

## 第 3 技術基準

### 1 計画容積率の設定

計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など地域環境の育成、整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。

なお、計画容積率は次に示す算定方式による。

$$\text{計画容積率} = \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率}$$

### 2 見直し相当容積率の設定

見直し相当容積率は、当該区域の都市構造上の位置付け、土地の高度利用や都市機能の増進への貢献度、都心居住の推進や業務商業機能の開発、整備及び育成への寄与などを勘案して、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月）」に基づき設定する。

その際、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率は、計画区域又は周辺地域の骨格的な都市基盤施設等の整備状況などを勘案して、次の（1）から（3）までの内容を総合的に評価し設定する。

#### （1）都市構造上の位置付けの評価

基本計画等の位置付けなどを考慮し、用途地域及び容積率を総合的に評価する。

#### （2）骨格的な都市基盤施設（都市計画施設）の評価

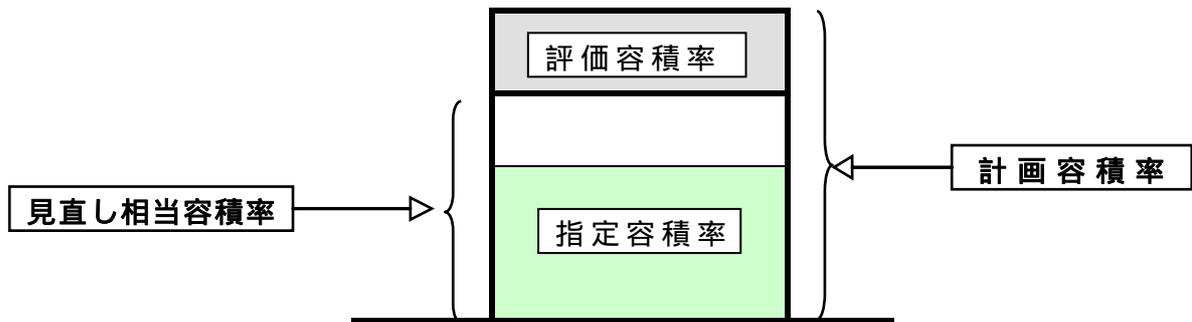
骨格的な都市基盤施設を当該地区計画により整備する場合又は既に完成された施設で開発規模などに応じた、必要な対策が講じられている場合は、内容、貢献度などを総合的に評価する。

#### （3）2号施設及び地区施設の評価

土地利用転換後に必要な施設であることから、見直し相当容積率で評価することを原則とする。

第2策定基準 - 1 - （6）イの歩道状空地についても本項で評価する。

なお、当該区域の公共施設が、既に土地利用転換後の区域に応じた整備水準にあり、特に地区計画によって整備する必要がない場合においては、これら既存の公共施設などを総合的に勘案し、適宜、第3技術基準 - 3 - （5）に規定する「地区基盤施設の評価」により評価することができる。



### 3 評価容積率の設定の方法

原則として、地区整備計画の区域の区分された地区ごとに、再開発等の計画内容が当該区域及び周辺市街地の開発、整備に貢献する度合いなどを勘案し、次の(1)から(5)までの内容を総合的に評価して評価容積率を設定する。

評価の対象とする施設は、見直し相当容積率の範囲内で設けられたものに限ることとする。

また、容積不算入の扱いとなる施設、あるいは、その部分は、評価の対象にはしない。

なお、本項(2)から(4)において、評価容積率設定の対象とする施設は、住宅及び第2策定基準-1-(13)-表7に掲げる施設とする。

#### (1) 有効空地の計画の評価

計画建築物の敷地内に設ける有効空地は、その形態、規模、配置、機能などを勘案し、第3技術基準-4「有効空地算定基準」に基づき、その実面積に有効係数を乗じて得た有効空地面積に相当する面積を評価容積率として設定する。

#### (2) 区域環境の整備、改善、向上に資する施設計画の評価

区域環境の整備、改善、向上に資する施設計画で、次のアからウまでに掲げるものについては、計画内容、整備水準に応じた評価を行うものとする。

##### ア 区域の交通環境の整備、改善等に資する施設の計画

交通補完施設等、その計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

##### イ 区域の供給処理機能の整備、改善等に資する施設の計画

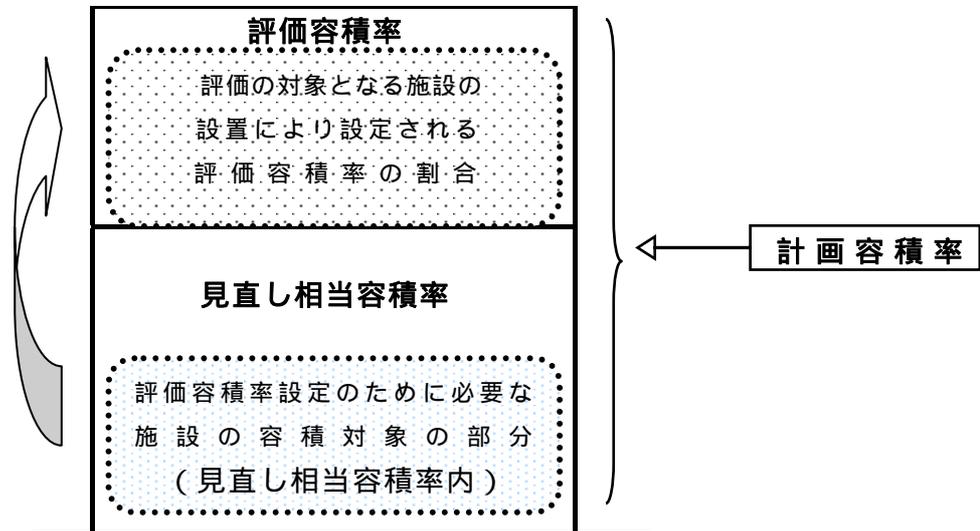
供給処理施設等、その計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

##### ウ 災害に強いまちづくりへ貢献する施設の計画

防災、保安施設等、その計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。

(3) 地域の育成、整備に貢献する施設計画の評価

都心居住の推進につながる住宅の供給など、地域の育成、整備に貢献する施設を導入する計画で、次のアからウまでのものについては、計画内容、施設の整備水準に応じて評価を行うものとする。



ア 住宅の供給の促進に寄与する施設の計画

下記のエリア内で計画された、住宅の用に供する床面積のうち容積対象部分の面積を評価の対象とすることができる。

- (ア) センター・コア・エリア内で「都市開発諸制度活用方針」で位置付けられた「都心等拠点地区」以外において住宅を設ける場合

$$\text{住宅床面積のうち容積対象部分の面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 1.0$$

- (イ) センター・コア・エリア外で、かつ、環状七号線に囲まれた地域内において延べ面積の2/3以上の住宅を設ける場合

$$\text{住宅床面積のうち容積対象部分の面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.8$$

イ 文化、教育等、地域社会のコミュニティの向上に貢献する施設の計画  
地域コミュニティ施設等を計画するものに適用することができる。

$$\text{地域コミュニティ施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.5$$

ウ 福祉の向上に資する施設の計画

福祉施設等を計画するものに適用することができる。

$$\text{福祉施設等の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 0.6$$

(4) 歴史的、文化的環境の保全、整備に資する施設計画の評価

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存、修復など、歴史的、文化的環境の保全、整備に資する計画を行うものに適用することができる。

ア 重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存、修復の計画

当該建築物の重要性、規模、公開性など、地域への寄与度などを勘案した評価容積率を設定することができる。

(ア) 建造物全体を登録文化財等として保存する場合には、その床面積等に相当する部分の敷地面積に対する割合を評価容積率として設定できる。

(イ) 建造物全体の外観又は建築的に価値のある外壁などを保存する場合は、保存、修復等の困難性などに応じて、一定の評価容積率を設定できる。

(5) 地区基盤施設の評価

ア 2号施設の評価

原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができる。

この場合、当該施設の整備内容、規模及び当該施設の都市機能の増進に対する貢献度などを勘案して、評価を行う。

イ 地区施設の評価

原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができる。

この場合、区域及び周辺市街地環境の整備、改善に資する貢献度などを考慮して評価を行う。

## 4 有効空地算定基準

### (1) 有効空地による評価容積率の設定

#### ア 評価容積率

有効空地により設定する評価容積率は、表 8 に示す式により算定した数値とする。

なお、P は、有効空地率とする。

表 8

見直し相当用途地域	見直し相当容積率 (V <sub>0</sub> )	評価容積率 (%)
住居系用途地域	V <sub>0</sub> 500%	(P - 40) × 5
工業系用途地域		
商業系用途地域	V <sub>0</sub> 400%	(P - 30) × 5
	400% < V <sub>0</sub> 700%	(P - 20) × 5
	700% < V <sub>0</sub>	(P - 10) × 5

### (2) 有効空地面積

有効空地面積は、対象とする有効空地の実面積に表 9 に示す有効係数を乗じて得た数値とする。

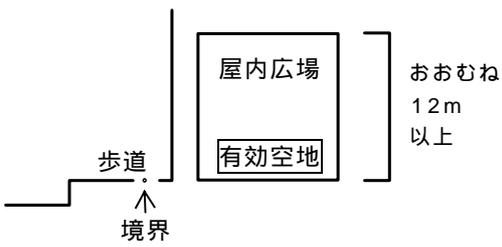
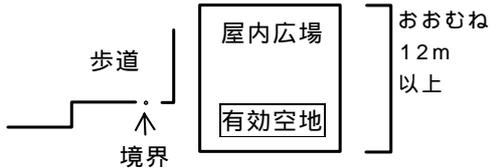
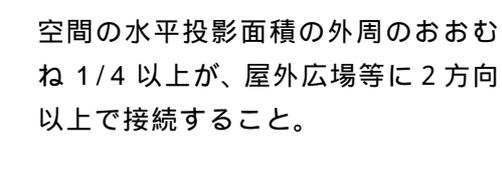
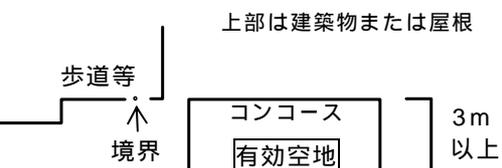
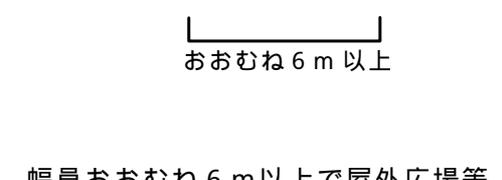
$$\text{有効空地面積} = \text{有効空地の実面積} \times \text{有効係数}$$

(3) 有効係数

ア 一般例

表 9

開放型空間	地上(地下)	有効空地と道路等との段差	有効係数
<p><b>青空空地型</b>                      プラザ                      パーク                      サクンガーデン                      デッキなど</p>	<p>有効空地</p> <p>段差</p> <p>車道 歩道</p> <p>境界</p> <p>有効空地</p> <p>段差</p>	<p>0 ~ 1.5 m 以内 1.0</p> <p>1.5 m 超 ~ 3.0 m 以内 0.8</p> <p>3.0 m 超 ~ 6.0 m 以内 0.6</p> <p>6.0 m 超 ~ 12.0 m 以内 0.4</p>	
<p><b>側面開放型</b>                      ピロティ                      アーケード                      サクンガーデン                      など</p>	<p>・高さの幅に対する割合が1/1以上の場合</p> <p>建築物</p> <p>高さ</p> <p>有効空地</p> <p>幅</p> <p>車道 歩道</p> <p>境界</p> <p>建築物</p> <p>(地下)</p> <p>高さ</p> <p>有効空地</p> <p>幅</p> <p>・高さはおおむね5 m以上とする。</p>	<p>0 ~ 1.5 m 以内 0.8</p> <p>1.5 m 超 ~ 3.0 m 以内 0.6</p> <p>3.0 m 超 ~ 6.0 m 以内 0.5</p> <p>6.0 m 超 ~ 12.0 m 以内 0.3</p>	
	<p>・高さの幅に対する割合が 1/2 以上 1/1 未満の場合</p> <p>建築物</p> <p>高さ</p> <p>有効空地</p> <p>幅</p> <p>車道 歩道</p> <p>境界</p> <p>建築物</p> <p>高さ</p> <p>有効空地</p> <p>幅</p> <p>・高さはおおむね5 m以上とする。</p>	<p>0 ~ 1.5 m 以内 0.6</p> <p>1.5 m 超 ~ 3.0 m 以内 0.5</p> <p>3.0 m 超 ~ 6.0 m 以内 0.4</p> <p>6.0 m 超 ~ 12.0 m 以内 0.2</p>	

閉鎖型空間	地 上 ( 地 下 )	有効空地と道路等との段差	有効係数
屋内広場型	 <p>屋内広場 有効空地</p> <p>おおむね 12m 以上</p> <p>歩道 境界</p>	0 ~ 1.5 m 以内	0.4
	 <p>屋内広場 有効空地</p> <p>おおむね 12m 以上</p> <p>歩道 境界</p>	1.5 m 超 ~ 3.0 m 以内	0.3
	 <p>空間の水平投影面積の外周のおおむね 1/4 以上が、屋外広場等に 2 方向以上で接続すること。</p>	3.0 m 超 ~ 6.0 m 以内	0.2
コンコース型 地下通路、 ガレリア、 パッサージュ など	 <p>上部は建築物または屋根</p> <p>コンコース 有効空地</p> <p>3m 以上</p> <p>歩道等 境界</p> <p>おおむね 6 m 以上</p>	0 ~ 1.5 m 以内	0.4
	 <p>上部は建築物または屋根</p> <p>コンコース 有効空地</p> <p>3m 以上</p> <p>歩道等 境界</p> <p>おおむね 6 m 以上</p>	1.5 m 超 ~ 3.0 m 以内	0.3
	 <p>幅員おおむね 6 m 以上で屋外広場等に 2 方向以上で接続すること。</p>	3.0 m 超 ~ 6.0 m 以内	0.2

道路等 : 原則は、区域、地区、街区の接する道路のレベルをいう。

複数ある場合は、それぞれの部分による。

また、空中歩廊、歩行者デッキ、地下歩行者ネットワークなどの施設に接続するものにあつては、その部分からとする。

アトリウム(天窓開放型吹き抜け空間)など特別な場合は、この表によらず、別途その規模、形状などにより、有効係数を定める。

イ 特例

有効空地のうち、土地の高度利用、自然的環境の保護、回復、創出及び文化的環境の向上に資するよう計画された部分などについては、次の特例によることできる。

なお、下記(ア)の適用を受ける有効空地は、原則として有効空地面積の合計の2分の1を超えてはならない。

(ア) 緑化の特例

有効空地(専用庭、青空駐車場の用に供するものを除く。)のうち、樹木、草木又は水面を配置する部分の特例は、下記に掲げる内容とする。

a 地表部分の緑化の特例

有効係数は、それぞれの有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

(a) 一定範囲の土地を柵、縁石等で区画し、その土地に適正に植栽する場合

a) 面積算定

その区画した部分とする。

b) 樹木の本数などの要件

土地10㎡につき、表10に掲げる樹種と本数の樹木を植栽することを標準とする。

表 10

土地10㎡につき、植栽する樹木の樹種及び本数の組み合わせの標準	
高木(通常の成木の樹高が3m以上で、植樹時に2.0m以上のもの)	1本
中木(通常の成木の樹高が2m以上で、植樹時に1.2m以上のもの)	2本
低木(植樹時に樹高が0.3m以上のもの)	3本

(b) 独立して植栽する場合

a) 面積算定

上記(a)に該当しない場合で、支柱をするなど樹木の生育、保護のために適切な措置がとられているときに限り、表11に掲げる数値とみなす。

表 11

樹種1本当たりのみなし算出面積の標準	
高木	3㎡
	植栽時に樹高が3mを超えるものは、その高さの7割を直径とする円の面積
中木	2㎡
低木	枝葉の拡がり、直径60cm以上あるもの、1本あたり1㎡
	枝葉の拡がり直径60cmに満たない場合は、低木(2~8本程度)を寄植えて、枝葉の拡がり60cm以上に植栽することにより、1㎡とする。

## b 屋上緑化の特例

### (a) 有効空地面積

屋上緑化によって生じる緑化面積（植栽基盤の面積）に有効係数0.2を乗じて得た数値を有効空地面積として算定することができる。

この場合、当該屋上緑化による有効空地面積は、第2策定基準 1（10）ウ、エに定める有効空地率の最低限度を算定する場合の面積には加えることはできない。

### (b) 屋上緑化に関する留意事項

屋上緑化にあたっては、次に掲げる事項に適合すること。

- a) 継続的な緑化の効果や建物の維持管理を考慮し、樹木、多年草などを有効に植栽すること。
- b) 土その他これに類するものを植栽及び樹木などの生育に必要な深さ以上入れることが出来る植栽基盤があること。
- c) 原則として、1㎡当たり低木1本以上の割合で植栽すること  
なお、植栽を中木で行う場合においては、低木2本、また、高木で行う場合においては、低木3本と見なす。
- d) 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- e) 樹木や土壌が風などにより飛散することを防止すること。
- f) 建築物の躯体を、樹木などの根によって痛めることがないような樹種の選定、防根を行うこと。

### (イ) 歩道状空地の特例

歩道状空地のうち、歩道との段差がなく、歩道と歩道状空地を合わせた幅員が4m以上10m以下、かつ、延長が連続して20m以上ある部分の有効係数は、その有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

なお、この部分に緑化があっても緑化の特例との重複適用はできない。

### (ウ) 広場状空地の特例

広場状空地の有効係数は、それぞれの有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

### (エ) 重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存に係る敷地の特例

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存に係る敷地の部分の有効係数は、1.2とする。

### (オ) 保存緑地の特例

保存緑地の有効係数は、1.2とする。

(カ) 環境施設の特例

歩道に面した有効空地などに、その区域の環境の向上に必要な施設（彫刻、モニュメント、水飲み施設、ベンチなど）を設置する部分の有効係数は、それぞれの有効係数に、1.1を乗じて得た数値とする。

(キ) 閉鎖型空間の特例

建築物の内部の歩行者専用通路などの空地が、区域内のネットワークを形成するよう計画され、地区計画の地区施設等の整備の方針に記載され、かつ、地区施設として位置付けられる場合は、その有効空地の係数は、それぞれの有効係数に0.2を加えて得た数値とする。

(ク) 貫通通路（区域内の歩行者専用通路）の特例

区域内の屋外空間を動線上、自然に通り貫け、かつ、道路、公園等の公共施設相互間を有効に連絡する歩行者専用通路で、地区施設として位置付けられたものの有効係数は、その有効係数に1.2を乗じて得た数値とする。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例との重複適用はできない。

5 評価容積率の最高限度等

(1) 評価容積率の最高限度及び評価容積率に充当できる用途の内訳

「都市開発諸制度活用方針」に定める区分に応じて、評価容積率の最高限度及びその用途の内訳を定めるものとする。

(2) 評価容積率の対象となる部分

見直し相当容積率の範囲内において設けられた用途についてのみ、評価容積率設定の対象とする。

(3) 事務所用途に関する制限

「職住近接ゾーン」においては、原則として事務所の用途に供する部分は、見直し相当容積率の範囲内とする。

なお、表 12 に掲げる地域においては、見直し相当容積率の範囲内を超えて、事務所の用途に供する部分を設けることができる。

表 12

ア	事務所用途を導入することについて、基本計画等で都市計画上の位置付けがある地域
イ	周辺市街地との土地利用上の一体性を確保することが可能で、特に支障がない地域

(4) 住居系用途地域に関する制限

「センター・コア・エリア」の外側の地域で、かつ、「核都市」及び「一般拠点地区」以外の地域のうち、見直し相当用途地域が、住居系の用途地域である地域においては、評価容積率の部分の用途は、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物の用途に限定するものとする。

(5) 評価容積率の最高限度及び育成用途の設定

評価容積率の最高限度と、育成用途に供する部分の割合は、表 13 に示すとおりとする。

なお、育成用途には、第2策定基準 1 - (13) - 表 7 の公共公益施設を、含めることができる。

評価容積率の最高限度【一般型】 表 13

区域の位置		評価容積率の最高限度	育成用途の設定割合	
センター・コア・エリア内	都心等拠点地区	都心（更新都心、再編都心）	300% かつ 0.75V <sub>0</sub>	評価容積率の1/2以上を育成用途とする。
		副都心（業務商業市街地ゾーン） 新拠点（業務商業市街地ゾーン）	300% かつ 0.75V <sub>0</sub>	評価容積率のうち200%を超える部分は育成用途とする。
	複合市街地ゾーン	副都心、 新拠点、 都心周辺部	200% かつ 0.5V <sub>0</sub>	評価容積率の1/2以上を育成用途とする。
	一般拠点地区		250% かつ 0.5V <sub>0</sub>	評価容積率のうち200%を超える部分は育成用途とする。
	職住近接ゾーン		200% かつ 0.5V <sub>0</sub>	——
センター・コア・エリア外	都心等拠点地区	核都市 （業務商業市街地地区）	300% かつ 0.75V <sub>0</sub>	評価容積率のうち200%を超える部分は育成用途とする。
	一般拠点地区		250% かつ 0.5V <sub>0</sub>	評価容積率のうち200%を超える部分は育成用途とする。
	その他の地域		200% かつ 0.5V <sub>0</sub>	——

(6) 評価容積率の最高限度及び住宅用途の設定

住宅の供給の促進に寄与する計画に対する評価容積率の最高限度と住宅用途の設定割合、育成用途の設定割合は、表 13にかかわらず、表 14に示すとおりとする。

適用する区域は、センター・コア・エリア内で都心等拠点地区を除く地域とする。なお、下記の地域においては、適用することができる。

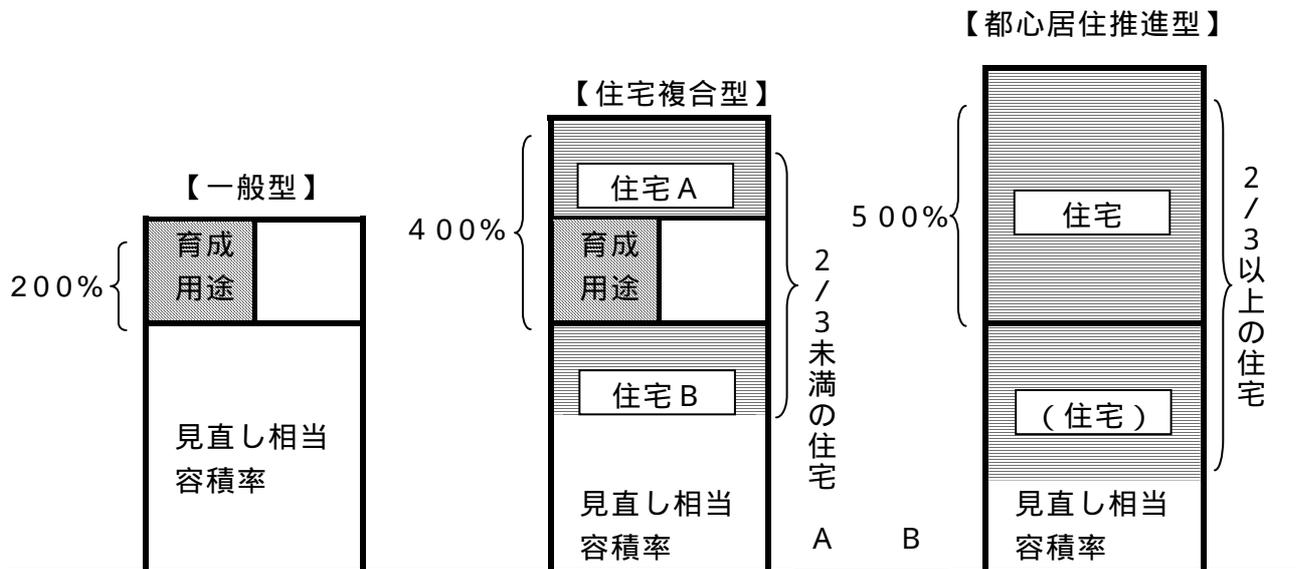
ア 住宅を導入することについて、基本計画等で都市計画上の位置付けのある地域

イ 周辺市街地の土地利用との一体性を確保することが可能で、特に支障がない地域

【都心居住推進型】 表 14

区域の位置	評価容積率の最高限度	住宅用途の設定割合	育成用途の設定割合
センター・コア・エリア内 (都心等拠点地区は、除く。)	500% かつ 1.0V <sub>0</sub> 【都心居住推進型】	建築物の延べ面積のうち、 2/3以上を住宅用途に 供する。	表 13は、適用 しない。
	400% かつ 0.75V <sub>0</sub> 【住宅複合型】	住宅用途の割合が、2/3 未満の場合には、住宅用途 に限定して、表 13の評価容積率の最高限度を超 えることができる。 超える部分は、住宅用途に 供する延べ面積の1/2 を限度とする。	表 13を、適用 する。

(事例) センター・コア・エリア「副都心(複合市街地ゾーン)」における  
育成用途、住宅の用途の設定



## 6 容積の適正配分

地区整備計画の区域内の区分された地区間で、容積の適正配分を行う場合は、それぞれの地区を同時に都市計画決定するものとし、適正配分後の計画容積率は、原則として表 15 によるものとする。

### (1) 適正配分後の計画容積率の限度

表 - 15

見直し相当用途地域	見直し相当容積率 ( $V_0$ )	計画容積率	
		配分先の 上限	配分元の 下限
商業系の用途地域	$600\% \leq V_0$	1,300% かつ $1.5V_0$	200%
	$V_0 < 600\%$	$1.5V_0$	50%
商業系以外の用途地域		$1.5V_0$	50%

計画容積率が600%以上の区域については、地区整備計画に容積率の最低限度を定めるものとする。

この場合の最低限度の数値は、計画容積率1/3以上かつ、現行の指定容積率以上とする。

### (2) 容積の適正配分の特例

地区整備計画の区域内において、区分された隣接する相互の地区の間（道路等を挟んでいる場合を含む。）の容積の配分に限っては、当該計画が、周辺の市街地環境への配慮や区域内環境の向上に、より貢献した建築計画の実現、あるいは、2号施設等に位置付けられた広場などの規模、機能などの有効性の確保と向上が認められ、かつ、容積の配分による交通負荷など、交通上支障がなく、より優良な計画となる場合は、表 15 で1.5とある数値は、これによらないことができる。

### (3) 容積の適正配分の算定

原則として、地区整備計画の区域内の区分された地区ごとに算定した計画容積率の数値に、当該数値の定められた区域内の敷地面積を乗じたものの合計の範囲内で、建築物の容積を適正配分するものとする。

### (1) 用途の適正配置の条件

一体的、かつ、総合的に整備する複数の街区又は地区整備計画の区域内の区分された相互の地区間において、一部の用途を集約することなどが、より良好な環境の形成、育成用途による区域の活性化などに寄与する計画となる場合は、育成用途など、建築物の用途を、相互に適正に配置することができる。

なお、適用に当たっては、次の各事項に適合することを条件とする。

ア 用途の適正配置について、地区計画の方針に位置付けられていること。

イ 地区整備計画において、当該用途の制限、容積率の最高限度などが、定められており、複数の街区又は相互の地区において、地区整備計画を、同時に都市計画決定すること。

なお、基本計画等で、用途別のフレームや容積率が定められ、地区整備計画の区域内全体で、整合が図れる場合はこの限りでない。

ウ 地区整備計画の区域内の評価容積率の合計が、適正配置を適用しない場合の合計を超えないこと。

エ 地区整備計画の区域内で、本来必要となる育成用途などの面積の合計が、適正配置を適用しない場合の合計を下回らないこと。