

2003.4.8

## 「高層住宅に関する抜本的な容積率の緩和」について

## 【問題意識】

総合規制改革会議第二次答申では、容積率に関して容積率制限の役割を明確化（インフラに対する負荷の制限）することを通じて都心の混合的用途の促進をすることを検討することが、中期的な課題として謳われている。これを内需拡大等の見地から大幅に前倒しすることを必要である。

2002年度から、現在混在系用途地域では、一定の住宅用建物に対しては指定容積率の1.5倍の容積率が、一定規模以上の敷地面積や一定規模以上の空地確保などの条件を満たす場合に認められている。しかし、この方式は、地域全体の事務所の面積を減らす可能性がある。

統合的な都市開発を進めるためには、都市の高度利用に対応して、都市インフラ容量を考慮し、環境対応にも配慮した容積規制の性能規定化を進めることが必要。

具体的には、総合規制改革会議第一次答申に盛り込まれた都市のグランドデザインが策定され、それに合致しているとの前提で、次の改革が求められる。

## 【具体的提案】

4ha以上の再開発地域における住宅用・店舗用等については、容積率の完全自由化。再開発と一体的に整備された街路の国・地方公共団体による買上げ。

都心部の商業地区において、住宅用建物に基準容積率の1.5倍の容積率が認められている敷地では、事務所部分が基準容積率以内である限り、混合用途建物に1.5倍の容積率を認めるものとする。その際事務所部分の容積率が基準容積率を下回る部分は、グランドデザインに基づいて地区内に移転できるものとする。

都心部において、地下鉄等鉄道の駅（計画上のものを含む）や一定規模以上のスーパーマーケットの周辺等で、

- ・一定の面積規模要件（1ha以上）
- ・一定の幅員を有する街路の整備状況・あるいは、建物の建築と同時に、一定の幅員街路を整備。整備された街路の国・地方公共団体による買上げ
- ・一定規模以上の空地の確保

等の条件を満たしている場合、事務所部分が基準容積率以内である限り、混合用途建物に2.5倍の容積率を認めるものとする。

その際、事務所部分の容積率が基準容積率を下回る部分は、グランドデザインに基づいて地区内に移転できるものとする。

## 日影規制の抜本的見直し

日影規制の実態調査、諸外国の事例調査等を開始し、日影規制の抜本的な見直しについて検討を開始すべきである。

これらの改革を行うことにより、都心全体のインフラ負荷と環境を見据えた容積率規制の性能規定化への重要な第一歩を踏み出し、誰もが都心に住めるまちづくりが可能となる。