

名古屋市用途地域指定標準

平成 1 6 年 1 1 月

(平成 2 0 年 1 0 月 一部改正)

(令和 2 年 1 0 月 一部改正)

(令和 3 年 9 月 一部改正)

(令和 7 年 3 月 一部改正)

名古屋市住宅都市局

はじめに 一名名古屋市用途地域指定標準の改正にあたってー

名古屋市は、豊かな自然と歴史を持つ中部圏の中核都市として、大きく発展してきました。発展にあたっては、長年にわたり都市計画の制度や事業により、土地利用の誘導や公共施設の整備を、市民のみなさんの協力を得て行ってまいりました。これらの制度等のうち、用途地域は、土地利用計画の根幹となる制度であり、本市では大正13年に初めて決定され、建築物に関する規制等と連携し、本市の土地利用を適切な方向に誘導する役割を果たしてきました。

「名古屋市用途地域指定標準」は、都市計画法の改正により名古屋市が用途地域を決定することとなり、平成13年にまちづくりの基本方針である「名古屋市都市計画マスタープラン」を策定したことを受け、平成16年に用途地域を適切に定めるにあたっての基本的な考え方を整理したものです。今般、令和2年の名古屋市都市計画マスタープラン2030の策定、その実現に向けた令和5年の都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画「なごや集約連携型まちづくりプラン」の改定を受け、用途地域指定標準を改正しました。

改正内容は、これまでの都心域、既成市街域などの各区域の位置、丘陵地、平坦地などの地形の状況、土地利用の現況、幹線道路、区画道路などの都市基盤整備の状況などの各区域の特性に応じた用途地域を適切に定めるにあたっての技術的な考え方を、両プランに示す将来都市構造を構成する基本的な区域に照らし、整理したものです。

名古屋市では、今後とも市民のみなさんと協働して、名古屋市都市計画マスタープラン等に沿った適切な土地利用計画の運用を図り、都市の健全な発展と公共の福祉の増進に寄与したいと考えています。

< 名古屋市用途地域指定標準 目 次 >

	ページ
1 用途地域に関する基本事項	
1) 用途地域の目的及び役割	4
2) 上位計画との関係等	5
2 用途地域指定標準	
[共通事項]	7
[個別事項]	8
1) 第一種低層住居専用地域	8
2) 第二種低層住居専用地域	10
3) 第一種中高層住居専用地域	11
4) 第二種中高層住居専用地域	12
5) 第一種住居地域	13
6) 第二種住居地域	14
7) 準住居地域	15
8) 近隣商業地域	16
9) 商業地域	18
10) 準工業地域	20
11) 工業地域	21
12) 工業専用地域	22
13) 幹線道路沿道の指定の考え方	23
14) その他の地域地区	25
□ 用語注釈	29

1 用途地域に関する基本事項

1) 用途地域の目的及び役割

用途地域は都市の土地利用の基本となる制度であり、都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業又は工業その他の用途を適切に配置すること等により、機能的な都市活動の推進及び良好な都市環境の形成等を図るため、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度及び形態等に関する制限を設定し、建築基準法と連動することにより、適切な土地利用を誘導するものである。

用途地域は、市街化区域に定めるものとされており、住居系 8 種類、商業系 2 種類、工業系 3 種類の計 13 種類を、建蔽率及び容積率等と併せて都市計画に定めるものとされている。

また、用途地域を補完するため、特別用途地区、高度地区、防火地域又は準防火地域等を併せて指定するものとしている。

● 用途地域と都市計画で定める事項

類型		名称	都市計画で定める事項				
			建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの最高限度	敷地面積の最低限度
住居系用途地域	住居 専用地域	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	○	○	—	—	△
	住居地域	第一種住居地域	○	○	—	—	△
		第二種住居地域	○	○	—	—	△
		準住居地域	○	○	—	—	△
		田園住居地域	○	○	△	○	△
商業系 用途地域	近隣商業地域	○	○	—	—	△	
	商業地域	○	—	—	—	△	
工業系 用途地域	準工業地域	○	○	—	—	△	
	工業地域	○	○	—	—	△	
	工業専用地域	○	○	—	—	△	

○：定める必要のあるもの △：必要に応じ定めることができるもの

※ 田園住居地域及び敷地面積の最低限度は名古屋市では定めていない。

□ 参照条文：都市計画法（以下「法」という。）第 1 条（目的）～第 4 条（定義）、第 8 条（地域地区）

2) 上位計画との関係等

用途地域は、上位計画に即し、名古屋市都市計画マスタープラン 2030 及びなごや集約連携型まちづくりプランの将来都市構造を基本として指定するものとする。指定にあたっては、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成等の観点から検討し、望ましい市街地の形成を誘導する。

① 全体

人口減少社会を見据え、集約連携型都市構造による持続可能な都市の実現に向け、鉄道駅等を中心に、商業・業務、住居などの多様な都市機能を適切に配置するため、現状の土地利用や都市基盤、地域の自然環境、防災性に配慮しつつ、集約連携型都市構造を構成する以下の基本的な区域等に応じた用途地域の指定とする。

② 拠点市街地（用語注釈参照）

都心ゾーンにおいては、都市魅力の向上や国際競争力の強化に寄与する広域的な拠点施設の誘導と多様な用途の複合的な集積を図るため、また、商業・業務などと併せて質の高い中高層住宅を誘導し、都市機能の集積と職住近接による利便性を活かした快適な居住環境の形成を図るため、主として商業系用途地域を指定する。

地域拠点においては、公共交通による高い利便性等の地域特性を活かし、地域の中心地にふさわしい商業・業務・文化・医療・福祉・子育て施設などの拠点施設の重点的な誘導を図るため、また、駅付近を中心にまちなみと調和した中高層住宅を誘導し、公共交通による利便性を活かした高質で魅力ある居住環境の形成を図るため、主として商業系用途地域を指定する。

③ 駅そば市街地（用語注釈参照）

駅そば市街地や後背の郊外市街地の住民の日常生活を支える生活利便施設の誘導を図るため、また、駅付近を中心にまちなみと調和した中高層住宅を誘導するとともに、その周辺では住環境に配慮した中低層住宅を誘導し、公共交通による利便性を活かした高質で魅力ある居住環境の形成を図るため、商業地には主として商業系用途地域を、住宅地には主として住居系用途地域を指定する。住工複合地においては、工業・物流系機能の適正な操業環境について、他の用途との調和を図りながらその維持に努めるため、主として工業系用途地域を指定する。

④ 郊外市街地（用語注釈参照）

郊外市街地においては、戸建て住宅や低層の集合住宅を中心としたゆとりある住宅市街地を基本とし、緑や水辺空間、農地など、豊かな自然環境と調和したうまいのある居住環境の形成を図るため、主として住居専用地域を指定する。ゆとりとうまいのある居住環境に配慮しながら、幹線道路沿道における生活利便施設の誘導を図るため、幹線道路沿道には主として住居地域を指定する。住工複合地においては、工業・物流系機能の適正な操業環境について、他の用途との調和を図りながらその維持に努めるため、主として工業系用途地域を指定する。

⑤ その他（港湾産業ゾーン（用語注釈参照））

港湾産業ゾーンにおいては、工業系土地利用を基本とし、広域交通ネットワークを活かして、製造業や物流施設の操業環境の保全や機能の更新・高度化を促進するため、主として工業系用途地域を指定する。

● 上位計画

- ① 名古屋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）
（平成 31 年 3 月変更）
- ② 名古屋市都市計画マスタープラン 2030（令和 2 年 6 月策定）
- ③ なごや集約連携型まちづくりプラン（令和 7 年 3 月改定）
- ④ 名古屋市基本構想（昭和 52 年 12 月議決）
- ⑤ 名古屋市総合計画 2028（令和 6 年 10 月策定）

□ 参照条文

- ・ 法第 6 条の 2（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）、第 13 条（都市計画基準）、第 18 条の 2（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

2 用途地域指定標準

[共通事項]

- ① 用途地域は、原則として、市街化区域全域に指定し市街化調整区域には指定しないものとする。
- ② 用途地域は、区域の土地利用の現況及び動向をふまえ、指定の継続性及び安定性を考慮し指定する。
- ③ 用途地域を基本に特別用途地区、高度地区、防火地域又は準防火地域その他の地域地区を必要に応じ併せて指定することにより、区域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮する。
- ④ 用途地域は、必要に応じ地区計画等を併せて指定することにより、区域の特性に応じ詳細な土地利用の規制及び誘導を実現するよう配慮する。
- ⑤ 用途地域の指定にあたっては都市施設又は市街地開発事業等と十分に調整を図り、合理的な土地利用の実現に資するよう指定する。
- ⑥ 用途地域は、道路等の整備状況、幹線道路と沿道土地利用との調和及び円滑な道路交通の確保等を勘案し適切に指定する。
- ⑦ 各用途地域の趣旨に応じ、適切な規模及び形状となるよう指定する。
- ⑧ 用途地域の境界は、原則として、道路若しくは鉄道等の明確な地形地物又はそれらからの距離により指定する。
- ⑨ 用途地域は、原則として、隣接する用途地域の間で土地利用の著しい差異を生じないように指定する。
- ⑩ 建蔽率又は容積率の指定にあたっては、用途地域、土地利用の現況、建築物の現況及び都市基盤の整備状況等を勘案し適切に指定する。

□ 参照条文

- ・ 法第 13 条（都市計画基準）

[個別事項]

1) 第一種低層住居専用地域

ア 趣旨

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（法第9条第1項）

イ 指定すべき区域

良好な居住環境を有する低層専用住宅地の保全又は形成等を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 東部丘陵地又は庄内川以西の平坦地で、良好な居住環境を有する低層住宅地の保全又は形成を図る区域
- ② 良好な風致が維持されている等、自然環境と調和したゆとりある低層住宅地の保全又は形成を図る区域
- ③ 東部丘陵地又は庄内川以西の平坦地の基盤未整備な区域で、今後基盤整備とともに低層住宅地の形成を図る区域
- ④ 都市施設として整備を図る区域
- ⑤ 東部丘陵地の基盤未整備な区域のうち、居住誘導区域外で、ゆとりの維持・創出を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	壁面 後退 (m)	高さ (m)	指定の基本的な考え方
30	50	1.5	10	① 緑の保全を図る区域 ② 都市施設として整備を図る区域
30	100	1.5	10	① 既成市街域の東部丘陵地のうち、継続的に風致地区の指定を受け、きわめて良好な風致が維持されている区域
40	60	1.5	10	① 東部丘陵地の基盤未整備な区域等で、ゆとりの維持・創出を図る区域
40	60	1.0	10	① 東部丘陵地のうち、住宅が相当数立地している基盤未整備な区域 ② 庄内川以西の平坦地等のうち、基盤未整備な区域 ③ 東部丘陵地のうち、起伏が多く風致の維持された低層住宅地の区域
40	80	1.0	10	① 東部丘陵地の基盤整備された区域（第一種低層住居専用地域の基本）

40	100	1.0	10	① 既成市街域の東部丘陵地のうち、継続的に建蔽率の規制を受け、緑とゆとりのある良好な環境が維持されている区域
50	100	—	10	① 東部丘陵地で、幹線道路又は駅に近く基盤未整備な区域 ② 既成市街域の東部丘陵地のうち、継続的に高度地区の指定を受け、低層住宅地の良好な環境が維持されている区域 ③ 庄内川以西の平坦地等のうち、基盤が整備された区域
50	150	—	10	① 東部丘陵地で、幹線道路又は駅に近く基盤が整備された区域

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率等を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- ・ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して指定しないものとする。
- ・ 原則として、4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

(2) 形状等

- ・ 周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、一定の規模以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。ただし、他の住居専用地域と一体となり居住環境の保全に支障のない場合等はこの限りでない。

2) 第二種低層住居専用地域

ア 趣旨

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（法第9条第2項）

イ 指定すべき区域

小規模な（150 m²以下）日用品販売店舗等の立地を許容する低層住宅地の形成を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 第一種低層住居専用地域の基盤が整備された区域を通る地区内幹線道路等の沿道の区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

原則として、隣接する第一種低層住居専用地域と同一の指定とする。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- ・ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して指定しないものとする。

(2) 形状等

- ・ 原則として、第一種低層住居専用地域を通る地区内幹線道路（幅員 12m程度）等の沿道に路線状に指定するものとし、道路境界（都市計画道路の場合は、原則として都市計画道路境界とする。以下同じ）から 20mまでの区域を基本とし指定する。
- ・ 周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、隣接する第一種低層住居専用地域又は他の住居専用地域とともに一定の規模以上の区域で指定するものとし、全体として不整形とならない形状とする。

3) 第一種中高層住居専用地域

ア 趣旨

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域(法第9条第3項)

イ 指定すべき区域

良好な居住環境を有する中高層住宅地の保全又は形成を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 商業・業務施設又は工場等の混在が少ない住宅地の区域で、中高層住宅を含む良好な居住環境の保全又は形成を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
50	150	① 東部丘陵地の起伏がある良好な居住環境の住宅地で、中高層住宅等の立地を誘導する区域 ② 一団地の住宅施設の区域
60	150	① 東部丘陵地の比較的平坦で良好な居住環境の住宅地で、中高層住宅等の立地を誘導する区域
60	200	① 第一種中高層住居専用地域の基本

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- ・ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して指定しないものとする。
- ・ 原則として、4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

(2) 形状等

- ・ 周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、一定の規模以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。ただし、他の住居専用地域と一体となり居住環境の保全に支障のない場合等はこの限りでない。

4) 第二種中高層住居専用地域

ア 趣旨

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（法第9条第4項）

イ 指定すべき区域

中規模（1,500 m²以下）の商業・業務施設の立地を許容しながら中高層住宅地の形成を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 文教施設、医療施設又は中規模の商業・業務施設等の立地を許容しながら中高層住宅地の形成を図る区域
- ② 周辺の低層住居専用地域の良好な居住環境の保全に配慮しながら中高層住宅地の形成を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
60	150	① 低層住居専用地域等に近接する住宅地で、周辺住宅地の良好な居住環境の保全に配慮しながら中高層住宅等の立地を誘導する区域
60	200	① 第二種中高層住居専用地域の基本

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- ・ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して指定しないものとする。
- ・ 原則として、4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

(2) 形状等

- ・ 面的に指定する場合には、周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、一定の規模以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。ただし、他の住居専用地域と一体となり居住環境の保全に支障のない場合等はこの限りでない。
- ・ 風致地区を通る幹線道路等の沿道に路線状に指定する場合には、道路境界から20mまでの区域を基本とし指定する。

5) 第一種住居地域

ア 趣旨

住居の環境を保護するため定める地域（法第9条第5項）

イ 指定すべき区域

一定規模（3,000 m²以下）の商業・業務施設等の立地を許容しながら居住環境を確保する住宅地の形成を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 既成市街域等で、一定規模の商業・業務施設又は小規模工場等の立地を許容しながら住宅地の形成を図る区域
- ② 住居専用地域を通る2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道又は近接する区域で、一定規模の商業・業務施設又は小規模工場等の立地を許容しながら、周辺の居住環境に配慮した住宅地の形成を図る区域
- ③ 比較的大規模な文教施設、医療施設、住宅団地又は公園等の公共的施設及びその周辺で、施設と調和した居住環境の形成を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
60	200	① 第一種住居地域の基本

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 形状等

- ・ 面的に指定する場合は、原則として2ha程度以上で指定するものとし、不整形とならない形状とする。
- ・ 幹線道路沿道に指定する場合は、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、20m又は30mの幅を基本とし指定する。
- ・ 住居専用地域を通る幹線道路に近接する区域に指定する場合には、住居専用地域の居住環境に配慮しながら区域の特性に応じ適切な形状で指定する。

6) 第二種住居地域

ア 趣旨

主として住居の環境を保護するため定める地域（法第9条第6項）

イ 指定すべき区域

住宅と商業・業務施設との併存を図りながら居住環境を確保する住宅地の形成を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 都心ゾーンの外縁部又は駅付近等で、居住環境に配慮した商業・業務施設等を許容しながら住宅地の形成を図る区域
- ② 2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道で、周辺住宅地の居住環境に配慮しながら商業・業務施設等と住宅の併存を図る区域
- ③ 風致地区又は中高層住宅地等を通る4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路の沿道で、周辺住宅地の居住環境に配慮しながら商業・業務施設等と住宅の併存を図る区域
- ④ 周辺住宅地の居住環境等に配慮した比較的大規模な商業・業務施設等の立地する区域
- ⑤ 大規模な都市公園等の区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
60	200	① 第二種住居地域の基本
60	300	① 4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路の沿道で、高度利用を図る区域 ② 駅付近等で、高度利用を図る区域
60	400	① 一団地の官公庁施設及びその周辺で、高度利用を図る区域

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 形状等

- ・ 面的に指定する場合は、原則として2ha程度以上で指定するものとし、不整形とならない形状とする。
- ・ 路線状に指定する場合は、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、道路境界から30m又は20mまでの区域を基本とし指定する。

7) 準住居地域

ア 趣旨

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域（法第9条第7項）

イ 指定すべき区域

幹線道路の沿道で、建物用途の広範な混在を防止しながら自動車関連施設等と住宅が調和した住宅地の形成を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 拠点市街地又は駅そば市街地の4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路の沿道等で、商業・業務施設又は自動車関連施設等の立地の誘導を図りながら、これらと調和した住宅地の形成を図る区域
- ② 郊外市街地の4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路の沿道等で、主に住宅地の形成を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
60	200	① 準住居地域の基本
60	300	① 4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路の沿道で、高度利用を図る区域

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 形状等

- ・ 原則として幹線道路沿道に路線状に指定するものとし、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、道路境界から30m又は20mまでの区域を基本とし指定する。

8) 近隣商業地域

ア 趣旨

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他業務の利便を増進するため定める地域（法第9条第8項）

イ 指定すべき区域

近隣住宅地の生活サービス等のための商業・業務施設等の立地を誘導するため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 都心ゾーンの外縁部又は地域拠点等の周辺で、商業・業務施設等の立地による商業地の形成を図る区域
- ② 駅付近等で、商業・業務施設等の立地を誘導する区域
- ③ 拠点市街地又は駅そば市街地の2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道等で、商業・業務施設等の立地を誘導する区域
- ④ 商店街又は郊外市街地の2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道等で、既に商業・業務施設等が集積している区域
- ⑤ 郊外市街地の6車線以上の幹線道路の沿道等

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
80	200	① 近隣商業地域の基本
80	300	① 拠点市街地又は駅そば市街地の2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道等で、商業・業務施設等の立地を誘導する区域 ② 都心ゾーンの外縁部又は地域拠点等で、商業・業務施設等の立地を誘導する区域 ③ 既成市街域又は新市街域の駅付近等のうち、商業・業務施設等の立地を誘導する区域 ④ 郊外市街地の2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道等で、既に商業・業務施設等が集積している区域
80	400	① 都心ゾーンの外縁部の商業地域に隣接する区域のうち、高度利用を図る区域 ② 駅付近又は拠点市街地若しくは駅そば市街地の2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道等のうち、高度利用を図る区域 ③ 郊外市街地の6車線以上の幹線道路の沿道等で、既に商業・業務施設等が集積している区域

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- ・ 住居系用途地域に隣接して指定する場合には、許容される建物用途の範囲が広いこと、形態規制が住居系用途地域よりも緩いこと等に留意する。

(2) 形状等

- ・ 路線状に指定する場合は、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、道路境界から 30m 又は 20m までの区域を基本とし指定する。
- ・ 面的に指定する場合は、原則として 2ha 程度以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。

9) 商業地域

ア 趣旨

主として商業その他業務の利便を増進するため定める地域（法第9条第9項）

イ 指定すべき区域

都心ゾーン等の拠点的な区域に商業・業務施設等の集積を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 都心ゾーンで、商業・業務、文化又は行政等の中枢機能及び広域交流機能の集積を図る区域
- ② 主要な駅付近等で、商業・業務施設等の集積を図る区域
- ③ 拠点市街地又は駅そば市街地の2車線（幅員16m程度）以上の幹線道路の沿道で、商業・業務施設等の集積を図る区域
- ④ 郊外市街地の6車線以上の幹線道路の沿道等で、既に商業・業務施設等が集積している区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
80	1300	① 都心部の中核的な拠点である名古屋駅地区及び栄地区の中心として特に高度利用を図る区域*
80	1100	① 都心部の中核的な拠点である伏見地区の中心として特に高度利用を図る区域*
80	1000	① 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区の中心と一体となる区域又はそれらを繋ぐ幹線道路沿道で特に高度利用を図る区域*
80	900	① 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区のうち、主要な幹線道路の沿道及びこれと一体となる区画道路の整備水準が高い区域で特に高度利用を図る区域*
80	800	① 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区の主要な幹線道路の沿道（久屋大通公園）* ② 都心部のうち主要な幹線道路の沿道及びこれと一体となる区画道路の整備水準が高い区域で、特に高度利用を図る区域 ③ 拠点市街地の中心として特に高度利用を図る区域
80	700	① 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区のうち、特に高度利用を図る区域に囲まれた区域又は隣接する区域* ② 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区の主要な幹線道路の沿道* ③ 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区のうち、区画道路の整備水準が高い区域（久屋大通公園）*

80	600	① 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区のうち、区画道路の整備水準が高い区域＊ ② 名古屋駅地区、伏見地区及び栄地区の外縁部等の幹線道路の沿道の区域＊ ③ 都心部の特に高度利用を図る区域（容積率800%以上指定）に囲まれた区域又は隣接する区域で、高度利用を図る区域 ④ 都心ゾーンの主要な幹線道路の沿道のうち、高度利用を図る区域 ⑤ 拠点市街地の中心として特に高度利用を図る区域（容積率800%指定）に連続して一体的に高度利用を図る区域
80	500	① 都心ゾーンの区画道路の整備水準が高い区域で、高度利用を図る区域 ② 都心ゾーンのうち、都心居住を促進する区域 ③ 都心部の外縁部等の幹線道路の沿道又は都心部から地域拠点等へ連なる主要な幹線道路の沿道の区域 ④ 地域拠点又は結節駅付近等のうち、高度利用を図る区域
80	400	① 商業地域の基本

※ 区域の特性を勘案し容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

*** 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区**

名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区においては、名古屋大都市圏の中核として、地区計画により圏域の中核にふさわしい都市機能の増進及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- ・ 原則として、住居専用地域に隣接して指定しないものとする。
- ・ 住居系用途地域に隣接して指定する場合には、許容される建物用途の範囲が広いこと、形態規制が住居系用途地域よりも緩いこと等に留意する。

(2) 形状等

- ・ 面的に指定する場合は、2ha 程度以上で不整形とならない形状とする。
- ・ 路線状に指定する場合は、沿道の街区形状等を考慮し、道路境界から 30m又は 20mまでの区域を基本とし指定する。

10) 準工業地域

ア 趣旨

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域（法第9条第10項）

イ 指定すべき区域

環境の悪化をもたらすおそれのない工場等の立地を誘導しながら工業等と住宅とが調和した市街地の形成を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 既成市街域の区域又は新市街域の平坦な区域で、工場等と住宅とが調和した市街地の形成を図る区域
- ② 既成市街域又は新市街域における、広域的な幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジ付近で、工場又は流通関連施設等の立地を誘導する区域
- ③ 周辺環境に対する影響の比較的小さい都市型産業又は研究開発施設等の集積を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
60	200	① 準工業地域の基本
60	300	① 準工業地域を通る4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路の沿道で、高度利用を図る区域

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 形状等

- ・ 原則として面的に指定し、2ha程度以上で不整形とならない形状とする。
- ・ 容積率300%の区域は、原則として、面的に指定された準工業地域のうち、4車線（幅員22m程度）以上の幹線道路の沿道に路線状に指定するものとし、道路境界から30mまでの区域を基本として指定する。

1 1) 工業地域

ア 趣旨

主として工業の利便を増進するため定める地域（法第9条第11項）

イ 指定すべき区域

工場等の土地利用の誘導又は維持を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 港湾産業ゾーン等の既存の工場等が集積した区域で、工場等の立地の誘導又は維持を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
60	200	① 工業地域の基本

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- 原則として、住居専用地域に接して指定しないものとする。

(2) 形状等

- 原則として面的に指定するものとし、2ha 程度以上で不整形とならない形状とする。

12) 工業専用地域

ア 趣旨

工業の利便を増進するため定める地域（法第9条第12項）

イ 指定すべき区域

住宅等の混在を防止し、工場等に特化した土地利用の誘導を図るため、以下の区域を基本として指定する。

- ① 港湾産業ゾーン等で、工場、供給処理施設又は流通施設等の集積を図る区域

ウ 建蔽率、容積率等の指定

建蔽率 (%)	容積率 (%)	指定の基本的な考え方
60	200	① 工業専用地域の基本

※ 区域の特性を勘案し建蔽率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

エ 留意事項

(1) 隣接要件

- 原則として、住居専用地域に接して指定しないものとする。

(2) 形状等

- 原則として面的に指定するものとし、2ha 程度以上で不整形とならない形状とする。

13) 幹線道路沿道の指定の考え方

それぞれの用途地域の指定標準に加え、幹線道路の沿道（事業中の区域を含む）については道路の車線数等を考慮し、以下の考え方に基づき指定するものとする。

ア 指定の基本的な考え方

車線数 (幅員)	指定の基本的な考え方
6車線以上	① 非住居系用途地域を基本として指定する。ただし、商業系用途地域を指定する場合は、郊外市街地には近隣商業地域を基本として指定する。また、工業系用途地域を指定する場合は、路線状でなく沿道一帯を面的に指定するものとする。 ② 交通量の比較的少ない幹線道路の沿道又は周辺の居住環境に配慮する区域等には、準住居地域を指定する。
4車線 (22m程度)	① 拠点市街地又は駅そば市街地には近隣商業地域を、郊外市街地には準住居地域を基本として指定する。 ② 拠点市街地又は駅そば市街地で、既に商業・業務施設等が集積し、今後も商業・業務施設等の集積を図る区域には、商業地域を指定する。また、郊外市街地で、既に商業業務施設等が集積している区域には、近隣商業地域を指定する。 ③ 拠点市街地又は駅そば市街地で、低層住宅や未利用地等が多い区域には準住居地域を指定する。 ④ 風致地区又は中高層住宅地を通る幹線道路等で、周辺の居住環境に配慮する区域には、第二種住居地域を指定する。
2車線 (16m程度)	① 第二種住居地域を基本として指定する。 ② 既に商店街が形成されている区域又は近隣住宅地の生活サービス等のための商業・業務施設等が集積している区域には、近隣商業地域を指定する。 ③ 住居専用地域を通る幹線道路で、周辺の居住環境に配慮しながら一定規模の商業・業務施設又は小規模工場等の立地を許容する区域には、第一種住居地域を指定する。 ④ 風致地区を通る幹線道路の沿道等で、周辺の居住環境に配慮しながら中規模の商業・業務施設等の立地を許容する区域には、第二種中高層住居専用地域を指定する。 ⑤ 風致地区を通る幹線道路の沿道等で、特に周辺の居住環境に配慮する区域には、第二種低層住居専用地域を指定する。

※ 区域の特性を勘案し適切に指定する。

イ 留意事項

幹線道路沿道の用途地域境界は、沿道の街区形状及び背後地の基盤整備状況等を

考慮し、原則として道路境界（都市計画道路の場合は、計画道路境界とする。）からの距離により、以下の表を基本として指定する。ただし、当該距離内に区画道路が位置する場合には、区域の特性に応じ当該道路により指定する。

車線数（幅員）	沿道街区形状	道路境界からの距離
4車線以上 (22m程度以上)	① 一般的な街区	30m
2車線 (16m程度)	① 一般的な街区	20m
	② 沿道街区の長辺が道路に沿って形成され、当該街区の沿道利用を促進する場合	30m
2車線 (12m程度)	① 一般的な街区	20m

※ 区域の特性を勘案し適切に指定する。

1 4) その他の地域地区

ア 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域指定を補完して指定する地区

- ・ 文教地区
学校等の教育文化施設が集積し、これらと一体となった良好な文教的環境の保護を図る住宅地の区域に指定する。
- ・ 第一種特別工業地区
既成市街域北部から東部にかけての住宅の比率が高い区域で、騒音・振動等の近隣公害の防止を図る区域に指定する。
- ・ 第二種特別工業地区
既成市街域内陸部で、有毒ガス、有毒粉塵、悪臭等の広域公害の防止を図る区域に指定する。
- ・ 中高層階住居専用地区
都心ゾーンのうち、利便性を生かした都心居住を促進する区域に指定する。
- ・ 研究開発地区
研究開発施設等の集積を図るなごやサイエンスパーク等の区域に指定する。
- ・ 大規模集客施設制限地区
全ての準工業地域の区域に指定する。
- ・ スポーツ・レクリエーション地区
第二種住居地域の大規模な都市公園におけるスポーツ・レクリエーション機能の充実を図るため、観覧場等の立地が必要な区域に指定する。
- ・ 特別低層住居専用地区
東部丘陵地の基盤未整備な区域等で、敷地の集約化促進と細分化抑制により、ゆとりの維持・創出を図る区域に指定する。

イ 高度地区

将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として、住宅地の市街地環境の維持、住商・住工混在地、工業地の秩序あるまちなみの形成等を図るため指定する地区

- ・ 10m高度地区
全ての第一種及び第二種低層住居専用地域の区域に指定する。
- ・ 15m高度地区
原則として、基盤整備水準が低く高層化を抑制する区域及び風致地区の環境に配慮する区域に指定する。
- ・ 20m高度地区
第一種及び第二種中高層住居専用地域においては、基本として指定する。
原則として、第一種、第二種及び準住居地域のうち、第一種低層住居専用地

域を通る道路の沿道等においては、低層住宅地の居住環境に配慮する区域に指定する。

- ・ 31m高度地区

第一種、第二種及び準住居地域のうち容積率200%の区域においては、基本として指定する。

- ・ 絶対高 31m高度地区

近隣商業地域及び準工業地域のうち容積率200%の区域並びに全ての工業地域に指定する。

- ・ 45m高度地区

第二種及び準住居地域のうち容積率300%の区域に指定する。

- ・ 絶対高 45m高度地区

近隣商業地域及び準工業地域のうち容積率300%の区域に指定する。

ウ 高度利用地区

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図る地区

エ 特定街区

良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成し、市街地の整備改善を図るために指定する街区

オ 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域のうち、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特定の地区

カ 居住環境向上用途誘導地区

居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地区

キ 特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地区

ク 防火地域及び準防火地域

市街地の火災等の災害危険性に対処するため指定する地域

- ・ 防火地域

原則として、商業地域等で高度利用を図る区域及び幹線道路の沿道等の防災上必要な区域に指定する。

- ・ 準防火地域

市街化区域内で、防火地域、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く区域に指定する。

ケ 風致地区

良好な自然的景観を形成している区域等に対し、都市の風致を維持し良好な都市環境の保全を図る地区

- ・ 特定第一種風致地区

自然的環境に恵まれた区域で、特に良好な風致の保全を図る区域に指定する。

- ・ 第一種風致地区

自然的環境に恵まれた住居系土地利用の区域で、良好な風致の保全を図る区域に指定する。

- ・ 第二種風致地区

土地区画整理事業等により整備された住居系土地利用の区域で、風致の保全又は回復を図る区域に指定する。

コ 駐車場整備地区

自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため指定する地区

サ 臨港地区

港湾を管理運営し、その機能を高めるため指定する地区

シ 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地区

ス 特別緑地保全地区

伝統的文化的意義を有する緑地又は市民の健全な生活環境を確保するための緑地等を保全することにより、良好な都市環境の保全を図るため指定する地区

セ 緑化地域

市街地などにおいて効果的に緑を創出していくために、一定規模以上の敷地を有する建築物の新築や増築を行う場合に、一定の緑化を義務付けるため指定する地区。

ソ 流通業務地区

流通機能の向上と道路交通の円滑化を目的とし、流通業務関連施設の適切な立地誘導を図るため指定する地区

タ 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する農地等を保全することにより、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成を図るため指定する地区

□ 用語注釈

・ 駅

公共交通施設（地下鉄、ＪＲ、名鉄、近鉄、あおなみ線、ゆとりーとライン〔ガイドウェイバス志段味線〕高架専用道、リニモ〔東部丘陵線〕）の駅とする。

・ 駅そば市街地

集約連携型都市構造を構成する３つの「基本的な区域」の一つで、基幹的な公共交通網の周辺（鉄道駅等の 800m 圏域、基幹バス路線等の 500m 圏域）、大規模な面整備等を行っている拠点（志段味、南陽）の中心となる公共交通周辺

・ 駅付近

駅から概ね 200m 程度の区域とする。

・ 既成市街域

概ね昭和 30 年代の合併より前からの市域で、市街化が進んでいる区域

・ 居住誘導区域

都市の居住者の居住を誘導すべき区域

・ 拠点市街地

集約連携型都市構造を構成する３つの「基本的な区域」の一つで、都心ゾーン及び地域拠点

・ 区域区分

市街化区域と市街化調整区域の区分で、一般に「線引き」とも呼ばれる。

・ 建築基準法

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする法律で、都市計画で定める用途地域等と連動し、建築物の用途、形態等の規制を行う。

・ 建蔽率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。用途地域に応じて最高限度を定めるものとされており、敷地内に一定の空地を確保することにより、市街地の環境等を確保する。なお、商業地域については、建築基準法により 80% と定められている。

・ 郊外市街地

集約連携型都市構造を構成する３つの「基本的な区域」の一つで、拠点市街地、駅そば市街地以外の市街化区域（住宅の建築を制限している工業専用地域等の区域を除く）

- ・ 港湾産業ゾーン

名古屋市都市計画マスタープランの将来都市構造に位置づけられているゾーンの一つで、概ね都市計画道路名四国道線（国道２３号）及び名鉄常滑線で囲まれている区域

- ・ 市街化区域

都市計画区域内のうち、既に市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。名古屋市は市域の９割以上が市街化区域に指定されている。

- ・ 市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域内のうち、市街化を抑制すべき区域。名古屋市では市域の１割弱で、農地や河川等となっている。

- ・ 市街地開発事業

土地区画整理事業等、地方公共団体等が一定の区域について総合的な計画に基づき公共施設、宅地や建築物の整備を一体的に行い、面的な市街地の開発を図ることを目的として行う事業

- ・ 集約連携型都市構造

駅を中心とした歩いて暮らせる圏域（駅そば生活圏）に商業、業務、住宅、サービスなどの多様な都市機能が適切に配置・連携され、さらに、歴史・文化、環境や防災に配慮された、魅力的で安全な空間づくりがなされているとともに、都心を中心に、圏域の中核都市として交流を活性化させ創造的活動を生み出す空間づくりがなされている都市構造

- ・ 庄内川以西の平坦地

中川区から港区にかけての庄内川以西の平坦な地形の区域

- ・ 新市街域

概ね市域の外周部で、昭和３０年代に合併した区域

- ・ 地域拠点

名古屋市都市計画マスタープランの将来都市構造に位置づけられているゾーンの一つで、以下の１～４の鉄道駅の４００ｍ圏域

- １ 交通結節機能が高い駅（鉄道乗換駅や接続するバス運行が多い駅）
- ２ 一定地域における拠点性が高い駅
- ３ 拠点的な施設等がすでに立地・集積している駅
- ４ 新たな大規模土地利用転換による拠点形成が想定される地域の駅

- ・ 地域地区

都市計画法に基づき、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物等についての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を図るもの

- ・中高層住宅

概ね４～５階建ての中層住宅と６階建て以上の高層住宅の総称

- ・低層住宅

１～３階建ての住宅の総称

- ・東部丘陵地

市域東部の守山区、千種区、名東区、昭和区、天白区、瑞穂区、緑区にかけての起伏のある地形の区域

- ・都市機能誘導区域

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

- ・都市計画基礎調査

都市計画法に義務づけられている基礎的な調査で、概ね５年ごとに土地利用等の市街地の現況を把握するために実施するもの

- ・都市計画区域

都市計画の最も基礎的な区域であり、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全区域として定めるもの。名古屋市は、隣接する１６市町村とともに名古屋都市計画区域に属している。

- ・都市計画道路

多様な都市活動を支える上で必要な道路で、都市計画において定められたもの。自動車専用道路、幹線街路等の種別がある。

- ・都市計画法

都市計画の内容、都市計画の決定手続き、都市計画の制限、都市計画事業その他を定めた法律で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

- ・都市公園

都市公園法に基づく公園

- ・都市施設

都市計画道路、都市計画公園等の都市計画に定められた施設で、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称

- ・都心ゾーン

名古屋市都市計画マスタープランの都市空間将来構想に位置づけられているゾーンの一つで、概ね都市計画道路椿町線、同新出来町線、ＪＲ中央線で囲まれた区域（ささしまライブ２４地区を含む）

- ・ 都心部

名古屋市都市計画マスタープランの将来都市構造に位置づけられているゾーンで、都市機能が集積している名古屋駅・伏見・栄地区を中心として官庁街のある名城地区及び大須地区まで含む区域

- ・ 土地区画整理事業

良好な市街地を形成するため、土地区画整理法に基づき、区域内の宅地を交換分合して整理することにより、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図る事業

- ・ 容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。用途地域に応じて最高限度を定めるものとされており、建築物の密度規制を行うことにより市街地の環境を確保するとともに公共施設の整備水準との均衡を図る。