理　由　書
【杉山町浦】

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７年１月改定）において、本市の目指すべき都市像を「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」と掲げ、そのまちづくりの目標の一つを「暮らしやすさを支える集約型都市構造推進への転換」として、「市の中心核に都市機能の集積やまちなか居住を誘導し、都市基盤が整備された賑わいと活気のあるまちなかの形成を目指します」としています。(P58、59 第３章参照)

本地区は、将来都市構造図において市の中心核に位置づけており、土地利用方針では、「市の中心核への居住誘導においては、既存ストックの有効活用が重要となります。市街化調整区域であっても国道 151 号と市街化区域に挟まれた市の中心核の一部を構成する区域の規制緩和による活用検討など、まちなか居住の誘導に取り組みます」とするほか、「住む場となる住宅団地や働く場となる企業団地の形成については、市街化区域はもちろん、市街化調整区域においても既存ストックを生かした土地利用となるよう地区計画等の活用による形成を図ります」としています。(P66、67 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。

本市においても少子高齢化、流出人口の進行が著しく、将来人口推計においても減少の予想がされています。市内各小学校を核とする地域コミュニティにおいても子供の減少や人口の減少は喫緊の課題であり、各コミュニティからも住宅用地の開発を進め、人口減少対策をとるよう要望も多く寄せられています。

本地区は、市街化調整区域ではありますが、市街化区域に近接し、JR 飯田線新城駅にも近く、通勤・通学にも適しており、また、閑静な地域であることから住環境としても優れています。現在の土地利用状況は、農地ではありますが遊休農地であり、農業振興地域内農用地ではありません。

こうしたことから、住環境に適する地域に優良な住宅地が形成され、基盤整備がされることにより、外部から住民が誘致され、人口を増加させることで、市の中心核としての活気づくりに貢献します。

（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、都市計画区域内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。

また、当該地区は本市の中心核であり、住居系の土地利用を促進することで、良好な居住環境を保全し、秩序ある市街地の形成を図ります。

３ 当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、JR 飯田線新城駅から 500m、北側は国道 151 号、東南部を市街化区域の住宅地に近接した区域で、住環境、交通利便性に優れた本市の中心核として住宅系土地利用に適した位置です。

（２）区域

当該地区の区域は、北側を市道杉山大東５号線、西側は普通河川庚申川、南側及び東側は筆界となっており、いずれも明確な区域境界です。

（３）規模

当該地区の面積は、約 0.3ha です。市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域であり、住宅需要に見合った必要な範囲に限定しています。なお、都市計画に関する計画提案に係る規模を定める条例及び市街化調整区域内における地区計画ガイドライン（令和７年５月改定）において、住居系開発の面積要件は 0.2ha 以上としています。

以上から、位置、区域、規模等は妥当です。