

平成27年度 第1回

長久手市都市計画審議会議案

参考資料1 パンフレット

参考資料2 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

長久手市都市計画審議会

下山地区の都市計画の案

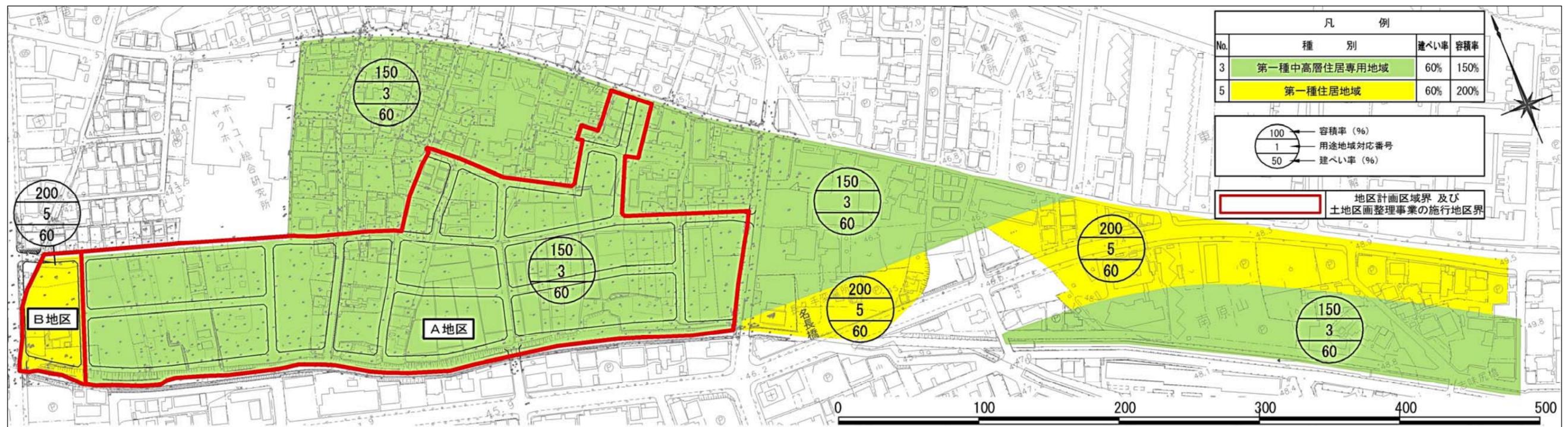
下山地区については、土地区画整理事業の実施を前提に、昭和61年に第一種低層住居専用地域の用途地域が指定されましたが、地区全体での事業進捗が見込めなくなりました。その後、事業区域を再検討した結果、一部の区域において土地区画整理事業を進めることになり、平成25年10月には愛知県から区画整理事業の認可を受けました。本区画整理事業の進捗に合わせ、現在、第一種低層住居専用地域に指定されている区域を、以下のとおり見直すことになりました。



●関連都市計画の名称

- ①用途地域の変更
- ②地区計画の決定

●用途地域と地区区分図 ※今回変更箇所のみ着色



●地区計画の概要

地域区分	A地区	B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
① 建築物等の用途の制限	○	○
② 壁面位置 隣地境界線	0.75m	0.75m
③ 建築物等の高さの最高限度	15m	20m
④ 建築物等の形態又は意匠の制限	○	○
⑤ 垣又はさくの構造の制限	○	—

●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
用途地域	第一種 中高層住居専用地域	第一種 住居地域
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	×	×
バッティング練習場	×	×
カラオケボックス	×	×
パチンコ、マージャン屋	×	×
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	○	○
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	×	×
建築物付属自動車庫(単独車庫は除く)	○	○
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	非常に少ない施設	×
	少ない施設	×
	やや多い施設	×
	危険性が大きい施設	×
石油類ガス等の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	×

建築物等の用途の制限

黄色い背景 用途地域による規制 緑色背景 今回の地区計画による規制 青い背景 用途地域で立地が可能な建物

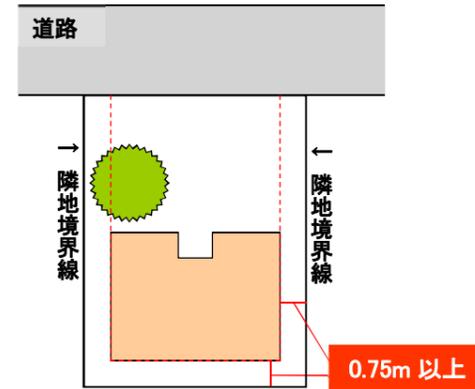
○ 建築できます △ 条件に適合する場合建築できます × 建築できません

※ △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、日照や通風を確保し、良好な住環境の創出を図ります。

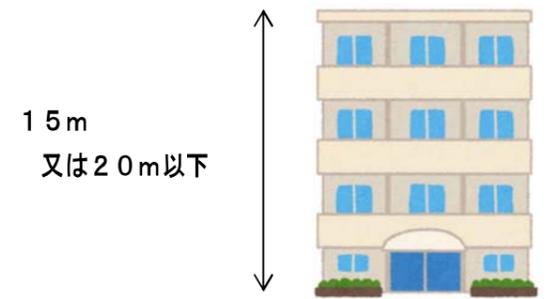
地区計画区域内 → 0.75m 以上



③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。

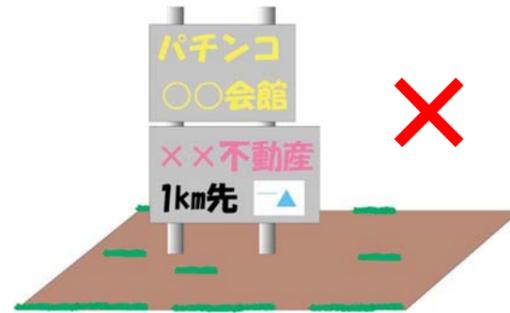
地区計画区域内
A地区 → 15m
B地区 → 20m



④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。

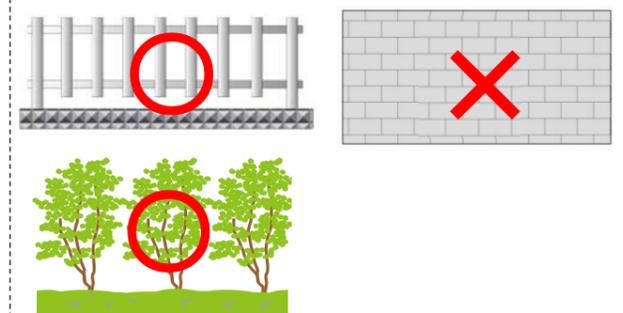
地区計画区域内
→ 自己用でない看板や
広告物は設置できません。



⑤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、垣又はさくを規制します。

地区計画区域内
A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。



意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

参考資料2

第1号議案 名古屋都市計画用途地域の変更について
 第2号議案 名古屋都市計画地区計画の決定について

【縦覧期間】平成27年9月24日から平成27年10月8日まで

【意見提出状況】1通1名

通番	意見書の要旨	都市計画決定権者の見解
【1 第一種住居地域に指定予定のB地区について】		
1	<p>良好な住居環境の確保及び創出を図るとしているが、B地区西側の名古屋市道は、騒音、交通量等多く、路線バス(名古屋市バス)の通行量は名東区で最多であり決して良好な住宅環境とは言えないはずであるが、設定者はどこを基準としているか。</p>	<p>長久手市都市計画マスタープランにおいて、B地区を含む下山地区全体を住居ゾーンとして位置づけており、土地区画整理事業により、地域の環境と調和した新たな市街地整備を行うこととしています。今回、幹線道路沿いであるB地区については、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指しています。なお、長久手市の幹線道路沿いの用途地域の設定に関する考え方としては、基本的に住居系の用途地域を設定するもので、主要な幹線道路であるグリーンロード沿道には準住居地域を設定し、これ以外の幹線道路沿いについては第一種住居地域等を設定しています。</p>
2	<p>B地区西側の名古屋市道は、騒音、交通量等多く、良好な住居環境を確保できないと判断し名古屋市は、すべて近隣商業地域に設定している。沿道サービスに供与すべきで、建築物等の壁面の位置、高さの最高限度等地区計画の制限は不要である。</p>	<p>長久手市では近年、長湫南部土地区画整理事業以降、土地区画整理事業で整備される地区は、用途地域の変更と合わせて良好な住環境の形成を図るために地区計画を定めています。B地区も地区計画を定め、遊戯施設、自動車修理工場等の建築物の規制や建築物等の20mの高さ制限、屋外広告物の制限等を行うこととしています。床面積が3,000㎡までの店舗や事務所等の建築を許容し、一定の沿道利用は可能となっています。</p>
3	<p>B地区西側の名古屋市道沿いを名古屋市は良好な住宅地となりえないと判断し、近隣商業地域に設定している。また、同道路の一部は長久手市であるが、以前より、道路整備、下水道等は名古屋市に委託している状態であり、名古屋市の設定に同調、または用途地域設定を緩和すべきである。</p>	<p>長久手市の近隣商業地域の設定の考え方については、面での設定を基本とし、商業施設を誘致するような市としての施策を伴う場合に近隣商業地域を設定していますので、今回、近隣商業地域を設定していません。また、名古屋市と下水道等に関する協定を締結し、相互に管理を行っている地区もありますが、これをもって、B地区の用途地域を名古屋市と合わせる理由にはならないと考えています。</p>