

名古屋都市計画地区計画の変更計画書

(平 針 住 宅 地 区 計 画)

(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）

都市計画平針住宅地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------------|---|--|
| 名 称 | 平針住宅地区計画 | |
| 位 置 | 名古屋市天白区平針南一丁目、平針南二丁目、平針南三丁目及び天白町大字平針字黒石の各一部 | |
| 面 積 | 約16.9ha | |
| 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、名古屋市東部の新市街域に広がる丘陵地に位置し、緑に恵まれた住宅団地である。周辺には、閑静な戸建て住宅地が広がっている。</p> <p>地区内では、住宅団地の老朽化が進み、居住水準の向上、高齢化への対応、駐車場・生活利便施設等の不足などが課題となっている。</p> <p>そこで、住宅団地の建て替えにあわせ、本地区に地区計画を定めることにより、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、周辺の良い低層住宅地の環境と調和のとれた緑豊かで潤いのある都市居住環境の形成を目指す。</p> |
| | 土地利用に関する基本方針 | <p>地区を高層地区、中層地区、低層地区等に細区分し、周辺環境と調和するよう段階的に配置し、良好な住宅環境の形成を図る。また、地区内及び周辺の居住者の生活利便施設を誘導し、適切な都市環境の形成を図る。</p> |
| | 都市基盤施設及び地区施設の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 地区南東部に、既存の地形や緑を活用し、地区内外に開かれた公園を整備する。 2 本地区に隣接する細口池公園と地区内の公園を結ぶ地区内外に開かれた緑のネットワークの形成のため、緑道及び緑地を整備する。 3 地区内の交通処理を円滑に行うため、区画道路を適切に整備する。 4 居住者等の憩いの場となる公園を適切に整備する。 5 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。 |
| | 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地内に都市基盤施設及び地区施設の整備や緑化のための空地を確保するため、地区の特性に応じ建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 2 地区内の居住環境を守り、周辺環境との調和を図るため、地区の特性に応じ容積率の最高限度及び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色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 |
| | その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>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。都市基盤施設及び地区施設による緑のネットワークとして中高木を配置し、緑豊かな環境の形成を図る。</p> |

| | | |
|---------|----------------|---|
| 再開発等促進区 | 面積 | 約16.9ha（区域は計画図表示のとおり。） |
| | 主要な公共施設の配置及び規模 | <ul style="list-style-type: none"> ・公園 面積 約9,400㎡ ・緑道1号 幅員 4m、延長 約260m ・緑道2号 幅員 4m、延長 約60m ・緑道3号 幅員 3m、延長 約530m ・緑道4号 幅員 3m、延長 約470m ・緑道5号 幅員 3～4m、延長 約380m ・緑道6号 幅員 3m、延長 約280m ・緑地 面積 約1,000㎡ <p>（配置は計画図表示のとおり。ただし、緑地については車両の乗り入れ等計画上やむを得ない部分を除くことができる。）</p> |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | <ul style="list-style-type: none"> ・区画道路1号 幅員 6m、延長 約110m ・区画道路2号 幅員 6m、延長 約30m ・区画道路3号 幅員 6m、延長 約210m ・歩行者専用通路1号 幅員 2m、延長 約300m ・歩行者専用通路2号 幅員 2m、延長 約60m ・歩行者専用通路3号 幅員 2m、延長 約70m ・歩行者専用通路4号 幅員 2m、延長 約40m ・歩行者専用通路5号 幅員 2m、延長 約240m ・歩行者専用通路6号 幅員 2m、延長 約50m ・歩行者専用通路7号 幅員 2m、延長 約70m ・歩行者専用通路8号 幅員 2m、延長 約30m ・歩行者専用通路9号 幅員 2m、延長 約180m ・歩行者専用通路10号 幅員 2m、延長 約180m ・緑地1号 面積 約900㎡ ・緑地2号 面積 約100㎡ ・緑地3号 面積 約100㎡ ・緑地4号 面積 約200㎡ ・緑地5号 面積 約300㎡ ・緑地6号 面積 約300㎡ ・緑地7号 面積 約180㎡ ・緑地8号 面積 約130㎡ ・緑地9号 面積 約130㎡ ・公園1号 面積 約300㎡ ・公園2号 面積 約300㎡ ・公園3号 面積 約1,200㎡ ・公園4号 面積 約700㎡ ・公園5号 面積 約800㎡ <p>（配置は計画図表示のとおり。ただし、緑地については車両の乗り入れ等計画上やむを得ない部分を除くことができる。）</p> |

| 地区の 区分 | 区分の 名称 | 高層地区 | 中層地区 | 低層地区 | |
|--|---------------|---|---|---------|--|
| | 区分の 面積 | 約6.3 ha | 約2.6 ha | 約1.7 ha | |
| 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物の容積率の最高限度 | — | — | 10分の12 | |
| | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 10分の4 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。 | 200㎡ 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 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>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主要な公共施設及び地区施設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。</p> <p>1 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>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。</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。）の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。</p> <p>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主要な公共施設及び地区施設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。</p> <p>1 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>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。</p> | — | |

| | | | |
|-----------------------------|--|--|--|
| <p>建築物等の高さの最高限度</p> | <p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。</p> <p>(1) 当該部分から地区計画の区域及び当該区分の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</p> <p>(2) 当該部分から地区計画の区域及び当該区分の境界線（境界線が道路の中心で定められている部分を除く。）までの水平距離に1.25を乗じて得たものに、15mを加えたもの</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 30m</p> | <p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。</p> <p>(1) 当該部分から地区計画の区域の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までの水平距離に1.25を乗じて得たもの</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 15m</p> | <p>1 建築物等の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。</p> <p>(1) 当該部分から地区計画の区域の境界線を含む道路の部分の反対側の道路境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの</p> <p>(2) 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を除く。）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</p> <p>(3) 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、5mを加えたもの</p> <p>(4) 12m</p> <p>2 建築物の軒の高さは10m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する。色彩は、原則として原色を避け、落ち着いた色調とする。</p> | | |
| <p>垣又はさくの構造の制限</p> | <p>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、主要な公共施設及び地区施設の利用を妨げないものとする。</p> | | <p>—</p> |

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

住宅団地の建て替えに併せ、合理的かつ健全な土地利用を図り、周辺と調和のとれた緑豊かで良好な都市居住環境等の形成を図る。