

第 1. 趣旨

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

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

本基準における用語の意義は法及び令によるほか、次のとおりとする。

(1) 基準建ぺい率	法第 53 条で規定する建ぺい率（％）
(2) 空地	建築物又はこれに準ずる工作物によって覆われていない敷地部分
(3) 空地率	空地面積の敷地面積に対する割合（％）
(4) 基準容積率	法第 52 条第 1 項から第 9 項に規定する容積率（％）
(5) 割増容積率	この基準により割増しすることができる容積率（％）
(6) 公開空地等	第 4・1 に定める公開空地及び第 4・2 に定める公開空地に準ずる有効な空地
(7) 有効公開空地	公開空地等の面積に第 4・3 に定める有効係数を乗じたものの合計面積
(8) 有効公開空地率	有効公開空地の敷地面積に対する割合（％）
(9) 絶対高制限	法第 55 条第 1 項による建築物の高さ制限
(10) 道路斜線制限	法第 56 条第 1 項第 1 号による道路からの建築物の高さ制限
(11) 隣地斜線制限	法第 56 条第 1 項第 2 号による隣地からの建築物の高さ制限
(12) 北側斜線制限	法第 56 条第 1 項第 3 号による真北方向の道路又は隣地からの建築物の高さ制限

第 3. 適用対象

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。

- (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	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 <sup>2</sup>
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、	2,000 m <sup>2</sup>

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	
近隣商業地域、商業地域	1,000 m <sup>2</sup>

(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 (%)
$C \leq 50$	$100 - C + 15$	$100 - C + 10$
$50 < C \leq 55$	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	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C (%)	最低有効公開空地率 (%)
$C < 55$	50
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

#### 第4. 公開空地等の基準

##### 1 公開空地

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。

- 2 公開空地に準ずる有効な空地  
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。
- 3 公開空地等の有効係数  
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。

#### 第 5. 容積率制限緩和の基準

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。

#### 第 6. 高さ制限緩和の基準

- 1 絶対高制限の緩和  
技術基準第二に基づくものとする。
- 2 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和  
技術基準第三 1 に基づくものとする。
- 3 北側斜線制限の緩和  
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。
- 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  
技術基準第四に基づくものとする。
- 5 その他天空光による検討のための注意事項  
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。

#### 第 7. 維持管理

- 1 公開空地の標示板の設置
  - (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。
  - (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。
  - (3) 文字及び図は、消失しにくい仕様とすること。
- 2 建物及び公開空地の維持管理
  - (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。
  - (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。
  - (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。

#### 第 8. 事前協議

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。

#### 附 則

この基準は、平成 25 年 9 月 4 日から施行する。

(平成 25 年 11 月 6 日 平成 25 年度 第 5 回桑名市建築審査会報告)