

(3) 第一種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1 指定すべき区域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域

2 容積率

- (1) 中枢広域拠点域の外側の区域は200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。
- (2) 中枢広域拠点域内は200%又は300%とする。ただし、中央環状線の内側で、質の高い中高層住宅地の計画的な誘導を推進するため高度利用を図ることが必要な区域は、居住環境や防災性の向上に配慮しつつ、400%又は500%とすることができる。

3 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

4 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。

容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。

- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね1ha以上とする。

8 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。