

1 前提となる問題意識

本章では、2で宣言するスタンスや3で提案するシステムの前提となる問題意識(都市再生特別地区を活用するにあたっての課題)を5つの観点から整理しています。

1

都市再生への貢献度や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

- ・インフラ負荷の増大等マイナス面での対策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を置いた従来型の運用方法では、幅広い都市再生への貢献や都市再生に向けた民間の創意工夫が適切に評価されない可能性がある。
- ・そのため、幅広い都市再生への貢献度や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包括的かつ積極的に評価される仕組みの確立が必要である。

2

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、その基準に沿って計画すれば認可される事前明示性があるが、プロジェクト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。
- ・そのため、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確立が必要である。

3

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

- ・提案者側のプロジェクトの熟度を高めながら事業を構築していく手段としても都市再生特別地区を活用したいというニーズがある。しかし、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、明確に事業の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。
- ・そのため、都市再生特別地区を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確立が必要である。

4

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

- ・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。
- ・そのため、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確立が必要である。

5

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

- ・通常とは異なる特別な都市計画の内容であるため、地権者の同意や周辺地域の理解醸成がより重要となる。その結果、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、決定権者には決定手続きを6ヶ月以内に完了することが義務づけられているが、逆にこの期間で手続きが完了できるよう既存制度以上にきめ細かな事前協議が要求され、事業全体の期間としては既存制度以上に時間を要してしまう懸念がある。
- ・そのため、周辺地域の理解醸成や事前協議等も含めた事業全体のスピードを迅速化する仕組みの確立が必要である。

2 提案者としての都市再生特別地区の活用のスタンス

本章では、我々民間企業等が、都市再生の実現に向け、「都市再生特別地区」を活用するにあたってのこころざしやスタンスを整理しています。

1 明快な主張あるコンセプトづくり

- ・次のような視点から、都市再生の実現に向けた明快な主張のあるコンセプトづくりを行った上で、都市再生特別地区を提案します。

国際競争力の停滞や日本経済の低迷という危機を認識した上で、都市構造や市街地環境、都市基盤の改善に資するといった都市レベルの視点の下に、街のコンテクストとの関係で明快な主張を持ち、緊急整備地域の地域整備方針に内実を与え、街の将来像形成の牽引者となる。

2 ソフトも含めた幅広い貢献

- ・都市再生の実現に向け、次のような幅広い視点（ハード、ソフト両面）から都市再生に貢献していきます。（このような観点が「都市再生への貢献」として評価の対象となるのではないかという例であり、各提案でこれら全てを提案するというものではありません。）

国際競争力の向上への貢献

例えば、国際レベルの機能（業務・商業・住宅・文化・娯楽・都市型新産業等）の導入、ビジネスサポート機能（IT環境が備わった貸会議室、デジタルコンビニ、カフェ、フィットネスクラブ等）の導入、国際レベルの人材（デザイナー、プロデューサー等）の起用、円滑な移動を支える交通基盤施設の整備、外国人にとっての生活環境向上施設（教育施設等）、外国人の観光滞在に資する施設（コールセンター等）等

経済再生への貢献

例えば、経済波及効果（開発に係る地域への直接的な建設投資、関連する産業への連鎖的投資誘発等）、雇用創出効果、職業訓練コース・センターの設置、周辺の連鎖的まちづくり促進効果、海外からの投資の確保、社会人向け交流施設や教育施設の設置（大学、ビジネススクール等）、周辺地域も含めたエリアマネジメントシステムの構築 等

都市や街の魅力の向上への貢献

例えば、人の流れの創出（周辺とのネットワーク化への配慮等）、賑わいの創出（低層部への商業施設の設置、機能の複合化・融合化、パフォーマンスの派遣等）、アメニティの創出（水辺環境の活用、緑豊かな空間の確保等）、美しい都市景観の創出（街並み形成に資するデザインの導入、美しい超高層建築物のデザイン、電線類の簡易共同溝への収容等）、歴史的・文化的資源の保存・再生、文化創造・発信（文化創造・発信を行う仕掛けや組織の設置等）、安全で快適な歩行者空間の形成（人工地盤による歩車分離等）、効率的な自動車交通施設網の形成（駐車場、敷地内車路のネットワーク等）、市街地環境の改善（区画統合による敷地拡大、機能的に老朽化した市街地の更新等）、街の維持・管理システムの構築 等

居住環境の向上への貢献

例えば、居住環境向上に資する機能の導入（良質な都市型住宅、生活支援施設、福祉施設、コミュニティ施設等）、計画上の配慮（ユニバーサルデザインの導入、防犯性に配慮した空間設計等）、地域ニーズの高い公共施設整備・空間確保、都市再生に効果的な住宅の整備（外国人・ビジネスマン向け短期滞在型住宅、ベンチャー支援型 SOHO 等）、核家族化・高齢化への対応に資する施設（子育て支援施設、健康増進施設等）、防災性向上に資する機能の導入（耐震性貯水槽・備蓄倉庫の設置、ヘリポートの設置、復旧の早いライフラインシステムの採用等） 等

環境共生・環境負荷低減への貢献

例えば、自然エネルギー（風力、太陽光等）の利用、熱負荷・ヒートアイランド抑制（外壁・屋根の断熱、屋上緑化、道路の透水舗装等）、地域省エネルギー化（天然ガスコージェネレーション、燃料電池等の新エネルギー、河川・海水等の温度差エネルギー、下水・ビル排熱等の未利用エネルギー、ヒートポンプ等の高効率機器と蓄熱槽の組み合わせ、等を活用した地域エネルギーシステムの整備等）、長寿命化（改変・改善の自由度の確保、高耐久躯体の活用等）、トータル的なエネルギー効率化システムの構築（分散したエネルギーシステムの IT を活用した集中制御および継続的エネルギー管理等） 等

既存制度で評価の対象となっている項目

- ・ 公共基盤施設（道路、公園等）の整備
- ・ 公開空地の整備
- ・ 地区の環境改善に資する施設（中水道、地域冷暖房施設等）の整備
- ・ 災害に強いまちづくりへ貢献する施設（防災備蓄倉庫等）の整備
- ・ 地区交通環境の改善（公共駐車場、駐輪場、地下鉄出入口等の整備）
- ・ 住宅の整備
- ・ 地域コミュニティ向上に貢献する施設の整備
- ・ 福祉の向上に資する施設（福祉施設等）の整備
- ・ 歴史的建造物等の保存、修復
- ・ 自然緑地の確保 等

欧米諸国にみられる公共貢献の事例

- ・ 職業訓練コースの設置
- ・ 雇用の創出（地域の人からの雇用の比率の設定）
- ・ 託児所の設置
- ・ 低所得者用の病院の設置
- ・ アフォーダブル住宅の設置
- ・ ファサードのデザインや材料の特定
- ・ 低層部の商店の設置
- ・ 映画館、劇場、画廊等の特定用途の誘導
- ・ パブリックアート（建物と一体となった公共芸術）の設置
- ・ 緑地等のエコ用地の整備（自然への侵害の代償として） 等

3 適切な影響予測・対策の検討

- ・ 都市再生特別地区の提案にあたっては、プロジェクトが与える周辺環境への影響に十分配慮し、次の点をふまえた上で提案を行います。

周辺に与える影響としては、一般的に、市街地環境への影響（採光・通風、日照、風害、電波障害、景観等）、都市基盤へ影響（交通負荷、供給処理施設負荷等）の2点があるが、提案者の説明責任の観点から、実際に影響を与えることが予測される項目については、必要かつ十分な検証と対策の検討を行う。逆に、過去の実例等から、影響のなさ、あるいは事後の対策等により影響がなくなることが明らかに判断できる項目については、予測の簡略化や省略を行うなど、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を行う。

その際、従来の方法やマニュアルを硬直的に用いるのではなく、地域の実状等を踏まえた、新しい枠組みでの影響予測を積極的に行う。また、その場合、予測の方法と結果について第三者機関（P16 提案2 参照）に

その妥当性の分析を依頼するなど、客観性の確保に努める。

コラム 2

既存制度にみられる影響予測項目とその影響の予測方法

- ・交通負荷：交通量調査や OD 表による現況と「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」等による開発交通量の予測により周辺負荷を予測
- ・供給処理施設：容量の現状と将来予測を勘案して許容範囲にあるかの確認
- ・採光・通風：斜線制限のチェックまたは同等性能（天空率）の確保の確認
- ・日照：日影図による確認
- ・風害：机上検討、風洞実験による予測
- ・電波障害：NHK 指定の専門業者への依頼により障害範囲と種類の把握

コラム 3

新しい枠組みでの影響予測の例（日照）

周辺地区への日照に関する影響の検討は、通常、敷地周辺の日影の発生状況を予測し、建築基準法の日影規制（5mライン、10mラインの二段階の規制）を満たしているか否かで行う。

しかし、この方法では、日影規制の本来のねらいである「目標日照時間の確保」という点で、計画敷地が大規模である場合には規制が過剰に働くことがある。そこで、そうした可能性のある計画については、周辺の建築物による複合日影が発生しても目標日照時間が確保できることを確認するという方法が考えられる。

4 周辺地域の状況をふまえた提案

- ・都市再生特別地区の提案内容は、「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に関する基準に適合するものであること」（都市再生特別措置法第 37 条第 2 項第 1 号）とされており、都市再生緊急整備地域の地域整備方針についても、都市計画法第 13 条第 1 項に規定する国の定める地方計画に該当するものであり、都市計画に関する基準に該当します。
- ・このような基準をふまえて提案を行います。地域整備方針に内実を与える観点から、提案者の判断により必要に応じ、『**周辺地域も含めたランドデザイン**』を「提案内容の必要性・妥当性」（P16 提案 1 参照）の一部として描き、提案を行います。
- ・なお、『**周辺地域も含めたランドデザイン**』は、社会情勢の変化や周辺地域の

状況（新しいまちづくりの動き等）により、仮に提案を行おうとする内容が地方公共団体の定める指導要綱や既定の上位計画に整合しない場合、それらに対する対案として示すという使い方も想定します。その際には、次のような点に配慮した『周辺地域も含めたランドデザイン』を描き、提案を行います。

従来の考え方にはなかった新しいまちづくりのコンセプトの実現により、地域全体がより素晴らしいものへと再生されることが的確に説明されていること

地域における新たなコンセンサスが形成されつつあること

コラム 4

平行手続きによる上位計画の変更（ドイツ）

ドイツは、市町村全域におけるマスタープランである「Fプラン」と地区単位の詳細計画である「Bプラン」による二層制の都市計画システムをとっており、Fプランに基づいてBプランが策定される。

ただし、Fプランはあくまで準備的プランであり、既存のFプランに矛盾するBプランを策定する必要がある場合は、Bプラン策定とFプランの変更を平行手続きで同時に進めることができる（建設法典第8条3項）。（平行手続きのため、手続きが迅速に行われる）

5 主張と客観性に基づく妥当性の提示

- ・都市再生特別地区の提案にあたっては、「都市再生への貢献」「周辺への影響」という2つの観点から、例えば次のような視点・方法等、従来の都市開発諸制度にみる評価方法にはない新たな発想により、提案内容の妥当性を総合的に示します。
- ・その際、必要に応じ、効果や影響の予測・分析の方法と結果について、第三者機関（P16 提案2 参照）にその妥当性の分析を依頼するなど、客観性の確保に努めます。

全般

- ・「地域整備方針」との合致性とそれによる効果の提示
- ・「周辺地域も含めたランドデザイン」の提示と、その具現化への効果の提示
- ・提案内容の必要性・必然性を主張した上で、事業実施のまちに与えるプラス面の大きさとマイナス面の影響の少なさを提示 等

容積率の限度等

- ・実現したい街の姿の必要性・必然性を主張した上で、その姿に基づく値を設定、その値とすることによる、まちに与えるプラス面の大きさとマイナス面の影響の少なさを提示
- ・都市再生への貢献度は高いが採算性の低い要素を導入する際のコストを床に換算 等

用途の取り扱い

- ・「地域整備方針」との合致性とそれによる効果の提示
- ・誘導したい用途を導入する必要性・必然性を主張した上で、その用途を導入した場合のまちに与えるプラス面の大きさとマイナス面の影響の少なさを提示 等

6 多様な開発タイプでの活用

- ・都市再生の実現に向け、次のような多様な開発のタイプにおいて、都市再生特別地区を積極的に活用していきます。

市街地整備の類型

- タイプ1：既成市街地での大規模土地利用転換型
- タイプ2：臨海部等の低密度地域での大規模土地利用転換型
- タイプ3：街区再編型（市街地再開発事業等との一体的活用）
- タイプ4：敷地単独・統合型

活用のねらい

- タイプA：都市計画制限の緩和の度合いは現行制度でも可能なレベルだが、都市再生特別地区のもつ手続きの迅速さに特に重点を絞って都市再生特別地区を活用し、都市再生を実現するタイプ（P18 提案4のAコースに該当）
- タイプB：手続きの迅速さはもちろんのこと、都市再生特別地区のもつ他の現行制度では達成できない都市計画制限の緩和を創意工夫のもと提案できる点を活用し、都市再生を実現するタイプ（P18 提案4のBコースに該当）

7 多様な事業熟度での活用

- ・事業構築がほぼ完了し、都市再生特別地区の決定後、即事業着手するような熟度の高いプロジェクトはもちろんのこと、現時点では熟度の低いプロジェクトについても、プロジェクトの熟度を高めながら事業を構築していく手段として、都市再生特別地区を積極的に活用していきます。
- ・なお、熟度を高めながら都市再生特別地区を活用していけるための仕組みとして、後段で大枠了解方式（P20 提案5 参照）を提案していますが、その大枠了解にあたっては、提案者の判断により必要に応じ、事前に提案者が、都市計画をはじめとする各分野（デザイン、経済、経営、環境、歴史、文化等）の専門家（学識経験者、コンサルタント等）による“顧問団”を、提案内容に応じたメンバー構成により編成し、提案内容の社会的妥当性（開発の方向性等）について十分に検討しておきます。

8 実状に応じた地権者同意の取得

- ・関係地権者の同意は、事業を実現する上で当然必要となるものであり、法定要件となる（提案する都市計画の内容についての）2/3 の同意はもちろんのこと、プロジェクトの実状に応じて必要となる内容についての同意を、提案者側が自らのリスク判断のもと責任をもって得た上で提案を行います。

同意の内容については、将来的な事業化を前提に都市計画の提案を行うということ、また地権者にとっては、将来の絵姿や事業内容がみえていないと都市計画について同意の判断がしづらいということから、必要に応じて、現段階で想定される絵姿や事業内容も含めた同意を概ね得た上で提案を行う。

また、再開発事業等が絡む地権者数の多いプロジェクトの場合、2/3 の同意を得るためには、全体に対する説明や疑問点に対する回答を徹底して行うことが必要となると考えられ、同意率が高まりつつある過程で 2/3 を越えた時点で提案に至るという図式が考えられる。つまり、基本的には、残りの 1/3 の地権者についても、一定程度同意が得られる見通しをもって提案を行う。

なお、法定要件には含まれていない借家権者への配慮については、プロジェクトの実状に応じて必要となる適切な対応を提案者の判断で行った上で提案を行う。

9 実効性のある体制に基づく提案

- ・提案内容（都市計画として定める内容以外の部分も含め）の確実な実行に向け、次のような点等に配慮したプロジェクトの実施体制を組み、提案を行います。

単一の企業で提案する場合、包括的に提案内容に責任を有することを明確にする。

複数の企業等で構成するグループで提案する場合、提案内容の実行についての責任と権限をもつ企業（又は個人）を「都市再生プロデューサー」等として位置づける。実施体制の示し方として、プロジェクトに係わる各職能（都市計画、アーバンデザイン、建築設計、ランドスケープ、商業計画等）ごとに、企業名、個人名（可能であれば）、所属（部署、役職）、起用の理由、さらにはその職能のもつ権限と責任を明記するなど、職能ごとに顔が見える形での提示を行う。

特に、ソフト的な内容等、開発後に持続的に行われて実行される内容を都市再生への貢献として提案する場合、開発後の街の維持管理・運営体制（及び仕組み）も合わせて提案する。

10 早期事業化が可能となる区域取り

- ・都市再生特別地区のもつ緊急性や都市再生の牽引性といった観点から、次のような考え方等、早期事業化が可能となる効果的な都市再生特別地区の区域取りをし、提案を行います。

既存制度では、地形・地物を区域の境としたり、極力街区単位での区域取りが望ましいとされているが、こういった視点から周囲を無理に巻き込むことは、開発の実現化を遅らせるなど、都市再生の効果を減少させる方向にいく場合もある。そのため、明快な地形・地物によらない計画地

の設定であっても、当該プロジェクトと齟齬をきたさないような周辺地区の将来像が想定できる場合等においては、そうした区域取りを行う。また必要に応じて、事後的に状況の進展等に対応した区域の拡大も視野に入れる。

11 必要十分な周辺地域の理解醸成

- ・都市再生特別地区は、通常とは異なる特別な都市計画であり、提案者側の責任として、プロジェクトに応じた必要十分な周辺地域の理解醸成を、次のようなスタンス・方法により図った上で、提案を行います。

周辺地域の理解醸成を図るスタンスとして、まず、計画が与える影響や効果を視覚的に示す方法（市街地模型やCG、アニメーション等）等、効果的（かつ過度なコスト負担とならない）なプレゼンテーション方法をこれまで以上に研究開発し、活用していく。

また、周辺地域の理解醸成にあたっては、都市再生特別地区の提案が起爆剤となって、緊急整備地域内の他の地区の動きが活性化し、そのような連鎖的動きが相まって、お互いの事業条件が高まるといった相乗的な効果が期待できる等、プロジェクトの必要性やプラス面の効果を積極的に説明し、プロジェクトの理解を深める。

また、周辺だけでなく、都市全域等広い範囲に強いインパクトを与える開発については、必要に応じ、周辺に与える影響及びその対策を説明する場とは別に、計画初期段階（例えば、大枠了解時）において開発の方向性や地域に望まれる公共貢献の内容等を協議する場（コンセプト説明会等）を任意で設け、総論としての事業への理解を得ておく。なお、この協議にあたっては、「期限」と「成果」の目標を予め定めて実施する（後ろ向きの議論はしない）。

さらに、プロジェクトによっては、広く一般市民や有識者等も含めた協議の場を設け、社会的合意（開発の方向性の同意）を世論として得ておくことも想定する。

理解醸成の範囲については、計画初期段階に開発の方向性等についての理解醸成を図る場合は、周辺地域に留まらず比較的広い範囲を対象とし、最終的な提案段階で、周辺に与える影響とその対策についての理解醸成

を図る場合は、環境アセスメントに準じて、周辺への影響として予測した項目ごとに、影響が及ぶおそれのある地域（ただし電波障害は除く）を重ね合わせた範囲（1つでも該当する範囲）を理解醸成の範囲とする。なお、理解醸成のレベルとしては、上記範囲に説明会開催の案内をした上で説明会を開催し、参加者からでた意見について、対応策を示し、それに対して反対意見がない状況となることをめざす。

コラム5

『東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例』による近隣者の範囲

次の または に掲げるものをいう

中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地または建築物に関して権利を有する者および当該範囲内に居住する者

中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

都条例に基づく環境アセスメントにおける関係地域（周知の対象）の範囲

—以上の環境影響評価の項目に係る環境に影響が及ぶおそれがあると判断される地域（この範囲に基づき行政担当者と協議の上、知事が決定）

3 望ましい評価・審査システムの提案

本章では、我々民間企業等が、2で整理したスタンスに基づいて「都市再生特別地区」を活用していくにあたり、望ましい評価・審査システムを提案しています。

提案1 総合的評価・審査方式の導入

- ・プロジェクトの特性に応じた審査ができ、提案者が評価してもらいたい要素を評価項目とすることができる仕組みとして、提案者が提案内容の必要性・妥当性を「都市再生への貢献度」「周辺への影響」という2つの観点から自由に示した説明資料『**提案内容の必要性・妥当性**』を法定要件となる提出書類（P22 参照）の添付書類として提出ができ、また提出があった場合は、それに基づいて個別案件ごとに総合的な評価・審査が行われる方式を提案します。
- ・また、提案者側の主張を正確に伝えた上で総合的な評価・審査が行われるようにするため、提案者からの申し出があった場合は、評価・審査の場に提案者が出席可能とすることが考えられます。その際、提案者側が、独自のプレゼンテーション方法により説明ができた、評価・審査者等からの質疑に対して、自ら応答可能とすることも考えられます。（P23 提案9 参照）

コラム6

自由提案に基づく個別審査（イギリス、アメリカ、カナダ、ドイツ）

欧米諸国では、民間事業者の自由な提案に基づき、行政側が総合的な観点から個別案件ごとに審査を行うことが基本となっている。

アメリカやカナダでは、都市計画だけでなく、アーバンデザインや歴史保全等、複数の観点からの総合的審査が行われる体制、仕組みが整っている。

ドイツでは、民間事業者が、通常のBプランで定めることができる内容には拘束されず、自由に計画内容を定めて提案でき、それを自治体が審査の上Bプランとして認める「プロジェクト型Bプラン」という仕組みが用意されている（建設法典第12条）。

提案2 第三者機関の分析結果を判断基準の一つへ

- ・行政の政策判断と分離した形で提案内容の信頼性・妥当性を客観的に予測・分析ができる仕組みとして、次のような位置づけ、役割を果たす“**第三者機関**”の設置を提案します。

提案者が、従来の基準にない新たな評価項目や方法により、提案内容の妥当性を示そうとする場合に、事前にその信頼性・妥当性を客観的に予測・分析する。

都市計画決定権者（都道府県等）内部では予測や妥当性の判断が困難な内容の場合、当該機関による予測・分析結果が、決定権者による評価・審査の際の判断基準の一つとして活用される。

- ・提案者が、この第三者機関による分析を、“任意”で依頼できることとすることが考えられます。
- ・なお、第三者機関については、都市計画決定権者自らが都市計画審議会の下に専門部会を設置し、これを第三者機関として位置づける（内在化）あるいは中立性が担保され、然るべき体制を有する民間団体やNPOを決定権者が第三者機関として認定する等の方法が想定されます。

コラム7

第三者機関による鑑定（ドイツ）

ドイツでは、計画協議の際の自治体への説明や、自治体による議会への説明資料として、事業者の負担で、歴史的・文化的価値の評価や開発に伴う環境等への影響及びそれに対する代替措置の妥当性等について、第三者機関（大学教授や民間のコンサルタント等）に鑑定を依頼し、その結果を鑑定書という形で示すことが一般的に行われている。

コラム8

客観的分析結果を判断材料とすることが期待される内容の例（日影規制）

都市再生特別区内では建築基準法の日影規制は適用されないが、その周辺に日影規制がある場合には、そこに対する日影は規制値を越えることができない。

しかし、現行の日影規制は、本来のねらいである「目標日照時間の確保」という点では、計画内容によって規制が過剰に働く場合が存在する。そこで、そうした可能性のある計画については、周辺の建築物による複合日影が発生しても目標日照時間が確保できることを第三者機関による分析等で確認できた場合、建築基準法の許可制度の活用を前提にした柔軟な判断が期待される。（P8 コラム3 参照）

提案3 審査結果と理由の公表・経緯の情報開示

- ・評価・審査過程の透明性や公正さを高める観点から、次の内容を公表することが考えられます。

提案内容（法定提出書類及び任意で添付された書類）

決定権者としての最終的な審査結果とその理由

- ・また、行政内の評価・審査組織による評価・審査経緯についても、提案者の要

求に応じて個別に情報開示するとともに、提案者の判断で公表可能とすることが考えられます。

- ・なお、上記については、後述する大枠了解の確認（P20 提案5 参照）時も提案者の判断で公表・情報開示が可能とすることが想定されます。

コラム9

公開審査（カナダ：バンクーバー）

カナダのバンクーバーでは、開発許可審査会が一般に公開され、申請者及びその代理人が出席して意見を述べるができる。また、近隣住民や関心のある市民も出席可能で、意見を述べることもできる。

2

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提案

提案4 評価・審査方法のコース分け

- ・一律な基準によらない1件ごとの個別審査を基本とするものの、さらに、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する仕組みとして、評価・審査方法を次の2つのコースに分けて対応する方法を提案します。（参考として、P28で下記のBコースを基本に、事前協議段階から決定後も含めた一連の流れを他の提案との関連もふまえながら、整理を行っています。）

Aコース（事前明示型）

場所性をふまえた簡潔・明瞭な評価・審査基準を事前明示して、その内容がクリアされていれば、基本的には認められるコース。現在指定されている都市計画制限に対する緩和が一定の枠内であれば、簡潔で迅速な手続きにより評価・審査がなされる。

【特徴】

場所性をふまえた（例えば緊急整備地域毎の明示）簡潔・明瞭な（「ただし」書きの活用や状況に応じた適宜見直しを前提とする等、一定の弾力性は持たせておく）評価・審査基準が事前明示されている。

基準がクリアされていれば、基本的には認められる。

現在指定されている都市計画制限に対する緩和が一定の枠内である

こと。(例えば、都市再生特別地区以外の現行制度で緩和が可能な範囲等)

簡潔で迅速な手続きにより評価・審査がなされる。

Bコース(自由型)

事前明示した基準とは異なる要素を評価対象として提案できたり、ある程度不確定要素が含まれている提案、また、現在指定されている都市計画制限に対する緩和の程度にはこだわらない等自由度が高いコース。この場合、迅速な対応に努力することは前提ではあるが、評価・審査には一定の期間を要する可能性がある。

【特徴】

事前明示した基準とは異なる要素を評価対象として提案者が提案を行う。

指導要綱や上位計画に必ずしもとらわれない自由な提案を行う。

一定程度事前明示された基準のもと、プロジェクトの特性に応じて個別に評価・審査がなされる。

ある程度不確定要素が含まれている提案を行う。

現在指定されている都市計画制限に対する緩和の程度にはこだわらない。

事前協議段階も含め、評価・審査には一定の期間を要する可能性がある。

Bコースは、前述した「提案内容の必要性・妥当性」の提出(P16 提案1 参照)が提案者により行われた場合をさす。

なお、Bコースにおいて、自由度が高いながらも、手続きの迅速性と一定程度の事前明示性が確保されるための工夫として、前述した第三者機関による客観的分析の活用(P16 提案2 参照)や後述する大枠了解方式の活用(P20 提案5 参照)が考えられる。

コラム10

二種類の審査方法の設定(カナダ:バンクーバー)

カナダのバンクーバーでは、事前確定型と自由裁量型の二種類の方法を設けて開発審査を行っている。

事前確定型は、単純開発が対象で、明確な基準が事前明示されており、それに適合すれば許可がおりるコース。都市計画局で審査される。

自由裁量型は、周辺に重大な影響を及ぼす開発が対象で、明確な基準はなく、個々の開発にあわせて協議を行い審査が行われるコース。アーバンデザインや歴史等の専門委員会の助言をもとに開発許可審査会により審査が行われる。

行政側が希望する公共貢献の事前明示（イギリス）

イギリスでは、市全域を対象とした内容と、地区レベルの内容の二段階で行政側が希望する公共貢献の内容が事前に整理されている。

市全域を対象とした内容は、ローカルプラン（法定）に項目列記型で整理されており（ショッピング・リスト）、大規模な土地利用転換が予測されるような地区では、その地区だけを対象とした詳細な公共貢献の内容を示したもの（プランニング・ブリーフ）を行政が予め任意で作成しているケースが多い。

また、イギリスでは、アーバンデザインのディテール部分まで方向性（ガイドライン）が事前に示されている場合が多い。

3

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提案

提案5 期限を設定した大枠了解方式の導入

- ・個別審査による総合的な評価・審査方式に加え、さらに独創的で都市再生効果の高い事業の提案ができ、プロジェクトの熟度を高めながら事業構築する手段としても都市再生特別地区を活用していけるための仕組みとして、詳細な提案を行う前段階（方針レベルの熟度で可）で、提案者が“任意”で提案内容について『大枠の了解』を求めることができる仕組みを提案します（下記参照）。

了解事項をどのようなものにするかは、事業者の事業の進め方のスキームによって異なると考えられるので、固定的なものせず、「開発の方針、最低限認められる容積率、誘導可能な用途、公共施設整備の方針、用途別の容積配分、高さの最高限度」を一応の標準的なものとしつつ、具体的には大枠協議の入口でその目標をお互い(事業者側と行政側)に確認する。

都市計画決定権者は、顧問団（P11 参照）による審議があった場合は、その結果も参考としつつ、最終的な大枠了解の是非を判断する。

都市計画決定手続きに期限が設けられているのと同様、大枠了解の手続きについても“期限を設定”（例えば3ヶ月）する。

了解にあたっては、今後改善すべき点や協議が必要な内容について、“留保事項”として文章に明記して提示し、有効期限及び停止条件（正式案件提出段階で想定外の事態が生じた場合は再協議する等）つきの“予備協定”を都市計画決定権者と提案者との間で取り交わす。

これら大枠了解の確認や予備協定の締結については、都市再生事業を行おうとする者だけでなく、その前段で事業基盤を調整する者（現土地所有者やその所有者と契約関係にある者（同意を得た者））が実施可能とする。なお、事業基盤を調整する者が大枠了解の確認を行った場合、大枠了解を得る内容は、あくまでその時点に最低限了解される内容であり、最終的な提案者は、プラス方向への変更を加えた形で提案ができ、また、その内容が認められる可能性があることとする。

- ・なお、予備協定を締結した案件については、正式提案時に『**留保事項と改善・協議結果との対照表**』を添付書類として提出することにより、正式評価・審査をその留保事項が解消されているかどうかのチェックを基本とし、期間の短縮化を図ることが考えられます。
- ・また、留保事項が解消されていれば、基本的に「原案通り」都市計画手続きを進める（都市計画審議会への付議等）ことを原則とすることで、事前明示性を高めることが考えられます。

コラム 12

段階的に計画を確定していける仕組み（イギリス、カナダ：バンクーバー、ドイツ）

イギリスでは、用途やボリューム等の大枠を「概略許可」で決め、詳細部分は留保事項にして段階的に決めていく方法をとっている。

また、カナダのバンクーバーでも、最終審査の前段で、「予備審査」が受けられる仕組みがあり、この審査で用途やボリューム等の開発コンセプトに対する承認が与えられる。なお、審査期間が8週間と設定されているとともに、これを受けていると、最終審査の期間が通常よりも短縮されるメリットがある。

また、ドイツでも、計画内容の枠組み（用途やボリューム等）に関する合意を事業者と行政とで行い、その内容を「枠組み契約」（都市計画契約の一種）として締結しているケースがある。（P24 コラム 14 参照）

提案 6 提出書類の中身の熟度の弾力的運用

- ・法定要件として必要となる提出書類のうち「様式第2」や「図面等」の内容は、都市計画決定をする際の背景として参考とする性格の資料であるため、提案時に提出された内容で評価・審査の上、都市計画決定は行うが、実際の事業実施段階では、変更もあり得るものとする等、各項目の中身の熟度については、弾力的な運用を図ることが考えられます。

【参考：法定要件となる提出資料・記載事項等（都市再生法施行規則第6条）】

| 項目 | | 記載事項等 | | |
|---------------------------|-----------|--|--------------------------------|------|
| 提案者 | | 住所・氏名（名称） | | |
| 都市計画の素案 | | 位置、区域、面積、（誘導用途）最高容積率、最低容積率、最高建ぺい率、最低建築面積、最高高さ、壁面位置制限 | | |
| 様式第2 | 事業名称 | | | |
| | 事業目的 | | | |
| | 事業区域 | 位置・面積 | | |
| | 建築物等の整備概要 | 規模等 | 階数・高さ・建築面積・延べ床面積・敷地面積・容積率・建ぺい率 | |
| | | 構造等 | 構造方法・設備・用途 | |
| | 公共施設 | 種類・規模 | | |
| | スケジュール | 着工時期・完了時期 | | |
| 資金計画 | 支出 | 用地費・除却費・整地費・建築費・事務費・借入金利息・その他 | | |
| | 収入 | 自己資金・借入金・借入先・その他 | | |
| 図面等 | 付近見取図 | 方位・道路等・事業区域 | | 縮尺自由 |
| | 配置図 | 縮尺・方位・事業区域・敷地境界線・整備建築物の位置・整備公共施設の配置 | | |
| | 平面図 | 縮尺・方位・間取り（各階） | | |
| | 立面図 | 縮尺（2面以上） | | |
| 関係権利者の同意（2 / 3 同意）の証明書類 | | | | |
| 法定アセスの27条公告（評価書作成公告）の証明書類 | | | | |

提案7 期限つき都市計画の導入等

- ・プロジェクトの熟度を高めながら事業構築する手段としても都市再生特別地区を活用していけるようにするためには、ある程度不確定要素を許容しつつも都市計画決定をする必要がありますが、その場合、市場や経済等の状況の変化により、実現できないまま長期間が経過するプロジェクトが発生する恐れがあります。そのため、都市計画決定後に事業実施が見込めない状況に至った案件については、提案者との協議等をふまえ、“都市計画を廃止”（都市計画変更により）する仕組みの導入を提案します。その際、事業化を促進する観点から、さらに決定した都市計画に一定の“期限を設ける”ことも想定されます。
- ・なお、決定後、比較的短い期間で、都市計画を廃止することは、一般的な都市計画では妥当とされていませんが、都市再生特別地区の場合、建築物の整備が中心となるプロジェクト型の都市計画であるため、廃止による影響は少ないことが予測されます。
- ・また、都市計画の期限及び期限内に事業着手されない場合の都市計画の廃止措

置については、都市計画図書の参考部分に書き込む等、当初都市計画決定時においてその旨を公に周知することが必要と考えられます。

コラム 13

都市計画の期限の設定と廃止（ドイツ）

ドイツでは、Bプランに期限が設定されており、期限内に事業が実施されない場合は、自治体が無補償で計画を廃止する仕組みがある（建設法典第12条6項）。

- ・この他、事業の早期着手が、都市再生の推進上有効と認められる場合等で、将来市街地の形成上支障がないときは、明快な地形・地物によらない計画地の設定を可能とすることが望ましいと考えられます。

提案8 法定要件に則った地権者同意の運用

- ・法定要件となる提出書類としては、事業や建築計画の内容（「様式第2」「図面等」）まで求められていますが、これらは、都市計画決定をする際の背景として参考とする性格の資料であるため、必要となる「関係地権者の同意」は、あくまで“**都市計画の内容**”についての同意とすることが考えられます。また、2/3の同意での提案は、あくまで提案者側のリスク判断のもと行われるものであり、都市計画決定権者側が、残り1/3の同意の状況や見通しの提出を求めない等、同意の中身や熟度については、法定要件に則った運用を図ることが考えられます。

4

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提案

提案9 提案者による説明機会の設定

- ・事前協議時や評価・審査時、公聴会・説明会、都市計画審議会の中で、提案者自身により提案内容を説明する場を設けることにより、提案内容に対する責任性を高め、提案内容の実行性を高めることが考えられます。

提案 10 協定の締結

- ・提案内容（都市計画として定める内容以外の部分）の実行を担保するため、必要に応じ、提案者側と都市計画決定権者側との間で“**協定を締結**”することを提案します。
- ・協定の項目としては、以下の内容が想定されます。

都市計画の内容としては定められないものの、その背景・根拠となる事項として実行すべき内容

上記内容の実行を責任をもって遂行する責任体制

上記内容が実行されなかった場合の措置

上記内容の変更を希望する場合の措置（P36 提案 14 参照）

都市計画が廃止された場合の措置（本協定も破棄される旨等）（P32 提案 7 参照）

- ・なお、公の監視機能を高め、提案内容の実行性を高めるため、協定の内容を公表することが考えられます。

コラム 14

貢献内容の実現化を担保する仕組み（イギリス、アメリカ、ドイツ）

欧米諸国では、計画協議により決定した公共貢献の内容の実行を担保するため、協定や契約を事業者と行政とが締結する。

イギリスでは、「計画協定」と呼ばれ、その内容は土地負担台帳にも登記される（第三者に譲渡された場合も、その内容が継承される）。

アメリカでは、「開発協定」と呼ばれている。

ドイツでは、「都市計画契約」と呼ばれ、建設法典に位置づけられている（建設法典第 11 条）。契約の内容は、自治体によって対応は異なるが、公表される場合が多い。

提案 11 プロジェクトの実施体制の審査

- ・提案内容の実行性を高めるため、法定要件となる提出書類の添付書類として、『**プロジェクトの実施（責任）体制**』の提出を義務づけ、それを審査対象、協定内容の一部とすることで、責任の所在を明確化することが有効と考えられます。

提案 12 協議窓口の一本化（ワンストップ ショップ）等

- ・ 提案後の6ヶ月以内の迅速な都市計画手続きに向けた対応に加え、事業全体としてのスピードを迅速化するため、事前協議は義務化せず、提案者が“任意”で行うものとするとともに、協議の際の“**窓口を一本化（ワンストップ ショップ）**”する（窓口担当者が提案内容の実現の推進役となり、庁内及び地元区等の関係者との調整を行い、事前相談内容に関する論点整理及びその進行管理を一括して行う）ことを提案します。また、それが可能となる庁内体制（人材の確保等）の確立が合わせて必要と考えられます。
- ・ その際、都市計画決定権者（都道府県等）提案者及び利害関係者間の打合せ記録を作成することとし、提案者からの要求に応じて、決定権者（都道府県等）が『**内部での検討状況と回答時期の目途**』を個別に情報開示（提案者の判断で公表することも可能）することや、必要以上の事前協議を排除する観点から、『**事前協議の内容や経過**』についても、提案者の判断で公表が可能とすることが考えられます。
- ・ なお、提案の際に、関連して必要となる都市再生特別地区以外の都市計画決定（変更）やその他の手続き（開発許可や一団地認定等）の許認可についても、都市再生特別地区の提案内容を尊重し、また、迅速かつ一体的な手続きを行うことが考えられます。
- ・ また、都市計画決定権者（都道府県等）が主導で、緊急整備地域に係る区市ごとに区市の担当者等を集めた意見交換会等を開催し、都市再生の意義（緊急性や特別性）をふまえた都市再生特別地区への対応の方針を予め明確化しておくことが、迅速な協議・調整上有効と考えられます。

コラム 15

協議窓口の一本化（ワンストップ ショップ）（イギリス、アメリカ、カナダ、ドイツ）

欧米諸国では、事前協議の窓口が一本化されており、窓口担当者が行政内部の調整を責任をもって行っている。なお、窓口担当者は専門的な知識と能力をもった職員が担っている。

ドイツでは、窓口担当者（に限らず都市計画部局のほとんどの職員）は、公募により専門知識を持った人材が登用される。

提案 13 公聴会開催の弾力化等

- ・都市計画手続きを迅速化するため、法定要件となる提出書類の添付書類として、『地権者の同意や周辺地域の理解醸成プロセス』を提出可能とし、この書類に基づいた評価・審査の上、十分な合意形成がなされていると判断される場合、公聴会・説明会の開催を省略可能とすることが考えられます。（「都市計画運用指針」 -3-(2) 参照）
- ・また、都市計画審議会の開催を案件提出の状況に応じ、適宜開催できることとし、案件の事前登録も適宜行えることとし、手続きを迅速化することが考えられます。（「都市計画運用指針」 -3-(2) 参照）

提案 14 変更に対する柔軟な対応

- ・都市計画の変更を希望する場合には、再度一連の都市計画手続きを経ることとなりますが、事業全体としてのスピードを迅速化するため、評価・審査組織による評価・審査は、変更内容部分についての評価・審査のみとし、手続きの短縮化を図ることが考えられます。また、都市計画の内容ではなく、協定で「実行すべき内容」として締結した内容の変更を希望する場合は、評価・審査組織による評価・審査で了承されれば変更可能とすることが考えられます。

提案 15 周辺地域の理解醸成に向けた行政側の協力

- ・周辺地域の理解醸成にあたっては、必要となる行政情報の提供や、理解醸成の場の開催支援（案内を行政の広報誌に掲載、会場の斡旋等）、オブザーバーとしての参加等、行政側の積極的な協力体制が有効と考えられます。

提案 16 アセス手続きの合理的・弾力的運用（条例アセス）

- ・「緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域」としての位置づけを踏まえ、条例に基づくアセスメント手続きについては以下の点について合理的・弾力的な運用を図ることが考えられます。

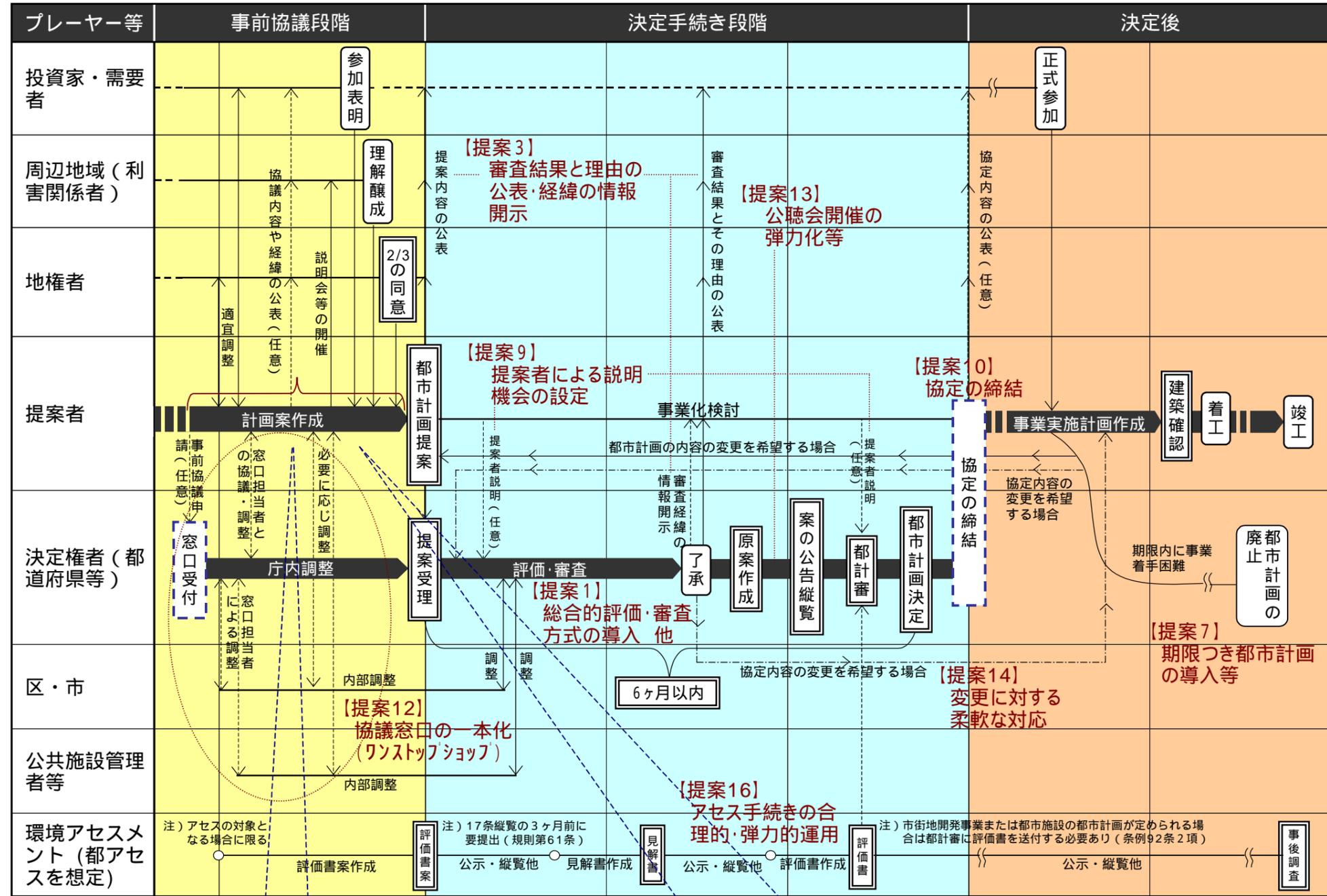
調査期間を短縮するため、近傍類似の調査で得られた現況等の調査結果について積極的な活用を図る。

評価書案の説明会や見解書案に関する公聴会等の市民の意見を聞く手続き（東京都では「都民の意見を聴く会」）と、都市計画案の公聴会・説明会の同時開催を可能とする。

また、評価書案の説明会と中高層建築物の建築に係る紛争予防等の条例（東京都では「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する等の条例」）に基づく近隣説明会とを兼ねることを可能とする。

説明会での説明内容については、開催地域に応じた具体的な影響に即して説明することを可能にする（例えば、電波障害のみの影響地域には、その内容のみの説明とする等、網羅的・形式的な説明は避ける）。

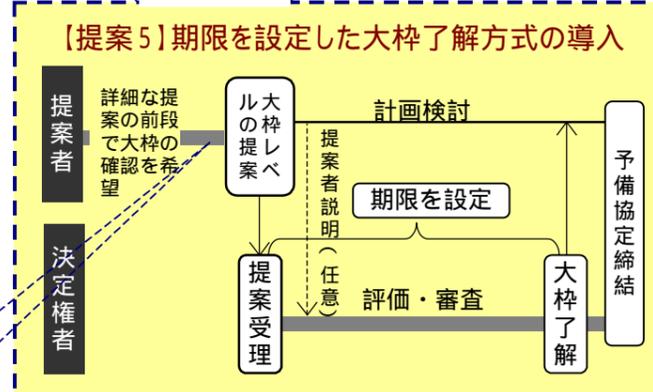
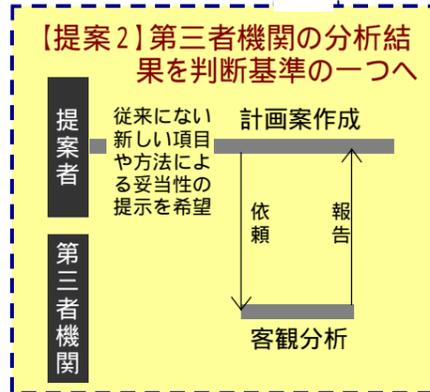
(参考) 都市再生特別地区活用のフロー



【提案4】 評価・審査方法のコース分け

Aコース(P18参照)の場合、明瞭な審査基準が事前明示されているため計画案作成期間(図中)が短縮される。

Bコース(P18参照)においても手続きの迅速さや一定程度の事前明示性を確保するための仕組み



□ 法律・条例に規定されている項目

⋯ 必要に応じ任意で実施する項目