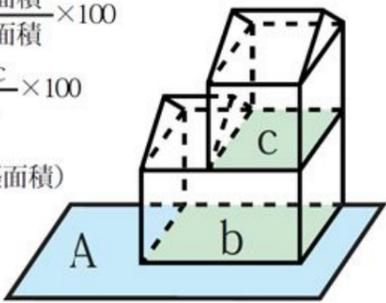


# 審議事項 4

<b>規制</b>	自治体	静岡市	部課	都市計画課
<b>規制の名称</b>				
静岡都市計画用途地域と合わせて指定する容積率（商業地域）				
<b>根拠法令等</b>				
都市計画法第8条第1項第1号、第3項 同法第9条第9項 建築基準法第52条第1項第3号				
<b>規制の目的</b>				
用途地域は、土地利用の現況と発展動向及び将来の土地利用を勘案し、地域における住居の環境の保護又は商業、業務等の利便の増進を図ることを目的とする。				
<b>規制内容の概要</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>容積率 敷地面積に対する延べ床面積の割合</li> <li>商業地域における容積率指定の運用 原則として、容積率を400%、500%又は600%に定める。 500%、600%の容積率は、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域に定める。 特に、600%の容積率は、原則として各街区が幅員2.2m以上の道路に面する地域において定める。 700%以上の容積率については、原則として、大都市の都心又は副都心で商業施設又は業務施設の集積を図る地域等、特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された地域において定める。</li> </ol>				
<b>規制の概念図</b>				
<p><b>【容積率の考え方】</b></p> $\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$ <p>(下図の場合) <math>= \frac{b+c}{A} \times 100</math></p> <p>A = 敷地面積 b = 1階床面積(建築面積) c = 2階床面積</p>  <p>(国土交通省パンフレットより)</p> <p>※建築基準法では、平成26年までにエレベータ昇降路を容積率算定から除外するなどの緩和規定が、社会情勢の変化に伴い行われている。</p>				
<p><b>【商業地域の考え方】</b></p> <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">商業地域</div>  <p>商業地域は、銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p> <p>(国土交通省パンフレットより)</p>				

<b>提案</b>	提案主体	一般社団法人 静岡県都市開発協会
<b>提案事項</b>		
商業地域における最大容積率の増加		
<b>提案の具体的内容</b>		
商業地域における最大容積率600%から800%への増加を提案		
<b>対応</b>	検討状況	現行制度で対応
<b>検討状況の詳細（対応案）</b>		
<p>用途地域に関する都市計画として定める容積率、建ぺい率は、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、その他の有効なオープンスペースの状況等を勘案し、定めてきた。</p> <p>本市の中心市街地における商業地域の容積率は、市街地の状況に応じて400%、500%、600%を指定している。</p> <p>土地の高度利用や都市機能の更新を図るにあたっては、建築物の敷地等の統合、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や、道路などの交通施設や供給処理施設の整備状況も踏まえ、適正な街区群、または、少なくとも一街区が形成される地区を単位として、土地利用を図ることが必要である。</p> <p>また、本市では、静岡、清水地区における中心市街地の再整備を計画的に推進・誘導し、「にぎわいとるおいのある快適なまち」をつくるため、都市再開発方針を定めている。</p> <p>再整備による都市機能の更新を行う代表的な手法には、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業がある。市街地再開発事業では、高度利用を図るため、都市計画における高度利用地区の指定などにより、壁面後退や広場空間の創出によるオープンスペースの確保、公共施設整備などの公共貢献を行うことで、容積率の割増を行い、優良建築物等整備事業では、一定以上の建築敷地を有し、その敷地内に一定以上の空地を設けることで、容積率の割増を行うなど地区ごとの計画に応じて都市計画で定めた数値を緩和している。</p> <p>よって、商業地域の容積率を一律に引き上げるのではなく、個別計画単位の事業について、必要性や規模、有効な空地の確保による周辺環境への配慮などを総合的に勘案した上で、高度利用地区などの都市計画制度や、建築基準法による特例制度を活用するなどの対応により、必要な規模の建築物を建築が可能であるため、提案による容積率の増加の必要性はないと考える。</p>		