

3-2-3 建設省

3-2-3-1 規制の緩和等による都市開発の促進方針（1983年7月）

規制の緩和等による都市開発の促進方針

（昭和58年7月）

一 基本的な考え方

- ① 高度利用すべき地域で、地域地区指定等を高度利用に適する方向へ変更する一般的規制緩和を行う
- ② 広義の再開発の計画区域について、事業内容に即した個別的な規制緩和をし、事業意欲の高揚と円滑な推進を図る
- ③ 広義の再開発と道路整備が一体的に行われる方策を講ずるとともに、再開発事業制度についても、民間活用の見地から改善・拡充し、推進に必要な税制上の特例措置を講ずる
- ④ 中高層建築物指導要綱の行き過ぎの是正を図る

二 高度利用を促進すべき地域についての一般的規制緩和

- ① 高度利用を図るべき地域の第一種住居専用地域について、良好な居住環境の維持に必要な場合を除き第二種住居専用地域への指定替えを行う
- ② 高度利用を図るべき地域の最高限度高度地区について、用途地域指定の変更にあわせて指定を見直すとともに、高容積率の指定されている地区、土地の高度利用を図るための事業が予定されている地区について、日影規制の変更を含め見直しを進める
- ③ 良質な三階建住宅等の普及による居住水準の向上等を進めるため、第一種住居専用地域の高さ制限の緩和について検討する

三 広義の再開発についての個別的規制緩和

- ① 容積率の大幅な割増を認める市街地総合設計制度の積極的な普及・活用を推進する
- ② 個別の開発計画に即して容積率、高さ等を定めることのできる特定街区制度に関し、適用要件等を見直すとともに、土地利用目的に応じた容積率の割増率の改善を検討して、広範な活用を推進する
- ③ 街区内の複数敷地（表宅地と裏宅地等）を一体的に計画・利用することで一団地の建築物に対する特例制度を活用する
- ④ 民間再開発により前面道路の用地が確保される場合、一定の基準に従い計画道路の幅員を前面道路幅員とみなすこと等により容積率を緩和するための所要の許可準則の整備等を行う

四 再開発事業への重点的公共投資及び再開発事業制度の改善・拡充

- ① 民間再開発に資する道路整備の推進
- ② 都市再開発法によらず、細分化された敷地の共同化等を行う一定の優良な民間再開発事業について、税制上の特例、補助、融資等を行う制度を創設する

五 開発許可基準の引き下げ

従来 20 ヘクタールとされていた市街化調整区域の開発許可要件を 5 ヘクタールに引下げる（政令改正により 58 年 7 月 1 日施行）

六 宅地開発指導要綱の行き過ぎ是正

- ① 道路幅員を安易に広幅員としない。住宅地の区画道路については、6メートルを超える広幅員を原則として求めない
- ② 公園面積は、開発区域の 3%かつ一人当たり 3 平方メートルを確保することを基本とし、優良樹林を残す場合等も、これらを含め、開発区域の 6%または一人当たり 6 ヘクタールまでとする
- ③ 河川改修を行う場合の計画降雨確率等は、下流の改修計画の内容を超えないものとする
- ④ 公共公益施設用地と称して用途を特定しない土地の提供を義務づけない。主として地区外の利用者のための公益施設の設置を義務づけない
- ⑤ 建築確認申請の際の行政指導は最小限にとどめ、特に、日照等に関して周辺住民の同意書の提出は義務づけられないものとする