

静岡市高度利用地区指定指針

静 岡 市

令和元年 10 月改正

1 指定方針

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地域の特性を勘案して指定する。

この指針は、高度利用地区を定めるにあたっての、対象地区や容積率の最高限度等の指定基準等について定めるものである。

2 指定基準

(1) 対象地区

高度利用地区は、立地適正化計画に示す集約化拠点形成区域（都市再生特別措置法に規定する都市機能誘導区域）内で、次に掲げるイからハの全ての要件に該当する区域について指定する。

イ 次の①から⑤のいずれかに該当する区域であること。

- ① 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
- ② 土地利用が細分化されていること等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上、土地の高度利用を図るべき区域
- ③ 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
- ④ 大部分が第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部を中高層の住宅用地として整備する区域
- ⑤ 高齢社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域

ロ 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として、都市計画マスタープランなど上位計画に位置付けられている区域であること。

ハ 当該区域の土地利用の高度化を図るために必要な幹線道路等の公共施設が整備され、又は当該公共施設に関する都市計画が定められている区域であること。

(2) 地区の規模及び形状

イ 地区の規模

高度利用地区は、適正な街区群が形成される規模を有する地区について定めるものとする。ただし、市街地再開発事業の実施のため特に必要がある場合には、適正な一街区が形成される規模の地区について定めることができる。

ロ 地区の形状

高度利用地区の境界は、原則として道路、河川、その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物等により定めるものとし、その形状はできる限り整形とする。

(3) 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、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、次により定める。

イ 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、建蔽率の制限の強化、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、又は住宅の確保や、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認められる場合、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の環境負荷の低減に資する取組を評価する場合に、次のとおり割増して定める。

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（以下「基準容積率」という。）の1.5倍以下で、かつ、基準容積率が300パーセント未満の場合には基準容積率に200パーセントを加えた数値、基準容積率が300パーセント以上の場合には基準容積率に300パーセントを加えた数値を上限として、次の①から⑥までに定めるところにより、10パーセントの整数倍をもって定める。

この場合において、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ができるものであるが、基準容積率に150パーセントを加えた数値以上の数値を容積率の最高限度として定める場合には、別表のとおり当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模を定める。

① 建築基準法第53条第1項の規定による建蔽率から当該高度利用地区に関する都市計画においてハの①により定める建蔽率の最高限度を減じた数値が10パーセント又は20パーセントの場合には50パーセント、当該数値が30パーセント以上の場合には100パーセントを加えた数値を上限として定める。

なお、容積率の最高限度を、基準容積率を超えて定める場合には、併せて壁面の位置の制限を定める。

② 壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4メートル以上（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幅員2メートル以上）の空地（天井の高さが4メートル以上のピロティ状の部分が突き出している空地を含む。）が連続して確保される場合には、50パーセントを上限として、①による容積率の最高限度に加えることができる。また、壁面の位置の制限による空地に加えて、広場等の有効な空地（地下道やペデストリアンデッキ等の通路と接続するために設ける場合には、天井の高さが2.5メートル以上の空地を含む。）が敷地面積の10パーセント以上確保される場合には、更に50パーセントを上限として、①による容積率の最高限度に加えることができる。

③ 建築物の延べ面積の4分の1以上を住宅の用途に供する建築物については、当該区域の特性を勘案し、100パーセントを上限として、①及び②による容積率の最高限度に加えることができる。

④ 屋内型の広場スペース、集会所、ホール、ギャラリー等の交流機能の用途に供する公共的屋内空間を確保する場合において、その部分の床面積の敷地面積に対する割合が 50 パーセント以上 100 パーセント未満の場合には 50 パーセント、当該数値が 100 パーセント以上の場合には 100 パーセントを上限として、①及び②による容積率の最高限度に加えることができる。

⑤ 立地適正化計画に示す誘導施設の用途に供する屋内空間を確保する場合において、その部分の床面積の敷地面積に対する割合が 50 パーセント以上 100 パーセント未満の場合には 50 パーセント、当該数値が 100 パーセント以上の場合には 100 パーセントを上限として、①及び②による容積率の最高限度に加えることができる。

ただし、この規定で適用する誘導施設の用途と、④の規定で適用する公共的屋内空間の用途が同一の場合には、この規定と④の規定とを併せて適用することはできない。

⑥ 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の緑化施設の合計面積（みどり条例により算出）が敷地面積の 15 パーセント以上確保される場合には、緑化施設の合計面積の敷地面積に対する割合を率で表した数値について、50 パーセントを上限として、①及び②による容積率の最高限度に加えることができる。

ロ 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、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ものであり、当該区域内の高度利用を促進するよう、200 パーセント以上又は基準容積率の 3 分の 2 以上の数値で、10 パーセントの整数倍をもって適切な数値を定める。

ただし、地区内のうち、公共空地又は建築基準法第 59 条第 1 項第 3 号に該当する建築物の敷地となることが明らかな区域等については、この限りではない。

ハ 建蔽率の最高限度

① 建蔽率の最高限度は、②に該当する場合を除き、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 10 パーセント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 6 項の各号のいずれか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 パーセントを、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 6 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 パーセントを加えた数値をもって建蔽率の最高限度とする。

(ii) 建築基準法第 53 条第 6 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。

ニ 建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、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、原則として 200 m²以上とする。

ホ 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、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の確保や、植込みや芝生等の景観的配慮ある整備をするために必要な空地の確保等、市街地の環境の向上を図るために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、市街地の状況によりやむを得ない場合又は交通上支障のない場合は、立体的な壁面の位置の制限を定めることができる。この場合は、歩道状に築造する地盤面からの高さ4 m以上の歩行者用の空間を確保するものとする。

(4) 壁面の位置の制限により確保する空地等

高度利用地区内に設ける壁面の位置の制限により確保する空地及び、これに加えて設ける広場等の有効な空地は、日常一般に公開される部分で、原則として歩道状に築造するもの、植込みや芝生等の景観的配慮ある整備をするもの等、市街地の環境の向上を図るために有効な空地をいう。

建築主又は管理者は、これを適切に管理しなければならない。

3 建築物等の維持管理

容積率の最高限度を割増して定めるにあたっては、これを受けようとする建築主又は管理者は、様式1に定める、容積率の最高限度の割増を受けようとする建築物に関する誓約書を提出し、これに基づき適切に維持管理を行う。誓約書の提出は、都市計画の原案の作成までに行うこととする。

別表

容積率の最高限度	当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模
基準容積率に150パーセント加えた数値	500平方メートル
基準容積率に200パーセント加えた数値以上	1,000平方メートル

容積率の最高限度の割増を受けようとする建築物に関する誓約書

年 月 日

(あて先) 静岡市長

申請者 (建築主・管理者)

住所

氏名

印

電話

高度利用地区により、容積率の最高限度の割増を受けようとする下記の建築物について、対象となる〔空地、住宅の用途、交流機能の用途、誘導施設の用途、緑化施設〕を別紙図面のとおり設置するよう計画します。

〔空地、緑化施設〕については、広く一般に公開するとともに、市街地の環境の向上を図るために利用し、責任をもって適切に維持管理することを誓約します。

〔住宅の用途、交流機能の用途、誘導施設の用途〕については、継続的に当該用途に供するよう努め、用途の変更を行わないことを誓約します。

建築物の一部若しくは全部、又は、敷地の一部若しくは全部を、他に譲渡する場合には、本誓約書の内容を譲渡条件に付して譲受人に承継します。

記

- 1 建築物名称
- 2 建築場所
- 3 容積率の最高限度の割増を受けようとするにあたり対象となる要件
 - ①建蔽率の制限
 - ②壁面の位置の制限により確保する空地・広場等の有効な空地
 - ③住宅の用途
 - ④交流機能の用途
 - ⑤誘導施設の用途
 - ⑥緑化施設