

公園西駅周辺先導住宅街区地区の都市計画

公園西駅周辺地区の土地区画整理事業の進捗に合わせ、施行地区内の先導住宅街区について都市計画を決定します。

●地区計画の決定

<目標>

公園西駅周辺先導住宅街区地区では、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、土地区画整理事業による都市基盤整備にあわせて地区計画を定めます。建築物の規制誘導を積極的に推進し、緑化率を高め、周辺の自然環境と街区の緑が融合し、杜のなかに暮らすようなゆとりある住環境の形成を図ることを地区計画の目標とします。



●地区計画とその必要性

長久手市では、土地区画整理地区内は、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。

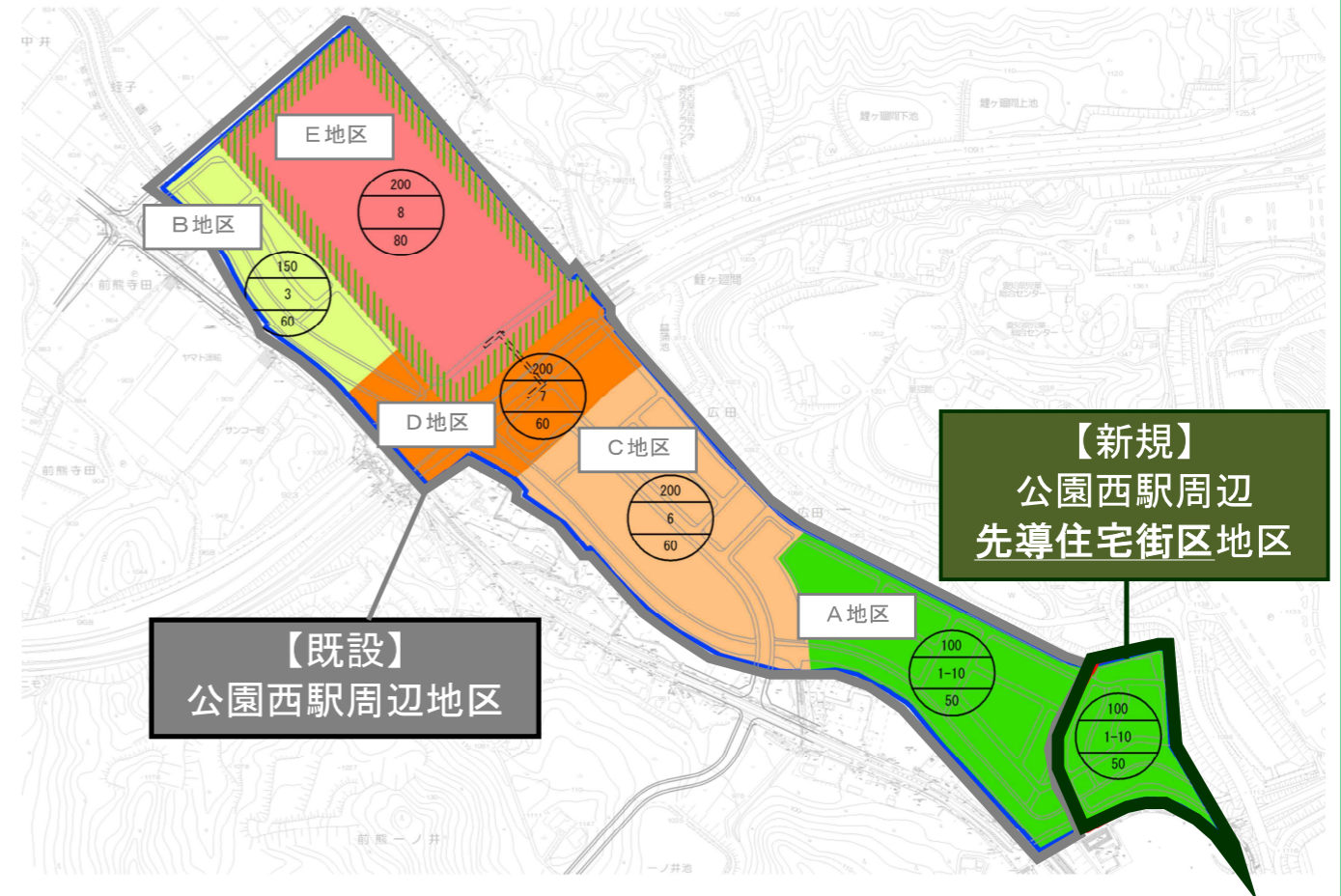
地区毎の方針に合わせ、建築物の用途や形態等のルールを定めることができます。

●地区計画の概要

地区区分	公園西駅周辺先導住宅街区地区	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
面積	1.5ha	
①建築物等の用途の制限	公衆浴場不可	
②建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
③壁面位置	隣地境界線	1.0m
	その他敷地の境界線	2.0m、1.5m、0.75m
④建築物の高さの最高限度	(10m)※	
⑤垣又はさくの構造の制限	制限あり	
⑥緑化率の最低限度	20%	

※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



凡 例	
	地区計画区域
	土地区画整理事業区域界
	準防火地域
50	上段:容積率(%)
1-10	中段:用途地域対応番号-高さ制限(m)
30	下段:建ぺい率(%)
識別番号	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

●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。

地区区分	公園西駅周辺 先導住宅街区 地区
用途地域	第一種低層住居 専用地域
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	×
パッティング練習場	×
カラオケボックス	×
パチンコ、マージャン屋、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	×
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	×
石油類ガス等危険物の貯蔵処理施設	×

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

- 建築できます
- × 建築できません

②建築物の敷地面積の最低限度

公園西駅周辺地区

A、B、C地区 → 200㎡以上
E地区 → 1,500㎡以上

公園西駅周辺先導住宅街区地区

→ 200㎡以上

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。

③壁面の位置の制限

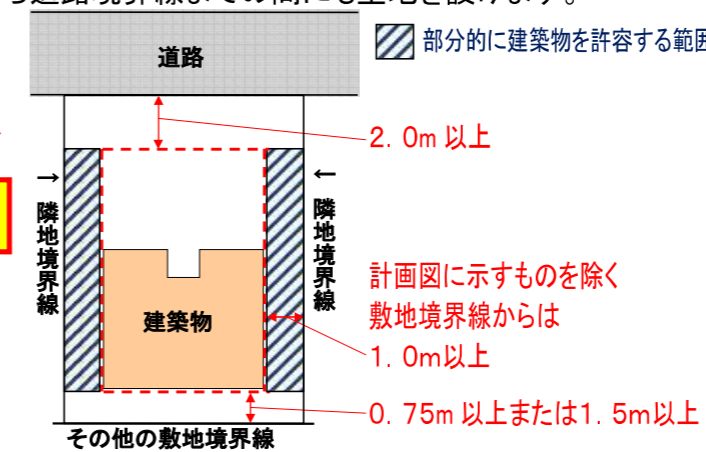
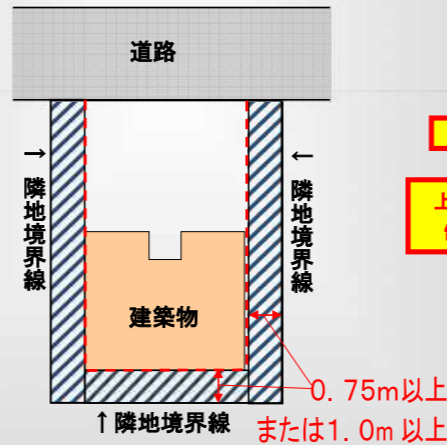
公園西駅周辺地区

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)

公園西駅周辺先導住宅街区地区

→ 計画図のとおり(0.75m~2.00m)

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。ゆとりある住環境を形成するため、外壁等から道路境界線までの間にも空地を設けます。



建築物の外壁等から敷地境界線までの距離	
— A	2.0メートル以上
— B	1.5メートル以上
— C	0.75メートル以上

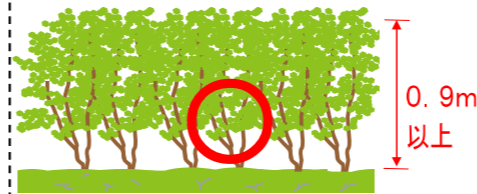


④垣又はさくの構造の制限

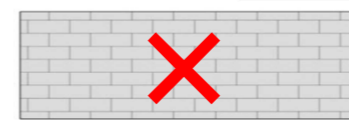
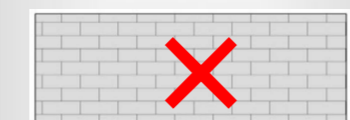
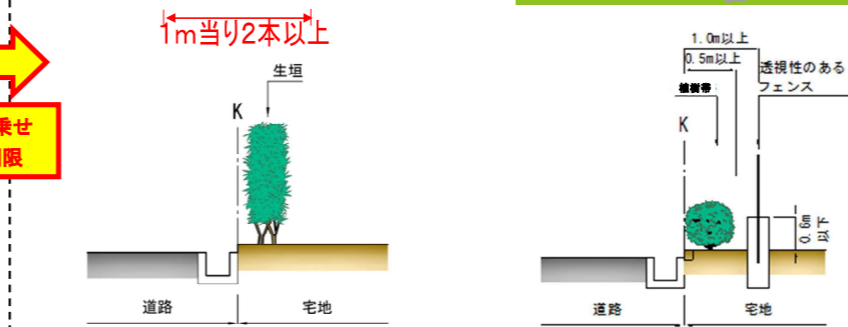
公園西駅周辺地区

A、B、C地区

公園西駅周辺先導住宅街区地区



上乗せ制限



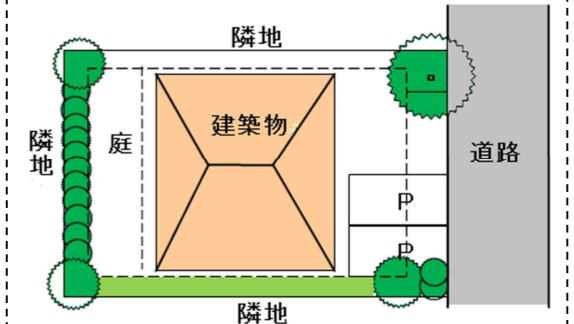
道路に面する垣又はさくは、生垣あるいは透視性のあるフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等は設置できません。

道路に面する垣又はさくは、生垣とします。ただし、透視性の良いフェンスを道路から1m以上離れた位置に設置し、空地部に植樹帯を設けた場合はこの限りではありません。また、シャッターゲート等を設置する場合も植樹帯を必要としますが、人や車が通行する部分については植樹帯を設けなくて良いとする緩和を行います。

⑤緑化率の最低限度

公園西駅周辺先導住宅街区地区

→ 敷地面積の20%以上



良好な住環境の確保等を目的として緑化率の制限を定めます。

新規制限項目