

**物流施設の立地を目的とした
南西部市街化調整区域内における
地区計画の運用指針**

**令和5年9月
名古屋市**

目 次

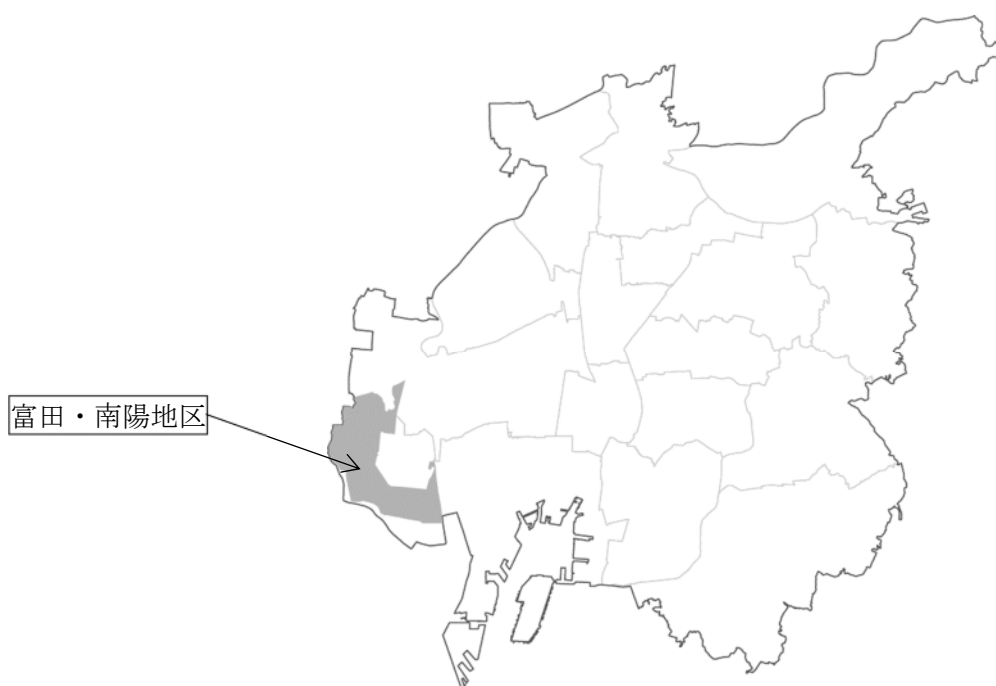
I. 背景・目的	P.1
II. 基本的事項	P.2
III. 対象区域の要件	P.3
IV. 地区計画の内容に関する事項	P.4
V. その他	P.6
VI. 附則	P.6
別図	P.7

I. 背景・目的

本市の市街化調整区域のうち、中川区及び港区に位置する「富田・南陽地区」（詳細位置は別図《P.7》参照）では、令和 3 年 5 月に名古屋第二環状自動車道（以下「名二環」という。）が全線開通し、インターチェンジ（富田・南陽インターチェンジ）が新設された。

令和 2 年 6 月に策定された名古屋市都市計画マスタープラン 2030 では、市街化調整区域の土地利用について、「インターチェンジ周辺などにおいては、地域特性に応じて地区計画などを活用し、周辺環境との調和を保ちつつ、広域交通ネットワークを活かした物流施設などの土地利用をはかります。」としており、市街化調整区域は市街化を抑制すべきという趣旨を踏まえつつも、物流施設の立地を目的とした土地利用が想定されている。

本運用指針は、「富田・南陽地区」における秩序ある土地利用の観点から、物流施設の立地目的に限定し、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 10 号に基づく開発許可等の前提となる南西部市街化調整区域内における地区計画を定めるにあたっての指針を示し、その適正な運用を図るものである。



Ⅱ. 基本的事項

- 1 周辺の土地利用及び環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 2 物流施設の立地を目的とするものであること。
- 3 名古屋市の都市計画マスタープランに適合し、法 21 条の 2 に基づく都市計画提案を基本とすること。

【Ⅱ. 基本的事項の解説】

- 1 第 1 項の「周辺の土地利用及び環境に悪影響を及ぼさないものであること」について、周辺へできる限り悪影響を及ぼさないものとするため、影響評価を行う事とし、その検証方法や状況に応じた対応策等について、都市計画提案前に関係課等との調整を行うこと。
- 2 第 2 項の「物流施設」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 2 条第 1 号に定める流通業務の用に供する建築物（配送センター、倉庫等）をいう。

{

※流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第 2 条第 1 号
流通業務…輸送、保管、荷さばき、流通加工(物資の流通の過程における簡易な加工をいう。以下同じ。)その他の物資の流通に係る業務をいう。

}
- 3 第 3 項の「都市計画提案」にあたって、計画提案者は、「都市計画法に基づく都市計画提案制度のあらまし」（名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課）に従い、提案の対象となる土地の区域内の土地所有者等や住民、その周辺の区域の住民等に対して、都市計画の素案や関連する事業計画等の概要について周知を図り、土地所有者等や住民等との意見調整が概ね整った段階で計画提案書を市へ提出するよう努めること。

Ⅲ. 対象区域の要件

- 1 地区計画を定めようとする区域（以下「対象区域」という。）は、市街化調整区域の中で、別図に示す「富田・南陽地区」内において、対象道路に接すること。
- 2 原則として、1ha以上の面積で、概ね整形な形状であること。
- 3 次の各号に掲げる区域を含まないこと。ただし、当該区域の除外が確実に行われるものについては、この限りでない。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域
 - (2) 農地法（昭和27年法律第229号）に規定する農地転用が許可されないと見込まれる農地
- 4 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域が含まれる場合は、敷地外の周辺区域を含めて、安全上及び避難上の対策を実施すること。

【Ⅲ. 対象区域の要件の解説】

- 1 第1項について、二車線以上かつ歩道がある整備済みの国道・県道・都市計画道路を「対象道路」としており、対象道路沿道の区域について地区計画の設定を可能とする。
- 2 地区内に道路を設ける場合は、幅員9m以上とすること。
- 3 第4項の「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域」には、次の各号に掲げる区域を含むものとする。
 - (1) 水防法（昭和24年法律第193号）に基づく洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域
 - (2) 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）に基づく津波災害警戒区域及び津波浸水想定区域
 - (3) 洪水浸水想定区域図作成マニュアル（国土交通省水管理・国土保全局河川環境課水防企画室、国土技術政策総合研究所河川研究部水害研究室）に基づいて作成した洪水浸水予想図等
 - (4) 浸水実績のある区域
- 4 第4項の「安全上及び避難上の対策」について、想定される災害が生じた際、地区計画の区域内はもとより、区域外の周辺地域も対象に、人命の安全確保を目的とした対策を実施するものとする。（想定浸水深を考慮した地盤面や床面の高さの最低限度を地区計画に定める等）
- 5 対象区域は建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条の規定による災害危険区域である名古屋市臨海部防災区域（第4種区域）に指定されており、名古屋市臨海部防災区域建築条例（昭和36年名古屋市条例第2号）が適用される。

IV. 地区計画の内容に関する事項

- 1 地区計画の目標・方針は、市街化調整区域であることを踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和等について、地区の特性から必要な事項を定める。
- 2 地区施設として、出入口等のやむを得ない部分を除き、地区計画の区域の境界線（区域の境界線が道路中心線等である場合は道路境界線等）に沿って、幅員 2m 以上の緑地帯としての緑地を定める。
また、その他必要な地区施設を定める。
- 3 建築物等に関する事項は、次に掲げる表の内容を満たすよう定めるものとする。下線を引いた事項は必ず定めるものとし、その他の事項は必要に応じて定めるものとする。

事項	内容
①建築物等の用途の制限	物流施設※ ¹ に該当する用途を定める
②建築物の容積率の最高限度	10 分の 20 以下※ ² で適切な数値を定める
③建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6 以下※ ² で適切な数値を定める
④建築物の敷地面積の最低限度	500 ㎡以上で適切な数値を定める
⑤壁面の位置の制限	対象道路の道路境界線から 10m 以上で適切な数値を定める その他の境界から 5m 以上で適切な数値を定める
⑥壁面後退区域における工作物の設置制限	必要に応じて、適切な内容を定める (壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く）を設置してはならない ただし、垣又はさくについては、この限りでない等)
⑦建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	必要に応じて、想定浸水深を考慮した地盤面の高さの最低限度を定める
⑧建築物の高さの最高限度	高さの最高限度は 31m 以下で適切な数値を定める ただし、その数値が 10m を超える場合、北側斜線制限※ ³ を定め、15m を超える場合、日影規制※ ⁴ を追加して定める なお、その数値が 22.5m を超える場合は、敷地周囲に高さ 2.5m 以上の高木を敷地境界に面した適切な位置に 10m 以内の間隔で設置するよう「⑫垣又はさくの構造の制限」※ ⁵ を追加して定める

⑨建築物の居室の床面の高さの最低限度	必要に応じて、想定浸水深を考慮した床面の高さの最低限度を定める
⑩建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺環境との調和等を考慮し、適切に定める 〔建築物等の形態又は意匠は、周辺環境と調和したものとし、色彩は落ち着いた色調とする 等〕
⑪建築物の緑化率の最低限度	10 分の 2.5 以上で適切な数値を定める ただし、良好な都市環境の形成に資する取り組みを別途提案する場合※ ⁶ は、10 分の 2 以上で適切な数値を定める
⑫垣又はさくの構造の制限	道路沿いに設ける垣又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス等を設ける場合においては、植栽と建築物の間に設置するよう定める

※1：Ⅱ．基本的事項 第2項に掲げる物流施設に同じ

※2：容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度を定めない場合は、用途地域の指定のない区域における建築物の制限の指定（平成 16 年名古屋市告示第 71 号）で定められた容積率 200%、建蔽率 60%となる。

※3：北側斜線制限は、建築物の高さが $7.5\text{m} + 1/1.5L$ （ L ：北側隣地境界線からの水平距離）以下となるように定める。

※4：地区計画内で定める日影の制限については、以下の条件を満たすものとする。
〔地区計画等の区域内の建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面から高さ 4m の水平面に、敷地境界線から水平距離が 5m を超え、10m 以内の範囲において、3 時間以上、敷地境界線から水平距離が 10m を超える範囲において、2 時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さとしなければならない。〕

※5：車両の出入口や門柱又は門扉等の部分はこの限りではない。

※6：良好な都市環境の形成に資する取り組みを別途提案する場合とは、「NICE GREEN なごや」の「良好な緑化」以上及び「緑地以外の環境施設を敷地の 5%以上確保する」ことを示す。

【Ⅳ．地区計画の内容に関する事項の解説】

- 1 対象区域が既存住宅地と接する場合は、十分な緑地を設けるなど、住環境の保護が図られるように特に配慮すること。
- 2 第 3 項の⑤壁面の位置の制限については、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は 5m 以上を定める。
また、外壁等から対象道路の道路境界線までの距離は 10m 以上を定める。（ただし、建築物の高さの最高限度を 15m 以下とした区域は、対象道路の道路境界線までの距離を 5m 以上とすることができる。）
以下のただし書きについても、最低限必要な範囲で定めることができる。

ただし、その距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 1 壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

- 3 「NICE GREEN なごや」とは、緑化施設評価認定制度のことで、名古屋市内の建築物の敷地内などで整備される緑化施設の内容を、市が一定の基準により評価し、ランクを認定する制度。
- 4 緑化率を25%以上で適切な数値を定め、「良好な都市環境の形成に資する取り組みを別途提案する場合」の【「NICE GREEN なごや」の「良好な緑化」以上及び、「緑地以外の環境施設を敷地の5%以上確保する」】については、市長が同等以上と認める場合はこれに替えることができる。

V. その他

- 1 当該地区計画を定めようとする場合は、都市計画法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画運用指針やその他の関係他法令等を遵守すること。
- 2 地区計画の内容実現のために不可欠な事項について、提案者と都市計画決定権者若しくは公共施設管理者等との間で協定を締結すること等により、地区計画の内容実現を担保すること。
- 3 事前に関係課等との協議を行い、協議を完了させたうえで都市計画提案を行うこと。

VI. 附則

- 1 本運用指針は、令和5年10月1日から施行する。
- 2 本運用指針の施行日の前日までに、法第20条第1項の規定に基づく告示があった地区計画の区域については、本運用指針は適用除外とする。
- 3 本運用指針は、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改定する。

別図



- <凡例>
- 富田・南陽地区
 - 対象道路
 - 名古屋環状2号線
(市街化調整区域外)
 - 高架部
 - インターチェンジ

