

# 東茶屋四丁目物流拠点地区計画について

- I 地区の概要
- II 事業計画の概要
- III 地域貢献
- IV 周辺環境に与える影響及び低減の取り組み
- V 地区計画の内容(都市計画提案の概要)
- VI 今後のスケジュール

事業者：名鉄都市開発株式会社

2026年5月

- I 地区の概要
- II 事業計画の概要
- III 地域貢献
- IV 周辺環境に与える影響及び低減の取り組み
- V 地区計画の内容(都市計画提案の概要)
- VI 今後のスケジュール

# 位置図・土地利用の現況



## 計画地

港区東茶屋  
四丁目



計画地及び周辺は濃尾平野の南部に位置

- ・平坦な地形
- ・海拔ゼロメートル地帯

出典：「都市計画写真地図等情報」（名古屋市都市計画情報提供サービス）

計画地は、主に農地

農業振興地域(愛知県)

農用地区域

「名古屋農業振興地域整備計画書」  
(令和4年3月 名古屋市)

計画地の南側は農地が主体

一部、住居が集積している地域

北側は市街化が進み、住居及び

商業施設が多く立地



計画地

	商業施設用地 Commercial Site
	一般店舗・商業的サービス施設用地 Business Site Combined With Residential Use
	娯楽施設用地 Amusement Site
	工業施設用地 Industrial Site
	工業的サービス施設用地 Small Industrial Site
	住居施設用地 Residential Site
	官公庁施設用地 Government Site
	教育施設用地 Educational Site
	宗教・文化・医療・養護施設用地 Religious, Cultural, Medical, and Social Welfare Sites
	供給・処理・運輸施設用地 Utilities, Treatment and Transportation Facility Sites
	公園・緑地等 Parks, Green Fields, and Other Open Spaces

出典：「名古屋市建物用途別現況図」  
(令和5年3月 名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課)

# 道路ネットワークの状況

計画地は、西側で市道万場藤前線に面する

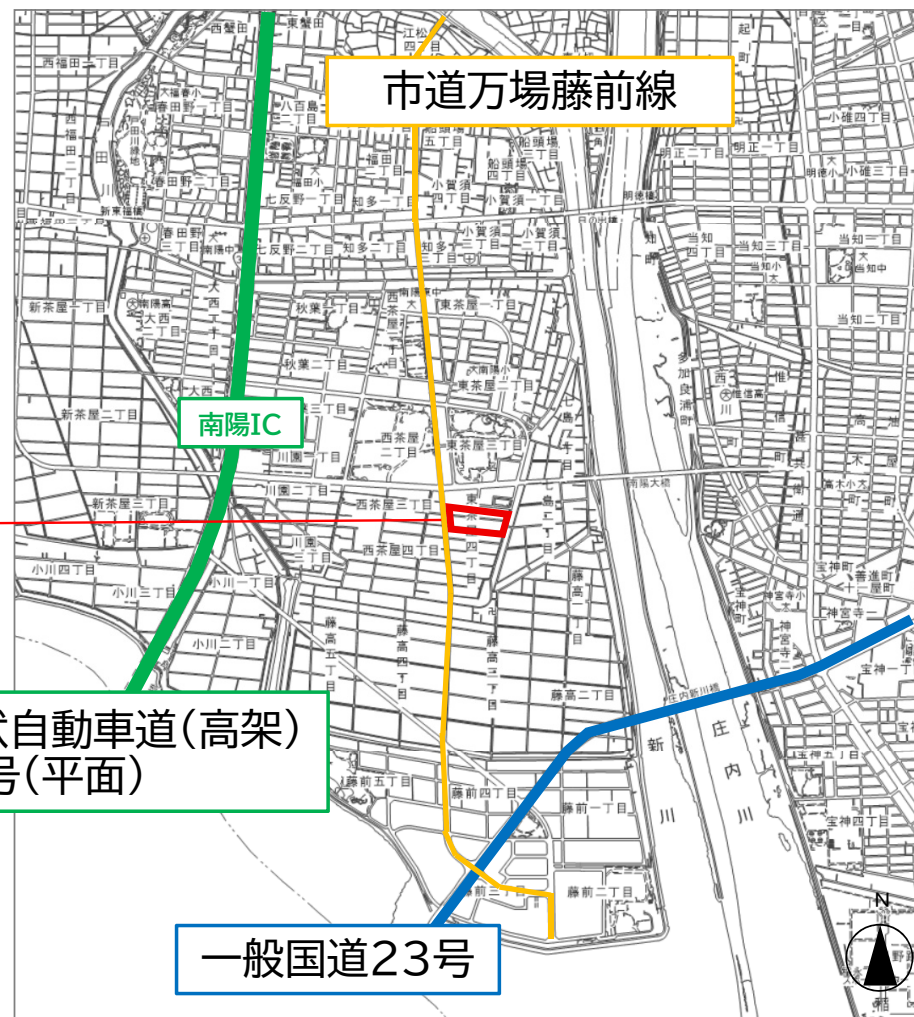
計画地から西へ約1kmの位置に、  
名古屋第二環状自動車道及び一般国道302号

南へ約1kmの位置に、一般国道23号

計画地

名古屋第二環状自動車道(高架)  
一般国道302号(平面)

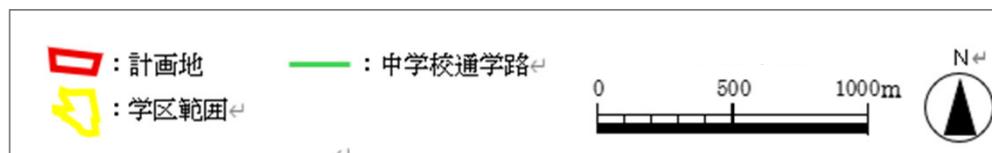
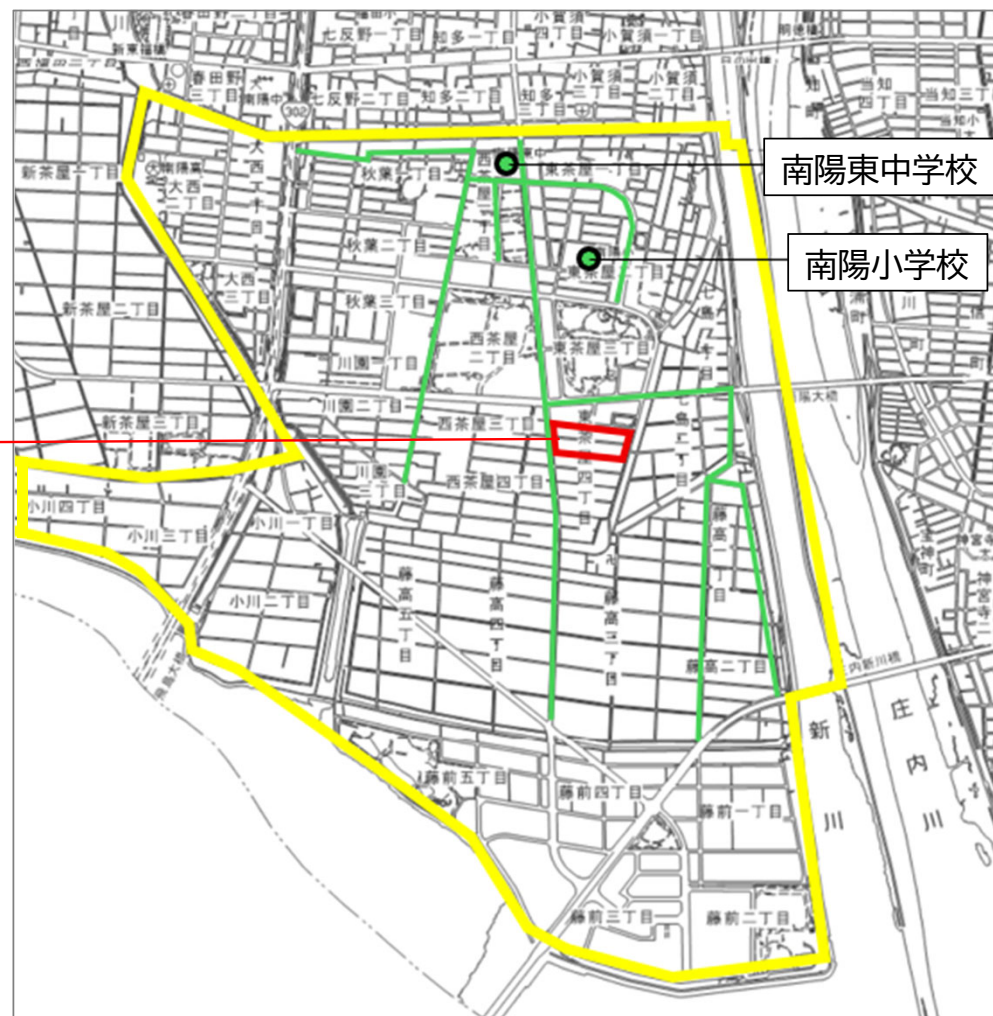
一般国道23号



# 小学校区・中学校区

計画地は、南陽小学校区、南陽東中学校区に位置する。

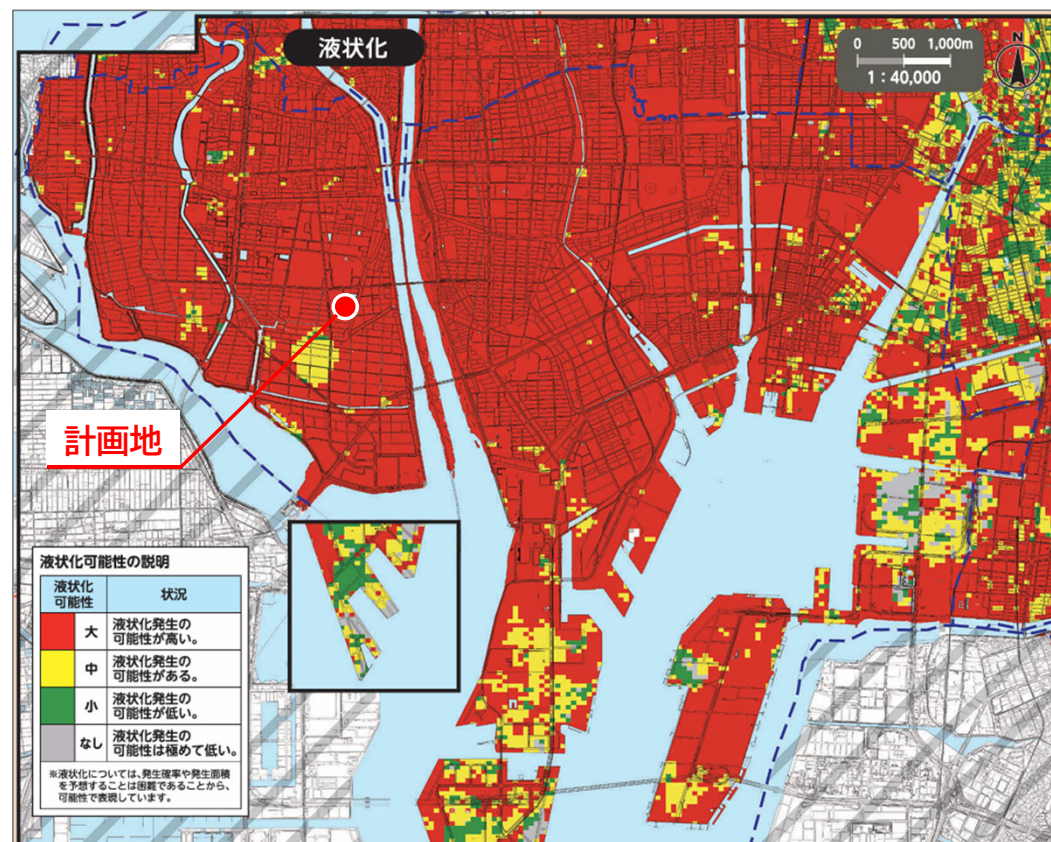
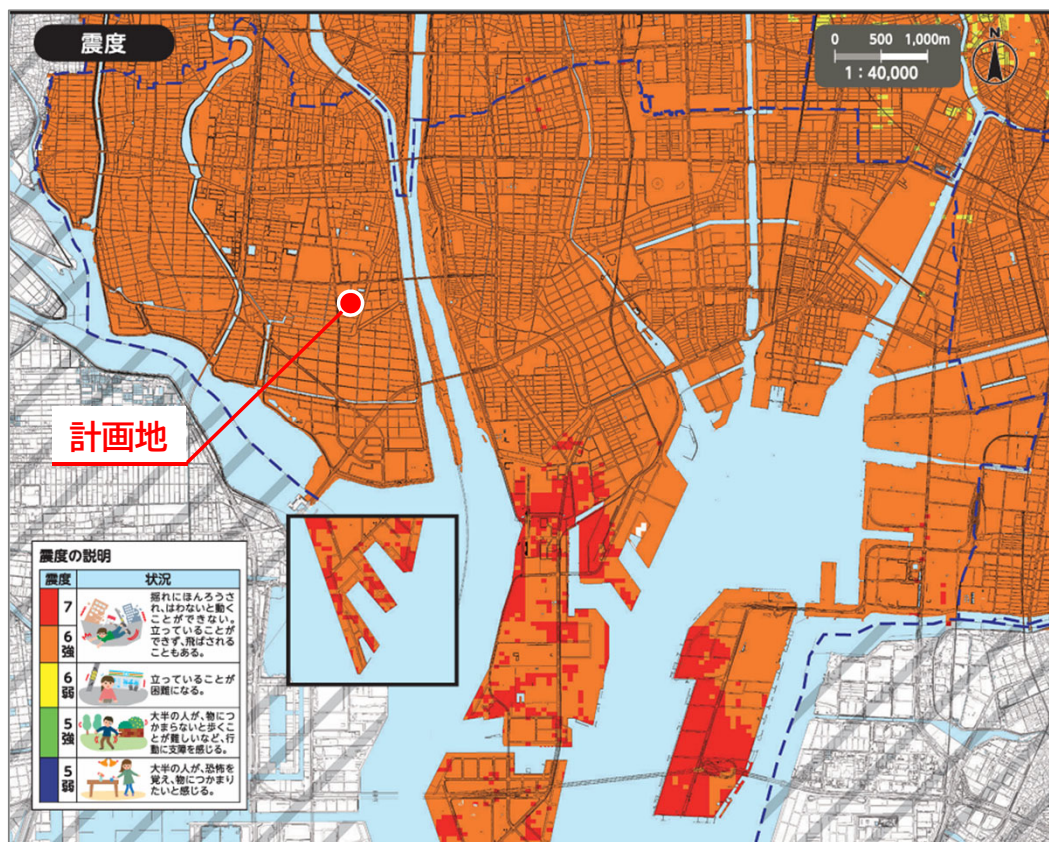
計画地



# 地震ハザードマップ

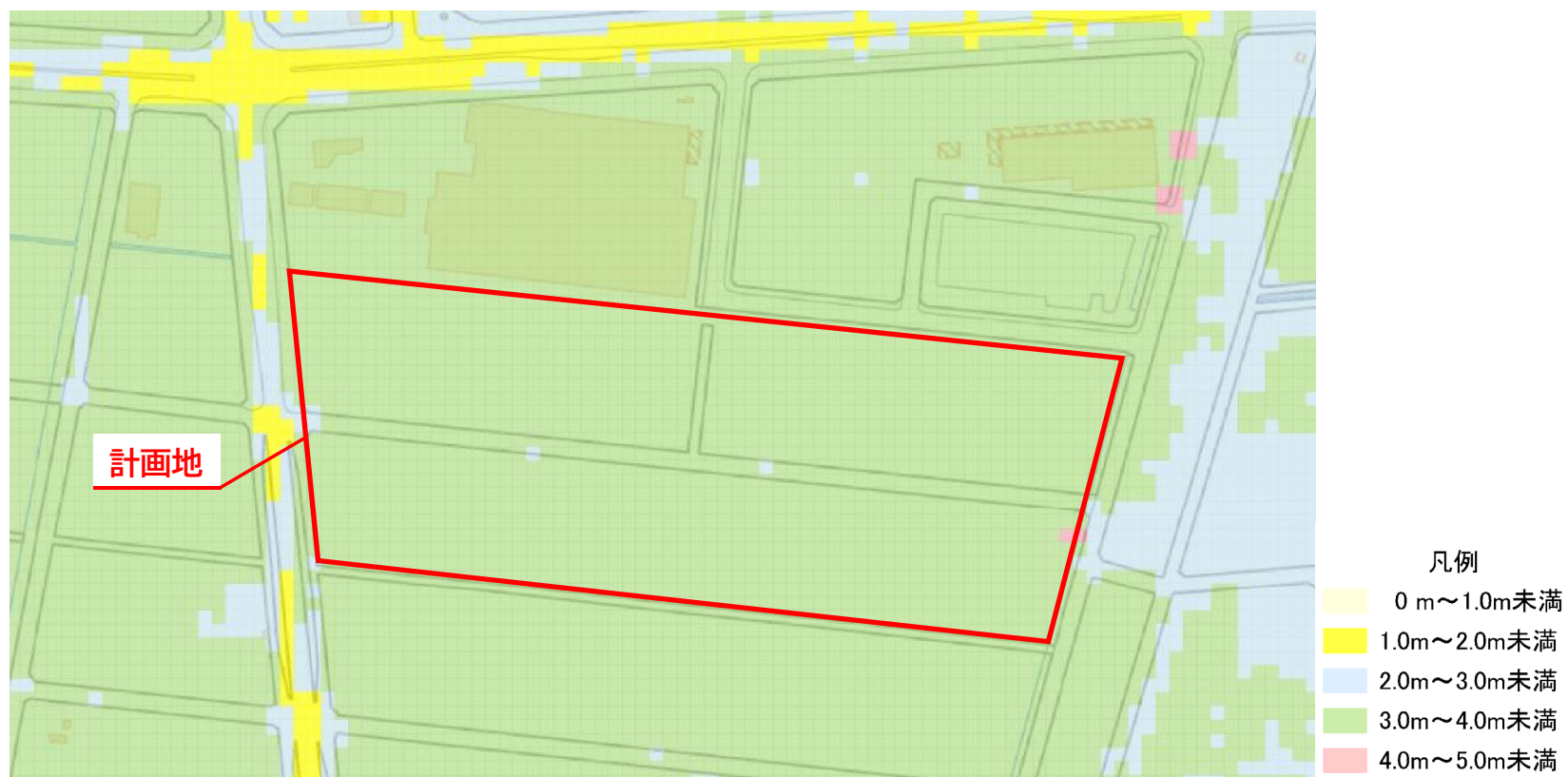
地震ハザードマップは、南海トラフで発生する地震として「あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震」を想定して被害予測調査を行い、その結果を基に作成されたものである。

計画地及び周辺では、震度6強の地震が発生する可能性がある。また、液状化の発生の可能性が高い。

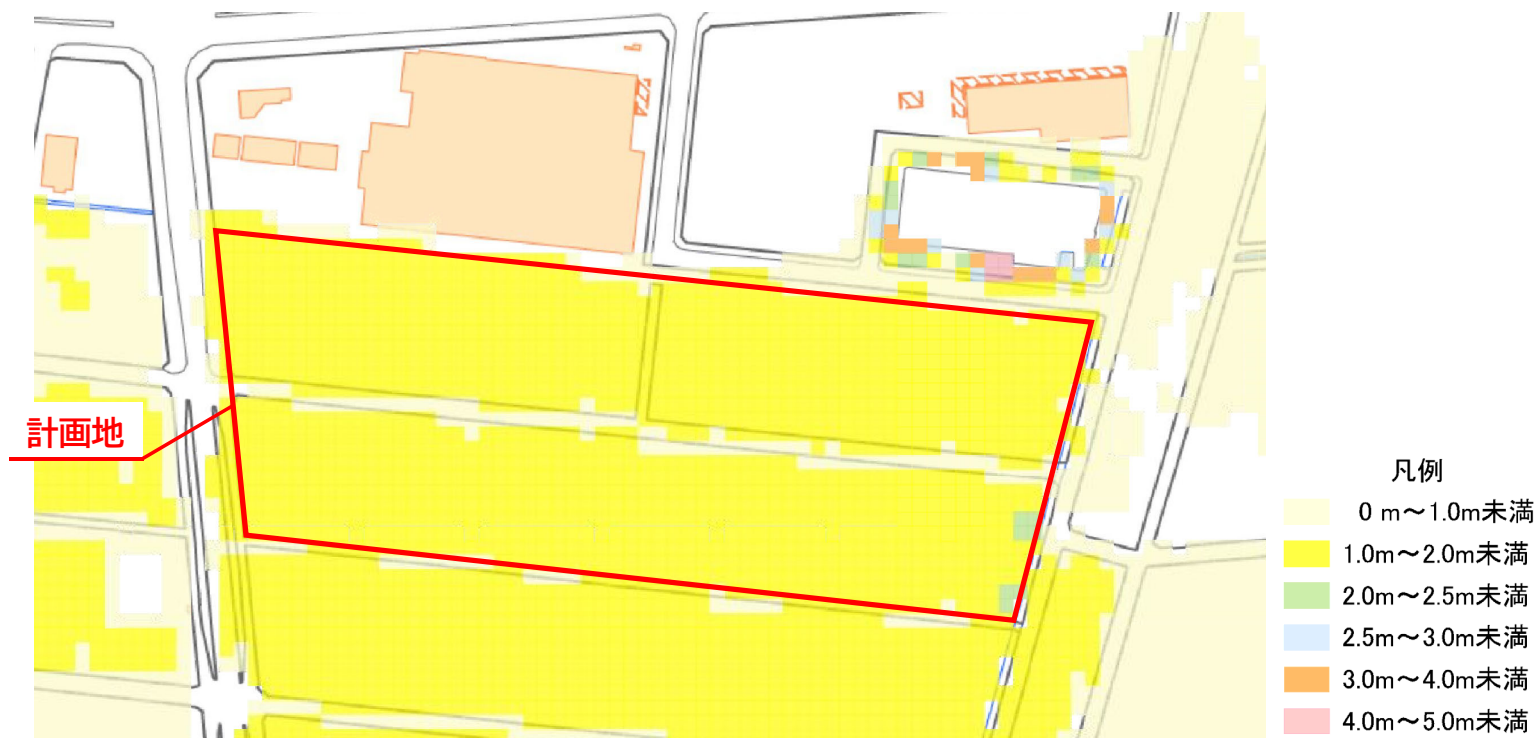


出典：「地震ハザードマップ（港区）」（令和6年1月 名古屋市防災危機管理局防災企画課）

計画地では、洪水時に、3.0m～5.0m未満の浸水が発生する可能性がある。



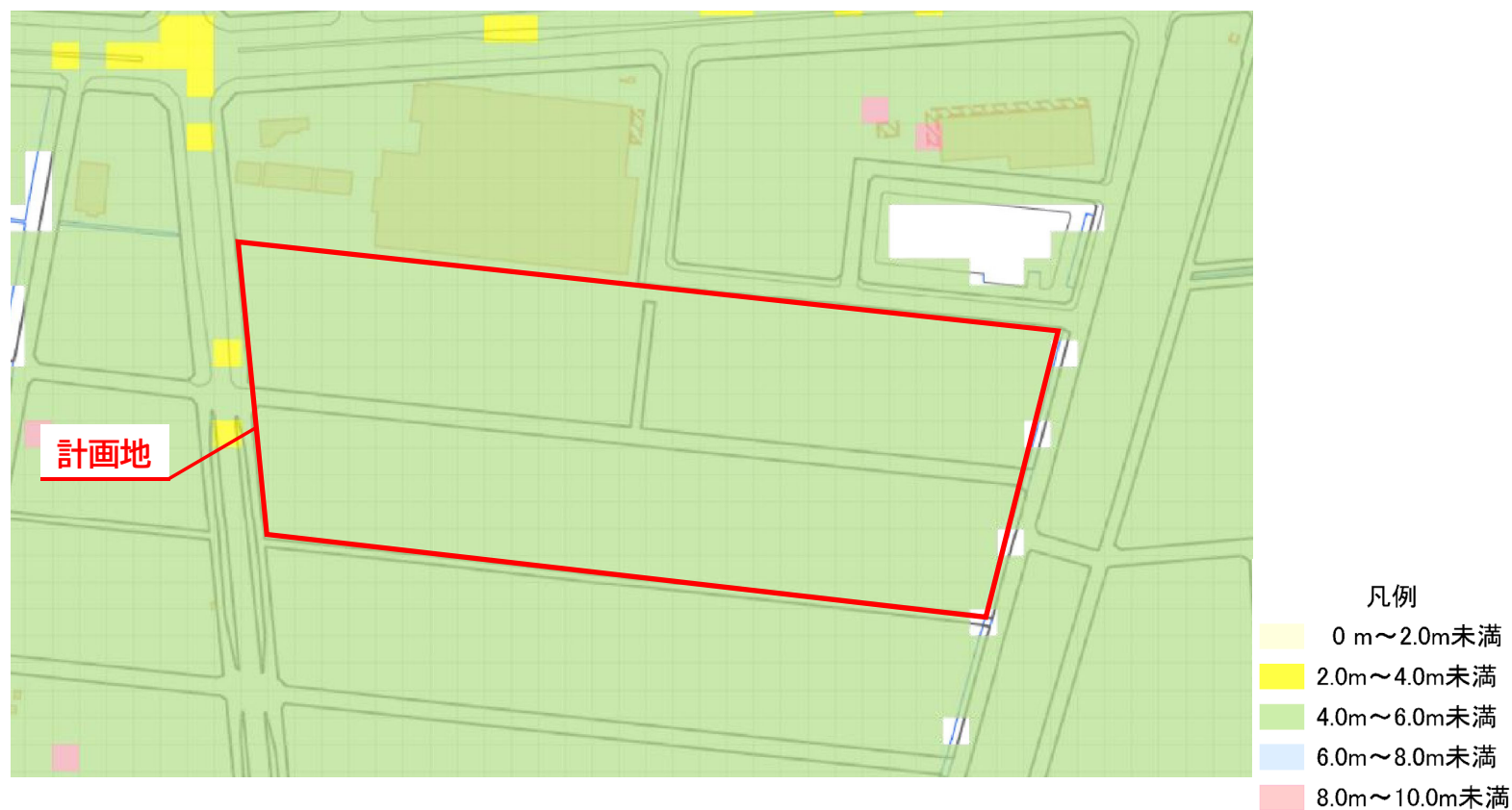
計画地では、内水氾濫時に、2.0m～2.5m未満の浸水が発生する可能性がある。

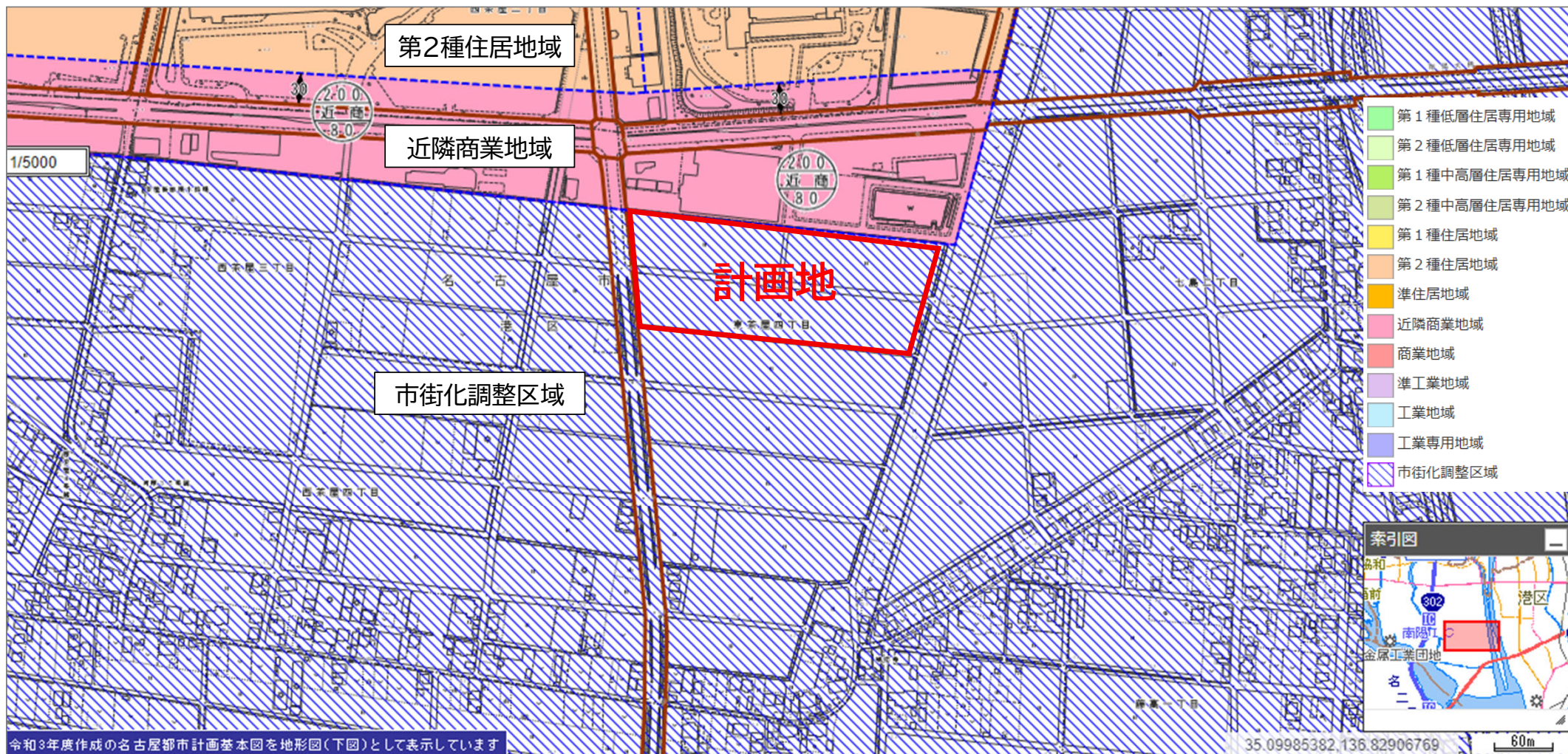


計画地では、津波時に、2.0m～2.5m未満の水位となる可能性がある。



計画地では、高潮時に、4.0m～6.0m未満の浸水が発生する可能性がある。

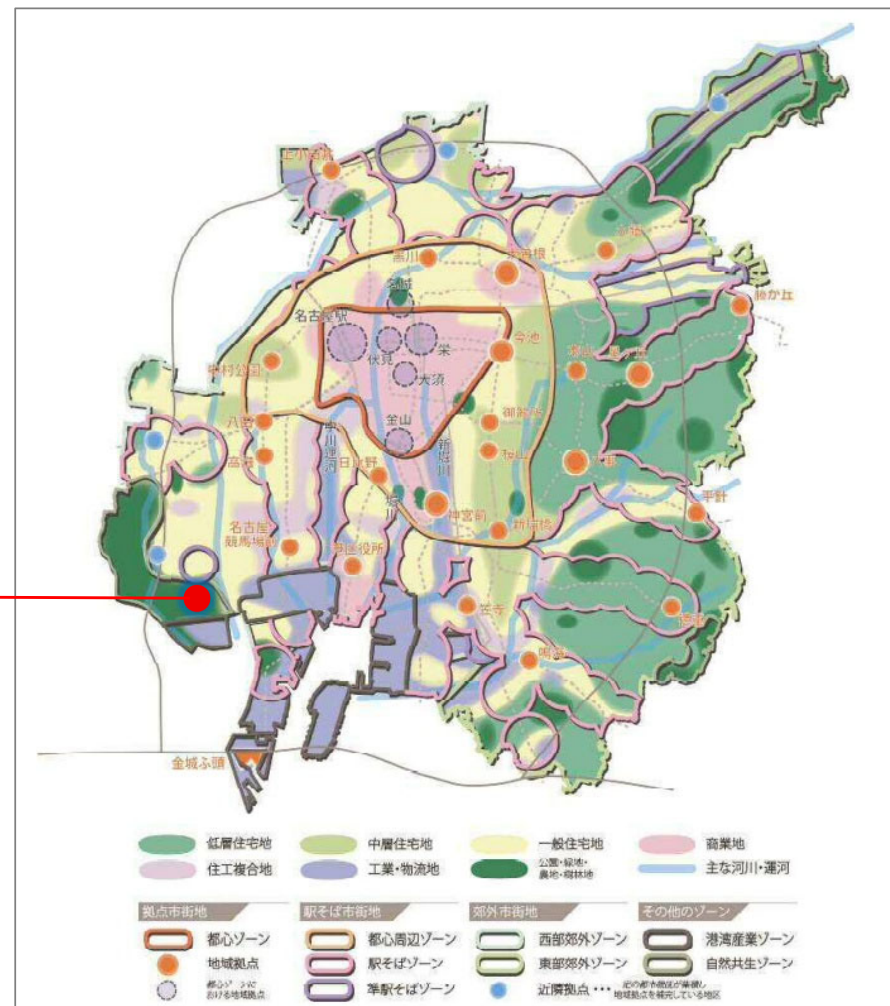




計画地及び計画地の南側は、**自然共生ゾーン**となっている。

計画地の北側は、**準駅そばゾーン**・**西部郊外ゾーン**となっている。

### 計画地の概略位置



## 施策の方向性 市街化調整区域の土地利用

## 自然共生ゾーン

### 自然環境等の維持・保全と市街地拡大の抑制

市街化調整区域である自然共生ゾーンにおいては、優良な農業生産基盤を備えた、優れた自然風景や田園的風景、生物の生息・生育環境を有する自然環境豊かな地域であり、都市にうるおいや快適性といった魅力をもたらす役割に加え、生物多様性の保全に寄与する貴重な空間として、引き続き維持・保全することを基本とします。

また、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はかります。

出典：令和2年6月名古屋市都市計画マスタープラン2030  
名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課

**本事業では、自然共生ゾーンに係る将来イメージ及び施策の方向性を踏まえ、  
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拠点を創設する。**

## 目指すべき将来像



### 「信頼」と「安心」を高め、暮らしやすいまちづくり

港区の目指すべき将来像『「信頼」と「安心」を高め、暮らしやすいまちづくり』を実現するため、区民・事業者・学区連絡協議会をはじめとした地域団体と協働し、区内関係公署(所)と連携を図りながら、次の5つの柱に基づいて取り組んでまいります。

- 施策 **I** 災害に備えたまちづくり
- 施策 **II** 安心・安全で快適なまちづくり
- 施策 **III** 子育て支援と健康福祉のまちづくり
- 施策 **IV** 魅力あふれるまちづくり
- 施策 **V** 住民に身近な行政サービスづくり

出典：「第2期港区将来ビジョン」（令和6年5月 名古屋市港区役所企画経理課）

本事業は、港区将来ビジョンの実現に寄与する

## 用途区分の構想

### 南陽地区

インターチェンジ周辺等においては、優良農地の保全を基本としつつ、都市計画における地区計画等と調和を図りながら、地域の実情に応じた農地利用を図る。

出典：「名古屋農業振興地域整備計画書」（令和4年3月）

本事業では、南陽地区における用途区分の構想を踏まえ、周辺農地の保全に配慮しつつ、広域交通ネットワークの利便性を最大限に活かした物流拠点を創設する。

- I 地区の概要
- II 事業計画の概要**
- III 地域貢献
- IV 周辺環境に与える影響及び低減の取り組み
- V 地区計画の内容(都市計画提案の概要)
- VI 今後のスケジュール

## 南陽地区の地理的優位性を活かした環境配慮型・地域共生型物流拠点の創設

### 方針 1

#### 広域物流ネットワーク拠点の形成

- スムーズなアクセス
- 車両台数、コスト削減
- 2024年問題に対応
- 物流の効率化
- 製造業の成長基盤確立
- 新たな雇用の創出

### 方針 2

#### 安心・安全な地域づくり

- 防災用品の備蓄
- 災害時の一時避難機能の確保
- 十分な容量の調整池の設置
- 外灯を設置し明るさを確保

### 方針 3

#### 環境とSDGsへの貢献

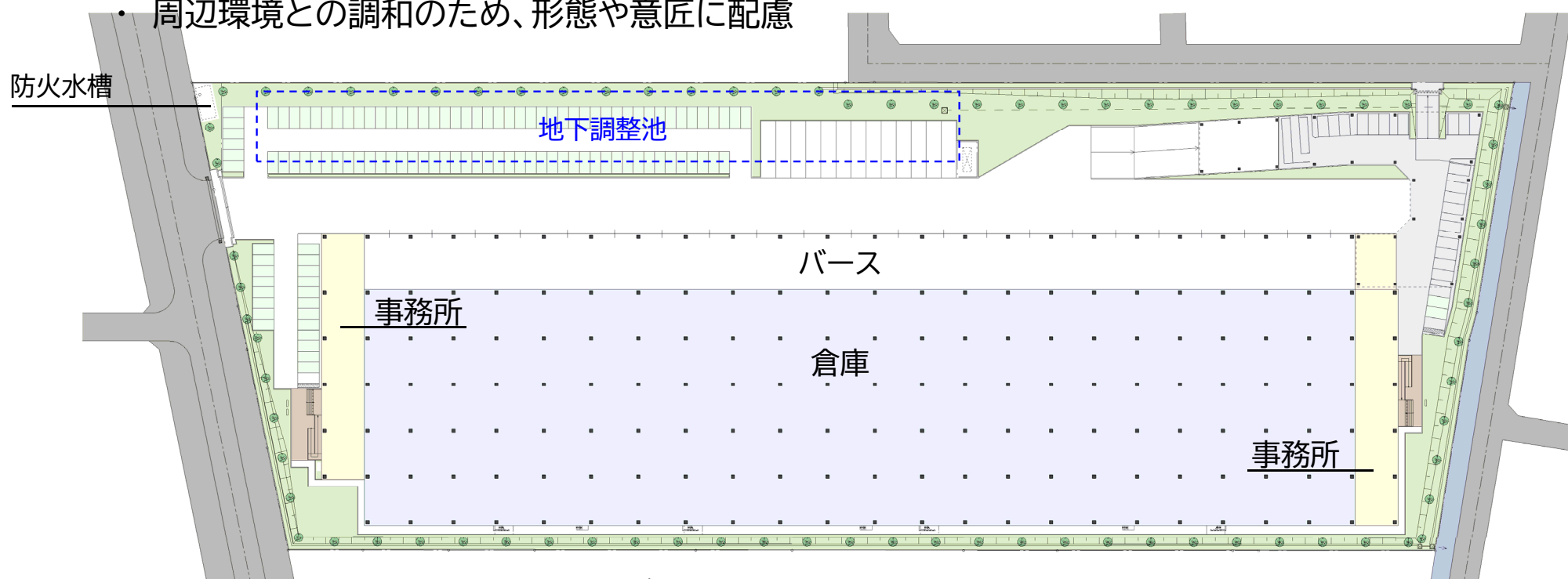
- 「NICE GREEN なごや」認定予定
- 外周高木緩衝帯、周辺田園風景との調和
- 省エネ・創エネでSDGsに貢献

開発コンセプト：南陽地区の地理的優位性を活かした環境配慮型・地域共生型物流拠点の創設



※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

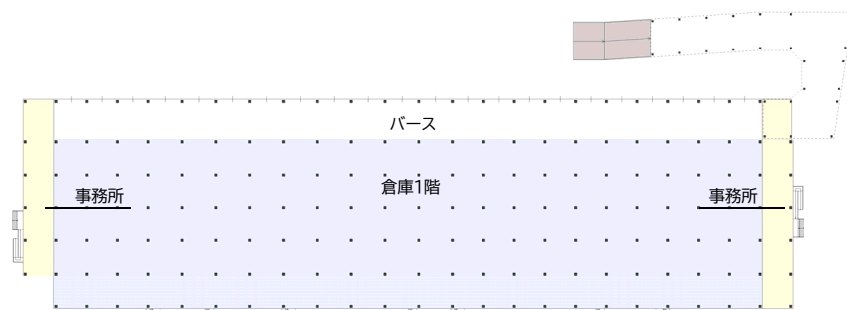
- ・ 緑地・調整池を計画的に配置し、環境・防災に配慮した物流拠点を整備
- ・ 周辺地域への日照に配慮し、建物を敷地南側に配置
- ・ 周辺への圧迫感低減のため建物を敷地の端から内側によせて配置
- ・ 周辺環境との調和のため、形態や意匠に配慮



配置図兼 1階平面図

※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

## ■ 各階平面図



1階平面図



3階平面図



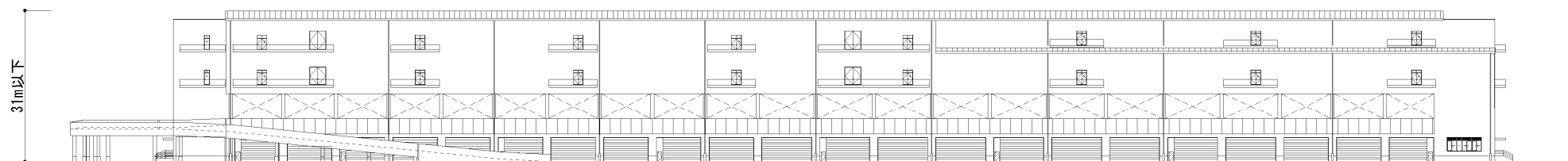
2階平面図



4階平面図

※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

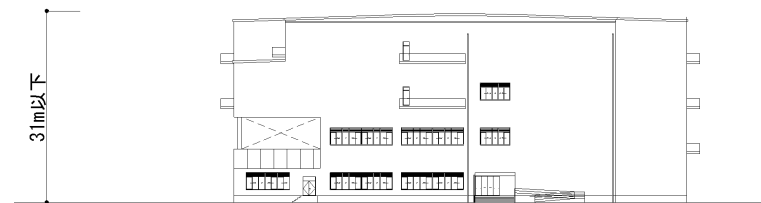
## ■ 立面図



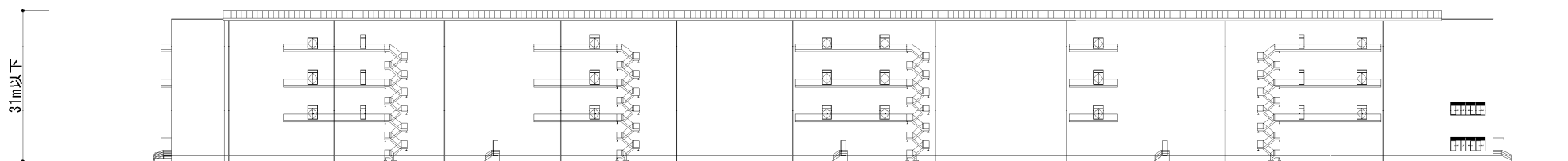
北立面図



東立面図





西立面図



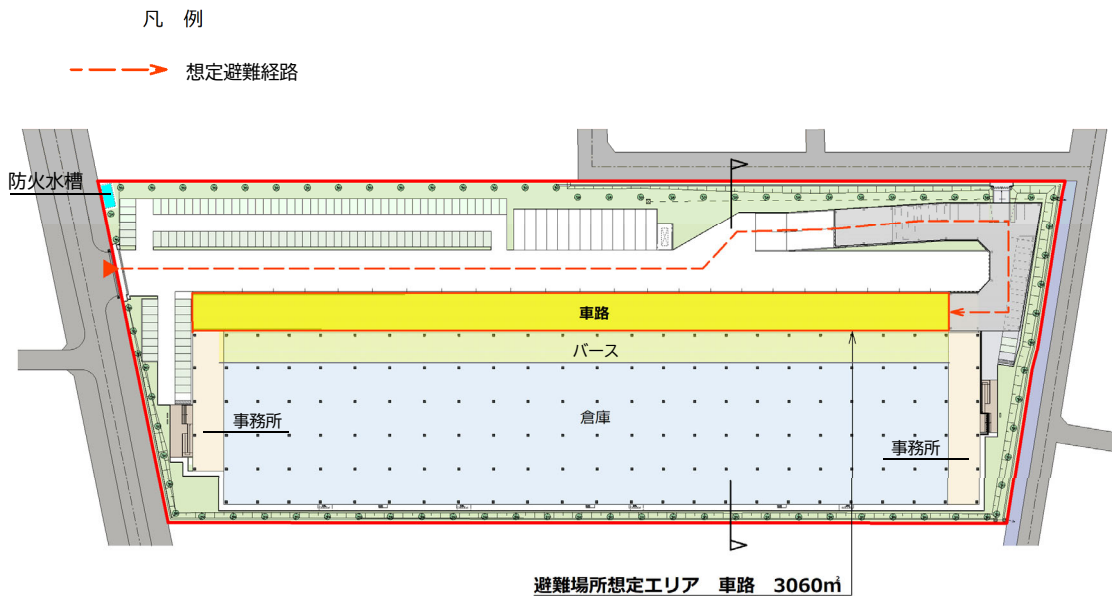
南立面図

※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

- I 地区の概要
- II 事業計画の概要
- III 地域貢献**
- IV 周辺環境に与える影響及び低減の取り組み
- V 地区計画の内容(都市計画提案の概要)
- VI 今後のスケジュール

<p>発災への備え</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波避難ビル指定、避難スペース2,000㎡以上確保</li> <li>・地元・事業者間で地域防災協力協定を締結</li> <li>・防災訓練の実施</li> <li>・防災マニュアルの整備、緊急連絡体制の整備</li> <li>・可能な範囲内で、地域住民のための防災用品を備蓄</li> </ul> <div style="text-align: right;">   </div>
<p>発災後の協力</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の一時避難場所としての機能を確保</li> <li>・災害支援物資の提供</li> </ul>

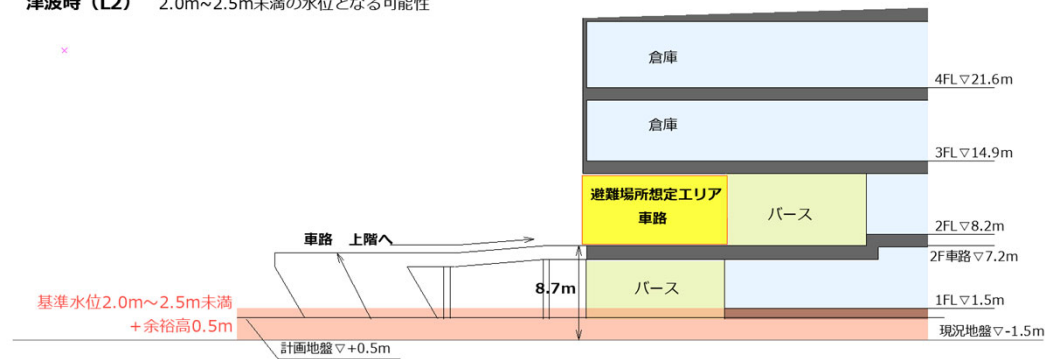
## 防災性の向上に関する計画イメージ図



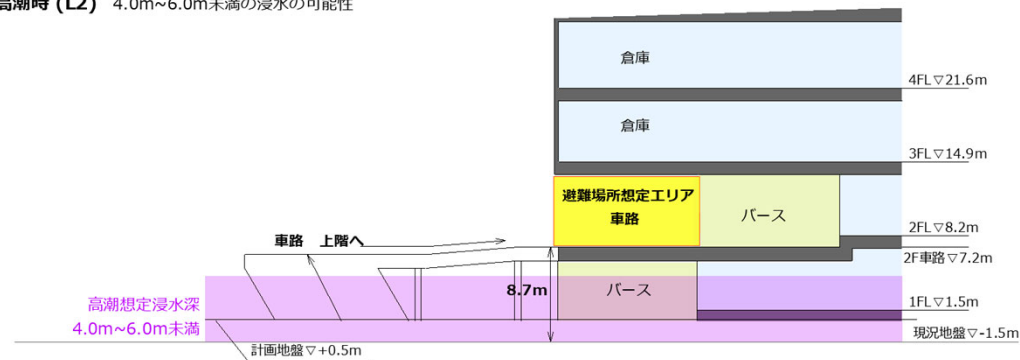
配置図・2階平面図

※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

津波時 (L2) 2.0m~2.5m未満の水位となる可能性



高潮時 (L2) 4.0m~6.0m未満の浸水の可能性



車路・バス部分断面図

※上記情報は、名古屋市防災危機管理局防災企画課作成データに基づく

## 想定収容人数

:約2,000人(1人/m<sup>2</sup>換算)

## 想定収容範囲

:地区中心からの直線距離600m

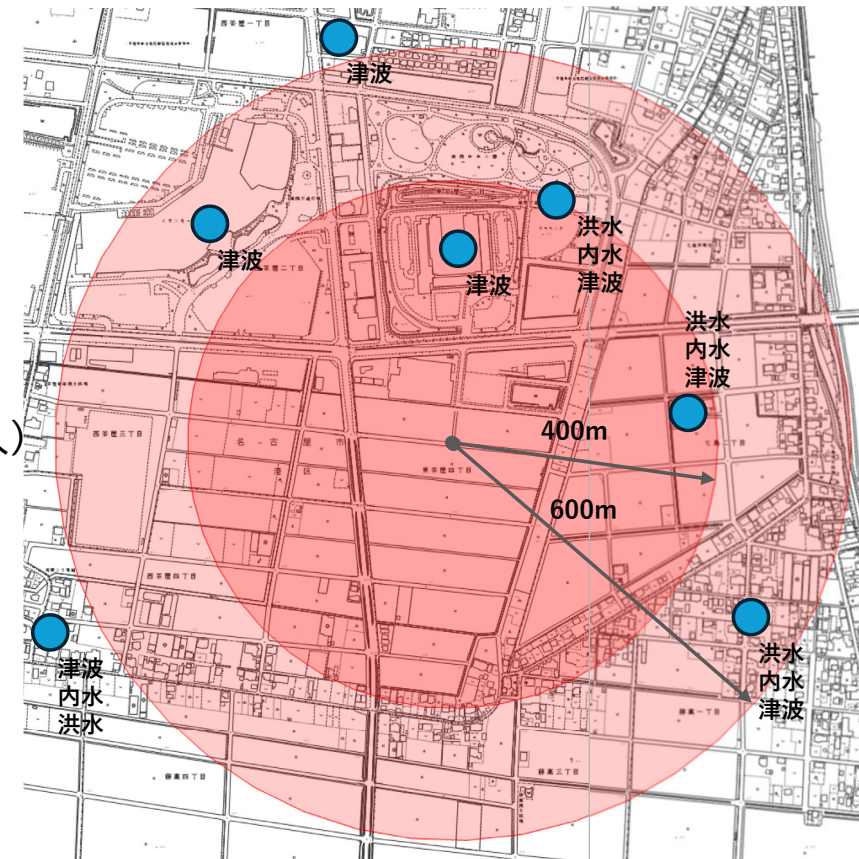
## 範囲内の人数想定

:約1,000人(1軒=1世帯4人と仮定 約250軒×4人=1,000人)

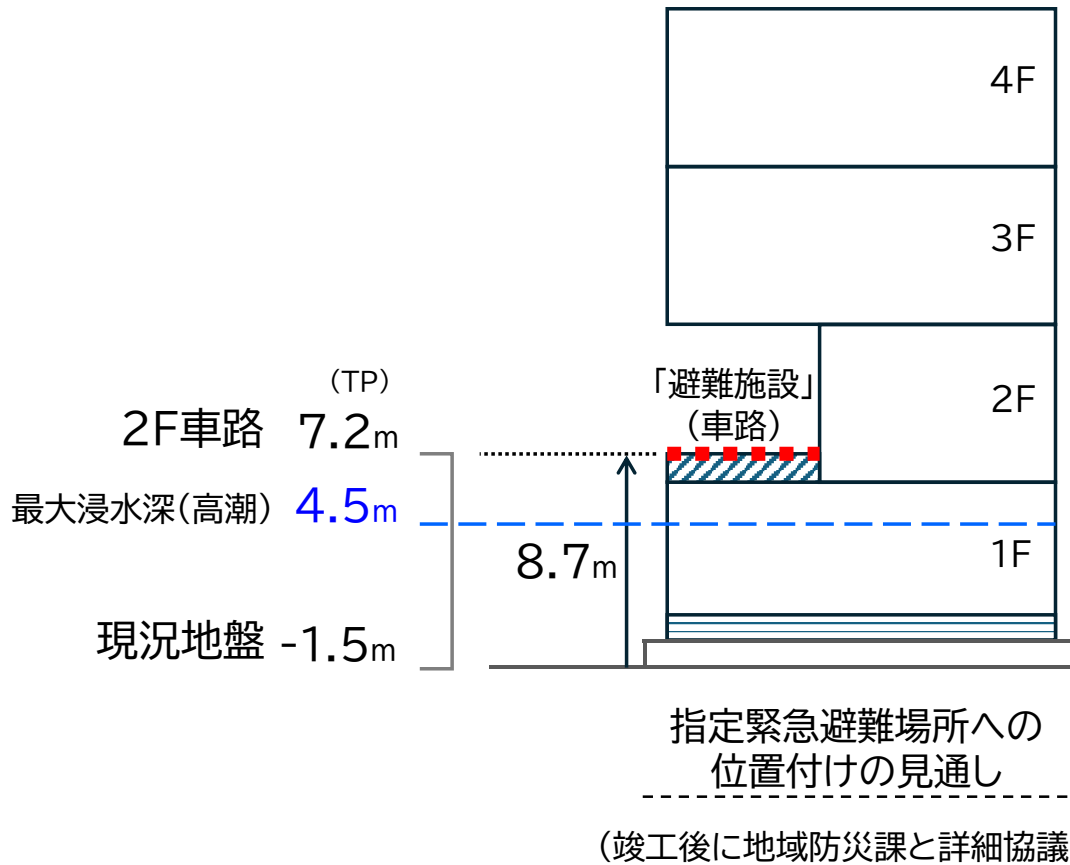
徒歩5分圏内 :400m ※

徒歩7~9分圏内 :600m

※津波避難を想定した調査による。  
徒歩圏距離は200-500mとされ、  
400m前後が心理的に「近い」と感じられる距離の目安  
土木学会論文集2020年76巻2号



● : 指定緊急避難場所 (水害関係)



想定浸水深等			
津波	高潮	洪水	内水
L2(想定最大規模)			
○ 2.0~2.5m ※基準水位	○ 4.0~6.0m	○ 3.0~5.0m	○ 2.0~2.5m

津波	高潮	洪水・内水
○	△	△

○:津波  
位置付けが可能な計画

△:高潮、洪水・内水  
雨の降り込み等考慮が必要、施設竣工後の現場確認で判断

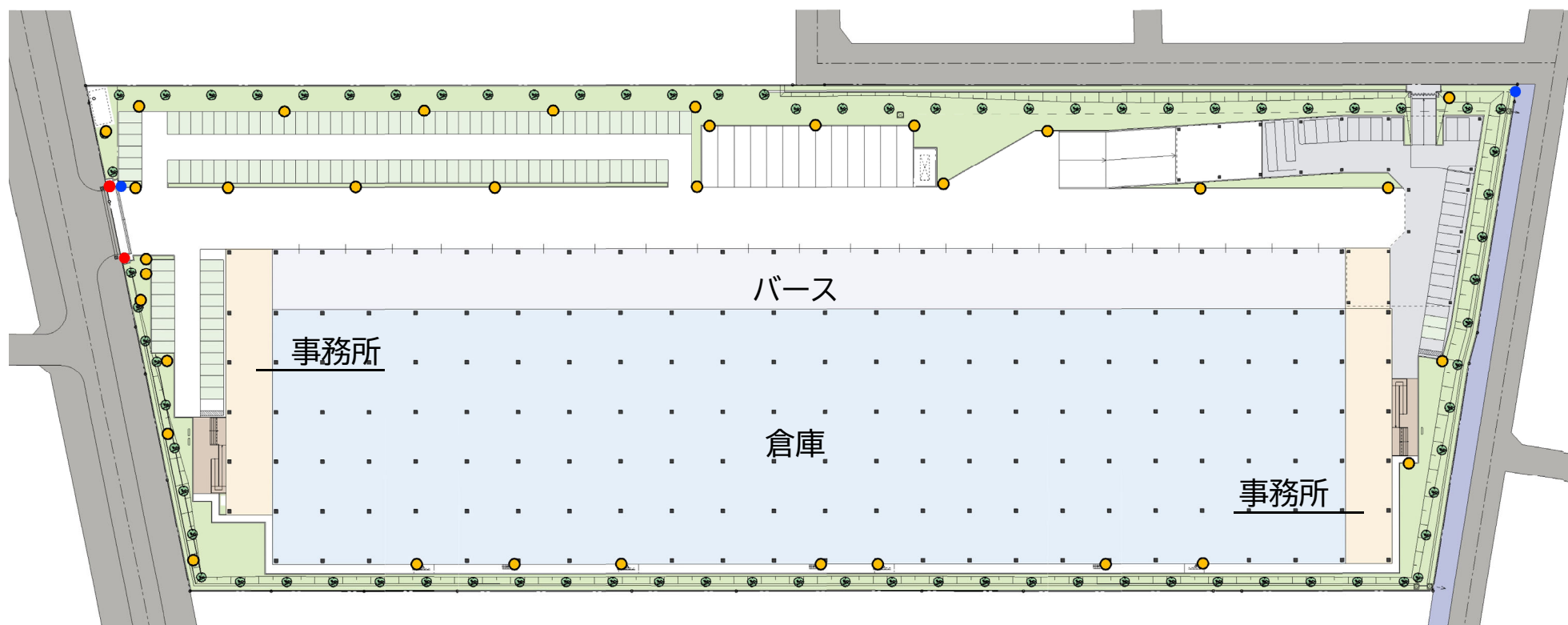
緑地の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・植栽は、地域の景観と調和するよう配慮</li><li>・敷地外周には幅2メートル以上の緩衝緑地帯を整備</li><li>・NICE GREEN の認定基準星1つ以上を満たす緑豊かな物流施設</li></ul>
緑地の維持	<ul style="list-style-type: none"><li>・整備した緑地の維持管理の実施</li></ul>

地域の安全確保	・貨物車両の出入口に誘導員を配置し、パトランプを設置
屋外照明の設置	・敷地外周に適切な照度の屋外照明を設置し、周辺の明るさを確保

防犯対策の実施	<ul style="list-style-type: none"><li>・防犯カメラの設置</li><li>・敷地外周への屋外照明の設置</li><li>・従業員による巡回</li></ul>
緊急通報体制の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・事件発生時における警察等への緊急通報体制の整備</li></ul>

凡 例

●	パトランプ
●	防犯カメラ
●	屋外照明



※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

地域活動への協力	・地域の文化活動等への協力
地域の美化	・敷地周辺の清掃の実施
周辺治水への配慮	・地下埋設型調整池を整備し、雨水貯留・流出抑制機能を確保 ※特定都市河川浸水被害対策法の基準に準拠し、現状非悪化の必要条件を算出、その条件を上回る能力を確保

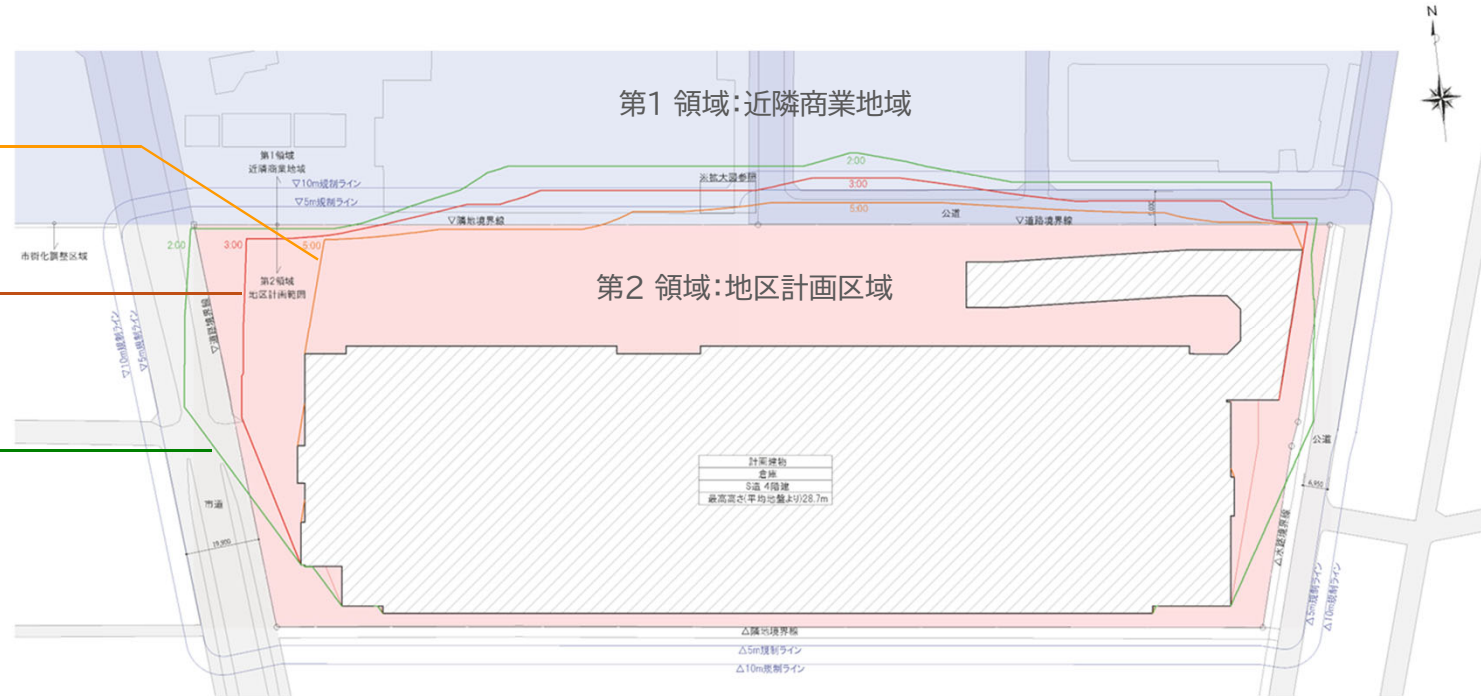
- I 地区の概要
- II 事業計画の概要
- III 地域貢献
- IV 周辺環境に与える影響及び低減の取り組み**
- V 地区計画の内容(都市計画提案の概要)
- VI 今後のスケジュール

等時間図：5-3時間・3-2時間(建築基準法に準ずる)

冬至日の午前8時から午後4時までに  
5時間の日影になる範囲

冬至日の午前8時から午後4時までに  
3時間の日影になる範囲

冬至日の午前8時から午後4時までに  
2時間の日影になる範囲



日照図

※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

上記検討の結果、周辺への影響は少ないと判断出来る。

### (1) 計画地に近接した気象台の調査結果

- ・平均風速 3.0(m/s)(観測地点:名古屋) ※気象庁HP の2025 年データに基づく

### (2) 周辺環境の現況と風環境への配慮・保全措置

- ・計画地は平坦で田畑や河川が広がり、高層建築物がないため **局所的な風の発生リスクは低い。**
- ・建築物は一般的な規模の物流施設であり、**塔状形態ではないため乱流も生じにくい。**
- ・風環境緩和のための配置・外構計画
  - 建物を敷地南側に配置し、北側に駐車場・待機スペースを集約
  - 敷地外周に幅2m以上の緩衝緑地帯を設置し、**植栽で風速を低減。**

### (3) 参考

地域の営農者からは、「営農時期(毎年4月～10月頃)は南からの海風が多い地域であるが、計画地は周辺農地の北端に位置しているため、影響は少ないと考える。」との意見が示されている。

### (1) 交通量の調査結果

・物流施設開業後も**交通容量に余裕**★があり、警察より、事前の交通処理対策は不要と判断された。

★交差点需要率及び車線別交通容量比は、上限値以下

★右折車線必要滞留長は、整備済み滞留長以下

### (2) 地域住環境への配慮を踏まえた交通運用計画

・貨物車両および従業員の通勤車両は、あらかじめ定めたルートのみを通行し、農道は利用しない。

・計画地内にトラックバスと貨物車両用駐車場を設置し、周辺道路での待機駐車を防止。

・従業員通勤車両は住宅街通行時に**細心の注意**を払うよう指導を徹底。

・開業後に**交通状況の現況調査を実施**し、事業関係車両を原因とする交通状況の著しい悪化が

認められる場合は、適切な対策を検討

## 走行経路及び検討対象交差点

### 貨物車

#### 計画地への入庫

貨物車(特大) 11台/時  
 貨物車(小型) 16台/時

#### 計画地からの出庫

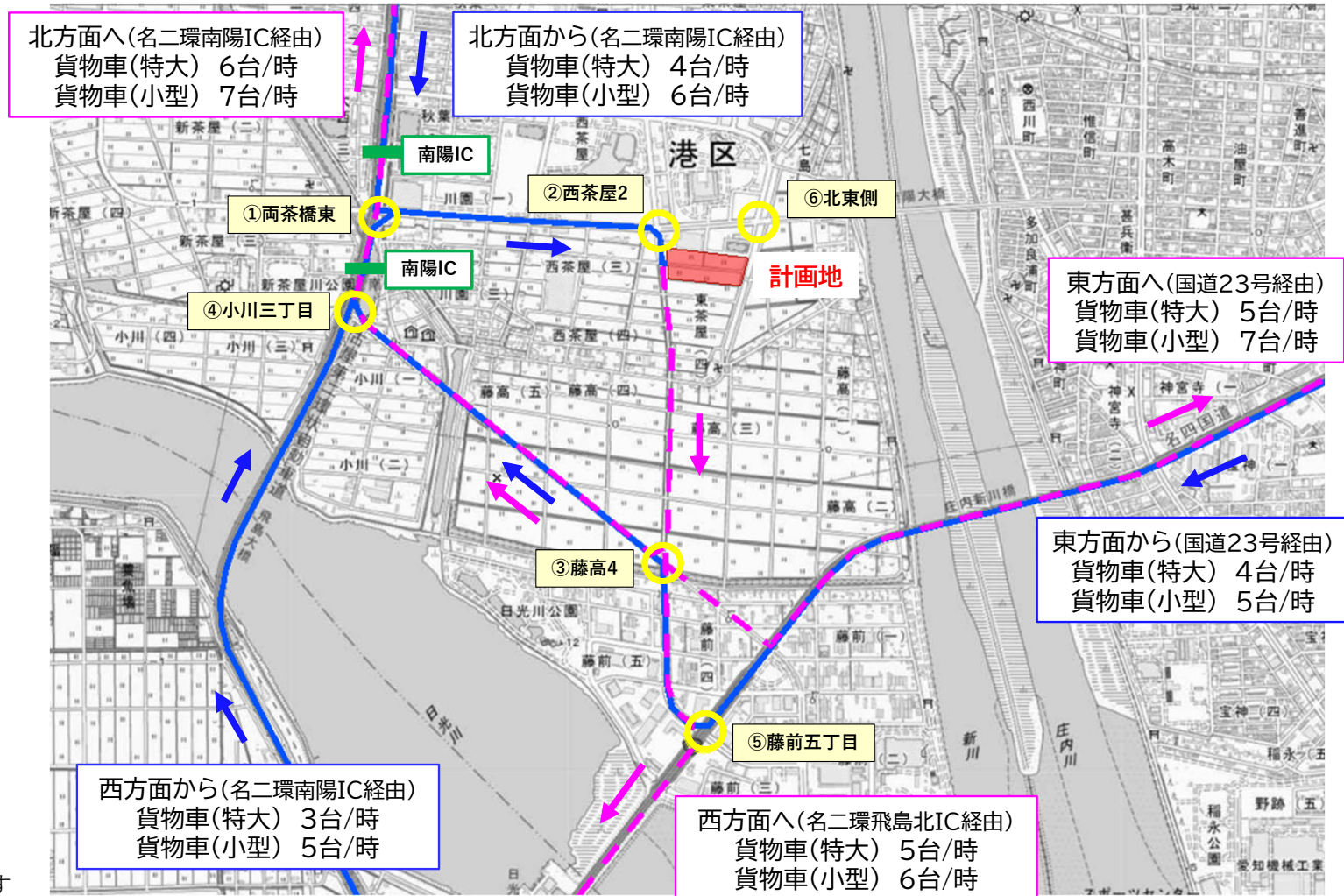
貨物車(特大) 16台/時  
 貨物車(小型) 20台/時

→ 計画地への入庫経路

→ 計画地からの出庫経路

○ 検討対象交差点 6か所

※) 方面別台数は、ピーク時間帯の数値を示す



## 走行経路及び検討対象交差点

## 従業員の通勤車両

計画地への**入庫**  
乗用車 36台/時

計画地からの**出庫**  
乗用車 6台/時

- 計画地への**入庫**経路
- 計画地からの**出庫**経路
- 検討対象交差点 6か所

※) 方面別台数は、ピーク時間帯の数値を示す



## (1) 周辺環境の現況と配慮

### 配置計画

- ・ 計画地は市街化調整区域に位置する一方、北側は市街化区域で交通騒音・振動が既に存在
- ・ 建物を南側に配置し、車両動線・荷捌きスペースを北側に集約 → 農地側への影響を最小化

### 緑地整備

- ・ 敷地周辺に幅2m以上の緩衝緑地を設置 → 騒音・振動の一層の低減

### 運用管理

- ・ 事業車両はアイドリングストップを徹底
- ・ フォークリフトは建屋内のみで稼働 → 施設外への騒音を抑制

## (2) 規制基準への適合と対応方針

### 法令順守

- ・ 騒音規制法・振動規制法・名古屋市環境保全条例の規制基準を遵守
- ・ 操業後に基準超過が判明した場合は、原因分析の上で運用見直しや設備改善を速やかに実施

## (3) 農地への配慮

- ・ 周辺農地への光害等の影響が出ないように、南側及び東側は適切な照度とする。

### (1) 緑地配置の考え方

- ・ 緑地の配置にあたっては、周辺の自然環境と景観との調和を基本方針とする。
- ・ 敷地周囲には、幅2m以上の緩衝緑地帯を設け、高さ2.5m以上の高木を10m以下の間隔で植栽する。
- ・ 緩衝緑地帯と建築物の間にフェンスを配置して視覚的調和を図る。
- ・ 在来種を積極的に導入し、地域の環境価値の向上に努める。
- ・ 名古屋市が定める緑化施設評価認定制度「NICE GREEN なごや」の星1つ以上の認定を受けられるよう環境に配慮した設計を行う。

### (2) 緑化面積及び緑化率(暫定)

緑化面積:約7,870 m<sup>2</sup>

緑化率:約25%

### (1) 色彩・意匠

- ・ 落ち着いた色味や低彩度の色を基調とし、原色や突出した色彩の使用は避け、周辺景観と調和。

### (2) 外構・緑化

- ・ 駐車場は高さを抑えた平面式とし、道路から目立たないよう道路境界と駐車区画の間に樹木を配置する。
- ・ 可能な限り緑化駐車場とし、周辺環境との調和および自然環境への配慮を図る。
- ・ 道路境界には樹木を配置し建物の圧迫感を軽減、柵は建物と植栽帯の間に設置し歩行空間の快適性を高める。
- ・ 敷地や周囲に高低差が生じる部分は法面処理とし、差を低く抑えて緑化し周辺景観との調和に配慮する。

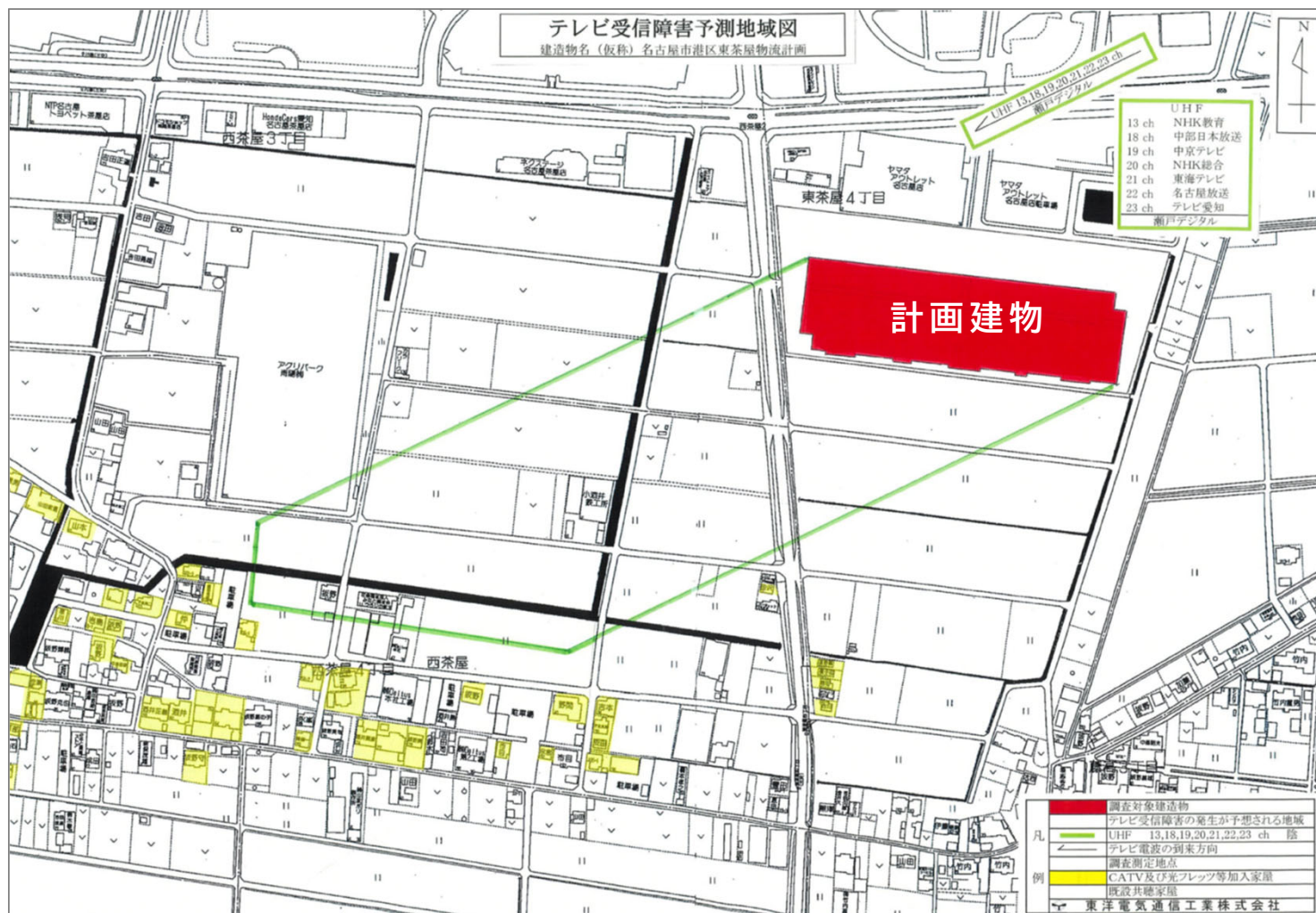
### (3) 照明・環境負荷

- ・ 敷地内の照明は周辺に対して過度に明るくならないよう配慮し、光環境の適正化に努める。

## ■ 受信障害予測地域図

地上波デジタル(瀬戸デジタル)

計画地南西側の一部で電波障害の可能性があるため、事前調査と必要な対策を行い、建築後に障害が発生した場合は事業者が責任を持って対応する。



## ■ 受信障害予測地域図

パーフェクトTV!サービス  
スカイサービス  
BS・110°CS



## 生物への影響と評価

### (1) 現況

- ・ 本計画地は、レッドリストあいち2025や名古屋市の重要エリアマップによると特に重要なエリアには該当しない。
- ・ 一方、茶屋新田土地区画整理事業の事後調査報告書では、事業実施区域外の農地周辺でコギシギシの生育地が5箇所確認された。

### (2) 対策

- ・ 事業地内でコギシギシが確認され環境影響が著しい場合は、専門家の助言を得て適切な対策を講じる。
- ・ コギシギシ以外の希少種が発見された場合も速やかに関係機関へ報告し、適切に対応する。



コギシギシ

愛知県版レッドデータブック(レッドリストあいち2020・2025)では、「準絶滅危惧種」に指定

出典：三河の植物観察

## 農地への影響(再掲内容含む)

### 日照

~~建物は可能な限り敷地南側に配置し、周辺農地へ配慮する。~~

風害・騒音・振動の低減のため、建物は可能な限り敷地南側に配置するが、シミュレーションソフトによる解析の結果、計画建築物による日影の影響が周辺農地に及ばないことを確認済み。

他項目との混同が確認されたため、適切な内容に文言を修正。2026.6.5

### 風害

- ・ 当該計画地周辺は平坦で、田畑と河川が広がり、高層建築物が分布していないため、建物形状に起因する局所的な風の発生リスクは低い。
- ・ 計画建築物も一般的な規模の物流施設であり、極端な塔状形態ではないため、乱流の発生は生じにくい。加えて、以下の配置・外構計画(保全措置)により、地表付近の風環境の緩和を図る。
  - \* 建物は可能な限り敷地南側に配置し、北側に駐車場・待機スペースを集約
  - \* 敷地外周に幅2m以上の緩衝緑地帯を設置し、植栽により風速を低減

### 景観

- ・ 周辺農地への光害等の影響が出ないよう、適切な照度とする。

### その他

- ・ 計画地に植栽する樹木の落葉が周辺農地へ飛散しない様、適切に維持管理を行う。

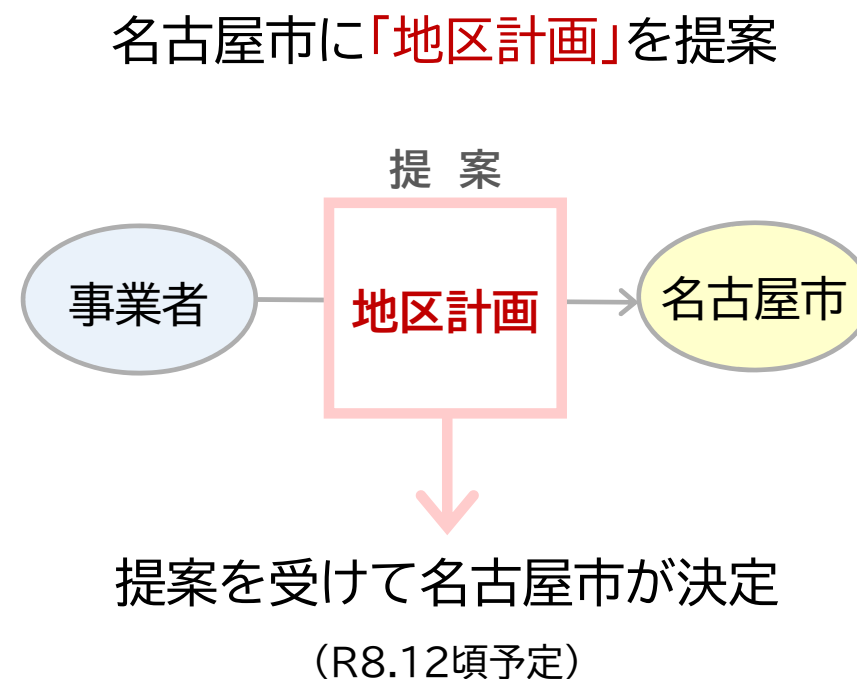
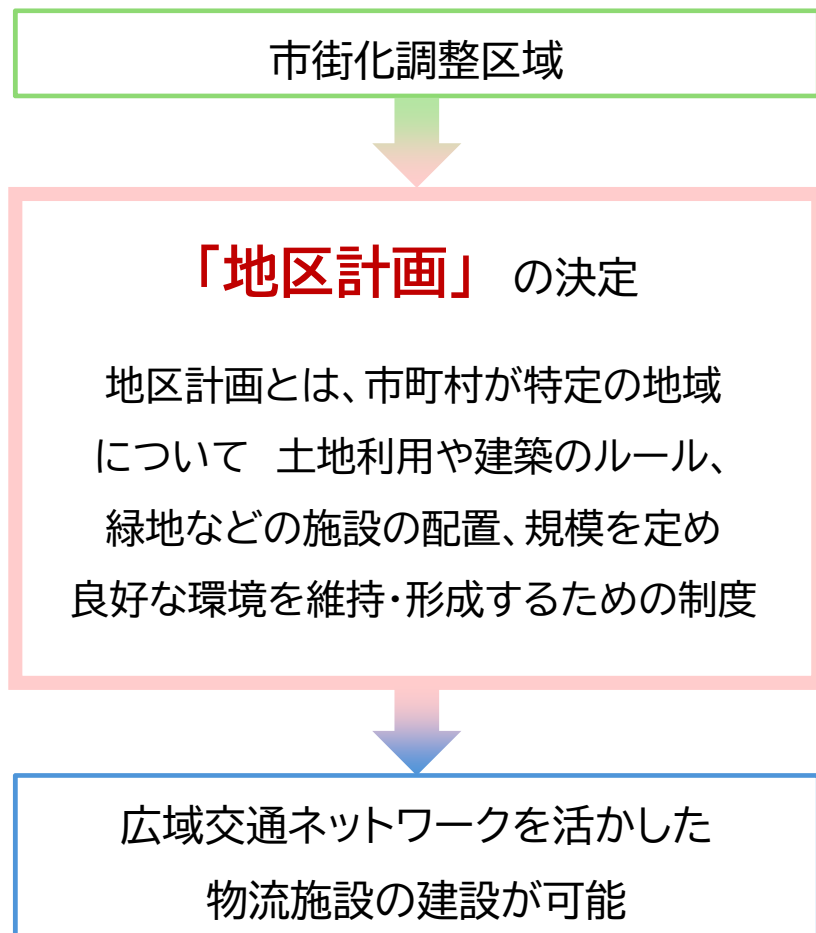
バス利用の促進

・昼間勤務の従業員に対する通勤時のバス利用の促進

施設の美化	・敷地内の清掃の実施
地球温暖化対策の実施	・建物内の温度の適切な管理 ・車両のアイドリングストップ
省エネルギー対策の実施	・LED 照明の設置 ・省エネ機器の設置
環境施設	・太陽光発電設備の設置
交通安全	・車両運転手に対する安全運転の教育を徹底

- ・ 周辺道路利用における マナー違反等の苦情窓口を設置
- ・ 当施設に起因する問題が確認された場合は、窓口を通じて **真摯に対応**
- ・ 不法投棄などの違法行為防止 のため、**従業員教育を徹底**

- I 地区の概要
- II 事業計画の概要
- III 地域貢献
- IV 周辺環境に与える影響及び低減の取り組み
- V 地区計画の内容(都市計画提案の概要)**
- VI 今後のスケジュール



## 課題

### 物流環境の変化

- ・ EC市場の拡大により宅配便取扱量が急増
- ・ ドライバーの高齢化・人手不足の深刻化
- ・ 働き方改革関連法に伴う「物流2024年問題」
- ・ 物流分野におけるCO<sub>2</sub>削減の必要性

### 国の方針

- ・ 総合物流施策大綱(2021~2025)で課題明示
- ・ 効率化・総合化を推進(輸送・保管・荷さばき一体化)
- ・ 「基幹物流拠点」概念の提示

### 災害リスク

- ・ 気候変動による局地的大雨災害、巨大地震発生の懸念

## 解決策

### 本計画の役割

- ・ 名二環・南陽ICに近接する広域交通ネットワークの結節点
- ・ マルチテナント型高機能物流施設の整備により
  - 輸送の集約化・効率化
  - 荷さばき・流通加工の一体的提供
- ・ 太陽光発電・省エネ設備の導入による環境負荷低減
- ・ 行政と連携し、一時避難機能を確保

### 期待される効果

- ◎ 中部圏における物流効率化と総合化を実現
- ◎ 労働力不足・環境負荷の課題解決に寄与
- ◎ 地域の防災拠点として貢献

地区計画の決定が必要

**計画の目的** 自然環境を守りつつ、立地を活かした効率的物流拠点の形成

**環境配慮** 2m以上の緑地帯を設置  
調整池により雨水流出を抑制  
景観・治水・環境負荷へ配慮

**建築物の制限** 用途の制限  
敷地面積・壁面位置・高さ・意匠・緑化率などを設定  
→ 周辺と調和した土地利用を確保

自然環境保全 × 物流効率化 × 秩序ある土地利用

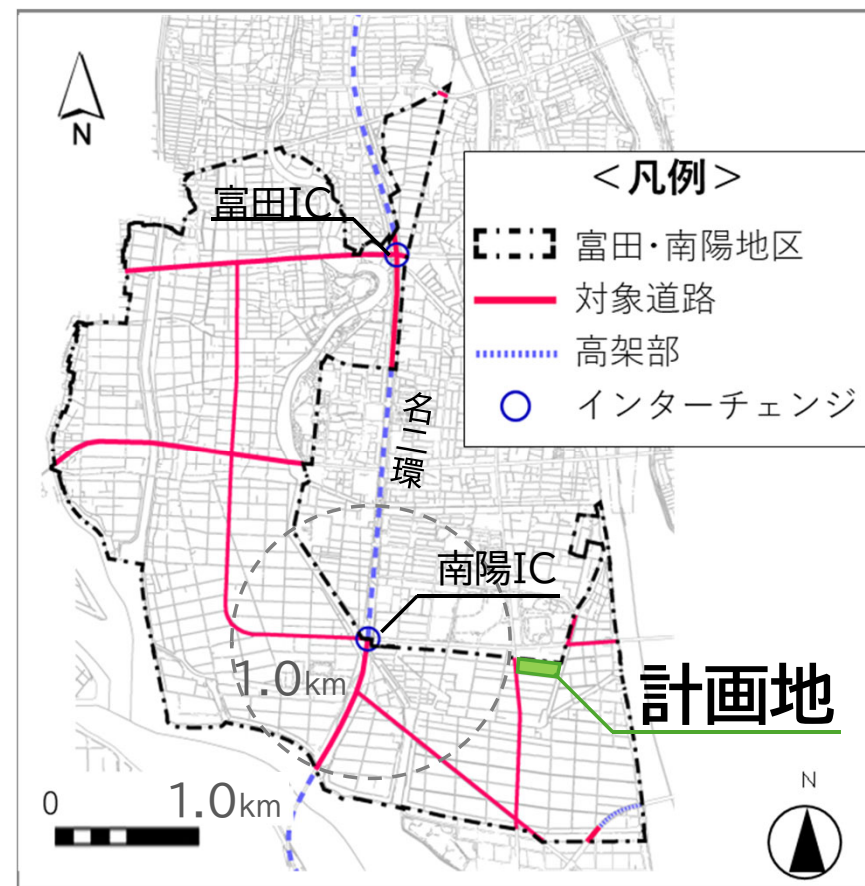
本地区計画は十分な妥当性を有する

## ■「物流施設の立地を目的とした南西部市街化調整区域内における地区計画の運用指針」策定(R5.9)

- ・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はかる
- ・区域の要件、主な建築制限の内容等を規定

## ■「運用指針」に基づく地区計画の決定

- ・物資の流通の総合化・効率化を実現する広域物流拠点の形成
- ・災害リスクに備えた地域防災力向上



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3.3ha
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1km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>

区域の整備・開発及び保全に関する方針

<p>土地利用の方針</p>	<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。 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>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針

建築物等の整備の方針

- 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。

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

## 地区施設の配置及び規模

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㎡

(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。)

建築物等に関する事項

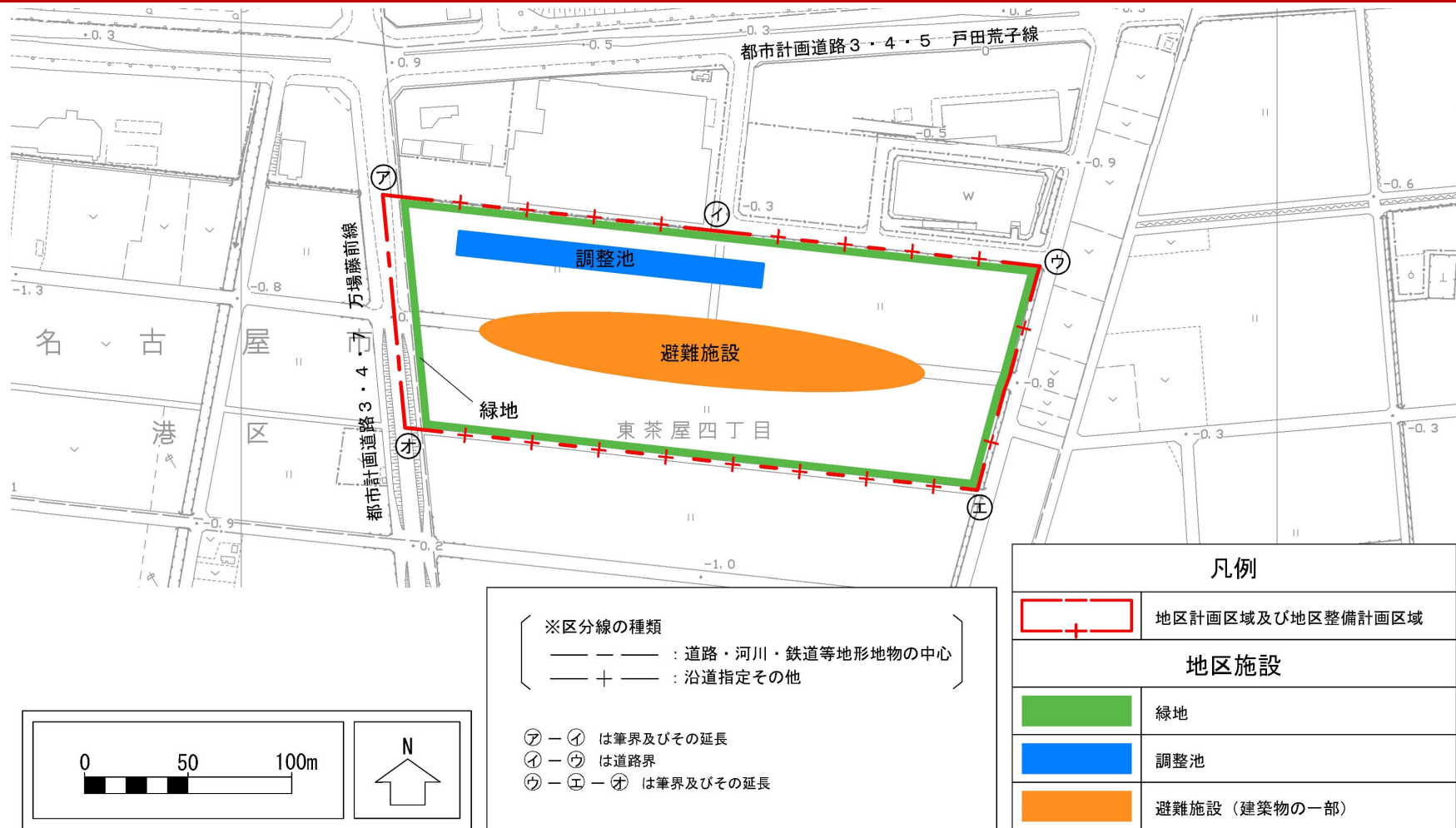
<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物資の流通の効率化に関する法律(平成17年法律第85号)第4条第1号に規定する流通業務を営む倉庫</li> <li>2 前号の建築物に附属するもの</li> </ol>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>30,000 m<sup>2</sup></p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から都市計画道路万場藤前線の道路境界線までの距離は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"> <li>1 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</li> <li>2 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5m<sup>2</sup>以下であること。</li> </ol>

建築物等に関する事項

<p>建築物等の 高さの最高限度</p>	<p>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>
<p>建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の制限</p>	<p>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。</p>

## 建築物等に関する事項

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	道路に面す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。



※上図は令和8年5月時点での想定に基づきます。

- I 地区の概要
- II 事業計画の概要
- III 地域貢献
- IV 周辺環境に与える影響及び低減の取り組み
- V 地区計画の内容(都市計画提案の概要)
- VI 今後のスケジュール**

# 想定事業スケジュール

