

生駒駅南口みらいビジョン

「文化や商い、暮らしが息づき、すごしやすく関わりやすいまち」を目指して

令和5年5月

生駒駅南口エリアプラットフォーム

目 次

1	はじめに	1
2	対象エリア	2
3	ビジョンの役割	3
4	エリア特性	4
	(1) エリアの現状と課題	
	(2) 通りの特性	
	トピック：生駒駅南口の歴史	
5	めざす将来像	16
	(1) めざす将来像	
	(2) 4つテーマと目標・取組み方針	
6	実現に向けたロードマップ	26
	(1) 段階的な進めかた	
	(2) 短期・中期・長期の展開イメージ	
7	実現に向けた体制	30
	(1) 公民による連携と役割分担	
	(2) エリアプラットフォームの役割	
参考	ビジョンの策定経過	32
	(1) 策定の経過	
	(2) 参考資料	

1 はじめに

生駒市の玄関口である近鉄生駒駅周辺エリアは、市内唯一の都市拠点として位置づけられ、生駒市の中心地として市街地が形成されてきました。北口では、市街地再開発事業により大型商業施設や公共施設等が集積する都市基盤整備が進みました。

一方、南口は、大正時代から宝山寺の参拝者への飲食店や土産物店、料理旅館などが建ち並び、門前町としての商業地が形成され、昭和50年代の市街地再開発事業により、駅前交通広場や複合商業施設が整備されました。しかし、近年、店主の高齢化や担い手の不足、オンラインショッピングなど消費行動の多様化によって空き店舗が増加し、小売店舗も減少傾向にあります。加えて、マンション立地が進み、かつての門前町としての趣や中心市街地としてのにぎわいも低下するなど、まちの様相が変化しつつあります。

今後、更に社会課題の複雑化が進むと予測されるなか、これらの課題解決や、住宅都市として発展してきた生駒市における都市拠点の形成に向けては、行政だけでなく、地域住民や民間事業者などの関係者が、エリアの将来像を共有し、共に連携・協働しながらまちづくりに取り組むことが重要です。

本ビジョンは、地域住民・市民・来街者などの意見を広く取り入れながら、市民参加のミーティングでの議論、社会実験プロジェクト、都市づくりの指針である生駒市都市計画マスタープランなどの行政計画や地域の特性を踏まえ、生駒駅南口の魅力創出に取り組む公民のステークホルダーなどで構成する「生駒駅南口エリアプラットフォーム」において、公民が共にめざす生駒駅南口の将来のまちの姿や取り組み方針等についてとりまとめたものです。

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を公民連携で共に創りあげていきましょう。

令和5年5月 生駒駅南口エリアプラットフォーム



第1回生駒駅南口未来ミーティング



街頭市民アンケート

社会実験に向けたまちあるき



社会実験プロジェクトの様子



生駒駅南口エリアプラットフォーム発足会の様子

2 | 対象エリア

本ビジョンの対象エリアは、生駒駅南口の骨格である「びっくり通り」「イコマサウスモール」「参道筋」「さくら通り」の各通りを中心に、「グリーンヒルいこま」や各公共公益施設が立地する以下のエリアを概ねの範囲とします。なお、エリアは、まちの状況の変化に応じて柔軟に見直します。



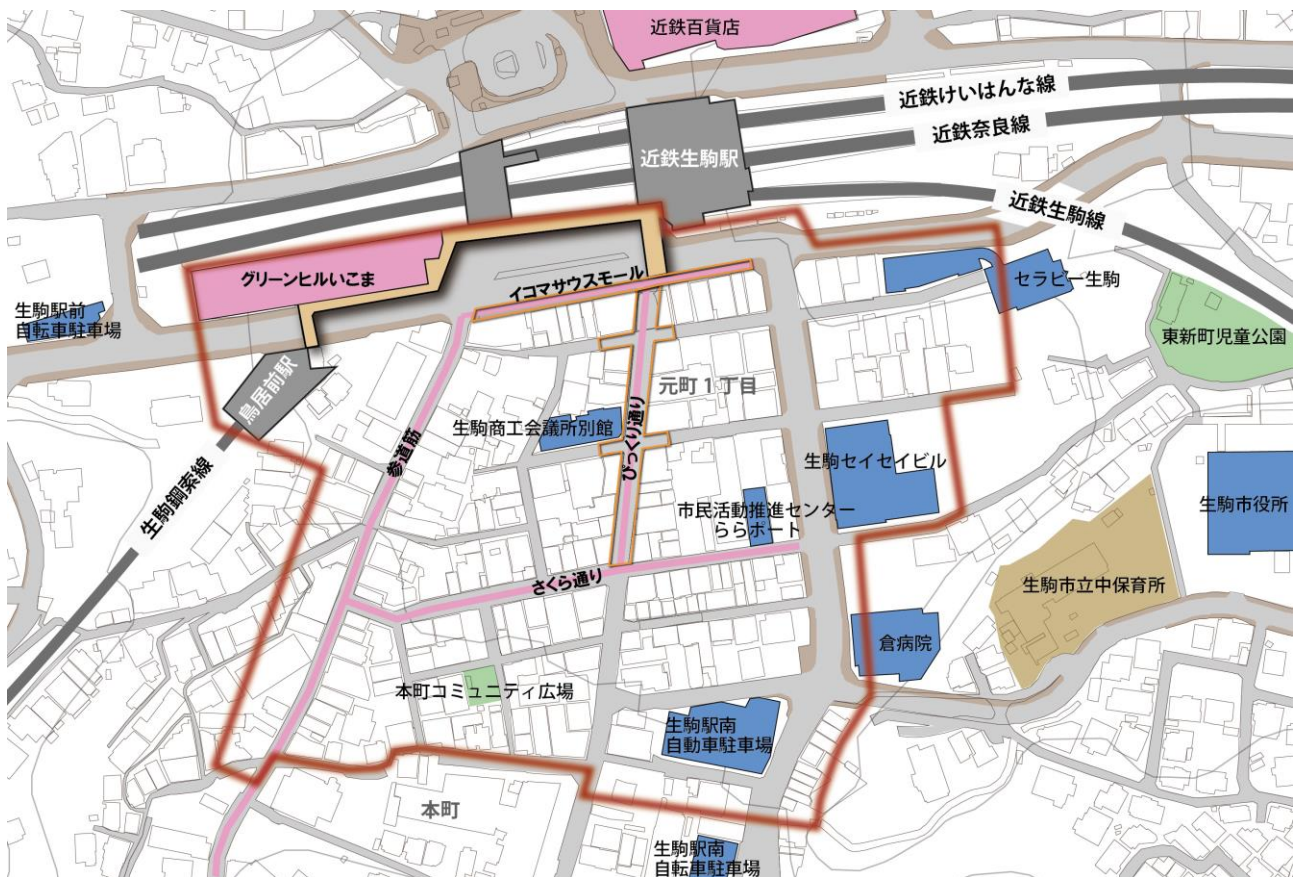
駅周辺の様子



グリーンヒルいこま



イコマサウスモール



参道筋



さくら通り



びっくり通り

3 | ビジョンの役割

めまぐるしく社会情勢が変化する時代において、本エリアがこれからどのように変貌していくのか、予測が難しい状況にあります。本エリアが、新たな魅力を創造・発信していくためには、公民の多様な人材がともに考え、連携・協働した取組みを進めることが不可欠です。

そのためには、本エリアに関わる多様な関係者がエリアの将来像やその実現に向けた取組みや推進体制などを指針として共有することが重要となります。

そこで、本ビジョンは次の3つの役割を担うこととし、取組み状況に応じて適宜見直し、改定を行うものとします。

役割1 多様な関係者の共通の将来像

立場の異なる住民・事業者・行政が同じ方向を向き、取組むための共通の将来像を設定します。

役割2 取組みを考えるための指針

取組みの方向性を定めるため、取組みにより具現化するまちの姿を描きます。

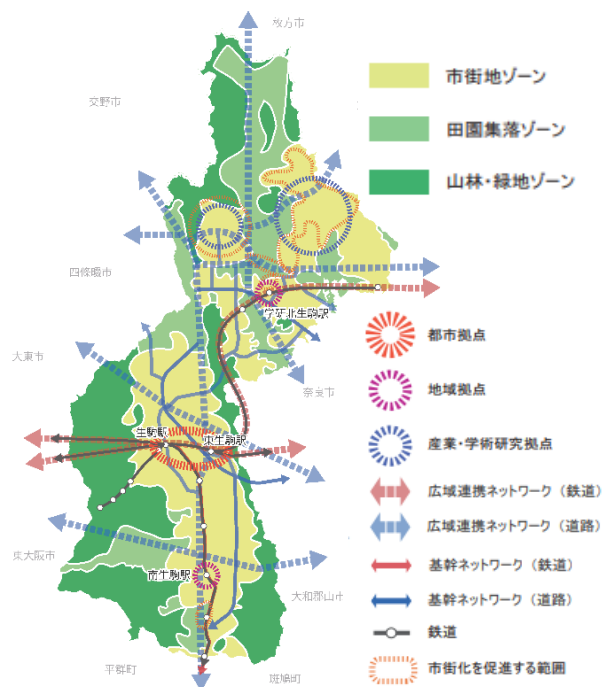
役割3 まちづくり推進体制の明確化

多様な主体が連携・協働し、持続的にまちづくりを進めるための推進体制や仕組みを位置づけます。

行政計画における位置づけ

生駒駅南口エリアは、「生駒市第6次総合計画（H31.3）」において、広域的なにぎわいと風格のある、生駒の個性や魅力あふれる拠点形成を図る「都市拠点」に位置づけられています。

また、「生駒市都市計画マスタープラン（R3.6）」においては「土地の高度・有効利用により、引き続き都市機能の維持・充実を図るとともに、交流とにぎわいあふれる質の高い都市空間の形成を図る」「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・誘導を図る」「地区計画や景観形成地区制度等を活用し、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（ウォークラブルな空間形成）を図る」ことが記載されています。



将来都市構造図
(生駒市都市計画マスタープラン)

4 エリア特性

(1) エリアの現状と課題

本エリアは、生駒市唯一の都市拠点であり、人々の多様な生活に対応し、豊かな生活を支える場所として、複合的な視点でのまちづくりが必要となります。ここでは、本エリアについて、様々な視点から都市の状況を把握するため、12の項目について現況や特徴、強みやポテンシャル、課題に加え、市民アンケート等から得られた市民の声についてまとめます。

①人口・世帯

②交通

③道路

④公園・広場

⑤公共施設

⑥土地・建築物

⑦景観

⑧防災

⑨商業

⑩観光

⑪民間活動

⑫地域福祉

① 人口・世帯

現況や特徴

- ・生駒市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向だが、「生駒市人口ビジョン」で示された将来推計では、本格的に人口減少が進む。一方で、本エリアにおいてはマンション立地が進んでおり、20代から40代の働き盛り世代の転入も見受けられる。
- ・人流のビッグデータ分析※によると、本エリアの居住人口と昼間人口は同程度だが、北口では昼間人口が居住人口を上回り、本エリアに比べ来訪者が多い傾向
- ・本エリアの高齢化率は市平均に比べやや高い（市平均：28.7%、元町1丁目：31.6%、本町：31.9%）

※Datawise Area Marketer（携帯電話等のGPS統計データおよび属性情報・アンケート情報を活用した人流分析ツール）を活用

強みやポテンシャル

- ・分譲マンションを中心に新しいマンションの立地が進んでいることから、今後、本エリアの人口・世帯は増えることが予測される
- ・北口は来訪者が多く訪れており、本エリアも市の中心地として人が集まるポテンシャルを有する
- ・都心部へのアクセスが良いため、市への働き盛り世帯の転入につながる賃貸集合住宅の立地を図ることが期待される

課題

- ・子育て層が入居しやすい賃貸集合住宅等が少なく、転入機会を逃している可能性がある

市民の声

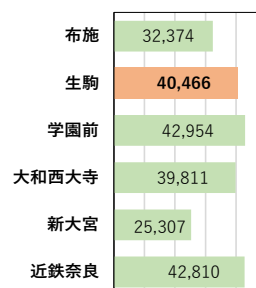


生駒市への引っ越しの際に、賃貸で程よい間取りの物件がなくて困りました。

②交通

現況や特徴

- ・市内外の各方面(大阪難波,神戸,奈良,本町,王寺,学研奈良登美ヶ丘方面)を結ぶ鉄道3路線、ケーブル、バス(奈良交通、コミュニティバス“たけまる号”)の公共交通の結節点
- ・生駒駅の乗降客数は 40,466 人/日 (R3) で近鉄奈良線では3番目に多いが、10年間で約16%減っており減少傾向
- ・バス、タクシー、一般車が共用する交通広場がある
- ・市営の駐車場(199台)、駐輪場(326台)があり、民営の時間貸し駐車場も点在
- ・本エリアの住民の「電車の利便性」に関する満足度は非常に高い



近鉄奈良線
急行停車駅乗降客数 (R3)

強みやポテンシャル

- ・市内外からの交通アクセスが良く、商業や観光的な需要を取り込みやすい環境

大阪難波 …… 近鉄奈良線 20分 ……

本町 …… 近鉄けいはんな線 26分 ……

神戸三宮 …… 阪神なんば線 70分 ……

近鉄
生駒
駅

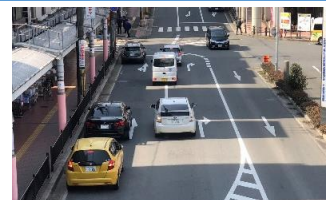
近鉄京都線 40分 …… 京都

… 8分 …… 大和西大寺

… 近鉄奈良線 15分 …… 近鉄奈良

課題

- ・市営の駐車場、駐輪場は駅から離れた場所にあり、稼働率が悪い状況
- ・イコマサウスモールの前面道路に、自動車の駐車列がみられる
- ・市営の駐輪場はエリアの中心から離れた位置にあり、自転車アクセスによる買い物需要の取りこぼしが懸念される



交通広場前の道路に駐車列が発生

市民の声



市内外問わず、交通アクセスがとても良いエリアなので、その強みを活かしたまちづくりが必要だと思います！

③ 道路

現況や特徴

- ・本エリアは主に4つの通りで構成
- ・「イコマサウスモール」「びっくり通り」は、生駒駅からペDESTリアンデッキで繋がるアーケードで覆われた歩行者にもアクセスしやすい空間。「参道筋」「さくら通り」は歩車が共存する道路空間となっており、部分的に道幅が狭い箇所もある。各通りは地域の人々の生活道路としても利用されている。
- ・4つの通りを結ぶように、昔ながらの路地空間が残る
- ・本エリアの住民の「身近な生活道路の整備」に関する満足度は低い

強みやポテンシャル

- ・路地空間は独特の情緒があり、まちの魅力のひとつといえる
- ・歩車分離された区間は安全に歩け、お店の方とコミュニケーションをとりながら買い回りができる

課題

- ・歩車分離されていない区間は、自動車中心の空間で、歩行者の安全性の確保に配慮が必要

市民の声

通りから一步入った路地や参道は、独特の雰囲気があって素敵だと思います。その魅力を活かしたまちづくりが必要！



④ 公園・広場

現況や特徴

- ・小規模な広場（本町コミュニティ広場）はあるが、人が滞在し、交流や催しができる公園・広場はない
- ・人流のビッグデータ分析によると、エリアを訪れた人の滞在時間は15分未満が約4割
- ・市民アンケートでは、回答者の約7割が「ゆっくりくつろげるような場所が少ない」と回答

強みやポテンシャル

- ・かつては、びっくり通りで盆踊りが催されていたこともあり、本エリアにはイベント等を目的とした広場的に利用できる空間の需要がある



びっくり通りでの盆踊り

課題

- ・公園、広場がほとんどなく、新たに整備できる用地もない

市民の声



南口でマルシェなどイベントをやりたいけど、できる場所がなくて…。

⑤ 公共施設

現況や特徴

- 市民活動推進センターららポート
 - …ボランティア活動の相談や講座などが行われているほか、様々な団体の活動拠点となっている。
- 生駒市コミュニティセンター（生駒セイセイビル内）
 - …音楽会や講演会など芸術・文化活動のための文化ホールや会議室がある
- みっきランド（生駒セイセイビル内）
 - …子育て中の親子が好きなときに来て、遊んだり、悩みを相談できる
- セラビー生駒
 - …生駒メディカルセンター、訪問看護ステーションが設置されている
- ・本エリアの東側には市役所があり、駅から市役所を訪れる動線となっている

強みやポテンシャル

- ・公共施設が集積しており、これらを上手く活用、連携する取組みが期待される
- ・機能の統廃合が予定されており、エリアのまちづくりと連携した取組みが期待される

課題

- ・各施設は老朽化が進んでいる
- ・トイレなどの来街者を迎える施設への案内等が不足

市民の声



まちづくりを進める上で、市民が誰でも気軽に活用できる、空間が必要だと思います。

⑥ 土地・建築物

現況や特徴

- ・店舗から専用住宅への転換や、新たな集合住宅の立地も進んでおり、住宅と店舗が混在するエリアになっている
- ・平面駐車場など、高度利用が図られていない土地利用が増えている
- ・地価は2020年までは上昇傾向だったが、新型コロナウイルス感染拡大以降は下落傾向
- ・駅前商業エリアとして31m高度地区に指定されている
- ・不動産の権利者が細かく分かれており、土地活用は個別に進められている
- ・戸建住宅の居住割合が非常に高い生駒市において、本エリア内の集合住宅の居住割合は市平均に比べ、非常に高い傾向。
- ・分譲マンションの建設が続くなど、住宅が増加し、商業地と住宅地のバランスの変化が顕在化

強みやポテンシャル

- ・商店が連なる商店街や商業集積地としての優位性がある
- ・人が集まる施設が多く、エリアとしての求心力がある
- ・交通利便性の高い立地のため、事務所ビルが集積し、日常的に就労者の来街がある

課題

- ・特に分譲マンションの場合、1階が駐車場や玄関など閉じた空間となり、通りのにぎわいの連続性が途切れるといった問題がみられる
- ・空き家、空き地の増加により、にぎわいが低下し、土地・建物の利活用が十分に行われていない

市民の声

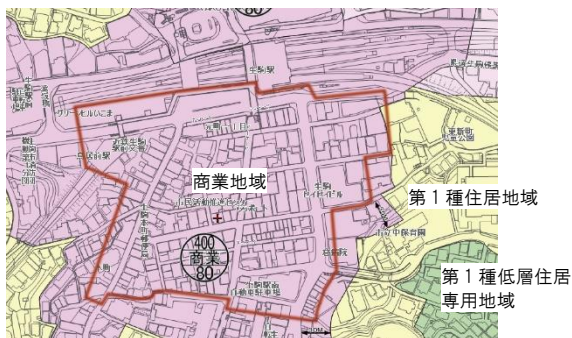


空き地・空き店舗や住宅が増え、商店街の賑わいのつながりが途切れてしまった…。

主な法規制	
容積率／建蔽率	400％／80％
用途地域	商業地域
高度地区	31m 高度地区
防火・準防火地区	防火地区



通りに対し“開いた使われ方”の建物（ピンク）の分布（R4時点）



用途地域図（市内随一の商業地）



“開いた使われ方”のイメージ

⑦ 景観

現況や特徴

- ・「イコマサウスモール」「びっくり通り」「参道筋」「さくら通り」には、それぞれ異なる趣がある
- ・ペDESTリアンデッキで繋がり、生駒駅と鳥居前駅の間に立地する「グリーンヒルいこま」にて景観形成への取り組みが継続的に行われている。
- ・宝山寺の門前町の趣を残す建築物が点在しているが、近代的な建物への建替えが進んでいる
- ・建物や街灯、商店の看板はレトロな雰囲気を感じさせる
- ・本エリアは雄大な生駒山の自然を背景にしているが、身近な緑は少ない

強みやポテンシャル

- ・風情ある建物や看板、路地空間など歴史を感じさせる景観が残っており、それを活かしたまちのイメージづくりに可能性がある
- ・遠景には生駒山の雄大な自然があり、このまちらしい風景をつくることのできる

課題

- ・建替え等により、門前町としての通りの趣が感じにくい
- ・身近な緑が少なく、潤いを感じにくい

市民の声

門前町としての趣がなくなってきているように感じます。



宝山寺周辺の石段

⑧ 防災

現況や特徴

- ・幅員が4 m以下の狭い道路がある
- ・旧耐震基準（1980年以前建設）で建築された建物が散見される

強みやポテンシャル

- ・災害時に有効な強い地域コミュニティがある

課題

- ・道幅が狭い道路が多いため、災害時の避難ルートの確保などに課題がある
- ・現在の耐震基準を満たさない建物も散見されるため、災害に備えた補強、建替えが必要
- ・マンション建設による新たな住民との地域コミュニティ

市民の声



みんなが集まるまちだからこそ、安全なまちであってほしいです。



最近、引っ越ししてきた人たちとつながりをつくれていないなあ。

⑨ 商業

現況や特徴

- ・昔から続く青果店、文具店、荒物店などの店舗が健在
- ・スーパーマーケットやコンビニエンスストアがない
- ・学習塾や不動産店、美容室が多い
- ・飲食店は夜の営業が中心で、モーニングやランチ、カフェなど日中利用できる店舗が少ない
- ・空き店舗は増加傾向
- ・人流のビッグデータ分析によると、本エリアの商圈は生駒市内にとどまるが、北口の商圈は周辺市（奈良市、東大阪市など）まで広がる

強みやポテンシャル

- ・昔から続く店も多いため、市民のなじみの店が多くあり、店主とコミュニケーションをとりながら買い物できる魅力をもつ
- ・近年は、新しい考え方やコンセプトをもつ店舗の新規出店がみられ、本エリアへの出店意向を持つ人もでてきている
- ・周囲には市役所など集客のきっかけとなる公共施設が立地
- ・令和4年11月と12月にエリア内で開催されたマルシェイベントには、多くの人(約4,000~5,000人)が訪れるなど、人が集まるポテンシャルを有する

課題

- ・カフェなどの店舗が少なく、多様な人がまちを訪れるきっかけが薄れている
- ・市民アンケートで、約7割が「新しいお店が少ない」と回答。空き店舗はあるものの、店舗の広さや賃料などの条件面で貸し手・借り手のミスマッチが起き、新規出店は少なく、商業地としてのにぎわいが失われつつある

市民の声



親子2代で通う昔から続くなじみのお店！
人情味があふれるふれあいが魅力！

テナントの面積が大きすぎて、出店できない…
オーナーさんと直接話ができればいいけれど…。



ゆっくりくつろげる、カフェのような場所がもっとあればなあ

⑩ 観光

現況や特徴

- ・本エリアは、宝山寺や生駒山上遊園地、生駒山麓公園、生駒山など、観光資源や登山の玄関口となる場所に位置する
- ・本エリア内にあるお店や施設への観光客の立ち寄りには少ない
- ・宝山寺の聖天通りの近くでみられる「観光生駒」の看板や大鳥居は、かつて南口にあった



近鉄生駒ケーブル
ブル&ミケ

強みやポテンシャル

- ・びっくり通りやグリーンヒルいこま等でイベントが開催されると、多くの来街者が訪れるため、催しを行ったり、人が集まったりする場所としてのポテンシャルは高い
- ・観光資源や登山の中継地点となるため、それを活かした商業等との相乗効果が発揮できる
- ・社会実験で仮設置した案内サインに付けた QR コードは多くの来街者に読まれていたため、案内サインの効力が期待できる

課題

- ・エリア内に観光案内所がない、案内サインが不足しているなど、観光案内機能の充実が課題

市民の声



生駒山上遊園地や宝山寺にはたくさんお客さんが来ているみたい・・・
帰りに南口で楽しんでいってもらえればいいんだけど



参道筋南側より（1977年）

⑪ 民間活動

現況や特徴

- ・地元自治会や事業者組合が100円商店街、夏祭り、まちゼミ、いまこいバル、ファッションショー、ららら♪いこまマルシェなど様々なイベントを開催している
- ・生駒市は、自治会等の市民による地域活動が盛んなほか、BASE 生駒やCODE for IKOMA、みんなサポなど市民主体の様々な活動が活発に展開されている



TSUMERU MATSURI（2022年12月）

強みやポテンシャル

- ・場づくりの社会実験をきっかけに市民同士で企画するアートイベントが立ち上がるなど、エリアで新たにチャレンジしたいと考える、熱意とスキルのある活動団体・事業者・市民がいる

課題

- ・市民や事業者の力を活かした、公民が一体となったまちづくりの取組みが求められている
- ・一方で、まちづくり会社（※）など中核を担う民間団体はない

※まちづくり会社とは、良好な市街地を形成するためのまちづくりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社等

市民の声



昔から通うなじみのまちだからこそ、
地元の方々と、一緒にまちを盛り上げていく方法を考えたい！

本エリアで活動する地縁組織・事業者組合

地縁組織

- ・本町自治会
- ・元町1丁目自治会

事業者組合

- ・生駒駅前本通商店街協同組合
- ・生駒駅南通り商店街協同組合
- ・グリーンヒルいこまグリーン会

⑫ 地域福祉

現況や特徴

- ・子育て支援施設「みっきランド」があり、子どもやその保護者などの子育て世帯が集う場となっている
- ・学習塾が多く立地しており、小中高生も訪れる機会が多い
- ・本エリアは、市の「子育てのまち」としてのイメージを象徴する場所となっている

強みやポテンシャル

- ・市民活動が盛んなため、まちの活力になり得る
 - ・ソーシャルグッド（※）な活動が生まれ、相互支援の考え方が根付き始めている
- ※ソーシャルグッドとは、地球環境や地域コミュニティなどの「社会」に対して「良い影響」を与える活動やサービスの総称。

課題

- ・保育所等が不足しており、待機児童の問題がある
- ・市民へのヒアリングやアンケートで、塾に通う子どもの孤食の問題、塾へ送迎する保護者が過ごす場所がないといった課題が指摘された
- ・市民アンケートにおいて、子育て世帯の居場所づくりや支援のニーズが高いが、応えきれていない

★ 学習塾



学習塾の立地状況 (R4時点)

市民の声



塾に通う子どもたちの孤食が心配。まちの飲食店の方と協力してなにかできないかしら…



人が多く訪れる場所
どんな人にも優しいまちで
あってほしい

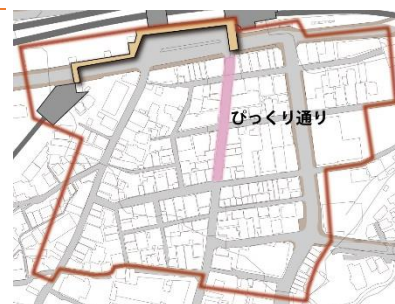
(2) 通りの特性

ビジョンの対象エリアは、骨格となる「びっくり通り」「イコマサウスモール」「参道筋」「さくら通り」の各通りと「グリーンヒルいこま」で構成されており、それぞれが異なる個性を有しています。今後、その個性を伸ばし組み合わせることで、エリア全体の魅力向上を図り、特色あるまちを形成していくために、それぞれの特性を整理します。

びっくり通り

現況や特徴

- ・エリアの中心軸となる通りで、後背の住宅地と駅を結ぶ主要な動線となっている。アーケードで覆われており、買い物客以外にも、駅へ向かう人などの通行もあるため、人通りは他の通りに比べ多い
- ・通りの幅員が広く歩行者中心の空間であるため、広場空間の少ない本エリア内で、エリアの中心的な広場的空間ともなっている



強みやポテンシャル

- ・昭和 57 年に整備された全面アーケードがあることで、雨に濡れずに買い物が楽しめる。また、市内唯一のアーケードはエリアのシンボルともなっている
- ・店舗は、地元の物販系の個店が中心で、商店とお客さんがコミュニケーションを楽しみながら買い物できる環境となっている
- ・許可車両以外の自動車の進入もないため、子どもからお年寄りまで、安全に過ごせる環境となっている



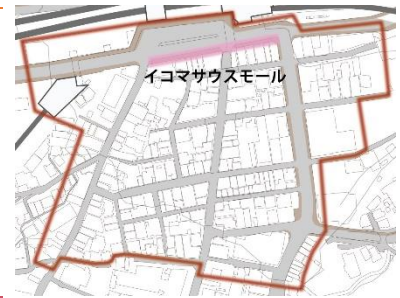
課題

- ・銀行 ATM 前などにはベンチが設置されているが、本エリアのメインストリートでありながら、人が滞留できる空間は少ない
- ・近年は、賃料や広さなど貸し手・借り手のミスマッチにより、不動産の新陳代謝が滞っており、空き店舗が増えている
- ・日曜日に営業している店舗は少なく、週末らしいにぎわいが無い
- ・通りから南に抜けた場所にあった総合病院が廃院し、人通りや買い物客が減ったとの声がある

イコマサウスモール

現況や特徴

- ・ペDESTリアンデッキで生駒駅・鳥居前駅と繋がり、ぴっくり通り、参道筋を結ぶ。
- ・駅や駅前交通広場に面し、駅からの視認性が高いため、来街者を迎え入れる本エリアの顔となる通り



強みやポテンシャル

- ・昭和の終わりに、駅前交通広場などを整備した生駒駅前南口地区第1種市街地再開発事業に合わせ、再整備された
- ・平成8年に、アーケードが設置され、雨に濡れずに買い物できる環境が整っている
- ・歩行者は自動車と交差することなく、安全に買い物できる



課題

- ・不動産店や美容室などのサービス系店舗が多く、業種にやや偏りがある
- ・車道には駅への送迎に加え、エリア内に多くある学習塾への迎えの車が並び、周辺の交通に影響を与えている

参道筋

現況や特徴

- ・宝山寺に続く参道で、木造3階建ての住宅など伝統的な建物が残っており、現在も居酒屋などの飲食店が多く立地している
- ・参道の持つ情緒を外観に活かした建物や、通りに並ぶ街灯はレトロなデザインで統一されており、エリアの歴史を感じさせる
- ・宝山寺に続く参道の入口であり、観光動線になっている



強みやポテンシャル

- ・趣のある伝統的な建物が点在し、現在も参道の入口としての位置付けは変わっていない点からも、通り自体がエリアを象徴する資源



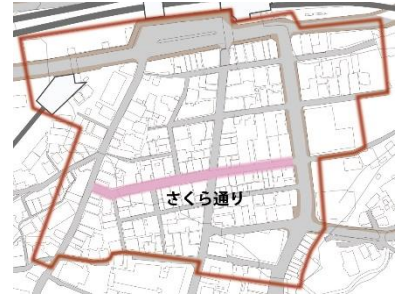
課題

- ・店舗の駐車場や住宅化が進み、商店街としての通りの連続性や趣きが失われつつある
- ・幅員は狭いが、生活道路として自動車の通行もあるため、歩行者の安全性が課題
- ・宝山寺の参道だが、案内サイン等が不足しており、参道であることがわかりづらい状態になっている
- ・店舗看板や電線が多く、アスファルト舗装であることから、宝山寺の参道としての趣きに欠ける

さくら通り

現況や特徴

- ・かつて桜並木があったことが、通りの名前の由来
- ・びっくり通りと参道筋を繋ぎ、エリアの回遊をつないでいる
- ・小売系店舗の多いびっくり通りと、飲食系店舗の多い参道筋からの連続性がみられ、店舗構成はそれらが交差するようになっている
- ・他の通りに比べ、住宅もやや多く立地している



強みやポテンシャル

- ・駅から最も離れた場所に位置する通りであるが、その分、集客力のある新しい店の出店等が進めば、びっくり通りと参道筋をつなぎ、まちの回遊性を高めるといった、周辺活気に良い影響を及ぼすことが期待できる



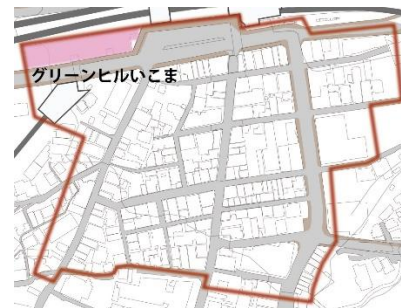
課題

- ・通りの幅員は、西側はやや広めだが、通り抜けの車もあり、ウォーカブルな環境ではない
- ・びっくり通りと参道筋をつなぐ位置関係にあるが、回遊を促すような状態にはなっていない

グリーンヒルいこま

現況や特徴

- ・生駒駅前南口地区第1種市街地再開発事業に合わせて昭和57年に整備された商業施設
- ・生駒駅と鳥居前駅を施設内の通路でつなぎ、本エリアの玄関口の一つとなっている
- ・飲食店からファッション、物販、サービス、クリニックまで幅広い業態の店舗が集積
- ・有力な核テナントやクリニックがあり、定期的なマルシェの開催、鉄道開通のトンネル工事の際に山を貫いた貫通石の設置、地域の子どもとともにつばめの巣を育てる取り組み等の魅力にあふれ、幅広い客層で、安定した集客がある



強みやポテンシャル

- ・生駒駅から続くペDESTリアンデッキに接続しており、駅から雨に濡れることなくアクセスできる
- ・施設手前のペDESTリアンデッキを利活用することで、駅北側と連動させた取組みも可能



課題

- ・空きテナントが点在しているが、生駒駅と鳥居前駅の間に位置し、観光客の通過地点となるため、より一層のにぎわいが期待される

生駒駅南口の歴史

生駒駅南口エリアは、生駒山に位置する宝山寺の門前町として市街地が形成されました。花街としてにぎわい、当時を知る方からは芸姑さんの奏でる三味線の音色を懐かしむ話も聞かれます。

南口は昭和の終わりに施行された市街地再開発事業により、大きく変化します。まちのシンボルともなっていた宝山寺の大鳥居が移設、グリーンヒルいこまと交通広場が整備され、同時期にぴっくり通りにアーケードがかけられ、商業地域としての近代化が進みました。

平成に入ると市の人口は 10 万人を超え、生駒セイセイビルやセラビー生駒などの大型施設が建設されますが、北口の市街地再開発事業による百貨店や複合施設の立地により、人の流れは大きく南から北へと移り変わりました。

生駒駅南口年表

大正 3年	生駒トンネル開通、大軌鉄道(奈良～上六)が開通	
	宝山寺の門前町として市街地が形成	
7年	日本初のケーブルカー(鳥居前～宝山寺)が開通	
昭和 2年	信貴生駒電鉄(生駒～王寺)開通	
46年	生駒市が誕生	
52年～58年	生駒駅前南口地区第1種市街地再開発事業 ・鳥居前駅の移設 ・大鳥居の移設 ・交通広場の整備 ・グリーンヒルいこまの整備	市の人口 5万人超え
56年	市役所が現在の場所に新築移転	
58年	ぴっくり通りのアーケードの整備	市の人口 10万人超え
61年	近鉄東大阪線(現・近鉄けいはんな線)開通	
平成 2年	生駒セイセイビル(コミュニティセンター)が竣工	
平成 4年	駅南口県道横断デッキの整備 セラビーいこまの新築	
8年	イコマサウスモールのアーケード整備	
9年	北口にアントレいこま1・2がオープン	
17年	生駒総合病院が廃院	
18年	近鉄けいはんな線開業	
20年	100円商店街開始	
21年	阪神なんば線開通(奈良～神戸)直通運転開始	
26年	北口にベルテラスいこまがオープン	
令和 2年	グリーンヒルいこまからスーパーマーケットが撤退	市の人口 減少に転じる
5年	生駒駅南口エリアプラットフォーム発足	



日本初のケーブルカーとして開通した
近鉄生駒ケーブル



参道や商店街には多くの建物が立ち並ぶ
(昭和23年)



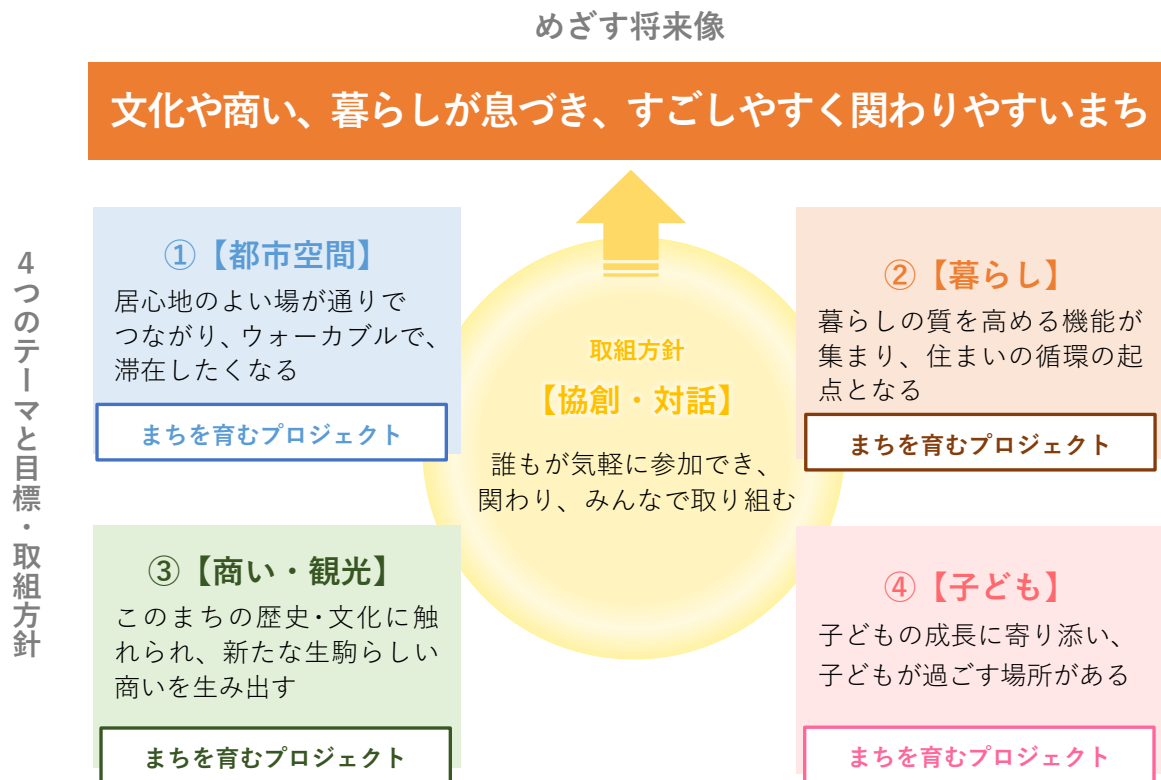
大鳥居の移転作業
(昭和57年)

昔は参道筋から、芸姑さんの三味線の
音色が聞こえてきたもんだよ～



5 めざす将来像

本エリアの現況や強み・ポテンシャル、ワークショップやアンケートで得た市民や関係者の意見等を踏まえながら、本エリアの課題を解決し、エリアの価値向上を図るにあたり、「めざす将来像」とそれを実現するための「4つのテーマと目標・取組方針」を定めます。



(1) めざす将来像

宝山寺の門前町として栄えた商業地としての「文化」や、今も連綿と続く「商い」に加えて、社会や地域に貢献する視点や、複数の市民による共同運営など時代に即した新しい「商い」が生まれつつあることが本エリアの特徴といえます。

また、本エリアには住宅都市として発展してきた生駒市の「暮らし」に根付きつつも、市民のみらいの「暮らし」を豊かにする都市拠点としての役割が求められます。これら「文化」「商い」「暮らし」のそれぞれがこのまちに息づくことで、住民や事業者、来街者が居心地よく、居場所を感じられ、すごしやすいこと、そして、他人事ではなく、誰もが関わりやすいまちであり続けることをめざし、「文化や商い、暮らしが息づき、すごしやすく関わりやすいまち」を将来像として設定します。

(2) 4つのテーマと目標・取組み方針

めざす将来像を実現するために、優先的・重点的に取り組むべき4つのテーマを設定し、テーマごとに実現すべき目標を描きます。加えて、全てのプロセスに共通する取組み方針として、関係者との「協創・対話」を掲げます。

▶テーマ①【都市空間】

▶目標①：居心地のよい場が通りでつながり、ウォークブルで滞在したくなる

本エリアにあるアーケードで覆われた商店街や特徴的な通り・路地といった道路などの「都市空間」の活用や再編を通じて、「すごしやすさ」を創り出し、「文化」「商い」「暮らし」が息づく基盤を整えます。

▶テーマ②【暮らし】

▶目標②：暮らしの質を高める機能が集まり、住まいの循環の起点となる

住宅都市として発展してきた生駒市の中心地として、働く場や交流の場など「暮らし」の質を高める機能の集積を誘導することで、住民はもとより、広く市民から関心を集めます。また、ライフステージにあった住まいを選択し、住まいの循環サイクルをつくることで、市域全体の活性化に資するまちを目指します。

▶テーマ③【商い・観光】

▶目標③：このまちの歴史・文化に触れられ、新たな生駒らしい商いを生み出す

生駒山や宝山寺など、このまちの歴史・文化や、消費にとどまらない新たな商売が生まれつつあるまちのポテンシャルを活かし、伸張させ、「商い・観光」の視点での強化を図り、地域内の需要だけでなく、市内外からの来街者も取り込み、まちの活性化を図ります。

▶テーマ④【子ども】

▶目標④：子どもの成長に寄り添い、子どもが過ごす場所がある

市の都市拠点として、また、未就園児から中高生まで、幅広い世代の子どもが訪れる施設の集積を活かし、「子ども」や子育て世代にとって「すごしやすく訪れたくなるまち」を目指します。

▶取組み方針【協創・対話】誰もが気軽に参加でき、関わり、みんなで取り組む

めざす将来像は、行政や地域の関係者だけでは実現しません。広く市民や事業者の「協創・対話」を通じて、気軽に参加・交流・応援のできる場や機会を創出し、誰もが「関わりやすい」仕組みを構築します。

本エリアには、来街者の滞留できる場所が少なく、駅や周辺施設からの立ち寄りや回遊が乏しいことが課題です。今ある道路空間を活用し、滞留できる場を創出していくことに加え、通りの個性を感じることができる景観形成を図ることで、ウォーカブルで滞在したくなる歩行者中心の都市空間へと再編します。

取組主体：民間（民）、公共（公）、民間・公共（公・民）

取組場所：びっくり通り（び）、参道筋（参）、イコマサウスモール（サ）、さくら通り（桜）グリーンヒルいこま（グ）、その他（他）、エリア全体（全）

まちを育む
プロジェクト

歩いて楽しく、滞在・滞留したくなる空間を創り出す
居心地のよい公共的空間の形成プロジェクト

滞留空間が少なく、単なる通過動線となっている本エリアを、歩いて楽しく、滞在・滞留もできる居心地のよい空間へと変えていきます。

商店街の商店と連携し、道路空間や民地の活用を誘導し、まちににぎわいを創出します。

▶関連する取組みのイメージ

公) 魅力ある歩行者空間の創出 び・参・桜

公) イス・テーブル設置による滞留空間の創出 び・桜・グ

公・民) セミパブリック空間の創出 び・参

公) 市営駐車場の利用促進 他

子どもの塾を待つ間はテラス席で一休み。お店の人とも仲良しで、私のお気に入り。



まちを育む プロジェクト

まちなかの1階が、まちに開かれ、営みや活動が生まれる グランドレベル・アクティブ化プロジェクト

1階（グランドレベル）に駐車場やエントランスのみのマンションなどの立地が進むと、沿道の店舗の連なりが途切れ、にぎわいが損なわれることが懸念されるため、公民が連携し、まちのにぎわいを保つための取り組みを進めます。

▶関連する取組みのイメージ

公・民 建物低層部のアクティブユース（店舗等）・道路への開いたしつらえの導入
ぴ・参・桜

まちに開かれたお店が増えて、
まちが賑やかになっています



まちを育む プロジェクト

門前町の雰囲気を醸し出し、生駒らしさを感じることができる空間に再編していく 趣きある街並み・回遊創出プロジェクト

宝山寺の門前町として形成され、かつてはにぎわいも見せた本エリアですが、伝統的な建物は少なくなり、かつての面影を感じにくくなっています。

趣きある街並みを創出するとともに、エリア全体の回遊性を向上させるため、通りごとの個性や生駒らしさ等を継承できる空間再編を図ります。

▶関連する取組みのイメージ

公・民 民間建物、公共施設、占有物等の街並み修景 全

公・民 緑化・植栽・緑陰の創出 全

駅を降りたら観光施設を指す案内サインが充実していて、宝山寺や山上施設へのアクセスがわかりやすくて嬉しい！



暮らし

暮らしの質を高める機能が集まり、住まいの循環の起点となる

生駒市は大阪などに通勤する市民が多く、ベッドタウンとして発展してきました。しかし、価値観の多様化やIT技術の発達により、ライフステージに応じた居住環境の選択も含め、働き方や移動、買い物など、市民の日常生活が変わり始めています。今後は、市内外からアクセスしやすい立地を活かし、利便性の高い駅近居住を実現し、働く場や文化活動の場、店舗など、暮らしの質を高め、生活を豊かにしてくれる多様な都市機能の集積を誘導します。

取組主体：民間（民）、公共（公）、民間・公共（公・民）

取組場所：びっくり通り（び）、参道筋（参）、イコマサウスモール（サ）、さくら通り（桜）グリーンヒルいこま（グ）、その他（他）、エリア全体（全）

まちを育む プロジェクト

活発な経済活動、暮らしの豊かさを実感できる文化活動・交流の場を創出する 生活を豊かにする機能集積プロジェクト

人が街に訪れるための目的場所が少なく、本エリアが持つ集客・来街のポテンシャルを活かせていない状況です。

エリア内の既存ストックの活用、機能の複合化などにより、文化活動や交流の場に加え、働く場を設けるなど、来街目的をまちなかに創出します。

▶関連する取組みのイメージ

公・民 既存ストックを活用した市民の暮らしを豊かにする機能の充実・強化 全

公 公共施設ストックの活用による機能の複合化（生駒駅前周辺施設の複合・集約化、民間活力導入）
桜・他

公・民 ニューノーマルに対応した働く場の創出（インキュベーションオフィス、サテライトオフィス、コワーキング等） び・グ・他

公 地域DXの推進（市民参加型PFを活用したまちづくりに関する市民対話、リビングラボの実施）
全

テレワークする会社員、研究に勤しむ学生、趣味を楽しむ主婦などが気軽に集まってくる場所。アイデア出しに煮詰まったら、学生さんにも声をかけてみようかしら。



まちを育む プロジェクト

様々なライフステージに応じた、利便性の高い駅近居住を実現する 住まいの循環サイクル構築プロジェクト

生駒市は周辺市と比べて、2人世帯やファミリー向けの賃貸集合住宅が少ない状況です。駅近である本エリアに、利便性の高い暮らしを求める高齢者や単身、新婚世帯や子育て世帯など、様々な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を誘導し、将来的に市内の戸建て住宅に住み替えるといった市全体の住まいの循環サイクルの起点をつくります。また、住まいの受け皿には付加価値となる機能を加えたまちづくりを進めます。

▶関連する取組みのイメージ

公) 住替え・転入・定住の促進を見据えた賃貸集合住宅の立地誘導制度の導入 全

民) 優良賃貸集合住宅の供給 他

公・民) テナント付き集合住宅の誘導 ぴ・参・桜

マンションが増えて、若い世代も増えてきた。1階がお店だから、人もお店も増えて、まちに活気があります!!



本エリアは、宝山寺の門前町として発展し、生駒山や生駒山上遊園地などの観光資源の玄関口でもあります。また、昨今、社会に貢献することを目的とした店舗や、活発な市民同士のコミュニティ活動を起点に共同運営を行う店舗など、時代に即した新たな商い・活動が表われ始めています。今後は、単なる買い物や飲食などの消費に留まらず、生駒らしいライフスタイルや価値観・文化等を感じ、体験できることを大切に、新しい生駒らしさを表現する店舗、催しなどの充実を図ります。

取組主体：民間（民）、公共（公）、民間・公共（公・民）

取組場所：びっくり通り（び）、参道筋（参）、イコマサウスモール（サ）、さくら通り（桜）グリーンヒルいこま（グ）、その他（他）、エリア全体（全）

まちを育む
プロジェクト

まちの既存ストック(空き店舗等)を活用し、商いの活性化を図る

空き店舗等のリノベーション推進プロジェクト

本エリアには空き店舗が点在しており、新規に出店したいという声も聞かれますが、不動産所有者の意向や店舗の規模・賃料等の条件が合わず、出店が進んでいない状態です。

まちづくりへの理解醸成等を図りながら、既存ストックを活用する仕組みを構築するなど、新たな都市機能の導入や魅力の創出につなげます。

▶関連する取組みのイメージ

公・民 飲食店や交流の場など、時代に即したサードプレイス機能を備えた空き店舗等のリノベーション推進 全

民 商店街と不動産事業者が連携したにぎわい形成に向けたテナントリーシングの促進 全

公 空き家利活用促進プロジェクト「恋文不動産」を活用した物件所有者と事業者とのマッチング 全

公 いこま空き家流通促進プラットフォームの活用による空き家利用の活性化 全

公 地権者勉強会の開催 全

ずっと空き店舗だったあのお店。
所有者の方と出会えて、
この場所を活かすことが
出来て嬉しい！



まちを育む プロジェクト

観光拠点と連携した生駒らしい体験や文化を発信する エリアの魅力発信・観光案内プロジェクト

本エリアは、生駒を訪れる方や生駒山・山上遊園地への観光客の玄関口となっています。来街者や観光客を本エリアに呼び込み、立ち寄りを促すためには、本エリアならではの歴史や魅力などを発信することが有効です。

本エリアの魅力を的確に捉え、来街者と繋がる機会を増やすとともに、効果的な情報発信を図ることで、生駒の玄関口としての機能を強化します。

▶関連する取組みのイメージ

- 公・民) 観光事業との連携による商業の活性化 **全**
- 民) 住民や地元事業者によるまちの案内など観光施策の実施 **全**
- 公) 公共交通の利用促進にもつなげる観光ルートの検討 **全**

ずっと南口に住んでいる私のおじいちゃんが案内するツアー、まちの隠れた魅力が見つかるってけっこう評判。



まちを育む プロジェクト

市民や事業者の起業・創業支援 市民の小さなチャレンジ支援プロジェクト

社会や地域に貢献する市民や事業者の新たな取組みや挑戦を活発にし、これからの生駒市に活力を与える都市拠点を創るためには、チャレンジ意欲のある人を支援することが重要です。

まちづくりに関心の高い市民の参加を促し、小さなチャレンジ等を支え、応援することができる仕組みを構築し、持続的な魅力創造やにぎわい形成に活かしていきます。

▶関連する取組みのイメージ

- 公) 魅力ある個店創出に向けた支援策の導入 **全**
- 公) IKOMA LOCAL BUSINESS HUB 事業を通じた起業家支援 **全**
- 公・民) チャレンジショップの設置や定期的なマルシェの開催 **全**

友達がチャレンジマルシェに出店してるので、遊びに来ました。私も特技を活かしてチャレンジしてみよっかな～。



子ども

子どもの成長に寄り添い、子どもが過ごす場所がある

教育に力を入れる生駒の中心として、子育てを支える施設が、本エリアには多く集積しています。また、若者や高齢者、障がいを持った人など、異なる立場の人たちとの関わりを持てる環境や機会をつくることも、子どもの成長に繋がります。生駒を好きになり、将来の生駒を担う人材を育てることをめざし、子どもとまちが関われる機会や居場所をつくる取組みを進めます。

取組主体：民間（民）、公共（公）、民間・公共（公・民）

取組場所：びっくり通り（び）、参道筋（参）、イコマサウスモール（サ）、さくら通り（桜）グリーンヒルいこま（グ）、その他（他）、エリア全体（全）

まちを育む プロジェクト

子どもや子育て世代にとって居心地がよく、まち全体で子どもを包み・育てる 子どもを育てるまちプロジェクト

学習塾やみつきランドをはじめ、子どもに関わる施設が集積する本エリアを、子どもや子育て世代にとって、より利便性が高く、安心して居心地のよいまちになるよう機能や施設の充実をめざします。

また、地域の高齢者やお店の方など、子どもとまちの人々が関わり合うことで生まれる交流や関係づくりを通じて、まちへの愛着を醸成し、関わり続けるきっかけをつくります。

▶関連する取組みのイメージ

- 公) 地域型保育事業や保育所等分園の開設（認可保育所等（分園）の整備及び保育士確保事業） 全
- 公) ファミリーサポート事業の機能充実 全
- 公・民) 子育て世代や学生などの学びの場の充実・交流促進 全
- 民) 塾に通う子どもなどを支援する店舗間の取組み等の実施 全



塾までの時間、予習したり、お店の人が作ってくれたおにぎらずを友達と食べたり、子どもが使いやすいスペースがあってうれしいな。



保育所の園外学習で、和菓子屋さんに行ってきました！はじめてのおつかいも商店街なら安心！

◆ 取組方針

協創 対話

誰もが気軽に参加でき、関わり、みんなで行き組む

公民連携によるプロジェクトを進め、将来のまちの姿を実現していくためには、市民や事業者が新しい活動や商いへの挑戦を支え、さらに市民が取組みを応援できる仕組みを構築することが必要です。

また、高齢者や若者、障がいをもった人たちも含め、様々な立場や環境にいる人たちが本エリアについて関心を持ち、参加できることが重要です。

アンケートへの回答など、ちょっとした行動がまちづくりを担う人たちへの応援につながるような、身近で気軽な関わりしるをを広げながら、将来のまちの姿の実現へとつなげていきます。

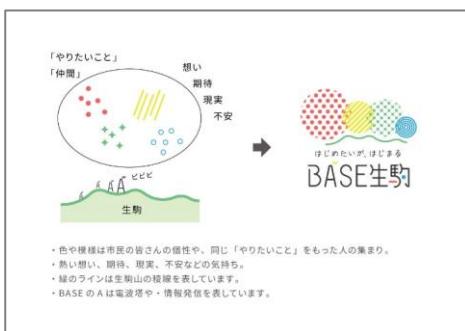
▶ 関連する取組みのイメージ

- 公・民) 自治会等が行う複合型コミュニティづくり事業との連携 **全**
- 公・民) 協創対話窓口等の行政が行う取組みと民間活力の連携 **全**
- 公・民) みんなサポいこまのような、奈良先端科学技術大学院大学などの学術研究機関等が行う先進的な取組みとの連携 **全**
- 公・民) 市民活動創造支援事業「BASE 生駒」から生まれた市民活動との連携 **全**
- 公・民) 誰もが気軽に参加できる体制を作り上げることを目的としたウェブサイト等による周知（プロモーション活動） **全**

(参考イメージ)

みんなサポいこま（奈良先端科学技術大学院大学：ユビキタスコンピューティング研究室）

まちの活力につながる「ソーシャルグッドな活動」を間接的に応援できる仕組みです。活動を応援したい人は豆知識や地域の情報を共有するような簡単なアンケートに回答することでポイントを獲得。企業等からの支援で集まった原資を、獲得したポイントに応じて、各プロジェクトに対し分配できる権利が与えられ、間接的な応援ができます。



BASE 生駒（生駒市市民活動推進センターららポート）

市民活動創発プラットフォームの愛称で、参加者全員がフラットな立ち位置で、生駒のためになる様々な内容を話し合う、生駒が好きな人たちが繋がるハブ拠点です。市民の「やりたいこと」の実現に向けた伴走支援や、まちづくりに関わるイベントの企画運営・セミナーなどを実施しています。

6 実現に向けたロードマップ

段階的な進め方 ー小さく始め、少しずつ広げる

ビジョンの実現に向けた様々な取組みは、都市空間の整備や都市機能の向上などのハード整備と、文化の発信、起業・創業支援といったソフト施策まで多岐にわたります。それらの取組みの効果を最大限に発揮していくため、また、継続的に実施していくためには、取組みの実施による課題や効果、維持運営するための仕組みや体制の検討、適応する国や公共団体の制度活用など、多くのことについて検証・検討する必要があります。

そのため、期間や場所を限定した社会実験を実施し、公民の関係者や担い手などで勉強や理解を重ねながら、実現に向けて少しずつ進め、広げていく段階的な進め方が重要です。

すぐに実施できるものは短期的に進めつつ、大きな投資や綿密な調査検討を要するものは社会実験等で効果検証や検討を重ね、中長期的に具体化を図るなど、ロードマップを描き、相互の作用も考慮しながら同時並行で取組みを進め、将来のまちの姿の実現をめざします。

なお、実施する取組みに合わせて、今後、KPIを作成し、評価していきます。

社会実験の様子



場づくりイベント“パッチの部屋”



リンゴベンチプロジェクト



生駒南口そぞろ歩き

■まちを育むプロジェクトのロードマップ

将来のまちの姿			
プロジェクト	短期 (R5~R7)	中期 (R8~R10)	長期 (R11~R15)
【都市空間】居心地のよい場が通りでつながり、ウォークブルで滞在したくなる			
居心地のよい公共空間の形成 PJ	道路空間活用の検討	魅力ある歩行者空間の創出	
	社会実験	イス・テーブル設置による滞留空間の創出	
		セミパブリック空間の創出	
		市営駐車場の利用促進	
	ルール策定	エリア内駐車場の規制・誘導	
		奈良先端科学技術大学院大学と連携した人流・交通量測定等の様々な社会実験	
グランドレベル・アクティブ化 PJ	誘導方法の検討	計画策定	建物低層部のアクティブユース（店舗等）・道路への開いたしつらえの導入
趣きある街並み・回遊創出 PJ	景観基準・誘導方法の検討	計画・ガイドラインの策定	民間建物、公共施設、占有物等の街並み修景
			緑化・植栽・緑陰の創出
【暮らし】暮らしの質を高める機能が集まり、住まいの循環の起点となる			
生活を豊かにする機能集積 PJ	社会実験	方針の検討	既存ストックを活用した市民の暮らしを豊かにする機能の充実・強化
	方針の検討		公共施設ストックの活用による機能の複合化
			ニューノーマルに対応した働く場の創出
			地域 DX の推進
住まいの循環サイクル構築 PJ	方針・施策の検討	誘導策のとりまとめ	住替え・転入・定住の促進を見据えた賃貸集合住宅の立地誘導制度の導入
			優良賃貸集合住宅の供給、テナント付き集合住宅の誘導

将来のまちの姿			
プロジェクト	短期 (R5~R7)	中期 (R8~R10)	長期 (R11~R15)
【商い・観光】このまちの歴史・文化に触れられ、新たな生駒らしい商いを生み出す			
空き店舗等のリノベーション推進PJ	空き店舗等の活用方策の検討 社会実験・勉強会 飲食店や交流の場など、時代に即したサードプレイス機能を備えた空き店舗等のリノベーション推進 商店街と不動産事業者が連携した賑わい形成に向けたテナントリーシングの促進		
			空き家活用プロジェクト「恋文不動産」を活用した物件所有者と事業者とのマッチング いこま空き家流通促進プラットフォームの活用による空き家利用の活性化
エリアの魅力発信・観光案内PJ	公共交通の利用促進にもつながる観光ルートの検討 社会実験 多言語対応観光サインの設置 観光事業との連携による商業の活性化 住民や地元事業者によるまちの案内など観光施策の実施		
市民の小さなチャレンジ支援PJ			魅力ある個店創出に向けた支援策の導入 IKOMA LOCAL BUSINESS HUB 事業を通じた起業家支援 社会実験 チャレンジショップの設置や定期的なマルシェの開催
【子ども】子どもの成長に寄り添い、子どもが過ごす場所がある			
子どもを育てるまちPJ			地域型保育事業や保育所等分園の開設 ファミリーサポート事業の機能充実 社会実験 子育て世代や学生などの学びの場の充実・交流促進 塾に通う子どもなどを支援する店舗間の取組み等の実施

将来のまちの姿			
プロジェクト	短期 (R5~R7)	中期 (R8~R10)	長期 (R11~R15)
【協創・対話】誰もが気軽に参加でき、関わり、みんなで取り組む			
関連する取組み (イメージ)	アンケート等の実施		
	協創対話窓口等の行政が行う取組みと民間活力の連携		
	奈良先端科学技術大学院大学などの学術研究機関等が行う先進的な取組みとの連携		
	誰もが気軽に参加できる体制を作り上げることを目的としたウェブサイト等による周知（プロモーション活動）		

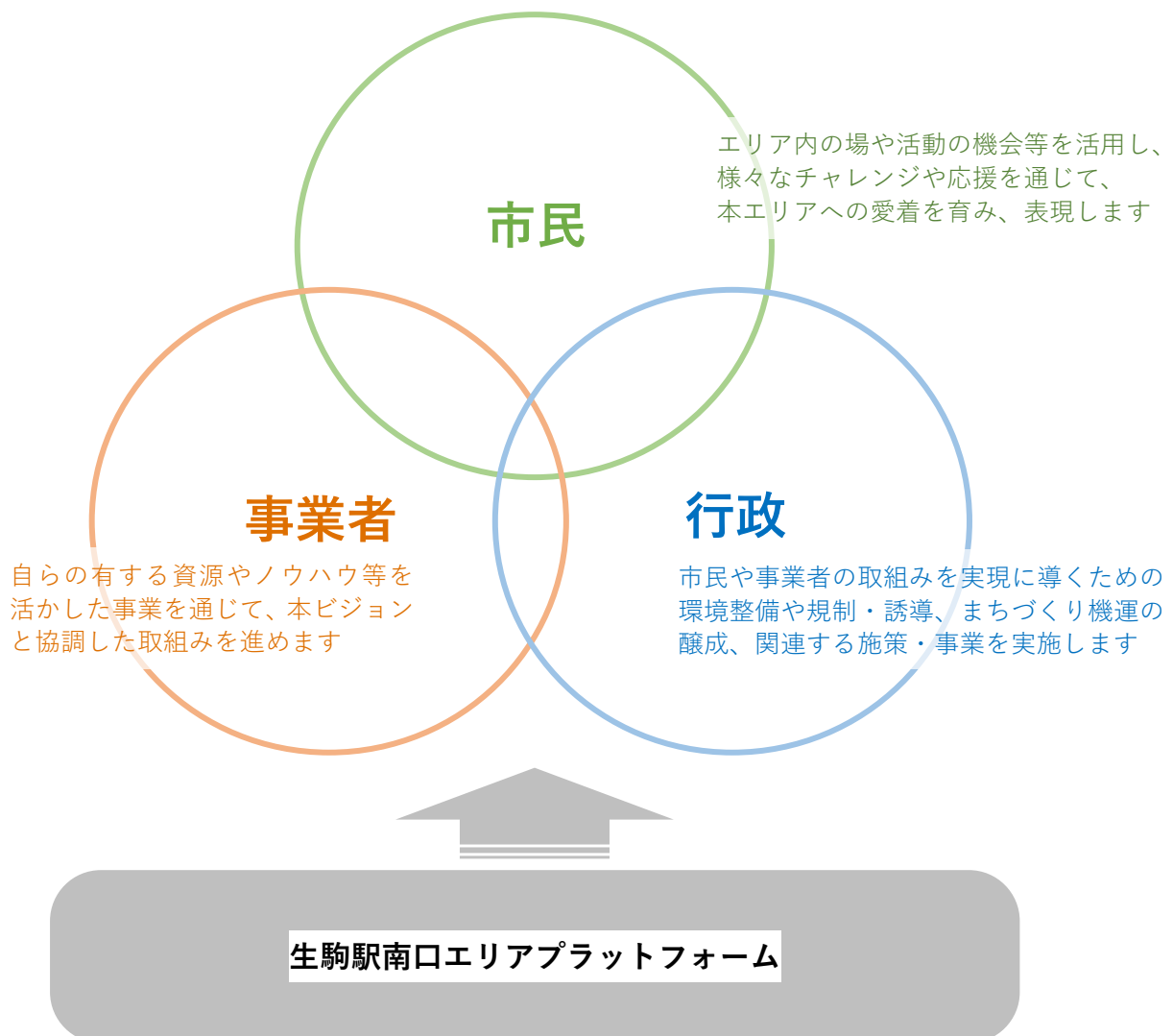
7 | 実現に向けた体制

(1) 公民による連携と役割分担

本ビジョンの実現に向け、市民・事業者・行政がともに手を取りあい、対話を通して協創することが重要です。実現が難しいと思えることでも、エリアプラットフォームなどの対話の場を通じ、互いに相談し合うことで、より素晴らしい取組みにできる可能性も秘めています。

一方で、各者にしかできない役割もあるため、それぞれの長所を活かし、その役割を果たしながら、まちの魅力・価値向上に共に取り組んでいくこととします。

◆ビジョン実現に向けた役割のイメージ



(2) エリアプラットフォームの役割

本エリアに関わる公民のステークホルダー等でエリアプラットフォームを構成し、ビジョンの進捗管理やビジョンの実現に向けた取組みの支援をしていきます。

本エリアのまちづくりに関心がある人なら誰でも参加できる勉強会やワークショップなど、様々な関係者がまちについて共に考える機会の創出、ビジョンに基づく取組みの相談対応や関係機関との調整、取組みを応援できる仕掛けづくりなどを行います。



(1) 策定の経過

本ビジョンの検討にあたり、令和3年度に基礎調査としてエリア内の現況調査や地権者・事業者・市内のまちづくりに係る活動をしている市民の方々へのヒアリング調査を行いました。

同調査から、門前町として発展してきた歴史や商業エリアとしての空間的な魅力、本エリアが抱える課題について整理しました。

また、市内外の人が集い・つながる場所としての高いポテンシャルを有することや、多くの市民が本エリアでの活動に関心を持っていることが分かりました。

令和4年度には、本エリアに関心の高い市民や地域住民、事業者等の意見や想いを共有し、まちづくりを考える機会とする「生駒駅南口みらいミーティング」を開催しました。あわせて市民意見を聴取するアンケートを実施し、市民のやってみたい活動やまちの将来像への期待等を把握しました。また、市民らがこのまちでやってみたい取組みを社会実験として試行し、本ビジョンの検討に反映させました。

2021年	基礎調査
2022年8月	市民アンケート①
9月	第1回 生駒駅南口みらいミーティング
10月	社会実験キックオフ会議（社会実験は2023年2月まで継続）
11月	第2回 生駒駅南口みらいミーティング
12月	街頭アンケート①（イベント時） 人流調査（2023年4月まで継続）
2023年1月	市民アンケート② （仮称）生駒駅南口エリアプラットフォーム準備会議 街頭アンケート②（平常時）
2月	第3回 生駒駅南口みらいミーティング 地権者アンケート調査 生駒駅南口エリアプラットフォーム発足 第1回 生駒駅南口エリアプラットフォーム会議
3月	第2回 生駒駅南口エリアプラットフォーム会議 みらいビジョン素案のとりまとめ
5月	第3回 生駒駅南口エリアプラットフォーム会議 みらいビジョン策定

■生駒駅南口エリアプラットフォーム 構成団体

区分	構成団体名
まちづくりに関わる地域団体 等	本町自治会、元町1丁目自治会、生駒駅前本通商店街協同組合、生駒駅南通り商店街協同組合、グリーンヒルいこまグリーン会、生駒商工会議所
有識者	奈良先端科学技術大学院大学
行政	生駒市 地域活力創生部、都市整備部
金融機関	大和信用金庫

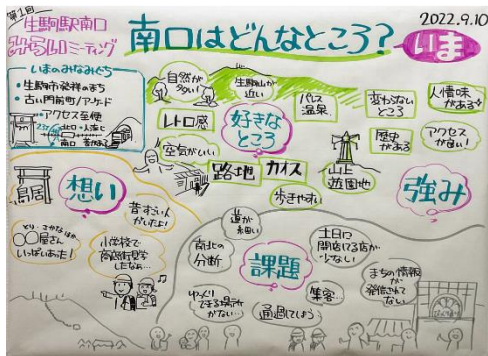
(2) 参考資料

生駒駅南口みらいミーティングについて

本ビジョンのプロジェクトの実施主体である市民や事業者が、“実現したいと共有できる”ビジョンにするため、南口でやってみたいことがある方や想いを持つ地元自治会や地権者、事業者、市民の方々に集まり、全3回の市民参加型のミーティングをおこないました。

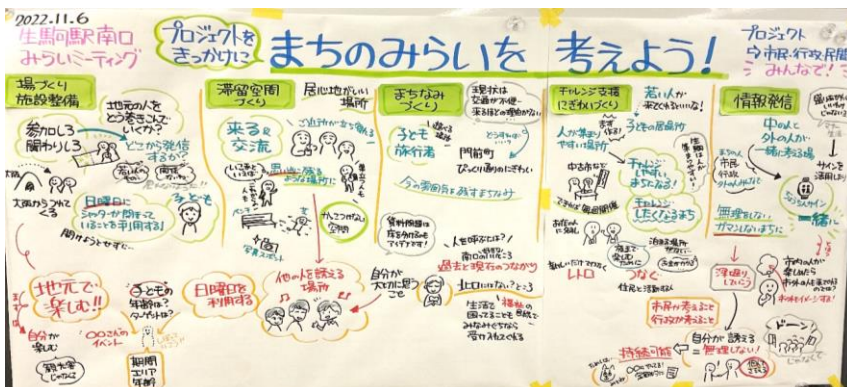
第1回みらいミーティング(R4.9.10/参加者 38名)

「南口の好きなところ、強み、課題、想い」「南口でやりたいこと、あったらいいと思うこと」についてワークショップ形式で意見交換しました。



第2回みらいミーティング(R4.11.6/参加者 30名)

前回のみらいミーティングや市民アンケートで出し合った、やってみたいことをきっかけに5つのまちづくりテーマに分かれ、「未来の南口のイメージ」について議論しました。



第3回みらいミーティング(R5.2.5/参加者 20名)

これまでのみらいミーティングの結果などをうけ、ビジョンに記載する「将来のまちの姿」や今後のプラットフォームの役割について議論しました。



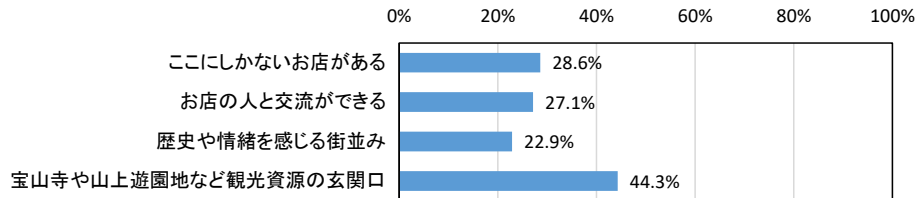
地元住民・事業者へのアンケートについて

生駒駅南口や周辺にお住まいの方・事業をされている方を対象に、アンケート調査を実施しました。

実施日：2022年8月8日～30日 回答者数：70人

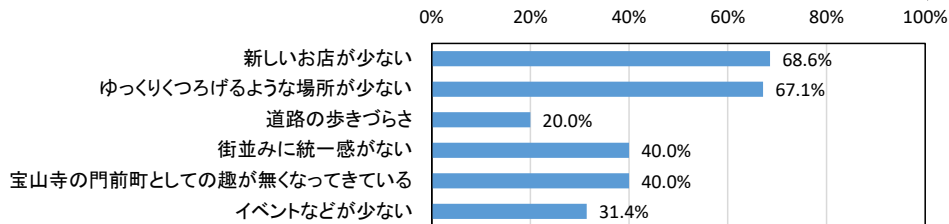
【あなたが感じる生駒駅南口の”魅力”】(MA)

(N=70)



【あなたが感じる生駒駅南口の”課題”】(MA)

(N=70)

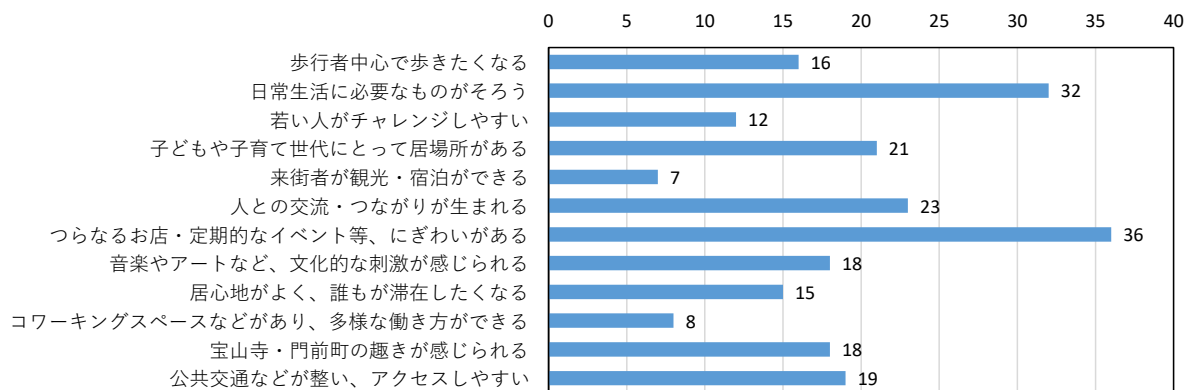


WEB アンケートについて (対象：生駒市全域、市外の生駒駅利用者等)

生駒駅南口のまちづくりに興味をお持ちの方を対象に、生駒駅へのQRコード掲示や生駒市ホームページにアンケートを掲載し、調査を実施しました。

実施日：2023年1月12日～28日 回答者数：75人

(N=75)

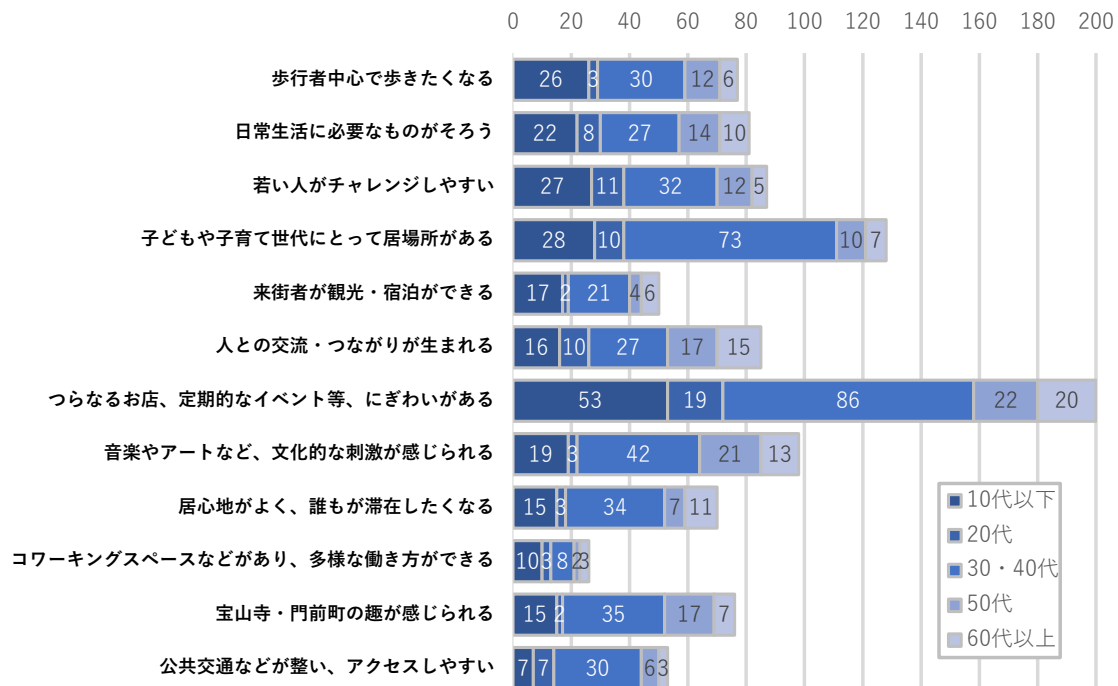


街頭アンケート①について（対象：イベント時の来街者）

ぴっくり通りでのイベント開催時に、イベント参加者を対象にアンケート調査を実施しました。

実施日：2022年11月23日 回答者数：344人

【みらいの生駒駅南口がどんなエリアになってほしいですか】（MA）

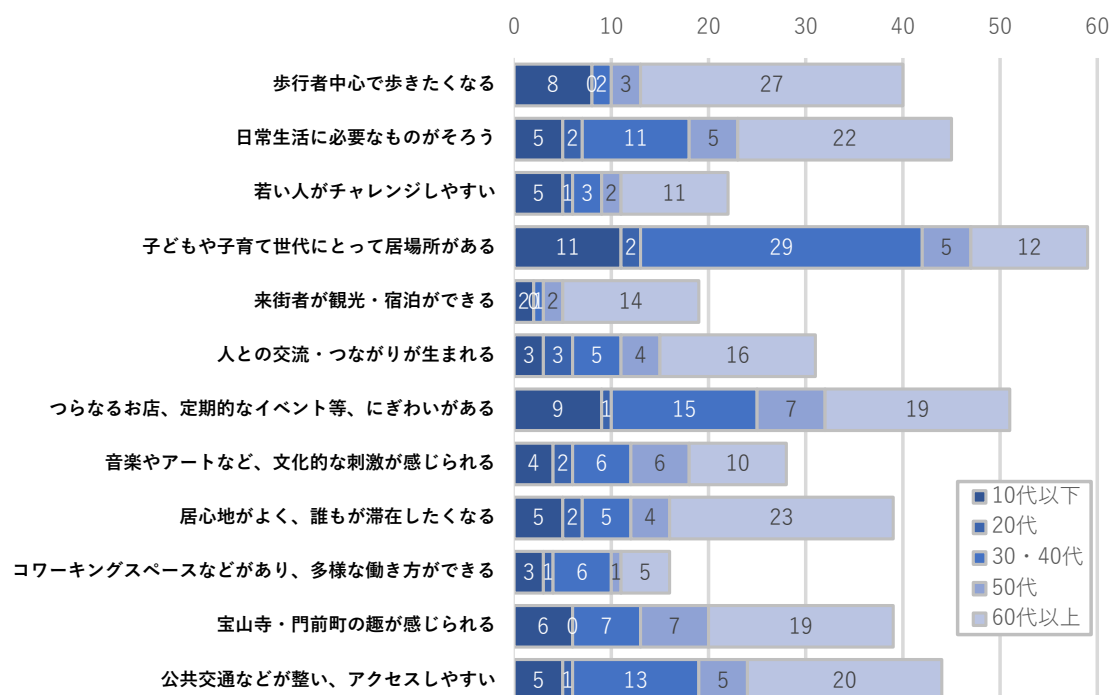


街頭アンケート②について（対象：平常時の来街者）

ぴっくり通りでのイベント開催時に、イベント参加者を対象にアンケート調査を実施しました。

実施日：2023年1月7日・12日・18日 回答者数：144人

【みらいの生駒駅南口がどんなエリアになってほしいですか】（MA）



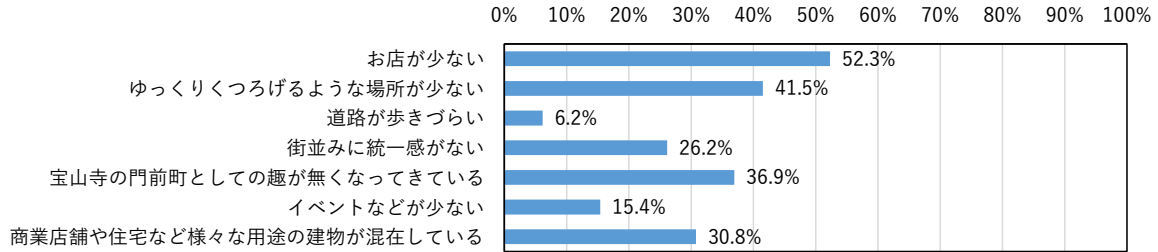
地権者アンケートについて

生駒駅南口の土地や建物をお持ちの地権者の方を対象に、アンケート調査を実施しました。

実施日：2023年2月1～19日 回答者数：65人

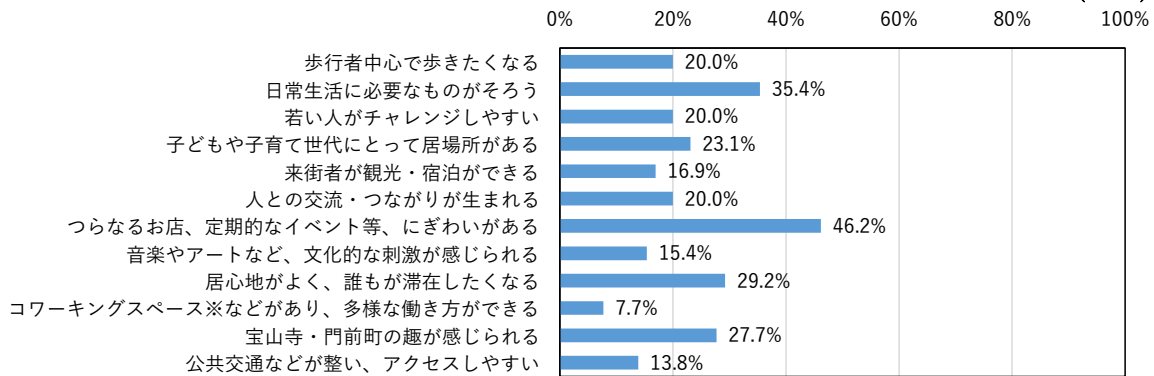
【あなたが感じる生駒駅南口の課題を教えてください】(MA)

(N=65)



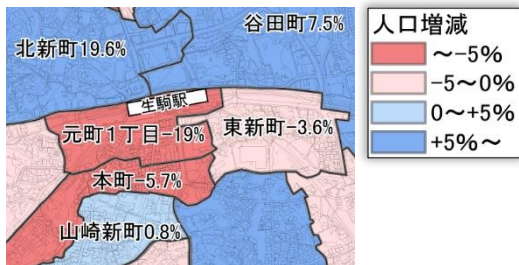
【生駒駅南口が、将来どんなまちになればよいと思いますか】(MA・3)

(N=65)

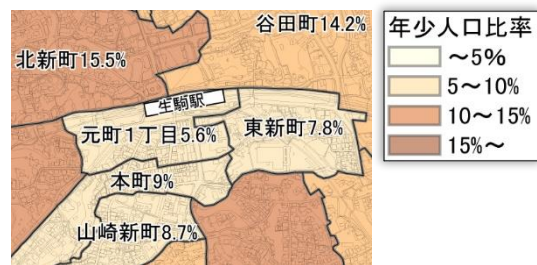


基礎調査について

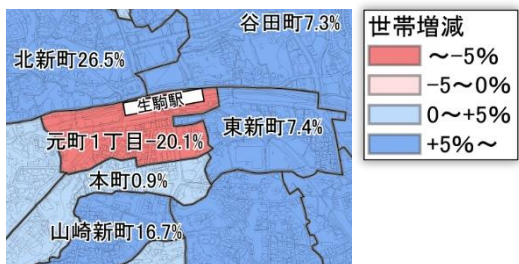
【人口増減】(H22-R2)



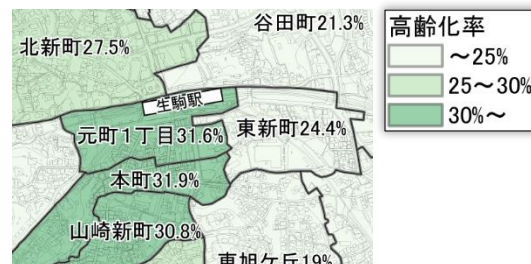
【年少人口比率 (15歳未満)】(R2)



【世帯増減】(H22-R2)



【高齢化率 (65歳以上)】(R2)

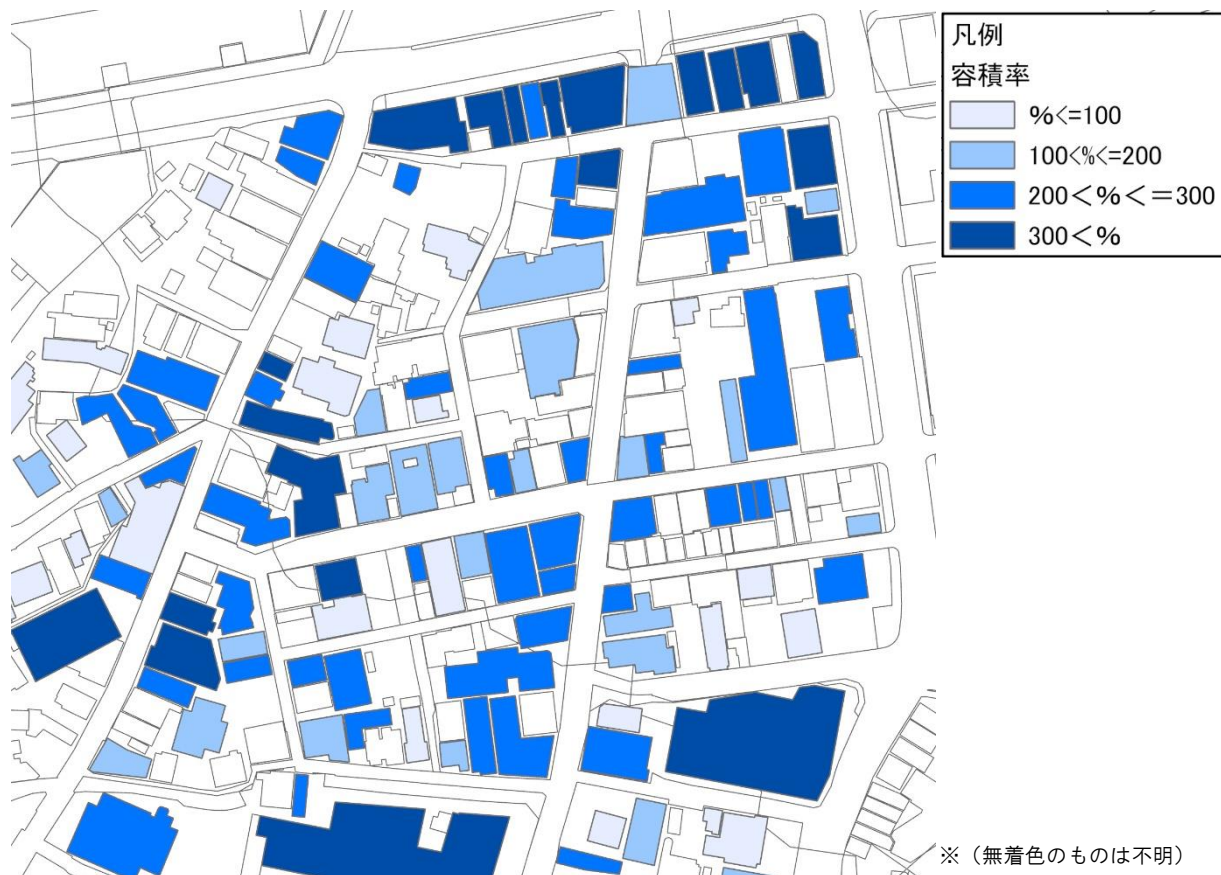


資料：国勢調査（各年）

【建物高さ】（制限高さ 31m）



【建物容積率】（400%）



※（無着色のものは不明）

資料：生駒市

