

都市再生緊急整備地域のメリットを活用したまちづくり

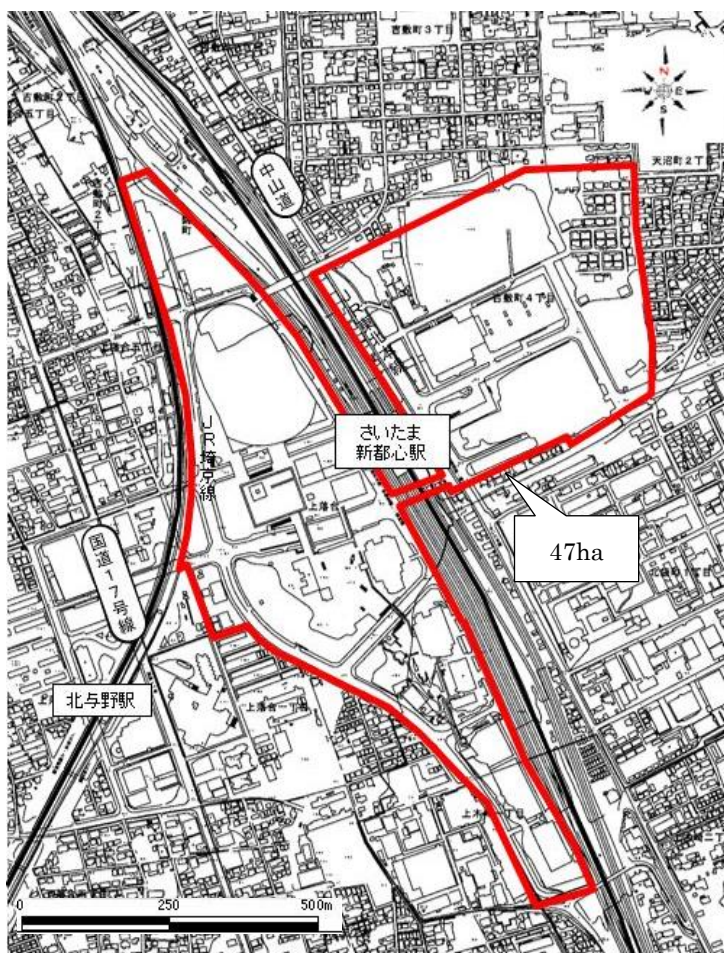
都市再生緊急整備地域とは

都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法に基づき、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、政令で指定する地域です。

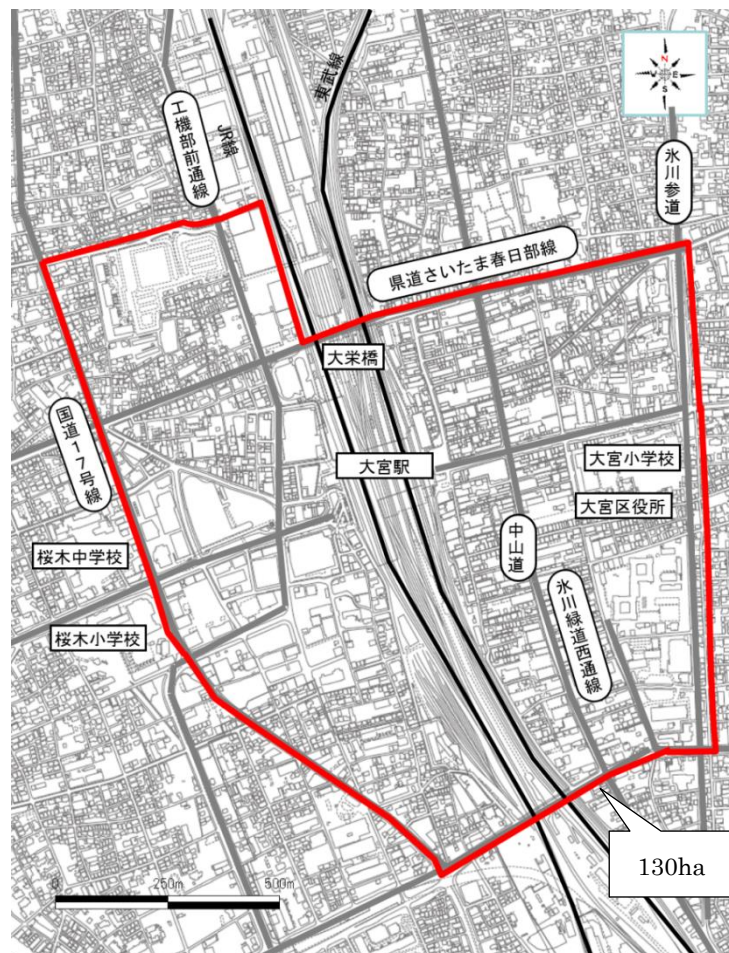
都市再生緊急整備地域においては、土地利用規制の緩和や、都市計画の提案、事業認可等の手続期間の短縮、民間プロジェクトに対する金融支援や税制措置等、特別な措置を受けることができます。

また、都市再生本部が定める地域整備方針等に従って、関係省庁及び地方公共団体が、市街地の整備のための施策を強力に推進することになります。

本市における指定状況は、さいたま新都心駅周辺地域は平成 15 年 7 月 18 日、大宮駅周辺地域は、平成 29 年 8 月 2 日に都市再生緊急整備地域の指定を受けました。



都市再生緊急整備地域（さいたま新都心駅周辺地域）



都市再生緊急整備地域（大宮駅周辺地域）

● お問い合わせ先 ●

さいたま市 都市局

都心整備部 都心整備課 都心整備係

TEL : 048-829-1577

FAX : 048-829-1937

Mail : toshin-seibi@city.saitama.lg.jp

都市再生緊急整備地域では主に以下のメニューを活用できます

- | | |
|-------------------|--------|
| ①都市計画の特例 | ②金融支援 |
| — 都市再生特別地区の都市計画決定 | ③税制の特例 |
| — 道路の上空利用の緩和 | ④財政支援 |
| — 都市計画の提案 | |

詳しくは次のページ以降をご覧ください。

都市再生緊急整備地域のメリット

都市再生緊急整備地域の指定を受けると、区域内で実施される事業について、主に以下の支援措置の活用が可能となります。

都市計画の特例

金融支援

税制の特例

財政支援

都市計画の特例

都市計画の特例として、以下のメニューが用意されています。

都市再生特別地区 - 都市再生特別措置法 第36条 -

○ 都市再生特別地区って何？

都市再生特別地区とは、都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能となる地区です。

○ どのような計画を定められるの？

誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）／容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度／建ぺい率の最高限度／建築面積の最低限度／高さの最高限度／壁面の位置の制限

◆ これにより、以下の用途地域等による規制が適用除外となります。

用途地域及び特別用途地域による用途制限／用途地域による容積率制限／斜線制限／高度地区による高さ制限／日影規制

道路の上空利用の規制緩和 - 都市再生特別措置法 第36条の2 -

○ 何ができるの？

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能となります。

都市再生特別地区のイメージ

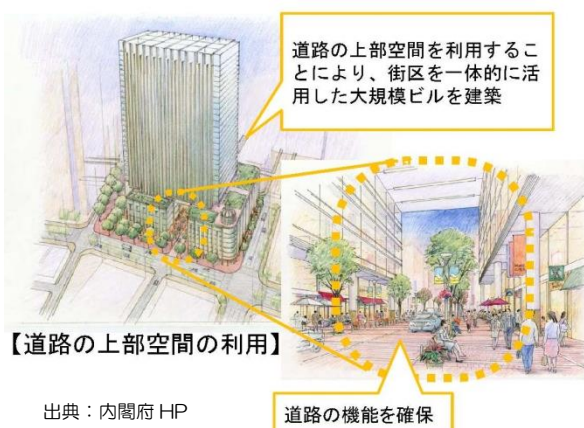


（公共貢献の例）

- ・歩道状空地の整備
- ・帰宅困難者の一時避難空間の提供
- ・屋上、壁面緑化 など

地域整備方針に即し、地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた、都市再生効果の高い事業の実現を目指します。

道路上空利用のイメージ



出典：内閣府 HP

都市計画の提案制度 - 都市再生特別措置法 第37条 -

○ 都市計画の提案制度って何？

都市再生事業等を行おうとする者は、都市計画決定権者（さいたま市）に対して当該都市再生事業等を行うための都市計画の決定等の提案が可能です。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判断し、6ヶ月以内に都市計画の決定等を行います。

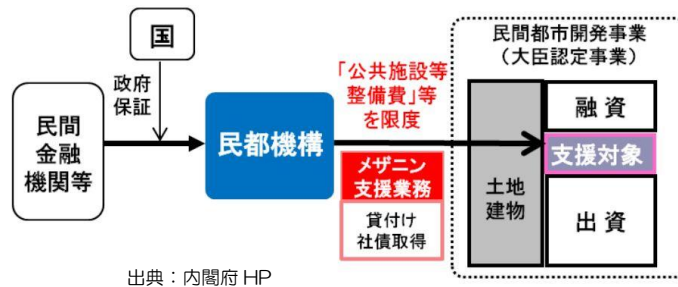
○ 提案の条件は？

- ・事業の区域面積が0.5ha以上であること。
- ・提案する事業が、各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ものであること。
- ・対象地区内の土地の所有権等を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。

金融支援 - 都市再生特別措置法 第29条 -

■ 民間都市開発促進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行います。



税制の特例 - 租税特別措置法 第14条 等 -

民間都市再生事業計画の認定（※）を受けた事業者は、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。

財政支援

■ 官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援します。

■ 都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援を行います。

※民間都市再生事業計画の認定（都市再生特別措置法 第20条）

- ・区域面積が原則として0.5ha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省へ認定を申請することができます。
- ・認定を受けるためには、当該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事業でなければなりません。

地域整備方針

○ 地域整備方針とは？

地域整備方針は、社会経済情勢の動向や既存の都市機能の集積状態、土地利用の転換の動向等の観点を踏まえて、[1]整備の目標 [2]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 [3]都市開発事業の施行に関連して必要となる公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的な事項 [4]その他当該地域における緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項 を定めるものです。

これにより、関係府省や地方公共団体、事業実施の意欲を有する民間事業者に対し、国として、当該地域についてどのような都市の再生を実現していくのかという目標や、そのためにはどのような都市機能の集積を求めているのかを示しています。

地域整備方針

(さいたま市)

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関し必要な事項
さいたま新都心駅周辺地域	〔都市再生緊急整備地域〕 JR大宮駅と与野駅間に位置するさいたま新都心駅周辺地域において、旧JR大宮操車場跡地や工場跡地の土地利用転換により、国の行政機能を核とした業務・商業等の高次都市機能の集積拠点を形成	○国の行政機関を核とした業務機能、にぎわいと魅力にあふれた商業・文化・アミューズメント機能、国際交流機能等を導入 ○地区縁辺部において、都市型居住機能の導入を検討 ○防災拠点としての機能強化の検討	○地区全体にわたり、誰もが安心して快適に活動できるよう、2階デッキ等の歩行者ネットワークを形成 ○環境共生型都市の構築に向け、雨水・排水再利用施設整備、透水性舗装、太陽光発電施設整備等を行うとともに、地域冷暖房施設を活用	

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関し必要な事項
大宮駅周辺地域	〔都市再生緊急整備地域〕 東北圏・北陸圏・北海道と繋がる交通結節点として、駅前広場や歩行者空間の拡充とともに、大宮駅の機能高度化により、交通機関相互の結節機能を強化 また、交通結節点としての利便性や多様な地域資源を活かした新たなイノベーションの創出を目指した、東日本の対流拠点にふさわしい魅力と賑わいを備えた都市空間を形成 これらの整備と合わせ、狭隘な道路や老朽化建物を更新することにより、防災性を強化し、災害に強い強靱な都市基盤を形成	○東日本連携を促進させ、イノベーションの創出を誘発する、オフィス・ホテル・会議室等の都市機能の集積 ○交通ターミナルとして、歩行者中心の移動環境及び、ゆとりある駅前空間の創出等により、交通結節機能を強化 ○狭隘な道路や老朽化建物の更新と併せて街区再編や災害時対策の推進による防災機能の強化 ○公共施設の再編による大規模な土地利用により、都市機能を強化	○駅周辺の賑わい創出のため、周辺市街地の再編に併せ、交流空間や、回遊性・利便性向上のための歩行者ネットワークを創出 ○駅機能高度化を図るため、鉄道相互間の乗り換え利便性向上に向けた駅改良や、回遊性・防災性強化に向けた東西通路を確保 ○ユニバーサルデザインに配慮した、安心・安全、便利・快適な駅、及び駅前空間を整備 ○駅周辺における自動車の混雑緩和のため、ハード・ソフト両面から自動車ネットワークの再構築を図る施策等を導入	○駅及び駅周辺街区では、東日本の玄関口にふさわしい駅前景観と沿道ごとの特色を活かした、都市空間の誘導 ○駅周辺において公共施設と建築物との一体的な整備等による都市開発事業の促進 ○都市開発事業における敷地内緑化・屋上緑化などヒートアイランド対策を誘導 ○都市開発事業における建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導 ○都市開発事業において、未利用エネルギーの活用、自立分散型かつ高効率なエネルギーシステムの導入を誘導 ○大規模災害発生時における駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設、備蓄倉庫、情報伝達施設等の整備を推進 ○官民連携による賑わいの創出やまちの持続性、防犯対策等に繋がるエリアマネジメントの導入