

## 土地利用の基本的な考え方（方向性）の検討について

## 増加する人口・世帯に対応する市街地の確保及び老若男女が暮らしやすい環境の形成

- 長期的には人口減少に転じることを見据えながら、既成市街地内の低未利用地の有効活用が必要
- 現在は若い世代が多く居住しているものの、将来的には高齢者が増加していくため、高齢者をはじめとする多様な世代が健康で暮らしやすい環境の形成が必要
- 豊かな自然を活かした住環境に対する市民ニーズを踏まえ緑豊かな環境にやさしいまちなみ形成の検討が必要

## 市の魅力である里山の自然環境の保全・活用・緑の創出

- 貴重な里山の自然環境の保全・活用及び緑の創出が必要

## 農地の保全・活用

- 農地面積が減少する中で、一定の遊休農地が存在しており、農地を保全及び活用していくことが必要

## 緑豊かな環境にやさしい住宅地形成の推進

- 豊かな自然を活かした住環境に対する市民ニーズへの対応に向けた緑豊かな環境にやさしい住宅地の形成の推進が必要

## 市街化調整区域の幹線道路沿道における土地利用の方向性の検討

- 市民ニーズへの対応及びこれまで市が進めてきた施策と整合を図っていくことを踏まえながら、市街化調整区域の幹線道路沿道における土地利用の方向性を検討していくことが必要



将来的な人口減少、超高齢社会の到来や  
豊かな自然を活かした住環境に対する市民ニーズなどに対応した

**「いつまでも住み続けられるまち」**

になるための土地利用計画とする必要があります。

## ■課題

### 増加する人口・世帯に対応する市街地の確保及び老若男女が暮らしやすい環境の形成

- 長期的には人口減少に転じることを見据えながら、既成市街地内の低未利用地の有効活用が必要
- 現在は若い世代が多く居住しているものの、将来的には高齢者が増加していくため、高齢者をはじめとする多様な世代が健康で暮らしやすい環境の形成が必要
- 豊かな自然を活かした住環境に対する市民ニーズを踏まえ緑豊かな環境にやさしいまちなみ形成の検討が必要

### ①既成市街地

#### 【背景】

#### ●市街化区域内に低・未利用地が分布

- ・市街化区域内においても田、畑、山林、平面駐車場、空き地等の低・未利用地が分布している。

#### ●人口は当面増加するものの、平成 47 年頃に減少する見通し

- ・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民間開発事業が今後減少していくに伴い、人口増加の伸びは今後やや鈍くなり、平成 47 年頃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る。

#### ●高齢化が進行する見込み

- ・老年人口が今後増加することに伴い、高齢化率も上昇していく見込みとなっている。

#### ●豊かな自然を活かした住環境に対する市民ニーズ

- ・市民意向調査の結果において、本市におけるこれからのまちづくりの重要項目として「緑豊かな住宅都市としてのまちづくり」の回答が多い。

#### 【土地利用の考え方】

#### ●既成市街地内の低・未利用地の有効活用を検討

- ・長期的には人口減少に転じることを見据え、既存市街地の低・未利用地を有効活用することによる持続可能なまちづくりを検討。また、一方で既成市街地内における大規模な土地利用転換によって、周辺住環境に影響を及ぼさないようにする対応を検討。

#### ●高齢者をはじめとする多様な世代の暮らしやすい環境の形成を検討

- ・今後、増加が見込まれる高齢者をはじめとする多様な世代が歩いて移動できる日常生活圏において、良好な住環境に配慮しつつ、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容することを検討。

#### ●緑豊かなまちなみの形成を検討

- ・緑豊かな住宅都市としてのまちづくりが市民から望まれていることから、身近に豊かな緑が感じられる緑地の創出、公園や道路などの公共空間の緑化推進を検討。

#### ●既成市街地内の緑地の保全・活用

- ・既成市街地に残るまとまりのある緑地（ほとぎの里緑地や社寺林等）は、身近に緑とふれあえる空間として保全・活用。

### ②市役所周辺

#### 【背景】

#### ●庁舎の再整備が公共施設等総合管理計画に位置づけ

- ・建築後 40～50 年経過した庁舎は、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ることや市民サービスの多様化に対応できる十分な空間の確保が必要となっているため、再整備が必要となっている。

#### ●市役所周辺でのスポーツターミナルの立地がスポーツ施設整備等基本構想に位置づけ

- ・長久手市スポーツ施設整備等基本構想において、市役所周辺でのスポーツターミナル(健康づくりセンターの機能を備えた総合体育館)の立地について詳細な検討をしていくこととしている。

#### 【土地利用の考え方】

#### ●市役所の建て替えにあわせた複合的な土地利用を検討

- ・市庁舎の防災拠点としての機能充実等に対応する十分な空間の確保のための市役所の建て替えとあわせ、スポーツターミナルの立地について、市役所周辺の複合的な土地利用の位置づけを検討。

### ③長久手中央地区周辺の農地

#### 【背景】

#### ●現行計画において、長久手中央地区は複合拠点の形成が記載

- ・第 2 次長久手市土地利用計画において、市の新たなまちの顔として商業施設、駅前広場、公園、住宅等の立地を図り、複合拠点の形成を進めることとしている。

#### ●現行計画において、長久手中央地区の周辺部は市街地拡大について検討することが記載

- ・長久手中央地区の周辺部では、段階的な市街地拡大について検討することとしている。

#### 【土地利用の考え方】

#### ●今後土地利用の進捗状況をみながら引き続き段階的な市街地拡大を検討

- ・長久手中央地区の土地区画整理事業の進捗状況や市の人口動態をみながら、住宅用地として都市的土地利用の拡大を引き続き検討。

■課題

市の魅力である里山の自然環境の保全・活用・緑の創出

- 貴重な里山の自然環境の保全・活用及び緑の創出が必要

④岩作丘陵・大草丘陵・⑤三ヶ峯丘陵

【背景】

●豊かな自然環境が形成

- ・東部は丘陵地となっており落葉広葉樹等による樹林地が広がっている地形条件から緑豊かな自然景観が形成されている一方、本市の森林は減少している。

●本市の魅力である里山や農地等の緑の保全が望まれている

- ・市民意向調査の結果、本市の印象について里山や農地等の緑に対して魅力を感じており、今後も利活用するところ明確に区別しながら自然環境の保全をすべきと考えている傾向にあり、特に大草丘陵、岩作丘陵、三ヶ峯丘陵のようなまとまりのある緑地の保全を望んでいる。

●長久手市里山プランにおいて里山の保全・活用

- ・長久手市里山プランにおいて岩作丘陵が、大草丘陵、三ヶ峯丘陵がそれぞれの特性を踏まえた保全と活用が位置づけられている。

●香流川整備基本計画において香流川の水辺に豊かな自然を創り出すことが位置づけ

- ・香流川を基軸として水と緑と人をつなぎ賑わいを波及していくこととしている。

【土地利用の考え方】

●自然環境の保全・活用・緑の創出を検討

- ・自然的土地利用及び自然景観を引き続き保全するとともに、各地区の特性を活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」として活用することを検討。
- ・本市の魅力である里山や河川などの自然的土地利用及び自然景観を最大限活かし、近自然護岸や植栽整備等により緑の創出を検討。

⑥大草丘陵北縁地区

【背景】

●現行計画において、大草丘陵北縁地区は隣接市の計画を勘案し工業用地に位置づけ

- ・第2次長久手市土地利用基本計画において、大草丘陵北縁地区は瀬戸市の計画（デジタルリサーチパーク）や企業等の立地状況を勘案し、工業用地として位置づけ、研究施設等の適切な土地利用の誘導を進めることとしている。
- ・瀬戸市の現在の計画では、大草丘陵北縁地区に隣接する地区は森林環境ゾーンに位置づけられ、デジタルリサーチパークの範囲も以前より縮小され、南に拡大していくことは想定していない。

【土地利用の考え方】

●隣接市の土地利用構想との整合を踏まえ、森林への変更を検討

- ・瀬戸市のデジタルリサーチパークの現在の計画を踏まえ、大草丘陵北縁地区は大草丘陵の一部として自然的土地利用・景観の保全・活用を進める森林への位置づけ変更を検討。

■課題

農地の保全・活用

- 農地面積が減少する中で、一定の遊休農地が存在しており、農地を保全及び活用していくことが必要

■課題

緑豊かな環境にやさしい住宅地形成の推進

- 豊かな自然を活かした住環境に対する市民ニーズへの対応に向けた緑豊かな環境にやさしい住宅地の形成の推進が必要

■課題

市街化調整区域の幹線道路沿道における土地利用の方向性の検討

- 市民ニーズへの対応及びこれまで市が進めてきた施策と整合を図っていくことを踏まえながら、市街化調整区域の幹線道路沿道における土地利用の方向性を検討していくことが必要

⑦農用地

【背景】

- 農地面積が減少する中で、一定の遊休農地が存在
  - ・農地面積は減少しており、遊休農地は約 24ha 分布している。
- 美しい田園・里山の保全・活用が田園バレー基本計画に位置づけ
  - ・田園バレー基本計画において、農のある暮らし・農のあるまちの実現に向け、美しい田園・里山の保全・活用が重点プロジェクトとして設定されている。

【土地利用の考え方】

- 農用地を引き続き保全
  - ・「農」の多面的な機能（自然環境の保全、身近な自然との触れ合い、体験機能）を活用することで、農用地を保全。

⑧公園西駅周辺地区

【背景】

- 緑豊かな住宅都市としてのまちづくりが望まれている
  - ・市民意向調査の結果、市民が感じている本市の魅力として名古屋市の近郊にもかかわらず里山等の緑が多いとの回答が多く、本市におけるこれからのまちづくりの重要項目についても、「緑豊かな住宅都市としてのまちづくり」が重要と捉えている。
- 公園西駅周辺では環境に配慮した住宅地形成に向けたプロジェクトが進行
  - ・公園西駅周辺では、環境にやさしい住宅地の先導的な整備が進んでいる。

【土地利用の考え方】

- 緑豊かな環境にやさしい住宅地形成の推進
  - ・公園西駅周辺地区で進められている環境にやさしい住環境を先導的に整備し、緑豊かな環境にやさしい住宅地の形成を推進。

⑨市街化調整区域の幹線道路沿道

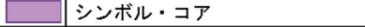
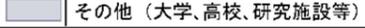
【背景】

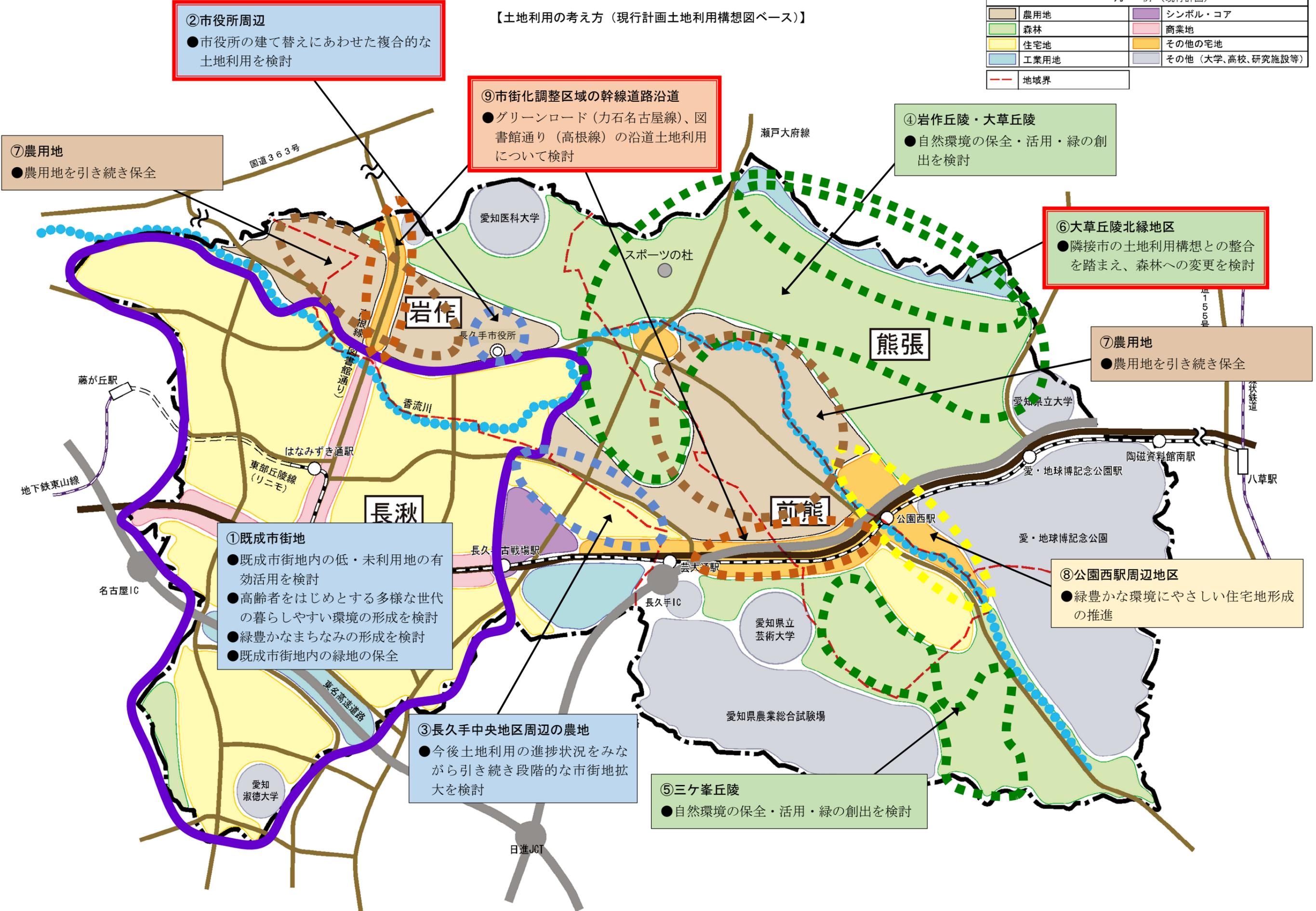
- 現行計画において、交通基盤を生かした土地利用の展開が位置づけ
  - ・第2次長久手市土地利用基本計画において、図書館通り（高根線）沿道は良好な景観保全のあり方を踏まえた上で広域的な観点から適切な土地利用を図ることとしている。
  - ・リニモ駅沿線では都市的土地利用の需要が高まると考えられるため、適切な土地利用の展開を図ることとしている。
- 幹線道路沿道【グリーンロード(カ石名古屋線)、図書館通り(高根線)]の市街化調整区域におけるまちづくりについて回答者の属性で意見が分かれる
  - ・市街化調整区域の幹線道路沿道におけるまちづくりについて、市民は、たくさんの車が行き来する特性を活かして商店の誘致等の活力を高めるまちづくりとする回答が多い。
  - ・市外の土地所有者は高い交通利便性を活かした住宅の整備とする回答が多い。
  - ・市内の土地所有者は積極的にまちづくりを進める必要がないとする回答が多い。

【土地利用の考え方】

- グリーンロード(カ石名古屋線)の沿道土地利用について検討
  - ・グリーンロード（カ石名古屋線）における市街化調整区域の区間については、市民や土地所有者の意向を踏まえるとともに、今後の動向を注視しながら土地利用のあり方について検討。
- 図書館通り(高根線)の沿道土地利用について検討
  - ・図書館通り（高根線）における市街化調整区域の区間については、市民や土地所有者の意向を踏まえるとともに、今後の動向を注視しながら土地利用のあり方について検討。

【土地利用の考え方（現行計画土地利用構想図ベース）】

凡 例（現行計画）	
	農用地
	森林
	住宅地
	工業用地
	地域界
	シンボル・コア
	商業地
	その他の宅地
	その他（大学、高校、研究施設等）



**②市役所周辺**  
●市役所の建て替えにあわせた複合的な土地利用を検討

**⑨市街化調整区域の幹線道路沿道**  
●グリーンロード（カ石名古屋線）、図書館通り（高根線）の沿道土地利用について検討

**④岩作丘陵・大草丘陵**  
●自然環境の保全・活用・緑の創出を検討

**⑥大草丘陵北縁地区**  
●隣接市の土地利用構想との整合を踏まえ、森林への変更を検討

**⑦農用地**  
●農用地を引き続き保全

**⑦農用地**  
●農用地を引き続き保全

**①既成市街地**  
●既成市街地内の低・未利用地の有効活用を検討  
●高齢者をはじめとする多様な世代の暮らしやすい環境の形成を検討  
●緑豊かなまちなみの形成を検討  
●既成市街地内の緑地の保全

**③長久手中央地区周辺の農地**  
●今後土地利用の進捗状況を見ながら引き続き段階的な市街地拡大を検討

**⑧公園西駅周辺地区**  
●緑豊かな環境にやさしい住宅地形成の推進

**⑤三ヶ峯丘陵**  
●自然環境の保全・活用・緑の創出を検討

愛知医科大学  
スポーツの杜  
長久手市役所  
岩作  
熊張  
前能  
長湫  
公園西駅  
愛知県立芸術大学  
愛知県農業総合試験場  
愛知淑徳大学  
香流川  
瀬戸大府線  
藤が丘駅  
はなみずき通駅  
東部丘陵線（リニモ）  
長久手IC  
日進JCT  
愛・地球博記念公園  
陶磁資料館南駅  
八草駅  
地下鉄東山線  
名古屋IC  
東名高速道路