

平成14年度の都市計画法・ 建築基準法の改正の概要

地区計画制度の見直しと明確化

- 【地区計画】
- 誘導容積型
 - 用途別容積型
 - 容積率適正配分型
 - 街並み誘導型

- 【再開発等促進区】
- 住宅地高度利用地区計画と再開発地区計画を統合して、新たに創設された。(高度利用型もある)

- 【沿道地区計画】
- 誘導容積型
 - 用途別容積型
 - 沿道再開発等促進区
 - 容積率適正配分型
 - 街並み誘導型
 - 高度利用型

- 【防災街区整備地区計画】
- 誘導容積型
 - 街並み誘導型
 - 用途別容積型

容積率の選択肢の拡充

- 1中高、2中高で400%、500%が可能
- 1住、2住、準住、近商、準工で100%、150%、500%が可能
- 工業、工専で100%、150%が可能
- 商業で1100%、1200%、1300%が可能

建ぺい率の選択肢の拡充

- 1住、2住、準住、準工で50%、80%が可能
- 近商で60%が可能
- 工業で50%が可能

前面道路幅員による容積率の低減係数の選択肢の拡充

- 住居系用途地域で、0.6の選択が可能
- その他の用途地域で、0.8の選択が可能
特定行政庁の指定による

その他

- 敷地規模の最低限度を、200㎡以下で全ての用途地域で指定可能
- 道路斜線制限の勾配を、1中高、2中高、1住、2住、準住で1.5の選択が可能(1中高、2中高は容積率400%、500%の区域で選択可能)
- 隣地斜線制限の勾配と立ち上げ高さを、1中高、2中高、1住、2住、準住で勾配2.5、立ち上げ高さ31mを選択可能(1中高、2中高は容積率400%、500%の区域で選択可能)
- 近商、商業、準工、工業、工専では、隣地斜線制限の勾配と立ち上げ高さを適用除外を選択することも可能
- 日影の測定面の高さに、1中高、2中高、1住、2住、準住、近商、準工では6.5mの選択が可能(条例で定めることができる)

拡充したまちづくりのメニューや選択肢をどのような視点で活用していくのが重要です。

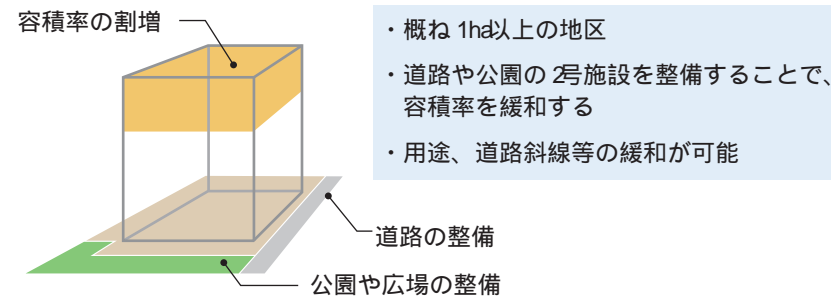


停滞している中心市街地を活性化させていくために...

土地の有効利用や高度利用を促進していく誘導方策が必要です!

- 再開発等促進区による高度利用
- 用途別容積型の地区計画による定住人口の多い市街地の形成
- 道路斜線の制限の緩和による効率的な建替えの誘導
- 特例容積率適用区域制度による有効利用

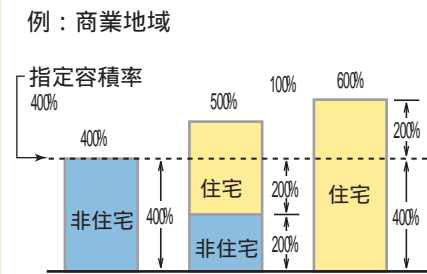
再開発等促進地区を活用した高度利用



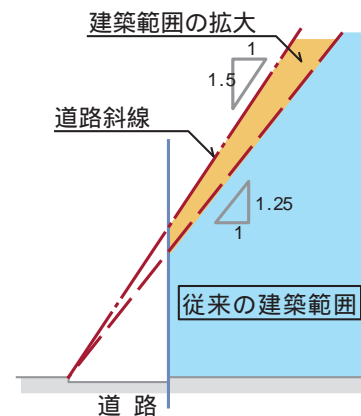
用途別容積型の地区計画の活用

住宅と非住宅の割合に応じて容積率を割増する

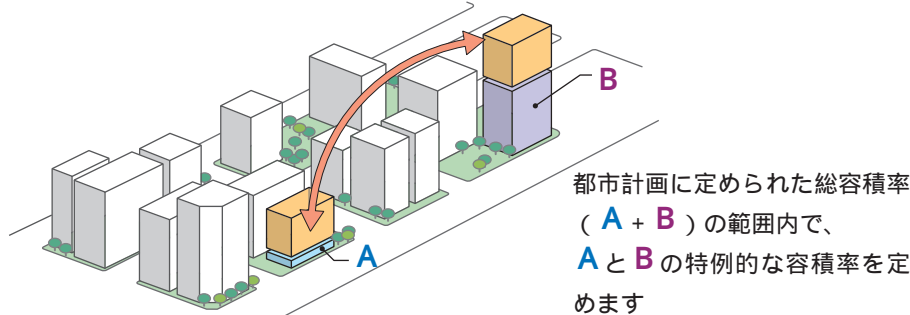
全て住宅の場合の容積率の
最高限度指定容積率 × 1.5以内



道路斜線制限の緩和



特例容積率適用区域制度の活用



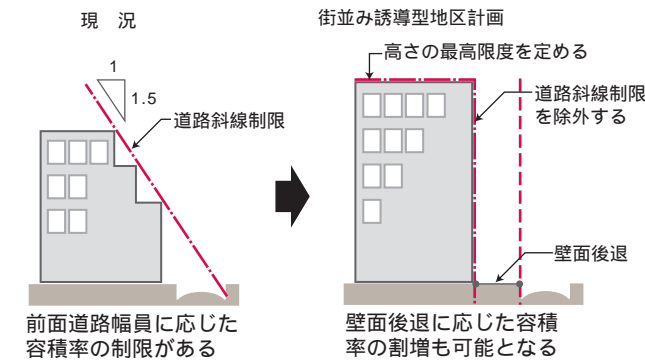
補助事業によるまちづくりだけでは、自治体の負担に限界があります。民間での建替えを効果的に誘導していく方策が必要です。

防災や住環境で問題のある密集市街地を改善していくために...

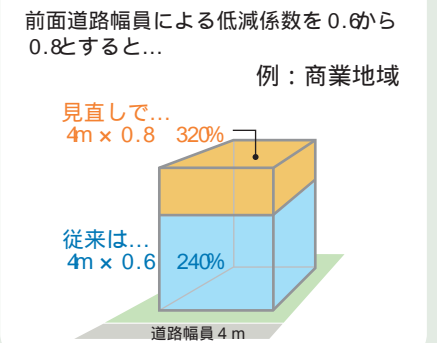
不燃建築物への建替えを誘発する動機付けやメリットを与えていく必要があります!

- 街並み誘導型地区計画による道路斜線の緩和や容積率の緩和
- 前面道路幅員による容積率の低減係数の緩和による高度利用
- 連担建築物設計制度の活用による接道不良宅地対応

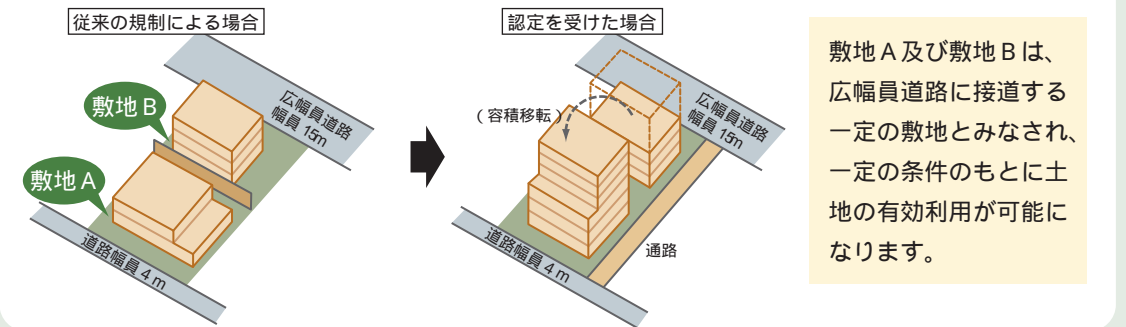
街並み誘導型地区計画



前面道路幅員による容積率制限の緩和



連担建築物設計制度



まちづくりに関する都市計画の提案制度に依っていただくために...

規制緩和や強化のルール、制度適用の方針を体系化しておく必要があります!

