

東茶屋四丁目物流拠点地区計画 計画書案

	名 称	東茶屋四丁目物流拠点地区計画
	位 置	名古屋市港区東茶屋四丁目及び西茶屋三丁目の各一部
	面 積	約 3. 3 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の南西部の市街化調整区域に位置し、主として農地が広がる平坦地であり、名古屋第二環状自動車道南陽インターチェンジから東へ約 1 km に位置する、遠隔地へのアクセス性の良い地域である。</p> <p>「名古屋市都市計画マスタープラン 2030」では、将来都市構造上「自然共生ゾーン」に位置付けられ、現在の豊かな自然環境の維持保全を基本としながら、都市基盤の整備状況に応じた土地利用を展開することとしている。さらに、インターチェンジ周辺などにおいては、地域特性に応じて地区計画などを活用し、周辺環境との調和を保ちつつ、広域交通ネットワークを活かした物流施設などの土地利用を図るとしている。</p> <p>本地区では、自然環境の保全、景観への配慮、営農環境との共存などの周辺環境との調和や防災性の向上を図りつつ、中部圏の製造業集積地域と全国各地を結ぶ広域交通ネットワークの結節点としての地理的優位性を活かし、輸送の総合化・効率化を実現するための物流拠点の形成を目指す。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境との調和を保ちつつ、インターチェンジとの近接性を活かした物流施設の立地を図る。</p> <p>また、大規模災害時に周辺住民等が避難可能であり、かつ救援活動に寄与する施設の整備を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>周辺環境と調和した物流拠点形成のため、以下の整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自然環境の保全や景観への配慮のため、区域外周に緩衝帯としての緑地を整備する。 2 地域の治水安全性に配慮し、雨水の適切な処理と浸水対策を図るため、敷地内に調整池を整備する。 3 想定される災害が生じた際の人命の安全確保のため、想定される浸水深等を考慮した適切な位置に施設利用者及び周辺住民を収容できる避難施設を確保する。

	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 物流施設の適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定める。 3 周辺環境との調和を図るため、高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 4 良好な都市景観の形成を図るため、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。 5 想定される災害が生じた際の人命の安全確保のため、想定される浸水深等を考慮した適切な位置に施設利用者及び周辺住民を収容できる避難施設を確保する。 	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地 面積 約1,500㎡ ・調整池 貯留量 約1,900㎥ ・避難施設 面積 約2,000㎡ <p>(配置は計画図表示のとおり。緑地については敷地外周部に緩衝帯として幅員2m以上を確保することとし、高さ2.5m以上の高木を敷地境界に面した適切な位置に10m以内の間隔で設置する。ただし、緑地については車両の乗り入れ、防火水槽等計画上やむを得ない部分を除くことができる。)</p>	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物資の流通の効率化に関する法律(平成17年法律第85号)第4条第1号に規定する流通業務を営む倉庫 2 前号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	30,000㎡
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から都市計画道路3・4・7万場藤前線の道路境界線までの距離は10m以上、その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は5m以上であること。ただし、それぞれの距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さは、15m以下とする。ただし、用途地域が定められていない土地の区域内を第1種中高層住居専用地域内とみなした場合における建築基準法(昭和25年法律第 	

		<p>201号) 第56条の2の規定(第1項ただし書きの規定を除く。)に適合する建築物の高さについては、31m以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.5分の1を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下とする。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、周辺環境と調和したものとし、圧迫感を軽減する等、景観に配慮したものとする。色彩は落ち着いた色調とする。
	建築物の緑化率の最低限度	10分の2.5
	垣又はさくの構造の制限	道路沿いに設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス等とし、フェンス等を設ける場合は道路とフェンスの間に緩衝帯としての緑地を整備するものとする。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

周辺環境との調和や防災性の向上を図りつつ、地理的優位性を活かし、輸送の総合化・効率化を実現するための物流拠点の形成を図る。