

公園西駅周辺先導住宅街区地区の都市計画

公園西駅周辺地区の土地区画整理事業の進捗に合わせ、施行地区内の先導住宅街区について都市計画を決定します。

・地区計画の決定

<目標>

公園西駅周辺先導住宅街区地区では、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地区計画を定めます。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します。



●地区計画とその必要性

長久手市では、土地区画整理地区内は、良好な住環境を将来にわたって維持・保全できるよう、「地区計画」の決定を行っています。

①地区計画を定めます。

地区計画は、用途地域などと同様に都市計画法で定められる制度で、市が定めます。

②地区計画は、地区独自の「まちづくりのルール」です。

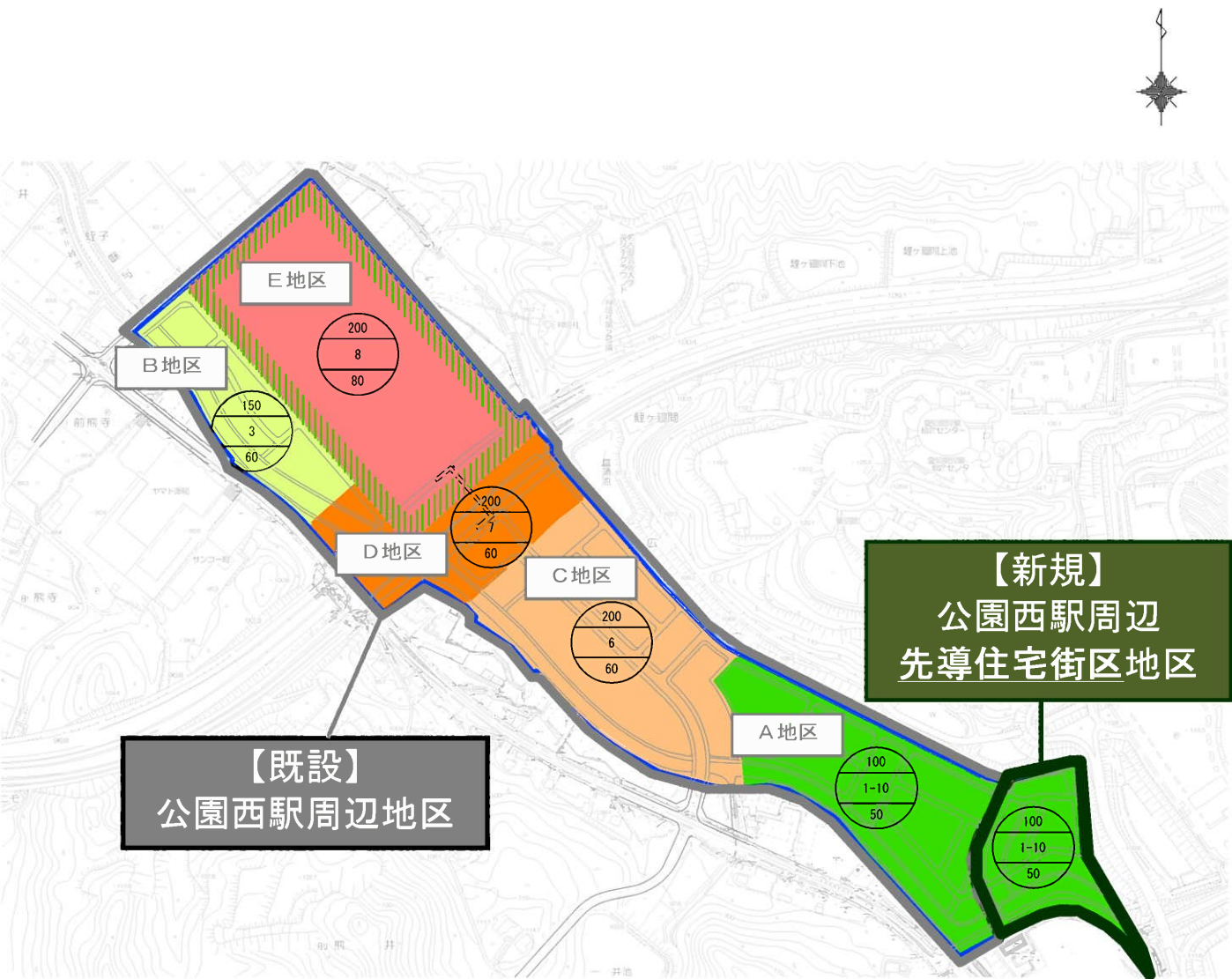
地区毎の方針に合わせ、建築物の用途や形態等のルールを定めることができます。

●地区計画の概要

地区区分		公園西駅周辺先導住宅街区地区
用途地域		第一種低層住居専用地域
面積		1.5ha
①建築物等の用途の制限		公衆浴場不可
②建築物の敷地面積の最低限度		200㎡
③壁面位置	隣地境界線	1.0m
	その他敷地の境界線	2.0m、1.5m、0.75m
④建築物の高さの最高限度		(10m)※
⑤垣又はさくの構造の制限		制限あり
⑥緑化率の最低限度		20%

※建築基準法の規定により10mが限度

●用途地域と地区区分図



凡 例	
	地区計画区域
	土地区画整理事業区域界
	準防火地域
	上段:容積率(%)
	中段:用途地域対応番号—高さ制限(m)
	下段:建ぺい率(%)
識別番号	用 途 地 域
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域

①建築物等の用途の制限

※下表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

 立地が可能な建築物
 本地区計画により立地が制限される建築物
 用途地域で立地が可能な建築物

- 建築できます
× 建築できません

既存地区踏襲

道路

→ 隣地境界線

← 隣地境界線

建築物

↑ 隣地境界線

0.75m以上
または1.0m以上

乗せ
制限

道路

部分的に建築物を許容する範囲

2.0m 以上

隣地境界線

建築物

1.0m 以上

0.75m 以上または1.5m 以上

その他の敷地境界線

良好な住環境の確保等を目的として
緑化率の制限を定めます。

新規制限項目

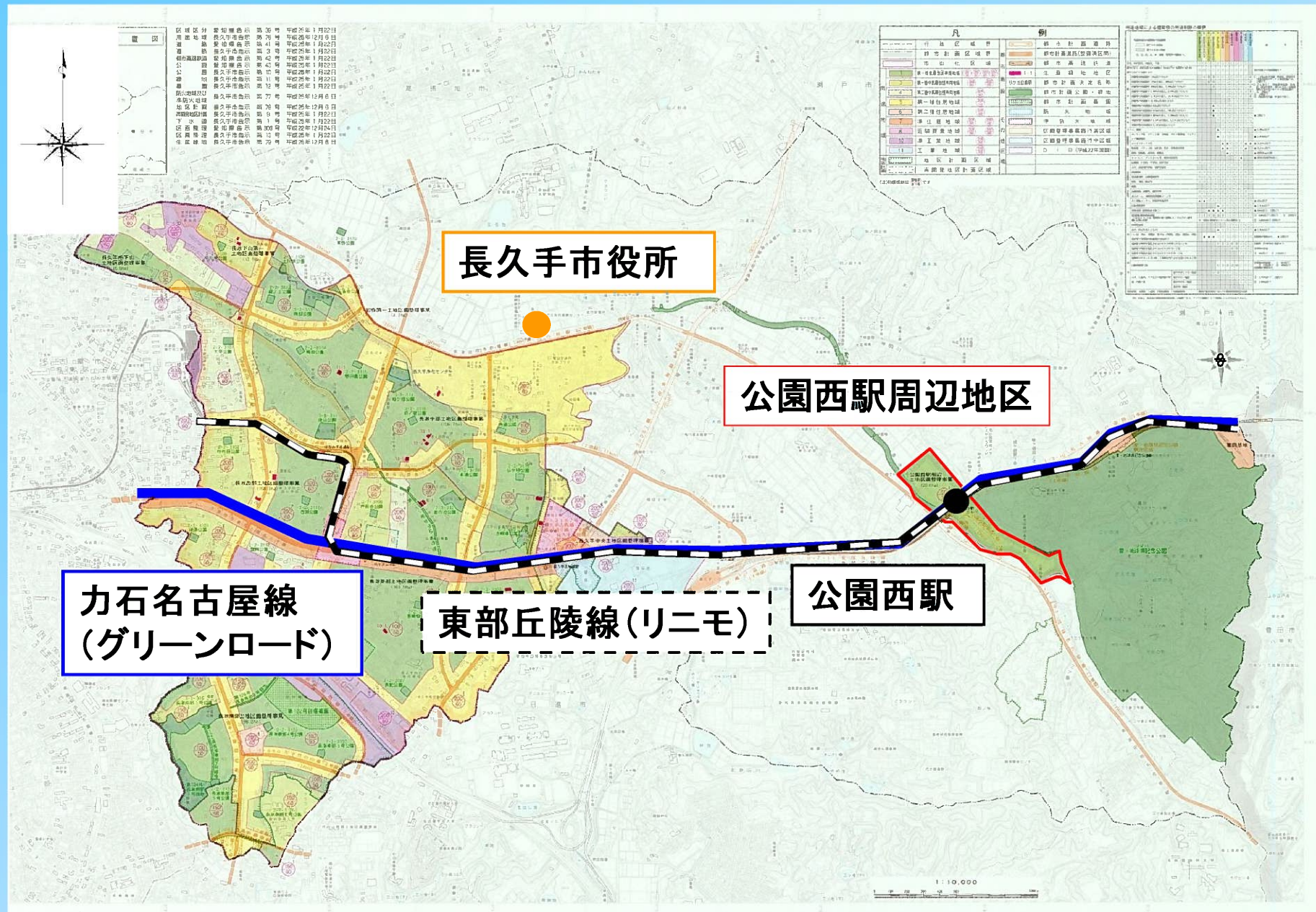
令和元年度第1回 長久手市都市計画審議会

令和元年12月17日

第1号議案 名古屋都市計画地区計画の決定について

公園西駅周辺地区

公園西駅周辺地区の位置について



第1号 地区計画について

地区計画とは、比較的身近でまとまった地区を単位として、それぞれの地区の特性に応じて建築物の用途や高さなどを制限することにより、良好な市街地環境を作るものです。

第1号 地区計画について

用途地域と地区計画の違い

共通点

- ・建築物の用途を制限する
- ・建築物の建て方のルールなどを具体的に定める

違い

用途地域...全国一律。

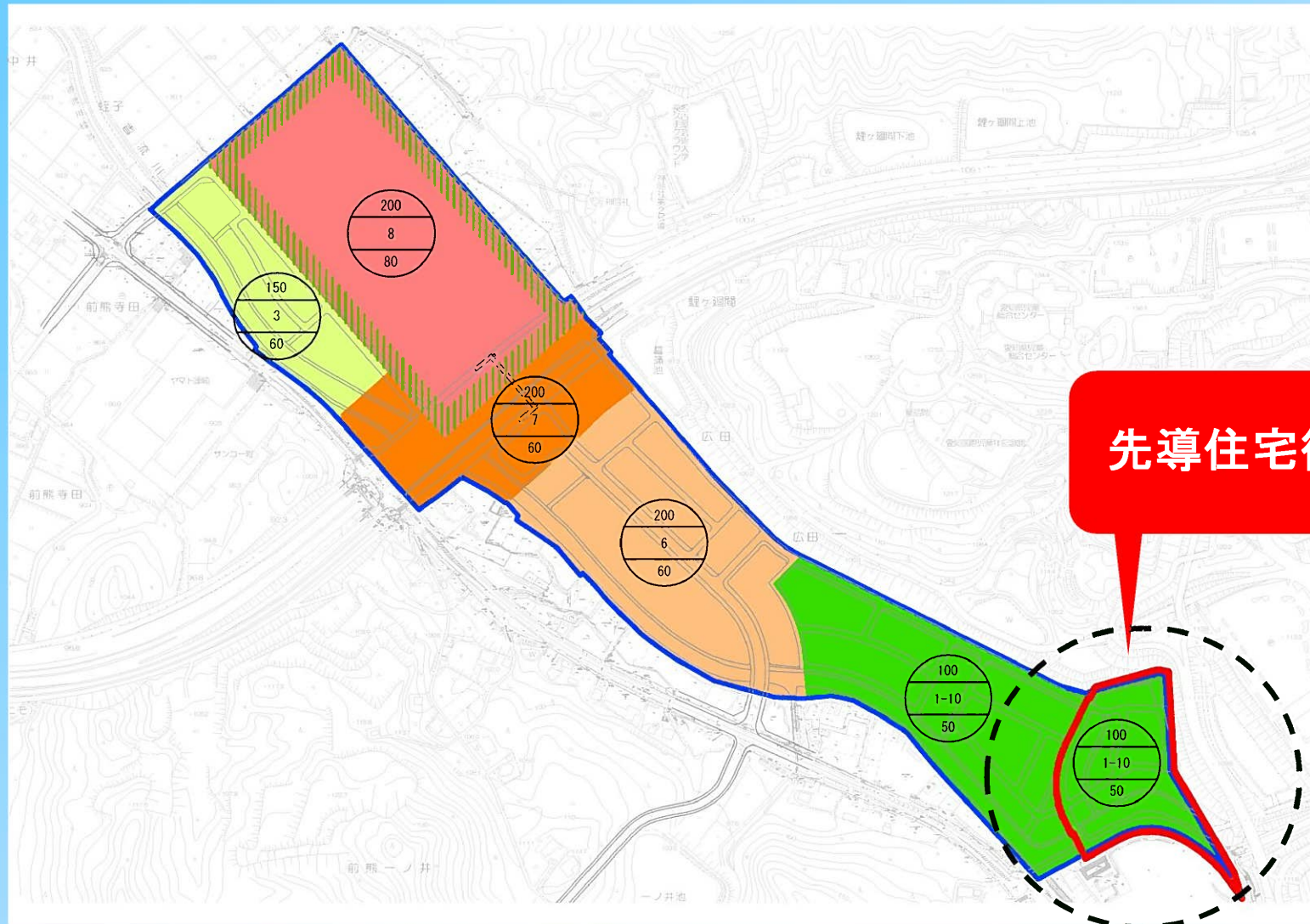
地区計画...地区を更に細かく捉えて、
より細かい制限を定めることができる。



それぞれの街が持つ様々な個性、特性を
保全あるいは改善していくことができます。

第1号 地区計画について

位置: 先導住宅街区地区



第1号 地区計画について

地区計画の内容

先導住宅街区地区で以下の制限を定めます。

- ①建築物等の用途の制限
- ②建築物の敷地面積の最低限度
- ③壁面の位置の制限
- ④垣又はさくの構造の制限
- ⑤緑化率の最低限度

第1号 地区計画について

①建築物等の用途の制限

地区環境の更なる向上に配慮

-  用途地域で立地不可能な建築物
 立地可能な建築物
 条件に適合すれば立地可能な建築物
 地区計画で立地を制限していく建築物

居住環境に配慮し、公衆浴場を地区計画で制限します。

立地可能な建築物の用途

地区区分		公園西駅周辺 先導住宅街区 地区
用途地域		第一種低層住居 専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○
兼用住宅		○
店舗		×
事務所		×
ホテル、旅館		×
ゴルフ練習場、スキー場		×
ボート場、スケート場、水泳場		×
バレーボール練習場		×
カラオケボックス		×
パチンコ、マージャン屋、射的場、勝馬投票券販売所		×
ゲームセンター		×
映画館、劇場、観覧場		×
キャバレー、ダンスホール		×
風俗営業、個室付浴場等		×
公衆浴場(スーパー銭湯)		×
診療所、保育所		○
病院		×
老人ホーム、特別養護老人ホーム		○
老人福祉センター		○
幼稚園、小中学校、高等学校		○
大学、専門学校		×
図書館		○
郵便局、派出所		×
神社、寺院、教会		×
自動車教習所		×
建築物附属自動車庫(単独車庫は除く)		×
倉庫業倉庫		×
畜舎(15㎡を超える)		×
自動車修理工場		×
危険性や環境悪化の恐れのある施設	非常に少ない施設(作業場床面積≤50㎡)	×
	少ない施設(作業場床面積≤150㎡)	×
	やや多い施設(作業場床面積>150㎡)	×
	危険性が大きい施設	×
石油類ガス等危険物の貯蔵処理施設	量が非常に少ない施設	×
	量が少ない施設	×
	量がやや多い施設	×
	量が多い施設	×

第1号 地区計画について

②建築物の敷地面積の最低限度

建築物が立地する敷地の大きさ(面積)に最低の限度を設けることです。

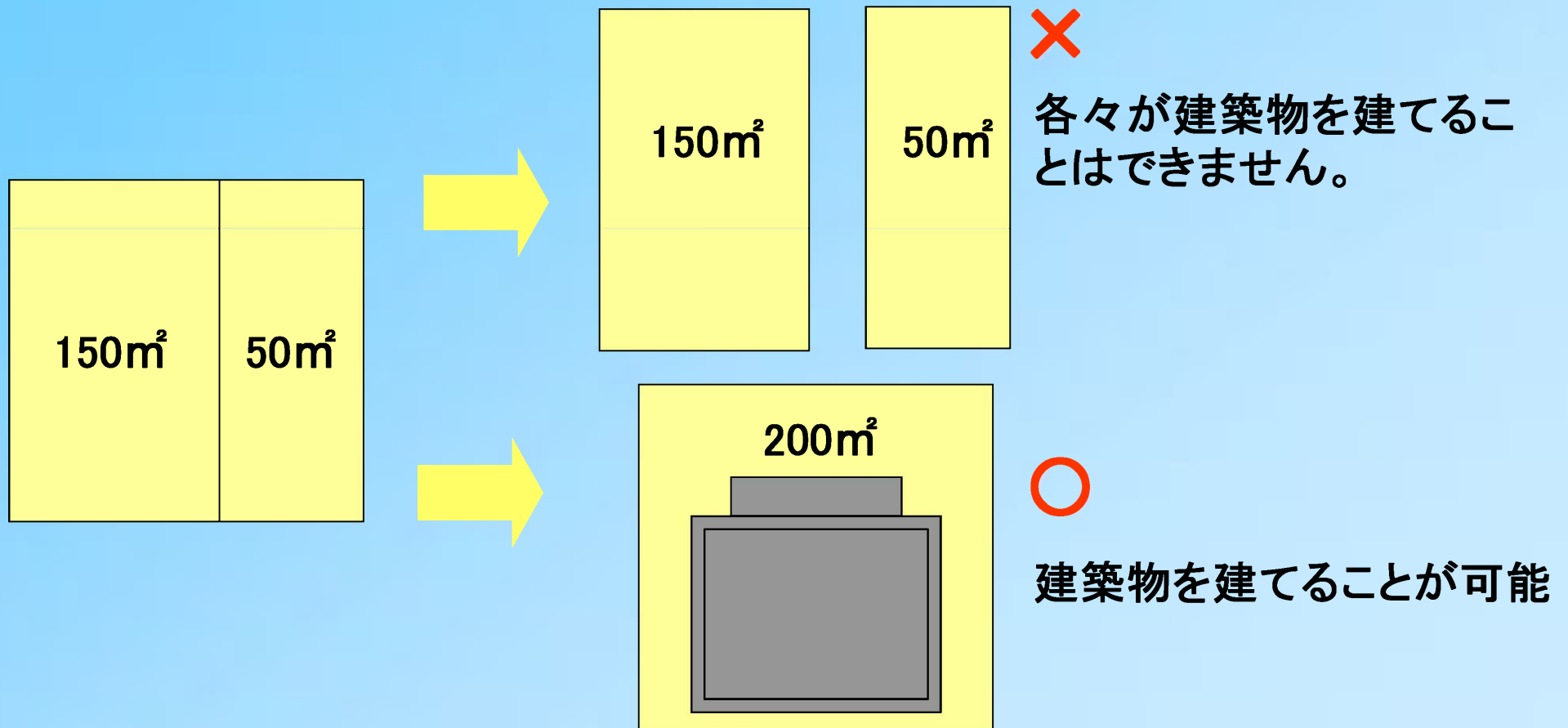
200m²以上

土地の細分化を防止し、建築物の過密化を防ぎます。

第1号 地区計画について

②建築物の敷地面積の最低限度

敷地規模の最低限度200㎡の場合



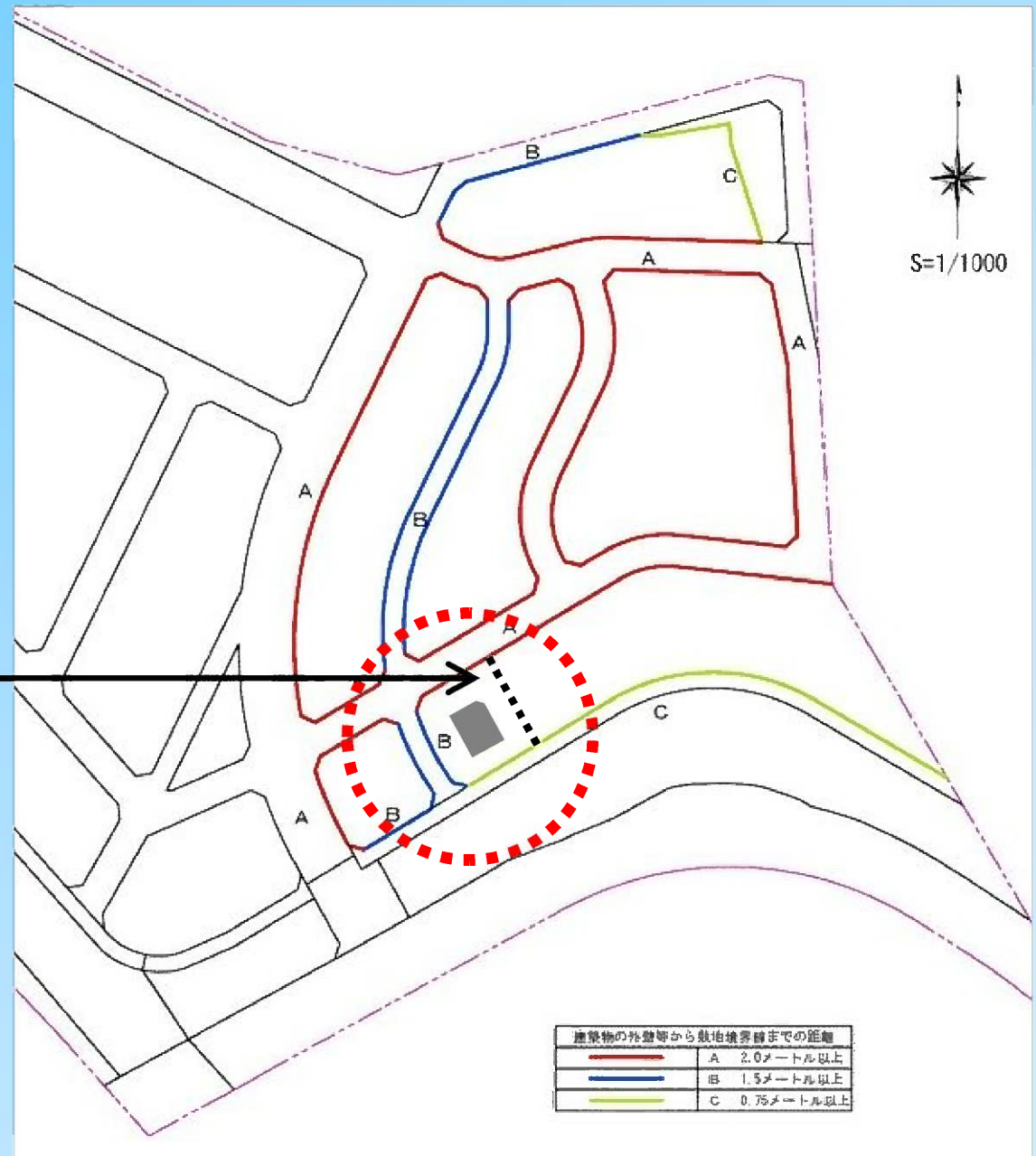
第1号 地区計画について

③壁面の位置の制限

建築物の外壁等の位置を敷地境界線から制限します。

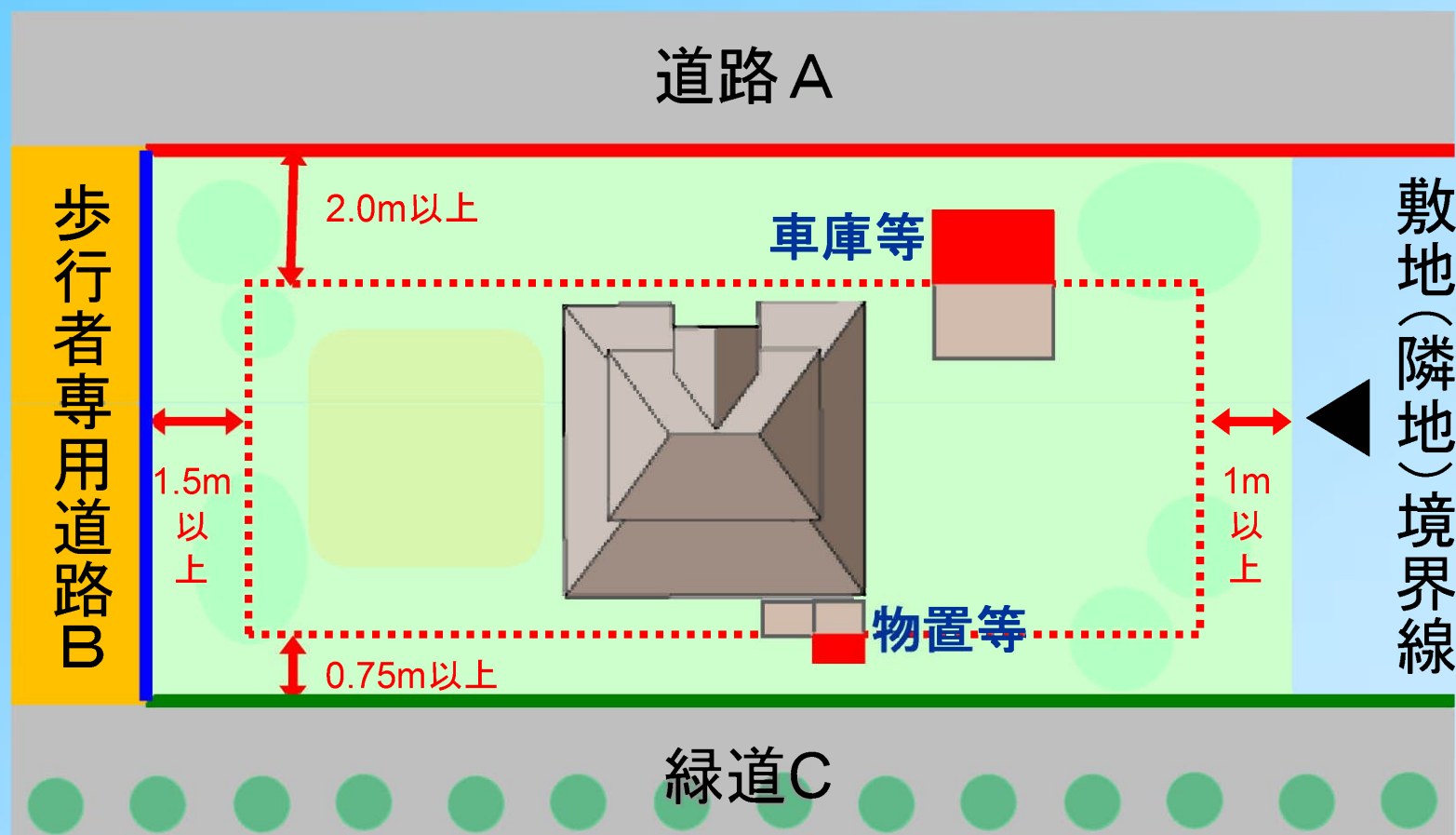
建築物の外壁等から敷地境界線までの距離		
	A	2.0メートル以上
	B	1.5メートル以上
	C	0.75メートル以上

計画図に示すものを除く
敷地(隣地)境界線からは
1.0m以上



第1号 地区計画について

③壁面の位置の制限

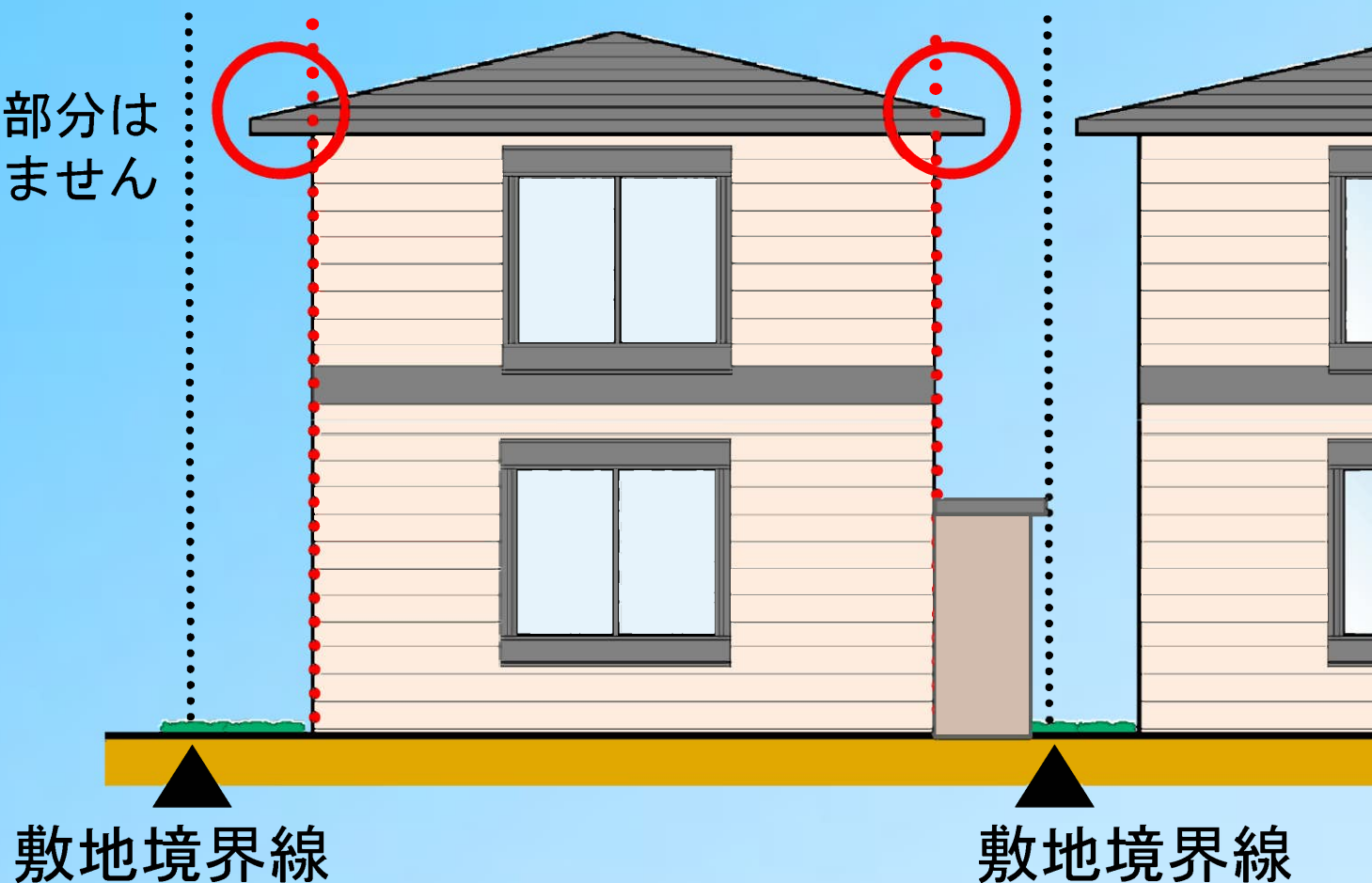


※ ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供する建築物又は建築物の部分で軒の高さが2.5m以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が15㎡以内のものは該当しません。

第1号 地区計画について

③壁面の位置の制限

ひさし部分は
該当しません



第1号 地区計画について

④垣又はさくの構造の制限

道路、公園又は緑地に接する側に垣やさくを設置する場合の制限です。

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 敷地(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。

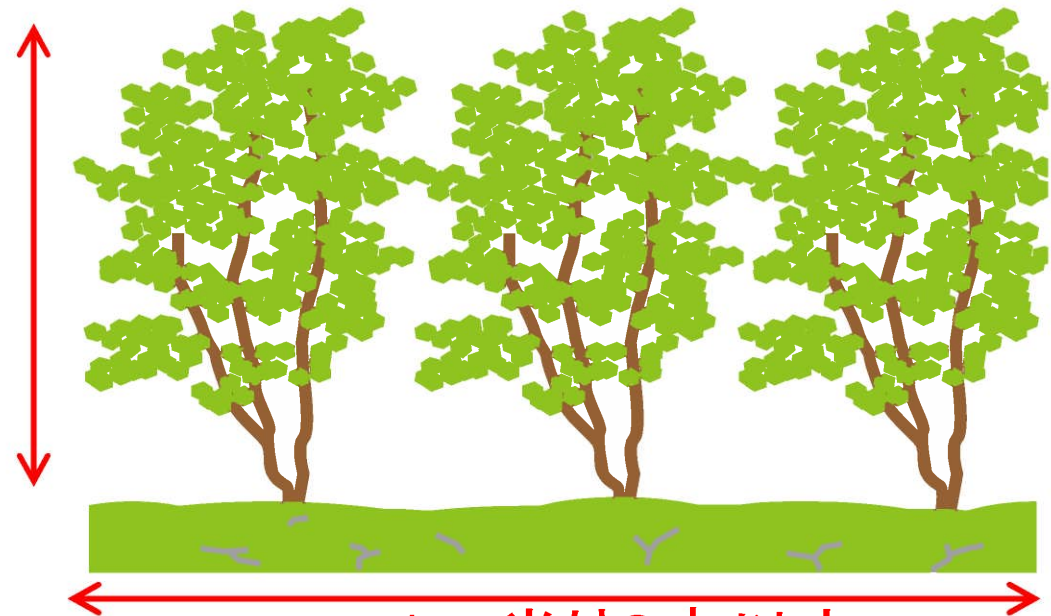
第1号 地区計画について

④垣又はさくの構造の制限

垣又はさくを生垣とすることで、潤いある街並みを形成し、さらには地震による倒壊等の被害を軽減します。

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。

0.9m以上

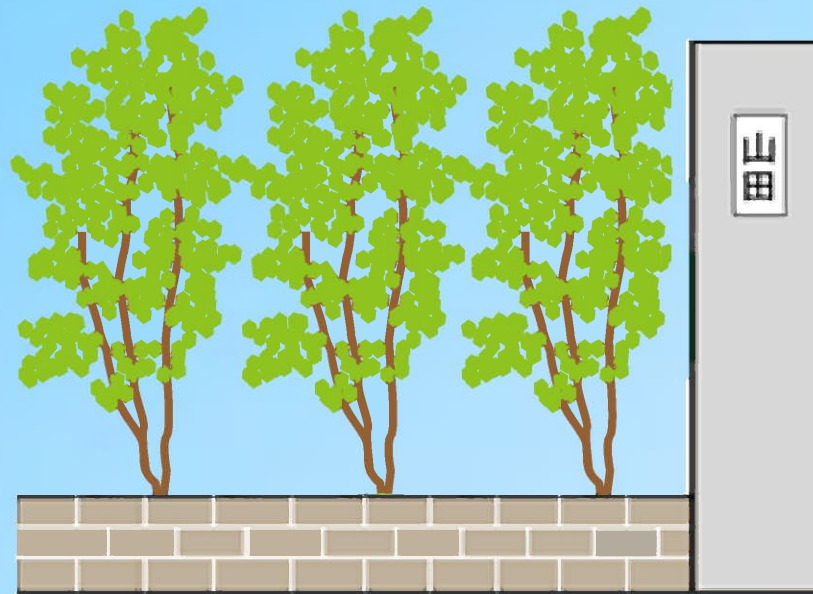


1m当り2本以上

第1号 地区計画について

④垣又はさくの構造の制限

土留め等

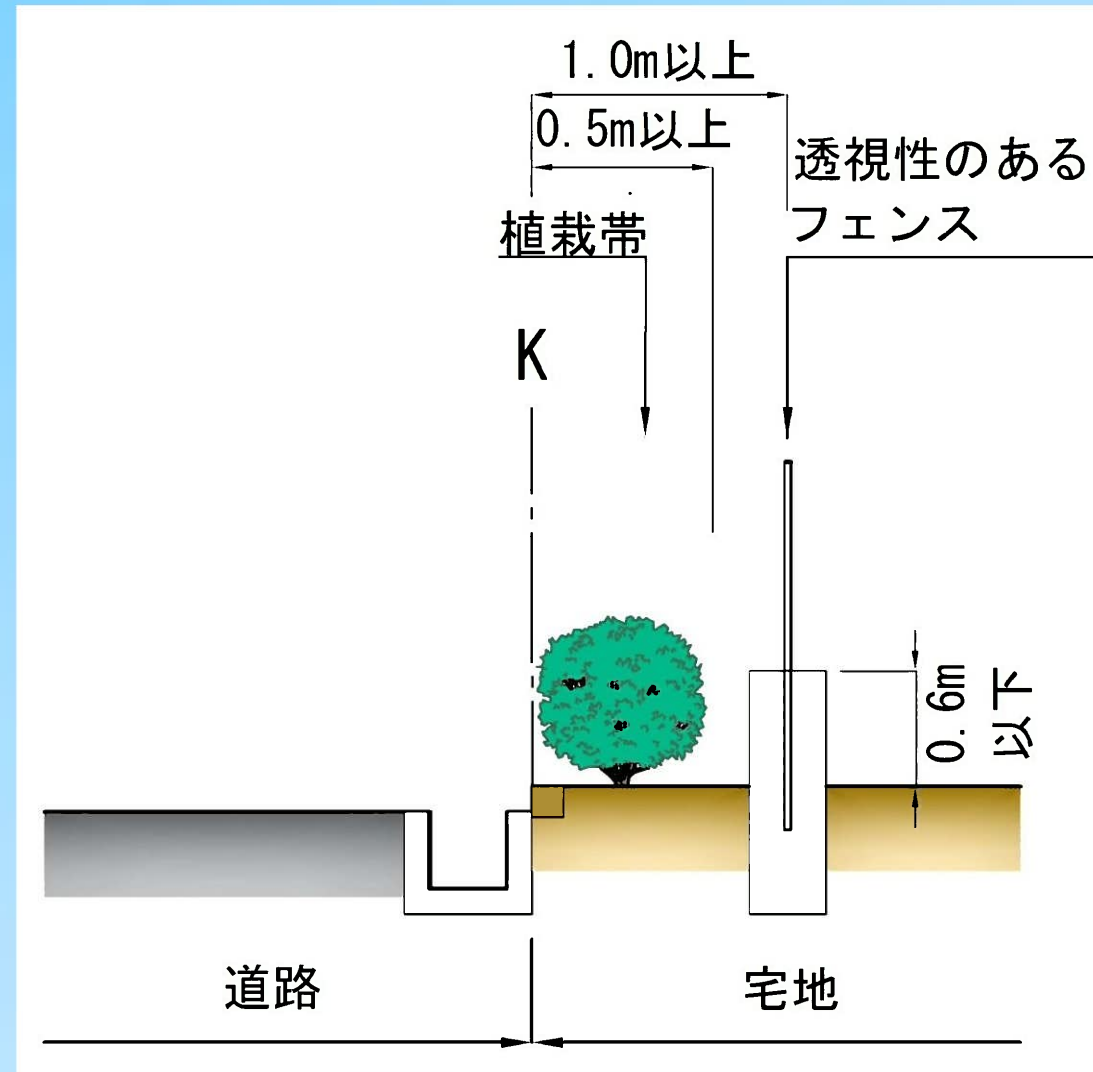


門柱

第1号 地区計画について

④垣又はさくの構造の制限

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。

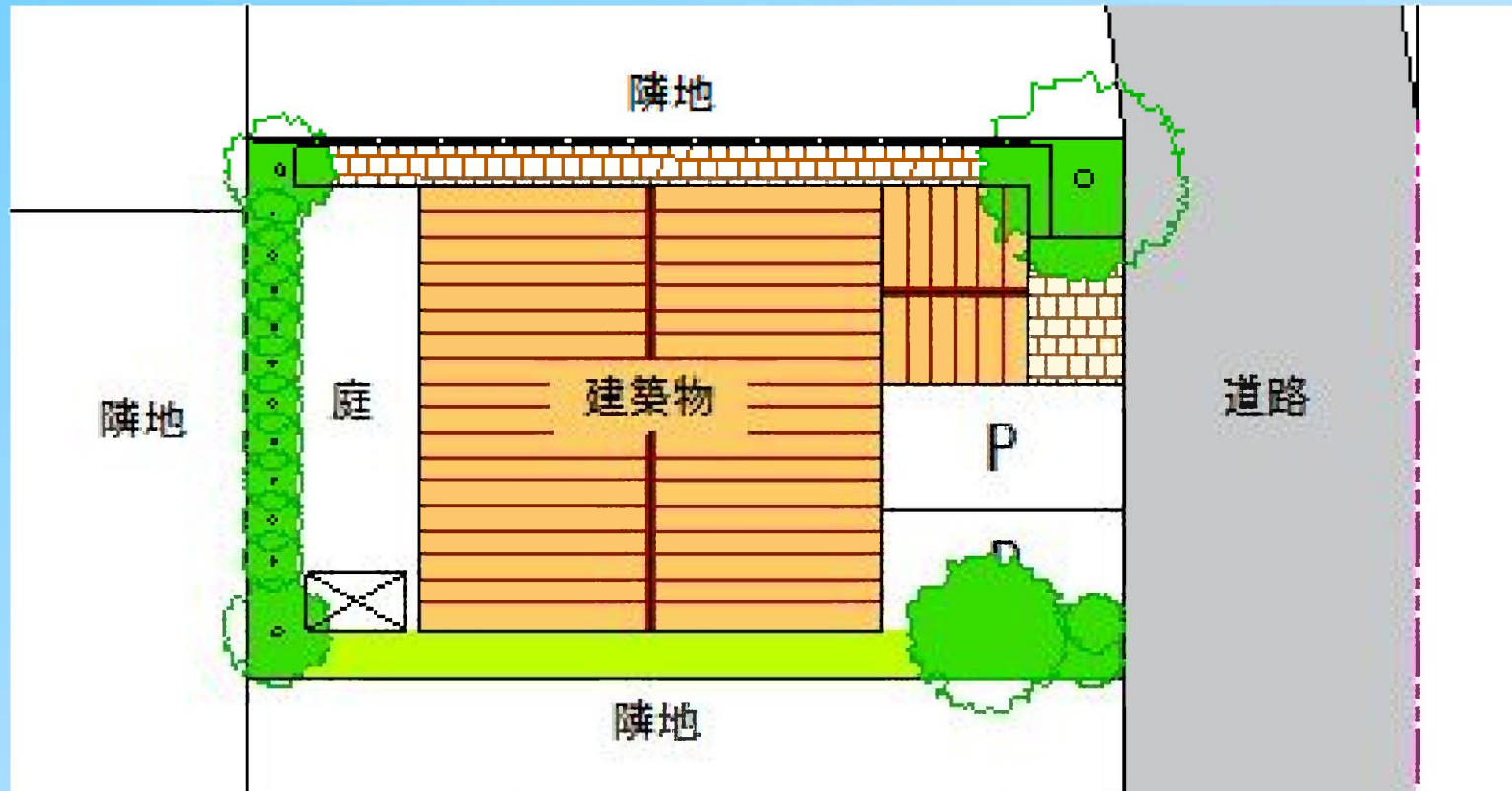


第1号 地区計画について

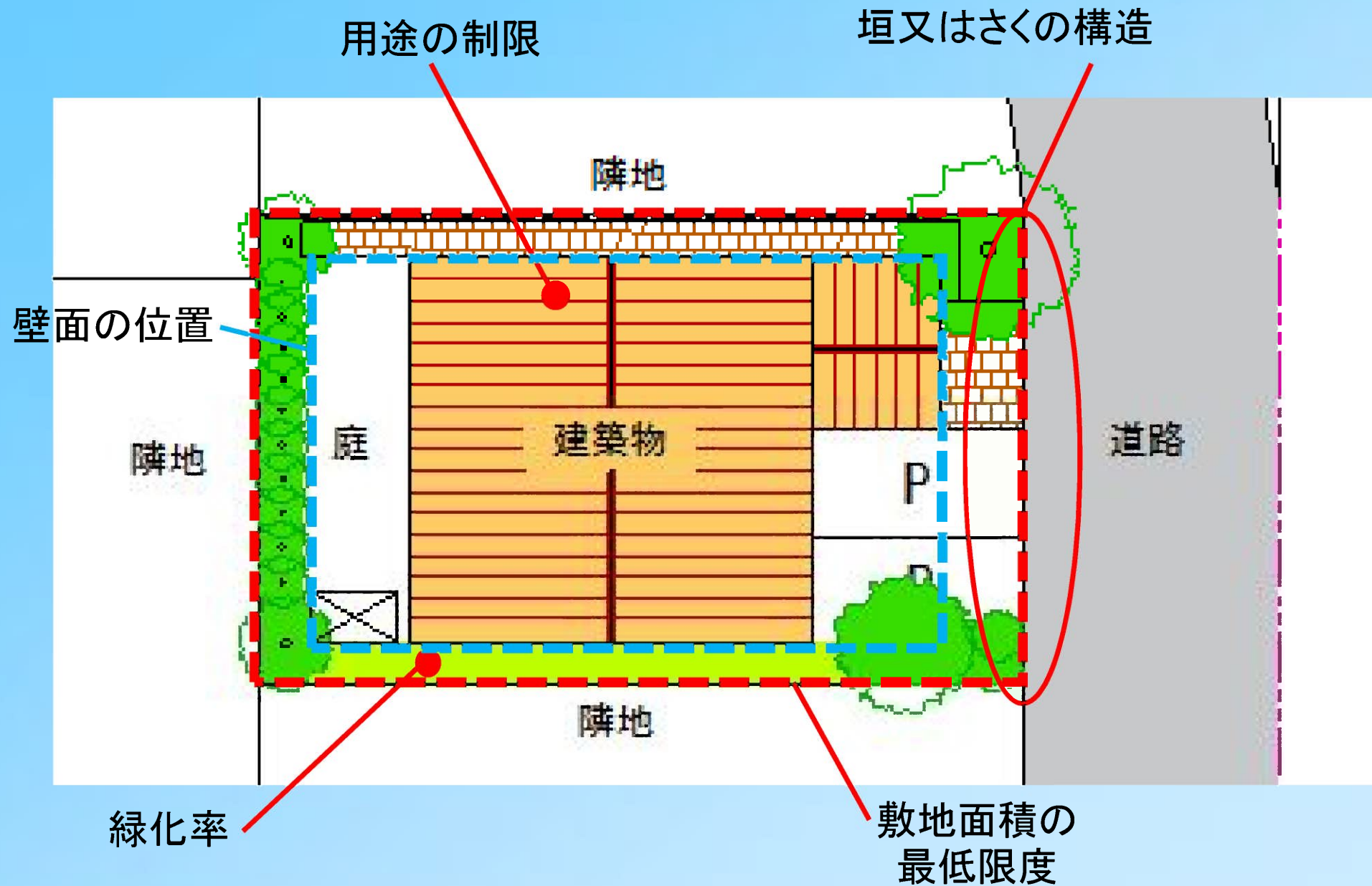
⑥緑化率の最低限度

良好な住環境の確保等を目的として緑化率の制限を定めます。

敷地面積の20%以上



第1号 地区計画について



【縦覧期間】

16条縦覧： 令和元年9月13日～9月27日

17条縦覧： 令和元年11月15日～11月29日

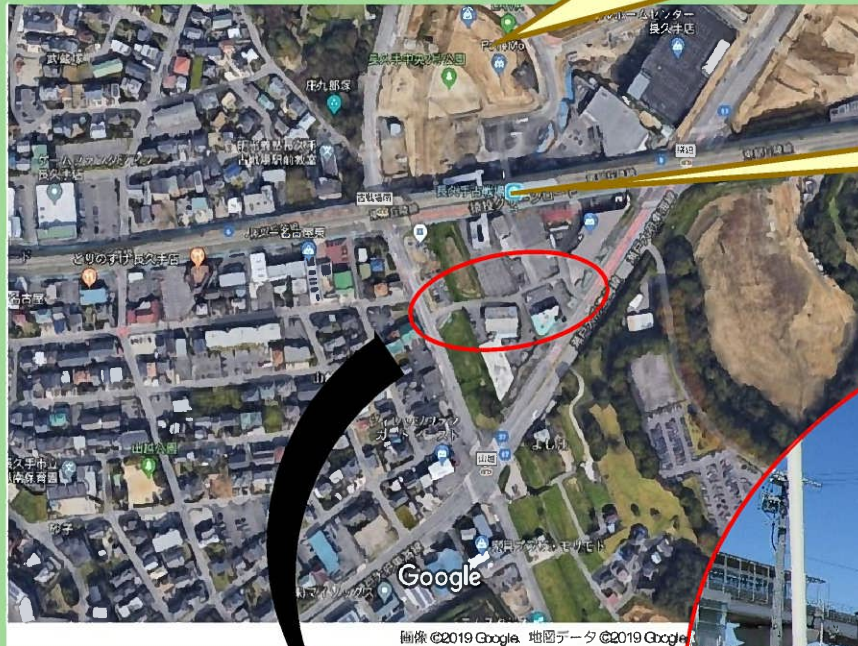
- 第2号議案 名古屋都市計画用途地域の変更について
第3号議案 名古屋都市計画地区計画の変更について

長久手中央地区

該当箇所

長久手市よし池

イオンモール長久手



長久手古戦場駅

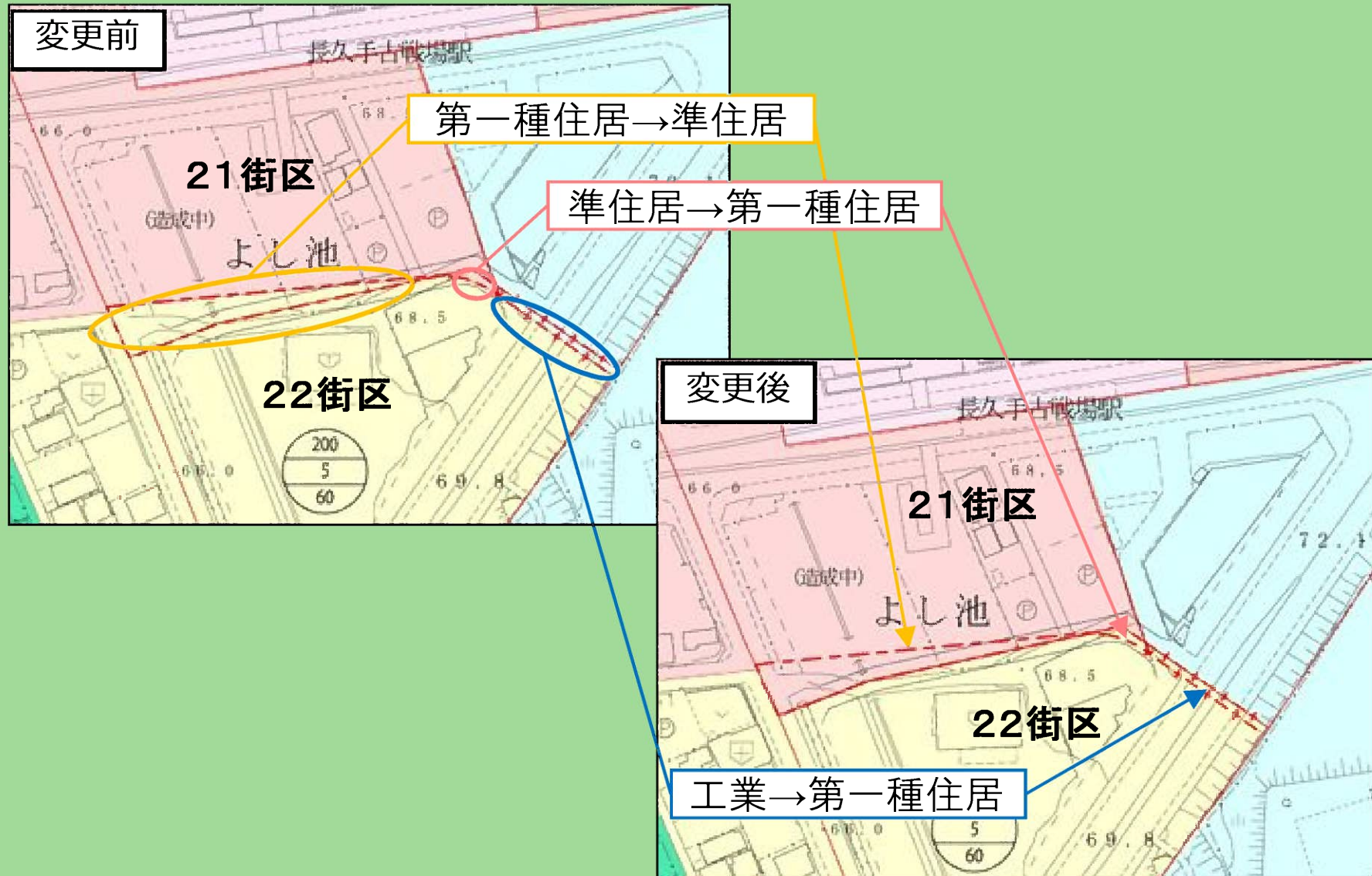


変更理由

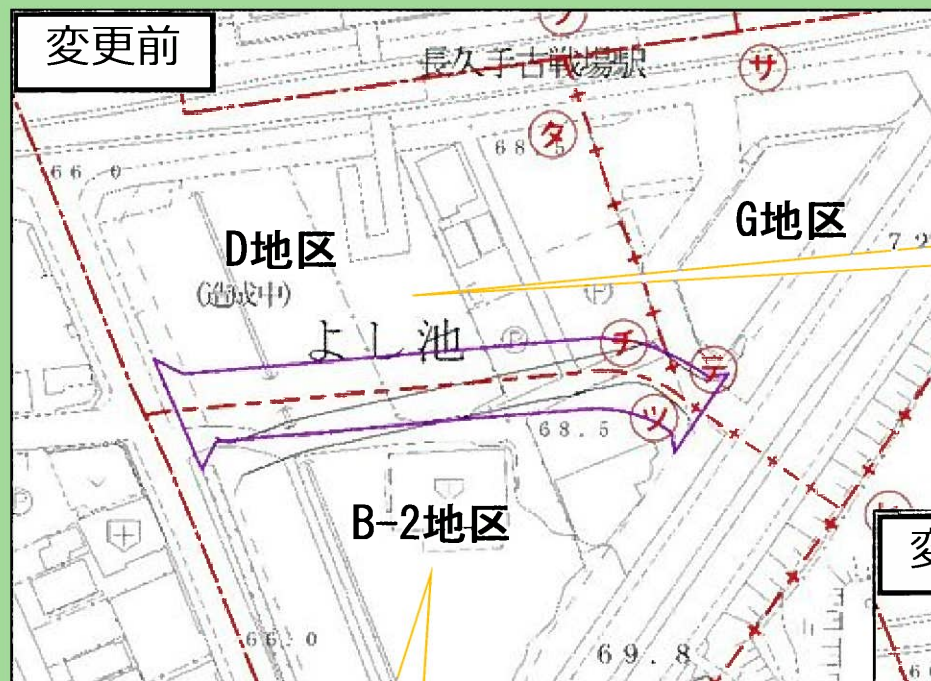
平成27年の長久手中央土地区画整理事業の第3回事業計画変更により、道路の幅員が変更になり、用途地域界と地区計画界を変更するもの。



第2号 用途地域について

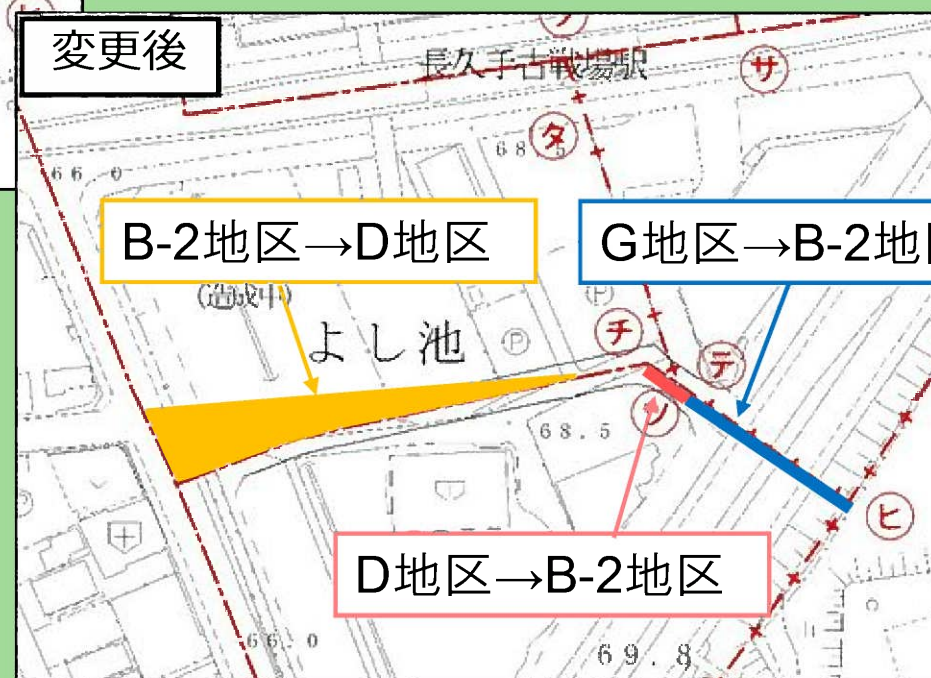


第3号 地区計画について



21街区

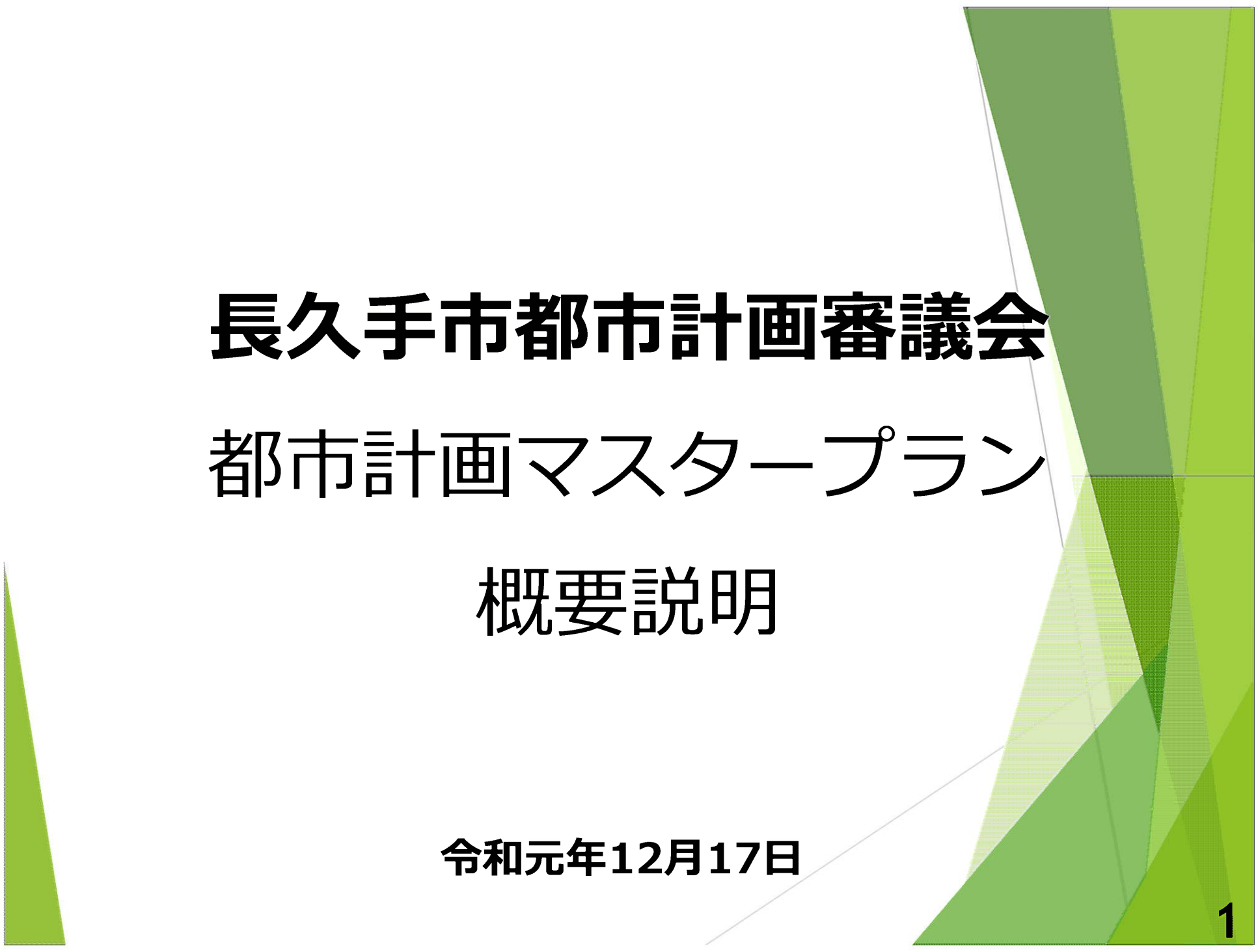
22街区



【縦覧期間】

16条縦覧： 令和元年9月13日～9月27日

17条縦覧： 令和元年11月15日～11月29日



長久手市都市計画審議会

都市計画マスタープラン

概要説明

令和元年12月17日

都市計画マスタープランとは①

長久手市が定める計画

第6次総合計画(H31.策定)

→長久手市の将来像

第3次土地利用計画
(H30.策定)

→長久手市の土地利用の方針

即する

即する

踏まえる

関連する主な計画等

- ・環境基本計画
- ・緑の基本計画
- ・里山プラン
- ・農業振興地域整備計画
- ・田園バレー基本計画 等

整合

長久手市
都市計画
マスタープラン

即する

愛知県が定める計画

名古屋都市計画区域

マスタープラン(H31.策定)

都市計画マスタープランとは②

都市計画マスタープラン

まちの現況や課題を把握した上で、**将来の都市像**を示し、

これからのまちづくりの方針を示すもの。

- ・土地利用に関すること
- ・都市施設に関すること
- ・地区のルールをつくること
- ・自然や緑を守っていくこと
- ・歴史や文化を守っていくこと
- ・まちづくりへの住民参加に関すること



都市計画法をはじめ
とした法律は、これ
を誘導・規制するた
めの手段

これまでの経緯

会議体名称	開催日
策定部会(庁内組織)	H30.11.2、H31.2.6、H31.3.12 R1.9.25、R1.11.18
策定委員会(有識者等から構成)	H31.1.9、H31.3.25、H31.4.22 R1.10.31、(R1.12.25)
市民ワークショップ	R1.6.30、R1.8.3、R1.9.1

都市計画マスタープラン構成（案）

1. 現況把握と課題の整理

2. 全体構想

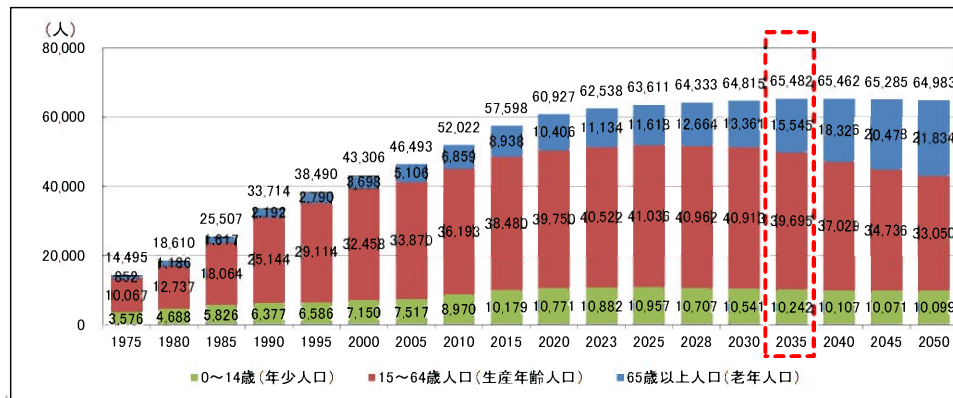
- 都市づくりの基本的な考え方
- 将来都市構造
- 都市づくりの方針（分野別の方針）

3. 地域別構想

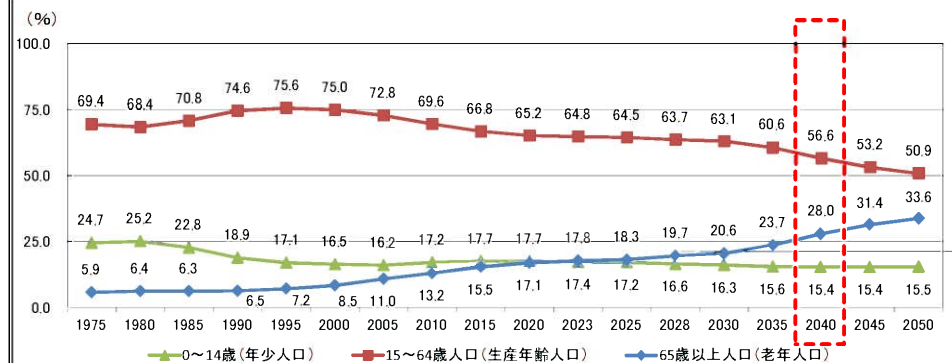
4. 計画の実現方策

現況把握と課題の整理①

●将来人口



図表 将来人口の見通し

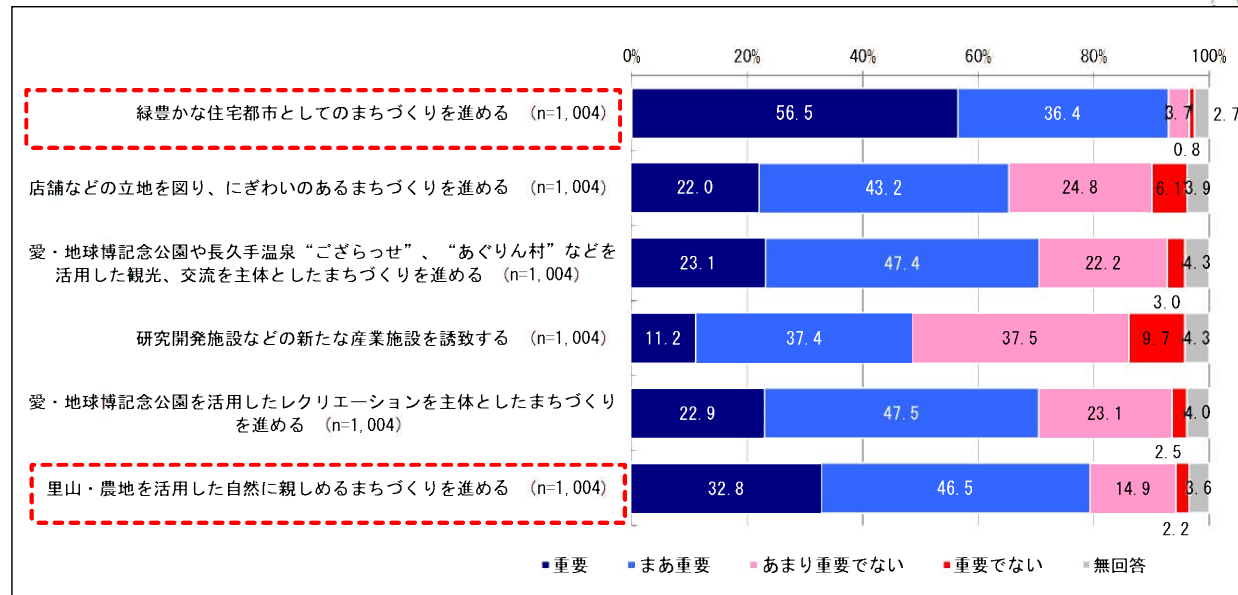


図表 将来人口の見通し(年齢3区分)

- ・ 2035年に人口のピークを迎え、以降減少に転じると予測されています。
- ・ 老年人口は一貫して増加を続け、2040年には4人に1人が65歳以上となり、超高齢社会が到来するものと予測されています。

現況把握と課題の整理②

●市民意向調査



図表 これからのまちづくりの方向性

- ・ 市民意向調査によると、これからの長久手市のまちづくりの方向性として、『緑豊かな住宅都市としてのまちづくりを進める』、『里山・農地を活用した自然に親しめるまちづくりを進める』が重要だという意見が多い。

都市づくりの課題

現況基礎
データか
らの課題

住民意向
からの
課題

都市づくりの課題

土地利用

- 直近の人口増加と将来的な人口減少、高齢化を見据えた、誰もが暮らしやすい都市構造と土地利用の誘導が課題
- 都市拠点の整備が課題
- みどりの推進・保全が課題

公共交通

- まちの変化に対応した持続可能な公共交通の実現が課題
- 高齢化による新たなニーズ、地域ごとのニーズに対応した公共交通ネットワークの形成が課題

防災・安全

- 都市の防災力・安全性の向上が課題

都市施設

- 安心して快適に移動できる道路の整備が課題
- 人口需要に応じた施設の整備が課題
- 都市施設の長寿命化、複合化、ゼロエネルギー化が課題

都市環境

- 市東部における自然環境の保全が課題
- 都市の低炭素化の推進が課題
- 歴史、文化資源の保全・活用方策の検討が必要
- 観光交流施設の整備及び回遊性の増進が課題

都市運営

- 使い方を考慮した都市施設の整備が必要
- 既存施設の利用率の向上や新たな使い方の検討が必要
- 市民による地域課題の解決方策の検討が必要
- 市民協働の促進に資する住民活動拠点の整備が課題

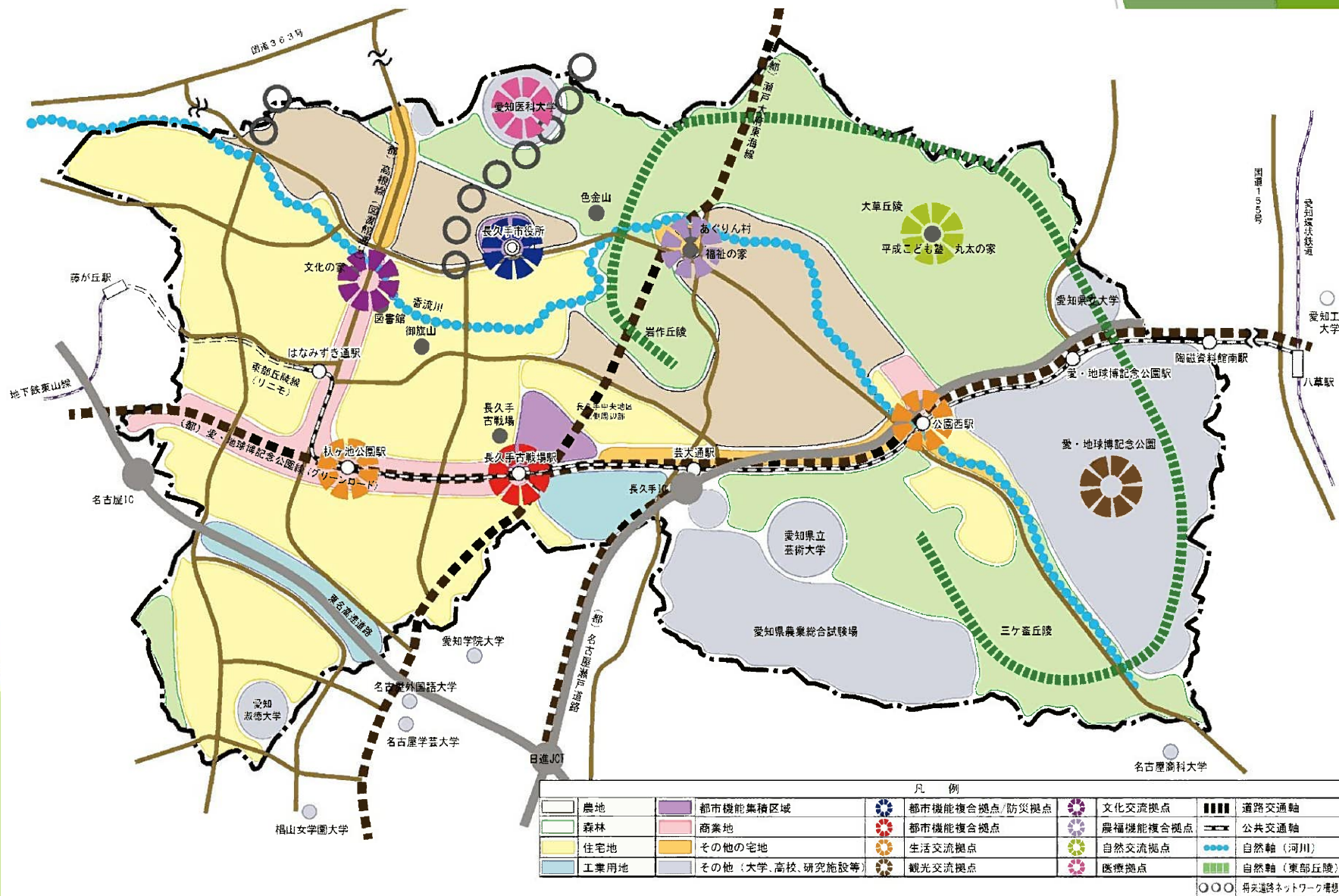
全体構想
基本的な考え方
将来都市構造
分野別の課題

地域別構想

都市づくりの基本的な考え方

- 市街地の拡大指向からまちの質の向上への転換
- 直近の人口増加（特に子ども）への対応
- 歩いて暮らせるまちづくり
- 大規模災害への備え
- 人がつながる空間づくり
- 歴史資源の継承
- 都市運営の考え方の導入

将来都市構造図



分野別の方針

(1) 土地利用

- 1-1 将来を見据えた都市構造と土地利用の誘導
- 1-2 都市拠点の整備

(2) 公共交通

- 2-1 地域ごとの移動ニーズに対応する公共交通ネットワークの確保
- 2-2 まちの変化と将来に対応する公共交通の展開と持続可能な公共交通の実現
- 2-3 高齢者等の交通弱者に対応する公共交通サービスの提供

(3) 防災・安全

- 3-1 都市の防災力・安全性の向上

(4) 都市施設

- 4-1 安心して快適に移動できる道路の整備
- 4-2 人口需要に応じた施設の整備
- 4-3 都市施設の長寿命化、複合化、ゼロエネルギー化

(5) 都市環境

- 5-1 みどりの推進・保全
- 5-2 都市の低炭素化の推進
- 5-3 歴史、文化資源の保全・活用方策の検討
- 5-4 観光交流施設の整備及び回遊性の増進

(6) 都市運営

- 6-1 使い方を考慮した都市施設の整備
- 6-2 既存施設の利用率の向上や新たな使い方の検討
- 6-3 市民による地域課題の解決方策の検討
- 6-4 市民活動拠点の整備
- 6-5 民間活力の活用方策の検討

今後のスケジュール

- 1月中旬～パブリックコメント実施
(期間中、説明会を実施予定)
- 2月下旬～3月初旬 都市マス策定委員会
- 3月17日 第2回都市計画審議会
- 3月末 策定・公表

