

利活用としての土地分割

第9回 建築の視点から土地分割を考える（2）

大木 祐悟

一般社団法人不動産総合戦略協会理事長

旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。マンション建替え、標準管理規約、借地借家（特に定期借家権）、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。現在、一般社団法人不動産総合戦略協会理事長、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員。著書に『定期借地権活用のすすめ』（プログレス）、『マンション再生』（プログレス）、『マンション建替え』（共著、日本評論社刊）、『都市の空閑地空き家問題を考える』（共著、プログレス）等多数。

1. はじめに

前回は、道路、用途地域、建蔽率及び容積率という、建築に係る知識の基本中の基本について改めて考えてみました。不動産コンサルティングに携わる皆さんもよくご存じの内容ばかりだったかもしれませんが、せっかくの知見をうまく活用できていない方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

さて、前回の話の中で、都市計画上の容積率をフルに活かすことができない例として、前面道路の幅員のお話をいたしました。このほか、建物の高さを制限する諸規定も容積率を活用するうえで課題となることが少なくありません。

建築物の「高さの制限」というとき、建物の高さそのものを規制するもの以外に、敷地境界線等から一定の斜線を引いて、その範囲を超えた建築を制約する制限などがあります。また、ややこしいこととして、建築基準法ではなく、自治体の条例などにより制約を設けているケースもあるので、今回は高さの制限の概要について整理をさせていただきます。

2. 高さ制限（1）

住居系の用途地域を中心に、建物の高さについて一定の制約が置かれている場合があります。具体的には次のようなもので、これらの中には具体的な計画案を作成しないと、建築に生じる影響を判断できないものもありますが、ここでは制度の概要について改めて見

てみましょう。

1) 絶対高さ制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住宅地域内では、建築物の高さについては、その地域について都市計画で定められた高さの制限を超えてはならないとするもので、建築基準法55条で規定されています。なお、ここでいうところの「都市計画で定められた高さ」については、10m又は12mで定めることとなります。

なお、敷地面積が広い場合など政令の定めがあるときで、特定行政庁が「低層住宅にかかる良好な住居の環境を害するおそれがない」と認めるものについては、12mとする旨が同条2項で規定されています。

2) 都市計画法における高度地区

都市計画法8条1項3号に規定される地域地区の一つに「高度地区」があります。高度地区の指定は各自治体が条例で定めるもので、高さの最高限度を定めるケース（最高限度高度地区）と最低限度を定めるケース（最低限度高度地区）がありますが、実際の適用事例は前者が圧倒的多数となっているようです。

このうち最高限度高度地区の指定があるときは、結果として容積率のフル活用が抑えられてしまうこともあります。たとえば建蔽率が60%で容積率が300%の地区で、高さが15mで抑えられているときに、各階の階高が3.2mの建物を建築するときは、4階建ての