

都市計画概要 2013

第2編 名古屋の都市計画の現況

第2章 土地利用計画

2-1 土地利用の動き

2-2 区域区分

2-3 地域地区

2-4 促進区域

2-1 土地利用の動き

慶長15年(1610年)に城下町として誕生以来、本市は中心部の基盤割地区を核として発展し、第二次世界大戦までに人口136万人余を有する都市となった。しかし、戦災により当時の市域の23%を焼失し、人口60万人と激減した。

このような状況において、本市は積極的なまちづくりを計画し、その後の発展の基礎となる中心部約3,452haの復興土地区画整理事業に着手した。また、周辺部においても、隣接市町村と合併を行い、民間施行による土地区画整理事業を推進して基盤整備を行ってきている。これにより中心部では近代的な商業業務地が形成されるとともに、周辺では住宅地の拡大が進んできている。

都心域においては、名古屋駅周辺から栄を中心とする都心部を中心に、商業・業務、文化等の都市機能が高密度に集積し、名古屋大都市圏の中心地として、中枢機能、広域交流機能を高めつつある。特に名古屋駅周辺では、敷地・建物の共同化や街区の統合・再編などによる土地の高度利用が進んでいる。また、都心域におけるマンション建設により、一時期減少傾向であった人口も近年は増加している。

市街域においては、土地区画整理事業等による道路・公園等の公共施設の整備や、地下鉄の整備などにより市街地の形成が進んでいる。なかでも、東部丘陵地は、自然的地形に恵まれ環境も良好であることから、低層低密

な住宅市街地が形成されている。一方、市街域には、復興土地区画整理事業の区域に含まれなかった地域など、道路、公園等の公共施設が不足していたり、老朽木造建築物が密集している区域がある。ここでは地域資源を生かした居住環境の向上と防災性の確保による市街地の再生が課題となっている。

港・臨海域においては、物流施設、大規模な工場、倉庫などが立地し、活発な物流・生産活動が行われている。また、名古屋港や金城ふ頭ではウォーターフロント開発も進められており、市民にとって身近な場所になってきている。

このように市街化区域内において、地域の特性に応じた市街地が形成される中、社会情勢や産業構造の変化などに伴い、公有地や工場などの大規模跡地において、大学の市内回帰や大規模小売店舗の出店など、従前とは異なる用途へ土地利用転換が進む場合もある。この場合、都市基盤や周辺環境と調和した適切な土地利用の誘導が求められている。

平成23年の土地利用現況をみると、表2-2-1のように市域面積の約19%が未利用地である。平成18年は約20%であったことからすると、近年は、年間約0.2%の割合でビルドアップが進んできた。用途別では、市街地の拡大及び土地利用転換により住居系の土地利用が増加し、工業系は減少が続いている。

今後もこの傾向は続く予想されるが、こうした土地利用の動きを計画的に誘導することが大きな課題である。

表2-2-1 土地利用の動向

年度	総面積 ha	住居系		商業系		工業系		公園、道路、河川、水面、鉄道等		未利用地	
		面積 ha	割合 %	面積 ha	割合 %	面積 ha	割合 %	面積 ha	割合 %	面積 ha	割合 %
昭和46年	32,566	7,914	24.3	1,238	3.8	3,582	11.0	8,239	25.3	11,593	35.6
51年	32,625	8,678	26.6	1,338	4.1	3,719	11.4	8,907	27.3	9,983	30.6
56年	32,756	8,967	27.3	1,818	5.6	3,480	10.6	9,453	28.9	9,038	27.6
61年	32,791	9,466	28.9	1,695	5.2	3,119	9.5	9,930	30.2	8,581	26.2
平成3年	32,791	10,175	31.0	2,146	6.6	3,340	10.2	9,746	29.7	7,384	22.5
8年	32,637	10,639	32.6	2,345	7.2	3,313	10.1	9,454	29.0	6,886	21.1
13年	32,627	11,009	33.7	2,227	6.8	3,237	9.9	9,313	28.6	6,851	21.0
18年	32,645	11,293	34.6	2,479	7.6	3,021	9.3	9,303	28.5	6,549	20.0
23年	32,643	11,864	36.3	2,389	7.3	2,867	8.8	9,463	29.0	6,060	18.6

2-2 区域区分

従来の都市計画法では、人口や産業等の集中する都市の健全で秩序ある発展を図り、市街化の動向を計画的に方向づけるため、すべての都市計画区域において、市街化区域又は市街化調整区域を定めること（線引き）を原則としつつ、附則で、当分の間、大都市等政令で定めた都市計画区域のみ制度の対象とし、線引きをするかどうかは国が定める仕組みになっていた。平成 12 年の都市計画法改正により、都市計画区域内でも、地域の実情を踏まえて、都道府県の判断により線引きを行わない区域を設けることが可能になった。ただし、首都圏・近畿圏・中部圏の既成市街地・近郊整備地帯及び政令指定都市を含む都市計画区域では、引き続き、線引きが義務づけられている。なお、平成 23 年の都市計画法改正により都道府県から政令指定都市に決定権限が移譲されている。

市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域である。この線引きを基礎にして種々の都市計画が定められている。

名古屋都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域との区分は、新都市計画法の施行に伴い、昭和 45 年 11 月に決定された。その後、昭和 54 年 3 月、昭和 59 年 4 月、平成 3 年 9 月に見直しが行われ、さらに、平成 5

年 3 月には人口フレームの保留解除による変更、平成 13 年 5 月には埋立地の市街化区域への編入等による変更、平成 19 年 8 月には土地区画整理事業により市街地整備が行われる区域の編入等による変更が行われている。現在、名古屋都市計画区域で指定されている市街化区域の面積は、表 2-2-2 のとおりである。

2-3 地域地区

地域地区は、用途地域をはじめとして、都市における合理的な土地利用のために建築行為等の規制や住環境の保全、商工業の利便の増進、美観・風致等を維持することを目的としている。土地の自然的・社会的条件や土地利用の動向、都市施設の整備状況を考慮して定めている。

(1) 用途地域

用途地域は、建築物の用途の混在を防止し、市街地環境の整備を図る基本となるもので、本市の用途地域は、大正 11 年の名古屋都市計画区域の決定に伴い、大正 13 年 10 月に指定されたことによって始まった。

昭和 25 年に建築基準法が施行されたことに伴い、昭和 26 年 4 月には用途地域の変更が行われた。この変更で注目すべきことは、従来の未指定地が廃止され、準工業地域が新設されたこと、工業地域が大幅に住居地域に変更されたこと、都心部及び拠点的な商業地域が拡大されたことである。

昭和 43 年に制定された新都市計画法を受けて、昭和 45 年 11 月に市街化区域、市街化調整区域の区分が定められ、昭和 46 年 2 月には市街化調整区域から用途地域を削除するための用途地域の変更が行われた。

一方、昭和 45 年の建築基準法改正は、都市計画法との整合を図るための大改正であった。すなわち、従来の 4 種類の用途地域（住居・商業・工業・準工業地域）と、これを補完する 2 種類の専用地区（住居専用・工業専用地区）を再編し、8 種類の用途地域（第一種住居専用・第二種住居専用・住居・近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用地域）とした。このほか、空地地区を廃止し、建築物の高さの制限（住居地域内 20m、その他 31m）にかわって容積率の考え方が導入された。

この制度改正を受け、昭和 47 年 9 月に市街化区域内の用途地域を 8 種類に区分する都市計画決定がされた。その後、土地利用の変化や都市基盤整備の進ちよくを踏まえて、昭和 54 年 12 月及び昭和 61 年 4 月に全市的な見直

表 2-2-2 名古屋都市計画 市街化区域面積表

市 町 名	行政区域名積 約 ha	市街化区域面積 約 ha
名古屋市	32,643	30,258
豊明市	2,318	702
日進市	3,490	1,093
清須市	1,732	1,261
北名古屋市	1,837	1,175
蟹江町	1,110	417
あま市	2,759	1,150
長久手市	2,154	726
大治町	659	611
豊山町	619	364
東郷町	1,803	516
弥富市	4,818	1,012
飛島村	2,253	864
津島市	2,508	666
愛西市	6,663	315
瀬戸市	11,161	2,655
尾張旭市	2,103	1,178
計	80,630	44,963

しを行った。その他、土地区画整理事業による宅地開発の進展や市街地再開発事業の都市計画決定等に伴う部分的な変更が行われている。

平成 4 年 6 月、都市計画法、建築基準法の大改正があり、住環境の保全や市街地形態の多様化への対応のため、住居系用途地域が従来の 3 種類から 7 種類に細分化され商業系・工業系をあわせて用途地域が全部で表 2-2-3 に示す 12 種類になった。この制度改正に伴う用途地域の見直しは、平成 8 年 5 月に行われている。

その後、平成 13 年 9 月に策定した名古屋市都市計画マスタープランの実現に向けて、名古屋市における土地利用計画のあり方について名古屋市都市計画審議会へ諮問

し、答申を受けた。これにより、平成 16 年 11 月に名古屋市の用途地域指定の基本的な考え方を示す名古屋市用途地域指定標準を策定し、公共交通基盤及び都市基盤整備に関連する土地利用誘導や土地利用変化等への対応を行うため、平成 18 年 3 月に全市的な見直しが行われた。

① 用途地域に定める内容

位置及び区域、面積のほか、表 2-2-4 に示す選択肢の中から表 2-2-5 に示すとおり、容積率、建ぺい率、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限が定められる。

これらのうち、建ぺい率・容積率については、平成 14 年 7 月の建築基準法改正において選択肢が拡充されている。

表 2-2-3 用途地域の種類と市街地のイメージ

用途地域	市街地のイメージ※
第一種低層住居専用地域	専ら低層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域 (150㎡以下の店舗は許容)
第一種中高層住居専用地域	専ら中高層住宅の良好な環境保護のための地域 (店舗は500㎡まで、事務所は原則禁止)
第二種中高層住居専用地域	一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第一種住居地域	専ら住宅の環境保護のための地域 (店舗・事務所は3,000㎡まで許容)
第二種住居地域	住宅の環境保護のための地域 (店舗は10,000㎡以下まで許容)
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住宅の環境保護のための地域 (150㎡以下の自動車修理工場を許容)
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便の増進のための地域
商業地域	店舗・事務所等の利便の増進を図る地域
準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
工業地域	工業の利便の増進を図る地域(店舗は10,000㎡以下まで許容)
工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図るための地域

※具体的な制限については「表2-2-6 建築物の用途制限」を参照。

表 2-2-4 容積率、建ぺい率等の制限

用途地域	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 (200) %	%	1 1.5 m	10 (12) m	〔200㎡以下の数値〕
第二種低層住居専用地域					
第一種中高層住居専用地域	(100) 150 200 300 400 (500)	30 40 50 60	—	—	
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	(60) 80	80	—	—	
近隣商業地域					
商業地域	(200) (300) 400 500 600 (700) 800 (900) 1,000 (1,100) (1,200) (1,300)	(50) 60 (80)	(50) 60	(30) (40) (50) 60	
準工業地域	(100) (150) 200 300 (400) (500)	(50) 60 (80)	(50) 60	(30) (40) (50) 60	
工業地域	(100) (150) 200 (300) (400)	(50) 60	(30) (40) (50) 60	(30) (40) (50) 60	
工業専用地域					

(注) 欄中、() 内は、名古屋市で定めていない数値

表 2-2-5 名古屋都市計画区域内用途地域面積（名古屋地域分）

種 類	建築物の 容 積 率 (最高)	建築物の 建 ぺ い 率 (最高)	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	面 積	割 合
第一種低層住居専用地域	5/10	3/10	1.5 ^m	10 ^m	約 1,011 ^{ha}	(19.9) [%]
	6/10	4/10	1.0	10	358	(7.0)
	8/10	4/10	1.0	10	1,516	(29.8)
	10/10	3/10	1.5	10	480	(9.4)
	10/10	4/10	1.0	10	217	(4.3)
	10/10	5/10	—	10	344	(6.8)
	15/10	5/10	—	10	1,160	(22.8)
小 計				5,086	16.9	
第二種低層住居専用地域	8/10	4/10	1.0	10	54	(61.1)
	10/10	3/10	1.5	10	8.9	(10.1)
	10/10	4/10	1.0	10	3.6	(4.1)
	10/10	5/10	—	10	6.8	(7.7)
	15/10	5/10	—	10	15	(17.0)
小 計				88	0.3	
第一種中高層住居専用地域	15/10	5/10	—	—	260	(26.0)
	15/10	6/10	—	—	245	(24.5)
	20/10	6/10	—	—	496	(49.5)
小 計				1,001	3.3	
第二種中高層住居専用地域	15/10	6/10	—	—	205	(10.9)
	20/10	6/10	—	—	1,678	(89.1)
小 計				1,883	6.2	
第一種住居地域	20/10	6/10	—	—	7,231	23.9
第二種住居地域	20/10	6/10	—	—	3,008	(97.5)
	30/10	6/10	—	—	21	(0.7)
	40/10	6/10	—	—	56	(1.8)
小 計				3,085	10.2	
準住居地域	20/10	6/10	—	—	134	(43.8)
	30/10	6/10	—	—	172	(56.2)
小 計				306	1.0	
近隣商業地域	20/10	8/10	—	—	760	(30.1)
	30/10	8/10	—	—	1,535	(60.8)
	40/10	8/10	—	—	230	(9.1)
小 計				2,525	8.3	
商業地域	40/10	—	—	—	1,151	(51.6)
	50/10	—	—	—	471	(21.1)
	60/10	—	—	—	325	(14.6)
	80/10	—	—	—	251	(11.3)
	100/10	—	—	—	32	(1.4)
小 計				2,230	7.4	
準工業地域	20/10	6/10	—	—	3,261	(91.5)
	30/10	6/10	—	—	302	(8.5)
小 計				3,563	11.8	
工業地域	20/10	6/10	—	—	2,612	8.6
工業専用地域	20/10	6/10	—	—	648	2.1
合計					30,258	100

(注) 割合の欄中、()内は、種類ごとの小計を100%とした場合の構成比

② 用途地域に関連する建築制限

建築基準法により、建築物の用途制限をはじめ、道路・隣地からの斜線制限等が定められている。

表 2-2-6 建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		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	工業専用地域	備考
〇 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	■	▲	▲	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下 ※
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	▲	▲	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下 ※
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 客席200㎡未満 ② 客席10,000㎡以下 ※
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
病院等	病院	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	■	■	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	■	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	■	○	○	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	○	○	○	○	○	②	②	○	○	危険作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車修理工場	■	■	■	○	○	①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蓄・処理の量	量が非常に少ない施設	■	■	○	①	②	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
※準工業地域については、大規模集客施設制限地区（特別用途地区）の規制内容を反映しています。

なお、市街化調整区域における建築制限は、当初、全国一律で商業系・工業系地域並みの緩やかな制限（容積率400%、建ぺい率70%）であったが、平成4年、平成12年の建築基準法改正により、地域の土地利用に即した制限が可能となった。

この法改正をうけ、本市では都市計画審議会の議を経て、表2-2-7に示す容積率、建ぺい率をはじめ、道路斜

線、隣地斜線制限等が定められている（平成16年2月13日告示）。

表 2-2-7 市街化調整区域の容積率、建ぺい率の制限

	容積率	建ぺい率
富田・南陽地区 河川区域	200%	60%
志段味地区 勅使ヶ池地区	100%	30%、50%

(2) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内の指定を基本とし、これを補完するため、特別の目的からする土地利用の増進や環境の保護等を図る地区であり、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区及び特別業務地区のほか、平成4年の都市計画法の改正により、中高層階住居専用地区、商業専用地区及び研究開発地区が追加され、全部

で11種類となった。その後、平成10年5月の都市計画法の改正に伴い、11種類の類型に限定せず、市町村が自由に特別用途地区を設定できることとなった。

本市では、従来、特別工業地区と文教地区を指定してきたが、平成8年5月に中高層階住居専用地区及び研究開発地区を、そして平成20年9月には大規模集客施設制限地区を新たに指定した。

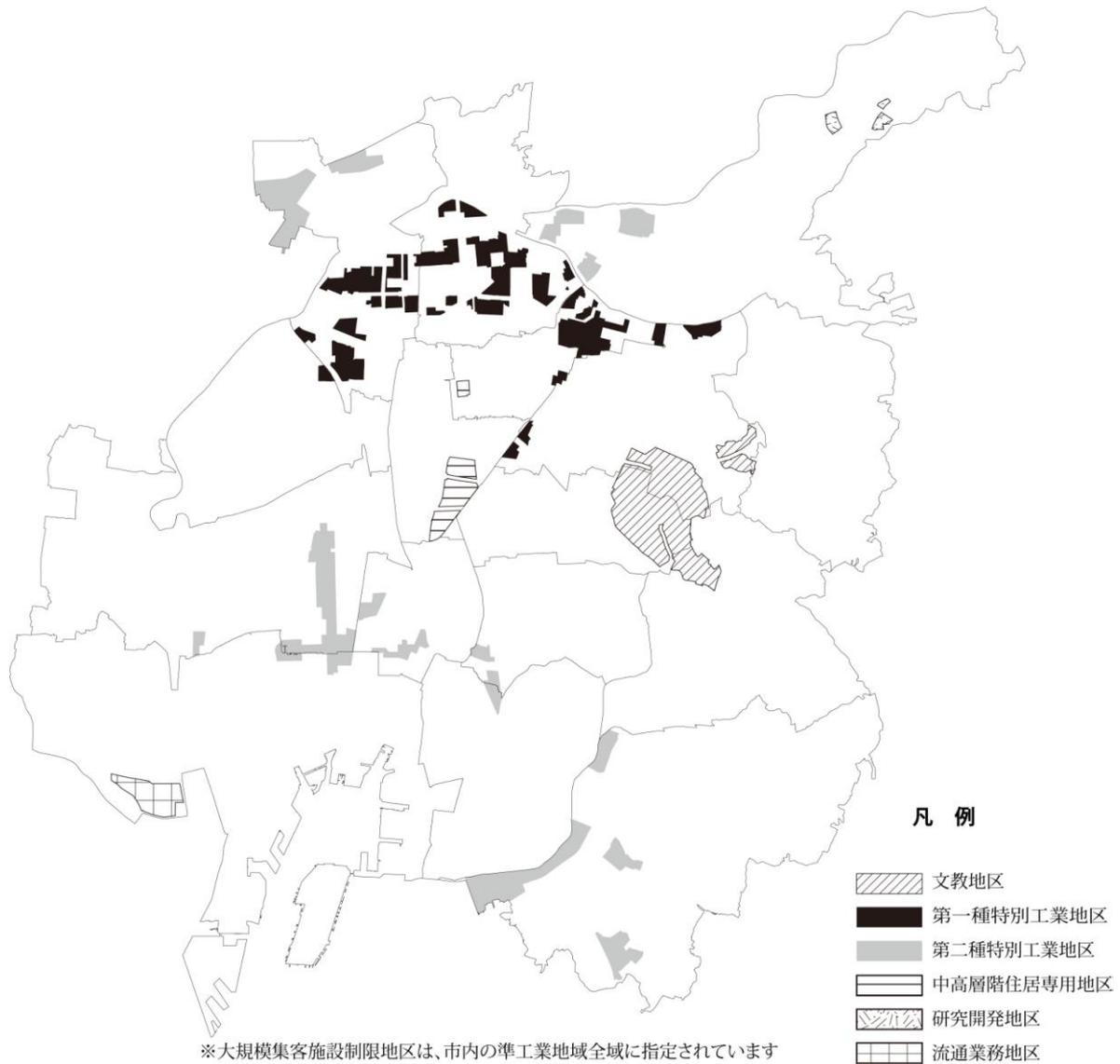


図 2-2-8 特別用途地区、流通業務地区

① 特別工業地区

特別工業地区は、特定の工業の利便の増進を図り、又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図るために定める地区である。

本市の特別工業地区は、第一種と第二種の 2 種類があり、第一種特別工業地区は、準工業地域内で、住工が混在しており人口密度が高く、かつ、大工場等の転出傾向も顕著な区域のうち、良好な生活環境を確保するため騒音、振動等近隣公害を防止すべき区域に指定している。

第二種特別工業地区は、工業地域内で、有毒ガス、有害粉じん、悪臭等広域公害の発生原因となる工場の新規立地を防止することが特に必要な区域のうち、今後とも都市型工業地として整備すべき区域に指定している。

特別工業地区は、昭和 47 年 10 月に指定され、昭和 54 年 12 月に内陸工業地で追加するなどの変更を行っている。

特別工業地区内では、名古屋市特別工業地区建築条例により、一定の工場及び危険物の貯蔵・処理施設の建築が制限されている。

② 文教地区

文教地区は、学校その他の教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図るために定める地区である。

本市の東山から八事にかけての東部丘陵地一帯は、名古屋大学の移転・統合以来、いくつかの学校が立地したが、その後、学校周辺に風俗営業施設、旅館、ホテル等が出現し、良好な学園環境の維持が困難になった。

これらに対処するため、昭和 43 年 11 月、5 つの大学が集中している地区を文教地区に指定し、さらに、昭和 46 年 2 月には星ヶ丘一帯を文教地区に追加した。

文教地区内では、名古屋市文教地区建築条例により、風俗営業施設、旅館・ホテル等の建築が制限されている。

③ 中高層階住居専用地区

中高層階住居専用地区は、建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図るために定める地区で、都心部、都心周辺部等において定住人口の確保を図る地区に指定する。

本市では都心居住を推進するため、平成 8 年 5 月に東区と中区の一部（約 116ha）で、容積率を 400%から 500%に変更し、あわせて中高層階住居専用地区を指定した。

中高層階住居専用地区内では、名古屋市中高層階住居専用地区建築条例により、キャバレー、個室付浴場等の建築が制限されるほか、5 階以上の部分を住宅以外の用途に供する建築物は、容積率が 400%に制限されている。

④ 研究開発地区

研究開発地区は、研究所、研究支援施設その他の研究開発施設の集約的な立地を図り、これらの研究開発施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進を図るために定める地区である。

本市では、平成 8 年 5 月に守山区の志段味ヒューマンサイエンスパーク（現在のなごやサイエンスパーク）の一部（約 28ha）に指定した。

研究開発地区内では、名古屋市研究開発地区建築条例により、住宅、500 m²を超える店舗等（ともに研究開発施設に付属するものを除く。）の建築が制限されている。

⑤ 大規模集客施設制限地区

大規模集客施設制限地区は、都市構造や周辺環境に大きな影響を与える大規模集客施設の立地を制限し、都市機能が適切に配置された都市構造とするため定める地区である。

大規模集客施設の立地によって著しく多数の人や車が進入することなどにより、住宅地や工業地においてその地域が本来目的としている土地利用の増進上大きな支障が生じてきたため、平成 18 年 5 月の都市計画法改正により、第二種住居地域、準住居地域及び工業地域において、大規模集客施設の立地が制限されることとなった。本市ではこの法改正の趣旨を踏まえ、上記の用途地域に加えて準工業地域においても特別用途地区を活用することにより同様の制限を行なうものとし、平成 20 年 9 月、市内全ての準工業地域において大規模集客施設制限地区を指定した。

大規模集客施設制限地区内では、名古屋市大規模集客施設制限地区建築条例により、劇場、店舗、飲食店等の用途に供する部分の床面積の合計が 1 万 m²を超える施設の建築が制限されている。

(3) 高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

本市では、低層住宅地に高層の建築物が無秩序に建てられることにより、日照通風の面で隣接敷地（特に北側）に悪影響を与えることを防止するため、昭和 41 年 10 月、東部旧市域において最高限度 10m の高度地区を指定した。

昭和 43 年 3 月、従来の高度地区を第 1 種高度地区とし、これに加えて、最高限度は 20m で建築基準法による制限と同じだが北側斜線制限を付す第 2 種高度地区を新設する制度変更を行い、市街化が激しくなり開発動向も明らかになってきた東部新市域において、第 2 種高度地区を中心とする指定を行った。

さらに、用途地域制の変更による第二種住居専用地域の制度化に伴い、昭和 47 年 9 月、最高限度 20m の第 3 種高度地区を新設するとともに、東部以外にも高度地区の指定を拡大した。

昭和 54 年 12 月には、建築基準法の改正による日影規制の導入に伴い第 3 種高度地区の内容を変更し、昭和 57 年 3 月には、不燃化促進のため最低限度 7m の第 4 種高度地区を新設した。

平成 8 年 5 月には、新用途地域の決定にあわせ、制度を変更し、名称を分かりやすくするとともに、第 2 種高度地区と第 3 種高度地区の整理統合、15m 高度地区の新設を行った。

このように、住居専用地域等において良好な居住環境を維持するため高度地区を指定してきたが、その後、高度地区の指定のない地域に、その地域にふさわしくない極端な高層建築物が立地するようになり、周囲の戸建て住宅などと調和がとれないなどの状況が見られるようになった。そこで、秩序ある良好なまちなみを形成するため、平成 20 年 10 月、31m 高度地区、絶対高 31m 高度地区、45m 高度地区、絶対高 45m 高度地区の新設を行い、これまで高度地区の指定のなかった地域についても新たに指定するなど、市域の約 8 割の区域に高度地区の指定を拡大した。(図 2-2-9、表 2-2-10、図 2-2-11、図 2-2-12 参照)

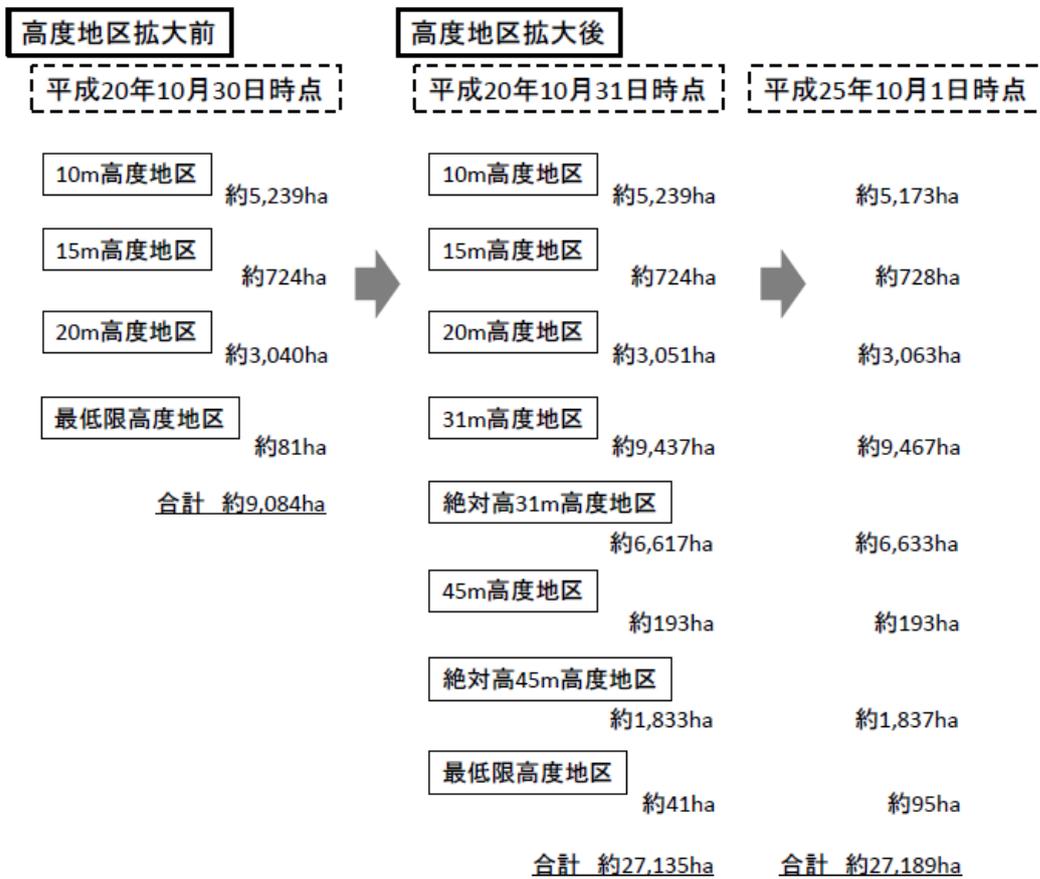


図 2-2-9 高度地区の指定変更

表 2-2-10 高度地区の制限

種 別	制限の内容	指定区域
10m高度地区		第一種・第二種低層住居専用地域に指定された区域全域
15m高度地区		原則として、都市基盤の整備水準が低い第一種・第二種中高層住居専用地域等に指定された区域
20m高度地区		<ol style="list-style-type: none"> 1 原則として、第一種・第二種中高層住居専用地域に指定された区域 2 隣接する低層住宅地の居住環境に配慮する区域
31m高度地区		15m高度地区、20m高度地区を除いて、第一種・第二種・準住居地域で指定容積率200%に指定された区域
絶対高31m高度地区		近隣商業地域、準工業地域、工業地域で指定容積率200%に指定された区域
45m高度地区		第二種住居地域、準住居地域で指定容積率300%に指定された区域
絶対高45m高度地区		近隣商業地域、準工業地域で指定容積率300%に指定された区域
最低限高度地区	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最低限度は7mとする。</p>	都市防災不燃化促進事業の区域



图 2-2-11 高度地区 指定区域(扩充前 H20. 10. 30 時点)

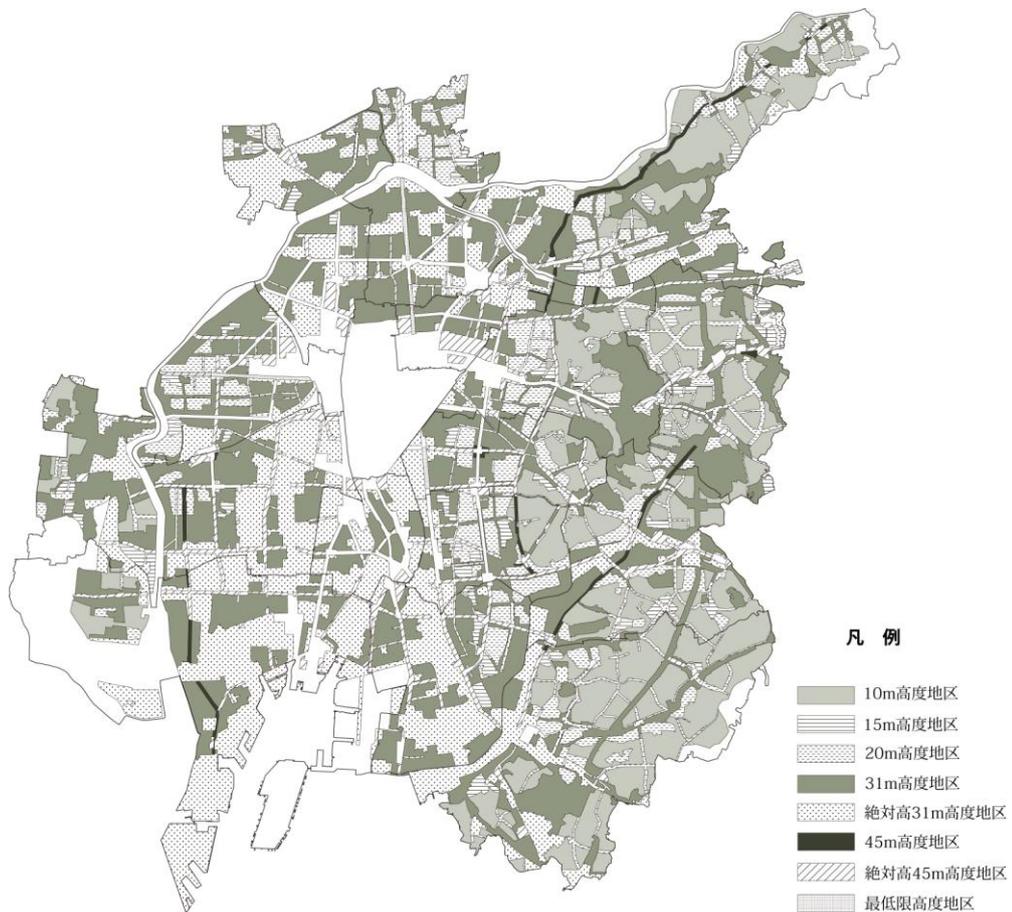


图 2-2-12 高度地区 指定区域(扩充後 H25. 10. 1 時点)

(4) 高度利用地区

高度利用地区は、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ために指定する地区である。

高度利用地区には、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めるが、容積率の最高限度は用途地域により定められた基準を超えることができる。

本市においては、泥江第 1 種市街地再開発事業の区域について、昭和 49 年 2 月に高度利用地区を決定したのをはじめ、15 地区（約 25.0ha）を都市計画決定している。

(5) 特定街区

特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、あわせて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成し、もって市街地

の整備改善を図ることを目的として指定する。

特定街区内の建築物には、容積率、建ぺい率、斜線制限などの一般の形態制限が適用されず、特定街区の都市計画で容積率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。これにより、街区に応じた有効な空地等を確保し、画一的な一般規制によらない自由な設計を保障し、良好な市街地を形成しようとするものである。

容積率の最高限度を定めるにあたっては、有効空地の確保、都心部での住宅供給、文化的施設やアトリウムの設置、歴史的建造物の保全等に対して、基準容積率に加えて容積率の割増しができる。そのため、市街地環境の整備に貢献する優れたプロジェクトを誘導することが可能である。

本市においては、昭和 37 年 9 月、名城郭内団地第 5 街区（愛知県西庁舎）に定めたのをはじめ、栄三丁目地区（ナディアパーク）など、6 街区（約 7.3ha）で定めているが、平成 21 年 3 月に、丸の内二丁目地区について建築物を更新し市街地環境の維持改善を図るため変更した。

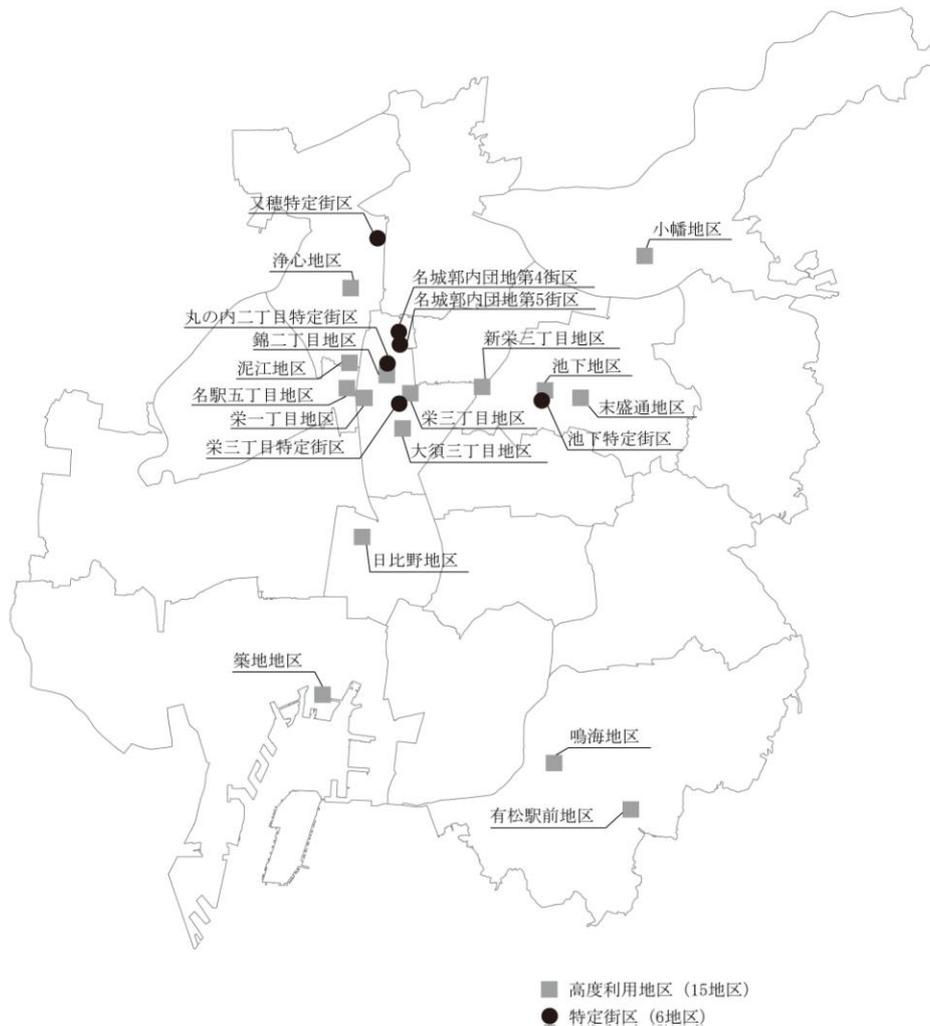


図 2-2-13 高度利用地区・特定街区

(6) 都市再生特別地区

都市再生特別地区は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会情勢に対応した都市機能の高度化及び都市居住環境の向上を図るため、都市再生特別措置法(平成14年6月施行)により創設された地区である。

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る地区において、防災、交通、衛生等に関する機能が確保され、かつ地域の住民等の理解が得られる地区において、特別の用途、容積、高さ等を緩和することができる。(第2編第15章15-2(1)参照)

本市においては、平成14年10月に事業者からの提案を受け、平成15年2月に名駅四丁目7番地区(ミッドランドスクエア)で指定したのをはじめ、平成24年2月に地区外における都市の環境資産の保全・活用を評価した名駅四丁目10番地区など名古屋駅周辺の6地区(約10.0ha)で定めている。

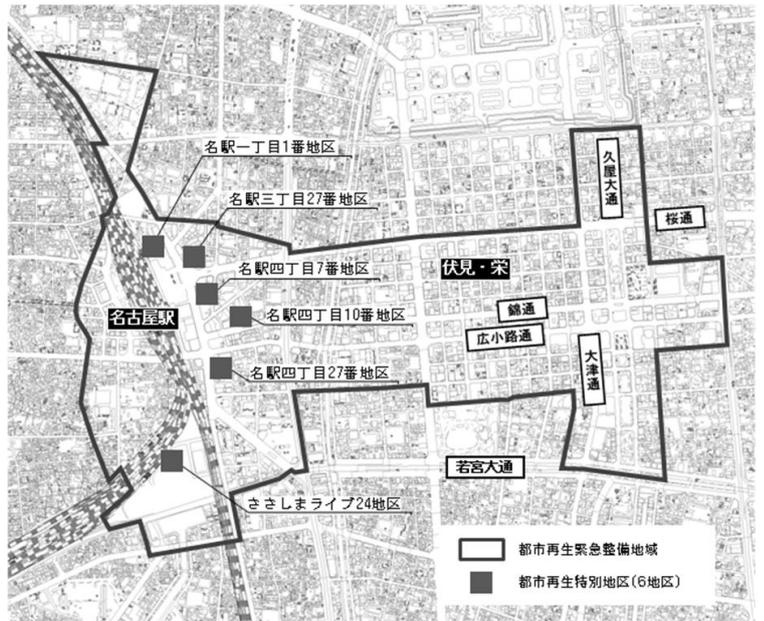


図2-2-14 都市再生特別地区

(7) 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域である。大正12年5月、市街地建築物法により、甲種防火地区2路線を指定したのが本市における防火地域の始まりである。

建築基準法施行に伴い、昭和26年4月には、それまでの甲種防火地区が防火地域、乙種防火地区及び準防火地区の大部分が準防火地域として指定された。

その後も、防火地域、準防火地域とも拡充され、特に昭和33年10月の変更では都心部において防火地域の面的な拡大がなされ、昭和47年9月の変更では、高容積率を指定する地区にあわせて防火地域の拡大を行い、準防火地域についても、第一種住居専用地域及び防火地域を除く市街化区域全域に指定した。

昭和61年4月に、都心部や拠点的地区などで防火地域を大きく広げたほか、平成8年5月の新用途地域の決定にあわせて、防火地域、準防火地域の拡大を行った。

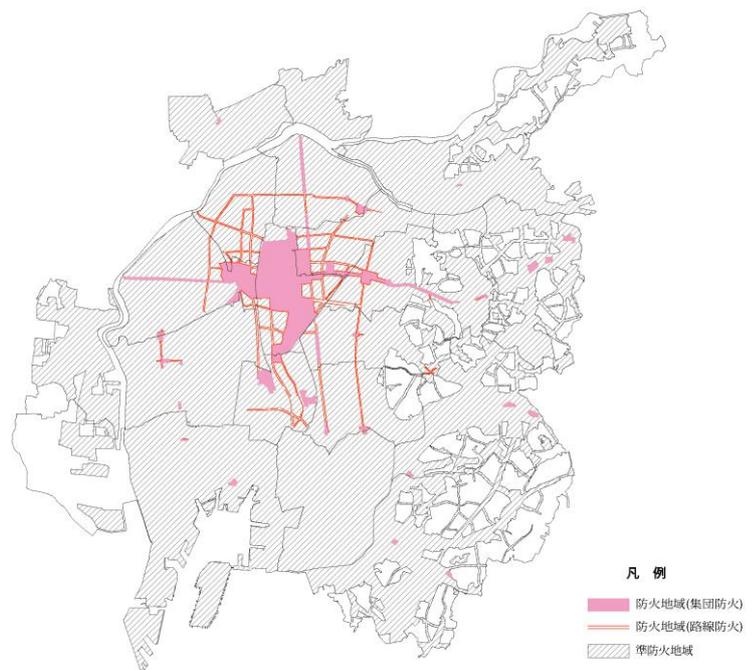


図2-2-15 防火地域・準防火地域

表2-2-16 防火地域内の建築物の制限

延べ面積 階数	100㎡以下	100㎡を超える
1又は2	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物
3以上	耐火建築物	耐火建築物

表2-2-17 準防火地域内の建築物の制限

延べ面積 階数を除く階数	500㎡以下	500㎡を超え 1,500㎡以下	1,500㎡ を超える
1又は2	木造としてよい	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物
3	耐火建築物、準耐火建築物又は一定の防火措置を講じた木造建築物	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物
4以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物

(8) その他の地域地区

そのほか本市で都市計画決定されている地域地区は、次のようなものがある。

- ① 風致地区 (第 2 編第 4 章 4-4(1)参照)
- ② 駐車場整備地区 (第 2 編第 3 章 3-4(1)参照)
- ③ 臨港地区 (第 2 編第 8 章 8-3 参照)
- ④ 特別緑地保全地区 (第 2 編第 4 章 4-4(2)参照)
- ⑤ 緑化地域 (第 2 編第 4 章 4-4(3)参照)
- ⑥ 流通業務地区 (第 2 編第 5 章 5-11(1)参照)
- ⑦ 生産緑地地区 (第 2 編第 4 章 4-4(4)参照)

2-4 促進区域

(1) 促進区域の位置付け

促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として権利関係者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めるものである。

都市計画は、土地利用に関する計画、都市施設の整備に関する計画、市街地開発事業に関する計画の三つに区分されるが、促進区域は、地域地区等とともに土地利用に関する計画に位置づけされている。

ただし、土地利用に関する都市計画の中でも、地域地区が、好ましくない土地利用を規制することなどにより間接的に良好な土地利用を実現・維持するものであるのに対し、促進区域は、土地所有者等に一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけ、それができない場合には、市町村等がかかわって施行者となり事業化を進めるといった積極的な利用に向けさせるものであるところに相違がある。

促進区域には、市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域、拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域の 4 種類がある。(法第 10 条の 2)

(2) 土地区画整理促進区域

大都市地域の市街化区域のうち、0.5ha 以上の規模で、区域内の土地の大部分が建築物の敷地として利用されておらず、その大部分が住居系の用途地域等にあるなどの要件に該当する場合に定めることができる。

都市計画決定により、区域内の宅地の土地所有者等に土地区画整理事業施行等の努力義務が課せられ、区域内における土地の形質の変更及び建築物の新築等は許可制となる。2 年以内に事業が行われない場合は、市町村等

が特定土地区画整理事業を行うこととされている。(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 5 条～第 9 条、第 11 条)

土地区画整理促進区域内で行われる土地区画整理事業は、特定土地区画整理事業と称され、通常土地区画整理事業と比べて、農地等の所有者にとって住宅経営と農業経営がしやすいように配慮するとともに、学校用地の取得難が著しく、また、公的住宅が不足している大都市地域の特殊事情に対処するため、事業計画及び換地計画に関し特例が設けられている。

本市では、昭和 51 年 10 月の徳重西部土地区画整理促進区域をはじめ、吉根、新家、下志段味、上志段味、大高南、中志段味の 7 区域 943ha を決定している。

(第 2 編第 6 章 6-3(2)③参照)