

# 下山地区の都市計画

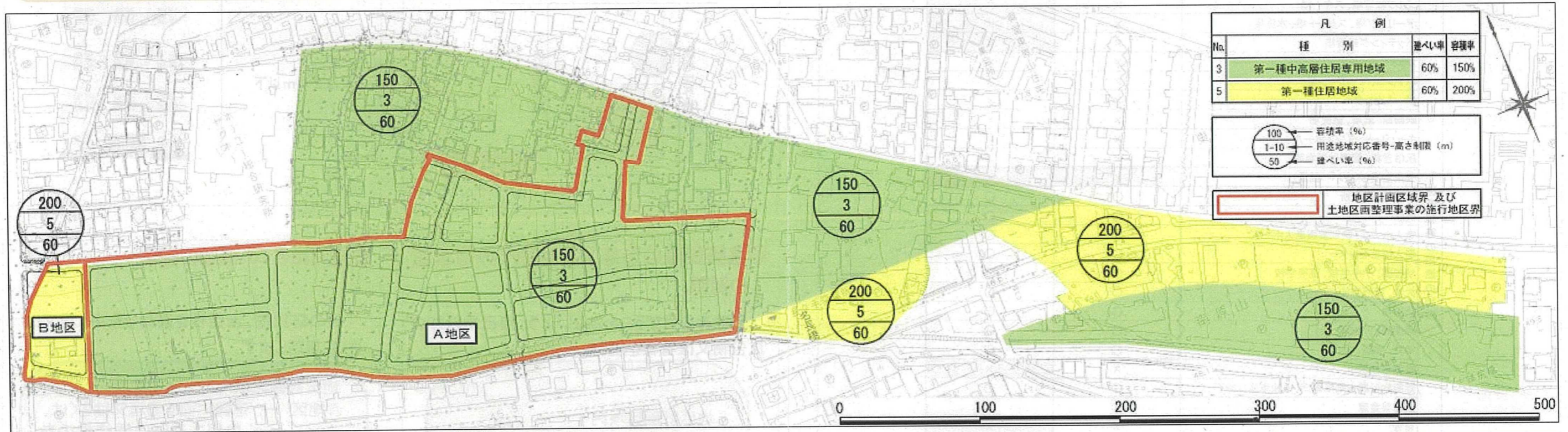
下山地区については、土地区画整理事業の実施を前提に、昭和61年に第一種低層住居専用地域の用途地域が指定されましたが、地区全体での事業進捗が見込めなくなりました。その後、事業区域を再検討した結果、一部の区域において土地区画整理事業を進めることになり、平成25年10月には愛知県から区画整理事業の認可を受けました。本区画整理事業の進捗に合わせ、現在、第一種低層住居専用地域に指定されている区域を、以下のとおり見直すことになりました。



## ●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
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	×	×
ボウリング場、スケート場、水泳場	×	×
バッチング練習場	×	×
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	×	×
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	×
石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設	危険性が大きい施設	×
	量が非常に少ない施設	×
	量が少ない施設	△
危険性の少ない施設	量がやや多い施設	×
	量が多い施設	×
	量が多い施設	×

建築物等の用途の制限

用途地域による規制 (黄色) 今回の地区計画による規制 (赤) 用途地域で立地が可能な建物 (青)

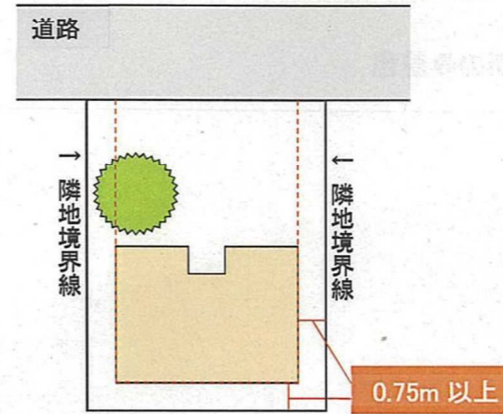
○ 建築できます △ 条件に適合する場合建築できます × 建築できません

※ △の適合条件については、面積、階数等の制限があります。

## 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。

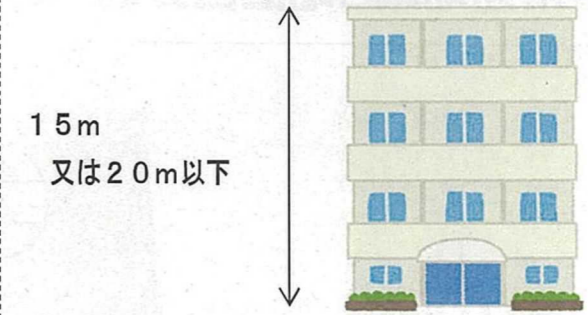
地区計画区域内 → 0.75m 以上



## 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。

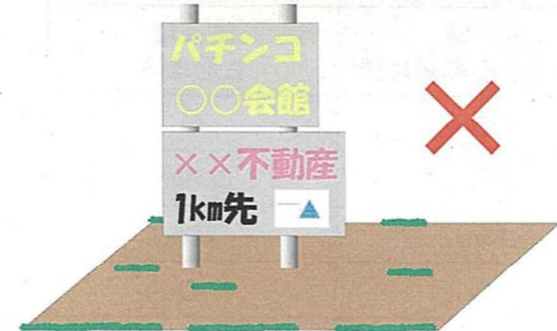
地区計画区域内  
A地区 → 15m  
B地区 → 20m



## 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。

