

南一条地区の容積率について

■南一条地区の都市計画

- 用途／地区 商業地域・防火地域・駐車場整備地区
一部に、景観計画区域・風致地区（大通に面する区域）
- 指定容積率 800%
- 指定建ぺい率 80%
- その他 都市再生緊急整備地区（特定都市再生緊急整備地区）

■容積率の割増

1) 高度利用地区の決定

都市計画法第9条に定める「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、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区」である。

2) 総合設計制度の活用

都市計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つで、公開空地の確保により市街地環境の整備改善に資する計画を評価し、容積率、高さ制限、斜線制限などを緩和するもの（ボーナス）である。

3) 地区計画制度の活用

都市計画法第12条の4第1項第1号に定めるもので、既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図る。

4) 都市再生特別地区制度の活用

都市再生特別措置法によりに創設された、都市計画法による地域地区の一つ。同法令により指定された都市再生緊急整備地域内において、都市の再生に貢献し既存の用途地域や容積率、高さなどの規制によらない高度利用（自由度の高い土地の有効活用）を必要とする区域などを対象とするもので、各都道府県の都市計画によって決定される。また、提案制度により都市開発事業者が提案することも可能である