

## 都心における容積率緩和制度の運用方針

### 1. 目的

リニア中央新幹線開業により、名古屋、東京、大阪が一体となったスーパー・メガリージョンが形成され、本市のみならず名古屋大都市圏への多大な影響が予想される中、名古屋駅周辺や栄を中心とした都心においては、都市機能の増進と土地の高度利用により、都市魅力の向上と国際競争力の強化を図り、この圏域を牽引していくことが求められている。

こうした中、本市においては、「栄地区グランドビジョン」や「名古屋駅周辺まちづくり構想」、「なごや集約連携型まちづくりプラン」等を策定し、都心に必要な都市機能を示すとともに、その誘導策の一つとして、民間再開発等に際して容積率の緩和をインセンティブに都市機能の導入を促す都市再生特別地区や再開発等促進区、特定街区、総合設計制度といった容積率緩和制度の活用を推進しているが、制度適用に際しては、民間事業者と市との協議に時間を要する等の課題がある。

そこで、都心における容積率緩和による民間投資促進の取組みの一つとして、本方針を策定し、容積率緩和の評価対象となる誘導用途や公共貢献を事前明示し、民間事業者と市との協議の円滑化を図ること等により、容積率緩和制度の一層の活用を促進する。

### 2. 対象区域

本方針は、都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）を対象とする。

### 3. 対象制度

本方針は、都市再生特別地区、再開発等促進区、特定街区及び総合設計制度を対象とする。なお、都市再生特別地区、再開発等促進区、特定街区については原則として都市計画提案によるものとする。

### 4. 割増容積率の評価方法

下記の項目について評価し、容積率の割増しを行う。

- 誘導用途整備による割増 (V1)
- 公共貢献による割増 (V2)
- 敷地集約化による割増 (V3)
- 空地整備による割増 (V4)
- 都市基盤整備等による割増 (V5)

## (1) 誘導用途整備による割増 (V1)

「なごや集約連携型まちづくりプラン」に定める誘導施設の整備を促進するため、表1に定める誘導用途の整備を評価し、容積率の割増しを行う。

誘導用途の必要性、規模及び寄与度などを勘案して、誘導用途の床面積（容積率不算入部分を除く。）に相当する容積率の割増しを行うことを基本とする。

総合設計制度においては、「名古屋市総合設計制度指導基準」の第6・1又は第11・1に基づき容積率の割増しを行う。

表1 誘導用途 (V1)

① 文化・スポーツ交流施設（劇場、映画館、観覧場、演芸場、多目的ホール、博物館、美術館、図書館、生涯学習施設、スポーツ拠点施設）
② 国際・産業交流施設（大学・短期大学、MICE施設（ホール、会議室等）、バンケット（会議・宴会）に対応した一定規模のホール等を有するホテル、イノベーション施設のうち市長が認めるもの、地域魅力発信施設のうち市長が認めるもの、外国語での教育に対応した教育施設・外国語での診療に対応した医療施設・外国語での保育に対応した保育施設のうち市長が認めるもの、ハイグレードホテル）
③ 子育て・高齢者交流施設（児童館、福祉会館）
④ 拠点的な医療施設（一般病床200床以上の病院）
⑤ 拠点的な行政サービス施設（区役所）
⑥ まちの魅力や利便性の向上に資する駅そば施設（沿道の賑わいを生み出す商業文化施設や地域で不足する日常生活施設など）のうち市長が認めるもの
⑦ 災害対策に資する施設（地域のための備蓄倉庫など）のうち市長が認めるもの

## (2) 公共貢献による割増 (V2)

都心に必要な都市機能を誘導するため、表2に定める「栄地区グランドビジョン」や「名古屋駅周辺まちづくり構想」等の本市のまちづくり方針や地域のまちづくり構想等に基づく都市環境改善、防災性強化、交通改善、都市魅力向上等の公共貢献を評価し、容積率の割増しを行う。

ただし、本方針の他項目や他制度で評価を受けるものについては、原則として評価しない。

表2 公共貢献 (V2)

分野	公共貢献メニュー	概要
環境	緑化	緑化地域制度の基準より高い緑化率とする場合に割増し
	地域冷暖房供給施設	供給施設を設ける場合に割増し
	地域冷暖房受入施設	受入施設を設ける場合に割増し
	CASBEE名古屋Sランク	CASBEE名古屋Sランクの評価を受ける場合に割増し
	その他	その他、都市の環境改善に寄与すると認められる場合に割増し

防災	一時退避場所、退避施設	名古屋駅周辺地区都市再生安全確保計画の区域等における一時退避場所・退避施設を設ける場合に割増し
	防災備蓄倉庫	防災備蓄倉庫を設ける場合に割増し
	雨水流出抑制	地域の雨水流出抑制に寄与すると認められる施設を設ける場合に割増し
	耐震性の低い建物の建替え	要緊急安全確認大規模建築物のうち構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について支障がある建築物又は要除却認定マンションの建替えを行う場合に割増し
	その他	その他、都市の防災性強化に寄与すると認められる場合に割増し
交通	一般車・タクシーの乗降場等	一般車・タクシー・バスの乗降場、バスターミナル等を整備する場合に割増し
	自転車駐車場	放置自転車対策に有効と認められる公共的な自転車駐車場を設ける場合に割増し
	地下街等のバリアフリー化	地下街や地下鉄駅と接続した場合で、敷地内に設けたエレベータやエスカレータにより地下街等のバリアフリー化に寄与する場合に割増し
	フリンジ駐車場の整備	市が指定するフリンジ駐車場を整備する場合に割増し
	フリンジ駐車場の利用	市が指定するフリンジ駐車場を利用する場合に割増し
	貫通通路	通行人の利便の増進に寄与すると認められる貫通通路を設ける場合に割増し
	その他	その他、都市の交通改善に寄与すると認められる場合に割増し
都市魅力	観光支援施設	観光バス乗降場、観光バス駐車場、観光案内所等の観光客の利便に資する施設を整備する場合に割増し
	憩いの広場	公開空地やその他の空地において、緑地や芝生広場、親水空間等を設けることで、特に都市の魅力や心地良きの向上に資すると認められる場合に割増し
	イベント広場	都市の賑わい創出に資すると認められるイベント広場を設けた場合に割増し
	賑わい店舗	道路又は地下街等に面した部分に設ける賑わいづくりに寄与すると認められる店舗等を設ける場合に割増し
	歴史的建造物	歴史的建造物（文化財保護法、都市景観条例等により指定された建造物等）の保全・修復・活用を行う場合に割増し
	その他	その他、都市魅力の向上に寄与すると認められる場合に割増し
その他	本市のまちづくり方針、地域のまちづくり構想などに基づく地域課題への対応や、地域の環境向上に寄与すると認められる場合に割増し	

### (3) 敷地集約化による割増 (V3)

優良な開発の誘導に繋がる敷地集約化を評価し、容積率の割増しを行う。評価する敷地集約化は、当該都市計画提案又は総合設計許可申請に係る事業のものとし、下記算定

式により割増容積率を算定する。

ただし、この制度を利用するために意図的に敷地の細分化等を行った場合を除く。なお、「名古屋市総合設計制度指導基準」における「敷地共同化」との併用はできないものとする。

$$\boxed{\text{敷地集約化による割増 (V3)} = 50\% \times A + 50\% \times B}$$

A : 以下の a 1、a 2 のうち最大の数値 (B が 1 の場合は 1)

a 1 : 集約した敷地面積に対する評価

a 1 = 集約後の敷地面積 / 集約前の最大の敷地面積 × 1 / 3 (最大 1)

a 2 : 集約した土地の所有者数に対する評価

a 2 = 集約前の土地の所有者数 × 1 / 5 (最大 1)

B : 街区に対する割合による評価 (総合設計の場合は 0)

B = 敷地面積 / 街区面積

#### (4) 空地整備による割増 (V4)

歩行者の利便性や賑わいの向上を図るため、敷地内の有効な空地を評価して容積率の割増しを行う。

特定街区においては、「名古屋市特定街区運用基準」に基づき容積率の割増しを行う。

総合設計制度においては、「名古屋市総合設計制度指導基準」に基づき容積率の割増しを行う。

再開発等促進区においては、上記のいずれかの方法を参考に容積率の割増しを行うことができるものとする。

#### (5) 都市基盤整備等による割増 (V5)

再開発や開発整備による土地利用変換や幹線道路等の都市基盤の整備に伴って、将来見直すことが想定される指定容積率 (見直し相当容積率) を勘案し、割増容積率を算定する。

### 5. 各制度における評価項目

各制度における評価項目は下記のとおりとし、原則として再開発等促進区においては区域内の取り組みを、特定街区及び総合設計制度においては敷地内の取り組みを評価する。

なお、評価に際しては、制度適用に必要な事項 (関係法令や本市のまちづくり方針への適合、交通や防災等の区域内とその周辺の環境への影響、土地所有者や住民等への説明状況、事業の実現可能性、各制度の基準等) について確認するものとする。

## (1) 都市再生特別地区

都市再生特別地区においては、民間事業者の独創的なアイデアを取り入れるため詳細かつ汎用的な割増容積率の算定方法を定めないが、事業者は、本方針を参考としながら、都市計画の素案を作成し、提案することができるものとする。都市再生特別地区においては、都市機能の改善・向上、地球環境の改善、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的にとらえて、先行して行われた環境貢献への取り組みについても、評価する。

## (2) 再開発等促進区

割増容積率 (V) = 誘導用途整備による割増 (V 1)  
+ 公共貢献による割増 (V 2)  
+ 敷地集約化による割増 (V 3)  
+ 空地整備による割増 (V 4)  
+ 都市基盤整備等による割増 (V 5)

## (3) 特定街区

割増容積率 (V) = 誘導用途整備による割増 (V 1)  
+ 公共貢献による割増 (V 2)  
+ 敷地集約化による割増 (V 3)  
+ 空地整備による割増 (V 4)

## (4) 総合設計制度

割増容積率 (V) = 誘導用途整備による割増 (V 1)  
+ 敷地集約化による割増 (V 3)  
+ 空地整備による割増 (V 4)

## 6. 運用

本方針は、平成30年6月1日から運用し、必要に応じて見直しを行うものとする。

本方針に基づいて容積率の緩和を受けた建築物が、社会経済情勢等の変化に適切に対応させていくために、やむを得ず用途や施設などの変更を行う場合、本方針に基づき本市の認める範囲で変更することを可能とする。

## 7. その他

本方針の策定に合わせて、本方針に関連する名古屋市都市再生特別地区運用方針、名古屋市特定街区運用基準及び名古屋市総合設計制度指導基準についても改正を行う。

本方針の策定後も、平成29年3月に策定した「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針」については、適用ができるものとする。