



【参考 容積率制限を緩和する特例制度の概要等】

(高度利用推進タイプ)

制度の名称	制度の趣旨・概要	適用事例・実績
都市再生特別地区 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。	○丸の内トラストシティ ○豊田・毎日ビル 110 地区 
高度利用型地区計画 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、建蔽率の低減の程度等に応じて容積率制限の緩和等を行う。	67 地区
再開発等促進区 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。	273 地区
高度利用地区 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、建蔽率の低減の程度等に応じて容積率制限の緩和等を行う。	○東京銀座資生堂ビル ○代官山アドレス 283 都市
特定街区 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。	○聖路加ガーデン ○丸ビル 114 地区
総合設計 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。	○アークヒルズ ○新宿パークタワー 3,537 件 

(容積移転タイプ)

制度の名称	制度の趣旨・概要	適用事例・実績
特例容積率適用地区 平成 13 年創設 (平成 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。	○東京ビルディング 2 地区
容積適正配分型地区計画 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。	13 地区
一団地の総合的設計制度 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。	○恵比寿ガーデン プレイス 18,045 件
連担建築物設計制度 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。	○オランダヒルズ 1,206 件

(都心居住推進タイプ)

制度の名称	制度の趣旨・概要	適用事例・実績
高層住居誘導地区 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。	○東雲キャナルコート 2 地区
用途別容積型地区計画 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。	26 地区

(その他)

制度の名称	制度の趣旨・概要	適用事例・実績
街並み誘導型地区計画 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。	105 地区
特定用途誘導地区 平成 26 年創設	都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和する。	3 地区
居住環境向上用途誘導地区 令和 2 年創設	居住誘導区域内で、都市計画に、居住環境向上用途誘導地区を定めることにより、居住環境向上施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和する。	—

注) 実績は、令和 2 年 3 月 31 日現在
都市再生特別地区のみ令和 4 年 3 月 31 日現在