

○ 高度利用地区指定基準一覧

	高度利用地区					
	【国の基準】		【これまでの運用】		【新たな基準】	
(1) 対象地区	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 ほか		市街地再開発事業区域		高次都市機能誘導区域	
(2) 地区の規模	適正な街区群が形成される規模を有する地区		国の基準に準拠 (市街地再開発事業での運用実績のみ)		原則5,000㎡以上(市街地再開発事業又は優良建築物等整備事業実施地区に指定する場合は、1,000㎡以上)	
(3) 容積率の最高限度等 イ 容積率の最高限度	指定容積率の1.5倍又は+300%のいずれか小さい数値		これまでの実績：指定容積率 + 50% + 100% + 150%		容積率の最高限度(基準容積率)は、壁面後退や敷地等の緑化など高度利用地区指定基準における容積率緩和の要件(公共貢献メニュー)を活用する計画については、指定容積率の1.5倍又は+300%のいずれか小さい数値を加えた数値とする。なお、容積率の緩和にあたっては、本市における都心部のまちづくりの考え方やこれまでの運用実績等を踏まえ、「都市の機能」や「まちの機能」を導入することとする。	
【容積率緩和の要件】	制限(基準)	容積率緩和	制限(基準)	容積率緩和	制限(基準)	容積率緩和
① 建蔽率の低減(必須)	-10%~-20%	+ 50%	国の基準に準拠	+ 50%	国の基準に準拠	+ 50%
	-30%	+ 100%	国の基準に準拠	+ 100%	国の基準に準拠	+ 100%
② 壁面の位置の制限(必須)	2m以上*, 4m以上	+ 50%	国の基準に準拠	+ 50%	国の基準に準拠	+ 50%
③ 広場等有効な空地	機能を導入 (詳細な規定なし)	+ 100%	—	—	敷地面積の10%以上	+ 100%
④ 文化機能等の導入 ※ 集会場, 交流機能, ギャラリー, ホール など	機能を導入 (詳細な規定なし)	+ 100%	—	—	床面積200㎡以上の集会場等機能の導入	+ 100%
⑤ 敷地等の緑化(必須)	機能の導入 (詳細な規定なし)	詳細な規定なし	—	—	敷地内の空地, 建物の壁面などを緑化 (目標:緑化率10%以上)	+ 50%
⑥ 環境負荷の低減	取組の導入 (詳細な規定なし)	詳細な規定なし	—	—	太陽光発電やEVステーション等の創エネ・蓄エネなどの脱炭素向上設備等を設置	+ 25%
⑦ 防災施設等の整備 (必須・努力)	機能の導入 (詳細な規定なし)	詳細な規定なし	—	—	● 浸水想定エリア内(必須・努力)	
					a 止水板等の設置(必須)	+ 50%
					b 雨水貯留施設の設置(努力) 地区面積10,000㎡未満:500㎡/ha 地区面積10,000㎡以上:1000㎡/ha	+ 25%
					c 165㎡以上の一時避難スペースの設置(努力)	+ 25%
					● 浸水想定エリア外(努力)	
d 雨水貯留施設の設置 地区面積10,000㎡未満:500㎡/ha 地区面積10,000㎡以上:1000㎡/ha	+ 25%					
e 165㎡以上の一時避難スペースの設置	+ 25%					
⑧ 住宅の立地誘導	延べ面積の概ね1/4を住宅機能を導入	+ 100%	—	—	運用しない	—

※ 歩道があ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2.0m以上

	【国の基準】	【現状の運用】	【新たな基準】
□ 容積率の最低限度	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、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。	国の基準に準拠 (これまでの実績は200%)	国の基準に準拠 ⇒ 指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。
ハ 建蔽率の最高限度	1) 建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第1項の規定による建蔽率を超えないように(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。 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、次により建蔽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%を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4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%をそれぞれ加えた数値をもって建蔽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蔽率の最高限度は定めない。	国の基準に準拠 (これまでの実績は50%、60%、70%)	国の基準に準拠 ⇒ 指定建蔽率から-10%、-20%、-30%のいずれかの数値を定める。
ニ 建築面積の最低限度	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。	国の基準に準拠 (これまでの実績は200㎡)	国の基準に準拠 ⇒ 敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案し、市街地環境の悪化を招くことのないように定める。
ホ 壁面の位置の制限	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、建蔽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。	国の基準に準拠 (これまでの実績は1m、1.5m、2m、4m)	国の基準に準拠 ⇒ 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、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定める。 (※ 歩道があ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2m以上)