

都市消防委員会
説明資料(2)

平成29年12月22日
住宅都市局

目 次

民間投資の促進に向けた取り組みについて

	頁
1 目的と基本的な考え方	1
(1) 目的	1
(2) 背景と課題	1
ア 背景	1
イ 課題	1
(3) 都市の価値と魅力の維持・向上に向けた3本の柱	2
(4) 民間投資促進に向けた基本的な考え方	2
(5) 都心におけるまちづくりの方向性	3
ア 都市再生緊急整備地域の地域整備方針	3
イ まちづくり構想等における方向性	3
ウ 新たな路面公共交通システムの導入検討の位置付け	4
エ 位置図	4
(6) 都心の開発動向	5
2 民間投資促進に向けた取り組み	6
(1) 都心における容積率緩和	6
ア 対応方針	6
イ 容積率緩和に関する各種取り組み	6
ウ スケジュール	8
(2) 制度の見直し・活用による開発の促進	9
ア 対応方針	9
イ 時代の変化に合わせた諸制度の見直し	9
ウ 諸制度の活用による開発の促進	10
(3) 情報提供の充実	11
(4) 今後の予定	11

民間投資の促進に向けた取り組みについて

1 目的と基本的な考え方

(1) 目的

リニア中央新幹線開業やアジア競技大会の開催をひかえ、都市の価値と魅力の向上及び国際競争力の強化を図るため、より一層の民間投資を促す環境整備に取り組む。

(2) 背景と課題

ア 背景

- ・リニア中央新幹線開業により、名古屋、東京及び大阪と一体の都市圏であるスーパー・メガリージョンが形成され、本市やこの圏域に大きな影響を与える契機をむかえる。
- ・モノやサービスの価値や新たな技術の進展により産業を取り巻く状況が大きく変化しつつある。
- ・人口構造の変化や激甚化する自然災害、都市間競争の激化等に対応したまちづくりを推進し、本市が目指す「集約連携型都市構造」の実現を図るため、「なごや集約連携型まちづくりプラン」の策定を進めている。

(注) スーパー・メガリージョンとは、リニア中央新幹線により結ばれた三大都市圏がそれぞれの特色を発揮しつつ一体化した世界最大の広域経済圏

イ 課題

- ・スーパー・メガリージョン時代において東京、大阪に比肩し、国際競争力の強化に資する都市づくりが必要である。
- ・これまでのまちづくりで形成されてきた都市基盤や建物ストックを生かした経済の活性化が求められる。
- ・開発促進にあたっては、都市基盤や周辺生活環境等との調和を考慮し、成熟都市への転換に向けたアメニティの高い都市空間の形成が必要である。
- ・都心においても、都市基盤が不十分なためにぎわいの分断や防災上の懸念が大きい地区が存在し、改善が必要である。また、戦災復興により街区が形成されたものの、敷地が狭小な地区が存在する。
- ・民間の創意工夫を開発に確実に繋げるため、円滑な事業検討・実施に資する制度を構築する必要がある。

(3) 都市の価値と魅力の維持・向上に向けた3本の柱

公共空間の再編・再生、民間によるまちへの投資、まちの活力を支える交通が相互に連携し、都市の価値と魅力の維持・向上を図る。リニア中央新幹線開業を契機ととらえ、名古屋駅周辺や栄を中心とした都心において先行的かつ重点的に取り組みを推進する。

- ・名古屋駅周辺や久屋大通等の公共空間の再編・再生
- ・民間によるまちへの投資の促進
- ・拠点間での界隈性の創出やネットワークの強化による回遊性の向上

(4) 民間投資促進に向けた基本的な考え方

- ・都市の魅力向上と国際競争力の強化に資する、都市機能の増進と土地の高度利用促進を図る。
- ・時代の変化や本市の実状、他都市制度の状況を踏まえ、開発・土地利用規制等諸制度の合理化や改善、大都市間での制度上の不均衡の解消を図る。
- ・民間投資のインセンティブとなる施策をパッケージングし、積極的に広報することにより、発信力の強化を図る。

(5) 都心におけるまちづくりの方向性

ア 都市再生緊急整備地域の地域整備方針

指定の種類	整備の目標
都市再生緊急整備地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ J R ・名鉄 ・近鉄等の広域交通結節点にあり、中部国際空港に直結する名古屋駅の周辺地域から、商業・業務機能の集積する栄地区にかけての都心地域において、建築物の更新等により、名古屋の玄関口及び中心にふさわしい、安心・安全で国際的・広域的な商業・業務拠点を形成 ・ この際、名駅通・広小路通・久屋大通等沿道地区においては、量感のあるにぎわい空間を創出 ・ ささしま地区では、大規模貨物駅跡地の土地利用転換による先導的な都市拠点を形成
特定都市再生緊急整備地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ J R ・名鉄 ・近鉄等の広域交通結節点にあり、中部国際空港に直結する名古屋駅周辺地域と、商業・業務機能の集積する栄地区の2核一体の都心部において、リニア中央新幹線の整備を見据え、豊かな公共空間等を活用しながら都市のモビリティを高めるとともに、モビリティ産業に関わる企業・人材や、文化交流を支える都市機能の集積を促進することで、名古屋大都市圏の玄関口にふさわしい、高い国際競争力を発揮する世界的先進地区を形成

イ まちづくり構想等における方向性

(ア) 栄地区グランドビジョン

方針1 公共空間の再生	にぎわいと魅力にあふれた世界に誇れるシンボル空間の形成
方針2 民間再開発の促進	機能更新が進み活気あふれる都市空間の形成
方針3 界隈性の充実	個性を持った多様で魅力的な界隈の創出

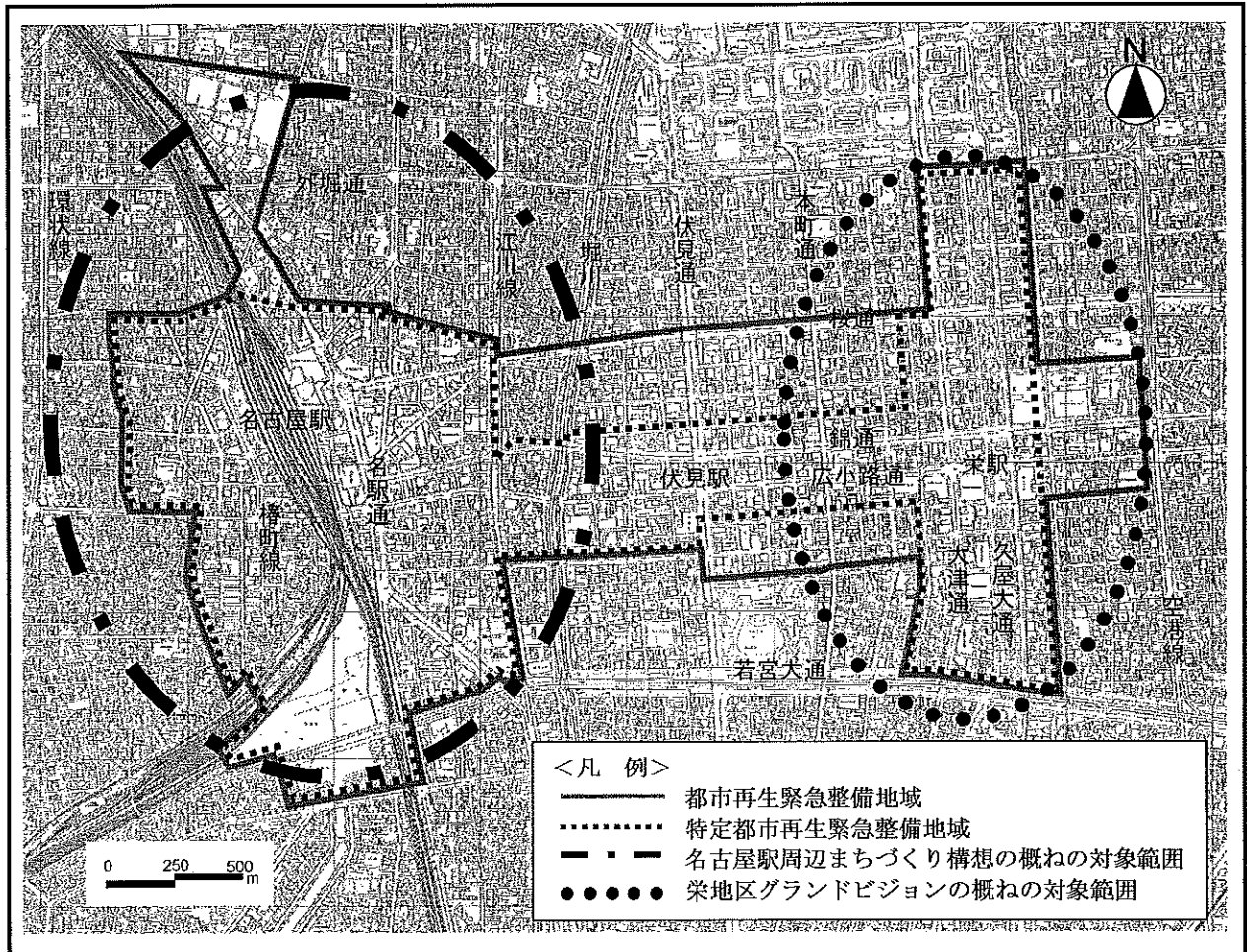
(イ) 名古屋駅周辺まちづくり構想

基本方針1 国際的・広域的な役割を担う圏域の拠点・顔を目指す
基本方針2 誰にも使いやすい国際レベルのターミナル駅をつくる
基本方針3 都心における多彩な魅力をもったまちをつくり、つないでいく
基本方針4 リニア開業を見据え、行政と民間が一丸となって着実に構想を実現する

ウ 新たな路面公共交通システムの導入検討の位置付け

計画	主な内容
なごや交通まちづくりプラン	<ul style="list-style-type: none"> ・「道路空間の主役転換」「自動車の都心部への集中緩和」「移動手段の多様化」の取り組みを一体的に推進 ・回遊性や賑わいの向上、都心部の連携強化を目指し、新たな路面公共交通システムの導入を検討
新たな路面公共交通システムの導入に係る基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・「わかりやすさ」「使いやすさ」「楽しさ」を備えたタイヤベースシステムの導入を検討 ・名駅、名城、栄、大須などの拠点や魅力ある地域をつなぐ

エ 位置図



(6) 都心の開発動向

- ・名古屋駅周辺地区の再開発が進展している。今後も、リニア開業に向け、さらなる開発が想定される。
- ・栄地区においては、複数の開発構想が進行しており、優良な民間開発の促進が望まれる。
- ・伏見地区においては、都心居住の需要を背景とした再開発が進展している。

2 民間投資促進に向けた取り組み

(1) 都心における容積率緩和

ア 対応方針

- ・スーパー・メガリージョンの中心地にふさわしい都市として、また優れた都市基盤を十分生かせるよう、容積率1300%を含む「用途地域指定標準」へと大胆に見直す。
- ・集約連携型まちづくりや、競争力・魅力ある都市づくりに資する都市機能（用途、公共貢献等）の誘導を目的として、容積率緩和制度を複合的に活用する。
- ・開発諸制度を事業者にとってわかりやすく、使いやすくするため、都心に必要な都市機能の事前明示等を行う。
- ・必要となる検討・調査や合意形成を行いつつ、できることから、可及的速やかに各種取り組みを進め、民間投資を促進する。

(注) 用途地域指定標準とは、区域の特性に応じ用途地域や容積率を適切に定めるにあたっての技術的な考え方を整理したもの

イ 容積率緩和に関する各種取り組み

(7) 指定容積率の見直し

用途地域の全市的な見直しに先行して、「用途地域指定標準」のうち、都心にかかる部分を改正

- ・現行法規上最大値である容積率1300%までのメニューを新たに設ける。
- ・1000%を超える容積率を指定する場合には、地区計画等により一定の都市機能の誘導を図る。
- ・きめ細かな土地利用誘導を図るため、容積率900%や700%を新たに設ける。
- ・次期都市計画マスタープランの策定を受けて、都心以外の容積率についても見直す。

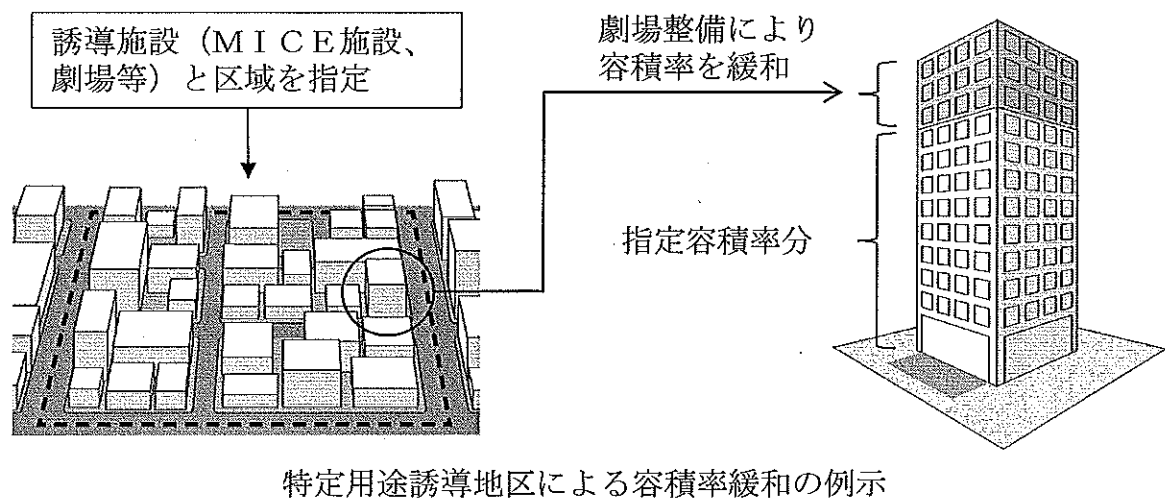
容積率	
～1300%	新規
1000%	
900%	新規
800%	
700%	新規
600%	
500%	
400%	

商業地域で指定可能な
容積率一覧

(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（MICE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。



(ロ) 個別開発に対する支援の充実

宿泊施設を対象とした容積率緩和施策（平成29年4月運用開始）に加え、開発諸制度（都市再生特別地区等）の活用促進による、個別開発に対する支援の充実

- ・容積率緩和に必要な都市機能について明示した、開発諸制度の活用方針を策定・公表し、協議期間の短縮等により事業者の負担軽減を図る。
- ・容積率緩和の評価の対象となる都市機能について、社会経済情勢の変化に対応できるよう、開発諸制度の柔軟な運用を図る。
- ・都市計画提案制度の活用を促進するため提案にかかる面積要件を緩和する。

ウ スケジュール

取り組み	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度以降
個別開発に対する支援の充実		<ul style="list-style-type: none"> ●開発諸制度の活用方針策定 ●都市計画提案にかかる面積要件緩和 	
面的な容積率緩和制度の活用		<ul style="list-style-type: none"> ●なごや集約連携型まちづくりプラン策定 	<ul style="list-style-type: none"> ●特定用途誘導地区決定
指定容積率の見直し		<ul style="list-style-type: none"> 案の検討 運用準備 → 手続 	<ul style="list-style-type: none"> ●都心容積率変更 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> 次期都市計画 マスタープラン策定 </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 10px;"> 全市的な見直し </div>

(2) 制度の見直し・活用による開発の促進

ア 対応方針

まちづくりにかかる民間投資活動のさらなる活性化に向け、開発・土地利用規制等の見直しや諸制度の活用により総合的な支援を行う。

イ 時代の変化に合わせた諸制度の見直し

(ア) 地下街接続基準の見直し (H28.8 運用開始)

防災技術の向上や多様化がみられることから、名古屋市地下街基本方針における地下街と他の建築物の地下階との接続基準において、「自然排煙方式による接続（吹抜け構造）」に加え、「機械排煙方式（付室構造）」を認めることとし、建築計画の自由度を高める。

(注) 機械排煙方式とは、排煙機等の排煙設備を用いて排煙する方式

(イ) 駐車場附置義務制度の見直し (H29.3.29 条例改正、H29.4.1 以降順次施行)

建築物を新築等する際、その規模に応じて原則敷地内に駐車場の確保を義務付ける駐車場附置義務制度において、原単位の適正化及び隔地要件の緩和、さらに提案による附置義務台数及び隔地距離の緩和ができる制度を導入することにより、まちづくりと連携しつつ駐車実態に即した制度に見直し、自動車の都心部への過度な集中の緩和、開発の促進、都市空間の有効活用を図る。

(注) 1 原単位とは、附置義務1台あたりの建築物の床面積

(注) 2 隔地とは、建築物の敷地外に附置義務駐車場を確保すること

(ウ) 環境影響評価の規模要件緩和 (H29.4 改正規則施行 環境局所管)

特定都市再生緊急整備地域において、環境影響評価の対象事業の一つである「大規模建築物の建築」について、手続きが必要となる規模要件を「高さ100メートル以上かつ延べ面積5万平方メートル」から「高さ180メートル以上かつ延べ面積15万平方メートル」に緩和し、開発事業の手続きの迅速化、簡素化を図る。

ウ 諸制度の活用による開発の促進

(ア) 地区の価値向上を図るための取り組み

- ・都心において都市基盤の整備水準が低く土地の有効利用が図られていない地区では、街並み誘導型地区計画等を活用し、公共空間の確保と土地利用の促進を図る。
- ・特定用途誘導地区をはじめとした容積率緩和に関する各種制度を複合的に活用し、「なごや集約連携型まちづくりプラン」で定める拠点市街地等において都市機能の誘導を促進する。
- ・建築確認等手続き面の改善を始めとする総合的な支援により、建物ストックの活用を促進し、地区の価値向上を図る。

(注) 街並み誘導型地区計画とは、建物の壁面の位置と高さの制限等を定めることにより、前面道路幅員による容積率制限等を緩和できる地区計画

(イ) 税制・金融支援

- ・都市機能誘導区域内で実施される民間による誘導施設の整備や、都市再生緊急整備地域内または都市再生整備計画の区域内における民間都市開発事業に対する金融支援や税制支援の活用を促進し、開発事業の事業性向上を図る。
- ・政策金融機関始め、金融機関との連携強化により、まちづくりにかかる資金調達の円滑化を図る。

(3) 情報提供の充実

- ・開発に係る制度や協議すべき事項について、他部局の所管を含め情報の一元化や施策のパッケージ化を行い、冊子やウェブサイト等を活用したわかりやすいかたちでの提供や窓口での案内を充実させることで開発事業検討の円滑化を図る。
- ・まちづくりに関する最新の話題について逐次情報提供するとともに、業界団体や経済団体等に対するていねいな説明等、本市の取り組みについての理解を広めるため、より積極的な広報を図る。

(4) 今後の予定

平成30年3月	施策パッケージの取りまとめ、公表
平成30年度以降	順次施策拡充、広報

