

■ 団地再生する上で都市計画の規制を緩和する手法

団地再生上の課題 : 既定の都市計画（高度地区・日影規制）により、容積消化・高度利用が困難

			概要	主要要件
総合設計制度の適用			<ul style="list-style-type: none"> 空地整備等による特例で高さ制限や容積率を緩和 日影規制の緩和は不可、周囲の日影規制が建物の形態に影響（一般設計よりも容積消化が困難となる場合も） 都市計画手続きは不要 	<ul style="list-style-type: none"> 公開空地の整備等
連担建築物設計制度の適用			<ul style="list-style-type: none"> 団地と北側隣接地等をひとつの敷地とみなし、高さ制限と日影規制を実質緩和 隣接地とは将来にわたり“一蓮托生”の関係 都市計画手続きは不要 	<ul style="list-style-type: none"> 隣接地権利者の同意 団地区分所有者の同意
都市計画の変更 ※	市街地再開発事業	高度利用地区	<ul style="list-style-type: none"> 高度地区を除外し新たな高さの制限を設ける 日影規制の緩和は不可 	<ul style="list-style-type: none"> 上位計画や地域の実情等に則った計画内容であること 団地だけでなく、周辺の方々との合意形成が必要で、時間がかかる 地域の実情に即した公共貢献（空地、公共施設の整備等）
		再開発等促進区を定める地区計画	<ul style="list-style-type: none"> 高度地区を除外し新たな高さの制限を設ける 北側隣接地にも地区整備計画をかければ区域内の日影規制が緩和（東京都） 	<ul style="list-style-type: none"> 上位計画や地域の実情等に則った計画内容であること 団地だけでなく、周辺の方々との合意形成が必要で、時間がかかる 地域の実情に即した公共貢献（空地、公共施設の整備等）
	用途地域等の変更		<ul style="list-style-type: none"> 高度地区や日影規制の対象とならない用途地域等への変更 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープラン等での相応の位置付け 上位計画や地域の実情等に則った計画内容であること 団地だけでなく、周辺の方々との合意形成が必要で、時間がかかる

※ 都市計画の変更について

- 都市計画の法規制は、すべての区民・住民が守らなければならない、共通のルールです。
- その緩和については、団地の建替えのため、といったことに留まらず、地域全体から見てどのような必要性があるのか、どのような地域貢献を期待できるのか、地域住民や関係者の理解が得られるか、といった事柄を考慮する必要があります。
- 地域の課題や意向の把握、その解決やニーズに応える手立ての検討、住民や関係者との対話、マスタープランとの整合化等を通して、社会的合意を形成していくことが求められます。
- その結果として、都市計画変更などの法手続きに入っていくことができるようになります。

- 都市計画の規制を緩和するためには、いくつか手法があり、手法によって規制緩和できる内容や求められる要件が異なります。
- 都市計画の変更により規制緩和する場合、上位計画や地域の実情等に則った計画内容である必要があります。上位計画等に位置づけがない場合は、地域全体として、まちづくりへの合意形成を図り、行政に提案する手続きを踏むことが考えられます。
- 地域全体のまちづくりへの合意形成を図る上で、団地を含む地域全体の課題や将来の方針に関する共通理解を醸成するため、まちづくり協議会等の地域的な組織体を組成して活動することが考えられます。