

# 土地利用の基本方針について

## 第3次長久手市土地利用基本計画

### I 土地の利用に関する基本構想

#### 1 土地利用の現状と課題

##### (1) 市街地の適切な形成

###### ●多様な都市機能の集積

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になっていいます。また、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）の立地について検討が進められています。これらのような市役所周辺に求められる都市機能複合拠点の土地利用を検討する必要があります。

###### ●市街地の良好な住環境の維持

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ことに伴い、人口も長期的には緩やかに減少していくことが見込まれるとともに、施設の老朽化が懸念されます。また、一方で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急激な人口増加により都市基盤施設の整備が必要になる地域もあります。これらに対応する土地利用のあり方を検討する必要があります。

長久手中央地区では土地区画整理事業により複合拠点となる商業施設、駅前広場、公園、住宅等が立地する市街地の形成が進められています。また、人口動向をふまえ、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。

公園西駅周辺においては、環境にやさしい住環境の先導的な整備が進められており、今後も事業を推進していく必要があります。

##### (2) 農用地の計画的な保全

###### ●計画的な集落整備によるスプロール化の抑制

本市では農用地が減少している現状にあります。このような現状を踏まえ、保全すべき地域（農用地）、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。

###### ●農用地の保全に関する多様な側面からの土地利用計画の立案

農用地は、長久手田園バレー事業を推進する上で必要不可欠な土地であり、積極的、政策的な農用地保全が必要です。また、農用地が有するさまざまな機能（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）を踏まえ、土地利用を計画する必要があります。

##### (3) 緑地の保全のあり方

###### ●緑地保全のあり方の検討

本市の東部は丘陵地となっており、大草丘陵、岩作丘陵、三ヶ峯丘陵にはまとまった緑が広がるとともに、香流川が市内を流れており、このような自然的土地利用及び自然景観を引き続き保全していく必要があります。

###### ●広域的な観点からの土地利用の課題

当初想定していた瀬戸市のデジタルリサーチパークの計画は以前より縮小され、大草丘陵北縁地区への企業誘致は見込まれない状況にあります。このような状況を踏まえ、自然環境保全の観点から、大草丘陵北縁地区における土地利用のあり方を検討する必要があります。

## 2 土地利用の基本方向

### (1) 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

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、これと一体的なスポーツターミナルの形成や、周辺の幹線道路沿道の有効利用などにより、複合的な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、商業施設、駅前広場、公園、住宅等が立地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。

### (2) 住み続けられる持続可能な土地利用の展開

若い世代が比較的多いという本市の特性を生かしながら、今後、増加が見込まれる高齢者をはじめ多様な世代が歩いて移動できる日常生活圏において、日用品等の買い物が容易にできるなど必要なサービスを楽しむことができる暮らしやすい居住環境を備えた土地利用の展開を図ります。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、適切な土地利用の誘導を図ります。

### (3) 本市の魅力である自然環境の保全・活用・緑を創出する土地利用の展開

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、東部丘陵地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を図ります。さらに、河川の近自然護岸や植栽整備等により緑の創出を図ります。

長久手田園バレー事業の理念に基づき農用地の積極的、政策的な保全、活用を図るなど、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の展開を図ります。

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地の創出、公園や道路などの公共空間の緑化推進を図ります。

公園西駅周辺地区で進められている環境に配慮した市街地形成の考え方を市全体に広めることにより、都市と自然環境が共生する土地利用の展開を図ります。