

# 名和駅西地区における 知多都市計画用途地域の変更等の説明会

東海市役所 都市計画課  
令和6年6月2日(日)

---

※ 説明の内容は令和6年6月2日現在の案であり、今後の手続きの過程で修正等を行う場合があります。

### 都市計画法第16条第1項に基づく説明会

「都道府県又は市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」

(都市計画法第16条第1項)

# 名和駅西地区における 知多都市計画用途地域の変更等について

## 1. 説明事項

### (1) 名和駅西地区のまちづくりについて

### (2) 都市計画変更する案件について

- ① 用途地域の変更（市決定）
- ② 準防火地域の変更（市決定）
- ③ 地区計画の変更（市決定）

### (3) 今後のスケジュールについて

## 2. 質疑・応答

# **(1) 名和駅西地区のまちづくりについて**

---





# (1) 名和駅西地区のまちづくりについて

## 第7次東海市総合計画(令和6年3月策定)

### 将来の都市像

「ともにつながり 笑顔と希望あふれるまち とうかい」

市の都市計画に関する基本的な方針(都市計画法第18条の2)

### 「東海市都市計画マスタープラン」

#### 交通拠点

- 高齢者をはじめ、だれもが快適に移動できる交通環境の整備を図る。

#### まちづくりの方針

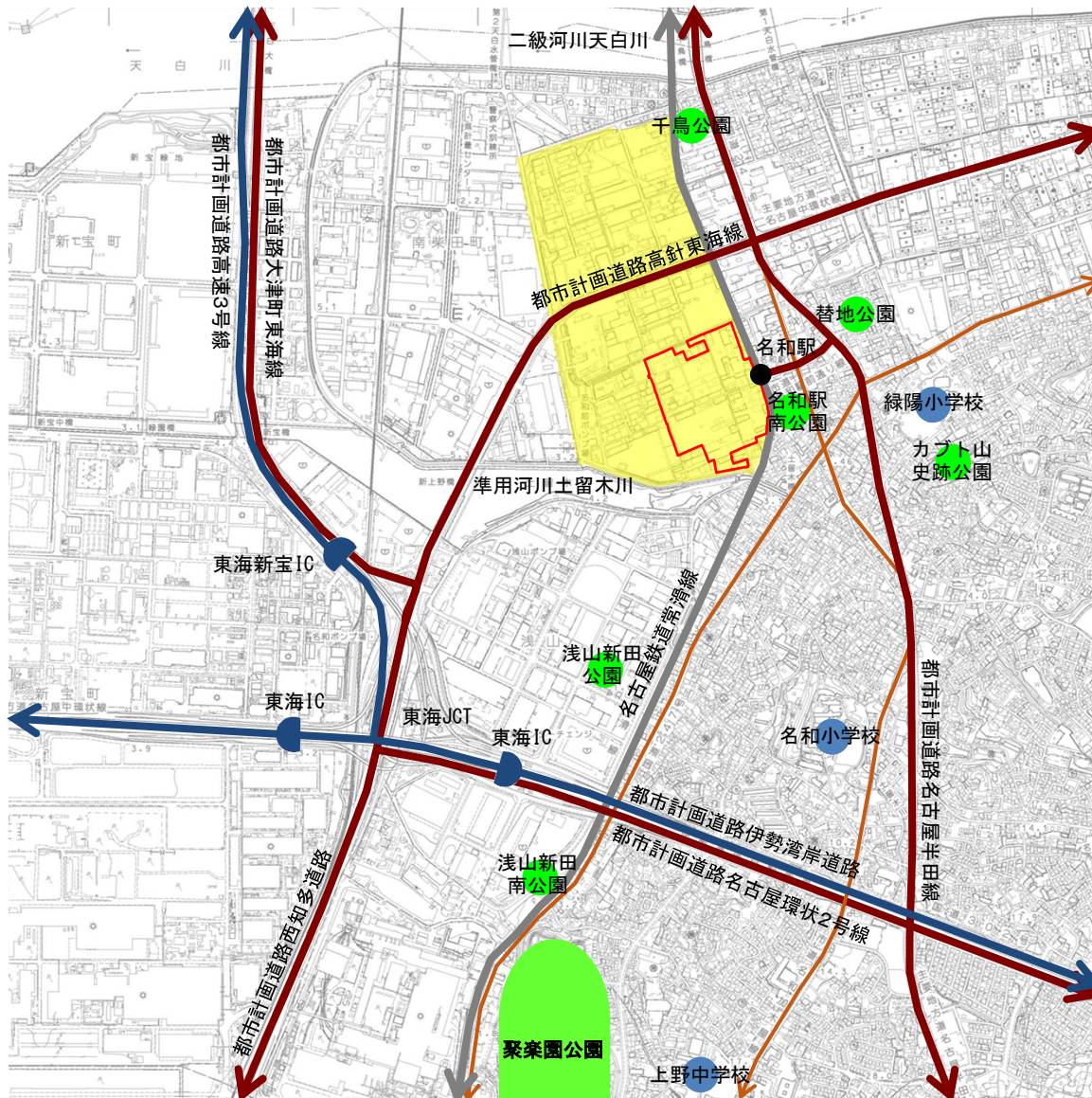
- 民間活力を活用した産業機能の立地誘導、職住近接のまちづくりによる産業や物流の集積に向け、用途地域を見直し、市街地の形成を促進する。





# (1) 名和駅西地区のまちづくりについて

## ● 名和駅西地区周辺の状況



- 地区東側を名鉄常滑線と、南側を準用河川土留木川に接し、名鉄常滑線名和駅に近接した地区
- 都市計画道路高針東海線、都市計画道路伊勢湾岸道路、都市計画道路西知多道路等に近接し、広域交通の結節点となっている地区
- 令和4年3月 名和駅西地区計画決定(約45.4ha)
- 令和4年11月より、東海名和駅西土地区画整理事業施行

● 小学校・中学校

● 駅

● 公園

■ 地区計画区域

□ 土地区画整理事業施行区域

## (2) 都市計画変更する案件について

---

### ① 用途地域の変更(市決定)

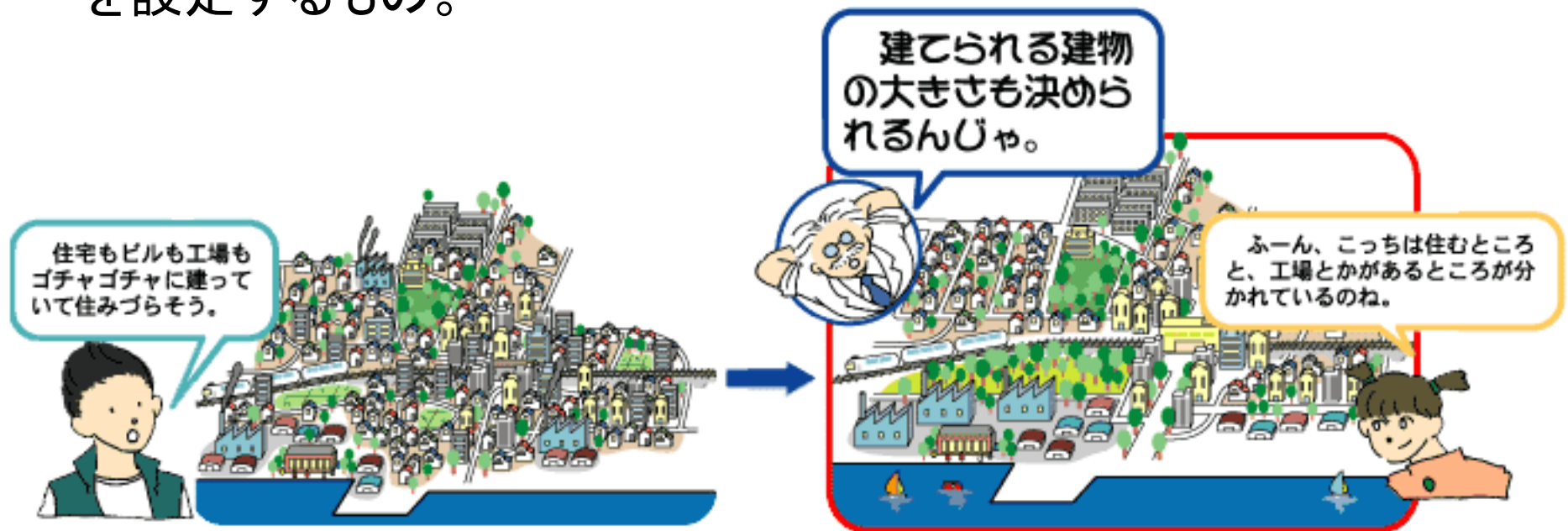
② 準防火地域の変更 (市決定)

③ 地区計画の変更 (市決定)

# ①用途地域の変更（市決定）

用途地域とは・・・

- 都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配置すること等により、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定するもの。



(出典:国交省HP)



# ①用途地域の変更（市決定）

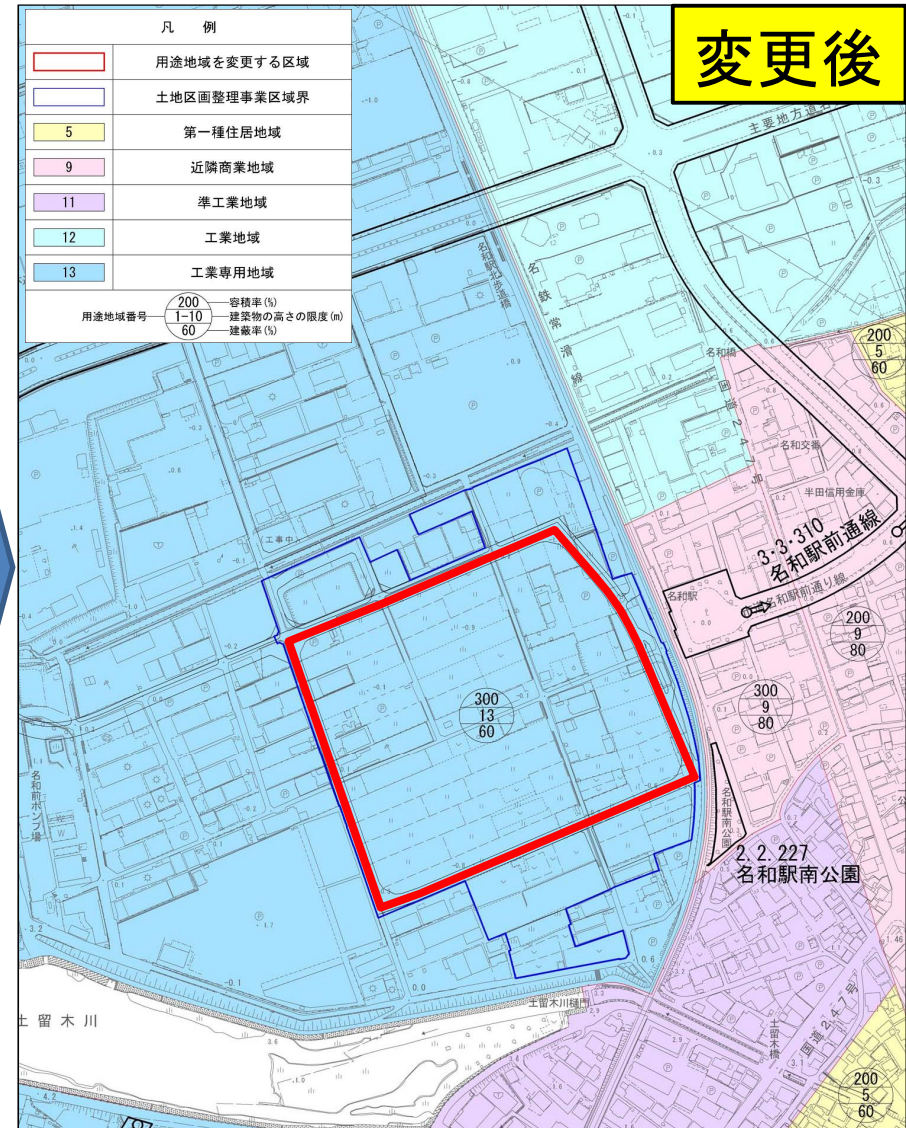
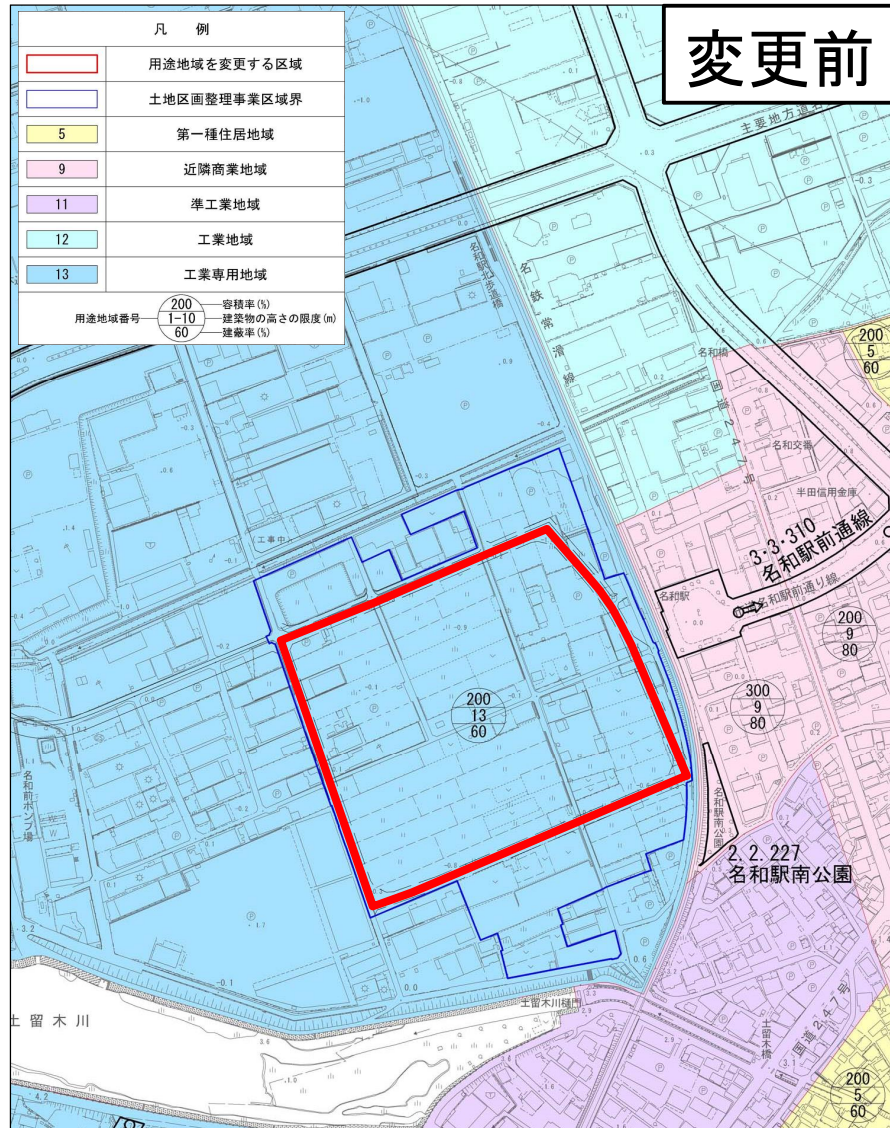
●用途地域ごとに、建築することができる建築物又は建築してはならない建築物の用途が建築基準法に規定されています。



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利便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。
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。
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。住宅やお店などは建てられますが、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。

用途地域のイメージ  
(出典:国交省HP)

# ①用途地域の変更（市決定）





# ①用途地域の変更（市決定）

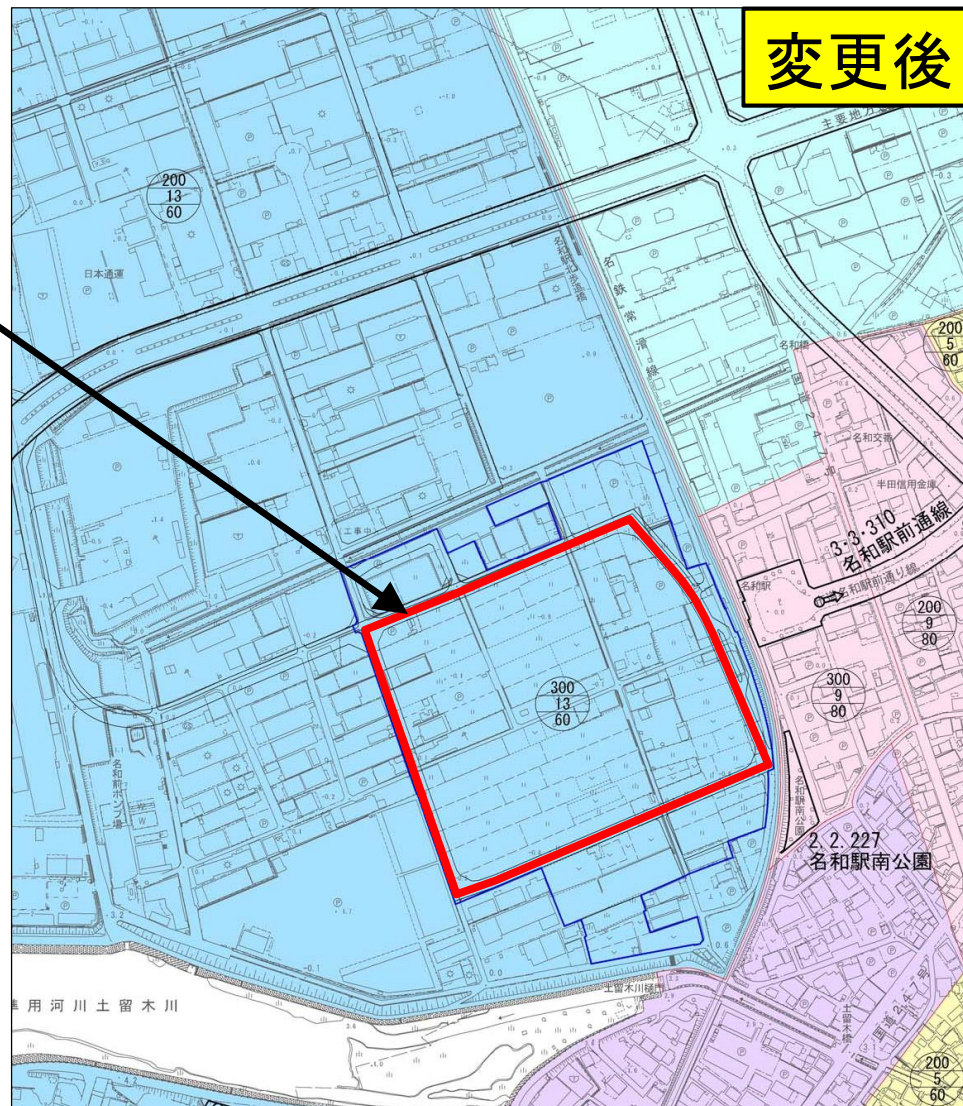
## 名和駅西地区の用途地域について

産業や物流の集積を図る市街地形成を促進するため、土地の高度利用を図る地区(5.29ha)

変更前:工業専用地域  
容積率200%、建蔽率60%

変更後:工業専用地域  
容積率300%、建蔽率60%

凡 例	
	用途地域を変更する区域
	土地区画整理事業区域界
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
用途地域番号	 容積率(%) 1-10 建築物の高さの限度(m) 60 建蔽率(%)





## (2) 都市計画変更する案件について

---

① 用途地域の変更（市決定）

**② 準防火地域の変更（市決定）**

③ 地区計画の変更（市決定）

## ②準防火地域の変更（市決定）

準防火地域とは・・・


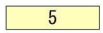

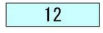
- 市街化における火災の危険を防除するために定める地区
- 規制は、建築基準法第61条から第67条までの規程により定められている
  - 一定の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物にする
  - 建築物の屋根、外壁の開口部、外壁について、防火構造にする

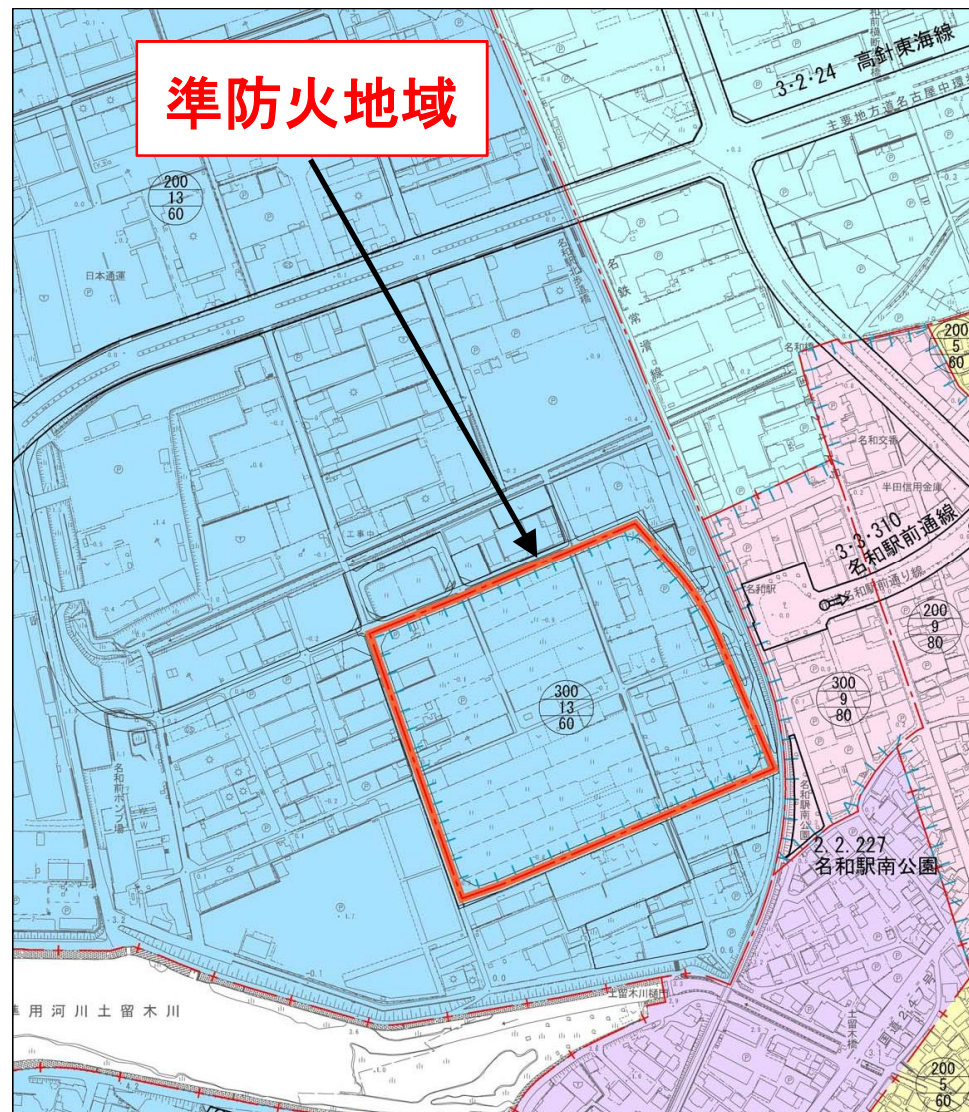
等

## ②準防火地域の変更（市決定）

### 準防火地域について

- 準防火地域は近隣商業地域及び工業専用地域（容積率300%）に指定されます
- 区域は、今回工業専用地域（容積率を300%）に変更する約5.29haが加わり、市内全域では約100.19haとなります

凡 例	
	準防火地域を変更する区域
	準防火地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域



## (2) 都市計画変更する案件について

---

- ① 用途地域の変更（市決定）
- ② 準防火地域の変更（市決定）
- ③ 地区計画の変更(市決定)**

### ③地区計画の変更（市決定）

地区計画とは・・・

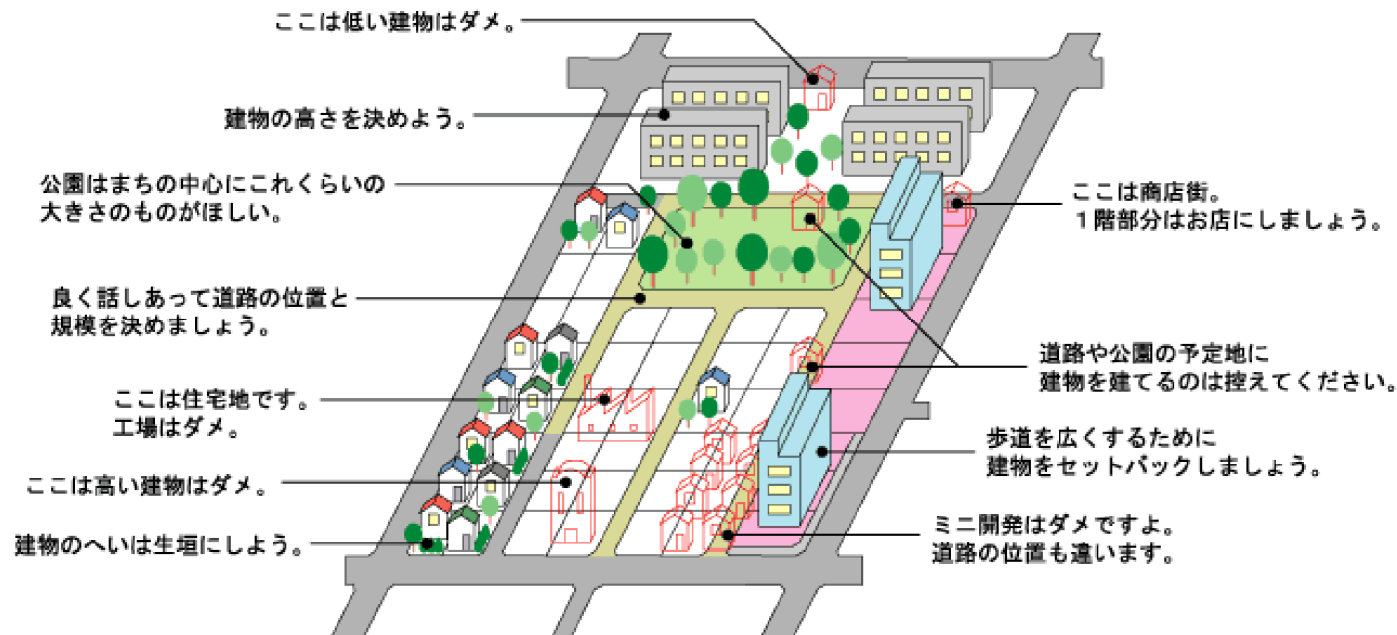
- 地区の特性にふさわしい良好な環境を形成するために、**道路等の公共施設の配置等を計画的に誘導する有効な都市計画**

#### ● 地区計画の効果

道路等を地区施設として位置付ける

地区内道路網の形成及び  
狭小な道路の改善を図る

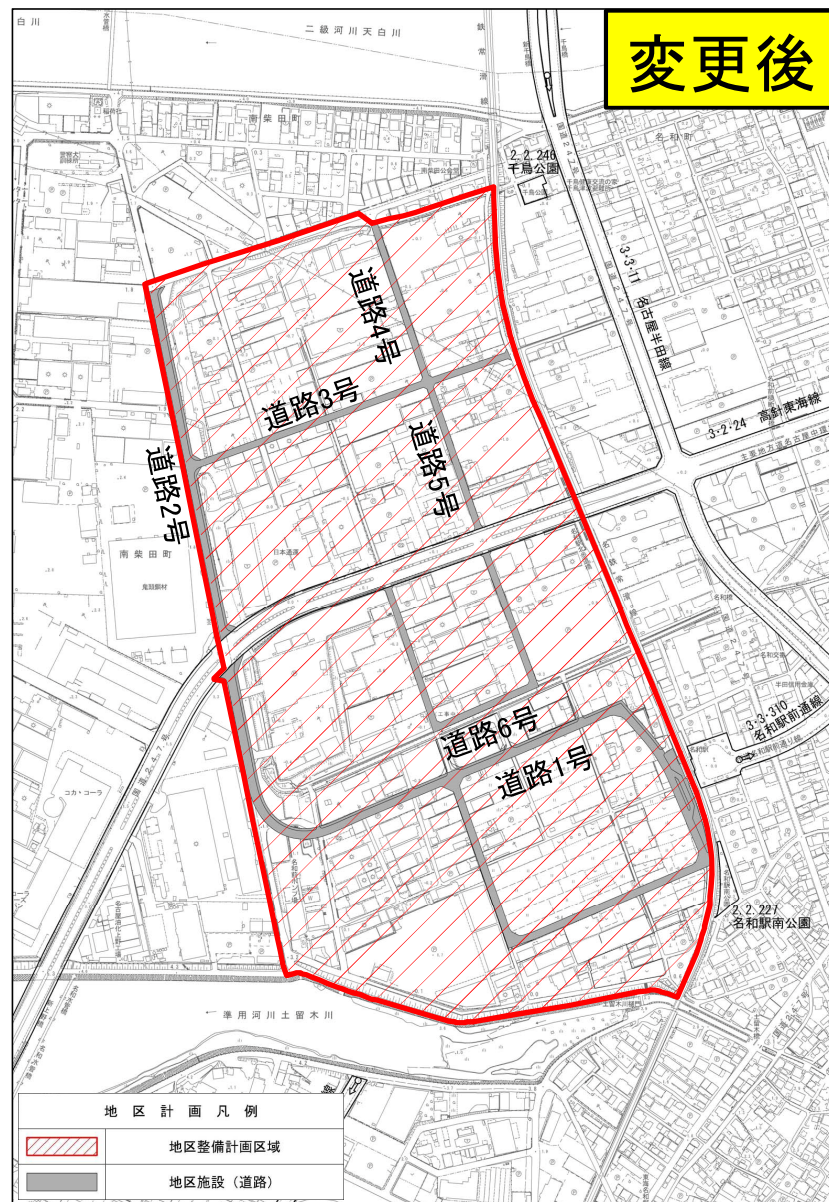
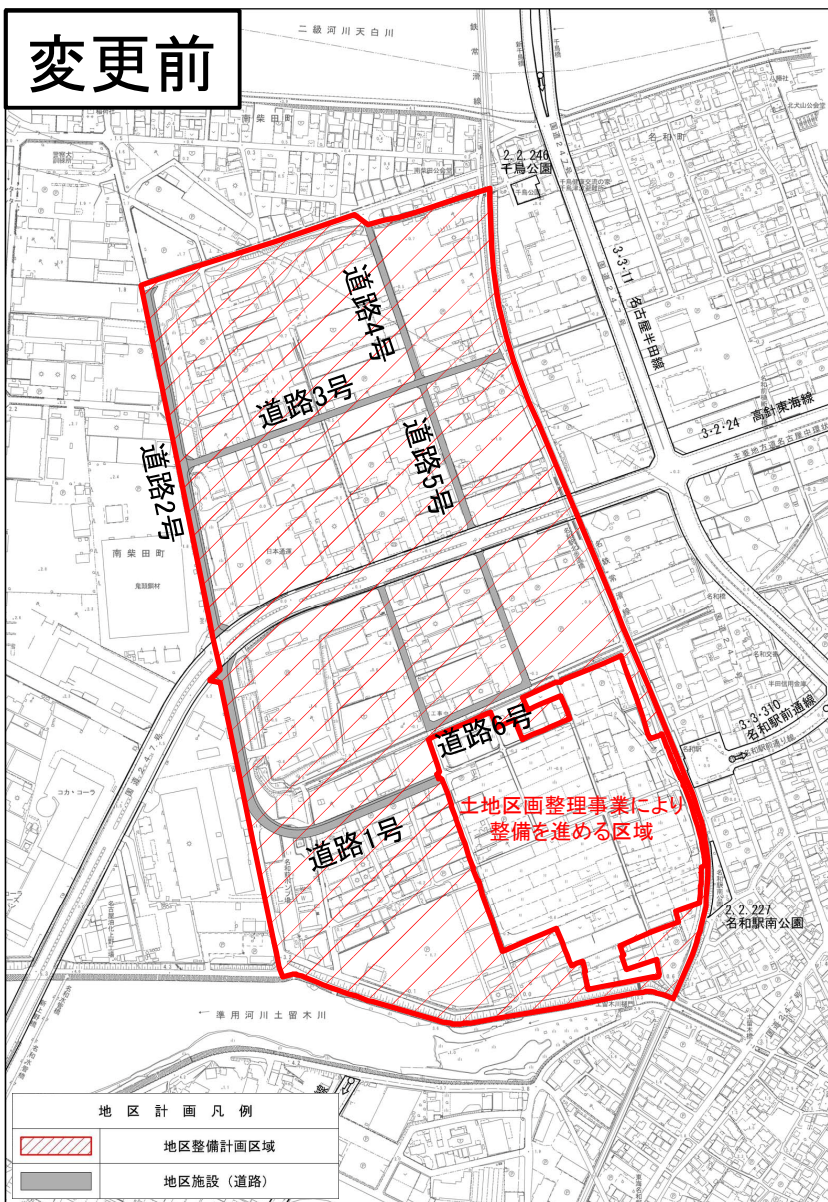
- ・ 高針東海線へのアクセス性向上
- ・ 防災上の安全性の確保



地区計画イメージ図（出典 国土交通省HP）

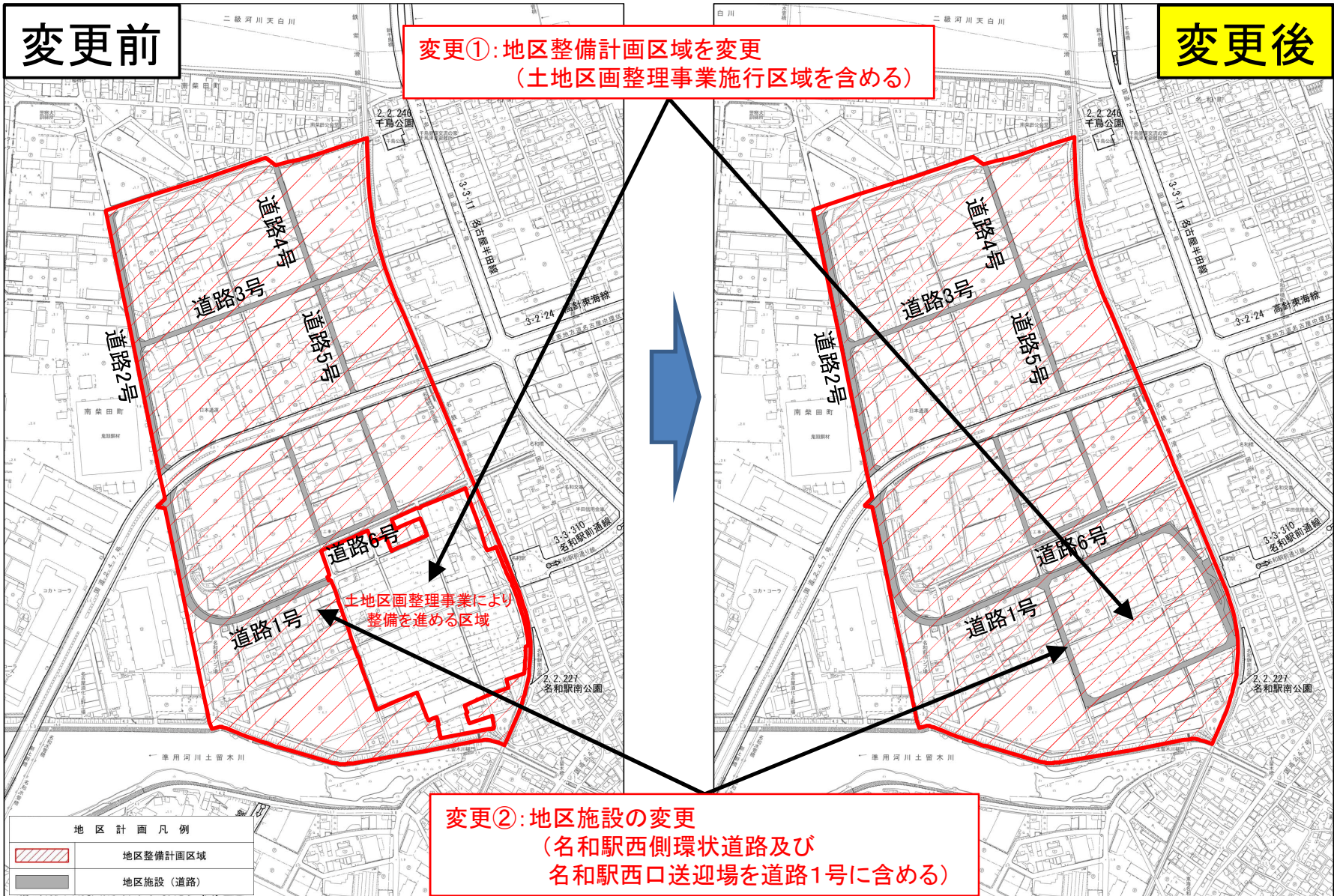


# ③地区計画の変更（市決定）





# ③地区計画の変更（市決定）



### ③地区計画の変更（市決定）

#### 名和駅西地区計画（新旧対照表）

	新	旧
名 称	名和駅西地区計画	名和駅西地区計画
位 置	東海市名和町二番割下、三番割下、五番割、五ノ横物の各全部 東海市名和町背戸田、下新屋敷、一番割中、一番割下、二番割中、三番割中、四番割、汐田西の各一部	東海市名和町二番割下、三番割下、五番割、五ノ横物の各全部 東海市名和町背戸田、下新屋敷、一番割中、一番割下、二番割中、三番割中、四番割、汐田西の各一部
面 積	約45.4ha	約45.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は市の北部に位置し、東側を名鉄常滑線と、南側を準用河川土留木川に接している地区である。</p> <p>本地区は、名和駅へのアクセスを含めた地区内道路網の形成及び狭小な道路の改善を図り、もって工業専用地域として相応しい土地利用による、産業の振興と秩序ある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	<p>本地区は市の北部に位置し、東側を名鉄常滑線と、南側を準用河川土留木川に接している地区である。</p> <p>本地区は、名和駅へのアクセスを含めた地区内道路網の形成及び狭小な道路の改善を図り、もって工業専用地域として相応しい土地利用による、産業の振興と秩序ある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>



### ③地区計画の変更（市決定）

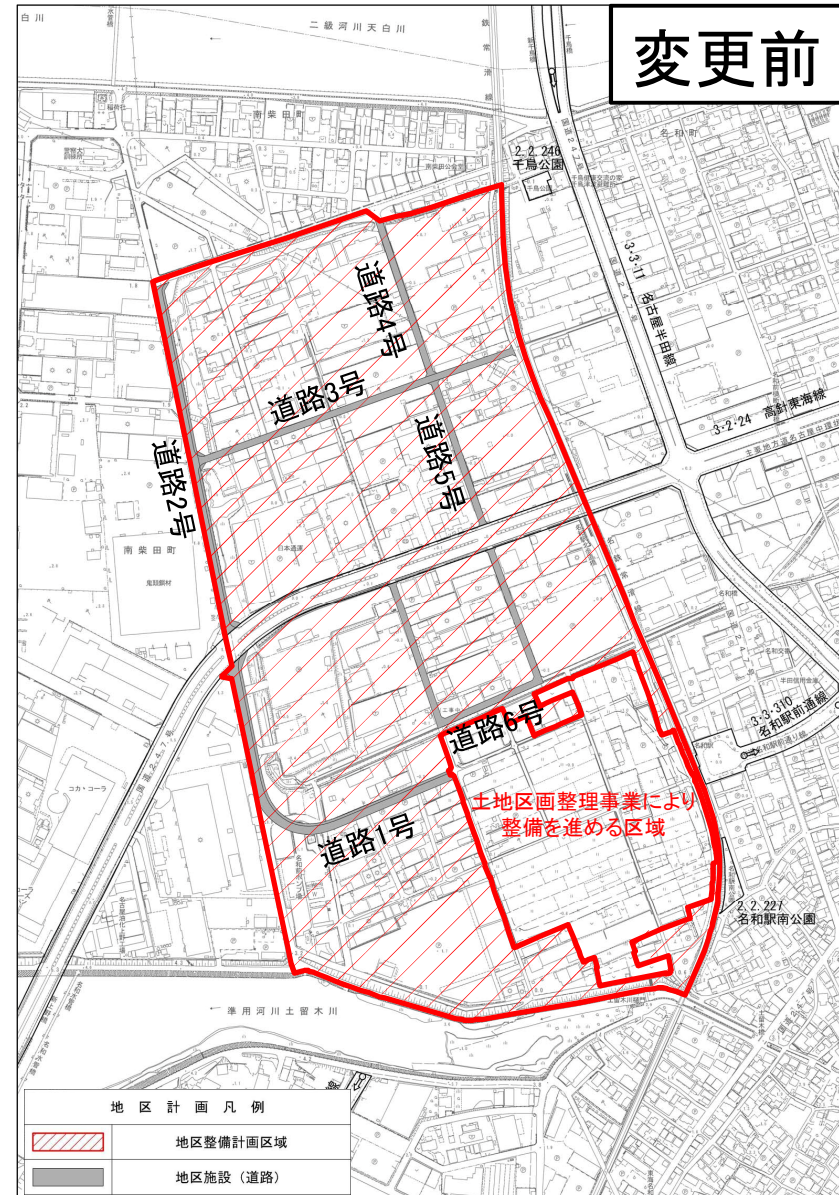
#### 名和駅西地区計画（新旧対照表）

		新	旧
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<u>産業機能の立地誘導及び産業や物流の集積に向けた市街地の形成を図る。</u>	<u>産業・物流拠点とし相応しい良好な工業地の形成を図る。</u>
	地区施設の整備方針	地区内道路網を形成する主要な道路の整備を図るとともに、既存の道路を有効に生かしながら円滑な交通処理を図る。	地区内道路網を形成する主要な道路の整備を図るとともに、既存の道路を有効に生かしながら円滑な交通処理を図る。 <u>なお、土地区画整理事業により整備を進める区域は、地区整備計画区域外とする。</u>
	建築物等の整備の方針	本地区は用途地域の制限により適正な土地利用を図ることができるため、建築物等の整備の方針は定めない。	本地区は用途地域の制限により適正な土地利用を図ることができるため、建築物等の整備の方針は定めない。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<u>周辺の生活環境の配慮や地球温暖化対策を推進するため、沿道緑化や壁面緑化などの敷地内緑化を推進し、積極的な緑の保全・創出をするなどにより環境負荷の低減に努め、良好な都市環境の形成を図る。</u>	<u>名和駅西口へのアクセス機能を担う環状道路(破線)については、産業・物流拠点の形成として必要な機能を担うことから、本地区計画による都市基盤の整備と合わせた整備に努める。</u>

### ③地区計画の変更（市決定）

#### 名和駅西地区計画（変更前）

地区整備計画		道路		備考
		道路番号	幅員	
地区施設の配置及び規模	道路1号	12.0m～ 13.4m	約440m	計画図表示 のとおり
	道路2号	12.2m	約430m	
	道路3号	8.0m	約400m	
	道路4号	8.0m	約210m	
	道路5号	8.0m	約180m	
	道路6号	8.0m	約480m	

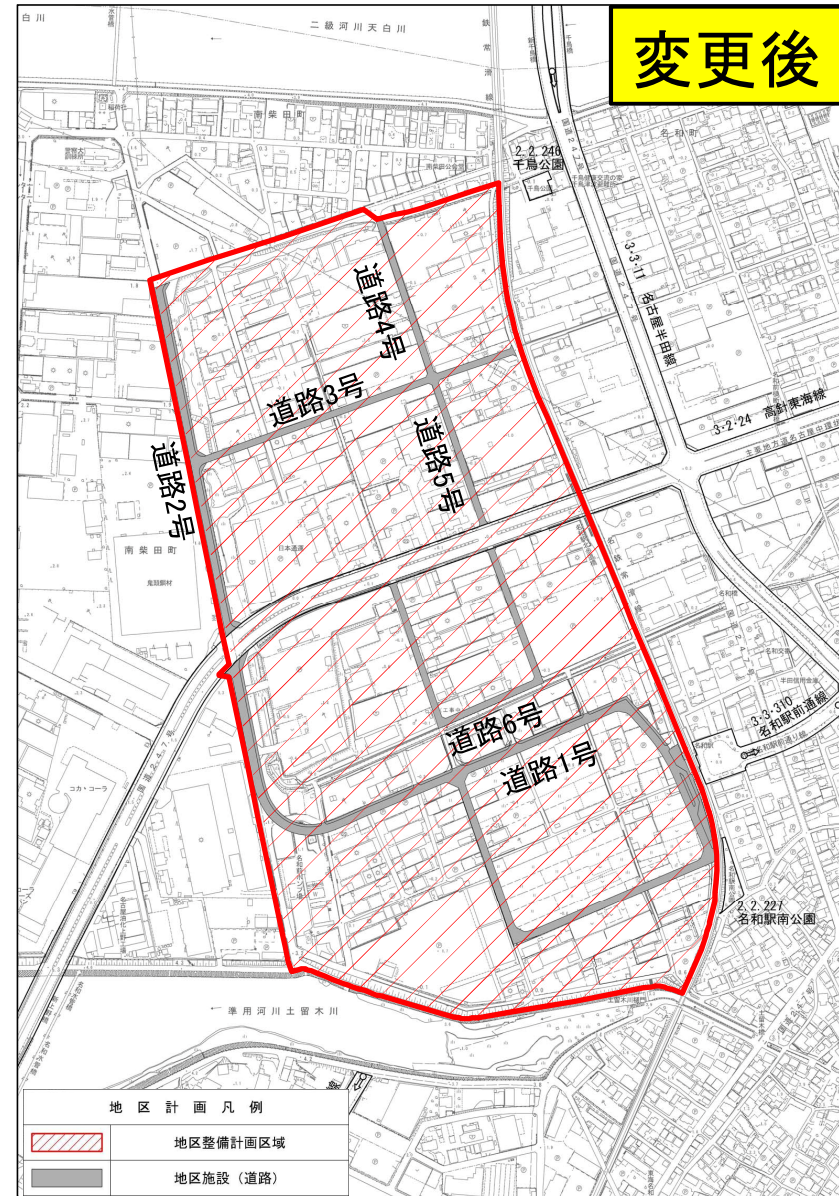


令和6年6月2日現在

# ③地区計画の変更（市決定）

## 名和駅西地区計画（変更後）

地区整備計画		道路		備考
		道路番号	幅員	
地区施設の配置及び規模	道路1号	9.0m~ 13.4m	約1,340m	計画図表示 のとおり
	道路2号	12.2m	約430m	
	道路3号	8.0m	約400m	
	道路4号	8.0m	約210m	
	道路5号	8.0m	約180m	
	道路6号	8.0m	約480m	



### (3) 今後のスケジュールについて

---

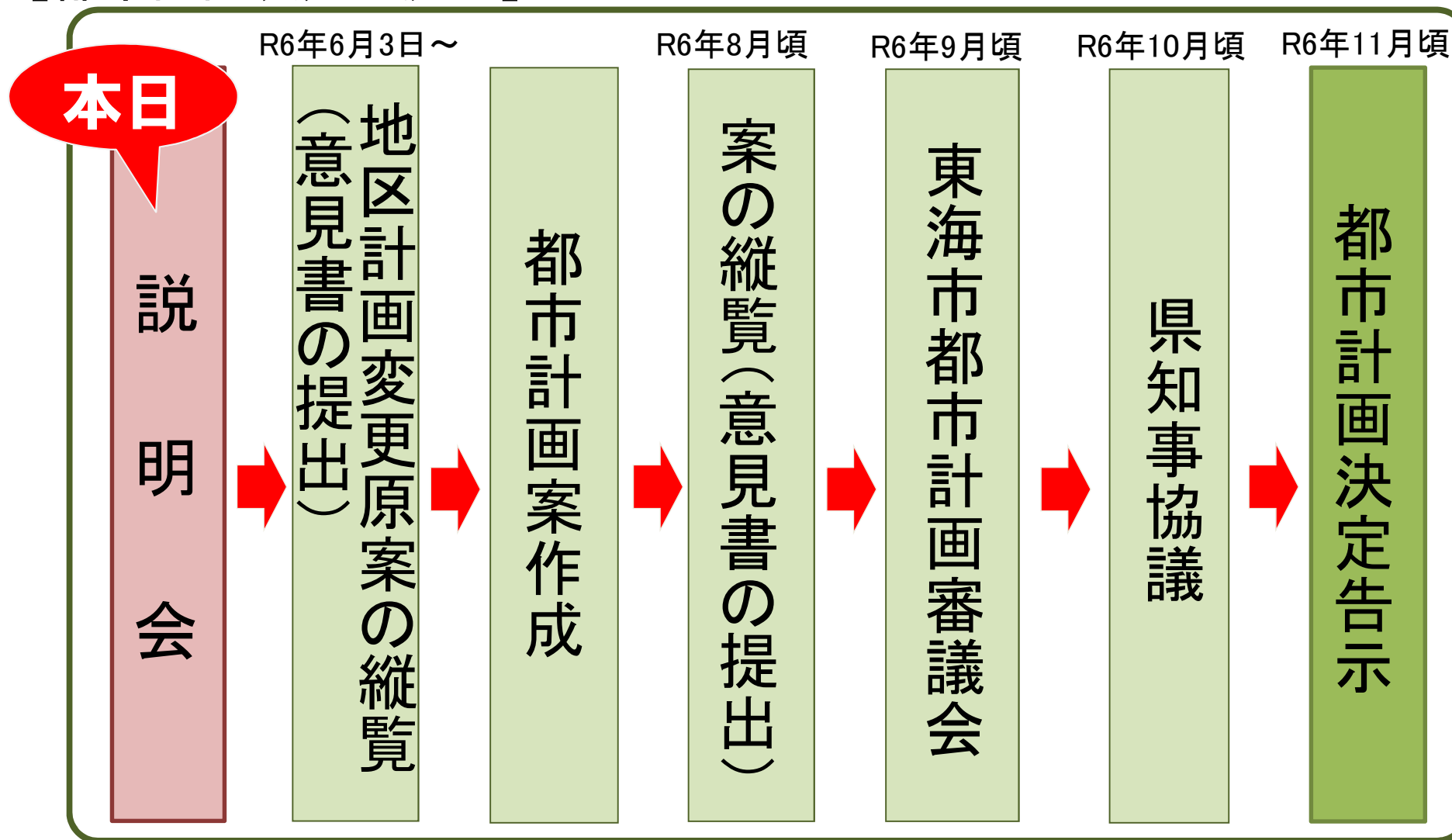
## (3) 今後のスケジュールについて

---



### (3) 今後のスケジュールについて

#### 【都市計画決定の流れ】



### (3) 今後のスケジュールについて

#### ○地区計画変更原案の縦覧

- 縦覧期間: 令和6年6月3日(月)から6月17日(月)まで  
※土曜・日曜・祝日を除く  
午前8時30分から午後5時15分まで
- 縦覧場所: 東海市役所 4階 都市計画課  
東海市ホームページ
- 対象者 : 区域の土地について、所有権や地上権、賃借権、登記した先取特権、質権、抵当権、差押え、買戻しの特約など(それぞれ登記または仮登記のもの)の権利のある方

※ なお、縦覧対象者で意見をお持ちの方は、6月24日(月)までに都市計画課へ意見書を提出してください。

## 2. 質疑・応答

---

ご出席いただき、  
誠にありがとうございました。