

名古屋都市計画高度地区の変更計画書

(名古屋市決定)

名古屋都市計画高度地区の変更（名古屋市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高 度 地 区 (10m高度地区)	約 5,068ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.5分の1に5メートルを加えたもの以下とする。	
高 度 地 区 (15m高度地区)	約 728ha	1 建築物の高さは、15メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.5分の1に7.5メートルを加えたもの以下とする。	
高 度 地 区 (20m高度地区)	約 3,158ha	1 建築物の高さは、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.5分の1に7.5メートルを加えたもの以下とする。	
高 度 地 区 (31m高度地区)	約 9,447ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの1.5分の1に20メートルを加えたもの以下とする。	
高 度 地 区 (絶対高31m 高度地区)	約 6,576ha	建築物の高さは、31メートル以下とする。	

高度地区 (45m高度地区)	約 201ha	1 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの1.5分の1に20メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (絶対高45m 高度地区)	約 1,848ha	建築物の高さは、45メートル以下とする。	
合計	約27,026ha		

1 10m高度地区、15m高度地区、20m高度地区、31m高度地区、絶対高31m高度地区、45m高度地区及び絶対高45m高度地区内の制限の緩和

- (1) 建築物の各部分の高さを算定する場合における地盤面については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第135条の4第1項第2号の規定を準用する。
- (2) 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線については、令第135条の4第1項第1号の規定を準用する。
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項から第4項まで（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、この都市計画の規定を適用する場合においては、これを一の建築物とみなす。

2 10m高度地区、15m高度地区、20m高度地区、31m高度地区、絶対高31m高度地区、45m高度地区及び絶対高45m高度地区内の適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の制限は適用しない。

- (1) 市長が法第55条第2項の規定により認定し、又は法第55条第3項、第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項、第86条の2第2項若しくは第3項の規定により許可した建築物
- (2) 15m高度地区内において、軒の高さが15メートル未満かつ高さが17メートル以下の建築物で、市長が建築物の形態及び敷地内空地等について配慮がなされ、市街地の環境の整備に資すると認めたもの
- (3) 20m高度地区内において、軒の高さが20メートル未満かつ高さが22メートル以下の建築物で、市長が建築物の形態及び敷地内空地等について配慮がなされ、市街地の環境の整備に資すると認めたもの
- (4) 15m高度地区、20m高度地区、31m高度地区、絶対高31m高度地区、45m高度地区及び絶対高45m高度地区内において、令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市長が市街

- 地の環境の整備改善に資すると認め、建築審査会の同意を得て許可したもの
- (5) 地区計画の区域のうち再開発等促進区（地区整備計画において建築物の高さの最高限度が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画の内容に適合する建築物
  - (6) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、市長が土地利用上適当であり、市街地の環境の整備に資すると認めたもの
  - (7) 法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない建築物についての増築、改築又は移転（以下「増築等」という。）で、当該増築等に係る部分がこの都市計画の規定による制限の範囲内で、新たに不適合部分を生じさせるものでないもの（この都市計画の規定による許可や認定を受けた建築物の敷地内におけるものを除く。また、この都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の当該都市計画において定められた内容に相当する従前の当該都市計画において定められた内容に違反している建築物を除く。）
  - (8) 法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない共同住宅についての新築（当該建築物の建替えのためのものに限る。）、増築、改築又は移転で、この都市計画の規定に適合させることが著しく困難で、かつ、市長が周辺の市街地環境の維持に支障ないと認め、建築審査会の同意を得て許可したもの
  - (9) 法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない共同住宅についての新築（当該建築物の建替えのためのものに限る。）、増築、改築又は移転で、一定の敷地内空地を有する敷地に建築される建築物で、市長が周辺の市街地環境の維持改善に資すると認め、建築審査会の同意を得て許可したもの
  - (10) その他市長が公益上やむを得ないと認め、又は土地利用上適当と認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高 度 地 区 (最低限高度地区)	約 95ha	建築物の各部分の高さの最低限度は7メートルとする。	
合 計	約 95ha		

#### 最低限高度地区内の適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、上記の制限は適用しない。

- (1) 不燃化促進区域の区域外の建築物
- (2) 都市計画施設の区域内の建築物
- (3) 建築物の建築面積の2分の1未満の部分の高さが7メートル未満の建築物
- (4) 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門、へいを含む。）
- (5) 法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない建築物についての増築又は改築については、令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲の建築物
- (6) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもののほか、市長が公益上やむを得ないと認め建築審査会の同意を得て許可した建築物

建築物の敷地が高度地区の内外又は2種類以上の高度地区にわたる場合の措置

- (1) 建築物の敷地が高度地区の内外にわたる場合で、敷地内の高度地区の内外を区分する境界線上の各点から真南方向への水平延長線が属する敷地内の区域（以下、この号において「当該区域」という。）が高度地区の指定されている区域であるときは、当該区域内の建築物の高さは、当該区域に指定されている高度地区の種類に応じて、10m高度地区内においては10メートル以下、15m高度地区内においては15メートル以下、20m高度地区内においては20メートル以下、31m高度地区においては31メートル以下、45m高度地区においては45メートル以下とする。
- (2) 建築物の敷地が10m高度地区及び15m高度地区にわたる場合又は10m高度地区及び20m高度地区にわたる場合で、敷地内の高度地区を区分する境界線上の各点から真南方向への水平延長線が属する敷地内の区域（以下、この号において「当該区域」という。）が10m高度地区の指定されている区域であるときは、次に定めるものとする。
  - ア 当該区域内の建築物の高さは、10メートル以下とする。
  - イ 当該区域内の建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.5分の1に7.5メートルを加えたもの以下とする。
- (3) 建築物の敷地が10m高度地区及び31m高度地区にわたる場合又は10m高度地区及び45m高度地区にわたる場合で、敷地内の高度地区を区分する境界線上の各点から真南方向への水平延長線が属する敷地内の区域（以下、この号において「当該区域」という。）が10m高度地区の指定されている区域であるときは、当該区域内の建築物の高さは、10メートル以下とする。
- (4) 建築物の敷地が15m高度地区及び31m高度地区にわたる場合、20m高度地区及び31m高度地区にわたる場合、15m高度地区及び45m高度地区にわたる場合又は20m高度地区及び45m高度地区にわたる場合で、敷地内の高度地区を区分する境界線上の各点から真南方向への水平延長線が属する敷地内の区域（以下、この号において「当該区域」という。）がそれぞれ15m高度地区又は20m高度地区の指定されている区域であるときは、次に定めるものとする。
  - ア 当該区域内の建築物の高さは、15m高度地区内においては15メートル以下、20m高度地区内においては20メートル以下とする。
  - イ 当該区域内の建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とする。
- (5) 建築物の敷地が絶対高31m高度地区及びその他の高度地区、絶対高45m高度地区及びその他の高度地区又は最低限高度地区及びその他の高度地区にわたる場合で、敷地内の高度地区を区分する境界線上の各点から真南方向への水平延長線が属する敷地内の区域（以下、この号において「当該区域」という。）がそれぞれ絶対高31m高度地区、絶対高45m高度地区又は最低限高度地区の指定されていない区域であるときは、当該区域内の建築物の高さは、当該区域に指定されている高度地区の種類に応じて、10m高度地区内においては10メートル以下、15m高度地区内においては15メートル以下、20m高度地区内においては20メートル以下、31m高度地区においては31メートル以下、45m高度地区においては45メートル以下とする。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

用途地域の変更に伴い、適切な高度地区に変更するものである。