

取組・事業の推進に当たって必要な国の支援措置等

提案主体名		東京ガス株式会社				
提案プロジェクト名		スマートエネルギーネットワークプロジェクト				
① 財政上、金融上の支援措置、規制の特例措置(緩和・強化)、その他の支援措置、税制のグリーン化						
(a) 財政上の支援措置						
番号	求める措置の具体的内容※ ¹ (250字以内)	事業の実施内容・提案理由※ ² (700字以内)	この措置が必要となる取組・事業※ ³	その他(特記事項)※ ⁴		
1	SEN事業者に対する税制優遇	<p><課題1-①> SEN事業者は、電力供給ネットワーク設備や再生可能エネルギー設備など経済価値以上の省エネ設備を導入するため初期投資負担が重くなります。SEN事業者の負担が大きくなる結果、供給する電力・熱料金が上昇し、地域のエネルギー需要家の負担が大きくなる結果、SENの推進が遅れることとなります。</p> <p><解決策1-①> このような初期投資負担の低減のためSEN事業者に対してこれら初期投資の早期一括償却制度の整備。SEN事業の安定的供給継続のための固定資産税・都市計画税の減免をお願いするものです。</p>	1. スマートエネルギーネットワーク			
2	SEN地域に進出する企業に対する税制優遇	<p><課題2-①> SEN地域に進出する企業は、SENと相互情報通信を行うためBEMSなど多数の計測器・ICT設備を整備し、またエリアマネジメント参画のための人的貢献などにより、多くの負担が発生します。</p> <p><解決策2-①> この負担を軽減させるため、SEN地域に進出する企業に対して、不動産取得税、登録免許税、固定資産税、法人税、都市計画税の軽減を求めるものです。このインセンティブによって、進出企業が率先してエリアの省エネ省CO2に取り組めるものと考えます。</p>	1. スマートエネルギーネットワーク			
3	エリアマネジメント協議会の活動を支えるBID的原資調達方法の整備	<p><課題3-①> 将来ビジョンに示すまちづくりを実現するためには、道路等の公共空間や地域のエネルギーシステムの高質化を図り、竣工後もそれらを地区全体として持続的に管理運営していくことが重要です。具体的には、地権者などを主体として設立したエリアマネジメント協議会(法人)が、積極的にまちづくりやまちの管理運営に関与し、高質化のためのインシャルコストの増加分、管理運営費の増加分など必要な費用の負担を地権者側も担ってもらい仕組みが必要です。しかしながら、エリアマネジメントの最大の課題は、事業の慢性的資金不足にあり、補助金頼みの事業の脆弱性が問題となっています。そこで、この街づくりのポイントである事業者負担の資金収集が完全に担保されるための施策が重要となります。</p> <p><解決策3-①> 資金収集が完全に担保されるための施策として、官が特別税などの形で負担金を徴収し、その資金が街を維持管理するエリアマネジメント法人に交付されるBID的な整備を要望します。また、CRA(地域再投資法)のように、金融機関に対して地域の低所得者や中小企業等への投融資を促進するよう、働きかける制度の創設も併せて要望します。しかしながら、当然、それらサービスに対する徹底した事業評価システム・明確なEXIT規定(サンセット条項)が必要であり、これらの状況によりエリアマネジメント法人の運営、存続の可否がなされる必要があります。具体的には、オフィスの空室率、就業者数など定量的な指標を目安にBIDが有効に機能しているか、3~5年ごとに存続するか廃止するか判断するものです。</p>	2. エリアマネジメント協議会			
4	SENに対する補助金の優先充当	スマートエネルギーネットワークの実現のためには、最新の省エネ機器や再生可能エネルギー利用機器、ネットワーク設備の整備が重要となります。これらを積極的に推進するため、これらに対する各種補助金の優先的充当をお願いするものです。	1. スマートエネルギーネットワーク			
(b) 金融上の支援措置						
番号	求める措置の具体的内容※ ¹ (250字以内)	事業の実施内容・提案理由※ ² (700字以内)	この措置が必要となる取組・事業※ ³	その他(特記事項)※ ⁴		
1	SEN事業や建物開発に対するPACE債や低利融資	<p><課題1-①> SEN事業は、新たな社会基盤インフラの構築を街づくりの立ち上げとともに実施するケースが多く、SENによるエネルギー供給先も初期投資時期には少なく、徐々に供給先が増え事業性が良化していく。このため、当該事業への大規模な投資を躊躇するケースも多く普及の妨げと考えられる。また、SENエリアでの建物開発を検討する企業に対してもこの社会的意義の高いエリアへの進出するインセンティブとして金融面での助成措置が必要と思われます。</p> <p><解決策1-①> SEN事業の安定性の確保あるいは、SENエリアでの建物開発を円滑に増進させるためにも、金融上の支援措置としてPACE債や低利融資の容易化を求めるものです。</p>	1. スマートエネルギーネットワーク 2. エリアマネジメント協議会			
(c) 規制の特例措置(緩和・強化)						
番号	求める措置の具体的内容※ ¹ (250字以内)	事業の実施内容・提案理由※ ² (700字以内)	根拠法令等	制度の所管・関係官庁	この措置が必要となる取組・事業※ ³	その他(特記事項)※ ⁴
1	SENエネルギーセンターを中心とした、高容積エリアの指定	<p><課題1-①> これまでの容積指定は、東京駅等の拠点駅中心エリアを頂点とした容積指定構造となっており、これからの環境・防災の観点からの容積指定を用いたインセンティブの活用による新しい街づくりに活用しにくい構造となっています。これを見直し、既定の地域構造によらず、SENエネルギーセンターを中心に高容積が付与される新しい都市構造の仕組みを認めるべきであると考えます。</p> <p><理由、解決策1-①> エネルギーを生産する拠点と消費する拠点は一致している方が合理的であり、これらの拠点相互がネットワーク化して新たな都市の姿がつけられるべきです。そのためには、予め都市マスタープランの方針にSENの促進の内容を盛り込むことが必要です。各市区町村の都市マスタープランにSENの推進を反映させるためには、都市計画法第6条の2、2項「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の中に、SENの推進を望ましい都市像を都市整備の目標として明確化することを要望します。</p> <p>また、建築基準法第57条の2特例容積率の活用により、SEN用エネルギーセンターを中心とした、高容積エリアの指定を行うことを要望します(4に詳細記載)。</p>	都市計画法、建築基準法	内閣府、国土交通省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク	

2	SENエネルギーセンター設置建物の容積除外範囲の拡大、容積割増による床賃料無償化、もしくは、SEN事業者への容積付与	<p><課題2-①>SENエネルギーセンター設置建物において、追加的に発生するスペースは、イ)SEN用熱源設備機械室、ロ)SEN用自家発電設備室、ハ)SEN用特高受電室、SEN電力受入用変電室、ニ)SEN用熱源設備、自家発電設備の煙道スペース、ホ)SEN用熱源設備、自家発電設備の冷却水配管スペース、ヘ)SENマネージメントセンター用居室、等が挙げられます。これらのうち現状、環境負荷の低減の観点からイ)、ロ)については建築基準法52条14項での地域冷暖房施設、コージェネレーション施設の容積除外や再開発等促進区での供給処理機能の整備等による評価容積率を得ることが可能です。しかしながら、環境面に加え、SENの導入によって価値が高まる防災面、地域活性化に関するハ)～ヘ)の施設については、容積除外などが認められておりません。</p> <p><解決策2-①>防災面、地域活性化面で効果が期待できるハ)～ヘ)の施設についても、建築基準法52条14項での容積除外や再開発等促進区での供給処理機能の整備等による評価容積率が得られるよう法制度上明確に定められることを求めます。</p> <p><課題2-②>SENを設置するビルオーナーは、容積除外により得られた貸付床の賃料収入によって、追加的なSEN用スペースの建設コストを回収します。しかしながら、SEN用スペースは地下に設置されかつ階高も高いため建設コストが高く、容積除外分の賃料収入では回収が難しいのが現状です(参考資料③-1の計算式参照)。この結果、この建設コストをSEN用スペース賃料に上乘せられ、これがエネルギー料金に反映され、SENのエネルギー料金は高価なものとなります。SENの推進の阻害要因となります。これらの問題点の改善に向けて、</p> <p><解決策2-②-a>SENエネルギーセンター導入建物については、SENエネルギーセンターの床賃料無償化を条件としてSENエネルギーセンター相当の容積の2～3倍のインセンティブを与える制度の導入を求めます。</p> <p><解決策2-②-b>SENエネルギーセンターの床面積分の容積をSEN事業者に与え、この容積を設置建物もしくはSENエリア内の建物に販売することを認める制度の導入を求めます。</p> <p>②-aまたは②-bにより、SENのエネルギー単価の低減が図られ、SENの促進が進むものと考えます。</p>	都市計画法、建築基準法	内閣府、国土交通省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク	
3	SEN受入建物での容積除外	<p><課題3>SEN受入建物には、現在容積除外項目がなく、SEN推進の障害となっている。</p> <p><解決策3>SEN受入建物のSEN受入施設分の容積除外を定めるものです。</p>	都市計画法、建築基準法	内閣府、国土交通省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク	
4	SEN導入地域内での容積移転の緩和	<p><課題4-①>SEN事業に類似する地冷設置建物では、建築基準法52条14項などで除外される地冷施設の容積が、地冷設置建物や隣接する建物では消化できず、地冷導入のインセンティブになっていない事象が見受けられます。同様に、SENエネルギーセンター設置建物でも同等以上の事象が起こり得るものと考えます。この未消化の容積率を、建設時期の異なる他敷地の建物に容積移転することで消化できるように制度を見直し、それに見合う費用を回収しSEN実現に役立てることが必要です。</p> <p>容積率の移転は、総合的設計制度等いくつかの制度によって、隣接する建築敷地間では実施可能です。さらに隣接していない建築敷地間でも、指定区域内ならば特例容積率適用区域制度を用いれば実施でき、東京駅周辺地区で敷地間の容積移転を行い東京駅の改修費用に充てた例があります。しかしながら、この特例容積率適用区域制度は、東京駅でのみ適用されており、他の事例がありません。また、特例容積率適用区域制度は歴史的建造物や文化財、緑地等を対象とする制度で、SENなどエネルギー供給施設などは対象になっておりません。</p> <p><解決策4-①>特例容積率適用区域制度の対象地域に、SENエネルギーセンターを中心とした電気や熱の供給を受けているSEN導入地域を、明確に制度化することを要望します。</p> <p>その結果、特例容積率適用区域制度を活用しSENエネルギーセンター設置建物で発生した未利用容積率を、特例容積率適用区域内の敷地間で容積移転を行うことができるようになり、容積減となるSENエネルギーセンター設置建物に、容積増となる敷地の所有者が地役権を設定することにより、その対価として相当金額を支払うことでSENエネルギーセンターの整備費用を創出することができ、SENの促進を図ることができます。</p> <p>また、この連携の仕組みは建物間でのエネルギーマネージメントを始めるコミュニケーションの契機としての効果も期待されます。</p> <p>[※参考資料③-2参照]</p>	都市計画法、建築基準法	内閣府、国土交通省、都道府県	2. スマートエネルギーネットワーク	
5	SENエネルギーセンターの単体開発時の規制緩和	<p>再開発等促進区を定める地区計画の区域内において、SEN用エネルギーセンターを単独で建設する場合、以下の課題が挙げられます。</p> <p><課題5-①>単体のプラントでは、実質の計画容積率が低くなる傾向にあり、土地の余剰容積を残した開発となってしまう、事業の収益化に課題がある(高度利用を図るエリアの開発に向かない)。余剰容積の移転(容積の適正配分)の際には、他の街区も同時整備計画を定める必要がある(段階的な開発にマッチしない)。</p> <p><解決策5-①>①については4-①の制度導入を求めます。</p> <p><課題5-②>プラントは通常のビルに比べ、階高の高い施設となるが、高さの最高限度の基準(用途地域、敷地面積、空地率等に連動)により、建築計画上、建物ボリュームが成立しない場合がある。</p> <p><解決策5-②>②については、周辺環境への配慮による除外規定等がありますが、SENの一層の推進に向けた緩和規定の必要性があります。運用基準の解釈は担当者の判断により決まるもので明確な基準はない状況です。したがって、SENの推進に寄与するような計画についての、容積率の柔軟な移転、高さの最高限度の基準の緩和が受けられるような基準の明確化を図ることを求めます。</p> <p>[※参考資料③-3参照]</p>	都市計画法、建築基準法	内閣府、国土交通省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク	

6	公共用地内の定期借地権によるエネルギーセンターの設置促進	<p><課題6-①> SENエネルギーセンターの設置場所は民間敷地内に限らず、例えば公園用地等の公共用地内に設置する等、都市内の限られた用地を官民連携によって解決する方策が考えられます。H12年に改正された都市計画法に位置づけられる立体都市施設制度やH16年の都市公園法に位置づけられた公園立休区域制度等を活用すれば実現可能(公園以外にも、立体都市施設制度の活用により、道路等の都市計画施設の重複利用が可能です。)ですが、なかなか事業化に至らないのが実態です。</p> <p><解決策6-①> このため、公園の下部においてSENエネルギーセンター活用目的に限定した定期借地権設定による土地貸付を自治体が率先して行えるような方策を都市計画法、都市公園法に反映させて頂く事を要望いたします。これにより、SEN事業化促進が期待できるものと考えられます。</p>	都市計画法、都市公園法	内閣府、国土交通省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク	
7	SEN関連の個別開発における空地率の概念の変更	<p><課題7-①> 再開発等促進区を定める地区計画の区域内において、有効空地の計画しか評価されない地区では、SEN用エネルギーセンターやSEN導入建物、割増容積移転先建物など新築建物にて高度利用を図る場合、有効空地率の最低限度の確保に加え、広大な空地を確保する必要があります。それゆえ、施設計画、地域冷暖房施設を地下に埋設することや、併設することによる施設計画の制約が生じ、事業上の負担増となり実現に至らない例があります。</p> <p><解決策7-①> SEN用エネルギーセンター、SEN導入建物、容積の移転先建物についての、空地率や緑化率の概念変更が挙げられます。</p> <p><課題7-②> 緑化率と空地率の双方を満足させる過程で、屋外に設置するSENに寄与する機器と緑化の取り扱いとなることで、どちらか一方の促進がされないことがあります。</p> <p><解決策7-②> 緑の質とSENに寄与する設備機器の両方に対して空地に対する評価を行うことで、双方の質の向上を図るとともに、効率的な施設計画、快適な都市空間の形成、環境負荷低減の実現が計られるものと考えます。</p> <p>これらの実現には、自治体レベルの条例等との関係性を考慮し、国・都・自治体が連携した方策の整理が必要となります。</p>	都市計画法、建築基準法	内閣府、国土交通省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク	
8	電力自営線に関する規制緩和	<p><課題8-①> 特定電気事業の緩和。特定電気事業の要件として、100%電力負荷を賅う発電設備を有することとあるが、発電設備の100%保有は事業者の負担が大きくこの緩和を求めるものです。</p> <p><解決策8-①> 発電設備の50%保有程度を要件として頂きたい。</p> <p><課題8-②> 電力自営線によって電力を供給する制度として イ)『特定電気事業』に基づくもの、ロ)『特定供給』による、「許可を受けて密接な関係のある需要家に電気を供給する事業など」の建物への電力供給があり、イ)は道路占有が可能であるが、ロ)は道路占有の規制緩和がありません。</p> <p><解決策8-②> ロ)『特定供給』についても道路占有の規制緩和を求めるものです。</p>	電気事業法、道路法	経済産業省、国土交通省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク	
9	SENによるエネルギー供給事業に対する規制の緩和と強化	<p><課題9-①> 現状の熱供給事業における熱料金の設定は、地域冷暖房地点ごとに認可制となっているためその手続きが煩雑であり、都市ガス等の原料費の変動を月毎に反映させる「原料費スライド制度」が採用されにくく、地冷事業者の事業性確保や地冷加入者に対する利益還元等が進まない状況があった。また、同様に熱料金の設定そのものも見直しや選択料金メニューの新規設定が滞るなど硬直性が見られる。</p> <p><解決策9-①> エネルギーセキュリティ向上や積極的な再生可能エネルギー活用など付加価値エネルギー供給であるSENにおいては、エネルギー料金等を届出制化するなどSENエリアへの建物開発企業等のニーズをタイムリよく反映できるよう規制緩和し、社会基盤インフラとしての早期普及を促す。また、このような緩和措置と合わせて、SENによるエネルギー供給エリアにおける建物開発企業等の加入義務を強化し、前述の緩和措置との補完関係を保つ。</p>	熱供給事業法 電気事業法	経済産業省	1. スマートエネルギーネットワーク 2. エリアマネジメント協議会	
10	SEN利用者におけるCO2排出量制度に関するSEN供給エネルギーの取り扱いについて	<p><課題10-①> 既に集中エネルギー製造・供給方式にて省エネ・省CO2を実現するSENエリアにおいても、その建物開発企業等は別途、独自に省エネ・省CO2削減義務を負っており新しい社会基盤インフラであるSENエリアへの進出インセンティブが構築されていない。</p> <p><解決策10-①> SENエリアにおいては、エリアとしての省エネ・省CO2を達成することを目標とし、建物開発企業等単体に対しては独自の省エネ・省CO2削減目標数値の緩和を行う。</p> <p><課題10-②> SENの重要技術要素の一つである高効率コージェネレーションでは、発電時に発生する廃熱を有効に利用していくことで地域の省エネ・省CO2を推進していくもので、火力発電所と比較すると本来利用できていないエネルギーの活用を行っているものである。しかしながらその熱をSENエリアの建物開発企業等が活用しても、省エネ・省CO2面においてその他のエネルギーを利用して製造された熱を活用した場合と同様の扱いとなっている。</p> <p><解決策10-②> 高効率コージェネレーションの廃熱の製造エネルギー量やCO2排出量をゼロカウント化することで未利用エネルギーシステムの早期普及を図る。</p>	エネルギーの使用の合理化に関する法律、地球温暖化対策の推進に関する法律	経済産業省、環境省、都道府県	1. スマートエネルギーネットワーク 2. エリアマネジメント協議会	

(d) 取組に必要なその他の支援措置						
番号	求める措置の具体的内容※1 (250字以内)	事業の実施内容・提案理由※2 (700字以内)			この措置が必要となる取組・事業※3	その他(特記事項)※4
1	SEN事業における余剰電力の買取制度の設立	<p><課題1-①> SENの特長であるエネルギーソースの多重化や省エネ化のため、バイオマス利用高効率コージェネレーションや太陽光発電など未利用エネルギーの積極的取り組みを促進していく必要があるが、設備投資高のため事業性の安定は損なわれる現状がある。</p> <p><解決策1-①> SEN事業の安定性を保つため、現在、太陽光発電で実施されている余剰電力の売電電力単価以上での買い取り制度を高効率コージェネレーションやバイオマス発電にも拡充させていく。</p>			1. スマートエネルギーネットワーク 2. エリアマネジメント協議会	

(e) 税制のグリーン化					
番号	求める措置の具体的内容※ ¹ (250字以内)	事業の実施内容・提案理由※ ² (700字以内)	税目	この措置が必要となる取組・事業※ ³	その他(特記事項)※ ⁴
1					
② ①の従来型の支援措置と異なる形での支援措置(効果的かつ効率的な取組・事業を推進するために必要な支援措置)					
番号	求める措置の具体的内容※ ¹ (250字以内)	事業の実施内容・提案理由※ ² (700字以内)		この措置が必要となる取組・事業※ ³	その他(特記事項)※ ⁴
1					

※1 「求める措置の具体的内容」は、250字以内で簡潔に記入してください。また、支援等対象者(実施主体)、支援等対象とする事業を明記してください。

※2 「事業の実施内容・提案理由」は、700字以内で記載してください。それを超える場合は、別様に記載の上添付し、「その他(特記事項)」欄に『別紙 事業内容書あり』等と記載してください。

※3 「この措置が必要となる取組・事業」には別紙様式1の④に掲げた取組・事業のうち、本措置が関連する取組・事業の「番号」及び「取組・事業の名称」を記入してください。

※4 当該措置について参考資料を添付する場合、「その他(特記事項)」欄に記入してください。