

第3章 居住誘導区域

本章では、本計画において定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」についての設定方針や考え方を示したうえで、具体的な範囲を位置づけます。

第 3 章 居住誘導区域

本章では、本計画において定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」について、設定方針、考え方を提示し、具体的な範囲について示します。

3-1. 居住誘導区域の設定方針・考え方

(1) 居住誘導区域の基本的な考え方

都市再生特別措置法第 81 条第 19 項において「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定める」とされています。

災害予測や地理的特徴を踏まえた区域指定等がある箇所については、その種類・規模・頻度、当該箇所の状況、防災・減災対策のための施設の整備状況や整備見込み、警戒避難体制の整備状況などを総合的に勘案し、居住誘導区域に含めるかどうかの検討を行うものとします。

居住誘導区域の設定にあたっては、「都市計画運用指針」及び、第 2 章で整理した居住誘導の方針等を踏まえ設定します。

【都市計画運用指針より一部抜粋】

本市に該当の無い区域については記載を省略しています。

- (1) 居住誘導区域は、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ある。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスク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、地域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べきである。
- (2) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
 - 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の区域
 - 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
- (3) 都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこと。なお、これらの区域を居住誘導区域から除外する場合の立地適正化計画の変更は、軽微な変更として扱うこととする。

都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域

(次ページに続く)

(つづき)

地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域(同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)

土砂災害特別警戒区域

- (4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととする。ただし、居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにするものとする。なお、立地適正化計画に防災指針を定めれば、当該区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではないことに留意する必要がある。

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(以下「土砂災害防止法」という。)第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域(水防法第14条に規定される洪水浸水想定区域、第14条の2に規定される雨水出水浸水想定区域を含む)

土砂災害防止法律第4条第1項に規定する基礎調査、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

- (5) 次に掲げる区域を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。

都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により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号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

- (6) その他、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図るものとする。

(2) 本計画における区域設定の方針

本市の区域設定の方針

本市では、立地適正化の基本的な方針として、居住誘導の方針を「地域特性に応じた良好な居住環境の形成（人口密度の維持による良質な居住環境の形成・地理的特徴等を踏まえた居住環境の安全性確保・地域の状況を踏まえた持続可能な地域づくり）」としています。そのため、居住誘導区域を定めるにあたり、以下の考え方にに基づき検討を行います。

- ・一定の人口密度が維持され、公共交通等の状況も考慮して生活サービスが持続的に確保される区域であること。
- ・法令等で居住誘導区域に含まないこととされる区域ではないこと。
- ・土地利用状況等を踏まえ、居住誘導に適していない区域でないこと。
- ・第5章「防災指針」において、防災・減災対策を総合的に踏まえ、居住誘導に適していない区域でないこと。

区域検討のフロー

【区域設定の方針】

- ・一定の人口密度が維持され、公共交通等の状況も考慮して生活サービスが持続的に確保される区域であること。

STEP1 : 居住誘導区域に含める区域の検討

- 一定の人口密度が維持される区域
生活利便性が確保される程度の人口規模が保たれる区域の検討
- 公共交通の利便性が確保される区域
公共交通の徒歩圏に含まれる区域の検討

【区域設定の方針】

- ・法令等で居住誘導区域に含まないこととされる区域を除くこと。
- ・土地利用状況等を踏まえ、居住誘導に適していない区域でないこと。
- ・第5章「防災指針」において、防災・減災対策を総合的に踏まえ、居住誘導に適していない区域でないこと。

STEP2 : 居住誘導区域に含めない区域の検討

- 法令で居住誘導区域に含まないこととされる区域 → 区域から除外
- 土地利用の状況を踏まえ除外する区域 → 総合的に判断
- 第5章「防災指針」を踏まえ除外する区域 → 総合的に判断

居住誘導区域の設定

図 3-1 居住誘導区域の検討フロー

3-2. 居住誘導区域の具体的な設定

(1) 居住誘導区域に含める区域

一定の人口密度が維持される区域

生活利便性が確保される程度の人口規模が保たれる区域の検討

国勢調査によると、本市の人口は58,435人（令和2年（2020年）時点）となっており、このうち53,303人が市街化区域に居住し、人口密度は本市全体で49.02人/ha、市街化区域で72.62人/ha¹となります。

また、国勢調査では、「1haあたり40人以上」といった統計データに基づく一定の基準²により、“都市的地域”として人口集中地区が設定されます。令和2年（2020年）現在、本市では図3-2に示す範囲が人口集中地区に設定されており、この設定範囲が概ね市街化区域と同一の形状を示しています。

次に、社人研による将来人口推計によると、本計画の目標年次である令和27年（2045年）には49,947人³になると試算されています。区域区分による人口構成比が現在と変わらないものとし仮定すると、本市全体と市街化区域の人口密度は1haあたり41.90人と62.07人となります。

そのため、本市の市街化区域は今後とも市街地として十分な規模の人口密度を維持することが推測されます。

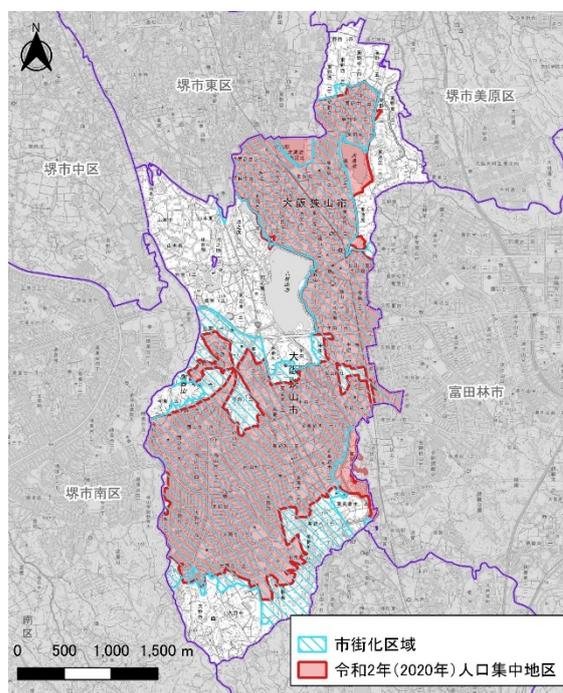


図 3-2 本市の市街化区域と人口集中地区の関係

表 3-1 市街化区域人口の将来推計（社人研推計に基づく試算）

単位：人口（人）、人口密度（人/ha）

	実績値		推計値					
	令和2年 (2020年)		令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)	令和32年 (2050年)
	人口	構成比	人口					
市街化区域	53,303	91.22%	52,455	51,078	49,457	47,555	45,560	43,603
市街化調整区域	5,132	8.78%	5,050	4,918	4,762	4,579	4,387	4,198
全体	58,435	100.00%	57,505	55,996	54,219	52,134	49,947	47,801
全体人口密度	49.02		48.24	46.98	45.49	43.74	41.90	40.10
市街化区域人口密度	72.62		71.46	69.59	67.38	64.79	62.07	59.40

¹ 本市の面積は約1,192haであり、このうち市街化区域面積は約734haです。

² 1haあたり40人以上の基本単位区が市内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域としています。

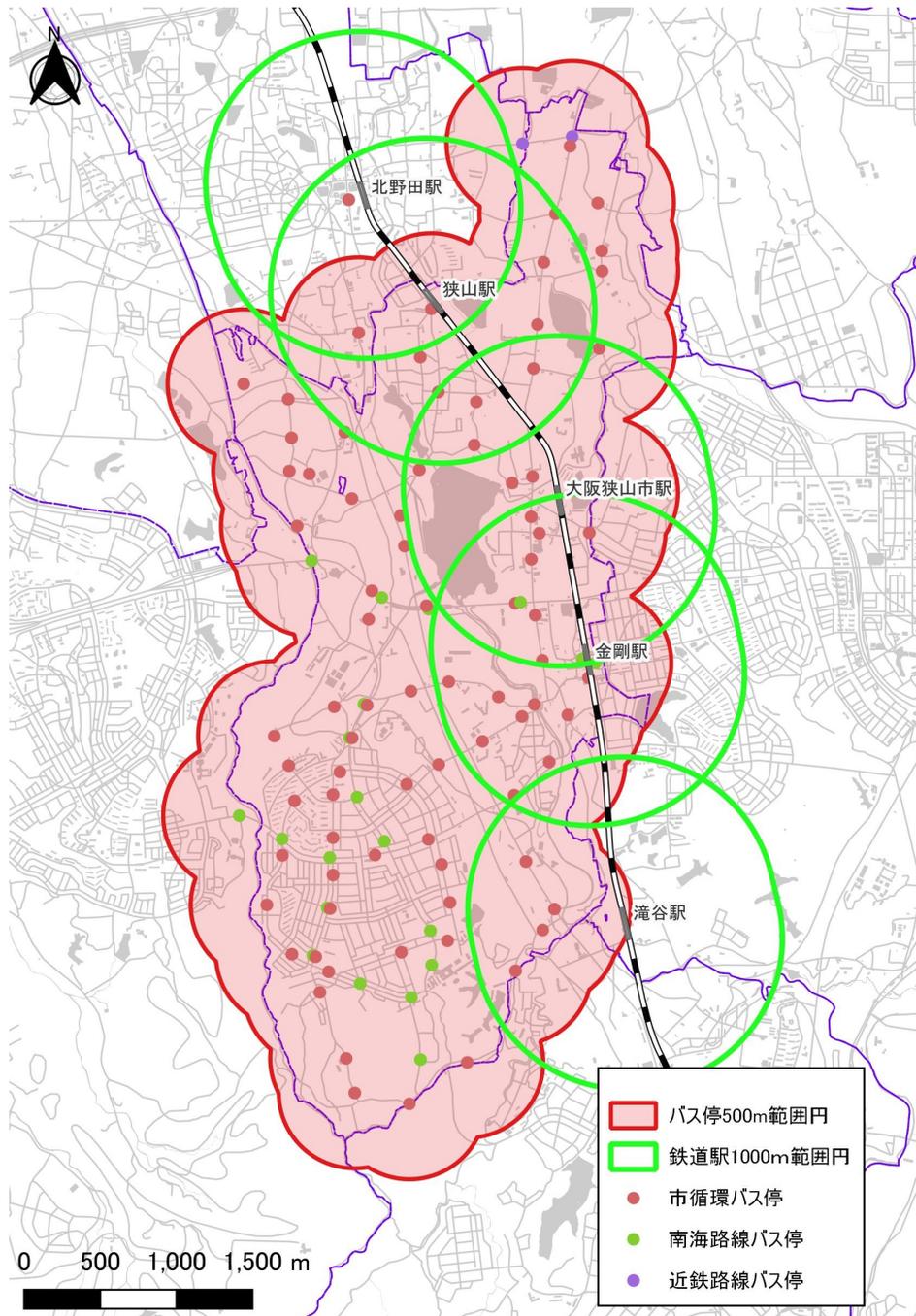
³ 国立社会保障人口問題研究所（令和5年（2023年）12月公表）に基づく推計値より

公共交通の利便性確保される区域

公共交通の徒歩圏に含まれる区域の検討

本市の公共交通は、南海電鉄高野線の駅が3駅設置されているほか、市循環バスと南海路線バス、近鉄路線バスが市内にバス路線を有しています。

国交省の考え方⁴を踏まえ、本市では公共交通の徒歩圏を鉄道駅から1,000m、バス停から500mとしており、市全域が徒歩圏に含まれます。



令和6年4月時点

図 3-3 本市の公共交通沿線地域

⁴ 「地域公共交通づくりハンドブック」(国土交通省, 平成21年3月)より

(2) 居住誘導区域に含めない区域

法令で居住誘導区域に含めないこととされる区域 → 区域から除外

都市再生特別措置法及び都市計画運用指針では、居住誘導区域に含めないこととする区域について示しています。

● 市街化調整区域

市街化調整区域(都市計画法第7条第1項)は、都市再生特別措置法第19条において、居住誘導区域を「定めない」と示されています。

本市において市街化を抑制すべき市街化調整区域は約458ha指定されており、この区域は居住誘導区域から除外します。



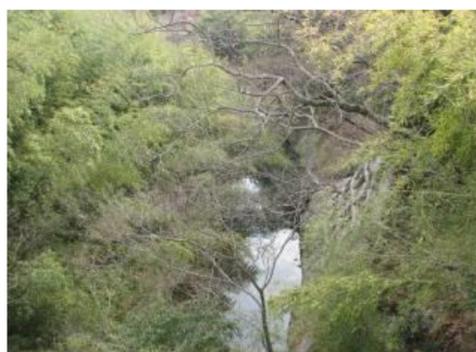
図 3 4 市街化調整区域の集落地及び農地

● 地すべり防止区域

地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)は、都市再生特別措置法第19条及び施行令第30条において、居住誘導区域を「定めない」と示されています。

本市には、池尻自由丘及び池之原地内に1箇所(約17.4ha)に指定があり、この区域は居住誘導区域から除外します。

地すべり防止区域とは



写真は南海電鉄高野線から狭山池ダムの間(大和川水系西除川ブロック河川整備計画(平成28年(2016年)10月・大阪府・堺市)のp.8より引用)

図 3 5 地すべり防止区域の説明(大阪府 HP)及び指定箇所

- 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項:通称「レッドゾーン」)は、都市再生特別措置法第19条及び施行令第30条において、居住誘導区域を「定めな

い」と示されています。
土砂災害警戒区域とは土砂災害が発生した場合、住民の生命・身体に危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域であり、土砂災害特別警戒区域は、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項:通称「イエローゾーン」)のうち、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域です。

本市では、土砂災害特別警戒区域が23箇所指定されており、この区域は居住誘導区域から除外します。

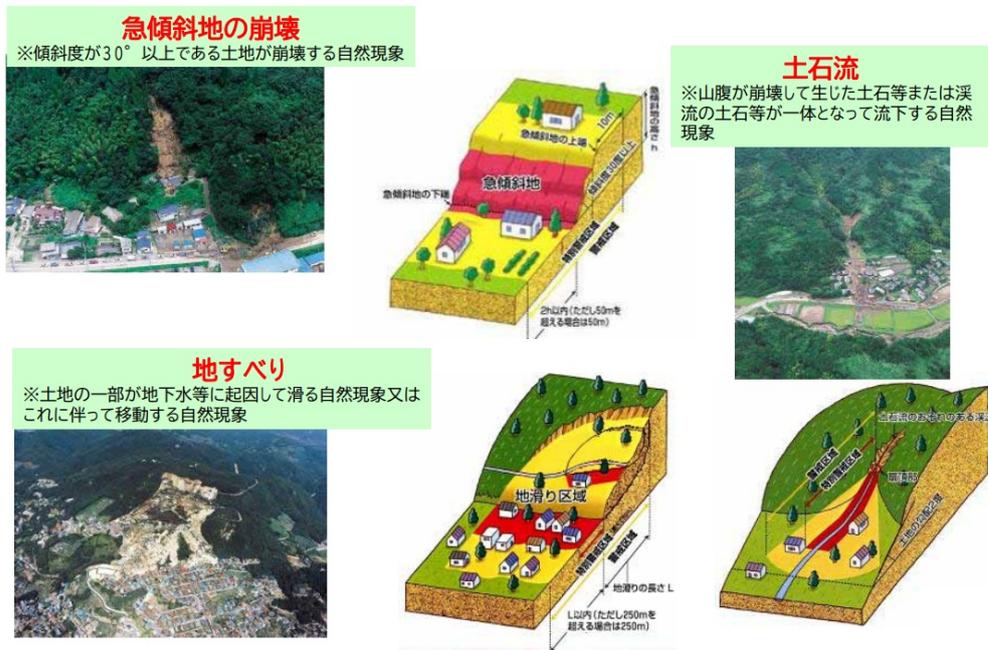


図 3-6 土砂災害の種類と土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の概要（国土交通省）

土地利用の状況を踏まえ除外する区域

総合的に判断

● 準工業地域

本市には、東池尻四丁目及び今熊六丁目地内の2箇所に準工業地域（約11ha）の指定があります。建築基準法における用途地域の建築制限上、準工業地域での住宅等の建築は可能です。

しかしながら、準工業地域は、都市計画法第9条第9項により「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域」と規定されていること、都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では当該箇所については工業エリアとしての土地利用をめざすとしていること、準工業地域に指定されている区域の現状の土地利用が住宅等ではないこと等を総合的に踏まえ、居住誘導区域から除外するものとします。



図 3 7 準工業地域（東池尻）

● 生産緑地地区

生産緑地地区は、都市計画法第8条第14項及び生産緑地法第3条第1項に規定されており、市街化区域内の農地を計画的に保全することで良好な環境の形成をめざす地区です。生産緑地に指定された場合、当該農地の所有者は指定から30年間の営農義務が生じるとともに、建築や開発行為に対する制限の適用を受けますが、固定資産税等の緩和措置や相続税の納税猶予等を受けることができます。

また、指定から30年が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、30年以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図るうえで特に有効であると認められるものについては、市は当該生産緑地に係る農地等利害関係人の意向をもとに、生産緑地法第10条の2に規定される特定生産緑地に指定することができます。特定生産緑地に指定された場合、生産緑地と同様の効果が10年延長されます。

本市には162地区、39.58ha（令和6年（2024年）3月31日時点）の生産緑地地区（特定生産緑地含む）があり、本区域については、将来にわたり保全することが適当な農地として都市計画法上の位置づけがなされており、建築行為等の制限があるため、居住誘導区域から除外します。

なお、生産緑地地区のうち、指定から30年経過後や農業従事者の死亡や故障等を理由に、買取申出等の手続きがなされ、行為制限が解除されているものについては、将来にわたり保全することが適当な農地に適していないことから、居住誘導区域に含めるものとします。



図 3 8 生産緑地地区

第5章「防災指針」を踏まえ除外する区域

総合的に判断

● 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

土砂災害防止法第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域は、土砂災害が発生した場合、住民の生命・身体に危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域のことです。この土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域は、「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」に指定され、居住誘導区域に含まないこととされる区域となっていますが、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を居住誘導区域に含めるか否かについては、各自治体の判断となります。

土砂災害が発生するきっかけは、大雨、地震のほか火山の噴火などがあります。近年は豪雨災害の発生に際し、降雨状況を踏まえて事前避難の呼びかけを行う仕組みが整備されていますが、地震等については事前の予測が困難であり、避難等による対策、減災対策が難しいことから、本市では土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）同様に、居住誘導区域から除外します。

● 洪水浸水想定区域

水防法第14条第2項第1号に規定する洪水浸水想定区域は大阪狭山市の防災マップに示されており、大雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域です。

洪水浸水等が発生する要因は豪雨や融雪などがあります。近年は豪雨災害の発生に際し、降雨状況を踏まえて事前避難の呼びかけを行う仕組み等が整備されていることから、本市では気象状況を踏まえた事前避難、高層階への垂直避難等、防災・減災対策を進めることを前提に、洪水浸水想定区域を居住誘導区域に含めるものとします。なお、本計画では第5章「防災指針」において、防災・減災対策を合わせて検討することとします。

洪水浸水想定区域 水防法第14条第1項の規定（一部準用）に基づく想定最大規模による洪水浸水想定区域（浸水した場合に想定される水深を表示したもの）
降雨条件：大和川合流点上流域の24時間総雨量904.1mm、1時間最大雨量102.5mm

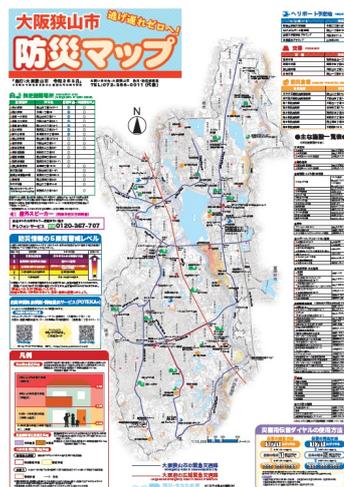
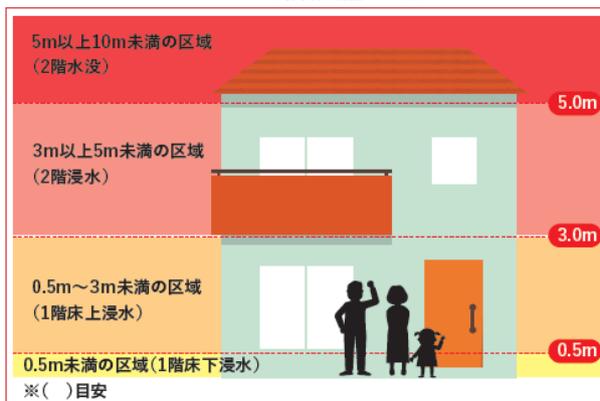


図 3-9 洪水浸水想定区域図（大阪狭山市防災マップより）

- 近年の局地的豪雨等による浸水被害の発生が想定される区域

水防法第 14 条の 2 第 1 項に規定する雨水出水浸水想定区域は、想定最大規模（1000 年に一度）の豪雨が発生した場合に、本市が管理する排水施設で雨水を排除もしくは河川に排水出来なくなった場合に、浸水が想定される区域です。本市ではこの規定を一部準用して「近年の局地的豪雨等による浸水被害の発生が想定される区域」を図示した大阪狭山市内水ハザードマップを作成しています。内水浸水等が発生する要因は豪雨や融雪などがあることから、洪水浸水想定区域と同様、本市では、降雨状況を踏まえた事前避難、高層階への垂直避難等や雨水整備等、防災・減災対策を進めることを前提に、この区域を居住誘導区域に含めるものとします。なお、本計画では第 5 章「防災指針」において、防災・減災対策を合わせて検討することとします。

- 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）

家屋倒壊等氾濫想定区域とは、堤防が決壊した際に家屋が倒壊するような激しい氾濫流が発生する恐れが高い地域であり、氾濫流の直撃により建物が流失してしまうと想定される範囲（＝家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流））と、氾濫流により河岸の侵食を受け、建物や土地が流質してしまうと想定される範囲（＝家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食））があります。

本市では西除川及び東除川周辺において広く指定されていますが、区域指定のある河川における護岸工事等の状況を考慮し、以下に示す区域については、災害発生により住宅が流出し居住者の生命・身体に危害が生ずる恐れがあることから、居住誘導区域から除外します。

表 3-2 居住誘導区域から除外する地区一覧

地区名	理由
池尻自由丘（西除川下流）周辺	護岸工事が完了していないため 地すべり防止区域および土砂災害（特別）警戒区域として除外する範囲に重複しています。
草沢（西除川上流）周辺	護岸工事が完了していないため

なお、上記の区域については、護岸工事や河川改修工事の状況等に応じて、居住誘導区域の指定範囲を見直します。

草沢（西除川上流）周辺については、河内長野市を含む範囲で「大和川水系西除川ブロック河川整備計画（平成 28 年(2016 年)10 月・大阪府・堺市）」（計画対象期間：概ね 30 年）に基づく河川整備（河道拡幅および河床掘削等）の対象区域に指定されています。

除外する区域の概ねの位置は、図 3-11 のとおりです。

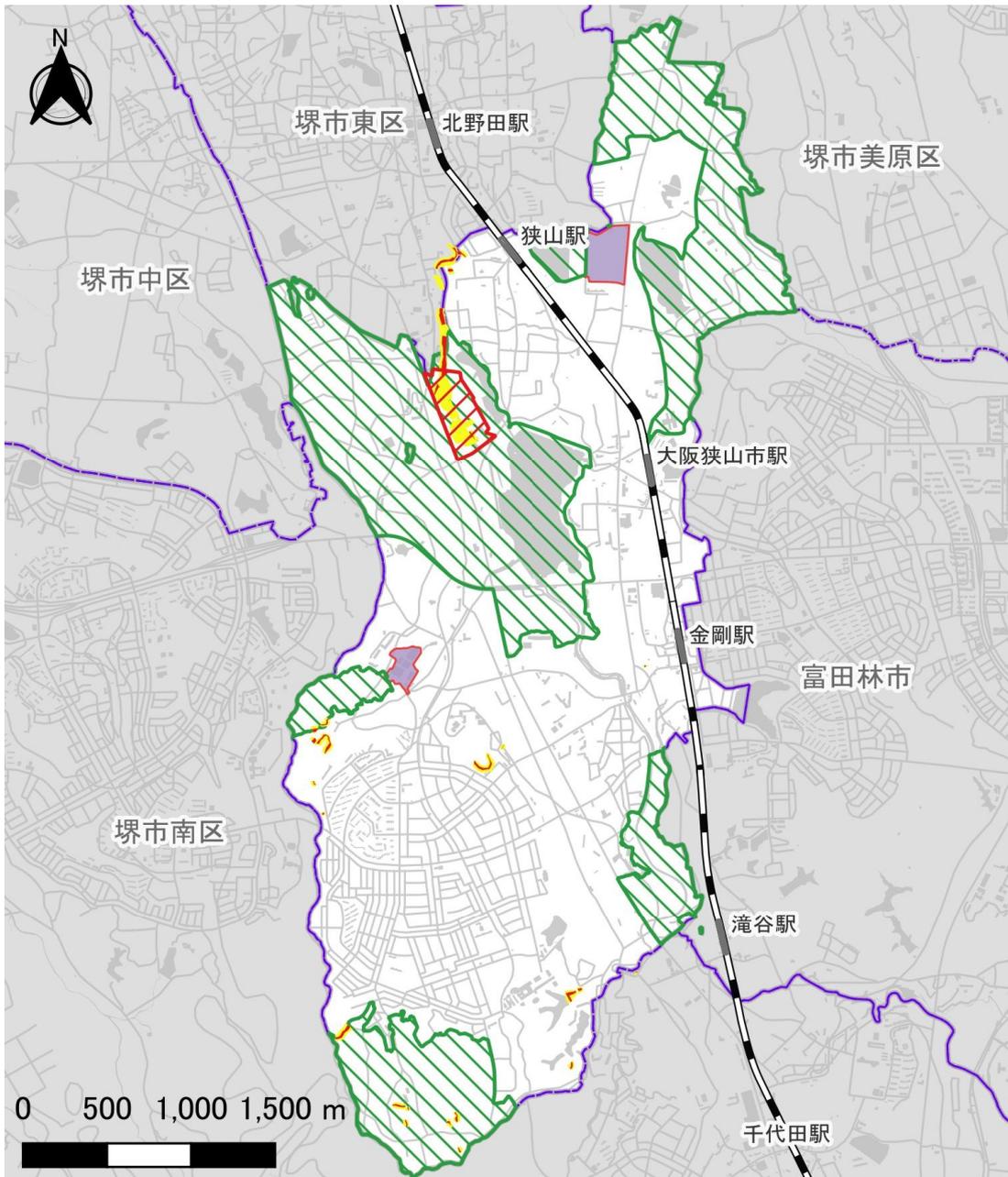
表 3-3 法令等により居住誘導区域含まないこととする区域における整理

エリア名	根拠法令	本市の考え方
都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされる区域		
市街化調整区域	都市計画法	含まない
災害危険区域のうち、居住が禁止されている区域	建築基準法	該当なし
農用地区域	農振法	該当なし
農地・採草地	農地法	該当なし
自然保護法特別地域	自然公園法	該当なし
保安林の区域	森林法	該当なし
原生自然環境保全地域	自然環境保全法	該当なし
自然環境保全法特別地区	自然環境保全法	該当なし
保安林予定森林の区域	森林法	該当なし
保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法	該当なし
地すべり防止区域	地すべり等防止法	含まない
急傾斜崩壊危険区域	急傾斜地法	該当なし
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法	含まない
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	該当なし
都市計画運用指針にて「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされる区域		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくり法	該当なし
災害危険区域	建築基準法	該当なし
都市計画運用指針にて「総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき」とされる区域		
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法	含まない
津波災害警戒区域	津波防災地域づくり法	該当なし
洪水浸水想定区域	水防法	含む ただし、第 5 章「防災指針」で防災・減災対策を進める
近年の局地的豪雨等による浸水被害の発生が想定される区域	水防法 (一部準用)	含む ただし、第 5 章「防災指針」で防災・減災対策を進める
高潮浸水想定区域	水防法	該当なし
家屋倒壊等氾濫想定区域	-	含む ただし、河川護岸の整備状況等を勘案し、一部区域を除く
基礎調査により判明した災害のおそれのある区域	土砂災害防止法	該当なし
津波浸水想定区域	津波防災地域づくり法	該当なし
都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法	該当なし

(次ページに続く)

(つづき)

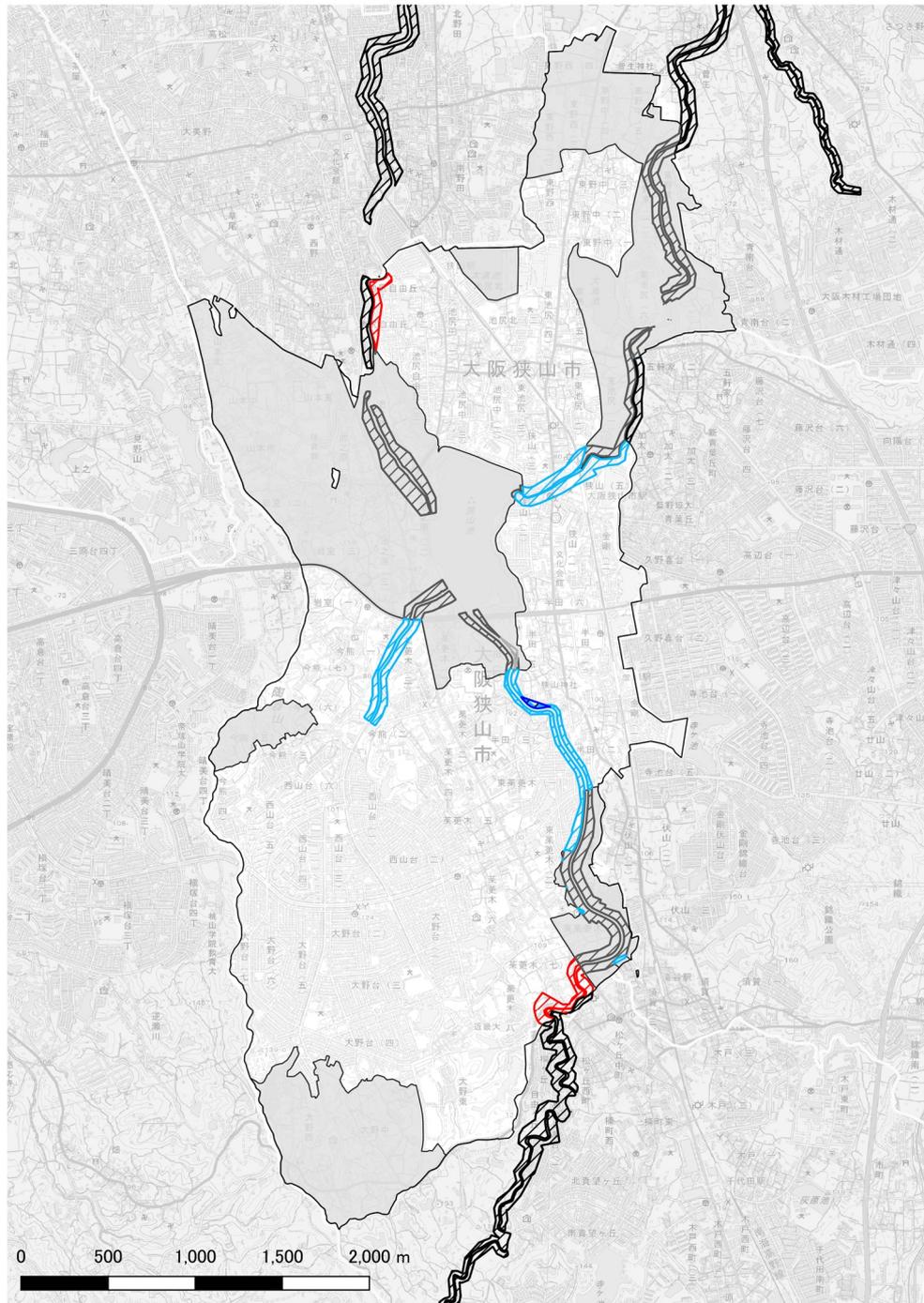
エリア名	根拠法令	本市の考え方
都市計画運用指針にて「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされる区域等		
工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法	該当なし ただし、工業が集積する準工業地域を除く
特別用途地区（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法	該当なし
地区計画等が定められている区域（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法	該当なし
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域		該当なし
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域		該当なし
将来にわたり保全することが適当な農地（生産緑地地区）	都市計画法	含まない ただし、建築等の行為制限が解除されている区域を除く



- | | |
|---|--|
|  市街化調整区域 |  地すべり防止区域 |
|  準工業地域 |  土砂災害警戒区域 |
| |  土砂災害特別警戒区域 |

【注記】図には居住誘導区域に含めない、家屋倒壊等氾濫想定区域を図示しておりません。
 また毎年更新している、生産緑地地区、特定生産緑地についても図示しておりません。

図 3-10 居住誘導区域に含めない区域



凡例：家屋倒壊等氾濫想定区域と居住誘導区域について

	市域内		市域外
	市街化区域	市街化調整区域	
河岸浸食	護岸整備済み 【居住誘導区域に含める】		
	護岸未整備 【居住誘導区域に含めない】		
氾濫流	護岸整備済み 【居住誘導区域に含める】		
	護岸未整備 なし	【居住誘導区域の対象外】	

図 3 11 家屋倒壊等氾濫想定区域図

(3) 本市の居住誘導区域

上記の「区域検討のフロー」及び「居住誘導区域の具体的な設定」により、本市の居住誘導区域は、以下の図 3-12 に示す範囲とします。

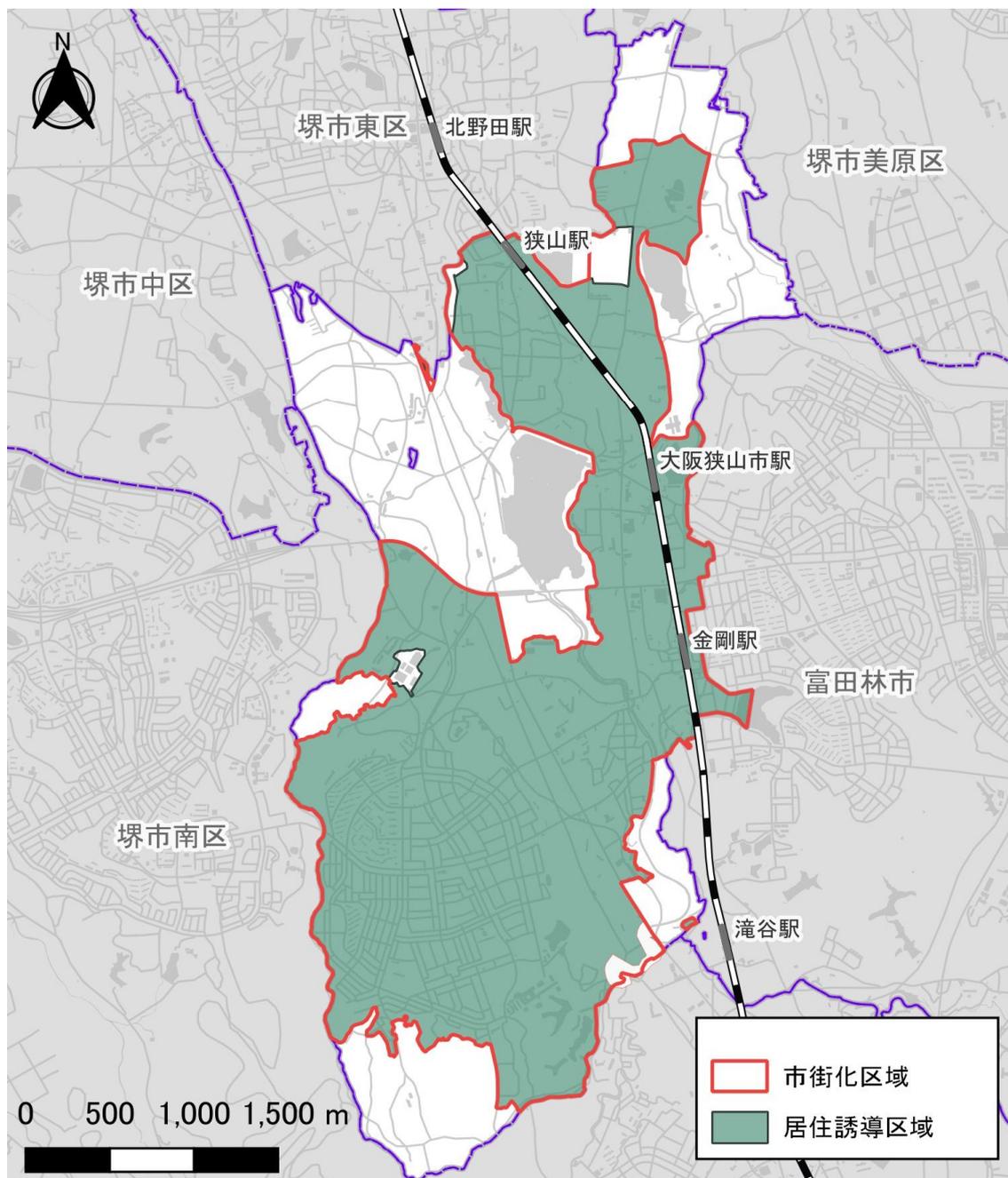


図 3-12 居住誘導区域

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、生産緑地地区については、図示していませんが、居住誘導区域から除外します。