

4章

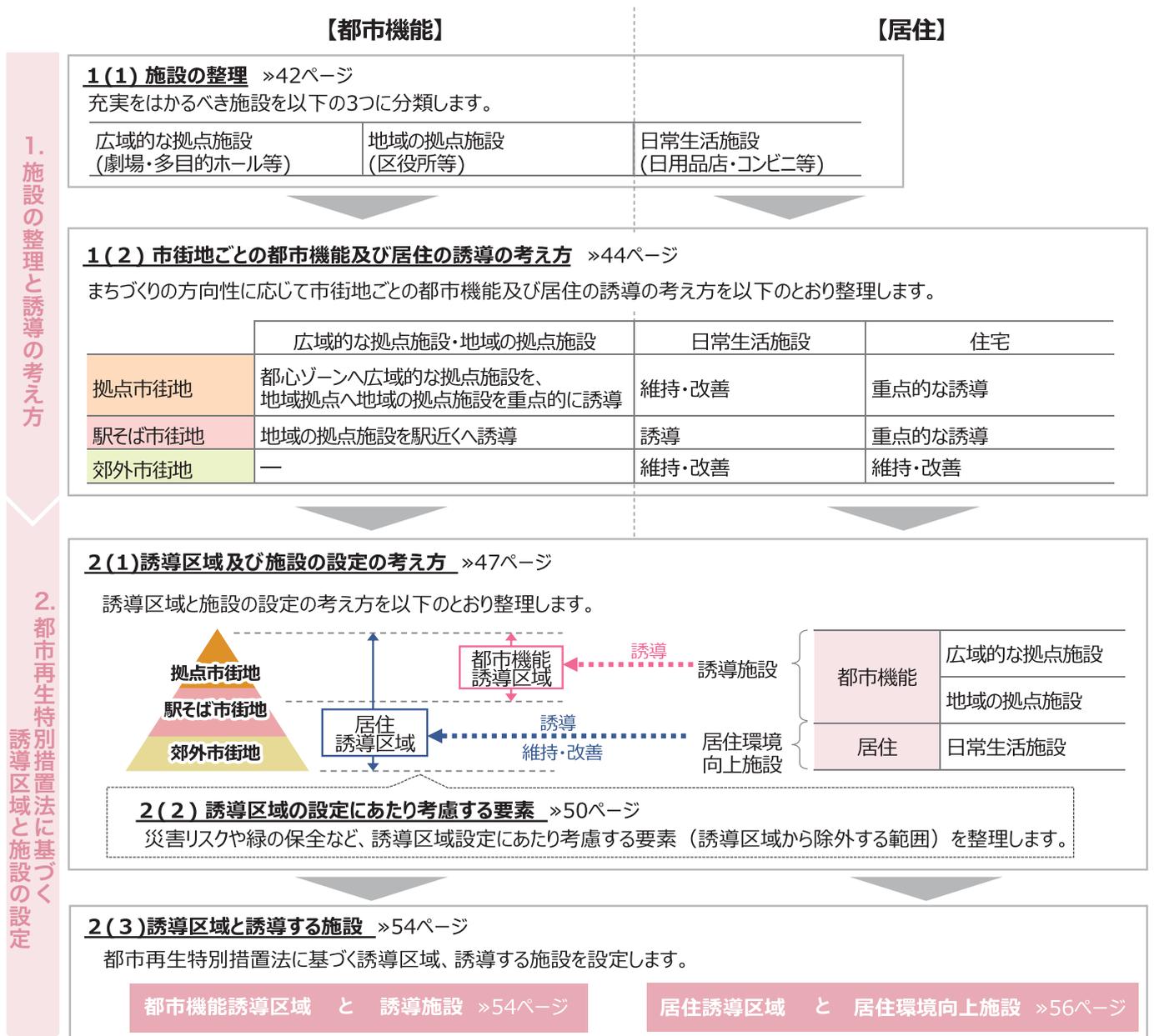
誘導区域と誘導する施設

1. 施設の整理と誘導の考え方 42
2. 都市再生特別措置法に基づく誘導区域と施設の設定 47
3. 居住誘導区域内も含めた災害リスクへの対応 60

▶ 誘導区域と誘導する施設の設定の流れ

本プランの目標である「魅力ある『名古屋ライフスタイル』を育む大都市の形成」をはかるため、課題と対応の方向性や基本方針、市街地ごとのまちづくりの方向性をふまえ、都市機能及び居住について誘導の考え方を整理します。これらのうち、都市機能については都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域及び誘導施設の設定により、また、居住については同法に基づく居住誘導区域及び居住環境向上施設の設定により、適切な誘導を推進します。

本章では都市機能誘導区域及び居住誘導区域並びに誘導施設及び居住環境向上施設等を以下の流れで設定します。

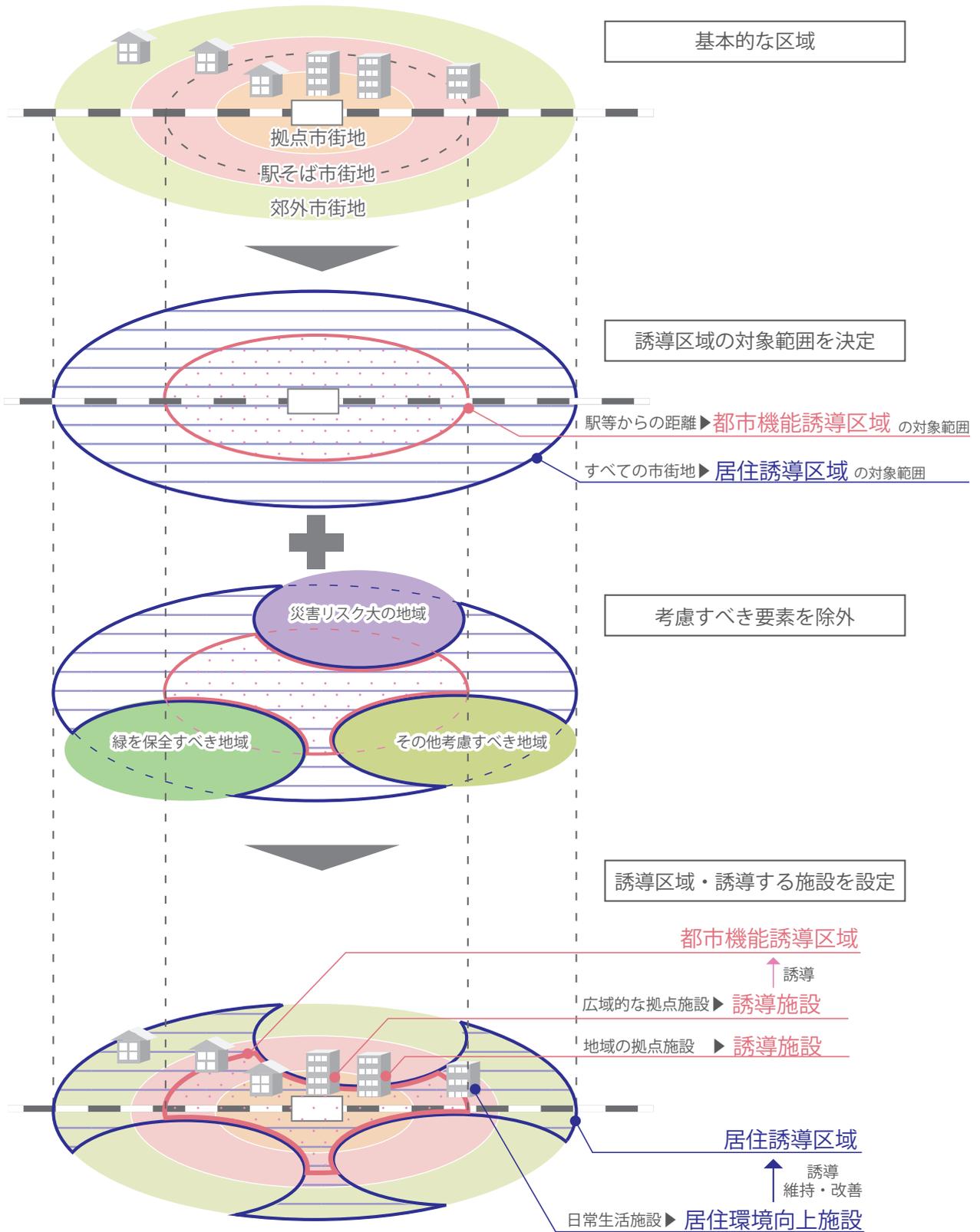


3. 居住誘導区域内も含めた災害リスクへの対応 >>60ページ

居住誘導区域内に残る災害リスクへの対応として、防災指針の作成と、災害リスクの周知をはかることを目的とした「要安全配慮区域（市独自区域）」を設定します。

要安全配慮区域 >>60ページ

(誘導区域設定イメージ)



1 施設の整理と誘導の考え方

(1) 施設の整理

本プランの目標である「魅力ある『名古屋ライフスタイル』を育む大都市の形成」をすすめるため、本市において充実をはかるべき施設を次のとおり整理します。

まちの個性や魅力を創造する施設 (文化、スポーツ)

この圏域の中心都市として、市民のみならず圏域の住民から誇りに思われ、人々を吸引する魅力やにぎわいにあふれた都市であるため、人々の交流やにぎわいを生み出すとともに、まちの個性や魅力を創造する観点から、文化やスポーツに関する施設の充実をはかります。

生活の利便性の向上に資する施設 (医療、福祉、子育て・教育等)

今後の人口減少局面においても、就業世代、子育て世代、高齢者などさまざまな世代にとって住みやすい都市であり、また、今後増加する高齢者が安心して暮らすことができるよう、医療、福祉、子育て・教育、商業、行政サービスなど生活の利便性を高める施設の充実や持続をはかります。

圏域の産業競争力等を高める施設 (国際・産業交流)

人口減少により働き手（生産年齢人口）が減少する中でも、この圏域の強い産業競争力を維持向上させるため、さまざまな人、モノ、情報が集まる大都市の強みをいかし、産業交流を生み出す施設や、国内外から集まる多様な人材が安心・快適に働くことができるような施設の充実など国際ビジネス環境の強化をはかり、都市の国際競争力を高めます。

あわせて、アジア・アジアパラ競技大会開催の機会をとらえた交流人口の増加に対応するため、訪日外国人などの利便性の向上に資する施設の充実をはかります。

本市に必要とされる施設イメージを次のとおり整理します。

整理にあたっては、施設の拠点性に着目し、「広域的な拠点施設」、「地域の拠点施設」、「日常生活施設」の3つに分類します。

分類	概要
広域的な拠点施設	市民のみならず都市圏や海外等の多様な人々を対象として、交流やにぎわいを生み出し、都市圏の魅力や産業競争力の強化等をはかる施設
地域の拠点施設	多数の市民が利用し、市民の生活利便性や生活の質を高める施設
日常生活施設	日常生活の中で利用する身近な施設

■施設イメージ

分類	具体的な施設例	施設の種類		
		広域的な拠点施設	地域の拠点施設	日常生活施設
文化	魅力を創出し、多数の市民が利用する劇場や映画館、多目的ホール、図書館等の施設があります。特に規模が大きい施設は都市圏等からの利用者も見込まれます。また、生活に身近な集会所等もあります。	劇場、映画館、多目的ホール、博物館、美術館、図書館、生涯学習施設など		集会所 カルチャー スクール
スポーツ	スポーツ活動を行い、多数の市民が利用するスポーツ拠点施設があります。特に規模が大きい施設は都市圏等からの利用者も見込まれます。また、比較的小さいスポーツスクール等の施設もあります。	スポーツ拠点施設など		スポーツ スクール
国際 ・ 産業 交流	広域からの利用があり、周辺地域などの学外組織との交流がある大学、市民のみならず都市圏や海外からの利用者も見込まれるホールや会議室等のMICE施設、産業にかかる交流が行われるイノベーション施設等があります。また、交流を支え海外からの来訪者の滞在時の快適性を高めるホテル、高品質なオフィス、外国語での利用に対応した日常生活施設等があります。職住近接に向けた、シェアオフィス等もあります。	大学など MICE施設、 イノベーション施設 交流を支え高める施設 (ハイグレードなホテル、高品質なオフィス、 外国語での利用に対応した日常生活施設等)		シェアオフィス、 コワーキング スペース
医療	地域医療の中心的な役割を担い、多数の市民が利用する、拠点的な病院があります。生活に身近な、小規模な病院や診療所があります。	拠点的な病院		診療所など
福祉	高齢者の各種相談に応じ、教養の向上、健康の増進、レクリエーション活動等の機会を提供し、周辺地域の利用者が集まる施設に、福祉会館があります。生活に身近な、デイサービス施設などの福祉施設があります。		福祉会館	福祉施設 (デイサービスなど)
子育て ・ 教育	遊びを通して、子どもの健康を増進し、情操を豊かにし、周辺地域の利用者が集まる施設に、児童館があります。生活に身近な、幼稚園等の施設があります。		児童館	幼稚園、保育所、認定こども園、 放課後児童クラブなど
商業	日用品店等は施設数の多い生活に身近な施設から、多数の市民が利用する施設があります。まちの魅力や利便性の向上に資する商業施設は多数の市民が利用します。	にぎわいを生み出す 商業文化施設		居住者の日常生活に必要な商業施設 (日用品店、コンビニ、飲食店、美容院など)
行政 サービス	行政サービスにおける拠点的な施設で、周辺地域の利用者が集まる、区役所があります。		区役所	

(2) 市街地ごとの都市機能及び居住の誘導の考え方

本市では、地下鉄をはじめとする鉄道や基幹バスなど、公共交通網が充実しています。この充実した公共交通網をいかし、都市計画マスタープランに掲げる「集約連携型都市構造」の実現に向けて、駅を中心とした歩いて暮らせる圏域に、広域的な拠点施設や地域の拠点施設を都市機能として誘導し、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

また、本市では土地区画整理事業等により、鉄道駅等から離れた郊外においても良好な市街地が形成されています。今後は、人口減少の局面に入ることが予想されていますが、減少は緩やかであり、20年後においても市域の広範囲において一定以上の人口密度の持続が見込まれていることから、現在の市街化区域を基本に居住の誘導をはかることとします。

なお、居住の誘導にあたっては、「まちづくりの方向性」を考慮し、拠点市街地や駅そば市街地においては利便性の高い居住環境を、郊外市街地においてはゆとりと潤いのある居住環境の持続をはかります。また、駅そば市街地を中心に人口減少が予測される中、市外から本市への転入やライフステージの変化による転居等の機会をとらえた居住誘導をはかるとともに、日常生活の中で必要となる身近な日常生活施設の誘導等により、居住環境の維持・向上をはかります。

以上をふまえつつ、拠点市街地、駅そば市街地、郊外市街地ごとの「まちづくりの方向性」に応じた、都市機能及び居住の誘導の考え方を示します。

■都市機能及び居住の誘導の考え方

●：重点的な誘導 ○：誘導 □：維持・改善

機能 区域		都市機能		居住	
		施設		日常生活施設	住宅
		広域的な拠点施設	地域の拠点施設		
拠点市街地	都心ゾーン	●	○	□	●
	地域拠点	○	●		
駅そば市街地		○	○	○	●
郊外市街地		—	—	□	□

拠点市街地（都心ゾーン）

〈都市機能について〉

拠点市街地の都心ゾーンは、名古屋大都市圏の中心として多様な交流を生み出す高次都市機能の集積をはかる必要があります。そのため、都市圏の広範囲からのアクセスが容易である点をいかし、市民のみならず国内外の人々の利用が想定される広域的な拠点施設を重点的に誘導します。

具体的には、圏域の魅力やにぎわいを生み出し、人々に豊かな想像力をもたらしてくれる美術館、博物館、劇場、映画館、図書館などの文化交流施設（比較的規模が大きなもの）や、企業の経営・技術を支える大学・短期大学、技術産業交流や異文化交流を促すMICE施設やイノベーション施設、ビジネス等で訪れる訪日外国人の生活支援にかかる外国語での利用に対応した教育・医療・保育施設、また、ビジネスや観光で訪れる人々が利用するホテル（中でも名古屋に立地が少ないハイグレードホテル）や高品質なオフィスなど都市の国際的なビジネス環境を強化する上で必要な国際・産業交流施設、沿道のにぎわいを生み出す商業施設などのまちの魅力や利便性向上に資する施設について重点的に誘導をはかります。

また、都心ゾーンの高い利便性をいかし、市民や近隣市町村の人々が利用する地域の拠点施設の誘導をはかります。

〈居住について〉

都心ゾーンにおいては利便性の高い都心居住の増加などにより、人口も若干の増加が見込まれます。そのため、今後も良質な都市基盤や利便性の高さをいかし、重点的な居住の誘導をはかります。

また、高い利便性と職住近接性をいかした質の高い中高層住宅の誘導をはかるとともに、日常生活施設が充実している環境を維持し、不足する地域などには必要に応じて改善をはかります。

拠点市街地（地域拠点）

〈都市機能について〉

拠点市街地の地域拠点は、交通結節機能が高い地域特性をいかし、市内各地域の中心となる拠点の形成をはかる必要があります。そのため、市民や近隣市町村の人々の生活利便性や生活の質を高める地域の拠点施設を重点的に誘導します。

具体的には、美術館、博物館、劇場、図書館などの文化交流施設（比較的規模が小さなもの）や、児童館、福祉会館などの子育て・高齢者交流施設、拠点的な医療施設、まちの魅力や利便性向上に資する施設について重点的に誘導をはかります。また、多数の駅利用者、多機能を有する地域拠点（今池、大曾根、神宮前、星ヶ丘、八事）や、都市計画マスタープラン2030に示すイノベーションリンク（巻末資料（p108）参照）に位置する地域拠点においては、MICE施設、イノベーション施設などの国際・産業交流施設についても重点的に誘導をはかります。

〈居住について〉

地域拠点においては、既存の良質な都市基盤があり、居住を希望する市民割合が高い一方で、今後の人口減少が予測される中、将来にわたって人口水準を維持するために、重点的な居住の誘導をはかります。

また、公共交通の利便性等をいかした中高層住宅の誘導等をはかるとともに、日常生活施設が充実している環境を維持し、不足する地域などには必要に応じて改善をはかります。

駅そば市街地

〈都市機能について〉

駅そば市街地には、市内の多方面からのアクセスが容易である地域特性をいかし、市民の生活利便性や生活の質を高める地域の拠点施設を誘導します。

具体的には、美術館、博物館、劇場、図書館などの文化交流施設や、児童館、福祉会館など子育て・高齢者交流施設、拠点的な医療施設について誘導をはかります。これらの施設の立地を駅近くへ誘導することで、徒歩でのアクセス性の向上をはかります。

〈居住について〉

駅そば市街地においては、既存の良質な都市基盤があり、居住を希望する市民割合が高い一方で、今後の人口減少が予測される中、将来にわたって人口水準を維持するために、重点的な居住の誘導をはかります。既存の住宅ストックをいかしつつ、居住地の持続性を高めるため、世代間バランスを考慮した若い世代の新規来住を重点的に促進します。

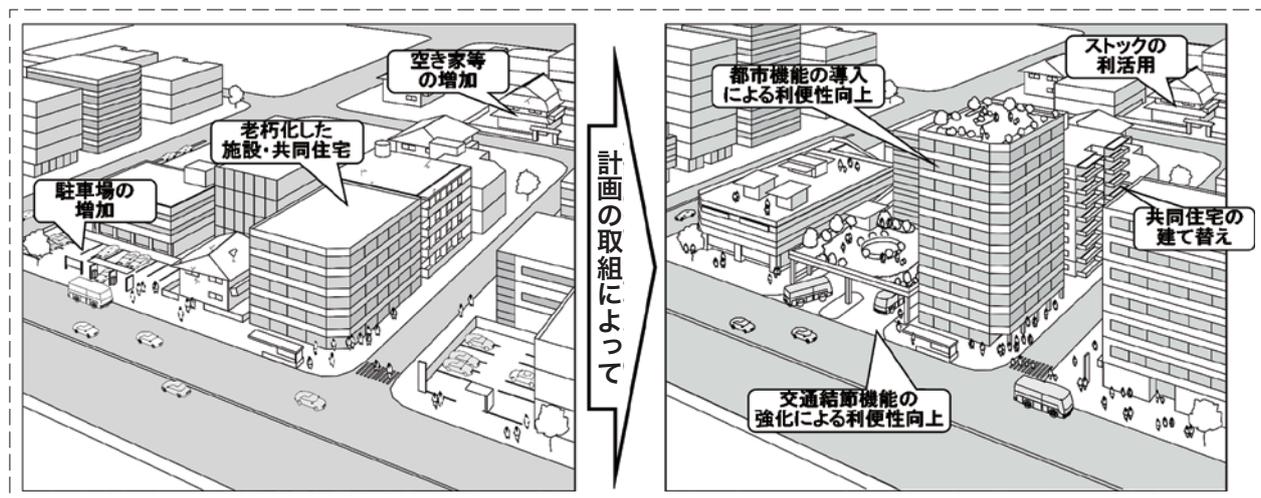
また、駅付近を中心に公共交通の利便性をいかした中高層住宅の誘導と、その周辺での中低層住宅の誘導等をはかるとともに、居住環境を向上させるため、日常生活施設の誘導をはかります。

郊外市街地

〈居住について〉

本市の郊外市街地では、鉄道をはじめとした基幹的な公共交通網の周辺ではないものの、バスによる公共交通網が形成されており、一定の人口密度が持続され日常生活施設も立地しています。このため、郊外市街地においては、市民の戸建て志向の受け皿の確保や自然を身近に感じるライフスタイルの選択肢の提供、世代間バランスが取れた居住地の形成等の観点から、既存の住宅ストックの適切な活用を中心とする良好な居住環境の持続や空間的なゆとりをいかした低層住宅地の持続等により、ゆとりとうるおいのある居住環境の形成をはかります。また、日常生活の中で利用する身近な日常生活施設である診療所や保育所、食料品・日用品販売店などを維持し、不足する地域などには必要に応じて改善をはかります。

▶ 拠点市街地、駅そば市街地でのまちづくりのイメージ



2 都市再生特別措置法に基づく 誘導区域と施設の設定

(1) 誘導区域及び施設の設定の考え方

① 「都市機能誘導区域」と「誘導施設」の設定の考え方

拠点市街地における魅力ある交流拠点の形成や、駅周辺及びその後背圏の住民の利便性の向上、公共交通の利用の促進などをはかるため、都市機能誘導区域は拠点市街地及び駅そば市街地を基本に設定します。

具体的には、拠点市街地については、交通結節機能の高い地域特性を考慮して、周辺の駅そば市街地も含めた全域を都市機能誘導区域に設定します。一方、その他の駅そば市街地については、周辺の郊外市街地の住民の利便性にも考慮しつつ、公共交通を利用して来訪するさまざまな世代の徒歩圏を考慮し、鉄道駅等からの距離をもとに都市機能誘導区域に設定します。

なお、区域設定にあたっては土砂災害のリスクや居住環境との調和を考慮（誘導区域からの除外）します。（具体的な範囲は4章2（2）参照）

また、施設の拠点性や対象とする施設利用者を考慮し、市民のみならず都市圏や海外からの利用者が見込まれる広域的な拠点施設と、多数の市民が利用する地域の拠点施設を「誘導施設」に位置づけます。

誘導施設については、地域のニーズに応じて特定用途誘導地区等の都市開発諸制度を運用し、周辺環境への影響等を考慮しながら都市機能誘導区域内への誘導をはかります。誘導施設のうち、広域的な拠点施設については、引き続き、特定用途誘導地区等による誘導施策により都心ゾーンへの誘導をはかります。また、地域の拠点施設についても、地域拠点への重点的な誘導をはかるための施策を展開します。

■都市機能誘導区域の設定範囲

市街地		都市機能誘導区域の設定の考え方
拠点市街地	都心ゾーン	都心ゾーン全域を都市機能誘導区域とします
	地域拠点	地域拠点及び地域拠点周辺の駅そば市街地（鉄道駅等の800m圏域）
駅そば市街地	地域拠点周辺	全域を都市機能誘導区域とします
	その他	次のとおり駅そば市街地の一部を都市機能誘導区域とします <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅等（地域拠点となる駅を除く）の600m圏域※ ・基幹バス路線等の500m圏域 ・大規模な面的整備等を行っている拠点（志段味・南陽）の中心となる公共交通周辺

※「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（国土交通省）」における高齢者の平均歩行継続距離（休憩しないで歩ける距離）及び駅そば市街地を考慮して設定した圏域

② 「居住誘導区域」と「居住環境向上施設」の設定の考え方

前述のとおり、本市では市域の広範囲で充実した公共交通網や良好な市街地が形成されており、今後も一定以上の人口密度の持続が見込まれていることから、居住誘導区域は現在の市街地を基本に拠点市街地、駅そば市街地及び郊外市街地に設定します。ただし、区域設定にあたっては土砂災害や洪水、津波などの災害リスクや緑の保全などを考慮（誘導区域からの除外）します。（具体的な範囲は（4章2（2）参照）

なお、災害リスクについては、一定以上の災害リスクが想定される範囲を居住誘導区域には含めないこととします。一方で、一定以下の災害リスクが想定される範囲については、堤防等のハードの整備によりリスク解消が見込まれることや、発生頻度が低いことに加え、充実した交通網や、良好な市街地が形成されている本市の状況を考慮し、居住誘導区域に含めることとします。なお、居住誘導区域内にも一定以下の災害リスクがあるため、要安全配慮区域の設定等により災害リスクをふまえた居住の誘導をはかります。（4章4参照）

また、周辺住民が生活の中で利用する身近な日常生活施設のうち、小規模な施設を「居住環境向上施設」に位置づけます。

居住環境向上施設については、地域のニーズに応じて居住環境向上用途誘導地区等の都市開発諸制度を運用し、地域の特性や周辺環境への影響等を考慮しながら居住誘導区域内の駅そば市街地への誘導をはかります。

▶ 誘導区域及び施設の設定範囲

市街地ごとの都市機能及び居住の誘導の考え方をふまえた、誘導区域及び施設の設定範囲のイメージを以下のとおり示します。

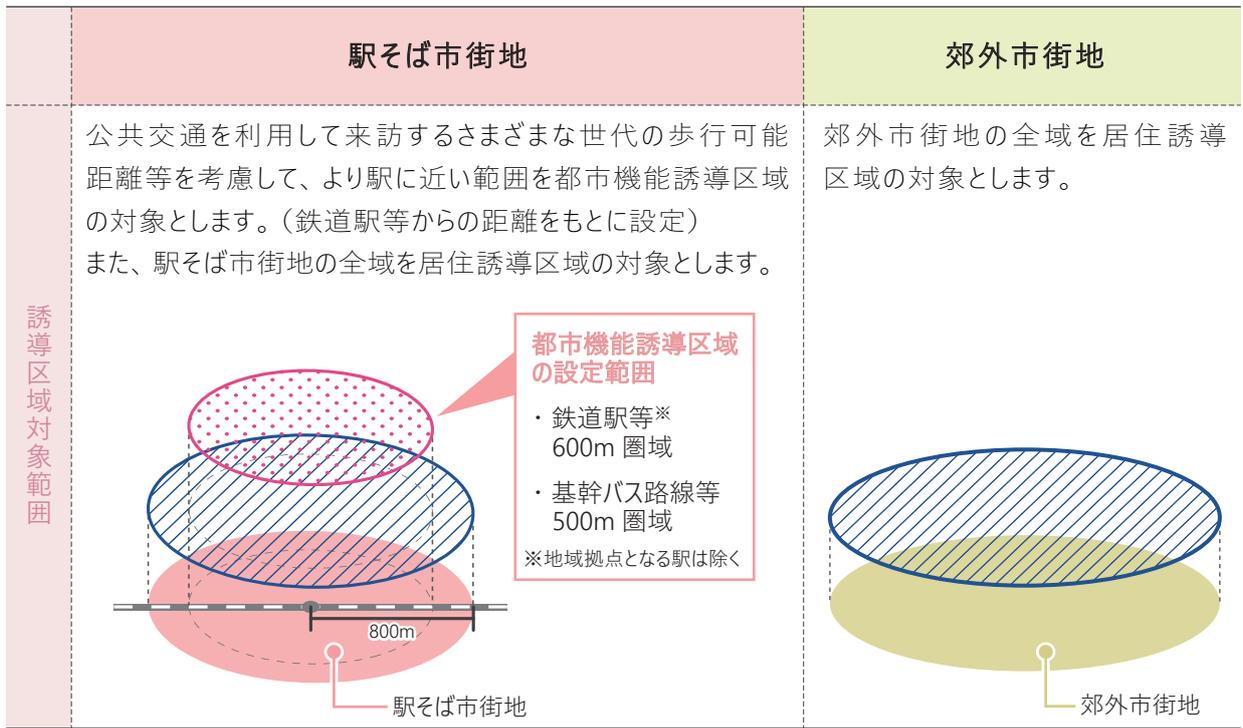
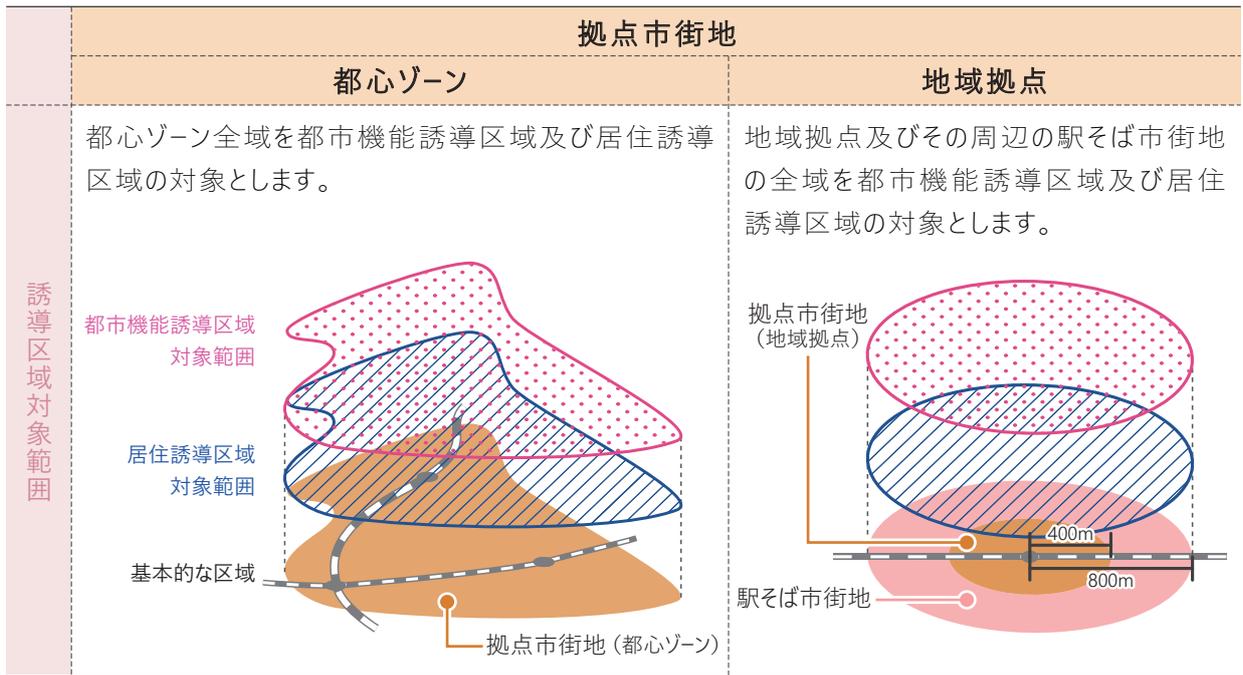
●：重点的な誘導 ○：誘導 □：維持・改善

機能 区域		都市機能			居住
		広域的な 拠点施設	地域の 拠点施設	日常生活 施設	住宅
拠点 市街地	都心ゾーン	●	○	□	●
	地域拠点	○	●		
駅そば市街地		○	○	○	●
郊外市街地		—	—	□	□

都市機能誘導区域の基本的な範囲 居住誘導区域の基本的な範囲
 誘導施設に位置づける施設 居住環境向上施設に位置づける施設

※駅そば市街地の一部が都市機能誘導区域の基本的な範囲となる（次図「誘導区域を設定する基本的な範囲の概要」参照）

■誘導区域を設定する基本的な範囲の概要



(2) 誘導区域の設定にあたり考慮する要素 (誘導区域に含めない範囲)

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定にあたっては、次の要素を考慮します。

① 災害リスク

本市では、災害に備えるため河川や下水道等の都市基盤の整備や避難対策の充実・強化等に取り組んでいますが、居住の観点から、その土地の災害リスクの内容を十分にふまえることが必要です。このため、計画規模または過去最大規模（L1）の災害において、一定以上の災害リスクが想定される範囲（「災害リスクが大きい範囲」）については居住誘導区域には含めないこととし、立地適正化計画に基づく一定規模以上の住宅建築等に対する届出制度を活用することにより、重点的に災害リスクの内容や対応方法の理解促進をはかります。

都市機能誘導区域については、鉄道駅等の既存のストックの有効活用、拠点的な都市機能の立地による避難空間の確保により防災性の向上が考えられるという点をふまえ、土砂災害特別警戒区域等を除き、「災害リスクが大きい範囲」であっても都市機能誘導区域の設定にあたっては考慮しないこととします。

なお、災害リスクをふまえたまちづくりは、都市機能誘導区域の設定状況など都市機能の誘導の考え方も考慮してすすめます。

また、臨海部防災区域（災害危険区域）においては、条例に基づく建築制限が定められており、土地利用にあたっての周知や必要な構造等の配慮が定められていることから、誘導区域の設定にあたっては考慮しないこととします。

これらの取組により、災害リスクをふまえた居住や土地利用を推進します。

さらに、一定以下の災害リスクが想定される範囲については、居住誘導区域内に含まれますので、要安全配慮区域の設定等により、災害リスクをふまえた居住の誘導をはかります。（4章3参照）

■災害規模の種別

区分	内容
レベル1 L1	L1 計画規模 ▶洪水は各河川整備における計画に定められた規模の災害
	L1 過去最大規模 ▶内水氾濫、高潮、津波、液状化は過去に発生した災害を考慮した最大規模の災害
レベル2 L2	L2 想定最大規模 ▶洪水、内水氾濫、高潮は発生頻度は低いが想定し得る最大規模の災害 ▶津波は発生頻度は極めて低いものの発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの規模の災害 ▶液状化は発生頻度は低いがあらゆる可能性を考慮した最大クラスの規模の災害

※ 本プランの中では、上の表のとおり L1、L2 を定義する。

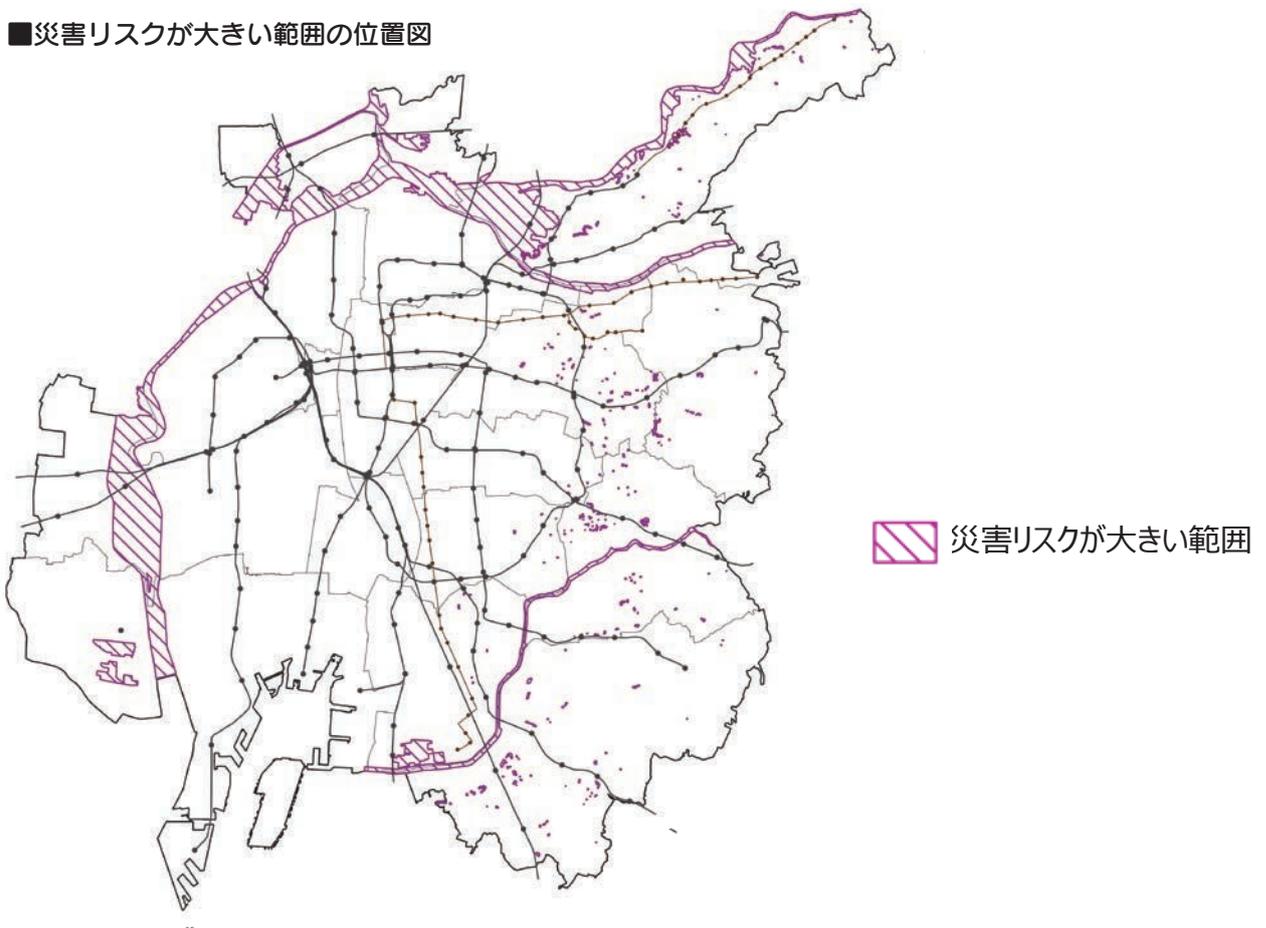
■災害リスクが大きい範囲

	設定基準	考え方	誘導区域設定への考慮	
			都市機能	居住
土砂災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域		含めない	含めない
洪水	洪水浸水想定区域（計画規模 ※1）のうち浸水深 3m 以上の範囲	2 階床高以上の浸水のおそれがある範囲	—	含めない
（高潮※2）	高潮浸水予想（過去最大規模 ※3）のうち浸水深 3m 以上の範囲			
（内水氾濫※2）	内水浸水範囲（過去最大規模 ※4）のうち浸水深 3m 以上の範囲			
津波	津波浸水範囲（過去最大規模 ※5）のうち浸水深 2m 以上の範囲	一般家屋の流出のおそれがある範囲		

—：誘導区域設定にあたり考慮する要素としない

- ※ 1 水防法に基づく計画規模等（愛知県が作成した浸水予想図含む）
- ※ 2 高潮、内水氾濫については、L1（過去最大規模）で浸水深 3m 以上の一定の範囲がないため、居住誘導区域外となる区域はない
- ※ 3 愛知県が設定した伊勢湾台風規模で堤防が決壊しないケース
- ※ 4 平成 22 年に作成した本市独自のモデル（東海豪雨相当）
- ※ 5 平成 26 年に作成した本市独自のモデル

■災害リスクが大きい範囲の位置図



② 緑の保全

緑には、良好な景観の形成やヒートアイランド現象の緩和、防災・減災への貢献など多面的な機能があり、都市化により緑地の減少がすすむ中で、都市における緑の果たす役割の重要性が高まっています。

そのため、緑地の保全をはかる観点から、特別緑地保全地区については居住誘導区域に含めないこととします。

また、低未利用の基盤未整備地区※については、まとまりのある樹林地等においては緑の保全をはかる観点から、既存の住宅地等においてはゆとりとうるおいの維持・創出をはかる観点から都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めないこととします。当該地区における新規開発等に対しては、土地利用計画との連動により過度な市街地拡大を抑制するとともに、ゆとりとうるおいの維持・創出をはかります。

※低未利用の基盤未整備地区は、第一種低層住居専用地域のうち建蔽率 40%、容積率 60%、壁面後退 1.5m に指定されている範囲（すでに土地区画整理事業に着手している範囲は除く）をもとに設定

③ その他

▶その他区域の考慮

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は、低層住宅の市街地が形成され、良好な居住環境を保全すべき地域であることを考慮し、都市機能誘導区域に含めないこととします。

工業地域は、主として工場等の土地利用誘導または維持をはかる地域であることを考慮し、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めないこととし、立地適正化計画に基づく届出制度を活用することにより、工業地域指定の意図の理解促進をはかります。

その他、都市再生特別措置法等の規定により誘導区域に指定しない地域や住宅の建築を制限している範囲は都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めないこととします。（市街化調整区域、工業専用地域、臨港地区、流通業務地区、保安林）

ただし、都市再生緊急整備地域や地区計画、その他個別計画等により都市機能や居住の誘導をはかることが示されている場合は、前述の考え方に関わらず、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めることとします。

▶区域の境界について

都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、誘導区域の内外で誘導をはかる制度の適用や届出の要否が異なることから、誘導区域の内外の判断が容易になるように区域の境界を設定する必要があります。このため、誘導区域の境界は、前述の区域指定の考え方等に加えて街区単位での各要素との位置関係等をふまえ、地形地物や用途地域等の区域などに基づいて定めることとします。

▶区域の変更について

都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、土地利用の状況等をふまえ定めるものであり、今後、用途地域等の土地利用計画の見直しなどにあわせて、必要に応じて区域等の見直しを行っていきます。

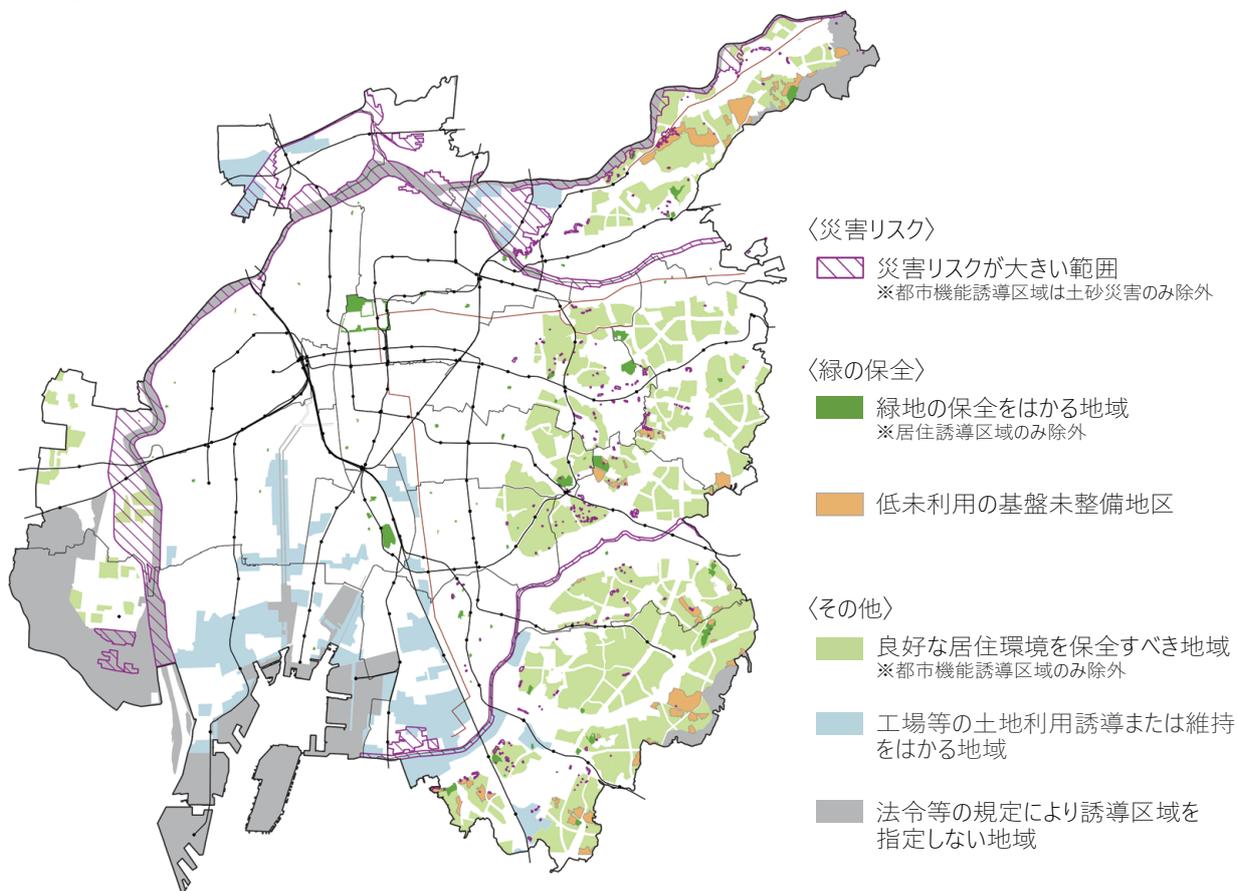
■誘導区域設定にあたり考慮する要素の概要

	考慮する要素 (含めない範囲)	具体的な範囲	都市機能 誘導区域	居住誘導 区域
災害 リスク	災害リスクが大きい範囲	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域	含めない	含めない
		計画規模相当の洪水（内水氾濫・高潮）及び津波で一定の浸水深以上の範囲をもとに設定	—	含めない
緑の 保全	緑地の保全をはかる地域 低未利用の 基盤未整備地区	特別緑地保全地区	—	含めない
		用途地域において建蔽率 40%、容積率 60%、壁面後退 1.5m に指定されている範囲をもとに設定（すでに土地区画整理事業に着手している範囲は除く）	含めない	含めない
その他	良好な居住環境を 保全すべき地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	含めない	—
	工場等の土地利用誘導 または維持をはかる地域	工業地域	含めない	含めない
	法令等の規定により 誘導区域を指定しない地域	市街化調整区域、工業専用地域、臨港地区、流通業務地区、保安林	含めない	含めない

—：誘導区域設定にあたり考慮する要素としない

※上記に関わらず、都市再生緊急整備地域や地区計画等により、都市機能や居住の誘導をはかることが示されている地域は都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めることとします。

■誘導区域設定にあたり考慮する要素の位置図



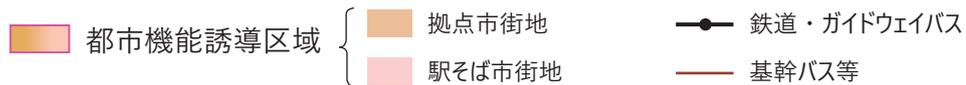
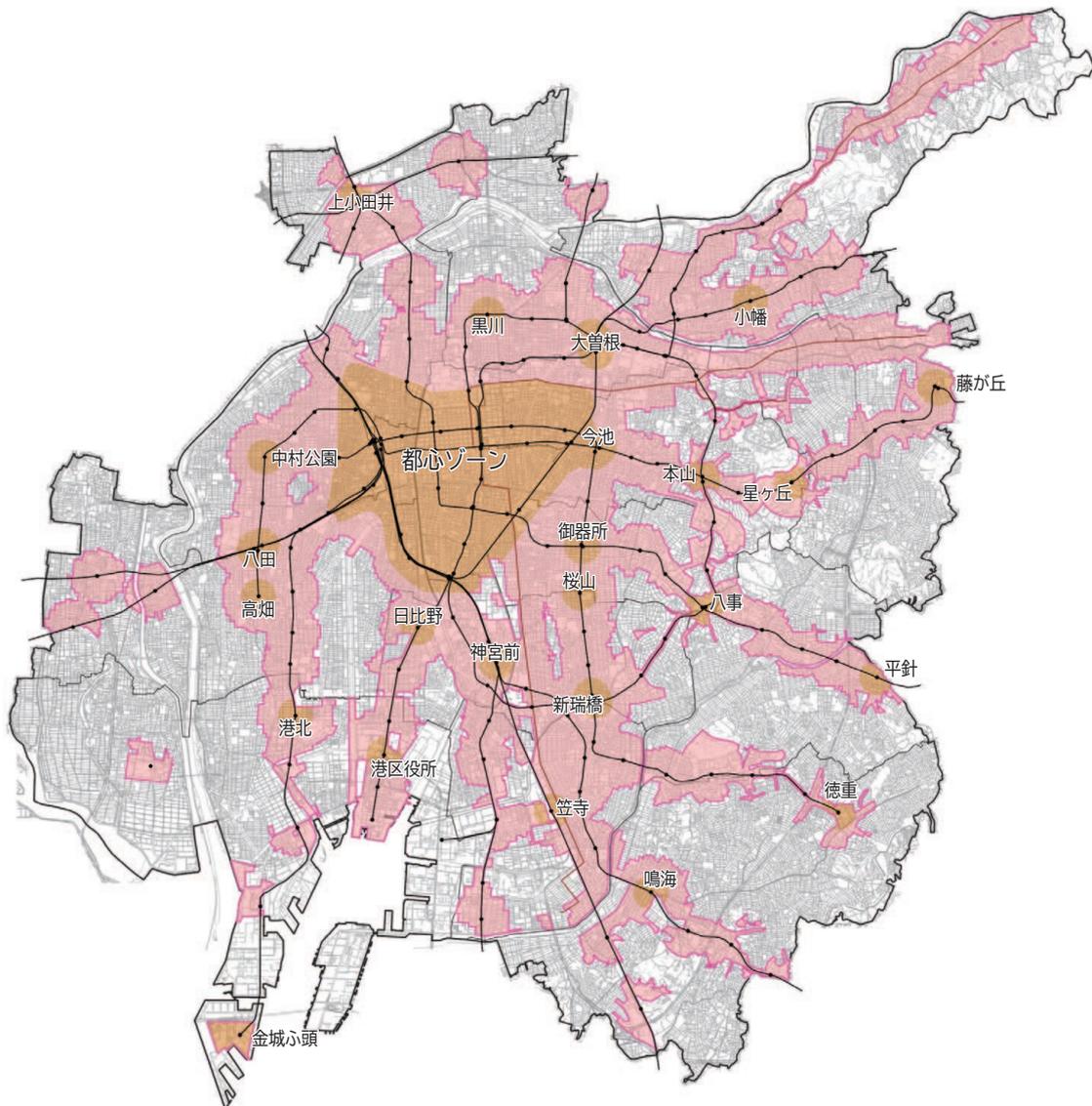
※上記の考え方に基づく詳細な誘導区域の指定状況は、巻末資料（p86～89）でご確認ください。

(3) 誘導区域と誘導する施設

① 都市機能誘導区域と誘導施設

▶ 都市機能誘導区域

都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域を次のとおり設定します。
(拠点市街地、駅そば市街地の駅周辺を基本としつつ、災害リスクや居住環境との調和などを考慮)



(注)
・詳細な区域の指定状況は、巻末資料 (p86 ~ 89) または名古屋市都市計画情報提供サービスでご確認ください。
・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定により都市機能誘導区域外となる箇所は表示していません。

▶ 誘導施設

誘導施設を次のとおり設定し、都市機能誘導区域内に誘導します。ただし、その用途に供する床面積の合計が500㎡以上のものに限り、市長が指定する施設を除く。

■文化・スポーツ交流施設

〔劇場、映画館、観覧場、演芸場、多目的ホール、博物館、美術館、図書館、生涯学習施設、スポーツ拠点施設〕

■国際・産業交流施設

〔大学・短期大学、MICE施設（ホール・会議室等）^{※1}、バンケット（会議・宴会）に対応した一定規模のホール等を有するホテル、イノベーション施設^{※2}のうち市長が指定するもの、地域魅力発信施設^{※3}のうち市長が指定するもの、外国語での教育に対応した教育施設・外国語での診療に対応した医療施設・外国語での保育に対応した保育施設のうち市長が指定するもの、ハイグレードホテル^{※4}、高品質オフィス^{※5}〕

■子育て・高齢者交流施設（児童館、福社会館）

■拠点的な医療施設（一般病床200床以上の病院）

■拠点的な行政サービス施設（区役所）

■まちの魅力や利便性の向上に資する施設のうち市長が指定するもの

（沿道のにぎわいを生み出す商業文化施設など）

■災害対策に資する施設のうち市長が指定するもの（地域のための備蓄倉庫など）

※1：MICE施設（ホール・会議室等）

市民向けの展示会や国際会議などを開催することができる一定規模以上のホール等を有する施設

※2：イノベーション施設

市民、地元企業、研究者など多様な主体が交流・連携し、新しいモノ・サービス等を生み出す施設

※3：地域魅力発信施設

市民などに対して、日本語や外国語で地域の魅力やまちづくり活動、生活サービスなどの情報発信を行う施設

※4：ハイグレードホテル

ゆとりある客室やロビーを有し、外国人宿泊者の受け入れ環境が整備されている宿泊施設

※5：高品質オフィス

環境性能や地区の防災機能向上に資する施設が導入されているなど、質の高い機能を備えたオフィス

（注）

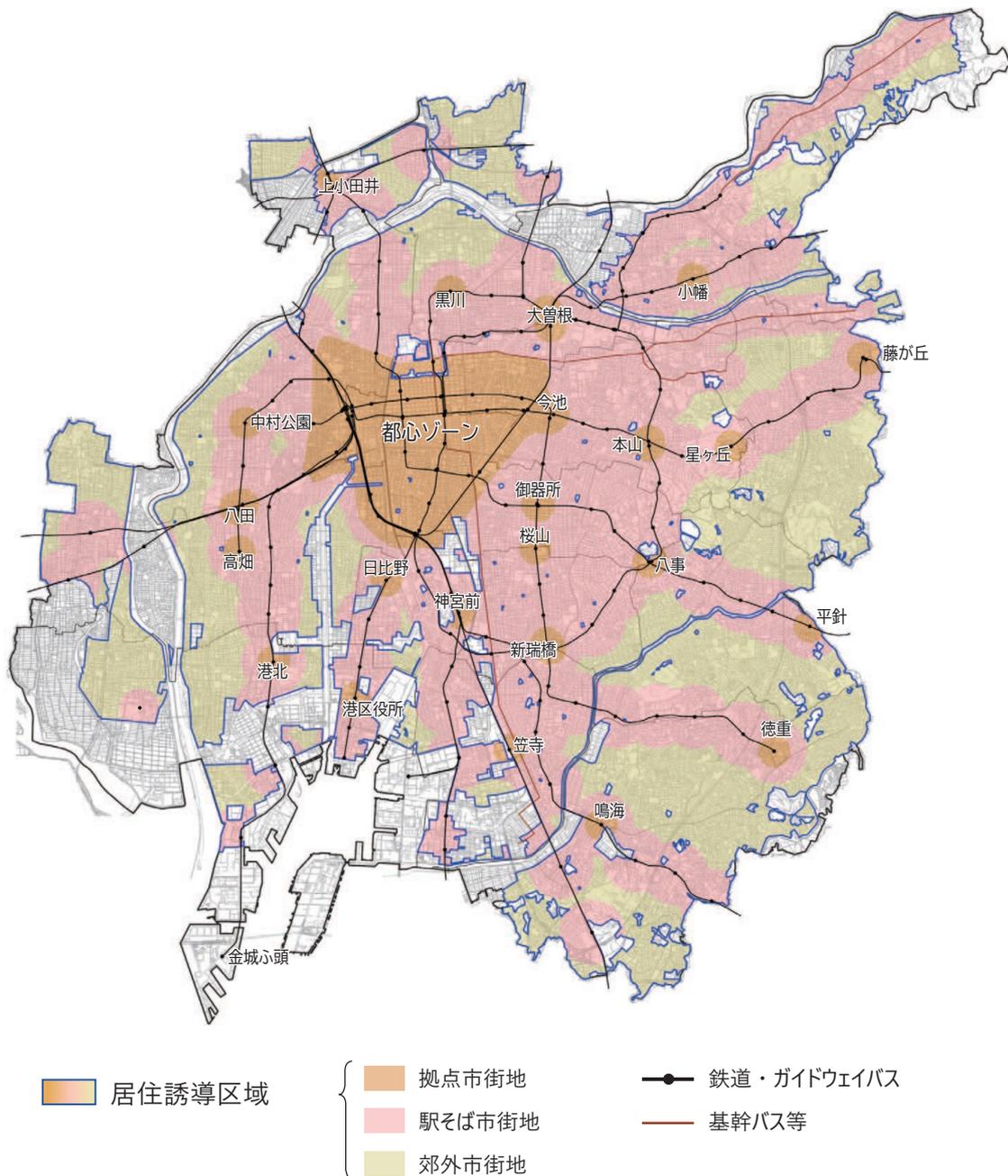
・ハイグレードホテル及び高品質オフィスは、都市再生特別措置法に基づく誘導施設ではなく、本市が独自に定めるものです。

・誘導施設は、都市機能誘導区域への立地を促すもので、都市機能誘導区域外への立地を規制するものではありません。

② 居住誘導区域と居住環境向上施設

▶ 居住誘導区域

都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域を次のとおり設定します。
 (拠点市街地、駅そば市街地、郊外市街地を基本としつつ、災害リスク、緑の保全などを考慮)



(注)

- ・ 詳細な区域の指定状況は、巻末資料 (p86 ~ 89) または名古屋市都市計画情報提供サービスでご確認ください。
- ・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定により居住誘導区域外となる箇所は表示していません。
- ・ 道路・公園等の施設は住宅等と一体となって良好な居住環境を形成する施設であることから、居住誘導区域に含めますが、今後、施設の整備が予定されている場所も含め、施設内への居住の誘導をはかるものではありません。
 (都市計画施設の区域等)

▶ 居住環境向上施設

居住環境向上施設を次のとおり設定し、地域のニーズに応じて居住誘導区域内の駅そば市街地に誘導します。居住環境向上施設は、その用途に供する各施設それぞれの床面積が500㎡未満のものとし、（ただし、医療施設、子育て・教育・福祉施設については、その用途の性質から市長がやむを得ないと認めて指定するものは500㎡以上とすることができます。）

■文化・スポーツ施設

[集会所、カルチャースクール、スポーツスクールなど]

■医療施設（診療所など）

■子育て・教育・福祉施設

[幼稚園、認定こども園、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター、児童発達支援指定事業所、放課後等デイサービス指定事業所、放課後児童クラブ、地域子育て支援拠点、子育て応援拠点、保育所、認可外保育施設、子育て・教育・福祉施設で通所を主目的とするもので市長が指定するもの]

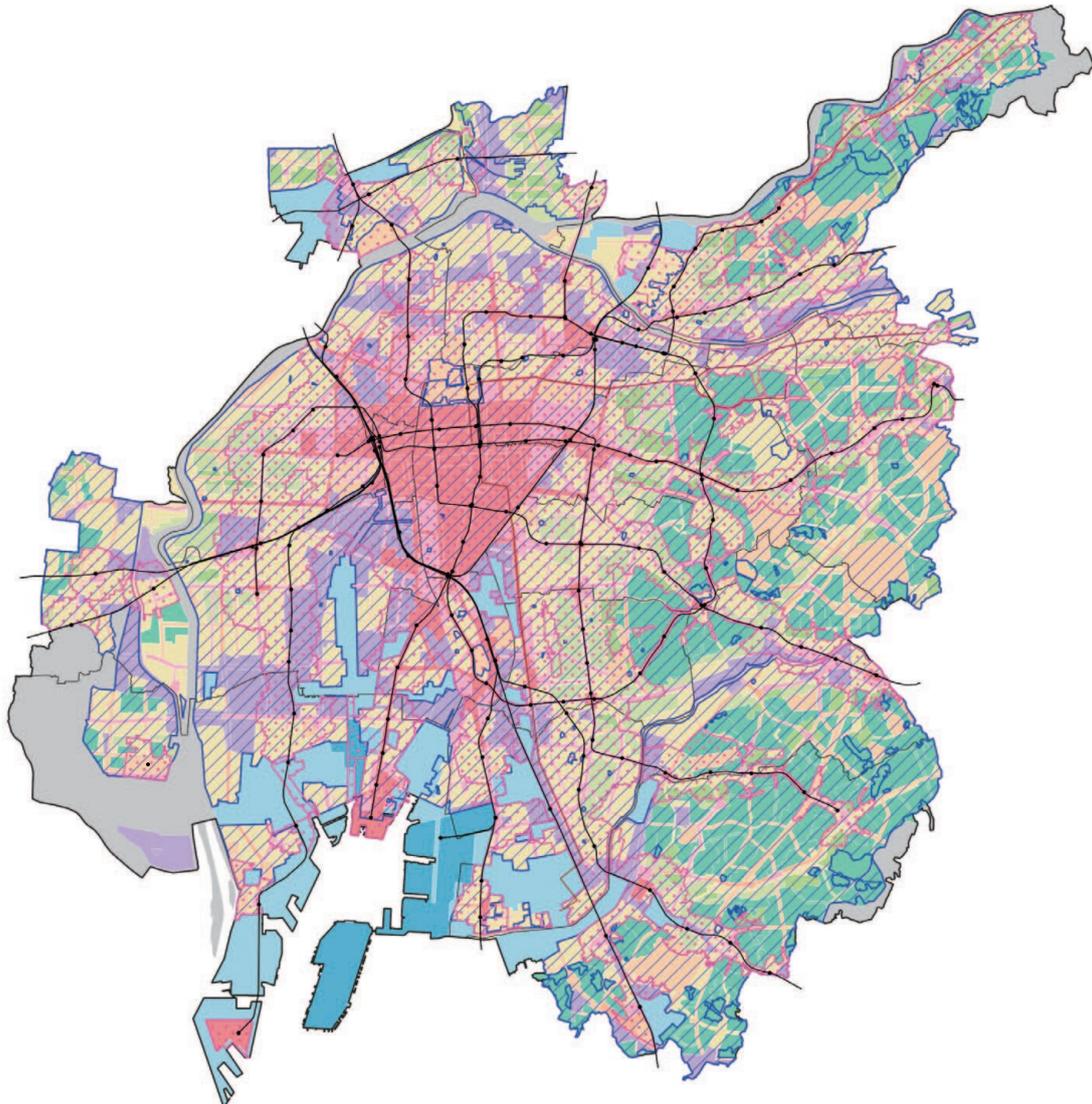
■居住者の日常生活に必要な商業施設（日用品店、コンビニ、飲食店、美容院など）

■シェアオフィス・コワーキングスペースのうち市長が指定するもの

(注)

居住環境向上施設は、届出制度の対象ではありません。また、居住誘導区域内への立地を促すもので、居住誘導区域外への立地を規制するものではありませんが、災害リスクなど居住誘導区域外となった理由に配慮した立地等を誘導します。

▶ 区域図及び各誘導区域の面積



〈誘導区域〉

-  都市機能誘導区域
-  居住誘導区域

〈用途地域等〉

-  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
-  市街化調整区域

■各誘導区域の面積

	区域面積	市街化区域に占める割合
市街化区域	約 30,261ha	—
都市機能誘導区域	約 14,120ha	約 46.1%
居住誘導区域	約 25,150ha	約 83.1%

▶ 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条または第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域外・区域内及び居住誘導区域外で次に示す行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市への届出が必要となります。

当該届出制度を活用し、誘導区域外における都市機能や居住の立地動向を把握します。

また、災害リスクや緑の保全、工業系土地利用など誘導区域外となっている理由を示すとともに、「災害リスクが大きい範囲」においては、届出にあわせて災害リスクに関する情報提供を行い、災害リスクをふまえた居住や都市機能の誘導をはかります。

■届出が必要となる行為

対象	届出が必要となる行為
都市機能 誘導区域外	都市再生特別措置法に基づいて定める誘導施設を設置しようとする次の行為 [開発行為] ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 [建築行為] ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、または用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能 誘導区域内	都市再生特別措置法に基づいて定める誘導施設を休止、または廃止しようとする場合
居住 誘導区域外	一定規模以上の住宅を設置しようとする次の行為 [開発行為] ・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合 ・住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの [建築行為] ・3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

3 居住誘導区域内も含めた災害リスクへの対応 (要安全配慮区域の設定、防災指針の作成)

居住誘導区域内は災害リスクを考慮して設定しましたが、一定以下の災害リスクが想定される範囲や発生頻度の低い想定最大規模（L2）の災害で被害が想定される範囲においては、堤防等のハードの整備によりリスク解消が見込まれる範囲があることや、交通等のインフラの充実、既存市街地の形成状況等の観点から居住誘導区域に含めています。

このため、居住誘導区域内においても災害リスクがあることから、災害リスクの内容や安全に配慮した居住方法の理解促進をはかるため、浸水・土砂（洪水、内水氾濫、高潮、津波、土砂災害）と液状化を考慮した本市独自の「要安全配慮区域」を設定します。また、「災害リスクが大きい範囲」は要安全配慮区域の中でも特に重点的に安全への配慮の理解促進が必要な範囲となるため、要安全配慮区域とすることで、災害リスクを知る機会を拡大し、認識の向上をはかることで、災害リスクをふまえた居住誘導や土地利用を推進します。

さらに、居住及び都市機能の誘導をはかるための防災対策・安全確保策をとりまとめた「防災指針」を作成し、災害リスクを把握するとともに、災害リスクをふまえたまちづくりを推進します。（5章2、別冊防災指針参照）

■要安全配慮区域を設定する範囲

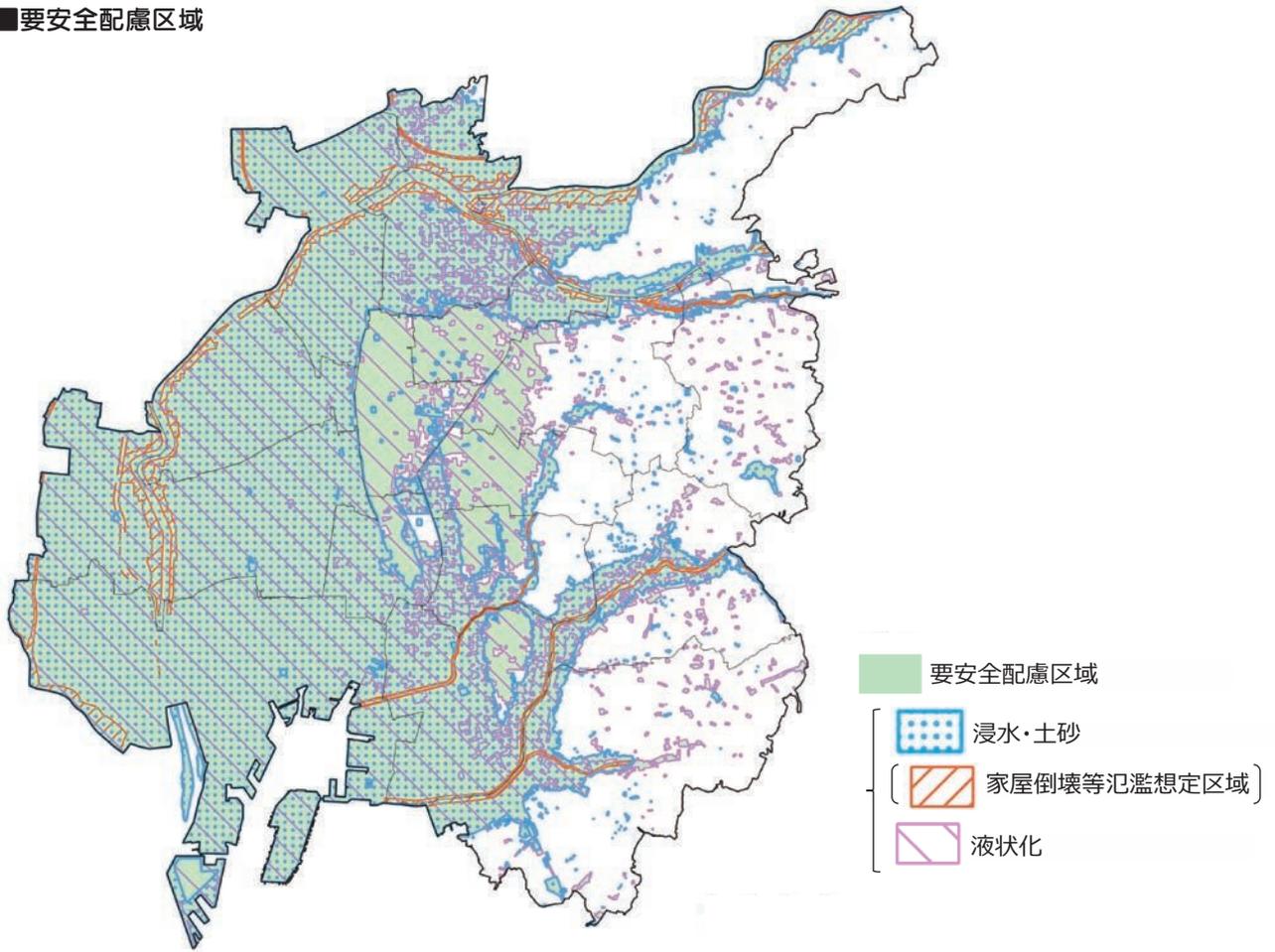
		設定基準	考え方
要安全配慮区域	要配慮(大)	洪水、内水氾濫、高潮浸水想定区域のうち3m以上の範囲 (想定最大規模※1)	2階床高以上の浸水のおそれがある範囲
		津波災害警戒区域のうち浸水深2m以上の範囲 (想定最大規模※2)	一般家屋の流出のおそれがある範囲
		家屋倒壊等氾濫想定区域 (想定最大規模※1)	家屋の流出・倒壊のおそれがある範囲
		土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域	
	液状化	液状化可能性(大) (あらゆる可能性を考慮した最大クラス※3)	液状化の危険度が極めて高い範囲
	要配慮(中)	洪水、内水氾濫、高潮浸水想定区域のうち浸水深0.5m以上3m未満の範囲 (想定最大規模※1)	1階床高以上の浸水のおそれがある範囲
津波災害警戒区域のうち浸水深0.3m以上2m未満の範囲 (想定最大規模※2)		津波における事前避難対象地域を参考 (浸水深0.3m以上でおおむね30分以内に津波が到達する地域に設定)	
液状化		液状化可能性(中) (あらゆる可能性を考慮した最大クラス※3)	液状化の危険度が高い範囲

※1 洪水、内水氾濫、高潮については、水防法に基づく想定最大規模等（愛知県が作成した浸水予想図含む）

※2 津波については、津波防災地域づくりに関する法律に基づく想定最大規模

※3 平成26年に作成した本市独自のモデル

■要安全配慮区域

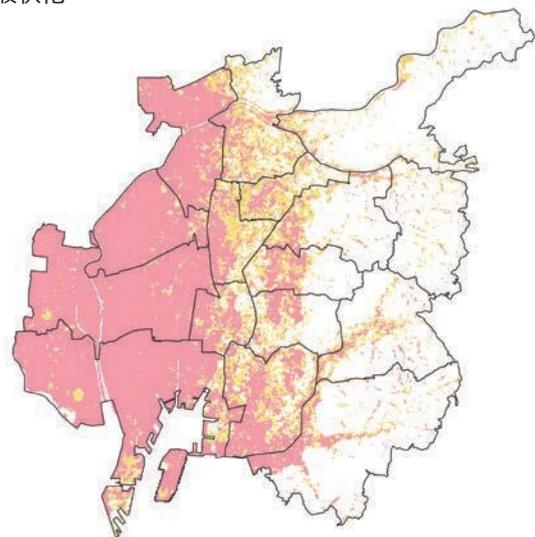
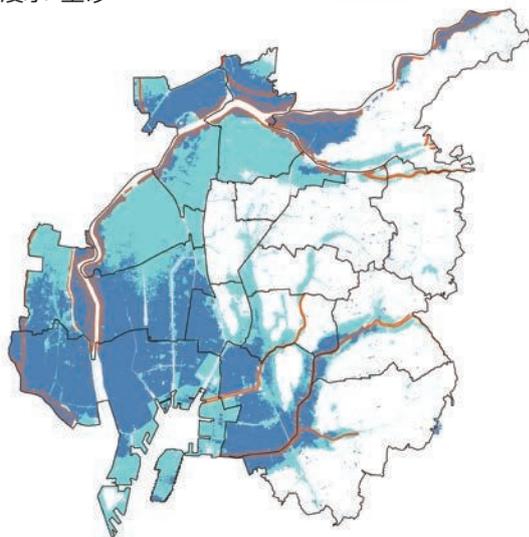


※詳細な区域の指定状況は、巻末資料(p90～93)でご確認ください。

重ね合わせ

浸水・土砂

液状化

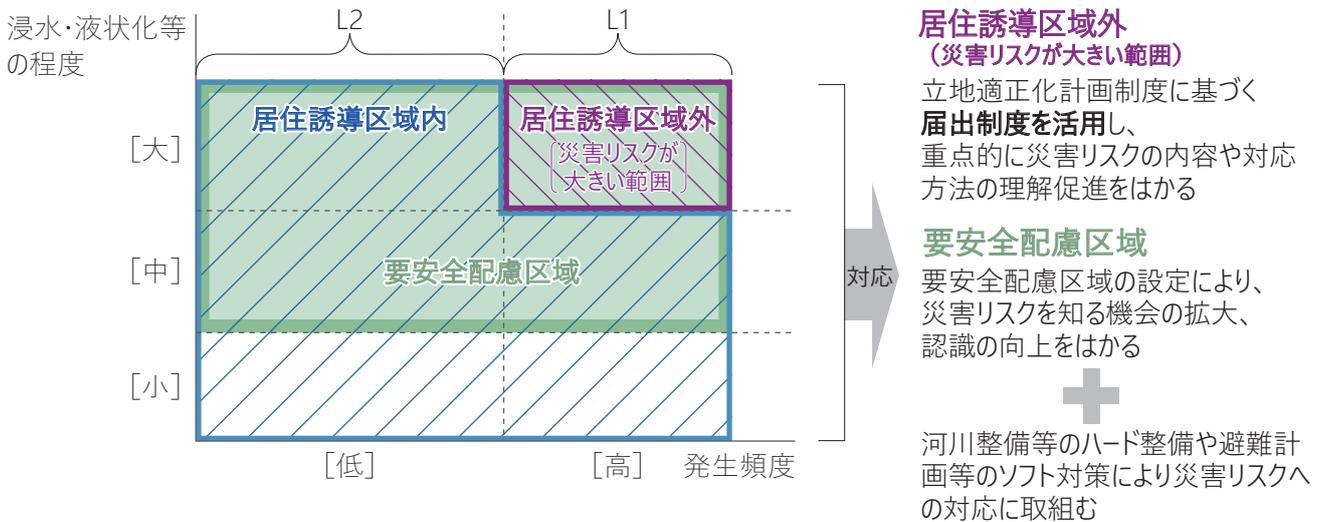
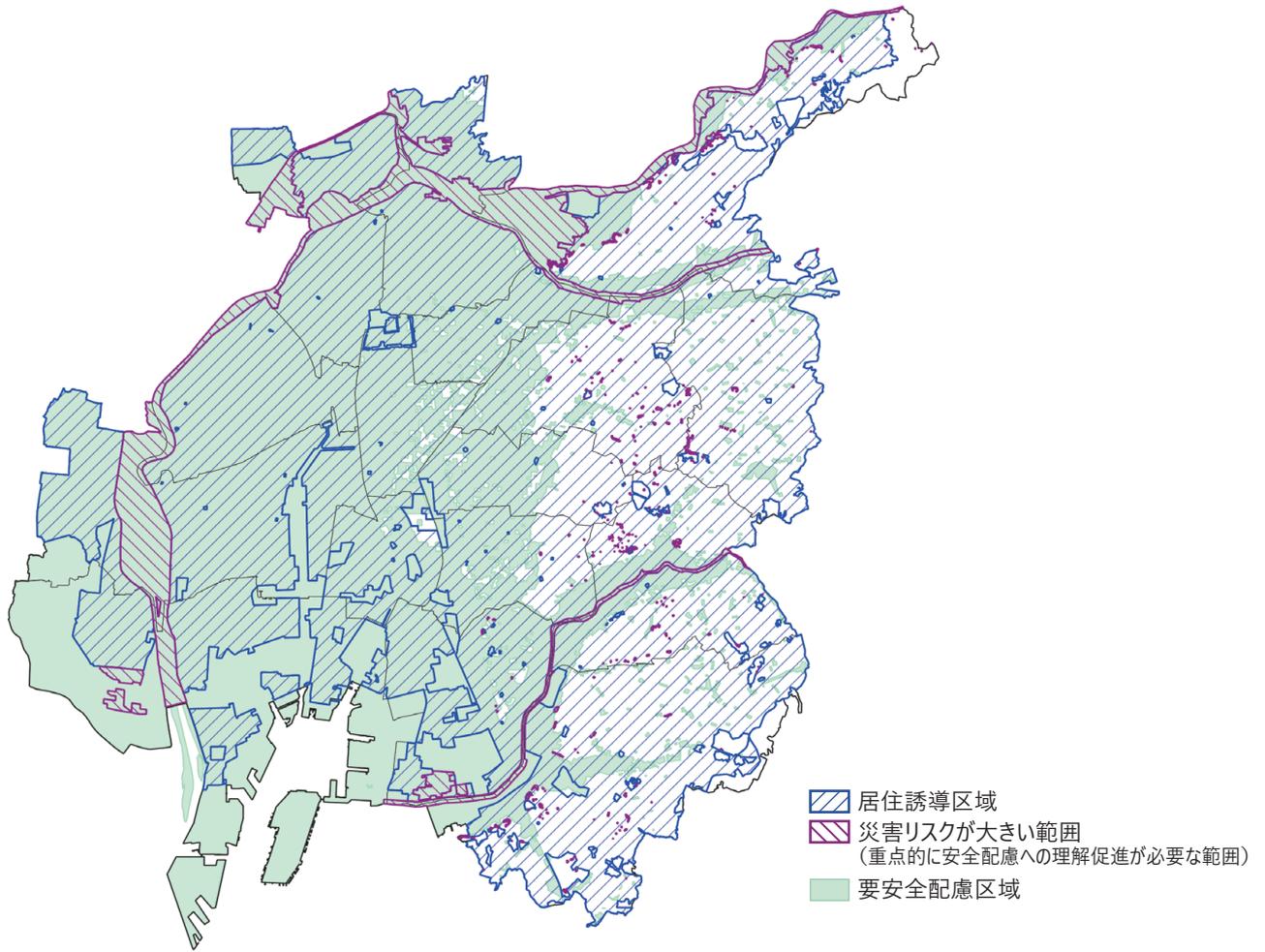


要配慮(大) 要配慮(中)

要配慮(大) 要配慮(中)

※詳細なハザード情報はハザードマップ等でご確認ください。

■各区域と取組のイメージ



5章

誘導のための施策の方向性

1. 誘導のための施策の方向性 64
2. 居住や都市機能の誘導のための防災指針 70
3. 低未利用土地の有効活用に関する取組 71
4. 集約連携型都市構造の実現に向けた土地利用計画の運用 75

1 — 誘導のための施策の方向性

基本方針に基づいて効果的に都市機能及び居住の誘導をはかるために、各市街地において、各分野の個別計画と連携しつつ、施策を推進します。施策の推進にあたっては行政が主体となる取組だけでなく、地域の自主的なまちづくり活動による取組も促進します。

また、基本方針に基づく取組をすすめるために、施策の充実をはかります。

	拠点市街地	駅そば市街地	郊外市街地
目標「魅力ある「名古屋ライフスタイル」を育む大都市の形成」 基本方針 1 都心や拠点の 魅力向上・創出	<ul style="list-style-type: none"> ●主要都市にふさわしい都心まちづくりの推進 ●文化芸術をいかしたまちづくり・魅力の向上 ●産業競争力を高めるまちづくり 	—	—
基本方針 2 さまざまな世代が 活動しやすいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ●地域拠点等の機能と快適性の強化 ●生活の質や利便性の向上 ●官民が連携したウオーカブルなまちづくりの推進 ●高齢者等がはつらつと暮らせるまちづくり 	—	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者等がはつらつと暮らせるまちづくり
基本方針 3 成熟した市街地を 活用したまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ●既存住宅ストック等の活用促進等 ●公共交通をいかした居住空間の形成 	—	—
基本方針 4 ゆとりある郊外居住地の 持続と新規開発の抑制	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ●ゆとりある居住環境の持続性の向上 ●農地や緑地の保全
基本方針 5 災害リスクをふまえた まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ●災害リスクをふまえたまちづくりの推進 	—	—

(1) 主に「拠点市街地」において取り組む施策》基本方針 1

基本方針 1 都心や拠点の魅力向上・創出

主要都市にふさわしい都心まちづくりの推進

- 民間再開発事業に対する都市開発諸制度の運用等により、容積率緩和等をインセンティブとして、広域的な拠点施設の整備、緑化や地域冷暖房施設設置等による環境負荷低減、帰宅困難者対策や雨水流出抑制等による防災性向上、地下街等のバリアフリー化や自転車駐車場設置等による交通利便性向上等の取組を誘導します。
- 民間の再開発事業を支援し、土地の高度利用、都市機能の向上等をはかるとともに緑とオープンスペースの確保を促進し、にぎわいや快適性の向上をはかります。
- 名古屋駅周辺、栄、金山などにおけるまちづくり構想の具現化をすすめます。
- 質・量ともに豊かな道路や公園などの公共空間の潜在能力を発揮できるよう活用し、にぎわいや快適性の向上をはかります。
- 新たな路面公共交通システムの整備により市民や来訪者の移動手段の多様化をすすめるとともに、名古屋駅における乗り換え利便性の向上などのターミナル機能強化や名古屋駅とささしま地区等の周辺地区をつなぐ歩行者ネットワークの拡充等により都心ゾーンの回遊性を高め、都市の魅力向上をはかります。

文化芸術をいかしたまちづくり・魅力の向上

- 都市圏の中心として、広域から利用者を惹きつける広域的な拠点施設（劇場、映画館、美術館、博物館等）について、容積率緩和や金融・税制支援制度の活用等により、新規立地や機能更新を促進し、都市の魅力向上をはかります。

産業競争力を高めるまちづくり

- 国際・産業交流施設（MICE施設など）について、容積率緩和や金融・税制支援制度の活用等により、新規立地や機能更新を促進し、圏域の強みである産業競争力の強化をはかります。
- 外国語での教育や医療、保育に対応した施設の立地を誘導し、国外からも多くの人が名古屋に集まるよう外国人にとっても訪れやすく、活動しやすい環境整備をはかります。

基本方針 2 さまざまな世代が活動しやすいまちづくり

地域拠点等の機能と快適性の強化

- 駅そば市街地や隣接する郊外市街地の市民が都心ゾーンまで行かなくても必要な都市機能を利用できるように、都市計画の手法などを活用し、市内各地の地域拠点の役割や公共施設の状況等に応じた都市機能の強化や居住環境の充実をはかります。
- 民間再開発事業に対する都市開発諸制度の運用等により、容積率緩和等をインセンティブとして、地域の拠点施設の整備、緑化や地域冷暖房施設設置等による環境負荷低減、帰宅困難者対策や雨水流出抑制等による防災性向上、地下街等のバリアフリー化や自転車駐車場設置等による交通利便性向上等の取組を誘導します。
- 鳴海駅前地区等における市街地再開発事業を推進するなど、都市機能の更新が求められている地区については、敷地の共同化や高度利用にあわせたさまざまな都市機能の集積による地域の活性化をはかります。
- 大曽根北、筒井、葵、大高駅前地区等における土地区画整理事業等を推進するなど、居住環境の改善が必要な地区については、道路・公園等の都市基盤の整備や宅地の利用増進等をはかります。
- 地域拠点などにおいては、鉄道事業者をはじめとする関係事業者等との連携をはかりながら、駅に近接した公共施設用地の有効活用などにより拠点性の向上をはかります。

生活の質や利便性の向上

- 共働き世帯を含む就業世代、子育て世代、高齢者などのさまざまな世代が活動しやすいまちづくりや生活の質の向上のため、拠点的な施設を誘導するなど、地域における生活拠点の形成をはかります。
- 拠点的な市設建築物の新築や更新にあたっては、交通利便性の高い拠点市街地や駅そば市街地への再配置などについて検討を行います。
- 拠点的な施設の誘導と連携して歩行者空間や広場、緑地の整備等により周辺空間の高質化をはかります。
- 子育てや医療などの日常生活施設やまちの魅力、利便性の向上に資する施設について、容積率緩和や金融・税制支援制度の活用等により新規立地や機能更新を促進し、鉄道駅周辺の生活利便性や生活の質の向上をはかります。
- 大規模なマンションの建設等の市街地開発にあたっては、開発にあわせて地域で不足する子育てなどの日常生活施設の立地促進をはかります。
- まちづくりの方向性に即した用途地域等の指定、都市開発諸制度の運用等により、鉄道駅周辺への都市機能や居住の誘導等をはかります。
- まちの魅力や良好な居住環境に寄与する緑とにぎわい空間の保全・創出のため、緑豊かな道路空間の形成や、公共施設の率先的な緑化、生物や生態系に配慮した河川改修や港湾空間の創出をはかります。
- 居住環境の向上をはかるため身近な公園が不足している地域での公園整備をはかります。
- コミュニティサイクルをはじめとしたシェアリングシステムの普及促進に向けた環境整備のため、シェアリングシステムを設置する駐車場や駐輪場を併設する施設を誘導する手法の検討を行います。

官民が連携したウォークブルなまちづくりの推進

- 都市開発諸制度等を活用した低層部への店舗等の誘導やリノベーションを通じた沿道・界隈活性化等によって、まちのにぎわいや利便性を向上させ、歩きたくなるまちなかの形成をはかります。
- 民地等を活用したまちなかへの魅力的なオープンスペースの形成をはかるため、にぎわいのある公開空地等の創出・活用に向けた制度の運用をはかるとともに、低未利用土地の活用等について検討します。
- 多様な交流やにぎわいを創出するとともに、安全で快適なまちの回遊に向けて、人や公共交通が中心の道路空間の形成をはかります。

高齢者等がはつらつと暮らせるまちづくり

- 高齢化社会に対応する拠点的な施設（拠点的な医療施設、高齢者交流施設等）の機能更新等を誘導し、高齢者の快適な生活が医療・介護・福祉等のサービスやボランティアによる支援等により支えられている都市の形成をはかります。
- 高齢者が安心して暮らすことができるよう、バリアフリー化や緊急時通報サービス等の設備を備えた高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給を促進します。
- 高齢者、障害者、子どもを連れた人など、誰もが安全で快適に生活しやすく活動しやすい都市環境を築いていくため、公共施設のバリアフリー化をすすめます。
- 今後の高齢化社会の進行などによる新しいニーズへの対応をはかるため、既存の市設建築物の用途転用や空きスペースの活用をすすめます。

基本方針 3 成熟した市街地を活用したまちづくり

既存住宅ストック等の活用促進等

- 住宅を中心とする既存ストックについて、リフォーム、リノベーション等によりストックの活用を促進する方策について検討を行います。
- 空き家に関する相談や住宅に関するさまざまな情報提供、高齢者等の持家資産を活用した住み替え・改修支援制度の普及啓発を行います。
- 低未利用化した土地について、生活の質や利便性の向上につながる活用手法の検討を行います。
- 耐震性や維持管理に問題を抱える老朽マンションについて、管理組合による自主的な維持管理の取組に対する情報提供や良好な市街地形成に資する建て替えに対する容積率緩和などにより適切な施設管理や更新を促進します。
- 地域の資産である歴史的建造物や歴史的界隈をいかしたまちづくりを促進します。

公共交通をいかした居住空間の形成

- 駅付近を中心に拠点的な施設の誘導や日常生活施設の充実をはかることにより、公共交通の利便性をいかした高質で魅力ある居住空間の形成をはかります。
- 駅そばへ都市機能や居住を誘導することで、公共交通機関や徒歩・自転車による移動を促し、移動による温室効果ガス排出量の削減をはかります。
- 持続可能な公共交通ネットワークの形成に向け、ガイドウェイバスへの自動運転技術の実装を契機とした需要の高い基幹的公共交通の機能強化等に取り組みます。

(3) 主に「郊外市街地」において取り組む施策 >> 基本方針 2 基本方針 4

基本方針 2 さまざまな世代が活動しやすいまちづくり

高齢者等がはつらつと暮らせるまちづくり

- 高齢者が安心して暮らすことができるよう、バリアフリー化や緊急時通報サービス等の設備を備えた高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給を促進します。
- 高齢者、障害者、子どもを連れた人など、誰もが安全で快適に生活しやすく活動しやすい都市環境を築いていくため、公共施設のバリアフリー化をすすめます。
- 今後の高齢化社会の進行などによる新しいニーズへの対応をはかるため、既存の市設建築物の用途転用や空スペースの活用をすすめます。

基本方針 4 ゆとりある郊外居住地の持続と新規開発の抑制

ゆとりある居住環境の持続性の向上

- 地区計画・建築協定の活用等により、市民自らの手によるゆとりある良好な住宅地の保全を促進します。
- 居住誘導区域における宅地開発は、緑や水辺等の地域資源をいかした、快適でゆとりとうるおいのあるものとします。
- 空き家に関する相談や住宅に関するさまざまな情報提供、高齢者等の持家資産を活用した住み替え・改修支援制度の普及啓発を行います。
- 低未利用化した土地について、ゆとりとうるおいのある生活環境の形成につながる活用手法の検討を行います。
- まちづくりの方向性に応じた用途地域等の指定により、ゆとりある郊外居住地の維持をはかります。
- 都市開発諸制度の運用は公共性や公益性等を考慮した上で慎重に行い、過度な高度利用を抑制します。
- 低未利用の基盤未整備地区において、都市計画による建築制限等（用途、容積率、建蔽率等）を維持することを基本とし、過度な市街地拡大の抑制をはかります。

農地や緑地の保全

- 良好な居住環境を形成するため、特別緑地保全地区や生産緑地、市民緑地などの制度により、緑地や農地の保全をはかります。
- 都市再生特別地区の運用において都心部の民間再開発事業における郊外部の緑地や水辺空間の保全活用の取組を評価し、容積率等の緩和を行うなど、緑地等の保全をはかります。

(4) 「すべての市街地」において取り組む施策 >> 基本方針 5

基本方針 5 災害リスクをふまえたまちづくり

災害リスクをふまえたまちづくりの推進

- 居住及び都市機能の誘導をはかるための防災対策・安全確保策を推進します。
▶5章2 居住や都市機能の誘導のための防災指針（詳細は別冊防災指針参照）
- 要安全配慮区域の設定により、災害リスクの周知をはかります。

2— 居住や都市機能の誘導のための防災指針

防災指針とは、居住誘導区域においては住宅の、都市機能誘導区域においては誘導施設の立地の誘導をはかるための都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。

ハザード情報（浸水深、浸水継続時間等）と都市の情報（建築物の階数、施設分布等）を重ねあわせた災害リスク分析により、災害リスクを見える化し、それをもとにハザードを低減する取組や、リスクを回避・低減する取組を防災指針としてとりまとめます（別冊防災指針参照）。

この防災指針をもとに、取組をすすめることで、災害リスクをふまえたまちづくりを推進します。



3 — 低未利用土地の有効活用に関する取組

(1) 本市における低未利用土地の有効活用への取組について

本市においては、都心ゾーンや都心ゾーン周辺の駅そばでは低未利用土地の箇所数が多い傾向があります。また郊外においては、低未利用土地の面積が多い傾向があります。こうした低未利用土地に対して適切な管理と有効活用を促進し、良好な市街地環境の形成やにぎわいの創出をはかります。

そのため、空家等対策の推進に関する特別措置法にもとづく空家等対策等を推進するとともに、平成30年の都市再生特別措置法の改正により創設された、「低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）」、「低未利用土地権利設定等促進計画制度」や「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）制度」を本プランに位置づけ、制度の活用を促します。

■本プランにおける低未利用土地の定義

低未利用土地

空家等



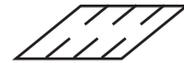
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（空家法※）

空地



現に人の使用していない土地及び管理の適切でない土地（安心・安全で快適なまちづくりなごや条例）

その他



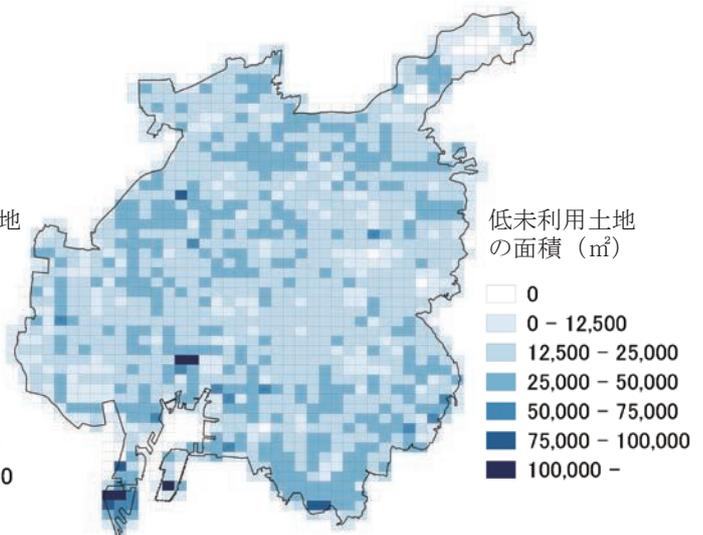
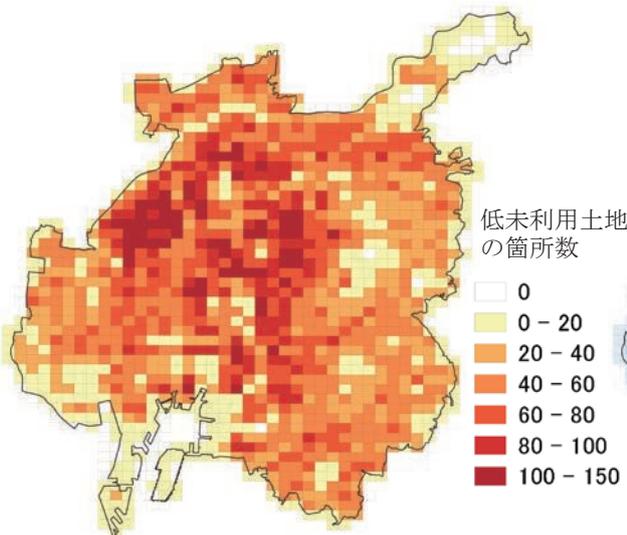
（平面駐車場、資材置場等）
その利用の程度が、その周辺の地域における利用の程度に比べ著しく劣っている土地

※空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法

■本市の低未利用土地の状況

低未利用土地の箇所数
(500 mメッシュ当たり)

低未利用土地の面積
(500 mメッシュ当たり)



※都市計画基礎調査（H29）より、空閑地、駐車場、資材置場を集計

(2) 低未利用土地の利用及び管理に関する指針(低未利用土地利用等指針)

低未利用土地の適切な管理と有効活用を促進し、良好な市街地環境の形成やにぎわいの創出をはかります。そのため、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導をはかるための低未利用土地利用等指針を以下のとおり定めます。

■対象エリア

都市機能誘導区域内・居住誘導区域内

■利用指針

地域の特色や課題をふまえて、空家等や空地などの低未利用土地を活用した以下の利用を推奨します。また、利用指針に基づき、にぎわい広場等として利用されている低未利用土地について適切に管理することを求めます。

- ・にぎわいや利便性向上に寄与する利用
(住宅やその他建物としての利用、オープンスペースとしての利用)
- ・緑の創出に寄与する利用
- ・災害リスクをふまえたまちづくりに寄与する利用

	にぎわいや利便性向上に寄与する利用		緑の創出に寄与する利用	災害リスクをふまえたまちづくりに寄与する利用
	住宅やその他建物としての利用	オープンスペースとしての利用		
拠点市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力の向上や創出のため、土地の集約化をはかるとともに、広域的な拠点施設や地域の拠点施設等としての利用を推奨します。 ・回遊性やにぎわいが生まれ、来訪者等の利便の促進に寄与する利用を推奨します。 	<p>魅力の向上や創出、快適な居住環境を形成するために、にぎわい広場など、にぎわいや利便性に寄与する利用を推奨します。</p>		
駅そば市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・歩いて暮らせる快適な居住環境を形成するため、住宅や生活に必要な身近な施設等としての利用を推奨します。 ・地域のコミュニティの維持・形成に寄与する利用を推奨します。 		<p>緑地などの緑の創出に寄与する利用を推奨します。</p>	<p>防災広場などの災害リスクをふまえたまちづくりに寄与する利用を推奨します。</p>
郊外市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・良好で持続的な居住環境を形成するため、居住環境の改善や、地域のコミュニティの維持・形成に寄与する利用を推奨します。 	<p>菜園など地域のコミュニティ形成に寄与する利用を推奨します。</p>		

■管理指針

空家等と空地については関連法令等※に基づき、適切な管理を行うことを求めます。

※・空家等：空家法、名古屋市空家等対策の推進に関する条例

・空地：安心・安全で快適なまちづくりなごや条例

(3) 低未利用土地権利設定等促進計画制度

行政が低未利用土地の地権者等と利用希望者とをコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を作成することができる制度です。

■低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定（制度の活用が可能となる区域）

都市機能誘導区域内のうち市長が定める区域

■低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設、
誘導施設または住宅の立地の誘導をはかるもの

■制度活用イメージ



(4) 立地誘導促進施設協定制度(コモンズ協定)

低未利用土地等を活用して、地域コミュニティ等が共同で整備・管理する空間、施設について、地権者合意による協定を締結できる制度です。

- 立地誘導促進施設の一体的な整備または管理が必要となると認められる区域
(制度の活用が可能となる区域)
都市機能誘導区域内、居住誘導区域内

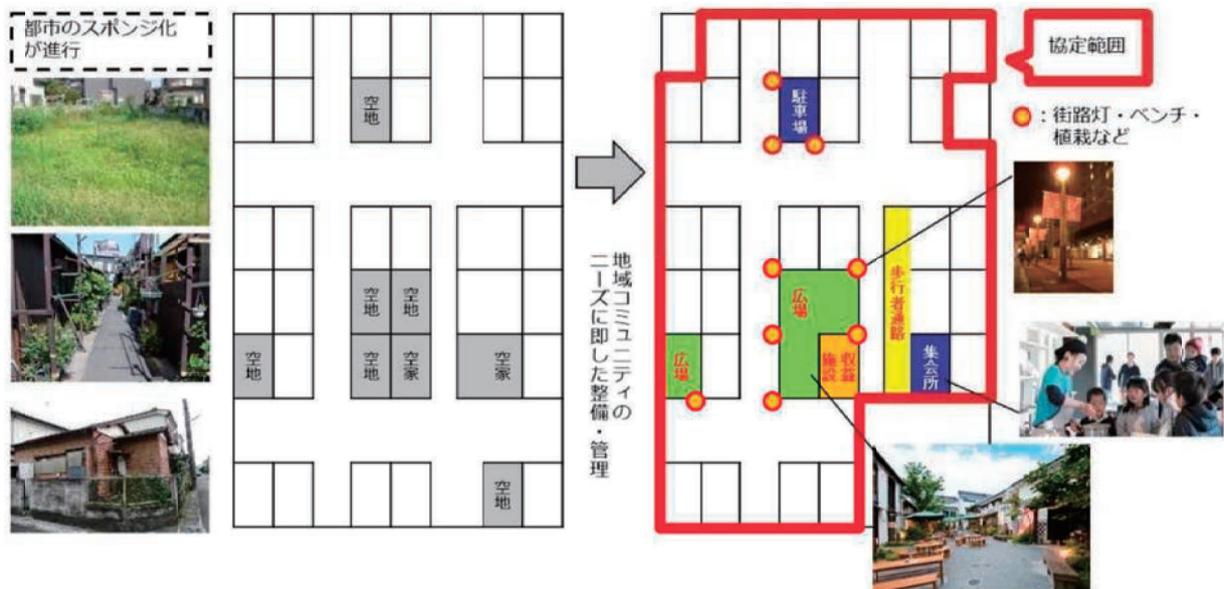
- 立地誘導促進施設の一体的な整備または管理に関する事項(コモンズ協定に関する事項)

居住者、来訪者または滞在者の利便の増進に寄与し、良好な市街地環境を形成するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、以下の立地誘導促進施設の一体的な整備または管理を適切に行うこととする。

【立地誘導促進施設】

交流広場、防災広場、緑地、菜園、集会所、地域のにぎわい施設、雨水貯留浸透施設など、居住者、来訪者または滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

■制度活用イメージ



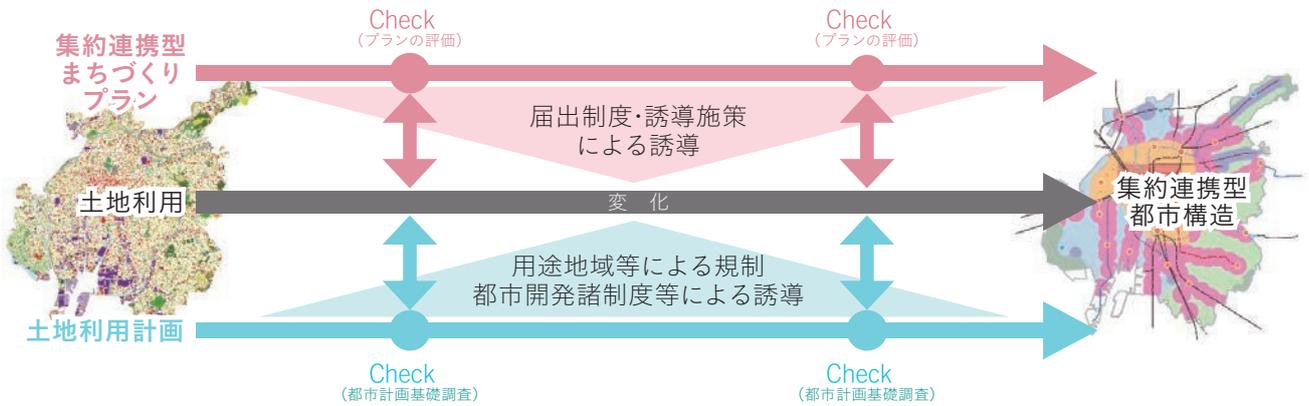
出典：国土交通省資料

4 集約連携型都市構造の実現に向けた土地利用計画の運用

(1) 運用の方向性

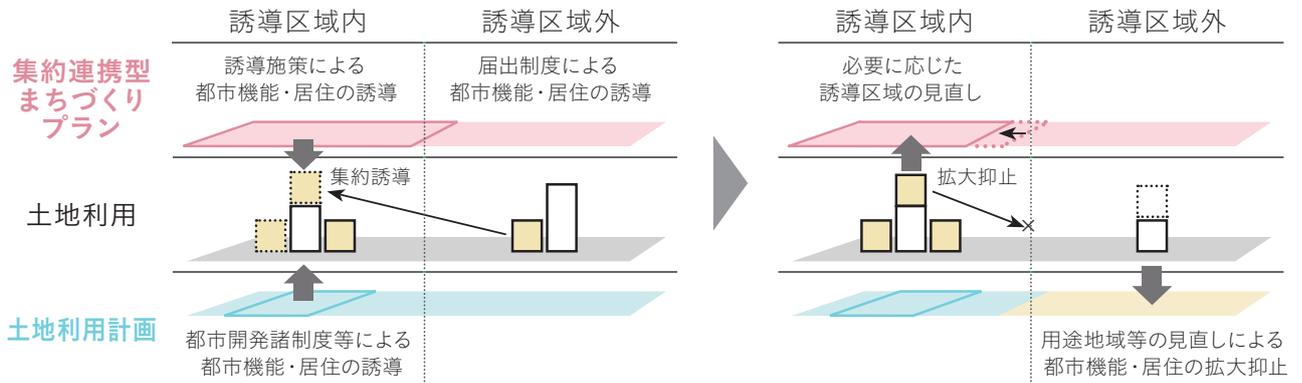
用途地域をはじめとする土地利用計画は、本プランに基づく誘導施策により土地利用の誘導をはかるとともに、土地利用状況の変化に応じて用途地域等を見直す際には基本的な区域（拠点市街地・駅そば市街地・郊外市街地）や誘導区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）を考慮するなど、本プランと連動した運用とし、集約連携型都市構造の実現をはかります。

■なごや集約連携型まちづくりプランと土地利用計画の連動イメージ



本プランに基づき土地利用を誘導 → Check → 誘導成果に応じて計画を見直し → 都市機能・居住の集約を促進

■土地利用の誘導とその変化への対応イメージ



(2) 施策の方向性

① 都市機能の誘導

- ・ 拠点市街地においては、都心ゾーンにおいて、引き続き、特定用途誘導地区等による誘導施策により、広域的な拠点施設の誘導をはかります。また、地域拠点においても、今後、地域の拠点施設の誘導をはかるための施策を展開します。
- ・ 都市機能誘導区域内においては、引き続き、地域のニーズに応じて特定用途誘導地区等の都市開発諸制度を運用し、周辺環境への影響等を考慮しながら都市機能の誘導をはかります。

② 居住の誘導

- ・ 駅そば市街地においては、居住環境の向上をはかるため、地域のニーズに応じて居住環境向上用途誘導地区等の都市開発諸制度を運用し、地域の特性や周辺環境への影響等を考慮しながら日常生活施設の誘導をはかります。
- ・ 郊外市街地においては、低未利用の基盤未整備地区において、都市計画による建築制限等（用途、容積率、建蔽率等）を維持することを基本とし、過度な市街地拡大の抑制をはかります。また、当該地区の既存の住宅地等においては、敷地の集約化促進や細分化抑制、緑化の推進により、ゆとりとうるおいの維持・創出をはかる施策を検討します。

③ その他

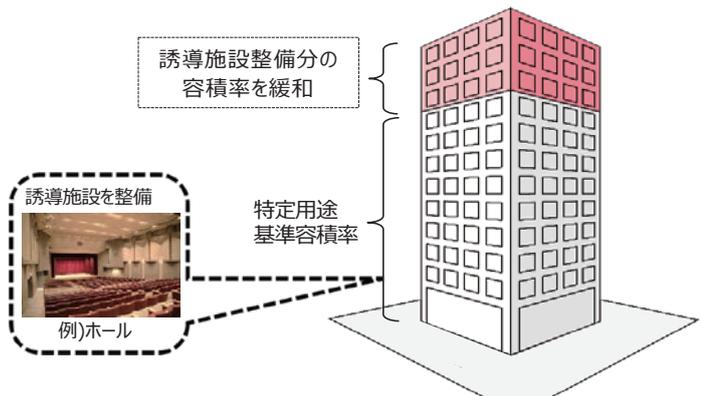
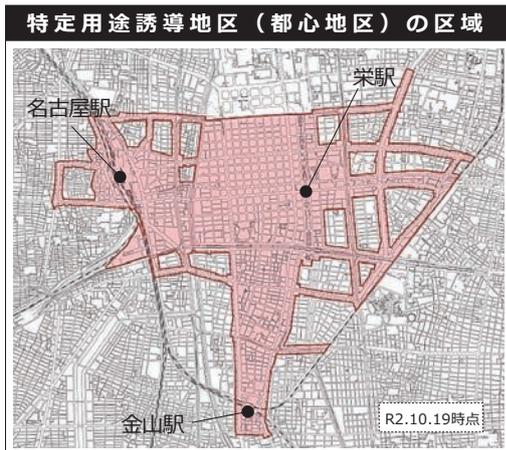
- ・ 都市基盤整備、土地利用状況の変化等による用途地域等の見直しについては、基本的な区域、誘導区域、周辺環境への影響等を考慮して実施します。

▶ 施設の誘導施策の例

○特定用途誘導地区制度

都市機能誘導区域内で、都市計画に「特定用途誘導地区」を定め、容積率・用途制限の緩和により立地適正化計画に位置づけた誘導施設の誘導をはかる制度です。

本市では、都心ゾーンにおいて、特定用途誘導地区（都心地区）を定め、「特定用途誘導制度」として運用し、容積率緩和をインセンティブに広域的な拠点施設の誘導をはかっています。また、地域のニーズに応じて運用し、周辺環境への影響等を考慮しながら誘導施設の誘導をはかります。



○居住環境向上用途誘導地区制度

居住誘導区域内で、都市計画に「居住環境向上用途誘導地区」を定め、容積率・用途制限の緩和により立地適正化計画に位置づけた居住環境向上施設の誘導をはかる制度です。

本市では、地域のニーズに応じて運用し、地域の特性や周辺環境への影響等を考慮しながら居住環境向上施設の誘導をはかります。

<制度の活用イメージ>

現況

第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。
これらの施設が建築可能な用途地域であっても、容積率制限が厳しく、必要な床面積を確保することが困難な場合がある。

新制度下

居住環境向上用途誘導地区に指定

- ・地区内の第一種低層住居専用地域について、病院、小規模店舗等の用途規制の緩和が可能
- ・容積率を緩和することにより、必要な床面積の確保が可能

病院

Q:病院建替え時の苦劳や障害（アンケート）

医療関係法令に関する内容	10
建築・都市計画法に関する内容	10
建築・建築設備・都市環境に関する事項	10
その他内容	10

出典：「病院の建替えによる都市計画上の課題の抽出と解決策の調査」（H30、第一種住居地域（用途地域））

【敷地の建築制限（建築率、容積率、高さ制限、日影規制など）により、必要な面積が確保できないことが、都市計画上の最大の課題になっています。】（無回答の除外）

都市型スーパーマーケット

シェアオフィスや
コワーキングスペース

出典：国土交通省資料

6章

プランの評価

1. 評価指標の設定	80
2. プランの推進と評価	81

1 評価指標の設定

本プランの推進にあたり、評価指標と将来の目標を次のとおり設定します。

評価指標	現 状	現状のまま 推移した際の推計	目 標
拠点市街地及び駅そば市街地の人口密度	84人/ha [平成27年:2015年]	77人/ha [令和17年:2035年]	84人/ha以上 [令和17年:2035年]

また、評価指標とあわせてまちづくりの状況を把握するさまざまな指標を確認していきます。

主な確認指標	現 状	(参考)関連する基本方針
都心部の歩行者交通量（名古屋駅、伏見、栄、上前津付近の6地点合計）	56,722人 [平成28年]	都心や拠点の魅力向上・創出
市内居住者の外出率（全国都市交通特性調査）	87.7% [平成22年]	さまざまな世代が活動しやすいまちづくり
空き家率（住宅・土地統計調査）	13.2% [平成25年]	成熟した市街地を活用したまちづくり
郊外市街地の人口密度（国勢調査）	68人/ha [平成27年]	ゆとりある郊外居住地の持続と新規開発の抑制
災害に強いまちづくりができていると思う市民の割合（名古屋市総合計画）	51.0% [平成29年]	災害リスクを意識したまちづくり

▶ プランの推進による効果

プランの進捗により期待される効果を下記に示します。

効 果	概 要	効果量
集約連携型都市構造の実現による時間短縮効果（貨幣価値換算）	以下の効果の合計値 ・拠点市街地及び駅そば市街地への都市機能の誘導により、そこに住む居住者が誘導施設を利用する際の移動時間が短縮されることによる効果 ・拠点市街地及び駅そば市街地への重点的な居住の誘導により、都心ゾーンへの移動時間が短縮されることによる効果	年間 約70億円

※時間の貨幣価値換算（時間評価値）は、平成27年における愛知県の年間賃金を年間実労働時間で除して算出

2— プランの推進と評価

本プランに基づく取組は、関係する具体的な施策や事業等を毎年度集約するなど、全庁的な調整や連携をはかりながら推進します。また、施策や事業の推進にあたっては、民間事業者等との連携をはかります。

本プランは、20年程度先を見据えた計画としていますが、リニア中央新幹線の開業を見据え、都心や拠点の魅力向上・創出について重点的に取り組みます。

また、人口動向を含む社会経済の状況は、見通しから大きく変化することも考えられ、人口動向の変化や災害リスクの状況等をふまえ誘導区域や施策等を見直していく必要があります。このため、国勢調査や都市計画基礎調査といった各種調査結果を活用して都市の動向をとらえるとともに、都市機能や居住の誘導施策の取組状況を把握し、おおむね5年ごとにプランを評価します。

この評価結果をふまえるとともに、都市計画マスタープラン等の上位計画の見直し内容を反映しながら、必要なプランの見直しを行います。

なごや集約連携型まちづくりプラン

