

容積移転と再開発

大阪本社 赤藤元玄

前々号の小誌「立地研究・19」において、余剰容積移転の新たな制度として、平成10年建築基準法改正により創設された「連担建築物設計制度」を紹介した。本稿では、その後の活用実績と平成12年の都市計画法及び建築基準法改正により創設された「特例容積率適用区域制度」の紹介などを行う。

現に、今は当社も港区六本木地区で容積移転がもととなる再開発のコンサルティングに携っている。

(1) 連担建築物設計制度の活用事例

特定行政庁が認定済みの事例は、平成13年1月末時点で46件になっている。制度創設当初の騒がれようからすると、若干少ない感じがする。認定特定行政庁別では、京都市、北海道、東京都、大阪府の順で認定件数が多くなっている。類型別に見ると当初想定した代表的な事例である「隣接敷地相互連担」の事例は5件と全認定件数の約1割に過ぎず多いわけではない。むしろ同一敷地内用途不可分建築物(9件)、路地状敷地連担(8件)、敷地分割型連担(7件)等の類型事例の方が多し。つまり、容積移転といったことに主眼をおいてこの制度を活用するというよりは、むしろ建築行為そのものが困難な場合に、この制度を活用して建築基準法上の問題をクリアするといったケースがこれまでは多いようである。

(2) 特例容積率適用区域制度の概要

特例容積率適用区域は、以下の要件を全て満たす区域に限って、都市計画で指定することができる。

- (1) 商業地域内の区域であること。
- (2) 道路、鉄道、下水道等の基盤施設に整備された区域であること。
- (3) 区域全体の高度利用を図るため、未利用の容積率の活用を図る必要があること。

この制度は、アメリカのTDR(Transferable Development Right)に類似した制度であると言われており、街区を越えた容積移転が可能であるという点が大きな特徴である。

認定事例の類型別内訳（H13.1.31現在）

(1) 同一敷地内の用途 可分建築物との連担	9件	→	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存住宅団地余剰地での住宅の新設 ● 大規模公共施設余剰地での別棟建築 ● 敷地余剰地での別棟建築
(2) 敷地分割型の連担	7件	→	<ul style="list-style-type: none"> ● 分割敷地相互の連担（容積率の融通） ● 敷地分割後の奥宅地での住宅の新設
(3) 隣接敷地相互の連担	5件	→	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道敷地間の建ぺい率の融通 ● 隣接敷地間相互の容積率の融通 ● 北側敷地との連担による 日影規制の緩和
(4) 既一団地認定区域の 区域変更等	6件	→	<ul style="list-style-type: none"> ● 区域拡大 ● 区域縮小
(5) 路地状敷地の連担	8件	→	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道敷地と路地状敷地との連担 ● 路地状敷地相互の連担

その他 11 件計 46 件

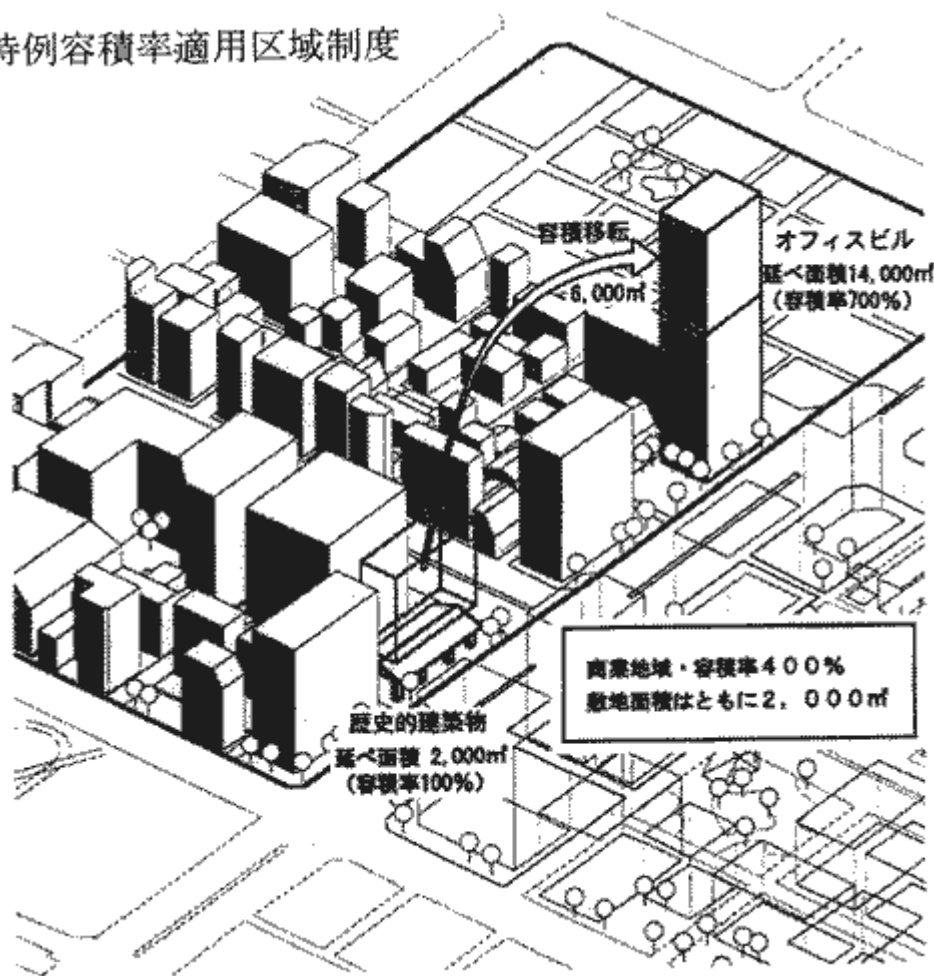
また、区域内の敷地毎の容積率決定までの手続きが、他の都市計画法を根拠とする制度とも異なる。都市計画ではあくまで区域指定をするのみであり、実際に適用される特別の容積率（特例容積率）は、以下の要件を全て満たす場合に特定行政庁によって指定される。

- (1) 当該区域内の土地所有者等から 2 以上の敷地（特例敷地）に係る特例容積率の限度の指定の申請があること。
- (2) 特例敷地についての利害関係者の同意があること。

(3) 特定行政庁が建築基準法第 52 条の 2 第 3 項各号の要件に該当すると認めること。

(この要件だけ見ると区域指定のみされて、特例容積率の指定がなされないケースも考えられるが、実務上は、区域内における容積率の配分を決定・調整したのちに都市計画の手続きが取られるものと思われる。) 東京駅周辺(丸の内、八重洲、有楽町)の開発においては、この制度の適用が検討されている。東京駅周辺では、超高層ビル群の建設と東京駅の保存が計画(実施)されており、丸の内側の東京駅上空の未利用容積を八重洲側に飛ばす際に、この制度の活用が検討されているようである。

特例容積率適用区域制度



(3) 容積移転に係る各種制度

(1)、(2)の制度が加わって、わが国における容積移転に係る制度は概ね次表のように整理できる。

わが国における容積移転に係る制度

	制度名	地区数（□2）	制度創設（年）
都市計画法	(1)特定街区	102	1961
	(2)高度利用地区		
	(3)再開発地区計画等(□1)	232	1969
	(4) 特例容積率適用区域制度	176	1988
建築基準法	(5)一団地の総合的設計制度	-	1970
	(6)連担建築物設計制度	46	1998

□1)再開発地区計画等には再開発地区計画のほか用途別容積型、誘導容積型、住宅地高度利用地区計画が含まれる。制度創設の記載は、再開発地区計画のもの。

□2)地区数の時点は、(1)(2)が H10.3.31、(3)が H12.3.31、(6)が H13.1.31 である。

これらの諸制度は、都市の高度利用を図るため、建築基準法における一建築物一敷地の原則を前提としながらも、その制限の緩和や特例措置などにより、認められたものである。しかし、その制度の根幹をなす建築基準法を見直す動きがある。昨年末、国土交通省（当時：建設省）の諮問機関において、集団規定の総点検が行われた。『建築基準法の集団規定の総点検の方向について』という報告書の中では、規制の適用単位の拡大として「街区、通り沿いなどの一定のまとまりのある単位で規制のあり方を検討すべき」と基本的考え方が述べられている。

今後、この総点検の結果を受けて、一建築物一敷地の原則も緩和される可能性も出てきたと言えるのではないだろうか。

以上、最近創設された制度を中心に容積移転制度について述べたが、不動産鑑定士が、余剰容積の移転に関連して相談を受けるケースは実際にあり、このような複雑な空間評価においてこそ、不動産鑑定評価の醍醐味があると考えている。今後一層の研究をすすめてみたい。