

知多都市計画区域区分の変更（愛知県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

- 1 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

- 2 人口フレーム （単位：千人）

区分		年次	平成 2 7 年	令和 1 2 年
都市計画区域内人口			617.4	-
市街化区域内人口			530.4	-
配分する人口			-	-
保留する人口			-	-
（特定保留）			-	-
（一般保留）			-	-

（注）人口フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している人口フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

- 3 産業フレーム

区分		年次	平成 2 5 年	令和 1 2 年
県内総生産額【愛知県】 (十億円)			34,823	44,108
保留する面積(ha)			-	-
（特定保留）			-	-
（一般保留）			-	-

（注）産業フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している産業フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

(参考) 広域都市計画圏のフレーム

1) 広域都市計画圏の名称

「尾張広域都市計画圏」

2) 都市計画圏に係る人口フレーム

(単位：千人)

区 分		尾張広域 都市計画圏	都市計画区域		
			名古屋	尾張	知多
平成 27 年 (西暦 2015 年)	都市計画区域内人口	5,127.2	3,258.8	1,251.0	617.4
	市街化区域内人口	4,416.6	3,038.8	847.3	530.4
令和 12 年 (西暦 2030 年)	都市計画区域内人口	5,019.7	5,019.7		
	市街化区域内人口	4,362.1	4,362.1		
	配分する人口	4,344.5	4,344.5		
	保留する人口	17.6	17.6		
	特定保留	-	-		
	一般保留	17.6	17.6		

端数処理のため合計が合わないことがある

3) 都市計画圏に係る産業フレーム

区 分		愛知県	尾張広域都市計画圏		
			尾張 都市計画区域	名古屋 都市計画区域	知多 都市計画 区域
平成 25 年 (西暦 2013 年)	県内総生産額(十億円)	34,823	-	-	-
令和 12 年 (西暦 2030 年)	県内総生産額(十億円)	44,108	-	-	-
	保留する面積(ha)	1,065	689		
	特定保留	0	-		
	一般保留	1,065	689		

理 由

本地区は都市計画マスタープラン上「住宅検討地」として位置付けられている。また、交通利便性の高い地区であることから、土地区画整理事業による計画的な整備が予定されている。

そのため、計画的な市街地形成を図る区域等を市街化区域に編入するものである。

知多都市計画区域 東浦町都市計画図

総括図

縮尺 1/20,000
都市計画区域 知多都市計画
市町村名 東浦町



市街化区域 愛知告示第356号 令和6年8月30日
用途地域 東浦町告示第34号 令和6年8月30日
特別工業地区 東浦町告示第16号 平成26年4月1日
防火・準防火地区 東浦町告示第6号 平成26年2月27日
地区計画 東浦町告示第36号 令和6年10月1日
都市計画道路 愛知告示第769号 平成22年12月24日
都市計画道路 東浦町告示第48号 平成22年12月24日
都市計画公園 愛知告示第779号 平成22年12月24日
都市計画公園 東浦町告示第30号 平成28年9月9日
都市計画公園 東浦町告示第35号 平成28年12月13日

地区番号 1
地区名 東浦森岡南部地区

凡例	
都市計画区域境界	——
市町村界	——
市街化調整区域境界	——
都市計画道路	——
地区計画区域	——
防火地区	——
準防火地区	——
特別工業地区	——
都市計画公園	——
都市計画緑地	——
都市計画施設	——
用途地域	
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	——
4 第二種中高層住居専用地域	——
5 第一種住居地域	——
6 第二種住居地域	——
7 準住居地域	——
8 田園住居地域	——
9 近隣商業地域	——
10 商業地域	——
11 準工業地域	——
12 工業地域	——
13 工業専用地域	——
● 緑地率	● 市街化調整区域
○ 公園	● 緑地率 10%
△ 公園	● 緑地率 20%
▽ 公園	● 緑地率 30%

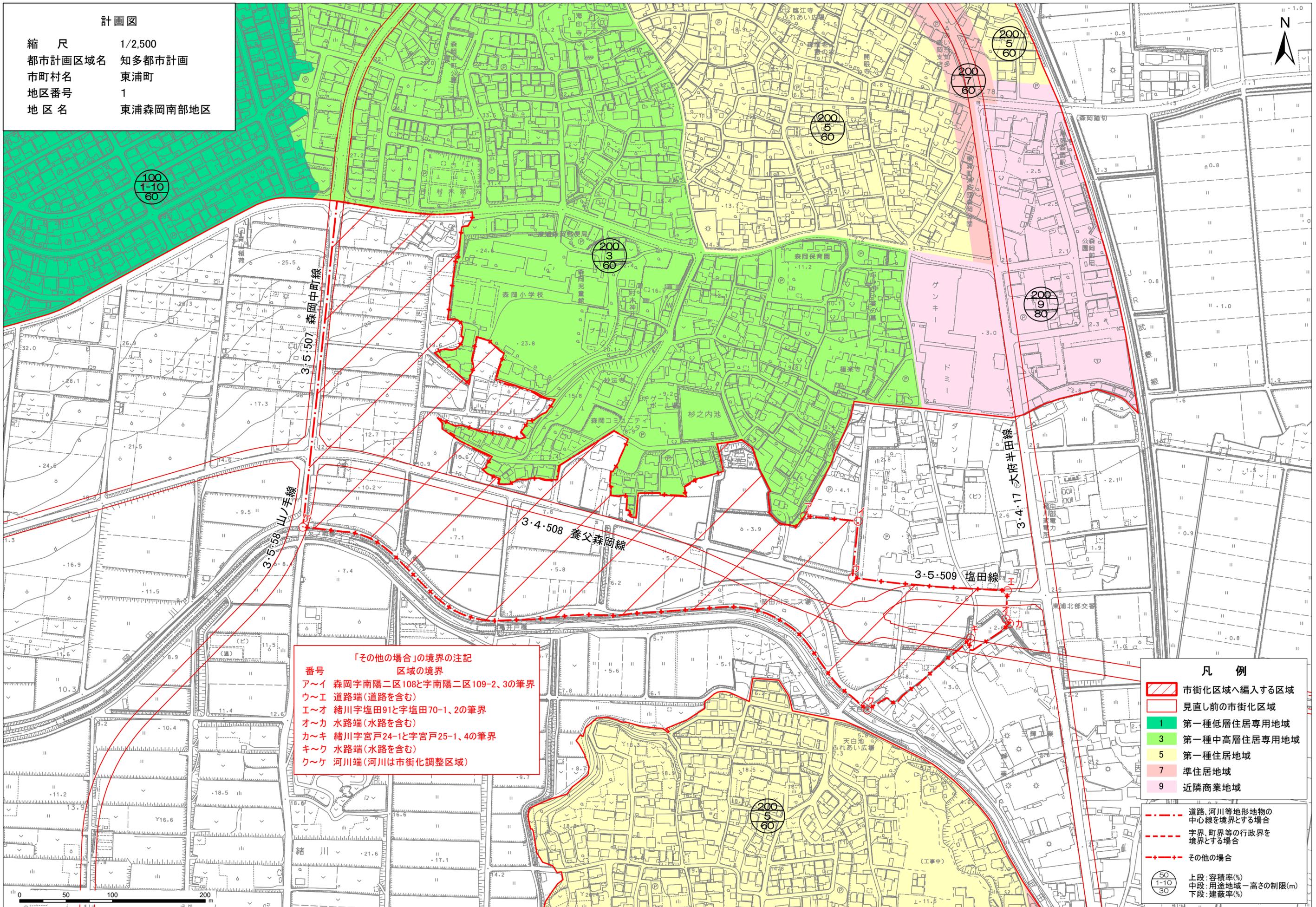
凡例
市街化調整区域から市街化区域へ輸入する区域

1:20,000

令和七年二月再編

東浦町

計画図
 縮尺 1/2,500
 都市計画区域名 知多都市計画
 市町村名 東浦町
 地区番号 1
 地区名 東浦森岡南部地区



「その他の場合」の境界の注記
 番号 区域の境界
 ア～エ 森岡字南陽二区108と字南陽二区109-2、3の筆界
 ウ～イ 道路端(道路を含む)
 エ～オ 緒川字塩田91と字塩田70-1、2の筆界
 オ～カ 水路端(水路を含む)
 カ～キ 緒川字宮戸24-1と字宮戸25-1、4の筆界
 キ～ク 水路端(水路を含む)
 ク～ケ 河川端(河川は市街化調整区域)

凡例

- 市街化区域へ編入する区域
- 見直し前の市街化区域
- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域

道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
 字界、町界等の行政区界を境界とする場合
 その他の場合

上段:容積率(%)
 中段:用途地域一高さの制限(m)
 下段:建蔽率(%)

知多都市計画 区域区分の変更

理 由 書

理由書

【東浦町 東浦森岡南部地区】

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

(1) 第6次東浦町総合計画(東浦町:2019年(平成31年)3月策定)

将来の町の目指す姿を、「つくる つながる ささえあう 幸せと絆を実感できる まち 東浦」(P13 第2章2を参照)として、まちに住む人、活動する人、行政がともに考え、ともに将来の東浦町をつくる意識を共有し、若者や高齢者など、あらゆる方の活躍の場や機会づくりから新たな挑戦ができるまちづくりをつくるとしています。また、日々の暮らしや教育、子育てなどのささえあいから、まち全体でささえあい、安心して住み続けられるようなまちをつくるとしています。

当該地区は、「土地利用構想図」(P26 第3章6を参照)において、新市街地系として、位置付けられており、新たな住民を受け入れるため、既成市街地に隣接する地域に住宅地を整備するとともに、幹線道路や生活道路の整備を推進します。また、日常生活に必要なまちの機能が住まいの身近なところに集まり、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めていくとともに、緑や景観と調和した住みやすい住環境をつくります。

(2) 東浦町都市計画マスタープラン(東浦町:2020年(令和2年)3月改定)

東浦町都市計画マスタープラン(東浦町:2020年(令和2年)3月改定)において、町の将来都市像として「住みたい 住み続けたい 集い憩い想うまち ひがしうら」(P13 第3章 3-1を参照)を掲げており、誰もが住みたいと思う快適な生活環境の維持・形成を図るとしています。その中で、当該地区は駅徒歩圏かつ主要幹線道路を含んだ市街化区域に隣接する地域であり、新たな住宅地としてのポテンシャルを持つ地区として、土地利用構想図に「住宅検討地」(P32 第4章 4-1を参照)として位置付けられています。

また地域別構想では、「森岡地区南部と緒川地区北部との隣接部に位置付けた住宅検討地では、(都)森岡中町線・(都)養父森岡線の整備に関連する土地区画整理事業や民間事業者による宅地開発事業により適正な市街地の形成、土地利用の推進を図ります」としています。(P57 第5章 5-1を参照)

2. 当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

当該地区は、JR 武豊線尾張森岡駅から徒歩圏にあり、また、都市計画道路「3・4・508 養父森岡線」が地区内を横断しており、都市計画道路「3・4・17 大府半田線」に近接、都市計画道路「3・5・507 森岡中町線」に隣接しており、交通利便性の高い地区です。

そこで、令和3年度より土地区画整理事業による市街地開発を前提とした準備委員会が設立され、土地区画整理組合の設立に向け準備が進められています。今後、計画的な

住居系市街地の形成を図るため、区域区分を市街化調整区域から市街化区域に変更します。

その土地区画整理事業は、仮同意はこれまで権利者数で約 92.9%、面積で約 86.6%を収集済みであり、土地区画整理事業の実施は確実です。なお、区域区分の変更と同時に土地区画整理事業の都市計画決定を行います。

3．当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、JR 武豊線尾張森岡駅から南西へ約 500m に位置し、都市計画道路「3・4・508 養父森岡線」が地区内を横断しています。

また、当該地区の西側は、都市計画道路「3・5・507 森岡中町線」及び都市計画道路「3・5・58 山ノ手線」に隣接し、東側は、都市計画道路「3・4・17 大府半田線」と近接し、交通利便性が高い地区であるとともに、北側の森岡小学校を含む森岡地区と南側の緒川地区とを繋ぐ役割を果たすことができる地区です。

(2) 区域

当該地区は、土地区画整理事業（約 13.5ha）による住居系市街地整備の事業区域と整合が図られています。

また区域の境界は、北側は町道及び既存の第一種中高層住居専用地域の境の筆界、東側は町道や水路及び筆界、南側は河川、西側は都市計画道路「3・5・507 森岡中町線」及び都市計画道路「3・5・58 山ノ手線」の中心を境界としており、明確です。

(3) 規模

当該地区（約 14.2ha）は、既存の市街化区域に隣接し、既存住宅地を除いた土地区画整理事業（約 13.5ha）により基盤施設が整備される地区を対象としています。

(4) 施設の配置等

当該地区（約 14.2ha）は、土地区画整理事業（約 13.5ha）により良好な居住環境の形成を図ることとし、区画道路、街区公園、調整池の整備を行います。

また、区域区分と同時に用途地域の変更において、隣接する一部の道路を含め第一種低層住居専用地域（容積率 50%、建蔽率 30%）とし、土地区画整理事業が施行されるまでの間、無秩序な開発を抑制します。

なお、土地区画整理事業区域外の既存住宅地については、隣接する用途地域との連続性を考慮し、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）とします。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。