

越谷市高度利用地区指定方針及び指定基準

平成25年 8月 30日

都市整備部 都市計画課

越谷市高度利用地区指定方針及び指定基準

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を図ることを目的として指定する。

2. 指定基準等

(1) 高度利用地区の指定対象区域

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の用途地域が指定されている地域のうち、次の1かつ2に該当する区域内に指定する。

1 次のいずれかに該当する高度利用を図るべき区域内であること。

- 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、公共施設の整備が不十分な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 都市基盤整備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 大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二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
- ⑥ ①から⑤に掲げるもののほか、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

2 次のいずれかに該当する位置付けがなされている区域内であること。

- ① 都市再開発方針等の都市計画に定められた都市再開発の方針で、再開発促進地区として位置付けられている区域
- ② 市街地再開発事業の都市計画が定められている区域（同時に定める場合を含む。）
- ③ 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域

- ④ 上位計画等において土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域

(2) 指定要件

① 地区の規模

高度利用地区の規模は、おおむね0.5ha以上とする。ただし、市街地再開発事業を施行する地区にあつては、おおむね0.2ha以上とすることができる。

② 地区の境界

高度利用地区の境界は、原則として道路、河川その他明確な地形、地物によるものとし、これがない場合には地区計画等の都市計画により、該当する境界部に沿って4m以上の有効な公共空地等を地区施設として定めて、それを地区の境界とする。

なお、公共空地等の確保が困難な場合にあっては、建築物の立地による圧迫感を防止するため、地区計画等の都市計画により、該当する境界部に沿って4m以上の壁面の位置の制限を定めるものとする。

③ 幹線道路等の公共施設

高度利用地区の区域が接する道路は、高度利用を図るための必要な幹線道路等の公共施設として、原則として幅員8m以上の道路が整備されており、他の道路に有効に接続していること。ただし、計画道路の整備により、他の道路に有効に通じることが確実なときは、当該計画道路を主要道路とみなすことができる。

④ 壁面の位置の制限

高度利用地区には、道路境界線から1.5m以上の壁面の位置の制限を定めるものとする。

3. 容積率の緩和の基準

建ぺい率の最高限度の低減並びに壁面の位置の制限又は広場等の確保による容積率の緩和は次のとおりとする。

- ① 次に該当する場合は、基準容積率を50%緩和する。

建ぺい率の最高限度を指定建ぺい率から10%又は20%減じた数値に定める場合

- ② 次のア、イのいずれかに該当する場合は、基準容積率を100%緩和する。

ア ①に該当し、かつ壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4m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導線として想定する必要のない場合は2m以上）の空地が確保される場合

イ 建ぺい率の最高限度を指定建ぺい率から30%減じた数値以下に定める場合

- ③ 次のア、イのいずれかに該当する場合は、基準容積率を150%緩和する。
- ア ②アに該当し、かつ広場等の有効な空地が確保される場合
- イ ②イに該当し、かつ壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4m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道線として想定する必要のない場合は2m以上）の空地が確保される場合

4. その他の限度

① 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、原則として基準容積率の3分の1以上となるように定めるものとする。

② 建築物の建築面積の最低限度

原則として200㎡以上となるよう定めるものとする。

5. 留意事項

① 建ぺい率の最高限度

高度利用地区の建ぺい率の最高限度について、建築基準法（以下「基準法」という。）第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物又は第53条第5項第1号に該当する建築物にあっては、10%（1/10）を加えた数値とするものとし、計画書にその旨記載する。

② 総合設計制度等

原則として、高度利用地区により定める容積率の最高限度を基準として、基準法第52条又は同法第59条の2に基づく容積率の緩和は行わないものとする。なお、高度利用地区で定められた容積率の最高限度を超えて、基準法に基づく容積率の緩和を行うには、計画書にその旨が記載されていなければならないものとする。

③ 道路等への影響の調査

商業系用途地域以外の区域において、高度利用地区を指定（変更を含む。）する場合にあって、高度利用地区内に予定される建築物の建築（特定用途に限る。）を行おうとする者は、予定建築物の建築により発生する交通量が周辺道路等に与える影響等について、高度利用地区の指定（変更を含む。）に先立ち調査を行い市長に報告書を提出しなければならないものとする。

用語の定義

① 基準容積率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の容積率の最高限度で、基準法第52条第1項第1号から第4号に規定するものをいう。

② 指定建ぺい率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建ぺい率の最高限度で、基準法第53条第1項第1号から第3号及び第5号に規定するもの並びに同法第53条第1項第4号に規定するものをいう。

③ 壁面の位置の制限

都市計画法（以下「法」という。）第8条第3項第2号チに規定する壁面の位置の制限をいう。

④ 壁面の位置の制限により確保する空地

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をいう。

⑤ 広場等（広場等の有効な空地）

高度利用地区内の建築物の敷地に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の面積を有するものをいう。

なお、広場等として将来的な土地利用を担保するため、地区計画等の地区施設として定めるもの又は市街地再開発事業で再開発事業計画に定めるものに限る。

⑥ 容積率の緩和

容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合、容積率の最高限度と基準容積率の差をいう。

例えば、基準容積率に50を加えた数値を容積率の最高限度とする場合、「基準容積率を50%緩和する。」という。

⑦ 地区計画等

法第12条の4に規定する地区計画をいう。

⑧ 上位計画等

法第6条の2に規定に基づき作成された「越谷都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、法第18条の2に規定に基づき作成された「越谷市都市計画マスタープラン」又は「越谷市総合振興計画」等をいう。

⑨ 都市再開発方針等

法第7条の2に定める方針

⑩ 特定用途

駐車場法施行令第18条に掲げる以下のものをいう。

劇場、映画館、演劇場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踊場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場