

平成27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 ～ 8
2	名古屋都市計画地区計画の決定について (長久手市決定)	9 ～ 1 7

第 1 号議案

平成 27 年 9 月 15 日付け 27 長都第 280 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 27 年 11 月 2 日提出

長久手市都市計画審議会会長

27長都第280号

平成27年9月15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 一平



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 担当水野、荒川 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 110 ha	10/10以下	5/10以下				
	約 132 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	33.4%
	約 8.0 ha	15/10以下	6/10以下				
小 計	約 250 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 67 ha	15/10以下	6/10以下				
	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.7%
小 計	約 80 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 223 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	29.9%
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	—	—	—	4.5%
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

下山地区の南側の一部の用途地域は、土地区画整理などの都市基盤整備に備え、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、長久手市下山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から、適切な用途地域に変更するものである。

理 由 書

【長久手市 下山地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建ぺい率	高さの 限度	備考
変更前	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	最終決定 平成 8 年 5 月 31 日 告示
	第二種中高層住居専用地域	200%	60%		
	第一種住居地域	200%	60%		
変更後	第一種中高層住居専用地域	150%	60%		
	第一種住居地域	200%	60%		

2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

長久手市都市計画マスタープラン（長久手市：平成 22 年 3 月策定）において、「安全で高質、文化的な暮らしのあるまち」をまちづくりの目標とし、「都市基盤整備地区での社会資本ストックの維持保全」を目指しています（P.55 第 2 章－1－（4）参照）。

全体構想においては、「土地区画整理事業等により計画的に整備され、または整備が予定されている住宅地のうち、リニモ沿線や幹線道路等に面さない地区については、現在確保されている良好な住環境を保全しながら、『専用住宅地区』としての土地利用を維持・保全する」と位置付けられています（P.65 第 2 章－2－（1）－⑦参照）。

また地域別構想で当該地区は、「藤が丘駅の徒歩圏内であり新規住宅供給が予定されることから、公共交通の利便性や文化の拠点施設の集積を魅力として活かしつつ、多様な世代の生活ニーズに対応した良好な住宅地の形成をめざす」と位置付けられています（P.93 第 3 章－2－4 参照）。

3 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、現在、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）が指定されていますが、公共施設の整備状況等を勘案し、地区の一部である低未利用地において長久手市下山土地区画整理事業を事業化させ、平成 26 年度に仮換地指定が行われました。

そこで、藤が丘駅の徒歩圏内に位置する当該地区は、公共交通の利便性の高い良好な住宅地の形成を図るため、適切な用途地域に変更します。

4 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

第一種中高層住居専用地域に変更する区域は、基本的に道路や河川の中心線もしくは行政界を区域境界としています。それ以外の区域境界として、都市計画道路猪子石線からの沿道距離 30m の位置と筆界を区域境界としています。

第一種住居地域に変更する区域は、幹線道路の沿道としています。都市計画道路長湫西部線及び名古屋市との行政界に跨る西側道路沿道は、道路や河川の中心線もしくは行政界を区域境界としています。都市計画道路猪子石線沿道は、道路からの沿道距離 30m の位置までを区域境界としています。

以上のように、区域の境界は明確です。

(2) 規模

土地区画整理事業等により必要な都市基盤施設の整備が確実にになった 12.88ha に、この変更併せて、用途地域界を整形にするため必要最低限の第二種中高層住居専用地域 0.05ha と第一種住居地域 0.29ha を加えた 13.22ha を対象としています。

(3) 施設の配置等

当該地区の用途地域の選定にあたっては、以下のとおりとしています。

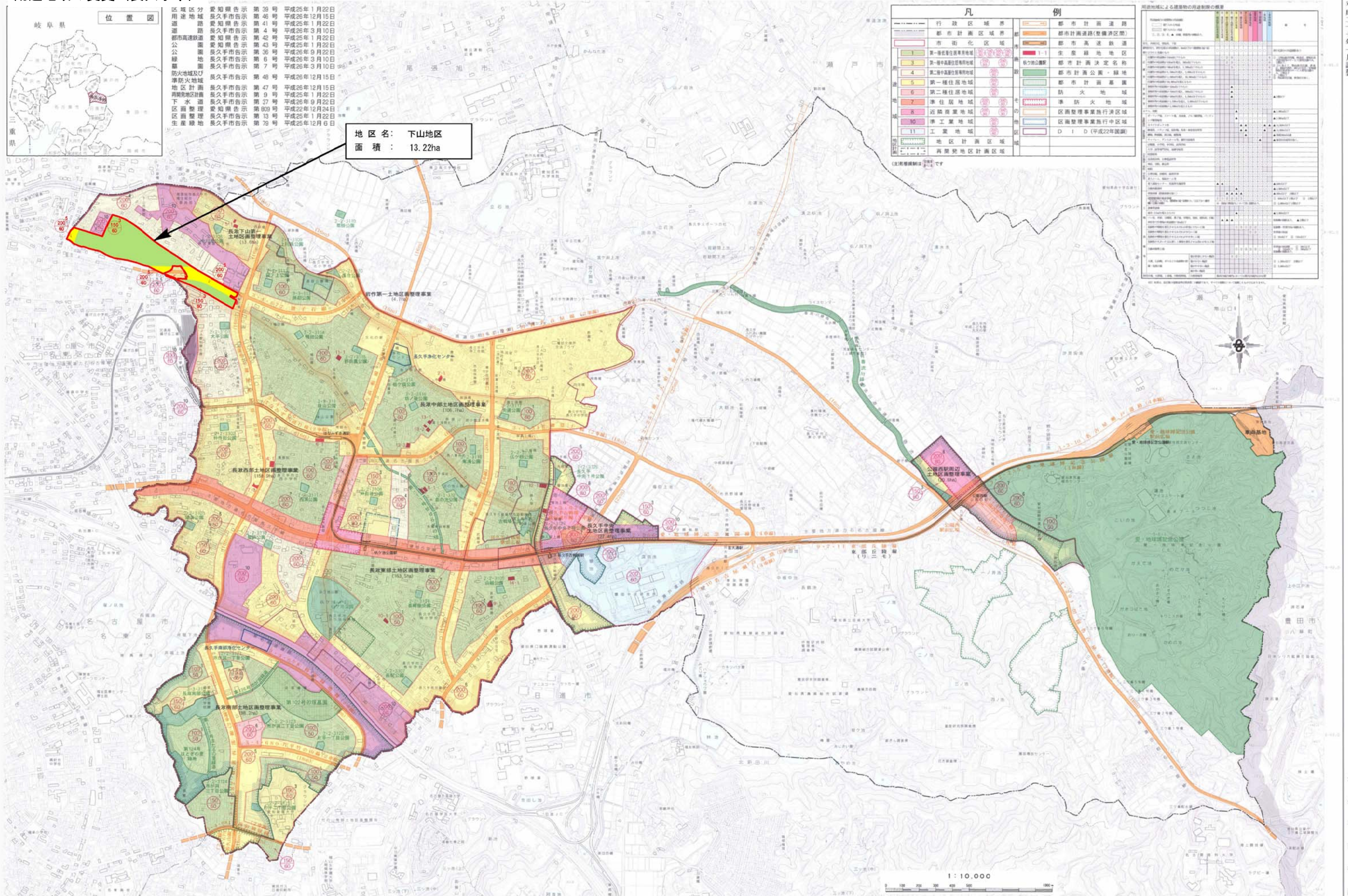
1) 第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）（約 2.38ha）

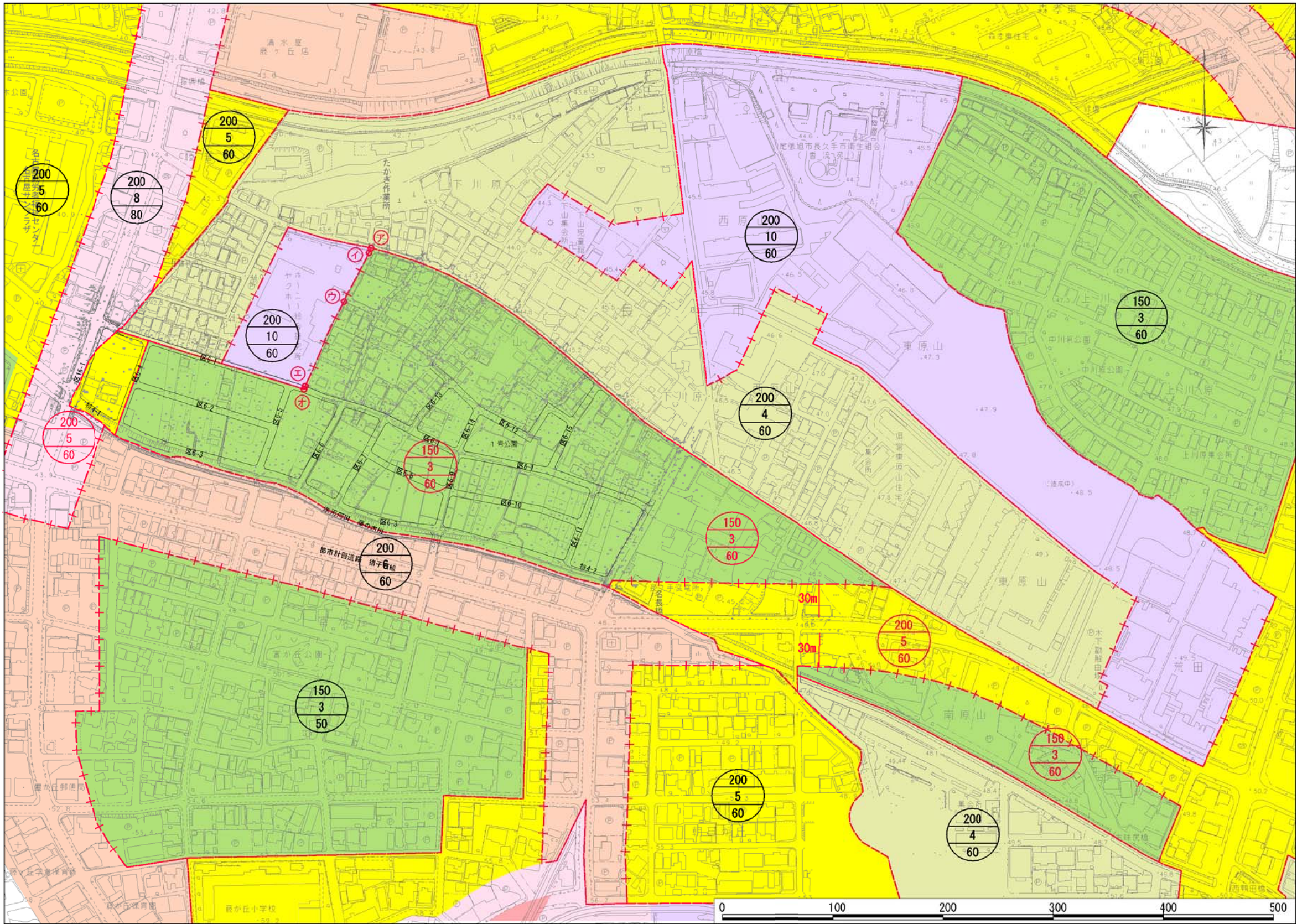
主要な道路の沿道は、身近な買い物のための店舗や事務所が適切に共存した住宅地とするため、第一種住居地域を指定するものです。

2) 第一種中高層住居専用地域（容積率 150%、建ぺい率 60%）（約 10.84ha）

その他の地域は中高層住宅を中心とした良好な住宅地とするため、第一種中高層住居専用地域を指定するものです。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。





記号	区域界説明
ア～イ	ウからイへの見通し線
イ～ウ	市道西側端
ウ～エ	筆界（植木1-13）
エ～オ	ウからエへの見通し線

凡 例	
100	上段：容積率（％）
1-10	中段：用途地域対応番号-高さ制限（m）
50	下段：建ぺい率（％）
種別番号	用 途 地 域
100 5 60	第一種中高層住居専用地域
150 3 60	第一種住居地域
200 4 60	道路・河川等の中心線を境界とする場合
200 5 60	字界・町界等の行政区界を境界とする場合
200 8 80	その他の場合

第 2 号議案

平成 27 年 9 月 15 日付け 27 長都第 281 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 27 年 11 月 2 日提出

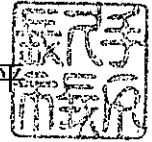
長久手市都市計画審議会会長

27長都第281号

平成27年9月15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 平



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 担当水野、荒川 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）

都市計画下山地区計画を次のように決定する。

名 称		下山地区計画
位 置		長久手市下山及び櫛木の各一部
面 積		約 5.5 ha
区域の整備、 開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は地下鉄藤が丘駅から約600mという立地条件に優れた位置に存し、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地区 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。
	地区施設の整備方針	本地区は、良好な市街地形成を図るために、道路を地区施設として配置する。なお、本地区は、土地区画整理事業により整備し、公共施設の維持・保全を図る。
	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 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意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。 2 B地区 良好な住環境と店舗や業務施設等の都市的機能の共存が図れるよう、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意匠の制限を行う。

地区の区分	地区の名称		A 地区		B 地区	
	地区の面積		約 5.1ha		約 0.4ha	
地区整備計画	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 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チェイング練習場 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。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。 6 工場	
		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 m ² 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	15m		20m	
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		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)

長久手市下山土地区画整理事業による都市基盤整備とあわせ、適正な土地利用を図り、良好な市街地を形成するため、地区計画を決定する。

理 由 書

【長久手市 下山地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

長久手市都市計画マスタープラン（長久手市：平成 22 年 3 月策定）において、市の将来像である「人が輝き 緑があふれる 交流都市 長久手」に向けた「安全で高質、文化的な暮らしのあるまち」をまちづくりの目標とし、「都市基盤整備地区での社会資本ストックの維持保全」を目指しています（P. 55 第 2 章－1－（4）参照）。

全体構想においては、「土地区画整理事業等により計画的に整備され、または整備が予定されている住宅地のうち、リニモ沿線や幹線道路等に面さない地区については、現在確保されている良好な住環境を保全しながら、『専用住宅地区』としての土地利用を維持・保全する」と位置付けられています（P. 65 第 2 章－2－（1）－⑦参照）。

また地域別構想で当該地区は、「藤が丘駅の徒歩圏内であり新規住宅供給が予定されることから、公共交通の利便性や文化の拠点施設の集積を魅力として活かしつつ、多様な世代の生活ニーズに対応した良好な住宅地の形成をめざす」と位置付けられています（P. 93 第 3 章－2－4 参照）。

2 当該都市計画の必要性

（1）当該都市計画の必要性

都市基盤施設の整備が遅れていた当該地区において、長久手市下山土地区画整理事業が施行されています。これに合わせ、藤が丘駅の徒歩圏である当該地区の立地特性を活かした良好な住宅地の形成を図ります。

（2）事業実施による効果

土地区画整理事業により、狭あい道路の解消や公園の整備等の公共施設整備に加え、未接道・不整形敷地の再配置や宅地の造成、供給処理施設の整備等の宅地整備が行われ、利便性の高い市街地として総合的な整備が行われます。また、併せて用途地域も変更する予定です。

建築物に関する事項として、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、垣又はさくの構造の制限を定めます。事業が進み、新しい土地利用が可能となる時点で、適切な誘導を行うことで、良好な住環境の創出を図ります。

3 当該都市計画の妥当性

（1）位置

当該地区は、長久手市の北西に位置し、名古屋市営地下鉄藤が丘駅からは、北に約 600m の公共交通の利便性に優れた地域であり、市の上位計画に位置付けられた住宅地です。

（2）区域

当該地区の区域境界は、土地区画整理事業の施行地区界と同じです。

(3) 規模

地区面積は、土地区画整理事業の施行地区と同じ 5.5ha を対象としています。

当該地区では、良好な市街地の形成と土地区画整理事業の効果を維持・保全するため、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

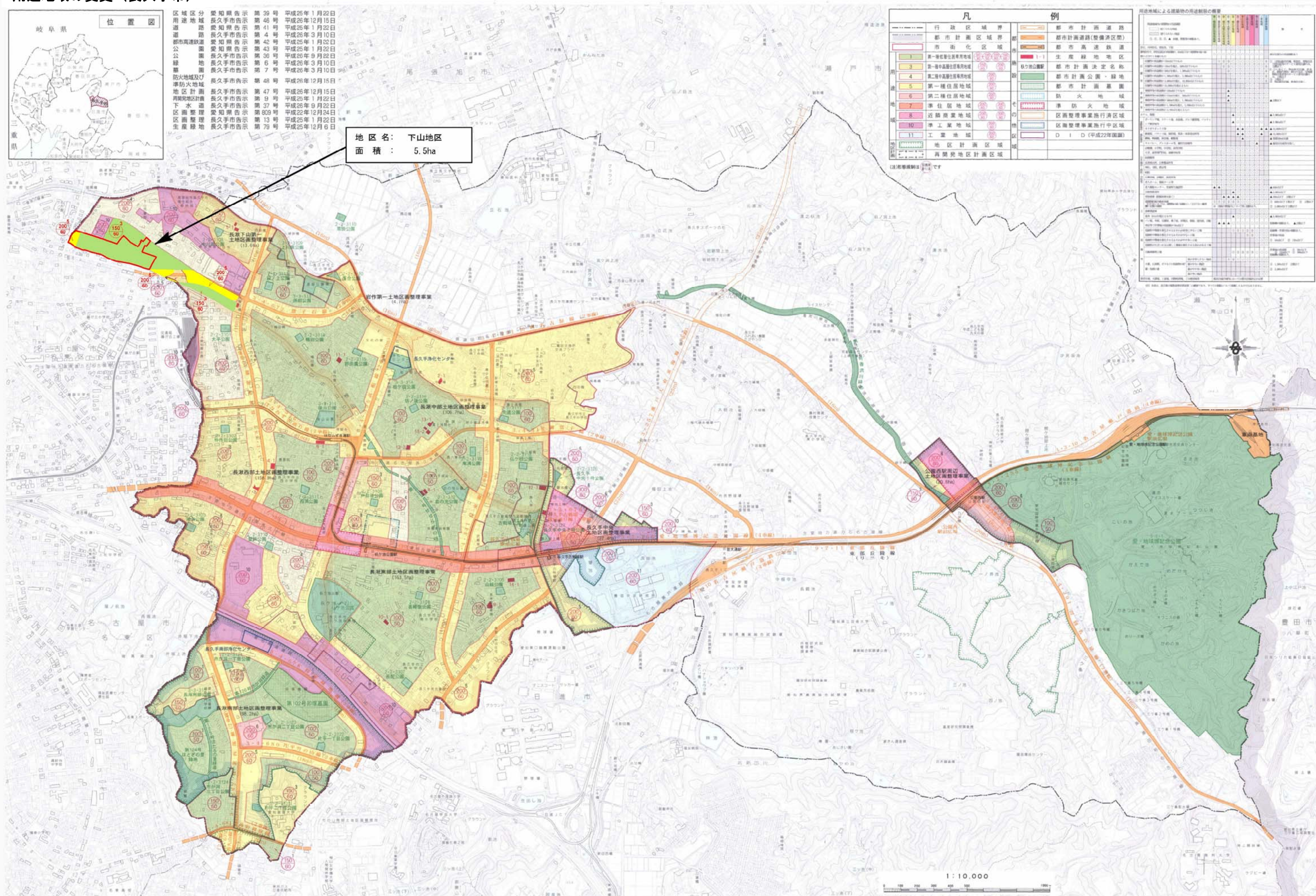
中層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図ることを目的としています。

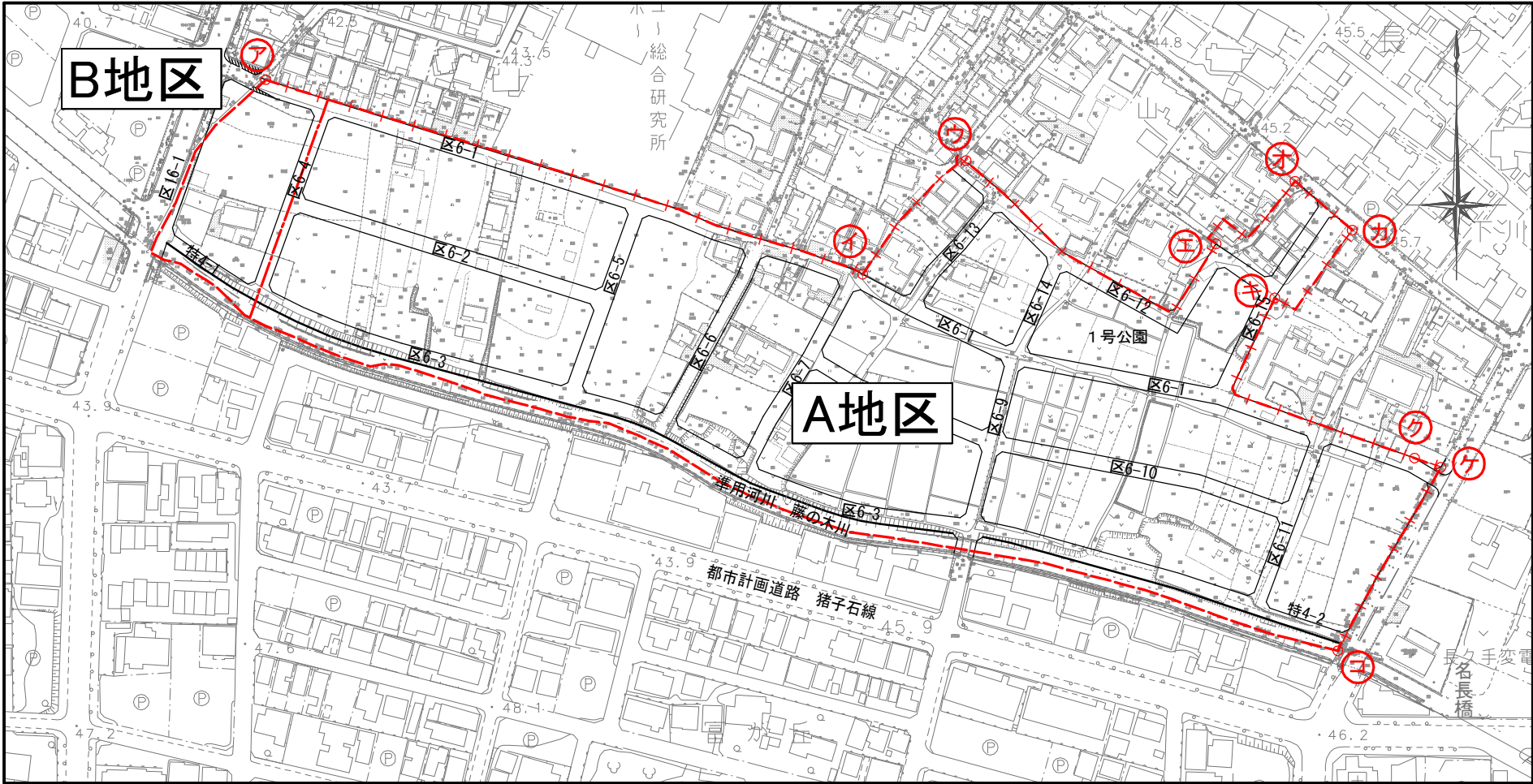
2) B地区

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。

以上から、位置、区域、規模は妥当です。

総括図





凡 例	
ア～イ	計画道路北端
イ～ウ	筆界
ウ～エ	計画道路北端
エ～オ	筆界
オ～カ	現況道路南端
カ～キ	筆界
キ～ク	計画道路東端
ク～ケ	計画道路区域北端
ケ～コ	現況道路西端

区 域 界	
-----	道路・河川等の中心線を境界とする場合
-----	字界、町界等の行政界を境界とする場合
-+-+--	その他の境界