

名古屋都市計画地区計画（錦二丁目7番地区（西地区））における 建築物の容積率の最高限度の規定に基づく認定要綱

（目的）

第1条 この要綱は、名古屋都市計画地区計画（錦二丁目7番地区（西地区））の地区整備計画（以下「地区計画」という。）に定める建築物の容積率の最高限度及び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（平成5年名古屋市条例第41号）別表第2錦二丁目7番地区整備計画区域の項中西地区の容積率の最高限度の規定に基づく認定（以下「認定」という。）に関し必要な事項を定めることにより、この認定の適正な運用を図り、もって名古屋大都市圏の中核にふさわしい都市機能の増進及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

2 前項に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 計画地区 地区整備計画において区分された地区をいう。
- 二 希望容積率 認定を受けようとする建築物の敷地において建築基準法第52条第1項、第2項及び第9項の規定による容積率を限度として建築主が希望する容積率をいう。
- 三 緩和容積率 希望容積率から地区計画基準容積率を減じて得た容積率をいう。
- 四 指定容積率 用途地域に関する都市計画において定められた容積率をいう。
- 五 誘導用途 別表（い）欄の各項に掲げるもので同表（ろ）欄の当該各項に定める基準に適合する交流やにぎわいを生み出し圏域の魅力向上及び国際的なビジネス環境の強化に資する広域的な拠点施設並びにまちの魅力や利便性の向上に資する日常生活施設の用途をいう。
- 六 認定建築物 市長が認定をした建築物をいう。
- 七 誘導施設等 次条に規定する基準に従い整備する施設等をいう。

（認定等）

第3条 市長は、次の各号に掲げる基準（以下「認定基準」という。）のいずれにも適合する建築物について認定をするものとする。

- 一 敷地面積が500㎡以上であること。
- 二 建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）が200㎡以上であること。ただし、次のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。
 - イ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの
 - ロ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- 三 誘導用途に供する部分（壁等で区画され専ら当該用途に供する部分に限る。以下同じ。）の床面積の合計（建築基準法第52条第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。以下同じ。）の敷地面積に対する割合が緩和容積率の3分の2以上であ

ること。

四 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項に規定する緑化率（以下「緑化率」という。）を10分の1.2以上とすること。ただし、道路に面して重層的に緑化する場合はこの限りでない。

五 名古屋市景観計画に基づく大規模建築物においては、当該景観形成基準に適合すること。

- 2 認定の所管課は、名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課とする。
- 3 所管課は、認定にあたり、関係課の意見を聴くものとし、必要に応じて、次の各号に定める措置を講ずるものとする。
 - 一 第6条第1項の規定による申請をした建築主に対する資料の追加提出の依頼
 - 二 関係する機関、地方公共団体、学識経験者等に対する意見聴取
 - 三 所管課及び関係課により構成される評価検討会における意見聴取
 - 四 その他の調査、協議、意見聴取等
- 4 所管課は、認定建築物をウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により公表することができる。

（認定建築物の容積率の最高限度の指定）

第4条 市長は、希望容積率を、認定建築物の容積率の最高限度として指定するものとする。

（認定に係る事前協議等）

- 第5条 認定を申請しようとする建築主は、認定の申請にあたって、事前協議書（第1号様式）に、認定申請書（第5号様式）の第二面、第三面及び第四面並びに次条第2項第1号、第2号及び第4号に規定する図書又は書面の案を添えて、認定基準への適合について所管課及び関係課と協議しなければならない。
- 2 認定を申請しようとする建築主は、認定の申請にあたって、事前協議結果報告書（第2号様式）により、前項に規定する協議の結果を市長に報告しなければならない。
 - 3 認定を申請しようとする建築主は、認定の申請にあたって、近隣関係者等に建築の計画の周知を図るため標識（第3号様式）を敷地内の見やすい場所に設置するとともに、近隣関係者に対し建築の計画及び工事の概要を説明し、説明状況等報告書（第4号様式）により、説明の状況等を市長に報告しなければならない。

（認定申請等）

- 第6条 建築主は、地区計画基準容積率を超える容積率の建築物の新築若しくは増築、第8条第1項本文に規定する認定建築物の計画の変更又は第12条第1項本文に規定する認定建築物の増築等をしようとする場合においては、認定を申請することができる。
- 2 認定を申請しようとする建築主は、認定申請書（第5号様式）の正本及び副本に、それぞれ、次の各号に掲げる図書又は書面を添えて、市長に提出しなければならない。
 - 一 次表に掲げる図書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	・ 方位、道路及び目標となる地物
配置図	・ 縮尺及び方位

	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界線、敷地内における建築物の位置 ・土地の高低 ・敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 ・指定された容積率の数値の異なる地域の境界線 ・誘導施設等の位置、種類及び面積
各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺及び方位 ・間取、各室の用途及び床面積 ・誘導施設等の位置、種類及び面積
2面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺 ・開口部の位置 ・誘導施設等の位置、種類及び面積
2面以上の断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺 ・地盤面 ・各階の床及び天井（天井のない場合は、屋根）の高さ、建築物の各部分の高さ
敷地面積求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
建築面積求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
床面積等求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式 ・誘導用途に供する部分の床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式 ・誘導用途以外の誘導施設等の面積の求積に必要な建築物等の各部分の寸法及び算式

二 認定基準への適合を確認するために市長が必要と認める図書又は書面

三 代理者によって認定を申請する場合にあっては、当該代理者に委任することを証する書類又はその写し

四 その他市長が必要と認めるもの

3 認定を申請しようとする建築主は、第1項の規定による申請に際して、認定を受けようとする建築物及び誘導施設等の整備等に関する誓約書（第6号様式）により、当該認定を受けようとする建築物及び誘導施設等を認定基準に適合するよう整備し、第10条の規定を遵守する旨を市長に誓約しなければならない。

4 第1項の規定による申請をした建築主は、当該申請を取り下げる場合においては、速やかに、認定申請取下届（第7号様式）により、その旨を市長に届け出なければならない。

（認定通知）

第7条 市長は、認定をしたときは、認定通知書（第8号様式）に、当該認定申請書の副本及びその添付図書又は書面を添えて、申請者にその旨を通知するものとする。

2 市長は、認定をしないときは、認定をしない旨の通知書（第9号様式）に、当該認定申請書の副本及びその添付図書又は書面を添えて、申請者にその旨を通知するものとする。

（計画の変更）

第8条 認定建築物の建築主は、当該認定建築物の計画の変更をしようとする場合においては、改めて、認定を申請しなければならない。ただし、変更の内容が認定基準に係るものでないと市長が認める場合においては、記載事項変更届（第10号様式）の正本及び副本に、それぞれ、第6条第2項各号に掲げる図書又は書面のうち、計画の変更に係る部分を添えて、市長に届け出ることをもって認定申請に代えることができる。

2 前項本文の規定により、当該認定建築物の記載事項変更について、改めて、第6条第1項の規定による申請があった場合において、市長が当該申請に係る認定（以下この項において「新規認定」という。）をしたときは、当該認定建築物についての従前の認定は、新規認定に係る第7条第1項の規定による通知を受けた日に、その効力を失う。

（工事取止め）

第9条 認定建築物の建築主は、当該認定建築物の工事を取り止めた場合においては、速やかに、工事取止届（第11号様式）により、その旨を市長に届け出なければならない。この場合において、当該認定は、その効力を失う。

（完了報告）

第10条 認定建築物の建築主は、当該認定建築物及び誘導施設等の工事を完了した場合においては、完了報告書（第12号様式）に当該認定建築物の認定基準への適合を確認するために市長が必要と認める図書又は書面を添えて、その旨を市長に報告しなければならない。

2 認定建築物の建築主は、当該認定建築物の認定基準への適合を確認するために市長が職員の立ち入りを求めた場合においては、これに応じなければならない。

3 認定建築物の建築主は、第1項の規定による報告又は前項の規定による立入確認の結果、市長が当該認定建築物が認定基準に適合しないと認める場合においては、当該認定基準に対する不適合を是正するために必要な措置をとらなければならない。

（維持管理等）

第11条 認定建築物の所有者は、当該認定建築物及び誘導施設等を将来にわたり認定基準に適合するよう維持管理しなければならない。

2 認定建築物の所有者は、当該認定建築物及び誘導施設等の譲渡、貸与等をする場合においては、当該認定建築物及び誘導施設等の維持管理等に関する義務を伴うものである旨を、譲渡、貸与等を受ける者に明示しなければならない。

3 認定建築物の所有者は、当該認定建築物及び誘導施設等の維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任（変更）届（第13号様式）により、その旨を市長に届け出なければならない。

4 維持管理責任者は、定期的に、当該認定建築物及び誘導施設等の維持管理状況等を点検し、当該認定建築物の認定基準への適合を確認するために市長がその結果の報告を求めた場合においては、維持管理状況等報告書（第14号様式）により、市長に報告しなければならない。

5 認定建築物の所有者は、当該認定建築物の認定基準への適合を確認するために市長が職員の立ち入りを求めた場合においては、これに応じなければならない。

6 認定建築物の所有者は、第4項の規定による報告又は前項の規定による立入調査の結果、市長が当該認定建築物が認定基準に適合しないと認める場合においては、当該認定基準に対する不適

合を是正するために必要な措置をとらなければならない。

- 7 認定建築物の所有者が変更した場合においては、新たに認定建築物の所有者となった者は、速やかに、所有者変更届（第15号様式）により、その旨を市長に届け出なければならない。
- 8 認定建築物の所有者は、前条の規定による報告及び前項の規定による届出に際して、認定建築物及び誘導施設等の維持管理等に関する誓約書（第16号様式）により、第1項から第3項まで、第5項及び第6項の規定を遵守する旨を市長に誓約しなければならない。

（増築等）

- 第12条 認定建築物の所有者は、当該認定建築物の増築、改築、移転、模様替、用途の変更、誘導施設等の変更等（以下、「増築等」という。）をしようとする場合においては、改めて、認定を申請しなければならない。ただし、増築等の内容が認定基準に係るものでないと市長が認める場合においては、増築等届（第17号様式）の正本及び副本に、それぞれ、第6条第2項各号に掲げる図書又は書面のうち、増築等に係る部分を添えて、市長に届け出ることをもって認定申請に代えることができる。
- 2 前項本文の規定により、当該認定建築物の増築等について、改めて、第6条第1項の規定による申請があった場合において、市長が当該申請に係る認定（以下この項において「新規認定」という。）をしたときは、当該認定建築物についての従前の認定は、新規認定に係る第7条第1項の規定による通知を受けた日に、その効力を失う。

（除却）

- 第13条 認定建築物の所有者は、当該認定建築物を除却した場合においては、速やかに、除却届（第18号様式）により、その旨を市長に届け出なければならない。この場合において、当該認定は、その効力を失う。

（認定取消し）

- 第14条 認定建築物の建築主又は所有者は、その全員の合意により、認定を要しないこととなる場合においては、第8条及び第12条の規定にかかわらず、認定取消申請書（第19号様式）の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添え、認定の取消しを市長に申請することができる。
- 一 認定を要しないことを確認するために市長が必要と認める図書又は書面
 - 二 認定建築物の建築主又は所有者全員の合意を証する書面
 - 三 その他市長が必要と認めるもの
- 2 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、認定を取り消すことができる。
 - 一 当該認定建築物が認定基準に適合しないとき。
 - 二 前項の規定による申請があった場合において、市長が認定を要しないことを認めたとき。
 - 3 市長は、前項の規定により認定を取り消したときは、認定取消通知書（第20号様式）により、認定建築物の建築主又は所有者にその旨を通知するものとする。ただし、第1項に規定する申請があった場合においては、認定取消通知書に当該認定取消申請書の副本及びその添付図書又は書面を添えて、申請者に通知するものとする。
 - 4 市長は、第1項に規定する申請があった場合において、認定を取り消さないときは、認定を取

り消さない旨の通知書（第21号様式）に当該認定取消申請書の副本及びその添付図書又は書面を添えて、申請者にその旨を通知するものとする。

（その他）

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年10月19日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表 誘導用途

	(い) 項目	(ろ) 基準
(1)	劇場、映画館、観覧場、演芸場	劇場、映画館、観覧場又は演芸場
(2)	多目的ホール	興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第2項に規定する興行場営業を行うことを主たる目的とする恒久的なもの
(3)	博物館、美術館	博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館及び同法第29条に規定する博物館に相当する施設その他これらに類するもの
(4)	図書館	図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館その他これに類するもの
(5)	生涯学習施設	多様な講座、講演会等を開催し、市民の学習活動等を支援することを主たる目的とする恒久的なもの
(6)	スポーツ拠点施設	スケート場、水泳場、スポーツ練習場その他これらに類する運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が8,000㎡以上のもの
(7)	大学・短期大学	学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学
(8)	MICE 施設（ホール・会議室等）	公会堂、集会場その他これらに類するもので、不特定多数の者が利用でき、かつ、1室の床面積が200㎡以上のものが1以上あるもの
(9)	イノベーション施設	コワーキングスペース、イベント・セミナースペース、展示・実証スペース、企画・共同研究開発スペース、試作品等開発支援スペース等を有するもので、次のいずれかの事業を行うことを主たる目的とする恒久的なもの イ オープンイノベーション推進事業：企業、大学、研究機関等の技術、アイデア等に、他の企業等のそれらを組み合わせ、新たな製品、サービス等の企画、研究、開発等を行うことを推進するもの ロ スタートアップ支援事業：スタートアップ支援のためのイベント、セミナー、専門家による相談等を行うもの
(10)	地域魅力発信施設	地域の魅力、まちづくり活動、生活サービス等の情報発信を行うことを主たる目的とする恒久的なもの
(11)	外国語での教育に対応した教育施設	国際バカロレア認定を取得する等、外国語での教育に対応した教育施設
(12)	外国語での診療に対応した医療施設	外国人患者受入れ医療機関認証を取得する等、外国語での診療に対応した医療施設
(13)	外国語での保育に対応した保育施設	保育者が直接外国語で保育及び保護者への対応が可能である保育施設
(14)	ハイグレードホテル	宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針第3（4）に規定する宿泊施設
(15)	高品質オフィス	次に掲げる基準のいずれにも適合する事務所 イ 事務所の用途に供する部分の1階あたりの床面積が500㎡以上かつ当該部分の床面積の合計が5,000㎡以上であること。 ロ CASBEE評価認証認定機関による認証においてCASBEE新築の配慮項目Q1及びQ2の評価点の平均が3.8以上である又はCASBEEウェルネスオフィスAランク以上を取得すること。
(16)	病院	医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院で同法第7条第2項第5号に規定する一般病床が200床以上のもの
(17)	沿道のにぎわいを生み出す店舗	次のいずれかに該当するもの 一 沿道のにぎわいを生み出すもので、次に掲げる基準のいずれにも適合する店舗、飲食店その他これらに類するもの イ 建築物の1階部分にあり、かつ、道路又は公開空地に面すること。 ロ 道路又は公開空地に面する部分（バックヤード等の部分を除く。）においては、ガラス張り化などの可視化・オープン化により沿道のにぎわいを生み出すこと。 ハ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの（以下「風俗営業施設」という。）でないこと。 ニ 建築物の敷地が別図に示す道路に接する場合においては、店舗の当該道路に面する部分の長さの敷地の当該道路に接する部分の長さに対する割合が3分の2以上であること。 二 前号に規定するもの以外のもので、前号に規定するものと同様以上の沿道のにぎわいを生み出すもの
(18)	エンターテイメント施設	展示、観覧又は体験の用途に供し、都市又は地域の魅力向上に資するもので、風俗営業施設でないもの
(19)	地域まちづくり活動団体等の拠点施設	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第118条第1項に規定する都市再生推進法人又は名古屋市地域まちづくり推進要綱第5条第1項に規定する地域まちづくり活動団体の拠点となる事務所、集会所その他これらに類するもので当該地域まちづくり活動団体等の活動地域内にあるもの
(20)	その他本市のまちづくり方針又は地域別構想に基づく用途で、交流や賑わいを生み出し圏域の魅力向上や国際的なビジネス環境の強化に資する広域的な拠点施設又はまちの魅力や利便性の向上に資する日常生活施設として市長が特に認めるもの	

この表において、床面積とは、建築基準法第52条第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない部分を除いた面積をいうものとする。

(参考) 手続きの流れ

