

平成26年度 第2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

第 1 号議案

平成26年9月9日付け26長都第196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26年11月10日提出

長久手市都市計画審議会会長

26長都第196号

平成26年9月9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 担当平岡 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 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 13 ha	5/10以下	3/10以下				
	約 110 ha	10/10以下	5/10以下				
	約 132 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	35.2%
	約 8.0 ha	15/10以下	6/10以下				
小 計	約 263 ha						
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 56 ha	15/10以下	6/10以下				
	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.3%
小 計	約 69 ha						
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 13 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
準住居地域	約 31 ha	20/10以下	6/10以下				
	約 1.7 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
小 計	約 33 ha						
近隣商業地域	約 11 ha	20/10以下	8/10以下				
	約 5.9 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.3%
小 計	約 17 ha						
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

公園西駅周辺土地区画整理事業の用途地域は、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 公園西駅周辺地区）**

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。

また、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、都市機能の集積をい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。広域拠点およ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。

(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、「公共交通利便性を活かしながら、豊かな自然環境と共生が可能となるよう、地域特性を生かした住宅地の形成を図ります。また、主要地方道力石名古屋線（グリーンロード）を中心とする幹線道路においては、沿道サービス型の商業施設の立地誘導を検討する。」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、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、駅前一帯が商業・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

当該地区では、現在、公園西駅周辺土地区画整理事業に備え、無秩序な開発を抑制し、良好な住環境を保全するために、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）が定められています。

今後、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図るため、仮換地指定など、土地区画整理事業の進捗にあわせ、適切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）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、土地区画整理事業の施行地区として、暫定的に第一種低層住居専用地域が定められている約 20.6ha を対象としています。

(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る都市基盤施設の整備にあわせ、地域の生活交流拠点や良好な住宅地の形成を図るため、以下のとおり適正な用途地域への変更を行うものです。

なお、この変更にあわせて、当該地区の大半で地区計画を決定するとともに、当該地区の近隣商業地域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 50%）（約 5.5ha）

当該地区南東部に位置するこの地域では、周囲に広がる市街化調整区域と調和した良好な住環境の形成を図るため、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 2.0ha）

当該地区北西部に位置するこの地域では、隣接する近隣商業地域及び市街化調整区域と調和した良好な住環境の形成を図るため、第一種中高層住居専用地域を指定するものです。

ウ 第二種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）（約 4.5ha）

公園西駅の南側、都市計画道路公園西駅南通り線沿道に位置するこの地域では、駅前の立地特性を活かし、店舗、事務所等が併存した利便性の高い住環境の形成を図るため、第二種住居地域を指定するものです。

エ 準住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）（約 2.4ha）

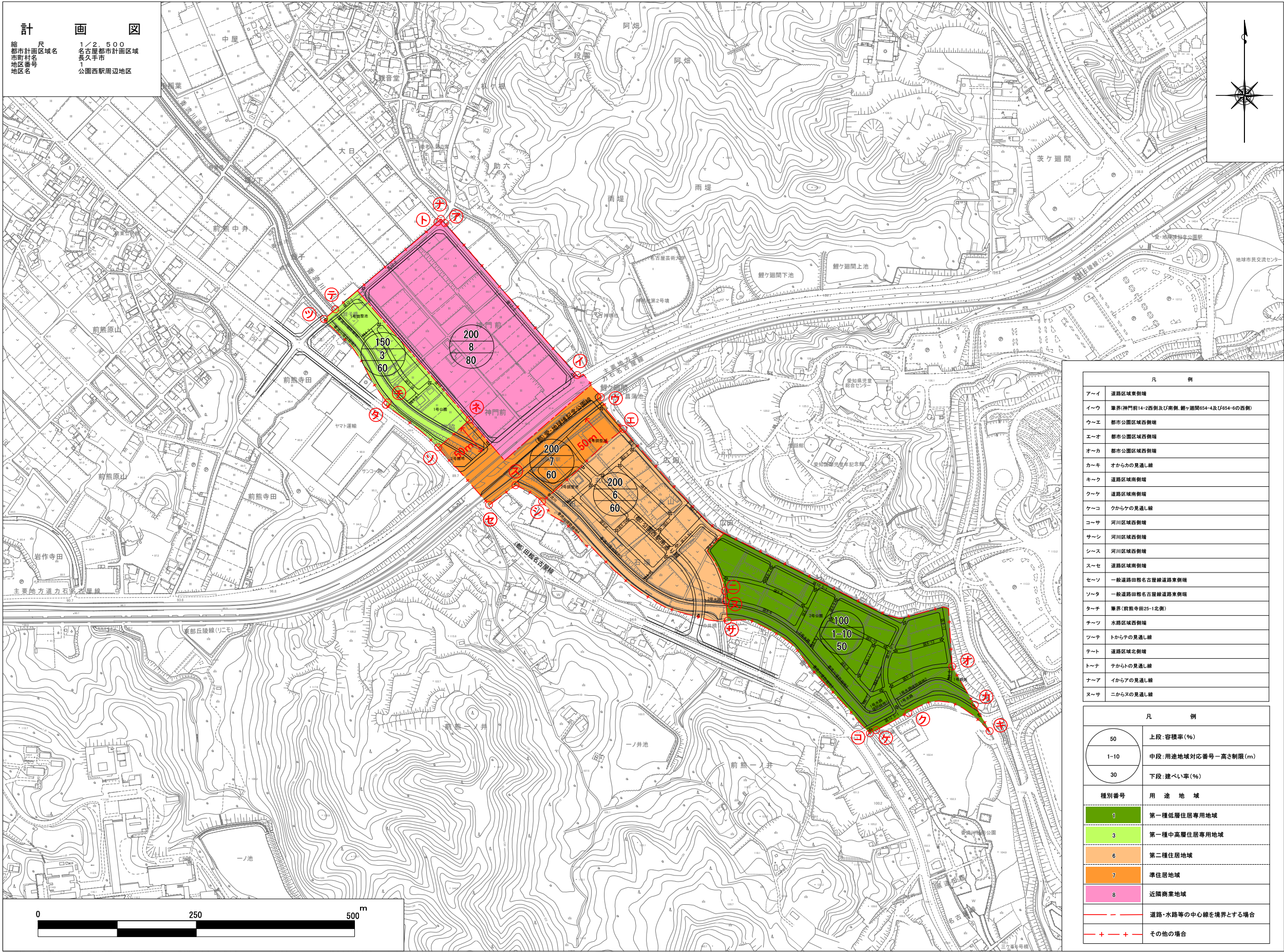
都市計画道路愛・地球博記念公園線沿道に位置するこの地域では、幹線道路沿道の立地特性を活かした活力ある商業・業務環境や、後背地の良好な住環境

を保護する緩衝帯を形成するため、準住居地域を指定するものです。

オ 近隣商業地域（容積率 200%、建ぺい率 80%）（約 6.2ha）

公園西駅の北側、都市計画道路愛・地球博記念公園線沿道に位置するこの地域では、幹線道路沿道の立地特性や、広大な敷地（大規模な街区の形成を予定）を活かした活力ある商業環境の形成を図るため、近隣商業地域を指定するものです。

[illegible]



凡 例	
ア～イ	道路区域東側端
イ～ウ	境界(神門前14-2西側及び南側、鯉ヶ池間654-4及び654-6の西側)
ウ～エ	都市公園区域西側端
エ～オ	都市公園区域西側端
オ～カ	都市公園区域西側端
カ～キ	オからカの見通し線
キ～ク	道路区域南側端
ク～ケ	道路区域南側端
ケ～コ	クからケの見通し線
コ～サ	河川区域西側端
サ～シ	河川区域西側端
シ～ス	河川区域西側端
ス～セ	道路区域南側端
セ～ソ	一般道路田町名古屋線道路東側端
ソ～タ	一般道路田町名古屋線道路東側端
タ～チ	境界(前熊寺田25-1北側)
チ～ツ	水路区域西側端
ツ～テ	トからの見通し線
テ～ト	道路区域北側端
ト～ナ	テからの見通し線
ナ～ア	イからアの見通し線
ヌ～サ	ニからヌの見通し線

凡 例	
50	上段:容積率(%)
1-10	中段:用途地域対応番号ー高さ制限(m)
30	下段:建ぺい率(%)
種別番号	用 途 地 域
1	第一種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
6	第二種住居地域
7	準住居地域
8	近隣商業地域
---	道路・水路等の中心線を境界とする場合
+++	その他の場合

第 2 号議案

平成26年9月9日付け26長都第197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26年11月10日提出

長久手市都市計画審議会会長

26長都197号

平成26年9月9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 担当平岡 電話 0561-56-0622）

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3.6ha	
準 防 火 地 域	約19ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

公園西駅周辺土地区画整理事業の進捗に伴う用途地域の変更にあわせ、建築物の不燃化を促進し、安全な市街地の形成を図るため、近隣商業地域について、準防火地域を指定するものである。

理 由 書 **（長久手市 公園西駅周辺地区）**

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、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、都市機能の集積をい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。広域拠点およ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、「主要地方道力石名古屋線（グリーンロード）を中心とする幹線道路においては、沿道サービス型の商業施設の立地誘導を検討する。」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、将来の都市構造において、生活交流拠点として位置づけられています。

土地利用方針においては、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。

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。」とされています。

2 当該都市計画の必要性

当該地区では、現在、公園西駅周辺土地区画整理事業に備え、無秩序な開発を抑制し、良好な住環境を保全するために、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）が定められています。しかし、土地区画整理事業が進捗しているため、今後、交通利便性を活かした、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るべく、用途地域の変更及び地区計画の決定を行う予定です。

これらにあわせ、近隣商業地域については、建築物の不燃化を促進し、安全な市

街地の形成を図るため、準防火地域を指定するものです。

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）公園西駅の北側、都市計画道路愛・地球博記念公園線沿道に位置する交通利便性の高い地域です。

地区面積は、第一種低層住居専用地域から近隣商業地域（容積率 200%、建ぺい率 80%）に変更する約 6.2ha を対象としています。

(2) 準防火地域の配置

近隣商業地域について、火災の危険を防除し、延焼火災からの安全確保を図るため、準防火地域に指定するものです。

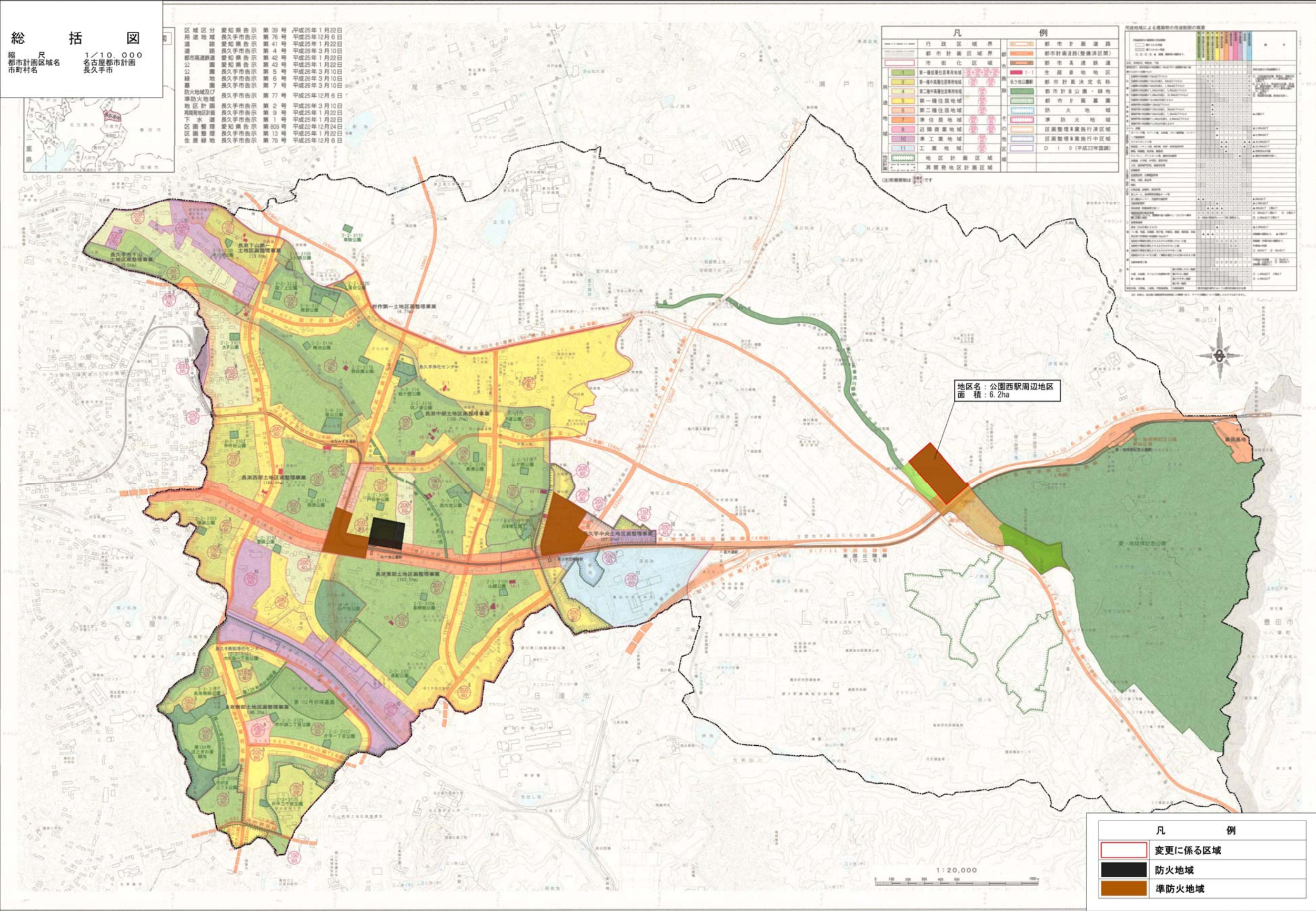
名古屋都市計画区域 長久手市都市計画図

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

区域区分	第1号	平成25年1月22日
区域区分	第2号	平成25年1月22日
区域区分	第3号	平成25年1月22日
区域区分	第4号	平成25年1月22日
区域区分	第5号	平成25年1月22日
区域区分	第6号	平成25年1月22日
区域区分	第7号	平成25年1月22日
区域区分	第8号	平成25年1月22日
区域区分	第9号	平成25年1月22日
区域区分	第10号	平成25年1月22日
区域区分	第11号	平成25年1月22日
区域区分	第12号	平成25年1月22日
区域区分	第13号	平成25年1月22日
区域区分	第14号	平成25年1月22日
区域区分	第15号	平成25年1月22日
区域区分	第16号	平成25年1月22日
区域区分	第17号	平成25年1月22日
区域区分	第18号	平成25年1月22日
区域区分	第19号	平成25年1月22日
区域区分	第20号	平成25年1月22日
区域区分	第21号	平成25年1月22日
区域区分	第22号	平成25年1月22日
区域区分	第23号	平成25年1月22日
区域区分	第24号	平成25年1月22日
区域区分	第25号	平成25年1月22日
区域区分	第26号	平成25年1月22日
区域区分	第27号	平成25年1月22日
区域区分	第28号	平成25年1月22日
区域区分	第29号	平成25年1月22日
区域区分	第30号	平成25年1月22日
区域区分	第31号	平成25年1月22日
区域区分	第32号	平成25年1月22日
区域区分	第33号	平成25年1月22日
区域区分	第34号	平成25年1月22日
区域区分	第35号	平成25年1月22日
区域区分	第36号	平成25年1月22日
区域区分	第37号	平成25年1月22日
区域区分	第38号	平成25年1月22日
区域区分	第39号	平成25年1月22日
区域区分	第40号	平成25年1月22日
区域区分	第41号	平成25年1月22日
区域区分	第42号	平成25年1月22日
区域区分	第43号	平成25年1月22日
区域区分	第44号	平成25年1月22日
区域区分	第45号	平成25年1月22日
区域区分	第46号	平成25年1月22日
区域区分	第47号	平成25年1月22日
区域区分	第48号	平成25年1月22日
区域区分	第49号	平成25年1月22日
区域区分	第50号	平成25年1月22日

凡	例
行政区域境界	都市計画道路
都市計画区域境界	都市計画道路(整備済区域)
市街化区域	都市計画決定名称
第一種住居地域	都市計画決定名称
第二種住居地域	都市計画決定名称
第三種住居地域	都市計画決定名称
準工業地域	都市計画決定名称
工業地域	都市計画決定名称
地区計画区域	都市計画決定名称
再開発地区計画区域	都市計画決定名称

用途地域による建築物の用途制限の概要									
用途地域	建築物の種類	第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	準工業地域	工業地域	地区計画区域	再開発地区計画区域	備考
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	第三種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
準工業地域	準工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
工業地域	工業用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
地区計画区域	地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
再開発地区計画区域	再開発地区計画区域内の建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	第一種住居用建築物	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	第二種住居用建築物	○	○	○	○	○			



凡	例
変更に係る区域	
防火地域	
準防火地域	

平成二十六年五月編製

長久手市役所

第 3 号議案

平成26年9月9日付け26長都第198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26年11月10日提出

長久手市都市計画審議会会長

26長都第198号

平成26年9月9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。

（連絡先 長久手市建設部都市計画課 担当平岡 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地区計画を次のように決定する。

名 称		公園西駅周辺地区計画
位 置		長久手市堂脇及び丸山の各全部 長久手市石場、蛭子、鯉ヶ廻間、神門前、大日、広田、前熊一ノ井、前熊寺田及び前熊中井の各一部
面 積		約19.1ha
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。現在は、長久手市の増加人口の受け皿としての役割も考慮して、土地区画整理事業を進めている状況にある。 そこで本地区では、土地区画整理事業による都市基盤整備にあわせ、地区計画を定めることにより、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 低層の戸建住宅を中心とした良好な住環境の形成を図る。 2 B地区 中層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図る。 3 C地区 周辺環境との調和に留意しつつ、駅前の立地特性を活かし、店舗、事務所等が併存した利便性の高い住環境の形成を図る。 4 D地区 周辺環境との調和に留意しつつ、幹線道路沿道の立地特性を活かした活力ある商業・業務環境の形成を図る。 5 E地区 周辺環境との調和に留意しつつ、幹線道路沿道の立地特性や、広大な敷地を活かした活力ある商業環境の形成を図る。
	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 低層の戸建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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。 2 B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、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、垣又はさくの構造の制限を行う。

	3 C地区 周辺環境との調和に留意しつつ、駅前の立地特性を活かし、店舗、事務所等が併存した利便性の高い住環境の形成を図れるよう、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、垣又はさくの構造の制限を行う。 4 D地区 周辺環境との調和に留意しつつ、幹線道路沿道の立地特性を活かした活力ある商業・業務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の制限を行う。 5 E地区 周辺環境との調和に留意しつつ、幹線道路沿道の立地特性や広大な敷地を活かした活力ある商業環境の形成を図れるよう、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。
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、乗用車の利用抑制等の取組を積極化する。

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	地区の面積	約4.0ha	約2.0ha	約4.5ha	約2.4ha	約6.2ha
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。 1 公衆浴場	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 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㎡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㎡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）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 スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 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 公衆浴場 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㎡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。
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡			—	1,500㎡
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から隣地境界線までの距離（以下「外壁後退の距離」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し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、外壁後退の距離の限度に満たない距離にある床面積の合計が15㎡以内の建築物又は建築物の部分は除く。		外壁後退の距離は、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㎡以内の建築物又は建築物の部分は除く。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画法（昭和43年法律第100号）第14条第1項に規定する計画図に示す道路境界線までの距離は、5.0m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し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、外壁後退の距離の限度に満たない距離にある床面積の合計が15㎡以内の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		—	12m	20m	25m	
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、公園又は緑地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、又は門柱にあってはこの限りでない。			—	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

公園駅西周辺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、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。

また、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、都市機能の集積をい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。広域拠点およ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。

(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、「公共交通利便性を活かしながら、豊かな自然環境と共生が可能となるよう、地域特性を生かした住宅地の形成を図ります。また、主要地方道力石名古屋線（グリーンロード）を中心とする幹線道路においては、沿道サービス型の商業施設の立地誘導を検討する。」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、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、駅前一帯が商業・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

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、土地区画整理事業の進捗に伴う適切な用途地域への変更にあわせ、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、用途地域の変更を行う区域のうち、一部を除いた約 19.1ha 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。

(1) A地区

第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建ぺい率 50%）（約 4.0ha）

当該地区では、低層の戸建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地区

第一種中高層住居専用地域（容積率 150%、建ぺい率 60%）（約 2.0ha）

当該地区では、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。

(3) C地区

第二種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）（約 4.5ha）

当該地区では、周辺環境との調和に留意しつつ、駅前の立地特性を活かし、店舗、事務所等が併存した利便性の高い住環境の形成を図ることを目的としています。

(4) D地区

準住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）（約 2.4ha）

当該地区では、周辺環境との調和に留意しつつ、幹線道路沿道の立地特性を活かした活力ある商業・業務環境の形成を図ることを目的としています。

(5) E地区

近隣商業地域（容積率 200%、建ぺい率 80%）（約 6.2ha）

当該地区では、周辺環境との調和に留意しつつ、幹線道路沿道の立地特性や、広大な敷地を活かした活力ある商業環境の形成を図ることを目的としています。

名古屋都市計画区域 長久手市都市計画図

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

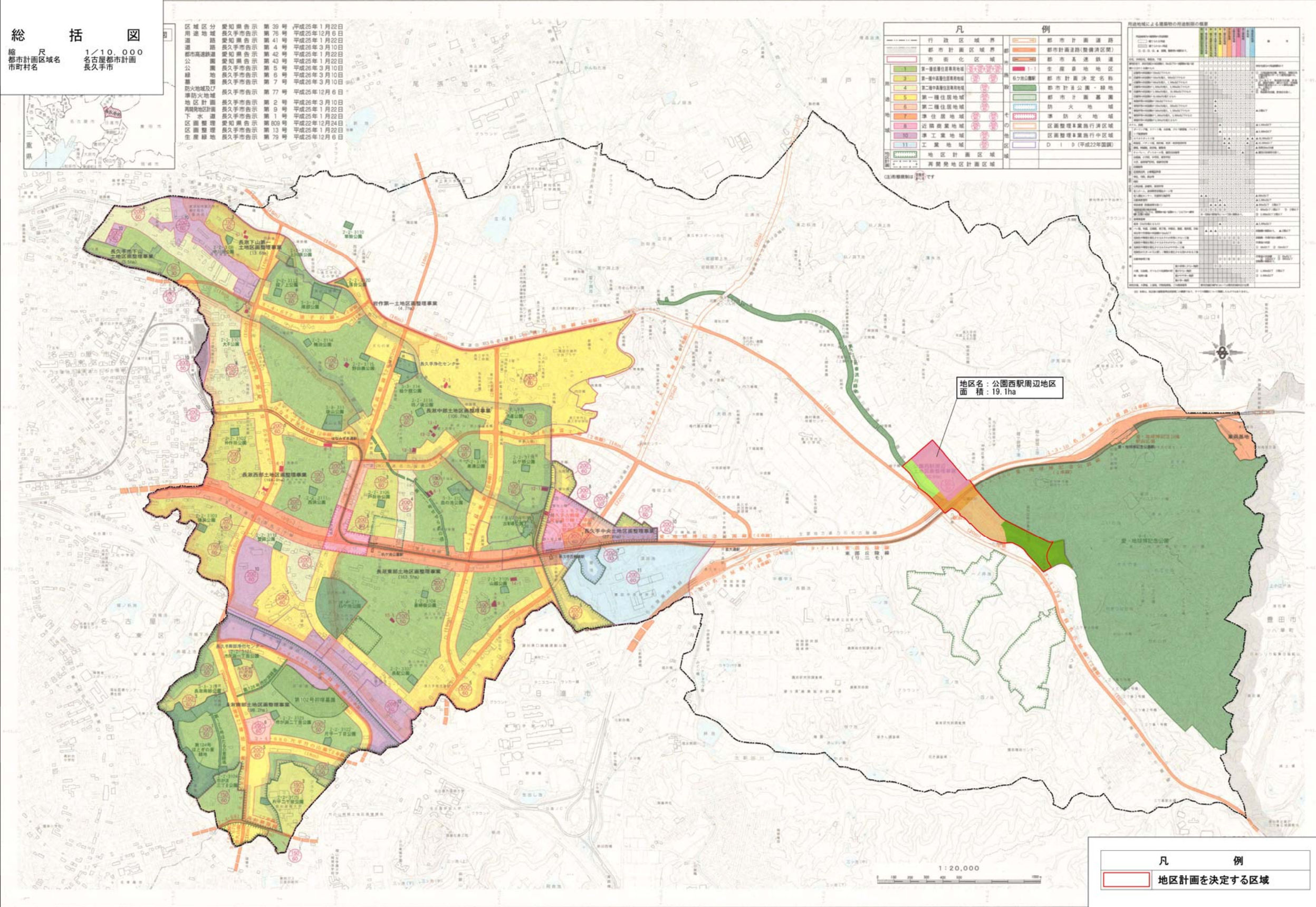
区域区分	第1号	平成25年1月22日
区域区分	第2号	平成25年1月22日
区域区分	第3号	平成25年1月22日
区域区分	第4号	平成25年1月22日
区域区分	第5号	平成25年1月22日
区域区分	第6号	平成25年1月22日
区域区分	第7号	平成25年1月22日
区域区分	第8号	平成25年1月22日
区域区分	第9号	平成25年1月22日
区域区分	第10号	平成25年1月22日
区域区分	第11号	平成25年1月22日
区域区分	第12号	平成25年1月22日
区域区分	第13号	平成25年1月22日
区域区分	第14号	平成25年1月22日
区域区分	第15号	平成25年1月22日
区域区分	第16号	平成25年1月22日
区域区分	第17号	平成25年1月22日
区域区分	第18号	平成25年1月22日
区域区分	第19号	平成25年1月22日
区域区分	第20号	平成25年1月22日
区域区分	第21号	平成25年1月22日
区域区分	第22号	平成25年1月22日
区域区分	第23号	平成25年1月22日
区域区分	第24号	平成25年1月22日
区域区分	第25号	平成25年1月22日
区域区分	第26号	平成25年1月22日
区域区分	第27号	平成25年1月22日
区域区分	第28号	平成25年1月22日
区域区分	第29号	平成25年1月22日
区域区分	第30号	平成25年1月22日
区域区分	第31号	平成25年1月22日
区域区分	第32号	平成25年1月22日
区域区分	第33号	平成25年1月22日
区域区分	第34号	平成25年1月22日
区域区分	第35号	平成25年1月22日
区域区分	第36号	平成25年1月22日
区域区分	第37号	平成25年1月22日
区域区分	第38号	平成25年1月22日
区域区分	第39号	平成25年1月22日
区域区分	第40号	平成25年1月22日
区域区分	第41号	平成25年1月22日
区域区分	第42号	平成25年1月22日
区域区分	第43号	平成25年1月22日
区域区分	第44号	平成25年1月22日
区域区分	第45号	平成25年1月22日
区域区分	第46号	平成25年1月22日
区域区分	第47号	平成25年1月22日
区域区分	第48号	平成25年1月22日
区域区分	第49号	平成25年1月22日
区域区分	第50号	平成25年1月22日

凡	例
行政区域境界	都市計画道路
都市計画区域境界	都市計画道路(整備済区域)
市街化区域	都市計画決定名称
第一種住居地域	都市計画決定名称
第二種住居地域	都市計画決定名称
第三種住居地域	都市計画決定名称
工業地域	都市計画決定名称
商業地域	都市計画決定名称
近隣商業地域	都市計画決定名称
工業用地	都市計画決定名称
地区計画区域	都市計画決定名称
再開発地区計画区域	都市計画決定名称

用途地域による建築物の用途制限の概要									
用途地域	第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	工業地域	商業地域	近隣商業地域	工業用地	地区計画区域	再開発地区計画区域
1. 第一種住居地域	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物	第一種住居用建築物
2. 第二種住居地域	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第二種住居用建築物	第二種住居用建築物	第二種住居用建築物	第二種住居用建築物	第二種住居用建築物	第二種住居用建築物	第二種住居用建築物
3. 第三種住居地域	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第三種住居用建築物	第三種住居用建築物	第三種住居用建築物	第三種住居用建築物	第三種住居用建築物	第三種住居用建築物	第三種住居用建築物
4. 工業地域	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第三種住居用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物
5. 商業地域	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第三種住居用建築物	工業用建築物	商業用建築物	商業用建築物	商業用建築物	商業用建築物	商業用建築物
6. 近隣商業地域	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第三種住居用建築物	工業用建築物	商業用建築物	近隣商業用建築物	近隣商業用建築物	近隣商業用建築物	近隣商業用建築物
7. 工業用地	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第三種住居用建築物	工業用建築物	商業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物
8. 地区計画区域	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第三種住居用建築物	工業用建築物	商業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物
9. 再開発地区計画区域	第一種住居用建築物	第二種住居用建築物	第三種住居用建築物	工業用建築物	商業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物	工業用建築物

平成二十六年五月編製

長久手市役所



1:20,000

凡	例
地区計画を決定する区域	

