

都市計画課による「都市計画変更」の説明会案内についての紹介

2月15日（土）14時～16時に 藤巻町集会所で表記の説明会が開催されます。
駐車場に限りがありますので、町内の方は原則として徒歩でご参加ください。

この説明会は、平成31年2月16日に建昌寺で行われた「都市計画東山公園（名東区）」の「都市計画の見直し方針の説明会」において【早期に具体的な削除区域の境界等についてその対象者に対して説明会を行う】と約束されていたものです。

この説明会は、前述の説明会が藤巻区域全体を対象として行われた総括的なものではなく、まとまった削除検討区域ごとにその区域の住民・地権者（及びそれに隣接する住民・地権者）を対象として、主に削除検討区域と都市計画公園存続区域との境界についての詳細な説明を実際の個人の諸事情にも対応するものとして行うものとされています。また藤巻区域のごく一部について用途地域（容積率等）の変更も検討されておりその説明も予定されています。当然のことですが、都市計画変更に伴うその他の制度の変更も皆様の質問に応じて説明されると思います。

（なお 自治会員以外の不在地主の方等も参加されます）

ただし、都市計画変更が予定されている区域（又は隣接し関連が深い区域）が対象であり、都市計画公園が維持される区域（藤巻町内では今回は借地対応区域とされてオアシス事業の対象となるが、立ち退き対象の公園事業着手は数十年以上先とされた区域）は説明会の対象とはされていません。

以上、何回も繰り返しくどいようですが、多くの住民の皆様のご今後に大きな影響を及ぼす内容ですので再度ここでお伝えしておきます。

今回の対象区域 藤巻町北部（藤巻町東部と関係が強い山香町の北部も含む）の削除検討区域

対象区域および隣接した区域（具体的には山香町の新池周辺も含んだ高速道路トンネル上部の現在公園事業着手区域の北側）の地権者（藤巻町内の対象者も含む）に対して名古屋市から案内の通知が順次届けられています。（案内文の内容はこの資料と同じです）

ただ、登記簿の記載と一致していない方や地権者でない方等に案内が届かない事例が見受けられますので、都市計画課からの案内をそのまま回覧することにします。対象区域の多くの方には、名古屋市から同文の案内が郵送されてきますがご容赦ください。またもし案内が届かない場合でもこの資料に基づいてご参加ください。

なお基本的には、対象区域の方への説明会ですが、町内南部の都市計画変更区域の方や今回変更対象となっていられない方も今後の参考になると考えられる方は傍聴してください。

なお都市計画課によれば、【東山公園藤巻地区において「第2次整備プログラム」で削除検討区域とされている区域は、令和2年度中に都市計画審議会の議決を得て都市計画変更を決定するスケジュールで進められている】とのことです。

都市計画東山公園（山香町）（藤巻町北部）の削除検討区域周辺にお住まいの皆様へ

令和2年1月
名古屋市住宅都市局

都市計画の見直し区域に関する説明会のご案内 【都市計画東山公園（山香町）（藤巻町北部）】

日ごろより、本市の公園緑地行政にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

都市計画東山公園（名東区）の都市計画の見直し方針につきましては、昨年2月16日に建昌寺にて説明会を開催させていただいたところですが、この度、都市計画の見直し区域（削除検討区域）の詳細について、区域ごと（裏面参照）に説明会を開催させていただきます。

なお、山香町・藤巻町北部の削除検討区域内で、土地、建物を共有されている方におかれましては、共有名義の方にもお知らせいただきますよう併せてお願い申し上げます。

記

① [東山公園（山香町）]

1. 日 時 令和2年2月8日（土） 13時00分～14時00分
2. 場 所 名古屋若松寮（別紙参照）名古屋市名東区山香町321番地
3. 対 象 山香町の削除検討区域内の関係権利者及びその周辺の皆様
4. 説明内容 東山公園（山香町）の削除検討区域の詳細（境界）について

② [東山公園（藤巻町北部）]

1. 日 時 令和2年2月15日（土）14時00分～15時00分
2. 場 所 藤巻町集会所（別紙参照）名古屋市名東区藤巻町3丁目
3. 対 象 藤巻町北部の削除検討区域内の関係権利者及びその周辺の皆様
4. 説明内容 東山公園（藤巻町北部）の削除検討区域の詳細（境界）について

※駐車場に限りがございますので、できるだけ乗り合わせでお越しください。

※ 暖かな服装でお越しください。

《問い合わせ先》

○都市計画公園の区域見直しについて

住宅都市局 都市計画課 都市計画係 担当：小林、二村（電話052-972-2714）

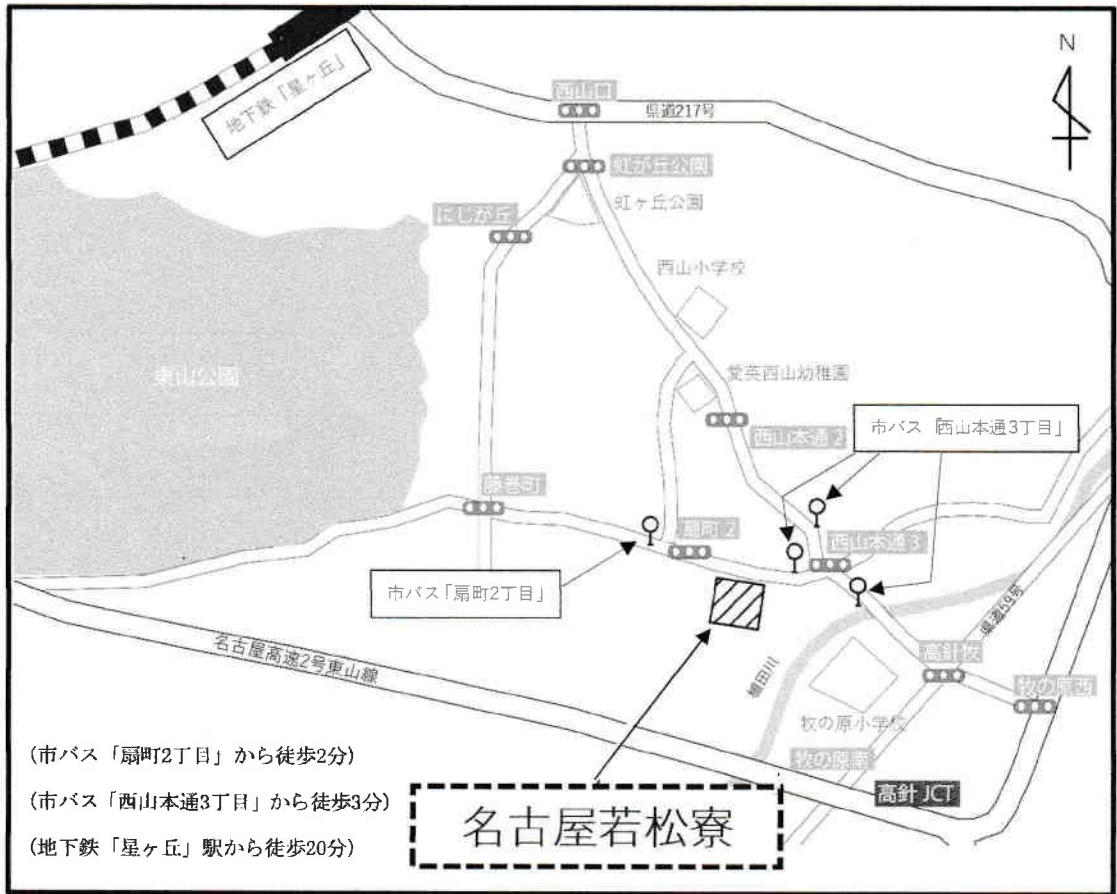
○用途地域について

住宅都市局 都市計画課 地域計画係 担当：加藤、伊藤（電話052-972-2713）

① [東山公園 (山香町)]

- | | |
|---------|-----------------------------|
| 1. 日 時 | 令和2年2月8日(土) 13時00分～14時00分 |
| 2. 場 所 | 名古屋若松寮 名古屋市名東区山香町321番地 |
| 3. 対 象 | 山香町の削除検討区域内の関係権利者及びその周辺の皆様 |
| 4. 説明内容 | 東山公園(山香町)の削除検討区域の詳細(境界)について |

<名古屋若松寮 案内図>



※駐車場に限りがございますので、できるだけ乗り合わせでお越しください。

【当日、気象庁より防災情報が発令された場合の対応について】

名古屋市(尾張東部)内に大雪、暴風警報等が発令された場合は、皆さまの安全に配慮し、説明会を延期させていただきます。

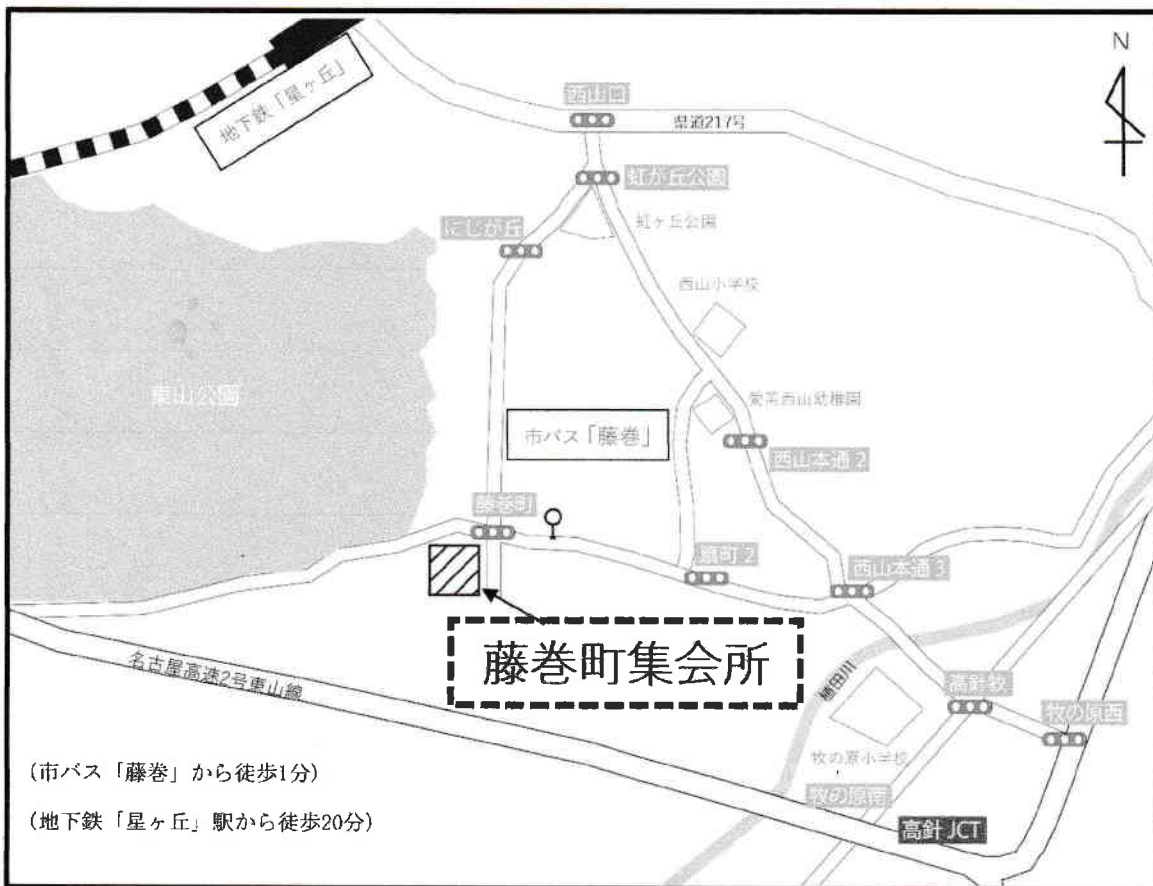
11時時点	11時～13時	説明会を <u>延期</u> します
警報が発令中	(途中、解除されても)	
—	警報が発令	

※ 延期となりました場合は、改めて日程のご案内をさせていただきます。

② [東山公園 (藤巻町北部)]

1. 日 時	令和2年2月15日 (土) 14時00分 ~ 15時00分
2. 場 所	藤巻町集会所 名古屋市名東区藤巻町3丁目
3. 対 象	藤巻町北部の削除検討区域内の関係権利者及びその周辺の皆様
4. 説明内容	東山公園 (藤巻町北部) の削除検討区域の詳細 (境界) について

<藤巻町集会所 案内図>



※駐車場に限りがございますので、できるだけ乗り合わせでお越しください。

【当日、気象庁より防災情報が発令された場合の対応について】

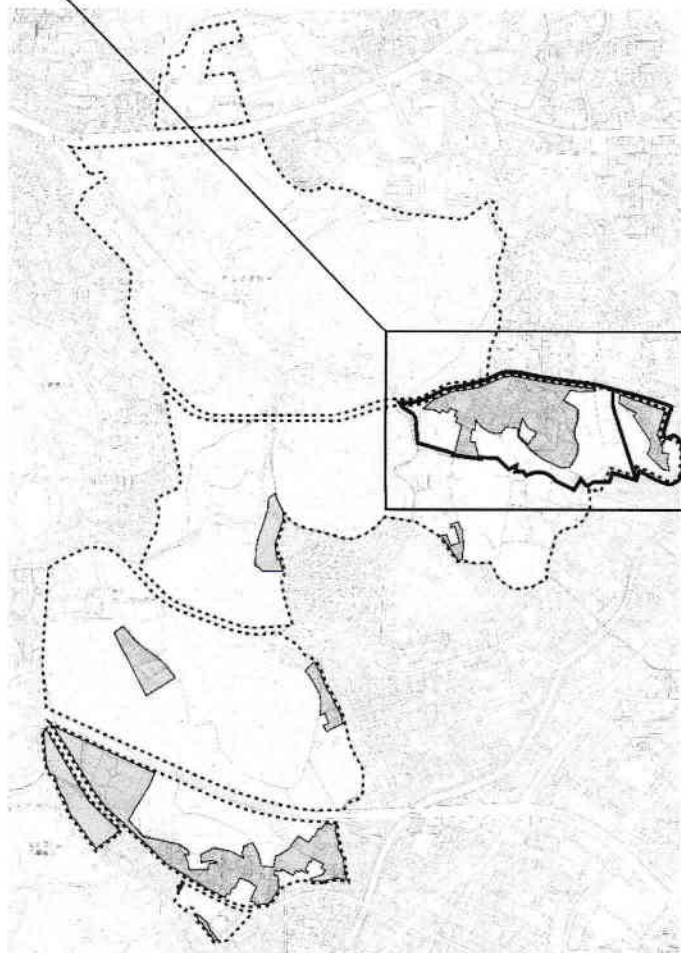
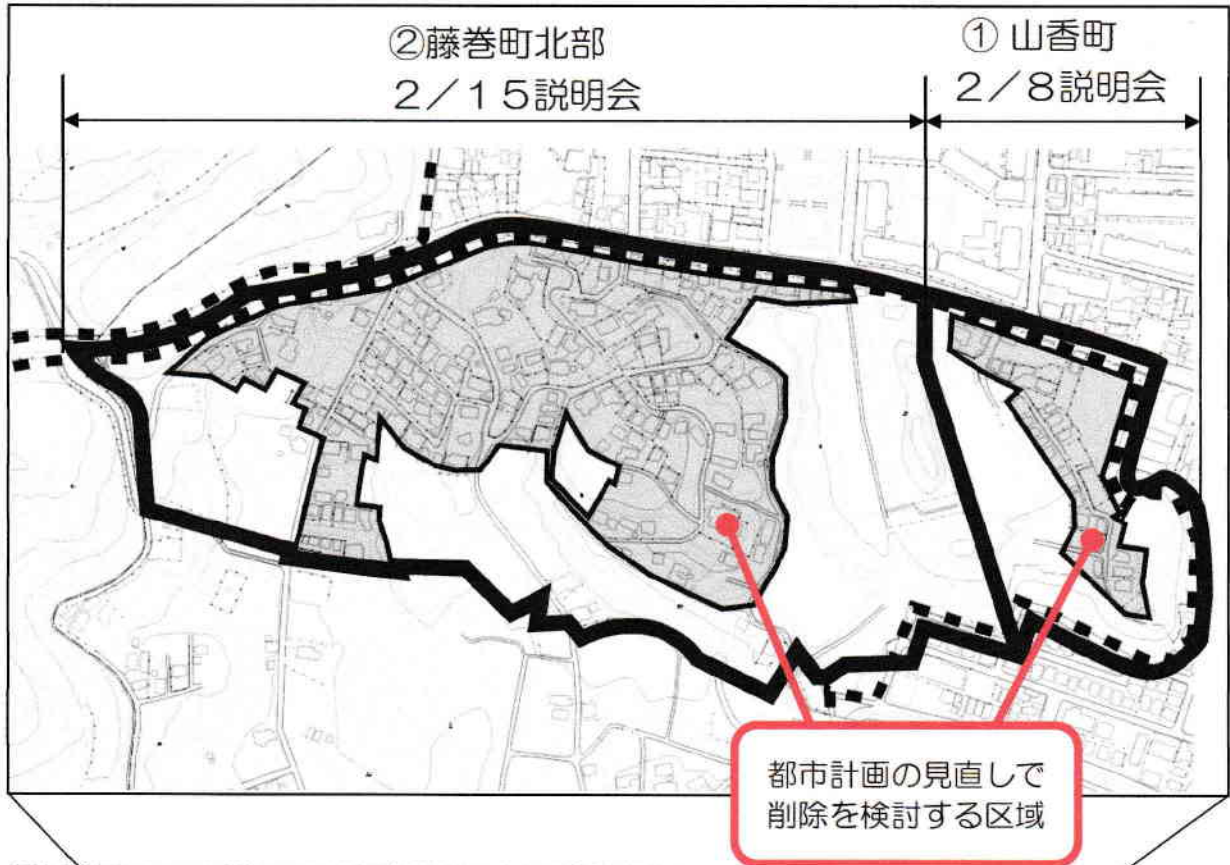
名古屋市(尾張東部)内に大雪、暴風警報等が発令された場合は、皆さまの安全に配慮し、説明会を延期させていただきます。

12時時点	12時~14時	説明会を <u>延期</u> します
警報が発令中	(途中、解除されても)	
—	警報が発令	

※ 延期となりました場合は、改めて日程のご案内をさせていただきます。

東山公園（山香町）（藤巻町北部）

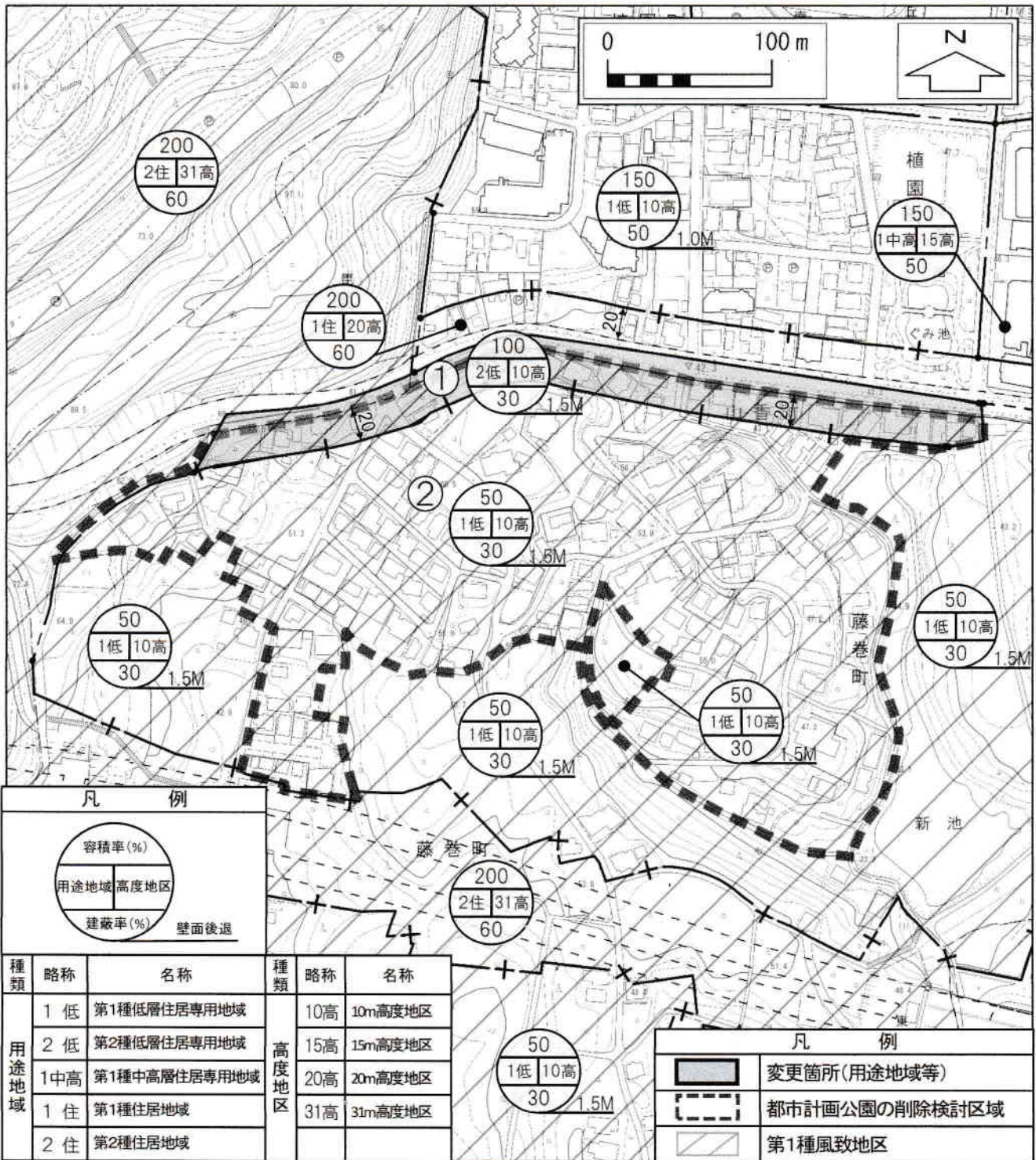
都市計画の見直しの方針（第2次）



- ⋯ : 現在の都市計画公園区域
約257.2ha
- : 削除検討区域
- : 今回の説明会対象区域

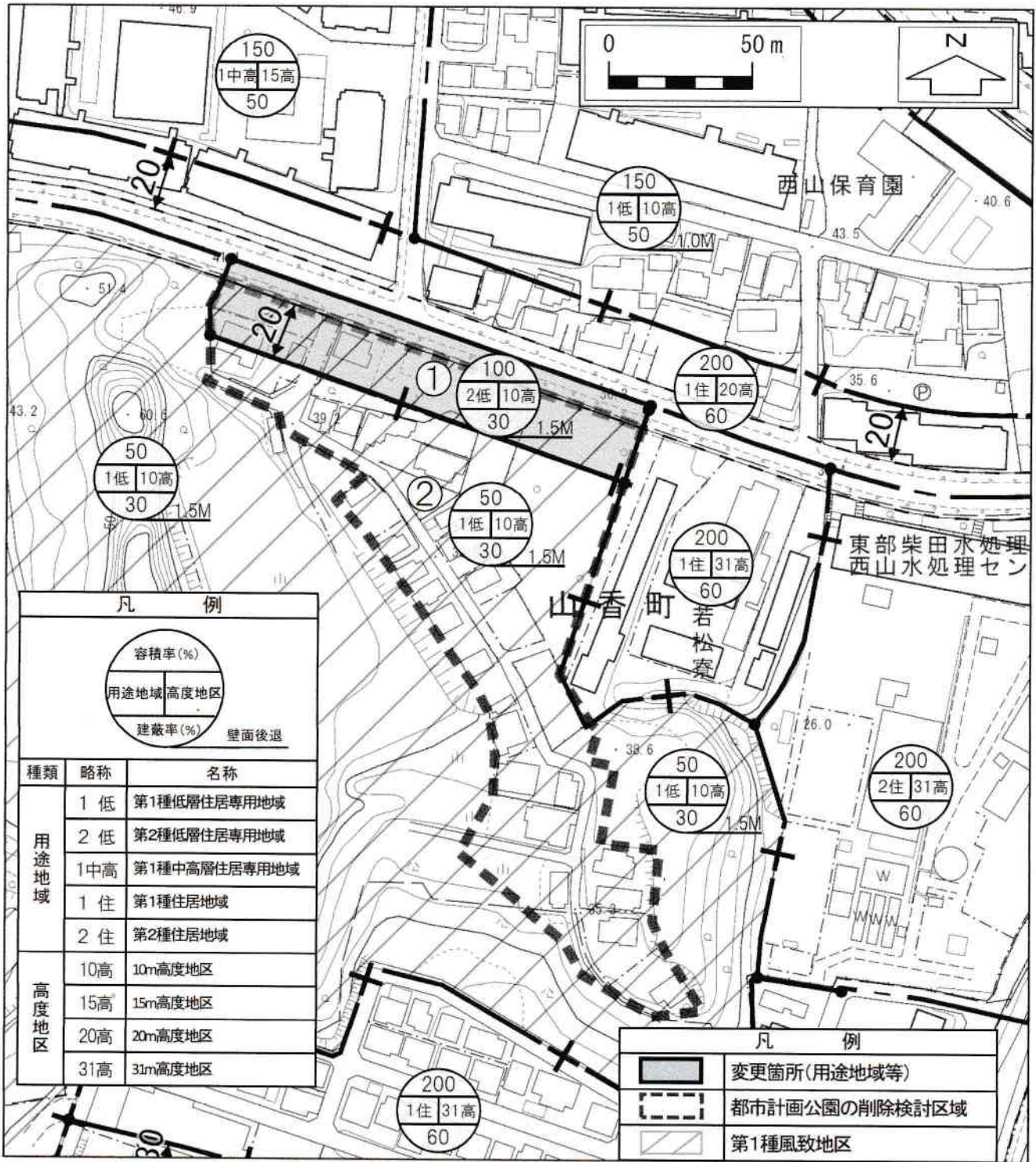
東山公園(藤巻町北部)に関する用途地域等の見直し方針について

都市計画公園の区域変更に合わせて、図に示す区域で
下表のとおり用途地域等を見直します。



東山公園(山香町)に関する用途地域等の見直し方針について

都市計画公園の区域変更に合わせて、図に示す区域で
下表のとおり用途地域等を見直します。



凡 例		
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 8px; margin-bottom: 2px;">容積率(%)</div> <div style="font-size: 8px; margin-bottom: 2px;">用途地域 高度地区</div> <div style="font-size: 8px;">建蔽率(%) 壁面後退</div> </div>		
種類	略称	名称
用途地域	1 低	第1種低層住居専用地域
	2 低	第2種低層住居専用地域
	1中高	第1種中高層住居専用地域
	1 住	第1種住居地域
高度地区	2 住	第2種住居地域
	10高	10m高度地区
	15高	15m高度地区
	20高	20m高度地区
	31高	31m高度地区

凡 例	
■	変更箇所(用途地域等)
- - -	都市計画公園の削除検討区域
▨	第1種風致地区

変更箇所	見直し前(現行)					見直し後				
	用途地域	容積率 / 建蔽率	壁面 後退	高度地区	風致地区	用途地域	容積率 / 建蔽率	壁面 後退	高度地区	風致地区
①	第1種低層 住居専用地域	50% / 30%	1.5m	10m 高度地区	第1種 風致地区	第2種低層 住居専用地域	100% / 30%	1.5m	10m 高度地区	第1種 風致地区
②	第1種低層 住居専用地域	50% / 30%	1.5m	10m 高度地区	第1種 風致地区	現行通り				

用途地域等による建築物の制限について

用途地域とは

- その地域に望ましい土地利用を実現するため、**建てられる建築物の用途（住宅、店舗、工場など）や敷地に対する規模（建ぺい率・容積率）等を制限する**ものです。

用途地域による建築物の用途規制

- 住宅や店舗、工場などの様々な種類の建築物が混在すると、まちの環境を悪化させることになるため、類似の用途を集めたり、相応しくない用途を排除したりする目的で、建築物の用途を制限するものです。

用途地域の種類 (抜粋)	住居系				
	第1種低層 住居専用地域	第2種低層 住居専用地域	第1種中高層 住居専用地域	第1種 住居地域	第2種 住居地域
住宅、小規模の兼用住宅、 共同住宅	○	○	○	○	○
幼稚園、小・中・高等学校	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会、診療所、保育 所	○	○	○	○	○
病院、大学、専修学校	×	×	○	○	○
2階以下かつ床面積150㎡ 以下の店舗、飲食店	×	①	②	○	○
2階以下かつ床面積500㎡ 以下の店舗、飲食店	×	×	②	○	○
上記以外の店舗、飲食店	×	×	×	△3,000㎡以下	△10,000㎡ 以下
事務所等	×	×	×	△3,000㎡以下	○
ホテル、旅館	×	×	×	△3,000㎡以下	○
カラオケボックス	×	×	×	×	△10,000㎡ 以下
独立車庫	×	×	△2階以下かつ 300㎡以下	△2階以下かつ 300㎡以下	△2階以下かつ 300㎡以下
倉庫業の倉庫	×	×	×	×	×
劇場、映画館	×	×	×	×	×
キャバレー等	×	×	×	×	×
自動車修理工場	×	×	×	△50㎡以下	△50㎡以下
危険性・環境悪化のおそれが非常 に少ない工場	×	×	×	△50㎡以下	△50㎡以下
危険性・環境悪化のおそれが少な い工場	×	×	×	×	×
危険性・環境悪化のおそれがやや 多い工場	×	×	×	×	×
危険性・環境悪化のおそれがある 工場	×	×	×	×	×

凡例：○→建築できる、×→建築できない、△→条件あり、太枠→変更区域に係る内容

① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等サービス業用店舗のみ。

② ①に加えて、部品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。

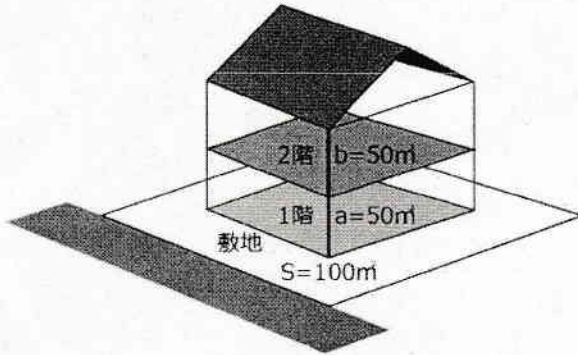
※注：本表は全ての制限について掲載したものではありません。

建蔽率（けんぺいりつ）とは

- 建築物の建築面積（概ね建築物の外壁で囲まれた部分の面積）の敷地面積に対する割合です。
- 敷地に適当な空地を設け、日照、通風、採光、防災性を確保するため、その最高限度を定めています。

容積率（ようせきりつ）とは

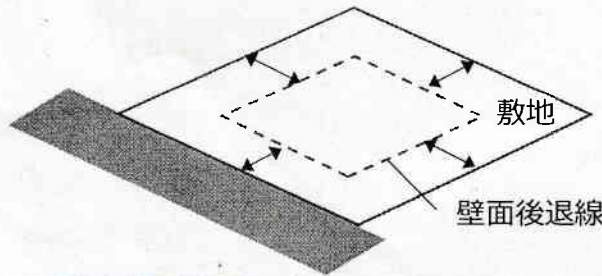
- 建築物の延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合です。
- 地域に応じた土地の合理的かつ効率的な利用を誘導するため、その最高限度を定めています。



建蔽率 = $a/S \times 100\%$
 容積率 = $(a+b)/S \times 100\%$
 「図では建蔽率が50%、容積率が100%」

壁面後退（へきめんこうたい）とは

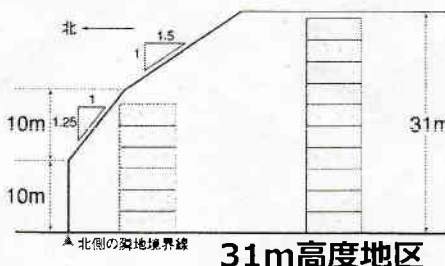
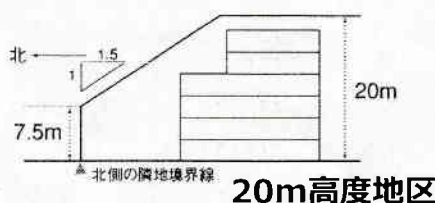
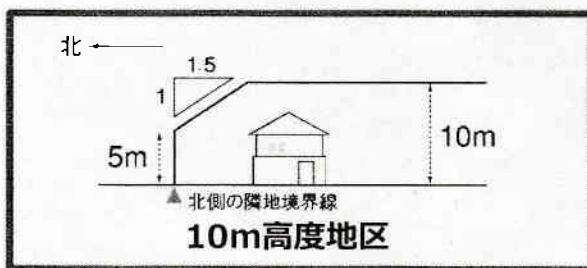
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を敷地境界線から一定距離後退させることです。
- 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために必要な場合は、外壁の後退距離の限度を定めています。



壁面後退が指定されている場合、建築物の外壁面は、敷地の境界から指定された距離以上離して建築する必要があります。

高度地区（こうどちく）とは

- 極端な高層建築物を制限し、秩序ある良好なまちなみを形成したり、住宅地の居住環境を維持するために定めるものです。



風致地区とは

- 良好な自然的環境の保全や、緑豊かな低層住宅地を形成するため、下表のように一定の制限を定めています。

種別	建ぺい率	高さ	道路からの壁面後退	隣地からの壁面後退	緑地率
第1種風致地区	30%以下	10m以下	2m以上	1.5m以上	30%以上