

都市再生特別地区の誕生

- 【対象】都市再生緊急整備地域内
- 【特徴】既存の用途地域等に基づく規制を全て適用除外
都市開発事業者が自由度の高い計画を提案することが可能
- 【決定方法】都道府県等が都市計画の手続きを経て決定（提案から6ヶ月以内に決定の判断）

問題意識

- 1 **プラス面の積極的評価**
プロジェクトの特性に応じた創意工夫等プロジェクトのプラス面が積極的に評価される仕組みの必要性
- 2 **自由度と事前明示性の両立**
詳細な基準により縛りを設けない自由度と審査基準の事前明示性とを両立した仕組みの必要性
- 3 **多様な事業熟度への対応**
プロジェクトの熟度を高めながら活用していけるような柔軟性の高い仕組みの必要性
- 4 **実効性の担保**
提案内容（都市計画として定める内容以外の部分）の実行が効果的に担保される仕組みの必要性
- 5 **事業スピードの迅速化**
周辺地域の理解醸成や事前協議等も含めた事業全体としてのスピードを迅速化する仕組みの必要性

提案者としての活用のスタンス

1 都市再生への貢献を確信をもって提案

明快な主張あるコンセプト

都市再生の実現に向けた明快な主張あるコンセプトづくり

ソフトも含めた幅広い貢献

幅広い視点（ハード、ソフト両面）からの都市再生への貢献

適切な影響予測・対策の検討

プロジェクトの実状に応じた適切な影響予測・対策の検討

周辺地域の状況をふまえた提案

社会情勢の変化や周辺地域の状況から、必要に応じ、「周辺地域も含めたランドデザイン」を策定し提案

早期事業化が可能となる区域取り

早期事業化が可能となる区域取りにより都市再生効果を拡大

主張と客観性、実効性に基づく妥当性の提示

必要性・必然性の主張と客観性のあるプラス面の大きさ・マイナス面の小ささ、実効性のある体制に基づき妥当性を提示

2 地権者や周辺地域への十分な配慮

実状に応じた地権者同意の取得

実状に応じて必要となる内容についての地権者の同意（地区内）を提案者側のリスクと責任により得た上で提案

必要十分な周辺地域の理解醸成

実状に応じた必要十分な周辺地域の理解醸成を図った上で提案

3 多様なタイプや熟度での積極的活用

多様な開発タイプでの活用

多様な開発タイプでの積極的な都市再生特別地区の活用

多様な事業熟度での活用

事業熟度が高い案件だけでなく、案件の熟度を高めながら事業構築していく手段としても都市再生特別地区を活用

望ましい評価・審査システム

- 1 **プラス面が積極的に評価される仕組み**
総合的評価・審査方式の導入
第三者機関の分析結果を判断基準の一つへ
審査結果と理由の公表・経緯の情報開示
- 2 **自由度と事前明示性を両立する仕組み**
評価・審査方法のコース分け
- 3 **多様な事業熟度に対応可能な仕組み**
期限を設定した大枠了解方式の導入
提出書類の中身の熟度の弾力的運用
期限つき都市計画の導入等
法定要件に則った地権者同意の運用
- 4 **実効性が担保される仕組み**
提案者による説明機会の設定
協定の締結
プロジェクト実施体制の審査
- 5 **事業スピードを迅速化する仕組み**
協議窓口の一本化（ワンストップショップ）等
公聴会開催の弾力化等
変更に対する柔軟な対応
周辺地域の理解醸成に向けた行政の協力
アセス手続きの合理的・弾力的運用