

第4章

建築制限の緩和

Chapter

4

01 建築制限緩和の検討経緯

都市計画法第 54 条（許可の基準）

都市計画法では、第 53 条に建築の許可に関する規定、第 54 条にその許可の基準が定められています。

（第 53 条）都市計画施設の区域において、建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

（第 54 条）都道府県知事等は、許可の申請があった場合において、次に該当するときは、その許可をしなければならない。

当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

- ・階数が 2 以下で、かつ、地階を有しないこと。
- ・主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

このように都市計画道路の区域内では、都市計画法により、将来における事業の円滑な施行を確保するため、建築行為に対する制限が課せられています。

一方、長期にわたり事業が実施されない場合、以下のような問題が懸念されます。

- ・事業実施の時期が不明確であり、地権者及び周辺住民等が生活設計を立てにくい。
- ・建築制限により、地権者が長期間にわたり土地を有効に利用できない。 …等

建築許可基準の緩和の経緯

一方、都内の都市計画道路の区域内では、昭和 56 年以降、都市計画法第 54 条の許可の基準に対し、以下のような制限の緩和を行ってきました。

〔昭和 56 年～平成 16 年 3 月（特別区）〕 ※平成 15 年 6 月から八王子市でも実施

当該建築物が次に掲げる各要件に該当し、かつ、当該建築物が市街地開発事業等の支障にならないものであると認めるときは、その許可をすることができるものとする。

- 1 都市計画道路の当該区間の事業の施行が近い将来に見込まれていないこと。
- 2 防火地域内にあること。
- 3 商業地域又は近隣商業地域内にあること。
- 4 容積率が 300% 以上
- 5 都市計画道路の区域外面積が 100 m² 以内
- 6 建築物の構造が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。
 - (1) 階数が 3、高さが 10m 以下であり、かつ、地階を有しないこと。
 - (2) 主要構造部が、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
 - (3) 建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分を分離することができるよう設計上の配慮をすること。

〔平成 16 年 4 月～現在（都全域）〕 ※23 区に併せ、平成 16 年 4 月から八王子市でも実施
 ※八王子市、三鷹市を除く多摩地域では平成 18 年 6 月から実施
 ※三鷹市では平成 20 年 6 月から実施

都市計画道路整備の長期化に伴い、建築制限による地権者の負担が大きくなっていることから、地権者の負担軽減策として新たな建築制限の緩和策を策定

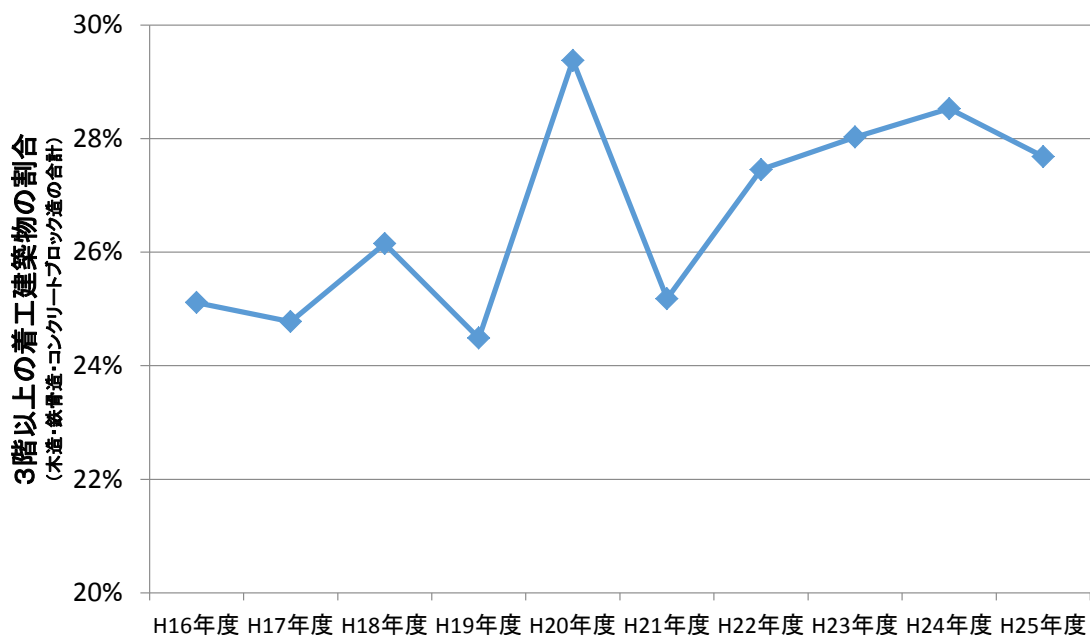
当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

- i 当該区間の事業の実施が近い将来見込まれていないこと。
（第三次事業化計画優先整備路線外）
- ii 市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。
- iii 階数が 3、高さが 10m 以下であり、かつ、地階を有しないこと。
- iv 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- v 建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分を分離することができるよう設計上の配慮をすること。

近年の建築動向

建築基準法の改正により、準耐火構造とすることで準防火地域内において木造 3 階建ての建築が可能となる中、土地の高度利用やゆとりある住宅の実現に対する要請などを背景に、木造 3 階建ての建物が多く建築されており、建築形態として定着しています。

図 4-1 に示すとおり、最近の都内における総着工建築物数に占める 3 階建て以上の着工建築物数の割合に関する推移は近年増加傾向にあり、3 階建てへのニーズは引き続き高いことが分かります。



出典：「建築統計年報」（東京都）

図 4-1 3 階建て以上の着工建築物の割合の推移

02 新たな建築制限緩和策

新たな建築制限の基準

整備方針では、整備の重要性・緊急性を考慮し、優先的に整備すべき路線（優先整備路線）を選定しており、準備の整ったところから順次事業に着手することとしています。今後、優先整備路線の整備を着実に進めていきますが、10年の計画期間の中で実際に事業に着手する時期は、路線によってばらつきが生じることとなります。事業に着手する時期が不明確な中、地権者の方々の生活設計や土地の有効活用に十分配慮することが必要です。

また、第四次事業化計画の計画期間中において、平成20年のリーマンショックや平成23年の東日本大震災に匹敵するような社会経済状況の劇的な変化が生じる可能性もあります。現在は優先整備路線とそれ以外の路線で建築制限が異なりますが、こうした変化に伴う新たな課題が発生するなど、計画期間内に全ての優先整備路線を事業化する上で、不確定要素が存在することも否定できません。

今回、3階建てニーズへの対応、地権者の負担軽減、円滑な事業の推進への影響等を総合的に勘案し、これまで優先整備路線以外を対象としていた建築制限緩和の範囲を、優先整備路線を含む全ての路線に拡大することとしました。

具体的には、都内の都市計画道路において、以下に示す新たな建築制限の基準を設置します。

【新たな建築制限の基準】

当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

- i 市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。
- ii 階数が3、高さが10m以下であり、かつ、地階を有しないこと。
- iii 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- iv 建築物が都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。

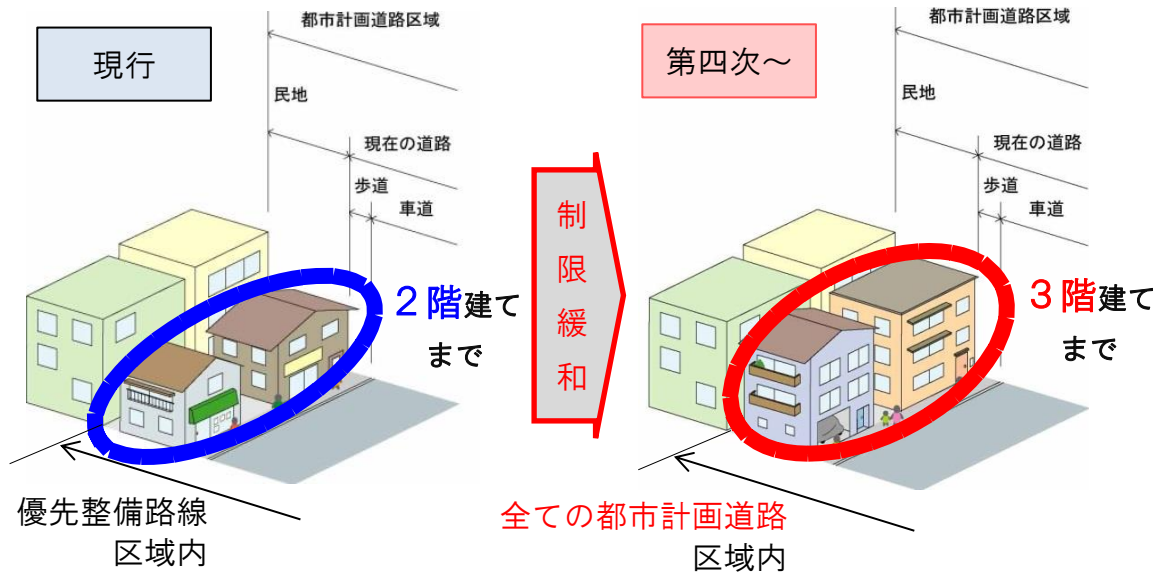


図4-2 新たな建築制限の緩和基準のイメージ

新たな建築制限基準の実施時期

新たな基準による建築制限の緩和については、平成28年4月1日から施行します。
 なお、一部の区市では施行日が異なる場合があります。詳しくは、各自治体にお問い合わせください。

(※江戸川区、青梅市では、優先整備路線を対象とした緩和措置を適用しません。)

Column 都市計画道路の区域における固定資産税・都市計画税について

都市計画道路の区域内の土地は、建築制限を受けるため、固定資産税^{※1}と都市計画税^{※2}の算定の基礎となる価格を補正して評価されることにより、周辺の土地と比較して税負担を軽減する措置が講じられています。

この場合、土地の価格について、各市町村（区部は東京都^{※3}）が定める補正率が適用されます。

<都市計画道路予定地の補正：東京都区部^{※3}における例>

補正率表

地積割合	路線区分	高度商業地区、繁華街 ビル街	その他 (住居系、工業系等)
	30%未満	0.90	0.90
30%以上 60%未満	0.75	0.80	
60%以上	0.60	0.70	

※上記補正率は東京都区部の例であり、各自治体の補正率については、当該自治体にお問い合わせください。

※1 固定資産税は、土地、家屋及び償却資産の所有者に対し、その固定資産の価格を基に算定して課される税金

※2 都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるために、目的税として課される税金。課税の対象となる資産は、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋（償却資産は含まない。）である。

※3 東京都内における土地の価格の補正の方法については、区部では東京都が定め、多摩地域では各市町村が定めている。