

申請に基づく処分に係る審査基準及び標準処理期間（法令）

法令名及び条項	処分の概要	担当課名
建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項	総合設計の許可	建築指導課

- 1 審査基準は、別添の総合計画に係る許可準則について（昭和61年12月27日付け建設省住街発第93号建設省住宅局長通達）及び総合設計許可準則に関する技術基準について（昭和61年12月27日付け建設省住街発第94号建設省住宅局市街地建築課長通達）に定める基準を審査基準とする。
- 2 標準処理期間は、45日とする。

備考 法令に規定されている条文やその解釈に関する文書を閲覧したい方は、申し出てください。

別添

昭和 61 年住街発第 93 号  
総合設計に係る許可準則について

昭和 61 年 12 月 27 日  
改正 平成 7 年 7 月 17 日  
建設省住街発第 71 号

建設省住宅局長から特定行政庁あて通知

建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例制度(以下「総合設計制度」という。)は、昭和 46 年の制度創設以来、土地の適切な高度利用、敷地内空地の確保等による市街地環境の整備改善及びこれらと併せた市街地住宅の供給の促進等に積極的に活用されてきたところであるが、近年、大都市の既成市街地等において総合設計制度の活用により土地の適切な高度利用及び市街地環境の整備改善をさらに積極的に推進することが要請されている。このため、総合設計制度における容積率に係る許可の基準等を見直し、「総合設計許可準則」(昭和 46 年 9 月 1 日付け建設省住街発第 48 号建設省住宅局長通達「総合設計に係る許可準則について」別添)を別添のとおり改めたので通達する。今後の総合設計制度の運用に当たっては、左記の点に十分留意し、その積極的な活用を図るよう努められたい。

なお、改正後の同許可準則に関する新たな技術基準については別途通達する。

また、市街地住宅総合設計に係る許可準則についても、今回の改正においてこれに係る許可基準を一部見直した上で総合設計許可準則に統合することとした。したがって今後は改正後の同許可準則により運用するものとし、これに伴い、「市街地住宅総合設計許可準則」(昭和 58 年 2 月 7 日付け建設省住街発第 11 号建設省住宅局長通達「市街地住宅総合設計制度の新設について」)は廃止する。

記

- (1) 本許可準則は総合設計制度に係る許可に関する一般的な考え方を示すものであるため、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等からこれによることが必ずしも適当でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用すること。
- (2) 総合設計制度による建築物が良好な建築・住宅ストックの形成に資するものとなるよう十分に指導を行うこと。
- (3) 総合設計制度により創出される敷地内空地については、緑化等を行うことにより良好な市街地環境の形成に資するものとなるよう十分に指導を行うこと。
- (4) 総合設計制度の活用のためには、民間の開発事業者、建築技術者等の理解を得ることが不可欠であるため、この制度について周知に努められたい。また、優良再開発建築物整備促進事業等敷地の共同化を伴う事業に対する助成制度及び住宅金融公庫、日本開発銀行等の再開発融資制度との併用が有効であると考えられるので、これらの諸制度も併せて周知に努めること。
- (5) 総合設計制度に係る許可の事務の執行に当たっては、今後ともその迅速化に努めること。

〈別添〉

総合設計許可準則

第 1 許可方針

総合設計制度は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地(以下「公開空地」という。)を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もつて市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

建築基準法(以下「法」という。)第 59 条の 2 第 1 項の許可(以下「許可」という。)は、第 2 の許可基準に従い、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものとする。

## 第 2 許可基準

1 法第 52 条第 1 項から第 6 項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係る許可(容積率の割増し)は、次に掲げるところによるものとする。

### (1) 接道

建築物の敷地が、原則として幅員 6m 以上(商業地域、近隣商業地域、工業地域又は工業専用地域においては 8m 以上)の道路に接しているものであること。

### (2) 容積率の割増し等

容積率の割増しは、公開空地の面積の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積に応じて行うものとし、割増し後の容積率の限度は、基準容積率の 1.5 倍と基準容積率に 10 分の 20 を加えたもののうちいずれか小さいものとする。ただし、市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計(それぞれ下表の(い)欄に掲げる地域又は区域で同表(ろ)欄に掲げる建築物を対象とするものをいう。)にあつては、同表の区分に従い、同表(は)欄に掲げるものを限度とする。

なお、特別に高度利用を図る必要があるとされた区域における再開発方針等適合型総合設計については、上表(は)欄に掲げる限度について、再開発方針等の内容に即して、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

### (3) 都心居住型総合設計

本制度については(1)及び(2)によらずに、次の 1) から 4) までによるものとする。

#### 1) 対象区域

次に掲げる基準に該当する区域であること。

イ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 3 条の 6 第 1 項に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等であること。

ロ 第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であること。

#### 2) 対象建築物

延べ面積の 4 分の 3 以上を住宅の用に供する建築物であること。ただし、延べ面積の 3 分の 2 以上を住宅の用に供する建築物であつては、地域の状況に応じ、日常生活を支える施設の用に供する部分を住宅とみなすことができる。

#### 3) 接道等

建築物の敷地が、原則として幅員 8m 以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを併せた空地の幅員が、原則として 12m 以上であること。

#### 4) 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率の限度は、基準容積率の2倍と基準容積率に10分の40を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

#### (4) 自動車車庫に関する容積率の割増し

1) 都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を設置する建築物を建築する場合にあっては、この自動車車庫の部分に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては(2)の表(は)欄に掲げる限度)の範囲内で、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認められる区域内に限って実施するものとする。

2) 共同住宅については、必要な自動車車庫を確保し、併せて敷地内空地を居住者のコミュニティー形成の場として活用される等により質の高いものとするため、地下に設ける附属自動車車庫の部分に対して、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあっては(4)4)に規定する限度)の範囲内で特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

2 法第55条第1項の規定に係る許可(絶対高さ制限の緩和)を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により確保される天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。

3 法第56条第1項の規定に係る許可(斜線制限の緩和)は次に掲げるところによるものとする。

(1) 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対して確保されている天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。

(2) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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においては、原則として、北側斜線制限を緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでないものとする。

<別表>(い)/(ろ)/(は)/地域又は区域/対象建築物/割増し後の容積率の限度/市街地住宅総合設計/市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域/延べ面積の4分の1以上を住居の用に供する建築物/基準容積率の1.75倍と基準容積率に住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合に応じて10分の23.75から10分の30までの範囲内の数値を加えたもののうちいずれか小さいもの/再開発方針等適合型総合設計/都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針(この表において「再開発方針」という。)において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域/再開発方針、地区計画等に適合する建築物/基準容積率の1.5倍の基準容積率に10分の25を加えたもののうちいずれか小さいもの</別表>

(昭和61年12月27日)

## 総合設計許可準則の一部改正について

建築基準法第 59 条の 2 に基づくいわゆる総合設計制度は、昭和 46 年の制度創設以来 4 半世紀を経過し、その間、市街地におけるオープンスペースの創出、大都市地域を中心とした住宅の供給等により市街地環境の整備改善に寄与してきたところである。

しかしながら、近年、長時間通勤の増大をもたらしている都市構造の現状にかんがみ、職住近接の都市構造の実現を図るため、土地の有効利用を通じて利便性の高い高層住宅等の供給を促進することが要請されている。

我が国の既成市街地の現状をみると、バブル期の地価の高騰とその後の下落や産業構造の転換等を背景として、臨海部の工場跡地や鉄道跡地など、大都市地域を中心に低未利用地、遊休地が多数存在しており、合理的、効率的な土地の有効利用を積極的に図っていく必要がある。

また、依然として、既成市街地における住宅・社会資本整備は遅れており、用途が混在した地域や密集市街地も多く存在し、緑地の減少や宅地の細分化が進んでいることから、敷地の集約化によって、市街地の整備改善に資する良質な建築物の建築の促進を図るための制度の充実、改善が求められているところである。

このような認識のもとで、敷地の集約化等により敷地規模の拡大を図りつつ、質の高い市街地形成を強力に促進するため、総合設計制度において、敷地規模に着目した容積率割増しを行う方式を新たに導入することとし、「総合設計許可準則」(昭和 61 年 12 月 27 日付け建設省住街発第 93 号住宅局長通達の別添)を別添のとおり改めるとともに、別途通知するところにより、「総合設計許可準則に関する技術基準」(昭和 61 年 12 月 27 日付け建設省住街発第 94 号住宅局市街地建築課長通達の別添)を改正することとしたので通知する。今後の総合設計制度の運用に当たっては、下記の点に留意し、その積極的かつ的確な活用を図るよう努められたい。

### 記

- 1 本制度は、公開空地の面積の敷地面積に対する割合や住宅供給等に着眼した従来の容積率割増しに加えて、敷地規模に応じた容積率割増しを行うことにより、事業者に対して敷地を集約化するインセンティブを付与し、市街地の整備改善に資する良質な建築物の建築の促進を図るものであること。
- 2 敷地の集約化に対するインセンティブを強力に付与する観点から、一部の用途地域内の建築物を除き、総合設計制度が適用されるすべての建築物について、その敷地規模に応じた容積率の割増しを行うこととしたこと。
- 3 本制度の適用にあたっては、その趣旨にかんがみ、敷地内空地の緑化を行うなど、個別の建築計画が良質なものとできるよう十分に指導を行うこと。

(平成 9 年 6 月 13 日)

平成 13 年 9 月 10 日

国住街第 95 号

都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

## 総合設計許可準則の一部改正について

建築基準法第 59 条の 2 に基づくいわゆる総合設計制度については、昭和 46 年の制度創設以来これまで市街地環境の整備改善に寄与してきたところである。

近年、都市部においては、保育所への待機児童が数多く存するなど、少子高齢社会に対応した都市再生を実現するための新たな課題が指摘されており、本年 5 月に設置された都市再生本部が 8 月 28 日の第 3 回会合において決定した「都市再生プロジェクト(第二次決定)」においても、「駅や駅前のビル内において保育所等の設置を支援

する」ため「保育所等生活支援施設を併設する建築物について、容積率緩和の特例措置を講ずる」こと等が位置付けられたところである。

このような状況を踏まえつつ、今般、総合設計許可準則(平成9年6月13日付け建設省住街発第74号住宅局長通知の別添)を改正し、保育所等に関する容積率の割増しについての定めをおくこととしたので、地方自治法第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として別添のとおり通知する。

また、本準則に関する技術基準(平成9年6月13日付け建設省住街発第75号住宅局市街地建築課長通知の別添)の改正についても別途通知する。

貴管内市区町村に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

---

(別添)

総合設計許可準則(下線部が改正部分)

第1 許可方針

総合設計制度は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地(以下「公開空地」という。)を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

建築基準法(以下「法」という。)第59条の2第1項の許可(以下「許可」という。)は、第2の許可基準に従い、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものである。

第2 許可基準

1 法第52条第1項から第6項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係る許可(容積率の割増し)は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 略
- (2) 略
- (3) 略

(4) 保育所等に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍等の建築物に保育所その他の生活支援施設(以下「保育所等」という。)が設けられる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては(3)(4)に規定する限度)の範囲内で、当該保育所等の部分((3)②に規定する日常生活を支える施設の用に供する部分を除く。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育場等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

(5) 自動車車庫に関する容積率の割増し

- ① 略
- ② 略
- 2 略
- 3 略

(平成13年9月10日)

平成 20 年 12 月 25 日

国住街第 175 号

各都道府県知事殿  
政令指定都市の長殿

国土交通省住宅局長

総合設計許可準則の一部改正について

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 59 条の 2 に基づくいわゆる総合設計制度については、昭和 46 年の制度創設以来これまで市街地環境の整備改善に寄与してきたところであるが、本年 10 月 30 日付けで「生活対策」が新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議にて決定され、高度な環境対策を行う建築物等に対する容積率の緩和等を通じて、住宅投資等を促進することとされたところであり、建築行政においても、地方の底力の発揮に資する取組みが要請されているところである。

また、本年 12 月 15 日に国土交通省より発表した「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」においても、住宅・不動産市場の活性化に資する施策として、高度な環境対策を行う建築物等に対する容積率の緩和を位置付けたところである。

このような状況を踏まえ、今般、総合設計許可準則(平成 13 年 9 月 10 日付け国住街第 95 号住宅局長通知の別添)を改正し、高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積率の割増しについての定めをおくこととしたので、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として別添のとおり通知する。

また、本準則に関する技術基準(平成 13 年 9 月 10 日付け国住街第 96 号住宅局市街地建築課長通知の別添)の改正についても別途通知する。

貴管内特定行政庁(政令指定都市を除く。)に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

---

(別添)

総合設計許可準則(下線部が改正部分)

第 1 許可方針

略

第 2 許可基準

1 法第 52 条第 1 項から第 9 項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係る許可(容積率の割増し)は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 略

(2) 略

(3) 都心居住型総合設計

本制度については(1)及び(2)によらずに、次の①から④までによるものとする。

① 対象区域

次に掲げる基準に該当する区域であること

イ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等であること。

ロ 略

② 略

③ 略

④ 略

(4) 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な高度利用とあわせて、建築物の環境対策の推進を図るため、建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)等により、高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認められる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては(3)(4)に規定する限度)の範囲内で、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、当該建築物の敷地内の室外環境及び敷地外の環境への配慮により、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に実施するものとする。

(5) 保育所等に関する容積率の割増し

略

(6) 自動車車庫に関する容積率の割増し

略

(平成20年12月25日)

昭和61年住街発第94号

総合設計許可準則に関する技術基準について

昭和61年12月27日

改正 平成7年7月17日 建設省住街発第72号

建設省住宅局市街地建築課長から特定行政庁建築主務部長あて通知

標記については、昭和61年12月27日付け建設省住街発第93号建設省住宅局長通達「総合設計に係る許可準則の改正について」において、総合設計許可準則に関する新たな技術基準を別途通達することとしたところであるが、今般、別添のとおり定めたので通達する。

本技術基準の運用に当たっては、下記の点に十分留意するとともに、既に相当期間設計上の指導を行つている建築計画については、設計期間等を考慮し、適切な運用を行われたい。

なお、本技術基準の制定に伴い、「総合設計許可準則に関する技術基準の改正について」(昭和58年2月7日付け建設省住街発第14号建設省住宅局市街地建築課長通達)及び「市街地住宅総合設計許可準則に関する技術基準について」(昭和58年2月7日付け建設省住街発第13号建設省住宅局市街地建築課長通達)は廃止する。



## 記

(1) 総合設計に係る許可は、敷地周辺の土地の状況、地域の特性等を勘案し総合的判断に基づいて運用することとされているが、市街地住宅総合設計を準工業地域において適用する場合には、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向を十分に把握して行い、また、再開発方針等適合型総合設計を適用する場合には、再開発方針に示された再開発の方向、地区計画等との整合等について十分検討すること。

なお、準工業地域の土地利用の今後の方向、再開発方針に示された再開発の方向等について、都市計画担当部局と意見の連絡調整を図ること。

(2) 総合設計技術基準第1の2の(3)の3の規定を適用する場合にあっては、当該地区に係る都市計画等との整合、敷地周辺への影響等を十分考慮するとともに、事前に建設省と協議すること。

(3) 市街地住宅の供給を図る必要のある地域において市街地住宅総合設計制度が積極的に活用され良質な住宅の供給が促進されるよう、住宅行政担当部局との緊密な連携を図り、住宅建設事業者等に本制度の趣旨及び内容を周知させるよう取り計らうこと。

(4) 総合設計制度により確保される敷地内空地においては、建築物と調和した植樹等を行う緑地面積を十分に確保するよう指導に努めること。(空地面積の概ね30%以上を確保することが望ましい。)

(5) 総合設計制度により確保された公開空地及び建築物が適正に維持管理されるよう指導すること。

(6) 総合設計制度により設けられた公開空地の用に供されている土地に係る固定資産税については、公開空地の創出を促進するため、市町村の実情に応じ、適宜、減免措置を講ずることが望ましいこと。

〈別添〉

### 総合設計許可準則に関する技術基準

#### 第1 容積率の割増し

##### 1 道路

建築基準法(以下「法」という。)第59条の2第1項の許可(以下「許可」という。)で法第52条第1項から第6項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が(1)、(2)又は(3)に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第2項の道路と見なされる道を除く。)が計画道路(法第42条第1項第四号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)若しくは法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域又は準工業地域 6m

(2) 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域 8m

(3) 用途地域の指定のない地域 6m

##### 2 公開空地等

###### (1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の1)から5)までのすべてに該当する空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。)をいう。

なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の1)から5)までのすべてに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであつて、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの(以下「公共空地」という。)については、これを公開空地とみなす。

1) 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの(非常時以外において自動車が入り出する敷地内の通路を除く。)であること。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

2) 最小幅が4m以上のものであること。ただし、道路に沿つて敷地全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたつて設けられているものとみなす。)にわたつて設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地(以下「歩道状公開空地」という。)にあつては、最小幅が2m以上のものであること。

3) 1の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、(イ)から(ニ)までに掲げる数値以上であること。

(イ) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300m<sup>2</sup>

(ロ) 第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域 200m<sup>2</sup>

(ハ) 近隣商業地域又は商業地域 100m<sup>2</sup>

(ニ) 用途地域の指定のない地域 200m<sup>2</sup>

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令第136条第2項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、1の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の1/10以上かつ100m<sup>2</sup>以上であること。

4) 全周の1/8以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りではない。

5) 道路との高低差が、6m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出する道路を除く。)で、次の1)又は2)に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、(3)に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

1) 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地(以下「中庭等」という。)にあつては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模(少なくとも300m<sup>2</sup>以上であること。)を有すること。

2) 屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の3)に規定する規模以上であること。

(3) 公開空地の有効面積の算定

1) 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地(以下「公開空地等」という。)の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積にイからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 歩道状公開空地(幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。) 1.5

ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6m以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大2.5の範囲でこれより高い係数とすることができるものとする。

ロ 面積が500m<sup>2</sup>以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(イに該当するものを除く。)

1.2

ハ 面積が300m<sup>2</sup>以上500m<sup>2</sup>未満で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(イに該当するものを除く。) 1.1

ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

ホ 中庭等(公開空地に準ずる有効な空地) 0.5

ヘ 屋上(公開空地に準ずる有効な空地) 0.3

2) 次に掲げるもの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に1)に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 道路から公開空地の見通しが、隣地又は計画建築物によつて妨げられるもの(道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。) 0.5

ロ 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの(地形上、道路から連続して高さ変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。) 0.6

ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によつて覆われている公開空地(はり下、(はりがない場合には床版下。以下同じ。)10m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等におおわれていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。)

(イ) はり下5m以上 0.8

(ロ) はり下2.5m以上5m未満 0.6

ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの

3) 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を1の公開空地等とみなして、1)及び2)の規定を適用することができるものとする。この場合において、1)および2)の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とする。

(4) 容積の割増し

1) 許可による容積の割増しに当たつて、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によつて得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1+(S/A-0.1) \times K_i \times K_A\}$$

A: 敷地面積(公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下2)、4)及び5)において同様とする。)

S: 有効公開空地面積の合計

V: 割増し後の延べ面積

v: 基準容積率

Ki、KA: 下表による割増係数

この場合において、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを Ki とする。

a: 建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合(2/3 を超えるときは 2/3 とし、以下 2)において同様とする。)

用途地域と敷地面積(A)と割増係数(KA)

第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域

5000m<sup>2</sup> 以上は、2

5000m<sup>2</sup> 未満は、 $1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$

上記以外の地域又は区域は 1

Amin: 建築基準法施行令第 136 条第 3 項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

2) 1)に規定する容積の割増しを行うに当たつては、基準容積率に 1.5 を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に 10 分の 20 を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。ただし、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつては、下表に掲げるものを限度とする。

3) 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、1)に規定する割増し係数及び 2)に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。

4) 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合(以下「有効公開空地率」という。)が、基準建ぺい率(法第 53 条の規定による建ぺい率をいう。以下同じ。)に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、1)の規定にかかわらず、原則として容積率の割増しを認めないものとする。なお、4)における有効公開空地面積の合計には、(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の 2 分の 1 を超える部分を算入しないものとする。

C: 基準建ぺい率

5) 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、1)に掲げる式によつて得られる割増し後の延べ面積(V)を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第 52 条第 1 項に掲げる数値(建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。)を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、1)に掲げる式によつて得られる面積以下であり、かつ、1)の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する 1)に掲げる式によつて得られる面積以下とすること。この場合においては、4)の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に

係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

### 3 都心居住型総合設計

都心居住型総合設計に基づく許可については第1の1及び2によらず以下によること。

#### (1) 道路

許可で基準容積率に係るものを受けることができる建築物の敷地は、幅員が8m以上の道路に接しているものであり、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が12m以上であるものであること。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路若しくは予定道路の区域内にあり、又は敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

#### (2) 敷地面積

建築基準法施行令(以下「令」という。)第136条第3項の規定により特定行政庁が規則で定めた敷地面積の規模が1,000㎡未満である場合は、建築物の敷地面積が1,000㎡以上であること。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。

#### (3) 住宅とみなす日常生活を支える施設

デイサービスセンター等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、特定行政庁が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、総合設計制度許可準則第2の(4)の2)における対象建築物の住宅の用に供する面積の算定の際、住宅とみなすものとする。

#### (4) 居住水準

住宅マスタープラン等を勘案して、住宅1戸あたりの専用床面積の最低限度など居住水準を確保するために必要な事項を許可の条件とすることができる。

#### (5) 公開空地等

##### 1) 公開空地の定義

第1の2の(1)によること。

##### 2) 公開空地に準ずる有効な空地

第1の2の(2)によること。

##### 3) 公開空地等の有効面積の算定

第1の2の(3)によること。

#### 4) 容積の割増し

イ 許可による容積の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1+(S/A-0.1) \times K_i \times 3 \times K_A\}$$

A: 敷地面積(公共空地がある場合は、その面積を含むものとし、以下(ロ)について同様とする。)

S: 有効公開空地面積の合計

V: 割増し後の延べ面積

v: 基準容積率

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>: 下表による割増係数

敷地面積(A)と割増係数(K<sub>A</sub>)

5000m<sup>2</sup>以上は、2

5000m<sup>2</sup>未満は、 $1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$

A<sub>min</sub>: 建築基準法施行令第136条第3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

ロ イに規定する容積の割増しを行うに当たっては、基準容積率に2.0を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の40を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。

ハ 割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員が12m以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16m以上のものであること。

ニ そのほか、第1の2の(4)の4及び5によること。

#### 4 自動車車庫

(1) 商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち、特定行政庁が自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認めて指定した区域内の建築物(当該建築物に設置する自動車車庫のうち、15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供しているものを含む建築物に限る。)については、2の(4)1)、2)、3)及び5)に規定する容積の割増しと併せて、自動車車庫の部分(令第2条第1項第四号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。以下同じ。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積の割増しは、公開空地による容積の割増しに2分の1を乗じたものを限度とする。

なお、特定行政庁による区域の指定に際しては、当該区域内における業務施設の集積状況等の土地利用の状況、公共施設の整備状況、駐車施設の整備状況、路上駐車が発生状況、道路交通の状況等を勘案して駐車施設の確保の必要性に関する判断を行うものとする。

(2) 次の1)及び2)に該当する共同住宅の附属自動車車庫については、2の(4)1)、2)、3)及び5)若しくは3の(5)4)に規定する容積の割増しと併せて、自動車車庫の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

1) 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。

2) 地下に設ける自動車車庫であること。ただし、半地下式自動車車庫等であっても敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。

#### 5 標示

(1) 公開空地である旨等の標示

公開空地の適当な場所に、当該公開空地が法に基づいて設けられたものである旨及び特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開空地を標示するものとする。

(2) 市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計による建築物である旨の標示

建築物の玄関部分等適当な場所に、住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付して、当該建築物が法に基づく市街地住宅総合設計制度又は都心居住型総合設計制度によるものである旨を標示するものとする。

(3) 第1の4(1)による特例を受けた自動車車庫又はその敷地内の適当な場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を標示するものとする。

#### 第2 絶対高さ制限に関する緩和

法第 55 条第 1 項の規定に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、 $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$  とは、 $O_i$ (各辺についてその中点から 16m の距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積(以下「立面投影面積」という。)とし、 $S_i$  とは各辺の長さに 10m を乗じて得た値とする。

### 第 3 道路斜線制限等に関する緩和

#### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1) 道路斜線制限(法第 56 条第 1 項第一号)又は隣地斜線制限(同項第二号)に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において  $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$  とは、 $O_i$ (各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い 1)、2)又は 3)に掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 $S_i$  とは、各辺において法第 56 条第 1 項第一号、第二号及び第 2 項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

##### 1) 第一種住居専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員

##### 2) 第二種住居専用地域及び住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員

その他の各辺については 16m

##### 3) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域

道路に接する各辺について当該道路の幅員

その他の各辺については 12m

(2) 高さが 100m を超える建築物に対する(1)の規定の適用については、次のイ、ロ及びハを加えたものをもって(1)の  $S_i'$  とする。

イ 建築物の高さ 100m 以下の部分の立面投影面積

ロ 建築物の高さ 100m を超え 150m 以下の部分の立面投影面積に 2 分の 1 を乗じて得たもの

ハ 建築物の高さ 150m を超える部分の立面投影面積に 3 分の 1 を乗じて得たもの

#### 2 北側斜線制限関係

(1) 第一種住居専用地域においては、北側斜線制限(法第 56 条第 1 項第三号)は原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

(2) 第二種住居専用地域においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

### 第 4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

1 敷地が法第 55 条第 1 項又は法第 56 条第 1 項第一号、第二号若しくは第三号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第 3 の 1 の規定の適用については、敷地の各辺の中点から次の 1)又は 2)に掲げる距離だけ外側にある点をもって第 3 の 1 の(1)の  $O_i$  とし、各辺において法第 55 条第 1 項又は法第 56 条第 1 項第一号、第二号若しくは第三号の規定によつて許容される最大の立面投影面積をもつて第 3 の 1 の(1)及び(2)の  $S_i$  とする。

- 1) 道路に接する各辺について当該道路の幅員
- 2) その他の各辺については下記の式による数値

なお、絶対高さ制限(法第 55 条第 1 項)及び北側斜線制限(法第 56 条第 1 項第三号)の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第 55 条第 1 項の規定に係る許可を受ける場合には、第 2 を準用し、また、法第 56 条第 1 項の規定については、第 3 の 2 を準用する。

2 上記 1 の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の境界にとつて不適當である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、法 56 条第 1 項第一号、第二号又は第三号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を住居系地域内に存する部分と非住居系地域内に存する部分とに区分し、それぞれの部分について第 3 の(イ)を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、「各辺のうち住居系地域内に存する部分」又は「各辺のうち非住居系地域内に存する部分」と読み替え、また、 $S_i$  とは、当該部分について法第 56 条第 1 項第一号、第二号及び第三号の規定によつて許容される立面投影面積とする。

別表/基準容積率( $v$ )/割増係数( $K_i$ )/10/10 未満/2/3/10/10 以上 90/10 未満/1/3+(9- $v$ ) $\times$ 1/8 $\times$ 1/3/90/10 以上/1/3/市街地住宅総合設計/ $a \times 3/4+1$ /再開発方針等適合型総合設計/1.25/市街地住宅総合設計/ $A \times v \times (a \times 3/8+3/2)$ と  $A \times \{v+(a \times 15+20)/10\}$ のうちいずれか小さいもの/再開発方針等適合型総合設計/ $A \times v \times 1.5$ と  $A \times (v+25/10)$ のうちいずれか小さいもの/基準建ぺい率( $C$ )/有効公開空地率( $S/A$ )の下限/5.5/10 未満/0.5/5.5/10 以上/0.2+(1- $C$ ) $\times$ 10/4.5 $\times$ 0.3////////

(昭和 61 年 12 月 27 日)

平成 9 年 6 月 13 日

建設省住宅局市街地建築課長から特定行政庁建築主務部長あて通知

総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について

標記については、平成 9 年 6 月 13 日付け建設省住街発第 74 号住宅局長通達「総合設計許可準則の一部改正について」において、「総合設計許可準則に関する技術基準」(昭和 61 年 12 月 27 日付け建設省住街発第 94 号住宅局市街地建築課長通達の別添)の改正を別途通知することとしていたところであるが、別添の通り定めたとで通知する。

総合設計許可準則に関する技術基準(昭和 61 年 12 月 27 日付け建設省住街発第 94 号住宅局市街地建築課長通達の別添)

新

## 第 1 容積率の割増し

### 1) 道路

建築基準法(以下「法」という。)第 59 条の 2 第 1 項の許可(以下「許可」という。)で第 52 条第 1 項から第 6 項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が(1)、(2)又は(3)に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第 42 条第 2 項の規定により同条第 2 項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路(法第 42



条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)若しくは法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(1)～(3) 略

2) 公開空地等

1～3 略

4 容積の割増し

(1) 許可による容積の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1+(S/A-0.1) \times K_i \times K_A\}$$

A: 敷地面積(公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下(2)、(4)及び(5)について同様とする。)

S: 有効公開空地面積の合計

V: 割増し後の延べ面積

v: 基準容積率

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>: 下表による割増係数

基準容積率(v)と割増係数(K<sub>i</sub>)

10/10 未満は、2/3

10/10 以上 90/10 未満は、1/3+(9-v)×1/8×1/3

90/10 以上は、1/3

この場合において、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを K<sub>i</sub> とする。

市街地住宅総合設計は、 $a \times 3/4 + 1$

再開発方針適合型総合設計は、1.25

a: 建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合(2/3 を超える時は 2/3 とし、以下(2)において同様とする。)

用途地域と敷地面積(A)と割増係数(K<sub>A</sub>)

第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域

5000m<sup>2</sup> 以上は、2

5000<sup>2</sup> 未満は、 $1+(A-A_{min})/(5000-A_{min})$

上記以外の地域又は区域は 1

A<sub>min</sub>: 建築基準法施行令第136条第3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

(2)～(5) 略

3) 都心居住型総合設計

都心居住型総合設計に基づく許可については第1の1及び2によらず以下によること。

1～4 略

5 公開空地等

(1)～(3) 略

(4) 容積の割増し

イ 許可による容積の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1+(S/A-0.1) \times K_i \times 3 \times K_A\}$$

A: 敷地面積(公共空地がある場合は、その面積を含むものとし、以下(ロ)について同様とする。)

S: 有効公開空地面積の合計

V: 割増し後の延べ面積

v: 基準容積率

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>: 下表による割増係数

基準容積率(v)と割増係数(K<sub>i</sub>)

10/10 未満は、2/3

10/10 以上 90/10 未満は、

$1/3+(9-v) \times 1/8 \times 1/3$

90/10 以上は、1/3

敷地面積(A)と割増係数(K<sub>A</sub>)

5000m<sup>2</sup> 以上は、2

5000m<sup>2</sup> 未満は、 $1+(A-A_{min})/(5000-A_{min})$

A<sub>min</sub>: 建築基準法施行令第136条第3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

ロ～ニ 略

4・5 略

第2～第4 略

---

旧

第1 容積率の割増し

1) 道路

建築基準法(以下「法」という。)第59条の2第1項の許可(以下「許可」という。)で第52条第1項から第5項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が(1)、(2)又は(3)に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路(法第42条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)若しくは法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(1)～(3) 略

2) 公開空地等

1～3 略

4 容積の割増し

(1) 許可による容積の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1+(S/A-0.1) \times K_i\}$$

A:敷地面積(公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下(2)、(4)及び(5)について同様とする。)

S:有効公開空地面積の合計

V:割増し後の延べ面積

v:基準容積率

K<sub>i</sub>:下表による割増係数

基準容積率(v)と割増係数(K<sub>i</sub>)

10/10未满是、2/3

10/10以上 90/10未满是、1/3+(9-v)×1/8×1/3

90/10以上は、1/3

この場合において、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを K<sub>i</sub> とする。

市街地住宅総合設計は、 $a \times 3/4 + 1$

再開発方針適合型総合設計は、1.25

a:建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合(2/3を超える時は2/3とし、以下(2)において同様とする。)

(2)~(5) 略

### 3) 都心居住型総合設計

都心居住型総合設計に基づく許可については第1の1及び2によらず以下によること。

1~4 略

### 5 公開空地等

(1)~(3) 略

### (4) 容積の割増し

イ 許可による容積の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1+(S/A-0.1) \times K_i \times 3\}$$

A:敷地面積(公共空地がある場合は、その面積を含むものとし、以下(ロ)について同様とする。)

S:有効公開空地面積の合計

V:割増し後の延べ面積

v:基準容積率

K<sub>i</sub>:下表による割増係数

基準容積率(v)と割増係数(K<sub>i</sub>)

10/10未满是、2/3

10/10以上 90/10未满是、

1/3+(9-v)×1/8×1/3

90/10以上は、1/3

口～二 略

4・5 略

第 2～第 4 略

(平成9年6月13日)

平成 13 年 9 月 10 日

国住街第 96 号

都道府県建築主務部長殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について

標記については、平成 13 年 9 月 10 日付け国住街第 95 号住宅局長通知「総合設計許可準則の一部改正について」において「総合設計許可準則に関する技術基準」(平成 9 年 6 月 13 日付け建設省住街発第 75 号住宅局市街地建築課長通知の別添)の改正を別途通知することとしていたところであるが、別添の通り定めただけで通知する。

(別添)

総合設計許可準則に関する技術基準(下線部が改正部分)

第 1 容積率の割増し

1 道路

建築基準法(以下「法」という。)第 59 条の 2 第 1 項の許可(以下「許可」という。)で第 52 条第 1 項から第 6 項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が①、②又は③に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第 42 条第 2 項の規定により同条第 2 項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路(法第 42 条第 1 項第四号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)若しくは法第 68 条の 7 第 1 項の規定により指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

- ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域又は準工業地域 6メートル
- ② 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域 8メートル
- ③ 用途地域の指定のない地域 6メートル

2 公開空地等

(1)公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までのすべてに該当する空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。)をいう。

なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の①から⑤までのすべてに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの(以下「公共空地」という。)については、これを公開空地とみなす。

① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの(非常時以外において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。)であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

② 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。)にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地(以下「歩道状公開空地」という。)にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。

③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300 平方メートル

ロ 第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域 200 平方メートル

ハ 近隣商業地域又は商業地域 100 平方メートル

ニ 用途地域の指定のない地域 200 平方メートル

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上であること。

④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け道路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。

⑤ 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

## (2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。)で、次の①又は②に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、(3)に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地(以下「中庭等」という。)にあつては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模(少なくとも300平方メートル以上であること。)を有すること。

② 屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12メートル以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。

## (3) 公開空地等の有効面積の算定

① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地(以下「公開空地等」という。)の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからへまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 歩道状公開空地(幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。) 1.5

ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大2.5の範囲でこれより高い係数とすることができるものとする。

ロ 面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(イに該当するものを除く。) 1.2

ハ 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(イに該当するものを除く。) 1.1

ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

ホ 中庭等(公開空地に準ずる有効な空地) 0.5

ヘ 屋上(公開空地に準ずる有効な空地) 0.3

② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの(道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。) 0.5

ロ 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの(地形上、道路から連続して高さが増えるもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。) 0.6

ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われている公開空地(はり下(はりがない場合には床版下。以下同じ。))10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。)

(イ)はり下5メートル以上 0.8

(ロ)はり下2.5メートル以上5メートル未満 0.6

ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1.2

③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

(4) 容積率の割増し

① 許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1+(S/A-0.1) \times K_i \times K_A\}$$

A: 敷地面積(公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下②、④及び⑤について同様とする)。

S: 有効公開空地面積の合計

V: 割増し後の延べ面積

v: 基準容積率

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>: 下表による割増係数

基準容積率(v)	割増係数(Ki)
10/10 未満	2/3
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10 以上	1/3

この場合において、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを Ki とする。

市街地住宅総合設計	$a \times 3/4 + 1$
再開発方針等適合型総合設計	1.2

a: 建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合(2/3 を超える時は 2/3 とし、以下②において同様とする。)

用途地域	敷地面積(A)	割増係数(KA)
第一種中高層住居専用地域	5000m <sup>2</sup> 以上	2
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、 準住居地域、近隣商業地域 商業地域、準工業地域	5000m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A<sub>min</sub>: 建築基準法施行令 136 条 3 項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

② ①に規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に 1.5 を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に 10 分の 20 を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。ただし、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつては、下表に掲げるものを限度とする。

市街地住宅総合設計	$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$ と $A \times [v + (a \times 15 + 20) / 10]$ のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25 / 10)$ のうちいずれか小さいもの

③ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、①に規定する割増係数及び②に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。

④ 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合(以下「有効公開空地率」という。)が、基準建ぺい率(法第 53 条の規定による建ぺい率をいう。以下同じ。)に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、①の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、④における有効公開空地面積の合計には、(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の 2 分の 1 を超える部分を算入しないものとする。

基準建ぺい率(C)	有効公開空地率(S/A)の下限
5.5/10 未満	0.5
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

C: 基準建ぺい率

⑤ 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、①に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積(V)を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第 52 条第 1 項に掲げる数値(建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。)を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、①に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、①の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する①に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、④の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

### 3 都心居住型総合設計

都心居住型総合設計に基づく許可については第 1 の 1 及び 2 によらず以下によること。

#### (1) 道路

許可で基準容積率に係るものを受けることができる建築物の敷地は、幅員が 8 メートル以上の道路に接しているものであり、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が 12 メートル以上であるものであること。ただし、建築物の敷地が接する道路(法第 42 条第 2 項の規定により同条第 2 項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路若しくは予定道路の区域内にあり、又は敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

#### (2) 敷地面積

建築基準法施行令(以下「令」という)第 136 条第 3 項の規定により特定行政庁が規則で定めた敷地面積の規模が 1,000 平方メートル未満である場合は、建築物の敷地面積が 1,000 平方メートル以上であること。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。

#### (3) 住宅とみなす日常生活を支える施設

デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、特定行政庁が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、総合設計制度許可準則第 2 の 1 の(3)の②における対象建築物の住宅の用に供する面積の算定の際、住宅とみなすものとする。

#### (4) 居住水準

住宅マスタープラン等を勘案して、住宅一戸あたりの専用床面積の最低限度など居住水準を確保するために必要な事項を許可の条件とすることができる。



(5) 公開空地等

① 公開空地の定義

第1の2の(1)によること

② 公開空地に準ずる有効な空地

第1の2の(2)によること

③ 公開空地等の有効面積の算定

第1の2の(3)によること

④ 容積率の割増し

イ 許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times [1+(S/A-0.1) \times K_i \times 3 \times K_A]$$

A: 敷地面積(公共空地がある場合は、その面積を含むものとし、以下(ロ)について同様とする)。

S: 有効公開空地面積の合計

V: 割増し後の延べ面積

v: 基準容積率

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>: 下表による割増係数

基準容積率(v)	割増係数(K <sub>i</sub> )
10/10 未満	2/3
10/10 以上 90/10 未満	1/3+(9-v)×1/8×1/3
90/10 以上	1/3

敷地面積(A)	割増係数(K <sub>A</sub> )
5000m <sup>2</sup> 以上	2
5000m <sup>2</sup> 未満	1+(A-A <sub>min</sub> )/(5000-A <sub>min</sub> )

A<sub>min</sub>: 建築基準法施行令第136条3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

ロ イに規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に2.0を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の40を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。

ハ 割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員が12メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16メートル以上のものであること。

ニ そのほか、第1の2の(4)の④及び⑤によること。

4 保育所等

次のイ、ロ又はハに該当する建築物については、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、保育所その他の生活支援施設(以下「保育所等」という。)の部分(3(3)に規定する「住宅とみならず日常生活を支える施設」の部分を除く。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの

ロ 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの

ハ 大規模な複合的再開発により整備される建築物であって保育所等が設けられるもの

ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとし、その判断に当たっては、当該建築物の周辺における住宅及び業務施設の集積状況等の土地利用の状況、保育所等の整備状況等を勘案して行うものとする

## 5 自動車車庫

(1)商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち、特定行政庁が自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認めて指定した区域内の建築物(当該建築物に設置する自動車車庫のうち、15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供しているものを含む建築物に限る。)については、2の(4)①、②、③及び⑤に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分(令第2条第1項第四号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。以下同じ。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、公開空地による容積率の割増しに2分の1を乗じたものを限度とする。

なお、特定行政庁による区域の指定に際しては、当該区域内における業務施設の集積状況等の土地利用の状況、公共施設の整備状況、駐車施設の整備状況、路上駐車が発生状況、道路交通の状況等を勘案して駐車施設の確保の必要性に関する判断を行うものとする。

(2)次の①及び②に該当する共同住宅の附属自動車車庫については、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、共同住宅に附属する自動車車庫のうち、住宅戸数に相当する自動車を収容する部分について行うものとする。

① 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。

② 地下に設ける自動車車庫であること。ただし、半地下大自動車車庫等であっても敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。

## 6 標示

(1)公開空地等である旨等の標示

公開空地寺内の適当な場所に、当該公開空地等が法に基づいて設けられたものである旨及び特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。

(2)市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計による建築物である旨の標示

建築物の玄関部分等適当な場所に、住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付して、当該建築物が法に基づく市街地住宅総合設計制度又は都心居住型総合設計制度によるものである旨を標示するものとする。

(3)第1の4による特例を受けた保育所等又はその敷地内の適当な場所に、当該保育所等が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

(4)第1の5の(1)による特例を受けた自動車車庫又はその敷地内の適当な場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を標示するものとする。

## 第2 絶対高さ制限に関する緩和

法第55条第1項の規定に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、 $S_i'$ が $S_i$ 以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$ とは、 $O_i$ (各辺についてその中点から16メートルの距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積(以下「立面投影面積」という。)とし、 $S_i$ とは各辺の長さに10メートル又は12メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を乗じて得た値とする。

## 第3 道路斜線制限等に関する緩和

### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1)道路斜線制限(法第56条第1項第一号)又は隣地斜線制限(同項第二号)に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において $S_i'$ が $S_i$ 以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$ とは、 $O_i$ (各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、①、②又は③に掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 $S_i$ とは、各辺において法第56条第1項第1・A第二号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

#### ① 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離

#### ② 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

#### ③ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域(以下「非住居系地域」という。)

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(2)高さが100メートルを超える建築物に対する(1)の規定の適用については、次のイ、ロ及びハを加えたものをもって(1)の $S_i'$ とする。

イ 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積

ロ 建築物の高さ100メートルを超え150メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの

ハ 建築物の高さ150メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの

(3) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第 56 条第 1 項別表第 3(ハ)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の  $S_i'$  に含めないものとする。

## 2 北側斜線制限関係

(1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、北側斜線制限(法第 56 条第 1 項第三号)は原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

(2) 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においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

## 第 4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

1 敷地が法第 55 条第 1 項又は法第 56 条第 1 項第一号、第二号若しくは第三号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第 3 の 1 の規定の適用については、敷地の各辺の中点から次の①又は②に掲げる距離だけ外側にある点をもって第 3 の 1 の(1)の  $O_i$  とし、各辺において法第 55 条第 1 項又は法第 56 条第 1 項第一号、第二号若しくは第三号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって第 3 の 1 の(1)及び(2)の  $S_i$  とする。

① 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

② その他の各辺については下記の式による数値

$$(16 \times L1 + A2 \times L2 + A3 \times L3) / L$$

A2: 16メートルに高さが 20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A3: 12メートルに高さが 31メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

L1: 各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L2: 各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L3: 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L: 各辺の長さ( $L=L1+L2+L3$ )

なお、絶対高さ制限(法第 55 条第 1 項)及び北側斜線制限(法第 56 条第 1 項第三号)の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第 55 条第 1 項の規定に係る許可を受ける場合には、第 2 を準用し、また、法第 56 条第 1 項の規定については、第 3 の 2 を準用する。

2 上記 1 の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、法第 56 条第 1 項第一号、第二号又は第三号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について第 3 の(イ)を準

用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分」「各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又はそれぞれ「各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分」「各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分」と読み替え、また、Siとは、当該部分について法第56条第1項第一号、第二号及び第三号の規定によって許容される立面投影面積とする。

参考図

(略)

(平成13年9月10日)

平成20年12月25日

国住街第176号

各都道府県及び政令指定都市

建築行政主務部局長殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について

標記については、平成20年12月25日付け国住街第175号住宅局長通知「総合設計許可準則の一部改正について」において、「総合設計許可準則に関する技術基準」(平成13年9月10日付け国住街第96号住宅局市街地建築課長通知の別添)の改正を別途通知することとしていたところであるが、別添の通り定めたので通知する。

貴管内特定行政庁(政令指定都市を除く。)に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

(別添)

総合設計許可準則に関する技術基準新旧対照表

新	旧
総合設計許可準則に関する技術基準 第1 容積率の割増し 1 道路 建築基準法(以下「法」という。)第59条の2第1項の許可(以下「許可」という。)で第52条第1項から第9項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が①、②又は③に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。 ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路(法第42条第1項第四号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)若しくは法第68条の7第1項の規定によ	総合設計許可準則に関する技術基準 第1 容積率の割増し 1 道路 建築基準法(以下「法」という。)第59条の2第1項の許可(以下「許可」という。)で第52条第1項から第6項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が①、②又は③に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。 ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。)が計画道路(法第42条第1項第四号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。)若しくは法第68条の7第1項の規定によ

り指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

①～③ (略)

## 2 公開空地等

### (1)公開空地の定義 (略)

①・② (略)

③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ～ニ (略)

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令(以下「令」という。)第 136 条第 3 項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の 10 分の 1 以上かつ 100 平方メートル以上であること。

④・⑤ (略)

(2)・(3) (略)

### (4)容積率の割増し

① (略)

Amin: 令第 136 条第 3 項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

②～⑤ (略)

## 3 都心居住型総合設計 (略)

(1) (略)

### (2)敷地面積

令第 136 条第 3 項の規定により特定行政庁が規則で定めた敷地面積の規模が 1,000 平方メートル未満である場合は、建築物の敷地面積が 1,000 平方メートル以上であること。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。

(3)・(4) (略)

### (5)公開空地等

①～③ (略)

④ 容積率の割増し

イ (略)

Amin: 令第 136 条第 3 項の表の(い)欄に掲げる区分に応じ

り指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

①～③ (略)

## 2 公開空地等

### (1)公開空地の定義 (略)

①・② (略)

③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ～ニ (略)

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令第 136 条第 3 項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の 10 分の 1 以上かつ 100 平方メートル以上であること。

④・⑤ (略)

(2)・(3) (略)

### (4)容積率の割増し

① (略)

Amin: 建築基準法施行令 136 条 3 項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

②～⑤ (略)

## 3 都心居住型総合設計

(1) (略)

### (2)敷地面積

建築基準法施行令第 136 条第 3 項の規定により特定行政庁が規則で定めた敷地面積の規模が 1,000 平方メートル未満である場合は、建築物の敷地面積が 1,000 平方メートル以上であること。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。

(3)・(4) (略)

### (5)公開空地等

①～③ (略)

④ 容積率の割増し

イ (略)

Amin: 建築基準法施行令第 136 条 3 項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、

<p>て、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)</p> <p>ロ～ニ (略)</p> <p><u>4 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物</u></p> <p><u>建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)等により、高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認められるものについては、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。</u></p> <p><u>ただし、この割増しは、当該建築物の敷地内の室外環境及び敷地外の環境への配慮により、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に実施するものとする。</u></p> <p>5 保育所等</p> <p>6 自動車車庫</p> <p>7 標示</p> <p>(1)公開空地等である旨等の標示 (略)</p> <p>(2)市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計による建築物である旨の標示 (略)</p> <p><u>(3)第1の4による特例を受けた建築物又はその敷地内の適当な場所に、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。</u></p> <p><u>(4)第1の5による特例を受けた保育所等又はその敷地内の適当な場所に、当該保育所等が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。</u></p> <p><u>(5)第1の6の(1)による特例を受けた自動車車庫又はその敷地内の適当な場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を標示するものとする。</u></p> <p>第2 絶対高さ制限に関する緩和 (略)</p> <p>第3 道路斜線制限等に関する緩和 (略)</p> <p>第4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置 (略)</p> <p>参考図 (略)</p>	<p>特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)</p> <p>ロ～ニ (略)</p> <p>4 保育所等</p> <p>5 自動車車庫</p> <p>6 標示</p> <p>(1)公開空地等である旨等の標示 (略)</p> <p>(2)市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計による建築物である旨の標示 (略)</p> <p><u>(3)第1の4による特例を受けた保育所等又はその敷地内の適当な場所に、当該保育所等が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。</u></p> <p><u>(4)第1の5の(1)による特例を受けた自動車車庫又はその敷地内の適当な場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を標示するものとする。</u></p> <p>第2 絶対高さ制限に関する緩和 (略)</p> <p>第3 道路斜線制限等に関する緩和 (略)</p> <p>第4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置 (略)</p> <p>参考図 (略)</p>
--	---

(平成20年12月25日)

国住街第 1 8 6 号

平成 23 年 3 月 25 日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

### 建築基準法第 59 条の 2 の規定の運用について

老朽化したオフィスビル等の建替えに係る容積率の緩和に関しては、「国土交通省成長戦略」（平成 22 年 5 月 17 日国土交通省成長戦略会議）において、エネルギー効率の悪いオフィスビルなどの建替えが進んでいない問題点への対処方策として「街区の大型化による建替え促進のための総合設計制度の運用改善」が位置づけられたほか、「新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～」（平成 22 年 6 月 18 日閣議決定）においては「老朽化し、温室効果ガスの排出や安全性の面で問題を抱えるオフィスビル等の建替えを促進するため、必要な規制緩和措置を講じる」こと、「規制・制度改革に係る対処方針」（平成 22 年 6 月 18 日閣議決定）においては、平成 22 年度中に「老朽建築物の建替えに資する容積率の緩和に係る具体的施策について検討し、結論を得る」こと、「新成長戦略実現に向けた 3 段階の経済対策」（平成 22 年 9 月 10 日閣議決定）においても「都市再生の推進や老朽建築物の建替えを促進する観点から、これらに資する容積率の緩和について平成 22 年度中に措置を講じる」こととされているところである。

このような状況を踏まえ、今般、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 に基づくいわゆる総合設計制度について、下記のとおり「総合設計許可準則」を改正するとともに、別添のとおり「総合設計許可準則に関する技術基準」を改正し、老朽化したオフィス等の建築物が集中している地区において、合理的な設計のもとで一定の高度利用が可能となるよう基準を見直したので、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

また、貴職におかれては、管内の特定行政庁に対してもこの旨周知いただくようお願いする。



## 記

### 総合設計許可準則（下線部が改正部分）

#### 第1 許可方針

総合設計制度は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

建築基準法（以下「法」という。）第59条の2第1項の許可（以下「許可」という。）は、第2の許可基準に従い、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものとする。

#### 第2 許可基準

1 法第52条第1項から第9項までの規定による容積率（以下「基準容積率」という。）に係る許可（容積率の割増し）は、次に掲げるところによるものとする。

##### （1）接道

建築物の敷地が、原則として幅員6メートル以上（商業地域、近隣商業地域、工業地域又は工業専用地域においては8メートル以上）の道路に接しているものであること。

##### （2）容積率の割増し等

容積率の割増しは、公開空地の面積の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積に応じて行うものとし、割増し後の容積率の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

ただし、市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計（それぞれ下表の（い）欄に掲げる地域又は区域で同表（ろ）欄に掲げる建築物を対象とするものをいう。）にあっては、同表の区分に従い、同表（は）欄に掲げるものを限度とする。

	（い）	（ろ）	（は）
	地域又は区域	対象建築物	割増し後の容積率の限度

市街地住宅総合設計	市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する建築物	基準容積率の1.75倍と基準容積率に住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合に応じて10分の23.75から10分30までの範囲内の値を加えたもののうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（この表において「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域	再開発方針、地区計画等に適合する建築物	基準容積率の1.5倍と基準容積率に10の25を加えたものうちいずれか小さいもの

なお、特別に高度利用を図る必要があるとされた区域における再開発方針等適合型総合設計については、上表（は）欄に掲げる限度について、再開発方針の内容に即して、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

### （3）都心居住型総合設計

本制度については（1）及び（2）によらずに、次の①から④までによるものとする。

#### ① 対象区域

次に掲げる基準に該当する区域であること

イ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等である

こと。

ロ 第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であること。

② 対象建築物

延べ面積の4分の3以上を住宅の用に供する建築物であること。ただし、延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供する建築物にあつては、地域の状況に応じ、日常生活を支える施設の用に供する部分を住宅とみなすことができる。

③ 接道等

建築物の敷地が、原則として幅員8メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを併せた空地の幅員が、原則として12メートル以上であること。

④ 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率の限度は、基準容積率の2倍と基準容積率に10分の40を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

(4) 街区設計型総合設計

本制度については(1)から(3)までによらずに、次の①から⑤までによるものとする。

① 対象とする敷地

当該敷地が、近隣商業地域、商業地域及びその他業務機能の増進を図る必要がある地域内にあり、その周囲に適切に道路が整備され、概ね整形な街区(周囲を道路等に囲まれる一団の土地)が形成されているものであること及び当該敷地が、街区の少なくとも一辺全てを占めているものであること。

② 壁面の位置及び建築物の高さ

壁面の位置及び建築物の高さが、敷地の周囲の状況を踏まえ、適切なものであること。

③ 接道

建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路(整形な街区を構成するものに限る)に接していること。

④ 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率の限度は、概ね基準容積率の1.5倍とする。

⑤ 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)Aランク以上の評価を取得している等の高度かつ総合的に環境に配慮した建築物であること。

(5) 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な高度利用とあわせて、建築物の環境対策の推進を図るため、CASBEE等により、高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認められる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対す

る割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては（2）の表（は）欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては（3）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては（4）④に規定する限度）の範囲内で、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、当該建築物の敷地内の室外環境及び敷地外の環境への配慮により、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に実施するものとする。

#### （6）保育所等に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍等の建築物に保育所その他の生活支援施設（以下「保育所等」という。）が設けられる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては（2）の表（は）欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては（3）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては（4）④に規定する限度）の範囲内で、当該保育所等の部分（（3）②に規定する日常生活を支える施設の用に供する部分を除く。）の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

#### （7）自動車車庫に関する容積率の割増し

- ① 都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を設置する建築物を建築する場合にあつては、この自動車車庫の部分に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては（2）の表（は）欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては（3）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては（4）④に規定する限度）の範囲内で、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認められる区域内に限って実施するものとする。
- ② 共同住宅については、必要な自動車車庫を確保し、併せて敷地内空地を居住者のコミュニティ形成の場として活用される等により質の高いものとするため、地下に設ける附属自動車車庫の部分に対して、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては（2）の表（は）欄に掲げる限度、

都心居住型総合設計にあつては（3）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては（4）④に規定する限度）の範囲内で特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

2 法第55条第1項の規定に関する許可（絶対高さ制限の緩和）を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により確保される天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。

3 法第56条の規定に関する許可（斜線制限の緩和）は次に掲げるところによるものとする。

（1）道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対して確保されている天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。

（2）第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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においては、原則として、北側斜線制限を緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでないものとする。

（3）（1）及び（2）の規定に関わらず、街区設計型総合設計においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限は適用しない。

(別添)

総合設計許可準則に関する技術基準（下線部が改正部分）

第1 容積率の割増し

1 道路

建築基準法（以下「法」という。）第59条の2第1項の許可（以下「許可」という。）で第52条第1項から第9項までの規定による容積率（以下「基準容積率」という。）に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が①、②又は③に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。ただし、建築物の敷地が接する道路（法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。）が計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。）若しくは法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路（以下「予定道路」という。）の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

- |  |              |
|--|--------------|
| ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域又は準工業地域 | 6メートル        |
| ② 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域   | 8メートル        |
| <u>（ただし、街区設計型総合設計の場合）</u>  | <u>6メートル</u> |
| ③ 用途地域の指定のない地域   | 6メートル        |

2 公開空地等

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までのすべてに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の①から⑤までのすべてに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出する敷地内の道路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられ

ているものとみなす。)にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地(以下「歩道状公開空地」という。)にあっては、最小幅が2メートル以上のものであること。

③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300平方メートル

ロ 第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

200平方メートル

ハ 近隣商業地域又は商業地域 100平方メートル

ニ 用途地域の指定のない地域 200平方メートル

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令(以下「令」という。)第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上であること。

④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け道路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。

⑤ 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

## (2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。)で、次の①又は②に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、(3)に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地(以下「中庭等」という。)にあっては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模(少なくとも300平方メートル以上であること。)を有すること。

② 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12メートル以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。

## (3) 公開空地等の有効面積の算定

① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」という。）の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからへまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。） 1.5

ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大2.5の範囲でこれより高い係数とすることができるものとする。

ロ 面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） 1.2

ハ 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） 1.1

ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

ホ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） 0.5

へ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） 0.3

② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0.5

ロ 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さに変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。） 0.6

ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）

（イ）はり下5メートル以上 0.8

（ロ）はり下2.5メートル以上5メートル未満 0.6

ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1.2



- ③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

(4) 容積率の割増し

- ① 許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \}$$

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下②、④及び⑤について同様とする。）

S：有効公開空地面積の合計

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>：下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (K <sub>i</sub> )
10/10未満	2/3
10/10以上 90/10未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10以上	1/3

この場合において、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものをK<sub>i</sub>とする。

市街地住宅総合設計	$a \times 3/4 + 1$
再開発方針等適合型総合設計 街区設計型総合設計	1.2

a：建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合（2/3を超える時は2/3とし、以下②において同様とする。）

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>A</sub> )
第一種中高層住居専用地域	5000㎡以上	2

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、 準住居地域、近隣商業地域 商業地域、準工業地域	5000㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A<sub>min</sub>：令第136条第3項の表の（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模）

街区設計型総合設計においては、敷地の街区との関係に応じて、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に加えて得たものをKAとする。ただし、上限は2とする。

敷地が街区の1辺全てを占める場合	<u>1/6</u>
敷地が街区の2辺全てを占める場合	<u>1/3</u>
街区全体が敷地となっている場合	<u>2/3</u>

- ② ①に規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に1.5を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の20を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。ただし、街区設計型総合設計においては、概ね基準容積率に1.5を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積を限度とする。また、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつては、下表に掲げるものを限度とする。

市街地住宅総合設計	$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25/10)$ のうちいずれか小さいもの

- ③ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、①に規定する割増係数及び②に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。
- ④ 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」とい

う。)が、基準建ぺい率（法第53条の規定による建ぺい率をいう。以下同じ。）に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、①の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、④における有効公開空地面積の合計には、（2）に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

基準建ぺい率（C）	有効公開空地率（S/A）の下限
5.5/10未満	0.5
5.5/10以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

C：基準建ぺい率

- ⑤ 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、①に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積（V）を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、①に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、①の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する①に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、④の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

### 3 都心居住型総合設計

都心居住型総合設計に基づく許可については第1の1及び2によらず以下によること。

#### (1) 道路

許可で基準容積率に係るものを受けることができる建築物の敷地は、幅員が8メートル以上の道路に接しているものであり、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が12メートル以上であるものであること。ただし、建築物の敷地が接する道路（法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。）が計画道路若しくは予定道路の区域内にあり、又は敷

地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 敷地面積

令第136条第3項の規定により特定行政庁が規則で定めた敷地面積の規模が1、000平方メートル未満である場合は、建築物の敷地面積が1、000平方メートル以上であること。ただし、隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合は、この限りでない。

(3) 住宅とみなす日常生活を支える施設

デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、特定行政庁が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、総合設計制度許可準則第2の1の(3)の②における対象建築物の住宅の用に供する面積の算定の際、住宅とみなすものとする。

(4) 居住水準

住宅マスタープラン等を勘案して、住宅一戸あたりの専用床面積の最低限度など居住水準を確保するために必要な事項を許可の条件とすることができる。

(5) 公開空地等

① 公開空地の定義

第1の2の(1)によること

② 公開空地に準ずる有効な空地

第1の2の(2)によること

③ 公開空地等の有効面積の算定

第1の2の(3)によること

④ 容積率の割増し

イ 許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 3 \times K_A\}$$

A：敷地面積（公共空地がある場合は、その面積を含むものとし、以下（ロ）について同様とする。）

S：有効公開空地面積の合計

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>：下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (K <sub>i</sub> )
10/10未満	2/3

10/10以上90/10未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10以上	1/3

敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
5000 m <sup>2</sup> 以上	2
5000 m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$

A<sub>min</sub> : 令第136条第3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

ロ イに規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に2.0を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の40を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。

ハ 割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員が12メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16メートル以上のものであること。

ニ そのほか、第1の2の(4)の④及び⑤によること。

#### 4 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物

建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)等により、高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認められるものについては、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、この割増しは、当該建築物の敷地内の室外環境及び敷地外の環境への配慮により、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に実施するものとする。

#### 5 保育所等

次のイ、ロ又はハに該当する建築物については、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、保育所その他の生活支援施設(以下「保育所等」という。)の部分(3(3)に規定する「住宅とみなす日常生活を支える施設」の部分を除く。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの

ロ 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの

ハ 大規模な複合的再開発により整備される建築物であって保育所等が設けられ

るもの

ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとし、その判断に当たっては、当該建築物の周辺における住宅及び業務施設の集積状況等の土地利用の状況、保育所等の整備状況等を勘案して行うものとする

## 6 自動車車庫

(1) 商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち、特定行政庁が自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認めて指定した区域内の建築物（当該建築物に設置する自動車車庫のうち、15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供しているものを含む建築物に限る。）については、2の(4)①、②、③及び⑤に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。以下同じ。）の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、公開空地による容積率の割増しに2分の1を乗じたものを限度とする。

なお、特定行政庁による区域の指定に際しては、当該区域内における業務施設の集積状況等の土地利用の状況、公共施設の整備状況、駐車施設の整備状況、路上駐車発生状況、道路交通の状況等を勘案して駐車施設の確保の必要性に関する判断を行うものとする。

(2) 次の①及び②に該当する共同住宅の附属自動車車庫については、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、共同住宅に附属する自動車車庫のうち、住宅戸数に相当する自動車を収容する部分について行うものとする。

① 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。

② 地下に設ける自動車車庫であること。ただし、半地下大自動車車庫等であっても敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。

## 7 標示

(1) 公開空地等である旨等の標示

公開空地寺内の適当な場所に、当該公開空地等が法に基づいて設けられたものである旨及び特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。

(2) 市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計による建築物である旨の標示

建築物の玄関部分等適当な場所に、住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付して、当該建築物が法に基づく市街地住宅総合設計制度又は都心居住型総合設計制度によるものである旨を標示するものとする。

(3) 第1の4による特例を受けた建築物又はその敷地内の適当な場所に、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

(4) 第1の5による特例を受けた保育所等又はその敷地内の適当な場所に、当該保育所等が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

(5) 第1の6の(1)による特例を受けた自動車車庫又はその敷地内の適当な場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を標示するものとする。

## 第2 絶対高さ制限に関する緩和

法第55条第1項の規定に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、 $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$  とは、 $O_i$  (各辺についてその中点から1.6メートルの距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各边上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積(以下「立面投影面積」という。)とし、 $S_i$  とは各辺の長さ(1.0メートル又は1.2メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を乗じて得た値)とする。

## 第3 道路斜線制限等に関する緩和

### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1) 道路斜線制限(法第56条第1項第1号)又は隣地斜線制限(同項第2号)に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において  $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$  とは、 $O_i$  (各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、①、②又は③に掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 $S_i$  とは、各辺において法第56条第1項第1・A第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

#### ① 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離

#### ② 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については1.6メートルに高さが2.0メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

#### ③ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域

の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。）

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(2) 高さが100メートルを超える建築物に対する(1)の規定の適用については、次のイ、ロ及びハを加えたものをもって(1)の $S_i'$ とする。

イ 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積

ロ 建築物の高さ100メートルを超え150メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの

ハ 建築物の高さ150メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの

(3) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3(ハ)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の $S_i'$ に含めないものとする。

## 2 北側斜線制限関係

(1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、北側斜線制限(法第56条第1項第3号)は原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

(2) 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においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

## 3 適用の除外

街区設計型総合設計においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限の規定は適用しない。

## 第4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

1 敷地が法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第3の1の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次の①又は②に掲げる距離だけ外側にある点をもって第3の1の(1)の $O_i$ とし、各辺において法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって第3の1の(1)及び(2)の $S_i$ とする。

① 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

② その他の各辺については下記の式による数値



$$(16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

A<sub>2</sub> : 16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A<sub>3</sub> : 12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

L<sub>1</sub> : 各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L<sub>2</sub> : 各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L<sub>3</sub> : 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ (L = L<sub>1</sub> + L<sub>2</sub> + L<sub>3</sub>)

なお、絶対高さ制限（法第55条第1項）及び北側斜線制限（法第56条第1項第3号）の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第2を準用し、また、法第56条第1項の規定については、第3の2を準用する。

2 上記1の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式（建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。）が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について第3の（イ）を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分」「各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又はそれぞれ「各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分」「各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分」と読み替え、また、**S<sub>i</sub>** とは、当該部分について法第56条第1項第1号、第2号及び第3号の規定によって許容される立面投影面積とする。

(略)

(参考抜粋)

○国土交通省 成長戦略 (平成22年5月17日 国土交通省成長戦略会議)

3. チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備

～構造単体のエコ化から「まるごとエコ化」へ～

2) 現状の課題・問題点

- ・ 更に、前面道路幅員が狭いこと等により、接道条件や容積率がネックとなって、木造密集市街地の老朽化住宅やエネルギー効率の悪いオフィスビルなどの建替えが進んでいない。

3) 課題に対応した政策案

**早期に実現を目指すもの (平成23年度概算要求を含む。)**

- ⑤ 市街地環境の改善に資する住宅・オフィスビルの建替えを促進するため、木造密集市街地における住宅等の建替え促進に関し、地域の特性に応じ、前面道路幅員に係る緩和制度等の積極的活用について国から地方公共団体宛に明示するとともに、街区の大型化による建替え促進のため総合設計制度の運用改善を行う。

○新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～ (平成22年6月18日 閣議決定)

第3章 7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

強みを活かす成長分野

**(1) グリーン・イノベーションによる環境・エネルギー大国戦略**

(老朽化した建築物の建替え・改修の促進等による「緑の都市」化)

日本の都市を、温室効果ガスの排出が少ない「緑の都市」としていくため、中長期的な環境基準の在り方を明らかにしていくとともに、都市計画の在り方や都市再生・再開発の在り方を環境・低炭素化の観点から抜本的に見直す。

老朽化し、温室効果ガスの排出や安全性の面で問題を抱えるオフィスビル等の再開発・建替えや改修を促進するため、必要な規制緩和措置や支援策を講じる。

○規制・制度改革に係る対処方針 (平成22年6月18日 閣議決定)

(住宅・土地)

規制改革事項	①容積率の緩和
対処方針	環境負荷の低減、高齢社会への対応、財政負担の抑制、防災機能の向上、経済の活性化などの観点から、地区外の環境保全など幅広い環境貢献措置を評価した容積率の緩和、老朽建築物の建替えに資する容積率の緩和に係る <u>具体的施策について検討し、結論を得る。</u> <平成22年度検討・結論>

○「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」(平成22年9月10日 閣議決定)

5. 日本を元気にする規制改革100

<具体的な措置>

○都市再生、住宅投資の加速化

- ・都市再生の推進や老朽建築物の建替えを促進する観点から、これらに資する容積率の緩和及びマンション建替え円滑化法の要件緩和について、平成22年度中に措置を講じる。

別表1 既定の改革の実施時期を前倒しする事項

番号	事項名	規制改革の概要	実施時期	所管省庁
＜都市再生・住宅＞				
1	容積率の緩和	環境負荷の低減、高齢社会への対応、財政負担の抑制、防災機能の向上、経済の活性化などの観点から、地区外の環境保全など幅広い環境貢献措置を評価した容積率の緩和、 <u>老朽建築物の建替えに資する容積率の緩和に係る具体的施策について早期に検討し、結論を得た上で、平成22年度中に措置を講じる。</u>	平成22年度 検討・結論・ 措置	国土交通省