

第 3 次長久手市土地利用計画（案）

目次

I 土地の利用に関する基本構想

1 土地利用の基本方針	1
2 利用区分別の土地利用の基本方向	9
3 地域類型別の土地利用の基本方向	13

II 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	16
2 地域別の概要	17

III IIに掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 総合的な措置	25
2 利用区分別の措置	27

IV 土地利用構想図

31

※土地利用構想図は、添付を省略（資料2を参照）

I 土地の利用に関する基本構想

1 土地利用の基本方針

(1) 土地利用の基本理念

本市の土地は、現在及び将来における市と市民の限られた貴重な資源であるとともに、市民の生活と生産活動を支える共通の基盤です。したがって、以下に示す基本理念に基づいて総合的かつ計画的な土地利用を図ります。

本市の人口は、今日まで着実に増加を続けてきており、今後も当面の間は、一定の人口増加が予想されています。しかしながら、人口の社会増に大きな影響を与えていた土地区画整理事業や大規模な民間宅地開発が新たに計画されておらず、人口増加の伸びは今後やや鈍くなり、2035（平成 47）年をピークに人口が緩やかに減少していくことが見込まれています。また、老年人口が今後増加することに伴い、超高齢社会を迎える見込みとなっています。

さらには、地球規模の環境問題の顕在化や、気候変動の影響による集中豪雨や土砂災害の頻発、台風被害の激甚化等の災害リスクの高まりから、環境負荷や社会的負担が小さい都市づくりが重要となっています。一方、南海トラフ地震等の発生も懸念され、災害に強い都市づくりも課題となっています。

土地利用計画の策定にあたっては、これら人口動態や社会情勢の変化、災害リスクへの対応等を踏まえた計画とします。

ア 公共の福祉の優先

市民全体の幸福を目指すため、公共の福祉を優先します。

イ 持続可能な都市づくりの推進

都市的開発と自然環境が調和し、環境負荷の小さい持続可能な都市の実現を目指すため、リノモを軸にした都市づくりの展開や既成市街地における既存ストックの有効活用を行います。

ウ 自然環境の保全・活用、緑の創出

緑豊かで潤いのある生活環境と生物多様性に資するため、自然環境を保全します。
また、都市的開発を進める場合においても、現状の自然環境に配慮しつつ、できる限り保全します。

さらに、適切な自然環境の活用と緑の創出による自然と共生できる環境を確保し、いつまでも住み続けたいと感じられる市民のふるさととなる風景を創造します。

エ 健康で質の高い生活環境の確保

健全な地域社会の実現を図るため、高齢者をはじめ多様な世代が、健康で快適な質の高い生活を送ることができる環境を確保します。

オ 安全な暮らしの確保

地震、風水害、土砂災害等の自然災害から市民の生命や財産を守るため、災害に強い安全な都市づくりを目指します。

カ 文化的な市民生活の創造

本市の歴史的な風土や自然条件、社会的条件等を生かした文化的な市民生活を創造します。

(2) 土地利用の現状と課題

本市は、名古屋市市の市街地の外延化に対応し、名古屋市に隣接する西部において土地区画整理事業による都市基盤整備を行い、低層住宅を主体とする良好な住宅地形成を図ってきました。一方、東部は、香流川沿いの良好な農用地や大草丘陵から三ヶ峯丘陵にかけての東部丘陵の森林を主体とする緑が残っており、リニモ公園西駅周辺ではその立地特性を生かし、土地区画整理事業による市街地整備や地区計画制度による周辺の自然環境に配慮した住宅地の形成を図ってきました。したがって、本市では都市的土地利用がなされている西部と、主として自然的土地利用がされている東部に区分した土地利用を行っています。

しかし、近年、東部丘陵に散見される土砂採取による森林の減少や、農業者の高齢化や世代交代に伴う農業離れによる遊休農地の増加がみられ、森林や農用地の保全が重要な課題となっています。

また、リニモや(都)名古屋瀬戸道路等の交通基盤の整備にともない東部で都市的土地利用の需要が高くなりつつありますが、市民アンケートでは、緑豊かな住宅都市としてのまちづくりとともに、岩作丘陵、大草丘陵、三ヶ峯丘陵のような東部丘陵におけるまとまりのある緑の保全を望む声が多く、周辺の自然環境に配慮した適切な土地利用の誘導が課題となっています。

さらに、西部では、土地区画整理事業によって整備された既成市街地における市街地環境の維持が課題となっています。また、計画的な都市基盤整備を促進する必要がある既成市街地もあり、市街地環境の向上が課題となっています。

ア 市街地の適切な形成

(ア) 市街地等の良好な居住環境の維持に係る課題

これまで、リニモや(都)名古屋瀬戸道路等の交通基盤の整備とこれらを基軸とした市街地整備を進めてきました。長久手中央地区においては、土地区画整理事業による市街地整備とともに、リニモ長久手古戦場駅北側では、商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積する複合拠点の形成が進められています。また、人口動向を踏まえ、その周辺部に対して段階的な市街地拡大について検討する必要があります。

公園西駅周辺地区においては、土地区画整理事業により、交通利便性を生かし

ながら、環境配慮型のまちづくりを先導的に進めており、今後も事業を推進していく必要があります。また、公園西駅周辺地区に近接する地区計画制度を活用することが想定される住宅地の整備にあたっては、周辺の自然環境に配慮するとともに、都市基盤施設の整備状況等を踏まえる必要があります。

一方、人口の社会増に大きな影響を与えていた土地区画整理事業や大規模な民間開発事業が新たに計画されておらず、当面の間は一定の人口増加が予定されていますが、長期的には人口が緩やかに減少していくことが見込まれています。また、今後、既成市街地内において、大規模宅地の土地利用転換によって、周辺の居住環境に影響を及ぼすことが懸念されます。このような既成市街地においては、今後も暮らしやすい居住環境を維持する土地利用のあり方を検討する必要があります。

長久手中央地区における都市機能が集積する複合拠点の形成等により土地利用ポテンシャルが高まると考えられる市街化調整区域の(都)愛・地球博記念公園線(グリーンロード)沿道や、沿道サービスを主体とする施設の立地需要が高い市街化調整区域の(都)高根線(図書館通り)沿道においては、立地需要と地形地物の状況を踏まえ、土地利用のあり方を検討する必要があります。

(イ) 高齢化への対応に係る課題

今後、高齢化が急速に進行するものと見込まれますが、高齢者が安心して便利な日常生活を送ることができるよう、安心して歩いて暮らすことができる都市形成を検討する必要があります。

また、高齢者をはじめ多様な世代が健康に暮らすため、健康増進を図る機能を効果的に配置する必要があります。

(ウ) 災害に強い都市環境形成に係る課題

南海トラフ地震等の発生の懸念や気候変動に伴い激甚化する風水害、土砂災害等の災害リスクが高まっています。

市内には、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されている土地等もあり、これらに対応した災害に強い都市環境づくりを推進する必要があります。

また、建築後40年から50年が経過した市庁舎は、老朽化が進んでおり、防災拠点としての機能を充実させることが求められています。

イ 農用地の保全・活用

(ア) 計画的な農用地の保全

本市では、農用地が減少傾向にあります。農用地の土地利用転換に際しては、保全すべき地域と一定の施設立地を許容する地域を明確にしていく必要があります。

(イ) 多様な側面からの農用地の保全

農用地は、農業生産の場であるとともに、自然環境の保全機能や、身近な自然とのふれあい・体験機能等、多様な役割を担っています。都市部と農村部が隣接する本市の特徴を生かした農業の活性化のためには、積極的、政策的な農用地保全が必要となります。一方で、農業者の高齢化や後継者不足により、一定の遊休農地が存在し、農業の活性化と農用地の有効活用が課題となっています。こうした農用地が有するさまざまな機能を踏まえ、適切な土地利用を進める必要があります。

ウ 自然環境の保全・活用、緑の創出

(ア) 緑の保全のあり方の検討

本市の東部は丘陵地になっており、岩作丘陵、大草丘陵、三ヶ峯丘陵にはまとまった緑が広がり、香流川が市内を流れています。このような自然環境を引き続き保全していく必要があります。また、各地区の特性を生かした、交流や体験等の市民が楽しむことができる里山の活用や緑化の推進等による緑の創出を進める必要があります。

なお、瀬戸市に隣接する大草丘陵北縁地区は、自然環境保全の観点からこれまでの土地利用計画を見直す必要があります。

(3) 土地利用の基本方向

2009（平成21）年3月に第2次長久手市土地利用計画を策定して以降、長久手中央地区では、土地区画整理事業による市街地整備が進められています。また、東部においてもリニモ公園西駅周辺や市街化調整区域の（都）愛・地球博記念公園線（グリーンロード）沿道における土地利用のポテンシャルの高まりを生かした市街地拡大による都市的土地利用の誘導を図る等、リニモを軸とした都市づくりを展開してきました。このような状況下にあつて、人口は当面、増加傾向を維持していくものと考えられますが、いずれ人口は減少し、一方で高齢化が進むことが予想されます。

こうした市を取り巻く環境に対応し、本市の魅力である自然環境を保全し、持続可能なまちづくりを目指すため、引き続き環境負荷の小さいリニモをはじめとする広域交通基盤を活用した都市機能の集積や市街地内の低・未利用地の有効活用を図るとともに、開発と保全が調和した集約型の土地利用の展開を図ります。

ア リニモを中心としたまちづくりを推進する土地利用の展開

将来的な人口減少を見据え、新たな市街地の拡大は行わないことを基本としつつ、当面の人口増加に対応するリニモ長久手古戦場駅やリニモ公園西駅周辺における事業の継続を図ります。

長久手中央地区においては、土地区画整理事業による市街地整備とともに、リニモ長久手古戦場駅北側では、商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積する複合拠点が形成されており、引き続き市の活性化につながる土地利用の展開を図ります。

公園西駅周辺地区においては、土地区画整理事業により、交通利便性を生かしながら、環境配慮型のまちづくりを先導的に進め、低炭素社会に向けた土地利用の展開を図ります。そして、本地区における環境配慮型まちづくりの取組を、既成市街地へと順次導入していきます。また、公園西駅周辺地区に近接する地区計画制度を活用することが想定される住宅地については、周辺の自然環境に配慮するとともに、都市基盤施設の整備状況等を踏まえた土地利用の誘導を図ります。

土地利用ポテンシャルが高まると考えられる市街化調整区域の（都）愛・地球博記念

公園線(グリーンロード)北側沿道や沿道サービスを主体とする施設立地の需要が高い(都)高根線(図書館通り)沿道においては適切な土地利用の誘導を図ります。

イ 都市機能が集積する複合的な拠点形成に資する土地利用の展開

南海トラフ地震等の災害リスクに対応するため、老朽化した市庁舎を建て替えることにより、防災拠点としての機能を充実させることが必要です。また、高齢者をはじめ多様な世代が健康に暮らすため健康づくりセンターの機能を備えた総合体育館の整備が計画されています。これらの整備にあたっては、市役所周辺において都市機能が集積する複合拠点の形成に向けた土地利用の展開を図ります。

また、長久手中央地区においては、土地区画整理事業による市街地整備とともに、リニモ長久手古戦場駅北側では、引き続き、商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積する複合拠点の形成に向けた土地利用の展開を図ります。

ウ 住み続けられる持続可能な土地利用の展開

既成市街地においては、バリアフリーに配慮した都市基盤施設の改善を進め、高齢者をはじめとするあらゆる市民が安全に暮らすことのできる都市施設の維持・改善を図ります。

今後、日常生活圏においては、増加が見込まれる高齢者をはじめ多様な世代が歩いて暮らせる環境を整備するとともに、日用品等の買い物の利便性の向上等、必要なサービスを享受できる暮らしやすい居住環境を備えた土地利用の誘導を図ります。また、既成市街地内において大規模宅地の土地利用転換による周辺の居住環境への影響が懸念される場合、都市基盤施設の整備状況等を鑑み、低層住宅を主体とした適切な土地利用の誘導を図ります。

水害や土砂災害の抑制効果の高い森林や里山、農用地の保全を図るとともに、土砂災害危険箇所等の災害発生が懸念される地域では、安全に配慮した適切な土地利用の誘導を図ります。

エ 本市の魅力である自然環境の保全・活用、緑の創出

本市の魅力である貴重な自然環境を今後も維持していくため、東部丘陵をはじめとする森林を積極的に保全するとともに、各地区の特性を生かした交流や体験により、市民が楽しさを発見できる里山として活用を図ります。さらに、自然の風景に溶け込む景観の形成を目指した河川の改修や植栽整備等により緑の創出を図ります。

農用地は積極的、政策的な保全、活用を図り、市民をはじめ多くの人が自然に触れあえる場となるような土地利用を図ります。

既成市街地においては、魅力ある都市形成に向け、市民ニーズに対応した身近に豊かな緑が感じられる緑の創出、公園や道路等の公共空間の緑化推進を図ります。

オ 高次都市機能立地を生かした特色ある土地利用の展開

市内には愛知県立芸術大学、愛知県立大学、愛知医科大学、愛知淑徳大学の4つの大学、愛知県農業総合試験場及び愛・地球博記念公園、博物館、研究施設等の高次都市機能が立地しています。

また、これらの施設では、十分な敷地内緑化が施され、周辺の緑と一体となってまとまりのある緑を形成しており、本市における土地利用の大きな特長の一つとなっています。今後もこれら市内の大規模施設を生かしながら、緑を確保し、特色ある土地利用を図ります。

カ 市民、行政、NPO法人等が連携した協働型の土地利用の展開

西部においては土地区画整理事業による都市基盤整備が行われており、一定水準の居住環境が確保されていますが、近年、市民の価値観の多様化や環境問題に対する関心の高まりを背景に、さらなる居住環境の向上に向けたまちづくりへの参加意欲も高まっています。これらを背景として、生垣設置や屋上緑化等の景観形成を推進し、居住環境の向上を図ります。

また、東部においては、農用地や里山、森林等の保全、活用について、新規農業参入や貸し農園事業、自然体験学習の機会など、行政、NPO法人等が連携した取組を行っており、今後も多様な主体による、協働型の土地利用を図ります。

2 利用区分別の土地利用の基本方向

土地の利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他とし、各区分別の土地利用の基本方向は次のとおりとします。

(1) 農用地

農用地は、農産物の生産基盤として最も基礎的な土地資源であるとともに、多様な生きものを育む場であり、また、農業生産活動を通じて、水源かん養、土砂流出防止、大気浄化機能等の多面的な機能を果たしています。特に、香流川上流部周辺は良好な水田が広がっており、後背の丘陵地や農村集落と一体となって田園風景を形成しています。したがって、これら農用地の保全・整備を推進するとともに、集落を含む一体的な農業環境の整備を図ります。

東部を中心に、農を通じて都市部と農村部の人々が交流する長久手ならではのライフスタイルの場の実現に向けて取り組んでおり、農用地の積極的、政策的な保全が必要となります。

そのためには、農業経営者の育成や確保、生産販売体制の拡充、新しい農業経営基盤の確立、市民農園の活用により農用地の保全を図る必要があります。

なお、今後、都市的な土地利用の需要増大に伴う市街化区域の拡大等に対しては、総合的な視野のもとに優良農地を保全しつつ、計画的な土地利用の転換を図ります。

(2) 森林

森林は、土地の保全、水源かん養、景観形成、自然環境の保全及び温室効果ガスの吸収源等の公益的な機能を有していることから、森林が有するこれらの多面的な機能を総合的に発揮できるよう、適正な保育管理を行いながらその保全と総合活用を図ります。

特に、大草丘陵から三ヶ峯丘陵にかけての東部丘陵は、緑豊かな本市を印象づける重要な景観要素としての役割を果たしています。また、ハッチョウトンボやシラタマホシクサ等、貴重な動植物が生息・生育していることに加え、ため池等の水源として重要な役割を果たしていることから、適切な保全を図ります。

さらに、長湫南部地区の緑地については、名古屋市の猪高緑地と一体となって、貴重な緑地を形成していることから、森林の適切な保全を図ります。

また、各地区の特性を生かした交流や体験により、市民が楽しさを発見できる里山として活用を図ります。

なお、必要に応じて他の土地利用区分に転換を図る場合は、事前の調整を十分行い、自然環境との共生が可能となるような土地利用の誘導を図ります。

(3) 原野

現在、本市では原野に相当する土地利用はみられません。今後とも有効な利用ができない原野の発生を未然に防ぎます。

(4) 水面・河川・水路

水面・河川は、洪水調整等の災害防止や親水空間等の公益的な機能を有しています。水辺空間等の良好な生活環境を創出するため、水面・河川の適切な管理と整備に努めます。

なお、水面・河川の整備にあたっては、水辺や岸辺にみられる動植物の生息・生育環境の保全と回復及び公共水域の水質保全に努めます。

特に、水系の主軸となる一級河川香流川は、水と緑と生物にふれあえる貴重な水辺空間としての機能を有していることから、自然の風景に溶け込む景観の形成を目指した河川の改修や植栽整備等、適切な整備および維持管理を行います。

また、都市化の拡大に伴い低下する土地の保水・遊水機能の確保や保全に努め、安全性の向上を図ります。

農業用水を確保するため池は、動植物の生息地等の機能を有していることから、自然環境保全の観点からその保全に努めます。

(5) 道路

道路は、市民の日常生活や産業活動の基盤となる施設であり、交通処理機能をはじめ通風、採光等の都市空間機能、ライフライン等の埋設空間機能に加え、土地利用を誘導する役割を有しており、その果たすべき役割に応じて機能分類がされています。

したがって、土地利用の基本方針に基づく都市構造を誘導するため、幹線道路から生活道路にいたるまでの段階的道路網の整備に努めます。

自動車交通の円滑な処理のため、広域交通を担う(都)瀬戸大府東海線等の整備により都市の骨格を形成し、これら広域交通体系へのアクセス利便性の向上に資する幹線道路の整備を図ります。

道路整備にあたっては、ユニバーサルデザインの観点から障がいのある人や高齢者、子どもを含むすべての歩行者や自転車等が安全・快適に移動することができるよう十分に配慮します。

(6) 宅地

ア 住宅地

本市は、土地区画整理事業による都市基盤整備を行い、低層住宅を主体とした良好な住宅地の形成を進めてきました。今後も西部を中心に低層住宅を主体とする住宅地形成を推進します。土地区画整理事業により概ね整備済みの地区においては低・未利用地の適切な土地利用の誘導を図ります。

増加が見込まれる高齢者をはじめ多様な世代が歩いて暮らすことができる環境を整備するとともに、日用品等の買い物の利便性の向上など、必要なサービスを楽しむ暮らしやすい居住環境を備えた土地利用の誘導を図ります。

長久手中央地区は、土地区画整理事業による市街地整備とともに、リニモ長久手古戦場駅北側では、引き続き、商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積する複合機能の形成に向けた土地利用の展開を図ります。

公園西駅周辺地区においては、土地区画整理事業により、交通利便性を生かしながら、環境配慮型のまちづくりを先導的に進めることにより、低炭素社会に向けた土地利用の展開を図ります。そして、本地区における環境配慮型まちづくりの取組を、既成市街地へと順次導入していきます。また、公園西駅周辺地区に近接する地区計画制度を活用することが想定される住宅地については、周辺の自然環境に配慮するとともに、都市基盤施設の整備状況等を踏まえた土地利用の誘導を図ります。

イ 工業用地

東名高速道路沿いは、環境上の問題や現在の企業立地状況を考慮し、住居系の土地利用を避け工業用地として位置付けます。

ウ その他の宅地・商業地^{※1}

市街化調整区域の(都)愛・地球博記念公園線(グリーンロード)北側沿道については、リニモ長久手古戦場駅やリニモ公園西駅周辺を中心とした土地利用を展開することにより、都市的土地利用の需要が高まると考えられるため、その適切な土地利用の誘導を図ります。

市の南北の幹線道路である(都)高根線(図書館通り)沿道については、市街化区域ではその立地特性に見合った土地利用をする一方、尾張旭市へ向かう市街化調整区域では、沿道サービスを主体とする施設の立地需要が高い傾向にあるため、市街地近郊の農用地及び緑からなる良好な景観の保全を踏まえた上で、沿道土地利用の連続性の観点から適切な土地利用の誘導を図ります。

市役所周辺においては、市庁舎の建て替えによる防災拠点としての機能充実と合わせ、健康づくりセンターの機能を備えた総合体育館等の整備により、都市機能集積区域としての土地利用の展開を図ります。

(7) その他

各利用区分のほか、公園・レクリエーション施設・文教施設・福祉厚生施設等は、市のまとまりのある緑を確保する上で重要な役割を果たしています。したがって、それらについては敷地内緑化を推進するとともに、需要増加に応じた適切な配置や環境の保全、防災空間の確保等に配慮しつつ、計画的な整備を図ります。

^{※1} その他の宅地は、「住宅地」「工業用地」以外の商業用地等の宅地を示します。ここでは、市街化区域内のその他の宅地を、特に商業地と表現します。

3 地域類型別の土地利用の基本方向

本市は、土地利用上の特性から、次に示す2つの地域に分類できます。

●西部

名古屋市に隣接し、増加する人口の受け皿として土地区画整理事業による都市基盤整備を行い、低層住宅を主体とする良好な住宅地形成が図られてきた地域（市街化区域を主体とする地域）

●東部

香流川沿いの良好な農用地や大草丘陵から三ヶ峯丘陵にかけての東部丘陵の二次林を主体とする緑が存在し、里山と一体となった農村集落が残る地域で、リニモ、（都）名古屋瀬戸道路等の交通基盤の整備にともない都市化しつつある地域（市街化調整区域を主体とする地域）

（1）西部

ア 成熟した市街地の魅力の向上と土地利用の誘導

土地区画整理事業等による基盤整備がなされた市街地等においては、恵まれた都市基盤を有効に生かし、人口の定着を図るとともに、居住環境の一層の向上を図り、魅力ある市街地環境の形成を促進します。

特に、長湫南部地区の緑地については、名古屋市の猪高緑地と一体となって、貴重な緑地を形成していることから、森林の適切な保全を図り、緑豊かな特色ある住宅地の形成を図ります。

また、市街地整備が進む西部の中にあって、計画的な都市基盤整備を促進する必要がある既成市街地については、市街地環境の向上を図ります。

なお、尾張旭市へ向かう市街化調整区域の（都）高根線（図書館通り）では、沿道サービスを主体とする施設の立地需要が高い傾向にあるため、市街地近郊の農用地及び緑からなる良好な景観の保全を踏まえた上で、沿道土地利用の連続性の観点から適切な土地利用の誘導を図ります。

イ 都市機能が集積する複合的な拠点形成

長久手中央地区においては、土地区画整理事業による市街地整備とともに、リニモ長久手古戦場駅北側では、引き続き、商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積する複合機能の形成を進め、将来フレームの検討を踏まえた上で、その周辺部に対し段階的な市街地拡大の視点から適切な土地利用の誘導を図ります。

市役所周辺においては、市庁舎の建て替えによる防災拠点としての機能充実と合わせ、健康づくりセンターの機能を備えた総合体育館等の整備により、都市機能集積区域としての土地利用の展開を図ります。

(2) 東部

ア 交通基盤を生かした土地利用の展開

リニモ、(都)名古屋瀬戸道路等の交通基盤の整備にともない都市化しつつあることから、リニモ公園西駅周辺については土地の立地特性を生かした適切な土地利用の展開を図ります。

イ 都市と自然環境との共生を可能にする土地利用の展開

公園西駅周辺地区においては、土地区画整理事業により、交通利便性を生かしながら、環境配慮型のまちづくりを先導的に進めることにより、低炭素社会に向けた土地利用の展開を図ります。そして、本地区における環境配慮型まちづくりの取組を、既成市街地へと順次導入していきます。また、公園西駅周辺地区に近接する地区計画制度を活用することが想定される住宅地については、周辺の自然環境に配慮するとともに、都市基盤施設の整備状況等を踏まえた土地利用の誘導を図ります。

ウ 自然環境の保全・活用、緑の創出

東部には香流川やため池等の水源や緑が豊富に残されており、猿投山麓に連なる大草丘陵から三ヶ峯丘陵にかけての東部丘陵は、貴重な動植物が生息・生育する地域です。これらの自然環境は、優良な農用地と一体となって本市の田園風景を形成し、良好な都市景観や都市イメージを形成する上で重要な役割を果たしています。

これらの自然環境を保全しながら、治山・治水・防災に配慮し、都市と自然環境との共生を可能にする土地利用を図ります。また、各地区の特性を生かした交流や体験により、市民が楽しさを発見することができる里山として活用を図ります。

エ 農用地の保全

東部を中心に、農を通じて都市部と農村部の人々が交流する長久手ならではのライフスタイルの場の実現に向けて取り組んでおり、農用地の積極的、政策的な保全を図ります。

Ⅱ 土地の利用目的に応じた区分ごとの

規模の目標及びその地域別の概要

1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- 計画の基準年次は2015（平成27）年、目標年次は2028（平成40）年とします。
- 土地利用に関して基礎的な前提となる人口は、2028（平成40）年65,000人とします。
- 規模の目標を定める土地利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他とし、その利用区分の定義は、愛知県の国土利用計画に準じます。
- 土地の利用区分ごとの規模の目標は、利用区分別の土地利用の現況と推移の調査に基づき、将来人口や将来計画を前提とし、利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行った上で定めます。
- 土地利用の基本構想に基づく2028（平成40）年の土地の利用区分ごとの規模の目標は下表のとおりです。

■土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

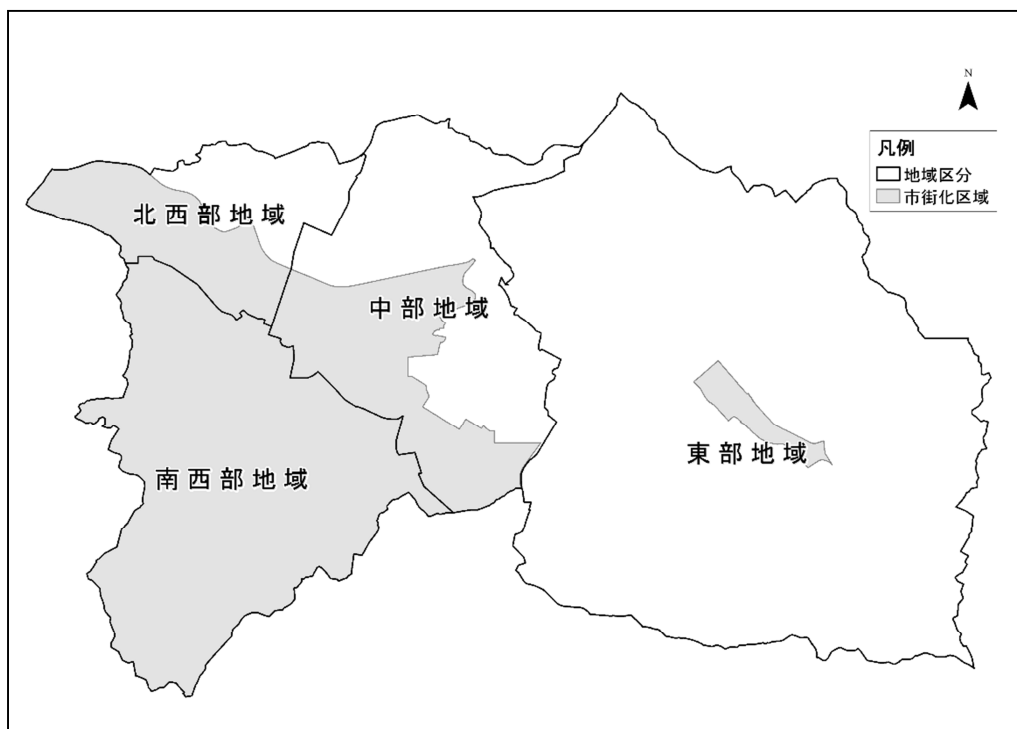
利用区分	面積(ha)		構成比(%)	
	2015(平成27)年	2028(平成40)年	2015(平成27)年	2028(平成40)年
農用地	217	200	10.1%	9.3%
田	102	95	4.8%	4.4%
畑	115	105	5.3%	4.9%
森林	438	415	20.3%	19.3%
原野	0	0	0.0%	0.0%
水面・河川・水路	69	70	3.2%	3.2%
道路	243	257	11.3%	11.9%
宅地	584	647	27.1%	30.0%
住宅地	393	436	18.2%	20.2%
工業用地	10	12	0.5%	0.6%
その他の宅地	181	199	8.4%	9.2%
その他	604	566	28.0%	26.3%
合計	2155	2155	100.0%	100.0%

※「その他の宅地」は、「住宅地」、「工業用地」以外の商業用地等の宅地を示します。土地利用構想図では、「その他の宅地」の内、市街化区域内で商業用地としての土地利用を想定する地区については、その重要性から「商業用地」と表現しています。

2 地域別の概要

- 地域区分は、市民の日常的な生活圏からみた区分を単位として、概ね小学校区を基本とし、地域の成り立ちと自然的・社会的・経済的・文化的条件等を勘案して、北西部地域、南西部地域、中部地域、東部地域の4地域に区分します。
- 計画の基準年次、目標年次、土地利用の区分及び利用区分ごとの規模の目標を定める方法は、1に準じます。
- 2028（平成40）年の各地域の人口は、北西部地域14,300人、南西部地域35,000人、中部地域8,800人、東部地域6,900人と設定します。

地域名	地域面積(ha)	地域人口(人)	
		2015(平成27)年	2028(平成40)年
北西部地域	187	12,334	14,300
南西部地域	521	32,043	35,000
中部地域	379	8,369	8,800
東部地域	1,068	4,852	6,900
合計	2,155	57,598	65,000



- 2028（平成40）年の地域別、利用区分ごとの規模の目標は、概ね次ページの表のとおりです。

■地域別の土地の利用区分ごとの規模の目標

利用区分	全域			
	2015(平成27)年		2028(平成40)年	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
農用地	217	10.1%	200	9.3%
田	102	4.8%	95	4.4%
畑	115	5.3%	105	4.9%
森林	438	20.3%	415	19.3%
原野	0	0.0%	0	0.0%
水面・河川・水路	69	3.2%	70	3.2%
道路	243	11.3%	257	11.9%
宅地	584	27.1%	647	30.0%
住宅地	393	18.2%	436	20.2%
工業用地	10	0.5%	12	0.6%
その他の宅地	181	8.4%	199	9.2%
その他	604	28.0%	566	26.3%
合計	2,155	100.0%	2,155	100.0%

利用区分	北西部地域				南西部地域			
	2015(平成27)年		2028(平成40)年		2015(平成27)年		2028(平成40)年	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
農用地	31	16.6%	26	13.9%	12	2.3%	8	1.5%
田	18	9.6%	16	8.6%	1	0.2%	0	0.0%
畑	13	7.0%	10	5.3%	11	2.1%	8	1.5%
森林	4	2.1%	4	2.1%	15	2.9%	14	2.7%
原野	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
水面・河川・水路	5	2.7%	5	2.7%	6	1.2%	6	1.2%
道路	27	14.4%	28	15.0%	93	17.9%	94	18.0%
宅地	85	45.5%	98	52.4%	305	58.5%	322	61.8%
住宅地	66	35.4%	76	40.7%	184	35.3%	200	38.4%
工業用地	1	0.5%	1	0.5%	2	0.4%	2	0.4%
その他の宅地	18	9.6%	21	11.2%	119	22.8%	120	23.0%
その他	35	18.7%	26	13.9%	90	17.2%	77	14.8%
合計	187	100.0%	187	100.0%	521	100.0%	521	100.0%

利用区分	中部地域				東部地域			
	2015(平成27)年		2028(平成40)年		2015(平成27)年		2028(平成40)年	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
農用地	57	15.0%	54	14.2%	117	11.0%	112	10.5%
田	29	7.7%	26	6.9%	54	5.1%	53	5.0%
畑	28	7.3%	28	7.3%	63	5.9%	59	5.5%
森林	62	16.4%	60	15.8%	357	33.4%	337	31.6%
原野	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
水面・河川・水路	16	4.2%	14	3.7%	42	3.9%	45	4.2%
道路	48	12.7%	51	13.5%	75	7.0%	84	7.9%
宅地	105	27.7%	117	30.9%	89	8.4%	110	10.3%
住宅地	81	21.4%	84	22.2%	62	5.8%	76	7.1%
工業用地	3	0.8%	5	1.3%	4	0.4%	4	0.4%
その他の宅地	21	5.5%	28	7.4%	23	2.2%	30	2.8%
その他	91	24.0%	83	21.9%	388	36.3%	380	35.5%
合計	379	100.0%	379	100.0%	1,068	100.0%	1,068	100.0%

(1) 北西部地域

ア 地域の現状

本地域は市の北西部に位置し、一部では大型の民間マンションの立地もみられますが、地域南部の市街化区域では、大部分において土地区画整理事業による都市基盤整備が積極的に進められ、低層住宅を主体とした良好な住宅地の形成が図られています。一方、都市基盤整備が遅れている既成市街地が存在しています。

尾張旭市へ向かう市街化調整区域の(都)高根線(図書館通り)では、沿道サービスを主体とする施設の立地需要が高い傾向にあります。

また、香流川の北側の市街化調整区域には農用地が広がっています。

イ 土地利用の基本方向

都市基盤整備が済んだ地区は、低・未利用地の計画的な土地利用誘導を進めながら良好な居住環境の維持・保全を図ります。

下山地区においては、土地区画整理事業により、道路や下水道等の都市基盤施設の整備を促進し、低層住宅を主体とする良好な居住環境の形成を図ります。また、一部の計画的市街地整備のなされていない既成市街地においては、道路等の都市基盤施設の整備を促進し、低層住宅を主体とする良好な居住環境の形成を図ります。

尾張旭市へ向かう市街化調整区域の(都)高根線(図書館通り)沿道では、沿道サービスを主体とする施設の立地需要が高い傾向にあり、土地利用の連続性の観点から適切な土地利用の誘導を図ります。

香流川の北側に広がる市街化調整区域内の農用地の保全を図ります。

(2) 南西部地域

ア 地域の現状

本地域は市の南西部に位置し、地域の大部分において土地区画整理事業による都市基盤整備が積極的に進められ、低層住宅を主体とした良好な住宅地の形成が図られており、長湫南部地区においても緑豊かな住宅地が形成されています。

土地区画整理事業により、かつての起伏ある丘陵樹林地はほぼ平坦な市街地等となりましたが、名古屋市猪高緑地と接する緑地に自然の地形と植生が残っています。

また、長久手中央地区が市街化区域に編入され、土地区画整理事業による基盤整備が進められています。

イ 土地利用の基本方向

都市基盤整備が済んだ地区は、低・未利用地の計画的な土地利用誘導を進めながら良好な居住環境の維持・保全を図るとともに緑豊かな市街地の形成を進めます。特に、土地区画整理事業による整備が実施された長湫南部地区は、名古屋市猪高緑地と一体となって、貴重な緑地を形成していることから、森林の適切な保全を図り、緑豊かな特色ある住宅地を中心とした市街地形成を進めます。

地域東部の長久手中央地区においては、引き続き、土地区画整理事業による市街地整備を進めます。

(3) 中部地域

ア 地域の現状

本地域は市の中央部に位置し、市役所が立地する等、本市の中心的な地区となっています。

また、市街地等に近接して地域の北部から東部にかけて、岩作丘陵の樹林地や優良農地が広がっています。

市街地の一部では土地区画整理事業により都市基盤整備された住宅地が形成され、地域南部では長久手中央土地区画整理事業が進められています。

一方、市役所南側には、都市基盤整備が遅れている既成市街地が存在しています。

地域北部には愛知医科大学、南部には豊田中央研究所などの大規模施設が立地しています。

イ 土地利用の基本方向

地域南部の長久手中央地区においては、引き続き、土地区画整理事業による市街地整備とともに、リニモ長久手古戦場駅北側では、商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積する複合拠点の形成を進めます。

都市基盤整備が済んだ地区は、低・未利用地の計画的な土地利用誘導を進めながら良好な居住環境の維持・保全を図ります。

一部の計画的市街地整備のなされていない既成市街地においては、道路等の都市基盤施設の整備を促進し、低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図ります。

市役所周辺においては、市庁舎の建て替えによる防災拠点としての機能充実と合わせ、健康づくりセンターの機能を備えた総合体育館等の整備により、都市機能集積区域としての土地利用の展開を図ります。

地域東部の岩作丘陵から大草丘陵にかけて広がる豊かな緑の空間については、一体性・連続性の視点から、その維持・保全を図るとともに、土砂採取跡地においては、長久手市土砂等の採取及び埋立て等に関する条例に基づき、現況植生にあった植樹を行うなど、緑の回復に努めます。

尾張旭市へ向かう市街化調整区域の(都)高根線(図書館通り)沿道では、沿道サービスを主体とする施設の立地需要が高い傾向にあり、沿道土地利用の連続性の観点から適切な土地利用の展開を図ります。

(4) 東部地域

ア 地域の現状

本地域は市東側に位置し、地域の大部分が市街化調整区域であり、香流川とそれに沿って広がる優良農地を軸として、北側の大草丘陵、南側の三ヶ峯丘陵、また、西側は岩作丘陵により囲まれた緑豊かな地域です。

地域北部の丘陵地には二次林を主体とした緑が広がり、またその前面には農用地及び農村集落地が広がっており、“あぐりん村”、“長久手ふれあい農園たがやっせ”が整備され、まちづくりの交流拠点が形成されています。

地域東部から南部一体は三ヶ峯丘陵の一部を成し、愛・地球博記念公園や愛知県農業総合試験場、愛知県立芸術大学等、自然の地形を生かしながら積極的な敷地内緑化を進めている大型研究・文教施設等が立地し、まとまりのある緑の空間を創り出しています。しかしながら、これら施設以外の場所では、土砂採取が行われている箇所が散見され、緑の保全が重要な課題となっています。

また、リコモ公園西駅周辺については、都市化しつつあります。

イ 土地利用の基本方向

地域東部から南部にかけての三ヶ峯丘陵及び地域中央部の岩作丘陵から地域北部にかけて広がる豊かな緑の空間については、一体性・連続性の視点から、その維持・保全を図るとともに、土砂採取完了後は、長久手市土砂等の採取及び埋立て等に関する条例に基づき、現況植生にあった植樹を行うなど、緑の回復に努めます。また、地区の自然環境を生かした交流や体験により、市民が楽しさを発見できる里山として活用を図ります。

瀬戸市に隣接する大草丘陵北縁地区は、東部丘陵の自然環境を保全するため森林に位置づけ、その保全を図ります。

地域西部に広がる農用地は、農を通じて都市部と農村部の人々が交流する長久手ならではのライフスタイルの場の実現に向けて取り組んでおり、農用地の積極的、政策的な保全を図ります。また、農村集落地についても、重要な景観要素であることから、

適切な土地利用誘導を進めながら生活環境の向上を図ります。

愛知県農業総合試験場、愛知県立芸術大学では、敷地内緑化が施され、周辺の緑地と一体となって豊かな丘陵樹林地を形成しており、この地域の固有の自然環境とともに活用を図ります。

公園西駅周辺地区は、土地区画整理事業により、公共交通利便を生かしながら、環境配慮型のまちづくりを先導的に進めるとともに、市全体に広めることで、低炭素まちづくりに向けた土地利用の展開を図ります。また、公園西駅周辺地区に近接する地区計画制度を活用することが想定される住宅地については、周辺の自然環境に配慮するとともに、都市基盤施設の整備状況を踏まえた土地利用の誘導を図ります。

市街化調整区域の(都)愛・地球博記念公園線(グリーンロード)北側沿道については、リニモ長久手古戦場駅やリニモ公園西駅周辺を中心とした土地利用を展開することにより、都市的土地利用の需要が高まると考えられるため、その適切な土地利用の誘導を図ります。

Ⅲ Ⅱに掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 総合的な措置

(1) 土地利用に関する法律等の適切な運用

ア 総合的かつ計画的な土地利用の推進

本市の土地利用に関しては、この長久手市土地利用計画を基本とし、また「愛知県国土利用計画」を基本として適正で合理的な土地利用が図られるよう、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、都市緑地法およびその他土地利用に関する関係法令の適正な運用により、土地利用相互間の調整を行い、総合的で計画的な土地利用を市民の理解と協力のもとに推進します。

イ 土地の利用目的に応じた適切かつ合理的な土地利用の誘導

本市の地価は愛知県下でも高い水準にあることから、国土利用計画法に基づく届出制度により土地の利用目的の適合性を審査し、適切かつ合理的な土地利用を図ります。

(2) 地域整備施策の推進

将来的な人口減少時代の到来を見据え、新たな市街地の拡大を抑制することを基本としつつ、当面の増加する人口に対応するため、土地区画整理事業や都市計画法に基づく地区計画制度の活用等により、リニモ駅周辺を中心とした集約型の地域整備を推進します。

(3) 土地利用に係る環境の保全及び安全の確保

ア 開発行為の適正な誘導による環境保全

地球環境への負荷の低減に役立つリニモを活用した集約型都市構造の形成を誘導するとともに、本市の昔ながらの風景とも言える田園風景を保存するため、条例等の土地利用規制制度により森林における土砂採取や農用地における集落のスプロールの拡大を抑制するなど、開発と保全が調和した土地利用の誘導を図ります。

また、土地利用の転換を伴う一定規模以上の開発行為については、個別の法的土地

利用規制に先立ち、予想される種々の問題を総合的に検討し、開発行為について適切な指導を行います。

イ 安全かつ衛生的な生活環境の確保

市民生活の安全を確保し、災害を防止するため自然環境との調和を図りながら、治山・治水・防災に配慮し、都市と自然環境との共生を可能にするため必要な措置を講じていきます。また、市民の衛生的な生活環境を確保するため、下水道施設の整備等により生活排水の適正な処理を行い、河川等公共用水域の水質保全を図ります。

(4) 土地利用転換の適正化

ア 農用地や森林における土地利用転換の適正化

農用地については、無秩序な転用を抑制し、積極的な保全を図るとともに、土地利用転換を行う場合は農地法等の関係法令に基づき適正な土地利用転換を進めます。また、農用地と宅地が混在する地域での農用地の土地利用転換については、必要なまとまりを確保することにより農用地、宅地相互の土地利用の調和を考慮し、計画的に土地利用転換を図ります。

森林の土地利用転換を行う場合は、自然環境の保全や災害の防止に配慮しながら、事前の調整を十分行い、土地の保全、水源かん養、景観形成、自然環境の保全等森林機能の低下を招くことのないよう総合的に判断し、計画的に転換を進めます。

イ 土地利用転換にともなう周辺生活環境の確保

大規模な土地利用の転換を行う場合は、都市基盤施設の整備状況等を鑑み、必要な措置等を講じながら、周辺地域の生活環境への影響の増大化を未然に防ぎ、良好な環境を確保するよう進めます。

2 利用区分別の措置

(1) 農用地

東部に広がる農用地は、生産機能だけでなく多様な生物の生息の場、水源かん養や保水機能、土砂流出防止、環境浄化機能、さらには田園風景の構成要素等多様な機能を有しています。そこで、この農用地については、農業経営者の育成や確保、生産販売体制の拡充、新しい農業経営基盤の確立を図る一方、市民農園として市民が身近に自然や土とふれあえる場づくり、また交流の場づくりを積極的に進めていきます。

(2) 森林

大草丘陵から三ヶ峯丘陵にかけての東部丘陵に広がる森林は、緑豊かな本市を印象づける重要な景観要素としての役割を果たすとともに、土地の保全、水源かん養や自然環境の保全等の重要な公益的機能を有しており、今後もこのような森林の保全を図ります。

また、土地利用特性に応じて他の土地利用区分に転換を図る場合は、開発と保全が調和した土地利用の誘導を図ります。

丘陵地の土砂採取が完了した箇所では、長久手市土砂等の採取及び埋立て等に関する条例に基づき、現況植生にあった植樹を行うなど、緑の回復に努めます。

一方、集落地と一体となった里山は、人々の暮らしとともに存在する場となっており、今後とも市民の交流や体験、自然レクリエーションなどの場としての活用を図ります。

(3) 水面・河川・水路

水系の主軸である香流川は、水辺や岸辺に見られる動植物の生息・生育環境の保全と回復を図るとともに、レクリエーション、防災等の河川の有する多様な機能の向上を図るため、地域の特性に応じて、都市計画緑地としての整備、多自然の川づくりや水と緑と生物にふれあえる貴重な水辺空間としての整備に加え、河川沿いの遊歩道に豊かな植栽やポケットパーク等の整備により香流川を生かしたまちづくりを推進し

ます。また、その他の河川等では、流域住民の生活環境を守り、災害を防ぐため、適切な維持管理に努めます。

農業用水を確保するため池は、動植物の生息地等の機能を有しています。水辺や岸辺に見られる動植物の生息・生育環境保全のため、周辺を含め自然や生態系に配慮した整備を進めます。

(4) 道路

(都)瀬戸大府東海線等都市の骨格を形成する幹線道路の整備を進めます。

道路の整備にあたっては、自動車交通の円滑な処理機能を確保することに加え、ユニバーサルデザインの観点から障がいのある人や高齢者、子どもを含むすべての歩行者や自転車等が安全・快適に移動できるよう十分に配慮するとともに、道路緑化や景観等に配慮し、周辺の街並みと調和した潤いのある道路整備も進めます。

また、既成市街地における狭あい道路については、その地区の特性に応じて整備方針を定め、地域住民の協力を得ながら整備を進めます。

(5) 宅地

ア 住宅地

土地区画整理事業による都市基盤整備が行われた地区は、より良好な居住環境の確保に向け、地域住民の意見を尊重しながら、地区計画制度等の活用により緑化施策や景観形成等を推進します。

長久手中央地区においては、土地区画整理事業による市街地整備を進めます。また、リニモ長久手古戦場駅北側では、引き続き、商業施設、駅前広場、公園等の都市機能が集積する複合拠点の形成を進めます。

また、公園西駅周辺地区においては、土地区画整理事業により、交通利便性を生かしながら、環境配慮型のまちづくりを先導的に進めることにより、低炭素社会に向けた土地利用の展開を図ります。そして、本地区における環境配慮型まちづくりの取組を、既成市街地へと順次導入していきます。また、公園西駅周辺地区に近接する地区計画制度を活用することが想定される住宅地については、周辺の自然環境に配慮する

とともに、都市基盤の整備状況等を踏まえた土地利用の誘導を図ります。

計画的な都市基盤整備が遅れている既成市街地では、その地区の特性に応じ、低層住宅を主体とする良好な居住環境の形成を図るため、道路等の整備を進めます。さらに、市街地内に増加する空き家や低・未利用地を活用したコミュニティ施設や市民交流の施設立地を可能とする土地利用の展開を図ります。

イ 工業用地

東名高速道路沿道では、周辺の居住環境への影響を鑑み、流通業務系を主体とする企業等の立地誘導を進めます。

ウ その他の宅地・商業地^{※1}

商業・業務用地では、(都)愛・地球博記念公園線(グリーンロード)をはじめとする幹線道路沿道を中心に、多様化する消費者ニーズに対応した魅力ある商業施設等の立地の誘導を図ります。

市街化調整区域の(都)愛・地球博記念公園線(グリーンロード)北側沿道については、リニモ長久手古戦場駅やリニモ公園西駅周辺を中心とした土地利用を展開することにより、都市的土地利用の需要が高まると考えられるため、その適切な土地利用の誘導を図ります。

市の南北の幹線道路である(都)高根線(図書館通り)沿道については、市街化区域ではその立地特性に見合った土地利用をする一方、尾張旭市へ向かう市街化調整区域では、沿道サービスを主体とする施設の立地需要が高い傾向にあるため、市街地近郊の農用地及び緑からなる良好な景観の保全を踏まえた上で、沿道土地利用の連続性の観点から適切な土地利用の誘導を図ります。

市役所周辺においては、市庁舎の建て替えによる防災拠点としての機能充実と合わせ、健康づくりセンターの機能を備えた総合体育館等の整備により、都市機能集積区域としての土地利用の展開を図ります。

(6) その他

大学や高校、研究施設等では、現在十分な敷地内緑化が施され、周辺の緑と一体となってまとまりのある緑を形成しています。これら敷地内緑化の充実は、本市における土地利用の大きな特長となっており、今後もこれら機能の維持・充実に努めます。

市街化区域内の公園・緑地では、都市公園(公園、都市緑地等)の整備や公共公益施設の緑化を推進しながら、市民の緑化意識を啓発し、生垣設置や屋上緑化を誘導するとともに、点在する社寺林等の適正な管理・保全に努めます。

※1 その他の宅地は、「住宅地」「工業用地」以外の商業用地等の宅地を示します。ここでは、市街化区域内のその他の宅地を、特に商業地と表現します。