

3 新たな都市計画区域等の指定範囲の検討

(1) 基本的な考え方

現在の都市計画区域外の地域について、現在発生している土地利用上の問題や将来の土地利用動向を踏まえ、新たに都市計画区域又は準都市計画区域として指定する必要性のある地域を選定し、地域の実情を考慮しながら、都市計画区域等の指定について検討します。

(2) 都市計画区域等の指定の判断基準

(都市計画区域)

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域であり、土地利用の整序や都市施設などの整備、無秩序な市街化の抑制などを行う必要性の高い区域であると考えられます。したがって、現在の都市計画区域外において、新たに都市計画区域に指定すべき地域は、以下の要件を満たす地域とします。

都市計画法第5条（同法施行令第2条）の要件に該当する地域であって、かつ以下のいずれかの要件に該当する地域。

- ・ 開発ポテンシャルを活かし、基盤施設整備や施設立地誘導を積極的に行うべき地域
- ・ 開発ポテンシャルの高まりに対し無秩序な市街化を抑制すべき地域

(準都市計画区域)

準都市計画区域は、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域であり、土地利用の整序又は環境を保全するための措置を講じる必要性の高い区域であると考えられます。したがって、現在の都市計画区域外において、準都市計画区域に指定すべき地域は、以下のいずれかの要件に該当する地域とします。

- ・開発ポテンシャルの高まりに対し、用途地域などによる土地利用の整序や特定用途の開発の制限を行う必要性がある地域
- ・既存住宅が集積した地域（集落地など）において、生活環境及び地域の個性や魅力を阻害する要因がある地域やその発生可能性が高いと判断される地域で、他法令などでそれらを抑制することが困難と認められる地域

（３）新たに都市計画区域等の指定を検討する地域

現在の都市計画区域外の地域のうち、以下の２地域については、第二東名高速道路などのインターチェンジ（I.C）整備に伴い、開発ポテンシャルの上昇が想定されることから、都市計画区域又は準都市計画区域の指定を検討する地域としました。

- ・岡崎市額田^{ぬかた}地域
- ・新城市鳳来^{ほうらい}地域

その他の地域については、人口動向、開発動向及び観光ポテンシャルの面などを検討した結果、現時点では、都市計画区域及び準都市計画区域を指定する必要はないと判断しました。

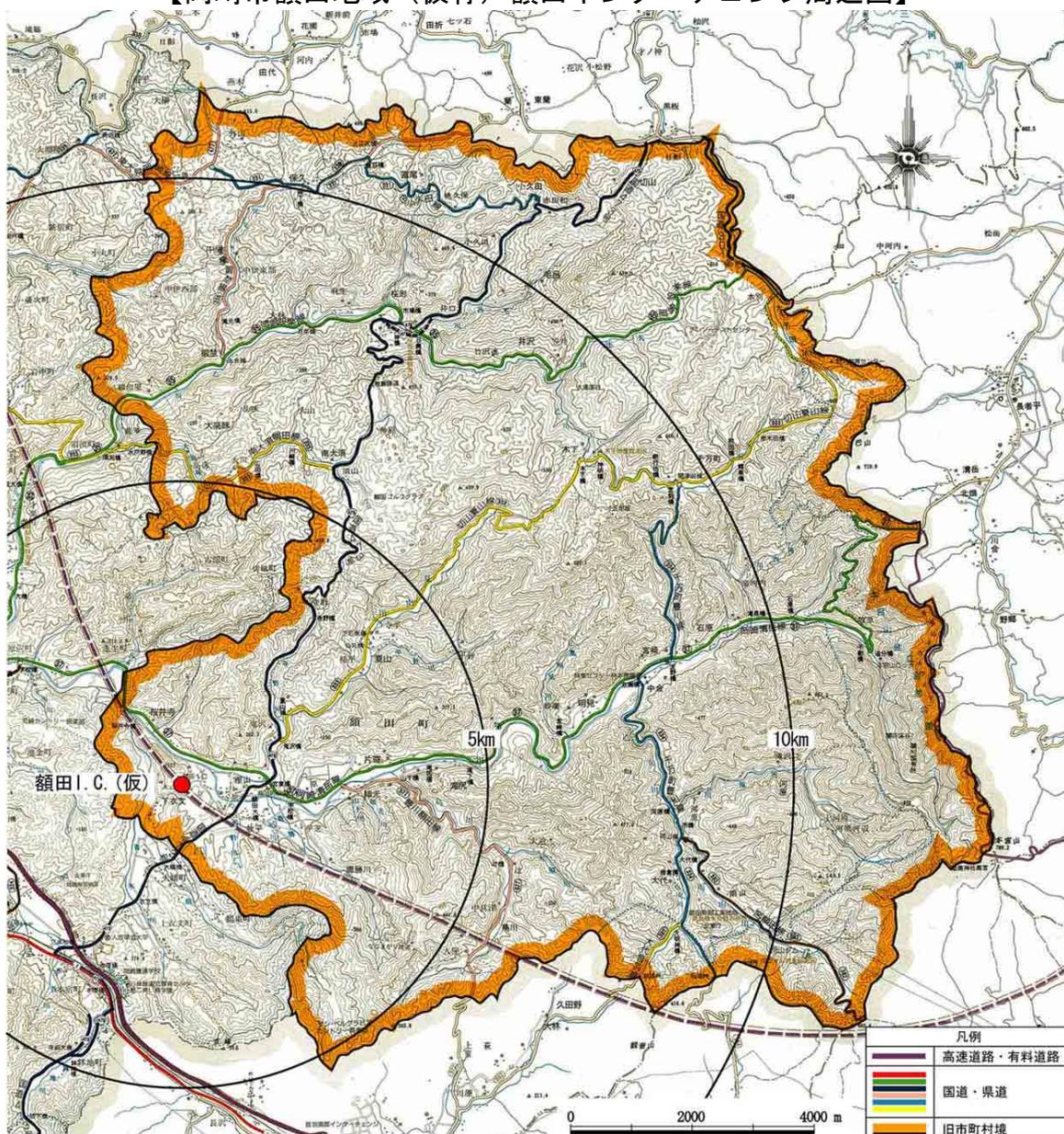
ア 岡崎市額田地域

岡崎市額田地域の（仮称）額田^{たん}I.C計画地周辺については、平坦な土地が広がっており、全国的な実態などからみて、I.Cとの近接性を活かした産業関連施設などが立地することを想定すると、無秩序な開発の抑制、生活環境や農地などの保全に向けた土地利用規制・誘導を行う必要が認められます。したがって、（仮称）額田I.C計画地周辺について、適切な土地利用を誘導し生活環境の保全を図るため都市計画区域又は準都市計画区域を指定することが望ましいと考えます。

岡崎市において、計画的な整備・開発や雇用拡大の可能性を探りながら、額田地域のまちづくり方針の検討がされていることから、地域の意向や関係機関との調整を踏ま

え、具体的な指定の時期、範囲、規制の内容などについて検討していきます。

【岡崎市額田地域（仮称）額田インターチェンジ周辺図】



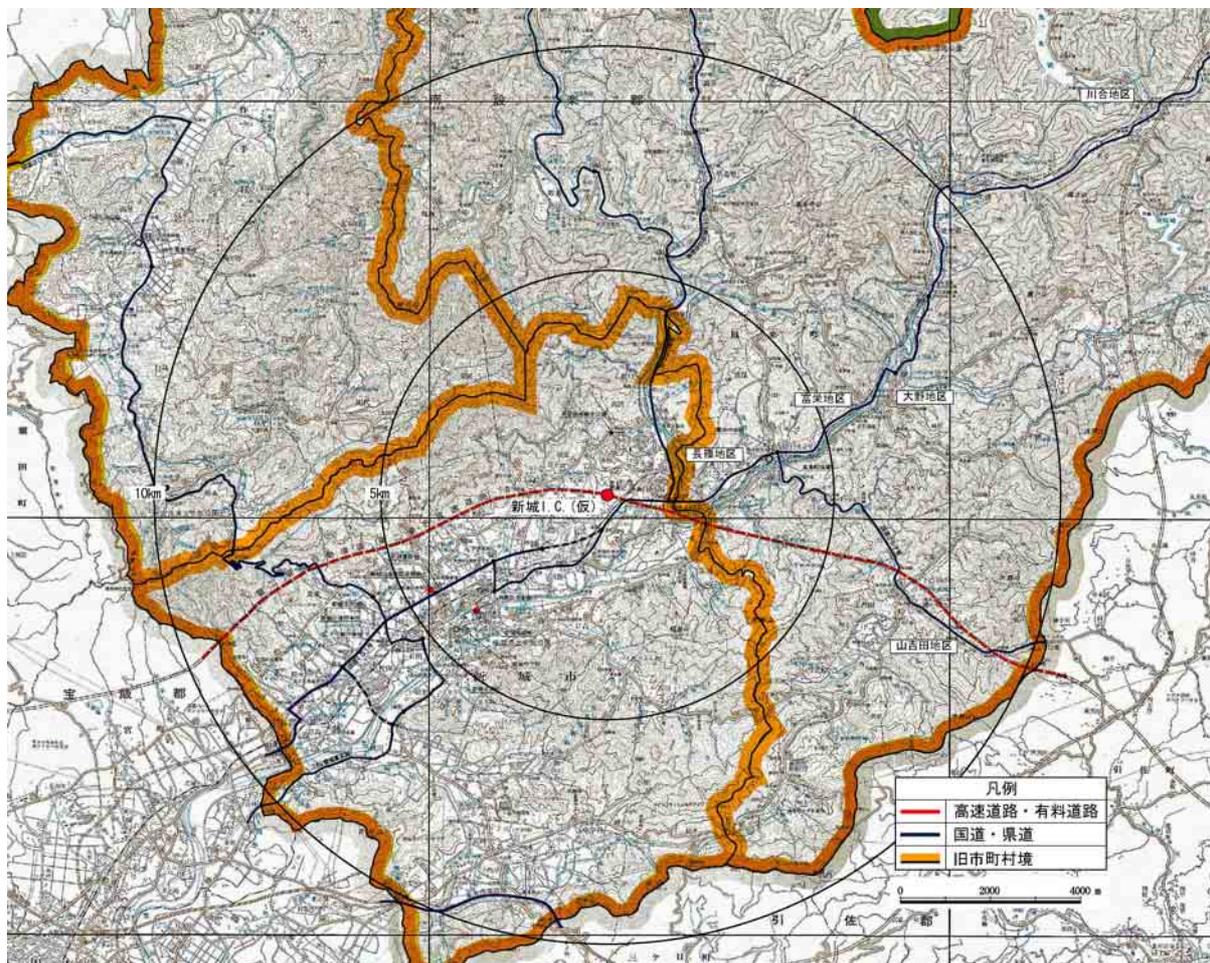
イ 新城市鳳来地域

新城市鳳来地域の（仮称）新城 I.C 計画地周辺については、I.C との近接性を活かした産業関連施設などが立地することが想定され、国道に沿った集落内に散在する平坦地などに一層の開発が誘発される可能性があり、土地利用の規制・誘導を行う必要が認められます。

新城市としては、地区活性化のための新規流入人口の確保が課題であるものの、現時点では積極的な都市的整備の予定はないとしていることから、土地利用の整序、生活環境を保全するために、（仮称）新城 I.C 計画地周辺において準都市計画区域を指定することが望ましいと考えます。

なお、具体的な指定の時期、範囲、規制の内容などについては、地域の意向や関係機関との調整を踏まえ検討していきます。

【新城市鳳来地域（仮称）新城インターチェンジ周辺図】



Ⅲ 都市計画区域マスタープラン

「都市計画区域マスタープラン」は都市計画区域ごとに、都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものです。

今回の見直しに当たっては、再編後の各都市計画区域の地域性を十分に踏まえたうえで、「愛知の新しい都市」の実現に向けた、都市計画区域ごとの都市計画の目標や将来像を明らかにし、広域的、根幹的な土地利用や都市施設の配置などに関する方針を重点的に記載するとともに、広域的にみて都市構造に影響のある都市計画についても、その方針を明らかにします。

そこで、都市計画区域マスタープランに記載すべき内容である都市計画の目標や土地利用、都市施設等の主要な都市計画の決定方針のうち、今後特に重視すべき事項として、以下に示すような新たな事項を定めるものとします。

1 都市計画の目標

「愛知の新しい都市」の実現に向け、各都市計画区域における地域性を十分踏まえた都市づくりの基本的な考え方を、「都市づくりの基本理念」として記載するとともに、以下に示す5つの目標を定めるものとします。

なお、これらについては、各都市計画区域の人口、産業動向及び土地利用現況等を十分踏まえつつ、現状で足りない機能や施設などをどのように補うか、維持すべきものはどのように維持・保全するか、区域内及び区域間での有機的なつながりをどのように確保するかといった視点を重視して定めていきます。

(1) 人口動向等を踏まえた住居系市街地の形成に向けた目標

人口動向を見据えつつ、多様なコミュニティの維持・形成に向け、どのような住宅市街地としていくのか、その目標を定めます。

(2) 広域交通体系及び公共交通網構築に向けた目標

交流による地域のダイナミズムを創出するためにどのような広域交通体系を軸とした都市とするのか、また、超高齢社会を踏まえた日常的な交通手段を確保するためにどのような都市とするのか、その目標を定めます。

(3) 都市機能の立地・誘導に向けた目標

分担と連携による機能的な都市とするために、どのような都市の機能をどこへ誘導するのか、また、都市計画区域内の中心市街地がどのような役割や機能を担うべきか、その目標を定めます。

(4) 産業動向等を踏まえた工業系市街地の形成に向けた目標

産業集積が進む力強い都市とするために、農業とのバランスの中で、どのような工業系市街地を形成するのか、その目標を定めます。

(5) 環境負荷が低く、防災性の向上に資する都市構築に向けた目標

安全で快適な都市の構築に向け、どのように環境負荷の小さい都市とするのか、どのように災害に強い都市構造とするのか、その目標を定めます。

2 都市づくりの方針（区域区分、主要な都市計画の決定方針）

各都市計画区域における「都市計画の目標」の実現に向け、区域区分の決定方針及び主要な都市計画の決定方針など、具体的な都市づくりの方針を定めます。

都市計画の決定方針としては、広域調整や地域間の連携に配慮し、土地利用、都市施設、市街地開発事業及び自然的環境（緑地等）の整備の主要な方針について、記載することとします。

また、土地利用方針においては、都市計画法の改正の主旨を踏まえ、都市機能の適正立地に向けて、以下の2点についても記載することとします。

- ① 広域的に影響を及ぼす施設の立地に関する方針
- ② 中心市街地の形成に関する方針

3 記載にあたり特に配慮すべき事項

（1）住居系市街地規模について

当面は人口増加の傾向にあることへの対応や都市活力向上のための施策展開が必要となる地域への対応が可能となるように配慮します。

（2）工業系市街地規模について

今後の工業動向などに的確に対応し、工業用地を確保できるように配慮します。

IV 土地利用計画

土地利用計画は都市構造を決定づける重要な要素であり、都市計画区域マスタープランにおける都市計画の目標を達成するために、都市計画区域及び準都市計画区域における土地利用方針を明らかにします。

なお、効率的な土地利用配置、無秩序な市街地の拡大を抑制するため、今後も都市計画区域においては、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の適用を継続していきます。

1 今後の土地利用の基本的方針

(1) 多様な都市生活・都市活動を支える土地利用の実現

- ① 「多様なライフスタイルを支え、多様なコミュニティを育むことのできる住宅地」や「国際競争力の備わった力強い都市づくりを支えるための工業地」、「にぎわいと交流を生む商業地」などを適正に配置します。
- ② 無秩序な都市的土地利用の拡大を抑えるため、都市的土地利用のされていない市街化区域内の低・未利用地の活用や既成市街地の再構築を優先します。
- ③ 本県では、当面は人口増加の傾向にあること、モノづくりを中心とする産業の一層の集積を図る必要があることを踏まえ、新たな市街地形成が必要となる場合には、既存ストックの活用が可能な地域（鉄道駅周辺等の公共交通の利便性の高い地域、高速道路 I.C や幹線道路などの周辺地域及び都市機能が集積された地域等）を中心にその配置を進めます。

(2) 都市生活・都市活動にゆとりと安心感を与える土地利用の実現

- ① 都市環境の維持・改善機能、防災機能、レクリエーション機能などを有する森林や農地などの自然的土地利用の積極的な保全を図るとともに、都市住民と自然とのふれあいが促進されるような身近な緑地や水辺などを整備・保全します。その配置

にあたっては、自然環境インフラネットワークが形成されるよう広域的なつながりに配慮します。

- ② 災害の発生のおそれのある土地の区域においては、新たな都市的土地利用を抑制していきます。

(3) 効果的・効率的な土地利用の実現

- ① 土地利用の適正な規制と誘導を図るため、市街化すべきところはその促進を、農林漁業上・自然環境上保全すべきところは市街化の抑制を行います。
- ② 多様な都市機能が適正に集約及び配置された都市への再構築を進めるため、既存ストックの有効活用が図られることを前提に、以下の点に配慮し、住居系・商業系・工業系市街地の配置を進めます。
 - ・ 住居系・商業系市街地については、公共交通の利用が促進されること。
 - ・ 工業系市街地については、広域交通体系との連携により物流の効率化が図られること。
 - ・ 広域的に影響を及ぼす施設については、公共交通ネットワークの活用が図られること。

2 都市計画区域の土地利用方針

(1) 市街化区域

- ① 都市的土地利用のされていない市街化区域内の低・未利用地の活用と既成市街地の再構築を優先しつつ、都市機能の適正配置を進めるなど、計画的な市街地の誘導をしていきます。
- ② 市街化区域内の低・未利用地については、面的整備等により計画的に市街化を促進していきます。また、良好な市街地環境の創出に貢献している緑地や水辺などについては、積極的に保全していきます。
- ③ 市街化区域内の低・未利用地について、計画的な市街地整備の見込みが立たない場合は、市街化調整区域に変更することも検討していきます。
- ④ 大規模集客施設など広域的に影響を及ぼす施設については、自動車利用者以外のアクセシビリティの確保、環境負荷の低減、都市運営に係るコスト増大の抑制等を図るため、中心市街地や公共交通機関の活用が可能な地域を中心にその立地を誘導していきます。そのため、どのような観点でその立地の適否を判断するのか（適正立地の考え方）、また、市町村間での意見調整をいかに行うのか（広域調整の考え方）を明らかにします。
- ⑤ 住居系市街地については、日常的な生活に必要な施設を身近に配置することにより、歩くことを主体に暮らせる生活圏を構築していきます。高齢化や空洞化の進む郊外部の住宅団地等においては、多様な世代等の定着を促す土地利用を誘導します。また、多様な住宅ニーズに^{こた}へえるため、一定の都市機能を備えた住宅地や郊外部でのゆとり居住を実現する住宅地などを誘導できるようにしていきます。
- ⑥ 工業系市街地については、計画的に工業用地を確保することが重要です。また、工場跡地については、周辺環境との調和や社会基盤の整備水準などに照らし、適切な誘導を行います。
- ⑦ 商業系市街地については、中心市街地や拠点性を有する鉄道駅周辺を中心に多様

な都市機能の集積を高めるとともに、その集積を活かしたライフスタイルを可能とするまちなか居住を促進します。

- ⑧ 当面は人口の増加が見込まれることへの対応や都市活力向上のための施策展開が必要となる地域への対応が可能となるような仕組みづくりが必要であり、市街化区域内の低・未利用地の状況を十分に考慮したうえで、その位置や規模の妥当性や基盤整備の確実性があると判断される区域に限るといった条件のもと、次のような場合に市街化調整区域から市街化区域への変更を行います。

ア) 住居系について

鉄道駅や市町村役場周辺等の拠点性の高い地域や既存集落地などを中心に、人口・世帯数の増加や住宅ニーズへの対応を図る場合、もしくは人口減少地域等における地域活力の向上を図る場合

イ) 工業系について

工業集積地、研究・開発拠点又は物流の効率化が図られる地域において、産業動向に対応した新たな工業用地確保を図る場合

(2) 市街化調整区域

- ① 今後の人口減少・超高齢社会の到来を見据えると、市街化区域内の整備・再構築を優先すべきであり、市街化調整区域における開発を抑制していきます。
- ② 土砂災害等の危険性の高い区域、農業振興を図るべき農地、水源涵養・自然災害の防止等の役割を担う森林等については、新たな開発を抑制します。また、良好な自然環境については、保全を図ります。
- ③ 市街化区域内での計画的な市街地形成や都市構造への影響から、大規模集客施設の立地は認めないこととします。また、その他広域的に集客するような大規模な公共公益施設の立地も抑制します。
- ④ 当面は人口の増加が見込まれる地域や都市活力向上のための施策展開が必要となる地域への対応が可能となるような仕組みづくりが必要であり、また、一層の工業

集積を図る観点からは、引き続き工業用地の需要に応じていくことが求められているため、(1)⑧のア)もしくはイ)に該当する地域のうち、市街化区域編入により難しい場合で、その位置や規模の妥当性や基盤整備の確実性があると判断される区域に限るといった条件のもと、次のような場合に地区計画を定め、たうえで例外的に開発を許容できるものとします。

- a) 既存ストックの活用又は新たな開発の計画的な集約を図ることにより、地域環境の保全や改善又は地域活力の向上に貢献すると認められるもの
- b) 人口流出等により地域活力の低下がみられる地域にあって、地域コミュニティの維持、創出に資するもの

3 準都市計画区域の土地利用方針

- ① 土地利用の整序又は生活環境の保全を図るといった準都市計画区域の趣旨から、集落地等においては、無秩序な開発による用途の混在を未然に防ぐことにより、良好な居住環境の維持・保全を図ります。
- ② 集落地等への影響のある地域においては、工業系土地利用を抑制します。
- ③ 商業系土地利用については、大規模集客施設等の立地は抑制し、生活に密着した利便施設程度の立地のみを許容します。