

これまでの都市計画審議会でのいただいたご意見等と回答（立地適正化計画関係）

令和7年度第2回 都市計画審議会（R7.8.29）

ご意見等	回答	対応状況
<p>市街化調整区域が居住に適さない区域との記載があるが、居住してはいけないような場所であるかの印象を受ける。都市マスの中で市街化調整区域は、本市の緑豊かな居住環境や自然環境の維持保全というふうに書いてあり、住んではいけないという記載になっていなく、この書きぶりでのよいのか。</p>	<p>居住に適さないという表現は全て修正しました。 立地適正化計画（都市再生特別措置法に基づく）における居住誘導区域の設定は、あくまで制度上の整理であり、「市街化調整区域に居住してはならない」ことを意味するものではありません。なお、立地適正化計画の手引き【基本編】でも「全ての人口の集約を図るものではない」とされています。</p>	<p>対応済</p>
<p>市街化調整区域の記載があるのは、日進市ならではのことで、立地適正化計画の制度上市街化区域にしか居住誘導区域・都市機能誘導区域が設定できないということが、パブコメの際に市民に理解してもらえるようにもう少し補足があってもよいと思う。</p>	<p>立地適正化計画（都市再生特別措置法に基づく）の制度上、市街化調整区域に居住誘導区域を設定することができないため、その内容を「3章居住誘導区域」の該当箇所以下のとおり追記しました。 (P3-1) 本市は、市街化調整区域内に住宅地として開発された地区が多く存在しているという特徴があります。一方で、立地適正化計画（都市再生特別措置法に基づく）の制度上、居住誘導区域および都市機能誘導区域は市街化調整区域に設定できないことから、市街化調整区域内の住宅地は居住誘導区域の対象外となります。</p>	<p>対応済</p>
<p>【市街化区域内の状況】で医療、高齢福祉、子育て、商業の順番に記載されているが、記載箇所によって順番が違うので合わせた方がよい。</p>	<p>記載の順番を合わせました。</p>	<p>対応済</p>
<p>P3-3 浸水想定区域の記述で3m以上の区域は、居住誘導区域に含めないとなっているが浸水深がL1（計画規模）かL2（想定最大規模）かは記載した方がよい。</p>	<p>以下のとおり、想定最大規模の文言を追加しました。 P3-3 2階への垂直避難が困難とされる浸水深3m以上の区域（想定最大規模）が面的に広がっているエリアは居住誘導区域に含めない。</p>	<p>対応済</p>

ご意見等	回答	対応状況
<p>「市の中心にある公共施設」「郊外にある住宅団地」「大学が立地している」は、市の特徴であるので、独自の区域設定等があってもよいのではないか。</p>	<p>・「市の中心にある公共施設」 都市マスタープランにて「公共施設集積拠点」と位置づけられていることから、立地適正化計画においても市街化調整区域ではありますが、法的な制限を受けない独自の区域ということで「公共施設集積拠点」として位置づけます。</p> <p>・「郊外にある住宅団地」 市街化調整区域に住宅団地が多く点在していますが、当該区域に更なる居住や都市機能の誘導を図るという考えではないため、独自の区域としては設定しません。</p> <p>一方で、当該地域を切り捨てるということではないため、P2-3立地適正化計画の方針で市街化調整区域の項目を設けて、「住宅地として開発がされた地区は居住環境を維持していく」旨の記載をしております。</p> <p>・「大学が立地している」 独自の区域として設定はしませんが、大学が多く立地していることは特徴であるため、P6-1誘導施策の検討（1）居住の誘導に関する施策にて、「大学との連携をした魅力あるまちづくりを進める」旨の記載をしました。</p>	<p>対応済</p>
<p>誘導施設では、新規での誘導と維持の誘導の側面があるので、その点を整理してはいかがでしょうか。</p>	<p>日進市立地適正化計画では、既存の商業施設の維持も含めた設定としています。そのため、「2.誘導施設の設定（1）各都市機能の考え方カ.商業」の記載について以下のとおり、既存の商業の維持を含めた考え方を記載しました。</p> <p>また、第8章の目標値の設定についても、都市機能誘導区域内の誘導施設数の目標値は維持を含めた目標値の設定としております。</p> <p>P5-4 商業施設は、市民の日常生活に必要な機能であるとともに、都市機能誘導区域内に立地することで、にぎわいの創出や市民の生活を支える拠点となることから、既存の商業施設の維持を含め誘導施設に設定します。</p>	<p>対応済</p>
<p>駅周辺の都市機能誘導区域は、誘導施策の内容なども関連してくるが、場合によっては駅ごとに誘導施設を設定してはいかがでしょうか。</p>	<p>現時点では誘導施設が商業施設のみであるため、各駅周辺に必要であると考えため、駅ごとの誘導施設の設定はしないこととします。</p>	<p>対応済</p>

令和7年度第2回 都市計画審議会（R7.8.29） 後日受付質疑

ご意見等	回答	対応状況
<p>P1-6 1980年以降、少子高齢化が進行し・・・とありますが、本市においては、第2期人口ビジョン5頁図表4で示されているように、年少人口は一度減少したものの、増加に転じ、その後2022年からは減少しています。1980年以降について「少子」と表現するのは間違っている（誤解を生じる）ように思います。 実態に合った文章にさせていただくことはできませんか。</p>	<p>文章を以下のとおり修正しました。 (P1-1) ・年少人口（15歳未満）の割合は、1980年から1995年にかけて減少傾向にありましたが、1995年から2000年にかけて増加し、2000年以降横ばいになっています。 (P1-6) ・将来的に、少子高齢化が進行し、2050年には、高齢者人口割合は32.0%になる見込みです。</p>	<p>対応済</p>
<p>P1-7 「市街化調整区域にも建物用地が広く分布しています。」という記述がありますが、市街化調整区域の住宅団地についての記載がもっとあってもよいように思います。本市の現状を語る上では、外せないことだと思うからです。1-8、1-9の土地区画整理事業と同じように地図と一覧を載せられませんか。 それを載せれば、五色園のようなところがあることがわかりますので、1-13にあるような「小規模ながら」という表現は避けていただけるように思います。「小規模ながら」は削除いただきたいです。</p>	<p>立地適正化計画の制度上、市街化調整区域の記載を必要最小限にとどめたいため、新たに図は追加しないこととします。ただし、市街化調整区域の住宅団地については、市の特徴でもあるため、文章を以下のとおり修正しました。「小規模ながら」の表現は削除しております。 (P1-7)(P1-13) ・市街化調整区域には、住宅地として開発された地区が多く存在しているため、建物用地が市街化調整区域に広く分布しています。</p>	<p>対応済</p>
<p>P1-23～ (1)「市役所庁舎その他施設」(2)学校施設を新たに加えられましたが、5-3の順番に合わせて、(5)(6)とした方がよいと思います。また、「施設」をどれにもつけて医療施設、高齢(者)福祉施設、商業施設、子育て施設とした方が、5-3と整合するよう思います。ご検討ください。</p>	<p>1章と5章の都市機能の記載順、記載内容を合わせました。</p>	<p>対応済</p>
<p>1章 5.都市基盤(1)都市計画道路 「整備中や未整備の道路が多い市街化調整区域内では、将来的に人口が減少する見込みです。」とありますが、資料3-2の4-3人口フレームの算出で2030年の市街化調整区域人口は、2020年に見込んだ人数よりも1500人増加した人数となっています。どのような根拠で人口が減少すると見込んでいるのか、整備中や未整備の道路が多いことが将来的に人口が減少する理由になるのでしょうか。立地適正化計画と都市マスタープランで整合性をもたせてください。</p>	<p>立地適正化計画「第1章5.都市機能(1)都市計画道路」の項目では、2020年(国勢調査)・2040年(国立社会保障・人口問題研究所)の人口データを基に市内の人口分布と都市計画道路を重ね合わせた図から単に読み取れる状況を記載したものです。 都市マスタープランでは、都市計画道路箇所に限らず市街化調整区域全体の人口(計画目標年次2030年)について記載したものとっております。</p>	<p>対応済</p>
<p>P4-5 赤池駅周辺の「プライムツリー赤池」の部分が色が違うのはどういう理由からなのでしょう。また、半径800mの徒歩圏域を示してありますが、円の中心はどのように決めた上で円をえがいているのでしょうか。円の中心が誘導施設の場所のように誤解されないか心配します。</p>	<p>・「プライムツリー赤池」の部分については、地区計画で住宅の建築が制限されているエリアであるため、居住誘導区域から除外しています。周辺と色塗りが異なることから、その旨の補足説明を加えました。 ・半径徒歩圏800mの円中心が分かるように図を修正しました。また併せて、都市機能誘導区域の区域範囲が用途地域を基本としているため、用途地域図を反映させるなど、よりわかりやすくなるよう図の表現を修正しました。</p>	<p>対応済</p>

ご意見等	回答	対応状況
<p>駅周辺型の誘致商業施設を3000㎡以上とし、住宅地型の誘致商業施設を1500㎡以上としています。が、この規模以上であることがなぜ必要なのか知りたいです。</p>	<p>日進市都市計画図左上の「用途地域による建築物の用途制限の概要」表のとおり、市街化区域では用途地域ごとに建築物の用途や店舗等の面積が制限されており、面積の設定についてはこれを参考にしています。</p> <p>尚、誘導施設はにぎわいの創出や市民の生活を支える拠点と位置づけています。このうち、住宅地型における誘導施設は、日常的な買い物需要を満たせる程度の規模の商業施設をイメージしています。また、駅周辺型については、住宅地型よりも、人が集まりにぎわいが創出される拠点としてより規模の大きな商業施設をイメージしています。</p>	<p>対応済</p>
<p>居住誘導区域の設定については、「(3)準居住誘導区域(日進市独自設定)」として項目を新たに設けることはできませんか。質疑番号12で書いたように、市街化調整区域においても人口増が見込まれています。調整区域内に約2万人の市民が住んでおられることが日進市の一番の特徴であり、その住宅団地は今後も維持していこうというのなら、何らかの形で書き込むべきだと思います。公共交通施策を考える上においても、市街化調整区域内にお住いの皆さんの移手段を考えることこそが重要です。この項目を設けると、準都市誘導区域、準地域拠点施設を考える必要が出てきますが、それが日進市の立地適正化計画には必要なことだと思います。</p>	<p>市街化調整区域に住宅団地があることは市の特徴であり、当該地域を切り捨てるということではないため、「2章3.立地適正化計画の方針」で市街化調整区域の項目を設けて、「住宅地として開発がされた地区は居住環境を維持していく」旨の記載をしています。</p> <p>一方、立地適正化計画では市街化区域に居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、一定の人口密度を維持していくということが基本の考え方になるため、日進市の場合は、将来の人口減少に備え、市街地の拡散を防ぐことが計画策定の目的でもあることから、市街化調整区域に居住を誘導するような独自の区域設定はしないこととします。</p>	<p>対応済</p>
<p>居住誘導区域について、都市マスタープラン見直しの人口フレームの算出で約5haの住宅用地面積が必要となっているので、現在は調整区域でも、20年後には市街化区域に編入されることを想定して、居住誘導区域に設定することはできないのでしょうか。その区域の候補としては、市役所周辺地域が良いのではないかと考えています。</p>	<p>立地適正化計画(都市再生特別措置法に基づく)の制度上、市街化調整区域に居住誘導区域を設定することができません。新たな市街化区域の設定については、都市マスタープランにて検討するものとなります。</p>	<p>対応済</p>
<p>「5章2.誘導施設の設定」 誘導施設の設定を考える上で、設定しない理由として「居住地の近くにバランスよく立地していることが必要であり、誘導施設には設定しません。」が挙げられていますが、この文章は、「誘導施設に設定すると、バランスが崩れ、片寄りが生じる」というように受け取れます。現在は立地している施設であっても、20年後もあるとは限りません。現在の案のままでいくなら、設定しない理由をもう少しわかりやすく書いていただきたいです。</p>	<p>「5章2.誘導施設の設定」にて記載していた「居住地の近くにバランスよく立地している」という表現は削除し、「居住地の近くに立地していることが望ましいと考え、都市機能誘導区域のみに集約することはせず、誘導施設には設定しません。」という内容の記載に修正しました。</p>	<p>対応済</p>
<p>6月27日の都計審資料2-2のページ1-21に商業施設の徒歩圏人口カバー率が出ていますが、これを見るとわかるように、都市施設誘導区域に設定しようとしている区域には、既に商業施設があります。特に、住宅地型の商業施設を誘導しようとしている3地区には、1500㎡を超える商業施設が存在します。現在ある施設に追加して商業施設を誘導するのでしょうか。現在の施設が撤退しないようにするためなのでしょうか。商業施設を設定することにより、どのような誘導施策を講じるのかを早く知りたいです。(次回の議題だとは思いますが)</p>	<p>誘導施設の設定については、既存の商業施設の維持も含めた設定となっています。</p> <p>なお、都市機能誘導区域や誘導施設は単体で存在するのではなく、まずは居住誘導区域内の人口密度の維持や居住の流動化が活発になることで、都市機能(商業施設)を維持することができると考えます。</p> <p>また、人口や居住流動が活発なところには新たな都市機能(商業施設)も立地する可能性があると考えます。</p>	<p>対応済</p>

ご意見等	回答	対応状況
<p>地域生活拠点【駅周辺型】「大規模な商業施設」「誘導施設の設定…3,000㎡を超える食料品スーパー等商業施設」とありますが、既に駅前には駐車場を有する店舗面積1,000㎡のスーパーストア、小売店があり、日常的に必要な買物ができる状況になっています。一方、大型商業施設がある赤池駅前付近の道路は自動車で遊びに訪れる客が多く慢性的に渋滞しており、駅利用者、近隣住民、交通に問題が生じています。拠点となる鉄道駅から概ね半径800m圏内に大規模な駐車場を有する大型商業施設を建設すればさらに渋滞を招き(建てられるだけの場所もないと思いますが)、また、子連れの家族世帯は自動車移動が基本のため、駐車場を備えない商業施設は集客力につながらず、また将来の人口構造的にも大規模商業施設を維持するだけの集客ができず日進に限らず負の遺産が残るだけです。良いイメージの例で言えば、豊橋市のまちなか図書館の入る建築物を高層化したように、多世代にとって駅前にふさわしい生活の利便性を高めてくれる、公共的機能の高い施設を低層部に、上層部に住居を複合化した中・高層建築物とし、その分、小規模ながら緑を配置し、環境緩和機能、防災面を考慮した居心地よく、イベントが行えるような広場を確保して頂く方が拠点という面から考えるとよいのではないかと思います。駅前という場所にふさわしい拠点施設として、「大規模な商業施設をはじめ」には賛同できません。</p>	<p>・立地適正化計画と交通ネットワークの両者は、相互補完関係にあり、居住の集約が交通の効率化・持続性を高め、強化された交通がさらに居住を支える循環を形成します。</p> <p>居住誘導区域、都市機能誘導区域、既存住宅地などを公共交通で結ぶことで車に依存しなくても日常生活が送れるまちを目指すのが立地適正化計画であると考えます。</p> <p>・誘導施設の設定については、既存の商業施設の維持も含めた設定となっています。</p> <p>なお、都市機能誘導区域や誘導施設は単体で存在するのではなく、まずは居住誘導区域内の人口密度の維持や居住の流動化が活発になることで、都市機能（商業施設）を維持することができると考えます。</p> <p>また、人口や居住流動が活発なところには新たな都市機能（商業施設）も立地する可能性があると考えます。</p> <p>・豊橋市の例のような複合化・高層化施設については、今後の参考とさせていただきます。</p>	<p>対応済</p>