

都心居住促進のための 容積率・用途等土地利用規制の見直し

<初認定>
東京圏：平成26年12月19日

- (国家戦略民間都市再生事業 他5件)
- (国家戦略特別区域法 第20条、第21条～第25条)

規制改革の内容

特例措置前

許認可等ごとに手続きが法定されており、関係行政機関等との調整が必要

特例措置

区域計画の認定をもって、事業に係る許認可等がなされたものとみなす

- 国家戦略土地区画整理事業
- 国家戦略都市計画建築物等整備事業
- 国家戦略開発事業
- 国家戦略都市計画施設整備事業
- 国家戦略市街地再開発事業
- 国家戦略民間都市再生事業

効果

居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成を図るために必要な施設の立地を促進

規制改革の概要

都市計画法等に定める手続のワンストップ化

- 関係者の協議・調整→意思決定が**長期化**

都市計画の決定又は変更 (都市計画法)	開発許可、都市計画事業の認可 (都市計画法)
土地区画整理事業の認可 (土地区画整理法)	市街地再開発事業の認可 (都市再開発法)
民間都市再生事業計画の認定 (都市再生特別措置法)	

- 区域会議で一同に協議→意思決定を**迅速化**



世界と戦える国際都市形成に必要なコンベンション施設、オフィスビル等の立地を促進

認定一例：
国家戦略民間都市再生事業
【東京圏】日比谷地区



第2回東京圏国家戦略特別区域会議
資料4 東京都提出資料より

都心居住促進のための 容積率・用途等土地利用規制の見直し

- (国家戦略建築物整備事業)
- (国家戦略特別区域法 第15条)

規制改革の内容

特例措置前

建築基準法において地方公共団体が国土交通大臣の承認を得て、特別用途地区の条例により用途規制を緩和

特例措置

区域計画の認定があった場合、国土交通大臣承認の手続があったものとみなす（建築基準法の手続は不要）

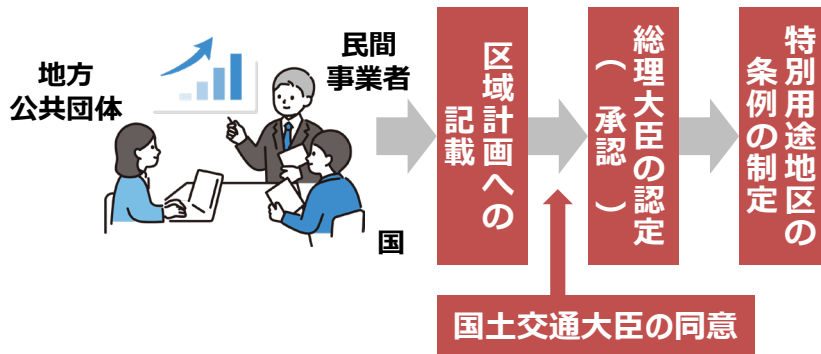
効果

手続の迅速化により、コンベンション施設等の整備が促進され、産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動の拠点の形成が図られる

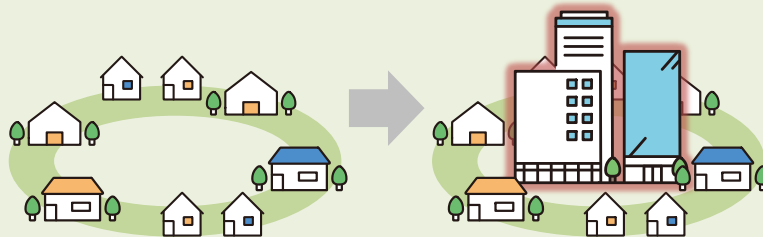
規制改革の概要

特別用途地区における 用途緩和手続のワンストップ化

- 区域会議で一同に協議→意思決定を**迅速化**



用途規制の緩和を行い
本来制限されている建物の立地を促進



都心居住促進のための 容積率・用途等土地利用規制の見直し

<初認定>
東京圏：平成28年9月9日

- (国家戦略住宅整備事業)
- (国家戦略特別区域法 第16条)

規制改革の内容

特例措置前

地方公共団体が都市計画※で容積率を定め、建築基準法に基づき個別の建築物について容積率の適合性を確認

※都市再生特別地区等に関するものを含む

特例措置

区域計画に定めた住宅の容積率の最高限度の範囲内で、都市計画で定めた容積率を緩和

※あらかじめ関係都市計画審議会に付議

効果

都心部にあるグローバル企業等のオフィスに近接した住宅を整備し、企業の就業者にとって暮らしやすい住環境を整備することで、国際的な経済活動の拠点の形成が図られる

規制改革の概要

特例による住宅の容積率緩和

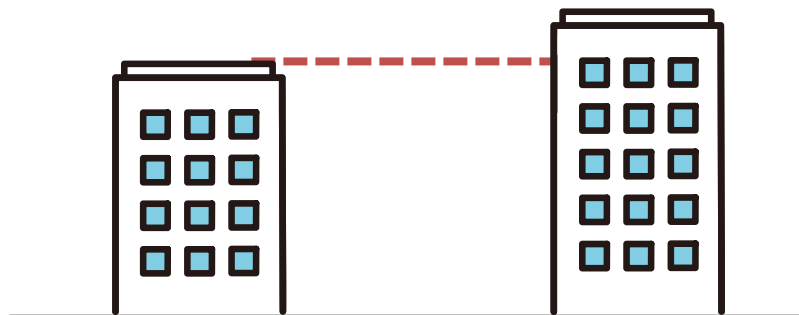
- 特例の活用事例

特例適用前
容積率

680%

特例適用後
容積率

850%



通常

都市再生特別地区制度
による容積率緩和

商業地域

500%→680%

緩和後

更に、国家戦略住宅整備
事業による住宅容積率の
加算

+170%

都心居住促進のための 容積率・用途等土地利用規制の見直し

<初認定>
東京圏：令和4年12月22日

- (国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業)
- (国家戦略特別区域法 第16条の2)

規制改革の内容

特例措置前

建築基準法において地方公共団体が国土交通大臣の承認を得て、地区計画等の区域において、条例により用途規制を緩和

特例措置

区域計画の認定があった場合、国土交通大臣承認の手続があったものとみなす（建築基準法の手続は不要）

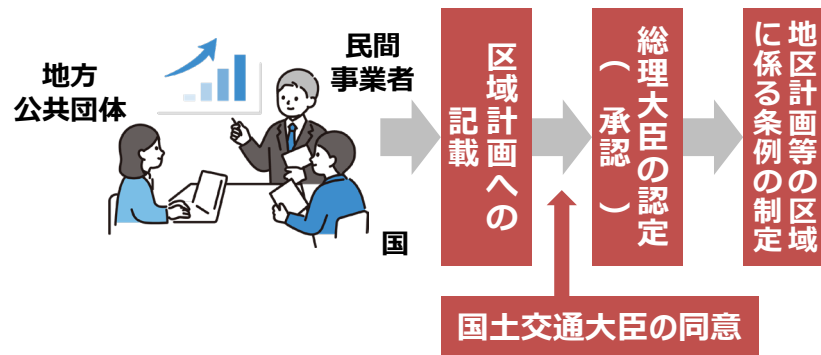
効果

手続の迅速化により、地域のニーズに応じた建築物の整備が促進され、産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動の拠点の形成が図られる

規制改革の概要

地区計画等の区域における 用途緩和手続のワンストップ化

- 区域会議で一同に協議→意思決定を**迅速化**



地域のニーズに応じた用途規制の緩和手続の簡素化を行い、制限されていた建物の立地を促進

例①：住宅エリア内で日常生活を支える商業施設等の建設を可能に。
⇒ポストコロナ時代に合わせた都市開発プロジェクトを促進

例②：住宅エリア内で空き家をコワーキングスペースに転用可能に。
⇒ポストコロナ時代におけるオフィス需要の変化等を見据え、用途規制緩和に係る手続を簡素化し、既存ストックを有効活用

