

都心における容積率緩和制度の運用方針

1. 目的

リニア中央新幹線開業により、名古屋、東京、大阪が一体となったスーパー・メガリージョンが形成され、本市のみならず名古屋大都市圏への多大な影響が予想される中、名古屋駅周辺や栄を中心とした都心においては、都市機能の増進と土地の高度利用により、都市魅力の向上と国際競争力の強化を図り、この圏域を牽引していくことが求められている。

こうした中、本市においては、「栄地区グランドビジョン」や「名古屋駅周辺まちづくり構想」、「なごや集約連携型まちづくりプラン」等を策定し、都心に必要な都市機能を示すとともに、その誘導策の一つとして、民間再開発等に際して容積率の緩和をインセンティブに都市機能の導入を促す都市再生特別地区や再開発等促進区、高度利用地区、特定街区、総合設計制度といった容積率緩和制度の活用を推進しているが、制度適用に際しては、民間事業者と市との協議に時間を要する等の課題がある。

そこで、都心における容積率緩和による民間投資促進の取組みの一つとして、本方針を策定し、容積率緩和の評価対象となる誘導用途や公共貢献を事前明示し、民間事業者と市との協議の円滑化を図ること等により、容積率緩和制度の一層の活用を促進する。

2. 対象区域

本方針は、都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）を対象とする。

3. 対象制度

本方針は、都市再生特別地区、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区及び総合設計制度を対象とする。なお、都市再生特別地区、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区については原則として都市計画提案によるものとする。

4. 割増容積率の評価方法

下記の項目について評価し、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を基準に容積率の割増しを行う。

ただし、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。）の区域内においては、当該地区計画において定められた容積率の最高限度中の地区計画基準容積率を建築基準法第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基準に容積率の割増しを行う。

- 誘導用途整備による割増 (V1)
- 公共貢献による割増 (V2)
- 敷地集約化による割増 (V3)
- 空地整備による割増 (V4)
- 都市基盤整備等による割増 (V5)

(1) 誘導用途整備による割増 (V1)

「なごや集約連携型まちづくりプラン」に定める誘導施設の整備を促進するため、表1に定める誘導用途の整備を評価し、容積率の割増しを行う。

誘導用途の必要性、規模及び寄与度などを勘案して、誘導用途の床面積（容積率不算入部分を除く。）に相当する容積率の割増しを行うことを基本とする。

総合設計制度においては、「名古屋市総合設計制度指導基準※」の第6・1に基づき容積率の割増しを行う。

※名古屋市総合設計制度指導基準には、〔一般型総合設計〕・〔長期優良住宅型総合設計〕・〔マンション建替型総合設計〕の3種類があります。

表1 誘導用途 (V1)

①	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）
②	国際・産業交流施設（大学・短期大学、MICE施設（ホール、会議室等）、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のうち市長が指定するもの、地域魅力発信施設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）
③	子育て・高齢者交流施設（児童館、福祉会館）
④	拠点的な医療施設（一般病床200床以上の病院）
⑤	拠点的な行政サービス施設（区役所）
⑥	まちの魅力や利便性の向上に資する施設（沿道の賑わいを生み出す商業文化施設など）のうち市長が指定するもの
⑦	災害対策に資する施設（地域のための備蓄倉庫など）のうち市長が指定するもの

(2) 公共貢献による割増 (V2)

都心に必要な都市機能を誘導するため、表2に定める「栄地区グランドビジョン」や「名古屋駅周辺まちづくり構想」等の本市のまちづくり方針や地域のまちづくり構想等に基づく都市環境改善、防災性強化、交通改善、都市魅力向上等の公共貢献を評価し、容積率の割増しを行う。

ただし、本方針の他項目や他制度で評価を受けるものについては、原則として評価しない。

表2 公共貢献 (V2)

分野	公共貢献メニュー	要件
環境	緑化	緑化率を緑化地域制度の基準より高い数値とし、又は緑化施設評価認定制度「NICE GREENなごや」実施要綱第6条第2項に規定する「良好な緑化」以上の評価認定を受けること。
	地域冷暖房施設の整備	名古屋市地域冷暖房の整備促進に関する指導要綱による地域冷暖房施設を整備すること。

	CASBEE名古屋Sランクの取得	CASBEE評価認証認定機関による認証においてCASBEE新築Sランクを取得し、かつ、CASBEE名古屋Sランクを取得すること。
防災	帰宅困難者対策	都市再生特別措置法第19条の15第1項に規定する都市再生安全確保計画に位置付けられた都市再生安全確保施設を整備すること。
	防災備蓄倉庫の整備	防災備蓄倉庫を整備すること。
	雨水流出抑制	地域の雨水流出抑制に寄与すると認められる施設を整備すること。
	耐震性の低い建物等の建替え	要安全確認計画記載建築物若しくは要緊急安全確認大規模建築物のうち構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について支障がある建築物又は要除却認定マンションの建替えを行うこと。
交通	一般車・タクシーの乗降場等の整備	一般車・タクシー・バスの乗降場、バスターミナル等を整備すること。
	自転車駐車場の整備	放置自転車対策に有効と認められる公共的な自転車駐車場を設けること。
	地下街等との接続	地下街や地下鉄駅と接続した場合で、敷地内に設けるエレベーターやエスカレーターにより地下街等のバリアフリー化に寄与すること。
	フリンジ駐車場の整備・利用	市が指定するフリンジ駐車場を整備・利用すること。
都市魅力	観光支援施設の整備	観光バス乗降場、観光バス駐車場、観光案内所等の観光客の利便に資する施設を整備すること。
	歴史的建造物の保存・活用	歴史的建造物（文化財保護法、都市景観条例等により指定された建造物等）の保全・活用を行うこと。
	高級ホテルの整備	名古屋市高級ホテル立地促進補助金交付要綱第8条に規定する認定※を受けた宿泊施設を整備すること。
その他	本市のまちづくり方針、地域のまちづくり構想等に基づく地域課題への対応や、地域の環境向上に寄与すると認められる場合に割増し	

※事業認定申請の受付は令和5年3月31日で終了しています。

(3) 敷地集約化による割増 (V3)

優良な開発の誘導に繋がる敷地集約化を評価し、容積率の割増しを行う。評価する敷地集約化は、当該都市計画提案又は総合設計許可申請に係る事業のものとし、下記算定式により割増容積率を算定する。

ただし、この制度を利用するために意図的に敷地の細分化等を行った場合を除く。なお、高度利用地区においては「名古屋市高度利用地区指定指針」に基づき算定するものとし、総合設計制度においては「名古屋市総合設計制度指導基準」における「敷地共同化」との併用はできないものとする。

$$\text{敷地集約化による割増 (V3)} = 50\% \times A + 50\% \times B$$

- A : 以下の a 1、a 2 のうち最大の数値 (B が 1 の場合は 1)
- a 1 : 集約した敷地面積に対する評価 (最大 1)
- $$a 1 = \frac{\text{集約後の敷地面積}}{\text{集約前の最大の敷地面積}} \times 1 / 3$$
- a 2 : 集約した土地の所有者数に対する評価 (最大 1)
- $$a 2 = \frac{\text{集約前の土地の所有者数}}{\text{集約前の土地の所有者数}} \times 1 / 5$$
- B : 街区に対する割合による評価 (総合設計の場合は 0)
- $$B = \frac{\text{敷地面積}}{\text{街区面積}}$$

(4) 空地整備による割増 (V 4)

歩行者の利便性や賑わいの向上を図るため、敷地内の有効な空地を評価して容積率の割増しを行う。

高度利用地区においては、「名古屋市高度利用地区指定指針」に基づき容積率の割増しを行う。

特定街区においては、「名古屋市特定街区運用基準」に基づき容積率の割増しを行う。

総合設計制度においては、「名古屋市総合設計制度指導基準」に基づき容積率の割増しを行う。

再開発等促進区においては、原則として「名古屋市特定街区運用基準」を参考に容積率の割増しを行う。

(5) 都市基盤整備等による割増 (V 5)

再開発や開発整備による土地利用変換や幹線道路等の都市基盤の整備に伴って、将来見直すことが想定される指定容積率 (見直し相当容積率) を勘案し、割増容積率を算定する。

5. 各制度における評価項目

各制度における評価項目は下記のとおりとし、原則として再開発等促進区においては区域内の取り組みを、高度利用地区、特定街区及び総合設計制度においては敷地内の取り組みを評価する。

なお、評価に際しては、制度適用に必要な事項 (関係法令や各制度の基準、本市のまちづくり方針への適合、交通や防災等の区域内とその周辺的环境への影響、土地所有者や住民等への説明状況、事業の実現可能性等) について確認するものとする。

(1) 都市再生特別地区

都市再生特別地区においては、民間事業者の独創的なアイデアを取り入れるため詳細かつ汎用的な割増容積率の算定方法を定めないが、事業者は、本方針を参考としながら、都市計画の素案を作成し、提案することができるものとする。都市再生特別地区においては、都市機能の改善・向上、地球環境の改善、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的にとらえて、先行して行われた環境貢献への取り組みについて

も評価する。

(2) 再開発等促進区

割増容積率 (V)	=	誘導用途整備による割増	(V 1)
	+	公共貢献による割増	(V 2)
	+	敷地集約化による割増	(V 3)
	+	空地整備による割増	(V 4)
	+	都市基盤整備等による割増	(V 5)

(3) 高度利用地区

割増容積率 (V)	=	誘導用途整備による割増	(V 1)
	+	公共貢献による割増	(V 2)
	+	敷地集約化による割増	(V 3)
	+	空地整備による割増	(V 4)

(4) 特定街区

割増容積率 (V)	=	誘導用途整備による割増	(V 1)
	+	公共貢献による割増	(V 2)
	+	敷地集約化による割増	(V 3)
	+	空地整備による割増	(V 4)

(5) 総合設計制度

割増容積率 (V)	=	誘導用途整備による割増	(V 1)
	+	敷地集約化による割増	(V 3)
	+	空地整備による割増	(V 4)

6. 運用

本方針は、必要に応じて見直しを行うものとする。

本方針に基づいて容積率の緩和を受けた建築物を、社会経済情勢等の変化に適切に対応させていくために、やむを得ず用途や施設などの変更を行う場合、本方針に基づき本市の認める範囲で変更することを可能とする。

本方針は、平成30年 6月 1日から運用する。

本方針は、令和 2年10月19日から運用する。

本方針は、令和 3年 4月30日から運用する。

本方針は、令和 4年 2月20日から運用する。

本方針は、令和 5年 4月 1日から運用する。

本方針は、令和 6年 4月 1日から運用する。