

名古屋都市計画住宅地高度利用地区計画の変更（名古屋市決定）

都市計画千種台北住宅地高度利用地区計画を次のように変更する。

名 称	千種台北住宅地高度利用地区計画
位 置	名古屋市千種区霞ヶ丘2丁目並びに希望ヶ丘2丁目及び4丁目の各一部
面 積	約 9.3 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 又 は 保 全 に 関 す る 方 針	住宅地高度利用地区計画の目標 本地区は、名古屋市東部に位置する既成市街地の中にあり、周辺は緑豊かで良好な住宅市街地に囲まれているものの、地区内の住宅団地は狭小・老朽化が進み、駐車場を始め都市施設の不足が指摘されている。そこで、地区総合整備の1地区として「千種台ふれあいタウン」を位置づけ、老朽化した住宅団地の建替えに併せて、住宅市街地の環境の維持・改善、美観・アメニティの創出、良好なコミュニティの形成、地域の交通条件の改善、地域の利便の向上及び文化の創造を図る一体的かつ総合的な計画により、21世紀の高齢社会に対応したまちづくりをめざしている。 本地区は、「千種台ふれあいタウン」整備地区内の北部に位置しており、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図り、地区周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境と調和のとれた中高層住宅地として、緑豊かで潤いのある都市居住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用に関する基本方針 土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新と地区周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境との調和を図るため、区域を2種類に区分し、その土地利用の方針を以下のように定める。 1 住宅地区Aは、中高層集合住宅を主体とする密度の高い住宅地を形成する。 2 住宅地区Bは、周辺の低層住宅地と調和した中層住宅を主体とする良好な住宅地を形成する。
	都市基盤施設の整備の方針 新たな住宅市街地としての土地利用に対応して良好な市街地環境の形成を図るため、以下の整備を行う。 1 既存の都市計画道路等と併せて一体的な地区幹線道路等の整備を行う。

		2 住宅市街地内の歩行者系道路整備の一環として、地区の北と南に位置する都市計画公園を結ぶ「緑の散策路」の整備を行う。
	建築物等の整備の方針	<p>住宅地高度利用地区計画の目標及び土地利用に関する方針に基づき、良好な市街地環境の整備を図るため、以下の方針を定める。</p> <p>1 魅力ある居住環境を創出するため、建築物の配置及び意匠に十分配慮する。</p> <p>2 良好な住宅地空間を形成するよう、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 道路と一体となった歩行者空間や緑化空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p>
	その他当該区域の整備・開発又は保全に関する方針	<p>1 建替えを行う各団地では、公共的なオープンスペースを適正に配置する。</p> <p>2 良好な環境の形成を図るため、敷地内の緑化を図るとともに大規模な斜面緑地の保全に努める。</p> <p>3 モータリゼーションの進展に伴う区域内の駐車場需要を勘案し、駐車場整備を促進する。</p> <p>4 快適な団地空間を創造するため、団地内の電線類の地中化を図る。</p>
	主要な公共施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区幹線道路 幅員 14 m、延長 約 100 m ・ 公共空地（通路状） 幅員 4～8 m、延長 約 310 m ・ 歩行者用通路1号 幅員 3 m、延長 約 150 m ・ 歩行者用通路2号 幅員 3 m、延長 約 80 m <p>（配置は計画図表示のとおり）</p>
住宅地高度利用地	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道 路 <ul style="list-style-type: none"> 区画道路1号 幅員 8 m、延長 約 230 m 区画道路2号 幅員 8 m、延長 約 180 m 区画道路3号 幅員 8 m、延長 約 220 m ・ 歩行者用通路 <ul style="list-style-type: none"> 歩行者専用通路 幅員 3 m、延長 約 230 m ・ その他の公共空地 <ul style="list-style-type: none"> 緑地1号 面積 約 1,600 m² 緑地2号 面積 約 1,500 m² 広場1号 面積 約 1,200 m² 広場2号 面積 約 350 m²

区 整 備 計 画			広場3号 面積 約 2,000 m ² (配置は計画図表示のとおり)	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B
		地区の面積	約 7.3 ha	約 2.0 ha
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15	
		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。）は、下記に示す位置を超えて建築してはならない。</p> <p>1 当該住宅地高度利用地区計画の歩行者用通路の計画線から3m</p> <p>2 当該住宅地高度利用地区計画の区画道路の計画線及び隣地境界線から2m</p> <p>ただし、壁面の位置の制限を満たさない位置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には、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であるもの</p> <p>(2) 階数1の付属建築物（自動車車庫、自転車置場、物置その他これらに類するもの）</p> <p>(3) 公共用の歩廊及びこれに類するもの</p>	
		建築物等の高さの最高限度	20m	15m
		建築物等の形態、意匠の制限	建築物は、周辺環境と調和する形態、意匠とし、色彩は統一感をもたせるものとする。	
	備 考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び同施行令（昭和25年政令第338号）の例による。		

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

区域を拡大することと全域に住宅地高度利用地区整備計画を定めることによって、より一層の土地利用の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の増進を図り、周辺の低層住宅に係る良好な環境と調和のとれた都市居住空間の形成を図る。