

四日市市総合設計の許可取扱要領

令和4年2月

四日市市都市整備部建築指導課

< 目 次 >

第1章 総 則

第1 趣旨

- 1 基本目標 1
- 2 運用方針 1

第2 用語の定義 2

第2章 法第59条の2第1項に基づく容積率緩和

第1 許可基準

1 一般型総合設計 5

- (1) 法令要件
- (2) 前面道路
- (3) 外壁面の後退
- (4) 緑化の整備
- (5) 都市景観の整備
- (6) 屋外広告物
- (7) 都市計画道路又は予定道路がある場合の取扱い

2 市街地住宅総合設計 6

- (1) 対象地域及び対象建築物
- (2) 居住水準

3 再開発方針等適合型総合設計 7

- (1) 対象区域及び対象建築物

4 都心居住型総合設計 7

- (1) 対象区域及び対象建築物
- (2) 敷地面積の最低限度
- (3) 接道等
- (4) 居住水準

5 街区設計型総合設計 7

- (1) 対象とする敷地及び対象建築物
- (2) 壁面の位置及び建築物の高さ
- (3) 接道

第3章 マンション建替法第105条第1項に基づく容積率緩和

第1 許可基準

- 1 マンション建替型総合設計 8
 - (1) 対象建築物
 - (2) 敷地面積の規模
 - (3) 空地率
 - (4) 許可方針等

第4章 長期優良住宅法第18条第1項に基づく容積率緩和

第1 許可基準

- 1 長期優良住宅型総合設計 9
 - (1) 対象建築物
 - (2) 敷地面積の規模
 - (3) 空地率
 - (4) 許可方針等

第5章 法第59条の2第1項、マンション建替法第105条第1項又は長期優良住宅法第18条第1項に基づく容積率緩和の運用基準

第1 許可の運用基準

- 1 公開空地等の基準 10
 - (1) 歩道状公開空地
 - (2) 広場状公開空地
 - (3) 公開空地に準ずる有効な空地
- 2 公開空地等の有効係数 10
 - (1) 公開空地等の有効係数
 - (2) 隣接する敷地の公開空地等
- 3 有効公開空地率の下限 11
- 4 容積率の割増し 12
 - (1) 割増しの算定
 - (2) 割増しの限度
- 5 容積率の特別割増し 12
 - (1) 容積率の特別割増し
 - (2) マンション建替型総合設計における容積率の特別割増し

第6章 高さ制限緩和の許可

第1 高さ制限緩和の許可

- 1 絶対高さ制限及び斜線制限等の緩和 14
 - (1) 絶対高さ制限の緩和
 - (2) 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和
 - (3) 北側斜線制限
 - (4) 斜線制限等の除外
- 2 高さ制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置 14

第7章 雑 則

第1 雑 則

- 1 公開空地等及び特定施設等の標示 15
 - (1) 標示
 - (2) 標示の方法
- 2 公開空地等及び特定施設等の維持管理及び変更 15
 - (1) 維持管理
 - (2) 変更
- 3 様 式 16
- 4 附 則 16

参考 総合設計許可準則及び総合設計許可準則に関する技術基準（令和3年10月20日付国住街第157号）

第1章 総則

第1 趣旨

1 基本目標

建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度は、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。

総合設計制度の運用に関しては、国から「総合設計に係る許可準則について」（昭和46年9月1日付建設省住街発第48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日付建設省住街発第94号）の通達が発出され、それ以後も総合設計制度に関しての通達及び技術的助言が発出されている。

一方で、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型総合設計」という。）は、それぞれマンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替え及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅における公開空地の確保、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や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。

本市においては、これら通達及び技術的助言の趣旨を踏まえ、良好な市街地環境の形成を目指し、市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導促進するため、総合設計制度の運用にあたっての基本目標を次のとおり定める。

- (1) 市街地環境及び都市景観の整備改善
- (2) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (3) 公共施設機能の補完
- (4) 市街地の防災強化

2 運用方針

本要領は、本市における許可の取扱方針を定めたものであるとともに、その許可に係る良好な市街地環境の向上、市街地住宅の供給に資する建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。

本要領の運用にあたっては、「総合設計に係る許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」を基本とし、建築計画、敷地周辺の状況及び都市整備の状況に即し、基本目標に照らして総合的見地から判断するものとする。

第2 用語の定義

この要領において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ次に定めるところによる。

1 法

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をいう。

2 令

建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）をいう。

3 許可準則

総合設計に係る許可準則について（昭和 46 年 9 月 1 日付建設省住街発第 48 号）の最新のものをいう。

4 技術基準

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 日付建設省住街発第 94 号）の最新のものをいう。

5 計画建築物

総合設計の計画に係る建築物をいう。

6 一般型総合設計

法第 59 条の 2 に基づく総合設計制度で、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に公開空地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設計手法をいう。

7 市街地住宅総合設計

市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、許可準則第 2 の 1 (2)①表(い)から(ろ)までを満たす建築計画に適用する総合設計をいう。

8 再開発方針等適合型総合設計

許可準則第 2 の 1 (2)①表(い)から(ろ)までを満たす建築計画に適用する総合設計をいう。

9 都心居住型総合設計

都心居住を推進することを目的として、許可準則第 2 の 1 (3)を満たす建築計画に適用する総合設計をいう。

10 街区設計型総合設計

老朽オフィス等の省エネビルへの建替えを促進するため、許可準則第 2 の 1 (4)を満たす建築計画に適用する総合設計をいう。

11 マンション建替型総合設計

要除却認定マンションの除却及び建替えにおいて、マンション建替法第 105 条第 1 項に基づく許可を受ける建築計画であり、一般型総合設計、市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計、都心居住型総合設計又は街区設計型総合設計に適合する総合設計をいう。

12 長期優良住宅型総合設計

長期優良住宅法第 18 条第 1 項に基づく許可を受ける建築計画であり、同法第 6 条第 1 項の規定に基づく認定を受けた認定長期優良計画に基づく建築に係る住宅で、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資する総合設計をいう。

13 基準容積率

法第 52 条第 1 項から第 9 項までの規定により許容される建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率（％）で表したものをいう。

14 基準建蔽率

法第 53 条の規定により許容される建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率（％）で表したものをいう。

15 空地

法第 2 条第 1 号に定める建築物のほか、これに準ずる工作物（機械式駐車場、機械式駐輪場、煙突、広告塔、高架水槽、装飾塔、記念塔、物見塔、サイロなどの貯蔵施設及びゴミ置き場等）に覆われていない敷地の部分をいう。

16 空地率

空地面積の敷地面積に対する割合（％）をいう。

17 公開空地

計画建築物の敷地内の空地又は開放空間（建築物の屋上、ピロティ、アトリウム等の各部分を含む。）のうち、日常一般に公開され歩行者が自由に通行し、又は利用できる部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設にかかる土地並びに屋内に設けられるもの等で本市が深夜等に閉鎖することを認めたものを含み、専ら自動車が入り出す車路又は駐車する部分及び自転車が駐車する部分は除く。）で、本要領に適合するものをいう。

18 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す車路を除く。）で、本要領に適合するものをいう。

19 公開空地等

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地をいう。

20 有効公開空地面積

公開空地等の面積に、当該公開空地等の区分に応じて第 4 章第 1 の 2 に定める公開空地等の有効係数を乗じた数値をいう。

21 有効公開空地率

有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（％）をいう。

22 絶対高さ制限

法第 55 条第 1 項に規定する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おける建築物の高さの制限をいう。

23 道路斜線制限

法第 56 条第 1 項第 1 号に規定する前面道路の反対側の境界線からの建築物の高さの制限をいう。

24 隣地斜線制限

法第 56 条第 1 項第 2 号に規定する隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。

- 25 北側斜線制限
法第 56 条第 1 項第 3 号に規定する北側隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。
- 26 斜線制限等
道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限のことをいう。
- 27 修景施設
都市公園法施行令（昭和 31 年 9 月 11 日政令第 290 号）第 5 条第 1 項をいう。
- 28 CASBEE
建築環境総合性能評価システムの略称。建築物の環境に対する性能評価手法のことをいう。
- 29 特定施設等
容積率の割増しの許可条件となる施設、建築物又はその一部分のこと（市街地住宅総合設計における住宅の用途に供する部分、特別割増しを適用する場合の高度かつ総合的に環境に配慮した建築物、保育所等、自動車車庫及び災害時等における地域住民の防災上の安全性確保に資する施設など）をいう。

第2章 法第59条の2第1項に基づく容積率緩和の許可

第1 許可基準

1 一般型総合設計

次の要件を満たす計画建築物を適用の対象とする。

(1) 法令要件

ア 敷地面積の規模

計画建築物の敷地面積の規模は、用途地域等の種別に応じて、次の表に掲げる数値以上とする。

用途地域等	敷地面積（単位：㎡）
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	1000
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、工業地域、工業専用地域	500
用途地域の指定のない区域	1000

イ 空地率

令第136条第1項及び同条第2項による。

(2) 前面道路

前面道路の幅員及び接道長さは、次のアからウまでによる。

ア 幅員

技術基準第1の1による。

イ 接道長さ

計画建築物の敷地は、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上道路に接するものであること。

ウ 幅員及び接道長さの特例

近隣商業地域又は商業地域内にある計画建築物の敷地が、幅員6m以上の道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接する場合で、歩道状空地（建築物又は建築物の部分で覆われていないものとする。）を当該道路に接して有効に設け、合計の幅員が8m以上としたときは、ア及びイの規定は適用しない（このとき、道路の幅員と歩道状空地の幅員の合計が8mを超えない部分の歩道状空地は、有効公開空地面積には算入しない。）。

(3) 外壁面の後退

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上とすること。ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じたもの（※）又は高さが12m以下の部分については、この限りでない。

（※）外壁面の後退における落下物に対する危険防止の措置で有効なものの基準は、次に掲げるアからウまでによる。

ア 開口部を設けない構造であるもの。

イ FIX窓で、ガラス飛散防止措置を講じたもの。

ウ バルコニーにおいては、バルコニーの先端から有効 40cm 以上後退した位置に高さが 1.1m 以上の手すりを設けたもの。

(4) 緑化の整備

計画建築物の敷地内に、緑化を図るよう努めなければならない。また、緑地面積は、空地面積の 30% 以上を確保すること。

(5) 都市景観の整備

計画建築物は、四日市市景観計画に定める景観形成の基準によるものとし、意匠、色彩、形態等、都市景観の向上に資する配慮を十分に行うこと。

(6) 屋外広告物

計画建築物は、次のアからサまでの基準に適合すること。

ア 広告物は、都市景観を損なわないよう表示され、面積、色彩、形状、意匠等は、周囲の環境と調和していること。

イ 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称を表示するものであること。

ウ 建築物の外壁面に掲げるもの又は地上に独立して設置するものであること。

エ 点滅又は動く広告物ではないこと。

オ 地上に設置するものは、通行の妨げとならないものであること。

カ 道路標識等、公共の用に供する施設の標識の見通しを阻害するような位置、色彩を避けること。

キ 建築物の外壁面に掲げるものは、原則として 4 以下であること（一の広告で 2 つの壁面以上にまたがる場合は、1 つの壁面につき 1 と算定する。）。

ク 地上に設置するものは、原則として 2 以下であること。ただし、計画の規模に応じて考慮するものとする。

ケ 建築物の外壁面に掲げるものは、一の表示面積は 10 m² を超えず、外壁面からの出幅が 30 cm を超えないこと。

コ 地上に設置するものは、一の表示面積は 10 m² を超えず、高さは 10m を超えないこと。

サ 事前に屋外広告物設置承認申請書（様式 1）を提出し、市長の承認を得ること。

(7) 都市計画道路又は予定道路がある場合の取扱い

敷地内に、建築基準法上の道路でない都市計画道路又は法第 68 条の 7 第 1 項の規定により指定された道路（以下「予定道路」という。）がある場合においては、その都市計画道路又は予定道路が建築基準法の道路となった段階でも残りの敷地において、本要領の基準を満たすこと。

2 市街地住宅総合設計

1 の要件に加え、次の要件を満たす計画建築物を適用の対象とする。

(1) 対象地域及び対象建築物

許可準則第 2 の 1 (2) ①表(い)及び(ろ)による。

(2) 居住水準

計画建築物に住宅の用途に供する室を設ける場合は、一住戸の規模は次の表に掲げる数値以上とすること。

地 域	住戸数の過半（単位：㎡）	最低規模（㎡）
商業地域	55	40
その他の地域	75	55

3 再開発方針等適合型総合設計

1の要件に加え、次の要件を満たす計画建築物を適用の対象とする。

(1) 対象区域及び対象建築物

許可準則第2の1(2)①表(い)及び(ろ)による。

4 都心居住型総合設計

1の要件に加え、次の要件を満たす計画建築物を適用の対象とする。

(1) 対象区域及び対象建築物

許可準則第2の1(3)①及び②による。

(2) 敷地面積の最低限度

技術基準第1の3(2)による。

(3) 接道等

技術基準第1の3(1)による。

(4) 居住水準

計画建築物に住宅の用途に供する室を設ける場合は、一住戸の規模は次の表に掲げる数値以上とすること。

地 域	住戸数の過半（単位：㎡）	最低規模（㎡）
商業地域	55	40
その他の地域	75	55

5 街区設計型総合設計

1の要件に加え、次の要件を満たす計画建築物を適用の対象とする。

(1) 対象とする敷地及び対象建築物

許可準則第2の1(4)①及び⑤による。

(2) 壁面の位置及び建築物の高さ

許可準則第2の1(4)②による。

(3) 接道

許可準則第2の1(4)③による。

第3章 マンション建替法第105条第1項に基づく容積率緩和の許可

第1 許可基準

1 マンション建替型総合設計

次の要件を満たす計画建築物を適用の対象とする。

(1) 対象建築物

要除却認定マンションのうち、第2章第1の1から5までのいずれかの総合設計制度で定められた要件を満たす建築物。

(2) 敷地面積の規模

マンション建替法施行令第27条による。

(3) 空地率

マンション建替型総合設計において、空地率の定めはない。

(4) 許可方針等

技術基準第1の4による。なお、要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンション」という。）に該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可は、原則として許可対象としない。

第4章 長期優良住宅法第18条第1項に基づく容積率緩和の許可

第1 許可基準

1 長期優良住宅型総合設計

次の要件を満たす計画建築物を適用の対象とする。

- (1) 対象建築物
長期優良住宅法第6条第1項の規定に適合すると認められた建築物であり、第2章第1の1から5までのいずれかの総合設計制度で定められた要件を満たす建築物。
- (2) 敷地面積の規模
長期優良住宅法施行令第5条による。
- (3) 空地率
長期優良住宅型総合設計において、空地率の定めはない。
- (4) 許可方針等
技術基準第1の5による。

第5章 法第59条の2第1項、マンション建替法第105条第1項又は長期優良住宅法第18条第1項に基づく容積率緩和許可の運用基準

第1 許可の運用基準

1 公開空地等の基準

公開空地等は、次に掲げるものをいう。

(1) 歩道状公開空地

次のいずれかに該当するものをいう。

ア 幅員2m以上の公開空地であり、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。ただし、車路の部分は公開空地面積から除く。）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。ただし、以下の場合幅員1.5m以上でよいものとする。

- ・マンション建替型総合設計又は長期優良住宅型総合設計の場合
- ・幅員2m以上の既存の歩道に沿って歩道状公開空地を設ける場合

イ 敷地を貫通し、道路や公園等を相互に有効に連絡する公開空地で、幅員が2m以上のもの。ただし、マンション建替型総合設計又は長期優良住宅型総合設計にあつては、幅員1.5m以上でよいものとする。

(2) 広場状公開空地

技術基準第1の2(1)による。また、同基準④における道路は、上記(1)における歩道状公開空地を含むものとする。

(3) 公開空地に準ずる有効な空地

次のいずれか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、有効公開空地面積に算入できるものとする。

- ア 技術基準第1の2(2)①による。
- イ 技術基準第1の2(2)②による。

2 公開空地等の有効係数

(1) 公開空地等の有効係数

公開空地等の有効係数は、次の各号に掲げる数値とする。また、アからオまでの各号に加えてカからケまでの各号にも該当する場合は、該当する数値をすべて乗じた数値を有効係数とする。

ア 歩道状公開空地（上記1(1)ア）（幅員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、隣地との間に塀等を設けて空地の連続性を妨げる計画でないものについては、右に掲げる数値のうち、その有効性に依じて適当と認められる数値とする。	1.6~2.5
イ 歩道状公開空地（上記1(1)イ）	1.2
ただし、屋内にあるものは、右に掲げる数値のうち、その有効性に依じて適当と認められる数値とする。	0.6~0.8

ウ 広場状公開空地	
(ア) 近隣商業地域及び商業地域内にあり、一の空地の面積が 500 m ² 以上のもので、整備済みの都市計画道路に接し、良好な環境の形成に資するもの。	1.5
(イ) 一の空地の面積が広場状公開空地の最小面積に 200 m ² を加算した数値以上のもので、整備済みの都市計画道路に接し、良好な環境の形成に資するもの（(ア)に該当するものを除く）。	1.2
(ウ) 面積が 500 m ² 以上で、幅員 6 m以上の道路に接するもの（(ア)及び(イ)に該当するものを除く）。	1.2
(エ) 面積が 300 m ² 以上で、幅員 6 m以上の道路に接するもの（(ア)から(ウ)までに該当するものを除く）。	1.1
エ アからウまで以外のもの。	1.0
オ 公開空地に準ずる有効な空地	
(ア) 中庭等	0.5
(イ) 屋上	0.3
カ 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
キ 公開空地等の地盤（屋上にある場合は、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 3 m以上低いもの。ただし、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
ク ピロティ、アーケード、アトリウム等（以下「ピロティ等」という）によって覆われている公開空地	
(ア) はり下（はりがない場合は床版下、以下同じ） 5 m以上	0.8
(イ) はり下 2.5m以上、5 m未満	0.6
ただし、はり下 10m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。なお、はり下 2.5m未満の場合は、公開空地とは扱わない。	
ケ 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

- (2) 隣接する敷地の公開空地等
技術基準第 1 の 2 (3)③による。

3 有効公開空地率の下限

技術基準第 1 の 2 (4)④による。

4 容積率の割増し

(1) 割増しの算定

技術基準第1の2(4)①から⑤まで又は技術基準第1の3(5)④イによる。

(2) 割増しの限度

(1)に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、次の表に掲げるものを限度とする。

総合設計制度の種別	割増しの限度
一般型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$ のうちいずれか小さいもの
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
都心居住型総合設計	$A \times v \times 2$ と $A \times (v + 40/10)$ のうちいずれか小さいもの
街区設計型総合設計	$A \times v \times 1.5$
<p>A：敷地面積 v：基準容積率 a：住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合（2/3を超えるときは2/3とする）</p>	

5 容積率の特別割増し

(1) 容積率の特別割増し

次の特定施設等を設ける建築計画において容積率の特別割増しを行う場合は、次の表に掲げる式のとおり算定を行う。

$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times c \times K_A \times E\} + \alpha$
<p>V：割増し後の延べ面積 S：有効公開空地面積 K_i：基準容積率による割増し係数 K_A：敷地規模による割増し係数 c：K_iに乗じる係数（一般型=1.0、市街地=$a \times 3/4 + 1$、再開発・街区設計=1.2、都心居住型=3、マンション建替型=1.5、長期優良住宅型=1.5 ×（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積）） E：アに該当する倍率（該当しない場合はE=1） α：イからエまで又は(2)における特定施設に該当する床面積の合計</p>

ア 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物

次の表に掲げる倍率（E）を用いて容積率を算定することができる。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。

CASBEEランク	倍率（E）
S（素晴らしい）	1.2
A（大変良い）	1.1
B+（良い）	1.05

イ 保育所等

技術基準第1の7による。ただし、この割増しは、本市関係部署との協議により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。

ウ 自動車車庫

次のいずれかに該当する部分の床面積の合計相当を割増しすることができる。

(ア) 四日市市建築物における駐車施設の附置等に関する条例で定められる区域内的の建築物（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一般公共の用に供しているものを含む建築物に限る。）における自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号及び第3項の規定により、容積率算定より除外される部分を除く。）。ただし、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。

(イ) 次のいずれかに該当する共同住宅の附属自動車車庫の部分。ただし、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 当該共同住宅の附属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。

エ 災害時等における地域住民の防災上の安全性確保に資する施設

技術基準第1の9による。

- (2) マンション建替型総合設計又は長期優良住宅型総合設計における容積率の特別割増し技術基準第1の2(4)⑥及び第1の10による。

第6章 高さ制限緩和の許可

第1 高さ制限の緩和

1 絶対高さ制限及び斜線制限等の緩和

第2章第1の1(1)に適合する建築計画に適用される高さ制限の緩和については、次のとおりとする。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、絶対高さ制限及び斜線制限の緩和は適用しない。

- (1) 絶対高さ制限の緩和
技術基準第2による。
- (2) 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和
技術基準第3の1による。
- (3) 北側斜線制限
技術基準第3の2による。
- (4) 斜線制限等の除外
技術基準第3の3による。

2 高さ制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

技術基準第4による。

第7章 雑 則

第1 雑 則

1 公開空地等及び特定施設等の標示

(1) 標示

技術基準第1の11による。

(2) 標示の方法

標示の方法は、以下のとおり。

ア 公開空地等の標示板は、様式3による。

イ 特定施設等の標示板は、様式4による。

ウ ア及びイに定める標示板は、利用者が見やすい場所に、原則、2以上設置しなければならない。ただし、公開空地等の状況によりやむを得ないと認められる場合にあつては、その数を変更することができる。

エ 標示板の規格は、次に定めるとおりとする。ただし、敷地の状況によりやむを得ないと認められる場合にあつては、その大きさを変更することができる。

(ア) ステンレス板、銅板等で、耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とする。

(イ) 堅固に固定したものとする。

(ウ) 大きさは、縦50cm以上、横30cm以上とする。

2 公開空地等及び特定施設等の維持管理及び変更

(1) 維持管理

申請者は、公開空地等及び特定施設等の維持管理について、次のアからオまでについて遵守すること。

ア 当該部分を設置する前に、維持管理を適切に行うことについて、誓約書（公開空地等にあつては様式5、特定施設等にあつては様式6）を市長に提出しなければならない。

イ 公開空地等及び特定施設等の計画図を保存するとともに、当該部分を適切に維持管理しなければならない。また、当該部分の管理責任者を選任して報告書（様式7）を市長に提出しなければならない。

ウ 当該部分の設置後及び市長が求めた場合には、報告書（様式8）を市長に提出しなければならない。

エ 建築物又は敷地を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、当該部分の維持管理について、イに定める義務について継承しなければならない。

オ エに掲げる譲渡等を受けた者は、当該部分の維持管理に関する義務を継承するものとし、継承後すみやかに管理責任者を選任して報告書（様式7）を市長に提出しなければならない。

(2) 変更

ア 公開空地等及び特定施設等の種別、用途及び形態は、変更してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合で、管理責任者の承諾を得た上、変更する計画が許可基準に適合し、かつ、公開空地等の面積又は有効公開空地面積が減少しない変更である場合はこの限りではない。

(ア) 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいと認められる場合

(イ) 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合。

イ アに掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ公開空地等・特定施設等変更申請書（様式9）及び変更にかかる計画図を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

ウ 市長は、イの規定により申請があった場合において、建築審査会の同意を経て（軽微なものを除く。）、その変更がアの規定に適合していると認めて承認したときは、当該申請者に対して、公開空地等・特定施設等変更承認通知書（様式10）を通知するものとする。

エ 当該申請者は、当該部分の変更が完了した後、公開空地等・特定施設等管理報告書（様式8）を市長に提出しなければならない。

オ ウの規定における軽微なものとは、緑化又は修景施設の形態の変更及び緑化面積の変更にあつては空地面積の30%を下回らない変更とする。

3 様式

許可申請に必要な添付図書一覧やその他申請に必要な様式は、別紙に定める。

4 附則

この要領は、令和3年4月1日より施行する。

この要領は、令和4年2月20日より施行する。

国住街第 157 号
令和 3 年 10 月 20 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
(公印省略)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 18 条の規定の運用について（技術的助言）

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、「総合設計許可準則」（昭和 46 年 9 月 1 日付け住街発第 48 号別添。最終改正：令和 2 年 9 月 7 日付け国住街第 110 号）を定め、許可の運用にあたって参考となる基準等を示してきたところです。

一方で、長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 48 号。以下「改正法」という。）が本年 5 月 28 日に公布され、令和 4 年 2 月 20 日に施行されることとなりました。

改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号。以下「改正長期優良住宅法」という。）第 18 条では、同法第 5 条第 1 項に基づく認定を受けた認定長期優良計画に基づく建築に係る住宅で、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとしています。

本改正を踏まえ、今般、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、改正長期優良住宅法第 18 条第 1 項に基づく許可を「長期優良住宅型総合設計制度」として位置づけることとしましたので、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します。

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いたします。

記

総合設計許可準則（下線部が改正部分）

第1 許可方針

建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度（以下「一般型総合設計」という。）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。

一方で、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型総合設計」という。）は、それぞれマンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替え及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅における公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や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。

建築基準法第59条の2第1項、マンション建替法第105条第1項及び長期優良住宅法第18条第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。

なお、マンション建替型総合設計についてはマンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に、長期優良住宅型総合設計については長期優良住宅法第4条第1項により定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に、それぞれ留意すること。

第2 許可基準

1 建築基準法第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（近隣商業地域、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。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、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、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするができる。

(2) 容積率の割増し等

①一般型総合設計

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。

	(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分の30までの範囲内の値を加えたも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2 5を加えたもののうち 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。

②マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計

本制度における容積率の割増しは、①に定めるもののほか、要除却認定マンションの除却・建替え並びに認定長期優良住宅の高い耐震性及び災害に対する配慮等による公益性や、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅による市街地環境の整備改善に資する取組み（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のほか、地域の防災、環境等の向上に資する整備等として以下のイからホまでに掲げるもの（公開空地等に該当するものを除く。）をいう。）に依じて行うものとする。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に依じて特定行政庁が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に依じた容積率の割増しについては、これらの施設等が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合等に実施するものとする。

(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。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計における容積率の割増しは、次の①から④までに定めるもののほか、（2）②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。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計における容積率の割増しは、次の①から⑤までに定めるもののほか、(2)②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。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、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、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするができる。

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

建築物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等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等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等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、近隣商業地域若しくは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。
- （8）災害時等における地域住民の防災上の安全性確保に資する施設に関する容積率の割増し
- ① 災害時等に有効となる地域住民の一時的な滞在施設及びそのために必要な電気設備等の建築設備（以下「一時滞在施設等」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等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、当該一時滞在施設等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、この割増しは、当該一時滞在施設等の設置による地域住民の防災上の安全性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。
 - ② 雨水貯留施設、雨水浸透施設及びそのために必要な建築設備（以下「雨水貯留施設等」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等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、当該雨水貯留施設等の設置による地域住民の防災上の安全性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。
- （9）（5）から（8）までの容積率の割増しについては、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計において、（2）②イからホまでの取組みに応じて容積率の割増しを行った部分については、適用しない。

- 2 建築基準法（以下「法」という。）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。ただし、マンション建替型総合

設計及び長期優良住宅型総合設計においては、同項の規定の緩和は、適用しない。

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。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、同条の規定の緩和は、適用しない。

（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、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域においては、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

建築基準法第59条の2第1項、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105条第1項又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項の許可（以下第1において「許可」という。）で建築基準法第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（建築基準法第42条第2項の規定により同条の道路とみなされる道を除く。）が計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下「計画道路」という。）若しくは建築基準法第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、田園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
（ただし、街区設計型総合設計の場合 6メートル）
- ③ 用途地域の指定のない地域 6メートル

なお、マンション建替法に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）及び長期優良住宅法に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型総合設計制度」という。）にあっては、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、幅員を、道路及び歩道状公開空地（2の（1）②に規定するものをいう。）の幅員を合わせたものとすることができる。

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出入り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。）にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。また、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、最小幅が3メートル以上（歩道状公開空地にあつては、1.5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、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域

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。

また、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、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（用途地域に応じて、イからニまでに掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50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出入りする通路を除く。）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。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあっては、敷地面積の10分の1以上（300平方メートルを超えるときは、300平方メートル以上）、かつ、100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おいて、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。ただし、マンション建替型総合設計にあっては、 K_i に1.5を乗じた値を適用し、長期優良住宅型総合設計にあっては、 K_i に1.5×（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積）^{*}を乗じた値を適用する。

※ 「認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分」（以下（i）から（iv）において「長期優良住宅部分」という。）については、次の（i）から（iv）までのとおり取扱うものとする。また、「延べ面積」については各階の床面積の合計をいう。3の（5）④イにおいて同じ。

（i）認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸（以下「長期優良住宅住戸」という。）の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。

（ii）共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分（例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等）は長期優良住宅部分として取扱うこと。

（iii）共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。

（iv）（ii）及び（iii）以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築

物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分（以下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。）の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

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

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_i、K_A：下表による割増係数

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

この場合において、市街地住宅総合設計、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_i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を超えるとときは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 _A)
第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域、	5000 m ² 以上	2

第一種住居地域、 第二種住居地域、 準住居地域、田園住居地域、 近隣商業地域、商業地域、 準工業地域	5000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min}：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)

マンション建替型総合設計にあつては、マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が許可対象の敷地面積の規模の下限を別に定めた場合は、当該敷地面積の規模)

長期優良住宅型総合設計にあつては、長期優良住宅法施行令第5条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が許可対象の敷地面積の規模の下限を別に定めた場合は、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	1/6
敷地が街区の2辺全てを占める場合	1/3
街区全体が敷地となっている場合	2/3

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、基準建蔽率（建築基準法第53条の規定による建蔽率をいう。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、マンション建替型総合設計又は長期優良住宅型総合設計である場合を除き、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。

基準建蔽率（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：基準建蔽率

- 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、建築基準法第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通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。
- ⑥ マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、次のイか

らホまでに掲げるもの（ただし、公開空地等に該当するものを除く。）の整備等を行う建築物について、①、②、③及び⑤の規定による容積率の割増しと併せて、10分の10を限度として、整備等に必要な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し、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うことができるものとする。

なお、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、これらの施設等が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設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。

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（建築基準法第42条第2項の規定により同条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又はマンション建替型総合設計又は長期優良住宅型総合設計を適用する場合は、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)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

2の(1)によること。

② 公開空地に準ずる有効な空地

2の(2)によること。

③ 公開空地等の有効面積の算定

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。ただし、長期優良住宅型総合設計にあっては、 K_i に(認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積)を乗じた値を適用する。

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

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_i 、 K_A ：下表による割増係数

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

敷地面積 (A)	割増係数 (K_A)

5000 m ² 以上	2
5000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$

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）

マンション建替型総合設計にあつては、マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が許可対象の敷地面積の規模の下限を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模）

長期優良住宅型総合設計にあつては、長期優良住宅法施行令第5条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が許可対象の敷地面積の規模の下限を別に定めた場合は、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、2の（4）④から⑥までによること。

4 マンション建替型総合設計

1から3のほか、以下の事項に留意すること。

（1） 以下の①及び②に適合するものであること。ただし、特定行政庁が、マンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつては、この限りでない。

① 住宅（3の（3）に規定する「住宅とみなす日常生活を支える施設」の部分を含む。以下「住宅等」という。）以外の用に供する部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の用に供する部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

② 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

（2） 要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替

え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンション」という。）に該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。

(3) 要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

5 長期優良住宅型総合設計

1から3のほか、以下の事項に留意すること。

(1) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

(2) 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。

6 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、⑤及び⑥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。

7 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、⑤及び⑥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の（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

8 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、⑤及び⑥に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分(建築基準法施行令第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、⑤及び⑥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。

9 災害時等における地域住民の防災上の安全性確保に資する施設

(1) 次のイ及びロに該当する建築物については、2の(4)①、②、③、⑤及び⑥若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、災害時等に有効となる地域住民の一時的な滞在施設及びそのために必要な電気設備等の建築設備(以下「一時滞在施設等」という。)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。

イ 災害時等において機能するよう、適切な規模、配置等の一時滞在施設等が設けられるもの

ロ 災害時等において機能するよう、適切な管理、運営がなされると認められる一時滞在施設等が設けられるもの

ただし、この割増しは、当該一時滞在施設等の設置による地域住民の防災上の安全性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災害時の被害想定、一時滞在施設等の整備状況等を勘案して行うものとする。

(2) 次のイ及びロに該当する建築物に設ける雨水貯留施設、雨水浸透施設及びそのために必要な建築設備(以下「雨水貯留施設等」という。)により、防災上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、⑤及び⑥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。

イ 災害時等において機能するよう、適切な規模、配置、構造等の雨水貯留施設等が設けられるもの

ロ 災害時等において機能するよう、適切な管理がなされると認められる、もしくは管理が不要と認められる雨水貯留施設等が設けられるもの

ただし、この割増しは、当該雨水貯留施設等の設置による地域住民の防災上の安全性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水災害時の被害想定、雨水貯留施設等の整備状況等を勘案して行うものとする。

10 6から9までの容積率の割増しについては、マンション建替型総合設計又は長期優良住宅型総合設計において、2の(4)⑥イからホまでの取組みを行うことにより容積率の割増しを行った部分については、適用しない。

11 標示

(1) 公開空地等である旨等の標示

公開空地等内の適当な場所に、当該公開空地等が建築基準法、マンション建替法又は長期優良住宅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、当該建築物が建築基準法、マンション建替法又は長期優良住宅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) 2の(4)⑥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) 6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。

(5) 7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。

(6) 8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。

(7) 9(1)又は(2)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(同(1)による特例を受けた一時滞在施設については、災害時等において一般公共の用に供されるものである旨を含む)を標示するものとする。

第2 絶対高さ制限に関する緩和

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、同法第55条第1項の規定に係るもの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 \times 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号、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、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域

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(は)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、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、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

$$(1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

A_2 : 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_3 : 1.2メートルに高さが3.1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_1 : 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_2 : 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_3 : 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 ($L = L_1 + L_2 + L_3$)

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、第二種低層住居専用地域又は田園住居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1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、第二種低層住居専用地域又は田園住居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「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。

参考図

(略)

様式 1

年 月 日					
特定行政庁 四日市市長					
建築主 住 所 氏 名 連絡先					
屋外広告物設置承認申請書					
四日市市総合設計の許可取扱要領に基づき、屋外広告物の設置について承認を受けたいので、次のとおり申請します。					
建築物の名称					
敷地の地名地番					
許可年月日及び番号 ※許可済の場合		年 月 日		第 号ー	
屋外広告物 概要	表示又は 設置の数				
	広告物番号	1	2	3	4
	高さ	m	m	m	m
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡
	工作物確認 要・不要				
受 付 欄		備 考			

※添付書類：理由書、付近見取図、配置図（広告物の位置の明示）、立面図（広告物の位置、色彩明示）、広告物の詳細図（形状、色彩等がわかるもの）

屋外広告物設置承認通知書

四日市市指令建築第 号一

年 月 日

様

四日市市長 印

年 月 日付けで申請のあった屋外広告物の設置について、四日市市総合設計の許可取扱要領に基づき承認しましたので、通知します。

記

1. 建築物の敷地の位置

四日市市

2. 直近の総合設計の許可年月日及び許可番号

年 月 日 号一

3. 直近の公開空地等・特定施設等の承認年月日及び承認番号

年 月 日 号一

(注意) : 2 欄及び 3 欄は直近で許可又は承認がある場合のみ記入する。

特記事項 : この承認通知書は、許可通知書に添えて大切に保管してください。

公開空地等標示板

この通路及び広場は、総合設計制度により設けられた公開空地等であり、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。

年 月 日

【配置図】

● 明示事項

- ・ 現在地
 - ・ 公開空地等の位置
(種別ごとにわけること)
 - ・ 標示板の位置
 - ・ 建築物の位置
 - ・ 方位
- など

公開空地等管理責任者

住 所

氏 名

連絡先

※氏名は、法人にあっては、名称及び代表者の氏名を記入してください。

特定施設等標示板

この建築物内の特定施設等（ ）は、総合設計制度により設けられた特定施設等です。

年 月 日

【配置図】

● 明示事項

- ・ 現在地
- ・ 特定施設等の位置
- ・ 標示板の位置
- ・ 建築物の位置
- ・ 方位

など

特定施設等管理責任者

住 所

氏 名

連絡先

※氏名は、法人にあっては、名称及び代表者の氏名を記入してください。

年 月 日

特定行政庁

四日市市長

申請者 住 所

氏 名

連絡先

公開空地等設置に関する誓約書

私は、四日市市総合設計の許可取扱要領に基づき設置した公開空地等について、別添の公開空地等計画図のとおり一般に開放し、これを適正に維持管理することを誓約いたします。

また、当該公開空地等を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に譲渡又は賃貸する場合も、本誓約書に基づく誓約事項を継承いたします。

※氏名は、法人にあっては、名称及び代表者の氏名を記入してください。

年 月 日

特定行政庁

四日市市長

申請者 住 所

氏 名

連絡先

特定施設等設置に関する誓約書

私は、四日市市総合設計の許可取扱要領に基づき設置した特定施設等
() について、別添の特定施設等計画図のとおり、
これを適正に維持管理することを誓約いたします。

また、当該特定施設等を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に譲渡
又は賃貸する場合も、本誓約書に基づく誓約事項を継承いたします。

※氏名は、法人にあっては、名称及び代表者の氏名を記入してください。

様式 7

特定行政庁 四日市市長	年 月 日	
申請者 住 所 氏 名 連絡先		
公開空地等・特定施設等管理責任者の選任・変更報告書		
四日市市総合設計の許可取扱要領に基づき設置した、公開空地等・特定施設等を適正に維持管理するため、次のとおり公開空地等・特定施設等管理責任者を選任・変更したので報告します。		
建築物の名称		
敷地の地名地番		
許可年月日及び番号 ※許可済の場合	年 月 日 第 号 ー	
公開空地等 管理責任者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	
特定施設等 管理責任者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	
受 付 欄	備 考	

※氏名は、法人にあっては、名称及び代表者の氏名を記入してください。

様式 9

年 月 日		
特定行政庁 四日市市長		
申請者 住 所 氏 名 連絡先		
公開空地等・特定施設等変更申請書		
四日市市総合設計の許可取扱要領に基づき設置した公開空地等・特定施設等を、次のように変更したいので申請します。		
建築物の名称		
敷地の地名地番		
許可年月日及び番号	年 月 日 第 号ー	
公開空地等 の変更	基準	本市取扱要領第7章第1の2(2)アの <input type="checkbox"/> (ア) <input type="checkbox"/> (イ) に該当
	理由	
	内容	
特定施設等 の変更	基準	本市取扱要領第7章第1の2(2)アの <input type="checkbox"/> (ア) <input type="checkbox"/> (イ) に該当
	理由	
	内容	
受 付 欄	備 考	

※必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。

※添付書類：案内図、現況写真、公開空地等又は特定施設等に関する変更の前後を明示する図書、その他必要な図書

公開空地等・特定施設等変更承認通知書

四日市市指令建築第 号一

年 月 日

様

四日市市長 印

年 月 日付けで申請のあった公開空地等・特定施設等の変更について、四日市市総合設計の許可取扱要領に基づき承認しましたので通知します。

記

1. 建築物の敷地の位置

四日市市

2. 変更の内容

公開空地等・特定施設等の変更

3. 直近の総合設計の許可年月日及び許可番号

年 月 日 号一

4. 直近の公開空地等・特定施設等の承認年月日及び承認番号

年 月 日 号一

(注意) : 3欄及び4欄は直近で許可又は承認がある場合のみ記入する。

特記事項 : 設置後、「公開空地等・特定施設等管理状況報告書(様式8)」を提出してください。また、この承認通知書は、許可通知書に添えて大切に保管してください。

1	申請者の住所・氏名 連絡先	住 所 氏 名 連絡先 電話: () ファックス: ()						
2	建築敷地の地名地番	四日市市						
3	許可申請事項	<input type="checkbox"/> 建築基準法第59条の2第1項 <input type="checkbox"/> マンション建替法第105条第1項 <input type="checkbox"/> 長期優良住宅法第18条第1項 <input type="checkbox"/> 容積率制限 <input type="checkbox"/> 道路斜線制限 <input type="checkbox"/> 隣地斜線制限 <input type="checkbox"/> 北側斜線制限 <input type="checkbox"/> 絶対高さ制限						
4	用途地域	5	防火地域	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 指定なし(法第22条区域)				
6	その他の地域・地区等							
7	敷地	敷地面積	$m^2 \geq$ (最低限度 m^2)		敷地の全周長	m		
		用途地域	基準容積率	基準建蔽率	敷地面積			
		()	%	%	m^2			
		()	%	%	m^2			
8	空地率	基準建蔽率	%	建築面積	m^2	建蔽率	%	
		空地率	100-建蔽率(%)	空地率の最低限度	%	計画 \geq 最低限度		
			%			\geq		
9	接道	幅員	m	接道長さ	m	接道割合	(接道長さの合計/全周長) $\geq 1/8$	
			m				m	$\geq \cdot \leq 1/8$
			m				m	<input type="checkbox"/> 商業系地域の特例適用 (第2章第1の1(2)ウ)
			m				合計 m	
10	住宅の規模	<input type="checkbox"/> 住戸数の過半の床面積が基準値以上 ※別途求積図・求積表等で明示		<input type="checkbox"/> 一住戸の最低面積が基準値以上 ※別途求積図・求積表等で明示		<input type="checkbox"/> 該当なし ※市街地、都心居住 以外の場合		
11	外壁面の後退	敷地境界線までの水平距離	m	各面の最高高さ	m	水平距離 \geq (最高高さの平方根) $\div 2$		
			m			$\geq \cdot \leq$		
			m			$\geq \cdot \leq$		
			m			$\geq \cdot \leq$		
						※ただし書 <input type="checkbox"/> ア <input type="checkbox"/> イ <input type="checkbox"/> ウ 適用		
12	緑化の整備	緑化面積	緑化面積 \geq 空地面積の30%	13	都市景観の整備	<input type="checkbox"/> 四日市市景観計画の景観形成基準に適合する ※都市計画課との協議報告書を添付		
		$m^2 \geq m^2$						
14	屋外広告物	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 屋外広告物設置承認申請書提出						
15	都市計画道路 予定道路	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 都市計画道路又は予定道路を除外しても本要領に適合する※別途明示						
16	備考							

(注意)

- ① 3 欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ② 5 欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
なお、建築物の敷地が防火地域、準防火地域又は指定のない区域のうち 2 以上の地域又は区域にわたるときは、それぞれの地域又は区域について記入してください。
- ③ 6 欄は、建築物の敷地が存する 5 欄に掲げる地域以外の区域、地域、地区又は街区を記入してください。
なお、建築物の敷地が 2 以上の区域、地域、地区又は街区にわたる場合は、それぞれの区域、地域、地区又は街区を記入してください。
- ④ 7 欄の敷地面積の最低限度は、市細則に掲げる数値を記入してください。
なお、マンション建替型を適用する場合にあつてはマンション建替法施行令第 27 条、長期優良住宅型を適用する場合にあつては長期優良住宅法施行令第 5 条に掲げる数値を記入してください。
- ⑤ 9 欄の接道割合は、接道長の合計／全周長の計算結果を記入し、「 \geq ・ \leq 」は、該当する方を丸で囲ってください。
また、商業系地域の特例を適用する場合は、チェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑥ 10 欄は、第 2 章第 1 の 2 (2) ②の付加要件の確認を行い、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑦ 11 欄は、敷地境界線毎に記入してください。
また、水平距離、最高高さの平方根 \div 2 の計算結果を記入し、「 \geq ・ \leq 」は、該当する方を丸で囲ってください。
なお、ただし書を適用する場合は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑧ 13 欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑨ 14 欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑩ 15 欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。

※容積率制限の緩和を受ける場合に提出

提出年月日 年 月 日

17	容積率	基準容積率	%			容積率の計算対象となる延べ面積	m ²	計算後の容積率	%	
18	公開空地等	種別	歩道状公開空地 ア	歩道状公開空地 イ	広場状公開空地	歩道状又は広場状以外の公開空地又は公開空地の部分	公開空地に準ずる空地 ア	公開空地に準ずる空地 イ	公開空地に準ずる空地 ウ	
		面積	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	
		有効係数 (ア～オ)								
		有効係数 (カ～ケ)								
		有効公開空地面積	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	m ² m ²	
		合計	m ²			有効公開空地率		%		
		有効公開空地率の下限	%			有効公開空地率 ≥ 有効公開空地率の下限		≥		
※一の空地ごとに条件に適合するか（最小面積、接道長さ、幅など）注意すること										
19	緩和容積率	適用制度			特別割増し	道路幅員 ≥ 最低幅員	Ki	KA		
		<input type="checkbox"/> 一般型 <input type="checkbox"/> 市街地 <input type="checkbox"/> 再開発 <input type="checkbox"/> 都心型 <input type="checkbox"/> 街区型 <input type="checkbox"/> マンション建替型 <input type="checkbox"/> 長期優良住宅型			<input type="checkbox"/> 適用なし <input type="checkbox"/> （ ）適用 (E =) (面積 m ²)	≥	()	()		
		緩和率計算 ① $V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times c \times KA \times E\} + \alpha$ ※c：Kiに乗じる係数 (一般型=1.0、市街地=a×3/4+1、再開発・街区設計型=1.2、都心居住型=3.0、マンション建替型=1.5、長期優良住宅型=1.5×(認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積)) (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を超えるときは2/3)) E：第5章第1の5(1)アにおける倍率(適用しない場合は1) α：第5章第1の5(1)イからエまで又は同章第1の5(2)における床面積の合計 ②要領第5章第1の4(2)における割増しの限度								
		①			②			∴上記①、②より、最も値の小さい %を適用		
20	備考									

(注意)

- ① 18 欄は、該当する公開空地等の種別毎に記載し、枠が足りない場合は、改行もしくは不要な列の内容を変えて記載してください。
- ② 19 欄の適用制度は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
また、マンション建替型又は長期優良住宅型の場合は、適用する制度のチェックボックスにも「レ」マークを入れてください。
- ③ 19 欄の特別割増しは、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
また、適用する場合は、要領第 5 章第 1 の 5 のうち、該当する番号と、特別割増しする倍率又は面積を記載してください。
- ④ 19 欄のKi 及びKAは、該当する数値を記載してください。

別表 法第59条の2第1項、マンション建替法第105条第1項又は長期優良住宅法第18条第1項
の許可申請必要図書一覧

図書の種類	明示すべき事項	備考
許可申請書 (第43号様式)	—	マンション建替法は様式第15、長期優良住宅法は第9号様式
委任状 (委任する場合)	申請者の自署又は記名・押印	
申請理由書	①法第59条の2第1項許可が必要な理由及び当該計画が市街地の環境の整備改善に資する根拠 ②申請者の自署又は記名・押印	
付近見取図	縮尺、方位、道路及び目標となる地物	都市計画図(縮尺1/2,500程度)
計画概要書 (様式11の1、 様式11の2)	—	
配置図	①縮尺及び方位 ②敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別 ③土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の各部分の高さ ④敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 ⑤空地、公開空地等、特定施設等の位置、種類及び面積	⑤は配置図とは別に作成可
各階平面図	①縮尺及び方位 ②間取、各室の用途及び床面積	
敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式	
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式	
2面以上の立面図	①縮尺 ②開口部の位置 ③延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造 ④高さ制限の位置及び許可基準に係る外壁後退距離の位置	④は断面図に兼用可
2面以上の断面図	①縮尺 ②地盤面 ③各階の床及び天井(天井のない場合は、屋根)の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ ④公開空地等の高低差並びにピロティ等のはり下(はりがない場合は床版下まで)高さ及び奥行の長さ	
地盤面算定表	①建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ ②地盤面を算定するための算式	
緑地計画図	①縮尺及び方位 ②敷地内の緑地(緑色)	配置図等に兼用可
公開空地等の設置に係る図書	①公開空地等標示板(様式3) ②公開空地等設置に関する誓約書(様式5) ③公開空地等計画図 (1)縮尺及び方位 (2)公開空地等の種別 ・歩道状公開空地ア:赤色 ・歩道状公開空地イ:橙色 ・広場状公開空地:青色 ・公開空地に準ずる有効な空地:茶色 ・隣接する敷地の公開空地等:黄色 (3)公開空地等の求積図 (4)有効公開空地面積の算定表	公開空地等の設置により容積率緩和を受ける場合に提出

別表 法第59条の2第1項、マンション建替法第105条第1項又は長期優良住宅法第18条第1項
の許可申請必要図書一覧

図書の種類	明示すべき事項	備考
特定施設等の設置に係る図書	①特定施設等標示板（様式4） ②特定施設等設置に関する誓約書（様式5） ③特定施設等計画図 （1）縮尺及び方位 （2）当該用途の着色 （3）求積図及び面積算定表	特定施設等の設置により容積率緩和を受ける場合に提出
日影図	①縮尺及び方位 ②敷地境界線 ③法第56条の2第1項に規定する対象区域の境界線 ④法別表第4（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の境界線 ⑤高層住居誘導地区又は都市再生特別地区の境界線 ⑥日影時間の異なる区域の境界線 ⑦敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員 ⑧敷地内における建築物の位置 ⑨平均地盤面からの建築物の各部分の高さ ⑩法第56条の2第1項の水平面上の敷地境界線からの水平距離5m及び10mの線（以下「測定線」という。） ⑪建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時まで（道の区域内にあっては、午前9時から30分ごとに午後3時まで）の各時刻に水平面に生じさせる日影の形状 ⑫建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（道の区域内にあっては、午前9時から午後3時まで）の間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間 ⑬建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（道の区域内にあっては、午後9時から午後3時まで）の間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線 ⑭土地の高低	日影規制がある用途地域内又は日影規制がある用途地域に日影がかかる場合
日影形状算定表	平均地盤面からの建築物の各部分の高さ及び日影の形状を算定するための算式	日影図に兼用可
立面投影図	①縮尺及び方位 ②建築物の位置、各部分の高さ、敷地境界線（敷地形状を整形化したものにあつては整形化後）の寸法 ③立面投影図の各寸法、面積計算表 ④整形化した場合は整形化前後がわかる整形敷地図	高さ制限の緩和を受ける場合
容積率の特別割増しを行う場合	①第5章第1の5（1）アを適用する場合、CASBEEの認定を受けたことがわかる図書 ②第5章第1の5（1）イを適用する場合、本市関係部署と協議を行い保育所等の確保が必要であると認められた内容の協議報告書 ③第5章第1の5（1）ウを設置する場合、基準に適合していることがわかる図書 ④第5章第1の5（1）エを設置する場合、当該施設が必要とされる根拠資料	本市関係部署については、当課に相談し確認すること
屋外広告物の設置に係る図書	①屋外広告物設置承認申請書（様式1） ②理由書 ③案内図 ④配置図（広告物の位置） ⑤立面図（広告物の位置及び色彩） ⑥広告物の詳細図（形状、色彩等がわかるもの）	屋外広告物を設置する場合
その他市長が必要と認めて指示した図面	①関係機関との協議報告書（都市計画課、所管する消防署等） ②事業計画書 ③パース図その他計画を説明するために必要な図書 ④マンション建替法第102条第2項の規定に基づく認定書 ⑤長期優良住宅法第5条第1項の規定に基づく認定書	④はマンション建替型の場合、⑤は長期優良住宅型の場合