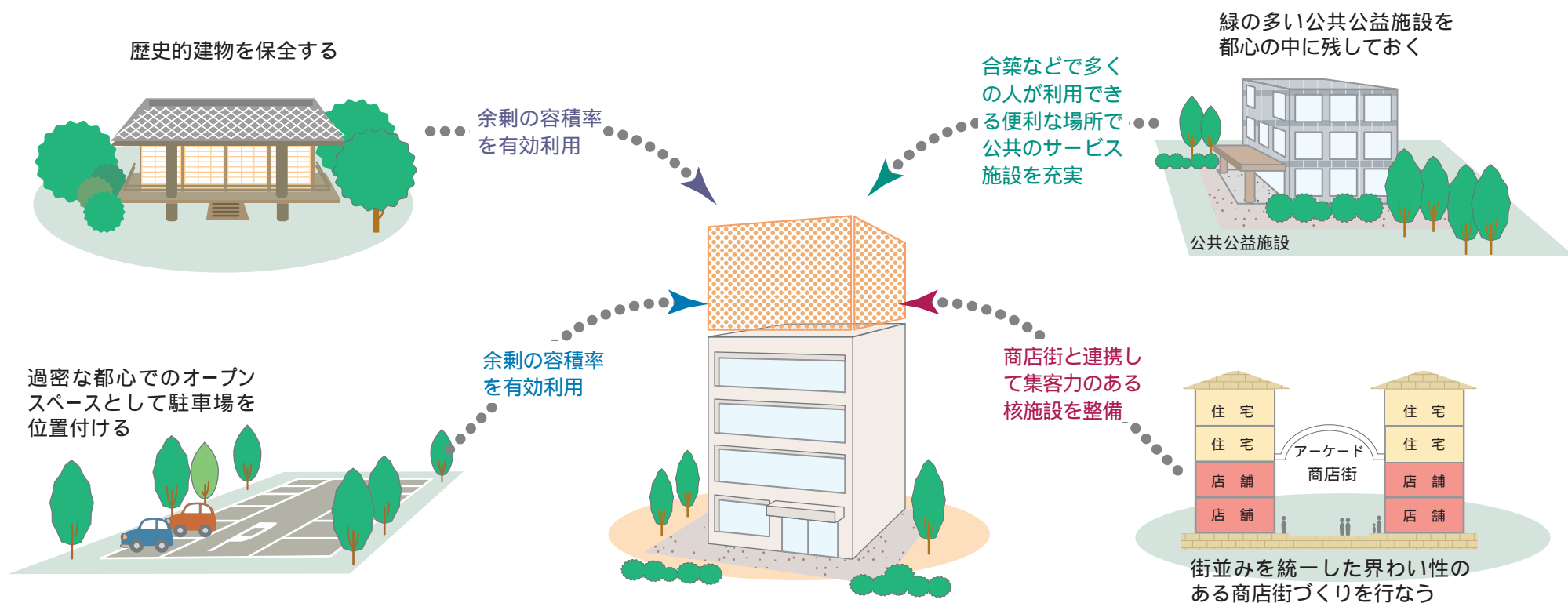


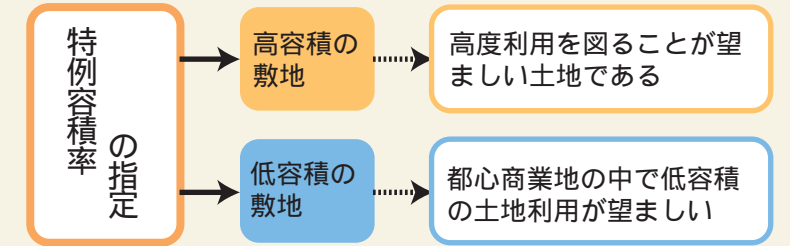
# 特例容積率適用区域制度はこんな地区で効果的です！



# 特例容積率適用区域の指定と 制度活用にあたっての留意点

## 土地利用の合理性が必要です！

- 都市計画で定められた容積率と異なる容積率を特例で定めるものです
- 特例容積率の指定にあたっては、高容積の敷地、低容積の敷地について、土地利用の合理性が必要です



## 2以上の敷地間で定めることができます！

次のような容積率の移転も可能です



AとBの容積率の余剰分をCに集約する

Cの容積率の余剰分をAとBに分けて移転する

## 他の都市計画制度は併用できません！

特例容積率適用区域では、容積率を緩和する他の都市計画制度は併用できません

- 高度利用地区、特定街区、再開発等促進区などの決定は想定されていません。
- 市街地再開発事業については、特例容積率適用区域での事業は想定されていません。

こんな点に注意すればいいんだな...

# 特例容積率適用区域制度はこんな手順で進められます！

## step 1 市が都市計画に区域を定めます

商業地域に関する都市計画の決定事項の1つとして、用途地域を決定するものが定めます



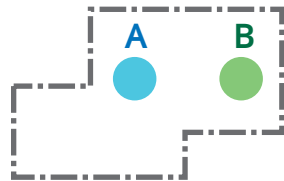
中心市街地の中でも、特にこういう区域は高度利用を進める必要があるんです！

なるほど！



## step 2 特例容積率を定めます

特例容積率適用区域



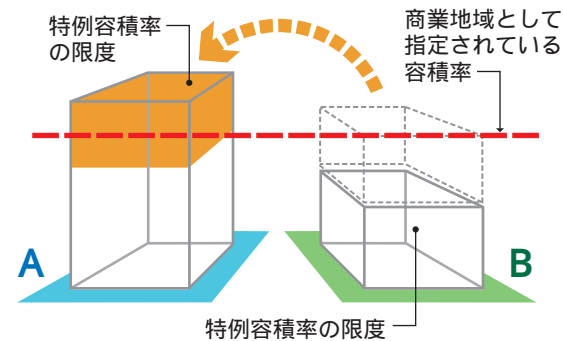
特例容積率適用区域の中の敷地AとBの土地所有者が申請します

特定行政庁が敷地AとBに対して特例容積率を指定します

敷地AとBの指定内容を公告・縦覧します  
(特例容積率の限度や特例敷地の位置等)

第三者の土地取引の安全を図るため、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明の対象となります

## step 3 特例容積率での建築ができます



敷地AとBは指定された特例容積率の限度内で建築を行ないます

前面道路幅員による容積率の限度や、道路斜線等は従来通りの制限を受けます