

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）

都市計画千種台南住宅地高度利用地区計画を次のように変更する。

名 称	千種台南住宅地高度利用地区計画
位 置	名古屋市千種区自由ヶ丘1丁目、2丁目及び3丁目並びに徳川山町1丁目及び5丁目の各一部
面 積	約 10.3 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 <p>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世紀の高齢化社会に対応したまちづくりをめざしている。</p> <p>本地区は、「千種台ふれあいタウン」整備地区内の南部に位置しており、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、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。</p>
	土地利用に関する方針 <p>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3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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区は、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 沿道地区には、中高層集合住宅のほか、地域の利便に資する店舗、事務所、文化・スポーツ施設及び公共・公益施設を適切に配置する。 3 文教地区には、引き続き教育施設を配し、施設の更新時には土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。
	都市基盤施設の整備 <p>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</p>

		の方針	街地環境の形成を図るため既存の都市計画道路と一体的な地区幹線道路等の整備を行う。		
		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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 		
		その他当該地区の整備・開発又は保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建替を行う各団地では、公共的なオープンスペースを適正に配置する。 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。 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。 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。 		
		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 12 m、延長 約 330 m ・公園 面積 約1,800 m² (配置は計画図表示のとおり)		
住宅地高度利用地区整備	地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> ・道路 区画道路 幅員 8~12.5 m、延長 約 470 m ・その他の公共空地 緑地 面積 約 6,500 m² (配置は計画図表示のとおり)		
	建築物等の制	地区の名称	住宅地区	沿道地区	文教地区
		地区の面積	約 3.9 ha	約 2.0 ha	約 4.4 ha
	建築物等の制	建築物の延べ面積の敷地面積に	10分の15	10分の20	——

計 画	限 に 関 す る 事 項	対する割合の最 高限度			
		建築物の建築面 積の敷地面積に 対する割合の最 高限度	——	10分の6	——
		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、次に示す位置を超えて建築してはならない。</p> <p>1 都市計画道路及び地区幹線道路の道路境界線（すみ切り部分を除く。）から3 m</p> <p>2 その他の道路の道路境界線（すみ切り部分を除く。）及び隣地境界線から2 m</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4 m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	20 m		
	建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物は、周辺環境と調和する形態及び意匠とし、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

本地区及び周辺地区のより一層の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るための都市計画道路の変更に伴い、住宅地高度利用地区計画の変更を行う。