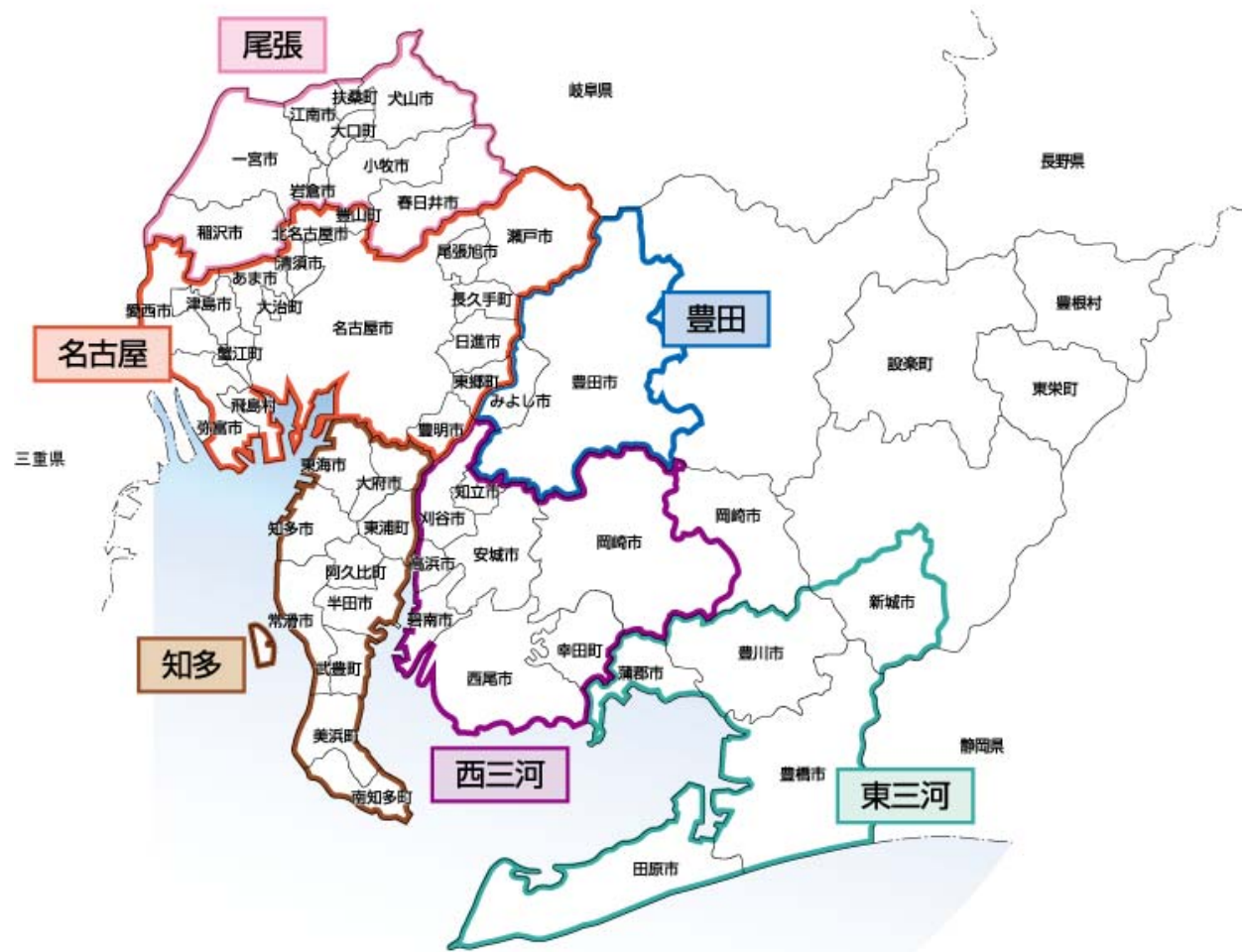


1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都道府県が一市町村を超える広域的見地から、都市計画区域毎に長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けた大きな道筋を明らかにするものとして、土地利用や都市施設などに関する、都市計画の基本的な方針を定めるものです。

- ・都市計画の目標
- ・区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- ・主要な都市計画の決定の方針
 - 土地利用
 - 都市施設の整備
 - 市街地開発事業

2. 都市計画区域について



3. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

第1章 基本的事項

- 1 役割と位置づけ
- 2 対象範囲
- 3 目標年次

都市計画区域図の変更

第2章 愛知の新しい都市

- 1 これからの都市づくりに向けて
- 2 基本理念
- 3 都市づくりの基本方向

広域交通体系図の変更

第3章 都市計画の目標

- 1 広域的な位置づけ
- 2 特徴と魅力
- 3 都市づくりの基本理念
- 4 将来都市像
- 5 都市づくりの目標

将来都市構造図の変更（西三河都市計画区域のみ）

第4章 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

- 1 区域区分の有無
- 2 区域区分の方針

第5章 主要な都市計画の決定等の方針

- 1 土地利用
- 2 都市施設
- 3 市街地開発事業
- 4 自然的環境の整備または保全

- (1) 基本方針
- (2) 主要用途の配置の方針
- (3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- (4) 市街地における住宅建設の方針
- (5) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針
- (6) 市街地調整区域の土地利用の方針の一部変更

4. 市街地調整区域の土地利用の基本方針、将来の都市像及び都市づくりの方向性について

（土地利用の基本方針） 第5章 1 土地利用 (1) 基本方針より抜粋
市街地調整区域は、市街地を抑制すべき区域です。
将来の人口減少・超高齢社会の到来を見据えると、市街地区域内の整備と再構築を優先すべきであり、市街地調整区域における開発を抑制していくことが重要です。

（将来の都市像） 第2章 3 都市づくりの基本方向より抜粋
○ 地域特性をいかした創意と工夫により高齢者のみならず誰もが安心して暮らせる居住環境が整い定住人口が確保され、新たな活力が生まれている。
○ 日常生活を支える機能が備わり、安心・安全で活力ある暮らしが営まれている。

（都市づくりの方向性） 第2章 3 都市づくりの基本方向より抜粋
○ 地域活力の低下がみられる地域における定住人口の確保への対応
○ 生活拠点の維持

5. 市街化調整区域の土地利用の方針の一部変更（理由）

市街化調整区域における相当規模の開発に当たっては、道路、公園などの地区施設の整備や建築物の用途を定めた地区計画制度による適切な誘導を図ってまいりました。しかし、この地区計画制度は、低・未利用地における計画的な住宅用地や工業用地の開発に活用されることは多いものの、家屋などが連たんする既存集落においては、制度の適用が難しい場合があります。

昨今、市街化調整区域の既存集落における定住人口の確保や地域活力の向上等が大きな課題となっており、今後は、より細やかな取組を、地域が主体となっていくことが強く求められています。また、既存集落の中には、道路や排水施設などの公共施設が既に相当程度整うなど、地域の状況によっては、宅地としての土地利用が可能な地区もあります。

これらのことに鑑み、今回の「市街化調整区域の土地利用の方針」の一部変更は、マスタープランの基本理念や土地利用の基本方向等を堅持しつつ、既存コミュニティの維持や安心・安全で活力ある暮らしの形成を目的として、これまで一部制限していた市街化調整区域の開発について選択肢の幅を広げ、多様な地域課題に対して、市町村の意向が十分に反映された適切な土地利用が図られるようにするものです。

6. 市街化調整区域の土地利用の方針の一部変更（新旧対照表）

変更後

第5章 主要な都市計画の決定等の方針

1 土地利用

（6）市街化調整区域の土地利用の方針

ア～ウ （省略）

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域における開発行為は、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がなく、かつ、周辺の開発を促進しないものであることが必要です。相当規模の開発行為については、地区計画を定めて、道路、公園などの地区施設の整備や建築物の適正な規制・誘導をすることが必要です。**また、既存コミュニティの維持や安心・安全で活力ある暮らしの形成に必要な場合については、地域の実情に応じた適切な土地利用を図ります。**なお、地区計画を定めるにあたっては、既存ストックの活用や地域環境の保全または改善、地域活力の向上への貢献に配慮することが重要です。

大規模集客施設は、広域的に影響をおよぼし、無秩序な市街地の拡大など都市構造に大きな影響を与えるため立地を制限します。また、大規模集客施設と同様に広域的に影響をおよぼす公共公益施設の立地は抑制します。

今後、土地区画整理事業などの計画的な市街地整備を行う地区は、その整備の見通しが明らかになった段階で、農林漁業などとの調整を行い、住居系市街地については各広域都市計画圏で想定した人口の範囲内で、また工業系市街地については各広域都市計画圏で想定した産業規模の範囲内で、随時、市街化区域に編入し、良好な市街地整備を図ります。

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の該当頁】

名古屋-28 、 尾張-28 、 知多-28 、 豊田-27 、 西三河-28 、 東三河-28

変更前

第5章 主要な都市計画の決定等の方針

1 土地利用

（6）市街化調整区域の土地利用の方針

ア～ウ （省略）

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域における開発行為は、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がなく、かつ、周辺の開発を促進しないものであることが必要です。相当規模の開発行為については、地区計画を定めて、道路、公園などの地区施設の整備や建築物の適正な規制・誘導をすることが必要です。なお、地区計画を定めるにあたっては、既存ストックの活用や地域環境の保全または改善、地域活力の向上への貢献に配慮することが重要です。

区域区分による市街化区域の適正な配置と地区計画を定めた計画的な開発行為により、秩序ある都市的土地利用を実現する必要があるため、市街化区域に近接または隣接した区域を条例で指定することにより一定の市街化を容認する制度は用いません。

大規模集客施設は、広域的に影響をおよぼし、無秩序な市街地の拡大など都市構造に大きな影響を与えるため立地を制限します。また、大規模集客施設と同様に広域的に影響をおよぼす公共公益施設の立地は抑制します。

今後、土地区画整理事業などの計画的な市街地整備を行う地区は、その整備の見通しが明らかになった段階で、農林漁業などとの調整を行い、住居系市街地については各広域都市計画圏で想定した人口の範囲内で、また工業系市街地については各広域都市計画圏で想定した産業規模の範囲内で、随時、市街化区域に編入し、良好な市街地整備を図ります。

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の該当頁】

名古屋-28 、 尾張-28 、 知多-28 、 豊田-27 、 西三河-28 、 東三河-28

7. 各都市計画区域共通：市町の合併（西尾市、一色町、吉良町及び幡豆町）に伴う行政界表示の変更

| 変更後 | 変更前 |
|--|--|
| <p>2 対象範囲</p> | <p>2 対象範囲</p> |
| <p>図 1-1 都市計画区域</p> | <p>図 1-1 都市計画区域</p> |
| <p>市町の合併（西尾市、一色町、吉良町及び幡豆町）に伴う行政界表示の変更</p> | |
| <p>【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の該当頁】 名古屋-1、尾張-1、知多-1、豊田-1、西三河-1、東三河-1</p> | <p>【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の該当頁】 名古屋-1、尾張-1、知多-1、豊田-1、西三河-1、東三河-1</p> |

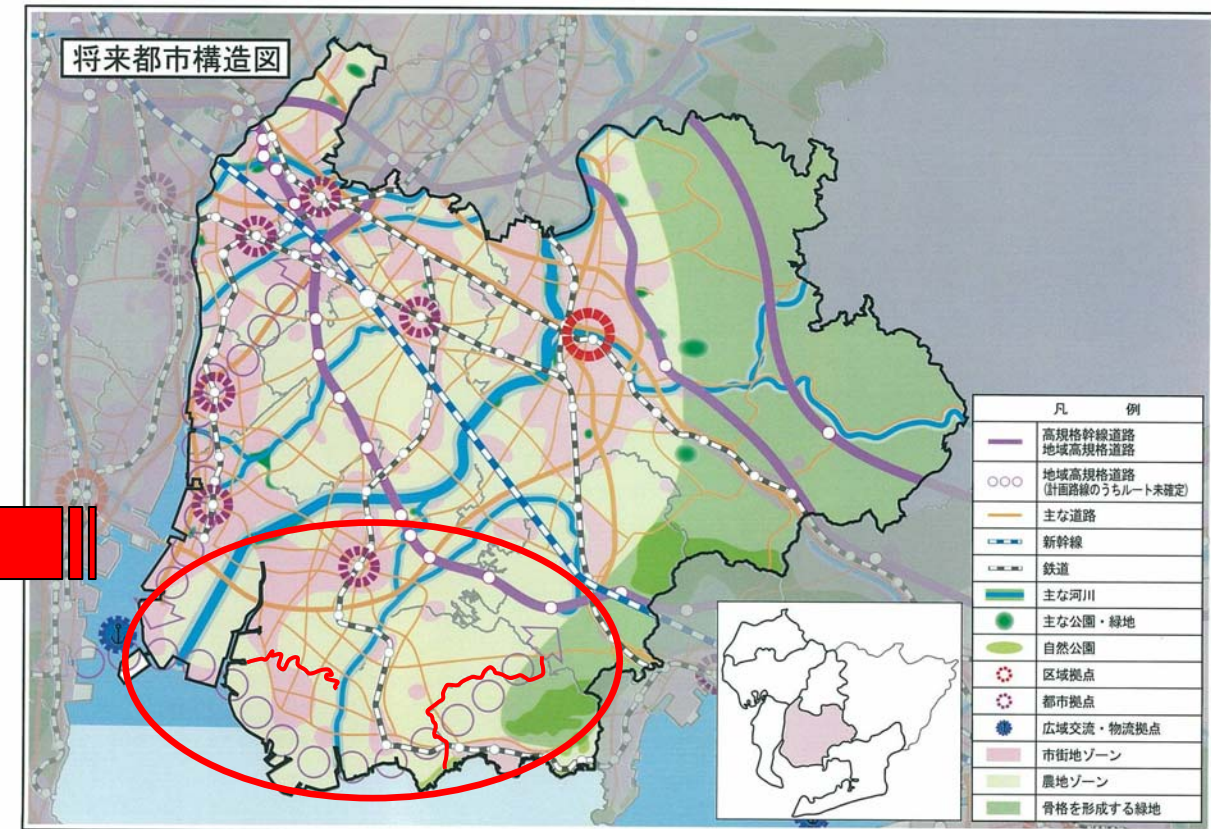
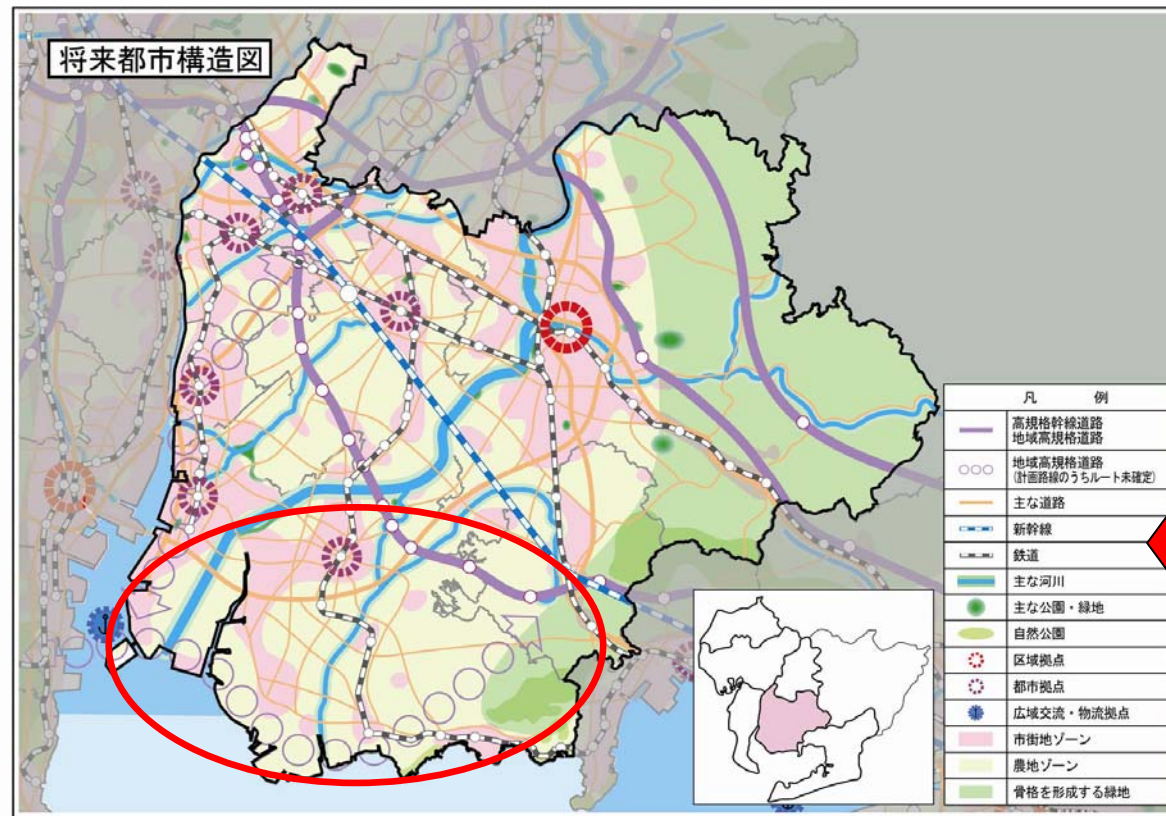
8. 西三河都市計画区域：将来都市構造図における市町の合併（西尾市、一色町、吉良町及び幡豆町）に伴う行政界表示の変更

変更後

変更前

西三河都市計画区域 将来都市構造図

西三河都市計画区域 将来都市構造図



市町の合併（西尾市、一色町、吉良町及び幡豆町）に伴う行政界表示の変更

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の該当頁】
西三河-19

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の該当頁】
西三河-19

9. 各都市計画区域共通：道路及び鉄道の整備進捗に伴う表示の変更

