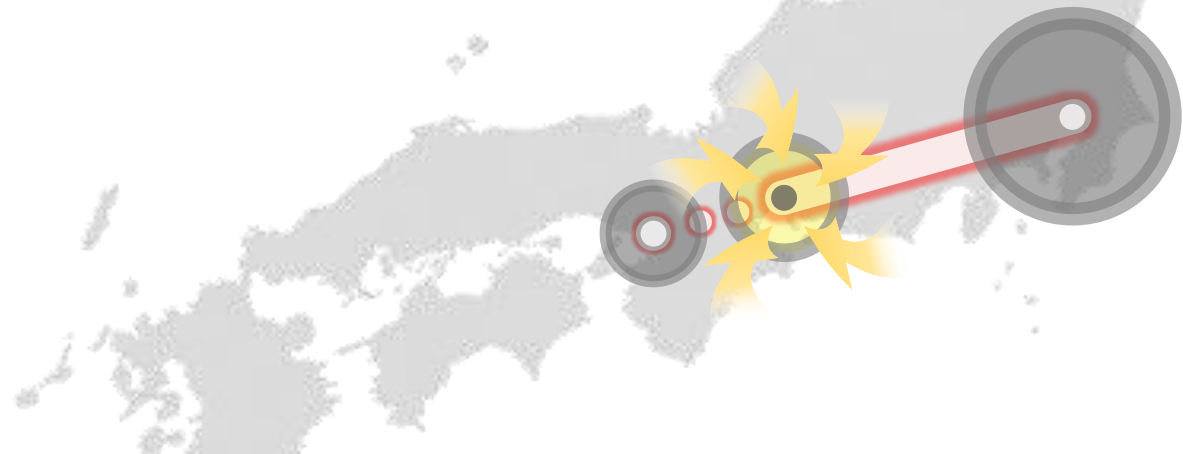


案件 3

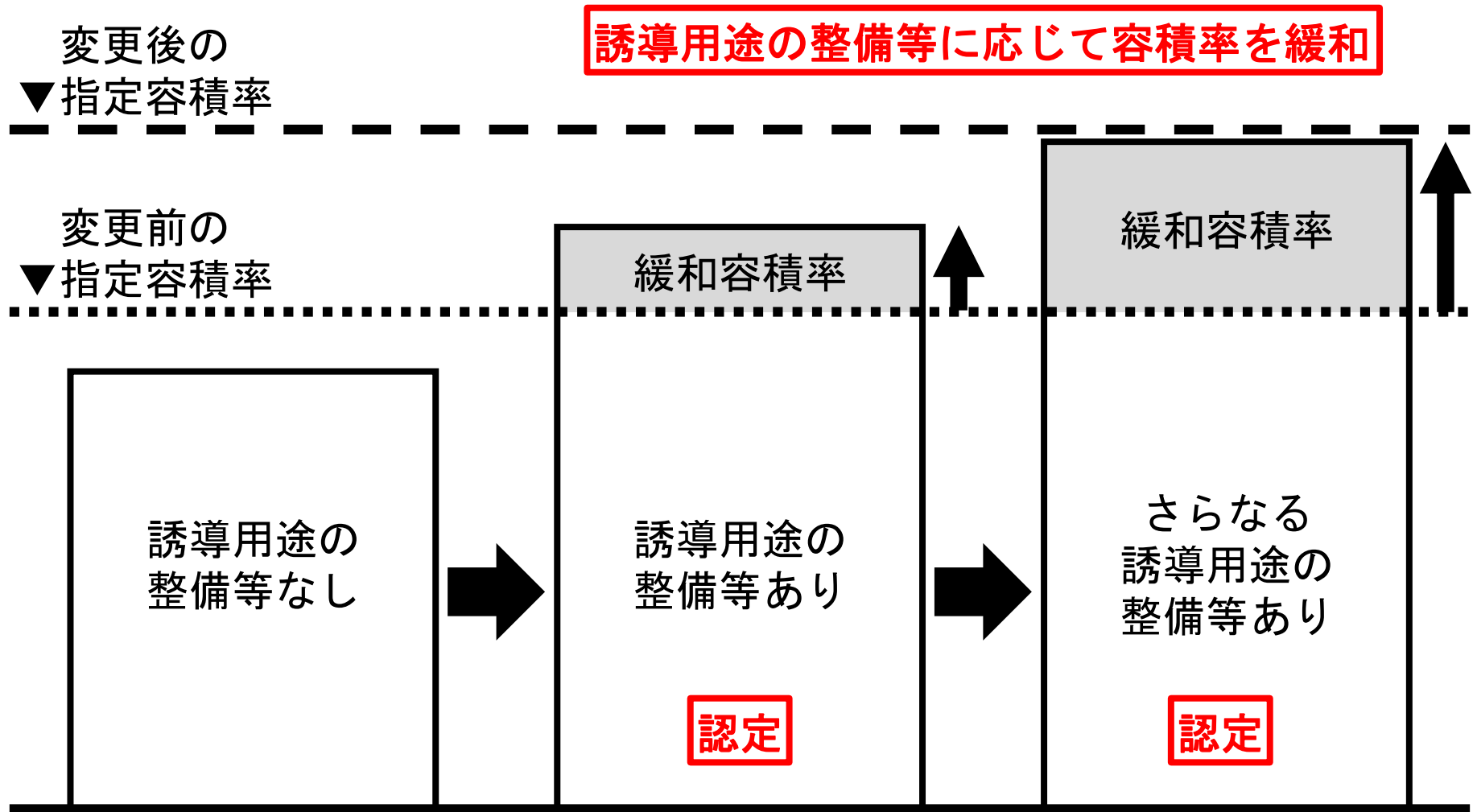
都心部における新たな都市機能誘導施策について

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| 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 5 2 条第 8 項の規定による区域等の指定 |

- ・ 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枢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、都心部において、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を変更

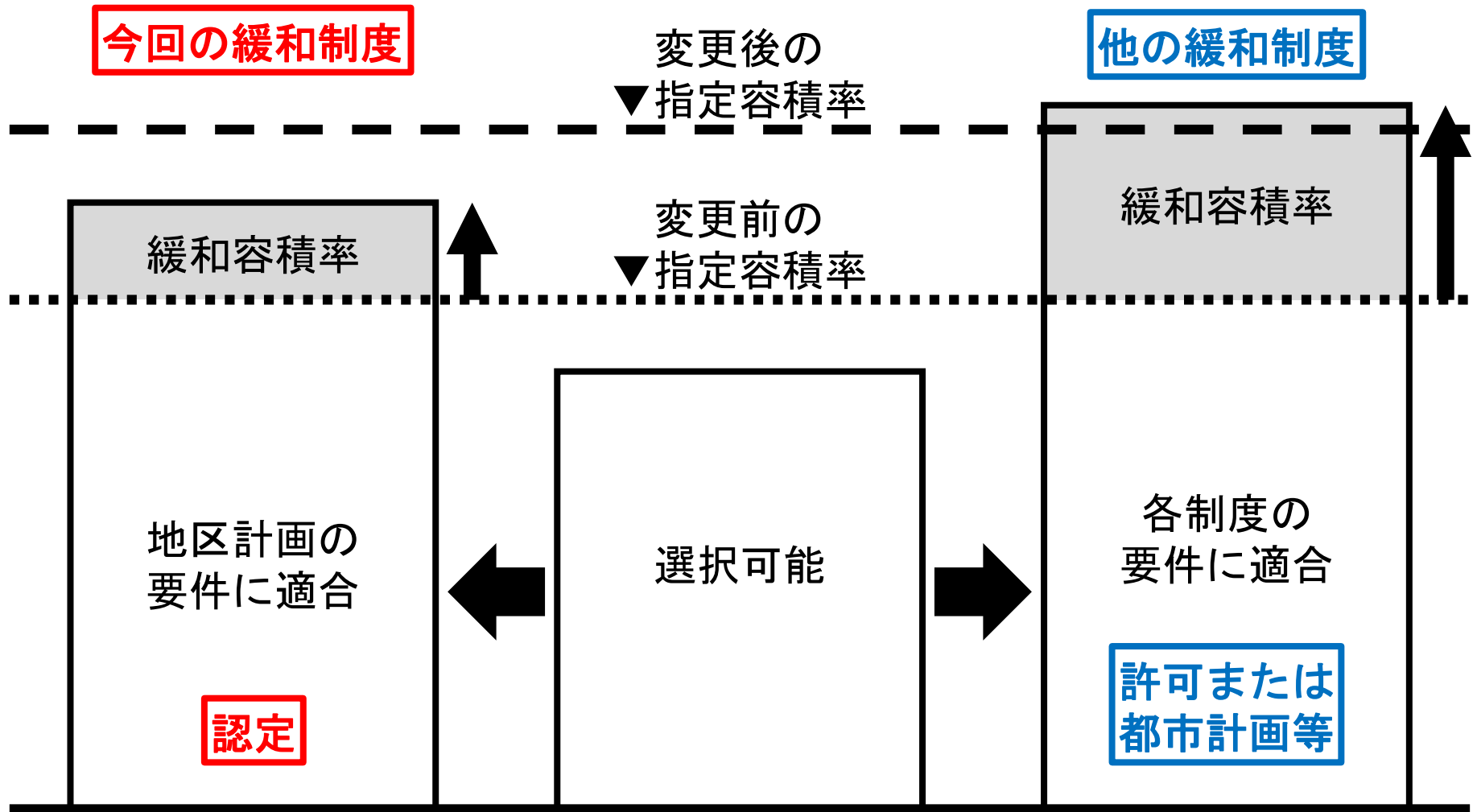


- ・ 用途地域において定める指定容積率を変更するとともに地区計画を定め、誘導用途の整備や公共貢献の実施などの一定の要件を満たす開発を市が認定し、変更後の指定容積率を上限として容積率を緩和



都市再生特別地区や総合設計などの他の容積率緩和制度との関係性

- ・ 今回の緩和制度か、他の緩和制度か、選択可能
- ・ 後者の場合、地区計画の要件は適用せず変更前の指定容積率を基準に緩和



用途地域（容積率）の変更概要

5

変更前の指定容積率

名古屋駅

伏見駅

栄駅

容積率
(%)

1,000

800

600

500

400

300

200

用途地域（容積率）の変更概要

6

変更後の指定容積率

名古屋駅

伏見駅

栄駅

容積率
(%)

1,300

1,100

1,000

900

800

700

600

500

400

300

200

地区計画の決定及び変更概要

7

区域

(牛島南地区)

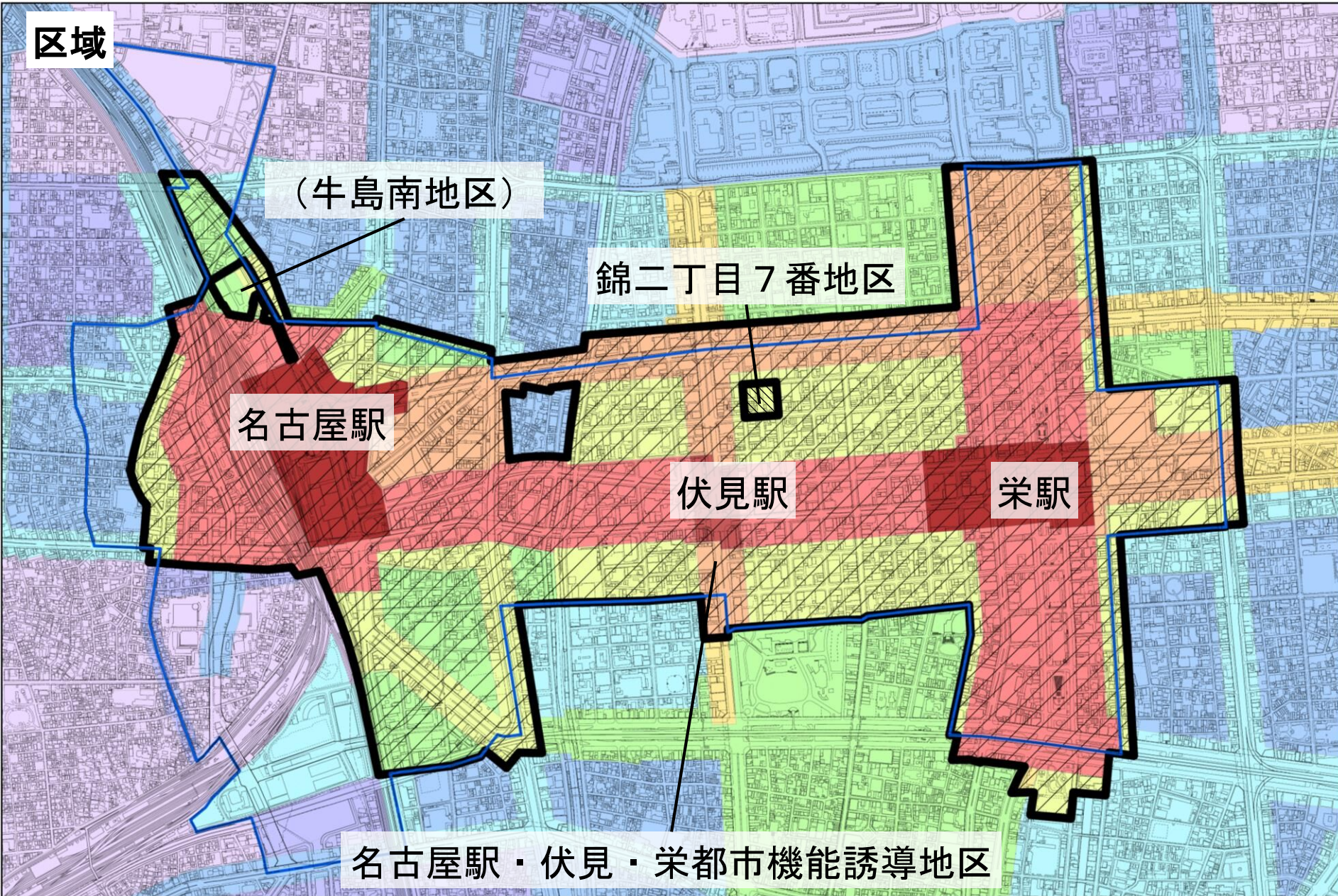
錦二丁目7番地区

名古屋駅

伏見駅

栄駅

名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区



認定要件イメージ

▽ +300%

▽ +200%

▽ +100%

▼ 変更前指定容積率

要件なし
▼
緩和なし

要件 **A**
に適合
▼
+100%
まで緩和

要件 **B**
に適合
▼
+200%
まで緩和

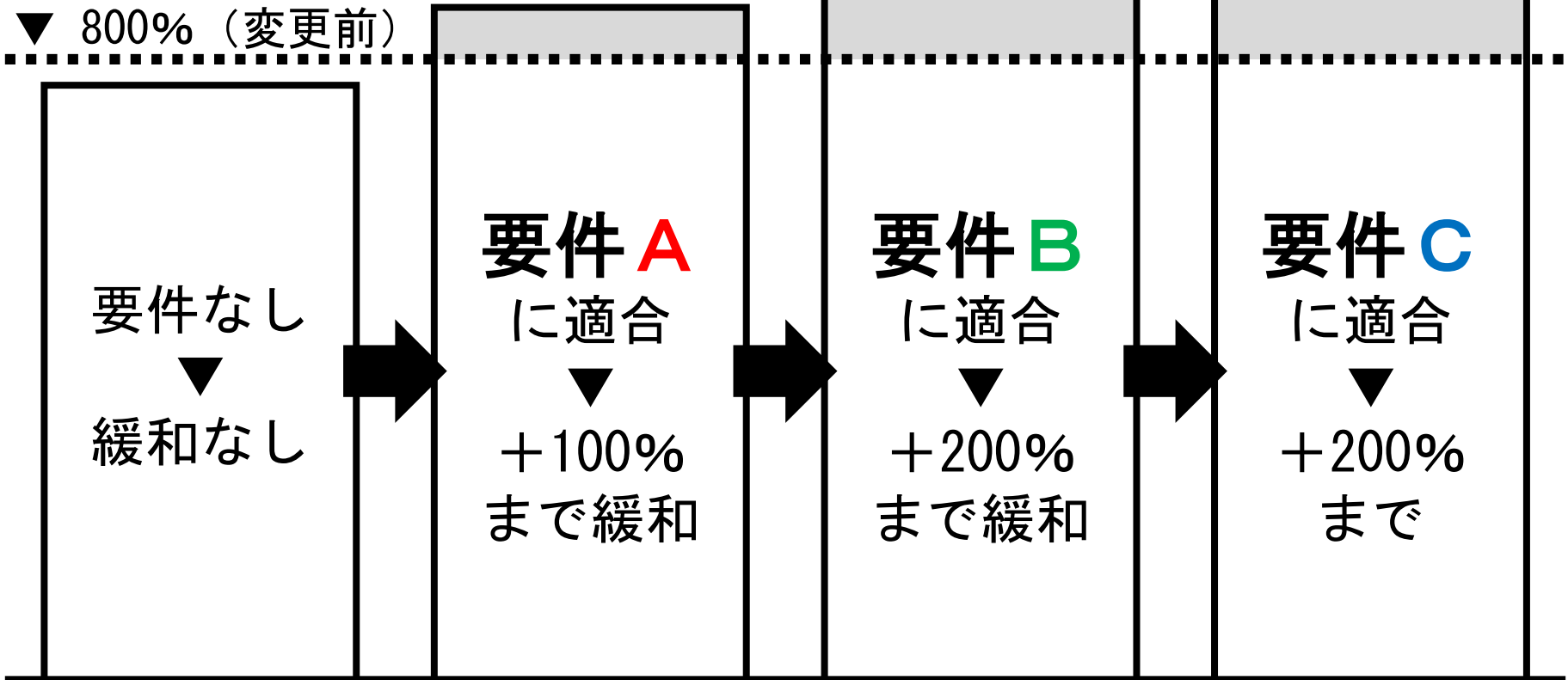
要件 **C**
に適合
▼
+300%
まで緩和

800%→1,000%の区域

▽ 1,000% (+200%)

▽ 900% (+100%)

▼ 800% (変更前)



要件 A :

緩和容積率100%以下

①敷地面積500㎡以上
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)

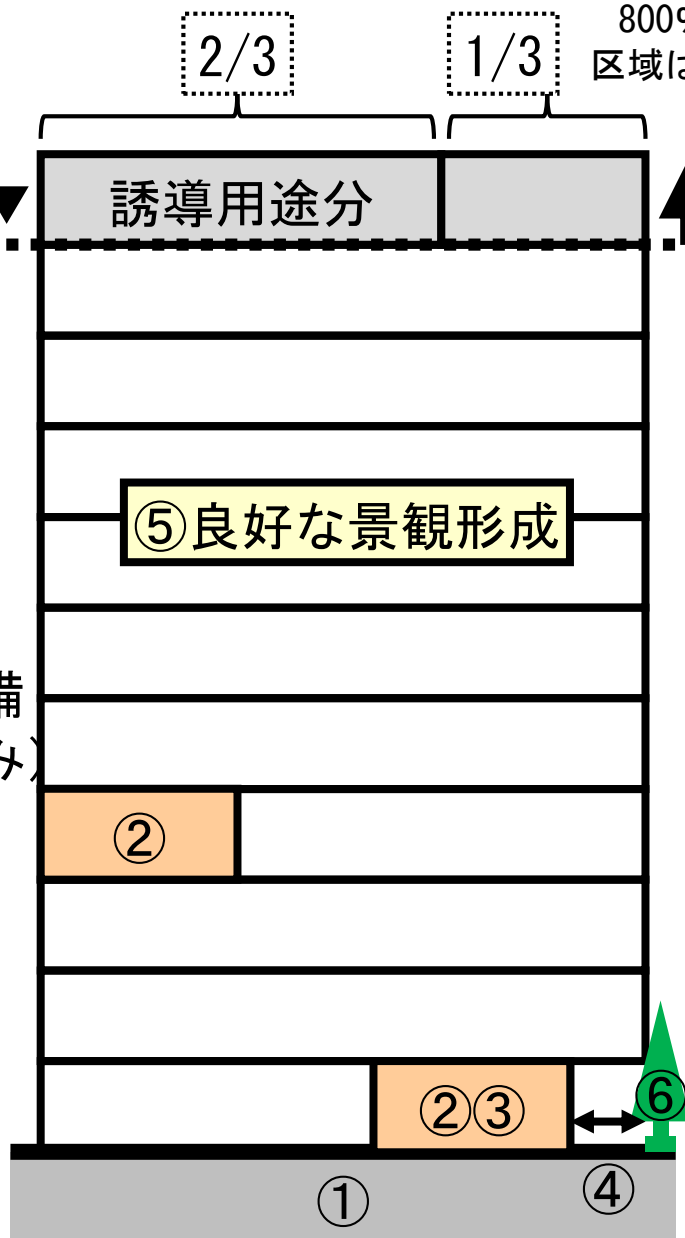
③沿道のにぎわいを生み出す店舗の整備
(広小路通・大津通・久屋大通沿道のみ)

④歩行者空間の整備
(歩道と合わせ幅員2m以上)

⑤良好な景観形成
(景観計画への適合)

⑥緑化率12%以上の確保

変更前の
指定容積率▼



変更後の指定容積率が
800%以上の
区域は住宅以外

緩和
容積率

誘導用途

○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

○国際・産業交流施設

大学・短期大学、MICE施設、イノベーション施設、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、エンターテインメント施設、地域まちづくり活動団体等の拠点施設の向上に資する施設

○その他

まちづくり方針・地域別構想等に基づく用途で市長が認めるもの

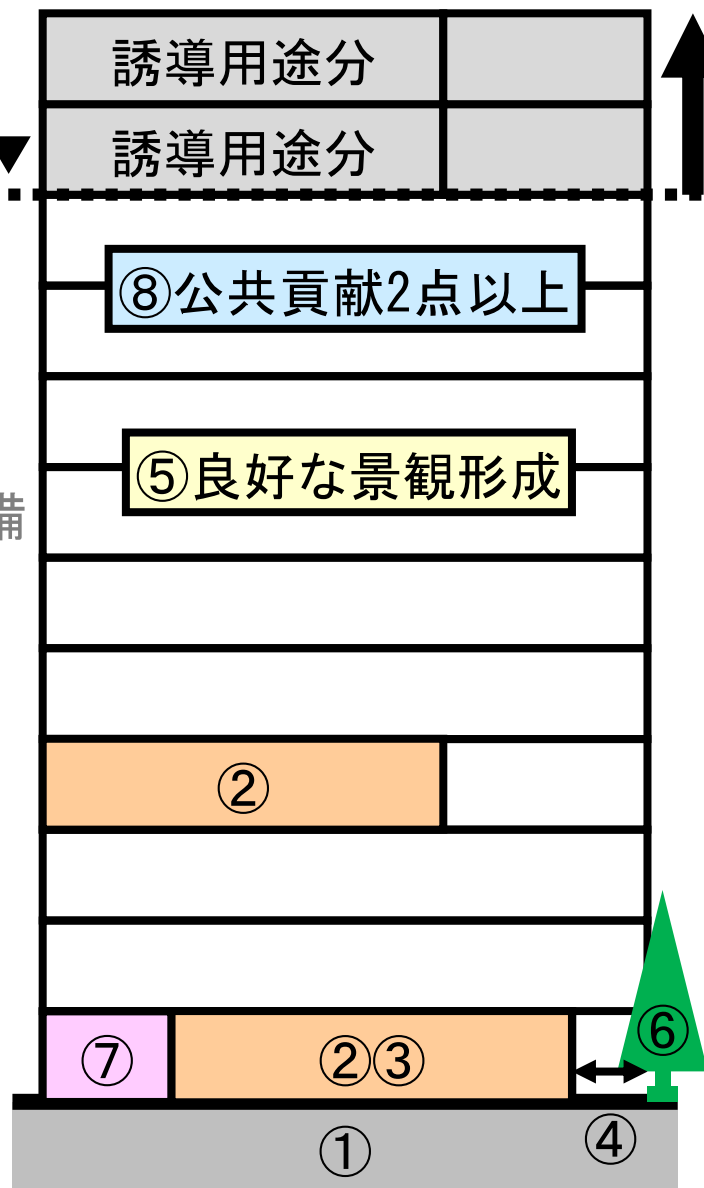
要件 B :

緩和容積率100%超
200%以下

変更前の
指定容積率▼

緩和
容積率▲

- ①敷地面積500㎡以上
建築面積200㎡以上
- ②誘導用途の整備
- ③沿道のにぎわいを生み出す店舗の整備
- ④歩行者空間の整備
- ⑤良好な景観形成
- ⑥緑化率15%以上の確保
(又はNICE GREEN なごや☆☆以上)
- ⑦退避施設の整備
(敷地面積の5%以上)
- ⑧公共貢献2点以上



公共貢献

○環境

緑化、地域冷暖房施設の整備、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、耐震性の低い建物等の建替え

○交通

自転車駐車場の整備、地下街等との接続、フリンジ駐車場の整備

○魅力

公開空地の整備、歴史的建造物の保存・活用、高級ホテルの整備

○その他

敷地の集約化、
まちづくり方針・地域別構想等に基づく取り組みで市長が認めるもの

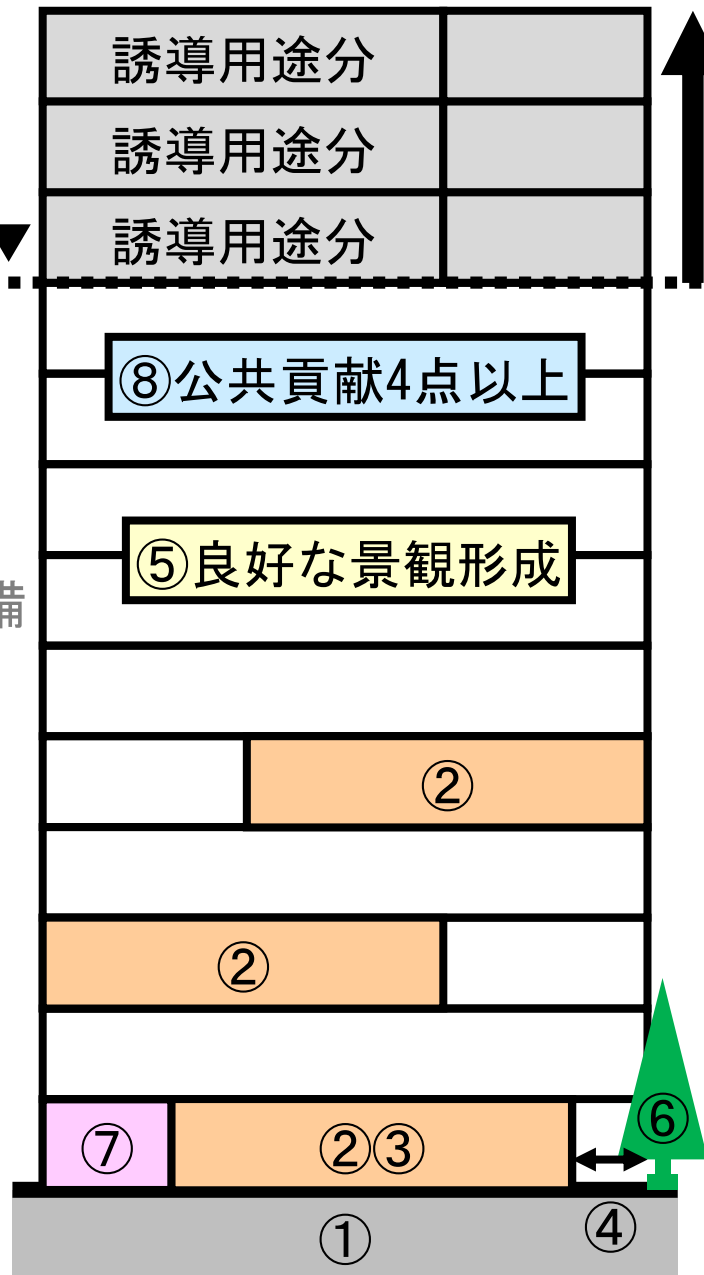
要件 C :

緩和容積率200%超
300%以下

変更前の
指定容積率▼

緩和
容積率

- ①敷地面積500㎡以上
建築面積200㎡以上
- ②誘導用途の整備
- ③沿道のにぎわいを生み出す店舗の整備
- ④歩行者空間の整備
- ⑤良好な景観形成
- ⑥緑化率15%以上の確保
- ⑦退避施設の整備
- ⑧公共貢献4点以上



特別用途地区（中高層階住居専用地区）の概要

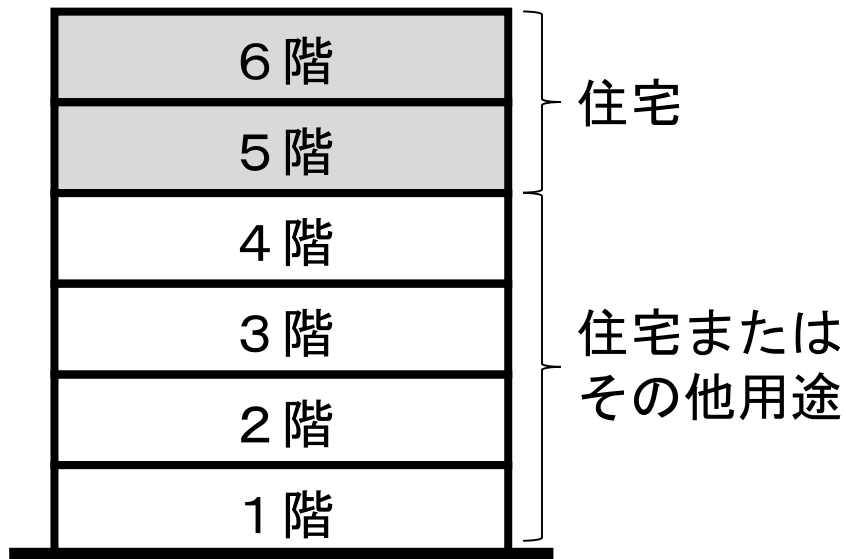
- ・ 都心部において住宅を確保し、都心定住に資することを目的に、5階以上の中高層階を住宅に限定するもの。

緩和イメージ

5階以上を住宅とする場合



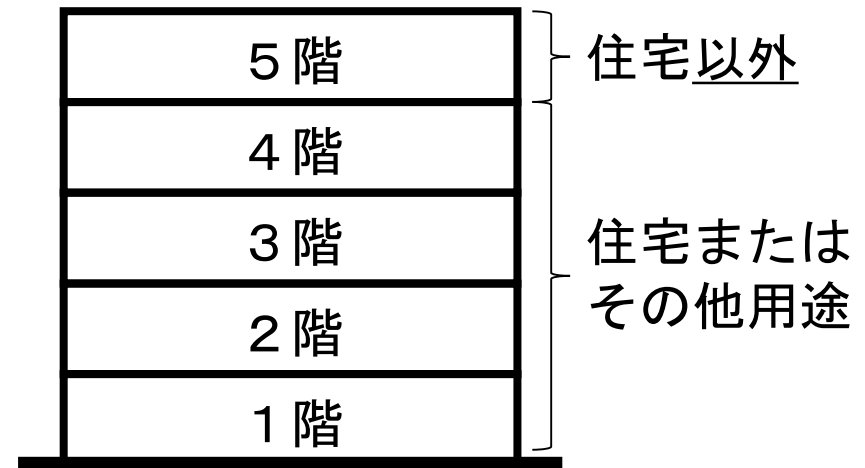
容積率500%まで使用可能



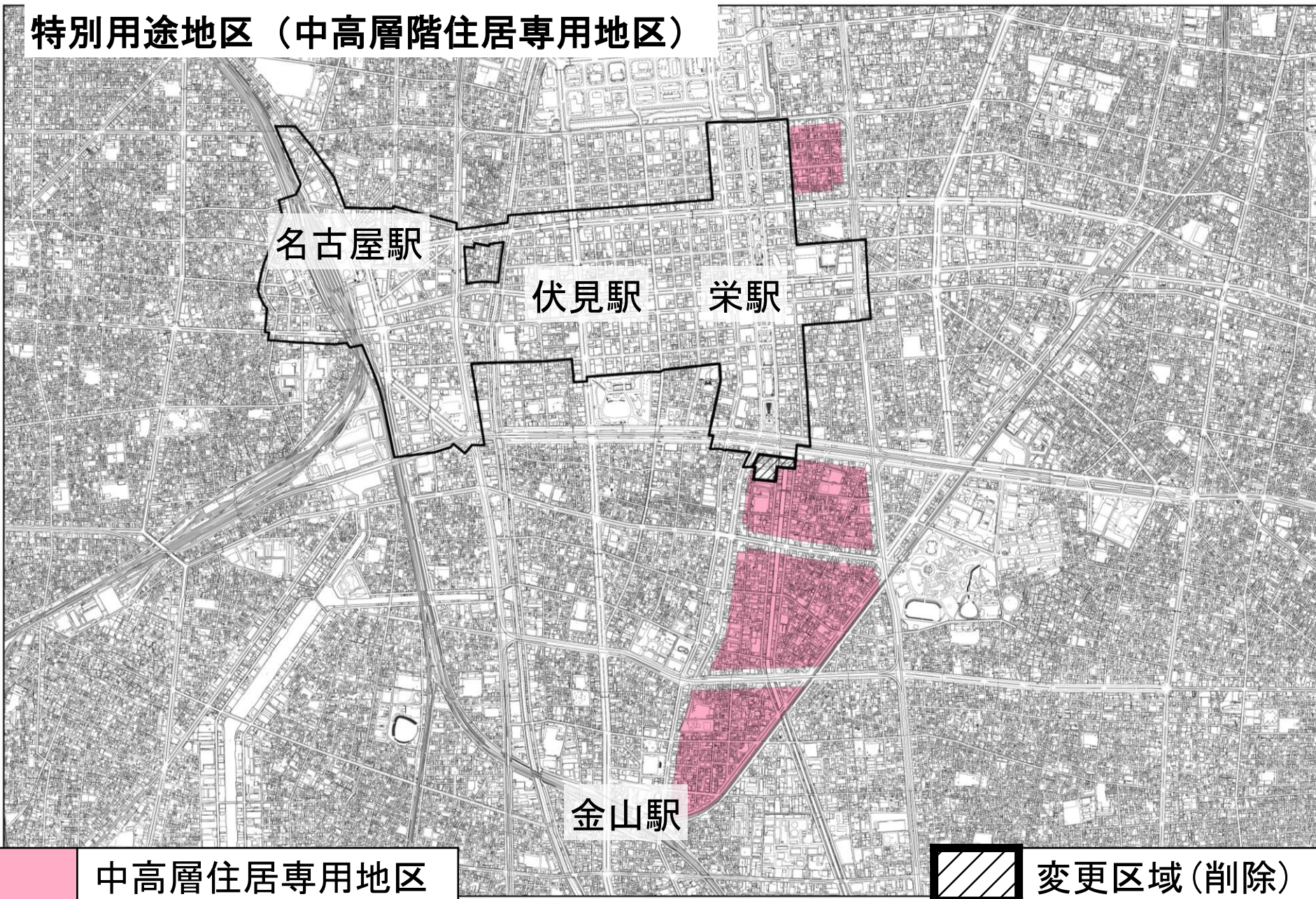
5階以上を住宅以外とする場合



容積率400%まで使用可能



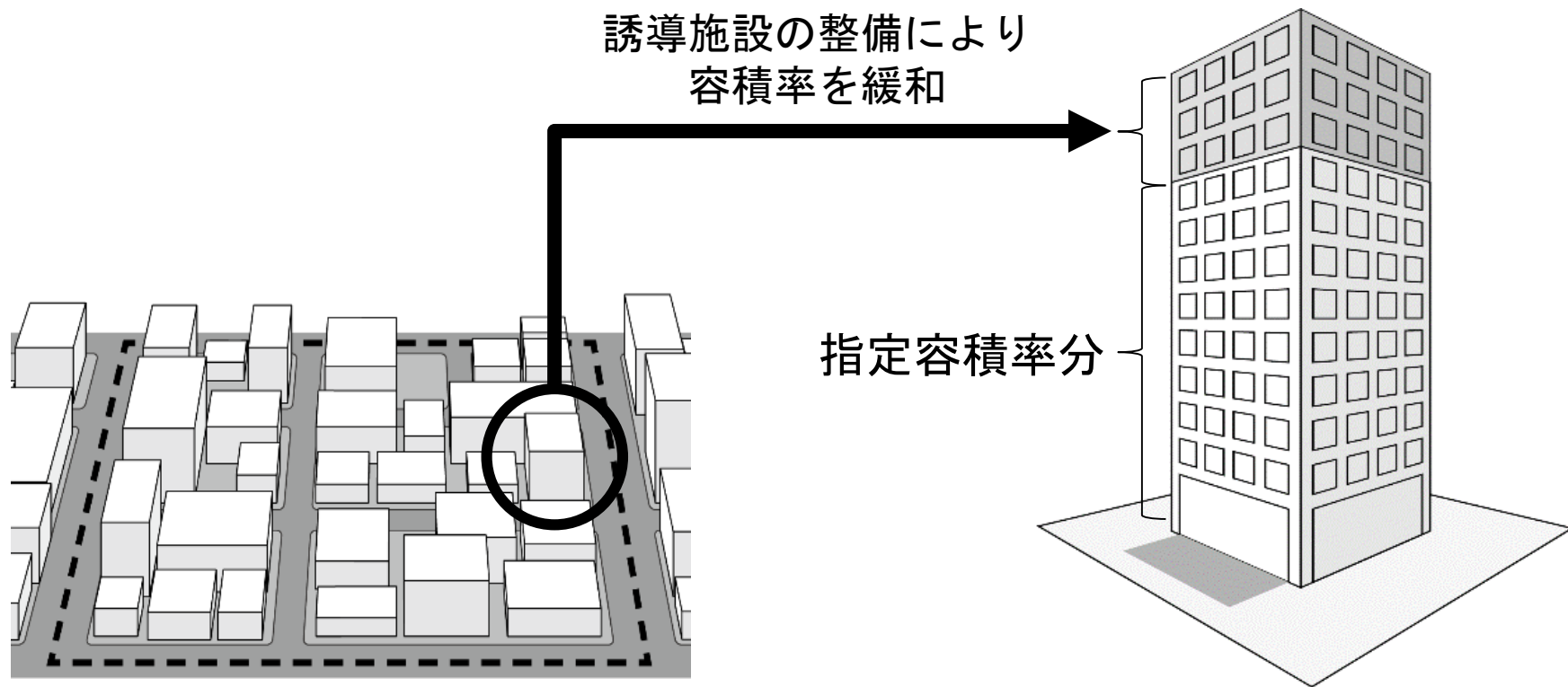
特別用途地区（中高層階住居専用地区）



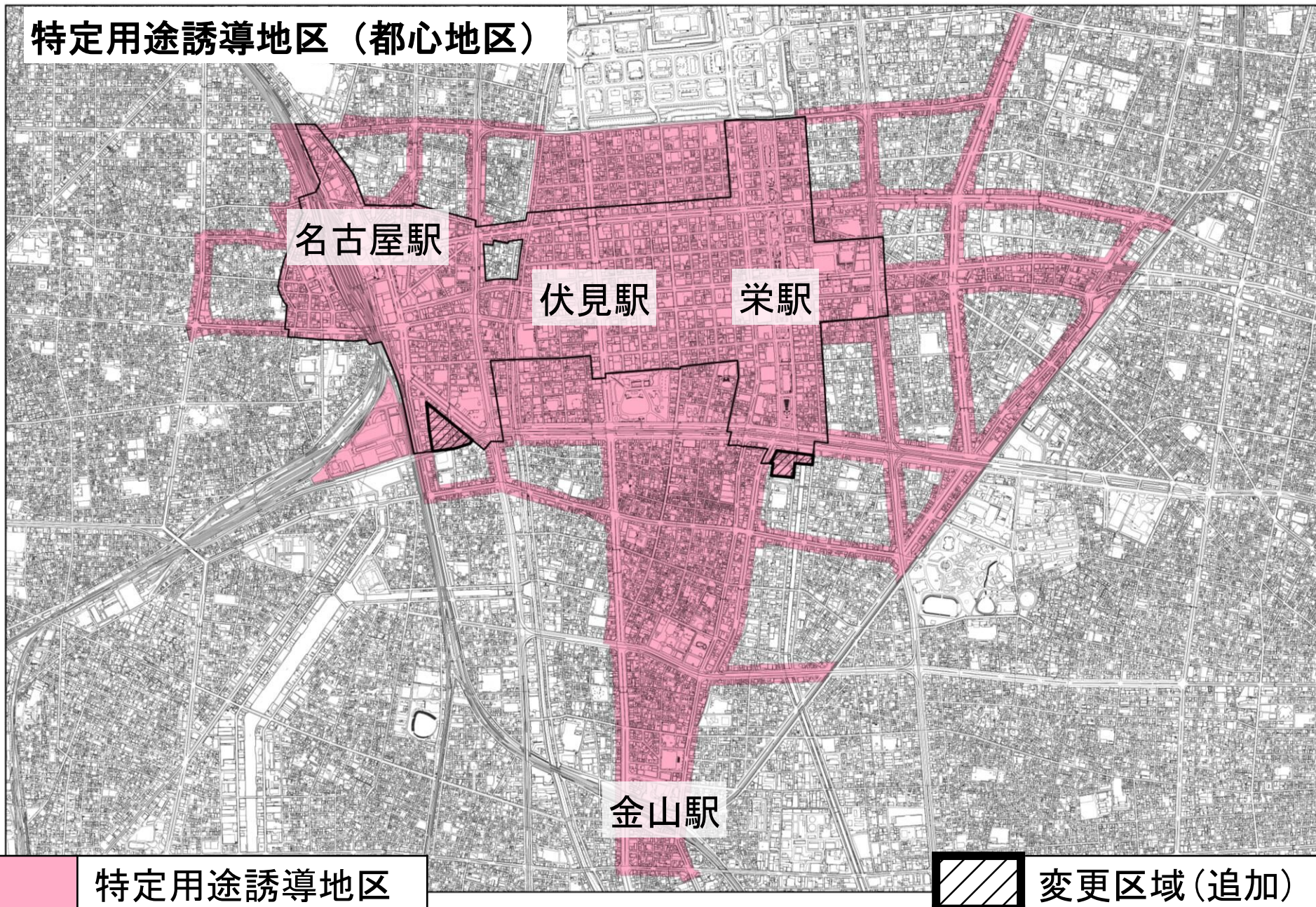
特定用途誘導地区の概要

- ・ 都心域において立地適正化計画に基づく誘導施設の整備を評価して、容積率を緩和するもの。

緩和イメージ



特定用途誘導地区（都心地区）



関連する都市計画などの変更概要

19

防火地域及び準防火地域

名古屋駅

伏見駅

栄駅

防火地域

準防火地域

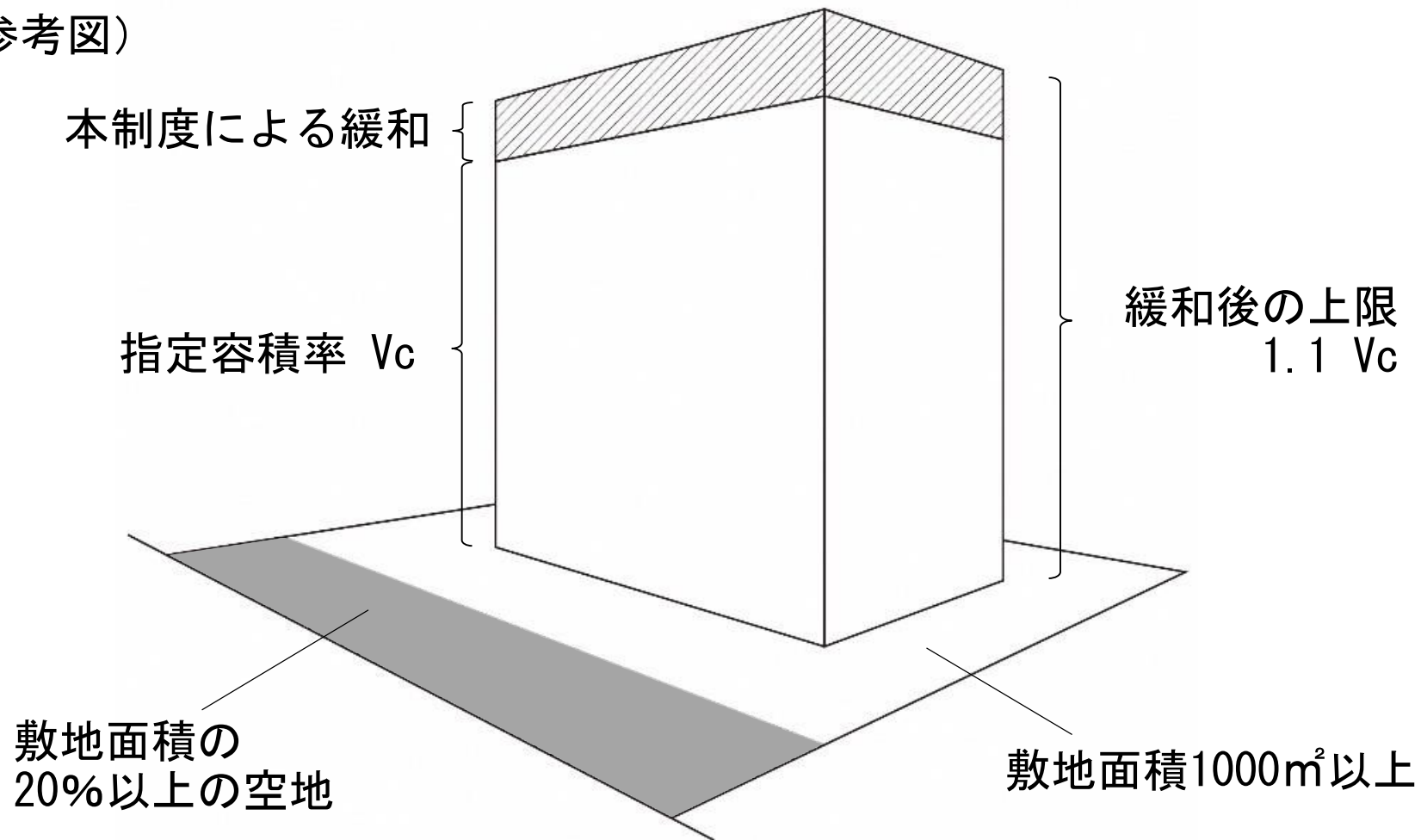


変更区域(準防火・一部防火→防火)

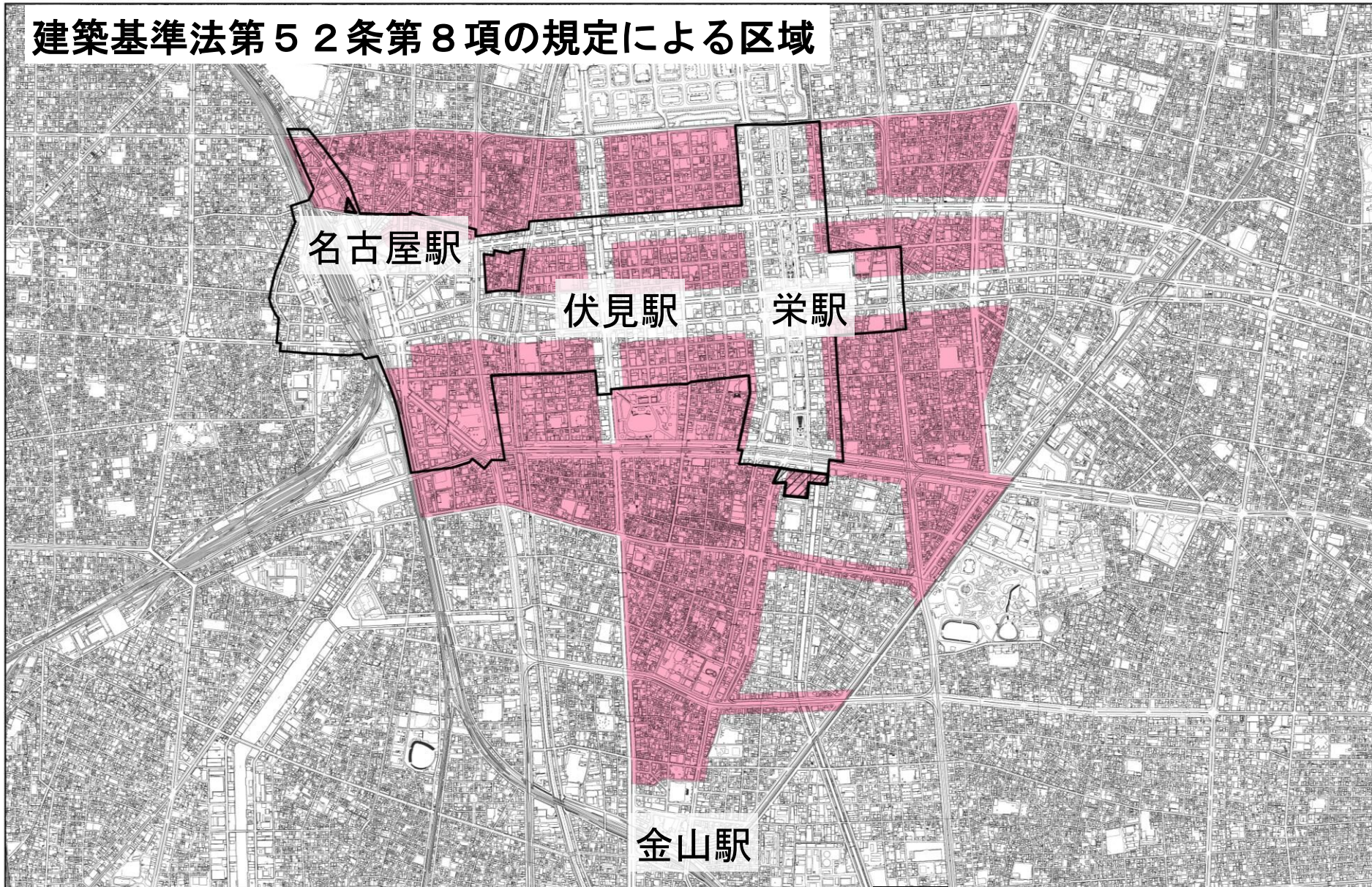
建築基準法第52条第8項の規定の概要（名古屋市）

- ・ 住宅用途の建築物で一定の条件に適合する場合、容積率の緩和を受けられることができる制度

（参考図）



建築基準法第52条第8項の規定による区域



建築基準法第52条第8項の規定による区域



変更区域(追加・削除)