

令和元年度 第1回

長久手市都市計画審議会議案

長久手市都市計画審議会

第 1 号議案

令和元年 11 月 8 日付け 31 長都第 247 号で長久手市長が諮問した「名古屋都市計画地区計画の決定」について（長久手市決定）

令和元年 12 月 17 日提出

長久手市都市計画審議会会長

31長都247号

令和元年11月8日

長久手市都市計画審議会長 殿

長久手市長 吉 田 一



名古屋都市計画地区計画の決定について（付議）

このことについて、別添のとおり決定したいので、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

（連絡先 長久手市建設部都市計画課 担当水野、神谷 電話 0561-56-0622）

名古屋都市計画地区計画の決定（長久手市決定）

都市計画公園西駅周辺先導住宅街区地区計画を次のように決定する。

	名 称	公園西駅周辺先導住宅街区地区計画
	位 置	長久手市石場及び岩作三ヶ峯の各一部
	面 積	約1.5ha
	地区計画の目標	本地区は、長久手市の東部に位置し、愛・地球博記念公園に隣接するとともに、周囲には、香流川沿いの農地や丘陵地の緑などによる田園風景が広がっている。一方で、東部丘陵線（リニモ）公園西駅が位置するとともに、都市計画道路愛・地球博記念公園線と都市計画道路田名古屋線が交差し、さらに、名古屋瀬戸道路長久手ICの至近であるなど、交通利便性が高い。 都市計画マスタープランでは、その立地優位性を活かし、地域の生活交流拠点や良好な住宅地を形成するものと位置づけられている。 そこで本地区では、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成をきめ細かに図るため、土地区画整理事業による都市基盤整備にあわせてその一部で環境に配慮したまちづくりを推進する先導的な地区計画を定める。建築物の規制誘導を積極的に推進し、緑化率を高め、周辺の自然環境と街区の緑が融合し、杜のなかに暮らすようなゆとりある住環境の形成を図ることを地区計画の目標とする。
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	良好な住宅市街地として環境保全を期するため、建築物等の規制、誘導、街区内の緑化を推進することで、低層の戸建て住宅を中心とした良好で緑あふれ、ゆとりある住環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成が図れるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度の制限を行う。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	本地区では、長久手市全体の環境配慮型まちづくりのモデルとして、環境配慮型基盤整備や、環境配慮型住宅ガイドラインに基づく敷地・建築物の緑化と環境性能向上等の取組を積極化する。

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 公衆浴場
		建築物の敷地面積の最低限度	200m ²
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離については、次の各号に定めるところによる。 1 建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第14条第1項に規定する計画図のとおりとする。 2 建築物の外壁等から敷地境界線（計画図に示すものを除く。）までの距離（以下「後退距離」という。）は、1.0m以上とする。 ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供する建築物又は建築物の部分で軒の高さが2.5m以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が15m²以内のものはこの限りでない。
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設置する場合は、次を満たすものとする。 1 道路境界線に面する敷地の部分に設置する垣又はさくは生垣とし、生垣は延長方向1.0mあたり2本以上で高さ0.9m以上の木を植樹すること。ただし、透視性のあるフェンスを道路境界線から1.0m以上後退させ道路境界線からフェンスまでの部分に奥行き0.5m以上の植樹帯を設ける場合は、この限りでない。 2 隣地境界線に面する敷地の部分に設置する垣又はさく（生垣を除く。）は、道路境界線から1.0mまでの部分には設置しないものとする。
		緑化率の最低限度	10分の2

区域、壁面の位置の制限及び土地利用の制限の区域は計画図表示のとおり

理由

公園駅西周辺土地区画整理事業による都市基盤整備とあわせて、適正な土地利用を図り、良好な市街地環境を形成するため、地区計画を決定する。

理 由 書

（長久手市 公園西駅周辺先導住宅街区地区）

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

土地利用の基本方針において、住居系市街地は、「自家用車に過度に依存しない身近な生活圏を構築するため、公共交通が利用しやすい鉄道（軌道）駅やバス停の徒歩圏、市役所や町村役場などの徒歩圏を中心に住宅地を配置します。居住環境の状況や都市基盤施設の整備状況を考え合わせ、日常生活に必要な施設の配置にも配慮しながら、低層住宅地、中高層住宅地、一般住宅地を配置します。なお、低層住宅地は、ゆとりある良好な低層住居の環境を保護すべき地域とします。中高層住宅地は、良好な中高層住居の環境を保護すべき地域とします。一般住宅地は、住居の環境を保護すべき地域とします。幹線道路の沿道については、居住環境の保護、幹線道路の機能および中心市街地の活力や商業地への影響などを考え合わせ、適正な用途地域を配置します。」と位置づけられています。

(2) 長久手市総合計画

当該地区は、第六次長久手市総合計画（ながくて未来図）において、地球にやさしい持続可能な社会の構築及び暮らして心地よい生活環境の形成を目指し「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取組を推進します。」と位置づけられています。

(3) 長久手市都市計画マスタープラン

当該地区は、将来の都市構造において、生活交流拠点及び新市街地（住宅誘導ゾーン）として位置づけられています。

土地利用方針においては、駅前一带が商業・業務地区として位置づけられ、「住民の暮らしを支えるとともにリニモ利用者向けの生活利便施設の立地を誘導する。」とされています。また、その他の地区が新規住宅開発地区として位置づけられ、「駅周辺地域の都市基盤施設の整備や増加する人口の受け皿となる住宅地等の整備、生活利便施設の立地誘導を進め、「駅前居住」や「環境共生型居住」を促進する。」とされています。

地域別構想においては、東部地域に属し、「交通利便性の高い公園駅周辺は、民間活力を活用した商業施設の誘致や周辺の観光レクリエーション資源と連携したにぎわい機能の導入、地域住民の利便性向上に資する交通結節機能の強化など、本地域の拠点となる地区を形成することとし、市街化区域編入を前提に地区計画制度等の活用により計画的な市街地整備を検討する。開発にあたっては、周辺の自然景観に配慮した開発行為を誘導することとし、水と緑が豊かな市街地の形成に努める。」とされています。

2 当該都市計画の必要性

隣接する公園西駅周辺地区においては、交通利便性や自然豊かな環境を活かした、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成をきめ細かに図るため、既に地区計画を定めてい

ます。本先導住宅街区地区においては、街区全体のトップランナーとして、一段高いレベルの低炭素なまちを形成するため、緑化率を高め、周辺の自然環境と街区の緑が融合し、柱の中に暮らすようなゆとりある住環境の形成を図るため、地区計画を定めるものです。

3 当該都市計画の位置、区域、規模等の妥当性

当該地区は、東部丘陵線（リニモ）公園西駅が位置するとともに、都市計画道路愛・地球博記念公園線と都市計画道路田名古屋線が交差し、さらに、名古屋瀬戸道路長久手 IC の至近であるなど、交通利便性の高い地域です。地区面積は、約 1.5ha を対象としています。

当該地区では、都市計画マスタープランに基づき、地域の生活交流拠点や良好な住宅地の形成を図るため、以下のとおり、地区特性に応じて、きめ細かに土地利用を誘導します。





第 2 号議案

令和元年 11 月 8 日付け 31 長都第 248 号で長久手市長が付議した「名古屋都市計画用途地域の変更」について（長久手市決定）

令和元年 12 月 17 日提出

長久手市都市計画審議会会長

31長都第248号

令和元年11月8日

長久手市都市計画審議会長 殿

長久手市長 吉 田 一



名古屋都市計画用途地域の変更について（付議）

このことについて、別添のとおり変更したいので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

（連絡先 長久手市建設部都市計画課 担当水野、神谷 電話 0561-56-0622）

名古屋都市計画用途地域の変更（長久手市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建築物 の高さ の限度	その他 及び 備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 110ha 約 132ha 約 8.0ha	10/10以下 10/10以下 15/10以下	5/10以下 6/10以下 6/10以下	—	—	10m	44.0% 52.8% 3.2%
小 計	約 250ha						33.4%
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	—	—	—	—	—	—	—
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 67ha 約 13ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	83.8% 16.2%
小 計	約 80ha						10.7%
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 41ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5%
第 一 種 住 居 地 域	約 223ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	29.9%
第 二 種 住 居 地 域	約 13ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
準 住 居 地 域	約 31ha 約 1.7ha	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	94.8% 5.2%
小 計	約 33ha						4.4%
近 隣 商 業 地 域	約 11ha 約 5.9ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	—	—	65.4% 34.6%
小 計	約 17ha						2.3%
商 業 地 域	—	—	—	—	—	—	—
準 工 業 地 域	約 57ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.6%
工 業 地 域	約 33ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%
工 業 専 用 地 域	—	—	—	—	—	—	—
合 計	約 747ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

(新旧対照)

(参考) 名古屋都市計画用途地域の変更(長久手市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建築物の 高さ の限度	その他及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 109.68ha 約 131.79ha 約 7.95ha	10/10以下 10/10以下 15/10以下	5/10以下 6/10以下 6/10以下	—	—	10m	44.0% 52.8% 3.2%
小 計	約 249.42ha						33.4%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 67.09ha 約 13.06ha 約 80.15ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	83.8% 16.2%
小 計							10.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 40.90ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5%
第一種 住居地域	約 223.18ha (約223.24ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	29.9% (29.9%)
第二種 住居地域	約 12.65ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
準住居地域	約 31.23ha (約31.16ha) 約 1.70ha 約 32.93ha (約 32.86ha)	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	94.8% (94.8%) 5.2% (5.2%) 4.4% (4.4%)
小 計							
近隣商業地域	約 11.19ha 約 5.92ha 約 17.11ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	—	—	65.4% 34.6%
小 計							2.3%
商業地域	—	—	—	—	—	—	—
準工業地域	約 56.81ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.6%
工業地域	約 33.41ha (約 33.42ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5% (4.5%)
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
合 計	約 746.56ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

面積及びその他及び備考欄の括弧内の数字は、変更前を示す

理 由

長久手中央地区において、土地区画整理事業の事業計画の変更により形状が変更となった道路を基に用途地域の区域界が設定されている箇所があるため、該当箇所について、計画道路の中心で定められていた用途地域の区域界を、計画変更どおり整備された現況道路の中心に変更するものである。

名古屋都市計画用途地域の変更

(長久手中央地区)

理 由 書

理 由 書

【長久手中央地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建ぺい率	高さの制限	備考
変更前	第一種住居地域	200%	60%	－	－
変更後	準住居地域	200%	60%	－	－

変更前後	種類	容積率	建ぺい率	高さの制限	備考
変更前	準住居地域	200%	60%	－	－
変更後	第一種住居地域	200%	60%	－	－

変更前後	種類	容積率	建ぺい率	高さの制限	備考
変更前	工業地域	200%	60%	－	－
変更後	第一種住居地域	200%	60%	－	－

2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

名古屋都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定）の区域区分の方針の基本方針において、「市街化区域と市街化調整区域の境界とした地形、地物などが変化した場合には、必要に応じて区域区分の変更を行います。」としています。

3 当該都市計画の必要性

当該地区での土地区画整理事業の事業計画の変更により、用途地域の区域界の基準となっていた計画道路の一部を変更し整備しました。

そこで、計画道路の中心で定められていた用途地域の区域界について、計画変更どおり整備された現況道路の中心に変更するものです。

4. 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

今回、変更する用途地域の区域界は、変更した計画道路の中心から、計画変更どおり整備された現況道路の中心による区域界にするものであり、明確な区域界で妥当です。

(2) 規模

今回の用途地域の変更は、計画道路の形状変更に伴う局部的なものであり、約0.08haを第一種住居地域から準住居地域、約0.01haを準住居地域から第一種住居地域、約0.01haを工業地域から第一種住居地域へ変更するもので、必要最小限の規模で妥当です。

(3) 施設の配置等

第一種住居地域から準住居地域に変更する箇所については、用途地域の区域界を計画道路の中心から現況道路の中心にすることにより、準住居地域に指定された区域内の宅地を用途地域の区域界が分断しない形になることから妥当です。

準住居地域から第一種住居地域へ変更する箇所及び工業地域から第一種住居地域へ変更する箇所については、いずれも計画道路内から現況道路内への区域界の変更であり、今回の変更による宅地への影響はないことから妥当です。

1:10,000 地形图





第 3 号議案

令和元年 11 月 8 日付け 31 長都第 249 号で長久手市長が諮問した「名古屋都市計画地区計画の変更」について（長久手市決定）

令和元年 12 月 17 日提出

長久手市都市計画審議会会長

31長都第249号

令和元年11月8日

長久手市都市計画審議会長 殿

長久手市長 吉 田 一



名古屋都市計画地区計画の変更について（付議）

このことについて、別添のとおり変更したいので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

（連絡先 長久手市建設部都市計画課 担当水野、神谷 電話 0561-56-0622）

名古屋都市計画地区計画の変更（長久手市決定）

都市計画長久手中央地区計画を次のように変更する。

名 称		長久手中央地区計画
位 置		長久手市深廻間及びよし池の各全部と、武蔵塚、大久手、勝入塚、菅池、深田、棒振及び横道の各一部。
面 積		約 29.7 ha
地区計画の目標		本地区は、都市計画マスタープラン等で、長久手市の新たな顔を形成する地区として位置づけられている。また、東部丘陵線（リニモ）長久手古戦場駅を中心とした地区であり、(都)瀬戸大府東海線や(都)愛・地球博記念公園線の幹線道路の集積や名古屋瀬戸道路長久手ＩＣに至近であるなど、重要な交通結節点機能を担っている。さらに、長久手市の人口増加傾向を受けて、市街地拡大による住環境整備が必要とされており、土地区画整理事業により基盤整備を行う地区である。 そこで本地区では、建築物の規制誘導を積極的に推進し、良好な市街地の形成と土地区画整理事業の効果を維持・保全することを目標とする。
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区を以下のように区分し、各地区の土地利用の方針を定める。 1 A地区 中層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図る。 2 B-1地区 中層住宅を中心とした良好な住環境と店舗や業務施設等の都市的機能の共存を図る。 3 B-2地区 中高層住宅を中心とした良好な住環境と店舗や業務施設等の都市的機能の共存を図る。 4 C地区 良好な住環境と幹線道路に面する利便性を活かした店舗や業務施設等の併存を図る。 5 D地区 幹線道路に面する利便性を活かした沿道サービス系施設等の集積を図る。 6 E地区 商業をはじめとした集客機能の複合的な集積とリニモテラスに相応しい景観形成を図る。また、駅前広場・2号公園は、適切な緑地空間を確保した公共公益施設として利用する。 7 F地区 大規模集客施設等の立地を制限した上で、旅客自動車運送事業者による整備工場を備えた公共施設や、駐車場を備えた物品販売店舗の集約的な立地を図る。 8 G地区 研究開発地区の良好な環境に配慮する。

	建築物等の整備の方針	各地区の土地利用の方針に従い、良好な住環境及び景観の形成を図る建築物の整備の方針を定める。 1 A地区 中層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図れるよう、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、垣又はさくの構造の制限を行う。 2 B-1地区 中層住宅を中心とした良好な住環境と店舗や業務施設等の都市的機能の共存を図れるよう、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 3 B-2地区 中高層住宅を中心とした良好な住環境と店舗や業務施設等の都市的機能の共存を図れるよう、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 4 C地区 良好な住環境と幹線道路に面する利便性を活かした店舗や業務施設等の併存を図れるよう、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 5 D地区 幹線道路に面する利便性を活かした沿道サービス系施設等の集積を図れるよう、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 6 E地区 商業をはじめとした集客機能の複合的な集積と、リニモテラスに相応しい景観形成を図れるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 7 F地区 大規模集客施設等の立地を制限した上で、旅客自動車運送事業者による整備工場を備えた公共施設や、洗車場を備えた物品販売店舗の集約的な立地を図れるよう、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。 8 G地区 研究開発地区の良好な環境に配慮するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。
--	------------	--

地区の名称 地区の面積	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	
	約 1.1 ha	約 5.7ha	約 4.7 ha	約 2.1 ha	約 3.9 ha	約 5.9ha	約 2.6 ha	約 3.7 ha	
建築物等に 関する 事項	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 ポーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバンケットイング練習場 3 公衆浴場 4 自動車教習所 5 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎。ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。 6 工場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 ポーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバンケットイング練習場 3 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものを除く。 4 公衆浴場 5 自動車教習所 6 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎。ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 ポーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバンケットイング練習場 3 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものを除く。 4 公衆浴場 5 自動車教習所 6 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎。ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 公衆浴場 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎。ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他のものに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号、以下「令」という。）第 130 条の 3 の各号で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 ホテル又は旅館 5 公衆浴場 6 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 スキー場、ゴルフ練習場又はバンケットイング練習場 8 神社、教会、寺院その他これに類するもの 9 自動車教習所 10 倉庫業を営む倉庫 11 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎。ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。）別表第 2（る）項第 1 号及び第 2 号に掲げるもの 2 令第 130 条の 9 に掲げる建築物。ただし、表の数量が準工業地域域内にあるものは、この限りでない。 3 公衆浴場 4 自動車教習所 5 倉庫業を営む倉庫 6 倉庫業を営む倉庫 7 倉庫業を営む倉庫 8 倉庫業を営む倉庫 9 ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。 10 卸売市場、火葬場又はみ焼却場及び令第 130 条の 2 の 2 の各号に掲げる用途に供する建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 法別表第 2（る）項第 1 号及び第 2 号に掲げるもの 2 令第 130 条の 9 に掲げる建築物。ただし、表の数量が準工業地域域内にあるものは、この限りでない。 3 公衆浴場 4 自動車教習所 5 倉庫業を営む倉庫 6 倉庫業を営む倉庫 7 倉庫業を営む倉庫 8 倉庫業を営む倉庫 9 ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。 10 卸売市場、火葬場又はみ焼却場及び令第 130 条の 2 の 2 の各号に掲げる用途に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度						1,500 m ²		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から隣地境界線までの距離は、0.75m以上とする。ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.5m以下で、かつ、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある床面積の合計が 15 m ² 以内である建築物又は建築物の部分は除く。					外壁等から道路境界線までの距離は、2.0m以上とする。ただし、公共用歩道及び令第 145 条第 2 項及び第 3 項で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したものを除く。	外壁等から隣地境界線までの距離は、0.75m以上とする。ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.5m以下で、かつ、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある床面積の合計が 15 m ² 以内である建築物又は建築物の部分は除く。	
	建築物等の高さの最高限度	15m		20m	30m				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は、自己の用に供するものに限定する。							
垣又はさくの構造の制限	道路に接する垣又はさくは、生垣あるいは透視性のあるフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等これに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス類の基礎でブロック等が 0.6m以下のもの、又は門柱にあつてはこの限りではない。								

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理 由

長久手中央地区計画で定められている地区の区域境界の中に、土地区画整理事業の事業計画の変更により形状が変更となった道路を基に設定されている箇所があるため、計画道路の中心で定められていた地区の区域境界を計画変更どおり整備された現況道路の中心に変更するものである。

理由書

(長久手中央地区計画)

1. 都市計画変更の内容

本地区計画におけるB-2、D、G地区の区分の境界は、長久手中央土地区画整理事業における当初設計図の道路計画線の中心線に境界が定められていたが、その後の事業計画変更により、道路計画線が変更となったため、現況道路の中心線に境界を変更するものである。

2. マスタープランの位置づけ

本地区は、都市計画マスタープランにおいて、長久手市のシンボル・コア（都市核）を担い、新たな都市の顔を形成する地区として、環境への配慮や住民の暮らしやすさの確保に向け、自動車交通に依存した生活様式から公共交通軸（リニモ）を主体とした生活様式への転換を促すため、公共交通結節機能に加え、交通拠点、商業拠点、レクリエーション拠点、行政などの複合機能の立地を図る地区と位置づけられている。

3. 計画の必要性

当該地区での土地区画整理事業の事業計画の変更により、地区計画の地区の区域境界の基準となっていた計画道路の一部を変更し整備しました。そこで、計画道路の中心で定められていた地区の区域境界について、計画変更どおり整備された現況道路の中心に変更するものです。

4. 計画の妥当性

(1) 区域

今回、変更する地区計画の地区の区域境界は、変更された計画道路の中心から、計画変更どおり整備された現況道路の中心による区域境界にするものであり、明確な区域境界で妥当です。

(2) 規模

今回の地区計画の地区の変更は、計画道路の形状変更に伴う局所的なものであり、約0.08haをB-2地区からD地区、約0.01haをD地区からB-2地区、約0.01haをG地区からB-2地区へ変更するもので、必要最小限の規模で妥当です。

(3) 施設の配置等

B-2 地区から D 地区に変更する箇所については、地区の区域境界を計画された道路の中心から現況道路の中心にすることにより、D 地区の宅地を地区の区域境界が分断しない形にするものであることから妥当です。

D 地区から B-2 地区へ変更する箇所及び G 地区から B2 地区へ変更する箇所については、いずれも計画道路内から現況道路内への区域境界の変更であり、今回の変更による宅地への影響はないことから妥当です。上記のように、当該地区の道路の整備計画の変更に伴い地区計画を変更するものです。

1:10,000 地形图



名古屋都市計画 地区計画の決定

計画図 1/2,500

