

- 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ホームページに掲載しています。
[http://www.mlit.go.jp/crd/city_plan/seichou.html]

★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。

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)

◎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

- ・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

※東京のしれた街並みづくり推進条例

→都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

→権利者等による早期の事業検討と合意形成を促進

【制度の流れ】

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

↓
都市計画提案制度の弾力的な運用

↓
再開発等促進区を定める地区計画の策定

↓
共同化事業等の支援

★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活用しています。

千代田区 神田泉町地区
(街並み誘導型地区計画+用途別容積率地区計画)

[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

→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

→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

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)

◎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

※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

[貢献項目の例]

- 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、歩道状空気を整備すること等)
→+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%

→メインストリートとして魅力ある都市空間を創出

江戸川区 瑞江駅西部地区
(誘導容積率地区計画+街並み誘導型地区計画)

[地区の課題] ミニ開発等による建て結まりによる防災上の課題

→誘導容積率により、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

→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

※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＞

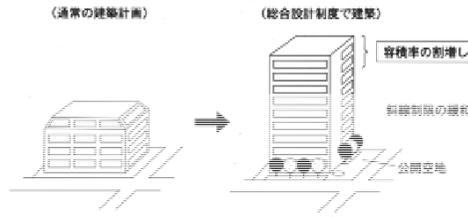
◎まちの管理・リニューアルへの民間の参加を促すため、地方公共団体等が、民間の公的な貢献の程度に見合った容積率緩和(中略)等を行いやすくなるよう国が方針を示す。



- 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进行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。

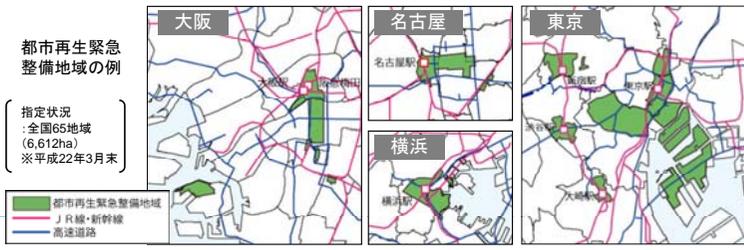
例2 特例容積率適用地区

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（パブリックコメント等を経て決定（平成22年9月15日））
[http://www.mlit.go.jp/crd/city_plan/seichou.html]

- ・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ことが望ましく、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・協議に柔軟に応じ、積極的に検討すべきであること。



- （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
 - ◎必要な都市機能の整備・管理 など