

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（ - 2 - 1 . G . 地区計画 ） P 125 ~ 163

改 正 後	現 行
<p>G . 地区計画（法第 1 2 条の 5 関係）</p> <p>1 . 地区計画に関する都市計画を定めるにあたっての基本的な考え方 （略）</p> <p>2 . 地区計画の対象となる区域 （略）</p> <p>3 . 地区計画の都市計画において決定すべき事項</p> <p>（ 1 ）・（ 2 ） （略）</p> <p>（ 3 ）再開発等促進区</p> <p>趣旨 （略）</p> <p>基本的な考え方 1) ~ 3) （略）</p> <p>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</p> <p>a 基本的事項 建築基準法第 6 8 条の 2 に基づく市町村の条例は、建築規制にふさわしい内容のみ定め得ることとされており、都市計画の決定内容がそのまま条例化されるとは限らないことに留意するべきである。</p> <p>b 建築物等の用途の制限 建築物等の用途の制限は、地区計画の目標を達成するため必要な都市機能が適切に配置されることにより、良好な居住環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等に貢献するように定めることが望ましい。 複数の用途の複合した市街地の形成を図る必要がある場合には、諸機能がそれぞれ適切に更新されるとともに、各機能の効率的な連携が確保されつつ適切な用途構成が形成されるようにきめ細</p>	<p>G . 地区計画（法第 1 2 条の 5 関係）</p> <p>1 . 地区計画に関する都市計画を定めるにあたっての基本的な考え方 （略）</p> <p>2 . 地区計画の対象となる区域 （略）</p> <p>3 . 地区計画の都市計画において決定すべき事項</p> <p>（ 1 ）・（ 2 ） （略）</p> <p>（ 3 ）再開発等促進区</p> <p>趣旨 （略）</p> <p>基本的な考え方 1) ~ 3) （略）</p> <p>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</p> <p>a 基本的事項 建築基準法第 6 8 条の 2 に基づく市町村の条例は、建築規制にふさわしい内容のみ定め得ることとされており、都市計画の決定内容がそのまま条例化されるとは限らないことに留意するべきである。</p> <p>b 建築物等の用途の制限 建築物等の用途の制限は、地区計画の目標を達成するため必要な都市機能が適切に配置されることにより、良好な居住環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等に貢献するように定めることが望ましい。 複数の用途の複合した市街地の形成を図る必要がある場合には、諸機能がそれぞれ適切に更新されるとともに、各機能の効率的な連携が確保されつつ適切な用途構成が形成されるようにきめ細</p>

かく定めることが望ましい。

c 容積率の最高限度又は最低限度

容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画に定められている容積率に関わりなく制限の緩和についても定めることができる。制限の緩和に当たっては、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。

容積率の最高限度は、以下により、都市環境に著しく支障をきたさず、かつ、優良なプロジェクトが誘導されるように適切に定めることが望ましい。

ア 区域の広域的な交通網を踏まえた都市構造上の位置関係を勘案すること。

イ 整備する二号施設の配置及び規模、周辺地域も含めた交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等の検討及び当該プロジェクトの良好な地域社会の形成に対する寄与の程度等について総合的な評価を行い、これらの結果を踏まえること。

なお、イの評価を行うに当たっては、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することも考えられる。

～ (略)

d～g (略)

5) 工業専用地域等の工場跡地の円滑な土地利用転換について

(略)

配慮すべき事項

(略)

(4) 開発整備促進区

(略)

4.5.

(略)

6. 高度利用型地区計画(法第12条の8)

(略)

(1) 趣旨

(略)

かく定めることが望ましい。

c 容積率の最高限度又は最低限度

容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画に定められている容積率に関わりなく制限の緩和についても定めることができる。制限の緩和に当たっては、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。

容積率の最高限度は、以下により、都市環境に著しく支障をきたさず、かつ、優良なプロジェクトが誘導されるように適切に定めることが望ましい。

ア 区域の広域的な交通網を踏まえた都市構造上の位置関係を勘案すること。

イ 整備する二号施設の配置及び規模、周辺地域も含めた交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等の検討及び当該プロジェクトの良好な地域社会の形成に対する寄与の程度等について総合的な評価を行い、これらの結果を踏まえること。

なお、イの評価を行うに当たっては、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加味することも考えられる。

～ (略)

d～g (略)

5) 工業専用地域等の工場跡地の円滑な土地利用転換について

(略)

配慮すべき事項

(略)

(4) 開発整備促進区

(略)

4.5.

(略)

6. 高度利用型地区計画(法第12条の8)

(略)

(1) 趣旨

(略)

(2) 基本的な考え方

区域の規模及び形状
(略)

容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、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考えられる。また、住宅の確保や、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。

なお、高度利用型地区計画の適用に当たって、地区の特性から、区域を区分して建築物の容積率を適正に配分する必要がある場合には、容積の適正配分の考え方により配分した容積率の最高限度を基準にして、上記の考え方等により容積率の最高限度を割増すことが考えられる。また、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。

・ (略)

(3) 配慮すべき事項

(略)

7 . ~ 9 .

(略)

(2) 基本的な考え方

区域の規模及び形状
(略)

容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、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考えられる。また、住宅の確保や、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。

なお、高度利用型地区計画の適用に当たって、地区の特性から、区域を区分して建築物の容積率を適正に配分する必要がある場合には、容積の適正配分の考え方により配分した容積率の最高限度を基準にして、上記の考え方等により容積率の最高限度を割増すことが考えられる。また、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。

・ (略)

(3) 配慮すべき事項

(略)

7 . ~ 9 .

(略)