

案件 1 土地利用計画の見直しについて

(1) 関連する議案

- 第4号議案 名古屋都市計画区域区分の変更（付議）
- 第5号議案 名古屋都市計画用途地域の変更（付議）
- 第6号議案 名古屋都市計画特別用途地区の変更（付議）
- 第7号議案 名古屋都市計画高度地区の変更（付議）
- 第8号議案 名古屋都市計画特定用途誘導地区の変更（付議）
- 第9号議案 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（付議）
- 第10号議案 名古屋都市計画風致地区の変更（付議）
- 第11号議案 名古屋都市計画緑化地域の変更（付議）

(2) 都市計画の変更の理由

名古屋市都市計画マスタープラン 2030 に掲げる「集約連携型都市構造」の実現に向け、なごや集約連携型まちづくりプランに基づき、4つの見直し方針により土地利用計画を見直すもの。具体的には、特定用途誘導地区の変更（地域拠点A地区及びB地区の追加等）並びに用途地域の変更、特別用途地区の変更（特別低層住居専用地区の追加等）及びその他関連する都市計画の変更を行う。

(3) 見直し方針の内容

方針① 地域拠点における都市機能の誘導（変更区域 約406ha）

- ・地域拠点において、立地適正化計画に基づく誘導施設を誘導するため、特定用途誘導地区の指定により、誘導すべき用途に供する建築物の容積率を割増

【関連する都市計画】特定用途誘導地区の変更

方針② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出（変更区域 約472ha）

- ・低未利用の基盤未整備地区等において、敷地の細分化抑制と集約化促進を図るため、新たな特別用途地区（特別低層住居専用地区）の指定等により、敷地面積が一定規模以上の戸建て住宅の建蔽率及び容積率を緩和

（注）低未利用の基盤未整備地区とは、用途地域において建蔽率30%、容積率50%に指定されている範囲を基に設定された地区をいう。

【関連する都市計画】用途地域、特別用途地区の変更

方針③ 土地利用変化への対応（変更区域 約69ha）

- ・用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域について、土地利用の変化に応じて適切な用途地域等へ変更

【関連する都市計画】用途地域、特別用途地区、高度地区の変更

方針④ 都市基盤整備等への対応（変更区域 約16ha）

- ・都市計画道路及び都市計画公園の整備進捗に応じて用途地域等を変更
- ・用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に応じて用途地域等の区域を変更

【関連する都市計画】区域区分、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、緑化地域の変更

(4) 見直し方針に基づく都市計画の変更の概要

ア 方針① 地域拠点における都市機能の誘導

(ア) 具体的な内容

○地域拠点における特定用途誘導地区の指定

- ・都心地区で先行指定していた特定用途誘導地区を地域拠点にも指定し、地域特性に応じた誘導すべき用途に供する建築物の容積率を割増すことで、生活利便性や豊かな都市活動を支える機能を誘導

【対象区域】

- ・原則、地域拠点（鉄道駅400m圏域）のうち、商業系用途地域、指定容積率400%以上の区域（約406ha）
- ・誘導すべき用途を踏まえ、地域拠点A地区及びB地区を指定

	地区に含まれる鉄道駅
地域拠点A地区	今池、星ヶ丘、本山、大曽根、御器所、桜山、八事、神宮前
地域拠点B地区	黒川、上小田井、中村公園、八田、新瑞橋、日比野、高畑、港北、港区役所、笠寺、小幡、徳重、鳴海、藤が丘、平針

【対象建築物】

- ・誘導すべき用途に供する建築物で建築面積200㎡以上のもの

【誘導すべき用途】

- ・文化・スポーツ交流施設（多目的ホール、博物館、図書館等）
- ・国際・産業交流施設（大学、イノベーション施設等） ※地域拠点A地区のみ
- ・子育て・高齢者交流施設（児童館、福祉会館）
- ・拠点的な医療施設（一般病床200床以上の病院）
- ・拠点的な行政サービス施設（区役所）
- ・まちの魅力や利便性の向上に資する施設（沿道の賑わいを生み出す商業文化施設等）

【割増容積率】

- ・誘導すべき用途に供する部分の容積率
ただし、指定容積率／50＋50（%）を上限

○特定用途誘導地区（都心地区）における誘導すべき用途の拡充

- ・地域拠点における特定用途誘導地区の指定にあわせて、都心地区においても、まちの魅力や利便性の向上に資する施設（沿道の賑わいを生み出す商業文化施設等）などを誘導すべき用途に追加

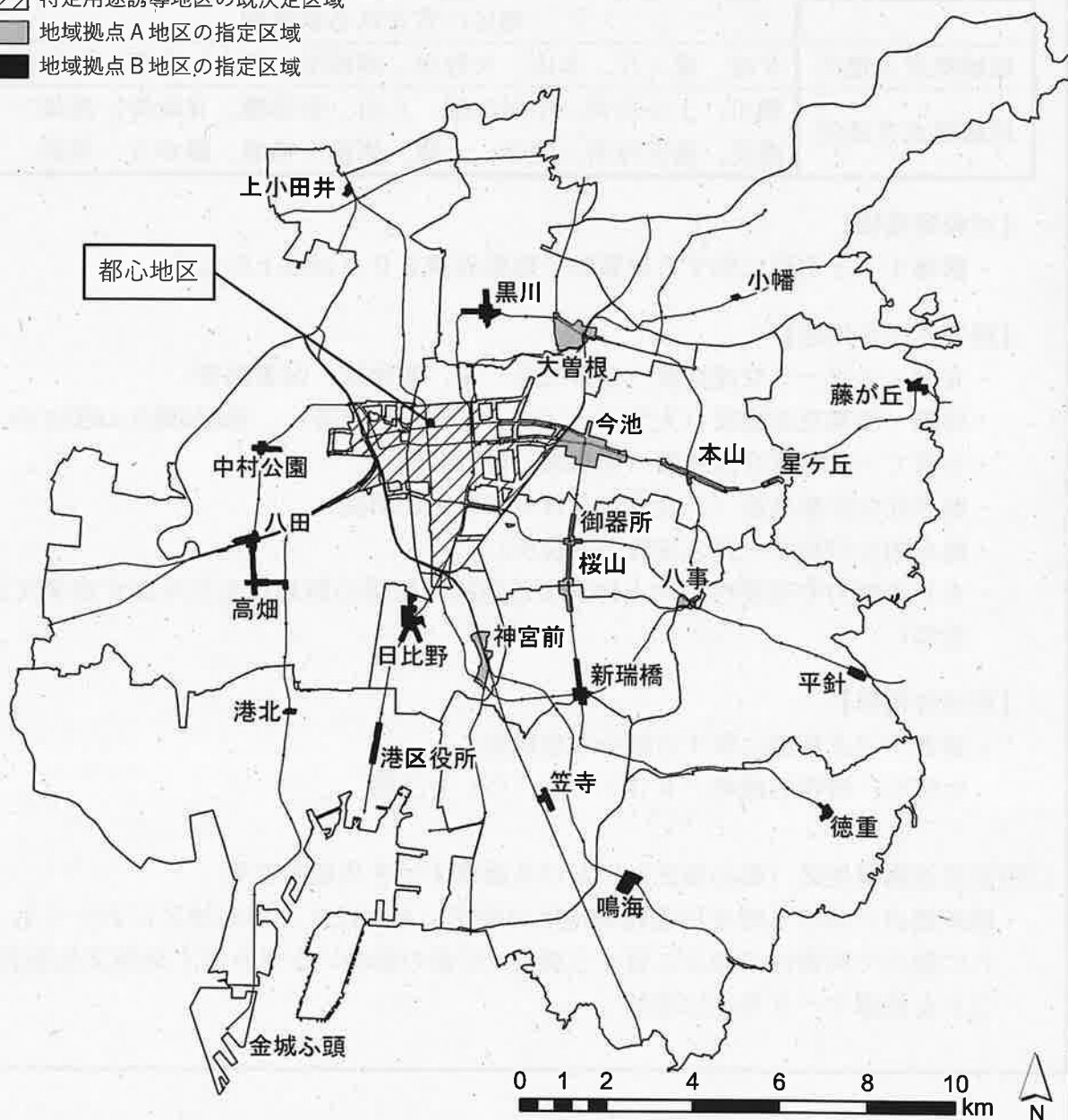
(4) 変更前後対照表及び位置図

○ 変更前後対照表

変更前	変更後
—	特定用途誘導地区 (地域拠点 A 地区)
—	特定用途誘導地区 (地域拠点 B 地区)

○ 位置図

-  特定用途誘導地区の既決定区域
-  地域拠点 A 地区の指定区域
-  地域拠点 B 地区の指定区域



イ 方針② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

(ア) 具体的な内容

○低未利用の基盤未整備地区等における用途地域の変更と特別用途地区の指定

- ・過度な市街地拡大の抑制を図りつつ、既存住宅地等の用途地域を変更するとともに、新たな特別用途地区（特別低層住居専用地区）を指定することで、敷地の細分化抑制と集約化促進を図り、居住密度の上昇を抑えゆとりある環境を維持・創出

【対象区域】

- ・第一種低層住居専用地域（建蔽率30%、容積率50%）のうち、特別緑地保全地区と未整備都市計画公園緑地を除く区域（約472ha）

【用途地域の変更】

	種類	建蔽率	容積率	外壁後退距離	高さ
変更前	第一種低層住居 専用地域	30%	50%	1.5m	10m
変更後	第一種低層住居 専用地域	40%	60%	1.5m	10m

【特別用途地区（特別低層住居専用地区）の概要】

- ・敷地面積300㎡以上の戸建て住宅（二世帯住宅含む）に対して変更後の用途地域による建蔽率及び容積率を適用
- ・令和6年10月11日 名古屋市特別低層住居専用地区建築条例 制定

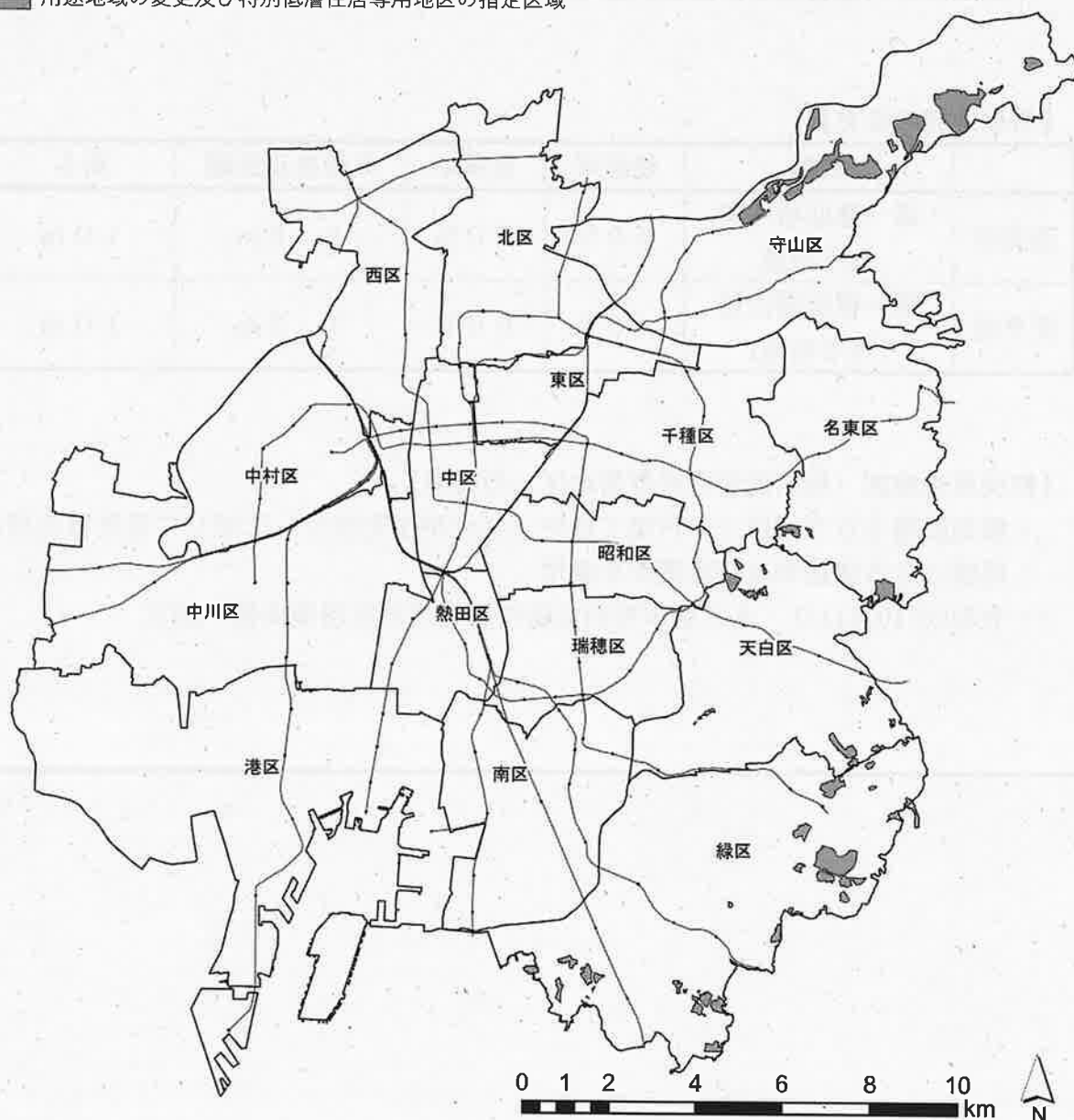
(イ) 変更前後対照表及び位置図

○ 変更前後対照表

区	変更前	変更後
守山 緑 名東 天白	第一種低層住居専用地域 容積率50%、建蔽率30% 外壁後退距離1.5m 高さの限度10m	第一種低層住居専用地域 容積率60%、建蔽率40% 外壁後退距離1.5m 高さの限度10m
	—	特別低層住居専用地区

○ 位置図

■ 用途地域の変更及び特別低層住居専用地区の指定区域



ウ 方針③ 土地利用変化への対応

(ア) 具体的な内容

○用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域における用途地域等の変更

- ・工業系用途地域のうち、工業系から住居系土地利用へ変化している区域等について、住居系用途地域等へ変更
- ・郊外市街地の商業系用途地域のうち、商業系から住居系土地利用へ変化している区域等について、住居系用途地域等へ変更
- ・用途地域の変更に伴い、特別用途地区、高度地区を必要に応じ併せて変更

【対象区域】

- ・用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域（約69ha）

(イ) 変更前後対照表

番号	区	町名等	変更前	変更後
③- 1	東	矢田二丁目	準工業地域	第一種住居地域
③- 2	北	上飯田東町	容積率200%、建蔽率60%	容積率200%、建蔽率60%
③- 3	西	天塚町	第一種特別工業地区	—
③- 4	西	上名古屋一丁目	大規模集客施設制限地区	—
			絶対高31m高度地区	31m高度地区
③- 5	中川	戸田三丁目	準工業地域	第一種住居地域
			容積率200%、建蔽率60%	容積率200%、建蔽率60%
			大規模集客施設制限地区	—
			絶対高31m高度地区	31m高度地区
③- 6	中川	弥富名古屋線沿道	準工業地域	第二種住居地域
			容積率200%、建蔽率60%	容積率200%、建蔽率60%
			大規模集客施設制限地区	—
			絶対高31m高度地区	31m高度地区
③- 7	北	赤萩町線沿道	準工業地域	近隣商業地域
			容積率300%、建蔽率60%	容積率300%、建蔽率80%
			第一種特別工業地区	—
			大規模集客施設制限地区	—

番号	区	町名等	変更前	変更後
③- 8	天白	土原四丁目	近隣商業地域 容積率200%、建蔽率80%	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			絶対高 3 1 m高度地区	2 0 m高度地区
③- 9	西	名古屋江南線沿道	近隣商業地域 容積率200%、建蔽率80%	準住居地域 容積率200%、建蔽率60%
③-10	緑	星崎鳴海線沿道	絶対高 3 1 m高度地区	3 1 m高度地区
③-11	北	味鋤西線沿道	近隣商業地域 容積率300%、建蔽率80%	第二種住居地域 容積率300%、建蔽率60%
			絶対高 4 5 m高度地区	4 5 m高度地区
③-12	中村	広小路線沿道	近隣商業地域 容積率300%、建蔽率80% 絶対高 4 5 m高度地区	準住居地域 容積率300%、建蔽率60% 4 5 m高度地区
③-13	熱田	西町線沿道		
③-14	天白	中根町線沿道		
③-15	北	東郊線沿道	商業地域 容積率400%、建蔽率80%	近隣商業地域 容積率400%、建蔽率80%
③-16	西	名古屋環状線沿道		

エ 方針④ 都市基盤整備等への対応

(ア) 具体的な内容

○都市計画道路及び都市計画公園の整備に伴う用途地域等の変更

- ・都市計画道路の整備を踏まえ、その車線数や幅員等を勘案して適切な用途地域へ変更
- ・都市計画公園の整備を踏まえ、その規模等を勘案して適切な用途地域へ変更
- ・用途地域の変更に伴い、高度地区、防火地域及び準防火地域を必要に応じ併せて変更

【対象区域】

- ・拠点若しくは駅そば市街地で整備が進捗している、又は郊外市街地で整備が完了している都市計画道路の区間の沿道（約11ha）
- ・整備が完了している都市計画公園の区域（約5ha）

○用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に伴う用途地域等の変更

- ・地形地物の位置の変更等を踏まえ、新たな用途地域の境界を設定
- ・用途地域の変更に伴い、区域区分、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、緑化地域を必要に応じ併せて変更

【対象区域】

- ・用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等により、境界が不明瞭となっている区域（約13ha）

(イ) 変更前後対照表

番号	区	町名等	変更前	変更後
④- 1	緑	桶狭間勅使線 沿道	第一種低層住居専用地域 容積率60%、建蔽率40% 外壁後退距離1.0m 高さの限度10m	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			10m高度地区	20m高度地区
			—	準防火地域
④- 2	緑	桶狭間勅使線 沿道	第一種低層住居専用地域 容積率80%、建蔽率40% 外壁後退距離1.0m 高さの限度10m	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			10m高度地区	20m高度地区
			—	準防火地域

番号	区	町名等	変更前	変更後
④- 3	緑	敷田大久伝線 沿道	第一種低層住居専用地域 容積率150%、建蔽率50% 外壁後退距離なし 高さの限度10m	第二種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			1 0 m高度地区	2 0 m高度地区
			—	準防火地域
④- 4	中村	枇杷島野田町線 沿道	第二種中高層住居専用地域 容積率200%、建蔽率60%	第二種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			2 0 m高度地区	3 1 m高度地区
④- 5	中村	枇杷島野田町線 沿道	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%	第二種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
④- 6	中川	日置中野新町線 沿道		
④- 7	中川	万場藤前線沿道		
④- 8	緑	敷田大久伝線 沿道		
④- 9	緑	名碧線沿道		
④-10	瑞穂	高田町線沿道	第二種中高層住居専用地域 容積率200%、建蔽率60%など	近隣商業地域 容積率300%、建蔽率80%
			2 0 m高度地区 など	絶対高 4 5 m高度地区
④-11	瑞穂	高田町線沿道	近隣商業地域 容積率300%、建蔽率80%	第二種中高層住居専用地域 容積率200%、建蔽率60%など
			絶対高 4 5 m高度地区	1 5 m高度地区 など
④-12	守山	小幡稻荷公園	第一種低層住居専用地域 容積率50%、建蔽率30% 外壁後退距離1.5m 高さの限度10m	第一種低層住居専用地域 容積率150%、建蔽率50% 外壁後退距離なし 高さの限度10m
④-13	港	船頭場公園	第一種低層住居専用地域 容積率50%、建蔽率30% 外壁後退距離1.5m 高さの限度10m	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			1 0 m高度地区	3 1 m高度地区
			—	準防火地域

その他、用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等への対応による変更区域 約 1 3 h a あり。

参 考 図

■ 用途地域等の変更区域

③-数字 は方針③に基づく変更区域

④-数字 は方針④に基づく変更区域

ただし、用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に応じた変更については、区域が微細なため、表記を省略しています。

