

IV 居住誘導区域



1. 居住誘導の考え方

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」のことで、都市再生特別措置法第 81 条に「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ものとし、市街化調整区域、災害危険区域等については定めないものとする」と規定されています。

本市においては、生活サービス施設が市街地の各所に立地しており、居住するには利便性が高い都市構造です。また、国立社会保障・人口問題研究所で推計されているとおり人口が減少しても、それぞれの施設周辺は高い人口密度を維持すると予測されることからこれらの施設は平成 52 年(2040 年)においても維持され、現状の利便性が継続して享受できるものと考えます。そこで、原則的には本市全域を居住誘導区域としますが、新たな住工混在発生の抑制のために除外する区域や、生駒山麓の地域に存在する安全性に課題がある地域、既に住宅の立地が制限されている区域は除外するものとします。

○居住誘導区域の設定方針

居住誘導の考え方に基づき、居住誘導区域に含まない区域を抽出し、区域設定の考え方（設定の基準）を整理します。

【STEP1】居住誘導区域に含まない区域の抽出

① 新たな住工混在発生を抑制する区域

東大阪市住工共生のまちづくり条例の趣旨に鑑み、新たな住工混在の発生を抑制し、市民の良好な住環境とモノづくり企業の操業環境を保全・創出するため、モノづくり企業の集積を維持するための地域であるモノづくり推進地域は原則として居住誘導区域に含まないものとします。

居住誘導区域に含まない区域	理由
・モノづくり推進地域（※一部区域除く）	新たな住工混在発生を抑制のため

※居住誘導施策を推進するため、大阪モノレール（仮称）鴻池新田駅駅舎周辺の道路空間は居住誘導区域に含めるものとします。

② 生駒山麓の地域に存在する安全性に課題がある区域

生駒山麓の地域には災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土石流危険渓流及び被害想定区域の指定を受けている地域が存在します。これらの区域についてはいずれも災害時に住民の生命に危険が生ずるおそれがあると認められる土地の区域であることから、居住を誘導する場としては適さないと判断し、居住誘導区域に含まないものとします。

居住誘導区域に含まない区域	理由
<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害警戒区域 ・土石流危険渓流及び被害想定区域 	住民の生命に危険が生ずる恐れがあると認められるため



③既に住宅の立地が制限されている区域

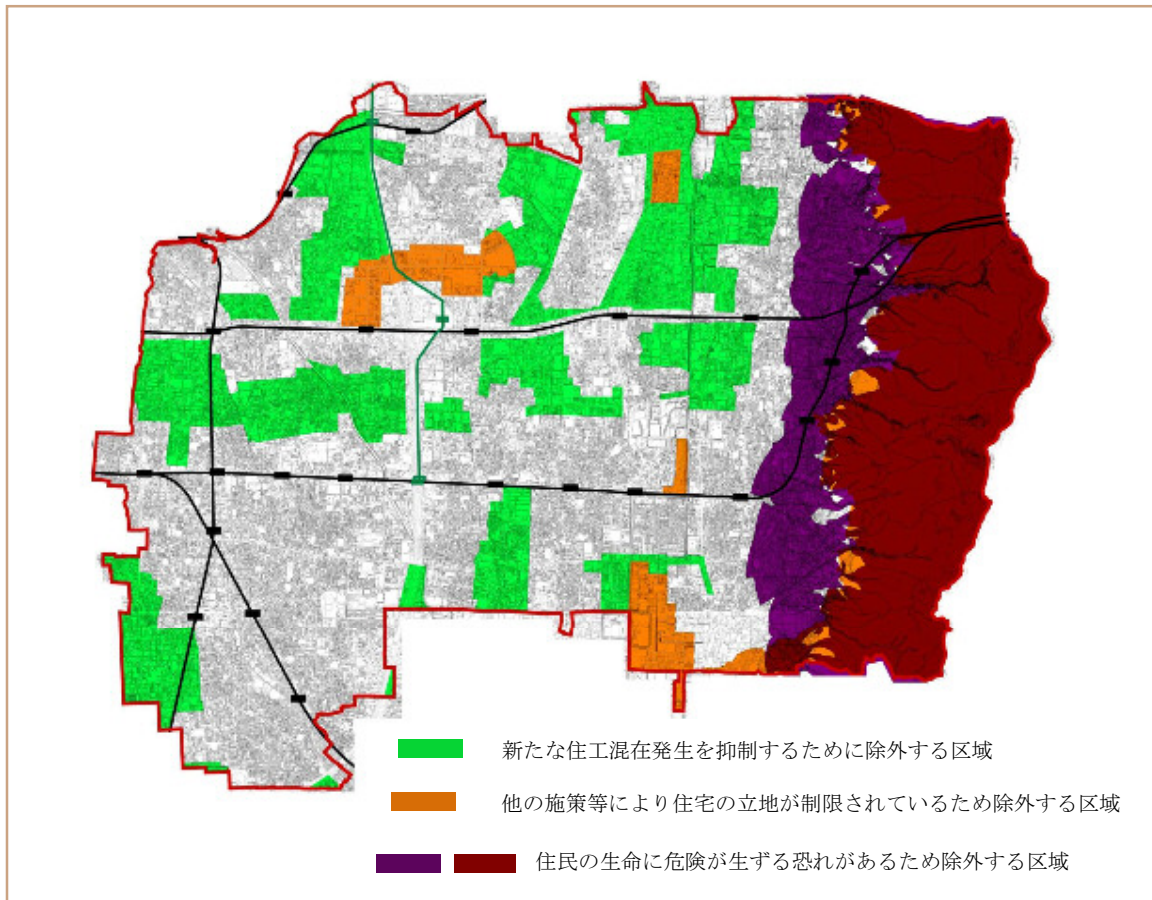
他の施策等により既に住宅の立地が制限されている区域については、居住の誘導を行うことが不可能であることから、居住誘導区域に含まないものとします。

居住誘導区域に含まない区域	理由
<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 ・工業専用地域 ・流通業務地区 ・工業保全地区 ・吉田九丁目地区地区計画区域 	他の施策等により住宅の立地が制限されており、居住の誘導が不可能であるため

以上より、居住誘導区域に含まない区域は、本市の以下 11 の区域に整理でき、図で示すと次頁のとおりとなります。

居住誘導区域に含まない区域	理由
① モノづくり推進地域（一部区域除く）	新たな住工混在発生の抑制のため
②災害危険区域	
③土砂災害特別警戒区域	
④急傾斜地崩壊危険区域	
⑤土砂災害警戒区域	
⑥土石流危険溪流及び被害想定区域	
⑦市街化調整区域	他の施策等によって住宅の立地が制限されており、居住の誘導が不可能であるため
⑧工業専用地域	
⑨流通業務地区	
⑩工業保全地区	
⑪吉田九丁目地区地区計画区域	

【居住誘導区域に含まないエリア】



IV



【STEP2】居住誘導区域に含まないエリアに対し、地形地物で区域線を設定

居住誘導区域内外を明確に判断できるよう、区域の境界線は地形地物（道路中心等）に設定します。

たとえば土砂災害警戒区域は、下図に示すように区域の外側の最寄道路中心に設定します。

ただし、モノづくり推進地域との境界については、住工共生のまちづくり条例に基づいて住宅の建築を捕捉していることから、本頁の内容によらないものとします。

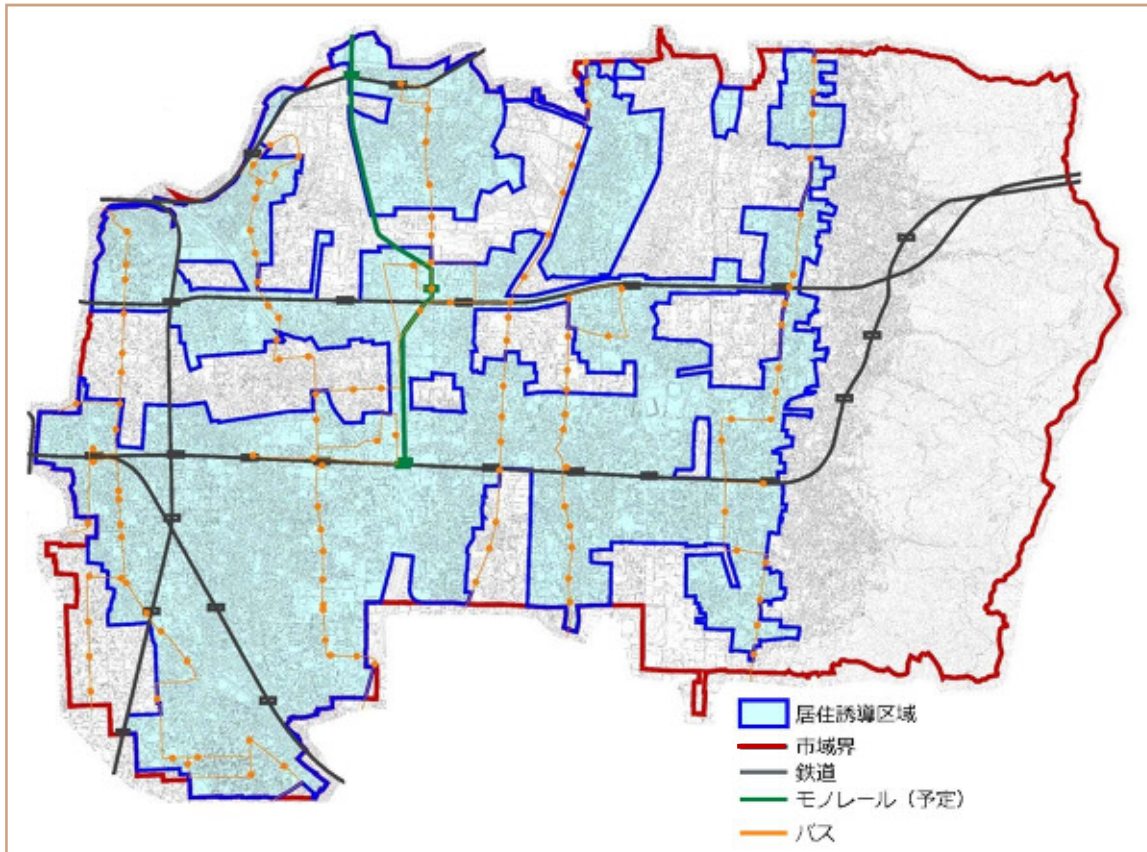
【区域線の設定方法】



2. 居住誘導区域の設定

前節で整理した、居住誘導区域の考え方（設定の基準）に基づき、居住誘導区域を設定すると下図のようになります。

【区域設定図（居住誘導区域）】








3. 居住誘導区域外での届出

居住（住宅）の立地の適正化を図るため都市再生特別措置法に基づき、以下の開発・建築行為を行おうとする場合、原則としてこれらの行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。

なお、届出義務は計画の公表時から発生します。

【居住誘導区域に関する届出（法第88条）】

○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、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為を行おうとする場合に必要

○建築等行為	○開発行為
<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>	<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>
<p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>	<p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>