

地域共生の物流施設

2026年3月



整備イメージ

※画像はイメージです。実際と異なる可能性がございます。

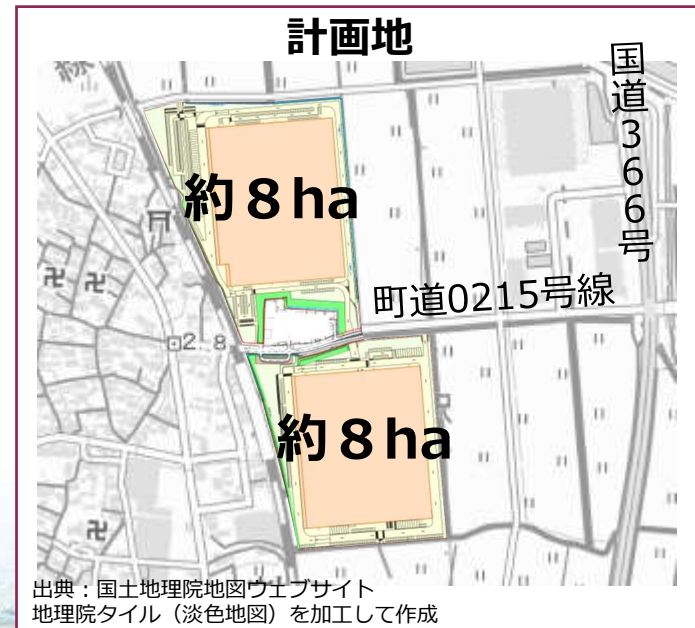


本日の説明内容

1. 事業計画の概要 P 2～5
2. 交通に関すること P 6～17
3. 地域環境・安全性向上に向けた取組み P 18～26
4. 地区計画案の内容 P 27～29
5. 事業スケジュールに関すること P 30

1. 事業計画の概要

- 本計画は、地域との調和を大切にしながら、マルチテナント型の物流施設（南北2区画）を整備するものです。
- 計画地は、森岡栄南・栄北・取手地区にまたがる約16haのエリアです。
- 地域の田園風景との調和と住環境の保護を図るため、地域になじむ植栽の配置及び建築物の圧迫感を軽減させる素材や色彩、形態の配慮を図ります。



※画像はイメージです。実際と異なる可能性があります。

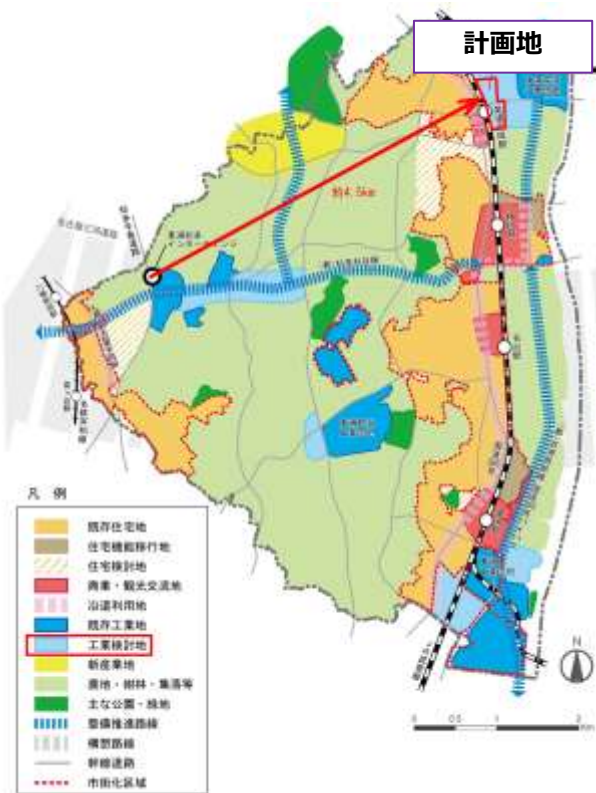
① 計画地選定の理由 < 地域的理由 >

町における地区の位置づけ

◆ 東浦町都市計画マスタープランにおける位置づけ

計画地周辺は「新たな産業用地としてのポテンシャルを活かす『工業検討地』」として位置付けられています。工業検討地は、「本町の発展に貢献する新たな産業も視野に入れ、周辺環境と共存できる産業の立地を検討し、計画的な基盤整備とともに産業用地としての土地利用」を図る地域とされています。

また、工業検討地のうち森岡工業団地周辺は「津波災害警戒区域であるため、工業系市街地の整備にあたっては、必要な防災対策の実施など十分に配慮」することとされています。



◆ 地域別構想（森岡地域）における目標

森岡地域は、「町の北部に位置し、北方からの玄関口となっている」、「市街化区域内は、土地区画整備事業や民間宅地開発により計画的に整備された住宅地と（都）大府半田線に沿って発達してきた既成市街地に分かれる」、「森岡工業団地が整備されており、本町の工業の拠点の1つとなっている」といった特性を踏まえ、以下を地域まちづくりの目標としています。

地域のまちづくりの目標

新産業拠点や産業活性化拠点を活用したまちづくり

市街地と緑との共存による良好なまちづくり

地域商業拠点（JR尾張森岡駅）を中心とした
快適で利便性の高いまちづくり

② 計画地選定の理由 < 広域的理由 >

1. 物流業界における2024年問題に対する有効策である中継拠点として有利な位置

東京—大阪間の中継に有利な豊明ICが約6 km圏内、知多半島道路大府東海IC及び東浦知多ICより5 km圏内で広域幹線道路へのアクセスが優れています。

尾張森岡駅から徒歩圏（約400m）の立地であり、電車通勤による労働力確保も見込めます。

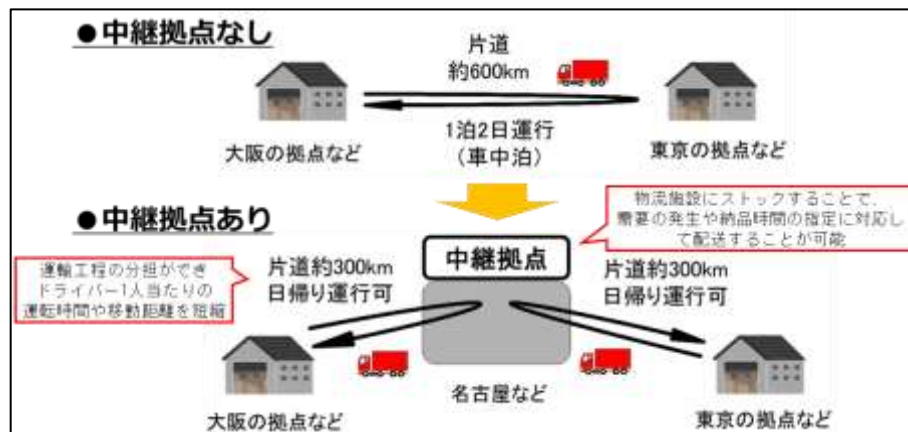
※ 2024年問題とは、トラック運転手の働き方改革により、長距離を一気に走る輸送が難しくなる課題です。

2. 地域的な物流ニーズが見込める地域

愛知県の製造業出荷額は、1977年以降46年連続で全国1位であり、計画地周辺には自動車関連を中心とした製造業の工場が多く立地しています。こうした工場の近接地において物流倉庫の需要が高まっています。

計画地から車で30分圏内には、主要な製造業の工場が概ね60件立地しており、特に自動車関連を中心に安定的な物流需要が見込まれます。また、中部国際空港及び名古屋港のいずれにも概ね30分圏内でアクセス可能であり、輸出入拠点との連携にも適した立地です。

中継輸送（国土交通省資料に加筆）

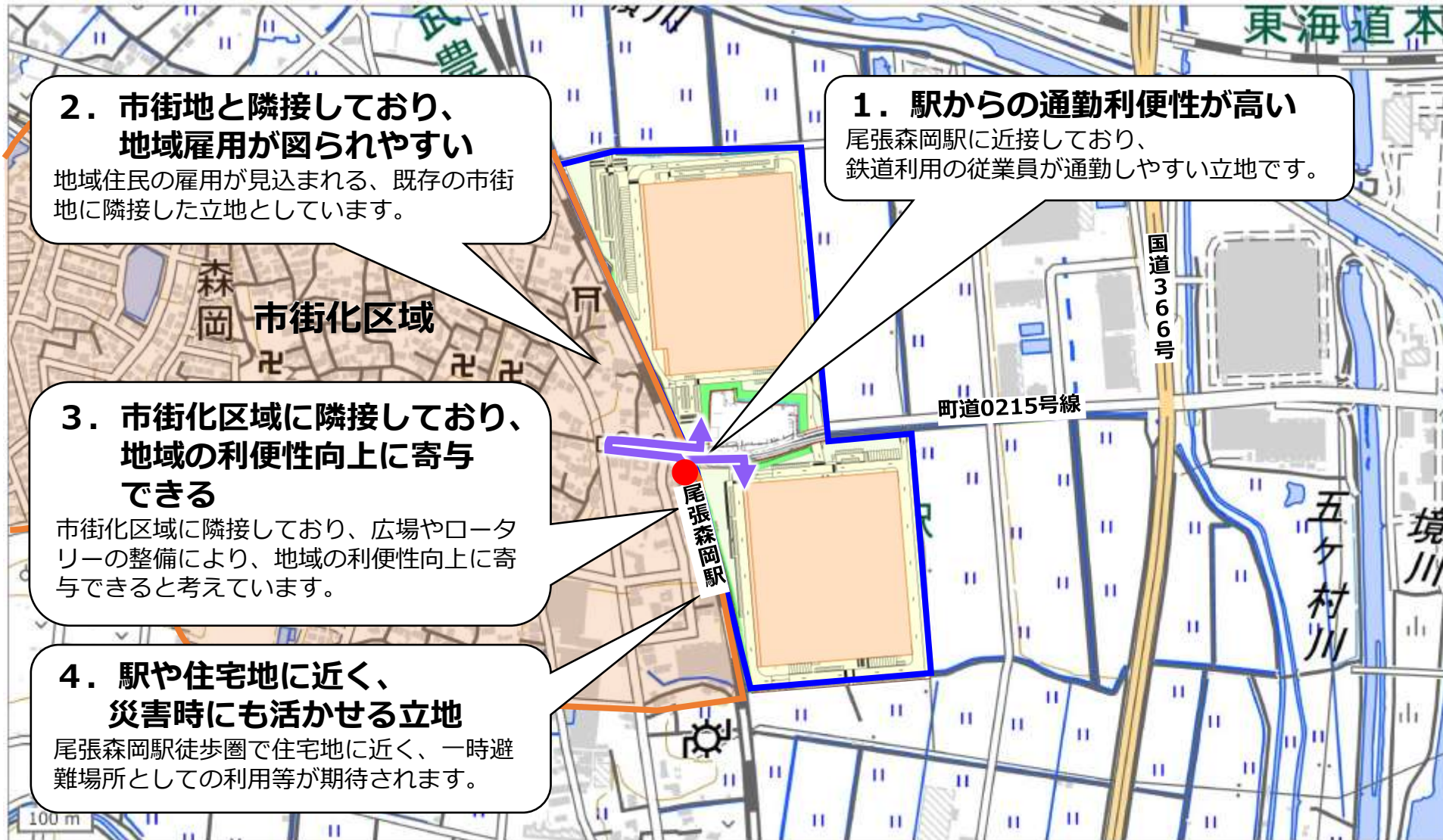


主要な工場（事業者調べ）



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

③ 計画地選定の理由 <区画の設定>



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

2.交通に関すること

2-1 交通ルート



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

2 - 2 交通量調査位置・交通状況の評価位置

交通量調査実施日
2022年12月6日

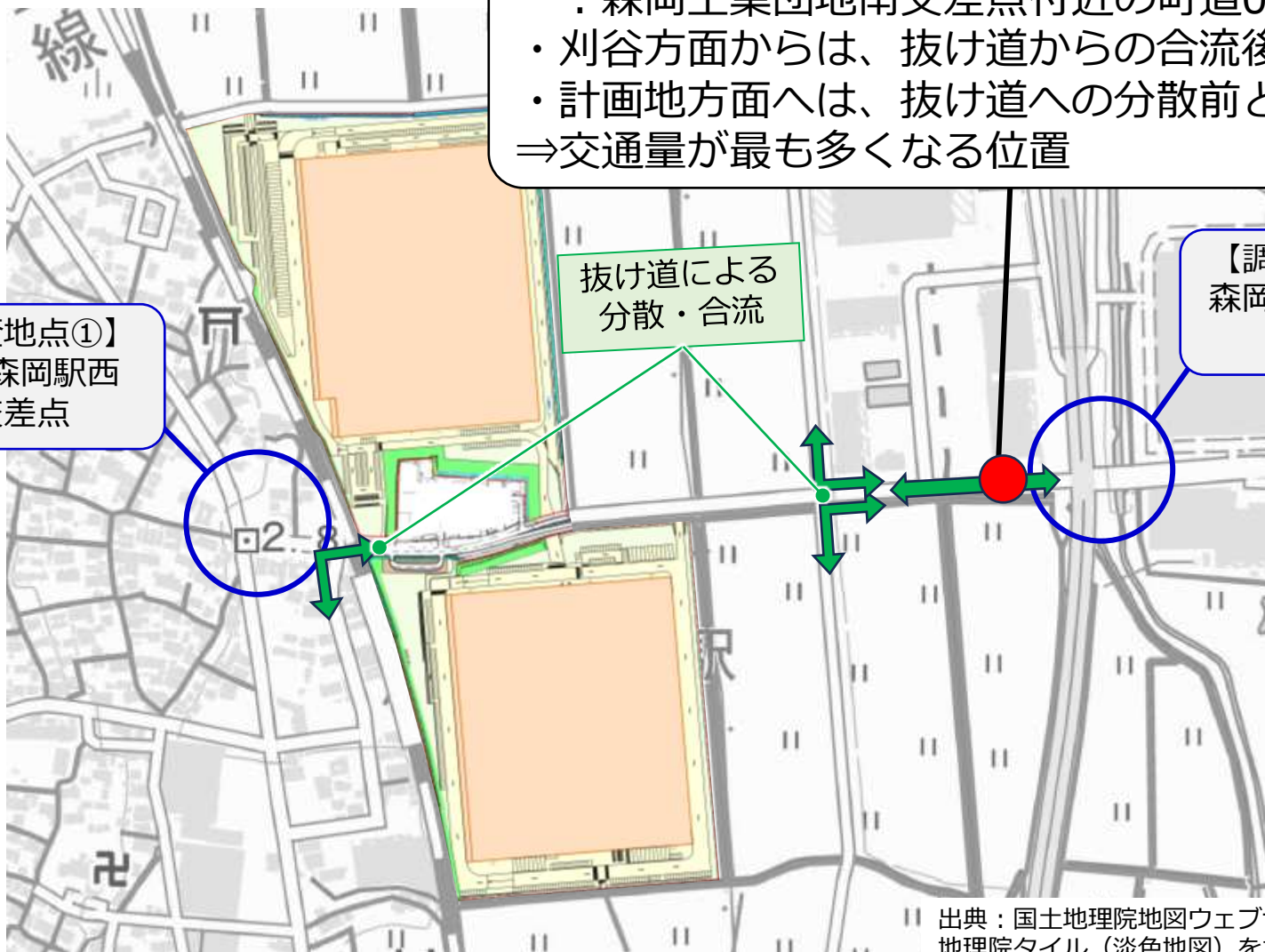
【交通状況の評価位置

- ：森岡工業団地南交差点付近の町道0215号線
- ・刈谷方面からは、抜け道からの合流後となる位置
 - ・計画地方面へは、抜け道への分散前となる位置
- ⇒交通量が最も多くなる位置

【調査地点①】
尾張森岡駅西
交差点

抜け道による
分散・合流

【調査地点②】
森岡工業団地南
交差点



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

2-3. 現況交通量調査結果

交通量調査は、「尾張森岡駅西交差点」「森岡工業団地南交差点」の2箇所で実施しました。（交通量調査実施日：2022年12月6日 調査時間：平日7：00～19：00）

小型車：乗用車
大型車：トラック等

【尾張森岡駅西交差点】



【森岡工業団地南交差点】

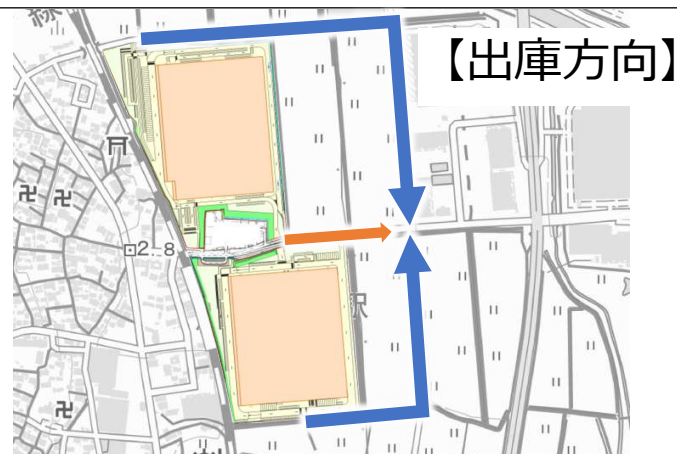
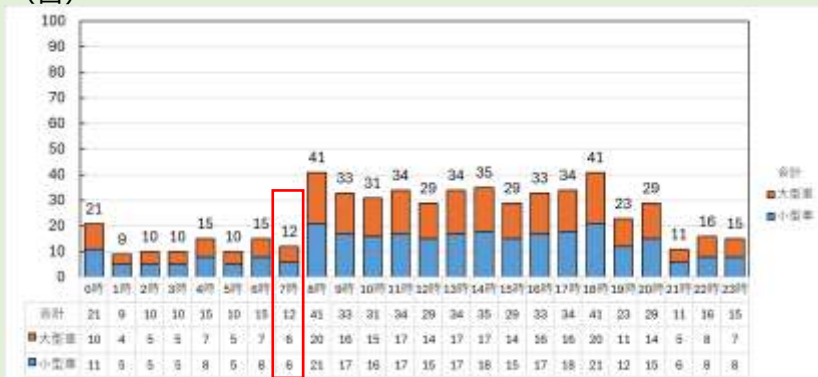


2-4. 想定増加交通量

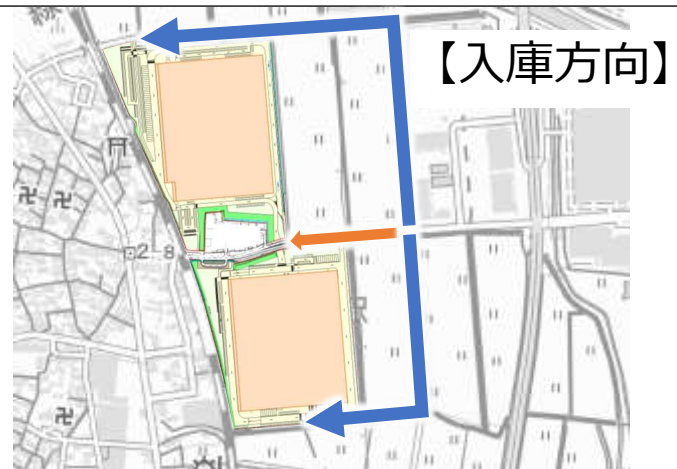
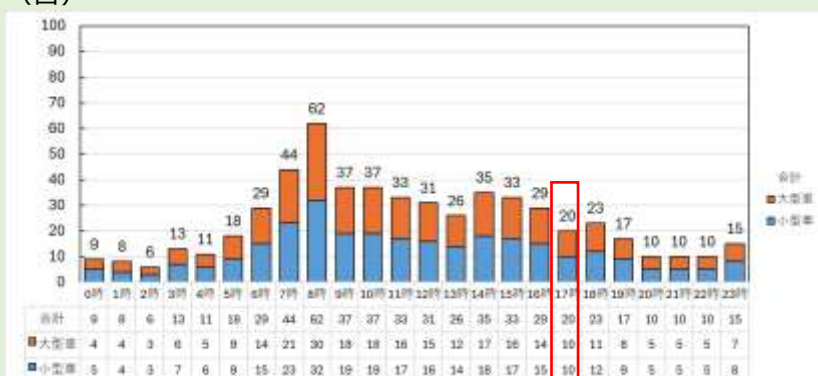
想定増加交通量は、類似物流施設の事例を参考に想定しています。

入居するテナント運用形態により、通勤時間（入庫・出庫時間）は異なります。

【出庫台数（想定）】



【入庫台数（想定）】

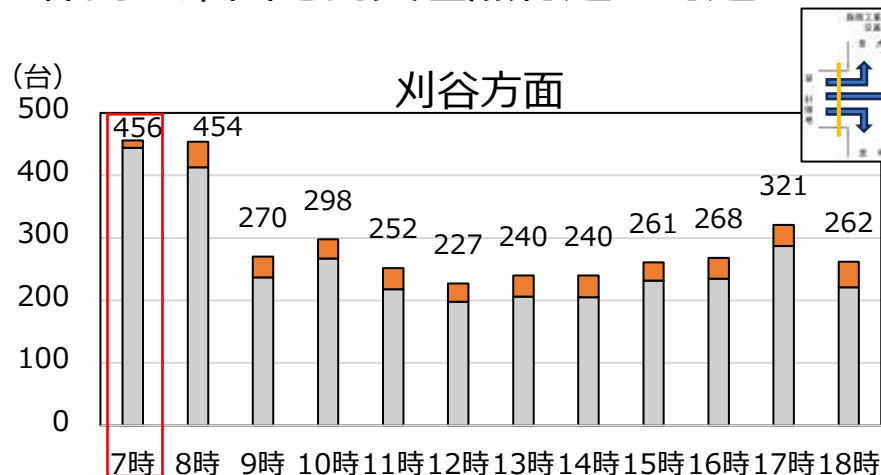


刈谷方面の現況交通量は7時台がピークとなり、
 同時刻の想定出庫台数は、12台（大型車6台、小型車6台）である。
 計画地方面の現況交通量は17時台がピークとなり、
 同時刻の想定入庫台数は、20台（大型車10台、小型車10台）である。

小型車：乗用車
 大型車：トラック等

2-5. 将来予測交通量

交通量調査結果及び想定増加交通量をもとにした
森岡工業団地南交差点付近の町道0215号線の将来予測交通量です。



	現況	将来 (想定)
時間帯	平日 7:00~8:00	
実交通量	444台	456台
交通容量	565台	584台
交通容量比	0.786 (78.6%)	0.781 (78.1%)



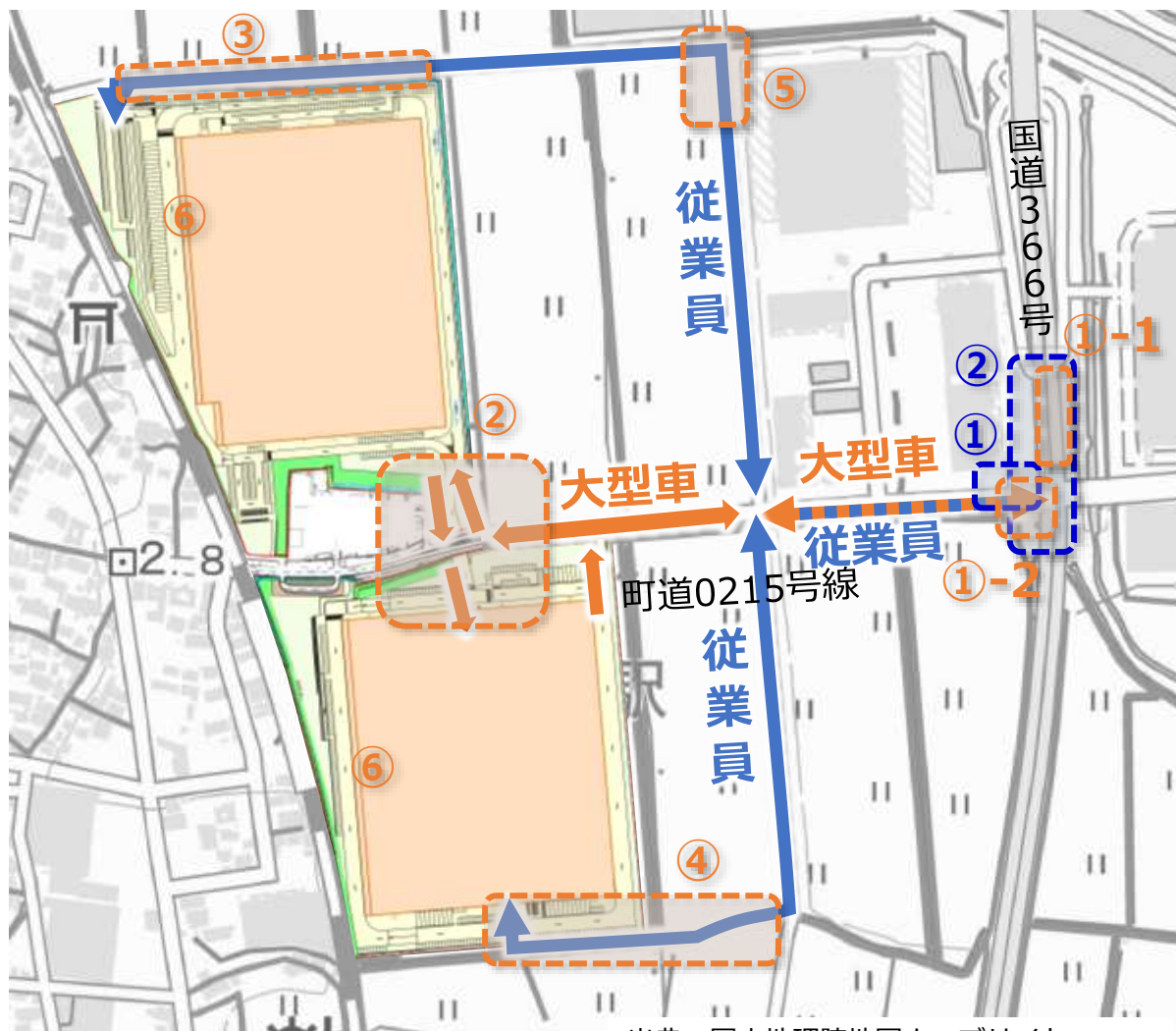
	現況	将来 (想定)
時間帯	平日 17:00~18:00	
実交通量	367台	387台
交通容量	422台	415台
交通容量比	0.870 (87.0%)	0.933 (93.3%)

- ※将来 (想定) 実交通量は、類似物流施設の稼働データを基に算出しています。
- ※交通容量：道路の幅や信号の設定などから算出される、「道路の交通処理能力 (どれくらい車を流せるか)」の目安です。
- ※交通容量比 = 実交通量 ÷ 交通容量
- ※本調査は、武田機工東浦営業所南側地点における交通量を示しています。当該地点より南北方向への交通分散が生じるため、JR踏切部における通行台数とは異なります。

増加する交通量に対し、歩行者の安全確保やピーク時の分散運行を配慮するよう、入居するテナント企業に対し、運営事業者より指導徹底してまいります。

2-6. 交通の安全・円滑化に向けた対応

- ・大型車両と従業員車両の動線を分け、安全確保に配慮しています。
- ・出入口周辺から国道366号に至る区間について、交通の円滑化を図る計画としています。
- ・地域の生活環境への影響を最小限に抑えるよう、関係機関と連携しながら対応しています。



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

民間事業

- ①-1 右折レーン滞留長延伸(国道)
- ①-2 隅切りの改良
- ②町道0215号線
右折レーンの設置・出入口の分離
- ③北区画北側道路
一部道路用地拡幅
- ④南区画南側道路への待避所の設置
- ⑤豊田自動織機交差点の
白線の引き直し・カーブミラー設置
- ⑥敷地内トラック滞留スペース確保

行政事業

- ①東浦町事業
町道0215号線 左折レーン設置
(2026年3月完了)
- ②愛知県事業
・国道366号
隅切りの改良・将来的な4車線化を
見据えた交差点改良の計画

①町道0215号線 × 国道366号 交差点改良

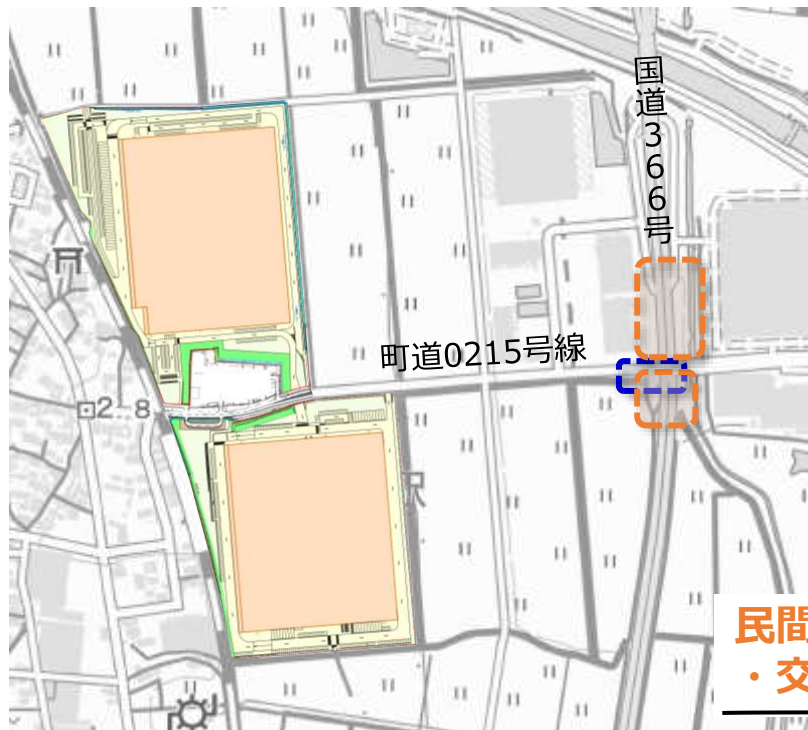
民間事業（国道366号）
・ 右折レーン滞留長の延伸

県事業（国道366号）
・ 交差点隅切りの改良

東浦町事業（町道0215号線）
・ 森岡方面からの左折レーンの設置

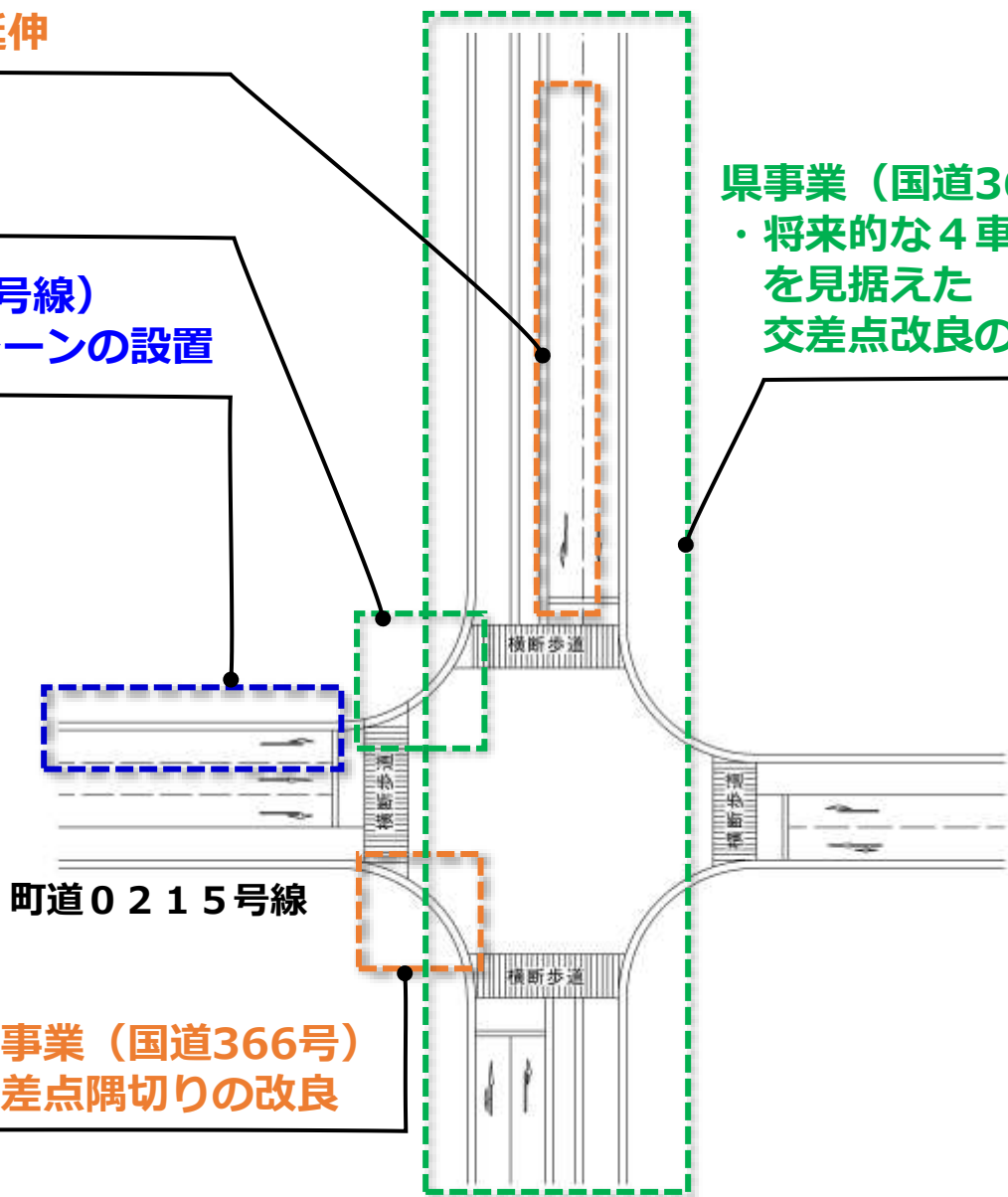
国道366号

県事業（国道366号）
・ 将来的な4車線化
を見据えた
交差点改良の計画



町道0215号線

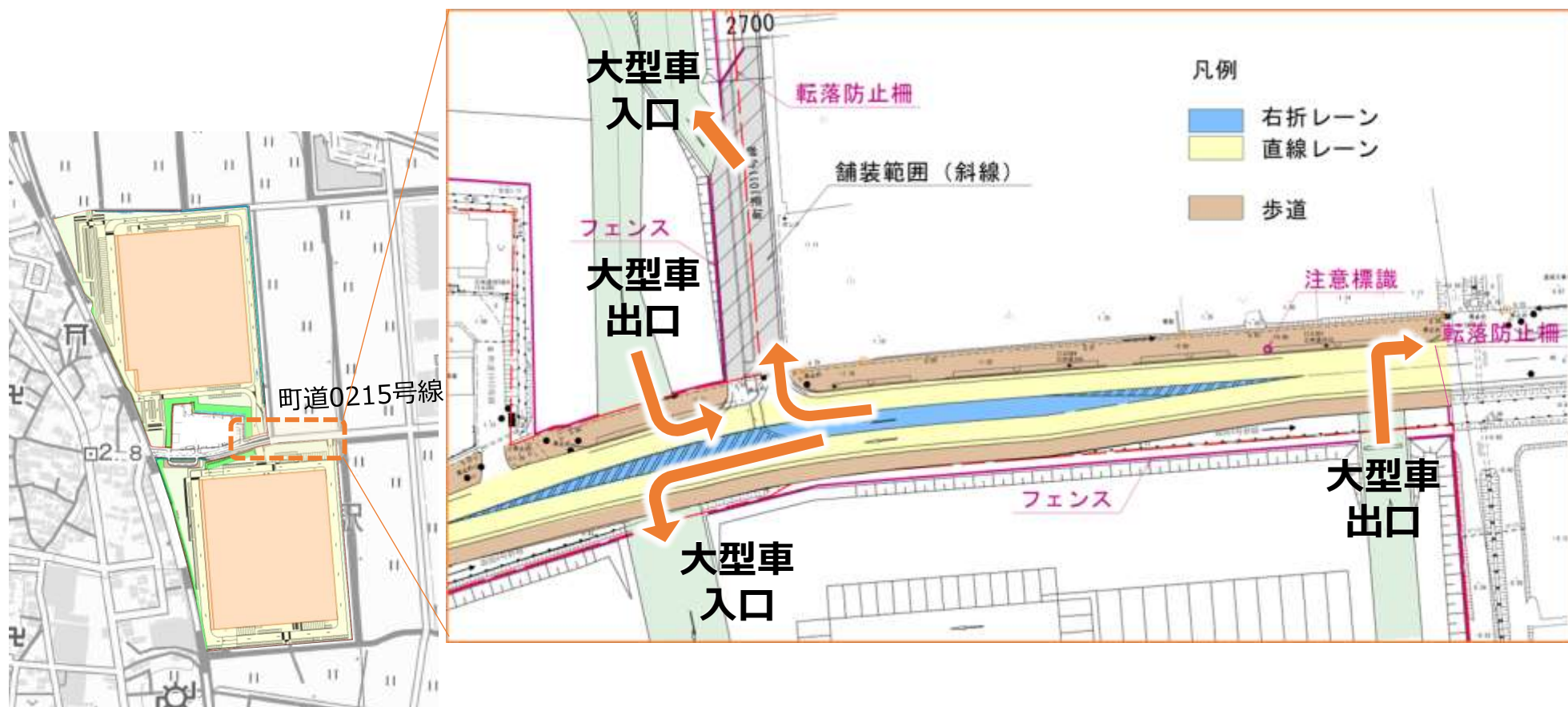
民間事業（国道366号）
・ 交差点隅切りの改良



②交通影響を抑えるための出入口計画

- 交通量増加に伴う混雑緩和の方法のひとつとして、町道0215号線の右折レーン等を設けられるよう、東浦町及び警察と協議をしております。
- また、大型車両の出入口を分離することで、交錯の低減と安全性の確保を図ります。

出入口付近 拡大図



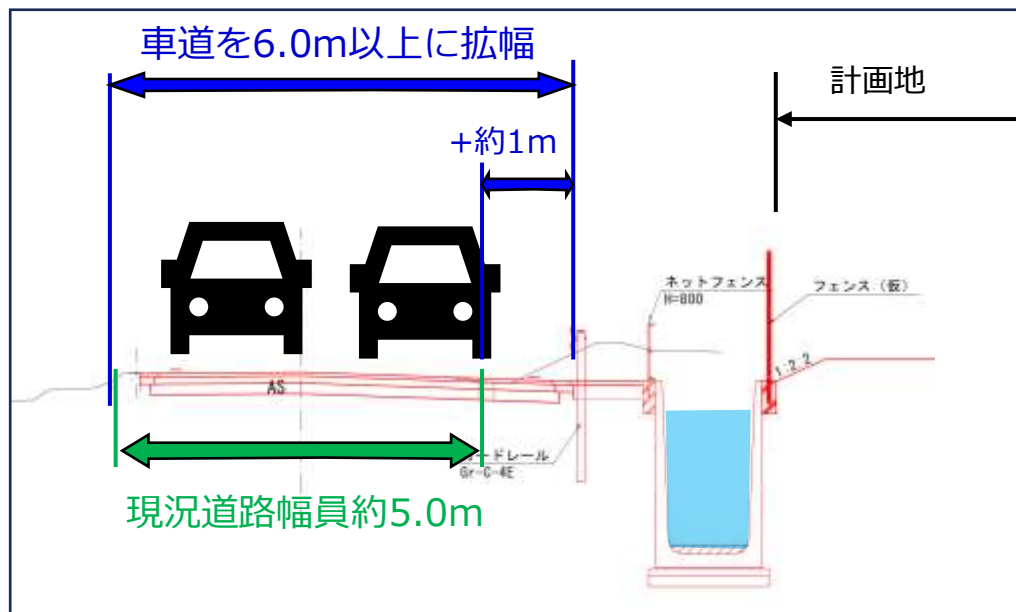
③北区画北側道路（開発区域沿い）の拡幅

- 北区画北側の開発区域沿いの道路幅員を約5.0mから約6.0mに拡幅します。
- これにより、車両のすれ違いを可能とし、安全な通行環境の確保を図ります。



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

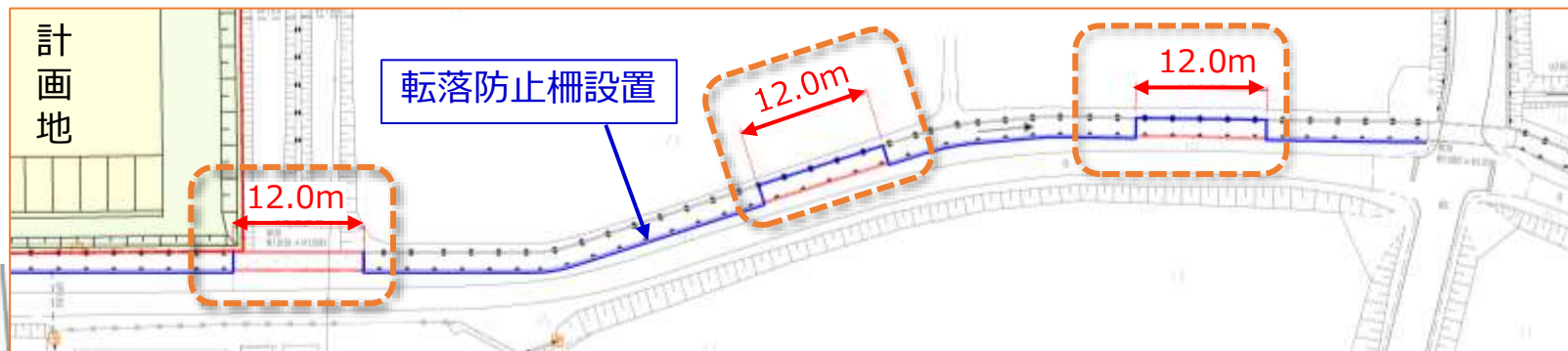
北側道路 断面図



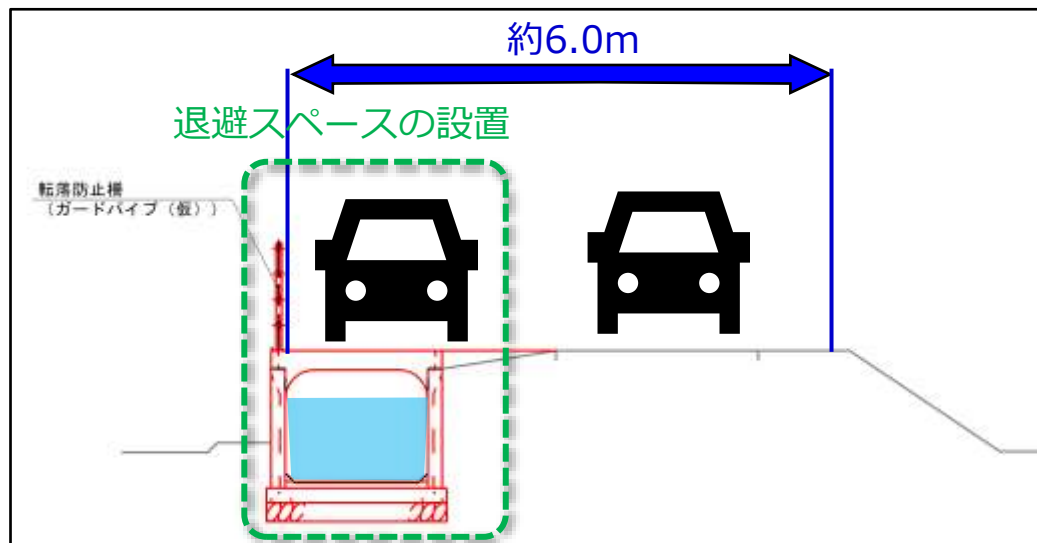
④南区画南側道路への退避スペースの設置

- 南区画南側の水路の一部を蓋掛け水路に変更して、待避所(3箇所)を設けます。
- これにより、車両のすれ違いを可能とし、安全性の向上を図ります。

南側道路 拡大図



南側道路 断面図



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

⑤ 豊田自動織機北西の交差点付近での すれ違いの安全対策

- 豊田自動織機北西の交差点の南北方向の外側線（白線）を東側に引き直し、通行車両を全体的に東側に誘導することで、現状より外側から曲がれるようにします。
- また、すれ違い時の安全対策として、カーブミラーを設置を予定しています。

交差点 拡大図



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

⑥ 敷地内トラック滞留スペース確保

- 道路の渋滞要因とならないよう、敷地内のトラック滞留スペースを整備します。
- 荷役中の車両とは別に、最大 約67台 のトラックが敷地内で待機できる計画となっています。
- 町道0215号線が混雑している時は敷地内で待機し、ピーク時の分散運行を行います。

北区画は約38台分の
トラック待機スペース
を整備。

南区画は約29台分の
トラック待機スペース
を整備。

計画地内に入らず、
付近で停車されると
渋滞の原因になる懸念。

出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

3. 地域環境・安全性向上に向けた取組み



出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

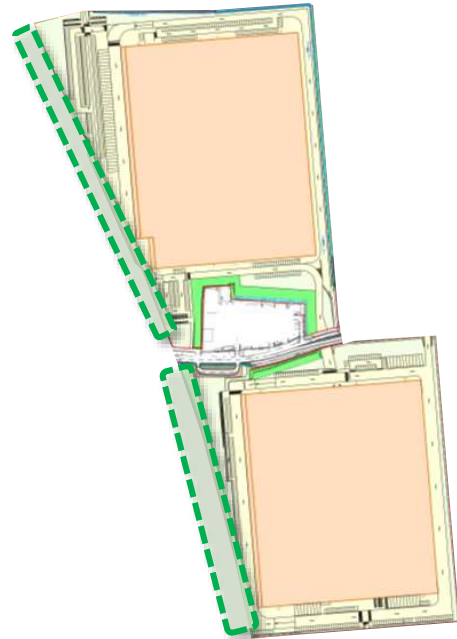
①地域に開かれた広場空間の整備

- 地域の方がご利用いただける広場の整備を予定しています。
- 広場外周（計画地内外周）の植栽については、周辺環境との調和や維持管理にも配慮しながら、適切に計画してまいります。

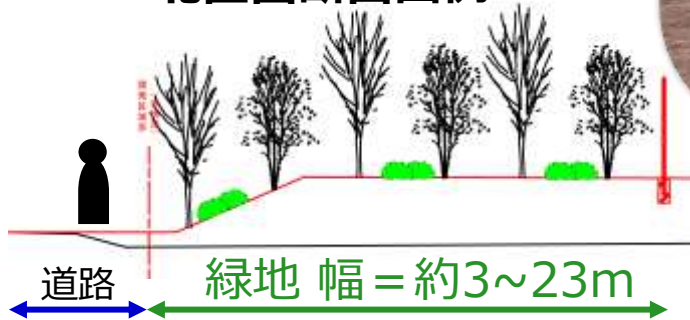


②歩きたくなる歩行空間の形成

- 計画地内外周には地域植生の植栽の配置を行います。特に線路沿いには、季節を彩る桜並木等を植樹します。
- 歩行者中心の歩行空間として計画しています。



北区画断面図例



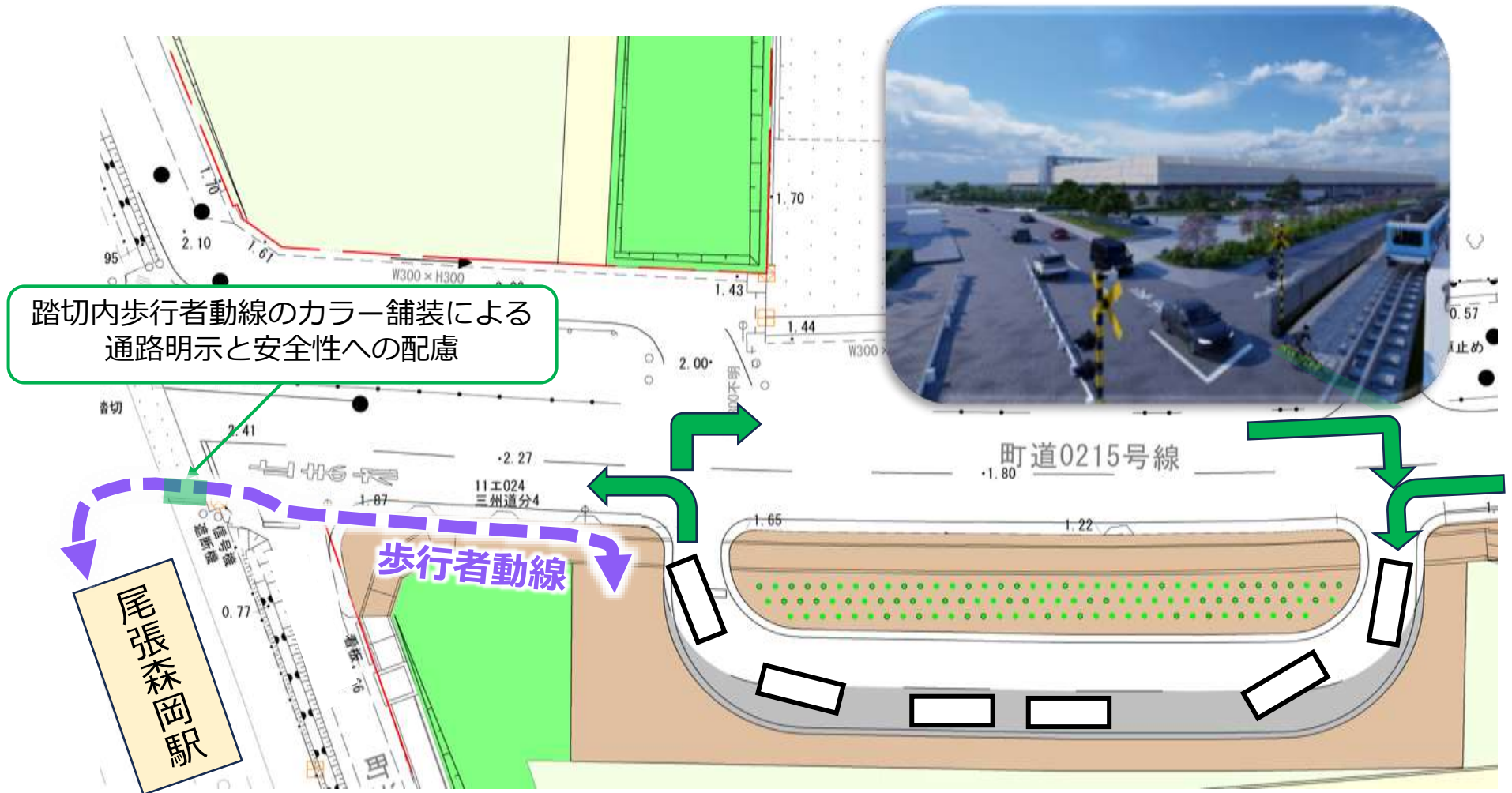
北区画イメージ



※画像はイメージです。実際と異なる可能性がございます。 20

③ 駅前ロータリー整備

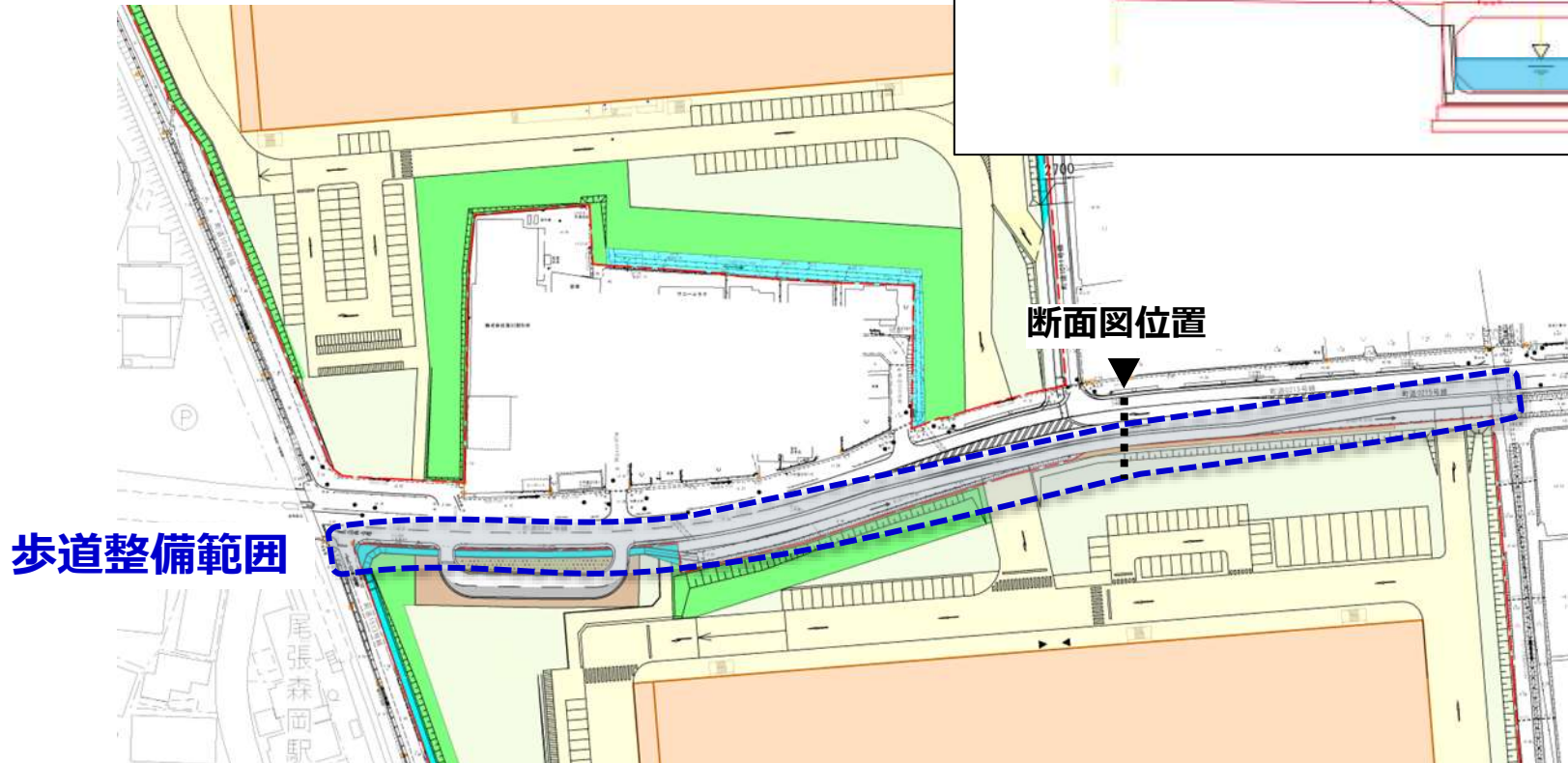
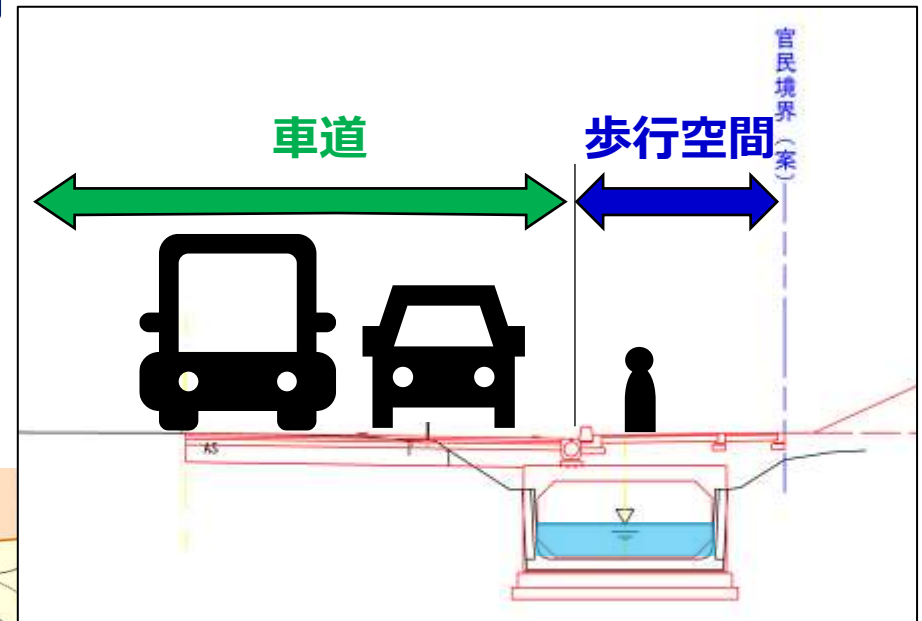
- 駅利用者の方の利便性の向上、駅への送迎の円滑化および安全性に配慮し、駅前ロータリーの整備について東浦町及び警察と協議しております。



④安全な歩行空間の整備

- 町道0215号線の南側については、水路にふたをして歩行空間を整備することを計画しています。
- 横断歩道の設置についても町が継続的に警察と協議をしております。

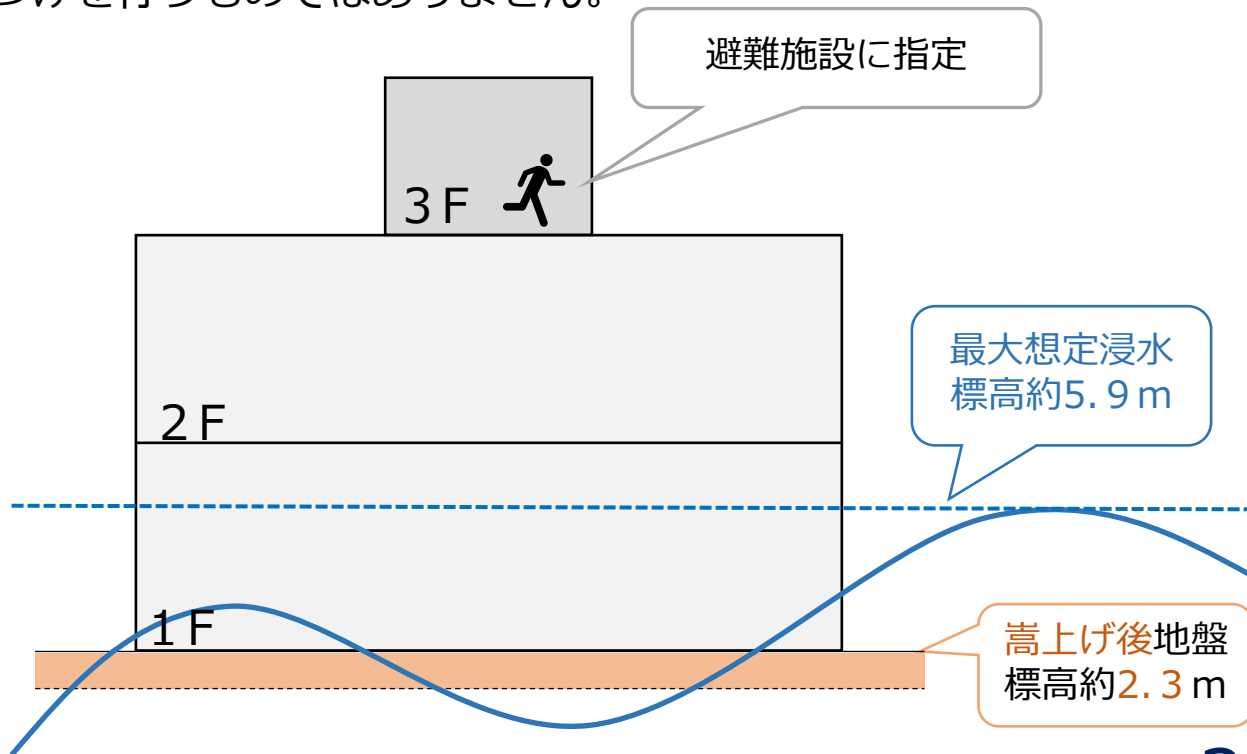
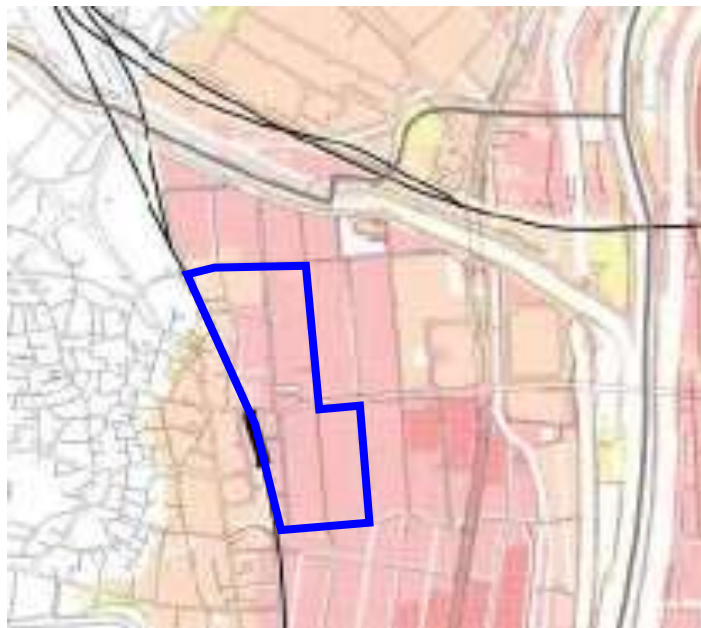
右折レーン設置箇所 断面図



⑤災害時の一時的な避難施設としての活用

- 災害発生時には、物流施設の3階の一部を従業員および近隣にお住まいの南古新田の方々などが一時的に避難できる場所として開放することを想定しています。また、緊急時に避難が遅れた方々の避難先としても活用できるように配慮します。
- 一時的な滞在を想定し、水や食料などの備蓄を行う計画としています。
- 地区計画において、3階の一部を避難施設として位置づける予定です。
※地区計画への位置づけは、計画的な施設整備を行うことを位置づけるものであり、東浦町の指定避難所として位置づけを行うものではありません。

高潮浸水想定区域図



※掲載内容は現時点の計画であり、変更させていただく場合がございます。23

⑥地域でも活用できるスペースの整備 (詳細は検討中)

例えば、
ワークショップの開催



地域でも活用
できるスペース

例えば、カフェ



例えば、駐車場



尾張森岡駅

↑
広場 (事業者)

⑦地域になじむ景観づくり

■計画地における景観の基本的な考え方

- 本計画は、農地・里山・河川・三河の山並みへと連続する地域の風景構造の中に立地する大規模建築であることから、建物の長さ、高さにどのように配慮をするかが重要であり、東浦町景観計画に基づく景観形成基準に配慮し、**周辺の田園景観及び眺望景観と調和したものとして計画**します。
- 丘（根）から農地、河川、衣浦湾、そして三河の山々につづく、広がりのある双方向の眺望景観の中に村木神社に残る**地域植生の樹種により計画地内外周を囲むこと**によって豊かな自然の森の形成を図り、**地域にとっての新たな価値の創出**を図ります。



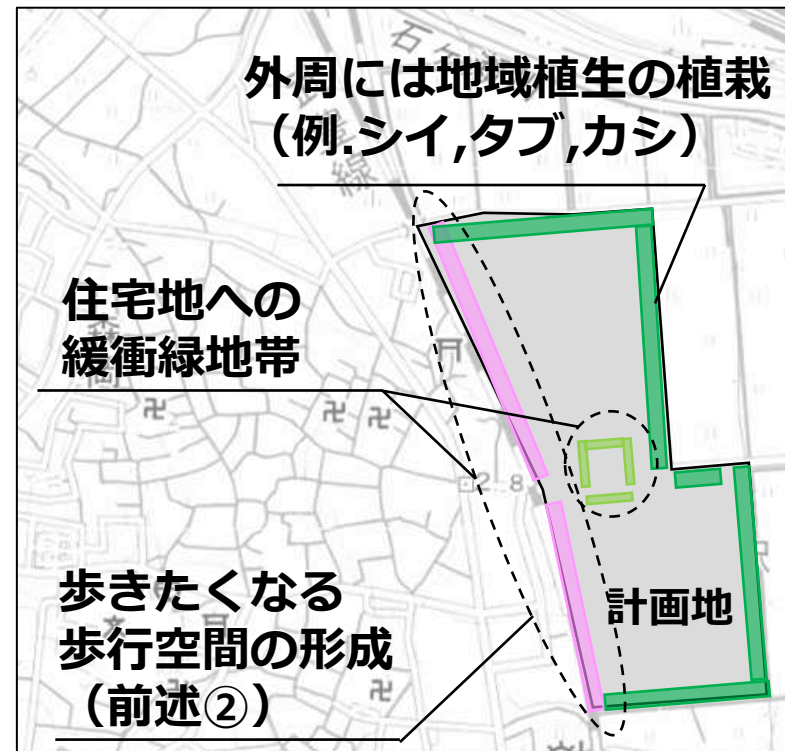
※画像はイメージです。実際と異なる可能性がございます。

⑦地域になじむ景観づくり

■計画地における植栽についての基本的な考え方

計画地内外周の植栽は下記の視点により配置します。

- ・西側住宅地及び南古新田の住環境保護のための緩衝緑地帯の配置
- ・地域植生の植栽により地域になじむ東浦らしい景観づくり（植樹間隔は開発基準及び大規模行為基準に基づく）
- ・地域の景観特性（田園風景、三河の山並みに続く眺望景観）に配慮し、施設の大規模感の緩和を図る森の形成
- ・道路などから見た際に大規模な施設が立地することに対する圧迫感の軽減（まちなみとの調和）
- ・線路西側は歩きたくなる歩行空間の形成として桜並木等の季節を彩る植樹



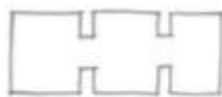
出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

■計画地における形態・素材・色彩の工夫についての基本的な考え方

建物の圧迫感を軽減させる具体的な配慮として、形態・素材・色彩について、下記に取り組みます。

- ・空になじむあるいは周囲になじむ外壁仕様
- ・長大さを軽減するため外壁の分節

分節イメージ（出典：東浦町景観形成ガイドブック）



壁面の一部を凹ませたりすることで
圧迫感を和らげます。

南区画西側の壁面イメージ
（※壁面がわかるよう植栽を除いています）



※画像はイメージです。実際と異なる可能性があります。

4. 地区計画案の内容

計画地周辺の環境に配慮する開発事業となるよう、地域の状況や事業内容を踏まえた地区計画を東浦町に提案しています。内容は協議のうえ決定されます。

地区計画とは

- 建築基準法などの最低限のルールに加えて、その地区独自のきめ細やかなルールを上乗せして定めることができる制度です。

○地区計画の目標

- 本地区は、本町北東部に位置し鉄道網ではJR武豊線の尾張森岡駅と近接するほか、道路網では町内を南北に縦断する国道366号と近接する広域交通体系の利便性の高い地区である。
- 自然と調和した産業系市街地の整備により、地域産業の振興、地域雇用の促進を図り、地域経済の発展に寄与することを目指している。
- 地域の田園風景との調和と住環境の保護を図るため、地域になじむ植栽の配置及び建築物の圧迫感を軽減させる素材や色彩、形態に配慮する。
- 浸水想定区域であることを踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、新たな時代のニーズに対応した産業機能の更新に合わせ、水害時の緊急垂直避難場所等、床上浸水被害を受けにくい建築物の建築等を誘導し、災害に強い市街地の形成を目標とするものである。

4. 地区計画案の内容

具体的なルールとして下記の内容を想定しています。

内容については、地域の状況や事業内容を踏まえ東浦町に提案し、協議のうえ決定されます。

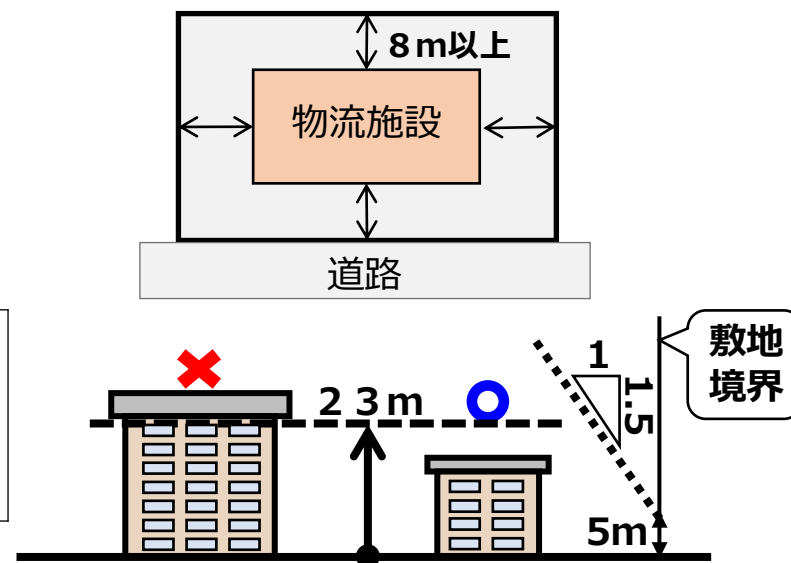
○物流施設敷地に対するルール

建築物等の用途の制限	物流施設及びその付随施設
------------	--------------

壁面の位置の制限	建物の外壁や柱の面は、敷地境界線から8 m以上離す。
----------	----------------------------

建築物の高さの最高限度	2.3 m以下 斜線制限 (立ち上がり5 m、勾配1:1.5)
-------------	---------------------------------------

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 (景観計画との整合についても十分考慮する)
----------------------	--

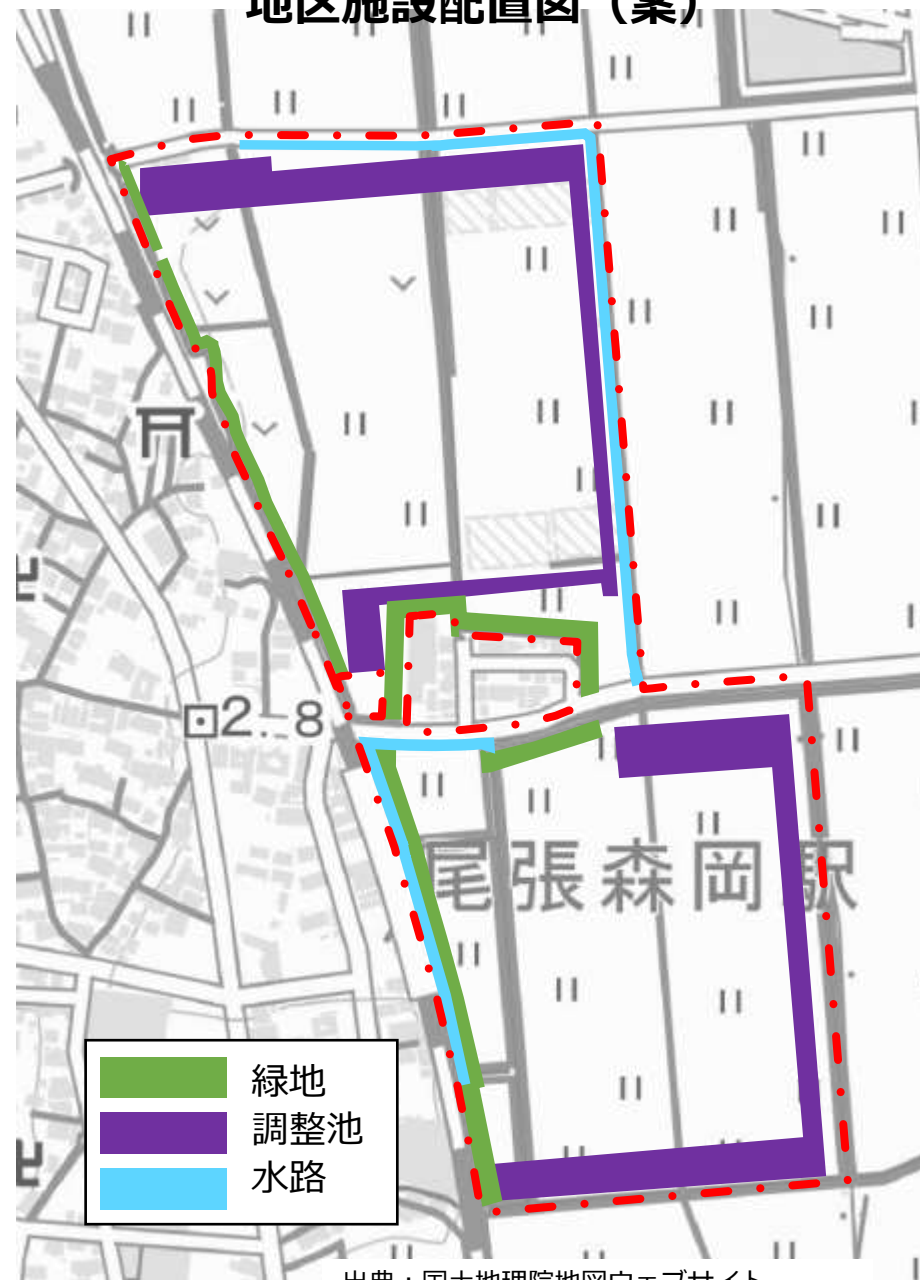


4. 地区計画案の内容

住環境及び営農環境の保全を図り、地域貢献の取組を確実に行うものとして、地区計画に下記の内容を記載する予定です。

1. 水路
2. 緑地
3. 調整池（地下調整池）
4. 避難施設（物流施設3階）

地区施設配置図（案）

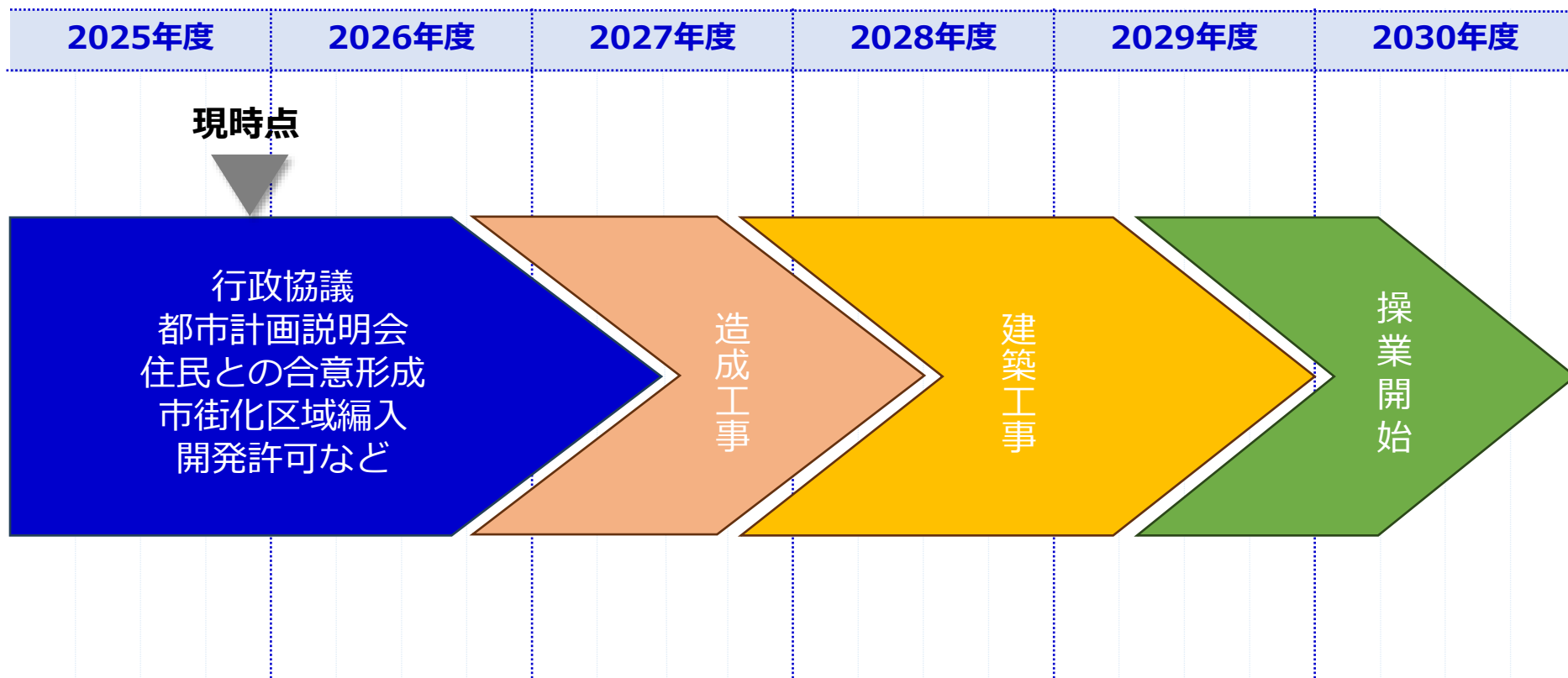


出典：国土地理院地図ウェブサイト
地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

5. 想定事業スケジュール

現時点で想定しているスケジュールです。

今後の協議状況や関係機関との調整により、内容や時期が変更となる場合があります。造成工事や建築工事に着手する段階において、近隣の皆様には改めて、計画内容等をご説明させていただきます。



説明は以上です。

ご意見・ご不明点等がございましたら以下のご連絡先までお問い合わせください。
また、過去の資料等については、本事業に関するHP（事業者作成）をご参照ください。

<https://sites.google.com/view/higashiuramorioka/>



東浦町 まちづくり部 都市デザイン課

TEL 0562-83-3111（内線334）

アートプラン株式会社 名古屋支店

TEL 052-203-1711

株式会社テイコク 名古屋支社

TEL 052-581-6308

記載させていただきました内容は、資料作成時点の計画です。
今後の行政協議等により変更させていただく場合がございます。