

- 老朽ビル等の建替えを促進し環境性能向上を図る観点から、これまでの容積率特例制度についても、積極的活用を推進します。
- 地域の将来像や課題に応じたまちづくりの効果的推進に向け、複数の都市計画制度の組み合わせなど、地域の創意工夫による制度の積極的な活用を図るため、活用例等の情報提供等を充実します。

＜効果的な活用例＞

さらに詳しい活用例を、今後ホームページに掲載する予定です

★地区のまちづくりの目標の実現に向け、地元発意により、地区ごとに貢献内容に応じた容積率緩和のルールを定め、これを事前に明示することで早期の事業検討の促進及びまちづくりの誘導を図っています。都市計画提案制度が活用されている例もあります。

<p>東京都 街区再編まちづくり制度 (独自条例+再開発等促進区を定める地区計画)</p> <p>◎独自条例に基づき指定された地区ごとに、貢献内容に応じた容積率緩和のルールを定めている例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条例※に基づき、対象地域を「街並み再生地区」に指定。地域独自のまちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」において、地域貢献の内容と規制緩和の関係等を事前に明示 <p>※東京のしゅれた街並みづくり推進条例</p> <p>→区内一律の運用ではなく、地区ごとに、まちづくりの課題解決に寄与する取組を評価し、貢献内容に応じた規制緩和を行うことで、地域の実態に即した柔軟なまちづくりを促進</p> <p>→権利者等による早期の事業検討と合意形成を促進</p> <p>【制度の流れ】</p> <p>街並み再生地区・街並み再生方針の策定 ・まちづくりの方向性 ・地域貢献内容に応じた規制緩和の概要</p> <p>都市計画提案制度の弾力的な運用</p> <p>再開発等促進区を定める地区計画の策定</p> <p>共同化事業等の支援</p>	<p>札幌市 札幌駅前通北街区 (高度利用型地区計画+街並み誘導型地区計画)</p> <p>◎個別の地区計画に、貢献内容に応じた容積率緩和のルールを定めている例</p> <p>※まちづくり担い手支援事業による国の補助を受け、地権者により都市計画提案がなされた事例</p> <p>[貢献項目の例]</p> <ol style="list-style-type: none"> ①札幌駅前通沿いのにぎわいの演出 (1階部分を店舗、飲食店等とすること、歩道状空地を整備すること等) → +50% or +100% ②公共地下歩道若しくは地下鉄駅との接続及びにぎわいの演出 → +50% or +100% ③公共地下歩道若しくは地下鉄駅への出入口の設置 → +50% ④広場の整備 → +50% <p>→メインストリートとして魅力ある都市空間を創出</p>
--	---

★地区の課題解決のために、複数の都市計画手法を効果的に組み合わせて活用しています。

<p>千代田区 神田和泉町地区 (街並み誘導型地区計画+用途別容積率型地区計画)</p> <p>[地区の課題] 業務系床への転換の進行による居住人口の減少</p> <p>→街並み誘導型により建築物の壁面の位置や高さの最高限度を定めた上で、前面道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和し、連続的な街並みを誘導しつつ安全で快適な歩行者空間を確保</p> <p>→さらに、用途別容積率により上記緩和部分を住宅に限定し、合わせて指定容積率を超えての容積率緩和も可能とすることで、居住機能の確保・回復を誘導</p> <p>道路斜線制限</p> <p>壁面位置の制限</p> <p>建築物の高さの最高限度</p> <p>斜線制限は緩和</p> <p>従前</p> <p>従後</p>	<p>江戸川区 瑞江駅西部地区 (誘導容積率型地区計画+街並み誘導型地区計画)</p> <p>[地区の課題] ミニ開発等による建て詰まりによる防災上の課題</p> <p>→誘導容積率型により、暫定容積率と目標容積率を定め、都市基盤整備の進捗に合わせた土地の有効利用を促進</p> <p>→さらに、街並み誘導型により、建築物の壁面の位置や高さの最高限度を定めた上で、前面道路による容積率制限と道路斜線制限を緩和し、地区の特性に応じた街並みの形成を実現</p> <p>道路斜線制限</p> <p>指定容積率</p> <p>目標容積率(300%)</p> <p>暫定容積率(100%)</p> <p>地区施設道路整備未着手</p> <p>道路斜線制限</p> <p>地区施設道路</p>
--	---

※地域の方々の発意によって、地区計画などの都市計画を提案することができます。(都市計画法第21条の2等)

※モデルとなるような、地権者による地区計画提案の合意形成を支援する仕組み(まちづくり計画策定担い手支援事業)もあります。

[<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/ninaite/index.html>]

国土交通省都市・地域整備局 都市計画課

〒100-8918東京都千代田区霞が関2丁目1番3号
TEL:03-5253-8111 内線32654 FAX: 03-5253-1590
URL: http://www.mlit.go.jp/crd/city_plan/index.html

民間の活力・創意工夫を活かしたまちづくりに向けて

住宅・都市分野の成長戦略の一環としての容積率に関する都市計画制度・運用の見直しの取組

成長戦略と容積率

- 成長戦略として都市の国際競争力強化や新たな担い手によるまちづくりの促進を図る上で、民間の活力や創意工夫を最大限活かす観点から、容積率に関する都市計画制度・運用の改善が求められています。

国土交通省成長戦略(平成22年5月17日公表)抄

住宅・都市分野

大都市イノベーション創出戦略

国際都市間競争に打ち勝ち、世界のイノベーションセンターへ

世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化

＜政策案＞

◎大都市の枢要地区で、従来の容積率規制に拘らず、民間事業者の都市の成長に寄与する幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を大幅に緩和

地域ポテンシャル発現戦略

地域ポテンシャルを引き出し、サステナブルな地域・都市経営を実現

新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進

＜政策案＞

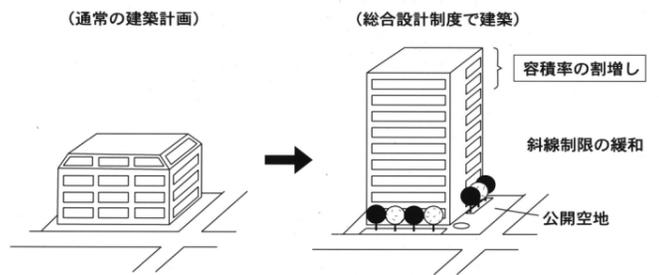
◎まちの管理・リニューアルへの民間の参加を促すため、地方公共団体等が、民間の公的な貢献の程度に見合った容積率緩和(中略)等を行いやすくなるよう国が方針を示す。



- 都市計画区域内においては、容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）の上限が、用途地域の都市計画などで定められ、土地利用の密度と公共施設の整備状況とのバランスや、地域の特性に応じた市街地環境の確保が図られています。
- 市街地環境の向上に寄与するなど、都市空間の魅力を高めるプロジェクトに対して、環境への貢献を評価して、一般的な容積率制限を超える高度利用を認める制度が設けられ、逐次拡充されてきています。

例1 総合設計等

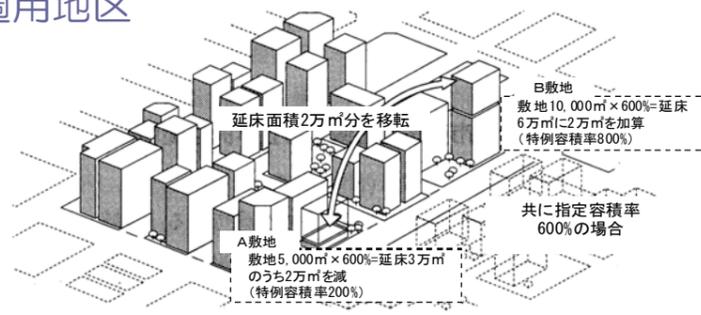
敷地内に一定規模以上の空地を確保した場合に容積を割増し



※容積率以外の規制項目と組み合わせて容積率の割増しが認められる都市計画として、高度利用地区、特定街区、再開発促進区を定める地区計画などがあります。

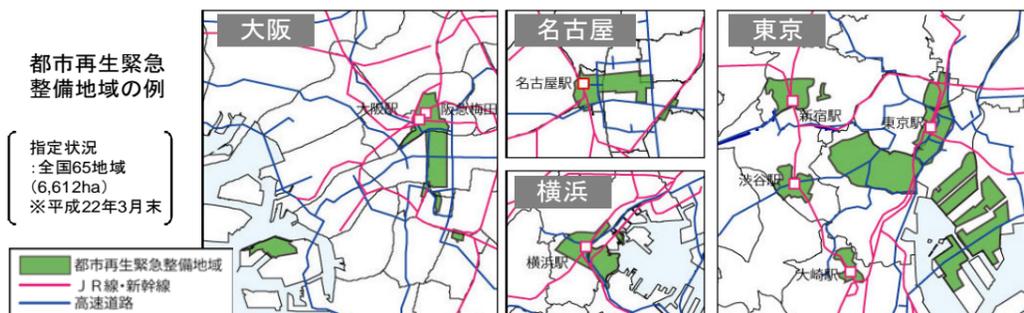
例2 特例容積率適用地区

公共施設が整っている地区内で、未利用の容積を他の敷地で活用



例3 都市再生特別地区

都市の枢要地区（都市再生特別措置法に基づき指定された都市再生緊急整備地域）における都市再生に貢献する優良なプロジェクトについて、都市計画の「特区」として、既往の用途地域等に基づく規制を適用除外



- 大都市の枢要地区において、容積率緩和の対象となる環境貢献の範囲を拡張します。
- 都市再生特別地区制度を活用し、民間事業者の創意工夫に基づく幅広い計画提案が行われるようにするための条件整備として、基本的な考え方を明確にします。

《都市再生特別地区の運用改善》イメージ

以下の事項を都市計画運用指針等において明確化する予定（※今後パブリックコメント等を経て決定）

- ・同一都市計画区域内の離れたエリアで行われる環境貢献の取組（緑地保全等）など、貢献の効果が相当期間継続して発現するものであり、都市計画制限等により担保されるものも、都市再生特別地区の都市計画決定権者（都道府県・政令指定都市）の判断で、幅広く評価対象にすることができること。
- ・民間事業者からの積極的な提案を促すため、都市計画決定権者が、運用の考え方を可能な限り事前明示するとともに、これによらないが都市再生の効果等が見込まれる提案についても相談・協議に柔軟に対応することが望ましいこと。



（評価対象となり得ると考えられるものの例）

- ◎市街地内における緑地の保全・創出
- ◎歴史的建造物の保存・活用
- ◎ソフトの取組（エリアマネジメント）
- ◎親水空間の整備
- ◎必要な都市機能の配置・整備など

《都市再生特別地区の運用改善関係》

Q 環境貢献の促進が期待できるのであれば、大都市の枢要地区や、同一都市計画区域内に限定せずに、広く推進すべきではありませんか。

A 大都市の国際競争力の強化の要請に対応するとともに、床需要の状況や高度利用の必要性等の観点から、大都市枢要地区（都市再生緊急整備地域）について特別な運用を図ることとしています。また、都市計画決定権者が環境貢献の効果等を評価することから、原則として、同一都市計画区域内の環境貢献との組合せを推進することとしています。

Q 環境貢献の継続的発現が必要な期間の目安はどの程度ですか。担保手段としては、どのようなものが考えられますか。

A 容積率の大幅な緩和によって都市空間を占有し負荷を加える面もあることから、緩和対象建築物の存続する期間を念頭に、環境貢献の発現期間とのバランスを都市計画決定権者として判断すべきだと考えられ、例えば、先端的技术の採用などで比較的短期的に一般化すると考えられるものとの組合せは慎重に考える必要があります。

こうした相当期間の環境貢献を担保する手段としては、都市計画制限により担保することが確実と考えられます。また、貢献の内容によっては、協定等の契約的手法の活用も考えられます。

Q 不動産市場の状況からみて床需要が不足し、実効性が期待できないのではないですか。

A 民間の積極的提案を促す観点から、可能性の高いと考えられる大都市の枢要地区において取り組むこととしています。既に、名古屋市や大阪市では、取組が検討されているところです。

Q 都市再生特別地区は、これまでも自由度が高く、改めて環境貢献の考え方を明示する趣旨について教えてください。

A これまで、離れたエリアで行われる緑地保全等の環境貢献の取組も評価している実態は見られないことから、この度、評価の対象となる環境貢献の取組の考え方や運用について改めて整理し、明示することで、民間事業者からの積極的提案を促し、環境貢献の範囲の拡張を図ります。

Q 国が認める考え方を示しても、都市計画を決定する地方公共団体の方針によって、認められないこともあるのですか。

A 多様な地域の状況に応じ、画一的でなく、都市計画決定権者としての地方公共団体の実体判断が重要と考えられます。国としては、これを前提としつつ地方公共団体の積極的な取組を働きかけていきます。

Q 都市再生特別地区の実例はどのようなものがありますか。東京圏に限られているのですか。

A 全国65地域の都市再生緊急整備地域において、49の都市再生特別地区が都市計画決定済みであり、10数地区が決定を目指し調整中です。東京圏以外の事例としては、大阪市の角田町地区（阪急百貨店建替え等：1000%→1800%）、神戸市の三宮駅前第一地区（旧新聞会館の建替え等：800%→1600%）、名古屋市の名駅四丁目7番地区（ミッドランドスクエア：1000%→1420%）などがあります。

※東京圏：21/49地区=43%、三大都市圏38/49地区=78%。その他、札幌、仙台、浜松、広島、高松、北九州。

Q 都市再生特別地区や、計画提案の具体的要件はどのようになっていますか。

A 都市再生特別地区は、都市再生特別措置法に基づき政令で指定された都市再生緊急整備地域内の都市再生上の効果の高い土地の区域で決定されます。

計画提案を行うためには、0.5ha以上の一団の土地について、区域内の所有者・借地権者の2/3以上の同意を得て行うことが必要です。0.5ha以上の都市再生事業を実施しようとする者が提案した場合は、都市計画決定権者が速やかに対応を判断し、6か月以内に都市計画決定等することになっています。

Q 容積率関係以外にどのような支援措置がありますか。期限がありますか。

A 都市再生緊急整備地域内においては、金融・税制等の支援措置が設けられており、地方独自の制度と併せ、詳細は、関係地方公共団体にお問い合わせ下さい。国の制度の場合、適用期限が設けられているものもあります（国土交通省成長戦略においては、期限の延長を検討することとされています。）

《都市計画特例制度の活用関係》

Q 高度利用を誘導する都市計画の実例や実績、それぞれの具体的な要件を教えてください。

A 高度利用を誘導する都市計画としては、特定街区（110地区）、高度利用地区（1,008地区）、再開発等促進区を定める地区計画（212地区）、都市再生特別地区（49地区）などがあります。例えば、特定街区では、建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を都市計画で定める必要がありますが、こうした要件や緩和される項目（前面道路幅員による容積率制限、斜線制限等）は制度によって異なります。また、活用事例等について、ホームページにおいて順次充実させていくこととしています。

※地区数の実績は、都市再生特別地区は平成22年3月31日現在、その他は平成21年3月31日現在。

Q 利用条件の緩和や、割増率の増大は行われませんか。

A これまでの制度の拡充により充実を図ってきた都市計画特例制度のさらなる活用を図ることが肝要と考えています。効果的な活用事例を積極的に情報提供し、地域の課題解決を支援していきます。

Q 容積率緩和により、建替えが困難な既存不適格建築物の建替えの促進を図るべきではないですか。

A 現行の規制に適合させると同様の規模・用途の建替えが困難ないわゆる既存不適格建築物が、市街地の更新のネックになっているような場合があると考えられます。容積率緩和をインセンティブとして建替え・更新を促進するとしても、規制に適合している建築物との公平性や市街地環境の確保等の観点から、適切な環境貢献を求め、その貢献内容に見合った容積率の緩和を行うことが必要と考えます。

Q 容積率の緩和の一方、近年、高度地区等により絶対高さ制限が設定され、高度利用の実現が難しくなっているではありませんか。

A スケール感の異なる建築物が混在することによる周辺環境との軋轢を避けるため、絶対高さ制限が広い範囲に設定される例が近年増加する傾向にあり、市街地の将来像の実現に向けた適切な制限による誘導が必要と考えます。

Q 容積率の引き上げによる近隣の環境悪化が心配です。

A 容積率緩和の特例制度の適用については、市街地環境の確保が前提となるものであり、その都市計画を決定するにあたっては、案の縦覧・意見書の提出・都市計画審議会における審議などの手続を経て、周囲の市街地環境に与える影響も考慮して進められることになっています。

Q 都市計画の特例制度の効果的な活用方法について教えてください。

A まちづくりの目標や課題は、地区ごとに異なりますが、具体化したプロジェクトごとに個別対応するばかりではなく、都市計画上望ましい建替え等を面的に実現することもまちづくりを進める上では重要です。この際、地区の実情にあわせて、環境貢献の内容と容積率の緩和の具体的なルールを定め、これを事前に明示することで、早期の事業検討が促進され、まちづくりの誘導が図られます。都市計画提案制度を活用し、地元発意によりこうしたきめ細やかなルールを定めている例もあります。

また、「高度利用型地区計画と街並み誘導型地区計画」、「街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画」など複数の手法を組み合わせることも、地区の課題解決のためには効果的です。

Q 都市計画提案の手続について、教えてください。

A 都市計画の提案を行うためには、0.5ha以上（条例で0.1haまでの範囲で引き下げられている場合があります。）の一団の土地について、区域内の所有者・借地権者の2/3以上の同意を得、都市計画の素案を添えて行うことが必要です。都市計画決定権者である地方公共団体は、都市計画決定・変更を行うかどうか判断し、都市計画審議会にその素案を提出して審議されることとなります。

Q 計画提案に向けて、計画づくりの支援はしてもらえますか。

A 国においては、重点密集市街地など、国として面的整備が重要と考えられるエリアについて、地元地権者等が地区計画等の提案を行うための計画素案づくりについて、策定費等の支援を行う「まちづくり計画策定担い手支援事業」を実施（7月30日まで2次募集中。）しているほか、地方公共団体独自にアドバイザー派遣制度等の支援を行っている場合もあります。