

平成25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

目 次

議案番号	議 題	頁
1	名古屋都市計画用途地域の変更について (長久手市決定)	1 ～ 1 0
2	名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更 について (長久手市決定)	1 1 ～ 1 8
3	名古屋都市計画地区計画の決定について (長久手市決定)	1 9 ～ 3 0
4	名古屋都市計画生産緑地地区の変更について (長久手市決定)	3 1 ～ 3 6

第 1 号議案

平成25年8月12日付け25長都第135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）

平成25年10月28日提出

長久手市都市計画審議会会長

25長都第135号

平成25年8月12日

長久手市都市計画審議会長

瀬口哲夫 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項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

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 延べ面積の 敷地面積に 対する割合	建 築 物 の 建築面積の 敷地面積に 対する割合	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	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 34 ha 約 104 ha 約 132 ha 約 8.0 ha 小 計 約 278 ha	5/10以下 10/10以下 10/10以下 15/10以下	3/10以下 5/10以下 6/10以下 6/10以下	—	—	10m	37.2%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 54 ha 約 13 ha 小 計 約 67 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	9.0%
第二種中高層 住居専用地域	約 41 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5%
第 一 種 住 居 地 域	約 221 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	29.6%
第 二 種 住 居 地 域	約 8.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1%
準住居地域	約 29 ha 約 1.7 ha 小 計 約 31 ha	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	4.1%
近隣商業地域	約 5.0 ha 約 5.9 ha 小 計 約 11 ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	—	—	1.5%
商 業 地 域	—	—	—	—	—	—	—
準工業地域	約 57 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.6%
工 業 地 域	約 33 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
合 計	約 747 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

長久手中央地区の用途地域は、土地区画整理事業の面的な整備に備え、第一種低層住居専用地域（容積率５０％、建ぺい率３０％、建築物の高さの最高限度１０ｍ）に定められていたが、土地区画整理事業の仮換地指定に伴い、土地利用が明確になったことにより、適切な用途地域に変更するものである。

理 由 書 (長久手市 長久手中央地区)

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、幹線道路の機能及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。また、工業地に隣接する住宅地は、居住環境の保護などを考え合わせ、適正な用途地域を配置します。」と位置づけられています。

商業系市街地は「都市基盤施設の整備状況と既存の都市機能の活用や連携などを考え合わせ、土地利用の状況にも配慮しながら都市における商業・業務機能の適切な配置を図ります。中心市街地や拠点性を有する主要な鉄道（軌道）駅などを中心に、多様な都市機能の集積を高めて商業機能の充実を図ります。さらに、都市機能の集積を活かし職住のバランスがとれた都心・まちなか居住を促進します。広域拠点及び都市拠点以外の主要な鉄道（軌道）駅の徒歩圏や商業、医療・福祉、教育・行政などの都市機能を集積すべき地区においては、地域住民の日常的生活を支える一般商業地を配置します。」と位置づけられています。

工業系市街地は「産業の動向や土地の利用転換などに合わせつつ、都市活力の維持・強化に向け、適切な工業用地の確保が必要です。東海環状自動車道、東名阪自動車道、伊勢湾岸自動車道などのインターチェンジ周辺、主要な幹線道路の沿道や名古屋港の臨海部など、交通の利便性が高く物流の効率化が図られる地域、既に工場が集積している工業地や知の拠点の周辺に工業地を配置します。」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、第五次長久手市総合計画において、「長久手古戦場駅前にまちの新たな顔として「リニモテラス」を整備し、住民の日常の暮らしを支え、訪れる人をもてなす空間を創出します。」「市のシンボル・コア（都市核）として位置づけ、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ります。基盤整備は土地区画整理事業で実施し、地区内に立地される施設を活用しながら、魅力ある新たな市街地の形成を図ります。」とされています。

(3) 長久手市都市計画マスタープラン

当該地区は、都市計画マスタープランの全体構想において、シンボル・コア（都

市核)と位置づけられています。

土地利用方針においては、長久手古戦場駅周辺を「シンボル・コア(都市核)」として商業機能や行政サービス機能等から構成される複合商業施設の立地等を促進し、合わせて「駅前居住」の実現のため、中高層住宅などの立地を促進するとされています。また、その他の地域については、「一般住宅地区」として地域住民の豊かな暮らしを支える商業施設等も立地する土地利用を維持・促進するとされています。

市街地・集落地の整備方針においては、「計画的な事業推進・早期事業完了の促進」を図っていく地区と位置づけ、土地区画整理事業を促進し、本市のシンボル・コア(都市核)にふさわしい、交通結節機能、商業機能や行政機能、「駅前居住」機能等の複合機能を有する拠点地区の形成を図っていくとされています。

地域別構想において、南西部及び中部地域に属し、長久手古戦場駅周辺においては、「計画される土地区画整理事業にあわせ、新たな都市の顔となる拠点として、シンボル・コア(都市核)の形成を図る。ここでは、商業集積や公共サービスを含め各種生活関連サービス機能等の立地を誘導しつつ、公共交通の利便性を活かした新たな住宅地の形成を図る。また、西側に隣接する古戦場公園も活用し、個性あるまちづくりを進める。」、その他の地域については、「宅地内の緑化などにより良好な住環境を保全する。また、幹線道路沿道においては、身近な買い物のための店舗、住民交流の場となる施設や飲食店等が適切に共存した土地利用をめざす。」とされています。

2 当該都市計画の必要性

都市計画マスタープランの地域別構想を実現するため、現在、当該地区の用途地域は、土地区画整理事業の面的整備に備え、暫定的に第一種低層住居専用地域(容積率50%、建ぺい率30%、建築物の高さの最高限度10m)に定められています。新たな都市の顔となる拠点としてのシンボル・コア(都市核)の形成を図るため、土地区画整理事業の進捗にあわせ、仮換地指定が行われる当該地区を、適正な用途地域に変更するものです。

3 位置、区域、規模等の妥当性

(1) 位置及び区域

当該地区は、東部丘陵線(リニモ)長久手古戦場駅があり、長久手市の「シンボル・コア(都市核)」として位置づけられ、都市計画道路愛・地球博記念公園線と都市計画道路瀬戸大府東海線が交差する公共交通の利便性の高い地域です。

地区面積は、土地区画整理事業が進められている区域を中心に暫定的に第一種低層住居専用地域に定めている、26.35haを対象としています。

なお、用途地域界を計画道路(長久手古戦場駅前通り線)の中心線とするもので、市道下権田勝入塚一号線(旧県道瀬戸大府東海線)の中心線である地区界との間の区域(約0.13ha)を当該地区として含んでいます。

(2) 用途地域の配置及び規模

当該地区は、土地区画整理事業により面的に公共施設を整備し、商業集積や公共サービスを含め各種生活関連サービス機能等の立地を誘導しつつ、公共交通の利便性を活かした新たな住宅地の形成を図るため、以下のとおり適正な用途地域への変更を行うものです。

なお、長久手市において、当該地区に地区計画を、当該地区の近隣商業地域及び準住居地域（容積率３００％）に準防火地域を指定します。

ア 第一種低層住居専用地域（容積率１００％、建ぺい率６０％、約０．１３ha）

都市計画道路（長久手古戦場駅前通り線）の中心線と、市道下権田勝入塚一号線（旧県道瀬戸大府東海線）の中心線との間であるこの地域は、西側隣接地からのつながりを考慮し、第一種低層住居専用地域を指定するものです。

イ 第一種中高層住居専用地域（容積率１５０％、建ぺい率６０％、約１．０７ha）

「⑦準工業地域」の北側に隣接する地域は、中高層住宅等の立地を複合商業施設の立地に合わせて促進し、都市計画マスタープランに位置づけられている駅前居住を実現するため、第一種中高層住居専用地域を指定するものです。

ウ 第一種住居地域（容積率２００％、建ぺい率６０％、約１０．５０ha）

都市計画道路瀬戸大府東海線沿道や主要な道路の沿道並びに「⑥近隣商業地域」の北側は、身近な買物のための店舗や事務所が適切に共存した住宅地とするため、第一種住居地域を指定するものです。

エ 第二種住居地域（容積率２００％、建ぺい率６０％、約２．１０ha）

都市計画道路瀬戸大府東海線の沿道であるこの地域は、公共交通の利便性や周辺道路の整備水準が高く、比較的大規模な街区の形成が予定されていることから、住居と身近な買物のための店舗や事務所等の併存を図るため、第二種住居地域を指定するものです。

オ 準住居地域（容積率２００％、建ぺい率６０％、約２．２９ha）

（容積率３００％、建ぺい率６０％、約１．７０ha）

都市計画道路愛・地球博記念公園線沿道のうち、「⑥近隣商業地域」と「⑦準工業地域」を除く地域は、当該地区の西側隣接地からのつながりを考慮し、準住居地域を指定するものです。

なお、都市計画道路瀬戸大府東海線の西側については、駅前広場に隣接することや隣接する用途（近隣商業地域）、街区の大きさを勘案し、容積率３００％を指定するものです。

カ 近隣商業地域（容積率３００％、建ぺい率８０％、約５．９２ha）

東部丘陵線長久手古戦場駅北側は、本市の「シンボル・コア（都市核）」として位置づけられている当該地区の核として新たな都市の顔となる拠点であり、商業集積や公共サービスを含め各種生活関連サービス機能等の立地を図るため、近隣商業地域を指定するものです。

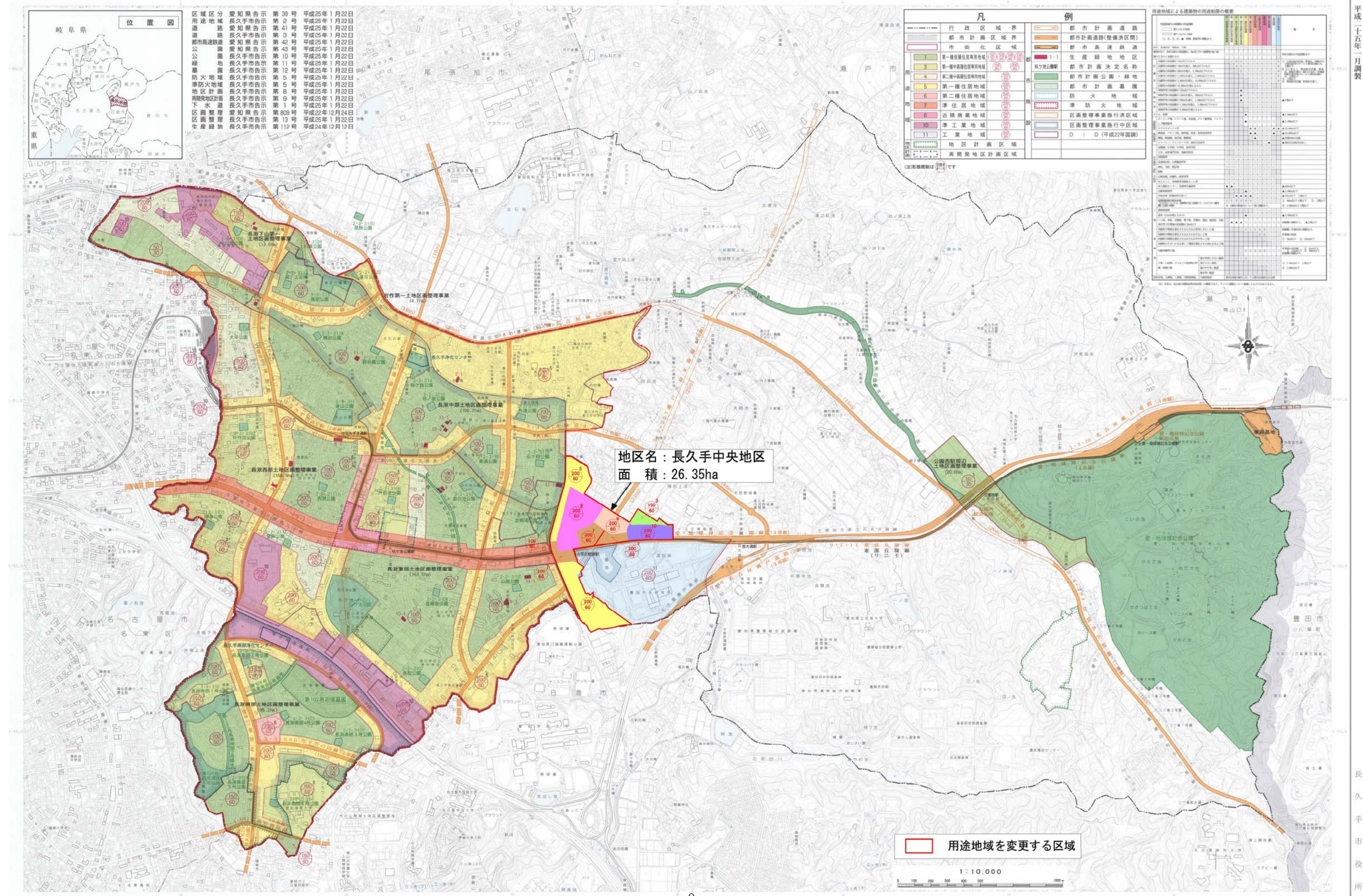
キ 準工業地域（容積率２００％、建ぺい率６０％、約２．５７ha）

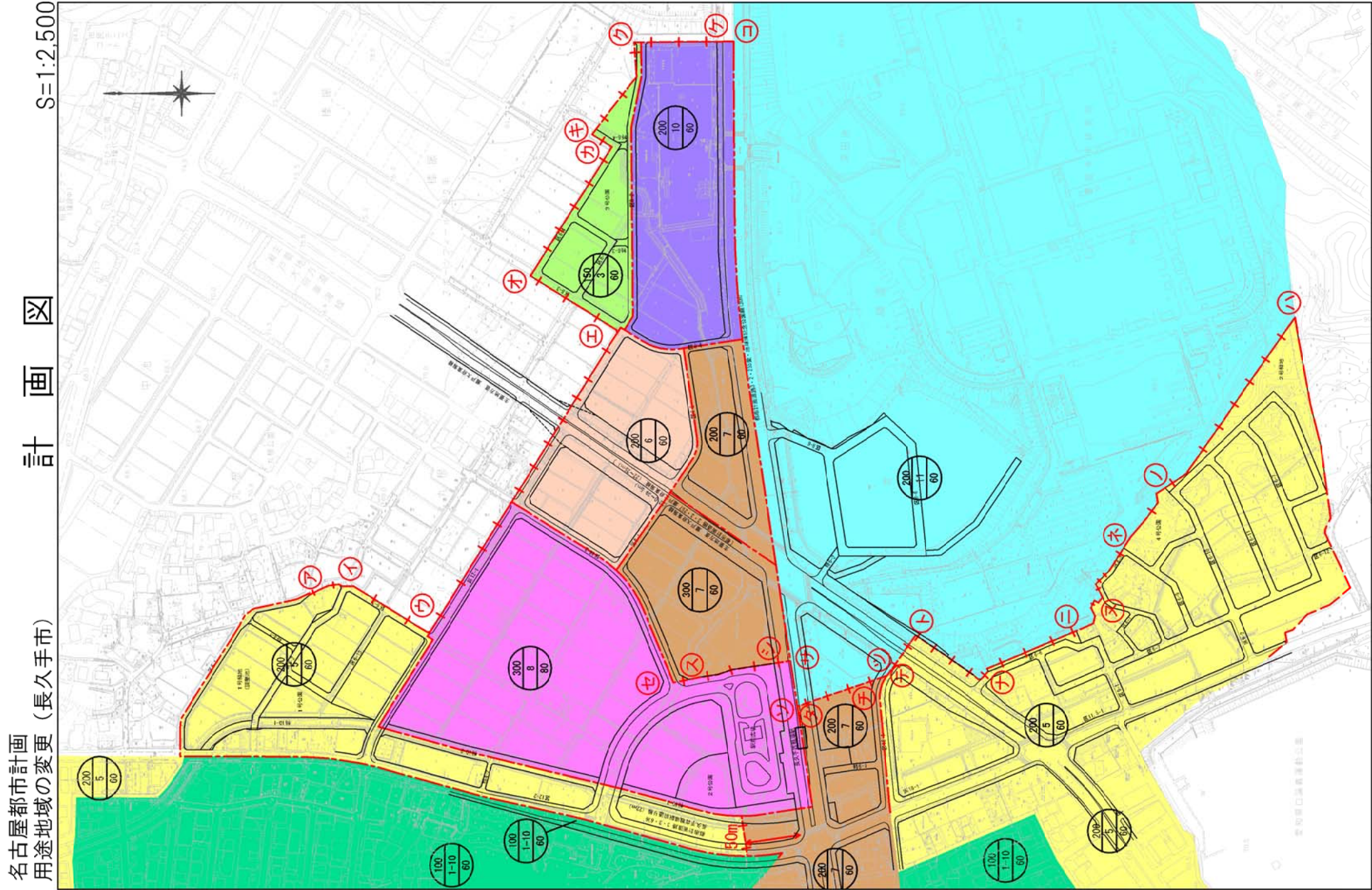
都市計画道路愛・地球博記念公園線沿道で当該地区の東端にある地域は、旅客自動車運送事業者による整備工場を備えた公共施設や、洗車場を備えた物品販売店舗が立地しており、準工業地域を指定するものです。なお、地区計画により、大規模集客施設等の立地を制限します。

ク 工業地域（容積率２００％、建ぺい率６０％、約０．０７ha）

当該地区南東部で東側の工業地域と隣接する地域は、東側隣接地からのつなが

りを考慮し、工業地域を指定するものです。





第 2 号議案

平成 25 年 8 月 12 日付け 25 長都第 136 号で長久手市長が付議した「名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について（長久手市決定）

平成 25 年 10 月 28 日提出

長久手市都市計画審議会会長

25長都第136号

平成25年8月12日

長久手市都市計画審議会長

瀬口哲夫 殿

長久手市長 吉田 一



名古屋都市計画防火地域及び準防火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項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更 （長久手市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 3. 6 ha	
準 防 火 地 域	約 1 3 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

土地区画整理事業の進捗に伴う用途地域変更にあわせて、長久手市の新たな中心拠点となる長久手中央地区の近隣商業地域及び準住居地域の一部について、建築物の不燃化を促進することにより、都市防災の向上を図り、安全な市街地の形成を進めるため、準防火地域の変更を行うものである。

理 由 書 (長久手市 長久手中央地区)

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、幹線道路の機能及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。また、工業地に隣接する住宅地は、居住環境の保護などを考え合わせ、適正な用途地域を配置します。」と位置づけられています。

商業系市街地は「都市基盤施設の整備状況と既存の都市機能の活用や連携などを考え合わせ、土地利用の状況にも配慮しながら都市における商業・業務機能の適切な配置を図ります。中心市街地や拠点性を有する主要な鉄道（軌道）駅などを中心に、多様な都市機能の集積を高めて商業機能の充実を図ります。さらに、都市機能の集積を活かし職住のバランスがとれた都心・まちなか居住を促進します。広域拠点及び都市拠点以外の主要な鉄道（軌道）駅の徒歩圏や商業、医療・福祉、教育・行政などの都市機能を集積すべき地区においては、地域住民の日常的な生活を支える一般商業地を配置します。」と位置づけられています。

都市の防災性の向上に関する方針において、土地の高度利用を図る市街地や一般商業地については、「防火地域や準防火地域の指定を促進し、都市の不燃化を図ります。」とされています。

(2) 長久手市総合計画

当該地区は、第五次長久手市総合計画において、「長久手古戦場駅前にまちの新たな顔として「リニモテラス」を整備し、住民の日常の暮らしを支え、訪れる人をもてなす空間を創出します。」「市のシンボル・コア（都市核）として位置づけ、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ります。基盤整備は土地区画整理事業で実施し、地区内に立地される施設を活用しながら、魅力ある新たな市街地の形成を図ります。」とされています。

(3) 長久手市都市計画マスタープラン

当該地区は、都市計画マスタープランの全体構想において、シンボル・コア（都市核）と位置づけられています。

土地利用方針においては、長久手古戦場駅周辺を「シンボル・コア（都市核）」として商業機能や行政サービス機能等から構成される複合商業施設の立地等を促進するとされています。

市街地・集落地の整備方針においては、「計画的な事業推進・早期事業完了の促進」を図っていく地区と位置づけ、土地区画整理事業を促進し、本市のシンボル・コア（都市核）にふさわしい、交通結節機能、商業機能や行政機能、「駅前居住」機能等の複合機能を有する拠点地区の形成を図っていくとされています。

地域別構想において、南西部及び中部地域に属し、長久手古戦場駅周辺においては、「計画される土地区画整理事業にあわせ、新たな都市の顔となる拠点として、シンボル・コア（都市核）の形成を図る。ここでは、商業集積や公共サービスを含め各種生活関連サービス機能等の立地を誘導しつつ、公共交通の利便性を活かした新たな住宅地の形成を図る。また、西側に隣接する古戦場公園も活用し、個性あるまちづくりを進める。」とされています。

2 当該都市計画の必要性

都市計画マスタープランの地域別構想を実現するため、現在、当該地区の用途地域は、土地区画整理事業の面的整備に備え、暫定的に第一種低層住居専用地域（容積率50%、建ぺい率30%、建築物の高さの最高限度10m）に定められています。新たな都市の顔となる拠点としてのシンボル・コア（都市核）の形成を図るため、土地区画整理事業の進捗にあわせ、仮換地指定が行われる当該地区において、用途地域の変更及び地区計画の決定を行う予定です。これに合わせて、長久手市の新たな中心拠点となる当該地区の近隣商業地域及び準住居地域（容積率300%、建ぺい率60%）について、建築物の不燃化を促進することにより、都市防災の向上を図り、安全な市街地の形成を進めるため、準防火地域の変更を行うものです。

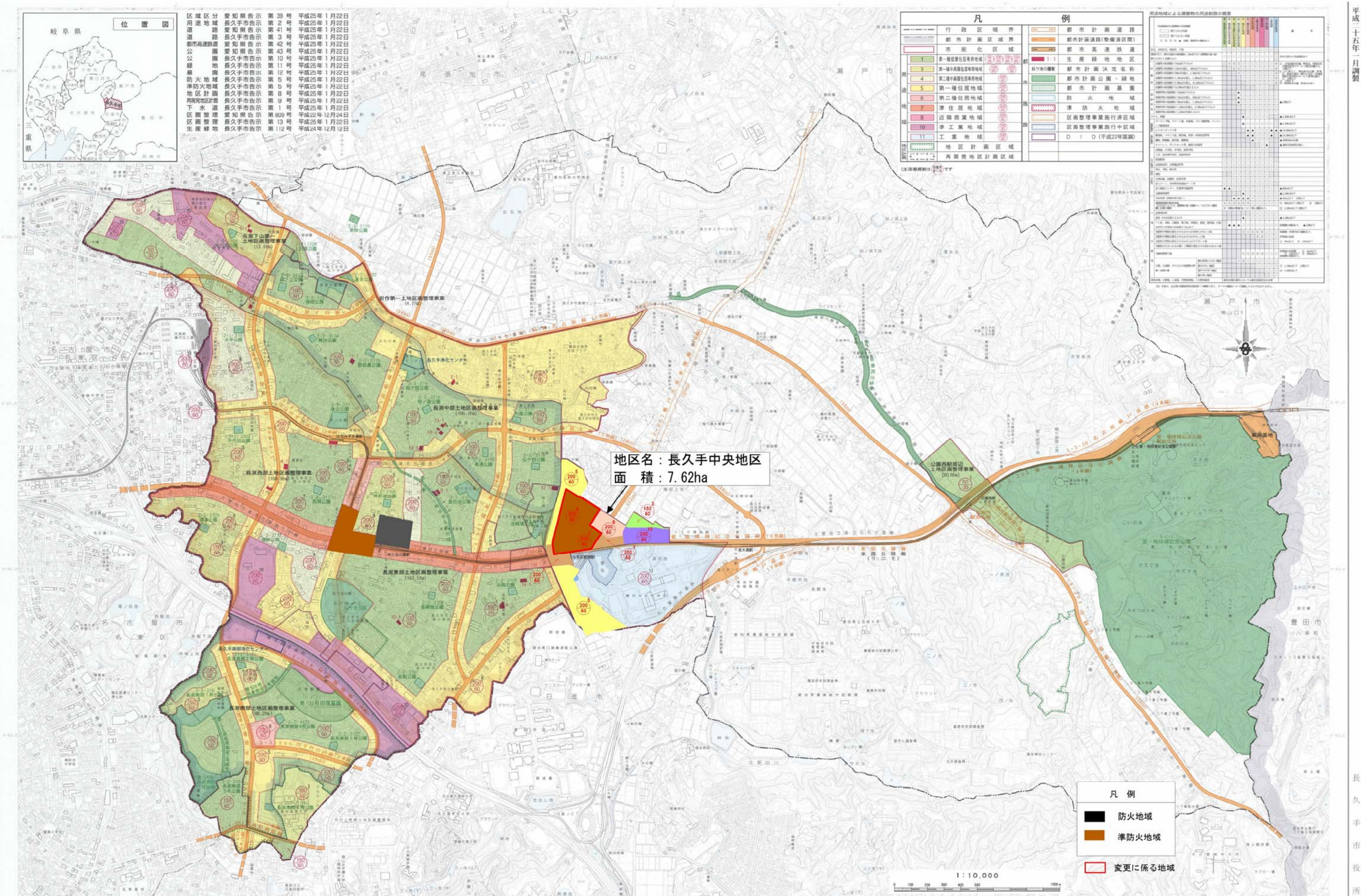
3 位置、区域、規模等の妥当性

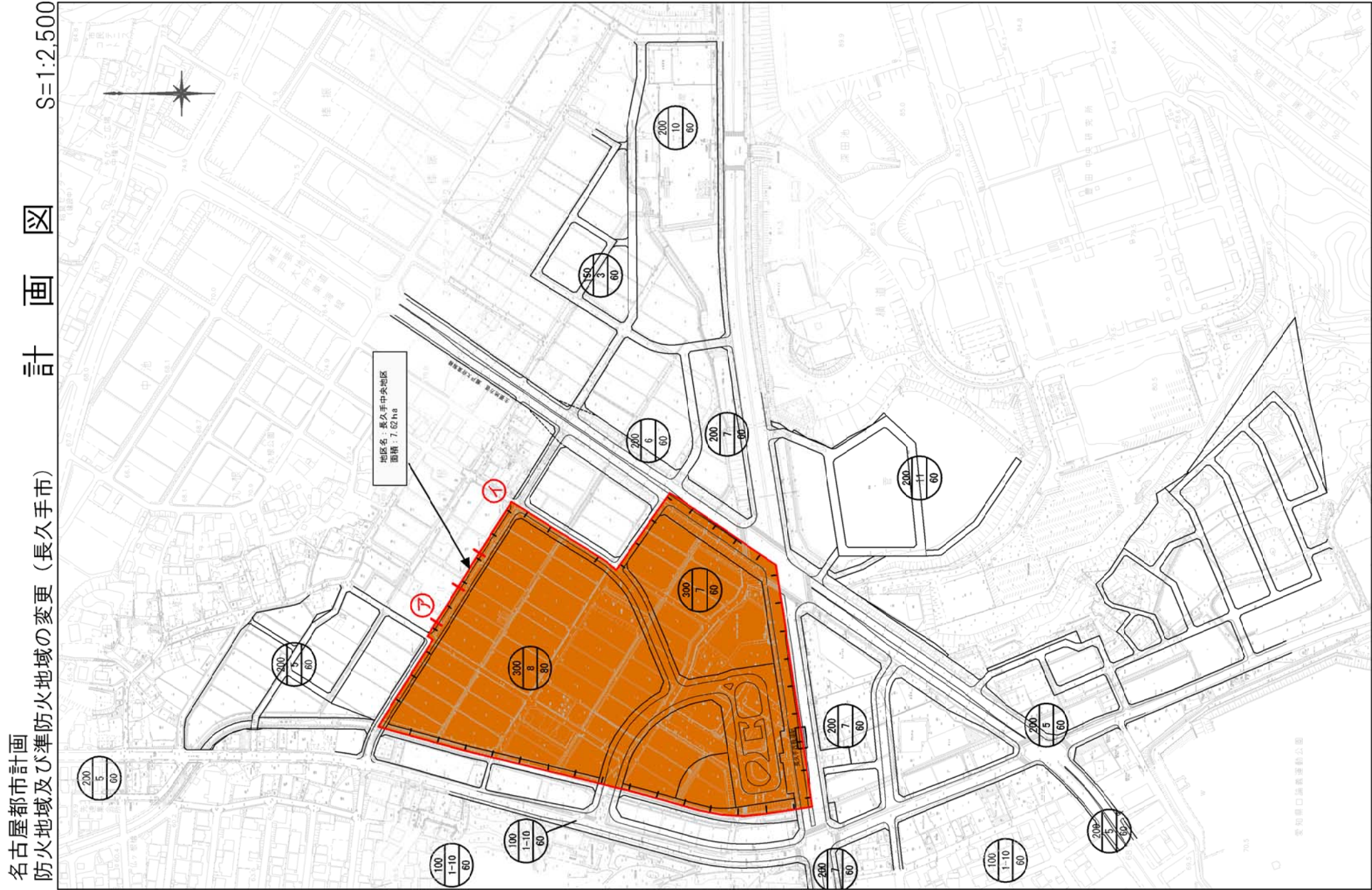
(1) 位置及び区域

当該地区は、東部丘陵線（リニモ）長久手古戦場駅の北に位置し用途地域の変更をする近隣商業地域と準住居地域（容積率300%、建ぺい率60%、約7.62ha）を対象としています。

(2) 準防火地域の配置

用途地域の変更をする近隣商業地域及び準住居地域を対象に、火災の危険を排除及び延焼火災からの安全確保を図る必要があることから、準防火地域に変更するものです。





記号	区域界説明
ア～イ	市道北側線

凡	例
100	上段：容積率（%）
1-10	中断：用途地域対応番号-高さ制限（m）
50	下段：建ぺい率（%）
---	道路の中心線を境界とする場合
- - -	その他の場合
■	準防火地域（変更後）

第 3 号議案

平成 25 年 8 月 12 日付け 25 長都第 137 号で長久手市長が付議した「名古屋都市計画地区計画の決定」について（長久手市決定）

平成 25 年 10 月 28 日提出

長久手市都市計画審議会会長

25長都第137号

平成25年8月12日

長久手市都市計画審議会長

瀬口哲夫 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。

名古屋都市計画地区計画の決定（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決定する。

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
区域の整備、開発及び保全の方針	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 I C 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。
	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、洗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。

区域の整備、開発及び保全の方針	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 区分	地区の 名称	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	
		地区の 面積	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 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	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 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 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 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 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 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	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	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、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの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 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、ぱちんこ屋、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ッティング練習場 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	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（と）項第 5 号及び第 6 号に掲げるもの 2 ホテル又は旅館 3 公衆浴場 4 自動車教習所 5 倉庫業を営む倉庫 6 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 7 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 法別表第 2（ぬ）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欄によるものは、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 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 7 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場及び令第 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、公共用歩廊及び令第 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これに類するものの高さが 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

長久手中央土地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、長久手市の新たな都市核を形成するため、地区計画を決定する。

理 由 書 (長久手市 長久手中央地区)

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、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、幹線道路の機能及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。また、工業地に隣接する住宅地は、居住環境の保護などを考え合わせ、適正な用途地域を配置します。」と位置づけられています。

商業系市街地は「都市基盤施設の整備状況と既存の都市機能の活用や連携などを考え合わせ、土地利用の状況にも配慮しながら都市における商業・業務機能の適切な配置を図ります。中心市街地や拠点性を有する主要な鉄道（軌道）駅などを中心に、多様な都市機能の集積を高めて商業機能の充実を図ります。さらに、都市機能の集積を活かし職住のバランスがとれた都心・まちなか居住を促進します。広域拠点及び都市拠点以外の主要な鉄道（軌道）駅の徒歩圏や商業、医療・福祉、教育・行政などの都市機能を集積すべき地区においては、地域住民の日常的な生活を支える一般商業地を配置します。」と位置づけられています。

工業系市街地は「産業の動向や土地の利用転換などに合わせつつ、都市活力の維持・強化に向け、適切な工業用地の確保が必要です。東海環状自動車道、東名阪自動車道、伊勢湾岸自動車道などのインターチェンジ周辺、主要な幹線道路の沿道や名古屋港の臨海部など、交通の利便性が高く物流の効率化が図られる地域、既に工場が集積している工業地や知の拠点の周辺に工業地を配置します。」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、第五次長久手市総合計画において、「長久手古戦場駅前にまちの新たな顔として「リニモテラス」を整備し、住民の日常の暮らしを支え、訪れる人をもてなす空間を創出します。」「市のシンボル・コア（都市核）として位置づけ、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ります。基盤整備は土地区画整理事業で実施し、地区内に立地される施設を活用しながら、魅力ある新たな市街地の形成を図ります。」とされています。

(3) 長久手市都市計画マスタープラン

当該地区は、都市計画マスタープランの全体構想において、シンボル・コア（都市核）と位置づけられています。

土地利用方針においては、長久手古戦場駅周辺を「シンボル・コア（都市核）」として商業機能や行政サービス機能等から構成される複合商業施設の立地等を促進し、合わせて「駅前居住」の実現のため、中高層住宅などの立地を促進するとされています。また、その他の地域については、「一般住宅地区」として地域住民の豊かな暮らしを支える商業施設等も立地する土地利用を維持・促進するとされています。

市街地・集落地の整備方針においては、「計画的な事業推進・早期事業完了の促進」を図っていく地区と位置づけ、土地地区画整理事業を促進し、本市のシンボル・コア（都市核）にふさわしい、交通結節機能、商業機能や行政機能、「駅前居住」機能等の複合機能を有する拠点地区の形成を図っていくとされています。

地域別構想において、南西部及び中部地域に属し、長久手古戦場駅周辺においては、「計画される土地地区画整理事業にあわせ、新たな都市の顔となる拠点として、シンボル・コア（都市核）の形成を図る。ここでは、商業集積や公共サービスを含め各種生活関連サービス機能等の立地を誘導しつつ、公共交通の利便性を活かした新たな住宅地の形成を図る。また、西側に隣接する古戦場公園も活用し、個性あるまちづくりを進める。」、その他の地域については、「宅地内の緑化などにより良好な住環境を保全する。また、幹線道路沿道においては、身近な買い物のための店舗、住民交流の場となる施設や飲食店等が適切に共存した土地利用をめざす。」とされています。

2 当該都市計画の必要性

都市計画マスタープランの地域別構想を実現するため、将来土地利用を考慮した適正な用途地域への変更にあわせて、地区の特性を維持・保全し、適正な土地利用を誘導するとともに、良好な居住環境を形成するため、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、「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。また、土地地区画整理事業により、魅力ある新たな市街地の形成を図る。」として長久手市の都市核に位置づけられており、これを実現するため、エリアに応じて都市核に相応しい土地利用に誘導します。

(1) A地区

第一種中高層住居専用地域（容積率150%、建ぺい率60%）

当該地区においては、中層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図ることを目

的としています。

(2) B－1地区

第一種住居地域(容積率200%、建ぺい率60%)

当該地区においては、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ことを目的としています。

(3) B－2地区

第一種住居地域(容積率200%、建ぺい率60%)

当該地区においては、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ことを目的としています。

(4) C地区

第二種住居地域(容積率200、建ぺい率60%)

当該地区においては、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ことを目的としています。

(5) D地区

準住居地域(容積率200・300%、建ぺい率60%)

当該地区においては、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ことを目的としています。

(6) E地区

近隣商業地域(容積率300%、建ぺい率80%)

当該地区においては、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ことを目的としています。

(7) F地区

準工業地域(容積率200%、建ぺい率60%)

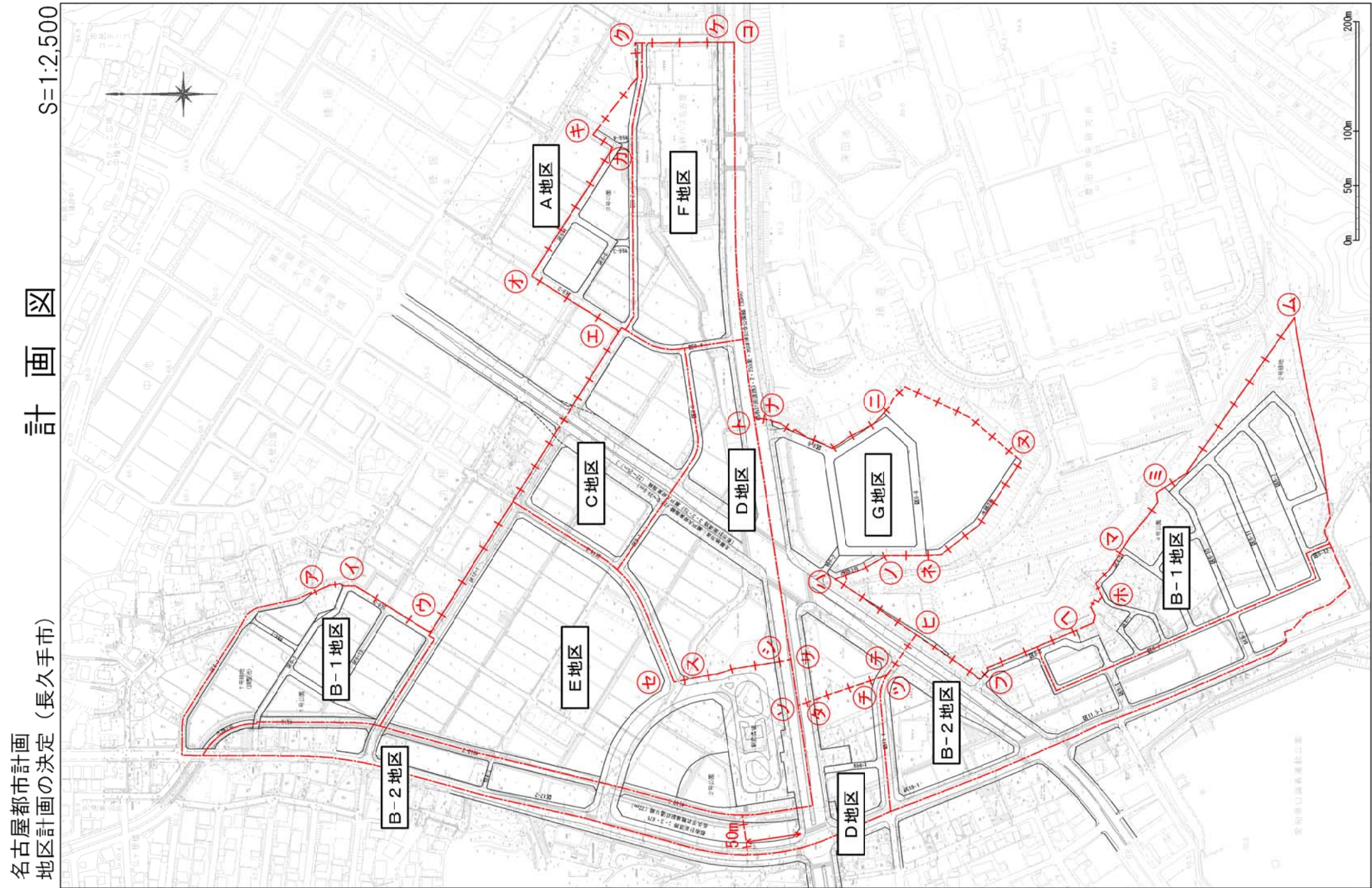
当該地区においては、大規模集客施設等の立地を制限したうえで、旅客自動車運送事業者による整備工場を備えた公共施設や、洗車場を備えた物品販売店舗の集約的な立地を図ることを目的としています。

(8) G地区

工業地域(容積率200%、建ぺい率60%)

当該地区においては、研究開発地区の良好な環境に配慮することを目的としています。





記号	地区計画及び地区整備計画の区域界説明
ア～イ	市道西側端
イ～ウ	市道東側端
ウ～エ	市道北側端
エ～オ	市道西側端
オ～カ	市道北側端
カ～キ	市道西側端
キ～ク	界界（別添公園の写しを参照）
ク～ケ	市道西側端
ケ～コ	クからケへの見通し線
サ～シ	スからシへの見通し線
シ～ス	道路区域東側端
ス～セ	シからスへの見通し線
ソ～タ	チからタへの見通し線
タ～チ	界界（別添公園の写しを参照）
チ～ツ	タからチへの見通し線
テ～ヒ	ツからテへの見通し線
ト～ナ	界界（別添公園の写しを参照）
ナ～ニ	道路区域東側端
ニ～ヌ	界界（別添公園の写しを参照）
ヌ～ネ	水路区域南側端
ネ～ノ	道路西側端
ノ～ハ	水路区域西側端
ハ～ヒ	道路東側端
ヒ～フ	道路西側端
フ～ヘ	道路区域東側端
ヘ～ホ	界界（別添公園の写しを参照）
ホ～マ	道路北側端
マ～ミ	公園区域北側端
ミ～ム	緑地区域北側端

地区計画及び地区整備計画の区域界	
———	道路・河川等の中心線を境界とする場合
- - - -	字界、町界等の行政区を境界とする場合
- + - + -	その他の場合

第 4 号議案

平成 25 年 8 月 12 日付け 25 長都第 138 号で長久手市長が付議した「名古屋都市計画生産緑地地区の変更」について（長久手市決定）

平成 25 年 10 月 28 日提出

長久手市都市計画審議会会長

25長都第138号

平成25年8月12日

長久手市都市計画審議会長

瀬口哲夫 殿

長久手市長 吉田 一



名古屋都市計画生産緑地地区の変更について（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項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

名古屋都市計画生産緑地地区の変更（長久手市決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

面 積	備 考
約 1.2ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

市街化区域に存する農地等のうち、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している土地について、生産緑地法の本旨にのっとり生産緑地地区を指定しているが、土地区画整理事業の仮換地指定によるものについて、一部区域を変更するものである。

理 由 書

1 生産緑地とは

生産緑地は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に着目して、公害や災害の防止、農業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境形成を図ることを目的としている。

2 生産緑地地区の指定要件

現に農業の用に供されている農地等であって、次の要件を全て満たすもの

- (1) 公害や災害を防止し、都市の環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること。
- (2) 面積が一団で 500 m²以上であること。
- (3) 農業の継続が可能な条件を備えていること。

3 生産緑地地区内における行為の制限

生産緑地地区は、農地等として管理することが義務づけられているため、建築物等の建築、土地の形質の変更等は、原則としてできない。

4 生産緑地地区の都市計画変更の主な理由

- (1) 買取りの申出があった場合において、その申出の日から 3 か月以内に所有権の移転（相続その他の一般承継による移転を除く。）が行われなかった場合
- (2) 公共施設等の敷地（用地）となった場合
- (3) 土地区画整理事業の仮換地指定に伴う場合
- (4) これらの変更によって、残った農地では生産緑地地区としての指定要件を欠く場合

5 今回の都市計画変更の理由と内容

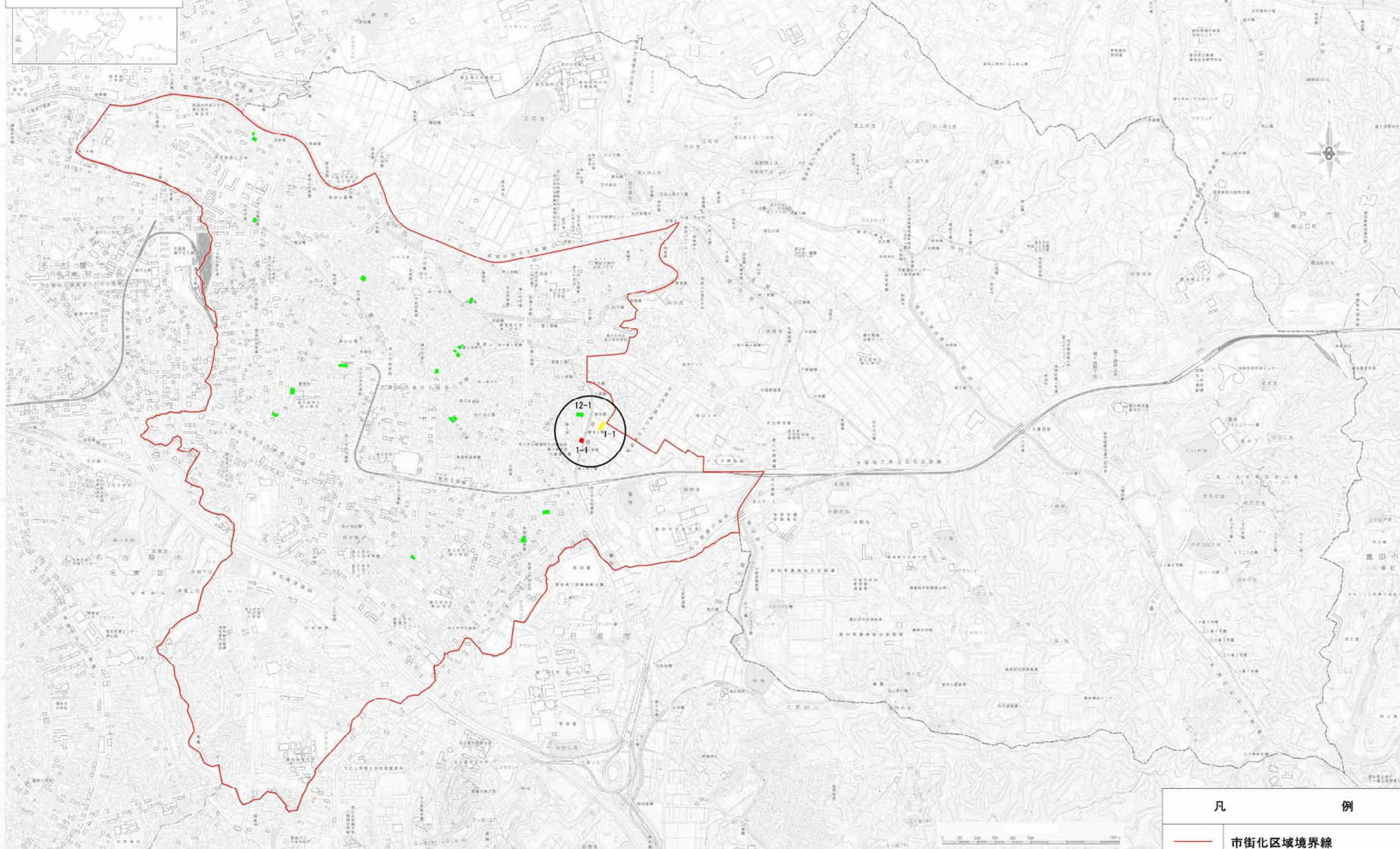
変更理由	除外		指定		合計	
	団地数	面積(m ²)	団地数	面積(m ²)	団地数	面積(m ²)
4－(1)	—	—	—	—	—	—
4－(2)	—	—	—	—	—	—
4－(3)	-1	-973	+1	+608.88	±0	-364.12
4－(4)	—	—	—	—	—	—
計	-1	-973	+1	+608.88	±0	-364.12

長久手市全図

地形図

総括図

縮尺 1/10,000
都市計画区域名 名古屋都市計画
市町村名 長久手市



平成十四年一月調査

長久手市役所

凡 例	
	市街化区域境界線
	既存の生産緑地地区
	指定する生産緑地地区
	除外する生産緑地地区

計 画 図

縮 尺 1/2,500
 都市計画区域名 名古屋都市計画
 市 町 村 名 長久手市
 一 団 番 号 1-1

