

国都計第 148 号
平成 24 年 3 月 30 日

各都道府県及び指定都市
都市計画主務部局長 殿

国土交通省都市局都市計画課長

特例容積率適用地区の運用について（技術的助言）

都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号の 3 の規定により、都市計画区域については、都市計画に特例容積率適用地区を定めることができるとされているところであるが、今般、平成 23 年 4 月 8 日付けで「規制・制度改革に係る方針」において、規制・制度改革事項として「特例容積率適用地区の拡大」が閣議決定されたことを踏まえ、本制度の更なる活用を図るため、本制度の運用に関して下記の通り通知するので、本制度の趣旨に照らして、積極的に活用されたい。

都道府県におかれては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対して、本通知を周知いただくようお願いする。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 号の規定に基づく技術的助言であることを申し添える。

記

「特例容積率適用地区の拡大」（「規制・制度改革に係る方針」平成23年4月8日閣議決定）において、現在、全国で1地区しか指定されていないことから、本制度の積極的な活用に向け、地方公共団体に技術的助言を行うこととされたことを踏まえ、現在、唯一指定されている「大手町・丸の内・有楽町地区」以外においても、本制度の適用が有効と考えられる地区における円滑な活用を図るため、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号建設省都市局通知）に示されている特例容積率適用地区の指定の考え方について、次に掲げる観点について補足する。

1. 「公共施設の整備水準」の考え方について

都市計画運用指針のⅣ－2－1. D. 4. (2). 1)において「特例容積率適用地区の区域を定めるに当たっては、区域内における様々な容積移転のケースを想定して、公共施設の整備水準を勘案した上で、明らかに支障が生じると予想される区域を含まないよう、適切な範囲を指定すべきである」とされているが、勘案すべき公共施設の整備水準としては、現状では公共施設の整備水準が不十分な場合であっても、今後の事業実施により整備されることとなる公共施設の状況を踏まえて検証することも考えられる。その際、公共施設の整備促進のために、地区計画や市街地開発事業等の都市計画を併せて定めることも考えられる。

2. 「交通量予測と道路容量との整合性の検討」の考え方について

同運用指針のⅣ－2－1. D. 4. (3). ③. aにおいて「特例容積率が指定されることにより、(中略)道路に著しい渋滞が生じることが懸念される地域又は供給処理施設の能力の超過が起らないことなどを確認する必要がある地域においては、例えば、区域の指定に先立ち、土地の有効利用がなされた場合の交通量予測と道路容量との整合性の検討を行うことなどが考えられる」とされているが、交通量予測と道路容量との整合性については、幹線街路等のネットワークを形成する道路への負荷について検証することが考えられる。

3. その他

特例容積率適用地区内における建築物の特例容積率の限度は、土地所有者等からの申請に基づき、各特例敷地における建築物の利用上の必要性、周囲の状況等を考慮して、各特例敷地にふさわしい容積を備えた建築物が建築されることにより当該特例敷地の土地が適正かつ合理的な利用形態となるよう定められており、この場合において、申請にかかる特例容積率の限度が指定容積率の限度を超えるものにあつては、当該建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとなるよう定められていること等の要件に該当すると特定行政庁が認め、指定することになっていることから、特例容積率適用地区の指定にあたってはあらかじめ特定行政庁と十分な連絡調整が図られることが望ましい。