



名古屋市都市計画審議会

会長 森川 高行 様

名古屋市長 広 沢 一 郎



なごや集約連携型まちづくりプラン（立地適正化計画）の変更について（諮問）

下記のとおり、なごや集約連携型まちづくりプラン（立地適正化計画）を変更することについて、都市再生特別措置法（平成14年 4月 5日法律第22号）第81条第24項の規定において準用する同条第22項の規定により意見を求めます。

記

1. 変更内容

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の変更及びそれに伴う一部記載の変更

2. 変更案

別添（案）のとおり

（住宅都市局都市計画部都市計画課）

なごや集約連携型まちづくりプラン（立地適正化計画）

変更案

〔プラン（本編）目次〕 ※本資料は変更が生じる下線部のページを抜粋

1 章 はじめに

2 章 本市の状況と課題

3 章 目標と基本方針

4 章 誘導区域と誘導する施設

1. 施設の整理の誘導の考え方

2. 都市再生特別措置法に基づく誘導区域と施設の設定

(1) 誘導区域及び施設の設定の考え方

(2) 誘導区域の設定にあたり考慮する要素（誘導区域に含めない範囲）

【本編 52、53 ページ】

(3) 誘導区域と誘導する施設【本編 54～59 ページ】

3. 居住誘導区域内も含めた災害リスクへの対応

5 章 誘導のための施策の方向性

6 章 プランの評価

資料 都市機能誘導区域、居住誘導区域の詳細【本編 84～89 ページ】

4章

誘導区域と誘導する施設

1. 施設の整理と誘導の考え方	42
2. 都市再生特別措置法に基づく誘導区域と施設の設定	47
(1) 誘導区域及び施設の設定の考え方	47
(2) 誘導区域の設定にあたり考慮する要素（誘導区域に含めない範囲）	50
① 災害リスク	50
② 緑の保全	52
③ その他	52
(3) 誘導区域と誘導する施設	54
3. 居住誘導区域内も含めた災害リスクへの対応	60

変更が生じる
ページ

※黄色マーカー部及び黄色の枠で囲まれた部分が変更箇所を示す

② 緑の保全

緑には、良好な景観の形成やヒートアイランド現象の緩和、防災・減災への貢献など多面的な機能があり、都市化により緑地の減少がすすむ中で、都市における緑の果たす役割の重要性が高まっています。

そのため、緑地の保全をはかる観点から、特別緑地保全地区については居住誘導区域に含めないこととします。

また、低未利用の基盤未整備地区※については、まとまりのある樹林地等においては緑の保全をはかる観点から、既存の住宅地等においてはゆとりとうるおいの維持・創出をはかる観点から居住誘導区域及び都市機能誘導区域に含めないこととします。当該地区における新規開発等に対しては、土地利用計画との連動により過度な市街地拡大を抑制するとともに、ゆとりとうるおいの維持・創出をはかります。

※低未利用の基盤未整備地区は、第一種低層住居専用地域のうち建蔽率 40%、容積率 60%、壁面後退 1.5m に指定されている範囲（すでに土地区画整理事業に着手している範囲は除く）をもとに設定

③ その他

▶その他区域の考慮

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は、低層住宅の市街地が形成され、良好な居住環境を保全すべき地域であることを考慮し、都市機能誘導区域に含めないこととします。

工業地域は、主として工場等の土地利用誘導または維持をはかる地域であることを考慮し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域に含めないこととし、立地適正化計画に基づく届出制度を活用することにより、工業地域指定の意図の理解促進をはかります。**ただし、当該地域の居住誘導区域及び都市機能誘導区域からの除外については、今後、現況の土地利用状況をふまえた用途地域の見直しを想定していることから、その見直しにあわせて変更します。**

その他、都市再生特別措置法等の規程により誘導区域に指定しない地域や住宅の建築を制限している範囲は都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めないこととします。（市街化調整区域、工業専用地域、臨港地区、流通業務地区、保安林）

ただし、都市再生緊急整備地域や地区計画、その他個別計画等により都市機能や居住の誘導をはかることが示されている場合は、前述の考え方に関わらず、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めることとします。

▶区域の境界について

都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、誘導区域の内外で誘導をはかる制度の適用や届出の要否が異なることから、誘導区域の内外の判断が用意になるように区域の協会を設定する必要があります。このため、誘導区域の協会は、前述の区域指定の考え方等に加えて街区単位での各要素との位置関係等をふまえ、地形地物や用途地域等の区域などに基づいて定めることとします。

▶区域の変更について

都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、土地利用の状況等をふまえ定めるものであり、今後、用途地域等の土地利用計画の見直しなどにあわせて、必要に応じて区域等の見直しを行います。

■誘導区域設定にあたり考慮する要素の概要

	考慮する要素 (含めない範囲)	具体的な範囲	都市機能 誘導区域	居住誘導 区域
災害 リスク	災害リスクが大きい範囲	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域	含めない	含めない
		計画規模相当の洪水（内水氾濫・高潮）及び津波で一定の浸水深以上の範囲をもとに設定	—	含めない
緑の 保全	緑地の保全をはかる地域	特別緑地保全地区	—	含めない
	低未利用の基盤未整備地区	用途地域において 建蔽率 40%、容積率 60%、壁面後退 1.5m に指定されている範囲をもとに設定	含めない	含めない
その他	良好な居住環境を 保全すべき地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	含めない	—
	工場等の土地利用誘導 または維持をはかる地域	工業地域	含めない	含めない
	法令等の規程により 誘導区域を指定しない地域	市街化調整区域、工業専用地域、臨港地区、流通業務地区、保安林	含めない	含めない

—：誘導区域設定にあたり考慮する要素としない

※工業地域の居住誘導区域及び都市機能誘導区域からの除外については、現況の土地利用状況をふまえた用途地域の見直しにあわせて変更します。

※上記に関わらず、都市再生緊急整備地域や地区計画等により、都市機能や居住の誘導をはかることが示されている地域は都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めることとします。

■誘導区域設定にあたり考慮する要素の位置図



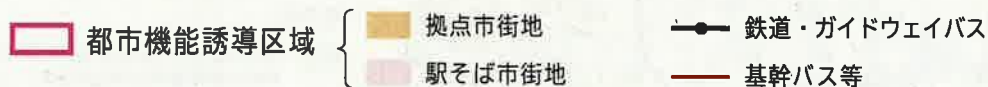
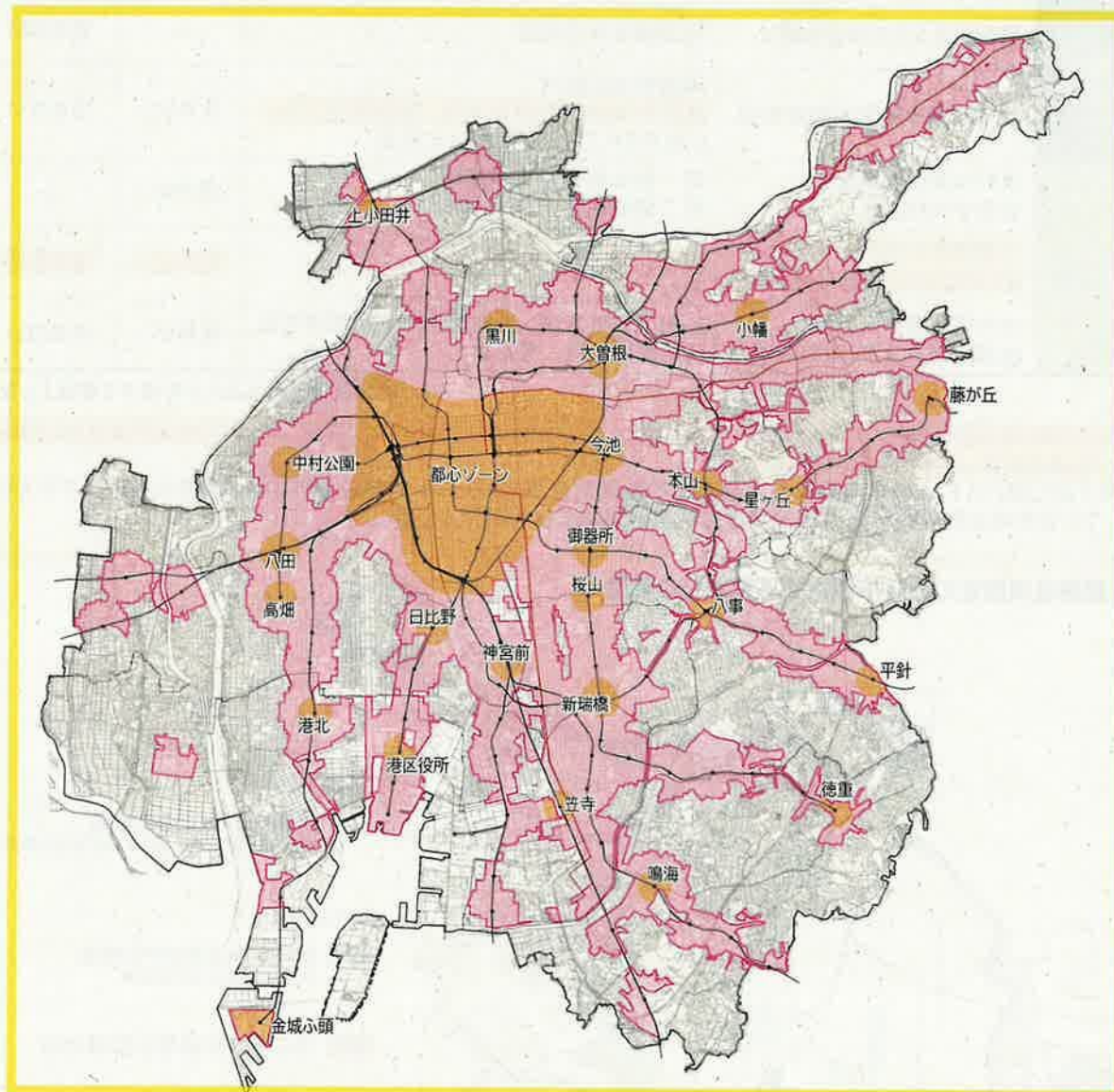
※上記の考え方に基づく詳細な誘導区域の指定状況は、巻末資料（p86～89）でご確認ください。

(3) 誘導区域と誘導する施設

① 都市機能誘導区域と誘導施設

▶ 都市機能誘導区域

都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域を次のとおり設定します。
(拠点市街地、駅そば市街地の駅周辺を基本としつつ、災害リスクや居住環境との調和などを考慮)



(注)

- ・ 詳細な区域の指定状況は、巻末資料 (p86 ~ 89) または名古屋市都市計画情報提供サービスでご確認ください。
- ・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定により居住誘導区域外となる箇所は表示していません。

・ 現況の土地利用状況をふまえた用途地域の見直しにあわせて工業地域を都市機能誘導区域から除外します。

▶ 誘導施設

誘導施設を次のとおり設定し、都市機能誘導区域内に誘導します。ただし、その用途に供する床面積の合計 500 ㎡以上のものに限り、（市長が指定する施設を除く）

■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（ホール・会議室等）^{※1}、バンケット（会議・宴会）に対応した一定規模のホール等を有するホテル、イノベーション施設^{※2}のうち市長が指定するもの、地域魅力発信施設^{※3}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、ハイグレードホテル^{※4}、高品質オフィス^{※5}〕

■子育て・高齢者交流施設（児童館、福祉会館）

■拠点的な医療施設（一般病床 200 床以上の病院）

■拠点的な行政サービス施設（区役所）

■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商業文化施設など）のうち市長が指定するもの

■災害対策に資する施設（地域のための備蓄倉庫など）のうち市長が指定するもの

※1：MICE 施設（ホール・会議室等）

市民向けの展示会や国際会議などを開催することができる一致規模以上のホール等を有する施設

※2：イノベーション施設

市民、地元企業、研究者など多様な主体が交流・連携し、新しいモノ・サービス等を生み出す施設

※3：地域魅力発信施設

市民などに対して、日本語や外国語で地域の魅力やまちづくり活動、生活サービスなどの情報発信を行う施設

※4：ハイグレードホテル

ゆとりある客室やロビーを有し、外国人宿泊者の受け入れ環境が整備されている宿泊施設

※5：高品質オフィス

環境性能や地区の防災機能向上に資する施設が導入されているなど、質の高い機能を備えたオフィス

（注）

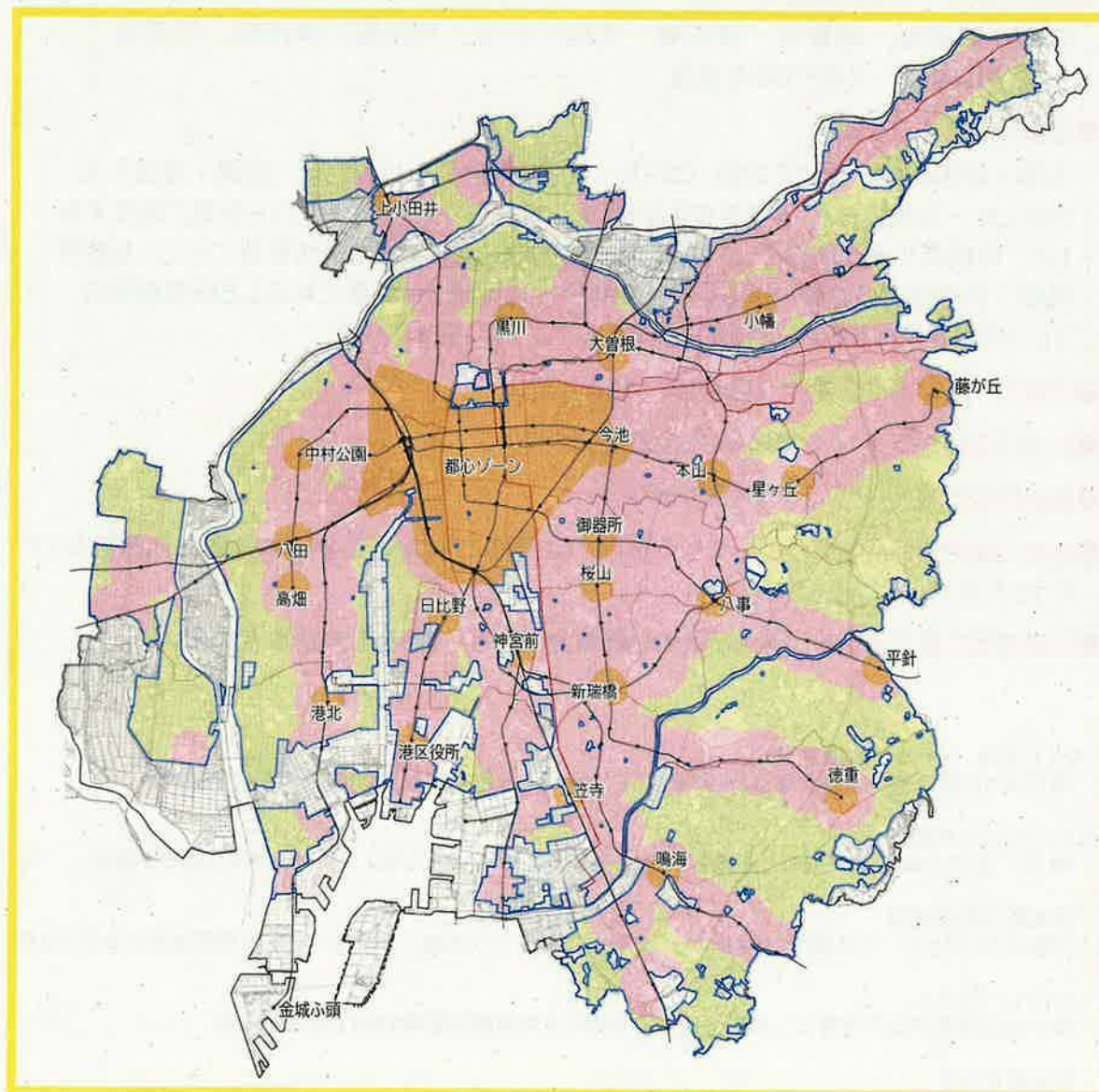
- ・ハイグレードホテル及び高品質オフィスは、都市再生特別措置法に基づく誘導施設ではなく、本市が独自に定めるものです。
- ・誘導施設は、都市機能誘導区域内への立地を促すもので、都市機能誘導区域外への立地を規制するものではありません。

② 居住誘導区域と居住環境向上施設

▶ 居住誘導区域

都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域を次のとおり設定します。

(拠点市街地、駅そば市街地、郊外市街地を基本としつつ、災害リスク、緑の保全などを考慮)



都市機能誘導区域

拠点市街地
駅そば市街地
郊外市街地

鉄道・ガイドウェイバス
基幹バス等

(注)

- ・ 詳細な区域の指定状況は、巻末資料 (p86 ~ 89) または名古屋市都市計画情報提供サービスでご確認ください。
- ・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定により居住誘導区域外となる箇所は表示していません。
- ・ 道路・公園等の施設は住宅等と一体となって良好な居住環境を形成する施設であることから、居住誘導区域に含まれますが、今後、施設の整備が予定されている場所も含め、施設内への居住の誘導をはかるものではありません。(都市計画施設の区域等)

・ 現況の土地利用状況をふまえた用途地域の見直しにあわせて工業地域を居住誘導区域から除外します。

▶ 居住環境向上施設

居住環境向上施設を次のとおり設定し、地域のニーズに応じて居住誘導区域内の駅そば市街地に誘導します。居住環境向上施設は、その用途に供する各施設それぞれの床面積が500㎡未満のものとし、（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ます。）

■文化・スポーツ施設

〔集会所、カルチャースクール、スポーツスクールなど〕

■医療施設（診療所など）

■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

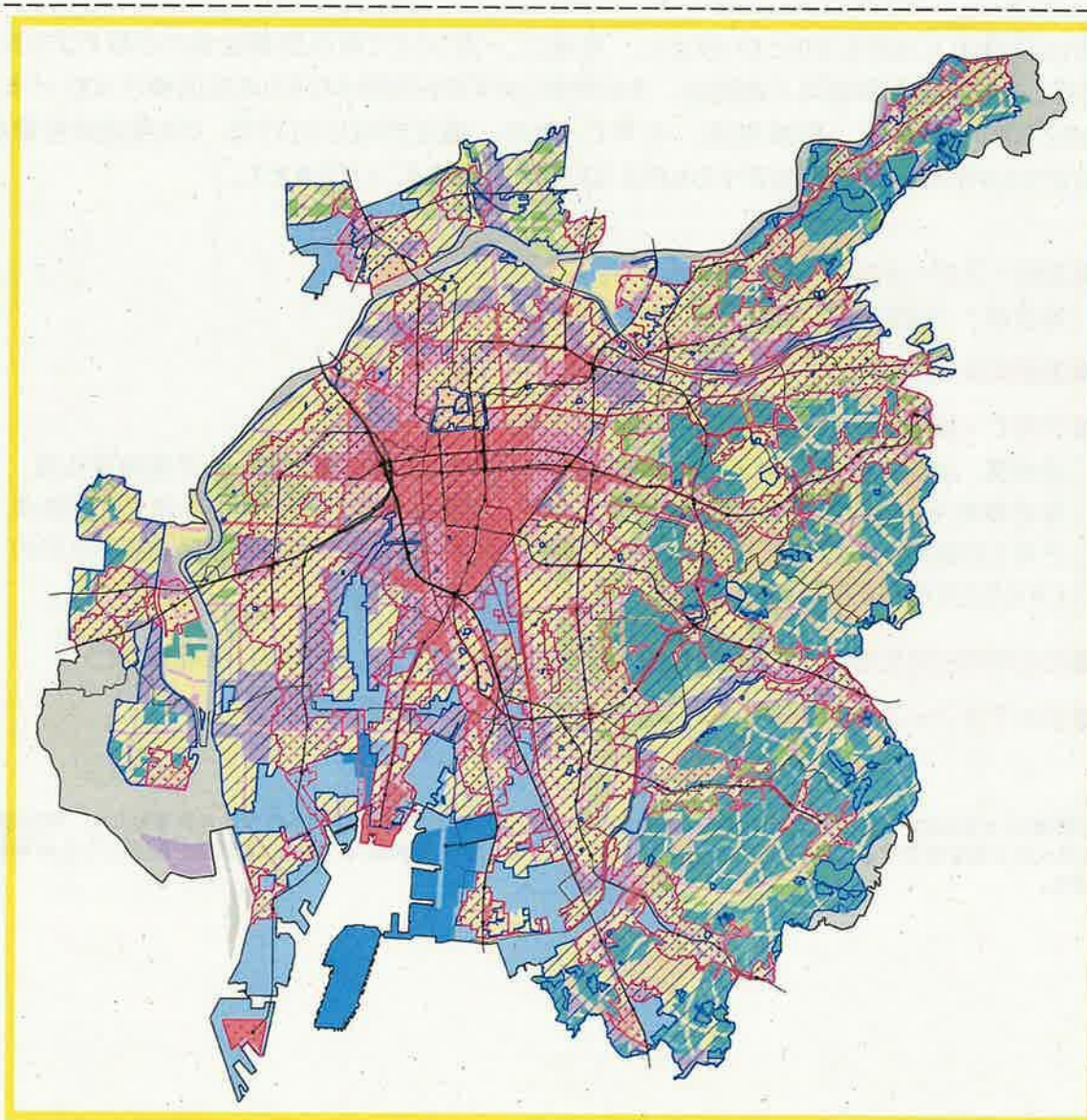
■居住やの日常生活に必要な商業施設（日用品店、コンビニ、飲食店、美容院など）

■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

（注）

居住環境向上施設は、届出制度の対象ではありません。また、居住誘導区域内への立地を促すもので、居住誘導区域外への立地を規制するものではありませんが、災害リスクなど居住誘導区域外となった理由に配慮した立地等を誘導します。

▶ 区域図及び各誘導区域の面積



〈誘導区域〉

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

〈用途地域等〉

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 工業専用地域
- 第一種住居地域
- 市街化調整区域
- 第二種住居地域
- 準住居地域

	区域面積	市街化区域に占める割合
市街化区域	約 30,261ha	—
都市機能誘導区域	約 14,120ha	約 46.1%
居住誘導区域	約 25,150ha	約 83.1%

▶ 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条または第 108 条の 2 の規程に基づき、都市機能誘導区域外・区域内及び居住誘導区域外で次に示す行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について、市への届出が必要となります。

当該届出制度を活用し、誘導区域外における都市機能や居住の立地動向を把握します。

また、災害リスクや緑の保全、工業系土地利用など誘導区域外となっている理由を示すとともに、「災害リスクが大きい範囲」においては、届出にあわせて災害リスクに関する情報提供を行い、災害リスクをふまえた居住や都市機能の誘導をはかります。

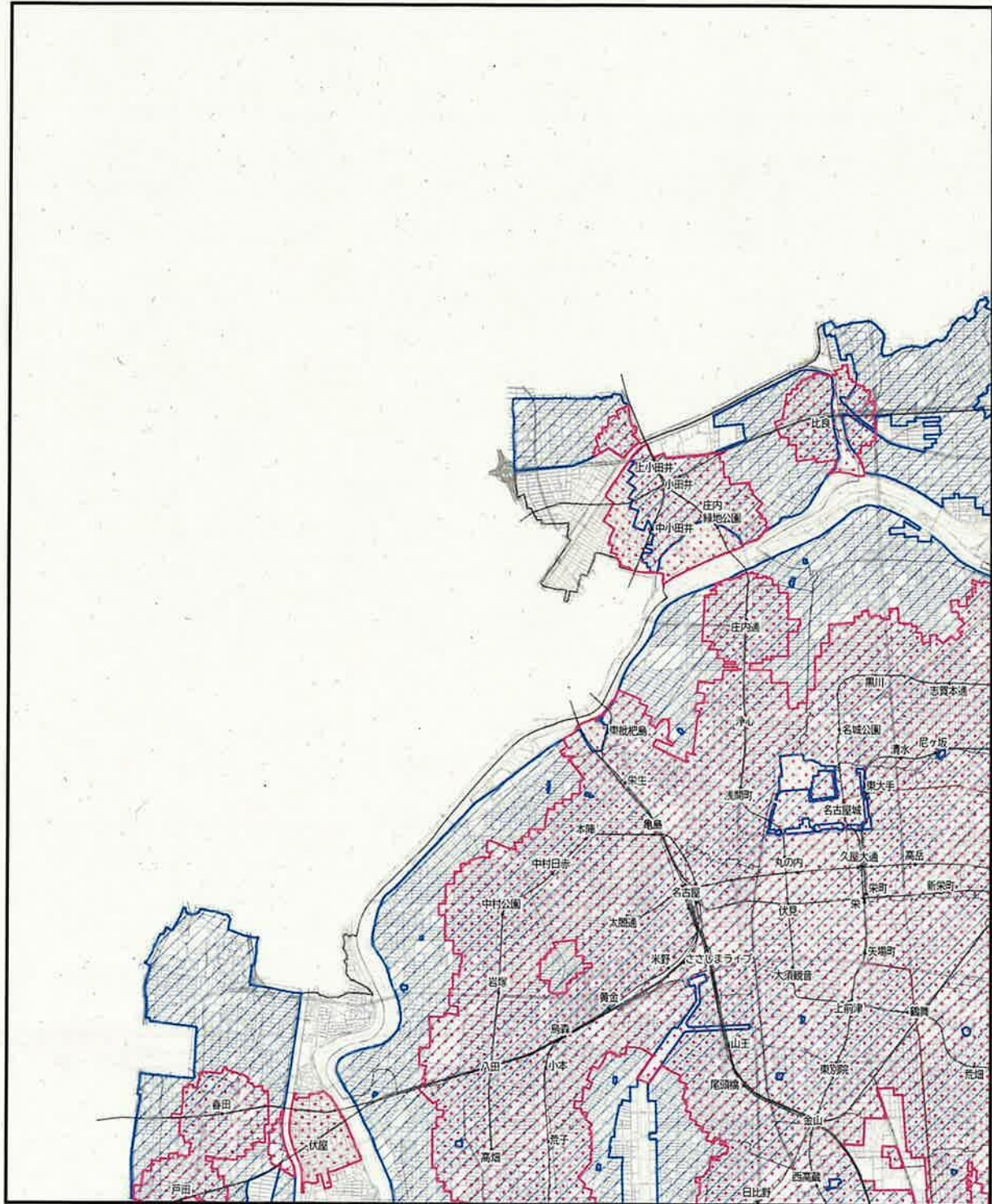
■届出が必要となる行為

対象	届出が必要となる行為
都市機能 誘導区域外	都市再生特別措置法に基づいて定める誘導施設を設置しようとする次の行為 [開発行為] ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 [建築行為] ・誘導施設を有する建築物を新築仕様とする場合 ・建築物を改築し、または用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能 誘導区域内	都市再生特別措置法に基づいて定める誘導施設を休止、または廃止しようとする場合
居住 誘導区域外	一定規模以上の住宅を設置しようとする次の行為 [開発行為] ・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合 ・住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの [建築行為] ・3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

1. 都市機能誘導区域、居住誘導区域、要安全配慮区域の詳細	84
① 都市機能誘導区域及び居住誘導区域	86
② 要安全配慮区域	90
2. 検討経緯	94
3. 都市計画マスタープランの概要	104
4. アンケート	110
5. データ集（平成 30 年）	121
6. 用語説明	129

変更が生じる
ページ

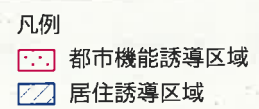
1



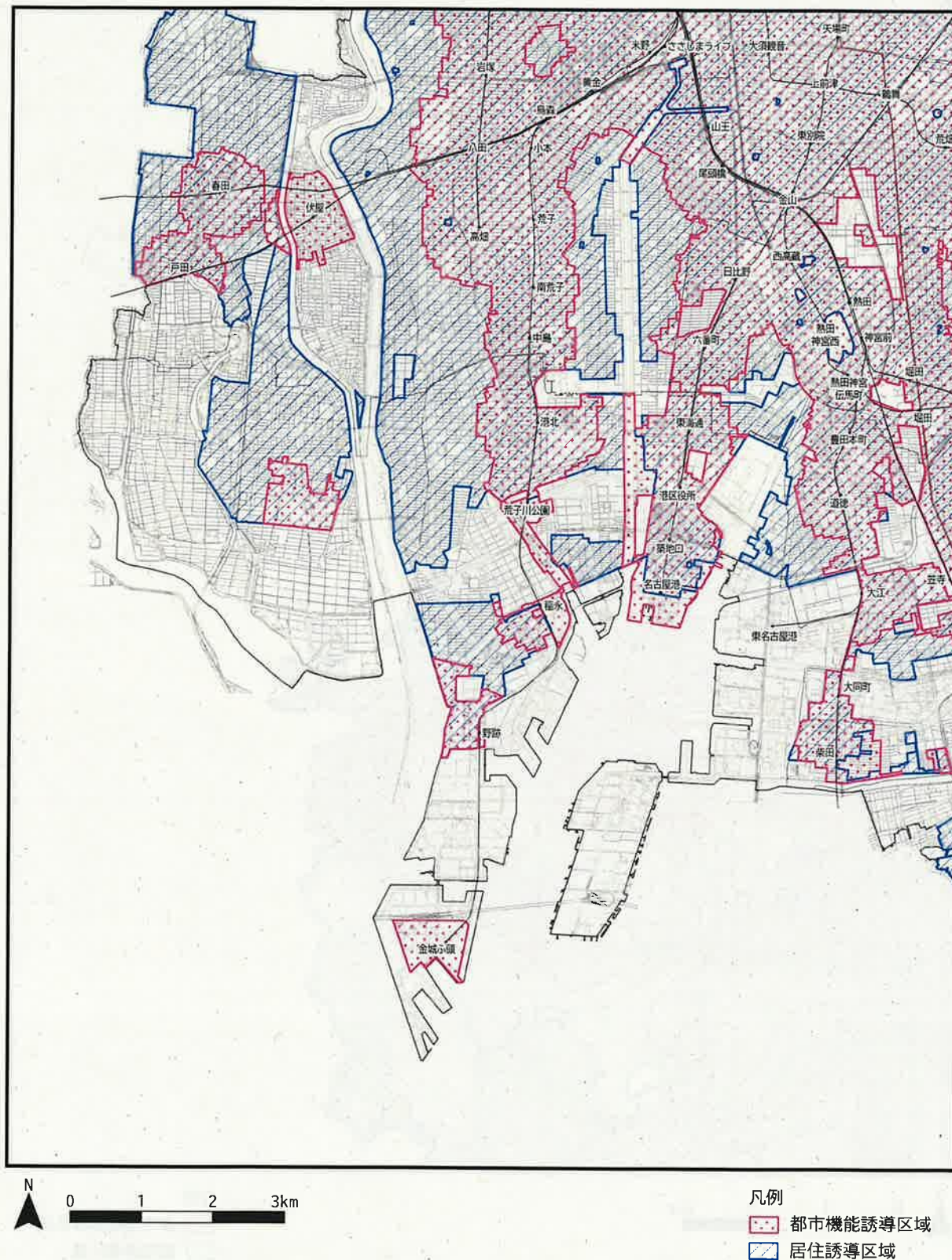
凡例

都市機能誘導区域

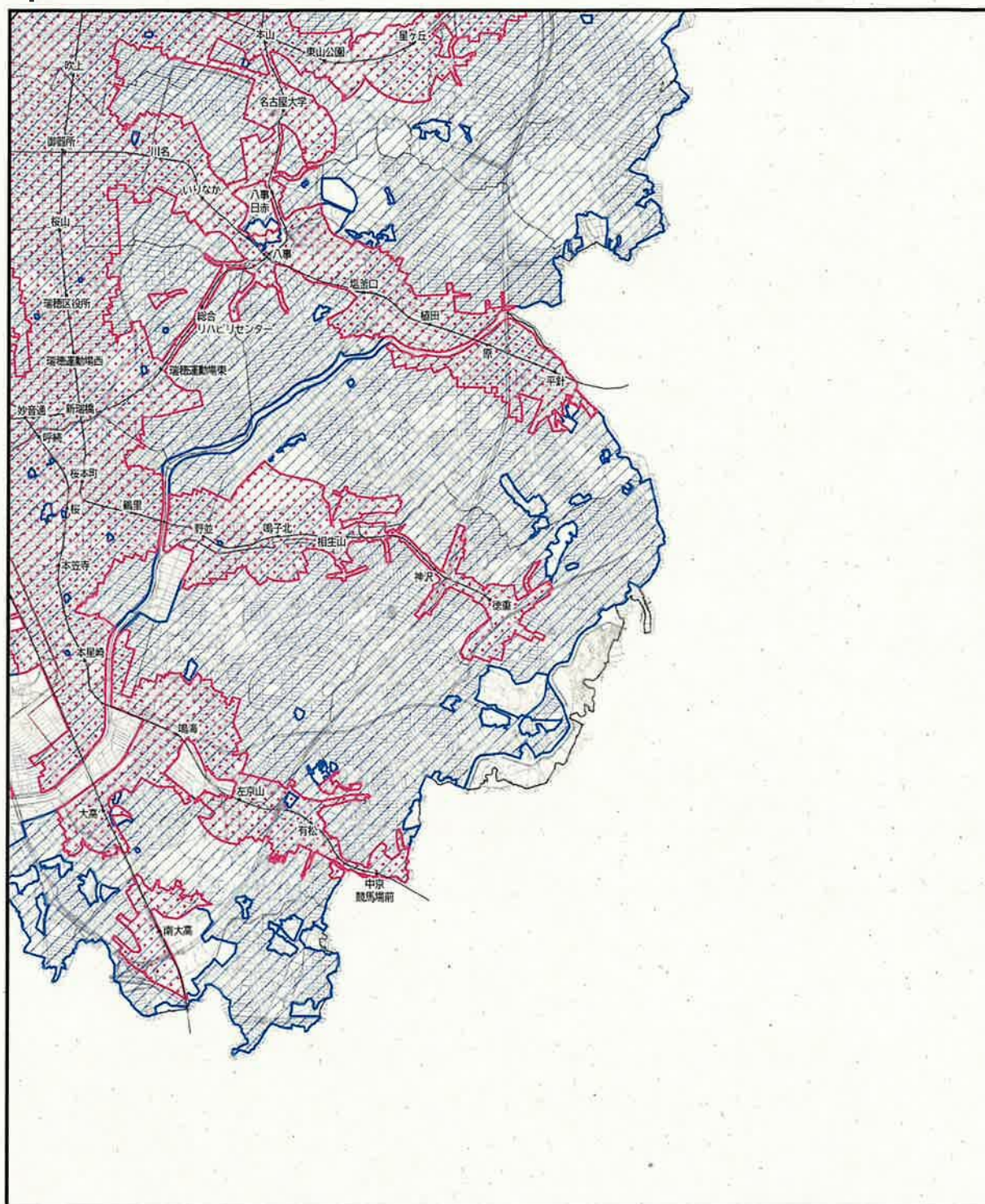
居住誘導区域



3



4



凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

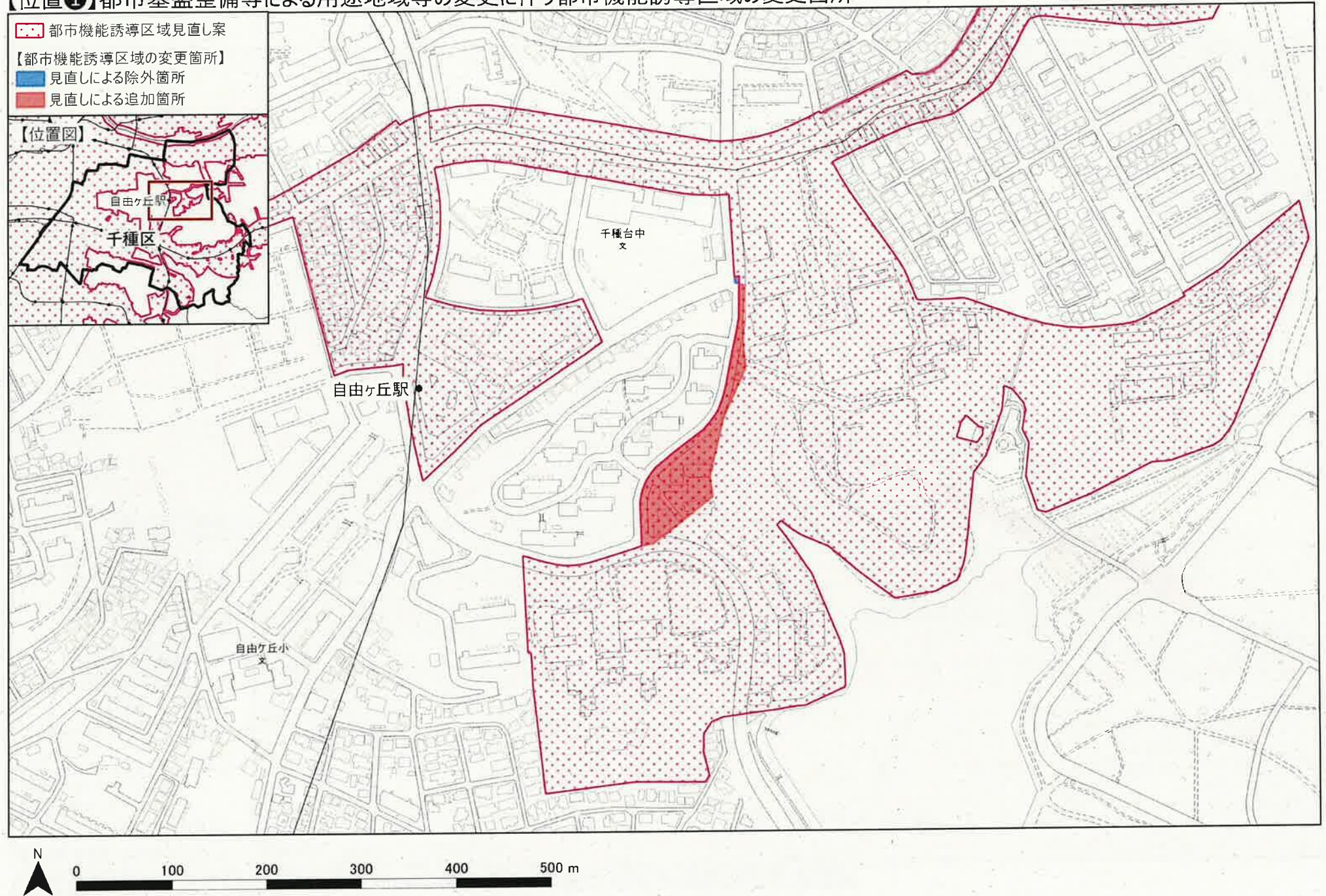
都市機能誘導区域及び居住誘導区域の変更案

	都市機能誘導区域			居住誘導区域		
見直し案						
	変更前	変更後	変更面積	変更前	変更後	変更面積
区域面積	約 15,000ha	約 14,120ha	△約 880ha	約 26,800ha	約 25,150ha	△約 1,650ha

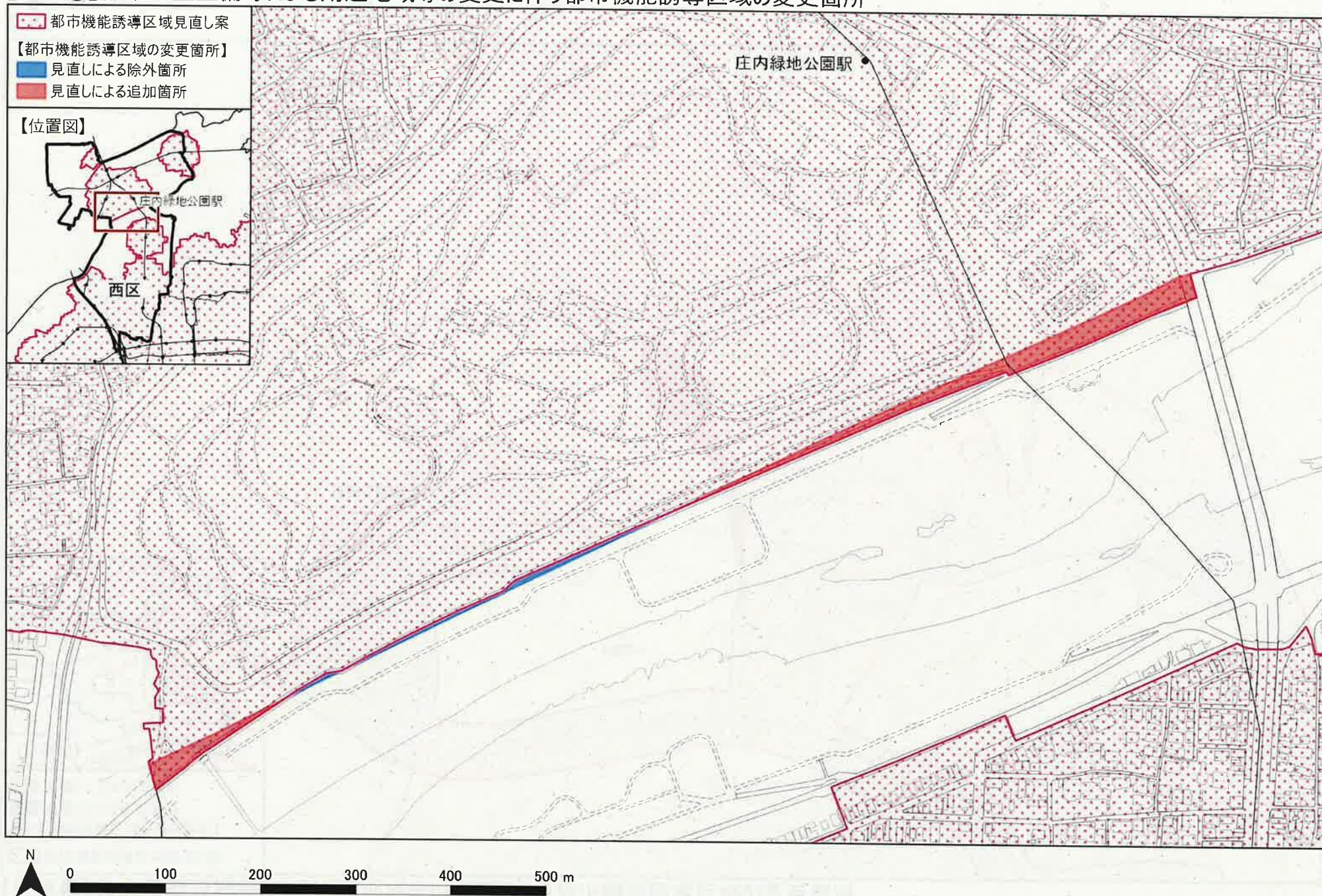
備考 1 「①～⑮」都市基盤整備等による用途地域等の見直しに伴う誘導区域の変更箇所を示すが、区域が微細なため、概ねの位置のみを表示している（詳細は別紙参照）。

備考 2 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定により誘導区域外となる箇所は表示していない。

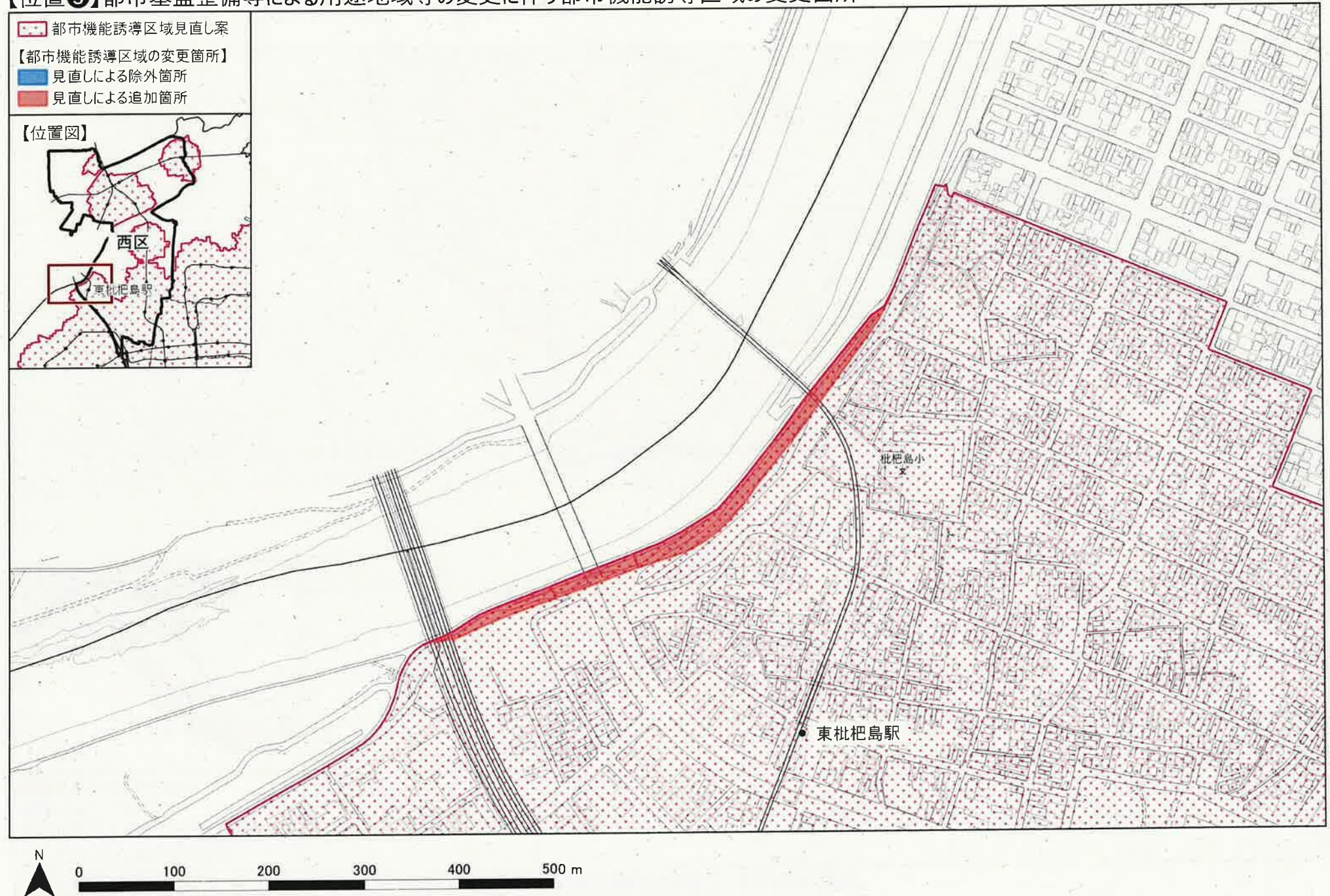
【位置①】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う都市機能誘導区域の変更箇所



【位置②】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う都市機能誘導区域の変更箇所



【位置③】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う都市機能誘導区域の変更箇所



【位置④】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う都市機能誘導区域の変更箇所

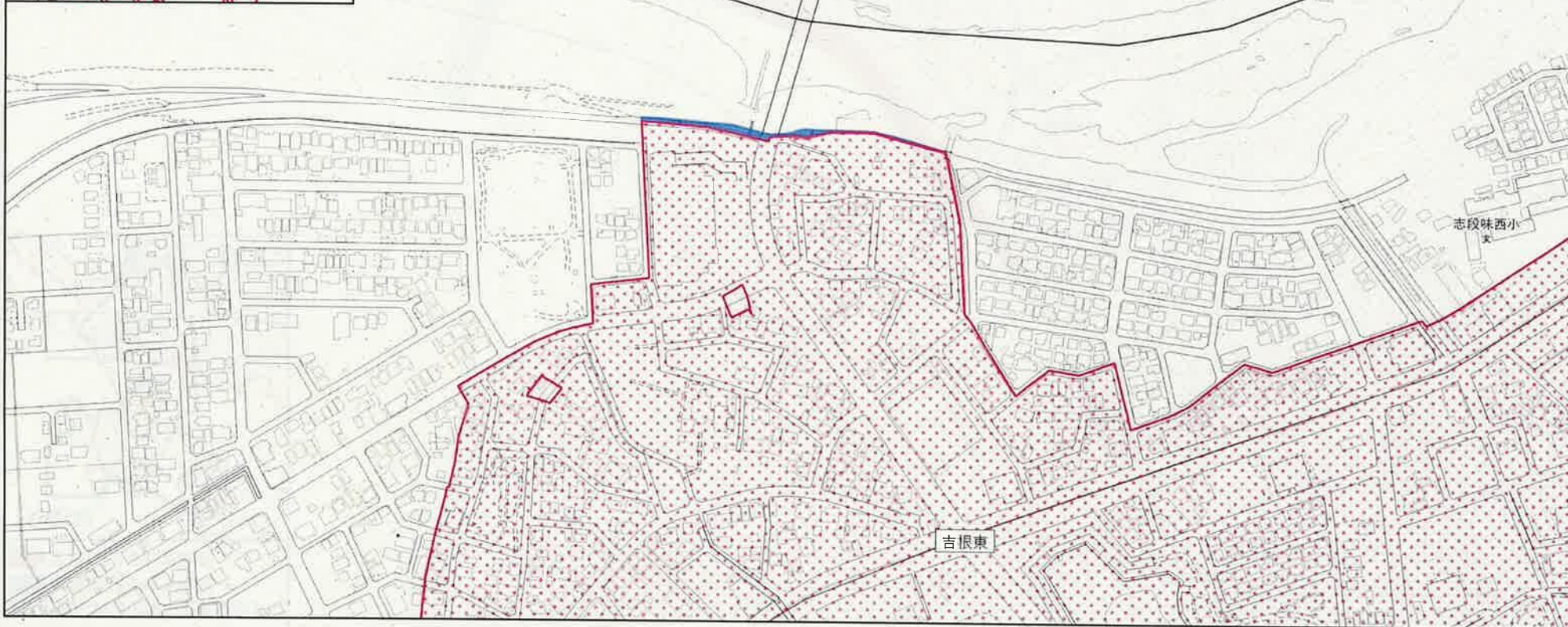
都市機能誘導区域見直し案

【都市機能誘導区域の変更箇所】

見直しによる除外箇所

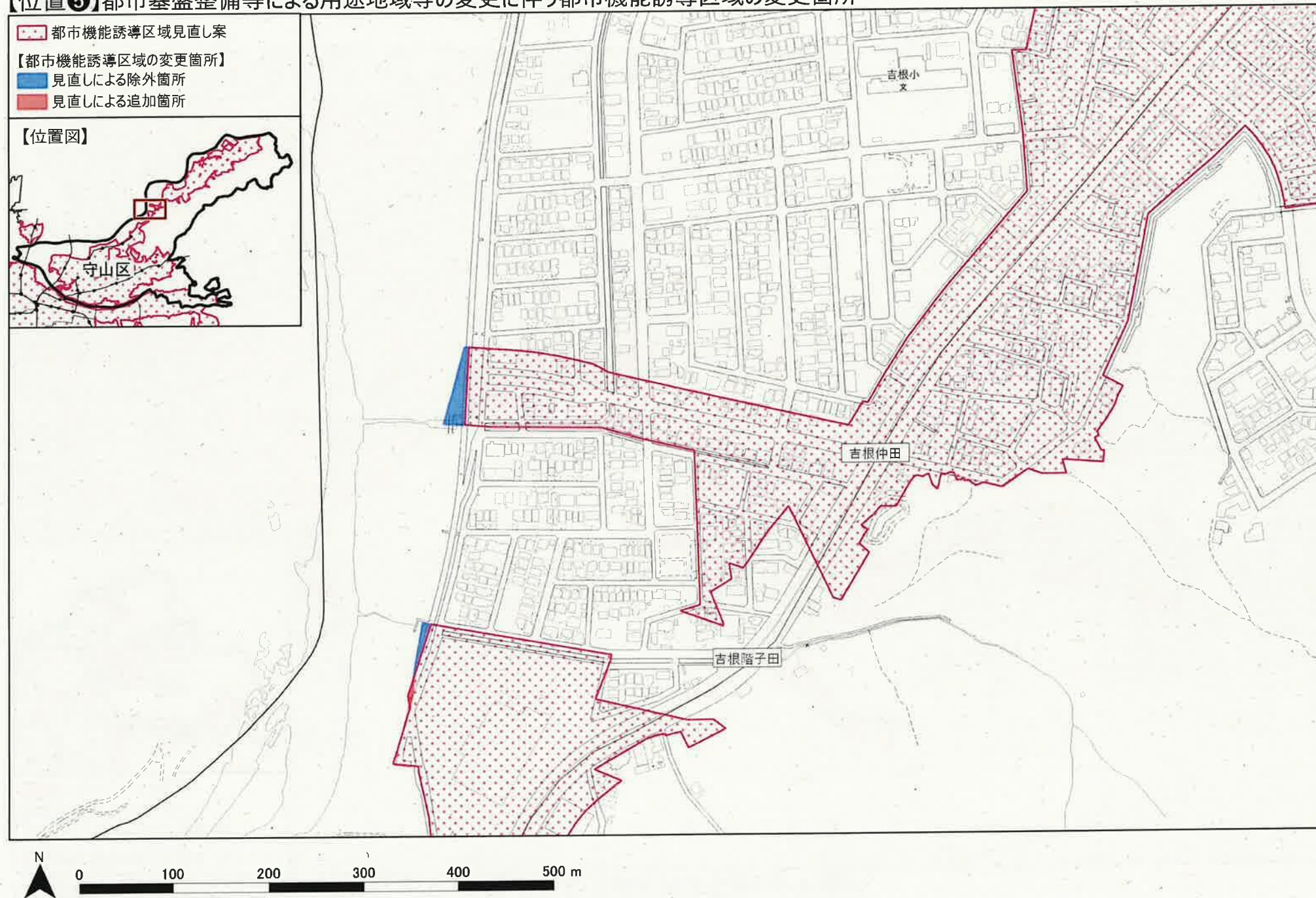
見直しによる追加箇所

【位置図】

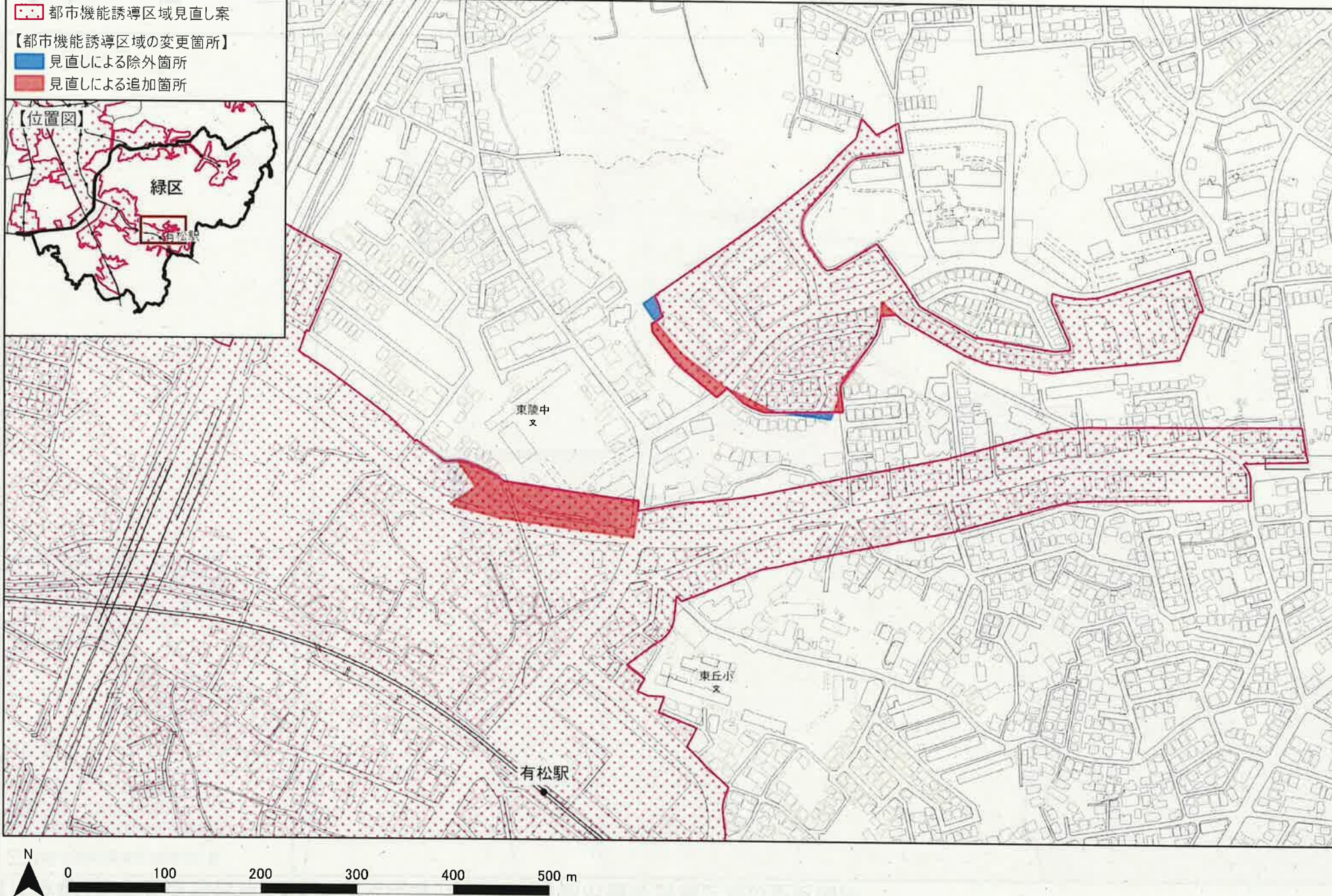


0 100 200 300 400 500 m

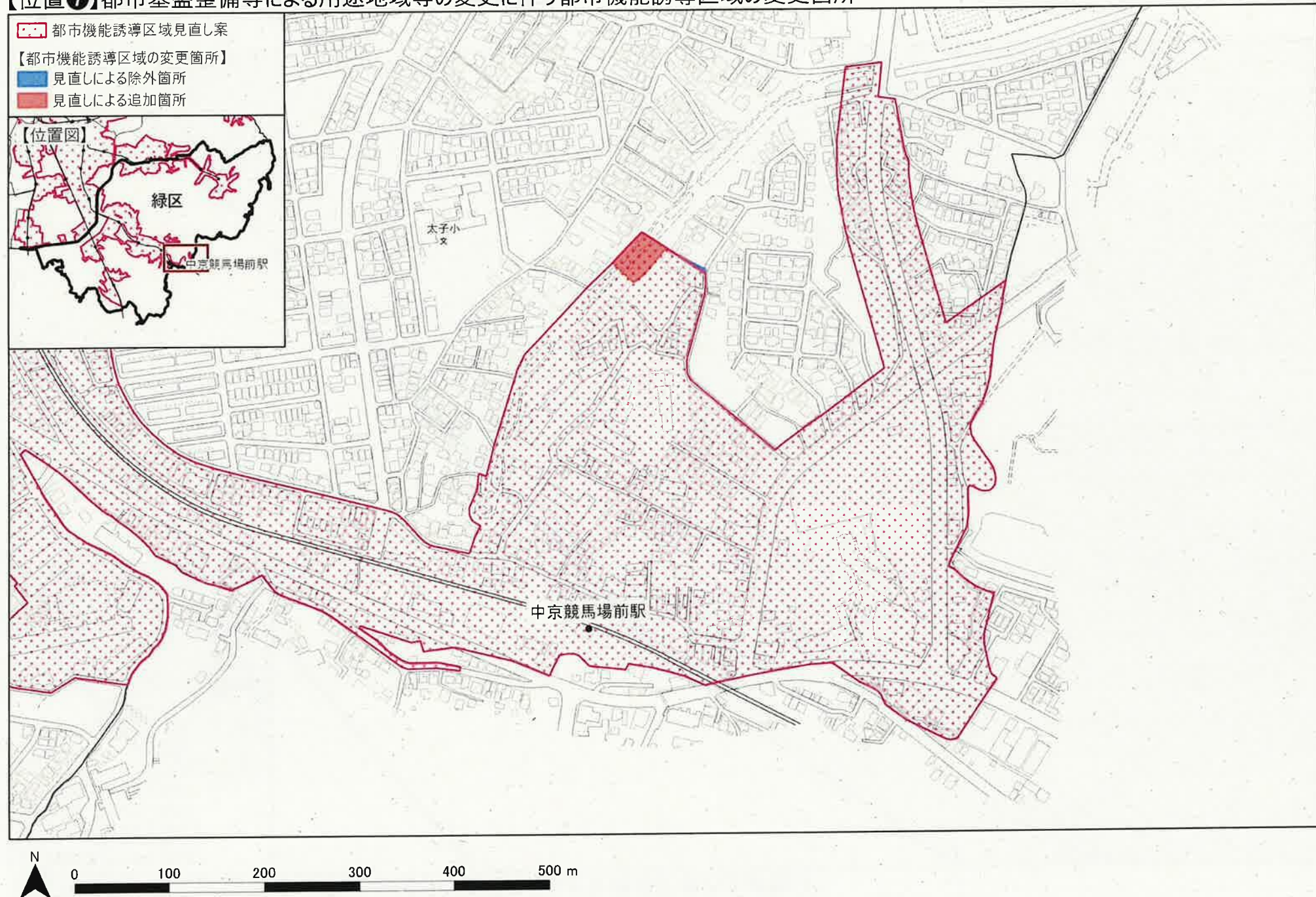
【位置⑤】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う都市機能誘導区域の変更箇所



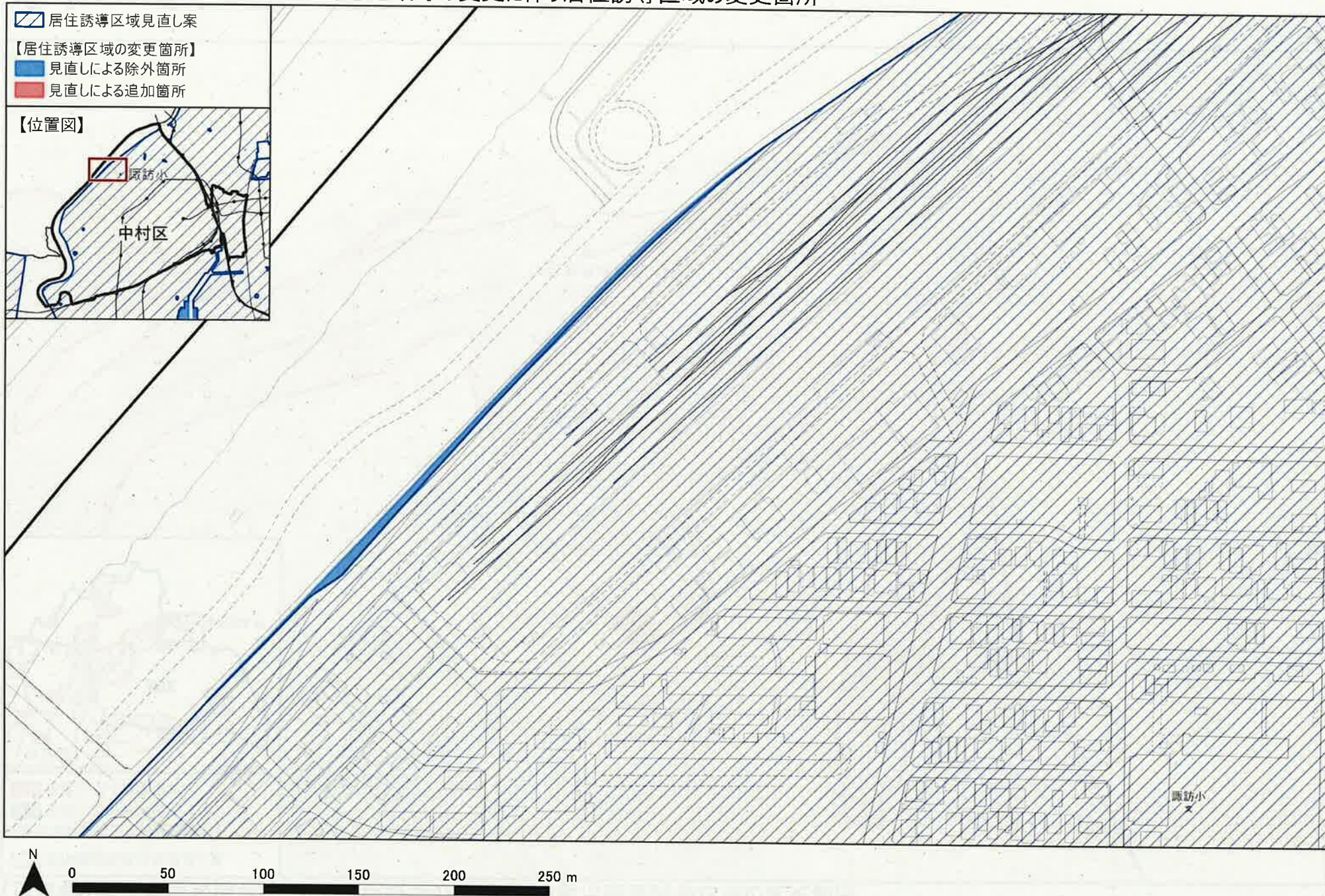
【位置⑥】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う都市機能誘導区域の変更箇所



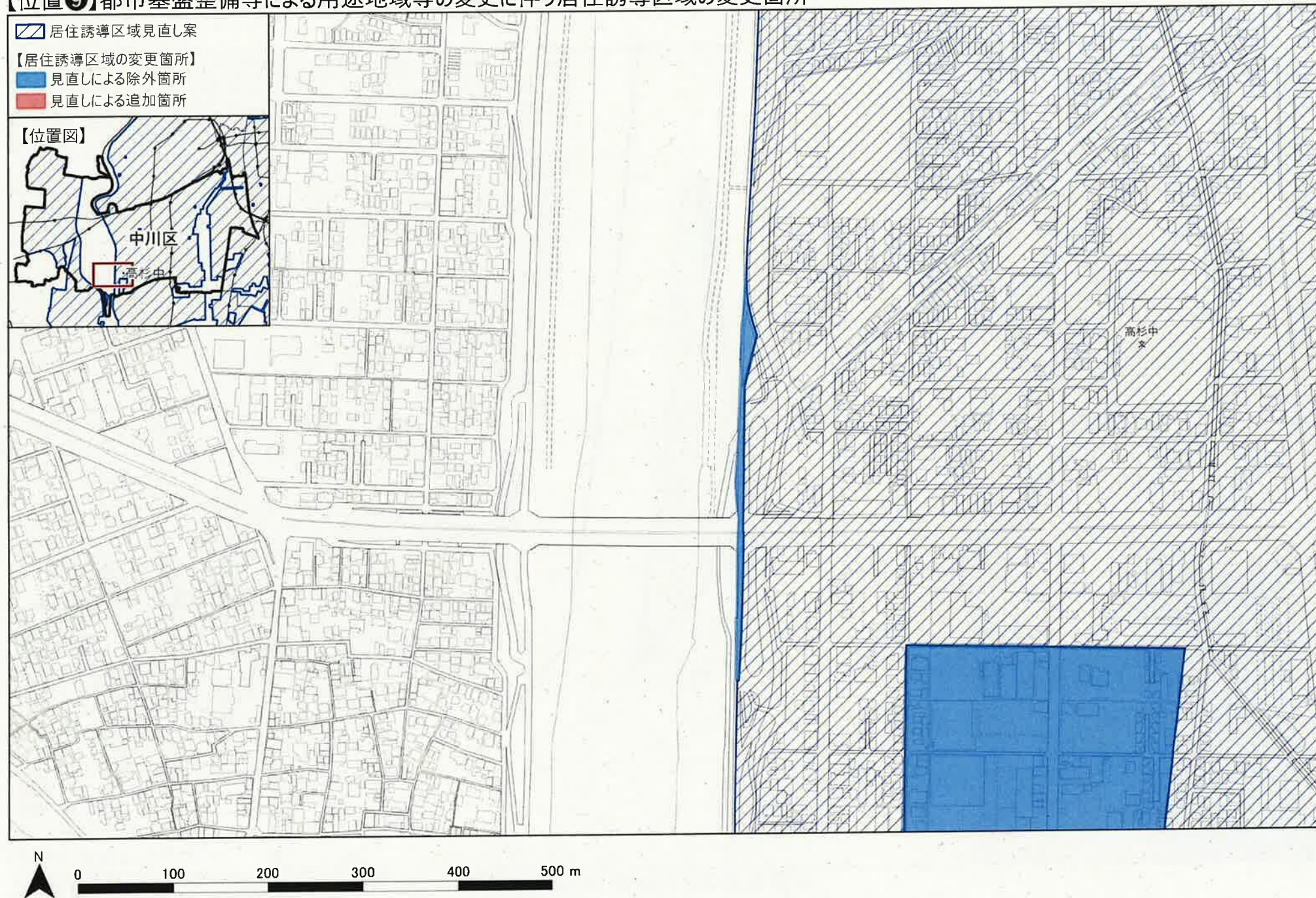
【位置⑦】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う都市機能誘導区域の変更箇所



【位置⑧】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所



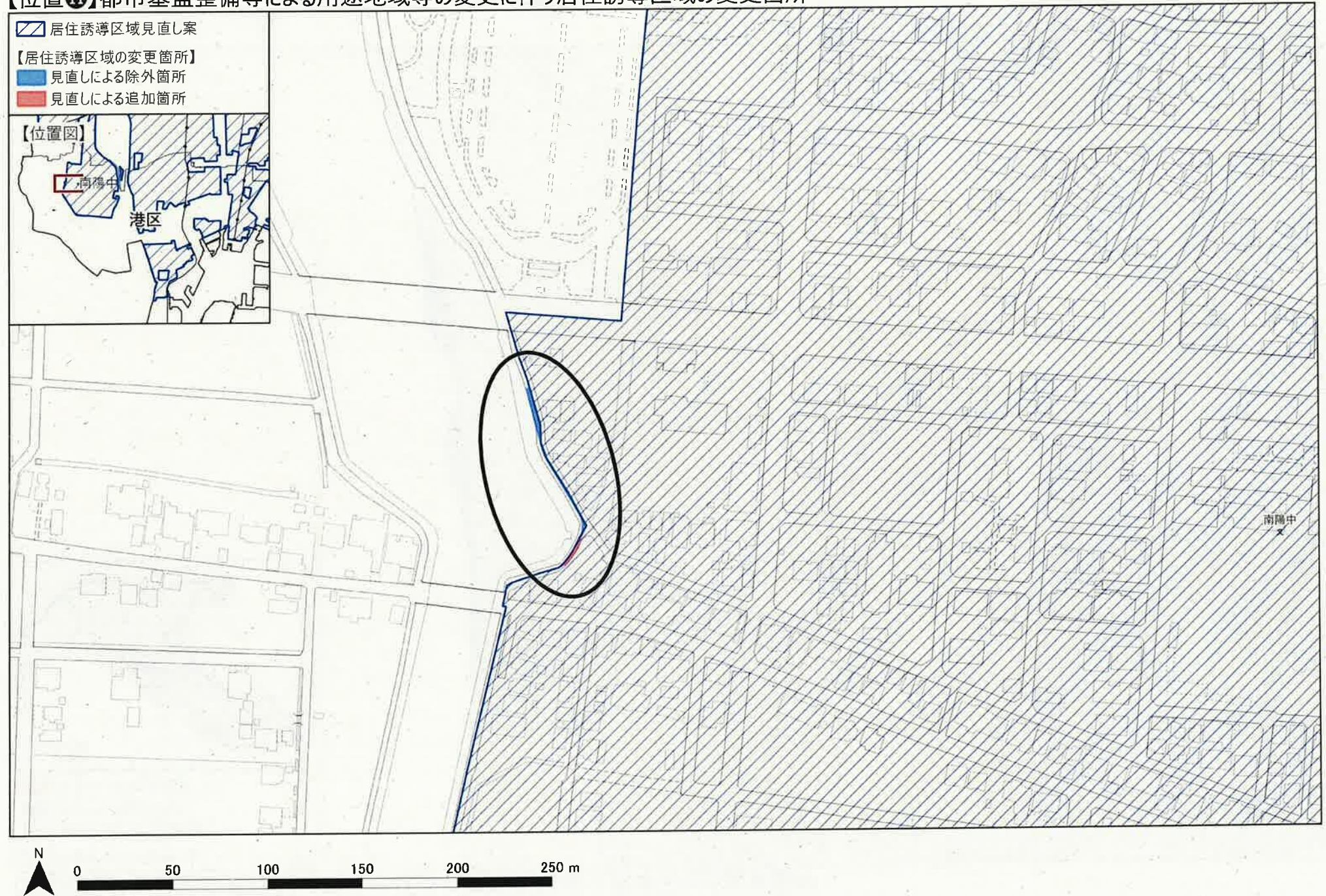
【位置⑨】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所



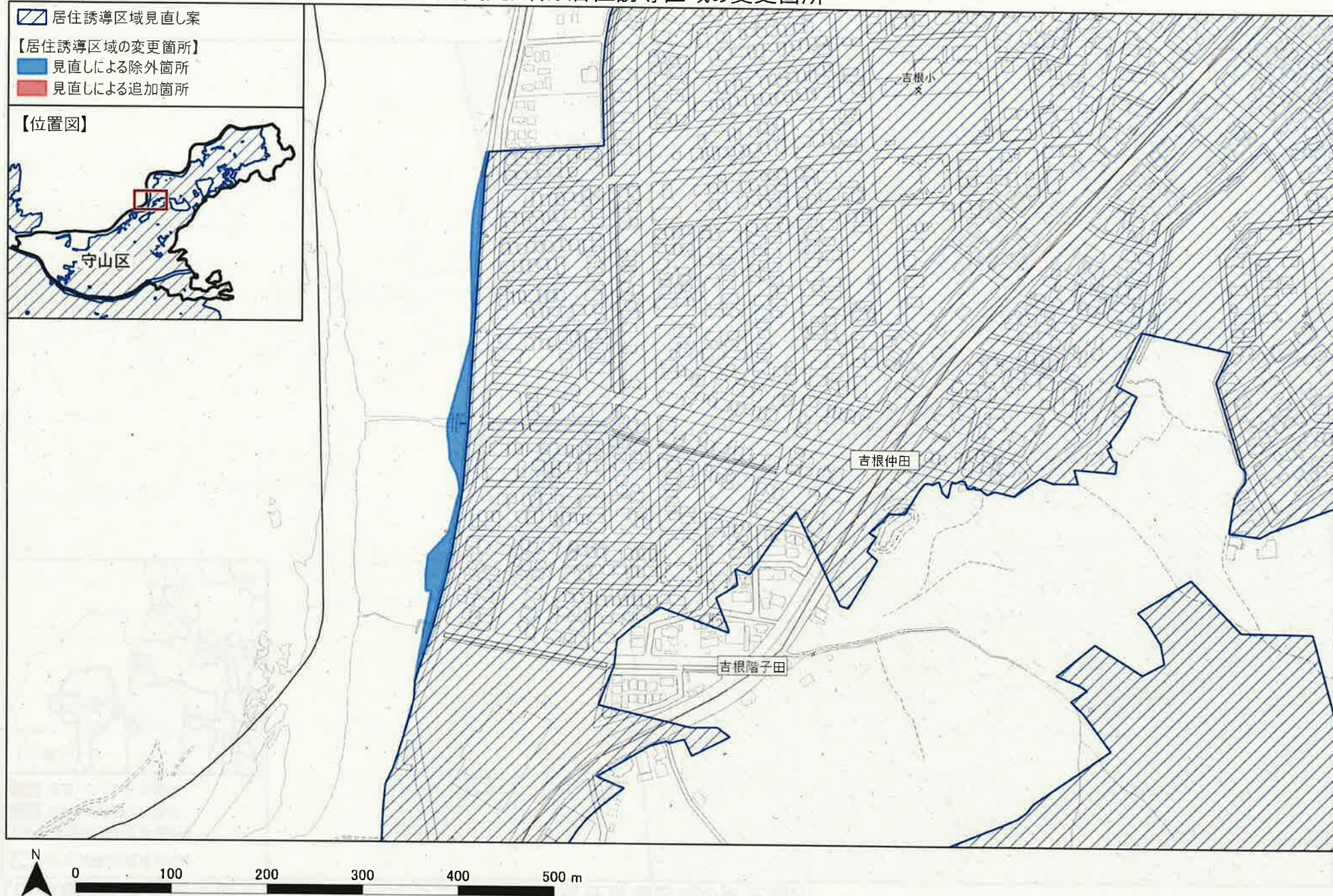
【位置⑩】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所



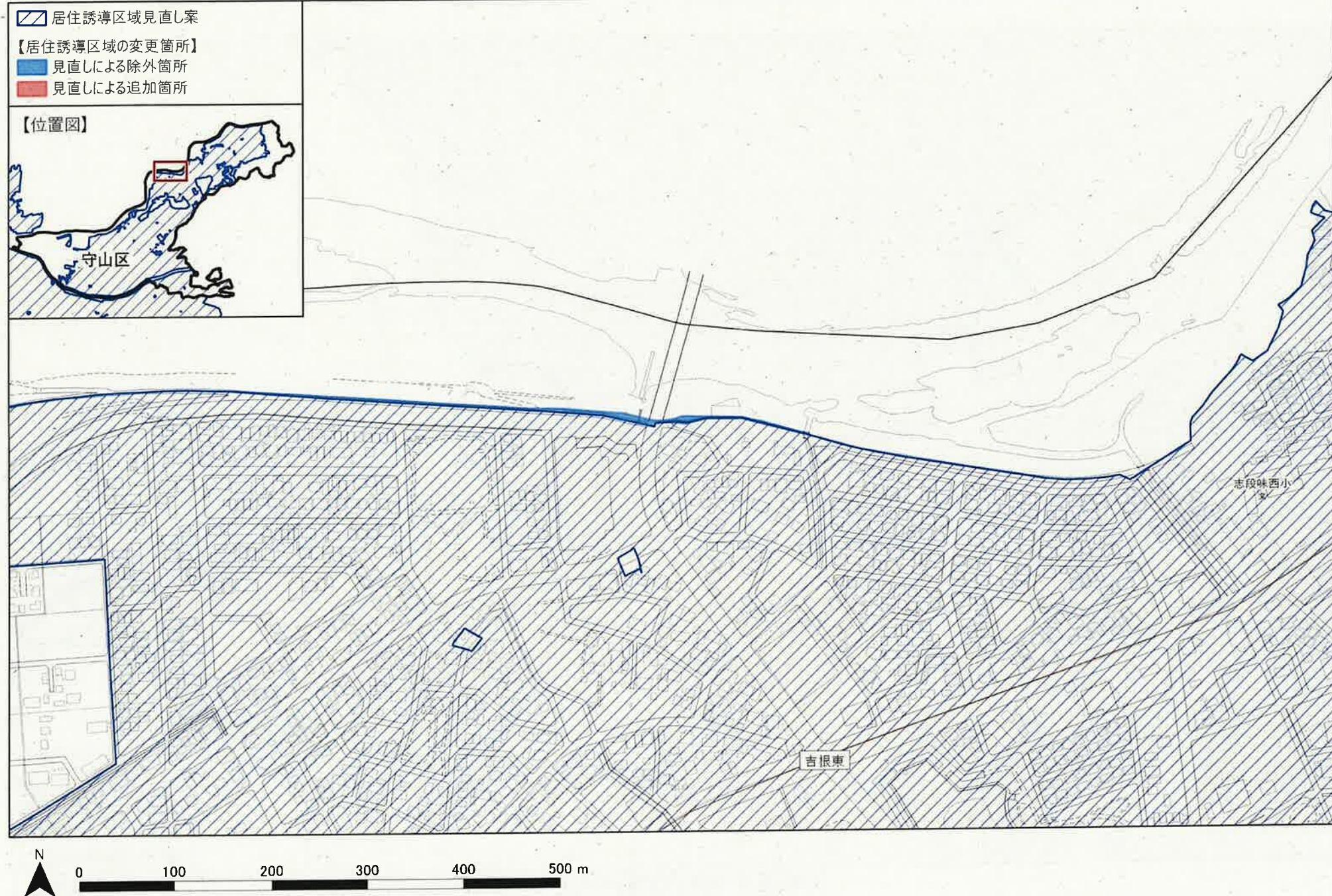
【位置①】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所



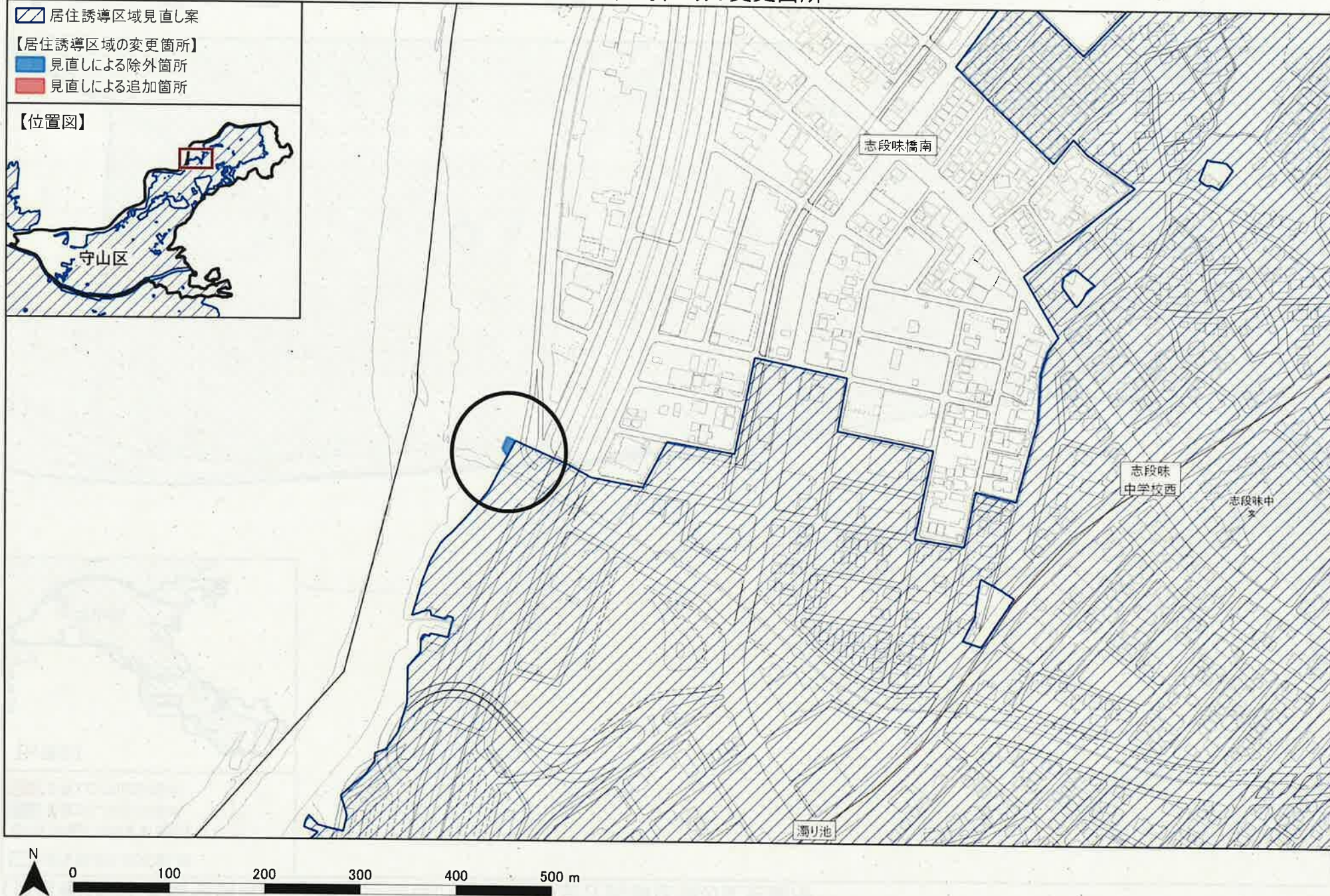
【位置⑫】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所



【位置⑬】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所



【位置⑭】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所



【位置⑮】都市基盤整備等による用途地域等の変更に伴う居住誘導区域の変更箇所

