

理 由 書

【3. 上野間地区】

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	建ぺい率	高さの 制限	備 考
変更前	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	
変更後	第一種住居地域	200%	60%	—	—
	— (市街化調整区域)	200%	60%	—	

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

美浜町都市計画マスタープランは、上位・関連計画と整合を図りながら、計画基準年次平成 22 年、目標年次平成 32 年として策定（平成 27 年 8 月一部改定）しています。本町の将来像を「美しい町、やさしい心、ふるさと美浜」とし、「自然と調和した美しいまちをつくる」、「誰もが安全で安心して過ごせるやさしいまちをつくる」、「にぎやかなまちをつくる」、「生活しやすい快適なまちをつくる」の 4 つの目標を掲げています。

その中で、「にぎやかなまちをつくる」では、「地域産業の振興と新たな雇用の場の確保に向けた産業の誘致・集積による町内就業の促進とその就業者の受け皿となる住宅地の確保に向けた都市づくりに取り組みます。」としています。また、「生活しやすい快適なまちをつくる」では、「商業施設の立地誘導や公共公益施設の整備等適正な土地利用の誘導と各拠点への都市機能の立地誘導を図ります。」としています（P41 第 2 章 2-2 都市づくりの目標 参照）。

上野間地区では、上野間駅周辺を「地域生活拠点」として位置づけ、地域住民の日常生活を支える商業機能の立地を促進、誘導します。

また、知多都市計画区域マスタープランの区域区分の方針の基本方針において、「市街化区域の内、長期にわたり都市基盤施設が整備されず、今後も計画的な整備の予定がない区域や農地として保全すべき区域は、市街化調整区域への編入を極力実施します。」としています。（p. 知多-22 参照）

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。

現在、美浜町において、人口減少や高齢化が顕著になり、産業の衰退とともに地域の活力が低下しつつあります。このような状況の中、人口減少を抑制し、各拠点への都市機能の立地誘導や地域産業の振興と新たな雇用の場の確保等、地域活性化の方策として、用途地域の見直しを図ります。

当該地区は、土地区画整理事業予定地内として、暫定的に第一種低層住居専用地域を指定していましたが、社会情勢の変化に伴い、土地区画整理事業の計画を中止としました。

既存の土地利用状況と上位計画の位置づけに合わせ、用途地域の変更および市街化調整区域

への編入をします。

4. 当該都市計画、規模の妥当性

(1) 区域

当該地区は、北側を県道上野間布土線の道路中心線、北側以外をその他筆界としており、いずれも明確な区域境界であり、区域は妥当です。

(2) 規模

当該地区の第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する区域は、住宅等が建ち並び、都市的土地利用がされている約 0.6ha を対象としています。

市街化調整区域への編入する区域は、約 2.1 ha を対象としています。

(3) 施設の配置等

当該地区は、用途地域の連続性を考慮し、地域の活性化を図るために店舗や事務所等が立地しやすい、第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）を指定します。

また、都市基盤施設が整備されず、今後も計画的な整備の予定がない区域については、市街化調整区域に編入するため、用途を定めない区域に変更します。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

【4 浦戸地区】

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	建ぺい率	高さの 制限	備 考
変更前	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	
変更後	— (市街化調整区域)	200%	60%	—	

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

知多都市計画区域マスタープランの区域区分の方針の基本方針において、「市街化区域の内、長期にわたり都市基盤施設が整備されず、今後も計画的な整備の予定がない区域や農地として保全すべき区域は、市街化調整区域への編入を極力実施します。」としています。(p. 知多-22 参照)

2. 当該都市計画の必要性

当該地区は、平成 3 年に土地区画整理事業を行うことを前提に市街化区域に編入し、用途地域を第一種低層住居専用地域に設定しました。

しかし、事業化に向けて資金計画の見直し、関係機関との協議を重ねてきましたが、宅地需要の急激な変化により、事業化の目途がたたず見合わせとなりました。

その後、事業凍結のまま平成 29 年となり、土地区画整理準備委員会の解散届が提出され、事業の中止に至りました。

これらのことから、当該地区は今後も市街地整備の見込みはなく、現に市街化もされていないため、当該地区を市街化調整区域に編入します。

3. 当該都市計画、規模等の妥当性

(1) 区域

当該地区は土地区画整理事業を行うことを予定していた区域を対象としています。

(2) 規模

当該地区の第一種低層住居専用地域から市街化調整区域に編入する区域は、約 3.2ha を対象としています。

(3) 施設の配置等

当該地区は、都市基盤施設が整備されず、今後も計画的な整備の予定がない区域であるため、市街化調整区域に編入し、用途を定めない区域に変更します。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

【参考】

知多都市計画用途地域の変更(美浜町決定)

【変更前後対照表】

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 ぺ い 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 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 ー ha (約 5.90 ha)	5/10以下	3/10以下	ー	ー	10m	ー (1.1%)
第二種低層 住居専用地域	約 71.53 ha	15/10以下	6/10以下	ー	ー	10m	13.9%
第一種中高層 住居専用地域	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー
第二種中高層 住居専用地域	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー
第 一 種 住 居 地 域	約 372.82 ha (約 372.23 ha)	20/10以下	6/10以下	ー	ー	ー	72.9% (72.0%)
第 二 種 住 居 地 域	約 10.00 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	ー	2.0%
準住居地域	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー
近隣商業地域	約 25.14 ha	20/10以下	8/10以下	ー	ー	ー	4.9%
商 業 地 域	約 7.00 ha	40/10以下	8/10以下	ー	ー	ー	1.4%
準工業地域	約 12.00 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	ー	2.3%
工 業 地 域	約 13.10 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	ー	2.6%
工業専用地域	ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー
合 計	約 511.59 ha (約 516.90 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」

用途地域指定・変更調書(その2)

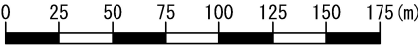
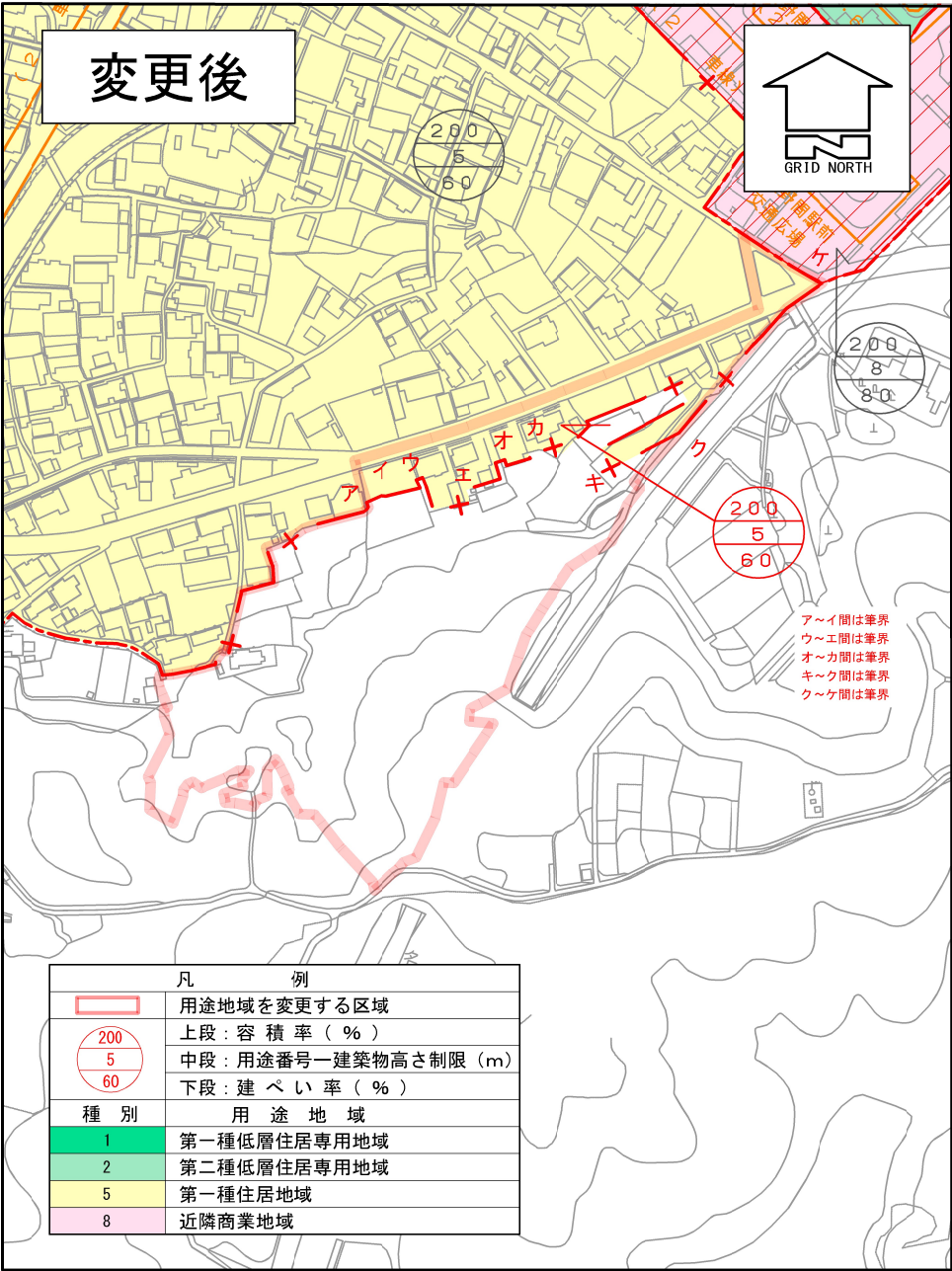
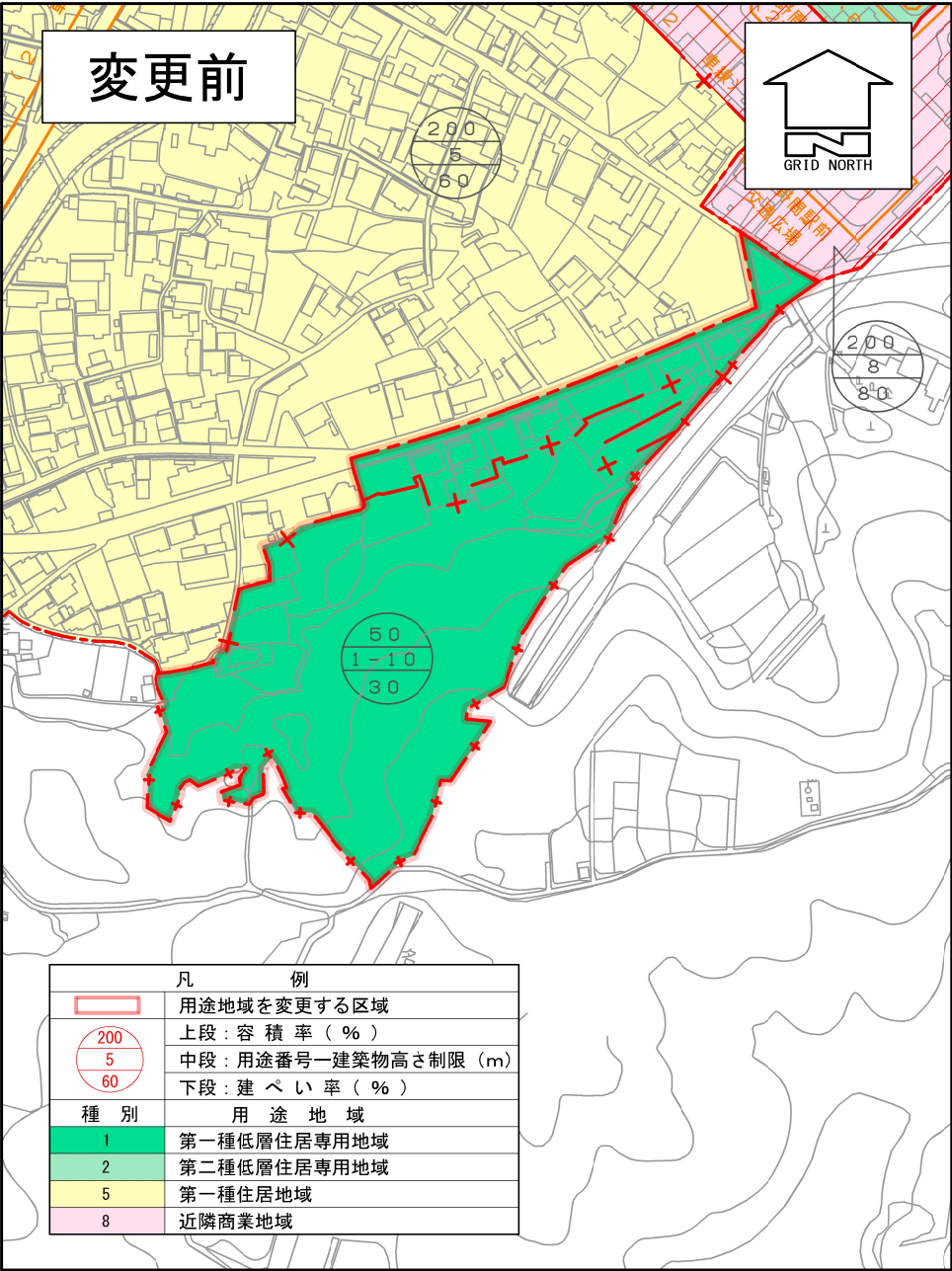
[illegible]

用 途 地 域 の 指 定 基 準

県ガイドラインの基準による

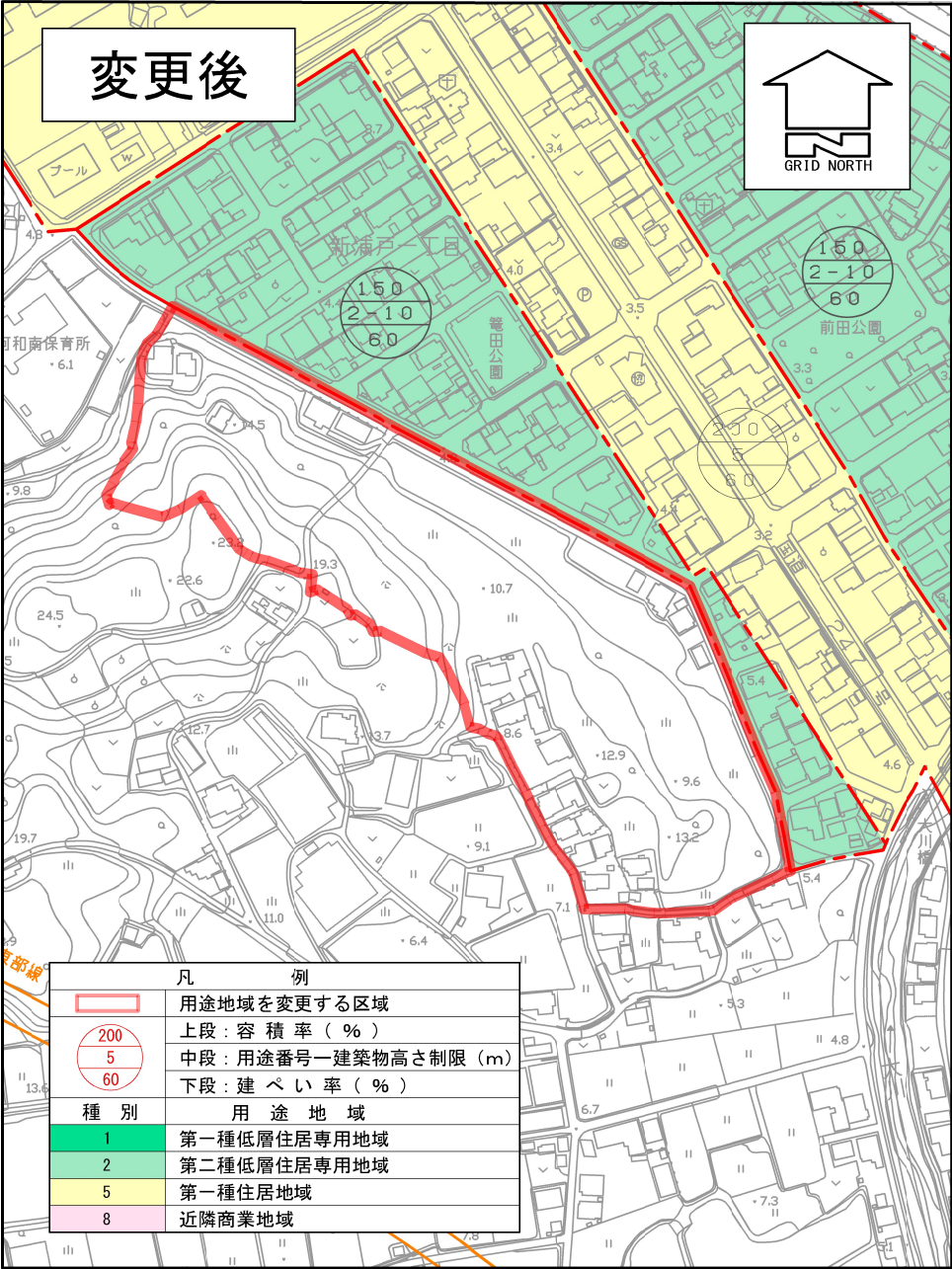
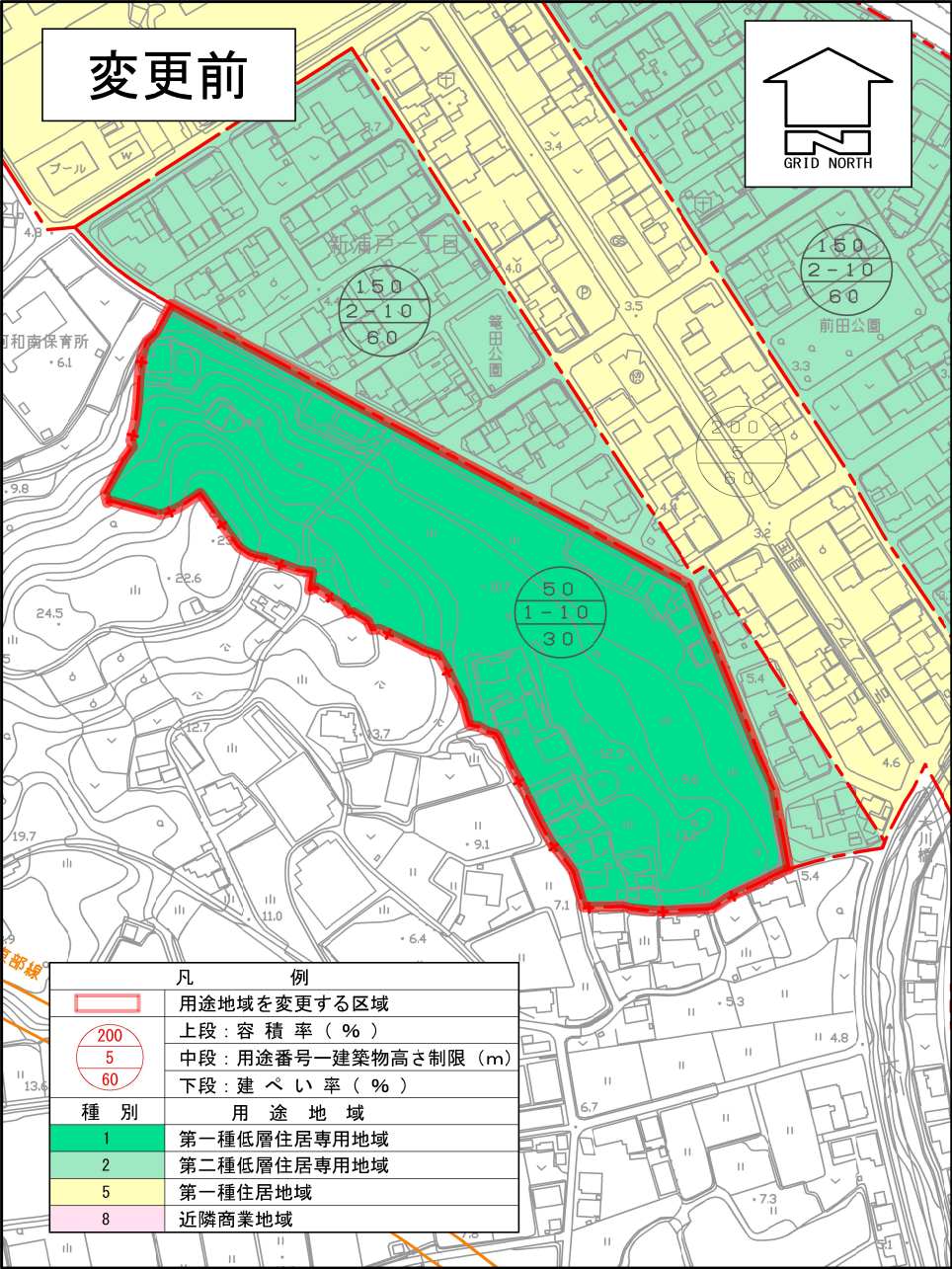
新旧用途地域対象図 上野間地区

縮尺 S=1:2,500



新旧用途地域対象図 浦戸地区

縮尺 S=1:2,500



(別表1)

用途地域の変更総括表

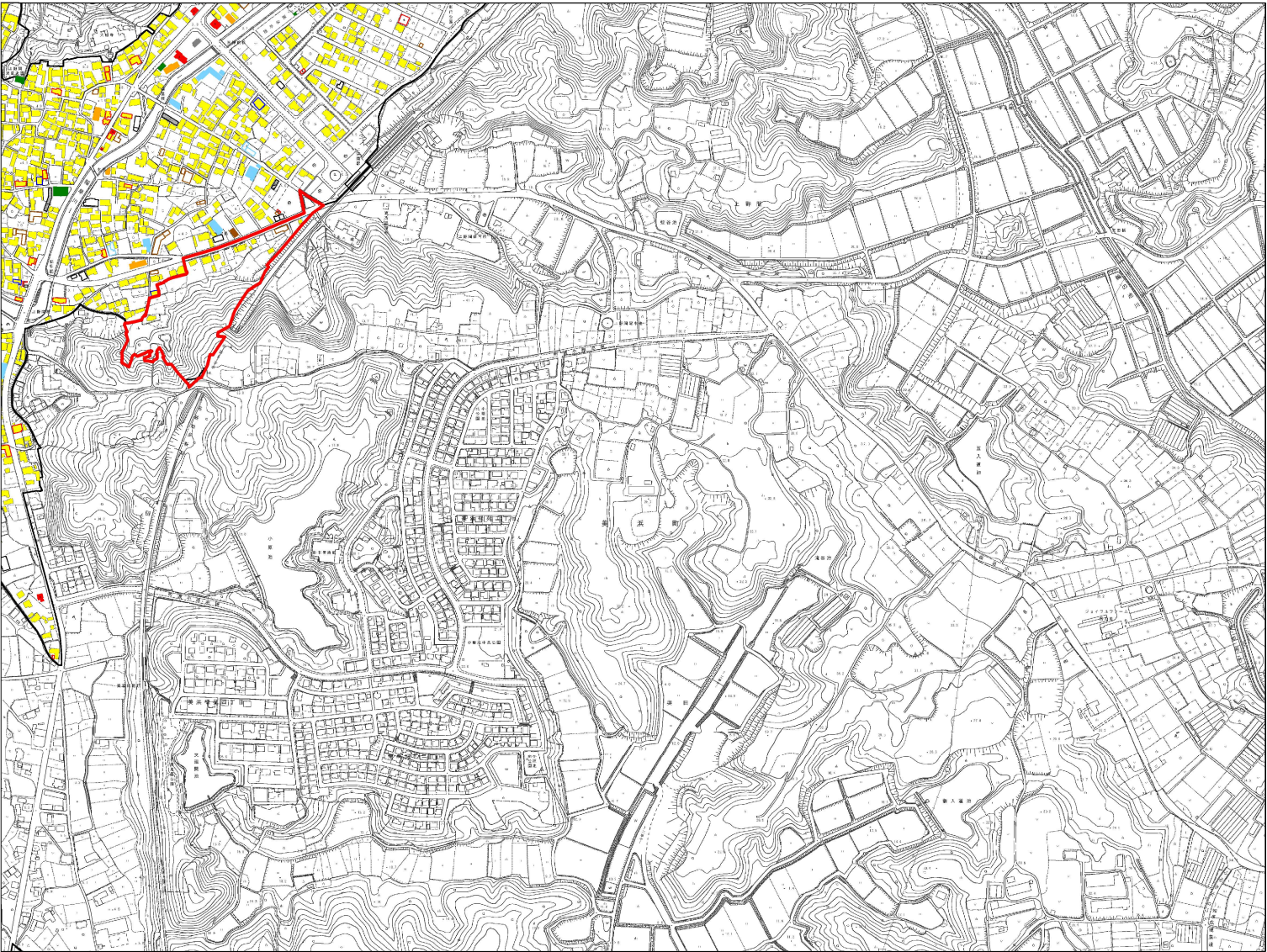
都市計画区域名 : 知多市町村名 : 美浜町

変更前 変更後	第一種 低層住居 専用地域	第二種 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	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 用地域	小計	調整区域	合計
第一種 低層住居 専用地域	—												—		—
第二種 低層住居 専用地域		71.53ha											71.53ha		71.53ha
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	0.59ha				372.23ha								372.82ha		372.82ha
第二種 住居地域						10.00ha							10.00ha		10.00ha
準住居地域							—						—		—
近隣商業 地域								25.14ha					25.14ha		25.14ha
商業地域									7.00ha				7.00ha		7.00ha
準工業地域										12.00ha			12.00ha		12.00ha
工業地域											13.10ha		13.10ha		13.10ha
工業専 用地域												—	—		—
小計	0.59ha	71.53ha	—	—	372.23ha	10.00ha	—	25.14ha	7.00ha	12.00ha	13.10ha	—		—	511.59ha
調整区域	5.31ha												5.31ha	4,103.10ha	4,108.41ha
合計	5.90ha	71.53ha	—	—	372.23ha	10.00ha	—	25.14ha	7.00ha	12.00ha	13.10ha	—	516.90ha	4,103.10ha	4,620.00ha

容積率別用途地域の変更総括表

都市計画区域名:知多 市町村名:美浜町

[illegible]



N

凡 例	
1 農用地	農用地
2-1 商業地(小)	商業地(小)
2-2 商業地(中)	商業地(中)
2-3 商業地(大)	商業地(大)
3 住宅地	住宅地
4-1 工業地(小)	工業地(小)
4-2 工業地(中)	工業地(中)
4-3 工業地(大)	工業地(大)
5 公共用地	公共用地
6 緑地	緑地
7 水域	水域
8 未利用地	未利用地
9 雑種地	雑種地
10-1 雑種地(小)	雑種地(小)
10-2 雑種地(中)	雑種地(中)
10-3 雑種地(大)	雑種地(大)
11 雑種地(大)	雑種地(大)
12 雑種地(大)	雑種地(大)
13 雑種地(大)	雑種地(大)
14 雑種地(大)	雑種地(大)
15 雑種地(大)	雑種地(大)
16 雑種地(大)	雑種地(大)
17 雑種地(大)	雑種地(大)
18 雑種地(大)	雑種地(大)
19 雑種地(大)	雑種地(大)
20 雑種地(大)	雑種地(大)
21 雑種地(大)	雑種地(大)
22 雑種地(大)	雑種地(大)
23 雑種地(大)	雑種地(大)
24 雑種地(大)	雑種地(大)
25 雑種地(大)	雑種地(大)
26 雑種地(大)	雑種地(大)
27 雑種地(大)	雑種地(大)
28 雑種地(大)	雑種地(大)
29 雑種地(大)	雑種地(大)
30 雑種地(大)	雑種地(大)
31 雑種地(大)	雑種地(大)
32 雑種地(大)	雑種地(大)
33 雑種地(大)	雑種地(大)
34 雑種地(大)	雑種地(大)
35 雑種地(大)	雑種地(大)
36 雑種地(大)	雑種地(大)
37 雑種地(大)	雑種地(大)
38 雑種地(大)	雑種地(大)
39 雑種地(大)	雑種地(大)
40 雑種地(大)	雑種地(大)
41 雑種地(大)	雑種地(大)
42 雑種地(大)	雑種地(大)
43 雑種地(大)	雑種地(大)
44 雑種地(大)	雑種地(大)
45 雑種地(大)	雑種地(大)
46 雑種地(大)	雑種地(大)
47 雑種地(大)	雑種地(大)
48 雑種地(大)	雑種地(大)
49 雑種地(大)	雑種地(大)
50 雑種地(大)	雑種地(大)
51 雑種地(大)	雑種地(大)
52 雑種地(大)	雑種地(大)
53 雑種地(大)	雑種地(大)
54 雑種地(大)	雑種地(大)
55 雑種地(大)	雑種地(大)
56 雑種地(大)	雑種地(大)
57 雑種地(大)	雑種地(大)
58 雑種地(大)	雑種地(大)
59 雑種地(大)	雑種地(大)
60 雑種地(大)	雑種地(大)
61 雑種地(大)	雑種地(大)
62 雑種地(大)	雑種地(大)
63 雑種地(大)	雑種地(大)
64 雑種地(大)	雑種地(大)
65 雑種地(大)	雑種地(大)
66 雑種地(大)	雑種地(大)
67 雑種地(大)	雑種地(大)
68 雑種地(大)	雑種地(大)
69 雑種地(大)	雑種地(大)
70 雑種地(大)	雑種地(大)
71 雑種地(大)	雑種地(大)
72 雑種地(大)	雑種地(大)
73 雑種地(大)	雑種地(大)
74 雑種地(大)	雑種地(大)
75 雑種地(大)	雑種地(大)
76 雑種地(大)	雑種地(大)
77 雑種地(大)	雑種地(大)
78 雑種地(大)	雑種地(大)
79 雑種地(大)	雑種地(大)
80 雑種地(大)	雑種地(大)
81 雑種地(大)	雑種地(大)
82 雑種地(大)	雑種地(大)
83 雑種地(大)	雑種地(大)
84 雑種地(大)	雑種地(大)
85 雑種地(大)	雑種地(大)
86 雑種地(大)	雑種地(大)
87 雑種地(大)	雑種地(大)
88 雑種地(大)	雑種地(大)
89 雑種地(大)	雑種地(大)
90 雑種地(大)	雑種地(大)
91 雑種地(大)	雑種地(大)
92 雑種地(大)	雑種地(大)
93 雑種地(大)	雑種地(大)
94 雑種地(大)	雑種地(大)
95 雑種地(大)	雑種地(大)
96 雑種地(大)	雑種地(大)
97 雑種地(大)	雑種地(大)
98 雑種地(大)	雑種地(大)
99 雑種地(大)	雑種地(大)
100 雑種地(大)	雑種地(大)

市界

町界

村界



都市計画の経緯の概要

知多都市計画用途地域の変更（美浜町決定）

事 項	時 期	備 考
住 民 説 明 会	令和2年 6月30日	
案の内容となるべき 事 項 の 申 出	令和2年 6月24日	
事 前 協 議	令和2年 7月10日	
事 前 協 議 の 回 答	令和2年 10月19日	
案 の 縦 覧	令和2年 11月 6日 令和2年 11月 20日	意見書提出
市町村都市計画審議会	令和3年 12月 中旬	以下予定
知 事 協 議	令和3年 2月 中旬	
知 事 回 答	令和3年 3月 中旬	
決 定 告 示	令和3年 3月 下旬	