

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第1章 制度の検討にあたって

### 【1 市街化調整区域等における土地利用規制】(本編P.1-1)

岡崎市の市街化調整区域等は都市計画法を始めとした個別規制法により無秩序な市街化を抑制し、**自然環境等の保全**が図られている

都市計画法

森林法

農振法

自然公園法

自然環境保全法

### 【2 自然環境等】(本編P.1-1)

**自然環境等**は水源涵養、災害防止等、多面的機能に優れ、また、SDGs、ゼロカーボン等の取組みにおいても非常に重要な役割を担っており、保全の継続が必要

⇒今後も市街化調整区域における立地規制等の継続が必要

一方

■人口減少により「**地域コミュニティの低下**」「**空き家の増加**」等の諸課題が生じており、対応が必要

■これについては、国土交通省(国土の管理構想)からも対応の必要性を示されており、課題の深刻さから、特に中山間地域においてその対応が一層必要であると示されている

⇒土地利用の観点からもそれら課題解決に向けて現状、課題等を整理した上で、**対策方針等**を示し**適宜制度の見直し**等を行う

### 【本編構成】

#### 第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

#### 第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

#### 第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

#### 第4章 市街化調整区域等における

集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

#### 第5章 自然環境・災害に関する

対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

#### 第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

#### 第7章 集落維持の進め方

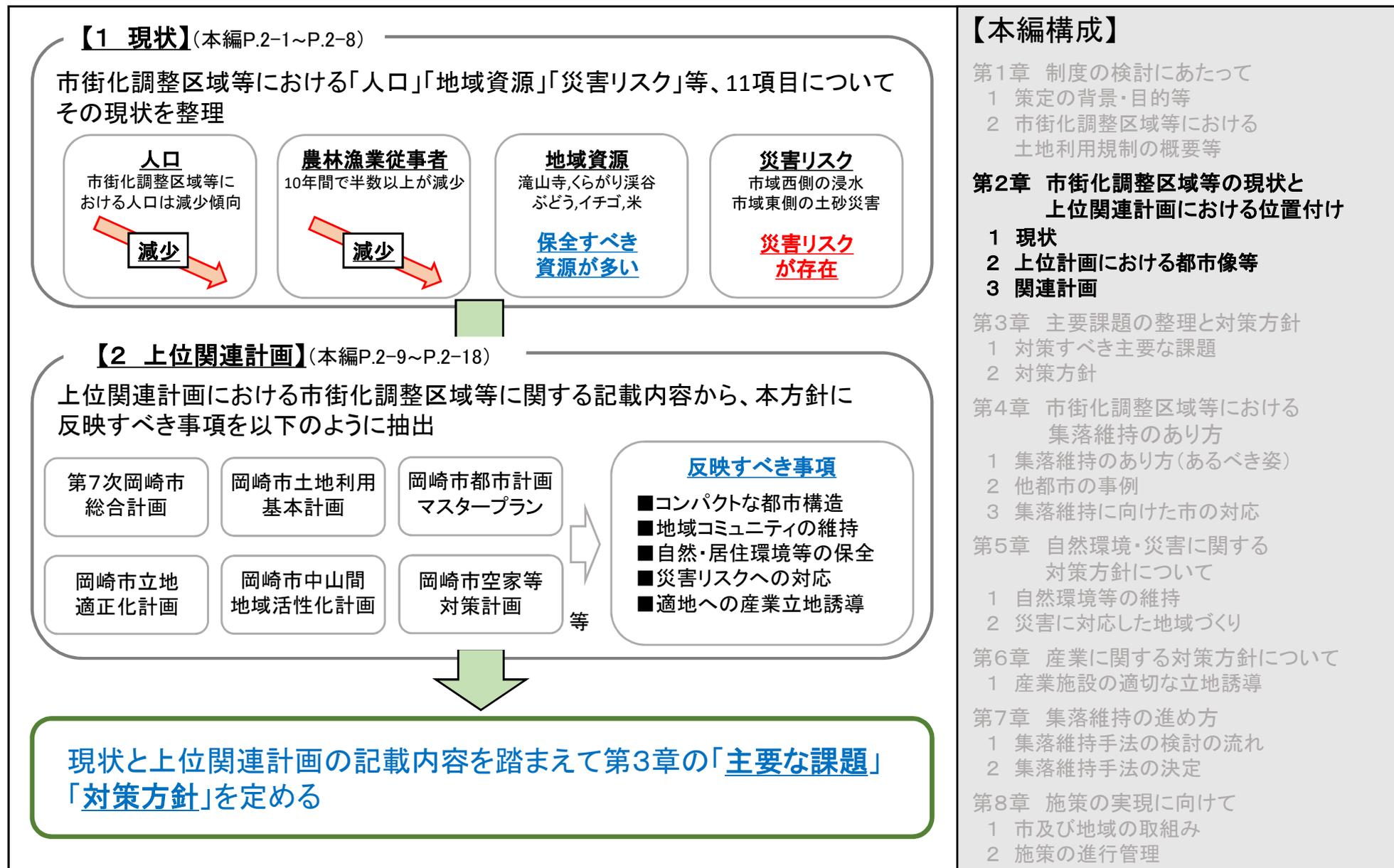
- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

#### 第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取組み
- 2 施策の進行管理

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第2章 市街化調整区域等の現状と上位関連計画における位置付け



# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第3章 主要課題の整理と対策方針

### 【1 対策すべき主要な課題】(本編P.3-1~P.3-4)

#### 【現況から想定される影響】

##### 現況(第2章)

- 人口減少
- 農林業担い手不足
- 空き家活用等の停滞

相互に影響

##### 想定される影響

- 地域コミュニティ低下
- 資源・環境の管理放棄
- 居住環境の悪化

#### 【上位関連計画で示されている】

##### 課題

- 地域コミュニティ低下
- 自然環境等の保全
- 緩やかなスプロール化

##### 反映すべき事項(第2章)

- コンパクトな都市構造
- 産業施設の適地誘導
- 快適な生活環境の保全

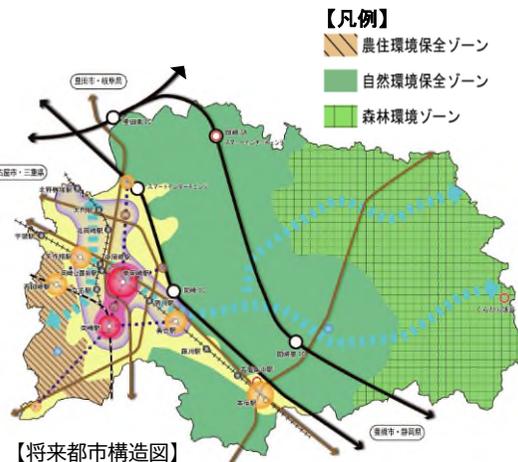
### 【主要な課題】

- 1 人口減少への対応**
  - 集落規模、インフラ整備状況等に応じた目標設定(維持・緩やかな減少等)
- 2 環境の維持・保全**
  - 農林漁業環境の改善
  - 居住環境の改善
- 3 産業施設の規制・誘導**
  - 適地への立地誘導
  - 地域貢献等への寄与(雇用、防災等)

### 【2 対策方針】(本編P.3-5)

対策すべき主要な課題を踏まえ、将来都市構造図におけるゾーン毎(市街地ゾーンを除く)に、対策方針を設定

対象ゾーン	対策方針
全対象ゾーン	居住環境及び自然環境等の維持
	地域コミュニティの維持
	産業施設の適切な立地誘導
農住環境保全ゾーン (調整区域:西側)	災害(浸水)に対応した地域づくり 駅及び拠点への居住の誘導
自然環境保全ゾーン (調整区域:東側)	災害(土砂災害)に対応した地域づくり 駅及び拠点への居住の誘導
森林環境ゾーン (都市計画区域外)	災害(土砂災害)に対応した地域づくり



### 【本編構成】

#### 第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

#### 第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

### 第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

#### 第4章 市街化調整区域等における

集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

#### 第5章 自然環境・災害に関する

対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

#### 第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

#### 第7章 集落維持の進め方

- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

#### 第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取組み
- 2 施策の進行管理

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方

### 【1 集落維持のあり方】(本編P.4-1、4-2)

現状、課題等の集落毎の特性から「集落の位置付け」  
「集落維持の方向性」を決めた上で取り組み行うことが重要

#### 【特性】

##### 規制等

市街化調整区域  
保安林、農用地  
災害エリア  
(土砂・浸水)

##### 生活関連施設

公共公益施設  
公共交通ネットワーク  
道路、給排水施設

##### 人口

集落内人口  
人口減少率

##### 建築物利用状況

棟数、使用用途  
空き家状況

##### ニーズや課題

豊かな自然  
農林漁業の衰退

#### 集落の位置付け

- 地区拠点
- 生活拠点
- その他個々の集落 等

#### 集落維持の方向性

人口減少下においては、大規模な人口増は見込まれないため、集落規模に応じて「維持」「緩やかな減少」等を目標にすることが適当

### 【2 他都市の事例】(本編P.4-3~P.4-6)

地域コミュニティの維持等を目的とした他都市事例を整理

#### 市街化調整区域

- (1) 市街化調整区域全域を対象に戸建て住宅の賃貸を可能に
- (2) 区域を限定し、戸建て住宅の新築、賃貸等を可能に
- (3) 区域を限定し、戸建て住宅共同住宅、店舗の新築賃貸を可能に

- 緩和対象区域や用途は自治体により様々
- 本市の状況に合わせて区域、用途を適切に判断する必要がある

#### 都市計画区域外

- (1) 小規模な開発行為に技術基準を付加
- (2) 用途区分毎にエリア分けし一部エリアで住宅建築規制

- (1)が大多数で(2)は極少数

### 【本編構成】

#### 第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

#### 第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

#### 第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

#### 第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

#### 第5章 自然環境・災害に関する対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

#### 第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

#### 第7章 集落維持の進め方

- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

#### 第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取り組み
- 2 施策の進行管理

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方

### 【3 集落維持に向けた市の対応】

#### (1) 現状の許可基準等 (本編P.4-7~P.4-9)

本市の市街化調整区域における、区域を限定した許可用途の指定が可能な制度は以下のとおり

#### 【法第34条第10号(要件)】 (市街化調整区域内地区計画)

- 1ha以上の区域が必要
- 道路等の整備方法を含め、  
具体的な開発計画が前提



適用可能な区域が限られる

#### 【法第34条第11号(要件)】

- 市街化区域に近隣接すること
- 市街化区域と一体的な  
日常生活圏が必要



- 適用可能な区域が限られる
- 市街地住居の滲みだし懸念

#### 【法第34条第12号(要件)】

市街化調整区域全域を対象として「分家」「用途(使用者)変更」「既存宅」等の基準を規定

※制度上、区域を限定して、  
許可用途を定めることも可能

- 制度毎に、区域指定の要件等が異なる
- 法第34条第11号については、市街化区域からの住居の滲みだしが懸念される
- 法第34条第12号は区域を限定した対応が可能となるよう制度の見直しが必要

#### (2) 取組みのあり方 (本編P.4-9)

- 集落維持に向けた取組みにおいては、各集落の規模に応じて、適用する制度を適宜判断し、区域を限定した上で対応する
- 集落維持に向けた取組みにあたり、区域及び許可用途の指定が可能となるよう、指定要件の整理等をした上で、制度の制定を行う

### 【本編構成】

#### 第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における  
土地利用規制の概要等

#### 第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

#### 第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

#### 第4章 市街化調整区域等における 集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

#### 第5章 自然環境・災害に関する 対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

#### 第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

#### 第7章 集落維持の進め方

- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

#### 第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取組み
- 2 施策の進行管理

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第5章 自然環境等・災害に関する対策方針について

### 【1 自然環境等の維持】(本編P.5-1、5-2)

対策方針「自然環境等の維持」に関する現在の取組み状況及び今後の取組みのあり方について整理

#### (1) 現在の取組み状況

- 農林業以外の他目的土地利用の制限
- 農林業関連施設の立地容認  
(農林漁業従事者の住宅、農産物等の加工施設等)

- 自然環境等は、脱炭素社会の実現等を達成するためにもその維持は不可欠
- 管理者となる農林業従事者の確保も重要

#### (2) 取組みのあり方

- 基本的には多面的機能を有する農地や森林の保全を優先する**
- 個別の農地や森林の転用についてはその必要性等を具体の計画をもとに判断する等、引き続き厳格な運用を行う
- 集落維持等、他の対策方針に基づいた施策との調整を図る

### 【2 災害に対応した地域づくり】(本編P.5-3、5-4)

対策方針「災害に対応した地域づくり」に関する現在の取組み状況及び今後の取組みのあり方について整理

#### (1) 現在の取組み状況

- 災害エリアにおける土地利用規制
- 災害エリアからの移転促進を目的とした許認可制度の活用  
(土砂災害特別警戒区域内に存する施設の移転)

- 災害対策の目的(人命、財産の保護等)
- 災害対策に係る法改正等、国の動向

#### (2) 取組みのあり方

- 災害エリアの開発規制や当該エリア外への移転促進に資する取組みを継続
- 災害エリアからの移転促進に資する取組みと集落維持を始めとした各対策方針との連携を図る**

### 【本編構成】

第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

第4章 市街化調整区域等における

集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

第5章 自然環境・災害に関する  
対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

第7章 集落維持の進め方

- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取組み
- 2 施策の進行管理

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第6章 産業に関する対策方針について

### 【1 現在の取組み状況】(本編P.6-1、6-2)

「産業施設の適切な立地誘導」に関する現在の取組み状況については以下のとおり

#### (1) 市街化調整区域における立地規制

- 周辺環境への影響
- 当該区域に立地することが止むを得ないか等の観点から、従来、以下施設の立地に限定

許可対象施設	主な許可基準
既存工場と密接な関連を有する工場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新設工場が既存工場に近隣接</li> <li>■ 新設工場で使用する部品等の5割以上を既存工場から供給 等</li> </ul>
大規模な既存集落における小規模な工場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 申請者が調整区域指定以前から大規模既存集落内に継続居住</li> <li>■ 敷地面積が1,000㎡以下 等</li> </ul>

#### (2) 産業施設の適地への立地許容

インターチェンジ、産業集積地周辺等、誘導すべきエリアにおける物流施設等について以下基準等により立地を許容

基準名称	主な許可基準
法第34条第10号(調整区域内地区計画)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市計画マスタープラン等における工業地としての位置付け</li> <li>■ 特定の物流施設、工場 等</li> </ul>
法第34条第12号(産業立地誘導地区内の施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地利用基本計画における産業立地誘導地区の指定</li> <li>■ 特定の物流施設、工場 等</li> </ul>

- 交通量の増加や騒音等、周辺環境への影響
- インターチェンジ等既存ストックの適宜適切な活用
- 自然環境等維持の前提

### 【2 取組みのあり方】(本編P.6-3)

- 市街化調整区域における、産業施設の立地規制及び適地誘導を継続
- 個別の農地や森林の転用については、「転用の必要性」「具体の土地利用計画」「当該土地利用の各種計画における位置付け」等を総合的に判断し、引き続き、容易な転用の抑制を図る
- 産業立地誘導地区において、産業施設の立地に繋がる取組みを実施

### 【本編構成】

第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

第5章 自然環境・災害に関する対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

第7章 集落維持の進め方

- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取組み
- 2 施策の進行管理

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第7章 集落維持の進め方

市街化調整区域等における集落維持の進め方について、以下のように整理

### 【市街化調整区域】(本編P.7-1)

#### Step1 地域の組織立ち上げ

- 集落維持に向けて主体となる地域組織の立ち上げ
- 組織内での話し合い、住民説明会等を主体的に実施

#### Step2 規制等の確認

- 農用地、保安林
- 災害想定エリア(土砂災害・浸水)

#### Step3 規模(位置付け)の確認

- 集落内人口、高齢化率、空き家の状況
- 公共交通ネットワーク、道路、給排水敷設状況

#### Step4 規模に応じた集落維持の方向性の決定

- 例1)地区拠点形成に向けた居住誘導・都市機能維持
- 例2)空き家の利活用による居住誘導

#### Step5 方向性に応じた取組みの検討

- 指定対象区域、許可対象用途の検討
- 空き家を利活用した交流施設整備手法の検討

#### Step6 集落維持計画への明示等

上記内容を集落維持計画に定め、それに応じて市の関係部局により、条例の変更等、必要な事務を行う

### 【都市計画区域外】(本編P.7-2)

#### Step1 地域の組織立ち上げ

- 集落維持に向けて主体となる地域組織の立ち上げ
- 組織内での話し合い、住民説明会等を主体的に実施

#### Step2 規制等の確認

- 農用地、保安林
- 災害想定エリア(土砂災害・浸水)

#### Step3 規模(位置付け)の確認

- 集落内人口、高齢化率、空き家の状況
- 公共交通ネットワーク、道路、給排水敷設状況

#### Step4 規模に応じた集落維持の方向性の決定

- 例1)空き家の利活用による外部との交流機会の促進
- 例2)ICTの活用による生活利便性の向上

#### Step5 方向性に応じた取組みの検討

- 空き家を利活用した交流施設整備手法の検討
- ICTの活用により優先的に解決すべき課題の抽出

#### Step6 地区別計画等への明示

上記内容を地区別計画等に定め、それに応じて市の関係部局から、必要な情報提供等を行う

集落維持の取組みは、各集落の規模や方向性等により様々であり、集落毎に緩和対象区域や用途の検討を行うことが必要

### 【本編構成】

#### 第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

#### 第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

#### 第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

#### 第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

#### 第5章 自然環境・災害に関する対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

#### 第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

#### 第7章 集落維持の進め方

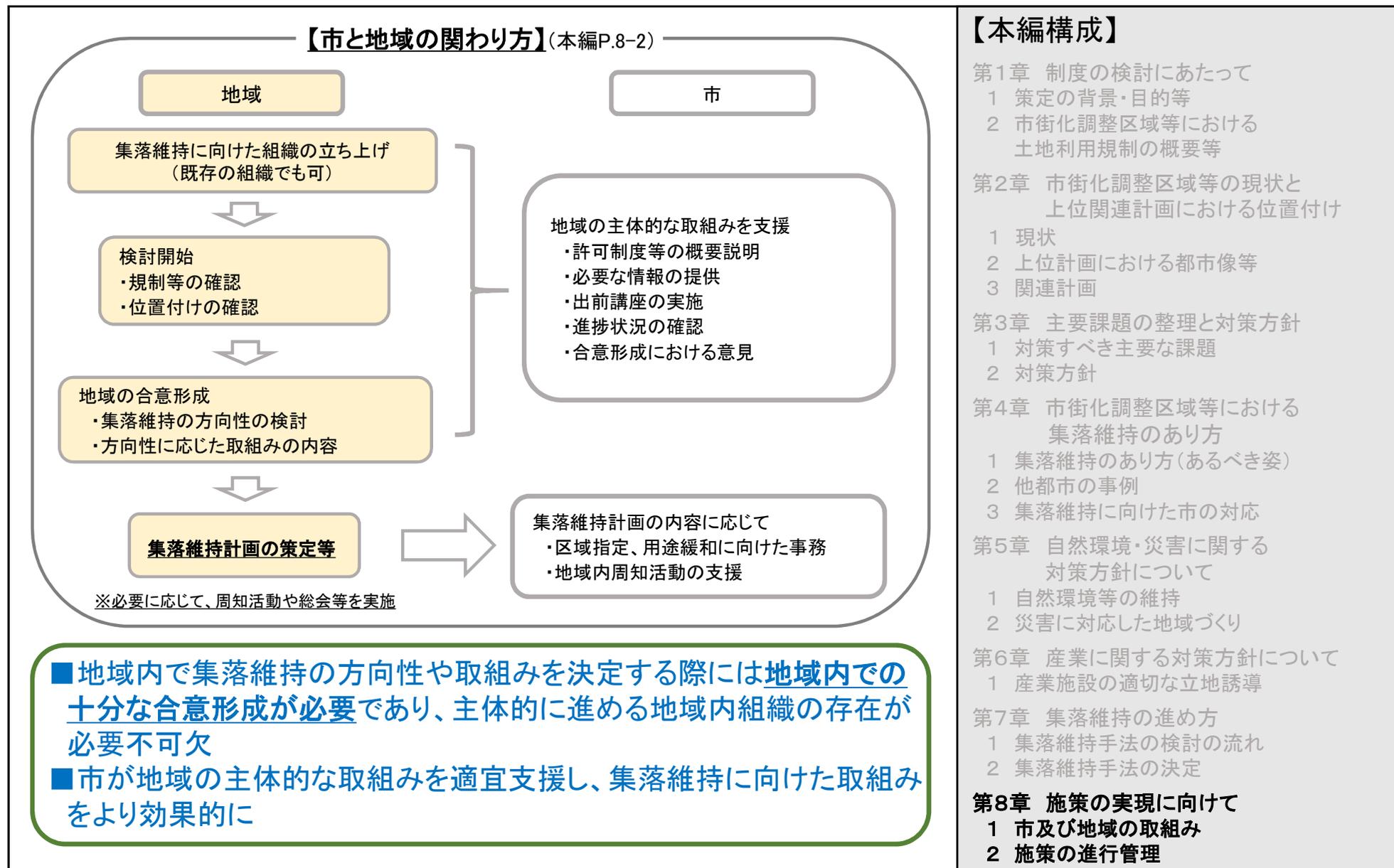
- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

#### 第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取組み
- 2 施策の進行管理

# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第8章 施策の実現に向けて



# 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

## 第8章 施策の実現に向けて

### 【対策方針に応じた各施策】(本編P.8-2~P.8-4)

第1章から第7章までに整理した内容を踏まえて、各対策方針に応じた土地利用に関する施策として以下を記載

#### 【地域コミュニティの維持】【居住環境の維持】 【各拠点への居住の誘導】

各集落における地域コミュニティの維持等を図るため、都市計画法第34条第12号等に基づき、区域や許可用途の指定を行う



#### 【自然環境等の維持】

都市計画法、森林法等に基づく土地利用規制や農林業関連施設の立地の容認等を継続して行う



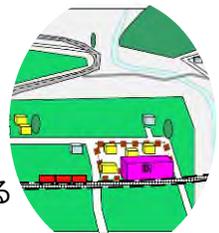
#### 【災害に対応した地域づくり】

災害エリア内における開発規制や災害エリアからの移転促進に資する取組みと集落維持に向けた取組み等との調整を図る



#### 【駅周辺への居住の誘導】

「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向け、都市計画法第34条第10号に基づく地区計画の指定による駅周辺への居住の誘導を図る



#### 【産業施設の適切な立地誘導】

産業立地誘導地区周辺の道路整備等に向けた検討の実施等、引き続き適地への産業施設の誘導を図る



■各施策と併せて、市街地の拡散防止等の観点から法第34条第11号の規定による区域指定制度(条例)の見直しについても検討

■適切な進行管理のために計画評価指標を設定

### 【本編構成】

#### 第1章 制度の検討にあたって

- 1 策定の背景・目的等
- 2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

#### 第2章 市街化調整区域等の現状と

上位関連計画における位置付け

- 1 現状
- 2 上位計画における都市像等
- 3 関連計画

#### 第3章 主要課題の整理と対策方針

- 1 対策すべき主要な課題
- 2 対策方針

#### 第4章 市街化調整区域等における

集落維持のあり方

- 1 集落維持のあり方(あるべき姿)
- 2 他都市の事例
- 3 集落維持に向けた市の対応

#### 第5章 自然環境・災害に関する 対策方針について

- 1 自然環境等の維持
- 2 災害に対応した地域づくり

#### 第6章 産業に関する対策方針について

- 1 産業施設の適切な立地誘導

#### 第7章 集落維持の進め方

- 1 集落維持手法の検討の流れ
- 2 集落維持手法の決定

#### 第8章 施策の実現に向けて

- 1 市及び地域の取組み
- 2 施策の進行管理