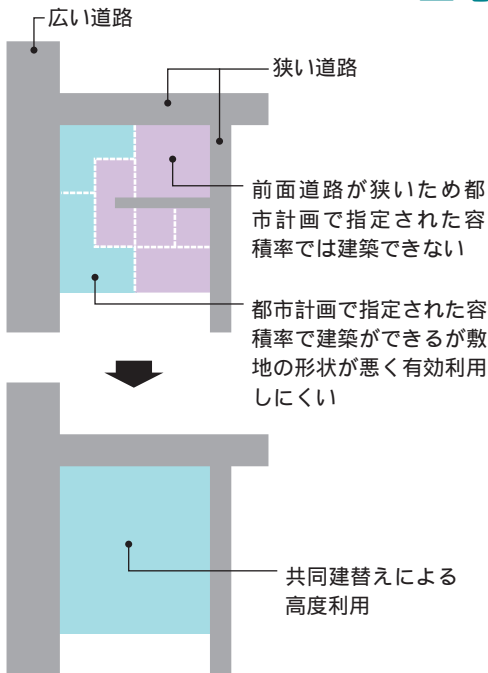


商業地などでの土地有効利用の推進について...

土地の高度利用を図るにはこんな手法も効果的です！



共同建替えによる高度利用

狭い道路にしか面していない敷地では、仮に500%の容積率が指定されていても、これより小さい容積率の建物となります (ex. 6m道路の場合は360%の容積率となります)

広い道路に面している敷地との共同建替えで容積率を有効に利用できます

また広い道路に面していても土地の形が不整形な敷地も共同建替えで土地の有効利用を図ることができます

共同建替えの代表的な手法として...

- 市街地再開発事業 (大きな共同化)
- 優良建築物等整備事業 (小さな共同化)
- ...があります

土地の有効利用や高度利用を進めるための主な手法例として...

再開発等促進区

容積率の割増

- 概ね 1ha以上の地区
- 道路や公園の2号施設を整備することで、容積率を緩和する
- 用途、道路斜線等の緩和が可能

公園や広場の整備

道路の整備

総合設計制度

容積率の割増

- 概ね 1,000㎡以上の地区 (商業地域)
- 空地率や公開空地を確保することで容積率を緩和する

公開空地

街並み誘導型地区計画

《現況》

前面道路幅員に応じた容積率の制限がある

《街並み誘導型地区計画》

壁面後退に応じた容積率の割増も可能となる

