

令和 5 年度（2023 年度）
第 4 回

東海市都市計画審議会議案

東海市都市計画審議会

目 次

議案番号	議 案 名	頁
1	知多都市計画用途地域の変更について(東海市決定)	1
2	知多都市計画加木屋中部地区計画の決定について (東海市決定)	1 1

第1号議案

令和6年（2024年）2月2日付け都第110号知多都市計画用途地域の変更
について

令和6年（2024年）2月2日提出

東海市都市計画審議会会長

都第110号

令和6年（2024年）2月2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 の 考 び
第一種低層 住居専用地域	約 139 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	4.5%
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	—	—	—	69.6%
	約 199 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	30.4%
小 計	約 655 ha						21.4%
第二種中高層 住居専用地域	約 0.6 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種住居地域	約 483 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.7%
第二種住居地域	約 88 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.9%
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」

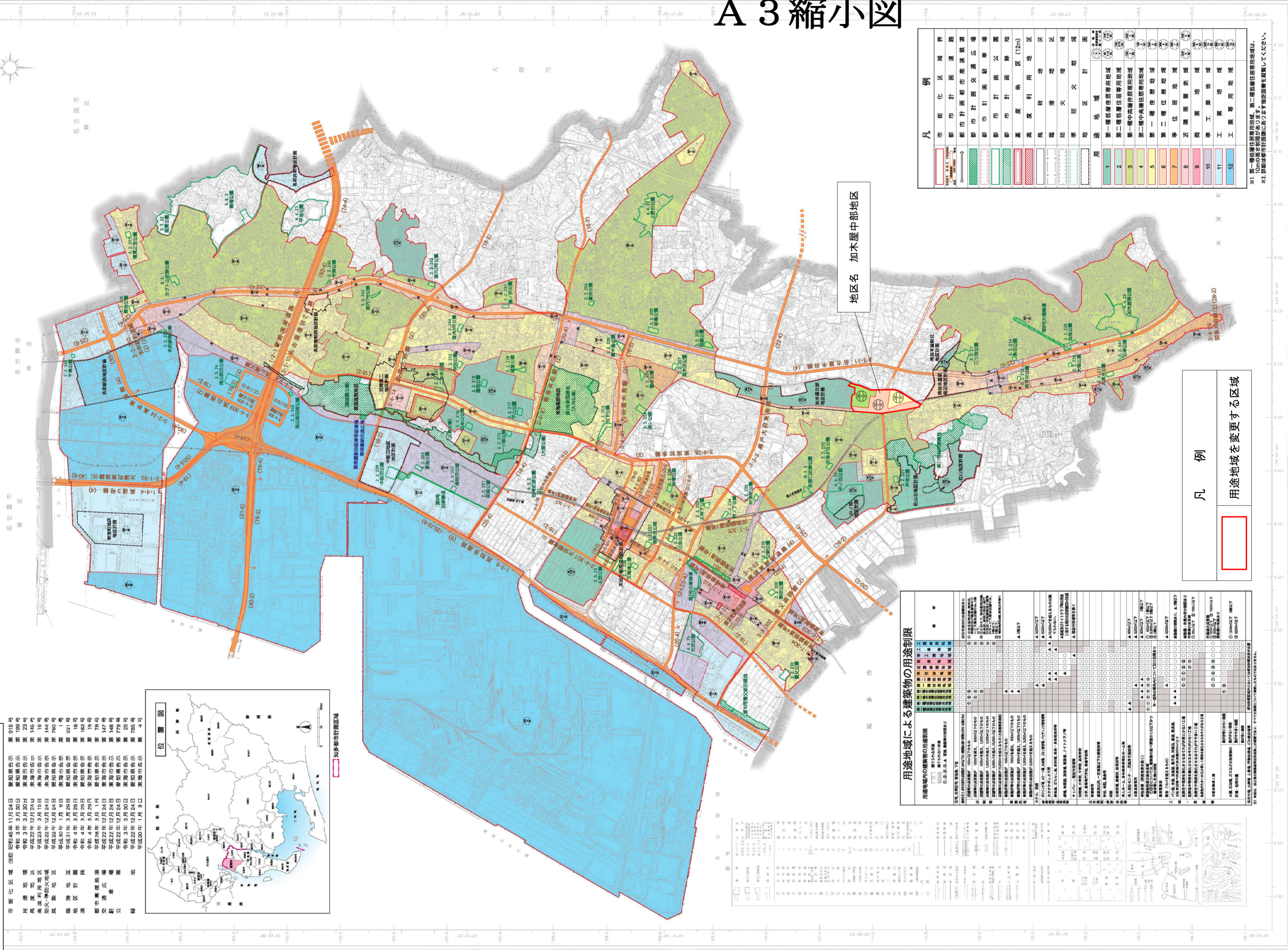
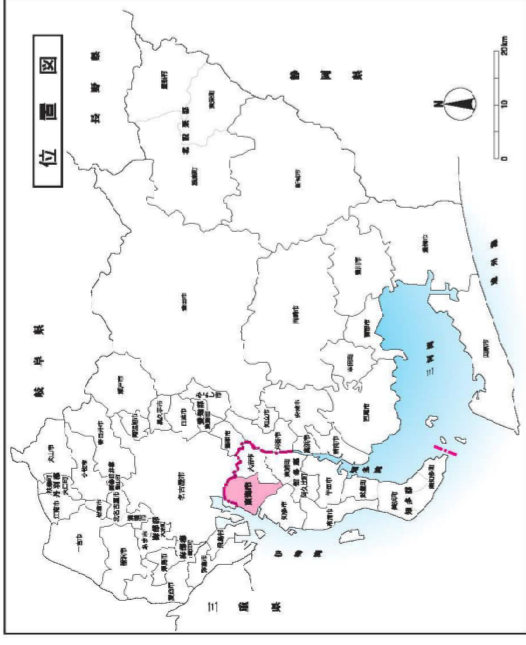
理 由

加木屋中部地区は、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。

縮尺 1/25,000
 都市計画区域名 知多都市計画市
 市町村名 東海市
 地区名 加木屋中部地区

市計画図

市街化区域 (当部) 昭和45年11月24日 第915号
 昭和3年3月30日 第199号
 昭和4年3月30日 第227号
 昭和12年5月1日 第172号
 昭和22年3月15日 第115号
 昭和23年3月15日 第144号
 昭和28年12月24日 第790号
 昭和30年1月9日 第1号
 昭和31年3月29日 第221号
 昭和4年3月29日 第18号
 昭和29年3月29日 第119号
 昭和27年3月1日 第76号
 昭和22年12月24日 第147号
 昭和22年12月24日 第148号
 昭和22年12月24日 第779号
 昭和22年12月24日 第785号
 昭和22年12月24日 第786号
 昭和22年12月24日 第787号
 昭和22年12月24日 第788号
 昭和22年12月24日 第789号
 昭和22年12月24日 第790号
 昭和22年12月24日 第791号
 昭和22年12月24日 第792号
 昭和22年12月24日 第793号
 昭和22年12月24日 第794号
 昭和22年12月24日 第795号
 昭和22年12月24日 第796号
 昭和22年12月24日 第797号
 昭和22年12月24日 第798号
 昭和22年12月24日 第799号
 昭和22年12月24日 第800号
 昭和22年12月24日 第801号
 昭和22年12月24日 第802号
 昭和22年12月24日 第803号
 昭和22年12月24日 第804号
 昭和22年12月24日 第805号
 昭和22年12月24日 第806号
 昭和22年12月24日 第807号
 昭和22年12月24日 第808号
 昭和22年12月24日 第809号
 昭和22年12月24日 第810号
 昭和22年12月24日 第811号
 昭和22年12月24日 第812号
 昭和22年12月24日 第813号
 昭和22年12月24日 第814号
 昭和22年12月24日 第815号
 昭和22年12月24日 第816号
 昭和22年12月24日 第817号
 昭和22年12月24日 第818号
 昭和22年12月24日 第819号
 昭和22年12月24日 第820号



用途地域による建築物の用途制限

用途地域	建築物の用途制限				
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種低層住居専用地域	○	○	○	○	○
第二種低層住居専用地域	○	○	○	○	○
第三種低層住居専用地域	○	○	○	○	○
第一種中高層住居専用地域	○	○	○	○	○
第二種中高層住居専用地域	○	○	○	○	○
第一種住居地域	○	○	○	○	○
第二種住居地域	○	○	○	○	○
近隣住居地域	○	○	○	○	○
商業地域	○	○	○	○	○
工業地域	○	○	○	○	○
工業専用地域	○	○	○	○	○

凡例
 用途地域を変更する区域

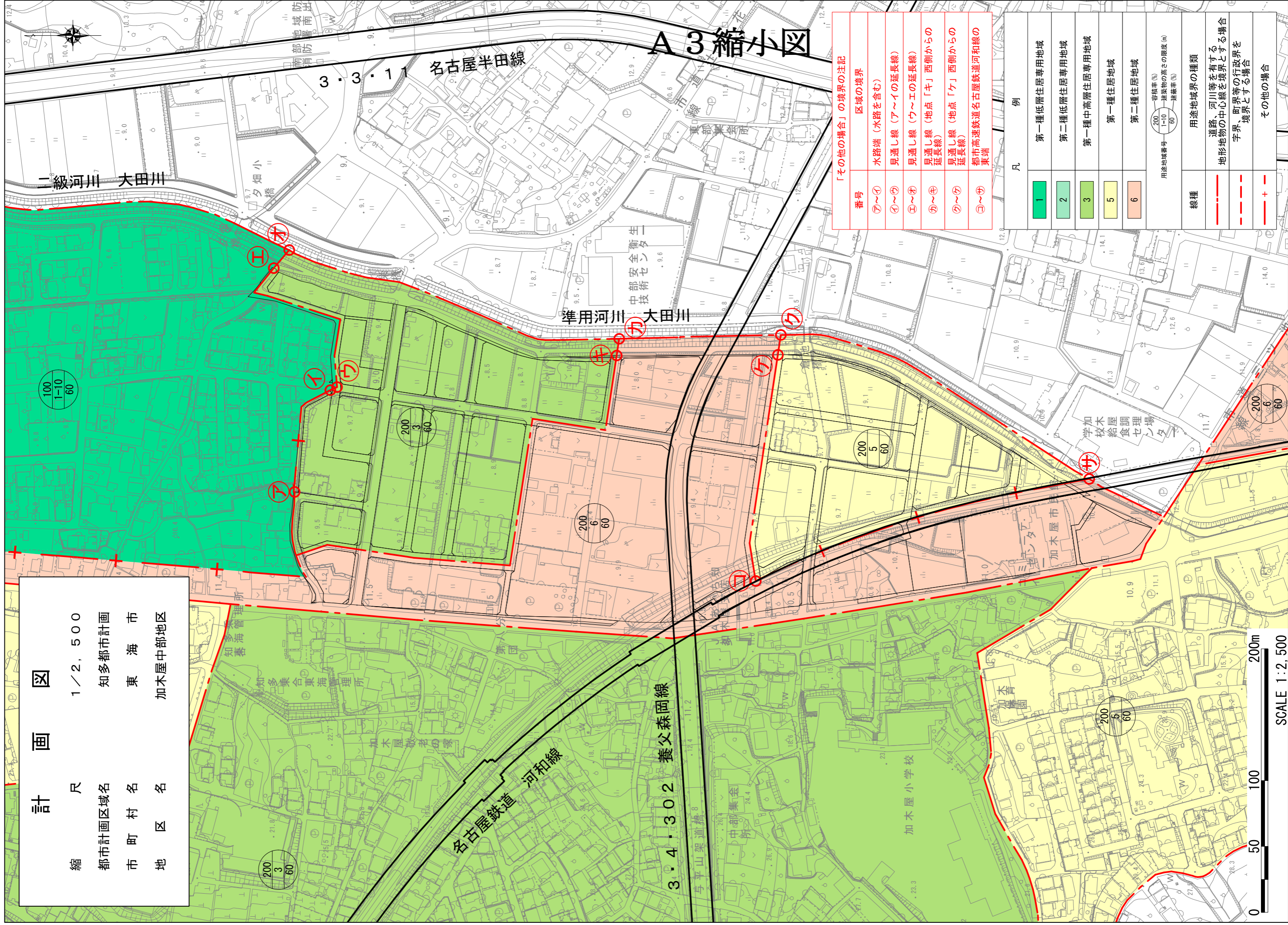
地区名 加木屋中部地区

A3縮小図

©2024 アシア航測株式会社

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 加木屋中部地区

計画図



「その他の場合」の境界の注記

番号	区域の境界
㉗~㉘	水路端 (水路を含む)
㉙~㉚	見通し線 (ア~イの延長線)
㉛~㉜	見通し線 (ウ~エの延長線)
㉝~㉞	見通し線 (地点「キ」西側からの延長線)
㉟~㊱	見通し線 (地点「ケ」西側からの延長線)
㊲~㊳	都市高速鉄道名古屋鉄道河和線の東端

凡例

1	第一種低層住居専用地域
2	第二種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域

用途地域番号
 容積率 (%)
 1-10 建築物の高さの限度 (m)
 60 建築率 (%)

線種	用途地域界の種類の
——	道路、河川等を有する地形地物の中心線を境界とする場合
- - - -	字界、町界等の行政界を境界とする場合
+ - - -	その他の場合

SCALE 1:2,500

知多都市計画用途地域の変更

理 由 書

理由書

【加木屋中部地区】

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	建築物の 高さの限度	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
変更後	第一種中高層 住居専用地域	200%	60%	—	
	第一種住居地域	200%	60%	—	
	第二種住居地域	200%	60%	—	

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（東海市：平成 31 年 3 月改定）では、「市民の健康で元気な暮らしを支える都市づくり」を目標の一つに掲げ、本地区は平成 27 年 5 月に開院した知多半島医療圏北西部の中核病院となる公立西知多総合病院を核とした「保健医療福祉拠点」に位置付けられている。本拠点は、「既存の医療・福祉機能に加えて、日常生活を支える商業施設などの生活サービス施設の誘導、公共交通の機能強化などにより、『医職住』が整った市街地の整備に向けた拠点の形成を図る」としています。また、都市計画道路養父森岡線の沿道は「地域生活拠点」に位置付けられており、「地域住民の日常生活を支える機能の維持・集積を図る」としています。

土地利用方針では、「新市街地地区の住居系」に位置付けられ、「公立西知多総合病院や新駅の整備を生かし、増加が見込まれる人口の受け皿として住居系市街地の形成を図る」としています。

地域別構想については、「保健医療福祉拠点である公立西知多総合病院周辺では、新駅の整備と合わせた『医職住』が整った市街地の形成に向け、日常生活を支える商業施設などの生活サービス施設の立地誘導を図る」としています。

東海市立地適正化計画（東海市：令和4年3月改定）では、「保健医療福祉拠点都市機能誘導区域」に位置付けられており、「公立西知多総合病院や新駅の利便性を生かした良好な居住環境を確保するもの」としています。

求められる機能の設定については、「新駅周辺地区として利便性が高く、高齢者をはじめだれもが住みやすい生活サービス施設の維持・充実等」を踏まえ、「地域福祉居住機能」、「広域医療機能、福祉機能」、「商業機能」を設定しています。

誘導施設の設定については、求められる機能に基づき、「病院」及び「商業施設」を設定しています。病院については、「医療法第1条の5に定める病院で200床以上のもの」を維持・充実、商業施設については、「生鮮品を扱うスーパー等で店舗面積が1,000㎡以上のもの」を誘導するものと位置付けています。

誘導施策等の設定においては、「新駅の整備を契機としたまちづくり」に取り組むため、「施設立地にふさわしい都市基盤整備、誘導施設」の適切な誘導等や、「介護予防教室や住民交流等のできる施設等」により「地域における福祉機能や居住機能の維持・充実」が求められ、「新駅駅舎、駅前広場の整備」、「都市計画道路養父森岡線等の幹線道路整備」、「市営住宅の建て替えにあわせたシルバーハウジング整備」、「福祉機能向上や住民交流等のための施設整備」及び「商業施設の立地促進」等の検討を進めるものとしています。

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、東海加木屋中部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、名古屋鉄道河和線高横須賀駅と南加木屋駅の間に整備された加木屋中ノ池駅の徒歩圏域にあることや、地区中央部を都市計画道路養父森岡線が東西に横断するとともに都市計画道路名古屋半田線に近接するなど、利便性の高い交通環境を持つ地区となっています。また、東海市都市計画マスタープランにおいても、本市の増加人口を受け止める住居系市街地の形成を図る区域となっており、土地区画整理事業

で計画的な市街地整備も行われることから、秩序ある住居系市街地を形成するのに適した地区です。

(2) 区域

当該地区は、区域の西側は市道名和加木屋線（旧主要地方道名古屋半田線）の中心線、東側は準用河川大田川（栄橋下流より二級河川大田川）の中心線、北側は道路中心線及び水路端とし、平成31年3月に市街化区域編入した区域と一致しており、明確な区域境界です。

(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市街地を対象としています。

(4) 施設の配置等

当該地区は、第一種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）、第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）、第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）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。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

第2号議案

令和6年（2024年）2月2日付け都第111号知多都市計画加木屋中部地区
計画の決定について

令和6年（2024年）2月2日提出

東海市都市計画審議会会長

都第111号

令和6年（2024年）2月2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

知多都市計画加木屋中部地区計画の決定について（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。

知多都市計画地区計画の決定（東海市決定）

都市計画加木屋中部地区計画を次のように決定する。

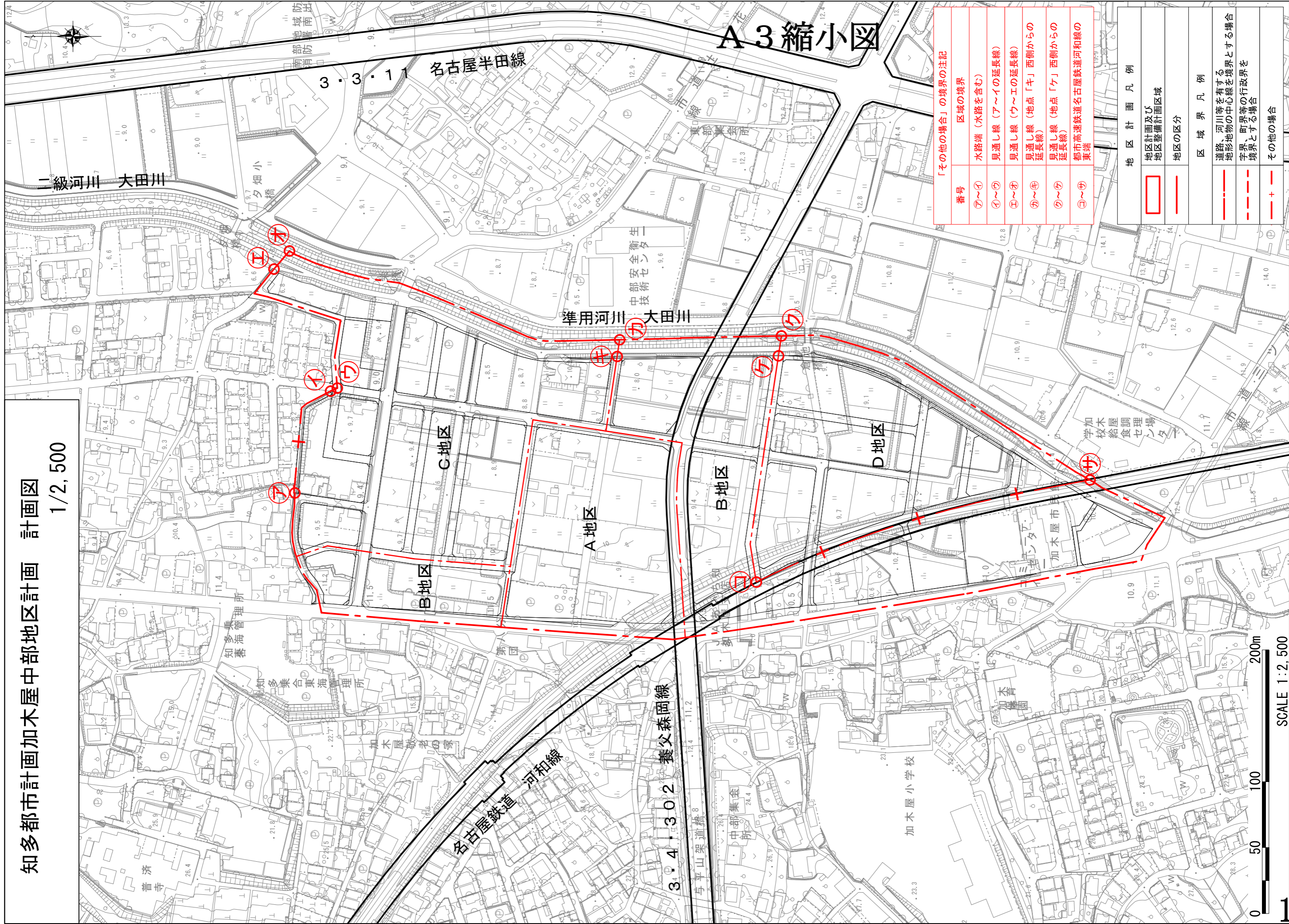
名 称	加木屋中部地区計画	
位 置	東海市加木屋町辻ケ花、鈴井田、一本木、編笠、畑尻、円畑、丑寅海戸、倉池及び西平子の各一部	
面 積	約 1 2 . 4 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は市の南部に位置し、東海市による土地区画整理事業が施行されている地区である。地区東側は二級河川大田川及び準用河川大田川に、地区西側は市道名和加木屋線に接しており、地区中央に都市計画道路養父森岡線が横断している。</p> <p>本地区は主として住居系の土地利用を推進する区域であるが、隣接地に名古屋鉄道河和線の加木屋中ノ池駅が整備された交通利便性の優れた立地条件から、良好な住環境を確保しつつ、生活利便施設の立地誘導を図り、地域生活拠点としてふさわしい土地利用の増進を図っていく。</p> <p>そのため、適切な地区の区分を定め、土地区画整理事業による基盤整備の推進と合わせて、秩序ある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>良好な住宅地に適した土地利用に加え、市道名和加木屋線及び都市計画道路養父森岡線を生かした土地利用を図るため、次の4地区に分ける。</p> <p>A地区 …市道名和加木屋線及び都市計画道路養父森岡線の交差点部という立地条件を生かし、生活利便施設の立地を図るなど、生活拠点地区としてふさわしい土地利用の増進を図る。</p> <p>B地区 …市道名和加木屋線及び都市計画道路養父森岡線の沿道に位置し、沿道利用を図りつつ、周辺の住宅地環境と調和した市街地の形成を図る。</p> <p>C、D地区…住宅地区として、良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区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、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

地区の 区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区
	面積	約1.9ha	約4.3ha	約3.7ha	約2.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		1 建築物の1階部分において住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	1 畜舎	1 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2(は)項に掲げるもの(同項第1号から第7号までに掲げる建築物に附属するもののうち、床面積の合計が15平方メートル以下の畜舎を除く。)以外のもの
	壁面の位置の制限	1 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）までの距離の最低限度は1mとする。 2 隣地境界線から外壁等までの距離の最低限度は0.5mとする。			
垣又は柵の構造の制限			道路に面する側に垣又は柵を設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス（基礎高0.6m以下）とし、景観に配慮したものとする。		

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

良好な住環境と生活利便性の確保を図るため、土地利用に応じ、適切な地区の区分を定め、土地区画整理事業による基盤整備の推進と合わせて、秩序ある良好な市街地の形成を図るものです。



A 3 縮小図

「その他の場合」の境界の注記	
番号	区域の境界
㉑~㉒	水路端 (水路を含む)
㉒~㉓	見通し線 (ア~イの延長線)
㉓~㉔	見通し線 (ウ~エの延長線)
㉔~㉕	見通し線 (地点「キ」西側からの延長線)
㉕~㉖	見通し線 (地点「ケ」西側からの延長線)
㉖~㉗	都市高速鉄道名古屋鉄道河和線の東端

地区計画凡例	
	地区計画及び地区整備計画区域
	地区の区分
区域界凡例	
	道路、河川等を有する地形地物の中心線を境界とする場合
	字界、町界等の行政境界と境界とする場合
	その他の場合

(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	
都市計画の概要	地区全体	12.4 ha					
	地区の区分	A地区	1.9 ha	第二種住居地域	200%	60%	
		B地区	4.3 ha	第二種住居地域	200%	60%	
		C地区	3.7 ha	第一種中高層住居 専用地域	200%	60%	
		D地区	2.5 ha	第一種住居地域	200%	60%	
	都市計画 施設	道路	都市計画道路 3・4・302 養父森岡線 幅員 16m				
鉄道		都市高速鉄道 名古屋鉄道河和線					

(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	地元説明会等	令和5年 10月 1日	場所：東海市立加木屋市民館 人数：71名
16条 縦覧	縦覧期間	令和5年 10月 2日 ～令和5年 10月 16日	意見書提出（ 有 ・ 無 ） 縦覧者数：2名
	意見書提出期限	令和5年 10月 23日	
県事前協議申請 〃 回答		令和5年 10月 30日 令和5年 11月 30日	
17条 縦覧	縦覧期間	令和5年 12月 14日 ～令和5年 12月 28日	意見書提出（ 有 ・ 無 ） 縦覧者数：0名
	意見書提出期限	令和5年 12月 28日	
市都市計画審議会		令和6年 2月 2日	
知事協議 知事回答		令和6年 2月 中旬 令和6年 3月 中旬	(以下予定)
市告示		令和6年 6月 下旬	
建築 条例	議会上程予定	令和6年 6月 上旬	
	施行予定	令和6年 6月 下旬	