

59条の2：総合設計制度チェックリスト（相談及び協議 ・ 許可申請）

総合設計による特例許可(建築基準法第59条の2第1項)に関する取り扱い基準		チェック事項													
第1. 趣旨		※行政庁チェック欄													
1 目的															
本基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項の規定に基づき、敷地内に広い空地を有する建築物の制限を緩和する特例許可に関し、必要な事項を定め、もって本市の良好な市街地の環境の整備改善に資することを目的とする。															
2 運用の基本方針															
本基準は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）によるほか、次に掲げる地方自治法（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を基本とし、建築計画の内容、敷地周辺の土地利用の状況、本市の都市整備の状況及び行政計画等の総合的な見地から判断し運用するものとする。 (1) 総合設計許可準則（平成23年3月25日付国住街第186号。以下「許可準則」という。） (2) 総合設計許可準則に関する技術基準（昭和23年3月25日付国住街第186号。以下「技術基準」という。）															
3 制限の緩和		<input type="checkbox"/> 容積率の緩和 <input type="checkbox"/> 高さ制限の緩和													
本基準は、令第136条に定める一定規模以上の敷地面積を有し、かつ、一定割合以上の空地を確保する建築計画について、次に掲げる制限の緩和を行うものとする。 (1) 法第52条第1項から第9項の規定による限度（以下「容積率制限」という。） (2) 法第55条第1項、第56条又は第57条の2第6項の規定による限度（以下「高さ制限」という。）															
第2. 用語の定義 （省略）															
第3. 適用対象		※行政庁チェック欄													
制限の緩和の適用対象は、次の各号に掲げる要件を満たす計画であること。		※図番													
(1) 敷地面積の最低限度（令第136条第3項関係） 計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、次の各欄に掲げる数値以上とする。		用途地域： _____ 地域 敷地面積： _____ m ² 最低敷地面積： _____ m ²													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>最低敷地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域</td> <td>3,000 m²</td> </tr> <tr> <td>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、工業専用地域、用途地域の指定のない地域</td> <td>2,000 m²</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域、商業地域</td> <td>1,000 m²</td> </tr> </tbody> </table>		用途地域	最低敷地規模	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	3,000 m 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、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない地域	2,000 m ²	近隣商業地域、商業地域	1,000 m ²						
用途地域	最低敷地規模														
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	3,000 m 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、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない地域	2,000 m ²														
近隣商業地域、商業地域	1,000 m ²														
(2) 敷地内の空地率の最低限度（令第136条第1項及び2項関係） 計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、次の各欄に掲げる数値とする。なお、「基準建ぺい率C」は、桑名市建築基準法施行細則第30条の規定による建ぺい率の緩和を適用した数値とすることができる。		基準建ぺい率 _____ % <input type="checkbox"/> 角地緩和適用 <input type="checkbox"/> 容積率制限緩和適用 最低空地率 _____ % 計画空地率 _____ %													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>基準建ぺい率C (%)</th> <th>容積率制限緩和の場合の最低空地率 (%)</th> <th>高さ制限の緩和のみの場合の最低空地率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C ≤ 50</td> <td>100 - C + 15</td> <td>100 - C + 10</td> </tr> <tr> <td>50 < C ≤ 55</td> <td>65</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>55 < C</td> <td>100 - C + 20</td> <td>100 - C + 15</td> </tr> </tbody> </table>		基準建ぺい率C (%)	容積率制限緩和の場合の最低空地率 (%)	高さ制限の緩和のみの場合の最低空地率 (%)	C ≤ 50	100 - C + 15	100 - C + 10	50 < C ≤ 55	65	60	55 < C	100 - C + 20	100 - C + 15		
基準建ぺい率C (%)	容積率制限緩和の場合の最低空地率 (%)	高さ制限の緩和のみの場合の最低空地率 (%)													
C ≤ 50	100 - C + 15	100 - C + 10													
50 < C ≤ 55	65	60													
55 < C	100 - C + 20	100 - C + 15													
(3) 前面道路の幅員及び接道（技術基準第一1関係） 計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、次の各欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接すること。ただし、計画建築物の敷地が接する道路が計画道路の区域内にある等、街区整備上支障がない場合はこの限りでない。		用途地域： _____ 地域 最低道路幅員 _____ m 前面道路の幅員 _____ m													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>最低道路幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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、準工業地域、用途地域の指定のない地域</td> <td>6 m</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域</td> <td>8 m</td> </tr> </tbody> </table>		用途地域	最低道路幅員	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、準工業地域、用途地域の指定のない地域	6 m	近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	8 m								
用途地域	最低道路幅員														
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、準工業地域、用途地域の指定のない地域	6 m														
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	8 m														
(4) 有効公開空地率の最低限度（技術基準第一2(3)関係） 計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、次の各欄に掲げる数値とする。		基準建ぺい率 _____ % <input type="checkbox"/> 角地緩和適用 最低有効公開空地率 _____ %													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>基準建ぺい率C (%)</th> <th>最低有効公開空地率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C < 55</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>		基準建ぺい率C (%)	最低有効公開空地率 (%)	C < 55	50										
基準建ぺい率C (%)	最低有効公開空地率 (%)														
C < 55	50														

※申請者は申請理由等の計画概要がわかる書類を提出すること

55 ≤ C	20 + (100 - C) × 2 / 3	有効公開空地率 _____ %	
<p>(5) 歩道状の空地の整備 前面道路に沿って幅員2m以上の歩道状の空地を整備すること（既設歩道がある場合は、既設歩道と一体となった歩道状の空地を設け、併せて2m以上の幅員を確保すること）。ただし、敷地の形状又は敷地周辺の状況等により、協議のうえ不要と認められる場合はこの限りでない。</p>		<input type="checkbox"/> 整備・確保されている	
<p>(6) 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。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。</p>		<input type="checkbox"/> 外壁面が敷地境界線から規定値以上離れている →離れていない場合 <input type="checkbox"/> 落下物危険防止の措置を講じている（措置の内容） _____ <input type="checkbox"/> 高さ12m以下の部分	
<p>(7) 駐車場及び駐輪場の確保 敷地周辺の道路交通に支障がないよう、当該敷地又は敷地周辺に適切に確保すること。</p>		<input type="checkbox"/> 適切に確保されている。	
<p>(8) 緑化への配慮 敷地内の空地には、植樹等を行う緑地面積を空地面積の概ね30%以上確保すること。</p>		空地面積 _____ m ² 空地の緑地面積 _____ m ² 空地内緑地率 _____ %	
<p>(9) 景観への配慮 計画建築物等は、桑名市景観計画で定める景観形成基準に適合するものであること。</p>		<input type="checkbox"/> 適合している	
<p>(10) バリアフリーへの配慮 計画建築物等及び公開空地等は、三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例に適合させること。</p>		<input type="checkbox"/> 適合している	
<p>(11) 省エネルギーへの配慮 計画建築物は、建築物のエネルギーの使用の合理化に関する法律の基準に適合させること。</p>		<input type="checkbox"/> 適合している	
<p>第4. 公開空地等の基準</p>		※行政庁チェック欄	
<p>1 公開空地</p>			
<p>公開空地の基準は技術基準第一2(1)に基づくものとする。</p> <p><参考> 技術基準第一 2(1) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<input type="checkbox"/> ①に該当している <input type="checkbox"/> ②に該当している <input type="checkbox"/> ③に該当している <input type="checkbox"/> ④に該当している <input type="checkbox"/> ⑤に該当している	

<p>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。</p>		
<p>2 公開空地に準ずる有効な空地</p> <p>公開空地に準ずる有効な空地の基準は技術基準第一 2(2)に基づくものとする。</p> <p><参考> 技術基準第一 2(2)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><input type="checkbox"/> 中庭 □①に該当している</p> <p><input type="checkbox"/> 屋上 □②に該当している</p>	
<p>3 公開空地等の有効係数</p> <p>有効公開空地算定に使用する係数の値は技術基準第一 2(3)に基づくものとする。</p> <p><参考> 技術基準第一 2(3)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0</p> <p>ホ 中庭等(公開空地に準ずる有効な空地) 0.5</p> <p>へ 屋上(公開空地に準ずる有効な空地) 0.3</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ハ ビロティ、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</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p><input type="checkbox"/> ①イに掲げる空地 空地面積 _____ m² 有効係数① _____ 有効係数② _____ 有効公開空地面積 _____ m²</p> <p><input type="checkbox"/> ①ロに掲げる空地 空地面積 _____ m² 有効係数① _____ 有効係数② _____ 有効公開空地面積 _____ m²</p> <p><input type="checkbox"/> ①ハに掲げる空地 空地面積 _____ m² 有効係数① _____ 有効係数② _____ 有効公開空地面積 _____ m²</p> <p><input type="checkbox"/> ①ニに掲げる空地 空地面積 _____ m² 有効係数① _____ 有効係数② _____ 有効公開空地面積 _____ m²</p> <p><input type="checkbox"/> ①ホに掲げる空地 空地面積 _____ m² 有効係数① _____ 有効係数② _____ 有効公開空地面積 _____ m²</p> <p><input type="checkbox"/> ①へに掲げる空地 空地面積 _____ m² 有効係数① _____ 有効係数② _____ 有効公開空地面積 _____ m²</p>	

<p>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。</p>	<p>_____ m² 有効公開空地面積 の合計 _____ m²</p>																														
<p>第5. 容積率制限緩和の基準</p>	<p>※行政庁チェック欄</p>																														
<p>容積率の割り増しの基準は、技術基準第一 2(4)に基づくものとする。</p> <p><参考> 技術基準第一 2(4)</p> <p>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_i、K_A：下表による割増係数</p> <table border="1" data-bbox="263 660 1117 873"> <thead> <tr> <th>基準容積率 (v)</th> <th>割増係数 (K_i)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/10 未満</td> <td>2/3</td> </tr> <tr> <td>10/10 以上 90/10 未満</td> <td>$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$</td> </tr> <tr> <td>90/10 以上</td> <td>1/3</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="263 907 1117 1153"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>敷地面積 (A)</th> <th>割増係数 (K_A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域</td> <td>5000 m²以上</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5000 m²未満</td> <td>$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$</td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域又は区域</td> <td></td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>A_{min}：令第136条第3項の表の(イ)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）</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="263 1444 1117 1612"> <tbody> <tr> <td>市街地住宅総合設計</td> <td>$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$と$A \times \{ v + (a \times 15 + 20) / 10 \}$のうちいずれか小さいもの</td> </tr> <tr> <td>再開発方針等適合型総合設計</td> <td>$A \times v \times 1.5$と$A \times (v + 25/10)$のうちいずれか小さいもの</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="263 1870 1117 2027"> <tbody> <tr> <td>基準建ぺい率 (C) ></td> <td>有効公開空地率 (S/A) の下限</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 未満</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 以上</td> <td>$0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$</td> </tr> </tbody> </table> <p>C：基準建ぺい率</p>	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	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、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 m ² 以上	2	5000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$	上記以外の地域又は区域		1	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	$0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$	<p>敷地面積 A：_____ m² 基準容積率 v：_____ % 有効公開空地面積 S：_____ m² 割増係数 K_i：_____ 割増係数 K_A：_____ A_{min}：_____ m²</p> <p>基準容積率 × 1.5 = _____ (%) 基準容積率 + 20 = _____ (%)</p> <p>割増し後の容積率の上限：_____ m²</p>	
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																														
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、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 m ² 以上	2																													
	5000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$																													
上記以外の地域又は区域		1																													
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	$0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$																														

<p>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。</p>		
<p>第6. 高さ制限緩和の基準</p>		
<p>1 絶対高制限の緩和</p>		
<p>技術基準第二に基づくものとする。</p> <p><参考> 技術基準第二 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 とは各辺の長さの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。</p>	<p>緩和の適用 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 <input type="checkbox"/>$S_i' < S_i$</p>	
<p>2 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和</p>		
<p>技術基準第三1に基づくものとする。</p> <p><参考> 技術基準第三 1 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</p>	<p>緩和の適用 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 <input type="checkbox"/>$S_i' < S_i$</p>	

<p>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。</p>		
<p>3 北側斜線制限の緩和</p>		
<p>北側斜線制限は原則として緩和しないこととする。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。</p>		
<p>4 建築物の敷地が斜線制限等の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</p>		
<p>技術基準第四に基づくものとする。</p> <p><参考> 技術基準第四 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</p> <p>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 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。</p> <p>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</p> <p>② その他の各辺については下記の式による数値</p> $(16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$ <p>A_2 : 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</p> <p>A_3 : 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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>L_3 : 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ</p> <p>L : 各辺の長さ ($L = L_1 + L_2 + L_3$)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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_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。</p>		
<p>5 その他天天空光による検討のための注意事項</p>		
<p>建築物の高さに含まれない塔屋、工作物も含めて検討することとし、建築物の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える場合には、その部分の平均地盤面からの高さにより、算定するものとする。</p>		
<p>第 7. 管理</p>	<p>※行政庁チェック欄</p>	
<p>1 公開空地の標示板の設置</p>		
<p>(1) 建築主は、公開空地内の見やすい場所に、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を標示するものを設置しなければならない。又、深夜等の閉鎖を認めた公開空地については、その公開時間を標示すること。</p> <p>(2) 前項の標示板は、縦 30 cm 以上、横 50 cm 以上のステンレス製等の耐候性、耐久性のある仕様とし、かつ、堅固に固定すること。</p>	<p><input type="checkbox"/> 公開空地の見えやすいところに 2 箇所以上設置されている</p> <p><input type="checkbox"/> 標示板のサイズは縦 30 cm 以上 × 横 50 cm 以</p>	

<p>(3) 文字及び図は、消失しにくい仕様とすること。</p>	<p>上で耐久性のある材質で出来ている。 <input type="checkbox"/>文字及び図が消失しにくい使用となっている。</p>	
<p>2 建物及び公開空地の維持管理</p>		
<p>(1) 建築主は、当該許可に係る建築物、公開空地等の維持管理を適切に行わなければならない。特に公開空地等においては、商品や広告物の設置、広告板の掲示、駐輪・駐輪場への転用その他歩行者の自由な通行又は利用の妨げとなる行為を行ってはならない。</p> <p>(2) 建築主は、市長の求めに応じて、維持管理状況の報告をしなければならない。また、維持管理状況の調査のために市長が職員の立ち入りを求める場合には、応じなければならない。</p> <p>(3) 建築主が、当該許可に係る建築物及びその部分又は当該敷地を譲渡する場合は当該建築物及び公開空地等の維持管理に関して建築主としての義務を伴うものである旨を、譲渡を受ける者に継承しなければならない。</p>		
<p>第8. 事前協議</p>		
<p>建築主等は、当該許可の申請を行うとする場合、事前に申請が必要な理由及び計画図面等資料を揃え、当市担当所管と協議するものとする。</p>		