

高度利用地区指定方針及び指定基準の 策定について

～ 街なかの 魅力ある, わくわくする 都市空間づくりのため
容積率を最大900%まで緩和! ～

都市整備部 都市計画課

高度利用地区指定方針及び指定基準の策定について

魅力ある都市空間の形成に向けた方針・基準を策定しました！

都心部の魅力あるまちづくりに繋げるため、本市独自の高度利用地区※¹の指定方針・指定基準を策定しました。これらは、高次都市機能誘導区域において、医療や教育・福祉などの「都市の機能」や飲食・物販などの「まちの機能」の導入等の要件の各基準を満たす建物の容積率を緩和することで、土地の合理的かつ健全な高度利用と、オープンスペースや緑化などの都市機能の更新を図るものです。今後は、これらの方針と基準の適正な運用に努めることで、都心部における魅力ある都市空間の形成を促進してまいりますので、是非、ご活用ください。

容積率緩和※²の要件を満たすことで、
最大900%まで活用が可能！

※ 容積率緩和にあたっては、「都市の機能」や「まちの機能」を導入する。

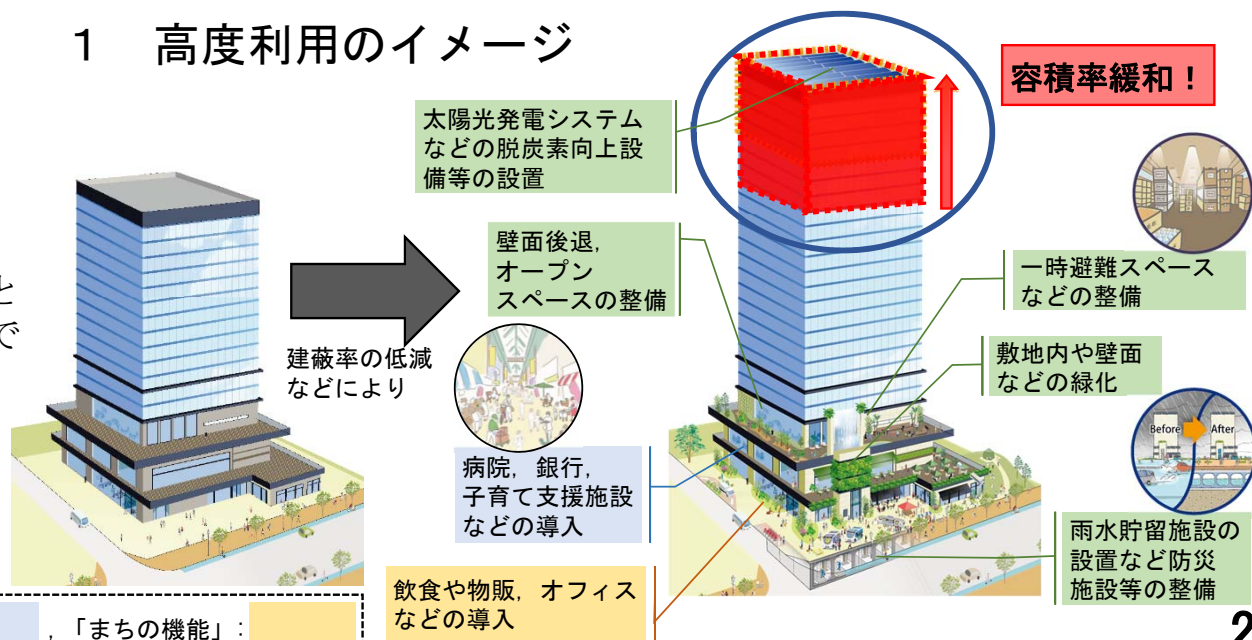
※¹ 高度利用地区…土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る都市計画で定める地域地区

※² 容積率緩和…敷地面積に対する延べ面積の割合の基準を緩和するもの

2 運用開始日 令和5年9月1日

【凡例】「公共に資する都市機能」： , 「都市の機能」： , 「まちの機能」：

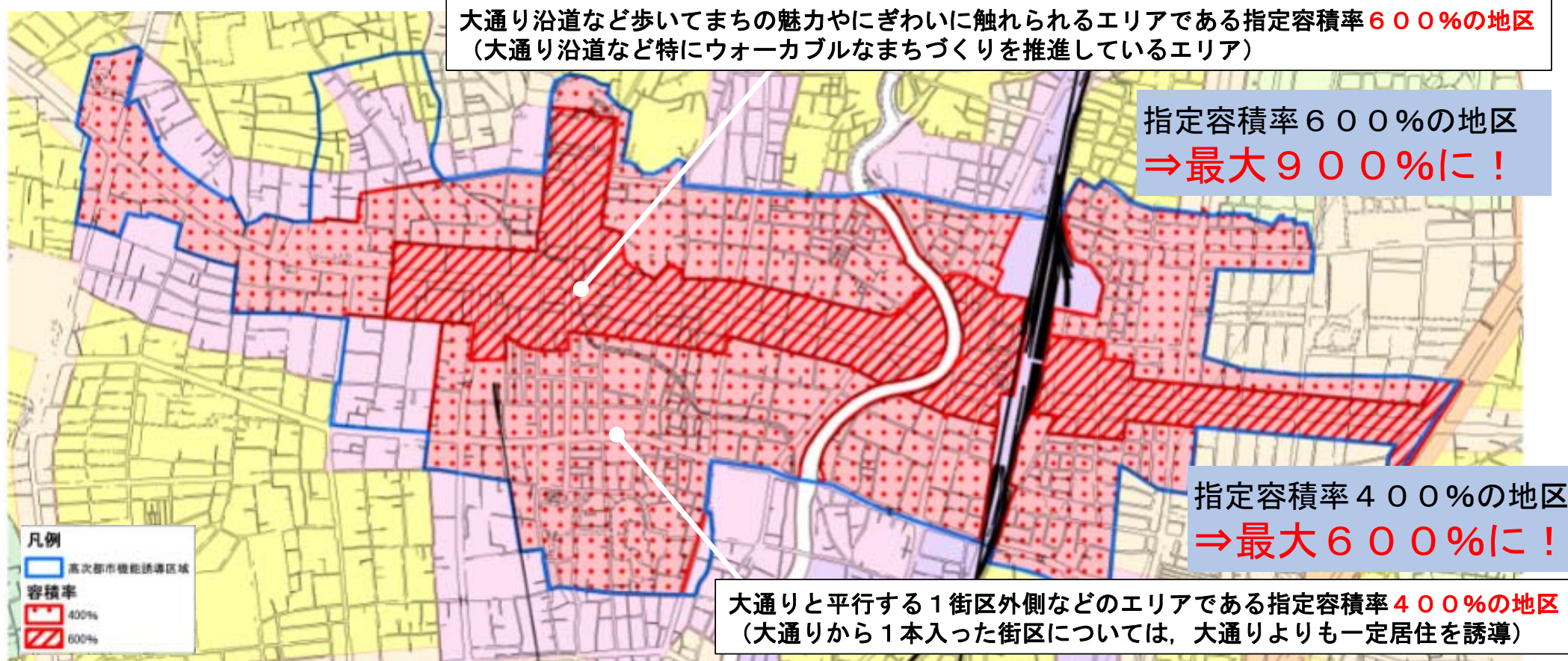
1 高度利用のイメージ



高度利用地区指定方針及び指定基準の策定について

3 高度利用地区活用エリア：高次都市機能誘導区域

高次都市機能誘導区域と指定容積率の関係図



高度利用地区指定方針及び指定基準の策定について

4 高度利用地区指定方針（一部抜粋）

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。

5 高度利用地区指定基準（一部抜粋）

(1) 対象地区 高次都市機能誘導区域

(2) 地区の規模 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 指定容積率の1.5倍又は+300%のいずれか小さい数値※³とする。
なお、容積率の緩和にあたっては、「都市の機能」や「まちの機能」を導入することとする。

※3 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適用

6 さらなる魅力ある都心部まちづくりに向けて

現在運用を行っている「優良建築物等整備事業」や「市街地再開発事業」、「駐車場附置義務の一部緩和」などに、「高度利用地区」・「景観形成の手引き」を一体的にとりまとめ「宮の街ナカ X サイト」（ミヤノマチナカエキサイト：魅力あるわくわくする空間づくり）として、より魅力あるまちづくりに繋げていく。

高度利用地区指定方針及び指定基準の策定について

(参考) 容積率緩和の要件

【容積率緩和の要件】	制限 (基準)	容積率緩和
① 建蔽率の低減 (必須)	-10% ~ -20%	+ 50%
	-30%	+ 100%
② 壁面の位置の制限 (必須)	2m以上※4, 4m以上	+ 50%
③ 広場等有効な空地	敷地面積の10%以上	+ 100%
④ 文化機能等の導入	床面積200㎡以上のホールやギャラリー等機能の導入	+ 100%
⑤ 敷地等の緑化 (必須)	敷地内の空地, 建物の壁面などを緑化(緑化率10%以上)	+ 50%
⑥ 環境負荷の低減	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)	● 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)	+ 25%
	・地区面積10,000㎡未満:500㎡/ha ・地区面積10,000㎡以上:1000㎡/ha	
	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	+ 25%	
・地区面積10,000㎡未満:500㎡/ha ・地区面積10,000㎡以上:1000㎡/ha		
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	運用しない	—

※4 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2.0m以上

高度利用地区指定方針及び指定基準の策定について

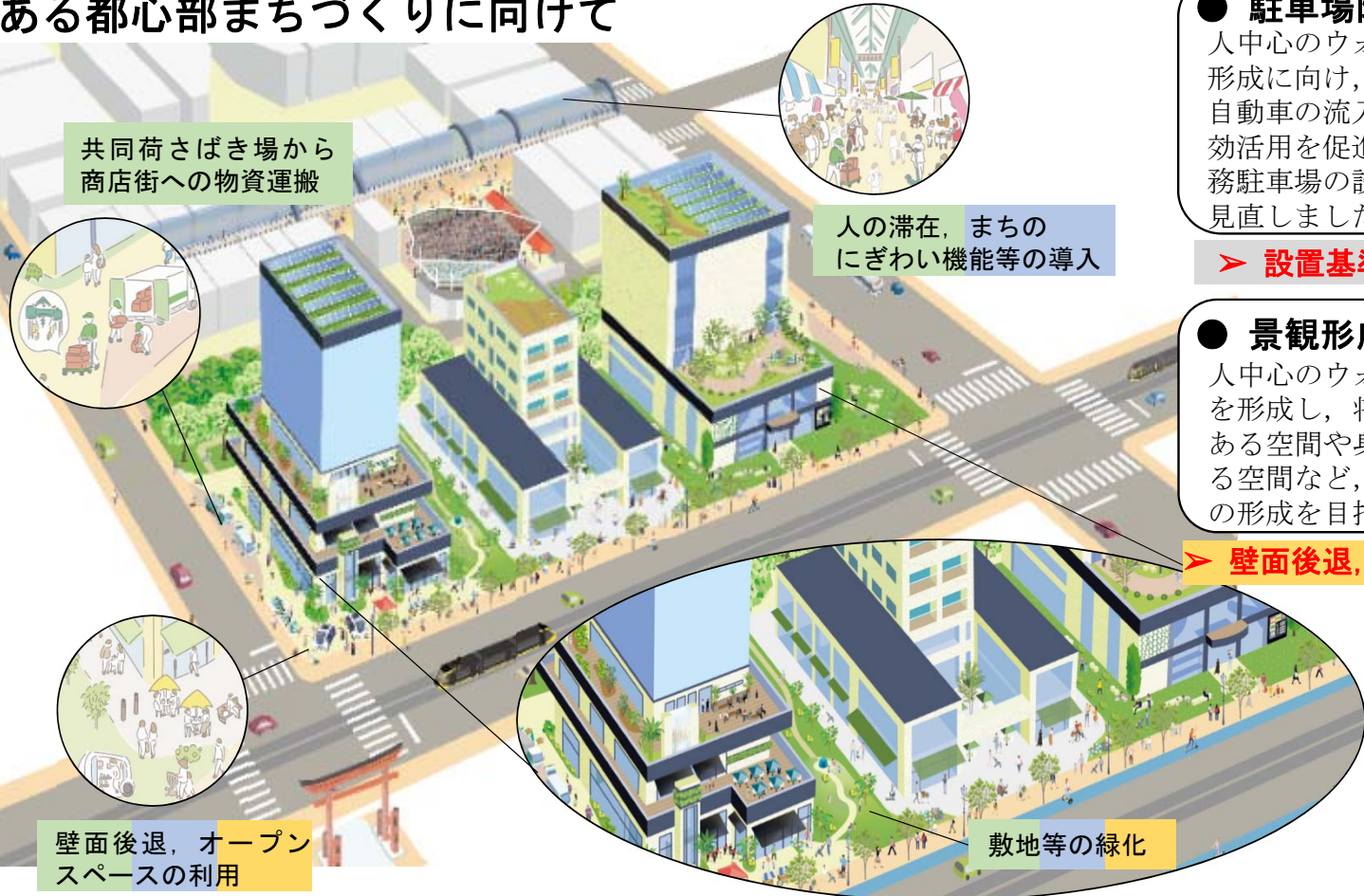
(参考) さらなる魅力ある都心部まちづくりに向けて

● **優良建築物等整備事業**
● **市街地再開発事業**
都心部のウォーカブルなまちづくりを推進するため、優良な開発事業への支援を行っています。
※ 壁面後退や敷地等の緑化等「公共貢献メニュー」に取り組む事業に対する支援

➤ **事業費を支援**

● **高度利用地区**
建築物の敷地等の統合や敷地内の有効な空地の確保など、さらなる都市機能の更新を図り、魅力ある都市空間の形成を促進します。
※ 壁面後退や敷地等の緑化等「容積率緩和」の要件に合致する事業に対する支援

➤ **容積率を緩和**



● **駐車場附置義務**
人中心のウォーカブルな空間の形成に向け、街なかへの過度な自動車の流入抑制や民有地の有効活用を促進するため、附置義務駐車場の設置の基準を緩和・見直しました。

➤ **設置基準を緩和・見直し**

● **景観形成の手引き**
人中心のウォーカブルな街なかを形成し、将来にわたりゆとりある空間や身近に緑が感じられる空間など、質の高い都市空間の形成を目指します。

➤ **壁面後退、敷地等の緑化など**

「宮の街ナカ ^{エキサイト} サイト」 (魅力ある わくわくする 都市空間づくり)