

名古屋都市計画地区計画の決定（名古屋市決定）

都市計画星ヶ丘地区計画を次のように決定する。

	名 称	星ヶ丘地区計画
	位 置	名古屋市千種区星ヶ丘1丁目の一部
	面 積	約 7.2 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の東部に広がるなだらかな丘陵地に位置し、周囲には東山公園、平和公園等の緑や、多くの大学、高校があり、地下鉄東山線の星ヶ丘駅周辺には、商業施設も集積するなど、活気と魅力にあふれている。</p> <p>そこで、本地区に地区計画を定めることにより、すぐれた立地を活かした土地の合理的かつ健全な高度利用及び地域の利便の向上に資する商業・文化施設の誘導を図り、周辺の住環境と調和したゆとりと潤いのある良好な都市居住環境の形成を目指す。</p>
	土地利用の方針	<p>区域を4種類に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺と調和した良好な都市居住環境の形成を図る。</p> <p>1 商業地区 地域の利便性の向上に資する商業・文化施設を誘導する。</p> <p>2 文教施設地区 文教施設と住宅等が立地する良好な文教環境を形成する。</p> <p>3 住居地区（A） 周辺の低層住宅地と調和した良好な中高層住宅地を形成する。</p> <p>4 住居地区（B） 土地の高度利用を図り、ゆとりある中高層住宅地を形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区周辺と調和した良好な都市居住環境の形成を図るため以下の整備を行う。</p> <p>1 地区内の交通処理を円滑に行うため区画道路を適切に配置する。</p> <p>2 地区内居住者の憩いの場となる公園及び広場を適切に配置する。</p> <p>3 安全で快適な歩行者空間として歩行者専用通路を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用に関する方針に基づき、周辺の住環境との調和を図るとともに、都市計画道路3・1・124 広小路線からの眺望に配慮し、傾斜地としての特徴をいかした見晴らしのよい魅力あるまちなみを形成する。また、各地区について以下の方針を定める。</p> <p>1 商業地区 地域の利便性の向上に資する商業・文化施設を誘導するため、建築物の用途の制限、建ぺい率の最高限度等を定める。</p> <p>2 文教施設地区</p>

		<p>良好な文教環境を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度等を定める。</p> <p>3 住居地区 (A)</p> <p>周辺の低層住宅地と調和した良好な中高層住宅地を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等を定める。</p> <p>4 住居地区 (B)</p> <p>土地の高度利用を図り、ゆとりある中高層住宅地を形成するため、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等を定める。</p>				
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地区及び文教施設地区については、敷地面積の 10 分の 2 以上を緑化目標として、区域内を緑化する。 ・ 住居地区 (A) 及び住居地区 (B) については、敷地面積の 10 分の 3 以上を緑化目標として、区域内を緑化する。 ・ 商業地区内に、一般公共の用に供する自転車駐車場を整備する。 				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区画道路 1 号 幅員 8m、延長 約 260m ・ 区画道路 2 号 幅員 9m、延長 約 180m ・ 区画道路 3 号 幅員 4m、延長 約 80m ・ 区画道路 4 号 幅員 4m、延長 約 110m ・ 区画道路 5 号 幅員 6m、延長 約 270m ・ 歩行者専用通路 1 号 幅員 2m、延長 約 450m ・ 歩行者専用通路 2 号 幅員 3m、延長 約 70m ・ 歩行者専用通路 3 号 幅員 3m、延長 約 70m ・ 歩行者専用通路 4 号 幅員 3m、延長 約 180m ・ 公園 面積 約 1,820m² ・ 広場 面積 約 1,500m² <p>(配置は計画図表示のとおり)</p>				
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	商業地区	文教施設地区	住居地区 (A)	住居地区 (B)
		地区の面積	約 1.4 ha	約 1.4 ha	約 0.9ha	約 3.5 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 工場(ただし、パン屋、米屋、</p>				

	<p>豆腐屋、菓子屋 その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）は除く。）</p> <p>2 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3 倉庫業を営む倉庫</p> <p>4 ホテル又は旅館</p>			
建築物の容積率の最高限度	—	10分の15	10分の15	—
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	10分の4	10分の4	10分の4
壁面の位置の制限	—	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から隣地境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>ただし、壁面の位置の制限を満たさない位置にある</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から隣地境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>ただし、壁面の位置の制限を満たさない位置にある</p>

			<p>建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>1 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m以下であること。</p> <p>2 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。</p>	<p>建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>1 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m以下であること。</p> <p>2 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。</p>
建築物等の高さの最高限度	—	<p>建築物等の各部分の高さは、当該部分から真北方向にはかった地区計画の区域境界線(区域の境界線が道路の中心で定められている部分にあつては、当該道路の反対側の境界線をいう。)までの水平距離の 1.5 分の 1 に 7.5m を加えたもの以下とする。</p>	<p>建築物等の各部分の高さは、当該部分から真北方向にはかった地区計画の区域境界線(区域の境界線が道路の中心で定められている部分にあつては、当該道路の反対側の境界線をいう。)までの水平距離の 1.5 分の 1 に 7.5m を加えたもの、かつ 20 メートル以下とする。</p>	<p>建築物等の各部分の高さは、当該部分から真北方向にはかった地区計画の区域境界線(区域の境界線が道路の中心で定められている部分にあつては、当該道路の反対側の境界線をいう。)までの水平距離の 1.5 分の 1 に 7.5m を加えたもの以下とする。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の形態又は意匠は、落ち着いた色調とし、地区の景観に調和したものとする。</p> <p>2 建築物等の形態又は意匠は、都市計画道路 3・1・124 広小路線からの眺望に配慮し、街並みの都市景観形成に寄与したデザインとする。</p>			

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

一団地の住宅施設の廃止並びに地区内の配水施設を共同住宅へ建替えるのに併せ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、周辺と調和のとれた良好な都市居住環境の形成を図る。