

立地適正化計画

なごや集約連携型  
まちづくり  
プラン

概要版



令和7年3月

名古屋市

# 01 はじめに

人口構造の変化や激甚化する自然災害、都市間競争の激化など社会状況は大きく変わろうとしています。これらの課題に対応したまちづくりは、待ったなしの状況です。

本市では、名古屋市都市計画マスタープランにおいて「集約連携型都市構造」をめざすべき都市構造に位置づけ、取組をすすめてきました。この取組を加速化するために、「なごや集約連携型まちづくりプラン」を策定し、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度を活用してまちづくりをすすめていきます。



## 集約連携型都市構造の実現に向けて

### なごや集約連携型まちづくりプラン

目標年次を、20 年程度先の令和 17(2035) 年頃として、

- ▶都市機能や居住を誘導する範囲 (都市機能誘導区域、居住誘導区域)
- ▶各区域に誘導する施設 (誘導施設、居住環境向上施設)

などを定め、

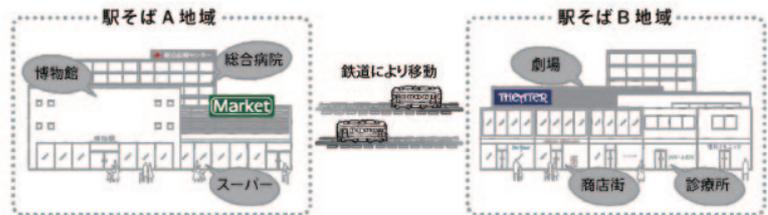
- ▶鉄道駅周辺(拠点や駅そば)に必要な拠点施設の立地誘導
- ▶地域の状況に応じた居住の誘導

をすすめるものです。



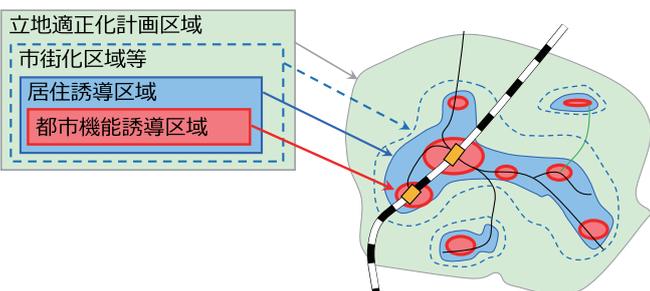
### 集約連携型都市構造とは

駅を中心とした歩いて暮らせる圏域に、商業・業務・住宅・サービス・文化等の多様な都市機能が適切に配置・連携されており、景観・歴史・環境・防災に配慮された、魅力的で安全な空間づくりがなされている都市構造です。



### 立地適正化計画制度とは

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて、都市全体の観点から民間施設も含めた都市機能増進施設や居住の立地誘導をはかる制度として、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により創設された制度です。



計画に定める主な事項

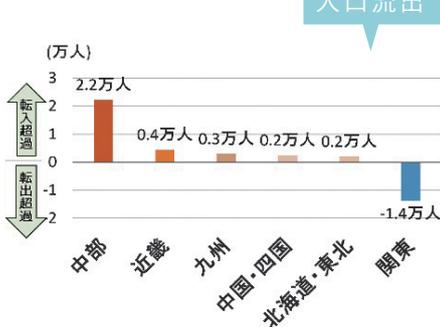
- ▶計画の区域及び基本的な方針
- ▶居住誘導区域  
都市の居住者の居住を誘導する区域
- ▶都市機能誘導区域  
都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
- ▶居住環境向上施設  
居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき施設 (都市の居住者の日常生活に必要な施設で、居住環境の向上に資するもの)
- ▶誘導施設  
都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設 (都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与するもの)
- ▶市が講ずべき施策・事業
- ▶防災指針  
都市の防災に関する機能の確保に関する指針

# 02 課題と対応の方向性

本市の状況をふまえ、今後のまちづくりに大きな影響を与えられとされる課題と対応の方向性を示します。

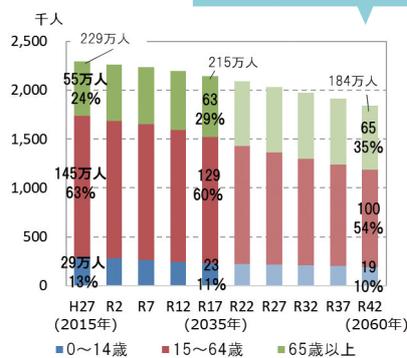
## 主な課題

■ 地域別の社会増減数 (H23.10～H28.9の5年間)

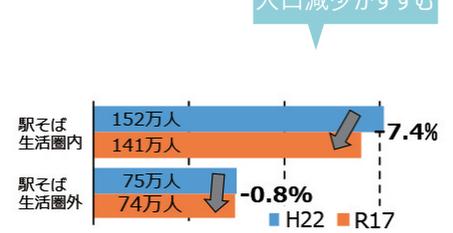


東京圏へ人口流出

■ 将来人口推計 長期的には人口減少

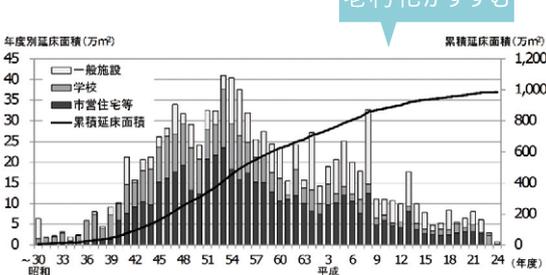


■ 駅そば生活圏内外の人口推計



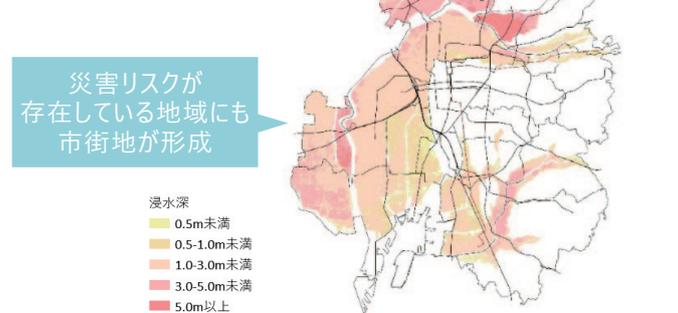
鉄道駅周辺で人口減少がすすむ

■ 市設建築物の建設年代別延床面積



施設の老朽化がすすむ

■ 災害リスク (洪水浸水想定)



## 対応の方向性

### リニア時代に向けた都市ブランドの構築

- ▶ 高次都市機能のさらなる強化をはかり、圏域全体の発展をめざすとともに、東京圏への人口流出の抑制をはかる必要がある
- ▶ リニア中央新幹線の開業後の巨大都市圏の核として、名古屋の特徴をいかした個性ある魅力と活力を高め、広げていく必要がある

### 人口減少を見据えたまちづくりの推進

- ▶ 駅そば生活圏※などの利便性が高い地域における人口減少を抑制し、維持増加をはかる必要がある
- ▶ 生産年齢人口の維持につなげるために、日常生活の利便性・快適性や都市の魅力・活力の向上をはかる必要がある

### 高齢者が元気で生活しやすい環境の構築

- ▶ 高齢者が外出しやすい環境を構築する必要がある
- ▶ 多様な世代が居住するソーシャルミックス※の促進を通して、地域コミュニティの維持につとめる必要がある

### 多様な主体をむすぶ新たなつながりの創出

- ▶ 多様な主体の連携による新たな価値を創出するために、つながりを生み出すまちづくりをすすめる必要がある

### ストックの利用を重視した成熟都市への転換

- ▶ これまでのまちづくりで形成されてきた良質な住宅市街地や住宅ストック等をいかしたまちづくりをすすめる必要がある
- ▶ 居住環境の改善が必要な地区については、都市基盤の整備や老朽住宅等の適切な更新をはかる必要がある

### 都市の持続的な経営に資するまちづくりの推進

- ▶ 将来にわたって持続的なまちづくりをすすめるために、必要以上の市街地拡大の抑制などの計画的な土地利用誘導をはかる必要がある

### 環境に配慮したまちづくりの推進

- ▶ 都市活動を環境に配慮したものとするために、より環境負荷が小さい都市構造をめざす必要がある
- ▶ 快適な都市環境の形成や生物多様性の保全をはかる必要がある

### 市街地の広範囲に存在する災害リスクへの対応

- ▶ 災害被害を防ぐ都市基盤の整備をはかるとともに、災害リスクを十分に認識した上での土地利用をはかる必要がある
- ▶ 長期的な視点で防災性の高い都市構造をめざす必要がある
- ▶ 各分野の担当部局が連携を深め、災害リスクをふまえた防災まちづくりに取り組む必要がある

※駅そば生活圏：駅からおおむね 800m の圏域に地下鉄の環状線で囲まれる部分を含んだ範囲  
 ※ソーシャルミックス：年齢、職業、所得水準などが異なる社会階層の人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること

# 03 基本方針と基本的な区域

「集約連携型都市構造」の実現に向け、効果的に都市機能と居住の誘導をはかるため、課題と対応の方向性をふまえて設定した計画の目標と基本方針に基づき、基本的な区域とまちづくりの方向性を定めます。

質の高い多様な生活を送ることができる  
「名古屋ライフスタイル」を  
育んでいくんだね！



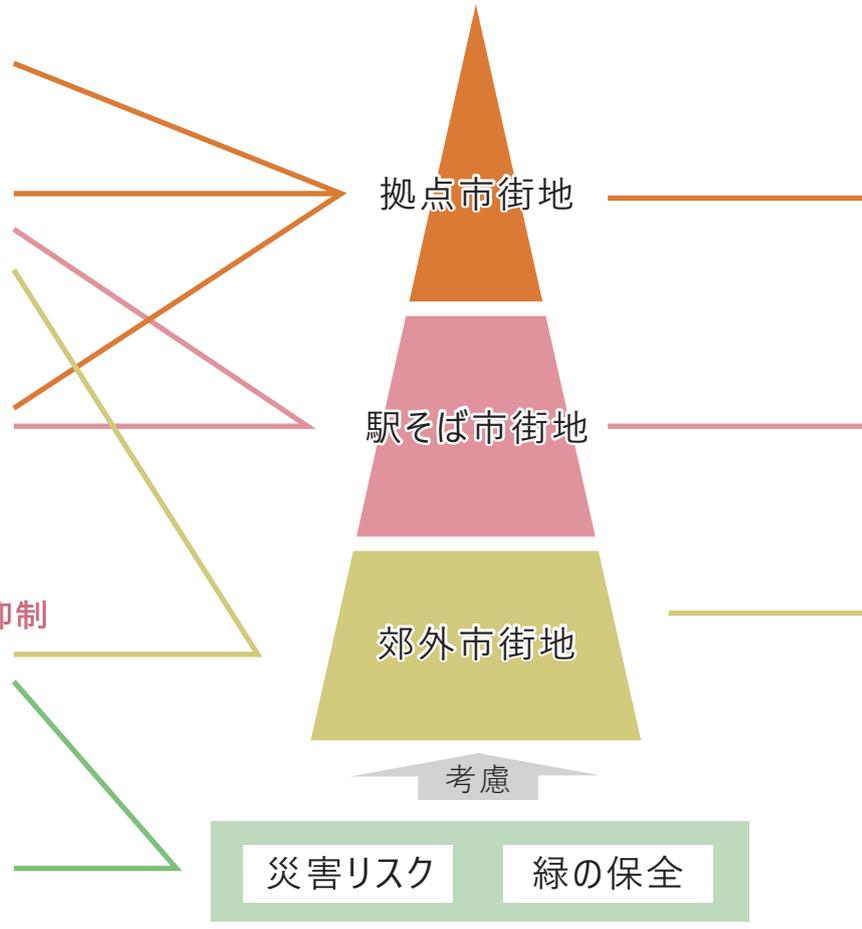
## 計画の目標 魅力ある『名古屋ライフスタイル』を育む大都市の形成

名古屋の強み「住みやすさ」を磨き伸ばすとともに将来に備え「都市圏を牽引」する魅力と活力を高める

### 基本方針

- 都心や拠点の魅力向上・創出**
  - 交流の盛んな都心ゾーン、拠点の形成
  - 圏域を牽引する国際・産業交流機能の強化
- さまざまな世代が活動しやすいまちづくり**
  - 鉄道駅周辺で生活利便性や快適性の向上
  - 高齢者が安心して暮らすことができるまちづくり
- 成熟した市街地を活用したまちづくり**
  - 利便性が高い鉄道駅周辺を中心とした既存住宅ストック等の有効活用や機能更新
  - 居住地の持続性を高めるための世代間バランスを考慮した新規来住の促進
- ゆとりある郊外居住地の持続と新規開発の抑制**
  - ゆとりとうるおいのある居住環境の持続
  - ゆとりとうるおいの維持・創出や緑地の保全
- 災害リスクをふまえたまちづくり**
  - 災害に備えた都市基盤の整備や耐震化の促進
  - 災害リスクの内容と対応方法を認識した居住や土地利用の促進

### 基本的な区域



### まちづくりの方向性

#### 拠点市街地

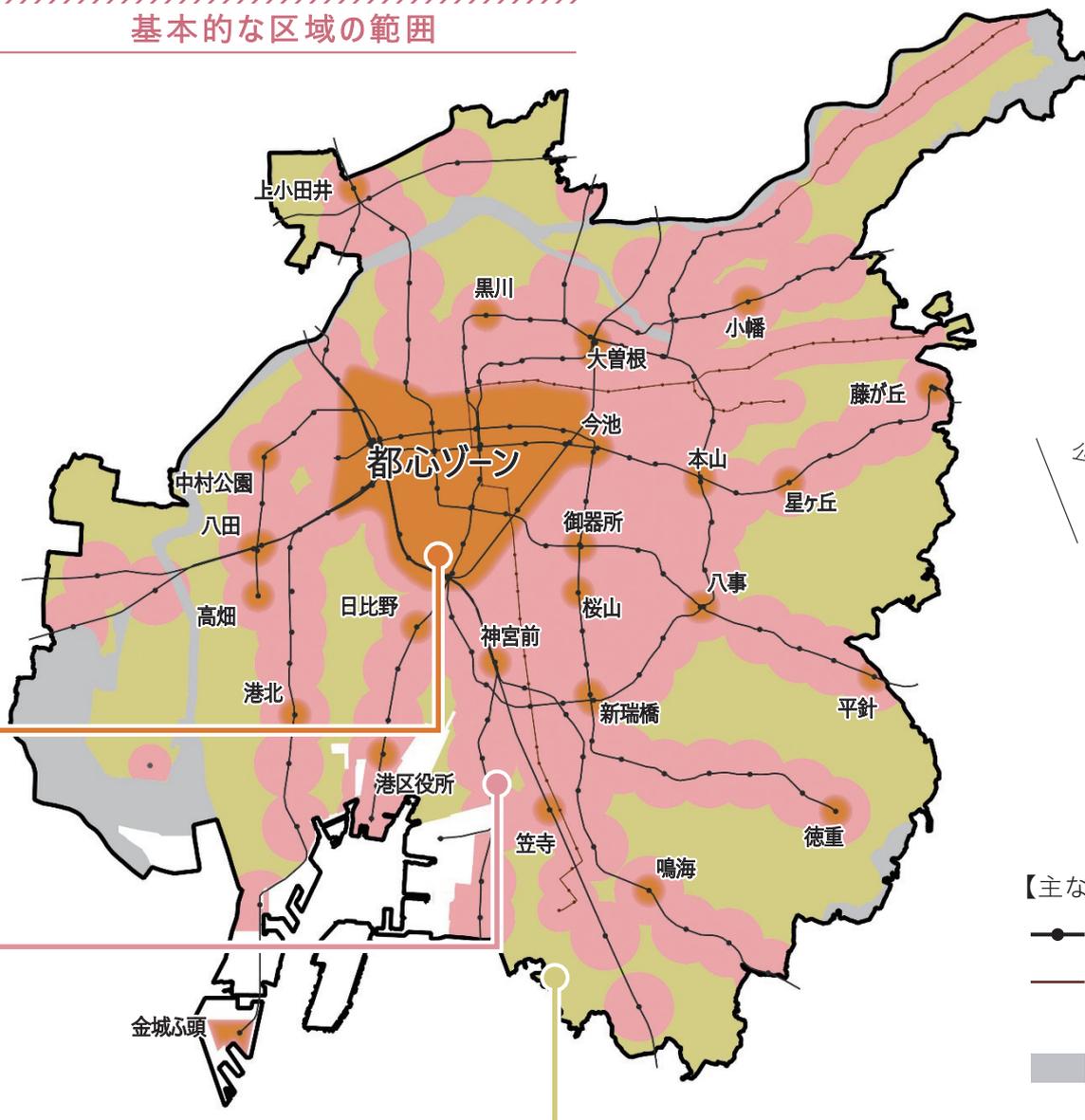
- 魅力があふれにぎわう交流拠点**
- 多様な交流を生み出す高次都市機能の集積
  - 良質な都市基盤をいかした質の高い居住環境



#### 駅そば市街地

- 快適で利便性の高い居住環境**
- 公共交通網を軸とした、歩いて暮らせる快適な居住環境
  - 既存ストックの有効活用や更新による現状の人口水準の維持

## 基本的な区域の範囲



公共交通を中心とした  
都市のかたちを  
つくっていきんだね



### 【主な公共交通軸】

- 鉄道・ガイドウェイバス
- 基幹バス路線等
- 市街化調整区域

### 拠点市街地

#### 市内外からアクセスしやすい拠点地域

- ・ 都心ゾーン（おおむね JR 中央線・東海道線、出来町通等で囲まれる区域で名古屋駅周辺等を含む区域）
- ・ 地域拠点（交通結節機能等が高い鉄道駅（24 か所）の 400m 圏域）

### 駅そば市街地

#### 公共交通軸の周辺地域

- ・ 基幹的な公共交通網の周辺（鉄道駅等の 800m 圏域、基幹バス路線等の 500m 圏域）
- ・ 大規模な面整備等を行っている拠点（志段味、南陽）の中心となる公共交通周辺

### 郊外市街地

#### 上記以外の市街化区域

※住宅の建築を制限している範囲は除く（工業専用地域、臨港地区（都市再生緊急整備地域の指定範囲を除く）、流通業務地区）



### 郊外市街地

#### 「ゆとり」と「うるおい」のある居住環境

- 空間的な「ゆとり」と自然豊かな「うるおい」のある居住環境
- 人口減少がすすむ中でも良質で持続的な居住環境の維持

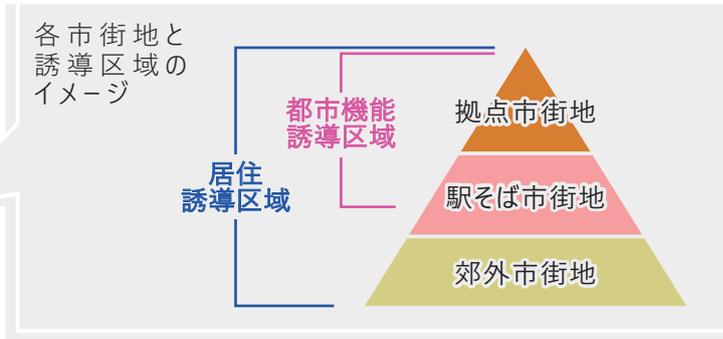


# 04 誘導と誘導区域の考え方

## 基本的な区域における誘導と誘導区域の考え方

3～4ページで設定した拠点市街地、駅そば市街地、郊外市街地をもとに、まちづくりの方向性をふまえて、都市機能及び居住の誘導の考え方を整理し、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定する対象範囲を示します。

基本的な区域		拠点市街地	
まちづくりの方向性		都心ゾーン	地域拠点
誘導の考え方	都市機能	名古屋大都市圏の中心として、都市圏の魅力向上や産業競争力の強化など、都市の国際競争力を高める <b>広域的な拠点施設の重点的な誘導</b> をはかります。	交通結節機能が高い地域特性をいかし、市民や近隣都市の人々の生活利便性や生活の質を高める <b>地域の拠点施設の重点的な誘導</b> をはかります。
	居住	将来にわたって人口水準を維持するため、駅を中心とした歩いて暮らせるまちづくりを推進し、市外から本市への転入やライフステージの変化などによる転居等の機会を捉えた <b>重点的な居住の誘導</b> をはかります。また、日常生活の中で利用する身近な日常生活施設が充実している環境を維持し、不足する地域などでは必要に応じて改善をはかります。	
誘導区域の考え方		都心ゾーン全域を都市機能誘導区域及び居住誘導区域の対象とします。	地域拠点及びその周辺の駅そば市街地の全域を都市機能誘導区域及び居住誘導区域の対象とします。
	基本的な区域 設定イメージ		



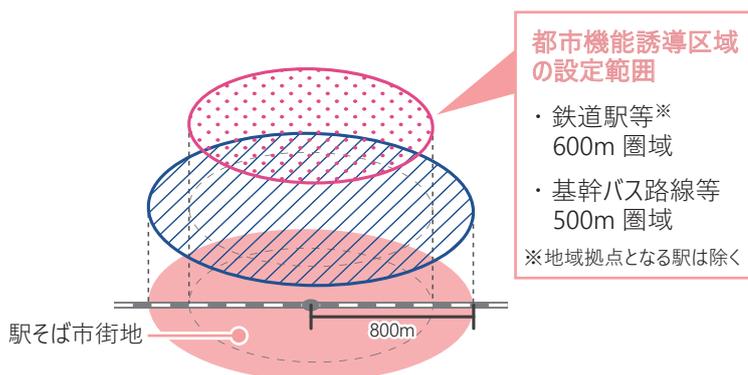
## 駅そば市街地

快適で利便性の高い居住環境

市内の多方面からのアクセスが容易である地域特性をいかし、地域のニーズに応じて、市民の生活利便性や生活の質を高める**地域の拠点施設の駅近くへの誘導**をはかります。

将来にわたって人口水準を維持するため、駅を中心とした歩いて暮らせるまちづくりを推進し、市外から本市への転入やライフステージなどの変化による転居といった機会をとらえた**重点的な居住の誘導**をはかります。また、居住環境を向上させるため、地域のニーズに応じて**日常生活施設の誘導**をはかります。

公共交通を利用して来訪するさまざまな世代の歩行可能距離等を考慮して、より駅に近い範囲を都市機能誘導区域の対象とします。(鉄道駅等からの距離をもとに設定) また、駅そば市街地の全域を居住誘導区域の対象とします。

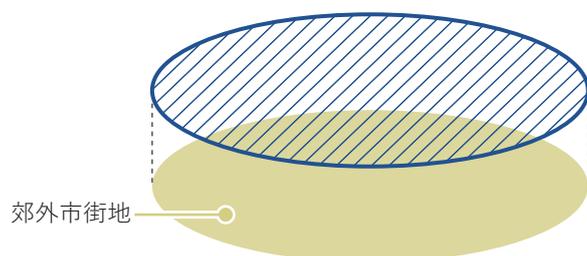


## 郊外市街地

「ゆとり」と「うるおい」のある居住環境

将来にわたり一定密度の市街地の持続が見込まれるため、現在の市街地を基本にゆとりとうるおいのある居住環境の持続をはかります。また、日常生活施設の立地を維持し、不足する地域などでは必要に応じて改善をはかります。

郊外市街地の全域を居住誘導区域の対象とします。



## 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)

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定にあたり、災害リスクや緑の保全などを考慮します。

- **災害リスクが大きい範囲**は居住誘導区域に含めないこととし、災害リスクや対応方法の重点的な理解促進により、災害リスクをふまえた居住の誘導をはかります。

〈災害リスクが大きい範囲〉

<b>土砂災害</b>	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	2階床高以上の 浸水のおそれ がある範囲
<b>洪水</b>	洪水浸水想定区域（計画規模 <sup>※1</sup> ）のうち浸水深3m以上の範囲	
<b>(高潮<sup>※2</sup>)</b>	高潮浸水予想（過去最大規模 <sup>※3</sup> ）のうち浸水深3m以上の範囲	
<b>(内水氾濫<sup>※2</sup>)</b>	内水浸水範囲（過去最大規模 <sup>※4</sup> ）のうち浸水深3m以上の範囲	一般家屋の流出の おそれがある範囲
<b>津波</b>	津波浸水範囲（過去最大規模 <sup>※5</sup> ）のうち浸水深2m以上の範囲	

※1 水防法に基づく計画規模等（愛知県が作成した浸水予想図含む）

※2 高潮、内水氾濫については、L1（過去最大規模）で浸水深3m以上の一定の範囲がないため、居住誘導区域外となる区域はない

※3 愛知県が設定した伊勢湾台風級規模で堤防が決壊しないケース

※4 平成22年に作成した本市独自のモデル（東海豪雨相当）

※5 平成26年に作成した本市独自のモデル

災害  
リスク

- **緑の保全**の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。
- **低未利用の基盤未整備地区**のうち、まとまりのある樹林地などの自然的環境が残る地区においては緑の保全をはかる観点から、既存の住宅地においてはゆとりとうるおいの維持・創出の観点から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。

…具体的な範囲：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

緑  
の  
保  
全

- 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**は都市機能誘導区域に含めないこととします。

…具体的な範囲：第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域

- **工場等の土地利用誘導または維持をはかる地域**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。

…具体的な範囲：工業地域

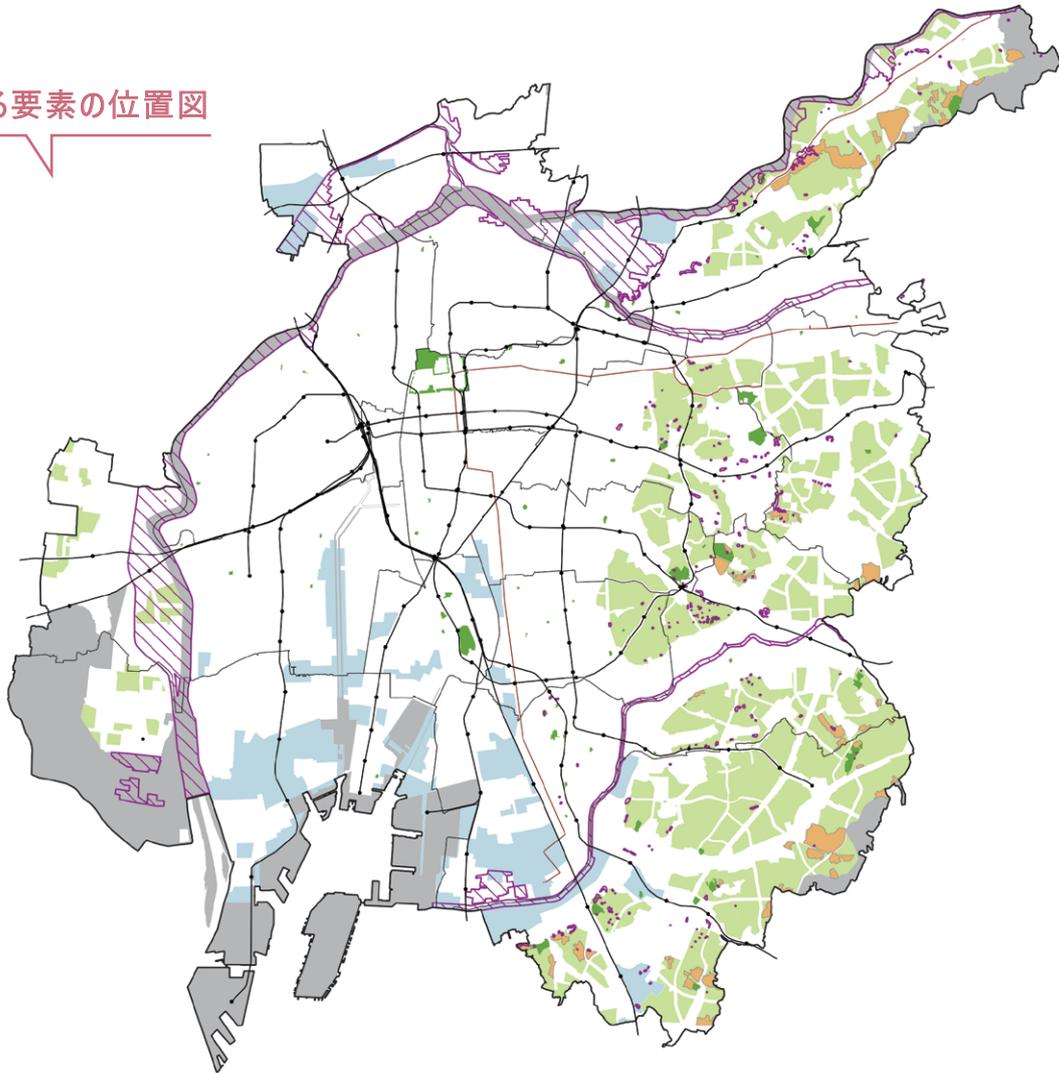
- **都市再生特別措置法等の規定により誘導区域に指定しない地域**や**住宅の建築を制限している範囲**は都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めないこととします。

…具体的な範囲：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

- 上記に関わらず、都市再生緊急整備地域や地区計画等の指定により、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。

そ  
の  
他

考慮する要素の位置図



	考慮する要素（含めない範囲）	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	土砂災害のみ 含めない	含めない
	 緑地の保全をはかる地域(特別緑地保全地区)	—	含めない
緑の 保全	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 (すでに土地区画整理事業に着手している範囲は除く)〕	含めない	含めない
	 良好な居住環境を保全すべき地域 (第一種・第二種低層住居専用地域)	含めない	—
その他	 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
	 法令等の規定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

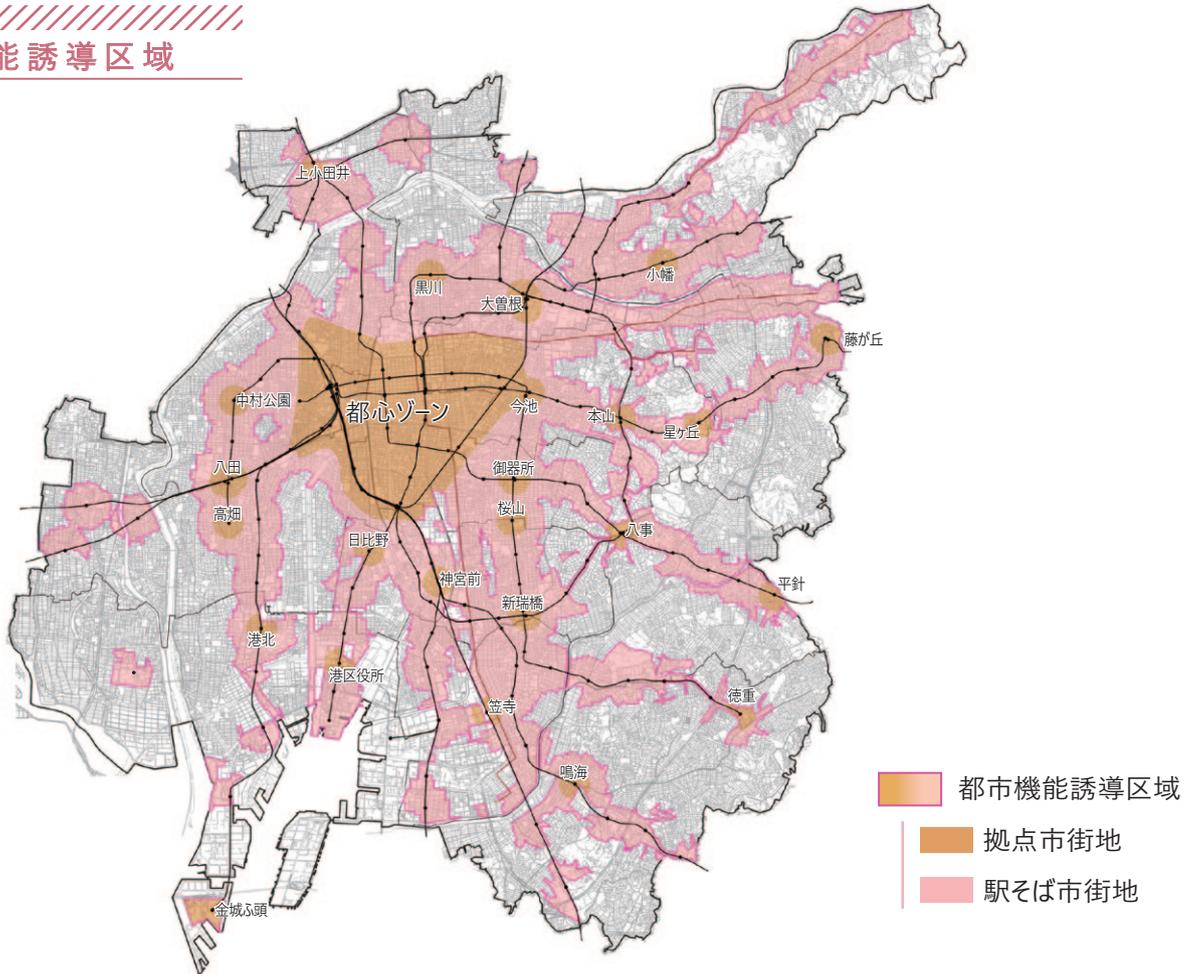
※上記に関わらず、都市再生緊急整備地域や地区計画等の指定により、都市機能や居住の誘導をはかることが示されている地域は都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含めることとします。

# 05 誘導区域と誘導する施設

基本的な区域、誘導と誘導区域の考え方、考慮する要素をふまえて、都市再生特別措置法に基づく、都市機能誘導区域と誘導施設、居住誘導区域と居住環境向上施設を設定します。



## 都市機能誘導区域



## 誘導施設

都市圏の魅力や産業競争力の強化等をはかる広域的な拠点施設及び市民の生活利便性や生活の質を高める地域の拠点施設を「誘導施設」に設定し、特定用途誘導地区等の都市開発諸制度を活用し、都市機能誘導区域内に誘導をはかります。

<b>文化・スポーツ交流施設</b>	<b>国際・産業交流施設</b>	<b>子育て・高齢者交流施設</b>
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	大学・短期大学 MICE施設 パンケット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◇ 外国語での教育・診療・保育に対応した教育・医療・保育施設◇ 地域魅力発信施設◇ ハイグレードホテル※ 高品質オフィス※	児童館、福祉会館 <b>拠点的な医療施設</b> 一般病床200床以上の病院 <b>拠点的な行政サービス施設</b> 区役所 <b>まちの魅力や利便性の向上に資する施設◇</b> <b>災害対策に資する施設◇</b> 地域のための備蓄倉庫など

各用途に供する床面積の合計が500㎡以上の施設に限ります。(市長が指定する施設を除く)

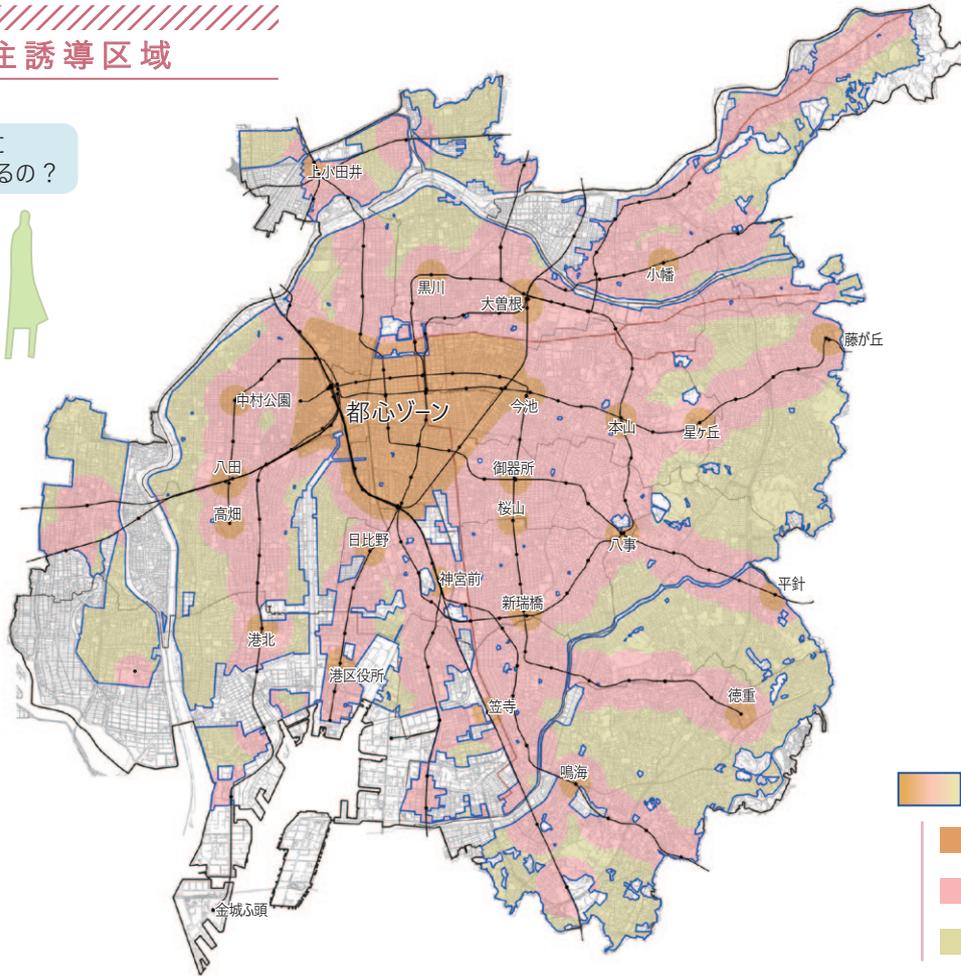
◇の施設は、市長が指定する施設に限ります。

※の施設は、法定の誘導施設ではなく、本市が独自に定める誘導施設です。

- [注]
- ・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、居住誘導区域に含めていますが、今後、施設の整備が予定されている場所を含め、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）
  - ・詳細な区域の指定状況は、プラン本編の巻末資料または「名古屋市都市計画情報提供サービス」でご確認ください。

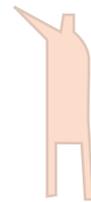
## 居住誘導区域

区域の外に住めなくなるの？



区域外への居住を規制するものではありません。

転居等の機会に場所を選ぶときの参考となるように、将来の都市構造を示すとともに、災害リスクや緑の保全など、地域の特性を理解した居住の誘導をはかるものです。



- 居住誘導区域
- 拠点市街地
- 駅そば市街地
- 郊外市街地

## 居住環境向上施設

日常生活の中で利用する身近な日常生活施設を「居住環境向上施設」に設定し、地域のニーズに応じて居住環境向上用途誘導地区等の都市開発諸制度を活用することで、居住誘導区域内の駅そば市街地に誘導します。

### 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

### 居住者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・ワーキングスペース◇

### 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◇

その用途に供する各施設それぞれの床面積が 500 ㎡未満のものに限ります。（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、指定するものは 500 ㎡以上とすることができます。）

◇の施設は、市長が指定する施設に限ります。

居住環境向上施設は届出制度の対象ではありません。

# 06 施策の方向性

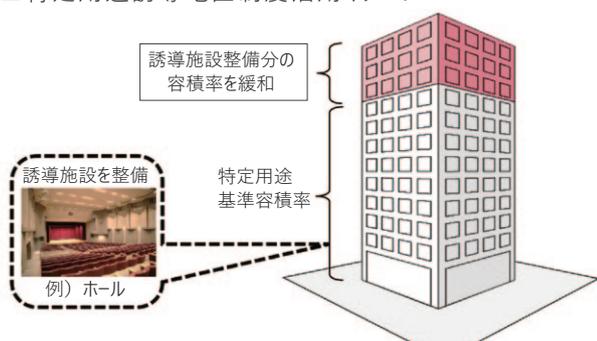
都市機能と居住の誘導をはかるため、各分野の個別計画と連携しつつ、基本方針をふまえて施策を推進します。施策の推進にあたっては行政が主体となる取組だけでなく、地域の自主的なまちづくり活動による取組も促進します。

## 主な施策

### 都心や拠点の魅力向上・創出

- 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施策を複合的に活用し、拠点市街地の都市機能の誘導を促進します。
- 国の税制・金融支援制度の活用により、誘導施設の立地誘導や機能更新等を促進します。
- 市民や来訪者の移動手段の多様化をすすめ、都心ゾーンの回遊性を高めます。

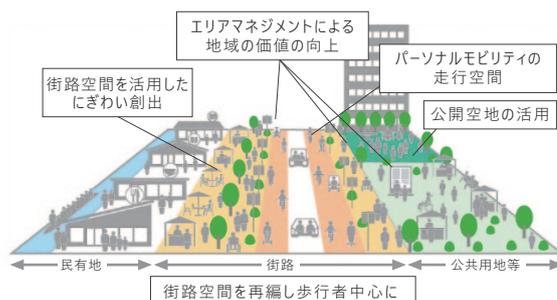
#### ■ 特定用途誘導地区制度活用イメージ



### さまざまな世代が活動しやすいまちづくり

- 大規模なマンション建設等の市街地開発にあたっては、地域で不足する子育てなどの日常生活施設の立地を促進します。
- まちづくりの方向性に即した用途地域等の指定や都市開発諸制度の活用等により、鉄道駅周辺への都市機能や居住の誘導等をはかります。
- にぎわい空間の創出や歩行者中心の道路空間の形成によりウォーカブルなまちづくりを推進します。

#### ■ ウォーカブルなまちづくりイメージ



出展：「名古屋市都市計画マスタープラン2030」

### 成熟した市街地を活用したまちづくり

- リフォーム、リノベーションなど既存の建物ストックの活用に向けた検討をおこないます。
- 低未利用化した土地について、生活の質や利便性の向上につながる活用策の検討をおこないます。

### 災害リスクをふまえたまちづくり

- 居住及び都市機能の誘導をはかるための防災対策・安全確保策を推進します。
- 要安全配慮区域の設定により、災害リスクの周知をはかります。

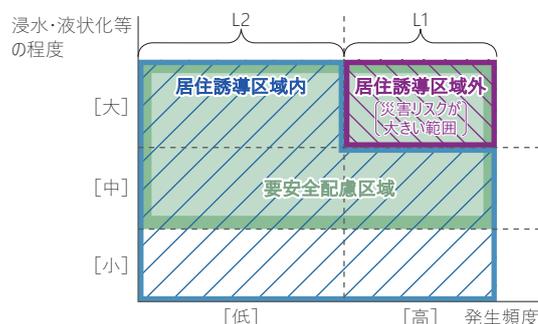
#### 関連取組 1

居住や都市機能の誘導のための防災指針へ

### ゆとりある郊外居住地の持続と新規開発の抑制

- 地区計画等の活用により、ゆとりの保全をはかります。
- 生産緑地や市民緑地を活用し、農地や緑地の保全をはかります。

#### ■ 区域設定イメージ



# 関連取組 1 居住や都市機能の誘導のための防災指針

防災指針とは、居住誘導区域においては住宅の、都市機能誘導区域においては誘導施設の立地の誘導をはかるための都市の防災機能の確保に関する指針です。ハザード情報と都市の情報を重ねあわせた災害リスク分析を行い、具体的な取組を整理します。

## 災害リスク分析

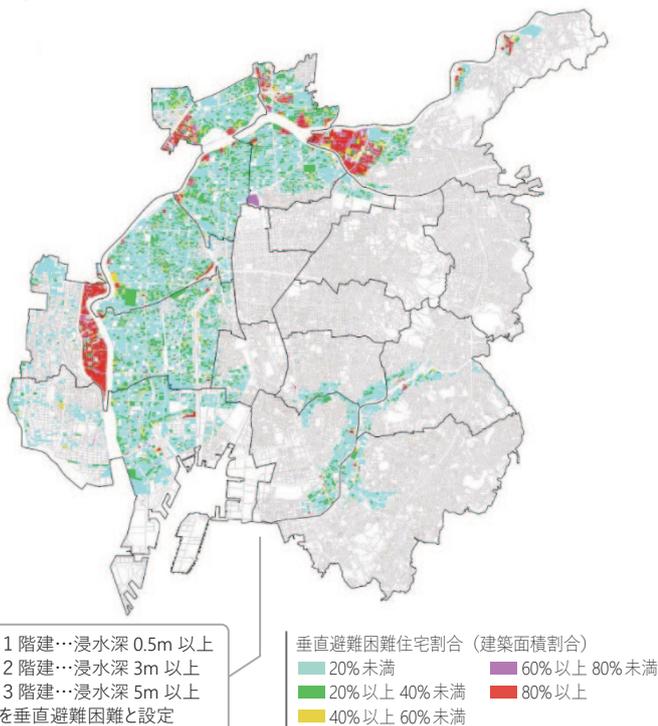
災害リスク分析は、ハザード情報と都市の情報を重ねあわせ、災害リスクの見える化を行います。



## 分析の例

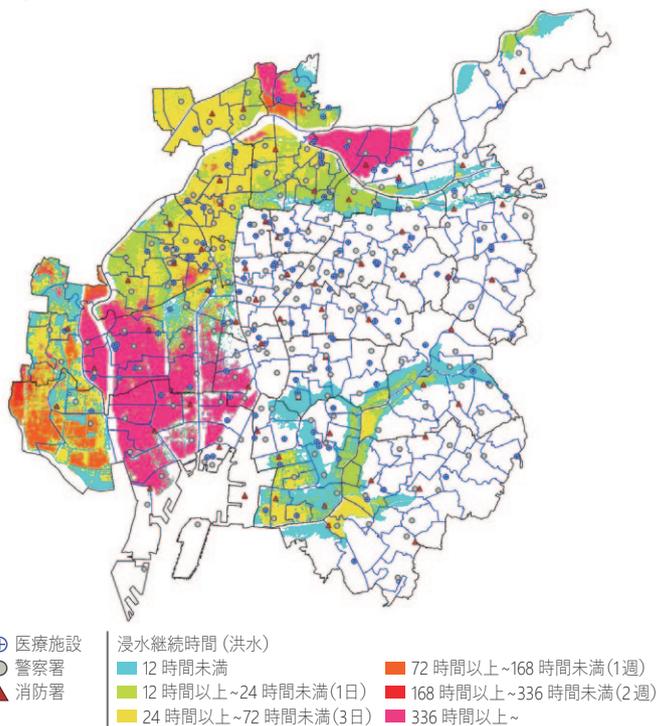
### 浸水深 (洪水L1※) × 建築物 (住宅) の階数

⊕ 垂直避難が困難な住宅が多い地域はどこか



### 浸水継続時間 (洪水L2※) × 防災・医療拠点施設

⊕ 施設の継続利用ができるか



※ L1：水防法等に基づく計画規模

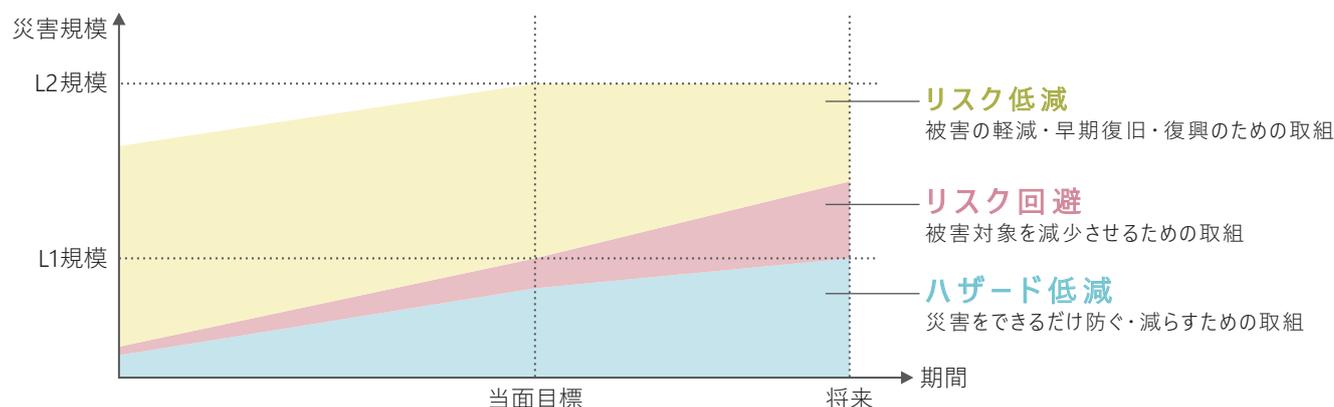
L2：水防法等に基づく想定最大規模

※ 上記の分析は一例であり、他の分析については「別冊 防災指針」及び名古屋市公式ウェブサイトの「災害リスク分析」を参照

## 取組方針

取組方針として災害規模や期間に応じて次のとおり分類します。

<b>ハザード低減</b>	災害をできるだけ防ぐ・減らすための取組	取組例：河川の整備、下水道基幹施設の整備
<b>リスク回避</b>	被害対象を減少させるための取組	取組例：居住の誘導
<b>リスク低減</b>	被害の軽減・早期復旧・復興のための取組	取組例：ハザードマップの周知・啓発 指定緊急避難場所及び指定避難所の指定 事業継続計画の策定の支援



※あくまでイメージ図であり、災害や取組によって目標とする災害規模、期間等は異なります。  
※災害規模については、今後、気候変動の影響等により変化があることに留意が必要です。

## 具体的な取組 [例]

	取組	取組主体	災害ハザード			
			洪水	内水氾濫	高潮	土砂
<b>ハザード低減</b>	河川の整備	国・県・市	○	○	○	
	下水道基幹施設の整備	市	○	○	○	
<b>リスク回避</b>	災害リスクをふまえた居住の誘導	市(市民・事業者)	○	○	○	○
<b>リスク低減</b>	住宅の浸水対策周知	市(市民・事業者)	○	○	○	
	ハザードマップの周知・啓発	市(市民・事業者)	○	○	○	○
	指定緊急避難場所及び指定避難所の指定	市	○	○	○	○
	要配慮者利用施設等における避難確保計画作成の支援	市(事業者)	○	○	○	○
	事業継続計画の策定の支援	市(事業者)	○	○	○	○

※上記の取組は一例であり、その他の取組については名古屋市公式ウェブサイトの「事業一覧」を参照

## 評価指標 [例]

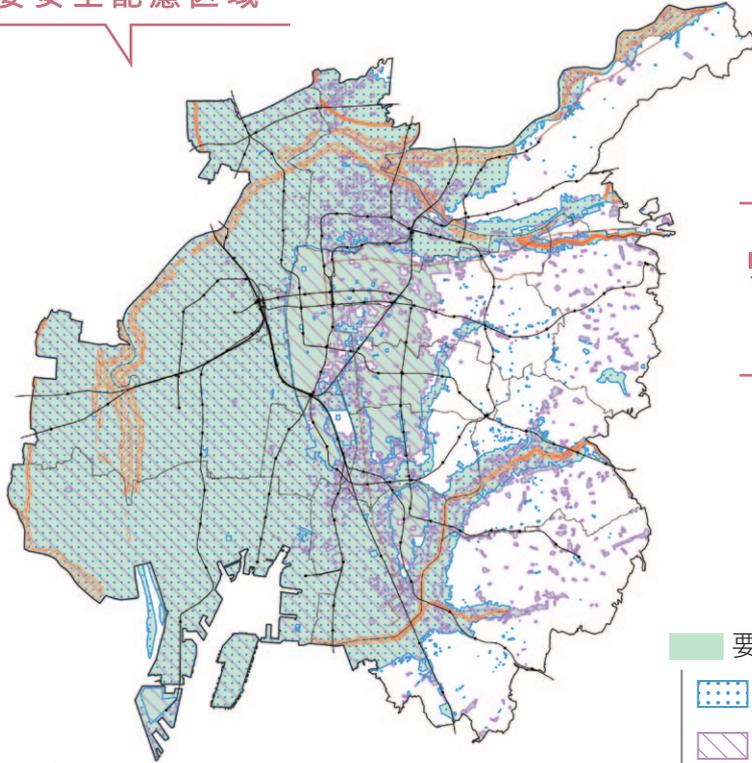
評価指標	現状値(年度)
洪水の計画規模、高潮・内水氾濫の過去最大規模(L1)での浸水深0.5m以上の範囲における垂直避難困難住宅の密度	5.5棟/ha(令和4年度)
災害リスクが大きい範囲の居住人口密度	63人/ha(令和4年度)

## 要安全配慮区域の設定

居住誘導区域は災害リスクを考慮して設定しましたが、誘導区域内においても一定以下の災害リスクがあります。そのため、災害リスクの内容や安全に配慮した居住方法の理解促進をはかることを目的として、市独自の区域として「要安全配慮区域」を設定します。

なお、要安全配慮区域の設定にあたっては、浸水・土砂と液状化を考慮します。

### 要安全配慮区域



リスク  
周知

都市計画情報提供サービスなどにより、災害リスクのさらなる情報提供を行い、対策を検討していただく機会を増やします。

住宅の浸水対策チラシ



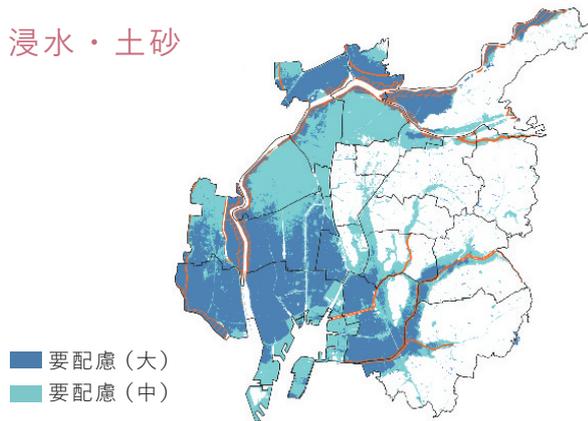
要安全配慮区域

- 浸水・土砂
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 液状化

### 要安全配慮区域の範囲

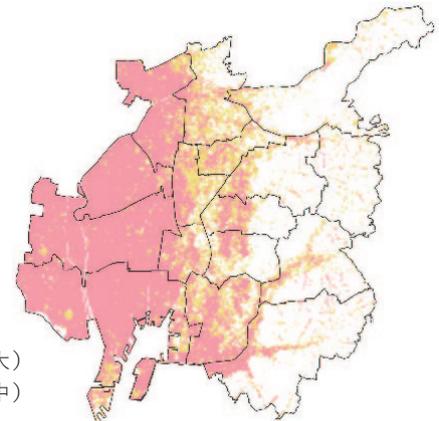
要安全配慮区域	要配慮(大)		要配慮(中)		
	浸水	洪水、内水氾濫、高潮浸水想定区域のうち浸水深3m以上の範囲〈想定最大規模〉 津波災害警戒区域のうち浸水深2m以上の範囲〈想定最大規模〉	2階床高以上の浸水のおそれがある範囲 一般家屋の流出のおそれがある範囲	浸水	洪水、内水氾濫、高潮浸水想定区域のうち浸水深0.5m以上3m未満の範囲〈想定最大規模〉
土砂	家屋倒壊等氾濫想定区域〈想定最大規模〉 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域	家屋の流出・倒壊のおそれがある範囲	土砂	津波災害警戒区域のうち浸水深0.3m以上2m未満の範囲〈想定最大規模〉	津波における事前避難対象地域を参考(浸水深0.3m以上でおおむね30分以内に津波が到達する地域に設定)
液状化	液状化可能性(大)〈あらゆる可能性を考慮した最大クラス〉	液状化の危険度が極めて高い範囲	液状化	液状化可能性(中)〈あらゆる可能性を考慮した最大クラス〉	液状化の危険度が高い範囲

### 浸水・土砂



- 要配慮(大)
- 要配慮(中)

### 液状化



- 要配慮(大)
- 要配慮(中)

## 関連取組 2 低未利用土地の有効活用に関する取組

低未利用土地に対して適切な管理と有効な活用を促進し、良好な市街地環境の形成やにぎわいの創出をはかります。

### 低未利用土地の利用及び管理に関する指針

**対象エリア** 都市機能誘導区域内・居住誘導区域内

#### 利用指針

地域の特徴や課題をふまえて、空家等や空地などの低未利用土地を活用した以下の利用を推奨します。

- にぎわいや利便性向上に寄与する利用 [● 住宅やその他建物としての利用 ● オープンスペースとしての利用]
- 緑の創出に寄与する利用
- 災害リスクをふまえたまちづくりに寄与する利用

#### 管理指針

空家等、空地については関連法令等に基づき、適切な管理を行うことを求めます。

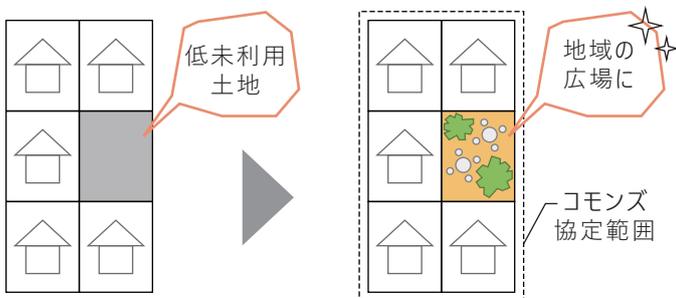
### 立地誘導促進施設協定制度 [コモンズ協定]

低未利用土地等を活用して、地域コミュニティ等が共同で整備・管理する空間、施設について、地権者合意による協定を締結できる制度です。

#### 制度の活用が可能となる区域

都市機能誘導区域内・居住誘導区域内

#### ■ 制度活用イメージ



### 低未利用土地権利設定等 促進計画制度

低未利用土地の地権者と利用希望者とを行政がコーディネートし、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市が作成することができる制度です。

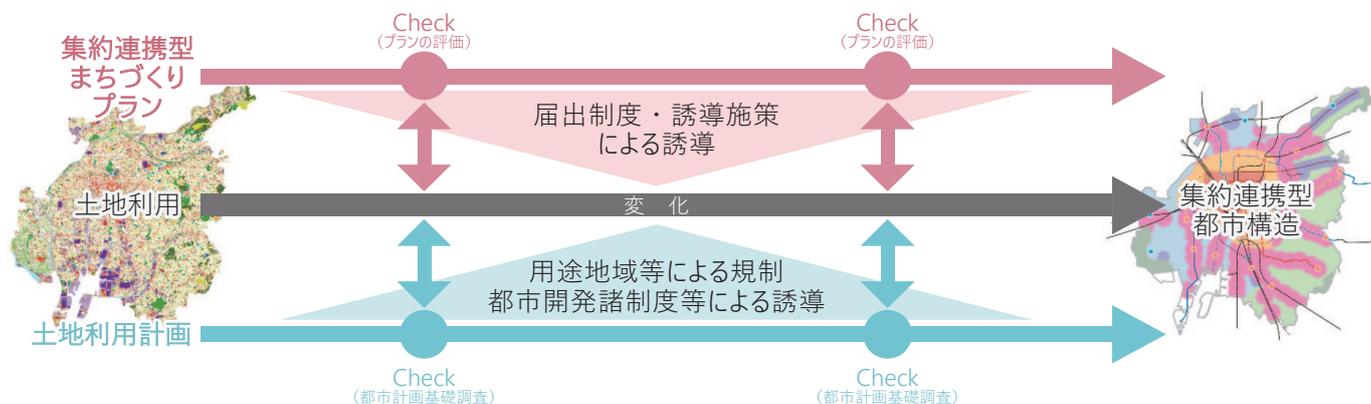
#### 制度の活用が可能となる区域

都市機能誘導区域内のうち市長が定める区域

### 関連取組 ③ 集約連携型都市構造の実現に向けた土地利用計画の運用

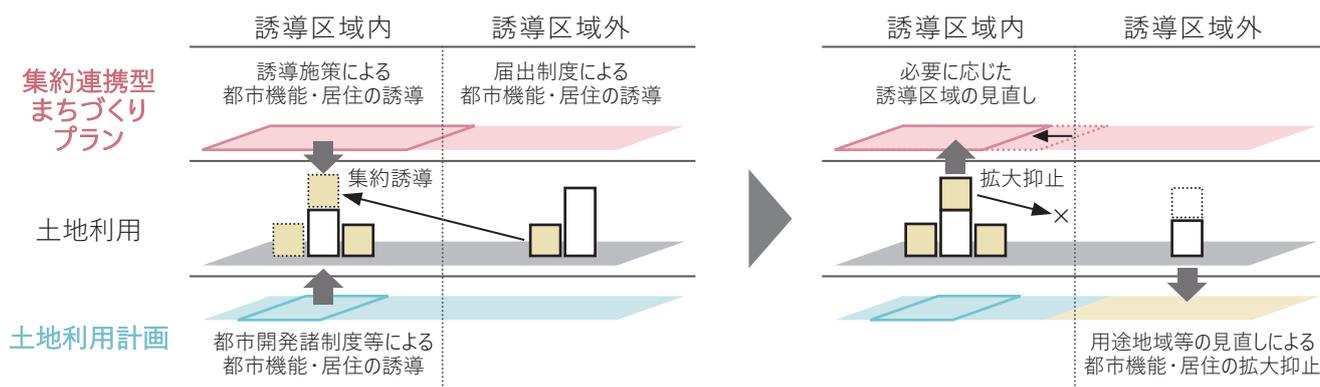
用途地域をはじめとする土地利用計画は、本プランに基づく誘導施策により土地利用の誘導をはかるとともに、土地利用状況の変化に応じて用途地域等を見直す際には基本的な区域（拠点市街地・駅そば市街地・郊外市街地）や誘導区域を考慮するなど、本プランと連動した運用とし、集約連携型都市構造の実現をはかります。

#### なごや集約連携型まちづくりプランと土地利用計画の連動イメージ



本プランに基づき土地利用を誘導 → Check → 誘導成果に応じて計画を見直し → 都市機能・居住の集約を促進

#### 土地利用の誘導とその変化への対応イメージ



### 土地利用計画に関する施策の方向性

#### 都市機能の誘導

##### ● 拠点市街地

都心ゾーンにおいて、引き続き、特定用途誘導地区等による誘導施策により、広域的な拠点施設の誘導をはかります。また、地域拠点においても、今後、地域の拠点施設の誘導をはかるときの施策を展開します。

##### ● 都市機能誘導区域内

引き続き、地域のニーズに応じて特定用途誘導地区等の都市開発諸制度を運用し、周辺環境への影響等を考慮しながら誘導施設の誘導をはかります。

#### 居住の誘導

##### ● 駅そば市街地

居住環境の向上をはかるため、地域のニーズに応じて居住環境向上用途誘導地区等の都市開発諸制度を運用し、地域の特性や周辺環境への影響等を考慮しながら居住環境向上施設の誘導をはかります。

##### ● 郊外市街地

低未利用の基盤未整備地区において、都市計画による建築制限等（用途、容積率、建蔽率等）を維持することを基本とし、過度な市街地拡大の抑制をはかります。また、当該地区の既存の住宅地等においては、敷地の集約化促進や細分化抑制、緑化の推進により、ゆとりとうるおいの維持・創出をはかる施策を検討します。

#### その他

都市基盤整備、土地利用状況の変化等による用途地域等の見直しについては、基本的な区域、誘導区域、周辺環境への影響等を考慮して実施します。

# 07 プランの評価

## 進捗を評価する指標

本プランの推進にあたり、評価指標と将来の目標を設定します。また、評価指標のほかにも、まちづくりの状況を把握するさまざまな指標を確認していきます。

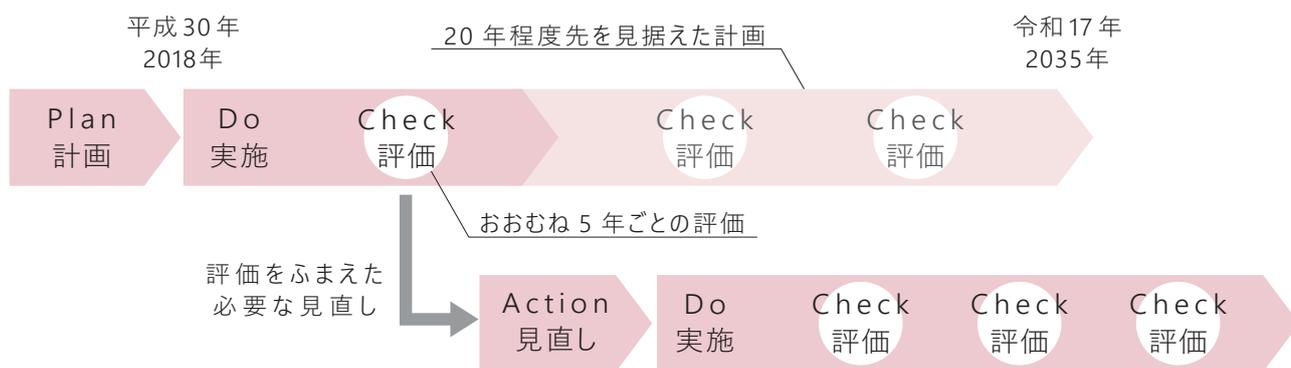
評価指標	現 状	現状のまま 推移した際の推計	目 標
拠点市街地及び 駅そば市街地の人口密度	<b>84</b> 人/ha 平成 27 年 (2015年)	<b>77</b> 人/ha 令和 17 年 (2035年)	<b>84</b> 人/ha 以上 令和 17 年 (2035年)

## プランの推進と評価

民間事業者等との連携をはかるとともに、リニア中央新幹線の開業を見据え、都心や拠点の魅力向上・創出について重点的に取り組みます。

各種調査結果を活用して都市の動向をとらえるとともに、都市機能や居住の誘導施策の取組状況を把握し、**おおむね 5 年ごとにプランを評価**します。

評価結果をふまえるとともに、都市計画マスタープラン等の**上位計画の見直し内容を反映**しながら、**必要なプランの見直し**を行います。



# 本プランに基づく届出制度について

- 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には、都市再生特別措置法の規定に基づき、**行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要**となります。
- 届出により都市機能や居住の立地動向を把握します。
- 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（7、8 ページ参照）」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誘導をはかります。

届出が必要となる行為

## ① 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

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 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
- ・ 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

## ② 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

## ③ 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

- ・ 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
- ・ 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

## Q&A

**Q1** 誘導区域外で建築等を行う場合に、何か規制があるのですか？

**A1** 誘導区域外における誘導施設や住宅の建築を規制するものではありません。この届出を通して、土地利用の動向を把握し今後のまちづくりに活用させていただいたり、必要に応じて情報提供等をさせていただいたりします。

**Q3** 届出の対象となる住宅とはどのようなものですか？

**A3** 「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅をさします。詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

**Q2** 敷地が誘導区域の内外にまたがりますが、届出は必要ですか？

**A2** 届出の対象となる行為を行う敷地が誘導区域の内外にまたがる場合は、誘導区域外での行為とみなしますので、以下の取り扱いとします。

① 都市機能誘導区域内外にまたがる誘導施設の開発又は建築行為  
→届出必要

② 都市機能誘導区域内外にまたがる誘導施設の休止又は廃止  
→届出不要

③ 居住誘導区域内外にまたがる一定規模以上の住宅の開発又は建築行為  
→届出必要

**Q4** 居住誘導区域外に 3 戸の建売住宅を建築する場合に届出は必要ですか？

**A4** 同一の方が同時期に隣接する土地で戸建て住宅を建築する場合で戸数が 3 戸以上の場合は届出が必要です。



## なごや集約連携型まちづくりプラン | 概要版 |

平成30年3月策定  
令和5年3月改定  
令和7年3月改定

---

名古屋市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課  
〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

電話番号：052-972-2712

F A X：052-972-4164

メールアドレス：[a2712@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp](mailto:a2712@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp)