

東浦町森岡栄地区 開発計画

2025.2.20 ご説明用資料

東浦町 都市整備部 都市計画課

アートプラン株式会社

株式会社テイコク

▶本日の説明内容

- 開発計画地について
- プロジェクト関係各社について
- 土地利用計画について
- **建物計画について【建築物の計画最大高さ・地域開放について】**
- 水害ハザードに対する考え方
- 地区計画について
- 交通計画（乗り入れ計画）について
- 道路改良計画について
- 事業スケジュールについて

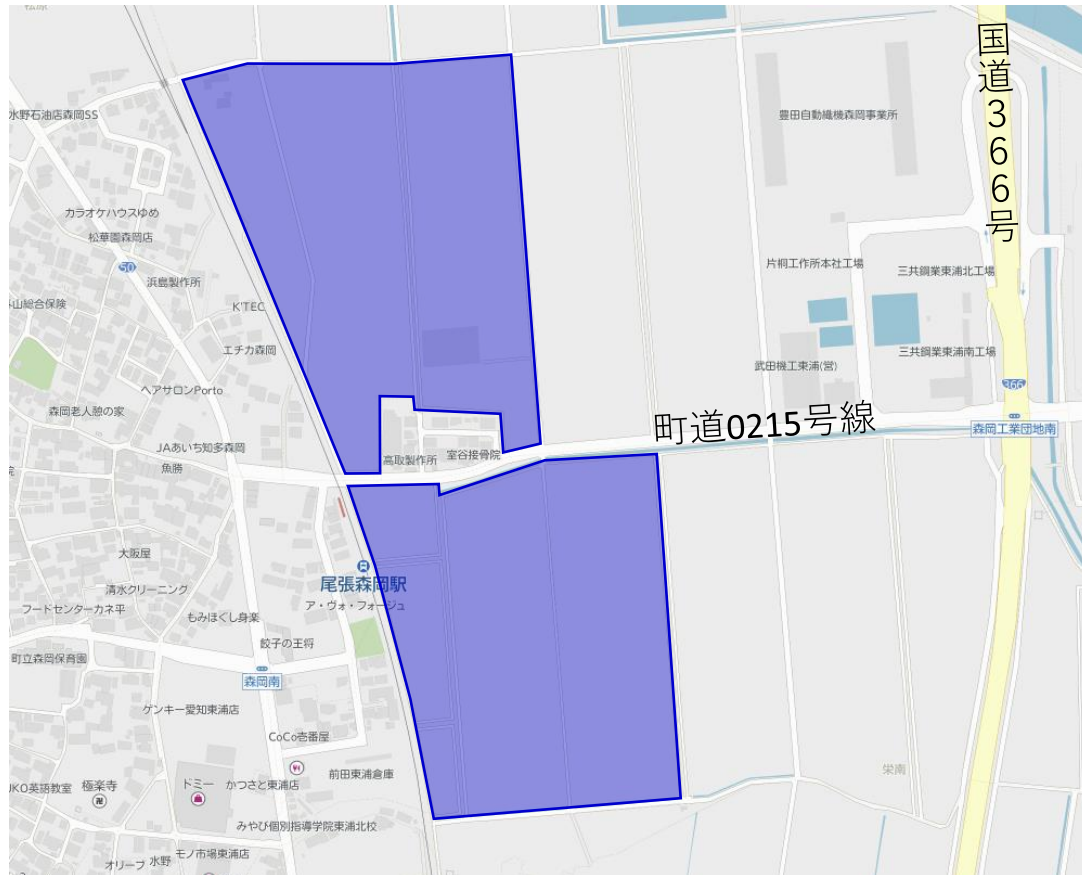
▶開発計画地について

- 森岡栄南地区・栄北地区・取手地区にまたがるエリアで物流施設の開発を計画しています。

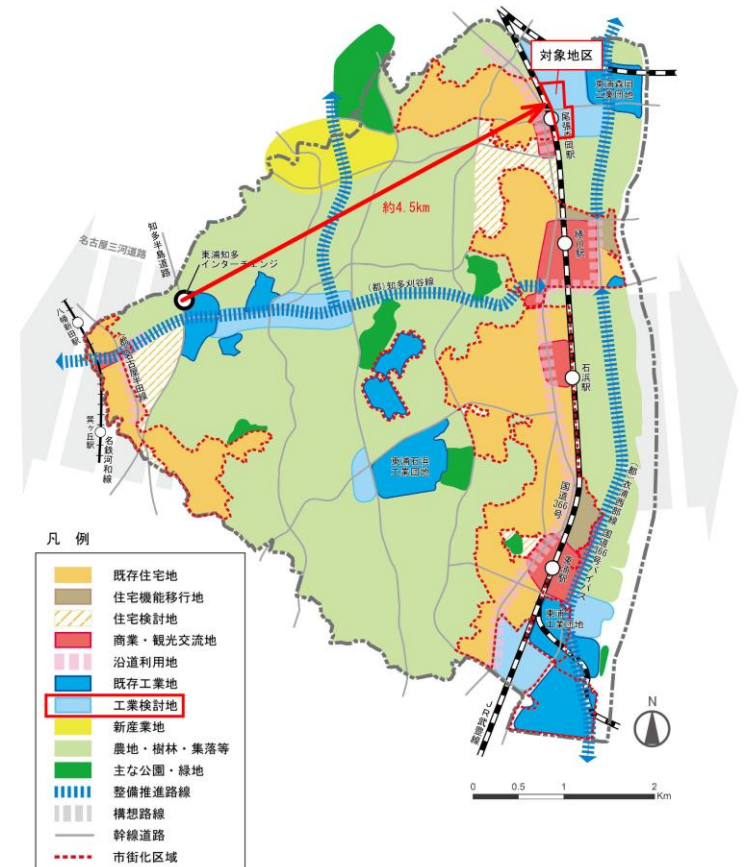


▶開発計画地について

- 以下に示す範囲（約16ha）を開発予定です。
- 東浦町都市計画マスタープランにて工業検討地に指定されている地域です。
- 市街化区域に編入し、地区計画を指定する予定です。



© 2024 ZENRIN CO., LTD.



出典:東浦町都市計画マスタープラン

▶プロジェクト関係各社について

開発事業者：アートプラン株式会社

本 社：東京都千代田区永田町二丁目11番1号
山王パークタワー 3F

設 立：平成10年6月19日

資本金：1億円

従業員：約20名

事業内容：不動産開発事業、
倉庫・物流施設開発事業、
ホテル・宿泊施設開発事業、
収益不動産開発事業

これまでの主な事業実績（物流施設）

- ・一宮市萩原町・大和町
（三井不動産株式会社、オリックス不動産株式会社、
三井物産都市開発株式会社）
- ・愛西市西保町（鴻池運輸株式会社）
- ・江南市南山町東（名鉄運輸株式会社）
- ・犬山市北平塚（株式会社住友倉庫）

設計会社：株式会社テイコク

本 社：岐阜県岐阜市橋本町二丁目8番
濃飛ニッセイビル 5F

創 立：昭和29年3月

資本金：8,800万円

従業員：約260名

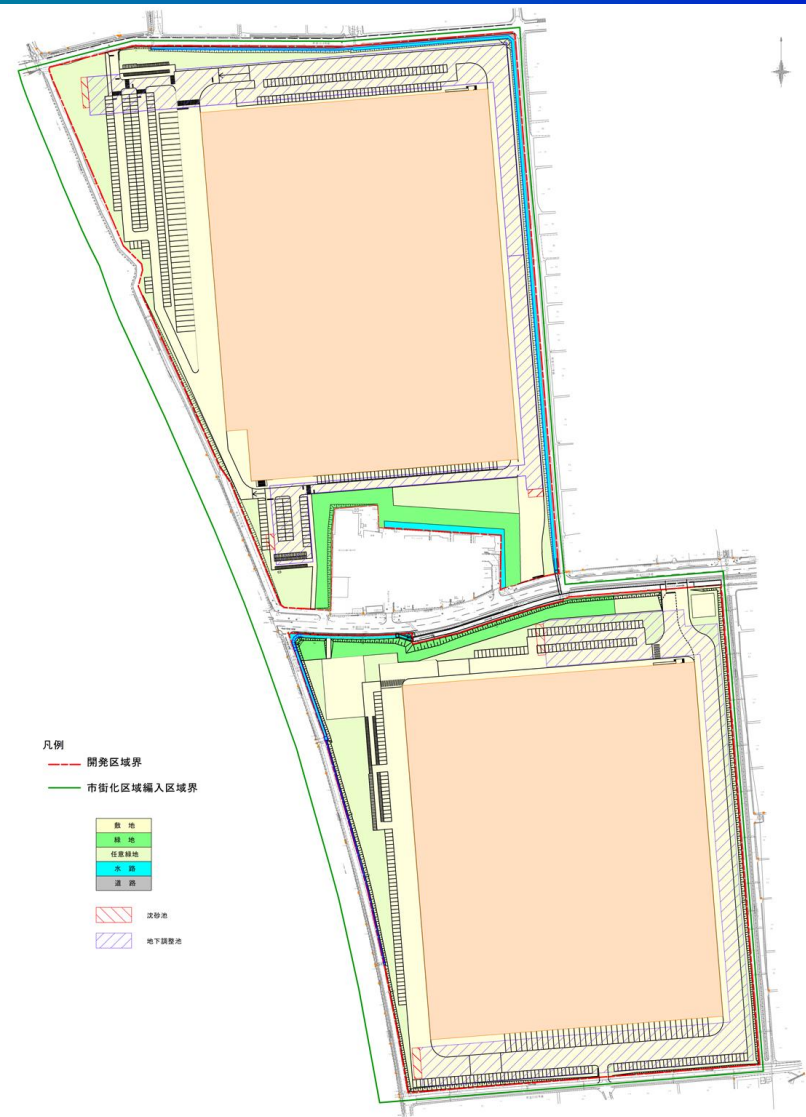
事業内容：建設事業に関する調査・企画・研究・
測量補償・設計・地質調査ならびに
施工管理

これまでの主な事業実績

- 商業施設：VISON、イオンモール各務原、
イオンモール土岐
- 工業団地：各務山工業団地、太陽光発電
（三重・千葉・福島）
- 防衛省（北関東防衛・沖縄防衛）
- 公園（岐阜駅前広場）

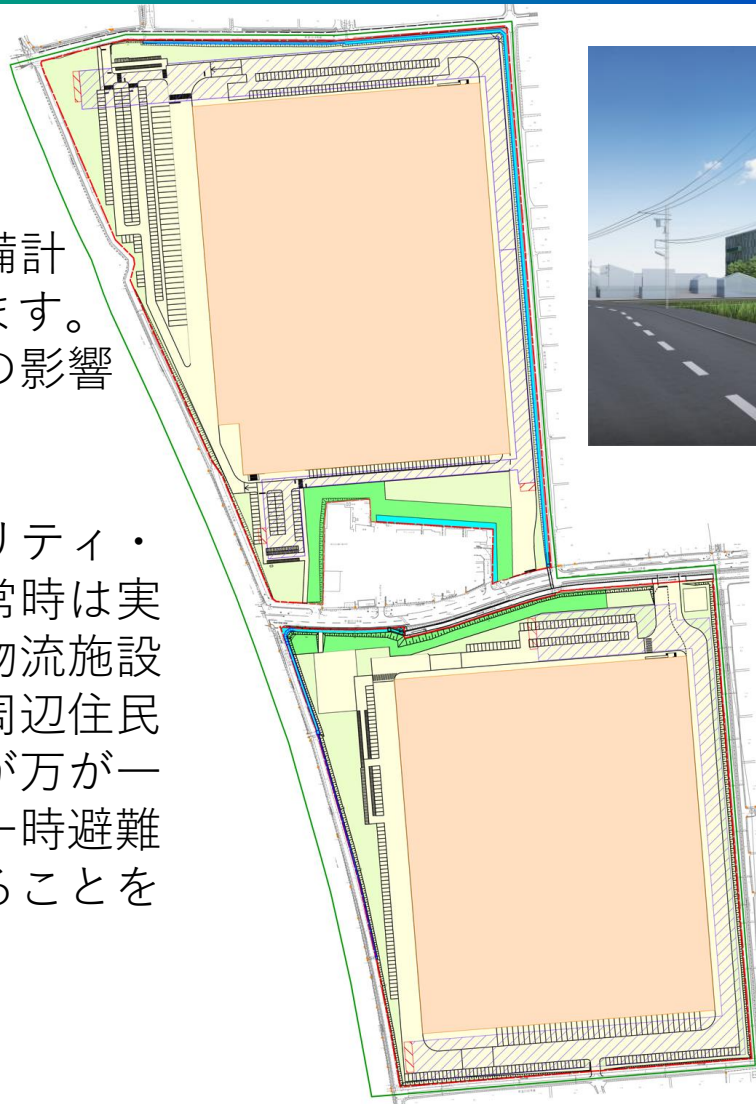
▶土地利用計画について

- 約16haの開発区域について造成工事を行います。
- 南北区画それぞれに地下調整池を設置します。
- 開発により周囲の営農や水の流れに影響が出ないように水路を付け替えます。



▶建物計画について

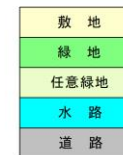
- 南北両区画とも、物流施設の誘致を予定しております。
- 建物の計画最大高さ（地区整備計画に定める）は31mとしています。この場合も、日影等、周辺への影響がないよう計画します。
- 地域開放については、セキュリティ・安全性・法規制の観点から、常時は実施しませんが、災害時には、物流施設の2階の一部を、従業員と、周辺住民として近接する南古新田の方が万が一避難が遅れてしまった場合、一時避難できる避難場所として開放することを検討しています。



物流施設の誘致
(建物イメージ)

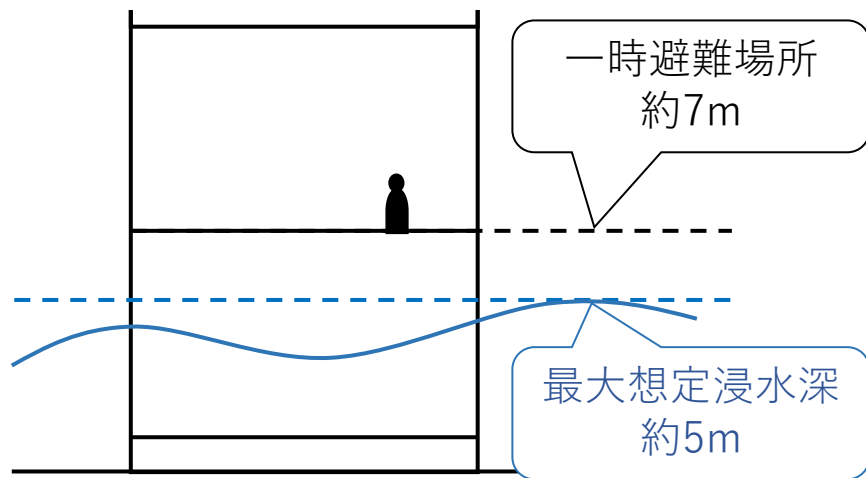
凡例

- 開発区域界
- 市街化区域編入区域界

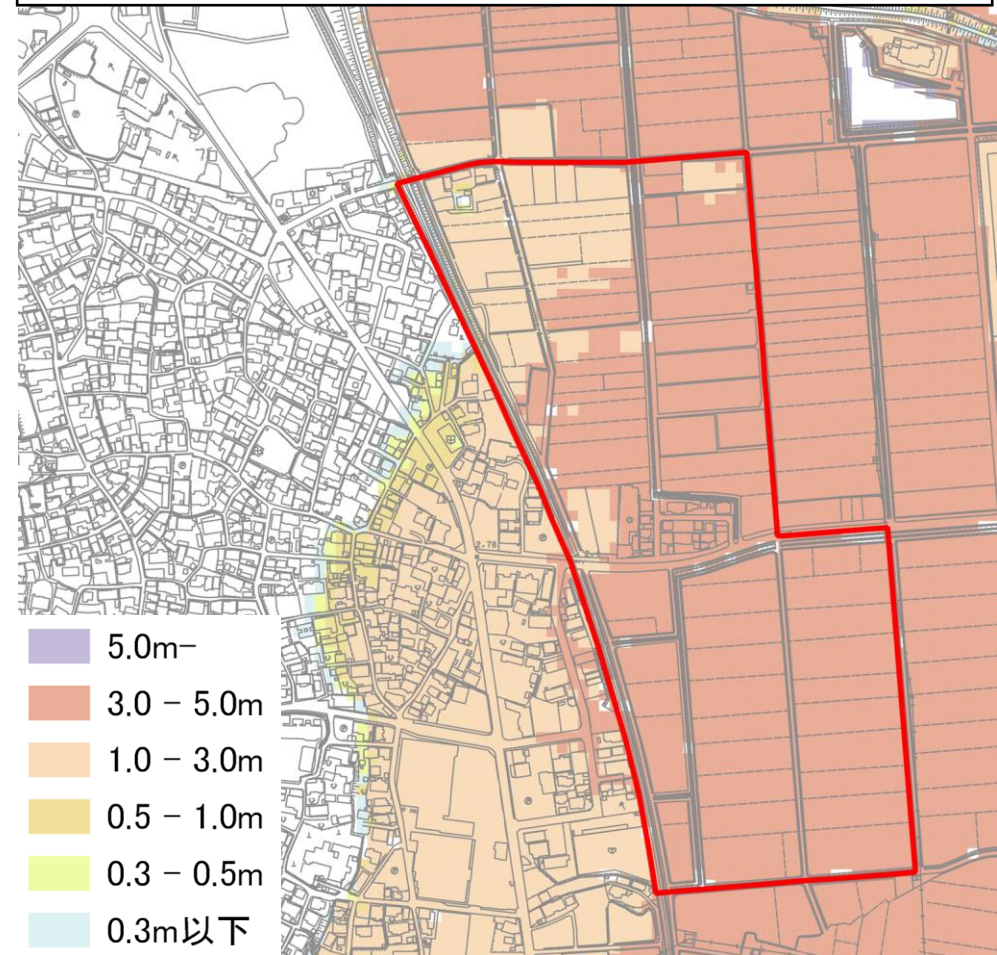


▶水害ハザードに対する考え方

- 現況での想定最大浸水深は、想定される最大規模の高潮において約5mです。
- 一時避難場所は、想定最大浸水深以上の高さに設定し、避難される方の安全を確保します。



想定最大規模（室戸台風級）の高潮における想定浸水深



▶地区計画について

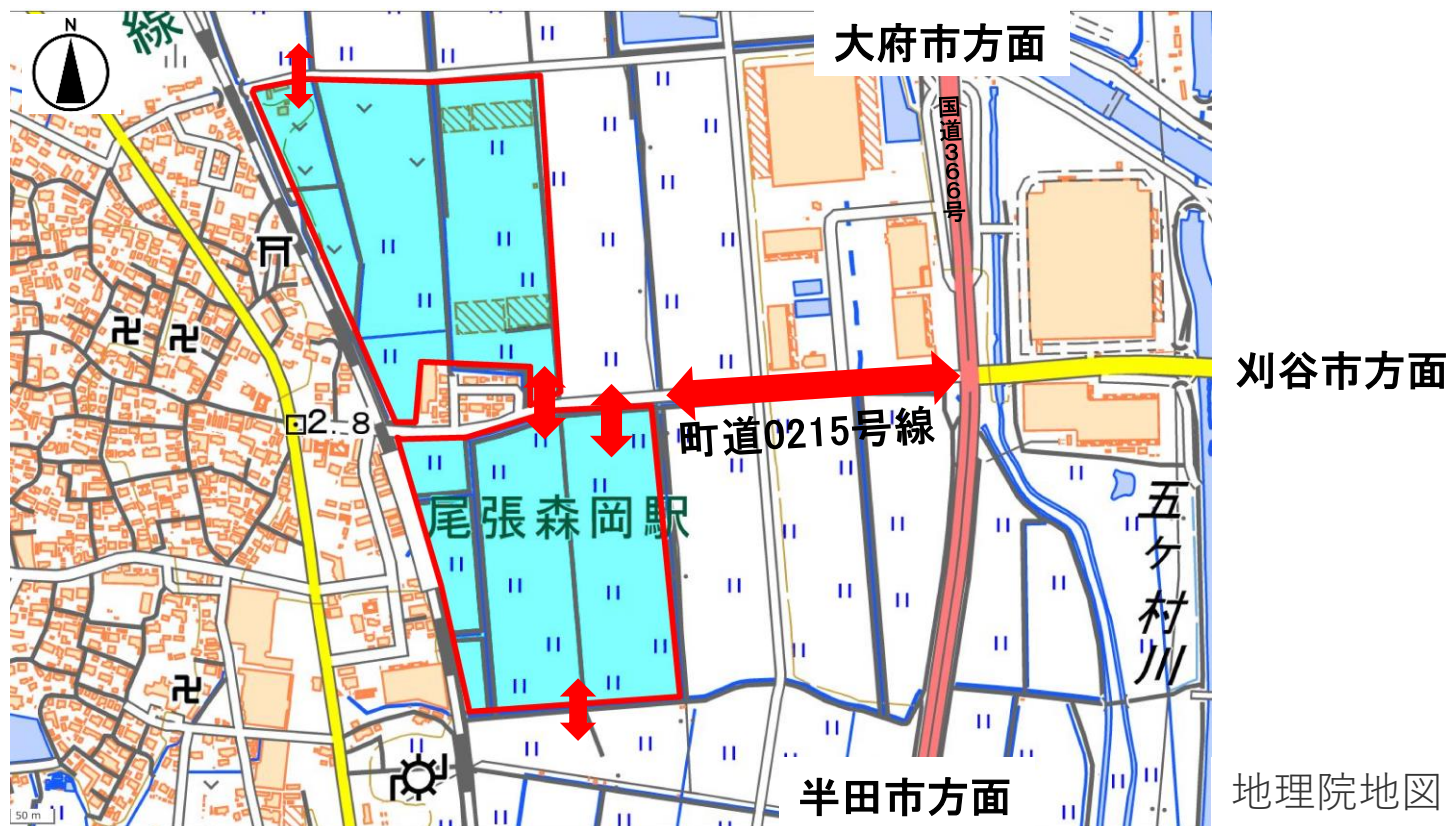
- 周辺環境に配慮された、土地利用がなされるよう、東浦町が「地区計画」を定め、土地利用に関する方針や道路や緑地、調整池などの適切な配置、建築物に関する制限を定めます。
- 土地利用計画や進出企業が建築する建築物はこれらの内容を遵守した計画となります。



知多都市計画地区計画（案）	
森岡染地区計画を、次のように提案する。	
名 称	森岡染地区計画
位 置	知多郡津町大字森岡字宇奈、栄岡、南古新田、取手の各一部
面 積	約 17.6ha
地区計画の目標	本地区は、本市北東部に位置し、鉄道網では JR 武蔵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 号と近接し、県道大河谷村と接する広域交通体系の利便性の高い地区である。 自然と調和した工業地の整備により、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す。 土地利用の規制、誘導を図り、周辺環境と調和した良好な工業環境の形成と保全を図ることを目標とする。 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、本青野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。
区域の整備図及び保全の方針	本地区を2つに区分し、以下の方針により土地利用を誘導する。 A 地区：水害に強い安心・安全な市街地の形成と周辺環境への影響に留意するとともに、物流施設を主とした工業系の土地利用に誘導することにより、周辺地域と調和した良好な工業環境の形成と保全を図る。 B 地区：水害に強い安心・安全な市街地の形成と周辺環境への影響に留意するとともに、良好な住環境の保全を図る。 道路、水路、緑地、調整池を地区施設として適切に配し、これらの施設の維持・保全を図る。 また、水害に強い市街地を形成するため、避難施設及びそれらと有期に接続する避難路を位置づける。
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の高さの最高限度を定めることにより、地区の景観や周辺環境に調和した建築物が建築されるよう誘導する。 また、水害に強い市街地を形成するため、地区施設に隣接施設（建築物内）のうち水害の恐れのないよう2階以上（に配置する）、避難施設に接続する避難路を定める。
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	ゆとりと潤いのある工業環境の向上及び周辺環境との調和を図るため、地区内への緑化に努める。

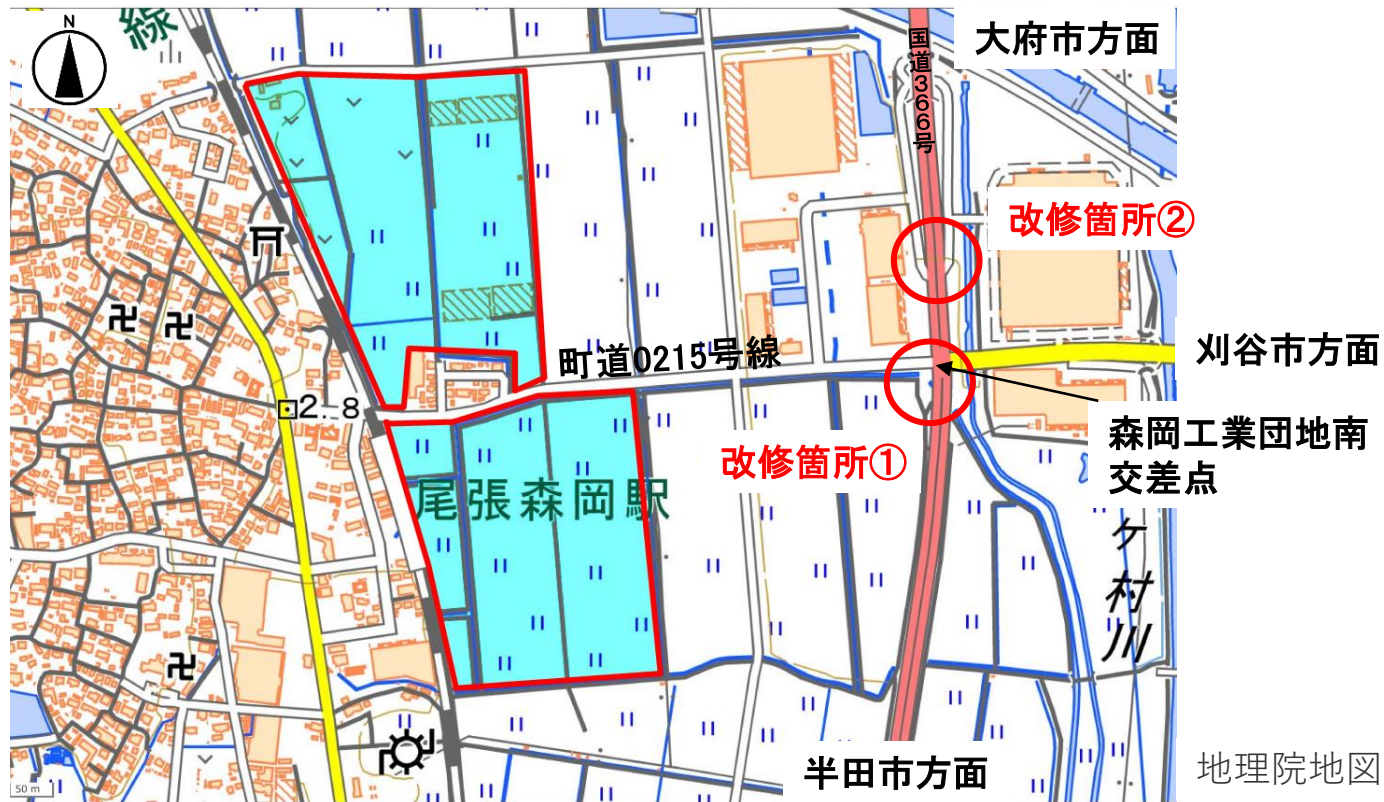
▶交通計画（乗り入れ計画）について

- 大型車の通行経路は国道366号からとし、東寄りに乗り入れ口を設け、踏切部分に負荷をかけないように配慮します。
- 従業員の出入り口は北側区域では北側から、南側区域では南側から出入りしていただきます。



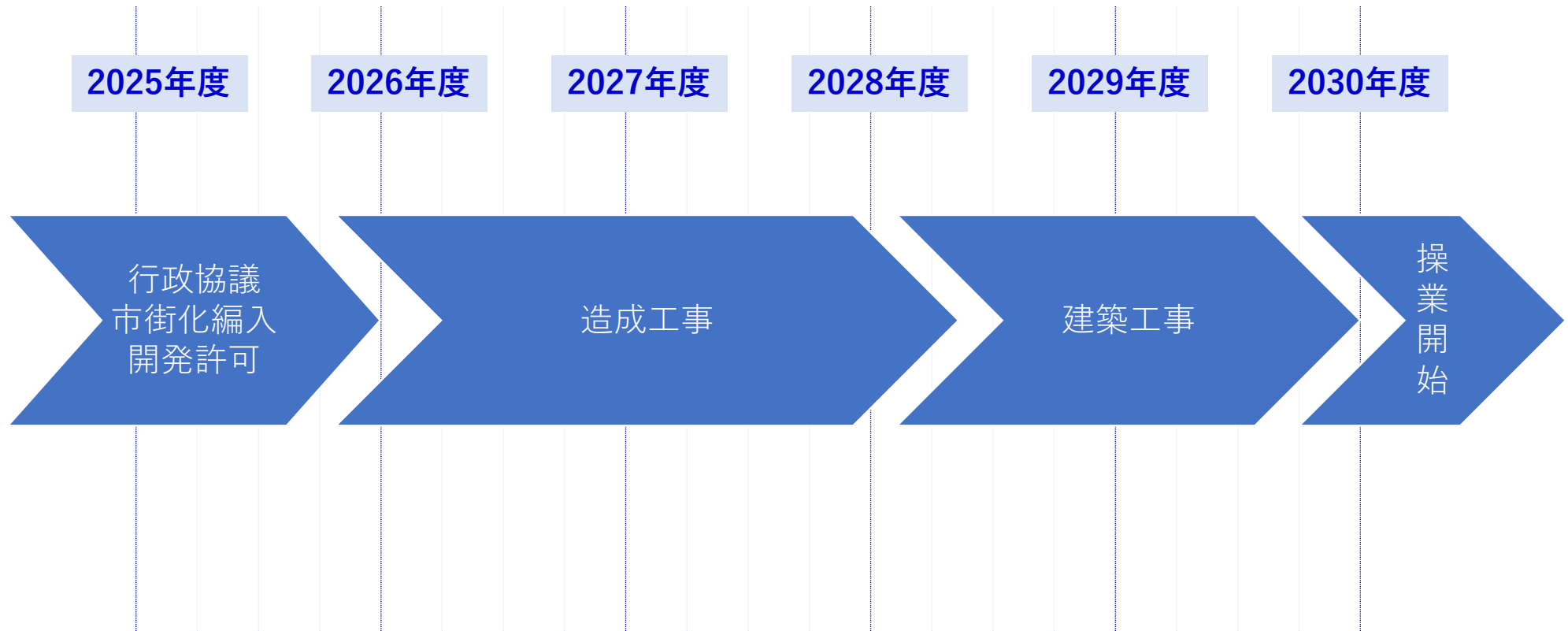
▶道路改良計画について

- 愛知県公安委員会と協議を行い、進出予定企業の規模を考慮したうえで、道路改良の計画を立案いたしました。
- 以下の2か所を改修する計画です。
 - 改修箇所①（森岡工業団地南交差点）：交差点南西角の隅切りを改修。
 - 改修箇所②（国道366号線）：南進右折の滞留長延伸。



▶事業スケジュールについて

- 以下のスケジュールを目標に事業計画を進めて参ります。
- 造成工事や建築工事に着手する段階において、地元の皆様には改めて、計画内容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。

東浦町 都市整備部 都市計画課

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。