

都市の低炭素化の促進に関する法律 ～集約都市開発事業～

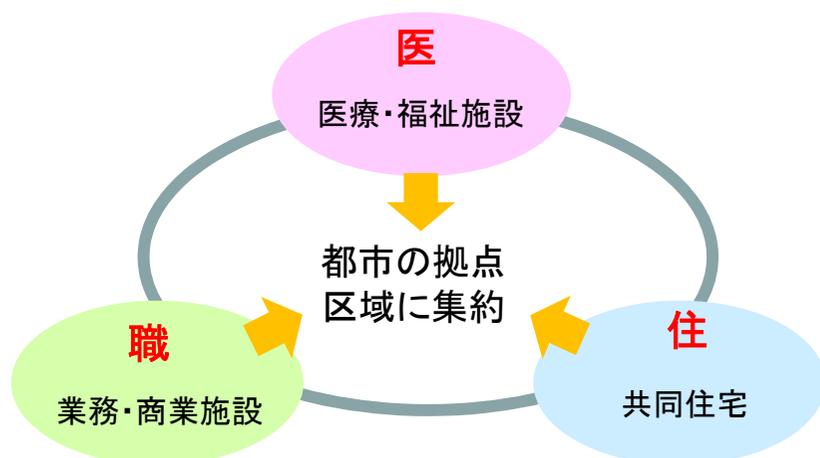
都市局 市街地整備課
住宅局 市街地建築課

■集約都市開発事業とは…

低炭素まちづくり計画の区域内において、

- ① 病院、共同住宅など多数の者が利用する建築物及びその敷地を整備するもの
 - ② 都市機能の集約を図るための拠点形成に資するもの
- であるとして、市町村長が認定をする事業。

<事業概念>



<事業イメージ>



事業に対する措置

- 事業の実施にあたり、一定の要件を満たす場合には支援を受けることが可能
- ただし、法律に基づく補助を受けた場合、賃貸料や譲渡価格に一定の制限あり
- 特定建築物について、容積率不算入の特例適用あり(低炭素建築物みなし)

※ 集約都市開発事業の認定に関する手続き等については、「集約都市開発事業計画認定申請マニュアル」などを参照 2

✓ 集約都市開発事業としての認定を受けるためには、以下の5つの基準を満たしていることが必要

認定基準

- ① 当該集約都市開発事業が、都市機能の集約を図るための拠点の形成に貢献し、これを通じて、二酸化炭素(CO₂)の排出を抑制するものであると認められること。
→集約の拠点となる地域での実施、自動車交通量の減少によるCO₂排出量の減少 等
- ② 集約都市開発事業計画(特定建築物の整備に係る部分に限る。)が認定建築物の基準に適合するものであること。
→低炭素建築物の認定にかかる省エネルギー性能 等
- ③ 当該集約都市開発事業により整備される特定建築物の敷地又は特定公共施設において緑化その他の都市の低炭素化のための措置が講じられるものであること。
→緑化等によるCO₂吸収量の増加、ヒートアイランド現象の緩和措置 等
- ④ 集約都市開発事業計画に記載された事項が当該集約都市開発事業を確実に遂行するため適切なものであること。
→実現可能な施行予定期間、収支バランスの取れた資金計画 等
- ⑤ 当該集約都市開発事業の施行に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
→事業者の資力、資金調達見込み 等

集約都市開発事業 ～認定基準～

認定基準①

- ① 当該集約都市開発事業が、都市機能の集約を図るための拠点の形成に貢献し、これを通じて、二酸化炭素の排出を抑制するものであると認められること。
 →集約の拠点となる地域での実施、**自動車交通量の減少によるCO₂排出量の減少** 等

CO₂排出削減量

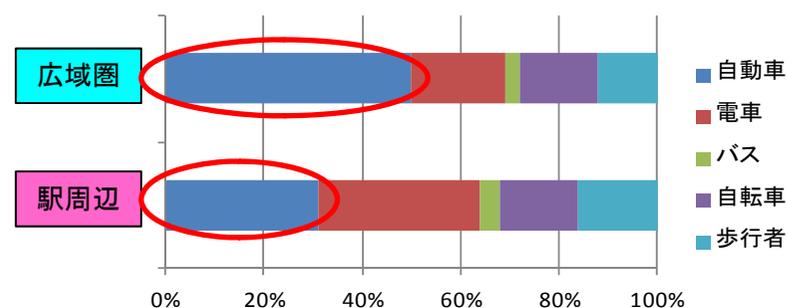
集約都市開発事業認定申請マニュアル添付の計算シートにより算定可能！

- = ①事業を実施しない場合の交通に起因するCO₂排出量
(都市機能が広域に分散している状態)
- ②事業を実施した場合の交通に起因するCO₂排出量
(事業により都市機能が集約された状態)

※ 交通起因のCO₂排出量 = Σ(用途別)(交通手段別){延床面積 × 単位面積当たり発生集中トリップ原単位 × 交通手段分担率 × 1トリップ当たり平均移動距離 × 交通手段別CO₂排出量原単位}

業務用途の交通手段分担率(※既存統計データより作成)

→ 駅周辺のほうが広域圏より自動車利用率が低い

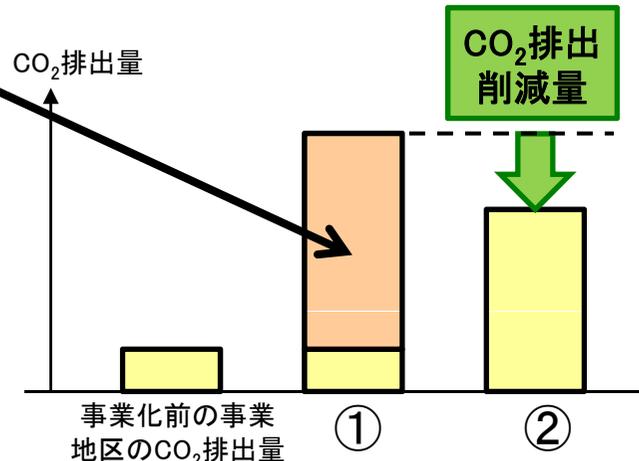
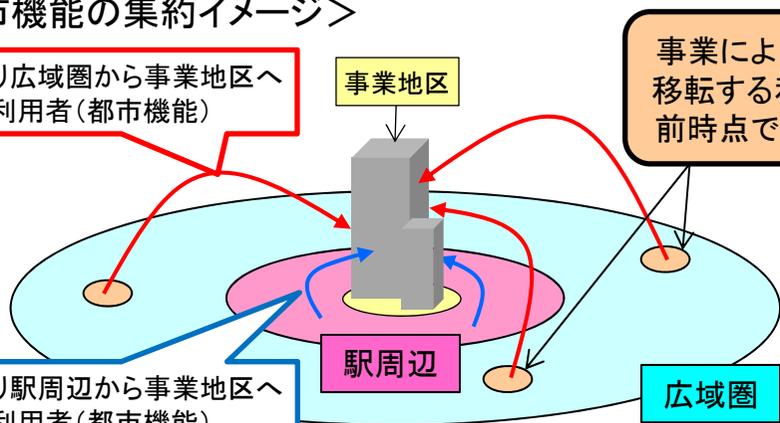


<都市機能の集約イメージ>

事業により広域圏から事業地区へ移転する利用者(都市機能)

事業により事業地区へ移転する利用者の事業前時点でのCO₂排出量

事業により駅周辺から事業地区へ移転する利用者(都市機能)



集約都市開発事業 ～認定基準～

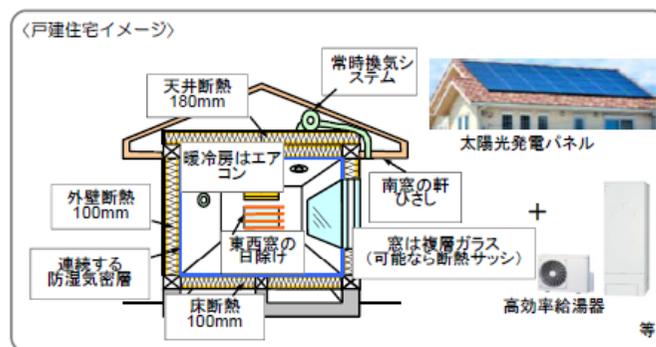
認定基準②

- ② 集約都市開発事業計画(特定建築物の整備に係る部分に限る。)が認定建築物の基準に適合するものであること。
 → **低炭素建築物の認定にかかる省エネルギー性能 等**

■ 定量的評価項目

省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が△10%以上※

※ 省エネ法に基づく省エネ基準と同等以上の断熱性能を確保することを要件とする



■ 選択的項目

省エネ基準では考慮されない低炭素化に資する措置(節水対策、HEMS導入等8項目)のうち、2以上を講じていること等

※ 一次消費エネルギー消費量の算定方法等詳細については、国土交通省HPを参照。
 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html)

認定基準③

- ③ 当該集約都市開発事業により整備される特定建築物の敷地又は特定公共施設において緑化その他の都市の低炭素化のための措置が講じられるものであること。
 → **緑化等によるCO₂吸収量の増加、ヒートアイランド現象の緩和措置 等**

○ CO₂吸収効果が期待される緑化に関する措置

(※ 算定にあたっては、低炭素まちづくり計画作成マニュアル別冊P.10を参照)

CO₂吸収量

$$= \text{吸収係数} \times \text{高木本数}^{\ast}$$

※ 将来樹高3m以上で管理される樹木

○ ヒートアイランド現象の緩和に資する措置

- ・緑化等の地表面被覆の改善、緑地や水面等の周辺環境と連続した空間の確保等による風の道の確保 等

○ その他都市の低炭素化に資する措置

- ・街灯、案内板等への太陽光発電パネルやLED照明の導入 等

✓ 集約都市開発事業の認定申請にあたっては、以下の書類を認定権者である市町村長に提出

認定申請書類

○ 集約都市開発事業計画認定申請書

記載項目
1. 集約都市開発事業の名称
2. 集約都市開発事業の目的
3. 集約都市開発事業を施行する区域
4. 集約都市開発事業計画の認定の申請の対象とする範囲
5. 集約都市開発事業の内容
(1) 特定建築物に関する事項
(2) 特定公共施設の種類及び規模
6. 集約都市開発事業の施行予定期間
7. 集約都市開発事業の資金計画
8. 集約都市開発事業の施行による都市の低炭素化の効果
9. 集約都市開発事業計画の認定の申請に係る住戸に関する事項

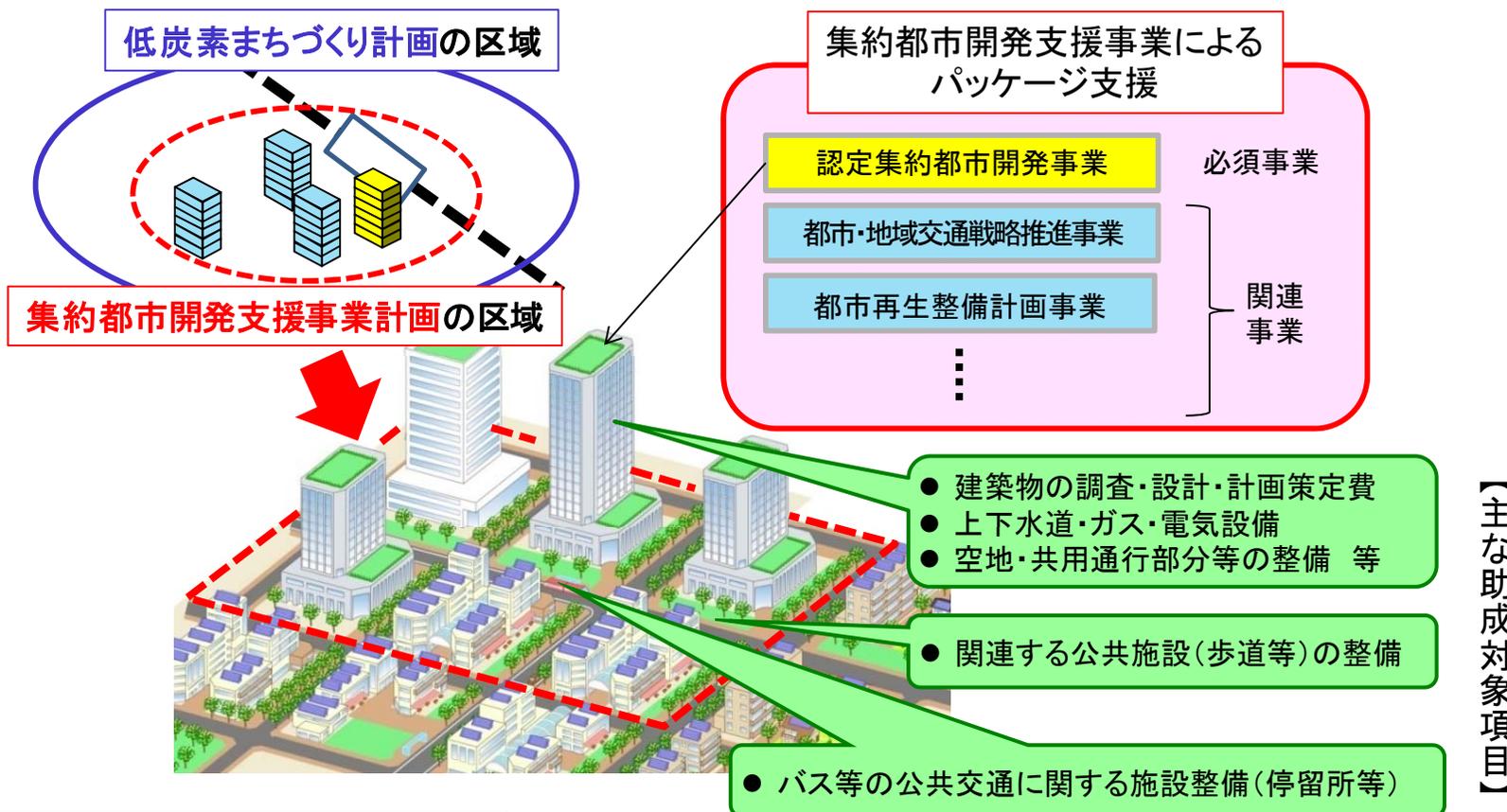
○ 添付資料

- 付近見取り図
- 特定建築物及び特定公共施設の配置図
- 特定建築物の整備に関する低炭素建築物新築等計画の申請書及びその添付図書に相当する書類及び図書
- 特定建築物の敷地又は特定公共施設における緑化等の措置の内容を記載した書類
- 集約都市開発事業の工程表
- 申請者が所有権又は借地権を有することを証する書類
- (法人)登記事項証明書、定款並びに直前3年の各事業年度の貸借対照表、損益計算書及び収支の状況を明らかにすることができる書類
- (個人)住民票の抄本、又はこれに代わる書面、資産及び負債に関する調書並びに所得の状況を明らかにすることができる書類

※ 上記書類のほか、認定権者である市町村長が必要と認める図書の提出が必要な場合あり

集約都市開発事業 ～支援制度～

- ✓ 認定集約都市開発事業と、同事業と関連して実施される事業とを一体的に支援するため、平成24年度に社会資本整備総合交付金の基幹事業の1つとして「**集約都市開発支援事業**」を創設
- ✓ 市町村が作成する「集約都市開発支援事業計画」に基づき交付金を交付



集約都市開発支援事業計画

以下の事項を記載した集約都市開発支援事業計画を作成。(※ 社会資本総合整備計画に記載)
 ・区域、目標、交付対象事業、計画期間、整備方針、評価に関する事項 等

集約都市開発支援事業

【交付対象事業】

集約都市開発支援事業計画に位置づけられた、①認定集約都市開発事業及び②関連事業

① 認定集約都市開発事業（※ 以下の6タイプ、必須）

- 再開発型 <市街地再開発事業のうち、集約都市開発事業としての認定を受けた事業>
- 防街型 <防災街区整備事業のうち、 // >
- 優建型 <優良建築物等整備事業のうち、 // >
- 地区再開発型 <地区再開発事業のうち、 // >
- 住市総型 <住宅市街地総合整備事業のうち、 // >
- 暮らしにぎ型 <暮らし・にぎわい再生事業のうち、 // >

② 関連事業（①と関連して実施される事業）

- 市街地再開発事業
- 防災街区整備事業
- 優良建築物等整備事業
- 地区再開発事業
- 住宅市街地総合整備事業
- 暮らし・にぎわい再生事業
- 防災・省エネまちづくり緊急促進事業
- エコまちネットワーク事業
- 都市・地域交通戦略推進事業
- 都市再生整備計画事業（基幹事業の一部※）
※ 右表参照（「○」を付した事業）

基幹事業		基幹事業	
道路	○	住宅街区整備事業	○
公園	○	地区再開発事業	○
古都及び緑地保全事業	○	バリアフリー環境整備促進事業	
河川	○	優良建築物等整備事業	○
下水道	○	住宅市街地総合整備事業	○
駐車場有効利用システム	○	街なみ環境整備事業	○
地域生活基盤施設	○	公営住宅等整備事業	
高質空間形成施設	○	住宅地区改良事業等	
高次都市施設	○	都心共同住宅供給事業	
既存建造物活用事業	○	都市再生住宅等整備事業	
土地区画整理事業	○	防災街区整備事業	○
市街地再開発事業	○		

集約都市開発事業 ～支援制度～

集約都市開発支援事業

【交付対象者】

都道府県又は市町村

【交付対象事業費】

交付対象事業の各事業の規定に基づき算出された事業費

【国費率】

交付対象事業の各事業の規定に基づく国費率を適用(1/3 等)

なお、都市再生整備計画事業の国費率の嵩上げ(40%→45%)は、「認定中心市街地活性化基本計画区域内」
「環境モデル都市内で認定先導的都市環境形成計画区域内」で実施されるものに限り適用する。

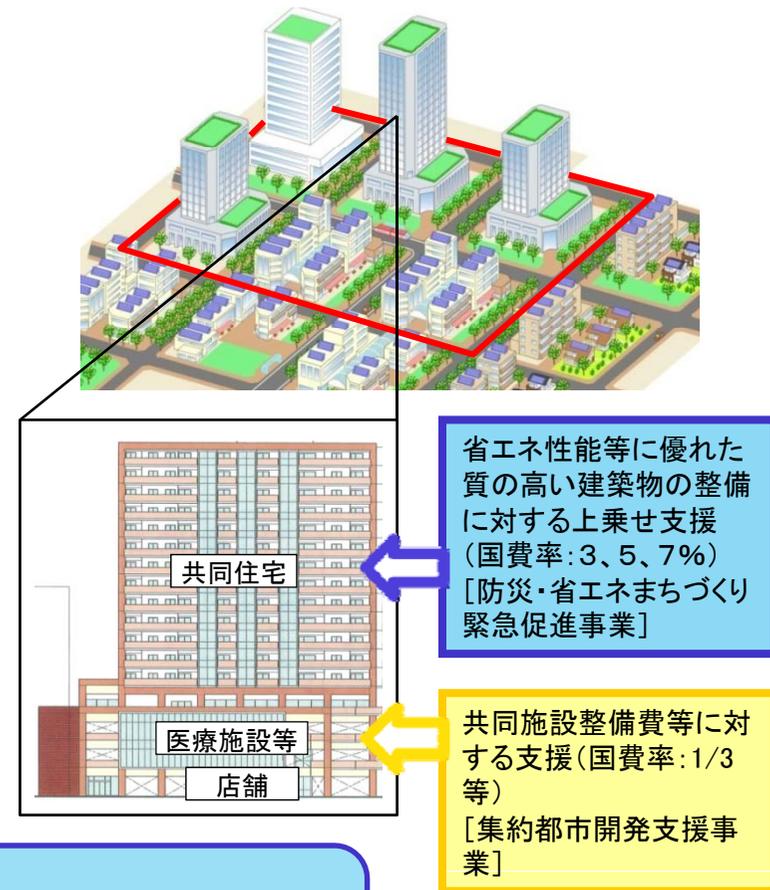
集約都市開発事業 ～平成25年度予算決定概要～

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、低炭素まちづくり計画区域内において、都市機能の集約化及び省エネルギー等を目的として実施される「認定集約都市開発事業」に対する支援を強化し、その推進を図る。

【H25制度拡充事項】

	集約都市開発支援事業による支援	防災・省エネ緊促による上乗せ支援	
	事業要件	住宅部分	非住宅部分
認定集約都市開発事業			
再開発型		○	○
防街型		○	× → ○ (拡充)
優建型	要件拡充	○	○
地区再開発型	(平成24年度限りで廃止)		
住市総型		○	× → ○ (拡充)
暮らにぎ型	要件拡充	× → ○ (拡充)	× → ○ (拡充)

＜集約都市開発事業への支援イメージ＞



《拡充①》

認定集約都市開発事業(優建型)及び認定集約都市開発事業(暮らにぎ型)について、地域要件・区域面積要件を拡充

《拡充②》

防災・省エネまちづくり緊急促進事業の対象事業に追加

集約都市開発事業 ～平成25年度税制改正～

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく集約都市開発事業のために土地等を譲渡する場合、一定の要件の下、買換え特例、軽減税率を適用する。

施策の背景・目的

<背景>

社会経済活動等に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生



<施策>

都市機能の集約等による都市再生が望まれる地区において、新たに都市活動や都市生活の場を創出し、質を向上させることにより、**都市の集約化、低炭素化を推進**



駅前等の既成市街地において、**病院・共同住宅等多数の者が利用し、省エネ性能が高い建築物(特定建築物)の整備を推進**

【集約都市開発事業のイメージ】



税制改正の概要

施行区域面積が2,000㎡以上である等の一定の要件を満たすものについて、以下の特例を措置。

【居住用資産に限定】

①集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、同事業により建築された建築物等を取得する場合
・買換え特例 **所得税 100%**

②集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により同事業による建築物を取得しない場合
・所得税の軽減税率
原則: 15% → **6,000万円以下 10%**
6,000万円超 15%

【事業用資産も対象】

○集約都市開発事業のために長期保有(5年間超)の土地等を譲渡する場合

・所得税(個人住民税)の軽減税率
原則: 15%(5%) → **2,000万円以下 10%(4%)**
2,000万円超 15%(5%)

・法人税
5年超保有: 5%重課 → **5%重課の適用除外**