

名古屋都市計画地区計画の変更計画書

(鳴 海 団 地 地 区)

(名 古 屋 市 決 定)

名古屋都市計画地区計画の変更（名古屋市決定）

都市計画鳴海団地地区計画を次のように変更する。

名 称		鳴海団地地区計画
位 置		名古屋市緑区鳴海町字姥子山、字尾崎山及び字細根の各一部
面 積		約 1 4. 9ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、名古屋市の南東部の鳴海・有松・大高交流拠点内の有松駅の北東に位置し、新市街域の東部丘陵地に位置する緑豊かな住宅地である。 地区内では、住宅団地の老朽化とともに、緑の継承と育成、環境との共生、道路・公園等の整備、高齢化社会への対応が課題となっている。 そこで、団地の建替えに併せ、計画的な都市基盤の整備と合理的な土地利用を図り、周辺環境と調和した緑豊かなゆとりある都市居住環境の形成を目指す。
	土地利用の方針	必要な都市基盤を都市機能の更新時期にあわせ整備することにより、周辺の低層住宅にかかる良好な住居の環境と調和した良好な都市環境の形成を図る。また、地区の課題に対応するため、都市居住環境や福祉環境の整備を目指す。地区の特性に応じ建築物に対する必要な規制を定め、建築を適切に誘導する。
	地区施設の整備の方針	1 地区中央の東西方向等の区画道路を整備する。 2 安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩行者専用通路を整備する。 3 居住者等のレクリエーションや憩いの場となる公園を整備する。 4 周辺環境との調和や景観の形成を図るため、緑地を保全する。
	建築物等の整備の方針	1 敷地内に地区施設の整備や緑化のための空地を確保するため、建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 2 敷地の細分化を防ぐため、地区の特性に応じ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、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 4 地区環境にふさわしくない用途の建築物を禁止する。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	1 敷地面積の 10 分の 3 を緑化目標として、区域内を緑化する。斜面緑地の保全に努め、緑豊かな環境の形成を図る。 2 低層住宅地区において必要な公園を整備する。 3 中高層住宅地区において地区施設の公園等のない街区については、事業者により公園等の整備に努める。

地区 整備 計画	地区施設の配置 及び規模			・区画道路1号	幅員	10m、延長	約730m
				・区画道路2号	幅員	6.5m、延長	約170m
				・区画道路3号	幅員	6m、延長	約130m
				・区画道路4号	幅員	6.5m、延長	約410m
				・区画道路5号	幅員	6m、延長	約180m
				・区画道路6号	幅員	4m、延長	約70m
				・区画道路7号	幅員	6m、延長	約120m
				・区画道路8号	幅員	6m、延長	約100m
				・区画道路9号	幅員	6.5m、延長	約280m
				・歩行者専用通路1号	幅員	3m、延長	約700m
				・歩行者専用通路2号	幅員	3m、延長	約160m
				・歩行者専用通路3号	幅員	2m、延長	約230m
				・歩行者専用通路4号	幅員	2m、延長	約380m
				・歩行者専用通路5号	幅員	2m、延長	約250m
				・公園1号	面積	約5,800 m ²	
				・公園2号	面積	約1,900 m ²	
				・緑地1号	面積	約1,500 m ²	
・緑地2号	面積	約1,600 m ²					
・緑地3号	面積	約1,200 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 区 分	区分の 名称	中高層住宅地区	低層住宅地区 (A)	低層住宅地区 (B)	福祉施設地区	
		区分の 面積	約 8. 6 ha	約 3. 0 ha	約 2. 3 ha	約 1. 0 ha	
	建築物等の 用途の制限		—	店舗・飲食店の用途に供する部 分が 50 m ² を超える建築物は建築 してはならない。		—	
	建築物の建 ぺい率の最 高限度		10分の5 ただし、公衆 便所、巡査派出 所その他これら に類する建築物 で公益上必要な ものについて は、この限りで ない。	10分の6 ただし、公衆 便所、巡査派出 所その他これら に類する建築物 で公益上必要な ものについて は、この限りで ない。	10分の5 ただし、公衆 便所、巡査派出 所その他これら に類する建築物 で公益上必要な ものについて は、この限りで ない。	—	

		建築物の敷地面積の最低限度 500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地については、この限りでない。	160㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地については、この限りでない。	500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地については、この限りでない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から地区計画の区域の境界線及び道路境界線までの距離は、3m以上とする。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歩行者専用通路の境界線を越えない場合で、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から地区計画の区域の境界線及び道路境界線までの距離は1m以上、隣地境界線までの距離は50cm以上とする。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。 1 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これ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㎡	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から地区計画の区域の境界線及び道路境界線までの距離は1m以上（歩行者専用通路1号を敷地に含む場合、区画道路1号の境界線までの距離は3m以上）、隣地境界線までの距離は50cm以上とする。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歩行者専用通路の境界線を越えない場合で、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これ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㎡

			の合計が5㎡以内であること。	以内であること。	下であること。 2 物置その他これ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㎡以内であること。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。ただし、この地区計画の都市計画決定（変更）の告示の日現在、存在する建築物等についての増築、改築若しくは移転で当該部分の建築物等の高さが次に掲げるもの以下の場合、又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、この限りでない。 1 当該部分から地区計画の区域の境界線（地区施設（区画道路に限る。次号において同じ。）の境界線に一致する部分を	建築物等の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。 1 当該部分から地区計画の区域の境界線（境界線が道路の中心で定められている部分にあっては、当該道路の反対側の境界線をいう。）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、5mを加えたもの 2 10m	建築物等の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。ただし、この地区計画の都市計画決定（変更）の告示の日現在、存在する建築物等についての増築、改築若しくは移転で当該部分の建築物等の高さが次に掲げるもの以下の場合、又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、この限りでない。 1 当該部分から地区計画の区域の境界線（境界線が道路の中心で定められている部分にあっては、当該道路の反対側の境	建築物等の各部分の高さは、当該部分から地区計画の区域の境界線までの水平距離に、建築物で高さが10mを超える部分を有するものにあつては、その部分から地区計画の区域の境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、10mを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面（隣地に建築物がない場合は、平均地表面をいう。）より1m以上低い場合にあつては、その建築物の敷地の地	

			除く。)までの水平距離に1.25を乗じて得たものに、10mを加えたもの 2 当該部分から地区計画の区域の境界線(地区施設の境界線に一致する部分に限る。)までの水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの		界線をいう。)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、5mを加えたもの 2 10m	盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物や工作物の形態又は意匠は、周辺環境と調和したものとす。色彩は、原則として原色を避け、落ち着いた色調とする。			
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣やさくは生垣又はフェンス等とし、周辺市街地に対し圧迫感や閉塞感を与えないよう配慮し、歩行者専用通路の利用を妨げないものとする。	道路に面する垣やさくは生垣(高さ60cm以下の部分はこの限りでない。)とする。 ただし、門はこの限りでない。		道路に面する垣やさくは生垣又はフェンス等とし、周辺市街地に対し圧迫感や閉塞感を与えないよう配慮する。

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

隣接する都市計画公園 鳴海公園の区域の変更に伴い、地区計画の区域を変更する。