

産業競争力会議 第42回実行実現点検会合	資料6
平成28年4月6日	

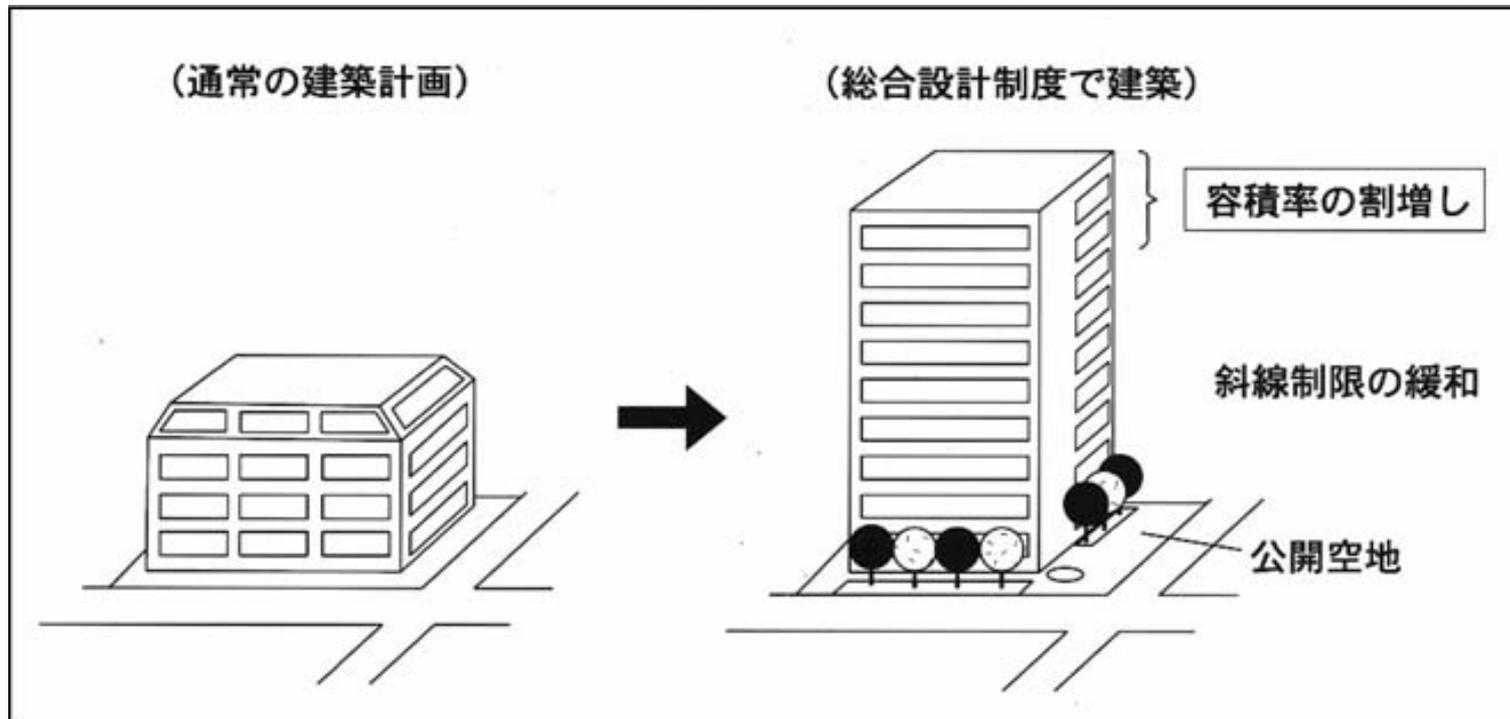
国土交通省提出資料

平成28年4月6日

敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、公開空地を設けるなど、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。

◇制度のイメージ

許可の実績：3,328件（平成25年3月末現在）



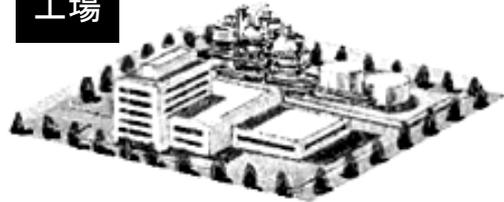
再開発等促進区

工場跡地等相当規模の低未利用地区等において、土地利用の転換を円滑に推進し良好なプロジェクトを誘導するため、地区内の公共施設の整備と併せて、容積率制限、用途制限の緩和等を行う。(235地区(H25年3月末現在))

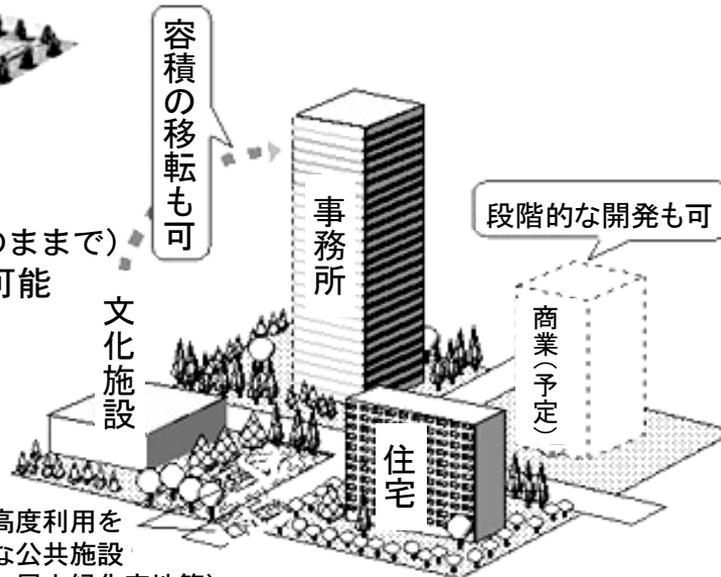
◇制度のイメージ

【前】 工業専用地域・200%
(原則、住宅、商業施設等は不可)

工場



【後】 (工業専用地域・200%のままで)
・住宅・商業施設も建築可能
・容積率の割増も可能
(例：200%→500%)

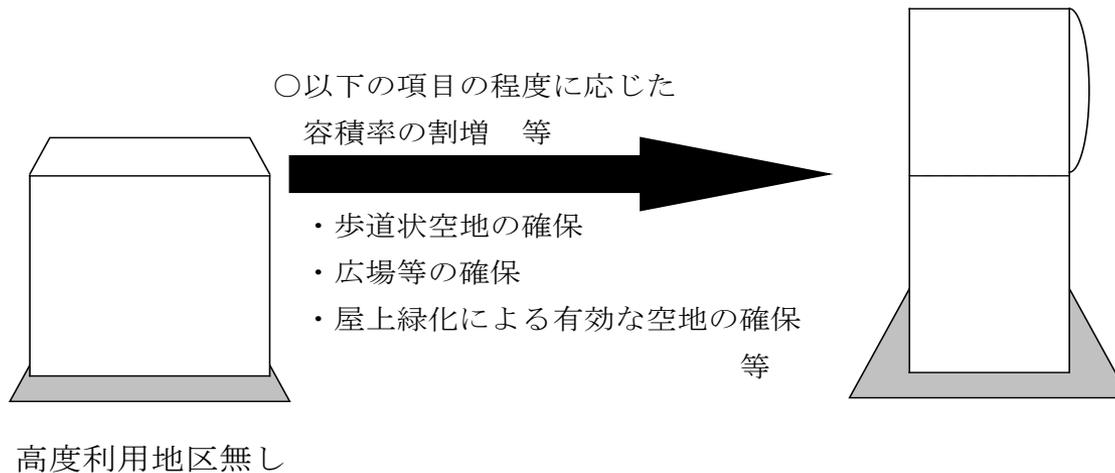


土地の有効・高度利用を図るため必要な公共施設
(道路、公園、屋上緑化空地等)



土地が細分化され公共施設整備が不十分な地区等において、建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の建築の抑制、敷地内の有効な空地の確保により土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築面積の最低限度等を定めるとともに、建ぺい率の低減の程度等に応じて容積率制限の緩和等を行う。(1,055地区(H25年3月末現在))

◇制度のイメージ



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。（73地区（平成27年6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

◇制度のイメージ



保育所の整備における総合設計制度の活用事例

◇都市再生特別地区の事例

京橋二丁目16地区(東京都中央区)

区域面積 : 約0.7ha 建物用途: 事務所、認定こども園等

容積率 : 約750% → 1230%に緩和

都市再生の取組: 地下鉄駅出入口の整備、**認定こども園の整備**、等



◇総合設計制度の事例

■Aマンションの事例

○保育所の床面積(約500㎡)について、容積率を緩和した。(割増分の容積率のうち、約4%に相当)

- ・容積率: 298%
(基準容積率200%、割増し98%)
- ・用途: 共同住宅、**保育園**、駐車場
- ・敷地面積: 約13,000㎡
- ・延床面積: 約40,000㎡
- ・割増面積: 約13,000㎡

■Bマンションの事例

○保育所の床面積(約700㎡)について、容積率を緩和した。(割増分の容積率のうち、約5%に相当)

- ・容積率: 583%
(基準容積率373%、割増し210%)
- ・用途: 共同住宅、**保育園**
- ・敷地面積: 約6,600㎡
- ・延床面積: 約38,000㎡
- ・割増面積: 約14,000㎡