

# 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、都市的土地区画整理事業がされている約 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、土地区画整理事業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 一 ha (約 5.90 ha)	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	— (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	—	—	10m	13.9%
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	約 372.82 ha (約 372.23 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	72.9% (72.0%)
第二種 住居地域	約 10.00 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.0%
準住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 25.14 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	4.9%
商業地域	約 7.00 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.4%
準工業地域	約 12.00 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.3%
工業地域	約 13.10 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
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」

都市計画区域名 知多都市計画区域

## 用途地域指定・変更調書

担当	局課名	美浜町産業建設部都市整備課
	氏名	平野、猪口
	TEL	0569-82-1111

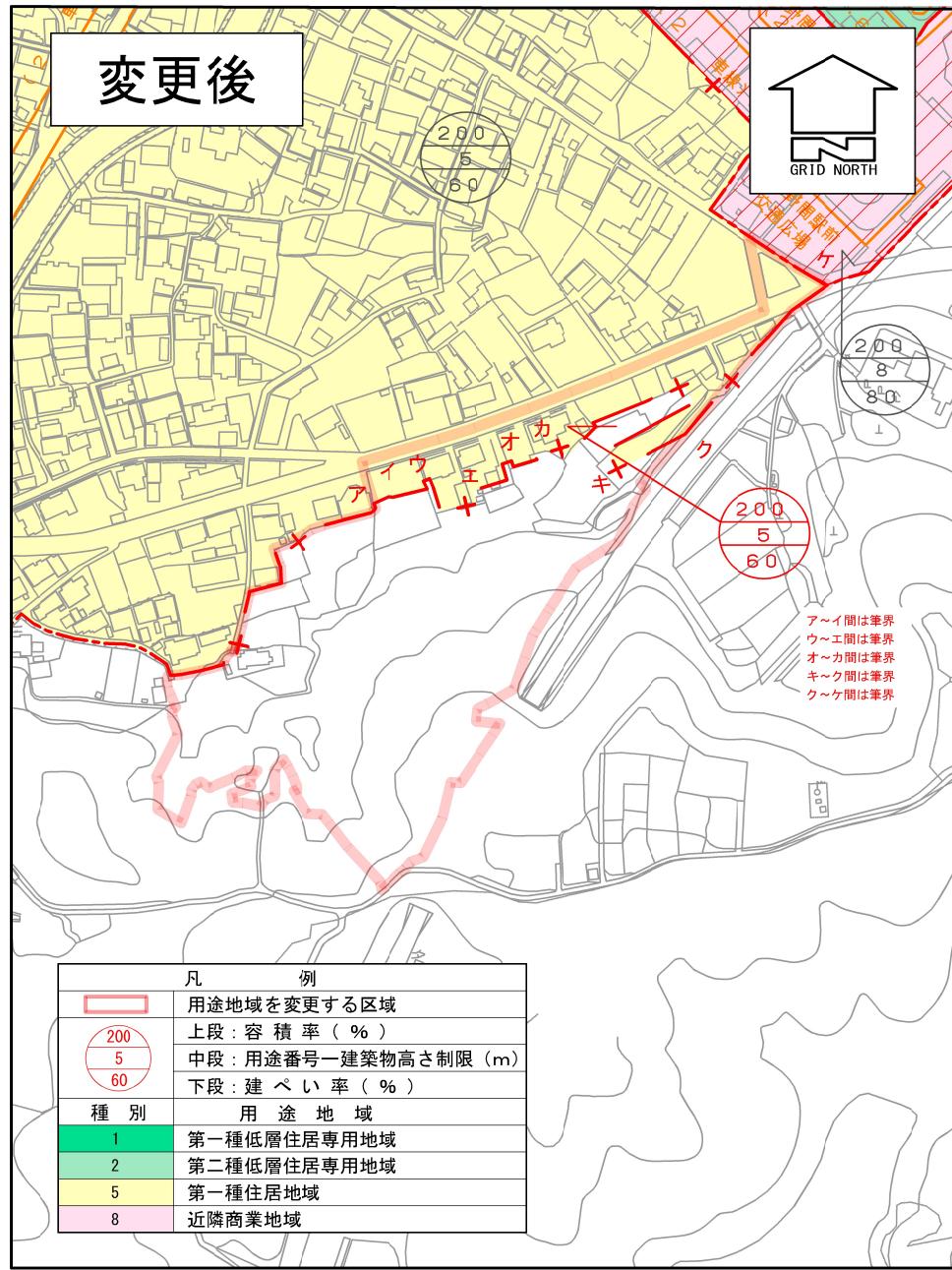
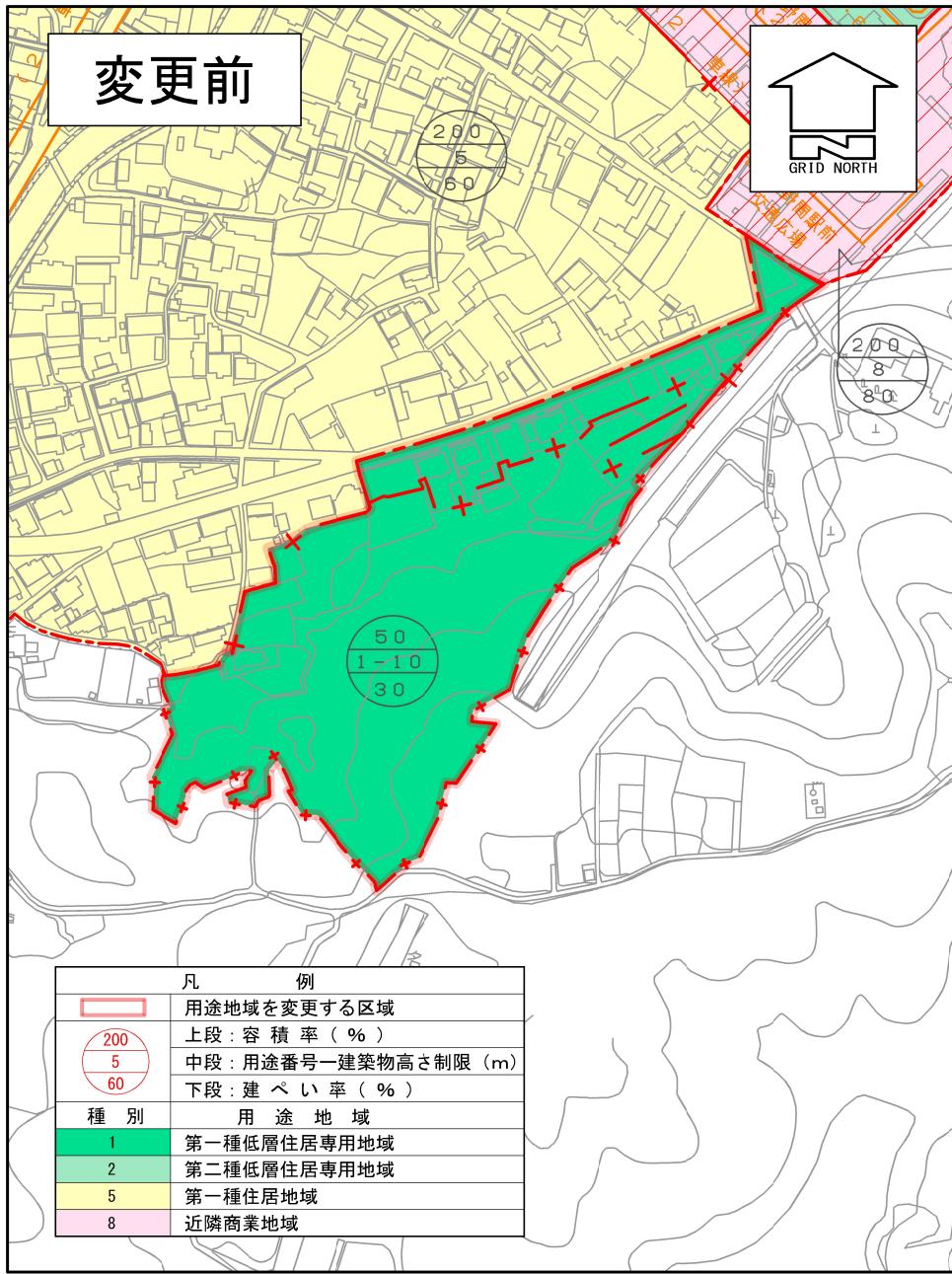
## 用途地域指定・変更調書(その2)

## 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

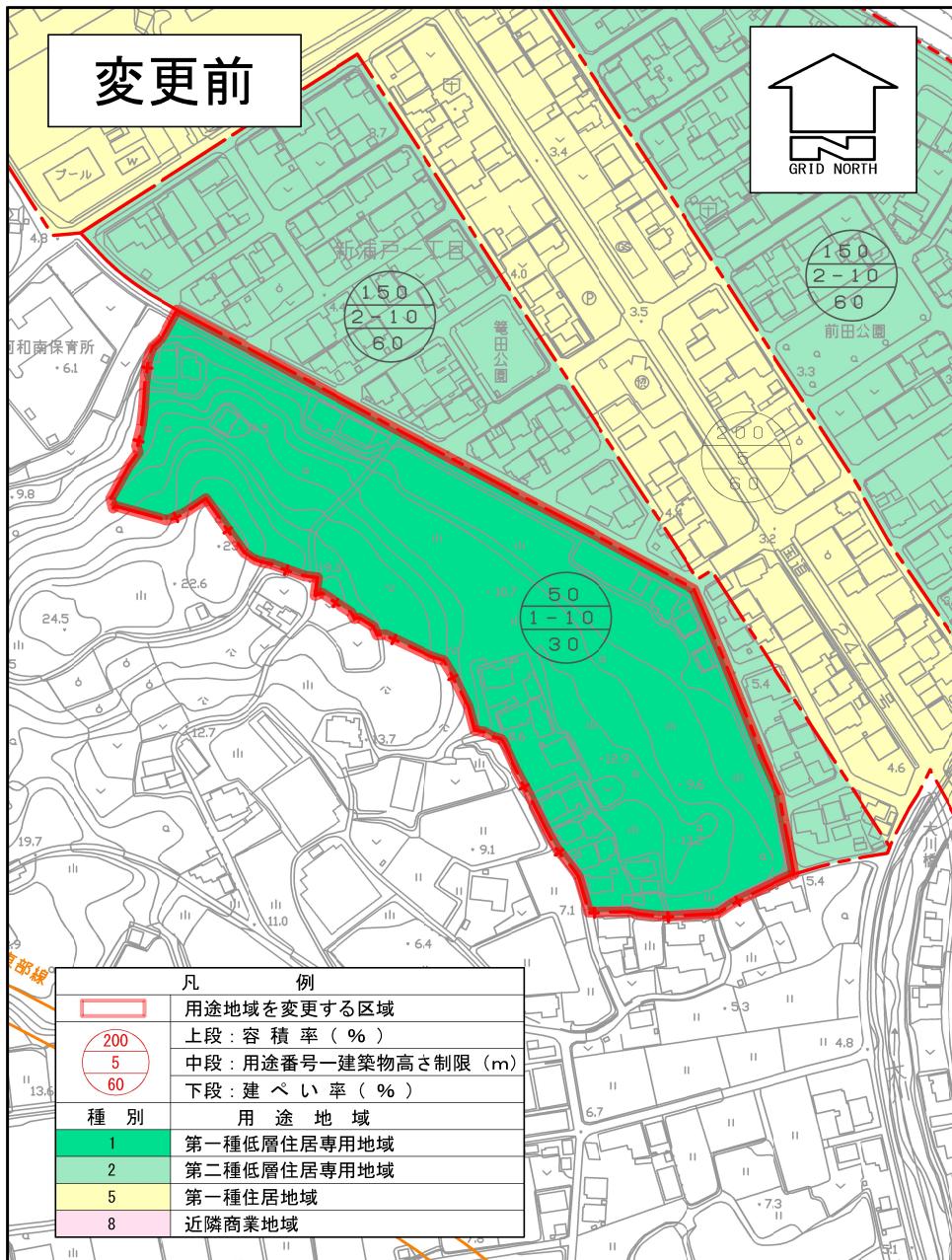
縮尺 S=1:2,500



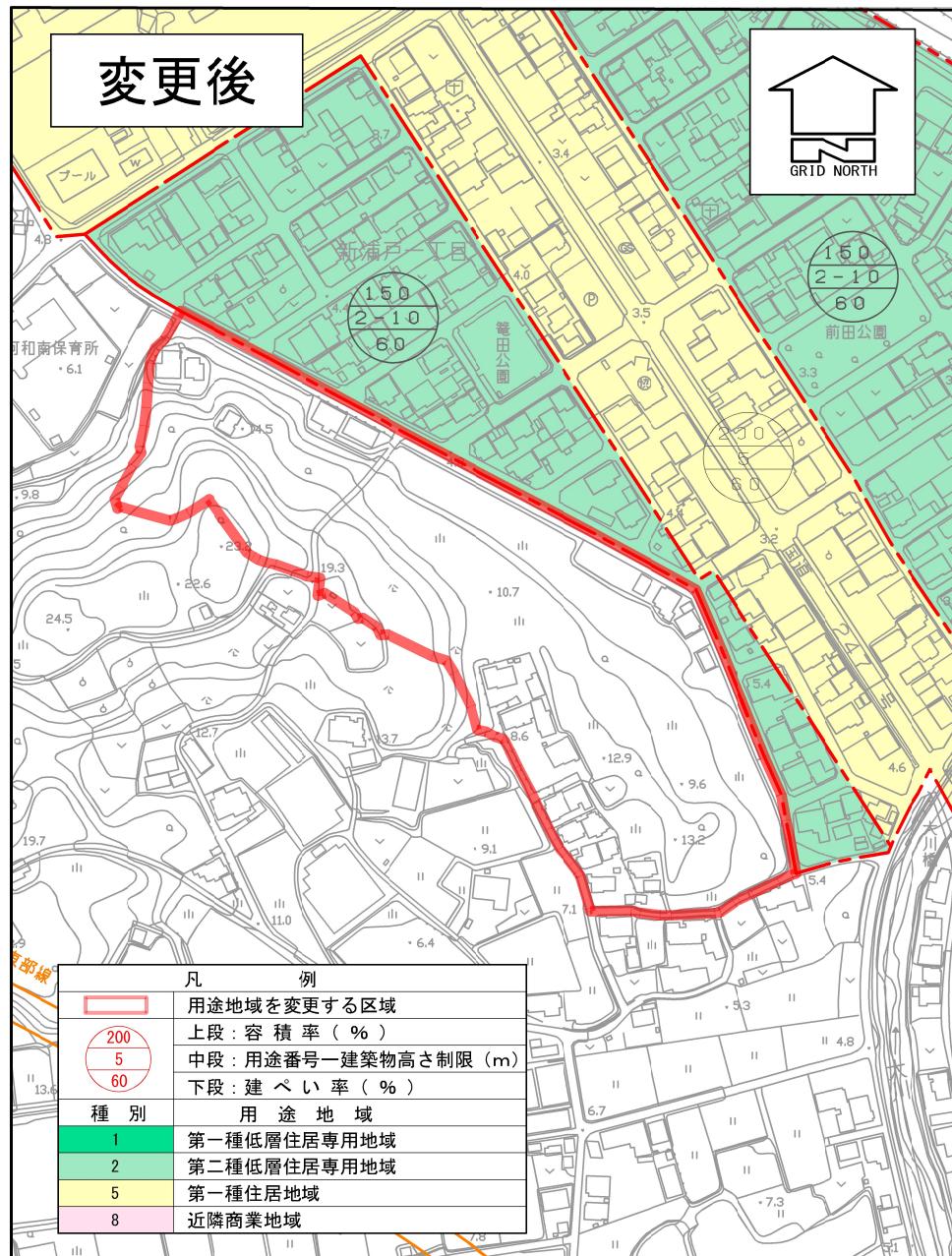
0 25 50 75 100 125 150 175 (m)

# 新旧用途地域対象図 浦戸地区

縮尺 S=1:2,500



0 25 50 75 100 125 150 175 (m)



(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 低 層 専 用 地 域	第一 種 住 居 域	第 低 層 住 居 域	第二 種 住 居 域	第一 種 中 高 層 専 用 地 域	第一 種 中 高 層 住 居 域	第二 種 中 高 層 住 居 域	第一 種 住 居 域	第二 種 住 居 域	準 住 居 地 域	近 隣 商 業 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 專 用 域	小 計	調 整 区 域	合 計
第一 低 層 専 用 住 居 地 域	一 種 居 域	—														—		—
第一 低 層 専 用 住 居 地 域			71.53ha													71.53ha		71.53ha
第一 中 高 層 専 用 住 居 地 域			—													—		—
第一 中 高 層 専 用 住 居 地 域				—												—		—
第一 住 居 地 域	0.59ha					372.23ha										372.82ha		372.82ha
第一 住 居 地 域							10.00ha									10.00ha		10.00ha
準 住 居 地 域								—								—		—
近 隣 商 業 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 專 用 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			

(別表2)

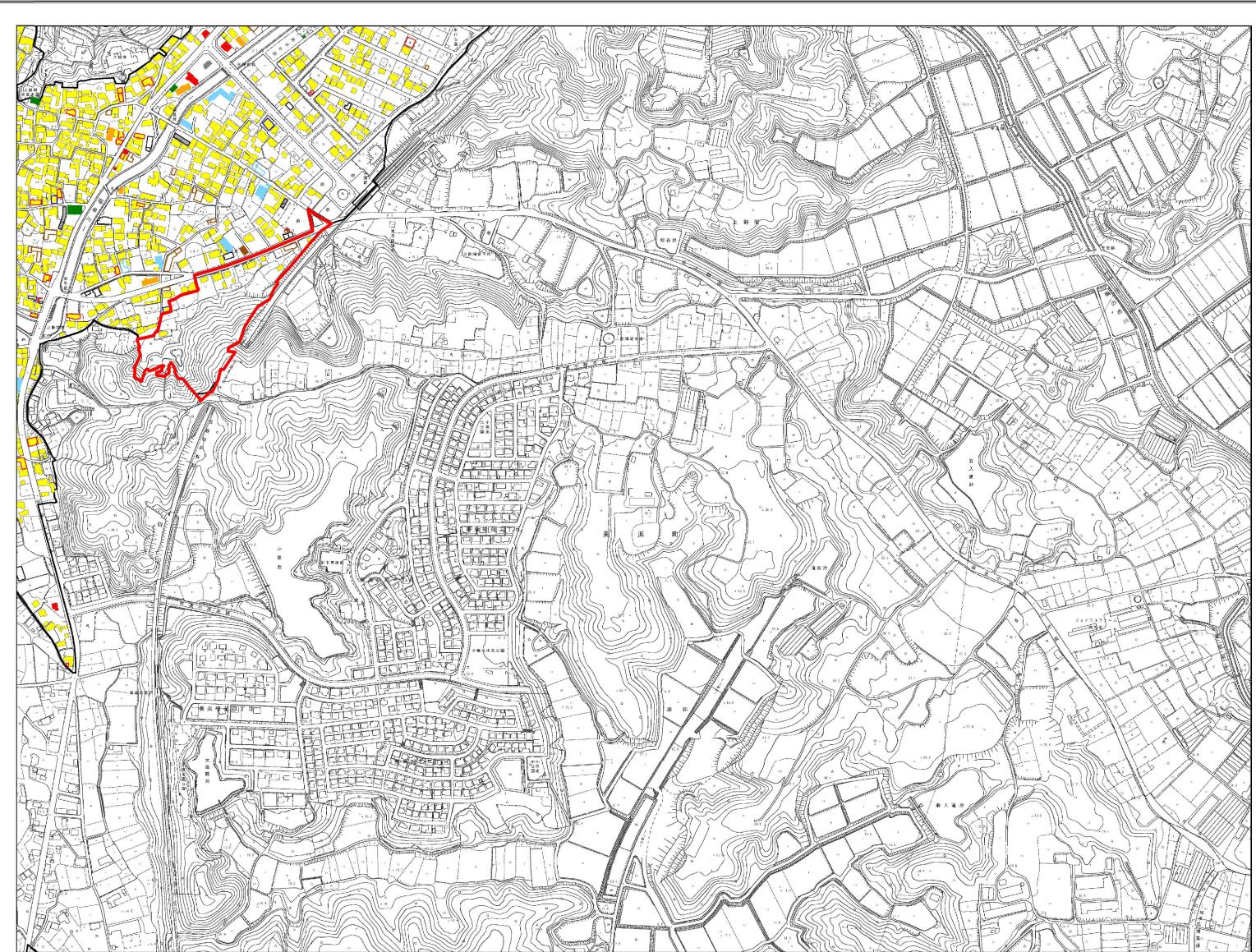
## 容積率別用途地域の変更総括表

都市計画区域名:知多 市町村名:美浜町

変更後	変更前	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	
		50	60	80	100	150	200	50	60	80	100	150	200	100	150	200	300	100	150	200	300	400	200	300	400	500	300	700	800	900	1000	200	300	400	200	300	400	200	300	400	小計	100	200	300	400	小計	100	200	300	400	小計	100	200	300	400	小計	100	200	300	400	小計	100	200	300	400	小計							
第一種低層住居専用地域	50	—																																					—																																		
	60	—																																					—																																		
	80	—																																					—																																		
	100		—																																			—																																			
	150		—																																			—																																			
	200		—																																			—																																			
第二種低層住居専用地域	50		—																																			—																																			
	60		—																																			—																																			
	80		—																																			—																																			
	100		—																																			—																																			
	150		71.53																																			71.53																																			
	200		—																																			—																																			
第一種中高層住居専用地域	100		—																																			—																																			
	150		—																																			—																																			
	200		—																																			—																																			
	300		—																																			—																																			
	500		—																																			—																																			
	1000		—																																			—																																			
第二種中高層住居専用地域	100		—																																			—																																			
	150		—																																			—																																			
	200		—																																			—																																			
	300		—																																			—																																			
	500		—																																			—																																			
	1000		—																																			—																																			
第一種住居地域	200	0.59																																				372.82																																			
	300		—																																			372.82																																			
	400		—																																			—																																			
	200		—																																			10.00																																			
	300		—																																			10.00																																			
	400		—																																			—																																			
準住居地域	200		—																																			—																																			
	300		—																																			—																																			
	400		—																																			—																																			
	200		—																																			—																																			
	300		—																																			—																																			
	400		—																																			—																																			
近隣商業地域	200		—																																			—																																			
	300		—																																			—																																			
	400		—																																			—																																			
	200		—																																			—																																			
	300		—																																			—																																			
	400		—																																			—																																			
商業地域	200		—																																			—																																			
	300		—																																			—																																			
	400		—																																			—																																			
	500																																																																								

## 美浜町

平成 29 年度 都市計画基礎調査 11-1-1①建物用途別現況図



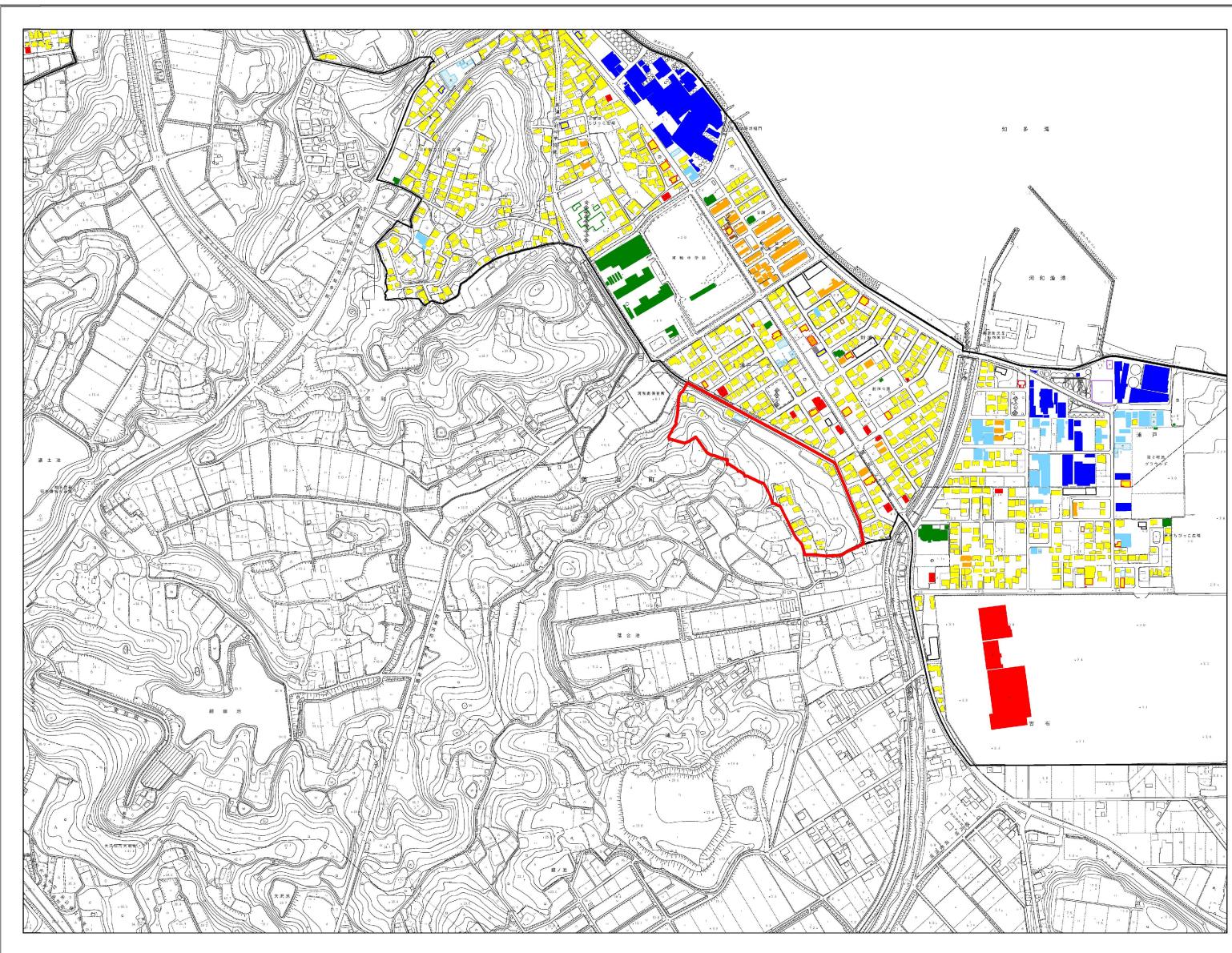
N

## 凡 例

美浜町

平成29年度 都市計画基礎調査

11-1-1①建物用途別現況図



凡 例	
1 未収容施設	未収容
2-1 演習施設(A)	未収容
2-2 演習施設(B)	未収容
2-3 演習施設(C)	未収容
3 皆目的施設	小
4-1 病院施設(A)	未収容
4-2 病院施設(B)	未収容
4-3 病院施設(C)	未収容
5 保育施設(A)	未収容
5-2 保育施設(B)	未収容
6 農業用施設合計	未収容
7 住宅	未収容
8 共同住宅	未収容
9 旅館用住宅	未収容
10-1 販賣用住宅(A)	未収容
10-2 販賣用住宅(B)	未収容
10-3 販賣用住宅(C)	未収容
11 作業用住宅	未収容
12 宮庁施設	未収容
13-1 文部科学省施設(A)	未収容
13-2 文部科学省施設(B)	未収容
14-1 通勤用施設(A)	未収容
14-2 通勤用施設(B)	未収容
15 産業施設	未収容
16 経営用施設	未収容
17-1 サービス施設(A)	未収容
17-2 サービス施設(B)	未収容
18 家内工業施設	未収容
19-1 住居兼用施設	未収容
19-2 住居兼用施設	未収容
20 農業用施設	未収容
21 その他	未収容
市街化区域界	未収容
市街化想定区域界	未収容

1/2500

0m 100m 200m 300m 400m

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	