

# 令和7年度「森町の都市計画」について (抜粋)

建設課 都市計画係  
令和7年4月1日

- |                    |      |
|--------------------|------|
| 1. 都市計画区域、用途地域について | － 1P |
| 2. 建築形態規則について      | － 2P |
| 3. 土地区画整理事業について    | － 3P |
| 4. その他の都市計画について    | － 4P |

## 森町の都市計画 (R7. 4. 1現在)

行政区域 133.91km<sup>2</sup> (R7全国都道府県市区町村別面積調)

行政人口 16,871人 (都市計画区域内人口 15,374人、用途地域内人口 6,133人) ※R7. 4. 1住民基本台帳から

※前年度 行政人口 17,143人 (都市計画区域内人口 15,608人、用途地域内人口 6,223人) ※R6. 4. 1住民基本台帳から

### 1. 都市計画区域

計画決定	面積ha	面積km <sup>2</sup> ・割合		備 考
昭和10年2月22日	1,621	16.21 12.1%	旧森町全域	大字 森/天宮/向天方/城下/橋の全部
昭和46年7月2日	1,950	19.50 14.5%	中遠都市計画区域となる	大字 森/草ヶ谷/円田/谷中/中川/牛飼/飯田の全部、一宮/睦実/向天方/城下/天宮の一部
昭和55年12月2日	2,100	21.00 15.6%		大字 睦実一部を睦実全部に変更(追加)
平成3年3月29日	3,198	31.98 23.8%		大字 向天方/大鳥居/城下/天宮/橋/一宮の一部を追加

### 2. 用途地域

- |                |           |           |           |                         |           |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|-----------|
| ・ 第一種低層住居専用地域  | 約 43.5 ha | ・ 第一種住居地域 | 約 68.5 ha | ・ 工業地域                  | 約 7.0 ha  |
| ・ 第一種中高層住居専用地域 | 約 39.4 ha | ・ 第二種住居地域 | 約 14.7 ha | ・ 準工業専用地域               | 約 16.6 ha |
| ・ 第二種中高層住居専用地域 | 約 24.4 ha | ・ 近隣商業地域  | 約 24.0 ha | ・ 工業専用地域                | 約 80.0 ha |
|                |           |           |           | (北戸綿 57.8ha、中川下 22.2ha) |           |

## 2. 建築形態規制

### 用途地域内

種 類	面積 ha	容積率 %	建ぺい率 %	最低敷地 m <sup>2</sup>	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限	備 考
第一種低層住居専用地域	約 3.0	50	30	200	∠1.25	—	5m+∠1.25	高さ制限：10m 最低敷地の適用除外規定あり ※地区計画に外壁後退距離の 規程あり 13.7%
	約 19.3	60	40	200				
	約 0.7	80	50	180				
	約 20.5	80	50	200				
第一種中高層住居専用地域	約 4.9	100	50	—	∠1.25	20m+∠1.25	10m+∠1.25	※地区計画に外壁後退距離の 規程あり 12.4%
	約 7.8	100	60	—				
	約 26.7	150	60	—				
第二種中高層住居専用地域	約 24.4	150	60	—	∠1.25	20m+∠1.25	10m+∠1.25	7.7%
第一種住居地域	約 68.5	200	60	—	∠1.25	20m+∠1.25	—	※地区計画に外壁後退距離の 規程あり 21.6%
第二種住居地域	約 14.7	200	60	—	∠1.25	20m+∠1.25	—	4.6%
近隣商業地域	約 24.0	200	80	—	∠1.5	31m+∠2.5	—	7.5%
準工業地域	約 16.6	200	60	—	∠1.5	31m+∠2.5	—	5.2%
工業地域	約 7.0	200	60	—	∠1.5	31m+∠2.5	—	2.2%
工業専用地域	約 80.0	200	60	—	∠1.5	31m+∠2.5	—	25.1%
合 計	約 318.1							100.0%

### 用途地域の指定のない区域

種 類	面積 ha	容積率 %	建ぺい率 %	最低敷地 m <sup>2</sup>	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限	備 考
無指定地域（用途指定なし）	約 2,880.4	200	60	—	∠1.5	31m+∠2.5	—	行政区域面積13,384haの 21.5%

※ 中遠広域都市計画区域（袋井市、森町）は、非線引きの都市計画区域であるため、市街化区域及び市街化調整区域を設けていません。

### 3. 土地区画整理事業

組 合 名		森町第一	森町第二	森町第三	森町駅南	森町大門東	森町駅東	森町天宮
施行面積 (ha)		4.6	10.5	4.9	3.4	9.1	3.4	11.9
組合員数 (人)		39	106	45	52	75	51	86
設立認可年月日		S47. 8. 25	S51. 1. 12	S55. 10. 18	S58. 9. 17	S61. 2. 3	H 8. 5. 13	H10. 1. 26
都市計画決定			S50. 10. 24 町告第34号					H 7. 7. 28 町告第83号
施行期間 (年度)		S47 ~ S49	S50 ~ S54	S55 ~ S59	S58 ~ S60	S60 ~ H 3	H 8 ~ H13	H 9~H29 ※ 1
換地処分公告		S49. 10. 4	S54. 11. 27	S59. 4. 6	S61. 1. 17	H 3. 8. 16	H13. 11. 9	H29. 9. 1
解散公告		S50. 5. 9	S55. 8. 14	S59. 7. 16	S61. 4. 22	H 3. 12. 19	H14. 3. 26	H30. 2. 23
公共用地率	前 (%)	12.6	7.9	3.8	11.2	12.2	12.5	20.99
	後 (%)	25.8	29.2	27.5	25.3	28.0	33.4	36.30
減歩率	公共 (%)	14.9	23.2	24.6	15.9	18.0	23.9	19.38
	合算 (%)	28.8	28.4	29.0	35.7	35.6	42.6	42.37
事業費 (千円)		126,616	359,611	202,387	157,450	843,868	363,042	2,358,400
財源	保留地	102,460	108,861	48,743	142,034	448,956	282,145	822,000
	国費	—	125,000	—	—	123,500	—	714,400
	県費	—	62,500	—	—	65,250	—	307,800
	町費	—	62,500	—	—	65,250	—	307,800
	町助成金	—	—	—	15,000	136,500	30,800	204,654
	公共施設管理者負担	23,213	—	153,200	—	—	50,000	—
	利子その他	943	750	444	416	4,412	97	2,713

※ 1 事業施行期間について H26をH29に延長 H27. 1. 31

#### 4. その他の都市計画

##### ○地区計画

名 称	当 初 決 定			最 終 決 定			備 考
	年 月 日	告 示 番 号	面 積 ha	年 月 日	告 示 番 号	面 積 ha	
森町駅東地区計画	H12. 3. 31	町告示第24号	3. 4	H23. 12. 26	町告示第89号	3. 2	森町駅東土地区画整理事業区域
天宮地区計画	H13. 7. 24	町告示第93号	11. 9			11. 9	森町天宮土地区画整理事業区域
森町駅南周辺地区計画	H23. 12. 26	町告示第88号	16. 6			16. 6	建築条例
【建築条例】森町駅南周辺地区計画区域内における建築物の制限				H23. 12. 26	森町条例第21号		
3地区 計			31. 9			31. 7	

##### ○森町都市計画マスタープラン ～都市計画区域の整備、開発及び保全の方針～

名 称	年月日	告示番号	備 考
森町都市計画マスタープラン 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	H23. 12. 1		※H9全体構想策定
森町都市計画マスタープラン 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（改訂）	R2. 3. 25		

##### ○立地適正化計画

名 称	年月日	告示番号	備 考
森町立地適正化計画	R2. 3. 25		※まちなか居住促進区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）151. 6ha ※区域内人口4, 771人（2015年国勢調査）

##### ○用途地域外の地区計画適用方針

名 称	年月日	告示番号	備 考
用途地域外の地区計画適用方針	R2. 3. 25		R1都市マス及び立地適正化計画と併せて策定

##### ○景観計画

名 称	年月日	告示番号	備 考
森町景観計画	R4. 9. 30	町告127号	* 対象：森町全域 * 森町景観条例及び同施行規則R4. 9. 30制定（施行日R5. 4. 1）