

名古屋市都市再生特別地区運用指針

令和2年10月19日

名古屋市

1. 趣旨

名古屋市では、都市再生緊急整備地域の指定により、主に民間による都市開発事業を適切に促進することにより、緊急かつ重点的に地域を整備し、豊かで快適な、さらには国際的に見て活力に満ちあふれた都市に再生する拠点づくりを進めている。

都市再生特別地区は都市再生特別措置法により創設された都市計画であり、都市再生緊急整備地域における地域整備方針に沿った都市開発事業を迅速に実現するため、建築規制・手続等の特例により、都市の再生に貢献する建築物を誘導することを目指した地域地区で、この地区の指定により事業者の創意工夫を活かした優良なプロジェクトの実現が期待できる。

こうした都市再生特別地区の特性を踏まえ、都市再生特別地区の運用にあたっては、従来の都市開発諸制度のような詳細かつ汎用的な運用基準は定めず、運用の基本的な考え方を示すことにより、民間事業者の独創的なアイデアによるプロジェクトの検討を促し、本制度の積極的かつ幅広い活用を図ることとする。

2. 運用にあたっての基本的な考え方

① 事業者提案を基本とする

都市再生特別地区は、民間事業者の創意工夫による都市の再生に貢献する計画内容の検討・立案を発端とし、その計画内容が地域整備方針等に即した都市再生効果の高いものかどうかことが重要となることから、都市再生特別地区の都市計画案の作成にあたっては、事業者からの都市計画提案を基本とする。

しかしながら、提案内容にかかる都市再生効果は、事業の実施により発現されるものであることから、資金計画や事業の継続性等の観点から、明らかに事業者が事業遂行能力を有しないと判断される計画提案については都市計画決定しないこととする。

また、都市計画決定後に当初計画どおりの事業実施が見込めない状況に至った場合は、提案者との協議等を踏まえ、都市再生特別地区の都市計画変更ないしは廃止など、所要の措置を行う。

② 一律的な基準によらない個別評価

都市再生特別地区は、地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた上で、事業者の創意工夫による独創的で都市再生効果の高い事業計画の実現を目指すものであることから、一律的な基準に基づき評価を行うことは適当でないと考えられる。

このため、都市再生特別地区の運用にあたっては、従来の都市開発諸制度

におけるような詳細な運用基準は定めず、「3. 評価の視点」に基づき事業者による提案内容を1件ごとに個別評価して、提案に基づいた都市計画案を作成することの必要性及び妥当性を総合的に判断することとする。

提案内容に係る評価手続の円滑化を図るため、事前に計画提案について市と事業者は十分に協議をすることとし、事業者は事業実施に伴う都市再生効果の発現や、都市計画手続の必要性及び妥当性についてどのように考えたのかを資料等により説明し、評価検討の具体化に協力することとする。

計画提案の評価を行ったときは、当該評価の結果及びその理由を記載した書面を作成し、名古屋市都市計画審議会に対して、計画提案を踏まえた都市計画案を付議する際、または計画提案を踏まえた都市計画の決定等を行わない旨について意見を聴取する際に当該書面を提出するなど、提案内容に対する評価の透明性、公平性、公正性を確保する。

③ 手続きの流れ

都市再生特別地区に関わる都市計画の提案及び都市計画手続については、「都市再生特別措置法に基づく計画提案の手続に関する要綱（平成20年10月31日施行）」に拠ることとする。

事業者からの都市計画提案により、市が都市計画決定を行うべきと判断した場合は、都市再生特別措置法の規定により都市計画提案から6ヶ月以内に都市計画手続を行う必要があることから、市においては庁内関係課による評価検討会を開催するなど、手続にあたっての円滑な処理に努める。

事業者は、関係機関との協議における指摘・意見や、事業計画に関する説明会の開催などにより、住民等の意見を提案に反映させるなど、計画内容を適切なものとするための検討に努めるとともに、上記検討会の開催等の際し、都市計画決定等の必要性や妥当性に対する考え方を示すための説明や資料の提供等を行い、手続の円滑な処理に協力するものとする。

都市再生特別地区の都市計画提案に並行して、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案の対象とならない、もしくは都市計画提案に拠らないことが適切であると考えられる事項について都市計画手続を行う必要があると判断された時には、都市再生特別地区の都市計画手続とともに、これら都市計画手続についても円滑に進められるよう処理を行う。

④ 事業者の説明責任

都市再生特別地区は事業者提案を基本として都市計画案を作成することとなるため、事業者に対して提案内容に対する説明責任を果たすよう求める。

提案内容を実現するためには、当該都市計画提案に係る都市計画素案の対象となる土地の地権者の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民等の理解が必要となることから、事業者は、提案に先立ち計画内容等について住民等へ十分な説明を行い、理解を得るとともに、

その説明状況等に関する資料の提出に努めることとする。

都市計画提案を受けた場合には、市は当該都市計画提案に係る都市計画の素案を公衆の閲覧に供するとともに、事業者にも提案内容の公開を行うよう協力を求める。また、提案内容に関する市民からの質問等に対しては事業者が誠意をもって応じるよう求めることとする。

3. 評価の視点

① 地域整備方針や都市計画マスタープラン等との整合

ア 国が定めた地域整備方針との整合が図られているか。

イ 名古屋市都市計画マスタープランや名古屋市都心部将来構想等に示された地域のまちづくりの考え方との整合が図られているか。

ウ 都市全体の総合的な視点から見た当該計画の効果と影響について、事業者としてどのような検討を行ったか。

エ 都市再生特別地区の都市計画提案を行う場合に、関連する都市計画の決定又は変更を必要とする場合には、都市再生特別措置法第 37 条又は都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案を併せて行うものとする。

オ 上記にかかわらず、関連する都市計画の決定又は変更に関して、都市再生特別措置法又は都市計画法による都市計画提案を行うことが客観的にみて困難と考えられ、かつ、事業者がその必要性について相応の根拠を示す場合には、事業者が提案する内容を十分に吟味した上で、都市再生特別地区の決定とともに、当該都市計画の決定又は変更を都市計画提案によらずに行うことの適否について、適切な判断を下すこととする。

② 周辺環境への配慮

ア 風害、騒音、振動など当該提案内容が周辺環境へ及ぼす影響について検討を行い、影響が予測される場合に必要な措置を講じているか。

イ 日照については、周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響についての検討を行っているか、また、地区内の日照の条件についてどのように考えたか。

ウ 電波障害については、予測できる場合への対応のほか、事後的に障害が判明した場合の対策についてどのように考えているか。

エ 「市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例」に基づき、省資源、省エネルギー、廃棄物の削減、CO₂排出量の抑制など都市環境や地球環境に与える影響の軽減に努めているか。

オ 敷地内をはじめとする緑化を積極的に行い良好な環境形成の創出に努めているか。

カ 福祉のまちづくりやユニバーサルデザインに十分配慮されているか。

キ 地形条件、周辺の建築物等との関係などを考慮し、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。その際、建築物等の配列、規模、高さなどと景観との関係についてはどのように考えたか。また、高さ、壁面の位置の設定に際し、採光、通風などとの関係から、斜線制限についてどのように考えたか。

③ 都市基盤との調和

ア 計画によって一体的に整備される公共施設も考慮しながら、自動車、歩行者、自転車、公共交通機関の適切な分担による交通処理計画がなされ、都市施設に対する負荷について、支障がないものとなっているか。

イ 下水道、地域冷暖房など供給処理施設についての検討が適切に行われているか。

ウ 周辺市街地において複数のプロジェクトが想定されている場合には、それらの複合的な影響について、どのように考え、どのような対応をする方針であるのか、その考え方が明確にされているか。

④ 都市再生への効果

提案内容の優良性を評価するにあたっては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、有効空地の確保、公益施設の導入、公共施設の整備・更新などに限定することなく、下記の例示をはじめとして、都市機能の改善・向上、地球環境の改善、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的にとらえて、先行して行われた環境貢献への取り組みについても、積極的に評価することとする。

<評価対象の例>

- ・ 文化・交流機能や防災機能など、地域に求められるにもかかわらず不足している機能の強化・充実を図るもの。
- ・ 地域に不足する歩行者空間の充実やアクセシビリティの向上など、地区外における関連公共施設等整備への貢献を図るもの。
- ・ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力や賑わいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるもの。
- ・ 地域への十分な都市再生への貢献とともに、都市環境の改善・向上へ寄与する取り組みとして、都心部における公共空間、市内の良好な緑地や水辺空間、または歴史的建造物などの都市の環境資産を創出・保全・活用するもの。

⑤ 容積率の限度等の設定

ア 都市計画で定めることとなる容積率や高さの限度などについて、その必要性、妥当性を判断する際には、あらかじめ数値基準や上限を設定するのとな

く、プロジェクトごとに事業者が提案する容積率等の設定の考え方や具体的設定方法等について説明を求めながら、都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、本審査の視点に基づき総合的見地から評価する。

- イ 事業者が提案する容積率の設定の考え方を説明する際、緩和の基準とする容積率は建築基準法第52条第1項(第7号を除く。)から第7項まで及び第9項で規定される容積率とする。ただし、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画及び錦二丁目7番地区計画(西地区に限る。)の区域内においては、当該地区計画において定められた容積率の最高限度中の地区計画基準容積率を建築基準法第52条第1項各号に掲げる数値とみなした上で、同条第1項から第7項まで及び第9項で規定される容積率とする。

⑥ 用途の取り扱い

- ア 業務商業床については、当該地域に求められる用途のあり方、都市再生効果を勘案し、導入機能が適切なものとなっているか総合的に判断する。
- イ 新たに導入する用途が現行の用途地域で禁止されている場合には、地域整備方針に位置づけられた機能導入の方向、地域特性を踏まえたその用途の導入の必要性、法規制の理由となっている問題状況の発生を防止する措置の内容などを総合的に評価し、妥当性を判断する。

⑦ 都市再生事業の見通し

- ア 提案内容の実現のために不可欠な事項について、提案者と都市計画決定権者若しくは公共施設管理者等との間で協定を締結すること等により、提案内容の実現が担保されるかどうか。該当する事項として、例えば、事業化がなされる建築計画と、提案内容のうち都市再生への貢献や環境への配慮に関する重要事項との整合性の確保、地区内で整備される公共施設の管理、導入された機能やオープンスペース等についての適切な維持管理、地区外の関連公共施設等の整備などが考えられる。
- イ 都市再生事業を実施するために無理のない体制、資金計画、事業スケジュールとなっているか。

⑧ 住民等の意見への配慮

- ア 周辺住民等へ適切な説明が行なわれているか。
- イ 説明会等で提出された住民等の意見に対して都市再生事業計画においてどのように対応しているか。

本指針は、平成22年 9月16日から運用する。

本指針は、平成30年 3月30日から運用する。

本指針は、令和 2年10月19日から運用する。