

中川運河再生計画に基づく
沿岸用地の土地貸付けに関するガイドライン

平成27年3月

名古屋港管理組合

目 次

1	趣旨・位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 3
	(1) 趣旨	
	(2) 位置付け	
2	中川運河再生計画における新たな土地利用の視点・誘導する施設・・・・・・・・	P 4
	(1) 水辺における憩い・にぎわいのある空間の創出	
	(2) 産業空間としてのさらなる価値の向上	
	(3) 橋詰周辺の活用	
3	立地可能となる新たな施設・・・・・・・・・・・・・・・・	P 6
	(1) にぎわい施設	
	(2) 多様な産業	
4	にぎわい施設・多様な産業の誘導・・・・・・・・・・・・・・・・	P 8
5	公募における審査項目と審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・	P10
	(1) にぎわい施設の審査項目と審査基準	
	(2) 多様な産業の審査項目と審査基準	
6	契約関連事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P12
	(1) 貸付方法について	
	(2) 貸付期間について	
	(3) 貸付料及び保証金について	
7	建築物の建設等に関する制約条件・留意事項・・・・・・・・	P13
	(1) 構築物の建設等に関する制約条件	
	(2) 緑化の推進に関する制約条件及び留意事項	
	(3) 張出護岸部の取扱いに関する制約条件	
	(4) 用途の制限	
	(5) 景観等に関する留意事項	

中川運河再生計画に基づく沿岸用地の土地貸付けに関するガイドライン

1 趣旨・位置付け

(1) 趣旨

名古屋市と名古屋港管理組合（以下、本組合とする。）は、中川運河の歴史を尊重しつつ、新たに求められる価値や果たすべき役割を見据えた「中川運河再生計画」（以下「再生計画」という）を平成24年10月に策定した。

この「再生計画」を的確に推進すべく、沿岸用地の土地貸付けに関するガイドラインを策定、運用していくものとする。

(2) 位置付け

本ガイドラインを、本組合が「再生計画」におけるゾーンごとのイメージに沿った土地利用を段階的に展開し、新たな施設を誘導していく際の指針とする。

(1) 趣旨について

中川運河沿岸用地は、名古屋港の臨港地区として港湾に特化した土地利用がなされてきた。

一方、近年の水運物流の減少や、周辺の土地利用など、運河を取り巻く環境は大きく変わってきており、名古屋市と本組合は、20年先を見据えた「中川運河再生計画」を平成24年10月に策定した。

この「再生計画」における新たな土地利用の展開を図るにあたり、にぎわい施設や多様な産業の誘導においては、中川運河沿岸用地が公共用地であることに鑑み、公平性の確保とともに魅力ある運河景観の創出のため、構築物における周辺施設との調和や緑化の推進も必要となる。

「再生計画」では、“沿岸用地での新たな土地利用の展開等のため貸付ガイドラインを策定・運用する”としており、この趣旨に従い、本ガイドラインを定めるものとする。

(2) 位置付けについて

本ガイドラインを、本組合が新たな土地利用を展開し、新たな施設を誘導していく際の指針とする。

なお、沿岸用地の新たな土地利用については、沿岸用地の利用状況や周辺地域の状況等を踏まえ段階的に展開していく。

2 中川運河再生計画における新たな土地利用の視点・誘導する施設

(1) 水辺における憩い・にぎわいのある空間の創出

運河に訪れる人々や働く人々が水辺に憩い、楽しめるよう、にぎわいゾーン及びレクリエーションゾーンにおいて、商業施設や文化・芸術施設などの「にぎわい施設」を誘導する。

(2) 産業空間としてのさらなる価値の向上

産業空間としてのさらなる価値の向上を図るべく、モノづくり産業ゾーン及びレクリエーションゾーンにおいて、従来の港湾・物流産業に加え「多様な産業」も立地可能とする。

(3) 橋詰周辺の活用

主要幹線道路との結末点となる橋詰周辺においては、にぎわい施設のほか、緑地やオープンスペースなどの公共用地として活用していく。

(1) 水辺における憩い・にぎわいのある空間の創出について（にぎわい系の土地利用）

再生計画では、「交流・創造」分野の方針として、「人と人、人と運河をつなぐ」としている。これまでの「港湾としての空間」「港湾に関連した人々が活動する空間」から、「県市民すべての人々が集い、憩うことができる水辺空間・活動できる空間」の創出をめざし、再生計画に示す「にぎわいゾーン」及び「レクリエーションゾーン」において、「にぎわい施設」を誘導する。

具体的には、カフェ・レストランやコンビニエンスストアなどの飲食店や小売店及びこれらを含む商業施設のほか、ギャラリー・アトリエなど文化・芸術活動に資する施設も立地可能とする。

(2) 産業空間としてのさらなる価値の向上について（産業系の土地利用）

港と都心部の中間に位置し、物流・産業用地としての需要が高い運河中央部の産業系エリアにおいては、産業を支えてきた運河の歴史を尊重しつつ、産業空間としてのさらなる価値の向上を図る。このため、再生計画に示す「モノづくり産業ゾーン」及び「レクリエーションゾーン」においては、港湾関連の産業に加えて、新たなモノづくり産業や、今後成長が期待される産業など「多様な産業」の立地を可能とする。

一方、港湾物流用地として新規事業者のほか、他のゾーンからの社屋等移転候補地としても活用していく。

【注】 にぎわいゾーンにおける「にぎわい・産業系」土地利用の「産業系」は、当該地区に立地する既存の港湾・物流関連事業者をさすものである。

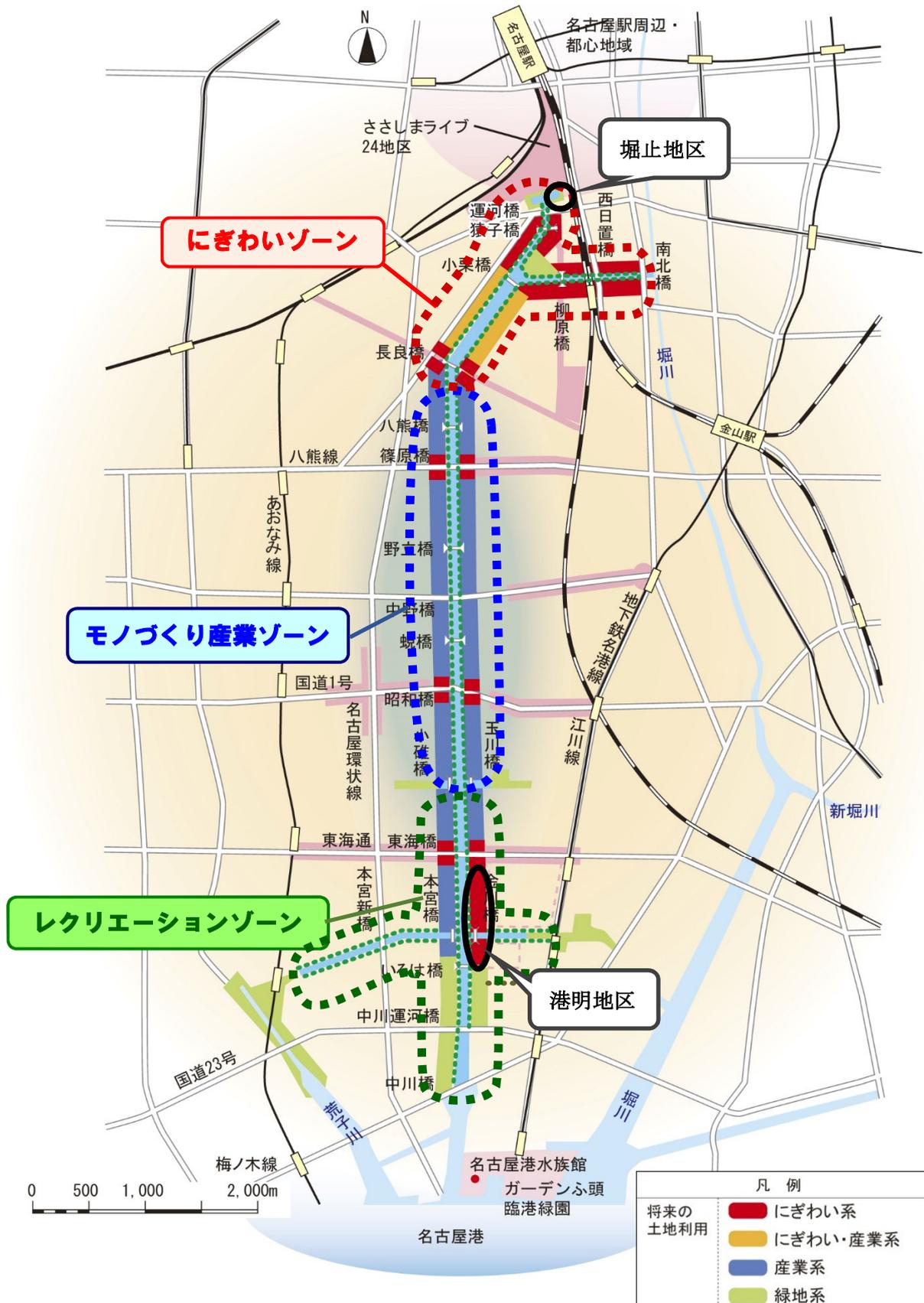
(3) 橋詰周辺の活用について

橋詰周辺は、南北に延びる運河と東西に走る主要幹線道路との結末点となる重要な区間である。橋上からは、中川運河を南北に望み、また東西道路は店舗等による賑わいを見せる。加えて、市バス停留所も付近に配置され、地下鉄やJRといった公共交通機関への起点ともなる。

これらの条件から主要幹線道路の橋詰周辺においては、にぎわい系の土地利用を展開していく。ただし、橋梁交差点付近は車の恒常的な渋滞も見受けられることから、橋梁から一定区間は緑

地やオープンスペースなど、運河景観を楽しめる視点場や、将来の乗船場の候補地としての活用も想定される。

中川運河再生計画におけるゾーニングと土地利用イメージ



3 立地可能となる新たな施設

中川運河沿岸用地へ立地可能となる新たな施設を以下に示す。

(1) にぎわい施設

業種については、飲食店、小売業、自家販売のために食品製造を営むもの、これらを含む商業施設、及びギャラリー・アトリエ等の文化・芸術施設とする。

ただし、次に該当するものは対象外とする。

- ・住居その他これに類するもの：住居施設を伴うもの、ホテル・旅館、老人ホーム等
- ・閉鎖性の強い建物内に限定された利用形態であり、水辺空間の活用と全く関連性がないもの：遊技・風俗施設等
- ・利用者の屋外での活動による騒音や、華美な照明、イメージ悪化など周辺環境への影響が懸念されるもの：遊技・風俗施設等
- ・その他再生計画の再生イメージに著しくかい離するもの

【注】堀止地区：にぎわいゾーン堀止地区における倉庫跡地の貸付に関しては、当該地域の開発状況を踏まえ別途定める。

港明地区：レクリエーションゾーン港明地区については、上記施設の他、スポーツレクリエーション施設も対象とする。

(2) 多様な産業

①産業分野については再生計画に掲げる「環境・エネルギー課題解決産業」、「医療・福祉・健康産業」、「クリエイティブ産業」及び「先端分野産業」とする。

産業分野	主な事業
環境・エネルギー課題解決産業	次世代自動車・燃料電池、太陽光発電、有機 EL などのエネルギー利用の効率化・再生可能エネルギーを導入した機器の開発製造など低炭素社会を実現するための課題解決に資する事業
医療・福祉・健康産業	医療・福祉・健康分野における機器・装置・システムなどの開発、製造を行う事業
クリエイティブ産業	デザインを商品に加味することで、付加価値を高めることができるようなデザイン・ファッションなどのサービスを行う事業
先端分野産業	航空宇宙、ロボット、プラズマ等ナノテクノロジー、機能性材料、バイオ、炭素繊維、ICT（情報通信技術）、レアメタルなどの開発、製造を先端技術を用いて行う事業

②日本標準産業分類の大分類のうち、E 製造業、またはL 学術研究・専門・技術サービス業とする。

【注】①、②の双方の条件を満たすことが必要である。

ただし、次に該当するものは対象外とする。

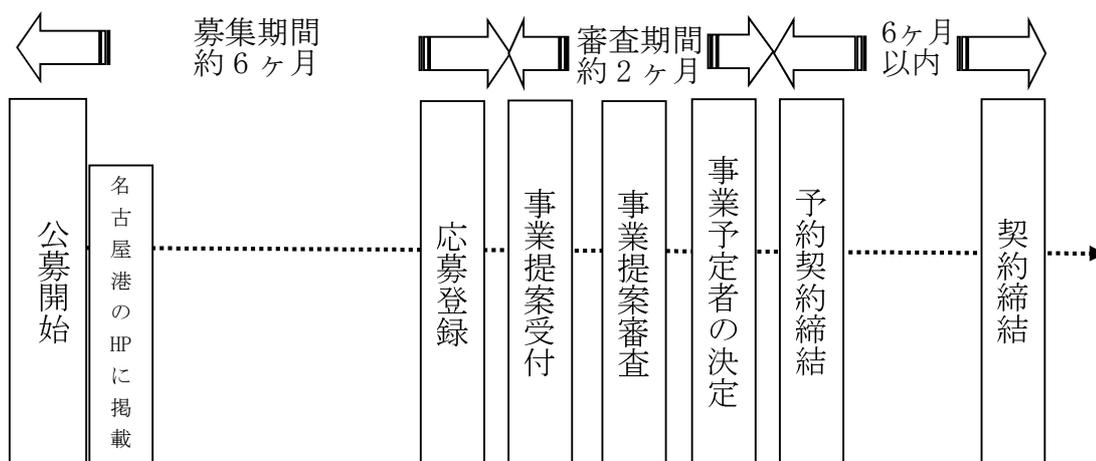
- ・住居施設を伴うもの
- ・騒音や悪臭など周辺環境への影響が懸念されるもの
- ・その他再生計画の再生イメージに著しくかい離するもの

4 にぎわい施設・多様な産業の誘導

中川運河沿岸用地における「にぎわい施設」及び「多様な産業」の誘導は「公募」とし、段階的に取り組む。

- (1) 「にぎわい施設」及び「多様な産業」については、公募とする。
 - (2) 公募の実施については、沿岸用地の利用状況やニーズ、沿岸用地の後背地や運河と交差する幹線道路沿いの土地利用状況など、周辺地域の状況を踏まえ、段階的に進める。
 - (3) 段階的な取組みの進め方は次の通りとする。
 - ①にぎわい施設
 - ・「にぎわい施設」の公募は、背後の都市開発が進むにぎわいゾーンや、レクリエーションゾーンの港明地区にて先行的に実施する。
 - ・「にぎわい施設」において核となる一定規模の用地において施設を誘導する。(敷地面積が概ね2,000㎡以上のもの)
 - ・また、公募用地の選定については外部からの問い合わせの他、必要に応じてパイロット事業者や進出した事業者からの情報を参考とする。
 - ・公募用地以外の用地については、短期的な利用による使用とする。
 - ②多様な産業
 - ・「多様な産業」の公募は、沿岸用地の利用状況やニーズ、周辺環境（住宅地や小学校）等考慮しつつ用地を定め実施する。
 - ・「多様な産業」の公募において事業者が確定しない場合は、その対象地については、港湾関連事業者への貸付け又は、短期的な利用による使用とする。また、外部からの問い合わせ等にてニーズを把握しつつ、次回公募が実施できるよう努める。
- 【注】中川運河沿岸用地に進出を希望する港湾関連事業者については、モノづくり産業ゾーン及びレクリエーションゾーン内の産業系用地に随時紹介する。
- (4) 公募を実施する場合は、その要件を名古屋港のホームページに掲載する。
 - (5) 事業予定者は、本組合が設置する審査委員会の審査結果報告を受け、本組合が決定する。

(6) 公募スケジュール



【注】 公募資格要件に満たない等の事由により事業提案を受け付けない場合がある。

5 公募における審査項目と審査基準

公募における審査項目と審査基準の基本事項を以下に示す。

(1) にぎわい施設の審査項目と審査基準

審査項目は、①事業計画、②施設計画、③経営計画とし、各々の審査基準については以下を基本とする。いずれも審査委員会で審議の上、定める。

①事業計画

- ・中川運河らしさを演出^{※1}した提案となっているか
- ・景観に配慮^{※2}した提案となっているか
- ・憩い・にぎわいを創出し、地域活性化に繋がる提案となっているか
- ・豊かな緑の保全・創出を図るため、緑化を推進する提案となっているか
- ・規則に基づき管理者が定めた単価を上回る提案がなされているか

②施設計画

- ・敷地内の安全対策や周辺交通（車両及び歩行者）への影響に配慮した施設計画となっているか
- ・周辺美化や騒音対策等を行い、地域住民や近隣企業に配慮した施設計画となっているか

③経営計画

- ・目標値等の設定等について、実現性が高く、無理のない妥当な内容であるか
- ・長期収支計画について、実現性が高く、無理のない妥当な内容であるか
- ・資金償還計画について、実現性が高く、無理のない妥当な内容であるか

※1：「中川運河らしさの演出」とは、昭和の面影を残す倉庫や閘門、橋梁等との調和や、運河側でのテラス席の設置やそれに通じる出入口の確保、建物内から運河への眺望の工夫などにより穏やかな水辺を感じることでできる空間形成の他、中川運河の魅力を活かす提案とし、審査基準において重視する。

※2：対岸や橋梁など運河側からの景観に対する配慮。

(2) 多様な産業の審査項目と審査基準

審査項目は、①事業計画、②施設計画、③経営計画とし、各々の審査基準については以下を基本とする。いずれも審査委員会で審議の上、定める。

①事業計画

- ・景観に配慮^{※2}した提案となっているか
- ・豊かな緑の保全・創出を図るため、緑化を推進する提案となっているか
- ・名古屋港の発展に貢献できるか^{※3}
- ・規則に基づき管理者が定めた単価を上回る提案がなされているか

②施設計画

- ・周辺美化や騒音対策等を行い、地域住民や近隣企業に配慮した施設計画となっているか

③経営計画

- ・目標値等の設定等について、実現性が高く、無理のない妥当な内容であるか

- ・長期収支計画について、実現性が高く、無理のない妥当な内容であるか
- ・資金償還計画について、実現性が高く、無理のない妥当な内容であるか

※2：対岸や橋梁など運河側からの景観に対する配慮。

※3：製品又はその部材・素材の開発・研究等が名古屋港の利用促進に繋がるもの。

6 契約関連事項

「にぎわい施設」及び「多様な産業」の契約関連事項を以下に示す。

(1) 貸付方法等について

- ①にぎわい施設については事業用定期借地契約とする。
- ②多様な産業については普通借地契約とする。
- ③行政財産については使用許可とする。

(2) 貸付期間等について

- ①20年とする。
- ②使用許可については1年毎とする。

(3) 貸付料及び保証金について

- ①貸付料：名古屋港管理組合公有財産管理規則（昭和54年名古屋港管理組合規則第5号）に基づき管理者が定めた単価以上の提案型とする。
- ②保証金：月額貸付料の12ヶ月分とする。

7 構築物の建設等に関する制約条件・留意事項

中川運河沿岸用地に係る構築物等に関する制約条件・留意事項を以下に示す。

(1) 構築物の建設等に関する制約条件

港湾区域内等の行為の許可（名古屋港の港湾区域又は港湾隣接地域内における行為の許可に関する条例（平成12年名古屋港管理組合条例第6号）^{※1}）を遵守すること。

※1：港湾隣接地域内で護岸、堤防、岸壁、栈橋又は物揚場の水際線から20m以内（中川運河は、港湾区域に隣接する幅員9メートルの陸域）の地域における構築物（1㎡当たりの載荷重が1.0knを超えるものに限る。）の建設又は改築は、管理者の許可を受けなければならない。

(2) 緑化の推進に関する制約条件及び留意事項

名古屋市の「緑化地域制度^{※2}」に基づく緑化率を確保すること。

また、以下の事項について留意すること。

- ①緑豊かな水辺空間形成のため、樹木・芝生・壁面緑化などによる緑化の推進を図る。
（緑化率については20%を目標とし、積極的な提案を期待するものである。）
- ②運河への眺望確保や対岸からの景観に配慮しつつ、運河側の緑化を積極的に行う。
- ③緑地の樹木剪定、清掃等の管理を適宜行う。

※2：名古屋市の「緑化地域制度」とは、一定規模以上の敷地において、建築物の新築や増築を行う場合に、定められた面積以上の緑化を義務付ける制度（中川運河沿岸用地のほぼ全域において、緑化率は15%以上（300㎡以上の敷地）とされている。）。

(3) 張出護岸部の取扱いに関する制約条件

張出護岸部の使用については原則認めない。

なお、供用開始後における、施設利用者の一時的な通行など最小限の範囲での張出護岸部の使用については、管理者と協議できるものとし、協議の結果、管理者が使用を許可した場合においても、事業者自らが適切な管理を行うものとする。

(4) 用途の制限

運河沿岸の環境悪化防止・環境の向上のため、以下の用途に係る建築物については建築してはならないものとする。

- ①政治的又は宗教的用途
- ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に

- 規定する暴力団その他反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- ④著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
 - ⑤本ガイドラインの他、本組合が適さないと判断した用途

(5) 景観等に関する留意事項

水面、対岸、橋梁などから見た魅力的な景観を形成、維持していくため、以下の事項について確認すること。

- ①建築物の色彩は、名古屋港カラー計画の「ロマンゾーン」の配色計画に準じ、ベースカラーは明度7以上、彩度3以下とする（アクセントカラーは明度無制限・彩度10以下）。
- ②点滅する華美な照明など、周辺地域、車両通行及び船舶通航に影響を及ぼすものは用いない（短期イベント等の使用は除く。）。
- ③屋外広告物は、自家用に限る。

【注】名古屋市が掲げる景観法に基づく景観計画等と重複する場合は、それを優先すること。

また、②及び③については、「名古屋市屋外広告物条例（昭和36年名古屋市条例第17号）」を遵守すること。