令和６年度
第１回 瀬戸市都市計画審議会
議　　案

令和７年１月１０日（金）午後１４時００分から

瀬戸市役所　東庁舎４階　大会議室

議題

第１号議案

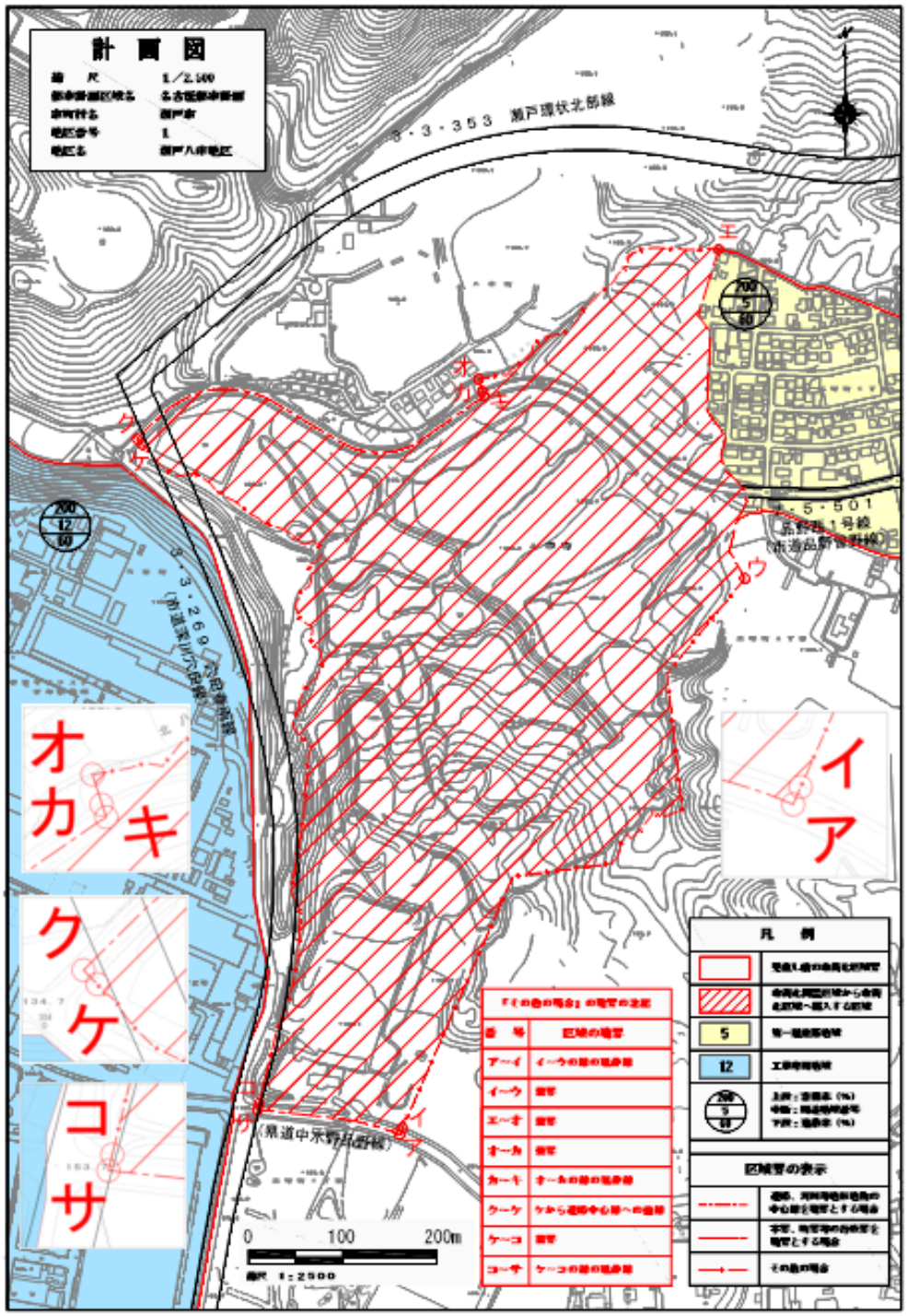
名古屋都市計画区域区分の変更について（愛知県決定）

（資料　：　1-1　～　1-8　）

区域区分の変更について（概要）

瀬戸市八床地区は穴田工業団地に近接し、「せと品野 IC」から約 2.5 kmに位置する交通利便性の高い地区であり、産業集積を推進するため良好なアクセスや既存の工業団地を最大限に生かした新たな産業基盤の整備が求められています。

当該地区では、ゴルフ場跡地の有効利用を図りつつ、交通利便性を活かし、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成を図ることを目標に八床工業用地地区計画を定めており、地区計画区域周辺の個別開発も含め民間事業者による計画的な都市基盤整備が行われる約 29.2ha を市街化区域に編入し、将来的にも適正な土地利用の維持・誘導を図るものです。



名古屋都市計画区域区分の変更（愛知県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1　市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

2　人口フレーム　（単位：千人）

区分＼年次	平成２７年	令和１２年
都市計画区域内人口	3,258.8	－
市街化区域内人口	3,038.8	－
配分する人口	－	－
保留する人口	－	－
（特定保留）	－	－
（一般保留）	－	－

（注）人口フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している人口フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

3　産業フレーム

区分＼年次	平成２５年	令和１２年
県内総生産額【愛知県】（十億円）	34,823	44,108
保留する面積(ha)	－	－
（特定保留）	－	－
（一般保留）	－	－

（注）産業フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している産業フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

（参考）広域都市計画圏のフレーム

１）広域都市計画圏の名称
「尾張広域都市計画圏」

２）都市計画圏に係る人口フレーム

（単位：千人）

区　　分				尾張広域都市計画圏	都市計画区域		
					名古屋	尾張	知多
平成 27 年（西暦 2015 年）	都市計画区域内人口			5,127.2	3,258.8	1,251.0	617.4
	市街化区域内人口			4,416.6	3,038.8	847.3	530.4
令和 12 年（西暦 2030 年）	都市計画区域内人口			5,019.7	5,019.7		
	市街化区域内人口			4,362.1	4,362.1		
		配分する人口		4,343.3	4,343.3		
		保留する人口		18.8	18.8		
			特定保留	―	―		
			一般保留	18.8	18.8		

３）都市計画圏に係る産業フレーム

区　　分			愛知県	尾張広域都市計画圏		
				名古屋都市計画区域	尾張都市計画区域	知多都市計画区域
平成 25 年（西暦 2013 年）	県内総生産額（十億円）		34,823	―	―	―
令和 12 年（西暦 2030 年）	県内総生産額（十億円）		44,108	―		
	保留する面積（ha）		1,113	731		
		特定保留	0	―		
		一般保留	1,113	731		

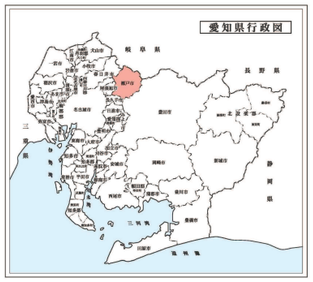
理　　由

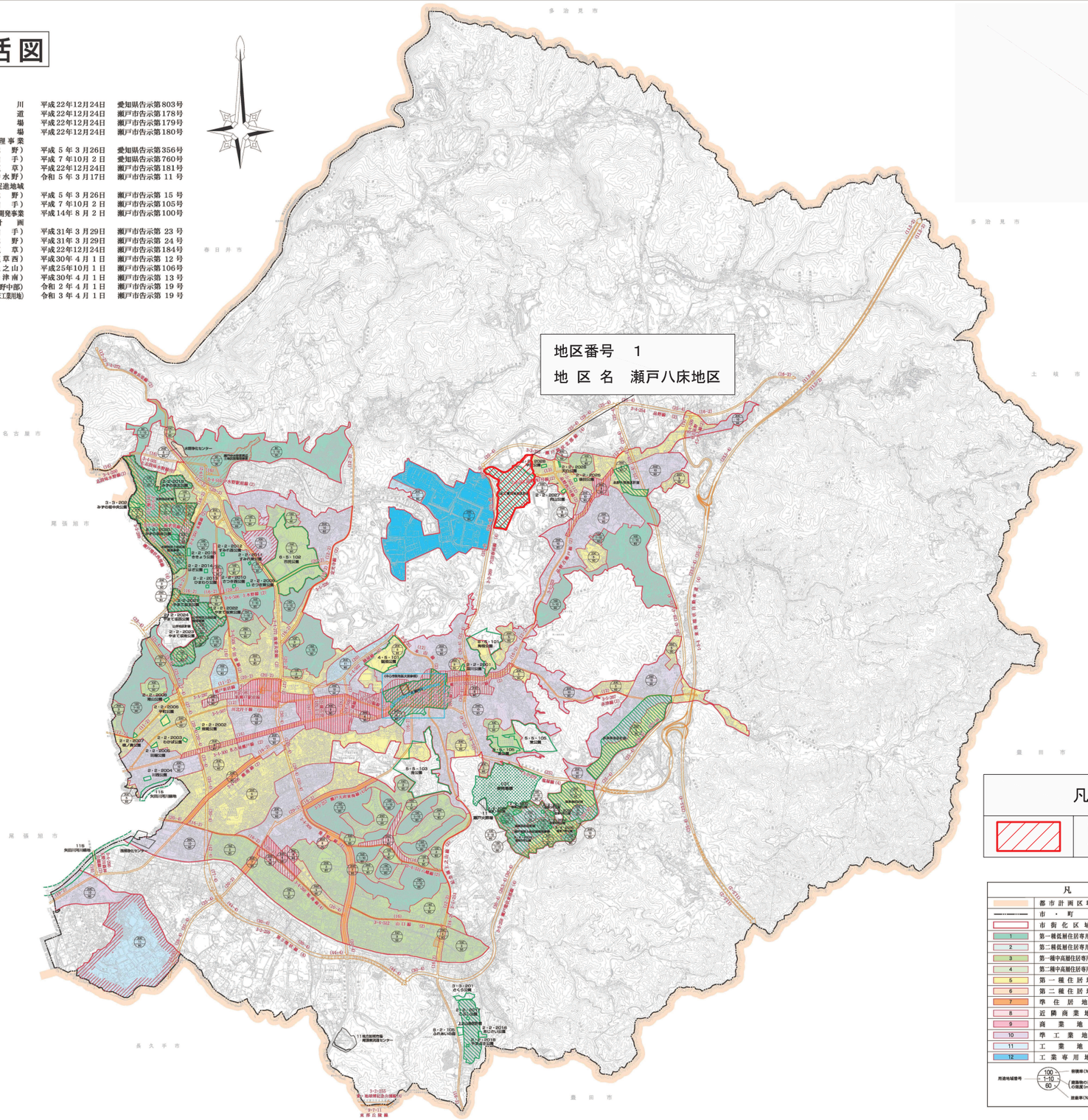
地区計画等により、計画的な市街地形成が確実に行われる区域を市街化区域に編入するものである。

総　括　図	
縮　　尺	1／20,000
都市計画区域名	名古屋都市計画
市町村名	瀬戸市

瀬戸市都市計画総括図

市街化区域および市街化調整区域	令和 5 年 3 月17日	愛知県告示第127号
用途地域	令和 5 年 3 月17日	瀬戸市告示第 12 号
特別用途地区	平成22年12月24日	瀬戸市告示第170号
高度利用地区	令和 2 年 4 月 1 日	瀬戸市告示第 20 号
防火地域および準防火地域	平成25年 3 月26日	瀬戸市告示第 15 号
駐車場整備地区	平成22年12月24日	瀬戸市告示第173号
道路	平成22年12月24日 平成22年12月24日	愛知県告示第767号 瀬戸市告示第176号
交通広場	平成22年12月24日	瀬戸市告示第176号
公園	平成22年12月24日 平成30年 2 月19日	愛知県告示第777号 瀬戸市告示第 9 号
緑地	平成22年12月24日	愛知県告示第783号
墓園	平成22年12月24日	愛知県告示第789号
河川	平成22年12月24日	愛知県告示第803号
下水道	平成22年12月24日	瀬戸市告示第178号
市場	平成22年12月24日	瀬戸市告示第179号
火葬場	平成22年12月24日	瀬戸市告示第180号
土地区画整理事業		
（水野）	平成 5 年 3 月26日	愛知県告示第356号
（山手）	平成 7 年10月 2 日	愛知県告示第760号
（塩草）	平成22年12月24日	瀬戸市告示第181号
（中水野）	令和 5 年 3 月17日	瀬戸市告示第 11 号
土地区画整理促進地域		
（水野）	平成 5 年 3 月26日	瀬戸市告示第 15 号
（山手）	平成 7 年10月 2 日	瀬戸市告示第105号
第二種市街地再開発事業	平成14年 8 月 2 日	瀬戸市告示第100号
地区計画		
（山手）	平成31年 3 月29日	瀬戸市告示第 23 号
（水野）	平成31年 3 月29日	瀬戸市告示第 24 号
（塩草）	平成22年12月24日	瀬戸市告示第184号
（塩草西）	平成30年 4 月 1 日	瀬戸市告示第 12 号
（上之山）	平成25年10月 1 日	瀬戸市告示第106号
（赤津南）	平成30年 4 月 1 日	瀬戸市告示第 13 号
（品野中部）	令和 2 年 4 月 1 日	瀬戸市告示第 19 号
（八床工業用地）	令和 3 年 4 月 1 日	瀬戸市告示第 19 号





用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限
○ 建てられる用途
× 建てられない用途
①,②,③,④ ▲ 制限、無限等の制限あり

		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	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○				
兼用住宅で非住宅部分の床面積が150㎡かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの			①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店、食堂、喫茶店、理髮店、美容院、クリーニング店、床面積の合計が150㎡以下の事務所等を兼ねる店舗、事務所、床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場、床面積の合計が150㎡以下の建具、家具、その他の木工品、金属製品、機械器具の製造業を営む工房を兼ねる店舗等
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの				②	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、 10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○					▲ 3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場					▲	○	○	○	○	○				▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射行場、馬券・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	▲		▲	▲	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	○	○	○					▲ 客席200㎡以下
キャバレー、料理店等									○					▲ 個室付浴場を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○					
大学、高等専門学校、専修学校等				○	○	○	○	○	○					
図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○				
居室が3階以下の病院		○	○	○	○	○	○	○	○	○				
神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○				
病院				○	○	○	○	○	○	○				
公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○				
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○				
個人用浴室付き住宅、長期滞在施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○				▲ 50㎡以下
自転車置場等					▲	○	○	○	○	○				▲ 1,000㎡以下
倉庫業を営む倉庫					▲	▲	▲	▲	○	○				▲ 300㎡以下 2階以下
自己用倉庫	倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下かつ倉庫業に反復の施設	①	①	①	①	①	①	○	○	○				① 300㎡以下 ② 2階以下
	第一団地の商業地内について別に制限あり									○				① 300㎡以下 ② 2階以下
事務所兼用									○	○				
倉庫（①および②以外のもの）							▲	○	○	○	○	○	○	▲ 1,500㎡以下
パン屋、米屋、酒屋、菓子屋、洋服店、車屋、靴屋、金物店等小売り商業を営む店舗等の用途に供するもの				▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
危険性や環境を害ずるおそれが少ないもの							①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を害ずるおそれがやや多いもの										②	②	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を害ずるおそれがやや多いもの												○	○	
危険性が大きいか、または環境を害ずるおそれが大きいもの													○	
自動車修理工場							①	①	②	②	③	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスその他爆発の危険性が低い品等の貯蔵・処理の工場	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量がやや少ない施設										○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設											○	○	① 3,000㎡以下
	量が多い施設												○	
別表第二に掲げる火薬類、爆発性物質、石油類等の貯蔵・処理の工場		都市計画区域内においては原則禁止されています。												

注）本図は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について規定したものではありません。
■　特別工業地区および地区計画区域内では建築条例による制限があります。

凡　例

	市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域

凡　例

	都市計画区域界		特別工業地区
	市・町界		高度利用地区
	市街化区域界		防火地域
1	第一種低層住居専用地域		準防火地域
2	第二種低層住居専用地域	道路幅員	道路
3	第一種中高層住居専用地域	立体交差	立体交差
4	第二種中高層住居専用地域		交通広場
5	第一種住居地域		公園・緑地
6	第二種住居地域		墓園
7	準住居地域		河川
8	近隣商業地域		その他の都市施設
9	商業地域		土地区画整理事業区域
10	準工業地域		土地区画整理促進区域
11	工業地域		第二種市街地再開発事業区域
12	工業専用地域		地区計画区域
用途地域番号 100 1-10 60 容積率(%) 建築物の高さの限度(m) 建蔽率(%)			駐車場整備地区
		市街化調整区域：容積率200% 建蔽率60%	

本図は、令和 3 年3月瀬戸市全図1：10,000を縮小編集したものです。

1：20,000

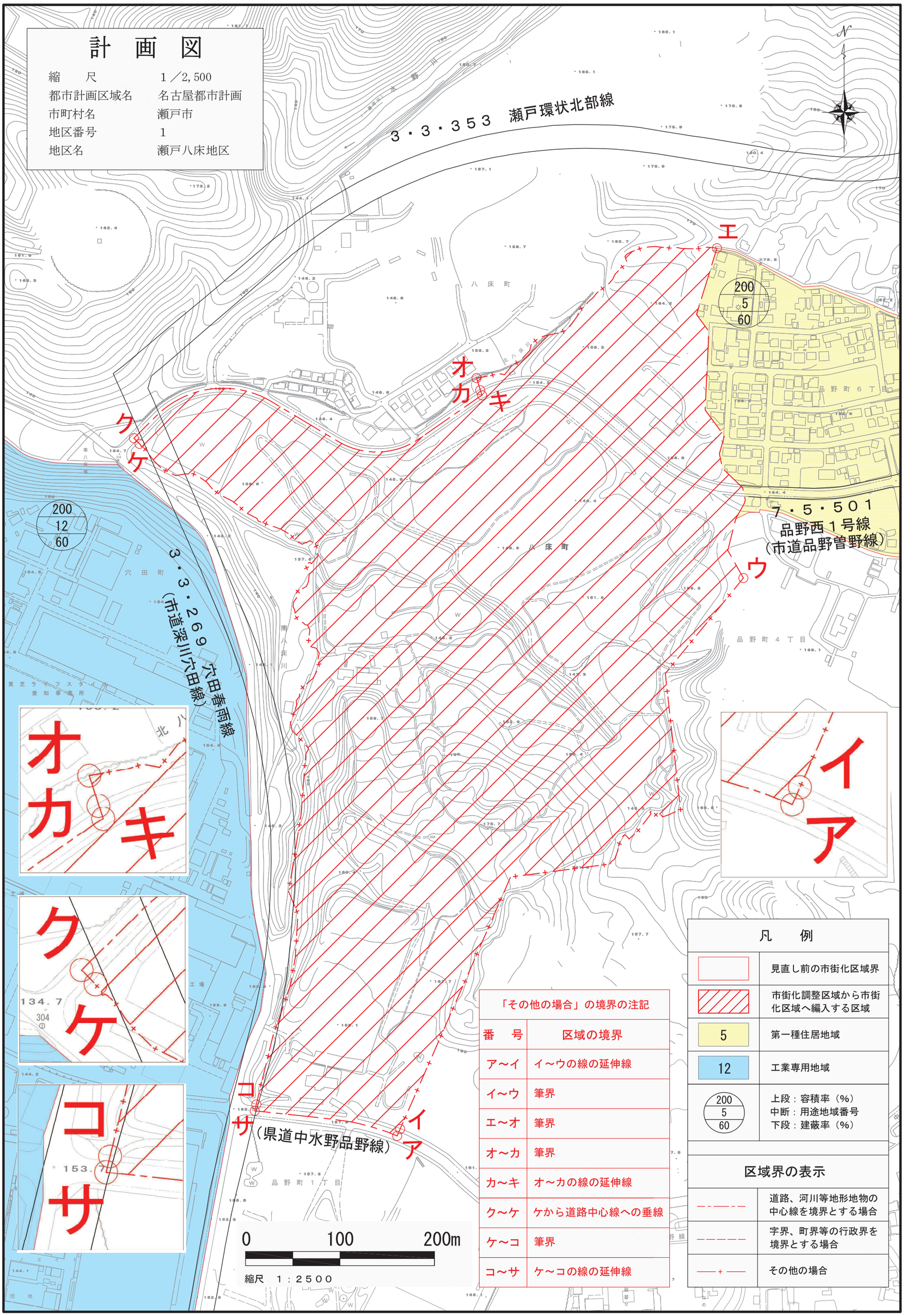
0　500　1000　2000m

瀬戸市

1-5

計　画　図

縮　　尺	1／2,500
都市計画区域名	名古屋都市計画
市町村名	瀬戸市
地区番号	1
地区名	瀬戸八床地区



「その他の場合」の境界の注記	
番　号	区域の境界
ア～イ	イ～ウの線の延伸線
イ～ウ	筆界
エ～オ	筆界
オ～カ	筆界
カ～キ	オ～カの線の延伸線
ク～ケ	ケから道路中心線への垂線
ケ～コ	筆界
コ～サ	ケ～コの線の延伸線

凡　　例	
	見直し前の市街化区域界
	市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域
5	第一種住居地域
12	工業専用地域
200 / 5 / 60	上段：容積率（%） 中断：用途地域番号 下段：建蔽率（%）

区域界の表示	
	道路、河川等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

理由書

【瀬戸八床地区】

１　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

（１）名古屋都市計画区域マスタープラン（平成31年3月策定）

都市づくりの基本理念として「商業・業務施設などの高次都市機能が集積し、都市住民がこれらのサービスを享受できる便利で豊かな都市づくりを進めます。」としています（P名古屋-16 第3章3参照）。

また、都市づくりの目標のうち「力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標」として、「既存産業の高度化や航空宇宙産業などの次世代産業の創出、新たな産業立地の推進を図るため、既存工業地周辺や広域交通の利便性が高い地域、物流の効率化が図られる地域に新たな産業用地の確保を目指します。」としています（P名古屋-19 第3章5参照）。

（２）第６次瀬戸市総合計画（平成29年3月策定）

将来像として「住みたいまち　誇れるまち　新しいせと」を掲げており、都市像の一つに、「活力ある地域経済と豊かな暮らしを実感できるまち」を定めています（P33 基本構想第6章参照）。

また、将来都市構造として、当該地区を「産業技術ゾーン」に位置づけており、「既存の工業団地における生産環境の維持・向上を図るとともに、道路網や立地環境の充実につながる各種の施策を展開し、新たな企業誘致や既存の地域産業の振興を図っていきます。」としています（P53,54 基本計画第1章4参照）。

（３）瀬戸市都市計画マスタープラン（平成29年7月策定）

目指す都市像の一つである「活力ある地域経済と豊かな暮らしを実感できるまち」の方針として、「雇用の創出による定住の促進に向け、ものづくり産業の技術や既存の産業集積を活かした新産業分野への展開を図るとともに、既存工業団地周辺やインターチェンジ周辺など地域ポテンシャルを活かした産業基盤の形成を図ります。」としています。（P43,45 第3章3-3参照）。

また、土地利用の方針として、当該地区を「土地利用誘導ゾーン（産業系）」に位置づけており、「インターチェンジ周辺では、良好なアクセスや既存工業団地を最大限に活かした、新たな産業基盤の創出を図ります。」としています（P51,53 第3章3-5参照）。その中で、当該地区について、地域別構想（品野地域）では、「穴田企業団地に隣接し、既存ストックの活用が見込まれる八床町周辺の土地利用誘導ゾーンでは、新たな産業基盤の創出を進めます。」としています（P104 第4章2参照）。

２　当該都市計画の必要性

本市は、名鉄瀬戸線と愛知環状鉄道の2路線による鉄道網と東名・新東名高速道路や中央自動車道につながる東海環状自動車道の「せと品野IC」及び「せと赤津IC」を有しており、交通環境に恵まれています。そのため、近年、企業立地の需要が高まっており、製造業を中心とした企業進出が進んでいるものの、多数の企業からの土地需要に対して対応ができていない状況です。

また当該地区は、工業専用地域である穴田工業団地に近接し、「せと品野IC」から約2.5kmに位置する、県道中水野品野線、市道深川穴田線、市道品野曽野線に接道した交通利便性の高い地区であり、産業集積を推進するため、良好なアクセスや既存工業団地を最大限に活かした新たな産業基盤の整備が求められています。

このような背景のもと、当該地区では、ゴルフ場跡地の有効利用を図りつつ、交通利便性を活かし、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成を図ることを目標に八床工業用地地区計画を定めており、地区計画区域周辺の個別開発も含め民間事業者による基盤整備が進められています。

計画的な都市基盤整備が行われる当該地区において、市街化区域に編入し、将来的にも適正な土地利用の維持・誘導を図る必要があります。

３　当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、東海環状自動車道「せと品野IC」から約2.5kmに位置し、西側は穴田工業団地（工業専用地域）に近接しており、交通利便性を活かし産業集積を図るために適した位置です。

（２）区域

当該地区は、道路、既存の市街化区域界及び筆界を区域の境界としており、明確な区域境界です。

（３）規模

当該地区は、民間事業者による開発事業地及び八床工業用地地区計画に基づく新たな産業拠点としての基盤整備と土地利用が図られる区域（約29.2ha）であり、適正な規模です。

（４）施設の配置等

緩衝帯緑地は、周辺にある住宅地の住環境に配慮し、操業に伴う騒音・振動等の環境負荷の低減、緑豊かな工業地の環境の向上及び周辺の自然環境との調和を図るため、区域の周辺部に配置します。また、調整池は、地区外への雨水排水の流出増を防ぐものとし、流域ごとに下流河川の規模に応じた必要容量を確保するため、区域を縦断する市道品野曽野線より北側及び南側の各１箇所に配置します。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。