

# 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8年4月24日(金) : 19時～

25日(土) : 10時～

場所 : 森岡コミュニティセンターホール

# 本日の説明会について

- 対象地区において指定する予定の都市計画の内容と都市計画手続の概要をご説明いたします。

※初見の方に具体的に開発事業を理解していただくため、開発事業について開発事業者より説明します。

※本日この場で事業内容そのものをすべてを決定するものではありません。

# 本都市計画説明会に至った経緯

- 2020年3月 都市計画マスタープランにおける「工業検討地」の位置づけがなされる
- 2024年8月～ 事業説明会（8月23日、2月23日、4月17日）
- 2025年2月 地権者から都市計画提案
- 2025年6月 都市計画説明会（6月29日、6月30日）
- 2025年7月～ 住民意見を踏まえた計画の変更
- 2025年8月～ 修正内容についての説明会（8月31日、9月12日、9月19日、3月20日）
- **意見を踏まえた計画に修正し、都市計画説明会実施**

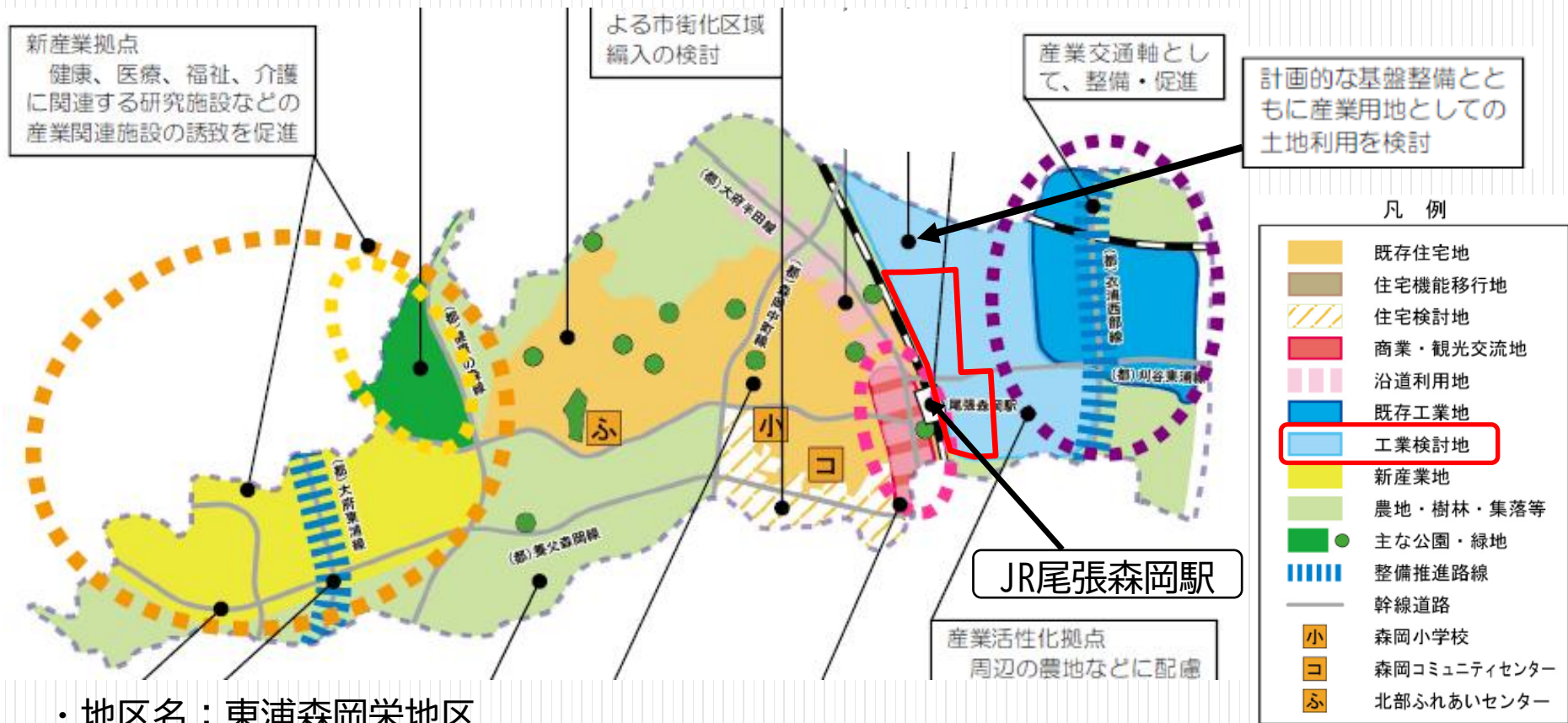
本日

## 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 今後のスケジュール（予定）について
- 4 森岡栄地区がどのように変わっていくのかについて

# 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

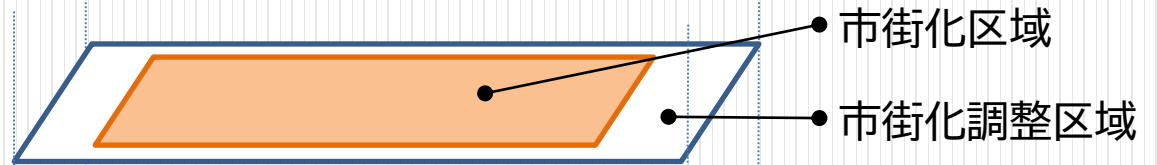
出典：東浦町都市計画マスタープランより  
今回の説明会用に一部追記を行った

## 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

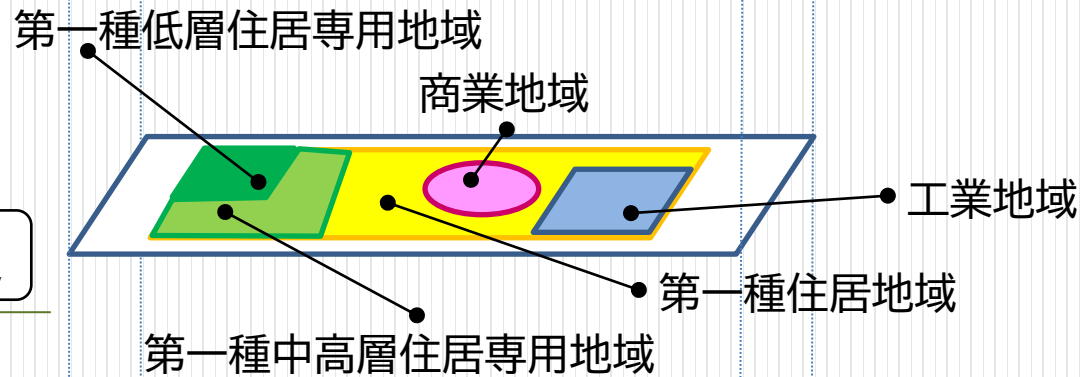
## 区域区分

愛知県決定



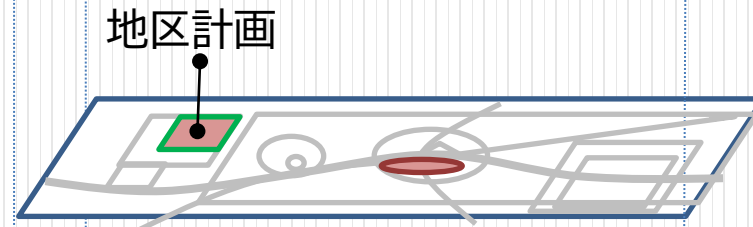
## 用途地域

東浦町決定



## 地区計画

東浦町決定



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「市街化区域」と「市街化調整区域」を定めます。

## 【市街化区域】

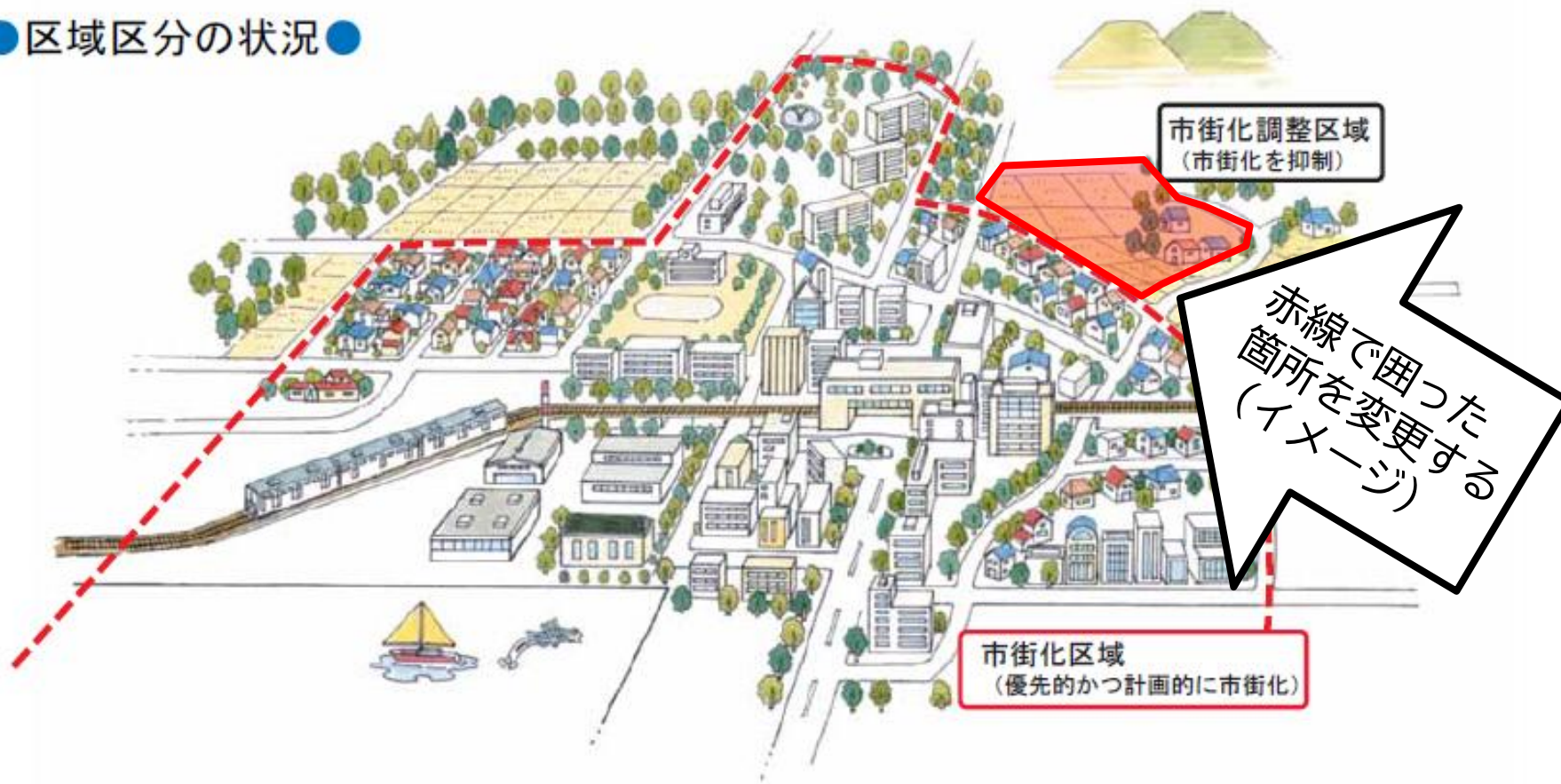
すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。用途地域を定める必要があります。

## 【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。

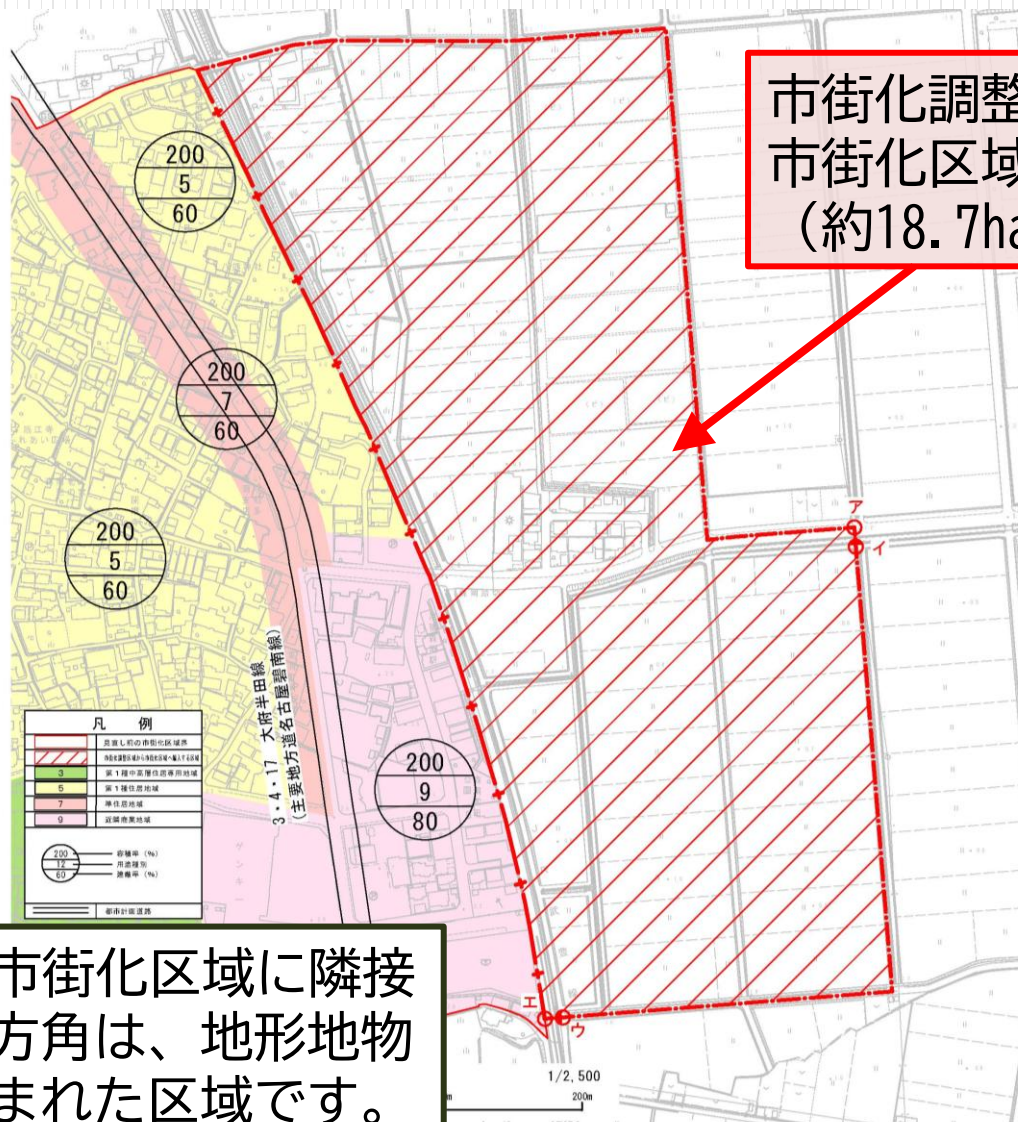
# (1) 市街化区域編入 (愛知県決定)

## ● 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)



- 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)

## 住居系

### 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。

## 商業系

### 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。住宅や店舗のほかに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。

## 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すが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域

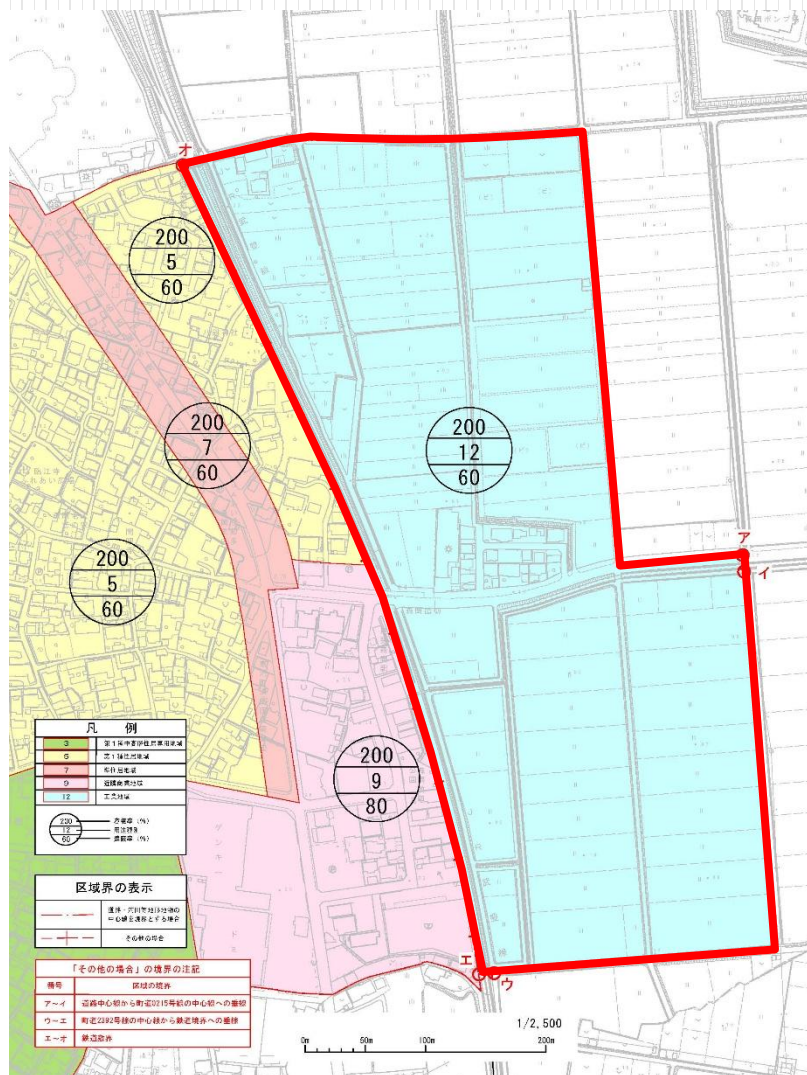


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

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の計画的な工業系市街地形成を図るため、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16.9ha  
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

**C地区**  
約0.1ha  
地域住民の生活利便性の向上や観光案内、地域交流に資する土地利用を許容する

**凡例**

- 調整池 (地下式)
- 緑地

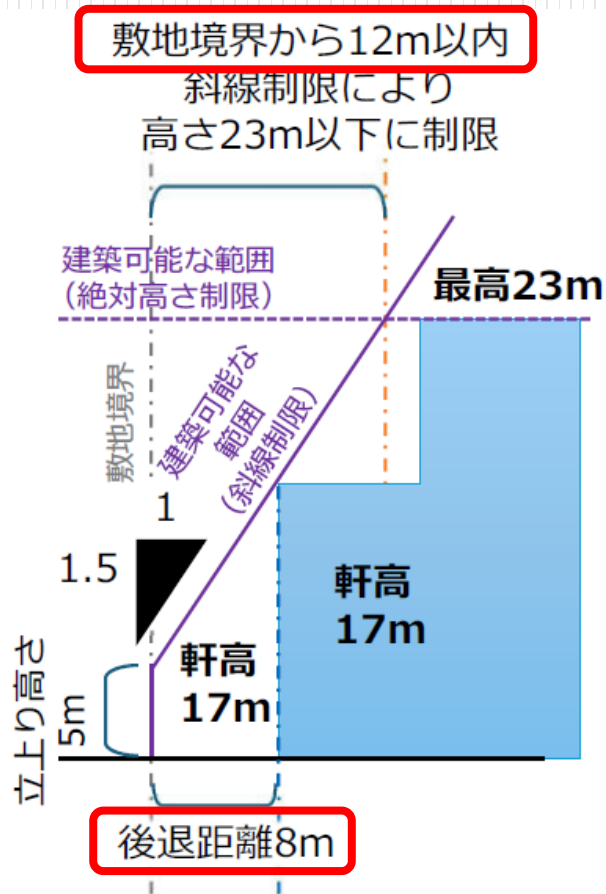
※緑地については、事業者より、左図以外の箇所も緑化の意向あり。(例. 広場)

# (3) 地区計画（東浦町決定）

|                         | A地区  | B地区                     | C地区   |
|-------------------------|--|-------------------------|---|
| 建築物等の用途の制限              | 物流施設に限る<br>(その他同業務の<br>用に供する建築物<br>を含む)                  | 既存の住宅など<br>の用途を保全す<br>る | 公共施設等、地<br>域住民の生活利<br>便性の向上や観<br>光案内、地域交<br>流に資する |
| 建築物の敷地面積の最低<br>限度       | 10,000㎡  | —                       | —   |
| 壁面位置の制限                 | 道路境界線及び<br>隣地境界線から<br>の壁面後8m以上<br>とする                    | —                       | —   |
| 建築物等の形態又は色彩<br>その他意匠の制限 | 建築物及び広告物<br>の色彩及び形態は、<br>周辺の住宅地及び<br>田園景観と調和し<br>たものとする。 | —                       | —   |
| 建築物の高さの最高限度             | 23m  | —                       | 10m   |

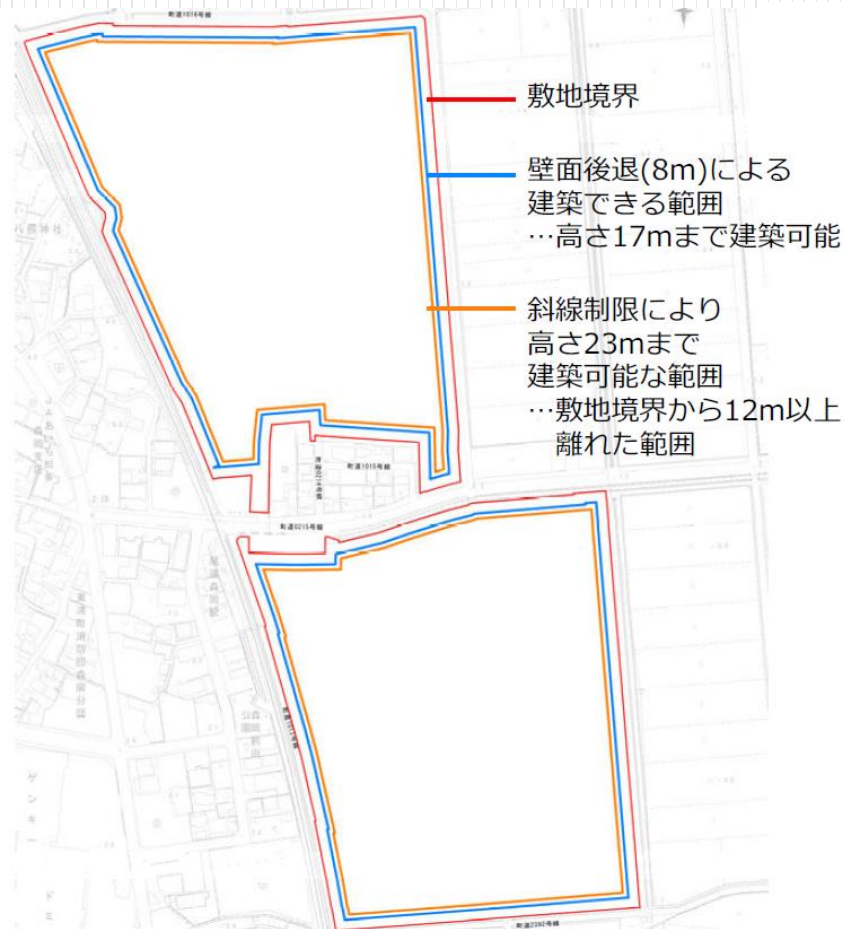
# (3) 地区計画 (東浦町決定)

## 建築物の高さと壁面位置の関係



建築可能な建物規模のイメージ

## 壁面の位置について



# 3 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

2026年4月24日, 25日 都市計画説明会

本日

（以下予定）

2026年6月ごろ

変更案の縦覧（都市計画法第16条）

（地区計画について：地権者等で意見がある方は意見を提出できる）

2026年11月ごろ

変更案の縦覧（都市計画法第17条）

（関係市町の住民で意見がある方は意見を提出できる）

2026年12月ごろ

東浦町都市計画審議会

2027年2月ごろ

愛知県都市計画審議会

2027年3月ごろ

告示（変更の決定）

## 4 森岡栄地区がどのように変わって いくのかについて

# 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。