

平成 27 年 1 月 28 日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第 194 号 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（案）」の性急な決定・運用の再考を求める陳情

<添付資料>

- | | | |
|------|---|-------------------------------------|
| 資料 | 1 | これまでの検討経過及び今後の想定スケジュールについて |
| 資料 | 2 | パブリックコメントにおける意見の要旨と市の基本的な考え方 |
| 参考資料 | 1 | 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（案）の概要について |
| 参考資料 | 2 | 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（案） |
| 参考資料 | 3 | 省エネ基準及び CASBEE 川崎のこれまでの改正経過及び主な変更内容 |

まちづくり局

(1) これまでの検討経過

年	経 過
H22 ～	(仮) 低炭素ガイドライン策定に向けた調査検討
H24	7月 ◇「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン策定検討会議」の設置 (以下「検討会議」とする) ◇第1回検討会議及びワーキング開催 ○ 調査票による意見集約 8月 ◆「都市計画審議会低炭素都市づくり検討小委員会」の設置 (以下「小委員会」とする) 10月 ◆第1回小委員会開催 ○ ガイドライン策定の目的及び方向性について ○ ガイドラインの枠組みについて
H25	3月 ◇第2回ワーキング開催 ○ ガイドラインの位置付け・枠組みについて ○ ガイドラインの評価項目の考え方について 6月 ◆第2回小委員会開催 ○ ガイドラインの基本的な考え方について ○ ガイドラインの評価項目
H26	2月 ◆第3回小委員会開催(ガイドライン(素案)の取りまとめ) ○ 評価手法について ○ 運用開始に向けた取りまとめ案について 3月 ■都市計画審議会へガイドライン(素案)の報告 9月 ◇第2回検討会議開催 ○ ガイドライン(案)の策定について <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>《ガイドラインによる容積率割増の基本的な考え方》</p> <p>従 来 : 計画地に創出する空地のみを評価</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>ガイドライン: 空地の評価を低減し、低炭素都市づくり及び都市の成長に 貢献する取組みを評価</p> <p>■評価方法: 学識者で構成する評価委員会で行う</p> </div> 10月 ・まちづくり委員会へ報告(ガイドライン(案)の策定について) ・報道発表 10月～11月 ・パブリックコメントの実施(10月22日～11月20日) ・地元学習会での出張説明 ○ 主催者: 川崎市地球温暖化防止活動推進センター及び市民活動団体 ○ 主催者: 小杉駅周辺市民

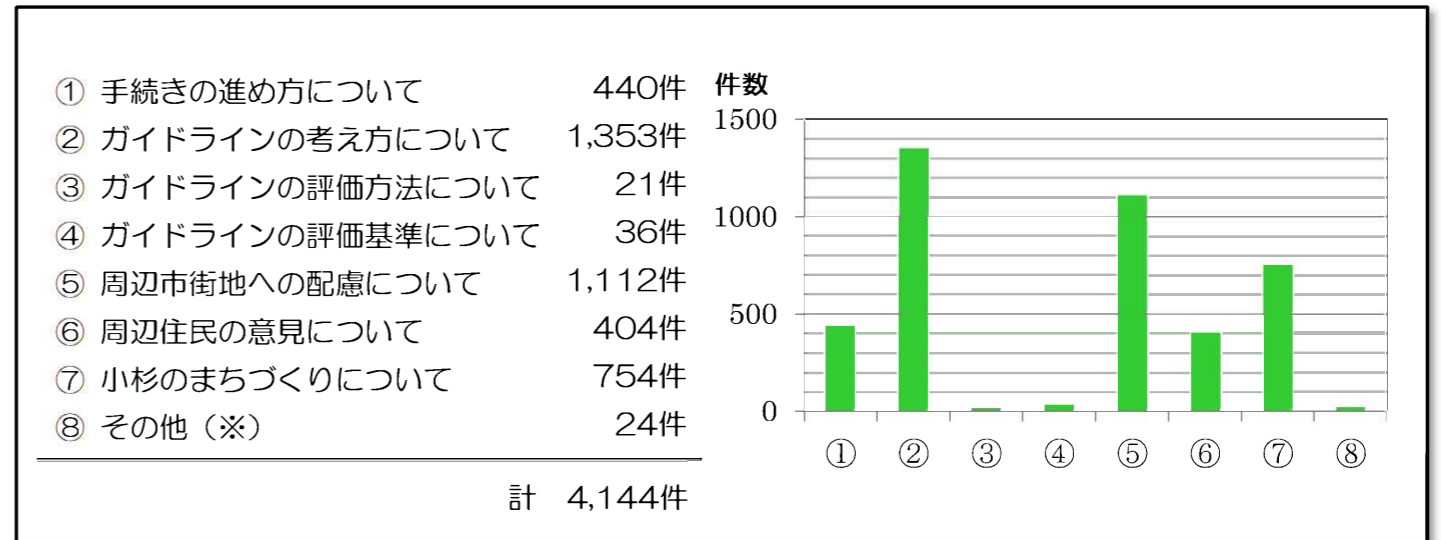
(2) 学習会の概要

- 主催者: 川崎市地球温暖化防止活動推進センター
 日 時: 11月5日 午後6時30分～8時
 場 所: ノクティ2 11階 CC川崎交流コーナー
 出席者数: 7名
- 主催者: 小杉駅周辺市民
 日 時: 11月14日 午後7時～8時45分
 場 所: 中原区役所 501会議室
 出席者数: 46名

(3) パブリックコメントの結果概要

- 意見書数: 4,075通
- 意見件数: 4,144件
- 提出者数: 401名

《意見の分類》



※ ガイドラインに対する意見ではないもの

(4) 今後の想定スケジュール

- 平成27年 2月 : パブリックコメント最終結果の取りまとめ
- 平成27年 3月 : パブリックコメント最終結果の公表
: 都市計画審議会へ報告

▼

「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」
運用開始(予定)

■低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（案）に対する主な意見の要旨と市の基本的な考え方

	意見の分類	主な意見の要旨	市の基本的な考え方
①	手続きの進め方について (440件)	<ul style="list-style-type: none"> 市民にほとんど知らせずに決めるのは住民主権に反するやり方で問題である。 市議会で議論しないで、行政だけが決めるのは市民に対する背信行為である。 市が発表した12日後にパブリックコメントを開始し、1月に都市計画審議会に報告し、2月から運用開始という性急なやり方は、住民不在ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 本ガイドラインの検討段階におきましては、素案を、平成26年3月の都市計画審議会へ中間報告し、その議事内容を公開しております。議会に対しましては、パブリックコメントを行う前に、まちづくり委員会へ御報告するとともに、今後、最終結果についても御報告する予定です。 パブリックコメントにつきましては、条例に基づき必要な意見提出期間等を設定して、適切に実施しております。パブリックコメントの期間中には、要望に応じて市民主催の学習会に参加し、説明を行うなど、本ガイドラインを御理解していただけるように努めております。
②	ガイドラインの考え方について (1,353件)	<ul style="list-style-type: none"> 容積率アップによる超高層建築が、低炭素都市づくりになるとは思えない。高炭素発生のまちづくりとなり、地球温暖化に大きな影響を与えることになる。 成長型都市計画から、都市縮小時代に見合った都市計画への切り替えが求められているのではないか。 低炭素都市づくり、温室効果ガス排出量削減に関しては、これまであまり取り組んでいなかった分野なので、賛同する。 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導基準作りの検討が行われている点は、環境、都市、防災などの新規技術の普及を目指す民間企業側からも大変歓迎すべき取り組みである。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用において従前より高度利用を図った場合には、計画区域内においてはCO₂排出量等が増加することも考えられますが、ガイドラインを策定することで、エネルギー効率が高い先進的なシステム等が導入された効率の高い施設が創出され、こうした施設の普及と集約化が進むことにより、広域的にはCO₂排出量は低減されると考えております。また、将来の人口減少社会を見据えて、交通利便性の高い拠点地区に都市機能の集約を図ることや、居住機能を駅の近くに増やすこととあわせて、公共交通によるアクセス性を高める取組みを推進し、環境に配慮した利便性の高いコンパクトなまちづくりを進めてまいりたいと考えております。 本ガイドラインは、本市の拠点地域等における開発計画において、地球環境への配慮や都市の成長に資する取組みを評価することで、これまでにない、より優良な拠点開発等を誘導し、持続可能で豊かなまちづくりを推進することを目的としております。 本ガイドラインは、従来の公開空地のみの評価から新たに「環境配慮」「都市機能」「都市防災」「都市空間」の4つの視点を加え、新規技術などの先進的な取組みを含む様々な取組みを、社会状況や周辺地域の状況などに応じて評価していきたいと考えております。
③	ガイドラインの評価方法について (21件)	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法においては学識者で構成する評価委員会を設けて審査することになっているが、評価及び審査基準が明らかになっていない。 総合評価は学識者で構成される「評価委員会」で審査するとしており、評価の公正性、透明性がどう担保されるのか全く不明である。 	<ul style="list-style-type: none"> 本ガイドラインの評価対象とする環境技術等は日進月歩であることから、評価の指標は、社会状況や周辺地域の状況などに応じて異なると考えており、固定的な指標や基準は設定しておりません。本ガイドラインにおいては、社会状況や周辺地域の状況などに応じてその時々における先進的な取組みを適正に評価できるように学識者により構成する評価委員会において審査することとしております。 評価については、中立な立場から客観的な視点で審査して頂き、公正性、透明性の観点から、評価委員会における審査の過程や評価委員会での学識者からの意見等は、都市計画審議会等で説明いたします。

■低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（案）に対する主な意見の要旨と市の基本的な考え方

	意見の分類	主な意見の要旨	市の基本的な考え方
④	ガイドラインの評価基準について (36件)	<ul style="list-style-type: none"> 環境配慮に関する取組みについて、「エネルギーマネジメントに関する取組み」「低炭素建築物認定の取得」を追記するべきである。 総合効率に優れたコジェネ発電機、燃料電池などのコジェネレーションシステムおよび熱利用のための導管設置などの導入価値をみとめてほしい。 川崎市が将来に亘って成長し持続していくためには、観光拠点や広域型商業・集客施設の育成や、川崎市のシンボルづくり、先端技術を活かしたまちづくり等がポイントとなり、こうした点を重視して積極的に評価する仕組みの導入を評価することを求める。 	<ul style="list-style-type: none"> 評価につきましては、学識者により構成する評価委員会において審査することとしており、固定的な指標や基準は設定しておりませんが、頂いたご意見の評価基準等については、評価の対象となるものと考えております。 本ガイドラインには、各評価項目における評価の考え方を示しており、記載がないものについては評価しないということではありません。様々な取組みを、社会状況や周辺地域の状況などに応じて、適正に評価していきたいと考えております。
⑤	周辺市街地への配慮について (1,112件)	<ul style="list-style-type: none"> 開発のみが優先され、周辺で生活する住民への日影、風害、交通混雑に対する配慮が全くされていない。 住環境を著しく悪化させる事業については許可しないという評価項目が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 本ガイドラインでは、日照障害、交通混雑等、計画地以外の市街地環境への影響に配慮することとし、計画が固まる前の段階において、事業者より周辺市街地の住民に対して、計画の説明を行い、意見の聴取を行うことを義務化しております。また、市民から頂いた意見については、その内容とともに、計画において配慮した事項を評価委員会で説明を行いますので、その配慮事項については、本ガイドラインに定める評価項目の有効性を測るものとして評価の対象になると考えております。
⑥	周辺住民の意見について (404件)	<ul style="list-style-type: none"> 住民意見を形式的に聞くだけで反映させないのなら、行政の責任を果たしたことになる。 周辺住民への配慮として「意見を聞く」となっているが「意見を反映する」ではないのか。 住民への説明にとどまらず、必ず住民の合意をとるべきである。 周辺住民に説明するのは事業主体だけでなく市も説明するべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> 本ガイドラインでは、従来の都市計画手続きにおける説明会や市民意見の募集に加えて、計画が固まる前の段階において、事業者より周辺市街地の住民に対して、計画の説明を行い、意見の聴取を行うことを義務化しております。また、市民から頂いた意見については、その内容とともに事業計画において配慮した事項を、評価委員会で説明することとしております。その配慮事項については、都市機能や防災機能など本ガイドラインに定める評価項目の有効性を測るものとして評価の対象となるものと考えております。 評価委員会で評価を得た後、都市計画素案を作成し、その段階においては市が主体となって素案の説明を行い、周辺住民の皆様の意見を伺った上で都市計画案を作成することになります。
⑦	小杉のまちづくりについて (754件)	<ul style="list-style-type: none"> 小杉の再開発により一方的に住環境の悪化を押し付けられようとしている。事業者利益優先の容積率の割増しを行うなどのもつてのほかである。 小杉周辺の人口集中を加速させ、地域コミュニティを壊し、市民生活を混乱させることとなる。 小杉周辺の学校、保育所等は不足し、緑や広場、防災公園等の施設も大幅に不足している。これらの都市機能の整備まで開発業者頼みにするのではなく、行政が率先して住民のための施策をとるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 小杉駅周辺地区については、民間活力を中心としたまちづくりを推進し、個性と魅力にあふれた広域的な拠点を形成するため、必要な都市基盤施設等の整備を進めるとともに、土地の高度利用を図り、都市機能の集積を進めてまいりました。今後も適切な誘導を行い、まちづくりを進めてまいりたいと考えております。 本ガイドラインは、小杉周辺地区を含む本市の拠点地域等における開発計画において、地球環境への配慮や都市の成長に資する取組みを評価することで、民間事業者の積極的な取組みを促し、これまでにない、より優良な拠点開発等を誘導してまいります。開発計画の誘導にあたっては、計画地に必要とされる都市機能等の導入は評価されることから、適切に誘導してまいりたいと考えております。

(1) ガイドライン策定の背景と課題及び目的

■背景

- 地球温暖化対策として低炭素都市づくりにかかるガイドラインや法律が策定される
- 国土交通省成長戦略として、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みを評価して容積率を大幅に緩和する方針が示される

■課題

- 容積率特例制度における容積率の割増は、敷地内に設ける空地のみを評価
- 地球環境配慮や都市の成長に資する機能導入(「環境配慮等」という。)の取組みは、評価対象とせず事業者の任意の努力

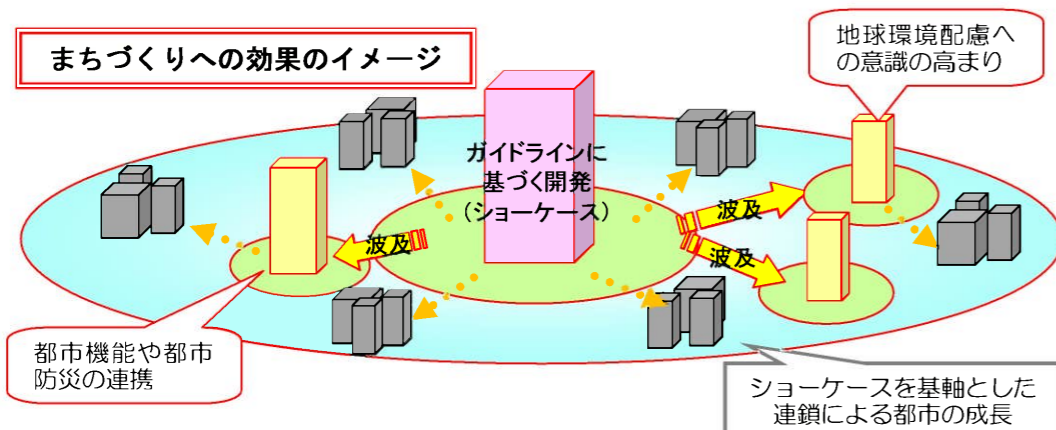


■目的

★拠点等における開発計画において環境配慮等の取組みを評価し、積極的な導入を促すガイドラインを策定し、持続可能で豊かなまちづくりを推進する。

(2) ガイドラインの効果

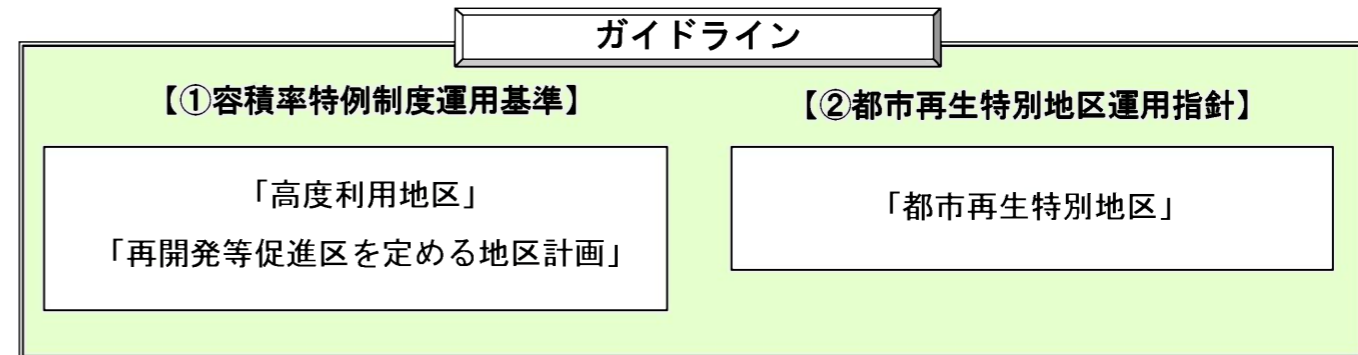
ガイドラインにより従来の空地の評価を低減し、環境配慮等を評価することで、**多様な地域貢献等への取組みを促す**とともに、制度を活用した開発を**周辺開発のショーケースとする**ことにより、低炭素都市づくりや都市の成長の推進に向けた波及効果が期待できる。



(3) ガイドラインの基本的な枠組み

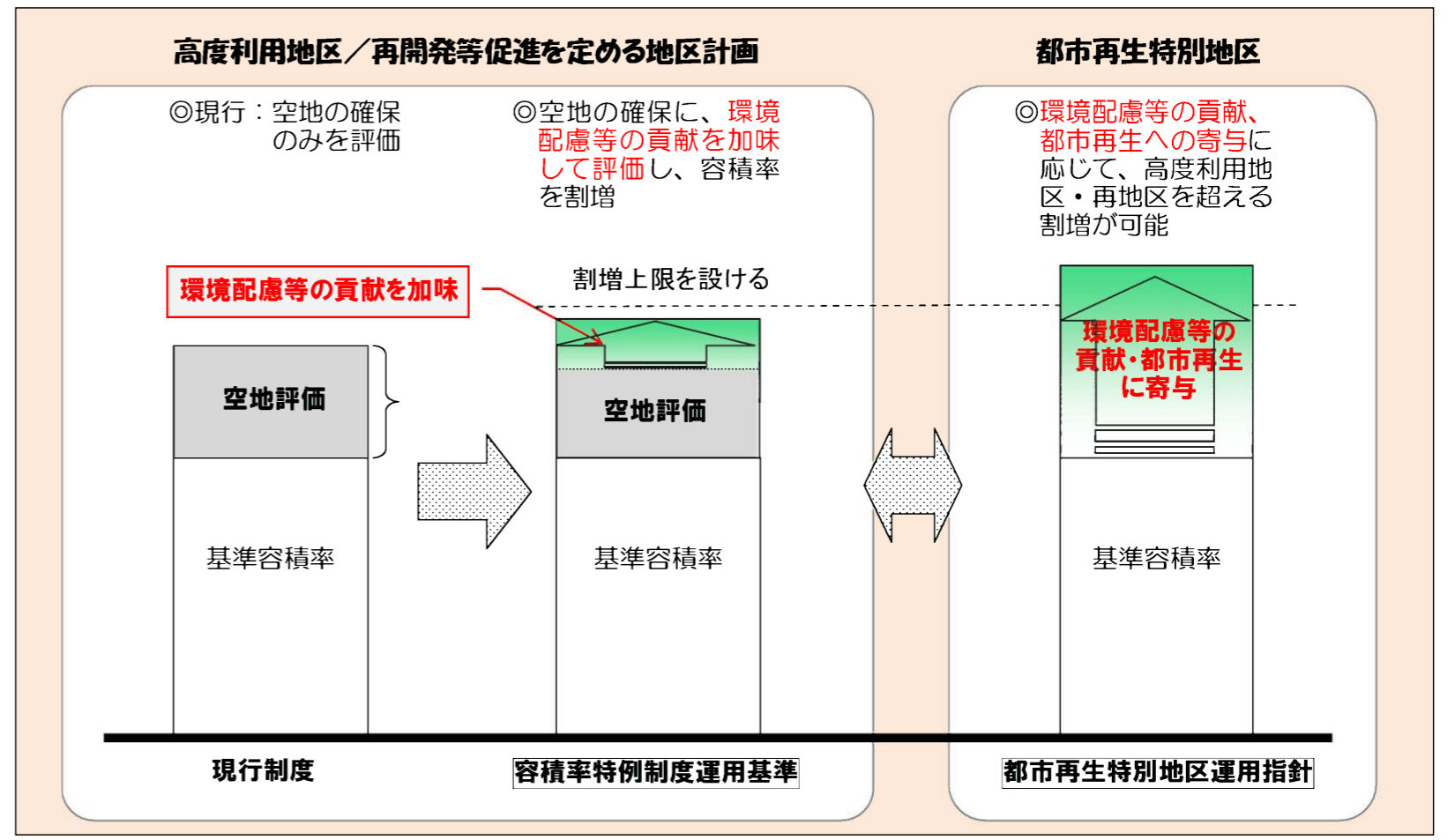
■ガイドラインの対象とする都市計画制度

民間開発を誘導する都市計画制度のうち、「高度利用地区」及び「再開発等促進区を定める地区計画」を対象として運用基準を定めるとともに「都市再生特別地区」の運用指針を定める。



■ガイドラインによる容積率割増の基本的な枠組み

- ・従来の制度運用においては、計画地に創出する空地のみを評価していたが、低炭素都市づくり又は都市の成長に貢献する取組み(「環境配慮等の貢献」)を評価対象に加え、都市開発の質的向上を図る。
- ・「①容積率特例制度運用基準」については割増容積率の上限を設け、節度ある都市形成を図り、「②都市再生特別地区運用指針」については、地区の特性を踏まえ都市再生への寄与を幅広く評価するため、割増容積率の上限を設けないものとする。



(4) ガイドラインの概要

■ 容積率特例制度運用基準

(ア) 新たな評価の視点及び評価方法

これまで緩和容積率を算出する際は、総合設計制度等に基づき、創出される空地のみを評価して算出しているが、新たに低炭素都市づくりに資する取組みとしての「環境配慮」、都市の成長に資する取組みとしての「都市機能」「都市防災」「都市空間」の4項目を追加する。

○ 評価の視点

<p>環境配慮</p> <p>地球環境に配慮した取組みについて「低炭素都市づくりへの効果」、「導入機能の先進性」等について評価する。</p> <p>具体的な取組例： ・CASBEE 川崎 A ランク以上の評価取得 ・CASBEE 川崎重点項目での高得点取得 ・太陽光発電等の自然エネルギー設備導入 ・コージェネレーションの導入 ・地域冷暖房システムの導入</p>	<p>都市機能</p> <p>多彩な都市機能の向上を促進する取組みについて「計画地における必要性」、「地域への波及効果」等について評価する。</p> <p>具体的な取組例： ・駅連絡デッキ ・インキュベーション施設 ・人口減少・超高齢社会に対応した福祉施設 ・駅前におけるホテル ・コンベンションホール ・公共的駐輪場</p>
<p>都市防災</p> <p>災害に強いまちづくりを促進する取組みについて「計画地における必要性」、「地域への波及効果」等について評価する。</p> <p>具体的な取組例： ・帰宅困難者受入れスペース ・地域防災備蓄倉庫・防火水槽 ・防災拠点機能の導入 ・災害時周辺への電力供給にも対応した自家発電設備の導入 ・地震に強い先進的な構造</p>	<p>都市空間</p> <p>都市の魅力や快適性、利便性を高める空間創出等の取組みについて「計画地における必要性」、「地域への波及効果」等について評価する。</p> <p>具体的な取組例： ・広場のユニバーサルデザイン化 ・お祭り等のイベントに対応した広場 ・一般利用が可能な屋上広場 ・拠点地域における緑豊かな広場 ・地域の象徴となるシンボリックな広場</p>

総合評価 (S・A・B・Cの4段階評価)

○ 評価方法

◎学識者による(仮称)評価委員会を設置

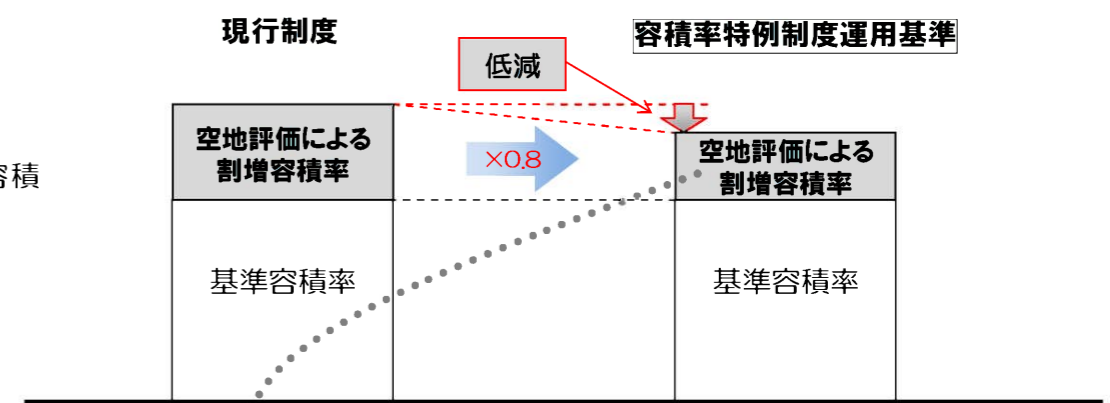
4つの新たな評価項目について、評価の視点に基づいて各項目の評価を行い、それらを総合評価して、S・A・B・Cの4段階にクラス分けを行う。

総合評価については環境技術の進歩や社会状況等を踏まえた先進的な取組を評価するため具体的な基準は設けず、**専門的知識を有する学識者で構成する(仮称)評価委員会を設置し審査を行う。**

(イ) 容積率割増の考え方

STEP.1

【空地のみの評価による割増】
従来の空地評価による割増容積率を低減する。



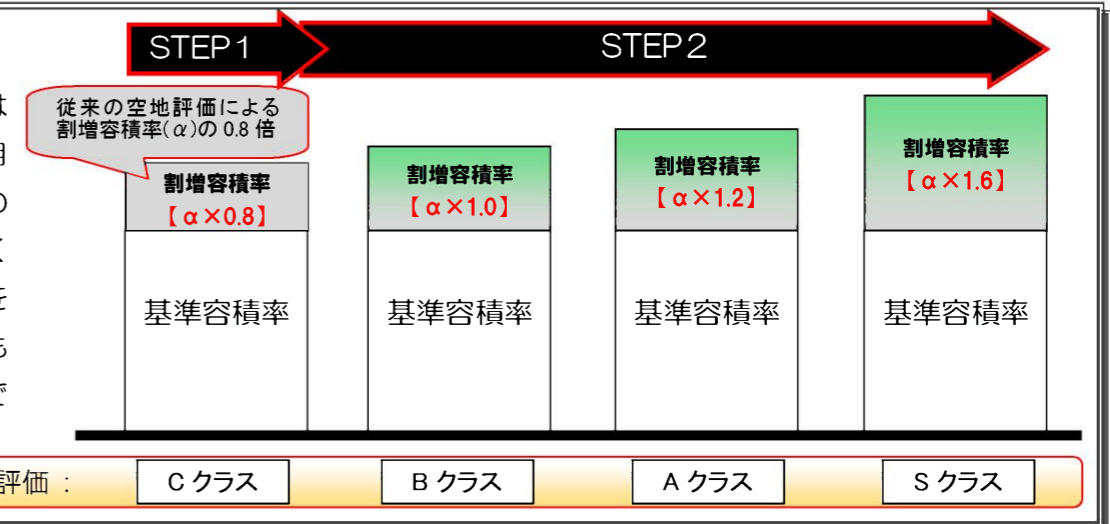
STEP.2

【ガイドラインにより新たな評価を加味した割増】
STEP1で算出した割増容積率に新たな評価項目の総合評価を加味して割増容積率を算出する。



○割増容積率のイメージ

空地評価による割増容積率は低減されるため、新たな評価項目における取組みが消極的なものは従来よりも割増容積率が低くなる。積極的かつ優れた取組を行う計画については、従来よりも高い割増容積率を得ることができる。



(ウ) 周辺市街地への配慮及び住民への説明

大規模な開発を想定するため、計画地以外の市街地環境への影響に配慮することや事業主体が計画の内容について周辺市街地の住民に説明を行い、意見を聴取することを義務化する。

■ 都市再生特別地区運用指針

(ア) 運用に当たっての基本的な考え方

- ・都市計画案の策定にあたっては、事業者からの都市計画提案を基本とする。
- ・1件ごと個別に評価することで都市計画案の必要性和妥当性を総合的に評価する。

(イ) 評価の視点

- ・上位計画との整合・都市再生への効果・周辺環境への配慮・都市基盤との調和などを適切に評価する。
- ・割増容積率については、「容積率特例制度運用基準」を用いた検証を行う。

(※ 計画案の評価については、内容に応じた適切な評価を行うため専門的見地からの審査等も行うものとする。)

(案)

低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン

川崎市まちづくり局
平成27年 ○月

目 次

第 1 総則	
1. 背景	・ ・ ・ ・ ・ 1
2. ガイドラインの趣旨	・ ・ ・ ・ ・ 1
3. 基準等の種類	・ ・ ・ ・ ・ 1
4. 基準等の位置づけ	・ ・ ・ ・ ・ 1
第 2 容積率特例制度運用基準	
1. 趣旨	・ ・ ・ ・ ・ 2
2. 対象制度	・ ・ ・ ・ ・ 2
3. 対象区域	・ ・ ・ ・ ・ 2
4. まちづくりの方針との整合	・ ・ ・ ・ ・ 2
5. 地球環境への配慮及び都市の成長に資する取組み	・ ・ ・ ・ ・ 2
6. 評価方法	・ ・ ・ ・ ・ 3
7. 緩和容積率の設定	・ ・ ・ ・ ・ 3
8. 計画の実現性	・ ・ ・ ・ ・ 3
9. 周辺市街地への配慮及び住民との調整	・ ・ ・ ・ ・ 3
図 緩和容積率の考え方	・ ・ ・ ・ ・ 4
第 3 都市再生特別地区運用指針	
1. 趣旨	・ ・ ・ ・ ・ 5
2. 運用にあたっての基本的な考え方	・ ・ ・ ・ ・ 5
3. 評価の視点	・ ・ ・ ・ ・ 5
4. 都市計画の手続き	・ ・ ・ ・ ・ 8

第1 総則

1. 背景

現在、わが国では温室効果ガス排出量の増加等に伴う地球温暖化、超高齢・人口減少社会の到来、東日本大震災を契機とした防災意識の高まりなど、様々な課題に直面している。これらの課題を解消するためには、様々な分野において適切な対応策を講じ、改善に向けた取組みを実施する必要がある。都市計画手法を用いた拠点開発の適切な誘導もその一つとされている。

このような状況において、国は都市計画法運用指針を改定し、容積率特例制度の活用について、容積率の最高限度を割増すにあたり、総合的な環境負荷の低減に資する取組を評価できることを示した。また、低炭素都市づくりガイドラインの策定、都市の低炭素化の促進に関する法律の施行など地球環境に配慮した都市づくりを推進する取組みの誘導を促しており、さらに成長戦略として、まちづくりにおいて民間活力や創意工夫を最大限活かす観点から、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することを推奨している。

本市としてもこれらの動向に対応した都市計画の運用を図ることが求められている。

2. ガイドラインの趣旨

本市のまちづくりにおいて、積極的な地球環境への配慮や都市の成長に資する取組みを適切に評価するため、容積率特例制度等の運用の考え方を示し、大規模開発が想定される川崎駅周辺、小杉駅周辺、臨海部等における優良な拠点開発等を誘導し、持続可能で豊かなまちづくりを推進する。

3. 基準等の種類

ガイドラインの趣旨に基づき、以下の基準等を定める。

(1) 容積率特例制度運用基準

高度利用地区（都市計画法第9条第18項）及び再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5第3項）の運用基準を定める。

(2) 都市再生特別地区運用指針

都市再生特別地区（都市再生特別措置法第36条）の運用指針を定める。

4. 基準等の位置づけ

「容積率特例制度運用基準」及び「都市再生特別地区運用指針」は、地球環境に配慮するとともに都市の成長に資する優良な拠点開発等を誘導するため、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画並びに都市再生特別地区について、その望ましい運用の基本的な考え方を示すものである。

制度の適用にあたっては、総合的な協議審査を行い、川崎市都市計画審議会の議を経るなどの手続きを行い都市計画として決定する必要がある。

第2 容積率特例制度運用基準

1. 趣旨

環境に配慮された持続可能で豊かなまちづくりの推進を目指し、本市のまちづくりにおける「地球環境への配慮」並びに「都市の成長に資する取組み」等を適切に誘導するため、都市計画の観点から容積率特例制度運用基準（以下「運用基準」）を定める。

2. 対象制度

本運用基準は、次に掲げる制度を活用する計画を対象とする。

- ・高度利用地区（都市計画法第9条第18項）
- ・再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5第3項）

3. 対象区域

本運用基準は、原則として、次に掲げる地域又は地区内における計画を対象とする。

- ・都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項）
- ・川崎都市計画都市再開発の方針に定める2号再開発促進地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号）

4. まちづくりの方針との整合

計画内容が、都市計画に定める方針及び本市の都市計画に関する基本的な方針並びに本市の建設に関する基本構想等に即していること。

- ・都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（都市計画法第6条の2）
- ・都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針（都市計画法第7条の2）
- ・都市計画マスタープラン（市・区・地区の各プラン）（都市計画法第18条の2）
- ・本市の建設に関する基本構想等（都市計画法第15条第3項）

5. 地球環境への配慮及び都市の成長に資する取組み

（1）環境配慮

地球環境への配慮として、次に掲げる事項が計画されていること。

- ・CO2排出量の抑制
- ・CASBEE川崎（川崎市建築物環境配慮制度）における高ランク（Aランク以上）の評価
- ・再生可能エネルギーの導入
- ・地球環境に配慮した先進的な取組み

（2）都市機能

立地条件や社会状況などを鑑み、拠点地域における多彩な都市機能の向上の促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。

- ・計画地における当該施設、設備又は空間の必要性
- ・地域への波及効果
- ・適切な機能又は空間の規模

(3) 都市防災

立地条件や社会状況などを鑑み、災害に強いまちづくりの促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。

- ・計画地における当該施設・設備又は空間の必要性（構造面では取り組みの優位性）
- ・地域防災における効果
- ・適切な施設又は空間の規模（構造面は取り組みの先進性）

(4) 都市空間

拠点地域にふさわしく、都市の魅力や快適性・利便性等を向上させる空間創出の促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。

- ・計画地における当該空間の必要性
- ・地域への波及効果
- ・適切な空間の規模

6. 評価方法

計画における「5.」に示す取組みについては、学識経験者等により構成される「(仮称) 評価委員会」による審査により、総合的に4段階に評価されるものとする。

7. 緩和容積率の設定

緩和容積率は、計画地に整備される空地とともに、「6.」において得られた評価に基づき総合的に判断して設定する。具体的な緩和容積率の考え方は、次頁の図に示すとおりである。

8. 計画の実現性

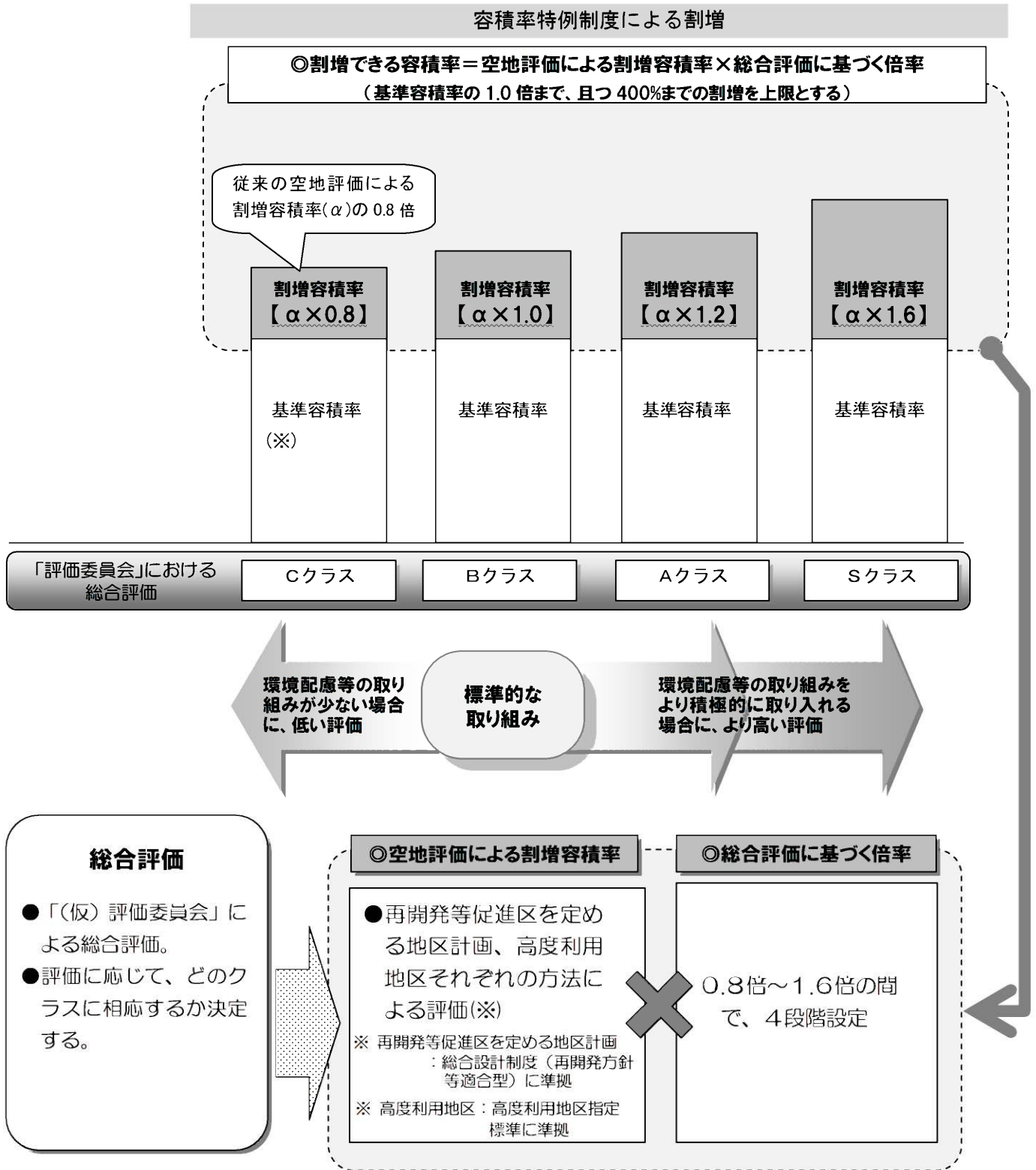
- ・関係機関との事前協議を行い、事業の実施が見込まれること。
- ・「6.」における評価の対象となった取組みについて実施が確実であり、かつ将来とも適切に維持・管理・運営される見通しがあること。

9. 周辺市街地への配慮及び住民との調整

- ・日照障害、電波障害、交通混雑等、計画地以外の市街地環境への影響に配慮されていること。
- ・周辺市街地の住民に計画の説明を行い、意見の聴取が行われていること。

図 緩和容積率の考え方

- ◎ 「(仮) 評価委員会」による4段階の総合評価に基づき、『割増できる倍率』を定める。
- ◎ 『空地評価による割増容積率』は従来より低減した上で、これを基準に割増倍率をかけあわせることにより、『割増できる容積率』を求める。



(※) 基準容積率とは、用途地域により定められたベースとなる容積率です。「再開発等促進区を定める地区計画」については、整備後に変更する用途地域により定める容積率です。

第3 都市再生特別地区運用指針

1. 趣旨

本市では、都市再生緊急整備地域における、民間による都市開発事業の誘導・促進を通じて、首都圏での立地優位性と高い産業集積を活かしつつ、国際貢献および産業イノベーションを推進し、本市のさらなる飛躍を先導する都市再生の拠点づくりを進めている。

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建築規制・手続等の特例を認めることで、民間事業者による都市再生に貢献する建築物を誘導することを目指した地域地区である。

本指針は、民間事業者の独創的かつ創造的なアイデアを十分に引き出しつつ、積極的な地球環境への配慮のもとで、都市再生に貢献する柔軟かつ機動性の高いプロジェクトの展開の促進につながるよう、当地区の運用の基本的な考え方を示すものである。

2. 運用にあたっての基本的な考え方

(1) 事業者提案を基本とする

本制度の趣旨を鑑み、都市再生特別地区の都市計画案の作成にあたっては、事業者からの都市計画提案を基本とする。

提案内容にかかる都市再生効果は、事業の実施により発現されるものであることから、資金計画や事業の継続性等の観点から、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都市計画決定しないこととする。

また、都市計画決定後に当初計画どおりの事業実施が見込めない状況に至った場合は、提案者との協議や再提案等を踏まえ、都市再生特別地区の都市計画変更、又は廃止など、必要な措置を講ずるものとする。

(2) 個別評価とする

本制度は、地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた上で、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ることから、一律的な基準に基づき評価を行うことは適当でないと考えられる。

このため、本制度の運用にあたっては、「第3 評価の視点」に基づき事業者による提案内容を1件ごとに個別評価して、提案に基づいた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。

3. 評価の視点

(1) 地域整備方針や都市計画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。
- ・都市開発の計画内容が、都市計画に定める方針や川崎市都市計画マスタープランに即しているか。
- ・都市開発の計画内容が本市の建設に関する基本構想に即しているか。
- ・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にあわせて、関連する都市計画の決定又は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決定又は変更に関して、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、事業者がその必要性について相応の根拠を示す場合には、事業者が提案する内容を十分に吟味した上で、都市再生特別地区の決定とともに、当該都市計画の決定又は変更を都市計画提案によらずに行うことの適否について、適切な判断を下すこととする。

(2) 低炭素都市づくりへの貢献

- ・CO2 排出量の抑制に向けて、必要な措置を講じているか。また、積極的な排出抑制に取り組んでいるか。
- ・再生可能エネルギーの導入について、どのように考えたか。
- ・上記のほか、都市環境や地球環境への負荷低減に資する取り組みについては、その先進性や実現の難易度等を踏まえ、積極的に評価することとする。

(3) 都市再生への効果

- ・提案内容の優良性を評価するにあたっては、有効空地の確保、公益施設の導入、公共施設の整備・更新などに限定することなく、都市機能の改善・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とらえて、積極的に評価することとする。

(4) 周辺環境への配慮

- ・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講じているか。
- ・日照については、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。
- ・地域内、敷地内をはじめとする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。
- ・福祉のまちづくりやユニバーサルデザイン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、高さなどと景観との関係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。

(5) 都市基盤との調和

- ・計画によって整備される施設も考慮しながら、自動車、歩行者、自転車、公共交通機関の適切な分担による交通処理計画がなされ、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ている場合には、それらの複合的な影響について、どのように考え、どのような対応をする方針であるのか、その考え方が明確にされているか。

(6) 容積率の限度等の設定

- ・容積率や高さの限度などについては、あらかじめ数値基準や上限を定めず、開発プロジェクトが、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総合的に見地からその必要性、妥当性を評価する。
- ・ただし、高度利用地区や再開発等促進区を定める地区計画等を活用した都市開発事業に比べ、より独創的で優れたプロジェクトの実現を目指すものであり、これら制度の運用を定めた「(仮称)低炭素都市づくり・都市の成長へのガイドライン容積率特例制度運用基準」による評価を参考にする。
- ・事業者提案の場合、プロジェクトに必要な容積率等の設定の考え方や具体的設定方法等について事業者が提案・説明するものとする。

(7) 用途の取り扱い

- ・業務商業床については、当該地域に求められる用途のあり方、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づ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。

(8) 都市再生事業の見通し

- ・都市計画決定事項以外に、提案内容の実現のために不可欠な事項について、提案者と市又は公共施設管理者ほか関係者等との間で十分な協議が行われるか。
- ・協議事項について、事業者と、市又は関係者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るかどうか。
- ・建築物等の完成後において、提案内容にある施設の運営、建築設備に係るシステムの運転・管理、エリアマネジメントなど、継続的な取り組みが必要な事項について、モニタリングなどの事後的評価とその結果の情報発信が可能な方策が行われるか。
- ・都市再生事業を実施するために無理のない体制、資金計画、事業スケジュールとなっているか。

(9) 住民等の意見への配慮

- ・周辺住民等へ適切な説明が行なわれているか。
- ・説明会等で提出された住民等の意見に対して都市再生事業計画においてどのように対応しているか。

4. 都市計画の手続き

(1) 手続きの流れ

都市再生特別措置法に基づく都市計画の提案は、「川崎市都市計画提案制度の手続きに関する要綱〔平成15年9月12日施行〕（以下、都市計画提案手続き要綱）」によるものとする。

この場合、都市再生特別措置法の規定により都市計画提案から6ヶ月以内に計画提案の評価および都市計画手続きを行う必要があることから、市は、円滑な処理に努める。

計画提案の評価に基づく決定・非決定の判断に当たっては、都市計画提案手続き要綱に従い、提案内容に対する評価の透明性、公平性、公正性を確保するものとする。

事業者は、関係機関との協議における指摘・意見や、事業計画に関する説明会の開催などにより、住民等の意見を提案に反映させるなど、計画内容を適切なものとするための検討に努めるとともに、都市再生効果の発現の考え方や、都市計画決定等の必要性や妥当性に対する考え方を示すための説明や資料の提供等を行い、計画提案の評価や手続の円滑な処理に協力するものとする。

容積率等の柔軟かつ大胆な緩和を行うことを想定し、計画案の評価にあたっては、その内容に応じて適切な評価が可能となるよう、適宜、専門的な見地から案を審査するものとする。

都市再生特別地区の都市計画提案に並行して、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案の対象とならない、もしくは都市計画提案に拠らないことが適切であると考えられる事項について都市計画手続を行う必要があると判断された時には、都市再生特別地区の都市計画手続とともに、これら都市計画手続とともに円滑に進められるよう処理を行う。

(2) 事業者提案における事業者の説明責任

事業者提案により都市再生特別地区の都市計画案を作成する場合、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ものとする。

事業者は、提案内容ならびに、都市計画決定事項以外の取り組みの実現性等を含め、事前に計画提案について市と十分に協議をするものとする。

事業者は、都市計画提案手続き要綱に基づき必要図書のほか、事業実施に伴う都市再生効果の発現及び、都市計画手続の必要性並びに妥当性について説明するなど、評価検討の具体化に協力することとする。

提案内容を実現するためには、当該都市計画提案に係る都市計画素案の対象となる土地の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、事業者は、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、理解を得るとともに、その説明状況等に関する資料の提出に努めることとする。

都市計画提案を受けた場合には、市は当該都市計画提案に係る都市計画の素案を縦覧し、広く市民の意見を伺うとともに、事業者にも提案内容の公開を行うよう協力を求める。また、提案内容に関する市民からの質問等に対しては事業者が誠意をもって応じるよう求めることとする。

■これまでの改正経過

省エネルギー法及びCASBEE川崎		
1979年	省エネ法の制定	
1980年	省エネ基準の制定	【昭和55年基準】
1992年	省エネ基準の改正（住宅）	【平成4年基準】
1993年	省エネ基準の改正（非住宅）	
1999年	省エネ基準の改正	【平成11年基準】
2005年	建築物環境配慮制度（CASBEE川崎）創設 （2006年制度施行）	
2008年	CASBEE川崎改正	
2009年	CASBEE川崎改正	
2011年	CASBEE川崎改正	
2013年	省エネ基準の改正	【平成25年基準】
2015年	CASBEE川崎改正予定	

■省エネ基準 主な変更内容

		昭和55年基準	平成4年基準	平成11年基準	平成25年基準
住宅	外皮	熱損失係数（Q値）	5.2以下	4.2以下	2.7以下
		夏期日射取得係数（ μ 値）	評価基準なし	0.10以下	0.07以下
		品確法（住宅性能表示） 省エネルギー対策等級	等級2	等級3	等級4
非住宅	外皮、設備	PAL、CECの 数値基準を制定 （空調用のみ）	PAL、CEC 対象用途の追加 （空調、照明、 給湯、換気、EV 用）	PAL、CEC の基準値の強化 （約-10%）	PAL*+ 一次エネルギー消費量で評価

■CASBEE川崎 主な変更内容

※上記数値は川崎市（旧IV地域）における数値

	2008年改正	2009年改正	2011年改正	2015年改正予定
給湯設備 システム評価 （集合住宅）	レベル2： — レベル3：電気温水器 レベル4：燃焼系瞬間給湯器	—	評価レベルの強化 レベル2：電気温水器 レベル3：燃焼系瞬間給湯器 レベル4： —	一次エネルギー消費量 で評価
設備 システム評価	数値基準（ERR値） 25%以上（レベル5）	—	数値基準（ERR値）の強化 35%以上（レベル5）	一次エネルギー消費量 で評価
自然エネルギーの 直接利用の評価	—	—	数値基準の追加 利用量が1.5MJ/m ² 年以上	有効性が検討されてい ない場合は低評価
自然エネルギーの 変換利用の評価	—	—	数値基準の追加 利用量が1.5MJ/m ² 年以上	一次エネルギー消費量 で評価
効率的な運用の評価 （モニタリング）	住宅は評価対象外	—	—	住宅を評価対象に追加 （HEMS等）
地球温暖化対策の 評価 （ライフサイクル CO ₂ ）	評価基準なし	評価項目の追加 CO ₂ 排出量参照値 に対して75%以下 （レベル5）	評価基準の強化 CO ₂ 排出量参照値に対して 50%以下（レベル5）	—

- 【参考】 ●年間熱負荷係数（PAL、PAL*）＝屋内周囲空間熱負荷/床面積
- ・建築物の熱負荷（外皮）の低減に係る指標（年間の熱負荷を示す）
 - ・建物用途別、地域ごとに定められた基準値以下とする
 - ・値が小さいほど省エネ性が高い
 - ・PAL*は、一次エネルギー消費量基準と整合を図った外皮基準（外皮：屋根・外壁・外床・開口部の建築部位）
 - エネルギー消費係数（CEC）＝年間消費エネルギー量/年間仮想負荷
 - ・建築設備（各設備）のエネルギー性能を評価する指標
 - ・空調、換気、照明、給湯、エレベータの5種類の設備ごとに基準がある
 - ・値が小さいほど省エネ性が高い

- ERR＝建物の省エネルギー量の合計/基準となる一次エネルギー消費量
- ・各設備の省エネ効率を各設備ごとの基準値からの低減率で示す
 - ・値が大きいほど省エネ性が高い
 - 熱損失係数（Q値）＝単位温度差あたりの総熱損失量/床面積
 - ・住宅の断熱・気密性能を表す数値。建物からの熱の逃げにくさを表す。
 - ・値が小さいほど省エネ性が高い
 - 夏期日射取得係数（ μ 値）＝単位日射強度あたりの総日射熱取得量/床面積
 - ・夏季における日射の入りやすさを示す。（夏期の冷房期のみ計算する）
 - ・値が小さいほど省エネ性が高い

- 外皮平均熱貫流率（ U_A 値）＝単位温度差あたりの総熱損失量/外皮表面積
- ・熱の伝わりやすさを示す（高温側から低温側へ伝わる熱量）
 - ・値が小さいほど省エネ性が高い
 - 冷房期平均日射取得係数（ η_A 値）＝単位日射強度あたりの総日射熱取得量/外皮表面積
 - ・冷房期に夏季における日射の入りやすさを示す
 - ・冷房期だけでなく、暖房期の日射熱取得率も計算する必要がある
 - ・値が小さいほど省エネ性が高い