

# 都市再生特別地区の活用手法 概要

## 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

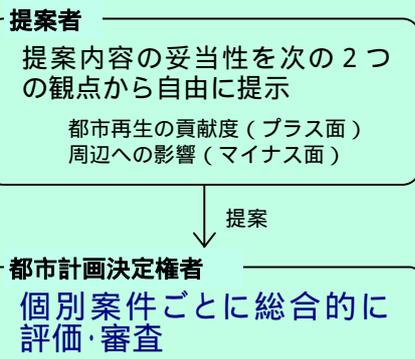
従来型の運用方法(マイナス面のチェックやハード面での貢献度の評価、一律の基準で審査することに主眼)では、幅広い都市再生への貢献や民間の創意工夫が適切に評価されない可能性がある。

### 提案者のスタンス

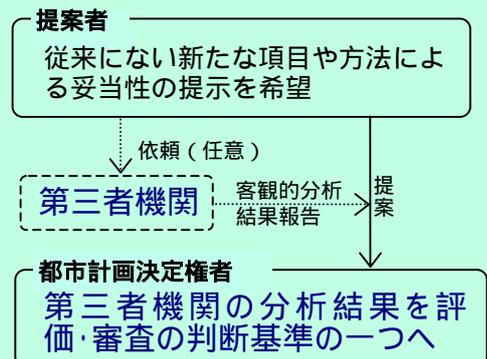
- 1 **明快な主張あるコンセプト**  
都市再生の実現に向けた明快な主張あるコンセプトづくり
- 2 **ソフトも含めた幅広い貢献**  
幅広い視点(ハード、ソフト両面)からの都市再生への貢献
- 3 **適切な影響予測・対策の検討**  
プロジェクトの実状に応じた適切な影響予測及び対策の検討
- 4 **周辺地域の状況をふまえた提案**  
社会情勢の変化や周辺地域の状況から、必要に応じ、周辺地域も含めたグラウンドデザインを策定し提案
- 5 **主張と客観性に基づく妥当性の提示**  
「提案内容の必要性・必然性の主張」と「客観性のあるプラス面の大きさ・マイナス面の少なさ」に基づき妥当性を提示

## 望ましい評価・審査システム

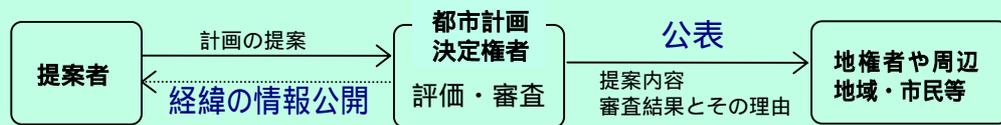
### 提案1 総合的評価・審査方式の導入



### 提案2 第三者機関の分析結果を判断基準の一つへ



### 提案3 審査結果と理由の公表・経緯の情報開示



## 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

詳細な基準により評価・審査する方法は、プロジェクトの個々の特性に応じた民間の自由な発想を阻害する要因となる。一方、評価・審査の基準が事前明示されていないことはプロジェクトを進める上で大きなリスクとなる。

### 提案者のスタンス

## 6 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

### 望ましい評価・審査システム

## 提案4 評価・審査方法のコース分け

どちらを重視するか？

事前明示性や手続きの迅速さを重視

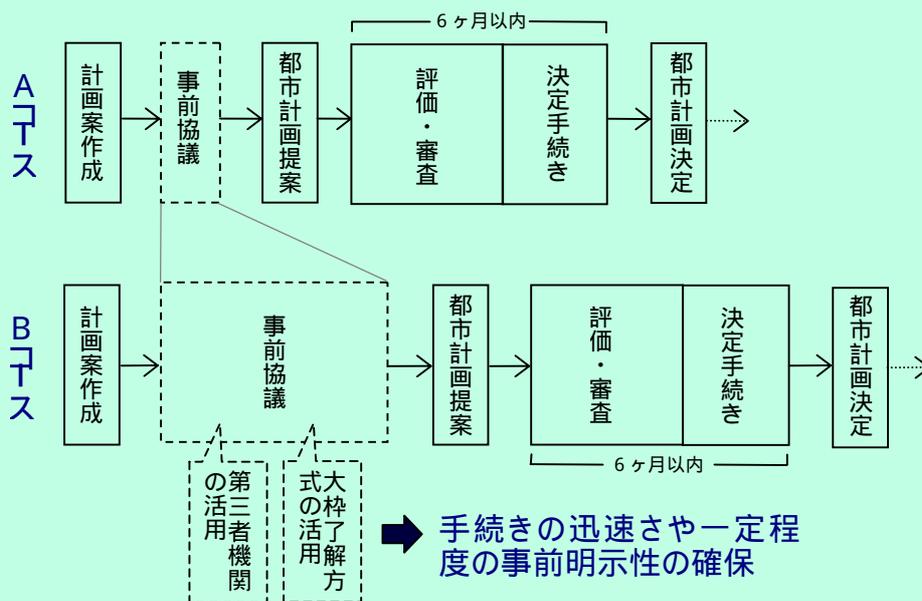
Aコース

簡潔・明瞭な評価・審査基準に基づき評価・審査  
都市計画制限の緩和は一定の枠内  
簡潔で迅速な手続きにより評価・審査  
(下記フロー)

都市計画制限の緩和を自由に提案できるなど提案内容の自由度を重視

Bコース

提案者の自由な妥当性の示し方を案件の特性に応じて総合的に評価・審査  
都市計画制限の緩和の程度にはこだわらない  
評価・審査には一定の期間を要する可能性あり



問題意識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

都市再生特別地区の決定後は許可等が不要で、建築確認のみの手続きとなるため、都市計画決定権者としては、流動的な部分は認められず、明確に事業内容が決まっていないと、提案が受け入れられない可能性がある。

提案者のスタンス

7 多様な事業熟度での活用

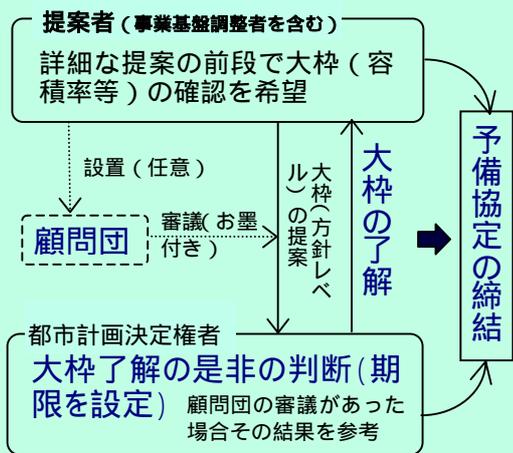
事業熟度が高い案件だけでなく、案件の熟度を高めながら事業構築していく手段としても都市再生特別地区を活用

8 実状に応じた地権者同意の取得

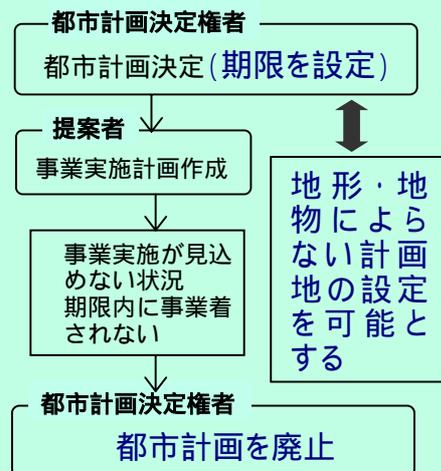
実状に応じて必要となる内容についての同意（地区内）を提案者側のリスク判断と責任により得た上で提案

望ましい評価・審査システム

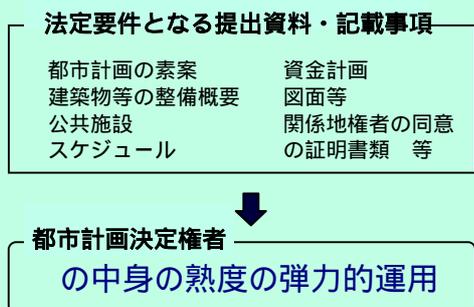
提案5 期限を設定した大枠了解方式の導入



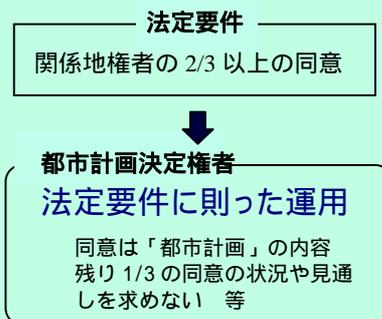
提案7 期限つき都市計画の導入等



提案6 提出書類の中身の熟度の弾力的運用



提案8 法定要件に則った地権者同意の運用



実効性の担保

提案内容（都市計画として定めないよう以外の部分）の実行が効果的に担保される仕組みの必要性

都市再生特別地区の決定後は許可等が不要で、建築確認のみの手続きとなるため、都市計画として定める内容が認められた背景や根拠となった提案内容のうち、都市計画として定められた内容以外の部分については、必ずしも実行が担保されない可能性がある。

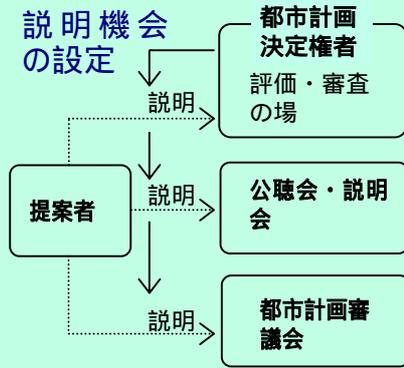
提案者のスタンス

9 実効性のある体制に基づく提案

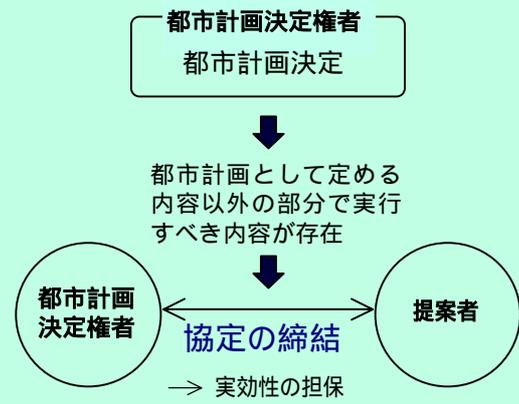
提案内容の実効性と責任のある実施体制に基づく提案

望ましい評価・審査システム

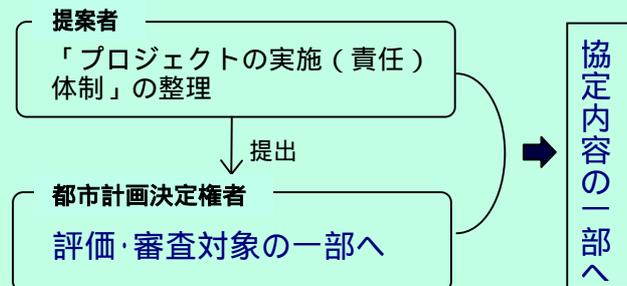
提案9 提案者による説明機会の設定



提案10 協定の締結



提案11 プロジェクトの実施体制の審査



問題意識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

通常と異なる特別な都市計画の内容であるため、これまで以上に地権者の同意や周辺地域の理解醸成に時間を要する可能性がある。また都市計画決定権者の6ヶ月以内の決定手続き義務により、逆に既存制度以上のきめ細かな事前協議が要求される懸念がある。

提案者のスタンス

10 早期事業化が可能となる区域取り

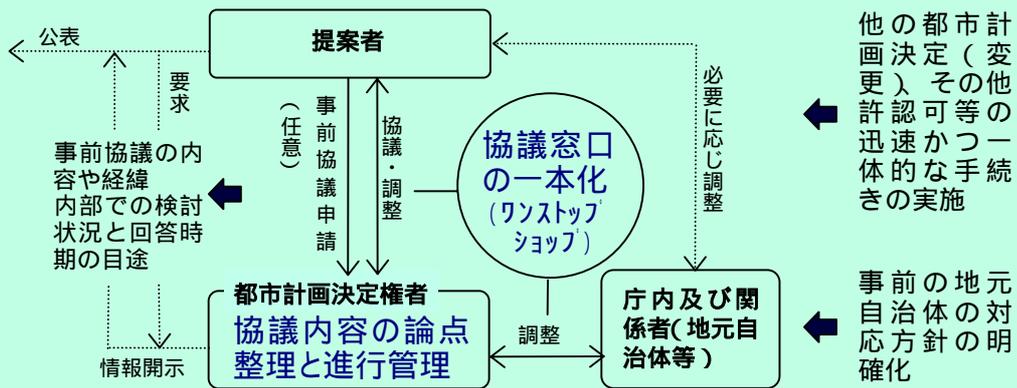
早期事業化が可能となる区域取りにより都市再生効果を拡大

11 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

望ましい評価・審査システム

提案 12 協議窓口の一本化(ワンストップショップ)等



提案 13 公聴会開催の弾力化等



提案 14 変更に対する柔軟な対応



提案 15 周辺地域の理解醸成に向けた行政の協力



提案 16 アセス手続きの合理的・弾力的運用(条例アセス)

