

## 長久手中央地区の都市計画

長久手中央地区は、区画整理事業の進捗に合わせ、以下のとおり都市計画を見直します。

- ①用途地域の変更
- ②準防火地域の指定
- ③地区計画の指定



### ●地区計画とその必要性

長久手市では、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、都市計画で「地区計画」の指定を行っていくことを方針としています。

#### ①地区計画は、都市計画として定めます

用途地域などと同様に都市計画法で定められる制度です。  
このため、地区計画を定める手続も法に則って進められ、市が都市計画として定めます。

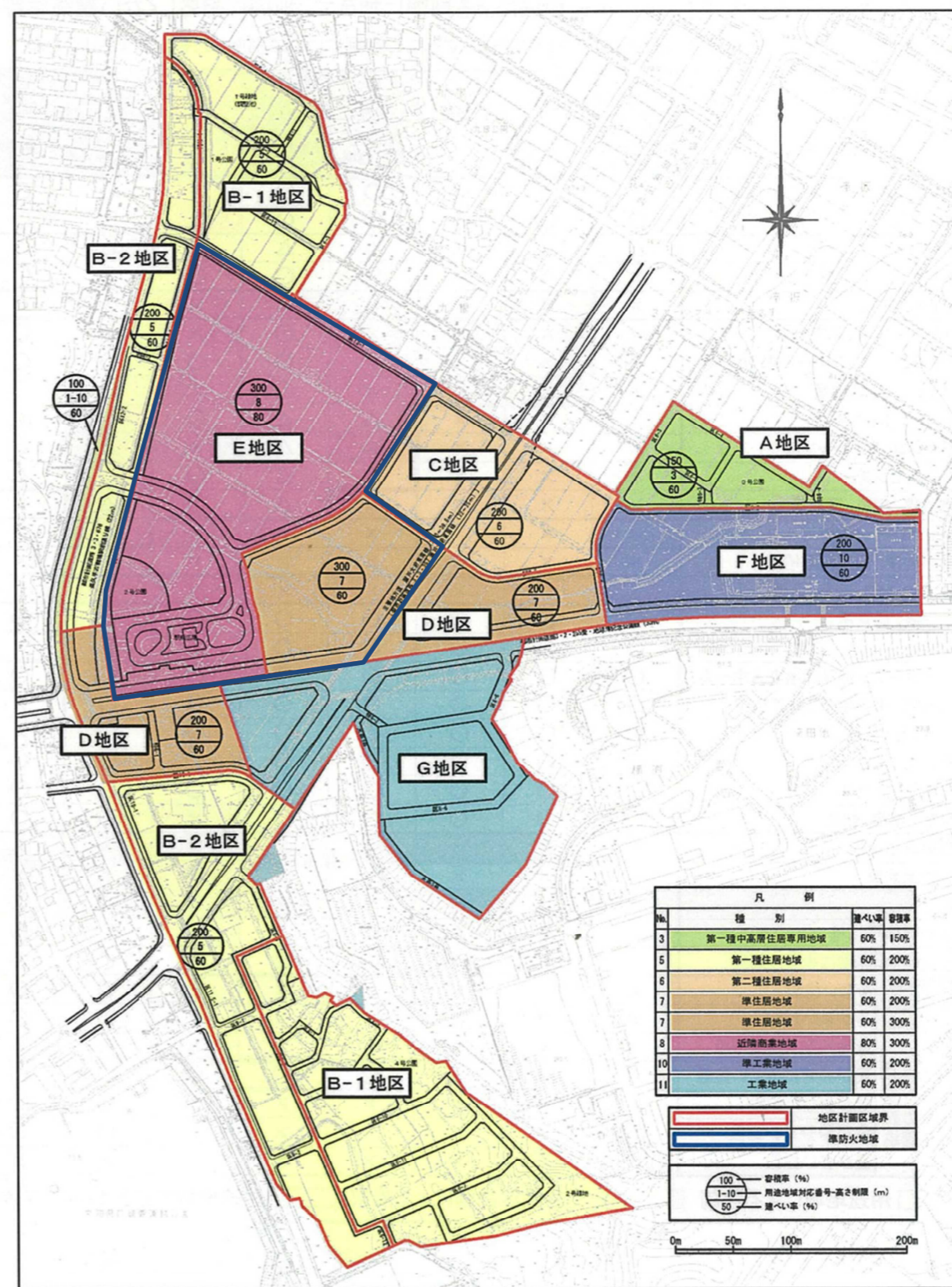
#### ②地区計画は、地区独自の「まちづくりのルール」です

地区毎の方針に合わせ、まちの景観や建築物用途・形態等についてのルールを、きめ細かく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-1地区	B-2地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G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		第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域
面積	1.1ha	5.7ha	4.7ha	2.1ha	3.9ha	5.9ha	2.6ha	3.7ha
		10.4ha						
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	—	—	—	—	—	1,500㎡	—	—
③ 壁面位置	隣地境界線	0.75m	0.75m	0.75m	0.75m	—	0.75m	0.75m
	道路境界線	—	—	—	—	2.0m	—	—
④ 建築物等の高さの最高限度	15m	15m	20m	30m	—	—	—	—
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	○	—	—	—	—	—	—	—

### ●用途地域と地区区分図



### 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-1地区	B-2地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G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	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	
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	×	×	×	×	○	×	○	○
ボート場、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	×	×	×	×	×	×	×	×
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	○	○	○	○	○	○	○	○
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	×	×	×	×	×	×	×	×
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	×	×	×	×	×	×	×

○ 用途地域による規制    △ 今回の地区計画による規制    □ 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、面積、階数等の制限があります。

### ②建築物の敷地面積の最低限度

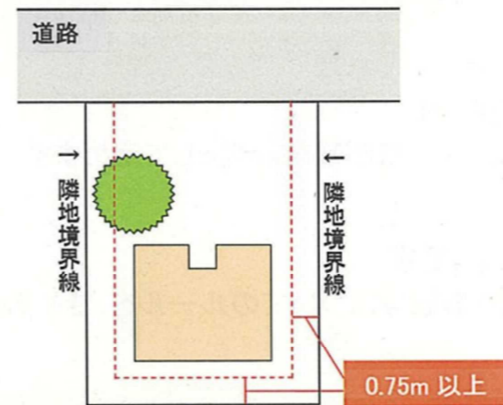
建築物の敷地面積の最低限度を定めることで、土地の細分化を防止し、土地の高度利用を図ります。

E地区 → 1,500㎡

### 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ることで、商業地に相応しい景観形成を図ります。

E地区以外のすべて → 0.75m 以上

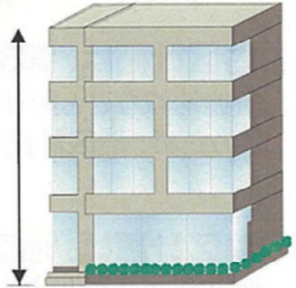


### ④建築物等の高さの最高限度

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。

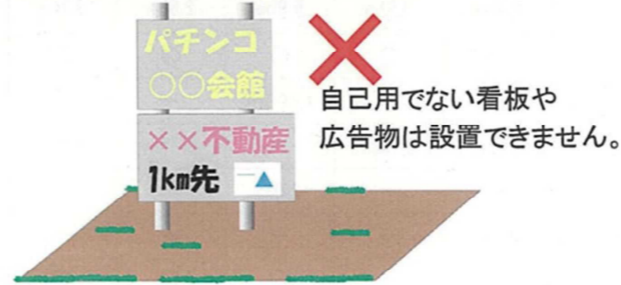
A地区 → 15m  
B-1地区 → 15m  
B-2地区 → 20m  
C地区 → 30m

15m、20m  
又は30m以下



### ⑤建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

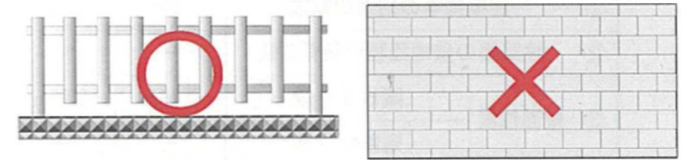
街並みを損なうことのないよう、自己用以外の広告物又は看板を規制します。



### 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地区のみ



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。