

第1号議案

令和5年（2023年）5月25日付け都第21号知多都市計画用途地域の変更
について

令和5年（2023年）5月25日提出

東海市都市計画審議会会長

都第21号

令和5年（2023年）5月25日

東海市都市計画審議会会長 様

東 海 市

代表者 東海市長 花 田 勝 重

知多都市計画用途地域の変更について（付議）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、東海市都市計画審議会に付議します。

知多都市計画用途地域の変更（東海市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 13 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	(8.6%)
	約 139 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	(91.4%)
	小 計 約 152 ha			—	—		5.0%
第二種低層住居専用地域	約 1.9 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.1%
第一種中高層住居専用地域	約 456 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	(70.1%)
	約 195 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(29.9%)
	小 計 約 651 ha						21.2%
第二種中高層住居専用地域	約 0.6 ha	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域	約 479 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.6%
第二種住居地域	約 82 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
準住居地域	約 24 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.8%
近隣商業地域	約 84 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	(88.2%)
	約 11 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	(11.8%)
	小 計 約 95 ha						3.1%
商業地域	約 16 ha	40/10以下	—	—	—	—	0.5%
準工業地域	約 104 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.4%
工業地域	約 185 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0%
工業専用地域	約 1,275 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	41.6%
合 計	約 3,066 ha			—	—		100.0%

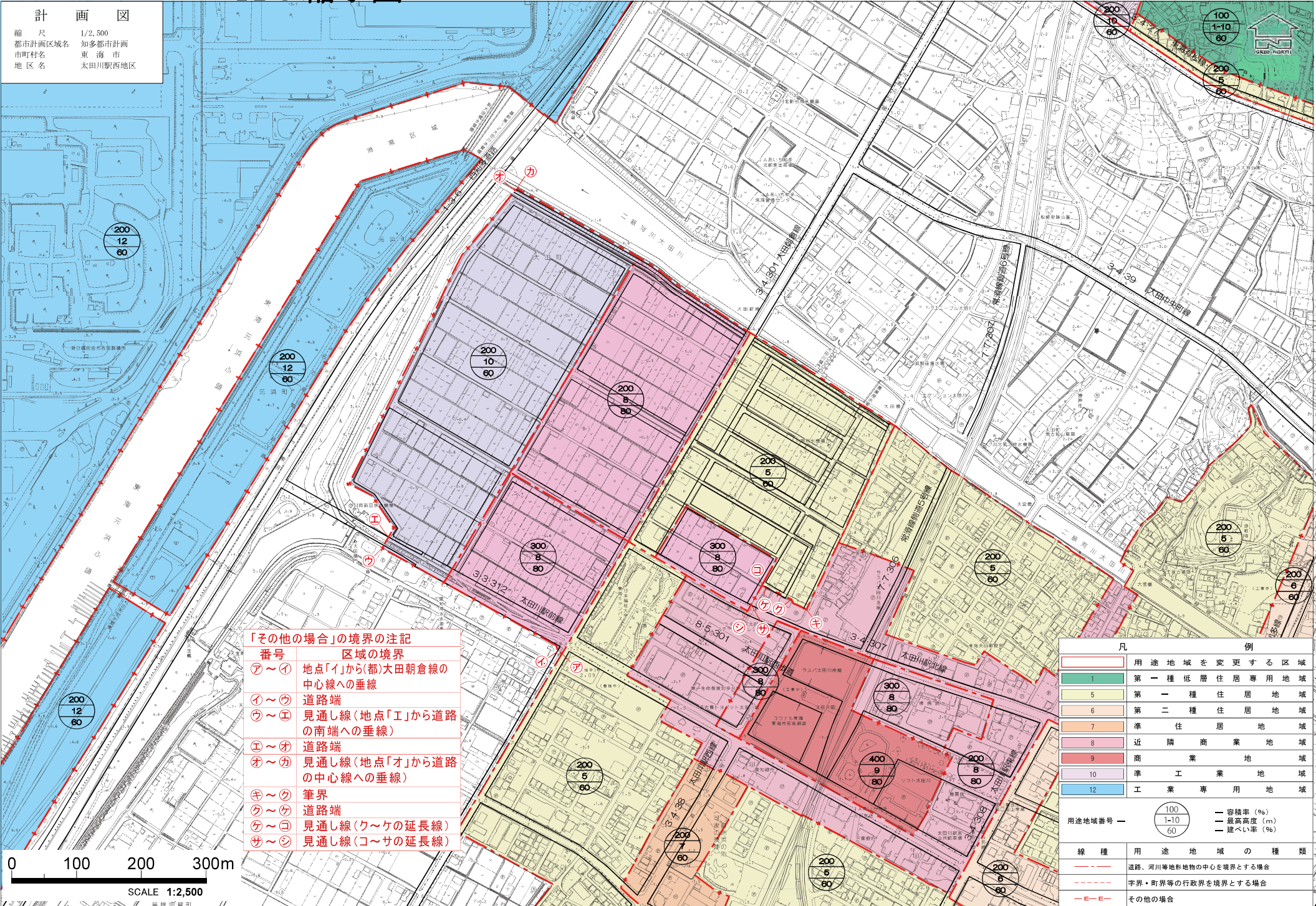
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

東海太田川駅西地区は、土地区画整理事業の進捗に伴い、事業計画に沿った適切な土地利用実現のための規制・誘導を図る必要があることから、用途地域を変更するものです。

A 3 縮小図

計画図
縮尺 1/2,500
都市計画区域名 知多都市計画
市町村名 東海市
地区名 太田川駅西地区



「その他の場合」の境界の注記

番号	区域の境界
ア～イ	地点「イ」から(都)大田朝倉線の中心線への垂線
イ～ロ	道路端
ロ～ハ	見通し線(地点「エ」から道路の南端への垂線)
ハ～ニ	道路端
ニ～ホ	見通し線(地点「オ」から道路の中心線への垂線)
ホ～ヘ	筆界
ヘ～ト	道路端
ト～チ	見通し線(ク～ケの延長線)
チ～リ	見通し線(コ～サの延長線)

凡 例	
	用途地域を変更する区域
	第一種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業専用地域
用途地域番号	 — 容積率(%) — 最高高度(m) — 建ぺい率(%)
線 種	
	道路、河川等地形地物の中心を境界とする場合
	学区・町界等の行政区界を境界とする場合
	その他の場合

0 100 200 300m
SCALE 1:2,500

知多都市計画用途地域の変更

理 由 書

理由書

【 太田川駅西地区 】

1. 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	備考
変更前	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	最終告示 平成31年3月29日 告示
変更後	第一種住居地域	200%	60%	-	
	準工業地域	200%	60%		
	近隣商業地域	200%	80%		
	近隣商業地域	300%	80%		

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

知多都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定）において、都市づくりの基本理念として「中部国際空港をはじめとする国際的・広域的な交流拠点と他地域を結ぶ広域交通体系を活かし、臨海部の工業や南部の豊富な自然環境に支えられた観光・農業等の特色ある産業が充実する都市づくりを進めます。」「名古屋市に近接した利便性の高い住居環境と南部の自然海岸や丘陵地等の緑豊かで魅力ある居住環境を兼ね備えた都市づくりを進めます。」（p. 知多-16参照）としており、目指す都市の姿（将来都市像）の内、①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた将来都市像として「主要な鉄道駅周辺などにおいては便利で生活に必要な都市機能が集積し、地域の生活を支えています。」（p. 知多-16参照）を挙げています。

また、東海市都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）では、『ひと 夢 つなぐ 安心未来都市づくり』を都市づくりの理念に、都市づくりの目標として「安心・安全で、心地よく暮らせる都市づくり」「自家用車に過度に頼らないで暮らせる都市づくり」「市民の健康で元気な暮らしを支える都市づくり」「人と人、人とまちの交流を深める文化の香る都市づくり」「活力を生み、持続的な発展を支える都市づくり」を目指すこととしています。（P19～21 I 参照）

その中で、当該地区は将来都市構造において「広域交流拠点」に位置づけられており、隣接する都市拠点との連携・役割分担の下で都市全体の活力・にぎわいの向上に資する多様な施設の立地誘導を図ることとしています。（P124 No.8 3(2)参照）

3. 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区では、東海太田川駅西土地区画整理事業による市街地開発事業に備えるため、現在、第一種低層住居専用地域（容積率50%、建蔽率30%）が指定されています。今般、当該事業の進捗に伴い、土地区画整理事業の事業計画に沿った適切な土地利用規制が必要となるため、用途地域を変更するものです。

4. 当該都市計画の妥当性

（1）位置

当該地区は、名古屋鉄道太田川駅及び都市計画道路西知多道路の加家インターチェンジ及び横須賀インターチェンジから概ね1km圏内であるとともに、さらに、都市計画道路西知多道路の大田インターチェンジからも概ね1km圏内という交通利便性の高い地区であるため、鉄道駅周辺における自転車や徒歩を主体とする生活圏の構築や、名古屋鉄道太田川駅周辺における都市拠点づくりと、広域交通体系による利便性を活かした新たな産業・物流拠点や都市拠点と連携した広域的な交流拠点を形成するのに適した地区であり、位置は妥当です。

（2）区域

当該地区は、区域の北側は河川管理用道路の中心線、東側は国道247号線の道路中心線（土地区画整理事業の区域界）、南側は道路区域界となる筆界、西側は道路端（遊水池界）とした明確な区域境界となっており、区域は妥当です。

（3）規模

当該地区は、土地区画整理事業により都市基盤施設整備が行われる住居系及び産業系市街地を対象としており、規模は妥当です。

（4）施設の配置等

当該地区は、第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）、準工業地域（容積率200%、建蔽率60%）、近隣商業地域（容積率200%、建蔽率80%及び容積率300%、建蔽率80%）に変更することにより、周辺住宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した市街地形成を図るものです。ここで、近隣商業地域における容積率300%は、太田川駅周辺土地区画整理事業に隣接し、交通の東西軸となる（都）太田川駅前線及び（都）太田川

駅北線の沿道等で、土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備される街区に対して適用します。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。