

# 船橋都市計画高度利用地区指定方針及び指定基準

平成15年10月2日制定

平成19年8月10日改正

平成28年12月1日改正

## 1. 指定方針

- (1) 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指定する。
- (2) 高度利用地区は、当該地区の土地利用の状況及び将来の動向等を十分勘案して指定するものとする。
- (3) 高度利用地区の指定は、2の指定基準を目安としつつ、都市整備の目標、公共施設の整備状況、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて弾力的に運用するものとする。
- (4) 高度利用地区の指定に当たって地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。

## 2. 指定基準

### (1) 対象地区

高度利用地区は次のイ、ロ及びハのすべてに該当する区域について指定する。

#### イ 次のいずれかに該当すること

- ① 用途地域内における枢要な商業地又は業務地として高度に土地利用を図るべき区域であって、当該区域内に現に存する建築物の相当部分の容積率が現に指定されている容積率より著しく低い区域
- ② 用途地域内で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健全な高度利用を図るべき区域

ロ 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ていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

ハ 市街地再開発事業の都市計画が定められている区域（同時に定める場合も含む。）又は「船橋都市計画都市再開発の方針」において2号再開発促進地区として位置づけられている区域

### (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0.5ha以上の規模を有する

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この限りでない。

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、以下により定める。

イ 容積率の最高限度

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（以下「基準容積率」という。）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により定める。

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適用を受ける敷地の最低規模を定める。

① 容積率の最高限度は、基準容積率に、当該高度利用地区における建築基準法第53条第1項の規定による建ぺい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により定める建ぺい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、その他の場合には基準容積率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道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（梁下の高さが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。）が確保される場合には、①による容積率の最高限度にそれぞれさらに50パーセントを加えた数値、また、これに加えて、広場等の有効な空地が100㎡以上確保される場合には、①による容積率の最高限度に、それぞれさらに100パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を定めることができる。

③ 建築物の一部において、屋内型の広場スペース、集会所、ホール、ギャラ

リー等文化機能若しくは交流機能の用に供する部分を備えた建築物については、①、②による容積率の最高限度に、それぞれさらに100パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を別に定めることができる。

- ④ 建築物の用途において、商業、業務系の用途（「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」に規定する営業を営む施設の用途を除く）に供する部分の延べ床面積を当該建築物の延べ床面積の5分の1以上または5,000㎡以上を確保する場合には、①、②による容積率の最高限度に、それぞれさらに50パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を別に定めることができる。

ここでいう商業、業務系の用途とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第1、別表第2に規定する次に掲げる用途をいう。

ア) 店舗、飲食店その他これらに類するもの

イ) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場

ウ) 料理店又はダンスホール

エ) ホテル又は旅館

オ) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの

- ⑤ 次に掲げる施設で、その用途及び規模の必要性を市長が認めるものを建築敷地の内外に新設する場合には、①、②による容積率の最高限度に、それぞれさらに50パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を別に定めることができる。

ア) 他の公共施設に有効に接する道路又は有効な立体的歩行者空間

イ) 建築物内の官公署施設

ウ) その他公益施設

#### 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こととされているものであり、当該区域内の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。

#### ハ 建ぺい率の最高限度

- ① 建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第1項の規定による建ぺい率を超えないように（②に該当する場合を除く。）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5項の各号の1に該当する建築物については、次により建ぺい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5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パーセントをそれぞれ加えた数値をもって建ぺい率の最高限度とする。

この場合において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとみなす。

(ii)建築基準法第53条第5項第2号又は第3号に該当する建築物については建ぺい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定める。

## 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を確保する場合、植込み、芝生等を整備するために必要な空地を確保する場合等市街地の環境の向上を図るため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、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定める。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保する場合その他やむを得ない場合においては、立体的に定めて差し支えない。

## 3. 指定基準の運用等

### (1) 建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の建ぺい率の最高限度について数値の異なる二以上の区域が生ずる場合、当該二以上の区域にまたがる建築物の敷地については、建築基準法第53条第2項の規定を準用する。

### (2) 壁面の位置の制限

#### イ 壁面の位置の制限の幅

壁面の位置の制限は、歩行者の交通量、通風・採光又はゆとりのある市街地空間の形成等の観点から必要な幅を定めるものとする。街区の周囲に一律の幅を設けることが適当でない場合は、それぞれの道路の機能等に配慮して適切な数値を定めるものとする。

#### ロ 空地の整備

道路境界線と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地は、歩道と一体となって主として歩行者のためのゆとりのある空間を創出することにより市街地環境の改善に資することを目的として定めるものであり、原則として歩道状に築造すること。

### (3) 広場等の整備

広場等は、公共空地を補完するものとして、市街地環境の改善に資することを

目的として設けるものであり、原則として、道路の歩道と段差を生じないように設計し、公園等に準じて築造するものとする。

(4) 建築物の容積率の最高限度

建築物の容積率の最高限度は、建築基準法第52条第2項に定める道路幅員による容積率の限度を大幅に上回ることがないように定めるものとする。

(5) 道路等への影響の調査

高度利用地区内に予定される建築物が、道路等の公共施設に与える影響を検討するに当たり、都市交通基盤施設については、当該予定建築物の計画により発生する交通量が周辺道路に与える影響について予測を行い、必要な措置を講じるものとする。

(6) その他

ア 地区計画等の策定

2の(3)による容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合で都市計画法第14条第1項に規定する計画書にその位置及び規模を規定することができない場合は、当該基準容積率を超える要因たる建築物の用途又は施設等について、都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画等を策定するものとする。

イ 総合設計制度との関係

高度利用地区内においては、建築基準法第59条の2に規定する総合設計制度の適用は行わないものとする。

ウ 地区特性に応じた適用

本指定方針及び指定基準の適用に当たっては、土地利用の動向等の地区特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて運用するものとする。

エ 既決定地区への適用

既に高度利用地区が決定されている区域には、本指定方針及び指定基準を適用しない。ただし、都市計画を変更しようとする場合には、原則として適用する。

(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限度
基準容積率に150% 加えた数値	500㎡
基準容積率に200% 加えた数値以上	1,000㎡