

## 第3章

# 各誘導区域及び誘導施設の設定



# 第3章 各誘導区域及び誘導施設の設定

## 1. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、都市計画運用指針において、「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、居住を誘導する区域」と定義されています。

本市においては、第1章に示したとおり、令和12(2030)年においても概ね人口密度が維持されると予測されており、今後も生活サービスやコミュニティが継続して確保されるものと考えられるため、計画改訂においても、基本的には市街化区域を居住誘導区域として設定します。

また、同指針においては、「居住誘導区域に含まないとされている区域」、「原則として含まないとされている区域」、「総合的に区域に含めるかどうかを判断すべき区域」等、区域の設定にあたっての考え方が示されています。

これらを踏まえ、本市においては、市街化区域を居住誘導区域として設定することを基本としつつ、今回の改訂では、同指針に基づいて、「①災害リスクの整理」、「②災害リスクの設定」、「③災害地域の残る地域」のそれぞれの項目を検証し、居住誘導区域を設定します。

### 土砂災害に関する区域

本市では、「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）」に基づく「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」、「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」が指定されています。

また、次頁のとおり「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」に指定されています。

### 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び急傾斜地崩壊危険区域

都市再生特別措置法において、「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び急傾斜地崩壊危険区域は、原則として居住誘導区域に含まないこと」とされています。現計画と同様に、この2つの区域に指定されている区域は、居住誘導区域に含めません。

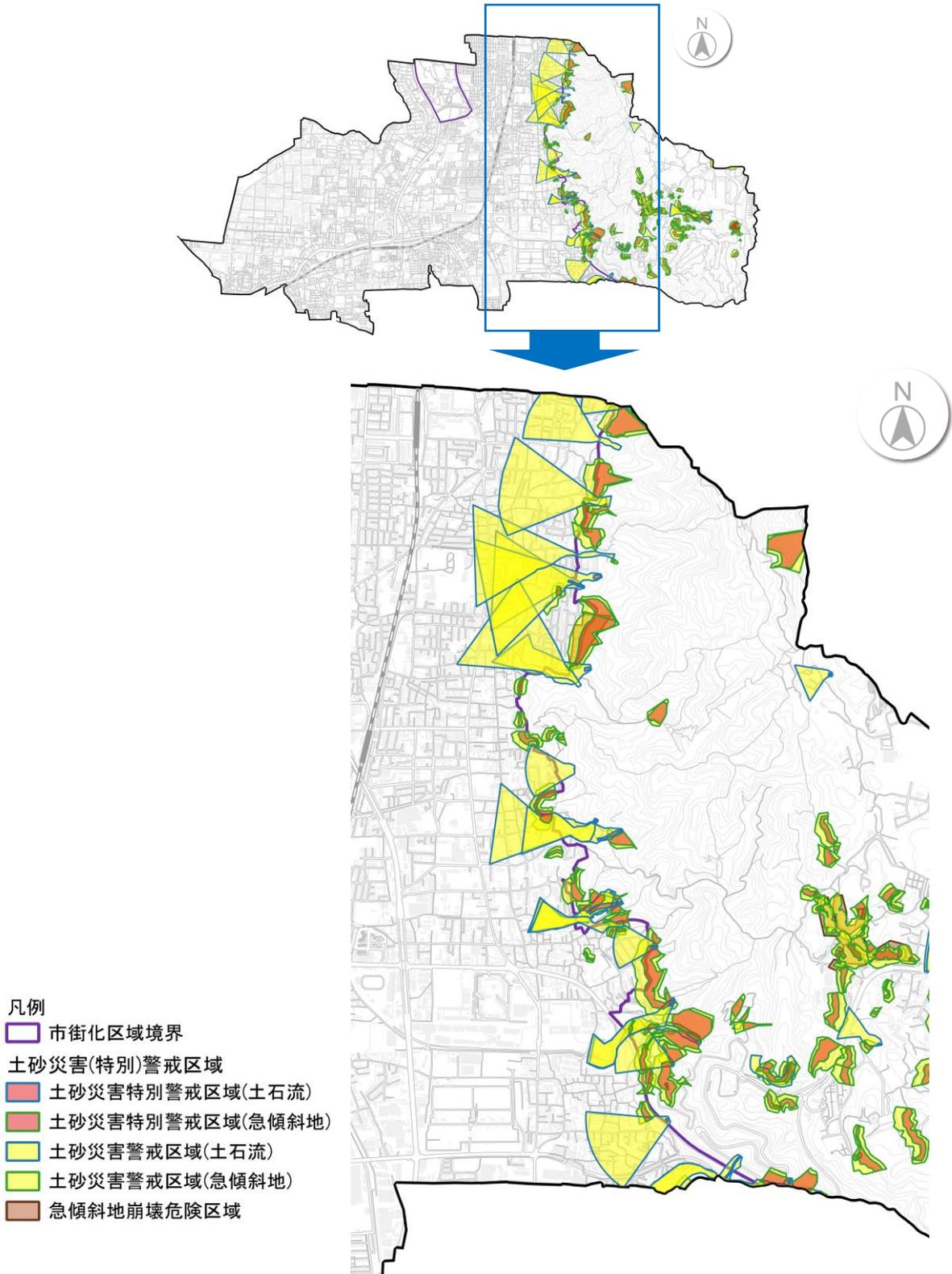
### 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

都市計画運用指針において、「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の見込み等を総合的に勘案し判断することとされています。

本市の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）においては、令和12(2030)年においても人口密度が維持されると予測されており、本計画の策定以降、平成30(2018)年7月豪雨、令和元(2019)年東日本台風など、近年において土砂災害が頻発・激甚化しているなか、今後も安全・安心な居住環境を確保する必要があります。避難意識の向上や災害情報の伝達、避難体制の整備、避難路の確保等、様々な災害対策の充実に

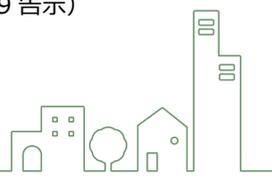


努めるものの、特に急傾斜地の崩壊による災害は突然で破壊力が強いので、被害状況も大変悲惨で適正な避難行動を促すには課題があり人的リスクの軽減を図るため、今回の改訂においては、土砂災害警戒区域のうち、土石流に関する区域は従前のとおり居住誘導区域に含めますが、急傾斜地に関する区域は居住誘導区域に含めません。



出典：大阪府告示資料（H28.9 告示）

図 3-1 土砂災害防止法指定区域図



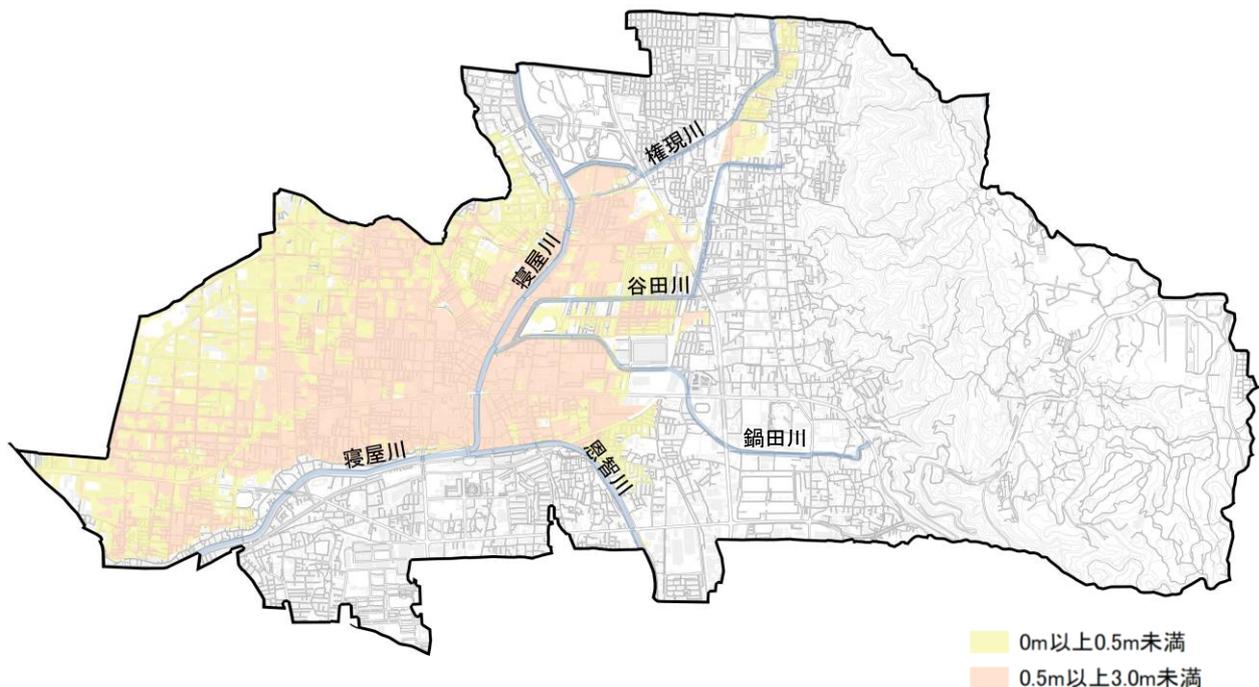
## 浸水リスクに関する区域（洪水浸水想定区域）

本市においては、市域の28%（5.1km<sup>2</sup>）が、洪水浸水想定区域（計画規模降雨（「河川整備の目標とする降雨」）のことで、河川の流域の大きさや災害の発生の状況などを考慮して定めるものとされており、大阪府内の河川では、概ね年超過確率1/100としています。）に含まれています。

都市計画運用指針において、「浸水想定区域を居住誘導区域に含めるか否かは、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の見込み等を総合的に勘案し判断すること」とされています。

次頁の図は、大阪府が公表している現在の洪水リスクと河川改修後（概ね20～30年後）の洪水リスク表示図です。現在本市は、国道170号以西の市街地の大部分が、想定浸水深50cm未満（危険度Ⅰ）もしくは3.0m未満（危険度Ⅱ）のリスクがあるとされていますが、河川改修後には概ね改善されると想定されています。

また、本市においては、今後も災害情報の伝達や避難体制の整備、雨水貯留施設の整備による内水対策等、様々な災害対策を充実させて行くことから、現計画と同様に浸水想定区域を居住誘導区域に含めます。

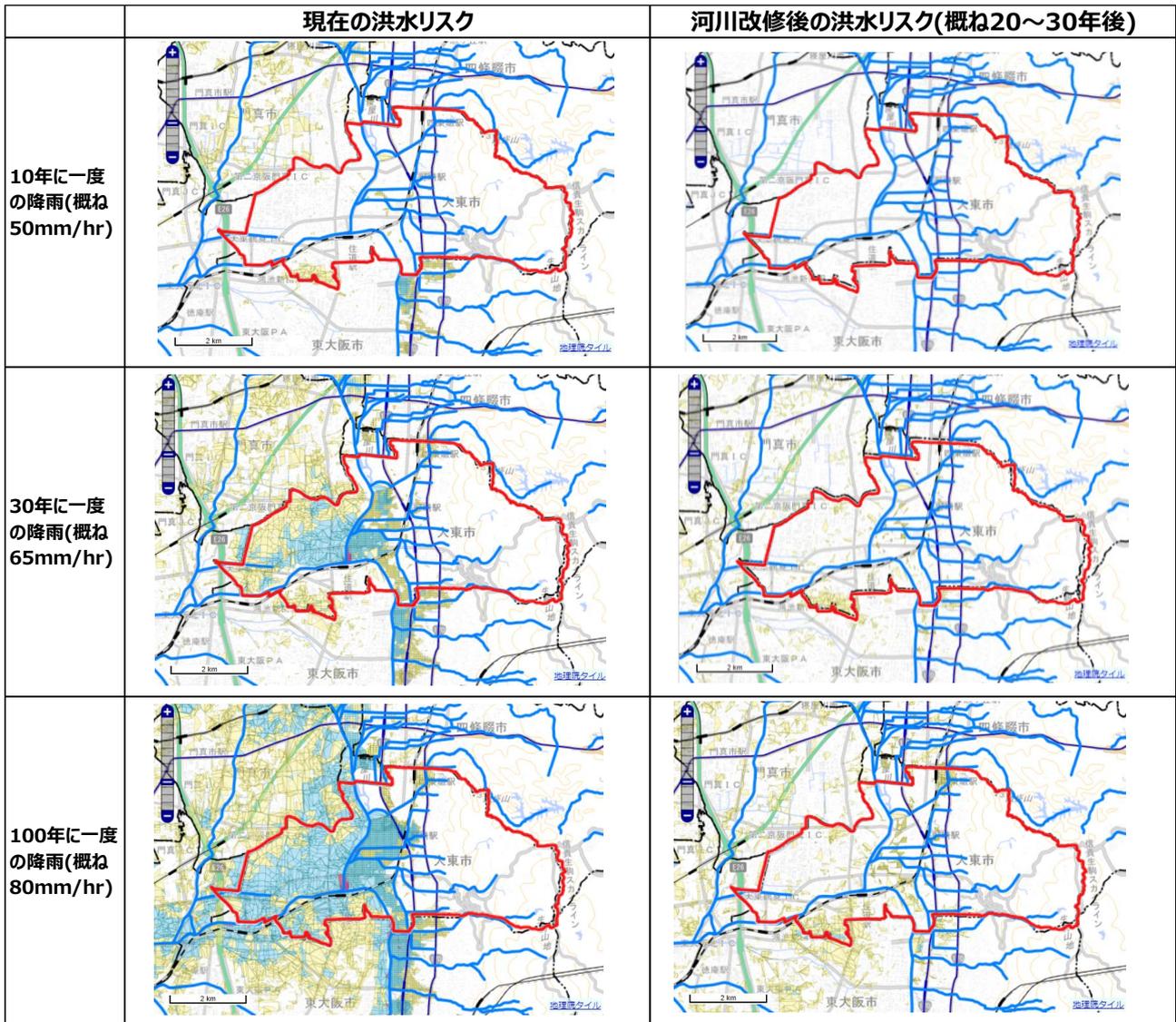


出典：以下の資料をもとに作成

- ・淀川水系寝屋川流域（寝屋川・第二寝屋川・恩智川・平野川・平野分水路・古川・楠根川・城北川）洪水浸水想定区域図(H31.3 大阪府寝屋川水系改修工営所)
- ・淀川水系（寝屋川（桜木水門上流区間）、鍋田川、谷田川、権現川、江蟬川、清滝川、清滝川分水路、讃良川、岡部川、南前川、打上川、たち川、寝屋川導水路）洪水浸水想定区域図(R3.12 枚方土木事務所)

図 3-2 浸水想定





【危険度の評価基準】

- 危険度Ⅰ：床下浸水程度（0.5m未満）
- 危険度Ⅱ：床上浸水程度（0.5m以上～3.0m未満）
- 危険度Ⅲ：建物の1階相当が水没する程度（3.0m以上）または木造家屋が流出するとされる家屋流出指数が $2.5\text{m}^3/\text{S}^2$ 以上の箇所

\*洪水リスク表示図とは、様々な降雨を想定し、現状及び治水対策実施後における地先の「危険度（浸水深と氾濫水の流体力で評価）」等を表示したもので、大阪府が独自に作成したものです。全国的な基準により作成した洪水浸水想定区域図とは、基準となる降雨規模等が異なります。

出典：洪水リスク表示図（大阪府）をもとに作成

図 3-3 現在と河川改修後（概ね 20～30 年後）の洪水リスク



## 工業地域

都市計画運用指針において、「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については、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断することが望ましい」とされています。

本市西北部の工業地域については、第二次産業の低迷等から一部において住宅開発が進み、住宅と工場等が混在することによる軋轢等の問題が発生しています。これらを踏まえ、本市においては、平成 22(2010)年に大東市住工調和条例を制定し、住宅と工場等の調和を図りつつ、工場等の操業環境が保全されるようまちづくりを進めてきました。

住宅開発による工場等の操業環境の悪化を未然に防ぐ観点から、工業地域については、居住誘導区域に含めません。

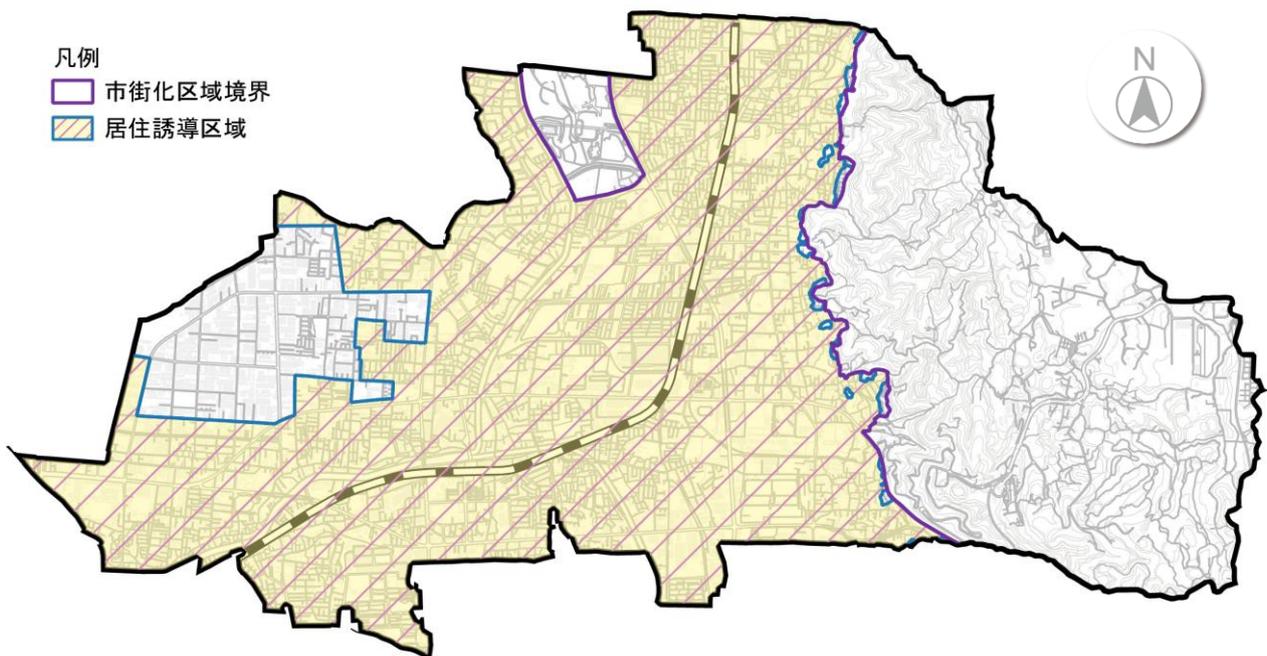
## 生産緑地地区

生産緑地地区については、地区内において生産緑地法により様々な行為の制限が設けられています。生産緑地地区内においては、住宅等を建設することは禁止されていることから、居住誘導区域には含めません。

なお、生産緑地法により行為の制限が解除された地区については、解除された時点で居住誘導区域に含むものとします（工業地域の生産緑地地区については、行為の制限が解除されたとしても居住誘導区域には含みません）。

以上を踏まえ、本市においては、居住誘導区域を次頁の図のとおり定めます。





凡例  
 市街化区域境界  
 居住誘導区域

※都市計画の変更、土砂災害防止法における区域指定等に伴い、当区域は変更となる可能性があります。  
 ※生産緑地地区は対象外であるが、上は描画上含んで表示しています。

図 3-4 居住誘導区域

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） 急傾斜地崩壊危険区域		居住誘導区域に含めない
土砂災害警戒区域 （イエローゾーン）	土石流	居住誘導区域に含める
	急傾斜地 <sup>※1</sup>	居住誘導区域に含めない
洪水浸水想定区域		居住誘導区域に含める
工業地域		居住誘導区域に含めない
生産緑地地区 <sup>※2</sup>		居住誘導区域に含めない

※1 改訂により、予測が困難な地震による土砂災害（がけ崩れ）における人的リスク軽減のため、居住誘導区域に含まないものとします。

※2 生産緑地地区は、生産緑地法により行為の制限が解除された時点で、居住誘導区域に含むものとします。（工業地域の生産緑地地区については、解除されたとしても居住誘導区域には含みません。）



## 2. 都市機能誘導区域等及び誘導施設の設定

### 区域設定の方針

都市計画運用指針において、都市機能誘導区域は「居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約することにより、これらの機能の効率的な提供を図る区域」と定義されています。

大東市公民連携基本計画においては、3 駅周辺や本市西北部の工業地域等、本市の拠点エリアのイメージを下図のとおり示しています。

以上を踏まえ、都市機能誘導区域の設定にあたっては、3 駅周辺のエリアを都市機能誘導区域として設定すると共に、本市西北部の工業地域については、本市が独自に定める都市機能誘導区域に類する区域として設定します。



図 3-5 エリアイメージ

また、上記のエリアイメージには示されていませんが、本市東南部に位置する大阪産業大学・大阪桐蔭高校等については、市内外から多数の来訪者を呼び寄せる市内有数の集客施設となっていること等も踏まえ、大阪産業大学・大阪桐蔭高校等が立地する区域を都市機能誘導区域として設定します。



## 都市機能誘導区域等の配置とまちづくりの方向性

立地適正化計画における都市機能誘導区域の配置と、各都市機能誘導区域でめざすまちづくりの方向性を下記のとおり設定します。

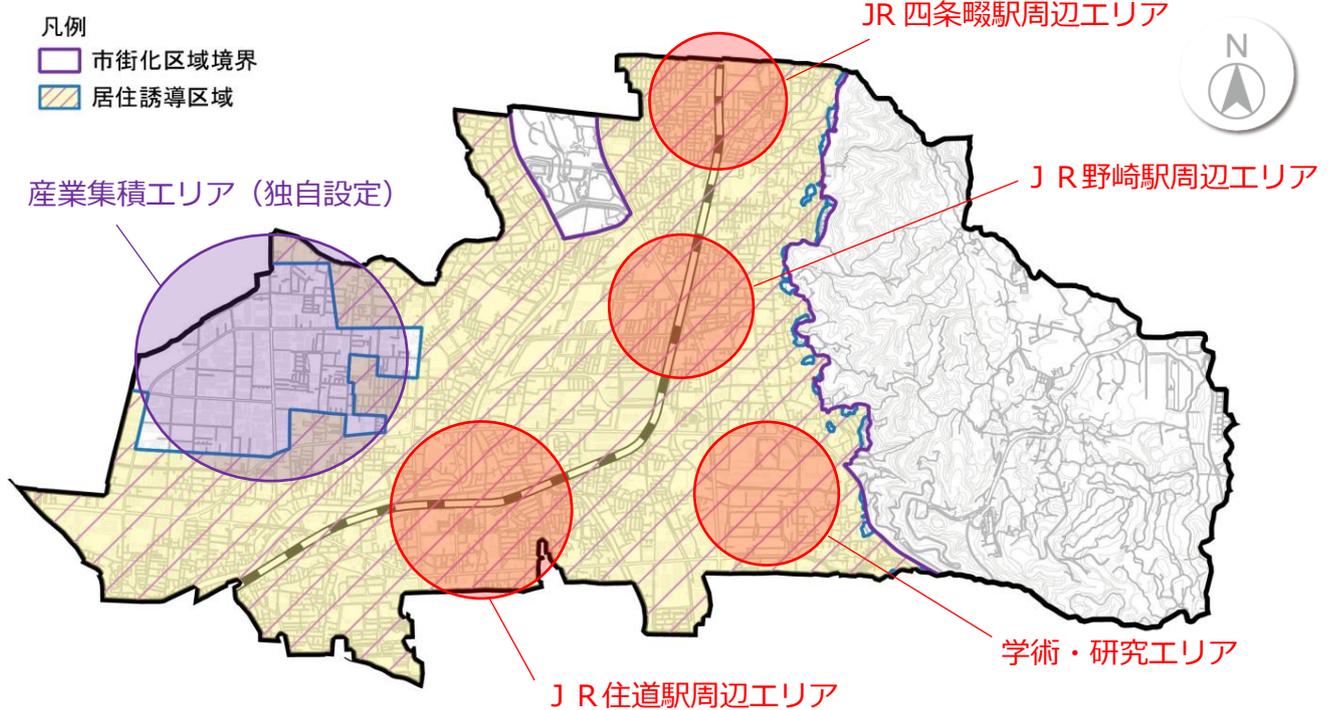


図 3-6 都市機能誘導区域の配置

J R 四条駅周辺エリア	自然や大学等、地域資源を活かし、良好な住環境を形成するエリア。 整備済の北条まちづくりプロジェクト（morineki エリア）を拠点として、周辺隣接エリアにリノベーションを波及させ、魅力あるまちを創出する。あわせて、良好な住宅を供給するとともに、既にある生活利便施設に加え、さらに生活の質を高める施設を誘導する。 <u>主に子育て世代の流入、定住人口の増加を図るエリア。</u>
J R 野崎駅周辺エリア	歴史・文化、スポーツ等、地域資源を活かし、にぎわいを創出するエリア。駅舎の橋上化とそれに伴う周辺整備により、魅力ある駅前空間を創出する。また、深野北小学校跡地活用プロジェクト（アクティブ・スクエア・大東）を拠点として周辺隣接エリアにリノベーションを波及させ、魅力あるまちを創出する。 <u>にぎわい、雇用の創出により、主に子育て世代の交流人口の増加を図り、将来的な流入、定住人口の増加へとつなげるエリア。</u>
J R 住道駅周辺エリア	市の中心拠点として、ターゲット層や民間事業者のまちに対する期待値を上げつつ、ポテンシャルの高い公共空間や遊休不動産の活用を促進することで、都市型産業の創出を図るエリア。 <u>にぎわい、雇用の創出により、主に子育て世代の交流人口の増加を図り、将来的な流入、定住人口の増加へとつなげるエリア。</u>
学術・研究エリア	学術・研究の充実と交通利便性の確保により、広域から交流人口を呼び寄せるエリア。
産業集積エリア	創業、操業支援等により、基幹産業の製造業を中心とした産業を集積するエリア。他のエリアのリノベーションプロジェクトとも連携し、都市型産業を創出していく。



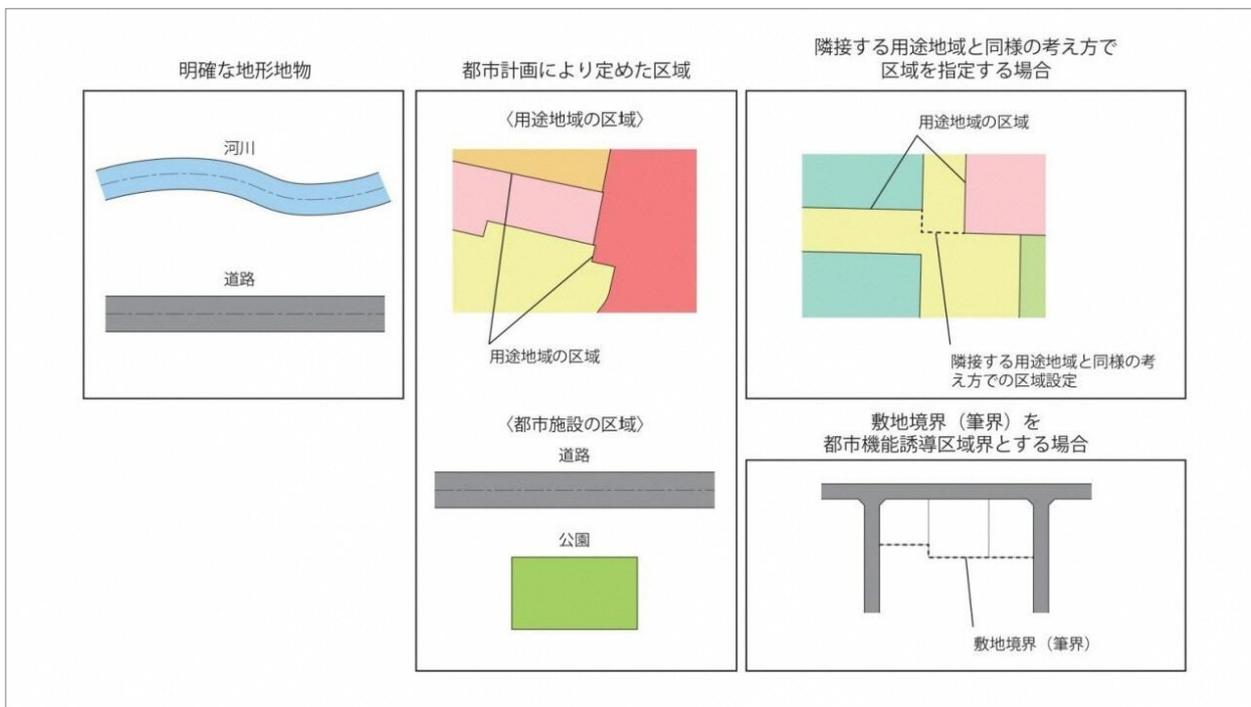
## 区域線の考え方

都市機能誘導区域及び都市機能誘導区域に類する区域は、立地しようとする施設が区域内外のどちらなのかを明確にする必要があります。したがって、区域設定にあたっては、原則、明確な地形地物、又は都市計画（用途地域の区域<sup>※1</sup>、都市計画施設の区域<sup>※2</sup>）の境界を都市機能誘導区域等の境界として定めます。

また土地の利用状況により、上記の考え方で区域界を設定できない場合は、敷地境界（筆界）を都市機能誘導区域等の境界として設定します。

※1：用途地域の区域：都市計画法第8条第1項1号に定める地域について、同条第3項第1号により定めた区域

※2：都市施設の区域：都市計画法第11条第1項に定める施設について、同条第2項により定めた区域



## 誘導施設設定の方針

都市計画運用指針において、誘導施設は「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に寄与する施設」と定義されています。

誘導施設の設定にあたっては、都市機能誘導区域等において既に立地している都市機能及び計画策定後整備された誘導施設等で今後も継続して維持したいものを誘導施設として設定すると共に、前々頁に示した「大東市民連携基本計画」のエリアイメージ、前頁に示した各都市機能誘導区域等でめざすまちづくりの方向性を踏まえ、各区域の誘導施設を再設定します。



## J R 住道駅周辺エリアの都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域については、J R 住道駅から半径 500mのエリアを基本とし、用途地域（商業地域、近隣商業地域等）の指定状況や都市機能の立地状況等を踏まえ、下記のとおり区域設定します。

また、誘導施設については、今後も維持したい施設及び J R 住道駅周辺で実施されている公民連携事業（J R 住道駅周辺活性化プロジェクト）の内容等を踏まえ、下記のとおり設定します。

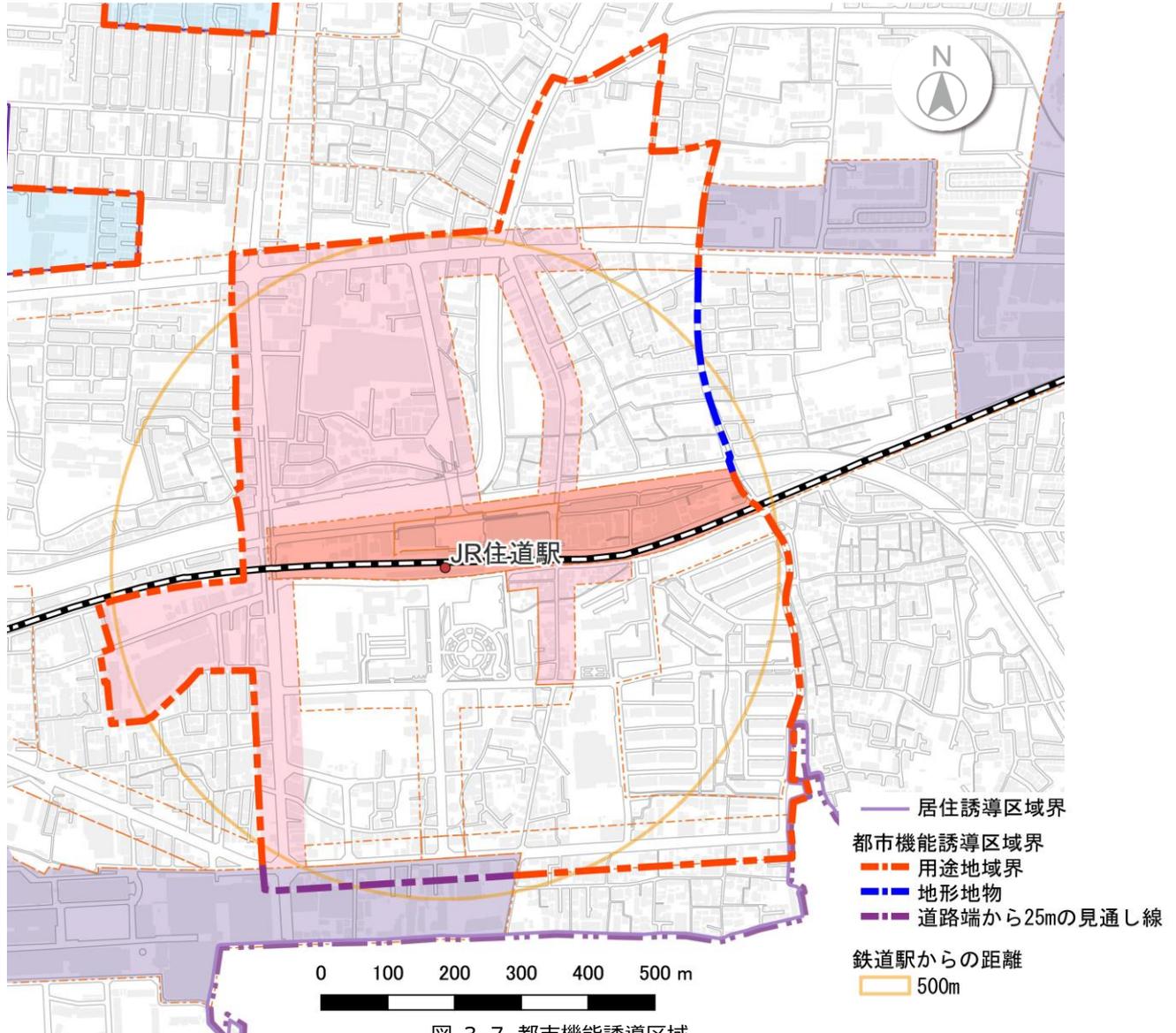


表 3-1 誘導施設

誘導施設	商業施設（中規模、大規模） 子育て施設（多機能型保育施設、送迎保育ステーション） 行政施設（市役所）
独自設定の誘導施設 （届出対象外）	商業施設等（駅前デッキ・公園等公共空間活用のマーケット等、 遊休不動産活用の都市型産業施設）



## J R野崎駅周辺エリアの都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域については、J R野崎駅から半径 500mのエリアを基本とし、用途地域（近隣商業地域等）の指定状況や都市機能の立地状況等を踏まえ、下記のとおり区域設定します。

また、誘導施設については、今後も維持したい施設及び J R野崎駅西側で実施された公民連携事業（深野北小学校跡地活用プロジェクト）の内容等を踏まえ、下記のとおり設定します。

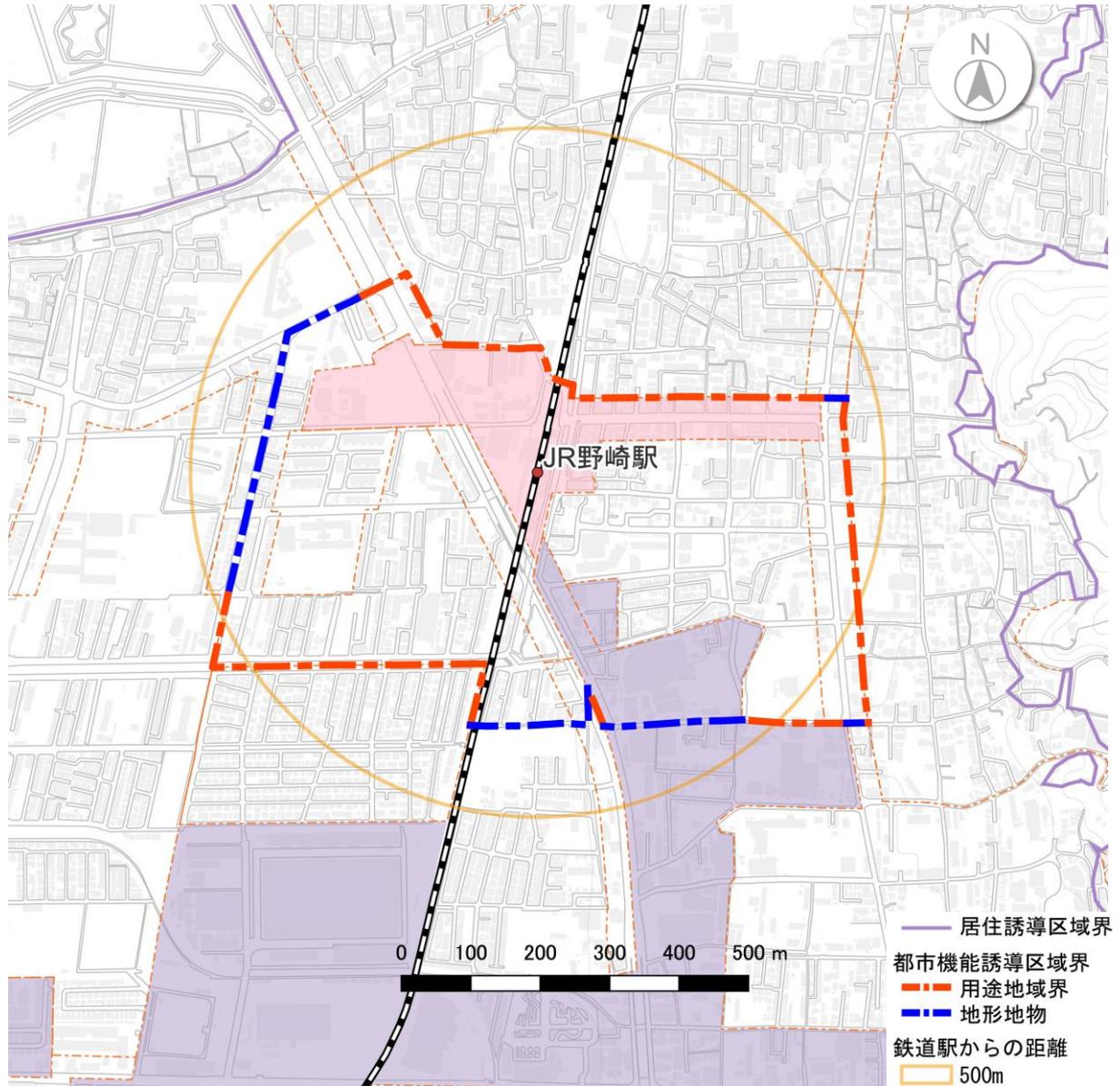


表 3-2 誘導施設

誘導施設	商業施設（中規模）
独自設定の誘導施設 （届出対象外）	健康増進・商業機能兼備の複合施設 （公的不動産活用のスポーツ、歴史・文化、食のコンテンツを備えた 都市型産業施設）



## J R 四条駅周辺エリアの都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域については、J R 四条駅から半径 500mのエリアを基本とし、用途地域（近隣商業地域等）の指定状況や都市機能の立地状況等を踏まえ、下記のとおり区域設定します。

また、誘導施設については、今後も維持したい施設及び J R 四条駅東側で実施された公民連携事業（北条まちづくりプロジェクト）の内容等を踏まえ、下記のとおり設定します。

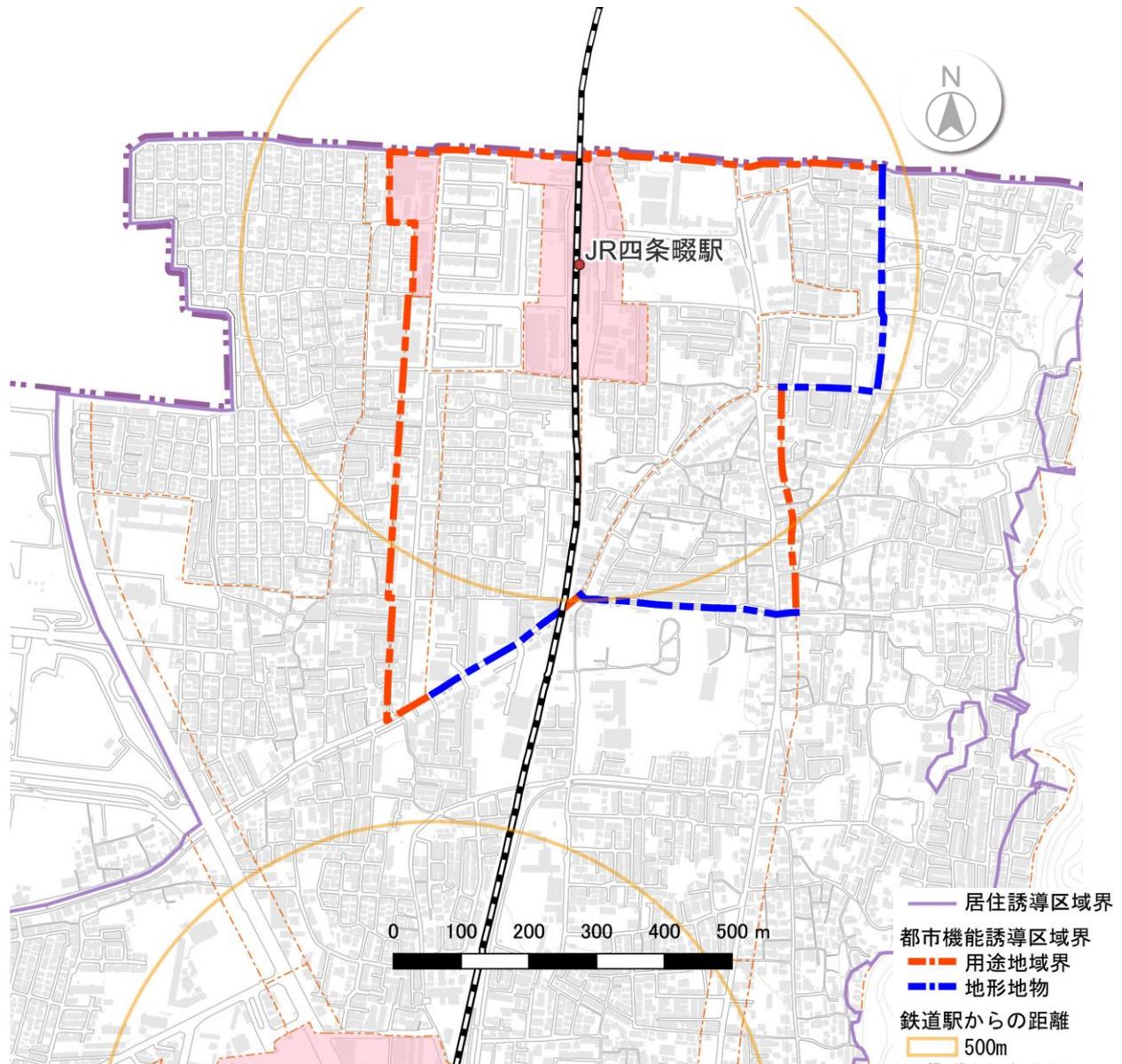


図 3-9 都市機能誘導区域

表 3-3 誘導施設

誘導施設	教育文化施設（私立幼稚園・小学校・中学校・高等学校・大学） 子育て施設（保育所） 商業施設（中規模）
独自設定の誘導施設 （届出対象外）	レクリエーション施設（公的不動産活用の親水・芝生広場等） 居住機能（アトリエ・店舗付住居等） 商業施設（公的不動産活用の生鮮三品マルシェ、カフェ、アウトドア関連施設等）



## 学術・研究エリアの都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域については、大阪産業大学、大阪桐蔭高校等が立地するエリアを基本とし、用途地域の指定状況や周辺の地形地物の状況等を踏まえ、下記のとおり区域設定します。

また、誘導施設については、今後も維持したい施設及び当該都市機能誘導区域でめざすまちづくりの方向性を踏まえ、下記のとおり設定します。

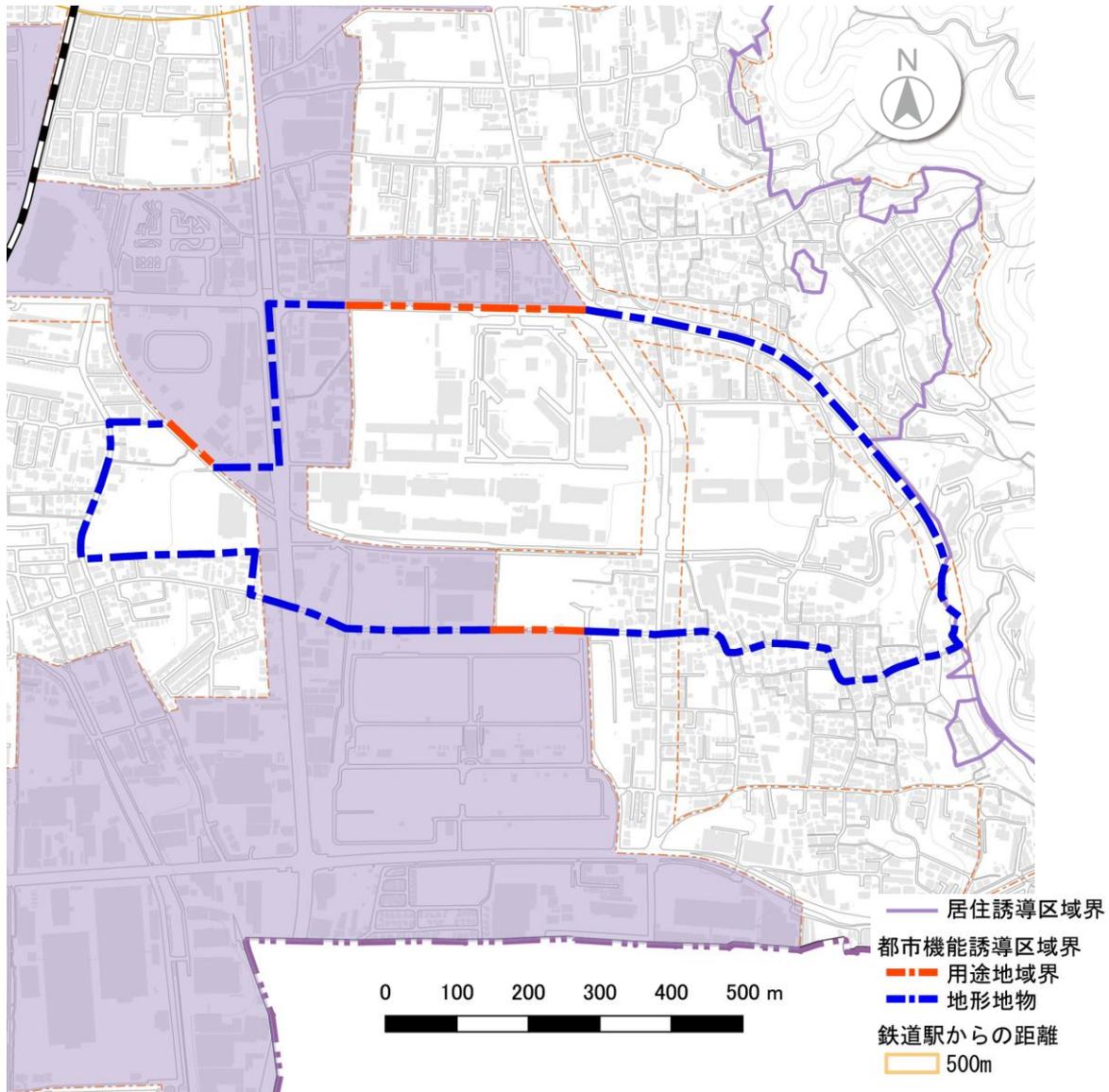


図 3-10 都市機能誘導区域

表 3-4 誘導施設

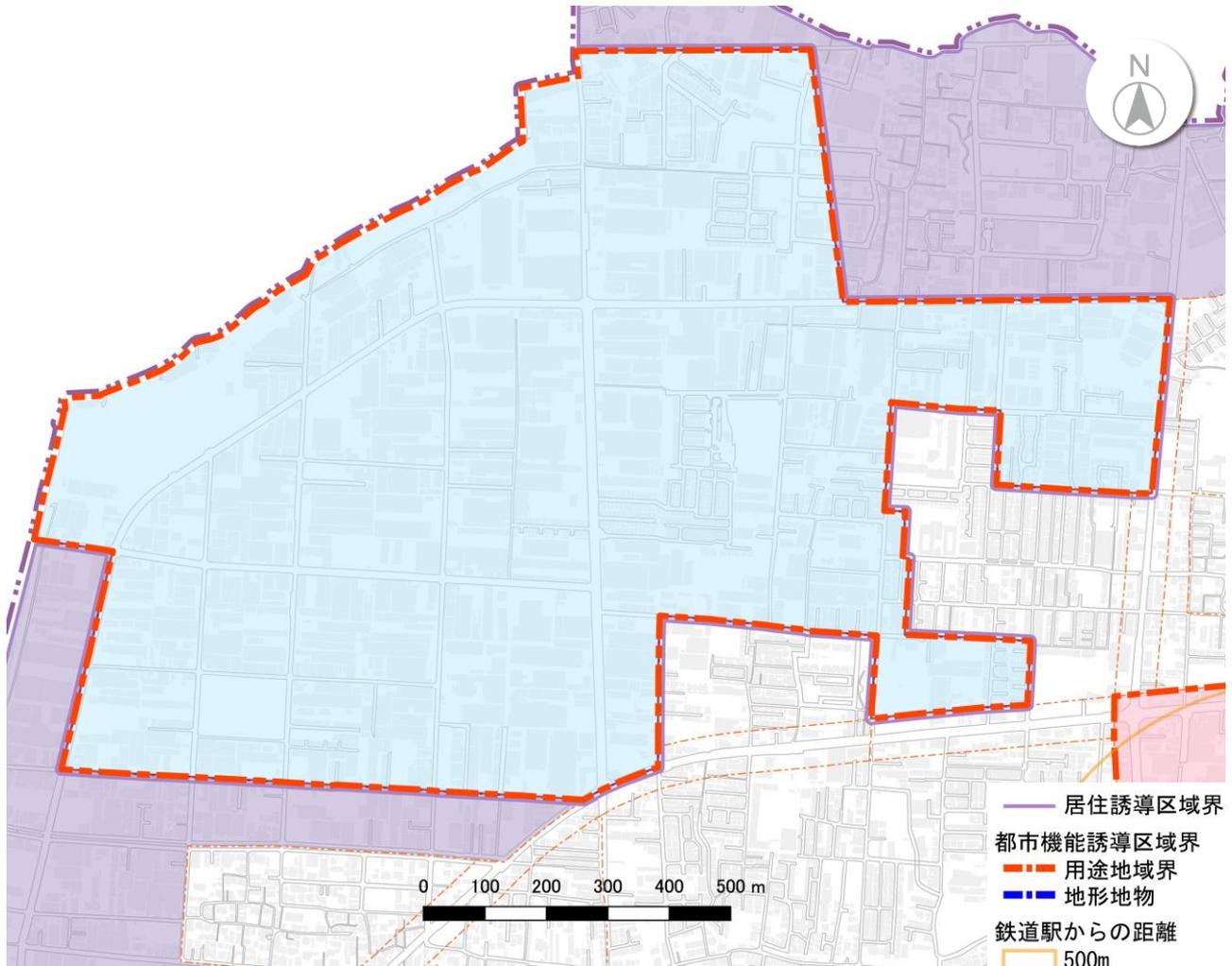
誘導施設	教育文化施設（私立中学校・高等学校・大学）
独自設定の誘導施設 （届出対象外）	—



## 産業集積エリアの都市機能誘導区域に類する区域及び誘導施設（独自設定）

本市北西部の工業地域については、本市が独自に定める都市機能誘導区域に類する区域として、用途地域（工業地域）の指定状況を踏まえ、下記のとおり区域設定します。

また、当該区域でめざすまちづくりの方向性を踏まえ、独自設定の誘導施設を下記のとおり設定します。



※用途地域の変更に伴い、区域が変更となる可能性があります。

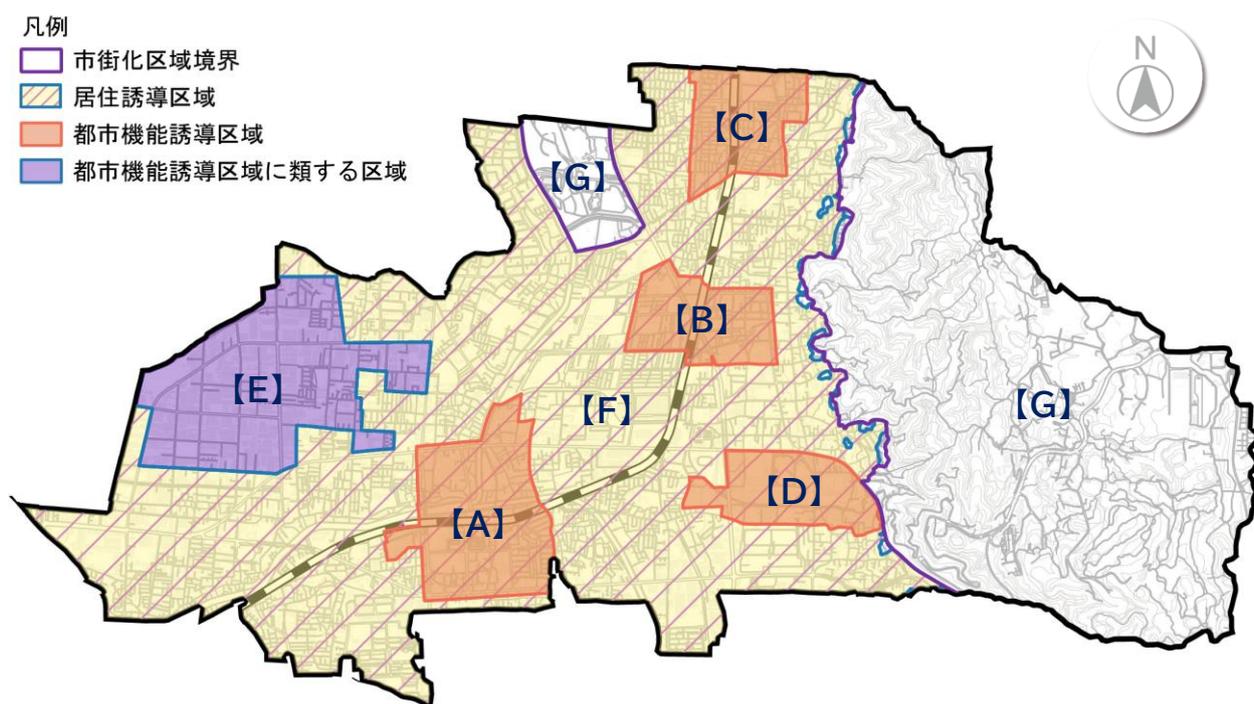
図 3-11 都市機能誘導区域に類する区域

表 3-5 誘導施設

誘導施設	—
独自設定の誘導施設 (届出対象外)	産業施設（工場、物流施設、研究所、社員寮等）



これまでに示した区域設定をまとめると、下図のようになります。



※都市計画の変更、土砂災害防止法の区域指定等に伴い、区域は変更となる可能性があります。

図 3-12 区域設定図（総括図）

エリア	エリア名	区域設定
【A】	JR 住道駅周辺エリア	都市機能誘導区域
【B】	JR 野崎駅周辺エリア	都市機能誘導区域
【C】	JR 四条畷駅周辺エリア	都市機能誘導区域
【D】	学術・研究エリア	都市機能誘導区域
【E】	産業集積エリア	本市が独自に設定する都市機能誘導区域に類する区域
【F】	—	居住誘導区域
【G】	—	市街化調整区域 市街化区域にある土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、 土砂災害警戒区域（イエローゾーン、急傾斜地のみ）、 急傾斜地崩壊危険区域及び生産緑地地区

