

# 名古屋市総合設計制度指導基準

## [ マンション建替型総合設計 ]

令和7年4月1日

住宅都市局建築指導部建築指導課

## 目 次

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| <b>第 1 趣 旨</b>                       | 3 頁 |
| 1 目 的                                | 3   |
| 2 運用の基本方針                            | 3   |
| 3 緩和項目                               | 3   |
| 4 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画等の区域内における本基準の適用 | 4   |
| 5 オープンスペースの基準の対象区域内における本基準の適用        | 4   |
| 6 弾力的な運用                             | 4   |
| <b>第 2 用語の定義</b>                     | 5   |
| <b>第 3 マンション建替型総合設計の適用対象</b>         | 6   |
| 1 適用の要件                              | 6   |
| 2 延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅の用に供する建築物に対する要件  | 1 0 |
| <b>第 4 マンション建替型総合設計の公開空地等の基準</b>     | 1 1 |
| 1 公開空地                               | 1 1 |
| 2 緑地                                 | 1 4 |
| 3 歴史的建築物の建築部分                        | 1 4 |
| 4 既存樹林地                              | 1 4 |
| 5 保育所の屋外遊戯場                          | 1 4 |
| 6 公開空地等の有効係数                         | 1 5 |
| <b>第 5 マンション建替型総合設計による容積率制限緩和の基準</b> | 1 7 |
| 1 通常の容積率割増し                          | 1 7 |
| 2 再開発方針等適合建築物の容積率割増し                 | 1 7 |
| 3 環境配慮指針適合建築物の容積率割増し                 | 1 8 |
| 4 市街地住宅の容積率割増し                       | 1 9 |
| 5 都心市街地住宅の容積率割増し                     | 2 0 |
| 6 都心居住型の容積率割増し                       | 2 0 |
| <b>第 6 マンション建替型総合設計による容積率制限緩和の特例</b> | 2 2 |
| 1 公益施設等整備                            | 2 2 |
| 2 敷地共同化                              | 2 4 |
| 3 都心部における敷地集約化                       | 2 4 |
| 4 歴史的建築物の保全・修復                       | 2 5 |
| 5 耐震診断義務付け路線の沿道建築物建替え                | 2 6 |
| 6 カーボンニュートラルに資する取り組み                 | 2 7 |
| <b>第 7 管 理</b>                       | 2 9 |
| 1 公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の標示板の設置       | 2 9 |
| 2 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の維持管理     | 2 9 |
| 3 公開空地等・オープンスペースの工事                  | 3 0 |
| 4 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の工事完了     | 3 0 |

|     |                                 |     |
|-----|---------------------------------|-----|
| 5   | 公開空地等内の広告物等の設置                  | 3 0 |
| 6   | 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の形態の変更 | 3 1 |
| 7   | 公開空地等の一時使用                      | 3 1 |
| 8   | 許可を受けた建築物の増改築等について              | 3 2 |
| 様式  | 第1号様式 公開空地等標示板                  | 3 4 |
|     | 第2号様式 公開空地等標示板                  | 3 4 |
|     | 第3号様式 公開空地等標示板                  | 3 5 |
|     | 第4号様式 公益施設等標示板                  | 3 5 |
|     | 第5号様式 維持管理責任者選任（変更）届            | 3 6 |
|     | 第6号様式 維持管理状況等報告書                | 3 7 |
|     | 第7号様式 公開空地等・オープンスペース施工承認申請書     | 3 9 |
|     | 第8号様式 公開空地等・オープンスペース施工承認通知書     | 4 0 |
|     | 第9号様式 工事完了届                     | 4 1 |
|     | 第10号様式 公開空地等・オープンスペース変更承認申請書    | 4 2 |
|     | 第11号様式 公開空地等・オープンスペース変更承認通知書    | 4 3 |
|     | 第12号様式 公開空地等一時使用承認申請書           | 4 4 |
|     | 第13号様式 公開空地等一時使用承認通知書           | 4 5 |
| 別図1 | オープンスペースの基準における「都心部」            | 4 6 |
| 別図2 | 都心市街地住宅適用対象区域                   | 4 7 |
| 別図3 | 都心居住型適用対象区域                     | 4 8 |
| 参考1 | 許可手続きの流れ                        | 4 9 |
| 参考2 | 許可申請等に必要書類                      | 5 0 |
| 資料  | 超高層住宅等許可事前協議要領                  | 5 5 |

## 第1 趣 旨

### 1 目 的

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）は、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

本基準は、本市におけるマンション建替型総合設計の運用に関する基本的な方針及び基準を定めたものである。

### 2 運用の基本方針

本基準は、周辺の土地利用の状況並びに地域の特性等を総合的に判断し、周辺環境に配慮した良好な市街地環境の形成に寄与すると認められる建築計画を対象とし、以下の視点に基づいて運用するものとする。また、本基準は社会情勢の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。

- (1) 耐震性不足の老朽マンションの除却・建替えの促進
- (2) 市街地における準公共空間（公開空地等）の創出
- (3) 市街地環境の整備改善
- (4) 良好な市街地住宅の供給
- (5) 市街地における公益施設等の整備促進
- (6) 零細敷地の共同化等による土地の高度利用の促進
- (7) 環境に配慮された建築物の誘導及び敷地内緑化の推進

なお、「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〕」（名古屋市住宅都市局）（以下「オープンスペースの基準」という。）の対象区域内においては、オープンスペースの基準によるオープンスペースの創出を公開空地等の創出として扱うものとする。

また、マンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意すること。

### 3 緩和項目

要除却認定マンションが除却・建替えされることの公益性を評価するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の整備のほか、地域の防災、環境等の向上に資する整備等に応じて容積率制限の緩和を行う。

なお、建築基準法第52条第1項第7号及び同条第8項の規定は適用できないものとする。

また、マンション建替型総合設計に基づく許可は、同法第86条第1項に規定する特例対象規定に含まれない。

#### 4 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画等の区域内における本基準の適用

名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画及び錦二丁目7番地区計画（西地区に限る。）（以下「名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画等」という。）の区域内において、本基準により容積率制限の緩和を行う場合においては、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建築基準法第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（％）を第2(8)に定める基準容積率として本基準を適用する。

また、本基準は名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画等の区域内において、名古屋市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例第9条の3第1項により許可をする場合についても適用する。

#### 5 オープンスペースの基準の対象区域内における本基準の適用

オープンスペースの基準の対象区域内において、本基準により容積率制限の緩和を行う場合においては、本基準の公開空地に係る基準を適用せず、オープンスペースの基準を適用する。

なお、オープンスペースの基準における「都心部」については、別図1に示す区域を「都心部」とみなしてオープンスペースの基準を適用する。

#### 6 弾力的な運用

建築計画の内容、敷地周辺の名古屋市都市計画マスタープラン等との関係により、本基準によることが必ずしも適当でないと認める場合においては、本制度の趣旨及び先に掲げた視点に基づいて、総合的な判断によって弾力的に本制度を運用することができる。

## 第2 用語の定義

本基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) マンション建替法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- (2) マンション建替型総合設計：マンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度
- (3) 要除却認定マンション：マンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンション
- (4) マンション：マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション
- (5) 建蔽率：建築面積の敷地面積に対する割合（％）
- (6) 基準建蔽率：建築基準法第53条で規定される建蔽率（％）
- (7) 容積率：延べ面積の敷地面積に対する割合（％）
- (8) 基準容積率：建築基準法第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（％）
- (9) 都市計画容積率：用途地域に関する都市計画において定められた容積率（％）
- (10) 割増容積率：この基準によって割増しされる容積率（％）
- (11) 公開空地等：第4に定める公開空地、緑地、歴史的建築物の建築部分、既存樹林地及び保育所の屋外遊戯場
- (12) 公開空地等の有効面積：公開空地等の面積に第4・6に定める有効係数を乗じたもの
- (13) 有効公開空地率：公開空地等の有効面積の合計の敷地面積に対する割合（％）
- (14) オープンスペース：オープンスペースの基準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
- (15) オープンスペースの有効面積：オープンスペースの面積にオープンスペースの基準に定める有効係数を乗じたもの
- (16) 有効なオープンスペース率：オープンスペースの有効面積の合計の敷地面積に対する割合（％）

### 第3 マンション建替型総合設計の適用対象

以下の要件を満足する計画建築物をマンション建替型総合設計の適用の対象とする。

#### 1 適用の要件

##### (1) 用途地域

計画建築物の敷地は、次の用途地域内に存すること。

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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域

##### (2) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、（表3-1）の当該各欄に掲げる数値とする。

（表3-1）最低敷地規模

| 用 途 地 域                                                    | 最低敷地規模                |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域                                    | 1, 000 m <sup>2</sup> |
| 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域 | 500 m <sup>2</sup>    |
| 近隣商業地域、商業地域                                                | 300 m <sup>2</sup>    |

##### (3) 前面道路の幅員及び接道長

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、原則として（表3-2）の当該各欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。ただし、計画建築物の敷地が接する道路が計画道路の区域内にある等、街区整備上支障がない場合はこの限りでない。

なお、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状空地（第4・1に規定するものをいう。）又は移動空間（オープンスペースの基準に規定するものをいう。）の幅員を合わせたものとするができる。

（表3-2）最低道路幅員

| 用 途 地 域                                                                       | 最低道路幅員 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域 | 6 m    |
| 近隣商業地域、商業地域、工業地域                                                              | 8 m    |

#### (4) 外壁面の後退

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの水平距離は、当該部分の高さのメートルの数値の平方根の2分の1以上とすること。ただし、隣接建築物との調和に配慮している場合若しくは敷地周辺の状況を勘案して支障がないと認められる場合<sup>\*1</sup>で落下物に対する危険防止の措置を有効に講じたもの又は高さが12m以下の部分については、この限りでない。

なお、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の計画建築物については、敷地境界線に面する壁面の長さに応じて、(表3-3)の当該各欄に掲げる数値を最低限度とする。

(表3-3) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁面の後退距離

| 敷地境界線に面する壁面の長さ L (m) | 後 退 距 離 |
|----------------------|---------|
| $L \leq 15$          | 1.5 m   |
| $15 < L \leq 30$     | 2.0 m   |
| $30 < L \leq 60$     | 2.5 m   |
| $60 < L$             | 3.0 m   |

#### (5) 日影による高さの制限

建築基準法第56条の2の規定による日影規制の対象となる計画建築物にあつては「名古屋市中高層建築物日影規制条例」に定める日影規制について、建築基準法第56条の2の規定に敷地境界線からの水平距離が「5mを超える範囲」とあるのを「4mを超える範囲」に、「10mを超える範囲」とあるのを「9mを超える範囲」に読みかえて制限に適合させること。

#### (6) 駐車施設等の附置

駐車施設、荷さばきのための駐車施設及び駐輪施設については、計画の内容及び当該地区周辺の交通状況等に応じて必要な台数を確保し、駐車施設の出入口については、原則として1(3)の要件を満たす前面道路に設けることとする。ただし、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、支障がないと認められる場合は、この限りでない。

#### (7) 緑化の推進

都市緑地法、緑のまちづくり条例及び地区計画に適合させること。ただし、これらが適用されない場合は、空地面積の20%以上の緑化面積を確保すること。

\*1 「敷地周辺の状況を勘案して支障がないと認められる場合」については敷地の各辺において判断することを基本とし、該当するものとして、都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）内かつ商業地域内において、当該敷地の側に歩道がある主要道路（幅員15m以上の道路をいう。）に面して敷地内に十分な歩行者空間を設ける部分や、商業地域内において、隣接敷地の建築物の用途上支障がないと認められる隣地に接する部分等が考えられる。



#### (8)都市景観への配慮

計画建築物は、景観法及び名古屋市都市景観条例に基づく名古屋市景観計画に適合させるとともに名古屋市都市景観条例に基づく名古屋市都市景観基本計画の目標・方針などに配慮すること。また、本市の景観を形成する上で、特に重要な建築物や地域の周辺では景観上の十分な配慮を行うとともに、眺望障害、圧迫感などについても周辺環境への配慮を行うこと。

#### (9)福祉環境整備の推進

計画建築物は、愛知県人にやさしい街づくりの推進に関する条例に適合させるとともに、以下の①及び②に適合するものであること。ただし、マンション建替法第102条第2項第1号から第4号までのいずれかに該当するものとして同条第1項の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであって、地形の特殊性によりやむを得ず②を満たすことができないものは②によらないものとするができる。

- ① 除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号）第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、同告示第5第2号に掲げる基準に適合していること。
- ② 道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。

#### (10)マンションへの建替え

建替え後の建築物は、マンション建替法第2条第1項第1号に規定する「マンション」であること。

#### (11)建替え前後における住宅等の床面積

以下の①及び②に適合するものであること。ただし、本市が、要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあっては、この限りでない。

- ① 住宅の用に供する\*2部分（第5・6において住宅とみなした施設の部分を含む。以下「住宅等」という。）以外の部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。
- ② 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

---

\*2 「住宅の用に供する」部分には、住宅に附属する駐車・駐輪施設、集会施設、倉庫、複数住戸の共用部分（廊下・階段等）を含むものとする。

(12)敷地形状等の変更

要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等については、本市が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認めるものであること。

(13) 事前協議

要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

(14) 除却の必要性に係る認定

許可申請前にマンション建替法第102条第1項の認定を受けること。

## 2 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する\*<sup>2</sup>建築物に対する要件

### (1) 適用用途地域

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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は商業地域内に存する場合及び準工業地域内で土地利用上計画建築物が立地することが望ましいと本市が認めた場合。

### (2) 駐車施設等の附置

駐車施設は、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内では住戸数の100%以上、その他の用途地域内では住戸数の80%以上の駐車台数を確保した計画とし、駐輪施設は、住戸数の200%以上の駐輪台数を確保した計画とすること。ただし、都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）内の鉄道の駅に近接する交通の利便性がよい敷地で、周辺共同住宅の駐車場の利用状況等を調査し、必要となる駐車施設の検討を十分に行った場合、その他本市が上記の駐車台数を確保しなくても支障がないと認めた場合は、この限りでない。なお機械式設備によらない場合、駐車施設の大きさは1台あたり幅2.3m以上かつ奥行5.0m以上とし、駐輪施設の大きさは1台あたり幅0.5m以上かつ奥行き2.0m以上とする。

### (3) 集会施設の設置

住戸数50戸以上の計画にあっては、適当な規模の集会施設を設けること。

### (4) 緑化の推進

都市緑地法、緑のまちづくり条例及び地区計画に適合させること。ただし、これらが適用されない場合は、空地面積の30%以上の緑化面積を確保すること。

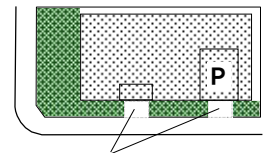
## 第4 マンション建替型総合設計の公開空地等の基準

公開空地等は、周辺状況、地域における課題やニーズ、まちづくりの方針等を踏まえ、使い方等を想定して整備するものであること。

### 1 公開空地

公開空地は、建築物の敷地内の空地又は開放空間（建築物の屋上部分、ピロティ部分を含む。）のうち、日常一般に公開され、周辺地域からの利用及び有効活用又は周辺環境への寄与が期待できる部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の施設を含む。）で、次のアからエのいずれかに該当するものであること。ただし、専用利用をする部分及び駐車をする部分は公開空地に含めてはならず、建物の出入口となる部分及び自動車が出入りする部分は有効面積の算定から除外する。

なお、公開空地は建築物の敷地内に設けることを原則とするが、次のアからエに掲げる公開空地と同等又はそれ以上の公開性があると認められる場合は敷地外に設けることができる。敷地外の公開空地は、道路（幹線道路は除く。）又は公園等をはさんで敷地に接続し、事業者の無償譲渡又は無償貸付により、都市公園とされる又は地方公共団体により管理されることを原則とする。



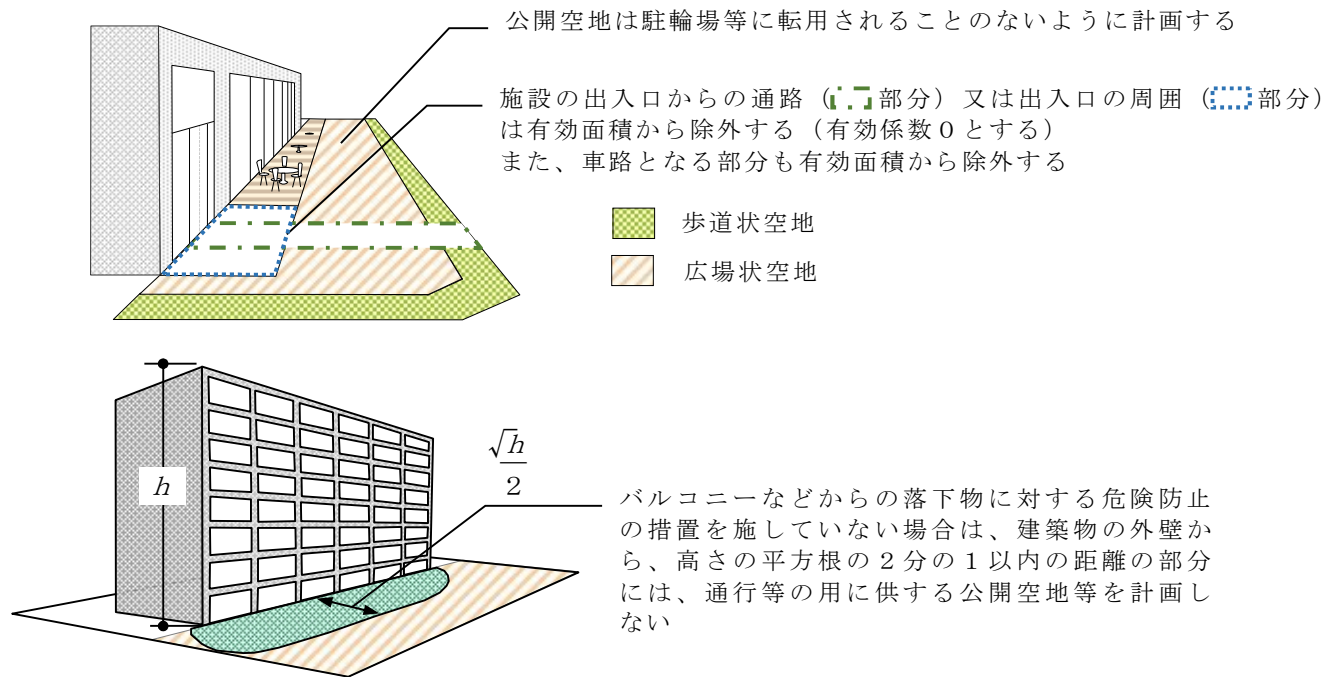
建物・駐車場の出入口

（図4-1）  
公開空地のうち有効面積から除外する部分の例示

|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ア | 歩道状空地   | <p>前面道路の歩道の整備状況や通行量、まちづくりの方針等を踏まえ、前面道路の機能や歩行環境の向上に資する空地で、以下の要件に適合するもの。</p> <p>①前面道路に沿って設ける幅員1.5m以上の空地（幅員が4mを超えるものにあつては、幅員が4m以内の部分に限る。）で、歩道との段差がなく、道路と一体として利用可能なもの。</p> <p>②原則として、敷地の端から端まで連続して設け、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもの。</p> <p>③通行可能な部分の幅は、前面道路とあわせて通行に必要な幅員を確保する範囲とし、その部分の構造及び仕上げを歩行者の利用に支障のないよう十分配慮したもの。</p> <p>④通行に必要な幅員が確保されている前面道路に沿って設けるものにあつては、歩行環境を向上させる機能をもつもの。</p> |
| イ | 通り抜け用空地 | <p>敷地内の空地又は建物内を動線上自然に通り抜けることができる開放空間で、以下の要件に適合するもの。</p> <p>①道路、公園、地下街その他これらに類する公共施設又は隣接して設置されている公開空地相互を有効に連絡する空地で幅員が2m以上（屋内に設ける場合にあつては、幅員が4m以上）のもの。（幅員が6mを超えるものにあつては、幅員が6m以内の部分に限る。）</p> <p>②通行可能な部分の構造及び仕上げを、歩行者の利用に支障のないよう十分配慮したもの。</p>                                                                                                                                            |

|   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ウ | 広場状<br>空地   | <p>滞在空間として有効に機能する空地又は開放空間で、以下の要件に適合するもの。</p> <p>①原則として最小幅は3 m以上であるもの。</p> <p>②一団の空地の面積<sup>*3</sup>は、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域においては300㎡、近隣商業地域又は商業地域においては100㎡、その他の地域においては200㎡の数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50㎡以上であるもの。</p> <p>③全周長の6分の1以上が道路、歩道状空地又は通り抜け用空地に接しているもの。</p> <p>④地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さは、当該公開空地に接する道路の路面から垂直距離1.5m未満であるもの。ただし、道路より連続して公開空地をとるなどして、歩行者が当該公開空地に無理なく導かれるものにあつては、当該公開空地に接する道路の路面から高さ方向に垂直距離6 m以下、深さ方向に垂直距離4.5m以下とすることができる。なお、地形上、道路から連続して高さが増加するもの、又は駅舎のコンコース、地下街、歩道橋等に接続するもので、そこに至る歩行者の利便を確保することができるものは、この限りでない。</p> <p>⑤原則として奥行きは、道路、歩道状空地又は通り抜け用空地に接する間口長さ以下であり、ピロティ等建築物の部分によって覆われている場合は天井又ははり下の高さのうち小さい寸法以下であるもの。</p> <p>⑥道路、通り抜け用空地、地下街又は駅舎のコンコースなどからの見通しが隣地又は計画建築物によって妨げられないもの。ただし、自動車交通量が著しく多い場合等、公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合はこの限りでない。</p> |
| エ | 広場状<br>内部空間 | <p>広場状空地と同等に滞在空間として有効に機能する開放空間で、以下の要件に適合するもの。</p> <p>①建築物の内部に設けられ、天井及びはり下の高さが10 m以上で、かつ面積が300㎡以上であるもの。</p> <p>②当該空間に至る通路は通常自由に通行できるもので、幅6 m以上、天井及びはり下の高さが3 m以上であるもの。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

\* 3 「一団の空地の面積」には、当該広場状空地と連続してまとまりある広場的な空地を形成すると認められる歩道状空地等の公開空地の面積を加えることができる。



（図 4－2） 公開空地等の計画にかかる参考

## 2 緑地

都市緑地法第34条第2項に規定する建築物の緑化施設のうち、将来にわたり適切に維持管理されると認められるもの。ただし、第2(12)に規定する公開空地等の有効面積の算定には、都市緑地法、緑のまちづくり条例及び地区計画による緑化面積の最低限度又は下記4の部分の面積のいずれか大きい方を除外した面積を用いるものとする。

## 3 歴史的建築物の建築部分

上記1の部分以外で、次のいずれかに該当する歴史的建築物の建築された敷地の部分。ただし、当該歴史的建築物の保全、修復を行うもので、本市のまちづくりに寄与するものであること。

- ① 文化財保護法又は同法第182条第2項の条例により指定を受けた建築物
- ② 文化財保護法に基づき、文化財登録原簿に登録された建築物
- ③ 景観法に基づく景観重要建造物
- ④ 名古屋市都市景観条例に基づく都市景観重要建築物
- ⑤ 本市が歴史的資産又は文化的資産として、まちづくりに活かすことが重要であると認めて指定した建築物

## 4 既存樹林地

従前から存在する樹林地で、道路、公園などの公共的空間から視認できる位置にあり、地域環境に資する価値を持つと認められるもの。

## 5 保育所の屋外遊戯場

保育所（設置者が国、県及び市以外である場合においては設置認可を受けるものに限る。）に併設する屋外遊戯場で、以下の要件に適合するもの。

- ① 保育所が不足し、又は不足するおそれがあることから、保育所の確保が必要であると認められる区域内にあること
- ② 原則として、当該屋外遊戯場を広場状空地とみなした場合に、上記1・ウの広場状空地の要件を満たすものであること
- ③ 原則として、屋上に設置するものでないこと、また、ピロティ等建築物の部分によって覆われていないこと
- ④ 建築物の利用状況の変化等によりやむを得ず屋外遊戯場を廃止する場合には、当該部分を広場状空地等として整備するものであること

## 6 公開空地等の有効係数

(1) 公開空地等の有効係数は、次表左欄に掲げる区分に従い同表右欄に掲げる数値とする。

## ア. 歩道状空地

| 区 分 |                                                                                     | 有効係数 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ①   | ②又は③のうち、商業地域内にあり、又は主要道路（幅員 15 m 以上の道路をいう。以下同じ。）に面し、街区の端から端まで貫通し、この区間に自動車の乗り入れのないもの。 | 2.0  |
| ②   | 通行に必要な幅員が確保されている前面道路の歩行環境の向上により特に市街地環境の整備改善に資するもの                                   | 1.5  |
| ③   | 通行に必要な幅員が確保されていない前面道路とあわせて必要な幅員を確保するもの                                              | 1.5  |
| ④   | ①、②又は③に該当するもの以外のもの                                                                  | 1.0  |

なお、当該敷地内において隣地との間の空地の連続性が妨げられる場合は、上記①～②は適用しない。

## イ. 通り抜け用空地

1.2

## ウ. 広場状空地

| 区 分 |                                                                                                 | 有効係数            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ①   | ②又は③のうち、公開空地の位置、意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、周辺状況、地域における課題やニーズ、まちづくりの方針等を踏まえ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの | 2.0<br>～<br>1.5 |
| ②   | 一団の空地の面積 <sup>*3</sup> が300㎡以上かつ広場状空地の最小面積に200㎡加えた数値以上のもので、主要道路に面し、良好な環境の形成に資するもの               | 1.2             |
| ③   | 一団の空地の面積 <sup>*3</sup> が300㎡以上のもので、幅員 6 m 以上の道路に面するもの                                           | 1.1             |
| ④   | ①、②又は③に該当するもの以外のもの                                                                              | 1.0             |

## エ. 広場状内部空間

1.0

## オ. 緑地

0.2

## カ. 歴史的建築物の建築部分

1.0

## キ. 既存樹林地

1.0

## ク. 保育所の屋外遊戯場

0.5



- (2) 次表左欄に掲げるものの有効係数は、(1)に規定する有効係数に、同表右欄に掲げる係数を乗じて算定するものとする。

| 区 分 |                                                                                                                          |                         | 係数  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|
| ア   | 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて                                                           | 1.5m以上かつ3.0m未満高いもの      | 0.8 |
|     |                                                                                                                          | 3.0m以上高いもの、又は1.5m以上低いもの | 0.6 |
|     | 地形上、道路から連続して高さに変化するもの、及び駅舎のコンコース、地下街、歩道橋等に接続した公開空地で歩行者の利便を増進することができる場合は1.0としてよい。                                         |                         |     |
| イ   | ピロティ等建築物の部分によって覆われている広場状空地及び広場状内部空間の部分で、天井又ははりの高さのうち小さい寸法(以下「天井高」という。)が                                                  | 5.0m以上の部分               | 0.8 |
|     |                                                                                                                          | 5.0m未満の部分               | 0.6 |
|     | 天井高が10m以上の場合は1.0とし、天井高が2.5m未満の場合は公開空地として算定しない。<br>共同住宅においては遊具など特別な施設を設けるもの、その他の建築物においては駐輪場等の利用に供される恐れがないもの以外は原則として評価しない。 |                         |     |

- (3) 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、(1)及び(2)の規定を適用することができるものとする。ただし、公開空地等の有効面積の算定にあたっては、当該敷地内の公開空地等の部分を対象とする。
- (4) 第2(13)に定義する有効公開空地率の算定にあたっては、前記2から5までに該当するものの有効面積の合計について、公開空地等の有効面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。
- (5) 第2(16)に定義する有効なオープンスペース率の算定にあたっては、オープンスペースの有効面積の合計に、前記3又は5に該当するものの有効面積の合計を加えることができる。ただし、オープンスペース及び前記3又は5に該当するものの有効面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

## 第5 マンション建替型総合設計による容積率制限緩和の基準

建築物の計画内容に応じて、以下の1から6のうち一つを選択し、それぞれに定める基準に従って、基準容積率に対する割増しを認める。ただし、有効公開空地率が10%未満である場合においては、この基準は、適用しない。なお、オープンスペースの基準の対象区域内においては、有効なオープンスペース率を有効公開空地率とみなして適用する。

### 1 通常の容積率割増し

市街地の環境整備に資する計画として、本市が総合的に判断し認めるものについて、容積率制限を緩和する。

#### (1) 容積率の割増し

基準容積率に従い、有効公開空地率に応じて（表5-1）の数値に1.5を乗じた値を限度として、容積率の割増しを認める。ただし、（表5-1）の数値が0%以下となる場合においては、割増容積率0%とする。

（表5-1）割増容積率

| 有効公開空地率 P (%)         | 割 増 容 積 率 V (%)  |                  |                  |               |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 基準容積率 $V_o$ (%)       | $10 \leq P < 30$ | $30 \leq P < 40$ | $40 \leq P < 50$ | $50 \leq P$   |
| $1000 = V_o$          | $4.2P - 50.6$    | $6.2P - 110.6$   |                  |               |
| $900 \leq V_o < 1000$ | $3.9P - 48$      | $4.8P - 75$      |                  |               |
| $800 \leq V_o < 900$  | $3.7P - 44$      | $4.8P - 77$      |                  |               |
| $700 \leq V_o < 800$  | $3.6P - 42.8$    |                  | $5.0P - 98.8$    |               |
| $600 \leq V_o < 700$  | $3.4P - 40.5$    |                  | $4.4P - 80.5$    |               |
| $500 \leq V_o < 600$  | $3.0P - 35$      |                  | $3.7P - 63$      |               |
| $400 \leq V_o < 500$  | $2.6P - 30.3$    |                  | $3.0P - 46.3$    |               |
| $300 \leq V_o < 400$  | $1.8P - 18.5$    |                  |                  | $2.7P - 63.5$ |
| $200 \leq V_o < 300$  | $1.3P - 13.5$    |                  |                  | $1.7P - 33.5$ |
| $V_o < 200$           | $0.7P - 7.3$     |                  |                  | $0.8P - 12.3$ |

#### (2) 割増しの上限

(1) に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、以下の数値を上限とする。

$$V_o < 400\% \text{ のとき } V = V_o / 2 \quad (\text{式5・1})$$

$$V_o \geq 400\% \text{ のとき } V = 200 \quad (\text{式5・2})$$

### 2 再開発方針等適合建築物の容積率割増し

再開発方針等に適合し、市街地の環境整備に資する計画として、本市が総合的に判断し認めるものについて、容積率制限を緩和する。

#### (1) 適用の要件

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で、地区計画等

により高度利用を図るべきとされた区域内において、再開発方針、地区計画等に適合するもの。

## (2) 容積率の割増し

基準容積率に従い、有効公開空地率に応じて、(表5-2)の数値に1.5を乗じた値を限度として、容積率の割増しを認める。ただし、(表5-2)の数値が0%以下となる場合においては、割増容積率0%とする。

(表5-2) 割増容積率

| 有効公開空地率 P (%)         | 割 増 容 積 率 V (%)  |                  |                  |               |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 基準容積率 $V_o$ (%)       | $10 \leq P < 30$ | $30 \leq P < 40$ | $40 \leq P < 50$ | $50 \leq P$   |
| $1000 = V_o$          | $4.6P - 50.3$    | $5.6P - 80.3$    |                  | $5.0P - 50.3$ |
| $900 \leq V_o < 1000$ | $4.2P - 46.5$    | $4.6P - 58.5$    |                  |               |
| $800 \leq V_o < 900$  | $4.1P - 44.5$    | $4.6P - 59.5$    |                  |               |
| $700 \leq V_o < 800$  | $3.9P - 41.5$    |                  | $4.7P - 73.5$    |               |
| $600 \leq V_o < 700$  | $3.7P - 39.6$    |                  | $4.3P - 63.6$    |               |
| $500 \leq V_o < 600$  | $3.3P - 34.7$    |                  | $3.7P - 50.7$    |               |
| $400 \leq V_o < 500$  | $2.9P - 30.9$    |                  | $3.1P - 38.9$    |               |
| $300 \leq V_o < 400$  | $2.2P - 22.1$    |                  |                  | $2.6P - 42.1$ |
| $200 \leq V_o < 300$  | $1.6P - 16.3$    |                  |                  | $1.7P - 21.3$ |
| $V_o < 200$           | $0.9P - 9.6$     |                  |                  | $0.8P - 4.6$  |

## (3) 割増しの上限

(2) に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、以下の数値を上限とする。

$$V_o < 500\% \text{ のとき } V = V_o / 2 \quad (\text{式 5} \cdot 3)$$

$$V_o \geq 500\% \text{ のとき } V = 250 \quad (\text{式 5} \cdot 4)$$

## (4) 割増しの上限の特例

特別に高度利用を図る必要性があるとされた区域における再開発方針等適合建築物については、(2)及び(3)の規定について、再開発方針等の内容に即して、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

# 3 環境配慮指針適合建築物の容積率割増し

市街地の環境整備に資する計画として、本市が総合的に判断し認めるものについて、容積率制限を緩和する。

## (1) 適用の要件

市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例第91条に規定する建築物環境配慮指針に適合するもので、CASBEE評価認証認定機関による認証において「CASBEE建築(新築)」による基本設計段階の環境配慮評価でSランクを取得し、かつ、「CASBEE名古屋」による基本設計段階の環境配慮の評価がSランクとなるもの。

## (2) 容積率の割増し

基準容積率に従い、有効公開空地率に応じて、(表 5-2) の数値に 1.5 を乗じた値を限度として、容積率の割増しを認める。ただし、(表 5-2) の数値が 0 % 以下となる場合においては、割増容積率 0 % とする。

## (3) 割増しの上限

(2) に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、(式 5・3) 及び (式 5・4) の数値を上限とする。

## 4 市街地住宅の容積率割増し

良好な市街地住宅の供給及び市街地の環境整備に資する計画として、本市が総合的に判断し認めるものについて、容積率制限を緩和する。

## (1) 適用の要件

- ① 計画建築物の敷地が、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域に存すること。
- ② 延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅の用に供する\*2建築物であること。

## (2) 容積率の割増し

基準容積率に従い、(式 5・5) によって得られる数値を限度として、容積率の割増しを認める。

$$V = V_o \times (P - 10) \times k_i \times (a \times 3 / 4 + 1) \times 1.5 / 100 \quad (\text{式 5・5})$$

V : 割増容積率 (%)

V<sub>o</sub> : 基準容積率 (%)

P : 有効公開空地率 (%)

k<sub>i</sub> : 割増係数 ((表 5-3) 参照)

a : 建築物における住宅の用に供する\*2部分の床面積の延べ面積に対する割合 (2/3 を超えるときは 2/3 とする。)

(表 5-3) 割増係数

| 基準容積率 V <sub>o</sub> (%)   | 割増係数 k <sub>i</sub>                  |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 900 ≤ V <sub>o</sub>       | 1/3                                  |
| 100 ≤ V <sub>o</sub> < 900 | 1/3 + (900 - V <sub>o</sub> ) / 2400 |
| V <sub>o</sub> < 100       | 2/3                                  |

## (3) 割増しの上限

(2) に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、次の (式 5・6) と (式 5・7) から得られる数値のいずれか小さいものを上限とする。

$$V = V_o \times (a \times 3 / 8 + 1 / 2) \quad (\text{式 5・6})$$

$$V = 10 \times (a \times 15 + 20) \quad (\text{式 5・7})$$

## 5 都心市街地住宅の容積率割増し

都心部において、良好な市街地住宅の供給及び都心の環境整備に資する計画として、本市が総合的に判断し認めるものについて、容積率制限を緩和する。

### (1) 適用の要件

- ① 計画建築物の敷地が、商業地域内の本市の指定する区域（別図2）内に存すること。なお、都市計画容積率が800%以上の部分を含む敷地については、当該部分における計画建築物の住宅戸数が、許可時の計画対象区域<sup>\*4</sup>内に存する既存の住宅戸数以下であることとする。
- ② (2)及び(3)に規定する割増容積率から、前記第5・1から第5・4の基準によって算定される割増容積率の数値を減じた容積率の部分住宅とすること。
- ③ ②により設置する各住戸の面積は、原則として50㎡以上240㎡以下とすること。

### (2) 容積率の割増し

基準容積率に従い、(式5・8)によって得られる数値を限度として、容積率の割増しを認める。

$$V = V_o \times (P - 10) \times k_i \times 3 / 100 \quad (\text{式5・8})$$

V : 割増容積率 (%)

V<sub>o</sub> : 基準容積率 (%)

P : 有効公開空地率 (%)

k<sub>i</sub> : 割増係数 ((表5-3) 参照)

### (3) 割増しの上限

(2)に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、300%を上限とする。

## 6 都心居住型の容積率割増し

都心部等で、居住に関する機能の低下を来しており、居住機能の回復が強く求められている地域において、良好な市街地住宅の供給を強力に促進し、安全で快適な生活空間を有する質の高い住宅市街地の形成に資する計画として、本市が総合的に判断し認めるものについて、容積率制限を緩和する。

---

\*4 「計画対象区域」には、申請敷地以外の一体の計画部分（例えば、公道・公園として整備される部分）を含むものとする。

(1) 適用の要件

- ① 計画建築物の敷地が、本市の指定する区域（別図3）内に存すること。
- ② 延べ面積の4分の3以上を住宅の用に供する\*<sup>2</sup>建築物であること。ただし、延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供する\*<sup>2</sup>建築物にあっては、以下に例示する用途について、本市が日常生活を支える施設として認めるものを、住宅の用に供する\*<sup>2</sup>部分の床面積の算定の際、住宅とみなすものとする。  
 ア．デイサービスセンター、保育所等の社会福祉施設  
 イ．近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等
- ③ 計画建築物の敷地面積が、2,000㎡以上であること。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。
- ④ 計画建築物の敷地が、原則として幅員8m以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを合わせた空地の幅員が、原則として12m以上であること。なお、(2)に規定する容積割増し後の容積率が600%を超える場合については、当該計画建築物の敷地が、幅員12m以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを合わせた空地の幅員が、16m以上であること。
- ⑤ ②により設置する各住戸の面積は、原則として50㎡以上240㎡以下とすること。ただし、高齢者単身用住戸を設置する場合は、総住戸数の5分の1以内とし、住戸の面積は25㎡以上とすることができる。
- ⑥ 周辺環境への影響等について調査検討を行ったものであること。

(2) 容積率の割増し

基準容積率に従い、(式5・8)によって得られる数値を限度として、容積率の割増しを認める。

(3) 割増しの上限

(2)に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、以下の数値を上限とする。

$$V_o < 400\% \text{ のとき } V = V_o \quad (\text{式5・9})$$

$$V_o \geq 400\% \text{ のとき } V = 400 \quad (\text{式5・10})$$

ただし、計画建築物の敷地が、本市の指定する区域内の都心地域を除く地域（別図3）に存する場合は、当分の間、敷地面積が3,000㎡未満の場合は、以下の数値を上限とする。

$$V_o < 400\% \text{ のとき } V = 3V_o / 4 \quad (\text{式5・11})$$

$$V_o \geq 400\% \text{ のとき } V = 300 \quad (\text{式5・12})$$

## 第6 マンション建替型総合設計による容積率制限緩和の特例

以下の1から6に定める要件に適合する場合については、それぞれの割増容積率の合計を第5・1から第5・6による割増容積率に加算する。ただし、2と3とを併用することはできず、1から3及び5から6による加算後の割増容積率は第5・1から第5・6に定めるそれぞれの割増しの上限を限度とする。なお、第5の有効公開空地率に応じた容積率の割増しを受けない場合は、2又は3による容積率の割増しは適用せず、1及び5から6による割増しの上限は、第5・1に定める割増しの上限を限度とする。

### 1 公益施設等整備

#### (1) 適用の要件

以下の①から④のいずれかに適合する場合。

- ① 地域の防災、環境等の向上に資する以下に例示するものの整備等を行うもの。  
ただし、これらの施設が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設の確保が必要であると認められる場合等に限る。

ア．地域で活用できる防災備蓄倉庫 等  
イ．地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所 等  
ウ．保育所、幼保連携型認定こども園 等  
エ．地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設  
オ．その他、地域の状況に応じて本市が認めるもの

- ② 市民の文化の向上に寄与する以下に例示する用途に供する施設の延べ面積の合計が建築物全体の延べ面積の2分の1以下であり、その立地について特別の配慮を要すると認められるもの。

ア．社会教育施設 : 博物館、図書館、資料館 等  
イ．文化施設 : 劇場、音楽ホール、美術館、ギャラリー 等  
ウ．その他の公共公益施設

なお、当該施設は原則として国、公共法人又は公益法人等<sup>\*5</sup>の設置又は管理運営する施設であることとする。

- ③ 都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）内における建築物で、次のア又はイのいずれかに該当する施設を設置するもの。

ア．「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針」（名古屋市住宅都市局）の趣旨に基づき設置される宿泊施設で、同方針の第3（4）「宿泊施設」の要件を満たすもの

イ．「都市開発諸制度の運用方針」（名古屋市住宅都市局）に定める誘導施設のうち、同方針の趣旨に基づき設置されるもの

---

\* 5 「公共法人」「公益法人等」は、法人税法別表第1及び第2による。

- ④ 特定用途誘導地区（鶴舞地区以外）内における建築物で、名古屋都市計画特定用途誘導地区の別表第1の各号に定める用途のうち、都市機能を誘導するために容積率制限を緩和すべきと認められるものに供する施設

(2) 容積率の割増し

$$V = A \quad (\text{式 6・1})$$

V：割増容積率（％）

A：(1) ①から④に示す建築物の部分の床面積<sup>\*6</sup>の合計の敷地面積に対する割合（％）。ただし、4を適用した歴史的建築物、公開空地等に該当する部分及び第5・6において住宅とみなした施設の部分は加えないものとする。

(3) 割増しの上限

(2)に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、(式 6・2) から得られる数値を上限とする。

$$V = V_o \div 50 + 50 \quad (\text{式 6・2})$$

V<sub>o</sub>：基準容積率（％）

---

\* 6 建築基準法第52条第1項に規定する延べ面積に算入される部分に限る。なお、1(1)③アの宿泊施設においては、一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分は除くものとする。



## 2 敷地共同化

### (1) 適用の要件

- ① 2以上の敷地について所有権等（地上権、賃借権を含む。）を有する2人以上の者が一体的な建築計画により建築物を共同で使用するもので、共同化された敷地が不整形なものでなく、優良なものであること。
- ② 敷地が以下のものであること。
  - ア．第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内であり、共同化後の合計敷地面積が2,000㎡以上のもの
  - イ．近隣商業地域又は商業地域内であり、共同化後の合計敷地面積が1,000㎡以上のもの

### (2) 容積率の割増し

第5・1から第5・6による割増容積率に下記の係数を乗じたもの。

- ① 敷地面積5,000㎡以上のとき  $1.0$
- ② 敷地面積5,000㎡未満のとき  $\frac{A - A_{\min}}{5000 - A_{\min}}$  (式6・3)

$A_{\min}$ ：第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域においては2,000（㎡）  
近隣商業地域又は商業地域においては1,000（㎡）

$A$ ：敷地面積（㎡）

## 3 都心部における敷地集約化

### (1) 適用の要件

- ① 敷地が都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）内にあること。
- ② 「都市開発諸制度の運用方針」（名古屋市住宅都市局）の趣旨に基づき敷地集約化を行うものであること。
- ③ 原則として、許可申請者が敷地の集約を行うものであること。
- ④ 概ね10年以内に2以上の敷地を集約した敷地における計画で、都心部における土地の有効利用に資するものであること。

### (2) 容積率の割増し

$$V = 50 \times A \quad (\text{式6・4})$$

$V$ ：割増容積率（％）

$A$ ：割増係数（次の（式6・5）と（式6・6）から得られる数値のいずれか大きいもの。ただし、1を超えるときは1とする。）

$$A = \text{集約後の敷地面積} / \text{集約前の最大の敷地面積} \times 1 / 3 \quad (\text{式6・5})$$

$$A = \text{集約前の土地の所有者数} \times 1 / 5 \quad (\text{式6・6})$$

#### 4 歴史的建築物の保全・修復

##### (1) 適用の要件

第4・3に定める歴史的建築物の保全、修復を行うもので、本市のまちづくりに寄与するもの。

##### (2) 容積率の割増し

$$V = A \quad \text{(式 6・7)}$$

V：割増容積率（％）

A：歴史的建築物の延べ面積<sup>\*6</sup>（敷地内の建築物全体の延べ面積<sup>\*6</sup>の2分の1を上限とする。）の敷地面積に対する割合（％）。

## 5 耐震診断義務付け路線の沿道建築物建替え

### (1) 適用の要件

① 建築物の耐震改修の促進に関する法律第7条に規定する要安全確認計画記載建築物のうち同条第二号に該当する愛知県建築物耐震改修促進計画で指定する耐震診断義務付け道路（以下「対象路線」という。）にその敷地が接する建築物で、耐震性が不十分なもの<sup>\*7</sup>（以下「対象沿道建築物」という。）の除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、対象沿道建築物が現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

② 以下のいずれかに該当するものであること。

ア．対象沿道建築物の建替えを行う場合

イ．対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地について所有権等（地上権、賃借権を含む。）を有する2人以上の者が一体的な建築計画により建築物を共同で使用するもので、共同化された敷地が不整形なものでなく、優良なものである場合

ウ．対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地を集約した敷地における計画で、土地の有効利用に資するものである場合

③ 名古屋市建築物耐震改修促進計画2030の計画期間内に工事に着手するものであること。

### (2) 容積率の割増し

$$V = \frac{(h - a) \times l}{A} \quad (\text{式6・8})$$

ただし、 $(h - a)$  が対象路線の幅員を超える場合、「 $(h - a)$ 」とあるのは、「対象路線の幅員」とする。

V：割増容積率（％）

h：対象沿道建築物の高さ（m）

a：対象沿道建築物の部分から対象路線までの水平距離（m）

l：対象沿道建築物の対象路線に面する範囲で本市が適当と認めた長さ（m）

A：敷地面積（㎡）

### (3) 割増しの上限

(2) に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、(式6・2) から得られる数値を上限とする。

---

\* 7 名古屋市建築物耐震改修促進計画2030において耐震性が不十分とされているもの。

## 6 カーボンニュートラルに資する取り組み

### (1) 適用の要件

計画建築物及びその敷地において、カーボンニュートラルに資するよう（表 6－1）に掲げる視点に応じた取組内容を行うとともに、（表 6－2）に掲げる視点に応じた取組内容のうち 1 以上取り組むもの。

（表 6－1）必須項目

| 視点                      | 取組内容                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ライフサイクルカーボンの削減          | 一次エネルギー消費量（家電等のエネルギー消費量を除く。）について、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に定められた誘導基準に適合するもの。                                                                                                                                            |
| カーボンニュートラルに資する取り組みの見える化 | BEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）や HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）など、エネルギーマネジメントシステムの導入によりエネルギーの使用状況を可視化するもので、エネルギーの効率的な利用に取り組むもの。<br>計画建築物の CO <sub>2</sub> 排出量やカーボンニュートラルに資する取り組みを公共空間又は公共的空間から見やすい場所で紹介するなどカーボンニュートラルに資する取り組みを発信するもの。 |

（表 6－2）選択項目

| 視点             | 取組内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ライフサイクルカーボンの削減 | 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。）の利用に資する設備で、定格出力の合計が一定以上のものを整備し、かつ当該設備と連系した定地型の蓄電池を設置する等により平常時のピークシフトや停電時の非常時電源として利用ができるよう整備するもの。なお、屋外に設置する設備については反射光等の影響が生じないよう周辺環境に配慮した位置に整備するものに限る。<br>[必要な定格出力]<br>太陽光発電設備の場合<br>定格出力（kW）＝設置可能面積×0.15kW/m <sup>2</sup><br>ただし、設置可能面積が建築面積の 1/8 を超える場合は 1/8 とする。<br>その他の再生可能エネルギーの場合<br>太陽光発電設備に準ずる定格出力 |
|                | 構造耐力上主要な部分に以下の低炭素資材やリサイクル資材を用いていること。<br>① クリーンウッド法（合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律）に則した木材<br>② 低炭素型コンクリート（セメントの一部を産業副産物に置き換えること等により、通常の製造時より CO <sub>2</sub> 排出量が 50% 以上削減されるコンクリート）<br>③ （公財）日本環境協会が認定する「エコマーク商品」<br>④ グリーン購入法で認定されている特定調達品目のうち、躯体材料でリサイクル資材のもの                                                                                                                       |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | 構造耐力上主要な部分の日本住宅性能表示基準の劣化対策等級（構造躯体等）における等級が3相当であるもの。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 気候変動の影響への適応             | <p>ヒートアイランド対策された地表面（緑地、水面又は保水性舗装等）が空地面積の50%以上であるもの。</p> <p>都市緑地法第34条第2項に規定する建築物の緑化施設のうち、地上緑化で都市緑地法、緑のまちづくり条例及び地区計画に適合した上で、建物緑化指数が必要緑地率以上の規模で整備するもの。<br/>         建物緑化指数：建築面積に対する建物緑化面積（屋上緑化面積及び壁面緑化面積）の割合（%）<br/>         必要緑地率：原則として、都市緑地法、緑のまちづくり条例及び地区計画に掲げる値について、敷地面積を建築面積と読み替えて適用する割合（%）</p> <p>名古屋市雨水流出抑制施設設計指針に基づき、雨水による浸水被害の軽減に資する十分な貯留浸透施設を整備するもの。</p> <p>V2B（Vehicle to Building）やV2H（Vehicle to Home）など、電気自動車等への充電や電気自動車等からビル等に放電ができる充放電設備を整備するもの。なお、共用駐車場を設ける計画の場合は共用駐車場部分に整備されるものに限る。</p> |
| カーボンニュートラルに資する取り組みの見える化 | <p>雨庭（地上に降った雨水を下水道に直接放流することなく一時的に貯留し、ゆっくりと地中に浸透させる構造を持った植栽空間）を公共空間又は公共的空間から見やすい位置に設置するなど、効果的に整備するもの。</p> <p>建築物の共用部などに自然の要素をデザインに取り入れたバイオフィリックデザインを導入するもの。</p> <p>建築物や外構に、愛知県産木材をはじめとする木材の輸送に係るCO<sub>2</sub>排出量削減に配慮した木材を使用するとともに、「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン（令和3年10月1日付け3林政産第85号林野庁長官通知）」による計算方法及び表示方法などにより、CO<sub>2</sub>貯蔵量を公表するもの。</p>                                                                                                                                                       |

(2) 容積率の割増し

$$V = (V_o / 50 + 50) \times A \quad (\text{式6・9})$$

V : 割増容積率（%）

V<sub>o</sub> : 基準容積率（%）

A : (表6－2) の取り組む内容数／6

ただし、1を超えるときは1とする。

(3) 割増しの上限

(2) に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、(式6・2) から得られる数値を上限とする。

## 第 7 管 理

### 1 公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の標示板の設置

- (1) 建築主は、公開空地等又はオープンスペースを整備した場合には、公開空地又はオープンスペース内の見やすい場所に、標示板（（第 1 号様式）、ただし、第 5・4 から第 5・6 を適用した物件にあつては（第 2 号様式）、第 6・1 又は第 6・4 を適用した物件にあつては（第 3 号様式））を原則として 2 箇所以上設置しなければならない。又、深夜等の閉鎖を認めた公開空地及びオープンスペースについては、その公開時間を標示するものとする。
- (2) 建築主は、第 6・1 の規定により公益施設等を整備した場合には、当該施設の部分等地域の利用者等が見やすい場所に、第 4 号様式に定める標示板を設置しなければならない。
- (3) 前記(1)及び(2)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 3 0 c m 以上、横 5 0 c m 以上とする。

### 2 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の維持管理

- (1) 建築主は、当該許可に係る建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等（カーボンニュートラルに資する取り組みに係る施設を含む。以下同じ。）の維持管理を適切に行わなければならない。特に公開空地等及びオープンスペースにおいては、公共の福祉に反する行為を行ってはならない。また、公開空地においては、第 7・7 に定める一時使用の場合を除き、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。
- (2) 建築主は、当該許可に係る建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の維持管理責任者を選任し、第 5 号様式により、市長に届出なければならない。また、選任した維持管理責任者に変更がある時は、同様式により、市長に届出なければならない。
- (3) 前項の維持管理責任者は、定期的に、当該許可に係る建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設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、市長から維持管理状況等に関する報告を求められた場合には、第 6 号様式により、維持管理状況等の報告をしなければならない。また、維持管理状況等の調査のために市長が職員の立ち入りを求める場合には、応じなければならない。
- (4) 建築主が、当該許可に係る建築物又は敷地について、譲渡又は貸与等を行う場

合は、当該建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の維持管理に関して建築主としての義務を伴うものである旨を、譲渡又は貸与等を受ける者に明示しなければならない。

(5) 建築主は、物件説明書、売買契約書、管理規約、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 総合設計制度による建築物であること
- ② 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の維持管理義務があること
- ③ 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の位置を示す図書
- ④ 市街地住宅（第5・4）、都心市街地住宅（第5・5）、都心居住型（第5・6）又は公益施設等整備（第6・1）による容積率の割増しを受けた建築物にあっては、容積率の割増しの要件である住宅の用に供する<sup>\*2</sup>部分又は公益施設等に供する部分は、他の用途に変更又は使用できないものであること

### 3 公開空地等・オープンスペースの工事

(1) 建築主は、公開空地等又はオープンスペースの工事着手前に、第7号様式により、許可要件に適合していることを確認できる公開空地又はオープンスペースの詳細図等を添付した公開空地等・オープンスペース施工承認申請書を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

(2) 市長は(1)の規定による申請を承認したときは、申請者に対して、第8号様式により、公開空地等・オープンスペース施工承認通知書を交付するものとする。

### 4 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の工事完了

(1) 建築主は、当該許可に係る建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の工事を完了したときは、第9号様式により工事完了届を市長に提出しなければならない。

(2) 市長は(1)の規定による届出が提出されたときは、許可要件に適合していることを確認するための完了検査を行うことができる。

(3) 建築主は、(2)の規定により市長から完了検査の実施を求められた場合には、これに応じなければならない。

### 5 公開空地等内の広告物等の設置

公開空地等には、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、あらかじめ市長の承認を受けた場合は、この限りでない。なお、公開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。

- (1) 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。
- (2) 広告物を掲出又は設置することにより、公開空地等の機能を阻害しないこと。
- (3) 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。
- (4) 広告物の高さは原則として5 m以下であること。

## 6 建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の形態の変更

- (1) 公開空地等及びオープンスペースの形態は、次の要件に該当し、維持管理責任者（オープンスペースの場合は維持管理責任者及び運営責任者）の承諾を得た上で、変更の承認を受けた場合は変更することができる。変更の承認は、公開空地等・オープンスペース変更承認申請書（第10号様式）により申請する。なお、第4・1に定める敷地外公開空地で都市公園とされた又は地方公共団体により公開空地として適切に管理されるもので、建築指導課の了解を得たものの手続きについてはこの限りでない。
  - ① 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいと認められる場合。
  - ② 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、当該変更が本基準の範囲内であるもの。
  - ③ オープンスペースの基準の対象区域内において、その変更がオープンスペースの基準の範囲内であるもの。
- (2) 市長は(1)の規定による申請を承認したときは、申請者に対して、第11号様式により、公開空地等・オープンスペース変更承認通知書を交付するものとする。
- (3) 建築主は、本基準の許可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、第3・1（10）及び（11）に適合しなくなるような変更や市街地住宅（第5・4）、都心市街地住宅（第5・5）、都心居住型（第5・6）又は公益施設等整備（第6・1）による容積率の割増しを受けた建築物の、容積率の割増しの要件である住宅の用に供する<sup>\*2</sup>部分又は公益施設等の用途に供する部分を他の用途に変更してはならないことに注意すること。

## 7 公開空地等の一時使用

- (1) 原則として、公開空地等は占有してはならない。ただし、次に該当する行為の場合、一時占有して使用することができる。
  - ① イベント、コンサート、展示会、大道芸、講演、公開放送、結婚披露又は祭りなど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など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、名古屋市都市計画マスターブ



ラン2030における「拠点市街地」又は「駅そば市街地」の商業地域又は近隣商業地域内において、当該公開空地等に憩いや安らぎ、交流や賑わいを生み出すこと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 当該許可に係る建築物、公開空地等及び公益施設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、移動図書館その他公共公益に資する行為。

- (2) (1)の一時使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、第12号様式により公開空地等一時使用承認申請書を市長に提出し、承認を得なければならない。ただし②について建築指導課の了解を得たものについては、この限りでない。
- (3) 市長は(2)の規定による申請を承認したときは、申請者に対して、第12号様式により、公開空地等一時使用承認通知書を交付するものとする。
- (4) 上記(1)から(3)の規定は、第4・1に定める敷地外公開空地で都市公園とされた又は地方公共団体により公開空地として適切に管理されるもの、第4・3に定める歴史的建築物の建築部分、第4・5に定める保育所の屋外遊戯場については、適用しない。

## 8 許可を受けた建築物の増改築等について

許可を受けた建築物を増築、改築、移転又は用途変更（以下「増改築等」という。）しようとする場合は、原則として改めて許可を受けなければならない。ただし本基準又は許可を受けた当時の基準に適合するもので、かつ次の各号のいずれかに該当する軽微な増改築等で、これについての届が提出された場合はこの限りでない。なお、この届出は、名古屋市建築基準法施行条例第8条第2項に規定する届に準じて行い、必要な図書等を添付するものとする。

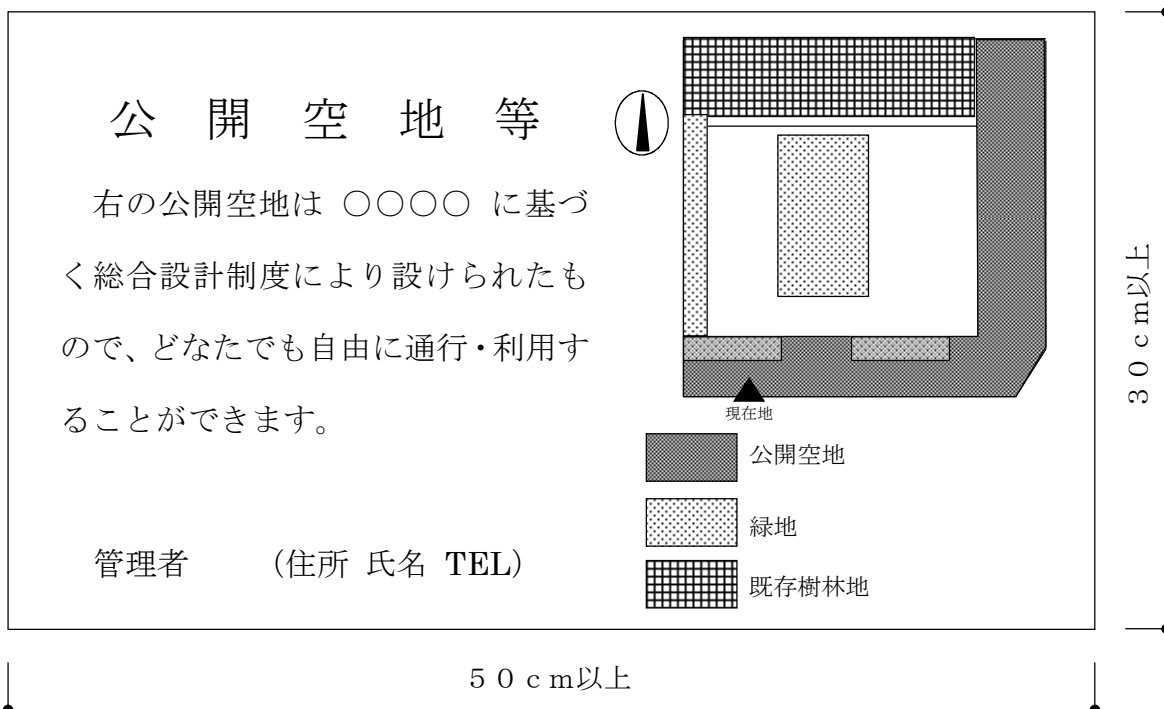
また、マンション建替型総合設計は、要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションを対象としているため、マンション建替型総合設計により許可を受けた建築物の建替え、増改築等を行うために、再度、マンション建替型総合設計による許可を受けることはできない。

- (1) 高い開放性を有する構造の附属建築物の増改築等で、次のすべてを満たし、かつ許可を受けた敷地内における建築物の延べ面積の合計が、許可時における延べ面積の合計の1.2倍を超えないもの
  - ① 外壁を有しない部分が連続して4 m以上であること
  - ② 柱の間隔が2 m以上であること
  - ③ 天井の高さが2.1 m以上であること
  - ④ 地階を除く階数が1であること
  - ⑤ 延べ面積が100 m<sup>2</sup>未満であること

- (2) 許可を受けた建築物の軽微な増築で、増築にかかる部分の面積が100㎡未満であり、敷地内の建築物の延べ面積の合計が、許可時の延べ面積の合計以下のもの。
- (3) その他本市が軽微な増改築等と認めるもの。

なお、本基準の施行前に従前の基準の適用を受けて許可された建築物の建替え、増改築等を行うために改めて許可を受ける場合は、原則として本基準を適用するものとする。

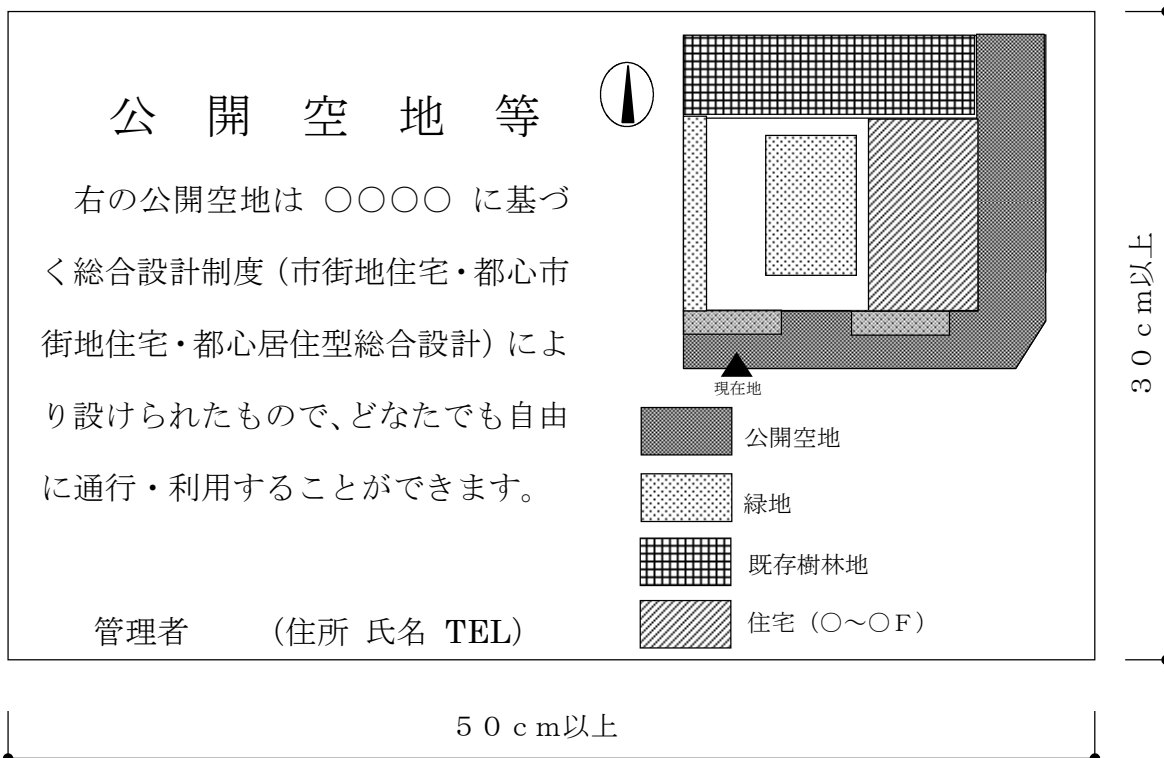
第1号様式 公開空地等標示板



※第4・5を設置する場合は、それらの範囲も明記すること。

※オープンスペースを設置する場合は、「公開空地等」及び「公開空地」を「オープンスペース」と読み替えること。

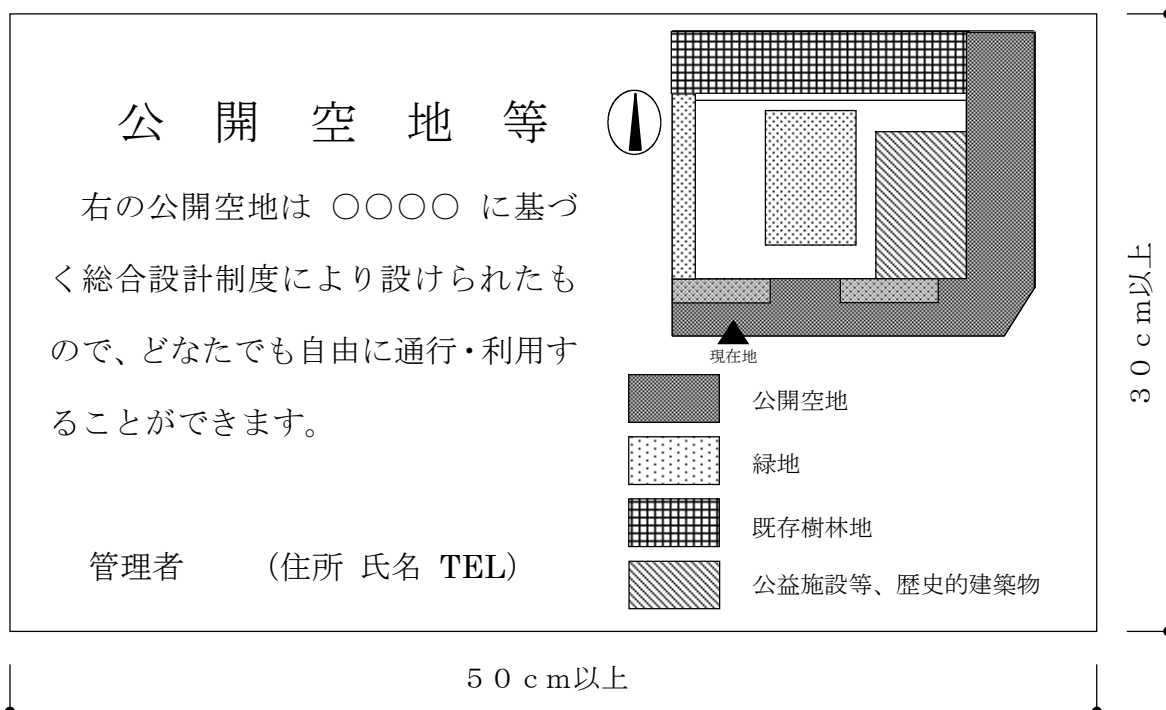
第2号様式 公開空地等標示板



※第4・5を設置する場合は、それらの範囲も明記すること。

※オープンスペースを設置する場合は、「公開空地等」及び「公開空地」を「オープンスペース」と読み替えること。

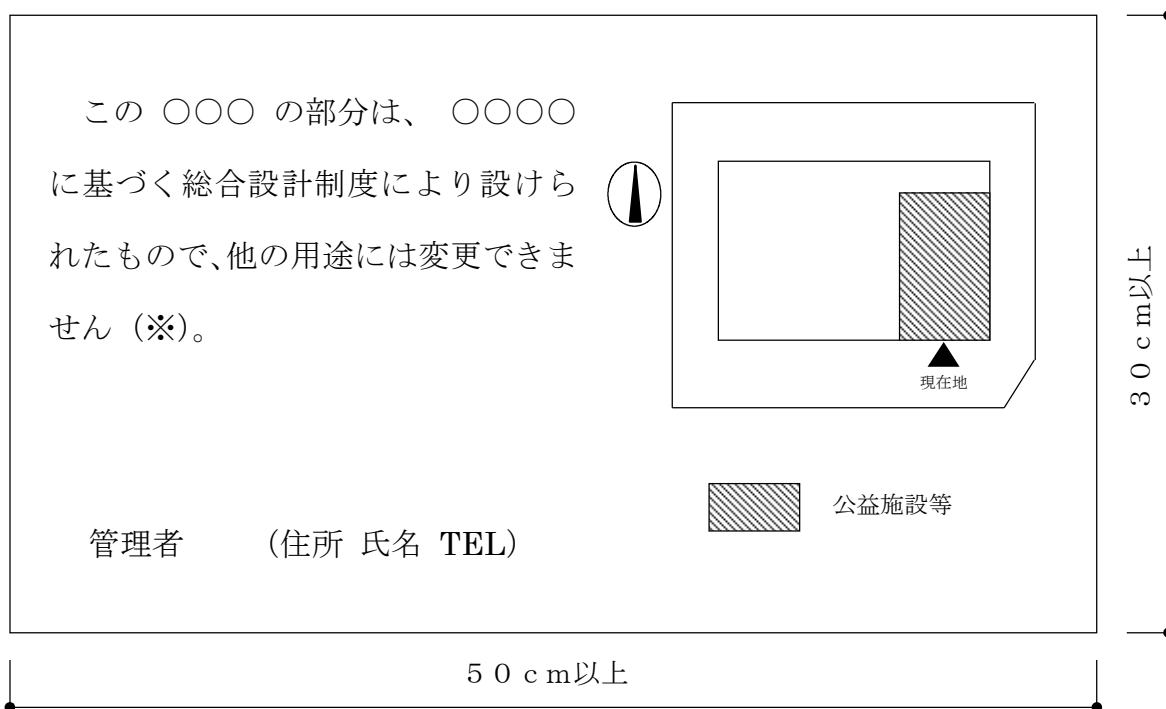
第3号様式 公開空地等標示板



※第4・5を設置する場合は、それらの範囲も明記すること。

※オープンスペースを設置する場合は、「公開空地等」及び「公開空地」を「オープンスペース」と読み替えること。

第4号様式 公益施設等標示板



※第6・1を適用した公益施設等において、地域のための施設であること等を条件として認められた場合は、その条件についても明記すること。

第5号様式 (A4)

年 月 日

総合設計許可建築物  
公開空地等  
オープンスペース  
( )施設

維持管理責任者選任(変更)届

(宛先) 名古屋市 長

届出者 住 所  
氏 名  
電 話 ( )

下記の総合設計許可建築物について、  
(選任・変更) しましたので届け出ます。

総合設計許可建築物  
公開空地等  
オープンスペース  
( )施設

の維持管理責任者を

記

1. 建築主住所氏名 電話 ( )
2. 建築物名称
3. 建築物所在地
4. 許可年月日・番号 年 月 日 第 号

誓 約 書

総合設計許可建築物  
上記の建築物において、公開空地等  
オープンスペース  
( )施設

を適法に維持管理することを誓約します。

総合設計許可建築物  
公開空地等  
オープンスペース  
( )施設

維持管理責任者 住 所  
氏 名  
電 話 ( )

## 第6号様式（A4） 表面

|                                                                                                                                              |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| 年 月 日                                                                                                                                        |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| 総合設計許可建築物<br>公開空地等<br>オープンスペース<br>( )※施設                                                                                                     |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| 維持管理状況等報告書                                                                                                                                   |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| (宛先) 名古屋市長<br><div style="text-align: right; margin-top: 10px;">           報告者 住所氏名<br/>           氏 氏<br/>           電 話 ( )         </div> |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| 下記の総合設計許可建築物について、総合設計許可建築物<br>公開空地等<br>オープンスペース<br>( )※施設<br>の維持管理状況等を次の<br>とおり報告します。                                                        |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| 記                                                                                                                                            |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| 建築物名称                                                                                                                                        |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| 建築物所在地                                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                            |            |           |
| 許可年月日・番号                                                                                                                                     |           | 年 月 日 第 号                                                                                                                                                                  | 竣 工 日      | 年 月 日     |
| 建 物 所 有 者                                                                                                                                    |           | 氏 名 所 電話 ( )                                                                                                                                                               |            |           |
| 維持管理責任者                                                                                                                                      |           | 氏 名 所 電話 ( )                                                                                                                                                               |            |           |
| 管 理 委 託 先<br>(委託管理の場合に記入)                                                                                                                    |           | 氏 名 所 電話 ( )                                                                                                                                                               |            |           |
| 敷<br>地                                                                                                                                       | 用 途 地 域   | 地 域                                                                                                                                                                        | その他の区域、地域等 |           |
|                                                                                                                                              | 防 火 地 域   | 防火・準防火・指定なし                                                                                                                                                                |            | 基準建蔽率 %   |
|                                                                                                                                              | 敷 地 面 積   | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             |            | 基準容積率 %   |
| 建<br>築<br>物                                                                                                                                  | 主 要 用 途   | 住 宅 戸 数                                                                                                                                                                    |            | 戸         |
|                                                                                                                                              | 構 造 ・ 階 数 | 造・地上 階 地下 階                                                                                                                                                                |            | 高 さ m     |
|                                                                                                                                              | 建 築 面 積   | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             |            | 建 蔽 率 %   |
|                                                                                                                                              | 延 べ 面 積   | (容積率対象) m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>                                                                                                                                      |            | 容 積 率 %   |
|                                                                                                                                              | 駐 車 台 数   | 台                                                                                                                                                                          |            | 駐 輪 台 数 台 |
| 緩 和 事 項                                                                                                                                      |           | ・ 容積率制限 ・ 絶対高制限 ・ 道路斜線制限 ・ 隣地斜線制限                                                                                                                                          |            |           |
| 容 積 率 制 限 緩 和 の 適 用 種 別                                                                                                                      |           | ・ 通常の総合設計<br>・ 再開発方針等適合建築物<br>・ 環境配慮指針適合建築物<br>・ 市街地住宅・都心市街地住宅<br>・ 都心居住型<br>・ 公益施設等整備の特例<br>(施設内容 )<br>・ 敷地共同化の特例<br>・ 敷地集約化の特例<br>・ 歴史的建築物の特例<br>・ カーボンニュートラルに資する取り組みの特例 |            |           |

## 裏面

|                                                                                                                    |                     |                 |                |       |                |                           |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-------|----------------|---------------------------|----------------|
| 公開空地等又はオープンスペース                                                                                                    | 実面積                 |                 | m <sup>2</sup> | 有効面積  | m <sup>2</sup> | 有効公開空地率又は<br>有効なオープンスペース率 | %              |
|                                                                                                                    | 維持管理状況等             | 総括所見            |                |       |                |                           |                |
|                                                                                                                    |                     | 公衆の利用状況         |                |       |                |                           |                |
|                                                                                                                    |                     | 変更の有無<br>及びその内容 |                |       |                |                           |                |
|                                                                                                                    |                     | その他管理<br>上の問題点等 |                |       |                |                           |                |
| 公開空地等又はオープンスペース<br>標示板の維持管理状況（設置数）                                                                                 |                     |                 |                |       |                |                           |                |
| 市街地住宅、都心市街地住宅、都心居住型、公益施設等整備、歴史的建築物又はカーボンニュートラルに資する取り組みによる容積率制限の緩和を受けた建築物については、容積率割増しの要件である建築物や施設の維持管理状況等を記入してください。 |                     |                 |                |       |                |                           |                |
| 住 宅                                                                                                                |                     | 住宅戸数            |                | 戸     | 住宅床面積          |                           | m <sup>2</sup> |
| 公益施設等                                                                                                              |                     | 施設名称            |                | 施設床面積 |                | m <sup>2</sup>            | 設置運営者名         |
| 歴史的建築物                                                                                                             |                     | 施設名称            |                | 施設床面積 |                | m <sup>2</sup>            | 管理者名           |
| ※<br><br>施設                                                                                                        | 維持<br>管理<br>状況<br>等 | 総括所見            |                |       |                |                           |                |
|                                                                                                                    |                     | 利用状況            |                |       |                |                           |                |
|                                                                                                                    |                     | 変更の有無<br>及びその内容 |                |       |                |                           |                |
|                                                                                                                    |                     | その他管理<br>上の問題点等 |                |       |                |                           |                |
| 公益施設等標示板の<br>維持管理状況                                                                                                |                     |                 |                |       |                |                           |                |
| その他（ご自由に記入してください。）                                                                                                 |                     |                 |                |       |                |                           |                |
| 別紙により、案内図、配置図、公開空地図又はオープンスペース整備計画図（兼用可）、平面図及び公開空地等又はオープンスペースの状況を示すカラー写真を数枚提出してください。                                |                     |                 |                |       |                |                           |                |

注意 ※印のある欄は、市街地住宅、都心市街地住宅、都心居住型、公益施設等整備、歴史的建築物又はカーボンニュートラルに資する取り組みによる容積率制限の緩和を受けた場合に該当するものを記入してください。

第7号様式 (A4)

|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |             |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| 年      月      日                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |             |                 |
| <h2 style="margin: 0;">公開空地等・オープンスペース施工承認申請書</h2>                                                                                                                                                                                        |                                                                         |             |                 |
| (宛先) 名 古 屋 市 長                                                                                                                                                                                                                           |                                                                         |             |                 |
| <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">                     申請者      住    所<br/>                                      氏    名<br/>                                      電    話            (        )                 </div> |                                                                         |             |                 |
| 下記の総合設計許可建築物の（公開空地等・オープンスペース）について、別図により<br>施工したいので、承認を申請します。                                                                                                                                                                             |                                                                         |             |                 |
| 記                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |             |                 |
| 1. 建 築 物 の 名 称<br>2. 建 築 物 所 在 地<br>3. 許可年月日・番号                                                                                                                                                                                          |                                                                         |             |                 |
| 年      月      日                                  第                  号                                                                                                                                                                    |                                                                         |             |                 |
| ※ 受 付 欄                                                                                                                                                                                                                                  | ※                                  備                                  考 |             |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |             |                 |
| ※ 承 認 番 号                                                                                                                                                                                                                                | 第                  号                                                    | ※ 承 認 年 月 日 | 年      月      日 |

注意 ※印のある欄は、記入しないでください。



第8号様式（A4）

第 号  
年 月 日

## 公開空地等・オープンスペース施工承認通知書

様

名古屋市 長

下記の総合設計許可建築物の（公開空地等・オープンスペース）の施工については、  
別図により承認します。

記

1. 建築物の名称

2. 建築物所在地

3. 許可年月日・番号

年 月 日

第 号

第9号様式 (A4)

|                                                                                                                                                                                       |                                                 |                                                                      |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 年    月    日                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                                      |                     |
| 総合設計許可建築物<br>公 開 空 地 等    工 事 完 了 届<br>オープンスペース<br>(                      ) 施 設                                                                                                       |                                                 |                                                                      |                     |
| (宛先)    名 古 屋 市 長                                                                                                                                                                     |                                                 | 届出者    住    所<br>(建築主) 氏 名<br>電 話                      (           ) |                     |
| 下記の総合設計許可建築物について、総合設計許可建築物<br>オープンスペース    の工事が完了しましたので、<br>(                      ) 施 設                                                                                               |                                                 |                                                                      |                     |
| 届出します。                                                                                                                                                                                |                                                 |                                                                      |                     |
| 記                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                                                      |                     |
| 1. 建 築 物 の 名 称<br>2. 建 築 物 所 在 地<br>3. 許可年月日・番号                      年    月    日                      第           号<br>4. 完    了    日                      年    月    日<br>5. その他必要な事項 |                                                 |                                                                      |                     |
| ※ 受 付 欄                                                                                                                                                                               | ※                      備                      考 |                                                                      |                     |
|                                                                                                                                                                                       |                                                 |                                                                      |                     |
| ※ 検 査 の 有 無                                                                                                                                                                           | あり (    年    月    日 )<br><br>なし                 | ※ 検 査 の 結 果                                                          | 適    合<br><br>不 適 合 |

注意 ※印のある欄は、記入しないでください。

## 第 10 号様式 (A 4)

年 月 日

## 公開空地等・オープンスペース変更承認申請書

(宛先) 名 古 屋 市 長

申請者 住 所  
氏 名  
電 話 ( )

下記の総合設計許可建築物の（公開空地等・オープンスペース）について、別図により  
変更したいので、承認を申請します。

## 記

1. 建 築 物 の 名 称
2. 建 築 物 所 在 地
3. 許可年月日・番号
4. 変 更 内 容 ・ 理 由

年 月 日 第 号

|           |       |             |       |
|-----------|-------|-------------|-------|
| ※ 受 付 欄   | ※ 備 考 |             |       |
|           |       |             |       |
| ※ 承 認 番 号 | 第 号   | ※ 承 認 年 月 日 | 年 月 日 |

注意 ※印のある欄は、記入しないでください。

第 11 号様式 (A 4)

第 号  
年 月 日

## 公開空地等・オープンスペース変更承認通知書

様

名 古 屋 市 長

下記の総合設計許可建築物の（公開空地等・オープンスペース）の変更については、  
別図により承認します。

記

1. 建 築 物 の 名 称

2. 建 築 物 所 在 地

3. 許可年月日・番号

年 月 日

第 号

## 第 12 号様式 (A 4)

年 月 日

公開空地等一時使用承認申請書

(宛先) 名古屋市長

申請者住所氏名氏電話 ( )

下記の総合設計許可建築物の公開空地等を、次のように使用したいので、承認を申請します。

記

|                               |       |    |     |
|-------------------------------|-------|----|-----|
| 建築物名称                         |       |    |     |
| 建築物所在地                        |       |    |     |
| 許可年月日・番号                      | 年 月 日 | 第  | 号   |
| 建物所有者                         | 氏名住所  | 電話 | ( ) |
| 使用者                           | 氏名住所  | 電話 | ( ) |
| 使用期間                          |       |    |     |
| 使用面積                          |       |    |     |
| 使用目的・内容                       |       |    |     |
| その他必要事項                       |       |    |     |
| 上記の一時使用について、維持管理責任者の承諾を得ています。 |       |    |     |
| 維持管理責任者                       | 住所氏名  | 電話 | ( ) |
| ※ 受付欄                         | ※     | 備  | 考   |
|                               |       |    |     |

別紙により、計画図、企画書、工程表等を添付してください。  
注意 ※印のある欄は、記入しないでください。

第 13 号様式 (A 4)

第 号  
年 月 日

公開空地等一時使用承認通知書

様

名 古 屋 市 長

下記の総合設計許可建築物の公開空地等の一時使用については、承認します。

記

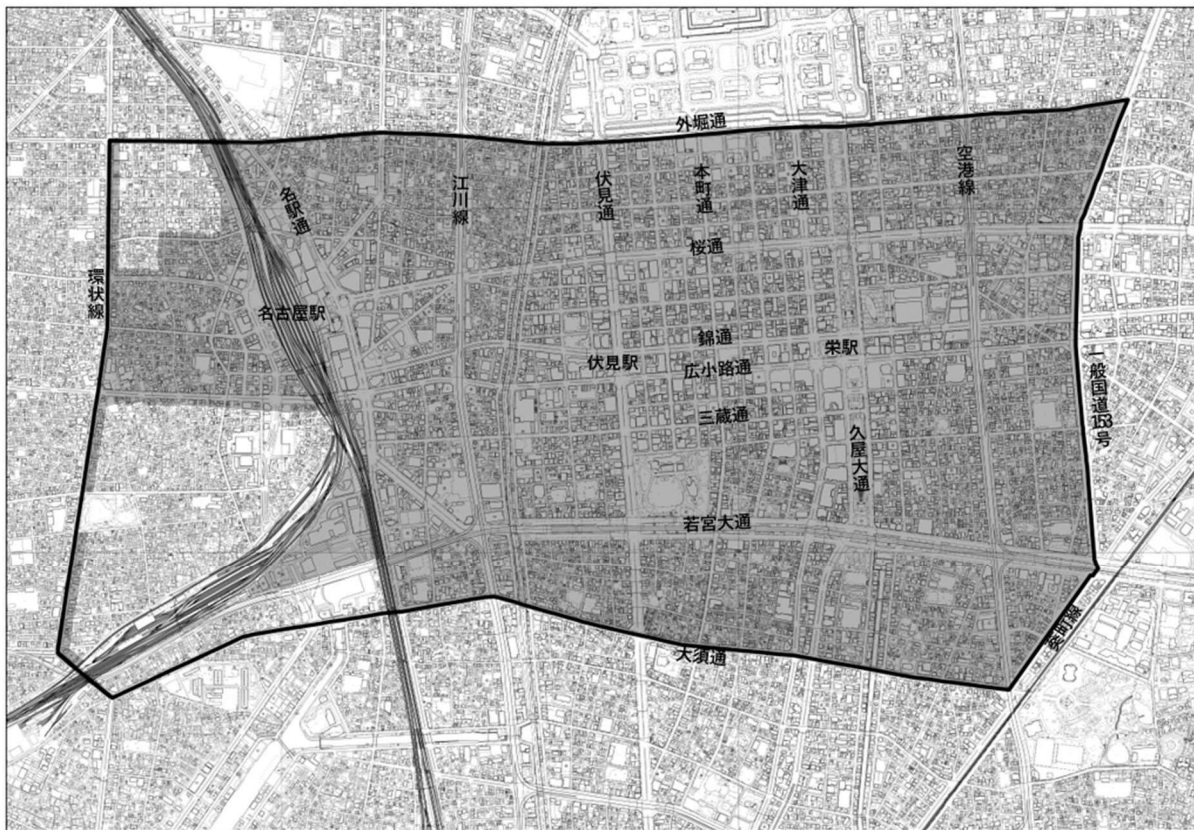
1. 建 築 物 の 名 称

2. 建 築 物 所 在 地

3. 許可年月日・番号 年 月 日 第 号

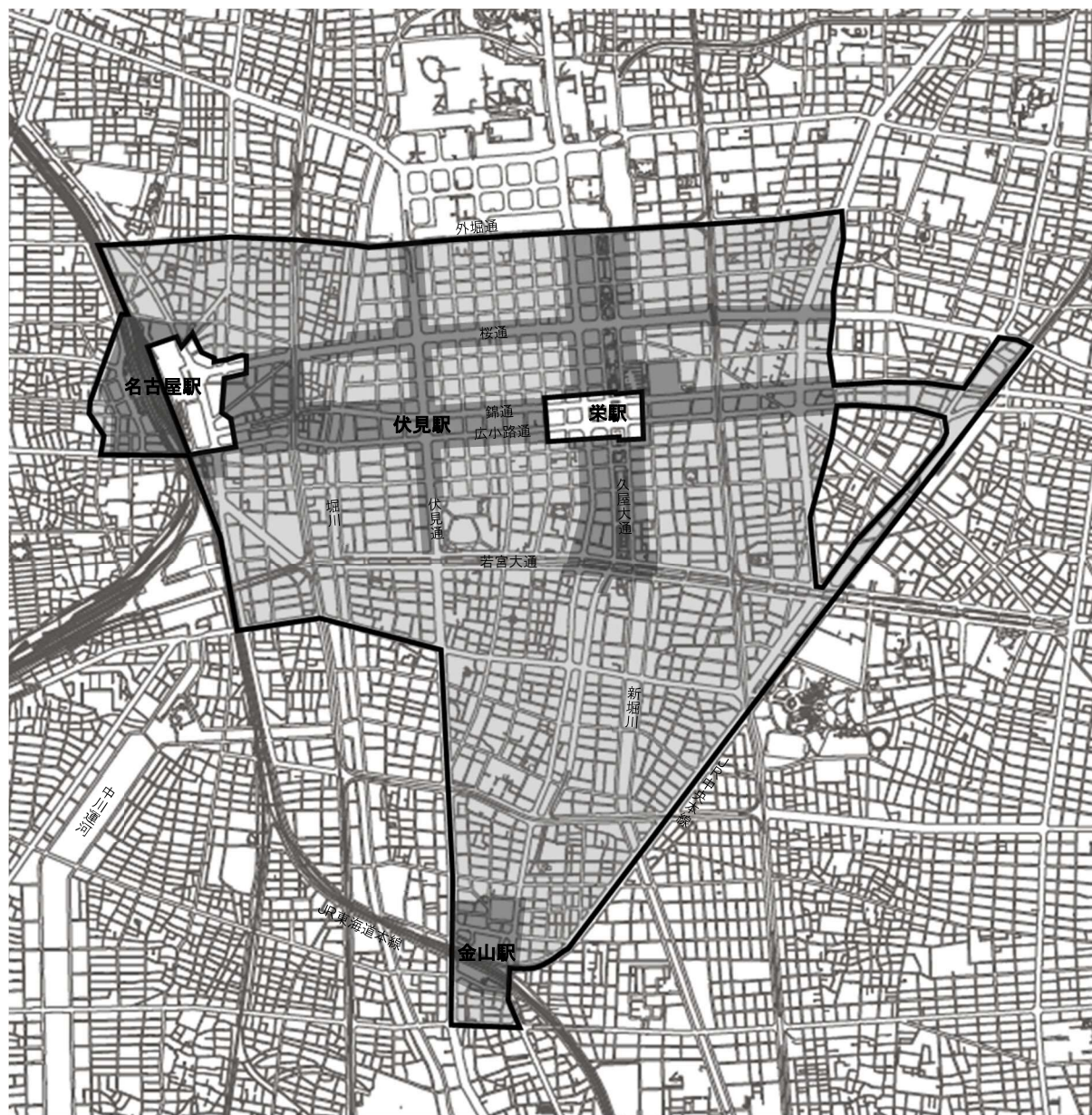
4. 使 用 期 間

別図1 オープンスペースの基準における「都心部」



「都心部」とみなす区域  
商業地域

別図2 都心市街地住宅適用対象区域



- 適用対象区域
- 商業地域・都市計画容積率800%以上1300%未満
- 商業地域・都市計画容積率800%未満



### 別図 3 都心居住型適用対象区域

「都心地域とその周辺の地域」でかつ「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」の区域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域と工業地域と、都市計画容積率が 800 %以上の地域を除いた区域



※参考図（平成 4 年 1 1 月時点）

「都心地域とその周辺の地域」

首都圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等の整備のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令別表に掲げる地域（旧市街地）

「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」

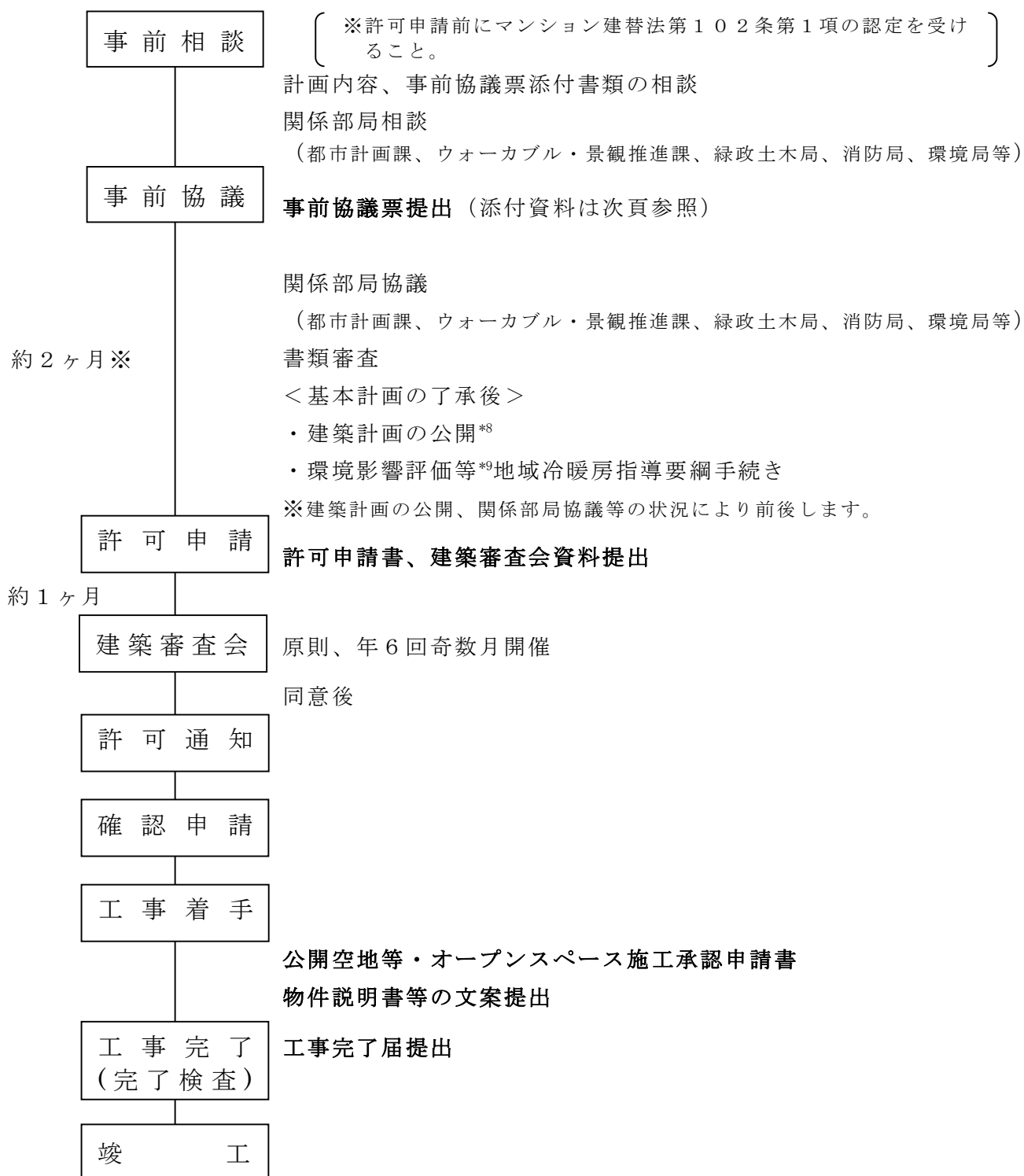
住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画のうち同条第 2 項第 6 号の住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

「都心地域」

再開発方針による 1 号市街地の都心地区

※ 区域境界の詳細については、住宅都市局建築指導部建築指導課にお問い合わせください。

## 参考 1 許可手続きの流れ



※ 8 「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。

※ 9 「環境影響評価等」「名古屋市環境影響評価条例」による対象事業に該当する場合は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、おおむね環境影響評価手続きを終了しなければならない。また、「超高層住宅等許可事前協議要領」の対象建築物は、要領に従い、協議票提出前に周辺環境への影響等について必要な調査検討を行わなければならない。

## 参考２ 許可申請等に必要書類

### １ 事前協議

#### １）協議票（住宅都市局建築指導部建築指導課の用紙を使用）

※以下の図書をＡ４判（図面はＡ３判で可）で作成し添付。建築指導課が指示する部数提出

##### （１）許可申請書

マンション建替型総合設計：マンション建替法施行規則 様式第１５

地区計画条例第９条の３第１項：名古屋市建築基準法等施行細則 第１４号様式

##### （２）陳述書

年月日、名古屋市長あて、建築主住所・氏名

趣旨、申請地付近の状況、総合設計制度の許可を必要とする理由等

##### （３）建築概要

建築物名称、建築主、建築場所、地域・地区、建物用途、敷地面積、公開空地等の有効面積（有効公開空地率）又はオープンスペースの有効面積（有効なオープンスペース率）、基準建蔽率、許容容積率（基準容積率＋割増容積率）、建築面積（建蔽率）、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、公開空地等又はオープンスペースの仕上げ、他の官公庁等の手続、設計者、工期等

##### （４）面積表

階別、用途別、住戸形式別面積、建替え前後における住宅等の部分・非住宅部分の床面積

##### （５）総合設計適用チェックリスト

用途地域、敷地面積の最低限度、前面道路の幅員及び接道長、外壁面の後退（後退距離を満たさない部分がある場合はその範囲を図示し、落下物に対する危険防止の措置を具体的に記述）、日影による高さの制限、駐車施設等の附置、緑化の推進、都市景観への配慮、福祉環境整備の推進、集会施設の設置等

##### （６）容積率緩和計算書

割増容積率算定式等

##### （７）求積図

敷地面積、建築面積、延べ面積等

##### （８）案内図

主要交通機関・都市公共施設・主要建築物等の位置、名称等。申請敷地を赤で着色

##### （９）用途地域図

用途地域指定図（１／５０００）、案内図と兼用してもよい。地域制図に基づいて着色

##### （１０）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）

##### （１１）配置図及び各階平面図

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  
住宅・公益施設等・歴史的建築物による容積率の割増しを受ける場合は、その用途に供する部分を着色

(12) 立面図（４面）

一般規制による高さ制限の位置、壁面の仕上げ等

(13) 断面図（２面以上）

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

(14) 地盤面算定表

建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ、地盤面算定式

(15) 日影図

建築基準法第５６条の２の規定により日影規制の対象となる建築物にあつては、建築基準法施行規則第１条の３第１項の表２(30)の「５メートル及び１０メートル」を「４メートル及び９メートル」と読み替えたもの、並びに地盤面日影図。その他の建築物にあつては地盤面日影図。等時間日影の長い方を茶色、短い方を緑色に着色

(16) 公開空地図又はオープンスペース整備計画図

計画のコンセプト、公開空地等又はオープンスペース内の施設、植栽、床仕上げ、前面道路との高低差、その他公開空地等又はオープンスペースの性状を示す事項、標示板の位置、消防用設備の位置、必要に応じて詳細図、断面図等（オープンスペース整備計画図の場合は、あわせてオープンスペースの必要基準チェックリスト及び適用する推奨基準ごとに適合が確認できる書類）

(17) 公開空地等面積算定図又はオープンスペース面積算定図

公開空地等又はオープンスペースの種類・区分の種類により色分け、各辺長、求積図、実面積、有効面積、有効公開空地率又は有効なオープンスペース率等

(18) 緑化面積算定図等（都市緑地法、緑のまちづくり条例及び地区計画に適合していることが確認できる図面等）

緑化部分を着色、求積図、緑化面積、緑化率

(19) 現況写真

(20) 外観パース

(21) 公開空地等又はオープンスペースのパース

(22) 特定施設整備計画届出書及び第２(9)に適合していることが確認できる図面等

(23) その他必要な資料

第６を適用する場合の要件を満たす計画であることを確認できる書類など、その他指示する書類

## 2 許可申請

### 1) 許可申請書・正

マンション建替型総合設計：マンション建替法施行規則 様式第15

地区計画条例第9条の3第1項：名古屋市建築基準法等施行細則 第14号様式

### 2) 許可申請書・副（正の写し）

### 3) 防火対象物工事計画届

※マンション建替型総合設計の場合は1)の裏面に手数料納付済証明書添付

※1)から3)各々に、前記1 事前協議の(1)～(23)の図書を添付

延べ面積が30,000㎡以上の建築物の場合は、「名古屋市地域冷暖房施設の整備促進に関する指導要綱」による付せん添付

### 4) 除却の必要性に係る認定通知書の写し

## 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)～(23)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)～(23)のうち、指示する図書を作成し、提出する。

提出方法等は建築指導課の指示による。

## 4 公開空地等・オープンスペース施工承認申請

### 1) 公開空地等・オープンスペース施工承認申請書（第7号様式） 2部

### 2) 以下の図書

#### (1) 公開空地等詳細図又はオープンスペース詳細図

許可要件に適合していることを確認できる詳細図（許可申請時のものを実施図面に修正し、各辺長・高低差、植栽の種類、本数、床仕上げ、ベンチ等の公園施設、照明施設、消防用施設等を詳細に記入、標示板の位置、広告物を設置しようとする場合はその位置も記入。）

※第4・5及び第4・6の部分は、公開空地その他の部分と異なる床の仕上げとする等、それらの範囲を明確にすること。

#### (2) 公開空地等面積求積図又はオープンスペース面積求積図

#### (3) 緑地面積求積図

第4・2により緑地を評価対象とした場合は、面積から控除する緑地内の構造物等（桟など）を詳細に記入。

#### (4) 標示板計画図

（第1号様式）～（第4号様式）による。配置図は標示板設置位置に応じて、見付け方向に向き合わせる。標示板の材質、仕上げ、設置方法等。

#### (5) 広告物計画図

広告物を設置しようとする場合は、文字、マーク等の大きさ、表示面積、材質、仕上げ、色彩、

照明方法、設置方法。

## 5 物件説明書等の文案

**物件説明書、売買契約書、管理規約、管理委託契約書等の文案**を事前に提出すること。

＜共同住宅の管理規約の記載例＞

### 第〇条（公開空地等）

敷地及び共用部分等のうち、別図に示す部分をマンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条による総合設計制度に基づく公開空地及び緑地（以下「公開空地等」という。）とする。

2 区分所有者は、公開空地等について次の各号に掲げる義務を負うことを承認する。

- 一 公開空地は、居住者及び第三者が日常自由に通行又は利用できるものであり、塀その他を設けることによりそれを阻害しないこと
- 二 公開空地等の形態等の変更はできないものであること
- 三 公開空地等内に広告物等の占有物を置かないこと
- 四 公開空地等である旨の標示板を公開空地内に設置すること
- 五 公開空地等及び公開空地等である旨の標示板は、区分所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること

## 6 完成時

1) **工事完了届**（第9号様式） 1部

2) **維持管理責任者選任届**（第5号様式） 2部

3) **竣工写真**

建築物全景、公開空地等又はオープンスペース全景・近景

4) **許可要件に適合していることを確認できる書類**

公益施設等の内容を確認できる書類（第6・1を適用した場合）

「マンション」であることを証する書類

（例：一棟建物全部事項証明書、マンション管理規約）

その他指示する書類

## 7 竣工後

1) **維持管理状況等報告書**（第6号様式） 1部

※市長が必要と認めたとき

2) **維持管理責任者変更届**（第5号様式） 2部

※維持管理責任者に変更があるとき

3) **公開空地等・オープンスペース変更承認申請書**（第10号様式） 2部

※公開空地等又はオープンスペースの形態を変更するとき。理由書、変更図等必要な図書を添付

4) **公開空地等一時使用承認申請書**（第12号様式） 2部

※公開空地等をイベント等により一時的に使用するとき

※注意事項

- (1) 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。
- (2) 当該許可に係る建築物、公開空地等、オープンスペース及び公益施設等の工事を完了したときは、工事完了届を提出してください。市長が完了検査を行う必要があると判断した場合は、完了検査を実施し許可要件に適合していることを確認します。検査日程等について、事前の協議を行ってください。
- (3) 許可要件に適合していることが確認できない場合は、建築物の検査済証が交付されません。ただし、市長が敷地状況や建築計画等を勘案し完了検査時点で許可要件への適合状況を確認できないことがやむを得ないと認めるもので、かつ、許可要件に適合させるための措置を講じるものにおいては、この限りではありません。

## 資料 超高層住宅等許可事前協議要領

### 1 主旨

この要領は、建築基準法第59条の2第1項、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の許可（以下「許可」という。）をするにあたり、周辺環境に比して著しく高層若しくは高容積の建築物となる計画については、周辺環境を良好に保全するために、早い段階からより慎重な取扱いが必要と考えられることから、その事前協議に関し、関係各局間の連絡調整及び指導の統一を図るため、必要な事項を定めるものである。

### 2 対象建築物

（１）「名古屋市環境影響評価条例」による対象事業に該当しない高さ100m以上の住宅計画で、許可の対象となる建築物

ただし、その敷地が各「名古屋市総合設計制度指導基準」の別図1に示す区域（都心市街地住宅適用対象区域）及び都市計画容積率1300%の地域であるものを除く。

（２）各「名古屋市総合設計制度指導基準」の第5・6を適用する建築物

### 3 事前協議

（１）超高層住宅等事前検討会議の開催

協議票の提出前に関係局担当各課出席による超高層住宅等事前検討会議（以下「会議」という。）を開催し、次の事項について検討を行う。

<検討事項>

①立地条件

②都市計画及び周辺環境との整合性からみた緩和の程度

③個別調査必要事項

| 調査事項例   | 内 容 例                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------|
| 敷地造成計画  | 周辺環境への影響及び基本的な配置計画                                     |
| 交通処理計画  | 発生交通量に対応した接道条件、幹線道路までのアクセス等の交通処理計画、居住者・外来者の需要に対応した駐車能力 |
| 日 影     | 周辺環境及び敷地内別棟への日影による影響                                   |
| 風 害     | 周辺地域及び、公開空地等又はオープンスペースでの風速予測と対応策                       |
| 電 波 障 害 | 電波障害予測と対応策                                             |
| 都 市 景 観 | 都市景観への配慮、眺望障害・圧迫感等についての周辺環境への配慮                        |
| 工事による影響 | 工事中の騒音・振動の程度と環境対策、工事車両経路等の安全管理計画                       |
| 居 住 性   | 良好な居住性能確保のための外部環境対策（騒音・振動・日照等）                         |
| 安 全 性   | 災害時の避難・消火のための適正な配置計画、防犯対策、落下物防止策                       |



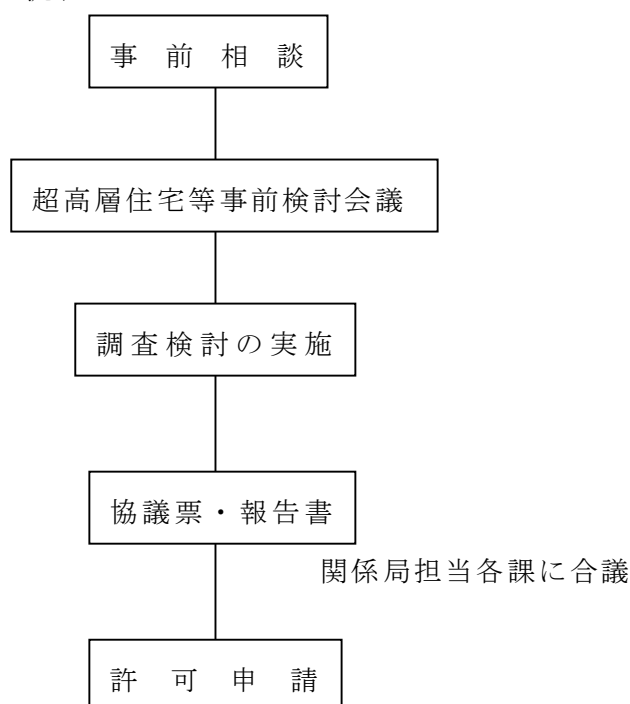
なお、この会議の結果、その立地について基本的に問題ないと判断された計画については、会議の際に指摘された個別の事項等について、建築主に対し（２）の調査検討を行うよう指示する。

## （２）調査検討の実施

対象建築物の建築主は、その計画についての協議票を提出する際には、これと合わせて、（１）により指摘された事項等について調査検討を行い、その報告書を提出する。

なお、個別の事項等のうち必要なものについてはその対応策を示し、建築計画との整合を図らなければならない。

## ４ 手続きの流れ



## ５ 超高層住宅等事前検討会議メンバー

環境局事業部作業課

〃 地域環境対策部地域環境対策課

住宅都市局都市計画部都市計画課

〃 交通企画課

〃 ウォーカブル・景観推進課

〃 建築指導部建築指導課

〃 建築審査課

〃 開発指導課

〃 住宅部住宅企画課

消防局予防部規制課