

案件3 都心部における新たな都市機能誘導施策について

(1) 関連議案

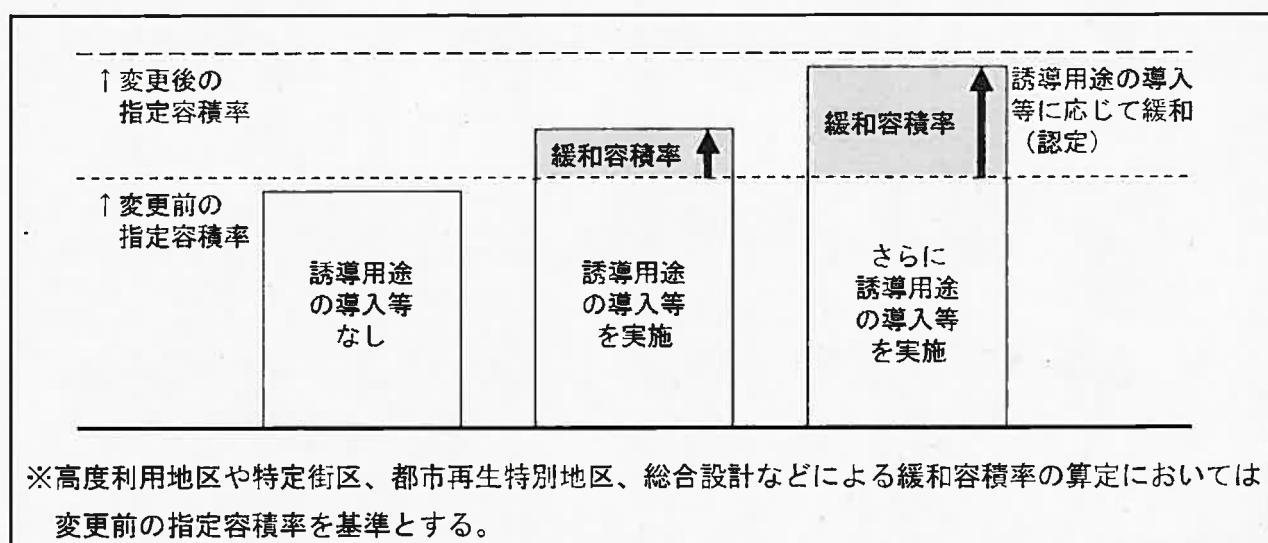
- 第1号議案 名古屋都市計画用途地域の変更
- 第2号議案 名古屋都市計画特別用途地区の変更
- 第3号議案 名古屋都市計画特定用途誘導地区の変更
- 第4号議案 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 第7号議案 名古屋都市計画地区計画の決定
(名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区)
- 第8号議案 名古屋都市計画地区計画の変更(錦二丁目7番地区)
- 第9号議案 建築基準法第52条第8項の規定による区域等の指定

(2) 都市計画決定・変更の理由

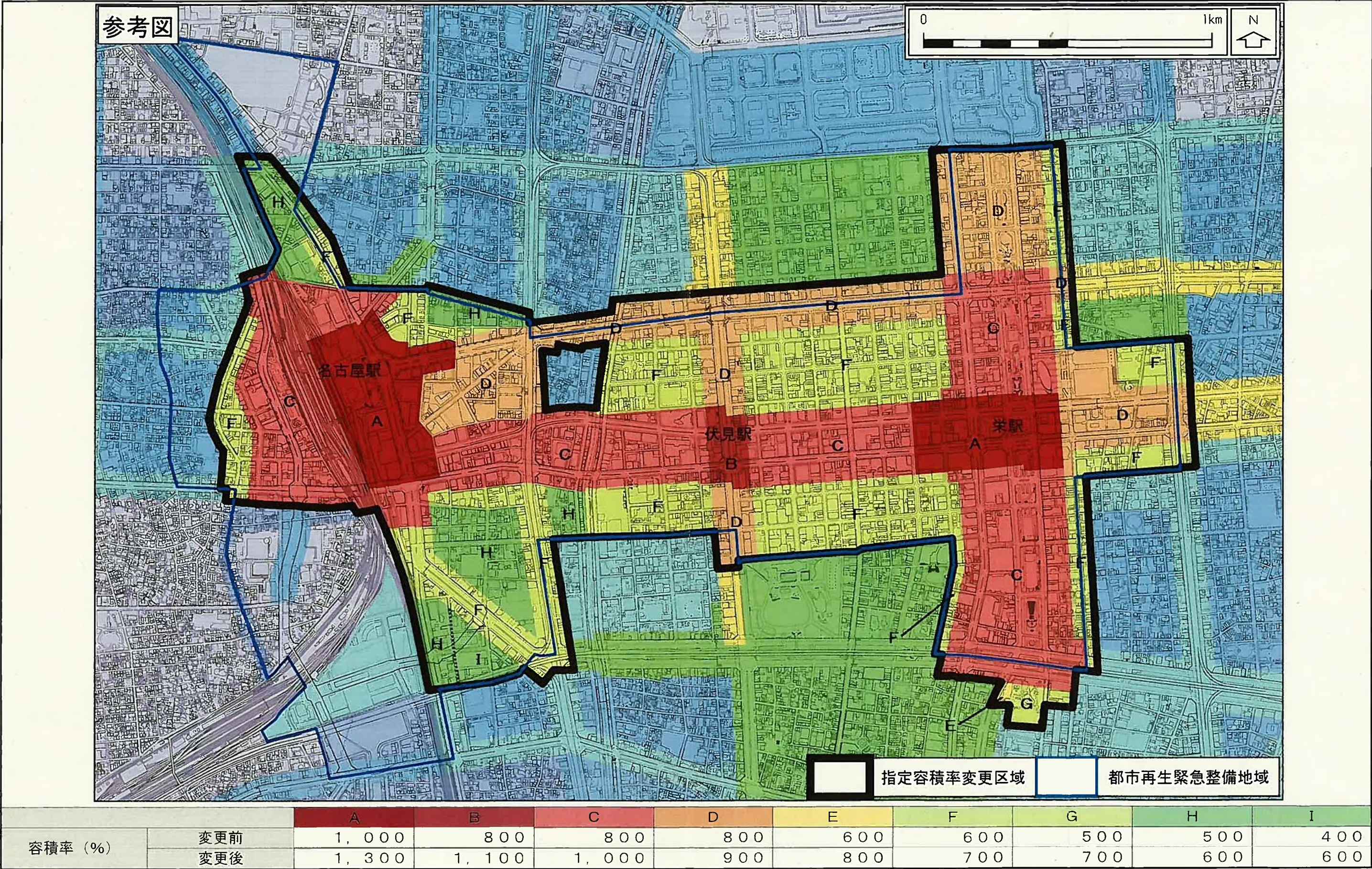
リニア中央新幹線の開業により形成されるスーパー・メガリージョンのセンターとして、名古屋大都市圏の中核にふさわしい都市機能の増進と土地の高度利用を図るため、名古屋駅・伏見・栄地区において、用途地域の変更、地区計画の決定及びその他関連する都市計画などの変更を行う。

(3) 施策の概要

用途地域において定める指定容積率を変更するとともに地区計画を定め、誘導用途の整備や公共貢献の実施などの一定の要件を満たす開発を市が認定し、変更後の指定容積率を上限として容積率を緩和する。

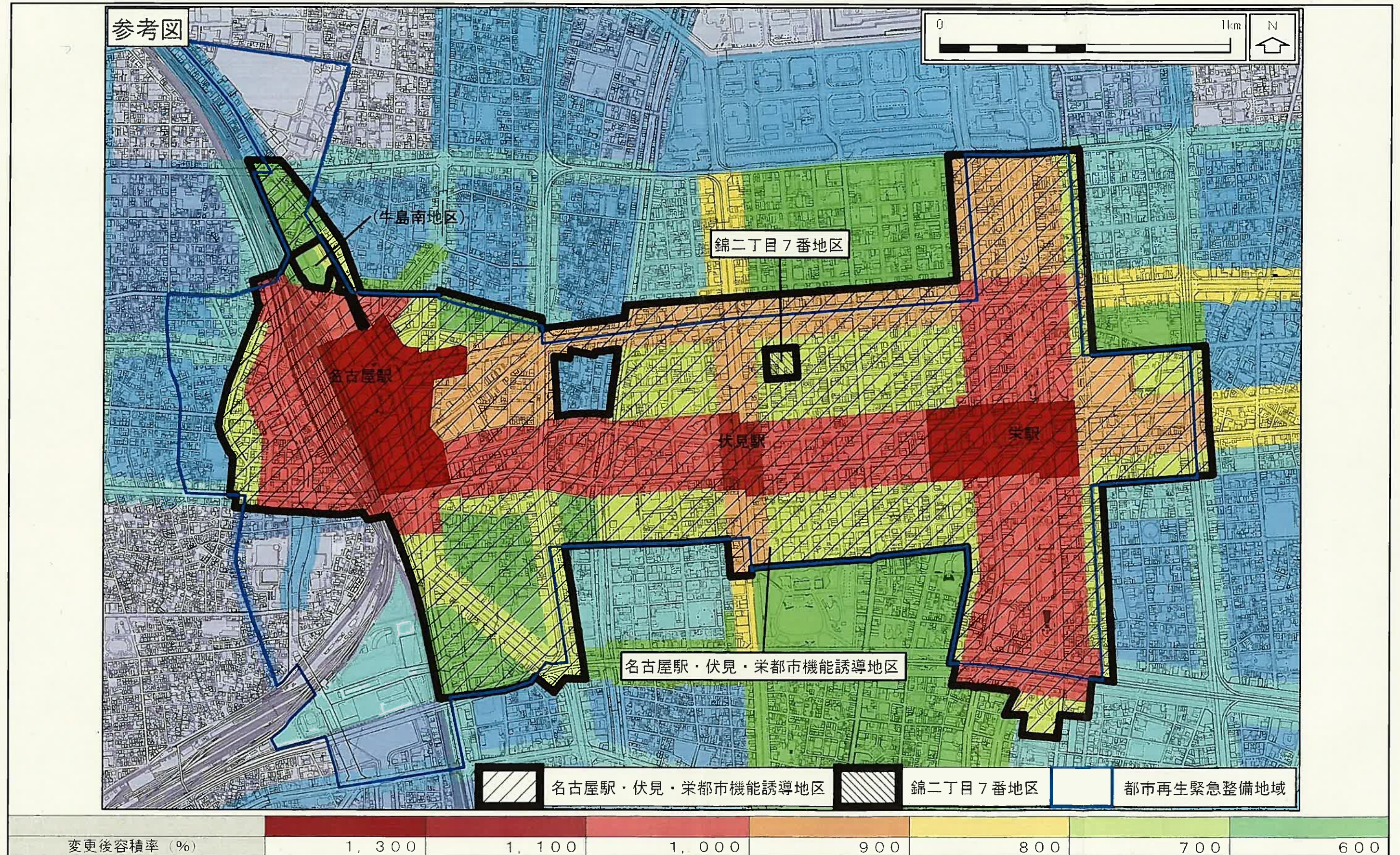


(4) 用途地域（容積率）の変更概要



(5) 地区計画の決定及び変更概要

ア 区域



イ 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画の決定概要

面積	約 350.3ha
目標	名古屋大都市圏の中核にふさわしい都市機能の増進と土地の高度利用を図る。
建築物等の整備の方針	都市機能の導入及び市街地の環境の整備改善に応じた容積率の最高限度を定める。
建築物の容積率の最高限度	1 変更前の指定容積率とする。 2 前項の規定にかかわらず、市長が都市機能の増進及び市街地の環境の整備改善に資すると認めた建築物については、変更後の指定容積率を限度に市長が指定した数値とする。

ウ 錦二丁目7番地区計画（西地区）の変更概要

建築物の容積率の最高限度	変更前	—
	変更後	1 変更前の指定容積率とする。 2 前項の規定にかかわらず、市長が都市機能の増進及び市街地の環境の整備改善に資すると認めた建築物については、変更後の指定容積率を限度に市長が指定した数値とする。

エ 建築物の容積率の最高限度に係る認定要件の概要

(ア) 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

1 緩和容積率が100%以下の建築物
イ 敷地面積が500㎡以上、建築面積が200㎡以上であること。
ロ (イ)に定める誘導用途の容積率が緩和容積率の3分の2以上であること。(変更後の指定容積率が800%以上の区域においては住宅の容積率が変更前の指定容積率以下であること。)
ハ 広小路通・大津通・久屋大通沿道においては(イ)に定める「沿道のにぎわいを生み出す店舗」第1項イ、ロ及びハに適合するものを整備すること。(他の誘導用途で沿道のにぎわいを生み出すものを1階に整備する場合又は敷地の状況によりやむを得ない場合はこの限りでない。)
ニ 歩道と合わせて幅員2m以上の歩行者空間(ピロティ等建築物の部分によって覆われている部分で、天井及びはり下の高さが4m以上のものを含む。)を整備すること。
ホ 名古屋市景観計画に適合すること。
ヘ 緑化率を12%以上とすること。
2 緩和容積率が100%を超え、200%以下の建築物
イ 前号に定める基準に適合すること。
ロ 緑化率を15%以上とする又は緑化施設評価認定制度(NICE GREENなごや)における「良好な緑化」の評価を取得すること。
ハ 敷地面積の5%に相当する面積以上の退避施設を整備すること。
ニ (ウ)に定める公共貢献を評点が2点以上となるよう実施すること。
3 緩和容積率が200%を超え、300%以下の建築物
イ 前号に定める基準に適合すること。
ロ (ウ)に定める公共貢献を評点が4点以上となるよう実施すること。

※ 一定規模以上の建築物については周辺環境への影響について協議

(イ) 誘導用途

項目		基準
文化・スポーツ交流施設	劇場、映画館、観覧場、演芸場	劇場、映画館、観覧場又は演芸場
	多目的ホール	興行場法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
	博物館、美術館	博物館法に規定する博物館、博物館に相当する施設その他これらに類するもの
	図書館	図書館法に規定する図書館その他これに類するもの
	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
	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
国際・産業交流施設	大学・短期大学	学校教育法に規定する大学
	MICE 施設（ホール・会議室等）	次に掲げる基準のいずれにも適合する公会堂、集会場その他これらに類するもの イ 不特定多数の者が利用できること。 ロ 1室の床面積が200㎡以上のものが1以上あること。
	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
	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
	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
	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
	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
	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に規定する宿泊施設
	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㎡以上かつ延床面積が5, 000㎡以上であること。 ロ CASBEE名古屋の配慮項目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。
拠点的な医療施設		病院
		医療法に規定する病院で同法に規定する一般病床が200床以上のもの
まちの魅力や利便性の向上に資する施設	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 1 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に規定するキャバレー、ぱちんこ店等の風俗営業、店舗型性風俗特殊営業、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 広小路通、大津通、久屋大通に接する敷地においては、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。 2 前項に規定するもの以外のもので、前項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
	エンターテインメント施設	展示、観覧又は体験の用に供するもので、都市又は地域の魅力向上に資するもの（風俗営業施設を除く。）
	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
その他	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、市長が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特に認めるもの。	

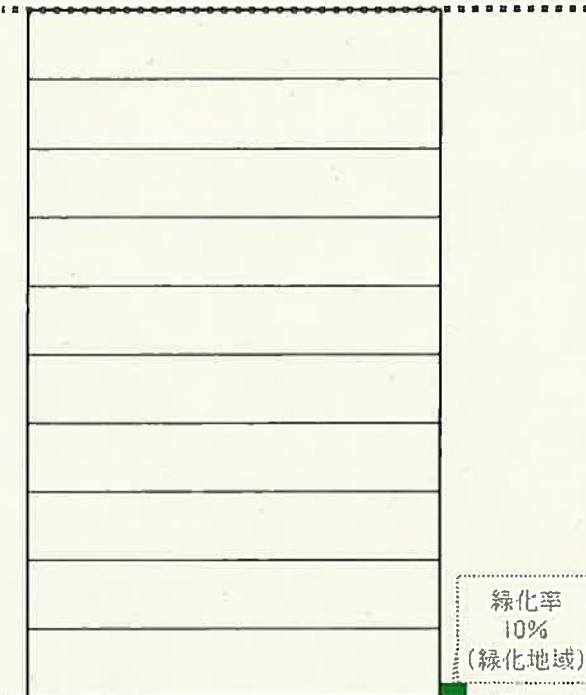
(ウ) 公共貢献

項目		基準	評点
環境	緑化	緑化率を20%以上とする又は「緑化施設評価認定制度（NICE GREENなごや）」における「優秀な緑化」の評価を取得すること。	1点
	地域冷暖房施設の整備	名古屋市地域冷暖房の整備促進に関する指導要綱に基づき地域冷暖房施設を整備すること。	1点（受入） 2点（供給）
	CASBEE名古屋Sランクの取得	CASBEE評価認証認定機関よりCASBEE名古屋Sランクの認証を取得すること。	1点
	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。	1点
防災	帰宅困難者対策	敷地面積の10%に相当する面積以上の都市再生特別措置法に規定する都市再生安全確保計画に基づく退避施設に相当する施設を整備し、当該施設が同計画に位置付けられる場合においては、これに同意すること。	1点
	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集水面積100㎡当り4㎡以上の貯留浸透施設を整備すること。	1点
	耐震性の低い建物等の建替え	建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する要安全確認計画記載建築物及び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マンションの建替え等の円滑化に関する法律に規定する認定を受けたマンションの建替えを行うこと。	1点
交通	自転車駐車場の整備	次に掲げる基準のいずれにも適合する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。 イ 名古屋市自転車等の放置の防止に関する条例の規定により整備する自転車駐車場に加えて、延べ面積のうち5,000㎡までの部分について床面積160㎡ごとに1台の割合により算定した台数に、延べ面積のうち5,000㎡を超え10,000㎡までの部分について床面積320㎡ごとに1台の割合により算定した台数を、延べ面積のうち10,000㎡を超える部分について床面積640㎡ごとに1台の割合により算定した台数を加えた台数（その台数に1台未満の端数があるときは、これを切り捨てた台数。30台未満の場合は30台とする。）以上の自転車駐車場を整備すること。 ロ 自転車駐車場の構造及び設備は、利用者の安全が確保され、かつ、自転車が有効に駐車できるものであること。 ハ 自転車駐車場の場所について案内表示をすること。	1点
	地下街等との接続	地下街又は地下鉄駅（以下、「地下街等」という。）と接続することにより、地下街等の利用者の利便の向上を図り、地下街等の営業時間中利用可能なバリアフリールートを確保すること。地下街との接続は名古屋市地下街基本方針に基づくものであること。	1点
	フリンジ駐車場の整備	名古屋市駐車場条例に規定する市長が指定する駐車施設を整備すること。	1点
魅力	公開空地の整備	名古屋市総合設計制度指導基準による有効公開空地率を20%以上とすること。	1点
	歴史的建造物の保存・活用	次のいずれかの歴史的建造物の保存及び活用を行うこと。 イ 文化財保護法、愛知県文化財保護条例又は名古屋市文化財の保存及び活用に関する条例に基づき指定された建築物 ロ 文化財保護法に基づき文化財登録原簿に登録された建築物 ハ 景観法に基づく景観重要建造物である建築物 ニ 名古屋市都市景観条例に基づく都市景観重要建築物	1～2点（内容に応じて評価）
	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に規定する認定を受けた宿泊施設を整備すること。	2点
その他	敷地の集約化	所有者の異なる2以上の敷地を集約し、合理的かつ健全な土地の高度利用に資すること。	1点
	その他本市のまちづくり方針又は地域別構想に基づく取り組みで、市長が特に市街地の環境の整備改善、地域の課題解決等に資すると認めるもの。		1～2点（内容に応じて評価）
市長は、当該公共貢献が特に市街地の環境の整備改善、地域の課題解決等に資すると認める場合においては、評点に1点を加えることができる。			

(参考) 認定要件イメージ

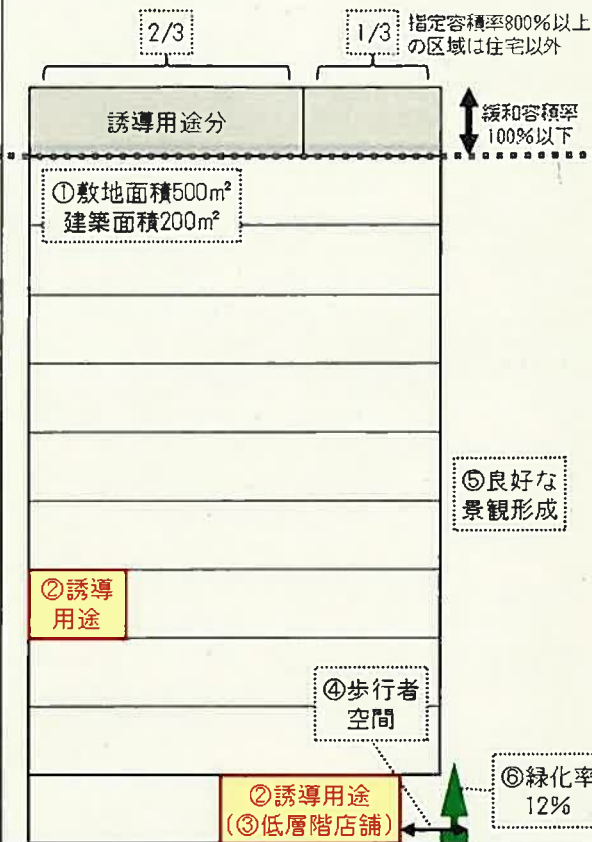
要件なし：緩和容積率0%

↓変更前の指定容積率（地区計画基準容積率）



①敷地面積500㎡・建築面積200㎡以上の確保	●
②誘導用途の整備（緩和容積率の2/3以上）	●
③低層階店舗化（広小路・大津・久屋大通沿道のみ）	●
④歩行者空間の整備（高さ4mにて歩道と合わせ2m以上）	●
⑤良好な景観形成（景観計画への適合）	●
⑥緑化	緑化率12%以上
⑦退避施設の整備（敷地面積の5%以上）	—
⑧公共貢献の実施	—

要件A：緩和容積率100%以下

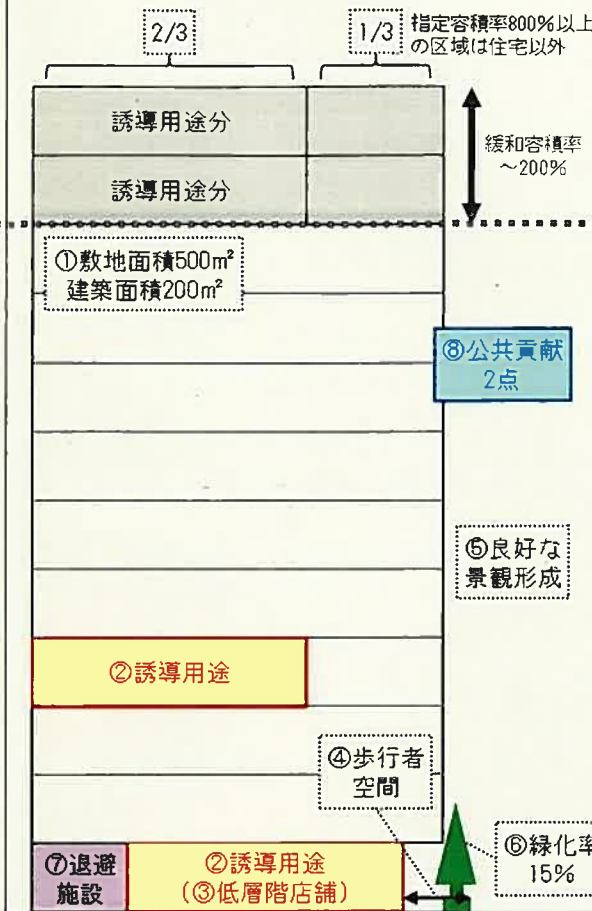


①敷地面積500㎡・建築面積200㎡以上の確保	●
②誘導用途の整備（緩和容積率の2/3以上）	●
③低層階店舗化（広小路・大津・久屋大通沿道のみ）	●
④歩行者空間の整備（高さ4mにて歩道と合わせ2m以上）	●
⑤良好な景観形成（景観計画への適合）	●
⑥緑化	緑化率12%以上
⑦退避施設の整備（敷地面積の5%以上）	—
⑧公共貢献の実施	—

誘導用途

- 文化交流施設：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
- 国際・産業交流施設：大学・短期大学、MICE施設、インベーション施設、地域魅力発信施設、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、ハイグレードホテル、高品質オフィス
- 拠点的な医療施設：一般病床200床以上の病院
- まちの魅力や利便性の向上に資する施設：沿道のにぎわいを生み出す店舗（低層階店舗）、エンターテインメント施設、地域まちづくり団体等の拠点施設
- その他：市長が認めるもの

要件B：緩和容積率100%超200%以下

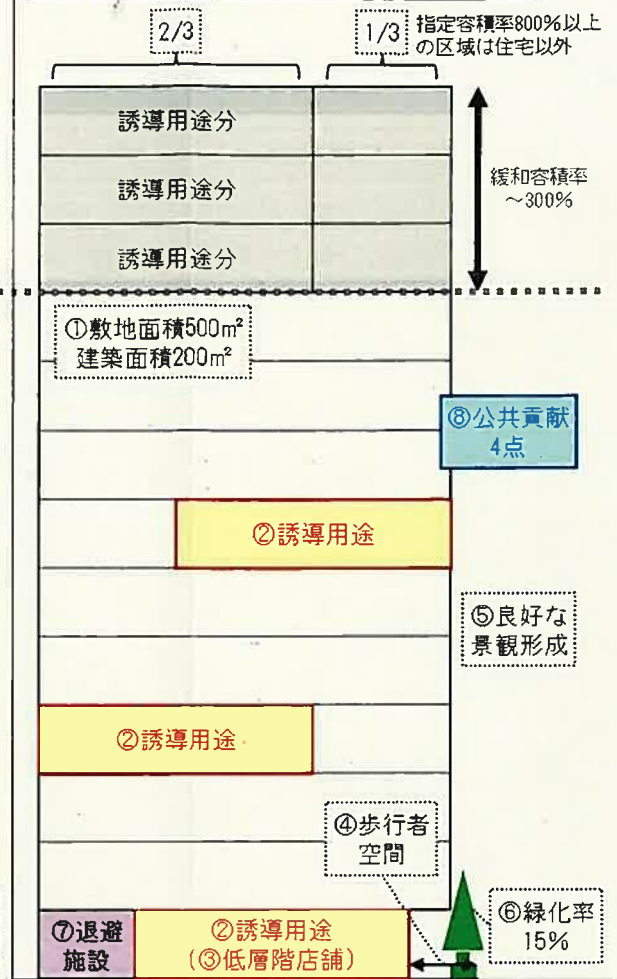


①敷地面積500㎡・建築面積200㎡以上の確保	●
②誘導用途の整備（緩和容積率の2/3以上）	●
③低層階店舗化（広小路・大津・久屋大通沿道のみ）	●
④歩行者空間の整備（高さ4mにて歩道と合わせ2m以上）	●
⑤良好な景観形成（景観計画への適合）	●
⑥緑化	緑化率15%以上（又はNICE GREEN計画認定★★以上）
⑦退避施設の整備（敷地面積の5%以上）	●
⑧公共貢献の実施	2点

公共貢献

- 環境：緑化、地域冷暖房の整備、CASBEE名古屋Sランクの取得、ZEB評価の取得
- 防災：帰宅困難者対策、雨水流出抑制、耐震性の低い建物の建替え
- 交通：自転車駐車場の整備、地下街等との接続、フリッジ駐車場の整備
- 魅力：空地の整備、歴史的建造物の保全・修復・活用、高級ホテルの整備
- その他：敷地の集約化、市長が認めるもの

要件C：緩和容積率200%超300%以下

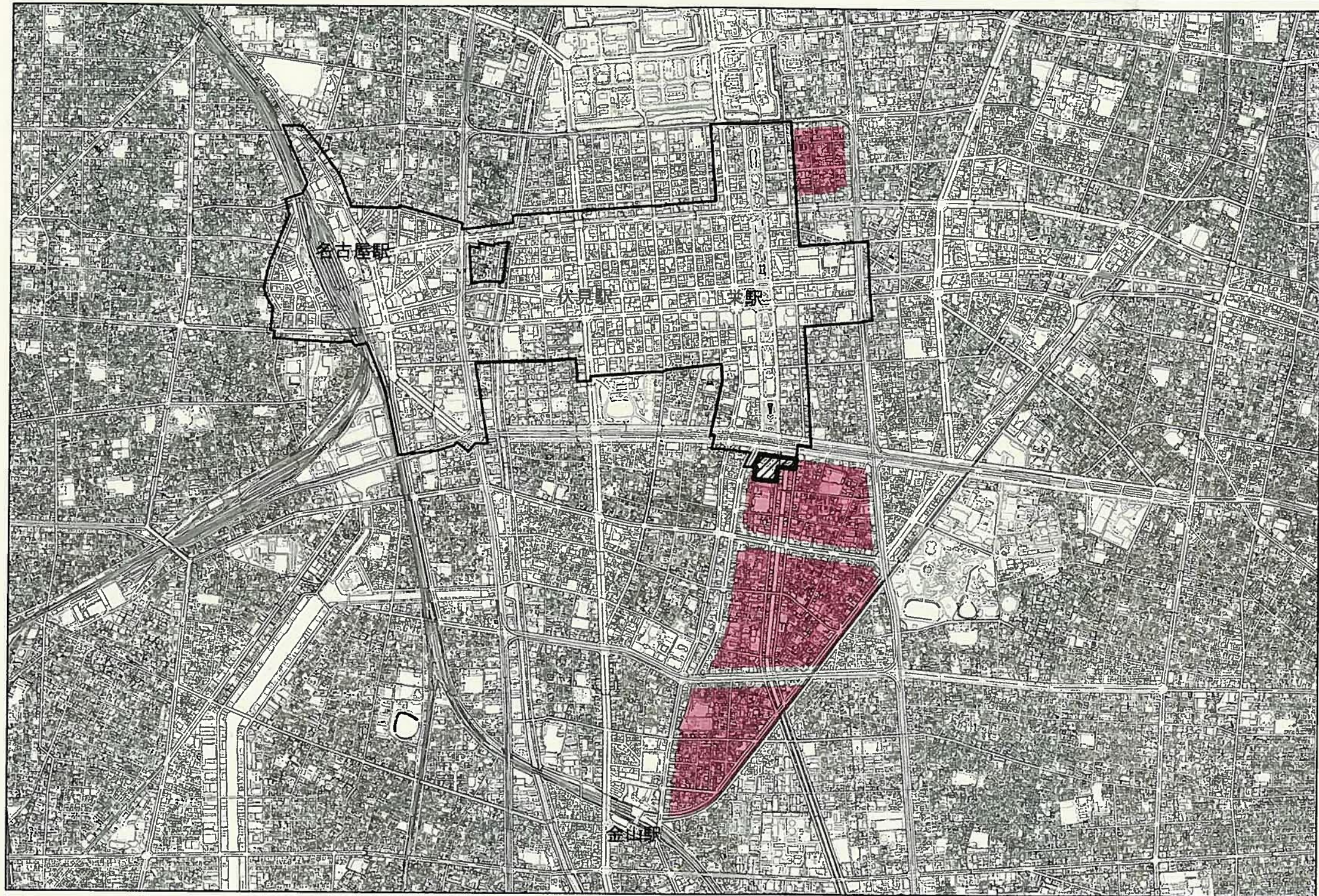


①敷地面積500㎡・建築面積200㎡以上の確保	●
②誘導用途の整備（緩和容積率の2/3以上）	●
③低層階店舗化（広小路・大津・久屋大通沿道のみ）	●
④歩行者空間の整備（高さ4mにて歩道と合わせ2m以上）	●
⑤良好な景観形成（景観計画への適合）	●
⑥緑化	緑化率15%以上（又はNICE GREEN計画認定★★以上）
⑦退避施設の整備（敷地面積の5%以上）	●
⑧公共貢献の実施	4点

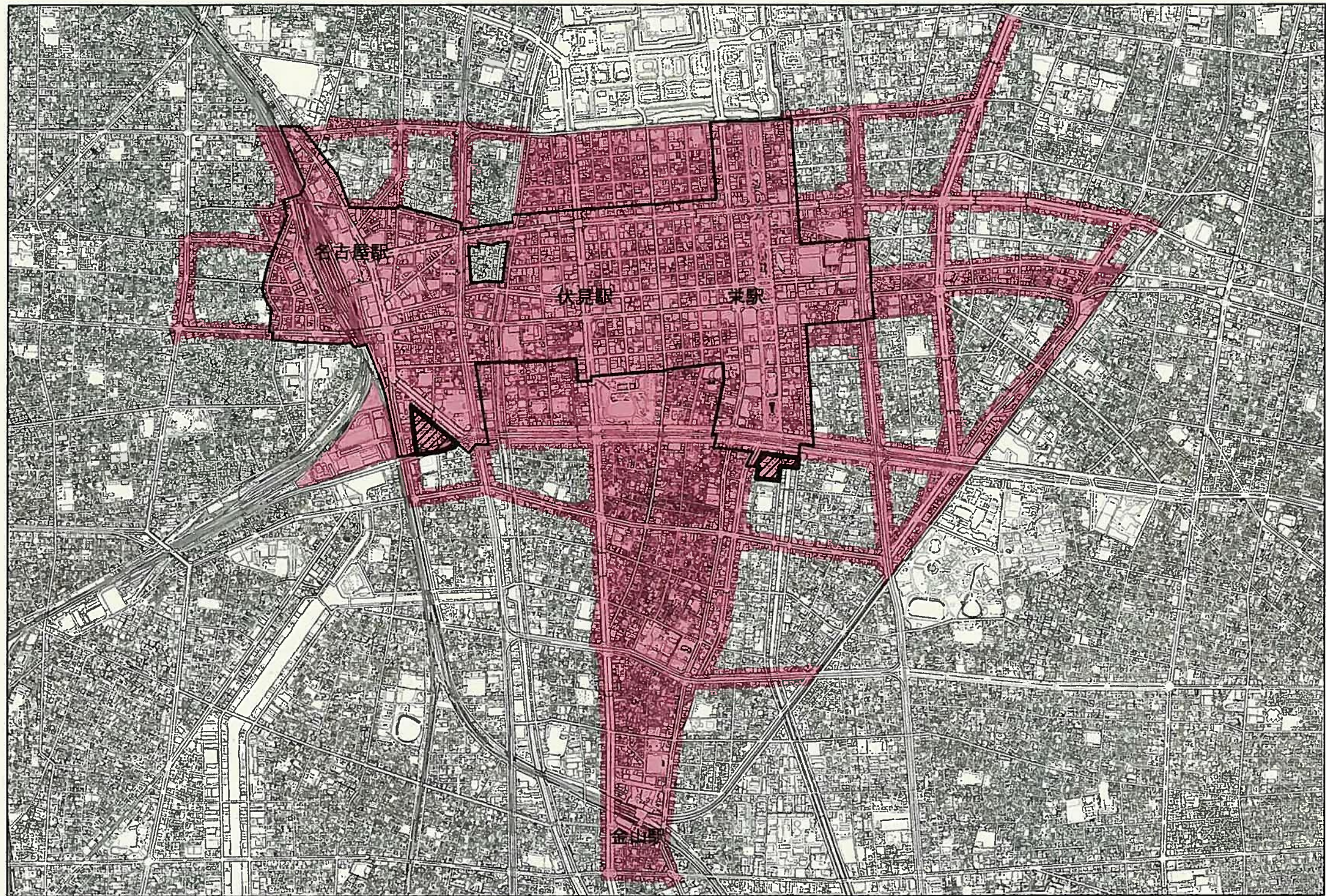
(7) 関連する都市計画などの変更概要

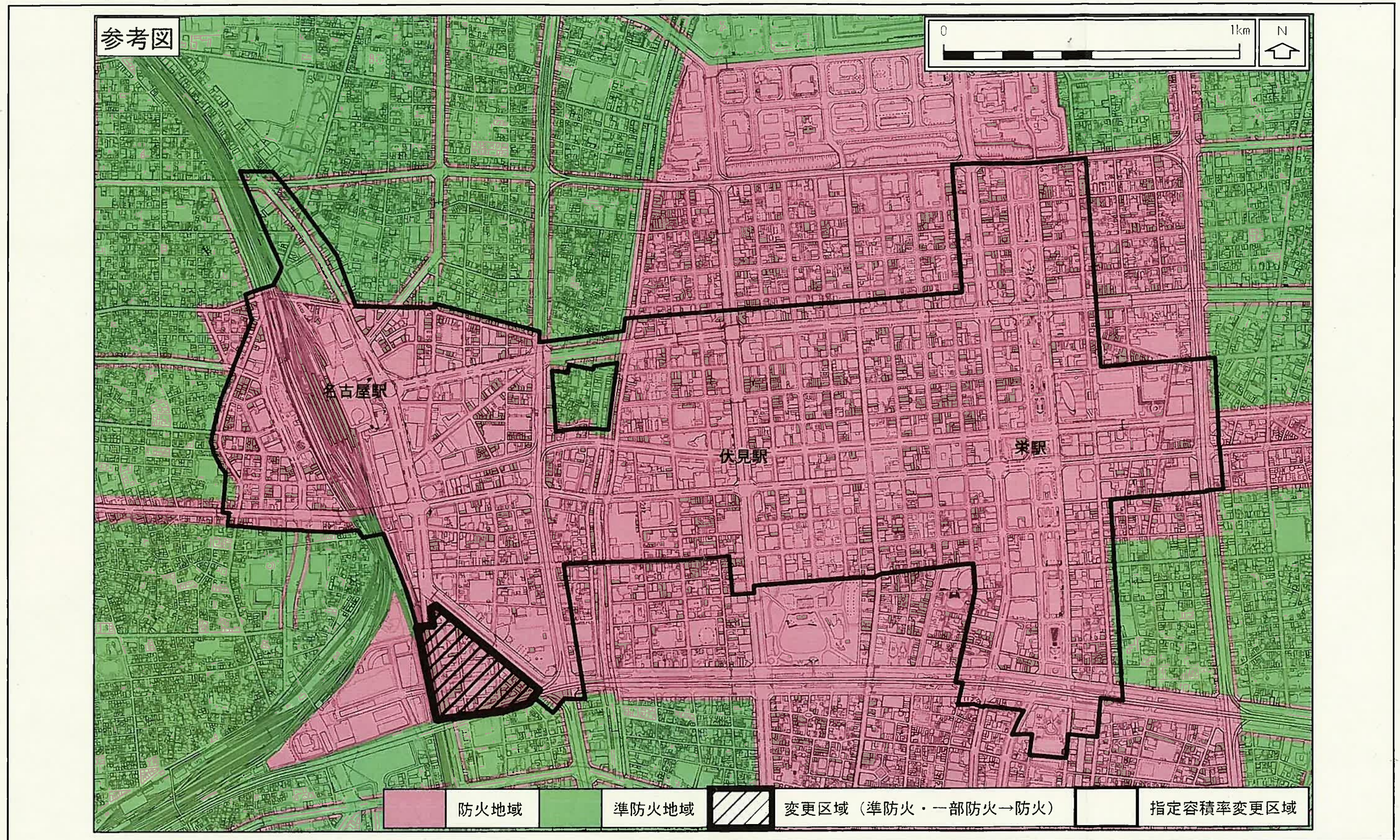
ア 特別用途地区（中高層階住居専用地区）

参考図



参考図





参考図

