名古屋都市計画地区計画の変更（東郷町決定）

都市計画東郷セントラル地区計画を次のように変更する。

名 称	東郷セントラル地区計画
位 置	東郷町大字春木字北見額、字小廻間、字猫池、字東岡ノ上、字南岡ノ上及び字南見額の全部並びに大字春木字伊勢木、字上ノ畑、字折橋、字北所屋敷、字北反田、字塩田、字瀬戸田、字塔ノ上、字橋際、字深池及び字榊池の各一部並びに大字和合字前田の一部
面 積	約 43.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東郷町の中央部に位置し、国道 153 号豊田西バイパスの南方約 1 km の区域であり、都市計画道路 3・3・257 瀬戸大府東海線に面する交通利便性の高い区域である。</p> <p>こうした位置と交通利便性を活かし、土地区画整理事業を施行することにより、新たな商業業務機能の集積による町の中心核及び良好な住環境を形成し、鉄道駅のない本町における交通結節機能を創出するため公共空地に交通広場を整備する地区である。</p> <p>東郷セントラル地区低炭素まちづくり計画では、本地区を集約拠点地区として位置づけ、集約型都市構造への転換を図るとともに、環境に配慮した取組を総合的に行うことにより低炭素まちづくりを計画していることから、本地区において適正な建築物の規制誘導を図りつつ、環境に配慮したまちづくりを進め、地区施設により公共交通機能の充実した、大規模商業施設と住宅地の調和のとれた良好な住環境の形成を目指す。</p>
区域の整備開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な住環境の形成を図るため、本地区を次のように区分し、各地区の土地利用の方針をそれぞれ定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区 A 1、A 2、A 3 積極的な緑化を図るとともに、ゆとりある低層の戸建て住宅を中心とした、閑静で落ち着いた住環境の形成を図る。 2 低層住宅地区 B 1、B 2、B 3 低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成を図る。 3 中層住宅地区 A、B 住民生活に直結する一定の利便施設の立地を許容しつつ、隣接する既存住宅地に配慮した中層住宅を中心とした適正な住環境の形成を図る。 4 沿道地区 A 幹線道路に面する利便性を活かし、一定規模の沿道サービス施設等の集積を図るとともに、隣接する中層住宅地区に配慮した環境形成を図る。 5 沿道地区 B 1、B 2 幹線道路に面する利便性を活かした賑わいを創出するため、一定規模の沿道サービス施設等の集積を図るとともに、隣接する低層住宅地区や中層住宅地区に配慮した環境形成を図る。 6 沿道地区 C 1、C 2 幹線道路に面する利便性を活かした賑わいを創出するため、一定規模の沿道サービス施設等の集積を図るとともに、隣接する低層住宅地区に配慮した環境形成を図る。 7 近隣商業地区 交通結節機能を配置し、広域拠点として環境に配慮した魅力ある商業施設の集積を促し、人が集まり、賑わいあふれる環境形成を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>交通結節点を確保するため、近隣商業地区の公共空地に交通広場を整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>各地区の土地利用の方針に沿った良好な住環境の形成を図るため、建築物の整備の方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区 A 1 環境に配慮した低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。 2 低層住宅地区 A 2、A 3 環境に配慮した低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。 3 低層住宅地区 B 1 低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。 4 低層住宅地区 B 2、B 3

		<p>低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>5 中層住宅地区A、B 住民生活に直結する利便施設と隣接する既存住宅地に配慮した中層住宅が調和した適正な住環境が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>6 沿道地区A、B1、B2、C1、C2 沿道サービス系施設等の集積と適正な景観が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>7 近隣商業地区 環境に配慮した商業施設を集積と適正な景観が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	名称	面積	配置
		公共空地（交通広場）	約0.3ha	計画図表示のとおり
	建築物等に関する事項	別紙のとおり		

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

東郷セントラル地区の商業施設等の立地の促進及び都市機能の充実により、まちの賑わいを早期に創出するため、地区計画を変更する。

別紙 東郷セントラル地区計画書 地区整備計画 建築物等に関する事項

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A1 (一低層)	低層住宅地区A2 (準住居)	低層住宅地区A3 (二住)	低層住宅地区B1 (一低層)	低層住宅地区B2 (準住居)	低層住宅地区B3 (二住)	中層住宅地区A (一中高)	中層住宅地区B (二中高)	沿道地区A (一住)	沿道地区B1 (二住)	沿道地区B2 (準住居)	沿道地区C1 (二住)	沿道地区C2 (準住居)	近隣商業地区 (近商)
	地区の面積	約5.5ha	約0.1ha	約0.1ha	約5.3ha	約0.1ha	約0.3ha	約4.7ha	約3.0ha	約2.2ha	約5.5ha	約1.1ha	約2.8ha	約0.8ha	約11.9ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち令第130条の3で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物 9 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち令第130条の3で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物 9 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち令第130条の3で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 診療所 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物 9 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。)第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 自動車教習所 4 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 自動車教習所 4 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 自動車教習所 4 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校(幼稚園を除く。) 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 7 工場(令第130条の6で定めるものを除く。) 8 ホテル又は旅館 9 自動車教習所 10 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 11 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(風営法第2条第1項第5号に規定する営業の用途に供するものを除く。)				

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A1 (一低層)	低層住宅地区A2 (準住居)	低層住宅地区A3 (二住)	低層住宅地区B1 (一低層)	低層住宅地区B2 (準住居)	低層住宅地区B3 (二住)	中層住宅地区A (一中高)	中層住宅地区B (二中高)	沿道地区A (一住)	沿道地区B1 (二住)	沿道地区B2 (準住居)	沿道地区C1 (二住)	沿道地区C2 (準住居)	近隣商業地区 (近商)		
	地区の面積	約5.5ha	約0.1ha	約0.1ha	約5.3ha	約0.1ha	約0.3ha	約4.7ha	約3.0ha	約2.2ha	約5.5ha	約1.1ha	約2.8ha	約0.8ha	約11.9ha		
建築物の容積率の最高限度	—	100%			—	100%			—								
建築物の建蔽率の最高限度	—	50%			—	50%			—								
建築物の敷地面積の最低限度	170㎡ (公益上必要な建築物を除く。)				160㎡ (公益上必要な建築物を除く。)									3,000㎡ (公益上必要な建築物を除く。)			
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ1.0m以上とする。ただし、間口が9m未満の敷地の場合は、0.5m以上とする。				建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ0.75m以上とする。ただし、間口が9m未満の敷地の場合は、0.5m以上とする。					建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ1.0m以上とする。				建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ2.0m以上とする。			
建築物の高さの最高限度	—	10m			—	10m			—			20m		30m			
垣又は柵の構造の制限	道路、公園又は緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するもの(以下「フェンス等」という。)とし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロックその他これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱については、この限りでない。										1 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。 2 道路に面する垣又は柵は、生垣とする。ただし、やむを得ない場合で、周辺市街地に圧迫感や閉塞感を与えないよう配慮するものについては、この限りでない。						
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、10% (土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する敷地面積が170㎡未満のものについては、5%とする。)				敷地面積が100㎡以上のときは、5%					敷地面積が100㎡以上のときは、10%							