

平成25年度第1回 長久手市都市計画審議会

平成25年10月28日

**長久手中央地区関連について
(1～3号議案)**

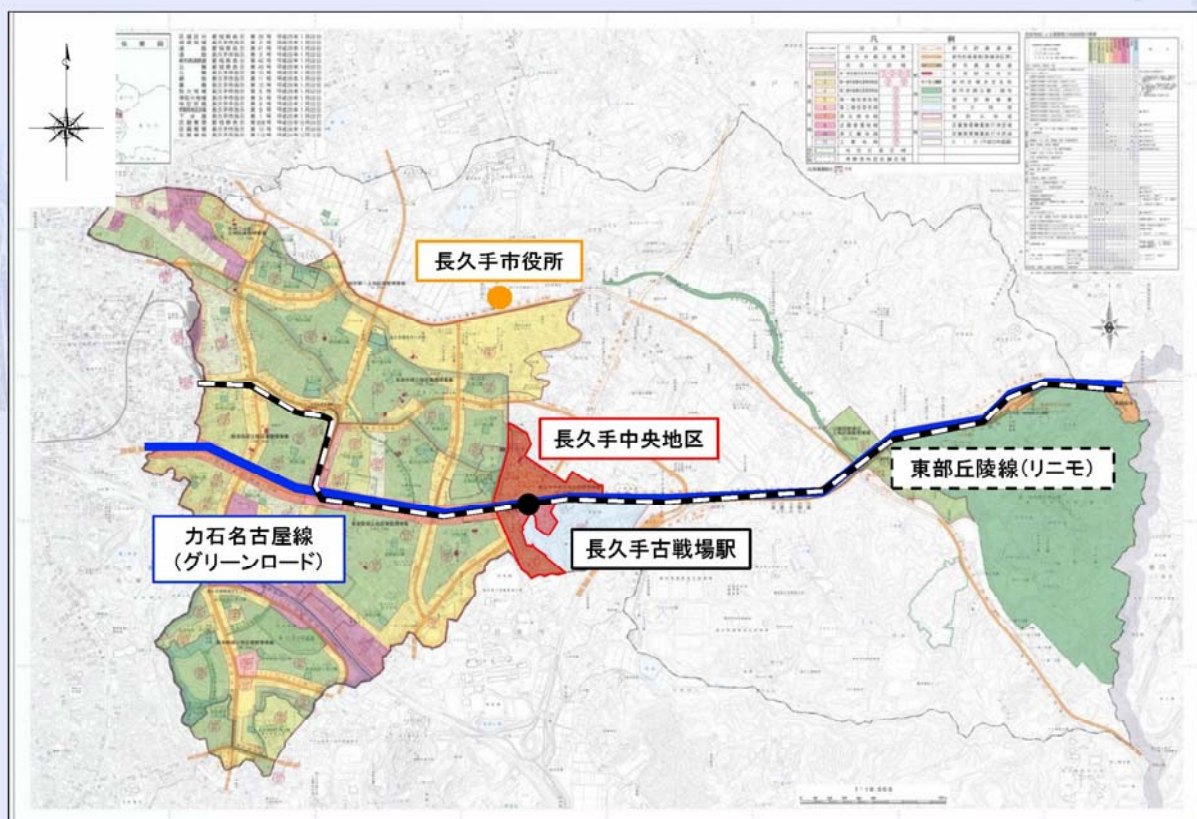
【議案】

第1号 名古屋都市計画用途地域の変更について(長久手市決定)

第2号 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)

第3号 名古屋都市計画地区計画の決定について(長久手市決定)

長久手中央地区の位置について



第1号 用途地域について

5

用途地域とは、都市の将来像を想定した上で、住居、商業、工業等を適切に配置することにより、良好な都市環境を形成するための土地利用上の区分です。

建築物の用途、容積率、建ぺい率などに関する制限を設定するものです。

住居系用途7種類、商業系用途2種類、工業系用途3種類の計12種類に分かれており、それぞれの地区の実状や今後の整備の方向性に合ったものが指定されます。

第1号 用途地域について

6

現在の用途地域

用途地域
第一種
低層住居専用地域

建ぺい率

30%

容積率

50%

建物高さ

10m

(建築基準法による)

用途地域
工業地域

建ぺい率

60%

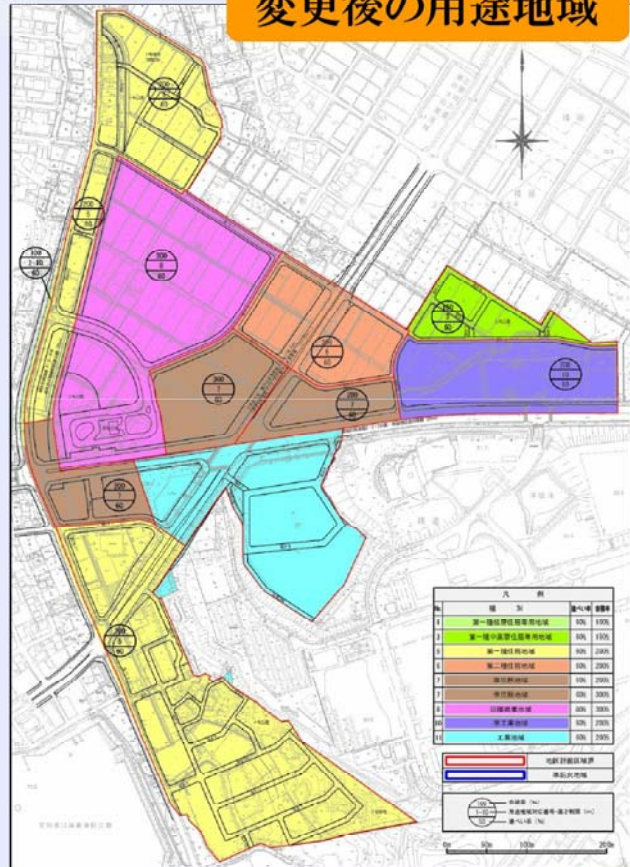
容積率

200%



第1号 用途地域について

変更後の用途地域



第1号 用途地域について

変更後の用途地域

用途地域

第一種低層住居専用地域

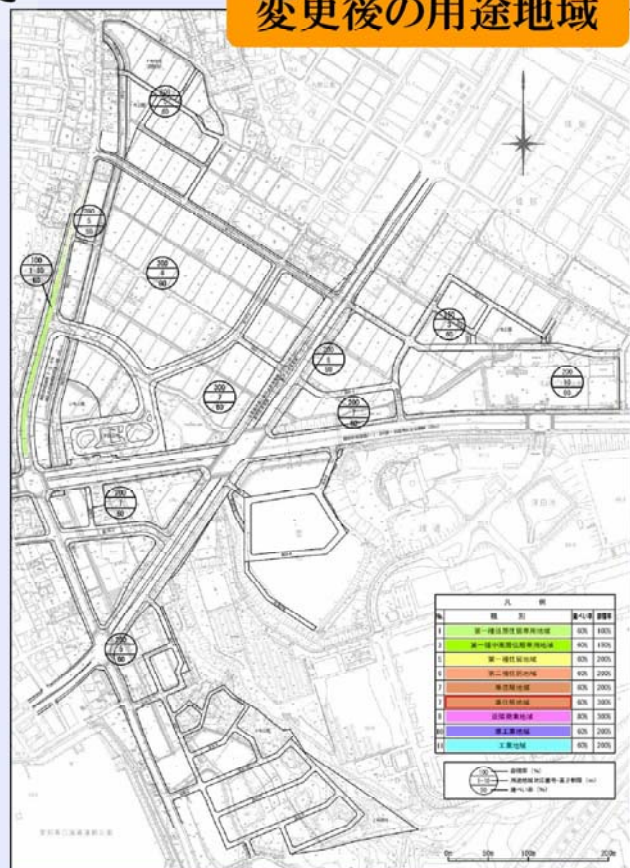
建ぺい率

60%

容積率

100%

低層住宅を中心とした良好な住宅地を目指す地域。



第1号 用途地域について

9

変更後の用途地域

用途地域

第一種中高層住居専用地域

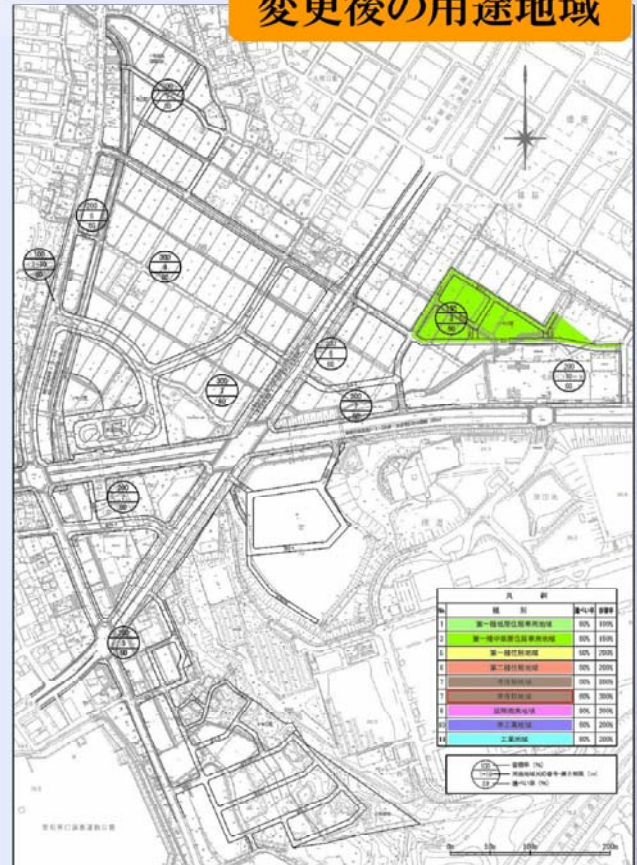
建ぺい率

60%

容積率

150%

中層住宅を中心とした良好な住宅地を目指す地域。



第1号 用途地域について

10

変更後の用途地域

用途地域

第一種住居地域

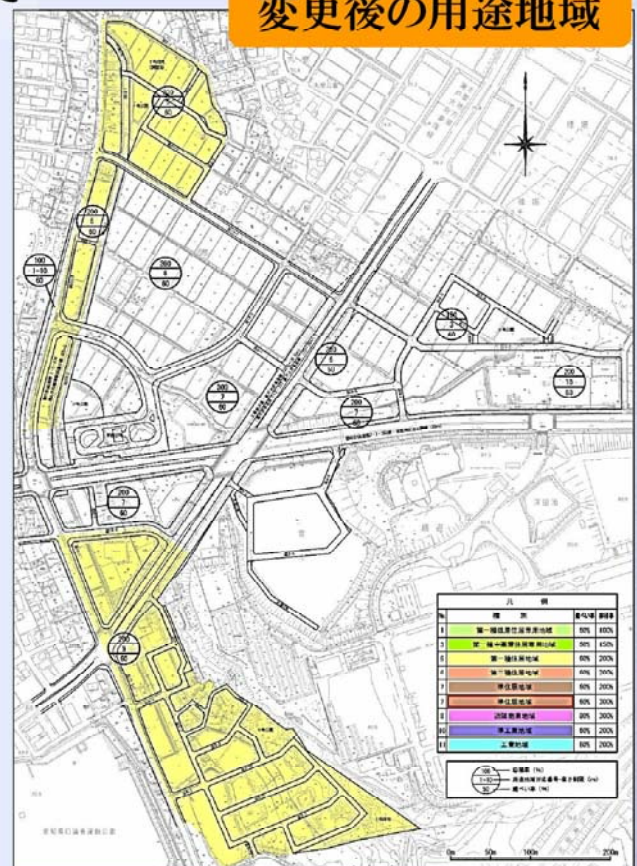
建ぺい率

60%

容積率

200%

身近な買い物のための店舗や事務所などの都市的機能を持つ施設が適切に共存した良好な住宅地を目指す地域。



第1号 用途地域について

11

変更後の用途地域

用途地域

第二種住居地域

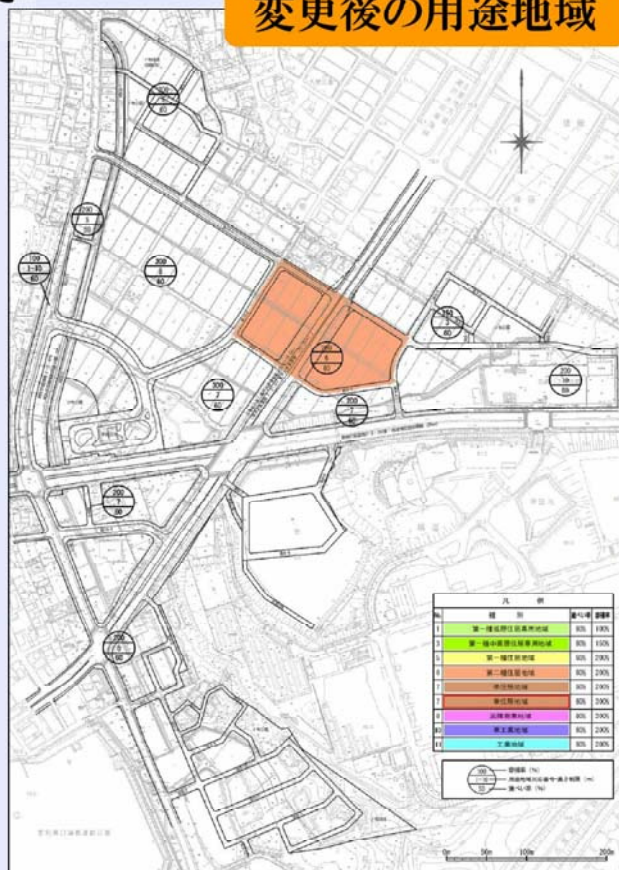
建ぺい率

60%

容積率

200%

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目指す地域。



第1号 用途地域について

12

変更後の用途地域

用途地域

準住居地域

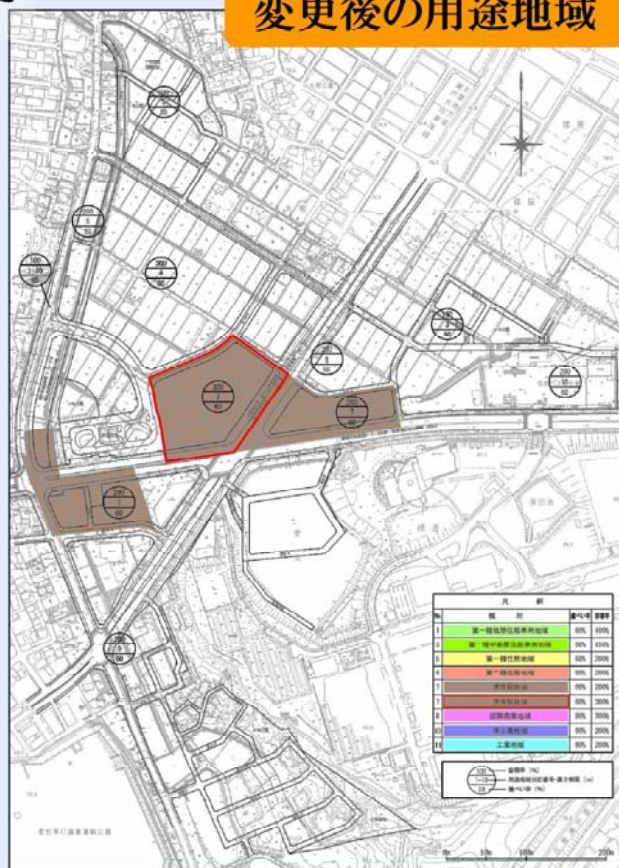
建ぺい率

60%

容積率

200%、300%

都市計画道路沿道であり、幹線道路に面し、車でのアクセス性を活かした利便性の高い施設の集積を図る地域。



第1号 用途地域について

13

変更後の用途地域

用途地域

近隣商業地域

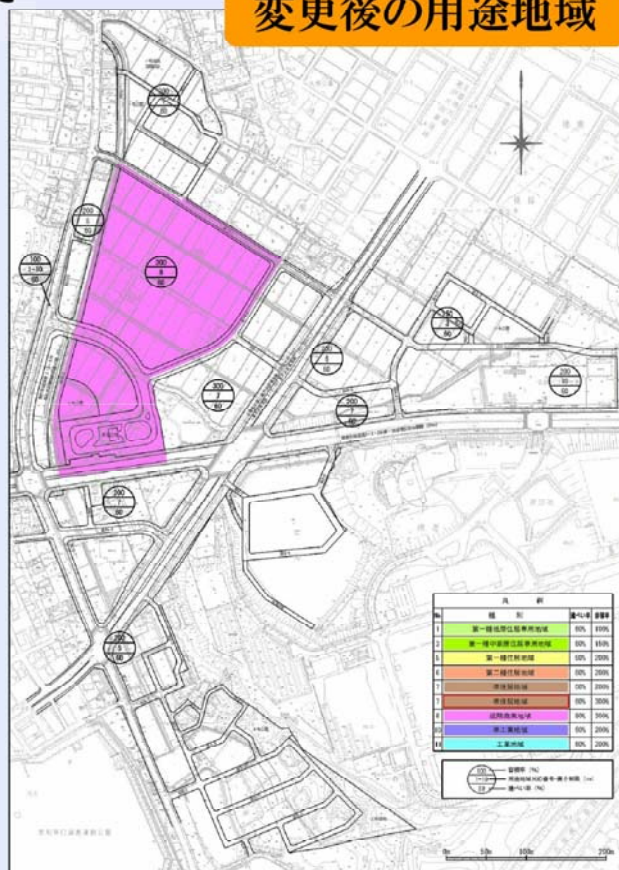
建ぺい率

80%

容積率

300%

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地域。



第1号 用途地域について

14

変更後の用途地域

用途地域

準工業地域

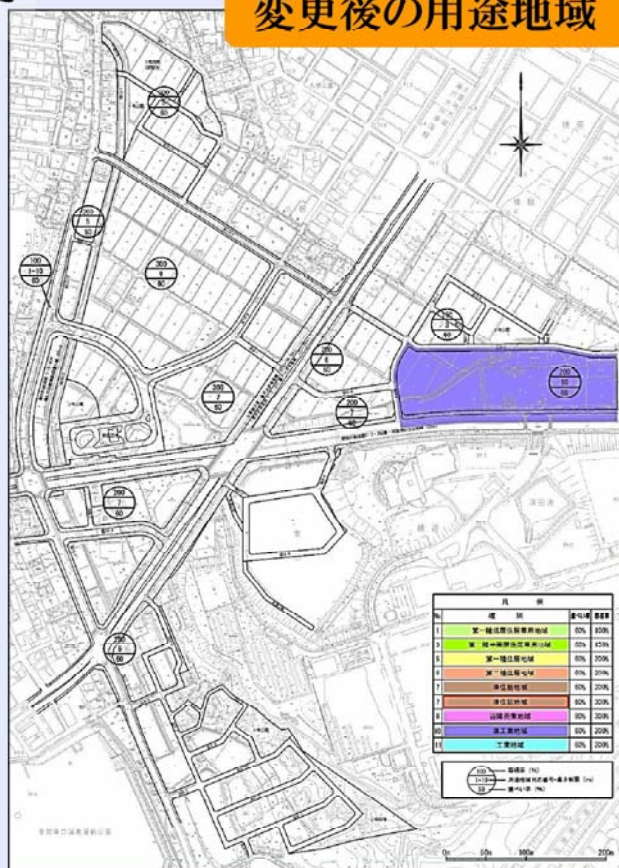
建ぺい率

60%

容積率

200%

工場、研究所、店舗、事務所等の立地を許容する地域。
ただし、本地区では地区計画によって、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。



第1号 用途地域について

15

変更後の用途地域

用途地域

工業地域

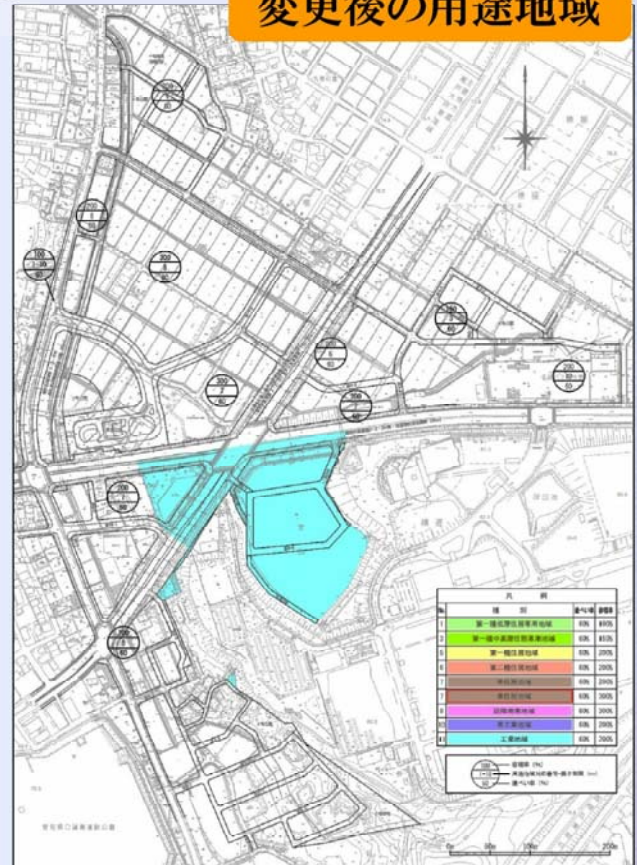
建ぺい率

60%

容積率

200%

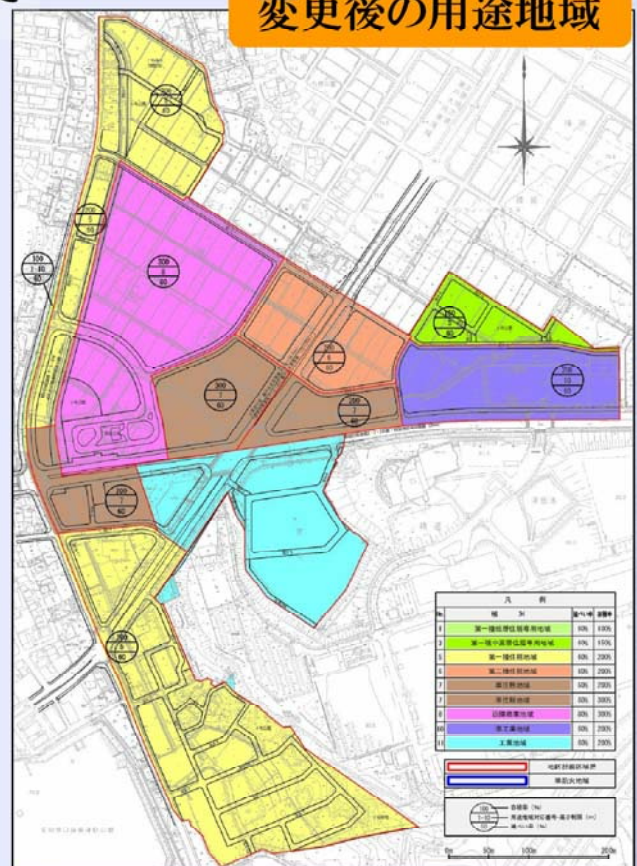
工場、研究所、店舗、事務所等の立地を誘導し、研究開発のための良好な環境創出を図る地域。



第1号 用途地域について

16

変更後の用途地域



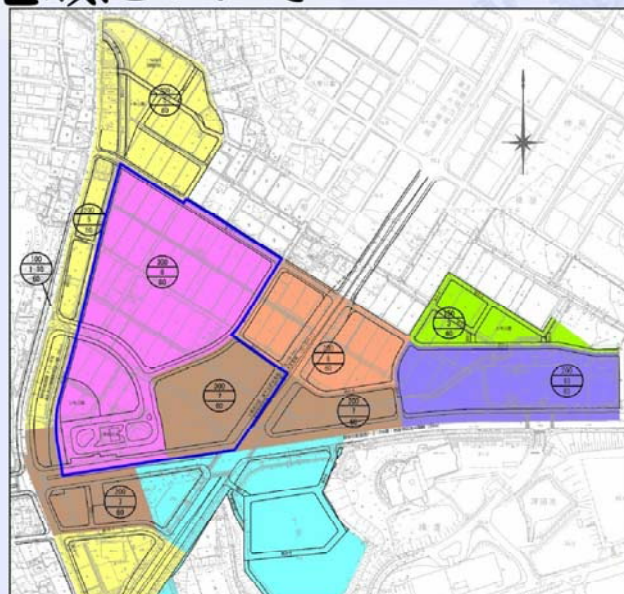
第2号 防火及び準防火地域について

準防火地域とは、建築物の構造や材質を制限することにより、市街地における火災の危険を防除するために定められる地域です。

長久手中央地区では、用途地域の変更にあわせて、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ます。

第2号 防火及び準防火地域について

各種都市機能の集積を図るリニモ駅前のうち、容積率300%の区域を指定。



	500㎡以下	500㎡超、1,500㎡以下	1,500㎡超
4階建以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物
3階建	耐火・準耐火建築物 ¹⁾	耐火・準耐火建築物	耐火建築物
2階建以下	木造建築物でも可	耐火・準耐火建築物	耐火建築物

1) 技術的基準に適合すれば木造建築物でも可

第3号 地区計画について

19

用途地域と地区計画の違い

建築物の用途や建て方のルールを定める

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3号 地区計画について

20

地区区分

第1種中高層住居専用地域

A地区

第1種住居地域

B-1、B-2地区

第2種住居地域

C地区

準住居地域

D地区

近隣商業地域

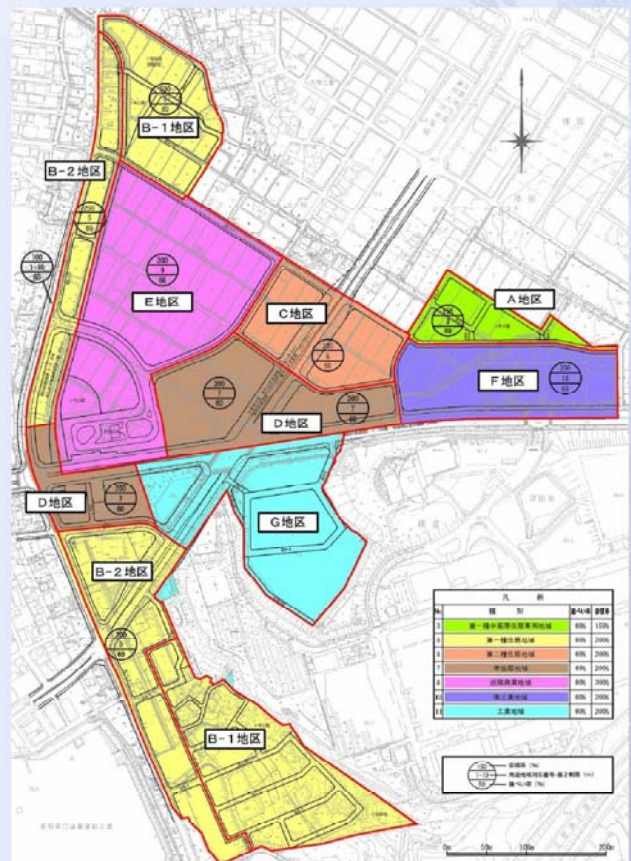
E地区

準工業地域

F地区

工業地域

G地区



第3号 地区計画について

21

地区計画の内容

A～G地区各々について以下の整備計画を定めます。

- 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建築物等の高さの最高限度
- ⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑥垣又はさくの構造の制限

第3号 地区計画について

22

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
 用途地域で立地可能な建築物
 立地可能な建築物
 地区計画で立地を制限又は一部制限していく建築物


各地区とも居住環境に考慮して、主に遊技施設や公衆浴場(スーパー銭湯)、畜舎等を地区計画で制限します。

地域区分	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
用途地域	第一種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	準工業 地域	工業地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、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	×	×	×	×	○	×	○	○
ボウリング場、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、マジック屋	×	×	×	×	△	×	△	△
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	○	○	○	○	○	○	○	○
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	×	×	×	×	×	×	×	×
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×
畜舎	×	×	×	×	×	×	×	×
自動車修理工場	×	△	△	△	△	△	○	○
危険性や環境を悪化の恐れのある施設	×	△	△	○	○	○	○	○
危険性が大きい施設	×	×	×	×	×	×	×	×
石油類ガスの危険物の貯蔵処理施設	×	△	△	○	○	○	○	○
量が少ない施設	×	×	×	×	×	○	○	○
量が多い施設	×	×	×	×	×	×	○	○
量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×

②建築物の敷地面積の最低限度

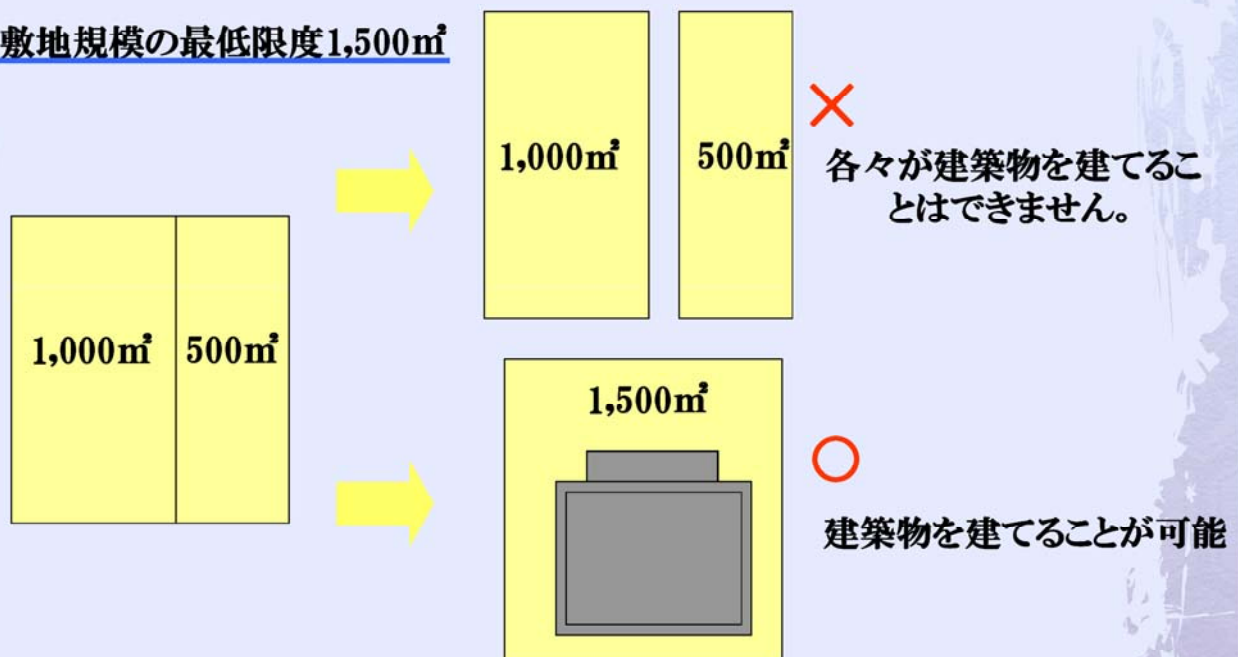
建築物が立地する敷地の大きさ(面積)に最低の制限を設けることです。

A	B-1	B-2	C	D	E	F	G
		—			1,500㎡		—

本地区では、
本市の都市核としての高度な土地利用促進を図るため、
小規模な敷地、建築物の立地を制限します。

②建築物の敷地面積の最低限度

敷地規模の最低限度1,500㎡



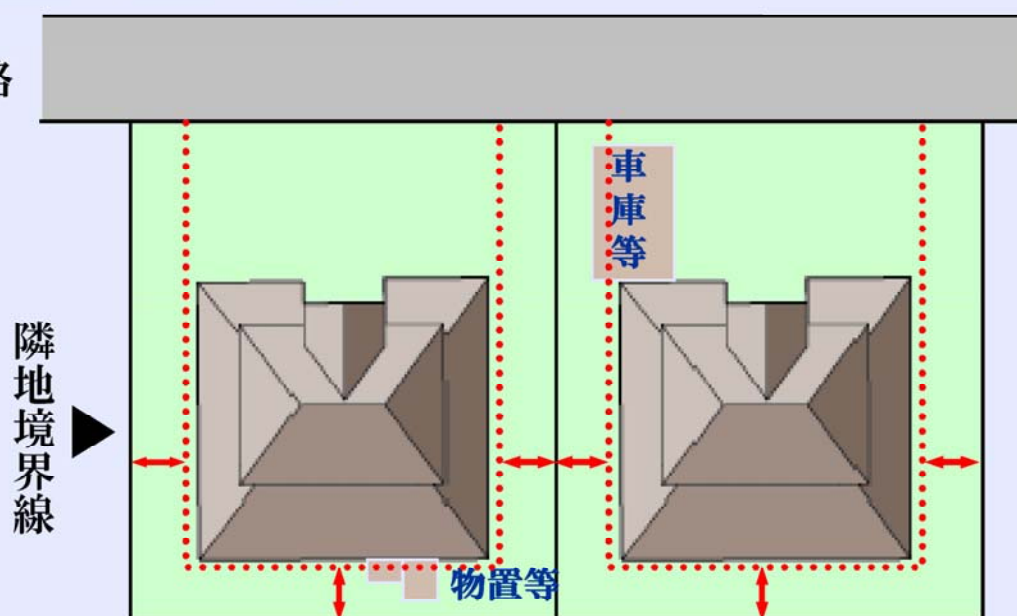
③壁面の位置の制限

建築物の壁の位置を隣地境界線及び敷地境界線から制限します。

A	B-1	B-2	C	D	E	F	G
隣地境界から0.75m以上					道路境界から	隣地境界から0.75m以上	
但し、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㎡以内である建築物又は建築物の部分は除く。					2m以上 但し、公共用通路等を除く。	但し、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㎡以内である建築物又は建築物の部分は除く。	

③壁面の位置の制限

道路

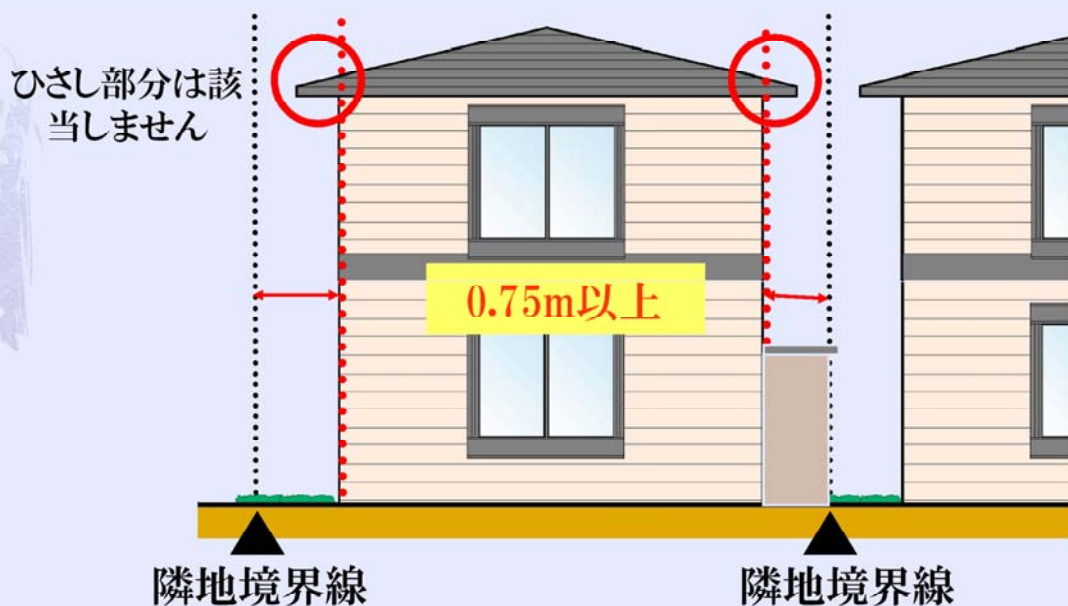


0.75m以上

平面図

物置、車庫その他これらに類する用途
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該当しません

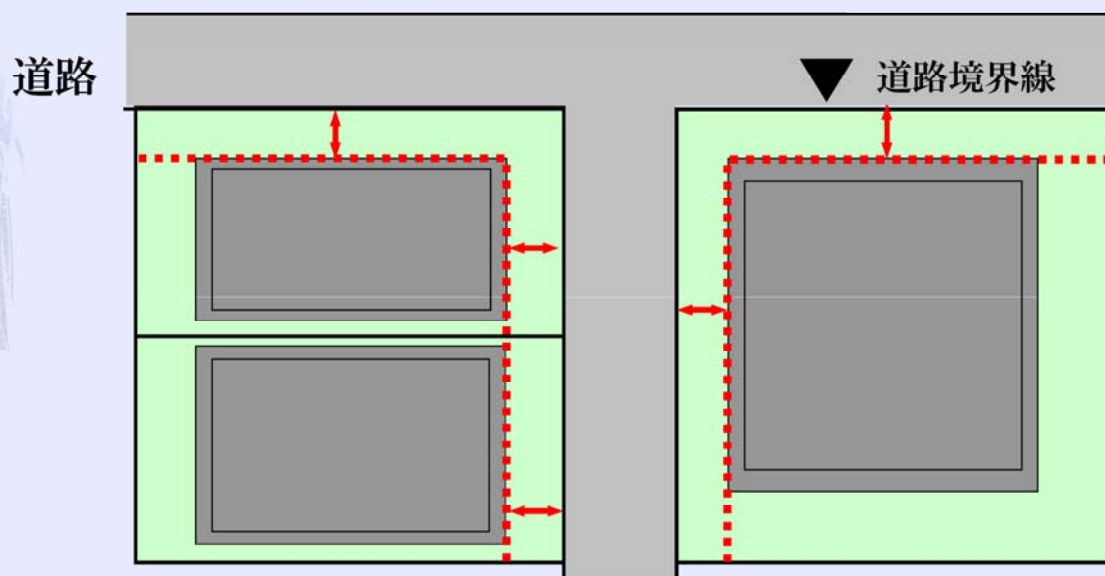
③壁面の位置の制限



物置、車庫その他これらに類する用途
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該当しません

立面図

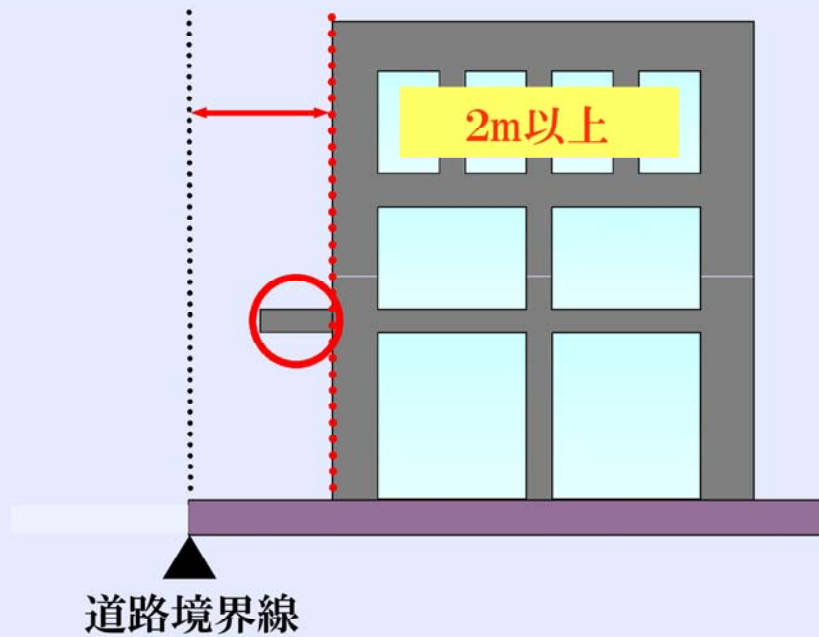
③壁面の位置の制限



平面図

ただし、公共用通路などは除く

③壁面の位置の制限



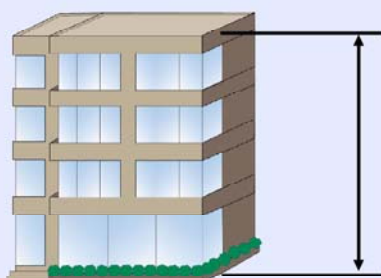
立面図

ただし、公共用通路などは除く

④建築物等の高さの最高限度

良好な居住環境の確保等を目的として、高さの制限を定めます。

A	B-1	B-2	C	D	E	F	G
15m	15m	20m	30m	—			



建築物の最高の高さを制限します。

④建築物等の高さの最高限度

良好な居住環境の確保等を目的として、高さの制限を定めます。

A	B-1	B-2	C	D	E	F	G
15m	15m	20m	30m	—			

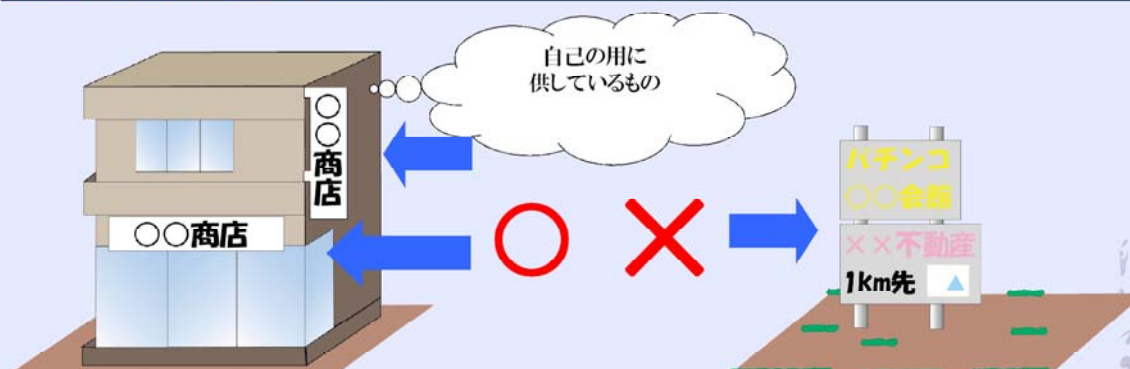
A、B-1地区
良好な住環境形成を図る

B-2、C地区
幹線道路沿いであり、有効な土地利用を進める

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

広告物や看板類が街並み景観を損なうことのないよう、制限します。
敷地内や建築物に付属する広告物や看板類を制限するものです。

A	B-1	B-2	C	D	E	F	G
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。							



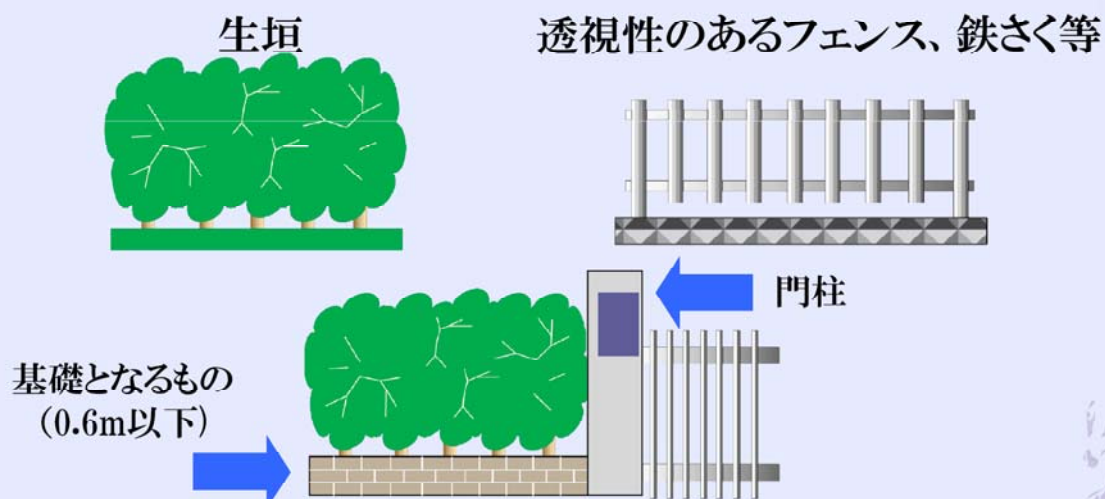
⑥垣又はさくの構造の制限

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。

A	B-1	B-2	C	D	E	F	G
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。				—			

⑥垣又はさくの構造の制限

垣又はさくを視認性の良いものとするこで、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。





【縦覧期間】

16条縦覧：平成25年8月28日～9月11日
※地区計画のみ

17条縦覧：平成25年9月25日～10月9日

生産緑地地区について

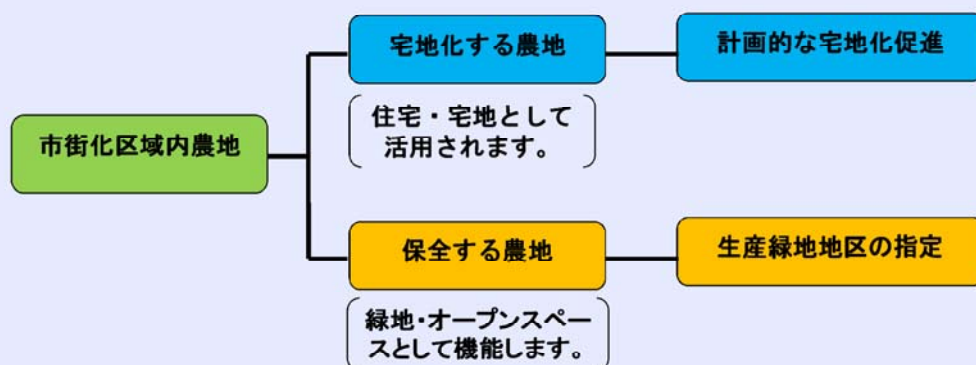
【議案】

第4号 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)

生産緑地地区の制度について

◎生産緑地地区とは

市になると市街化区域内の農地は、
【宅地化する農地】と【保全する農地】に区分されます。
このうち【保全する農地】が**生産緑地地区**となります。



生産緑地地区とは

市街化区域内にある農地等の生産活動により生み出される緑地機能に着目して、
災害等の防止や良好な生活環境の確保等に役立つ農地を計画的に保全し、
良好な都市環境の形成を図る都市計画の土地の区分です。

◎指定の要件

①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

将来、公園や緑地などの公共性、公益性の高い施設に活用することができる土地を指しますが、公共施設の予定地として決めるものではありません。

②500㎡以上の規模の区域であること

農地等に幅員6m以下の道路や水路があつて分断している場合であっても、実質的に一体性が保たれていると認められるものについては、一団の農地等とみなします(当該道路や水路の部分は面積に含むことはできません)。また、隣接する他の人の農地と併せて500㎡以上でもかまいません。

③農業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること

営農の継続に必要な水路等があるなど、客観的に見て農業等の継続が可能と認められることが必要です。

また、原則として、幅員4m以上の公道に接していることが必要です。

第4号 生産緑地地区について

