

高度地区における既存不適格建築物に対する特例に関する運用基準

平成 20 年 10 月

名古屋市住宅都市局

高度地区における既存不適格建築物に対する特例に関する運用基準

1. 目的

この基準は、名古屋都市計画高度地区計画書における「2 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高度地区及び絶対高45m高度地区内の適用の除外」に関する規定（以下「適用除外規定」という。）第8号及び第9号に基づく既存不適格建築物の建替えに対する特例の運用について必要な事項を定めることにより、高度地区の適正な運用を図り、秩序ある良好なまちなみの形成や市街地環境の維持改善に資することを目的とする。

2. 用語の定義

この基準において、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。その他の用語の意義については建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の規定による。

- (1) 基準建ぺい率：法第53条第1項から第6項に規定する建ぺい率（％）
- (2) 指定建ぺい率：法第53条第1項に規定する建ぺい率（％）
- (3) 空地：建築物によって覆われていない敷地部分
- (4) 空地率：空地面積の敷地面積に対する割合（％）
- (5) 緑化率：都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項に規定する緑化率（％）
- (6) 基準時：法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定の適用を受けない期間の始期をいう。

3. 許可要件

- (1) 適用除外規定第8号に基づき適用除外となる建築物は、以下の①及び②を満たすものとする。

①対象建築物

法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない共同住宅であって、原則として分譲住宅。（ただし、この基準による許可を受けた共同住宅を除く。）

②許可要件

対象建築物にかかる新築（当該建築物の建替えのためのものに限る。）、増築、改築又は移転で、新築、増築、改築又は移転後の建築物（以下「計画建築物」という。）が、以下のアからエの全ての要件に該当し、市長が周辺の市街地環境の維持に支障ないと認め、建築審査会の同意を得て許可したもの。

ア 基準時の住戸数を確保できない、または、基準時の居住環境を確保できないなど、この都市計画の規定に適合させることが著しく困難であること。

イ 計画建築物の敷地は、原則、基準時の敷地と同一であること。

- ウ 計画建築物の高さは、基準時における高さを超えないこと。
- エ 計画建築物の4方向の立面投影面積は、それぞれ基準時の立面投影面積を超えないこと。

(2) 適用除外規定第9号に基づき適用除外となる建築物は、以下の①及び②を満たすものとする。

①対象建築物

法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない共同住宅。
(ただし、この基準による許可を受けた共同住宅を除く。)

②許可要件

対象建築物にかかる新築（当該建築物の建替えのためのものに限る。）、増築、改築又は移転で、計画建築物が、以下のアからカの全ての要件に該当し、市長が市街地環境の維持改善に資すると認め、建築審査会の同意を得て許可したもの。

ア 敷地面積の最低限度

用途地域	最低敷地規模
近隣商業地域	500㎡
上記以外の用途地域 (商業地域及び工業専用地域を除く)	300㎡

イ 空地率の最低限度

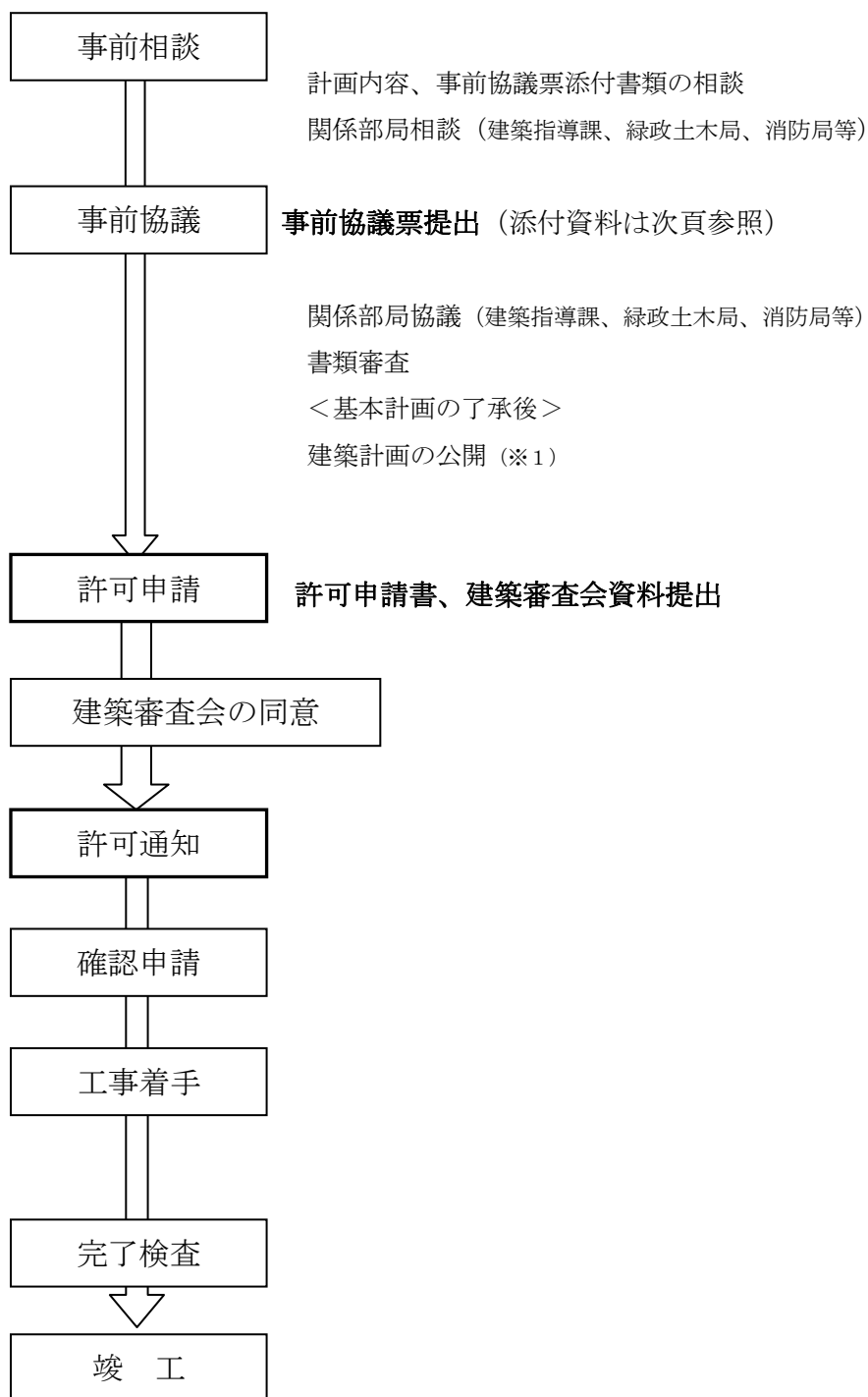
基準建ぺい率C (%)	最低空地率 (%)
$C \leq 50$	$100 - C + 5$
$50 < C \leq 55$	55
$55 < C$	$100 - C + 10$

ウ 緑化率の最低限度

指定建ぺい率 (%)	最低緑化率 (%)
30、40、50	25
60	20
80	15

- エ 計画建築物の敷地は、原則、基準時の敷地と同一であること。
- オ 計画建築物の高さは、基準時における高さを超えないこと。
- カ 計画建築物の4方向の立面投影面積は、それぞれ基準時の立面投影面積を超えないこと。

参考1 許可手続きの流れ



※1「**建築計画の公開**」建築主は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に準じて、計画建築物の概要を示す標識を建築予定地の見やすい場所に設置し、また、建築計画について近隣住民等に対して説明を行い説明状況を市長に報告しなければならない。

参考2 許可申請等に必要な書類

1 事前協議

1) 協議票(様式1)

※ 以下の図書をA4判(図面はA3判で可)で作成し添付。都市計画課が指示する部数提出

(1) 許可申請書(様式2) ※事前協議時は押印不要

(2) 陳述書

年月日、名古屋市長あて、建築主住所・氏名 ※事前協議時は押印不要
趣旨、申請地付近の状況、許可を必要とする理由等

(3) 登記事項証明書等(土地、建物の所有関係が分かるもの)

(4) 建築概要(新旧)

建築物名称、建築主、建築場所、地域地区、建物用途、敷地面積、指定建ぺい率、基準建ぺい率、基準容積率、建築面積(建ぺい率)、延べ面積、容積率対象床面積(容積率)、駐車場面積、構造、階数、高さ、駐車台数(附置義務駐車台数)、駐輪台数、住宅戸数(住戸形式別戸数)、主な外部仕上げ、他の官公庁等の手続き、設計者、工期等

(5) 面積表(新旧)

階別、用途別、住戸形式別面積

(6) 許可要件適用チェックリスト

(7) 案内図

主要交通機関・都市施設・主要建築物等の位置、名称等。申請敷地を赤で着色

(8) 付近状況図

敷地境界線から100mの範囲を明示し、その範囲内にある建物を用途別に着色
凡例(住宅:黄、店舗:朱、工場:紫、事務所:黄緑、道路:薄茶)

(9) 配置図及び各階平面図(新旧)

1階平面図は、配置図を兼ねることができる。配置図には、敷地境界線の距離、前面道路幅員、敷地の高低差、建築物の位置等。増築の場合は、申請建物(赤く縁取り斜めにハッチ)と既設建物(青く縁取り斜めにハッチ)を区別。緑地を緑に、敷地境界線を太い黒線に着色

(10) 立面図及び立面投影面積算定図:4面(新旧)

一般規制による高さ制限の位置、壁面の仕上げ等

(11) 断面図:2面以上(新旧)

道路面又は隣地との高低差、敷地内の高低差、基準地盤、平均地盤、建築物の高さ、塔屋最高高さ、一般規制による高さ制限の位置、キープラン等

(12) 空地図及び空地面積算定図

(適用除外規定第9号に基づく申請のみ)

空地内の施設、植栽、床仕上げ、前面道路との高低差、空地の各辺長、求積図、空地率

(13) 緑化計画図及び緑化面積算定図

(適用除外規定第9号に基づく申請のみ)

緑化部分を着色、求積図、緑化面積、緑化率

- (14) 日影図（新旧）
- (15) 現況写真
- (16) 外観パース
- (17) その他必要な資料

2 許可申請

- 1) 許可申請書（様式2）正副
- 2) 許可申請概要書
- 3) 防火対象物工事計画届

※各々に、前記1 事前協議の（1）～（17）の図書を添付

3 建築審査会

- 1) パワーポイントデータ

前記1 事前協議の（1）～（17）のうち、指示する図書で必要に応じ編集・加工したものをデジタルデータ化して提出する。

- 2) 建築審査会資料 25部

前記1 事前協議の（1）～（17）のうち、指示する図書をA3判横で作成し、提出する。各資料はクリップ等の仮綴じ（折り込み不要）とし、中央下部に通しページを表示する。

4 完成時

- 1) 竣工写真

建築物全景、空地全景及び近景

※注意事項

許可通知後、許可内容に変更が生じた場合は、ただちに変更の手続きについて相談してください。

(様式1)

許可の協議票

※受付日	
※協議期限	

申請者記入欄	申請者						
	建築地						
	建築物名称						
	連絡先	電話					
	許可事項 (具体的に)						
	申請理由 (申請せざるを得ない事情)						
※担当者記入欄	提出図書 (該当に○)	案内、登記事項証明書、付近状況、平面、立面、断面、日影、写真、その他()					
	調査・検討 (立地条件 法的要件 関係機関・手続 類似事例など)						
	説明状況報告 (月日標識設置指示)						
	協議・指導						
	関係局意見						
※協議結果							
※供覧	課長		地域計画係	係長		係員	
			係	係長		係員	

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

備考 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。

(様式2)

許 可 申 請 書

年 月 日

(あて先)名古屋市長

申請者 住 所

氏 名

印

(法人の場合は所在地、名称及び代表者氏名)

名古屋都市計画高度地区 _____ の規定による許可を申請します。

1	建築主住所氏名					電話 ()
2	代理人住所氏名					電話 ()
3	工事施工者 所在地氏名					電話 ()
4	敷地の位置	(1) 地名地番				
		(2) 用途地域		(3) 高度地区		
		(4) 防火地域		(5) 容積率		
		(6) その他地域地区等		5 主要用途		
		申請部分	申請以外の部分	合計	10 敷地面積との比	
7	敷地面積	m ²	m ²	m ²	法定	申請
8	建築面積				/10	/10
9	延べ面積				/10	/10
11	構造・階数	造 地上 地下	階 階	12 建築物の 最高の高さ	m	
13	その他必要な事項					
14	許可を受けようとする事項					
※ 受付欄		※ 消防関係同意欄		※ 備考		
※ 許可番号		第	号	※ 許可年月日	年	月 日

注1 申請者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

備考 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。

お問合せ

名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目 1 - 1

TEL 052-972-2713