

都市再生緊急整備地域における手続きの簡素化 による都市機能誘導方策について

令和元年6月26日(水)

都市経営戦略会議資料

さいたま市 都市局 都心整備部 都心整備課
環境局 環境共生部 環境対策課

都市再生緊急整備地域に指定されている大宮駅周辺地域及び、さいたま新都心駅周辺地域について、規制緩和等の見直しにより、東日本の交流拠点にふさわしい都市機能の集積を図ることとしてよいかご審議いただくものです。

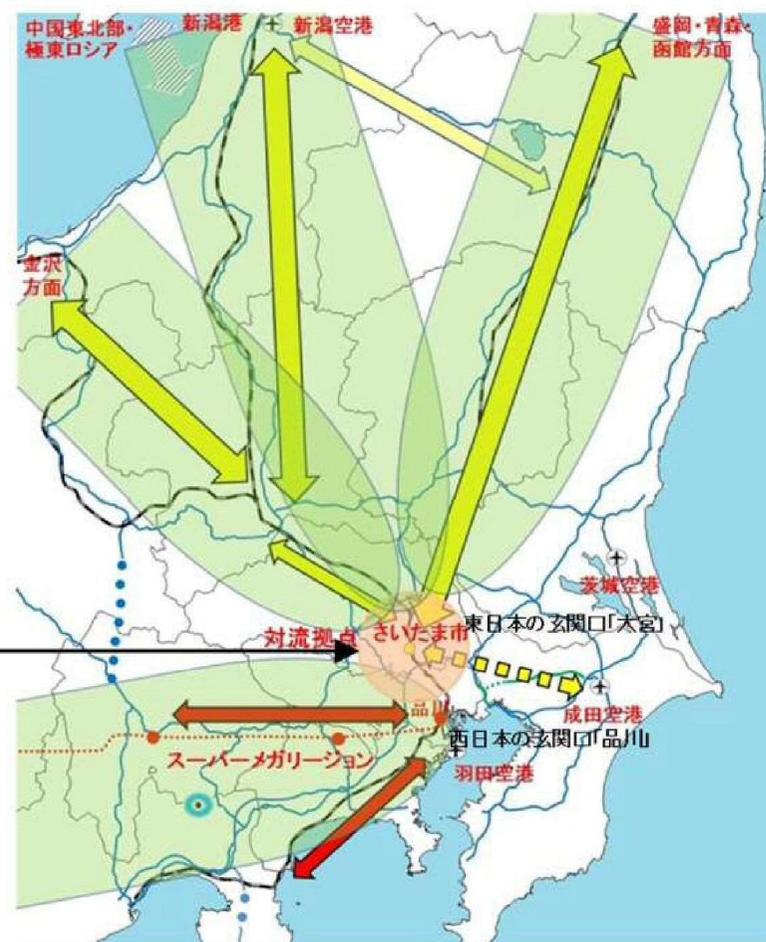
- 1 背景
- 2 都市開発の問題点
- 3 課題
- 4 取り組み
- 5 効果

1 背景 ①

本市の都心(大宮駅周辺・さいたま新都心駅周辺)は、総合振興計画において、規制誘導手法を必要に応じて活用しながら、都市機能の更新と土地の高度利用・複合利用を推進することにより、多様で高次の都市機能の集積を図ることになっている。

2つの地域のまちづくりの連携によって、東日本の交流拠点都市の実現を目指す

【東日本の玄関口「大宮」の機能強化 イメージ図】



出典：「首都圏広域連携未来シンポジウム」2016.2.25

1 背景 ②

都市再生緊急整備地域の指定

- ・平成15年7月 さいたま新都心駅周辺地域
- ・平成29年8月 大宮駅周辺地域

- ・民間事業者による制度を活用したまちづくり
- ・スピード感を持ったまちづくりが可能

【都市再生特別地区】

容積率緩和



【事例:大阪駅北地区】

容積率800%⇒1600%

(資料:大阪市HP)

【都市計画提案制度】

手続きの短縮化

約14ヶ月

都市計画法
による場合

計画提案～都市計画決定・告示

都市再生特
別措置法に
よる場合

計画提案～都市計画
決定・告示

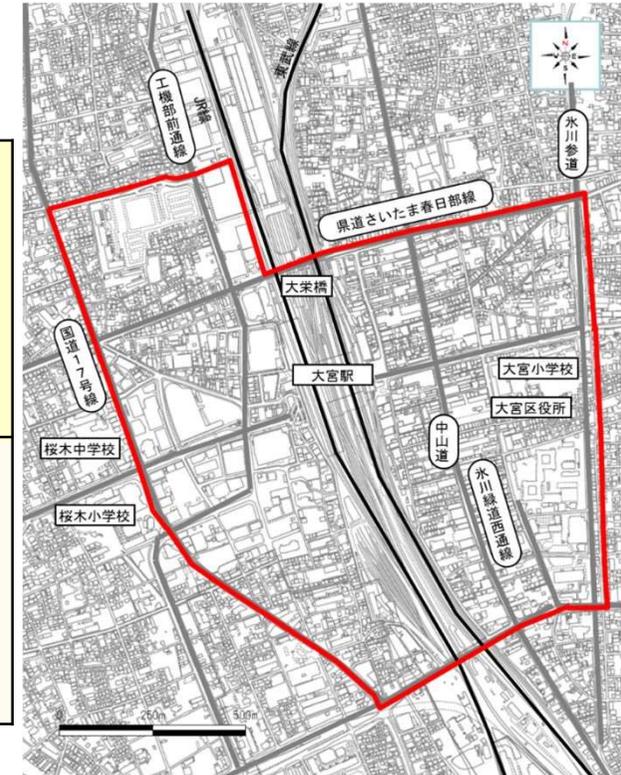
6か月以内に都決

都市再生緊急整備地域のメリットを生かした制度活用により、高容積な建築物が迅速な手続きで建築可能となるため、**民間活力による都市開発が促進される。**

1 背景 ③

都市再生緊急整備地域(大宮駅周辺地域)の地域整備方針

整備の目標	<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>東北圏・北陸圏・北海道と繋がる交通結節点として、駅前広場や歩行者空間の拡充とともに、大宮駅の機能高度化により、交通機関相互の結節機能を強化</p> <p>また、交通結節点としての利便性や多様な地域資源を活かした新たなイノベーションの創出を目指した、東日本の対流拠点にふさわしい魅力と賑わいを備えた都市空間を形成</p> <p>これらの整備と合わせ、狭隘な道路や老朽化建物を更新することにより、防災性を強化し、災害に強い強靱な都市基盤を形成</p>
都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	<ul style="list-style-type: none">○東日本連携を促進させ、イノベーションの創出を誘発する、オフィス・ホテル・会議室等の都市機能の集積○交通ターミナルとして、歩行者中心の移動環境及び、ゆとりある駅前空間の創出等により、交通結節機能を強化○狭隘な道路や老朽化建物の更新と併せて街区再編や災害時対策の推進による防災機能の強化○公共施設の再編による大規模な土地活用により、都市機能を強化



〈民間事業者による都市再生緊急整備地域の制度活用により〉

都市機能集積・強化

防災機能強化

交通結節機能強化

地域整備方針に即した都市再生特別地区の提案により、**東日本の対流拠点都市に必要な都市機能の集積**が期待できる。

2 都市開発の問題点 ①

(1) 民間から見た問題点

問題点①

緊急整備地域に係る相談はあるが、都市再生特別地区の都市計画提案の事例はこれまでない

問題点②

民間都市開発を促進させるためには、更なる時間リスクの軽減が求められている

《民間事業者からのニーズ》

高層建築物に係る環境影響評価条例に基づく手続き期間の短縮

(内閣府HPより抜粋して引用)

2 都市開発の問題点 ②

(2) 手続き期間に関する問題点

<市街地再開発事業>

- ・環境影響評価を伴わない場合【高さ100m未満、延べ面積10万㎡未満】



- ・環境影響評価を伴う場合【高さ100m以上、延べ面積10万㎡以上】



<都市再生特別地区>



問題点③

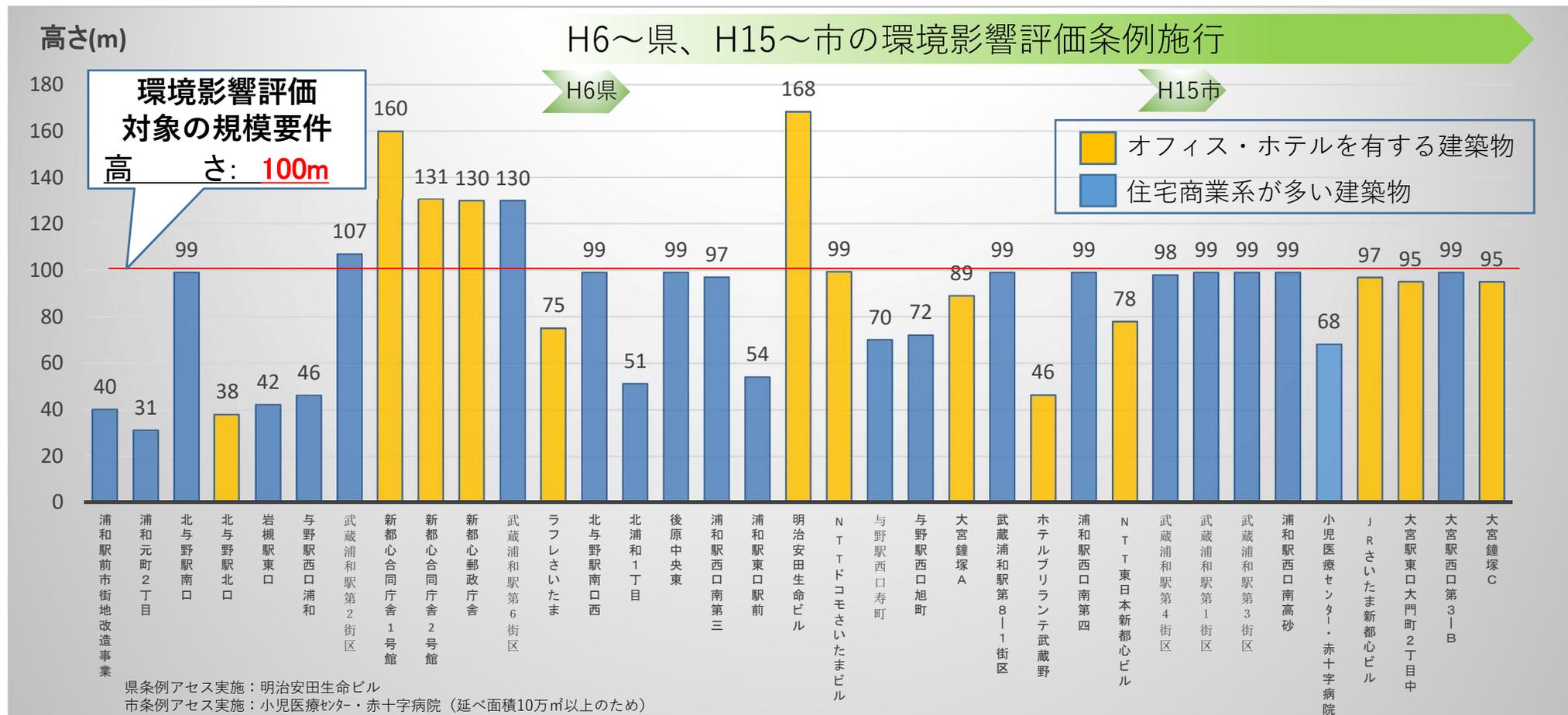
環境影響評価を伴うと、手続きに時間を要することから、**手続きの短縮化**という緊急整備地域のメリットが十分に発揮されない

2 都市開発の問題点 ③

(3) 建築物の規模に関する問題点

(市街地再開発事業及びさいたま新都心地区)

- ・環境影響評価条例施行以降は、規模要件である高さ100m未満の建築物が多い。
- ・高さ100m未満の建築物は、オフィス・ホテルを有しない住宅・商業系が多い。



問題点④

オフィス・ホテル等の都市機能が導入される規模の建物が少ない

3 課題

<問題点まとめ>

- 問題点①：緊急整備地域に係る相談はあるが、都市再生特別地区の都市計画提案の事例はこれまでない。
- 問題点②：民間都市開発を促進させるためには、更なる時間リスクの軽減が求められている。
- 問題点③：環境影響評価を伴うと、手続きに時間を要することから、手続きの短縮化という緊急整備地域のメリットが十分に発揮されない。
- 問題点④：オフィス・ホテル等の都市機能が導入される規模の建物が少ない。

- 
- ①時間リスクの軽減により都市再生緊急整備地域の制度活用を民間に促すため、**環境影響評価の簡素化**が必要
- ②本市に不足するオフィス・ホテル等の都市機能集積に向け、**環境影響評価対象の規模要件緩和**が必要

4 取り組み

①環境影響評価の簡素化

対象:都市再生特別地区

(高さ100m~180m、延べ面積10万㎡~15万㎡)

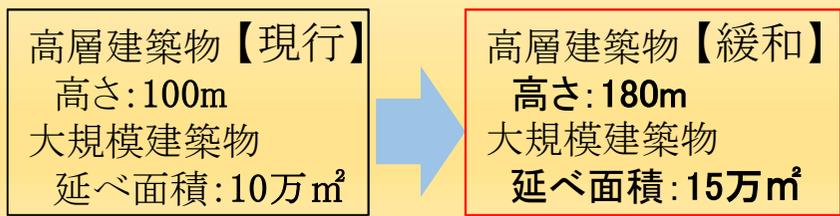
方策:自主的環境配慮指針の策定

環境分野 :事業者が自主的に環境影響評価条例によらずに取り組むべき環境配慮事項を検討
まちづくり分野:都市再生特別地区に係る必要性判断の際に、自主的環境配慮事項を重視

②規模要件の緩和

対象:都市再生特別地区

方策:環境影響評価条例施行規則の改正



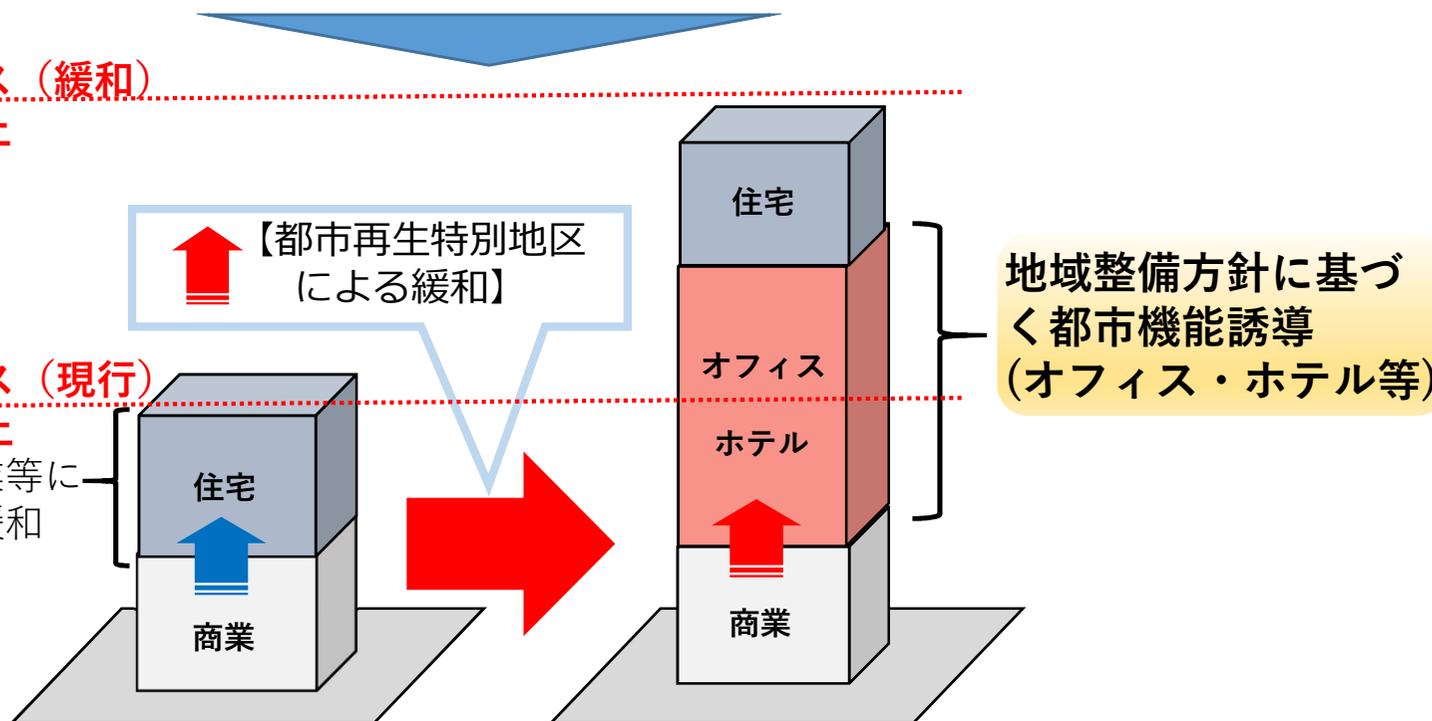
▼環境アセス (緩和)

180m以上

▼環境アセス (現行)

100m以上

再開発事業等に係る容積緩和



5 効果

環境影響評価の簡素化と規模要件緩和により、民間開発と緊急整備地域の制度活用を促進

緊急整備地域の地域整備方針に沿った都市再生事業により、本市に不足しているオフィス、ホテル、会議室等の都市機能が集積

東日本の交流拠点都市が実現



(地図データ : google)