

理由書

【中新田地区】

1. 変更の概要

主な変更は以下の通りです。

変更前後				備考
変更前	面積	約 18.7 ha		最終決定告示 平成30年4月1日
	地区の区分	A地区	約 10.2 ha	
		B地区	約 8.5 ha	
		C地区	—	
変更後	面積	約 18.6 ha		
	地区の区分	A地区	約 8.9 ha	
		B地区	約 8.4 ha	
		C地区	約 1.3 ha	

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

東海市都市計画マスタープラン（令和6年3月改定）において、本地区は「中新田地区は、主に工場などが立地する現在の土地利用を維持しつつ、地区計画の活用により住宅との混在を防止して秩序ある市街地の形成を図る」と位置付けられています。

3. 当該都市計画の必要性

地区計画は、居住や産業など地域の状況やニーズなどを考慮し、地域特性に応じた環境整備を進めることを目的とし、秩序ある開発行為、建築又は施設の整備を図るために有効な都市計画です。

本地区は土地区画整理事業により都市基盤が整備されており、平成4年2月に「土地区画整理事業による基盤整備の効果の維持・増進と合わせて、秩序ある良好な市街地の形成を図る」ことを目的として地区計画を定めました。

そのような中で、ゼロカーボンシティ宣言都市として、カーボンニュートラルの推進を目的に、低炭素水素を製造する工場を誘導するため、建築物等の用途の制限の変更を行うものです。また、良好な都市環境形成にあたって、地球温暖化対策の推進についての方針を加えるものです。

また、都市計画道路西知多道路の整備に伴い、筆界などが変更となったため、面積を変更するものです。

4. 当該都市計画の妥当性

本地区は主として工業系の利便を促進する区域ではあるが、職住近接の観点から、一部区域で住宅の利用を認め、適切な地区の区分を定めることにより、用途の純化に努め、秩序ある良好な市街地の形成を図ることを目標としています。

今回の変更は、本地区において、低炭素水素を製造する工場を誘導するため、地区の区分及び建築物等の用途の制限の変更を行うものです。なお、低炭素水素を製造する工場の立地に伴い、周辺の住環境に影響を及ぼさないように、建築物等の整備の方針において、防護壁の設置等のできる限りの安全対策を講ずるものとし、また、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針において、施設の適切な維持保全及び運用をすることにより、住宅地の安全確保を図ることとしているため、妥当です。

(1) 地区計画区域の都市計画の概要

		面積	用途地域	容積率	建蔽率	その他の指定等	
		地区全体		約 18.6 ha			
都市計画の概要	地区の区分	A 地区	約 8.9 ha	工業地域	200%	60%	
		B 地区	約 8.4 ha	工業地域	200%	60%	
		C 地区	約 1.3 ha	工業地域	200%	60%	

(2) 都市計画の策定の経緯及び住民の意見反映を行った状況説明書

項目		時期	備考
説明会	地元説明会	令和7年 10月26日	場所：しあわせ村 人数：39名
16条 縦覧	縦覧期間 意見書提出期限	令和7年 10月27日 ～令和7年 11月10日 令和7年 11月17日	意見書提出 (<input checked="" type="checkbox"/> 有・無) 縦覧者数：28名
県事前協議申請 " 回答		令和8年 1月23日 令和8年 2月12日	
17条 縦覧	縦覧期間 意見書提出期限	令和8年 2月18日 ～令和8年 3月 4日 令和8年 3月 4日	(以下予定) 意見書提出 (有・無) 縦覧者数： 名
市都市計画審議会		令和8年 11月 下旬	
知事協議 知事回答		令和8年 12月 上旬 令和9年 1月 上旬	
建築 条例	議会上程予定 施行予定	令和9年 3月 上旬 令和9年 3月 下旬	
市告示		令和9年 3月 下旬	