

東浦森岡栄地区に関する 都市計画の説明会

(都市計画法第16条第1項に基づく説明会)

東浦町

日時 令和7年6月29日(日):13時～
30日(月):19時～

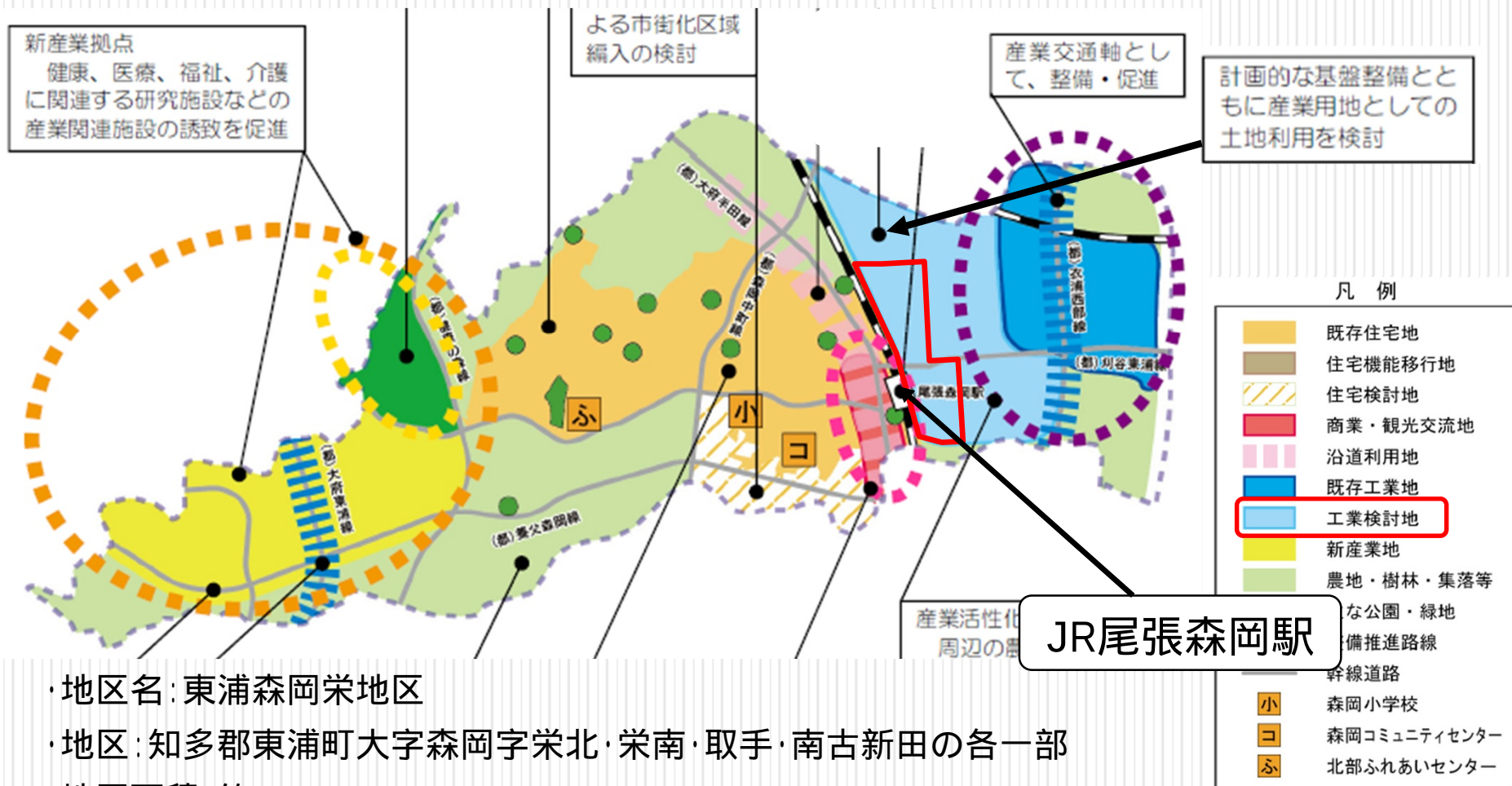
場所:森岡コミュニティセンターホール

本日の説明内容

- 1 本地区の概要について**
- 2 決定する都市計画について**
 - (1) 市街化区域編入 (愛知県決定)
 - (2) 用途地域 (東浦町決定)
 - (3) 地区計画 (東浦町決定)
- 3 税制上の影響について (参考)**
- 4 今後のスケジュール (予定) について**

1 本地区の概要について

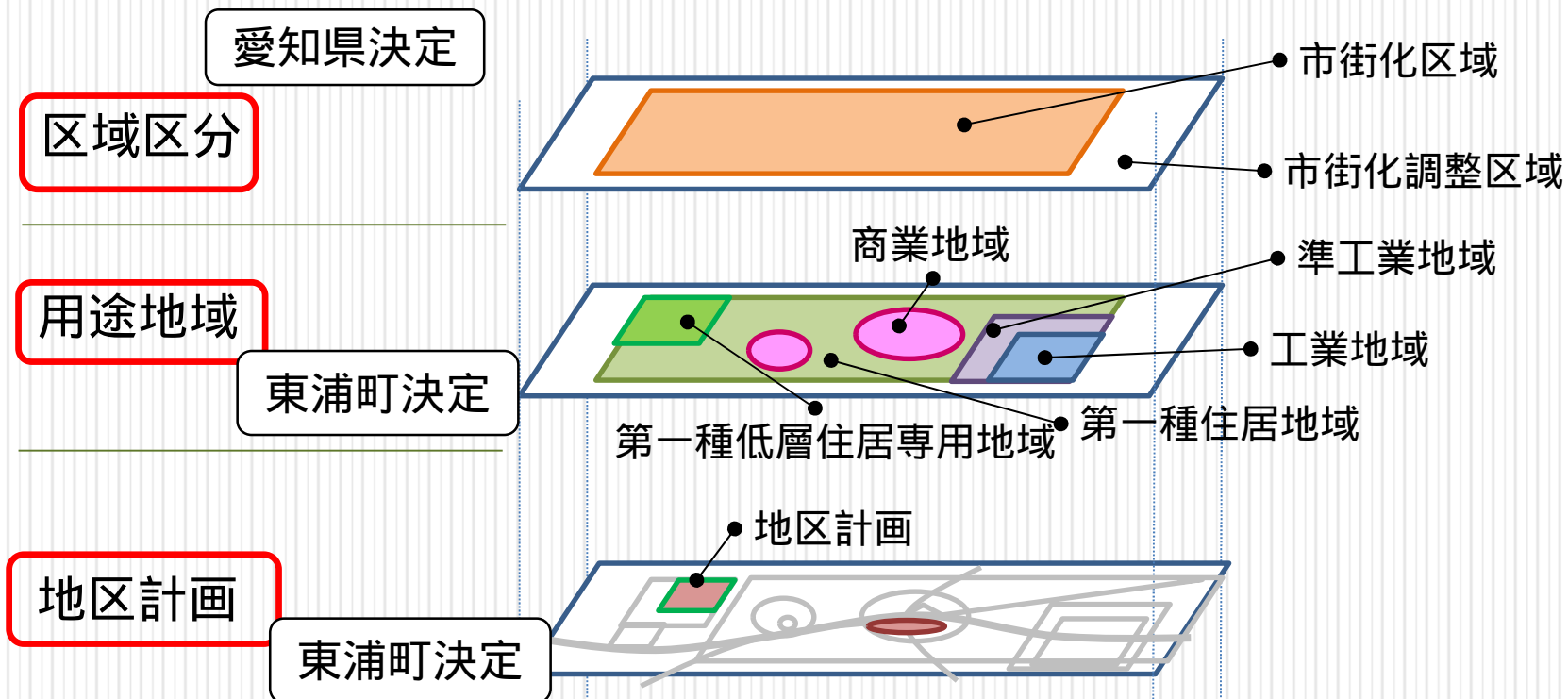
1 本地区の概要について



- ・地区名: 東浦森岡栄地区
- ・地区: 知多郡東浦町大字森岡字栄北・栄南・取手・南古新田の各一部
- ・地区面積: 約18.7ha
- ・計画的な基盤整備とともに産業用地としての土地利用を検討する地域

2 決定する都市計画について

2 決定する都市計画について



出典: 国土交通省HPより
今回の説明会用に
一部加除を行った

(1) 市街化区域編入 (愛知県決定)

「区域区分」とは
愛知県が定める都市計画で、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」を定めます。

【市街化区域】

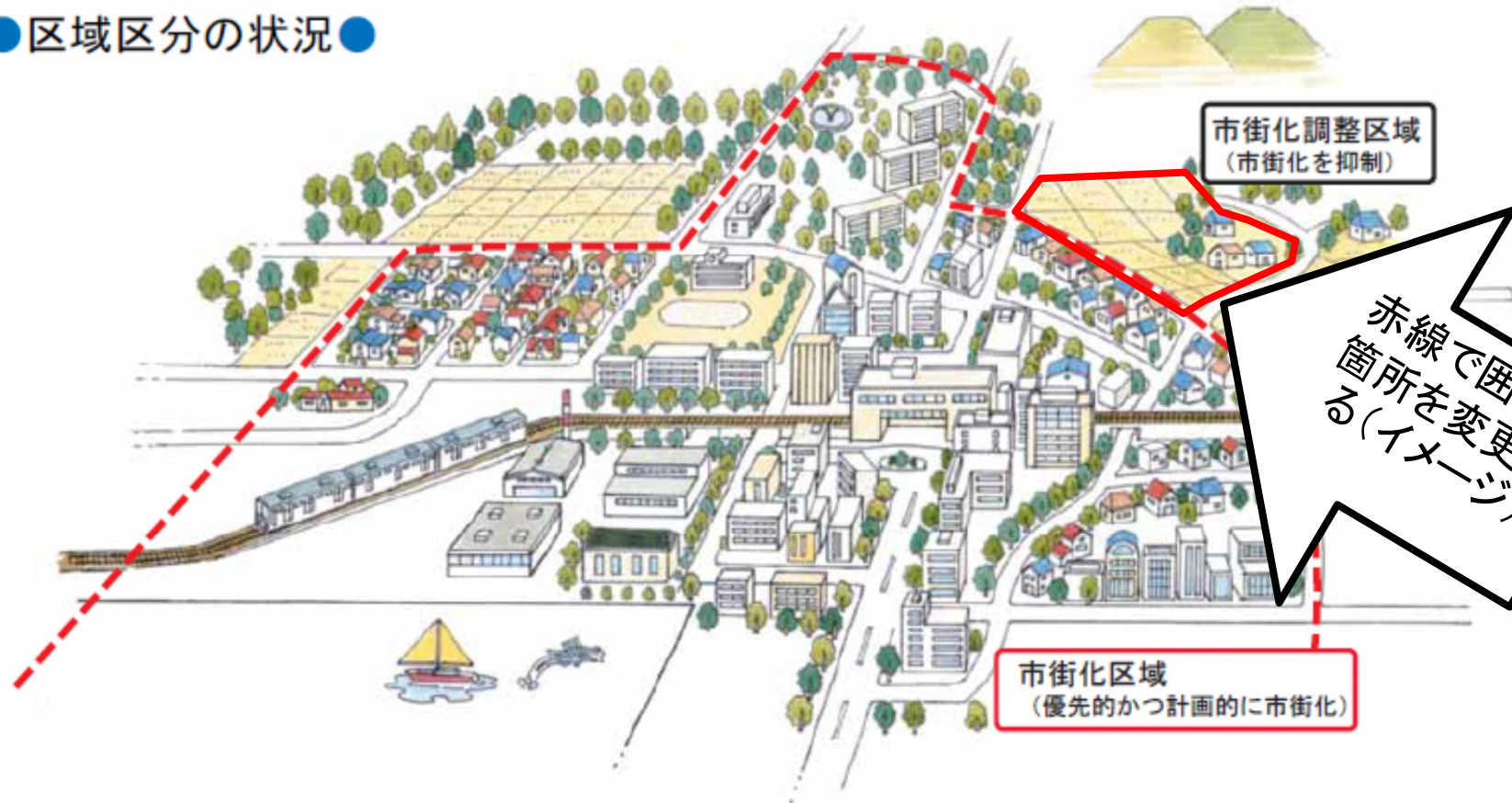
すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。用途地域を定める必要があります。

【市街化調整区域】

自然環境の保全等を中心とした土地利用に限定し、市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為ができません。

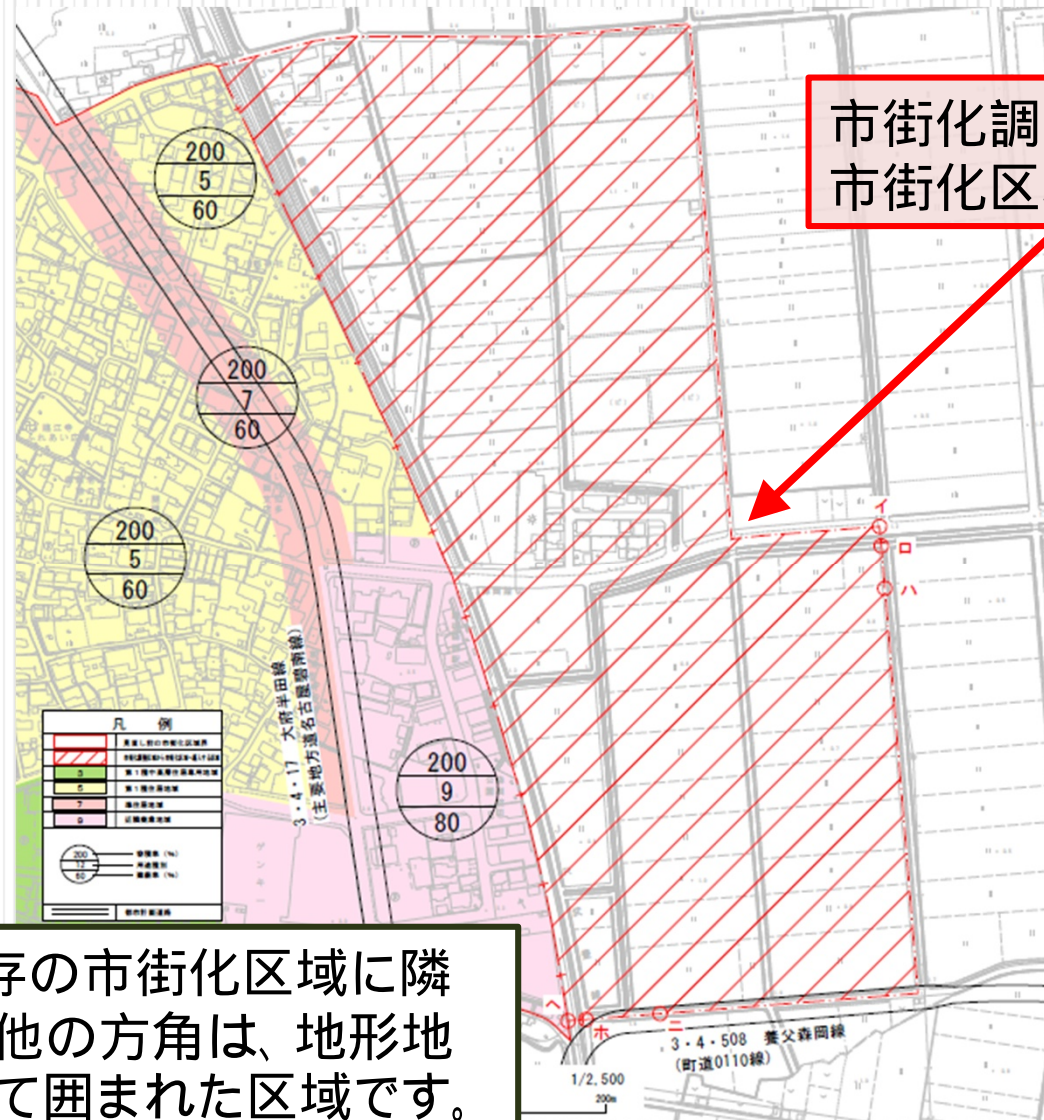
(1) 市街化区域編入 (愛知県決定)

● 区域区分の状況 ●



出典: 国土交通省HPより
一部今回の説明用に加筆
を行った。

(1) 市街化区域編入 (愛知県決定)



市街化調整区域から
市街化区域へ編入する区域

●区域面積
18.7 ha

・赤斜線内：
市街化区域に
編入する区域

●西側は既存の市街化区域に隣接し、その他の方角は、地形地物を境として囲まれた区域です。

(2) 用途地域 (東浦町決定)

- ・ 用途地域とは
- ・ 住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することを目的とするものです。
- ・ 建築物の用途や建築物の形態制限 (容積率、建蔽率、高さ等) について、東浦町が都市計画の内容として決定します。

(2) 用途地域 (東浦町決定)

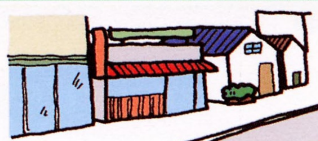
商業系

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



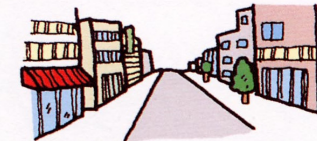
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

住居系

工業系

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

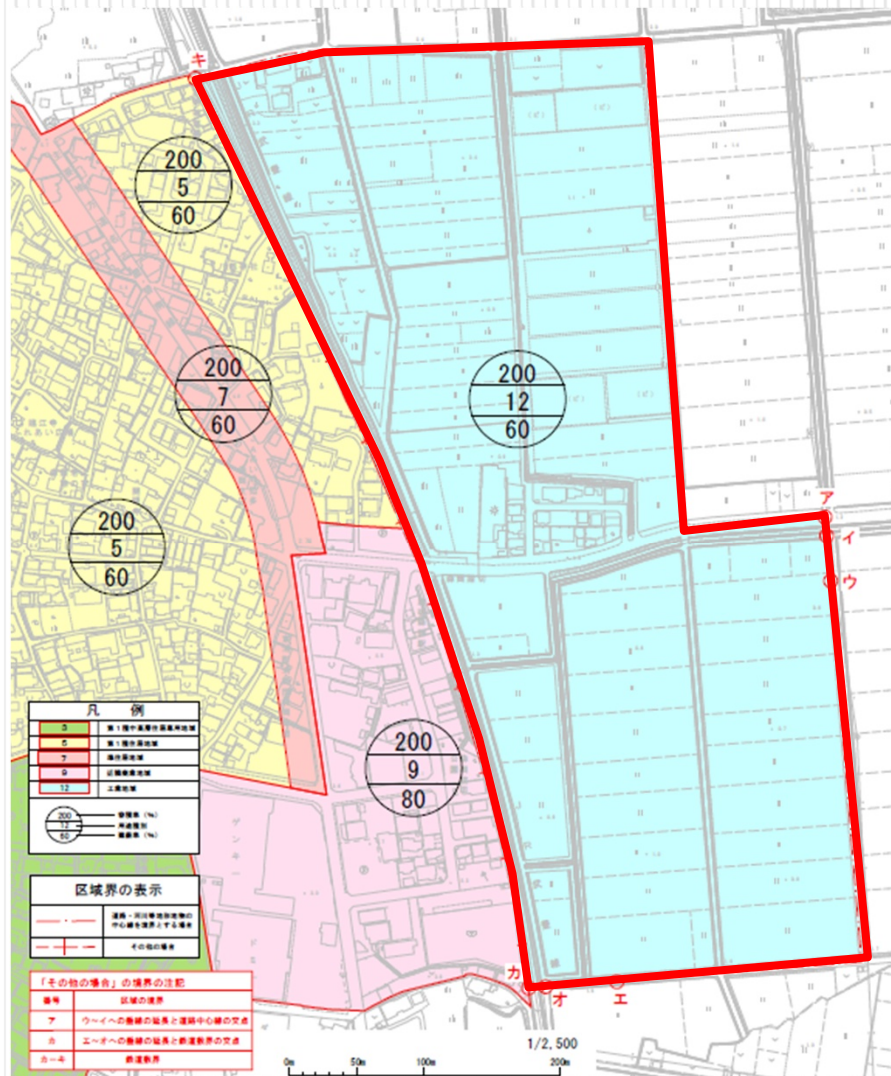
工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

本地区にて変更決定する用途地域

(2) 用途地域 (東浦町決定)



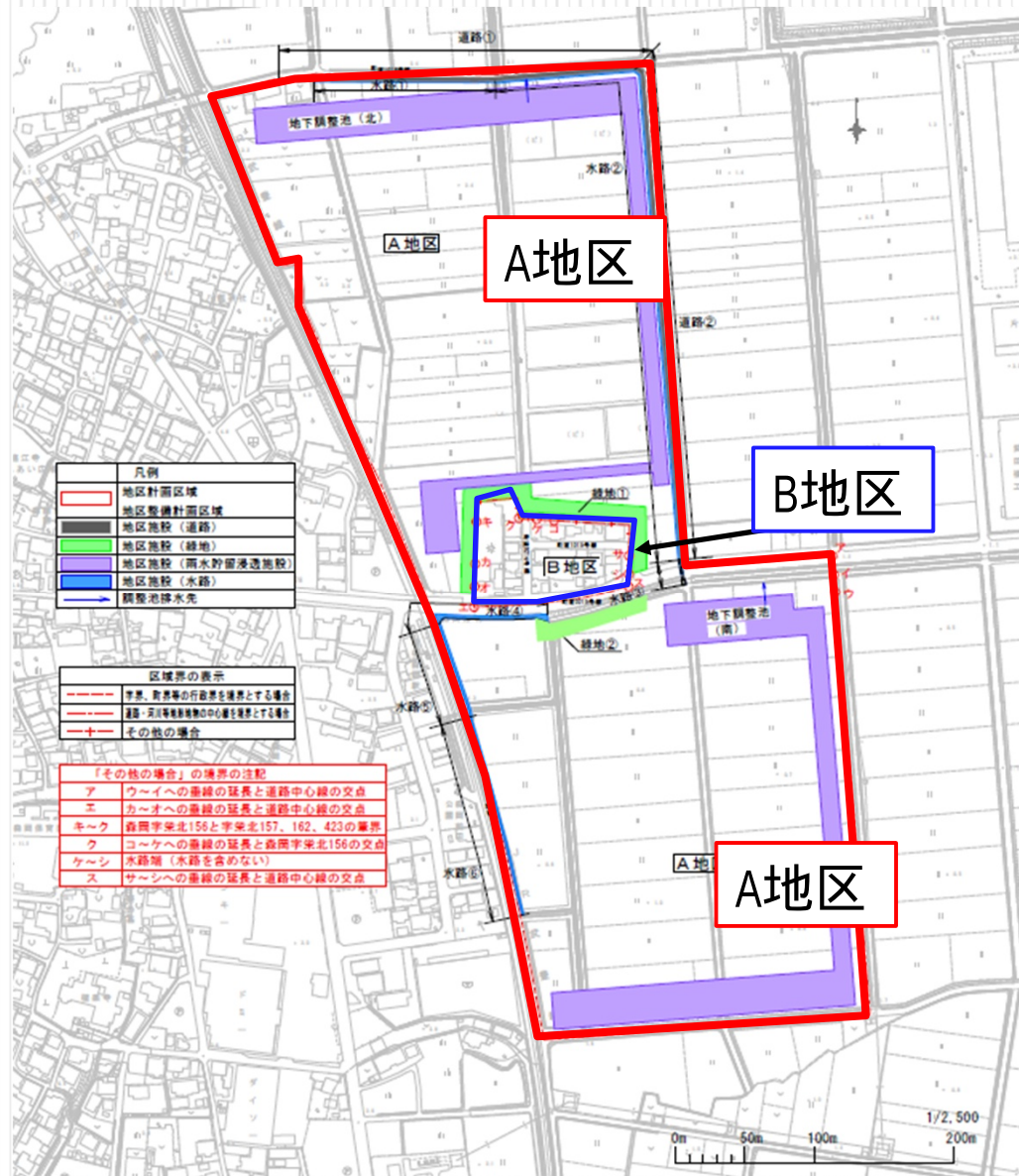
・民間事業者による開発が予定されている区域及び既存の住宅地などを計画的な工業系市街地の形成を図るため、市街化区域の編入に合わせ、工業地域(建蔽率60%、容積率200%)とします。

・太赤線内：
用途地域を変更する地域

(3) 地区計画 (東浦町決定)

- ・地区計画とは
- ・それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

(3) 地区計画 (東浦町決定)



A地区
約17.0ha
新たに物流施設の
用途を許容する

B地区
約0.6ha
既存の住宅地など
の用途を保全する

凡例

調整池 (地下式)

緑地
(このほかにも事業者からは緑
化の意向あり。)

(3) 地区計画 (東浦町決定)

	A地区	B地区
建築物等の用途の制限	物流施設に限る (その他同業務の用に供 する建築物を含む)	既存の住宅などの用途を 保全する
建築物の敷地面積の最低 限度	10,000m ²	-
壁面位置の制限	道路境界線及び隣地境 界線からの壁面後退4 m以上とする	-
建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限	建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の田園 景観と調和したものとする。	
建築物の高さの最高限度	31m	10m 既存の建築物について は、適用しない

3 税制上の影響について(参考)

3 税制上の影響について（参考）

- 固定資産税

土地、家屋、償却資産（総称して「固定資産」と呼びます。）を毎年1月1日時点で所有する方が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を固定資産の所在する市町村に収めていただく税金です。

- 都市計画税

都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるため、固定資産税と併せて収めていただく税金です。

3 税制上の影響について（参考）

- 税額の計算について

税額 = 課税標準額() × 税率

固定資産税 : 1.4%

都市計画税 : 0.3%

固定資産の評価額を基に算定されます。

路線価(円/m²) × 土地の形状等に応じた補正率 × 地積(m²)

- 実際の税額

個別の土地の状況によって異なるため、全体の説明では割愛させていただきます(詳細は税務課にお問い合わせください。)。

4 今後のスケジュールについて

4 今後のスケジュール(予定)について

令和7年6月29日、30日 地元説明会
(以下予定)

~~令和7年7月ごろ 変更原案の縦覧(都市計画法第16条)
(地区計画のみ)~~

~~令和7年11月ごろ 変更案の縦覧(都市計画法第17条)~~

~~令和7年12月ごろ 東浦町都市計画審議会~~

~~令和8年2月ごろ 愛知県都市計画審議会~~

~~令和8年3月ごろ 告示(変更の決定)~~

令和7年7月ごろに予定していました変更原案の縦覧(都市計画法第16条)以降の予定を中止します。

今後、事業者と事業計画についての再協議を行い、地域住民の皆様への再説明会を実施していく予定です。(令和7年(2025)7月25日修正)

質疑・応答

ご参加いただき、
誠にありがとうございました。

お気をつけて、お帰りください。