

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.53 容積率の移転

May_2020

建築物の大きさや形態は、防災機能や都市環境の保全を目的として、建築基準法の集団規定により容積率・建蔽率・斜線制限等の様々な制限が行われています。ただし、都市開発手法により一定の条件を満たすことで、これらの制限を緩和する特例制度も数多くあります。今回は、未利用の容積を他の敷地で利用する「容積率の移転」に着目し、その概要と事例についてご紹介いたします。

1. 容積率とは

容積率は、無秩序な開発によるインフラの崩壊を防ぐために設けられた制限で、「建築物の延床面積／敷地面積の%表示で都市計画に定める指定容積率」と「前面道路幅員から受ける容積率」のうち、小さい方の数値以下にしなければなりません。具体的には図表1のように、用途地域ごとに指定容積率と道路幅員に乘じる割合が定められています。

用途地域	容積率制限	
	指定容積率	道路幅員によるもの
第1種低層住居専用地域	50・60・80・100・150・200	前面道路幅員(m)×0.4
第2種低層住居専用地域		
第1種中高層住居専用地域	100・150・200・300・400・500	
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準住居地域	100・150・200・300・400・500	前面道路幅員(m)×0.6
近隣商業地域		
準工業地域		
商業地域	200・300・400・500・600・700・800・900・1000・1100・1200・1300	前面道路幅員(m)×0.6
工業地域	100・150・200・300・400	
工業専用地域		
無指定地域	50・80・100・200・300・400	

図表1 容積率制限

2. 容積率の移転とは

容積率の移転とは、おおざっぱに言いますと「未利用となっている建築敷地上空の容積率を他の敷地に移転すること」です。建築基準法では、ひとつの敷地にひとつの建物が建築されることが原則になっており、それぞれの敷地の中で容積率の限度を守らなければなりません。ところが、大規模開発を行う際は、複数敷地の複数棟の建物を総合的に計画設計していくため、敷地ごとの異なる容積率に縛られるのは大きな制約になります。このような制約を無くし、大規模開発を円滑に進めるため法律が整備されてきました。

3. 容積率移転の特例制度

容積率の移転は、戦後大規模開発の要請に応える形で認められてきた制度です。順を追ってご紹介します。

① 一団地の総合的設計制度（昭和 25 年創設）

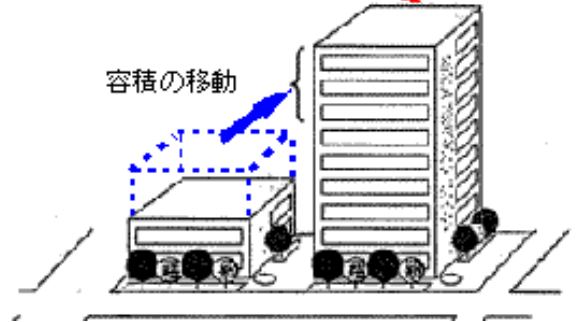
複数の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用するもので(図表 2)、ニュータウンなどの団地開発が活発化しつつあった時期に創設されたものです。昭和 29 年から平成 26 までの 61 年間に全国で 17,764 件実施され、うち 9 割以上の 16,250 件は住宅系用途となっています。

昭和 46 年にベッドタウンの先駆けとして開発された多摩ニュータウンの諏訪二丁目住宅(図表 3)では、約 64,000 m²の敷地が一団地として認定されており、敷地内には 5 階建ての分譲マンションが 23 棟建設される柔軟な計画となっています。その後、建物の老朽化等により平成 25 年に建替えが行われていますが、この計画では当該認定とは別に「一団地の住宅施設」が指定されており、建蔽率 10%、容積率 50%に制限されていました。当時は良好な居住環境の形成を目的として定められましたが、建替えにあたっては増床による新規住戸の確保ができず住民の自己負担が増えてしまうことや、バリアフリー施設の整備が困難になる等、ライフスタイルの変化に応じた柔軟な対応ができないことが問題となりました。最終的には「一団地の住宅施設」は廃止され、代替ルールである「地区計画」への見直しが行われることにより、建蔽率 60%、容積率 150%に緩和されました。

② 特定街区（昭和 36 年創設）

当時は容積率が導入されておらず、絶対高さにより容積が制限されていたが、高度成長期のオフィスビル需要に伴う高さ制限撤廃の要望等により、超高層ビルを建設するため創設されました。都市計画により街区単位で区域が指定され、隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、街区間の容積移転が可能となります。ただし、既存建物への利用はできません。適用第一号は霞が関ビルの街区で新宿新都心の高層ビル街は大半がこの制度で建築されています。また、千代田区内幸二丁目特定街区の日本プレスセンタービルでは、同街区内の日比谷国際ビルディング、富国生命ビルと、街路を隔てて隣接する港区西新橋一丁目特定街区の日比谷セントラルビルとの間で未利用容積率の移転が行われています(図表 4)。移転された容積率は 3 棟合計で約 4,800 m²分となっており、約 7 億 5 千万円での金銭売買が行われました。

道路・隣地斜線制限の合理化 (出所)国土交通省
日影制限の合理化



図表 2 一団地の総合的設計制度のイメージ



図表 3 諏訪二丁目住宅

(出所)国土交通省



図表 4 日本プレスセンタービルの容積移転

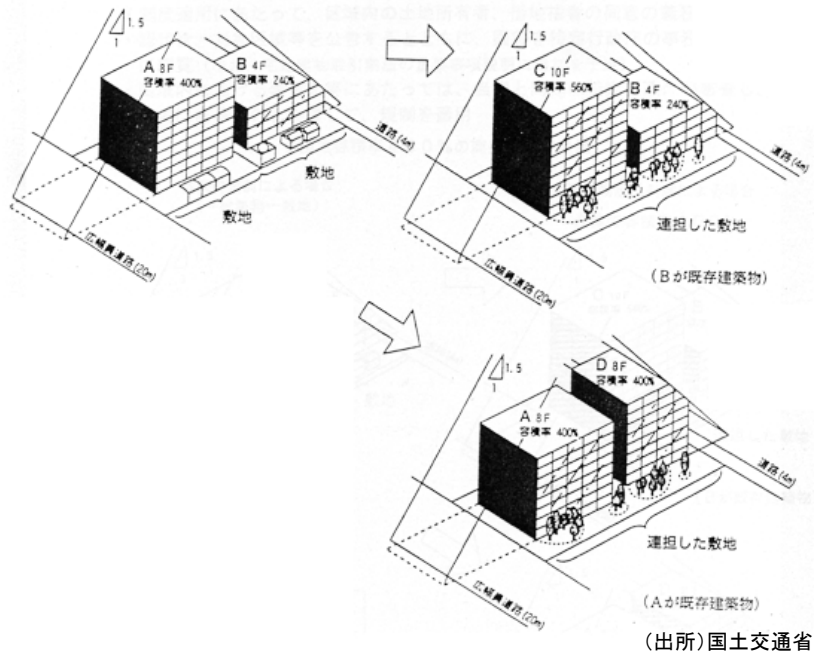
③ 連担建築物設計制度（平成 10 年創設）

前述の一団地認定制度の一部で、①の制度を補完するため創設されました。建築しようとする敷地に、すでに建物が建っている別の敷地を含めてひとつの敷地とみなして、容積率の制限を適用します。そのため、市街地内の古い建物の敷地にも広く適用でき、未利用容積の移転だけではなく未接道などの建築不可敷地の救済なども可能となります。

例えば、図の左上のような単独の敷地の場合、幅員の広い道路に接する敷地の容積率は 400%なのに対し、幅員の狭い道路に接する敷地の容積率は 240%になります。しかし、この 2 つを 1 つの敷地とみなすことができれば、一体となった土地が幅員の広い道路に接していることとなり、敷地全体の容積率が 400%となります。

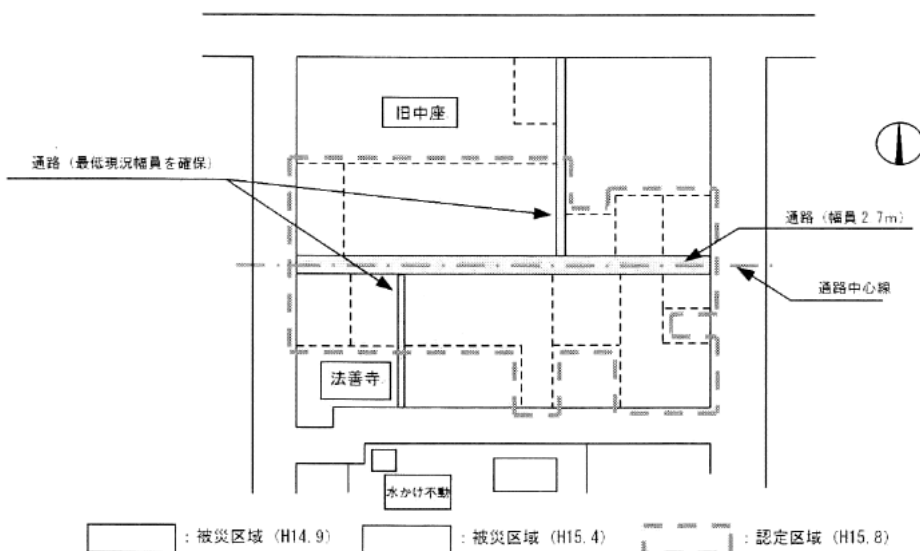
右上の図のように A⇒C への建替えでは 560%のビルにすることができ、右下の図の B⇒D への建替えで 400%のビルにすることができるわけです。ただし、連担建築物設計制度は、隣接した土地でしか利用できません。

指定容積率 400%の商業地域での例



図表 5 連担建築物設計制度のイメージ

また、古い街並みを活かした再生に活用され、火災で一部が類焼したなにわ情緒のある大阪法善寺横丁の再生にも適用されています(図表 6)。街並みの再現には横町を東西に抜ける幅員約 2.7m の通路を維持することが必要でしたが、そのままでは接道要件等を満たすことができないため、この制度が活用されました。

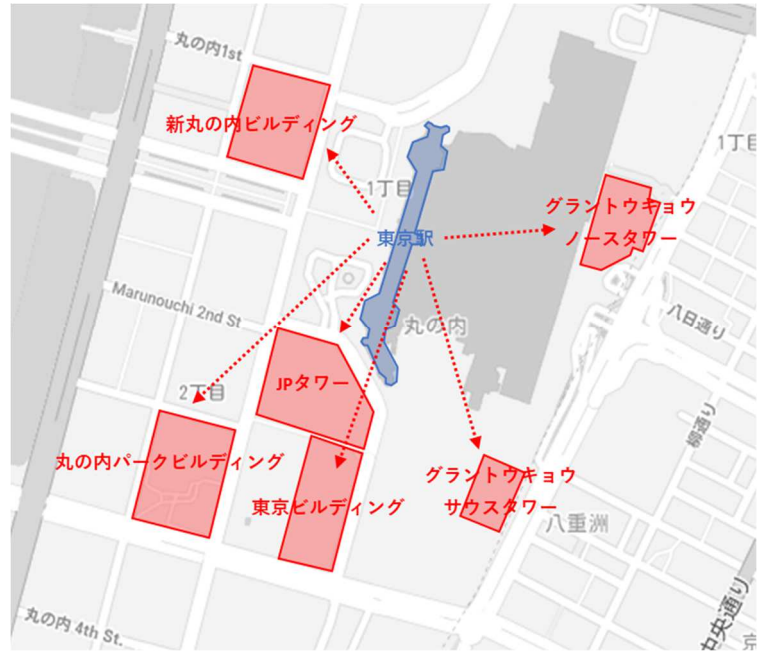


図表 6 法善寺横丁の再生

(出所)国土交通省

④ 特例容積率適用地区（平成 17 年創設）

都心部の歴史的建造物等は容積率を使い切っていないことが多く、将来的にも維持されていくことがほとんどです。このような未利用の容積率を活用し、歴史的建造物や文化的環境の保存・維持を図るとともに、土地の高度利用を促進するため創設されました。この制度で指定された区域内であれば、敷地が離れていても未利用の容積率を他の敷地に移転することができます。国内第一号の指定区域である「大手町・丸の内・有楽町地区」では、東京駅丸の内駅舎の未利用分である約 18 万㎡（約 700%）を周辺の 6 つのビルに移転し（図表 7）、駅舎の保存復元工事費の約 500 億円を捻出しています。



図表 7 東京駅の容積移転

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■名古屋営業部

〒460-0003 名古屋市中区錦 3-20-27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>