

春日部市高度利用地区  
指定方針及び指定基準



令和元年10月 1日

春日部市 都市整備部 都市計画課

## 目次

1. 指定方針 .....	1
2. 指定基準等 .....	2
3. 容積率の最高限度 .....	4
4. 建蔽率の最高限度 .....	5
5. その他の限度 .....	6
6. 留意事項 .....	7
7. 用語の定義 .....	8

# 春日部市高度利用地区指定方針及び指定基準

## 1. 指定方針

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を図ることを目的として指定する。

## 2. 指定基準等

### (1) 高度利用地区の指定対象区域

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の用途地域が指定されている地域のうち、次の1かつ2に該当する区域内に指定する。

- 1 次のいずれかに該当する高度利用を図るべき区域内であること。
  - ① 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
  - ② 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高度利用を図るべき区域
  - ③ 都市基盤整備が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
  - ④ 大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部を中高層の住宅用地として整備する区域
  - ⑤ 高齢社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域
  - ⑥ ①から⑤に掲げるもののほか、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るべき区域
- 2 次のいずれかに該当する位置付けがなされている区域内であること。
  - ① 都市再開発方針等の都市計画に定められた都市再開発の方針で、再開発促進地区として位置付けられている区域
  - ② 市街地再開発事業の都市計画が定められている区域（同時に定める場合を含む。）
  - ③ 地区計画等が定められている区域（同時に定める場合を含む。）で、土地の高度利用を図るべき地区として位置付けられている区域

## (2) 指定要件

### ① 地区の規模

高度利用地区の規模は、適正な街区群が形成される規模として、おおむね0.5ha以上とする。ただし、市街地再開発事業等の実施のため特に必要がある場合には、適正な一街区が形成される規模として、おおむね0.2ha以上とすることができる。

### ② 地区の境界

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、地物等によるものとし、これがない場合には幅員4m以上の道路、緑道若しくは公共空地の整備計画を地区計画等又は市街地再開発事業等の都市計画で定めて、それを地区の境界とする。ただし、地区計画等又は市街地再開発事業等の都市計画で敷地内通路等の有効な空地を設けることを定める場合、その他街区の状況により道路等を新設する必要がないと認められる場合で区域境界が明確な場合はこの限りでない。

### ③ 幹線道路等の公共施設

高度利用地区の区域が接する道路は、高度利用を図るための必要な幹線道路等の公共施設として、原則として幅員8m以上の道路が整備されており、他の道路に有効に接続していること。ただし、計画道路の整備により、他の道路に有効に通じることが確実なときは、当該計画道路を主要道路とみなすことができる。

### ④ 壁面の位置の制限

容積率の最高限度を基準容積以上に定める場合は、壁面の位置の制限を原則1.5m以上に定めるものとする。

### 3. 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、建蔽率の最高限度の低減並びに壁面の位置の制限又は広場等の確保により次のとおりとする。

#### ① 建蔽率の最高限度の低減による緩和

容積率の最高限度は、当該高度利用地区における建築基準法第53条第1項の規定による建蔽率から当該高度利用地区に関する都市計画において定める建蔽率の最高限度を減じた数値が10%又は20%の場合には基準容積率に50%を加えた数値とし、当該数値が30%以上の場合には基準容積率に100%を加えた数値とする。

なお、建蔽率を低く抑えることにより生ずる空地については、歩行者空間の充実を図るように配慮するとともに、一般に開放された空地として集合的に設ける等、良好な市街地環境及び景観の形成に資するように努める。

#### ② 壁面の位置の制限等による緩和

道路に接して（これ以外の区域境界においても良好で安全な市街地環境を創出できるよう、十分配慮すること）幅員4m以上（容積率の最高限度を基準容積率に50%、又は100%を加えた数値に定める場合で、広幅員の歩道（歩道幅員2.5m以上を目安とする。）と一体として確保される場合は幅員2m以上）の空地（梁下の高さが4m以上のピロティ状の部分が突き出している空地を含む）が確保されている場合には、①による容積率の最高限度にそれぞれさらに50%を加えた数値とする。

さらに、この壁面の位置の制限等により確保された空地に加えて、敷地面積の10%以上の広場等の有効な空地が別途に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%を加えた数値を定めることができる。

この場合、壁面の位置の制限により確保された空地については既存歩道と同一レベルとし、一体的な整備を図る等歩行者空間の充実を図るとともに、良好な市街地景観の形成に資するよう配慮すること。

また、壁面の位置の制限等により確保された広場等の有効な空地については、市街地内の都市景観等に配慮しつつ、壁面の位置の制限により確保された空地と一体に配置するとともに、一般に開放された空間として歩行者等が憩える一団の空地となるよう設ける。なお、その広場等の有効な空地の面積は100㎡以上とする。

#### 4. 建蔽率の最高限度

- ① 建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第1項の規定による建蔽率を超えないように(②に該当する場合を除く。)10%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6項の各号の一に該当する建築物については、次により建蔽率の最高限度を定める。
  - 1) 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%を、同項各号のいずれにも該当する建築物(ただし、住居系用途地域内においては、3.①の規定により、建蔽率の最高限度を30%以上減じている場合に限る。)又は同条第6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%をそれぞれ加えた数値をもって建蔽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。
  - 2) 建築基準法第53条第6項第2号又は第3号に該当する建築物については建蔽率の最高限度は定めない。

## 5. その他の限度

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、以下の通り数値を定める。

### ① 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、原則として基準容積率の3分の1以上となるように定めるものとする。

### ② 建築物の建築面積の最低限度

原則として200㎡以上となるよう定めるものとする。



## 6. 留意事項

### ① 総合設計制度等

原則として、高度利用地区により定める容積率の最高限度を基準として、建築基準法第52条又は同法第59条の2に基づく容積率の緩和は行わないものとする。なお、高度利用地区で定められた容積率の最高限度を超えて、建築基準法に基づく容積率の緩和を行うには、計画書にその旨が記載されていなければならないものとする。

### ② 道路等への影響の調査

商業系用途地域以外の区域において、高度利用地区を指定（変更を含む。）する場合にあって、高度利用地区内に予定される建築物の建築（特定用途に限る。）を行おうとする者は、予定建築物の建築により発生する交通量が周辺道路等に与える影響等について、高度利用地区の指定（変更を含む。）に先立ち調査を行い市長に報告書を提出しなければならないものとする。

## 7. 用語の定義

### ① 基準容積率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の容積率の最高限度で、建築基準法第52条第1項第1号から第4号に規定するものをいう。

### ② 指定建蔽率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建蔽率の最高限度で、建築基準法第53条第1項第1号から第3号及び第5号に規定するもの並びに同法第53条第1項第4号に規定するものをいう。

### ③ 壁面の位置の制限

都市計画法（以下「法」という。）第8条第3項第2号チに規定する壁面の位置の制限をいう。

### ④ 壁面の位置の制限により確保する空地

高度利用地区内に設ける壁面の位置の制限により確保する空地は、日常一般に公開される部分で、原則として歩道状に築造するものをいう。

### ⑤ 広場等（広場等の有効な空地）

高度利用地区内の建築物の敷地に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の面積を有するものをいう。なお、広場等として将来的な土地利用を担保するため、地区計画等の地区施設として定めるもの又は市街地再開発事業で再開発事業計画に定めるものに限る。

### ⑥ 容積率の緩和

容積率の最高限度が基準容積率を超えて定める場合、容積率の最高限度と基準容積率の差をいう。

例えば、基準容積率に50を加えた数値を容積率の最高限度とする場合、「基準容積率を50%緩和する。」という。

### ⑦ 地区計画等

法第12条の4に規定する地区計画等をいう。

⑧ 都市再開発方針等

法第7条の2に定める方針

⑨ 特定用途

駐車場法施行令第18条に掲げる以下のものをいう。

劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踊場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場