

# 都市計画用途地域見直し方針

令和2年12月

新 城 市



# 目次

1	はじめに	1
2	見直しの法的位置づけ	3
3	用途地域の見直しフロー	4
4	土地利用の現状把握	
	(1) 用途地域の指定状況	5
	(2) 用途地域の指定状況（一覧）	5
	(3) 人口数	6
	(4) 土地利用状況	7
	(5) 建物用途現況	8
	(6) その他の都市計画の状況	11
5	土地利用の課題	15
6	用途地域見直しの基本的考え方	16
7	まちづくりの方向性	
	(1) 東三河都市計画区域マスタープラン	17
	(2) 第2次新城市都市計画マスタープラン	18
8	用途地域の見直し方針	
	(1) 用途地域見直しの具体的視点	20
	(2) 土地利用方針に即した用途地域の見直し	20
	(3) 現況土地利用に即した用途地域の見直し	22
	(4) 防火地域及び準防火地域	23
	(5) 特別用途地区及び地区計画制度等の活用	23
	参考資料	
	(1) 用途地域内の建築物の用途制限の概要	24
	(2) 用途地域の選定	25
	(3) 容積率及び建蔽率	26
	(4) 用途地域に関する留意事項	28
	(5) 幹線道路の沿道及び鉄道沿線等の範囲	28

# 1 はじめに

都市計画の基本理念は、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」として都市計画法に定められており、用途地域（p.2 参照）はこの理念のもとで定める都市計画の一つです。

本市の都市計画は、昭和35年に国（旧建設省）が新城市全域（現在の新城地区）を都市計画区域に決定しました。昭和45年には愛知県が線引き（市街化区域と市街化調整区域に区分すること。）を実施し、翌年に市街化区域に用途地域が定められました。この用途地域を定めることにより、住居、商業、工業などが混在することによって生じる支障を抑制し、暮らしやすい市街地の形成や経済、産業の発展に大きく寄与してきました。

平成17年には旧新城市、旧鳳来町、旧作手村の3市町村の新設合併により新新城市が誕生し、平成20年に新市の都市計画に関する基本的な方針を定めた第1次新城市都市計画マスタープランを策定しました。

このころから、我が国は人口減少や少子高齢化が進行し、地方においては若者が都市部へ流出するなど、地方を取り巻く環境は大きく変化しました。これまでの発展と成長を前提としてきた拡大型社会のまちづくりは転換期を迎え、都市の状況に応じた既成市街地の再構築等による都市構造の再編に取り組む必要があります。

このように、まちづくりの基本的な考え方が大きく変化する中、持続可能なまちの構造へと転換し、安心して豊かに暮らすことのできるまちとするため、まちづくりの方針を総合的・体系的に示し、今やらなければならないことを明確にするものとして令和2年3月に第2次新城市都市計画マスタープランを策定しました。

この都市計画マスタープランに示す新たな都市像に対応した土地利用の規制・誘導を図るため、「都市計画用途地域見直し方針」をとりまとめました。今後、本方針に従い用途地域の見直しを行い、都市計画の変更を進めていきます。



## 用途地域とは

用途地域は、都市計画法第8条第1項に規定する地域地区<sup>※1</sup>の一つで、建築用途の混在を防ぐことを目的に、主に市街化区域に定める都市計画です。この用途地域は全部で13種類あり、住居系、商業系、工業系の体系で分類されています。現在、本市の用途地域は第一種中高層住居専用地域をはじめ9種類を指定しています。また、用途地域の種類に応じて建蔽率や容積率、高さ制限などが定められています。

なお、用途地域による建築物の用途制限<sup>※2</sup>に関する規制は、主に建築基準法の規定によります。

表1 本市における用途地域の指定状況

体系	色	用途地域の種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	新都市 指 定
住居系	1	第一種低層住居専用地域	—	—	×
	2	第二種低層住居専用地域	—	—	×
	3	第一種中高層住居専用地域	60	200	○
	4	第二種中高層住居専用地域	60	200	○
	5	第一種住居地域	60	200	○
	6	第二種住居地域	60	200	○
	7	準住居地域	—	—	×
	8	田園住居地域	—	—	×
商業系	9	近隣商業地域	80	200	○
	10	商業地域	80	400	○
工業系	11	準工業地域	60	200	○
	12	工業地域	60	200	○
	13	工業専用地域	60	200	○

高さ制限は定めていません。

※1 地域地区：用途地域のほか特別用途地区、特定用途制限地域等21種類の地域や地区が規定されている。

※2 用途地域による建築物の用途制限：p.24 参考資料参照

## 2 見直しの法的位置づけ

用途地域の見直しは、都市計画法において都市計画基礎調査の結果等を基に都市計画の変更の必要性を判断する旨が記載されており、都市計画運用指針においても、都市計画マスタープランの変更等に応じて用途地域の見直しを検討すべき旨が記載されています。

### 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（抄）

第 21 条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第 6 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第 13 条第 1 項第 19 号に規定する政府が行う調査の結果、都市計画を変更する必要が明らかとなったとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

### 都市計画運用指針（平成 12 年建設省都計発第 92 号）（抄）

(IV-2-1-II-D-1-(2)用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方)

2)用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ確な見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

- a) 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- b) 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- c) 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
- d) 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

### 3 用途地域の見直しフロー

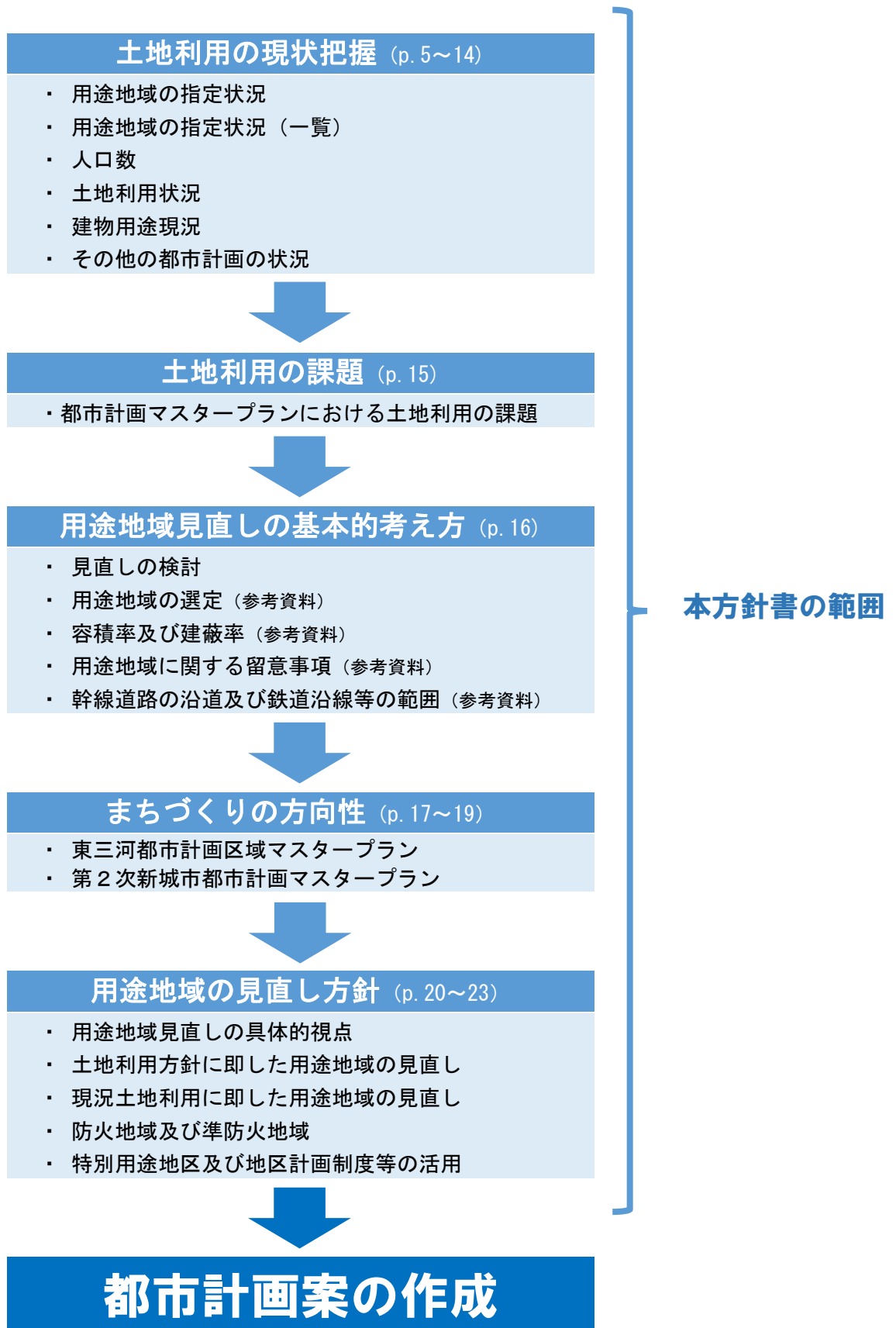


図 1 用途地域の見直しフロー

# 4 土地利用の現状把握

現在、本市の用途地域は図2のように指定しており、その詳細は表2のとおりです。

## (1) 用途地域の指定状況

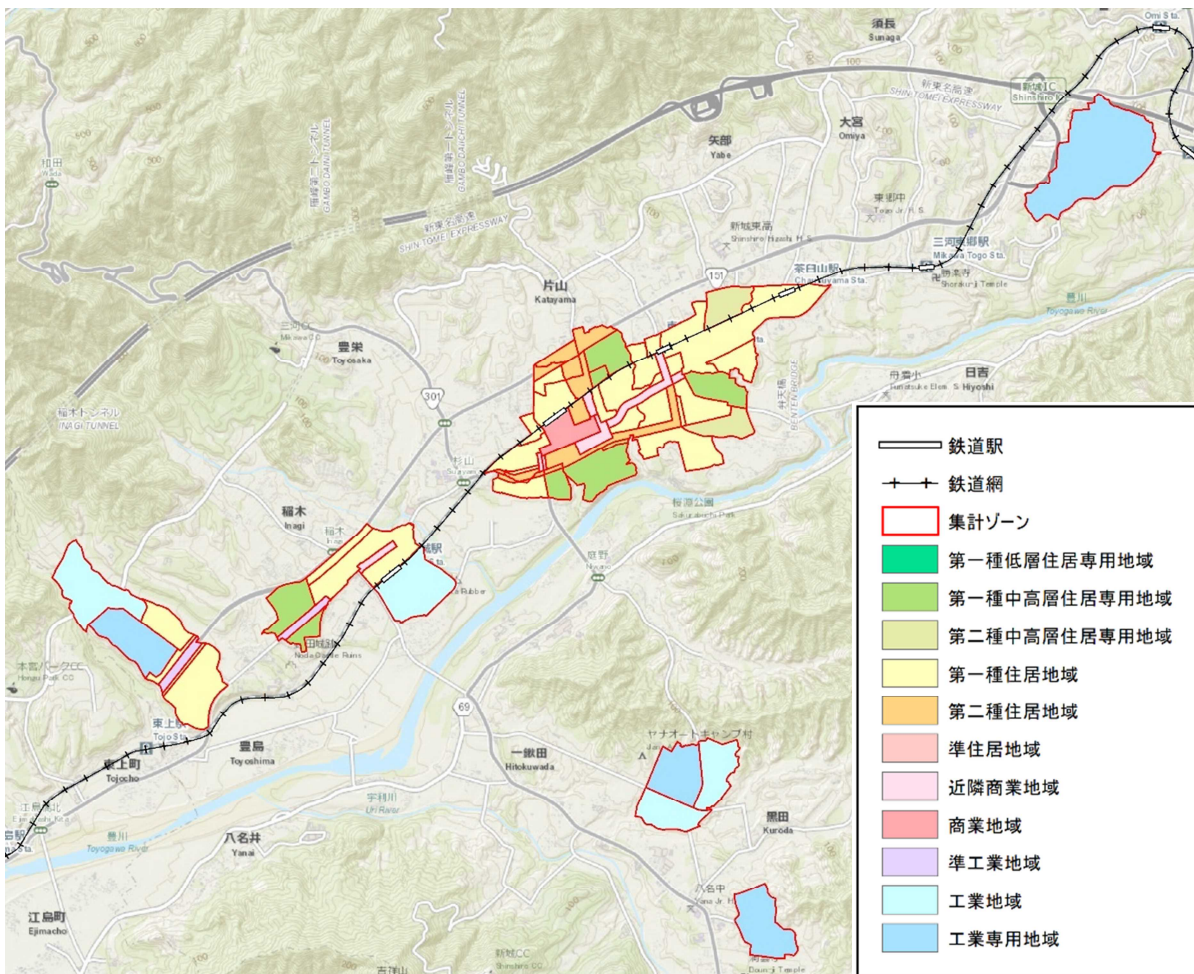


図2 用途地域の状況

## (2) 用途地域の指定状況（一覧）

色	用途地域の種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの 限度	告 示 日							
					H7. 12. 1	H12. 10. 31	H14. 3. 29	H21. 3. 30	H22. 12. 24	H23. 6. 27	H30. 7. 9	R1. 6. 18
1	第一種低層住居専用地域	30	50	10m	27	27	27	27	27	27	22	—
2	第二種低層住居専用地域											
3	第一種中高層住居専用地域	60	200	—	54	54	54	54	54	54	54	58
4	第二種中高層住居専用地域	60	200	—	19	19	19	19	19	19	19	19
5	第一種住居地域	60	200	—	181	181	181	181	181	179	182	197
6	第二種住居地域	60	200	—	26	26	26	26	26	28	30	33
7	準住居地域											
8	田園住居地域											
9	近隣商業地域	80	200	—	15	15	15	15	15	15	15	15
10	商業地域	80	400	—	10	10	10	10	10	10	10	10
11	準工業地域	60	200	—	7	7	7	7	7	7	7	7
12	工業地域	60	200	—	48	48	61	76	76	76	76	76
13	工業専用地域	60	200	—	103	149	136	121	121	121	121	121
合 計					490	536	536	536	536	536	536	536

表2 用途地域の指定状況

### (3) 人口数

国勢調査によると、本市の人口は1985年（昭和60年）の54,965人をピークに減少しており、今後も引き続き減少していくと予測されます。将来推計では2045年（令和27年）には29,847人と予測されており、25年間で約1万5000人、割合にして約33%の減少率となっています。

高齢化率は2015年（平成27年）で32.7%ですが、2045年には48.3%まで上昇すると見込まれています。（図3）

市街化区域、市街化調整区域及び都市計画区域外<sup>※</sup>の人口は2015年（平成27年）現在でそれぞれ15,364人、18,304人、13,465人となっており、総人口に対する都市計画区域の人口比率は71.4%と増加傾向にあります。（図4）

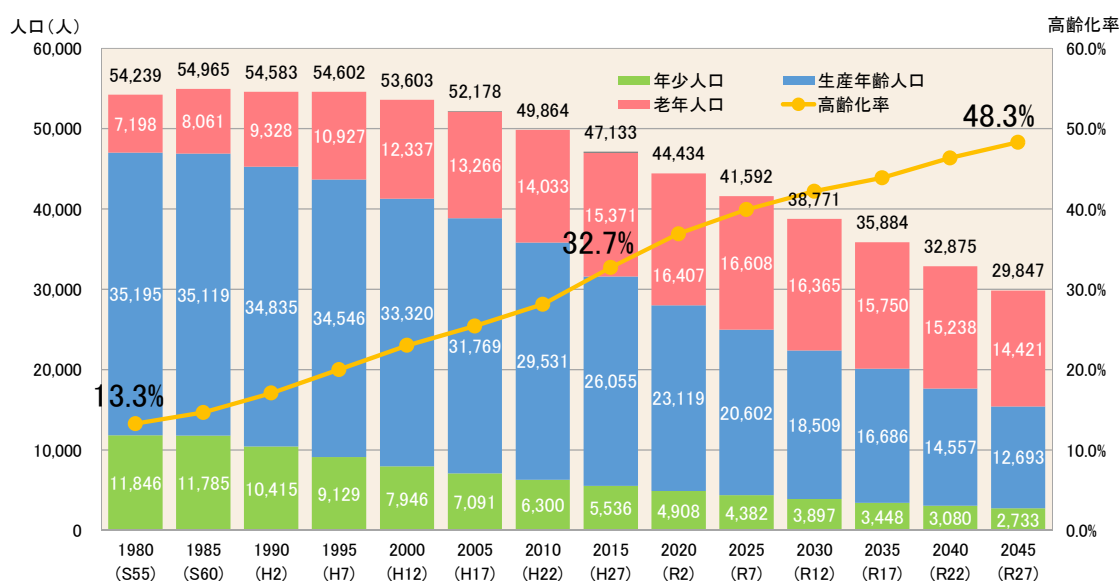


図3 総人口・年齢階層別人口の推移と将来推計

出典) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 H30.3 推計 ※総人口は不詳を含む人口

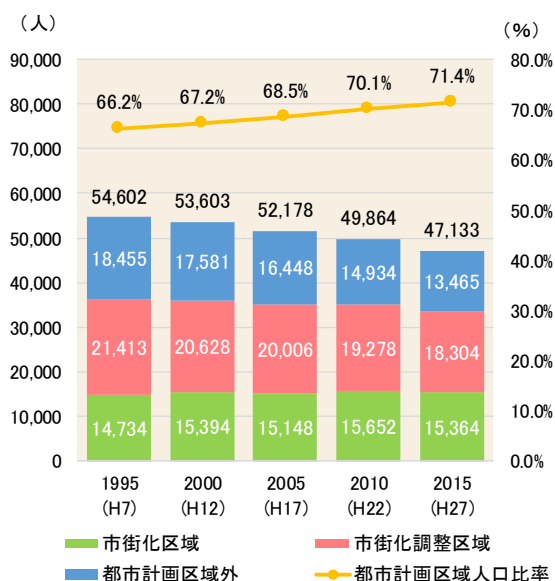


図4 区域別人口の推移

出典) 都市計画基礎調査 (H28)

※ 都市計画区域外：旧鳳来町及び旧作手村の区域



#### (4) 土地利用状況

商業地域や近隣商業地域において用途の乖離が見受けられます。

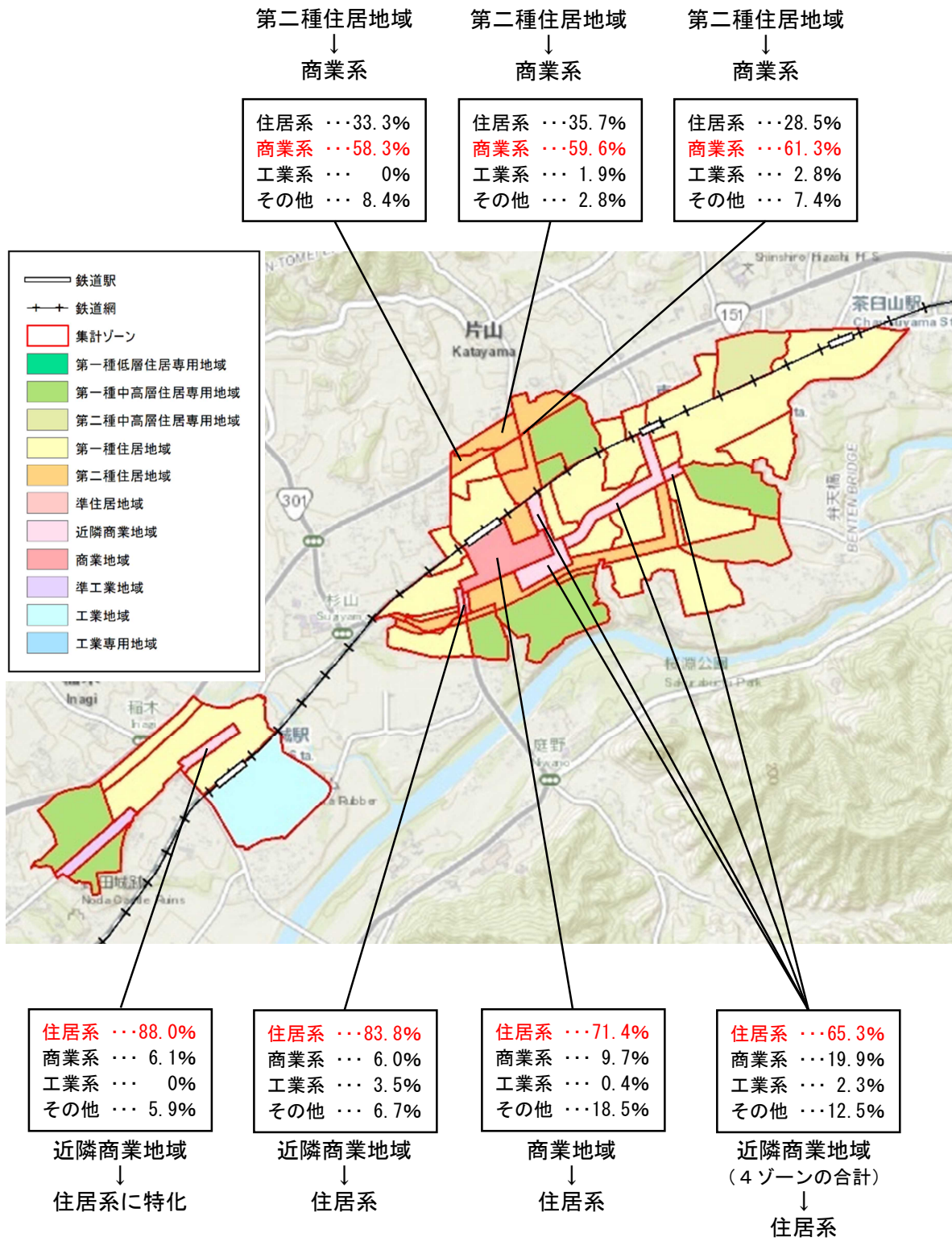


図 5 乖離箇所土地利用の割合

出典) 都市計画基礎調査 (H30)

## (5) 建物用途現況

### ① 建物用途現況

商業地域や近隣商業地域において住宅や店舗併用住宅などの建築物が多く立地しています。

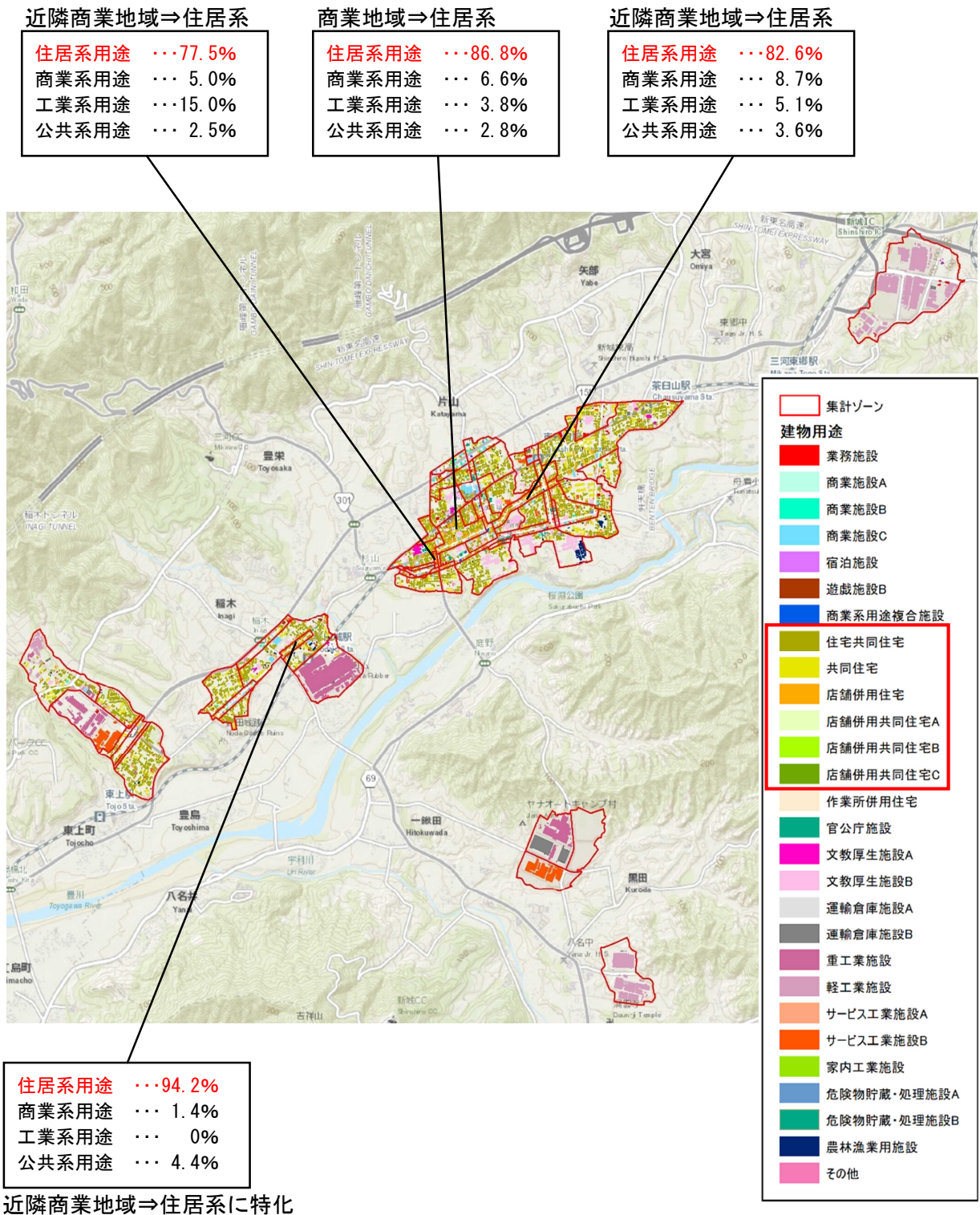


図 6 建物用途の状況

出典) 都市計画基礎調査 (H29)



## ② 建蔽率

本市の主要駅である JR 飯田線新城駅周辺は密集した市街地となっており、市街化区域の縁辺部は低密度となっています。

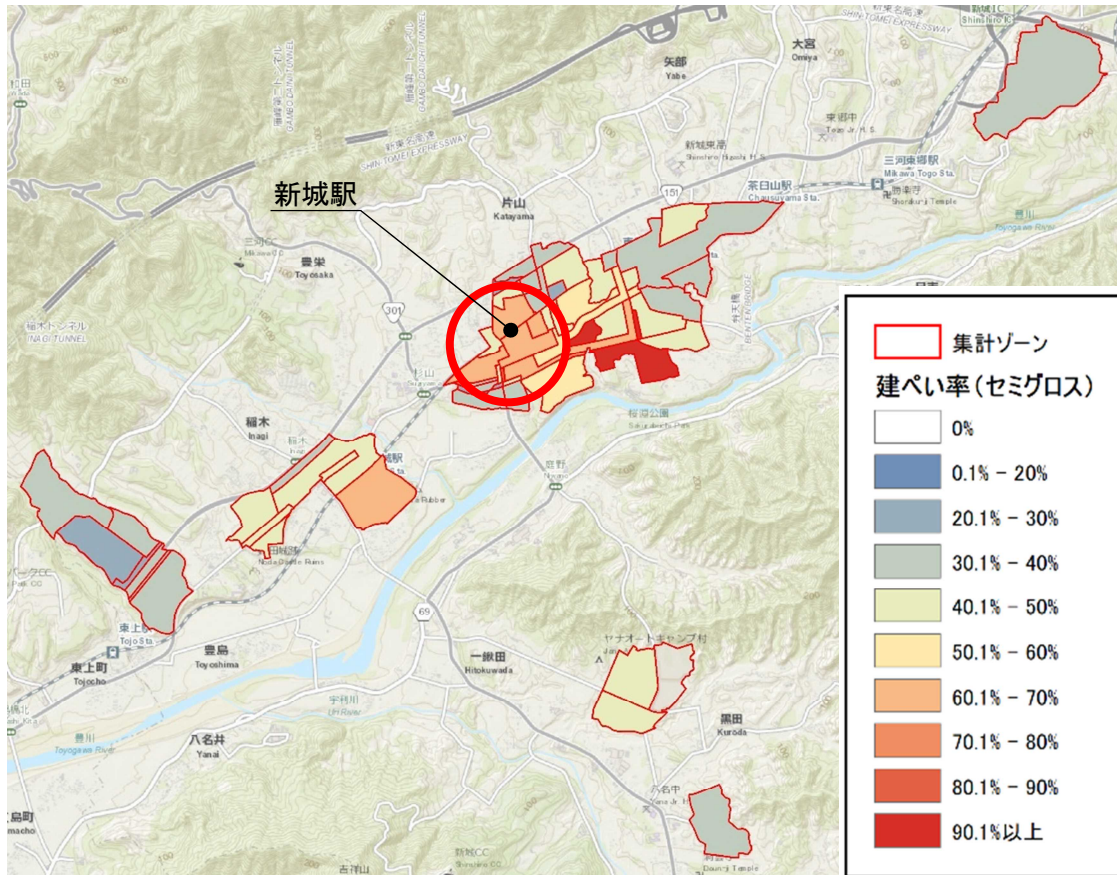


図 7 建蔽率 (セミグロス)

※セミグロス建蔽率：集計ゾーンの土地利用のうち、道路用地や交通施設用地、空地を除いた面積を敷地面積として算出したもの。学校や文化広場など広い空地を有する建築物が立地する集計ゾーンの建蔽率は、高い値を示す傾向にある。



### ③ 容積率

新城駅周辺で容積率が高くなっています。

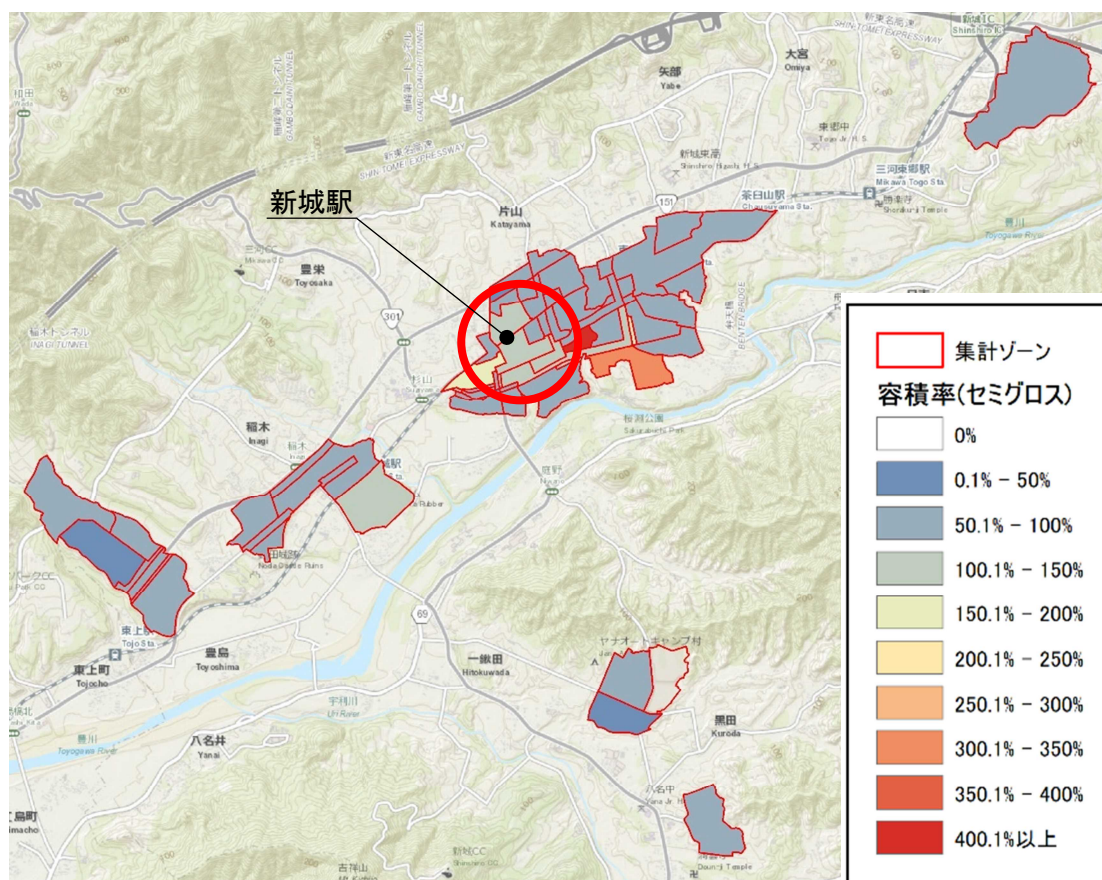


図 8 容積率 (セミグロス)

※セミグロス容積率：集計ゾーンの土地利用のうち、道路用地や交通施設用地、空地を除いた面積を敷地面積として算出したもの。学校や文化広場など広い空地を有する建築物が立地する集計ゾーンの容積率は、高い値を示す傾向にある。

## (6) その他の都市計画の状況（用途地域に関連するもの）

### ① 特別用途地区※

新城南部企業団地の一部に特別用途地区を指定しています。

対象区域	都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された東三河都市計画特別用途地区のうち、新城南部産業振興地区の区域
対象区域	建築してはならない建築物
新城南部産業振興地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第4号までに掲げる建築物</li> <li>2 建築基準法別表第2(ウ)項第4号、第6号及び第8号に掲げる建築物</li> <li>3 物品販売業を営む店舗又は飲食店であって、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上の建築物</li> <li>4 レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で、出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する事業を営む工場</li> <li>5 土砂の洗浄を営む工場</li> </ol>

表3 特別用途地区の指定

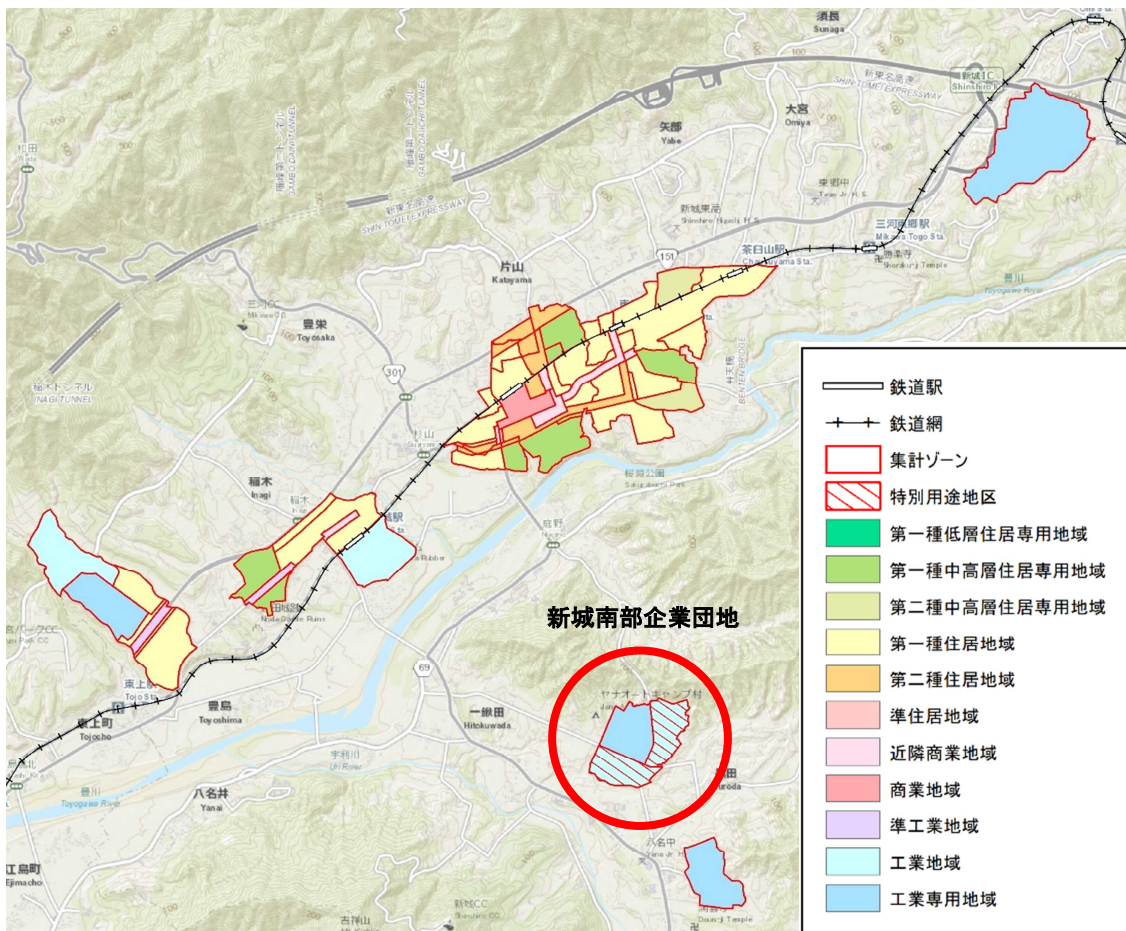


図9 特別用途地区の指定状況

※ 特別用途地区：用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区



## ② 準防火地域※

新城駅周辺や商業系の用途地域に準防火地域を指定しています。

名 称	用 途 地 域	位 置
準防火地域	近隣商業地域と商業地域の全部及び第一種住居地域、第二種住居地域の一部	字屋敷、字西新町、字町並、字的場、字宮ノ前、字宮ノ西、字東入船、字西入船、字橋向、字南畑、杉山、平井及び野田

表 4 準防火地域の指定

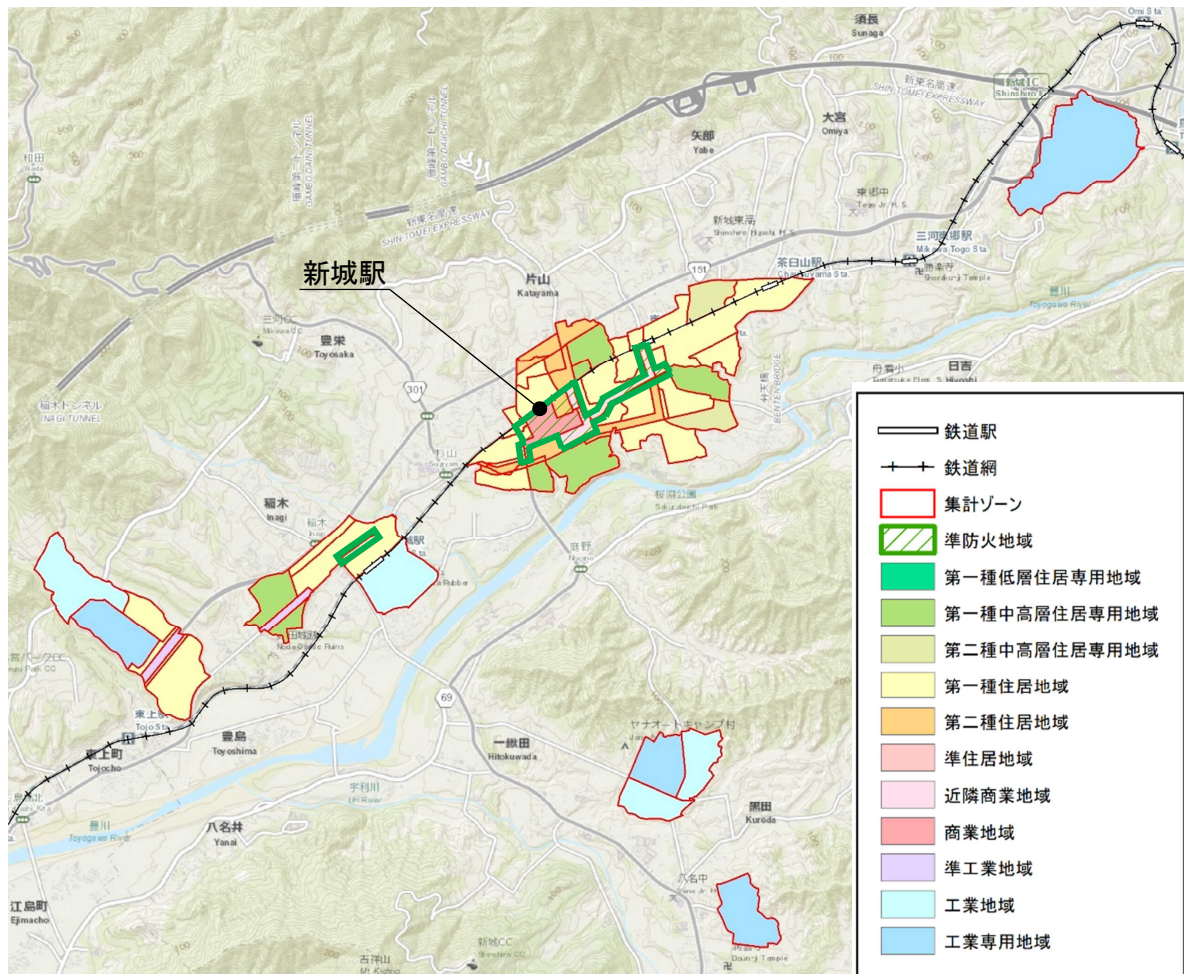


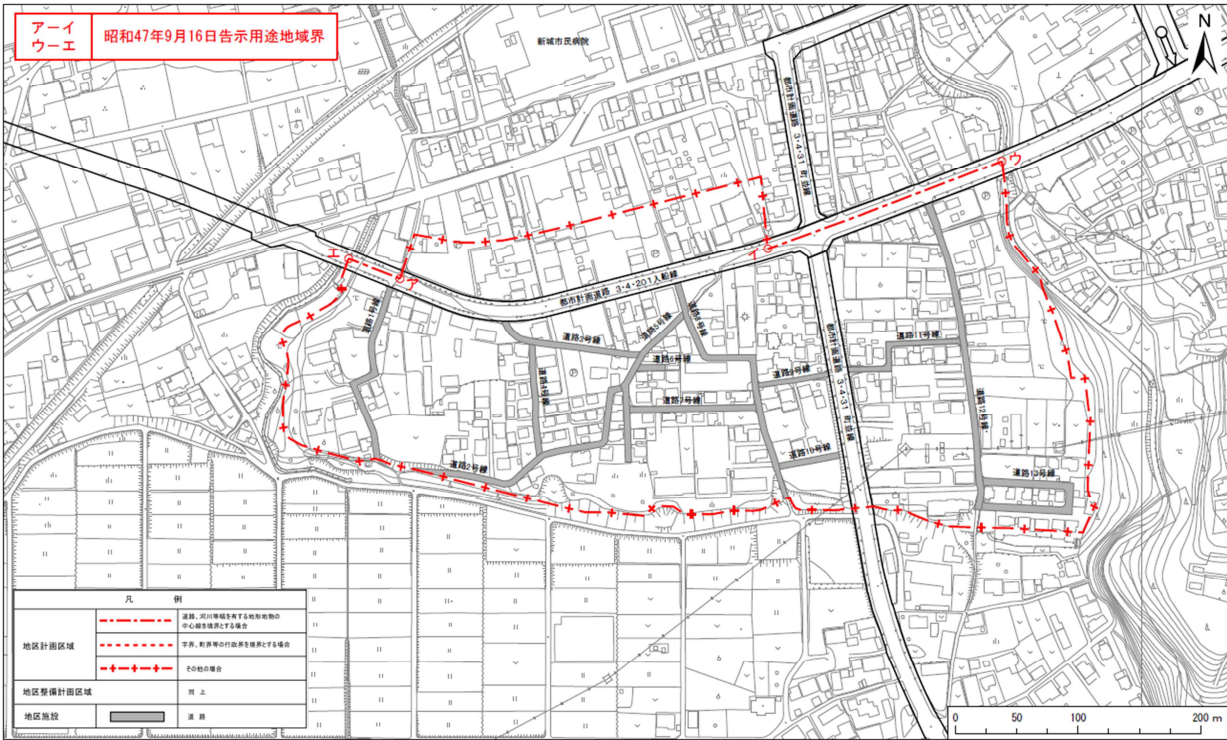
図 10 準防火地域の指定状況

※ 準防火地域：市街地における火災の危険を防除するため定める地域

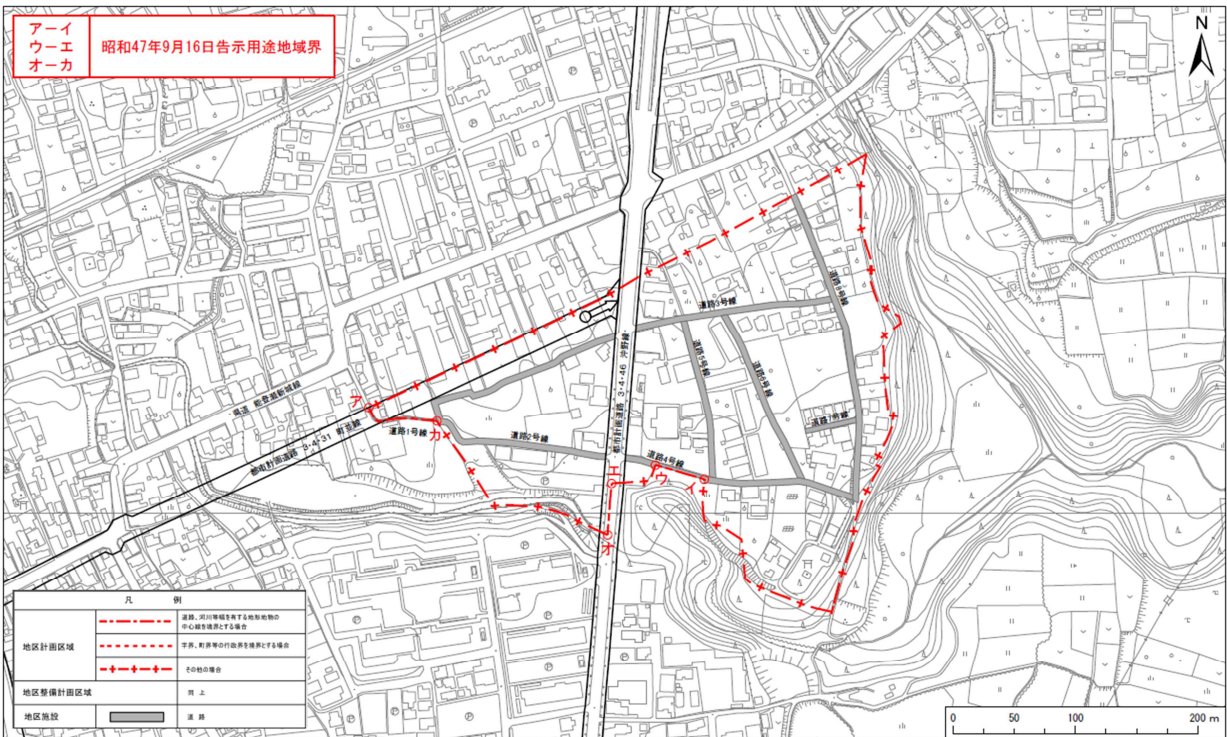
### ③ 地区計画※

市街化区域に石田・橋向地区計画をはじめ4つの地区計画を定めています。(a~d)

a. 石田・橋向地区計画（市街化区域 令和元年6月18日告示） 用途制限なし



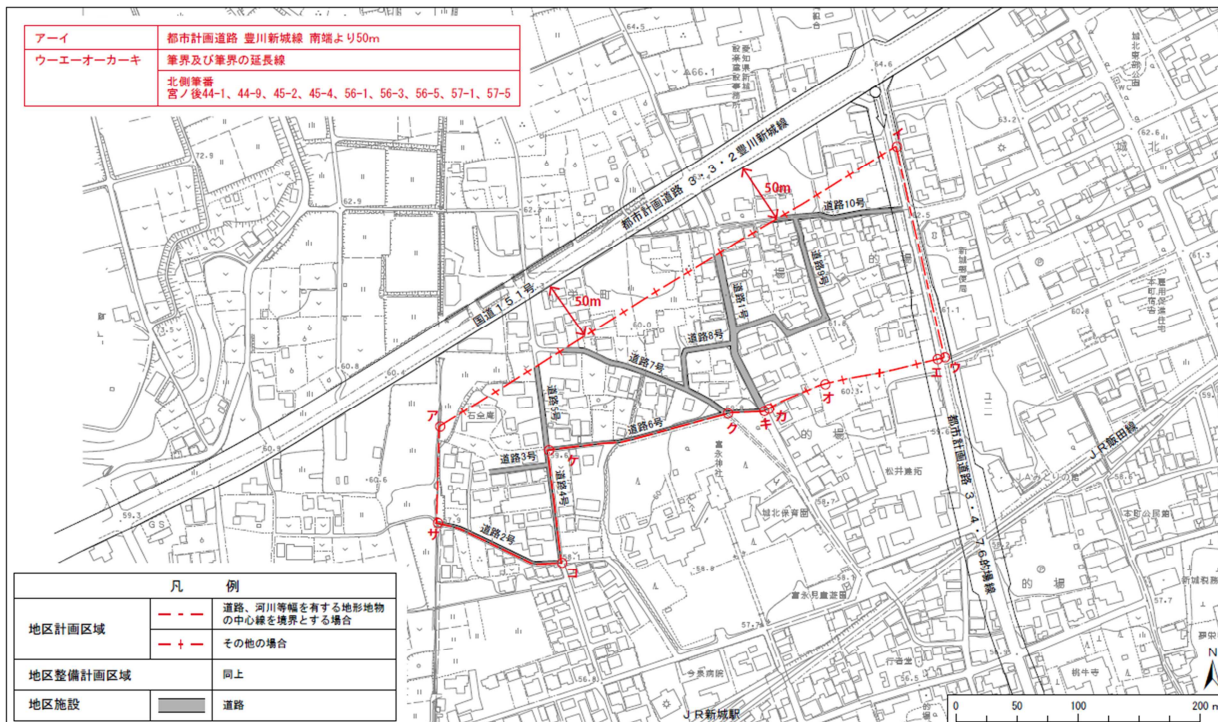
b. 平井地区計画（市街化区域 令和元年6月18日告示） 用途制限なし



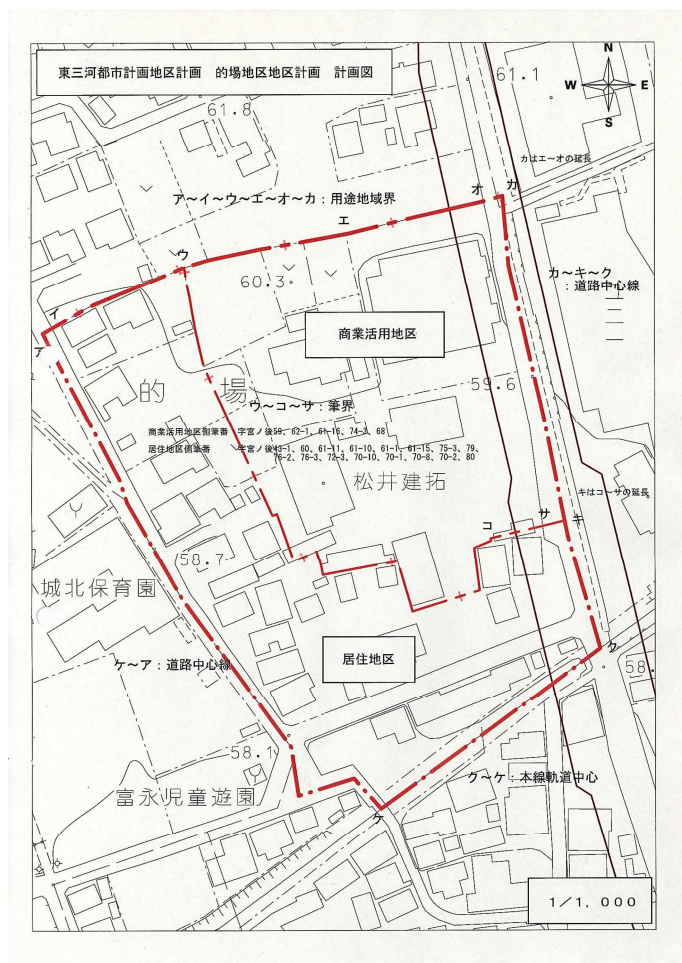
※ 地区計画：住民等の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画



c. 城北西部地区計画（市街化区域 平成 30 年 7 月 9 日告示） 用途制限なし



d. 的場地区地区計画（市街化区域 平成 23 年 6 月 27 日告示） 用途制限あり



商業活用地区	1 住宅
	2 住宅で事務所、店舗これらに類する用途を兼ねるもの
居住地区	3 共同住宅、寄宿舍又は下宿
	4 自動車教習所
	5 畜舎
	6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設
	2 自動車教習所
3 畜舎	
4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの	
5 カラオケボックスその他これらに類するもの	
6 建築基準法別表2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの(建築基準法施行令第130条の7の2で定めるものを除く。)	

## 5 土地利用の課題

第2次新城市都市計画マスタープランにおいて土地利用について以下の課題が示されています。

### <土地利用の課題>

- ・市街地の整備が進んでいないため、狭い道路、不整形な土地形状などが原因となって低未利用の土地が多い。
- ・店舗はほとんど無く、住宅地としての活用が中心である地域に近隣商業地域が指定されているため、準防火地域の指定により住宅建築コストの増加が負担になっている。
- ・新東名高速道路新城 IC が開設したが、周辺においてその効果を十分に生かしきれていない。
- ・公共施設の集積が図られていない。
- ・公共施設の跡地が有効活用されていない。
- ・本市で一番交通量が多い国道 151 号の沿道は活用需要が多いものの規制が多く民間活力を生かしきれていない。

## 6 用途地域見直しの基本的考え方

用途地域見直しの基本的考え方は、愛知県都市整備局都市基盤部都市計画課が発行する「用途地域の決定又は変更に関するガイドライン」（以下「県ガイドライン※」といいます。）に準拠するものとします。

県ガイドラインでは、用途地域の見直しについて次の場合に検討するものとされています。

(1)	都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
(2)	従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
(3)	道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
(4)	高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

上記の例示の他、以下についても検討することが望ましいとされています。

ア	徒歩圏内で日常生活に必要な生活利便施設の立地誘導を図ることが適切な場合
イ	大規模集客施設の郊外立地を抑制する必要がある場合
ウ	大規模工場の移転等による跡地において土地利用の転換を図る場合
エ	都市計画施設の変更等や都市施設の整備・廃止等、都市構造が大きく変化する（した）場合
オ	工業地において、住宅の混在を防止し、工業に特化した土地利用を図る必要がある場合

※ 県ガイドラインに示す用途地域の選定、容積率及び建蔽率、用途地域に関する留意事項、幹線道路の沿道及び鉄道沿線等の範囲については参考資料（p. 25～28）に示す。



# 7 まちづくりの方向性

上位計画である東三河都市計画区域マスタープラン（愛知県 2019年）及び第2次新城市都市計画マスタープランでは、まちづくりの方向性を次のように示しています。

## (1) 東三河都市計画区域マスタープラン

### ① 基本理念と将来都市像イメージ

<b>自然や歴史を活かし、多様な産業が育まれ、豊かな暮らしを実感できる都市づくり</b>	
<b>「元氣」</b>	豊かな自然や歴史を活かし、三河湾臨海部を中心に集積した工業、県内で最も盛んな農業、レクリエーション・温泉などの観光資源など、多様な産業が育まれる都市づくりを進めます。
<b>「暮らしやすさ」</b>	まちなかから郊外の暮らしに至るまで、都市機能や生活利便性、地域のコミュニティを維持しながら、豊かな暮らしを実感できる都市づくりを進めます。

図 11 基本理念

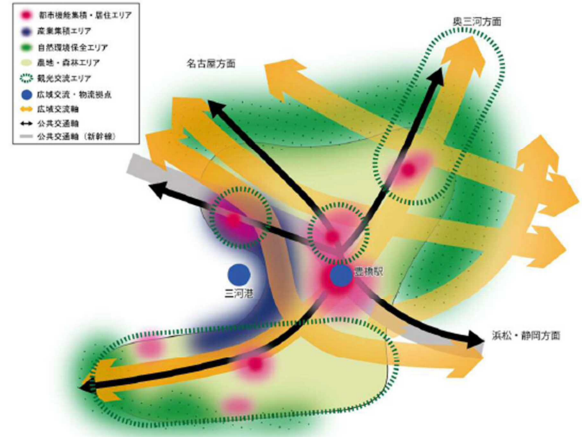


図 12 将来都市像

### ② 将来都市構造図

新城駅周辺は、商業・業務、医療・福祉などの都市機能が集積し、暮らしやすいまちなかを形成する都市拠点に位置付けられています。

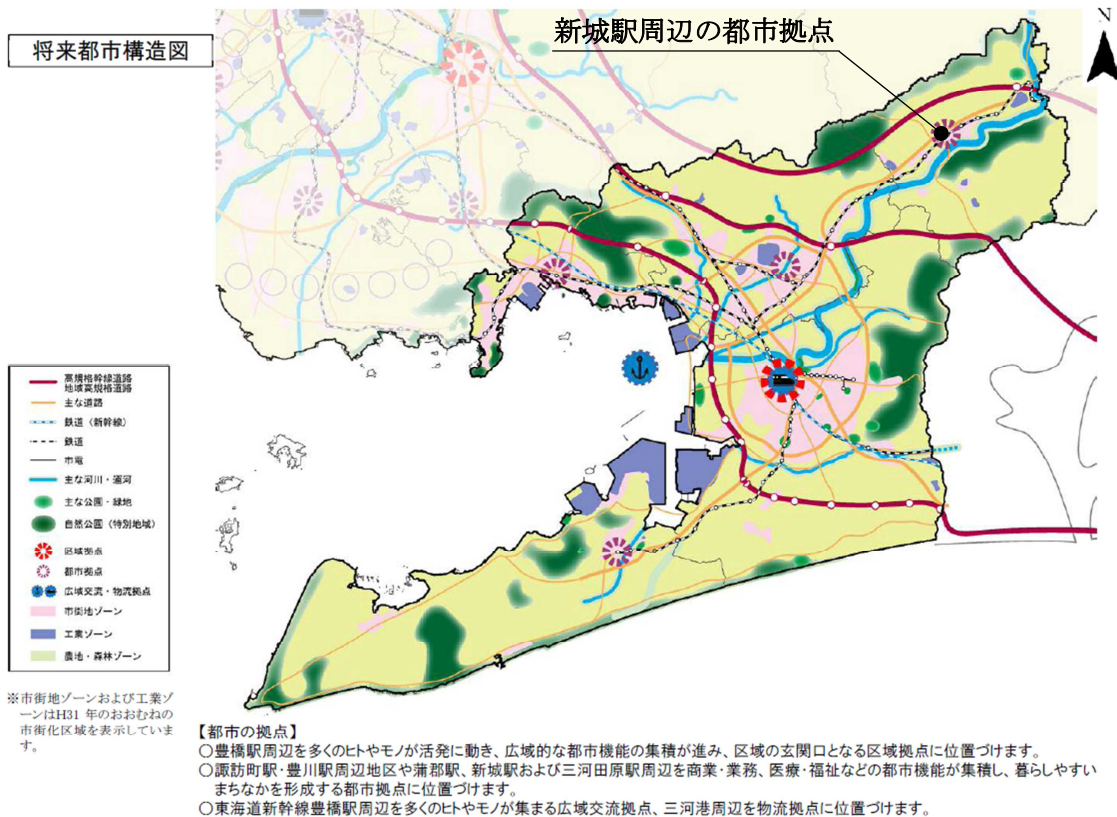


図 13 将来都市構造図



## (2) 第2次新都市都市計画マスタープラン

### ① 将来都市構造

市役所周辺の「市の中心核」と鳳来総合支所・作手総合支所周辺の2つの「地域中心核」をまちの核とし、交通ネットワークの形成により、市域全体で発展していくものとして定めています。



図 14 将来都市構造図

## ② 土地利用の方針

土地利用の方針について次のように示しています。

### 〈核の形成〉

- ・コンパクト＋ネットワークのまちづくりの実現に向け、市役所周辺の市の中心核と鳳来総合支所・作手総合支所周辺の2つの地域中心核を「まちの核」とした多核連携型都市構造の形成を図ります。
- ・まちの核には、公共施設をはじめ、商業・サービス・医療・福祉などの都市機能の集約・集積を図るとともに、交通ネットワークを形成し、自動車に過度に依存しない歩いて暮らせる集約型都市構造への転換を図ります。

### 〈中心核となる市街地の形成〉

- ・市の中心核となる市街地の形成においては、人が安全に、便利に過ごせる環境が必要であるため、未だ不十分な市街地整備を進めることが重要となります。特に、市の顔となる新城駅前広場、基幹的な道路である都市計画道路栄町線、都市計画道路町並線、生活利便施設が立ち並ぶ中町交差点から新城警察署南交差点を結ぶ区間の県道能登瀬新城線の適切な整備を進めます。
- ・市の中心核においては、賑わい・活気を形成することが重要であり、それは、商業地としての賑わいづくりや居住地としての活気づくりです。商業地としての賑わいづくりとしては、国道151号沿道や市役所から新城警察署南交差点を結ぶ区間を中心に商業地としての充実に努め、また、町並線で実施されている軽トラ市などの可動性のある賑わい形成を進めます。居住地としての活気づくりについては、住む人同士はもちろん、住む人と訪れる人が交流する場などとなるような滞留できる空間づくりを検討します。
- ・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。市街化区域内の低未利用地や不整形な土地の活用検討、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。

### 〈土地利用の適正な誘導〉

- ・土地利用の規制・誘導は、まちの現状との乖離状況や、まちの将来像からの検討が重要となるのはもちろん、社会経済情勢や今後の動向を見据えながら、適宜見直しを行う必要があります。用途地域の見直しをはじめ、都市計画の見直しなどを検討します。
- ・市街化区域を東西に結ぶ「まちの主軸」である国道151号の沿道活用は最大のテーマです。市街化区域、市街化調整区域と異なる土地利用規制を含みますが、本市の主要な駅である新城駅・東新町駅から徒歩圏に位置しており、市街化区域の賑わい・活気づくりに生かすことができるため、「まちの主軸」としてのポテンシャルを最大限に発揮することが重要です。特に商業系の活用意向が多いことから、地区計画等の手法検討により商業系用途の立地を促進します。
- ・本市の市街化区域は市域全体の約1%しかないため、最大限活用する必要があります。まちの主軸により市の中心核と繋がる野田地区・川田地区の市街化区域は、市の中心核の魅力を高めるにあたって補完的な役割を十分に発揮できるよう取り組みを検討します。
- ・広域アクセス点である高速道路のインターチェンジ周辺は産業などの大きな拠点となるポテンシャルを持つ重要な既存ストックです。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。
- ・産業を活性化させ活力あるまちづくりを進めるためには、既存工業地周辺を既存ストックとして活用を進める必要があります。既存工業地周辺における産業の集積を図ります。
- ・公共施設跡地は大きな既存ストックであるため、まちづくりに大きな影響を及ぼします。学校跡地、こども園跡地など、周辺状況等を踏まえ、最適な利活用を図ります。

## 8 用途地域の見直し方針

用途地域の見直しは、前述の土地利用の課題や用途地域見直しの基本的考え方、まちづくりの方向性を踏まえ、上位計画に示す目指すべき市街地の形成に向け、以下の方針を定めます。

### (1) 用途地域見直しの具体的視点

今後、都市機能の誘導を図る市の中心核において、居住に特化した用途規制があることにより、集約型都市構造への転換に支障をきたすことが考えられます。また、社会経済情勢の変化などを背景として、商業地の住宅地化や住居系用途地域における店舗の増加など、計画した土地利用と現況の土地利用に乖離が見受けられます。

こうした実態を踏まえ、目指すべき市街地の形成に向けた土地利用の規制及び誘導を進めていく観点から、「土地利用方針に即した用途地域の見直し」と「現況土地利用に即した用途地域の見直し」の二つの視点で見直すこととします。

また、都市計画道路の沿道を根拠として用途地域の区域が定められている箇所、当該都市計画道路の変更（廃止）によって用途地域の境界線を変更する必要がある場合は用途地域の区域を見直すこととします。

### (2) 土地利用方針に即した用途地域の見直し

#### ① 市の中心核となる市街地の形成に向けた見直し

- a 東三河都市計画区域マスタープランや第2次新城市都市計画マスタープラン等、上位計画に掲げる土地利用方針において中心商業地・市の中心核として位置づけられているものの、用途地域の指定が住居系の用途地域となっている地区は、目指すべき市街地の形成を実現する用途地域に見直し、計画的な土地利用の誘導を図ります。

#### 対象地区

- ・ 国道151号沿道（宮ノ後・城北・片山・杉山地区）
- ・ 市役所から新城警察署南交差点を結ぶ区間のうち JR 飯田線以北の区間

- b 交通機能の拠点となる鉄道駅周辺の地区においては、都市機能の空洞化を防止するため、商業、サービス、医療、福祉などの多様な都市機能を集積するとともに、鉄道駅を交通結節点とする公共交通沿線の市街地を居住に適した環境に誘導し、自家用自動車に過度に依存しない歩いて暮らせる生活圏の形成や効率的な都市経営などが可能となるよう、建築する用途や規模に応じた用途地域に見直します。

#### 対象地区

- ・ 新城駅、東新町駅、茶臼山駅及び野田城駅周辺

- c 都市計画道路や既設の道路の沿道を根拠として指定する路線式の用途地域においては、建築物の敷地が二つ以上の用途地域に属する場合があります。建築基準法第91条の規定により、その敷地の過半に属する用途地域の制限を適用するとされています。このような都市計画道路等の沿道に立地する事務所等において再編や複合化・多機能化が円滑に図られるよう、建築できる用途や規模に応じた用途地域に見直します。

#### 対象地区

- ・都市計画道路 入船線、都市計画道路 新町線

- d 市の中心核を有する市街化区域の縁辺地は、住宅や学校により形成されており、集客力のある施設や一定規模以上の店舗及び事務所の立地を制限し、良好な居住環境及び教育環境を保護するとともに、中心部への都市機能の誘導を図る必要性から、住居専用地域を見直します。

#### 対象地区

- ・都市計画道路 入船線以南及び都市計画道路 沖野線以東に位置する市街化区域（都市計画道路の沿道及び鉄道駅周辺の地区を除く。）
- ・城北地区及び県営弁天住宅周辺地区

## ② 土地利用の適正な誘導

第2次新城市都市計画マスタープランに示す土地利用の適正な誘導では、国道151号を「まちの主軸」に位置づけており、その沿道活用は最大のテーマとしています。また、まちの主軸により市の中心核と繋がる野田地区・川田地区の市街化区域は、市の中心核の魅力を高めるにあたって補完的な役割を十分に発揮できるよう取り組む地区として位置づけています。沿道サービス型の用途地域に見直し「まちの主軸」としてのポテンシャルを最大限に発揮できるよう、土地利用の誘導を図ります。

#### 対象地区

- ・国道151号沿道（野田・稲木地区）

※ 川田地区については、国道151号一宮パイパスが開通した後に、社会情勢や開発動向を踏まえ見直すこととします。

### (3) 現況土地利用に即した用途地域の見直し

---

#### ① 商業地における用途地域の見直し

商業地域又は近隣商業地域において後継者不足等による商業の衰退により店舗等が減少し、その多くが店舗併用住宅であることから必然的に住宅地化が進み、商業系用途地域でありながら住宅地としての土地利用が優勢となっている地域又は優勢となる見込みの地域は、良好な住宅環境を形成するため住居系の用途に見直します。ただし、上位計画の土地利用方針において商業地として位置づけられている地区及び住居系用途地域への変更（ダウンゾーニング）により既存不適格建築物が多く見受けられる地区は変更しないものとします。

##### 対象地区

- ・ 商業地域及び近隣商業地域

#### ② 住居地における用途地域の見直し

住居系の用途地域において床面積 3,000 ㎡を超える大型店舗等の立地が可能な用途地域が定められている場合は、当該地区の道路の状況に鑑み、生活道路への交通負荷に配慮した用途地域に見直します。

##### 対象地区

- ・ 第二種住居地域

## (4) 防火地域及び準防火地域

### ① 防火地域・準防火地域の指定

#### a 防火地域

次の区域については、原則として防火地域を指定します。

- (a) 容積率 400%以上の区域
- (b) その他都市防災機能上必要な区域

#### b 準防火地域

次の区域については、原則として準防火地域を指定します。

- (a) 商業地域
- (b) 近隣商業地域
- (c) 容積率 300%以上の区域
- (d) 建蔽率 80%の区域
- (e) その他都市防災機能上必要な区域

階数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火構造			耐火構造		
3階建	耐火構造			一定の 防火措置※2	45分 準耐火構造	耐火構造
2階建	45分準耐火構造			防火構造※3 (外壁・軒裏)		
平屋建	防火構造※1 (外壁・軒裏)	45分準耐火構造		45分準耐火構造		

※1: 附属建築物の場合。

※2: ①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりが一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

※3: 木造建築物の場合。

図 15 防火地域・準防火地域における主要構造部の制限 (国土交通省資料)

### ② 指定解除

防火地域及び準防火地域は、原則として指定の解除を行わないものとします。ただし、都市計画道路等の沿道を根拠として指定する路線式の準防火地域において、建蔽率及び容積率の平均値(セミグロス)が見直し後の都市計画で定める建蔽率、容積率の数値以下に抑えられている見直し地区にあつては、第2次新都市都市計画マスタープランに示す土地利用の課題解決のため、準防火地域の指定を解除するものとします。

## (5) 特別用途地区及び地区計画制度等の活用

東三河都市計画区域マスタープランや第2次新都市都市計画マスタープランにおいて示される都市像を実現するにあたり、住民等にとって良好な市街地環境の形成又は保持のため、特別用途地区や地区計画制度をはじめとする土地利用誘導方策を検討し、地区にふさわしいきめ細かな市街地の形成を図ります。



# 参考資料

## (1) 用途地域内の建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住宅地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考		
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え 10,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの									○	○	○	④			
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○			
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○				
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下			
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下		
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等						▲	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等						▲		○	○	○		▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満		
キャバレー、個室付浴場等								○	▲			▲ 個室付浴場等を除く			
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便の業務の用に供する施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲ 600㎡以下		
自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下			
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下		
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下		
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○			
	倉庫業を営まない倉庫			①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに 限る。		
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに 限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	○	(著しい騒音を発生するおそれがあるもの等を除く。)
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場										○	○	○	○	
自動車修理工場				①	①	②		③	③	○	○	○	○	作業場の面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設								○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設									○	○	○	○		
	量が多い施設										○	○	○		
日影規制区域（○印は制限あり）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			

注) 本表は、建築基準法の別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。この情報は令和2年4月1日現在のものです。

## (2) 用途地域の選定（県ガイドライン）

### 1 用途地域の選定について

(1) 住居系用途地域	ア 第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域を定めることを基本とし、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、準住居地域については、店舗等の立地の必要性を十分勘案し定めることが望ましい。また、低層住宅と農地が混在し両者の調和により良好な居住環境と営農環境を形成することが必要な場合は、田園住居地域を定めることが望ましい。なお、必要に応じて地区計画又は特別用途地区を併せて定めるものとする。
	イ 「主要な生活道路」の沿道を路線的に第二種低層住居専用地域に定める場合において、「主要な生活道路」とは幅員12m以上の道路とし、その範囲は別表1から20～30mとする。（都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ）D. 1. (5) 用途地域の選定①2) a 関係）
	ウ 「主要な生活道路」の沿道を路線的に第二種中高層住居専用地域に定める場合において、「主要な生活道路」とは幅員16m以上の道路とし、その範囲は別表1から20～30mとする。（都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ）D. 1. (5) 用途地域の選定①2) b 関係）
(2) 商業系用途地域	ア 都市における商業業務機能の適正な構成を図り、その必要性を十分勘案した上で商業地域、近隣商業地域を定めるべきである。
	イ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ）D. 1. (5) 用途地域の選定②2) a の「都心若しくは副都心の商業地」とは、大都市（名古屋市）の都心若しくは副都心の商業地、「中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺」とは、都市計画区域マスタープランにおいて区域拠点又は都市拠点と位置づけられた鉄道（軌道含む）駅の徒歩圏等において都市基盤施設が整備されている一団の地区、「ニュータウンのセンター地区」とは、おおむね100ha以上の住宅地におけるセンター地区とする。
	ウ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ）D. 1. (5) 用途地域の選定②2) a の「郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区」とは、商業・業務、医療・福祉、教育・行政等の都市機能を一体的に集積することで、市町村において中心拠点の形成を図る地区とする。
	エ 商業地域の規模は、おおむね2ha以上とするべきである。ただし、市街地再開発事業等市街地の面的整備事業を土地利用の計画に適合して行う区域については、比較的小規模な場合においても、これらの事業上の要請に対応し得るよう配慮して差し支えない。
	オ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ）D. 1. (5) 用途地域の選定②2) b の「商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域」（生活拠点）に近隣商業地域を定める場合について、大規模工場跡地で土地利用の転換が生じている地区や遊休化した地区等も想定されると考えられる。
	カ 都市計画運用指針による他、広域的な観光交流の拠点となる地区等については商業系用途地域を定めることができる。
(3) 工業系用途地域	ア 工業の利便性の増進を目的とし、工業地として計画的に整備する区域は、原則として工業専用地域を定めるものとする。
	イ 工業専用地域及び工業地域はおおむね20ha以上の整形な区域に定めるものとし、住居系用途地域内に局所的に定めるべきでない。
	ウ 準工業地域を定める場合は、当該地区の特性を踏まえて、特定の用途の立地を制限する特別用途地区等を併せて定めるものとする。
(4) 幹線道路の沿道等	ア 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ）D. 1. (5) 用途地域の選定④の「幹線道路（都市計画決定がなされているもので都市計画事業の認可がなされる等相当期間内に事業化が見込まれるものを含む）」とは、原則として自動車専用道路及び4車線以上の道路、又は4車線未満の道路でも交通量1万台/日以上以上の道路とする。
	イ 幹線道路の沿道は、準住居地域を定めることを基本とする。ただし止むを得ない場合に限り、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域を定めることができる。また、土地利用の状況及び動向等を踏まえ、第一種住居地域、第二種住居地域を定めることが適切な場合は、当該用途地域を定めることができる。
	ウ 鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めないものとする。
	エ 新幹線鉄道沿線又は公共用飛行場周辺については、原則として、住居系用途地域を定めないものとする。また、用途地域を公共用飛行場周辺において定める場合には、騒音等の問題に十分配慮することが望ましい。
	オ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ）D. 1. (5) 用途地域の選定④の「幹線道路の沿道等」の範囲は別表1によるものとする。
(5) その他	ア 土地地区画整理事業の仮換地の指定、市街地開発事業の決定、及び誘導容積型地区計画の決定等に併せて用途地域を変更する場合には、公共施設が整備されたものとして、用途地域を定めることができる。
	イ 市町村の境界付近においては、隣接する地域の土地利用状況を考慮し、用途地域の種類や区域の設定等を検討することが望ましい。



### (3) 容積率及び建蔽率（県ガイドライン）

#### 2 容積率及び建蔽率について

(1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域及び田園住居地域	ア 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域及び田園住居地域については、原則として、容積率を80%又は100%に、建蔽率を40%、50%又は60%に、建築物の高さの限度を10mに定めるものとする。
	イ 特に優れた住居の環境保護を図る低層住宅地、日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要がある低層住宅と農地が混在する地域については、容積率を50%、60%又は80%に、建蔽率を300%又は40%に定めることも考えられる。
	ウ 都市内における位置等からみて、良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅地としての土地の有効利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地、低層住宅と農地が混在する地域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適するもの等については、容積率を100%又は150%に、建蔽率を40%、50%又は60%に、建築物の高さの限度を10m又は12mに定めることも考えられる。なお、容積率を150%と定める区域は、大都市（名古屋市）、中都市（人口20万人以上の都市）及びそれらに近接する市町の鉄道駅からおおむね1km以内の区域とする。
	エ 容積率200%は定めるべきでない。
	オ 土地区画整理事業等の市街地開発事業等により面的に公共施設を整備して新たに計画的に市街化を図るべき区域については、面的な整備に備え、原則として、容積率を50%に、建蔽率を30%に、建築物の高さの限度を10mに定めるものとし、必要に応じ、事業の実施に支障がないよう、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めることも考えられる。
(2) 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域	ア 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域については、原則として、容積率を150%又は200%に、建蔽率を50%又は60%に定めるものとする。なお、低層住宅と中高層住宅の混在化の防止を図るべき区域については、容積率を200%、建蔽率を50%に定め、建築物の中高層化の誘導を図ることが考えられる。
	イ 特に優れた住居の環境の保全を図る中高層住宅地については、容積率を100%又は150%に、建蔽率を50%又は60%に定めることも考えられる。
	ウ 容積率を300%に定めることができる区域は、大都市（名古屋市）及び中都市（人口20万人以上の都市）及びそれらに近接する市町の鉄道駅からおおむね1km以内の区域において、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域とする。
	エ 容積率400%及び500%は、特別な場合を除いて定めるべきでない。
(3) 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域	ア 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域においては、原則として、容積率を200%、建蔽率を60%に定めるものとする。
	イ 容積率を300%に定めることができる区域は、大都市（名古屋市）及び中都市（人口20万人以上の都市）及びそれらに近接する市町の鉄道駅からおおむね1km以内の区域において、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域とする。
	ウ 容積率400%は、名城郭内処理委員会の申し合わせ区域に該当する区域に定めるものとする。
	エ 容積率400%が指定されている区域のうち、道路等の基盤整備が十分になされ、敷地面積も十分に確保された、さらなる高度利用が求められる地区については、容積率を500%に定めることができる。
	オ ある程度の用途の混在を許容しつつも、高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は150%に定めることも考えられる。
	カ 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である地区については、建蔽率を50%に定めることも考えられる。
(4) 近隣商業地域	ア 近隣商業地域については、原則として、容積率を200%、建蔽率を80%に定めるものとする。
	イ 300%の容積率は、商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域に定めることができる。ただし、商業地域に隣接している場合は、商業地域の容積率が300%以上であること。

	<p>ウ 大都市（名古屋市）の都心又は副都心の周辺の地域等では、容積率を400%に定めることができる。</p> <p>エ ウの区域のうち、道路等の基盤整備が十分になされ、敷地面積も十分に確保された、さらなる高度利用が求められる地区については、容積率を500%に定めることができる。</p> <p>オ 高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は150%に定めることも考えられる。</p> <p>カ 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である地区については、建蔽率を60%に定めることも考えられる。</p>
(5) 商業地域	<p>ア 商業地域については、原則として、容積率を400%、500%又は600%に定めるものとする。この場合、500%又は600%の容積率は、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された区域に定めることができる。特に600%の容積率は、原則として、各街区が4車線以上の道路に面する区域において定めるものとする。</p> <p>イ 町村の商業地域の容積率は、200%、300%又は400%とすることが望ましい。</p> <p>ウ 容積率を500%に定める区域は、おおむね10万人以上の商圏人口をもつ区域を目安とする。</p> <p>エ 容積率を600%に定める区域は、おおむね20万人以上の商圏人口をもつ区域を目安とする。</p> <p>オ 容積率を700～1,000%に定める区域は、大都市（名古屋市）内の区域とする。</p> <p>カ オの区域のうち、道路等の基盤整備が十分になされ、さらなる高度利用が求められる地区については、容積率を1,100%、1,200%、1,300%のうちから定めることができる。</p>
(6) 準工業地域、工業地域及び工業専用地域	<p>ア 準工業地域、工業地域及び工業専用地域においては、原則として、容積率を200%、建蔽率を60%に定めるものとする。</p> <p>イ 工業専用地域における建蔽率は、工業団地等で、良好な工業地としての環境の確保を図る地域においては、30%、40%又は50%に定めることも考えられる。</p> <p>ウ 土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された区域においては、容積率を300%に定めることができる。なお、容積率400%及び500%（準工業地域のみ）は、特別な場合を除いて定めるべきでない。</p> <p>エ 準工業地域においては、ある程度の用途の混在を許容しつつも高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は150%に定めることも考えられる。</p> <p>オ 工業地域、工業専用地域においては、高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は150%に定めることも考えられる。</p> <p>カ 準工業地域においては、広幅員の道路や公園等が周辺にあり、敷地内に空地を確保しなくとも、交通・安全・防火・衛生上の支障がない地区（敷地の細分化を防ぐため、敷地面積制限をあわせて導入することが望ましい。）について、建蔽率を80%に定めることができる。</p> <p>キ 準工業地域においては、市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である地区については、建蔽率を50%に定めることも考えられる。</p> <p>ク 工業地域においては、建蔽率を50%に定めた準工業地域と隣接する等の理由により、市街地環境上のバランスに配慮する必要がある場合については、建蔽率を50%に定めることも考えられる。</p>

#### (4) 用途地域に関する留意事項（県ガイドライン）

##### 4 用途地域に関する留意事項

(1) 田園住居地域	ア 市街化調整区域を新たに市街化区域に編入するために本用途地域を活用することは望ましくない。
	イ 田園住居地域を定める場合は、あらかじめ農地における建築等の許可基準（都市計画法第52条）を明確にしておくことが望ましい。
	ウ 田園住居地域内の農地における建築等の規制内容や税制措置について、所有者に十分周知することが望ましい。
(2) 準工業地域	広域的な都市構造への影響、中心市街地活性化への影響等を踏まえ、大規模集客施設等の立地制限の必要性について検討を行うものとする。
(3) 商業系用途地域	ア 1(2)ウの地区は、市町村マスタープランにおいて、「市町村において中心拠点の形成を図る地区」として明示されていること。 また、新市街地における「市町村において中心拠点の形成を図る地区」については、「都市の低炭素化の促進に関する法律」における「低炭素まちづくり計画」、又は「都市再生特別措置法」における「立地適正化計画（都市機能誘導区域）」を作成していることが望ましい。
	イ 1(2)オの地区は、市町村マスタープランにおいて、「生活拠点」として明示されていること。 また、この地区は、「生活拠点」を形成する上で適切な規模とし、用途制限を行う特別用途地区等を併せて定めることが望ましい。
	ウ 1(2)カの地区は、市町村マスタープランにおいて、「観光交流の拠点となる地区」等として明示されていること。 また、新市街地における広域的な観光交流の拠点となる地区は、都市施設への影響の観点等から適切な規模とし、用途制限等を行う地区計画を併せて定めるものとする。
	エ 商業系用途地域の選定については、「大規模集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更に関するガイドライン」を踏まえて判断を行うものとする。

#### (5) 別表1：幹線道路の沿道及び鉄道沿線等の範囲（県ガイドライン）

##### 5 その他

対 象		範 囲
幹線道路の沿道	・自動車専用道路沿道	・50～60m
	・4車線以上の道路沿道	・30～60m
	・4車線未満の道路で交通量（1万台／日）以上の道路沿道	・20～30m
鉄道等	・新幹線鉄道沿線	・150m
	・鉄道沿線	・50m
飛行場	・飛行場周辺	・接する土地
その他	・主要な生活道路の沿道	・20～30m

## 都市計画用途地域見直し方針

発行 新城市建設部都市計画課  
〒441-1392 愛知県新城市字東入船 115 番地  
Tel 0536-23-7640  
E-mail toshi@city.shinshiro.lg.jp