

都市計画概要 2013

第 2 編 名古屋の都市計画の現況

第15章 都市再生

- 15－ 1 都市再生特別措置法
- 15－ 2 都市再生緊急整備地域
- 15－ 3 特定都市再生緊急整備地域
- 15－ 4 都市再生安全確保計画
- 15－ 5 都市再生プロジェクト

15-1 都市再生特別措置法

わが国の構造改革の一環として都市再生を強力に推進するため、平成13年5月、閣議決定により、内閣に都市再生本部が発足した。そして、平成14年4月には、都市再生緊急整備地域における都市の再生に資する民間の都市開発事業に係る認定制度及び支援制度、都市計画に係る特例措置の創設等を講じるため、都市再生特別措置法（以下「都市再生法」という。）が公布され、6月に施行された。

その後、数回の都市再生法の改正がなされており、平成23年4月の改正では、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域を「特定都市再生緊急整備地域」として定める制度が創設され、民間都市再生事業計画の認定期間が平成28年度まで延長された。

また、平成24年7月の改正では、大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成、都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設等の所要の措置が講じられた。

15-2 都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域は、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べき地域として、都市再生法に基づき、国が政令で指定している。

本市では、平成14年7月に、名古屋駅東地域約57haが指定され、同年10月には、同地域を含む形で名古屋駅周辺・伏見・栄地域約348ha、名古屋千種・鶴舞地域約24ha、名古屋臨海高速鉄道駅周辺地域約56haが拡大指定された。また、平成23年11月には、名古屋臨海高速鉄道駅周辺地域を含む形で名古屋臨海地域約145ha、平成24年1月には、名古屋駅周辺・伏見・栄地域約385haが拡大指定された。

都市再生緊急整備地域においては、都市再生基本方針に即して地域整備方針が示され、この方針にあう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建てようとする場合、次のような都市計画の特例や国からの金融支援、税制支援が受けられるようになった。

都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）

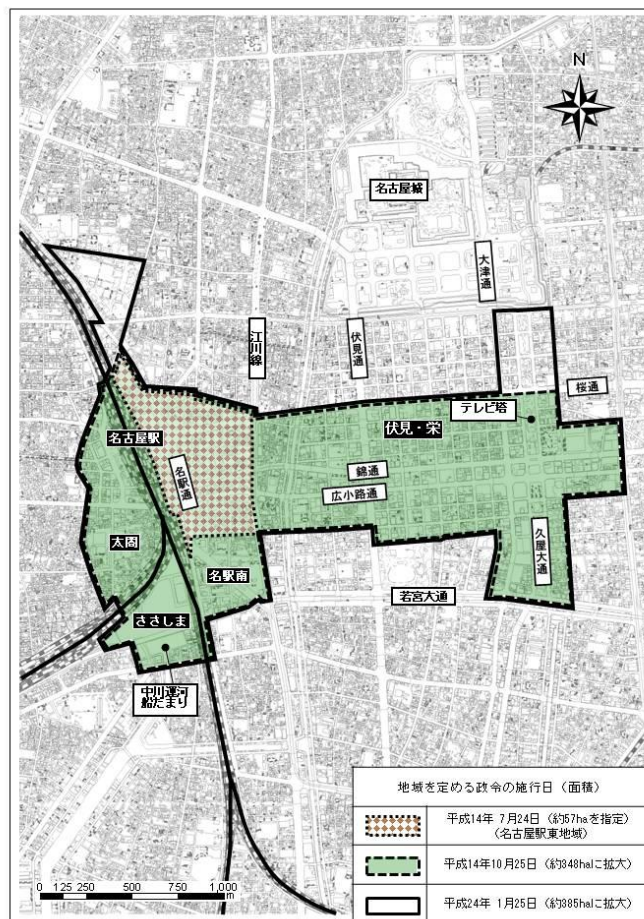


図 2-15-1

都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）

都市再生緊急整備地域（名古屋千種・鶴舞地域）

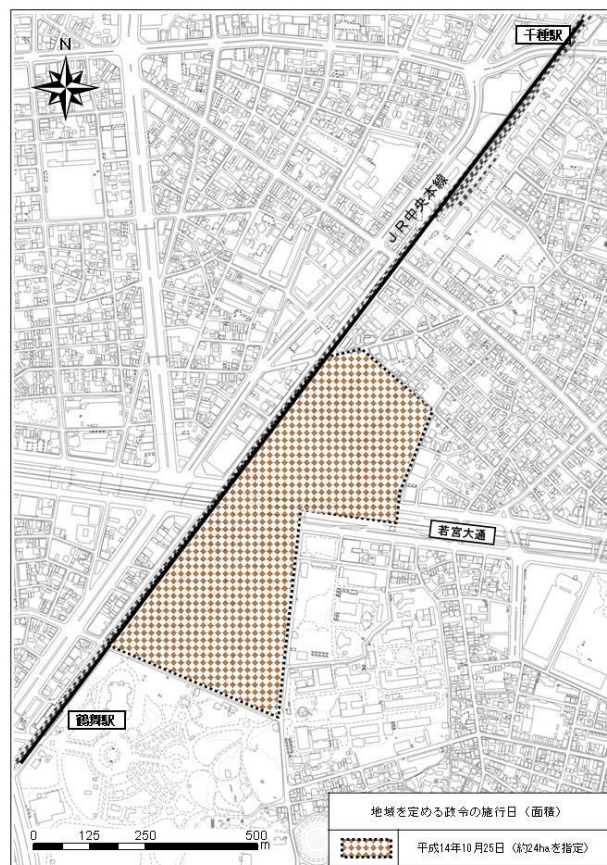


図 2-15-2 都市再生緊急整備地域（名古屋千種・鶴舞地域）

都市再生緊急整備地域（名古屋臨海地域）

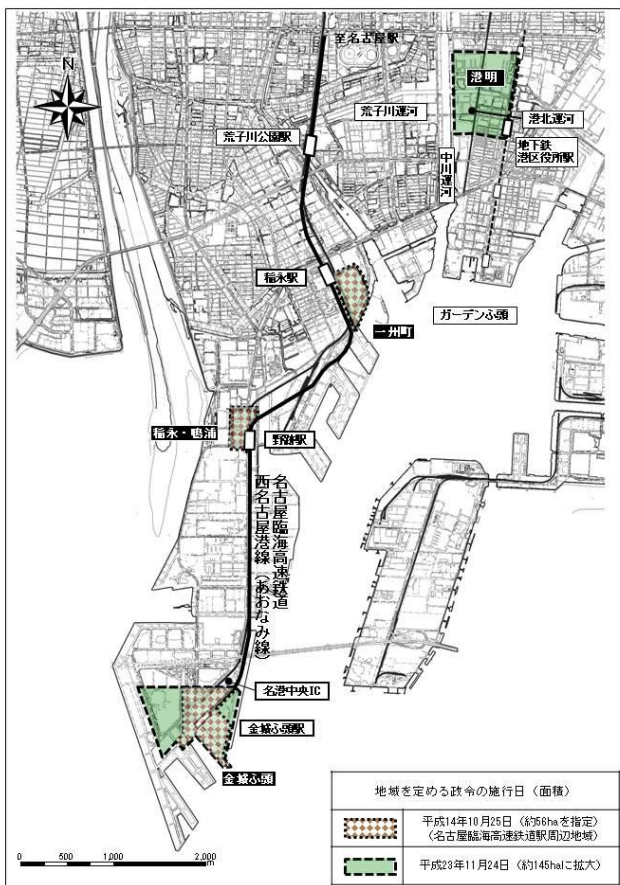


図2-15-3 都市再生緊急整備地域（名古屋臨海地域）

（1）都市計画の特例

① 都市再生特別地区

都市再生特別地区は、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規制にかわり、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ある（都市再生法第36条）。この地区内では、用途制限、容積率の限度、建築物の高さ制限等の建築制限を緩和することができる（建築基準法第60条の2）。

（第2編第2章2-3(6)参照）

② 都市計画の提案

区域面積が0.5ha以上の都市再生事業（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（名古屋市長等）に対して都市再生特別地区その他一定の都市計画の決定等の提案をすることができる。提案にあたっては、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、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

適合する必要がある（都市再生法第37条）。（第1編第3章3-6(4)②参照）

また、地域整備方針に適合する必要があるとともに、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る。

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（都市再生法第38条）し、6ヶ月以内に都市計画の決定等を行う。決定を行わない場合は、6ヶ月以内に提案者に対してその旨の通知を行う（都市再生法第41条）。都市計画決定等の手続は、案の縦覧、意見書の提出、都市計画審議会への付議等、通常と同様である。（第1編第3章3-6参照）

（2）国からの金融支援

区域面積が原則として1.0ha以上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る（都市再生法第20条）。認定の申請期限は平成29年3月31日までとなっており、国土交通大臣は計画が認定基準に適合する場合に認定することができる（都市再生法第21条）。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、駐車場棟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、債務の保証を受けることができる。

（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を受けることができる。

15-3 特定都市再生緊急整備地域

特定都市再生緊急整備地域は、官民の連携を通じて、都市の国際競争力及び魅力を高め、都市の再生を図るため、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが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、都市再生法に基づき、国が政令で指定している。

本市では、平成24年1月に、名古屋駅周辺・伏見・栄地域約110haが指定され、平成25年7月には、約286haが拡大指定された。

特定都市再生緊急整備地域においては、従来の都市再生緊急整備地域における支援措置に加え、次のような特例措置が受けられるようになった。

(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った（都市再生法第19条）。

協議会は、地域整備方針に基づき、特定都市再生緊急整備地域について、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（整備計画）を作成することができる。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（都市再生法第19条の2）し、整備計画に基づく特例を受けることができる。

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る。

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る。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（都市再生法第19条の8～11）、通常、それぞれ個別に行っている手続きが不要となる。

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る。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ある（都市再生法第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する（都市再生法第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る（都市再生法第19条の2）。

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

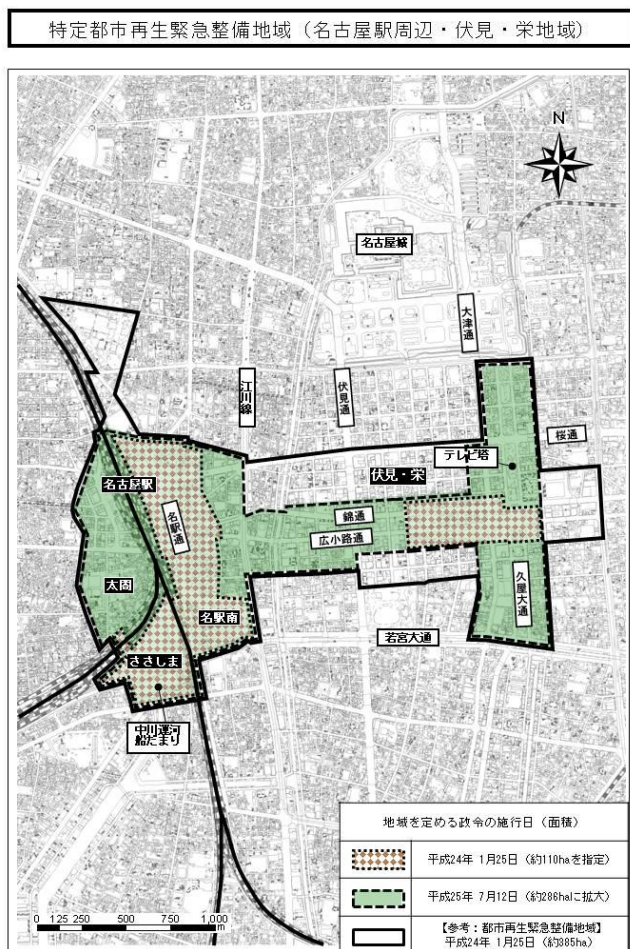


図 2-15-4

特定都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）

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る（都市再生法第 19 条の 7）。

本市では、平成 24 年 2 月に設立された名古屋駅周辺・伏見・栄地域都市再生緊急整備協議会会議（行政等 5 者、都市開発事業者 3 者）により、「名古屋駅周辺・伏見・栄地域（ささしま地区）整備計画」が策定された。

その後、計画エリアの拡大と計画内容の拡充のため、平成 25 年 7 月に設立された整備計画部会（行政等 5 者、都市開発事業者 7 者）により、「名古屋駅周辺・伏見・栄地域整備計画」に変更された。

（2）道路の上空利用のための規制緩和

特定都市再生緊急整備地域内の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る。（都市再生法第 36 条の 2）

（3）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 45 日（都市再生緊急整備地域に係る都市再生事業にあつては 3 ヶ月）以内において速やかに認定に関する処分を行う。（都市再生法第 22 条）

（4）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る。

表 2-15-5 名古屋駅周辺・伏見・栄地域整備計画

整備計画名		名古屋駅周辺・伏見・栄地域整備計画				
都市の国際競争力の強化に関する基本的な方針						
・名古屋駅周辺地区においては、リニア開業の機会を最大限に発揮するため、乗換え利便性向上に資するターミナル機能を強化しつつ、土地の高度利用を進め、広域的・国際的な商業・業務機能や文化機能等の集積を図るとともに、交通結節点としての機能を改善する道路など回遊性の向上・賑い創出に資する基盤整備を進めることにより、活力があり魅力あふれる都市空間の形成を図る。 ・ささしま地区においては、大規模貨物駅跡の土地利用転換を進め、ビジネス・国際交流等の舞台となる都市拠点の整備を図る。 ・名駅南地区やささしま地区での交流人口の増加に対応するため、名古屋駅からの歩行者空間の改善・拡充を行い、回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図る。 ・栄・伏見地区においては、文化・観光・交流機能等の導入による、うるおいにぎわいのある空間の形成を通じた、広域的・国際的な商業・業務機能の集積の促進を図る。 ・先進的な環境技術や省エネルギー化などの実施により街全体での環境負荷低減を進め、あわせて持続可能な都市の形成を目指す。 ・都市の防災性能を高める施設の整備や地域などの連携により災害対応力の強化を進め、安全安心な都市拠点の形成を図る。						
都市の国際競争力の強化のために必要な都市開発事業						
No	事業名	事業概要	実施主体	実施期間(年度)	都市計画に関する事項、又は特例に関する事項 等	
①	(仮称)グローバルゲート建設事業	敷地面積 約17,000㎡	ささしまライブ24 特定目的会社	H29開業予定	都市計画に関する事項： 地区計画(ささしまライブ24地区) ＜都市計画決定済(H21.8.28)＞	都市計画に関する事項： 都市再生特別地区 (ささしまライブ24地区) ＜都市計画決定済(H22.8.25)＞
②	愛知大学新名古屋校舎建設事業	〔西側敷地〕 敷地面積 約10,000㎡	学校法人愛知大学	H24開校		—
		〔東側敷地〕 敷地面積 約5,000㎡		H29開校予定		—
③	中京テレビ放送株式会社新社屋建設事業	敷地面積 約7,000㎡	中京テレビ放送株式会社	H28開業予定		—
④	名駅一丁目1番計画北地区(仮称)建設事業	敷地面積 約12,000㎡	日本郵便株式会社	H27竣工予定	都市計画に関する事項： 自動車ターミナル(第2号名古屋駅バスターミナル) ＜都市計画決定済(H22.12.3)＞	都市計画に関する事項： 都市再生特別地区 (名駅一丁目1番地区(北地区)) ＜都市計画決定済(H22.12.3)＞
⑤	名駅一丁目1番計画南地区(仮称)建設事業	敷地面積 約12,000㎡	東海旅客鉄道株式会社	H27竣工予定		都市計画に関する事項： 都市再生特別地区 (名駅一丁目1番地区(南地区)) ＜都市計画決定済(H22.12.3)＞
⑥	名駅三丁目27番地区建設事業	敷地面積 約9,000㎡	三菱地所株式会社	H27竣工予定	都市計画に関する事項： 都市再生特別地区 (名駅三丁目27番地区) ＜都市計画決定済(H23.10.27)＞	
⑦	(仮称)名駅四丁目10番地区建設事業	敷地面積 約4,000㎡	東和不動産株式会社	H28竣工予定	都市計画に関する事項： 都市再生特別地区 (名駅四丁目10番地区) ＜都市計画決定済(H24.2.29)＞	
※事業の位置は別図の通り						
都市の国際競争力の強化のために必要な公共公益施設の整備に関する事業						
No	事業名	事業概要	実施主体	実施期間(年度)	都市計画に関する事項、又は特例に関する事項 等	
㊦	名古屋都市計画事業 ささしまライブ24土地区画整理事業	区域面積 約22.1ha	名古屋市	H11～H28	都市計画に関する事項： ささしまライブ24土地区画整理事業 ＜都市計画決定済(H11.8.13)＞ 名古屋都市計画道路3・3・14号椿町線 ＜都市計画決定済(H22.12.24)＞ 名古屋都市計画道路3・5・18号日置中野新町線 ＜都市計画決定済(H11.8.13)＞ 名古屋都市計画道路3・2・208号笹島線 ＜都市計画決定済(H11.8.13)＞	
①	(仮称)名古屋駅周辺地下公共空間整備	笹島交差点～ 下広井交差点以南	名古屋市	H26着手予定	—	
㊧	名古屋都市計画道路事業 3・3・14号椿町線	施行延長555m	名古屋市	H12～H28	都市計画に関する事項： 名古屋都市計画道路3・3・14号椿町線 ＜都市計画決定済(H11.8.13)＞	
※事業の位置は別図の通り						
上記の事業により整備された公共公益施設の適切な管理のために必要な事項						
一般的な管理に加えより魅力あふれる都市空間とするため、地域住民やまちづくり団体等と協力し、清掃・防犯・緑化活動や公共的空間を利用した賑い創出など、官民連携した管理が必要。						
その他、都市の国際競争力の強化の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の推進に関し必要な事項						
上記の都市開発事業及び公共公益施設の整備にあたっては、人の流れや溜まりを生み出す空間ではバリアフリー、ユニバーサルデザインに十分配慮するものとする。案内デザインを充実するとともに、まちの案内情報などを提供し来街者の利便性を高めるものとする。						

名古屋駅周辺・伏見・栄地域 (整備計画位置図)

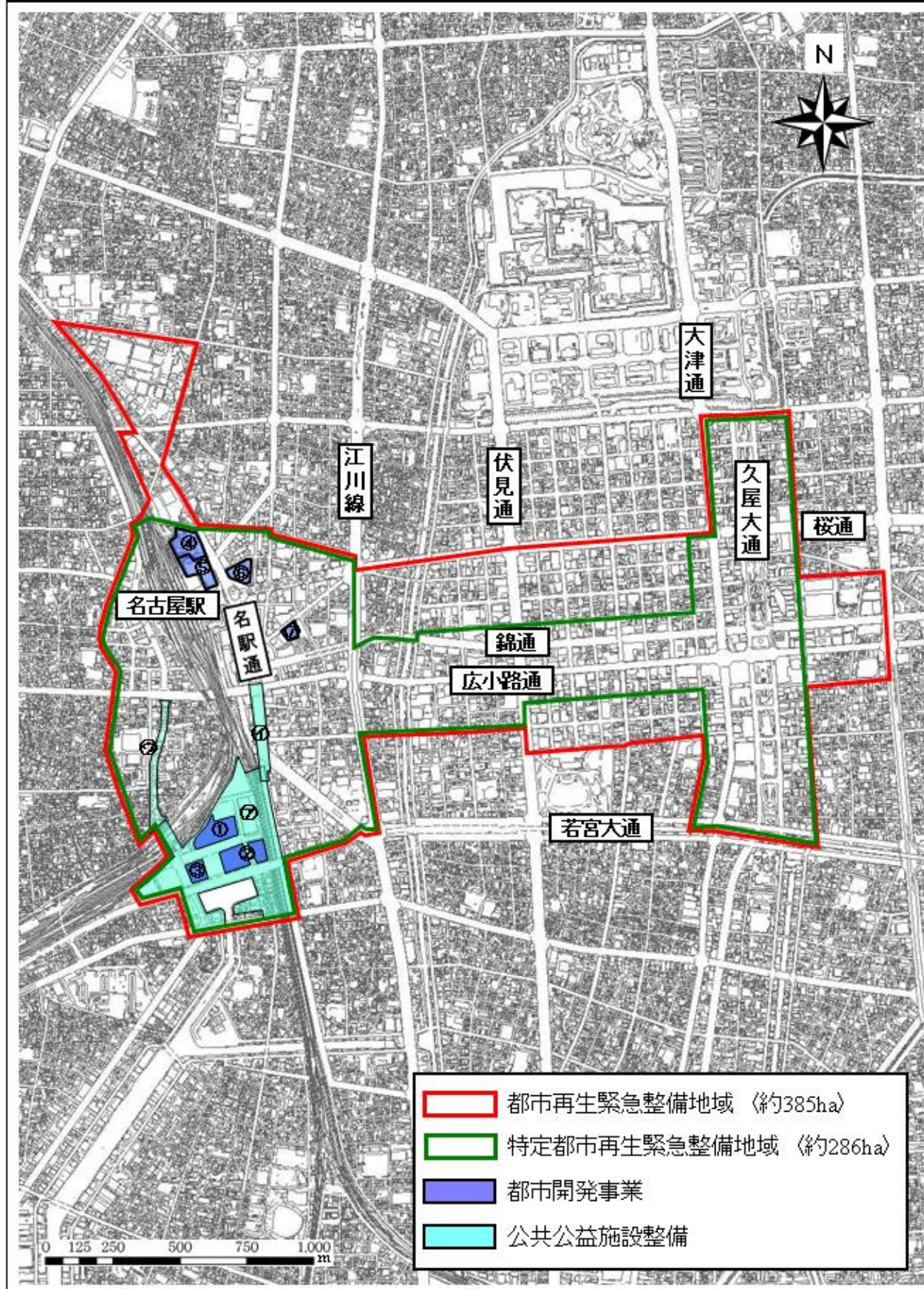


図2-15-6 名古屋駅周辺・伏見・栄地域整備計画位置図

15-4 都市再生安全確保計画

(1) 都市再生安全確保計画制度

都市再生法の一部改正により都市再生安全確保計画制度が平成24年7月に創設され、大規模な地震が発生した場合の滞在者等の安全の確保を図るために必要な退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の施設（都市再生安全確保施設の整備等）に関し、基本的な方針、都市再生安全確保施設の整備・管理に関する事項、滞在者等の誘導、情報提供に関する事項等を主な計画事項とする都市再生安全確保計画を協議会が作成することができることとなった。

(2) 本市の取組み状況

法の改正をうけ、名古屋駅周辺地区の都市再生安全確保計画を作成するため、平成24年2月に設立した名古屋駅周辺・伏見・栄地域都市再生緊急整備協議会（9団体）を平成25年7月に構成員の変更（行政、都市開発事業者、建築物の所有者・管理者、鉄道事業者、公共公益事業者からなる30団体）を行い、協議会に名古屋駅周辺地区安全確保計画部会を設置し、平成26年2月に第1次名古屋駅周辺地区都市再生安全確保計画を策定した。



図2-15-7 名古屋駅周辺地区都市再生安全確保計画
対象範囲

15-5 都市再生プロジェクト

都市再生プロジェクトは、内閣が定める都市再生のための統一した方針の下に様々な主体が協力して具体的な行動をとる行動計画として位置づけられ、政府として総力をあげて重点的に取り組むべきプロジェクトを決定するものである。「21世紀の新しい都市創造」に向け、リーディングプロジェクトとしての選定を進めるとともに、「20世紀の負の遺産の解消」について、緊急課題対応プロジェクトとしての選定を進め、都市再生本部において決定している。

本市では、平成13年8月28日に第二次決定で、大都市圏における空港の機能強化と空港アクセスの利便性向上として中部国際空港、大都市圏における国際港湾の機能強化として名古屋港、名古屋圏における環状道路の整備として名古屋環状2号線及び東海環状自動車道が選定されている。

その後、平成15年1月31日に第五次決定で、国公有地と民有地の一体的活用により都市再生を推進する地域として、名城・柳原地区（約19ha）が選定され、平成16年12月10日には第八次決定で、地球温暖化対策・ヒートアイランド対策モデル地域として名古屋駅周辺・伏見・栄地域が選定されている。

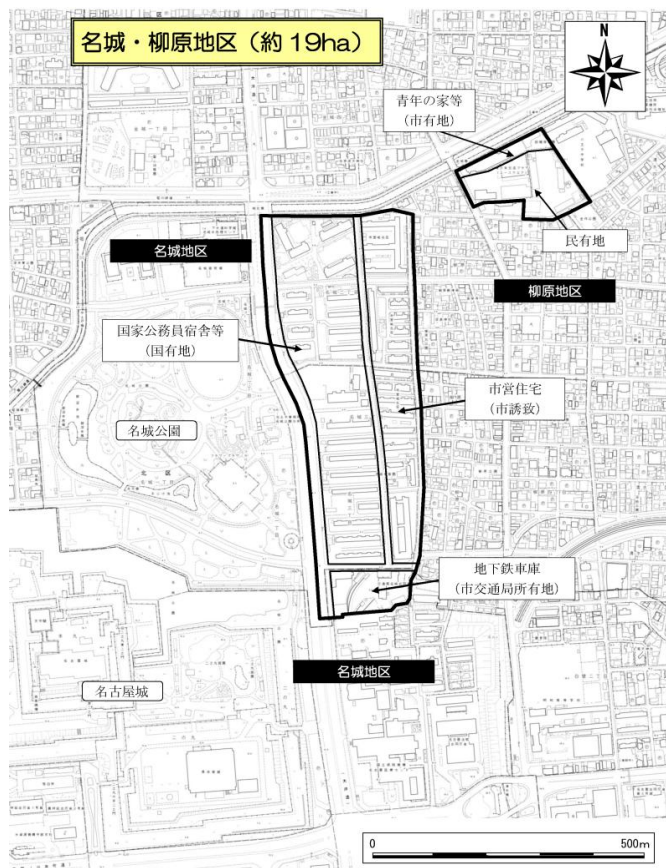


図2-15-8 名城・柳原地区