

国 都 計 第 105 号
国 住 街 第 177 号
平成 20 年 12 月 25 日

各都道府県及び政令指定都市
都市計画主務部局長 殿
建築行政主務部局長 殿

国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課長

住 宅 局 市街地建築課長

容積率特例制度の活用等について（技術的助言）

本年 10 月 30 日付けで「生活対策」が新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議にて決定され、高度な環境対策を行う建築物や優良な都市開発プロジェクト等に対する容積率の緩和等を通じて、住宅投資等を促進することとされたところであり、都市計画行政及び建築行政においても、地方の底力の発揮に資する取組みが要請されているところである。

また、本年 12 月 15 日に国土交通省より発表した「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」においても、住宅・不動産市場の活性化に資する施策として、高度な環境対策を行う建築物等に対する容積率の緩和を位置付けたところである。

このような状況を踏まえ、容積率特例制度について、良好な市街地環境の実現に加え、環境負荷の低減に資する優良な民間投資を促進する観点から、より一層合理的かつ積極的な運用を図ることが重要であることから、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、十分留意されたい。

なお、貴管内市区町村関係部局に対しても、この旨周知方お願いしたい。

記

1. 優良なプロジェクトに係る容積率等の緩和について

高度な環境対策を行う建築物や、良好な市街地環境の形成及び土地の有効高度利用に資する優良な都市開発プロジェクトに対しては、従来から、総合設計制度や、高度利用地区、特定街区及び再開発等促進区を定める地区計画等の活用が図られているところであるが、民間活力を活用し地域の活性化及び優良なストックの形成を図るため、以下の点に留意しつつ、これら一般建築規制を緩和できる諸制度のより一層の活用を図ることが望ましい。

- (1) 総合設計制度については、「総合設計許可準則」(平成13年9月10日付け国住街第95号住宅局長通知の別添)及び「総合設計許可準則に関する技術基準」(平成13年9月10日付け国住街第96号住宅局市街地建築課長通知の別添)において、公開空地の確保等により市街地環境の整備改善に資する建築物について容積の割増しが可能である旨を示しているが、総合的な環境影響を評価しつつ高度な環境対策を行う建築物についても容積の割増しが可能であること。なお、平成20年12月25日付けで「総合設計許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」を改訂し、本趣旨を明示している。
- (2) 建築物に設置される環境負荷の低減等の観点から必要な設備の設置スペースについては、「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第13項第1号の規定の運用について」(昭和60年12月21日付け建設省住街発第114号住宅局長通知)及び「建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用について」(平成11年4月16日付け建設省住街発第45号、平成16年2月27日付け国住街第381号住宅局市街地建築課長通知)において、建築基準法第52条第14項第1号に規定する容積の特例の対象となり得る旨技術的助言を行っているところであるが、これらの助言に具体的な例示がされていない設備であっても、助言の趣旨に合致する設備については幅広く特例の対象として取り扱って差し支えないこと。
- (3) 高度利用地区、特定街区及び再開発等促進区を定める地区計画等については、容積率の最高限度を割増すに当たり、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価することも考えられること。なお、平成20年12月25日付けで「都市計画運用指針」(平成12年12月28日付け建設省都計発第92号建設省都市局長通知)を改訂し、本趣旨を明示している。

2. 容積率移転に係る諸制度の活用について

都市の枢要な位置にあり土地の高度利用が期待される地区においては、地区内の未利用容積の活用により民間投資機会の拡大を図り、都市機能の更新や土地の有効高度利用を促進することを検討することが望ましい。未利用容積の活用については、特例容積率適用地区、特定街区及び容積移転型地区計画の都市計画決定又は連担建築物設計制度等を活用することができるが、これらの制度により、民間が所有する敷地間で容積の移転を行うのみならず、保全すべき庁舎が存する等容積率が未利用となる敷地についても、それに隣近接して優良なプロジェクトが見込まれる場合には、これら自治体が所有する土地に対応する容積を当該敷地に移転することが考えられる。

以上