

資料1

まちづくりGXの検討状況

①都市計画基本問題小委員会中間取りまとめ

～多様な価値観や社会の変化を包摂するまちづくりを目指して～

○これからの都市政策は人口減少や少子高齢化等による社会経済状況の変化や、気候変動の加速や生物多様性確保への脅威などの地球規模の課題等への対応が必要。併せて、コロナ禍を契機としたライフスタイルの変化等を踏まえた、Well-beingの向上等も図ることが求められてくる。

○このため、官民学の都市にかかわる多様な主体の力を結集し、デジタル技術等も活用した柔軟で有効な取組を今後の都市政策の方向性として進めることが肝要。

環境への配慮・デジタル技術の活用

まちづくりGXについて

- ✓ 都市の緑地の確保や森林の整備・保全、都市におけるエネルギーの有効活用などの取組が重要。
- ✓ 都市の緑地への民間資金の導入を図るため、事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入やインセンティブ付け等について検討。

都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用について

- ✓ データの利用やデジタル技術の利活用が都市政策において有効。
- ✓ スマートシティの取組強化や都市計画に関するデータのデジタル化・オープンデータ化等の取組が重要。

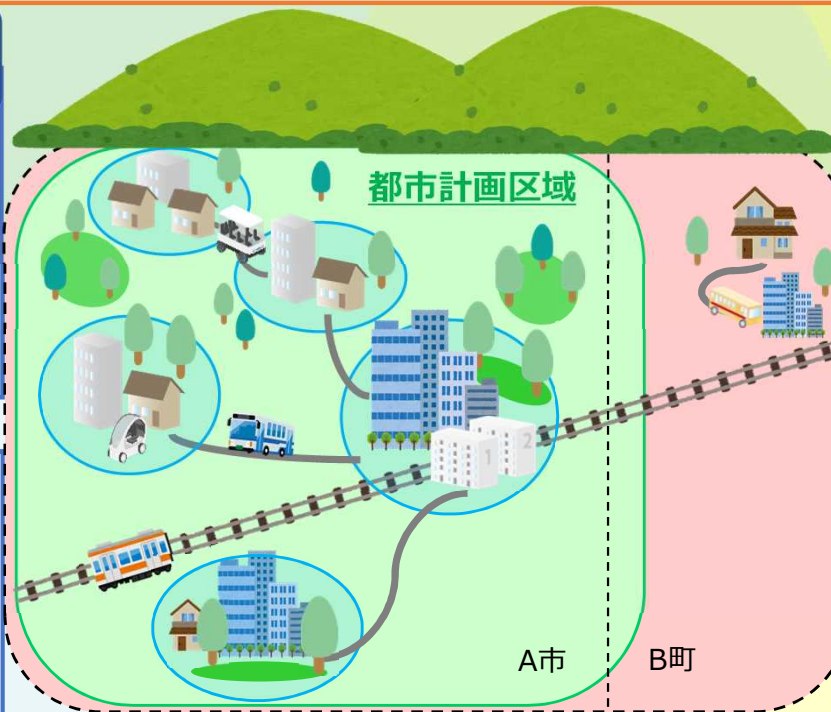
都市構造の検討

多様な暮らし方・働き方に応じた実効性のあるコンパクト・プラス・ネットワークの取組の推進について

- ✓ 日常生活を営む身近なエリア（ネイバーフッド）の魅力向上等を図ることが重要。
- ✓ 公共交通軸の確保とまちづくりの取組を連携して進めることが重要。
- ✓ 市街地内の魅力向上の取組に加え、市街地外も含めた市町村域全体に目配りしたメリハリのある土地利用コントロールの導入が重要。

広域・施策横断的な都市計画の取組について

- ✓ 市町村の役割や権限等に配慮しつつ、広域的な観点等から技術的支援を行うなど、都道府県などによる市町村へのサポートが有効。
- ✓ 国土形成計画等と整合を図った広域の視点からの都市構造を目指すことが重要。



身近なエリアの魅力向上

多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて

- ✓ エリアマネジメント団体等が事業性を確保できる制度の柔軟化等が必要。
- ✓ 市街地整備事業完了後の施行区域における継続的なエリアマネジメントが維持される取組が必要。

社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

- ✓ 都市施設の再構築に向けた制度の効果的な活用が有効。
- ✓ 時間軸を踏まえた立地適正化計画の柔軟な運用等の取組が有効。
- ✓ 市街地整備事業の円滑化に向けた運用改善等への取組が重要。

●まちづくりGXについて

気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模課題の解決や人々のWell-beingの向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有する都市の緑地の確保や都市におけるエネルギーの有効活用などに取り組むことが重要。

都市の緑地に関して、その配置(立地)も含めた、官民が共通して目指すべき姿を行政として示すことや、民間資金の導入を図るための事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入や取組を促すインセンティブ付け等についても検討すべき。

●今後の対応の方向性

1) 都市の緑地の質・量両面での確保

都市空間における緑地の質・量両面での充実が一層求められる中、官民が連携して強力に推進していくためには、都市にとっての緑地の意義・理念を整理した上で、都市の緑地に関して、その配置(立地)も含めた、官民が共通して目指すべき姿を行政として示すことが重要である。この観点から、緑の基本計画を活用することは有効であり、緑の基本計画と立地適正化計画との連携を深め、都市の将来の姿との関係性を明確にすることが望ましい。また、民間資金を活用した緑地の保全・創出を推進する上では、事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入や取組を促すインセンティブ付け等についても検討が必要である。その際、都市空間を暫定的に公園や緑地と活用することも考えられる。

さらに、このような取組に対する国の方針を定め、地方公共団体の支援を強化することも検討するべきである。

また、都市住民に様々な恩恵を提供する里山の保全活用に向けた環境整備や、地域住民・企業などへのサポートに加えて、都市農地を地域の資源として捉え積極的にまちづくりに活かす方策についても検討が必要である。

2) 森林への都市の貢献のあり方

森林の整備・保全のために、事業者による森林に裨益する取組の慫慂や環境配慮型の開発誘導、住宅・建築物分野をはじめ木材を利用したまちづくりへの積極的な評価などを通じた木材の利用の促進等を含めて、都市政策の観点からも森林の整備・保全の後押しに取り組むことが重要である。

3) 市街地整備と一体となったエネルギーの面的利用

脱炭素社会の実現のためには、(略)街区単位や地区単位といったエリアでの取り組みとしては、市街地整備と一体となったエネルギー面的利用を進め、エネルギー利用の効率化を図ることが有効な手段である。(略)

②中間とりまとめを踏まえた検討状況

都市緑地を取り巻く昨今の動き

気候変動対応、生物多様性確保、コロナ禍を契機としたWell-being向上等の課題に対して、緑地の持つ機能に新たな期待

気候変動対応

地球温暖化対策計画
(2021年10月閣議決定)

- 吸収源対策としての都市緑化等
(目標値)2030年度 :124万t-CO2
- 企業経営等における脱炭素化の促進
 - ・TCFDの取り組み(東証プライム上場基準)

まちなかの暑さ対策ガイドライン(2023年3月環境省)

- 暑熱対策としての地表面や壁面の緑化
 - 緑量の多い街路樹下では体感温度が7℃程度低減

生物多様性確保

昆明・モントリオール生物多様性
枠組(2022年12月)

- ターゲット3(30by30)
- ターゲット12(緑地親水空間)
 - 生物多様性に配慮した都市計画の確保
- ターゲット15(ビジネス)
 - 生物多様性に係るリスク等を定期的にモニタリングし、評価し、透明性をもって開示(TNFDの取り組み)

生物多様性国家戦略 2023-2030(2023年3月閣議決定)

- 都市地域における緑地の適切な保全や生物多様性に配慮した緑地の整備等を推進

Well-being向上

持続可能な開発目標(SDGs:
Sustainable Development Goals)

- あらゆる年齢のすべての人々のWell-beingを促進



WHOヨーロッパ地域事務局
(2017年)

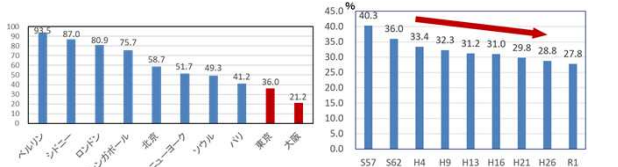
- 都市の緑地が寄与するストレス緩和やリラククス効果、身体活動、住民の相互交流の促進等の機能がWell-beingの向上に重要

- ・地球規模課題に対する国際的な目標の達成に向けて、国の政策として取り組む必要
- ・公だけでなく、民間による新たな緑地の創出に期待

まちづくりGX 今後の取組の方向性

これまで

都市の緑地は**収益を生み出しづらい**という認識が一般的であり、世界主要都市と比較して日本の大都市の緑地の充実度は低く、また**減少傾向**



世界主要都市の緑地の充実度

横浜市の緑被率の推移

(森記念財団「世界の都市総合ランキング YEARBOOK2022」)

(令和元年度緑被率の調査結果について(横浜市))

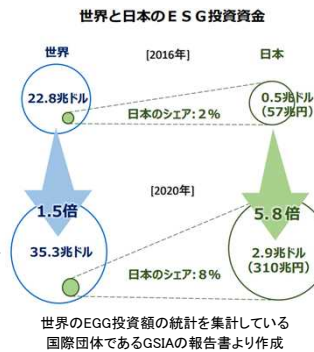
都市の緑地は**緑豊かで美しく風格のある都市**の形成に寄与



都市の風格を形成する緑(仙台市)

昨今の動き

ESG投資や企業の環境関連の財務情報開示(TCFD/TNFD)など、環境分野への**民間投資の機運が拡大**

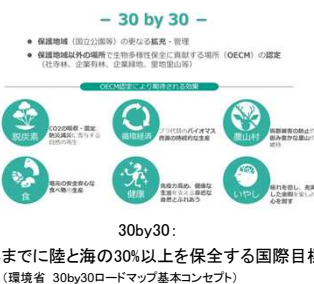


気候変動対応、生物多様性確保、コロナ禍を契機としたWell-being向上等の課題に対して、緑地の持つ機能に新たな期待

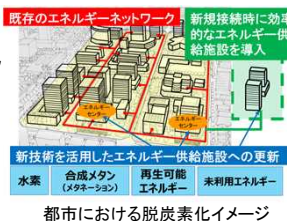


民間事業者による緑地の創出

地球規模課題に対する国際的な目標の達成に向けて、**国の政策**として取り組むことの必要性が増大



RE100の動きやCN実現に向けて**都市における脱炭素化の取り組みや再エネへのシフト**の必要性が増大



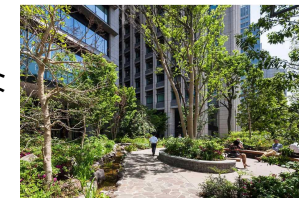
今後の取組の方向性

① 緑地に関する社会的意義の高揚

- ・緑地の保全・整備等に関する**国の基本方針**の策定
- ・都市計画における緑地の位置付けの向上

② 民間事業の評価

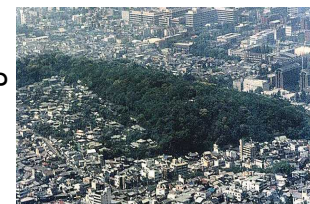
民間投資を活用して、良質な都市の緑地を創出・保全するため、**事業を客観的に評価する制度を創設**



都市再開発における緑地空間の創出の例(千代田区)

③ 都市緑地法人の創設

保全すべき緑地の買入れや市区町村への技術支援を行う国土交通大臣指定による**都市緑地法人の創設**



特別緑地保全地区の例(京都市)

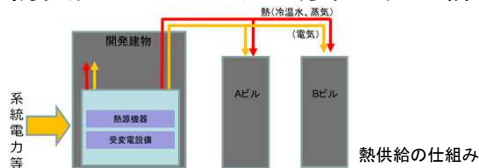
④ 自治体財源の充実

保全すべき緑地の買入れや機能増進に向けた**自治体財源の充実として、都市計画税の用途の拡大**



緑地の機能増進のイメージ(斜面林の安全性向上:神戸市)

大規模開発においては**系統電力等に依存**しており、防災面やエネルギー効率の面が課題



⑤ 都市のエネルギー利用の再エネ化、効率化

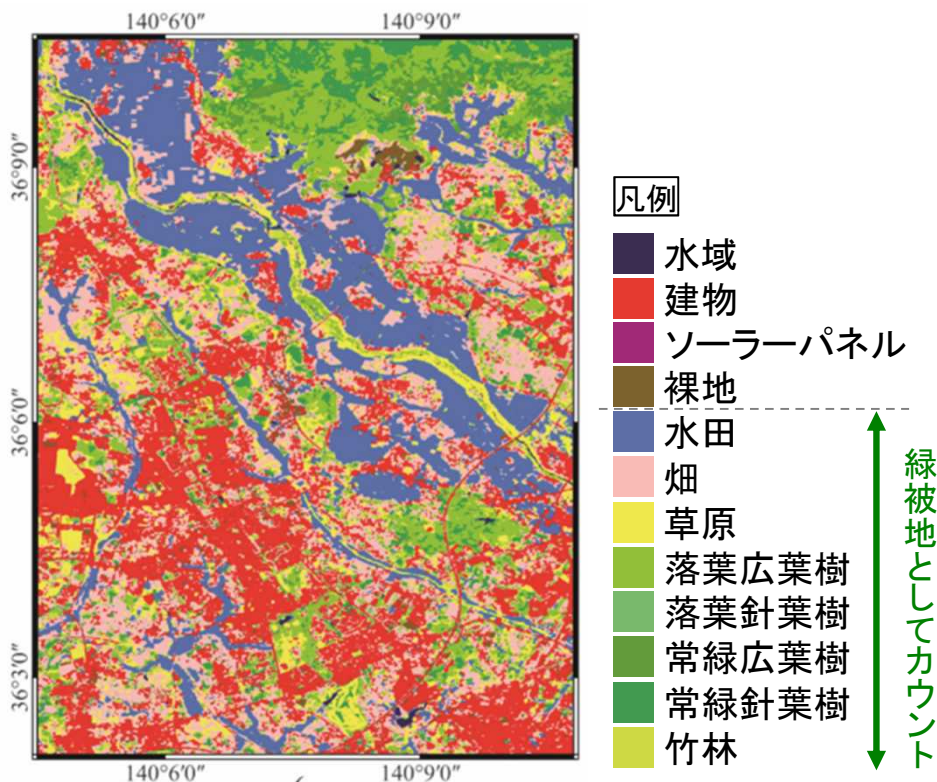
緑地の創出・保全や質の高いエネルギー面的利用等を行う優良な民間都市開発事業の**大臣認定・支援制度の創設**

全国の緑被率について

- 全国の市街化区域等の緑被率について、「JAXA高解像度土地利用土地被覆図」等のオープンデータを用いて把握。
- 最新※の全国の市街化区域等全体における緑被率は**23.2%**。

※「2018-2020年データ」(各期間の特定時点ではなく平均的な状況を表したもの)を用いて算出

JAXA高解像度土地利用土地被覆図



出典:「平山颯太ら(2022).JAXA高解像度土地利用土地被覆図日本域21.11版(HRLULC-Japan v21.11)の作成.日本リモートセンシング学会. Vol.42 No.3 pp199-216」

「都市計画決定GISデータ」を用いて、全国の市街化区域等内のデータを抽出

全国の市街化区域等全体における緑被率

緑被率 23.2%

(2018-2020年データ)

【参考】「2006-2010年データ」を用いた全国の市街化区域等全体における緑被率は「28.5%」。※ただし、「2006-2010年データ」と「2018-2020年データ」とでは用いた衛星データ等が異なる。

出典:「渡邊敬史、岩本英之、金甫炫ら(2023).オープンデータを用いた緑被率及びグリーンインフラの機能評価に関する調査研究.応用生態工学会」を参考に算出

【使用データ】

- ・JAXA高解像度土地利用土地被覆図(日本域10m解像度)(対象年代:「2006-2010年データ」及び「2018-2020年データ」)
- ・国土交通省「都市計画決定GISデータ」(対象地域:市街化区域等(用途地域が定められた地域))

都市の緑地の効用

○ 都市の緑地は、美しい景観の形成、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象の緩和、災害時における避難路・避難場所等の形成、雨水の流出抑制機能の発揮、身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場、野生生物の生息、生育環境の確保など多様な効果を有している。

都市緑地のグリーンインフラとしての23機能(効果)

ニーズ	グリーンインフラの機能(効果)
環境共生社会	1 ヒートアイランド現象緩和
	2 温室効果ガス吸収
	3 都市における生物多様性の確保
	4 大気浄化
	5 水質浄化
	6 地下水涵養
	7 環境教育、自然とのふれあいの場
	8 再生可能エネルギーの活用
安全・安心	9 都市水害の軽減
	10 津波被害の軽減
	11 大規模火災発生時の延焼防止
	12 避難地・復旧活動拠点・帰宅困難者支援
	13 災害伝承・防災教育の場
健康・福祉	14 緑の景観形成によるストレス軽減、森林セラピー
	15 子どもの遊び場・子育て支援
	16 散歩、健康運動の場、介護予防
地域コミュニティの醸成	17 コミュニティ(ソーシャルキャピタルの醸成)
	18 人の集う場、地域の活動の場
	19 地域の自然観・郷土愛の醸成
経済・活力維持	20 良好な環境・景観形成による不動産価値の向上
	21 良好な環境・景観形成による都市の魅力・競争力向上
	22 都市農業の振興
	23 観光振興

都市緑地の機能のイメージ



①緑地に関する社会的意義の高揚

●緑地の保全・緑化の推進に関する国の基本方針の策定

- ・都市における緑地の重要性や、都市緑地の質・量両面での確保の必要性の高まり
- ・緑地に関する国の方針等については、既存のものの方針策定※から約30年が経過

※緑の政策大綱(平成6年7月建設省決定)



- 国において、都市緑地に係る目標や官民の取組の方向性等を示しながら、都市における質・量両面での緑地の確保を目指す。

(基本方針に定める内容のイメージ)

- ・緑地の保全及び緑化の推進の意義・目標、緑地に関する基本的な事項(緑地のあるべき姿、発揮すべき機能等)、政府が実施すべき施策等

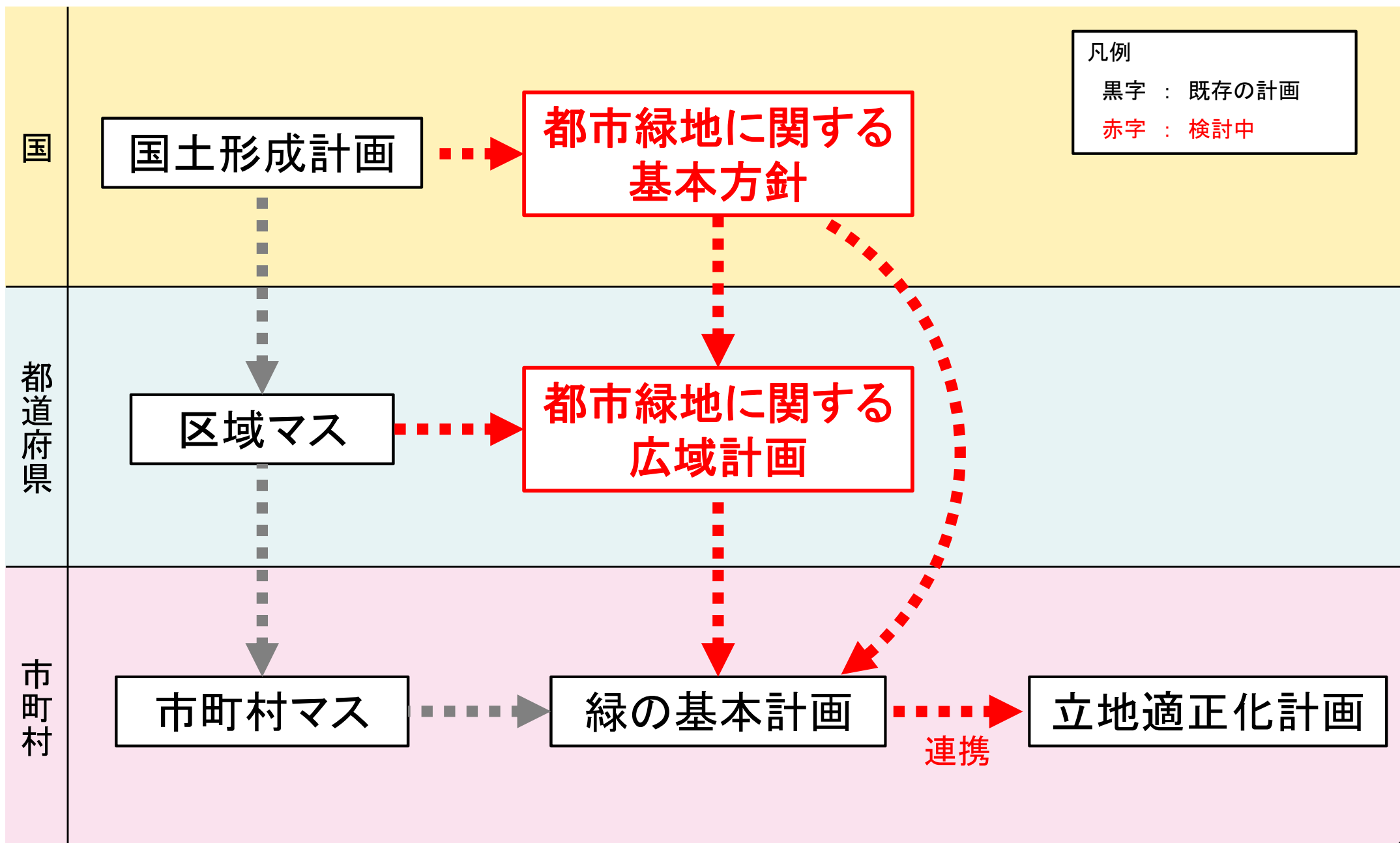
●都市計画における緑地の位置付けの向上

- ・都市緑地を質・量両面で確保していくためには、まちづくりの基盤となる都市計画において、緑地がその意義や必要性を十分に考慮された上で位置付けられる必要



- 都市計画を定める際の基準において、緑地を含む「自然的環境」の整備又は保全の位置付けを高め、全国的に、都市計画の段階から不可欠な重要な要素の一つとして扱う。

緑地に関する社会的意義の高揚～各計画の連関～



②民間事業の評価

- 国土交通省に設置された「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」「中間とりまとめ」（令和5年6月）において、民間投資の促進に向けて評価制度を構築することの重要性、当該制度の枠組みや評価の視点等が示された。
- 現在、法制度上の位置付け含め、制度の具体化に向けた検討を進めているところ。

評価の視点、項目



- 地域コミュニティの形成、にぎわいの創出等
- 生態系ネットワーク・風の道の形成、レジリエンス向上 等

（気候変動対策）

- 高木の植栽・生育、ヒートアイランド対策、暑熱対策、雨水の貯留浸透 等

（生物多様性の確保）

- 緑地・水域の保全と創出、階層構造の形成、希少種の保護、在来種の利用 等

（Well-beingの向上）

- 健康の増進、生産性の向上、ユニバーサルデザイン、安全・安心な空間、環境教育の実施 等

土地・事業に関する
マネジメント・ガバナンス

- 維持管理計画の策定、モニタリング計画の策定、実施体制の確保 等

土地・地域特性の把握・反映

- 土地・周辺地域の特性・成り立ちの把握・反映、行政計画等の把握・適合 等

評価の対象

- ①新たに緑地を創出する事業
- ②既存緑地の質の確保・向上に資する事業

対象地域

都市計画区域内の緑地
（樹林地、草地、人工地盤上の緑地、屋上・壁面緑化、農地等）

評価制度の枠組み

国が評価機関をオーソライズした上で、個別の事業者の取組を評価

○民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会中間とりまとめ（抜粋）

【都市計画基本問題小委員会との関係】

なお、都市政策を巡る今日的な課題について議論が行われた「都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ」（令和5年4月14日公表）においては、まちづくりGXに求められる今後の対応の方向性として、以下が示されている。

- ①都市の緑地に関して、その配置（立地）も含めた、官民が共通して目指すべき姿を行政として示すこと
- ②民間資金を活用した緑地の保全・創出を推進する上では、事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入や取組を促すインセンティブ付け等についての検討が重要であること
- ③このような取組に対する国の方針を定め、地方公共団体の支援を強化すること

本とりまとめは、このうちの②を具体化し、議論を深めるものであるが、①や③の取組と有機的に関連して実施することで、より高い効果を発揮する点についても付言する。

概要

「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」の中間とりまとめで示された、良質な緑地を確保する取組の評価制度に関する方向性を踏まえ、評価対象となる事業の考え方や評価方法・項目等について意見交換を行うための有識者会議を設置。

主な検討項目

1. 評価制度に関する基準
 - ① 評価の対象となる事業の考え方
 - ② 評価方法・項目
2. 第三者機関の評価体制に関する基準
 - ③ 評価体制等

※上記の検討に当たり、平行してフイービリティスタディ(トライアル審査等)をしながら妥当性を検証

スケジュールと主な議題

- 第1回(令和5年10月25日(水))
 1. 評価制度に関する基準について
 2. プレトリアル審査について
- 第2回(令和5年12月14日(木)予定)
 1. 評価制度に関する基準について
- 第3回(令和6年2月16日(金)予定)
 1. 第三者機関の評価体制に関する基準について
 2. 基準(案)について
 3. トリアル審査について
- 第4回(令和6年6月頃)
 - 基準(案)の検証について
- 第5回(令和6年8月頃)
 - 基準(案)のとりまとめについて

検討体制

飯田 晶子	東京大学 工学系研究科 都市工学専攻 特任講師
一ノ瀬 友博	慶應義塾大学 環境情報学部 学部長・教授
加藤 翔	株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 課長
武田 正浩	一般社団法人 不動産協会 都市政策委員会 委員会社 森ビル株式会社 都市開発本部 計画企画部 環境推進部 部長

原口 真	MS&ADインシュアランス グループ ホールディングス株式会社 サステナビリティ推進部TNFD専任SVP 兼 MS&ADインター リスク総研株式会社 フェロー
平松 宏城	株式会社ヴォンエルフ 代表取締役 株式会社Arc Japan 代表取締役
堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長
柳井 重人 ◎	千葉大学 大学院園芸学研究院 教授

メンバー(五十音順、◎:座長)

民間事業者による緑地の創出事例

大手町の森(千代田区)



都市開発とあわせて、歩行者や環境に配慮した開放性の高い緑地を整備。



多様な種類の植生とすること等で、多様な生物が集まり、地域の生態系ネットワークに大きく貢献。

MUFG PARK(西東京市)



地域社会への貢献の一貫として、三菱UFJフィナンシャル・グループが保有する運動場等の敷地を再整備。



グラウンドや芝生広場のほか、武蔵野の豊かな自然が保たれ、自然観察ができる樹林地を整備。

CITIZENの森(西東京市)



従業員の心身の健康に配慮した場づくりとして、工場等の敷地だった場所を緑地として整備。



武蔵野の雑木を植栽することで、地域の鳥や虫の飛来しやすい場を提供。

新柏クリニック(柏市)



“森林浴のできるクリニック”をコンセプトとして、リハビリテーションガーデン等を整備。

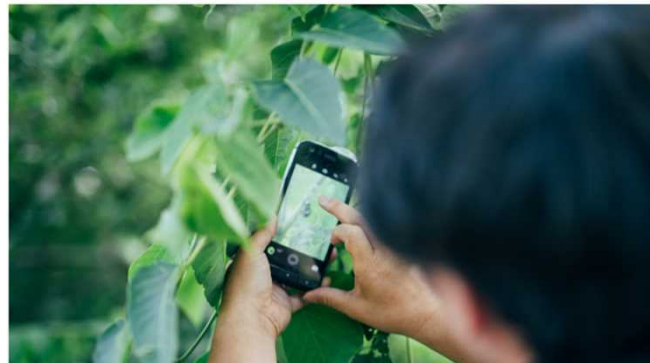


患者の運動療法の場、雑木林保全・活用のための活動拠点として活用。

緑地に関するデジタル化・オープンデータ化

- 3D都市モデルを基とした樹木管理用データベースシステムを開発し、スマホ向けアプリと連携することにより、市民参加によって樹木情報を取得・更新し、樹木管理に役立てることができる仕組みを構築。
- 行政と市民の協働によって都市内の豊富な樹木情報を大規模に取得する手法を確立し、樹木管理のDXの実現を目指す。

【PLATEAUにおけるユースケース開発（実証期間2023年4月～2024年1月）】



ユースケース実施場所(3D)

対象地域	宮城県仙台市
解決すべき社会課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減が進み、行政はインフラ設備に掛かる管理費用の更なる合理化と地域活性化の両立が求められ、脱炭素社会の実現に向けて多様な施策が求められている。 ・ 国際的に生物多様性保全の重要性が増している
創出価値	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民協働を通じた環境価値可視化によってシビックプライドを実現する。 ・ 市民参画型のデータ収集とDX化によって行政管理業務を合理化する。 ・ 都市緑地の環境価値を定量化および脱炭素施策への活用及び、都市緑地に生息する生物相も含めた多面的に評価する。
ユースケース概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民協働で樹木等のデータ収集を行い、PLATEAU標準仕様書に準拠した3D樹木管理台帳を整備する。 ・ 樹木環境価値定量化システムと連携し、「みどり」のDXを行う。
実証仮説	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3D樹木管理台帳を整備することで公園管理業務を効率化できる。 ・ 公園樹木データ収集を市民協働で行うことで信頼可能な樹種判定・生物相データをコストダウンしながら取得できる。 ・ みどりの環境価値の可視化による市民の環境意識が醸成できる。
検証ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意識変化した自治体の公園管理者の割合 ・ 公園樹木データ収集における従来予算とのコスト比較 ・ AIによる樹種判定、生物相データ精度 ・ 意識変化した市民協働データ収集参加者の割合

③都市緑地法人(国指定法人)の創設

- 保全すべき緑地（特別緑地保全地区等）の土地の買入れや機能維持増進について、地方公共団体の財政的制約や緑地の整備・管理に係るノウハウ不足に対応するため、専門技術を有する法人が、買入れと機能維持増進を一体的に行う制度を創設予定。
- 買入れへの即応的な対応により土地所有者の特別緑地保全地区等の指定意欲の向上を図るとともに、緑地の質の改善により市民の緑地への評価・関心の高まりを促し、特別緑地保全地区等の指定の推進を図る。

対象とする緑地のイメージ



緑地が荒廃し、台風等による倒木被害が頻発
(神奈川県鎌倉市内の近郊緑地特別保全地区)



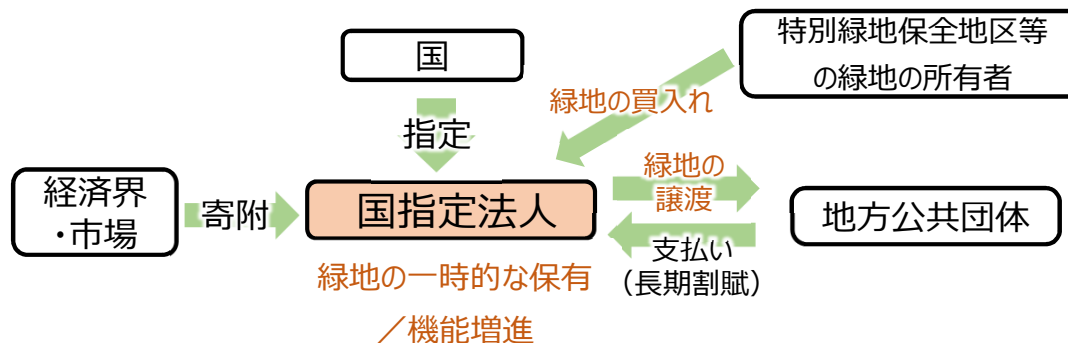
生物多様性の低下や、根が浅いことによる土砂災害発生の懸念
(東京都多摩地域における放置竹林)

国指定法人の主な業務

※法人は、国土交通大臣が全国に一者に限って指定

- 地方公共団体からの要請を受けて緑地を買入れ、当該地方公共団体に譲渡するまでの期間、必要に応じて機能維持増進等を行う
- 緑地認定を受けた者に対し、事業実施に必要な資金を貸付ける
- 地方公共団体や民間企業等における緑化推進・緑地保全の取組に対するノウハウ提供・技術管理支援を行う

国指定法人のスキーム



都市緑地法人(国指定法人)の創設(概算要求)

緑地保全支援事業	補助	26.8億円(皆増)
都市公園・緑地等事業	社総交	6,563億円の内数
	防交交	9,943億円の内数
国営公園等事業	直轄	283.1億円(1.14倍)

地方公共団体等による緑地の保全・整備等の推進

①気候変動への対応（CO₂の吸収、エネルギーの効率化・暑熱対策等）、②生物多様性の確保（生物の生息・生育環境の確保等）、③Well-beingの向上（健康の増進、良好な子育て環境等）の実現に向け、都市における緑地の保全及び機能発揮のための整備への支援や、都市公園における生物多様性の確保のための取組を推進する。

緑地保全支援事業

- 開発可能性の高い都市部で緑地保全を進める上では、土地所有者に強力な行為制限を課す特別緑地保全地区（特緑）等※¹の活用推進が必要である一方、地方公共団体の財政や体制上の制約等により、必要な緑地の買入れの遅れや管理不全による緑地の荒廃等の課題が顕在化している。

※¹ 都市の緑地を現状凍結的に保全。都市計画決定により、建築行為等が原則不許可。地権者による緑地の買入れ申出があった場合には、地方公共団体等が買入れ。全国737地区、約1.5万ha（R4.3末時点）。

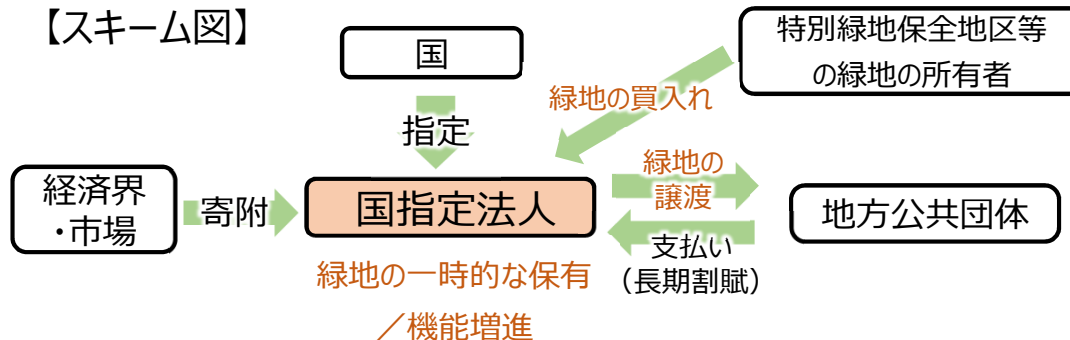
- まちづくりGXを加速化させ、都市の緑地の量・質の両面からの抜本的な取組強化に向けて、公益団体（国土交通大臣が指定する法人（国指定法人））が、特緑等の緑地の買入れ等を行う制度を創設する。

- 上記制度創設にあわせ、国指定法人が、安定的な財源と専門的知見を基に、緑地の買入れや緑地の機能増進を実施するための支援制度を創設する。



緑地が荒廃し、台風等による倒木被害が頻発（神奈川県鎌倉市十二所）

【スキーム図】



都市公園・緑地等事業

- 地方公共団体が国指定法人から特緑等の土地を長期割賦で買い戻す際に社会資本整備総合交付金により支援を行う。
- 緑地の持つ機能を十分に発揮するための樹林の整備等への支援を強化する。
- 生物多様性の確保に資する都市公園の整備等を推進する。



新宿中央公園に整備されたビオトープ

国営公園等事業

- 国営公園において、生物の生息環境の保全や環境教育の実施等、生物多様性の確保に資する取組を推進する。

(参考)特別緑地保全地区

・都市の良好な自然的環境を形成している緑地を市町村が都市計画に定め、開発行為等を許可制により規制し、**現状凍結的に保全**(複数市町村にわたる10ha以上のものは都道府県)
 ▶開発行為等が不許可とされ、土地の利用に著しく支障をきたす場合、土地所有者の申出により地方公共団体等が買入れ

- 都市計画決定 都道府県(10ha以上・2以上の市町村の区域にわたるもの)・市町村
- 支援措置 **土地の買入れ(補助率1/3)**及び**保全利用施設の整備(同1/2)**に対する交付金
- 税制措置 固定資産税 **最高1/2の評価減**(管理協定を締結すれば**非課税**)
 相続税 **8割評価減**(山林・原野/管理協定と併用すれば**さらに2割評価減**)
 譲渡所得税 **2000万円控除**(地方公共団体等が買入れる場合)

- 指定状況(R3年度末現在) 637地区、約2,910ha (19都道府県、84都市)
- 土地買入れ実績(R3年度末現在)
 R3実績 14.6ha 事業費 約 29億円(国費約 9.5億円)
 累計 991.5ha 事業費 約2,243億円(国費約615億円) ※いずれも近郊緑地特別保全地区を除く



熱田神宮特別緑地保全地区(名古屋市)



小沢城址特別緑地保全地区(川崎市)



狛江弁財天池特別緑地保全地区(東京都狛江市)

(参考)都市における緑地保全の現状

- 都市近郊で、都市の良好な自然的環境を形成している緑地として特別緑地保全地区等に指定された緑地(以下、保全緑地)は、落葉広葉樹や針葉樹などからなる二次林が多い。燃料としての木材利用が無くなった結果、里山的管理が行われず、大径木化が進行し、近年は台風による倒木・ナラ枯れ等による被害が頻発。
- 保全緑地における維持管理は、公有地化したものでも、道路や住宅に隣接する箇所における苦情等に対応した枝打ち等に止まっており、生物多様性の確保等、保全緑地の効用を発揮するような維持管理が行われる事例は非常に少ない。近年、企業やボランティア等による緑地管理の事例も増えているが、傾斜が緩やかで作業がしやすい緑地に限定されている。

<p>①</p> <p>植林による災害緩和 都市 農村・田舎</p> <p>都市化 森林の放棄 災害の発生 都市 農村・田舎</p> <p>「都市山」六甲山としての新たな結びつき 都市 農村・田舎</p>	<p>③</p>	<p>⑤</p>
<p>②</p>	<p>④</p>	<p>⑥</p>

①六甲山の変遷からみる保全緑地の役割 (神戸市:六甲山森林整備戦略(2012)) ②斜面林の高径木化や、低木の侵入による、ホテル等の生育地として機能が低下した谷戸 (横浜市資料) ③台風により倒木した樹木 (鎌倉市資料) ④住宅地に隣接した南中丸特別緑地保全地区(さいたま市)における倒木被害 (さいたま市資料) ⑤レンジャーによる緑地の下草刈り (鎌倉市資料) ⑥王禅寺四ツ田緑地(H24に特別緑地保全地区指定)における、プレーリーダーが常駐した一般開放(週2回程度)の取組 (川崎市資料)

- 特別緑地保全地区等の機能維持増進事業は、適切な管理が長期間なされずに樹木の大径木化や低木の繁茂により荒廃が進んだ緑地において、防災、生物多様性の保全等の機能の向上のために、樹林の面的な皆伐、択伐等を行い、伐採木からの萌芽により、樹林の更新を図るものである。樹木の更新は10～30年で図られ、その間、下草刈りや間伐等の維持管理を適切に行うことが必要となる。
- 市町村が行う維持管理が、住宅地や道路に伸びた支障木、枝の撤去に止まっている現状において、国指定法人が買い入れた緑地で機能維持増進事業を行うことにより、緑地が整い、住民団体等が立ち入って下草刈り等の小規模・日常的な管理活動を行うことができるようになり、住民からの苦情の減少、管理費の削減につながるとともに、コミュニティ活動の活発化などの効果も期待できる。

林業(森林経営)では、皆伐、択伐は木材生産の一環として行われ、その後植樹されるが、林業の実態がない特緑等では、伐採木からの萌芽による樹林の更新を図る。

地方公共団体による現状の維持管理は、支障木や枝の撤去等の対症的で自治体の負担感が大きい。機能維持増進を行うことで住民等による緑地での活動が可能となりプラスの効果も期待される。

緑地の効用の発揮

- ・温室効果ガスの吸収促進
- ・生物生息域の確保
- ・安全性の向上
- ・レクリエーション利用の拡大

機能維持増進 (皆伐・択伐)

- ・10～30年に一度
- ・大径木の伐採を伴い専門技術が必要

⇒自治体による対応が特に必要

維持管理

(低木の整理、つる植物やササ類の除去、下草刈り、落ち葉かき)

- ・毎年、季節に応じた作業
- ・市民や企業と連携した取組



H24 斜面林の大径木化に伴い災害の恐れ



H25 樹木の択伐(機能維持増進)



R3 安全に再生された樹林

機能維持増進のイメージ (神戸市)



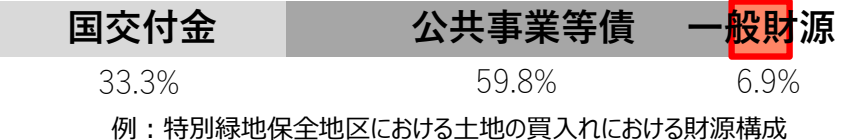
←維持管理のイメージ (川崎市)

④自治体財源の充実

○特別緑地保全地区等の**土地の買入れ**に対しては、国は交付金の重点配分により支援しているものの、地方公共団体の財政制約により**必要額の要望ができない**状況。

特別緑地保全地区等の土地の買入れの財源構成

- 特別緑地保全地区等の土地の買入れの財源は、通例、
 - ①社会資本整備総合交付金(古都保存・緑地保全等事業)
 - ②公共事業等債
 - ③一般財源



○交付金については、従来、重点的な配分対象。過年度交付実績に照らしても、自治体からの更なる**増額要望に対応可能**。

都市計画税を都市計画事業基金に積み立てている事例

○特別緑地保全地区を活用している自治体のうち、西東京市や小平市※等においては、将来の都市計画事業に充てるために都市計画事業**基金に積み立て**ており、用途拡充が図られれば、一層の制度活用の推進が期待される。

※都市計画事業基金の積立状況：

- ・小平市 (62億 : R4.3)
- ・西東京市 (65億 : R4.9)

下保谷四丁目特別緑地保全地区 (西東京市)

- 面積 1.1ha
- 平成24年11月都市計画決定
- 平成25~29年に土地を買入れ



都市計画税を緑地保全(都市施設)に活用している事例

- 所沢市では、**都市計画税及び寄附金を活用**して土地区画整理事業地内の**緑地を取得**。
- 市内には、特別緑地保全地区の指定予定があり、都市計画税の用途拡充により活用が見込まれる。



まちづくりGX推進税制（まちづくりGXの推進に向けた都市緑地保全の更なる推進のための特例措置）の創設 （所得税、法人税、住民税、事業税、登録免許税、印紙税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税）

まちづくりGX※1を加速化させ、都市の緑地保全を強力に推進するため、特別緑地保全地区等の土地の買入れ等を全国一元的に担う公益団体による事業を円滑に実施するための特例措置等を講じる。

施策の背景

※1 気候変動対応や生物多様性の確保、Well-beingの向上に対して大きな役割を有している都市緑地の多様な機能の発揮、及び都市におけるエネルギーの面的利用の推進を図る取組。

○国際的、国家的に気候変動への対応や生物多様性の確保、Well-beingの向上等が求められる中、都市において緑地保全の重要性が高まる。

○開発可能性の高い都市部で緑地保全を図るには、強力な行為制限を課す「特別緑地保全地区」等※2の適切な確保・拡大が必要。

※2 都市の緑地を現状凍結的に保全。都市計画決定により、建築行為等が原則不許可。地権者による土地の買入れ申出があった場合には、地方公共団体等が買入れ。全国737地区、約1.5万ha(R4.3末時点)。

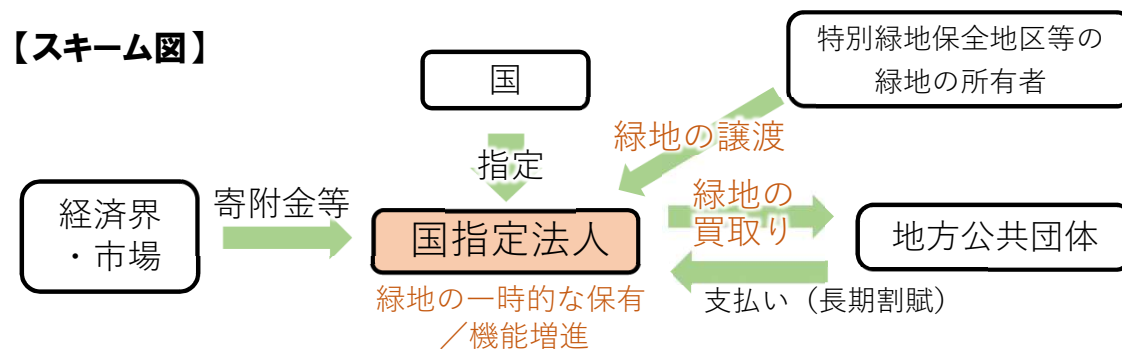
○しかし、地方公共団体等においては、財政や体制上の制約等により、必要な土地の買入れの遅れや管理不全による緑地の荒廃等の課題が顕在化。

○「特別緑地保全地区」等に関し、「量」・「質」の両面からの抜本的な取組強化に向けて、安定的な財源と専門的知見を基に、土地の買入れや緑地の機能増進について、全国一元的に担う公益団体（国土交通大臣が指定する法人として制度創設を検討中）の事業の円滑化等を図る必要。



緑地が荒廃し、台風等による倒木被害が頻発（写真は鎌倉市十二所）

【スキーム図】



要望の概要

＜土地の所有者＞ ※地方公共団体／緑地保全・緑化推進法人（みどり法人）と同等の措置

（関連する法改正を検討中）

【所得税、法人税、住民税、事業税】

国指定法人に対して土地を譲渡した場合、当該土地の譲渡所得から2,000万円を特別控除

＜国指定法人＞ ※地方公共団体と同等の措置

【登録免許税、印紙税】 非課税 【不動産取得税、固定資産税、都市計画税】 非課税

上記について、恒久的な特例措置を創設する。

さらに、地方公共団体による緑地の買入れ等に対して、都市計画税を充当する。（用途拡充等）

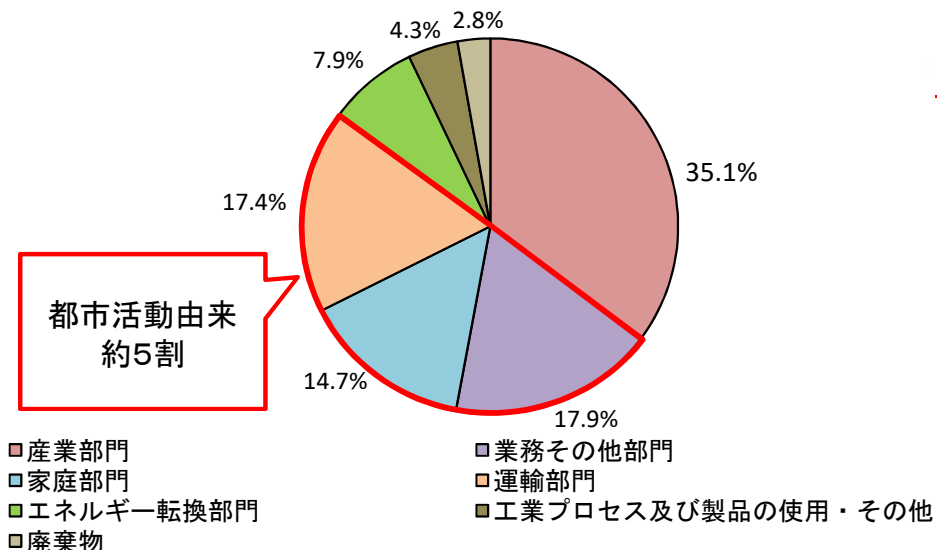
特例措置の
内 容

要 望

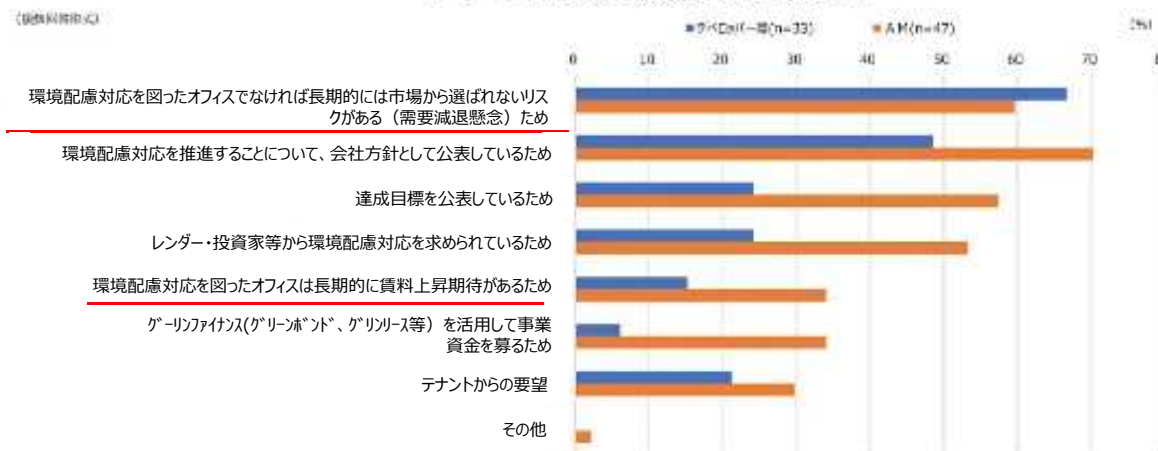
⑤ 都市開発における脱炭素の取組みの必要性

- 2021年度の我が国の二酸化炭素総排出量のうち、約5割が都市活動に由来している。都市は、人やモノが集中することから、エネルギーも集中する場であり、CO2排出量への影響も大きいいため、カーボンニュートラルに対する都市での取組・貢献には大きな期待が寄せられている。
- また、都市開発においては、例えばオフィスビルのオーナーが環境配慮に着目する理由として、「環境配慮対応を図ったオフィスでなければ、長期的には市場から選ばれないリスクがあるため」が上位に入るなど、環境配慮は重要な要素となっている。
- こうしたもとで、G7香川・高松都市大臣会合も踏まえ、地球的・国家的規模の課題である気候変動への対応として、都市開発における脱炭素の取組みを加速させる必要がある。

二酸化炭素総排出量の内訳（2021年度）



オーナーサイドが環境配慮対応に着目する理由



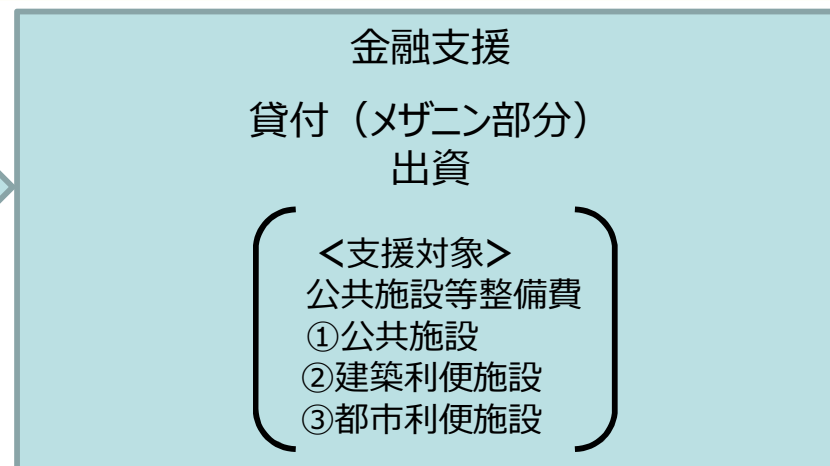
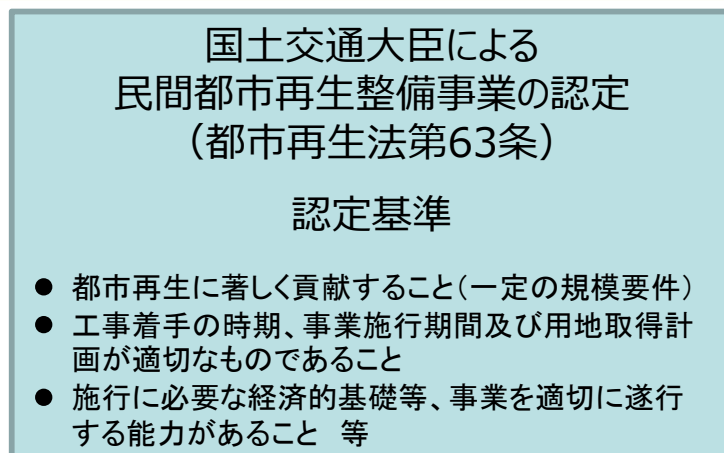
出所：日本政策投資銀行・価値総合研究所「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査」より野村不動産ソリューションズ作成

出典：環境省「2021年度温室効果ガス排出・吸収量（確報値）」

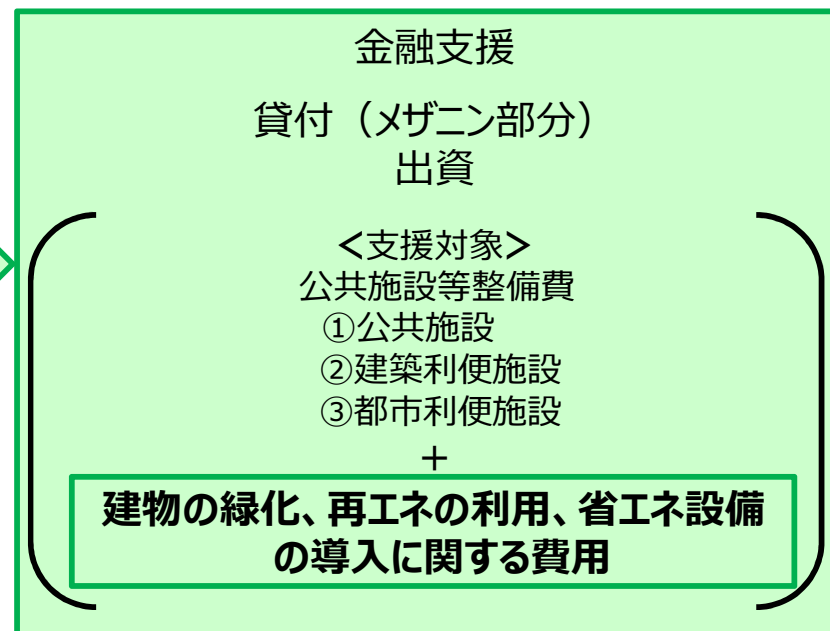
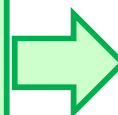
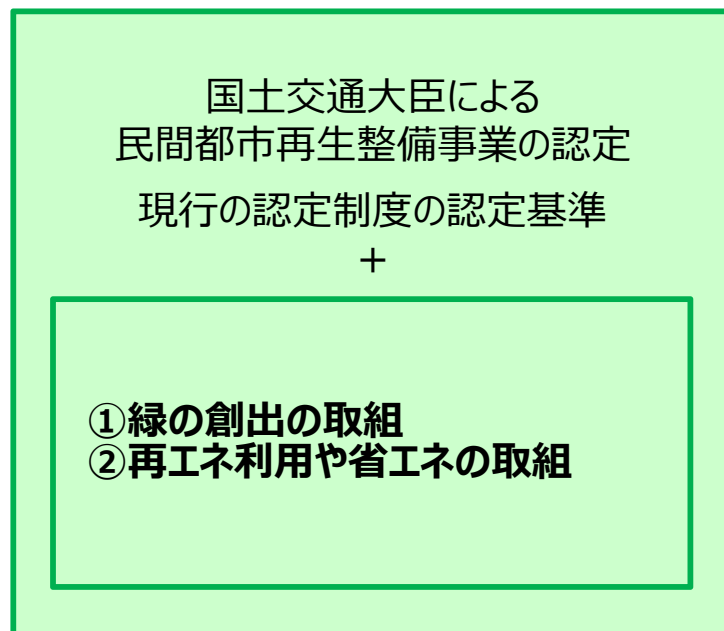
脱炭素都市再生整備事業(仮称)の新たな認定制度の創設及び金融支援の強化～概算要求

- 脱炭素社会の実現を図るため、都市における良好な緑の創出、再生エネルギーの活用、エネルギーの効率的な利用を通じた省エネ対策などを行う民間都市開発を推進するため、新たな認定制度を創設するとともに、当該認定事業に対する金融支援を強化（支援対象額の加算）する。

<現行の認定制度>



<新たな認定制度(案)>



オフィス（天神ビジネスセンター2期プロジェクト）



事業主体：福岡地所(株)
 所在地：福岡県福岡市
 敷地面積：5,152.70 m²
 施設用途：オフィス、店舗等
 開業年度：令和8年度予定

- 天神ビッグバンの案件として整備される駅直結スマートビル。
- 太陽光発電設備の設置や温室効果ガス排出抑制に配慮した建材・設備の積極的な採用。吹抜け空間にも植栽を行う。
- ※第1期プロジェクトでは、物流施設の太陽光発電設備から自己託送。

商業施設（ふかや花園プレミアム・アウトレット）



事業主体：三菱地所・サイモン(株)
 所在地：埼玉県深谷市
 敷地面積：122,015.33m²
 施設用途：商業施設
 開業年度：令和4年度

- 花園IC拠点整備プロジェクトに基づき整備されたアウトレットモール。収穫体験など野菜の魅力を体験できる複合型施設に隣接。
- 太陽光発電パネルの設置や、グリーン電力証書を活用した再エネ電力により、テナント専有部を含む施設全体のすべての電力を賄う。

複合施設（オガールベース）



事業主体：オガールベース(株)
 所在地：岩手県紫波町
 敷地面積：4,711m²
 施設用途：体育館、宿泊施設等
 開業年度：平成26年度

- 紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）に基づき整備されたバレーボール専用体育館、宿泊施設等。
- 紫波町産材木質チップを燃料とした地域内のエネルギーセンターから熱を供給。

物流施設（LOGIFRONT尼崎Ⅳ）



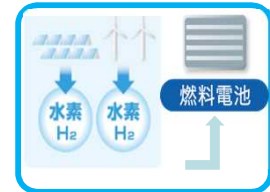
事業主体：日鉄興和不動産(株)
 所在地：兵庫県尼崎市
 敷地面積：約25,785.12m²
 施設用途：物流施設
 開業年度：令和3年度

- 大阪市中心街から10km圏内の賃貸用の物流施設。
- 屋根に出力約2MWの太陽光発電パネルを設置し、自家消費型の太陽光発電電力を供給。

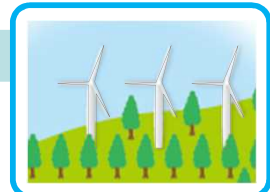
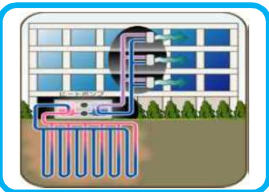
都市におけるエネルギーの面的利用の目指す姿

- 都市の脱炭素化の推進のためには高効率な設備を導入し、高効率な設備から共有されるエネルギーを面的に融通することで、既存建物を含む街区全体として効率を高めることが重要。
- さらに、エネルギーの面的利用の導入により、建物単体では導入しづらい設備・技術の導入を進めることができ、かつ、開発にあわせて、最新の技術を段階的に導入することによりシステムの高度化を図り、一層の脱炭素化の取組を推進する。
- エネルギーの面的利用は通常時は、脱炭素化を実現し、環境に配慮した付加価値の高い街区を実現しており、災害時においては、エネルギーが遮断されても一定期間、業務が継続できるレジリエンなまちづくりを可能とするエネルギーシステムである。

ゼロエネルギー街区 ※



水素、アンモニア等の活用 未利用熱の活用



オフサイト再エネ



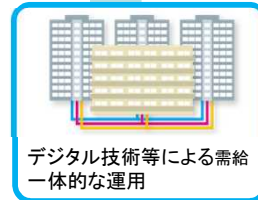
オンサイトCCU



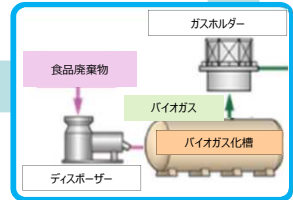
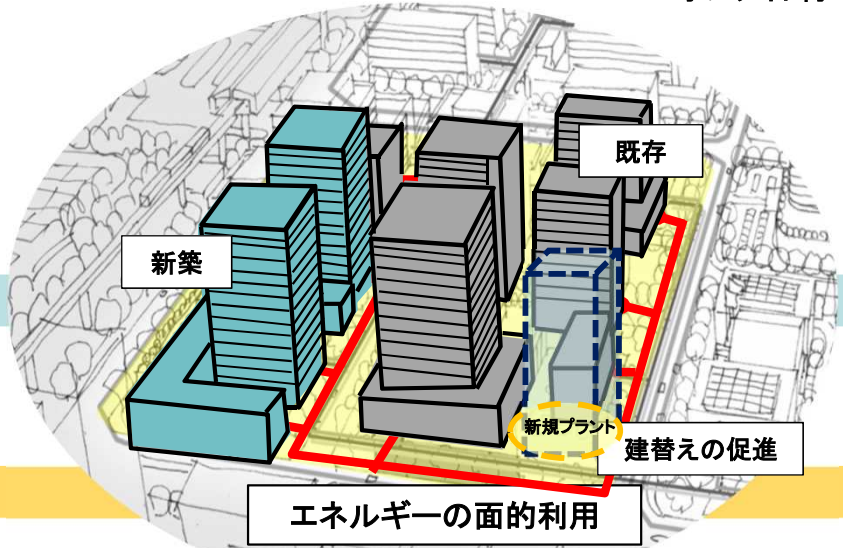
蓄熱槽



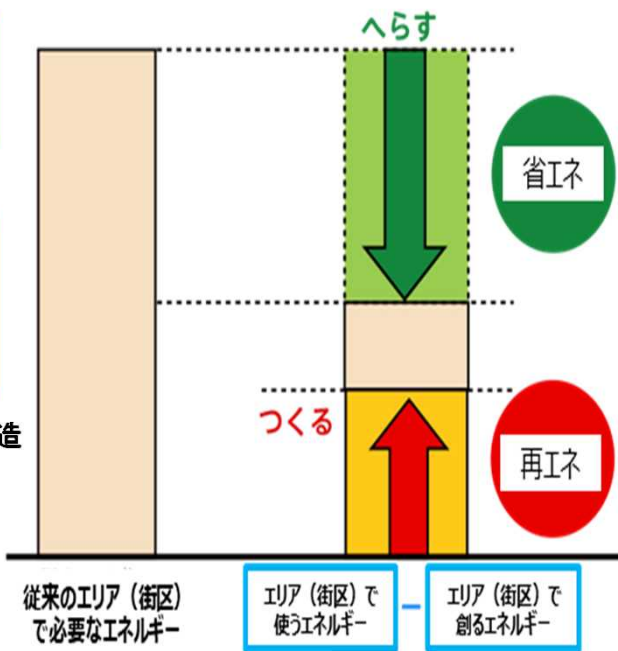
蓄電池



需給連携による高度EMS



オンサイト脱炭素燃料製造

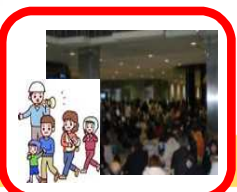


都市再生安全確保計画制度



避難訓練

業務継続地区



避難施設

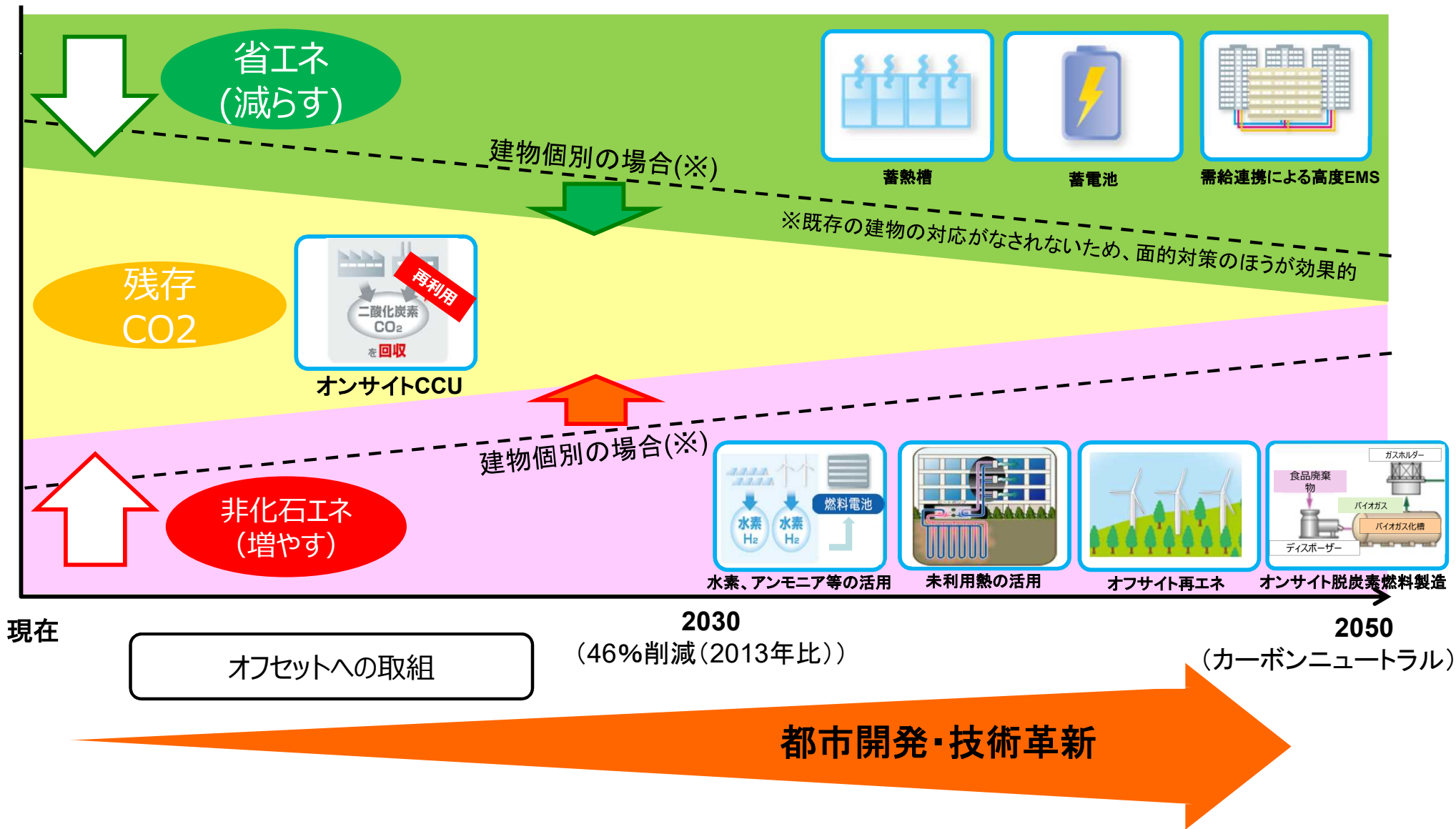


中圧ガス導管によるガスCGS

※街区全体でゼロエネルギーを達成することを目指す地区 26

ゼロエネルギー街区の実現イメージ

- 都市開発や技術革新に併せて、カーボンニュートラルLNGやグリーン電力証書等によるカーボンオフセットを行いながら、さらなる省エネの推進や脱炭素燃料に切り替えることで二酸化炭素排出のカーボンニュートラルを目指す。
- 面的な対策を行うことで、既存の建物を含めて街区全体で効果的に対策を進めることができる。



閣議決定文書における記載

経済財政運営と改革の 基本方針2023 ＜2023.6.16閣議決定＞	(グリーンTRANSフォーメーション(GX)) <u>まちづくりGXを含むインフラの脱炭素化を更に進める</u> とともに、森林吸収源対策等を加速する。
新しい資本主義のグランドデザイン および実行計画 2023年改訂版 ＜2023.6.16閣議決定＞	(持続可能な地域経済社会の実現) ネイチャーポジティブなシステムについては、本年度中の国会提出を視野に入れた生物多様性保全への自主的 取組を認定する法制度の検討や、TNFD(自然関連財務情報開示タスクフォース)等の自然資本の開示に取り 組む枠組みに参加する企業への支援、グリーンインフラ、 <u>まちづくりGX等を推進する</u> とともに、国民の理解促進 に繋がる分かりやすい情報発信に取り組む。 (再生可能エネルギーの導入拡大) 太陽光発電の適地への最大限導入に向け、関係省庁・機関が一体となって、公共施設、住宅、工場・倉庫、空 港、鉄道等への太陽光パネルの設置拡大を進めるとともに、温対法等も活用しながら、 <u>地域主導の再生可能エ ネルギー導入を進める</u> 。
国土形成計画(全国計画) ＜2023.7.28閣議決定＞	(広域的な生態系ネットワークの形成促進) 多様な機能を有する <u>都市緑地の量・質の確保を通じたまちづくりGXの推進を図る</u> とともに、人口減少による開 発圧力の低下を好機と捉え、地域レベルで増加する低未利用土地やコンパクトなまちづくりにより生み出される 余剰空間を緑地として活用しつつ、広域的な生態系ネットワークとして、森・里・まち・川・海のつながりを確保し、 広域レベルで自然資本の量的拡大・質的向上を図ることが肝要である。 (森・里・まち・川・海の連環による広域的な生態系ネットワークの形成) 都市においては、水と緑によるうるおいあるまちづくり及び生物多様性の確保に資するまちづくりに向け、緑の基 本計画等を通じた枢要な緑地の保全推進やそのグリーンインフラやEco-DRRとしての機能増進、低未利用地の 緑化等の取組を <u>地方公共団体への支援を含め推進</u> し、広域の見地から計画的に生態系ネットワークの形成を 図る。 (温室効果ガス排出量の削減) <u>カーボンニュートラルに向けた都市・地域づくりを推進していくため</u> 、コンパクト+ネットワークの推進や「居心地 が良く歩きたくなる」空間づくり等と併せて、デジタル技術等を活用し、エネルギーの面的利用による効率化、グ リーンインフラの社会実装、 <u>環境に配慮した民間都市開発等のまちづくりのグリーン化の取組を推進</u>
国土強靱化基本計画 ＜2023.7.28閣議決定＞	(グリーンTRANSフォーメーション(GX)の実現) 地域の防災拠点に設置された非常用電源に <u>再生可能エネルギーを活用</u> する