

規制改革・民間開放推進会議

住宅・土地・環境WG

ヒアリング資料

エレベーター等に係る容積率不算入について

平成17年2月8日

国土交通省

○エレベーター等に係る容積率不算入について

(1) 「全国規模の規制改革・民間開放要望」に寄せられた、「z1200043 エレベーター等に係る容積率不算入」について、制度の現状をかいつまんでお示しいただくとともに、要望に対する貴省のお考えを改めてご教示いただきたい。特に、共同住宅における共用の廊下及び階段の用に供する部分については平成9年の建築基準法の改正により容積率算定の基礎となる床面積に算入されないこととされ、これと同等の機能を果たす共同住宅のエレベーターの床面積が現在も算入されることとの取り扱いのアンバランスについて見解を伺いたい。

1. 床面積の定義については、建築基準法の単体規定及び集団規定に共通して適用するための分かりやすい基準として、屋内的用途（居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管、格納等）に供するかどうかに着目して算定方法を規定しているものであり、エレベーター等も含まれることは合理的と考えている。
2. 容積率規制については、市街地環境の確保とインフラに対する負荷の制限の観点から行っているものであるが、容積率規制が経済的に負担の大きな規制であることを考慮し、合理的な範囲で床面積の定義と異なる特例を定めている。
3. 特に、共同住宅の共用廊下及び階段については、平成9年の建築基準法改正により容積率不算入としたところである（建築基準法第52条第5項）。これは、共同住宅の共用廊下及び階段については屋外に設けられることが一般的であり、共用の廊下及び階段の設置が屋外か屋内かによって建築物の外形はほとんど変化せず、扱いが異なるのは不合理であるため、不算入としたものである。
4. エレベーターについては、共用の廊下及び階段とは異なりその形態上完全に屋内に設けられることが一般的であり、容積率不算入とすることによって、建築物の床面積が増加し、市街地環境へ与える影響が無視できないため、不算入とはしていないものである。
5. エレベーター等に係る容積率については、上記の経緯及び容積率規制の趣旨を踏まえ、その算入のあり方について検討することとしたい。

（２）①容積率規制の趣旨が居住空間とインフラへの負荷との関係である以上、特に、エレベーター（エレベーターシャフトのスペース（以下同じ））の場合は、人の居住や執務空間とは考えられず、不合理が大きいと思われ、建築基準法を改正し容積率を不算入とすべきと考えるが見解如何。②また、この中でも住宅系の建築物はインフラへの負荷が少ないこと等を考慮し、共同住宅のエレベーターの床面積については、共用の廊下及び階段と同様に、容積率を不算入とすべきと考えるが見解如何。③さらに、エレベーターのかごは一つしかないにもかかわらず、昭和 61 年通達で、原則として、各階（着床する階）において床面積に算入する方式は少なくとも行き過ぎていると考えるが併せて見解を伺いたい。

1. 床面積の定義については、建築基準法の単体規定及び集団規定に共通して適用するための分かりやすい基準として、屋内的用途（居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管、格納等）に供するかどうかに着目して算定方法を規定しているものであり、エレベーター等も含まれることは合理的と考えている。
2. 容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限と良好な市街地環境の維持の観点とであるが、エレベーターについては、共用の廊下及び階段とは異なりその形態上完全に屋内に設けられることが一般的であり、容積率不算入とすることによって、建築物の床面積が増加し、市街地環境へ与える影響が無視できないため、不算入とはしていないものである。
3. エレベーター等に係る容積率については、前記の経緯及び容積率規制の趣旨を踏まえ、その算入のあり方について検討することとしたい。

（３）高齢社会の進展の中で、全て完全なバリアフリー対応とするものではなくとも、より広く、本数の多いエレベーター、又は低層であってもエレベーターを有するといった良質な共同住宅へのニーズは高く、これらの供給のためのインセンティブとすべく、共同住宅において、少なくとも最低水準の面積のエレベーターを超える部分について、容積率の基礎となる床面積に算入しないと、いったことも考えられるが、これについて見解を伺いたい。

建築物のバリアフリーの推進の観点から、平成１５年に改正ハートビル法が施行され、ハートビル法の認定を受けた共同住宅等については、建築確認により、エレベーターに係る各階床面積のうちバリアフリーにより増加した分（かごの内法面積のうち 1.1 ㎡を超える部分）について容積率算定の対象から控除する制度が創設されたところである。