

土地の有効利用 と 高度利用地区

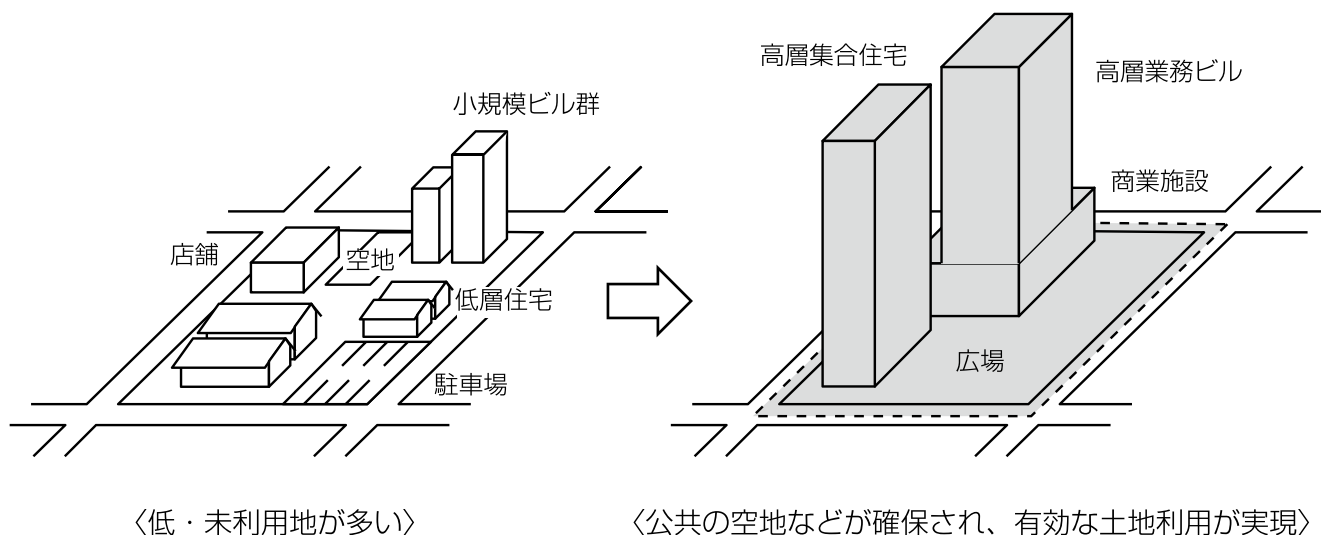


高度利用地区とは？

- 高度利用地区は、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高度利用と都市機能の更新を図ります。

制限の内容

■ 周囲の地域に指定されている建蔽率より低い建蔽率を定め、それに加えて、建築面積、壁面の位置などを制限することにより一般の人びとが利用できる歩道や広場などを確保します。そのような公共の空地を提供する代わりに、周囲の地域に指定されている容積率より高い容積率（「容積率の割増」と言います。）が認められます。このことにより、土地が有効に利用できるようになり、都市全体からみて好ましい状況に変えることができます。



■ 高度利用地区の制限項目

①容積率の最高・最低限度、②建蔽率の最高限度、③建築面積の最低限度、④壁面の位置を制限し、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ります。

項目	制限の概要
容積率の最高・最低限度	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ります。
建蔽率の最高限度	敷地内に有効な空地を確保します。
建設面積の最低限度	土地利用の細分化を防ぎ、一定規模以上の建築物を誘導します。
壁面の位置の制限	道路に面して広場、歩行者用道路や植栽などの空地を確保し、市街地の環境の向上を図ります。