

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。

◆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 6 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

区域面積が原則として **1ha 以上**〈法施行令第 6 条〉の都市再生事業を行おうとする者は、その計画について**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〉。

認定の**申請期限は平成 29 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。

◆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。

◆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)道路の上空利用ための規制緩和、(3)民間都市再生プロジェクトの認定の迅速化、(4)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) 道路の上空利用のための規制緩和

特定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**することができます(法第36条の2)。

(3) 民間都市開発プロジェクトの認定の迅速化

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います(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385ha	平成24年1月25日
うち特定都市再生緊急整備地域	約110ha	
名古屋千種・鶴舞地域	約24ha	平成14年10月25日
名古屋臨海地域 ^{※3}	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)の区域を含む

※3 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

都市再生緊急整備地域の地域整備方針

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に關し必要な事項
<p>名古屋駅周辺・伏見・栄地域</p>	<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>J R・名鉄・近鉄等の広域交通結節点にあり、中部国際空港に直結する名古屋駅の周辺地域から、商業・業務機能の集積する栄地区にかけての都市地域において、建築物の更新等により、名古屋の玄関口及び中心にふさわしい、国際的・広域的な商業・業務拠点を形成</p> <p>この際、名駅通・広小路通・久屋大通等沿道地区においては、量感のあるにぎわい空間を創出</p> <p>ささしま地区では、大規模貨物駅跡地の土地利用転換による先導的な都市拠点を形成</p>	<p>○大規模工場跡地等の土地利用転換により、都心居住や商業など複合的な機能を有する都市拠点を形成</p> <p>○道路・公園などの豊かな公共空間の活用を図ることにより、商業機能や文化・娯楽機能の集積を促進し、にぎわいや憩いとうるおいにあふれた空間を創出</p> <p>○太閤地区において、老朽化建物の更新・土地の共同化による防災機能を強化</p>	<p>○広小路通、桜通、久屋大通及び大津通沿いの建築物の更新等の際に、壁面後退により、ゆとりとにぎわいを演出するための歩道状空地を確保するとともに、地下街と建築物の接続部分において広場を確保すること等により、歩行者空間を充実</p> <p>○名古屋駅の駅前広場と連続した敷地内空地の確保により、駅前広場の機能を補完</p> <p>○まちづくりと一体となった親水空間の形成や水質浄化など、堀川の水環境整備</p> <p>○テレビ塔の再生を含む久屋大通公園の再整備</p> <p>○地区内の交通アクセスや周辺交通の円滑化等に資する都市計画道路椿町線、笹島線等の整備</p> <p>○中川運河船だまりの親水空間化等や、水質浄化による、安全でゆとりのある歩行者空間を形成</p>	<p>○広小路通に面した地域などにおいて、通りに面する建築物の低層に商業・文化・交流機能を導入すること等により、連続したにぎわいの確保に寄与する都市開発事業を促進</p> <p>○街区内で土地を集約化することにより、風格があり土地の有効利用に資する都市開発事業を促進</p> <p>○地下街の防災性を向上させるため、地下街に接する建築物について、更新時に地下街接続部分に広場を確保した都市開発事業を促進</p> <p>○大規模地震による都市型災害に備え、企業の防災力向上を高めるため、防災施設等を導入した都市開発事業を促進</p> <p>○地域冷暖房等を導入した都市開発事業を促進</p> <p>○栄周辺地区においては、防犯対策とまちづくりの取組の連携協働により、魅力ある繁華街の再生を促進</p>

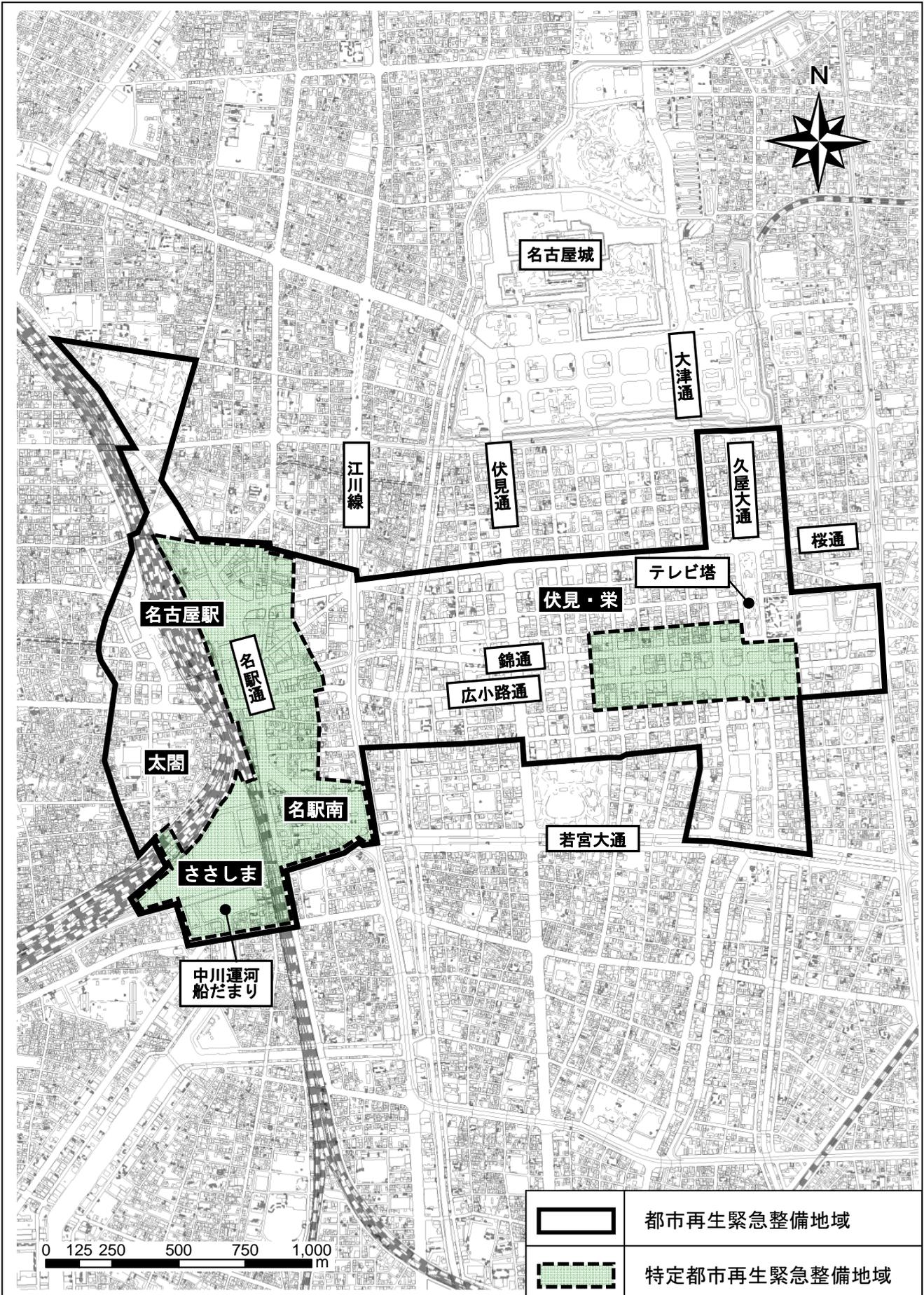
都市再生緊急整備地域の地域整備方針

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に關し必要な事項
名古屋駅周辺・伏見・栄地域	〔特定都市再生緊急整備地域〕 JR・名鉄・近鉄等の広域交通結節点にあり、中部国際空港に直結する名古屋駅周辺地域と、商業・業務機能の集積する栄地区の都心部の2核を形成する地域において、リニア新幹線の整備を見据え、豊かな公共空間等を活用しながら都市のモビリティを高めるとともに、モビリティ産業に関わる企業・人材や、文化交流を支える都市機能の集積を促進することで、名古屋大都市圏の玄関口にふさわしい、高い国際競争力を発揮する世界的先進地区を形成	○リニア開業の機会を最大限に活かす、名古屋駅周辺地区における乗換え利便性向上に資するターミナル機能の強化や栄地区における文化・交流機能等の導入による、うるおいと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	○リニア開業を見据え、国内外の交流促進に寄与する中部国際空港へのアクセス強化と、乗換え利便性向上に資するターミナル機能の再編及びその関連施設の整備促進 ○高次都市機能及び広域ターミナル機能を有する名古屋駅地区から、国際歓迎・交流拠点のささしま地区や国際物流拠点の名駅南地区への歩行者のアクセス改善を図り、各地区の層の開発を誘導促進するため、新たな歩行者空間の整備を実施	○下水処理水の熱等を利用する地域冷暖房等を導入した都市開発事業を促進
名古屋千種・鶴舞地域	〔都市再生緊急整備地域〕 名古屋市の都心部に隣接し域内外に大学や文化施設が集中するといふ立地特性を活かし、大規模工場跡地や大学キャンパスの再整備により、新しい複合都市拠点を形成	○良好な居住環境を確保した高質な居住機能とともに、にぎわいや楽しさ、うるおいのある商業機能等複合機能を導入 ○教育・研究・医療機能の充実強化	○大規模工場跡地内では、幹線道路からのアクセス道路、にぎわいのある広場等を整備 ○研究の高度化、先端医療への対応等のため、大学病院等を整備	○災害時における避難の円滑化のため、広域避難場所である鶴舞公園等と連続した緑豊かな歩行者ネットワークの形成に資する都市開発事業を促進

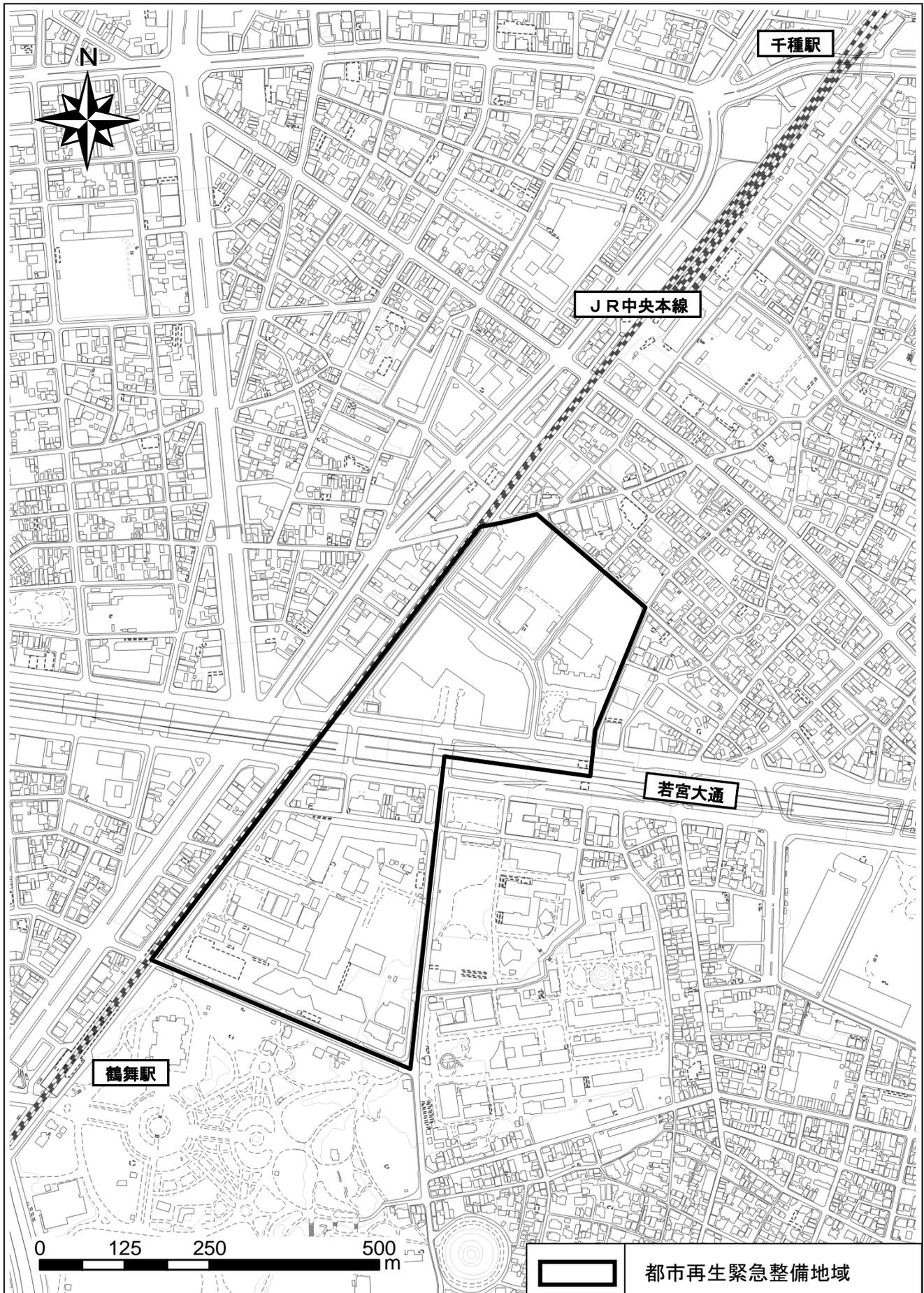
都市再生緊急整備地域の地域整備方針

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に關し必要な事項
<p>名古屋臨海地域</p>	<p>〔都市再生緊急整備地域〕 名古屋臨海高速鉄道西名古屋港線の駅周辺及び荒子川運河・港北運河で結ばれる地下鉄港区役所駅周辺が一帯となり、にぎわいや交流等に資する拠点を形成</p>	<p>○ 港明地区において、公共交通機関や幹線道路に面するという良好な立地条件を活かして都市機能を集積することにより、荒子川公園駅周辺との回遊性を向上</p> <p>○ 駅前立地を活かした商業機能等を導入することによりにぎわいを創出</p> <p>○ 稲永・鳴浦地区において、自然環境を活かした居住機能を導入</p> <p>○ 金城ふ頭地区において、「モノづくり」をテーマとしたアミューズメント機能を導入</p> <p>○ 駅周辺地区において、災害時の一時滞留者や帰宅困難者対策のためのスペースの確保等防災機能の強化を促進</p>	<p>○ 港明地区において、大規模未利用地内での回遊性の向上やにぎわいの創出に資する道路や公園等を整備するとともに、運河沿いに散策などができ親水空間を形成</p> <p>○ 金城ふ頭地区において、国際展示場の再整備によりコンベンション機能を強化するとともに、地区内の回遊性の向上やにぎわいの創出に資する歩道、広場等を整備</p>	<p>○ 金城ふ頭地区において、商業・アミューズメント施設を中心とした複合的な都市開発事業や親水空間等の形成に資する都市開発事業を促進</p> <p>○ 港明地区において、周辺環境と調和した適切な土地利用誘導による都市開発事業を促進</p>

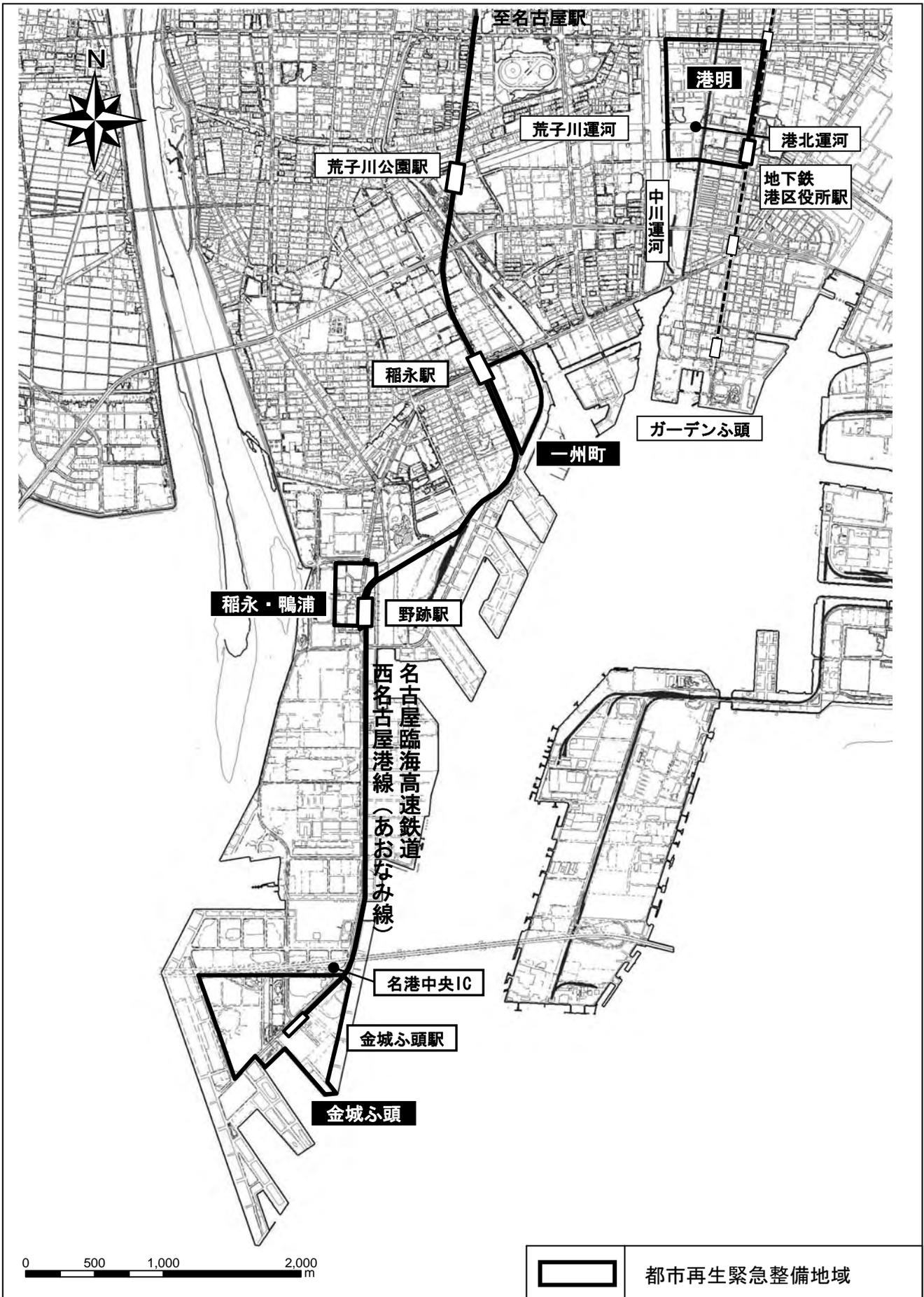
名古屋駅周辺・伏見・栄地域



名古屋千種・鶴舞地域



名古屋臨海地域



【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 名古屋千種・鶴舞地域内については		
	名古屋市住宅都市局まちづくり企画部 拠点まちづくり課	052-972-2758	
	名古屋臨海地域内については		
	港明 金城ふ頭	名古屋市住宅都市局まちづくり企画部 まちづくり企画課	052-972-2739
	一州町 稲永・鴨浦	名古屋市住宅都市局まちづくり企画部 臨海開発推進課	052-972-2717
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	

平成 24 年 2 月

名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課