

【ガイドプラン見直しの方針・内容（図①～④）】

新たな魅力の創出や活力の向上に資する多様な都市機能や、若者・子育て世代のニーズに合った居住空間を創出するとともに、まちに暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるような賑わいと潤いのある都市空間を形成するため、用途地域が商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

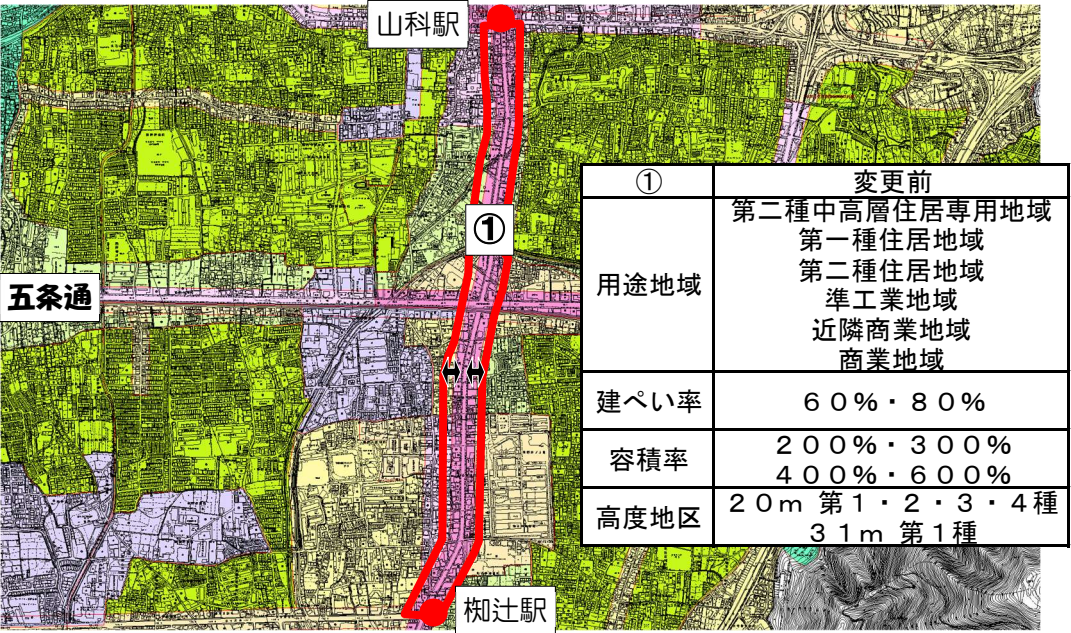
ただし、一部の「地域型商業集積ゾーン：上限なし」は現状のままとします。

※図②、③は 27 ページ・28 ページに、図④は、29～32 ページに記載

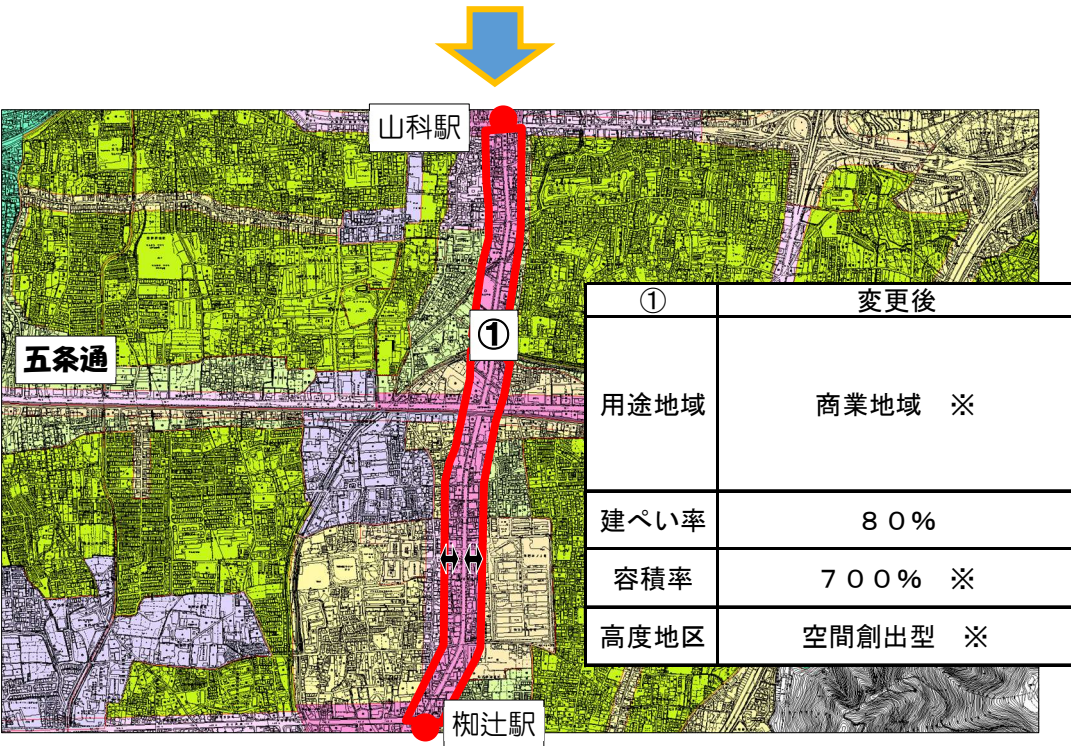
（参考）都市計画の見直し

従前

↔：道路界から 50m の位置を示す
（指定幅を 25m 又は 30m から 50m に拡大）



現行

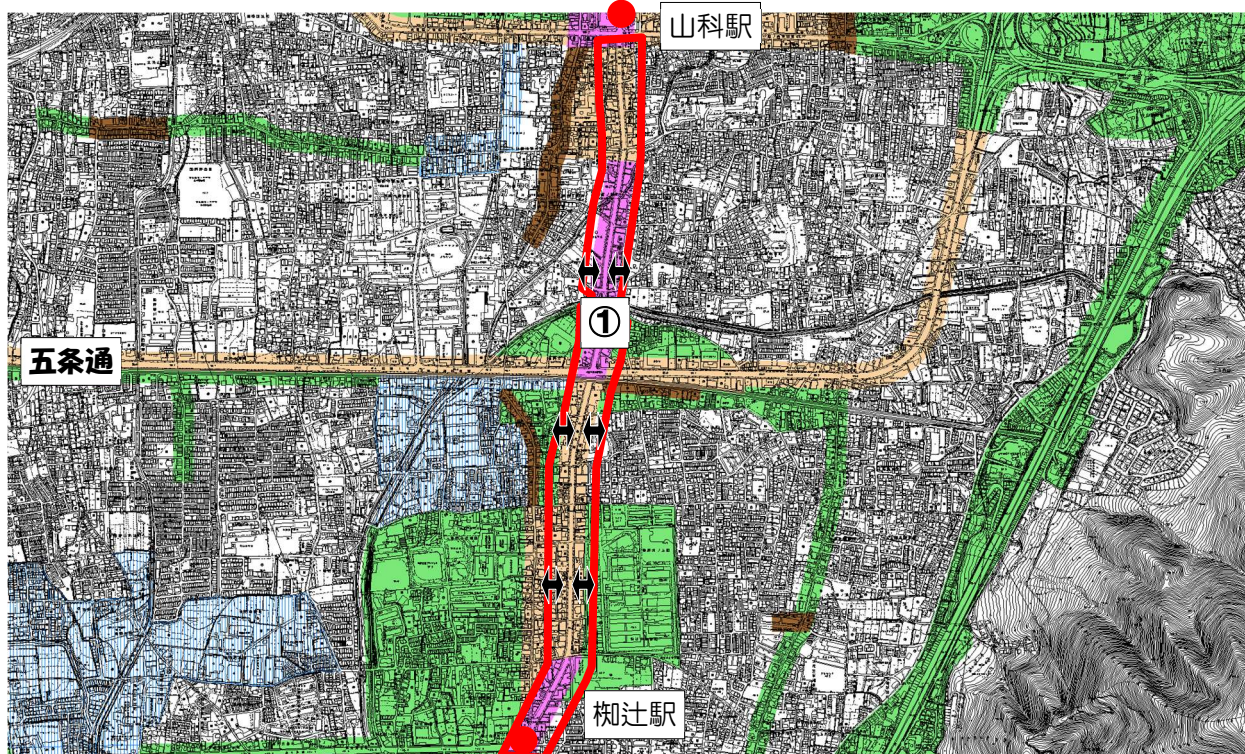


※一定の要件（1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を併設した建築物、歩道状の空地を一定の幅以上設ける 他）を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

↔：道路界から 50m の位置を示す
(指定幅を 25m 又は 30m から 50m に拡大)

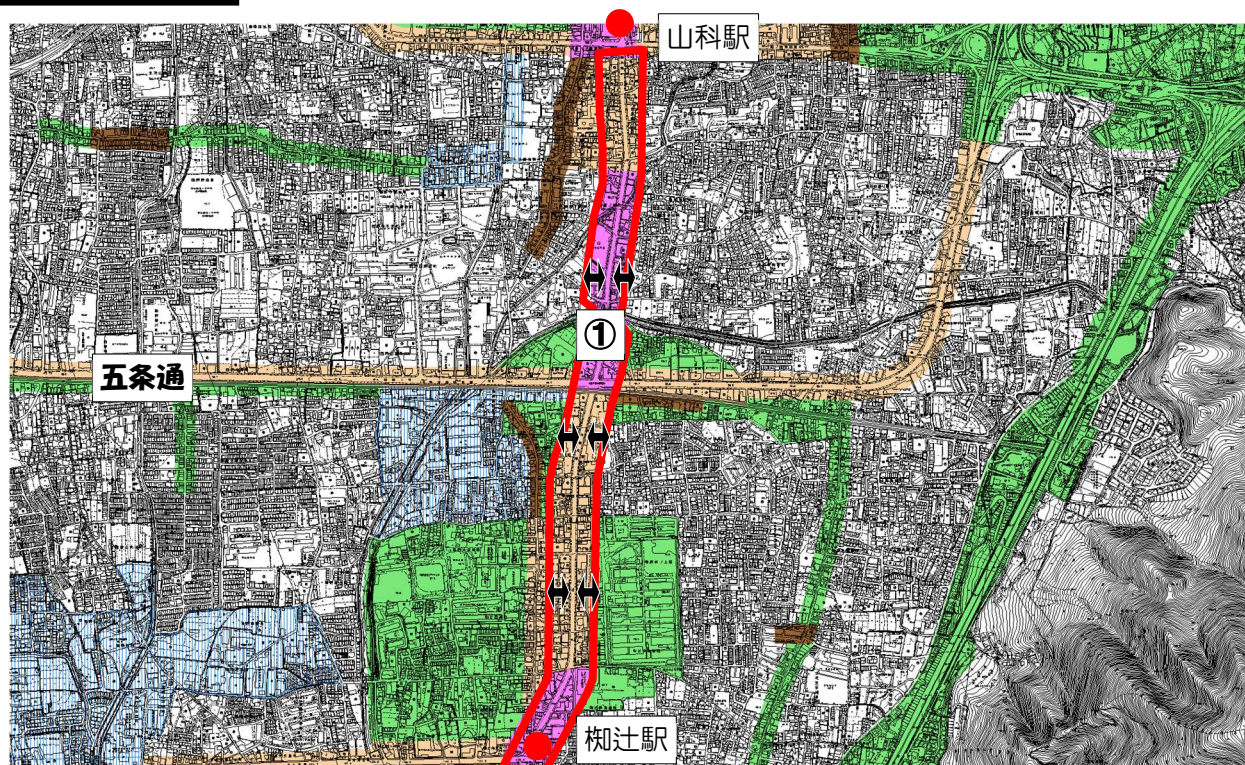
ガイドプラン見直し前

見直し前	
地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	
近隣型商業育成ゾーン ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	
① 生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	
その他の商業系地域：上限3,000㎡	
指定なし（白地）：上限は都市計画の用途地域に従う。	



ガイドプラン見直し後

見直し後	
① 地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	
その他の商業系地域：上限3,000㎡	



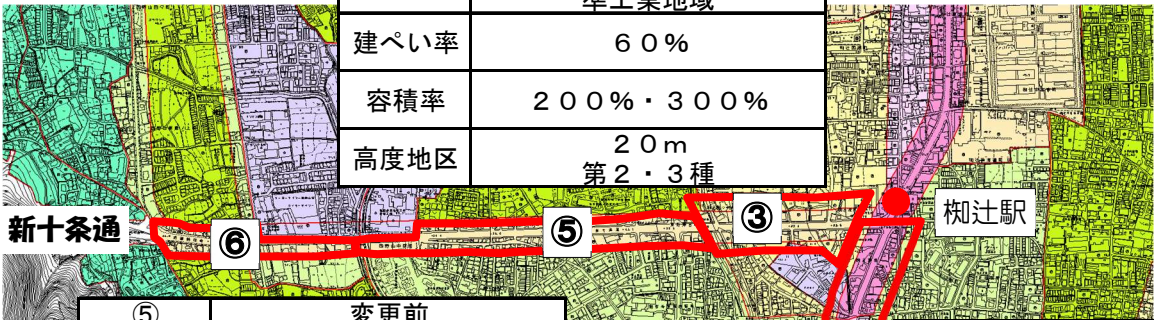
【ガイドプラン見直しの方針・内容（図⑤、⑥）】

稲荷山トンネルが無料化されたことにより、市内中心部等へのアクセス性が高まる新十条
通沿道において、新たな魅力と活力の創出に資する多様な都市機能を集積するため、用途地域
が近隣商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、
「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

↔: 道路界から 50m の位置を示す
(指定幅を 25m 又は 30m から 50m に拡大)

従前

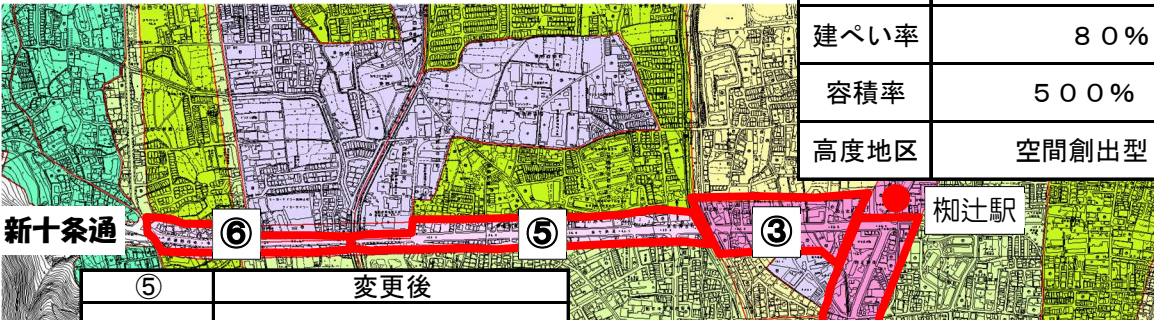


③	変更前
用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%・300%
高度地区	20m 第2・3種

⑤	変更前
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
高度地区	20m 第2種
⑥	変更前
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
高度地区	15m 第2種

②	変更前
用途地域	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域 近隣商業地域 商業地域
建ぺい率	60%・80%
容積率	200%・300% 400%
高度地区	20m 第1・2・3・4種 31m 第1種

現行



⑤	変更後
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
高度地区	20m 第3種
⑥	変更後
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
高度地区	15m 第3種

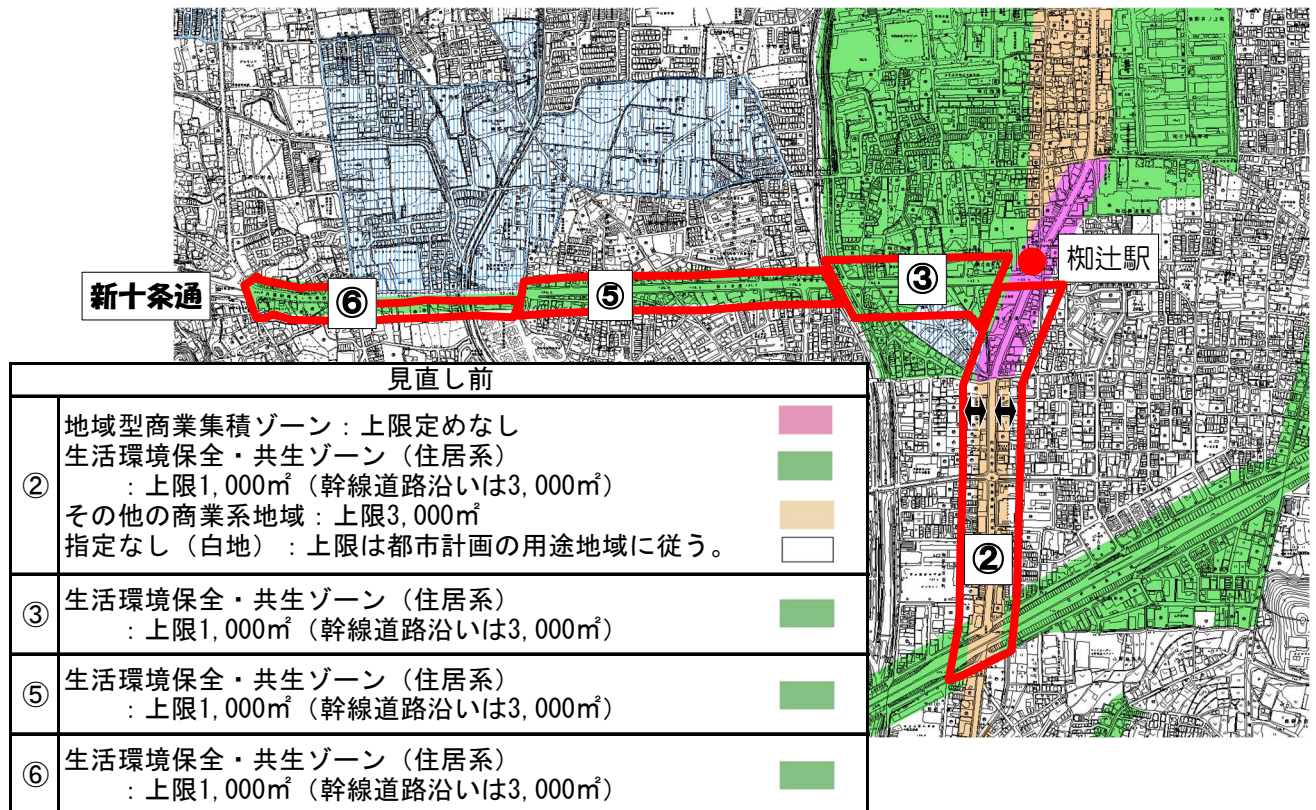
③	変更後
用途地域	商業地域 ※
建ぺい率	80%
容積率	500% ※
高度地区	空間創出型 ※

②	変更後
用途地域	商業地域 ※
建ぺい率	80%
容積率	700% ※
高度地区	空間創出型 ※

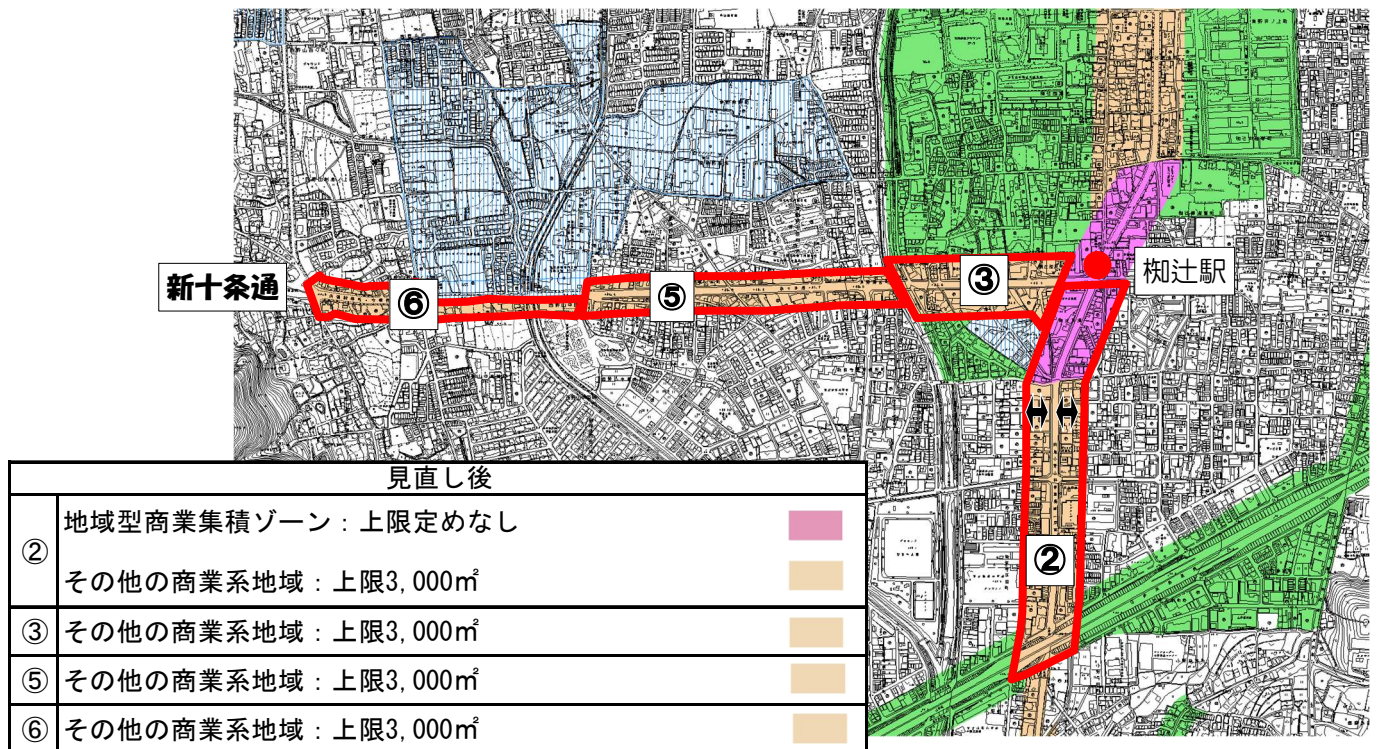
※一定の要件（1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を併設した建築物、歩道状の空地を一定の幅以上設ける 他）を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

↔：道路界から50mの位置を示す
(指定幅を25m又は30mから50mに拡大)

ガイドプラン見直し前



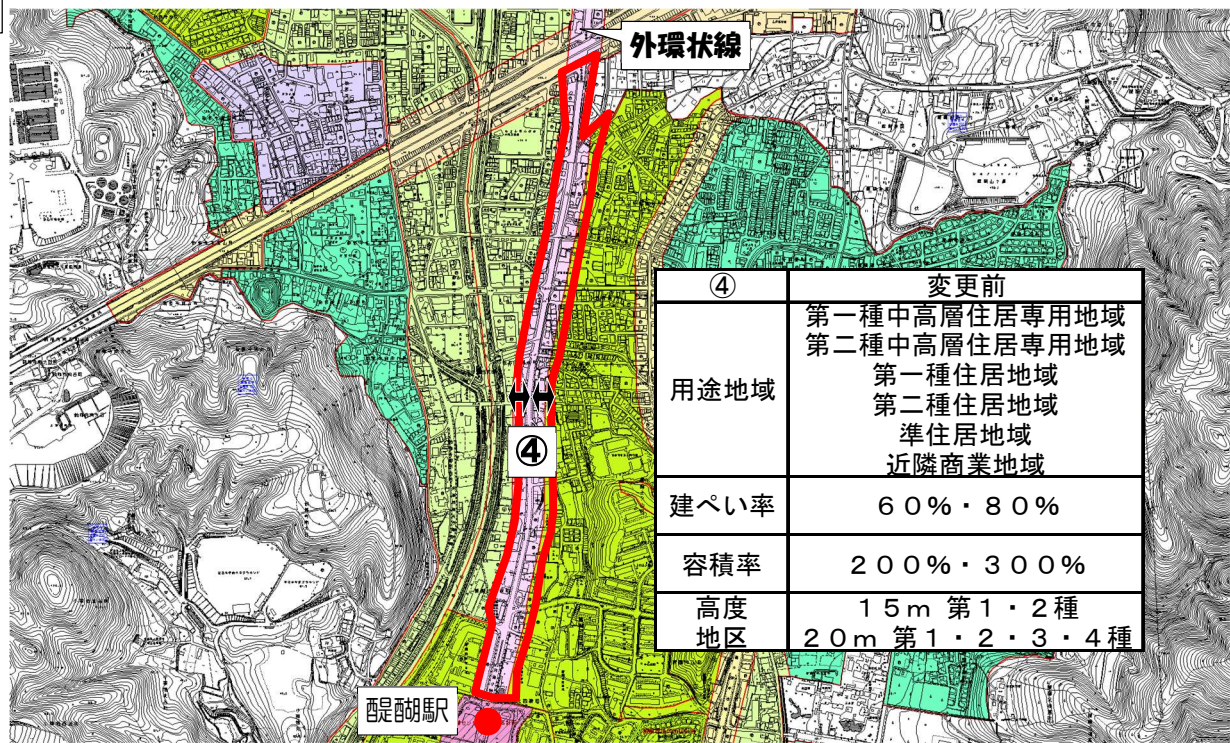
ガイドプラン見直し後



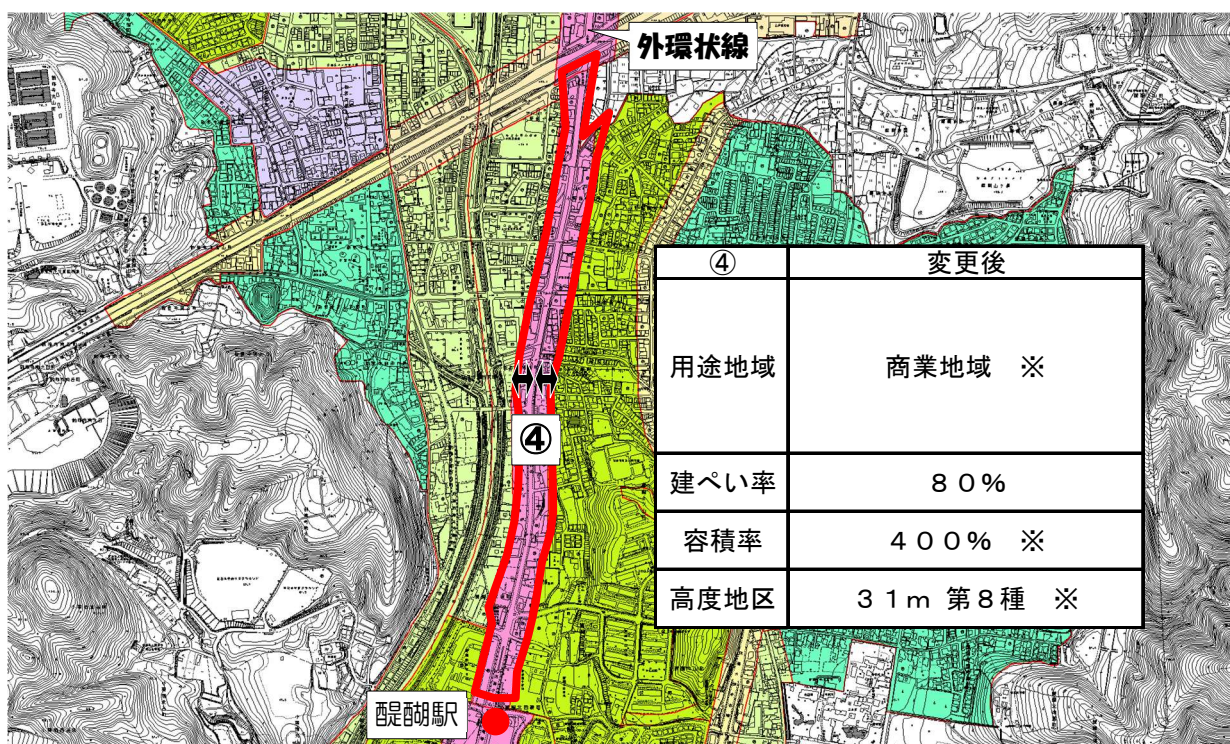
（参考）都市計画の見直し

↔：道路界から 30mを示す
(指定幅を 25m から 30m に拡大)

従前



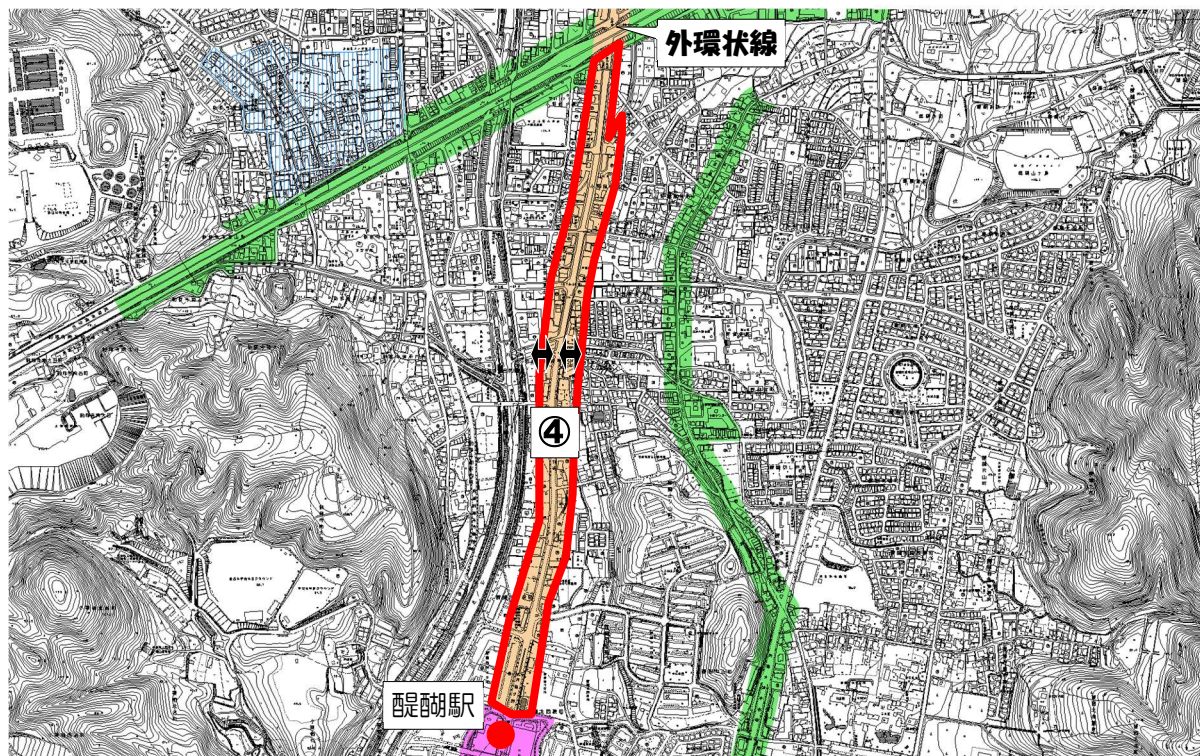
現行



※一定の要件（1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を併設した建築物、歩道状の空地を一定の幅以上設ける 他）を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

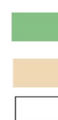
ガイドプラン見直し前

↔ : 道路界から 30mを示す
(指定幅を 25m から 30m に拡大)

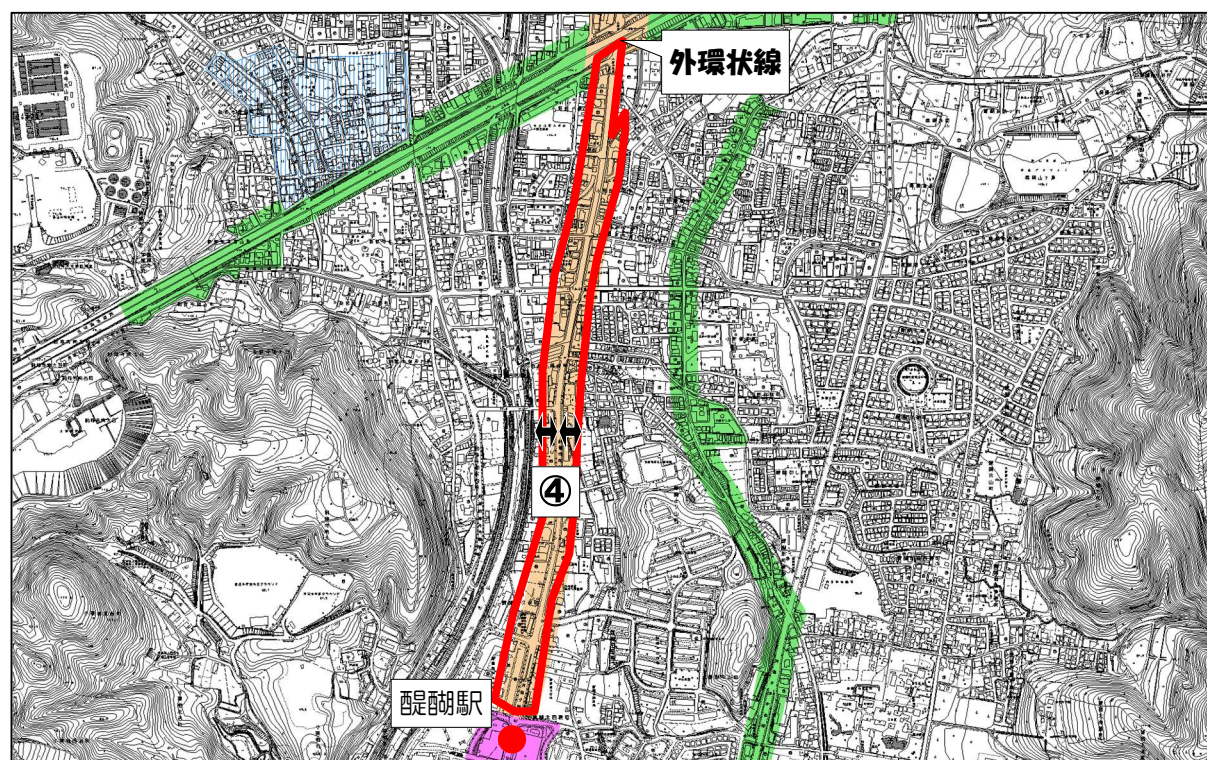


見直し前

- ④ 生活環境保全・共生ゾーン (住居系)
: 上限1,000㎡ (幹線道路沿いは3,000㎡)
その他の商業系地域 : 上限3,000㎡
指定なし (白地) : 上限は都市計画の用途地域に従う。



ガイドプラン見直し後



見直し後

- ④ その他の商業系地域 : 上限3,000㎡

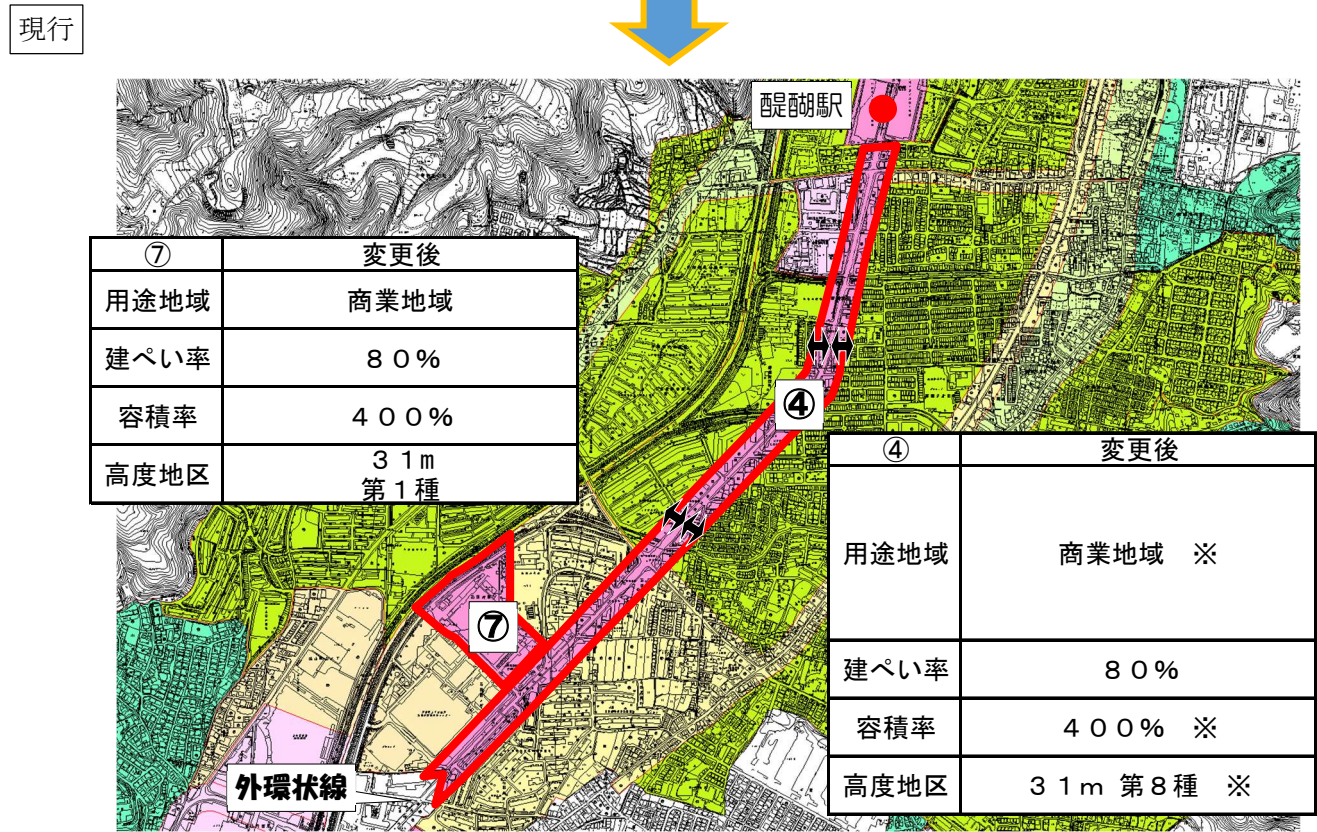
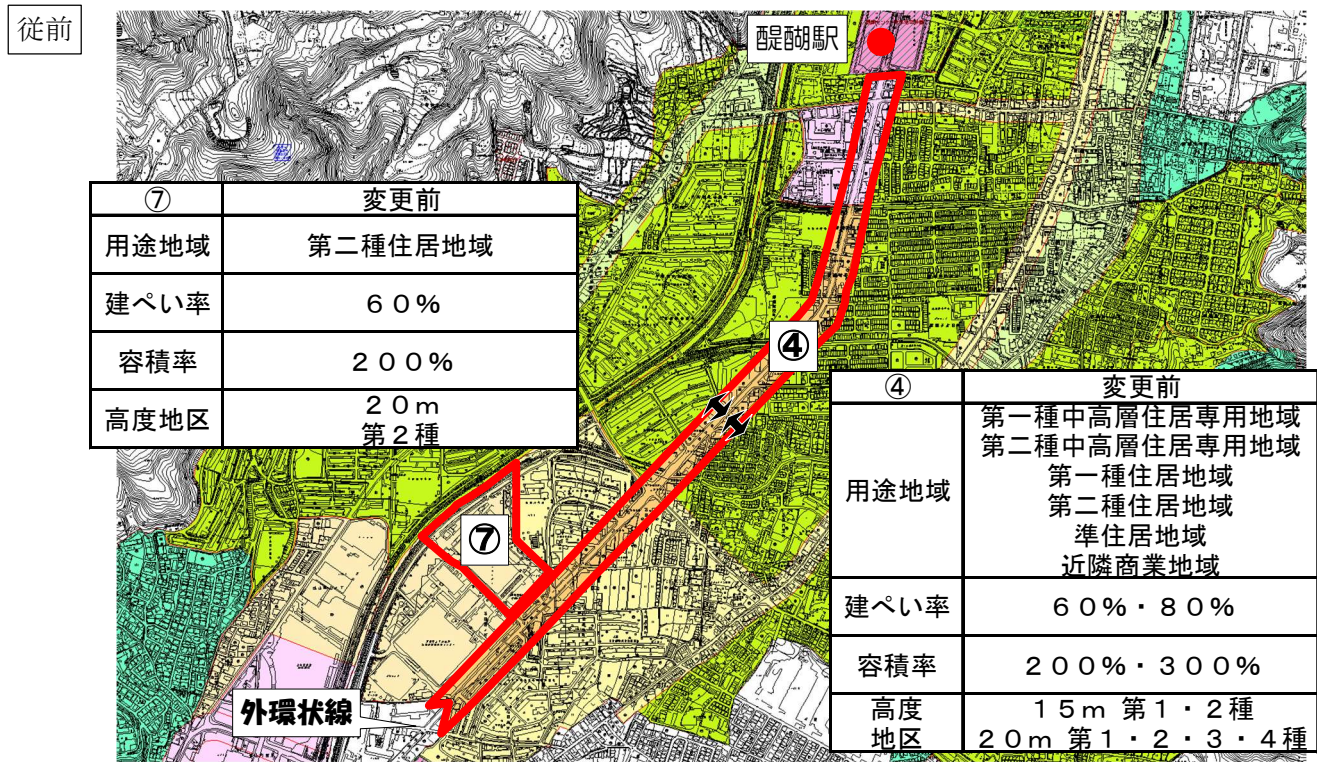


【ガイドプラン見直しの方針・内容（図⑦）】

大規模な低未利用地に新たな価値や賑わいの創出に資する多様な施設の立地を促進するため、用途地域が商業地域に変更されたことから、「地域型商業集積ゾーン：上限なし」に変更します。

（参考）都市計画の見直し

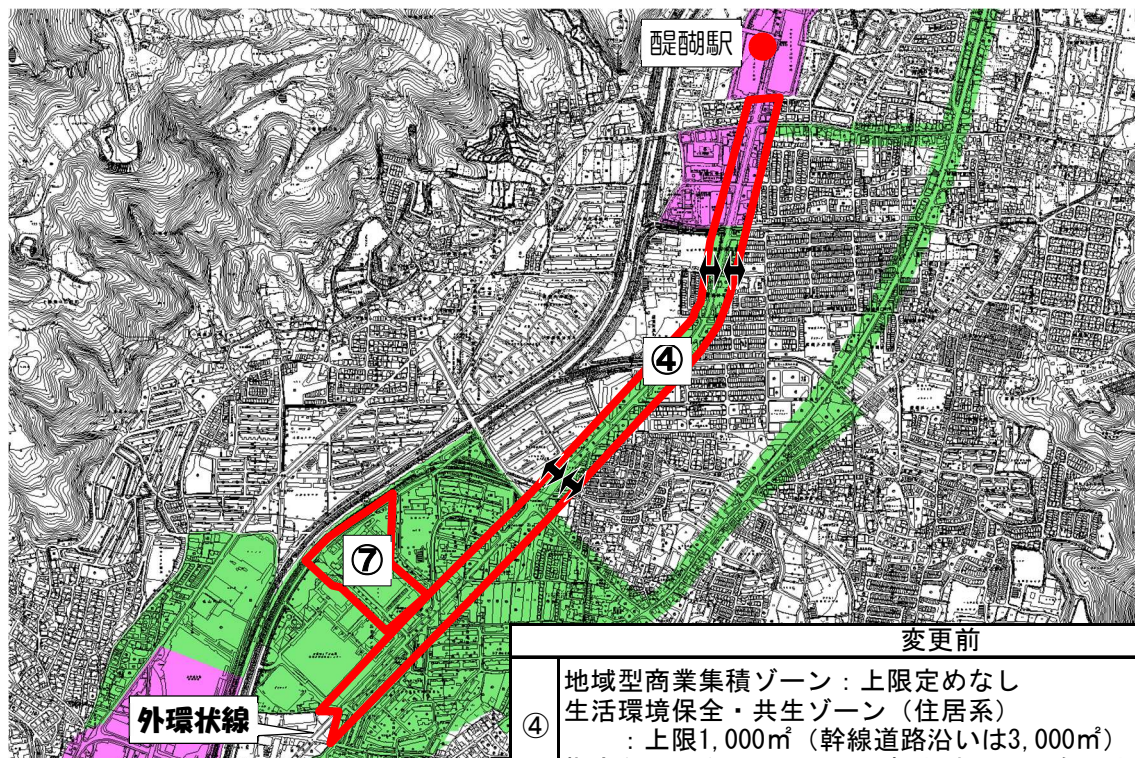
↔：道路界から 30mを示す
（指定幅を 25m から 30m に拡大）



※一定の要件（1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を併設した建築物、歩道状の空地を一定の幅以上設ける 他）を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

ガイドプラン見直し前

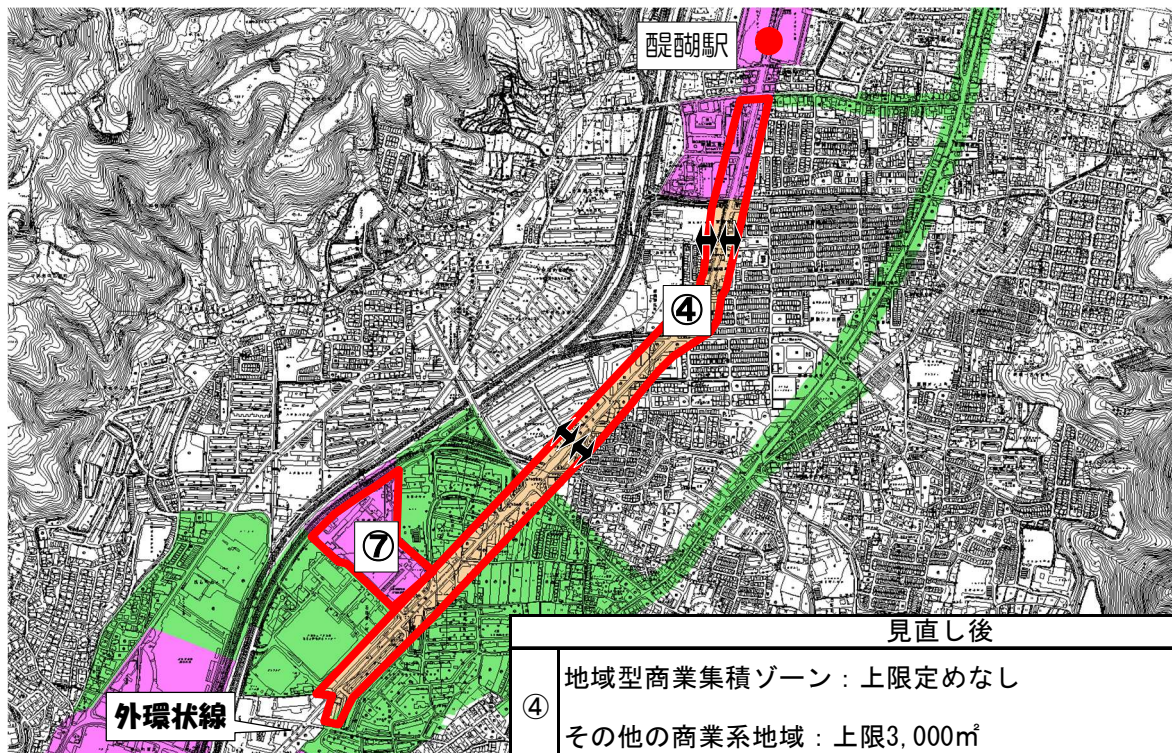
↔ : 道路界から 30mを示す
(指定幅を 25m から 30m に拡大)



変更前		
④	地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	
	生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	
	指定なし（白地）：上限は都市計画の用途地域に従う。	
⑦	生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	



ガイドプラン見直し後



見直し後		
④	地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	
	その他の商業系地域：上限3,000㎡	
⑦	地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	