

令和 6 年度（2024 年度） 第 1 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	知多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(東海市決定)	1 0
3	知多都市計画名和駅西地区計画の変更について(東海市決定)	1 9
4	知多都市計画生産緑地地区の変更について(東海市決定)	2 8

第1号議案

令和6年（2024年）10月2日付け都第71号知多都市計画用途地域の変更
について

令和6年（2024年）10月2日提出

東海市都市計画審議会会長

都第71号

令和6年（2024年）10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）

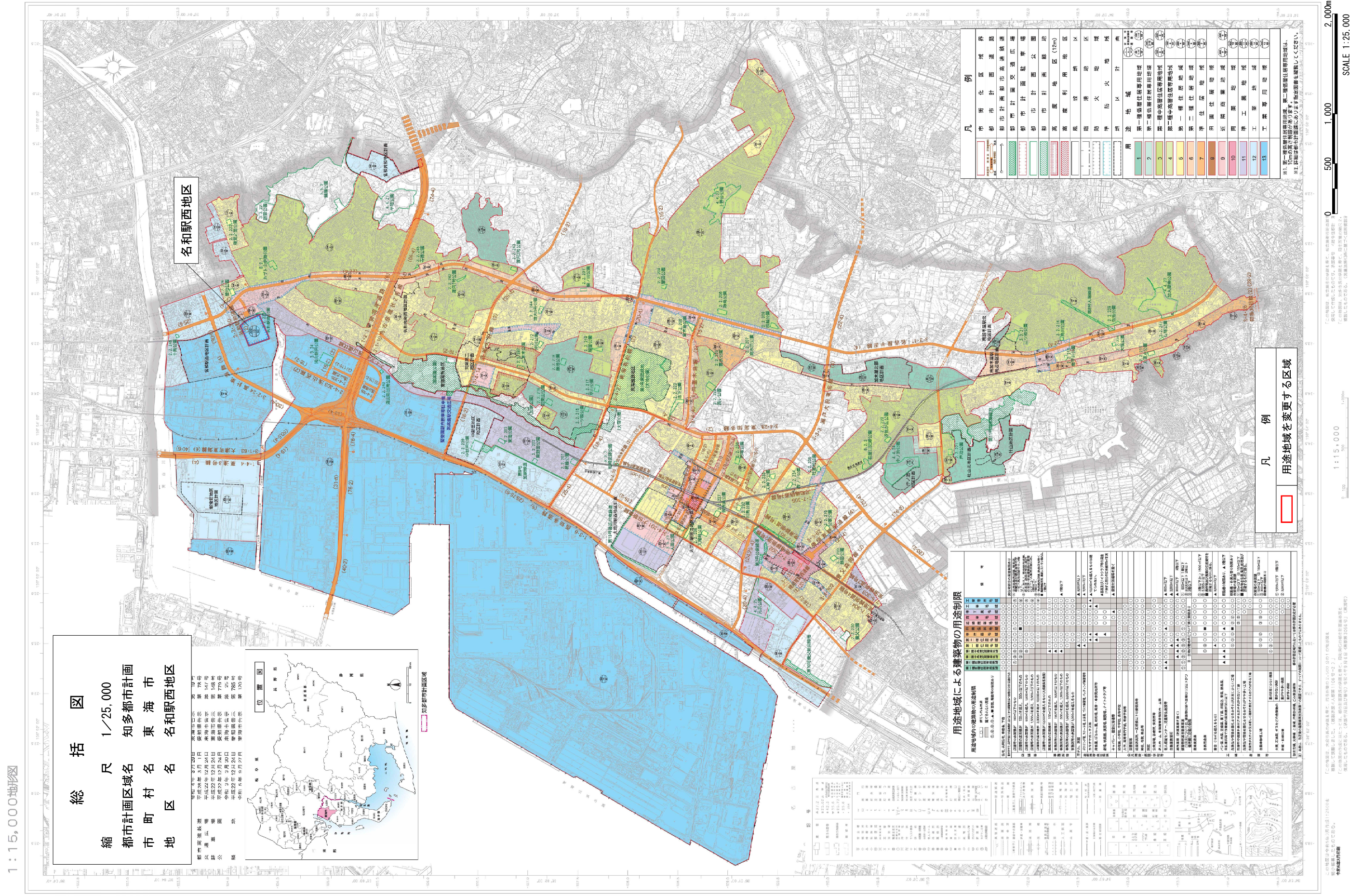
都市計画用途地域を次のように変更する。

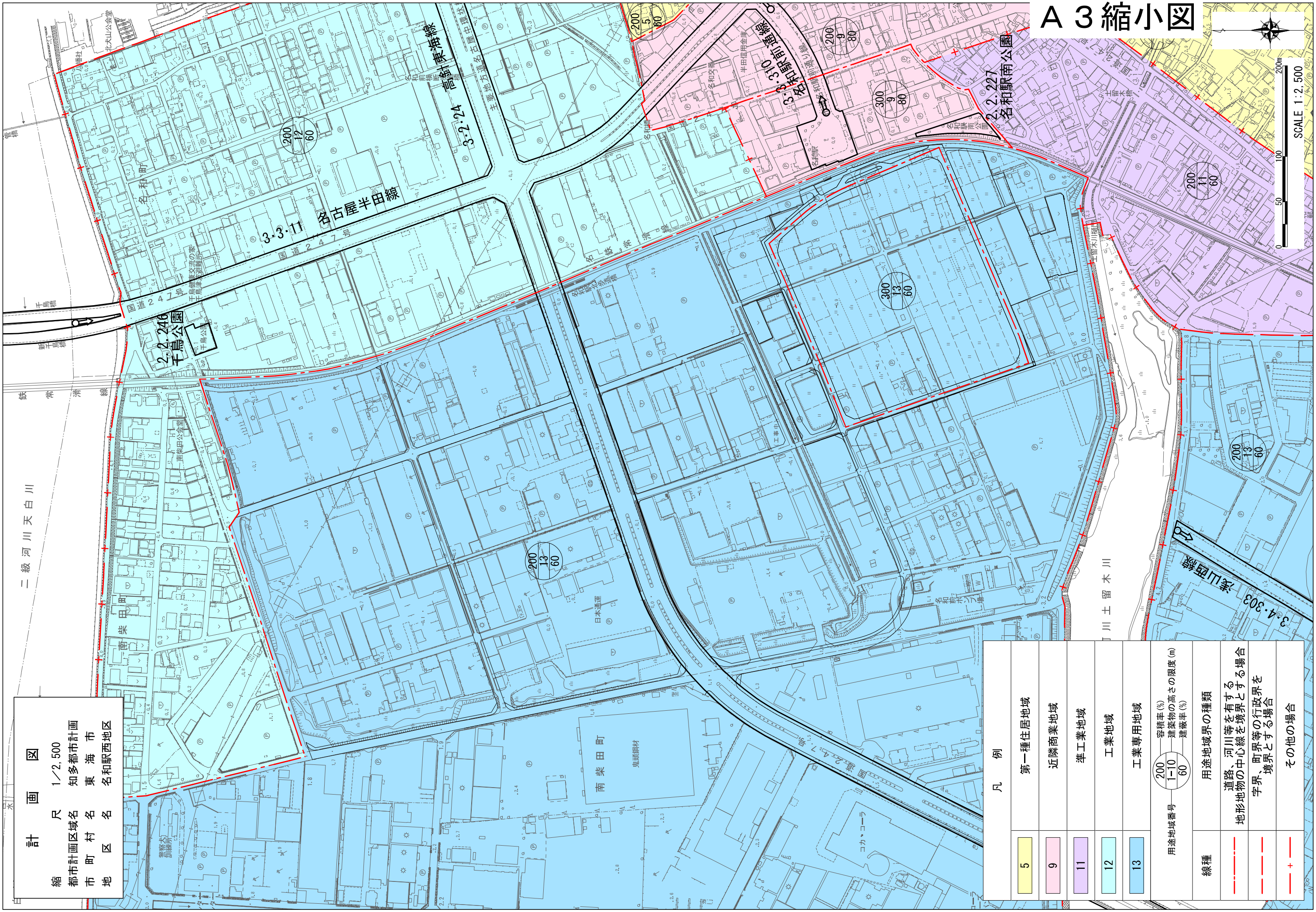
種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 考 慮
第一種低層 住居専用地域	約 139 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	4.5%
第二種低層 住居専用地域	約 1.9 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.1%
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 456 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	69.6%
	約 199 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	30.4%
	約 655 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 小 計	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%
	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 小 計	約 1,270 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	99.6%
	約 5.3 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.4%
	約 1,275 ha						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

名和駅西地区は、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ことから、用途地域を変更するものです。





縮尺 1/2,500
都市計画区域名 知多都市計画
市町村名 名古屋市東海市
地区名 名和駅西地区

凡 例	
5	第一種住居地域
9	近隣商業地域
11	準工業地域
12	工業地域
13	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 建築率(%)
線種	用途地域界の種類
---	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

知多都市計画用途地域の変更

理 由 書

理由書

【名和駅西地区】

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	建築物の 高さの限度	備考
変更前	工業専用地域	200%	60%	—	最終告示 平成 31 年 3 月 29 日
変更後	工業専用地域	300%	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：令和 6 年 3 月改定）では、「ともにつながり 笑顔と希望あふれるまち とうかい」を都市づくりの理念に掲げ、「持続的な経済の発展を支える都市づくり」を都市づくりの目標の一つとし、「広域交通体系のインパクトを生かした新たな産業用地を創出できる都市を目指す」とされています。

さらに、本地区は「名和駅西側は、地区計画の活用や土地区画整理事業により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」と位置づけられています。

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。

本地区は、現在、工業専用地域（容積率200%、建蔽率60%）が指定されており、土地区画整理事業の進捗にあわせて計画的な市街化を図る予定です。

これに合わせ、都市計画道路伊勢湾岸道路や都市計画道路西知多道路などの広域交通体系のインパクトや交通拠点である名古屋鉄道常滑線名和駅に隣接した本地区の特性を生かすことにより、土地の高度利用を図りつつ、産業や物流の集積を図る市街地形成を促進するため、本地区の容積率を300%に変更するものです。

4 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

本地区は、名古屋鉄道常滑線名和駅及び本市の主要幹線道路に位置付けられている都市計画道路高針東海線に近接した、交通の利便性に優れた地区です。

(2) 区域

本地区は、土地区画整理事業により整備される道路の中心線を境界としており、明確な区域境界です。

(3) 規模

本地区は、土地区画整理事業により整備される大街区（約 5.29ha）を対象としています。

(4) 施設の配置等

本地区は、広域交通体系のインパクトや鉄道駅に隣接した特性を生かした産業や物流の集積を図る市街地形成を促進するため、容積率を緩和し、土地の高度利用を図るものです。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。