

参考資料

- . 容積率制限の内容 1
- . 主な容積率緩和制度の仕組み 2
 - 用途別容積型地区計画
 - 建築確認による住宅容積率緩和制度
 - 特定街区
 - 都市再生特別地区
 - 総合設計制度
 - 特例容積率適用区域制度
- . 住宅に係る容積率緩和制度の概要 10
- . 高層系の住宅団地のイメージ 11
- . 東京都における建築物に係る紛争事例の概要等 13
- . 諸外国の都市計画規制の概要 15

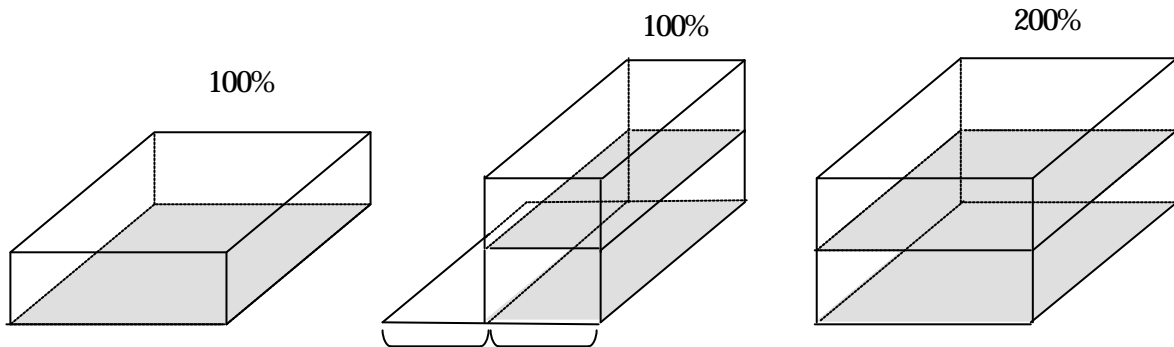
容積率制限の内容

1. 目的

容積率制限は、用途地域の指定と併せて、建築物の用途に応じた密度規制により、地域で行われる各種の社会経済活動の総量を誘導し、これにより、採光、通風等の市街地環境を確保するとともに、建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保することを目的として行われる。

〔内容〕

$$\boxed{\text{延べ面積}} \div \boxed{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}$$



2. 建築物への適用

実際の建築物に適用される容積率制限は、都市計画で定めるもの(指定容積率)と、前面道路の幅員により定まる容積率(前面道路幅員による容積率制限)のうち、小さい数値が適用される。

(指定容積率)

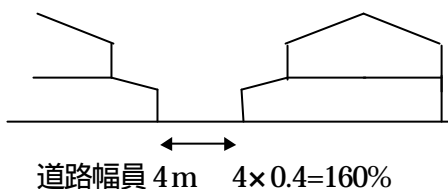
用途地域	容積率 (%)
第一種・第二種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200
第一種・第二種中高層住居専用地域	100 150 200 300 <u>400</u> <u>500</u>
第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	<u>100</u> <u>150</u> 200 300 400 <u>500</u>
工業地域、工業専用地域	<u>100</u> <u>150</u> 200 300 400
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 <u>1100</u> <u>1200</u> <u>1300</u>

(前面道路幅員による容積率制限)

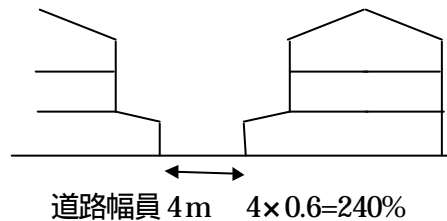
住居系用途地域	前面道路幅員(m) × 0.4 (0.6を選択可)
非住居系用途地域	前面道路幅員(m) × 0.6 (0.4、0.8を選択可)

(注) 下線部分は平成14年法改正で追加

住居系用途地域の場合の例



非住居系用途地域の場合の例



．主な容積率緩和制度の仕組み

用途別容積型地区計画（平成2年創設）

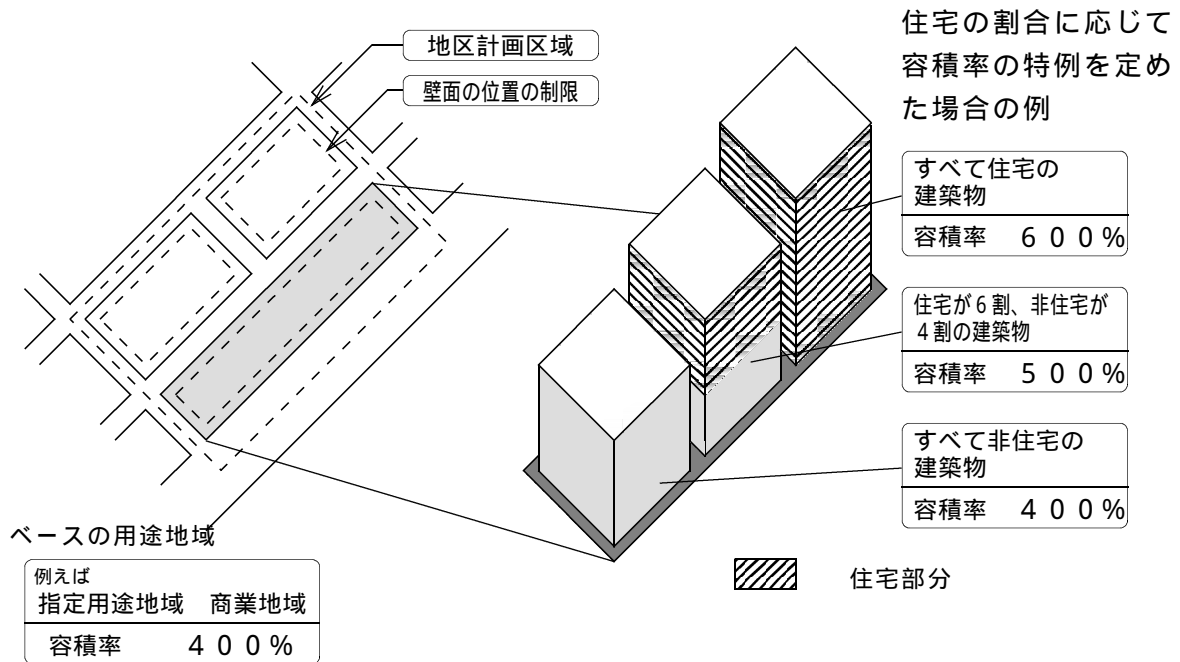
実績：19地区（平成14年3月31日現在）

都心部の住商併存地域において、住宅供給の促進を図るため、地区計画の区域内において、住宅に係る容積率の引き上げを行うもの。

対象地域：地区計画が定められている地域

緩和事項：容積率（住宅について1.5倍以内の容積率割増）

イメージ図



事例

名称	面積	指定容積率	緩和後容積率	備考
日本橋問屋街地区、 人形町・浜町河岸地区、 新川・茅場町地区、 京橋地区、築地地区	計 374.6ha	500～800%	全て住宅の場合 700～1000%	H5.7決定 H11.11変更

建築確認による住宅容積率緩和制度（平成14年創設）

総合設計制度等における審査基準を定型化し、住宅プロジェクトに係る容積率制限について、許可を経ずに、建築確認の手続きで迅速に緩和できる制度を導入。

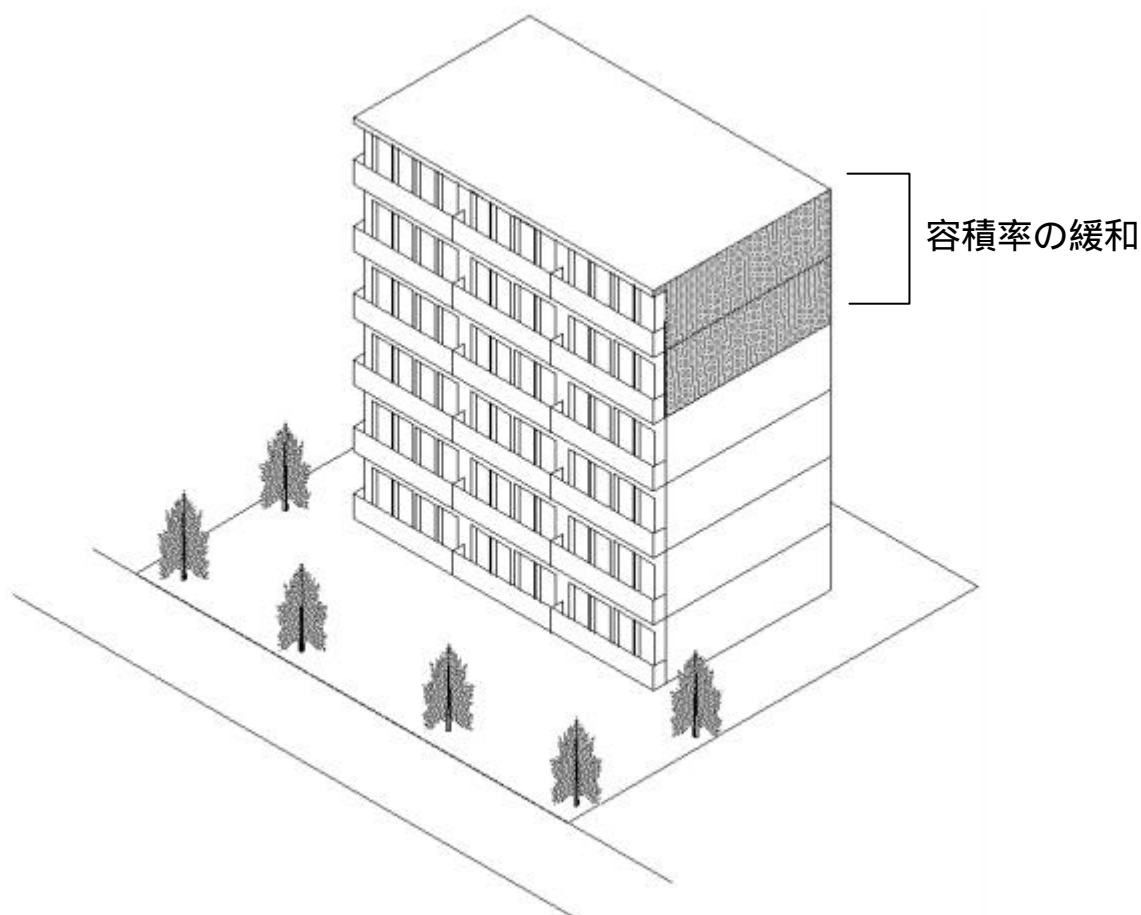
【改正の効果】

容積率制限において、特定行政庁の許可の手続きを経ずに、事前確定性のある迅速な緩和が可能。

【制度の内容】

一定の敷地面積、空地等を有する住宅系建築物について、住宅の割合に応じ指定容積率の1.5倍を限度として、容積率制限を緩和。

対象地域及び緩和の限度について、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、限定することが可能。

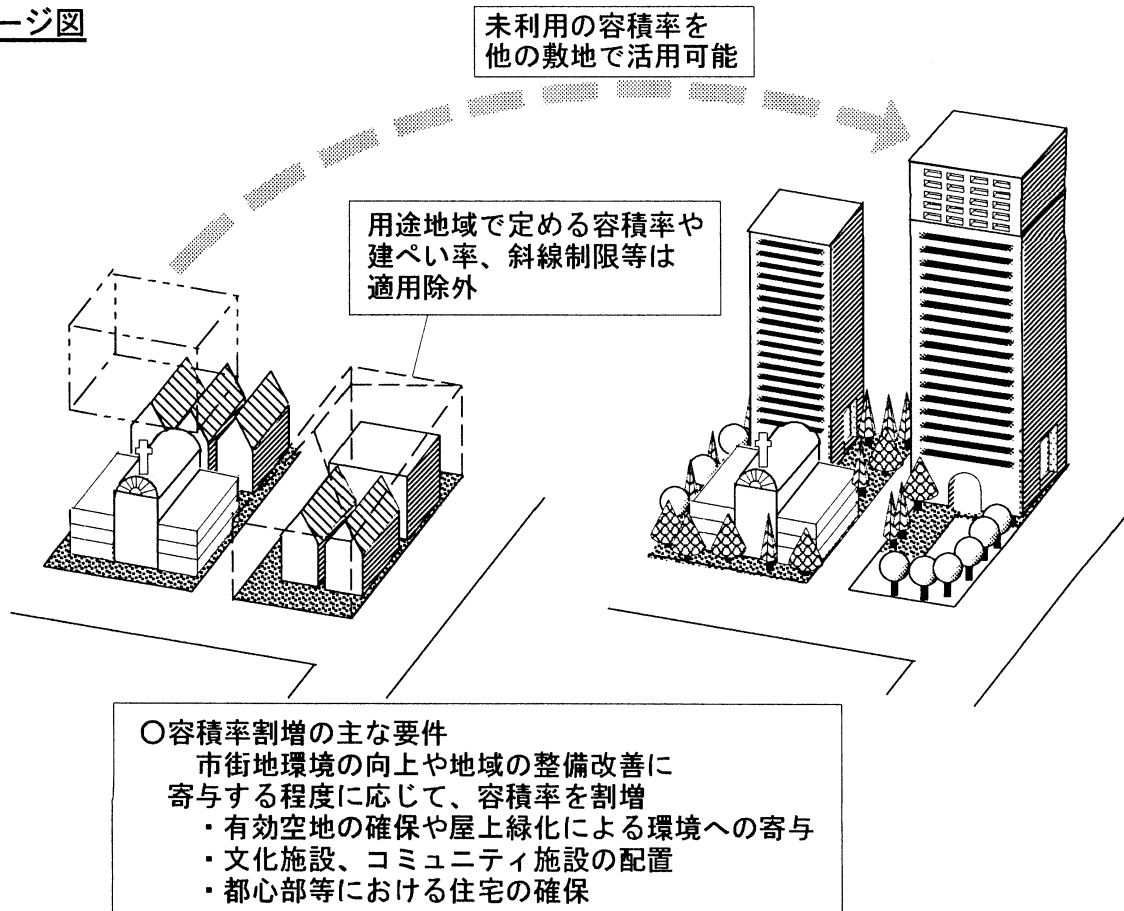


③特定街区（昭和36年創設）

実績：107地区（平成14年3月31日現在）

- ・街区を単位として、有効な空気を備えた市街地の整備改善に資する建築物の計画を都市計画に定め、建築形態の規制をこれに置き換え。
- ・有効な空地の規模等に応じ、容積率を割増。
- ・隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、未利用容積率を他の敷地で活用することが可能。

イメージ図



事例

名称	位置	面積	緩和後容積率	指定容積率	備考
明石町	東京都中央区	3.9ha	590%	400%	聖路加国際病院 H1. 2. 7決定
丸の内二丁目	東京都千代田区	1.5ha	1,300%	1,000%	丸の内ビルディング H10. 6. 26決定
丸の内二丁目 (その2)	東京都千代田区	1.1ha	1,500%	1,000%	明治生命館 H12. 3. 17決定
日本橋一丁目	東京都中央区	0.8ha	1,068.5%	768.5%	東急百貨店跡地 H12. 10. 11決定

都市再生特別地区（平成14年創設）

実績：2地区（平成15年3月31日現在）

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用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度

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、以下の用途地域等による規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地域による用途制限
- ・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

事例

名称	面積	用途地域	指定容積率	緩和後容積率	備考
心齋橋筋一丁目地区 （大阪市中央区）	0.5 ha	商業	1000%	1300%	そごう心齋橋店 H14. 2. 7決定
名駅四丁目地区 （名古屋市中村区）	1.8 ha	商業	1000%	1420%	豊田・毎日ビル H14. 2. 14決定

都市再生特別措置法による都市計画手続き等の短縮効果 (都市再生特別地区等)

