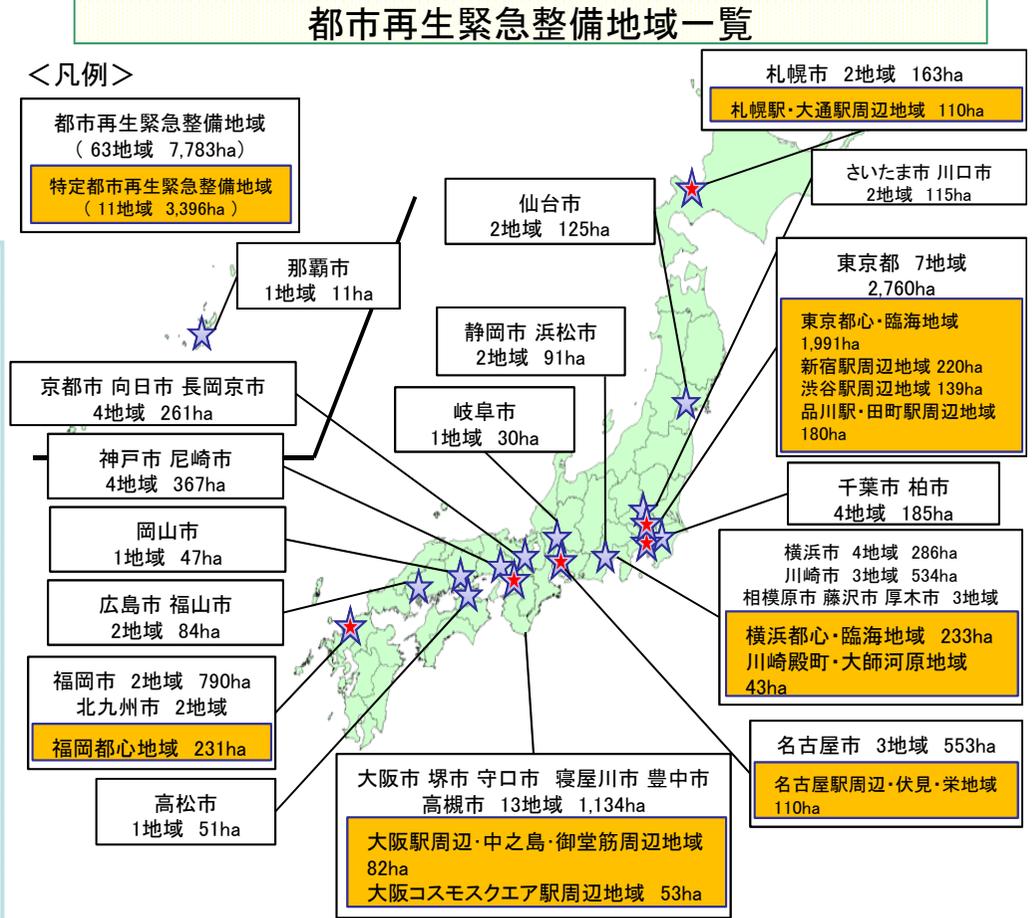
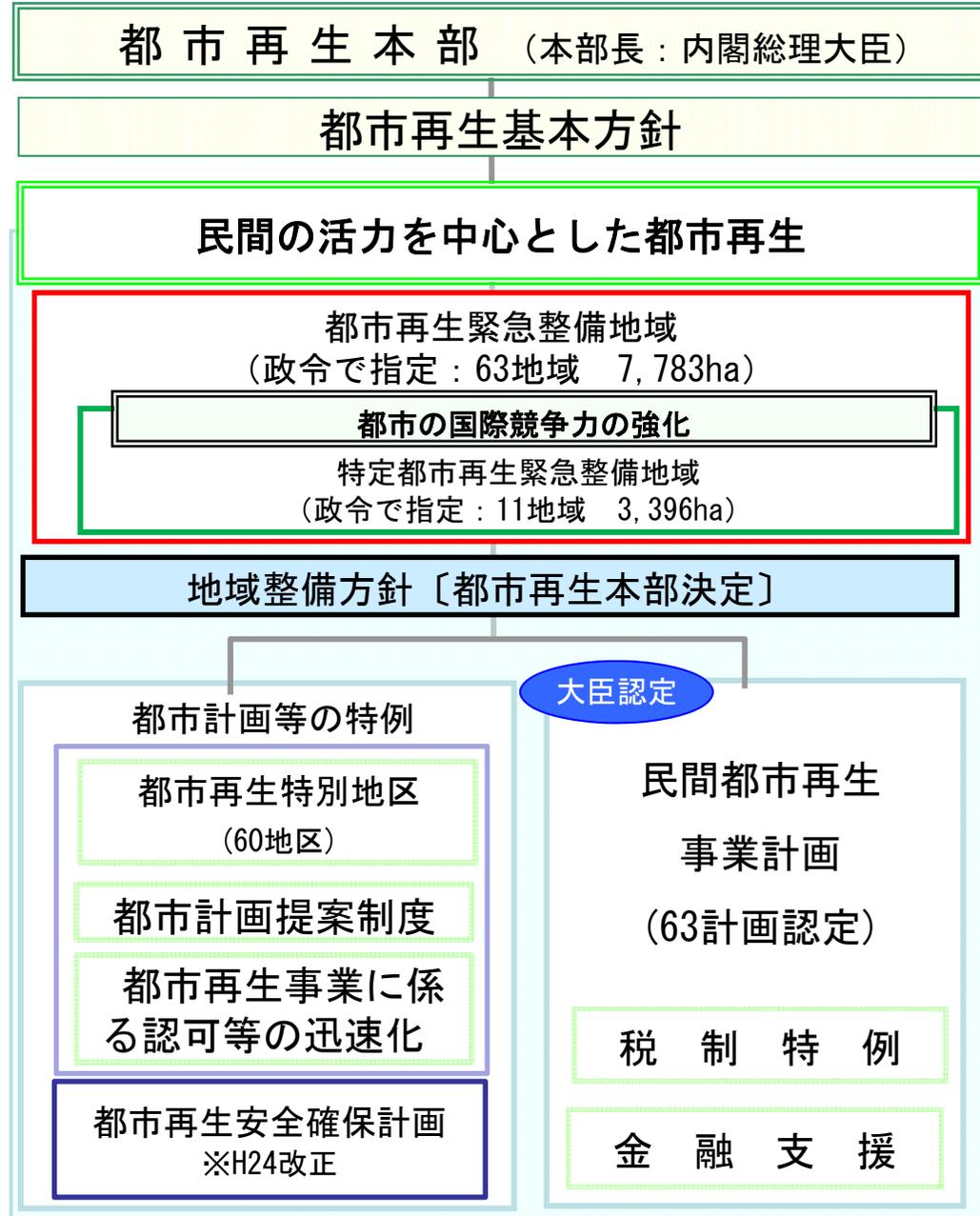


容積率制限を緩和する主な特例制度

< >は平成23年3月31日現在の実績

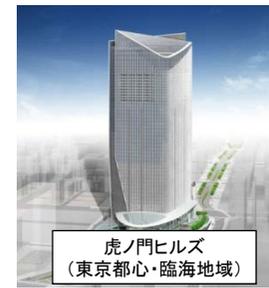
<u>一団地の総合的設計制度</u> (昭和25年創設)	総合的設計による複数建築物について、容積率等の規制を同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用する。 ＜17,461地区＞
<u>特定街区</u> (昭和36年創設)	一定以上の幅員の道路に囲まれた街区等において、良好な環境と健全な形態の建築物を建築し、有効な空地を確保すること等により市街地の整備改善を図るため、空地の規模等に応じた容積率制限の緩和等を行う。 ＜111地区＞
<u>高度利用地区</u> (昭和44年創設)	建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の合理的かつ健全な都市機能の更新とを図る。 ＜1,018地区＞
<u>総合設計制度</u> (昭和45年創設)	敷地内に一定以上の空地を確保する建築計画について、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限の緩和等を行う。 ＜3,142件＞
<u>高層住居誘導地区</u> (平成9年創設)	都心の居住機能の確保等を図るため、住宅と非住宅が混在する地域内の高層住宅を誘導すべき地区において、容積率制限の緩和等を行う。 ＜2地区＞
<u>連担建築物設計制度</u> (平成10年創設)	既存建築物を前提とした合理的な設計による複数建築物について、容積率等の規制を同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用する。 ＜735件＞
<u>特例容積率適用地区</u> (平成13年創設・17年改正)	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、特例容積率の限度の指定の申請に基づき、特例敷地のそれぞれに適用される特例容積率の限度を指定する。 ＜1地区＞
<u>都市再生特別地区</u> (平成14年創設)	都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等を行う。 (60地区 ※平成25年3月末現在)

※この他、再開発等促進区、高度利用型地区計画、容積適正配分型地区計画、用途別容積型地区計画等の地区計画制度を活用した容積率制限の緩和も可能。



※国際戦略総合特区制度とも連携

認定民間都市再生事業の例



※ 平成25年4月1日現在

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等を行う。（60地区、129ha（平成25年3月末現在））

◇制度概要

1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域

2. 決定方法

都道府県及び政令指定都市が都市計画の手続を経て決定
(提案制度により都市開発事業者による提案が可能)

3. 計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途(用途規制の特例が必要な場合のみ)
- 容積率の最高限度(400%以上)及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度 ○建築面積の最低限度
- 高さの最高限度 ○壁面の位置の制限

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地区による用途制限
- ・用途地域による容積率制限 ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限 ・日影規制



日本橋二丁目地区(東京都中央区)

区域面積:約4.8ha

用途地域:商業地域

容積率:800%、700% → 1990% 等

日本橋室町東地区（東京都中央区）

用途：事務所、**住宅**、店舗、文化・交流施設
容積率：1300%（指定容積率 800%、700%）



大崎駅西口A地区（東京都品川区）

用途：**住宅**、事務所、店舗等
容積率：650%（指定容積率 300%）



淡路町二丁目西部地区（東京都千代田区）

用途：北地区：**住宅**、事務所、店舗、駐車場
南地区：公共施設（区福祉施設等）
容積率：北地区：990%（指定容積率 600%、500%）
南地区：550%（指定容積率 500%）



大阪駅北地区（大阪市）

用途：（A地区）事務所、商業施設
（B地区）事務所、ナレッジ・キャピタル、商業施設、**住宅**
ホテル・サービスアパートメント、コンベンション
容積率：A地区：1600%（指定容積率 800%）
B地区：1150%（指定容積率 600%）

