

# 生駒駅前公共施設の跡地利活用検討

---

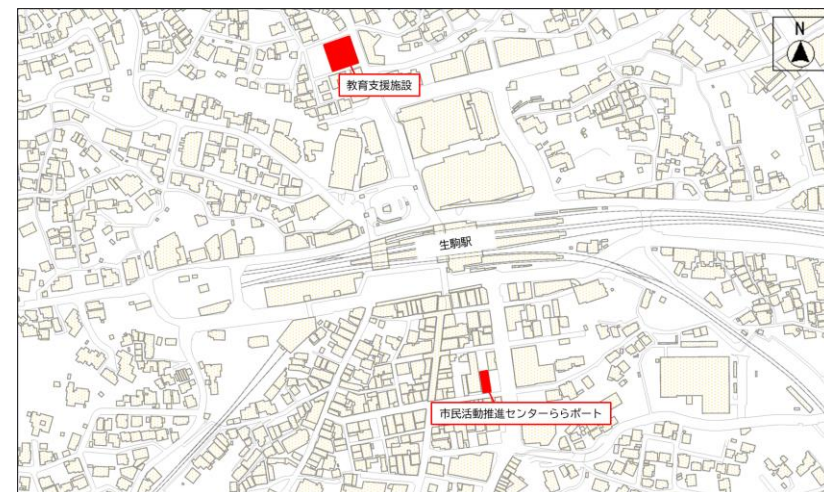
生駒市総務部行政経営課

# 1. 事業概要

## ● 対象施設

### ① 教育支援施設

所在地	生駒市北新町12-32	
敷地面積	943㎡（市保有）	
区域区分	市街化区域	
用途地域	近隣商業地域	
高さ制限・高度地区	20m高度地区	
建ぺい率	80%	
容積率	200%	
建物情報	構造主体	RC
	建築年	1961年
	延床面積	1,245㎡
	階数	地上2階
	耐震化	耐震化済

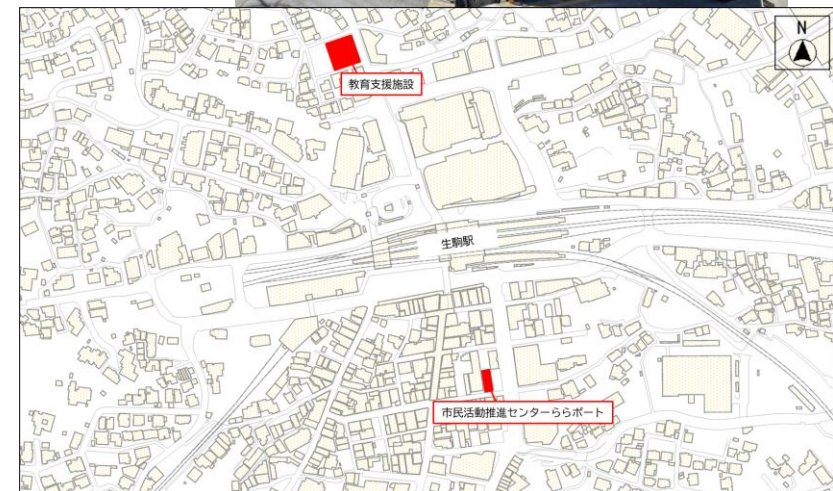
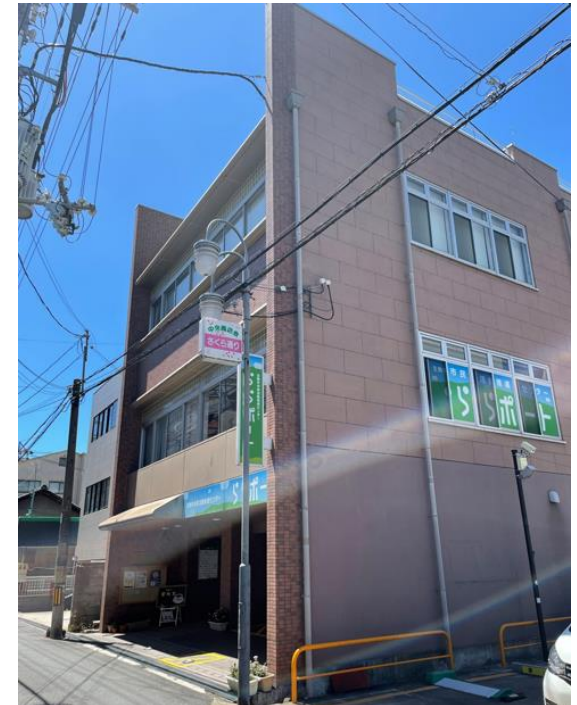


# 1. 事業概要

## ● 対象施設

### ② 市民活動推進センターららポート

所在地	生駒市元町1丁目7-6	
敷地面積	263㎡（市保有）	
区域区分	市街化区域	
用途地域	商業地域	
高さ制限・高度地区	31m高度地区	
建ぺい率	80%	
容積率	400%	
建物情報	構造主体	RC
	建築年	1965年
	延床面積	551㎡
	階数	地上3階
	耐震化	耐震化済



# 1. 事業概要

## ●これまでの経過

令和2年9月策定の「生駒市公共施設マネジメント推進計画」において、教育支援施設及び市民活動推進センターららポートが、“老朽化が進行していることから、建物を廃止する。”という方針となった。

方針に基づき、建物廃止後の土地及び建物の跡地利活用を検討しているところである。

### 「生駒市個別施設計画」

施設ID	1507	施設名称	教育支援施設
方針	ハード	廃止	老朽化が進行していることから、R5年度までに移転先が決定次第、建物を廃止する。
	ソフト	維持 (既存他施設 へ移転)	不登校、通級指導、教育相談、ニート、ひきこもり等困難な状況にある子ども・若者の自立に向けた支援は必要である。今後については他施設への移転も含めて検討する。

施設ID	10	施設名称	市民活動推進センターららポート
方針	ハード	廃止	老朽化が進行していることから、建物をR6年度までに廃止する。
	ソフト	維持 (既存他施設 へ移転)	協働の取組は今後も重要であることから、老朽化が進行している本施設の代わりに、利用圏内で事務所、会議室、交流スペース等の用途を持つ他施設への移転を検討する。

# 1. 事業概要

## ● 施設等の利用状況

### ✓ 施設の現況、利用状況

	教育支援施設	市民活動推進センター
機能	子どもの居場所・学び支援、教育相談、青少年に関する相談など	市民の公益活動の推進にむけた、ボランティア活動相談や講座の開催、登録団体制度の運用など
R3利用者数	2,768人	7,679人

### ✓ 現在検討している官民連携の手法

- 理想の事業スキームは、土地：定期借地権による借地料、建物：民間所有だが、柔軟に想定していきたい。

## 2. 本事業において目指す姿

---

### ●現状・課題

- ✓ 対象となる2施設について、廃止後の活用方法が決まっていない。
- ✓ 多くの施設で老朽化が進行しており、市の財政負担が増加している。



### ●将来的な理想像

- ✓ 生駒駅前エリアの価値の向上と利便性の向上
- ✓ 施設総量削減による財政負担の軽減
- ✓ 民間活力によるサービス水準の向上

# 3. サウンディングの目的

## ● 目的

「公共施設マネジメント推進計画」で建物が廃止方針となっている教育支援施設及び市民活動推進センターららポートについて、建物廃止後の利活用を検討している。

生駒駅周辺に位置する2施設について、エリアの価値向上と利便性向上につながる跡地利活用を検討したい。

## ● サウンディングにおける意見交換事項

### ① 土地建物の利活用の手法

- 該当の土地建物の位置や規模で、事業が成り立つか。
- 成り立つ場合、どういった事業スキーム（用途・手法・期間等）が考えられるか。
- また、「生駒市都市計画マスタープランや生駒駅南口みらいビジョンの方針やテーマに沿った事業」（※次ページ以降参照）でテーマを前提とした提案は可能か。

### ② 利活用事業の実施における課題及びその解決策

### ③ 事業実施にあたって市が配慮すべき事項

# 3. サウンディングの目的

## ① 教育支援施設

### ● 生駒市都市計画マスタープラン P.70～71 <圏域別都市づくりの方針> ～生駒駅（北）圏域～

#### 圏域の基本的な考え方

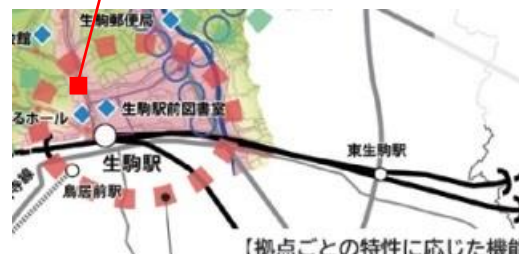
本圏域は、本市を代表する商業・業務地に加え、幹線道路沿道に生活利便施設<sup>※</sup>が立地する複合的な市街地が形成されています。また、生駒山麓や丘陵の起伏に富む地形に戸建住宅が立地し、田園集落も併存しています。

生駒駅北口周辺は市街地再開発事業<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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"> <li>多様で魅力ある都市機能<sup>※</sup>の集積・誘導</li> <li>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</li> <li>ライフステージ<sup>※</sup>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</li> <li>魅力あるまちなみ景観の形成</li> </ul>
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画<sup>※</sup>等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全</li> <li>空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進</li> <li>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</li> </ul>
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な住宅地としての環境の維持・向上</li> <li>周辺の低層住宅地や自然環境との調和</li> <li>生産緑地<sup>※</sup>制度の活用による緑地保全</li> <li>中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上</li> </ul>
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>営農とグリーンインフラ<sup>※</sup>の両面からの農地の保全</li> <li>古民家や遊休農地<sup>※</sup>の有効活用</li> </ul>	
山林・緑地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全</li> <li>身近に自然を楽しむ場としての活用促進</li> </ul>	

#### 教育支援施設



#### 【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<sup>※</sup>の策定
- 多様な働き方の啓発やテレワーク&インキュベーション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<sup>※</sup>の維持・改善



# 3. サウンディングの目的

## ② 市民活動推進センター ららポート

### ● 生駒市都市計画マスタープラン P.72～73 <圏域別都市づくりの方針> ～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"> <li>多様で魅力ある都市機能<sup>※</sup>の集積・誘導</li> <li>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</li> <li>ライフステージ<sup>※</sup>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</li> <li>地区計画<sup>※</sup>や景観形成地区<sup>※</sup>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)</li> </ul>
	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>空き家・空き地の地域ニーズに応じた利活用と転入促進</li> <li>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</li> </ul>
	複合住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な住宅地としての環境の維持・向上</li> <li>周辺の低層住宅地や自然環境との調和</li> <li>中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上</li> </ul>
田園集落ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> <li>営農とグリーンインフラ<sup>※</sup>の両面から農地の保全</li> </ul>
山林・緑地ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な都市環境・景観やグリーンインフラとしての保全</li> <li>身近に自然を楽しめる場としての活用促進</li> </ul>

#### 【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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>や景観形成地区<sup>※</sup>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<sup>※</sup>機能を前提としたリノベーション<sup>※</sup>の促進
- 【職住近接・合一<sup>※</sup>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<sup>※</sup>、サテライトオフィス<sup>※</sup>、コワーキングスペース<sup>※</sup>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<sup>※</sup>の維持改善



# 3. サウンディングの目的

## ② 市民活動推進センター ららポート

### ● 生駒駅南口みらいビジョン P.16～17

めざす将来像

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

#### ①【都市空間】

居心地のよい場が通りでつながり、ウォーカブルで、滞在したくなる

まちを育むプロジェクト

#### ③【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

まちを育むプロジェクト

#### ②【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

まちを育むプロジェクト

#### ④【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

まちを育むプロジェクト

取組方針  
【協創・対話】

誰もが気軽に参加でき、  
関わり、みんなで取り組む

4つのテーマと目標・取組方針

#### ▶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、ウォーカ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いまち」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。

## 4. 参考資料

### ● 関連資料一覧

#	資料名	備考
1	生駒市公共施設等総合管理計画	<a href="https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013779.html">https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013779.html</a>
2	生駒市公共施設マネジメント推進計画	<a href="https://www.city.ikoma.lg.jp/0000023310.html">https://www.city.ikoma.lg.jp/0000023310.html</a>
3	生駒市個別施設計画	
4	生駒市都市計画マスタープラン	<a href="https://www.city.ikoma.lg.jp/0000000713.html">https://www.city.ikoma.lg.jp/0000000713.html</a>
5	生駒駅南口みらいビジョン	<a href="https://www.city.ikoma.lg.jp/0000030926.html">https://www.city.ikoma.lg.jp/0000030926.html</a>