

「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」の概要

1、ガイドライン策定の背景及びこれまでの経過

■策定の背景

- 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

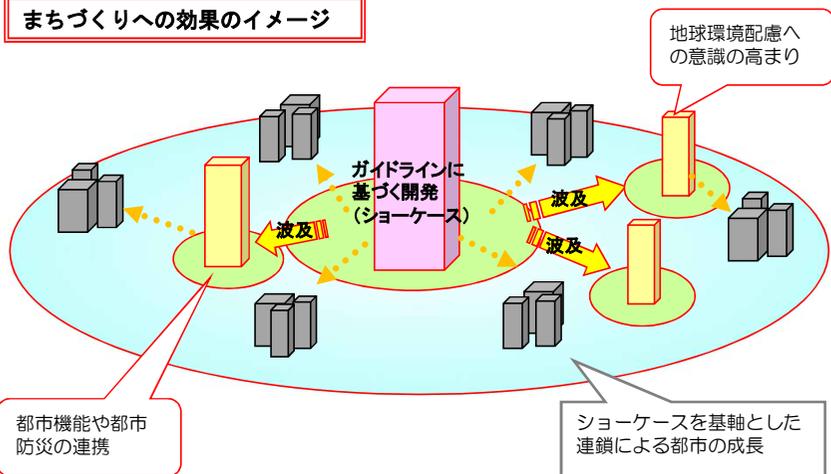
■これまでの経過

- 平成27年3月 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」(以下ガイドライン)の策定
- 平成28年6月 国から「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」が発出される
- 平成29年10月 国から「大規模マンションにおける保育施設の設置を要請する通知」が発出される
- 平成30年3月 不足する優良な宿泊施設や保育施設の整備、拠点地区等における必要な都市機能の導入・更新の誘導を推進するため、「ガイドライン」を改定

2、ガイドラインの効果

ガイドラインにより従来の評価に加え、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。

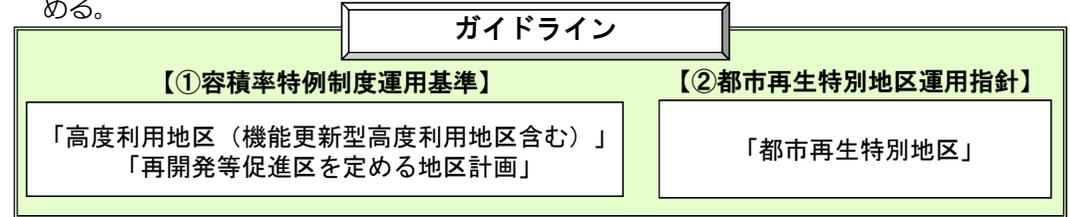
まちづくりへの効果のイメージ



3、ガイドラインの基本的な枠組み

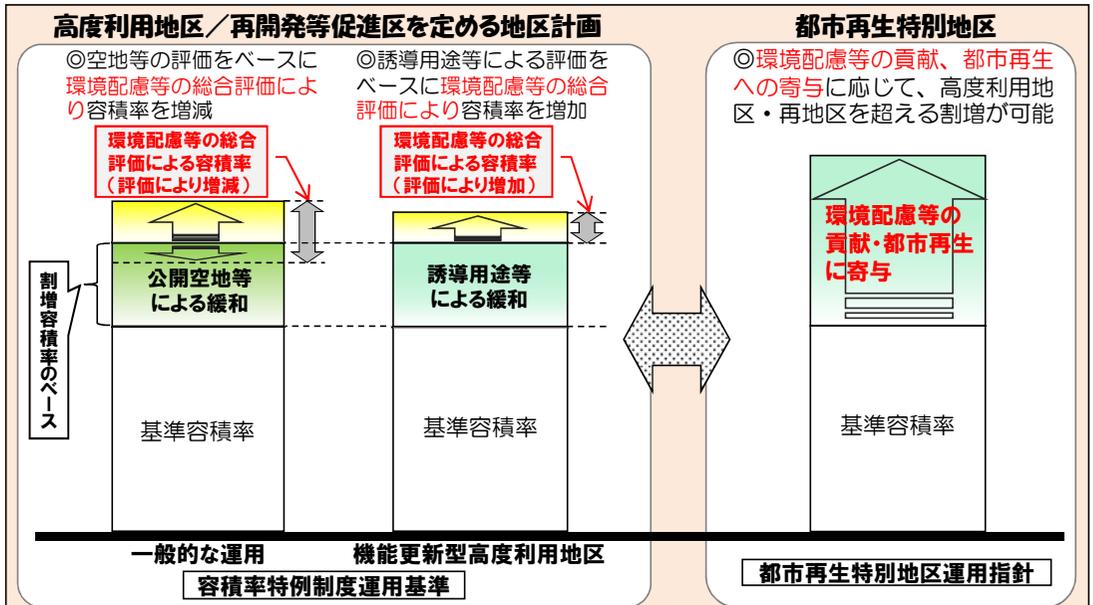
■ガイドラインの対象とする都市計画制度

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考え方

- 一般的な運用(機能更新型高度利用地区以外)については、計画地に創出する空地等の評価に加え、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」)を評価対象とし、都市開発の質的向上を図るものである。
- 機能更新型高度利用地区の運用については、都市基盤が十分に整備された地域に限り、特定の建築物の用途(誘導用途)の導入を評価する制度で、必要な都市機能の集積や更新を図るものである。
- 「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。



「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」の概要

4. ガイドラインの概要

■ 容積率特例制度運用基準

(ア) 評価の視点及び評価方法

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項目を評価する。また、機能更新型高度利用地区については「環境配慮」「都市機能」「都市防災」の3項目を評価する。

○ 評価の視点

環境配慮

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。

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

都市機能

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。

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
- ・機能更新型高度利用地区における誘導用途

都市防災

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。

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

都市空間

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。

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

総合評価 (S・A・B・Cの4段階評価)

○ 評価方法

◎学識者による評価委員会を設置

各項目について、評価の視点に基づいて評価を行い、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評価委員会を設置し審査を行う。**

(イ) 容積率割増の考え方

STEP1 【割増容積率のベースとなる容積率を算出】

再開発等促進区を定める地区計画については総合設計制度に準拠し公開空地を評価※1、高度利用地区については高度利用地区指定指針を基に※2割増容積率を算出する。

※1 基準を満たす保育施設の園庭を評価対象とする

※2 機能更新型の歩道に面する出入口の評価については+50%として算出する

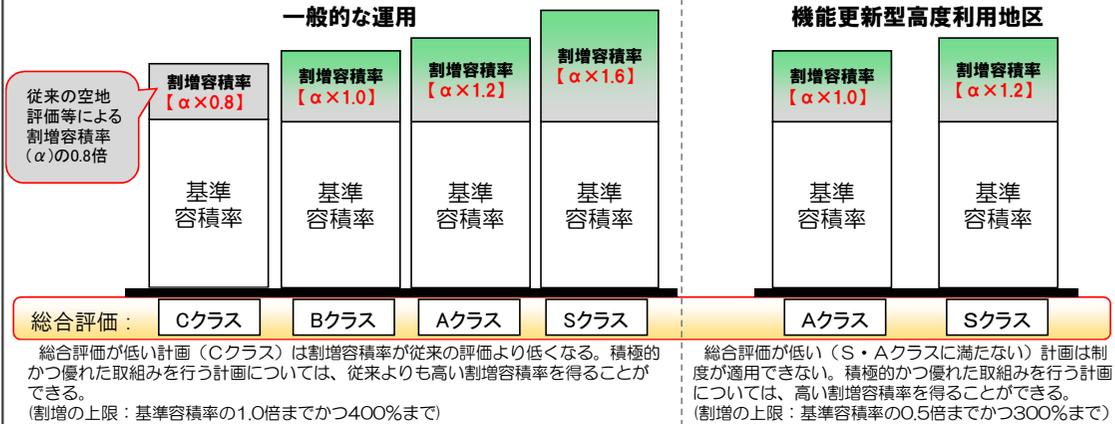
STEP2 【ガイドラインによる環境配慮等の総合評価を加味した割増】

STEP1で算出した割増容積率に環境配慮等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】

環境配慮等の取組みが消極的なものは割増容積率が低くなる。積極的かつ優れた取組み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。)