

# 「高層住宅に関する抜本的な容積率の緩和」について

平成15年4月  
国土交通省 都市・地域整備局  
住宅局

## 1. 一般ルールとしての容積率規制

一般ルールとしての用途地域による容積率規制は、  
イ) 敷地単位の建築計画が確定していない事前の段階でのルールとして定めること、  
ロ) 道路等公共施設のキャパシティと建物のボリュームから予想される発生交通量等公共施設への負荷との整合と、日照、採光、通風等市街地環境の維持という二つの目的を達成することを特色としている。  
このような特色を有する規制は、厳密さや柔軟さに欠けるという批判はあるにしても、建築物の更新が活発であったこれまでの我が国にふさわしい、多様な建築形態を許容する簡便な手法として、一定の合理性を有し、社会的にも定着してきたものと考えている。

用途地域は、我が国の都市計画区域(約10万 $\text{km}^2$ )の約18%をカバーしており、最も一般的な都市計画規制として確立しているところであり、容積率の他に、通常、用途と建ぺい率等を規制している。

容積率規制は、昭和38年に、高層建築技術の確立に伴い、自由度の高い建物のボリュームコントロールの手法として、それまでの絶対高さ制限(住居地域20m、住居地域以外31m)に代わって、初めて我が国に導入されたもの。(昭和45年に用途地域に全面適用)

絶対高さ制限に代えて容積率規制を導入した理由

- ・ 建築技術の進歩により超高層建築物の建築も可能となる中で、絶対高さ制限では超高層建築物の建築が困難であること
- ・ 公共施設への負荷とのバランス及び市街地環境の維持という観点からは、絶対高さ制限よりも、建築物の密度をコントロールする容積率規制の方が設計の自由度が高いこと
- ・ 高さでおさえると、制限高さの中に多くの階を設けることで、天井の低い低質な建築物が増加すること 等

用途地域制度は、個々の敷地条件に応じた建築計画を前提とせずに事前のルールとして定めているので、そのルールに合致していれば建築が許容されることになっている。

このように、画一的である反面で緩やかであるという面を有する我が国の都市計画規制について、地域の状況に応じて、もう少しきめ細やかな規制が行われるべきとの議論もあるところである。

## 2 . 一般ルールを補完する容積率緩和の仕組み

一般ルールとしての容積率規制については、例えば、

- イ) 敷地面積が100㎡の場合と1,000㎡の場合では、同じ容積率でも計画自由度が大きく異なること
- ロ) 住宅と非住宅(事務所、店舗等)とは発生交通量が違うこと
- ハ) 同一の規制を受けている地域の中でも、公共施設等の整備の現状や将来の見通しが地区によって異なる場合がありうること

など一般ルールをそのまま適用するとすれば合理的でないケースがあり得る。

このようなケースに対応するため、一般ルールを補完する仕組みとして、

- ・ 特定のエリアを限ったり、あるいは
- ・ 具体の建築計画の内容を判断したりして

容積率を緩和する仕組みが整えられている。

特に、住宅については、非住宅よりも手厚い容積率の緩和が行えるようになっている。

### 代表的な容積率緩和の仕組み(詳細は別紙)

- イ) 用途別容積型地区計画(住宅について1.5倍以内の容積率割増)
- ロ) 建築確認による住宅容積率緩和制度(住宅の割合に応じ1.5倍以内の容積率割増)
- ハ) 特定街区(容積率の上限なし 地方公共団体の運用で上限設定している例あり)
- ニ) 都市再生特別地区(容積率の上限なし)
- ホ) 総合設計(運用で上限設定)

### 容積率緩和のための仕組み導入の経緯(主なもの)

昭和36年	特定街区
昭和44年	高度利用地区
昭和45年	総合設計
昭和63年	再開発地区計画
平成2年	住宅地高度利用地区計画
	用途別容積型地区計画
平成9年	高層住居誘導地区
平成14年	都市再生特別地区
	建築確認による住宅容積率緩和制度

### 3. 抜本的な容積率緩和に対する考え方

抜本的な容積率緩和が、一般ルールとしての用途地域による容積率規制の大幅な見直しであるとするれば、以下のような問題点があり、慎重な検討が必要であると考えている。

イ) 容積率規制のような事前に明示されたルールがないと、個々の建築の段階で、無用な摩擦が生じるおそれがあること。

ロ) 最小限周辺環境への悪影響の排除は必要であるという観点から、容積率規制に代わる規制手法（例：絶対高さ制限、壁面位置制限等）を採ったとした場合、建築の自由度が害されたり、あるいは、運用も含めて必要以上の規制強化になることが予想されること。

当面は、用途地域による容積率規制を基本としながら、それを補完する仕組みを通じて、容積率の緩和を行うことが最も現実的であると考えている。

事前にルールを明示するやり方は、都市計画手続きを経るということを通じて、周辺住民を含めて関係者に建築許容範囲に関し、予めの合意形成を図り、予見可能性を与えるという効果を持っているが、仮に、例えばこれを廃止すれば、その都度、周辺住民とのゼロベースからの調整が制度的にも実態的にも必要となり、かえって混乱を招くことが懸念される。

また、最近では都市計画規制という明示された事前のルールに合致している建築物であっても、裁判で争われる事例も一部見受けられる。

東京都心3区における建築紛争は、年間215件（平成13年）あり、その約8割が共同住宅に係るもの、約7割が商業地域に係るものであり、高層マンションに係る紛争が大半を占めている。

また内容的には、プライバシー・圧迫感が36%、日照障害が33%を占めるなど、市街地環境に関するものが多い。

壁面位置制限を全面的に導入した場合、結果として一定量の空地とその配置場所を決めることになるので、例えば、現行制度上空地がゼロでも許される商業地域での1階部分を敷地目一杯使った建築物や空地の配置場所まで定めない現行規制の下では可能な中庭のみで空地を確保する住宅の建築が難しくなる。

最近では、より良好な環境を確保するとともに、紛争を未然に防止するため、建築物の高さや敷地面積の最低限度など事前のルールをよりきめ細かくしようという動きが出始めているところである（例えば、東京都世田谷区）。