

案件1 鳴海駅前地区について

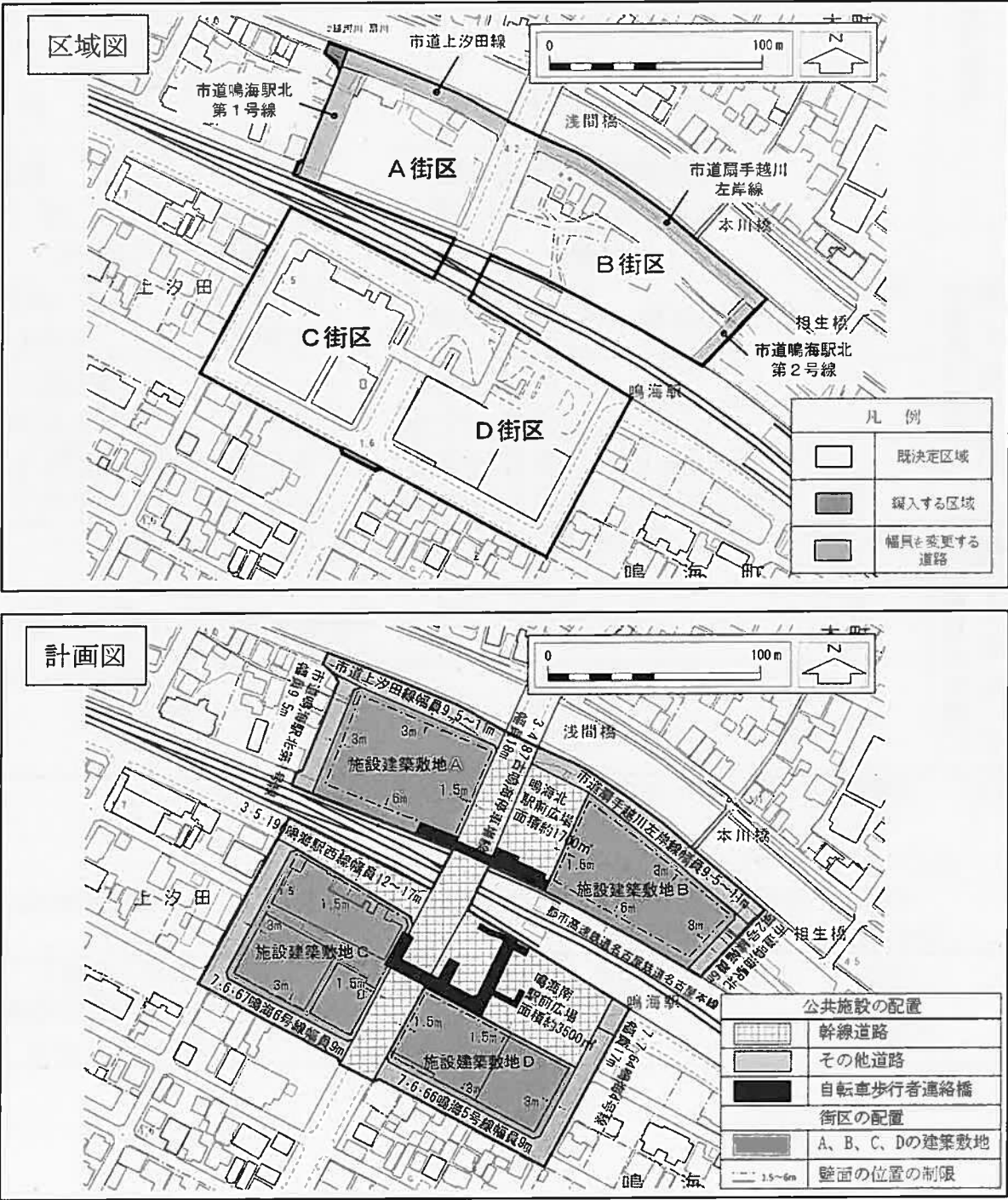
- (1) 関連議案
- 第11号議案 名古屋都市計画高度利用地区の変更

第14号議案 名古屋都市計画第二種市街地再開発事業の変更

(2) 都市計画変更の理由

当地区は、駅周辺の土地の高度利用を図るため、平成5年3月に市街地再開発事業及び高度利用地区を都市計画決定している。今回、道路計画の変更等に伴い、道路の位置や幅員などを見直す必要が生じたため、市街地再開発事業に係る都市計画の変更を行うとともに、高度利用地区についても区域及び壁面の位置の制限を変更する。

(3) 都市計画変更の概要



○ 市街地再開発事業の変更

名称		鳴海駅前第二種市街地再開発事業			
面積		約 3.2 h a			
公共施設の配置及び規模	道路	種 別	名 称	幅 員	延 長
		幹線街路	3・4・87 古鳴海停車場線	18m	約 180m (約 190m)
			鳴海南駅前広場 (鳴海駅南交通広場) 鳴海北駅前広場 (鳴海駅北交通広場)		
		その他	市道上汐田線	9.5～11m (約 9m)	約 100m (約 90m)
			市道扇手越川左岸線	9.5～11m (約 9m)	約 130m (約 140m)
			市道鳴海駅北第 1 号線	9.5m (9m)	約 60m
			市道鳴海駅北第 2 号線 (市道鳴海駅北自転車歩行者道線)	6m (4m)	約 30m (約 50m)
		建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物	
建築面積	延べ面積			建築面積の割合	延べ面積の割合
A	約 2,700 m ²		約 17,600 m ² (約 17,100 m ²)	約 7/10	約 34/10 (約 32/10)
B	約 1,900 m ² (約 2,100 m ²)		約 15,500 m ² (約 15,900 m ²)	約 5/10 (約 6/10)	約 34/10 (約 33/10)
建築物敷地の整備に関する計画	街区番号		建築敷地面積		整備計画
	A	約 4,100 m ²		空地部分については、一般の歩行者の利用が図れるよう、公共的空地として整備する。	
	B	約 3,700 m ² (約 3,800 m ²)			

(注) 下線部分に変更後の内容を、() 内は変更前の内容を示す。

○ 高度利用地区（鳴海地区）の変更

市街地再開発事業における区域及び道路計画の変更に伴い、高度利用地区の区域と壁面の位置の制限を変更する。

内容	変更前	変更後	備考（位置）
壁面後退	1.5m	3.0m	B 街区（市道鳴海駅北第2号線）沿道

鳴海

生き生き、出会い、歴史のまち

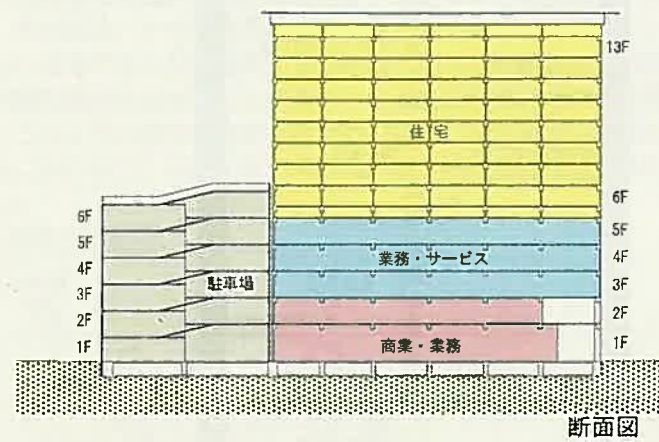
名古屋都市計画事業鳴海駅前第2種市街地再開発事業



※ 事業当初のイメージ図です。

名古屋市

鳴海駅前第2種市街地再開発事業 計画図



A 街区

敷地面積 約 4,100㎡
 建築面積 約 2,700㎡・延床面積 約17,700㎡ (約14,000㎡)
 駐車台数 約 180台・住宅戸数 約 50戸

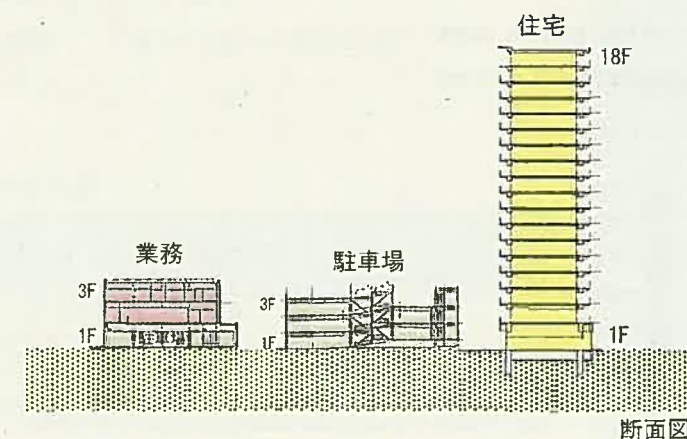
幹線道路に面して商業・業務施設を1、2階に、業務・サービス施設を3～5階に配置します。
 東ブロック6階より上部に住宅を配置します。
 西ブロックに駐車場棟(住宅、施設共用)を設置します。

C 街区

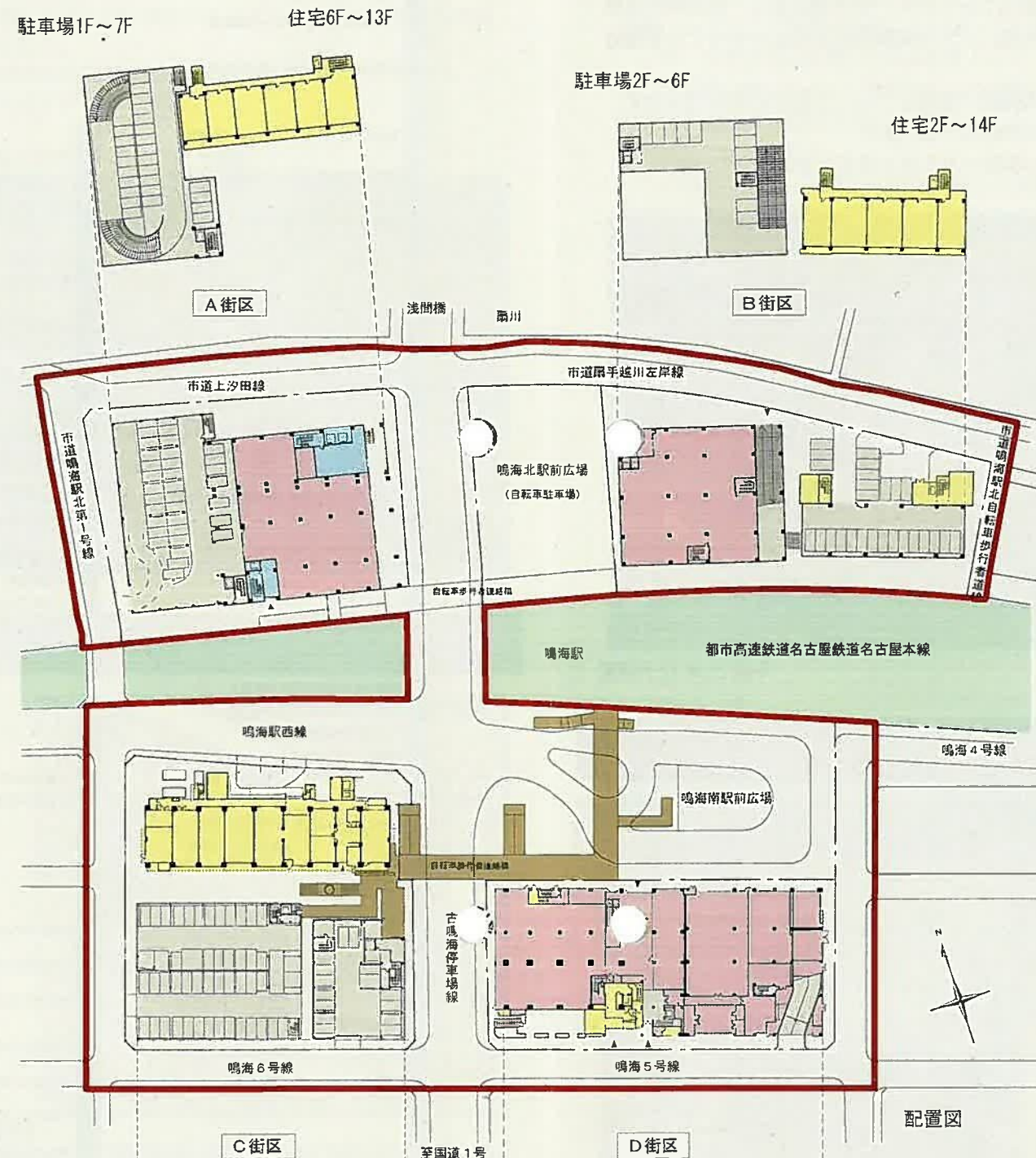
業務棟 平成25年10月完成
 住宅棟 平成27年 2月完成

敷地面積 約4,800㎡
 建築面積 約3,300㎡・延床面積 約20,200㎡ (約14,700㎡)
 駐車台数 172台・住宅戸数 150戸

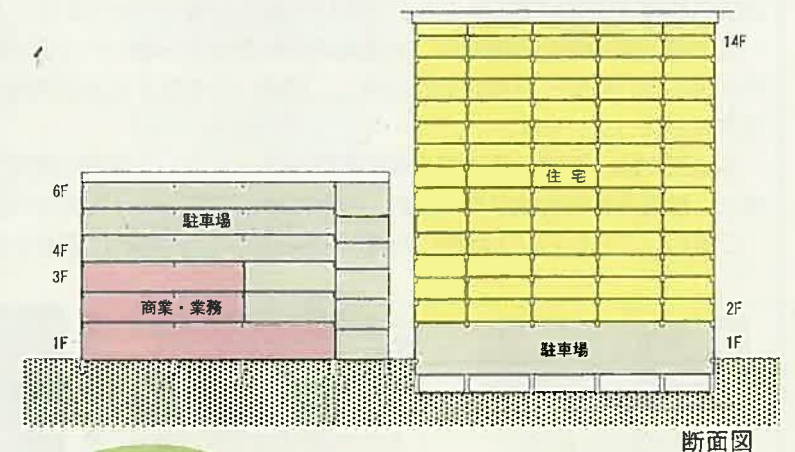
幹線道路に面して業務施設・駐車場(施設用)を南東ブロックに配置します。
 住宅は北ブロック1階～18階に、駐車場(住宅用)は南西ブロック1階～3階に配置します。
 ペDESTリアンデッキでD街区、鳴海駅に連絡します。



断面図



配置図



B 街区

敷地面積 約 3,800㎡
 建築面積 約 2,000㎡・延床面積 約15,700㎡ (約12,800㎡)
 駐車台数 約 140台・住宅戸数 約 70戸

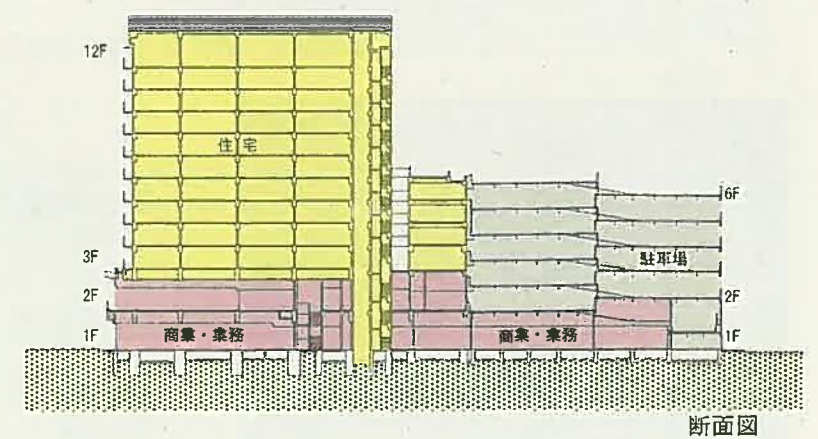
商業施設と住宅は別棟とします。
 駅前広場に面して商業・業務施設を配置、上部に施設専用駐車場を配置します。
 商業施設の東側を住宅棟とし、1階に住宅専用駐車場を配置し、2階～14階を住宅とします。

D 街区

平成18年2月完成

敷地面積 約 3,500㎡
 建築面積 約 2,900㎡・延床面積 約14,700㎡ (約11,000㎡)
 駐車台数 150台・住宅戸数 40戸

駅前広場に面して商業・業務施設を1階～2階に配置します。
 住宅は西ブロック3階～12階に、駐車場(施設、住宅共用)は東ブロック2階～6階にまとめて配置します。
 ペDESTリアンデッキでC街区と鳴海駅に連絡します。



断面図

※ 延床面積の()内数値は容積率対象面積

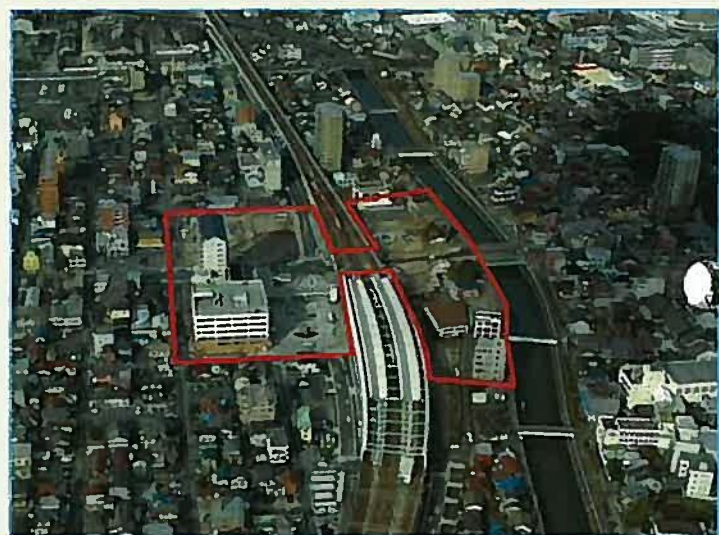
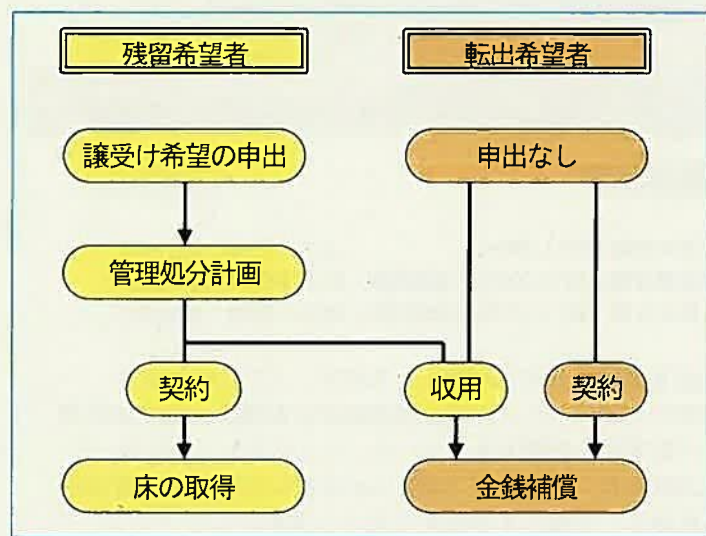
第2種市街地再開発事業

第2種市街地再開発事業は、第1種市街地再開発事業の要件に加えて、区域面積が0.5ha以上であること、重要な公共施設の緊急整備が必要であることなどの要件を満たす場合に適用することができます。

第1種事業が権利変換期日に地区内の権利変換を一挙に行う権利変換方式であることに対し、第2種事業は、地区内の建物や土地を施行者が一旦買収又は収用し、譲受けを希望する地区内権利者がその対償に代えて再開発ビルの床を取得する管理処分方式となっています。

本地区では、連続立体交差事業や街路事業と並行して事業を実施するため、段階的に整備していく工程が必要となります。また、地区内権利者数が多いため、一挙に権利変換を行う方式では長い調整期間が必要となります。

こうしたことから、工程的にも権利者調整的にも段階的に事業を進めることが可能である第2種事業を適用しています。



平成21年12月撮影

公共施設整備・関連事業



平成21年7月撮影

●鳴海南駅前広場整備●

バス	市バスのりば 名鉄バスのりば バス降車場
一般車	乗降場
タクシー	乗降場 待機場
広場面積	約3,500㎡
完成	平成21年6月15日
別途事業	雨水貯留施設整備

●沿道整備街路事業●

道路延長	約68m 幅員18m
施行面積	0.3ha
事業期間	平成14年度～平成21年度



平成19年1月撮影

●連続立体交差事業●

区間	名鉄名古屋本線 天白川～左京山間
延長	約2.3km
踏切除去数	7カ所
駅計画	鳴海駅(2面4線式)
事業年度	平成2年度～平成19年度
事業費	約408億円



平成21年12月撮影

再開発における民間活力の導入

●特定建築者制度●

市街地再開発事業では、原則として施行者自らが施設建築物、公共施設の整備を行うこととなっています。

一方、民間活力を活用した事業制度として、施行者の決定した事業計画に沿って、再開発ビルの建設と保留床の処分を特定建築者(民間事業者)が行うこととなる「特定建築者制度」があります。

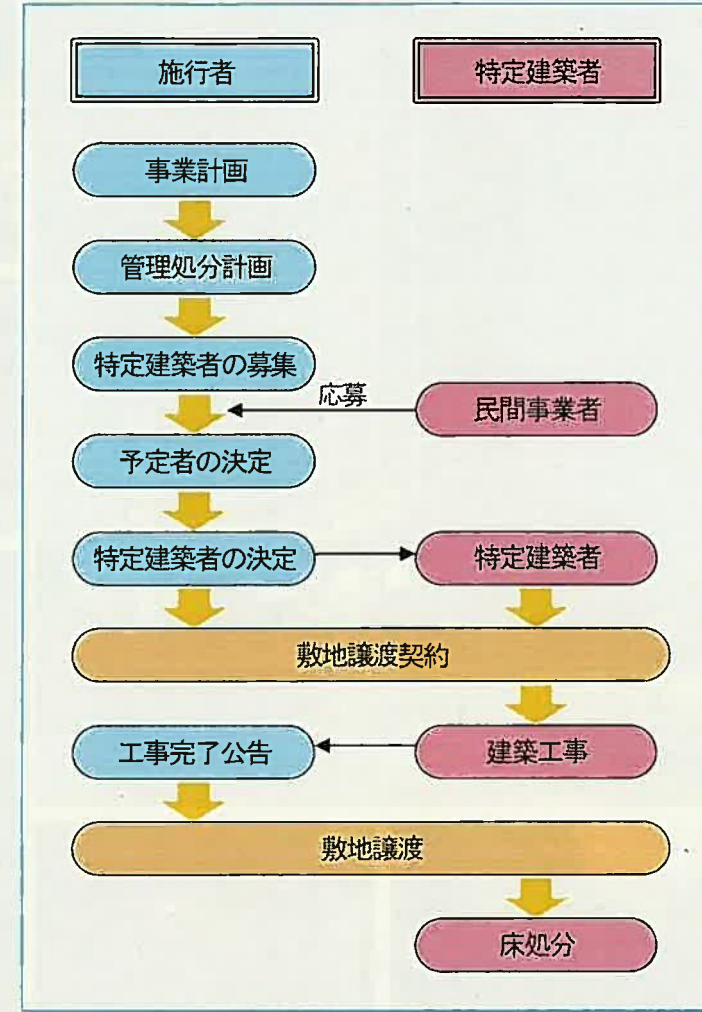
この制度により、施行者と民間事業者が連携し、事業の迅速化と効率的な推進を図ることができます。

〈施行者のメリット〉

- ・民間事業者のノウハウを活用することにより、施設計画が充実
- ・資金的、人的負担の軽減
- ・保留床処分、テナント誘致のリスク回避

〈特定建築者のメリット〉

- ・自らの創意工夫を活かした建築物の建築により、適正な運営や床処分が可能
- ・権利調整等が済んだ段階から参画



鳴海の歴史

●東海道の宿場町●

ここ鳴海町は、旧東海道に位置し、古代から日本の東西交流の中心地の一つとして、また江戸時代には東海道の宿場町として、多くの往還する人々で賑わってきました。こうした多くの旅人の中で最も縁の深い人物の一人として、俳人・松尾芭蕉があげられます。

当時、下郷知足を中心とした鳴海俳壇は、芭蕉の来遊以後、鳴海芭蕉を形成し、その流れは現在も受け継がれています。誓願寺には、芭蕉供養塔、芭蕉像が収容された芭蕉堂があります。



狸々



誓願寺

●しょうじょう 狸々と鳴海●

「狸々」とは、江戸時代中期より鳴海に伝わる珍しい出し物で、祭礼時に狸々(福神)をかたどった身長2メートルを超える人形に人が入って、町を練り歩きます。

行列の先導警備役として最先頭に立つ役割と、町の辻で子供を追いかけ遊ばせる役割があります。

この大人形は、表情、衣装ともに様々で、鳴海の特産品である「鳴海絞」の衣装に身を包んだ狸々も見られます。



D街区施設建築物『リベスタ鳴海』

権神者の皆さんによる命名
 Vestal = Ve + Station
 リベスタ 住む、活気ある 駅

C街区施設建築物



名古屋市緑都市整備事務所

〒460-0022

名古屋市中区金山二丁目 15 番 16 号

TEL 052-321-6222 FAX 052-321-6211