

改 正 案	現 行
<p>IV 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-2 都市計画の内容</p> <p>IV-2-1 土地利用</p> <p>II) 個別の事項</p> <p>D 地域地区（法第八条関連）</p> <p>7. 高度利用地区</p> <p>（2）基本的な考え方</p> <p>①・② （略）</p> <p>③ 容積率の最高限度等 （略）</p> <p>1) 容積率の最高限度</p> <p>a （略）</p> <p>b 当該地区において、<u>観光まちづくりの拠点となる宿泊施設等、特に誘導すべき用途・機能を有する建築物については、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。</u></p> <p>c （略）</p> <p>2) ～ 5) （略）</p>	<p>IV 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-2 都市計画の内容</p> <p>IV-2-1 土地利用</p> <p>II) 個別の事項</p> <p>D 地域地区（法第八条関連）</p> <p>7. 高度利用地区</p> <p>（2）基本的な考え方</p> <p>①・② （略）</p> <p>③ 容積率の最高限度等 （略）</p> <p>1) 容積率の最高限度</p> <p>a （略）</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>c （略）</p> <p>2) ～ 5) （略）</p>

## 8. 特定街区

### (2) 基本的な考え方

- ① (略)
- ② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) (略)

a (略)

b (略)

ア 街区内の建築物を、観光まちづくりの拠点となる宿泊施設等、地方公共団体が地域の特性を勘案して当該地区に誘導すべきと考える用途に供する場合

イ～エ (略)

3) (略)

### G 地区計画（法第一二条の五関係）

## 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

### (3) 再開発等促進区

- ① (略)
- ② 基本的な考え方

1)～3) (略)

## 8. 特定街区

### (2) 基本的な考え方

- ① (略)
- ② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) (略)

a (略)

b (略)

ア 街区内の建築物を、地方公共団体が地域の特性を勘案して当該地区に誘導すべきと考える用途に供する場合

イ～エ (略)

3) (略)

### G 地区計画（法第一二条の五関係）

## 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

### (3) 再開発等促進区

- ① (略)
- ② 基本的な考え方

1)～3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i～iii (略)

iv 土地利用転換に当たって特定の用途を誘導することが適切な場合には、必要に応じ、用途別に容積率の最高限度を定める等の方法を活用することが望ましい。

特に、宿泊施設の確保が強く要請されている地域において、再開発等を通じて宿泊施設の整備を図るプロジェクトや、大都市地域等住宅の確保が強く要請されている地域において、再開発を通じて相当戸数の良好な都市型住宅の供給を図るプロジェクトについては、容積率の最高限度はこれに配慮して定めることが望ましい。

d～g (略)

5) (略)

③ (略)

4. 誘導容積型地区計画（法第12条の6）

(1) 趣旨

法第12条の6の規定による地区計画（以下単に「誘導容積型地区計画」という。）は、土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区が広範に存し、一方で市街地が外延的に拡大するという都市構造上の問題に対応するため、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i～iii (略)

iv 土地利用転換に当たって特定の用途を誘導することが適切な場合には、必要に応じ、用途別に容積率の最高限度を定める等の方法を活用することが望ましい

特に、大都市地域等住宅の確保が強く要請されている地域においては、再開発を通じて良好な都市型住宅の供給が積極的に行われるべきことを踏まえ、相当戸数の住宅の供給を図るプロジェクトについては、容積率の最高限度はこれに配慮して定めることが望ましい。

d～g (略)

5) (略)

③ (略)

4. 誘導容積型地区計画（法第12条の6）

(1) 趣旨

法第12条の6の規定（以下単に「誘導容積型地区計画」という。）は、土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区が広範に存し、一方で市街地が外延的に拡大するという都市構造上の問題に対応するため、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1) ~ 3) (略)

### (3) 配慮すべき事項

①・② (略)

③ 他の地区計画に関する制度との併用について

1) (略)

2) 法第12条の9(用途別容積型地区計画)との併用について  
地区の特性から、住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要があるが、適正な配置及び規模の公共施設がないためその整備を併せて行う等の必要がある場合には、誘導容積型地区計画及び用途別容積型地区計画を併用し、目標容積率を用途別に定め、建築基準法第68条の4及び第68条の5の4を適用することが望ましい。なお、暫定容積率については、公共施設が未整備である状況に対応して定められるものであることから、用途別に容積を定める対象とならないものである。

3) 法第12条の10(街並み誘導型地区計画)との併用について  
地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導するとともに、その交通状況等からみてその交通を処理する一部の主要な道路について拡幅が必要な場合に地区施設を定めるときには、建築物の形態を一体的に誘導する必要がある区域に街並み誘導型地区計画を定めるとともに、当該道路沿道について誘導容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の4及び第68条の5の5第1項を適用することが望ましい。この場合において、目標容積率については、法第12条の5第7項第2号に基づき定められる容積率の最高限度と同一の値として定めるとともに、暫定容積率は、前面道路幅員による容積率の値以下であって、指定容積率の変更と併せて行う場合には、変更前の指定容積率にも配慮して定めることが望ましい。

## 5. 容積適正配分型地区計画(法第12条の7)

1) ~ 3) (略)

### (3) 配慮すべき事項

①・② (略)

③ 他の地区計画に関する制度との併用について

1) (略)

2) 法第12条の9(用途別容積型地区計画)との併用について  
地区の特性から、住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要があるが、適正な配置及び規模の公共施設がないためその整備を併せて行う等の必要がある場合には、誘導容積型地区計画及び用途別容積型地区計画を併用し、目標容積率を用途別に定め、建築基準法第68条の4及び同法第68条の5の3を適用することが望ましい。なお、暫定容積率については、公共施設が未整備である状況に対応して定められるものであることから、用途別に容積を定める対象とならないものである。

3) 法第12条の10(街並み誘導型地区計画)との併用について  
地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導するとともに、その交通状況等からみてその交通を処理する一部の主要な道路について拡幅が必要な場合に地区施設を定めるときには、建築物の形態を一体的に誘導する必要がある区域に街並み誘導型地区計画を定めるとともに、当該道路沿道について誘導容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の4及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望ましい。この場合において、目標容積率については、法第12条の5第7項第2号に基づき定められる容積率の最高限度と同一の値として定めるとともに、暫定容積率は、前面道路幅員による容積率の値以下であって、指定容積率の変更と併せて行う場合には、変更前の指定容積率にも配慮して定めることが望ましい。

## 5. 容積適正配分型地区計画(法第12条の7)

## (1) 趣旨

法第12条の7の規定による地区計画（以下単に「容積適正配分型地区計画」という。）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、それぞれの地区の特性に応じて、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)・2) (略)

## (2) 基本的な考え方

①・② (略)

### ③ その他の建築物等に関する事項

容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域においてその最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第68条の5第1項第2号において、容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1)～3) (略)

④ (略)

## (3) 配慮すべき事項

① (略)

### ② 他の地区計画に関する制度との併用について

#### 1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

- a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて区域を区分して容積を適正に配分する必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と容積適正配分型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5及び第68条の5の5第1項を適用することが望まし

## (1) 趣旨

法第12条の7の規定（以下単に「容積適正配分型地区計画」という。）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、それぞれの地区の特性に応じて、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)・2) (略)

## (2) 基本的な考え方

①・② (略)

### ③ その他の建築物等に関する事項

容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域においてその最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第68条の3第2項において、容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1)～3) (略)

④ (略)

## (3) 配慮すべき事項

① (略)

### ② 他の地区計画に関する制度との併用について

#### 1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

- a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて区域を区分して容積を適正に配分する必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と容積適正配分型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望

い。

b (略)

## 6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

### （1）趣旨

法第12条の8の規定による地区計画（以下単に「高度利用型地区計画」という。）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、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的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

### 6) 宿泊施設の誘導や更新を図るべき区域

### （3）配慮すべき事項

① (略)

② 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の3及び第68条の5の5第1項を適用することが望ましい。

b (略)

## 7. 用途別容積型地区計画（法第12条の9）

ましい。

b (略)

## 6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

### （1）趣旨

法第12条の8の規定（以下単に「高度利用型地区計画」という。）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、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的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

### (新設)

### （3）配慮すべき事項

① (略)

② 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の2及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望ましい。

b (略)

## 7. 用途別容積型地区計画（法第12条の9）

## (1) 趣旨

法第12条の9の規定による地区計画（以下、単に「用途別容積型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要である場合に、住宅・非住宅の別による容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地を誘導し、適正な用途配分を実現することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～4) (略)

## (3) 配慮すべき事項

①～③ (略)

④ 他の地区計画に関する制度との併用

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の4及び第68条の5の5第1項を適用することが望ましい。この場合において、容積率の最高限度については、(2)③中「指定容積率」とあるのは「街並み誘導型地区計画において定められる容積率の最高限度」と読み替えること。

b (略)

⑤ (略)

## 8. 街並み誘導型地区計画（法第12条の10）

### (1) 趣旨

## (1) 趣旨

法第12条の9の規定（以下、単に「用途別容積型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要である場合に、住宅・非住宅の別による容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地を誘導し、適正な用途配分を実現することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～4) (略)

## (3) 配慮すべき事項

①～③ (略)

④ 他の地区計画に関する制度との併用

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の3及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望ましい。この場合において、容積率の最高限度については、(2)③中「指定容積率」とあるのは「街並み誘導型地区計画において定められる容積率の最高限度」と読み替えること。

b (略)

⑤ (略)

## 8. 街並み誘導型地区計画（法第12条の10）

### (1) 趣旨

法第12条の10の規定による地区計画（以下、単に「街並み誘導型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

## (2) 基本的な考え方

①～③ (略)

④ その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第68条の5の5第1項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

⑤ (略)

## IV-2-2 都市施設

### II) 施設別の事項

#### D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設

#### 3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い

##### (2) 調節池の取扱い

調節池については、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防水の施設」として都市計画決定する。なお、調節池から流出する河川について、改修計画がある場合にはその部分を河川として都市計画決定する。

法第12条の10の規定（以下、単に「街並み誘導型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

## (2) 基本的な考え方

①～③ (略)

④ その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第68条の5の4第1項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

⑤ (略)

## IV-2-2 都市施設

### II) 施設別の事項

#### D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設

#### 3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い

##### (2) 調節池の取扱い

調節池については、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防水の施設」として都市計画決定する。なお、調節池から流出する河川について、改修計画がある場合にはその部分を河川として都市計画決定する。

### (3) 砂防設備の取扱い

砂防設備については、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

### (4) 地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の取扱い

地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設については、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

### (5) 海岸保全施設の取扱い

海岸保全施設のうち、防潮の機能を有するものについては、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防潮の施設」として都市計画決定する。

### (3) 砂防設備の取扱い

砂防設備については、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

### (4) 地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の取扱い

地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設については、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

### (5) 海岸保全施設の取扱い

海岸保全施設のうち、防潮の機能を有するものについては、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防潮の施設」として都市計画決定する。