

第4章

居住誘導

4. 居住誘導

4.1 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少のなか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す。

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等の都市経営が効率的に行われるよう設定します。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）令和7年4月改定」、「第13版都市計画運用指針（国土交通省）令和7年3月」では、居住誘導区域として、以下の考え方が示されています。

【居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引きより）】

<生活利便性が確保される区域>

- ・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

<都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域>

- ・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

<災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域>

- ・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、土地利用の実態等に照らして、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等には該当しない区域

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針より）】

- ・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



<居住誘導区域の設定方針>

- ①法令で定められている居住誘導区域を含めてはならない箇所を除外する。
- ②生活利便性が確保される箇所、都市機能の持続的確保が可能な人口密度の箇所、計画的市街地、居住を推進する事業が進む箇所等を対象に居住誘導区域を定める。
- ③土地利用で住宅建築が制限されている箇所は、居住誘導区域から除外する。

4.2 居住誘導区域の設定の流れ

本計画における居住誘導区域は、次のフローに基づき検討しています。

<ステップ1>

①居住誘導区域に含めない箇所

P. 97参照

以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域から除外する。

条件	候補
都市計画区域	市街化調整区域
土砂災害レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）の箇所

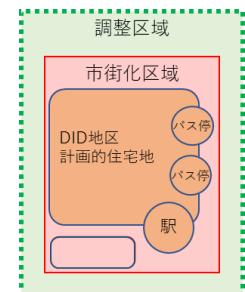


②居住誘導区域の候補地として含める箇所

P. 98参照

以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域の設定候補地とする。

条件	候補
鉄道駅の圏域	鉄道駅徒歩圏（500m）
バス停の圏域	バス停徒歩圏（300m） コミュニティバスバス停徒歩圏（300m）
都市機能の確保が可能な人口密度の箇所	令和27年度の人口密度40人／ha以上
人口密度を維持する箇所	令和2年度現在の人口密度40人／ha以上（DID地区）
計画的市街地	一体的な基盤整備を実施した計画的市街地（概ね5ha以上）
一体的な住宅地の整備が見込まれる箇所	住居を含む区画整理事業や民間の開発計画が進められている箇所



「①居住誘導区域に含めない箇所」と「②居住誘導区域の候補地として含める箇所」の重ね合わせの結果から、総合的な判断に基づいて居住誘導区域の候補地を設定

<ステップ2>

③居住誘導区域から除外を検討する箇所 P.105参照

以下の条件に該当する箇所は、居住誘導区域からの除外を検討する。

条件	候補	居住誘導区域
土砂災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）	○
浸水イエローゾーン	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	○
洪水浸水想定区域（想定最大規模）	洪水によって浸水が想定される箇所	○
浸水常襲地域	昭和57年8月出水以降3回以上浸水被害が発生した箇所（昭和57年8月出水を含まず）	○
住宅建築の制限区域等	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画などで住宅の建築が制限されている箇所 ・工業系用途地域（一部を除く） 	×



<ステップ1>居住誘導区域の候補と「③居住誘導区域から除外を検討する箇所」の重ね合わせの結果から、総合的な判断に基づいて居住誘導区域を設定



4.3 居住誘導区域の設定

4.3.1 居住誘導区域に含めない箇所

都市再生特別措置法で定められている居住誘導区域に含めてはならない箇所を除外します。

根拠	除外する箇所
都市再生特別措置法第81条第19項	市街化調整区域
都市再生特別措置法施行令第30条	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

注：土砂災害特別警戒区域の指定は今後も見直されるため、図中の表示に関わらず、指定対象となる場合があります。（計画の見直し時に更新します。）

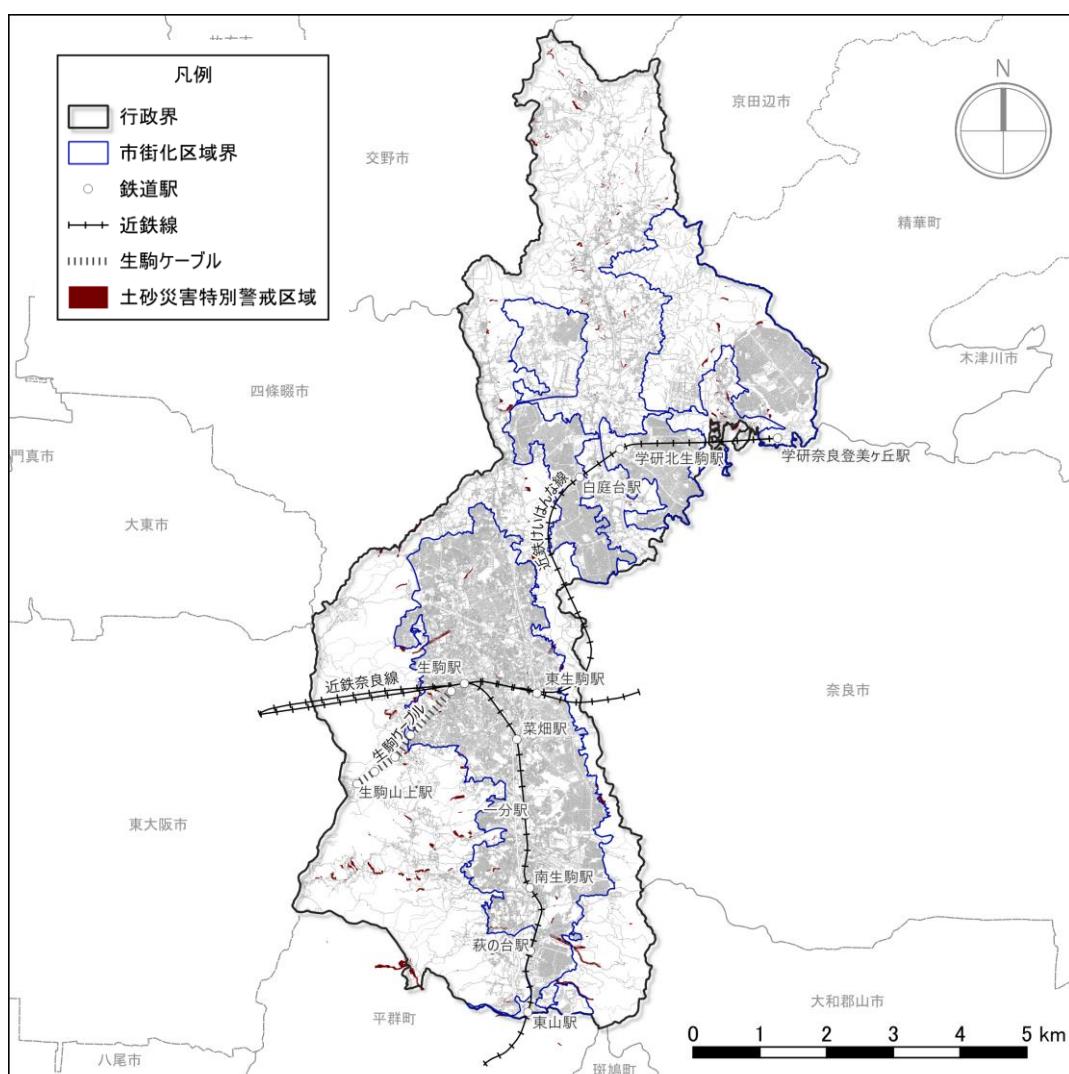


図 4-1 居住誘導区域に含めてはならない箇所

出典：生駒市総合防災マップ(令和5年)

4.3.2 居住誘導区域の候補地として含める箇所

(1) 生活利便性が確保される箇所

都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活連携拠点に、徒歩により容易にアクセスすることができる鉄道駅・バス停の徒歩利用圏を居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
鉄道駅の圏域	鉄道駅徒歩圏（500m） <ul style="list-style-type: none"> 急峻な地形条件を踏まえ高齢者徒歩圏（500m）とする。
バス停の圏域	バス停徒歩圏（半径300m） <ul style="list-style-type: none"> コミュニティバスについても、路線バスがない地区を補完する路線であるため、居住誘導区域に含むものとする。

出典：都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月）

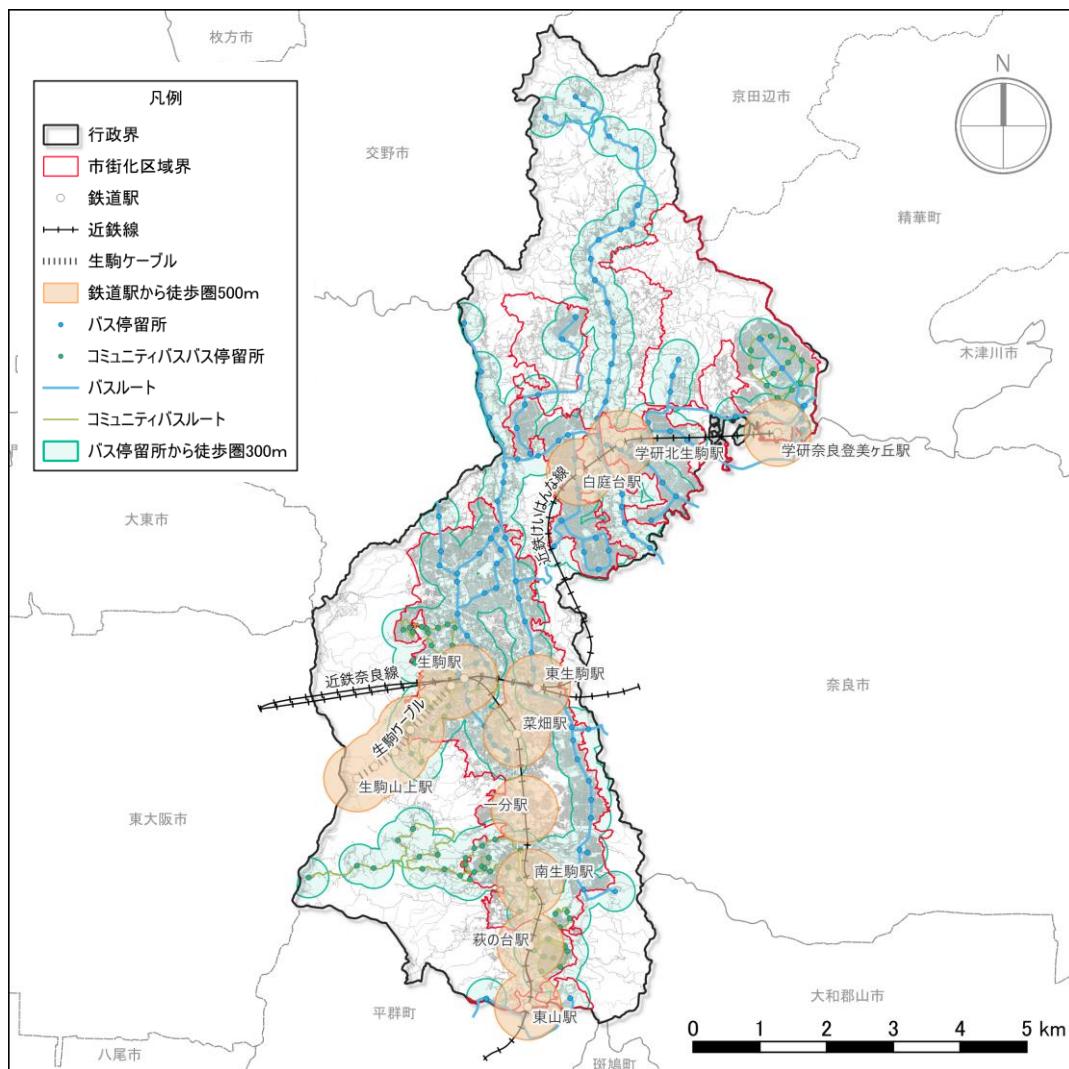


図 4-2 鉄道・バス網徒歩圏図

出典（鉄道）：国土数値情報（令和5年）

出典（バス）：国土数値情報（令和4年）をもとに一部修正

(2) 都市機能の持続的確保が可能な箇所

医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される範囲内を居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
都市機能の確保が可能な人口密度の箇所	令和27年度の人口密度40人／ha以上（都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準）の箇所

注：125mメッシュ人口を使い人口密度を分析しているため、敷地面積が広い学校などの公共施設があるメッシュや市街化調整区域との境界で自然的土地利用を含むメッシュなど、人口密度が40人／haに満たない場合もあります。このような人口密度が40人／haに満たない場合においても、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有していると判断できる場合は居住誘導区域に含めます。

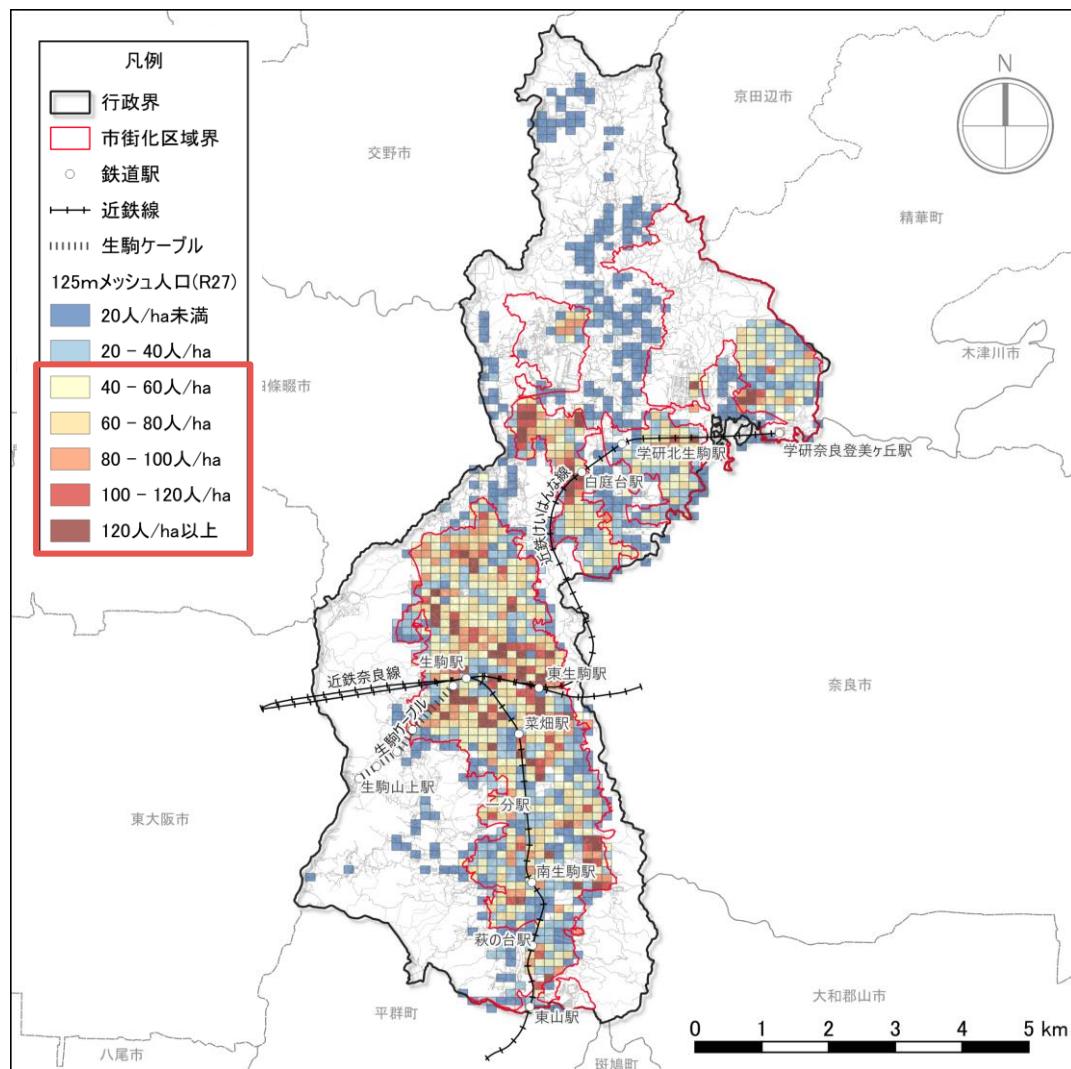


図 4-3 推計人口（令和27年）

出典：地域メッシュ統計（国勢調査、（公財）統計情報研究開発センター）、日本の地域別将来推計人口（令和5年推計、国立社会保障・人口問題研究所）

(3) 人口密度を維持する箇所

少なくとも現状の人口密度を一定維持することを基本として、居住誘導区域を設定します。

条件	居住誘導区域を定める箇所
人口密度を維持する箇所	令和2年度の人口密度40人／ha以上（都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準）の箇所 ・125mメッシュ（図 4-4） ・人口集中地区（DID地区）（図 4-5）

注：125mメッシュ人口を使い人口密度を分析しているため、敷地面積が広い学校などの公共施設があるメッシュや市街化調整区域との境界で自然的土地利用を含むメッシュなど、人口密度が40人／haに満たない場合もあります。このような人口密度が40人／haに満たない場合においても、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有していると判断できる場合は居住誘導区域に含めます。

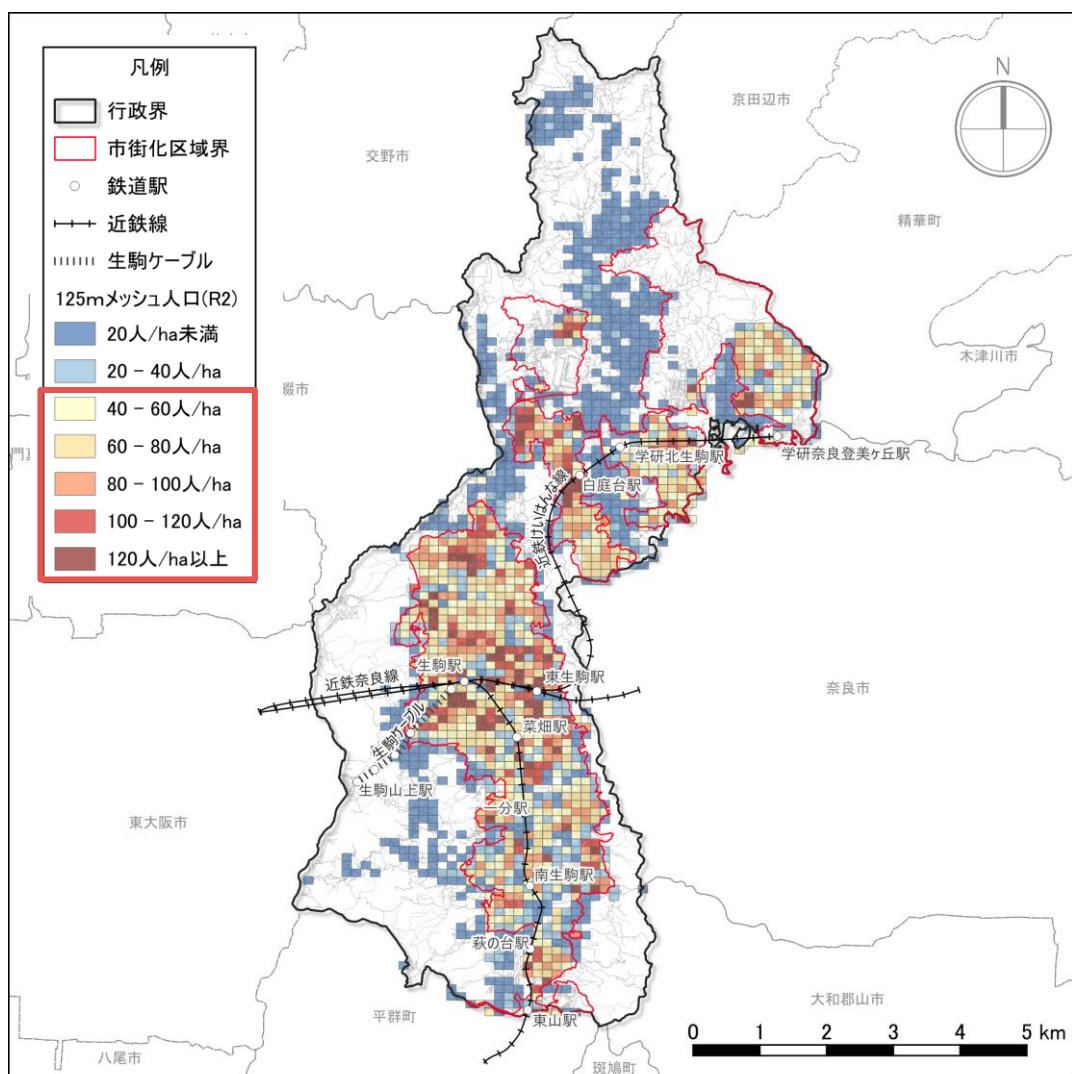


図 4-4 人口分布（令和2年、125mメッシュ）

出典：地域メッシュ統計（国勢調査、（公財）統計情報研究開発センター）

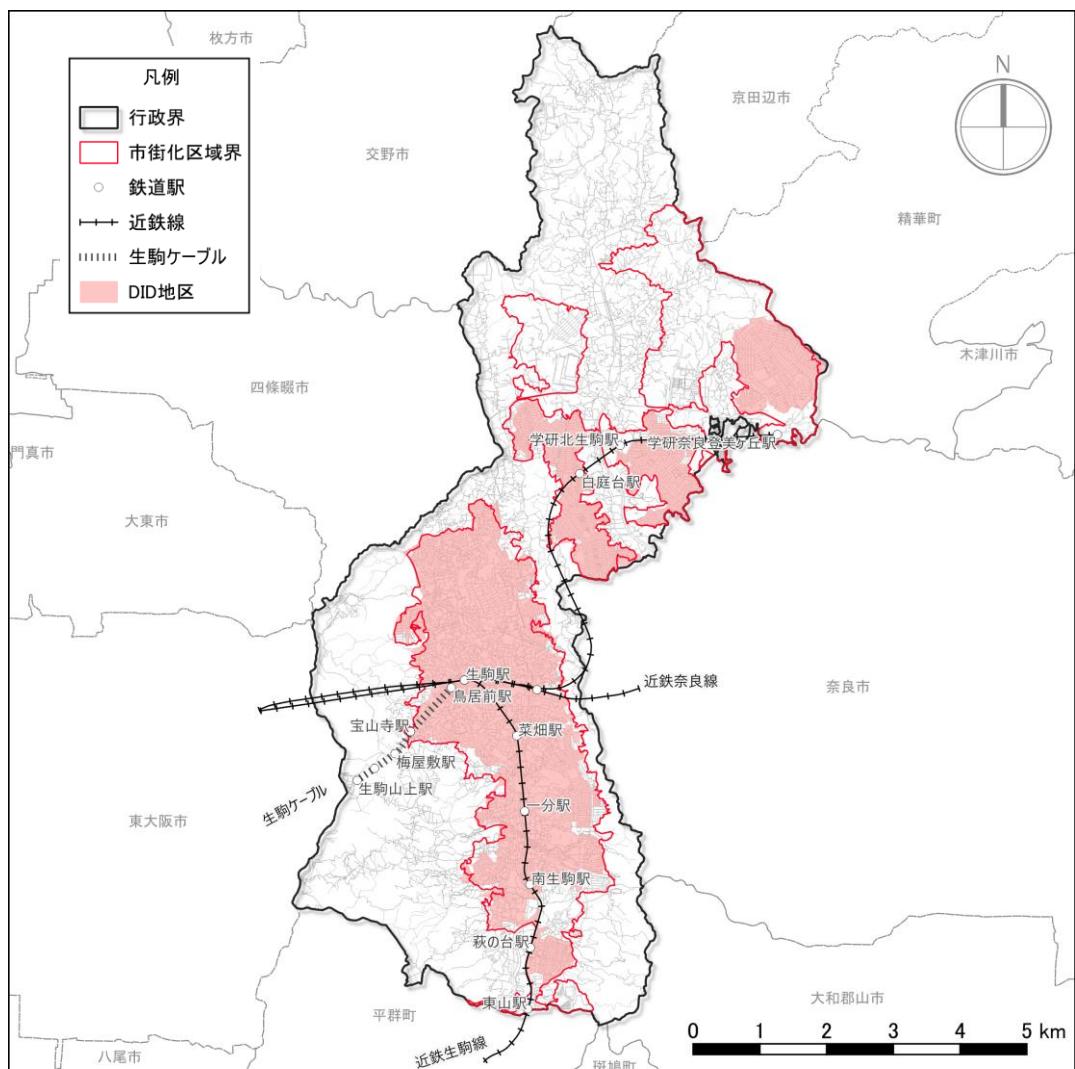


図 4-5 人口集中地区（令和2年）

出典：国土数値情報

(4) 計画的市街地

計画的市街地での人口密度の低下の原因は、主に1世帯あたり人員の減少であり、空き地や空き家が比較的流通して、働き盛り世代が一定数流入していることから、今後も世帯数・地域コミュニティは維持されると推測できます。このため、今後も良好な住宅地としての機能の維持を図るため、人口密度40人／haに満たない箇所においても、居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
計画的市街地	一体的な基盤整備を実施した計画的市街地（概ね5ha以上）

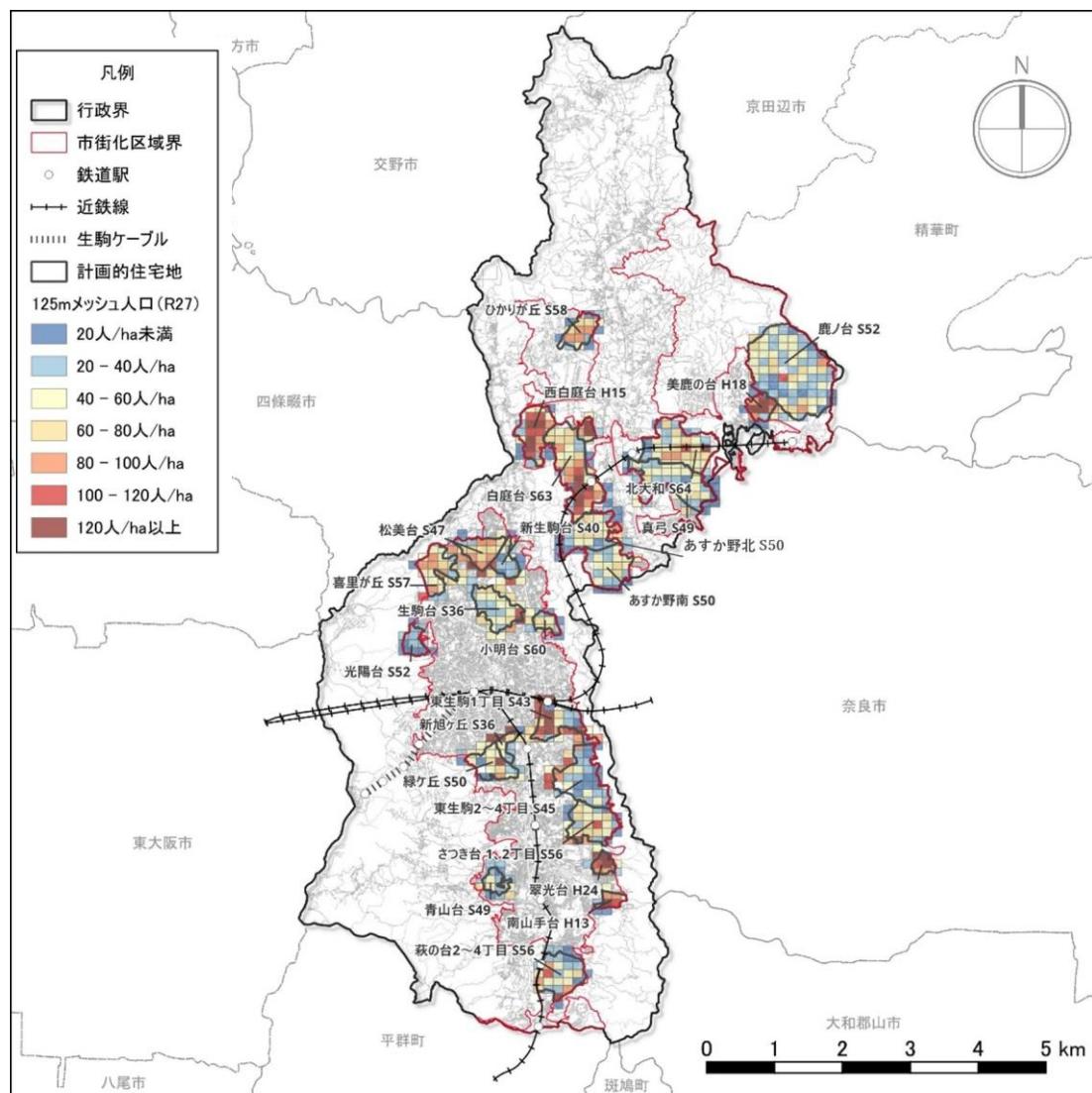


図 4-6 推計人口（令和27年、計画的市街地）

出典：地域メッシュ統計（国勢調査、（公財）統計情報研究開発センター）、
日本の地域別将来推計人口（令和5年推計、国立社会保障・人口問題研究所）

(5) 一体的な住宅地の整備が見込まれる箇所

土地区画整理事業、開発行為等により居住を推進する事業が進む箇所は居住誘導区域に含めます。

条件	居住誘導区域を定める箇所
一体的な住宅地の整備が見込まれる箇所	住居を含む区画整理事業や民間の開発計画で、良好な住環境の形成を目的とする地区計画を定めるもの

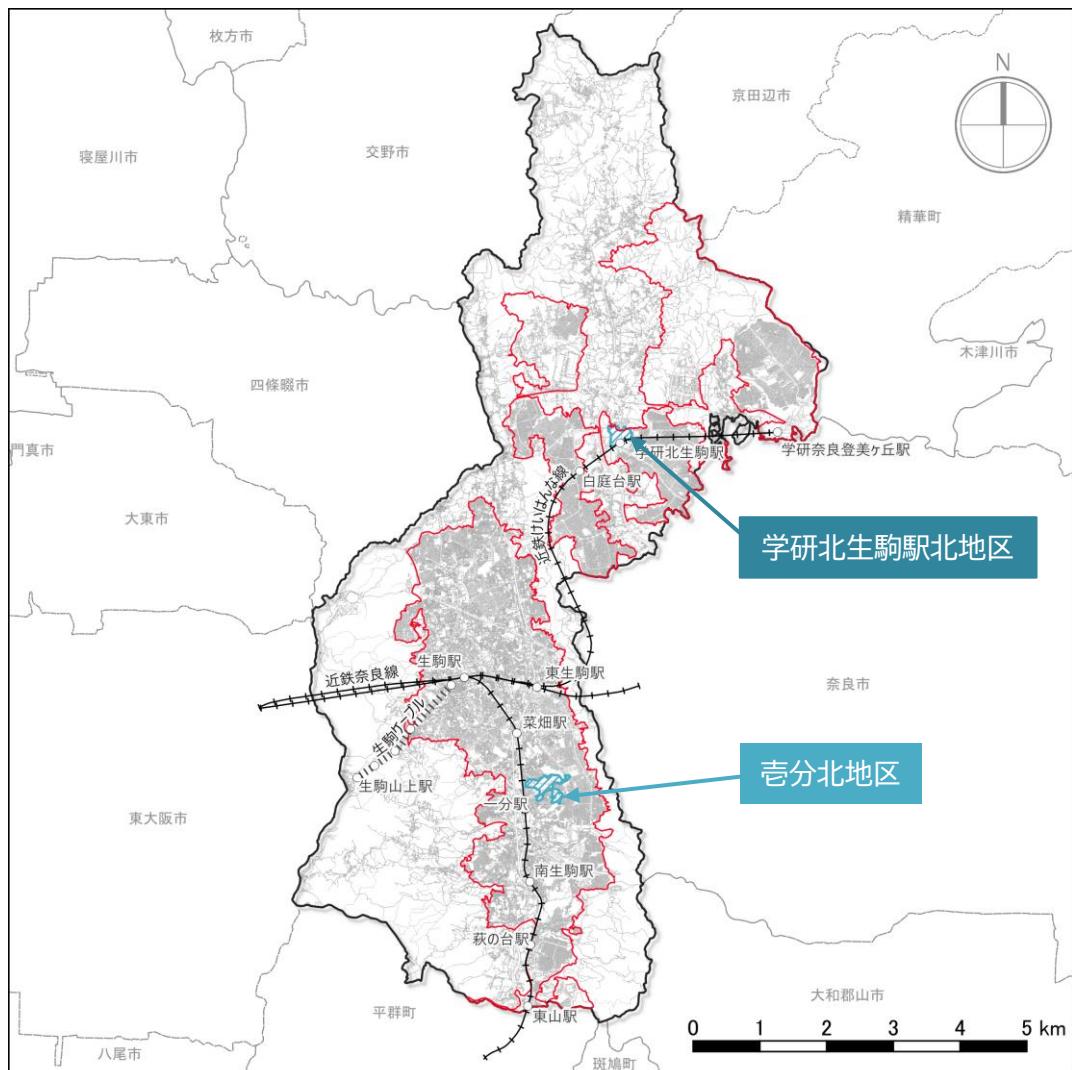


図 4-7 一体的な住宅地の整備が見込まれる箇所位置図（令和7年11月時点）

(6) 居住誘導区域の候補地（重ね合わせ）

4.3.1の居住誘導区域に定めない箇所を除く、4.3.2の(1)～(5)のいずれかに該当する箇所を居住誘導区域の候補地とします。

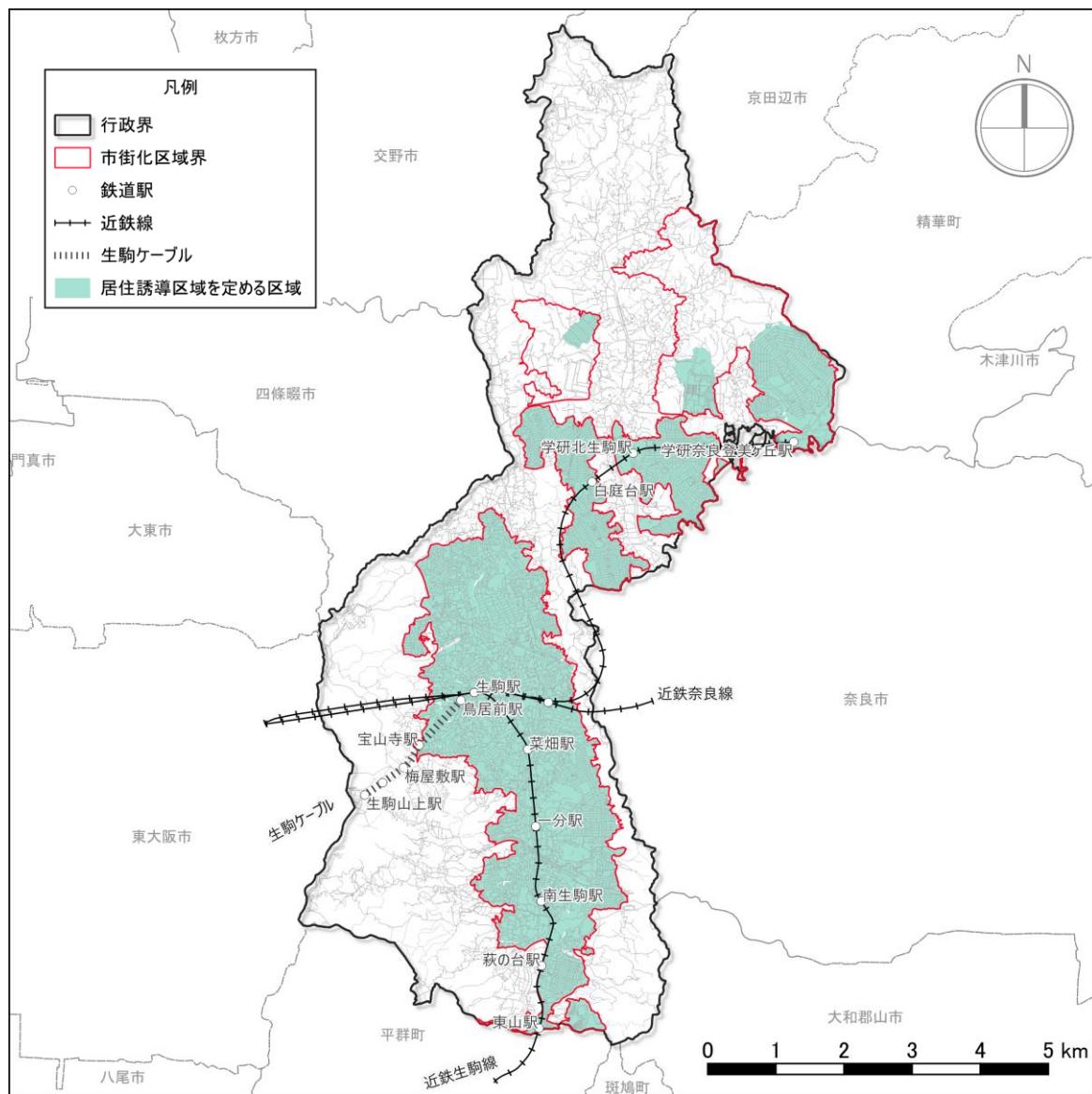


図 4-8 居住誘導区域の候補（重ね合わせ図）

4.3.3 居住誘導区域から除外を検討する箇所

(1) 災害ハザードエリア

土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、洪水浸水想定区域（想定最大規模）及び浸水常襲地域は、災害のリスクを勘案し、居住誘導区域に含まないことを検討すべき箇所です。

これらの箇所は、災害リスクの低減対策（ハード、ソフト）を推進することにより、居住誘導区域から除外しないこととします。

条件	居住誘導区域から除外を検討する箇所
土砂災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）
浸水イエローゾーン	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	洪水によって浸水が想定される箇所（屋根（2階）に垂直避難できる浸水深3mを基準とする）
浸水常襲地域	昭和57（1982）年8月出水以降、3回以上浸水被害が発生した地域



検討の結果、上記の区域は、河川改修や避難行動の周知等により命を守る対策を推進しているため、居住誘導区域から除外しないこととする。

条件	居住誘導区域から除外しない理由
土砂災害イエローゾーン	・市では土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、洪水浸水想定区域（想定最大規模）等を示した「総合防災マップ」を全戸配布している。また、宅地建物取引業法の改正により、水害リスクに関する説明が重要事項説明の対象項目に追加されている。
浸水イエローゾーン	・警戒避難体制の整備、要配慮者利用施設の避難確保などにより、災害リスクの低減に取り組んでいる。
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	・浸水常襲地域では、浸水深3m以上（想定最大規模）の箇所がない。 ・浸水常襲地域のハード対策（河川改修、ため池治水利用、固定堰撤去、不法占用橋撤去等）やソフト対策（洪水浸水想定区域情報の提供、地域防災力の充実等）が取り組まれている。
浸水常襲地域	

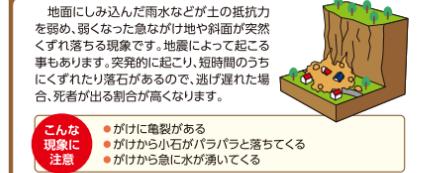
【参考】災害ハザードエリア

<土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域>

土砂災害（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）から市民の生命を守るため、土砂災害の恐れがある場所の地形や地質、土地利用状況などを調査し、その結果に基づき土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）および土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）奈良県知事が指定します。

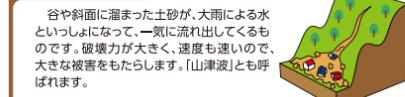
土砂災害の種類

急傾斜地の崩壊（かけ崩れ）



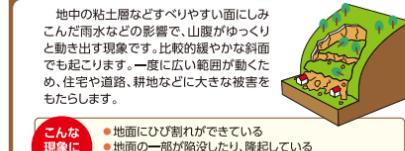
- がけに亀裂がある
- がけから小石がバラバラと落ちてくる
- がけから急に水が湧いてくる

土石流



- 山鳴りや、立木がさける音がする
- 川が濁ったり、流木が混じり始める
- 雨が降り続いているにもかかわらず、川の水位が急激に下がる

地すべり



- 地面にひび割れができる
- 地面の一部が陥没したり、隆起している
- 池や井戸の水が急に減ったり、濁ったりしている

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

「急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域」をいい、詳細は下記のとおりです。

急傾斜地の崩壊（かけ崩れ）

1. 傾斜度が30度以上で高さが5m以上の区域
2. 急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域
3. 急傾斜地の下端から急傾斜地の高さの2倍

土石流

土石流の発生の恐れのある渓流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域

地すべり

1. 地すべりしている区域または地すべりする恐れがある区域
2. 地すべり区域下端から地すべり地塊の長さに相当する距離（250mを超える場合は250mの範囲の区域）

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

「土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損傷が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域」をいい、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

最新の指定区域は市のホームページをご確認ください。

出典：生駒市総合防災マップ

<家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）>

洪水の流れにより河岸が侵食される（削り取られる）おそれのある範囲をいいます。河岸侵食が生じると、家屋の基礎を支える地盤が流失し、侵食範囲にある家屋については家屋本体の構造によらず倒壊・流出の危険が生じます。

<洪水浸水想定区域（想定最大規模）>

想定最大規模とは、一般的に1,000年に1回程度の降雨と呼ばれていますが、1,000年ごとに一度発生する周期的な降雨ではなく、毎年1年間に発生する確率（年超過確率）が $1/1,000$ （0.1%）以下の降雨を意味します。毎年発生する確率は小さいですが、大規模な浸水被害が想定される降雨になります。

<浸水常襲地域>

奈良県においては、昭和57（1982）年8月出水以降3回以上浸水被害が発生した地域（昭和57（1982）年8月出水を含まず）を浸水常襲地域としています。浸水被害の発生要因としては、河川からの溢水、河川堤防の決壊、河川への排水不良等（内水被害）、道路側溝等の流下能力不足による浸水などがあります。

● 浸水想定深と注意点



0.5m未満の場合

- ・車での避難が危険な場合がある。
- ・浸水の深さがひざ上になると徒歩による避難が危険。
- ・避難が困難な場合は、自宅等の2階以上へ避難する。

0.5～2.0m未満の場合

- ・浸水が始まってからの避難は危険なため、近くの丈夫な建物の2階以上に避難する。

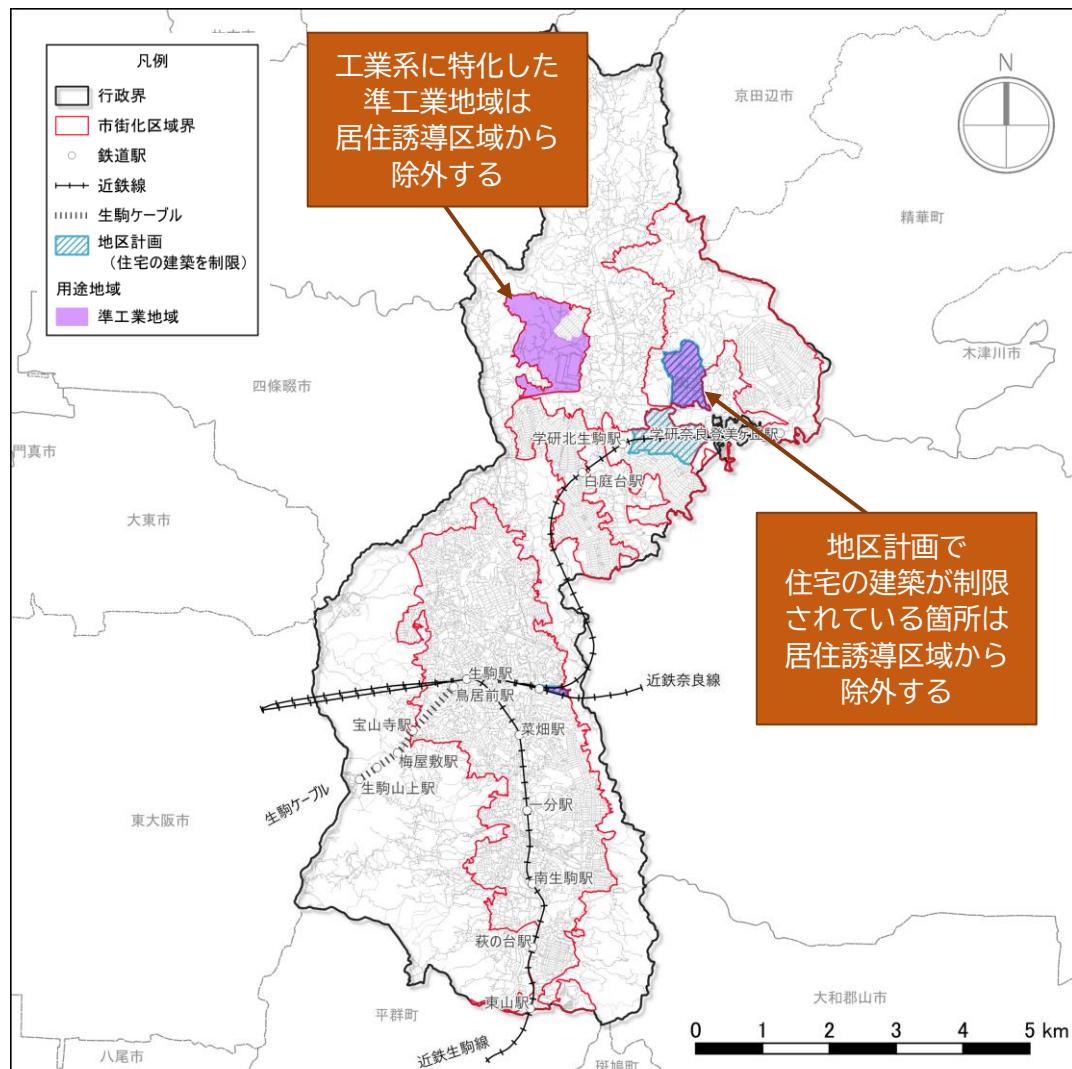
出典：生駒市総合防災マップ

(2) 住宅の建築が制限されている箇所等

地区計画等で住宅の建築が制限されている箇所や準工業地域など工業系用途地域（一部を除く）の箇所は、居住誘導区域から除外します。

ただし、工業系の用途地域であっても、地区計画において生活利便性向上に向けた施設の立地が位置づけられている箇所については、居住誘導区域に含めることを検討します。

条件	居住誘導区域から除外を検討する箇所
住宅建築の制限区域等	・地区計画 ・工業系用途地域（一部を除く）など



4.3.4 居住誘導区域

前述の「4.3.2居住誘導区域を定める箇所」から「4.3.3居住誘導区域から除外する箇所」を除いた箇所を居住誘導区域に設定します。

(1) 居住誘導区域（全体）

居住誘導区域

（全市合計）

1,724ha

※市街化区域面積2,161ha（学研高山地区第2工区（約288ha）を含む）に対して約79.8%を占める。学研高山地区第2工区の計画の進捗に応じて、居住誘導区域を設定（見直し）する。

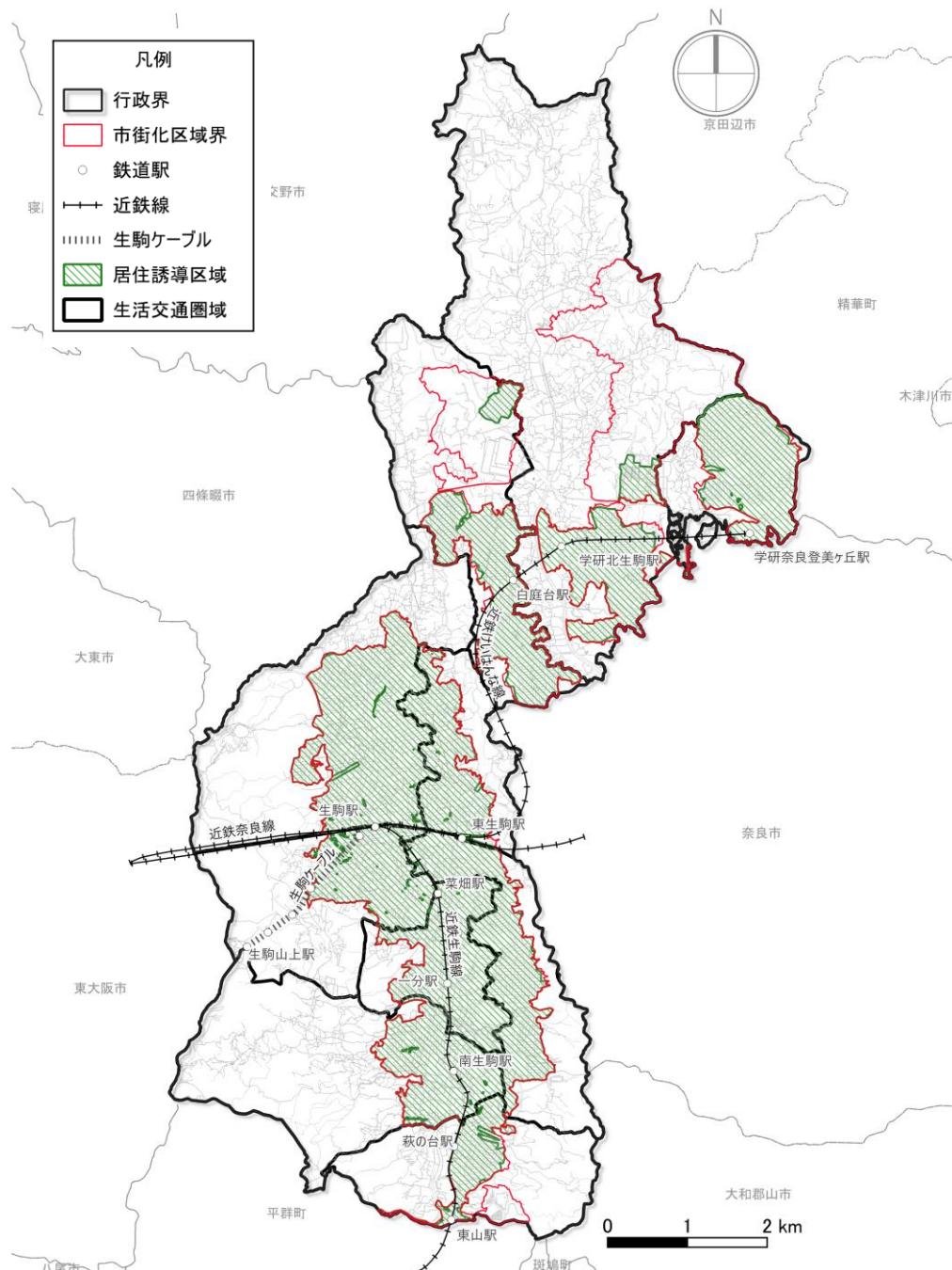
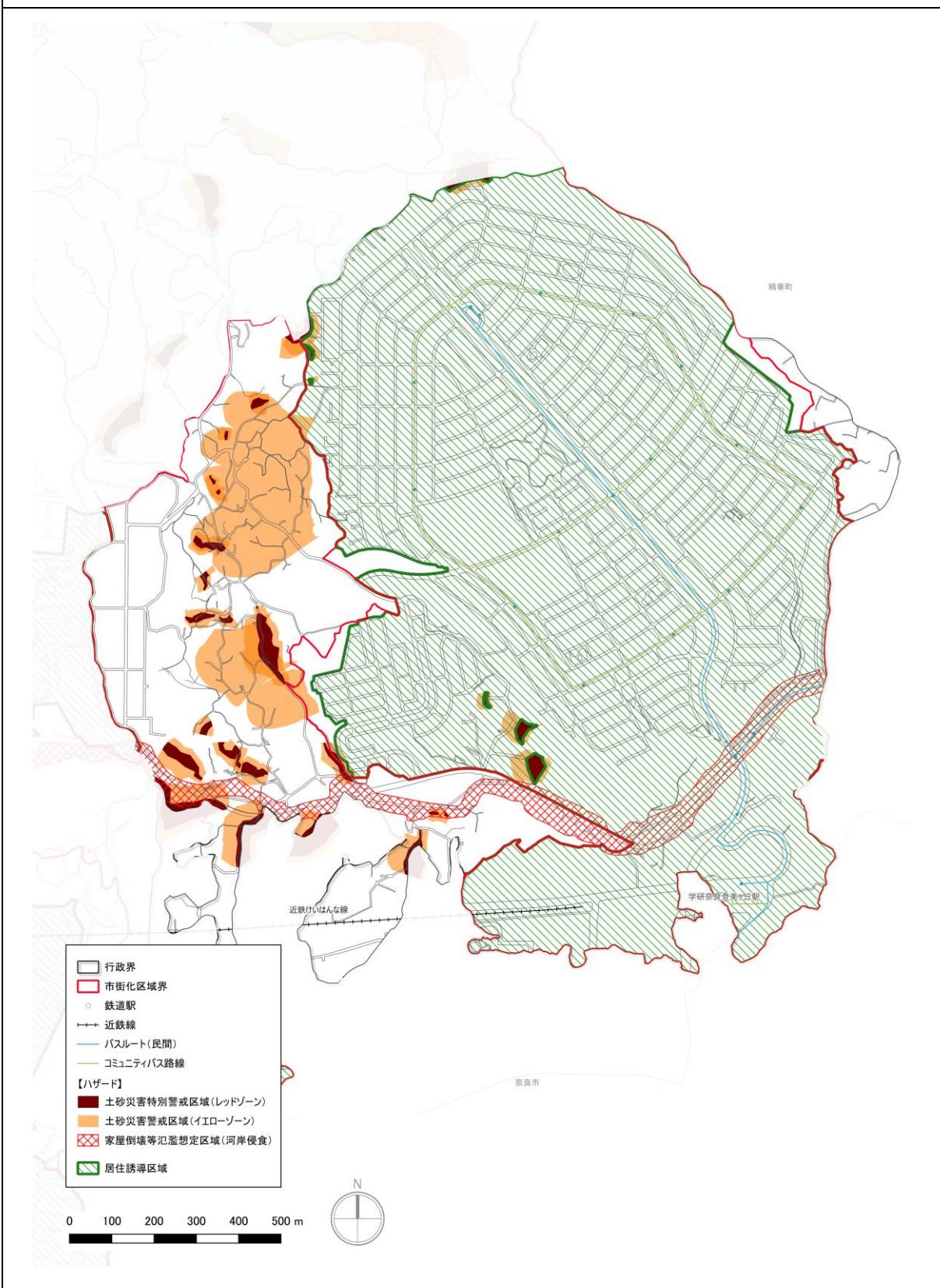


図 4-10 居住誘導区域

(2) 居住誘導誘導区域（将来生活交通圏域別）

1) 学研奈良登美ヶ丘駅圏域

（居住誘導区域面積） 175.0ha

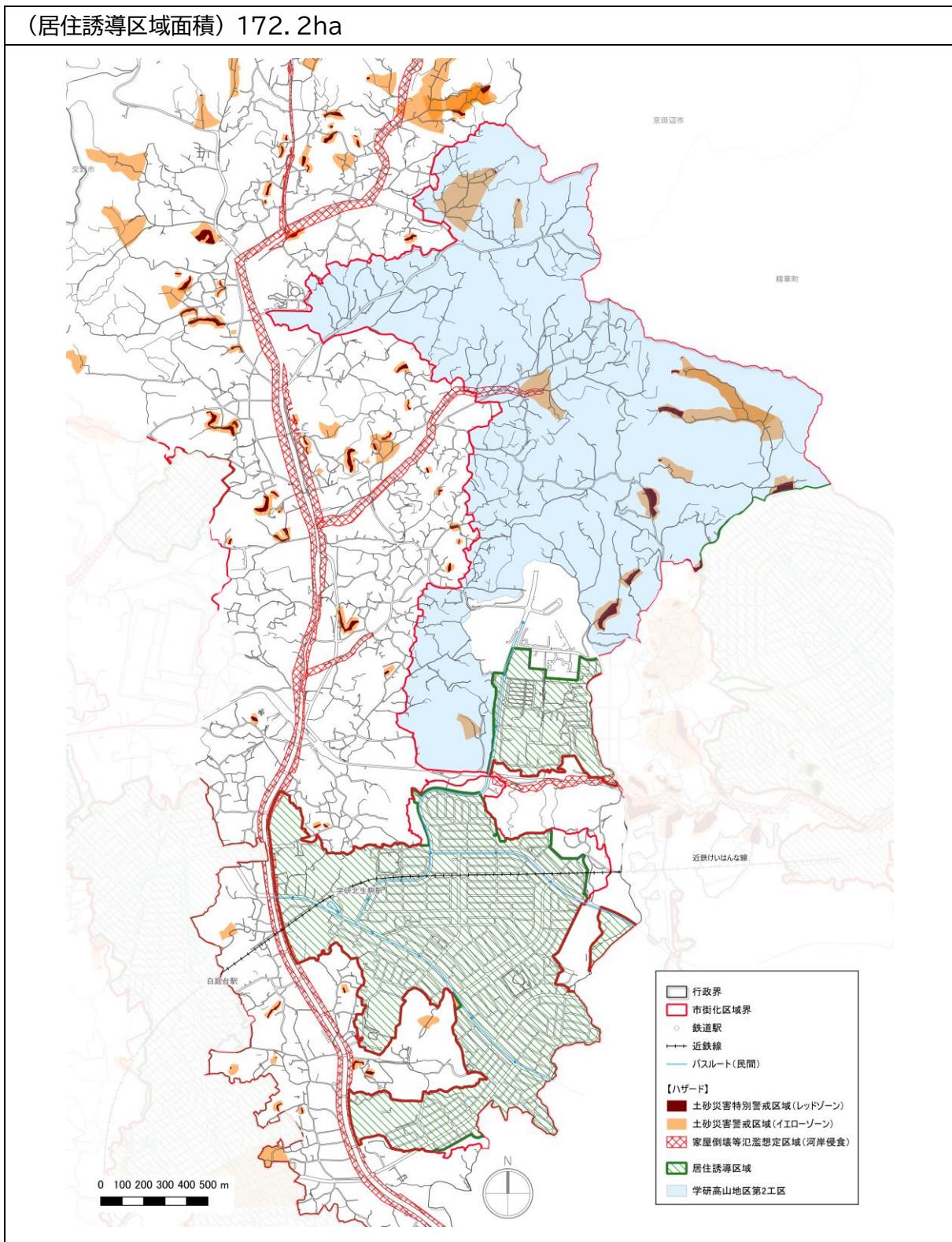


2) 学研北生駒駅圏域

<学研高山地区第2工区について>

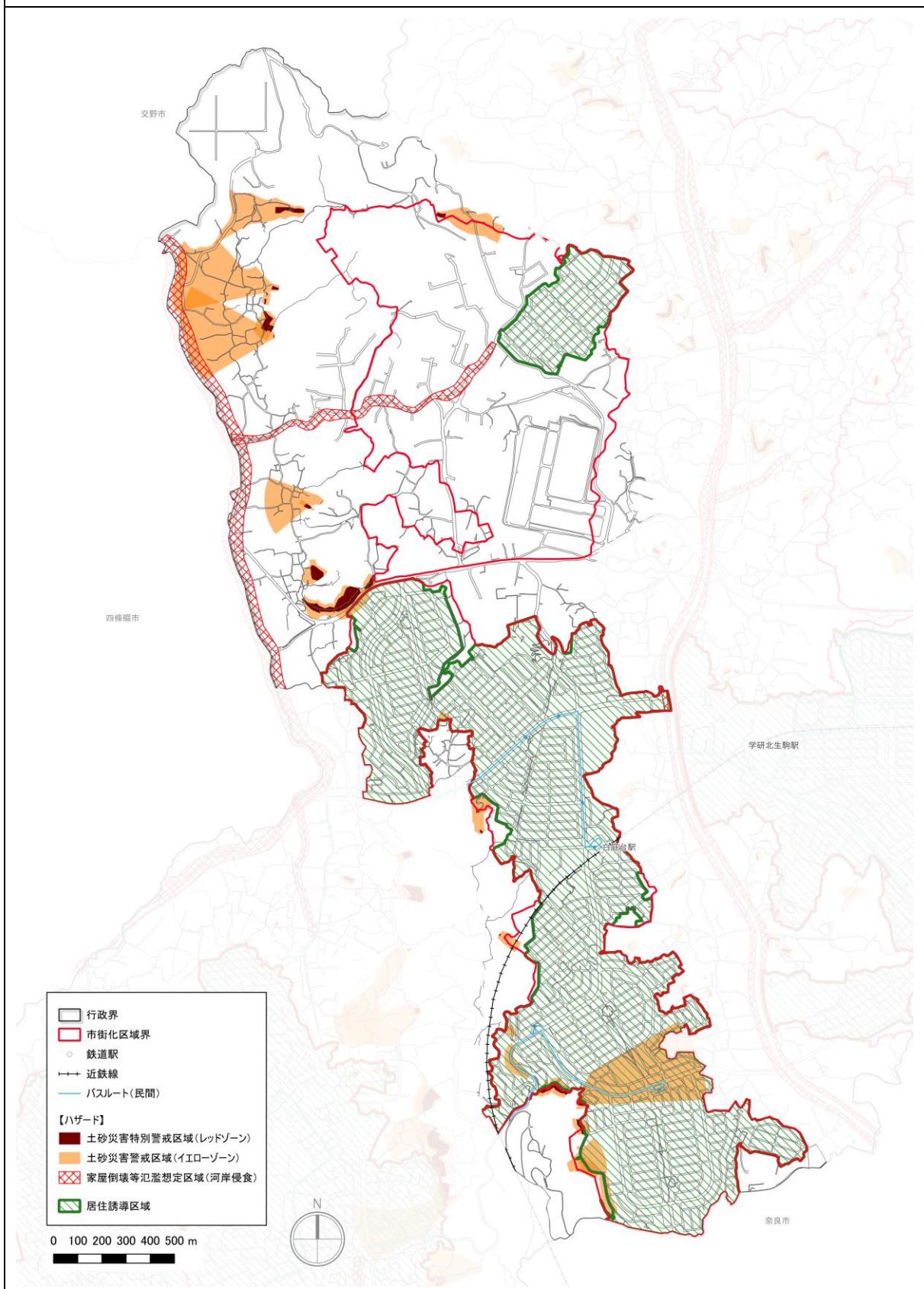
- ・学研高山地区第2工区の計画の進捗に応じて、居住誘導区域を設定（見直し）します。
- ・土砂災害特別警戒区域は、土地利用計画後の指定に合わせて居住誘導区域から除外します。
- ・学研高山地区は全域を都市機能誘導区域に設定しています。（5.3.3都市機能誘導区域参照）

（居住誘導区域面積） 172.2ha



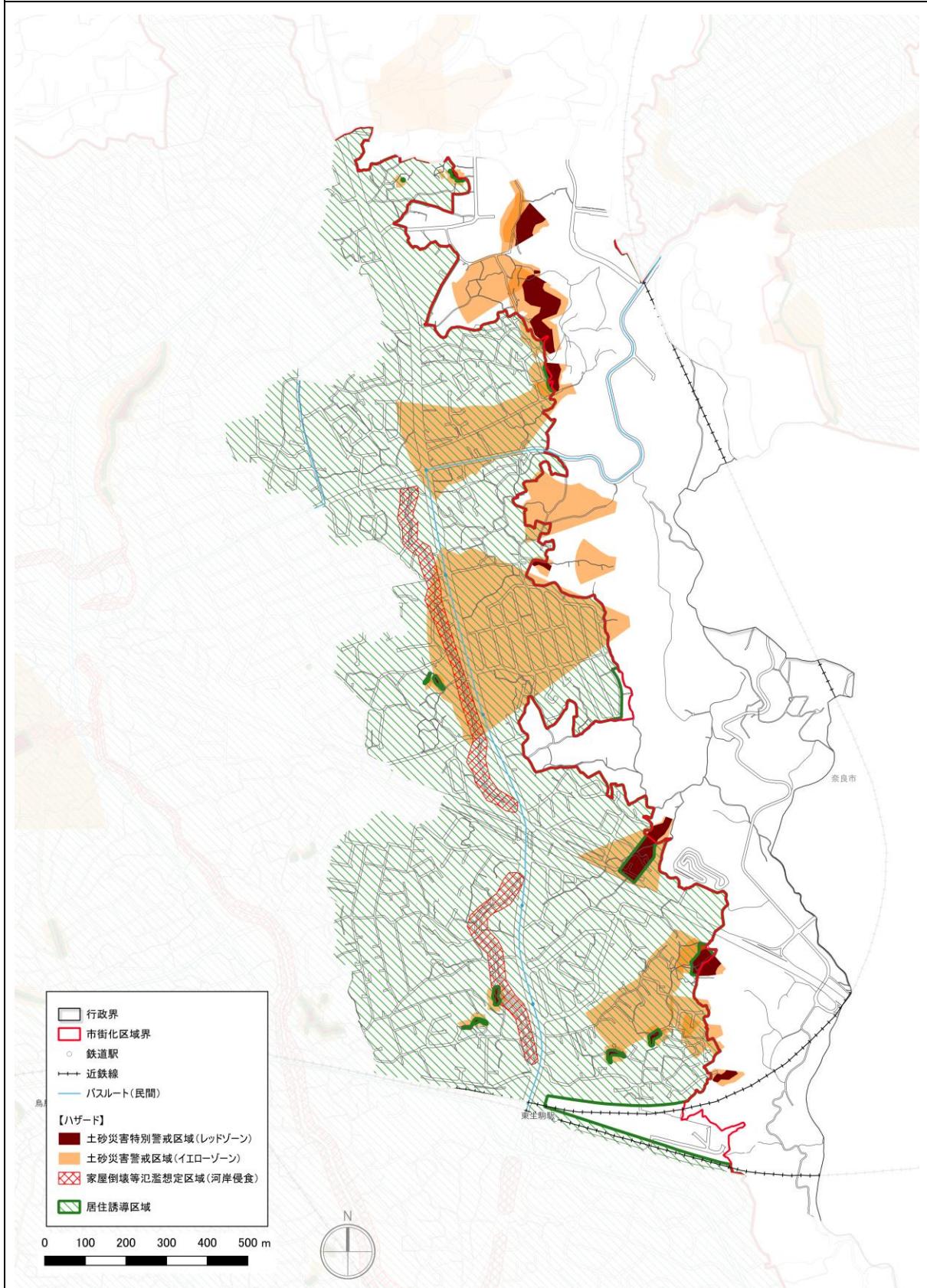
3) 白庭台駅圏域

(居住誘導区域面積) 197.0ha



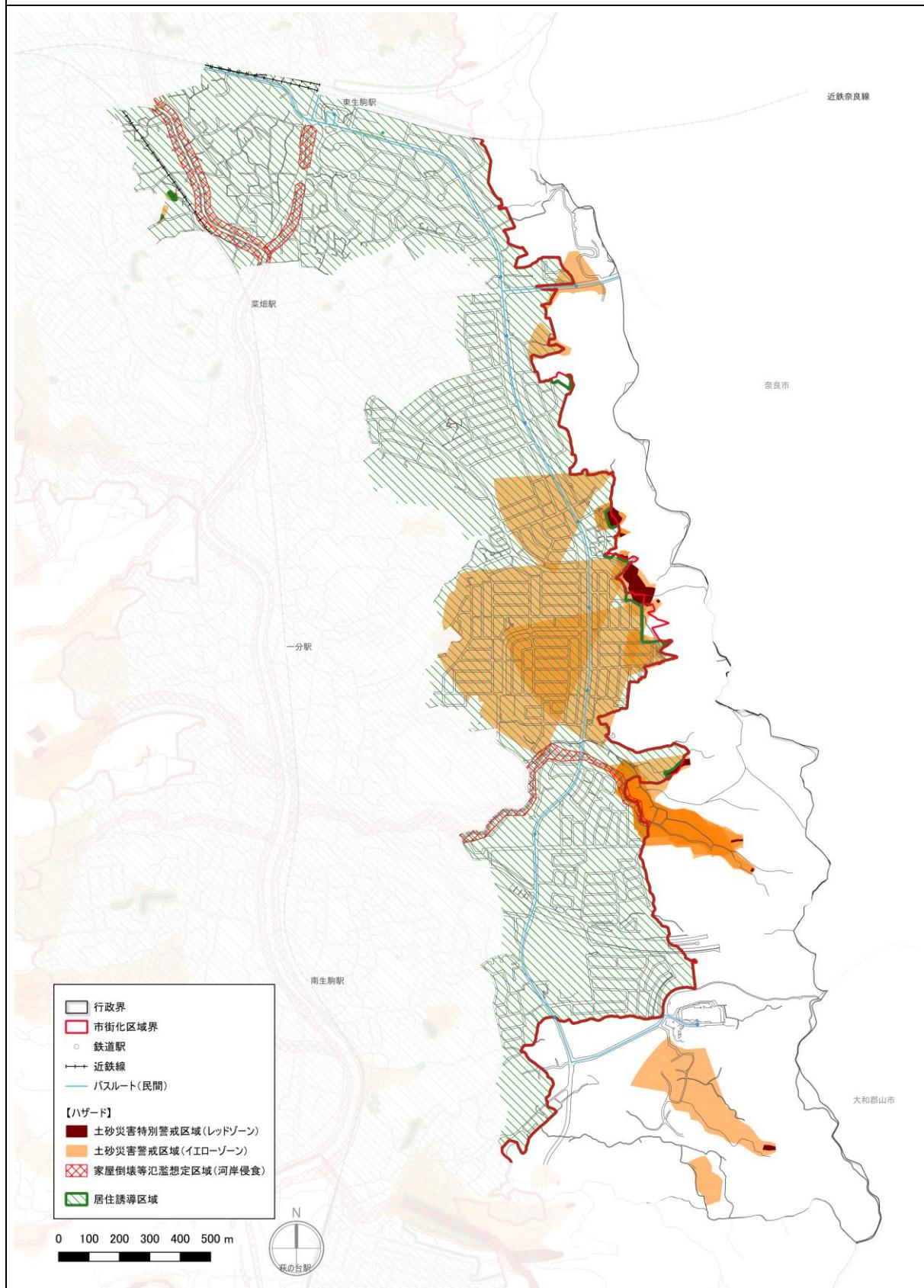
4) 東生駒駅（北）圏域

(居住誘導区域面積) 134.5ha



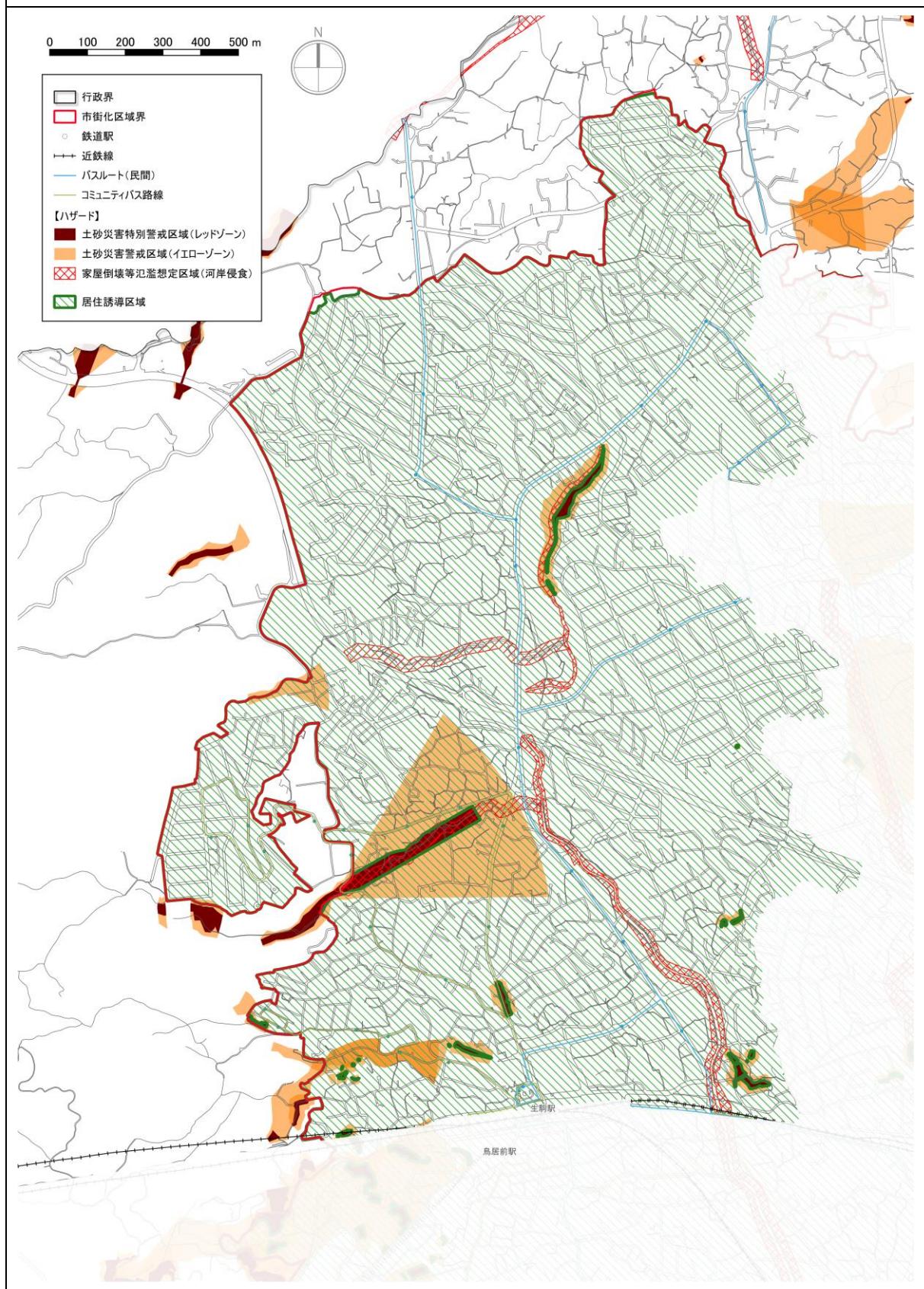
5) 東生駒駅（南）圏域

(居住誘導区域面積) 195.8ha



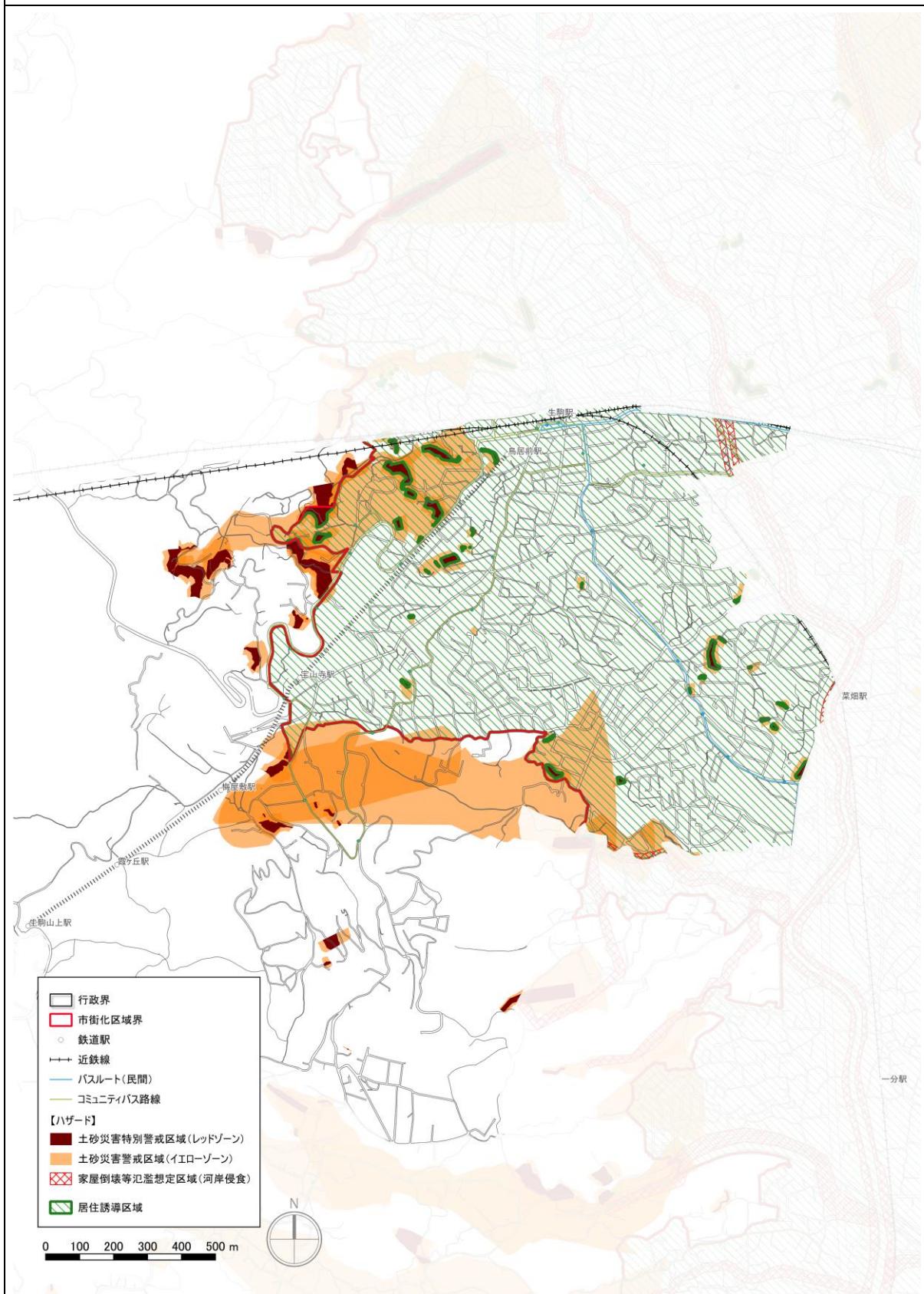
6) 生駒駅（北）圏域

(居住誘導区域面積) 308.4ha



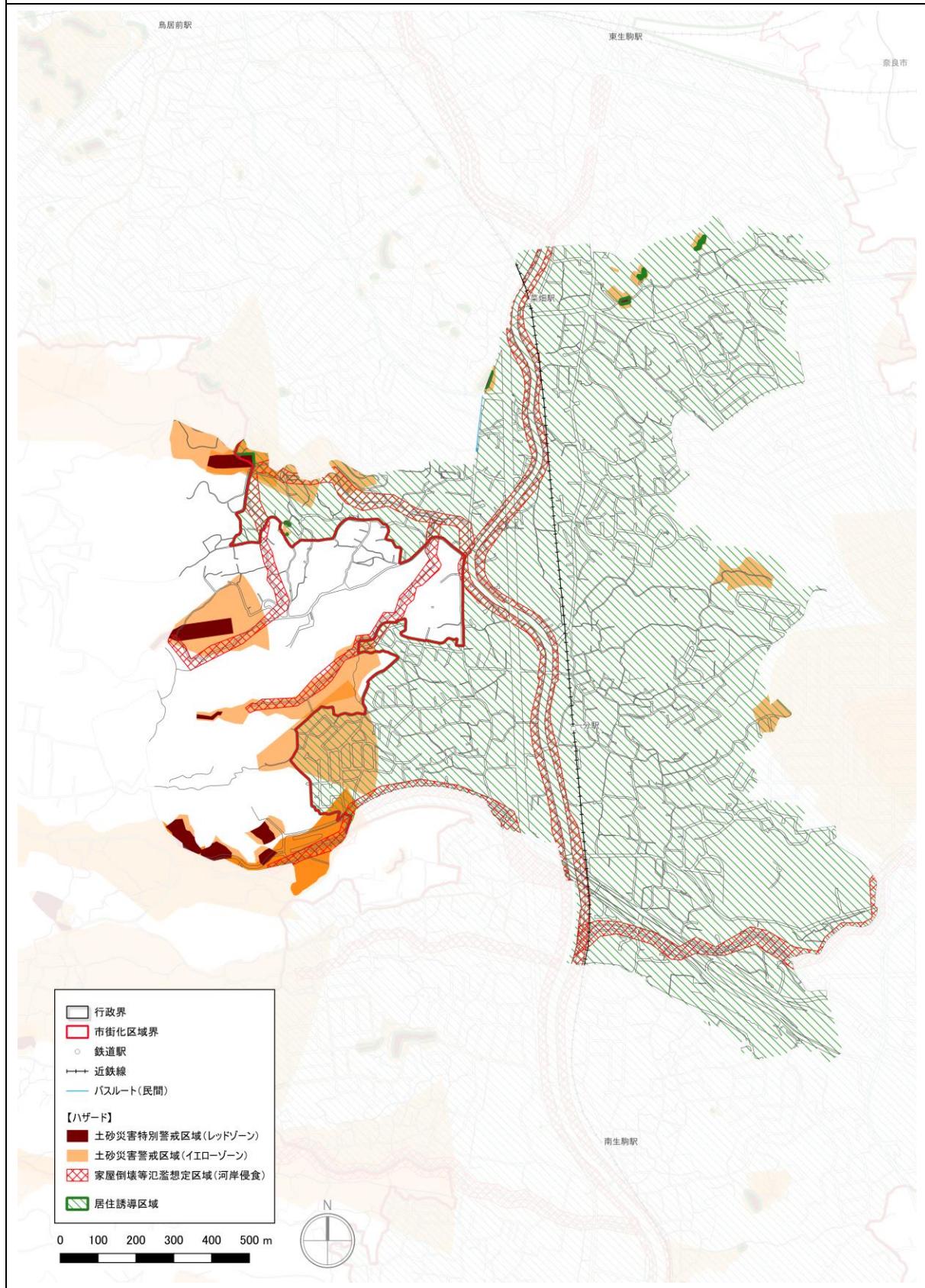
7) 生駒駅（南）圏域

(居住誘導区域面積) 143.4ha



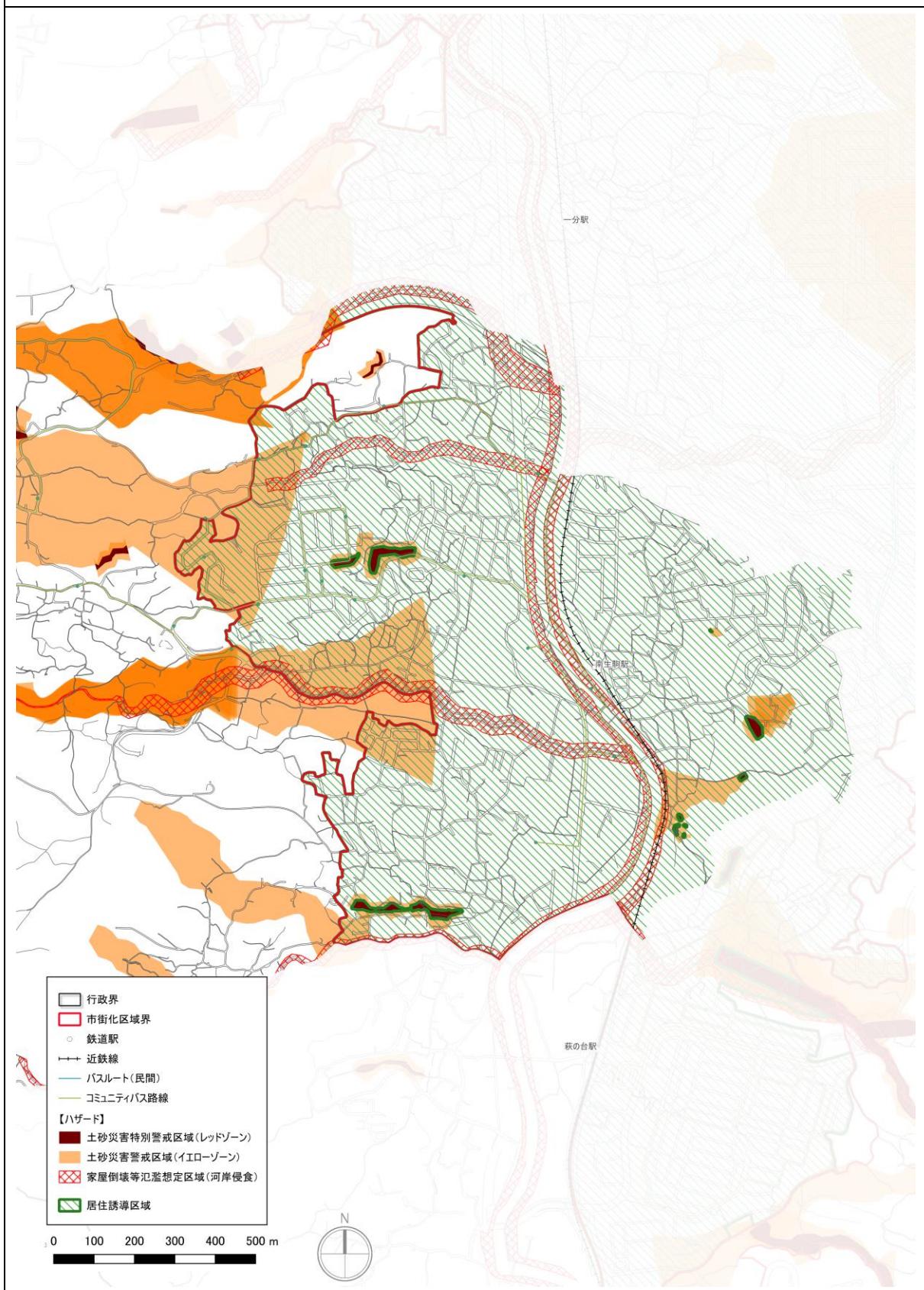
8) 菜畠駅・一分駅圏域

(居住誘導区域面積) 176.7ha



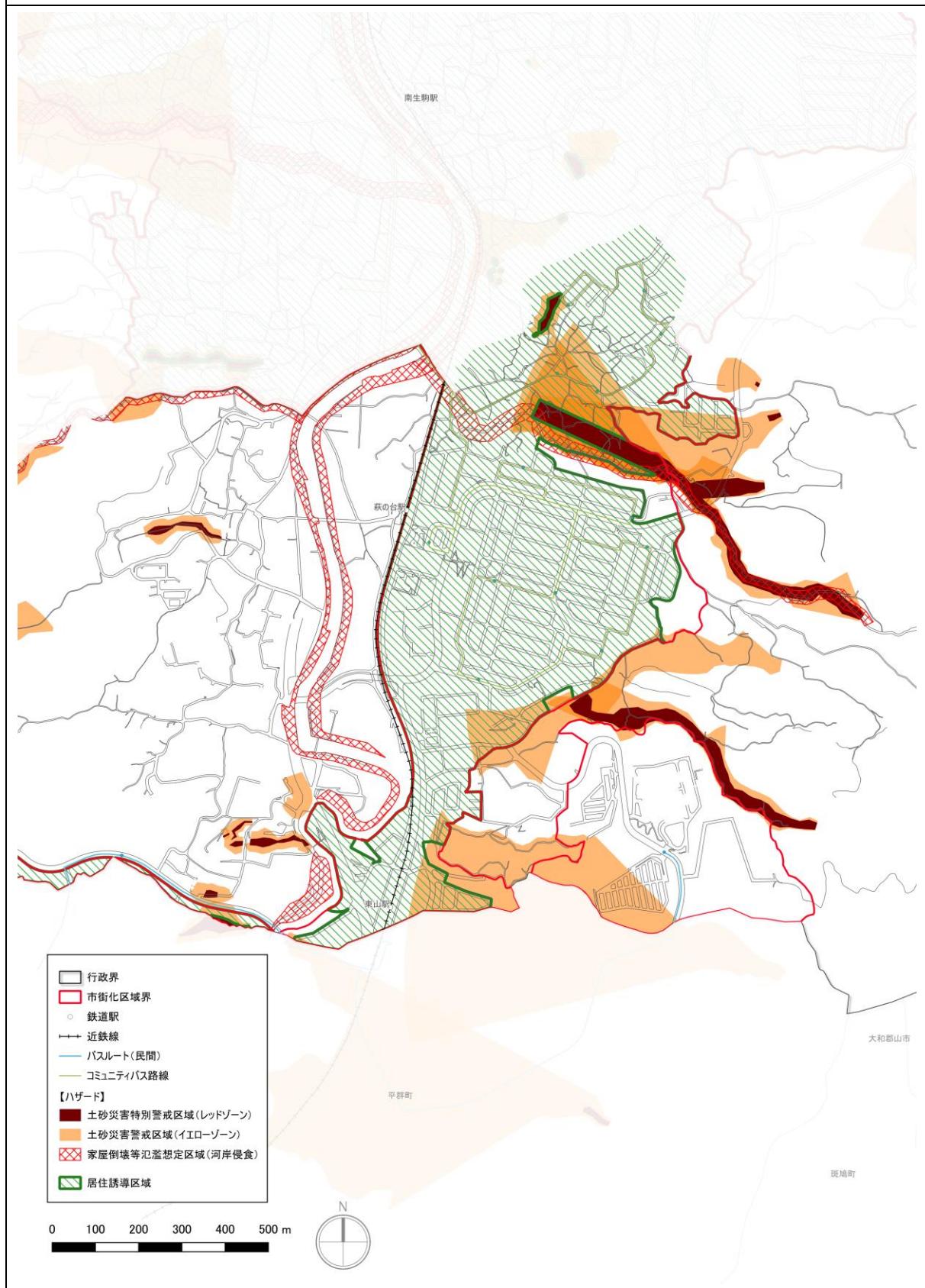
9) 南生駒駅圏域

(居住誘導区域面積) 153.5ha



10) 萩の台駅・東山駅圏域

(居住誘導区域面積) 67.3ha



4.3.5 居住誘導区域の人口規模の検証

居住誘導区域の人口密度は、令和2年時点の63.6人／haから令和27年時点の53.5人／haへと減少するものの、人口集中地区（DID地区）の人口密度40人／haを上回っていることから、都市機能やコミュニティは持続的に確保されると考えられます。

表 4-1 人口規模の検証

区域	項目	令和2年	令和27年
行政区域	人口	116,675人	100,082人
	面積		5,135ha
	人口密度	22.7人／ha	19.5人／ha
市街化区域	人口	110,175人	93,962人
	面積		2,156ha
	人口密度	51.1人／ha	43.6人／ha
居住誘導区域	人口	109,565人	92,265人
	面積		1,724ha
	人口密度	63.6人／ha	53.5人／ha

※令和2年は国勢調査、令和27年は日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）による人口

※市街化区域、居住誘導区域の人口は、125mメッシュ人口に基づき、区域にかかる縁辺部のメッシュのみ建物棟数で按分して算出。また、建物がないが人口がいるメッシュについては、そのままの人口を加算。縁辺部にかかる一部の調査エリアで集計のためのデータ年次が異なることにより、人口数値が反映できていないことがある。

