知多都市計画用途地域の変更（東浦町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 14ha 約 51ha 約 49ha	5/10 以下 10/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	― ― ―	― ― ―	10m 10m 10m	12.3% 44.7% 43.0%
小　計	約 114ha						13.7%
第一種中高層住居専用地域	約 56ha 約 163ha	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	―	―	―	25.6% 74.4%
小　計	約 219ha						26.3%
第一種住居地域	約 189ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	22.7%
第二種住居地域	約 4.1ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	0.5%
準住居地域	約 31ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	3.7%
近隣商業地域	約 24ha	20/10 以下	8/10 以下	―	―	―	2.9%
商業地域	約 11ha 約 7.1ha	20/10 以下 40/10 以下	―	―	―	―	61.0% 39.0%
小　計	約 18ha						2.2%
準工業地域	約 29ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	3.5%
工業地域	約 131ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	15.8%
工業専用地域	約 72ha	20/10 以下	6/10 以下	―	―	―	8.7%
合　　計	約 831ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　　由

東浦町都市計画マスタープランにおいて、東浦森岡南部地区は新たな住宅地としてのポテンシャルを持つ地区として「住宅検討地」として位置づけられている。また、JR 武豊線尾張森岡駅から徒歩圏にあり、都市計画道路養父森岡線が地区内を横断しており、都市計画道路大府半田線に近接、都市計画道路森岡中町線に隣接しており交通利便性が高い。当該地区においては、土地区画整理事業の実施が予定されており、事業区域内においては事業が施行されるまでの間、第一種低層住居専用地域に変更することで無秩序な開発を抑制し、良好な住環境の形成を図る。なお、事業区域外においては、既存の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とし適切な用途地域を定めるものである。

知多都市計画区域

東浦町都市計画図

総括図

縮　尺　1/10,000

都市計画区域　知多都市計画

市町村名　東浦町

位置図

市街化区域	愛知県告示第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・準防火地域	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	愛知県告示第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	愛知県告示第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
都市計画ごみ焼却場	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

都市計画区域界	
市町村界	
市街化区域界	
都市計画道路	
地区計画区域	
防火地域	
準防火地域	
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	

■建蔽率・容積率

■市街化調整区域

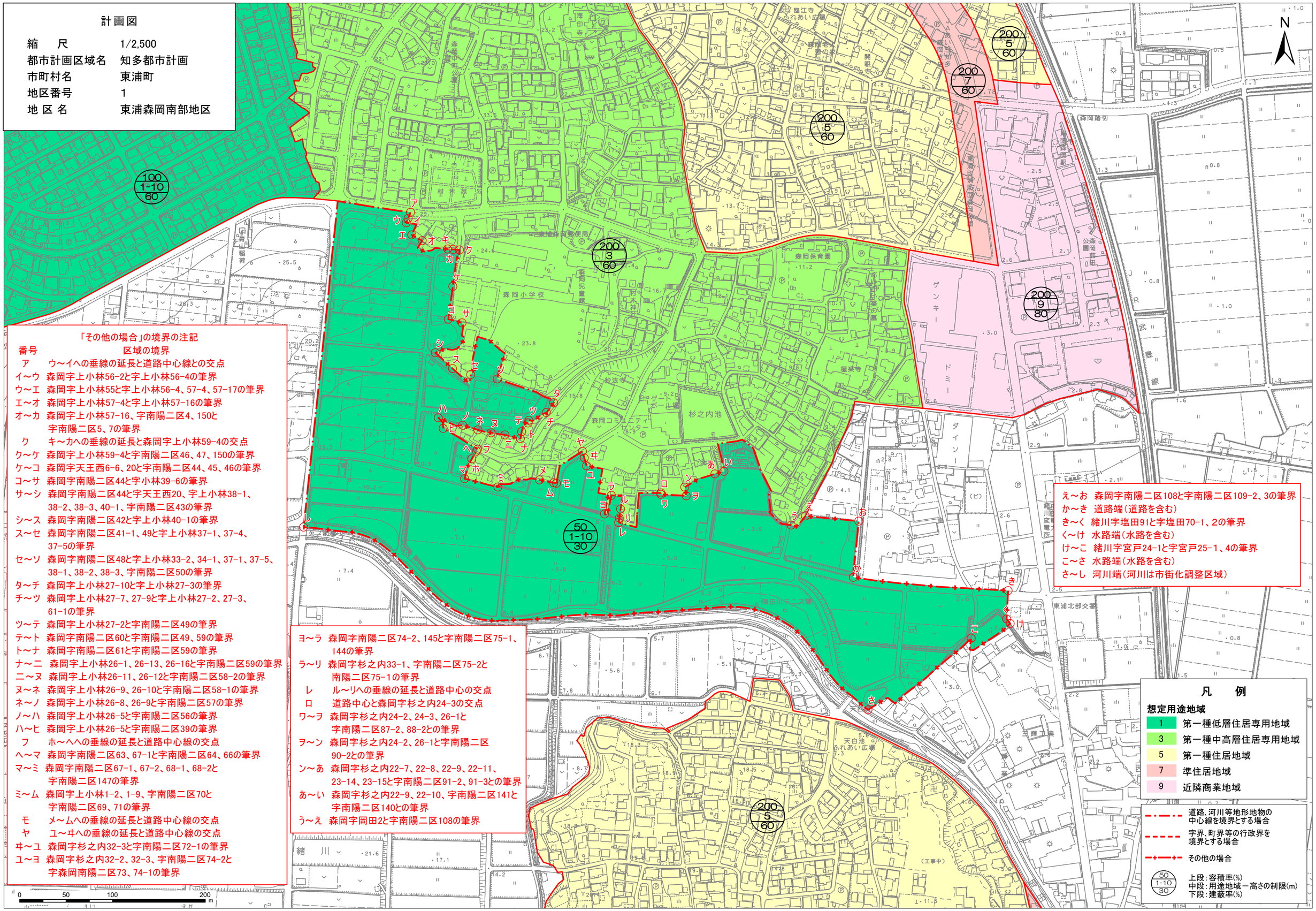
凡例

	用途地域を変更する区域

1:10,000

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	ウ～イへの垂線の延長と道路中心線との交点
イ～ウ	森岡字上小林56-2と字上小林56-4の筆界
ウ～エ	森岡字上小林55と字上小林56-4、57-4、57-17の筆界
エ～オ	森岡字上小林57-4と字上小林57-16の筆界
オ～カ	森岡字上小林57-16、字南陽二区4、150と字南陽二区5、7の筆界
ク	キ～カへの垂線の延長と森岡字上小林59-4の交点
ク～ケ	森岡字上小林59-4と字南陽二区46、47、150の筆界
ケ～コ	森岡字天王西6-6、20と字南陽二区44、45、46の筆界
コ～サ	森岡字南陽二区44と字小林39-6の筆界
サ～シ	森岡字南陽二区44と字天王西20、字上小林38-1、38-2、38-3、40-1、字南陽二区43の筆界
シ～ス	森岡字南陽二区42と字上小林40-1の筆界
ス～セ	森岡字南陽二区41-1、49と字上小林37-1、37-4、37-5の筆界
セ～ソ	森岡字南陽二区48と字上小林33-2、34-1、37-1、37-5、38-1、38-2、38-3、字南陽二区50の筆界
タ～チ	森岡字上小林27-10と字上小林27-3の筆界
チ～ツ	森岡字上小林27-7、27-9と字上小林27-2、27-3、61-1の筆界
ツ～テ	森岡字上小林27-2と字南陽二区49の筆界
テ～ト	森岡字南陽二区60と字南陽二区49、59の筆界
ト～ナ	森岡字南陽二区61と字南陽二区59の筆界
ナ～ニ	森岡字上小林26-1、26-13、26-16と字南陽二区59の筆界
ニ～ヌ	森岡字上小林26-11、26-12と字南陽二区58-2の筆界
ヌ～ネ	森岡字上小林26-9、26-10と字南陽二区58-1の筆界
ネ～ノ	森岡字上小林26-8、26-9と字南陽二区57の筆界
ノ～ハ	森岡字上小林26-5と字南陽二区56の筆界
ハ～ヒ	森岡字上小林26-5と字南陽二区39の筆界
フ	ホ～ヘへの垂線の延長と道路中心線の交点
ヘ～マ	森岡字南陽二区63、67-1と字南陽二区64、66の筆界
マ～ミ	森岡字南陽二区67-1、67-2、68-1、68-2と字南陽二区147の筆界
ミ～ム	森岡字上小林1-2、1-9、字南陽二区70と字南陽二区69、71の筆界
モ	メ～ムへの垂線の延長と道路中心線の交点
ヤ	ユ～ヰへの垂線の延長と道路中心線の交点
ヰ～ユ	森岡字杉之内32-3と字南陽二区72-1の筆界
ユ～ヨ	森岡字杉之内32-2、32-3、字南陽二区74-2と字森岡南陽二区73、74-1の筆界
ヨ～ラ	森岡字南陽二区74-2、145と字南陽二区75-1、144の筆界
ラ～リ	森岡字杉之内33-1、字南陽二区75-2と南陽二区75-1の筆界
レ	ル～リへの垂線の延長と道路中心の交点
ロ	道路中心と森岡字杉之内24-3の交点
ワ～ヲ	森岡字杉之内24-2、24-3、26-1と字南陽二区87-2、88-2との筆界
ヲ～ン	森岡字杉之内24-2、26-1と字南陽二区90-2との筆界
ン～あ	森岡字杉之内22-7、22-8、22-9、22-11、23-14、23-15と字南陽二区91-2、91-3との筆界
あ～い	森岡字杉之内22-9、22-10、字南陽二区141と字南陽二区140との筆界
う～え	森岡字岡田2と字南陽二区108の筆界
え～お	森岡字南陽二区108と字南陽二区109-2、3の筆界
か～き	道路端（道路を含む）
き～く	緒川字塩田91と字塩田70-1、2の筆界
く～け	水路端（水路を含む）
け～こ	緒川字宮戸24-1と字宮戸25-1、4の筆界
こ～さ	水路端（水路を含む）
さ～し	河川端（河川は市街化調整区域）

凡　例

想定用途地域

1	第一種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
7	準住居地域
9	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、町界等の行政界を境界とする場合
- その他の場合

50 / 1-10 / 30
上段：容積率(%)
中段：用途地域ー高さの制限(m)
下段：建蔽率(%)

知多都市計画用途地域の変更

（東浦森岡南部地区）

理 由 書

理 由 書

【東浦森岡南部地区】

1　変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	備考
変更前	― （市街化調整区域）	200%	60%	-	-
変更後	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	-
	第一種中高層住居専用地域	200%	60%	-	

2　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

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、本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、「住宅検討地」（P32第４章4-1を参照）として位置づけています。

3　当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、JR武豊線尾張森岡駅から徒歩圏にあり、また、都市計画道路養父森岡線が地区内を横断しており、都市計画道路大府半田線に近接、都市計画道路森岡中町線に隣接しており、交通利便性の高い地区です。こうした現況から今後、個別開発などによる無秩序な都市的土地利用が促進することのないよう計画的な市街地整備が必要です。

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、組合施行の土地区画整理事業により計画的な住居系市街地の形成を図るため、土地区画整理事業が施工されるまでの間、無秩序な開発を抑制するために第一種低層住居専用地域（容積率50%、建蔽率30%）を指定します。
なお、土地区画整理事業区域外については、既存の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。

４　当該都市計画の妥当性

（１）区域

当該地区（約14.2ha）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森岡中町線及び都市計画道路山ノ手線の中心を境界としており、明確です。

（２）規模

当該地区（約14.2ha）は、既存の市街化区域に隣接しており、大部分を土地区画整理事業（約13.5ha）により基盤施設が整備される住居系市街地を対象としています。

（３）施設の配置等

当該地区は、第一種低層住居専用地域（容積率50%、建蔽率30%）に変更することにより、一部土地区画整理事業区域外の道路を含め土地区画整理事業（約13.5ha）が施工されるまでの間、無秩序な開発を抑制し、良好な住環境の形成を図ります。なお、土地区画整理事業区域外については、既存の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、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。