

都市再生緊急整備地域の概要

名古屋市住宅都市局

はじめに

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法（平成 14 年 4 月 5 日公布、平成 14 年 6 月 1 日施行、以下「法」という。）に基づき、国が政令で指定するものです。

1 都市再生緊急整備地域

◆趣旨

都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進するものです。その整備に関する方針については、国が地域毎に地域整備方針として定めることとなっています〈法第 2 条〉。

◆地域指定のメリット

都市再生特別措置法上、都市再生緊急整備地域において、公共施設等の整備を伴い、一定以上の区域面積を有する優良な建築物等を整備しようとする場合、次のように、**(1) 都市計画の特例、(2) 国からの金融支援、(3) 税制支援、(4) 道路の上空利用のための規制緩和**、等の措置が用意されています。

(1) 都市計画の特例

①都市再生特別地区

- 都市再生緊急整備地域内の特定の地区において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、既に都市計画として定められている用途地域等による制限に代わり、誘導すべき用途や容積率、高さ等の必要な事項を**都市計画として決定する**ものです〈法第 36 条〉。
- この地区内で緩和することができる建築制限には、用途制限、容積率の限度、建築物の高さ制限等があります〈建築基準法第 60 条の 2〉。

②都市計画の提案

- 区域面積 **0.5ha 以上**〈法施行令第 7 条〉の都市再生事業（都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とする都市開発事業）を行おうとする者は、都市計画決定権者（名古屋市等）に対して一定の**都市計画の決定等の提案**をすることができます。提案できる都市計画の種類としては、**都市再生特別地区**その他があります〈法第 37 条〉。
- 提案にあたり、その対象地区内の土地の所有権等を有する者の **3分の2 以上の同意**が必要となります〈法第 37 条〉。
- 提案の内容は、都市計画法第 13 条その他の法令の規定に基づく都市計画の基準に適合し〈法第 37 条〉、地域整備方針に適合する必要があります。また、提案に先立ち対象地区内及びその周辺の住民に対して十分に説明し理解を得るように努めること等に留意する必要があります。

③期限を区切った都市計画決定

- 提案が行われると、都市計画決定権者は都市計画の決定等をする必要があるかどうかを判断し〈法第38条〉、**6ヶ月以内に都市計画の決定等**を行います（決定等を行わない場合は、6ヶ月以内にその旨の通知を提案した者に対して行います）〈法第41条〉。都市計画決定等の手続きは、案の縦覧、意見書の提出、都市計画審議会への付議等、通常の手続きと同様です。

(2) 国からの金融支援

区域面積が**0.5ha以上（特定都市再生緊急整備地域内は原則として1ha以上）**〈法施行令第7条〉の都市再生事業を行おうとする民間事業者は、民間都市再生事業計画について**国土交通大臣の認定を申請**することができます〈法第20条〉。国土交通大臣は、民間都市再生事業計画の認定の**申請を受理した日から2ヶ月以内**において速やかに認定に関する処分を行います〈法第22条〉。

認定の**申請期限は令和9年3月31日まで**〈法附則第3条〉となっており、国土交通大臣は認定基準に適合する場合に認定することができるものとされています〈法第21条〉。

計画の認定を受けた事業者等は、民間都市開発推進機構（民間都市開発の推進に関する特別措置法に基づき国の指定を受けた財団法人）から、認定を受けた計画に係る都市再生事業の施行に要する費用の一部（公共施設や避難施設、駐車場等の利便施設の整備に要する費用の範囲内）について、**資金の貸付、社債の取得、債務の保証**が受けられます〈法第29条〉。

(3) 税制支援

国土交通大臣の認定を受けた民間事業者は、**所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税**について**軽減等**の特例措置が受けられます。

(4) 道路の上空利用のための規制緩和

都市再生特別地区において定められた**重複利用区域**（建築物等の敷地としてあわせて利用する都市計画施設である道路の区域）の**上空等**において、**建築物等を建築**することができます〈法第36条の2〉。

◆その他留意事項

- 地域の整備にあたり、国土の利用、開発及び保全に関する総合的な計画など国が定める計画との齟齬をきたすことのないよう留意するとともに、**都市の環境の保全・改善や、従前居住者の居住の確保などにも配慮**する必要があります〈国が定めた都市再生基本方針による〉。

2 特定都市再生緊急整備地域

◆趣旨

都市の国際競争力の強化に向け、海外から企業や人材を呼び込むことができるような魅力ある拠点を形成するため、官民が連携して市街地の整備を強力に推進するものです。

都市再生緊急整備地域のうち、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として、地域整備方針とあわせて国が政令で定めることとなっています<法第2条>。

◆地域指定のメリット

都市再生特別措置法上、特定都市再生緊急整備地域（以下「特定地域」という。）において、公共施設等の整備を伴い、一定以上の区域面積を有する優良な建築物等を整備しようとする場合、都市再生緊急整備地域に係る特例のほか、次のように(1)官民連携による整備計画、(2)民間都市再生事業計画の認定の迅速化、(3)税制支援の措置が用意されています。

(1) 官民連携による整備計画

都市再生緊急整備地域ごとに、緊急かつ重点的な市街地の整備に関し必要な協議等を行うための都市再生緊急整備協議会（以下「協議会」という。）について、主要な役割を担う都市開発事業者等の参画が可能となりました。<法第19条>。

特定地域が指定されている都市再生緊急整備地域に係る協議会は、地域整備方針に基づき、特定地域について、整備計画（都市の国際競争力の強化を図るために必要な都市開発事業及びその施行に関連して必要となる公共公益施設の整備等に関する計画）を作成することができます<法第19条の2>。

整備計画には、都市開発事業や公共公益施設の整備に関する事業とあわせて、その**実施主体**と**実施期間**を記載することとなります<法第19条の2>。

①都市拠点インフラの整備に対する予算支援

- 都市拠点インフラ（国際空港へのアクセス改善等）の整備に対して、予算支援が受けられます。

②民間都市開発プロジェクトの許認可等の手続きのワンストップ化

- 協議会は、整備計画に、開発行為、土地区画整理事業、民間都市再生事業、第一種市街地再開発事業に関する事項を記載するときは、**許認可等権者に協議し、同意**を得ることができます。その場合、**実施主体に対する許認可等**があったものとみなされ<法第19条の8・9・10・11>、通常、それぞれ個別に行っている手続きが不要となります。

③民間都市開発プロジェクトの実施に必要な都市計画決定の迅速化

- 協議会は、整備計画に、都市開発事業や公共公益施設の整備事業の実施のために必要な都市施設等の都市計画に関する事項を記載することができます。その場合、協議会は**都市計画決定権者に協議し、同意**を得ることが必要です<法第19条の2>。

- 協議を受けて同意した都市計画決定権者は、整備計画に従って都市計画の案を作成し、**一定の期間内に都市計画審議会に付議**します<法第19条の4>。都市計画審議会に付議する期限は、整備計画に記載するものとされています<法第19条の2>。
- 整備計画には、都市施設等の都市計画に関する事項とあわせて、**都市計画事業の施行予定者及び施行予定者である期間**を記載することができます<法第19条の2>。その場合、付議して定める都市計画には、整備計画に従って、当該事項を定めるものとされています<法第19条の5>。施行予定者として定められた者は、**施行予定者である期間の満了の日までに、都市計画事業の認可等の申請**をすることが必要です<法第19条の6>。

④下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和

- 整備計画に記載された下水を熱源とする熱を利用するための設備を有する熱供給施設等の整備及び管理に関する事業を実施する者は、**公共下水道管理者の許可**を受けて、公共下水道の排水施設に**接続設備**を設け、当該排水施設から下水を**取水**し、当該排水施設に下水を**流入**させることができます<法第19条の7>。

(2) 民間都市再生事業計画の認定の迅速化

国土交通大臣は、民間都市再生事業計画の認定の**申請を受理した日から1ヶ月**（都市再生緊急整備地域に係る都市再生事業にあつては2ヶ月）以内において速やかに認定に関する処分を行います<法第22条>。

(3) 税制支援

国土交通大臣の認定を受けた民間事業者は、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税について、**都市再生緊急整備地域内の特例を上回る軽減**等の特例措置が受けられます。

3 名古屋市内で指定されている都市再生緊急整備地域

地域名	面積	地域を定める政令の施行日 ^{※1}
名古屋駅周辺・伏見・栄地域 ^{※2}	約401ha	平成27年 7月24日
うち特定都市再生緊急整備地域 ^{※3}	約303ha	平成27年 7月24日
名古屋臨海地域 ^{※4}	約145ha	平成23年11月24日

※1 各地域について、表中の面積を区域として定める政令の施行日

※2 名古屋駅東地域（約57ha 平成14年7月24日）及び名古屋駅周辺・伏見・栄地域（約348ha 平成14年10月25日、約385ha 平成24年1月25日）の区域を含む

※3 名古屋駅周辺・伏見・栄地域（特定都市再生緊急整備地域）（約110ha 平成24年1月25日、約286ha 平成25年7月12日）の区域を含む

※4 名古屋臨海高速鉄道駅周辺地域（約56ha 平成14年10月25日）の区域を含む

※5 名古屋千種・鶴舞地域（約24ha 平成14年10月25日）は平成29年8月2日に指定解除されました

【主な相談窓口】

相談内容	相談窓口	電話	
制度全般の概要	名古屋市住宅都市局都市計画部 都市計画課都市計画係	052-972-2712	
都市再生特別地区	名古屋市住宅都市局都市計画部 都市計画課地域計画係	052-972-2713	
民間開発一般の相談	名古屋駅周辺・伏見・栄地域については		
	名古屋市住宅都市局リニア関連都心開発部 都心まちづくり課	052-972-2758	
	名古屋臨海地域内については		
	一州町 稲永・鴨浦 金城ふ頭	名古屋市住宅都市局都市整備部 名港開発振興課	052-972-2717
	港明	名古屋市住宅都市局都市整備部 まちづくり企画課	052-972-2955
国土交通大臣の認定	国土交通省都市局まちづくり推進課	03-5253-8127	
金融支援	財団法人民間都市開発推進機構	03-5546-0784	

令和5年4月

名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課