

岡山市高度利用地区指定方針



岡山市都市整備局
都市計画課

平成27年度作成

岡山市高度利用地区指定方針

【目次】

1. 高度利用地区の目的.....	1
2. 高度利用地区の指定方針	1
3. 指定基準	
(1) 高度利用地区の指定対象区域.....	2
(2) 高度利用地区の指定要件	
1) 高度利用地区の指定	2
2) 地区の規模	2
(3) 容積率の最高限度	
1) 容積率の最高限度の上限	2
2) 敷地規模に応じた容積率の割増	2
3) 容積率の最高限度	3
(4) 容積率の最低限度.....	4
(5) 建ぺい率の最高限度.....	4
(6) 建築面積の最低限度.....	4
(7) 壁面の位置の制限.....	4
(8) 緑化施設及び環境負荷の低減に資する取組.....	5
4. 容積率割り増しの仕組み（フロー図）	6
5. 都市計画決定に必要となる資料.....	7
6. 用語解説.....	8
7. 参考資料	
【1】関係法令	
(1) 都市計画法第8条	9
(2) 都市計画法第9条第18項	9
(3) 都市計画法施行令第4条	9
(4) 建築基準法第59条	10
【2】都市計画運用指針.....	11
【3】通達.....	14

岡山市高度利用地区指定方針

1. 高度利用地区の目的

「高度利用地区」は、市街地の合理的な土地利用計画に基づき、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする。

【定める事項】

- ・容積率の最高限度
- ・容積率の最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限

2. 高度利用地区の指定方針

- (1) 健全な高度利用と都市機能の更新を通じて集積効果が高く、緑豊かなオープンスペースを備えた低建ぺい率、高容積率の中高層建築物を主体とする市街地への転換を図るため、枢要な商業地、業務地または住宅地として高度に土地利用を図るべき区域において、高度利用地区を積極的に活用する。
- (2) 高度利用地区は、地区内の土地に等しく規制し、個々の建築活動の積み重ねにより目的とする市街地像を実現しようとするゾーニング制度である。したがって、市街地再開発事業を実施する特別の場合を除き、個々のプロジェクトに対応して定める制度ではない。個々のプロジェクトに対しては、総合設計制度もしくは特定街区制度を活用する。
- (3) 高度利用地区は、壁面の位置の制限や広場等の有効な空地を確保するなど市街地環境への貢献度に応じて容積率の割増を与える「ギブ・アンド・テイク」の制度である。容積率の割増に当たっては、オープンスペースの創出などによる市街地環境の改善の度合いとバランスが取れていること及び生み出されたオープンスペースが将来にわたって維持されることが必要であり、市街地環境の改善という社会的貢献度を総合的に判断し付与する。
- (4) 高度利用地区に係る制限は、地区の目標とする市街地像を実現するため、土地利用の状況及び将来の動向を勘案し、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することができるよう定める。
- (5) 機能更新型高度利用地区は、本方針においては対象としない。

3. 指定基準

(1) 高度利用地区の指定対象区域

枢要な商業地、業務地または住宅地として高度に土地利用を図るべき区域として、岡山市都市ビジョンで位置付けられている生活交流都心ゾーンの重点整備エリア内で、商業地域または近隣商業地域が指定されている区域について指定する。ただし、市街地再開発事業のため特に必要がある場合は、当該区域外も対象とする。

(2) 高度利用地区の指定要件

1) 高度利用地区の指定

高度利用地区は以下に掲げる条件に該当する地区に指定する。

- a 区域の特性に応じ、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域であること。
- b 当該区域の土地の高度利用を図るために必要な公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

2) 地区の規模

高度利用地区は、規制誘導手法であることに鑑み、適正な街区群が形成される規模を有する面的もしくは線的な区域について定める。

ただし、市街地再開発事業の実施に当たり特に必要がある場合は、適正な一街区が形成される規模の地区について定める。

(3) 容積率の最高限度

1) 容積率の最高限度の上限

容積率の最高限度は、当該地区の存する用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「基準容積率」という。）が 300 パーセント未満の場合には基準容積率に 200 パーセントを加えた数値、基準容積率が 300 パーセント以上の場合には基準容積率に 300 パーセントを加えた数値を上限とする。

2) 容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模

1. 高度利用地区の目的のうち、建築物の敷地等の統合を促進するため、下表のとおり容積率の割増量に応じた敷地の最低規模を定める。

容積率の割増	容積率の割増の適用を受ける敷地の最低規模
+150%	500㎡
+200%以上	1,000㎡

3) 容積率の割増基準

容積率の最高限度は、基準容積率に下表の「容積率割増基準」により求められる割増容積率を加えた数値以下とする。

Vmax (容積率の最高限度) = V (基準容積率) + ΔV (割増容積率)			
ΔV = ΔV1 + ΔV2 + ΔV3 + ΔV4 (流れは P6 フロー図参照)			
ΔV1 は必須、なお ΔV3 については、ΔV2 との併用が条件			
		割増の要件	割増容積率
ΔV1	建ぺい率の最高限度を減じた数値	-10%又は-20%	+50%
		-30%以上	+100%
ΔV2	壁面の位置の制限	4m<2m>以上	+50%
ΔV3	広場等の有効な空地の確保 (広場等面積の割合)	敷地面積の10%以上	+50%
		敷地面積の20%以上	+100%
ΔV4	公共的屋内空間の確保 (床面積の割合)	敷地面積の50%以上100%未満	+50%
		敷地面積の100%以上	+100%

ΔV1 : 容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合には、併せて壁面の位置の制限を定める。(道路境界から幅員1m以上を壁面後退すること。)

ΔV2 : 容積率割増の対象となる壁面の位置の制限は、道路に接して、幅員4m以上の空地が確保されることを原則とするが、歩道と一体的に確保される場合または主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は2m以上とする。

ただし、街区形状等により上記の制限ができない場合は、有効高が4m以上のピロティ状の部分の設け1階部分は4m以上(歩道と一体的に確保される場合または主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は2m以上)そして2階以上は2m以上壁面後退を行うこともやむを得ない。

ΔV3 : 広場等の有効な空地の確保による容積率の割増を行う場合にはΔV2の壁面の位置の制限による容積率の割増しを併せて定めることとし、広場等の有効な空地面積は、壁面の位置の制限による空地を含まず、一ヶ所当たり75㎡以上とした合計面積とする。

ただし、ΔV2において最小幅員を超えて壁面の位置の制限を行う場合、その超える部分については、広場等に含めることができる。

広場等の最小幅員は4m以上で、各広場等の周長の8分の1以上が、壁面の位置の制限による空地に接していること。

また、広場等は立体的に設けることも可能とし、その場合の床の高さは地上6m以下、地下6m以内(ただし、駅のコンコース、地下街、歩道橋等に接続して歩行者の利便を増進する場合は、この限りでない。)とする。

ΔV4 : 公共的屋内空間とは、屋内型広場スペース、集会所、ホール、ギャラリー等文化機能もしくは交流機能の用に供する部分をいう。

4) 建築基準法上の取り扱い

高度利用地区内の建築物については、建築基準法第 59 条第 3 項の規定により、高度利用地区において定められた容積率の最高限度を同法 52 条第 1 項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用することとされている。ただし、同条の 2 項本文に規定されている「前面道路による容積率制限」は依然として有効であるので、容積率の最高限度を定める場合は、前面道路の整備水準との整合を図り適正な数値を定める。

(4) 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために定めることとされているものであり、当該区域内の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めるものとするが、原則として基準容積率の 1/2 とする。

(5) 建ぺい率の最高限度

建ぺい率の最高限度は建築基準法 53 条第 1 項の規定による建ぺい率を超えないように（以下の①, ②に該当する場合を除く）10%の整数倍の数値をもって定める。

ただし、建築基準法 53 条第 3 項第二号（以下①）又は第 5 項第一号（以下②）に該当する建築物にあつては、次により建ぺい率の最高限度を定める。

- ① 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの中に建築物については、10%を加えた数値とする。
- ② 防火地域内にある耐火建築物については、20%を加えた数値とする。

(6) 建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定めるものとし、標準は 200 m²以上とする。

(7) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、歩行空間の確保、通風・採光、緑化等市街地環境の向上の観点から適切な幅を定める。道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して一律の幅を設けることが適当でない場合には当該道路の幅員、歩行者の交通量、建築物の配置及び建ぺい率の最高限度等を勘案して適切な数値を定める。

街区形状等によりやむを得ない場合で、緊急車両の通行など、交通上等支障のない場合は、立体的な壁面の位置の制限を定めることができる。

立体的な壁面の位置の制限は、接する道路の幅員等を総合的に勘案して定めるものとする。

また、桃太郎大通、市役所筋、西川筋、県庁通等、景観計画において景観形成重点地区に指定されている区域では、当該地区の景観形成基準を遵守する。

(8) 空地の取り扱い

壁面の位置の制限による空地は、主として歩行者のためのゆとりある空間を創出することを目的とすることから、歩道と一体となって（歩道がない道路の場合は歩道の代替施設として）利用できる構造とする。

広場等の有効な空地は、壁面の位置の制限による空地と合わせて総合的に計画するものとし、当該空地と一体的に利用できるように配慮すること。また、市街地の形状、周辺道路の歩行者通行の状況、公園緑地など公共空間の配置の状況等を総合的に勘案して適切に配置する。

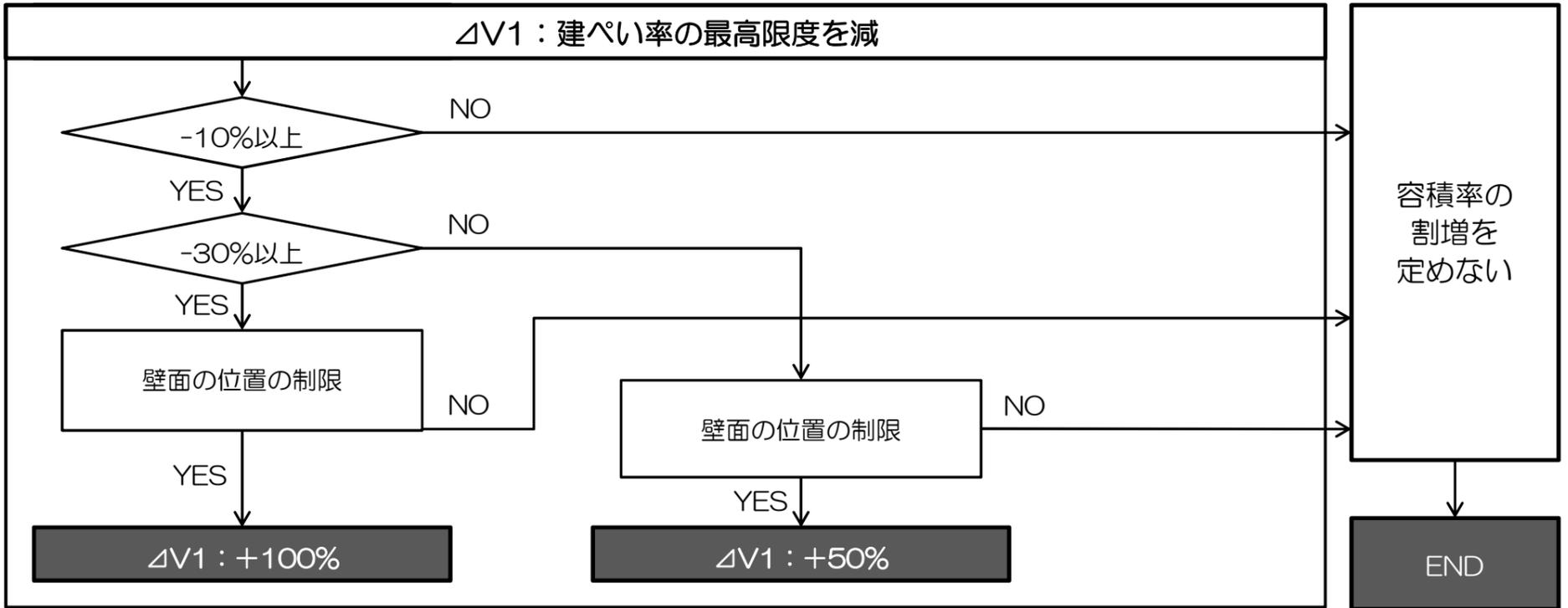
容積率割増の対象とする上記空地は、公共空地を補完するものとして、市街地環境の改善に資することを目的として設けるものである。よって不特定多数の人々が常時利用できる公開空地として一般開放することを条件とすることから、オープンカフェなど店舗空間として利用する場合は空地として扱わない。

(9) 緑化及び環境負荷の低減に資する取組

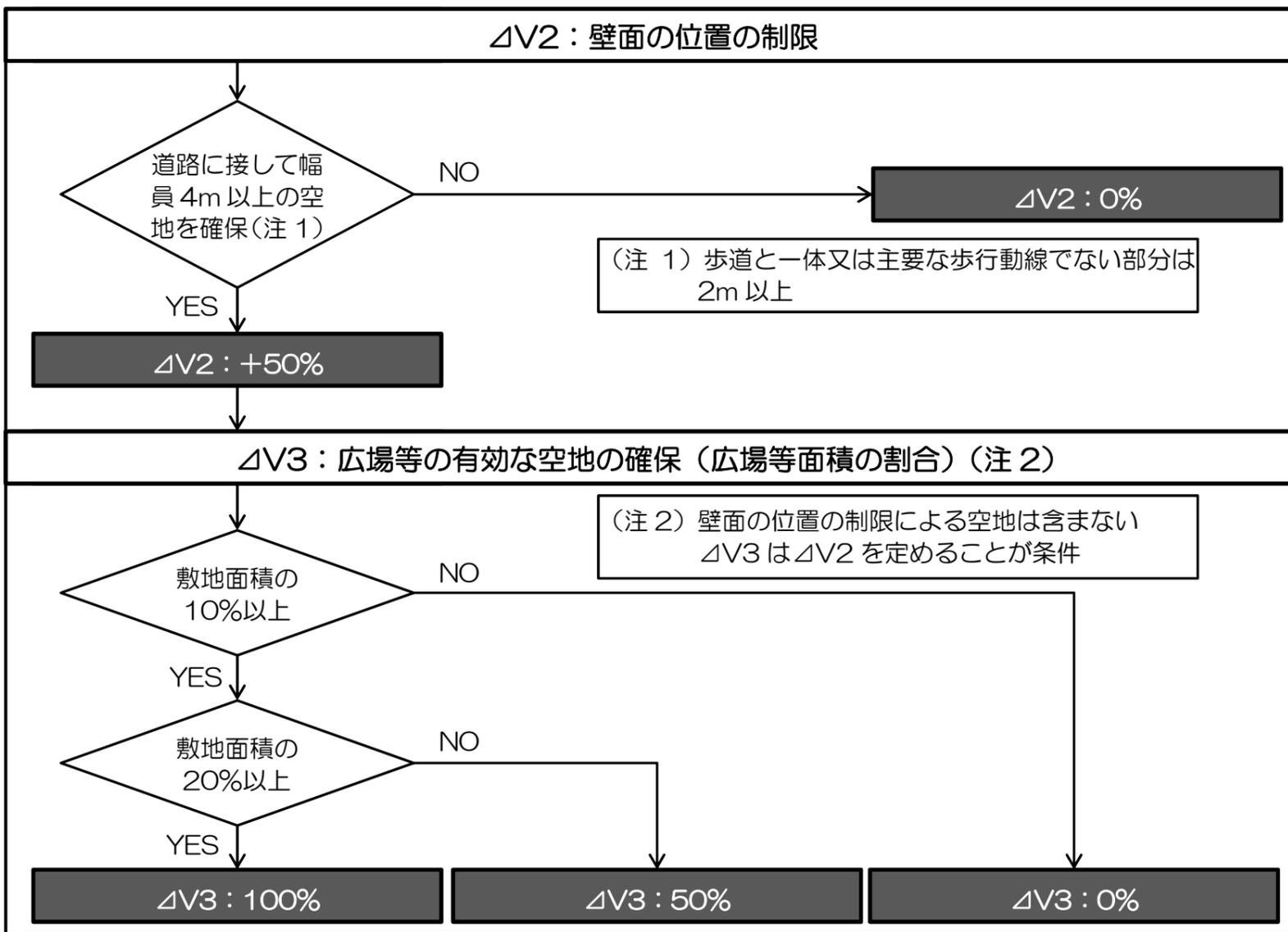
緑化については、エントランス周囲、壁面の位置の制限による空地及び広場等の有効な空地部分に、シンボルとなる樹木や花壇等を積極的にバランス良く配すこととし、通行者の視線の先に緑が目に触れるよう、また通行者動線に極力支障とならないように努める。

地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを積極的に行う。

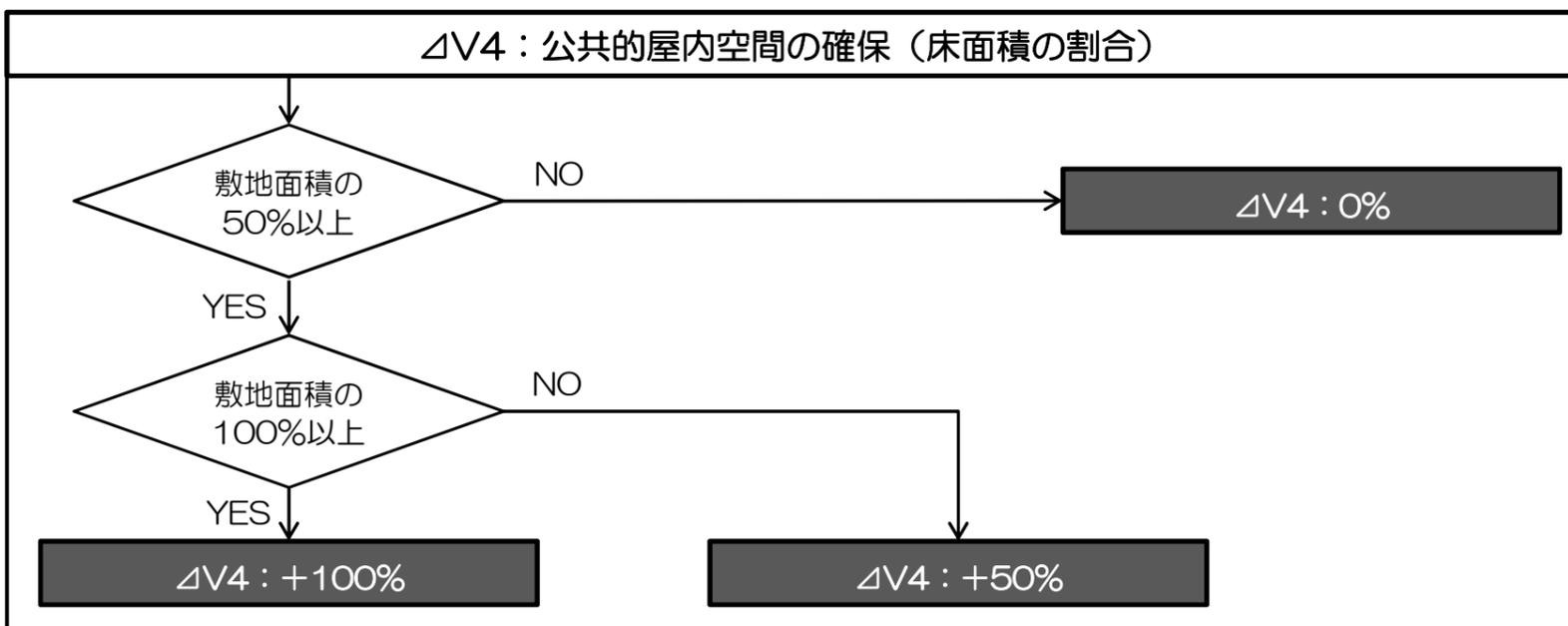
4. 容積率割り増しの仕組み（フロー図） $V_{max}=V+\Delta V1+\Delta V2+\Delta V3+\Delta V4$



+



+



5. 都市計画決定に必要となる資料

(都市計画決定図書)

- ・ 決定書
- ・ 総括図 (1/25,000)
- ・ 計画図 (1/2500、1/500)
- ・ 決定理由書

(参考資料)

1. 地区の位置、区域、面積
2. 市街地再開発事業の概要
3. 高度利用地区の決定理由 (地区の位置づけ、目的、効果を具体的に記述)
4. 高度利用地区の区域の設定方針、区域外の手配
5. 容積率の割り増しの方針
7. 壁面後退の方針
8. その他制限の方針
7. 地区内及び桃太郎大通等の主要地区の高度利用状況 (建物用途現況、建物構造階層現況、指定容積率利用状況)
8. 街区内の敷地規模
9. 地区現況写真
10. 景観計画
11. 高度利用地区指定方針 (岡山市の基準)
12. その他特記事項

6. 用語解説

(1) 容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものをいう。

(2) 基準容積率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の容積率の最高限度をいう。

(3) 建ぺい率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を率（％）で表したものをいう。

(4) 基準建ぺい率

当該地区の建ぺい率の最高限度で、建築基準法第53条第1項に規定するものをいう。

(5) 延べ面積

容積率の算定の対象となる床面積の合計をいう。

(6) 壁面の位置の制限

法第8条第3項第2号チに規定する壁面の位置の制限をいう。道路に面するすべての建築敷地部分に、道路（計画道路を含む。）の境界線から1m以上の位置に壁面の位置の制限を定める場合「道路境界線から1m以上の壁面の位置の制限を定める。」という。

(7) 広場等（広場等の有効な空地）

高度利用地区内の建築物の敷地内に設ける空地のうち、不特定多数の方が常時利用できる公開空地として一般開放（ただし、屋内に設けられるもの等で、市長が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。）される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接するものをいう。（非常時以外において自動車の出入りする車路部分、駐車場・駐輪場部分を除く。）

(8) 公共的屋内空間

高度利用地区内の建築物に設けるアトリウム、ホール等の交流施設やギャラリー、美術館等の文化施設等で、地区計画等によりその計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

(9) 容積率の緩和

容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合、容積率の最高限度と基準容積率の差をいう。

基準容積率に50を加えた数値を容積率の最高限度とする場合、「容積率を50%緩和する。」という。

(10) 機能更新型高度利用地区

大都市等の都心地域を対象に、現に高水準で整備されている基盤施設のストックを活用しつつ、老朽化した建築物の建替えに併せて都市機能の更新を適切に誘導することにより、魅力と活力に満ちた都市空間へのリノベーションを促進するため、主として敷地内空地の確保に着目した従来型に加え、誘導すべき用途を特定した上で、これに対応して容積率の割増しを適用する「高度利用地区」をいう。

7. (参考資料)

【1】関係法令

(1) 都市計画法第8条

(地域地区)

第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

一～二の四 略

三 高度地区又は高度利用地区

四～十六 略

2 略

3 地域地区については、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一 地域地区の種類(特別用途地区にあつては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類)、位置及び区域

二 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

イ～ト 略

チ 高度利用地区 建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限(壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路(都市計画において定められた計画道路を含む。以下この号において同じ。)に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限る。次条第十八項において同じ。)

リ 略

三 その他政令で定める事項

(2) 都市計画法第9条第18項

第九条第18項

18 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

(3) 都市計画法施行令第4条

(地域地区について都市計画に定める事項)

第四条 法第八条第三項第三号の政令で定める事項は、面積並びに特定街区、景観地区、風致地区、臨港地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地区、特別緑地保全地区、流通業務地区及び伝統的建造物群保存地区については名称とする。

(4) 建築基準法第59条

(高度利用地区)

第五十九条 高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建ぺい率並びに建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積)は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

- 一 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が二以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの
 - 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
 - 三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 2 高度利用地区内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱は、建築物の地盤面下の部分及び国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、高度利用地区に関する都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、前項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。
- 3 高度利用地区内の建築物については、当該高度利用地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第五十二条第一項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。
- 4 高度利用地区内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第五十六条第一項第一号及び第二項から第四項までの規定は、適用しない。
- 5 第四十四条第二項の規定は、第一項第三号又は前項の規定による許可をする場合に準用する。

【2】都市計画運用指針

(1) 趣旨

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した地域地区である。

このため、例えば次に掲げる区域において高度利用地区を指定することが考えられる。

- a 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
- b 土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域
- c 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
- d 大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部を中高層の住宅用地として整備する区域
- e 高齢社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域

(2) 基本的な考え方

① 高度利用地区の指定

高度利用地区は以下に掲げる条件に該当する地区に指定することが望ましい。

- a 区域の特性に応じ、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域であること。
- b 当該区域の土地の高度利用を図るために必要な公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

② 地区の規模及び形状

高度利用地区は、適正な街区群が形成される規模を有する地区について定めることが望ましい。ただし、市街地再開発事業等の実施にあたり特に必要がある場合には、適正な一街区が形成される規模の地区について定めることも考えられる。

③ 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに

建築物の敷地内に有効な空地を確保することができるよう以下を参考としつつ運用されることが望ましい。

1) 容積率の最高限度

- a 容積率の最高限度は、当該地区の存する地域において用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（「基準容積率」という。「IV-2-1 D 6. 高度利用地区」において同じ。）を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建ぺい率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが望ましい。また、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

容積率の最高限度の割増については地域の特性に応じて土地の高度利用が促進されるよう、柔軟な運用を図ることが望ましい。

なお、高度利用地区の指定にあたって、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要が認められる場合には特定の用途の建築物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

- b 当該地区において特に誘導すべき用途・機能を有する建築物については、例えば、当該地区の土地利用及び公共施設の整備状況を勘案して、さらに容積率の最高限度を割増して定めることも考えられる。
- c 敷地規模に応じて、それぞれ別に適切な容積率の最高限度を定めることも考えられる。

2) 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、当該区域内の土地の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましい。

3) 建ぺい率の最高限度

建ぺい率の最高限度は、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましい。

4) 建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定めることが望ましい。

5) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行の用に供す

る空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備する空地を確保する場合等市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保する場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保することなどが考えられる。

（3）配慮すべき事項

① 市街地再開発事業との関係

法第12条第2項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域については、再開発法第3条及び第3条の2に規定する条件の土地の区域でなければならないが、この条件の一つに高度利用地区内にあることが定められていることに留意すべきである。

※ なお、高度利用地区及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたいうで参考とすべきである。

【3】 通達

「高度利用地区の指定について」

(平成7年12月27日 建設省都計発第177号・建設省住街発第108号、建設省都市局長・住宅局長から各都道府県知事あて通達)

(改正 平成9年12月25日 建設省都計発第130号・建設省住街発第119号、建設省都市局長・住宅局長から各都道府県知事あて通達)

高度利用地区指定指針（改正後）

1 指定方針

- (1) 高度利用地区は都市の合理的土地利用計画に基づき、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的として指定する。
- (2) 高度利用地区は、当該地区の土地利用の状況及び将来の動向等を十分勘案して指定するものとする。この場合において、地区の住宅確保の必要性についても十分配慮するものとする。
- (3) 高度利用地区は、大都市等の都心地域であって、都市基盤施設が公共輸送機関を含めて現に高い水準で整備され、建築物の建替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導することが特に必要な地区においては、敷地内空地の確保に替えて、誘導すべき建築物の用途を特定し、これに対応して容積率の最高限度を定める方法による指定ができるものとする。
- (4) 高度利用地区の指定は、2の指定標準を目安としつつ、都市整備の目標、公共施設の整備状況、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて弾力的に運用するものとする。
- (5) 高度利用地区の指定に当たって地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。

2 高度利用地区指定標準

(1) 対象地区

高度利用地区は次に掲げる要件に該当する区域について指定する。

イ 次のいずれかに該当すること

- ① 用途地域内における枢要な商業地、業務地又は住宅地として高度に土地利用を図るべき区域であって、当該区域内に現に存する建築物の相当部分の建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）が現に指定されている容積率より著しく低い区域
- ② 用途地域内で土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の健全な高度利用を図るべき区域
- ③ 大都市等の都心部に存し、現に都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導を図るべき区域
- ④ 区域の大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部が中高層の住宅街区として整備されるべき区域

⑤ ①から④に掲げるもののほか、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき区域

ロ 当該区域の土地利用の高度化を図るために必要な幹線道路等の公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

(2) 地区の規模及び形状

イ 地区の規模

高度利用地区は、適正な街区群が形成される規模を有する地区について定めるものとする。ただし、市街地再開発事業又は住宅街区整備事業の実施のため特に必要がある場合には適正な一街区が形成される規模の地区について定めることができる。

ロ 地区の形状

高度利用地区の境界は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物等により定めるものとし、その形状はできる限り整形とする。

(3) 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することができるよう、以下により定める。

イ 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、当該地区の存する地域において用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「基準容積率」という。）が300パーセント未満の場合には基準容積率に200パーセントを加えた数値、基準容積・率が300パーセント以上の場合には基準容積率に300パーセントを加えた数値を上限として、次の①、②、③及び④に定めるところにより定める。

この場合において、敷地規模に応じて、それぞれ別に適切な容積率の最高限度を定めることができるものであるが、基準容積率に150パーセントを加えた数値以上の数値を容積率の最高限度として定める場合には、別表のとおり当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模を定める。

① 容積率の最高限度は、基準容積率に、当該高度利用地区における建築基準法第53条第1項の規定による建ぺい率から当該高度利用地区に関する都市計画においてハの1)により定める建ぺい率の最高限度を減じた数値が10パーセント又は20パーセントの場合には50パーセント、当該数値が30パーセント以上の場合には100パーセントを加えた数値を、その他の場合には基準容積率を上限として定める。

なお、容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合には、併せて壁面の位置の制限を定める。

② 壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員四メートル以上（歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は幅員二メートル以上）の空地（梁下の高さが四メートル以上のピロティ状の部分が突き出している空地を含む。）が確保される場合には、①による容積率の最高限度にそれぞれさらに50パーセントを加えた数値、また、これに加えて、広場等の有効な空地が確保される場合には、①による容積率の最高限度に、それぞれさらに100パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を定めることができる。

③ 住宅の立地誘導を図るべき区域において建築物の延べ面積のおおむね四分の一以上を住宅の用に供する建築物については、当該区域の特性を勘案し、①及び②による容積率の最高限度に、それぞれさらに100パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を別に定めることができる。

④ 建築物の一部において、屋内型の広場スペース、集会所、ホール、ギャラリー等文化機能若しくは交流機能の用に供する部分を備えた建築物については、①、②による容積率の最高限度に、それぞれさらに100パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を別に定めることができる。

ロ 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために定めることとされているものであり、当該区域内の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。

ハ 建ぺい率の最高限度

① 建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第1項の規定による建ぺい率を超えないように（②に該当する場合を除く。）10パーセントの整数倍の数値をもって定める。

② 建築基準法第53条第3項又は第4項の各号の一に該当する建築物については、次により建ぺい率の最高限度を定める。

(i) 建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては①により定める数値に10パーセントを、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては①により定める数値に20パーセントをそれぞれ加えた数値をもって建ぺい率の最高限度とする。

この場合において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとみなす。

(ii) 建築基準法第53条第4項第2号又は第3号に該当する建築物については建ぺい率の最高限度を定めない。

ニ 建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことがないよう定める。

ホ 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行のために必要な空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備するために必要な空地を確保する場合等市街地の環境の向上を図るため有効な空地を確保するために必要な場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定める。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保する場合その他やむを得ない場合においては、立体的に定めて差し支えない。

3 機能更新型高度利用地区に係る特例

次の(1)に掲げるすべての要件を満たす地区については、容積率の最高限度等の適用を2(3)の規定に代えて、次の(2)によることができる。

(1) 機能更新型高度利用地区の適用地区

次に掲げる要件のすべてに該当する地区であること。

- ① 都市の、中心部にあって、現に高次の都市機能が集積していることにより都市の中心的な核としての役割を果たしている地区であるとともに、複数の鉄道路線等が結接している等公共交通の広域的なネットワーク上卓越した立地条件にあること。
- ② 高度利用地区を指定しようとする区域内若しくはその近傍において車道の車線数が4以上の道路を有するとともに、当該区域内において歩道又は地下道等による歩行者ネットワークが十分に整備されていること。
- ③ 地方公共団体により、高度利用地区を指定しようとする区域を含む地域の望ましい更新の姿を示した構想が策定されており、当該構想において、更新により誘導すべき建築物の用途や施設が明確に提示されていること。

(2) 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、地区の特性を勘案し、以下により定める。

イ 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、基準容積率の1.5倍以下で、かつ、基準容積率に300パーセントを加えた数値を上限として、次の①、②及び③に定めるところにより定める。

この場合において、地区の状況を踏まえつつ、容積率の最高限度を敷地規模に応じてそれぞれ異なる数値として定めることは差し支えない。

- ① 容積率の最高限度は、誘導すべき建築物の用途を特定した上で、当該用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の3分の2以上の建築物（以下「誘導用途建築物」という。）について、基準容積率に200パーセントを加えた数値を上限として、当該地区の土地利用及び公共施設の状況を勘案して適切な数値で定める。この場合、容積率の最高限度の定め方は、基準容積率と同じ数値を定めた上で、誘導用途建築物に係る容積率の最高限度を別に定める。この場合、誘導すべき建築物の用途は、建築基準法別表第二の規定に用いられている用語を使用するなど、疑義の生じないように定める。
- ② 幅員が5.5メートル以上の歩道（壁面の位置の制限により敷地内に設けられる歩道状空地の部分とあわせて5.5メートルの幅員が確保される場合を含む。）に面して主たる出入口を設ける場合又は地下道若しくは立体遊歩道等に直結する場合については、誘導用途建築物に係る容積率の最高限度について、①による数値に100パーセントを加えた数値を上限として容積率の最高限度を定めることができる。
- ③ 建築物の一部において、屋内型の広場スペース、集会所、ホール、ギャラリー等文化機能若しくは交流機能の用に供する部分を備えた建築物については、①、②による誘導用途建築物に係る容積率の最高限度の数値とは別に、これらの建築物に係る容積率の最高限度を定めることができる。この場合、別に定める容積率の最高限度は、基準容積率に100パーセントを加えた数値を上限として定める。

ロ 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、2 (3) ロの規定に従って定める。

ハ 建ぺい率の最高限度

建ぺい率の最高限度は、2 (3) ハの規定に従って定める。

ニ 建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、2 (3) ニの規定に従って定める。

ホ 壁面の位置の制限

誘導用途建築物に係る容積率の最高限度として基準容積率に150パーセントを加えた数値以上の数値を定める場合には、高度利用地区を指定しようとする区域内の主要な道路（歩行者専用道路及び交通規制により歩行者の円滑な通行が図られている道路を除く。）に設けられた歩道の幅員が4メートル未満の場合については、歩道状の空地の幅員が道路に設けられた歩道の幅員を含めて4メートル以上確保されるように、当該主要な道路に面して壁面の位置の制限を定める。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることができるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保する場合その他やむを得ない場合においては、立体的に定めて差し支えない。

4 高度利用地区の区域の大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域における高度利用地区の特例

高度利用地区の区域の大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域における高度利用地区については、原則として基準容積率と同一の数値をもって容積率の最高限度を定める。

また、当該高度利用地区内において住宅街区整備事業が施行される場合は、当該事業の事業計画で定められた施設住宅区以外の施行地区（以下「施設住宅区以外の施行地区」という。）内の建築物については、容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を下回ることができる旨定め、または、施設住宅区以外の施行地区についての容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度は、(3) のロ及び二による数値を下回る別の数値を定めることができる。

(別表)

容積率の最高限度	当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模
基準容積率に150%加えた数値	500㎡
基準容積率に200%加えた数値以上	1,000㎡