

3章 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の基本的な方針

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、都市再生特別措置法において「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、災害危険区域その他政令で定める区域については定めないものとする。」とされています。

都市計画運用指針においては「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」とされているものです。

(2) 区域設定の考え方

本市では、市内各地で土地区画整理事業等による都市基盤整備を進めてきたことにより、人口密度が高い市街地が形成されてきましたが、将来的には人口減少や高齢化が進む見通しの地域も見られます。

本計画では、既存市街地を形成している市街化区域内の人口密度を将来的に維持していくためにも、以下の市街化区域内の状況を考慮し、居住誘導区域は基本的に市街化区域全域に設定します。

【市街化区域内の状況】

- ・土地区画整理事業と DID 地区の分布状況を確認すると、市街化区域内に広くカバーされ、市街地が形成されています。
- ・医療、高齢福祉、子育て、商業等の都市機能が市街化区域内に広く立地し、徒歩圏において概ねカバーされているため、生活利便性が確保されています。
- ・鉄道駅やバス停が市街化区域内に広く立地し、徒歩圏において概ねカバーされているため、公共交通のアクセスが確保されています。

ただし、居住誘導区域の設定にあたり、以下の居住に適さない区域・望ましくない区域は除外して定めることとします。

【居住に適さない区域・望ましくない区域】

- ・法令に基づき居住誘導区域に含まないこととされている区域
- ・災害リスク等を勘案し、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
- ・居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域
- ・その他、本市が居住に適さない区域・望ましくない区域と判断した区域

2. 居住誘導区域の設定

区域設定の考え方を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

(1) 居住を誘導すべき区域

- ・ 市街化区域全域を基本とする。

(2) 居住に適さない区域・望ましくない区域

■居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市再生特別措置法・同法施行令）

根拠	区域	日進市の状況
都市再生特別措置法	市街化調整区域	該当あり ※居住誘導区域に含めない ①
	建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例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	市街化区域内で該当無し
都市再生特別措置法 施行令	農用地区域、農地、採草放牧地の区域	市街化区域内で該当無し
	自然公園法に規定する特別地域	市街化区域内で該当無し
	森林法の規定により指定された保安林の区域	該当あり ※居住誘導区域に含めない ②
	原生自然環境保全地域、特別地区	市街化区域内で該当無し
	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	市街化区域内で該当無し
	急傾斜地崩壊危険区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	該当あり ※居住誘導区域に含めない ③
	地すべり防止区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	市街化区域内で該当無し
	土砂災害特別警戒区域	該当あり ※居住誘導区域に含めない ④
浸水被害防止区域	市街化区域内で該当無し	

■原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

根拠	区域	日進市の状況
都市計画運用指針	津波災害特別警戒区域	市街化区域内で該当無し
都市計画運用指針	建築基準法に規定する災害危険区域 ※条例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を除く	市街化区域内で該当無し

■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、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（都市計画運用指針）

根拠	区域	日進市の状況
都市計画運用指針	土砂災害警戒区域	該当あり ※居住誘導区域に含めない ④
都市計画運用指針	津波災害警戒区域	該当なし
都市計画運用指針	浸水想定区域	該当あり ※垂直避難が困難となる浸水想定最大規模が3m以上の区域は居住誘導区域に含めない ⑤
都市計画運用指針	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に規定する基礎調査の区域	市街化区域内で該当無し
都市計画運用指針	津波浸水想定における浸水の区域	市街化区域内で該当無し
都市計画運用指針	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	市街化区域内で該当無し

■居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

根拠	区域	日進市の状況
都市計画運用指針	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	市街化区域内で該当無し
	特別用途地区、地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	該当あり ※特別用途地区（研究開発地区）及び地区計画で住宅の建築が制限されている区域は居住誘導区域に含めない ⑥

■その他、本市が居住に適さない区域・望ましくない区域と判断した区域（日進市）

根拠	区域	日進市の状況
土地利用状況	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域で準工業地域内の操車場	準工業地域内の操車場は居住誘導区域に含めない ⑦

(3) 居住誘導区域の設定

「(1) 居住を誘導すべき区域」と「(2) 居住に適さない区域・望ましくない区域」より、居住誘導区域は以下のとおりとなります。



図 3-1 居住誘導区域