

(7) 土地利用

○市街化区域においては、住宅用地としての利用が多くなっています。国道 366 号及び J R 武豊線付近においては、商業用地または工業用地としての利用が多くなっています。公的機関・住民利用施設・学校等が立地する公益施設用地も多くなっています。

○市街化調整区域においては、田、畑、山林・荒地等・空地としての利用が多くなっています。

○土地利用面積の推移は、田、畑、森林の面積が減少し、住宅地の面積が増加しています。

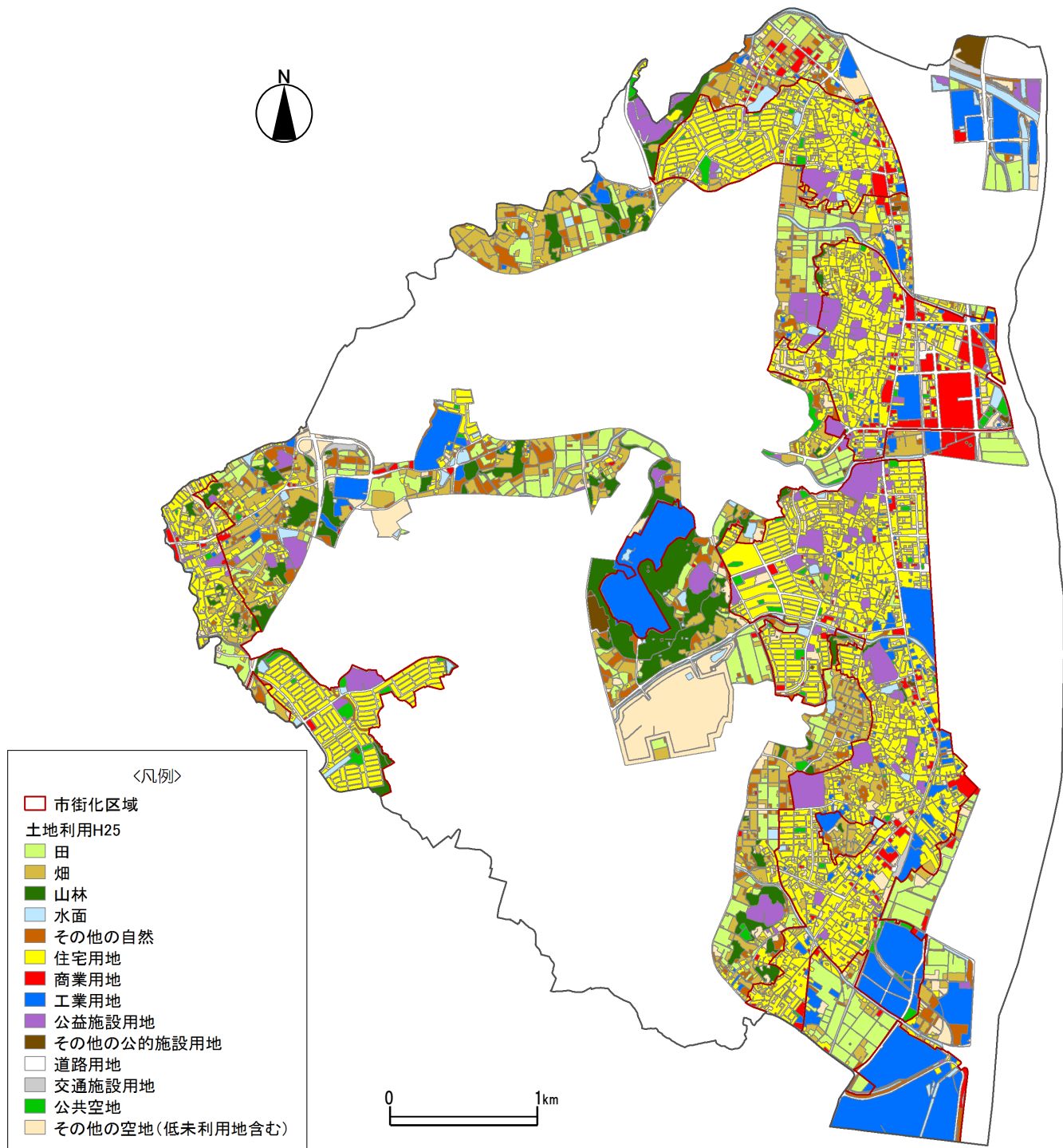


図. 土地利用の状況（資料：平成 25 年度都市計画基礎調査）※市街化区域を中心とした調査



図. 平成 15 年の土地利用の状況 (資料: 国土地理院数値地図)



図. 東浦町の土地利用面積の推移（資料：愛知県土地に関する統計年報）

※端数処理の関係で、合計値の合わない箇所がある。

(8) 都市基盤

①幹線道路・都市計画道路

○東浦町の幹線道路は、市街化区域を南北に通る道路を中心に計画されています。主要幹線道路としては（都）衣浦西部線、（都）名古屋半田線、都市幹線道路としては（都）大府半田線、（都）知多刈谷線、（都）大府東浦線、（都）刈谷東浦線となっており、近隣市町とをつなぐ道路となっています。

○都市計画道路の整備状況は町の西側を中心に、未整備区間が多くなっています。

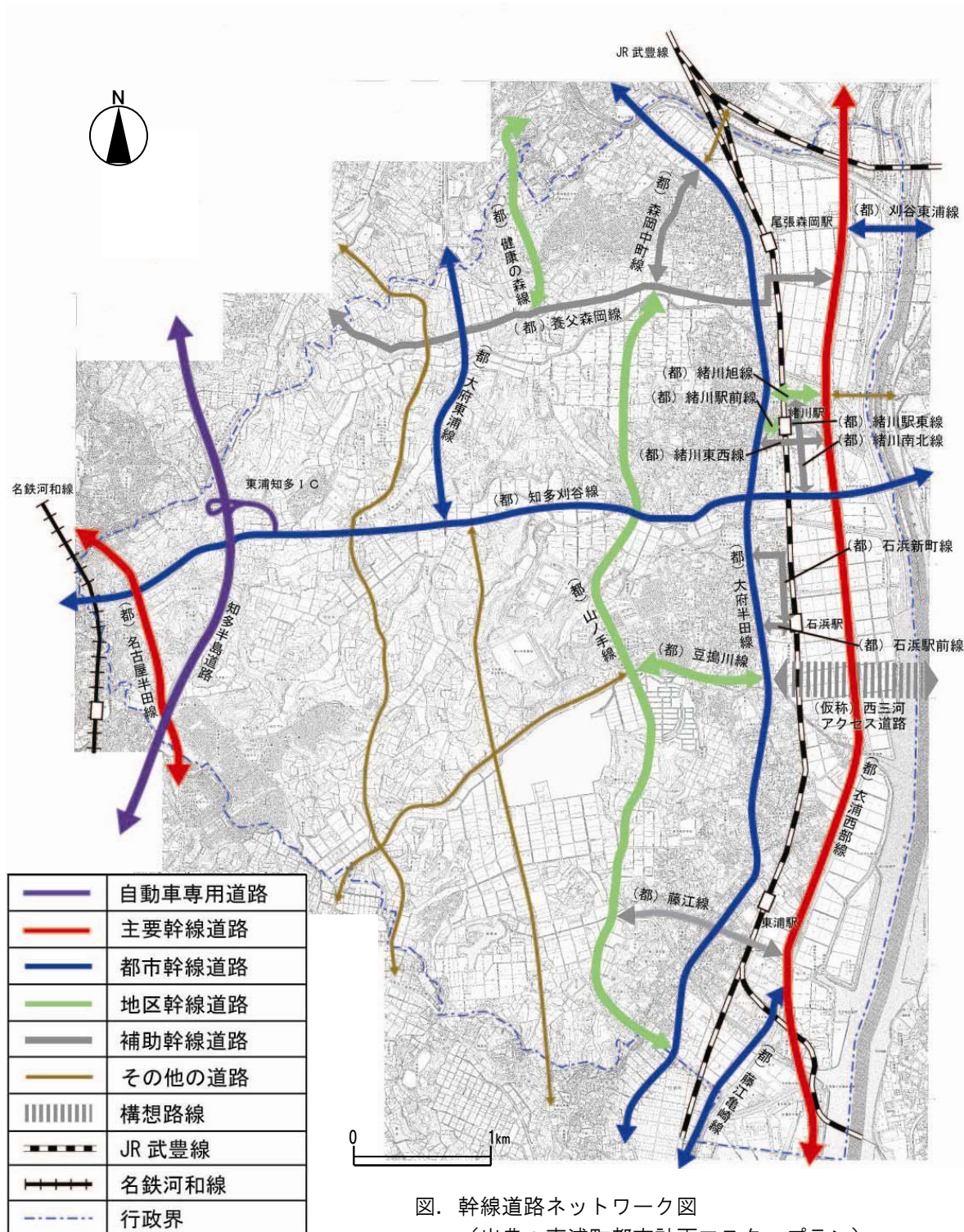


図. 幹線道路ネットワーク図

（出典：東浦町都市計画マスタープラン）

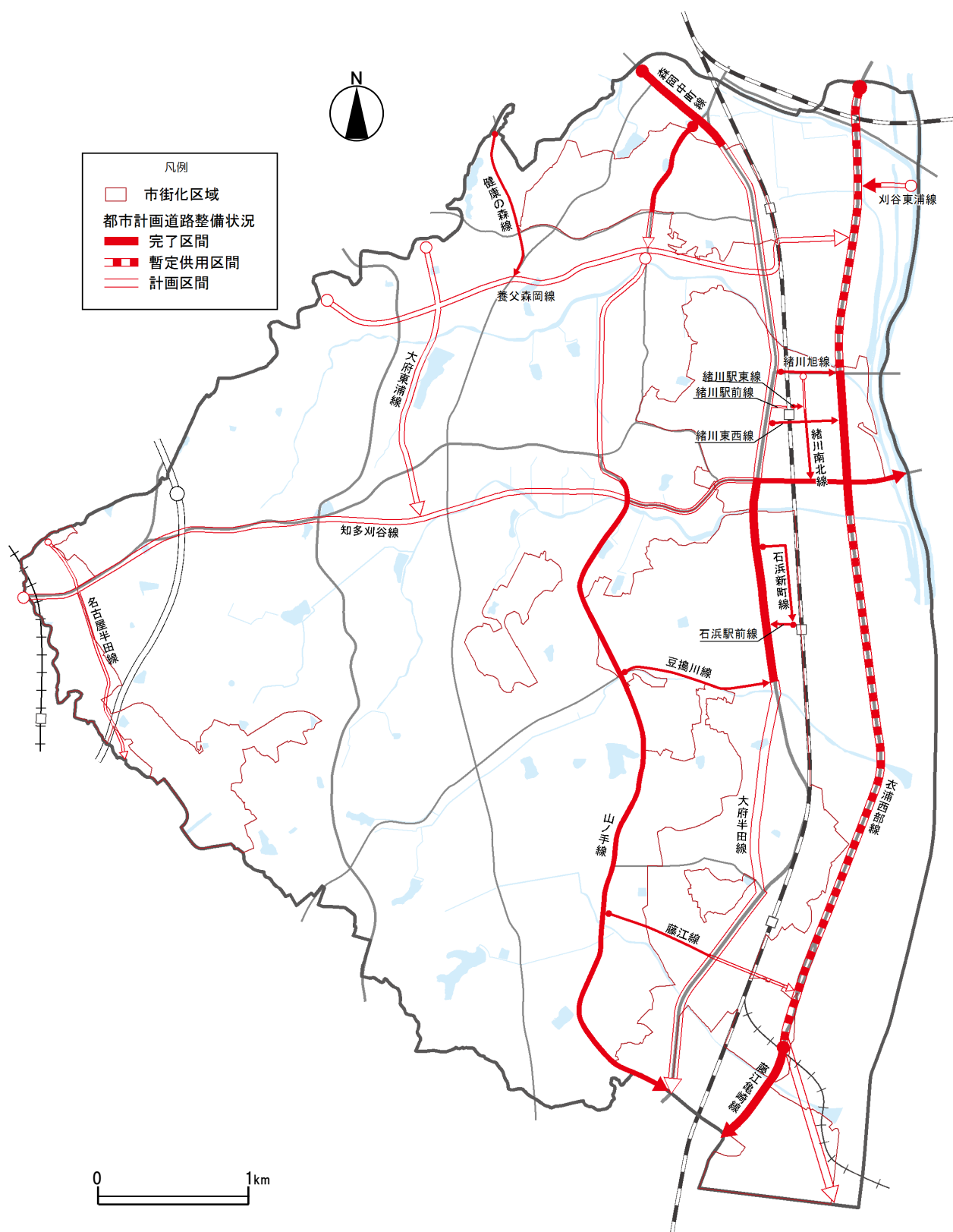


図. 都市計画道路の整備状況

②土地区画整理事業

○東浦町では、換地処分済、施行中あわせて16箇所、111haの市街地を土地区画整理事業により整備しています。

○今後も緒川地区において、住宅市街地の造成のための土地区画整理事業が予定されています。

	件数(件)	面積(ha)
換地処分済	13	82.2
組合施行	13	82.2
公共団体施行	-	-
施行中	3	29.2
組合施行	2	3.4
公共団体施行	1	25.8
事業予定	1	-
組合施行	1	-
公共団体施行	-	-

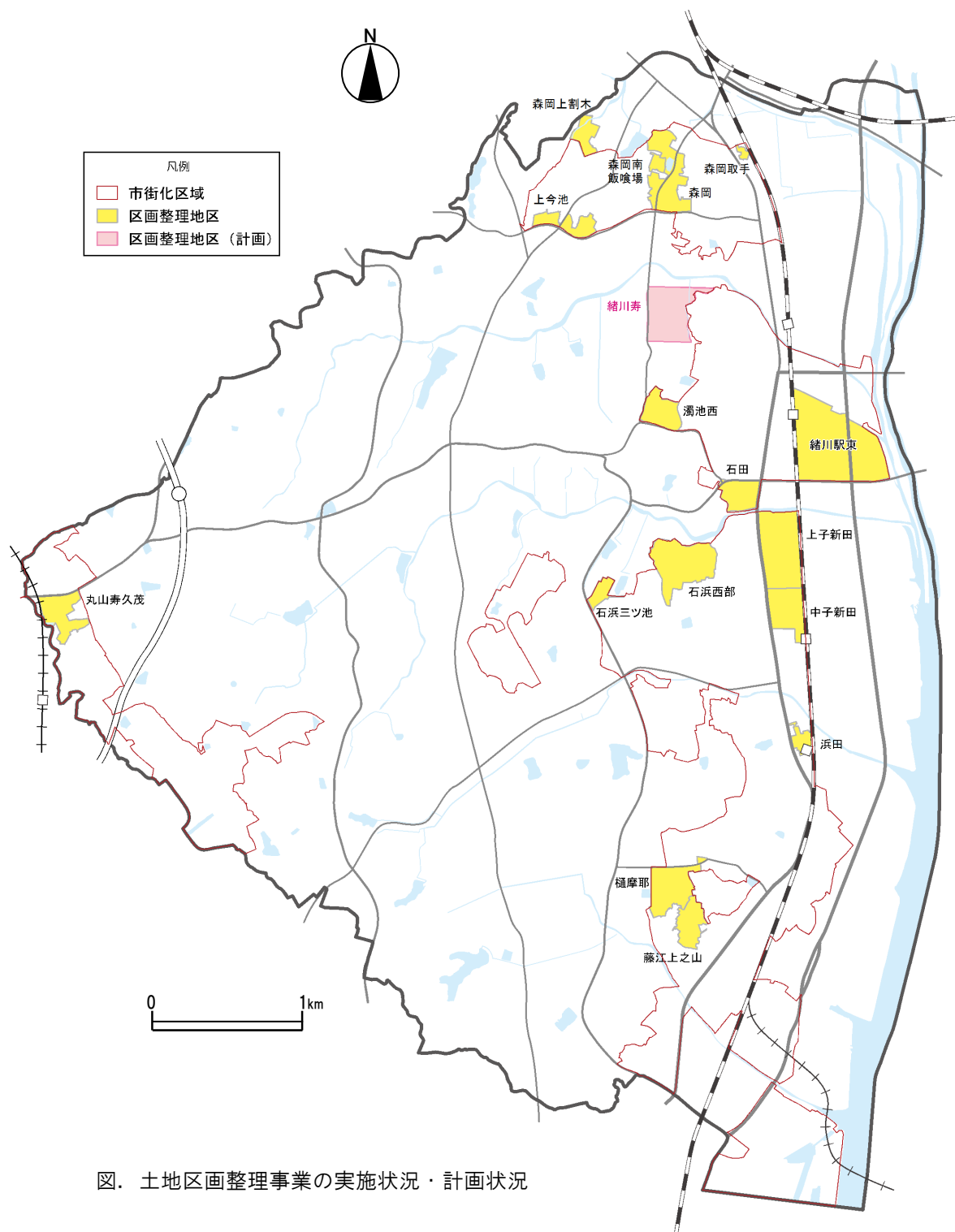


図. 土地区画整理事業の実施状況・計画状況

(9) 建物

①建物用途

○市街化区域の建物の用途は、住宅、共同住宅の割合が高く、比較的大規模な建物では工業施設・商業施設の割合が高くなっています。

○工業施設・家内工業施設は概ね各地区に立地しており、一方で商業施設は緒川駅東側及び国道 366 号沿道に主に集積しています。

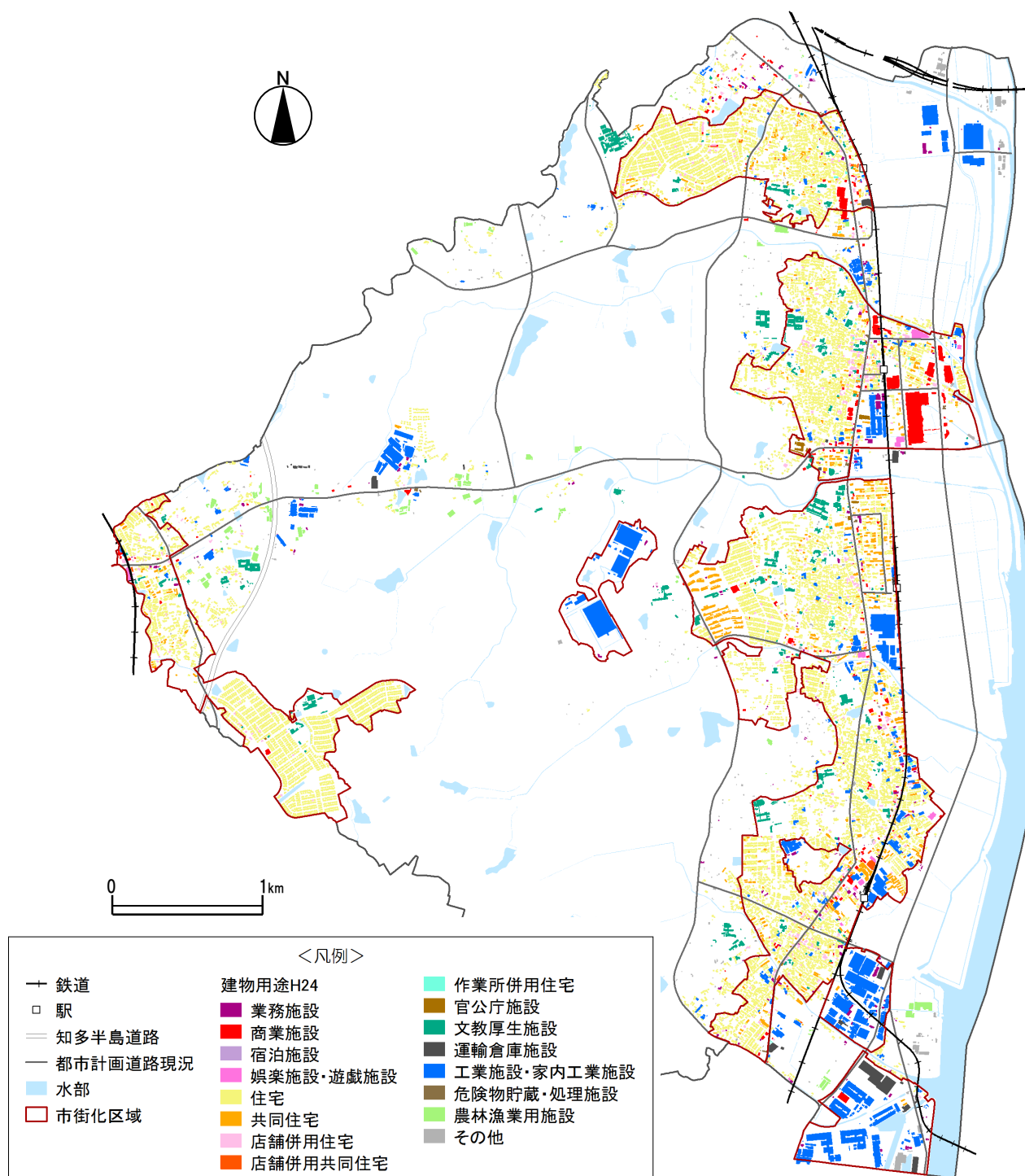


図. 建物用途の状況（資料：平成 24 年都市計画基礎調査）※市街化区域を中心とした調査

②建物高さ

○建物の階数は、1～2 階の低層建築物が中心となっています。

○6 階以上の建築物は、国立長寿医療研究センター、ジャパンディスプレイ工場の他は、マンション、商業ビルとなっています。

○低層住宅地の中に中高層建築物が立地する地区もあります。

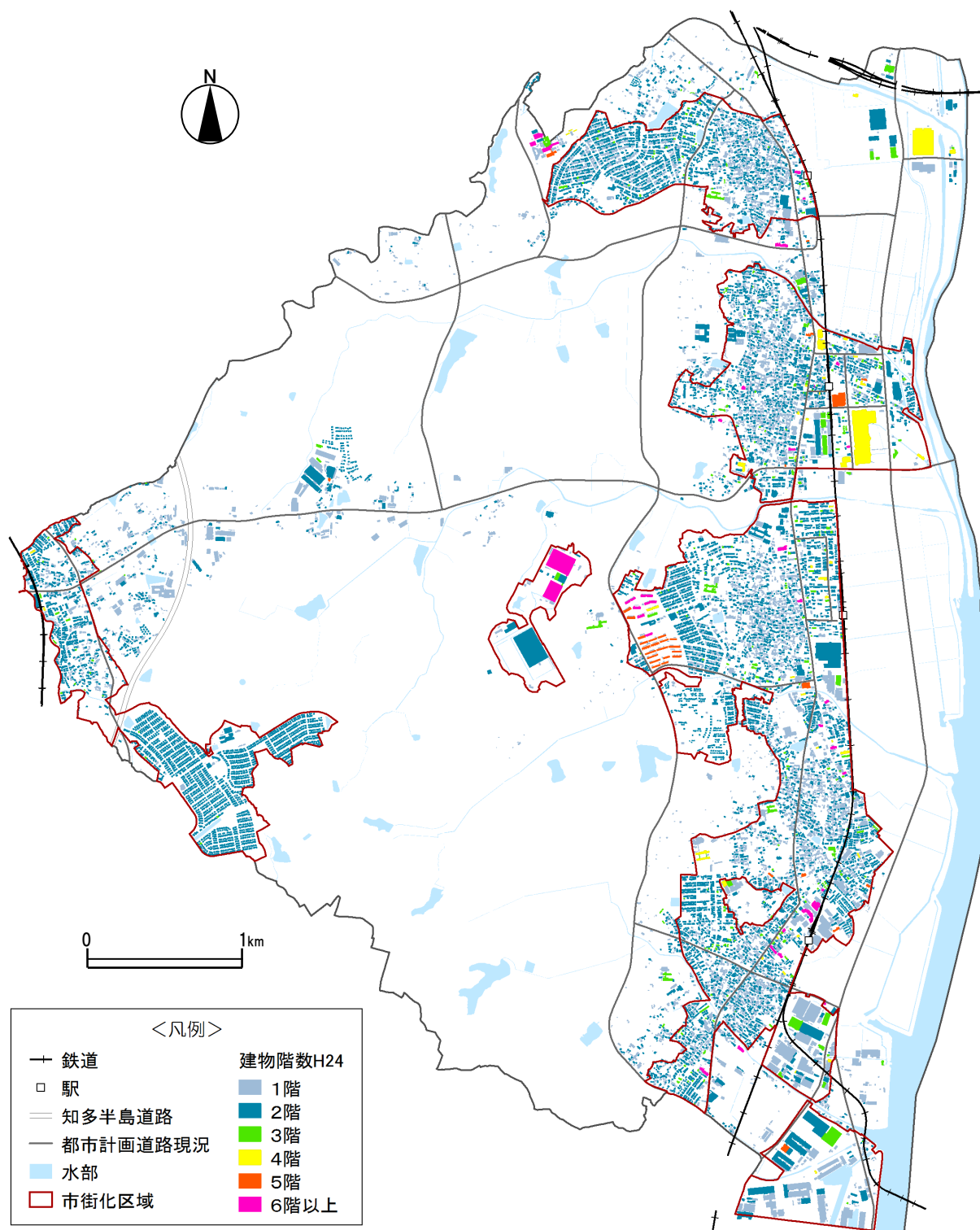


図. 建物高さの状況（資料：平成 24 年都市計画基礎調査）※市街化区域を中心とした調査

(10) 法規制

①都市計画（市街化区域・用途地域）

- 東浦町では、町全体の 24.6%が市街化区域、75.4%が市街化調整区域となっています。町の中央付近の里山・農地が広がる地域は市街化調整区域となっています。
- 住居系用途地域は全体の 17.3%となっており、第 1 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域が多くなっています。商業系用途は 1.4%、工業系用途は 5.9%となっています。
- 藤江地区の工業地域の一部（約 40ha）に特別工業地区を指定しており、秩序ある工業地区とするため、住宅・共同住宅の建築を条例により制限しています。

表. 東浦町の都市計画用途地域の状況

	面積(ha)	割合
都市計画区域	3,111.0	100.0%
市街化区域	765.5	24.6%
住居系用途	539.3	17.3%
第 1 種低層住居専用地域	98.5	3.2%
第 1 種中高層住居専用地域	216.5	7.0%
第 1 種住居地域	189.1	6.1%
第 2 種住居地域	4.1	0.1%
準住居地域	31.1	1.0%
商業系用途	42.4	1.4%
近隣商業地域	24.0	0.8%
商業地域	18.4	0.6%
工業系用途	183.8	5.9%
準工業地域	29.0	0.9%
工業地域	130.9	4.2%
工業専用地域	23.9	0.8%
市街化調整区域	2,345.5	75.4%

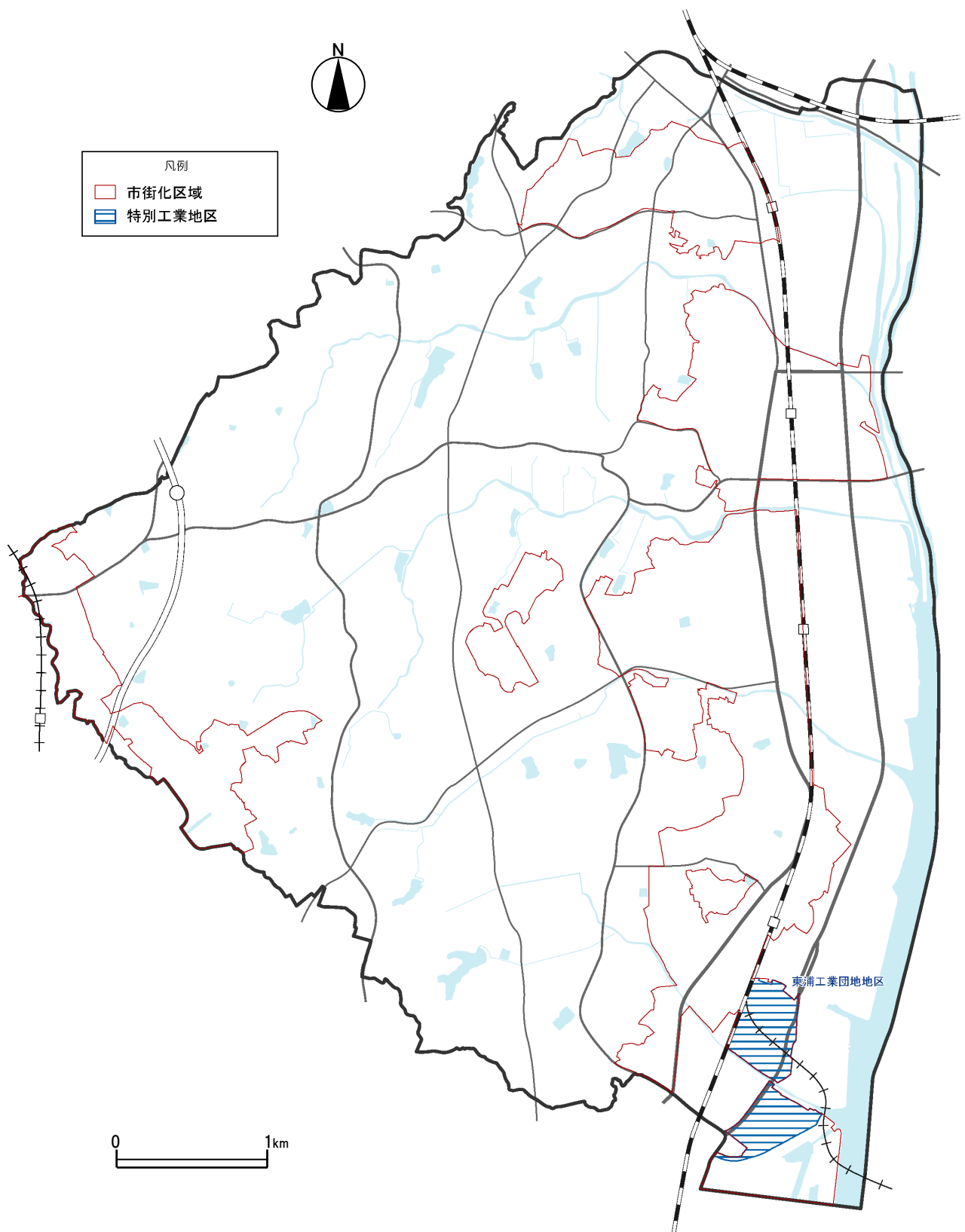
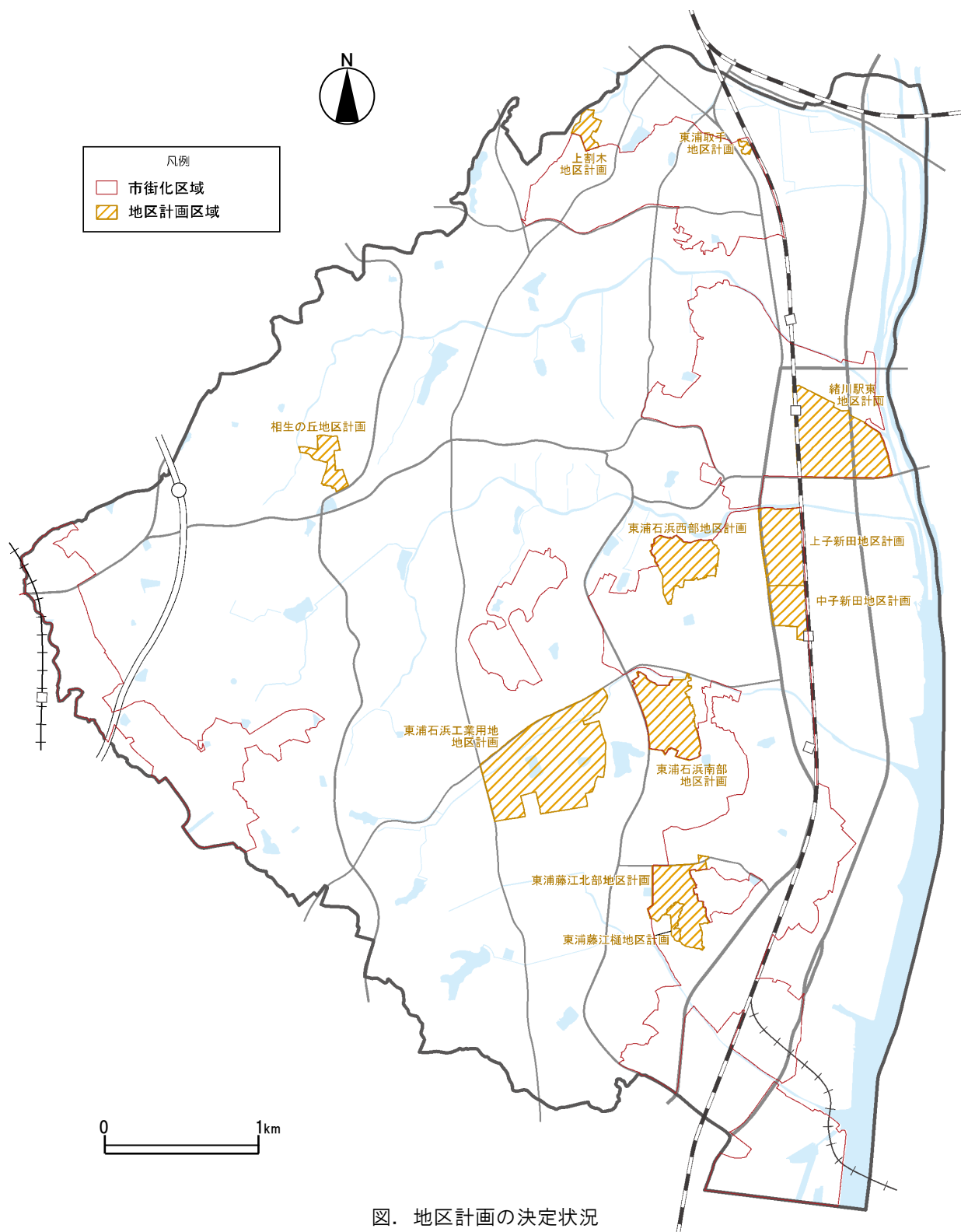


図. 特別工業地区の決定状況

②地区計画

- 東浦町では、土地区画整理事業区域、宅地開発事業区域を中心に、11 地区において地区計画を決定している。
- すべての地区計画で地区整備計画を決定しており、建築物等に関する事項については、地区により必要な項目の制限等を定めています。



図．地区計画の決定状況

表. 地区計画の決定状況

名称 (区域面積)		決定年月日 (変更)	地区計画のねらい	地区整備計画													
				地区施設	建築物等									土地利用	建築条例		
					用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ	形態意匠	垣さく				
東浦石浜西部 (12.2ha)		1994. 5. 25 (2010. 12. 24)	低層住宅を主体とした良好でゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る		●						●					●	
東浦藤江北部 (13.9ha)		1994. 5. 25 (2010. 12. 24)	低層住宅を主体とした良好でゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る		●						●					●	
東浦藤江樋 (1.6ha)		1996. 2. 2 (2010. 12. 24)	居住者の利便性、安全性の向上を図るため、道路を適正配置し整備を図る	●	●						●					●	
上子新田	A地区 (4.5ha)	1997. 4. 18 (2010. 12. 24)	鉄道に面した低中層住宅を主とした良好な居住環境の形成を図る		●						●					●	
	B地区 (6.8ha)		低層住宅を主体とした良好でゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る		●						●					●	
	C地区 (2.9ha)		幹線道路に面した地区で、自動車関連施設と関連した住居地域として沿道活性化及び地域の利便性増進を図る		●												●
中子新田	A地区 (2.2ha)	1999. 3. 31 (2010. 12. 24)	鉄道に面した低中層住宅を主とした良好な居住環境の形成を図る		●						●					●	
	B地区 (3.1ha)		低層住宅を主体とした良好でゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る		●						●					●	
	C地区 (2.2ha)		駅前道路に面した地区で、利用者が物品購入や飲食ができる店舗の立地増進を図る		●												●
緒川駅東	A地区 (13.3ha)	1999. 10. 1 (2010. 12. 24)	大規模商業施設、金融サービス施設を誘導し、広域的な商業業務の利便の増進を図る		●										●	●	
	B地区 (7.0ha)		生活関連サービス施設を誘導し、地域住民の利便性と周辺地区との調和を図る		●												●
	C地区 (2.6ha)		幹線道路に面し、沿道サービス施設と調和した住環境の形成を図る		●												●
	D地区 (5.1ha)		低層住宅を主体とした良好でゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る		●						●						●
	E地区 (1.8ha)		住宅と工場の共存を図りつつ、良好な環境形成と合理的な土地利用を図る		●												

名称 (区域面積)		決定年月日 (変更)	地区計画のねらい	地区整備計画											
				地区施設	建築物等								土地利用	建築 条例	
					用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ	形態意匠			垣さく
相生の丘	A地区 (3.3ha)	2008. 3. 14 (2010. 12. 24)	ゆとりとうるおいのある良好な居住環境を形成するため、戸建てによる土地利用を図る		●	●	●	●		●	●		●		●
	B地区 (1.8ha)		周辺環境と調和のとれた良好な居住環境を形成するため、戸建て住宅及び共同住宅による合理的な土地利用を図る。		●	●	●	●		●	●		●		●
東浦石浜工業用地 (48.3ha)		2009. 3. 3 (2012. 3. 1)	周辺の自然環境と住環境に配慮して優良な工業施設を誘導するとともに、ゆとりある工業地の形成と合理的な土地利用を図る。	●	●	●	●	●		●		●		●	●
東浦石浜南部	A地区 (16.5ha)	2009. 6. 4 (2010. 12. 24)	低層を主体とする良好な住宅市街地としてゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。	●	●	●	●	●		●	●		●		●
	●			●	●	●	●		●	●		●		●	
	●			●	●	●	●		●	●		●		●	
	●			●	●	●	●		●	●		●		●	
東浦取手 (0.5ha)		2013. 12. 17	周辺環境に配慮し、調和のとれた良好な市街地の形成を図る。					●					●		●
上割木 (2.9ha)		2014. 1. 21	周辺地域と一体となった良好な居住環境を形成する。	●	●	●	●	●		●	●		●		●

③開発許可（都市計画法）

○東浦町では、原則として、市街化区域では 500 m²を超える開発行為、市街化調整区域では面積に関わらずすべての開発行為に着手する前に、都市計画法に基づき知事の許可が必要になります。

○東浦町の開発許可件数は、平成 18～19 年度には年間 20 件程度でしたが、平成 22 年度以降は年間 10 件程度に減少しています。

○東浦町では、開発行為の多くが住宅のための開発となっています。

表. 東浦町における開発許可の推移（件、ha）（資料：土地に関する統計年報（愛知県））

	平成 18 年度		平成 19 年度		平成 20 年度		平成 21 年度		平成 22 年度		平成 23 年度	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
総数	21	9	19	24	17	18	15	19	9	5	11	1
市街化区域	9	3	6	0	5	1	5	1	2	1	6	0
住宅	8	3	6	0	4	0	5	1	1	1	6	0
工場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	1	0	-	-	1	0	-	-	1	1	-	-
市街化調整区域	12	6	13	28	12	18	10	17	7	3	5	0
住宅	10	6	10	23	6	17	10	17	4	0	4	0
工場	-	-	2	5	1	0	-	-	-	-	1	0
その他	2	0	1	0	5	1	-	-	3	3	-	-

※端数処理の関係で、合計値の合わない箇所がある。

③建築着工（建築基準法）

- 建築物を建築する際には建築基準法等への適合を確認するための建築確認申請、工事に着手する前には工事着手届を提出する必要があります。
- 東浦町の建築着工は、床面積で平成 17 年度の約 90,000 ㎡から、平成 22 年度には約 53,000 ㎡に減少しています。
- 住宅に関しては 40,000 ㎡程度で推移していますが、製造業や卸売・小売業については年度により増減が大きくなっています。

表. 用途別建築着工床面積の推移（㎡）（資料：建築着工統計）

	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度
総数	89,868	80,733	73,710	58,478	35,660	53,307
居住専用住宅	32,206	52,071	45,902	38,347	29,495	42,810
居住専用準住宅	-	-	-	48	-	-
居住産業併用	208	-	-	145	321	120
農林水産業用	470	-	-	1,848	-	90
鉱業、建設業用	0	-	49	3,278	39	443
製造業用	43,697	13,220	9,577	4,003	423	672
電気・ガス・熱供給・水道業用	489	-	1,140	-	-	-
情報通信業用	-	-	-	-	-	-
運輸業用	-	5,098	-	-	-	-
卸売・小売業用	524	4,191	5,379	3,082	300	393
金融・保険業用	-	-	-	-	-	-
不動産業用	-	-	-	-	-	-
飲食店、宿泊業用	-	-	-	125	119	243
医療、福祉用	-	2,282	305	2,817	206	5,081
教育、学習支援業用	-	16	-	2,380	-	143
その他サービス業用	8,715	2,789	9,089	911	4,549	3,312
公務用	3,559	1,066	2,269	1,318	56	-
他に分類されない建築物	-	-	-	176	152	-

③農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律）・農地転用（農地法）

- 市街化調整区域のうち 2,191ha が農業振興地域に指定されています。また、約 1,069ha は農用地区域に指定されています。
- 農地を他の用途に転用する場合には、市街化区域においては農業委員会への届出、市街化調整区域においては農業委員会への許可が必要になります。
- 東浦町における農地転用は、平成 19 年には年間 20ha でしたが、平成 23 年には年間 4ha に減少しています。
- 農地転用の目的としては、住宅用地、その他の建物施設用地が中心になっています。

表．東浦町の農業振興地域及び農用地の状況
（農業振興地域の整備に関する法律）

	面積(ha)
農業振興地域	2,191
現況農用地等	972
その他	1,219
農用地区域	1,069
現況農用地等	886
現況山林原野	183
その他	0

表．農地転用面積の推移（ha）（資料：土地に関する統計年報（愛知県））

	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年
総数	9	20	7	5	3	4
住宅用地	6	13	2	2	1	2
鉱工業用地	1	3	1	－	－	0
学校用地	－	－	－	－	－	－
公園運動場用地	－	－	－	－	－	－
鉄道道路水路敷等	－	－	0	－	0	－
その他の建物施設用地	3	4	4	3	2	2
植林	－	－	－	－	－	－
その他	－	－	－	0	0	－

※端数処理の関係で、合計値の合わない箇所がある。

＜その他の法規制の状況＞

■地域森林計画 対象森林面積（森林法）

	面積(ha)
地域森林計画対象森林面積	138
人工林	27
天然林	101
その他	10

■保安林（森林法） 40ha

土砂流出防備保安林 35ha 保健保安林 5ha

■河川保全区域（河川法） 8ha

■海岸保全区域（海岸法） 40ha

■砂防指定地（砂防法） 927ha

■土砂災害警戒区域（土砂災害防止法） 2ヶ所

（うち1ヶ所は、土砂災害特別警戒区域）

■急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

3箇所 合計 1ha

■宅地造成工事規制区域（宅地造成工事等規制法） 1,808ha

■災害危険区域（建築基準法） 3箇所 合計 1ha