

第5章

居住誘導区域

1 居住誘導区域の考え方

三鷹市は、将来的には人口減少に転じるものの、当面は人口増加の傾向にあるとともに、現状は都市機能や地域公共交通からみた生活利便性も概ね確保されています。

そのため、居住の集約を主目的にするのではなく、立地適正化の基本方針として掲げる「利便性や安全性の向上による質の高い居住環境の形成」に向けて、居住誘導区域を設定していきます。

2 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域の設定方針

1) 災害リスクに応じた居住の誘導

三鷹市は、地震災害時の延焼火災や水害による浸水、土砂災害など、複数の災害リスクを有しており、災害から人命や財産を守るため、災害の種別やリスクの高さ等を総合的に勘案して、居住を誘導していく必要があります。

そのため、災害リスクの高いレッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）に指定されている地域は、居住誘導区域に含めないこととします。

なお、イエローゾーン（土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域）に指定されている地域や木造住宅密集地域については、防災指針において、災害リスクの分析や具体的な取組を明確にした上で居住誘導区域に含め、防災・減災のまちづくりを進めていきます。

【参考】災害レッドゾーン・イエローゾーンに該当する主な区域

区分	区域	根拠法	三鷹市 該当	法令・運用指針に おける居住誘導 区域の考え方
レッド ゾーン	災害危険区域	建築基準法	—	居住誘導区域には、 含めない。
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	—	
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	—	
	土砂災害特別警戒区域	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	●	
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	—	
	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	—	
イエロ ーゾ ーン	土砂災害警戒区域	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	●	災害のリスクや対 策等を踏まえ、居 住誘導すべきでな いと判断する場合、 居住誘導区域には、 含めない。
	津波災害警戒区域、 津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律	—	
	浸水想定区域 (洪水、雨水出水、高潮)	水防法	● (洪水のみ)	
	都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法	—	

2) 大規模な公園等の保全

市全体を「緑のまち」にする“百年の森”のまちづくりは、自然緑地や公園、農地等を積極的に保全し、緑でつないでいくことで実現されます。

そのため、将来にわたり、これらの核となるまとまりのあるみどり空間を保全していくという観点から、大規模な公園等は、居住誘導区域に含めないこととします。

なお、その他の公園や生産緑地地区に指定する農地などについては、居住誘導区域には含めますが、各種制度を活用し、緑を身近に感じる資源として保全していきます。

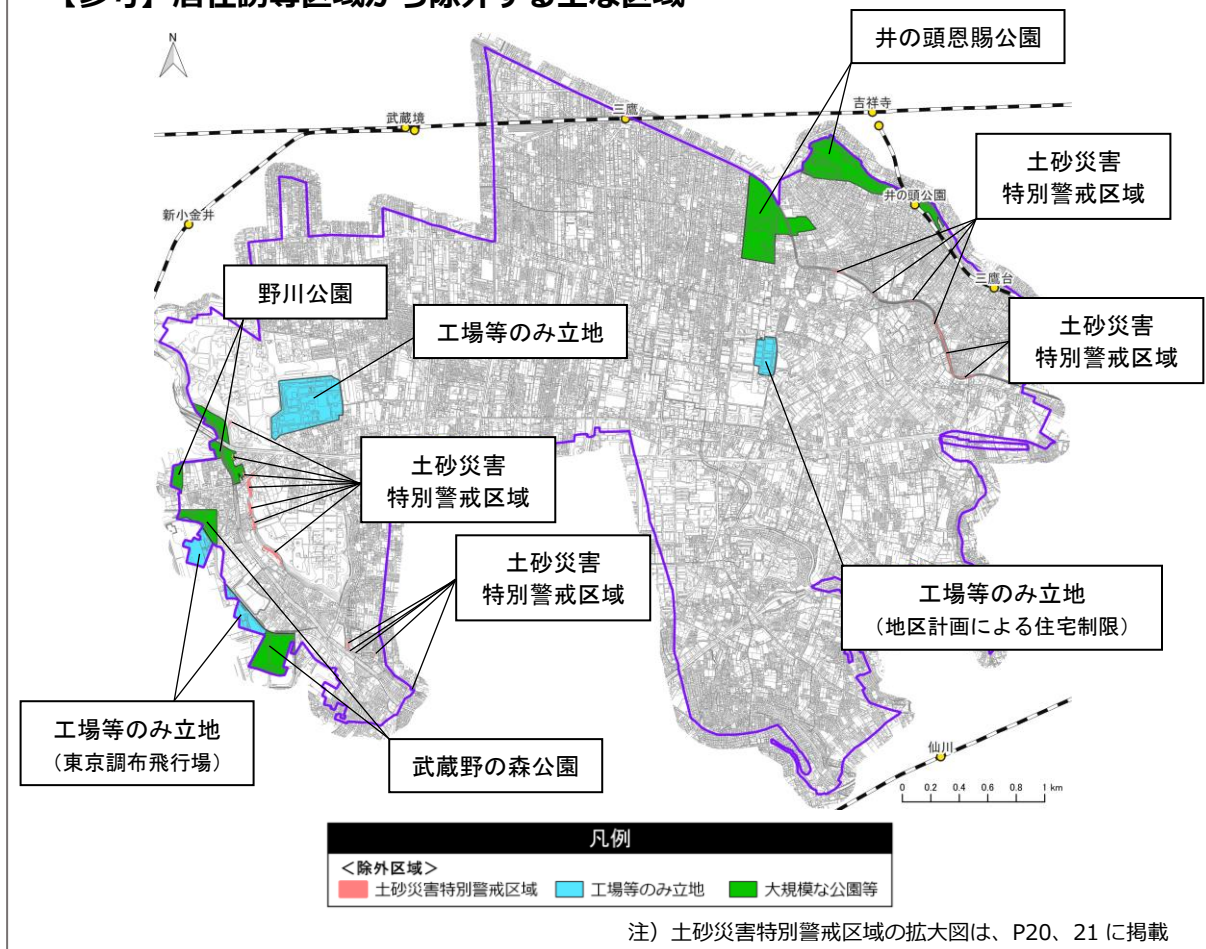
3) 産業の維持・保全

三鷹市は、工業系用途地域の指定が少なく、工場や事業所等のみが立地している地域、住宅と工場等が混在している地域などが存在していますが、工場等は年々減少しており、産業の支援・育成は重要な課題となっています。

そのため、産業の維持・保全を図っていくという観点から、工業系の土地利用が一団で図られている地域は、居住誘導区域に含めないこととします。

なお、住宅と工場等が混在している地域については、居住誘導区域に含め、操業環境の整備と良好な居住環境の調和を図るなど、住工共存のまちづくりを進めていきます。

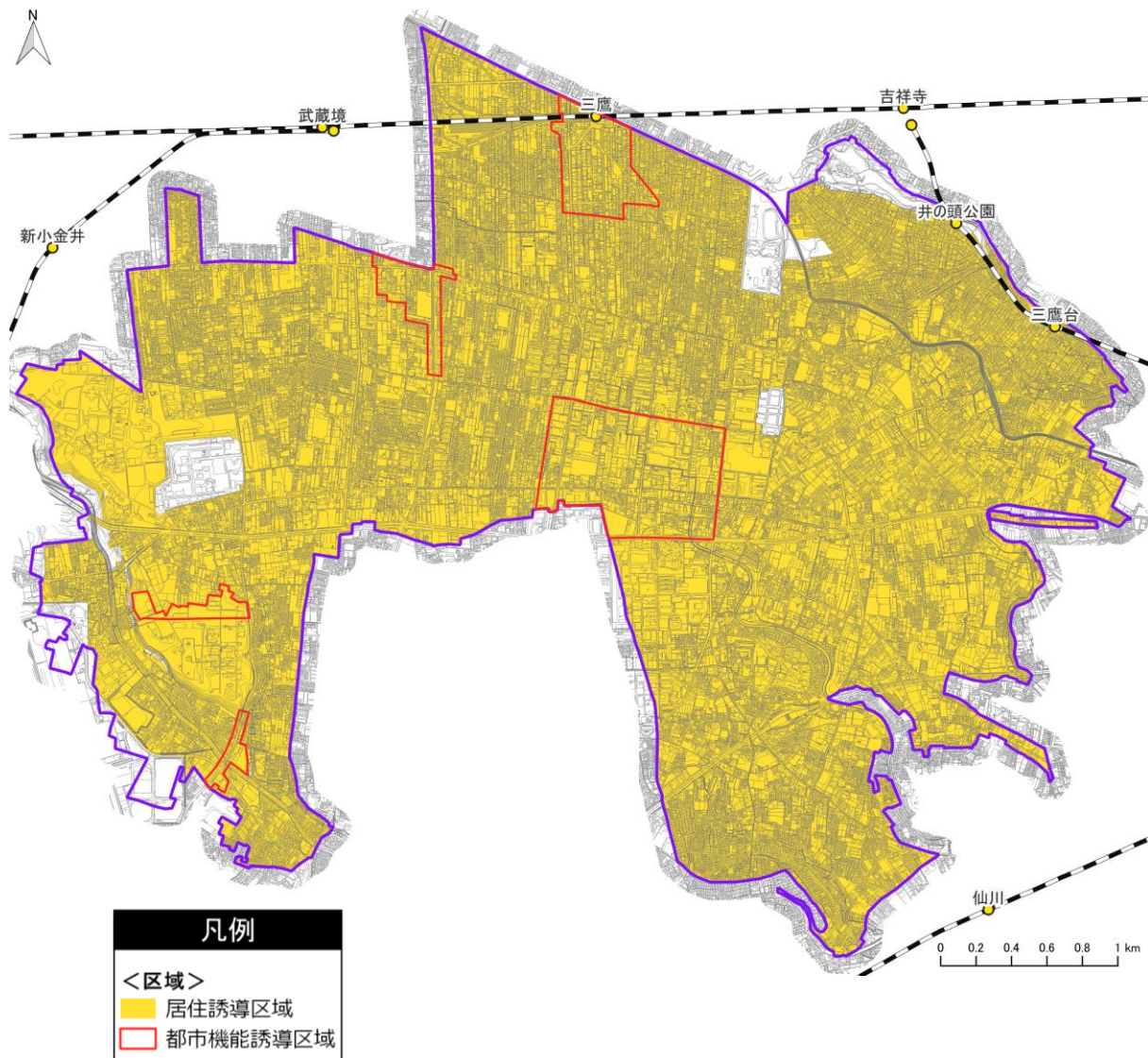
【参考】居住誘導区域から除外する主な区域



3 居住誘導区域

居住誘導区域の設定方針に基づき、居住誘導区域を次のとおり設定します。

《居住誘導区域》



区域	面積	令和6年1月1日	
		人口	人口密度
居住誘導区域	1,573.1 ha (市全体の 95.59%)	189,901 人 (市全体の 99.97%)	120.7 人/ha

注) 居住誘導区域の人口は、三鷹市全体の人口（189,959 人）を居住誘導区域内外の住居系建物の延床面積の割合で按分し、算出