

公園西駅周辺地区の都市計画の案

公園西駅周辺地区の土地区画整理事業の進捗に合わせ、以下の都市計画を決定・変更します。

- ①用途地域の変更
- ②準防火地域の変更
- ③地区計画の決定



●地区計画とその必要性

長久手市では、土地区画整理地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。

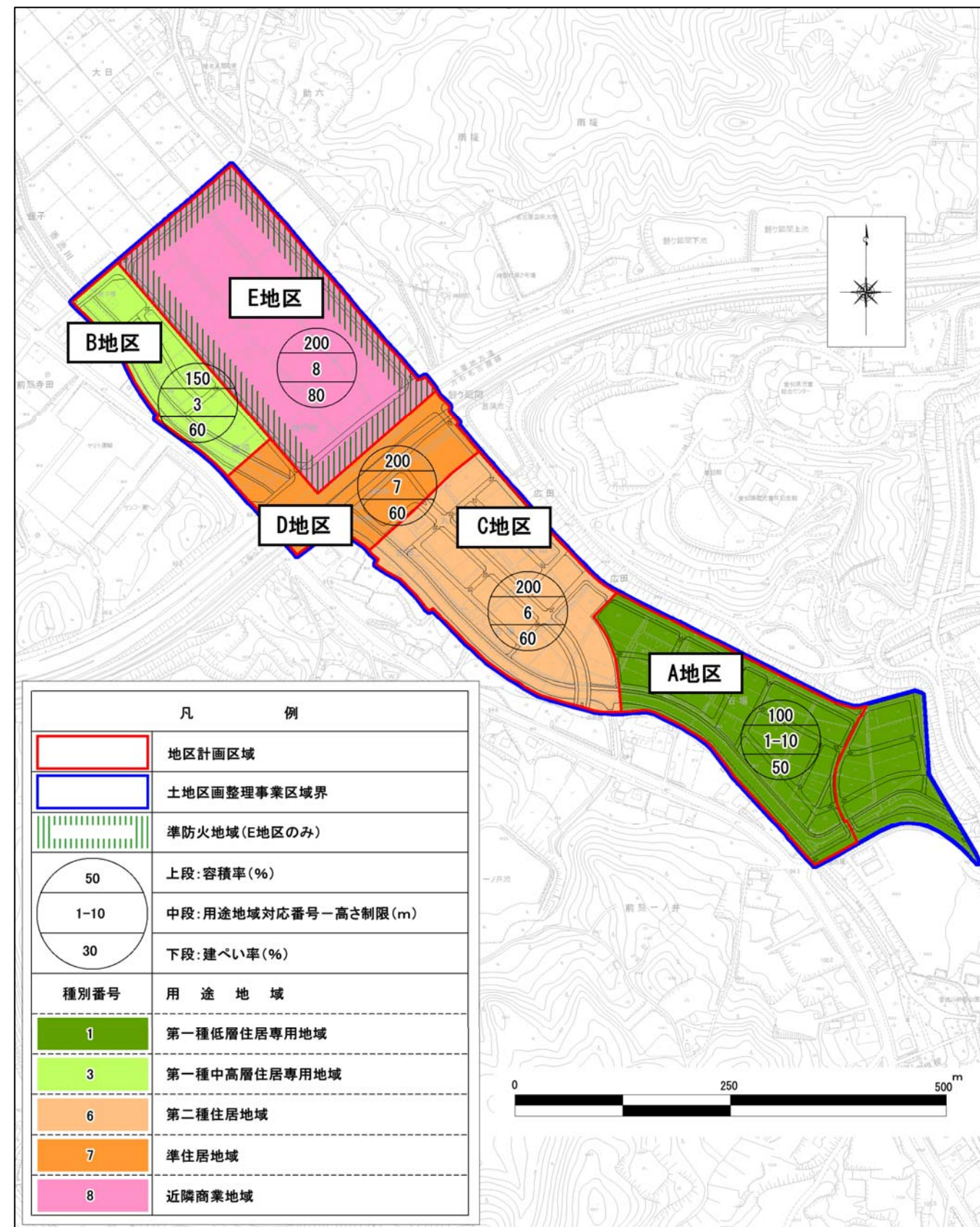
- ①地区計画を定めます。
地区計画は、用途地域などと同様に都市計画法で定められる制度で、市が定めます。
- ②地区計画は、地区独自の「まちづくりのルール」です。
地区毎の方針に合わせ、建築物の用途や形態等のルールを定めることができます。

●地区計画の概要

地域区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
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
面積	4.0ha	2.0ha	4.5ha	2.4ha	6.2ha
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	200㎡	200㎡	200㎡	—	1,500㎡
③ 壁面位置	隣地境界線		1.0m	1.0m	0.75m
	道路境界線		—	—	5.0m
④ 建築物の高さの最高限度	(10m)※	12m	20m	25m	25m
⑤ 建築物等の形態又は意匠の制限	—	○	○	○	○
⑥ 垣又はさくの構造の制限	○	○	○	—	—

※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



●地区計画のルール

①建築物等の用途の制限

良好なまちづくりを誘導するため、用途地域による制限に加えて、地区に相応しくない建築物等を規制します。※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。

地域区分	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区
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
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	×	×	×	○	×
ボーリング場、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(15m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	×	×	○	○	○
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	×	×	×	×	×

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

○ 建築できます △ 条件に適合する場合建築できます × 建築できません

※ △の適合条件については、市都市計画課に確認してください。

②建築物の敷地面積の最低限度

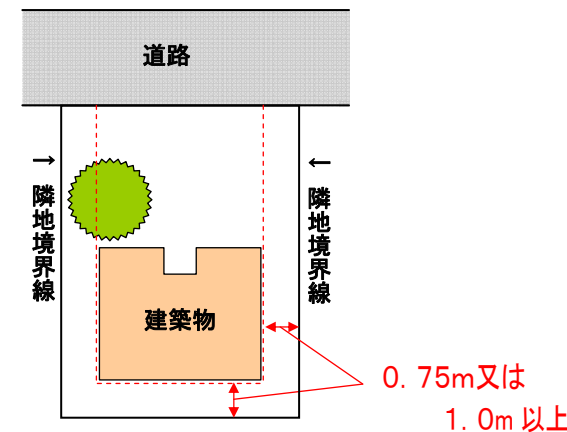
建築物の敷地面積の最低限度を定めることで、土地の細分化を防止します。

A、B、C 地区 → 200 m²以上
 E 地区 → 1,500 m²以上

③壁面の位置の制限

隣の宅地との間に空地を設けることで、日照や通風に配慮します。なお、E 地区は外壁等から道路境界線までの間に空地を設けます。

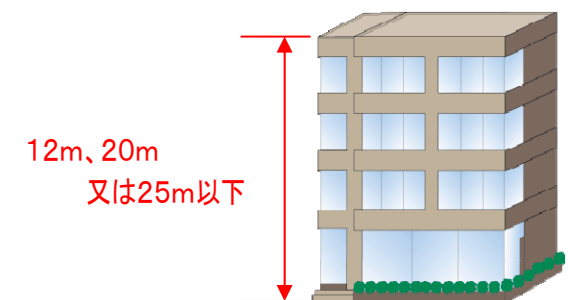
A、B 地区 → 1.0m 以上
 C、D 地区 → 0.75m 以上
 E 地区 → 5.0m 以上(一部の路線)



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。

B 地区 → 12m 以下
 C 地区 → 20m 以下
 D、E 地区 → 25m 以下



※A 地区(第1種低層住居専用地域)については、用途地域の規定(建築基準法)により、10m が限度とされています。

⑤建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限

街並みを損なうことのないよう、自己用以外の広告物又は看板を規制します。

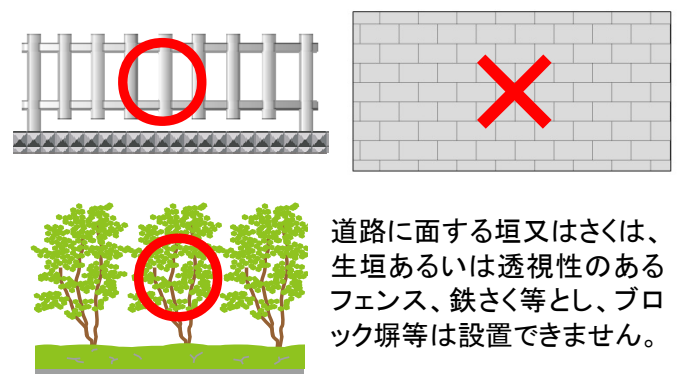


※A 地区(第1種低層住居専用地域)については、愛知県屋外広告物条例の規定により、原則禁止されています。

⑥垣又はさくの構造の制限

街の防災性、安全性を高めるため、垣又はさくを視認性の良いものに規制します。

A、B、C 地区



道路に面する垣又はさくは、生垣あるいは透視性のあるフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等は設置できません。