

資料3. 説明資料

地域経済循環の観点から都市構造対策を円滑化する手法の検討

<目次>

3-1. 環境開発権取引のスキームに関する基本的考え方

3-2. 環境開発権取引を実現する上での課題

参考: 風致地区などについて

前回委員会での指摘

環境開発権取引の目標・狙いを明確にする事

3-1. 環境開発権取引のスキームに関する基本的考え方

◇モチベーション

- ・現在の都市の環境は持続可能性を担保するためには、様々な問題を抱えており、持続可能性を担保するシステムを入れ込むことが必要であると考え
- ・そこで今回、環境開発権取引という考え方を議論したいとしたが、その動機としては以下のような事が上げられる

○緑の保全・創出を図りたい

○コンパクトな都市構造を実現したい

○良好な市街地環境を生み出したい

◇ポイント

- ・今回の環境開発権取引を考える上でのポイントは以下の通りである

○開発への規制と都市の更新を進めることの両立を図る

○単一の敷地で見るとはなく、地区・都市スケールで最適化を図る

○中長期的な視点でコンパクトな都市構造の誘導を図る

◇何を目標とするか

- ①都市の開発を通じて緑や農地の保全・創出、風の道の確保を実現
(副次的な目標としてCO2削減効果も狙う)

◇狙い

・具体的には、環境開発権取引は以下のようなことを狙いとする

直接的な
狙い

○環境負荷を低減するため、都市の総容積等を増やさないことを前提に、安い社会的費用で都市改造を図る

間接的な
狙い

○市街地のフリンジでの緑の保全(保全する緑として位置づけられているが、具体的な担保措置の無い緑)

○市街地内での緑の創出

○市街地内にある農地(生産緑地)の保全

○市街地内の風の道確保

○良好な緑地を備えた都市開発の実現

→中心部での密度の高い開発における緑地の創出

→郊外部での低密度で自然環境と共生した開発

○コンパクトな都市構造の実現

○CO2吸収量の増加

○微気候改善によるエネルギー負荷低減

} CO2に直接着目した取引では扱うことが難しいCO2改善効果を区域全体の取組みで図る

◇環境開発権取引の手法

都市の更新に一定の環境条件を付けることで、環境に配慮した都市更新が促進されるような市場メカニズム・マーケットを創出する事により取引を促す

考え方1: 緑の付置義務

① 開発に条件(緑量)



考え方2: 容積ボーナスの要件

① 床ボーナスをもらう開発



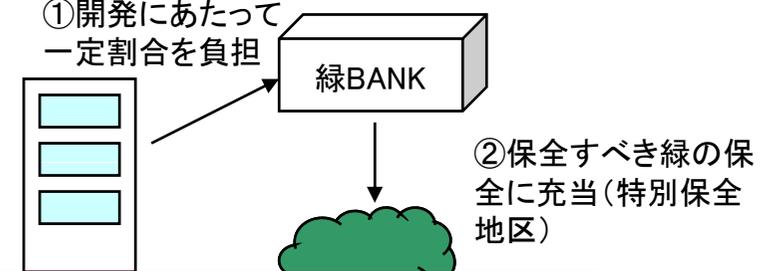
考え方3: セット開発

① 中心部で高密度開発
(特定街区、地区計画)



考え方4: 開発にあたっての負担

① 開発にあたって一定割合を負担



上記の考え方をベースとしてどのような方向性の手法を取るかについて整理することが必要

3-2. 環境開発権取引を実現する上での課題

<スキームのイメージアップに関して>

○スキームのケーススタディの実施

→各考え方において、資金がどのように回るのか、どれ位のお金が必要になるのかといったケーススタディを実施して、各考え方のイメージを作り上げる事が必要である

○スキームによる効果の検証

→どこかの都市を対象に、年間の開発案件数やそれによって生まれる、あるいは保全される緑地の面積などを推計し、このスキームの意味を確認することが必要である
→また、間接的な狙いとして上げた、CO2削減効果についても実際それが発揮されるのかについて検証する事が必要

○都市計画制度や緑地保全関係の制度の活用方法・連携について

→風致地区や特定街区など既存都市計画制度を活用することにより、スキームの推進を図っていくことが出来ると考えられる。そのため、活用可能な都市計画制度や制度活用の方向性について検討していくことが必要

<スキームを実施する上での留意事項に関して>

○都市開発への条件の付け方

- 開発に条件を付けることは、これまでも住宅附置や駐車場附置といった形で行ってきたところであるが、環境という側面から条件を課すことにどれだけ理解が得られるか
- 条件をどのように設定するか(事業者の理解が得られつつ、環境目標を達成出来る)
- 考え方4の場合、負担割合をどのように決めるか

○代替地での取組みに対する評価(価格設定・空間の価値)

- 考え方1の場合、他の敷地に対してどれくらい投資を行わなくてはいけないかを定める事が必要
- 考え方2の場合、当該敷地の床の価値と他の敷地の床の価値の違いを考慮してどのようにバランスさせるかを定める事が必要

○都市圏トータルでの容積マネジメント

- 考え方2や4の場合、都市圏全体での容積を増やさないようにすることが環境目標を達成する為に重要である。都市圏全体の容積マネジメントは可能か、どのように行うか
- 成長管理という概念を打ち出すか

○ゾーニングの考え方

- どちらの考え方を採用するにしても、開発を行うエリアと保全・緑化するエリアに分ける事が必要となる。どのような地域を高度利用するエリアにするか、どのような地域を低密度化するエリアにするかを整理することが必要
- また、このゾーニングはどのような位置づけとするか、都市計画として位置づけるのか?

○土地の登記など、財産権に関する整理

- 保全すべき土地としてこのスキームにより、位置づけて行う場合に、土地の登記や固定資産税の価格評価など、土地の権利に関する課題を整理することが必要

○都市計画の変更など既存都市計画との関係

- 考え方2の場合、開発を行うエリアでは既存制度でのボーナスのみを対象にするということであれば、都市計画の変更は必要ないが、ボーナス分を持ってくる他の敷地では、今後土地利用が起こらないようにするための都市計画の変更が必要になってくるの。

参考：風致地区などについて

風致地区について

風致地区(都市計画法第8条、58条)

〈目的〉

- 都市内外の自然美を維持保存
- 風致の維持を図る

〈概要〉

- ・「都市計画区域」のうち、都市内外の自然美を維持保存し、風致の維持を図ることが必要な地区を地方公共団体が、「風致地区」として都市計画に定めることが可能(都市計画法第8条)。
- ・風致地区内における建築物の建築・宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について、地方公共団体は条例にて都市の風致を維持する為に必要な規制を制定可能(都市計画法第58条)。
- ・面積が10ha以上の風致地区に係るものは都道府県が、その他の風致地区に係るものは市町村が条例を定める。

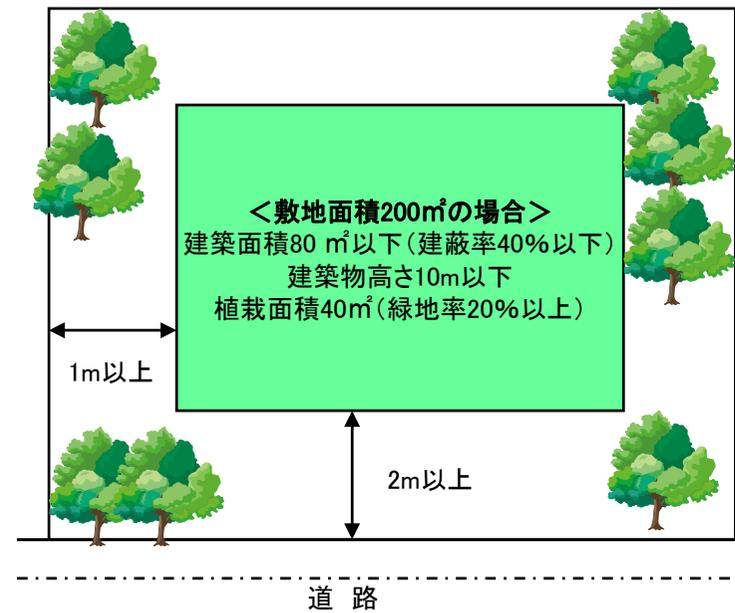
〈制限〉

- ・風致地区内において次の行為は地方公共団体の許可が必要。
建築物の建築その他の工作物の建設、建築物その他の工作物の色彩の変更、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更、水面の埋め立て・干拓、木竹の伐採、土石類の採取、屋外における土石・廃棄物の堆積、都市の風致に影響を及ぼすもの
- ・風致地区内においては、以下の許可基準を地方公共団体が条例で定め規制。
 - ①建築物の高さ(8m以上15m以下)
 - ②建蔽率(20%以上40%以下)
 - ③建築物の外壁から敷地の境界線までの距離(1m以上13m以下)
 - ④宅地造成の緑地率(10%以上60%以下)等

〈土地の買い入れ〉

- ・地方公共団体の買取義務なし。

風致地区における例図



特別緑地保全地区について

特別緑地保全地区(都市緑地法第12条)

〈目的〉

- 都市の中のとまりのある緑地、良好な自然的環境を永続的に保全
- 無秩序な市街地化の防止、公害・災害の防止

〈概要〉

- ・都市緑地法は、都市計画法第8条に基づき、都市における緑地の保全・緑化推進に関する基本計画、緑地保全地域の設定、都市計画上の位置づけ、規制事項などに関して規定。
- ・都市緑地法第12条に基づき、以下の場合に都市計画において「特別緑地保全地区」として定めることが可能。
 - 無秩序な市街地・公害・災害の防止、神社・寺院など伝統・文化的意義を有するもの、風致・景観が優れているもの、住民生活環境の保全、動植物の生息地
- ・特別緑地保全地区においては、都道府県知事の許可が必要。

〈制限〉

- ・特別緑地保全地区においては、以下の行為を禁止する。
 - ①建築物その他の工作物の新築・改築・増築
 - ②宅地の造成
 - ③土地の開墾
 - ④土石の採取
 - ⑤木竹の伐採
 - ⑥干拓
 - ⑦屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
 - ⑧緑地の保全に影響を及ぼすもの

〈土地の買い入れ〉

- ・土地所有者が行為の制限を受けることにより、土地の利用に著しい支障をきたす場合、都道府県に対して、その土地を買い入れる旨申し出ることが可能。
- ・地方公共団体は、土地の買い入れ費用について、国からの補助を活用することが可能。



熱田神宮緑地保全地区(名古屋市)



小沢城緑地保全地区(川崎市)

出典)国土交通省都市地域整備局HP

特定街区(地域地区)について

特定街区(地域地区)(都市計画法第8条)

〈目的〉

- 地区又は街区の機能の維持増進、環境の保持を図る
- 近隣環境の維持、向上を図る

〈概要〉

- ・特定街区は、有効空地の確保や屋上緑化による環境への寄与等、市街地環境の向上や地域の整備改善の寄与する程度に応じて、容積率緩和等のインセンティブが寄与される仕組みになっているため、温暖化対策を位置付けることは有効と考えられる。
- ・市街地環境の整備改善に資する開発に対して、規制の緩和を認める制度で、「都市計画法」に定められた地域地区の一つである。
- ・特定街区は、建物単位ではなく、街区を単位として市街地環境の改善を行いその規制を緩和するもので、街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である。

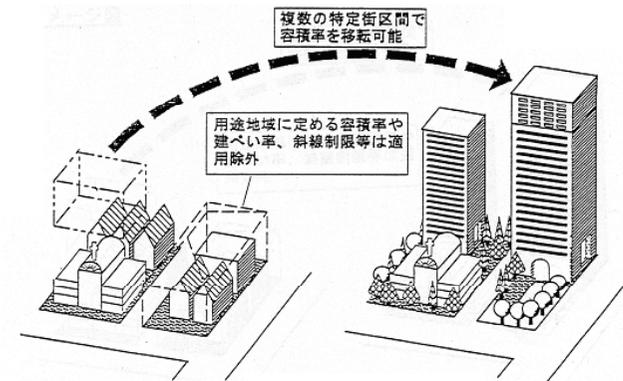
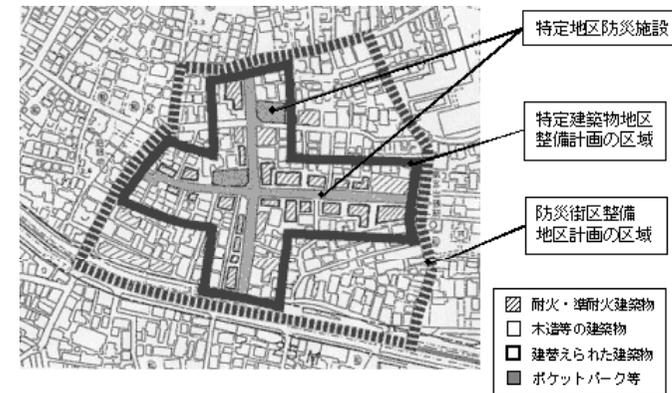
〈制限〉

- ・容積率割増の主な要件、建築物の制限、建築物の容積率、建築物の高さ制限

〈運用基準〉

東京都特定街区運用基準は以下のような内容となっている。

- ・次に掲げる公共公益施設等の整備が行われること。
地域冷暖房施設、中水道施設、雨水貯留槽、地域変電施設、廃棄物の減量・減容化施設及びその他の供給処理施設
- ・環境への配慮
環境と共生する都市の実現のために有効な計画となるよう努めること。
都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に従い、評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。
- ・自然的環境
近隣環境の維持向上に有効な既存緑地の保全と植栽等による緑地の回復を図ること。屋上緑化も積極的に行なうこと。
緑地面積は、敷地面積(重要文化財指定建築物及び歴史的建築物の部分を除く)に有効空地率を乗じて得た面積の10分の3以上とすること。
- ・資源の適正利用、省エネルギーに十分配慮した計画とすること。



出典)国土交通HP

総合設計制度について

総合設計制度(建築基準法第59条)

〈目的〉

○市街地環境の整備改善等を図る

〈概要〉

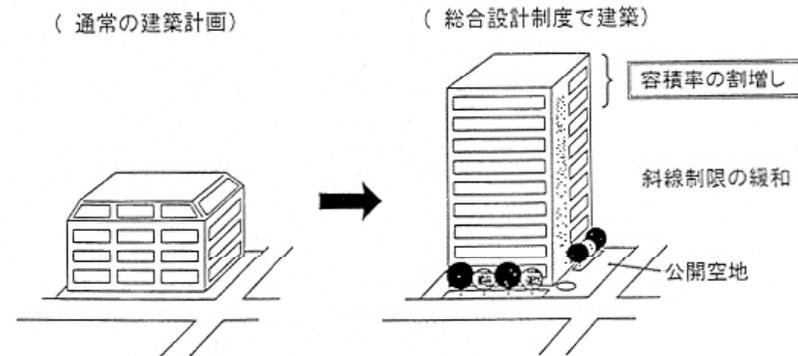
- ・都市計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つである。
- ・500m²以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地(公開空地)を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限、斜線制限、絶対高さ制限を緩和可能。

〈制限の緩和〉

- ・容積率制限、斜線制限、絶対高さ制限

〈建築物の容積率の割増しの限度(運用上の区分)〉

名称	名称	名称
総合設計制度(昭和45年創設)	基準容積率の1.5倍かつ200%増以内	
市街地住宅総合設計制度(昭和58年創設)	基準容積率の1.75倍かつ300%増以内	住宅の割合が1/4以上の場合
都心居住型総合設計制度(平成7年創設)	基準容積率の2.0倍かつ400%増以内	住宅の割合が3/4以上の場合
敷地規模型総合設計制度(平成9年創設)	上記の区分に応じ、各々の限度内	敷地規模に応じ容積率を割増



出典)国土交通HP