

第3章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の基本的な考え方

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のことです。

都市全体における人口や土地利用、交通や財政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ものです。

2 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、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、災害に対する安全性等が確保される区域に定めます。

1) 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点に、徒歩・自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域

2) 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

- ・居住誘導区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準（概ね40人/ha）が確保される面積範囲内の区域

3) 災害に対する安全性等が確保される区域

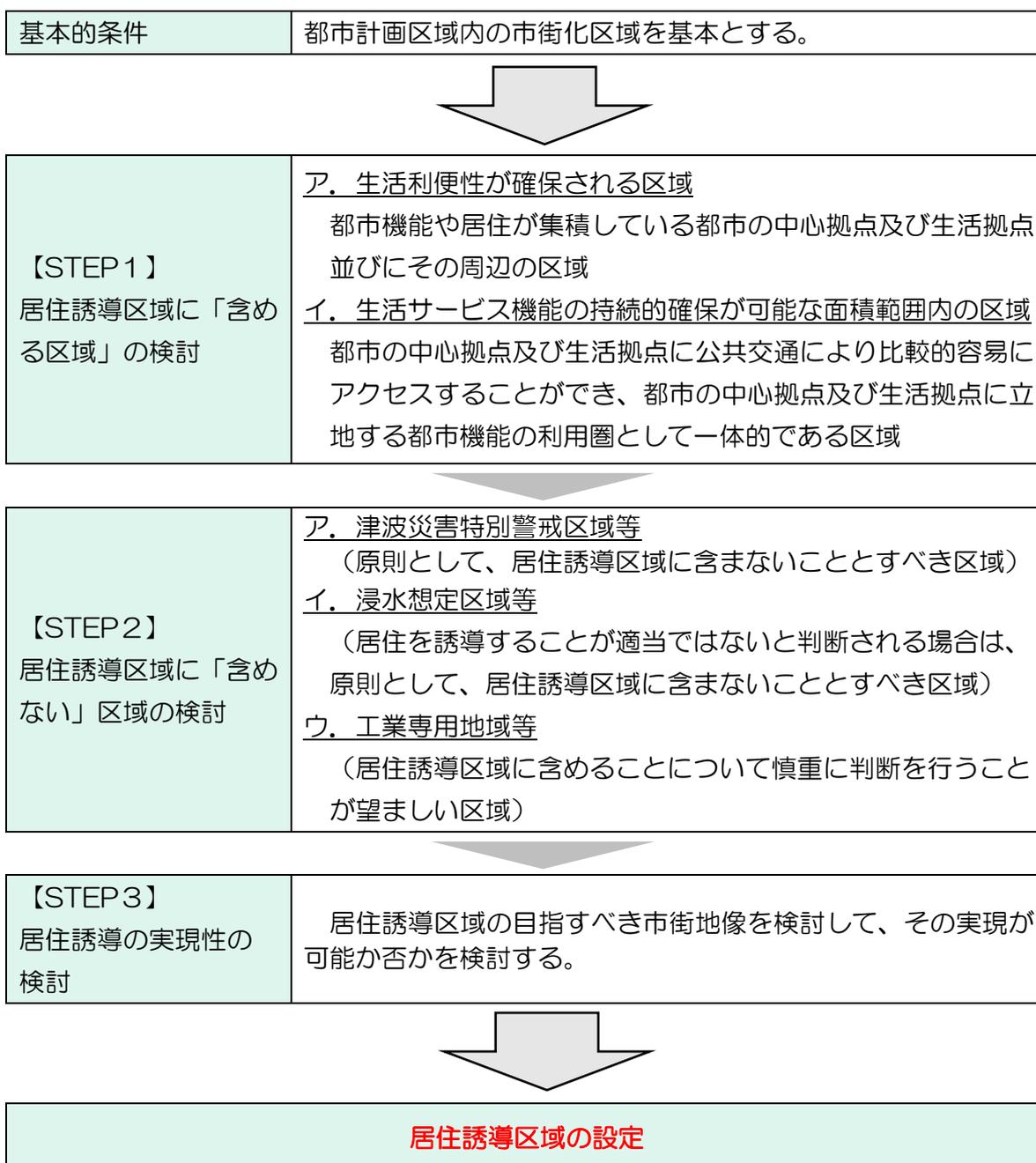
- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により、甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

居住誘導区域設定の考え方（3STEP）

STEP 1. どのように居住誘導区域に「含める区域」を定めるのか

STEP 2. どのように居住誘導区域に「含めない区域」を定めるのか

STEP 3. どのような市街地像を目指すのか、その市街地像は実現可能か



3 居住誘導区域の設定

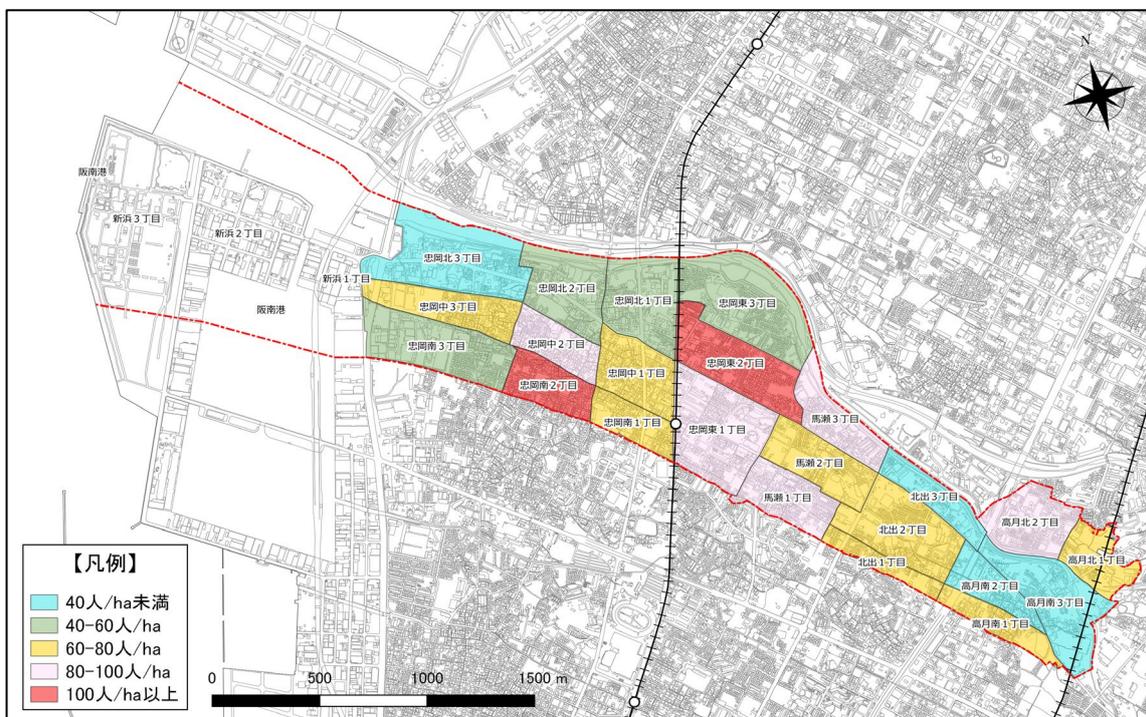
(1) 居住誘導区域に含める区域

ア. 生活利便性が確保される区域

- 生活利便性が確保される区域は、本町の拠点である忠岡駅から半径 1,000mの区域、及び福祉バスのバス停から半径 300mとします。

イ. 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

- 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は、現状の人口密度を維持する観点から、40人/ha以上の区域とします。
- 人口密度40人/ha以上のエリアに隣接する40人/ha未満の区域は、居住誘導区域に含める検討エリアとします。



町丁目別人口密度（平成27年）

町名	面積(m ²)	人口(人)	人口密度(人/ha)	町名	面積(m ²)	人口(人)	人口密度(人/ha)
忠岡東1丁目	193,125	1757	91.0	高月南3丁目	160,365	518	32.3
忠岡東2丁目	150,795	1767	117.2	馬瀬1丁目	97,991	955	97.5
忠岡東3丁目	210,822	1185	56.2	馬瀬2丁目	111,940	758	67.7
忠岡中1丁目	106,442	779	73.2	馬瀬3丁目	92,753	798	86.0
忠岡中2丁目	77,295	721	93.3	北出1丁目	48,107	345	71.7
忠岡中3丁目	109,888	665	60.5	北出2丁目	157,950	1048	66.3
忠岡南1丁目	67,991	432	63.5	北出3丁目	72,633	203	27.9
忠岡南2丁目	82,493	854	103.5	高月北1丁目	73,236	482	65.8
忠岡南3丁目	162,943	698	42.8	高月北2丁目	112,276	988	88.0
忠岡北1丁目	133,614	582	43.6	新浜1丁目	141,727	10	0.7
忠岡北2丁目	130,314	646	49.6	新浜2丁目	283,138	2	0.1
忠岡北3丁目	210,242	447	21.3	新浜3丁目	396,301	0	0.0
高月南1丁目	66,470	404	60.8	阪南港	2,374,475	0	0.0
高月南2丁目	69,382	254	36.6	阪南港除く計	3,520,232	17298	49.1

出典：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）を基に作成

(2) 居住誘導区域に含めない区域

都市再生特別措置法では、災害に対する安全性等を確保する観点から、以下の区域は、原則、居住誘導区域に含めない区域とされています。

居住誘導区域に含まないこととされている区域

区域の内容	該当区域
ア都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域	—
イ建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	—
ウ農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号口に掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号口に掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域	—
エ自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	—

原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区域の内容	該当区域
ア土砂災害特別警戒区域	—
イ津波災害特別警戒区域	—
ウ災害危険区域	—
エ地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域	—
オ急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	—

災害リスク等を勘案し、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べき区域

区域の内容	該当区域	本町において具体的に想定される区域
ア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項に規定する土砂災害警戒区域	—	—
イ津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	—	—
ウ水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	●	洪水浸水想定区域 （家屋倒壊等氾濫想定区域を含む） 高潮浸水想定区域
エ特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域	—	—
オ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4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の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	●	津波浸水想定

町内に広く指定されている「洪水浸水想定区域」については、住民の安全性を確保するため、想定浸水深や避難距離等を基準に居住誘導区域を設定します。

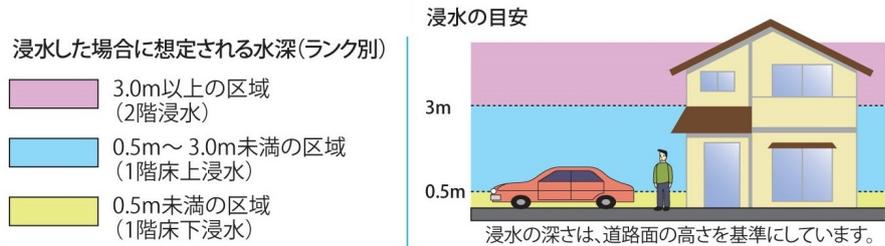
また、「家屋倒壊等氾濫想定区域」、「高潮浸水想定区域」、「津波浸水想定」及び「洪水浸水想定区域」で居住誘導区域に含める区域については、「忠岡町地域防災計画」や「忠岡町津波避難計画」等に基づく、洪水対策、高潮対策、水害減災対策等による様々なハード・ソフト施策の取組により、居住誘導区域に含めることとしますが、今後、居住誘導区域の設定について国や大阪府の指針等が変更された場合や災害リスクが更新されたときには、適切に区域を見直すこととします。

なお、これら区域については、「第8章 防災指針」で防災上の課題に対応する具体的な取組を設定し、防災対策を図るものとします。

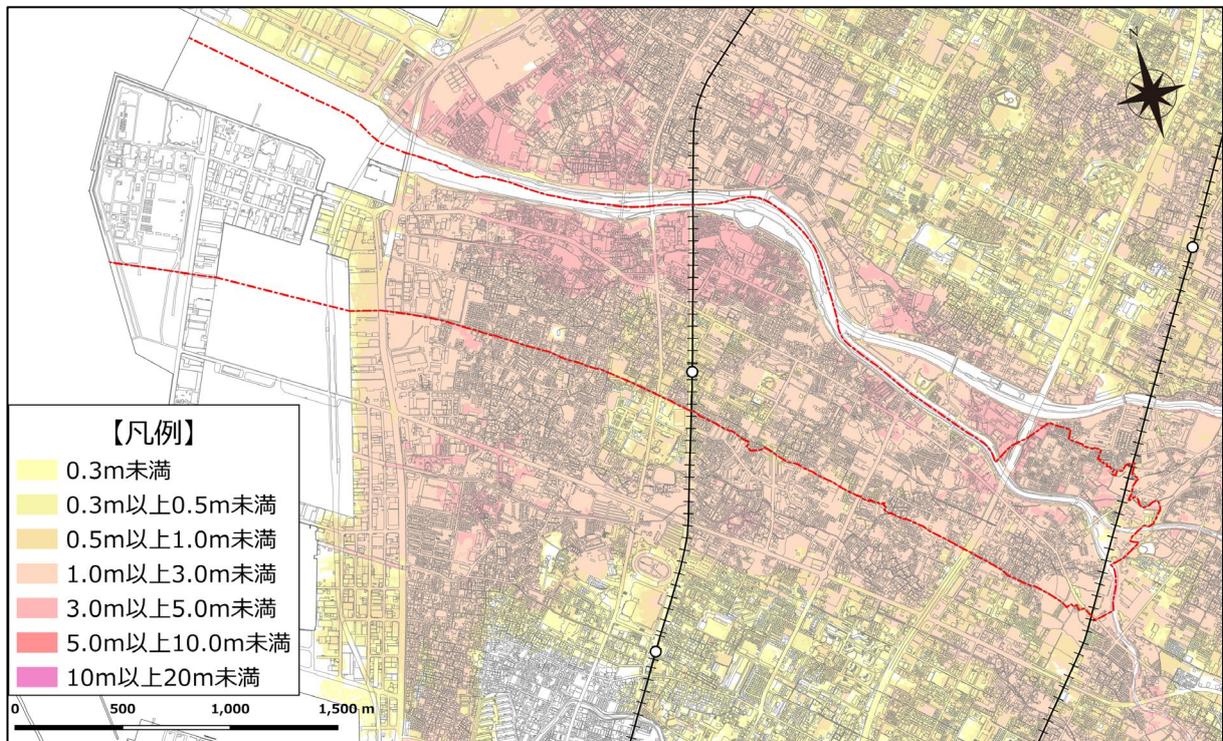
【①浸水想定区域】

- 浸水想定区域では、想定浸水深さが 3m以上の区域（2 階以上の浸水）については自宅避難が困難となるおそれがあることから、原則、居住誘導区域に含めないものとします。
- 但し、基本的に避難所等から半径 500m（高齢者などの避難行動要支援者が避難できる距離の目安）の区域は居住誘導区域に含めるものとして検討します。
- なお、津波浸水想定区域は一般市街地における3m以上の浸水は見られないため、これによる区域除外は行わないものとします。

※総務省東北管区行政評価局の「縣市町村の津波避難対策調査結果報告書（平成 30 年 7 月）」において、避難可能距離は「最長でも 500m程度を目安とする。」とされている。
 ※国土交通省都市局の「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）」において、高齢者の一般的な徒歩圏は 500mと定義されています。



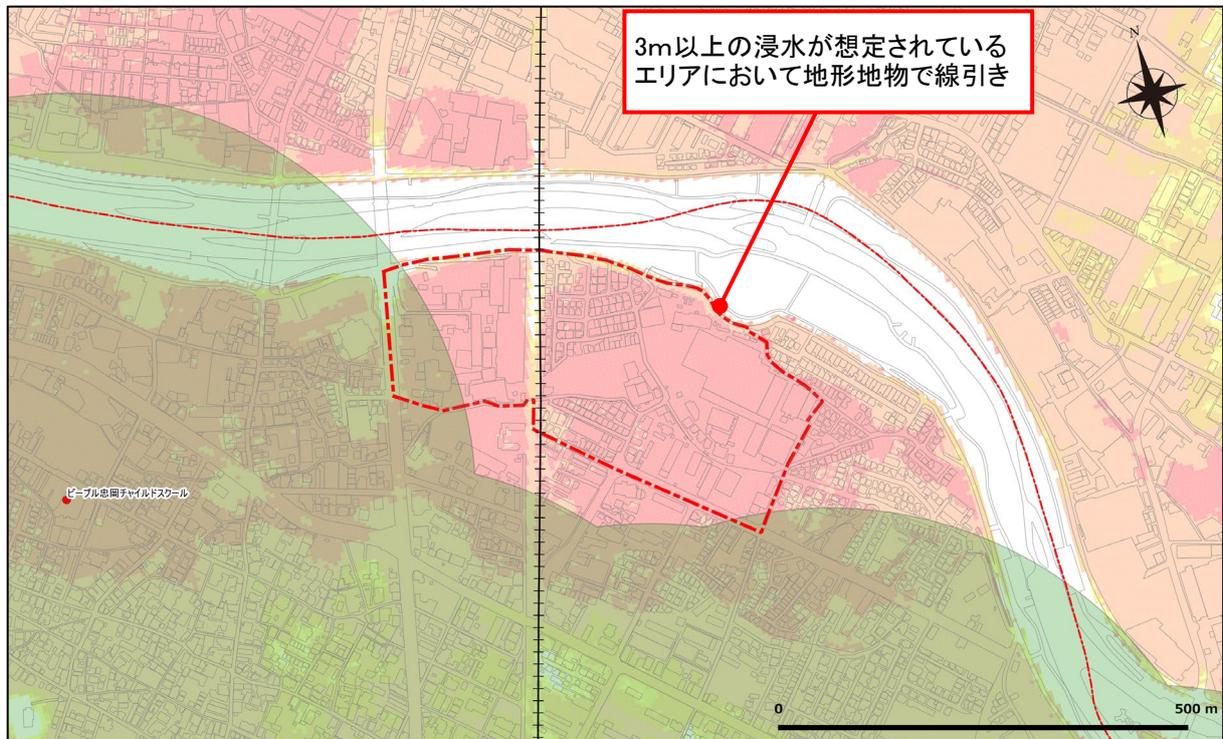
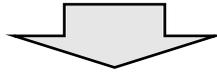
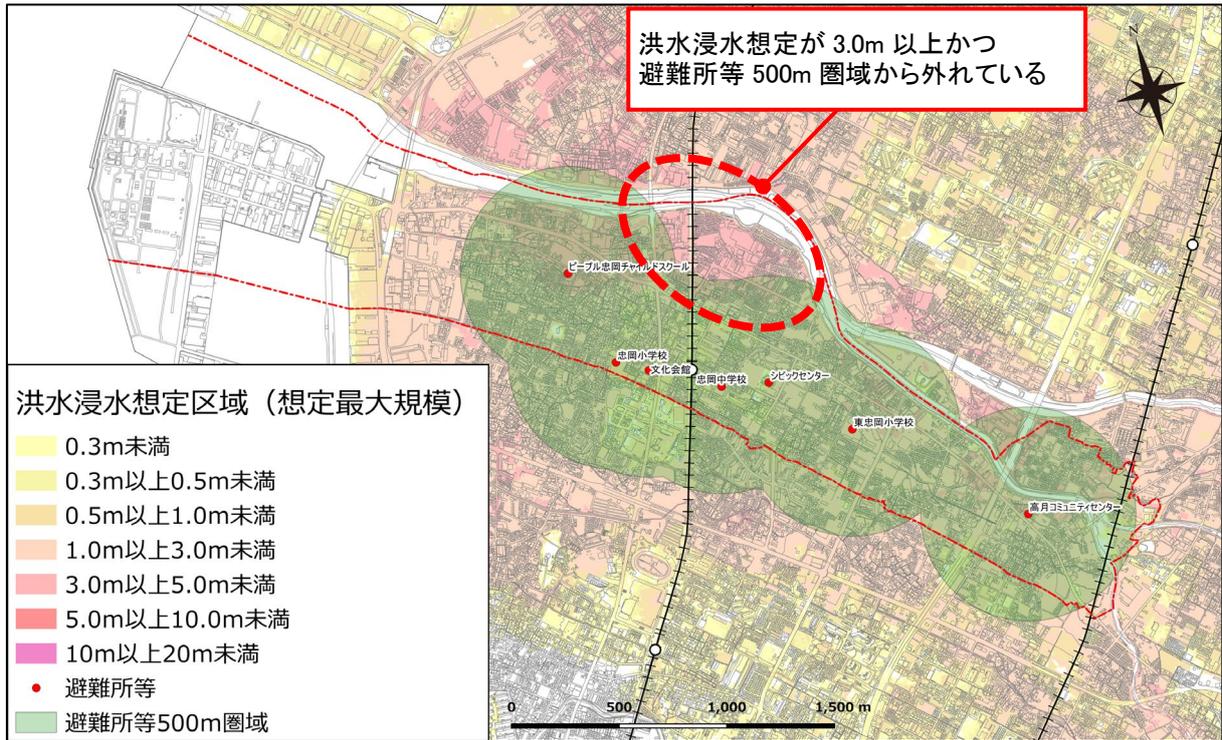
洪水浸水想定区域（想定最大降雨）



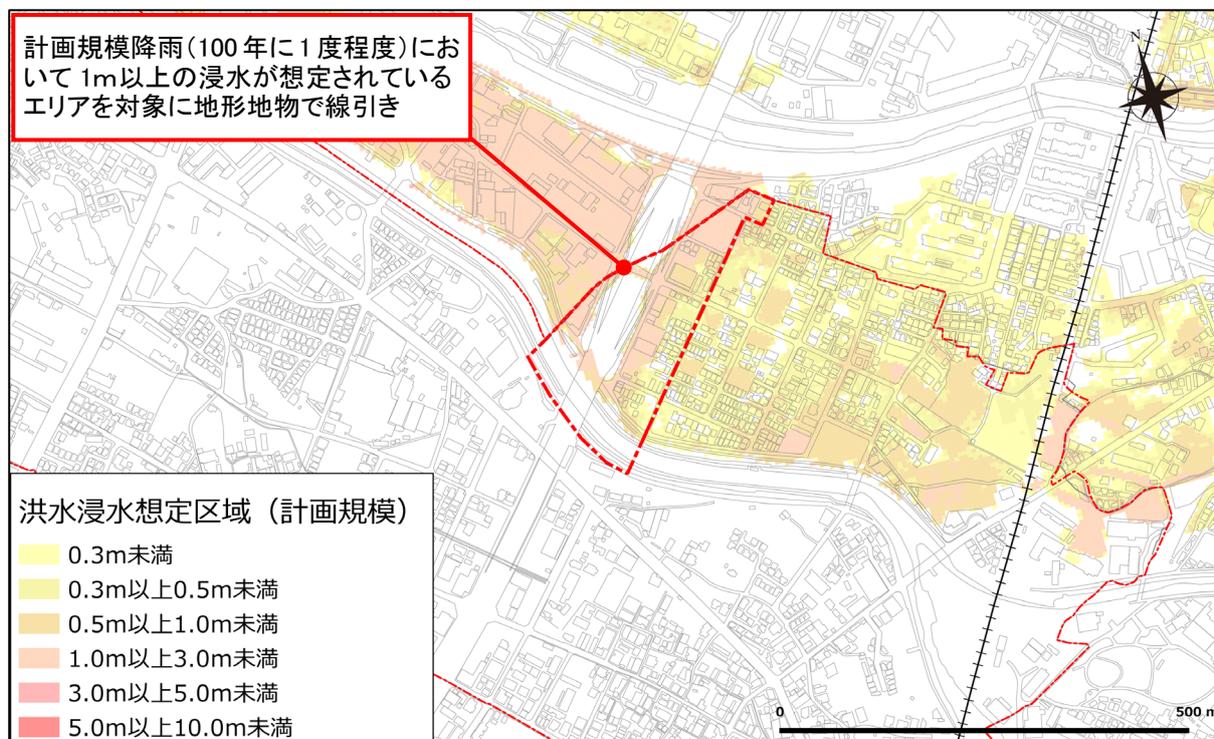
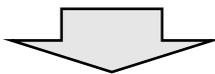
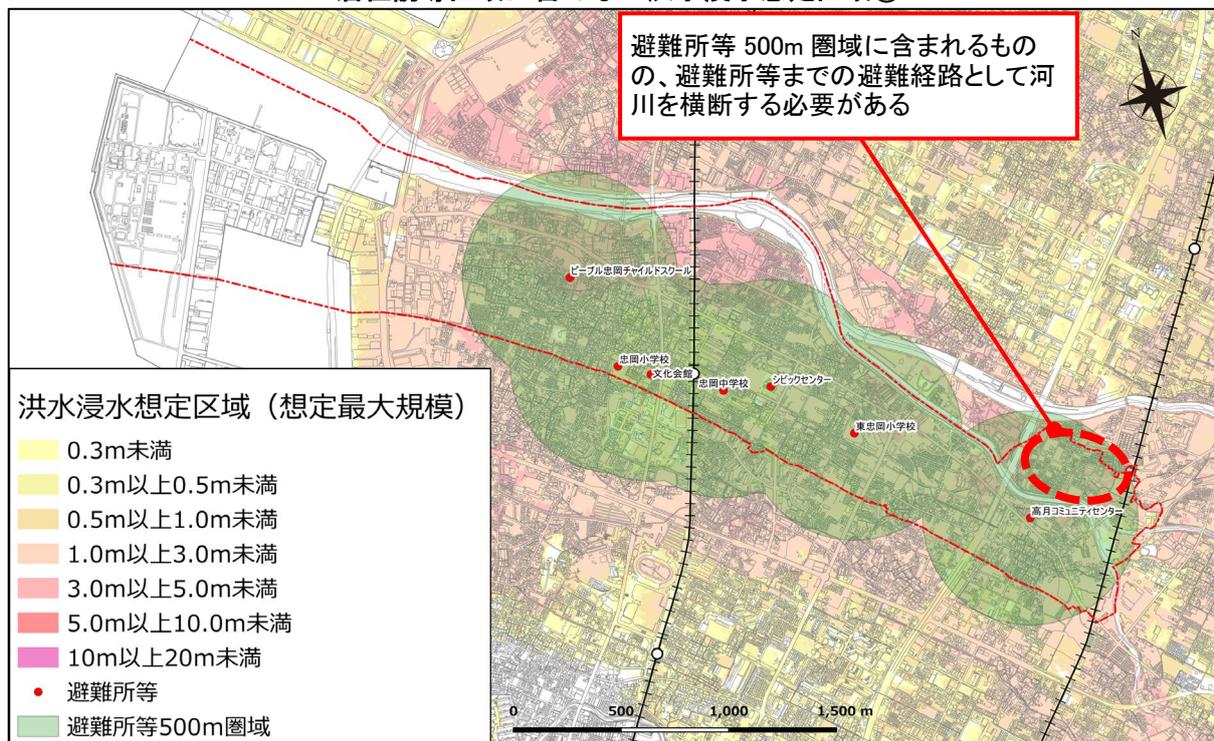
出典：大津川水系洪水浸水想定区域図（大阪府鳳土木事務所、大阪府岸和田土木事務所（平成 31 年 3 月））を基に作成

注）洪水浸水想定区域は、平成 27 年の水防法改正により、想定しうる最大規模の降雨を前提とした区域。

居住誘導区域に含めない洪水浸水想定区域①



居住誘導区域に含めない洪水浸水想定区域②



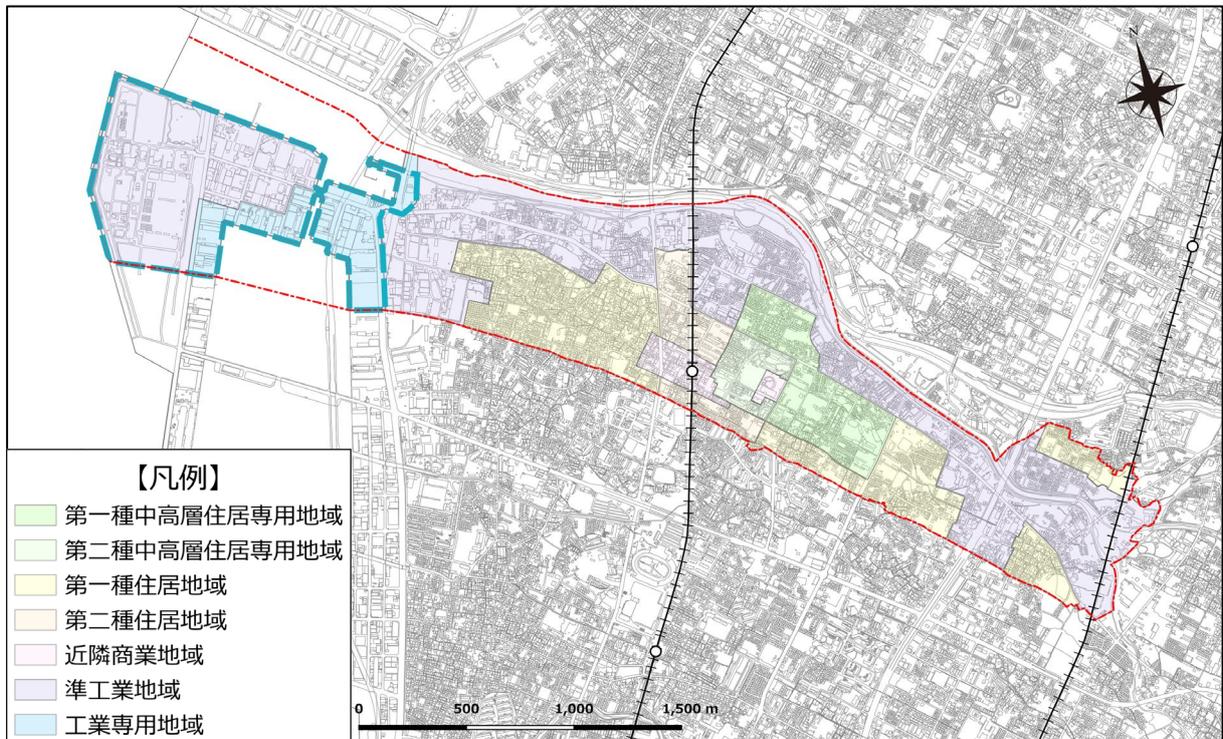
居住誘導区域に含めることに慎重な判断が必要な区域

区域の内容	該当区域
ア都市計画法第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	●
イ都市計画法第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	—
ウ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	—
エ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であって、引き続き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	—

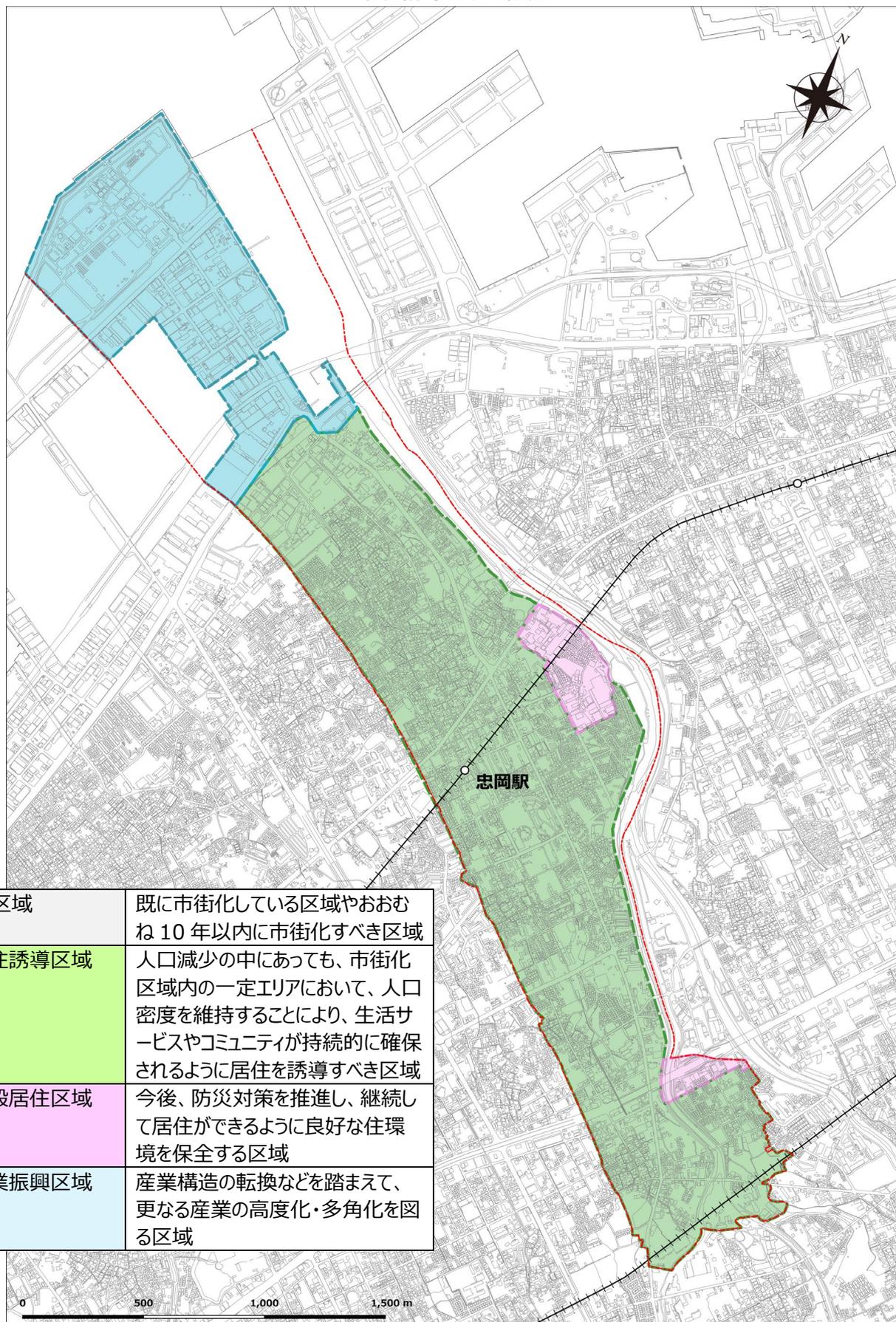
【②工業専用地域】

- 住宅の建築が制限されている工業専用地域、及びこれに隣接する臨海部の準工業地域（非居住地）は居住誘導区域に含めないものとします。

用途地域



居住誘導区域の設定



市街化区域	既に市街化している区域やおおむね 10 年以内に市街化すべき区域
居住誘導区域	人口減少の中にあっても、市街化区域内の一定エリアにおいて、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に居住を誘導すべき区域
一般居住区域	今後、防災対策を推進し、継続して居住ができるように良好な住環境を保全する区域
工業振興区域	産業構造の転換などを踏まえて、更なる産業の高度化・多角化を図る区域