

## 第4章 居住誘導区域

### 4-1 居住誘導区域とは

#### (1) 基本的な考え方（立地適正化計画制度の考え方）

（出典：第11版 都市計画運用指針（令和3年10月1日一部改正）（国土交通省））

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のことです。

#### (2) 長岡京市における居住誘導区域の考え方（設定の目的）

本市における居住誘導区域は、将来にわたり人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保すると共に、市民がより安心・安全に生活できる居住環境を確保することを目的に設定します。

また、都市の活力の維持・増進を図るためには、新たな居住者を呼び込むことも必要です。本市は京都と大阪の間に位置し、両都市への交通アクセスに恵まれています。この立地特性を活かして特に子育て世代の移住者を居住誘導区域に誘導し、人口減少を抑制することも目的として設定します。

### 4-2 居住誘導区域の設定

#### (1) 区域設定の基本的な考え方（立地適正化計画制度の考え方）

（出典：第11版 都市計画運用指針（令和3年10月1日一部改正）（国土交通省））

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とされています。

また、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられます。

- ・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
- ・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

## (2) 長岡京市における区域設定の考え方

本市における居住誘導区域は、前頁の考え方を踏まえ、下記の条件（方針）を満たすエリアで設定することとし、それぞれの条件（方針）について状況を確認し、区域を検討・設定します。

### 【居住誘導区域の設定条件（方針）】

#### ① 将来にわたり生活サービスを持続的に確保できる人口密度を維持できるエリア

2040年の将来人口推計により、人口密度が概ね40人/ha<sup>※1</sup>以上のエリアを基本として区域を設定します。

※1 人口集中地区（DID）の設定基準である40人/haを採用

#### ② 公共交通が一定確保されているエリア

駅勢圏・バス停勢圏<sup>※2</sup>（鉄道駅から半径1km圏、バス停から半径200m圏）を基本として区域を設定します。

※2 『長岡京市地域公共交通ビジョン』参照

#### ③ 法令で居住誘導区域に定めないと規定されている市街化調整区域等を除いたエリア

都市再生特別措置法第81条第19項により、都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域など下記に示した区域は居住誘導区域に定めないと規定されているため、区域に含めません。

#### ■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、居住誘導区域に定めないと規定されている区域

- ・都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- ・建築基準法第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
- ・農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- ・自然公園法第20条第1項に規定する特別地域
- ・森林法第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
- ・森林法第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
- ・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
- ・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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ・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項に規定する土砂災害特別警戒区域

（出典：第11版 都市計画運用指針（令和3年10月1日一部改正）（国土交通省））

④ 災害の危険性が少なく、居住に適したエリア

災害の危険性が高いエリアなど、『第11版 都市計画運用指針（令和3年10月1日一部改正）（国土交通省）』により「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである」区域などとして挙げられている下記のエリアについて、区域に含めるかどうかを検討します。

都市計画運用指針における居住誘導区域の設定	具体的な区域等	本市における該当区域の有無
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域	・津波災害特別警戒区域	—
	・災害危険区域	—
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べきである区域	・土砂災害警戒区域	あり
	・津波災害警戒区域	—
	・浸水想定区域	あり
	・都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—
	・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	—
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、法令により住宅の建築が制限されている区域	あり (工業専用地域)
	・特別用途地区、地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	あり (地区計画) ※本市には特別用途地区があるが、住宅の建築が制限されている地区はない
	・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、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	—
	・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	—

(出典：第11版 都市計画運用指針（令和3年10月1日一部改正）（国土交通省）)

### (3) 区域の設定

#### ① 区域の検討

前項の居住誘導区域の設定条件（方針）について、状況を確認し区域を検討します。

#### a) 将来にわたり生活サービスを持続的に確保できる人口密度を維持できるエリア

本市の将来人口推計では、2020年（令和2年）をピークに人口が減少し、2040年（令和22年）には約7.4万人（対2020年比 約0.7万人減）となりますが、2020年（令和2年）から2040年（令和22年）にかけての人口減少率は8.7%で、全国平均の15.1%<sup>※1</sup>に比べ低くなっています。

また、人口集中地区の人口密度は2015年（平成27年）において81.4人/haですが、2040年（令和22年）でも75.2人/ha<sup>※2</sup>と、市街地全体で高い人口密度を維持すると推計されています。

さらに、町丁目ごとの将来人口推計をみても、全体的に人口密度は減少傾向にあります。2040年（令和22年）でも人口密度40人/ha以上のエリアがほとんどであり、将来にわたり市街化区域のほぼ全域で一定の人口密度を維持することが推計されています。

（人口密度40人/ha未満の一部のエリアは、長岡天満宮、大規模な工業用地、農地を含んでいることが要因です。）

※1 出典：令和2年版高齢社会白書

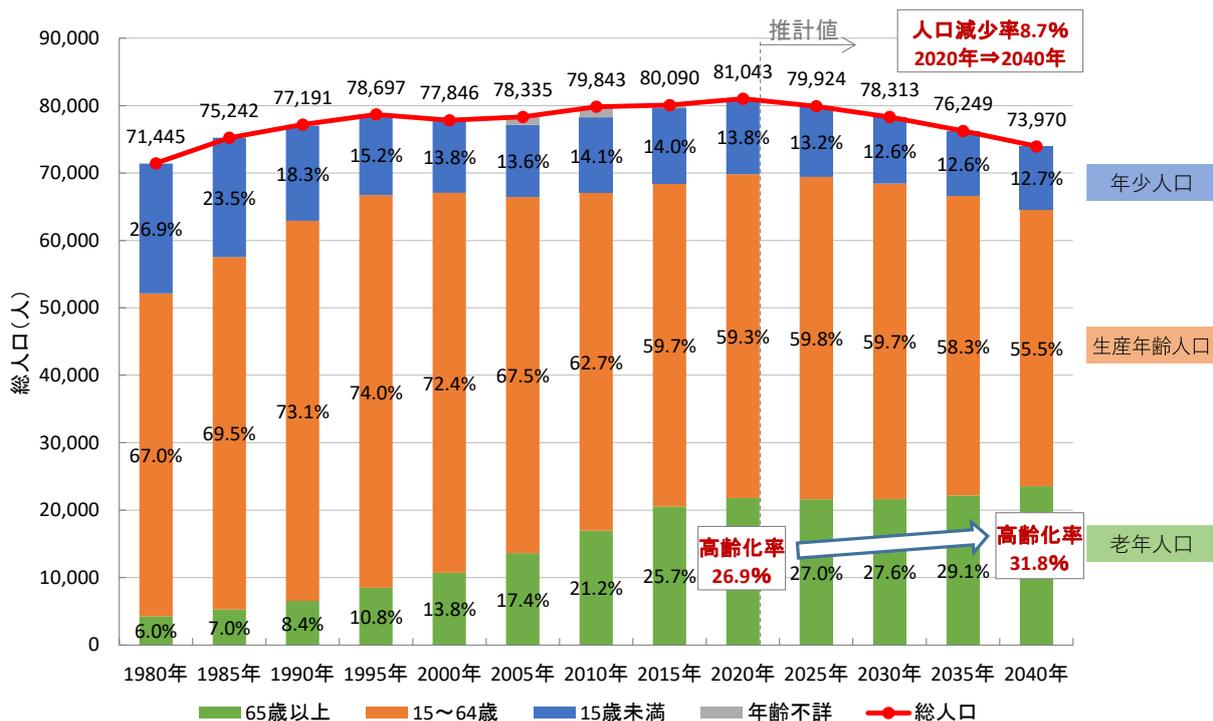
※2 2040年の人口集中地区（DID）の人口密度

面積：2015年のDID面積と同じと想定

人口：2015年時点での総人口とDID人口の比に、2040年推計人口を乗じて算定

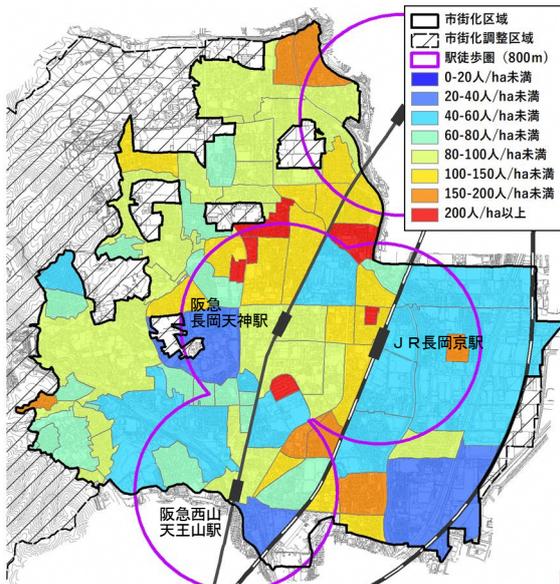
#### ■総人口及び年齢層別人口の推移

（出典：国勢調査（1980～2015年）、長岡京市住民基本台帳（2020年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」をもとに算出（2025～2040年））

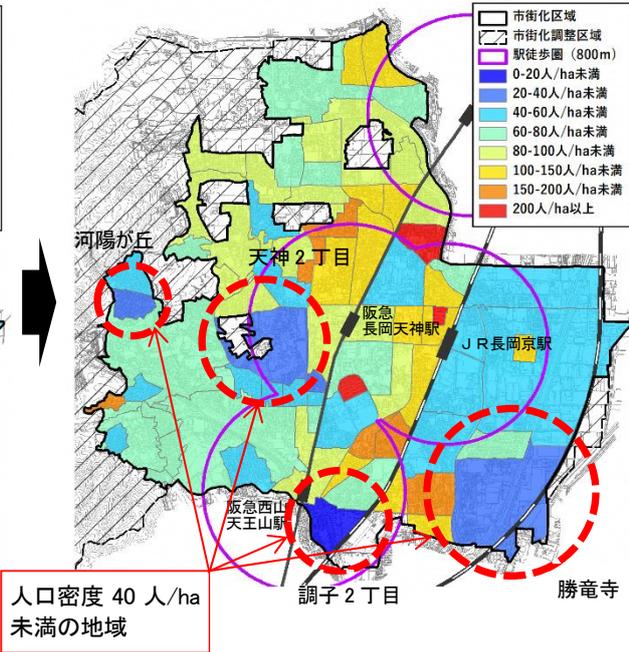


■町丁目別の人口密度（2020年）と将来推計人口密度（2040年）、及び人口密度の増減

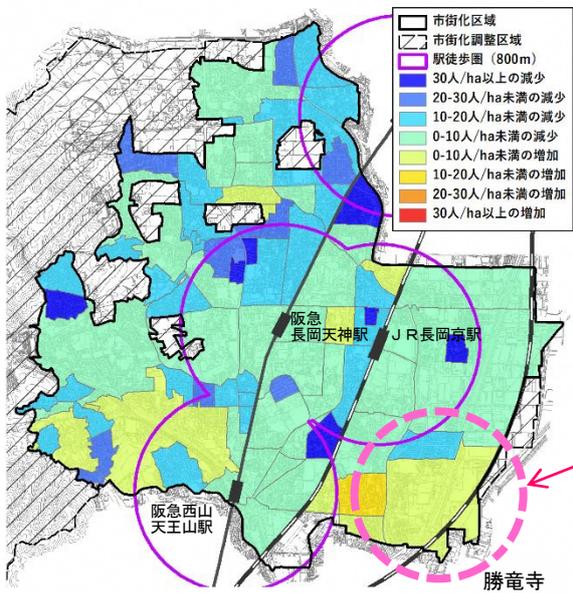
2020年の人口密度



2040年の人口密度



人口密度の増減（2020-2040）

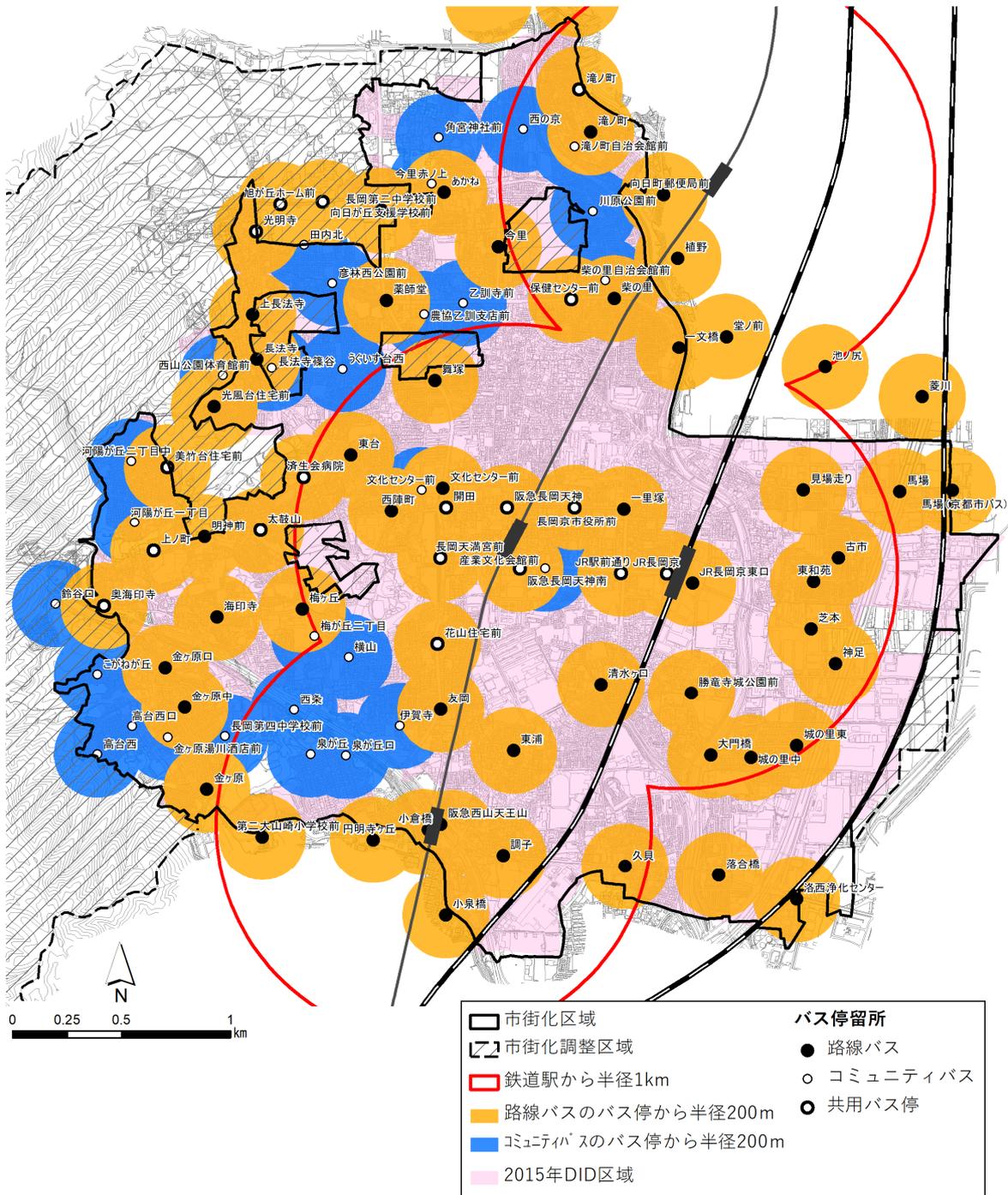


人口密度が微増している

## b) 公共交通が一定確保されているエリア

本市では、路線バスが入りにくい細街路で構成されている地区などをコミュニティバスが補完しているため、市街化区域のほぼ全域を鉄道駅勢圏及びバス停勢圏で網羅しています。

■ 駅勢圏・バス停勢圏 (出典：長岡京市地域公共交通ビジョンをもとに作成)



c) 法令で居住誘導区域に定めないと規定されている市街化調整区域・土砂災害特別警戒区域を除いたエリア

市街化調整区域及び土砂災害特別警戒区域は、法令で居住誘導区域に定めないと規定されており、居住誘導区域に含めません。

d) 災害の危険性が少なく、居住に適したエリア

都市計画運用指針において、居住誘導区域の設定にあたり検討が必要な区域などとして挙げられている下記のエリアについて、本市における取扱は下表のとおりです。

都市計画運用指針上の位置付け	本市に該当する区域	居住誘導区域
災害リスクや警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、適当で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区域	土砂災害警戒区域	含めない
	浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食)	含める  含めない
居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域	含めない
	地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	含める

●土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域は、都市計画運用指針において「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べきである」とされています。

土砂災害は、地震や大雨による地盤のゆるみ等が原因で発生しますが、近年においては、局地的かつ短時間での大雨やある特定の箇所での降雨が集中化することにより、従来あまり見られなかった土砂災害等の発生が増えています。

土砂災害の発生を事前に予測することが困難なこと及び、土砂災害が発生すると、住民の生命に危険を及ぼす可能性や家屋等の財産への大きな影響があるなど、災害リスクを総合的に判断し、本市の居住誘導区域には含めません。

●浸水想定区域

浸水想定区域は、都市計画運用指針において「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べきである」とされています。

また、上記の判断を行うに当たっては、「人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である」、「浸水想定区域については、浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべきである」「これらの区域を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ことが必要である」とされています。

本市では、外水氾濫について、桂川及び小畑川、小泉川の浸水想定区域（想定最大規模）が指定されていますが、市域における小畑川及び小泉川では、既に河川改修が完了しています。

外水氾濫は、気象予報や河川水位の観測データなどから、ある程度の予測が可能であり、避難が必要となる水位に到達した場合は、防災用サイレンや緊急速報メール（エリアメール）、登録制メール等で速やかに市民に避難情報を伝達する体制が整えられています。

なお、本市の一部では、2階建て以下の屋内での安全確保（垂直避難）が困難となるおそれがある浸水深 3.0m以上のエリアや、3階建て以下の屋内での安全確保（垂直避難）が困難となるおそれがある浸水深 5.0m以上のエリアがあり、その中には避難場所までの距離が 500m以上のエリアもあります。

しかし、これらのエリアについては、前記の速やかな情報伝達により、早期の行動につながれば、安全な場所への避難が可能になります。この点を踏まえ、災害リスクの周知徹底、災害情報伝達手段の充実・強化、早期避難体制の強化、民間企業との連携による水害時における一時避難場所としての使用に関する協定の締結など、防災・減災対策を重点的に実施していきます。

また、本市では身近な水路や下水道管が溢れる雨水出水（内水）氾濫についても、「長岡京市防災ハザードマップ」により、大雨時の浸水深及び避難場所等が示されています。

この雨水出水（内水）氾濫を軽減するため、今里及び一文橋地区等においては、今里雨水貯留施設を活用し、小畑川以東の地域においては、桂川右岸流域下水道雨水対策事業（いろは呑龍トンネル）を京都府と共に進めています。

また、本市の中心部である神足2丁目、3丁目地域では、神足ポンプ場の排出量の増強や建屋の耐震補強が必要なことからポンプ場の改修を行うとともに、ポンプ場を補完する貯留施設の整備や犬川の改修を進めています。

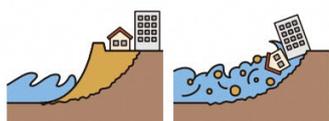
以上を総合的に勘案し、浸水想定区域については、事前に河川水位や避難指示等の情報を市民に伝達し、安全に避難することで人的被害の発生を防ぐことが可能であることなどから、今後、防災指針に基づき、更なる防災・減災対策を推進することを前提に、浸水想定区域については本市の居住誘導区域に含めることとします。

ただし、家屋等の流失・倒壊のおそれがあり人的被害の可能性が高い、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）については、以下のとおり居住誘導区域には含めません。

#### 【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、洪水時の河岸侵食により家屋等の流失・倒壊のおそれがある区域です。小畑川及び小泉川の河岸が侵食された場合に、家屋等の流失・倒壊のおそれがあります。また、河岸侵食の発生を事前に予測することは困難であり、避難の遅れにより住民の生命に危険が生じる可能性があります。

以上より、住民の生命への危険や、流失・倒壊により家屋等の財産を失うおそれがあるため、本市の居住誘導区域には含めません。



地面が削られ家屋は  
建物ごと崩落する  
おそれがあります

出典：新たな避難情報に関するポスター・チラシ  
（内閣府（防災担当）・消防庁）

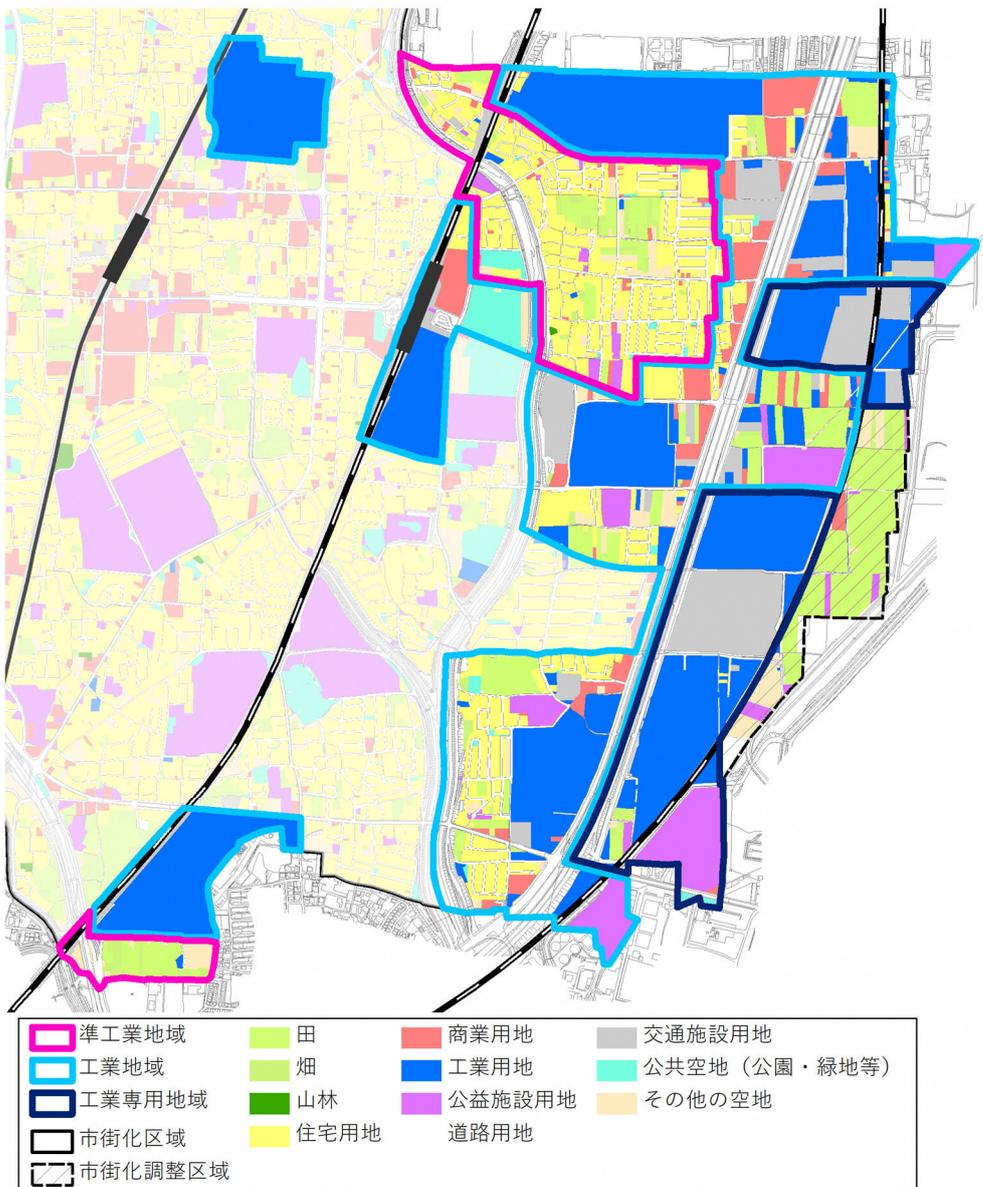
●工業専用地域、工業地域、準工業地域

工業専用地域、及び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は、都市計画運用指針において「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区域」とされています。

工業専用地域は、法令により住宅の建築が制限されているため、本市の居住誘導区域には含めません。

なお、工業地域は、現況の土地利用をみると工業地の他、一定の範囲に住宅地や商業地が形成されており、将来において人口密度が微増すると推計されているエリアもあります。また、準工業地域は、現況の土地利用がほぼ住宅地となっています。

■工業系用途地域と土地利用現況



### ●地区計画で住宅の建築が制限されている地域

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は、都市計画運用指針において「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区域」とされています。

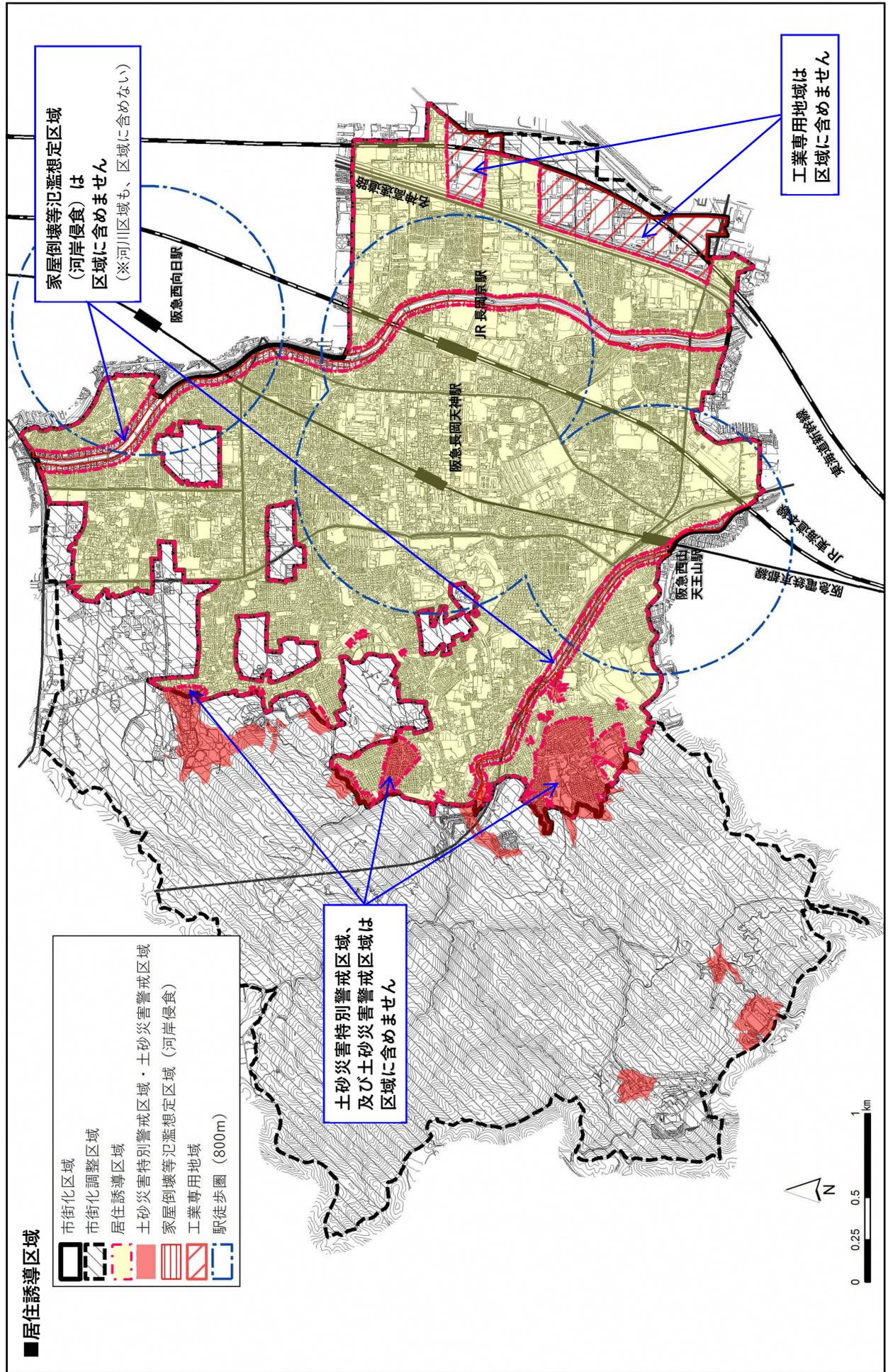
本市では、全ての地区計画区域について「長岡京市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」により、各種制限を設けています。その中で、住宅の建築が制限されている地区は「開田1丁目地区」、「天神2丁目地区」、「東神足地区」の3地区ですが、工場、事務所、研究施設等の他に、店舗や公益上必要と認められる施設及び建築物といった都市機能を用途とすることは認められており、都市機能の誘導を図る区域として設定することから、居住誘導区域に含めることとします。

### ② 区域の設定

上記を踏まえ、本市の居住誘導区域は次のように設定します。

**居住誘導区域は、市街化区域から土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、工業専用地域を除いた区域とします。**

（ただし、地区計画で住宅の建築が制限されている地区（開田1丁目地区、天神2丁目地区、東神足地区）では、住宅の建築ができません。）



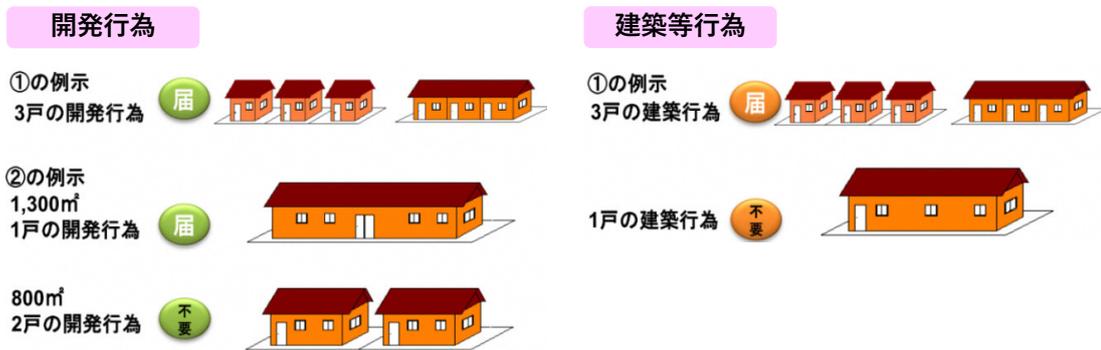
#### (4) 届出制度について

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、都市再生特別措置法第 88 条の規定により、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行う場合には、これらの行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。

届出の対象となる開発行為及び建築等行為は以下のとおりです。

##### ■居住誘導区域外における届出の対象となる行為

開発行為	① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの
建築等行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅等とする場合



出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

##### ■届出の留意点

開発区域が居住誘導区域をまたぐ場合も届出が必要となります。

