

市街化調整区域における地区計画ガイドライン

令和2年3月 策定
(令和7年5月 改定)

新城市

1. 背景・目的

平成から令和へと大きな時代の変化のあった令和元年度、本市では第2次新城市都市計画マスタープランを策定しました。人口減少、超高齢社会の中で、限られた財源、資源を最大限活用することで魅力・求心力のあるまちの核の形成を目指し、コンパクト＋ネットワークの都市構造による持続可能なまちの実現を図るまちづくり計画としています。

この第2次新城市都市計画マスタープランにおける持続可能なまちの実現のためには、地域特性を踏まえた本市独自のまちづくりの推進が不可欠です。本市は広大な市域のうち、市街化区域が約1%しかなく、都市計画区域で見ても市街化区域は約5%、残りの約95%は市街化調整区域で、愛知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、本市の抱える多くの課題を解決し、多様な暮らしを実現させ、住み続けられることのできるまち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都市的ポテンシャルの高い地域などにおける適切な土地利用が必要不可欠です。

さらに近年では、新東名高速道路新城 IC 開設による国道151号の交通需要の増加、東名高速道路スマート IC 構想など、本市を取り巻く環境は大きく変化し、これに合わせて民間需要も大きく変化を見せており、特に、市街化調整区域を主な通過点とする国道151号沿道の開発需要や市街化調整区域に開設された新東名高速道路新城 IC 周辺での開発需要の増加が見られます。

限られた財源・資源の中でまちづくりを進めるためには、社会変化による民間需要を生かすことで、官民が連携してまちづくりを進めることがこれまで以上に重要となります。

本市では、これまでも、本来は市街化を抑制する区域である市街化調整区域の性質に考慮しながら柔軟なまちづくりを進めるため、都市計画法第12条の5に基づく地区計画制度の活用を進めてきました。しかし、運用事例は非常に少なく、民間企業による運用事例は1つもありませんでした。

これは、本市が地区計画制度を運用するにあたり愛知県の定めた市街化調整区域内地区計画ガイドライン（以下「県ガイドライン」という。）を活用していたことで、県内でも特異な都市構造である本市にとっては県内一律の基準では必ずしも地域の実情に即した運用を図ることができなかったことが原因であり、地区計画制度の実質的な活用を推進するためには本市の地域特性を踏まえた運用が不可欠です。

以上を踏まえ、都市的ポテンシャルの高い地域については市街化調整区域であっても積極的、柔軟な土地利用の実現に向け、本市独自の市街化調整区域内地区計画の運用を図るため、本ガイドラインをここに定めます。

本ガイドラインの主な特徴は、以下の3点です。

① 住居系用途、工業系用途のための地区計画について、最低面積を0.2haとし県ガイドラインより大幅に緩和しています。拡大型社会が終焉し、今後は行政主導の住宅地開発や工業団地開発が容易ではないことを踏まえ、本市における民間の住宅開発需要や企業用地需要を考慮したものです。小さな地区計画を認めることでミクロ視点では個別地区計画が点在することにつながりますが、一方で地区計画を定めることのできるエリアを限定することでマクロ視点での集約誘導につなげ都市のコンパクト化とも整合を図ります。

② 商業系用途の地区計画を新設します。商業系用途の地区計画は、県ガイドラインでは設定されておきませんが、第2次新城市都市計画マスタープランにおいてまちの主軸として沿道活用が求め

られる国道151号沿道については市街化区域の魅力づくりへの寄与も考慮し、本市独自のまちづくり施策を図ります。

③ 公共施設や地域の公民館・集会所（以下「公共施設等」という。）の跡地利用型を新設します。人口減少により、今後さらなる統廃合などを進めていく必要がある公共施設等ですが、これに伴い跡地利用が課題になります。公共施設等は地域でも比較的利便性の高い場所に位置して居ることが多く、また水道等の生活インフラが既に整備されていることから既存ストックとして活用を図ります。

本市では、第2次新城市都市計画マスタープランと合わせて本ガイドラインの積極活用を推進することでまちづくりを進めていきます。

2. 基準

本ガイドラインは、本市において、都市計画法第34条第10号に基づく開発許可等の前提となる地区計画を定めるに当たっての基準を示したものであり、県及び市の各種計画等に基づき市が自ら都市計画上の必要性を検討し決定しようとするもの及び都市計画法第34条の2第1項の規定に基づき協議が成立した地域において既存集落の保全を目的として住民自らが検討・提案し、市が決定しようとするものを除き、以下に掲げる基準に適合することが必要となります。ただし、本市のまちづくりの方針に鑑み、その趣旨に支障があると市長が認めるものは、地区計画を定めません。

- （1）都市計画法、同施行令および都市計画運用指針をはじめとする関係法令に適合すること。
 - （2）第2次新城市都市計画マスタープラン 第4章まちづくりの方針に適合していること。
 - （3）原則として、別紙「地区計画の類型」または優良田園住宅の建設に関する基本方針によるもののいずれかであること。
 - （4）地区施設の要否及び整備基準は、都市計画法第33条及び愛知県開発許可技術基準とし、地区計画の原案の作成段階において市と十分協議すること。
 - （5）地区計画の区域は、愛知県開発許可技術基準3道路の構造に適合した道路に接すること。
 - （6）地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域・地区等を含めないこと。
 - ① 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域、溢水・湛水等により災害の危険が大きいと想定される区域
 - ② 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安施設地区予定地
 - ③ 農業振興地域の農用地区域、農地転用が許可されないと見込まれる農用地
 - ④ 自然環境保全法の指定地域、自然公園法の特別地域
- ※本市において災害危険区域は指定されていません（令和7年5月現在）

なお、本ガイドラインに基づいて地区計画を定めたもののうち、市街化区域の編入基準に適合するもの及び適合する状況になったものについては、原則として区域区分の総見直しにあわせて市街化区域に編入することとします。

【 地区計画の類型 】

区 分			対象地区の要件	面 積	制限内容
住居系	1	駅近接型	新城駅、東新町駅、野田城駅の徒歩圏内(概ね半径1km以内)であること。 *地区計画を定める区域の過半が徒歩圏内であること。	0.2ha以上20ha未満	(1) 建蔽率の最高限度60%以下 (2) 容積率の最高限度200%以下 (3) 敷地面積の最低限度200㎡以上 (4) 建築物の用途は、第一種中高層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。ただし、建築基準法別表第二(い)項の第4号(幼稚園、小学校及び中学校を除く。)、第5号及び第7号並びに(は)項の第2号から第4号までに掲げる建築物を除く。
	2	跡地利用型	公共施設等の跡地であること。	0.2ha(跡地全体面積が0.2ha未満の場合にはその面積)以上	
商業系	1	国道151号沿道型	国道151号に面していること。	0.3ha以上	(1) 建蔽率の最高限度60%以下 (2) 容積率の最高限度200%以下 (3) 建築物の用途は、次のとおりとする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項、同条第5項、同条第11項の施設を除く。 ① 日本標準産業分類に掲げる大分類「I－卸売業、小売業」に属する施設 ② 同「M－宿泊業、飲食サービス業」に属する施設 ③ 同「N－生活関連サービス業、娯楽業」に属する施設 (4) 道路及び敷地の境界からの壁面後退は面積規模や周辺環境に応じて配慮するものとする。 (5) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限は、周辺環境に配慮し景観形成に資するものとする。 (6) 車両出入口は、周辺の交通環境に配慮するものとする。
	2	跡地利用型	公共施設等の跡地であること。	0.3ha(跡地全体面積が0.3ha未満の場合にはその面積)以上	
工業系	1	インターチェンジ周辺型	インターチェンジの一般道への出入口から概ね半径2km以内であること。 *地区計画を定める区域の過半が区域内であること。	0.2ha以上	(1) 建蔽率の最高限度60%以下 (2) 容積率の最高限度200%以下 (3) 敷地面積の最低限度500㎡以上 (4) 道路及び敷地の境界からの壁面後退は面積規模や周辺環境に応じて配慮するものとする。 (5) 建築物の用途は、次のとおりとする。 ① 日本標準産業分類に掲げる大分類「E－製造業」に属する工場施設及びそれに関連する研究開発施設 ② 日本標準産業分類に掲げる大分類「G－情報通信業 中分類37－通信業」に属する施設(主として管理事務を行う本社等[細分類3700]を除く) ③ 物流施設(流通業務の用に供する建築物(配送センター、倉庫等)) ④ 木質バイオマス施設 ⑤ ①～④の施設に付属する施設(従業員用の売店、従業員寮など) (6) 車両出入口は、周辺の交通環境に配慮するものとする。
	2	既存工業地隣接型	既存工業敷地に隣接(間に道路や小規模な公園等の公共施設が介在する場合を含む)していること。	0.2ha以上	
	3	跡地利用型	公共施設、工場等の跡地であること。	0.2ha(跡地全体面積が0.2ha未満の場合にはその面積)以上	