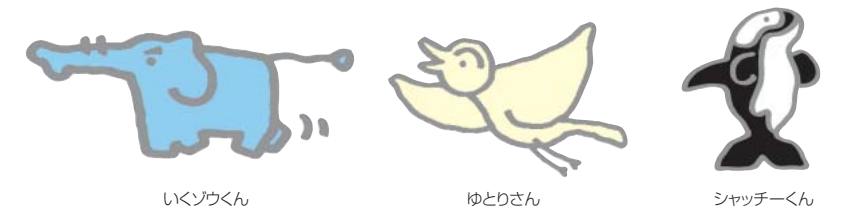


「高度地区」の拡充

# 建物の高さのルールが変わります

～平成20年10月31日から実施～





# 目次

## ■秩序ある良好なまちなみの形成を目指します

|          |   |
|----------|---|
| 高度地区とは？  | 3 |
| 基本的な考えは？ | 4 |

## ■高度地区 区域図

## ■高度地区 制限の内容

|        |   |
|--------|---|
| 現行高度地区 | 7 |
| 新設高度地区 | 8 |

## ■区別詳細図

|     |    |
|-----|----|
| 千種区 | 9  |
| 東 区 | 10 |
| 北 区 | 11 |
| 西 区 | 12 |
| 中村区 | 13 |
| 中 区 | 14 |
| 昭和区 | 15 |
| 瑞穂区 | 16 |
| 中川区 | 17 |
| 港 区 | 19 |
| 熱田区 | 21 |
| 南 区 | 22 |
| 守山区 | 23 |
| 緑 区 | 25 |
| 名東区 | 27 |
| 天白区 | 28 |

## ■主な特例措置について

|                          |    |
|--------------------------|----|
| よりよい市街地環境を形成する計画に対する特例   | 29 |
| 制限に適合しなくなる既存建物の建替えに対する特例 | 29 |

## ■きめ細かなまちづくり

|                            |    |
|----------------------------|----|
| みなさんでつくるまちのルール ～規制を強化するには～ | 30 |
|----------------------------|----|

## ■建物の制限

## ■Q&A

## ■異なる種類の高度地区にわたる場合の

|         |    |
|---------|----|
| 措置等について | 33 |
|---------|----|



# 秩序ある良好なまちなみの形成を目指します

## 市のほぼ全域に、建物の高さのルールである「高度地区」を拡充します。

名古屋市では地域にふさわしくない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するため、建物の高さを制限する「高度地区」の拡充を行います。

平成20年3月に開催された名古屋市都市計画審議会での審議を経て決定し、平成20年10月31日に告示・施行することとなりました。

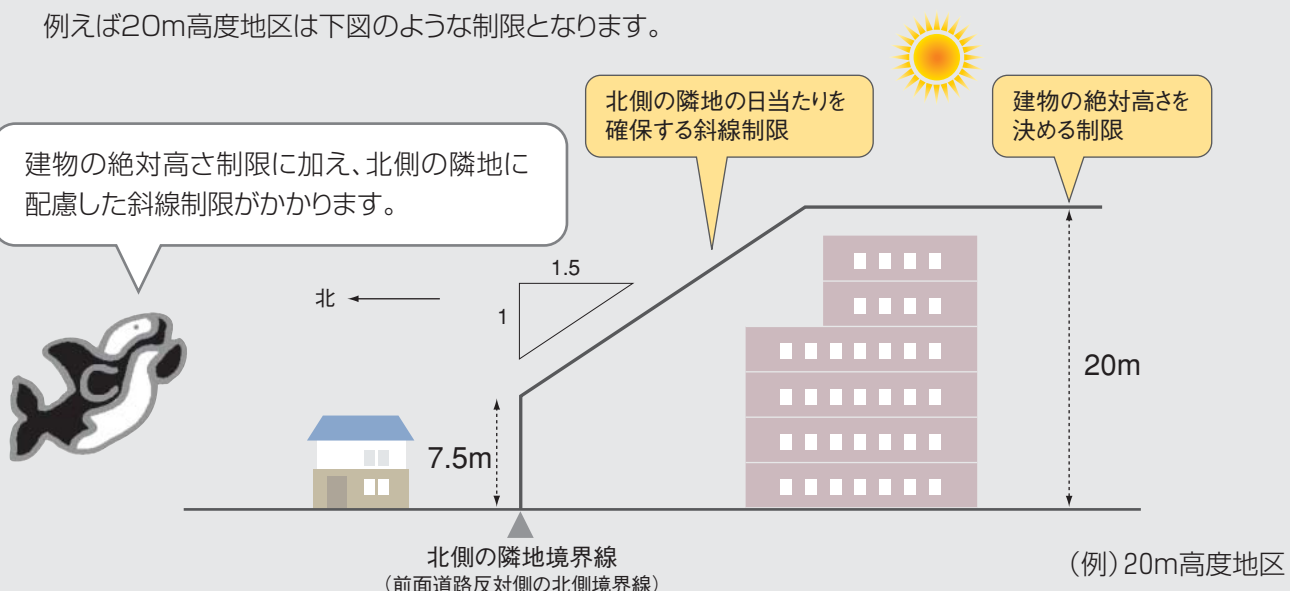
### まちのイメージ



### 高度地区とは？

市街地の環境を維持するため、建物の高さのルールを都市計画として定めるものです。現在、建物の高さの上限を制限するものとして、10m・15m・20m高度地区の3種類のメニューがあります。

例えば20m高度地区は下図のような制限となります。



### 基本的な考えは？

#### I. 指定区域を拡大します

- これまでは市域の約3割に指定していましたが、都心部などを除いて市域の約8割に拡大します。

#### II. 新たなメニューをつくります

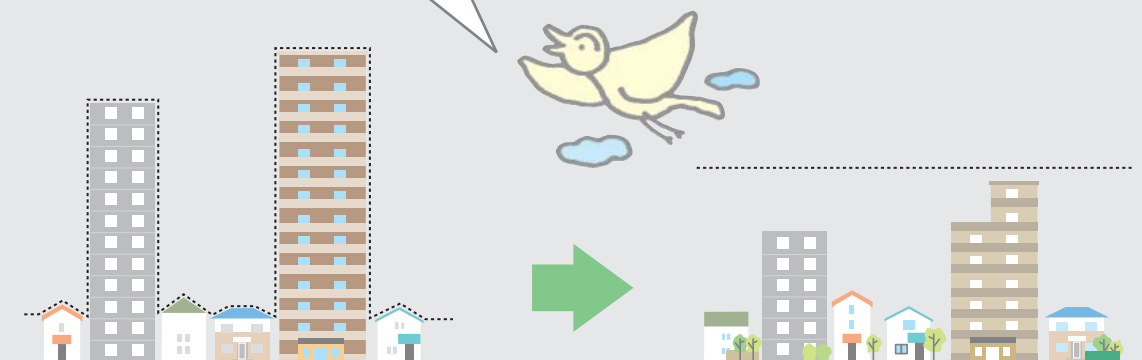
- 「一般住宅地」や「住宅と店舗や工場などが混在する地域」は10階程度、また、「広い幹線道路沿いの地域」などは14～15階程度までとします。
- 「一般住宅地」については北側隣地の日当たりなどに配慮する制限とします。

### なぜ必要なのですか？

近年、建築技術の進歩や建築基準法の緩和などにより、高層マンションが数多く建ち、周囲の戸建て住宅などと調和がとれないケースが見られるようになりました。このため建物の高さには一定のルールが必要と考えました。

### どのような効果があるのですか？

極端な高層建築物を制限することにより、秩序ある良好なまちなみを形成することや、住宅地の居住環境を維持することができます。





# 高度地区 区域図

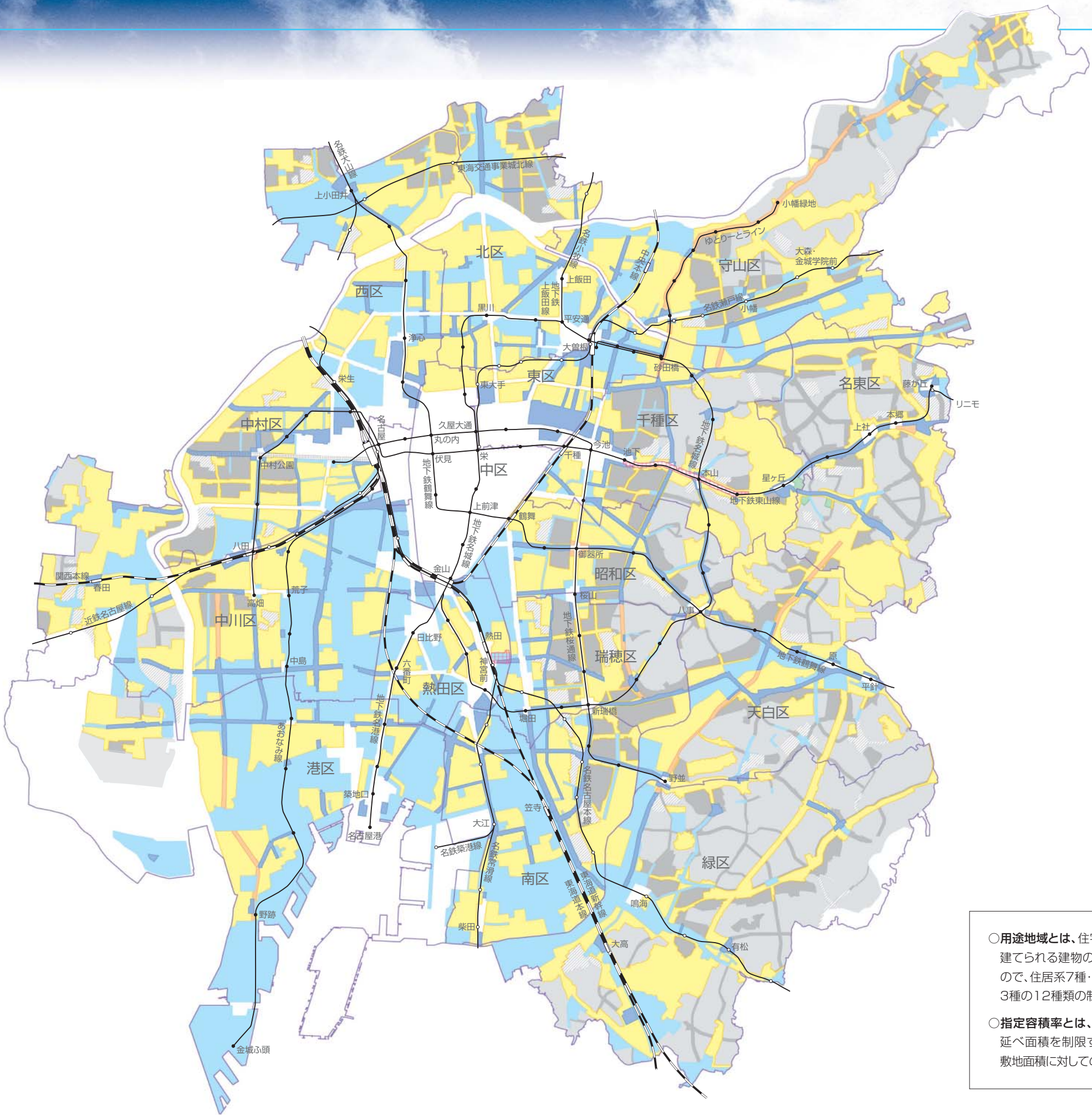
## 区域を拡大します。

- 市域の約8割の区域に高度地区を指定します。  
( ■ ■ ■ ■ の色がついている地域に拡大します )
- 白色の区域には指定しません。  
( 商業地域、指定容積率400%以上の地域、工業専用地域、市街化調整区域 )



| 高度地区の種別 |                            | 用途地域                    | 指定容積率    |
|---------|----------------------------|-------------------------|----------|
| 新設高度地区  | 絶対高45m高度地区                 | 近商・準工                   | 300%     |
|         | 45m高度地区                    | 2住・準住                   | 300%     |
|         | 絶対高31m高度地区                 | 近商・準工・工業                | 200%     |
|         | 31m高度地区                    | 1住・2住・準住                | 200%     |
| 現行高度地区  | 20m高度地区<br>( ■ については新規指定 ) | 1中高・2中高、<br>1住・2住・準住の一部 | 150~200% |
|         | 15m高度地区                    | 1中高・2中高・1住の一部           | 150~200% |
|         | 10m高度地区                    | 1低・2低                   | 50~150%  |
|         | 最低限高度地区<br>( ■ については指定削除 ) | ( 建物の不燃化を促進する区域 )       |          |

|          |                  |            |
|----------|------------------|------------|
| ■用途地域の略称 | 1 低：第1種低層住居専用地域  | 準 住：準住居地域  |
|          | 2 低：第2種低層住居専用地域  | 近 商：近隣商業地域 |
|          | 1中高：第1種中高層住居専用地域 | 商 業：商業地域   |
|          | 2中高：第2種中高層住居専用地域 | 準 工：準工業地域  |
|          | 1 住：第1種住居地域      | 工 業：工業地域   |
|          | 2 住：第2種住居地域      | 工 専：工業専用地域 |



○用途地域とは、住宅や店舗、工場など建てられる建物の種類を制限するもので、住居系7種・商業系2種・工業系3種の12種類の制限があります。

○指定容積率とは、建てられる建物の延べ面積を制限するもので、建物の敷地面積に対する割合で表されます。



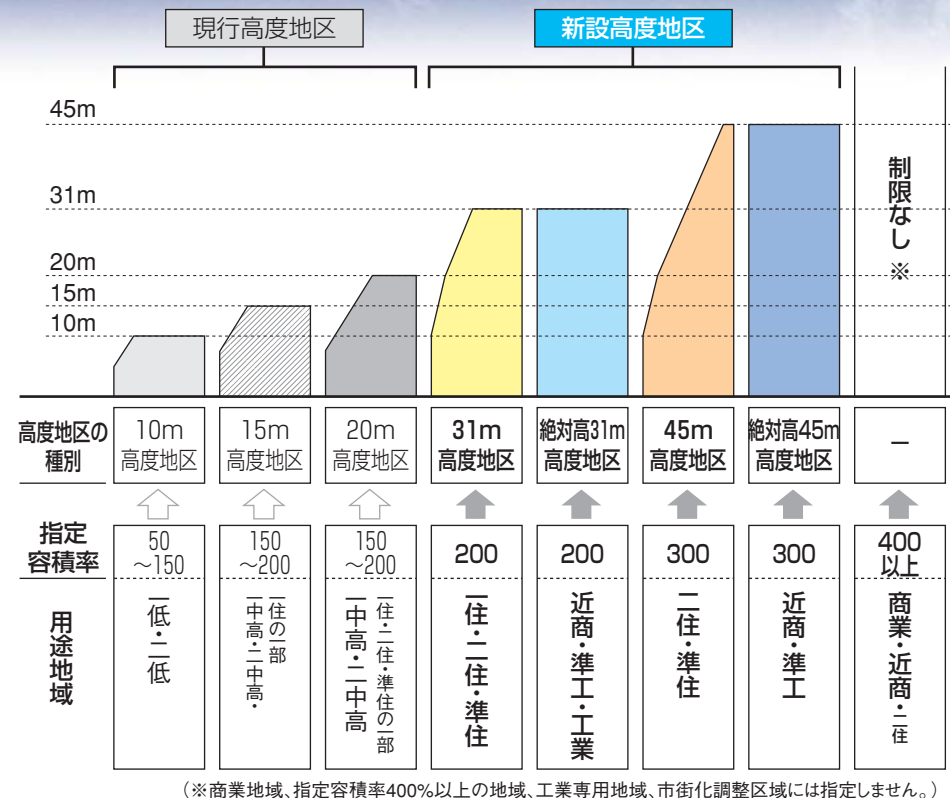
# 高度地区 制限の内容

新たにメニューをつくります。

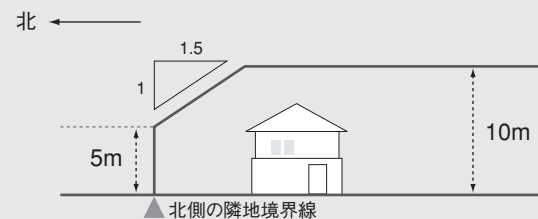
用途地域・指定容積率や市街地の現況等をふまえ、段階的に建物の高さの設定を行います。



## 現行高度地区

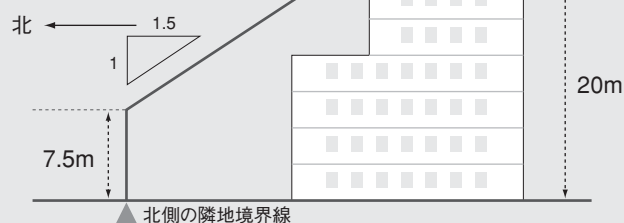


## 10m高度地区



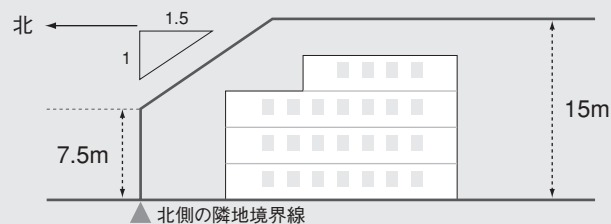
- 指定区域 (低層の住宅専用の地域)
- すべての第1種・第2種低層住居専用地域の区域

## 20m高度地区



- 指定区域 (中層の住宅地など)
- 原則として、第1種・第2種中高層住居専用地域の区域
- 隣接する低層住宅地の居住環境に配慮する区域

## 15m高度地区



- 指定区域 (周辺の道路がせまい住宅地など)
- 原則として、都市基盤の整備水準が低く、建物の高層化を抑制する区域
- 風致地区の環境に配慮する区域

## 最低限高度地区

建物の各部分を7m以上とする

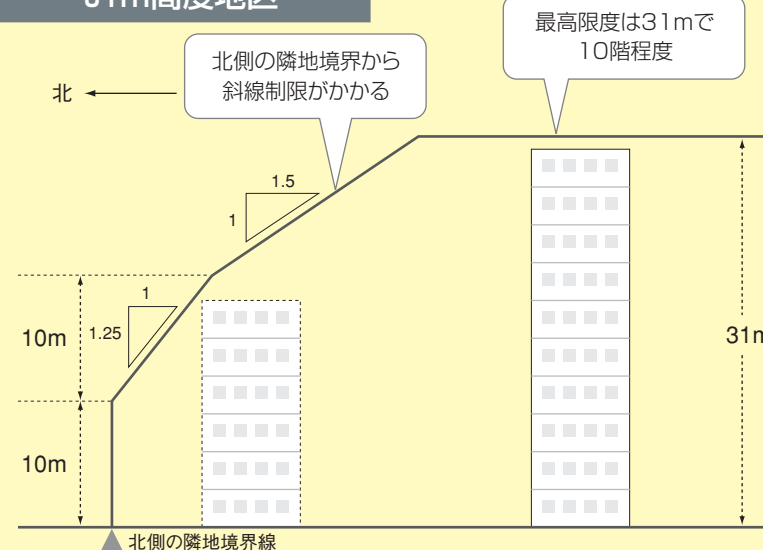
- 指定区域
- 建物の不燃化を促進する区域

これらの現行高度地区はそのまま維持します。



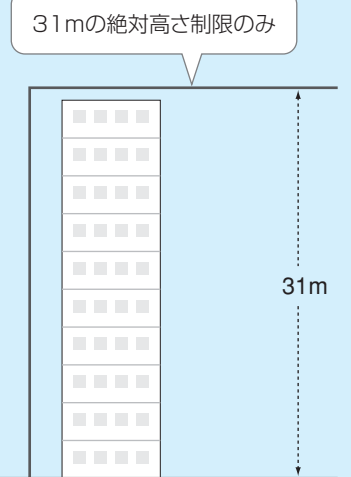
## 新設高度地区

### 31m高度地区



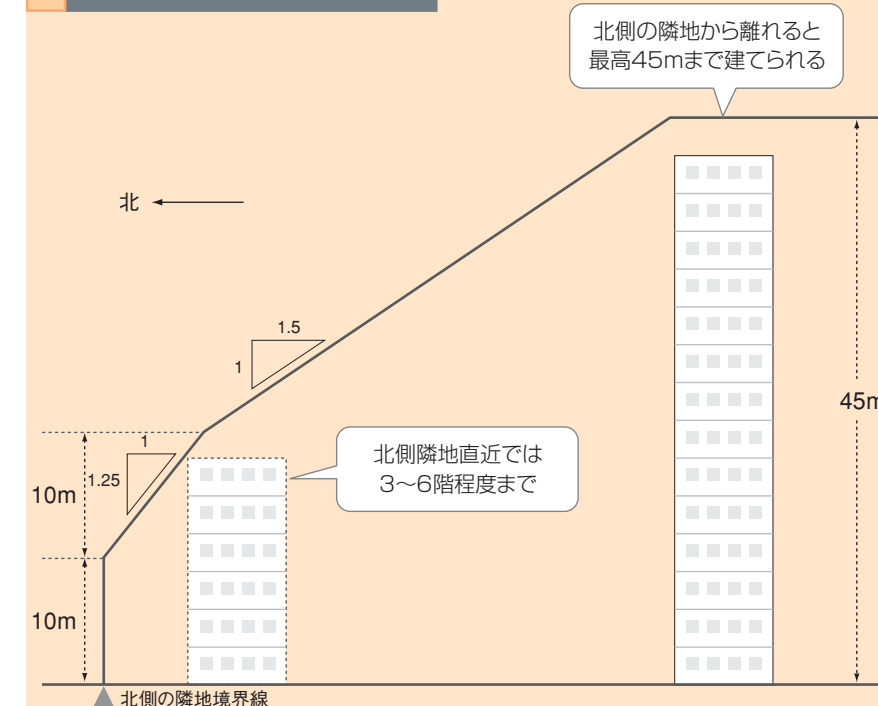
- 指定区域 (一般住宅地)
- 第1種・第2種・準住居地域の指定容積率200%の区域 (現行高度地区の指定区域を除く)

### 絶対高31m高度地区



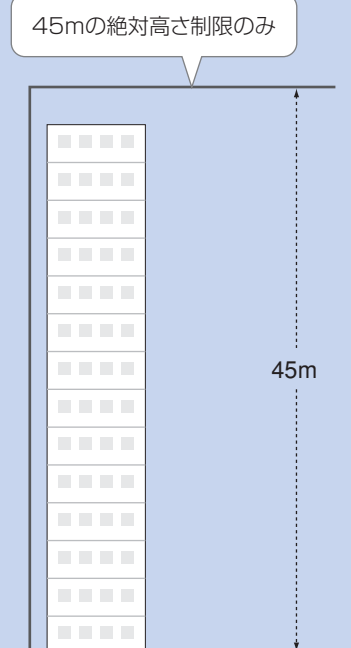
- 指定区域
- (住宅と店舗や工場などが混在する地域)
- 近隣商業地域、準工業地域、工業地域の指定容積率200%の区域

### 45m高度地区



- 指定区域 (一般住宅地の幹線道路沿いの地域など)
- 第2種・準住居地域の指定容積率300%の区域

### 絶対高45m高度地区



- 指定区域
- (住宅と店舗や工場などが混在する地域の幹線道路沿いの地域など)
- 近隣商業地域、準工業地域の指定容積率300%の区域