

名古屋市高度利用地区指定指針

令和 7 年 4 月

名古屋市住宅都市局

名古屋市高度利用地区指定指針

目 次

第1	指定方針	1
1	目的	
2	指定	
3	運用	
第2	用語の定義	2
第3	指定要件	5
1	対象区域	5
2	地区の規模、境界及び形状	5
(1)	地区の規模	5
(2)	地区の境界	6
(3)	地区の形状	6
3	地区の接道	7
(1)	接道道路の幅員	7
(2)	主要道路への接道長	7
(3)	都市計画道路の特例	7
第4	指定基準	8
1	適用範囲	8
2	容積率の最高限度等	8
(1)	容積率の最高限度	8
(2)	容積率の最低限度	9
(3)	建蔽率の最高限度	9
(4)	建築物の建築面積の最低限度	10
(5)	壁面の位置の制限	10
3	容積率の緩和の基準	10
(1)	誘導施設等整備による割増容積率	10
(2)	公共貢献による割増容積率	11
(3)	建蔽率・壁面の位置の制限等による割増容積率	11
(4)	オープンスペース整備による割増容積率	12

第5	運用基準	13
1	運用等	13
2	維持管理等	15
	(1) 協定	15
	(2) 標示	15
	(3) 当該高度利用地区内の敷地、建築物、有効な空地等、 誘導施設等及び公共貢献の維持管理	15
	(4) 有効な空地等内の広告物等の設置	17
	(5) 当該地区内の敷地等の変更	17
	(6) 有効な空地等の一時占用	17
参考	手続きの流れ	19
	様式	20
附則	施行日	26

名古屋市高度利用地区指定指針

第 1 指定方針

1 目的

高度利用地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、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建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域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とを図ることを目的として指定する。

2 指定

- (1) 高度利用地区は、本市のまちづくり方針等に基づき、当該地区の土地利用の状況及び将来の動向等を十分勘案して指定するものとする。
- (2) 高度利用地区は、「なごや集約連携型まちづくりプラン」に示す「拠点市街地」内であって、都市基盤施設が公共輸送機関を含めて現に高い水準で整備され、建築物の建替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導することが特に必要な地区において、敷地内空地の確保に替えて、誘導すべき建築物の用途を特定し、これに対応して容積率の最高限度を定める方法による指定ができるものとする。

3 運用

- (1) 高度利用地区の指定は、本指針を目安としつつ、都市整備の目標、公共施設の整備状況、都市防災機能の強化、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて弾力的に運用するものとする。
- (2) 高度利用地区の指定に当たり、地域地区、都市施設及び市街地再開発事業に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。

第 2 用語の定義

(1) 本指針における用語の定義は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。）及びその他の法令で使用する用語の例による。

(2) 本指針において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるところによる。

① 基準容積率

用途地域に関する都市計画において定められた容積率をいう。ただし、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画の区域内又は錦二丁目 7 番地区計画の西地区の区域内においては、それぞれ当該地区計画の建築物の容積率の最高限度で定められた地区計画基準容積率をいう。

② 街区容積率

各街区（高度利用地区内の部分に限る。）における、基準法第 52 条第 1 項（第 7 号を除く。）から第 7 項まで及び第 9 項で規定される容積率をいう。ただし、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画の区域内又は錦二丁目 7 番地区計画の西地区の区域内においては、当該地区計画において定められた容積率の最高限度中の地区計画基準容積率を基準法第 52 条第 1 項各号に掲げる数値とみなした上で、同条第 1 項から第 7 項まで及び第 9 項で規定される容積率をいう。

③ 割増容積率

本指針第 4. 3 の基準により割増しされる容積率をいう。

④ 指定建蔽率

用途地域に関する都市計画において定められた建蔽率で、基準法第 53 条第 1 項に規定するものをいう。

⑤ 基準建蔽率

基準法第 53 条で規定される建蔽率をいう。

⑥ 低減建蔽率

指定建蔽率から当該高度利用地区に関する都市計画に定める建蔽率の最高限度を減じた数値をいう。

⑦ 街区対象部分

高度利用地区を定めようとする区域内の街区内部分をいう。

⑧ 街区対象整形部分

街区対象部分のうち、道路又は道路と同等な空間（以下「道路等」という。）に連続して 3 面以上接している部分の整形な四角形の部分をいう。

⑨ 壁面の位置の制限

法第 8 条第 3 項第 2 号チに規定する壁面の位置の制限をいう。

- ⑩ 壁面の位置の制限により確保する空地
高度利用地区内に設ける壁面の位置の制限により確保する空地。日常一般に開放される部分で、原則として歩道状に築造するものをいう。
- ⑪ オープンスペース
「名古屋市オープンスペースの整備・運営に関する基準〔都心部編〕」（以下「オープンスペース基準」という。）に定める市街地の環境の整備改善に資する日常一般に開放された空間をいう。
- ⑫ オープンスペースの有効面積
オープンスペース基準に定めるオープンスペースの有効面積をいう。
- ⑬ 有効なオープンスペース率
オープンスペース基準に定める有効なオープンスペース率をいう。
- ⑭ 有効な空地等
壁面の位置の制限により確保する空地及びオープンスペースをいう。
- ⑮ 都市機能誘導区域
「なごや集約連携型まちづくりプラン」に定める都市機能誘導区域をいう。
- ⑯ 誘導施設
「なごや集約連携型まちづくりプランに関する事務取扱要綱」に定める誘導施設をいう。
- ⑰ 居住誘導区域
「なごや集約連携型まちづくりプラン」に定める居住誘導区域をいう。
- ⑱ 居住環境向上施設
「なごや集約連携型まちづくりプランに関する事務取扱要綱」に定める居住環境向上施設をいう。
- ⑲ 拠点市街地
「なごや集約連携型まちづくりプラン」に定める拠点市街地をいう。
- ⑳ 駅そば市街地
「なごや集約連携型まちづくりプラン」に定める駅そば市街地をいう。
- ㉑ 機能更新型高度利用地区
平成7年12月27日付け建設省通達「高度利用地区の指定について」の別添「高度利用地区指定指針」（以下「国通達指針」という。）に示されている大都市等の都心地域であって、都市基盤施設が公共輸送機関を含めて現に高い水準で整備され、建築物の建替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導することが特に必要な地区において、敷地内空地の確保に替えて、誘導すべき建築物の用途を特定し、これに対応して容積率の最高限度を定める方法による指定をする地区をいう。
- ㉒ 市街地再開発事業
市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、法及び

都市再開発法（第七章を除く。）で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

第3 指定要件

1 対象区域

本指針による高度利用地区は「なごや集約連携型まちづくりプラン」に示す「拠点市街地」及び「駅そば市街地」内で、次に掲げる(1)及び(2)の要件に該当する区域について指定する。

(1) 次のいずれかに該当する区域であること。

- ア 用途地域内における枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として高度に土地利用を図るべき区域であって、当該区域内に現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
- イ 用途地域内で土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の健全な高度利用を図るべき区域
- ウ 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導すべき区域
- エ 高齢社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導すべき区域
- オ アからエまでに掲げるもののほか、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べき区域

(2) 当該区域の土地利用の高度化を図るために必要な幹線道路等の公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

2 地区の規模、境界及び形状

(1) 地区の規模

高度利用地区は、適正な街区群が形成される規模を有する地区について定めるものとする。ただし、市街地再開発事業の実施のため特に必要がある場合には適正な一街区が形成される規模の地区について定めることができる。

また、地区の最低規模は、0.5 ha以上とする。ただし、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令（平成14年政令第257号）第1条の表中の名古屋駅周辺・伏見・栄地域の項に掲げる地域内においては0.3 ha以上とすることができる。

(2) 地区の境界

高度利用地区の境界は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物の中心線等により定めるものとする。これがない場合には該当する境界部に沿って4 m以上の道路、緑道若しくは有効な空地等の整備計画を地区計画等又は市街地再開発事業等の都市計画で定めて、それを地区の境界とする。ただし、地区計画等又は市街地再開発事業等の都市計画で該当する境界部に沿って有効な敷地内通路等の空地等を設けることを定める場合で、その他街区の状況により道路等を新設する必要がないと認められ、かつ、区域境界が明確なときはこの限りでない。

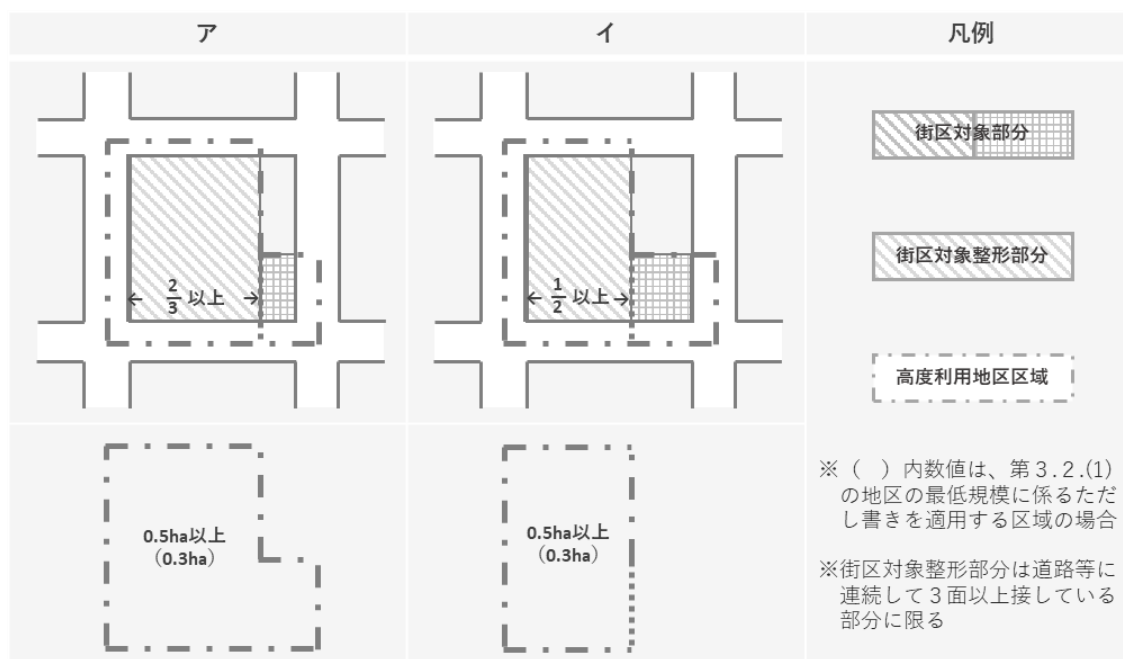
(3) 地区の形状

高度利用地区の形状は、原則として街区群又は一街区を含む整形なものとする。ただし、街区内の敷地を統合したが一部の敷地がまとめられない場合、当該高度利用地区を定めようとする街区の形状が四角形であるものについては、街区対象整形部分等が次のいずれかに該当すれば、地区の形状の要件に適合するものとする。

なお、街区の形状が四角形以外の形状等その他この要件によることが必ずしも適当でないとする場合においては、原則として四角形の場合に準じ、判断するものとする。

ア 街区対象整形部分の街区全体に占める割合が $\frac{2}{3}$ 以上

イ 街区対象整形部分の街区全体に占める割合が $\frac{1}{2}$ 以上で、かつ、街区対象整形部分とその部分に接する部分の道路区域部分（高度利用地区を定めようとする区域内の部分に限る。）の合計が地区の最低規模以上



3 地区の接道

(1) 接道道路の幅員

街区対象部分（街区群の場合、街区ごととする。以下、本指針第3.3において同じ。）は、接する道路幅員が街区容積率に応じて、表1-1の当該各欄に掲げる数値以上の道路により囲まれていること。ただし、次のアからウまでのすべての要件に該当する場合又はエに該当する場合は、この限りではない。

ア 河川、軌道、有効な空地等その他これらに類するものにより道路と同等の空間が確保される場合

イ 交通上及び消防活動上支障がない場合

ウ 主要道路を含め表1-1に掲げる道路に2面以上接している場合

エ 市長が特に支障がないと認める場合

（表1-1 接道道路の幅員）

街区容積率	主要道路※	その他道路※
300%未満	8 m	6 m
300%以上 600%未満	12 m	6 m
600%以上 800%未満	16 m	8 m
800%以上	22 m	8 m

※ 街区群の場合は、各街区における街区容積率に応じた当該街区対象部分の接道道路の幅員

(2) 主要道路への接道長

街区対象部分は、主要道路に街区対象部分の周長の1/10以上接すること。

(3) 都市計画道路の特例

街区対象部分が未整備の都市計画道路に接する場合又は区域内に都市計画道路がある場合において、交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認められるときは、当該都市計画道路を表1-1に掲げる道路とみなすことができる。この場合、当該高度利用地区のうち都市計画道路に係る部分の面積は、区域内の建築物の敷地面積に算入しない。

第4 指定基準

1 適用範囲

- (1) 適正な一街区が形成される規模の地区で、市街地再開発事業の都市計画が定められている区域（同時に定める場合を含む。）においては、本指針第4及び第5に定める基準（以下「本基準」という。）を適用するものとする。
- (2) 街区群で、市街地再開発事業の都市計画が定められている区域（同時に定める場合を含む。）においては、本基準又は国通達指針のいずれかを適用するものとする。
- (3) 街区群に指定する場合（(2)に該当する場合を除く）、機能更新型高度利用地区を指定する場合その他本基準の適用が極めて不合理であると判断される場合には、本基準は適用せず、国通達指針を適用するものとする。

2 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、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建築物の敷地内に有効な空地等を確保することができるよう、次により定める。

(1) 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、次のアからウまでのいずれかのうち最も小さい数値を上限として、本指針第4.3の基準により10%の整数倍をもって適切な数値を定める。ただし、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針（以下「宿泊方針」という。）により整備される宿泊施設（以下「宿泊施設」という。）の場合においては、エによる数値を上限として、宿泊方針の基準又は本指針第4.3の基準によりその数値を定めることができる。

また、宿泊方針の基準又は本指針第4.3の基準によらない場合は、容積率の最高限度は基準容積率とする。

ア 基準容積率による容積率の最高限度

基準容積率による容積率の最高限度は、原則として基準容積率を1.5倍した数値を上限とする。

イ 敷地面積による容積率の最高限度

敷地面積による容積率の最高限度は、敷地面積の規模に応じて、表1-2の当該各欄に掲げる数値を上限とする。

(表 1 - 2 敷地面積による容積率の最高限度)

敷地面積	容積率の最高限度
500 ㎡以上 1000 ㎡未満	基準容積率に 100%を加えた数値
1000 ㎡以上	基準容積率に 300%を加えた数値

ウ 建蔽率の低減による容積率の最高限度

建蔽率の低減による容積率の最高限度は、低減建蔽率に応じて、表 1 - 3 の当該各欄に掲げる数値を上限とする。

(表 1 - 3 建蔽率の低減による容積率の最高限度)

低減建蔽率	容積率の最高限度
0%	基準容積率に 150%を加えた数値
10%	基準容積率に 200%を加えた数値
20%	基準容積率に 250%を加えた数値
30%	基準容積率に 300%を加えた数値

エ 宿泊施設の整備による容積率の最高限度

宿泊施設の整備による容積率の最高限度は宿泊方針第 4. 3 に定める数値を上限とする。

(2) 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、当該区域内の高度利用を促進するよう、基準容積率の 1 / 3 以上の数値で 10%の整数倍をもって適切な数値となるように定める。

(3) 建蔽率の最高限度

ア 建蔽率の最高限度は、指定建蔽率を超えないように(イに該当する場合を除く。)10%の整数倍の数値をもって適切な数値となるように定める。

イ 基準法第 53 条第 3 項又は第 6 項の各号のいずれかに該当する場合については、次により建蔽率の最高限度を定める。

- 1) 基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する場合にあってはアにより定める数値に 10%を、同項各号のいずれにも該当する場合又は同条第 6 項第一号に該当する場合にあってはアにより定める数値に 20%をそれぞれ加えた数値をもって建蔽率の最高限度とする。

この場合において、当該高度利用地区が区域又は地域の内外にわたる場合においては次の①又は②のいずれかによることとする。

- ① 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等であるときは、その敷地は、全て防火地域内にあるものとみなす。
- ② 建築物の敷地が準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等又は準耐火建築物等であるときは、その敷地は、全て準防火地域内にあるものとみなす。

(4) 建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう、原則として 200 ㎡以上の数値を定める。

(5) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行のために必要な空地を確保する場合、植込み、芝生等の緑化等を整備するために必要な空地を確保する場合等、市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保するために必要な場合において、敷地内に道路(都市計画において定められた計画道路を含む。)に接して空地を確保することができるよう、当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定める。

なお、壁面の位置は、街区形状等市街地の状況によりやむを得ない場合又は緊急車両の通行等交通上支障のない場合は、立体的に定めることもできるものとする。この場合は、歩道状に築造する地盤面から天井及び梁下の高さ 4 m 以上の歩行者用の空間を確保するものとする。

3 容積率の緩和の基準

割増容積率は、次の(1)から(4)までの基準により算定したそれぞれの数値の合計とすることができる。ただし、(1)及び(2)の基準により算定した数値の合計が(4)により算定した数値を超える場合は、超える数値分を減じたものを割増容積率とする。

なお、(1)、(2)及び(4)の基準については、「都市開発諸制度の運用方針」の基本的な考え方のもと、以下に示すそれぞれの基準にしたがって割増容積率を算定するものとする。

(1) 誘導施設等整備による割増容積率： $\Delta V 1$

誘導施設の整備を評価した数値とする。誘導施設の整備の評価は、当該施設の必要性、都市機能増進等への寄与度などを十分に勘案し、誘導施設の部分の床面積(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。なお、都市機能誘導区域外・居住誘導区域内の駅そば市街地で、市長が特に必要と認める場合においては、居

住環境向上施設による容積率の割増しを認めることとする。

(2) 公共貢献による割増容積率： $\Delta V 2$

本市のまちづくり方針や地域のまちづくり構想、地域の特性や課題等を踏まえ、計画地で必要と考えられる都市環境改善、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た数値とする。

ただし、(1)又は(4)の基準により評価を受けるものについては、原則として評価しない。

(3) 建蔽率・壁面の位置の制限等による割増容積率： $\Delta V 3$

次のアからウまでのすべてに該当する場合、エの式により算定した数値とする。

ア 低減建蔽率

低減建蔽率が 10%以上であるもの。

イ 壁面の位置の制限

当該区域内の道路境界部すべてにわたって市街地の環境の向上を図るために有効な空地が確保されるよう、建築物の敷地の道路に接する部分において歩道と合わせて幅員 4 m 以上（主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は幅員 2 m 以上）の空地（天井及び梁下の高さが 4 m 以上のピロティ状の部分が突き出している空地を含む。）が確保できるようにその位置を定めるもの。ただし、幅員 4 m 以上の歩道に面している壁面については、その位置の制限を定めることを要しない。

ウ 有効なオープンスペース率の最低限度

当該区域内における有効なオープンスペース率を 10%以上確保するもの。

エ 建蔽率・壁面の位置の制限等による割増容積率の算定式

$$\Delta V3 = 50 \times S'/S + 50 \times C/30$$

（ $\Delta V3$ は 10%の整数倍となるよう切り捨て・最大 100%）

$\Delta V3$: 建蔽率・壁面の位置の制限等による割増容積率（%）

S' : 街区対象部分面積（㎡）

S : 街区面積（㎡）

C : 低減建蔽率（%）（最大 30%）

(4) オープンスペース整備による割増容積率： $\Delta V 4$

歩行者の利便性や賑わいの向上を図るため、当該区域内の有効なオープンスペースを評価し、表 1－4 の基準建蔽率の区分に応じた計算式により算定した数値とする。

(表 1 - 4 オープンスペース整備による割増容積率)

基準建蔽率	割増容積率
50%未満	$\Delta V4 = \frac{20}{3} \times (P - 70)$
50%以上 80%未満	$\Delta V4 = \frac{20}{3} \times [P - \{20 + (100 - C)\}]$
80%以上	$\Delta V4 = \frac{20}{3} \times [P - \{20 + \frac{1}{2} \times (100 - C)\}]$

$\Delta V4$: オープンスペース整備による割増容積率(%)

P : 有効なオープンスペース率(%)

C : 基準建蔽率(%)

《参考 容積率の割増算定》

$V_{\max}^{※1}$ (容積率の最高限度) = V (基準容積率) + ΔV (割増容積率) $\Delta V = \Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3 + \Delta V4^{※2}$ ※1 : $V_{\max}$ の上限は第4. 2. (1)による ※2 : $\Delta V1 \cdot \Delta V2$ については、$\Delta V4$ との併用が条件		
各評価項目		割増容積率の上限
$\Delta V1$	誘導施設等整備	$(\Delta V1 + \Delta V2) \leq \Delta V4$
$\Delta V2$	公共貢献	
$\Delta V3$	建蔽率・壁面の位置の制限等	100%
$\Delta V4$	オープンスペース整備	ΔV

第5 運用基準

1 運用等

① 既決定高度利用地区への適用

本指針が策定される前に既に高度利用地区が決定されている地区には、本指針は適用しないものとする。ただし、既決定地区の都市計画を変更しようとする場合には、原則として本指針を適用するものとする。なお、既決定地区の変更により、新たに区域を追加する場合等において、本指針第3の指定要件に適合しない地区でも、市長が特に必要と判断した場合には本基準を適用できるものとする。

② 一団地認定制度との関係

基準法第86条及び第86条の2に基づく特定行政庁の認定を受けた一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物については、当該一団地又は区域を当該高度利用地区の一の区域とみなして本基準を適用することができるものとする。

③ 景観計画との関係

名古屋市景観計画に基づく大規模建築物及び都市景観形成地区内の建築物においては、各景観形成基準に適合するものとする。

④ 建築基準法上の取り扱い

高度利用地区内の建築物については、基準法第59条第3項の規定により、高度利用地区において定められた容積率の最高限度を同法52条第1項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。ただし、同条第2項本文に規定されている「前面道路による容積率制限」は適用されるため、容積率の最高限度を定める場合は、前面道路の整備水準との整合を図りつつ適正な数値を定めるものとする。

⑤ 容積率の最高限度

ア 敷地面積による容積率の最高限度

敷地面積による容積率の最高限度については、その異なる規模ごとに分けて定め、計画書にその旨記載するものとする。

イ 2以上の区域が生ずる場合

基準容積率について制限の異なる2以上の地域にまたがる場合、本指針により指定する容積率の最高限度は、原則としてその異なる地域ごとに区分を分けて定めるものとする。

⑥ 建蔽率の最高限度

ア 基準法第53条第3項各号又は第6項第一号に該当する場合

建蔽率の最高限度について基準法第53条第3項各号又は第6項第一号に該当する場合は、建蔽率の最高限度の数値にそれぞれ各項に定める数値を加えたものをもって最高限度とするものとし、計画書にその旨記載するものとする。

イ 基準法第 53 条第 6 項第二号又は第三号に該当する場合

建蔽率の最高限度について基準法第 53 条第 6 項第二号又は第三号に該当する場合は、建蔽率の最高限度適用しないものとし、計画書にその旨記載するものとする。

ウ 2 以上の区域が生ずる場合

建蔽率の最高限度について数値の異なる 2 以上の区域が生ずる場合は、当該 2 以上の区域にまたがる建築物の敷地については、基準法第 53 条第 2 項の規定を準用するものとし、計画書にその旨記載するものとする。

⑦ 壁面の位置の制限

ア 壁面の位置の制限の幅

壁面の位置の制限は、歩行者の交通量、通風・採光又はゆとりのある市街地空間の形成等の観点から必要な幅を定めるものとする。街区の周囲に一律の幅を設けることが適当でない場合は、それぞれの道路の機能等を考慮して適切な数値を定めるものとする。

イ 壁面の位置の制限により確保する空地の整備

壁面の位置の制限により確保する空地は、日常一般に公開される部分で、原則として歩道状に築造するものとし、主として歩行者のためのゆとりのある空間を創出することを目的とすることから、歩道と一体となって（歩道がない道路の場合は歩道の代替施設として）利用できる構造とする。

なお、空地として将来的な土地利用を担保するため、本市と締結する協定に位置付けたもの、地区計画等の地区施設として定めるもの又は市街地再開発事業で再開発事業計画に定めるものに限る。

⑧ オープンスペース基準の適用

本指針第 4. 3. (4)の基準を適用したオープンスペースは原則としてオープンスペース基準に従い、整備・運営を行うこととする。なお、本指針の対象区域内においてオープンスペース基準によることが適当でないとする場合においては、特定街区運用基準第 4. 1. (1)ア、第 4. 1. (2)及び第 4. 4. (4)（ただし書き除く）による有効空地の基準を適用する。

段階的な開発や高度利用地区の区域変更の場合においても、原則として区域全体での整備・運営を評価するものとする。

2 維持管理等

(1) 協定

高度利用地区の評価要件のうち、都市計画で定める項目以外で必要なもの（提案内容の実現のために不可欠な事項。例えば、事業化がなされる建築計画と、提案内容のうち有効な空地等、誘導施設等及び公共貢献の適切な整備・運営に関する重要事項との整合性の確

保等。)については、その実現性の担保を図るため、本市と提案者(提案者と土地所有者が異なる場合は土地所有者を含む)、本指針の適用を受けた区域内建築物若しくは区域内建築物の敷地の所有者、占有者又は管理者等(以下「協定締結者」という。)の間で協定を締結するものとする。

(2) 標示

ア 協定締結者は、本指針の適用を受けた区域内の有効な空地等については、歩行者等が日常自由に通行又は利用できる旨等を記載した標示板(第1号様式)を有効な空地等内等の見やすい場所に、3か所以上設置するものとする。

イ 協定締結者は、本指針第4.3.(1)又は(2)の規定による誘導施設等整備、公共貢献を実施した場合には、その旨を記載した標示板(第2号様式)を当該施設の部分等地域の利用者等が見やすい場所に1か所以上設置するものとする。

ウ 前記ア及びイの標示板は、次の各号に定めるところによる。

- ① ステンレス板、黄銅板等の耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とし、文字及び図面は消失しにくい仕様とする。
- ② 堅固に固定したものとする。
- ③ 大きさは、縦30 cm以上、横50 cm以上とする。

(3) 当該高度利用地区内の敷地、建築物、有効な空地等、誘導施設等及び公共貢献の維持管理

ア 協定締結者は、当該高度利用地区内の敷地、建築物、有効な空地等、誘導施設等及び公共貢献(以下「当該地区内の敷地等」という。)の維持管理を将来にわたり適切に行わなければならない。特に有効な空地等においては、公共の福祉に反する行為を行ってはならず、(6)に定める一時占用の場合を除き、商品や広告物の設置、広告板の掲示、駐輪場への転用その他歩行者の自由な通行又は利用の妨げとなる行為を行ってはならない。

イ 協定締結者は、当該地区内の敷地等の維持管理責任者を選任し、高度利用地区維持管理責任者選任(変更)届(第3号様式)により、その旨を市長に届け出なければならない。また、維持管理責任者を変更する場合においては、速やかに、同様式により、その旨を市長に届け出なければならない。

ウ 維持管理責任者は、定期的に、当該地区内の敷地等についての維持管理及び利用の状況等(以下「維持管理状況等」という。)を点検し、維持管理状況等に関する当該地区内

の敷地等の本指針への適合を確認するために市長がその結果の報告を求めた場合においては、高度利用地区維持管理状況等報告書（第4号様式）により、市長に報告しなければならない。

エ 協定締結者は、維持管理状況等に関する当該地区内の敷地等の本指針への適合を確認するために市長が職員の立ち入りを求めた場合においては、これに応じなければならない。

オ 協定締結者は、ウの規定による報告又はエの規定による立入調査の結果、市長が当該地区内の敷地等が本指針に適合しないと認める場合においては、本指針に対する不適合を是正するために必要な措置をとらなければならない。

カ 協定締結者は、当該地区内の敷地等の譲渡、貸与等をする場合においては、当該地区内の敷地等の維持管理等に関する義務を伴うものである旨を、譲渡、貸与等を受ける者に明示しなければならない。

キ 協定締結者は、物件説明書、売買契約書、賃貸借契約書、管理規約及び管理委託契約書等に、次の事項を記載しなければならない。

- ① 都市計画法による高度利用地区内の建築物であること。
- ② 建築物、有効な空地等、誘導施設等及び公共貢献の維持管理義務があること。
- ③ 建築物、有効な空地等、誘導施設等及び公共貢献の位置を示す図書。
- ④ 都市計画により、割増容積率を定めた高度利用地区内の建築物にあっては、容積率の割増しの要件である有効な空地等の部分、誘導施設等部分及び公共貢献に供する部分は、原則として他の用途に変更又は使用できないものであること。

(4) 有効な空地等内の広告物等の設置

有効な空地等には、原則として広告物を掲出又は設置してはならない。ただし、次のすべての要件に該当するもので、市長が認めたものの場合は、この限りでない。なお、有効な空地等外に掲出又は設置する広告物の形態、色彩等については、建築物との調和に配慮すること。

- ア 自己の氏名、店名、屋号、商標若しくは建築物の名称を表示するもの、又はまちづくりに資する観光案内等を表示するものであること。
- イ 広告物を掲出又は設置することにより、有効な空地等の機能を阻害しないこと。
- ウ 広告物の形態、色彩等が、美観及び風致を害する恐れのないものであること。
- エ 広告物の高さは原則として5 m以下であること。
- オ デジタルサイネージ等動光を伴う標示は原則として使用しないこと。

(5) 当該地区内の敷地等の変更

- ア 協定締結者は当該地区内の敷地等について、やむを得ず変更を行う必要が生じた場合、あらかじめ本市と協議書（第5号様式）により、協議するものとする。
- イ 市長はアの規定による協議について支障ないと判断した場合、回答書（第6号様式）を交付するものとする。
- ウ 協定締結者は本指針の要件に適合しなくなるような変更をしてはならない。特に、容積率の緩和の条件として整備される施設等は他の用途に変更してはならない。

(6) 有効な空地等の一時占用

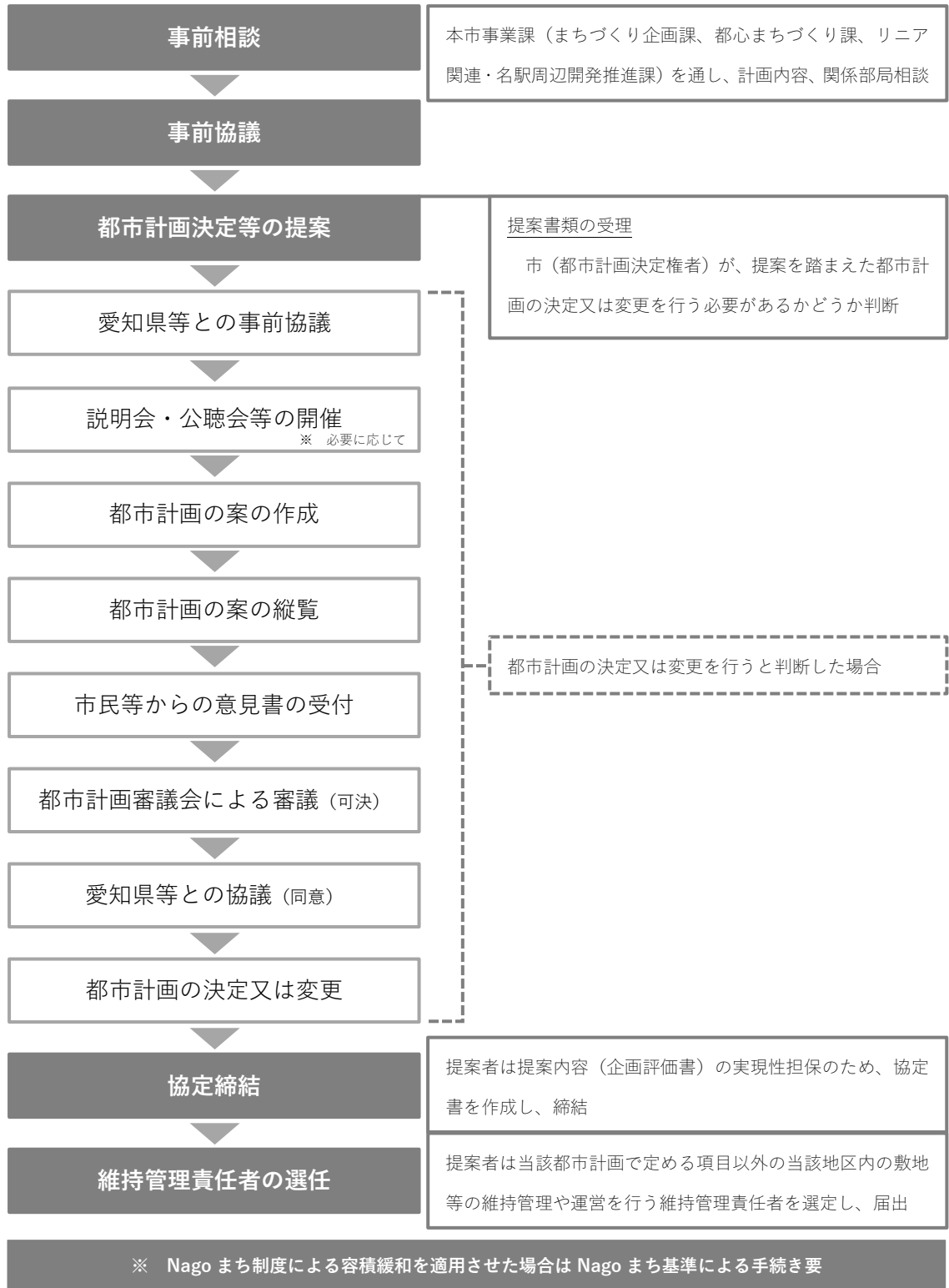
- ア 原則として、有効な空地等は占用してはならない。ただし、次に該当する行為の場合、一時占用することができる。なお、オープンスペース基準により整備されたものについては当該基準の定めに従うこととする。

- ① イベント、コンサート、展示会、大道芸、講演、公開放送、結婚披露又は祭り等地域の活性化やにぎわいづくりに寄与すると認められる行為で、長期間継続的に占有することのないもの。なお、物販又はサービス提供等の商取引を伴う行為については、それ自体を目的とするものでなく、イベント等に伴い提供されるもので、かつ継続的な占有期間がおおむね5日間以内のものに限る。ただし、都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）内において、当該有効な空地等を含む地域のまちづくり団体等が自らの地域の活性化やにぎわいづくりを目的として活用する場合で、敷地条件や内容等を踏まえ支障ないと認められるものにおいては、この限りでない。
- ② 当該地区内の敷地等の維持管理のための必要最小限の修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他の管理行為。
- ③ 献血、移動図書館等その他公共公益に資する行為。
- ④ オープンスペース基準を適用した地区において、オープンスペースへの移行に向けた試行的な活用や所要の再整備に係る時限的な活用で、オープンスペースの基準に定める活用基準に適合し、かつ敷地条件や内容、期間等を踏まえて支障がないと認められる行為。

- イ アの一時占用をしようとする場合はあらかじめ、維持管理責任者の承諾を得た上で、有効な空地等一時占用届（第7号様式）を市長に提出しなければならない。

参考 手続きの流れ

※原則として都市計画提案によるものとし、手続きの詳細は「都市計画提案制度のあらまし」参照



提案者

名古屋市都市計画課

様式

(第1号様式)

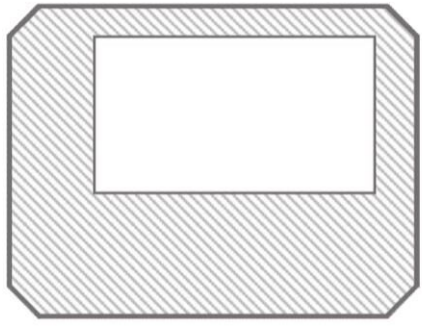
高度利用地区の空地

この有効な空地等は、地区の高度利用及び都市機能更新に有効な空地として都市計画法（高度利用地区）に基づいて設けられたものです。

どなたでも自由に通行・利用することができます。

○年○月

管理者 住所
氏名
電話



有効な空地等

30 cm以上

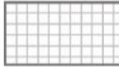
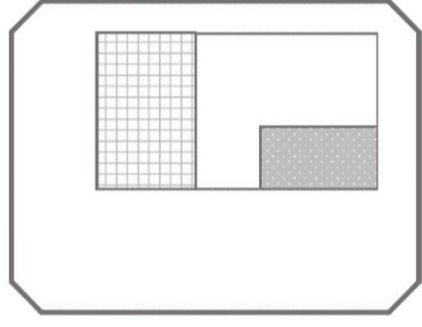
50 cm以上

(第2号様式)

この誘導施設等及び公共貢献の部分は、地区の高度利用及び都市機能更新のため、誘導施設等及び公共貢献として都市計画法（高度利用地区）に基づいて設けられたものです。

○年○月

管理者 住所
氏名
電話



誘導施設等

公共貢献

30 cm以上

50 cm以上

(第3号様式)

年 月 日

高度利用地区維持管理責任者選任（変更）報告書

（宛先）名古屋市長

報告者 住所
（協定締結者） 氏名
電話

下記の名古屋都市計画高度利用地区（〇〇地区）について、維持管理責任者を（選任・変更）しましたので報告します。

記

1. 高度利用地区の名称
2. 高度利用地区の位置
3. 高度利用及び都市機能更新に寄与する施設の内容

誓 約 書

上記の施設について、「高度利用地区（〇〇地区）の高度利用及び都市機能更新に寄与する施設の整備及び維持管理等に関する協定書」（ 年 月 日）のとおり適切に維持管理することを誓約します。

維持管理責任者 住所
氏名
電話

※ 受付欄

※ 備 考

注意 ※印のある欄は、記入しないでください。

(第4号様式)

年 月 日			
高度利用地区維持管理状況等報告書			
(宛先) 名古屋市長			
報告者		住所	
(維持管理責任者)		氏名	
		電話	
下記の名古屋都市計画高度利用地区(〇〇地区)について、維持管理状況を次のとおり報告します。			
記			
名 称			
位 置			
高度利用及び都市機能更新 寄与施設の内容			
維持管理 状況	建築物 ・低減建蔽率 ・壁面の位置の制限 ・有効なオープンス ペース率	総括所見	
		利用状況	
		変更の有無	☐ 有 (内容:) ☐ 無
		管理上の問題点	
	オープ ンス ペース 整備	総括所見	
		利用状況	
		変更の有無	☐ 有 (内容:) ☐ 無
		管理上の問題点	
	誘導施設 等整備	総括所見	
		利用状況	
		変更の有無	☐ 有 (内容:) ☐ 無
		管理上の問題点	
	公共貢献	総括所見	
		利用状況	
		変更の有無	☐ 有 (内容:) ☐ 無
		管理上の問題点	
※ 受付欄		※ 備 考	

注意 ※印のある欄は、記入しないでください。

(第5号様式)

年 月 日

高度利用地区（〇〇地区）における高度利用及び
都市機能更新寄与施設の整備及び維持管理等について（協議）

（宛先）名古屋市長

協議者 住所
（協定締結者） 氏名
電話

下記の名古屋都市計画高度利用地区（〇〇地区）における高度利用及び都市機能更新寄与施設の整備及び維持管理等について、「高度利用地区（〇〇地区）の高度利用及び都市機能更新に寄与する施設の整備及び維持管理等に関する協定書」（〇年〇月〇日締結）第〇条の規定に基づき、関係資料を添えて協議します。

記

1. 高度利用地区の名称
2. 高度利用地区の位置
3. 高度利用及び都市機能更新に寄与する施設の内容
4. 関係資料

※ 受付欄	※ 備考

注意 ※印のある欄は、記入しないでください。

(第6号様式)

年 月 日

高度利用地区（〇〇地区）における高度利用及び
都市機能更新寄与施設の整備及び維持管理等について（回答）
（宛先）

名古屋市長

下記の名古屋都市計画高度利用地区（〇〇地区）について、協議のあったことについては異議ありません。

記

1. 高度利用地区の名称
2. 高度利用地区の位置
3. 協議年月日

(第7号様式)

年 月 日	
有効な空地等一時占用届	
(宛先) 名古屋市長	
届出者 住所 (維持管理責任者) 氏名 電話	
下記の名古屋都市計画高度利用地区(〇〇地区)の有効な空地等について、次のように占用しますので届け出ます。	
記	
名 称	
位 置	
占 用 者	住所 氏名 電話
占 用 期 間	
占 用 面 積	
占 用 内 容	
占 用 目 的	
その他必要な事項	
※ 受付欄	※ 備 考

注意 ※印のある欄は、記入しないでください。

附則 施行日

附則

この指針は令和２年１０月１９日から施行する。

附則

この指針は令和６年４月１日から施行する。

附則

この指針は令和７年４月１日から施行する。