

令和5年度（2023年度）  
第4回

東海市都市計画審議会議案  
（参 考 図 書）

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 3

都市計画区域名	知多
---------	----

用途地域指定・変更調書

担当	局課名	都市建設部 都市計画課
	担当者名	佐藤・松澤
	TEL	052-603-2211

箇所名	整理番号	面積 (ha)	現計画		変更案		その他の規制の状況	土地・建築物利用の現況	変更理由	関連する措置の概要と実施の時期
			用途地域	容積率 / 建蔽率	用途地域	容積率 / 建蔽率				
加木屋中部地区	1	3.7	第一種低層 住居専用地域	50/30	第一種中高層 住居専用地域	200/60	—	大半は土地改良済の農地であるものの、一部に住宅等が立地している。	土地区画整理事業の進捗によるもの	(同時決定) 地区計画
		2.5			第一種住居地域	200/60				
		6.2			第二種住居地域	200/60				

用途地域指定・変更調書（その2）

箇所名	整理番号	面積 (ha)	市街化区域編入		用途地域指定・変更の経過							
			年月日	用途地域	年月日	用途地域	年月日	用途地域	年月日	用途地域		
加木屋中部地区	1	12.4	H31.3.29	第一種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—	—

## 用途地域の指定基準

県ガイドラインの基準による。

知多都市計画用途地域の変更（東海市変更）【新旧計画書】

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	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 0.00 ha (約 12.43 ha)	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	0.0% ( 8.2% )
	約 139.30 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	100.0%
小 計	約 139.30 ha (約 151.73 ha)						4.5% ( 4.9% )
第二種低層 住居専用地域	約 1.90 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 456.00 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	69.6%
	約 198.77 ha (約 195.00 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	30.4% ( 30.0% )
小 計	約 654.77 ha (約 651.00 ha)						21.4% ( 21.2% )
第二種中高層 住居専用地域	約 0.60 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種住居地域	約 482.47 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.7%
	(約 479.97 ha)						( 15.7% )
第二種住居地域	約 88.16 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.9%
	(約 82.00 ha)						( 2.7% )
準住居地域	約 24.00 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.8%
近隣商業地域	約 83.70 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	88.2%
	約 11.20 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	11.8%
小 計	約 94.90 ha						3.1%
商業地域	約 16.00 ha	40/10以下	—	—	—	—	0.5%
準工業地域	約 104.40 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.4%
工業地域	約 185.00 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0%
工業専用地域	約 1,275.00 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	41.6%
合 計	約 3,066.50 ha (約 3,066.50 ha)						100.0% ( 100.0% )

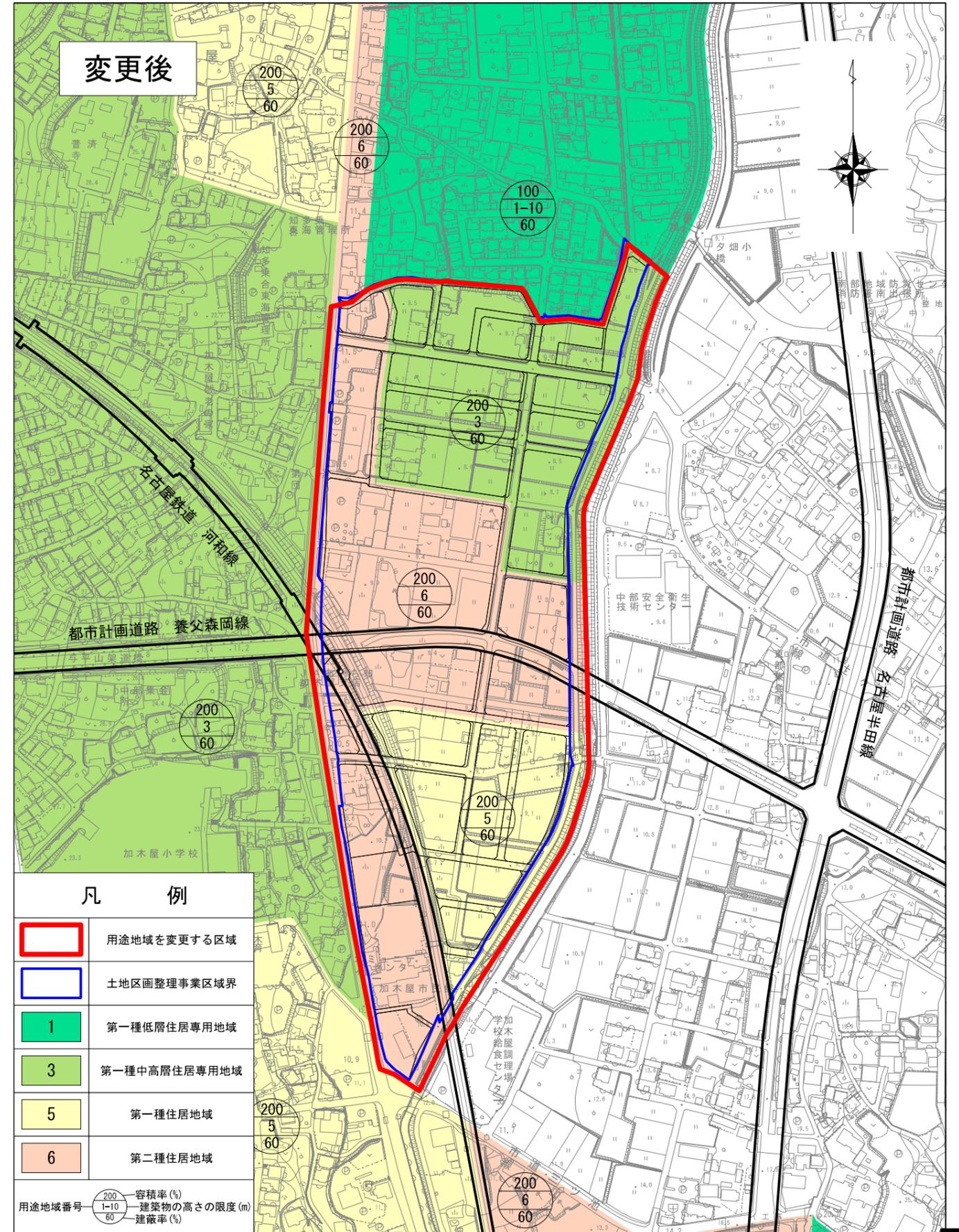
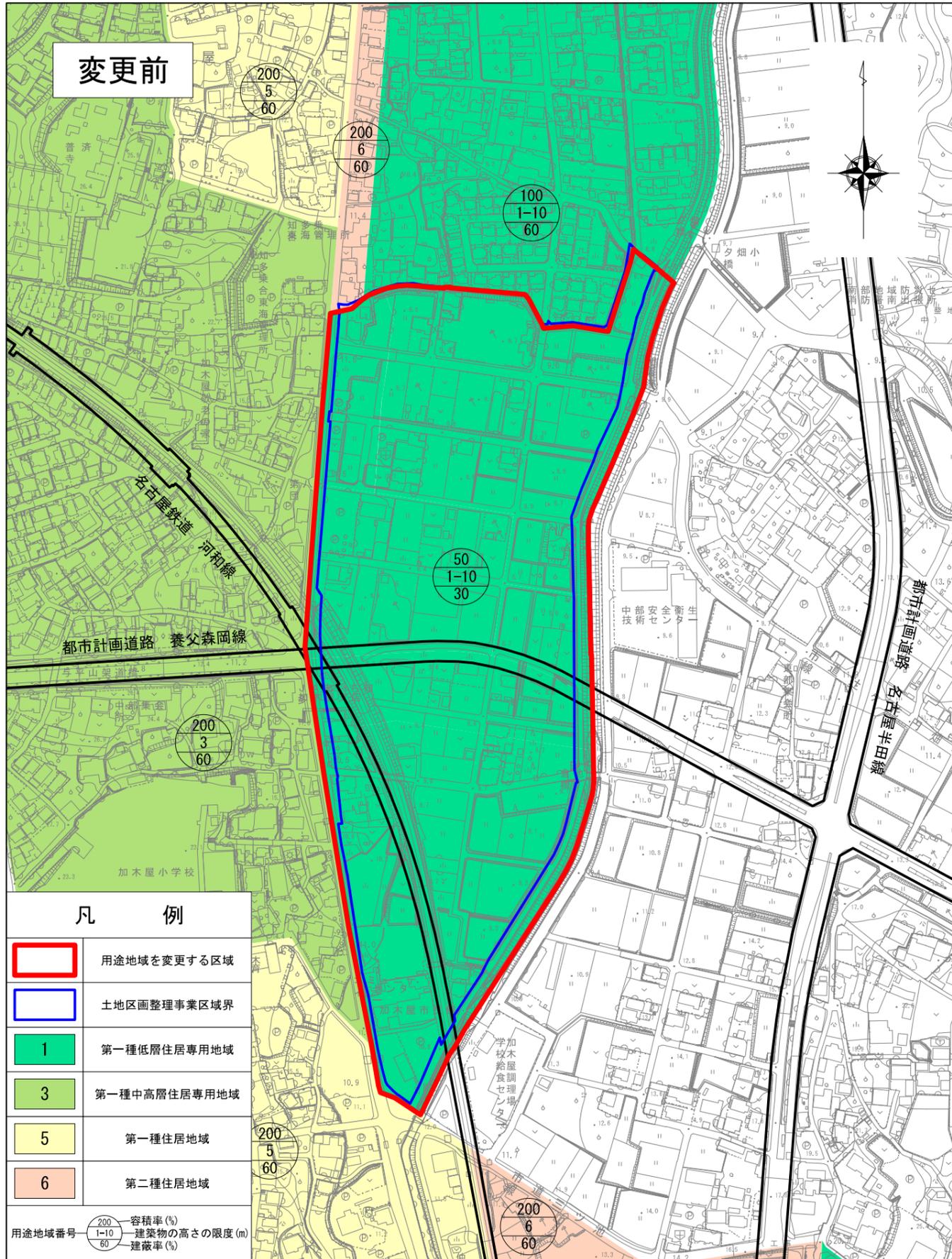
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「面積欄の（ ）書きは変更前」

# 新旧用途地域対照図

# 加木屋中部地区

# A3縮小図 縮尺 S = 1 / 4,000

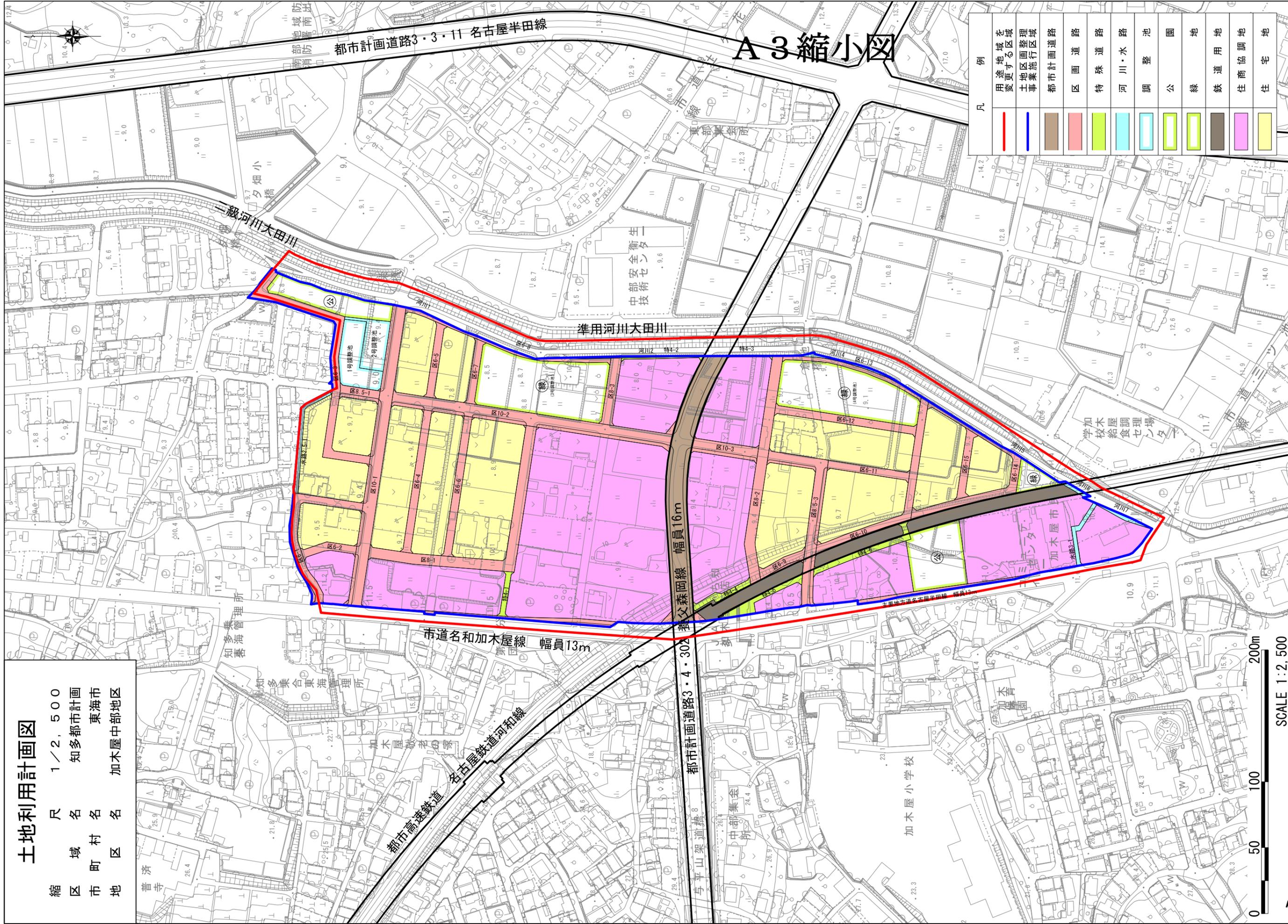


## 土地区画整理事業の概要

事 項	年 月 日	備 考
事 業 名	知多都市計画事業 東海加木屋中部土地区画整理事業	
事 業 主 体	東海市	
施 行 区 域 面 積	約 11.0ha	
都 市 計 画 決 定 年 月 日	平成 31 年 3 月 29 日	
事 業 計 画 決 定	令和 3 年 3 月 22 日	
仮 換 地 指 定 年 月 日	令和 5 年 6 月 30 日	
確 定 測 量 年 月 日	令和 11 年 3 月	以下予定
換 地 処 分 年 月 日	令和 12 年 3 月	
事 業 完 了 年 月 日	令和 12 年 3 月 31 日	
事 業 進 捗 率	8.4% (令和 5 年 3 月現在)	

# 土地利用計画図

縮尺 1/2,500  
 区域 名村地区  
 市町 名  
 地 名 加木屋中部地区



## A3縮小図

凡例	用途地域を 変更する区域	土地区画整理 事業施行区域	都市計画道路	区画道路	特殊道路	河川・水路	調整池	公園	緑地	鉄道用地	住商協調地	住宅地
	[Red line]	[Blue line]	[Brown line]	[Pink line]	[Green line]	[Cyan line]	[Light blue line]	[Yellow-green line]	[Yellow line]	[Dark grey line]	[Purple line]	[Light yellow line]

(別表1) 用途地域の變更総括表

都市計画区域名 : 知多  
市町村名 : 東海市

変更前 変更後	第1種 低層専用 居住地域	第2種 低層専用 居住地域	第1種 中高層住 居専用 地域	第2種 中高層住 居専用 地域	第1種 居住地域	第2種 居住地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専 用 地	小 計	調整 区域	合 計
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
第1種 低層専用 居住地域	139.30												139.30		139.30
第2種 低層専用 居住地域		1.90											1.90		1.90
第1種 中高層住 居専用 地域	3.77		651.00										654.77		654.77
第2種 中高層住 居専用 地域				0.60									0.60		0.60
第1種 居住 地域	2.50				479.97								482.47		482.47
第2種 居住 地域	6.16					82.00							88.16		88.16
準住居 地域							24.00						24.00		24.00
近隣 商業 地域								94.90					94.90		94.90
商業 地域									16.00				16.00		16.00
準工業 地域										104.40			104.40		104.40
工業 地域											185.00		185.00		185.00
工業 専 用 地												1,275.00	1,275.00		1,275.00
小 計	151.73	1.90	651.00	0.60	479.97	82.00	24.00	94.90	16.00	104.40	185.00	1,275.00	3,066.50		3,066.50
調整 区域														1,277.00	1,277.00
合 計	151.73	1.90	651.00	0.60	479.97	82.00	24.00	94.90	16.00	104.40	185.00	1,275.00	3,066.50	1,277.00	4,343.50

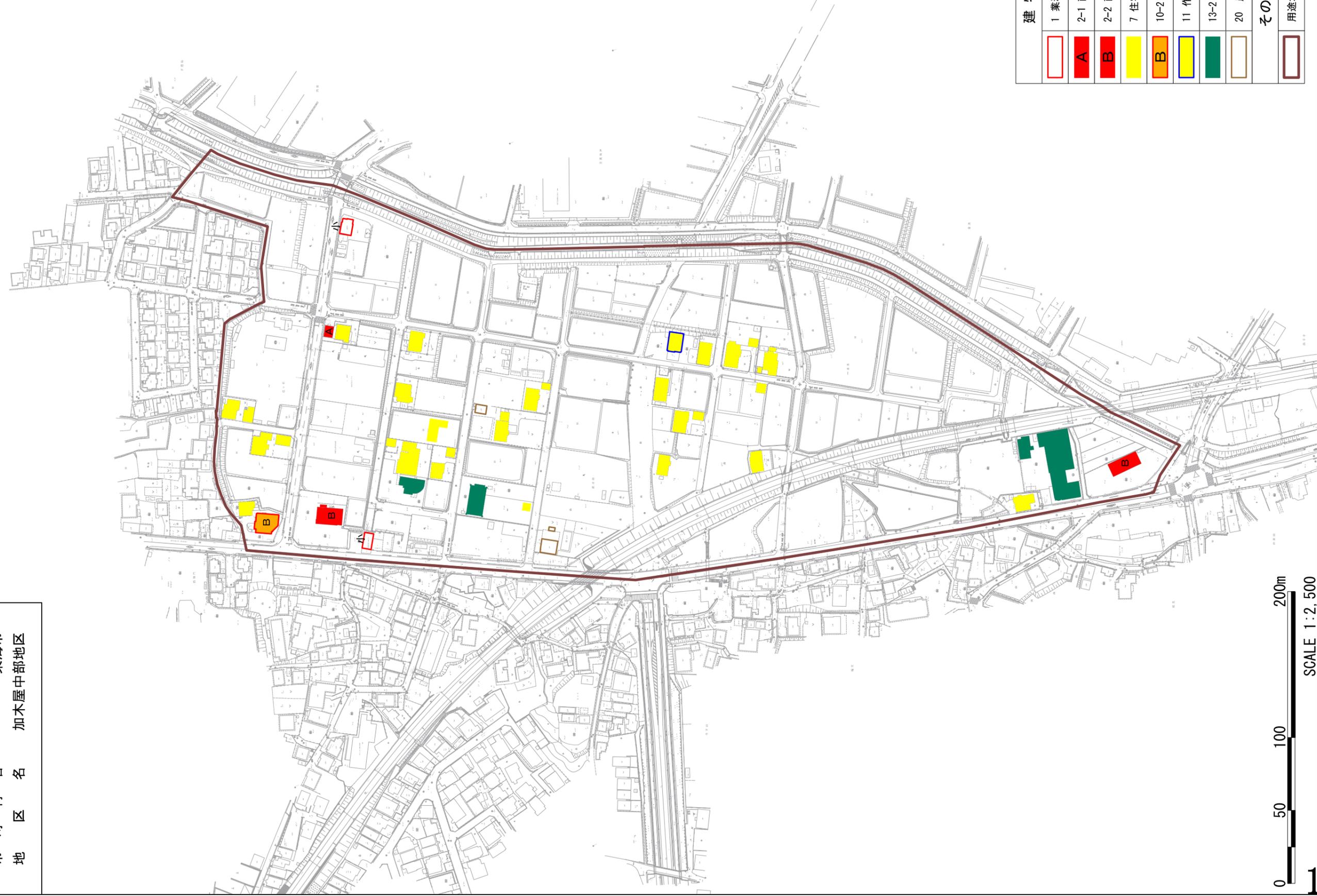


# 建物用途別現況図

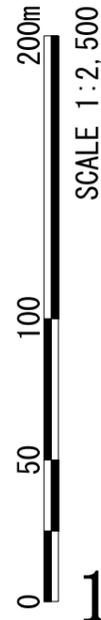
縮尺 1/2,500  
 区域名 知多都市計画  
 市町村名 東海市  
 地区名 加木屋中部地区



## A 3 縮小図



建物用途	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	1 業務施設
<span style="background-color: red; color: white; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; text-align: center; font-size: 8px;">A</span>	2-1 商業施設 (A)
<span style="background-color: red; color: white; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; text-align: center; font-size: 8px;">B</span>	2-2 商業施設 (B)
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	7 住宅
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	10-2 店舗併用共同住宅 (B)
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	11 作業所併用住宅
<span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	13-2 文教厚生施設 (B)
<span style="border: 1px solid brown; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	20 農林漁業施設
その他の凡例	
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	用途地域を変更する区域



SCALE 1:2,500

## 都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地 元 説 明 会	令和5年10月上旬	以下予定
事 前 協 議	令和5年10月下旬～11月下旬	
事 前 協 議 回 答	令和5年11月下旬	
広 報 登 載 日	令和5年12月上旬	
案 縦 覧 の 公 告	令和5年12月上旬	
案 の 縦 覧	令和5年12月中旬～12月下旬（2週間）	
市都市計画審議会	令和6年1月	
協 議	令和6年2月中旬～3月中旬	
協 議 回 答	令和6年3月中旬	
市 告 示	令和6年6月下旬	
図 書 の 送 付	令和6年6月下旬	

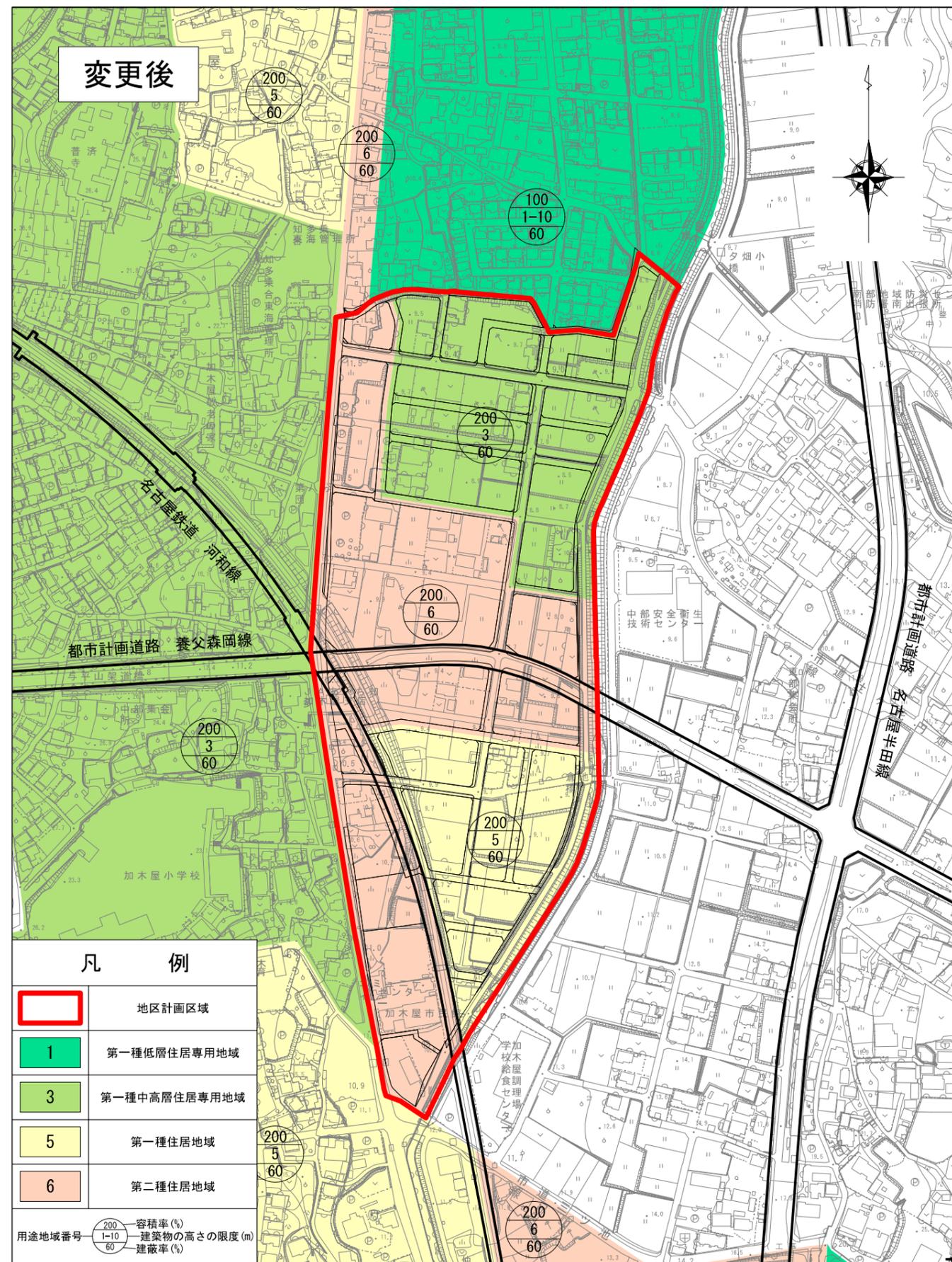
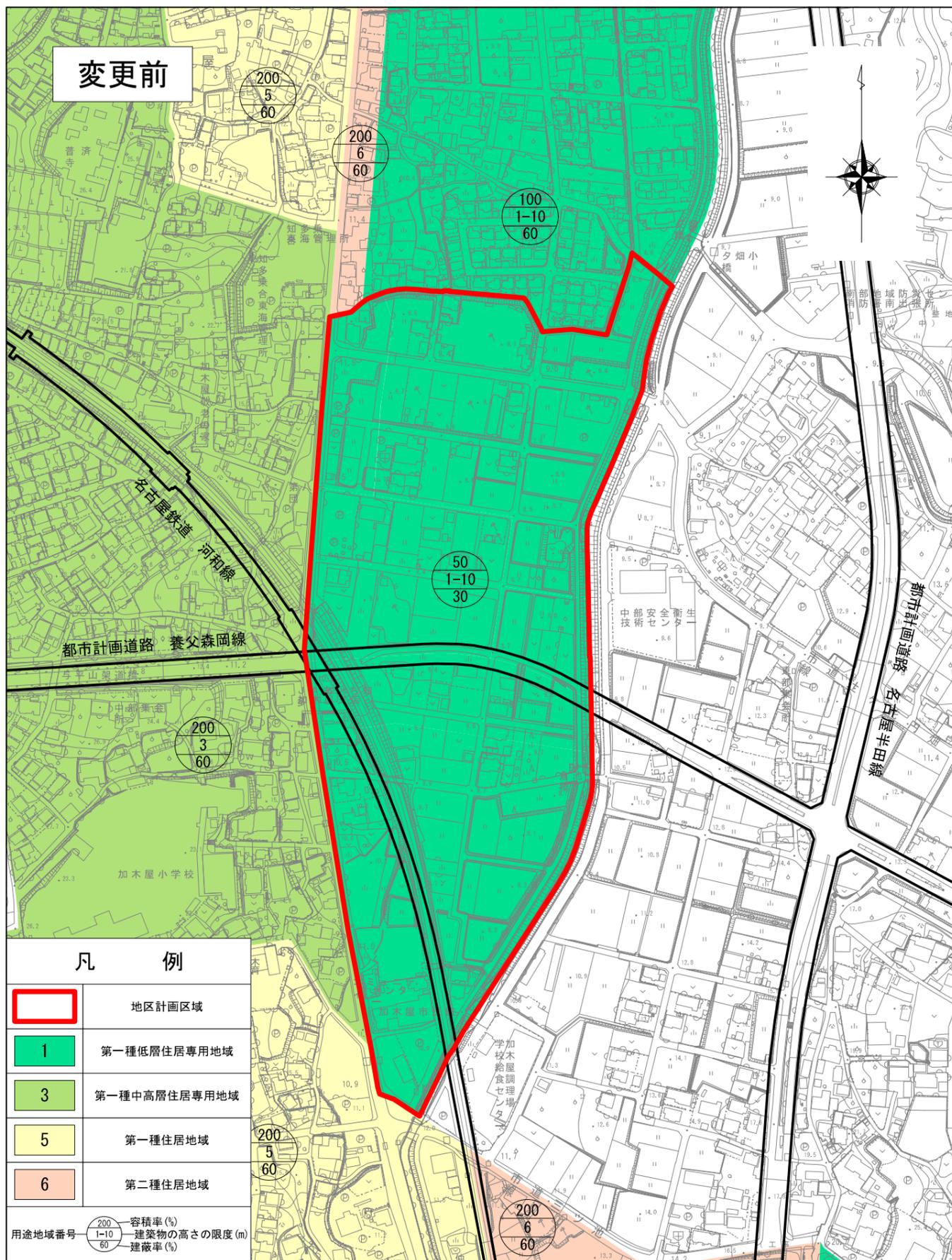
## 都市計画の策定の経緯の概要

### 知多都市計画用途地域の変更（東海市決定）

事 項	時 期	備 考
説 明 会	令和5年10月1日	場所：東海市立加木屋市民館 人数：71名
事 前 協 議	令和5年10月30日	
事 前 協 議 回 答	令和5年11月30日	
縦覧を市広報に掲載 （市広報締切り）	令和5年12月1日 （令和5年11月2日）	
案 の 公 告	令和5年12月14日	
案 の 縦 覧	令和5年12月14日 ～12月28日	意見書提出（ <del>有</del> ・ <input checked="" type="radio"/> 無） 縦覧者数：0名
市町村都市計画審議会	令和6年2月2日	
知 事 へ の 協 議	令和6年2月中旬	（以下予定）
知 事 回 答	令和6年3月中旬	
決 定 告 示	令和6年6月下旬	

# 用途地域図 加木屋中部地区

A3縮小図 縮尺 S = 1 / 4,000



○東海市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成 18 年 3 月 17 日

条例第 23 号

東海市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例をここに公布する。

東海市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例は、別表第 1 に掲げる都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 20 条第 1 項(同法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定により告示された区域(以下「対象区域」という。)に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 対象区域内においては、別表第 2(ア)欄の計画地区(対象区域に係る地区整備計画において区分された地区(区分されていない場合にあつては、当該地区整備計画に定められた区域)をいう。以下同じ。)の区分に応じ、それぞれ同表(イ)欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の容積率の限度)

第 4 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、別表第 2(ア)欄の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(ウ)欄に掲げる数値を満たさなければならない。

(建蔽率の最高限度)

第 4 条の 2 社山整備計画区域、社山北整備計画区域及び名和共和整備計画区域における建築物の建蔽率(建築物の建築面積(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合をいう。)は、10 分の 6 を超えてはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 5 条 建築物の敷地面積は、別表第 2(ア)欄の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(エ)欄に掲げる数値以上でなければならない。

- 2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地(同項の

規定の施行又は適用の日後において土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第96条に規定する保留地の予定地として処分されたことによる当該土地を使用し、又は収益する権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地を含む。)について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地
  - (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
- 3 第1項の規定は、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
- (1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地
  - (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

(建築物の外壁等の位置の制限)

第6条 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。)から道路境界線(隅切り部分は除く。以下同じ。)又は隣地境界線までの距離は、それぞれ別表第2(ア)欄の計画地区の区分に応じ、同表(オ)の道路境界線までの距離の欄又は隣地境界線までの距離の欄に掲げる数値以上でなければならない。

- 2 前項の規定は、同項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という。)が、それぞれ別表第2(オ)の適用除外の建築物等の欄に掲げるものに該当するもの又は同項の規定の施行の際、現に存する建築物等については、適用しない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の最高の高さ又は建築物の各部分の高さは、それぞれ別表第2(ア)欄の計画地区の区分に応じ、同表(カ)の最高の高さの欄又は各部分の高さの欄に掲げる数値を超えてはならない。

- 2 前項の規定による建築物の最高の高さ又は建築物の各部分の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の敷地が対象区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が対象区域の内外にわたる場合における第3条の規定の適用については、当該敷地の過半が当該対象区域に属するときは当該建築物の全部について同条の規定を適用し、当該敷地の過半が当該対象区域に属さないときは当該建築物の全部について同条の規定を適用しない。

- 2 建築物の敷地が対象区域の内外にわたる場合における第5条第1項の規定の適用については、当該敷地の全部について、同項の規定を適用する。
- 3 建築物の敷地が対象区域の内外にわたる場合における第6条第1項の規定の適用については、対象区域の属する敷地の部分に限り、同項の規定を適用する。

(建築物の敷地が2の計画地区にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地が2の計画地区にわたる場合における第3条及び第4条の規定の適用については、当該建築物又は当該敷地の全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第3条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第3項まで及び法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第3条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第3条の規定に適合しない理由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容

量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

- 2 法第3条第2項の規定により、第4条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。
  - (1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであること。
  - (2) 増築又は改築後の延べ面積が、基準時における延べ面積以上であること。

(公益上必要な建築物の特例)

第11条 市長がこの条例の適用に関して、公益上必要な建築物で用途、規模又は構造においてやむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、この条例の規定は、適用しない。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第13条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条又は第5条第1項の規定に違反した場合(次号に規定する場合を除く。)における当該建築物の建築主
  - (2) 建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割したことによって第5条第1項の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
  - (3) 第4条、第4条の2、第6条第1項及び第7条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)
  - (4) 法第87条第2項において準用する第3条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第3号に規定する違反があった場合においては、その違反が建築主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主又は建築設備の設置者に対して同項の罰金刑を科する。
  - 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

2 次に掲げる条例は、廃止する。

- (1) 知多北部都市計画中新田地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成4年東海市条例第18号)
- (2) 知多北部都市計画新宝町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成7年東海市条例第17号)
- (3) 知多北部都市計画太田川駅周辺地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成9年東海市条例第30号)
- (4) 知多北部都市計画荒尾第二地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成10年東海市条例第46号)
- (5) 知多北部都市計画中ノ池地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成12年東海市条例第31号)

3 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお、従前の例による。

附 則(平成19年条例第25号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成20年条例第40号)

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成22年条例第35号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成24年条例第11号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成28年条例第36号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成30年条例第17号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(平成31年条例第4号)

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 社山北整備計画区域に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第3項の規定による開発行為に関する工事の完了の公告があるまでの間、社山北整備計画区域にお

る建築物の建蔽率に関する改正後の東海市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(以下「改正後の条例」という。)第4条の2の規定の適用については、同条中「10分の6」とあるのは、「10分の3」とする。

- 3 社山北整備計画区域に係る都市計画法第36条第3項の規定による開発行為に関する工事の完了の公告(同項の規定による公共施設に関する工事の完了の公告がある場合には、当該公告)があるまでの間、社山北整備計画区域における建築物の容積率に関する改正後の条例別表第2 社山北整備計画区域の項の規定の適用については、同項中「10分の10」及び「10分の15」とあるのは、「10分の5」とする。

附 則(令和3年条例第12号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 名和共和整備計画区域に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第3項の規定による開発行為に関する工事の完了の公告があるまでの間、名和共和整備計画区域における建築物の建蔽率の最高限度に関する改正後の東海市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(以下「改正後の条例」という。)第4条の2の規定の適用については、同条中「10分の6」とあるのは、「10分の3」とする。
- 3 名和共和整備計画区域に係る都市計画法第36条第3項の規定による開発行為に関する工事の完了の公告(同項の規定による公共施設に関する工事の完了の公告がある場合には、当該公告)があるまでの間、名和共和整備計画区域における建築物の容積率の限度に関する改正後の条例別表第2 名和共和整備計画区域の項の規定の適用については、同項中「10分の20」とあるのは、「10分の5」とする。

別表第 1(第 2 条関係)

名称	区域
中新田地区整備計画区域	知多都市計画中新田地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
新宝町地区整備計画区域	知多都市計画新宝町地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
太田川駅周辺整備計画区域	知多都市計画太田川駅周辺地区計画において地区整備計画が定められた区域
荒尾第二整備計画区域	知多都市計画荒尾第二地区計画において地区整備計画が定められた区域
中ノ池整備計画区域	知多都市計画中ノ池地区計画において地区整備計画が定められた区域
社山整備計画区域	知多都市計画社山地区計画において地区整備計画が定められた区域
名和南部西整備計画区域	知多都市計画名和南部西地区計画において地区整備計画が定められた区域
南加木屋駅周辺整備計画区域	知多都市計画南加木屋駅周辺地区計画において地区整備計画が定められた区域
加木屋北部整備計画区域	知多都市計画加木屋北部地区計画において地区整備計画が定められた区域
南加木屋駅北整備計画区域	知多都市計画南加木屋駅北地区計画において地区整備計画が定められた区域
社山北整備計画区域	知多都市計画社山北地区計画において地区整備計画が定められた区域
名和共和整備計画区域	知多都市計画名和共和地区計画において地区整備計画が定められた区域
太田川駅西整備計画区域	知多都市計画太田川駅西地区計画において地区整備計画が定められた区域
加木屋中部整備計画区域	知多都市計画加木屋中部地区計画において地区整備計画が定められた区域

別表第2(第3条、第4条、第5条—第7条関係)

対象区域 の名称	(ア)		(イ)		(ウ) 建築物の容 積率の限度	(エ) 建築物の敷 地面積の最 低限度	(オ)			(カ)	
	計画地区 の名称	建築してはならない建築物	建築してはならない建築物	適用除外の建築物			道路境界線 までの距離	建築物の境界線 までの距離	建築物の高さの最高限度	最高の高さ	各部分の高さ
中新田地 区整備計 画区域	A 地区	(1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ 練習場、バットイング練習場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) 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 (7) 図書館、博物館その他これらに類するもの (8) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (9) 自動車教習所 (10) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (11) 法別表第2(る)項第1号に掲げる工場 (12) 法別表第2(る)項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処 理に供するもの	建築物の位置の制限 適用除外の建築物	(1) 物置その他これに類する用途(自 動車庫を除く。)に供し、軒の高 さが2.3メートル以下であり、か つ、床面積の合計が5平方メー トル以内であるもの (2) 自動車庫で軒の高さが2.3メ ートル以下であるもの	1メートル	0.5メートル	165平方メ ートル	1メートル	12メートル	建築物の高さの最高限度	各部分の高さ
	B 地区	(1) 法別表第2(ほ)項第4号に掲げるもの (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ 練習場、バットイング練習場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これらに類するもの (4) 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 (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (8) 倉庫業を営む倉庫 (9) 自動車庫で、床面積の合計が300平方メートルを超え るもの(同一敷地内において、建築物に附属する自動車 庫で、当該自動車庫の床面積の合計が当該敷地内に ある建築物(自動車庫の用途に供する部分を除く。)の 延べ面積の合計を超えないものを除く。)又は3階以上 の部分にあるもの (10) 法別表第2(へ)項第2号、(と)項第3号、(ぬ)項第3号 及び(る)項第1号に掲げる工場	建築物の位置の制限 適用除外の建築物	(1) 物置その他これに類する用途(自 動車庫を除く。)に供し、軒の高 さが2.3メートル以下であり、か つ、床面積の合計が5平方メー トル以内であるもの (2) 自動車庫で軒の高さが2.3メ ートル以下であるもの	1メートル	0.5メートル	165平方メ ートル	1メートル	12メートル	各部分から前面道路の反 対側の境界線又は隣地境 界線までの真北方向の水 平距離に1.25を乗じて得 たものに5メートルを加え たもの	各部分の高さ





	D-2 地区	(1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 畜舎 (3) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるもの(作業場の床面積の合計が 300 平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。) (4) 法別表第 2(と)項第 3 号に掲げる工場 (5) 法別表第 2(と)項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する施設				120 平方メートル				
荒尾第二整備計画区域	商業地区	(1) 建築物の 1 階部分において住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 畜舎 (4) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるもの(作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。) (5) 法別表第 2(と)項第 3 号に掲げる工場 (6) 法別表第 2(と)項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する施設		1メートル	0.5メートル	250 平方メートル			(1) 物置その他これに類する用途(自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの (2) 自動車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの	
	沿道地区	畜舎		1メートル	0.5メートル	165 平方メートル			(1) 物置その他これに類する用途(自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの (2) 自動車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの	
	住宅地区	畜舎		1メートル	0.5メートル	165 平方メートル			(1) 物置その他これに類する用途(自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの (2) 自動車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの	
中ノ池整備計画区域		次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)第 130 条の 3 各号に掲げる用		1メートル	0.5メートル	165 平方メートル			(1) 物置その他これに類する用途(自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの (2) 自動車庫で軒の高さが 2.3 メ	



加木屋北 部整備計 画区域	A 地区	メートル以下の畜舎を除く。)以外のもの (1) ホテル、旅館その他これらに類するもの (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットイング練習場その他これらに類するもの (3) 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 (4) 畜舎	10 分の 10 以下	165 平方メ ートル	1 メートル	0.5 メートル	10 メートル	(1) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの (2) 自動車車庫で軒の高さが 2.5 メートル以下であるもの	10 メートル	
	B 地区	畜舎								
南加木屋 駅北整備 計画区域		畜舎								
	A 地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての専用住宅及びこれに附属するもの (2) 一戸建ての住宅で延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの(これららの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものを除く。)ア 喫茶店又は食堂 イ 華道教室、学習塾その他これらに類する施設 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 集会所その他これに類するもの (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するものとして令第 130 条の 4 各号に掲げる公益上必要な建築物	10 分の 15 以下		1 メートル	0.5 メートル	12 メートル	(1) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの (2) 自動車車庫で軒の高さが 2.5 メートル以下であるもの	12 メートル	
社山北整 備計画区 域	B 地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 幼稚園、小学校又は中学校 (2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (3) 診療所 (4) 集会所その他これに類するもの (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するものとして令第 130 条の 4 各号に掲げる公益上必要な建築物 (6) 令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げる建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートル以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (7) 前各号の建築物に附属するもの(令第 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く。)								

名和共和 整備計画 区域	A 地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 倉庫 (2) 前号の建築物に附属する次に掲げる建築物 ア 事務所 イ 自動車庫 ウ 保育所(児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 39 条第 1 項に規定する保育所をいう。以下この項において同じ。) エ 守衛所その他これに類するもの オ 令第 130 条の 5 の 2 各号に掲げる建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 平方メートル以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	10 分の 20 以下	20,000 平 方メートル	15 メートル	4 メートル	(1) 守衛所その他これに類するもので軒の高さが 4 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 100 平方メートル以内であるもの (2) 前号の建築物に附属する自動車庫で軒の高さが 4 メートル以下であるもの		
	B 地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 倉庫 (2) 工場又は研究施設 (3) 前 2 号の建築物に附属する次に掲げる建築物 ア 事務所 イ 自動車庫 ウ 保育所 エ 守衛所その他これに類するもの オ 令第 130 条の 5 の 2 各号に掲げる建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 平方メートル以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	10 分の 20 以下	10,000 平 方メートル	15 メートル	4 メートル	(1) 守衛所その他これに類するもので軒の高さが 4 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 100 平方メートル以内であるもの (2) 前号の建築物に附属する自動車庫で軒の高さが 4 メートル以下であるもの		
	C 地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 事務所 (2) 自動車庫 (3) 令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げる建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 平方メートル以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	10 分の 20 以下		1 メートル	1 メートル			
太田川駅 西整備計 画区域	A 地区	(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの (2) ホテル、旅館その他これらに類するもの (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バテイング練習場その他これらに類するもの (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、パチンコ屋、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			2 メートル				





## 知多都市計画地区計画の決定

### 理 由 書

## 理由書

### 【加木屋中部地区】

#### 1 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 月策定）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：平成 29 年 3 月策定・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。

## 2 当該都市計画の必要性

地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画です。

当該地区は、都市計画マスタープランの将来都市構造の実現を図るため、用途地域の変更と合わせて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目指し、適正な土地利用の規制・誘導を確実にを行うための地区計画を定めるものです。

## 3 当該都市計画の妥当性

### (1) 位置の妥当性

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計画されている新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が形成されることが期待できます。

以上より、当該地区は利便性の高い交通環境の利便性を活かした、良好な市街地形成を行う上で適切な地区です。

### (2) 区域の妥当性

区域の境界は、市道名和加木屋線（旧主要地方道名古屋半田線）及び、準用河川大田川（栄橋下流より二級河川大田川）の中心等とし、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) 規模の妥当性

当該地区の規模は、知多都市計画事業東海加木屋中部土地区画整理事業の施行区域を含む約12.4haです。

#### (4) 施設の配置等

当該地区は、住居系新市街地として、土地区画整理事業と連携した良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業により計画的に道路、公園及び緑地を整備します。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

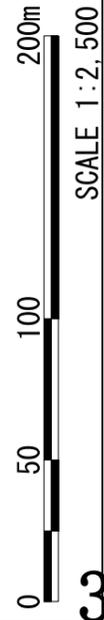
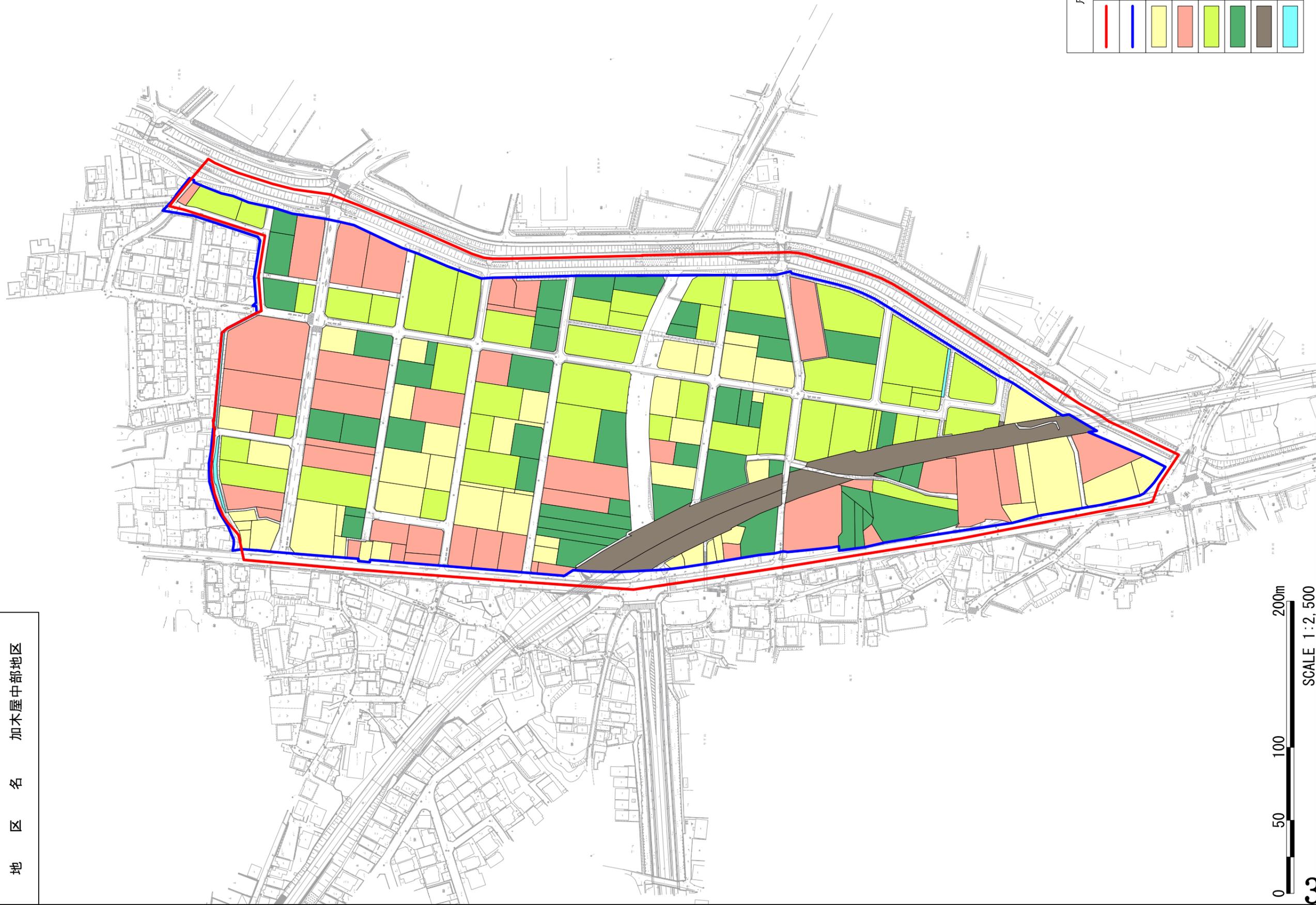
# 土地利用現況図

縮 尺 1/2,500  
 区 名 知多都市計画  
 市 町 村 名 東海市  
 地 区 名 加木屋中部地区



## A 3 縮小図

凡 例	地区計画を 決定する区域	地区画整理 事業施行区域	住 宅	雑 種 地	田	畑	鉄道用地	水
	— (Red line)	— (Blue line)	■ (Yellow)	■ (Red)	■ (Light Green)	■ (Dark Green)	■ (Brown)	■ (Cyan)



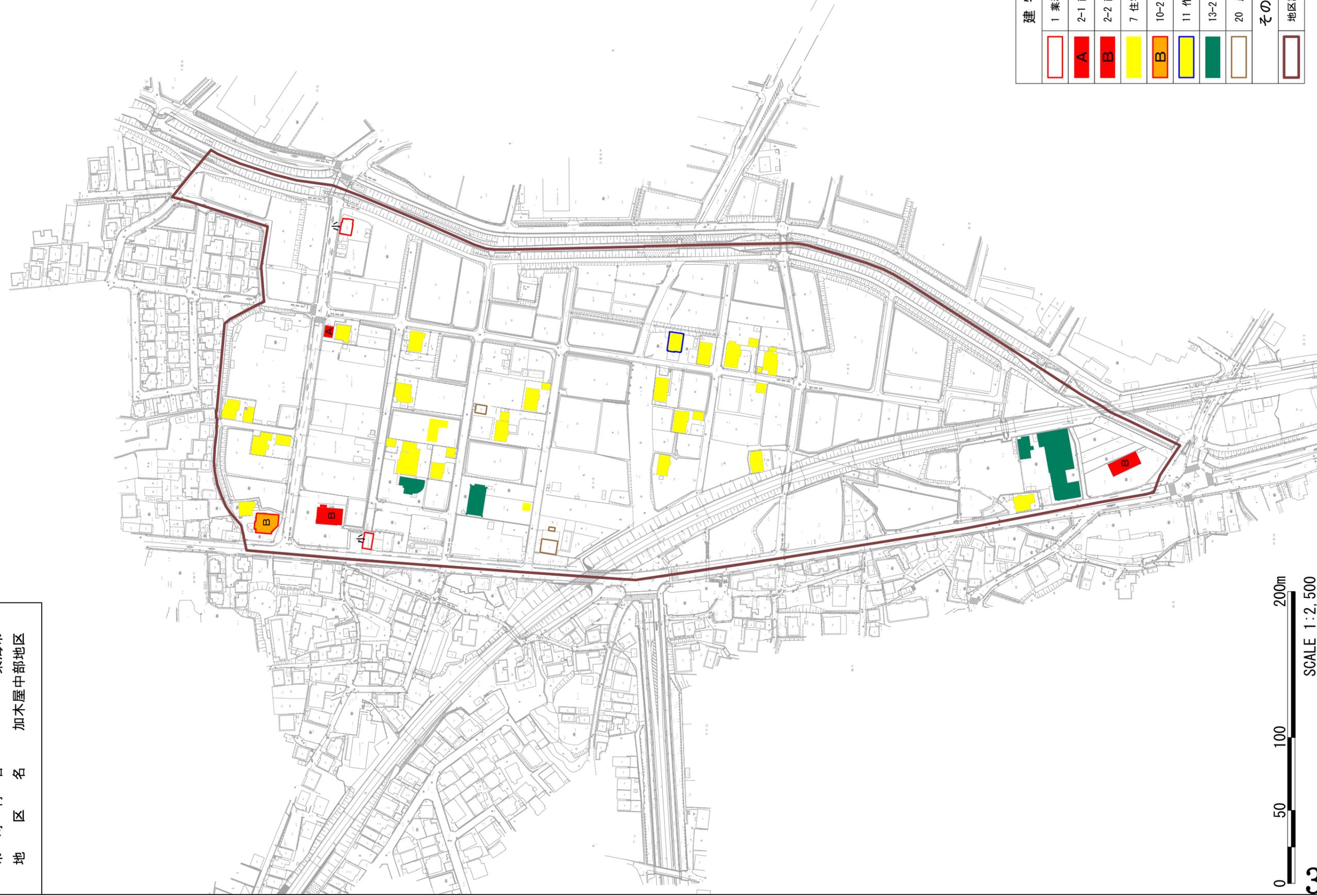
SCALE 1:2,500

# 建物用途別現況図

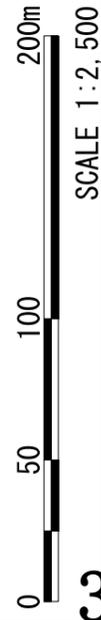
縮尺 1/2,500  
 区域名 知多都市計画  
 市町村名 東海市  
 地区名 加木屋中部地区



# A 3 縮小図



建物用途	
	1 業務施設
	2-1 商業施設 (A)
	2-2 商業施設 (B)
	7 住宅
	10-2 店舗併用共同住宅 (B)
	11 作業所併用住宅
	13-2 文教厚生施設 (B)
	20 農林漁業施設
その他の凡例	
	地区計画を決定する区域



SCALE 1:2,500