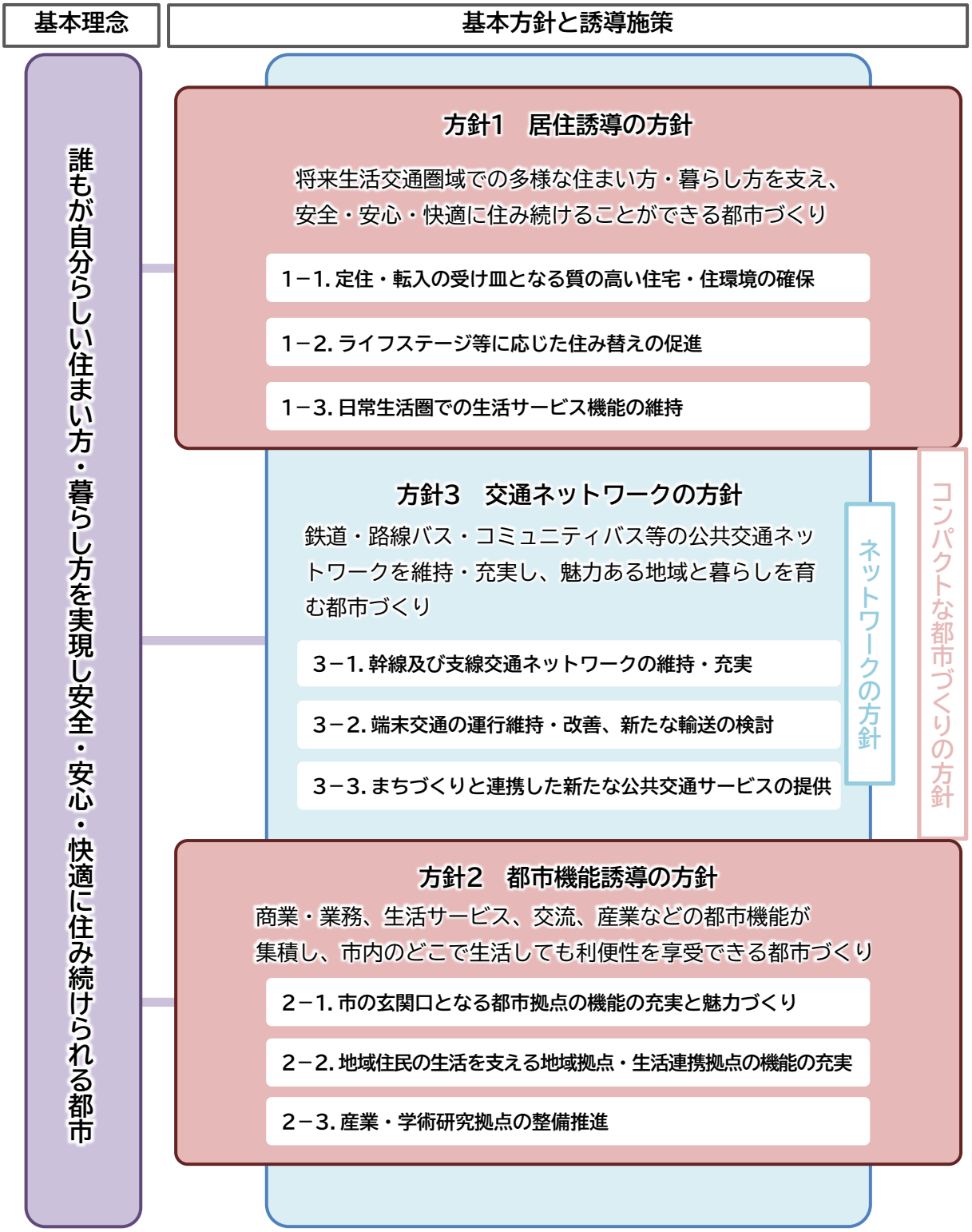
第６章
誘導施策

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）

〇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。

〇住まい方・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。

〇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）

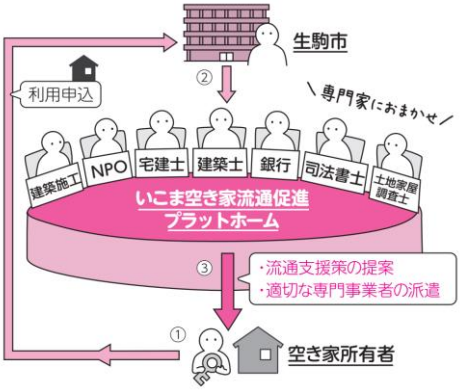
○良質な空き家の流通を促進するため、売却・賃貸の支援、中古住宅の活用事例の発信、省エネ・耐震・バリアフリーなどの改築支援等を図ります。

○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

■いこま空き家流通促進プラットホームの仕組み



■恋文不動産のホームページ

出典：広報「いこまち」令和6年3月号＜特集記事＞、恋文不動産HP

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。

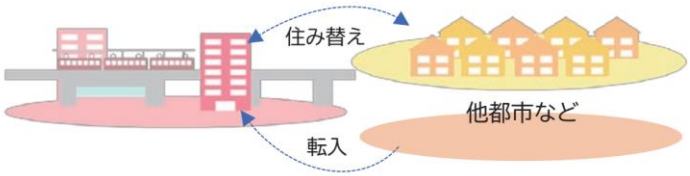
○計画的市街地を中心に広がる低密度な戸建て住宅地は、地域の特性に応じて定めた地区計画の活用・見直しにより、新たな選択ができる住み方の実現を図ります。また、空き家率や高齢化率の高い住宅地では、空き家の流通を促進します。

○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

■住まいの選択イメージ



住まいの選択イメージ

出典：生駒市都市計画マスタープラン（令和3年6月）

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。

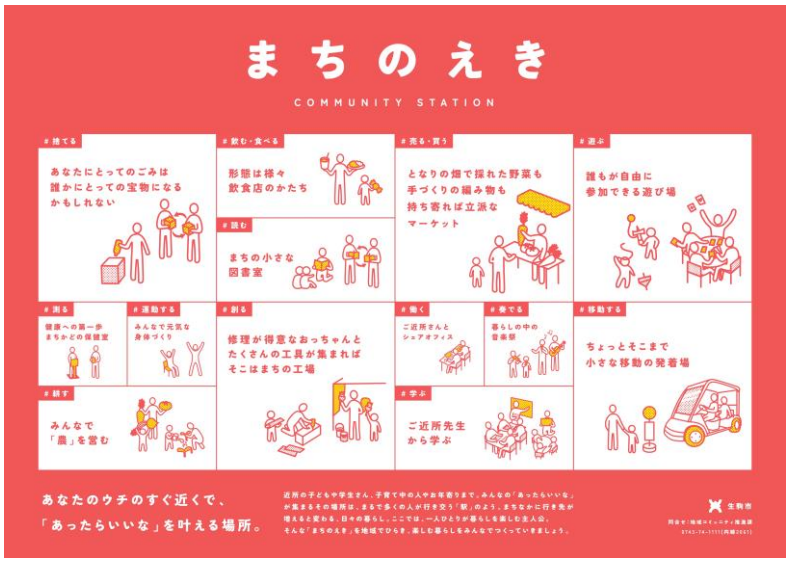
○自宅と働く場所が近い職住近接や、テレワークなど在宅で働く職住合一など、新たな働き方に応じた住まい方ができる暮らし方の受け皿となる戸建て住宅や集合住宅の立地を図ります。

○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の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、こども家庭センター、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。

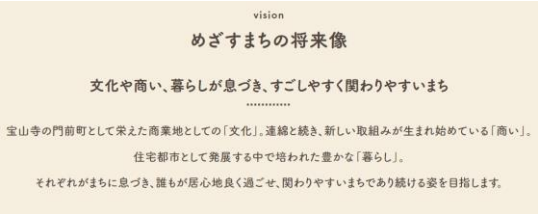
○地域住民や民間事業者との連携により、既存ストックの活用やまちづくりのアイデアを出し合うことで、エリアの価値や魅力の向上を図ります。

○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

出典：生駒駅南口みらいビジョン概要版

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）

※本パースは、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

■生駒南小・中学校整備事業イメージ

<校舎づくりコンセプト>

出典：生駒南小学校・生駒南中学校施設一体型整備事業基本計画（令和7年3月）

<整備イメージ>

出典:生駒市記者会見資料(プロポーザル資料から抜粋。イメージであり、今後変更する可能性があります。)

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）

〇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。

〇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）

〇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）

〇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。

〇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）

〇病院や商業施設、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）

〇新たな公共交通サービスの導入を検討します。

〇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㎡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

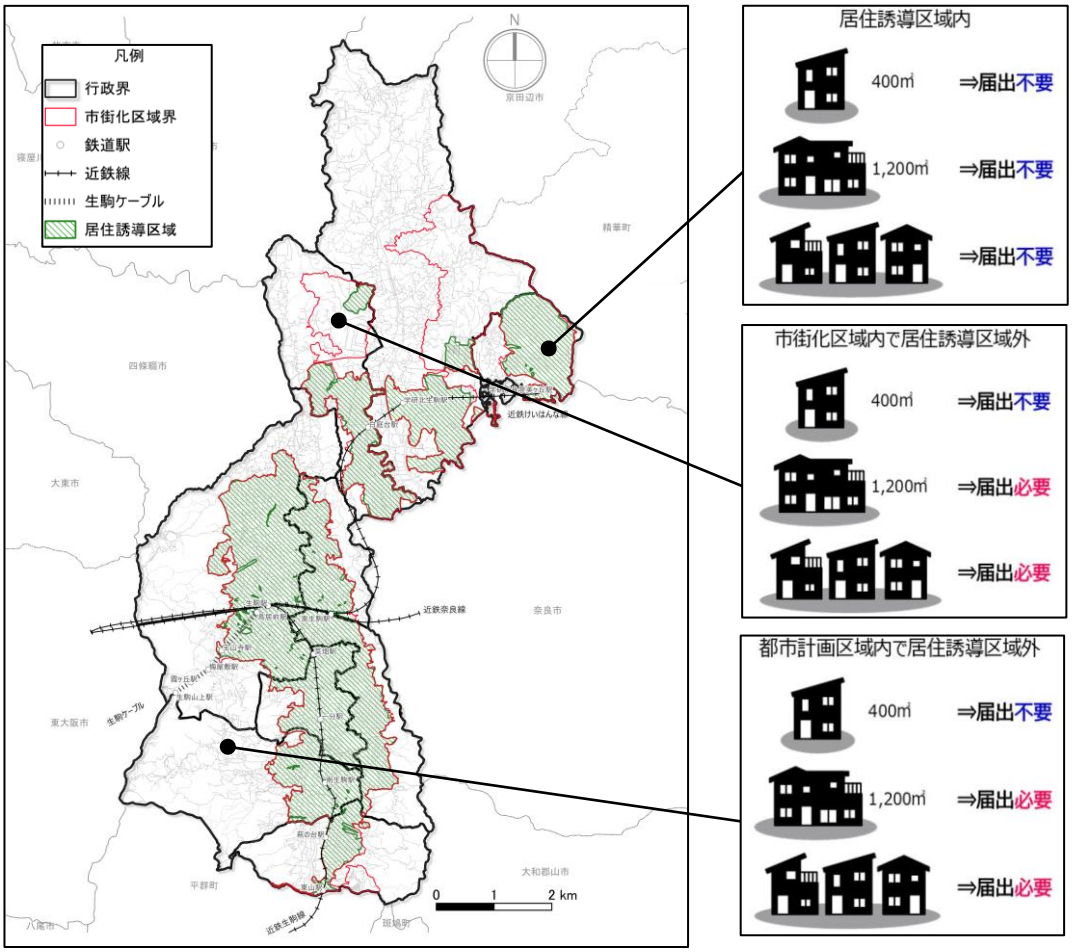


図 6-1　居住誘導区域に関する届出の対象

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

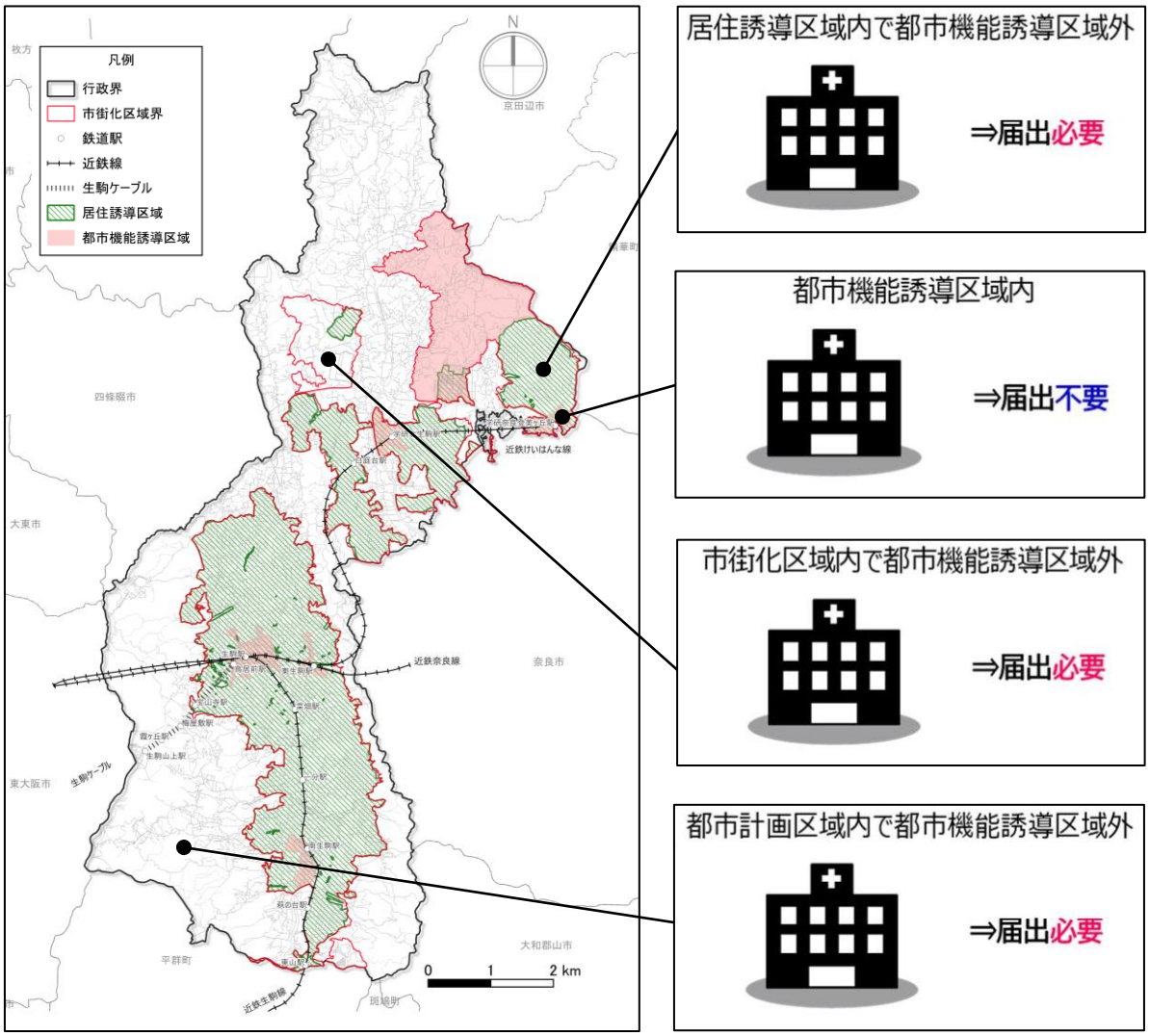


図 6-2　都市機能誘導区域に関する届出の対象

出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

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3,000㎡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。

第７章
防災指針

7.　防災指針

7.1　対象とする災害ハザード情報

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針で、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めるものです。

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、生駒市地域防災計画、生駒市総合防災マップをもとに必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

本市において想定される災害（土砂災害、洪水、盛土、地震）に関する災害ハザード情報は以下のとおりとなります。

表 7-1　対象とする災害ハザード情報

分類	災害ハザード情報	内容
土砂災害	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域（土砂災害防止法）
	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）	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又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる区域（土砂災害防止法）
	地すべり防止区域	地すべり区域及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれが極めて大きいもので、一定の行為が制限される区域（地すべり等防止法）
	急傾斜地崩壊危険区域	傾斜地（傾斜度が30°以上の土地）で崩壊のおそれがあるため、一定の行為を制限する区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
洪水	洪水浸水想定区域（浸水深：想定最大規模）	水防法の規定により定められた想定最大規模降雨により浸水した場合に想定される水深
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	洪水時の河川の激しい流れにより河岸が侵食され、土地が流出し、家屋が流出・倒壊するおそれのある区域
盛土	大規模盛土造成地	(1)盛土をした土地の面積が3,000平方メートル以上であるもの（谷埋め型大規模盛土造成地） (2)盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5メートル以上であるもの（腹付け型大規模盛土造成地）
地震	想定震度分布	南海トラフ巨大地震、生駒断層帯地震※による想定震度（震度5強～震度7）

【参考】災害リスク分析に際しての評価の基準

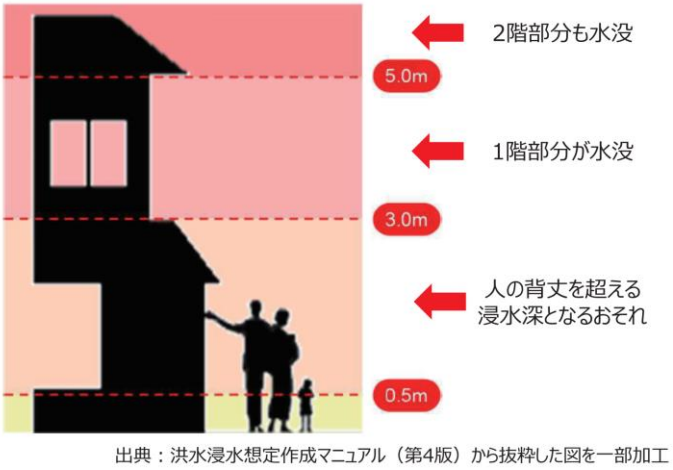
1）浸水深

＜浸水深と人的被害のリスク＞

・浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。

・一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3mを超えているかが一つの目安となる。

・2階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。



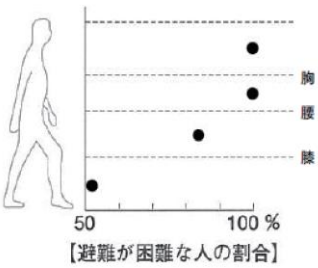
出典：立地適正化計画作成の手引き（資料編）（令和6年4月改訂）

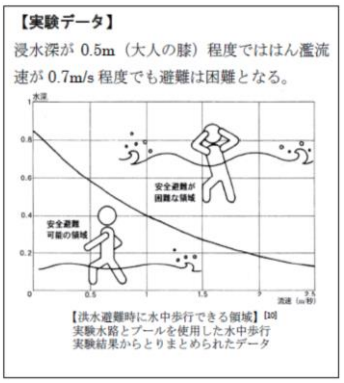
＜浸水深・流速と避難行動＞

・東海豪雨水害時に、ゴムボートなどで救助されて避難した時の浸水深は膝の高さ以上であった。（引用：廣井脩ほか（2003）.「2000 年東海豪雨災害における災害情報の伝達と住民の対応」東京大学社会情報研究紀要，第19号，P.1－229）

・伊勢湾台風の際に避難した人のアンケート結果では、浸水深が大人の男性で0.7m以下、女性で0.5m以下の場合に避難が可能であった。（引用：財団法人日本建築防災協会（2002）.「地下空間における浸水対策ガイドライン・同解説」）

・関川水害（平成7年）における調査結果によれば、浸水深が膝（0.5m）の高さ以上になると、ほとんどの人が避難困難であった。（引用：末次忠司（2005）.「河川の科学」ナツメ社，P.227）





出典：水害ハザードマップの手引き（改訂版）（令和5年5月）

＜浸水深と医療施設の機能低下との関係＞

30[cm]：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位

50[cm]：徒歩による移動困難、床上浸水

70[cm]：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器等の使用困難）

※床高は、建物によって異なるため、50cm未満でも床上となる場合もあることに注意が必要。

出典：「水害の被害指標分析の手引」（平成25年　試行版）（平成25年7月）

＜浸水深と自動車通行との関係＞

10[cm]：乗用車のブレーキの効きが悪くなる

20[cm]：道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準

30[cm]：自治体のバス運行停止基準（乗用車の排気管やトランスミッション等が浸水）

60[cm]：JAFの実験でセダン、SUVともに走行不可）

出典：「水害の被害指標分析の手引」（平成25年　試行版）（平成25年7月）

7.2　課題の整理

本市の防災上の課題を、第２章の現況を踏まえ、以下のとおり整理します。

(1)　土砂災害

・土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域内に複数の建物が立地しており、災害リスクの周知等が重要となります。

・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内に複数の建物が立地しており、今後の建て替え時において、届出制度に基づく安全な地域への緩やかな立地誘導が重要となります。

・土砂災害警戒区域内に要配慮者利用施設（高齢者福祉施設等、小中学校、幼稚園、保育所、事業所内保育事業所）が立地しており、施設管理者等による避難確保計画の作成・整備および訓練の実施等が求められます。

・土砂災害（特別）警戒区域外においても、地形上、急峻な場所に住宅等が立地している場所があることから、緊急度に応じた災害リスクの周知等が重要となります。

(2)　洪水

・浸水区域（想定浸水深3m未満）に複数の建物（1階建、2階建）が立地しており、緊急度に応じた河川整備や災害リスクの周知等が重要となります。

・浸水区域（想定浸水深3m未満）に要配慮者利用施設（高齢者福祉施設等、幼稚園、認定こども園、保育所、病院、診療所）が立地しており、施設管理者等による避難確保計画の作成・整備および訓練の実施等が求められます。

・浸水区域（想定浸水深3m未満）に避難所（生駒市図書会館）が立地しており、災害時に必要な設備や備蓄等が浸水しないための対策が重要となります。

(3)　盛土

・地震時の宅地の安全性を確保するため、奈良県による調査（第1次調査）により抽出された大規模盛土造成地を対象に、奈良県・生駒市による変動予測調査（第2次調査（令和4年）：現地踏査、優先度評価）を実施した結果、危険性が高い盛土は存在しませんでした。

(4)　地震

・地震については、災害リスクの高い区域を限定することが難しいことから、必要な防災・減災対策を地域防災計画等により計画的に実施していくものとします。

7.3　防災まちづくりの取組方針

7.3.1　防災まちづくりの取組方針

第3章で設定した防災に係る方針を踏まえ、「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」の視点から、居住誘導区域や都市機能誘導区域における防災まちづくりに係る取組方針を以下のとおり設定します。

＜防災に係る方針（第3章より再掲）＞

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

＜防災まちづくりの取組方針＞

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

・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。

7.3.2　具体的な取組

防災まちづくりの取組方針を踏まえ、居住誘導区域および都市機能誘導区域における災害リスクを回避・低減させるための具体的な取組は以下のとおりとなります。

(1)　土砂災害対策

主な施策	具体的な取組内容
土地利用規制	・災害リスクの特に高い地域（土砂災害特別警戒区域）の土地利用の規制･誘導
土砂災害対策事業の推進	・県の砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業、地すべり対策事業の推進への協力 （砂防事業）門鵜川、モチ川、神田川、薬師堂川 （急傾斜地崩壊対策事業）谷田町地区 （地すべり対策事業）鹿畑町地区 （総合流域防災事業）大和川流域 ・危険箇所の事前調査および対策工事等の検討やパトロールの実施
警戒避難体制の整備	・土砂災害警戒情報の発表、土砂災害警戒区域の指定･公表、土砂災害の前兆現象に関する情報等の各種情報を活用した警戒避難体制の整備 ・土砂災害警戒区域等が集中的に分布する地域を対象とした、積極的な自主防災会の育成
治山・治水対策の推進	・山林・緑地を災害抑制効果が期待できる重要な資源（グリーンインフラ）として維持･管理する取組みの推進 ・里山の維持･保全、整備及び活用のために活動する市民団体等への支援
宅地防災の推進	・丘陵地等における宅地開発への必要な指導および宅地防災パトロールの実施 ・宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく届出制度
要配慮者利用施設の避難確保	・土砂災害警戒区域に係る要配慮者施設の管理者等による避難確保計画の作成･整備および訓練の実施 ・市による必要な助言･勧告の実施（避難行動要支援者避難支援事業の実施）

(2) 洪水対策

主な施策	具体的な取組内容
河川・水路の改修・整備	・県の行う河川整備事業等への協力 …竜田川河川改修（生駒工区、小瀬工区、菜畑工区） …富雄川樹木伐採・土砂掘削 …山田川河川改修 ・緊急度に応じた河川維持･修繕、河川改良等の改修工事の推進 ・浚渫、内水排除等の実施
総合治水対策の実施	・（大和川流域）総合治水対策としての雨水の流出抑制対策の実施
水害に備えたまちづくりの規制誘導	・萩の台駅西側での災害に配慮したまちづくりに向けた規制誘導等の方策の検討
洪水発生多発地域の確認と連絡体制の確立	・県管理河川に設置された危機管理型水位計及び簡易型河川監視カメラの適正な管理、運用【県】 ・高齢者等の緊急時の支援対策の実施（避難行動要支援者避難支援事業の実施） ・社会福祉施設での災害対応マニュアルの作成や避難訓練の実施 ・災害応急体制、洪水警戒避難体制の整備
警戒避難体制の整備	・水位周知河川の避難判断水位到達情報の発表、水防警報の発表、浸水想定区域の指定･公表等の各種情報を活用した警戒避難体制の整備
要配慮者利用施設の避難確保	・浸水想定区域に係る要配慮者施設の管理者等による避難確保計画の作成･整備および訓練の実施 ・市による必要な助言･勧告の実施（避難行動要支援者避難支援事業の実施）

(3) その他の対策

主な施策	具体的な取組内容
住宅・施設の立地誘導	・届出制度に基づく安全な地域への住宅･施設の立地誘導
安全な避難路の整備	・新たな基準に合った避難所･緊急避難場所表示の更新と路上の誘導サインの設置 ・災害時における避難のために交通安全対策の必要がある路線の整備 …元町菜畑線、谷田小明線ほか ・南生駒駅周辺でのバリアフリー化の推進による災害時における高齢者、障がい者等の移動が円滑となる避難ルートの確保
緊急輸送道路等の整備	・緊急輸送道路の整備促進 …国道163号（清滝生駒道路） …国道168号（小平尾バイパス） …大阪生駒線（辻町IC） ・緊急輸送道路に接続する国道、県道の整備促進、市道の整備 …大阪枚岡奈良線（月見工区）【県】 …谷田小明線【市】 ・緊急輸送路上の橋梁の耐震化の推進 …壱分乙田線ほか
災害リスクの周知等	・ハザードマップ等の作成や配布による、市民への土砂災害警戒区域および河川の浸水想定区域や水深等の危険箇所、避難情報の伝達方法、避難所等の周知 ・自主防災組織を主体とした訓練の実施（避難行動訓練、避難所運営訓練等） ・自治会毎の個別避難計画の共有 ・避難所単位での防災訓練の実施促進
災害への備えの推進	・避難行動要支援者避難支援事業の実施による要配慮者の個別避難計画の作成及び共有 ・災害発生時の復旧･復興を円滑に行うための地籍調査の推進
通学路の安全対策の実施	・通学路の安全対策の実施 …元町菜畑線、谷田小明線ほか

7.3.3　スケジュール

取組方針に基づく施策の取組スケジュールを整理します。

表 7-2　取組スケジュール

＜土砂災害対策＞

施策	重点的に実施する地区等	主体	実施時期の目標		
			短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
土地利用規制	市全域	市	→	→	→
土砂災害対策事業の推進	門鵜川、モチ川、神田川、薬師堂川、谷田町地区、鹿畑町地区、大和川流域	県	→	→	→
警戒避難体制の整備	市全域	市 住民	→	→	→
治山・治水対策の推進	市全域	市	→	→	→
宅地防災の推進	市全域	市	→	→	→
要配慮者利用施設の避難確保	市全域	市 事業者	→		

＜洪水対策＞

施策	重点的に実施する地区等	主体	実施時期の目標		
			短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
河川・水路の改修・整備	竜田川（生駒工区、小瀬工区、菜畑工区）、富雄川、山田川	県	→	→	→
総合治水対策の実施	大和川流域	市	→	→	→
水害に備えたまちづくりの規制誘導	萩の台駅付近	市	→	→	
洪水発生多発地域の確認と連絡体制の確立	市全域	県・市 事業者	→		
警戒避難体制の整備	市全域	市 住民	→	→	→
要配慮者利用施設の避難確保	市全域	市 事業者	→		

＜その他の対策＞

施策	重点的に実施する地区等	主体	実施時期の目標		
			短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
住宅・施設の立地誘導	居住誘導区域内	市	→	→	→
安全な避難路の整備	元町菜畑線、谷田小明線、南生駒駅周辺	市	→	→	
緊急輸送道路等の整備	国道168号、大阪生駒線、国道163号、大阪枚岡奈良線（月見工区）、谷田小明線、壱分乙田線ほか	国 県 市	→	→	
災害リスクの周知等	市全域	市 住民	→	→	→
災害への備えの推進	市全域	市	→	→	→
通学路の安全対策の実施	市全域	市	→		

第８章
評価指標と進行管理

8.　評価指標と進行管理

8.1　評価指標の設定

居住誘導、都市機能誘導、交通ネットワーク、防災に係る方針に基づく施策の取組効果を評価するための、評価指標及び目標値を設定します。

8.1.1　居住誘導の評価指標

＜居住誘導に係る方針【再掲】＞

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

＜目標設定の考え方＞

将来生活交通圏域（10圏域）は、古くから形成されてきた田園集落地や既成市街地、開発時期の異なる計画的市街地など多様な地域で形成されていますが、圏域によっては、将来的に都市機能やコミュニティの維持が難しい程度まで人口密度が低下する、少子化や高齢化が大きく進むなど、居住誘導に関して対応すべき課題は圏域ごとに異なります。

このため、各圏域の将来的な人口集積や少子高齢化等の特性に応じた誘導施策を実施することにより、将来生活交通圏域での多様な住まい方・暮らし方を支えるために必要な人口密度を少なくとも維持することが必要と考えます。

このことから、圏域ごとの課題に応じた誘導施策を講じつつ、各圏域の人口密度の維持を図ることが、市全域の人口密度の維持につながると考え、居住誘導区域の人口密度は、市全域の推計値（53.6 人／ha）を超える値を目指します。（参考：将来生活交通圏域別人口密度令和27年33.3～64.0人／ha）

また、行政区域人口に対する居住誘導区域の人口割合は、令和2年で93.9%、目標年次には92.2%となると推計されます。人口密度と連動する指標として、推計値を超える値を目指します。

表 8-1　居住誘導の評価指標

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】 63.7 人／ha	【令和27年】 53.6 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

※居住誘導区域の人口密度（居住誘導区域人口／居住誘導区域面積）
・令和2年：109,565人／1,721ha＝63.7 人／ha
・令和27年：92,265人／1,721ha＝53.6 人／ha
※行政区域人口に対する居住誘導区域の人口割合（居住誘導区域人口／行政区域人口）
・令和2年：109,565人／116,675人＝93.9%
・令和27年：92,265人／100,082人＝92.2%

8.1.2　都市機能誘導の評価指標

＜都市機能誘導に係る方針【再掲】＞

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

＜目標設定の考え方＞

本計画では、将来生活交通圏域の都市拠点、地域拠点、産業・学術研究拠点、生活連携拠点に都市機能誘導区域を設定し、誘導施設の集積を図ることとしています。計画策定時点の誘導施設は、市内21施設のうち、15施設が都市機能誘導区域に立地し、誘導施設の立地割合は71.4%となっています。

目標年次においては、現在立地している誘導施設の維持、各都市機能誘導区域への誘導施設の立地促進を図るとともに、産業・学術研究拠点においては、学研高山地区第2工区まちづくり事業の推進により、大学、文化学術研究施設、文化学術研究交流施設、公益的施設の立地を促進し、現状値を超える誘導施設の立地割合を目標とします。

表 8-2　都市機能誘導の評価指標

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

※都市機能誘導区域の誘導施設の割合（都市機能誘導区域の誘導施設数／市内の誘導施設数）
　・令和7年：15箇所／21箇所＝71.4%
※学研高山地区第2工区まちづくり事業の進捗に応じて目標値の見直しを行う。

8.1.3　交通ネットワークの評価指標

＜交通ネットワークに係る方針【再掲】＞

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

＜目標設定の考え方＞

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるため、都市機能誘導区域へ容易にアクセスできる公共交通路線の鉄道駅、バス停を確保し、この鉄道駅、バス停からの徒歩圏人口を維持することが重要となります。

公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は、令和2年で94.9%、目標年次には93.7%となり、減少する見込みとなりますが、交通手段の確保や公共交通を利用しやすい施策に取り組むことにより、推計値を超える徒歩圏人口カバー率を目指します。

また、公共交通機関を将来的に維持・充実していくためには、市民に利用してもらうことが重要であり、公共交通の利便性の満足度を評価指標のひとつとします。令和6年の満足度（満足＋やや満足＋普通の割合）は67.0%であり、目標年次には現状値を超える値を目指します。

表 8-3　交通ネットワークの評価指標

評価指標	基準	推計	目標
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】 67.0%	—	【令和27年】 現状値を超える

※公共交通路線の徒歩圏人口カバー率（徒歩圏人口／行政区域人口）
・令和2年：110,681人／116,675人＝94.9%
・令和27年：93,803人／100,082人＝93.7%
※公共交通の利便性の満足度（満足＋やや満足＋普通の割合）出典：生駒市市民実感度調査
・令和6年：満足（10.1%）、やや満足（21.9%）、普通（35.0%）、やや不満（18.7%）、
不満（8.8%）、わからない（3.8%）、無回答（1.7%）→10.1+21.9＝32.0%

8.1.4　防災の評価指標

＜防災に係る方針【再掲】＞

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

＜目標設定の考え方＞

居住誘導区域から原則除外する区域として、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が定められています。

本計画においては、第7章防災指針において、土砂災害特別警戒区域での開発を抑制することにより市民の安全を確保することとしています。

令和2年時点での土砂災害特別警戒区域に居住する人口の割合は1.5%であり、将来的な居住誘導区域の人口推移を踏まえると令和27年時点で1.3%になると推計されます。今後、土地利用の規制や安全な地域への住宅・施設の立地誘導などの施策を進め、対象区域に居住する人口が推計値未満となるよう目標を設定します。

表 8-4　防災の評価指標

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

※災害リスクの特に高い地域に居住する人口の割合（土砂災害特別警戒区域内人口／居住誘導区域人口）

・令和2年：1,650人／109,565人＝1.5%

・令和27年：1,178人／92,265人＝1.3%

※人口は125mメッシュ人口を元に、土砂災害特別警戒区域に含まれる住宅棟数を按分して算出している。

8.2　進行管理

本計画の運用にあたっては、PDCAサイクルの考え方に基づき、「8.1評価目標の設定」で示した目標値の達成状況の評価をおおむね5年ごとに行い、必要に応じて、誘導施策、誘導施設、誘導区域等の見直しを行います。

本市では、将来生活交通圏域ごとのきめ細かな都市づくりを進めて行くため、調査、分析及び評価の結果、施策の効果が十分に発現していない、今後も指標の改善が見込めないなどの場合には、将来生活交通圏域ごとの課題に対応した誘導施策の充実や誘導区域の再検討等、計画の見直しを行います。

＜PDCAサイクルによる進行管理＞

①Plan（計画）

・将来生活交通圏域ごとの現状や課題等を踏まえ、立地適正化計画を策定（改訂）します。

②Do（実施）

・将来生活交通圏域ごとの課題に基づき、第6章誘導施策、第7章防災指針「7.3.2具体的な取組」で示した施策を実施します。

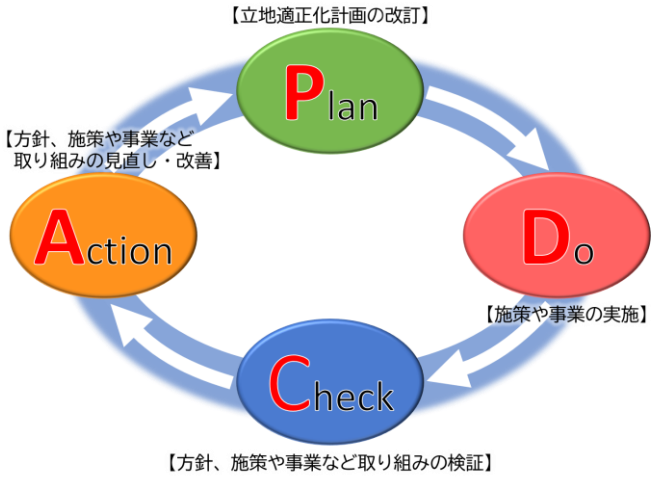
③Check（点検・評価）

・おおむね5年ごとに、施策の実施状況、目標値の達成状況、届出の運用状況を点検・評価します。

…第6章誘導施策「6.2誘導施策」、第7章防災指針「7.3.2具体的な取組」に基づき、具体的に行った取組について、その実施状況を点検・評価します。

…第8章評価目標と進行管理「8.1評価目標の設定」に基づき、定量化した目標値に対する最新時点の数値を整理し、達成状況を評価します。

…第6章誘導施策「6.3届出制度」に基づき、立地適正化計画作成後の届出・勧告の運用状況（件数、位置、内容、対応等）を整理します。

④Action（改善）

・社会情勢等の変化や点検・評価の結果を踏まえ、必要に応じて誘導施策、誘導施設、誘導区域など計画の見直しを行います。