

## 議案第1号

名古屋都市計画地区計画の決定について(弥富市決定)

「名古屋都市計画前ヶ平地区計画」を下記の理由により次のように決定する。

### 記

愛知県農業総合試験場特産野菜研究室の跡地となっている本地区において、上位計画における位置づけや役割を終えた公共施設の利活用を踏まえた計画的なまちづくりの推進のため、地区計画を決定するものである。

名古屋都市計画地区計画の決定（弥富市決定）

都市計画前ヶ平地区計画を次のように決定する。

名 称	前ヶ平地区計画	
位 置	弥富市前ヶ平二丁目地内	
面 積	約 1.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東名阪自動車道弥富インターチェンジから約 1.6 km、近畿日本鉄道名古屋線の佐古木駅から約 1.2 kmの市の北東部に位置している、愛知県農業総合試験場特産野菜研究室の跡地である。</p> <p>本地区において、役割を終えた公共施設を専修学校又は各種学校として、有効活用すること、及び地区施設として公共空地を配置することで周辺環境に配慮し、良好な都市環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備開発又は保全の方針	土地利用の方針	地区計画を策定し、建築物の誘導・規制及び合理的な土地利用のもとに、既存施設の利活用を推進しつつ、周辺環境に配慮した土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	既存の公共空地（水路用地）は、機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の混在化を防止するため、「建築物等の用途の制限」を定める。また、建築物等について周辺環境と快適な都市形成の調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」、「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」を定める。

	地区施設の配置及び規模		公共空地	名称	面積	配置
				公共空地 1 号	約 0.1ha	計画図表示のとおり
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 専修学校又は各種学校 2 前号の建築物に附属するもの			
		建築物の容積率の最高限度	150%			
		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から敷地境界線までの距離（以下「後退距離」という。）は 1.0m、道路境界線までの後退距離は 1.5m 以上でなければならない。			
		建築物の高さの最高限度	20m			

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

上位計画における本地区の位置づけや既存施設の利活用を踏まえた計画的なまちづくりの推進のため、地区計画を定めるものである。

名古屋都市計画地区計画の決定

(前ヶ平地区)

理由書

## 理由書

### 【前ヶ平地区】

#### 1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

弥富市都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）においては、都市の将来像を「地域でつくる 「人・自然・文化」の調和 輝く未来へ繋ぐまち・弥富」（p.13 参照）としています。

当該地区は、土地利用方針において、「農地・自然環境保全地の農漁業エリア」（p.33 参照）に位置付けられており、その中で「現に住宅団地等が形成されているエリアでは、低層住宅を主体とした住環境の保全を図ります。」（p.32 参照）としています。また、公共施設跡地については、その他の施設等の方針において、「公共施設跡地については、周辺環境に配慮するため、地区計画による適切な規制・誘導によって施設の誘致を進めます。」と位置づけます。

さらに、北部地域のまちづくりの方針では、まちづくりの目標として「自然と調和した安全・快適に暮らせる居住環境づくり」としており、その中で主要方策として「公共施設跡地の適切な再利用（地区計画の活用）」を位置づけます。

#### 2 当該都市計画の必要性

##### （1）当該都市計画の必要性

市街化調整区域の地区計画は、市街化を抑制すべき区域とする区域区分の趣旨を基本としながらも、既存ストックを活用した計画的な開発の誘導など、その地区の特性にふさわしい良好な環境を形成するために、建築物の用途や建築形態、公共施設その他の施設の配置等を計画的に誘導する有効な都市計画です。

当該地区は、愛知県農業総合試験場特産野菜研究室（以下「農業総合試験場」という。）の跡地となっており、一般の用地と比べ公共施設の用地であることから不良な街区の形成などの懸念はないものの、役割を終えた公共施設が存在しており、その施設の適正な有効活用を図る必要があります。

##### （2）当該都市計画による効果

当該地区は、地区計画を定めることによる効果として、建築物等に関する事項の「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」などを行うことにより、周辺の住環境および自然環境と調和した施設の誘致を進めながら、公共施設の用地の有効活用を促進することができます。

### 3 当該都市計画の妥当性

#### (1) 位置

当該地区は、市の北東部で東名阪自動車道弥富インターチェンジの東側約1.6 km、近畿日本鉄道名古屋線の佐古木駅から約1.2 kmに位置し、周辺には住宅団地や物流施設等が立地しています。また、農業総合試験場の跡地であるため、既に都市基盤が整備されており、土地利用に適した位置となっています。

#### (2) 区域

当該地区は、農業総合試験場の跡地となっており、道路や筆界を区域界とする明確な範囲となっています。

#### (3) 規模

当該地区は、役割を終えた公共施設用地と当該地区に必要な地区施設（公共空地）からなる約1.3haの区域であり、市街化調整区域において計画的な土地利用を図る上で適切な規模が計画されています。

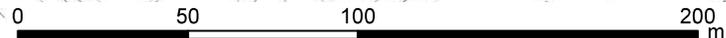
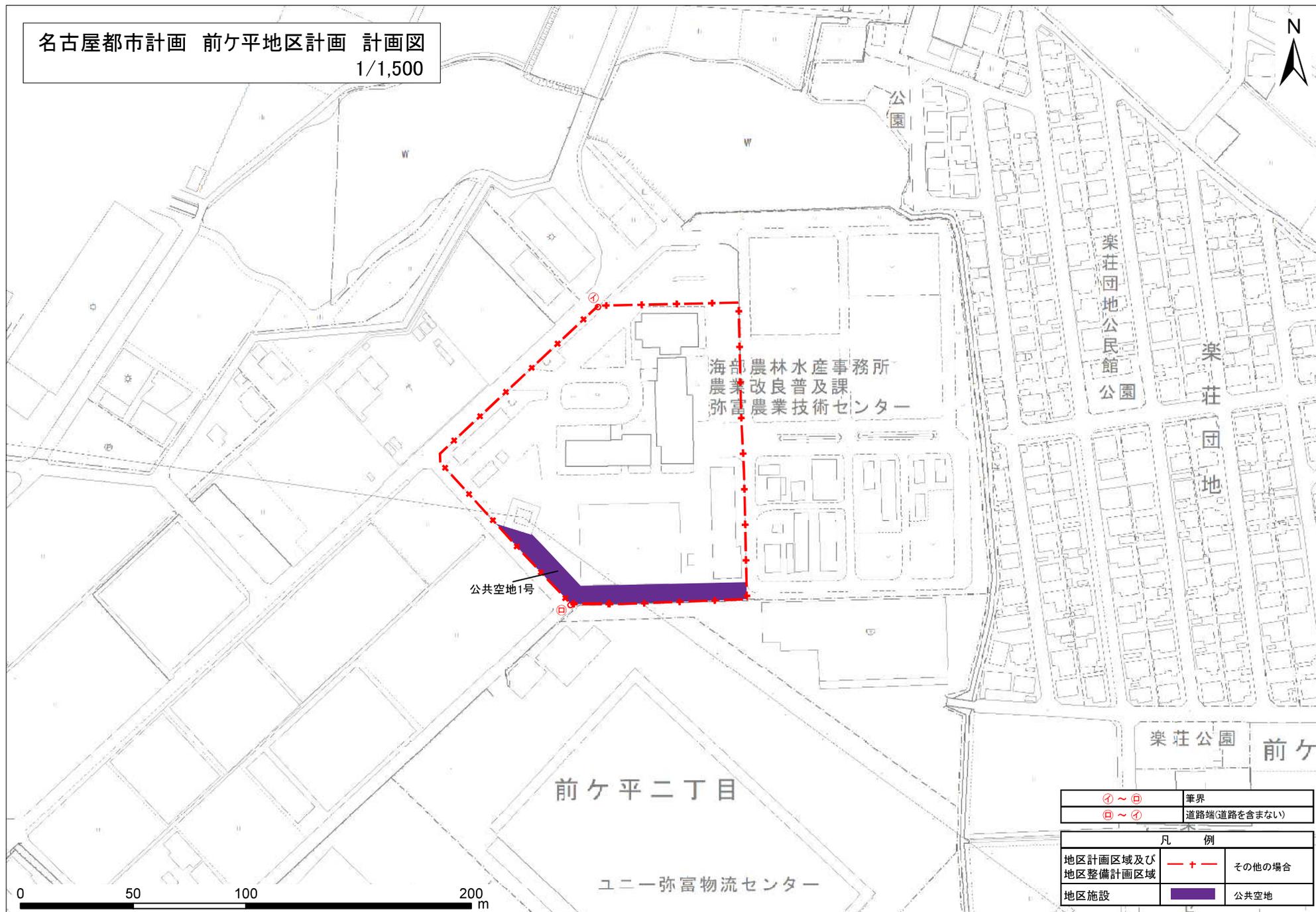
#### (4) 施設の配置等

当該地区では、既存施設の利活用を推進するとともに、既存の公共空地（水路用地）についても機能が損なわれないよう維持・保全を図ります。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。



名古屋都市計画 前ヶ平地区計画 計画図  
1/1,500



① ~ ㊦	筆界
㊦ ~ ①	道路端(道路を含まない)
凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	— + —      その他の場合
地区施設	■      公共空地