

容積率規制の政策評価と効率的な運営方策に関する国際比較研究 －日本と韓国の大都市を中心に－

研究代表者 本多 義明（福井大学 副学長）
共同研究者 川本 義海（福井大学大学院工学研究科 助教授）
〃 蔡 星柱（福井大学大学院工学研究科 博士後期課程）

【研究報告要旨】

容積率制度は都市空間においてあるべき都市機能に対応して計画的かつ適正にそのボリュームを調整、コントロールするための重要な手段である。韓国では 1970 年の建築法の改正により、形態規制としての容積率制度が正式に導入され、以来約 30 年にわたって容積率制度は都市の土地利用の主な規制誘導手段と位置づけられている。しかしながら当初の容積率制度の導入時には、客観的な指定基準や指定効果などについての十分な実証的情報がなかったため、本来は地域特性等を踏まえてきめ細かく指定すべきであったにも関わらず、全ての都市において用途地域単位で一律に指定された。以後の改正においても運用を含めて根本的な改正はなく、単に用途地域別の法定容積率の一律緩和や強化のみの変更にとどまっている。日本で現行の容積率制度が確立したのは 1970 年の建築基準法の改正からであり、建築物の高さの制限を原則的に廃止し、それに代えてそれぞれの用途地域の特性に応じた容積率による制限を一般化した。両国ともにこのような容積率制度の導入及び運用の際には、容積率規制の緩和か強化という基本部分での対立的議論、適正かつ効果的運用方法についての議論を展開してきた。しかしながらこれらの議論の基底には、議論の基礎になるべき実態、即ち実際の延べ床面積や利用された容積率についての十分な把握や実証的分析がなく、これらを踏まえた規制の強化、緩和における政策的・計画的根拠への言及が十分でないことに問題がある。本論文では日本と韓国における今後の容積率規制の効果的な運用や容積率設定のための根拠、地区特性に合った適正な容積率の設定のための検討に資する基礎的情報と知見を提供することを目的としている。まず両国大都市の商業地域において法定容積率の導入と変化について考察し、次に独自の限界容積率計算方式を用いて敷地ごとの限界容積率を算出する。さらに規制の緩和及び強化の程度を決定することに対する政策的・計画的な根拠を提示するとともに、容積率規制の実効性に対する評価と改善方案を導出するための基礎的情報を提供する。