理　由　書
【新城 IC 周辺その２】

１ 当該都市計画の都市目標像における位置づけ

第２次新城市都市計画マスタープラン（新城市：令和２年３月策定/令和７年１月改定）において、本市の目指すべき都市像に「まちと農村が共生し　多様な暮らしを実現する　山の湊しんしろ」を揚げ、そのまちづくりの目標の一つを「力強い新城を支える産業の活性化」として、「経済活動の効率性の向上や生産力の拡大を図るため、広域幹線道路網の充実や高速道路 IC、産業集積地などへのアクセス道路の整備を推進し、交通利便性に優れた産業拠点の形成を目指します」としています。(P60 第３章参照)

なお、市街化調整区域は市街化を抑制するべき区域として位置づけられているものの、当該地区は、将来都市構造図で産業拠点として位置づけており、「新東名高速道路新城 IC 周辺、東名高速道路豊橋新城スマート IC（仮称）周辺は、周辺環境を踏まえ産業拠点の形成を図ります」、「既存工業地周辺における産業の集積を図ります」としています。(P66 第４章参照)

２ 当該都市計画の必要性

（１）当該都市計画の必要性

市街化調整区域内の地区計画は、市街化を抑制するべき区域とする区域区分の主旨を基本としながらも、既存ストックを活用した計画的な開発の誘導など、一定の条件の下で良好な都市環境の維持・形成を図り、市街化調整区域全体の秩序ある土地利用の誘導を図るために有効な都市計画です。

新城市では、新東名高速道路 IC や広域幹線道路網の整備促進に伴い、産業拠点としての産業用地の需要が高まっています。特に東日本大震災以降は、企業の臨海部から内陸部への移転や立地の需要が高い状況です。

一方で、新城南部企業団地が分譲済みとなり、その後、新城市土地開発公社で平成 31 年 12 月末に整備を完了した新城 IC 企業団地（第１期事業）は令和２年に全区画が分譲済みとなっており、市内で分譲中の企業団地がないことから、早急な産業用地の整備が必要となっています。

当該地区は新城 IC 企業団地と隣接し、近隣には工業専用地域が位置し、本市都市計画区域東部の産業拠点が形成されています。また、新東名高速道路新城 IC、国道 151 号に近接し、広域幹線道路へのアクセスに優れた交通利便性の高い地域です。

そこで、当該地区において地区計画を定めることにより、周辺環境との調和を図りつつ、新城市の産業活性化を担う新たな産業拠点の強化を図ります。

（２）当該都市計画による効果

新城市は広大な市域のうち、市街化区域が約１％であり、都市計画区域においても市街化区域は約５％、残りの約 95％は市街化調整区域となっており、県内でも特異な都市構造となっています。このような地域特性の中で、多様な暮らしを実現させ、住み続けられることのできる街づくりを進めるためには、市街化区域はもちろんのこと、市街化調整区域であって

も市街化を抑制する区域である性質に配慮しながら都市的ポテンシャルの高い地域では適切な土地利用を検討することが必要不可欠です。

当該地区では産業集積のための造成を計画しています。造成区域において、地区整備計画に沿った開発が行われることで、周辺環境との調和や合理的な土地利用が図られ、優良な産業用地が形成されることになります。

地区施設として地区内に緑地を配置することで周辺の住・農環境の保全や周辺景観との調和が図られることになります。さらに、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定めることで、用途混在や建て詰まり、敷地細分化等が防止され、良好な操業環境の形成や周辺景観との調和が図られることになります。

３ 当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、新城 IC 企業団地（第１期事業）や工業専用地域に近接し、本市都市計画区域東部の産業拠点を形成する位置です。また、新東名高速道路新城 IC、国道 151 号に近接することから、広域幹線道路網へのアクセスに優れており、地域活力の向上に貢献する位置です。

（２）区域

当該地区の区域の境界は、東側を市道大海線、南側を市道八束穂１号線としており、その他、主に既存の道路を境界とするように計画しています。それが難しい場合は、筆界上を境界とするように計画しています。

（３）規模

当該地区の面積は、約 9.0ha です。第２次新城市都市計画マスタープランにおいて産業拠点に位置づけており、新たな開発を計画的に集約・誘導を図る上で規模は妥当です。

（４）施設の配置等

地区施設としての緩衝緑地帯は、操業に伴う騒音、振動等の環境負荷の低減や、緑豊かな景観の創出に配慮するため、その幅員を 10m とし、当該地区内部に配置しています。また、調整池については、現況の流域を変えることのないよう設置してあり、雨水を一時貯留し、下流河川への負担を軽減しています。

当該地区の中心部には緑地および区画内道路を配置することで、産業機能立地に必要な区画を確保し、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する施設の配置を計画しています。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。