

# 令和6年度第3回 名古屋市都市計画審議会

## 案件 1

### 土地利用計画の見直しについて

- 第 4号議案 名古屋都市計画区域区分の変更（付議）
- 第 5号議案 名古屋都市計画用途地域の変更（付議）
- 第 6号議案 名古屋都市計画特別用途地区の変更（付議）
- 第 7号議案 名古屋都市計画高度地区の変更（付議）
- 第 8号議案 名古屋都市計画特定用途誘導地区の変更（付議）
- 第 9号議案 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（付議）
- 第10号議案 名古屋都市計画風致地区の変更（付議）
- 第11号議案 名古屋都市計画緑化地域の変更（付議）

時期	内容
令和5年7月21日	都市計画審議会への報告 「土地利用計画の見直し方針について」
令和6年1月24日	都市計画審議会への報告 「土地利用計画の見直し素案について」
令和6年3月25日 ～ 5月2日	見直し素案公表及び素案への意見募集の実施 広報なごや特集号全戸配布 素案閲覧会の実施（4月15日～4月26日、 各区役所・都市センターで各2日） 市ウェブサイトへの掲載 等  見直し素案への意見受付終了（5月2日）
令和6年8月9日	都市計画審議会への報告 「見直し素案に対する市民意見の内容及び 市の考え方について」

### (1) 地域拠点における都市機能の誘導(変更区域 約406ha)

- ・ 地域拠点において、地域の拠点施設等を誘導するため、特定用途誘導地区の指定により、誘導すべき用途に供する建築物の容積率を割増

【関連する都市計画】 特定用途誘導地区

### (2) 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出(変更区域 約472ha)

- ・ 低未利用の基盤未整備地区等において、敷地の細分化抑制と集約化促進を図るため、新たな特別用途地区の指定等により、敷地面積が一定規模以上の戸建て住宅の建蔽率及び容積率を緩和

【関連する都市計画】 用途地域、特別用途地区

### (3) 土地利用変化への対応(変更区域 約69ha)

- ・ 用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域について、土地利用の変化等に応じて適切な用途地域等へ変更

【関連する都市計画】 用途地域、特別用途地区、高度地区

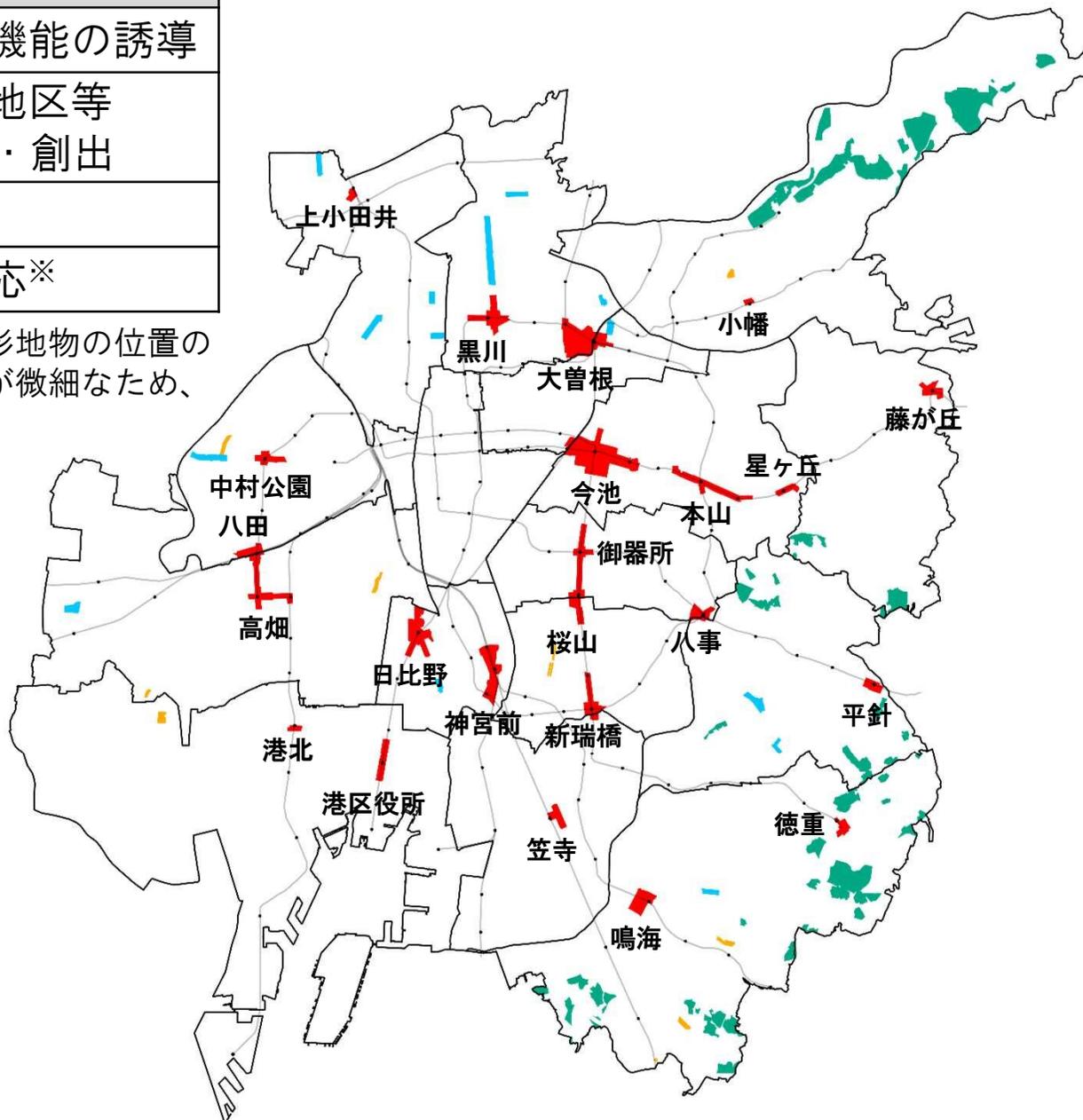
### (4) 都市基盤整備等への対応(変更区域 約16ha)

- ・ 都市計画道路及び都市計画公園の整備進捗に応じて用途地域等を変更
- ・ 用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に応じて用途地域等の境界を変更

【関連する都市計画】 区域区分、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、緑化地域

方針	
	(1) 地域拠点における都市機能の誘導
	(2) 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出
	(3) 土地利用変化への対応
	(4) 都市基盤整備等への対応※

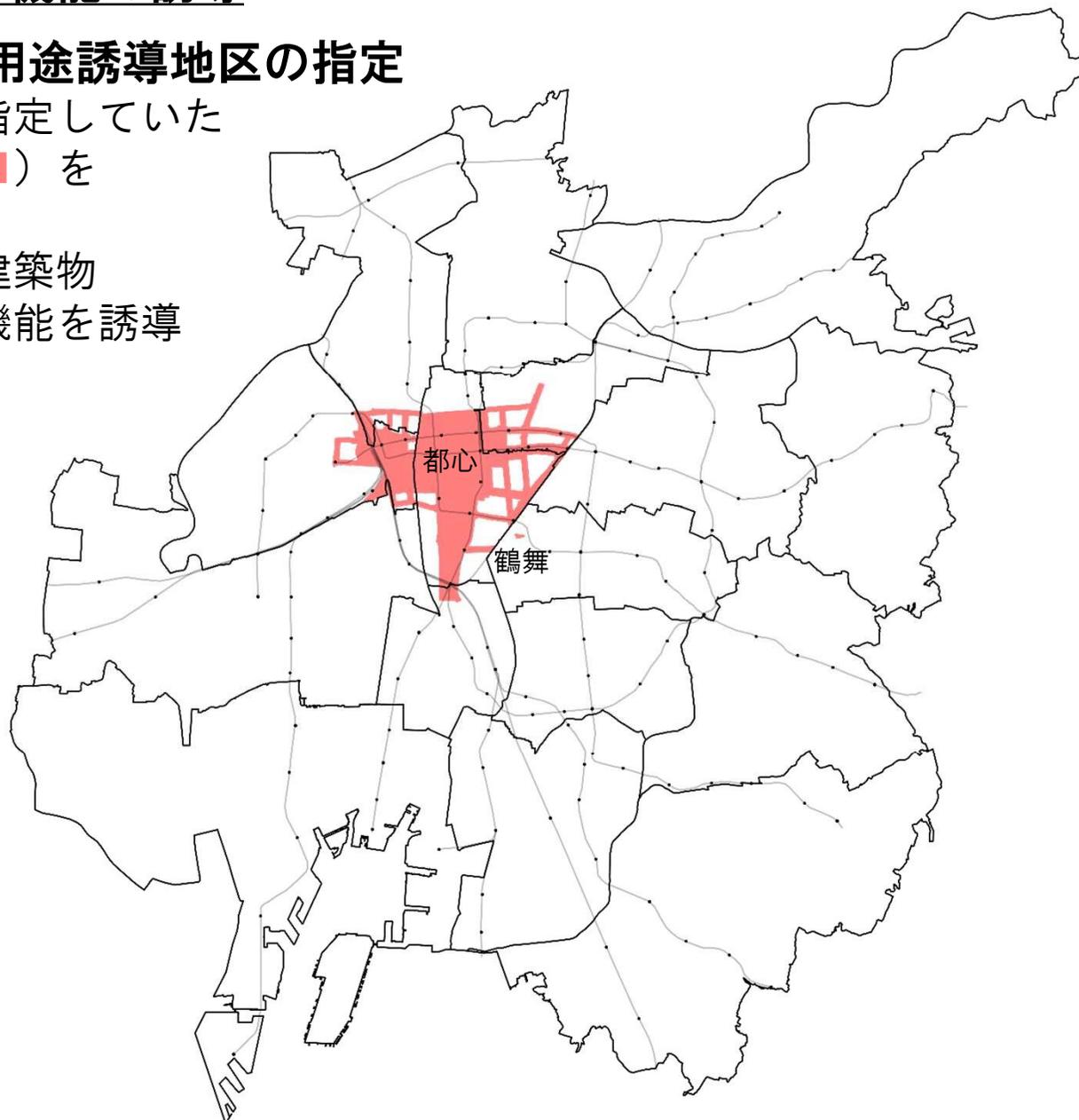
※用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等への対応については、区域が微細なため、図示していません。



## (1) 地域拠点における都市機能の誘導

### ○地域拠点における特定用途誘導地区の指定

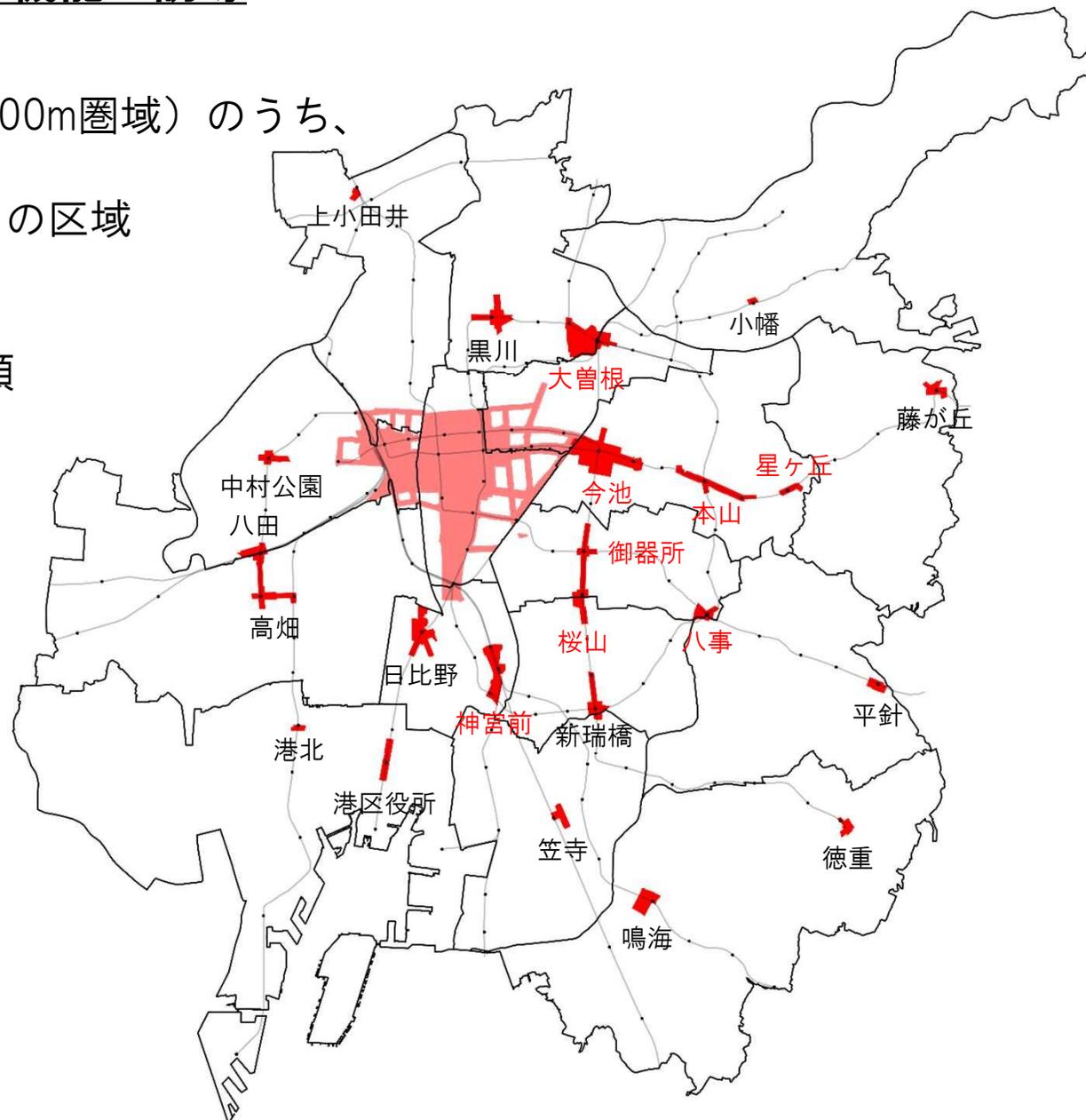
- ・ 都心地区等において先行指定していた特定用途誘導地区（図：■）を地域拠点にも指定
- ・ 誘導すべき用途に供する建築物の容積率を割増し、都市機能を誘導



## (1) 地域拠点における都市機能の誘導

### 対象区域 (図：■)

- ・ 原則、地域拠点（鉄道駅400m圏域）のうち、
  - ・ 商業系用途地域
  - ・ 指定容積率400%以上 の区域
- ・ 誘導すべき用途を踏まえ、
  - ・ A (図：赤字)
  - ・ B (図：黒字) に分類



## (1) 地域拠点における都市機能の誘導

### 対象建築物

- ・ 誘導すべき用途に供する建築物で建築面積200㎡以上のもの

### 誘導すべき用途

文化・スポーツ交流施設	多目的ホール、博物館、図書館等
国際・産業交流施設 ※Aのみ	大学、イノベーション施設等
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	一般病棟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	沿道の賑わいを生み出す商業文化施設等

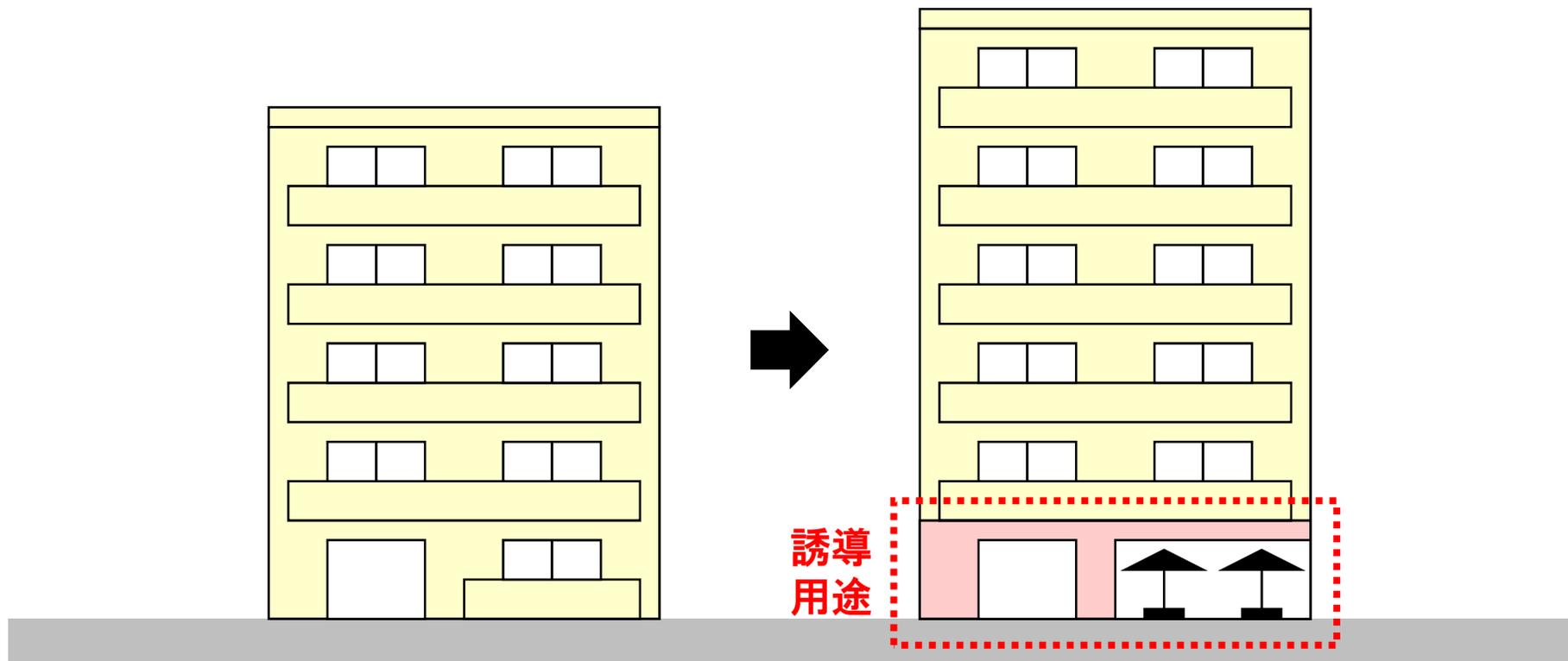
A	・ 今池、星ヶ丘、本山、大曽根、御器所、桜山、八事、神宮前
B	・ 黒川、上小田井、中村公園、八田、新瑞橋、日比野、高畑、港北、港区役所、笠寺、小幡、徳重、鳴海、藤が丘、平針

### 割増容積率

- ・ 誘導すべき用途に供する部分の容積率  
ただし、指定容積率／50+50(%) を上限

## (1) 地域拠点における都市機能の誘導

イメージ



指定容積率500%、敷地面積1,000㎡で、誘導用途600㎡を整備した場合

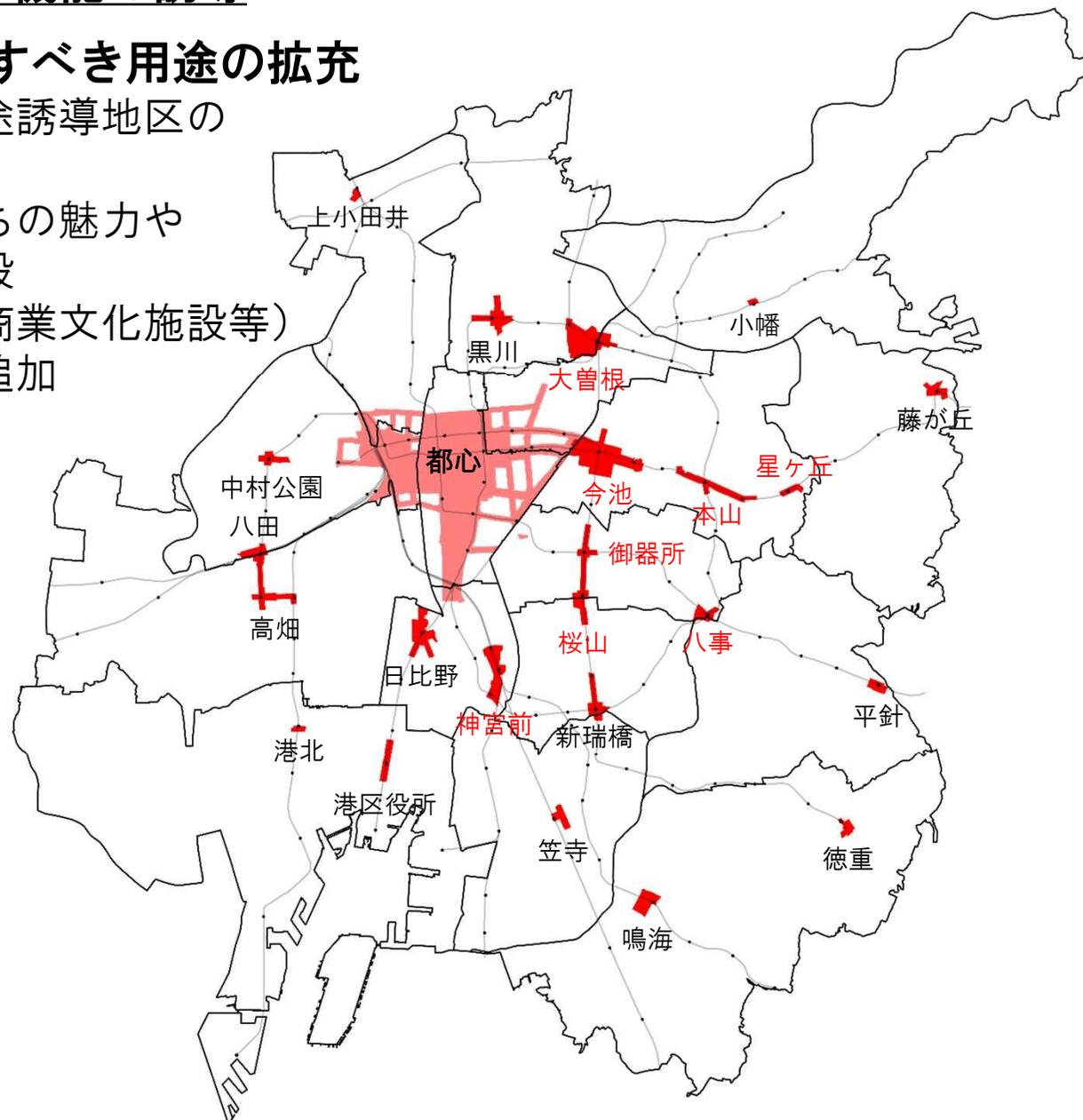
➡ 割増容積率 =  $600\text{㎡} / 1,000\text{㎡} \times 100\% = 60\%$

≦ 割増容積率の上限 = 指定容積率500% / 50 + 50 = 60%

## (1) 地域拠点における都市機能の誘導

### ○都心地区における誘導すべき用途の拡充

- ・ 地域拠点における特定用途誘導地区の指定にあわせて、都心地区においても、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等）などを誘導すべき用途に追加



**(2) 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出**

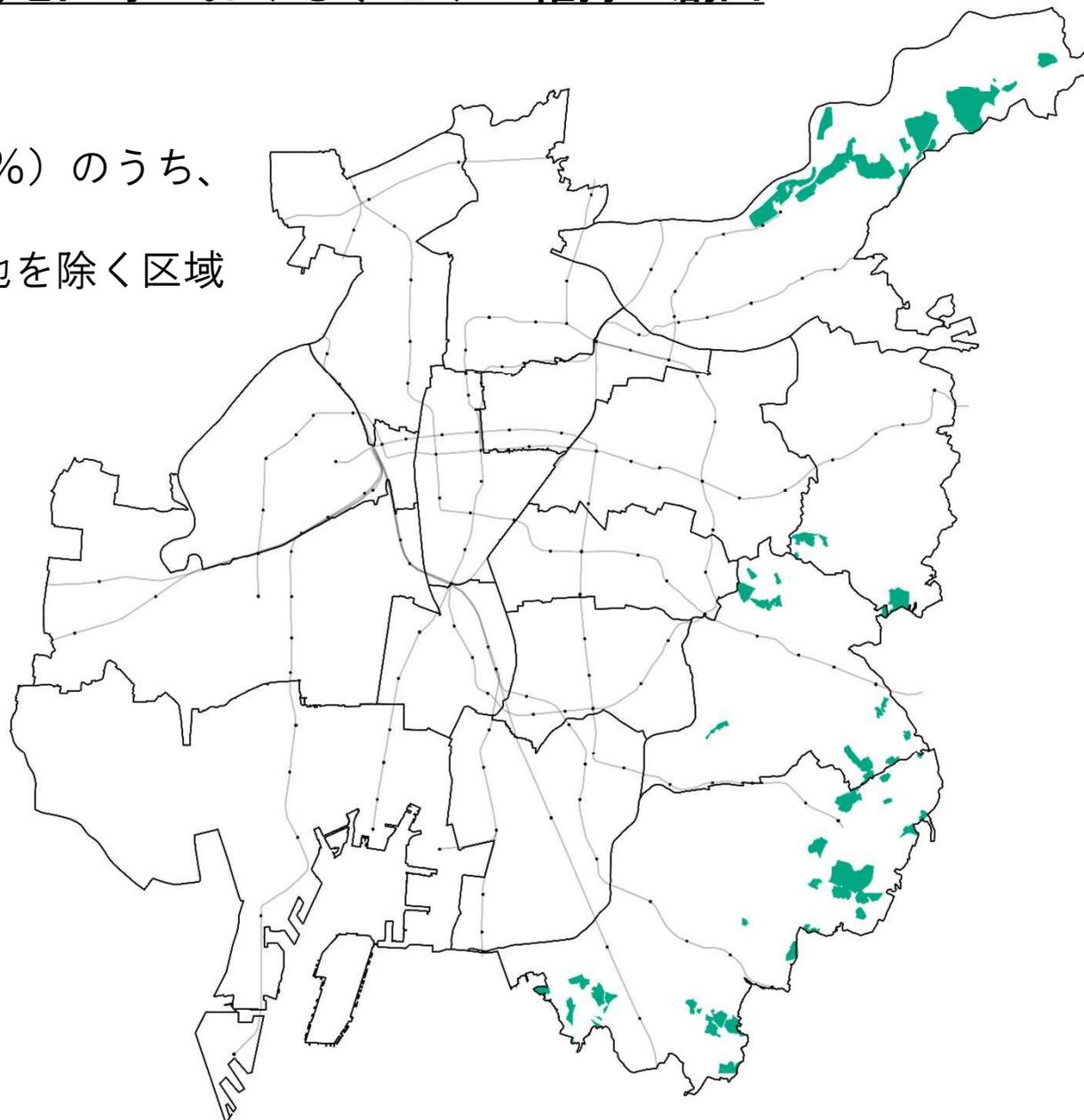
**○低未利用の基盤未整備地区等における用途地域の変更と特別用途地区の指定**

- ・過度な市街地拡大の抑制を図りつつ、  
既存住宅地等に新たな特別用途地区を指定することで、  
敷地の細分化抑制と集約化促進を図り、  
居住密度の上昇を抑えゆとりある環境を維持・創出

### (2) 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

#### 対象区域（図：■）

- ・ 第一種低層住居専用地域  
（建蔽率30%、容積率50%）のうち、  
特別緑地保全地区と  
未整備都市計画公園・緑地を除く区域



## (2) 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

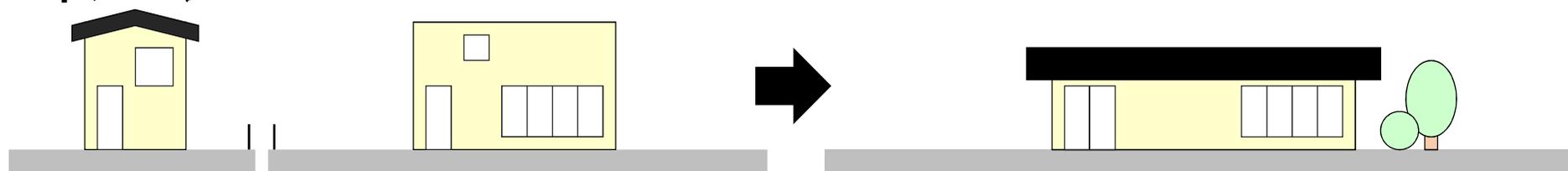
### 用途地域の変更

	種類	建蔽率	容積率	外壁後退距離	高さ
変更前	第一種低層住居専用地域	30%	50%	1.5m	10m
変更後	第一種低層住居専用地域	40%	60%	1.5m	10m

### 特別用途地区（特別低層住居専用地区）の指定

- ・敷地面積300㎡以上の戸建て住宅（二世帯住宅含む）に対して  
変更後の用途地域による建蔽率及び容積率を適用
- ・要件に適合しない建築物は建蔽率30%、容積率50%内で建築しなければならない
- ・名古屋市特別低層住居専用地区建築条例 制定：令和6年10月11日

### イメージ



敷地面積100㎡と200㎡の  
敷地を集約化した場合

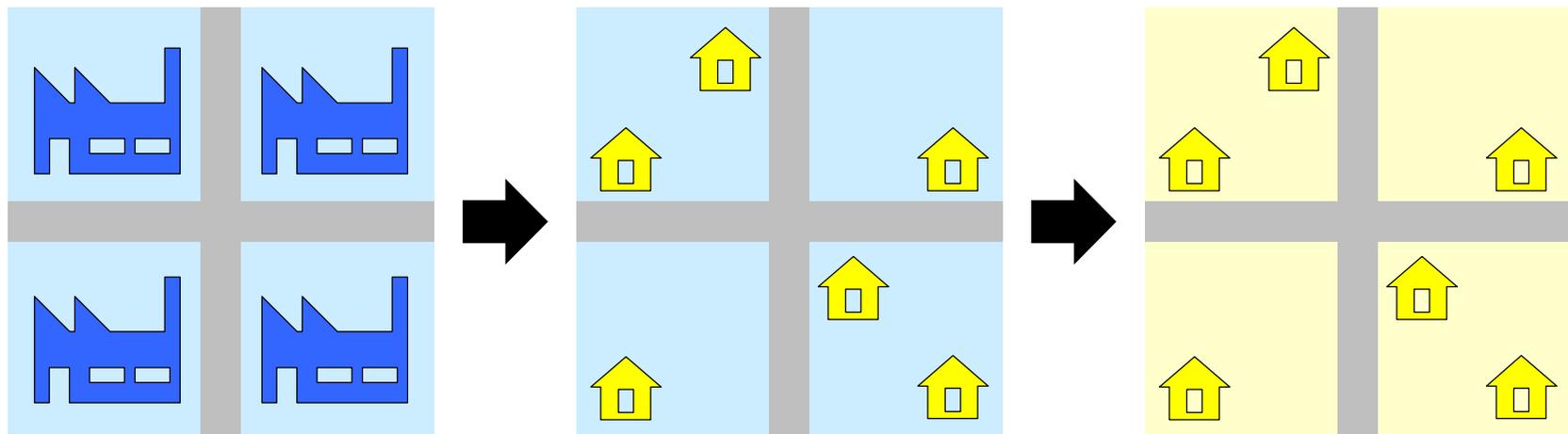
→建蔽率を40%、容積率を60%に緩和

### (3) 土地利用変化への対応

#### ○用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域における用途地域等の変更

- ・工業系用途地域のうち、工業系から住居系土地利用へ変化している区域等について、住居系用途地域等へ変更
- ・用途地域の変更に伴い、特別用途地区、高度地区を必要に応じ併せて変更

#### イメージ



工業系用途地域

土地利用が住居系へ変化

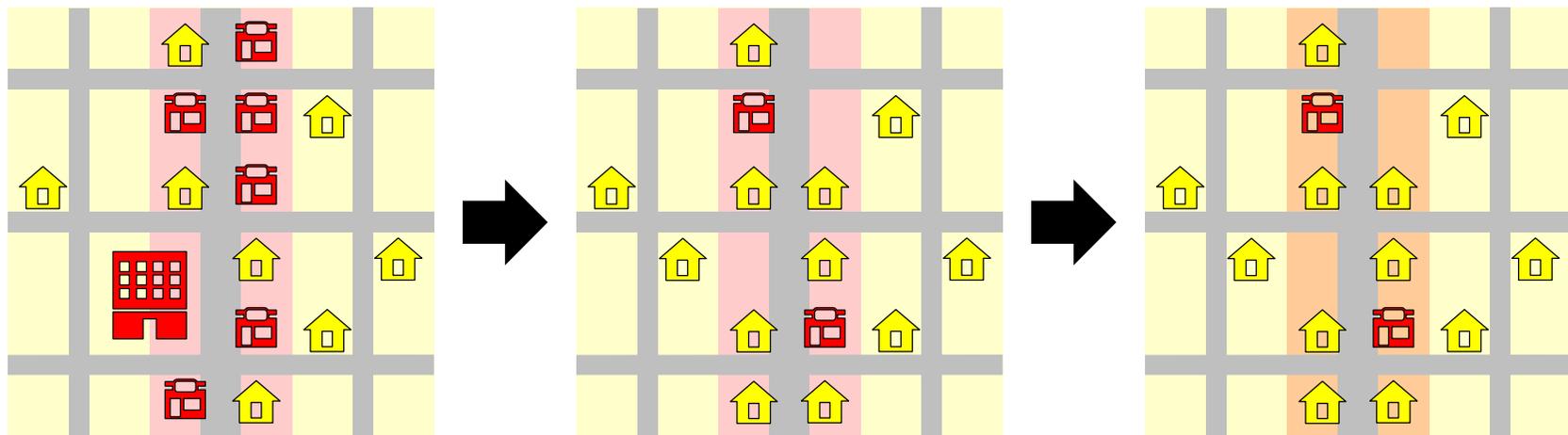
住居系用途地域へ変更

### (3) 土地利用変化への対応

#### ○用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域における用途地域等の変更

- ・ 郊外市街地の商業系用途地域のうち、商業系から住居系土地利用へ変化している区域等について、住居系用途地域等へ変更
- ・ 用途地域の変更に伴い、高度地区を必要に応じ併せて変更

#### イメージ



郊外市街地の  
商業系用途地域

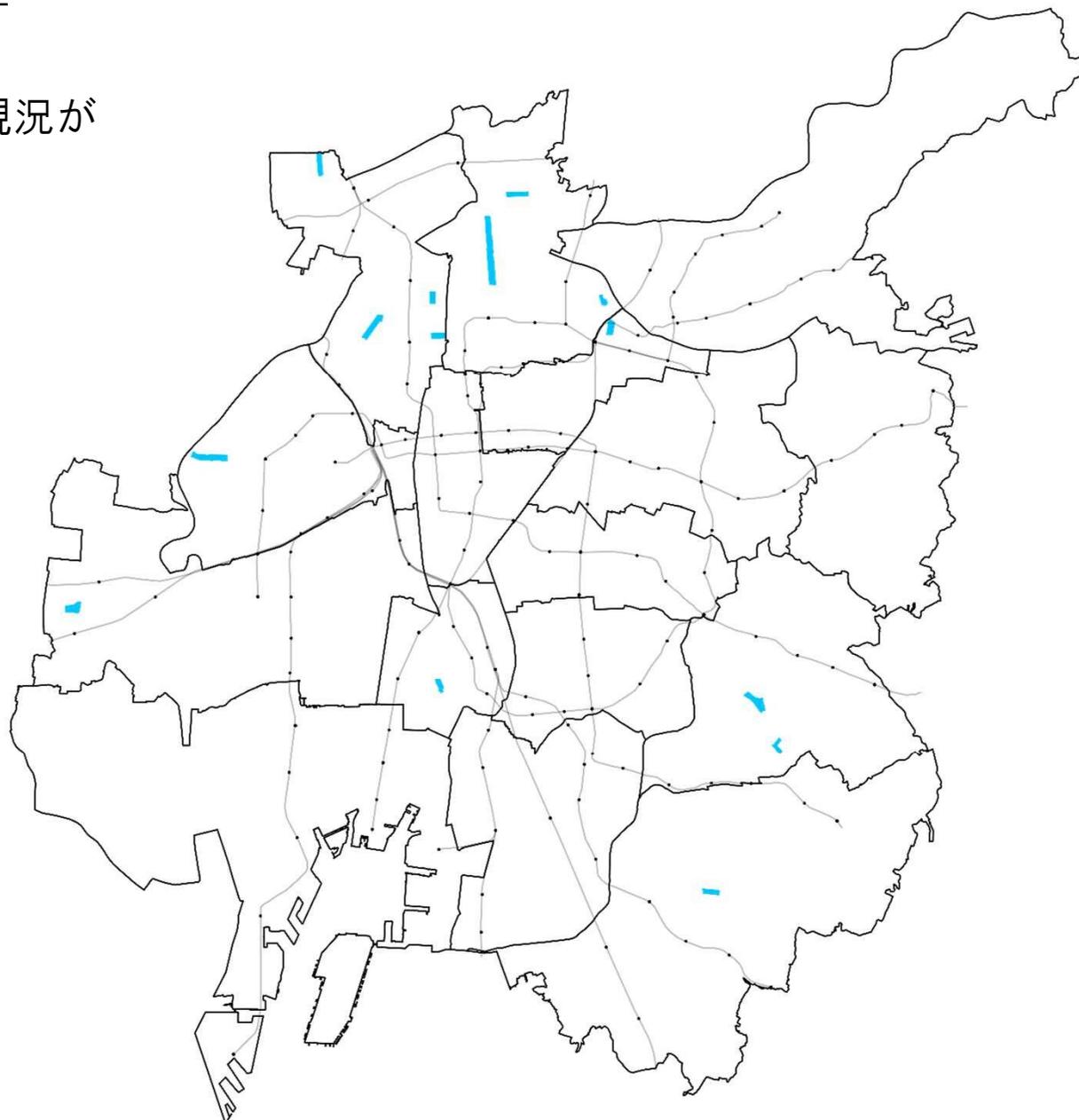
土地利用が住居系へ変化

住居系用途地域へ変更

### (3) 土地利用変化への対応

#### 対象区域（図：■）

- ・用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域



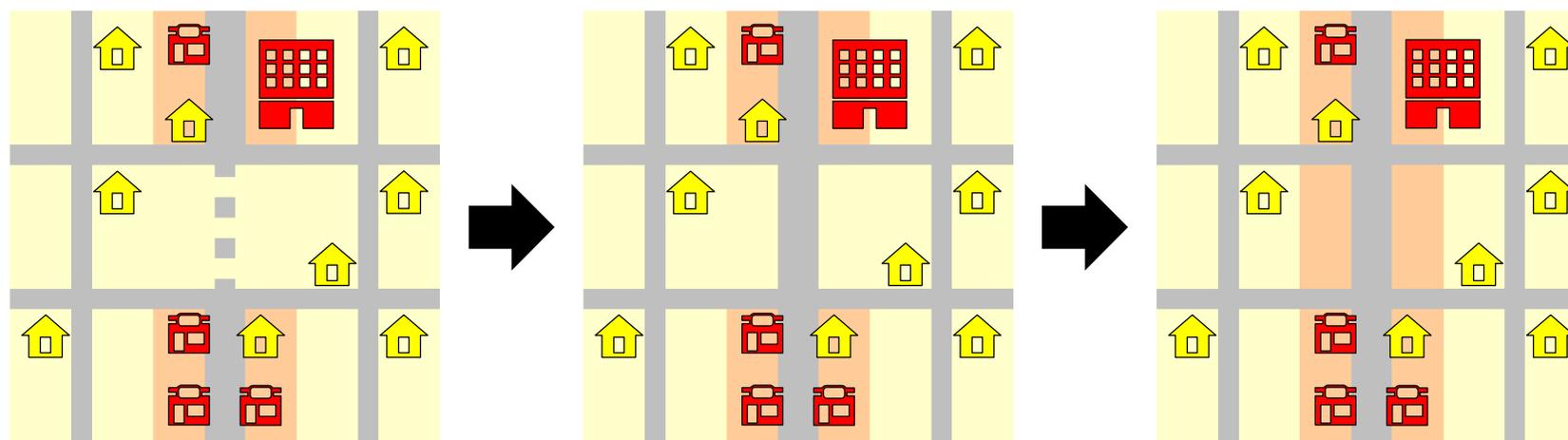
#### (4) 都市基盤整備等への対応

##### ア 都市計画道路及び都市計画公園の整備への対応

#### ○都市計画道路及び都市計画公園の整備に伴う用途地域等の変更

- ・ 都市計画道路の整備を踏まえ、その車線数や幅員等を勘案して適切な用途地域へ変更
- ・ 都市計画公園の整備を踏まえ、その規模等を勘案して適切な用途地域へ変更
- ・ 用途地域の変更に伴い、高度地区、準防火地域を必要に応じ併せて変更

#### イメージ



都市計画道路  
(未整備)

都市計画道路の  
整備完了

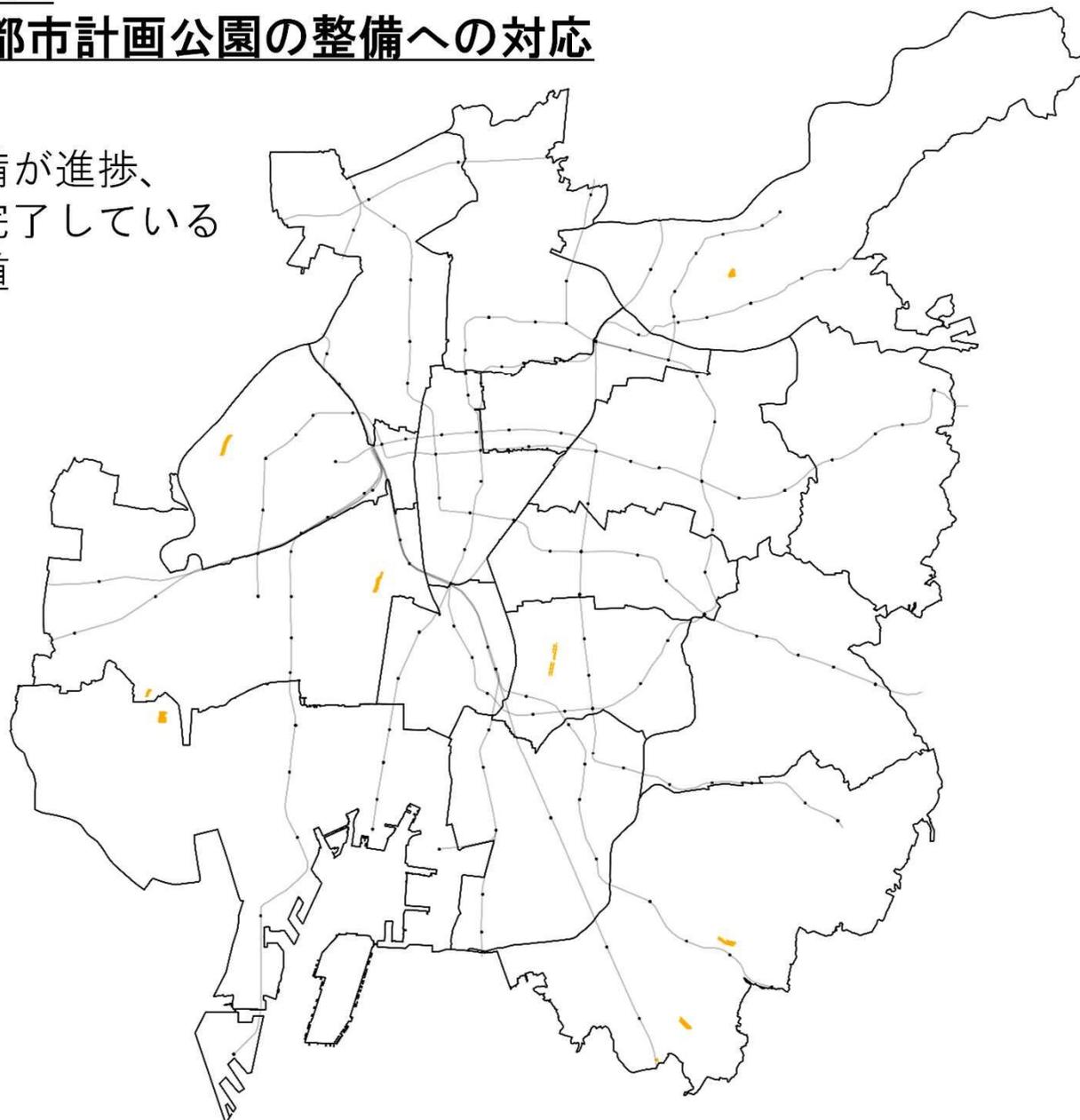
幹線道路沿道に相応しい  
用途地域へ変更

#### (4) 都市基盤整備等への対応

##### ア 都市計画道路及び都市計画公園の整備への対応

###### 対象区域（図：■）

- ・ 拠点・駅そば市街地で整備が進捗、又は郊外市街地で整備が完了している都市計画道路の区間の沿道
- ・ 整備が完了している都市計画公園の区域



#### (4) 都市基盤整備等への対応

##### イ 用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等への対応

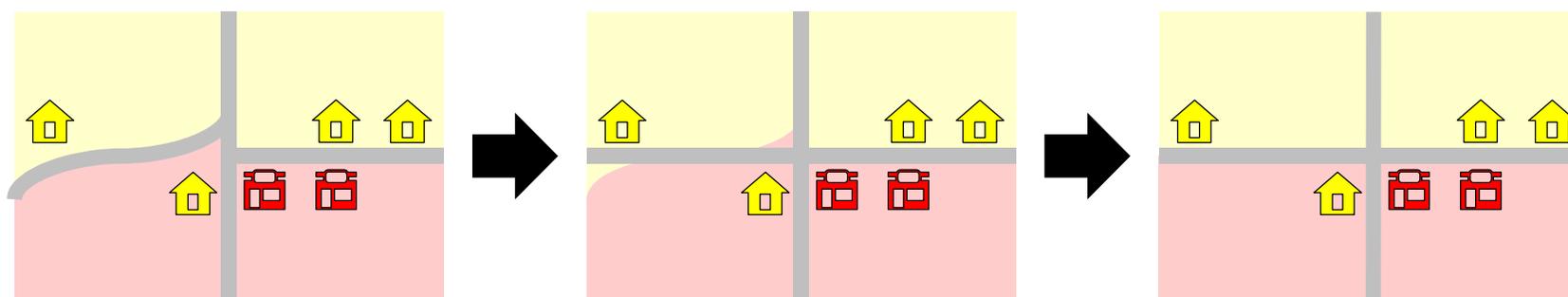
##### ○用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に伴う用途地域等の変更

- ・ 地形地物の位置の変更等を踏まえ、新たな用途地域の境界を設定
- ・ 用途地域の変更に伴い、区域区分、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、緑化地域を必要に応じ併せて変更

##### 対象区域

- ・ 用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等により、境界が不明瞭となっている区域

##### イメージ



用途地域の境界となっている道路の位置の変更

道路に合わせて境界を変更

## 「(3) 土地利用変化への対応」に係る用途地域等の変更内容 説明資料p.1-7, 8

ウ 方針③ 土地利用変化への対応

(7) 具体的な内容

○用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域における用途地域等の変更

- ・工業系用途地域のうち、工業系から住居系土地利用へ変化している区域等について、住居系用途地域等へ変更
- ・郊外市街地の商業系用途地域のうち、商業系から住居系土地利用へ変化している区域等について、住居系用途地域等へ変更
- ・用途地域の変更に伴い、特別用途地区、高度地区を必要に応じて併せて変更

**【対象区域】**

- ・用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域（約69ha）

(i) 変更前後対照表

番号	区	町名等	変更前	変更後
③-1	東	矢田二丁目	準工業地域	第一種住居地域
③-2	北	上飯田東町	容積率200%、建蔽率60%	容積率200%、建蔽率60%
③-3	西	大塚町	第一種特別工業地区	—
③-4	西	上名古屋一丁目	大規模集客施設制限地区	—
			絶対高31m高度地区	31m高度地区
③-5	中川	戸田三丁目	準工業地域	第一種住居地域
			容積率200%、建蔽率60%	容積率200%、建蔽率60%
			大規模集客施設制限地区	—
③-6	中川	弥富名古屋線沿道	絶対高31m高度地区	31m高度地区
			準工業地域	第二種住居地域
			容積率200%、建蔽率60%	容積率200%、建蔽率60%
③-7	北	赤萩町線沿道	大規模集客施設制限地区	—
			準工業地域	近隣商業地域
			容積率300%、建蔽率60%	容積率300%、建蔽率80%

番号	区	町名等	変更前	変更後
③-8	天白	土原四丁目	近隣商業地域	第一種住居地域
			容積率200%、建蔽率80%	容積率200%、建蔽率60%
③-9	西	名古屋江南線沿道	絶対高31m高度地区	20m高度地区
			近隣商業地域	準住居地域
③-10	緑	星崎鳴海線沿道	容積率200%、建蔽率80%	容積率200%、建蔽率60%
			絶対高31m高度地区	31m高度地区
③-11	北	味鋤西線沿道	近隣商業地域	第二種住居地域
			容積率300%、建蔽率80%	容積率300%、建蔽率60%
③-12	中村	広小路線沿道	絶対高45m高度地区	45m高度地区
			近隣商業地域	準住居地域
③-13	熱田	西町線沿道	容積率300%、建蔽率80%	容積率300%、建蔽率60%
			絶対高45m高度地区	45m高度地区
③-14	天白	中根町線沿道	—	—
③-15	北	東郊線沿道	商業地域	近隣商業地域
			容積率400%、建蔽率80%	容積率400%、建蔽率80%
③-16	西	名古屋環状線沿道	—	—

## 「(4) 都市基盤整備等への対応」に係る用途地域等の変更内容 説明資料p.1-9, 10

エ 方針④ 都市基盤整備等への対応

(7) 具体的な内容

○都市計画道路及び都市計画公園の整備に伴う用途地域等の変更

- ・都市計画道路の整備を踏まえ、その車線数や幅員等を勘案して適切な用途地域へ変更
- ・都市計画公園の整備を踏まえ、その規模等を勘案して適切な用途地域へ変更
- ・用途地域の変更に伴い、高度地区、防火地域及び準防火地域を必要に応じ併せて変更

【対象区域】

- ・拠点若しくは駅そば市街地で整備が進捗している、又は郊外市街地で整備が完了している都市計画道路の区間の沿道（約11ha）
- ・整備が完了している都市計画公園の区域（約5ha）

○用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に伴う用途地域等の変更

- ・地形地物の位置の変更等を踏まえ、新たな用途地域の境界を設定
- ・用途地域の変更に伴い、区域区分、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、緑化地域を必要に応じ併せて変更

【対象区域】

- ・用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等により、境界が不明瞭となっている区域（約13ha）

(イ) 変更前後対照表

番号	区	町名等	変更前	変更後
④- 1	緑	桶狭間勅使線沿道	第一種低層住居専用地域 容積率60%、建蔽率40% 外壁後退距離1.0m 高さの限度10m	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			10m高度地区	20m高度地区
			—	準防火地域
④- 2	緑	桶狭間勅使線沿道	第一種低層住居専用地域 容積率80%、建蔽率40% 外壁後退距離1.0m 高さの限度10m	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			10m高度地区	20m高度地区
			—	準防火地域

番号	区	町名等	変更前	変更後
④- 3	緑	敷田大久伝線沿道	第一種低層住居専用地域 容積率150%、建蔽率50% 外壁後退距離なし 高さの限度10m	第二種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			10m高度地区	20m高度地区
			—	準防火地域
④- 4	中村	枇杷島野田町線沿道	第二種中高層住居専用地域 容積率200%、建蔽率60%	第二種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			20m高度地区	31m高度地区
④- 5	中村	枇杷島野田町線沿道	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%	第二種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
④- 6	中川	日置中野新町線沿道		
④- 7	中川	万場藤前線沿道		
④- 8	緑	敷田大久伝線沿道		
④- 9	緑	名碧線沿道		
④-10	瑞穂	高田町線沿道	第二種中高層住居専用地域 容積率200%、建蔽率60%など	近隣商業地域 容積率300%、建蔽率80%
			20m高度地区 など	絶対高45m高度地区
④-11	瑞穂	高田町線沿道	近隣商業地域 容積率300%、建蔽率80%	第二種中高層住居専用地域 容積率200%、建蔽率60%など
			絶対高45m高度地区	15m高度地区 など
④-12	守山	小幡稲荷公園	第一種低層住居専用地域 容積率50%、建蔽率30% 外壁後退距離1.5m 高さの限度10m	第一種低層住居専用地域 容積率150%、建蔽率50% 外壁後退距離なし 高さの限度10m
④-13	港	船頭場公園	第一種低層住居専用地域 容積率50%、建蔽率30% 外壁後退距離1.5m 高さの限度10m	第一種住居地域 容積率200%、建蔽率60%
			10m高度地区	31m高度地区
			—	準防火地域

その他、用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等への対応による変更区域 約13haあり。

## 「(3) 土地利用変化への対応」及び「(4) 都市基盤整備等への対応」 変更位置図

### 参考図

■ 用途地域等の変更区域

③-数字 は方針③に基づく変更区域

④-数字 は方針④に基づく変更区域

ただし、用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に応じた変更については、区域が微細なため、表記を省略しています。

