

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（ - 2 - 1 . D . 7 高度利用地区 ） P 68 ~ 71

改 正 後	現 行
<p>7 . 高度利用地区</p> <p>(1) 趣旨 (略)</p> <p>(2) 基本的な考え方</p> <p style="padding-left: 2em;">高度利用地区の指定 (略)</p> <p style="padding-left: 2em;">地区の規模及び形状 (略)</p> <p style="padding-left: 2em;">容積率の最高限度等</p> <p>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。</p> <p>1) 容積率の最高限度</p> <p>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。「 - 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、<u>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</u>を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。</p> <p>容積率の最高限度の割増については地域の特性</p>	<p>7 . 高度利用地区</p> <p>(1) 趣旨 (略)</p> <p>(2) 基本的な考え方</p> <p style="padding-left: 2em;">高度利用地区の指定 (略)</p> <p style="padding-left: 2em;">地区の規模及び形状 (略)</p> <p style="padding-left: 2em;">容積率の最高限度等</p> <p>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。</p> <p>1) 容積率の最高限度</p> <p>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。「 - 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等による環境への寄与の程度を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。</p> <p>容積率の最高限度の割増については地域の特性</p> <p>に応じて土地の高度利用が促進されるよう、柔軟</p>

<p>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。</p> <p>なお、高度利用地区の指定に当たって、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あ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。</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、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。</p> <p>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。</p> <p>2)～5) (略)</p> <p>(3) 配慮すべき事項 (略)</p>	<p>な運用を図ることが望ましい。</p> <p>なお、高度利用地区の指定に当たって、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あ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。</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、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。</p> <p>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。</p> <p>2)～5) (略)</p> <p>(3) 配慮すべき事項 (略)</p>
--	--