

都市開発諸制度の運用方針【概要版】

～ 都市開発諸制度の概要と容積率緩和の基本的な考え方 ～

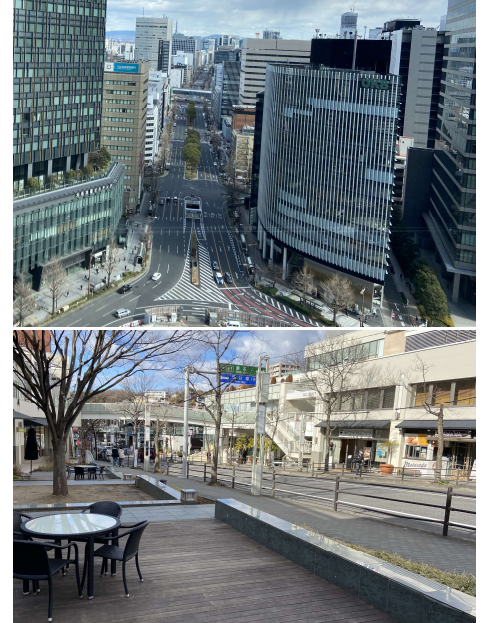
(令和7年4月1日運用開始)

目的

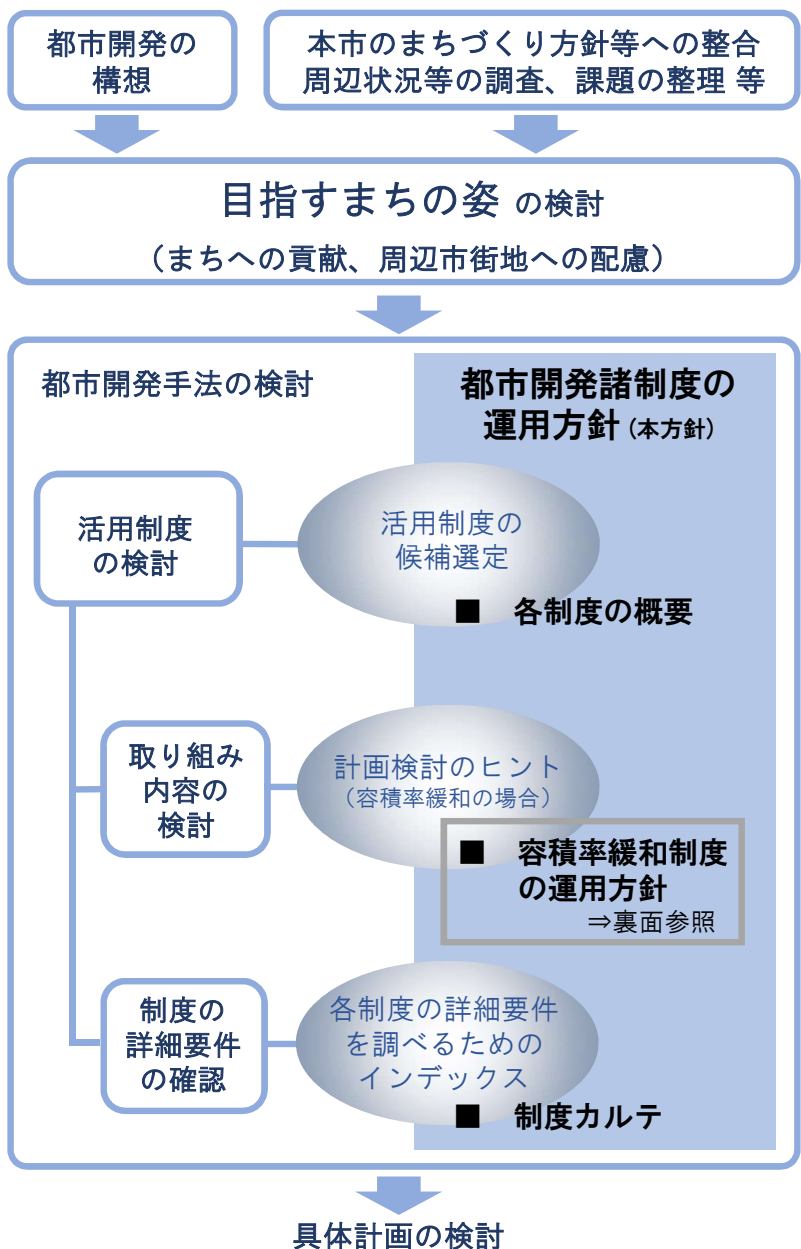
- ・ リニア中央新幹線の開業を控えるなか、都心において都市魅力の向上と国際競争力の強化に資する都市機能の増進と土地利用の促進が急務
- ・ 「地域拠点」や「駅そば市街地」においても、それぞれの地域特性をいかした都市環境の整備改善が必要

- ・ これらの実現のためには、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き、地域の特性、周辺環境への影響等に配慮しながら、計画地を含む周辺市街地の『目指すまちの姿』の検討のもと、都市開発制度を活用し、まちづくりを推進していく必要があるが、制度の多様化・複雑化により、活用制度の検討や協議に時間を要する

⇒ 本方針において、主な都市開発制度の特徴や関係法令・基準等を整理し、各制度を比較検討しやすくするとともに、容積率緩和の基本的な考え方を示すことで、事業者と市との協議の円滑化を図り、良好な都市開発による都市環境の整備改善、都市機能の増進を図る



～ 都市開発の検討における本方針の活用イメージ ～



本方針の対象制度

各制度の要件等は本編の「制度カルテ」参照

■ 都市計画制度

原則、都市計画提案(※1)によるもの
都市計画手続きが必要
(原則、街区相当規模での適用)

- ・ 高度利用地区
- ・ 特定街区
- ・ 都市再生特別地区
- ・ 再開発等促進区(地区計画)
- ・ 開発整備促進区(地区計画)
- ・ 高度利用型地区計画

■ 既定の都市計画制度

既に都市計画決定している制度を活用するもの
認定等の比較的簡易な手続きのみ
(敷地単位で適用)

- ・ 特定用途誘導制度(※2)
- ・ 都市機能誘導制度(※3)

■ 建築基準法の制度

建築審査会の同意を得て許可するもの
(敷地単位で適用)

- ・ 総合設計制度(※4)

※1: 都市計画法第21条の2又は都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案

※2: 特定用途誘導地区(都心地区、地域拠点A地区、地域拠点B地区)に係るもの

※3: 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画に係るもの

※4: 一般型総合設計(建築基準法第59条の2)、高度地区適用除外(名古屋都市計画高度地区の計画書第2(4))を対象として整理

容積率緩和制度の運用方針

・リニア中央新幹線開業による巨大交流圏の形成に向け、名古屋駅周辺や栄を中心とした都心において、都市魅力の向上と国際競争力の強化に資する都市機能の増進と土地の高度利用の促進が必要

・一方、「地域拠点」や「駅そば市街地」においては、それぞれの地域特性をいかした地域の拠点施設等を誘導し、都市環境の整備改善が必要

⇒ 本緩和方針において容積率緩和の基本的な考え方を示すことで、容積率緩和制度の一層の活用を促進し、良好な都市開発による都市環境の整備改善、都市機能の増進を図る

■：拠点市街地
都心ゾーン
地域拠点

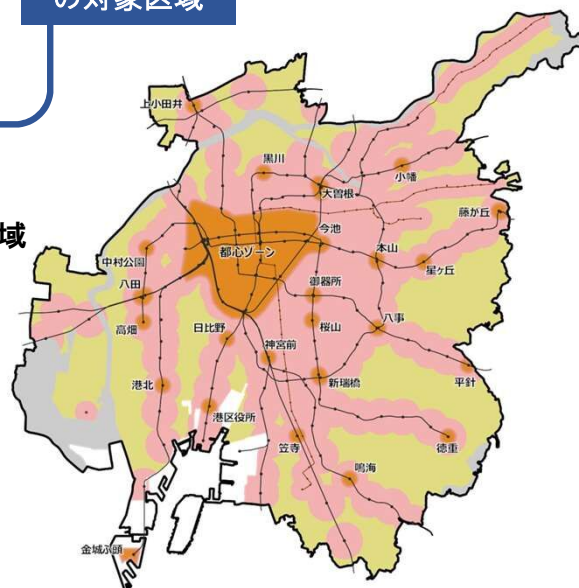
■：駅そば市街地

■：郊外市街地

■：市街化調整区域

本緩和方針
の対象区域

※各制度の適用対象
区域あり



「集約連携型都市構造」を構成する基本的な区域
(なごや集約連携型まちづくりプラン)

容積率緩和制度における評価項目

以下のV1～V5の取り組みを評価し、容積率を割増
※評価項目は各制度で異なる

V1 誘導用途整備

なごや集約連携型まちづくりプランの誘導施設等の整備を評価

V2 公共貢献

環境・防災・交通・都市魅力分野等の公共貢献を評価

V3 敷地集約化

優良な開発の誘導に繋がる敷地集約化を評価

V4 空地整備

歩行者の利便性・賑わいの向上に資する空地の整備等を評価

V5 都市基盤整備等

再開発等による土地利用転換、幹線道路等の都市基盤整備を評価

【凡例】●：本緩和方針に定めるもの ◎：本緩和方針及び各制度の基準等に定めるもの
○：本緩和方針によらず各制度の基準等に定めるもの -：評価対象外

制度 評価項目	都市計画制度（原則、都市計画提案）				既定の都市計画制度		建築基準法の制度
	高度利用地区（※1）	特定街区	都市再生特別地区	再開発等促進区（地区計画）	特定用途誘導制度	都市機能誘導制度	総合設計制度
V1 誘導用途整備	◎	◎	(※2)	●	○	○	○
V2 公共貢献	◎	◎	(※2)	●	-	○	-
V3 敷地集約化	○	◎	(※2)	●	-	○	○
V4 空地整備	◎	○	(※2)	●	-	○	○
V5 都市基盤整備等	-	-	(※2)	●	-	-	-

※1：1街区内で市街地再開発事業を実施する場合を前提とした整理。高度利用型地区計画は高度利用地区に準じた取扱い
※2：都市再生特別地区はこれに限らず、都市の再生に貢献する、事業者の創意工夫に基づく計画提案について個別評価

問い合わせ

【都市計画制度について】
名古屋市 住宅都市局 都市計画課
TEL 052-972-2713

【総合設計制度について】
名古屋市 住宅都市局 建築指導課
TEL 052-972-2918