

都市開発諸制度の運用方針

～ 都市開発諸制度の概要と容積率緩和の基本的な考え方 ～

1 目的

本市においては、リニア中央新幹線の開業を控えるなか、名古屋駅周辺や栄を中心とした都心において、都市魅力の向上と国際競争力の強化に資する都市機能の増進と土地利用の促進が急務となっています。また、「なごや集約連携型まちづくりプラン」に示す「地域拠点」や「駅そば市街地」においても、それぞれの地域特性をいかした都市環境の整備改善を図る必要があります。

これらの実現のためには、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き、地域の特性、周辺環境への影響等に配慮しながら、計画地を含む周辺市街地の『目指すまちの姿』の検討のもと、都市開発制度を活用し、まちづくりを推進していく必要がありますが、制度の多様化・複雑化により、活用制度の検討や協議に時間を要するという課題があります。

そこで、この「都市開発諸制度の運用方針（以下「本方針」という。）」において、主な都市開発制度の特徴や関係法令・基準等を整理し、各制度を比較検討しやすくするとともに、容積率制限を緩和できる制度の活用にあたっての基本的な考え方を示すことで、事業者と市との協議の円滑化を図り、良好な都市開発による都市環境の整備改善、都市機能の増進を図るものです。

【本方針の対象制度】

■ 都市計画制度

原則、都市計画提案（※1）によるもの
都市計画手続きが必要
（原則、街区相当規模での適用）

- ・ 高度利用地区
- ・ 特定街区
- ・ 都市再生特別地区
- ・ 再開発等促進区（地区計画）
- ・ 開発整備促進区（地区計画）
- ・ 高度利用型地区計画

■ 既定の都市計画制度

既に都市計画決定している制度を活用するもの
認定等の比較的簡易な手続きのみ
（敷地単位で適用）

- ・ 特定用途誘導制度（※2）
- ・ 都市機能誘導制度（※3）

■ 建築基準法の制度

建築審査会の同意を得て許可するもの
（敷地単位で適用）

- ・ 総合設計制度（※4）

※1：都市計画法第21条の2又は都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案

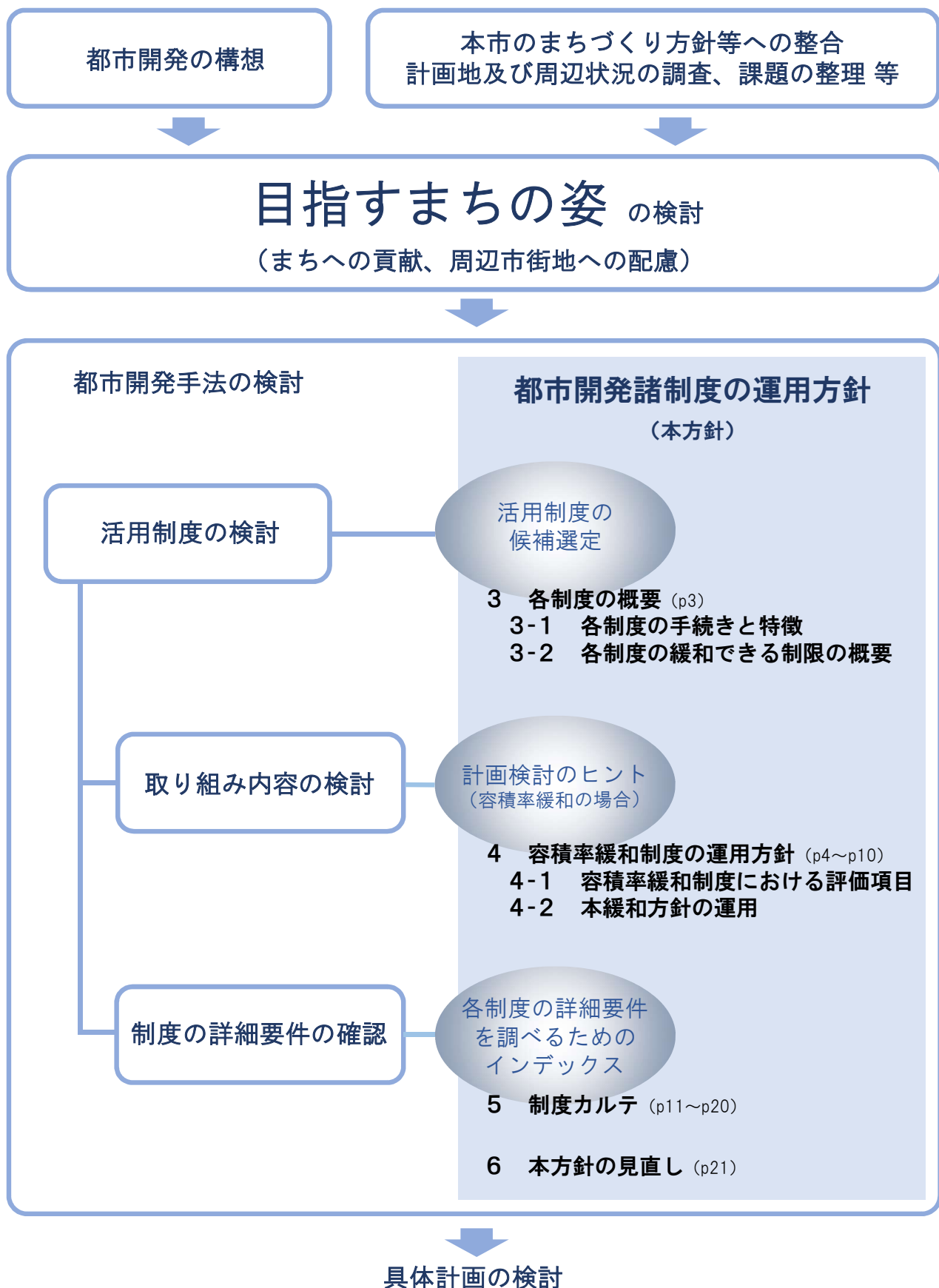
※2：特定用途誘導地区（都心地区、地域拠点A地区、地域拠点B地区）に係るもの

※3：名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画に係るもの

※4：一般型総合設計（建築基準法第59条の2）、高度地区適用除外（名古屋都市計画高度地区の計画書第2(4)）を対象として整理

2 本方針の活用イメージ

以下は、都市開発の検討における本方針の活用イメージを整理したものです。計画内容や活用制度、容積率緩和にあたって評価する内容等については、事前に、まちづくりに係る関係課、都市計画課（都市計画制度）、建築指導課（総合設計制度）にご相談ください。



3 各制度の概要

以下は、各制度の手続きや特徴、緩和できる制限の概要について整理したものです。各制度の詳細については、「5 制度カルテ」に記載する資料等を参照してください。

3-1 各制度の手続きと特徴

	都市計画制度（原則、都市計画提案 ※）	既定の都市計画制度	建築基準法の制度
対象制度	高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、地区計画	特定用途誘導制度、都市機能誘導制度	総合設計制度
手続き	都市計画の案の縦覧、都市計画審議会の議を経て、都市計画決定	認定（指定）	建築審査会の同意を得て、許可
特徴	・都市計画手続きに時間を要するが、容積率の緩和上限値が高く、計画の創意工夫を発揮しやすい ・原則、街区相当規模での適用	・容積率の緩和上限値は低めだが、手続きは比較的簡易 ・敷地単位で適用	・許可手続きは必要だが、既定の都市計画制度より容積率の緩和上限値が高め ・敷地単位で適用

※：都市計画法第21条の2又は都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案。詳細は「都市計画提案制度のあらまし」参照

3-2 各制度の緩和できる制限の概要

【凡例】 ○：緩和対象

制度名	対象区域	提案規模 (※1)	敷地（街区）要件等	緩和できる制限				
				用途制限 (※2)	容積率	絶対高 (※3)	斜線制限	高度地区
高度利用地区 p12	拠点市街地、駅そば市街地	0.5ha (0.3ha)	地区形状、接道要件等(※4)	-	○	-	○ 道路斜線のみ	-
特定街区 p13	用途地域内	0.5ha (0.2ha)	街区形状、規模、接道要件等	-	○	○	○	○
都市再生特別地区 p14	都市再生緊急整備地域	※5	-	○誘導すべき用途	○	-	○	○
再開発等促進区 (地区計画) p15	用途地域内	0.5ha (0.3ha)	街区相当規模(※6)	○	○	○	○	○
開発整備促進区 (地区計画) p16	二住・準住・工業地域	0.5ha (0.3ha)	住居専用地域に接する区域不可等(※6)	○	-	-	-	-
高度利用型地区計画 p17	用途地域内（一・二低を除く）	0.5ha (0.3ha)	（高度利用地区に準じて運用）	-	○	-	○ 道路斜線のみ	-
特定用途誘導制度 p18	都心地区、地域拠点A・B地区	-	-	-	○	-	-	-
都市機能誘導制度 p19	当該地区計画の区域	-	敷地面積500㎡以上	-	○	-	-	-
総合設計制度 p20	用途地域内（工専を除く）	-	敷地面積、接道要件等	-	○	○	○原則、北側斜線不可	○原則、斜線不可

※1：都市計画提案規模要件の下限値（ ）内は都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）の要件

※2：建築基準法第68条の2第5項は記載対象外

※3：建築基準法第55条の低層地域内の絶対高さ制限

※4：街区群ではなく、1街区内に定める高度利用地区は市街地再開発事業を実施する場合に限る

※5：提案者：都市再生事業（0.5ha以上）等を行おうとする者（都市再生特別措置法第37条に基づく提案の場合）

※6：道路、公園等の都市基盤整備等が必要

4-1 容積率緩和制度における評価項目

容積率緩和にあたっては、以下に示す評価項目について評価し、基準容積率（各制度における容積率割増しの基準となる容積率（※1））に対する容積率の割増しを行います。（※2）

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、都市景観等の区域内とその周辺の影響、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します。

各制度の基準等に定める適用要件等があります。詳細は、「5 制度カルテ」に記載する資料等を参照してください。

【凡例】 ●：本緩和方針に定めるもの ◎：本緩和方針及び各制度の基準等に定めるもの
○：本緩和方針によらず各制度の基準等に定めるもの -：評価対象外

制度 評価項目	都市計画制度（原則、都市計画提案）				既定の都市計画制度		建築基準法の制度
	高度利用地区（※3）	特定街区	都市再生特別地区	再開発等促進区（地区計画）	特定用途誘導制度	都市機能誘導制度	総合設計制度
V1 誘導用途整備	◎	◎	（※4）	●	○	○	○
V2 公共貢献	◎	◎	（※4）	●	-	○	-
V3 敷地集約化	○	◎	（※4）	●	-	○	○
V4 空地整備	◎	○	（※4）	●	-	○	○
V5 都市基盤整備等	-	-	（※4）	●	-	-	-

※1：各制度の基準等による定めがない場合は、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（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）とします。

※2：高度利用地区、高度利用型地区計画、都市再生特別地区、特定用途誘導制度、都市機能誘導制度において、建築基準法第52条第2項及び第9項の規定による容積率の限度は適用されます。

※3：1街区内で市街地再開発事業を実施する場合を前提とした整理です。高度利用型地区計画は、高度利用地区に準じた取扱いとします。

※4：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ませんが、事業者は、本緩和方針を参考としながら、都市計画の素案を作成し、提案することが出来るものとします。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、地域経済の活性化等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ものとします。

4-1-1 V1 誘導用途整備による容積率割増

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

計画地における誘導用途の必要性、都市機能増進等への寄与度などを十分に勘案し、以下の「各区域における誘導用途」「各区域において誘導を図る誘導施設・居住環境向上施設」にしたがって、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します。

各区域における誘導用途

「なごや集約連携型まちづくりプラン」に基づき、以下の表における各区域において「重点的な誘導」、「誘導」に該当する誘導用途（誘導施設、居住環境向上施設）の整備を評価することを基本とします。

各区域において誘導を図る具体的な施設については、次ページに整理します。

【凡例】●：重点的な誘導 ○：誘導 □：維持・改善

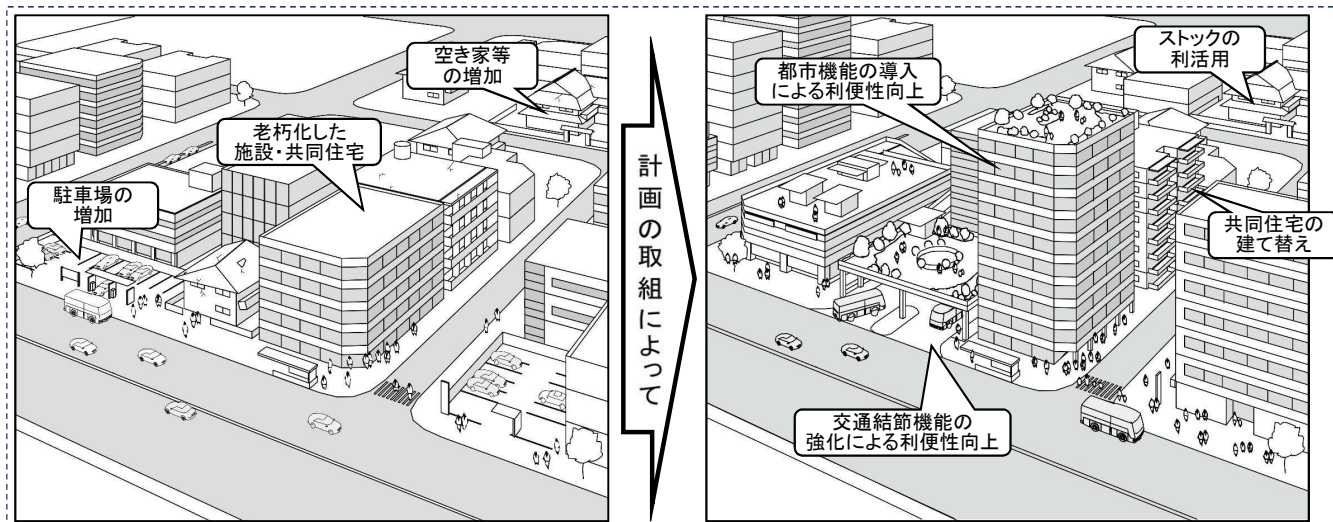
区域 誘導用途	都市機能誘導区域内			都市機能誘導区域外
	居住誘導区域内			
	拠点市街地		駅そば市街地	
	都心ゾーン	地域拠点		
誘導施設 （広域的な拠点施設 ※1）	●	○（※3）	○	－
誘導施設 （地域の拠点施設 ※2）	○	●	○	－
居住環境向上施設	□	□	○	○

※1：広域的な拠点施設：市民のみならず都市圏や海外等の多様な人々を対象として、交流やにぎわいを生み出し、都市圏の魅力や産業競争力の強化等を図る施設

※2：地域の拠点施設：多数の市民が利用し、市民の生活利便性や生活の質を高める施設

※3：多数の駅利用者、多機能を有する地域拠点や都市計画マスタープラン2030に示すイノベーションリンクに位置する地域拠点等に該当する区域（今池、星ヶ丘、本山、大曽根、御器所、桜山、八事、神宮前、金城ふ頭の各駅周辺の区域。以下「地域拠点Ⅰ」という。）においては、MICE施設、イノベーション施設などの国際・産業交流施設についても重点的な誘導を図るものとします。

《 拠点市街地、駅そば市街地でのまちづくりのイメージ 》



各区域において誘導を図る誘導施設・居住環境向上施設

以下の表は、各区域において誘導を図る施設について整理したものです。

（誘導施設・居住環境向上施設の詳細は、「なごや集約連携型まちづくりプランに関する事務取扱要綱」参照）

【凡例】 ●：重点的な誘導 ○：誘導

【誘導施設】 その用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡以上のもの（市長が指定するものを除く。）	拠点市街地			駅そば市街地 （都市機能誘導区域内に限る。）
	都心ゾーン	地域拠点Ⅰ（※1）	地域拠点Ⅱ（※1）	
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（8,000㎡以上のもの））	●	●	●	○
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）（※2）、バンケット（会議・宴会）に対応した一定規模のホール等（※2）を有するホテル（※3）、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）	●	●	○	○
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（地域のための防災備蓄倉庫など）のうち市長が指定するもの	○	○	○	○

※1：「地域拠点Ⅰ」は、今池、星ヶ丘、本山、大曾根、御器所、桜山、八事、神宮前、金城ふ頭の各駅周辺の地域拠点の区域。「地域拠点Ⅱ」は、地域拠点Ⅰ以外の地域拠点の区域

※2：市民向けの展示会、国際会議等を実施することができ、1室の床面積が200㎡以上のものが1以上あるもの

※3：「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

【居住環境向上施設】 その用途に供する各施設それぞれの床面積が 500㎡未満のもの（ただし、医療施設、子育て・教育・福祉施設については、その用途の性質から市長がやむを得ないと認めて指定するものは 500㎡以上とすることができる。）	駅そば市街地 （居住誘導区域内に限る。）
① 文化・スポーツ施設（集会所、カルチャースクール・スポーツスクール）	○
② 医療施設（診療所）	○
③ 子育て・教育・福祉施設（幼稚園、認定こども園、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター、児童発達支援指定事業所、放課後等デイサービス指定事業所、放課後児童クラブ、地域子育て支援拠点・子育て応援拠点、保育所、認可外保育施設、子育て・教育・福祉施設で通所を主目的とするもので市長が指定するもの）	○
④ 居住者の日常生活に必要な商業施設（日用品店、コンビニ、飲食店、美容院など）	○
⑤ シェアオフィス・コワーキングスペースのうち市長が指定するもの	○

4-1-2 V2 公共貢献による容積率割増

本市のまちづくり方針や地域のまちづくり構想、地域の特性や課題等を踏まえ、計画地を含む周辺市街地の『目指すまちの姿』の検討のもと、計画地で必要と考えられる都市環境改善、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います。

ただし、本緩和方針の他項目や他制度等で評価を受けるものについては、原則として評価しません。

【公共貢献の例示】

分野	項目	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施設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新築Sランク等の取得	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。
	ZEB評価の取得	登録BELS評価機関より建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）におけるZEB Oriented以上の評価を取得すること。
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又は都市安全確保促進事業制度要綱第2条に基づくエリア防災計画に記載された退避施設等を整備すること。
	雨水流出抑制	名古屋市雨水流出抑制施設設計指針に基づき、雨水による浸水被害の軽減に資する十分な貯留浸透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整備すること。
	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等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	本市が指定するフリンジ駐車場を整備・利用すること。

分野	項目	要件
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、名古屋市都市景観条例等により指定された建造物等）の保存・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	

4-1-3 V3 敷地集約化による容積率割増

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います。評価する敷地集約化は、当該都市計画提案に係る事業のものとし、以下の計算式により割増容積率を算定します。ただし、この容積率割増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きます。

【都市再生緊急整備地域(名古屋駅周辺・伏見・栄地域)内の場合】

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

A : 集約割合係数（以下の（式1）又は（式2）から得られる数値のいずれか大きい数値。ただし、当該数値が1を超える場合、又は、（式3）から得られる数値が1の場合は1とする。）

$$A = \text{集約後の敷地面積} / \text{集約前の最大の敷地面積} \times 1/3 \quad (\text{式1})$$

$$A = \text{集約前の土地の所有者数} \times 1/5 \quad (\text{式2})$$

B : 街区割合係数

$$B = \text{敷地面積} / \text{街区面積} \quad (\text{式3})$$

【都市再生緊急整備地域(名古屋駅周辺・伏見・栄地域)外の場合】

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

A : 集約割合係数（以下の（式4）又は（式5）から得られる数値のいずれか大きい数値。ただし、当該数値が1を超える場合は1とする。）

$$A = \text{集約後の敷地面積} / \text{集約前の最大の敷地面積} \times 1/3 \quad (\text{式4})$$

$$A = \text{集約前の土地の所有者数} \times 1/5 \quad (\text{式5})$$

4-1-4 V4 空地整備による容積率割増

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の整備等を評価して容積率の割増しを行います。

都市計画制度においては、原則として「名古屋市オープンスペースの整備・運営に関する基準〔都心部編〕」（以下「オープンスペース基準」という。）及び以下の算定式により割増容積率を算定します。ただし、オープンスペース基準の対象区域外でオープンスペース基準によることが適当でないと認める場合においては、これによらず他の基準等を適用するものとします。

基準建蔽率	V4 空地整備による割増容積率（％）
50%未満	$V4 = (20/3) \times (P - 70)$
50%以上80%未満	$V4 = (20/3) \times [P - \{20 + (100 - C)\}]$
80%以上	$V4 = (20/3) \times [P - \{20 + (1/2) \times (100 - C)\}]$

P:有効なオープンスペース率(オープンスペース基準で規定するもの)(%)

C:基準建蔽率(建築基準法第53条で規定される建蔽率)(%)

4-1-5 V5 都市基盤整備等による容積率割増

再開発や開発整備による土地利用転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、容積率の割増しを行います。

なお、再開発等促進区における一号施設（都市計画法第12条の5第5項第1号に定める道路、公園等）については、計画地及びその周辺の必要に応じて新たに整備する場合に評価することを基本とします。一号施設の道路は、原則として幅員12m以上を確保し、当該幅員以上の道路に接続する等、広域的なネットワーク構築に配慮するものとします。

4-2 本緩和方針の運用

本緩和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、本緩和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します。

5 制度カルテ

制度カルテは、各制度の主な要件や関係法令、基準等について整理したものです。すべての内容を記載しているものではないため、詳細は参照資料欄に記載している資料、その他関係法令等により確認をしてください。

制度カルテ 記載内容

…制度名…		…制度の概要や目的を記載…	
		内容	参照資料
対象区域		…制度適用対象区域を記載…	…参照資料を記載…
都市計画提案規模要件			法令については、 以下のとおり略称で 記載しています。 都計法：都市計画法 都計法施行令：都市 計画法施行令 基準法：建築基準法 特措法：都市再生特 別措置法 その他資料の略称の 説明は備考欄に記載 しています。
敷地（街区）、接道等の外的要件			
緩和できる 制限	…項目名…	…記載は以下のとおり… ○ ：緩和対象 ○許可：緩和にあたって 許可手続きが必要 ○認定：緩和にあたって 認定手続きが必要 － ：緩和対象外 ※ 建築基準法第68条の2第5項は記載 対象外としています。	
都市計画に 定めるもの	…項目名…		
計画要件	…項目名…		
評価項目 （容積率緩和）	…項目名…	…記載は以下のとおり… ○：評価対象 －：評価対象外	
主な手続き		…詳細は、都市計画課（都市計画制度）、建築指導課（総合設計制度）に確認…	
備考			

制度カルテ 目次

【都市計画制度】

- ・高度利用地区…p12
- ・特定街区… p13
- ・都市再生特別地区… p14
- ・再開発等促進区（地区計画） … p15
- ・開発整備促進区（地区計画） … p16
- ・高度利用型地区計画… p17

【既定の都市計画制度】

- ・特定用途誘導制度… p18
- ・都市機能誘導制度… p19

【建築基準法の制度】

- ・総合設計制度… p20

高度利用地区

敷地等の統合促進、小規模建築物の抑制、有効な空地の確保により、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図る

		内容	参照資料
対象区域		拠点市街地、駅そば市街地	指定指針
都市計画提案規模要件		区域：0.5ha（0.3ha 都市再生緊急整備地域(名駅周辺・伏見・栄)）以上	都計法施行令第15条（条例による緩和）
敷地（街区）、接道等の外的要件		市街地再開発事業区域（※）、地区形状、接道要件等	指定指針
緩和できる制限	用途地域の制限	-	
	特別用途地区の制限	-	
	容積率の最高限度	○	基準法第59条
	建蔽率の最高限度	-	
	低層地域内の外壁後退	-	
	低層地域内の絶対高さ制限	-	
	斜線制限（道路）	○許可	基準法第59条
	斜線制限（隣地）	-	
	斜線制限（北側）	-	
	日影規制	-	
	高度地区の制限	-	
	＜容積率緩和上限値＞	原則、 +300%かつ基準容積率の0.5倍	指定指針
	＜高さ緩和上限値＞	-	
都市計画に定めるもの	用途の制限	-	
	容積率の最高限度	必須	都計法第8条
	容積率の最低限度	必須	都計法第8条
	建蔽率の最高限度	必須	都計法第8条
	敷地面積の最低限度	-	
	建築面積の最低限度	必須	都計法第8条
	地盤面高さの最低限度	-	
	壁面の位置の制限	必要な場合	都計法第8条
	壁面後退区域の工作物制限	-	
	高さの最高限度	-	
	高さの最低限度	-	
	居室床面高さの最低限度	-	
	形態・意匠の制限	-	
	緑化率の最低限度	-	
	垣・さくの構造の制限	-	
	樹林地等の保全	-	
	道路、公園等（一号施設）	-	
	その他	-	
計画要件	建築面積の最低限度	原則、200㎡	指定指針
	緑化	-	
	空地整備	容積率緩和時：最低限度あり	指定指針
	環境への影響調査	原則必要	
	その他	景観計画適合等	指定指針
評価項目 （容積率緩和）	V1 誘導用途整備	○	指定指針、本緩和方針
	V2 公共貢献	○	指定指針、本緩和方針
	V3 敷地集約化	○	指定指針
	V4 空地整備	○	指定指針、本緩和方針
	V5 都市基盤整備等	-	
主な手続き	都市計画提案 → 都市計画審議会・都市計画決定 → 許可(道路斜線制限緩和)		
備考	【注意】上記は、1街区内で市街地再開発事業を実施する場合を前提とした整理 ※：街区群ではなく、1街区内に定める高度利用地区は市街地再開発事業を実施する場合に限る 指定指針：名古屋市高度利用地区指定指針		

特定街区		良好な環境と健全な形態の建築、有効な空地の確保等により都市機能に適応した適正な街区を形成し、市街地の整備改善を図る	
		内容	参照資料
対象区域		用途地域内	運用基準
都市計画提案規模要件		街区：0.5ha（0.2ha 都市再生緊急整備地域(名駅周辺・伏見・栄)）以上	都計法施行令第15条（条例による緩和）
敷地（街区）、接道等の外的要件		街区形状、用途地域による規模、接道要件等	運用基準
緩和できる制限	用途地域の制限	－	
	特別用途地区の制限	－	
	容積率の最高限度	○ (郊外市街地は原則、緩和不可)	基準法第60条（運用基準）
	建蔽率の最高限度	○	基準法第60条
	低層地域内の外壁後退	○	基準法第60条
	低層地域内の絶対高さ制限	○	基準法第60条
	斜線制限（道路）	○	基準法第60条
	斜線制限（隣地）	○	基準法第60条
	斜線制限（北側）	○	基準法第60条
	日影規制	－	運用基準
	高度地区の制限	○	基準法第60条
	＜容積率緩和上限値＞	＋200%かつ基準容積率の0.5倍、特例あり	運用基準
	＜高さ緩和上限値＞	原則、道路等中心までの距離×5	運用基準
都市計画に定めるもの	用途の制限	－	
	容積率の最高限度（※）	必須 (※：「建築物の容積率」を定める)	都計法第8条
	容積率の最低限度	－	
	建蔽率の最高限度	－	
	敷地面積の最低限度	－	
	建築面積の最低限度	－	
	地盤面高さの最低限度	－	
	壁面の位置の制限	必須	都計法第8条
	壁面後退区域の工作物制限	－	
	高さの最高限度	必須	都計法第8条
	高さの最低限度	－	
	居室床面高さの最低限度	－	
	形態・意匠の制限	－	
	緑化率の最低限度	－	
	垣・さくの構造の制限	－	
	樹林地等の保全	－	
	道路、公園等（一号施設）	－	
	その他	－	
計画要件	建築面積の最低限度	－	
	緑化	有効空地内の緑化要件あり	運用基準
	空地整備	最低限度あり	運用基準
	環境への影響調査	原則必要	
	その他	景観計画適合等	運用基準
評価項目（容積率緩和）	V1 誘導用途整備	○	運用基準、本緩和方針
	V2 公共貢献	○	運用基準、本緩和方針
	V3 敷地集約化	○	運用基準、本緩和方針
	V4 空地整備	○	運用基準
	V5 都市基盤整備等	－	
主な手続き	都市計画提案 → 都市計画審議会・都市計画決定		
備考	運用基準：名古屋市特定街区運用基準		

都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域の整備に関する方針の方向に沿った都市開発事業等を迅速に実現するため、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物を誘導

		内容	参照資料
対象区域		都市再生緊急整備地域	特措法第36条
都市計画提案規模要件		提案者：都市再生事業（0.5ha以上）等を行おうとする者（※1）	特措法第37条（※1）
敷地（街区）、接道等の外的要件		-	
緩和できる制限	用途地域の制限	○：誘導すべき用途のみ	基準法第60条の2
	特別用途地区の制限	○：誘導すべき用途のみ	基準法第60条の2
	容積率の最高限度	○	基準法第60条の2
	建蔽率の最高限度	-	
	低層地域内の外壁後退	-	
	低層地域内の絶対高さ制限	-	
	斜線制限（道路）	○	基準法第60条の2
	斜線制限（隣地）	○	基準法第60条の2
	斜線制限（北側）	○	基準法第60条の2
	日影規制	○：地区内のみ	基準法第60条の2
	高度地区の制限	○	基準法第60条の2
	＜容積率緩和上限値＞	-	
	＜高さ緩和上限値＞	-	
都市計画に定めるもの	用途の制限	-	
	容積率の最高限度	必須：原則、400%以上	特措法第36条
	容積率の最低限度	必須	特措法第36条
	建蔽率の最高限度	必須	特措法第36条
	敷地面積の最低限度	-	
	建築面積の最低限度	必須	特措法第36条
	地盤面高さの最低限度	-	
	壁面の位置の制限	必須	特措法第36条
	壁面後退区域の工作物制限	-	
	高さの最高限度	必須	特措法第36条
	高さの最低限度	-	
	居室床面高さの最低限度	-	
	形態・意匠の制限	-	
	緑化率の最低限度	-	
	垣・さくの構造の制限	-	
	樹林地等の保全	-	
	道路、公園等（一号施設）	-	
	その他	必要な場合：誘導すべき用途等	特措法第36条 等
計画要件	建築面積の最低限度	-	
	緑化	-	
	空地整備	-	
	環境への影響調査	原則必要	特区運用指針
	その他	地域方針等に即した都市再生効果の高いもの	都市計画運用指針 特区運用指針
評価項目（容積率緩和）	V1 誘導用途整備	※2	地域方針、本緩和方針
	V2 公共貢献	※2	地域方針、本緩和方針
	V3 敷地集約化	※2	地域方針、本緩和方針
	V4 空地整備	※2	地域方針、本緩和方針
	V5 都市基盤整備等	※2	地域方針、本緩和方針
主な手続き	都市計画提案 → 都市計画審議会・都市計画決定（提案から6カ月以内（※1））		
備考	地域方針：都市再生緊急整備地域の整備に関する方針（地域整備方針） 特区運用指針：名古屋市都市再生特別地区運用指針 ※1：特措法に基づく提案の場合 ※2：都市再生に貢献する内容について民間事業者の創意工夫による提案が可能		

再開発等促進区 (地区計画)

まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的整備計画に基づき、市街地整備を段階的に進め、土地の高度利用と都市機能の増進を図る

		内容	参照資料
対象区域		用途地域内	都計法第12条の5
都市計画提案規模要件		区域：0.5ha（0.3ha 都市再生緊急整備地域(名駅周辺・伏見・栄)）以上	都計法施行令第15条（条例による緩和）
敷地（街区）、接道等の外的要件		法定区域条件、街区又はこれに準じる区域で、一団の市街地環境形成単位	都計法第12条の5 都市計画運用指針
緩和できる制限	用途地域の制限	○許可	基準法第68条の3
	特別用途地区の制限	-	
	容積率の最高限度	○認定	基準法第68条の3
	建蔽率の最高限度	○認定：上限60%	基準法第68条の3
	低層地域内の外壁後退	-	
	低層地域内の絶対高さ制限	○認定：上限20m	基準法第68条の3
	斜線制限（道路）	○許可	基準法第68条の3
	斜線制限（隣地）	○許可	基準法第68条の3
	斜線制限（北側）	○許可	基準法第68条の3
	日影規制	-	
	高度地区の制限	○	高度地区計画書
	＜容積率緩和上限値＞	概ね、＋基準容積率の0.5倍	
	＜高さ緩和上限値＞	概ね、高度地区絶対高の2倍	
都市計画に定めるもの	用途の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	容積率の最高限度	必須：容積率緩和時	基準法第68条の3
	容積率の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	建蔽率の最高限度	必須：建蔽率緩和時	基準法第68条の3
	敷地面積の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	建築面積の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	地盤面高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	壁面の位置の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	壁面後退区域の工作物制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	高さの最高限度	必須：低層地域絶対高・高度地区緩和時	基準法第68条の3 高度地区計画書
	高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	居室床面高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	形態・意匠の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	緑化率の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	垣・さくの構造の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	樹林地等の保全	必要に応じて	都計法第12条の5
	道路、公園等（一号施設）	必須：道路（原則、幅員12m以上）、公園、緑地、広場等	都計法第12条の5 （都市計画運用指針）
	その他	必要に応じて：地区施設等	都計法第12条の5 等
計画要件	建築面積の最低限度	-	
	緑化	-	
	空地整備	-	
	環境への影響調査	原則必要	
	その他	-	
評価項目 (容積率緩和)	V1 誘導用途整備	○	本緩和方針
	V2 公共貢献	○	本緩和方針
	V3 敷地集約化	○	本緩和方針
	V4 空地整備	○	本緩和方針
	V5 都市基盤整備等	○	本緩和方針
主な手続き	都市計画提案 → 都市計画審議会・都市計画決定 → 許可・認定(高度地区以外の緩和)		
備考	高度地区計画書：名古屋都市計画高度地区の計画書		

開発整備促進区 (地区計画)		特定大規模建築物を整備する計画が都市機能の増進に貢献する場合に、公共施設整備と建築物等の制限を一体的に講じ、特定大規模建築物に係る用途制限を緩和	
		内容	参照資料
対象区域		第二種住居・準住居・工業地域	都計法第12条の5
都市計画提案規模要件		区域：0.5ha（0.3ha 都市再生緊急整備地域(名駅周辺・伏見・栄)）以上	都計法施行令第15条（条例による緩和）
敷地（街区）、接道等の外的要件		法定区域条件、住居専用地域に接する区域不可、その他接道要件等	都計法第12条の5 大規模集客施設方針
緩和できる制限	用途地域の制限	○認定・許可	基準法第68条の3
	特別用途地区の制限	－	
	容積率の最高限度	－	
	建蔽率の最高限度	－	
	低層地域内の外壁後退	－	
	低層地域内の絶対高さ制限	－	
	斜線制限（道路）	－	
	斜線制限（隣地）	－	
	斜線制限（北側）	－	
	日影規制	－	
	高度地区の制限	－	
	<容積率緩和上限値>	－	
	<高さ緩和上限値>	－	
都市計画に定めるもの	用途の制限	必須	大規模集客施設方針
	容積率の最高限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	容積率の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	建蔽率の最高限度	必須	大規模集客施設方針
	敷地面積の最低限度	必須	大規模集客施設方針
	建築面積の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	地盤面高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	壁面の位置の制限	必須	大規模集客施設方針
	壁面後退区域の工作物制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	高さの最高限度	必須	大規模集客施設方針
	高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	居室床面高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	形態・意匠の制限	必須	大規模集客施設方針
	緑化率の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	垣・さくの構造の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	樹林地等の保全	必要に応じて	都計法第12条の5
	道路、公園等（一号施設）	必須：道路、緑地、広場等	都計法第12条の5
	その他	必須：地区施設、誘導すべき用途、特定大規模建築物の敷地	大規模集客施設方針 等
計画要件	建築面積の最低限度	－	
	緑化	外周緩衝緑地帯、区域内緑化等	大規模集客施設方針
	空地整備	－	
	環境への影響調査	交通影響等	大規模集客施設方針
	その他	まちなみ配慮、地域貢献等	大規模集客施設方針
評価項目 (容積率緩和)	V1 誘導用途整備	－	
	V2 公共貢献	－	
	V3 敷地集約化	－	
	V4 空地整備	－	
	V5 都市基盤整備等	－	
主な手続き	都市計画提案 → 都市計画審議会・都市計画決定 → 許可・認定(用途制限緩和)		
備考	大規模集客施設方針：大規模集客施設の立地のあり方について(市方針)、集客施設制限条例：名古屋市大規模集客施設制限地区建築条例 【参考】集客施設制限条例の緩和のための地区計画は大規模集客施設方針参照		

高度利用型地区計画		適正な配置・規模の公共施設を備えた区域において、敷地等の統合促進、小規模建築物の抑制、有効な空地の確保により、土地の高度利用と都市機能の更新とを図る	
		内容	参照資料
対象区域		用途地域内（第一種・第二種低層住居専用地域を除く）	都計法第12条の8
都市計画提案規模要件		区域：0.5ha（0.3ha 都市再生緊急整備地域(名駅周辺・伏見・栄)）以上	都計法施行令第15条（条例による緩和）
敷地（街区）、接道等の外的要件		法定区域条件 指定指針等を参考に運用	都計法第12条の8 指定指針等
緩和できる 制限	用途地域の制限	－	
	特別用途地区の制限	－	
	容積率の最高限度	○	基準法第68条の5の3
	建蔽率の最高限度	－	
	低層地域内の外壁後退	－	
	低層地域内の絶対高さ制限	－	
	斜線制限（道路）	○許可	基準法第68条の5の3
	斜線制限（隣地）	－	
	斜線制限（北側）	－	
	日影規制	－	
	高度地区の制限	－	
	＜容積率緩和上限値＞	指定指針を参考に運用	指定指針
	＜高さ緩和上限値＞	－	
都市計画に 定めるもの	用途の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	容積率の最高限度	必須	都計法第12条の8
	容積率の最低限度	必須(条例化：※基準法第68条の5の3)	都計法第12条の8
	建蔽率の最高限度	必須(条例化：※に同じ)	都計法第12条の8
	敷地面積の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	建築面積の最低限度	必須(条例化：※に同じ)	都計法第12条の8
	地盤面高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	壁面の位置の制限	必要な場合(条例化：※に同じ)	都計法第12条の8
	壁面後退区域の工作物制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	高さの最高限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	居室床面高さの最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	形態・意匠の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	緑化率の最低限度	必要に応じて	都計法第12条の5
	垣・さくの構造の制限	必要に応じて	都計法第12条の5
	樹林地等の保全	必要に応じて	都計法第12条の5
	道路、公園等（一号施設）	－	
	その他	必要に応じて：地区施設等	都計法第12条の5 等
計画要件	建築面積の最低限度	指定指針を参考に運用	指定指針
	緑化	－	
	空地整備	指定指針を参考に運用	指定指針
	環境への影響調査	原則必要	
	その他	指定指針を参考に運用	指定指針
評価項目 (容積率緩和)	V1 誘導用途整備	指定指針等を参考に運用	指定指針、本緩和方針
	V2 公共貢献	指定指針等を参考に運用	指定指針、本緩和方針
	V3 敷地集約化	指定指針を参考に運用	指定指針
	V4 空地整備	指定指針等を参考に運用	指定指針、本緩和方針
	V5 都市基盤整備等	－	
主な手続き		都市計画提案 → 都市計画審議会・都市計画決定 → 許可(道路斜線制限緩和)	
備考		【注意】上記は、市街地再開発事業を実施する場合を前提とした整理 指定指針：名古屋市高度利用地区指定指針	

特定用途誘導制度		都心地区、地域拠点において、誘導施設を有する建築物を誘導（既定制度）	
		内容	参照資料
対象区域		都心地区、地域拠点A・B地区	計画書・計画図
都市計画提案規模要件		－	
敷地（街区）、接道等の外的要件		－	
緩和できる制限	用途地域の制限	－	
	特別用途地区の制限	－	
	容積率の最高限度	○認定（指定（一部の誘導すべき用途））	計画書 基準法第52条
	建蔽率の最高限度	－	
	低層地域内の外壁後退	－	
	低層地域内の絶対高さ制限	－	
	斜線制限（道路）	－	
	斜線制限（隣地）	－	
	斜線制限（北側）	－	
	日影規制	－	
	高度地区の制限	－	
	＜容積率緩和上限値＞	＋（基準容積率／50＋50）％	計画書
	＜高さ緩和上限値＞	－	
都市計画に定めるもの	用途の制限	－	
	容積率の最高限度	－	
	容積率の最低限度	－	
	建蔽率の最高限度	－	
	敷地面積の最低限度	－	
	建築面積の最低限度	－	
	地盤面高さの最低限度	－	
	壁面の位置の制限	－	
	壁面後退区域の工作物制限	－	
	高さの最高限度	－	
	高さの最低限度	－	
	居室床面高さの最低限度	－	
	形態・意匠の制限	－	
	緑化率の最低限度	－	
	垣・さくの構造の制限	－	
	樹林地等の保全	－	
	道路、公園等（一号施設）	－	
	その他	－	
計画要件	建築面積の最低限度	原則、200㎡	計画書
	緑化	－	
	空地整備	－	
	環境への影響調査	－	
	その他	誘導すべき用途の要件あり	計画書、要綱
評価項目（容積率緩和）	V1 誘導用途整備	○	計画書、要綱
	V2 公共貢献	－	
	V3 敷地集約化	－	
	V4 空地整備	－	
	V5 都市基盤整備等	－	
主な手続き		認定（一部の誘導すべき用途は指定が必要）	
備考		【注意】上記は、特定用途誘導地区（都心地区、地域拠点A地区、地域拠点B地区）に係るもの 計画書・計画図：名古屋都市計画特定用途誘導地区の計画書・計画図 要綱：名古屋都市計画特定用途誘導地区（都心地区・地域拠点A地区・地域拠点B地区）における建築物等の誘導すべき用途に係る認定要綱	

都市機能誘導制度		都市機能の増進及び市街地の環境の整備改善に資する建築物を誘導（既定制度）	
		内容	参照資料
対象区域		名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画の区域	計画書・計画図
都市計画提案規模要件		－	
敷地（街区）、接道等の外的要件		敷地面積500㎡以上	要綱
緩和できる制限	用途地域の制限	－	
	特別用途地区の制限	－	
	容積率の最高限度	○認定	計画書
	建蔽率の最高限度	－	
	低層地域内の外壁後退	－	
	低層地域内の絶対高さ制限	－	
	斜線制限（道路）	－	
	斜線制限（隣地）	－	
	斜線制限（北側）	－	
	日影規制	－	
	高度地区の制限	－	
	＜容積率緩和上限値＞	指定容積率	計画書
	＜高さ緩和上限値＞	－	
都市計画に定めるもの	用途の制限	－	
	容積率の最高限度	－	
	容積率の最低限度	－	
	建蔽率の最高限度	－	
	敷地面積の最低限度	－	
	建築面積の最低限度	－	
	地盤面高さの最低限度	－	
	壁面の位置の制限	－	
	壁面後退区域の工作物制限	－	
	高さの最高限度	－	
	高さの最低限度	－	
	居室床面高さの最低限度	－	
	形態・意匠の制限	－	
	緑化率の最低限度	－	
	垣・さくの構造の制限	－	
	樹林地等の保全	－	
	道路、公園等（一号施設）	－	
	その他	－	
計画要件	建築面積の最低限度	原則、200㎡	要綱
	緑化	緩和容積率に応じた緑化	要綱
	空地整備	歩行者空間整備	要綱
	環境への影響調査	大規模な建築物の交通影響等	要綱
	その他	誘導用途の整備、住宅制限、沿道店舗の整備、景観計画適合、退避施設の整備等	要綱
評価項目（容積率緩和）	V1 誘導用途整備	○	要綱
	V2 公共貢献	○	要綱
	V3 敷地集約化	○	要綱
	V4 空地整備	○	要綱
	V5 都市基盤整備等	－	
主な手続き		認定	
備考		【注意】上記は、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画に係るもの 計画書・計画図：名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画の計画書・計画図 要綱：名古屋都市計画地区計画（名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区）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	

総合設計制度		一定規模以上の敷地面積を有し、かつ一定割合以上の公開空地を確保する優れた建築物を誘導し、市街地環境の整備改善を図る	
		内容	参照資料
対象区域		用途地域内（工業専用地域を除く）	指導基準
都市計画提案規模要件		－	
敷地（街区）、接道等の外的要件		敷地面積、接道要件等	指導基準
緩和できる制限	用途地域の制限	－	
	特別用途地区の制限	－	
	容積率の最高限度	○許可	基準法第59条の2
	建蔽率の最高限度	－	
	低層地域内の外壁後退	－	
	低層地域内の絶対高さ制限	○許可	基準法第59条の2
	斜線制限（道路）	○許可	基準法第59条の2
	斜線制限（隣地）	○許可	基準法第59条の2
	斜線制限（北側）	原則、緩和不可	指導基準
	日影規制	－	
	高度地区の制限	○許可 （斜線制限は原則、緩和不可）	高度地区計画書 指導基準
	＜容積率緩和上限値＞	計画内容に応じた上限あり	指導基準
	＜高さ緩和上限値＞	緩和項目により上限あり	指導基準
都市計画に定めるもの	用途の制限	－	
	容積率の最高限度	－	
	容積率の最低限度	－	
	建蔽率の最高限度	－	
	敷地面積の最低限度	－	
	建築面積の最低限度	－	
	地盤面高さの最低限度	－	
	壁面の位置の制限	－	
	壁面後退区域の工作物制限	－	
	高さの最高限度	－	
	高さの最低限度	－	
	居室床面高さの最低限度	－	
	形態・意匠の制限	－	
	緑化率の最低限度	－	
	垣・さくの構造の制限	－	
	樹林地等の保全	－	
	道路、公園等（一号施設）	－	
	その他	－	
計画要件	建築面積の最低限度	－	
	緑化	緑化制度適合等	指導基準
	空地整備	最低限度あり	指導基準
	環境への影響調査	必要な場合	
	その他	外壁面の後退、日影、景観計画適合等	指導基準
評価項目 （容積率緩和）	V1 誘導用途整備	○	指導基準
	V2 公共貢献	－	
	V3 敷地集約化	○	指導基準
	V4 空地整備	○	指導基準
	V5 都市基盤整備等	－	
主な手続き		建築審査会・許可	
備考		【注意】 上記は、一般型総合設計（基準法第59条の2）、高度地区適用除外（名古屋都市計画高度地区の計画書第2(4)）を対象として整理 指導基準：名古屋市長総合設計制度指導基準〔一般型総合設計〕、 高度地区計画書：名古屋都市計画高度地区の計画書	

6 本方針の見直し

本方針は、必要に応じて見直しを行うものとします。

都市開発諸制度の運用方針

令和 7年 4月 1日 策定