

平成15年5月8日

総合規制改革会議 御中

国土交通省

資料提出依頼について（回答）

平成15年4月28日付け標記依頼について、下記のとおり回答いたします。

記

1. について

（回答）

今般の総合規制改革会議の御指摘等も踏まえて、住宅に係る容積率制限の撤廃及び現行の容積率緩和制度に関して、いくつかの地方公共団体及び民間事業者から意見を聞いたところ、その概要は以下のとおりである。

なお、4月9日のワーキンググループ会合でも申し上げたとおり、当省としては、都市計画制度の運用に当たっては、地方分権の趣旨を踏まえ、まちづくりにおいて主体的な役割を担う地方公共団体や、都市再生等において大きな役割を果たすことが期待されている民間事業者、さらには、実際の開発で影響を受けることとなる住民等について、その問題意識を十分踏まえる必要があると考えており、貴ワーキンググループにおいても、地方公共団体や民間事業者からの直接の意見聴取を是非とも行っていただきたい。

地方公共団体からの意見の概要

- ・ 住宅の容積率制限の撤廃は、ある土地にどのぐらいの規模の建築物が建てられるのか事前に予測できなくするというものであり、地域の将来像を描き計画的な都市づくりを推進することを困難にする。
- ・ 容積率の緩和により都心居住の推進を図る都市計画手法については、既にさまざまな制度がつくられており（特定街区、再開発等促進区、高度利用地区、都市再生特別地区、総合設計等）、現時点ではこれらの制度により十分対応可能である。
- ・ 現段階では、容積率の緩和がネックになっているのではなく、大規模な都心居住プロジェクトを進めることができるまとまった土地が少ないことが問題である。
- ・ 住宅の容積率制限を撤廃した場合、例えば、道路条件のよい小規模敷地で極端な高容積の高層住宅が出現することが想定されるなど、建築紛争を頻発させ、地域に混乱を生じさせることが懸念される。実際に高層マンションをめぐる紛争は多発している。
- ・ 用途別容積型地区計画等による住宅の容積率緩和を実施してきて、人口の回復に大

きな役割を果たしたと認識している。

- ・ 規制緩和により、どの程度のプロジェクトが生じるのか予測困難な状況をつくることは、かえって様子見によりプロジェクトの進行を遅らせる効果もあることを認識すべきである。

#### 事業者からの意見の概要

- ・ 現在でも容積率緩和等のための各種制度（都市再生特別地区等）が用意されており、それらの活用により都心部の住宅は供給可能である。
- ・ 仮に容積率の更なる緩和を行ったとしても、日照・景観等周辺住民との紛争が想定されるため、現行容積率と比べてそれほど高容積の建築物の建築には結びつかない。
- ・ 容積率を上げたとしても、エレベーター等の設備費用の増加やレントブル比（利用可能な床面積の全体の床面積に対する割合）の低下もあって、あまりメリットがない場合もある。
- ・ 容積率制限が撤廃された場合、事業当初に事業採算性がつかみにくくなる、周辺住民との紛争が増加する等、事業者側の負担が増加する。
- ・ 容積率制限を撤廃する代わりに形態制限が強化されると、設計の自由度がなくなるおそれがある。

## 2. について

（回答）

住宅のインフラに与える負荷は、一般的には事務所等よりも低いものの、一定程度存在する。このため、住宅の容積率について、地域の状況や個別の計画内容にかかわらず一律に大幅緩和を行うことは、周辺の市街地環境に対する悪影響が懸念されるほか、以下のとおり、道路・鉄道等の交通施設や上下水道等の公益的な施設等の各種インフラへの負荷の増大により、都市全体での交通の混雑・渋滞の悪化や生活サービス水準の低下を引き起こす等、大きな弊害を生じる蓋然性が高い。

#### 交通施設への負荷

都心部での居住者の大幅な増加は、郊外部からの転居を伴う場合には、郊外部から都心周辺のターミナル駅等への鉄道等による通勤・通学交通量の減少は期待されるものの、当該住宅の居住者のうち通勤・通学先が徒歩圏外にある者も想定されることから、当該住宅から都市内部の他の地域への地下鉄等による通勤・通学の交通需要が一定程度想定されること、

日常的な買い物や余暇・娯楽等のための外出に伴う交通需要や、ゴミ収集・宅配便配送等の住宅に対する生活サービスに伴う交通需要が、都市内部で新たに発生すること、

上記の日常的な買い物等の需要増大に伴い、都市内部の店舗等への商品搬出入等の交通需要の増加が想定されること、  
などから、都市内部での交通量が増大し、都市内部全体にわたる地下鉄等の鉄道系交通

施設や道路・駐車場等の充実が必要となる。

#### 公益的な施設への負荷

一定の地域で大量の住宅が供給される場合には、適切な生活サービス水準の確保のために、

上下水道・電気・ガス等の供給処理施設についての幹線管路や中継・拠点施設の容量変更のための大規模な設備更新、

災害時の避難地としての公園・広場、医療・福祉施設等の増設、などが必要となる場合が想定される。

### 3. について

(回答)

4月9日のワーキンググループ会合でも申し上げたとおり、

- ・ 地区の将来の総合的な市街地像(グランドデザイン)を明確にした上で、都心部で住宅と非住宅の適度なバランスのとれたまちづくりを行うということ、
- ・ 一定程度まとまった開発においては、その規模や基盤条件の違いに応じて容積率設定の考え方に差異を設けること

といった御提案の基本的な考え方については、当省としても異存はないところである。

容積率制限は、道路等インフラ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2つの目的を有する制度であるが、御提案の制度は、事務所以外の用途(住宅等)のインフラ負荷は基本的に発生しない、又は、基準容積率は事務所用途のみに着目して定めれば十分であることを前提とした制度設計となっているものと考えられる。

容積率制限を一律に緩和、さらには撤廃することは、交通渋滞の悪化や市街地環境の悪化、さらには建築紛争の多発等大きな弊害を生じるおそれがあることから、問題が大きいと考えているところであるが、御提案の趣旨の相当程度は、以下に述べるとおり、特定の地域を限る等により容積率制限を緩和する現行の諸制度により対応可能であると考えられることから、当省としては、当面はそれらの制度を的確に活用して都心居住を推進していきたいと考えている。

#### (1) について

大規模な再開発に当たって、道路等の基盤整備の状況や具体的な計画内容を総合的に勘案して、基準容積率にかかわらず別途容積率を定めることは、都市再生特別地区、特定街区等により相当程度対応可能である。

#### (2) について

建築確認による住宅容積率緩和制度は、住宅と非住宅とのインフラ負荷の差異に着目し、住宅の比率に応じて容積率を緩和する制度であることから、住宅比率とは無関係に容積率を緩和することは好ましくないと考えているが、御指摘のような措置は、地域の

状況に応じて、一定の地区を限って、用途別容積型地区計画により相当程度対応可能である。

(3) について

一定の地区を限って、道路等の基盤整備の状況や敷地規模、セットバックにより生み出される空地等を総合的に勘案して容積率を緩和することは、特定街区等により相当程度対応可能である。

(4) について

いわゆる容積の移転については、現行の容積率を緩和する制度（特定街区、容積適正配分型地区計画、特例容積率適用区域制度等）においても、公共施設の整った（又は整う見込みのある）一定の区域内において、容積率を一律に設定するのではなく、区域内を区分して異なる容積率を設定することも可能であることから、それらの制度の活用により、御指摘のような容積移転と同等の効果を発現させることも可能である。

いずれにせよ、当省としては、都心居住を進め、良好な都市環境の形成に資するプロジェクトの一層の促進に努めたいと考えており、今後、上記の各制度の運用状況等も踏まえながら、さらに検討を深めてまいりたい。

#### 4. について

(回答)

(1) について

(平成8年3月現在)

東京都心3区全体面積(都市計画区域面積) 4,064.9 ha

日影規制の適用区域 1,121.2 ha (27.6%)

日影規制の適用されない区域 2,943.7 ha (72.4%)

法律で適用対象とされていない区域 1,934.7 ha

(商業・工業・工業専用地域)

条例で適用対象とされていない区域 1,009.0 ha

・高度利用を図るべき区域

(容積率400%(以上)の区域、高度利用地区、地区計画(街並み誘導、再開発等促進区)等)

・その他地区の状況により日影規制をしない区域

(2) について

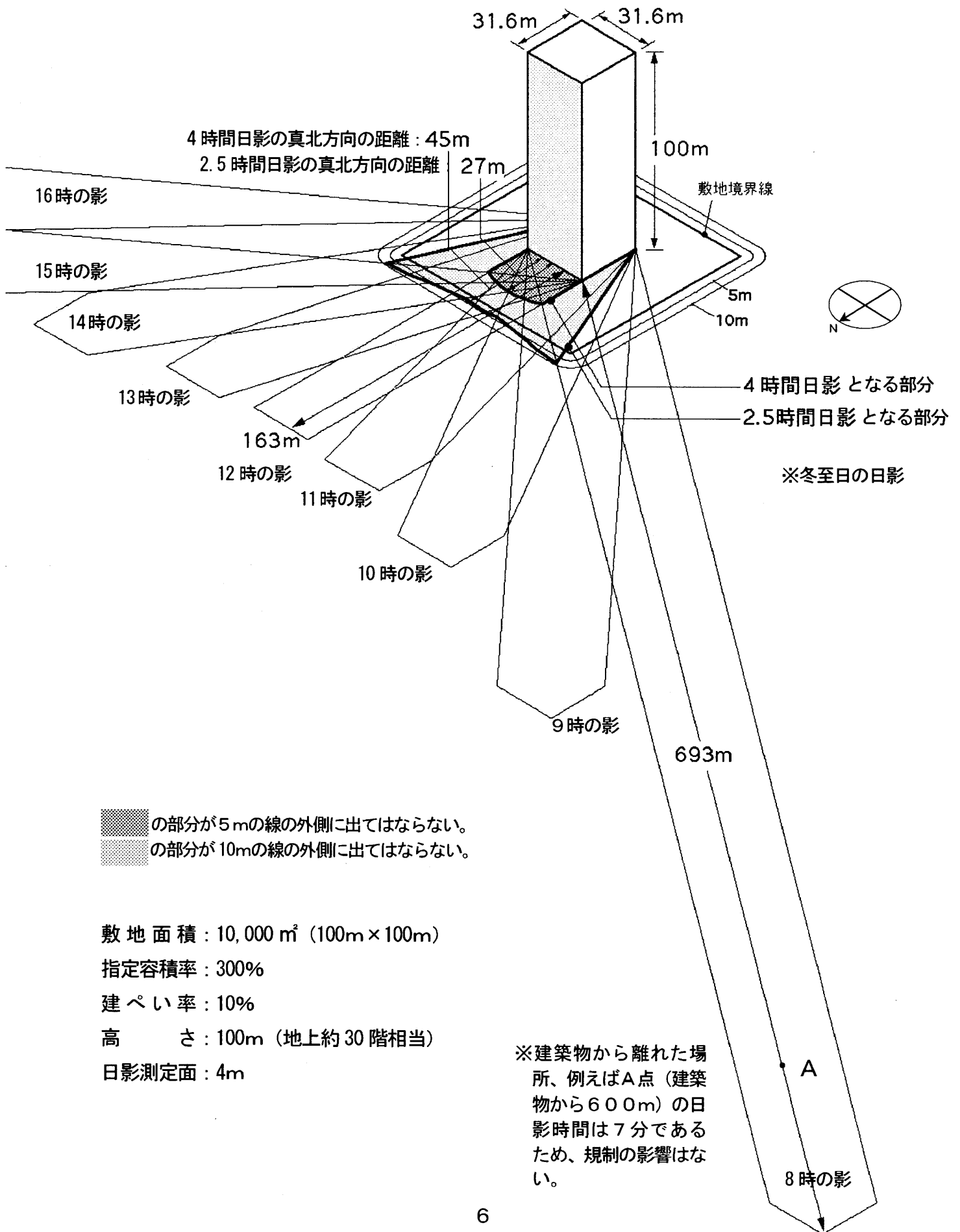
日影規制は、昭和40年代の日照紛争の激化に対応するため、昭和51年に導入さ



れたものである。具体的には、一定の区域において、中高層建築物によって生じる日影を一定時間の範囲に規制することにより、その周辺の一定の日照を確保するものである。本制度は、日照の確保に係る合理的かつ客観的なルールとして、日照紛争においても一定の役割を果たしていると考えている。

日影規制は、建築活動に当たって、客観的な基準を事前にルールとして明示することにより予見可能性を与えることができるよう、住居系用途地域等のうち条例で指定した区域において適用されることとされている。この条例により、日影規制の適用を受けないことについての住民の同意が得られている地域を日影規制の適用対象区域としないことは可能である。

また、日影の規制方法としては、敷地境界線から5m外側の部分において、原則3～5時間（10m外側の部分では2～3時間）で条例で定められた時間以上の日影を生じさせないこととされている。したがって、建築物の日影が継続して生ずる敷地周辺の部分における日影時間を抑制するものであり、敷地周辺から離れた部分の日影は規制の適用において実態上影響しないものと考えている。さらに、日影規制は、直接の日照を確保することを目的とするものであることから、天空率、照度等いわゆる採光の確保とはその目的を異にするものである。

(参考) 超高層建築物による日影のイメージ



 の部分が5mの線の外側に出てはならない。  
 の部分が10mの線の外側に出てはならない。

敷地面積 : 10,000 m<sup>2</sup> (100m × 100m)  
 指定容積率 : 300%  
 建ぺい率 : 10%  
 高さ : 100m (地上約 30 階相当)  
 日影測定面 : 4m