

東京都における都市再生特別地区の運用について

平成14年12月24日制定

平成24年 4月 2日一部改正

平成26年 4月 1日一部改正

平成30年 2月 6日一部改正

平成31年 4月24日一部改正

1 趣旨

- ・ 都市再生特別地区は都市再生特別措置法により創設された都市計画であり、都市再生緊急整備地域において、地域整備方針に沿い、かつ都市再生効果の大きい事業計画に対して広範な都市計画特例を認めることにより、事業者の創意工夫をいかした優良なプロジェクトの実現を図ろうとするものである。
- ・ 都は、都市再生緊急整備地域の指定により、首都圏の再生に向けて、首都機能を高め国際競争力や都市の魅力の向上につながる民間プロジェクトの重点的な誘導を図ることとしている。
- ・ 特定都市再生緊急整備地域が指定されている地域においては、国内外の主要な都市との高い交通利便性や都市機能の高度な集積等をいかし、民間プロジェクトを通じた都市の国際競争力の一層の強化を推進していく。また、その際、産業の国際競争力の強化に関する施策との連携を図ることとする。
- ・ こうした点を踏まえて、都市再生特別地区の運用に当たっては、従来の都市開発諸制度のような詳細かつ汎用的な運用基準は定めないが、運用の基本的な考え方を示すことにより、民間事業者の独創的なアイデアをいかしその力を最大限に発揮できる都市計画提案を促進し、本制度の積極的かつ幅広い活用を図ることとする。

2 運用に当たっての基本的な方針

(1) 事業者提案を基本とする

- ・ 都市再生特別地区は、事業者の創意工夫を十分にいかすことを狙う都市計画特例の制度であり、事業計画の内容が地域整備方針等に即した都市再生効果の高いものとなっているかどうか最も重要なポイントとなるため、都市再生特別地区の都市計画案の作成に当たっては、事業者からの提案を基本とする。
- ・ 提案内容に係る都市再生効果は、事業が実施されることによって発現するものであることから、資金計画などに照らし明らかに事業者が事業遂行能力を有しないと判断される計画提案については、計画決定しないこととする。
なお、都市計画決定後に事業実施が見込めない状況に至った場合、提案者との協議等を踏まえ、遅滞なく都市計画変更により、都市再生特別地区の廃止を行う。

(2) 手続の迅速処理

- ・ 事業者から都市再生特別地区の都市計画素案の提案がなされた場合には、6か月以内の迅速な都市計画手続が求められるため、都においては、庁内に都市再生特別地区審査会及び検討会（以下「審査会等」という。）を設置し、「都市再生特別地区に係る提案の審査等フロー図」（別紙）の審査等フローにより、関係自治体等との調整等も行いながら、迅速かつ的確な対応を行う。
- ・ 事業者による事業計画の内容に関する説明会が、住民等の意見を提案内容に反映させるために適切に行われている場合には、当該説明会の開催をもって公聴会に代えることができる。
- ・ 都市再生特別地区の都市計画提案に関連して、都市再生特別措置法に基づき東京都決定の都市計画が並行して提案される場合には、審査会等において、一括して処理を行う。
- ・ 都市再生特別地区の提案に関連して、都市再生特別措置法に基づき地元自治体に対して関連する道路等の都市計画が並行して提案される場合には、地元自治体との緊密な連携を図るとともに、事業者に対しても地元自治体との調整状況の報告等について協力を求める。
- ・ 地区計画が定められている区域において、都市再生特別地区の提案がなされ当該地区計画との調整を要する場合、地元自治体との協議により、地区計画の変更と都市再生特別地区の決定を同時に行う必要があると判断されたときは、地元自治体と連携しながら、手続の並行処理を行う。この場合、地区計画（区域の全部に再開発等促進区を定める地区計画を除く。）は都市再生特別措置法に基づく提案が可能な都市計画に含まれないため、都市再生特別地区の都市計画手続が円滑に進められるよう、事業者に対しても地元自治体との調整を十分に行うよう協力を求める。

(3) 一律的な基準によらない1件ごとの個別審査

- ・ 都内全域に共通する汎用的かつ詳細な運用基準を策定し、これに基づく制度運用を行うことは、制度の透明性や公平性を確保し、審査の事前明示性を高める上では効果があるといえるが、都市再生特別地区は、地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた独創的で都市再生効果の高い事業計画の実現を目指すものであり、一律的な基準に基づき審査することは適当ではない。
- ・ このため、都市再生特別地区の運用に当たっては、従来の都市開発諸制度におけるような運用基準は定めず、審査会等において、次節の「審査の視点」に基づき事業者による提案内容を1件ごとに個別審査して、提案に基づいて都市計画案を作成することの必要性及び妥当性を総合的に判断することとする。
- ・ 審査会等は、提案内容について適切な判断を行うため、事業者に対して、法に基づく必要図書のほかに、都市計画素案の必要性と妥当性についてどのように考えたのかを示す説明資料の提出を求め、また、原則として事業者から提案内容について説明を聴取することとする。

- ・ 提案内容に対する評価の透明性、公平性及び公正性を確保するため、都市計画決定権者としての最終的な評価結果とその理由や都市計画決定権者と計画提案者との間で締結された協定等について、公開できるようにするとともに、計画提案者や利害関係者との打合せ記録等について、事前相談の段階から記録を作成しておくこととする。

(4) 事業者の説明責任

- ・ 都市再生特別地区は事業者提案を基本として都市計画案を作成することとなるため、事業者に対して提案内容に対する説明責任を果たすよう求める。
- ・ 事業者が都市計画の提案を行う際には、地権者の3分の2以上の同意を得ることが必要となるが、提案内容を実現するためには、地権者の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民等の理解が必要となることから、事業者に対し、提案に先立ち計画内容等について住民等へ十分な説明を行い理解を得るように努めることを求めるとともに、その説明状況等に関する資料の提出について協力を求める。
- ・ 都が都市計画提案を受けた場合には、その内容を公衆の閲覧に供するとともに、事業者も提案内容の公開を行うよう協力を求める。これに伴い提案内容に関する事業者への質問に対しては事業者が誠意をもってこれに応じるよう要請する。
- ・ 都市再生特別地区の都市計画提案がなされ、当該提案に基づく都市計画案の付議又は当該提案に対して都市計画の決定等を行わない場合の意見聴取が東京都都市計画審議会で行われる場合、必要に応じ、提案を行った事業者の出席を求めることとする。

3 審査の視点

(1) 地域整備方針や都市計画区域マスタープラン等との整合

- ・ 国が定めた地域整備方針との整合が図られているか。
- ・ 特定都市再生緊急整備地域が指定されている地域においては、都市の国際競争力の強化に向けた重点的な取組が計画されているか。
- ・ 都市計画区域マスタープラン等に示された地域のまちづくりの考え方との整合が図られているか。
- ・ 都市全体の総合的な視点から見た当該計画の効果と影響について、事業者としてどのような検討を行ったか。
- ・ 都市再生特別地区の都市計画提案を行う場合に、関連する都市計画の変更を必要とする場合には、都市再生特別措置法第37条又は都市計画法第21条の2に基づく都市計画の変更提案を併せて行うものとする。
- ・ 上記にかかわらず、関連する都市計画の変更に関して都市再生特別措置法又は都市計画法による都市計画提案を行うことが客観的にみて困難と考えられ、かつ、事業者がその既定の都市計画の変更の必要性について相応の根拠を示す場合には、直ちに既定の都市計画との不整合を理由に決定しないこと

とするのではなく、事業者が提案する内容を十分に吟味し、既定の都市計画の変更の必要性について改めて検討した上で、都市再生特別地区を決定するか否か適切な判断を下すこととする。

(2) 環境への配慮

- ・ 風害、騒音、振動など当該提案内容が周辺環境へ及ぼす影響について検討を行い、影響が予測される場合に必要な措置を施しているか。
- ・ 日照については、建築基準法に基づく検討を行うとともに、周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響についての検討を行っているか。また、地区内の日照の条件についてどのように考えたか。
- ・ 電波障害については、予測できる場合への対応のほか、事後的に障害が判明した場合の対策についてどのように考えているか。
- ・ 省資源、省エネルギー、廃棄物の削減、CO₂排出量の抑制など都市環境や地球環境に与える影響の軽減に努めているか。
- ・ 地域内緑化、敷地内緑化を積極的に行い、良好な環境形成の創出に努めているか。
- ・ 福祉のまちづくりに十分配慮されているか。
- ・ 地形条件、周辺の建築物等との関係などを考慮し、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。その際、建築物等の配列、規模、高さ、夜間照明（夜間景観）などについてはどのように考えたか。また、高さ、壁面の位置の設定に際し、採光、通風などとの関係から、斜線制限についてどのように考えたか。
- ・ 高層建築物等の建築が予定される場合には、当該高層建築物等が周辺地域に与える影響や地域の特性を総合的に勘案して、都市計画の素案を作成しているか。例えば、近隣に、一定の空間（上空を含む。）の確保を要する非公共用ヘリポート等で防災等公益的機能を有するものが存在するときは、これらの施設のための建築制限を伴わない場合であっても、容積率等の緩和により当該施設の機能に具体的な支障を及ぼすおそれの有無を確認し、そのおそれがある場合には必要な調整を行った上で、都市計画の素案を作成しているか。

(3) 都市基盤との調和

- ・ 計画によって一体的に整備される公共施設も考慮しながら、自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画が講じられ、都市基盤に対する負荷について、支障がないものとなっているか。
- ・ 下水道、地域冷暖房など供給処理施設についての検討が適切に行われているか。
- ・ 周辺市街地において複数のプロジェクトが想定される場合には、それらの複合的な影響について、どのように考え、どのように対応する方針であるか、その考え方が明確にされているか。

(4) 都市再生への貢献

- ・ 提案内容の優良品性を評価するに当たっては、従来の都市開発諸制度の容積率

の設定の際に評価項目としていた、公共的なオープンスペースの創出、住宅や公益施設の導入、公共施設の整備・更新、歴史的建築物等の保存・修復など運用基準に列挙されたものに限定するのではなく、国際的なビジネス活動を支える先進的なビジネス支援施設や外国人が安心して利用できる生活支援施設など特定都市再生緊急整備地域において特に求められる機能や、文化・交流施設など地域に求められるにもかかわらず不足している機能の強化・充実、独創的な都市の魅力の創出、地区外における関連公共施設等整備への貢献、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入や帰宅困難者支援施設の整備など高度防災都市づくりへの貢献、地球環境改善への貢献など、都市機能や都市環境の改善・向上、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的に捉えて、積極的に評価対象とすることとする。

- ・ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。

(5) 容積率の限度等の設定

- ・ 都市計画で定めることとなる容積率や高さの限度などについて、その必要性及び妥当性を判断する際には、あらかじめ数値基準や上限を設定することはしないが、プロジェクトごとに事業者が提案する容積率等の設定の考え方や具体的設定方法等について説明を求めながら、都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、本審査の視点に基づき総合的見地から評価する。

(6) 用途の取扱い

- ・ 業務商業床については、民間提案を受けて個別に計画の内容を評価する本制度の趣旨に鑑み、既定の基準である「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」を適用しないが、同方針の多様な機能の集積による魅力的な都市づくりを推進するという本旨を踏まえ、当該地域に求められる育成用途のあり方及び都市再生効果を勘案し、導入機能が適切なものとなっているか総合的に判断する。
- ・ 新たに導入する用途が現行の用途地域で禁止されている場合には、地域整備方針に位置付けられた機能導入の方向、地域特性を踏まえたその用途の導入の必要性、法規制の理由となっている問題状況の発生を防止する措置の内容などを総合的に評価し、妥当性を判断する。

(7) 都市計画決定事項以外の取扱い

- ・ 都市計画決定事項以外の事項であって提案内容の実現のために不可欠な事項について、提案者と都市計画決定権者又は公共施設管理者等との間で協定を締結すること等により、提案内容の実現が担保されているかどうか。該当する事項として、例えば、事業化がなされる建築計画と、提案内容のうち都市再生への貢献や環境への配慮に関する重要事項との整合性の確保、地区内

で整備される公共施設の管理、導入された機能やオープンスペース等についての適切な維持管理、地区外の関連公共施設等の整備などが考えられる。

(8) 東京都国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）との併用

- ・ 東京都国家戦略住宅整備事業の活用にあたっては、別に定める「東京都国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）運用基準」によることとし、併用する都市再生特別地区との相乗効果を発揮するような計画とすること。
- ・ また、容積率の限度等の設定にあたっては、国家戦略住宅整備事業も含めたプロジェクト全体について本審査の視点に基づき、総合的見地から評価する。

4 その他

(1) 社会経済情勢の変化への対応

- ・ これまで、都市再生の効果等を有する具体の取組については、都市計画に容積率の一定以上の割合を当該具体の取組に係る特定の用途とすべきこととして定められ、当該取組の変更を行う場合には、都市計画の変更を行うこととしていた。
- ・ 一方、近年のプロジェクトの大型化や段階的な整備による事業期間の長期化等により、都市計画決定時から建築物竣工までに時間を要する場合も見受けられるようになり、その間の社会経済情勢の変化や、国や都、区の方針変更等により、都市再生事業が有する都市再生の効果等がこれらの変化にそぐわないものとなる場合も想定される。
- ・ 都市再生の効果为社会経済情勢の変化等に適切に対応させていくためには、都市再生の効果等を有する具体の取組について、合理的な範囲での変更を一定程度許容することも有効である。
- ・ このため、都市再生の効果等を有する具体の取組に係る用途等を都市計画に定める際には、当該取組の効果等が経年的に変化していくことも想定し、地域整備方針等との整合に留意しつつ、許容されうる包括的な用途（例：イノベーション施設や起業支援施設の場合、国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設とするなど。）を記載することを可能とする。
- ・ なお、都市計画決定後、都市再生の効果等を有する具体の取組に係る用途を当初と異なるものに変更する場合、事業者は、変更を行う合理的な理由を付して都と協議を行うものとする。協議の結果、当該変更が包括的な用途の範囲内である場合には、都市計画の変更は要さないものとする。