

国 都 計 第 9 4 号

平成 2 9 年 1 1 月 2 9 日

各都道府県知事  
各指定都市の長 殿

国土交通省都市局長

## 社会経済情勢の変化に対応した都市再生特別地区の運用の柔軟化について

平素より都市計画行政にご尽力を賜り厚く御礼申し上げます。

都市再生特別地区につきましては、平成 14 年度の制度創設以来、都市開発事業の推進により、都市再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る都市計画手法として、積極的な活用がなされてきたところです。

本制度創設後 15 年を経過し、本制度を活用して竣工した建築物の中にも一定の期間を経過するものが現れ、社会経済情勢の変化への対応が求められるようになってきたこと、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ってきたことから、個々の都市開発事業において都市再生の効果を有する具体的な取組について、社会経済情勢の変化に対応した合理的な範囲での変更を許容し、円滑に事業推進を図る仕組みの整備が求められています。

このため、都市再生特別地区の運用に当たっては、下記事項に留意し、今後の制度運用の一層の円滑化、明確化に努めていただきますようお願いいたします。

なお、この通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

また、貴職におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対しても周知いただきますよう、よろしく願いいたします。

## 記

## 1. 都市再生特別地区に関する都市計画決定の運用の柔軟化について

都市再生特別地区における容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等については、都市計画運用指針（平成 12 年建設省都計発 92 号）において、「都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の

下に定めることが望ましい。」(IV-2-1-II)-D-9-(2)②)とされている。これらの都市再生の効果等を有する具体の取組については、都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物の容積率の最高限度に、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が定められている場合や、都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物その他の工作物の誘導すべき用途として当該具体の取組に係る用途が位置付けられている場合がみられる。

都市再生の効果等を有する具体の取組が都市計画に明示的に定められることにより、当該都市再生の効果等の発揮を確実に担保しようとするものであるが、その反面、都市開発事業の性質上、都市再生特別地区に関する計画提案の時点から事業の竣工により都市再生の効果等が発現するまでに一定の期間を要すること、及び事業竣工後も当該建築物等は長期にわたり存続することから、その間の社会経済情勢の変化に適切に対応することが必要である。

当該都市開発事業が有する都市再生の効果等を、社会経済情勢の変化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できる仕組みとすることが有効である。このため、例えば、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、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、都市再生緊急整備地域の整備に関する方針等を踏まえ、当該地域における都市再生の効果等を有する取組として適切に評価された用途について、許容されうる包括的な用途を記載することなどが考えられる。

## 2. 都市計画決定権者が評価の対象となる取組の具体の対象やその考え方等を明示する際の留意点について

都市計画運用指針においては「民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を促す観点から、運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体の対象やその考え方等について、あらかじめ都市計画決定権者により明示されていることが望ましい。」(IV-2-1-II)-D-9-(2)①)とされているところであるが、評価の対象となる取組の具体の対象やその考え方等を都市計画決定権者が明示する際においても、当該取組が長期に継続するものであり、その間の社会経済情勢の変化に対応する必要があることに留意し、あらかじめ協議により都市再生の効果等を有する取組として評価する内容に幅を持たせること、その場合に都市計画に定める当該取組に係る用途の記載方針等について示しておくことなどが考えられる。