

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30年 4月

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	4
9. 周辺市街地への配慮及び住民との調整	4
図1 緩和容積率の考え方	5
図2 緩和容積率の考え方（機能更新型高度利用地区）	6
第3 都市再生特別地区運用指針	
1. 趣旨	7
2. 運用にあたっての基本的な考え方	7
3. 評価の視点	7
4. 都市計画の手続き	10

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、観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備を促しており、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）※機能更新型高度利用地区を含む
- ・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）
- ・機能更新型高度利用地区については、上記の地域又は地区内のうち、現に、都市機能の集積度が高い、都市の中心的な役割を果たしている地区であり、複数の鉄道路線等が結接している等公共交通の広域的なネットワーク上卓越した立地条件にあり、都市施設である駅前広場や4車線道路等の高水準の基盤施設等が整備され、歩道又は地下道等の十分な歩行者ネットワークが十分に整備された区域

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、防災街区整備方針（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 など

(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
- ・機能更新型高度利用地区における誘導用途に関する整備 など

(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） など

(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 など

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川崎市都市計画審議会が設置する小委員会（以下「小委員会」）による審査により、各評価項目について3段階に評価され、総合的に4段階に評価されるものとする。ただし、機能更新型高度利用地区については、「5.」に示す取組みのうち、都市空間以外の各評価項目について、3段階に評価され、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、図1（機能更新型高度利用地区については図2）に示すとおりである。

8. 計画の実現性

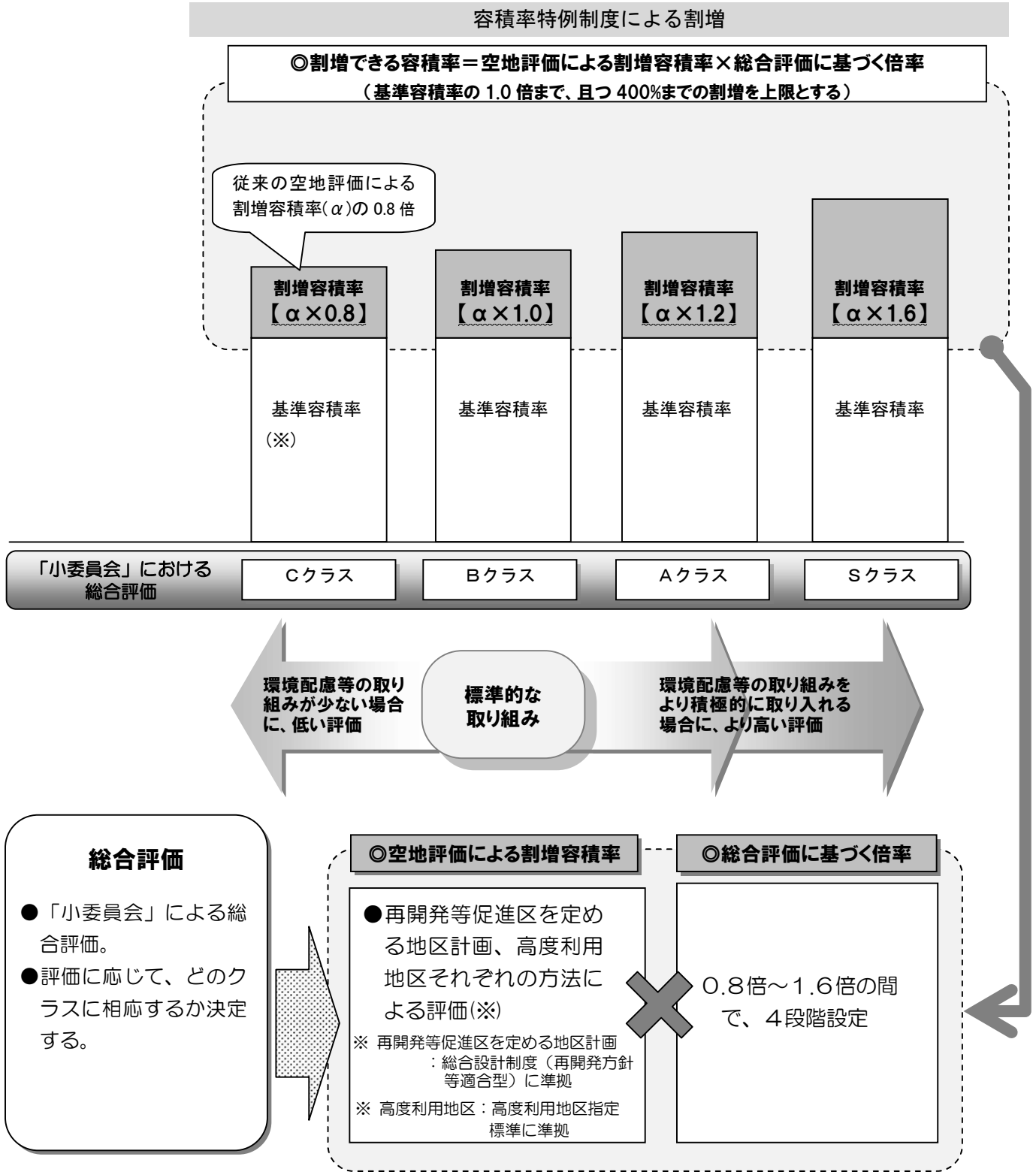
- ・関係機関との事前協議を行い、事業の実施が見込まれること。
- ・「6.」における評価の対象となった取組みについて実施が確実であり、かつ将来とも適切に維持・管理・運営される見通しがあること。

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1 緩和容積率の考え方

- ◎「小委員会」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。



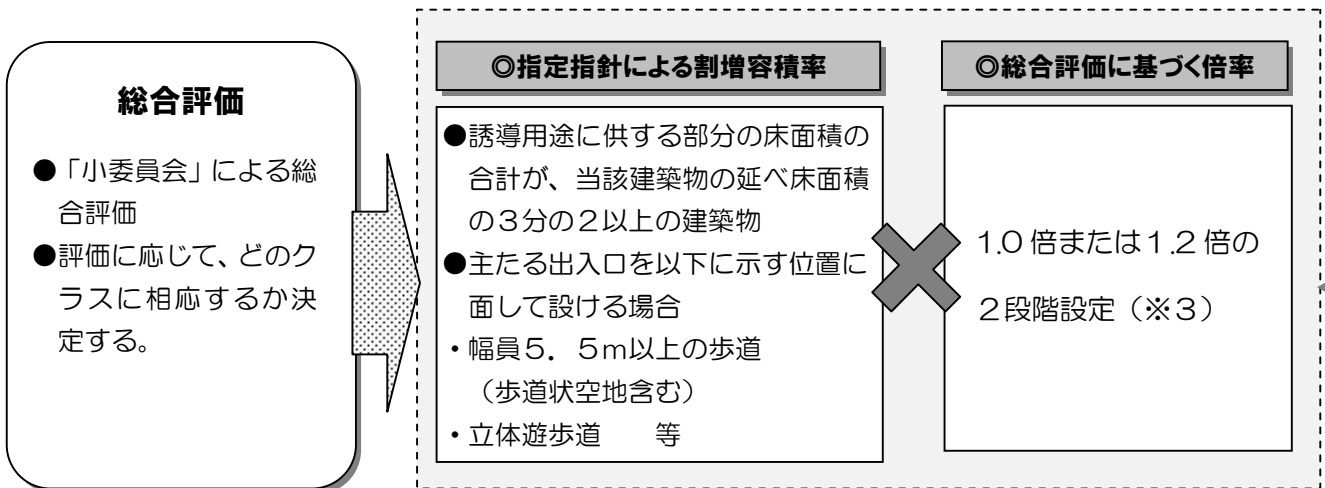
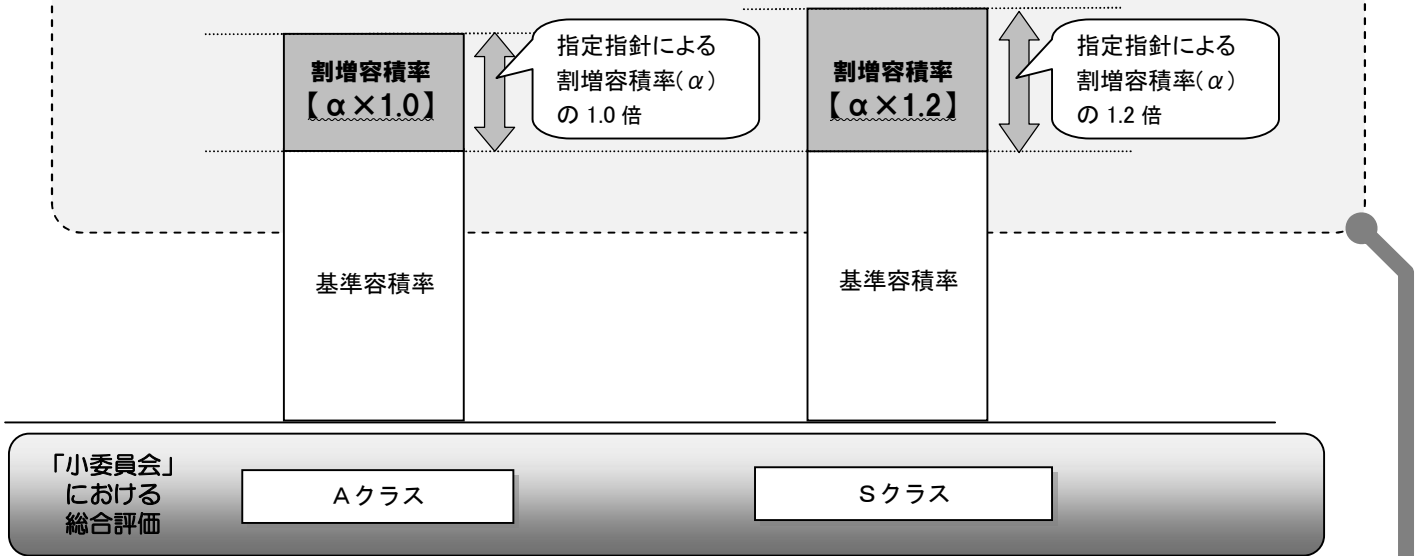
(※) 基準容積率とは、用途地域により定められたベースとなる容積率です。「再開発等促進区を定める地区計画」については、整備後に変更する用途地域により定める容積率です。

図2 緩和容積率の考え方(機能更新型高度利用地区)

- ◎小委員会による4段階の総合評価に基づき、『割増できる倍率』を定める。
- ◎誘導すべき建築物の用途(以下「誘導用途(※1)」)に供する部分の床面積の合計が、当該建築物の延べ床面積の3分の2以上の建築物について、総合評価の対象とする。
- ◎『高度利用地区指定指針に基づく容積緩和(※2)』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。

容積率特例制度による割増

◎割増できる容積率=指定指針による割増容積率×総合評価に基づく倍率
(高度利用地区指定指針に示す、基準容積率の0.5倍まで、且つ300%までの割増を上限とする)



(※1) 誘導用途とは、文化施設、賑わい施設、宿泊施設、子育て支援施設、業務施設(延べ床面積の3分の1以下)等、平日の通勤時間帯に集中する輸送需要を助長させないもので、かつ、本市のまちづくりの方針等に位置づけがあるもの

(※2) 高度利用地区指定指針(機能更新型高度利用地区)に準拠(主たる出入口の位置による割増容積率は100%を50%に読み替えるものとする)

(※3) 総合評価がSランク及びAランクに満たないものは本容積特例制度が適用不可となる。

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や省エネ、節電の取組みについて、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、事業継続性、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、地域電力供給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「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導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き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。