

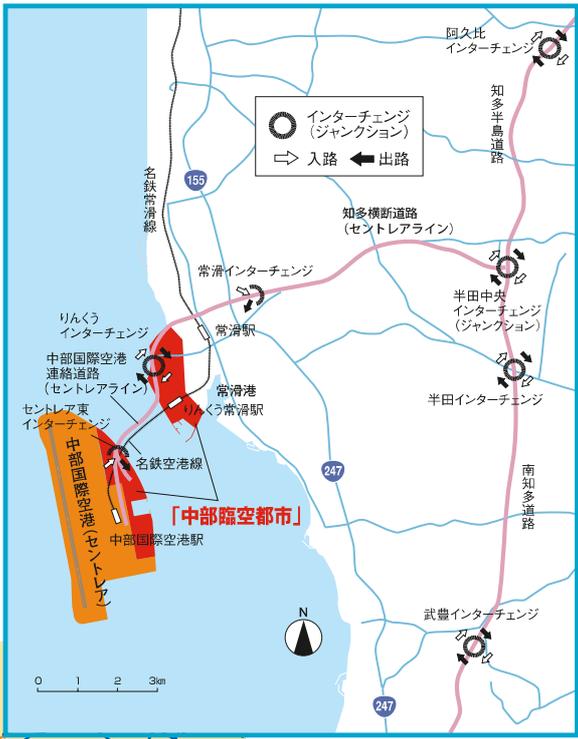
中部臨空都市

まちづくり ガイドライン

令和7年7月



企業庁



凡 例	
幹線	併用中
道路	計画路線
—	JR
—	名鉄常滑線・空港線
—	リニア計画路線
—	海上アクセス



中部臨空都市から	
電車で 名古屋まで	約30分
豊田まで	約70分
甲で 名古屋まで	約40分
豊田まで	約45分
セントレアから	
飛行機で 成田まで	約70分
札幌まで	約100分
福岡まで	約85分
上海(浦东)まで	約2時間40分
ソウル(仁川)まで	約2時間
フランクフルトまで	約12時間15分
名古屋から	
新幹線で 東京まで	約100分
横浜まで	約80分
大阪まで	約50分
京都まで	約35分
広島まで	約140分

凡 例	
—	新幹線利用【名古屋(駅)から】
—	飛行機利用【セントレアから】

中部臨空都市まちづくりガイドライン

目 次

1	総則 2 (1) まちづくりガイドラインの位置づけ 2 (2) まちづくりガイドラインの適用範囲 2 (3) まちづくりの基本方針 3
2	土地利用 6 (1) 全体計画 6 (2) ゾーン別計画 10 (3) 交通ネットワーク 12 (4) 景観形成 14
3	土地処分 17 (1) 土地処分対象区域 17 (2) 処分の基本方針 18 (3) 土地処分条件 19
4	開発誘導指針 20 (1) 敷地利用 20 (2) 建築形態等 21 (3) その他 29
5	環境保全 33 (1) 騒音等 33 (2) 環境測定 33 (3) 交通 33 (4) ビル風 33 (5) 電波障害 33 (6) 工事中の対策 33
6	供給・処理施設の利用 34 (1) 種別と事業者 34 (2) 接続方法 34 (3) 廃棄物処理 34 (4) プロトンアイランズ構想 34
7	まちづくりへの参画 35

1 総則

(1) まちづくりガイドラインの位置づけ

- 空港島地域開発用地及び空港対岸部地域開発用地を対象に行われるまちづくり事業は、24時間型国際拠点空港である中部国際空港への臨空性を最大限に活かして、全国的・世界的な都市拠点の形成を目指すものであり、このまちづくり事業の対象地区を「中部臨空都市」と呼ぶ。
- 本ガイドラインは、中部臨空都市のまちづくり事業において、良好な都市景観、都市環境の形成と将来にわたって維持するための方策、魅力あるまちづくりのあり方を提示することで、企業進出の検討に供することを目的に策定するものである。

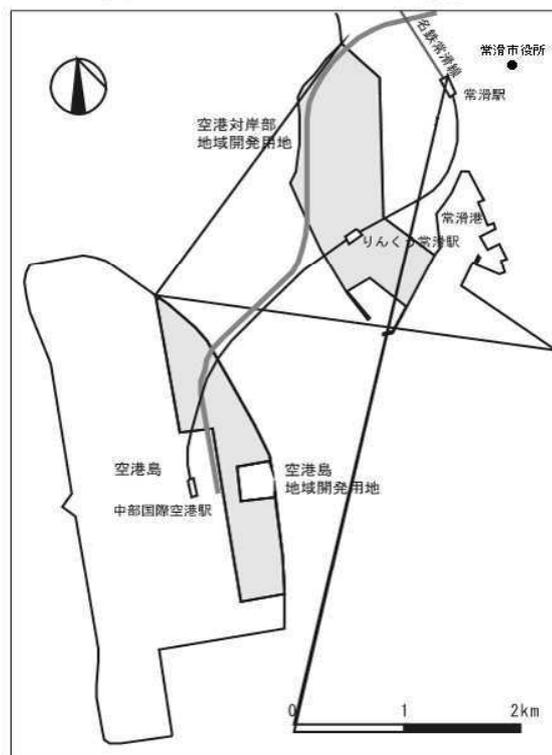
なお、本ガイドラインは、中部臨空都市を取り巻く状況の変化に対応するため、必要に応じて適宜見直していくものである。

(2) まちづくりガイドラインの適用範囲

- 本ガイドラインは、「中部臨空都市」の全域に適用する。

空港島 約107ha
空港対岸部 約123ha

図表 1-1 ガイドラインの適用範囲



- 本ガイドラインは、中部臨空都市を対象としたまちづくり事業の基本となるものとして、以下の項目について定めたものである。
- ① まちづくりの基本方針
- ② 土地利用全体計画
- ③ ゾーン別整備計画
- ④ 土地処分の基本方針
- ⑤ 土地処分条件
- ⑥ 景観形成、建築物等に関する基準
- ⑦ 環境保全への配慮
- ⑧ 供給・処理施設の利用
- ⑨ まちづくりへの参画

(3) まちづくりの基本方針

ア 基本目標

次の基本目標の達成に向けて、中部臨空都市のまちづくりを推進する。

- 世界レベルの先進的かつ本格的な国際臨空都市の実現
- 世界的視野に基づく企業誘致と中核プロジェクトによる次世代産業拠点の実現
- 環境に配慮した資源循環型のまちの実現

イ コンセプト

基本目標を達成するために、次のまちづくりコンセプトのもとで推進する。

■まちづくりコンセプト

次世代の産業技術やライフスタイルが創造・発信されるエアフロント・シティ

中部臨空都市

～伊勢湾新拠点をめざして～

- 次世代産業技術のグローバル・ゲートシティ
- 国際性のあるにぎわいを備えた新たな生活を提案するライフスタイル創造都市
- 次世代を担う国際人を育む都市

ウ 中部臨空都市が発信するメッセージ

- 地域に向けて——国内外との交流を通して知多半島の人・自然・文化を再発見できる街。個性と活力ある未来の知多半島がここから生まれる。
- 中部圏に向けて——環伊勢湾の自然やものづくりを体験できる新世紀の非日常的な交流拠点。ビジネスストーリーとエンター

テイメントあふれる、最も新しい個性派バイエリア。

- 世界に向けて——伝統と先進技術が集まるものづくりの国の空と海の玄関口。目を見張る次世代の産業とライフスタイルが創造・発信され、地域と世界が直結するゲートウェイ。

エ まちづくりのデザインコンセプト

まちづくりを進めていく上で、ヒューマンスケールでかつ多自然型の都市環境、水辺の活用といった都市アメニティの視点と、賑わい、交流・集客といった街の演出と個性づくりの視点から、以下の四つをデザインコンセプトとして設定する。

- (ア) 歩きたくなるまちづくり
人の歩行速度に合った魅力的な空間づくり、歩くプロセスを重視したまちづくりを行う。
- (イ) 風土になじむまちづくり
地域の風土の中に溶け込み、緑豊かなまちづくりを行う。
- (ウ) 眺めを楽しむまちづくり
伊勢湾の夕日、空港の夜景、橋梁などが美しく見えるまちづくりを目指す。
- (エ) 未来が見えるまちづくり
人、モノ、情報との新たな出会いを予感させ、賑わいを演出できる、優れたデザインを積極的に取り込んだまちづくりとする。

オ 段階的整備

大規模なまちづくり事業は、先行する類似事例を見ても長期を要することが一般的であり、本事業においても期間を3期に分けた段

階整備を行う。

3期から構成される段階整備

- (ア) 創設期：借地方式、暫定利用を含めて土地の利用を優先
- (イ) 展開期：中核的施設の開業を目指す
- (ウ) 熟成期：まちづくりの熟成を目指す

図表 1-2 事業スケジュール

年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006～2015年度	2016年度以降
段階整備		創設期(2003年度～2007年度)				
				◎中部国際空港開港	展開期(2008年度～2015年度)	
						熟成期(2016年度以降)
埋立造成	部分竣功					
基盤整備	-----					
土地処分 企業誘致	戦略立案					◆中核的施設開業
	企業誘致活動					

(注) 本スケジュールは、事業の進捗に応じて見直していきます。

2 土地利用

(1) 全体計画

ア ゾーニング

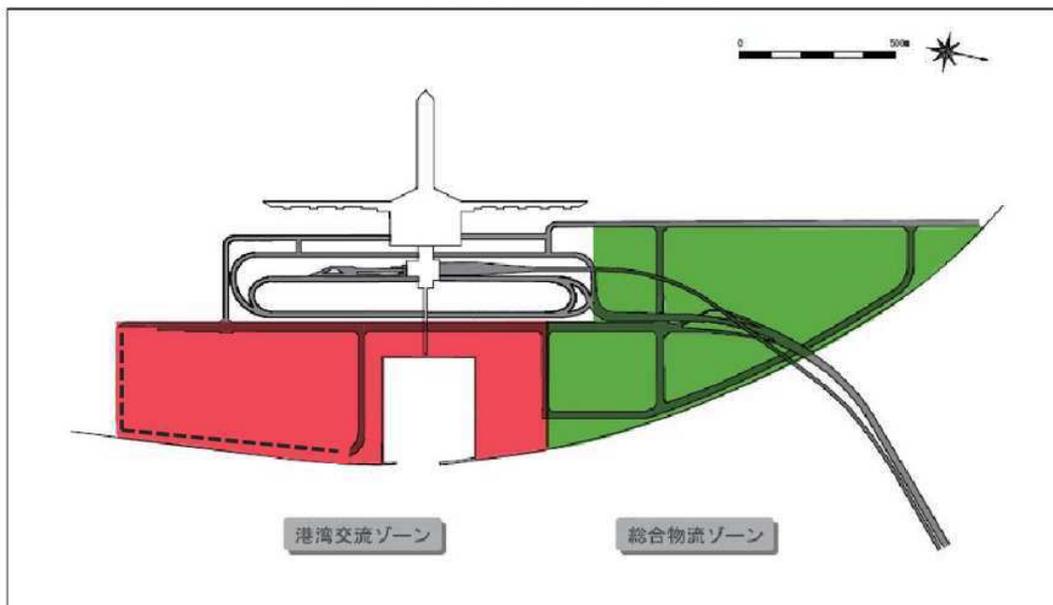
(ア) 空港島

- 港湾交流ゾーン
空港ターミナルにアメニティを提供する親水性の高い賑わい空間を形成する。
- 総合物流ゾーン
空港貨物地区との隣接性を活かし、ITSなど情報通信技術を活用した陸海空の総合物流拠点や、物流機能と連携した製造・加工機能を導入する。

(イ) 空港対岸部

- 港湾ゾーン
陸・海・空の結節点という立地条件を活かした物流拠点等の他、臨海性を活かし、マリーナを中心とした交流、レクリエーション、商業等の機能を導入する。
- 中央ゾーン
空港対岸部の中心となり、賑わいを創出する商業業務機能を導入する。
- 生活文化ゾーン
既存市街地と共生する生活・文化・流通機能を導入する。
- 研究生産ゾーン
先端的な技術に関する研究開発・生産加工機能を導入する。

図表 2-1 空港島ゾーニング設定



イ 用途・容積

(ア) 空港島

商業地域及び準工業地域

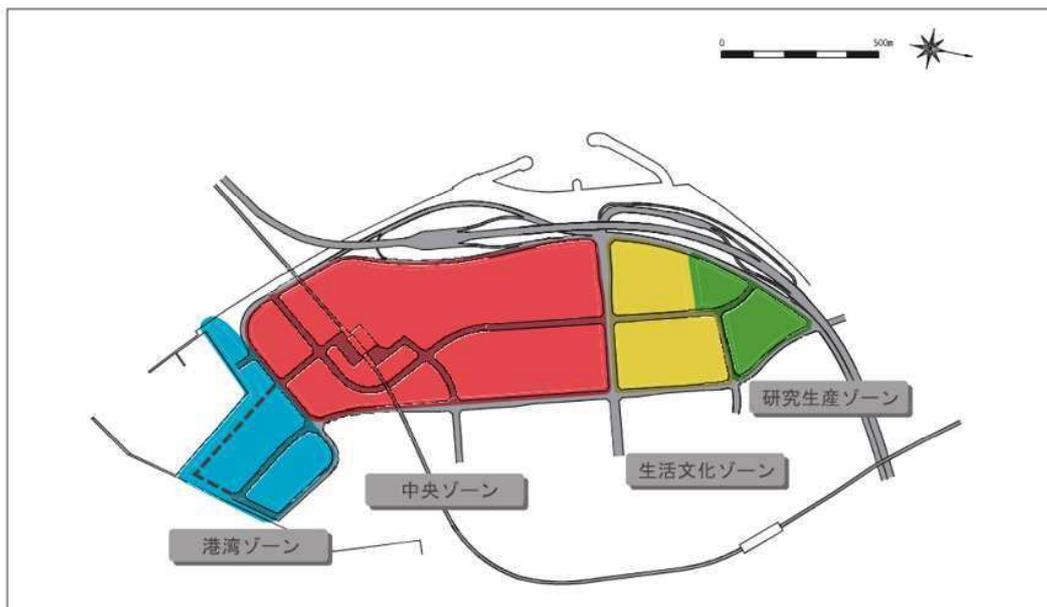
	容積率／建ぺい率
商業地域	500 / 80
準工業地域	300 / 60

(イ) 空港対岸部

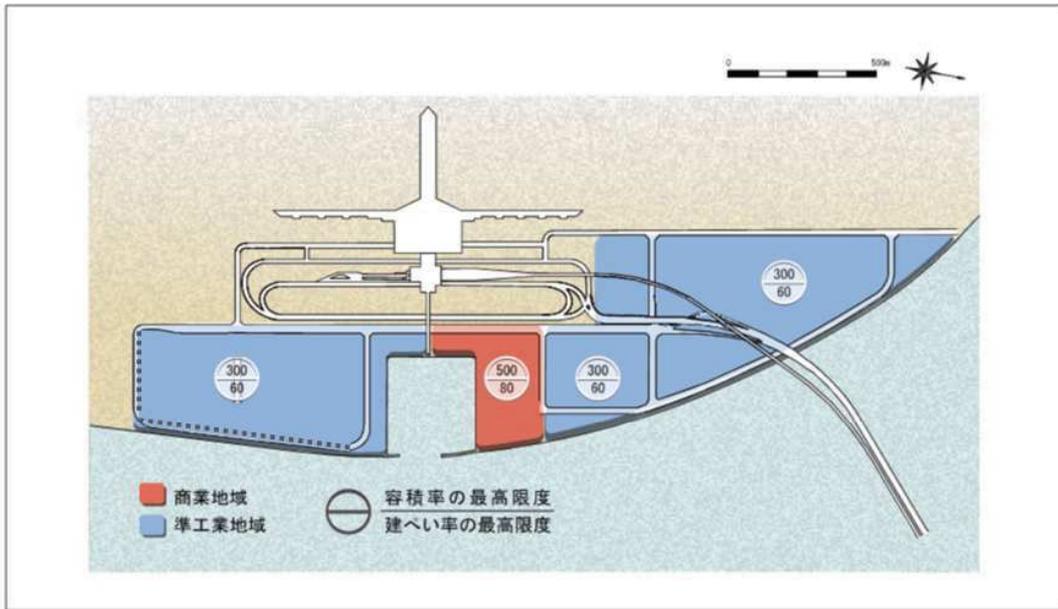
商業地域及び準工業地域

	容積率／建ぺい率
商業地域	500 / 80
準工業地域	300 / 60

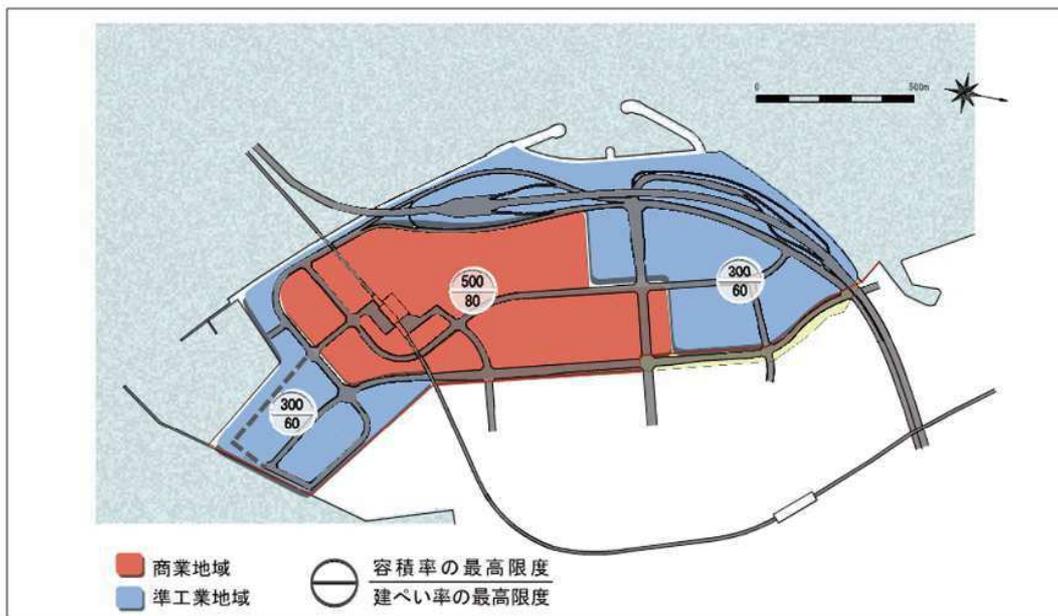
図表 2-2 空港対岸部ゾーニング設定



図表 2-3 用途・容積設定 (空港島)



図表 2-4 用途・容積設定 (空港対岸部)



ウ 人口フレーム

2025年の計画フレームを以下のように設定する。

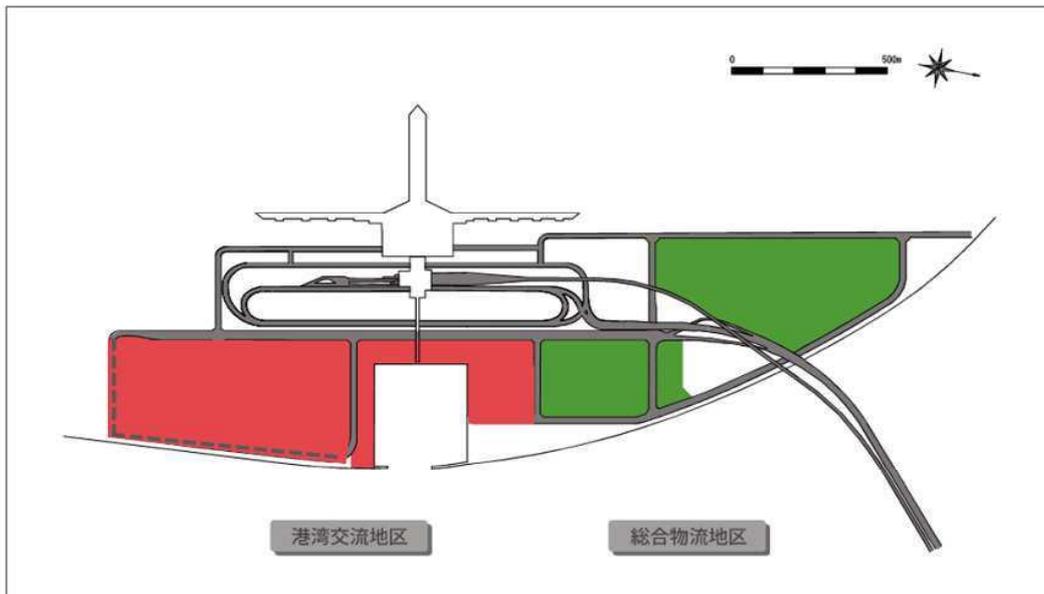
- 事業面積 空港島 約107ha 空港対岸部 約123ha 合計約230ha
- 就業人口 約1万7千人
- 夜間人口(=常住人口+宿泊滞在人口) 約2千人
- 交流人口 約1千万人/年間

(2) ゾーン別計画

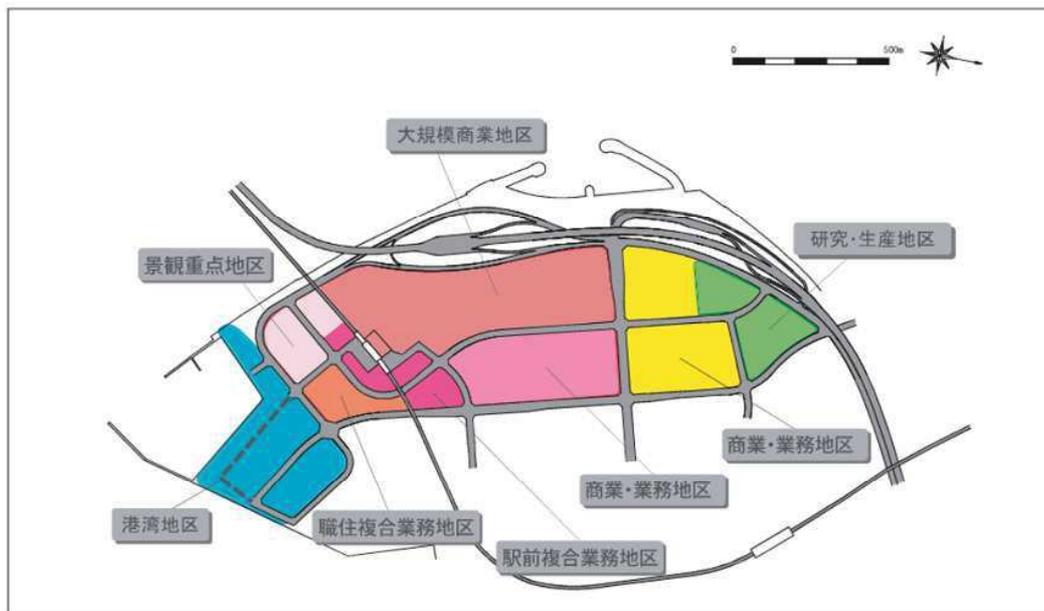
全体ゾーニングを踏まえ、各ゾーンごとに、立地特性に対応したいくつかの地区を設定する。

なお、空港島及び中央ゾーンを除く空港対岸部については、各ゾーン1地区の設定とする。

図表 2-6 空港島地区区分



図表 2-7 空港対岸部地区区分



図表 2-8 ゾーニング及び地区設定

	ゾーン	地区	整備方針
空港部	港湾交流ゾーン	港湾交流地区	空港島エリアのシンボリックな地区として、商業・業務、文化・レクリエーション、宿泊滞在等の基本機能を導入する。
	総合物流ゾーン	総合物流地区	空港貨物ターミナルと一体的な機能配置により、配送、仕分け、保管、流通加工、展示・取引等の総合的な国際物流機能の他、空港支援型の製造・サービス機能（クリーニング、機内食、関連機材補修等）を導入する。
空港対岸部	港湾ゾーン	港湾地区	陸・海・空の結節点という立地条件を活かした物流拠点等の他、マリナを中心とした交流、レクリエーション、商業等の機能を導入する。
	中央ゾーン	大規模商業地区	空港対岸部エリアのシンボリックな地区として、商業・業務、文化・レクリエーション、宿泊滞在等、街の賑わいを創出する複合的な都市機能を導入する。
		駅前複合業務地区	国際交流都市の中核にふさわしい国際交流、情報サービス、宿泊滞在、オフィス、住居等の複合的な都市サービス機能を導入する。
		景観重点地区	空港と海を臨む景観を活かした交流、レクリエーション、商業等の機能を導入する。
		職住複合業務地区	職住が一体となるオフィスや住居の他、宿泊滞在等の複合的な都市サービス機能を導入する。
		商業・業務地区	大規模商業施設との相乗効果が発揮できる機能を導入する。
	生活文化ゾーン	商業・業務地区	交通アクセスの利便性を活かし、既存市街地住民の生活向上にも寄与するロードサイド型の商業・サービス・流通、住居等の他、製造・物流等の機能を導入する。
研究生産ゾーン	研究・生産地区	研究開発機能及び製造・物流等の機能を導入する。	

(注) 本整備方針は、事業の進捗に応じて見直していきます。

図表 2-9 空港対岸部の鳥瞰イメージ



(3) 交通ネットワーク

ア 主要交通ネットワーク構成

鉄道、道路を有機的に結節する。また、歩行者空間を最大限に尊重した構成とする。

空港対岸部については十字&ループの明快な幹線道路構成とし、空港島は空港ターミナル、海上アクセスターミナルを中心とした構成とする。

イ 歩行者ネットワーク構成

歩行者ネットワークについては、公共交通ネットワークとの効果的な連携を図りつつ、水と緑のネットワークと有機的に絡み合う構成とする。

ウ 駅前広場

駅前広場については、駅周辺の土地利用と連携しつつ、駅の南北に設置を行うこととする。主に、駅の北側は公共交通機関、南側は一般送迎と、機能分担を図る。

(4) 景観形成

ア 景観要素の活用

中部臨空都市においては、自然景観、人工景観の両者において、さまざまな独自の景観要素が存在する。土地利用及び施設整備にあたっては、これらの景観要素を最大限に活用し、豊かな都市環境と景観の形成を図る。

図表 2-12 主な景観要素

自然景観	<ul style="list-style-type: none"> ○伊勢湾 ○知多半島丘陵地 ○鈴鹿山脈
人工景観	<ul style="list-style-type: none"> ○空港島及び空港ターミナル ○離発着する飛行機 ○連絡橋 ○洋上を行き来する船舶 ○人工海浜 ○緑地

図表 2-13 景観イメージ



イ 水と緑のネットワーク

水と緑のネットワークについて、親水空間及び緑地等を歩行者ネットワークと連動して整備することにより、潤いのある快適な街並み景観の形成を図る。

○ 親水空間・緑地

空港島及び空港対岸部に港湾、沿岸エリア、人工海浜、せせらぎ等施設を親水

空間の骨格要素として配置する。

更に、緑地を計画的に配置し、景観形成や既存市街地との緩衝等の役割を担わせる。

空港島においては、特に空港対岸部との眺望の呼応に配慮し、北東の沿岸エリアに重点的に緑地を配置する。

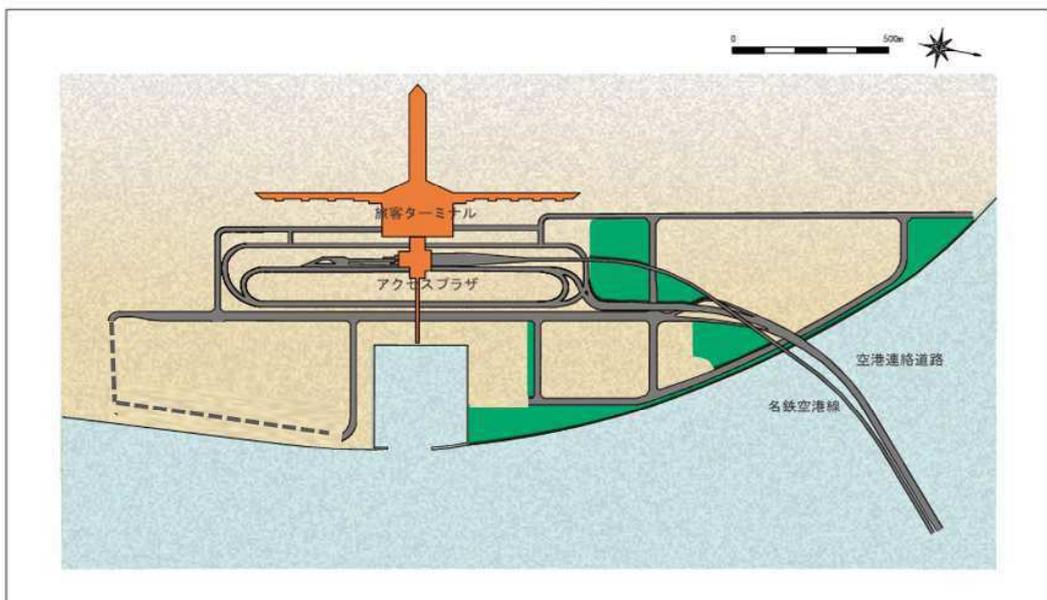
空港対岸部においては、沿岸地区全域に、

緑地を配置するとともに、既存市街地との境界部分にも緩衝地区として緑地を配置する。

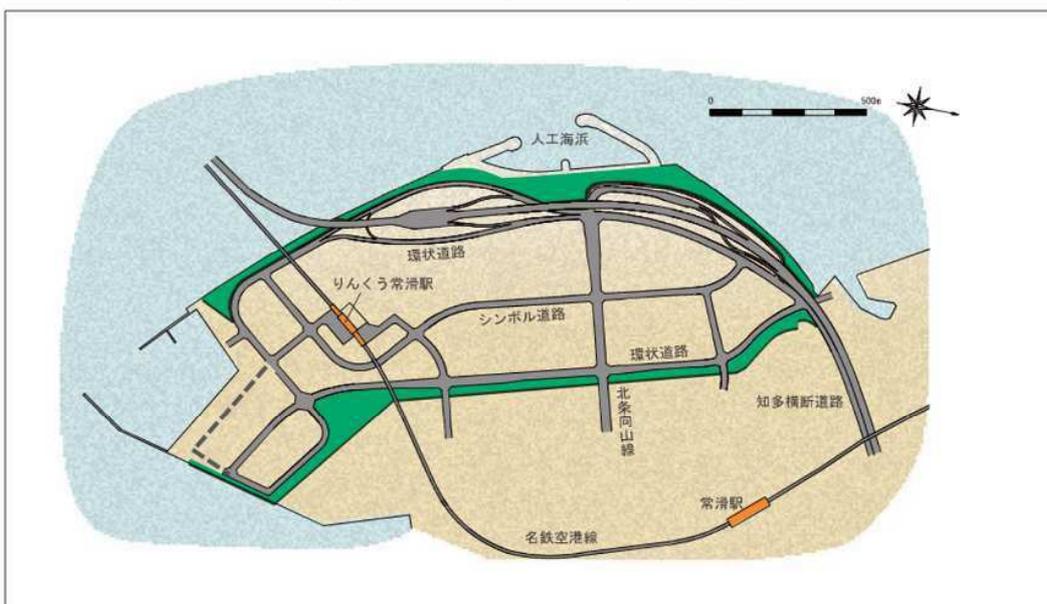
これらによって形成される水と緑のネッ

トワークに、歩行者空間を有機的に連動させることにより、潤いのある歩行者空間や都市環境を形成する。

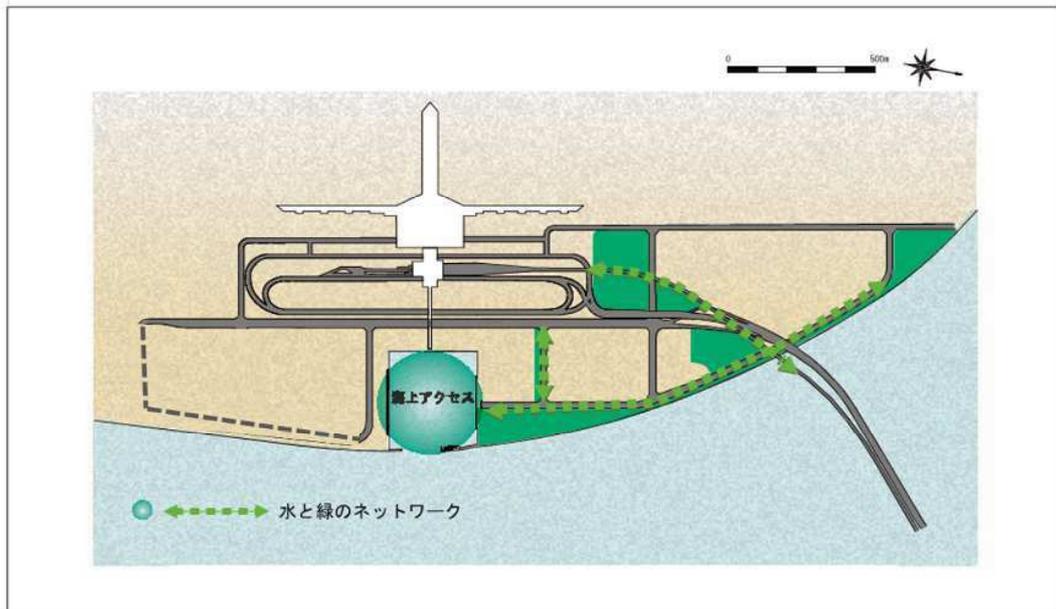
図表 2-14 緑地配置計画 (空港島)



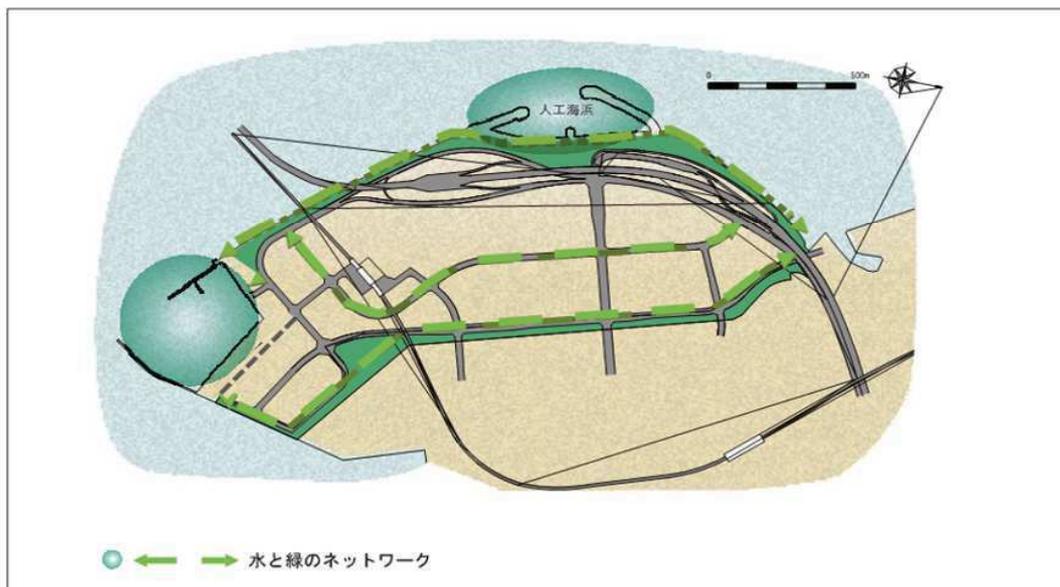
図表 2-15 緑地配置計画 (空港対岸部)



図表 2-16 水と緑のネットワーク (空港島)



図表 2-17 水と緑のネットワーク (空港対岸部)



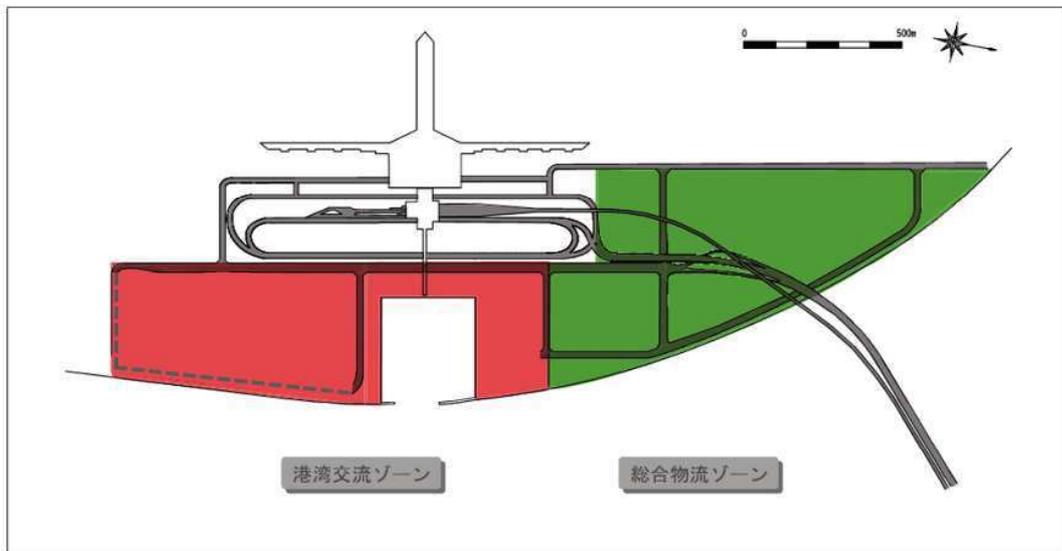
3 土地処分

(1) 土地処分対象区域

ア 空港島

空港島における土地処分対象区域は、下図に示したとおりである。

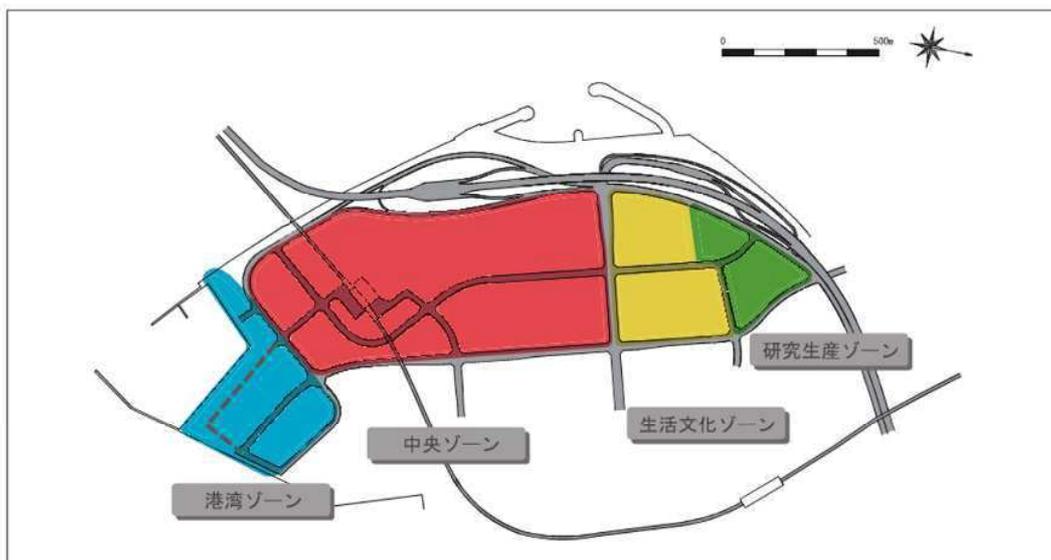
図表 3-1 空港島の土地処分対象区域



イ 空港対岸部

空港対岸部における土地処分対象区域は、下図に示したとおりである。

図表 3-2 空港対岸部の土地処分対象区域



(2) 処分の基本方針

ア 多様な土地処分方式の導入

中部臨空都市における土地処分方式としては、売却（分譲）方式のみに依存せず、定期借地及び一時使用といった賃貸方式を導入し、多様な企業ニーズに対応する。

図表 3-3 土地処分方式

処分方式		概要
分譲方式	一括型分譲	・代金一括納付
	分納型分譲	・代金長期（10年以内）分納
賃貸方式	定期借地方式	・事業用定期借地権
	一時使用目的借地	・未処分用地の暫定利用

なお、土地処分にあたっては、事業段階に応じて重視する処分方式を賃貸から分譲へと移していく。

イ 多様な事業者選定方式等を導入

処分の相手先となる企業等を選定する手法等として、次の方式を適宜採用する。

図表 3-4 企業等選定方式

企業等選定方式	概要
事業提案公募 （事業コンペ）方式	<ul style="list-style-type: none"> ・区画あるいは街区を指定した上で、上物建設・事業運営まで含めた事業提案を公募し、最も優れた提案を提示した事業者を選定する。 ・価格条件固定型と価格条件競争型の2通りを想定する。 ・詳細は別途定める。
常時募集方式	<ul style="list-style-type: none"> ・特に期間を限定せず、募集開始期日以降、常に取得又は賃借希望企業等を募り、条件に合致する企業等が現れた時点で期間を定め、募集を終了する。
仲介委託方式	<ul style="list-style-type: none"> ・進出希望企業等の紹介を、あらかじめ委託契約をした不動産仲介事業者に対して求める。 ・企業庁は、紹介を受けた進出希望企業等から、適切な処分先を選定する。 ・不動産仲介事業者に対し、契約が成立した場合に一定の手数料を支払う。

ウ 各種優遇施策

事業初期における企業進出の促進を図るために、各種の優遇施策を実施する。

・愛知県

不動産取得税の軽減

・常滑市

立地促進奨励金の交付

雇用促進奨励金の交付

また、関係機関に必要な施策を働きかける。

(3) 土地処分条件

ア 分譲条件

代金一括納付方式及び長期分納方式の2つとする。

図表 3-5 長期分納方式の概要

区 分	長期分納方式
分納期間	10年以内 (初回を含め10回払い)
初回納入額	契約金額の10%以上
分納利率	契約日の1か月前の応答日の 起債利率(10年間)を適用 (固定金利)
そ の 他	初回を除く2年以内の元金据置が可能 ただし、分納利息は徴収

イ 賃貸条件

企業側の土地に対する意識変化に対応し、土地利用を促進するために、以下の賃貸方式を導入する。

図表 3-6 賃貸方式の概要

区 分	事業用定期借地	一時使用目的借地
賃貸期間	10年～20年	短期
更 新	なし	原則なし
主な対象土地利用	商業・物流・製造系	未処分地の暫定利用

4 開発誘導指針

以下に示す建築物等に関する基準は、今後まちづくりの指針とするとともに、進出企業等の建築行為に係る誘導、規則の基準とする。

(1) 敷地利用

ア 敷地規模

各地区の整備方針に合わせ、一定規模の施設立地によるまとまりのある街区形成を図るため、最小敷地規模を設定する。

図表 4-1 ゾーニング及び地区設定

	ゾーン	地 区	最小敷地規模 (㎡)
空港島	港湾交流ゾーン	港湾交流地区	1,000
	総合物流ゾーン	総合物流地区	1,000
空港対岸部	港湾ゾーン	港湾地区	1,000
	中央ゾーン	大規模商業地区	80,000
		駅前複合業務地区	1,000
		景観重点地区	1,000
		職住複合業務地区	1,000
		商業・業務地区	3,000
	生活文化ゾーン	商業・業務地区	3,000
研究生産ゾーン	研究・生産地区	3,000	

(注) 残区画の状況によっては最小敷地規模での分譲ができない場合があります。

イ 公共的空間の形成

主要交差点部分については、動線の結節点としての演出や、歩行者の滞留空間の創出等、一体的な空間形成を図る。

ウ 駐車場

(ア) 整備量

各施設で発生する駐車需要に応じて、必要台数分を敷地内で確保する。

また、公道上でのサービス車両の駐停車を回避するため、サービスヤードを敷地内に確保するよう努める。

(イ) 出入口の位置

出入口については、道路管理者及び地元警察署へ相談する。

(ウ) 景観面の配慮

北条向山線に出入口を設置した駐車場については、良好なロードサイド型商業施設の景観を形成するよう、道路から見える緑の量を確保し、駐車場の植栽に工夫を行う。

研究・生産地区の敷地における駐車場については、植栽、土盛り等、道路からの景観に配慮した整備を行う。

やむをえず垣・柵を設ける場合は、沿道景観に配慮し、植栽等で修景を施す。

垣・柵の高さは、歩行者の視界の確保や、周辺環境に配慮して設置する。

(2) 建築形態等

ア 用途

(ア) 用途制限

進出企業等は、地域地区で定められた用途のほか、図表2-8に示された地区毎の整備方針に基づき、建築物を計画するものとする。

(イ) 歩行者動線部分の用途

回遊性のあるまちづくりを実現するため、歩行者動線部分に、賑わいを創出する店舗やオープンカフェ等の設置に努める。

エ 敷地境界

(ア) 地盤高

道路等との一体的な空間を確保し、ユニバーサルデザインのまちづくりを実現するため、公共空間と敷地との境界で、地盤高を揃えるようにする。

地盤高を揃えることが困難な場合には、スロープなどを設置することにより対応する。

(イ) 垣・柵

敷地の境界には、原則として垣・柵を設けず、必要に応じて植栽等に対応する。

イ 地区計画

地区計画は、都市計画法第 12 条の 5 の規定に基づき、地区レベルの小さな単位で、その特性に応じてルールを定め、良好な都市環境の形成を図るものである。

空港対岸部は、空港と常滑市街地をつなぐ地区であり、人や物の流れが活発となるまちの形成を目標に、きめ細やかな建築物の規制・誘導を図り、本地区にふさわしい土地利用を促進するため、常滑市において地区計画が定められている。

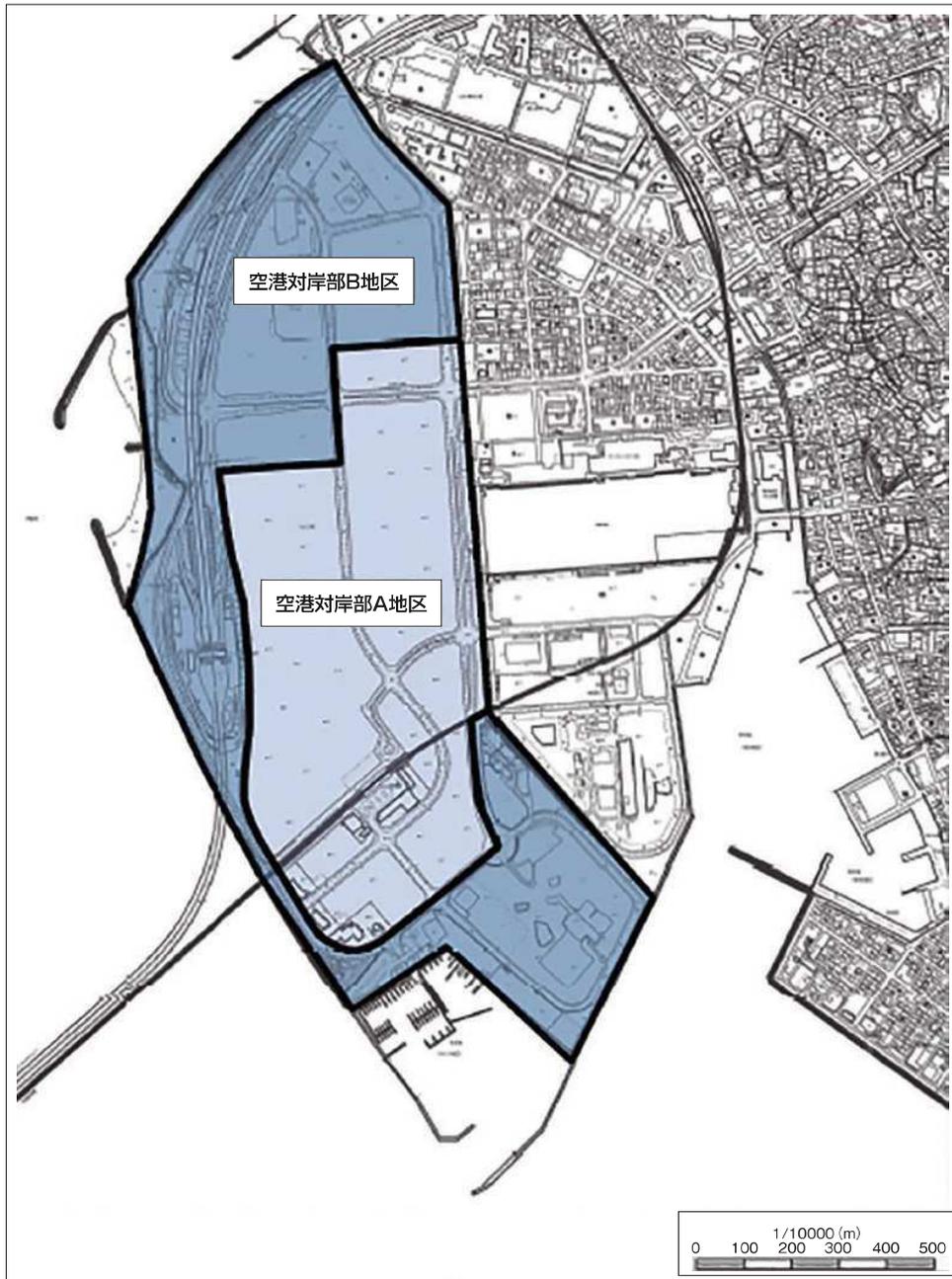
図表 4-2 りんくう地区計画（概要）（平成29年7月1日常滑市告示第29号）

名称		りんくう地区計画	
位置		常滑市りんくう町一丁目、二丁目、三丁目の全部	
面積		約123.2ha	
地区計画の目標		りんくう地区は空港と常滑市街地をつなぐ地区として、人や物の流れが活発となるまちの形成を目標とする。	
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	当該地区を、「空港対岸部A地区」及び「空港対岸部B地区」に区分し、りんくう町にふさわしい都市機能を適切に立地誘導する。	
	建築物等の整備の方針	空港に近接する地区としてふさわしい商業・業務等の集積を図り、建築物等の用途の制限を定める。	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	空港対岸部A地区
		地区の面積	約52.0ha
	建築物等に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 個室付浴場に係る公衆浴場その他これに類するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の9の3に定めるもの(※)</p> <p>(2) キャバレーその他これに類するもの</p> <p>(3) ナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3に定めるもの</p> <p>(4) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第5号に該当するものを除く。)</p> <p>(5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。)</p> <p>(6) 葬儀場</p> <p>(7) 納骨堂</p> <p>(8) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第7条に規定する一般廃棄物処理業、同法第14条に規定する産業廃棄物処理業又は同法第14条の4に規定する特別管理産業廃棄物処理業の用に供する建築物</p> <p>(9) 動物処理場等に関する条例(昭和24年愛知県条例第3号)第1条に規定する動物処理場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) キャバレーその他これに類するもの</p> <p>(2) ナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3に定めるもの</p> <p>(3) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第5号に該当するものを除く。)</p> <p>(4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(ペットショップ、動物病院その他これらに類するもの及び研究開発施設に付属するものを除く。)</p> <p>(5) 葬儀場</p> <p>(6) 納骨堂</p> <p>(7) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第7条に規定する一般廃棄物処理業、同法第14条に規定する産業廃棄物処理業又は同法第14条の4に規定する特別管理産業廃棄物処理業の用に供する建築物</p> <p>(8) 動物処理場等に関する条例(昭和24年愛知県条例第3号)第1条に規定する動物処理場</p>

(※)建築基準法施工令の改正(平成30年4月1日)により、現行は令第130条の9の5に規定されています。

(注)当該地区計画に係る届出等その他詳細は、常滑市にご確認ください。

図表 4-3 りんくう地区計画 (計画図)



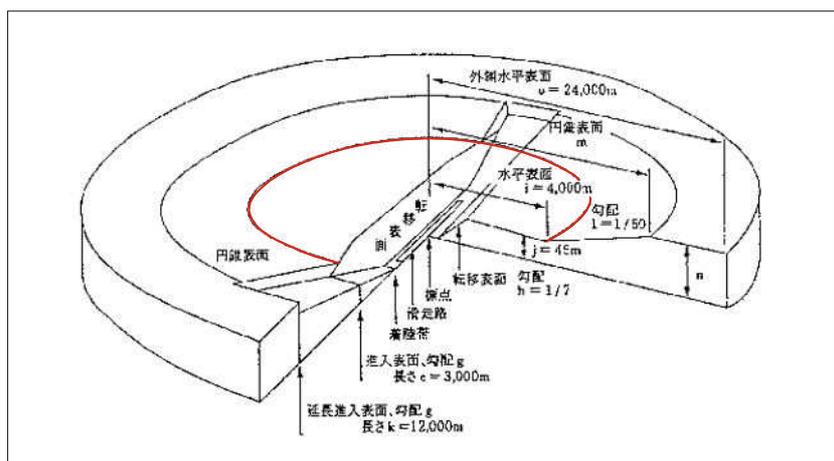
ウ 高さ

中部国際空港は、国土交通大臣によって設置の告示がなされる公共空港（第一種空港）となるため、周辺地域においては、空域制限表面（進入表面、転移表面、水平表面（航空法第2条）、延長進入表面、円錐表面、外側水平表面（同法第56条の2））の上に出る高さの物件を設置・留置してはならない制限を受ける（同法第49条第1項）。

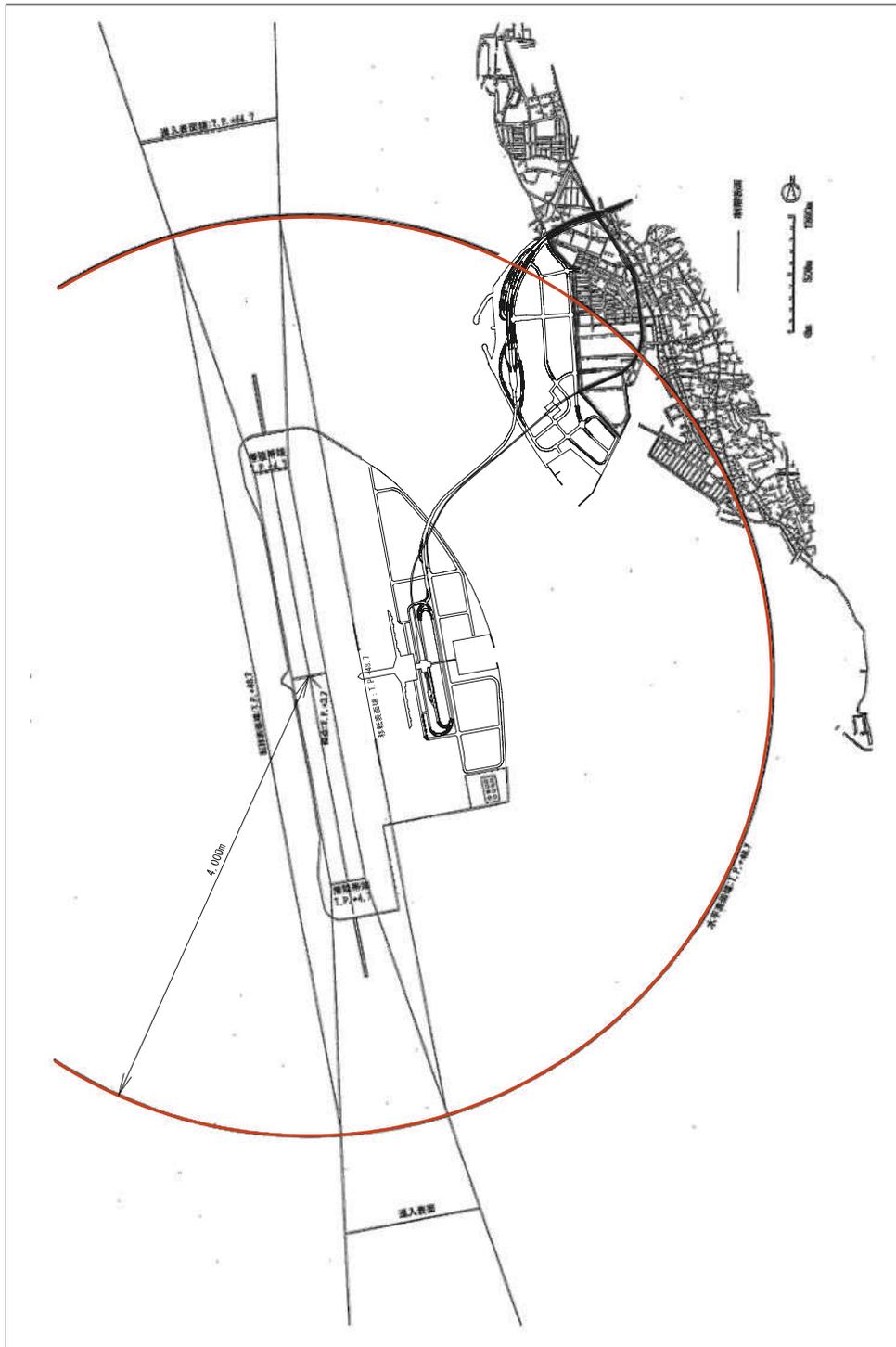
このうち、水平表面（滑走路上の標点を中心とする円）は半径4,000mと規定されているため、中部臨空都市においては、空港島及び空港対岸部のほぼ全域が、滑走路標点から高さ45mまでの空域制限表面となる。

図表4-5に建築物の高さが滑走路標点から45mまでに制限される区域を示す。

図表 4-4 中部国際空港における空域制限表面



図表 4-5 建築物の高さ 45m 制限区域



エ 港湾法

(7) 港湾計画の各土地利用の区分

区分	概要	該当ゾーン
交通機能用地	陸上及び航空交通の用に供する用地	空港島総合物流ゾーン
工業用地	工業の用に供する用地及びこれに付随する施設のための用地	
交流厚生用地	港湾の通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進する施設、又は港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設、及びこれらに付随する施設のための用地	空港島港湾交流ゾーン
都市機能用地	一般的都市機能の用に供する用地	港湾ゾーン以外の空港対岸部用地
港湾関連用地	港湾における物流・人流などの輸送活動の増進を図り、また、これらの活動を支援するための用地	空港対岸部港湾ゾーン

(イ) 各土地利用の区分の主要内容

a 交通機能用地

区分	概要	用途	具体の利用形態
交通機能用地	陸上及び航空交通の用に供する用地	道路用地	臨港道路、都市計画道路
		鉄道用地	鉄道、軌道
		飛行場用地	空港、ヘリポート、コミューター基地
		以上に付随するもの	上記に付随する緑地、駐車場、便益施設用地等

b 工業用地

区分	概要	用途	具体の利用形態
工業用地	工業の用に供する用地及びこれに付随する施設のための用地	工場用地	工場用地（工場の施設用地に付随した研究施設、教育施設並びに危険物を取り扱う石油精製施設を含む）
		情報通信施設用地	工場に付随する情報処理施設・電気通信施設
		研究施設用地	工場に付随する研究施設及び附帯施設
		発電所用地	
		以上に付随するもの	上記に付随する緑地、道路、駐車場、荷捌き施設、保管施設、福利厚生施設（休泊所、診療所等）官公署事務所（税関、地方運輸局、地方整備局、海上保安官署、警察署、消防署等）便益施設（商店、飲食店、ガソリンスタンド等）、エネルギー供給施設用地、下水処理場

c 都市機能用地

区分	概要	用途	具体の利用形態
都市機能用地	一般的都市機能の用に供する用地	住宅用地	住宅
		業務施設用地	一般的都市機能の用に供する業務施設用地、情報通信施設用地
		商業施設用地	一般的都市機能の用に供する商業用地施設用地、卸売市場用地
		供給処理施設用地	下水処理場、清掃工業用地等
		以上に付随するもの	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設用地等

d 交流厚生用地

区分	概要	用途	具体の利用形態
交流厚生用地	港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進する施設、又は、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設、及びこれらに付随する施設のための用地	港湾交流施設用地	会議場施設、展示施設、研修施設、その他の共同利用施設
		港湾文化施設用地	図書館、博物館、水族館、公会堂、展望施設等の文化施設
		情報通信施設用地	国際交易を支えるための情報処理施設、電気通信施設（テレポートを含む）、その他情報通信施設
		国際業務施設用地	貿易関連事業所
		マリナー用地	レクリエーション船舶のための陸上保管施設、船舶役務用施設、船舶上下架施設、用具倉庫等、クラブハウス。これに付随する福利厚生施設、文化施設、（展示施設等）
		スポーツ・レクリエーション施設用地	マリナーと一体的なスポーツ・レクリエーション施設用地、民間が整備するスポーツ・レクリエーション施設用地
		マリナー関連施設用地	レクリエーション施設利用者のための旅館、ホテル、商店、飲食店、ペンション、保養所、艇庫付き住宅
以上に付随する施設	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設（銀行・保険業の店舗、旅館、ホテル、商店、飲食店、ガソリンスタンド等）、港湾関連官公署事務所（海上保安官署、警察署、消防署等）		

e 港湾関連用地

区分	概要	用途	具体の利用形態
港湾関連用地	港湾における物流・神流などの輸送活動の増進を図り、また、これらの活動を支援する施設のための用地	保管施設用地	倉庫用地、野積場、貯木場、貯炭場、サイロ用地、モータープール、空バンプール、シャープール
		流通施設用地	港湾の流通機能の高度化を図るためのトラックターミナル、配送センター、卸売市場等の流通業務施設。卸売展示施設、流通加工施設並びにこれらの附帯施設。コールセンター等の分配基地（ただし、石油等危険物の分配基地を除く）
		旅客施設用地	エプロン、旅客ターミナル（手荷物取扱所、待合所、売店、食堂等）、宿泊所
		港湾関連業務施設用地	物流・流通・貿易関連事業所、事務所（海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貿易関連業、商業、金融業、保険業等の事業所、事務所）。港湾管理施設（港湾管理事務所等）。航行補助施設（信号施設等）。港湾関連官公署事務所（税関、地方運輸局、地方整備局、海上保安官署、警察署、入国管理事務所、検疫所、消防署等の港湾関連官公署等）
		福利厚生施設用地	休泊所、診療所、船員会館
		作業基地用地	ケーソンヤード等
以上に付随するもの	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設（旅館、ホテル、商店、飲食店、ガソリンスタンド等）、下水処理場		

オ 形態等（原則として商業地域のみ）

建築物については、街並みの景観に配慮し、質の高いデザインで建築するよう配慮する。

（ア）色彩・材料

地域のイメージに調和する色彩・材料を用いる。

原色の面的利用を避ける。

低層部分（1・2階部分）において、水平方向に長い壁面（おおむね50m以上）を持つ建築物は、歩行者空間が単調にならないよう、デザイン上の工夫を行う。

歩道に沿った建物低層部の壁面は、窓やショーウィンドウによって透視の優れたものを使用し、開放的になるよう努める。

（イ）眺望

建築物の屋上等は、上階や隣接建築物からの眺望を配慮し、屋根の仕上げ、緑化等修景上の工夫に努める。

屋根上の高架水槽、屋上アンテナ等の建築設備については、街のスカイラインを乱雑にするため、何らかの装飾的な囲いを施すなど、その形態、色彩等に配慮する。

受水槽・ポンプ室・電気機械室などの建築物付属施設は、建築物の内部に設けるなど景観上の配慮をする。

カ 安全対策

建築物、施設構造物の建設にあたっては、埋立地であることなど地盤状況等を十分に考慮する。

防災・避難対策は、建築基準法に従うが、特に空港島の建築物は原則として耐火構造とし、内装材には可能な限り不燃材料を用いるなど、その充実に努める。

(3) その他

ア 植栽

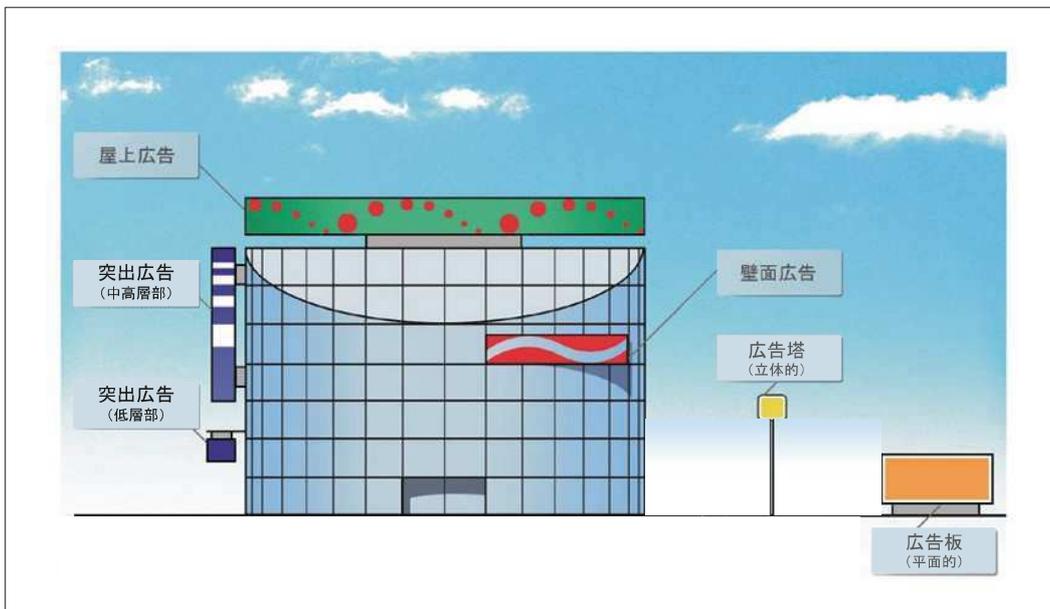
敷地境界線付近の植栽や、壁面緑化、屋上緑化、駐車場緑化等に努めるとともに、樹種についても地域環境に配慮し、多様な植栽を形成するよう努める。

イ 屋外広告物

広告物の種類については、原則として自家用広告物のみとする。

なお、このガイドラインに定める事項以外については、愛知県屋外広告物条例に従う。

図表 4-6 屋外広告物の種類



ウ ユニバーサル・デザインの推進

高齢者、身障者、ベビーカーを押す人、子供、外国人等を含むあらゆる人々が安全かつ快適に過ごせる人にやさしい都市環境の形成を目指し、バリアフリーの徹底、サインシステムの整備等に配慮した設計を行う。

エ 地上系マイクロ波回線、パラボラアンテナ等

通信の送受信を目的とした地上系マイクロ波回線や衛星通信用のパラボラアンテナ等を設置する場合は、景観に配慮する。

図表 4-7 屋外広告物の種類（定義）

種類	定義
広告板	木又は金属等材料を使用して作成され、土地に建植又はその他物件を利用して取付けられたもので、平面的に内容を表示するもの。
広告塔	木又は金属等材料を使用して作成され、土地に建植又はその他物件を利用して取付けられたもので、立体的に内容を表示するもの。
屋上広告	木又は金属等材料を使用して作成され、建築物の屋上に取付けられ内容を表示するもの。
壁面広告	木又は金属等材料を使用して作成され、建築物等の壁面に取付け、又は塗布されたもので平面的に内容を表示するもの。
突出広告	木又は金属等材料を使用して作成され、建築物等の側面に立体的に取付けられたもの。

図表 4-8
屋外広告物規制誘導方針（禁止区域）

細字：愛知県屋外広告物条例基準
太字：企業庁ガイドライン基準

種類	区分	禁止地域（知事指定道路、鉄道の接続地域）
	内容	自家用広告物
広告板		<ul style="list-style-type: none"> ・地上からの高さは10m以下とする。 ・道路交差点部分の設置を避ける。 ・ひとつの建物で、できる限り集約する。
広告塔		<ul style="list-style-type: none"> ・地上からの高さは10m以下とする。 ・道路交差点部分の設置を避ける。 ・ひとつの建物で、できる限り集約する。
屋上広告		<ul style="list-style-type: none"> （耐火構造物及び不燃構造の建築物屋上） ・建築物の高さの1/3以下とする。 ・広告物の裏面が見えないように配慮する。 （木造建築物） ・地上からの高さ10m以下とする。 ・建築物の高さの1/3以下とする。 ・広告物の裏面が見えないように配慮する。
壁面広告		<ul style="list-style-type: none"> ・広告物で建築物又は工作物の窓又は開口部をふさがないこと。 ・一壁面には、同一内容のものは一個とする。
突出広告 （中高層部）		<ul style="list-style-type: none"> ・不可
突出広告 （低層部） 地盤レベルから 10m未満		<ul style="list-style-type: none"> ・美観に配慮し、同一建物内で、デザイン、大きさ、取付高さ等をできる限り統一する。 ・1個の面積は2㎡以下とする。

○面積の合計20㎡以下(最大可視面積)
* 禁止地域は図表4-10、4-11参照

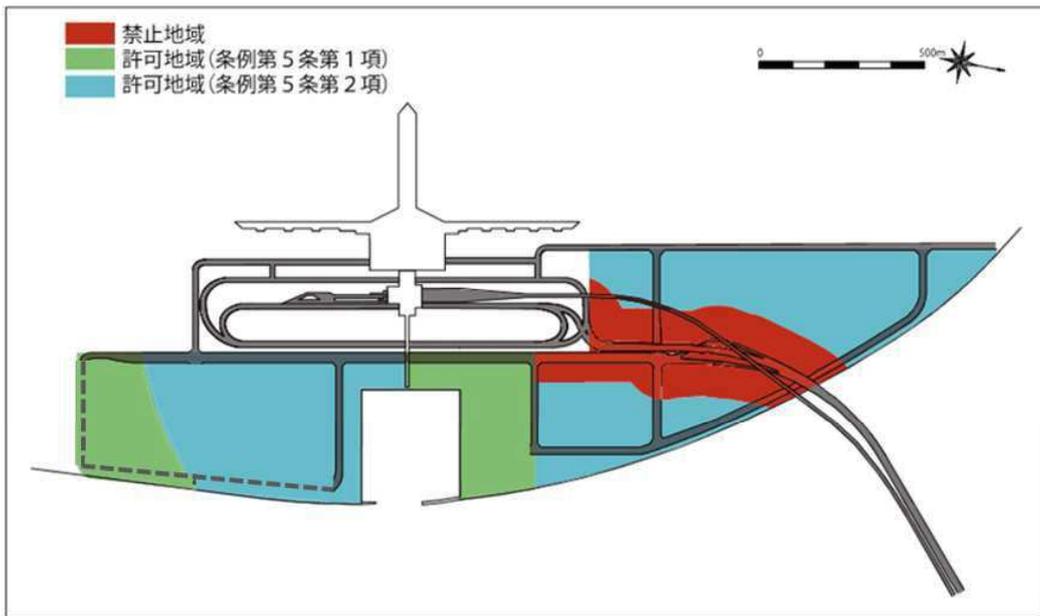
図表 4-9 屋外広告物規制誘導方針（許可地域）

細字：愛知県屋外広告物条例基準
太字：企業庁ガイドライン基準

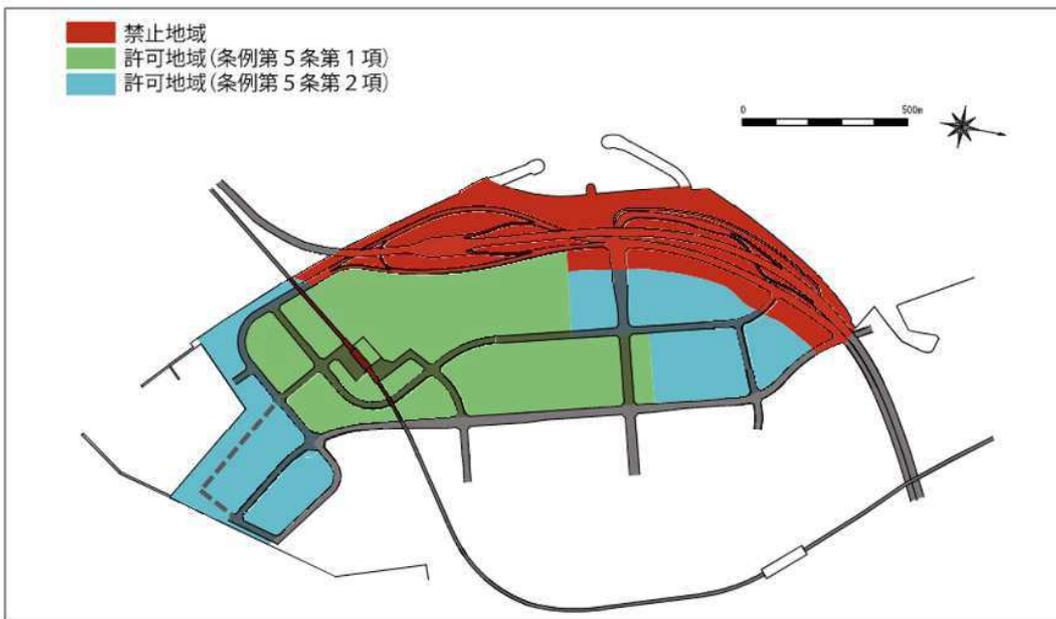
種類	区分	許可地域（その他の地域 条例第5条第1項）	許可地域（知事指定道路、鉄道の接続地域 条例第5条第2項）
	内容	自家用広告物	自家用広告物
広告板		<ul style="list-style-type: none"> 面積は 35 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。 	<ul style="list-style-type: none"> 面積は 35 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 幅または長さは 15m 以下とする。 広告物相互の間隔は 50m 以上とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。
広告塔		<ul style="list-style-type: none"> 面積は 50 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。 	<ul style="list-style-type: none"> 面積は 35 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 幅または長さは 3m 以下とする。 広告物相互の間隔は 50m 以上とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。
屋上広告		<p>（耐火構造物及び不燃構造の建築物屋上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。 <p>（木造建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> 面積 20m²以下、地上からの高さ 10m 以下とする。 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。 	<p>（耐火構造物及び不燃構造の建築物屋上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。 <p>（木造建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> 面積 20m²以下、地上からの高さ 10m 以下とする。 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。
壁面広告		<ul style="list-style-type: none"> 広告物で建築物又は工作物の窓又は開口部をふさがないこと。 一壁面には、同一内容のものは一個とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 広告物で建築物又は工作物の窓又は開口部をふさがないこと。 一壁面には、同一内容のものは一個とする。
突出広告（中高層部）		<ul style="list-style-type: none"> 不可 	<ul style="list-style-type: none"> 不可
突出広告（低層部） 地盤レベルから 10m 未満		<ul style="list-style-type: none"> 美観に配慮し、同一建物内で、デザイン、大きさ、取付高さ等をできる限り統一する。 1 個の面積は 2 m² 以下とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 美観に配慮し、同一建物内で、デザイン、大きさ、取付高さ等をできる限り統一する。 1 個の面積は 2 m² 以下とする。

* 許可地域は図表 4-10、4-11 参照

図表 4-10 屋外広告物の禁止地域、許可地域（空港島）



図表 4-11 屋外広告物の禁止地域、許可地域（空港対岸部）



5 環境保全

進出企業等は、次の点に配慮するとともに、必要に応じて環境保全対策を講ずる。

(1) 騒音等

施設からは、周辺環境に影響を及ぼす騒音等を極力発生させないよう努力するとともに、やむをえず発生する騒音等については、十分な遮音等の対策を施し、周辺環境に影響を与えないよう配慮する。

(2) 環境測定

ばい煙等発生施設については、排出されるばい煙等の濃度を測定し、その結果を記録する。

(3) 交通

建物の発生交通量に見合った駐車場を確保するとともに、前面道路からの出入口の位置、間隔、歩行者動線との関係等に配慮し、周辺交通への影響を最小限とするよう配慮する。

(4) ビル風

高層建築物の整備にあたっては、ビル風等の風害を防ぐため、建築物の形状や植栽等に配慮する。

(5) 電波障害

建築物等の建築等により電波障害を及ぼした時は、必要に応じて適切に対処する。

(6) 工事中の対策

建築物等の建設にあたっては、周辺の構造物への影響を極力小さくする。

なお周辺の構造物へ影響を与える恐れのある場合は、あらかじめ構造物の管理者とその対策等について十分調整する。

建設工事による騒音、振動などの影響を抑えるように努めるとともに、廃棄物の発生抑制及び適正処理に努める。

工事現場周囲の仮囲いは、周囲の景観に配慮する。

6 供給・処理施設の利用

(1) 種別と事業者

供給・処理に関する概要については、以下のとおりである。

図表 6-1 供給処理施設の概要

種別	事業者	備考
水道	常滑市水道事業	
下水道	常滑市公共下水道事業	条例による排出基準あり。
都市ガス	東邦ガス株式会社	
電力（高圧供給も可能）	中部電力パワーグリッド株式会社	一部区画は、地下埋設ケーブルを引き込む。
通信	NTT西日本株式会社	一部区画は、地下埋設ケーブルを引き込む。
CATV 其他通信	知多半島ケーブルネットワーク株式会社	一部区画は、地下埋設ケーブルを引き込む。
一般廃棄物	知多南部広域環境組合	家庭系に限る。

(2) 接続方法

- 進出企業等は、各事業者へ供給申込を行う。
- 進出企業等は、各事業者の定める供給約款等の規則により、供給を受けるための費用負担を求められることがある。
- 敷地内における引込及び取付工事の費用については、進出企業等が負担する。
- 常滑市都市計画下水道事業受益者負担に関する条例施行規則第6条の規程に基づく負担金については、愛知県が負担済みである。
- 進出企業等は、一部区画で電力、通信等の電線類が地中化されるため、道路の地下に設置してある電線共同溝から必要なケーブル類を地中において建築物等へ直接引き込む。

(3) 廃棄物処理

- 進出企業等は、廃棄物の減量化の目標量の達成に向け、国や地方公共団体が取り組む施策との協調・連携により、廃棄物の排出抑制、使用済製品・部品の再利用、原材料又は熱エネルギー源としての利用などの再生利用を進めることで、廃棄物の減量化を促進する。
- 進出企業等は、施設建設時に発生する建設残土について事業用地内で再利用を図ることを原則とするが、困難な場合は、運搬によって生ずる環境負荷の低減などに配慮しつつ、域外での適正な再利用を推進する。建設時の廃材や事業開始後に排出される産業廃棄物については、発生から最終処分まで適正な処理を行わなければならない。

(4) プロトンアイランズ構想

- 進出企業等は、愛知県が推進するプロトンアイランズ構想に協力し、次世代エネルギーシステムや分散型エネルギーシステムの利用に努める。

7 まちづくりへの参画

まちづくりに関する景観形成、リサイクル、広報、イベントなどの活動に関しては、進出企業等による組織として「まちづくり協議会」を設立する。

進出企業等は、まちづくり協議会に加入し、まちづくりに積極的に参画する。

お問合せは・・・

愛知県企業庁企業立地部
企業誘致課 臨空都市推進グループ

〒460-8501

名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

電話 052-961-2111 (代表) 内線: 5673 ~ 5679
052-954-6692 (ダイヤルイン)

FAX 052-961-7004

URL <http://www.pref.aichi.jp/youchi/>

E-mail kigyo-yuuchi@pref.aichi.lg.jp

*このガイドラインは、今後、都市計画法及び港湾法の手続きを経る際等に、変更されることもあります。

平成14年9月発行
平成18年6月改訂
平成19年7月改訂
平成27年8月改訂
平成28年7月改訂
平成29年1月改訂
令和6年3月改訂
令和7年3月改訂
令和7年7月改訂