

第 1 5 号議案

名古屋都市計画特定用途誘導地区の決定

(都心地区)

平成29年度第3回都市計画審議会「民間投資促進に向けた取り組み」抜粋

(1) 都心における容積率緩和

イ 容積率緩和に関する各種取り組み

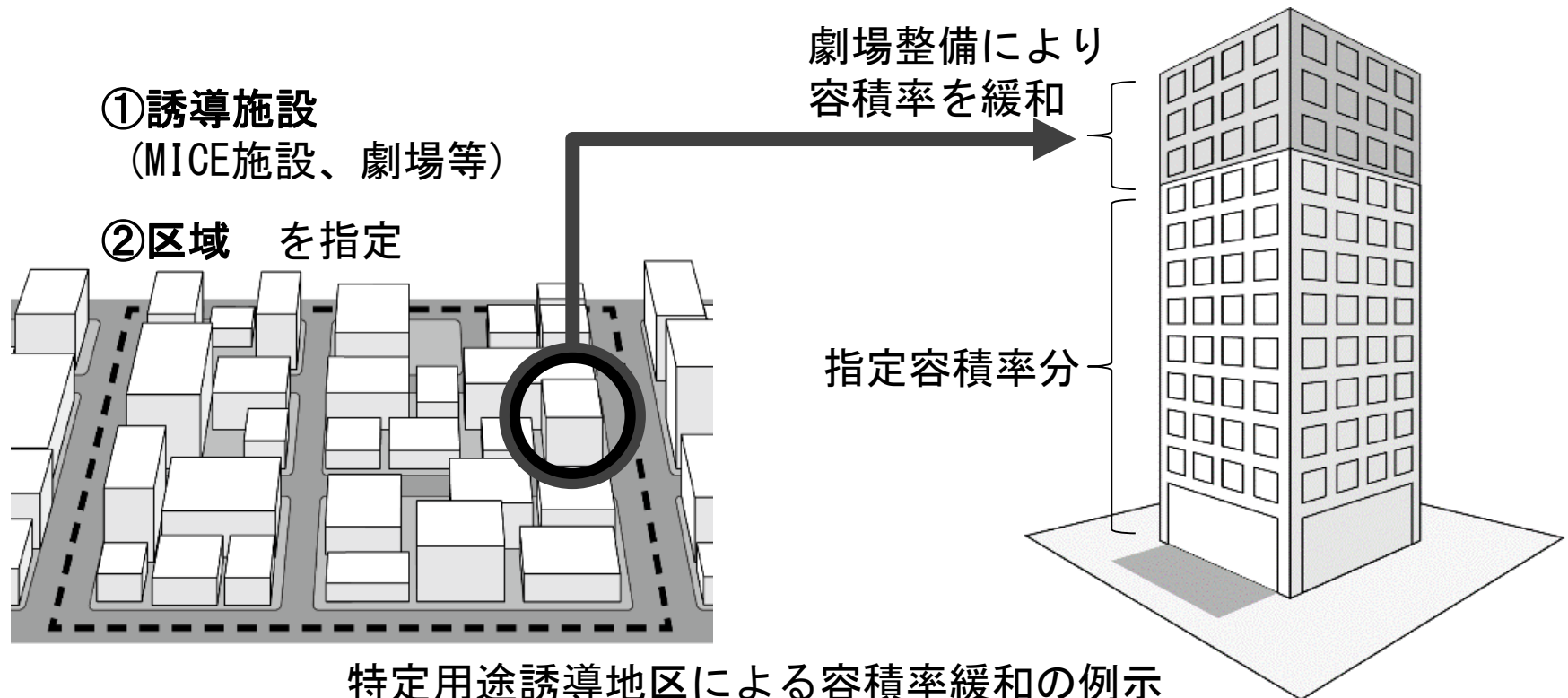
(イ) 面的な容積率緩和制度の活用

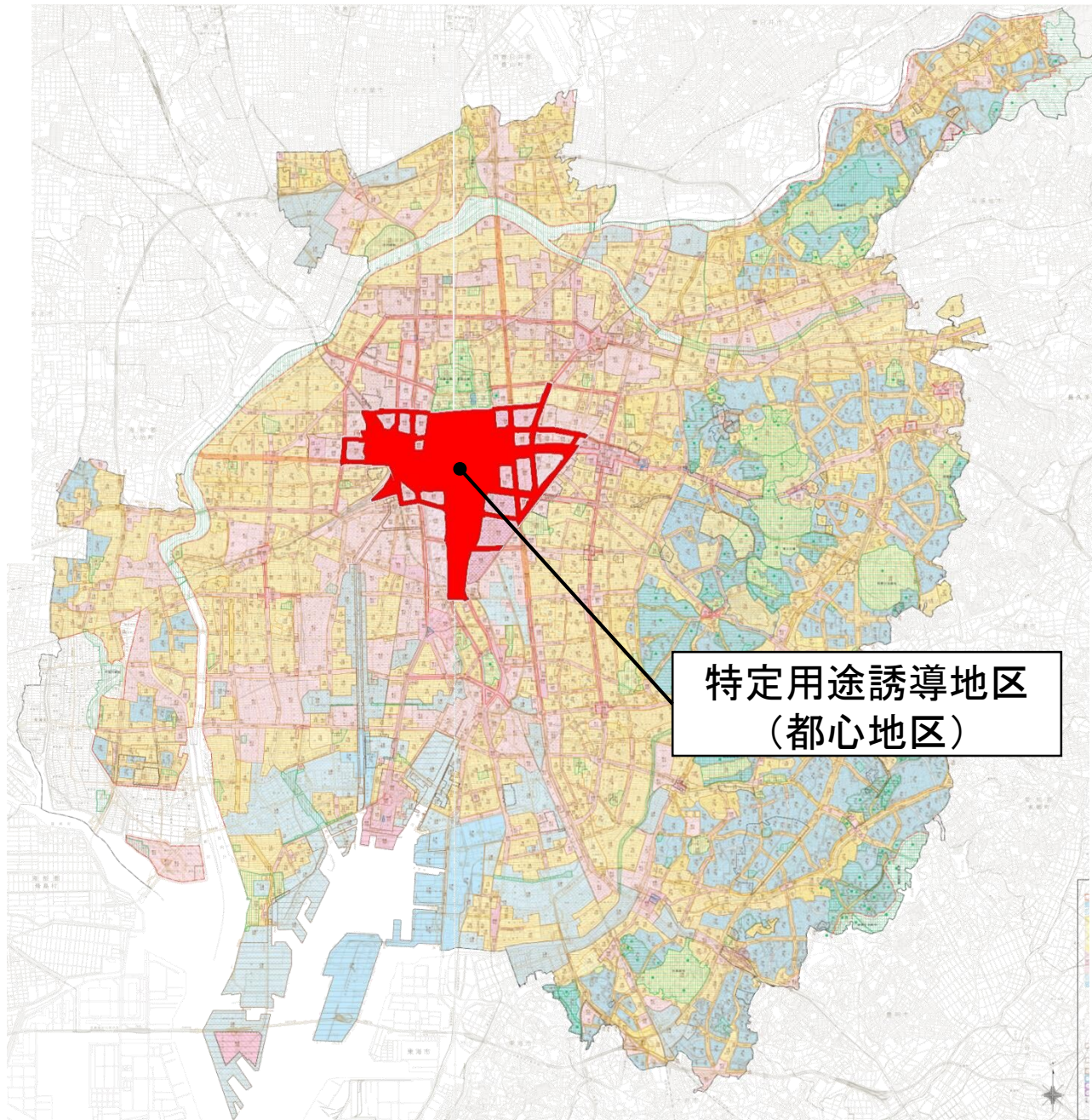
面的な容積率緩和制度（特定用途誘導地区等）を活用し、誘導する都市機能と区域をあらかじめ指定することにより、大規模開発のみならず、開発により整備される都市機能に応じ、事業者が個別の都市計画手続きを経ずに容積率を緩和

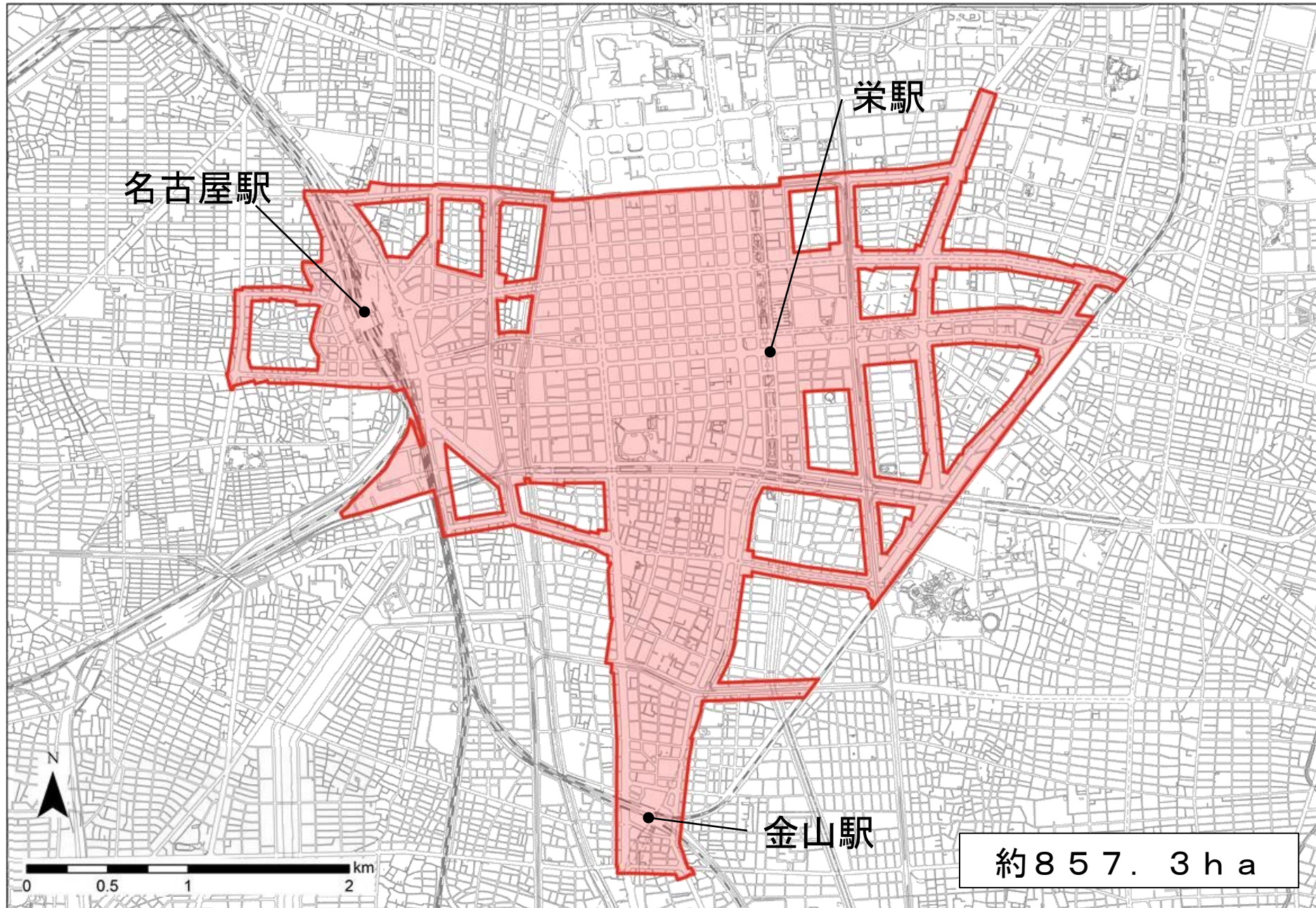
- ・「なごや集約連携型まちづくりプラン」で定める誘導施設（M I C E施設、劇場等）の整備に際し容積率を緩和できる制度である、特定用途誘導地区の活用を図る。
- ・地域の目指すまちづくりを実現するために、用途や公共貢献等の都市機能を評価し誘導できる制度である、高度利用地区、地区計画の活用を図る。

■特定用途誘導地区とは…

(都市計画法第8条第1項第4の2号、都市再生特別措置法第109条)
立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内で、特定用途誘導地区を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率を緩和する制度。
また、区域と誘導施設をあらかじめ定めることにより、大規模開発のみならず、整備される都市機能に応じ、事業者が個別の都市計画手続きを経ずに容積率を緩和することができるようになる。







種 類（地区名）	特定用途誘導地区（都心域）
面 積	約 8 5 7 . 3 h a
建築物等の誘導すべき用途 （第1号～第7号は、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のものに限る。）	下記に掲げる用途のうち市長が認めたもの （1）劇場、映画館、観覧場、演芸場 （2）多目的ホール （3）博物館、美術館 （4）大学 （5）市民向けの展示会及び国際的な規模の会議を開催することができるホール又は会議室等 （6）ホテル（前号に掲げるホール又は会議室等を有するの。） （7）病院（一般病床が200床以上のもの。） （8）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のうち、立地適正化計画に基づき誘導施設と市長が指定したもの
建築物の容積率の最高限度	建築物の建築面積が200㎡以上のものを対象とし、次式により算定。 $\text{割増容積率} = \frac{\text{誘導すべき用途に供する部分の床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$ ただし、上限は以下の式で算定。 $\text{割増容積率の上限} = \frac{\text{指定容積率}}{50} + 50$

種 類（地区名）	特定用途誘導地区（都心域）
面 積	約 8 5 7 . 3 h a
建築物等の誘導すべき用途 （第1号～第7号は、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のものに限る。）	下記に掲げる用途のうち市長が認めたもの (1) 劇場、映画館、観覧場、演芸場 (2) 多目的ホール (3) 博物館、美術館 (4) 大学 (5) 市民向けの展示会及び国際的な規模の会議を開催することができるホール又は会議室等 (6) ホテル（前号に掲げるホール又は会議室等を有するの。） (7) 病院（一般病床が200床以上のもの。） (8) 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のうち、立地適正化計画に基づき誘導施設と市長が指定したもの
建築物の容積率の最高限度	建築物の建築面積が200㎡以上のものを対象とし、次式により算定。 $\text{割増容積率} = \frac{\text{誘導すべき用途に供する部分の床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$ ただし、上限は以下の式で算定。 $\text{割増容積率の上限} = \frac{\text{指定容積率}}{50} + 50$

意見の要旨	都市計画決定権者の見解
・今回の制度趣旨については評価しているが、「広範囲な交通への影響が少ない誘導施設（博物館・美術館、大学、ホテル、イノベーション施設、地域魅力発信施設、外国語対応可能な教育・医療・保育施設など）」や、「広幅員道路や広場等に接する敷地」などは、より割増容積率の上限が高くなるような制度を要望致します。	・本制度は、対象区域にあらかじめ都市計画を決定することにより、比較的簡易な手続きで容積率の緩和を行おうとするものです。そのため、周辺環境に著しい影響を及ぼさない範囲で容積率の最高限度を定めています。 なお、都市再生特別地区や特定街区等の個別プロジェクトごとに都市計画を定める制度においては、周辺環境へ及ぼす影響や敷地の条件等を確認した上で、本制度より高い容積率の最高限度を定めることができます。