

令和6年3月25日

市政記者クラブ 様

住宅都市局都市計画部都市計画課
(担当：森本、堀 TEL972-2711)

土地の使い方のルールの見直しについて 皆様からのご意見を募集します！

この度、駅を中心とした歩いて暮らせる「集約連携型都市構造」の実現に向け、土地利用計画（用途地域等により土地の使い方や建物の建て方のルールを定めるもの）の見直し素案を作成しましたので、下記の通り、公表するとともに皆様からのご意見を募集します。

記

1 素案の公表

(1) 公表日 : 令和6年3月25日（月）

(2) 公表方法 : ・市公式ウェブサイトに掲載

(<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000169233.html>)

- ・広報なごや4月号と共にお知らせを全戸配布
- ・市民情報センター、各区役所（情報コーナー）・各支所、図書館等に別添チラシを配布
- ・住宅都市局都市計画課にて閲覧
- ・区役所等にて閲覧会を開催



2 意見の募集

(1) 郵送等による受付

受付期間 : 令和6年5月2日（木）まで

提出方法 : 郵送、電子メール、ファックス、持参 のいずれか

(2) 公聴会について

公開の場にてご意見をお聴きする機会として、以下の通り公聴会を開催

日時 : 令和6年5月25日（土）午後1時30分から

場所 : 名古屋都市センター11階ホール

※公聴会にて意見を述べたい方は、以下の通り事前の申し立てが必要です。

受付期間 : 令和6年4月26日（金）まで

申立方法 : 郵送、電子メール、ファックス、持参 のいずれかにて、
以下の必要事項①～④を記載した書面を提出

①意見の要旨とその理由 ②住所 ③氏名 ④連絡先

(裏面あり)

3 素案の概要

(1) 見直しにおける4つの方針及び内容

① 地域拠点における都市機能の誘導

地域拠点において、下記の誘導施設を誘導するため、特定用途誘導地区の指定により、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を割増しします。

《対象区域》地域拠点(鉄道駅400m圏域)のうち、商業系用途地域・容積率400%以上の区域を基本

《要件》一定規模以上の誘導施設の導入、建築面積200㎡以上

《割増容積率》誘導施設の床面積/敷地面積×100(%)
(上限:容積率/50+50(%))

例
誘導施設を導入した場合
→容積率を割増し

誘導施設(地域の拠点施設等)

- 文化・スポーツ交流施設
- 国際・産業交流施設
- 子育て・高齢者交流施設
- 拠点的な医療施設
- 拠点的な行政サービス施設
- まちの魅力や利便性の向上に資する施設

② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

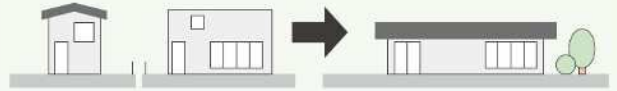
低未利用の基盤未整備地区等において、敷地の細分化抑制と集約化促進を図るため、特別用途地区の指定等により、一定の要件を満たす住宅に対して建蔽率と容積率を緩和します。

《対象区域》第一種低層住居専用地域(建蔽率30%・容積率50%)の区域を基本

《要件》敷地面積300㎡以上の戸建て住宅(二世帯住宅を含む)

《緩和内容》建蔽率30%・容積率50%を建蔽率40%・容積率60%に緩和

例
敷地面積を300㎡以上とする場合 → 建蔽率40%・容積率60%に緩和



③ 土地利用変化への対応

用途地域等の指定と土地利用が乖離している区域において、土地利用の変化に応じて適切な用途地域等へ変更します。

例

工業系用途地域
工業系から住居系へ土地利用変化

住居系用途地域へ変更

郊外市街地の商業系用途地域
商業系から住居系へ土地利用変化

住居系用途地域へ変更

④ 都市基盤整備等への対応

都市計画道路及び都市計画公園の整備進捗に応じて適切な用途地域等へ変更します。

例

都市計画道路の整備が完了

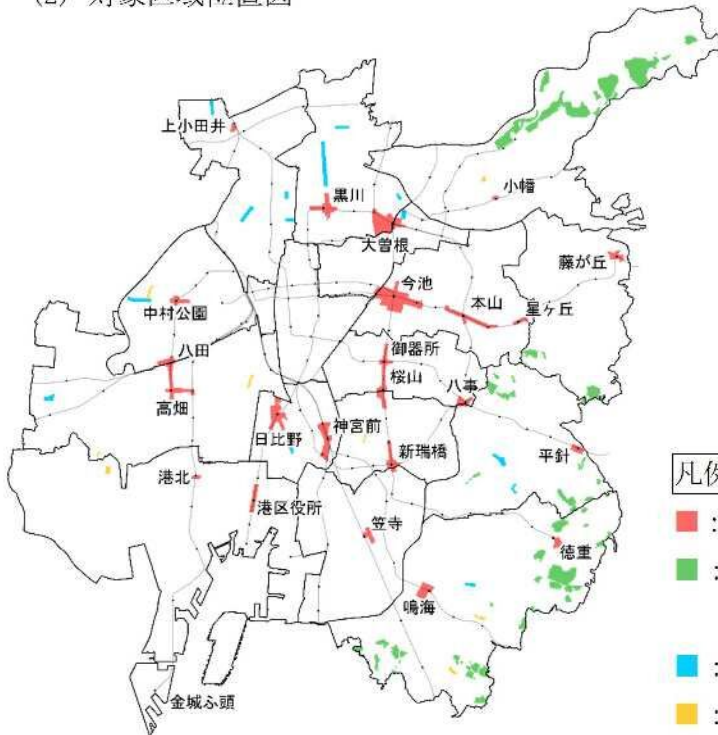
沿道の用途地域を変更

地形地物の位置の変更等に応じて用途地域等の境界を変更します。

用途地域の境界となっている道路の位置が変更

道路に合わせて境界を変更

(2) 対象区域位置図



凡例

- : 方針① 地域拠点における都市機能の誘導
- : 方針② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出
- : 方針③ 土地利用変化への対応
- : 方針④ 都市基盤整備等への対応

素案の内容、公表方法、意見募集の詳細については、市公式ウェブサイトをご覧ください。

土地の使い方のルールを見直します

「集約連携型都市構造」の実現に向けた土地利用計画の見直し素案について

「集約連携型都市構造」とは、駅を中心とした歩いて暮らせる圏域に、多様な都市機能が適切に配置・連携された都市構造で、その実現により、人口構造の変化や激甚化する自然災害、都市間競争の激化等に対応していくものです。

今回、「集約連携型都市構造」の実現に向け、**土地利用計画**（用途地域等により土地の使い方や建物の建て方のルールを定めるもの）の**見直し素案**を作成しました。

みなさまから見直し素案に対する**ご意見を募集し**、ご意見を踏まえながら進めていきたいと考えております。



集約連携型都市構造における基本的な区域



土地利用計画の見直し方針及び内容

集約連携型都市構造の実現に向けて、下記の4つの方針に基づき、土地利用計画を見直します。

① 地域拠点における都市機能の誘導

地域拠点において、下記の誘導施設を誘導するため、特定用途誘導地区の指定により、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を割増しします。

《対象区域》 地域拠点(鉄道駅400m圏域)のうち、商業系用途地域・容積率400%以上の区域を基本

《要件》 一定規模以上の誘導施設の導入、建築面積200㎡以上

《割増容積率》 誘導施設の床面積/敷地面積×100(%)
(上限:容積率/50+50(%))



誘導施設(地域の拠点施設等)

- 文化・スポーツ交流施設
- 国際・産業交流施設
- 子育て・高齢者交流施設
- 拠点的な医療施設
- 拠点的な行政サービス施設
- まちの魅力や利便性の向上に資する施設

② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

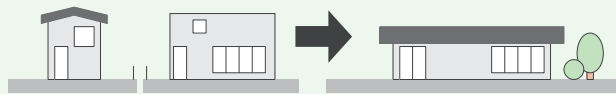
低未利用の基盤未整備地区等において、敷地の細分化抑制と集約化促進を図るため、特別用途地区の指定等により、一定の要件を満たす住宅に対して建蔽率と容積率を緩和します。

《対象区域》 第一種低層住居専用地域(建蔽率30%・容積率50%)の区域を基本

《要件》 敷地面積300㎡以上の戸建て住宅(二世帯住宅を含む)

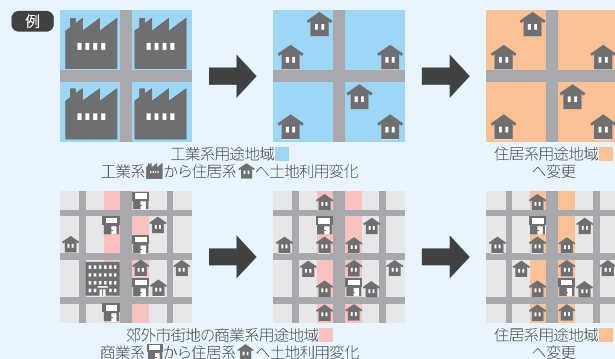
《緩和内容》 建蔽率30%・容積率50%を建蔽率40%・容積率60%に緩和

例
敷地面積を300㎡以上とする場合 → 建蔽率40%・容積率60%に緩和



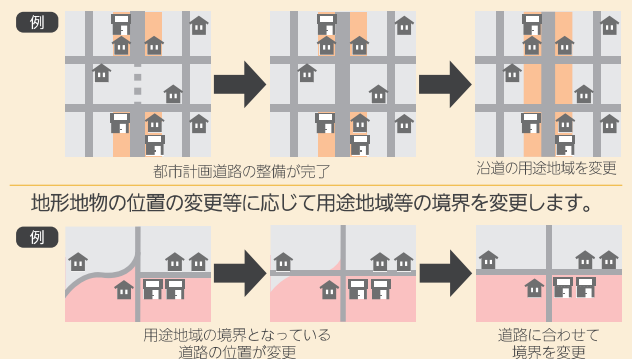
③ 土地利用変化への対応

用途地域等の指定と土地利用が乖離している区域において、土地利用の変化に応じて適切な用途地域等へ変更します。



④ 都市基盤整備等への対応

都市計画道路及び都市計画公園の整備進捗に応じて適切な用途地域等へ変更します。



用途地域等による建築物の制限



《用途地域》

様々な用途や規模の建築物の立地を適切に誘導し、市街地の環境を維持するため、建築物の用途や建蔽率、容積率、外壁の後退距離等を制限するものです。

建蔽率

建築面積(外壁等で囲まれた部分の水平投影面積)の敷地面積に対する割合

容積率

延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合

外壁の後退距離

外壁等から敷地境界線までの距離
(第一種・第二種低層住居専用地域のみ)

《特別用途地区》

用途地域を補完し、地域の特殊性等に応じてきめ細かく用途を定めるものです。

《高度地区》

市街地の環境を維持するため、建築物の高さを制限するものです。

《防火地域・準防火地域》

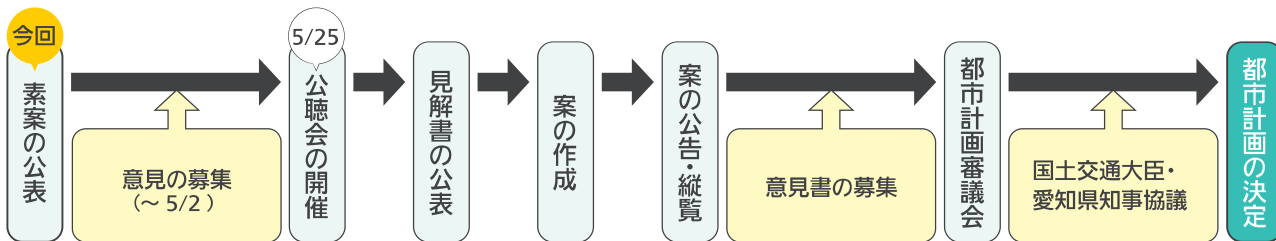
市街地における火災の延焼等を防ぐため、建築物の構造を制限するものです。

※詳細は市公式ウェブサイト「知っておきたい建築の法規」(ページID:7787)をご確認ください。



スケジュール

見直し素案へのご意見に対して、市の見解を示した上で案を作成し、令和7年春頃の都市計画の決定を目途に手続きを進める予定です。



見直し素案についてご意見をお寄せ下さい



素案の公表

下記の通り、各区の詳細な図面等、素案の詳しい内容をご覧ください。

《市役所での閲覧》

日時 5/2(木)まで 午前8:45~午後5:15
(正午から午後1:00、土日祝を除く)

場所 名古屋市住宅都市局都市計画課(市役所西庁舎4階)

《区役所等での閲覧》

日程(4月)	15(月)	16(火)	17(水)	18(木)	19(金)	20(土)	21(日)	22(月)	23(火)	24(水)	25(木)	26(金)
中、港、守山、天白区役所	●	●										
中川、緑、名東区役所			●	●								
千種、中村、南区役所					●			●				
西、昭和、熱田区役所									●	●		
東、北、瑞穂区役所											●	●
名古屋都市センター						●	●					

時間 各区役所 午前8:45~午後5:15
名古屋都市センター11階 午前10:00~午後5:00
(正午から午後1:00を除く)

《市公式ウェブサイト》

「土地の使い方のルールを見直します」(ページID:169233) →



公聴会の開催

皆様のご意見を、公開の場でお聴きする機会として、下記の日時・場所にて公聴会を開催します。

日時 5/25(土)午後1:30~

場所 名古屋都市センター11階ホール

公聴会にて意見を述べたい方※1は、**事前の申立てが必要**です。下記の通り**必要事項を記載**した書面をご提出下さい。同趣旨の意見が多数の場合は選定、意見がない場合は公聴会を中止※2します。

また、傍聴をご希望される方は、当日会場まで直接お越し下さい。

※1 本市にお住まいの方、利害関係人の方に限ります。

※2 中止の場合、市公式ウェブサイトにてお知らせします。お越しになる前にご確認下さい。

- **必要事項** ①意見の要旨とその理由 ②住所 ③氏名 ④連絡先
- 提出先 下記「意見の提出先・問合せ先」
- 提出方法 ①郵送 ②電子メール ③ファックス ④持参のいずれか
- 受付期間 4/26(金)まで【必着】

※4/12(金)~26(金)まで、都市計画課にて、「都市計画に関する公聴会規則」に基づく縦覧を実施します。

意見の募集

見直し素案についてご意見を募集します。

下記の通り必要事項を記載した書面をご提出下さい。

- **必要事項** ①意見 ②住所 ③氏名
- 提出先 下記「意見の提出先・問合せ先」
- 提出方法 ①郵送 ②電子メール ③ファックス ④持参のいずれか
- 受付期間 5/2(木)まで【必着】

意見の提出先・問合せ先

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
名古屋住宅都市局都市計画課(市役所西庁舎4階)

[メールアドレス] a2713@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

[TEL] 052-972-2713 [FAX] 052-972-4164

受付時間 午前8:45~午後5:15(正午から午後1:00、土日祝を除く)