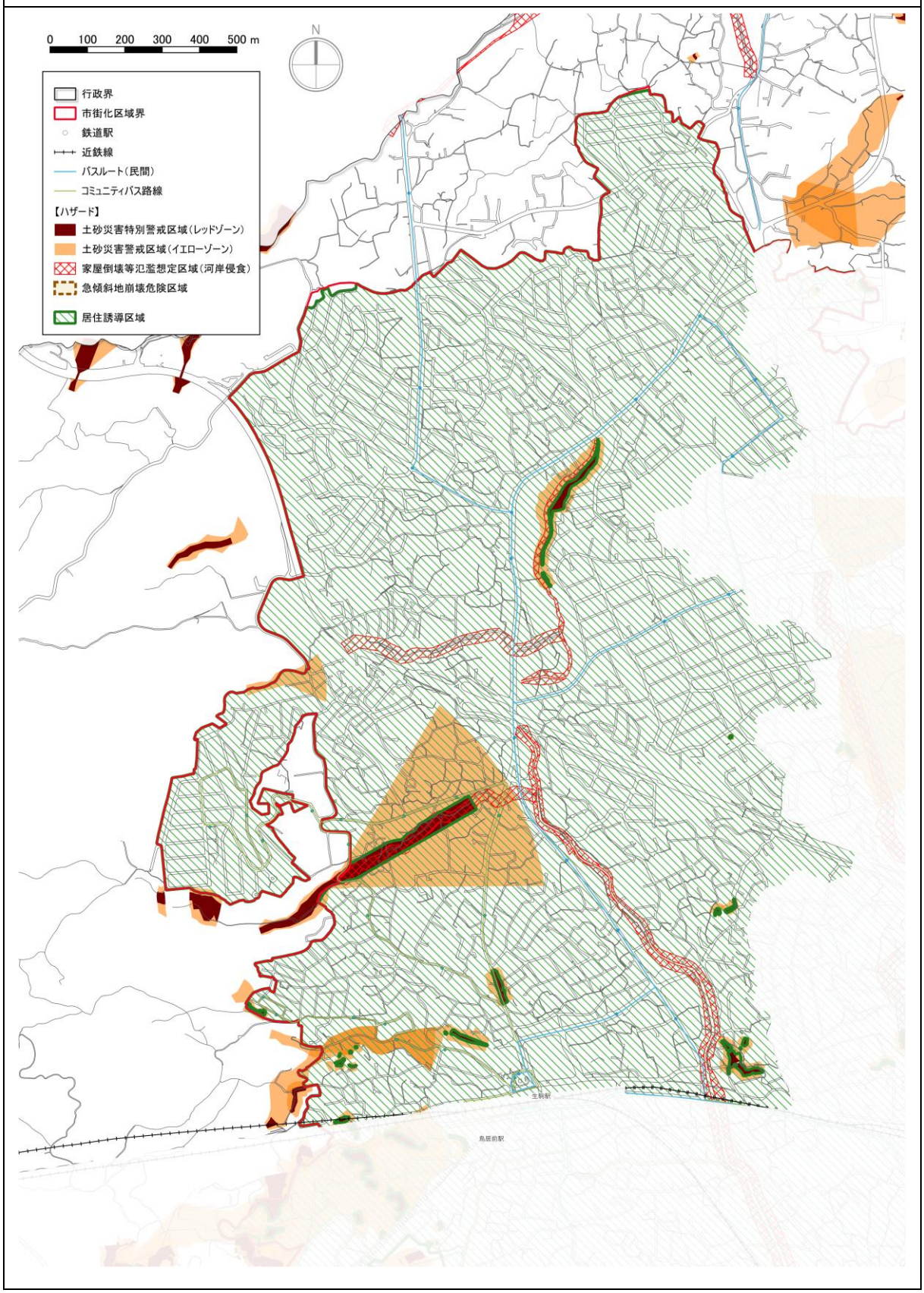
5） 東生駒駅（南）圏域

（居住誘導区域面積）195.8ha



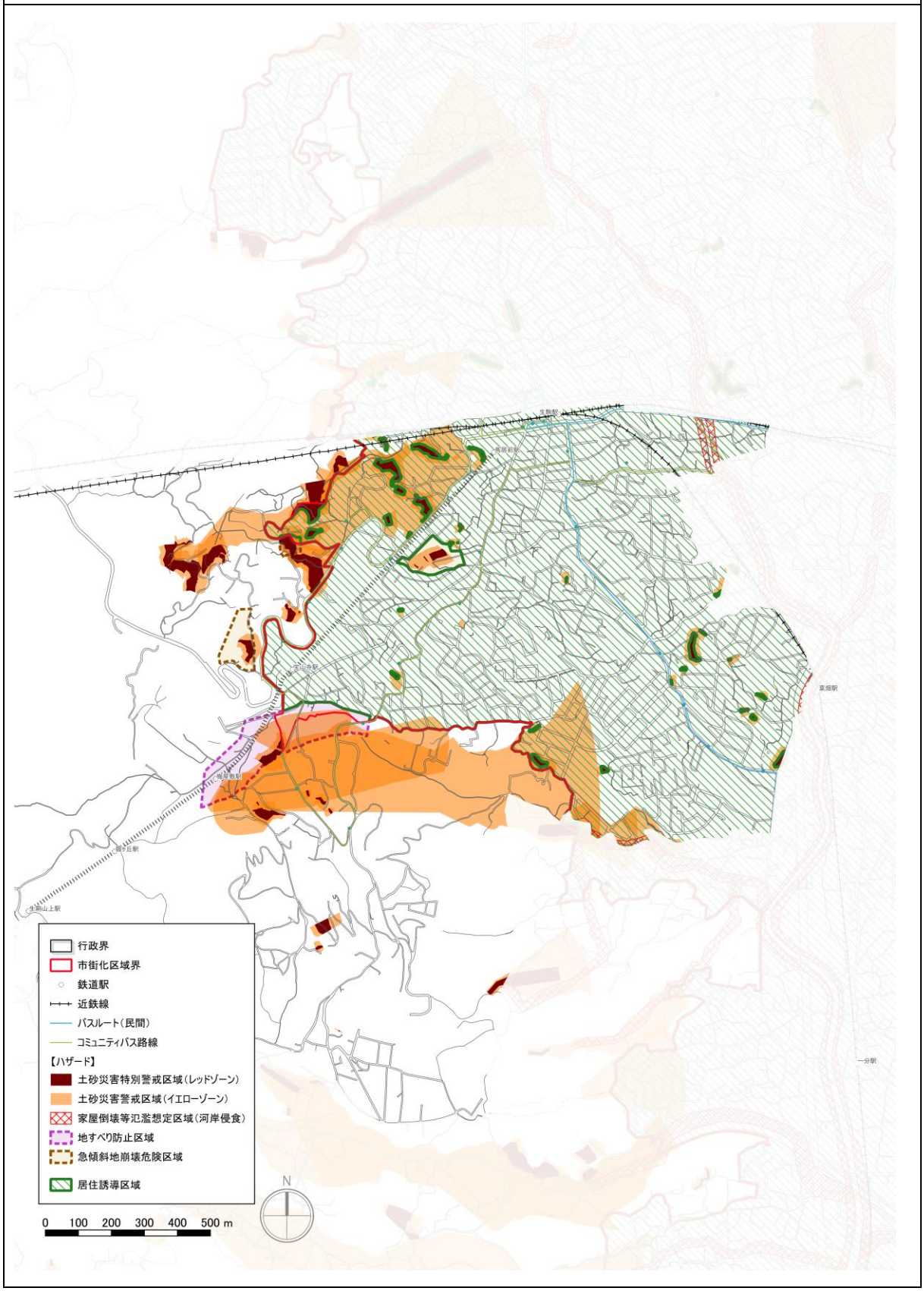
6） 生駒駅（北）圏域

（居住誘導区域面積）308.4ha



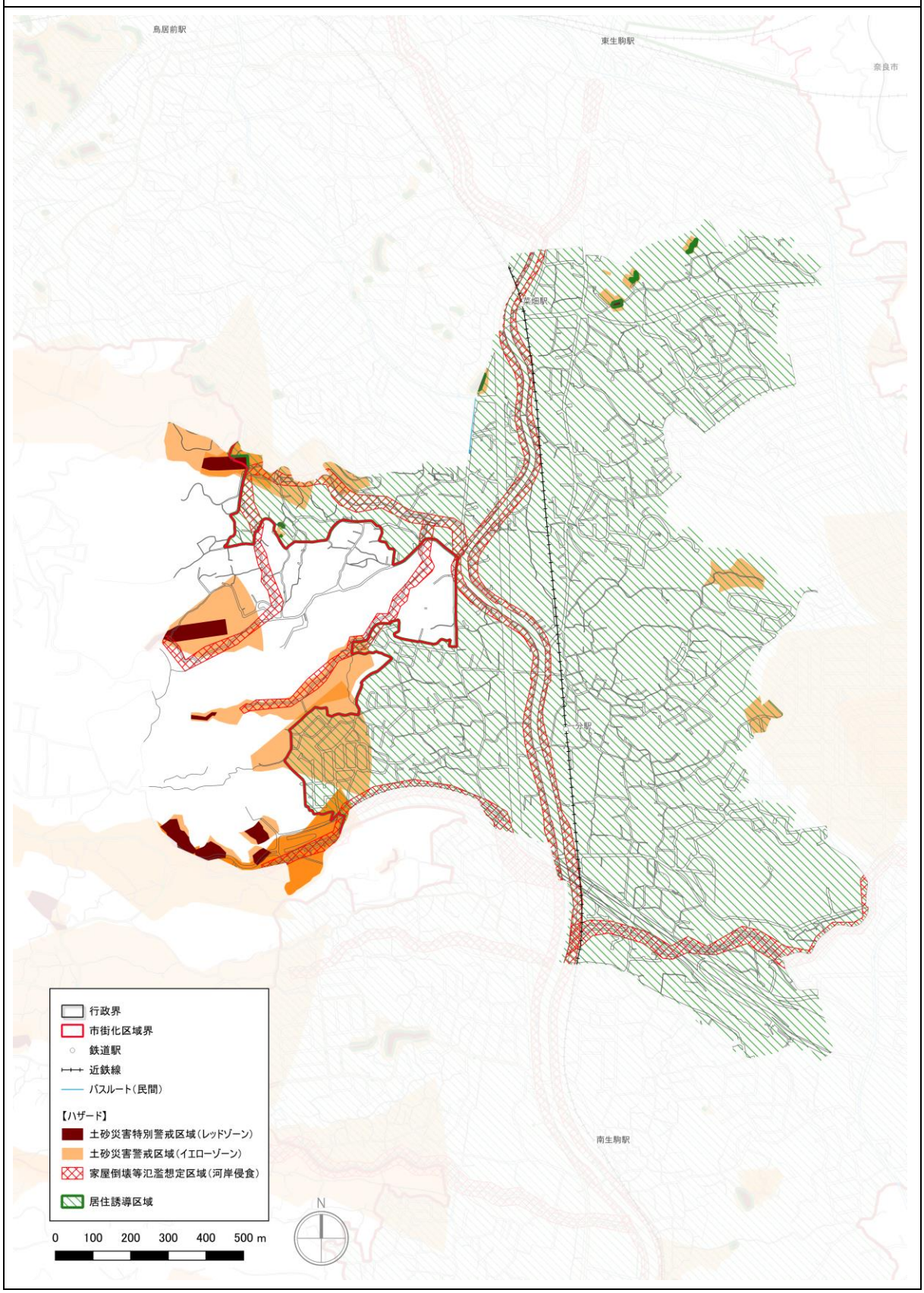
7） 生駒駅（南）圏域

（居住誘導区域面積）140.8ha



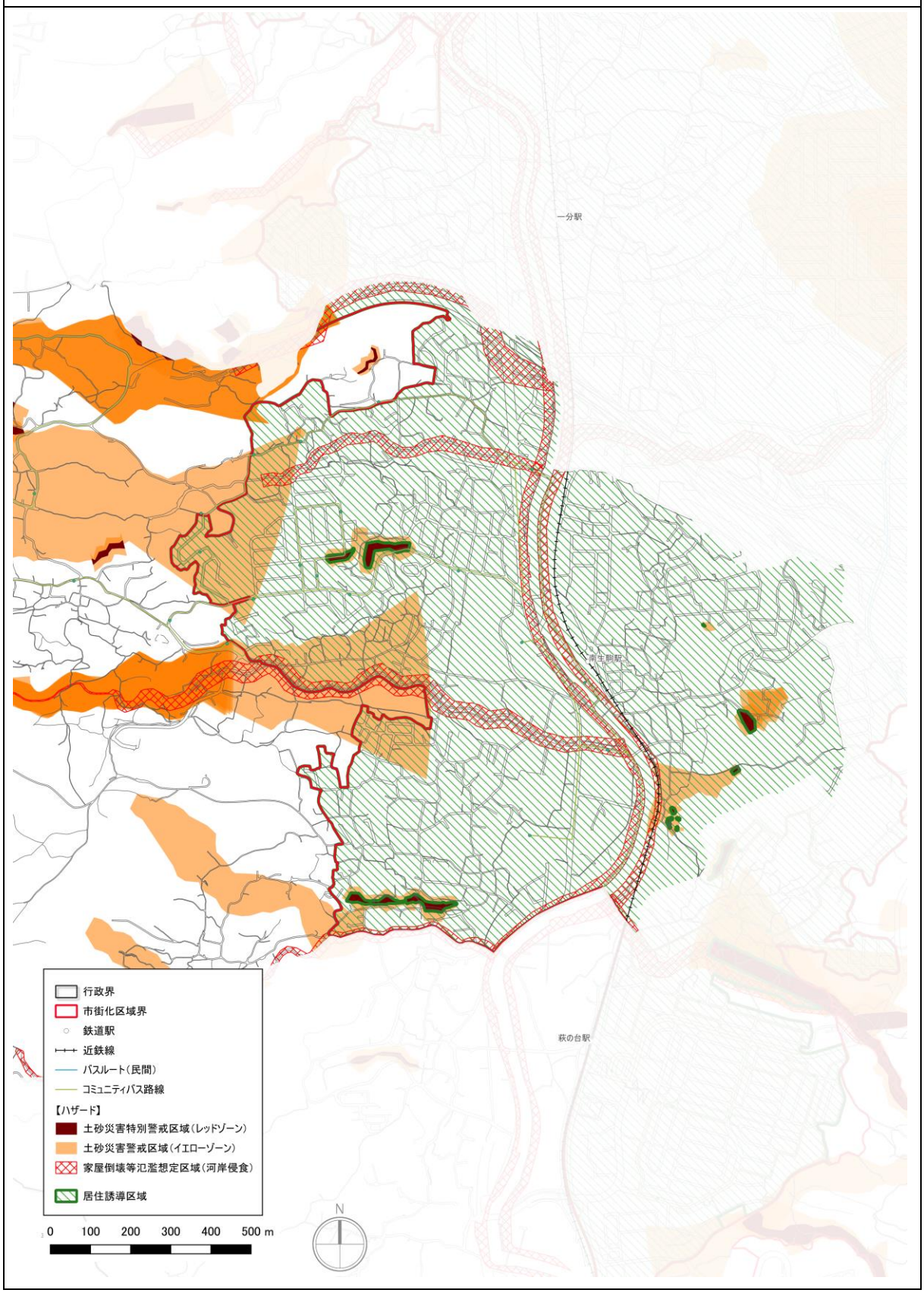
8） 菜畑駅・一分駅圏域

（居住誘導区域面積）176.7ha



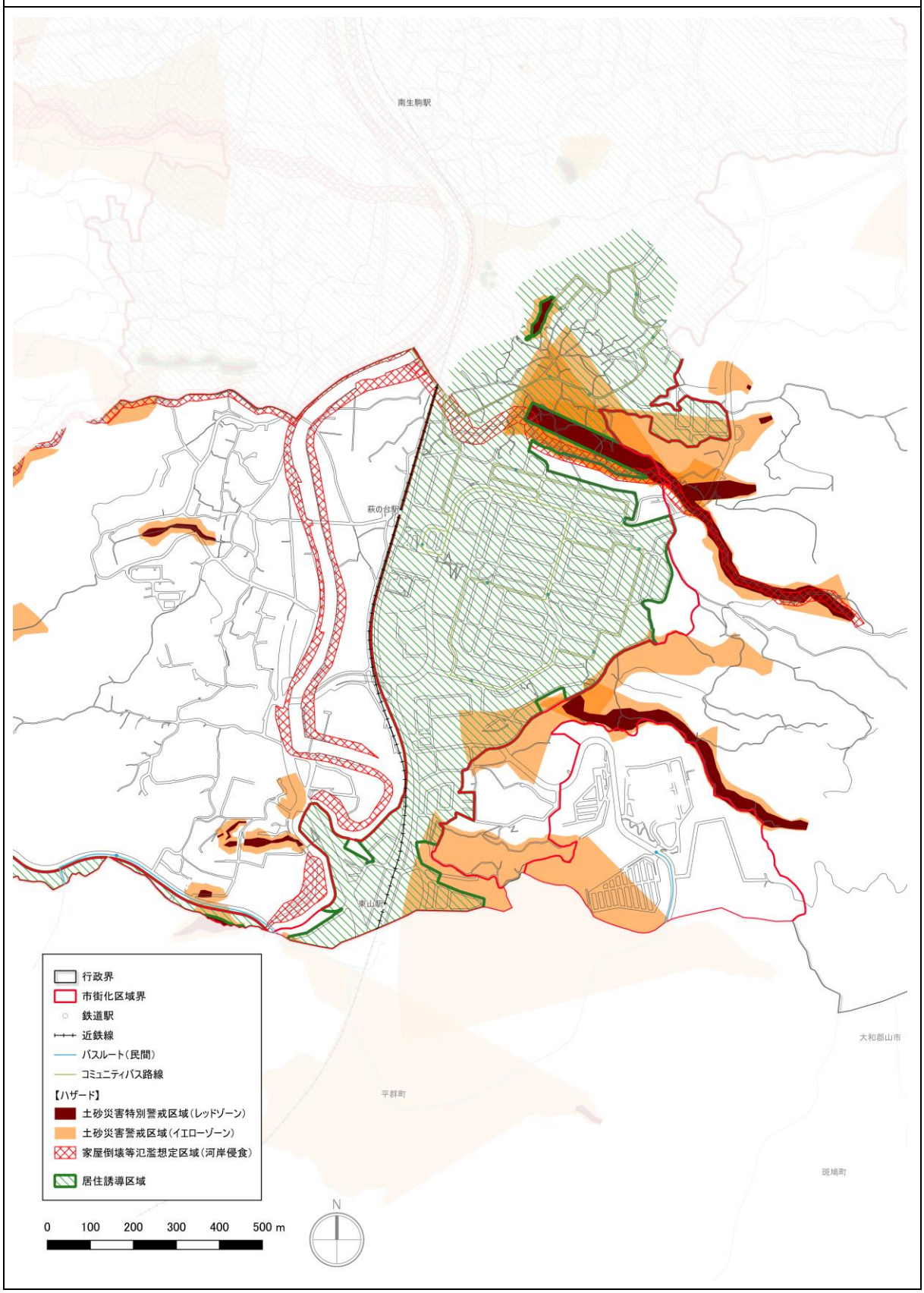
9） 南生駒駅圏域

（居住誘導区域面積）153.5ha



10） 萩の台駅・東山駅圏域

（居住誘導区域面積）67.3ha



4.3.5　居住誘導区域の人口規模の検証

居住誘導区域の人口密度は、令和2年時点の63.7人／haから令和27年時点の53.6人／haへと減少するものの、人口集中地区（DID地区）の人口密度40人／haを上回っていることから、都市機能やコミュニティは持続的に確保されると考えられます。

表 4-1　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	5,135ha	
	人口密度	22.7人／ha	19.5人／ha
市街化区域	人口	110,175人	93,962人
	面積	2,156ha	
	人口密度	51.1人／ha	43.6人／ha
居住誘導区域	人口	109,565人	92,265人
	面積	1,721ha	
	人口密度	63.7人／ha	53.6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

5.　都市機能誘導

5.1　都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活連携拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように設定します。（学研高山地区については、居住誘導区域外。）

都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定します。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩によりそれらの間が容易に移動できる範囲を設定します。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）令和7年4月改定」、「第13版都市計画運用指針（国土交通省）令和7年3月」では、都市機能誘導区域として、以下の考え方が示されています。

【都市機能誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引きより）】

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針より）】

定めることが考えられる区域

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

区域の規模

- 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

＜都市機能誘導区域の設定方針＞

①都市機能が一定程度充実している箇所や都市拠点・地域拠点・生活連携拠点の鉄道駅周辺など利便性が高い箇所等において都市機能誘導区域を設定する。

②都市機能誘導区域の規模は、駅やバス停等から徒歩により容易に移動できる範囲とする。

③学研高山地区については、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を段階的に図ることから、都市機能誘導区域に設定する。

なお、都市機能誘導区域外の居住誘導区域においても、市民の日常生活の利便性に資する施設の維持を図る。

5.2　都市機能誘導区域の設定の流れ

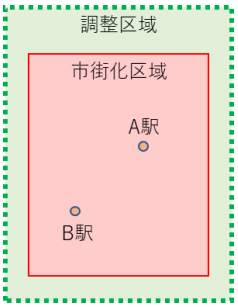
本計画における都市機能誘導区域は、次のフローに基づき設定しています。

＜ステップ1＞

①都市機能誘導区域を定める箇所　**P. 53 参照**

以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域の設定候補地とする。

条件	候補
周辺からのアクセスの利便性が高い箇所	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）

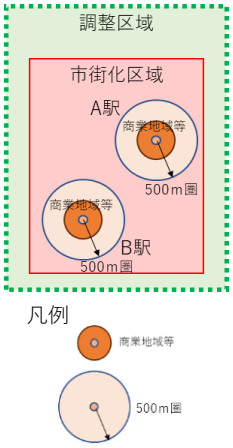


②都市機能誘導区域の概ねの範囲　**P. 54 参照**

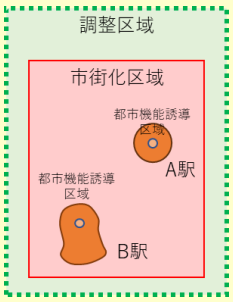
都市機能誘導区域は、①の設定候補地において、下記のいずれかの条件を目安に設定する。

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（500mの範囲内） ※500mの範囲を全て都市機能誘導区域に含むものではない。

※徒歩圏は生駒市の特性である斜面地を考慮する。



「①都市機能誘導区域を定める箇所」を対象として、「②都市機能誘導区域の規模」の範囲から、総合的な判断に基づいて都市機能誘導区域を設定



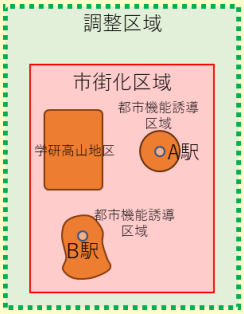
＜ステップ2＞

③その他都市機能誘導区域を定める箇所	

その他都市機能誘導区域に定める箇所として、以下の範囲を検討する。

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

＜ステップ1＞に「学研高山地区」を都市機能誘導区域として追加



5.3　都市機能誘導区域の設定

5.3.1　都市機能誘導区域を定める箇所

周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い拠点周辺を都市機能誘導区域に含めます。

条件	都市機能誘導区域を定める箇所
周辺からのアクセスの利便性が高い箇所	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）

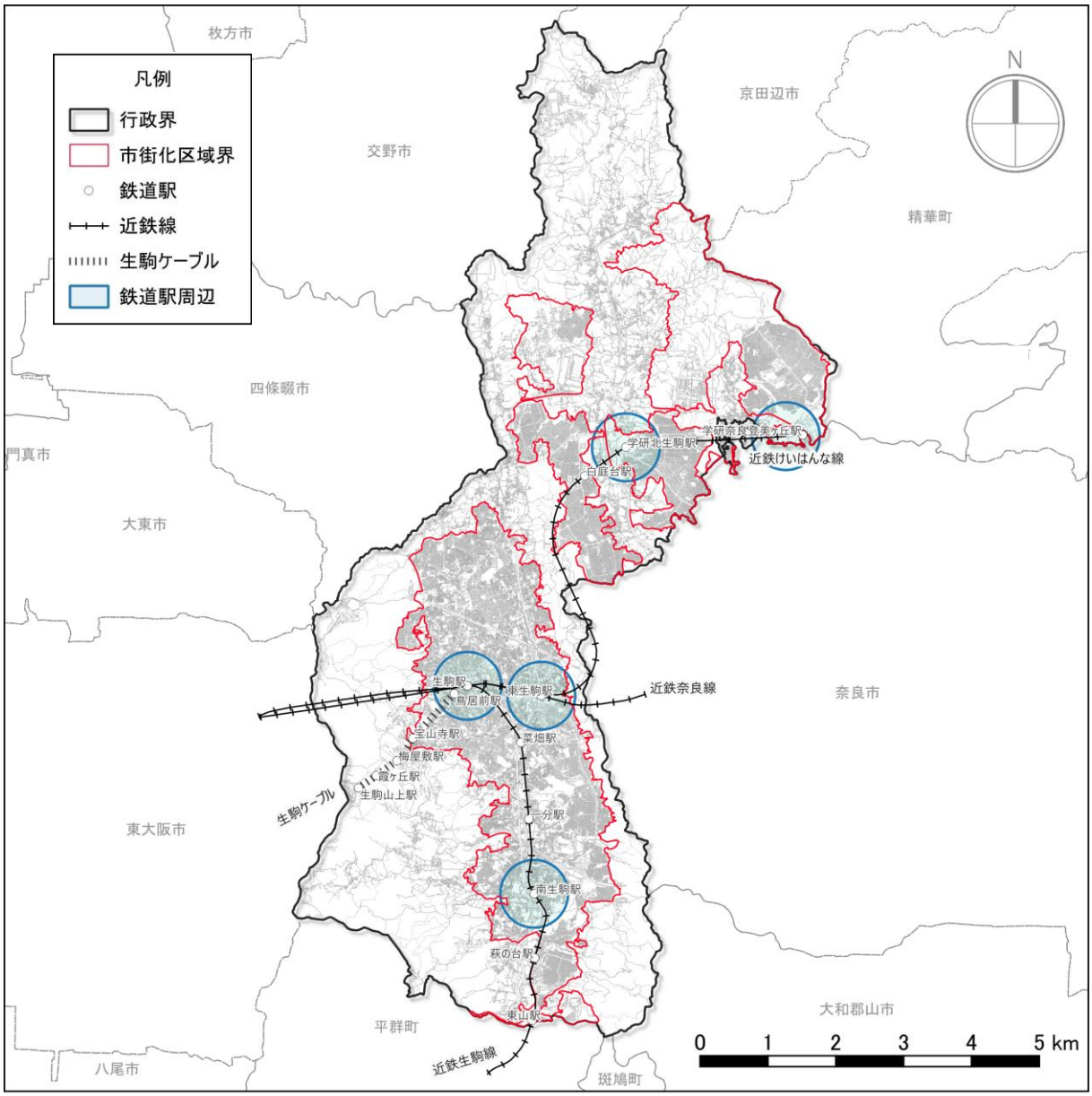


図 5-1　周辺からのアクセスの利便性が高い箇所図

出典：国土数値情報

5.3.2　都市機能誘導区域の概ねの範囲

鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している箇所は、都市機能誘導区域に含みます。また、地域として一体性を有している区域と鉄道駅から回遊できる区域（徒歩圏は生駒市の特性である斜面地を考慮）を勘案して、都市機能誘導区域の概ねの範囲を設定します。

※商業地域、近隣商業地域以外の幹線道路沿いは、「都市の拠点として一体性を有していないこと」、「公共交通の結節点となりにくいこと」、「自家用車利用が主であり、徒歩でまちなかを回遊するなどの活動に展開されないこと」などから、都市機能誘導区域の候補からは除外します。

条件	都市機能誘導区域を定める箇所
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（500mの範囲内）

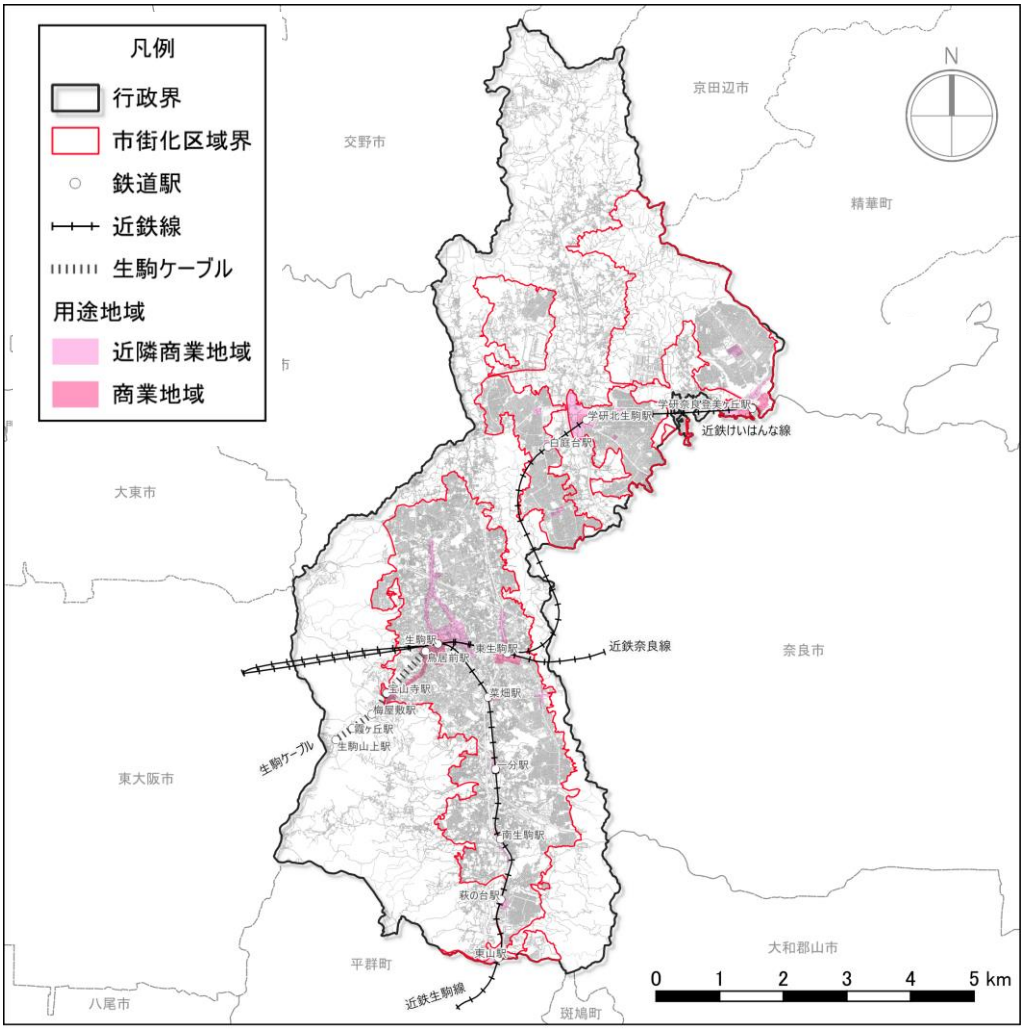


図 5-2　都市機能が一定程度充実している箇所図（令和7年4月25日時点）

5.3.3　都市機能誘導区域の設定箇所

本計画において位置付けた「都市拠点」、「地域拠点」、「産業・学術研究拠点」、「生活連携拠点」に対して、都市機能誘導区域を設定します。

＜都市機能誘導区域の設定箇所＞

①都市拠点：生駒駅周辺、東生駒駅周辺

・目指すべき都市の骨格構造で位置づけた『都市拠点（生駒駅・東生駒駅周辺）』において都市機能誘導区域を設定します。

・生駒駅･東生駒駅周辺においては、居心地がよく歩きたくなるまちなかの実現や公民連携によるまちづくり、東生駒駅構外のバリアフリー化などを進め、住民に中枢的な行政機能、総合病院、大規模な商業施設など市全域の市民を対象とした都市機能を誘導します。

②地域拠点：学研北生駒駅周辺、南生駒駅周辺

・目指すべき都市の骨格構造で位置づけた『地域拠点（学研北生駒駅周辺、南生駒駅周辺）』において都市機能誘導区域を設定します。

・学研北生駒駅周辺を北部地域の地域拠点、南生駒駅周辺を南部地域の地域拠点として、駅前広場や道路等の基盤整備、駅周辺のバリアフリー化などを進め、それぞれの地域住民に必要な商業機能などを主として日常的な生活サービスに資する都市機能を誘導します。

③産業・学術研究拠点：学研高山地区

・目指すべき都市の骨格構造で位置づけた『産業･学術研究拠点』において、都市機能誘導区域を設定します。

・学研高山地区においては、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、イノベーション中枢機能※の構築など、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します。

④生活連携拠点：学研奈良登美ヶ丘駅周辺

・目指すべき都市の骨格構造で位置づけた『生活連携拠点（学研奈良登美ヶ丘駅周辺）』において都市機能誘導区域を設定します。

・生活連携拠点は都市拠点や地域拠点へのアクセスを確保し、生活交通ネットワークの起点となる場であり、隣接する奈良市の都市機能誘導区域の施設の充足状況や配置を踏まえながら都市機能を誘導します。

＜都市機能誘導区域に設定しない箇所＞

⑤その他居住誘導区域内

・幹線道路沿線や計画的市街地内センター地区等の都市機能誘導区域の位置づけがない居住誘導区域においても、商業や医療等の生活利便施設の立地が見られます。本市の特徴として、南北に長い市域や急峻な地形などが上げられ、特に、高齢者や子育て世代などが日常的に都市機能誘導区域に移動することが難しい場合も考えられます。このため、これらの施設は誘導施設に設定しないものの、市民の日常的な生活利便施設として、基本的に居住誘導区域内に維持するものと位置づけます。

・公園や空き地、空き家、集会所などの既存ストックを活用し、地域住民向けのサービスや交流機会の提供など、にぎわいあるコミュニティの拠点を創出することにより、暮らし続けられる生活空間を創出します。

【参考】暮らし続けられる住宅地（生駒市都市計画マスタープラン　令和3（2021）年6月）

土地利用規制の見直しにより、空き家ストックの活用や、ニュータウンのセンター地区の機能更新を促進し、地域住民のニーズに応じた生活サービス機能や働く場を創出します。

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、地縁型やテーマ型による様々な活動の場を創出します

空き店舗を活用した地域イベント
「あすか野deマルシェ」
（あすか野ミライ会議）

萩の台第2公園の活用
「公園にいこーえん」

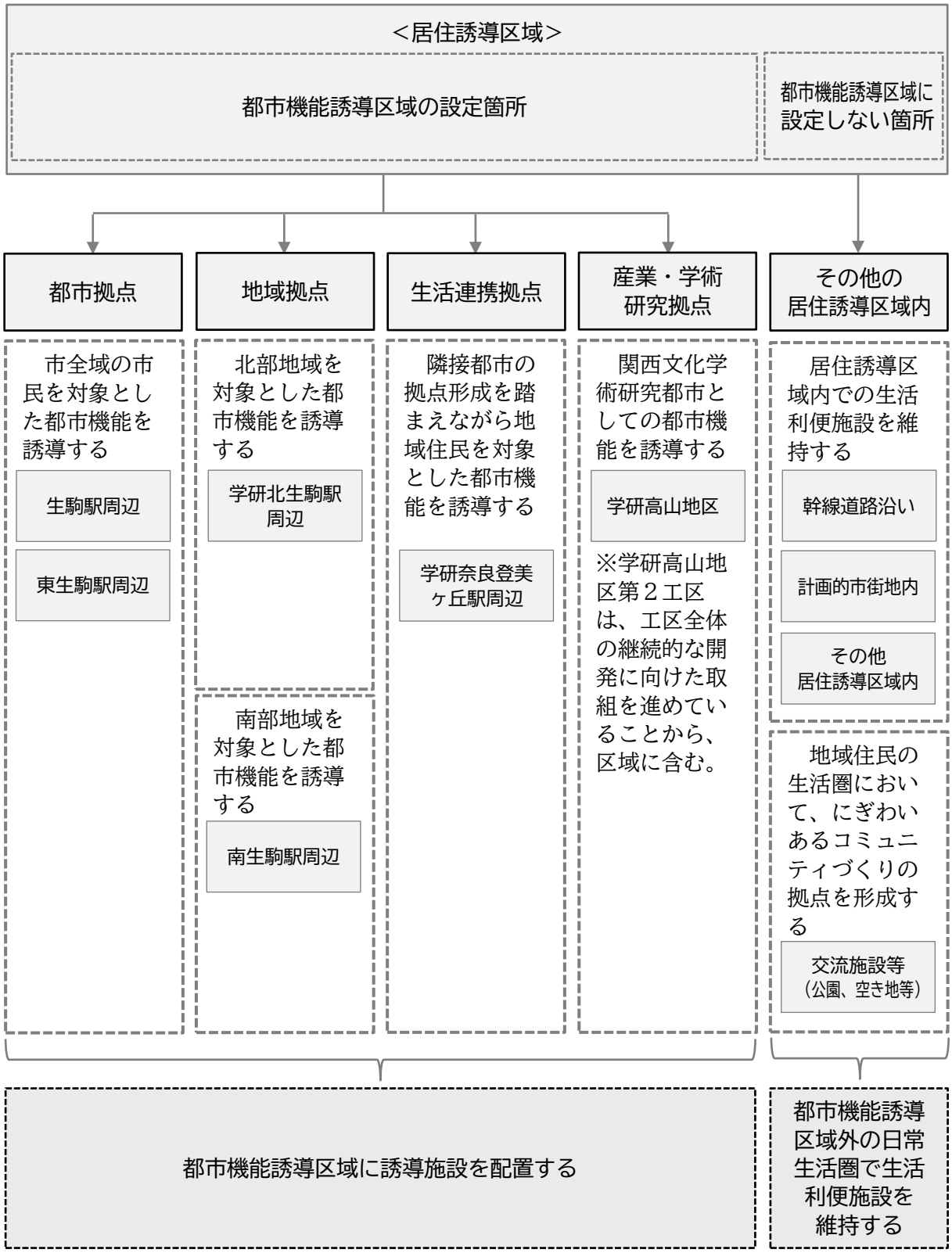


図 5-3　誘導区域設定の流れ

表 5-1　拠点の設定と立地適正化計画の位置付け

拠点	対象地域	立地適正化計画の位置付け
都市拠点	生駒駅周辺	・本市の中心地であり、駅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している。1日の乗降客数は4万人を超える。隣接する東生駒駅とともに都市全体に魅力と活力をもたらす中核となる場所として、都市機能誘導区域に設定する。
	東生駒駅周辺	・駅に近接して大規模な集合住宅や総合病院などが立地している。1日の乗降客数は1万人を超える。隣接する生駒駅とともに都市全体に魅力と活力をもたらす中核となる場所として、都市機能誘導区域に設定する。
地域拠点	学研北生駒駅周辺	・真弓、真弓南、北大和等の住宅地が位置し、駅周辺に商業、福祉、医療等の都市機能が集積する。1日の乗降客数は5,000人程度。南北に細長い本市の特徴を考慮し、市北部の地域拠点として都市機能誘導区域に設定する。
	南生駒駅周辺	・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ている。南北に細長い本市の特徴を考慮し、市南部の地域拠点として都市機能誘導区域に設定する。
生活 連携拠点	学研奈良登美ヶ丘駅周辺	・隣接する奈良市の立地適正化計画において、都市機能誘導区域に位置付けられている。 ・鹿ノ台住宅地、美鹿の台住宅地が位置している。用途地域は商業地域が設定され、他市からバスが流入、大規模商業施設が立地していることから、都市機能誘導区域に設定する。
産業・学術 研究拠点	学研高山地区	・文化学術研究地区※（クラスター）のひとつに位置づけられ、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・業務機能の集積等を図る区域として都市機能誘導区域を設定する。

5.3.4　都市機能誘導区域

(1)　都市機能誘導区域（全体）

都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえ、本市の都市機能誘導区域は、以下のとおりとします。

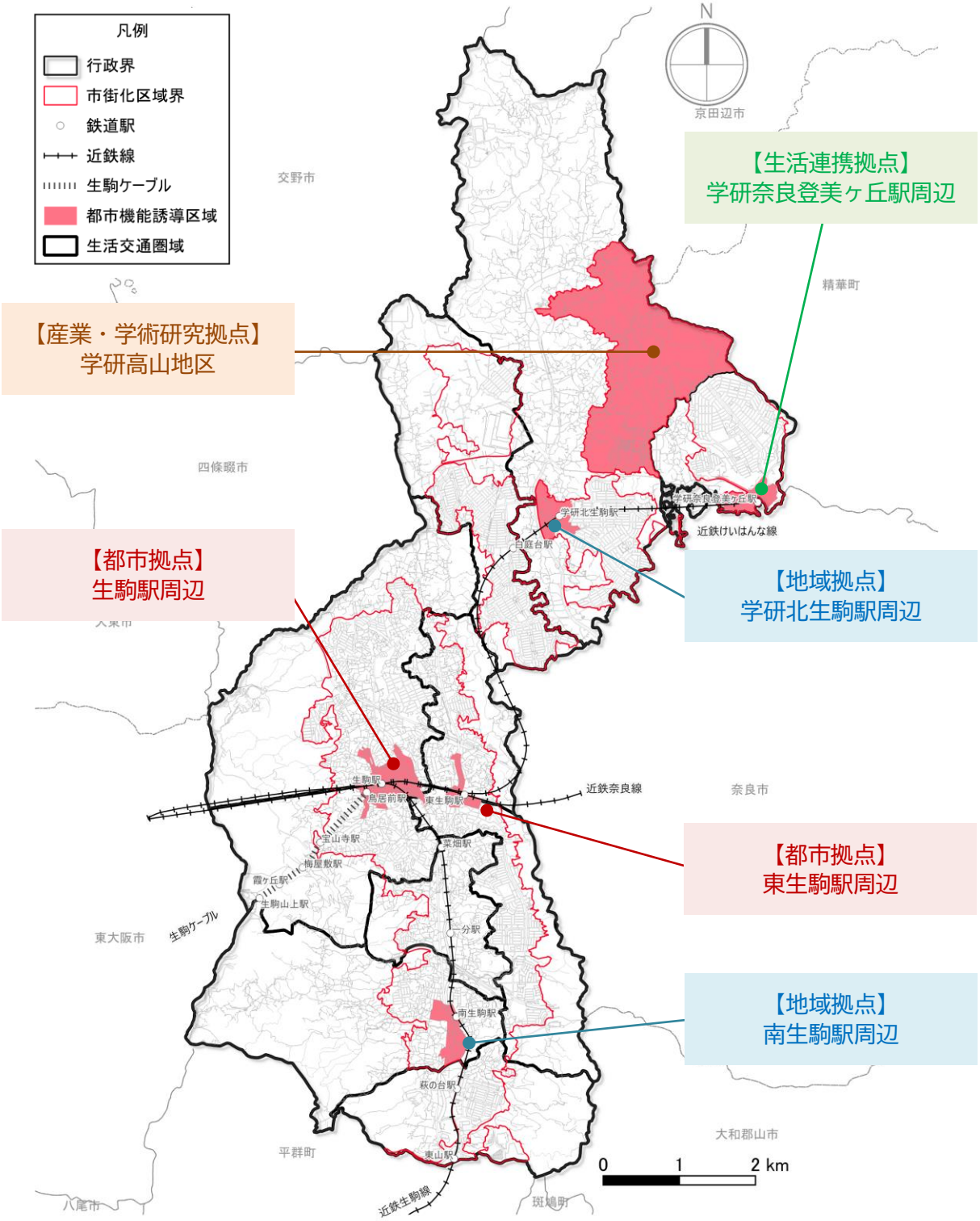


図 5-4　都市機能誘導区域図（全体）

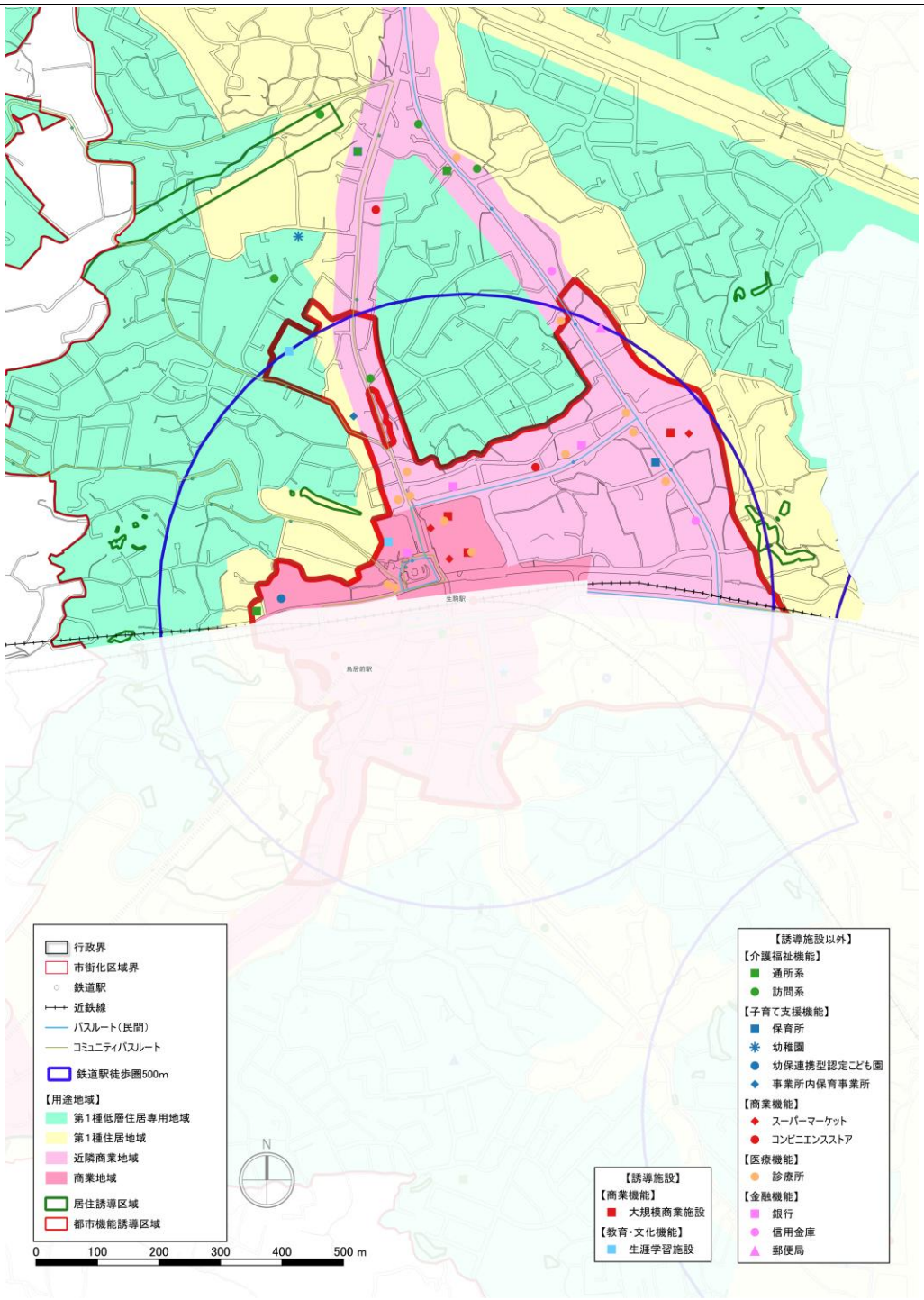
(2) 都市機能誘導区域（将来生活交通圏域別）

1) 生駒駅（北）周辺都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

生駒駅（北）周辺は、鉄道駅徒歩圏（500m）において、市街地再開発事業による基盤整備が進み、大規模商業施設や公共施設等の誘導施設が集積する商業地域･近隣商業地域を主として、芸術会館（誘導施設）含む区域を設定しています。

（都市機能誘導区域面積）22.1ha

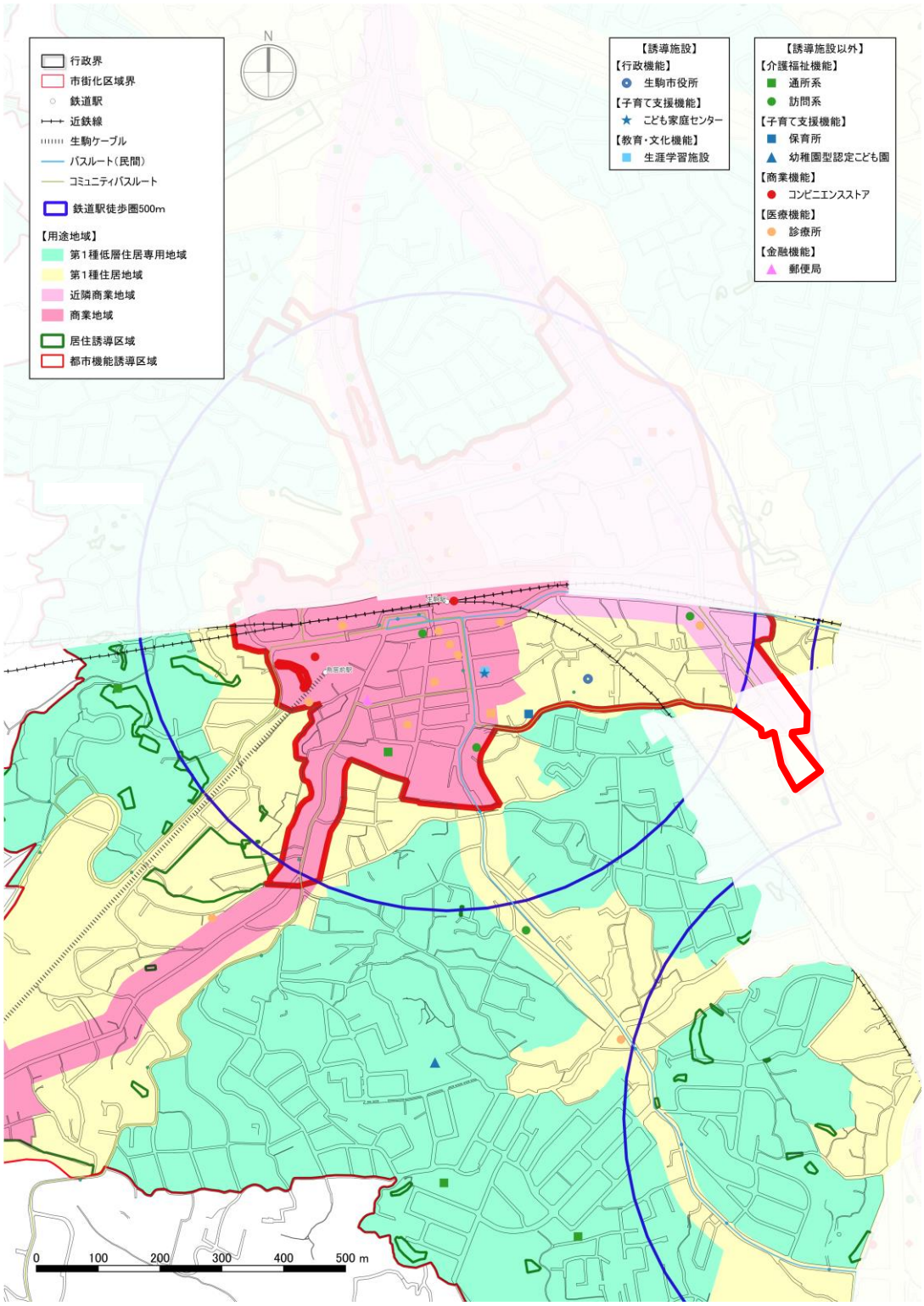


2） 生駒駅（南）周辺都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

生駒駅（南）周辺は、鉄道駅徒歩圏（500m）において、商業地域・近隣商業地域を中心に宝山寺の門前町としての回遊性向上を踏まえ、区域を設定しています。

（都市機能誘導区域面積）20.7ha　※東生駒駅（南）圏域の一部を含む

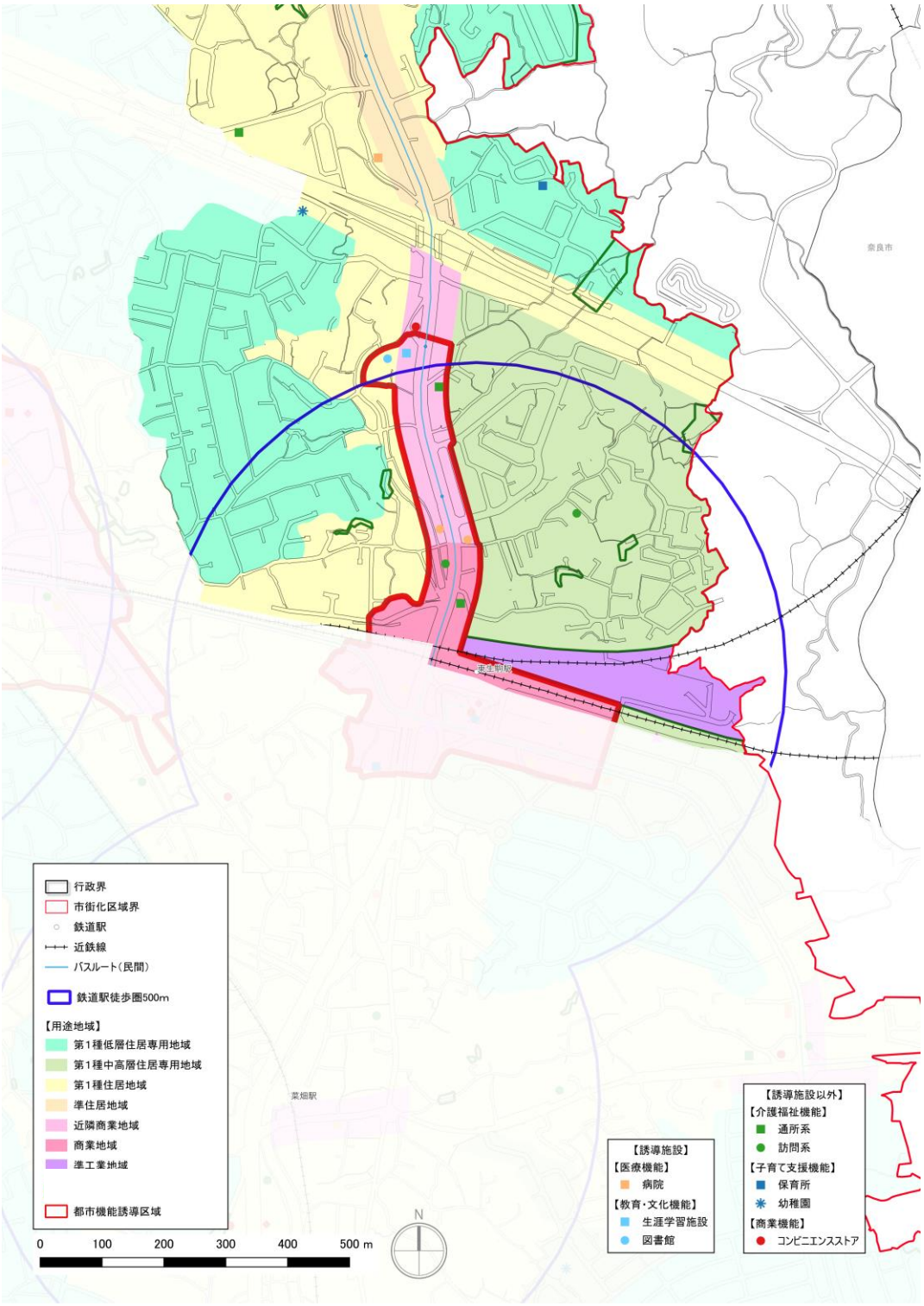


3） 東生駒駅（北）周辺都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

東生駒駅（北）周辺は、鉄道駅徒歩圏（500m）において、国道168号沿いの商業地域・近隣商業地域を中心に、生駒市図書館（誘導施設）を含む区域を設定しています。

（都市機能誘導区域面積）5.8ha

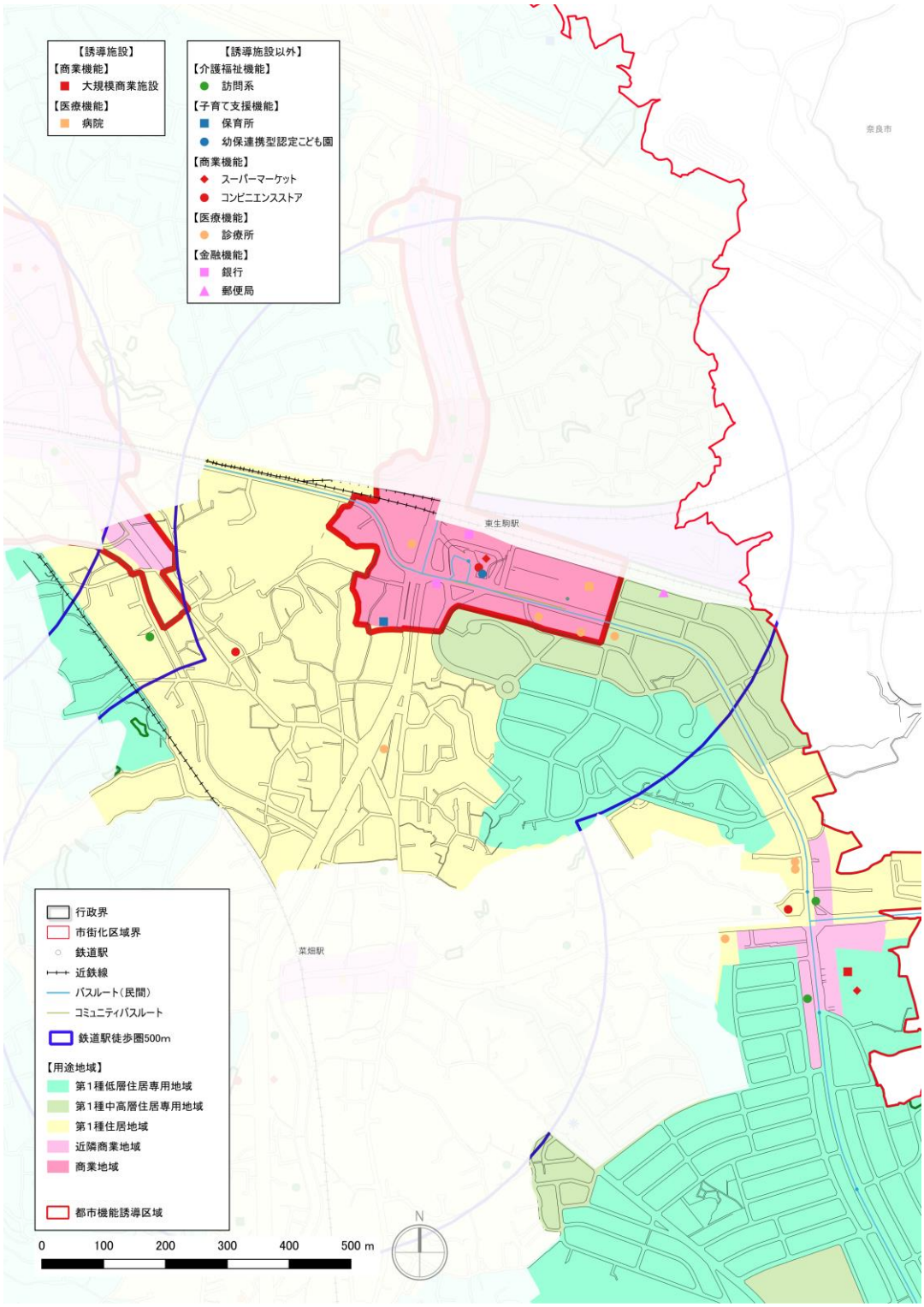


4） 東生駒駅（南）周辺都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

東生駒駅（南）周辺は、鉄道駅徒歩圏（500m）において、商業地域を中心に、生駒市立病院（誘導施設）を含む区域を設定しています。

（都市機能誘導区域面積）6.4ha

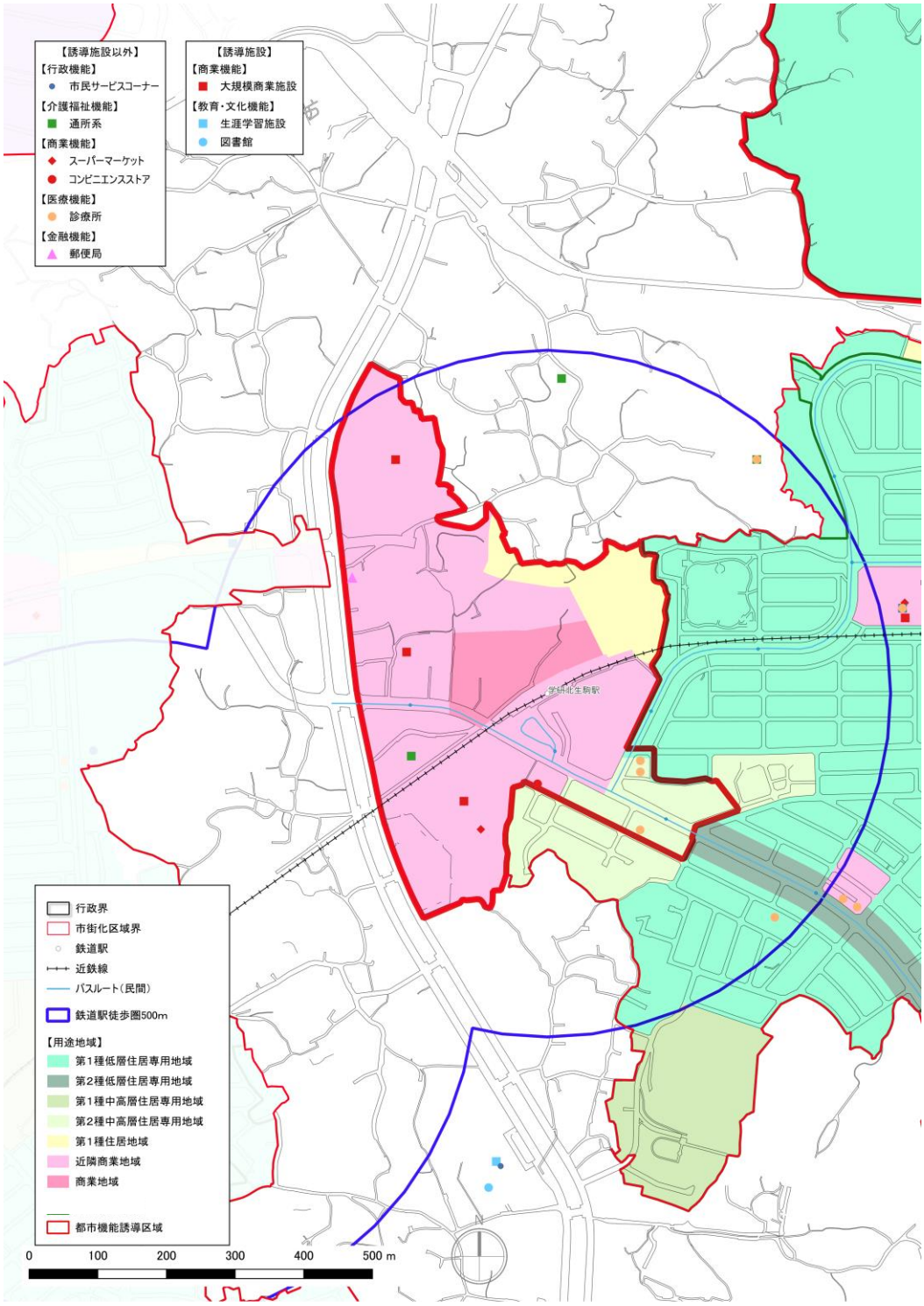


5） 学研北生駒駅周辺都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

学研北生駒駅周辺は、鉄道駅徒歩圏（500m）において、商業地域を中心に、ならやま大通り沿いの商業施設を含む区域を設定しています。また、学研北生駒駅中心地区まちづくり推進事業の区域を含みます。

（都市機能誘導区域面積）23.1ha

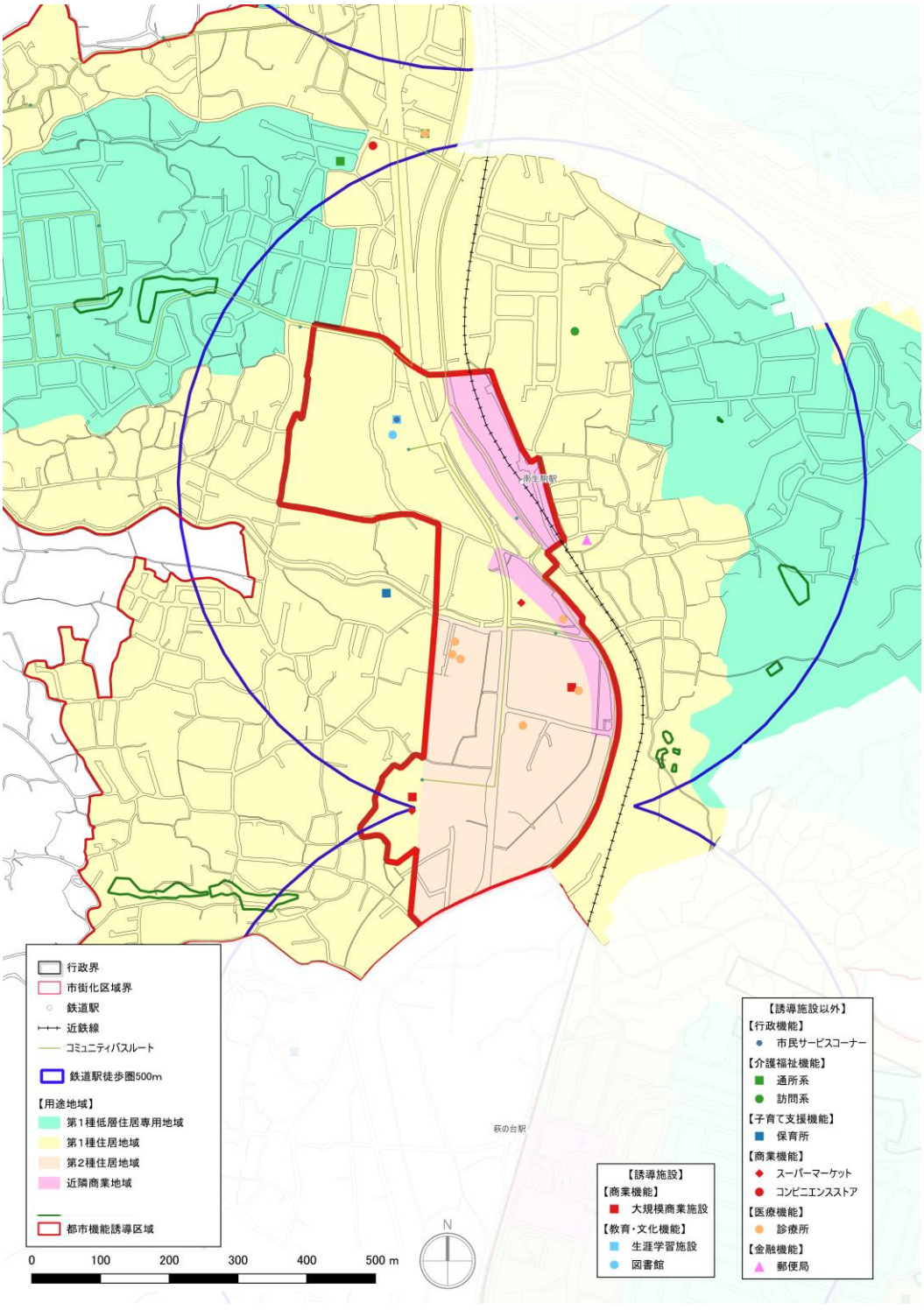


6） 南生駒駅周辺都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

南生駒駅周辺は、鉄道駅徒歩圏（500m）において、近隣商業地域や第２種住居地域を中心に、国道168号バイパス沿いの南コミュニティセンターせせらぎ（誘導施設）や商業施設を含む区域を設定しています。

（都市機能誘導区域面積）21.3ha

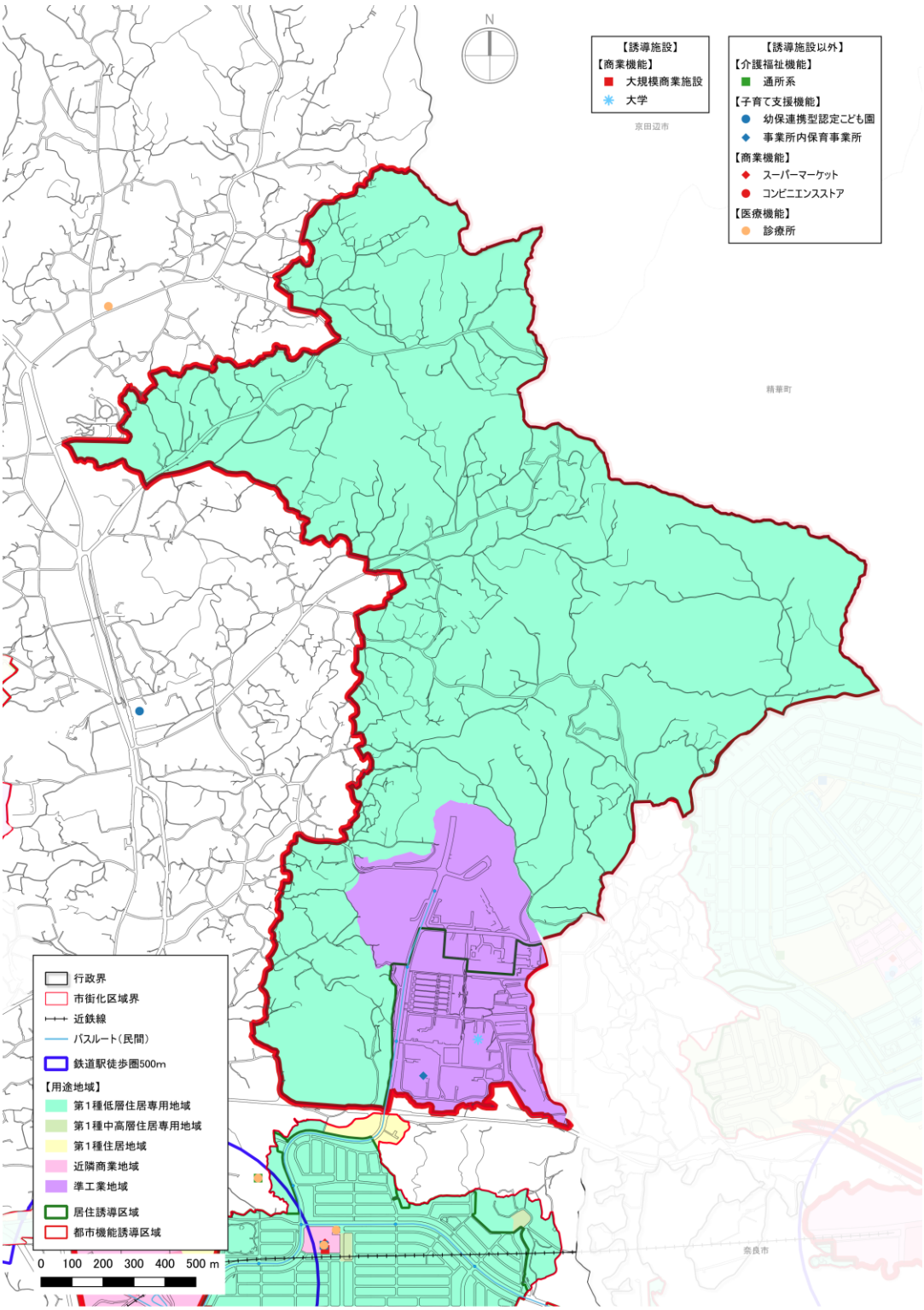


7） 学研高山地区都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

学研高山地区は、研究支援・研究型産業施設用地（商業、交流、住宅、産業施設）、都市機能施設用地（就業者や居住者のための都市的サービス施設）の区域を設定しています。

（都市機能誘導区域面積）331.4ha

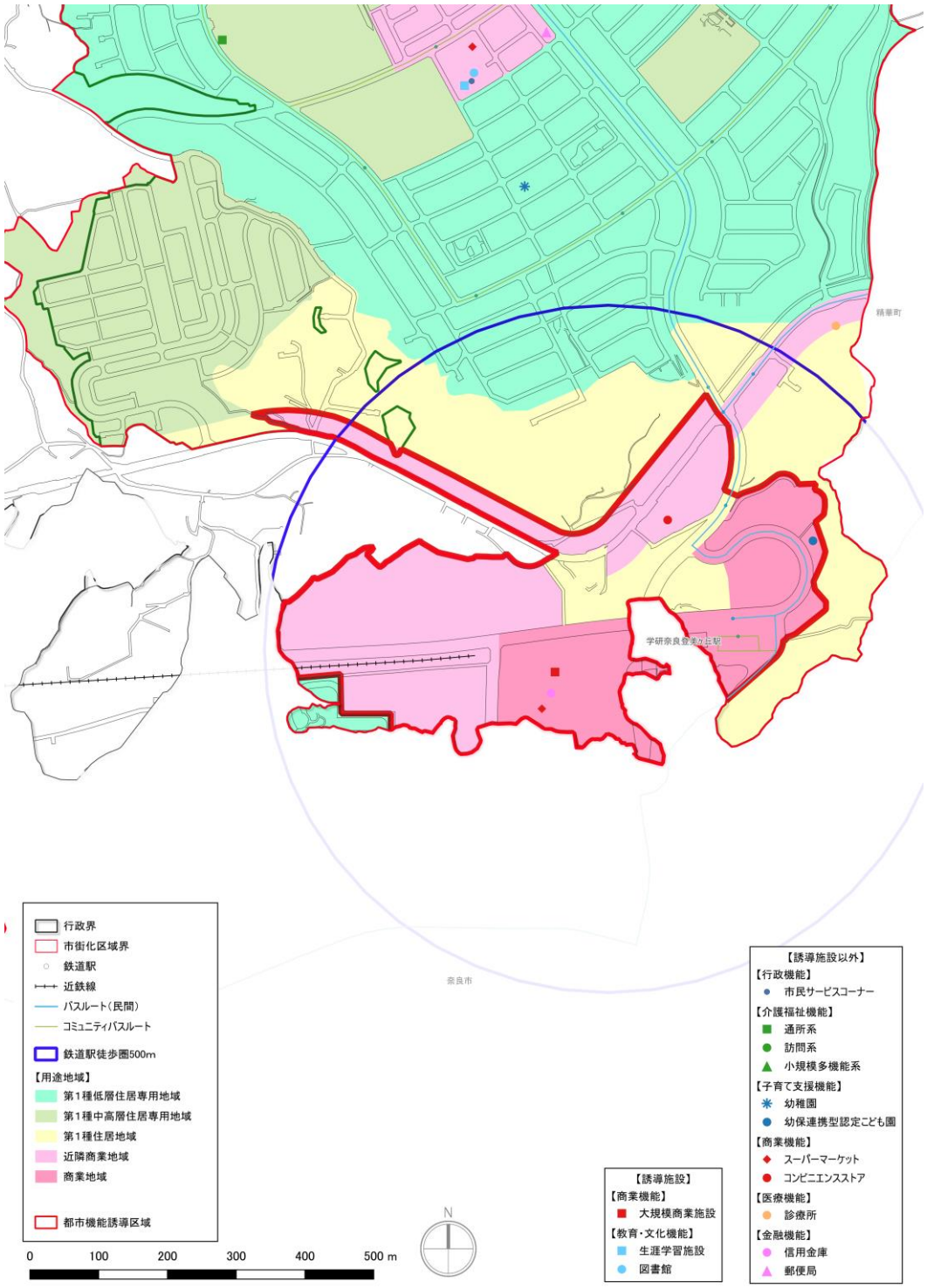


8） 学研奈良登美ヶ丘駅周辺都市機能誘導区域

（都市機能誘導区域設定の考え方）

学研奈良登美ヶ丘駅周辺は、鉄道駅徒歩圏（500m）において、大規模商業施設（誘導施設）が立地する商業地域・近隣商業地域を主として区域を設定しています。

（都市機能誘導区域面積）21.4ha



5.4　誘導施設の設定

5.4.1　誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を設定します。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）令和7年4月改定」「第13版都市計画運用指針（国土交通省）令和7年3月」では、誘導施設として、以下の考え方が示されています。

【誘導施設（立地適正化計画作成の手引きより）】

・都市機能誘導区域の役割（「中心拠点」なのか「地域・生活拠点」なのか）、都市規模、後背人口、交通利便性、地域の特性等を勘案し、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能を著しく増進させるものを設定

・新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために設定

【誘導施設の基本的考え方（都市計画運用指針より）】

基本的な考え方

・誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設の設定

・誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

〇病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

〇子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設

〇集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設

〇行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

＜誘導施設の設定方針＞

①南北に長い市の特性を考慮し、北部･南部の区分および将来生活交通圏域に応じた誘導施設を配置する。

②都市拠点・地域拠点・生活連携拠点に応じた誘導施設を配置する。

表 5-2　誘導施設のイメージ

機　能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例．本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例．支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例．地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン　等
子育て機能	■市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例．保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館　等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例．相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例．延床面積●m^2以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例．病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例．延床面積●m^2以上の診療所
金融機能	■決済や融資等の金融機能を提供する機能 例．銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例．郵便局
教育・文化機能	■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例．文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例．図書館支所、社会教育センター

※どのような機能が必要であるかは、それぞれの都市において検討が必要ですが、参考までに地方中核都市クラスの都市において拠点類型ごとに想定される各種機能のイメージを提示しています。

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）令和7年4月改定

【参考】誘導施設の立地について

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。また、誘導施設を対象とした支援施策等により、都市機能誘導区域内への適正な設置を促すことができます。

このため、誘導施設に設定されていない施設の設置等を制限するものではありませんが、対象となる都市機能誘導区域外で設置を行う場合は、市長への届出が義務付けられます。

5.4.2　誘導施設の設定

(1)　誘導施設として検討する都市機能と施設

誘導施設の対象となる施設は、①都市機能誘導区域への集積により利用しやすい施設（集積型）と②居住誘導区域の日常生活圏に立地していると利用しやすい施設（分散型）に分類できます。

①集積型の施設は誘導施設に設定します。②分散型の施設は、必ずしも都市の中心拠点等のみに誘導することが適当でないことが考えられることから、誘導施設に設定しないことを基本とします。ただし、都市機能誘導区域での民間開発や公共施設の再編にあわせて建築等を進める場合などは、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。

本市において検討する都市機能および施設は、次ページのとおりとします。

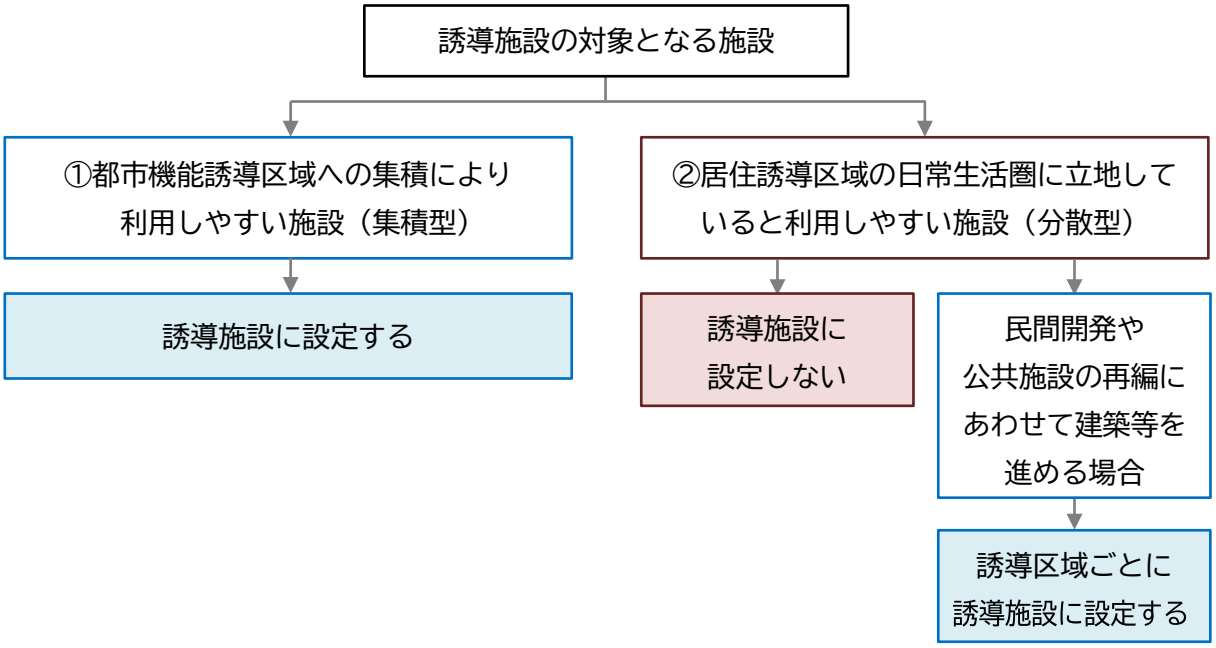


図 5-5　誘導施設の設定

表 5-3　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	① 集積型	② 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）		○
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的な子育てサービスを提供する施設を選定します。	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		○
		こども家庭センター	○	
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	日常的な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	○	

※金融施設の窓口縮小の動向を鑑み、誘導施設に設定しない。

表 5-4　施設の定義

施設分類		定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	市民サービスコーナーを有する施設	生駒市市民サービスコーナー規則第２条に規定する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）	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所又は訪問を目的とする施設
	高齢者福祉施設（訪問系）	
	高齢者福祉施設（小規模多機能系）	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、訪問・通所・宿泊を組み合わせてサービスを提供することを目的とする施設
子育て支援機能	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園
	幼稚園型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する認定こども園
	小規模保育事業所Ａ型	児童福祉法第6条の3第10項に規定する小規模保育事業であって、生駒市家庭的保育事業等の設備及び運営に関する基準を定める条例第28条に規定する事業所
	事業所内保育事業所	児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業であって、生駒市家庭的保育事業等の設備及び運営に関する基準を定める条例第43条に規定する事業所
	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
商業機能	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3,000㎡を超える商業施設（共同店舗・複合施設含む）
	スーパーマーケット	売場面積250㎡以上の日常生活に不可欠な生鮮食料品及び日用品を取り扱うセルフ方式の店舗
	コンビニエンスストア	飲食料品を取り扱い、売場面積30㎡以上250㎡未満で、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス方式の販売店
医療機能	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
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所（病床数19以下）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
金融機能	銀行	銀行法第2条に規定する銀行のうち、店頭窓口を有する形態の店舗
	信用金庫	信用金庫法に基づく信用金庫のうち、店頭窓口を有する形態の店舗
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局
教育・文化機能	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」
産業・学術研究機能	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

(2)　都市機能誘導区域毎の誘導施設の設定

都市機能誘導区域毎の誘導施設を設定すると以下のとおりとなります。

表 5-5　誘導施設として検討する都市機能と施設

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】：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

		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
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	○				○	
	こども家庭センター	■					
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					★	

※都市機能誘導区域ごとに設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出の対象となります。

表 5-6　誘導施設として検討する都市機能と施設（将来生活交通圏域別）

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】：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
△：拠点以外の鉄道駅周辺（徒歩圏500m）に立地している施設
＊：将来生活交通圏域（居住誘導区域内）に立地している施設

北部・南部別		北部	北部		北部	北部	南部	北部	南部	南部	南部	南部	
将来生活交通圏域		学研奈良登美ヶ丘駅圏域	学研北生駒駅圏域		白庭台駅圏域	東生駒駅（北）圏域	東生駒駅（南）圏域	生駒駅（北）圏域	生駒駅（南）圏域	菜畑駅・一分駅圏域	南生駒駅圏域	萩の台駅・東山圏域	
拠点（都市機能誘導区域を含む）		生活連携拠点	地域拠点	産業・学術研究拠点	－	都市拠点		都市拠点		－	地域拠点	－	－
拠点の中心等		学研奈良登美ヶ丘駅周辺	学研北生駒駅周辺	学研高山地区	白庭台駅	東生駒駅周辺		生駒駅周辺		菜畑駅・一分駅	南生駒駅周辺	萩の台駅	東山駅周辺
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			○				○＊					
	こども家庭センター								■				
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			★									