

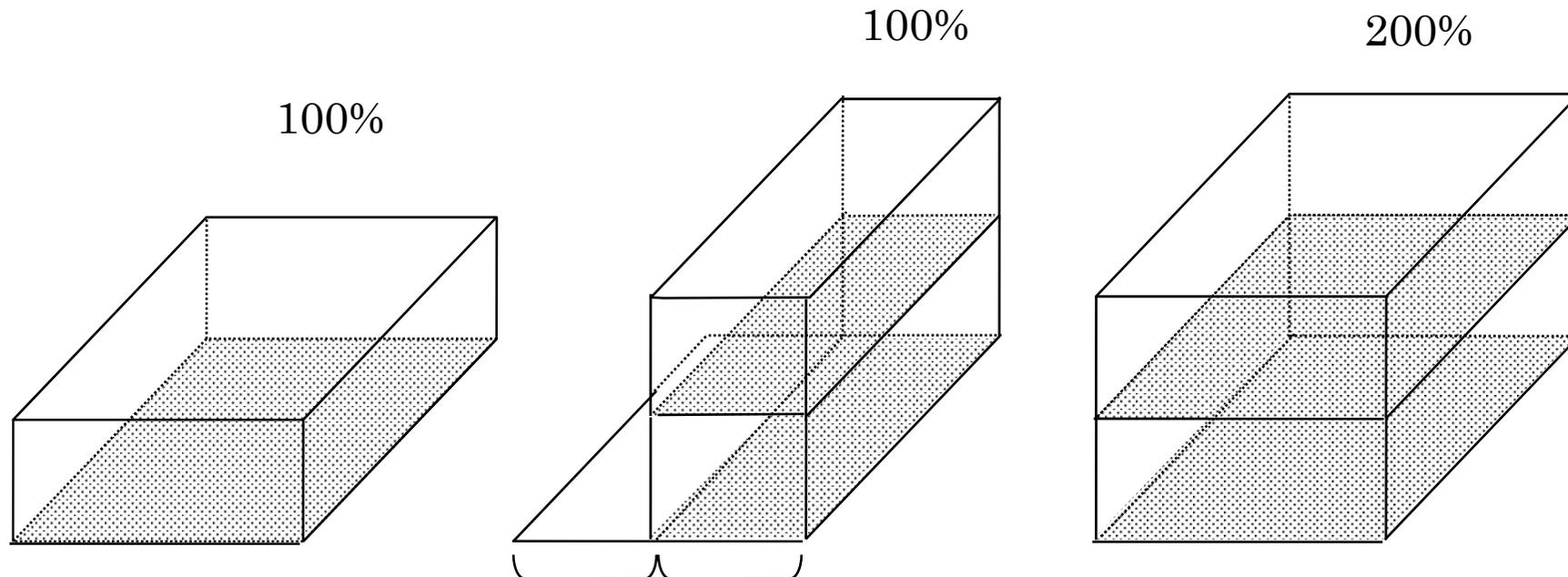
# 容積率規制等について

---

## 容積率制限の目的

地域で行われる各種の社会経済活動の総量を誘導することにより、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ており、市街地環境の確保を図るものである。

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



# 容積率制限の概要 ②

建築物に適用される容積率制限は、①、②のいずれか小さい数値が適用される。

- ①用途地域に関する都市計画で定められる容積率
- ②前面道路の幅員により定まる容積率

## ①用途地域に関する都市計画で定められる容積率

都市計画で定められる容積率は、各用途地域ごとの容積率のメニューから指定される。なお、用途地域に関する都市計画は市町村により定められる。

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、 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	100 150 200 300 400 500
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300
工業地域、工業専用地域	100 150 200 300 400
用途地域の指定のない区域	50 80 100 200 300 400

## ②前面道路の幅員により定まる容積率

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)

# 容積率制限を緩和する特例制度 ①

< >は平成23年3月31日現在の実績

高度利用推進タイプ	
<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。 ＜51地区＞
<u>高度利用型地区計画</u> (平成14年創設)	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、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。 ＜18地区＞
<u>再開発等促進区</u> (昭和63年創設・平成14年改正)	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、容積率制限の緩和等を行う。 ＜220地区＞
<u>総合設計制度</u> (昭和45年創設)	敷地内に一定割合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。 ＜3142件＞
<u>高度利用地区</u> (昭和44年創設)	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。 ＜1018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を有する建築物を建築し、併せて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、有効な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＞

# 容積率制限を緩和する特例制度 ②

<b>容積移転タイプ</b>	
<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>連担建築物設計制度</u> (平成10年創設)	既存建築物の存在を前提とした合理的な設計による複数建築物について、容積率制限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。 < 7 3 5 件 >
<u>容積適正配分型地区計画</u> (平成4年創設)	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、それぞれの地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用の促進を図るため、用途地域で指定された容積の範囲内で、区域内において容積を配分する。 < 6 地区 >
<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、容積率制限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。 < 1 7 4 6 1 地区 >
<b>都心居住推進タイプ</b>	
<u>高層住居誘導地区</u> (平成9年創設)	都心における居住機能の確保等を図るため、住宅と非住宅の混在を前提とした用途地域における高層住宅の建設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>用途別容積型地区計画</u> (平成2年創設)	都心部等の住商併存地域における住宅の立地誘導を図るため、住宅を設けた場合に、容積率制限の緩和を行う。 < 3 6 地区 >
<b>その他</b>	
<u>街並み誘導型地区計画</u> (平成7年創設)	統一的な街並みを誘導するため、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めるとともに、前面道路幅員による容積率制限、斜線制限を適用除外とする。 < 6 0 地区 >

# 都市再生特別地区

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。

## ◇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

## ◇事例

豊田・毎日ビル  
（愛知県名古屋市）

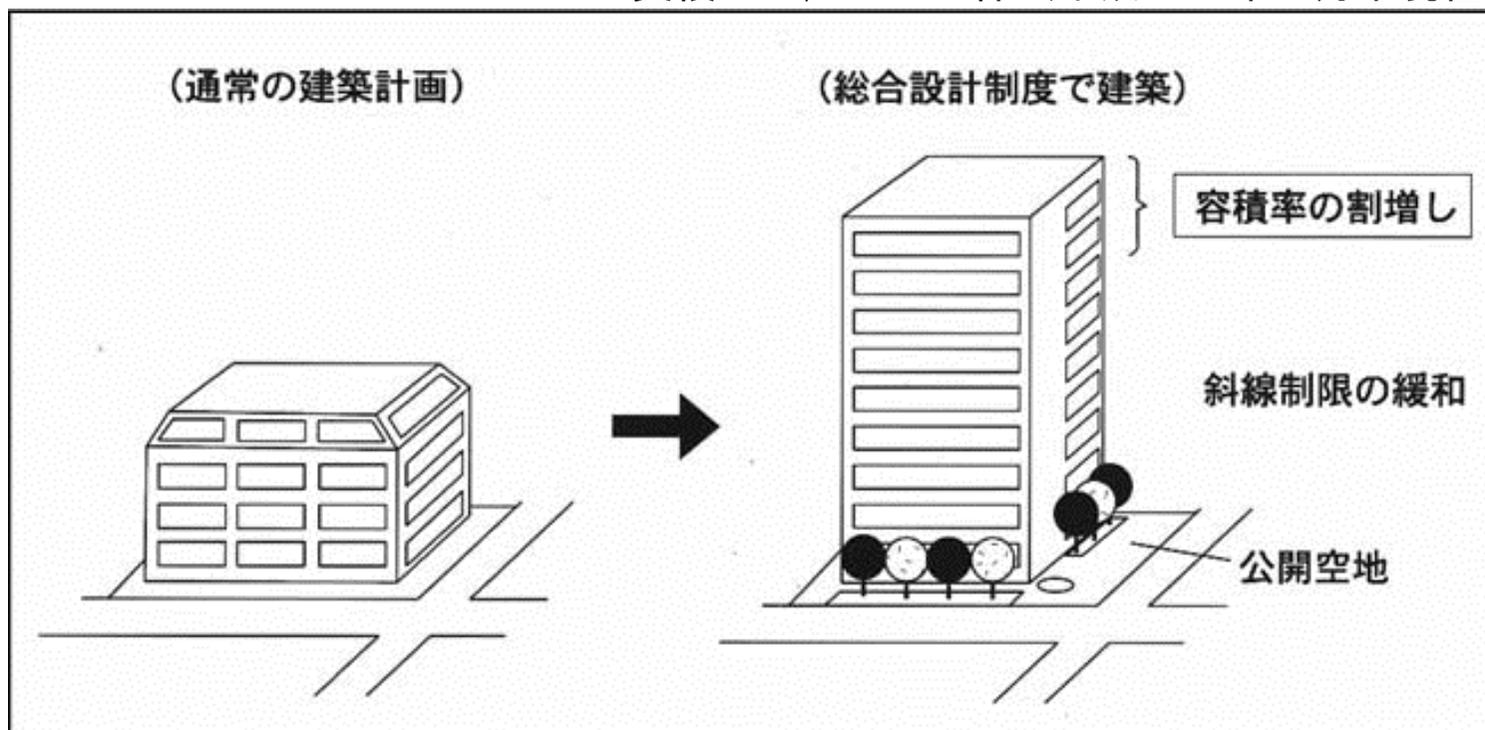
区域面積：1.8ha  
用途地域：商業地域  
容積率：1000%  
→1420%



敷地内に一定の空地を有する建築物について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合、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

実績：3, 142件（平成23年3月末現在）



総合設計制度の積極的活用を図るため、国から、各特定行政庁に対して、許可に際しての標準的な考え方を示すものとして技術的助言を示しているところ。

※ 総合設計制度の許可は、地方公共団体の自治事務

## ■ 技術的助言に基づく総合設計制度の区分

名 称	容積率の限度	備 考
街区設計型総合設計制度 (平成23年創設)	概ね基準容積率の1.5倍	敷地が街区の少なくとも一辺全てを占める場合
都心居住型総合設計制度 (平成7年創設)	基準容積率の2.0倍かつ 400%増以内	住宅の割合が3/4以上の 場合
再開発方針等適合型 総合設計制度 (昭和61年創設)	基準容積率の1.75倍かつ 250%増以内	再開発方針、地区計画等 に適合する場合
市街地住宅総合設計制度 (昭和58年創設)	基準容積率の1.75倍かつ 300%増以内	住宅の割合が1/4以上の 場合
総合設計制度 (昭和45年創設)	基準容積率の1.5倍かつ 200%増以内	

# 日影規制の概要 ①

## 概要

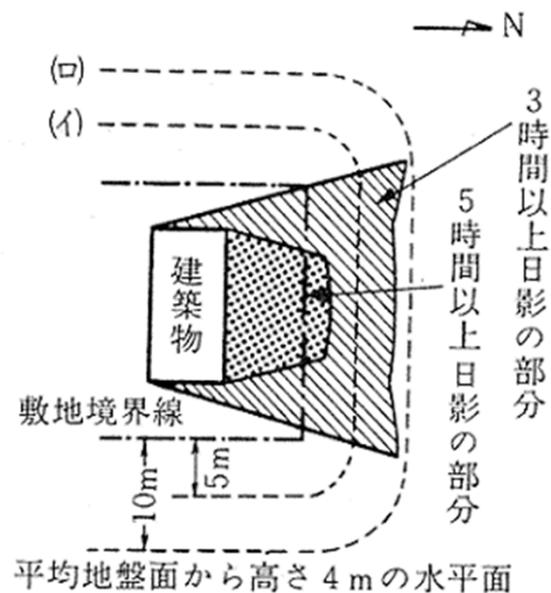
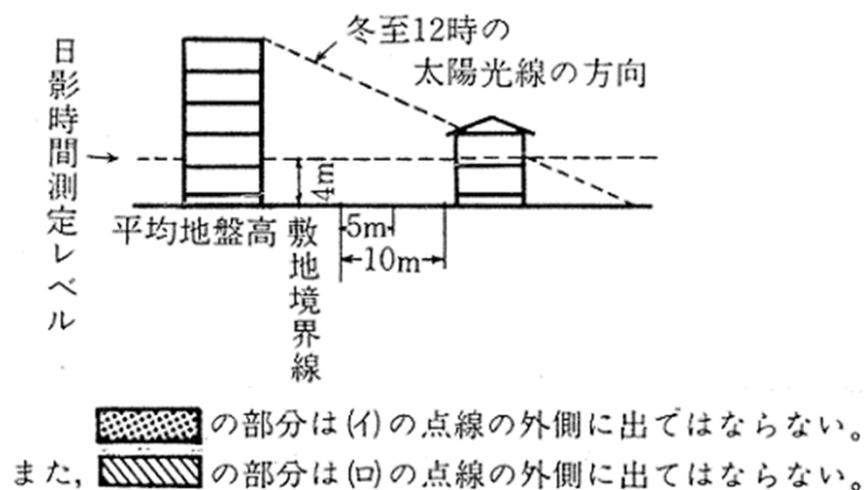
日影規制は、日照紛争の激化に対応するため、昭和51年に導入されたものであり、日照の確保に係る合理的かつ客観的なルールとして、一定の役割を果たしている。

住居系用途地域等で条例で指定する区域において、中高層建築物によって生じる日影を一定時間の範囲に規制することにより、その周辺の一定の日照を確保するものである。

## 規制方法

- ① 中高層建築物について、敷地境界線から5m外側の部分において、原則3～5時間（10m外側の部分では2～3時間）で条例で定められた時間以上の日影を生じさせない。

(低層住居専用地域以外の例)



# 日影規制の概要 ②

- ② 日影規制が適用される区域及び具体的日影時間等については、建築活動に当たって、客観的な基準を事前にルールとして明示することにより予見可能性を与えることができるよう、地方公共団体が、土地利用の状況等を勘案して、建築基準法に基づく条例で定める。  
 この場合、商業地域、工業地域、工業専用地域、高層住居誘導地区、都市再生特別地区は、法律により規制の対象区域から除かれている。

地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線から10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線から10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さ7m超又は地階を除く階数が3以上	1.5m	3時間	2時間
			4時間	2.5時間
			5時間	3時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さ10m超	4m 又は 6.5m	3時間	2時間
			4時間	2.5時間
			5時間	3時間
第一種・第二種・準住居地域、 近隣商業地域又は準工業地域	高さ10m超	4m 又は 6.5m	4時間	2.5時間
			5時間	3時間
用途地域の指定のない区域	軒の高さ7m超又は地階を除く階数が3以上	1.5m	3時間	2時間
			4時間	2.5時間
			5時間	3時間
	高さ10m超	4m	3時間	2時間
			4時間	2.5時間
			5時間	3時間

- ③ 特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、日影規制は適用されない。