

## 第5章 居住誘導区域

### 5.1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域とは、人口減少の中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。区域は、人口や土地利用、交通や財政、災害リスク等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、本町における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるものです。

- > 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

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。

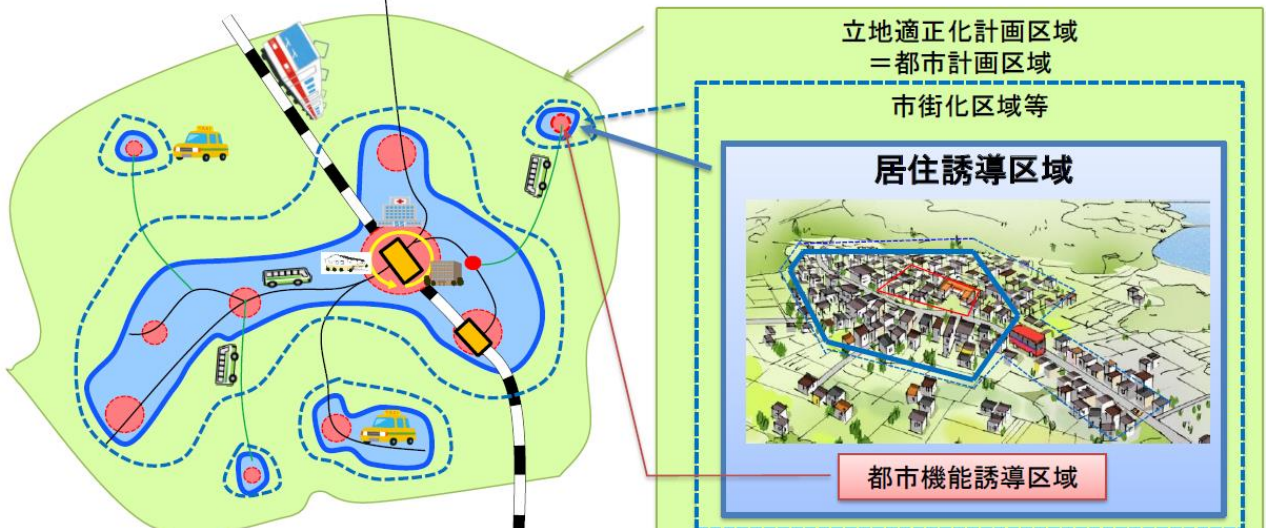


図 5-1 居住誘導区域の概要

出典：「改正都市再生特別措置法等について」(国土交通省 平成 27(2015)年 6 月 1 日時点版)

## 5.2 居住誘導区域設定の考え方

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省 令和 5（2023）年 11 月改訂）」では、居住誘導区域の条件として、「生活利便性が確保される区域」、「生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域」、「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」を満たすことが望ましいとされています。

本計画では、この考え方を踏まえ、以下のフローに沿って居住誘導区域に「含める区域」から、居住誘導区域に「含めない区域」を除くことで居住誘導区域を設定します。

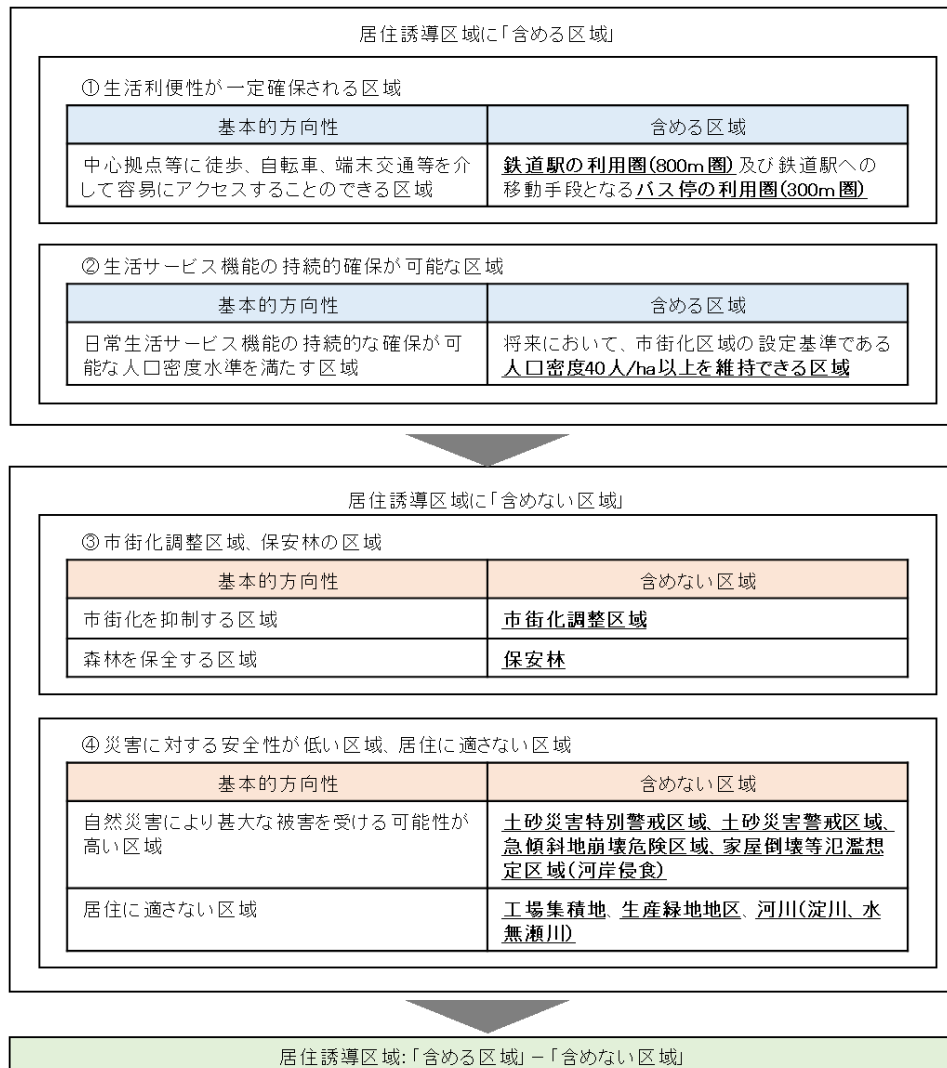


図 5-2 居住誘導区域設定フロー

居住誘導区域に「含めない区域」については、「第 12 版 都市計画運用指針」（国土交通省 令和 5（2023）年 12 月）に定められた位置づけに沿って、次表の通り設定するものとします。

なお、浸水区域や家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）については、本町の場合、既に大部分が市街化されており、これらの区域を居住誘導区域から省くことは現実的ではないこと、淀川や水無瀬川といった主要河川の整備は計画的に進められていること、降雨や河川水位の観測体制も一定整い事前の避難が可能であることから、居住誘導区域に含めることとします。

表 5-1 居住誘導区域に「含めない区域」の設定方針

都市計画運用指針による位置づけ	区域名称	根拠法令	区域設定の方針※
居住誘導区域に含まない区域	市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	含めない
	災害危険区域のうち、住居の要に供する建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項及び第2項	該当地なし
	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	該当地なし
	農地・採草放牧地(政令で定めるもの)	農地法第5条第2項第1号口	該当地なし
	国立・国定公園 特別地域	自然公園法第20条第1項	該当地なし
	保安林の区域	森林法第25条及び第25条の2	含めない
	原生自然環境保全地域・特別地区	自然環境保全法第14条第1項及び第25条第1項	該当地なし
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第30条、第30条の2、第41条及び第44条において準用する同法第30条	該当地なし	
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害特別警戒区域	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	含めない
	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	該当地なし
	災害危険区域	建築基準法第39条第1項	該当地なし
	地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	該当地なし
	急傾斜地崩壊危険区域	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	含めない
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	該当地なし
総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害警戒区域	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7条第1項	含めない
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	該当地なし
	浸水想定区域(洪水、雨水出水)	水防法第15条第1項4号	含める
	都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項	該当地なし
	その他調査により判明した災害の発生のおそれのある区域(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食、氾濫流))	—	河岸侵食:含めない 氾濫流:含める
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区等、法令で住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第1号・第13号	該当地なし
	特別用途地区、地区計画のうち、条例で住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第2号、第12条の4第1項第1号	該当地なし
	過去に住宅地化を進めたものの、空地が散在している区域であって、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	—	該当地なし
	工場移転により空地化が進展している工業系用途地域で、居住の誘導を図るべきでないと判断する区域	—	該当地なし
その他、本計画独自に設定する区域	工場集積地、生産緑地地区、河川	—	含めない

※ 網掛け:町内に該当する区域があるもの

※ 区域設定の方針 含める:居住誘導区域に含める区域、含めない:居住誘導区域に含めない区域

該当地なし:町内に該当する区域がないもの

出典:「第12版都市計画運用指針」(国土交通省 令和5(2023)年12月)を基に作成

(参考: 淀川沿岸周辺市町のハザードエリアの扱い)

		居住誘導区域に含めない区域				原則として、居住誘導区域に含めない区域	適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めない区域		備考
		災害危険区域のうち、住宅が禁止されている区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害特別警戒区域		災害危険区域(左記の区域を除く)	土砂災害警戒区域	
大阪府	高槻市	×	—	×	×	—	×	○ <sup>※1</sup>	※1：計画規模で3m以上の浸水が想定される区域は、居住誘導区域に含めない
	枚方市	×	—	×	×	×	×	○ <sup>※2</sup>	※2：計画規模で3m以上の浸水が想定される区域は、居住誘導区域に含めない。また、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)は、居住誘導区域に含めない。
	寝屋川市	—	—	—	×	—	×	○	
	守口市	—	—	—	—	—	—	○	
京都府	長岡京市	—	—	—	—	—	×	○ <sup>※3</sup>	※3：家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)は、居住誘導区域に含めない。
	八幡市	—	—	×	×	—	○	○	

凡例

- ：対象区域が指定されていない自治体
- ×
- ×
- ：対象区域を居住誘導区域に含めている自治体

## 5.3 居住誘導区域の設定

### 5.3.1 居住誘導区域に含める区域

#### (1) 生活利便性が一定確保される区域、生活サービス機能の持続的確保が可能な区域

「生活利便性が確保される区域」は、JR 島本駅、JR 山崎駅、阪急水無瀬駅、阪急上牧駅、阪急大山崎駅などの鉄道駅及びバス停の利用圏とし、具体的には鉄道駅から半径 800m以内、民間バスやふれあいバスのバス停から半径 300mの区域とします。

また、「生活サービス機能の持続的確保が可能な区域」とは、市街化区域の設定基準である人口密度 40 人/ha 以上を維持できる区域とします。具体的には、令和 27（2045）年における将来人口密度が 40 人/ha 以上の区域とします。

令和 27（2045）年人口密度の分布をみると、40 人/ha 以上の区域は市街化区域の住宅地のほぼ全域を占めています。また、令和 27（2045）年の市街化区域の平均人口密度は 76.50 人/ha と 40 人/ha 以上となっています。

このことから、市街化区域全域を居住誘導区域に含める区域とします。

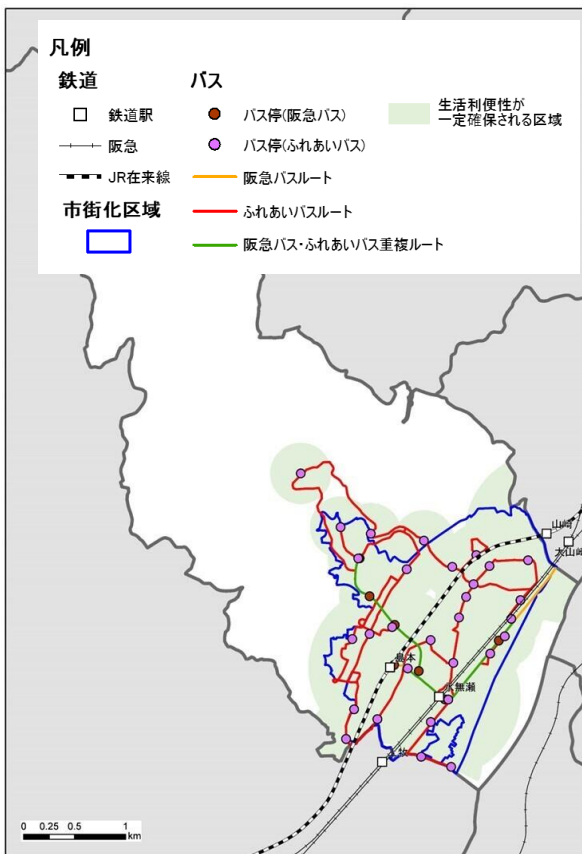


図 5-3 生活利便性が一定確保される区域  
(公共交通利用圏)

注：公共交通利用圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省 平成 26(2014)年 8 月)に準じて、鉄道駅：半径 800m、バス停：半径 300m と設定

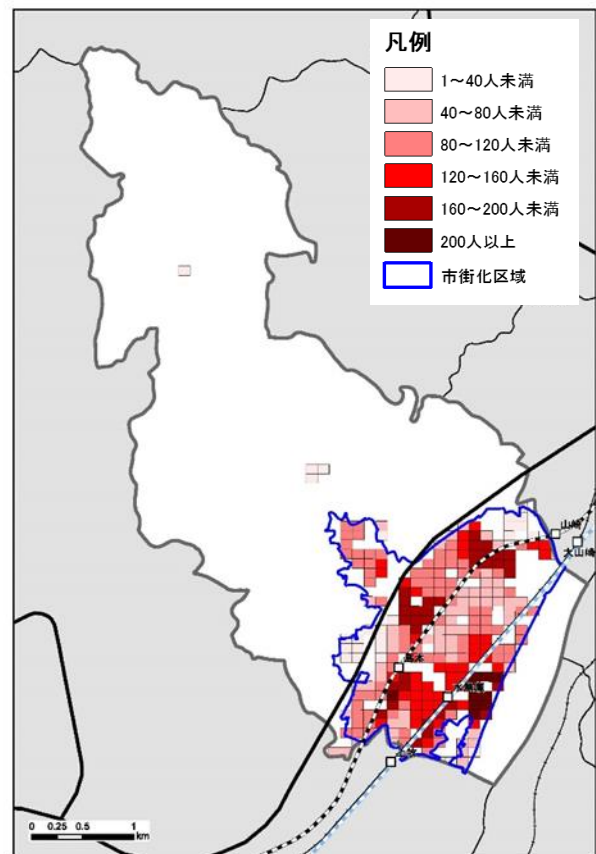


図 5-4 人口密度の分布(令和 27(2045)年(再掲))

出典：平成 30(2018)年 4 月 1 日時点の住民基本台帳人口より推計

### 5.3.2 居住誘導区域に含めない区域

#### (1) 市街化調整区域、保安林の区域

市街化調整区域、保安林の区域は居住誘導区域に含めない区域とします。

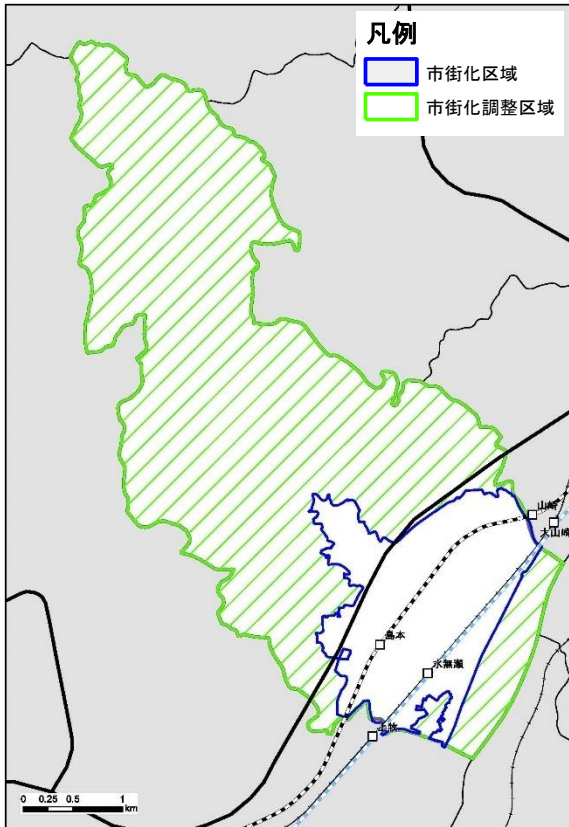


図 5-5 市街化調整区域  
出典:「国土数値情報」(国土交通省 令和元(2019)年)より作成

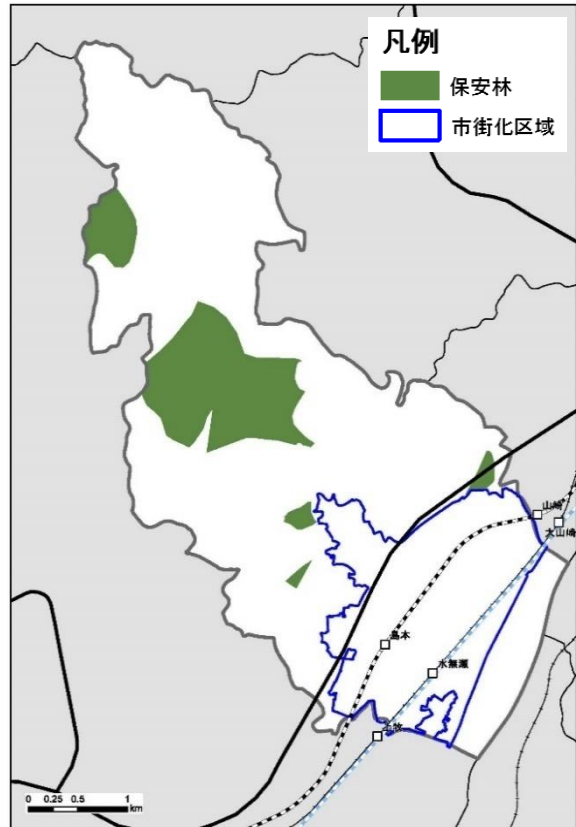


図 5-6 保安林  
出典:「国土数値情報」(国土交通省 平成 27(2015)年)より作成

## (2) 土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は、居住誘導区域に含めない区域とします。

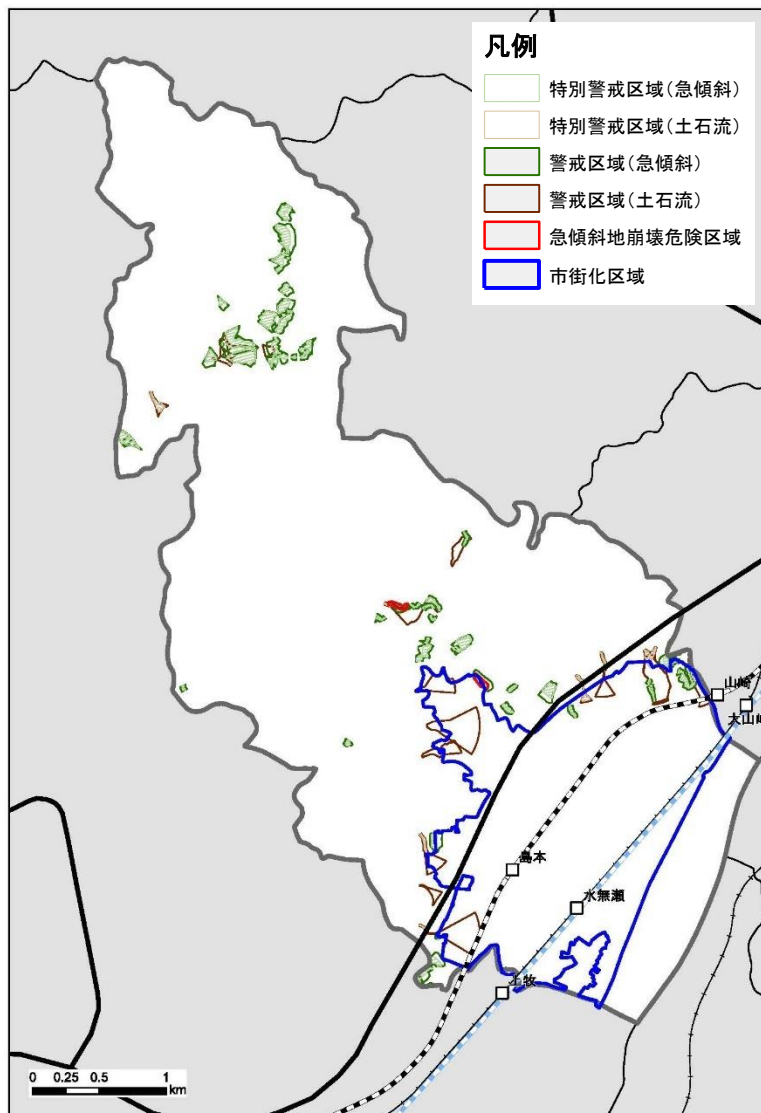


図 5-7 土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域(再掲)

出典:土砂災害警戒区域 大阪府資料(平成 18(2006)年 3 月 24 日~平成 28(2016)年 9 月 6 日指定)、  
急傾斜地崩壊危険区域 大阪府資料

### (3) 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)

家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)は、居住誘導区域に含めない区域とします。

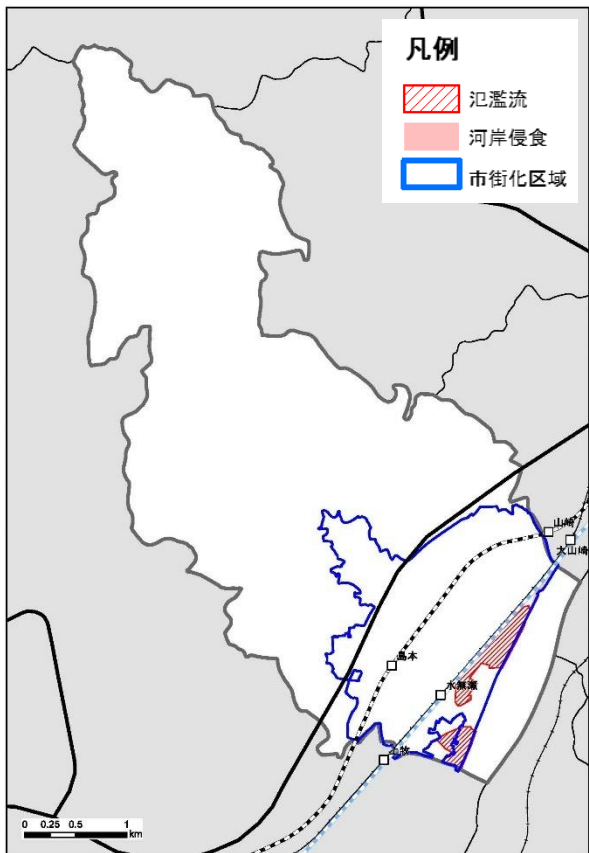


图 5-8 家屋倒壊等氾濫想定区域(淀川 再掲)  
出典:国土交通省資料(平成 29(2017)年 6 月 14 日指定)

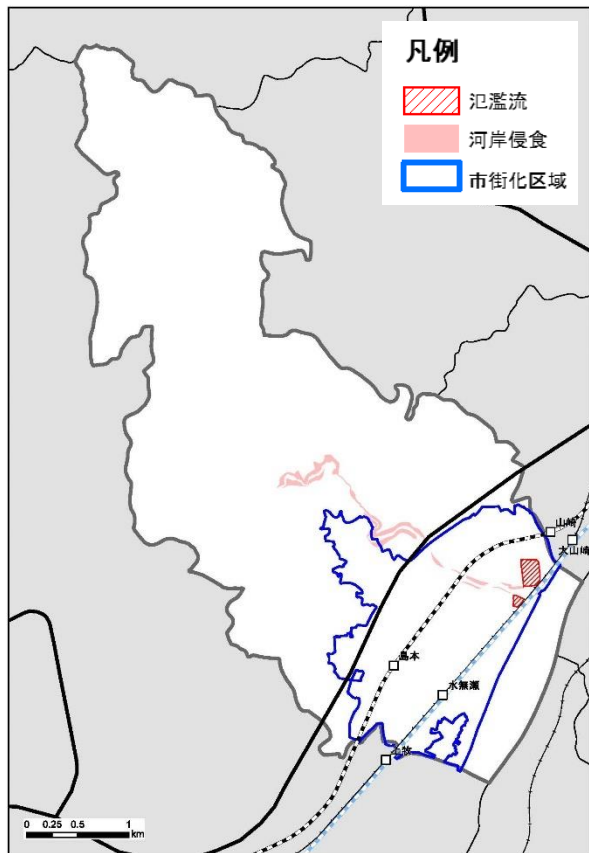


图 5-9 家屋倒壊等氾濫想定区域(水無瀬川 再掲)  
出典:大阪府資料(平成 2(2020)年 3 月 25 日指定)



#### (4)工場集積地、生産緑地地区、河川

工場集積地は、基本的に居住誘導区域に含めない区域とします。

また、生産緑地地区についても、市街化が進む本町にとって、景観や環境、防災的側面等から「都市にあるべきもの」として今後重要性が高まることから、居住誘導区域に含めず保全の方向とします。

さらに河川の範囲についても居住誘導区域に含めない区域とします。



図 5-11 工場集積地※、河川

出典：用途地域や現況土地利用、地形図を基に作成

※工場集積地：9,000㎡以上の敷地または建築面積の合計が 3,000㎡以上の工場や研究所の敷地

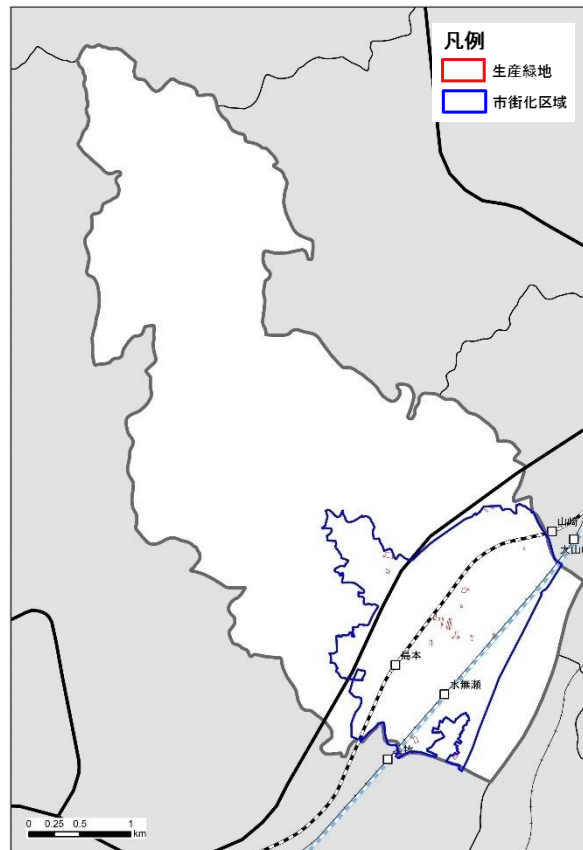
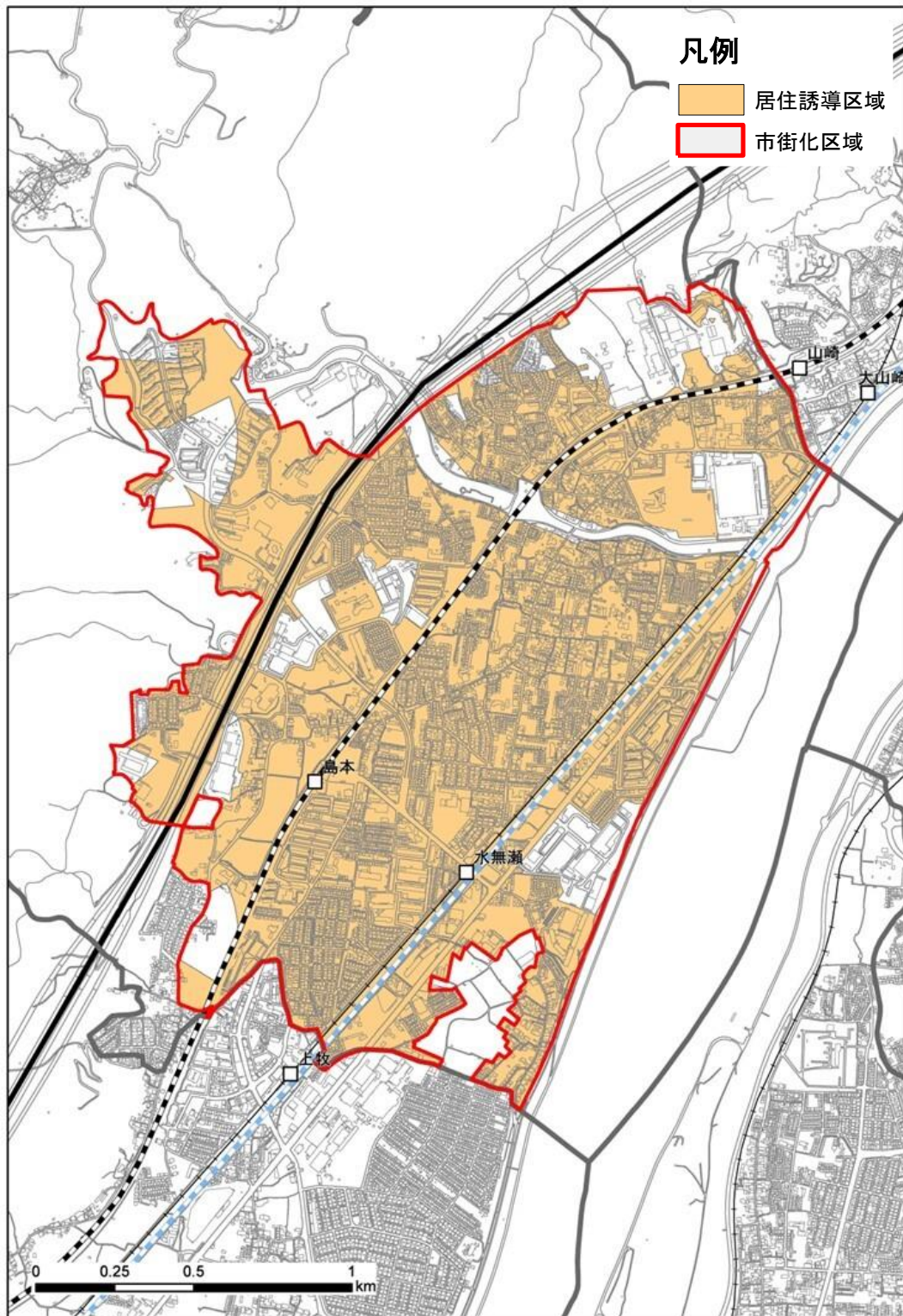


図 5-10 生産緑地地区

出典：島本町資料(令和 2(2020)年)より作成

### 5.3.3 居住誘導区域

以上より、居住誘導区域に含める区域から含めない区域を除き、区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）や地形地物等が境界となるように居住誘導区域を設定します。



\* 居住誘導区域は、生産緑地地区を除きます。

図 5-12 居住誘導区域

出典：国土地理院基盤地図情報

# 第7章 誘導施設

## 7.1 誘導施設の基本的な考え方

「第12版 都市計画運用指針」(国土交通省 令和5(2023)年12月)では、誘導施設の考え方として、以下の内容が示されています。

### 7.1.1 基本的な考え方

誘導施設とは、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<sup>※</sup>を設定するもので、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れます。また、都市機能誘導区域に必要な施設を設定することとなりますが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。

※ 都市機能増進施設：居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

### 7.1.2 想定される誘導施設

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、以下のような施設を定めることが想定されます。

表 7-1 誘導施設として定めることが想定される施設

施設種別	誘導施設(例)
高齢化の中で必要性の高まる施設	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等
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施設	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等
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	図書館、博物館等の文化施設 スーパーマーケット等の商業施設等
行政施設	行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等

出典:「第12版 都市計画運用指針」(国土交通省 令和5(2023)年12月)より作成

### 7.1.3 留意事項

- 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望まれます。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられます。
- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望まれます。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要です。

## 7.2 誘導施設設定の考え方

### 7.2.1 誘導施設選定の方針

誘導施設の選定にあたっては、以下の方針に基づき設定します。

#### ○住民要望の高い子育て環境の充実を図る施設

本町の年少人口は、近年は回復傾向あるとともに、転入者も 20～40 歳の子育て世代が中心です。また、住民アンケート調査からも、子育て世代は子育て環境の充実を求めている傾向にあります。

将来的に年少人口は減少することが予想されますが、今後、住宅都市として転入者の増加を見込むためにも、子育て環境の充実は重要となります。

そこで子育て環境の充実を図るための核となる施設を、都市機能誘導区域に維持・誘導することとします。

#### ○多様な世代のいきいきとした暮らしを支える施設

本町の老年人口は増加傾向にあり、将来的にもさらに増加することが予想されています。持続可能な都市づくりを図っていくためにも、このような高齢者を含む多様な世代が、社会活動や趣味活動を広く行えるような多機能型の拠点施設が今後重要となります。

そこで、多様な世代のいきいきとした暮らしを支える施設を、都市機能誘導区域に維持・誘導することとします。

#### ○島本町の更なる魅力向上を図る施設

本町の人口は、近年は増加傾向にありますが、JR 島本駅西地区の土地区画整理事業等の各種開発が一定程度終了すれば、将来的には減少することが予想されます。

人口の減少とともに、まちの活力が低下することの無いよう、今後も本町の魅力を高める施策が重要となることから、本町の更なる魅力向上を図る施設を、都市機能誘導区域に維持・誘導することとします。

## 7.2.2 誘導施設の設定にあたっての配慮事項

誘導施設の設定にあたっては、先の誘導施設選定の方針の他、以下に観点に配慮して設定します。

### ○現在の都市施設の分布状況を考慮した設定

本町の都市施設は、役場や図書館、病院等は中心市街地ゾーンに立地していますが、学校や子育て施設、診療所、介護施設、スーパーマーケット等は市街化区域全体に分散しています。

市街化区域全体に住宅地が立地する本町の都市構造を考えると、町の核となる都市施設は中心市街地ゾーンに集積することが望ましいと考えますが、日常生活に密着した都市施設は市街化区域に広く分散して配置することが望ましいと考えます。

そのため、一般のスーパーマーケットや診療所、老人デイサービス施設、幼稚園、保育園、認定こども園、小学校、中学校、集会所等の日常生活に密着した施設は分散して配置することとします。

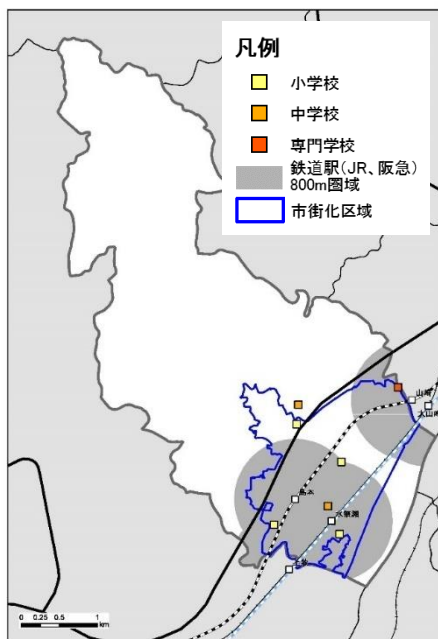


図 7-1 教育施設位置図(再掲)

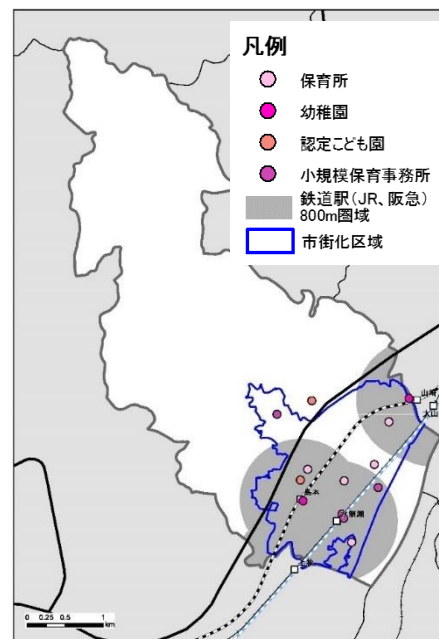


図 7-3 子育て施設位置図(再掲)



図 7-2 医療施設(内科、外科、小児科)位置図(再掲)

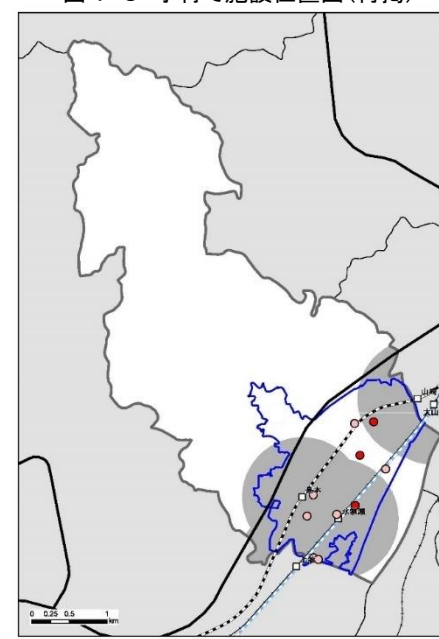


図 7-4 スーパーマーケット、コンビニエンスストア位置図(再掲)

### ○鉄道の利用による周辺市町との連携を考慮した設定

本町の都市規模や今後の人口減少を考えると、全ての都市機能を本町だけで備えることは都市の効率性の面からも必ずしも適切ではありません。

また、大阪府等が策定した「大阪のまちづくりグランドデザイン」(令和 4 (2022) 年 12 月)では、交通ネットワークにより相互に連携する都市構造をめざすこととしており、周辺市町と連携した誘導施設の利用ネットワークが今後の都市構造を考える上で重要です。本町が位置する三島地域は、JR や阪急電鉄により周辺市町がつながっており、鉄道沿線を軸に都市機能が集積する構造を活かしつつ、拠点病院、大規模商業施設、文化ホール等の高次の都市機能については沿線の市町村間で分担・連携する「鉄道沿線まちづくり」に取り組むことが重要です。

現在の住民の生活行動においても、本町は高槻市等の周辺市町との日常的なつながりが強いことから、JR や阪急電鉄の利用を考慮した誘導施設の分担・連携を考慮した誘導施設の設定を行います。

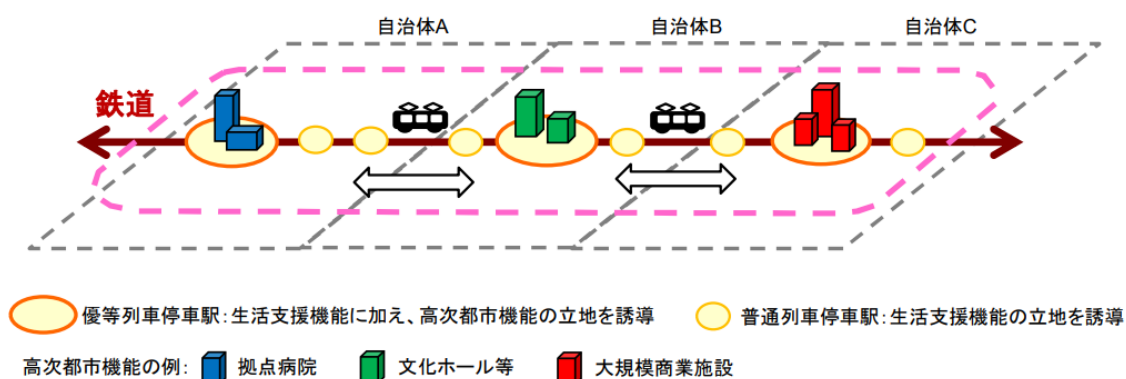


図 7-5 鉄道沿線まちづくりのイメージ

出典:「鉄道沿線まちづくりガイドライン(第一版)」(国土交通省 平成 27(2015)年 12 月)

表 7-2 三島地域自治体の誘導施設

	茨木市	高槻市	吹田市	摂津市 (策定中)
行政機能を有する施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>センター機能を有する施設や教育文化施設、多数の市民が利用する施設など</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所</li> <li>保健センター</li> </ul>
子育て関連施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援総合センター</li> <li>こども健康センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育所</li> <li>認定こども園</li> <li>地域型保育事業所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育所・認定こども園</li> <li>児童館</li> <li>子育て支援施設</li> </ul>	
商業施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>百貨店</li> <li>総合スーパー</li> <li>スーパーマーケット</li> </ul>		
医療施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>三次救急医療機関</li> <li>特定機能病院</li> <li>地域医療支援病院</li> <li>先進医療施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定機能病院</li> <li>地域の中核病院</li> </ul>	
学校施設			<ul style="list-style-type: none"> <li>大学</li> </ul>	
文化等施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館</li> <li>ホール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンベンション機能を有する施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館</li> <li>コミュニティセンター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化ホール</li> </ul>

※ 網掛けは、本町と連携をとることが想定される誘導施設

## 7.3 誘導施設の設定

以上の設定の考え方を踏まえ、誘導施設を以下の通り設定します。

表 7-3 誘導施設

機能種別	誘導施設	定義	既存施設
商業	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法に規定する大規模小売店舗（小売店舗面積：1,000 m <sup>2</sup> を超えるもの）	民間商業施設
医療施設	病院	医療法に規定する病院	民間病院
子育て施設	子育て世代活動支援センター	乳幼児の一時預かり機能を有し、子育て世代の交流や地域住民が交流できる施設	—
教育・文化施設	図書館	図書館法に規定する図書館	町立図書館
交流施設	地域交流センター	多様な世代が利用できる社会活動や趣味活動への参加等の機会を提供する施設	ふれあいセンター
	テレワーク拠点施設	共同利用するワークスペース（オフィス）を中心に構成された会社や自宅以外の第3のワークスペース	—
行政施設	役場	地方自治法に規定する町役場	島本町役場