

【ポイント】

- 容積率等特例制度のうち、指定容積率を緩和する理屈は以下のとおり。
- ・高層住居誘導地区は、住宅の用途がインフラに与える影響が小さいため
 - ・特例容積率適用地区（区域）は、総容積の範囲内で、公共施設の整備された区域内での適正な配分を行うため
 - ・都市再生特別地区は、公共施設が整備され、または今後整備される地区であって、現行指定容積率の余裕があると考えているため
 - ・（特定用途誘導地区については明確な理屈は不明）

1. はじめに

リサーチ・メモその2では、制定年順にみて、容積適正配分型地区計画までの制度説明及び関係する国会議事録の分析を行った。

リサーチ・メモその3ではそれ以降の容積率当特例制度である、高層住居誘導地区、特例容積率適用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区の四つの制度に関し分析を行う。

2. 個々の容積率等特例制度の概要及び関係する国会議事録（続き）

（1）高層住居誘導地区

この制度はこの制度は1997年に高層住宅の建設促進のために創設されたものである。これまでの容積率特例制度との大きな違いとしては、地区計画という制度ではなく地域地区の一種として創設し、より面的に広く指定することを想定している点である。

なお、容積率の緩和の理屈としては、用途別容積型地区計画と同じく、住宅がインフラへの負荷が小さいことを前提にして、指定容積率の1.5倍までの緩和ができるという制度になっている。

高層住居誘導地区の制度創設時等の国会議事録は図表1のとおり¹。なお、この制度以降は、国会議事録において制度創設の趣旨や指定容積率緩和の理屈を議論した形跡は少なくなっている点に注意が必要である。

国会議事録から伺われる高層住居高層住居誘導地区の制度創設の趣旨のポイントは、

ア 高層住宅の建設促進を制度目的としていること（議事録1及び3）

イ 周辺の市街地環境への影響を配慮して指定容積率400%以上の宿を対象としていること（議事録2）

なお、容積率緩和の理屈（住宅がインフラに対する負荷が小さいといった説明）を行った議事録を見つけることはできなかった。

(図表1) 高層住居誘導地区に関する議事録

国会	衆参	委員会	日付	ポイント
1	140 衆	建設	平成9年5月9日	<p>○亀井静香 第一に、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、都市計画に高層住居誘導地区を定めるとともに、同地区内の建築物については、その住宅割合に応じて容積率を最大六〇〇%まで引き上げるほか、建築物の形態制限について所要の合理化を行うこととしております。</p>
2	140 参	建設	平成9年6月3日	<p>○政府委員(木下博夫君) 基本的に、都市計画の手順から申し上げますとどくなりますが、用途を決めます。その用途の中に今お話し申し上げているような補完的措置として新たな高層住居誘導地区というのを決めますので、これは先生おっしゃったようにある街区といいますか、小さな敷地を念頭にしたゾーニングではございません、もっと広い都市全体を見込んだところでございます。</p> <p>むしろ、我々としてはこうしたゾーニングをした上で、かつ御心配のあったようなことを解消していく面では、従来からとっております地区計画、その他あるいは建築協定とか、そういうような個々の敷地等に係る制度というのはあわせてやっていくことの必要性は十分認識しておりますが、ばらばらに細かく建ち上がるところをむしろ避ける意味で一定の広がりや固めて地区指定をしていくという考え方をとっていきたく思っております。</p> <p>○市川一朗君 それから、四〇〇%以上になりましたですね。結果は四〇〇%以上といっても四〇〇%しかない地域ですから、四〇〇%のところに限ったということになると思いますが、三〇〇%とか二〇〇%とか、そういうこととする考え方もあり得ると思うんですけども、そこを四〇〇%に限った理由はどういう理由ですか。</p> <p>○政府委員(木下博夫君) お答えとしては二つくらいあるかと思っております。</p> <p>一つは、先ほど申し上げましたように混在系の用途の中で住宅系が比較的押しやられているといえますが、新たな住宅が立地しにくい傾向が認められるということがデータの的にもあるようにございます。今お話のございました二〇〇%とか三〇〇%というのは、地価の負担能力の問題もあろうかと思いますが、比較的まだ住居系が商業系その他の業務系とある程度対峙した形で立地しているという傾向が数字的にはございます。そういう意味では四〇〇%というのは圧倒的にいわず非住居系が立地しておりますので、このあたりにまず目を当てたというのが一つの理由でございます。もう一つは、先ほど来お話に出ております今回のいろんな規制見直しの点で日影問題というものについて取り組みたいと考えておまして、これは東京都以外でも例はございましたけれども、従来の基準法の世界で既に条例等を含めまして各公共団体が一応四〇〇%については日影を適用除外にしているという実績がございますので、こういう実績に基づいて我々としても四〇〇%をまず最初に始めたわけでございます。</p> <p>くだいようでございますが、三〇〇%になりますと、先ほど申し上げましたように現在の全国で四千九百五十ヘクタールという四〇〇%の容積を持っておられますところに比べて約十倍近くの地域がございますので、ここまで広げてしまいますと、なかなかこれは一挙に都心居住といいたしてもいろんな種々の問題があるかと思えます。むしろ地方公共団体との今のお話し合いの中では、今回のこういう施策にある程度御同意いただく中では、逆に都心居住を見込むのであれば、もう一度三〇〇%を四〇〇%に見直す等の手続、手順を踏みながら今後の展開を進めていきたい、こういう公共団体が現在ございます。</p> <p>○市川一朗君 ここで三分の二の根拠を示せというのはちょっと意地悪な質問かなとは思いますが、議事録にもしっかりとどめておきたいと思っておりますので、三分の二の根拠をひとつお願いします。</p> <p>075 小川忠男 発言URLを表示</p> <p>○政府委員(小川忠男君) 極めて難しい御質問でございます。</p> <p>三分の二というのは、過半よりもやや住宅のウエートが高い三分の二というふうなことでございます。</p>
3	147 参	国土・環境	平成12年5月11日	<p>○政府参考人(山本正典君) 先生今御指摘の高層住居誘導地区制度でございますけれども、これは都心部における職住接近を推進するために、一定の都心部のところにおいて一定の建物の中で住居を付加する、一定率以上の住宅を確保する人に対して容積率のボーナスを与える、こういったような制度でございます。したがって、職住接近あるいは都心部における活性化を図るといったような点からこの制度が都市計画制度、都市、町づくりの中の一助となる、非常に効果があるということで私どもが制度改正を行わせていただいた、こういうことでございます。</p> <p>それが、先生おっしゃいますようにそれは景気対策そのものじゃないか、こういう御指摘でございますけれども、それは私どもとしては景気対策の目的としてやっているのではなくて、今、職住接近、町づくりの大きな目標の中でそういう格好でやっておる。したがって、制度の活用がされることによりまして職住接近が行われるということによって経済の活性化が図られるということは当然あるというふうなことでございます。</p>

(2) 特例容積率適用地区(区域)

特例容積率適用区域は、2000年に商業地域を対象として容積の適正配分を行う制度として創設され、2004年にいわゆる住居専用系と工業専用系以外の用途地域において適用ができるよう制度拡充がされ、制度の名称も、それに伴い特例容積率適用地区になった。

制度の特徴としては、都市計画決定の内容は、区域及び必要に応じて、建築物の高さの制限を定めるだけで、指定容積率自体の変更は特定行政庁の指定に委ねられている点である。

また指定容積率を緩和できる理屈としては、既に述べた容積適正配分型地区計画と同じく、公共施設の整備された一体の地区の総容積率の範囲内という説明になる。

特例容積率適用地区(区域)に関する制度創設等の議事録については図表2のとおりである²⁾。

特例容積率適用地区(区域)に関する制度創設等の議事録のポイントとしては、

- ア 指定容積率の緩和の理屈としては総容積率がコントロールされていることを挙げていること(議事録4)
- イ 対象地域については当初商業地域に限定されておりこれを理由としてさらに都市計画手続きを行う事によって周辺環境への影響が少ないことを説明していた(議事録1、2、3)

があげられる。

なお、2004年の制度改正によって、商業地域外の住居系の用途地域であっても専用地域でなければ適用対象になった。この点について、商業地域だから周辺との問題を生じないという従来の政府側の答弁と矛盾する点のではないかと、という議論は、国会議事録で見つけることはできなかった。

また、特例容積率適用地区（区域）は、都市計画手続きをもって周辺環境への影響が少なくなると議事録では政府側は説明している。しかし、特例容積率適用地区（区域）は都市計画で定める内容が「区域（場合によって高さの限度）」のみであって、少なく周辺住民などに対する指定容積率緩和に関する情報提供や意見提出の機会が事実上乏しいことについての議論も、国会議事録で見つけることはできなかった。

(図表2) 特例容積率適用地区（区域）に関する議事録

国会	衆参	委員会	日付	ポイント
1	147 衆	本会議	平成12年3月31日	<p>○加藤卓二 特例容積率が適用される特例容積率適用区域は、都市の中で特に高度利用を目指すべきとされている商業地域の中で、さらに基盤施設が高水準に整っており、かつ周辺を含めて土地の高度利用が可能な市街地の環境にある区域に限り指定が可能とされており、</p> <p>加えて、特例容積率適用区域の指定に当たっては、都市計画決定の手段として、住民に対する案の縦覧、住民による意見の提出の機会が設けられるため、地域の住民の意向を無視した区域の指定ではなく、問題は生じないものと考えております。</p>
2	147 衆	建設	平成12年4月14日	<p>○山本政府参考人 特例容積率適用区域制度でございますけれども、これはもう先生御案内のとおり、道路とか下水道等の基盤施設が十分に整備されている都心部の一定の区域に限って、土地の一層の有効高度利用を推進するために、建築行為の自由度を生かしながらも、未利用の容積を他の敷地で有効に活用できる、全体の地域として、地区として未利用の容積を最大限活用していこうという趣旨の制度でございます。</p> <p>例えば、今先生からお話ありましたように、歴史的な建造物といったようなものが、個別の事情で高度利用を図れないといったような敷地が高度利用を図るべき地域にある、そういったようなときに、かつ、その未利用の容積を活用して地区全体の高度利用を図ることが区域全体の土地利用としても望ましいといったような場合につきましては、そういう要件、あるいはまた用途地域の中で特に商業地域の区域内であるといったような点、あるいは道路、公園、下水道の基盤施設が十分に整備されているといったような区域要件もあわせて、そういう要件に該当する場合には、特例容積率適用区域制度ということで容積率の有効活用を図っていこうということでございます。</p> <p>(中略)</p> <p>この趣旨については、法律の規定に加えまして、私ども、技術的助言といったようなことによりまして、制度を運用する地方公共団体に積極的に示していきたいというふうに考えておるところでございます。例えば具体的に、先ほども申し上げましたように、東京とか大阪とかの大変商業地域で、道路が整備されておるといったようなところ、例えば丸の内とか八重洲とかいったようなところで、歴史的な建物とかそういうようなものがあって、そこを建てかえて高い建物にするよりはそれを保存しておいた方がよいといったような例がありますれば、そういうようなところについてはその容積率を同じ区域の中で別の敷地に使える、こういうことでございます。その際には、特定行政庁がそれぞれの敷地の容積率の指定がえをきちっとする、こういうことでございます。</p> <p>さらに、その新たな容積率を付加するといったようなところにつきましては、交通上、安全上、防火上、衛生上等の配慮もきちっと見た上で、そういうところについて容積率の上乗せをする、こういうことでございます。</p>
3	159 衆	国土交通	平成16年5月21日	<p>○松野政府参考人 特例容積率適用地区制度でございますが、都市計画の手続きによって定められるということでございます。その特例容積率の指定を行う際には、複数の敷地に適用される特例容積率の総量の範囲内で、高低差をつけるという点、そういうことでございます。</p> <p>しかも、特例容積率を利用して建築される建築物も、通常の斜線制限あるいは日影規制、こういった形態規制を適用することにしておりますので、通常の建築物と比べて、採光でありますとか通風、日照といった面で市街地環境への影響が大きくなるということはないと思います。</p> <p>それから、もし市街地環境確保の観点から必要な場合は、高さ制限も今回の制度では決めることができるという制度にしてございます。</p> <p>こういったことも可能な制度でございますので、周辺との紛争が起きるような運用がなされないようなことになるといふふうに我々としては考えております。</p>
4	171 衆	国土交通	平成21年3月18日	<p>○加藤政府参考人 お答え申し上げます。</p> <p>ただいま先生からお話ありましたように、東京駅や東京中央郵便局を含みます大手町、丸の内、有楽町地区につきましては、未利用となっている建築物の容積の活用を促進し、土地の有効利用を図るということを目指して、平成十四年に特例容積率適用地区が指定されたものと承知しております。</p> <p>容積率規制については、先生は都市計画の専門家でございますが、あえて申し上げますと、この容積率規制は、一般的には、通常、個別の敷地単位ごとに建築物の指定容積をコントロールする、敷地単位でやるということでございますが、この特例容積率適用地区制度は、その地区全体の総容積をコントロールするという点で、通常の敷地単位の容積率規制の手法とは違った手法が用意されている地区だということでございます。</p> <p>総ボリュームコントロールをやりましますので、その範囲内で、個々の敷地の容積率は土地所有者等の申請に基づきまして容積率規制を当てはめるといふ意味で、地区内での容積率の活用について非常にめり振りをつけることが可能な制度ということでございます。</p> <p>ですから、その際、その地区の中で容積を出す側と受けとめる側が必要になってくるわけでございますが、今お話がございましたように、例えば歴史的建造物の保全、文化的環境の維持向上とあわせて、質の高い業務機能への更新ですとか、商業や文化機能の集積を図ろうとする場合に、出し手側と受け手側が同時に協議をいたしまして特例容積率制度を使う、こういうことになるわけでございます。</p> <p>現在、そうした考え方のもとで、大手町、丸の内、有楽町地区について適用がなされておまして、これも先生、冒頭お話がございましたように、東京駅の未利用容積が、東京中央郵便局のほか、新丸ビルなど四つの街区で利用されている、こういう状況でございます。</p>

(3) 都市再生特別地区

都市再生特別地区は、2002年の都市再生特別措置法によって創設された制度であり、国が定める都市再生緊急整備地域内において、都市再生事業を推進するために定められる都市計画である。

制度の特徴としては、国の定める都市再生緊急整備地域内でのみ適用されるものであること、高度利用地区と同じ計画事項に加え、誘導する用途、高さの限度を定めることによって、特定街区と同様に、建築確認によって指定容積率や用途規制などの規制が適用除外となる点である。

指定容積率を緩和する理屈としては、公共施設の整備が進んでいる、または、今後行われる予定の都市再生緊急整備地域に対象を限定することによって、この地域の現状の指定容積率に余裕があると考え、都市計画決定権者が、自由度をもって新しい容積率設定ができると考えている。

都市再生特別地区の制度創設等に関する国会議事録は図表3のとおりである³。

都市再生特別地区の制度を創設等に関する国会議事録のポイントは、

- ア 制度を創設と目的として民間事業者による都市再生事業を円滑に進めることを考えていること（議事録1、3）
- イ 都市再生特別地区による容積率の指定については、自由度が高いものと整理していること（議事録1、3、4）
- ウ 指定容積率緩和の理屈として都市再生緊急整備地域の指定地域整備方針の策定都市計画決定の三つのプロセスをあげていること（議事録1）

があげられる。

なお、上記のウ以外に、より具体的に指定容積率緩和の理屈を議論している国会議事録は見つけることができなかった。

(図表3) 都市再生特別地区に関する議事録

国会	衆参	委員会	日付	ポイント
1	154 衆	国土交通	平成14年3月15日	<p>○澤井政府参考人 都市再生特別地区は、従来の都市計画制度では民間の創意工夫を十分に生かし切れないという観点から、自由度の高い計画を定めることができるようにすることをねらいとしております。</p> <p>この地区につきましては、決定過程で、三段階、すなわち、第一段階は、政令で緊急整備地域を定める、その際には公共団体の意見を聞き、意見を尊重する、あるいは逆に公共団体から指定の申し出をすることもできる、それからまた第二段階として、政令で定めた緊急整備地域につきましては、地域整備方針が作成されますけれども、その段階でも同様に地方公共団体との十分な意思疎通がある、さらに、具体的な都市再生特別地区という都市計画決定に当たりましては、通常の都市計画の一つでありますので、公聴会、説明会、公告縦覧、意見書の提出、都市計画審議会といった、住民意見を反映いただくための手続がある。</p> <p>この三段階にわたるこうした手続を通じまして、例えば既存のコミュニティーとか地域の歴史、文化など、これまでに蓄積されてきた継承すべきまちづくりの努力があるような場合には、これがまさにいわば新たな都市再生の内容になるようなものとして、特別地区を活用したプロジェクトにおいても結果的に反映されていくことになるのではないかと考えております。</p>
2	154 衆	国土交通	平成14年3月19日	<p>○山本政府参考人 民間都市開発投資促進の緊急措置につきましては、民間経済団体あるいは地方公共団体などから具体的なプロジェクトを提出していただきまして、この具体的なケースに即しましてこれを促進するための措置を検討させていただきまして、都市再生本部が中心となって、地方公共団体あるいは関係省庁と論議をしまして、促進方策を整理したものでございます。これにつきましては、直近の十二月四日の都市再生本部に報告させていただきまして済みましたが、</p> <p>そういう検討を踏まえて今回の立法措置をお願いしているということも事実でございます。ですから、今回、民間都市開発投資促進の緊急措置で具体的に提出されなかったようなプロジェクトも含めまして、法律上の要件に該当するものは特措法の対象になる、対象としてこれを推進していくということになるというふうに考えております。</p>
3	154 参	国土交通	平成14年3月26日	<p>○大臣政務官(森下博之君) 都市再生特別地区の規制の特例についてでございますが、今回の都市再生特別地区は、従来の都市計画あるいは建築規制制度では民間の創意工夫ということが生かし切れないという観点から、既存の用途地域等に基づく規制の適用除外措置を講じまして、民間事業者が自由に計画を立案し、その活力をできる限り発揮していただけるよう措置をいたしたところであります。</p> <p>具体的に申し上げますと、地区内へ誘導すべき用途や容積率、高さ等を都市計画で定めることにより、既存の用途制限、容積率制限等々、更に地方公共団体が都市計画で定めます高度地区の制限についても適用除外といたしたところであります。これによりまして思い切った規制緩和を可能といたしまして、我が国の都市再生を強力に推進をしてまいりたいと考えております。</p> <p>○政府参考人(澤井英一君) 当該地域で定める都市計画にふさわしいと思われる容積率であれば法令上の上限はございません。</p> <p>○政府参考人(澤井英一君) 都市再生特別地区の制度を設けました主たるねらいについて申し上げますと、昨年来、いろいろこうした民間都市開発事業の陥路というものも調査してまいりまして、かなり多くの声が寄せられましたのが、都市計画自身のいわば事前確定性がなっていないか、あるいは創意工夫がもう一つ生かし切れないではないか、それからもう一つは、時間がどのくらい掛かるか分からないという辺りがかなり投資判断をネガティブにしているということが改めて確認できました。</p> <p>そこで、今回の都市再生特別地区におきましては、民間事業者からの提案ということも併せて措置をいたしまして、これは提案につきましてはほかの都市計画についても可能な仕組みになっておりますが、この特別地区につきましては都市計画で決めたことがそこでもうすべて決め切れていると、そのほかに必要な行政処分等はなく、都市計画に合っていれば建築確認でできるということが一点と、提案をすれば六か月、提案までに関係地権者の同意等の重要な手続を経た上でということがございますが、提案を公共団体に持ち込めば六か月でイエス・オア・ノーの判断が出ると、こういうことで、時間的にもいつにならば答えが出るということを明確にしたい、内容、時間ともに事前の透明性を明らかにしたい、こういう意図で仕組んだ仕組みでございます。</p> <p>○政府参考人(三沢真君) 今回創設いたします都市再生特別地区は、従来の都市計画、建築規制制度では民間の創意工夫を十分に生かし切れないというような観点がございまして、それにつきまして、既存の用途地域等に基づく規制の適用除外措置を講じて、民間事業者が自由に計画を立案してその活力をできるだけ発揮していただけるように措置するというものでございまして、具体的に申し上げますと、地区内に誘導すべき用途とか容積率、高さ等を都市計画に定めることによりまして、既存の用途制限、容積率制限、斜線制限、日影制限、さらに公共団体が都市計画に定める高度地区の制限についても適用除外にすることにしていただいております。</p>
4	174 衆	災害対策	平成22年3月17日	<p>○長安大臣政務官 お答え申し上げます。</p> <p>今お話のございました都市再生特別地区、ここに指定されますと容積率が青天井になる、そのとおりでございます。</p> <p>この容積率、原則といたしましては、市町村において、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他のオープンスペースの状況等を勘案して、地域ごとの市街地の将来像に合った内容を定めることとされているところであります。</p>

(4) 特定用途誘導地区

特定用途誘導地区は2014年に都市再生特別措置法を改正して立地適正化計画を導入した際に都市機能誘導区域において特定の用途の建築と誘導するために創設された制度である。

この制度の特徴としては、従来の他の容積率特例制度が、公共施設整備、空地の確保、または総容積率の範囲内、住宅に限った指定容積率の1.5倍以内の容積率といった、インフラとのバランスを確保する趣旨が明らかになる計画事項等を有しているのに対して、具体的にインフラとのバランスをとるという容積率制度との整合性をとるための制度上の措置を有していない点にある。

このため、特定用途誘導地区において特定の用途の建築物の容積率が緩和できる根拠としてはその特

定用途が政策目的として重要なことを前提にして都市計画決定手続きで判断したと考えざるを得ない。

特定用途誘導地区に関する議事録は、**図表4**のとおりである⁴。

特定用途誘導地区に関する国会議事録のポイントとしては、

- ア 特定用途誘導地区という制度が都市機能誘導区域における特定の用途の建築促進ということは明らかにしていること（議事録すべて）
- イ その一方で容積率の割増について「隠れた補助金」という表現を用いて、従来からの「インフラとのバランスをとるといふ、容積率の制度目的」と整合性をとるための容積率特例制度の説明とは、全く異なる説明をしていることがあげられる。

(図表4) 特定用途誘導地区に関する議事録

国会	衆参	委員会	日付	ポイント	
1	186	衆	国土交通	平成26年4月9日	<p>○石井政府参考人 お答え申し上げます。 特定用途誘導地域という制度でございますが、特に、稲沢市等、三大都市圏の周辺地域では、今後高齢化に伴って介護施設等が不足することが考えられます。しかしながら、一方で、財政的には比較的豊かな都市も多いという状況でございます。 そこで、今般、この地区を使いまして規制緩和を二つ取り入れたいというふうにご考えております。 まず一つは、容積率でございます。 例えば、老朽化した病院を建てかえたい、しかし、現在の土地の面積では、容積率がいっばいなかなか同じ場所に病床数をふやして建てかえられないから郊外に出てしまおうといった例が実際起こっております。そのため、病院を例えば誘導施設というふうに位置つけた場合は、病院という用途に限って容積率を上乗せするといったことで建てかえを容易にするといった、いわば隠れた補助金のような仕組みにできないか。 それから、もう一点は、用途についての規制緩和でございます。 例えば、現在、低層住宅地の用途規制ではデイサービス等の訪問介護施設というものは認められておりませんが、今後、在宅で介護を進めるといふことではこういうものが大変重要になってまいりますので、この特定用途誘導地区では、このような用途についてスポット的に規制を緩和していく、こういう二点の規制緩和を進めてまいりたいというふうにご考えております。</p>
2	186	参	国土交通	平成26年5月13日	<p>○政府参考人(石井喜三郎君) 本法案の特定用途誘導地区について御質問がございました。この制度は、誘導したい用途に限定をして容積率や用途規制を緩和することができる仕組みで、初めて取り入れたものでございます。 具体的なイメージということでございますので、それについて御説明をしたいと思います。例えば容積率でございますが、老朽化した病院を町の中で建て替えたい、しかし、病室の床面積の拡大等の理由により同じ場所で建て替えることができない、これで郊外に今まで移転する例が多かったところでございます。このような事態を防ぐため、病院をその地区における誘導施設というふうに位置付け、このような病院を含む建築物については容積率を一〇〇%以上乗せするといったような仕組みで、町中で病院の建て替えがうまくいくようにする。 用途規制でございますが、例えば訪問介護施設、デイサービス等、これらは低層住宅地での整備は現在の建築基準法上認められておりません。このような低層住宅地においても、高齢者の増加でデイサービス等が必要になってきております。このような場合に、訪問介護施設を誘導施設と位置付けて用途規制を緩和するということが考えられます。 このように、今回の新しく取り入れる特定用途誘導地区は、誘導したい用途に限定をして容積率や用途規制を緩和することができる制度であり、これが町壊しにつながるものとは考えておりません。 なお、御心配の特定用途誘導地域において容積率を緩和すると、例えば高さが高くなってよきによきしたビルが建つのではないかと御指摘でございますが、これらは、市街地環境を確保する場合には、併せて建築物の高さの最高限度を定めることができるようご考えておるところでございます。</p>

3. まとめ

これまでリサーチ・メモの1, 2を通じて、10の容積率等特例制度について、国会議事録等から、制度目的等についての分析を行ってきた。

容積率等特例制度において指定容積率を緩和する理屈についての、現時点での暫定的な整理としては

- ア 都市計画決定手続きを経て、新たに容積率を決定しなおすということが、全特例制度共通の理屈であること
- それに加えて
- イ 公共施設が整備されていること、又は、事業と同時に整備されること
- ウ 空地が確保されること
- エ 地区内の総容積率の範囲内にして、その範囲内での適正に配分すること

オ 住宅に限って指定容積率の1.5倍以内にする

ことという、「インフラとのバランスをとるといふ、指定容積率の制度目的」と整合性がつくように、必要な計画事項等を定めてきたと考えることができる。

その例外として、2011年に制定された特定用途誘導地区があり、この場合には、アの理屈のみで指定容積率の緩和を説明しているように見える。

今後は、特に、特定用途誘導地区の緩和の考え方などを中心にして、容積率等特例制度の理論的分析を今後深めていきたい。

(佐々木 晶二)

¹ 議事録は、国会会議録検索システムから「高層住居誘導地区」で検索を行い、政府側が制度趣旨を述べているものを抽出した。なお、容積という用語を検索ワードから外したのは、高層住居誘導地区を議論している議事録が極めて少なく、容積を検索ワードに追加すると、必要な情報が得られないことから、より広めに検索するため、「高層住居誘導地区」のみで検索した。

² 議事録は、国会会議録検索システムから「特例容積率」で検索を行い、政府側が制度趣旨を述べているものを抽出した。なお、容積という用語を検索ワードから外した趣旨は、高層住居誘導地区と同じである。また、途中で制度名が変更されたことから、共通の名称である「特例容積率」で検索を行った。

³ 議事録は、国会会議録検索システムから「都市再生特別地区」で検索を行い、政府側が制度趣旨を述べているものを抽出した。なお、容積という用語を検索ワードから外した趣旨は、高層住居誘導地区と同じである。

⁴ 議事録は、国会会議録検索システムから「特定用途誘導地区」で検索を行い、政府側が制度趣旨を述べているものを抽出した。なお、容積という用語を検索ワードから外した趣旨は、高層住居誘導地区と同じである。