

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。

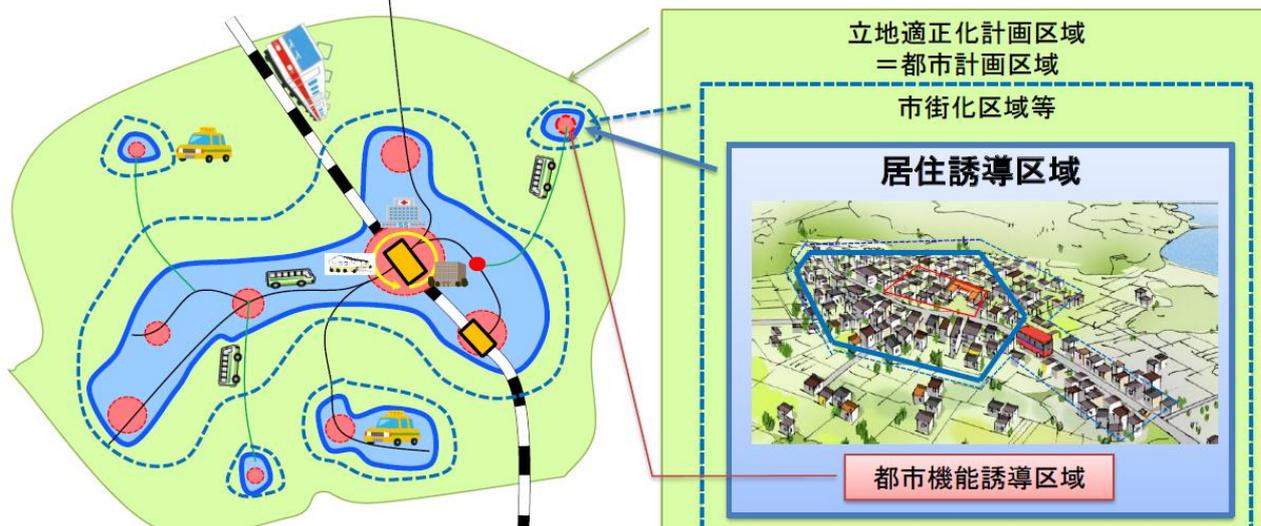


図 5-1 居住誘導区域の概要

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。

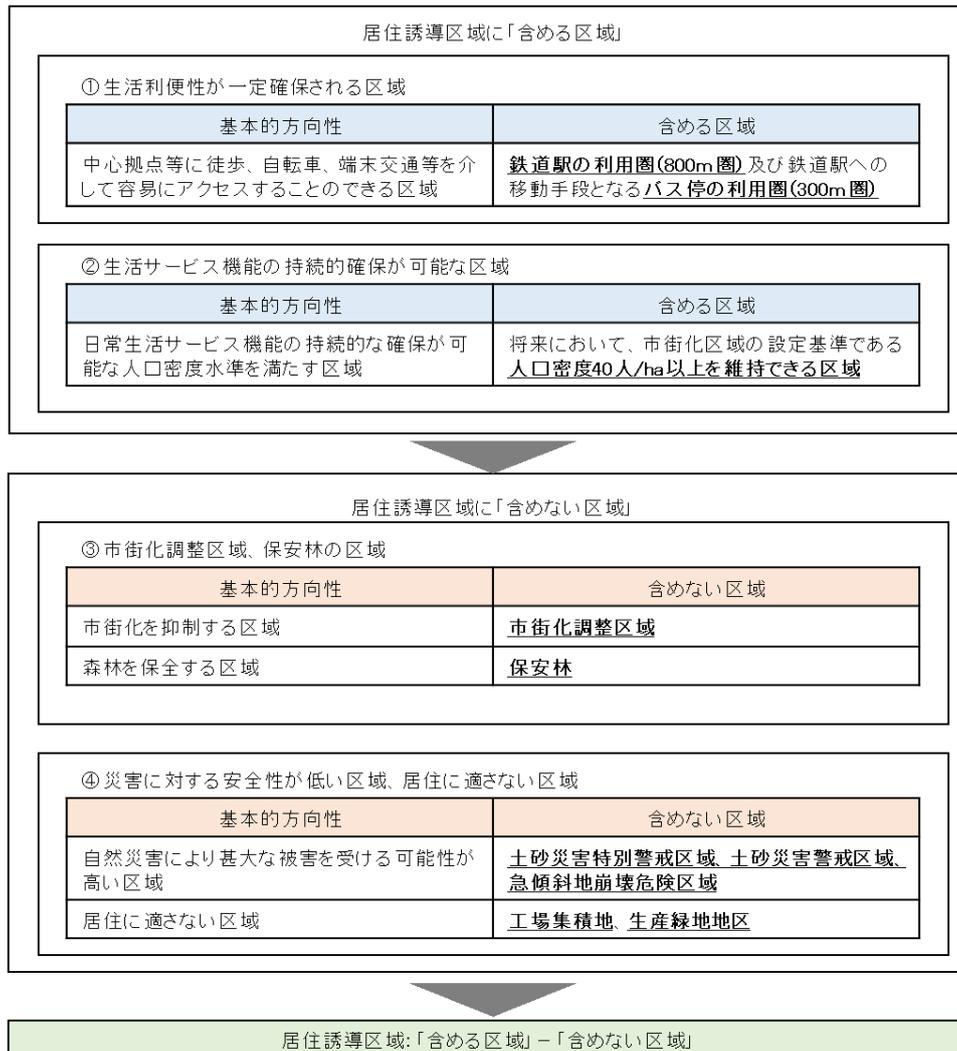


図 5-2 居住誘導区域設定フロー

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)	—	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	—	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	浸水想定区域	
大阪府	高槻市	×	—	×	×	—	×	○※1	※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	×	—	×	×	×	×	○※2	※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	—	—	—	—	—	×	○※3	※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

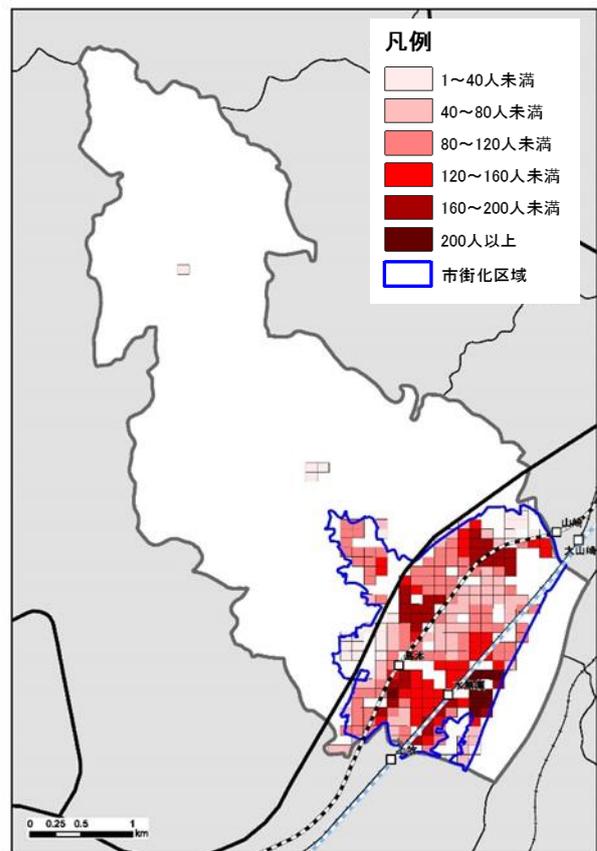


図 5-4 人口密度の分布(令和 27(2045)年(再掲))

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。

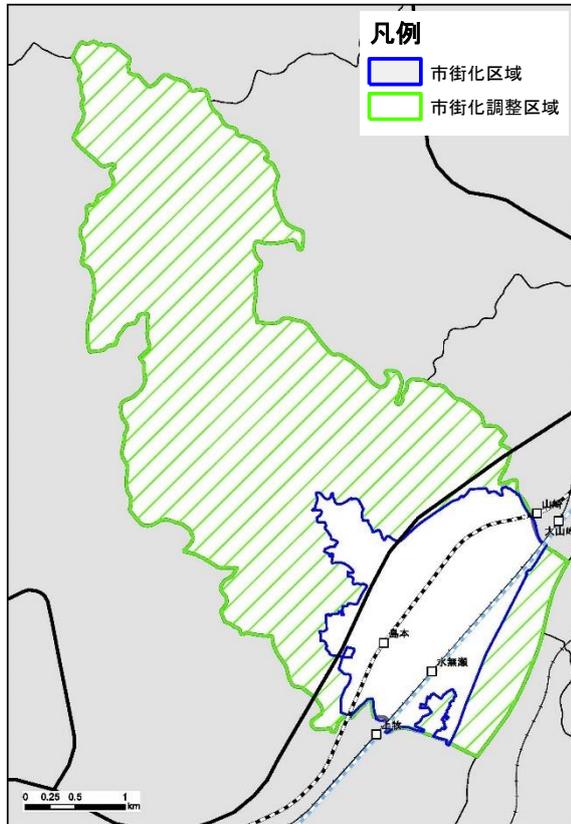


図 5-5 市街化調整区域
出典:「国土数値情報」(国土交通省 令和元(2019)年)より作成

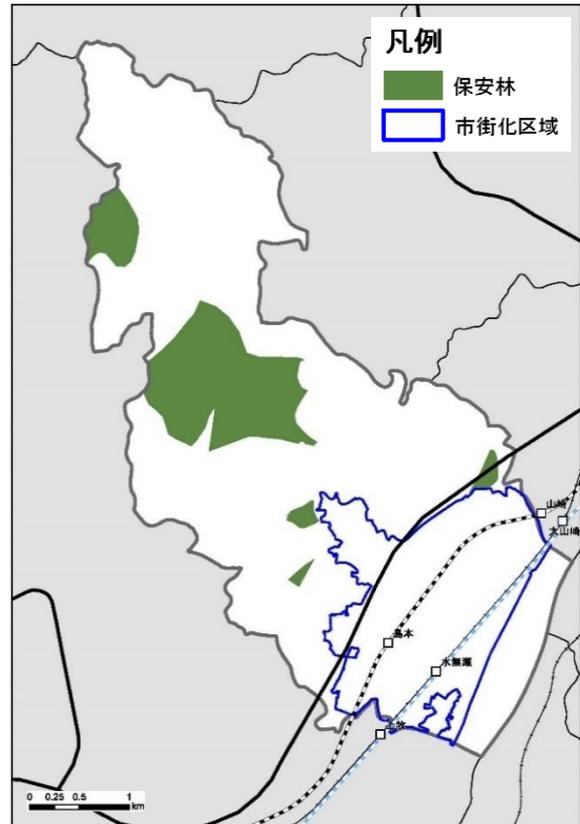


図 5-6 保安林
出典:「国土数値情報」(国土交通省 平成 27(2015)年)より作成

(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。

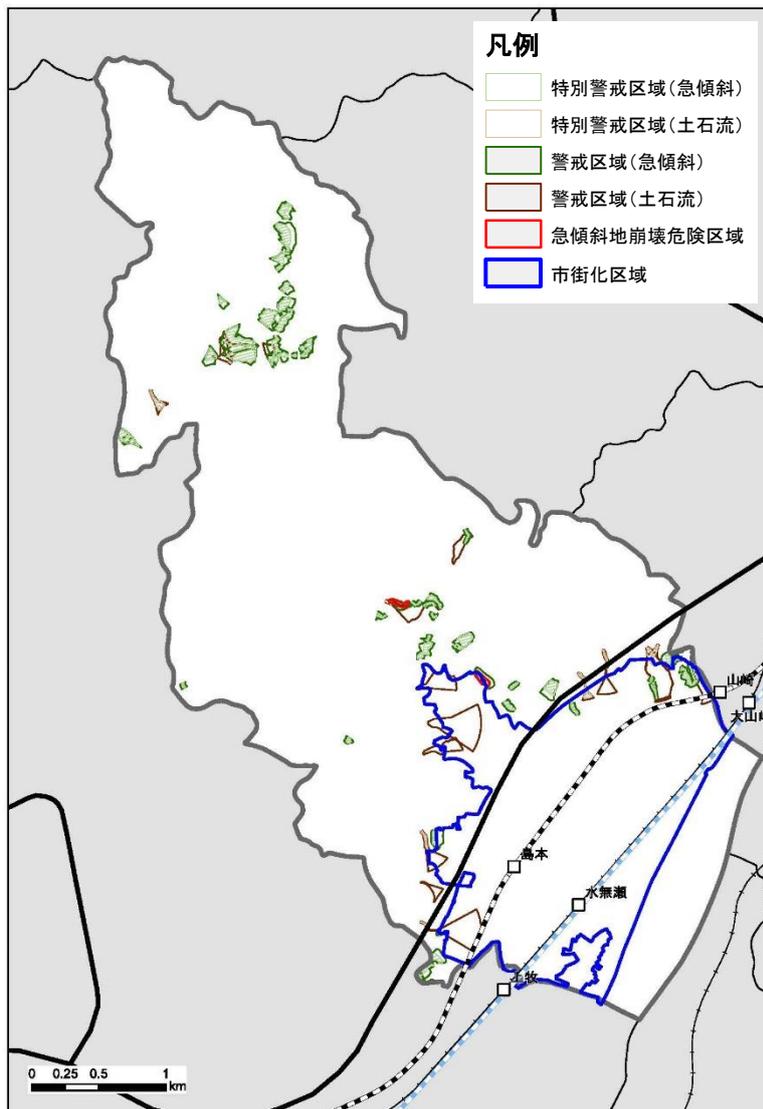


図 5-7 土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域(再掲)

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)工場集積地、生産緑地地区

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。

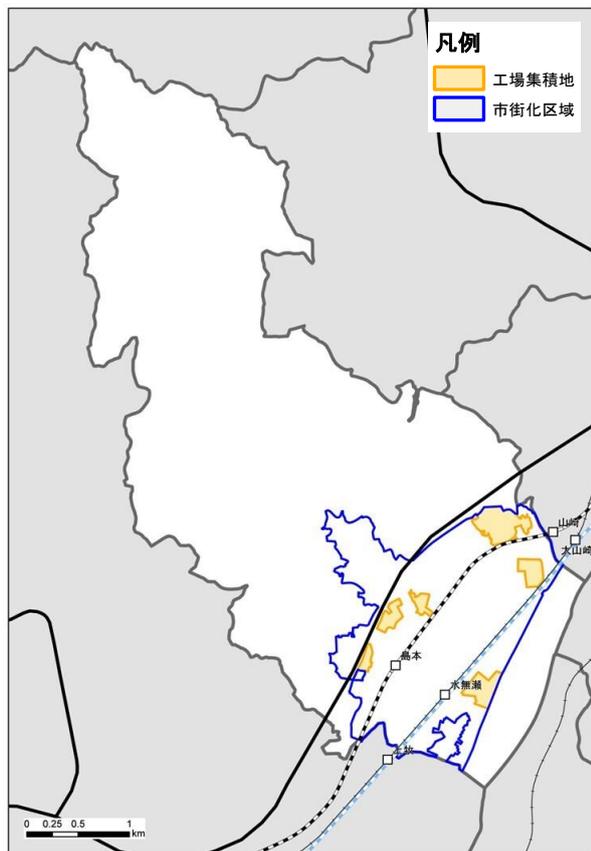


図 5-8 工場集積地*

出典：用途地域や現況土地利用を基に作成

※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

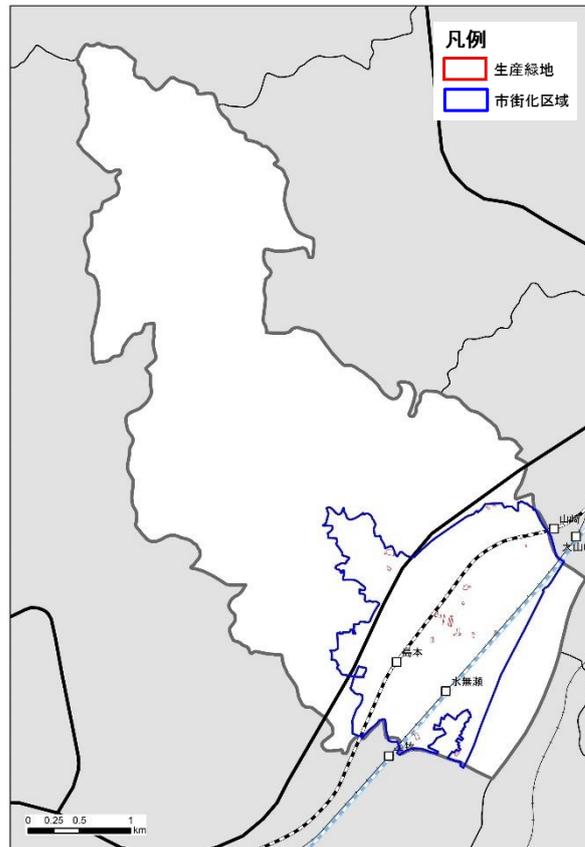
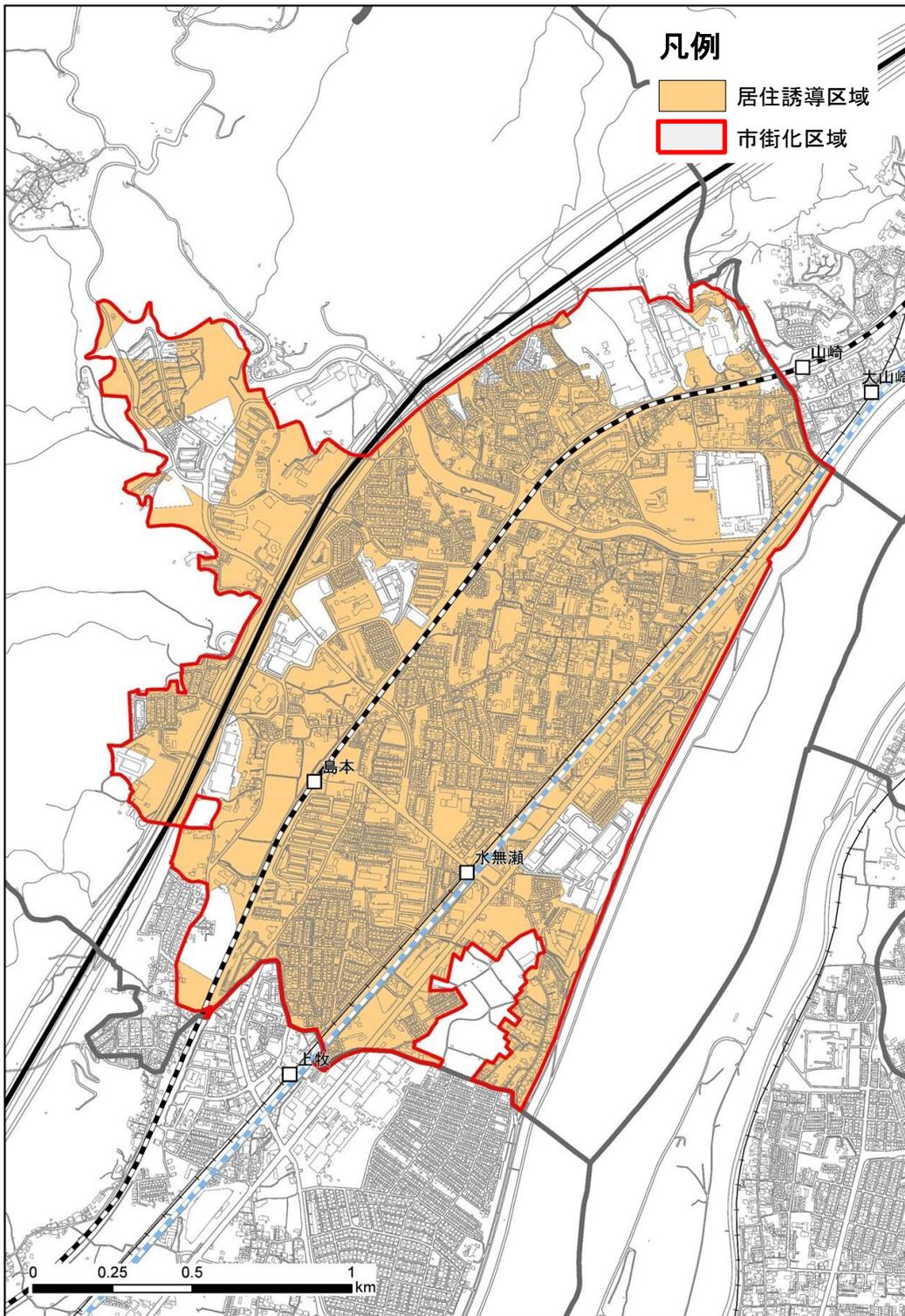


図 5-9 生産緑地地区

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 5-10 居住誘導区域

出典：国土地理院基盤地図情報