

1. 居住誘導区域の考え方

【一般論】（都市計画運用指針からの抜粋）

① 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である。このため、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。

② 居住誘導区域の設定

（１）居住誘導区域を定めることが考えられる区域。

- （ア）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
- （イ）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
- （ウ）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）居住誘導区域に含まないこととされている区域

- （ア）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）農用地区域又は農地法の規定により農地等
- （エ）自然公園法に規定する特別地域、森林法も規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域、特別地区など
- （オ）地すべり防止区域
- （カ）急傾斜地崩壊危険区域
- （キ）土砂災害特別警戒区域
- （ク）特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域

（３）原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- （ア）津波災害特別警戒区域
- （イ）災害危険区域（２）イに掲げる区域を除く。）

（４）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。（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判断）

- （ア）土砂災害警戒区域
- （イ）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
- （エ）土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波防災地域づくりに関する浸水の区域、都市浸水が想定される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

浸水想定区域については、浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区、居室の浸水被害が高頻度で発生し得る地区など特にリスクが大きな地区が存在し得ることに留意すべきである。

上記（４）のア～エ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。

なお、立地適正化計画に防災指針を定めれば、（３）、（４）それぞれに掲げる区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではないことに留意する必要がある。

また、災害リスクが特に大きいことを勘案して居住誘導区域に含めないこととした地区がある場合には、関係部局と連携の上、居住調整地域を定めること等により、当該地区における住宅等の新たな立地を特に抑制するための措置を講じることを検討するとともに、併せて、居住誘導区域内の災害リスクの低いエリアへの居住の誘導や移転を促進することが望ましい。

(5) 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。

(ア) 用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等（住宅の建築が制限されている区域）

(イ) 特別用途地区、地区計画等や条例等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. 都市機能誘導区域の考え方

【一般論】（都市計画指針からの抜粋）

① 基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、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誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

② 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。