

特例容積率適用区域制度と

土地の有効利用の推進について

〒171-0014 東京都豊島区池袋 2-41-6 第1シャンボールビル 5F

電話 03-5992-4851 ファックス 03-5992-4854 ホームページ <http://www.shu-keikaku.co.jp/>

特例容積率適用区域制度

平成12年の都市計画法及び建築基準法の改正により、既成市街地の再整備のための新たな制度として「特例容積率適用区域制度」が創設されました。

この制度は、都市機能が集積する既成市街地のうち、特に土地の高度利用を図る必要性が高い区域について、その高度利用を促進していくためのものです。

こんな区域が対象となります

- 商業地域内であること
- 道路、鉄道、下水道等の基盤施設が十分に整っていること
- 区域内の低未利用地を他の敷地で活用して、区域全体として高度利用を図ることが求められている地域であること

都市計画で特例容積率適用区域を定めます

土地所有者等の申請により、敷地ごとに容積率を定めることで、容積率の移転が可能となります

特例容積率適用区域制度の活用イメージ

例えば...

容積率500%の商業地域でAの容積率を活用してBを高度利用による建替えをします

Aの敷地の現況

敷地面積 ... 2,000㎡
延べ床面積 ... 4,000㎡
容積率 ... 200%

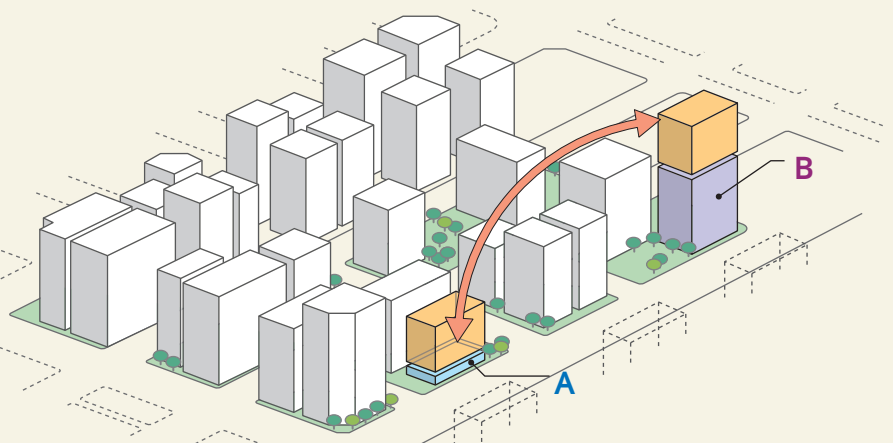
都市計画で指定された容積率は500%なのでAの延べ床面積は10,000㎡まで建築は可能です

Aで利用しない6,000㎡分の床面積をBに移転します

Bの敷地の現況

敷地面積：4,000㎡
容積率：500%
...なのでBの延べ床面積は20,000㎡です

Aの床面積6,000㎡を加えると26,000㎡まで建築可能となります
この時の容積率は650%となります



都市計画に定められた総容積率(A+B)の範囲内で、AとBの特例的な容積率を定めます

Aと、Bの土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が、Aは200%、Bは650%と、敷地ごとに容積率を指定します

Bのように都市計画に定める容積率を超える場合には、交通上等の支障がないことが必要です