

# CITY

## 都市計画のあらまし

名古屋市住宅都市局都市計画課

# PLANNING

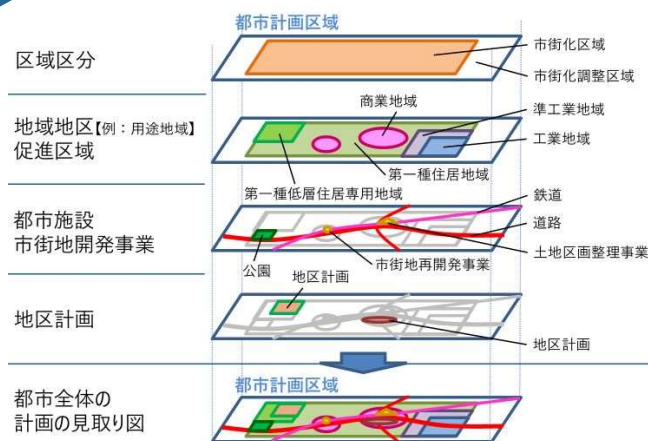


令和8年3月発行

## 都市計画とは

都市計画とは、そのまちに住む人々が健康で文化的に暮らし、機能的に活動できることを目的として定める、土地の利用、市街地の開発、各種施設に関する計画のことをいいます。

また、都市計画は国土形成計画、中部圏開発整備計画、愛知県地方計画などの国土計画、地方計画に適合している必要があり、さらに名古屋市基本構想、総合計画を実現させるための具体的施策としての位置づけもあります。



## 都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を立案するための基本となる区域のことです。現在の名古屋都市計画区域は、名古屋市及び近隣16市町村を含む区域となっています。

## 区域区分

都市計画区域には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要に応じて市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができます。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図っていく区域のことです。市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域のことです。

大都市を含む都市計画区域においては、この区域区分を定めるものとされています。現在の名古屋市の区域区分は、昭和45年11月に決定され、令和7年3月に変更されたものです。



## 地域地区

地域地区とは、都市での合理的な土地利用を図るために、建築物などの用途、建蔽率、容積率、高さ、構造などを集団的に規制するもので、用途地域、特別用途地区などのことを言います。



### 特別用途地区

特別用途地区は、特別の目的から特定の用途の利便の増進、環境保護などを図るため、用途地域内の一定の地区に定められます。名古屋市では現在、特別工業地区、文教地区、中高層階住居専用地区、研究開発地区、大規模集客施設制限地区、スポーツ・レクリエーション地区、特別低層住居専用地区が指定されています。

### その他の地域地区

その他、日照、通風などといった市街地環境の保護及び土地の有効利用を図るための高度地区、土地の高度利用と都市機能の更新とを図るための高度利用地区、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るための都市再生特別地区、火災の危険から地域を守るための防火地域・準防火地域、都市環境の保全を図り、風致を維持していくための風致地区、特別緑地保全地区、緑の創出・緑化により都市環境の向上を図るための緑化地域等が指定されています。

## 促進区域

促進区域とは、定められた区域内の土地所有者等に、一定の土地利用を実現するための整備開発を義務付けるものです。この促進区域には、市街地再開発促進区域や土地区画整理促進区域などがありますが、一定期間内に整備開発が実現されないときは、公的機関が代わって実施することになります。名古屋市では現在、土地区画整理促進区域が指定されています。

## 都市施設

### 道路

道路は、都市の骨組みをかたち作り、自動車などの都市交通を支える重要な施設です。また、電気、ガス、上下水道などの供給処理施設の設置場所として、さらに採光、通風、あるいは防災上の空間として、さまざまな機能を持って都市を支えています。



若宮大通・名古屋高速東山線



### 都市高速鉄道

都市高速鉄道は、通勤、通学をはじめとする多様な交通を受け持ち、道路とともに都市交通の主要な役割を果たすものです。現在、地下鉄・連続立体交差事業区間などの鉄道やガイドウェイバスなどの新交通システムを都市高速鉄道として都市計画決定しています。



ガイドウェイバス



### 公園・緑地

公園・緑地は、市民のレクリエーション活動や憩いの場であるとともに、防災や景観の向上、環境保全など様々な働きも併せもっており、都市生活に欠くことのできない施設です。

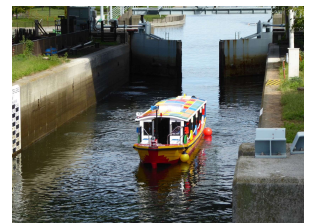


鶴舞公園



### その他の都市施設

名古屋市においては、その他の都市施設として駐車場、自動車ターミナル、墓園、下水道、ごみ焼却場、ごみ処理場、運河、学校、市場、と畜場、火葬場、一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設、流通業務団地を都市計画決定しています。



中川運河

## 市街地開発事業

### 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、一定の区域内で、道路、公園などの公共施設の整備と宅地の利用増進を図ることを目的に行う事業のことです。

名古屋市では、戦災で焼失した区域を復興土地区画整理事業で整備してきました。また、市内各地で市や民間の組合等による土地区画整理事業を進めています。



### 市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、市街地内の土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図るため、建築物等の整備とともに、道路などの公共施設の整備を合わせて行うものです。



## 地区計画

地区計画は、地区レベルのきめ細かなまちづくりのための制度です。地区施設や建築物、土地利用に関する事項を計画地区内の住民意向を反映しつつ総合的・一体的に定め、その地区の特性にふさわしいまちづくりを進めます。

また、地区計画の中で、一定規模以上のまとまった地区において、基盤施設の整備などを条件に、通常の規制を一定限度緩和することができる「再開発等促進区」や、大規模集客施設の立地が禁止されている地域で例外的に立地を認めることができる「開発整備促進区」を定めることができます。



## 都市計画決定一覧

名古屋市では、用途地域・特別用途地区・高度地区をはじめとする地域地区や、道路・都市高速鉄道・公園をはじめとする都市施設、土地区画整理事業・市街地再開発事業をはじめとする市街地開発事業などを都市計画決定しており、それらを一覧にまとめています。



# 都市計画にかかわる制限

## 開発行為等の制限

市街化区域における開発行為は、一定面積（500㎡）以上のものについては市長の許可を受けなければなりません。また、市街化調整区域内における開発行為等は原則として許可されません。ただし、農林漁業の用に供する建築物など、主として市街化調整区域に必要な建築物、その他やむを得ないものについてはこの限りではありません。



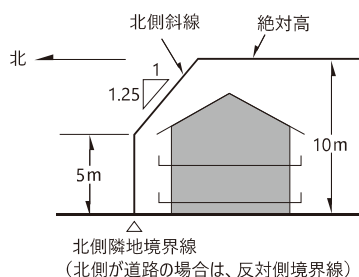
## 用途地域内の制限

建築用途											建蔽率・容積率・壁面後退			
用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域										備考	建蔽率(%)	容積率(%)	壁面後退(m)
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域				
用途地域内の建築物の用途制限	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: white; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途  <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background-color: gray; margin-right: 5px; margin-left: 10px;"></div> 建てられない用途            ①、②、③、④、▲、面積、階数等の制限あり         </div>													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり			
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	②	③	○	○	○	○	○	④	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階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、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。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。			
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						○	○						
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	▲2階以下			
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○				
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○				
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下			
遊技施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下			
	カラオケボックス等					▲	▲	○	▲	▲	▲10,000㎡以下			
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等					▲	▲	○	▲	▲	▲10,000㎡以下			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						①	○	○	②	①ナイトクラブ等200㎡未満、その他は客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下(ナイトクラブ等は客席以外の部分も含む)			
キャバレー等、個室付浴場等								○	▲	▲個室付浴場等を除く				
病院等	病院			○	○	○	○	○	○	○				
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	▲300㎡以下、2階以下			
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下			
	倉庫業倉庫							○	○	○				
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	▲3,000㎡以下			
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下			
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	原動機・作業内容の制限あり 危険作業場の床面積			
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							②	②	○	①50㎡以下			
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								○	○	②150㎡以下			
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場									○				
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり			
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下			
	量が少ない施設							○	○	○				
	量がやや多い施設								○	○				
	量が多い施設									○				
第一種低層住居専用地域		30	50 100	1.5										
第一種低層住居専用地域		40	60 80 100	1.0										
		50	100 150	-										
	第二種低層住居専用地域		30	100	1.5									
			40	80 100	1.0									
	50	100 150	-											
第一種中高層住居専用地域		50	150											
		60	150 200											
第二種中高層住居専用地域		60	150 200											
第一種住居地域		60	200											
第二種住居地域		60	200 300											
			400											
準住居地域		60	200 300											
近隣商業地域			200 300											
			400											
			800											
商業地域		80	800 900 1000											
			1100 1300											
	準工業地域		60	200 300										
				600										
	工業地域		60	200										
工業専用地域		60	200											

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。  
 ※ぱちんこ屋などについては、風営適正化法・条例により立地が制限されています。  
 ※ホテル・旅館については、旅館業法により立地が制限されています。  
 ※準工業地域については、大規模集客施設制限地区の規制内容を反映しています。

## 高さ

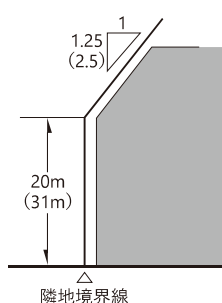
### 北側斜線制限及び第一種・第二種低層住居専用地域内の絶対高さの制限



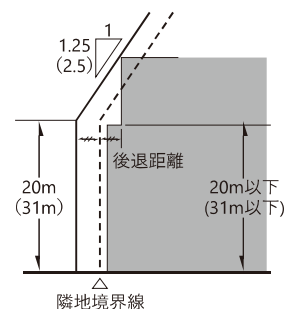
### 隣地との境界線からの斜線制限

( )書きの数値は、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用地域における場合。  
※第一種・第二種低層住居専用地域はありません。

(a) 後退距離のない場合

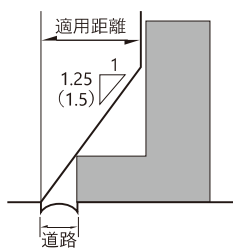


(b) 後退距離のある場合

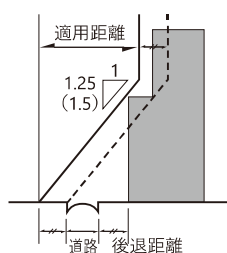


### 前面道路反対側の境界線からの斜線制限

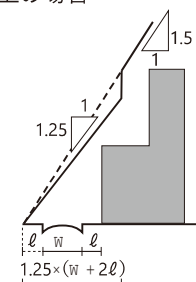
(a) 後退距離のない場合



(b) 後退距離のある場合



(c) 第一種・第二種中高層住居専用地域及び第一種・第二種準住居地域内で、前面道路幅員が12m以上の場合



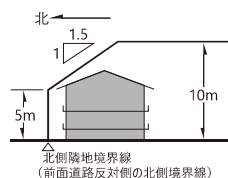
( )書きの数値は、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用地域における場合。  
適用距離は敷地の容積率及び用途地域により20mから50mまでの距離が定められています。

後退部分には、軽易なものを除いて、建築物・門・塀等を造ることはできません。

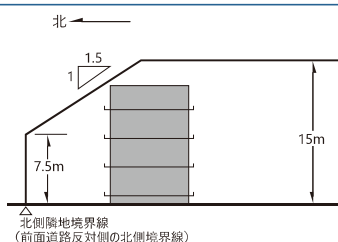
住居系用途地域（第一種・第二種低層住居専用地域を除く）において、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路幅員の1.25倍以上の範囲においては、道路斜線の勾配が1.5となります。

## 高度地区内の制限

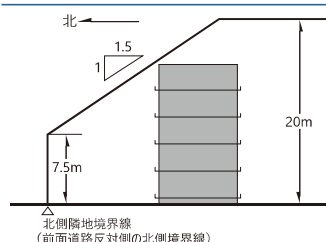
### 10m高度地区



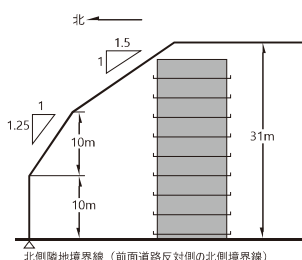
### 15m高度地区



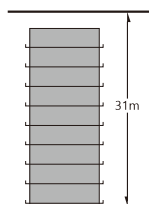
### 20m高度地区



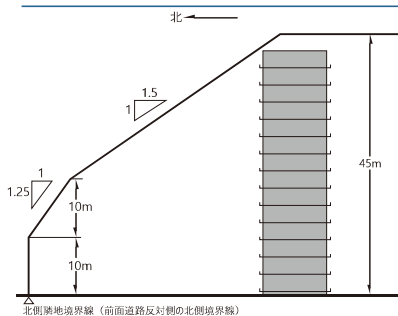
### 31m高度地区



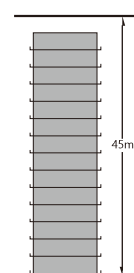
### 絶対高31m高度地区



### 45m高度地区



### 絶対高45m高度地区



## 特別用途地区内の制限

地区	制限又は禁止される建築物の用途・構造等
文教地区	風俗営業施設等、旅館、ホテル、特殊浴場、サウナ風呂、スーパー銭湯等
特別工業地区（準工業地域内）	近隣に環境悪化をもたらすおそれのある工場等
特別工業地区（工業地域内）	広域に環境悪化をもたらすおそれのある工場等
研究開発地区	住宅、共同住宅、500㎡を超える店舗・飲食店、学校（大学等を除く）、ホテル・旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等
中高層階住居専用地区	5階以上の用途が住宅以外のもの（容積率が400%以内の建築物を除く）、風俗営業施設等
大規模集客施設制限地区（準工業地域全域）	10,000㎡を超える店舗、飲食店、展示場、遊技場等、客席の面積が10,000㎡を超える劇場、映画館等
特別低層住居専用地区	以下の建築物以外の建築物 ○敷地面積300㎡以上の戸建て住宅等 ○巡査派出所、公衆便所その他これらに類するもの（当該建築物の容積率が50%以下のものに限る） ○建蔽率が30%以下（建蔽率が緩和される敷地においては40%以下）かつ、容積率が50%以下の建築物
地区	緩和される建築物の用途
スポーツ・レクリエーション地区	観覧場、建築物に附属する自動車庫（3階以上の部分を自動車庫の用途に供するものを除く）

## 防火地域・準防火地域内の制限

防火地域内の建築物の制限				準防火地域内の建築物の制限				
延べ面積 階数	100㎡以下	100㎡超 3,000㎡以下	3,000㎡超	延べ面積 地階を除く階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超 3,000㎡以下	3,000㎡超
1階又は2階	耐火建築物等又は準耐火建築物等	耐火建築物等	耐火建築物	1階又は2階	外壁等が防火構造の建築物※	耐火建築物等又は準耐火建築物	耐火建築物等	耐火建築物
3階	耐火建築物等	耐火建築物等	耐火建築物	3階	耐火建築物等又は準耐火建築物等	耐火建築物等又は準耐火建築物	耐火建築物等	耐火建築物
4階以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物	4階以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物

耐火建築物等とは耐火建築物又は延焼防止建築物です。  
準耐火建築物等とは準耐火建築物又は準延焼防止建築物です。

※ 周囲への延焼リスクの低減について同等の性能を有する建築物も含まれます。

## 風致地区内の制限

風致地区内で建築等の行為をしようとする場合、市長の許可を受けなければなりません。主な許可基準は以下のとおりです。

行為の種類	特定第1種風致地区	第1種風致地区	第2種風致地区
建築する場合			
建蔽率（敷地面積に対する建築面積の場合）	30%以下	30%以下	40%以下
高さ	10m以下	10m以下	10m以下
道路境界から建物の外壁までの距離	2m以上	2m以上	2m以上
隣地境界から建物の外壁までの距離	1.5m以上	1.5m以上	1m以上
建築物等の色彩の変更	周辺の風致と著しく不調和でないこと		
工作物の建設、土地の形質の変更、木竹の伐採、水面の埋立、土石の採取等の場合	風致を損なわない一定の基準による		
緑地率（色彩の変更以外の行為を行う場合）	40%以上※	30%以上	30%以上

本表は名古屋市風致地区内建築等規制条例に基づくものです。 ※建築物が伴う場合は30%以上



## 緑化地域内の制限

緑化地域とは、幅広く市域の緑化を進めるために、一定規模以上の敷地において建築物の新築や増築を行う場合に、定められた緑化率以上の緑化を義務づける制度（平成20年10月31日施行）で、都市緑地法により規定されています。対象となる敷地面積と緑化率の最低限度は以下のとおりです。

なお、市街化調整区域については、別途、緑のまちづくり条例により緑化を義務づけています。

建蔽率の最高限度	対象となる敷地面積	緑化率の最低限度
50%以下	300㎡以上	20%
50%を超え60%以下	300㎡以上	15%
60%を超えるもの	500㎡以上	10%



## 都市計画施設等の区域内の建築の制限

都市計画道路、都市計画公園等の都市計画施設の区域内、または都市計画で定められた土地区画整理事業を始めとする市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。この場合、許可されるものは以下のとおりです。

区域	許可されるもの
計画区域内	以下の要件のすべてに適合しているもの 1.階数が2以下で地階がないこと 2.主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること 3.容易に移転または除却することができるものであること
事業予定地内	上記に該当する物件であっても許可しないこともできる

都市計画道路、都市計画公園・緑地内で長期未整備の一部の区域では建築制限の緩和を行っています。



## 事業地内の建築等の制限

都市計画事業の認可または承認を受けた事業地内において、土地の形質の変更や建築物の建築等を行う場合は市長の許可を受けなければなりません。事業地に関してはこの他、有償譲渡の届出に関する規定、土地の買収請求に関する規定があります。

## 都市景観

個性的で魅力のあるまちづくりを進めていくうえで、都市景観の整備は大切な施策です。名古屋市では都市景観条例及び都市景観基本計画を定めるとともに、景観法に基づく景観計画を策定し、都市景観形成地区の指定や大規模建築物等の届出などにより、良好な都市景観の形成を進めています。また、屋外広告物条例を定め、屋外広告物の許可等を行っています。



## 歴史まちづくり

地域に残された様々な歴史的資源を活かした魅力的な都市環境の形成に向け、名古屋市歴史まちづくり戦略等に基づき、歴史まちづくりを推進しています。

歴史的建造物の保存・活用を推進するため、身近な歴史的建造物を地域の資産として登録・認定するとともに、市内に残る歴史的な町並みを保存するため、市内4地区を町並み保存地区に指定し、その中でも有松地区においては、保存地区内の東海道沿いを伝統的建造物群保存地区に指定しています。



## 地域まちづくりの推進

地域まちづくりとは、地域がより良くなるために、地域の力（考え）で地域を育てることです。

地域の多様な主体の参画のもとに、地域の将来像とその実現のための方針を共有し、それぞれの役割分担を明確にして、まちの魅力づくり、住環境の維持、防災性の向上など地域ごとの強みや弱みを踏まえた特色あるまちづくりの取り組みを推進していきます。



## 名古屋都市センター

名古屋都市センターは、市民・企業・行政など多様な主体を結び、まちづくり活動を支援する拠点としての役割を担っています。まちづくりに関する「調査・研究」「情報の収集・提供」「人材育成・交流」を柱とした事業の実施を通じて、本市のまちづくりの推進や地域主体の活動の促進などに寄与するため活動しています。

これまでの研究成果や所蔵資料のデジタルアーカイブ、イベント情報などは、名古屋都市センターウェブサイトからご覧ください。



都市センターが入居する金山南ビル  
(金山総合駅南口から徒歩1分)

1階中央のエレベーターで11～14階へ  
お越しください。



### まちづくり広場（11階）

金山南ビル11階まちづくり広場では、常設展示コーナーにおいて戦後の復興土地区画整理事業を経て現在まで続くまちづくりの足跡を紹介し、市域の大判航空写真や都心部の模型等を展示しています。



まちを眺めながらくつろげる喫茶コーナー  
もあります。

11階にはホールや企画展示コーナーもあり、シンポジウムや様々な企画展示等を行っています。



ホールでは各種講演会やワークショップ  
等を行っています。

### まちづくりライブラリー（12階）

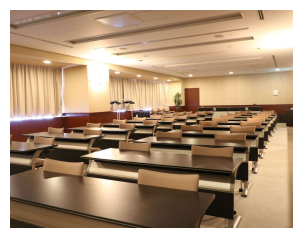
12階のまちづくりライブラリーは、まちづくりに関する専門図書館です。名古屋のまちづくりの歴史や新しいまちづくりの情報を収集、提供しています。



どなたでもご利用いただけます。

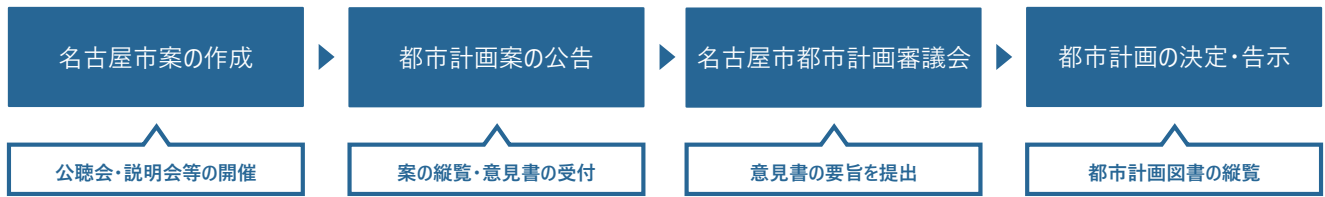
### 貸会議室（14階）

14階は貸会議室です。まちづくりに限らない様々な打ち合わせ等にご利用いただけます。  
(有料、要申込)



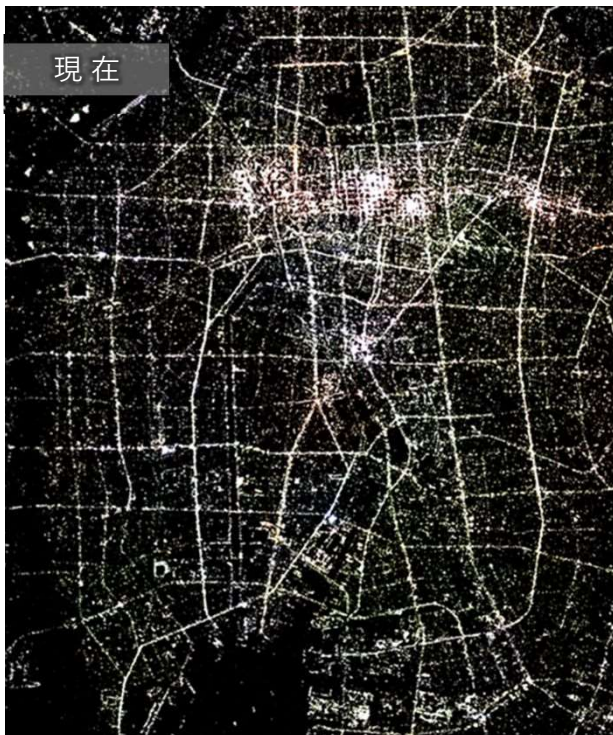
公益財団法人名古屋まちづくり公社 名古屋都市センター  
名古屋市中区金山町一丁目1番1号(金山南ビル内)

## 都市計画決定手続

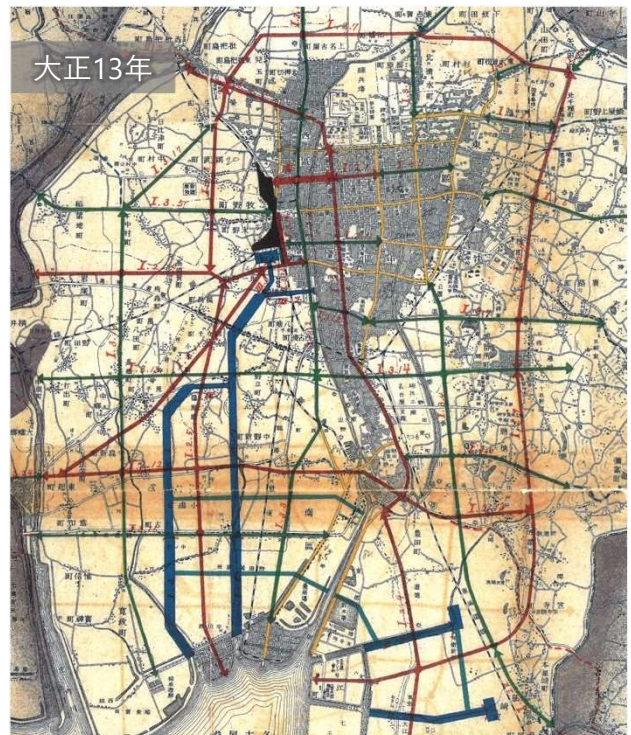


## 名古屋のまちと都市計画

名古屋市上空から撮影された現在の衛星写真（左）と、大正13年(1924)に決定された都市計画街路網及び運河網の配置図（右）を見比べてみましょう。大正9年(1920)の都市計画法施行後、名古屋市最初の都市計画事業として進められたこの都市計画からは、都市の発展とまちの営みを思い描き、名古屋の未来を切り拓こうとした、先人たちの底力が垣間見えます。



©Image courtesy of the Earth Science and Remote Sensing Unit, NASA Johnson Space Center, NASA Photo ID ISS073-E-414170



「名古屋都市計画街路及運河網図（大正13年3月発行）」  
（編纂者：都市計画愛知地方委員会）

## これからのまちづくり

名古屋のまちづくりは、慶長15年(1610)の名古屋城築城、「清須越し」と呼ばれる清須から名古屋への町ぐるみの移転と、碁盤割の城下町の形成によってはじまりました。その後、大正から昭和にかけての土地区画整理事業を中心とした大胆な都市計画、そして戦災復興事業による復興と、現代まで続く市街地整備によって快適で良好な現代都市名古屋が形成されてきました。

一方、人口減少やライフスタイルの変化、大規模災害への対応など、本市は様々な社会課題に直面しています。こうした課題をふまえ、将来の都市像やまちづくりの方向性を示す方針として「名古屋市都市計画マスタープラン」や「なごや集約連携型まちづくりプラン（立地適正化計画）」を策定し、目指す将来都市構造の実現に向けて取り組みを進めています。

日々変化する現代社会の中で、将来の都市像を見極め、様々な主体が協働してより良い都市を形成していくことが必要です。単なる都市機能の集合体としてではなく、名古屋で暮らす一人ひとりの生活の舞台としての都市を目指し、まちづくりに取り組んでいきます。



お問い合わせ先や詳細は、各項目の二次元コードからご確認ください。

名古屋市住宅都市局都市計画課 TEL：052-972-2798 Mail：a2798@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

用途地域照会窓口 TEL：052-972-2797  
（受付時間 平日8:45～12:00、13:00～17:15）

名古屋市都市計画情報提供サービス

