ジオタワー天六

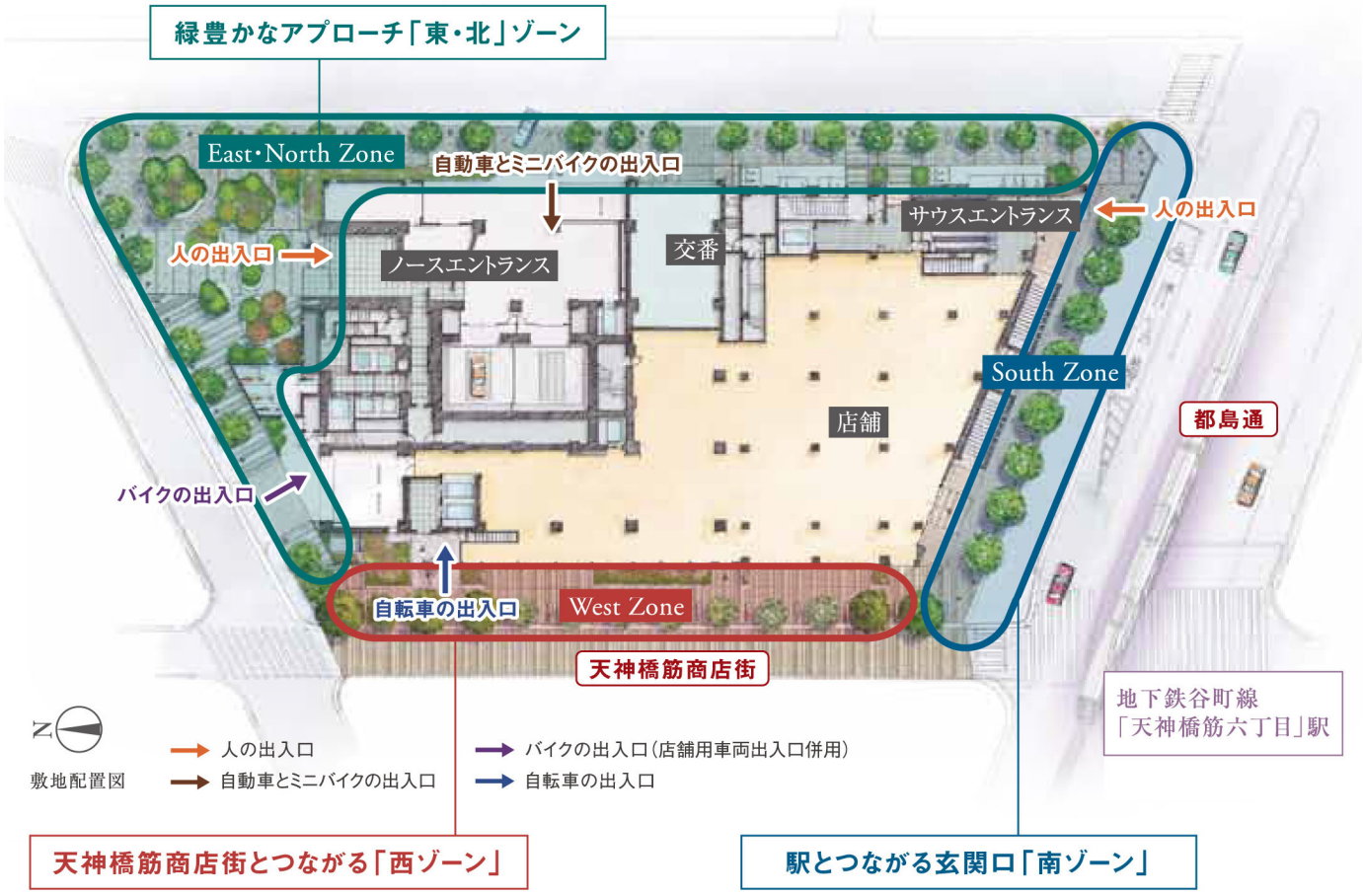
■事業の経緯

当該地には、1926年に日本初となるプラットホーム内蔵型ターミナルビルとして建設された「天六阪急ビル」があったが、建物の老朽化や時代のニーズの変化により、商業一体のタワーレジデンス「ジオタワー天六」として再開発が行われた。

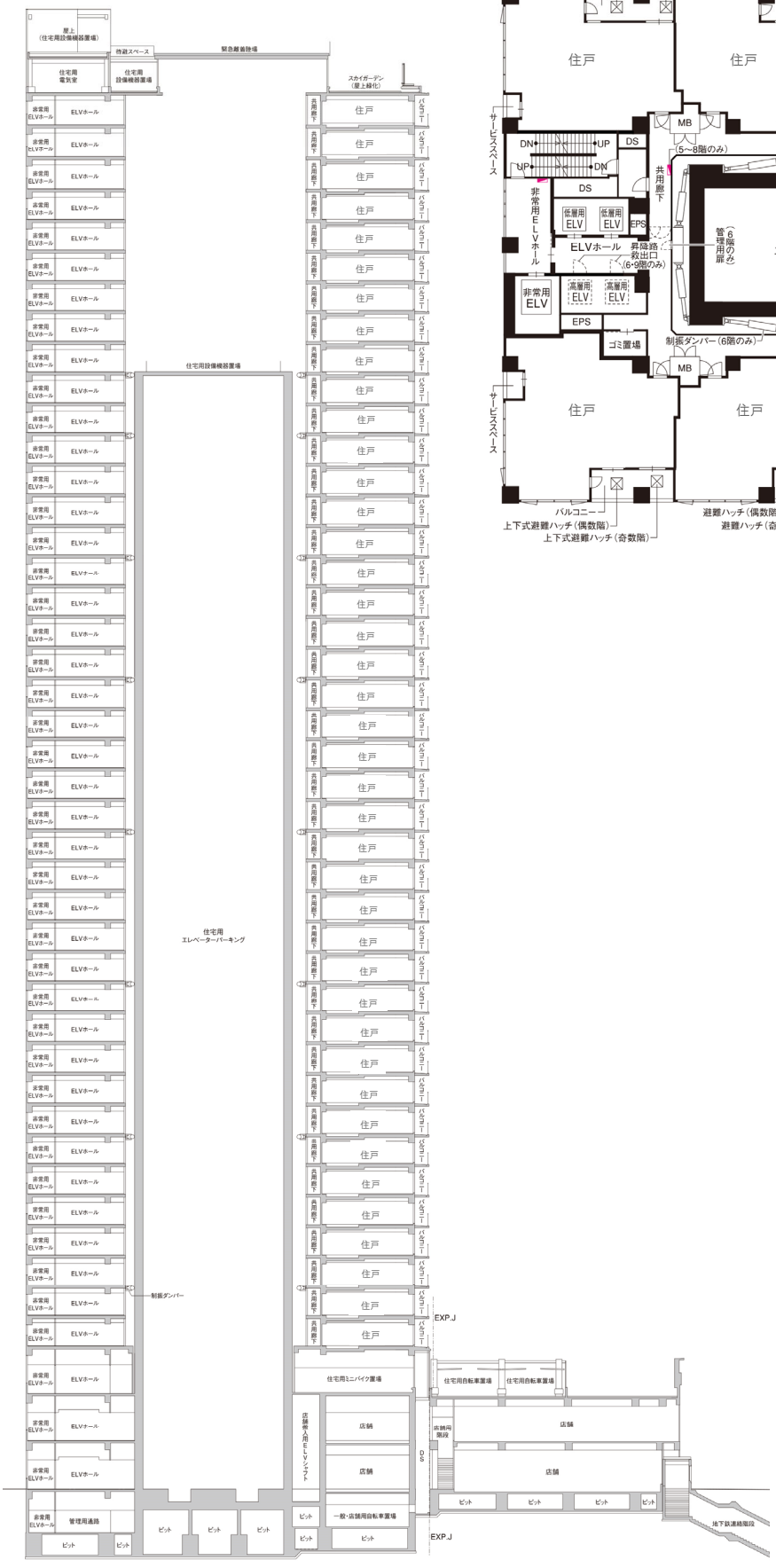
「ジオタワー天六」は、建築家の渡辺節が設計した「天六阪急ビル」のデザイン継承や隣接する天神橋筋商店街との連続性、駅直結と商業一体のレジデンスといった要素を基に総合設計制度を用いて計画された。大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準に基づく都心居住ボーナス制度の活用により約400%の容積率の緩和が図られている。

配置計画は、四方接道する立地を最大限に活用するとともに、日頃から買物客で賑わう周辺状況を勘案し、四方を幅約４ｍの公開空地で囲みながら、緑の潤いも随所に配した開放感溢れるランドスケープデザインとなっている。特に、日本一長い商店街として連日賑わいをみせる天神橋筋商店街沿いとなる敷地西側のプロムナードは、公開空地と商店街の道路が一体的に舗装され、道路を含む幅員約9.4ｍのオープンモールとしてデザインされている。また、違法駐輪対策として、建物1階と地下1階に居住者以外が利用できる駐輪場を設け、景観の向上が図られている。

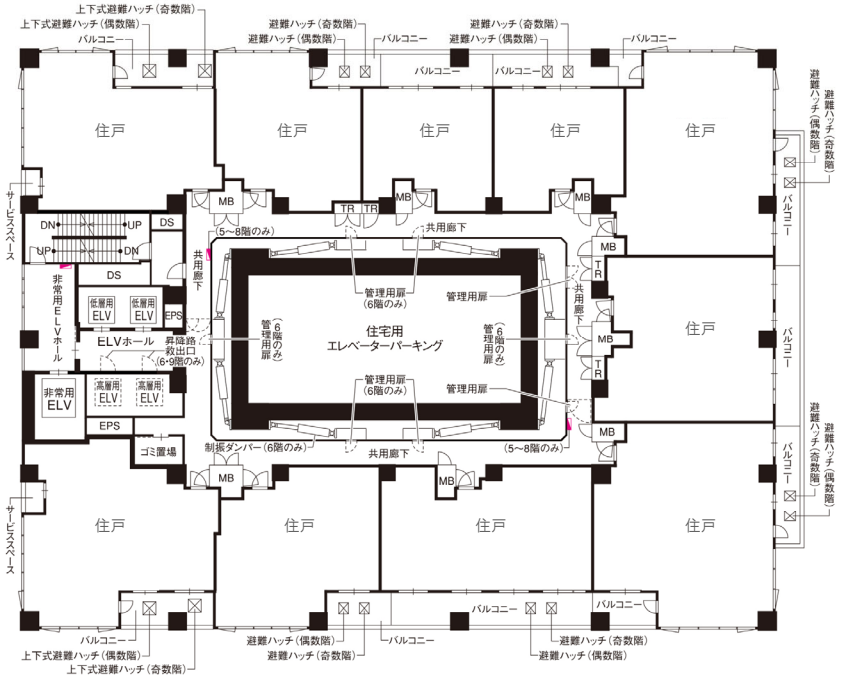
■配置計画図



■断面図

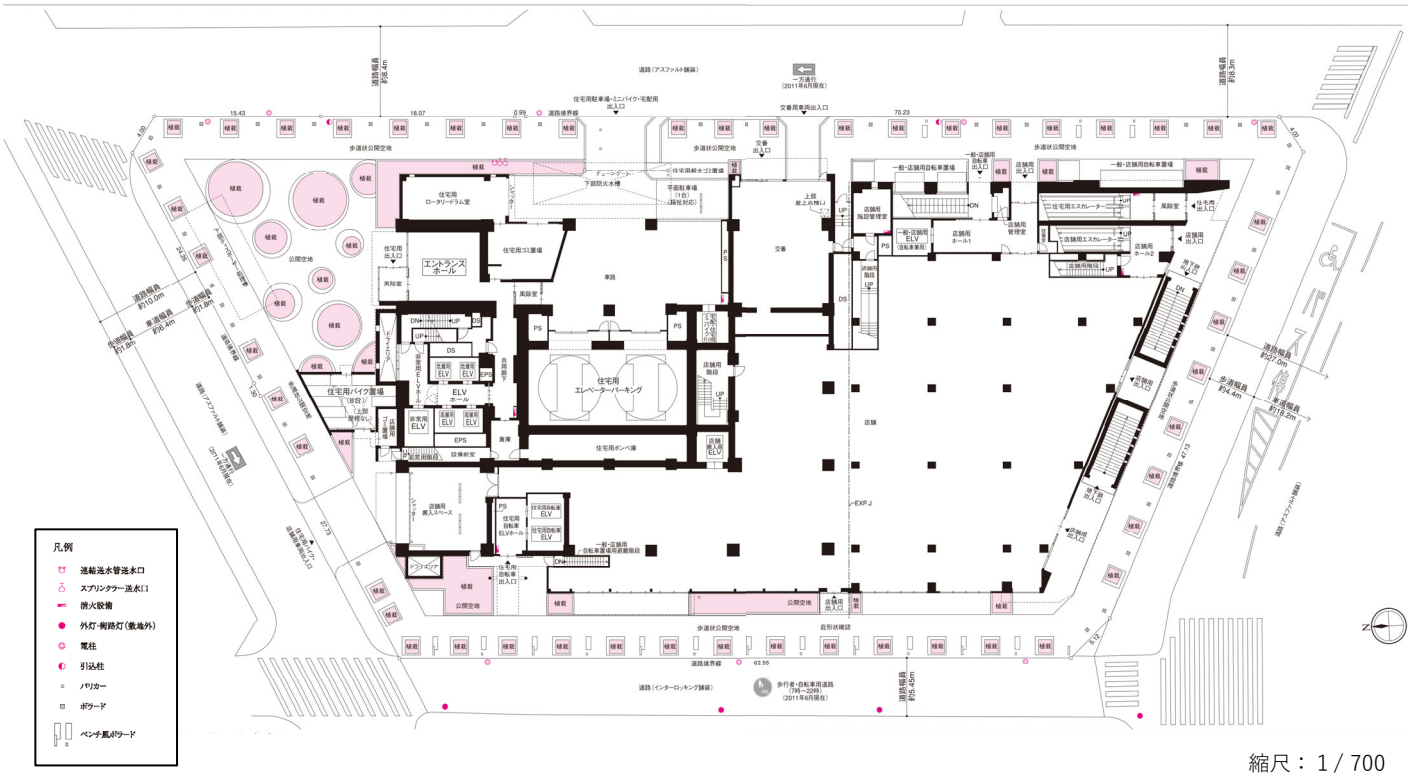


■基準階平面図



■外観写真

■敷地配置図



縮尺：1 / 700

■公開空地写真

敷地西側のプロムナード（北側から）

敷地西側のプロムナード（南側から）

敷地西側のプロムナードは、幅員約9.4m（道路含む）の開放的な「オープンモール」として計画し、オープンモールに面して店舗区画を配置することや赤いモニュメント照明によって商店街と一体化した顔づくりを行い、街の賑わいの風景を創出している。

敷地北東ゾーンは、落ち着いた開放感をテーマに常緑樹を配した潤いのある風景となっている。彩り豊かな花木が映える街角広場は、地域住民にとっても憩いの場となっている。

敷地北東ゾーン

■建物外観写真

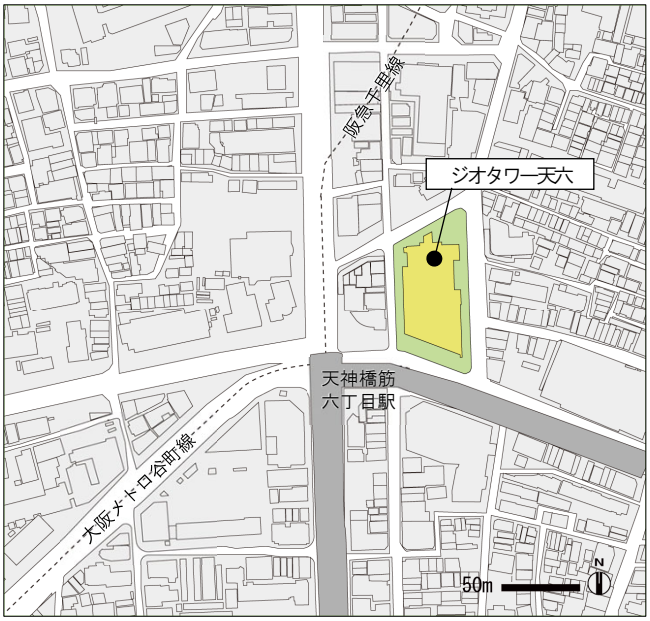
■敷地西側のプロムナード

■建築物の概要

所在地	大阪市北区天神橋７丁目５番(地番)
建築主	阪急阪神不動産株式会社
設計者	株式会社大林組大阪本店 一級建築士事務所
施工者	株式会社大林組
許可年月	2010年９月
竣工年月	2013年７月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域、準防火地域
基準容積率	400%
基準建蔽率	80%
主要用途	共同住宅・店舗・交番・地下鉄連絡通路
敷地面積	4,455.20㎡
建築面積	2,627.81㎡
建蔽率	58.98%
延床面積	49,906.96㎡
容積対象面積	35,674.60㎡
容積率	800.74%
公開空地面積	1483.44㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下１階、地上44階、塔屋２階建
高さ	147.50m（塔屋最高高さ155.55m）
駐車台数	240台(エレベーターパーキング)
備考	—

（資料・写真提供：阪急阪神不動産株式会社）

■位置図



プラウド阿倍野 播磨町

■事業の経緯

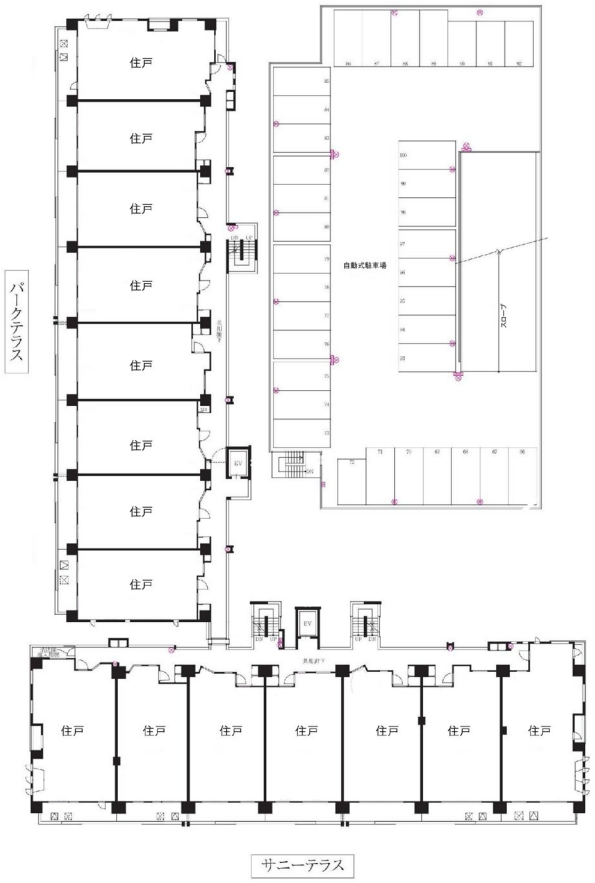
大阪市、UR都市機構（旧住宅・都市整備公団）、大阪府住宅供給公社、NTT等による大規模な建替え整備事業。この地区にあった団地・社宅の一体的な建替えと道路整備との緊密な連携による総合的な住宅市街地整備が行われ、行き止まりもあった狭い道路が広くて安全な街路に生まれ変わった。本プロジェクトは、この西田辺地区住宅市街地整備事業による無電柱化や沿道緑化が施された美しい緑園街区の一画（NTT社宅跡地）に、阿倍野区最大級の敷地規模を誇る「プラウド阿倍野 播磨町」が誕生した。

■公開空地計画図

明治中期以降、良好な住宅地として注目されるようになった阿倍野は、耕地整理などにより宅地化が進展。人口が12万人を超えた昭和18年に阿倍野区が発足した。第二次世界大戦後は、国家的事業として、復興目的の土地区画整理事業が始動し、地下鉄御堂筋線が西田辺まで延伸されて以降、播磨町界わいでも公団や公営の良質な集合住宅の建設が活発になった。その後、UR・公社住宅と社宅の一体的な建替え整備事業により、先進の緑園街区が誕生した。

公開空地は、周囲の緑豊かな沿道や公園の樹木と呼応する植栽計画を練り、“風雅八景”をテーマに緑道や庭園を創出し、先進の緑園街区にふさわしい環境がつくられている。四季の移ろいを優雅に演出し、道行く人々の目をも楽しませる、情緒あふれる風景がデザインされている。

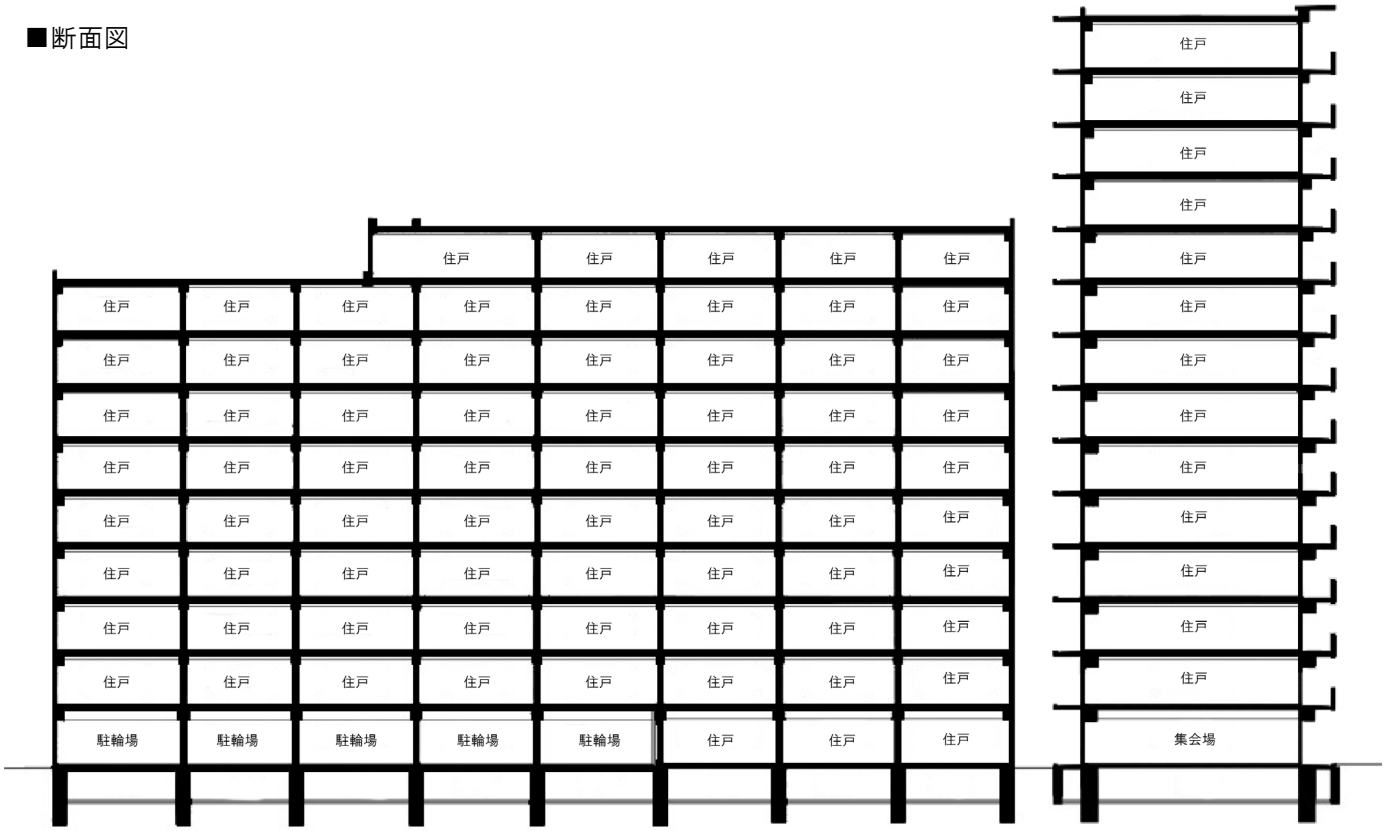
■基準階平面図



■外観・公開空地写真

北東側からみた写真

■断面図

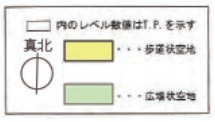


■整備計画図

■公開空地平面図

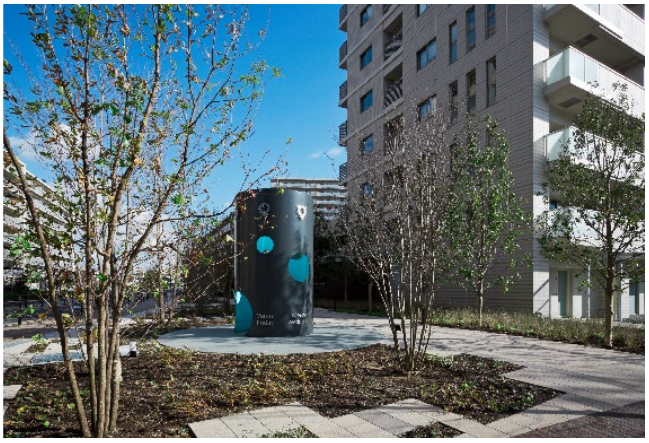
播磨大領公園に面する北側には、広場状公開空地を配置し、緑園街区を構成するまとまった空地を確保し、体感型アートの設置、シンボルツリーとするヤマザクラの植樹を配している。

公開空地は、周囲の緑豊かな沿道や公園の樹木と呼応する植栽計画を練り、“風雅八景”をテーマに、「空の庭」、「風の森」、「播磨の楓並木」、「木漏れ日の路」として、緑道や庭園を創出し、緑園街区にふさわしい緑豊かな環境を創出している。



■公開空地写真

敷地西側の歩道状公開空地



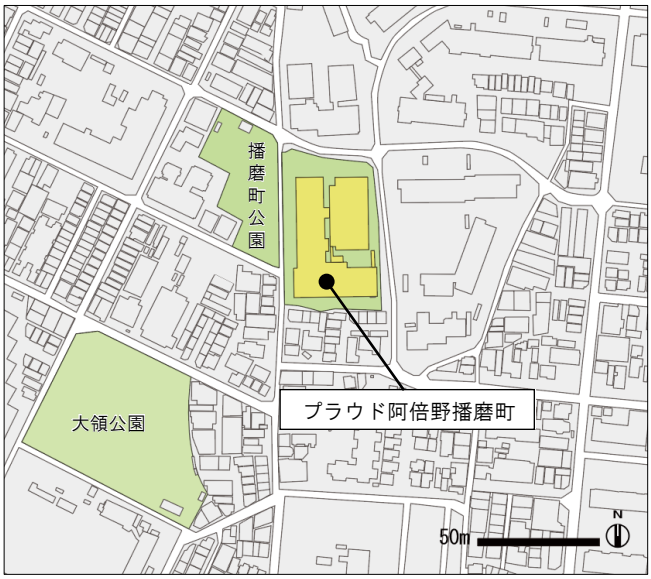
体感型アートが設置された敷地北側の広場状公開空地

■建築物の概要

所在地	大阪市大阪府阿倍野区播磨町３丁目６番20
建築主	野村不動産株式会社
設計者	株式会社IAO竹田設計
施工者	西武・東海建設共同企業体
許可年月	2012年４月
竣工年月	2013年10月
許可事項	容積率緩和
地域地区	第二種中高層住居専用地域、準防火地域
基準容積率	200％
基準建蔽率	60％
主要用途	共同住宅
敷地面積	5,211.93㎡
建築面積	2,599.82㎡
建蔽率	49.88％
延床面積	15,372.53㎡
容積対象面積	12,134.75㎡
容積率	232.83％
公開空地面積	1,578.84㎡
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数	地上14階
高さ	41.89m
駐車台数	102台（来客用駐車場含む）
備考	—

（資料・写真提供：株式会社IAO竹田設計）

■位置図



新ダイビル

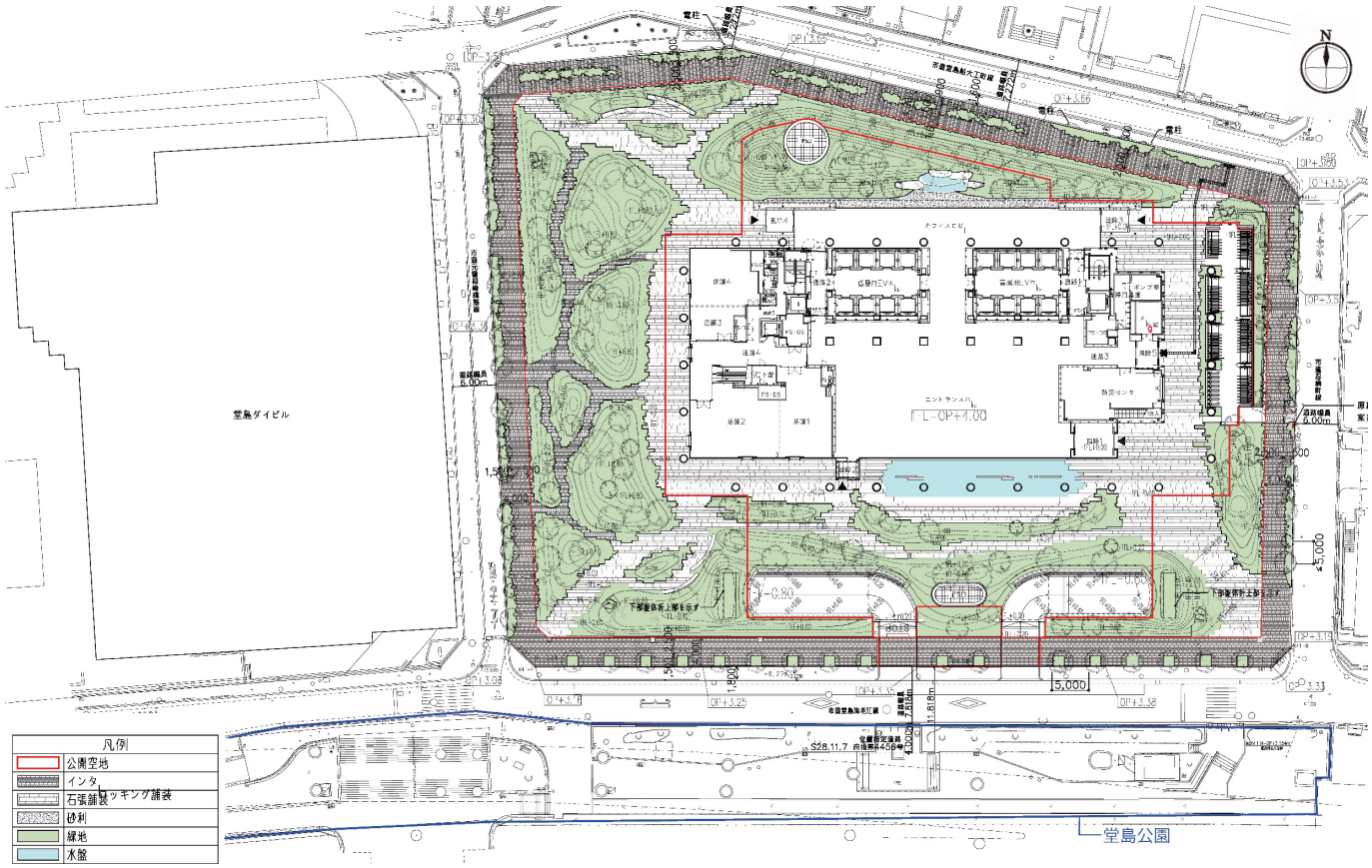
■事業の経緯

約50年にわたり大阪・堂島地区のランドマークとして親しまれた旧「新ダイビル」の建替えプロジェクトで、オフィス（5階～31階）、商業施設（1・2階）、貸会議室・カフェテリア（4階）を有す、地上31階建ての超高層ビルである。

京阪中之島線大江橋駅より徒歩2分、梅田界隈も徒歩圏内と利便性の高い計画地にオフィスを中心とした大規模複合ビルを建設することで、大阪の中心部に新たなビジネス拠点を創出することを目指した。

旧「新ダイビル」は、ビル緑化の先駆けとして、『ビル内や来館する人々の憩いの場となり、緑の少なくなった大阪から去っていた野鳥が再び住みつき羽を休める場所にしたい』との思いから屋上に大規模な樹苑を設けており、本計画でも、旧ビル屋上樹苑に込めた思いを受け継ぎ、豊かな都市空間の形成に貢献すべく、公開空地を含む敷地内に緑地「堂島の杜」を整備した。

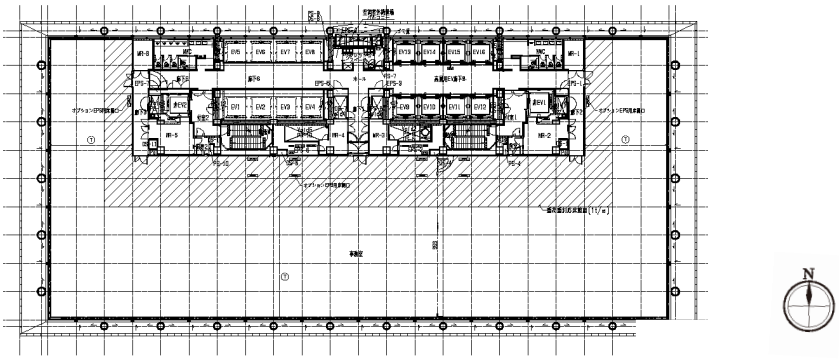
■公開空地平面図



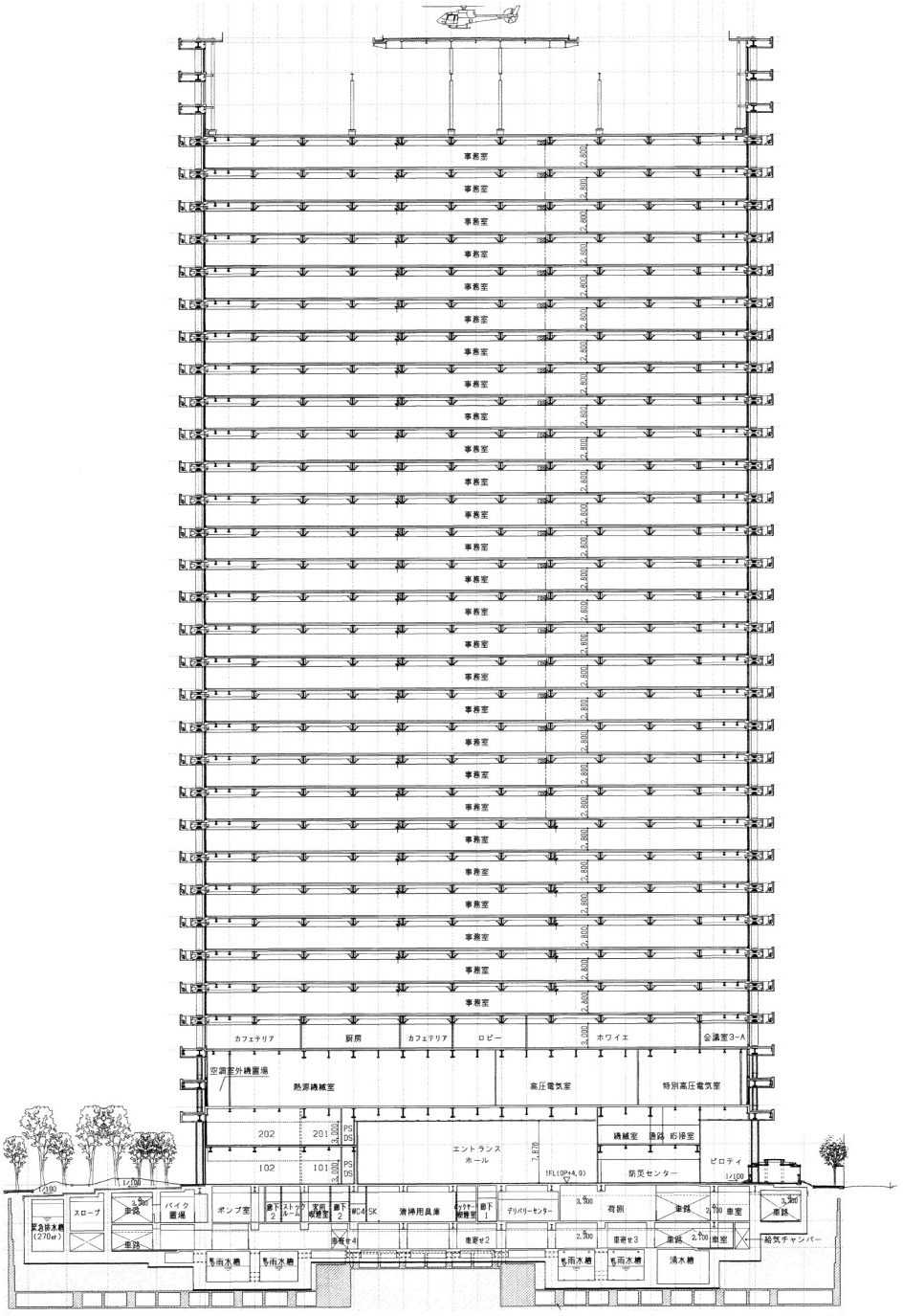
「新ダイビル」の南側に位置する「堂島公園」（大阪市北区堂島浜）は、老朽化が進んでいた事から大阪市や地元との協議の上、「新ダイビル」の建替えに合わせて施設を改修し、管理者である大阪市に寄付している。

川沿いに水平方向に展開する豊かな眺望に呼応する横連窓のデザインを採用し、堂島川に対して伸びやかに開いた旧ビルの横基調のイメージを継承している。東西面3.2m、南北面1.8mの石貼の大庇が特徴的な計画としており、この大庇は、開放的な眺望を確保しながら日射を遮蔽することで、空調負荷を抑制している。柱を窓の外側に配置した設計により、5 階から31 階のオフィスゾーンではレイアウト効率に優れた無柱・整形の空間を実現している。

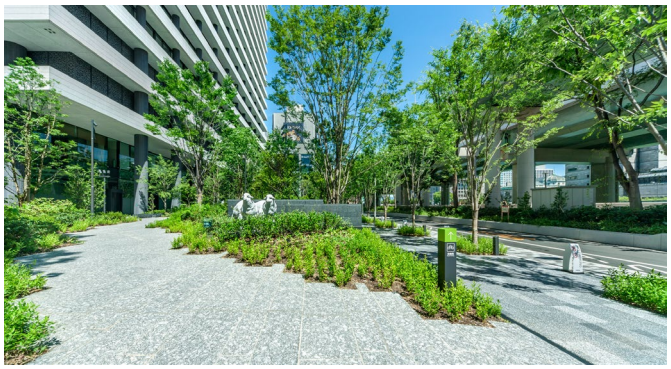
■基準階平面図



■断面図


事務室
カフェテリア
厨房
カフェテリア
ロビー
ホワイエ
会議室3-A
空調室外機置場
熱源機械室
高圧電気室
特別高圧電気室
202
201
102
101
エントランス
ホール
機械室
通路
MS接室
防災センター
ピロティ
スロープ
車路
バイク
置場
ポンプ室
WC4
SK
清掃用具庫
デリバリーセンター
荷捌
車室
給気チャンバー
雨水槽
湧水槽

■公開空地写真



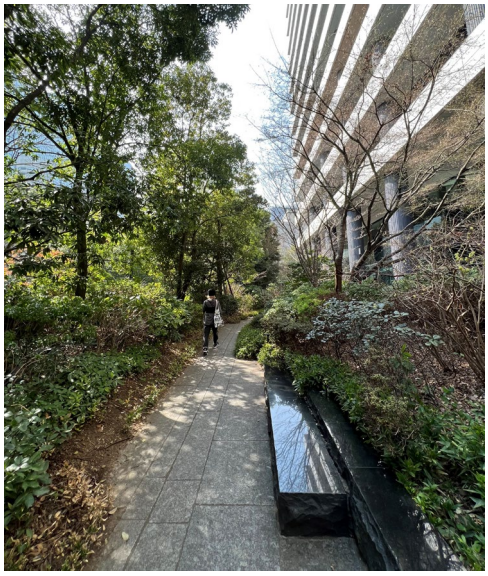
左上：敷地南西側、右上：敷地北西側、左下：敷地南東側、右下：敷地北東側

人だけでなく生物にとってもやさしい森

生物多様性の思想に基づき創出された旧屋上樹苑同様、潜在自然植生の構成種を中心とした植栽により生態系に配慮した森づくりを目指し、JHEP（生物多様性の保全・回復に資する取組を評価する認証制度）最高ランクAAAを取得している。旧ビルの解体に先立って樹木調査を行い、屋上樹苑で育った樹齢約50 年のケヤキやモミジなど22 本を選定し移植した。また、旧ビル外壁のアクセントとして地域に親しまれてきた羊の像を移設し、ビルのアプローチ部で来訪者を出迎えるモニュメントとして再生。旧ビルの記憶を受け継ぎ、歴史の厚みを感じられる空間を目指した。緑量感のある自然な森の中を遊歩道がめぐる空間は先代の屋上樹苑を参考にプランニングしている。カスケードのある水盤や石清水の滴る景石の庭、ベンチなどオフィスワーカーや地域の方々が憩い、自然を感じられる設えを各所に配し、緑のオアシスとなるよう計画した。

エントランスホールより南側を望む

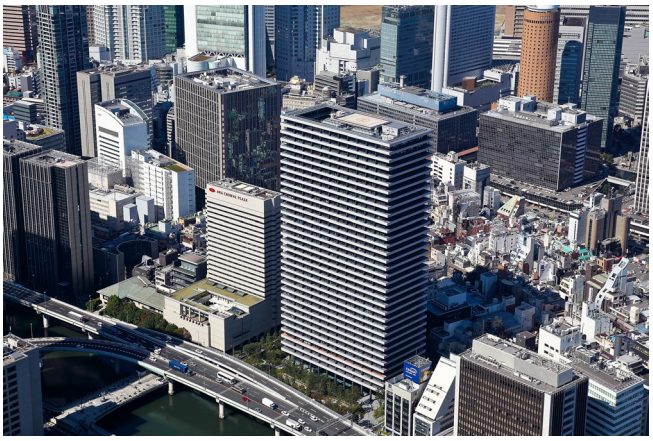
２層吹き抜けのエントランスホールは堂島の杜の緑に包まれるかのような内部空間を目指した。水盤に面した高さ8mのガラススクリーンは視界を遮るものを極力排し透明感を追及。エレベーターシャフトはシースルー化して視線を透過させ、『杜のなかのオフィス』を実現した。



自然な森のような遊歩道（敷地南側）

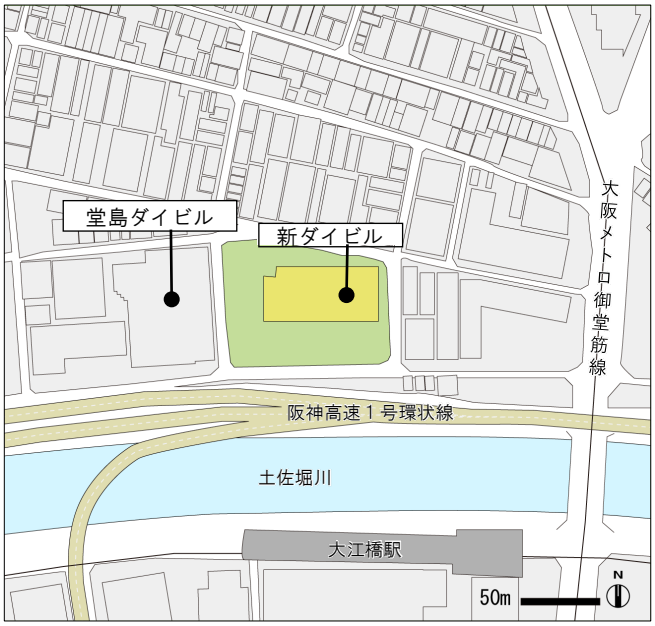
敷地南側の杜は、年月を経て木々の緑量が増し、森の中を散策するような緑地空間として位置づいている。

■鳥瞰写真



■建物写真（夜景）店舗前テラスの様子

■位置図



■建築物の概要

所在地	大阪市北区堂島浜一丁目２番１
建築主	ダイビル株式会社
設計者	株式会社日建設計
施工者	株式会社大林組
許可年月	2012年４月
竣工年月	2015年３月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	600％
基準建蔽率	80％
主要用途	事務所、飲食店舗、自動車車庫、自転車駐車場
敷地面積	8,426.76㎡
建築面積	3,084.38㎡
建蔽率	36.61％
延床面積	77,388.49㎡
容積対象面積	65,813.94㎡
容積率	781.02％
公開空地面積	4,110.16㎡
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
階数	地下２階、地上31階、塔屋３階
高さ	148.50m
駐車台数	191台
備考	おおさか環境にやさしい建築賞（事務所部門賞）、JHEP認証「AAA」取得、大阪都市景観建築賞（おおさかまちなみ賞）、日本建築学会作品選集（2017）、DBJ Green Building認証取得「2014 five sters」、緑の都市賞（緑の事業活動部門）、日本造園学会賞（技術部門）、みどりのまちづくり賞（ランドスケープデザイン部門 大阪府知事賞）、おおさか優良緑化賞（大阪府知事賞、生物多様性賞）、日本建築家協会優秀建築選、「都市のオアシス」認定、北米照明学会照明賞、屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール（屋上緑化部門 日本経済新聞社賞）

（資料・写真提供：ダイビル株式会社・東出清彦写真事務所有限会社イーストン、株式会社伸和）

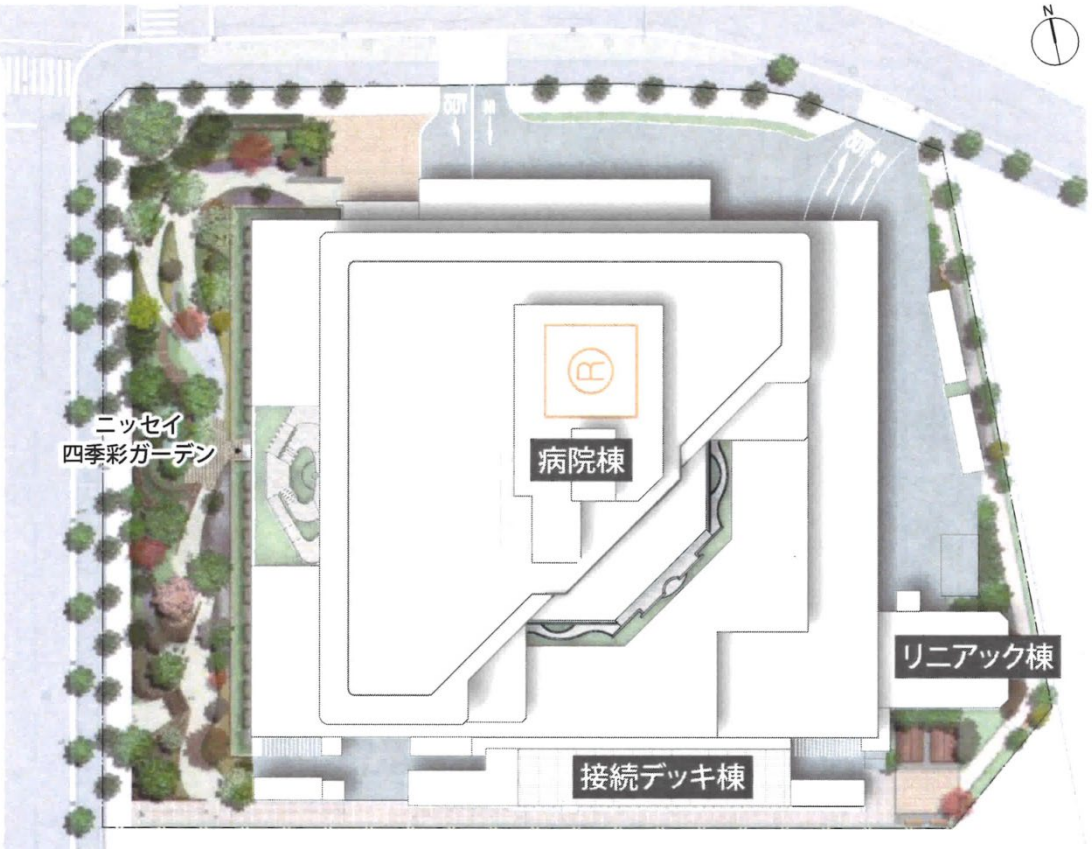
公益財団法人日本生命済生会　日本生命病院

■事業の経緯

日本生命病院は、「江之子島地区まちづくり事業」の一貫として整備された計画であるが、当該敷地は、1874年から1926年まで初代の大阪府庁舎が置かれていた場所である。敷地の南側は、集合住宅が2棟及び大阪府江之子島文化芸術創造センターが計画・建設されているが、この北側に「病院を核とした新たなまちづくり」をコンセプトとして、大阪市西区立売堀にある「日本生命病院」が移転・建設されることとなった。

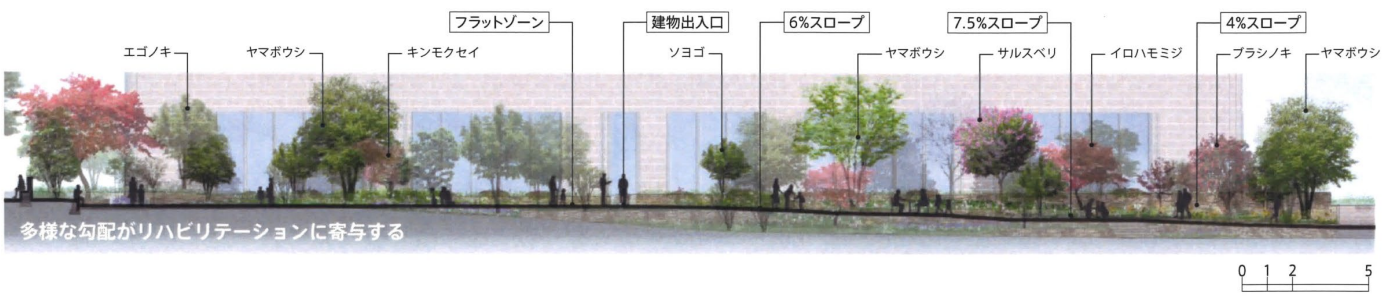
建物設計に際しては、『歴史と街をつなぐ新病院』をコンセプトに、旧府庁の記憶を街にひらくことや日本生命本館の品格を継承した100年建築であること、地域医療の継続と発展をデザインコードとしている。

■公開空地計画図



敷地所得の際に、大阪府江之子島文化芸術創造センター及び南側マンションと連携したアート＆ライフスタイルの実現に向けて、大阪府と敷地西側にアートガーデン(公開空地)の整備及び敷地周囲に回遊歩道の整備、計画建物１階に通り抜け道路(コリドー)と商業・アートスペースの設置を計画に盛り込む取り決めをしている。

■ニッセイ四季彩ガーデン断面図

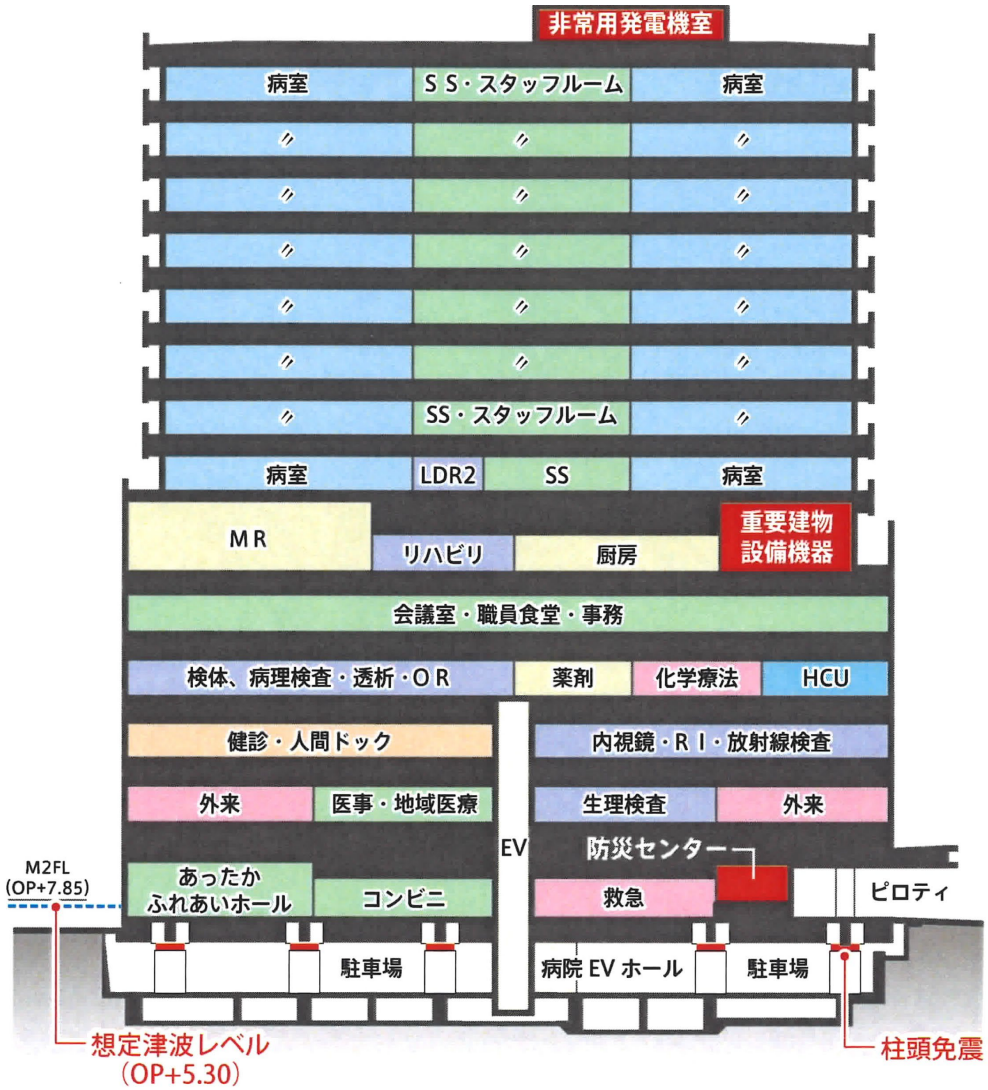


■俯瞰・公開空地写真

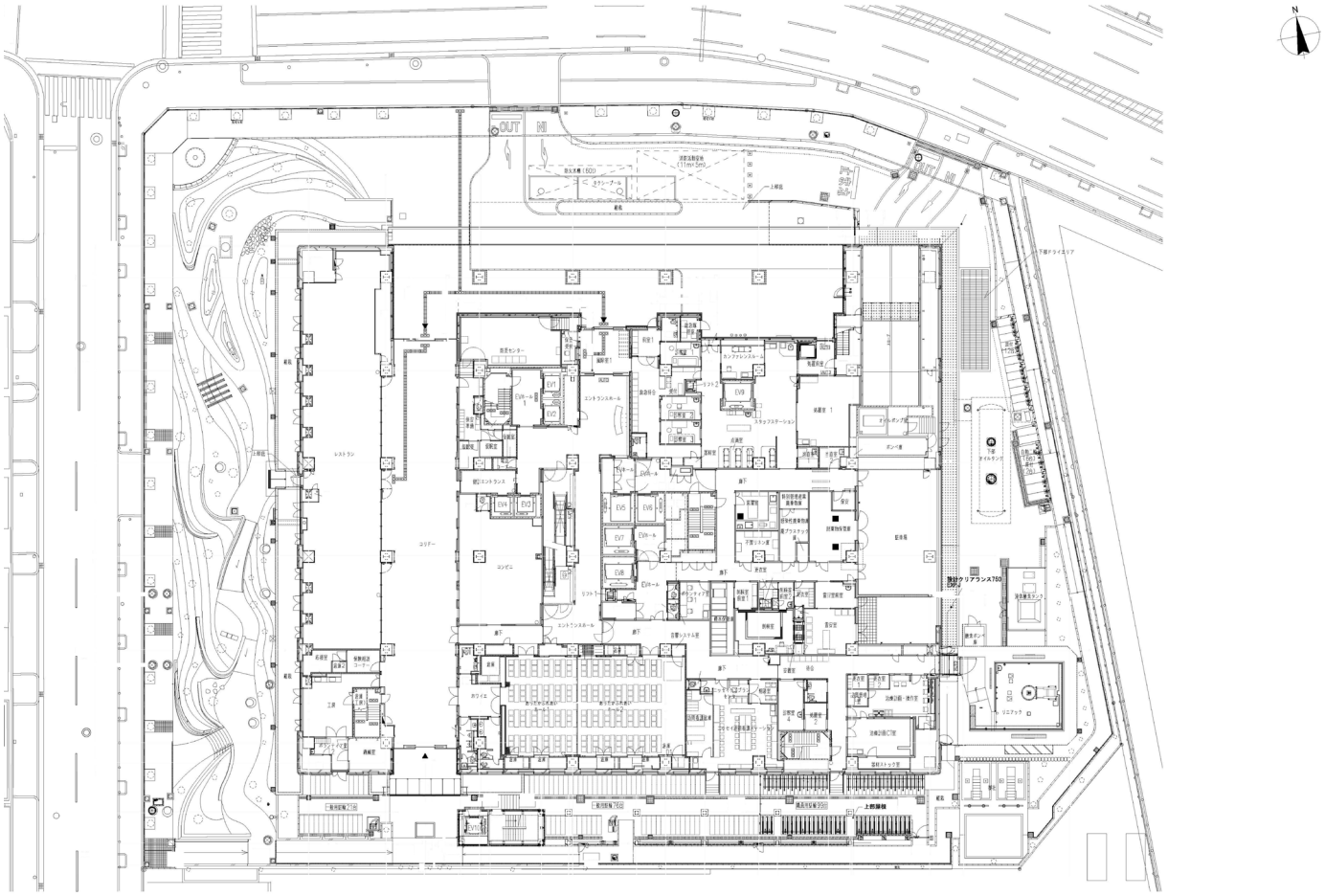
日本生命病院の１階の機能は、地域に開放するコリドー、アート、利便施設を配置し、津波・水害に備えており、病院機能としては、エントランス・救急・リニアックに限定して配置している。

津波や水害への対応として、隣接する港区では最大0P＋5.3mの津波高が想定されており、本計画地も同等の津波高を想定し、防災センター・重要建物設備機器・非常用発電機をＭ２Ｆ以上に配置している。１Ｆレベルについても周辺地盤の大半より高い0P＋4.35mとし、内水氾濫に備えている。

■断面図



■公開空地平面図

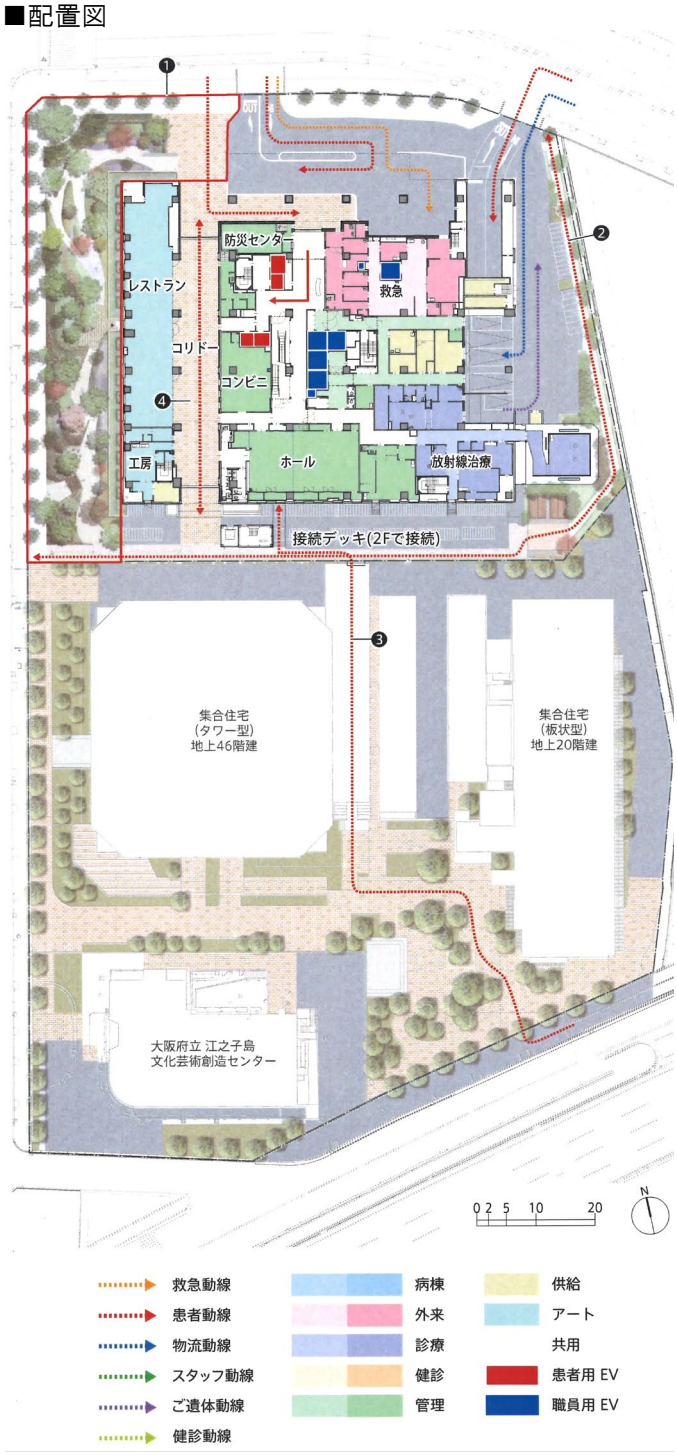


■公開空地写真

「まちと病院をつなぐ地域の庭」となる公開空地を目指し、四季を通じて草木に触れることができ、リハビリテーションや地域住民の憩いの場としてデザインされた空間「四季彩ガーデン」が実現された。

左下：敷地（北西）側
右下：敷地（南西）側

■配置図

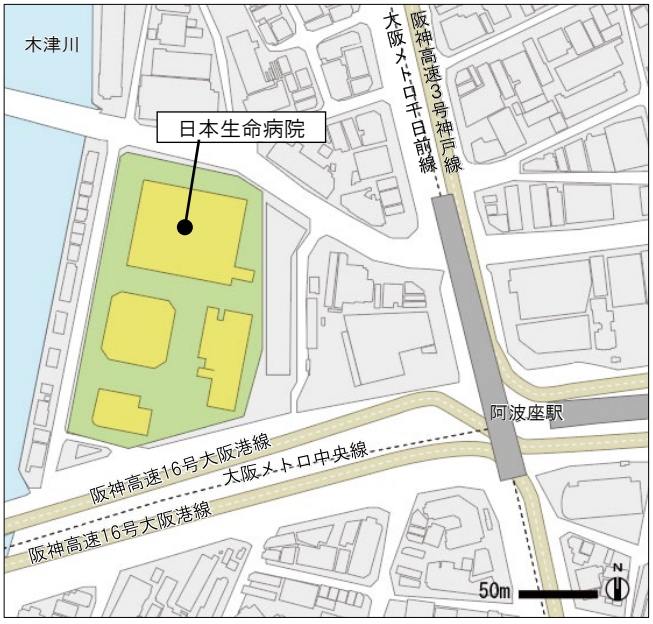


■建築物の概要

所在地	大阪府大阪市西区江之子島２丁目１番54号
建築主	日本生命保険相互会社
設計者	株式会社大林組大阪本店一級建築士事務所
施工者	新日生病院建設共同企業体（大林組＋大成建設JV）
許可年月	2015年８月
竣工年月	2017年12月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	400％
基準建蔽率	80％
主要用途	病院
敷地面積	7,351.74㎡
建築面積	4,156.13㎡
建蔽率	56.54％
延床面積	38,185.66㎡
容積対象面積	33,275.01㎡
容積率	452.63％
公開空地面積	1,828.53㎡
構造	鉄骨造（免震）
階数	地下１階、地上14階、塔屋２階
高さ	67.990m
駐車台数	83台
備考	—

（資料・写真提供：公益財団法人日本生命済生会　日本生命病院）

■位置図

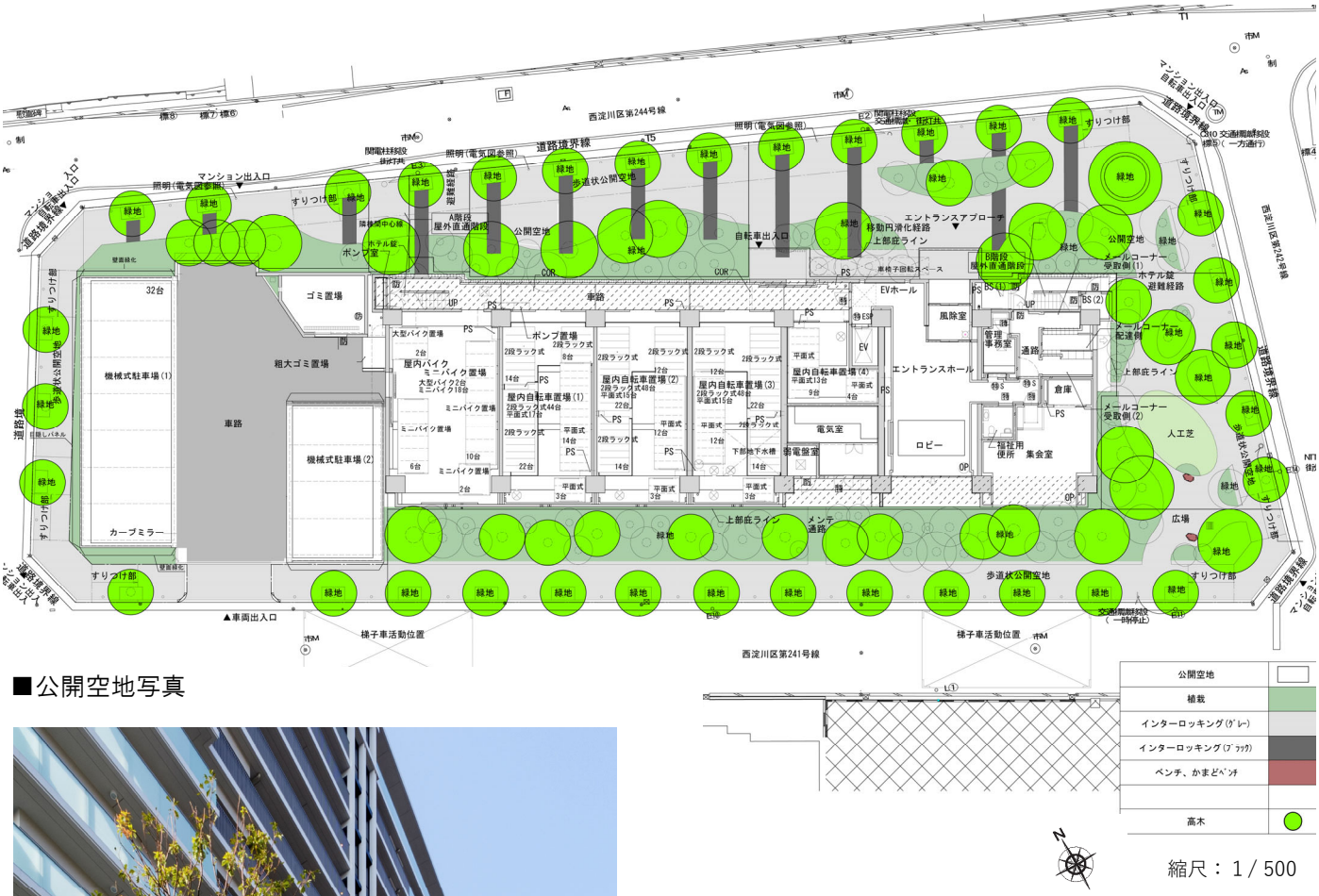


ルネ加島駅前パークフロント

■事業の経緯

ルネ加島駅前パークフロントはJR 東西線加島駅前に位置する98 戸、15 階建ての集合住宅で、総合設計制度を活用することによる容積率の緩和によって、土地の有効利用・事業性や公開空地の確保による地域防災性の向上が図られた。開放的かつ緑量ある計画によって、加島駅前の雰囲気を一変させる良好な住環境が創造された。

■公開空地平面図

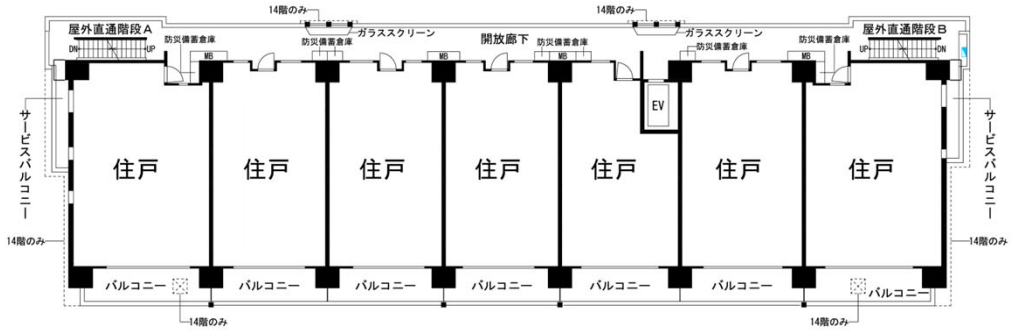


■公開空地写真

計画地は、JR東西線加島駅前の交通利便性に優れたエリアに位置しており、線路北側エリアは、再開発等によりマンションが立ち並んでいる。南側に位置する本計画地は、戸建て住宅エリア及び緑豊かな竹島公園に隣接している。ルネ加島パークフロントは「駅前を変える緑の邸宅」をコンセプトとし、総合設計制度適用による開放的かつ緑量ある計画により、加島駅前の雰囲気を一変させる住環境を創造した。

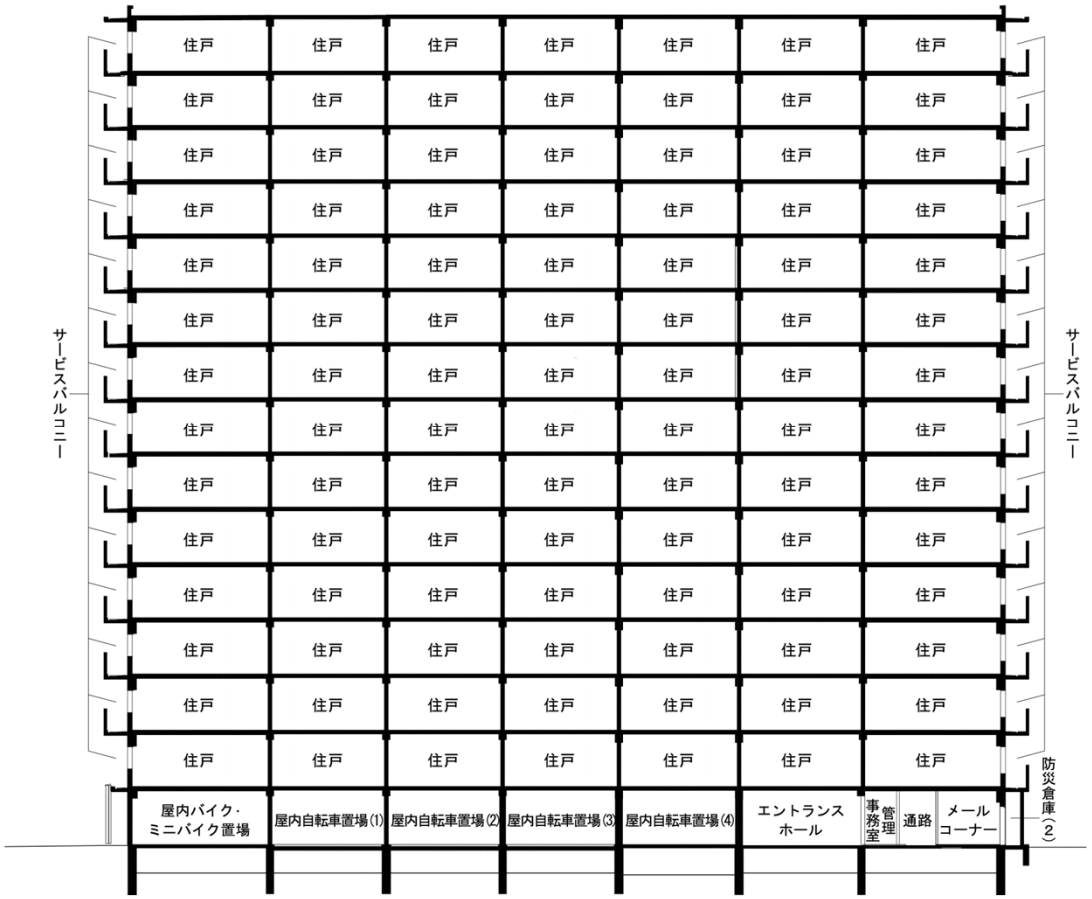
南側には竹島公園が位置し、公園と連続するようにプレイロットを配置し、広がりのある都市空間の創出を図っている。北側の空間は地域の人々の安全な駅前広場としての機能を有し、かつ四季を感じる彩り豊かな植栽計画とすることで、潤いのある空間を創出している。

■基準階平面図



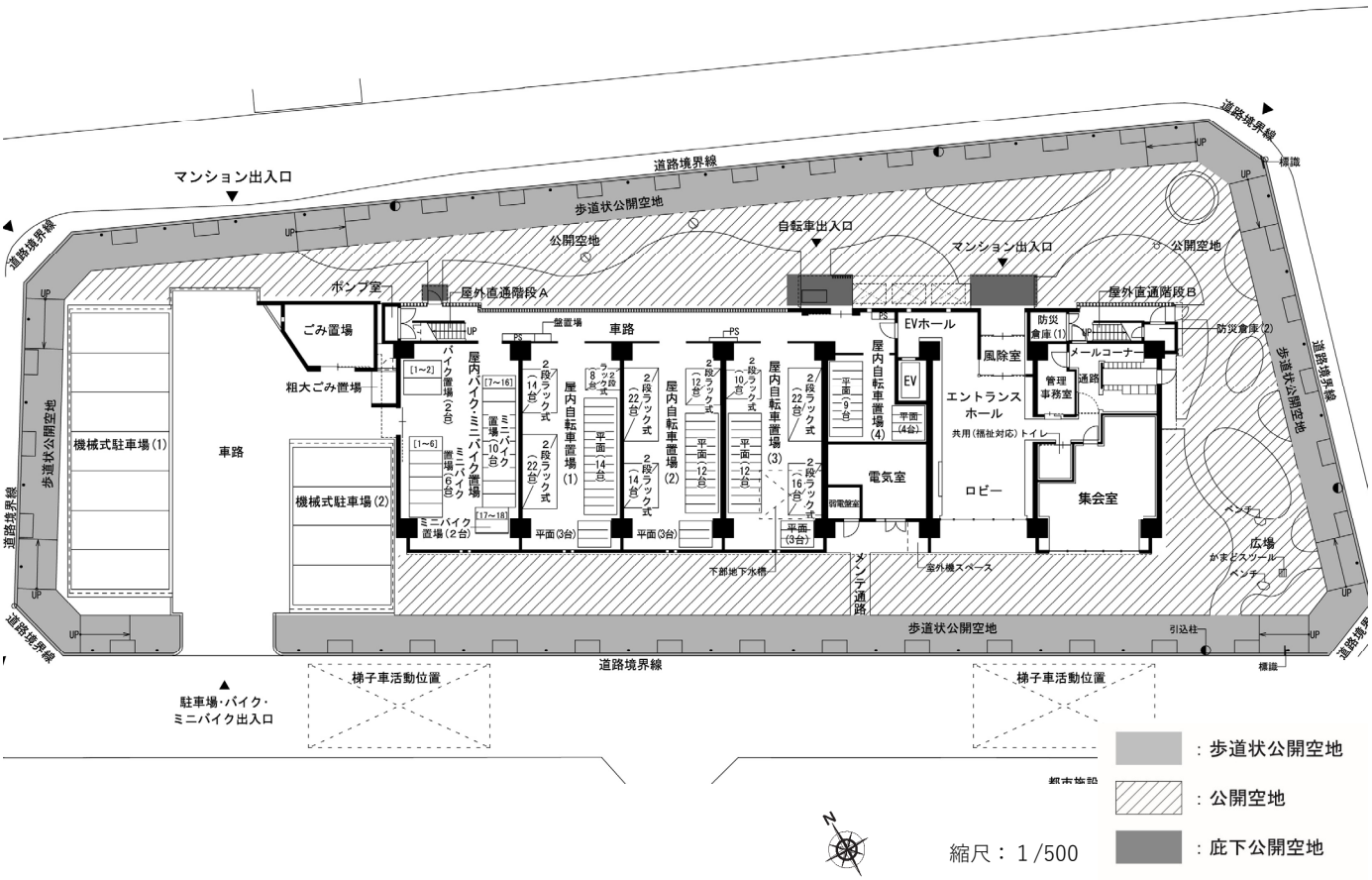
縮尺：1/400

■断面図



縮尺：1/400

■公開空地平面図



■公開空地写真

■外観写真

線路上空からみた公開空地の様子

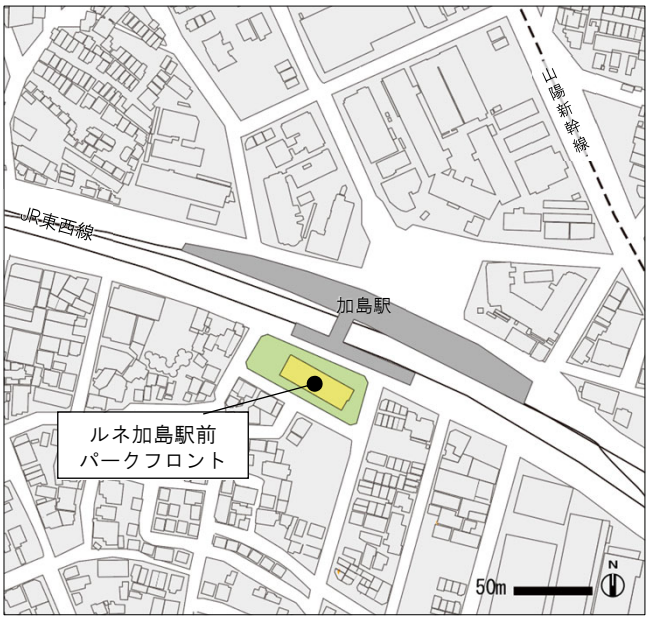
竹島公園から見たバルコニー側外観ファサード

■建築物の概要

所在地	大阪府大阪市西淀川区竹島３丁目12番
建築主	総合地所株式会社
設計者	株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部
施工者	株式会社長谷工コーポレーション
許可年月	2017年２月
竣工年月	2019年１月
許可事項	容積率緩和
地域地区	第１種住居地域、準防火地域
基準容積率	200％
基準建蔽率	80％
主要用途	共同住宅
敷地面積	2,299.98㎡
建築面積	730.10㎡
建蔽率	31.75％
延床面積	7,943.52㎡
容積対象面積	6,983.46㎡
容積率	303.64％
公開空地面積	1,162.79㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上15階
高さ	44.70m
駐車台数	49台
備考	大阪市防災力強化マンション 大阪市エコ住宅 大阪市子育て安心マンション 大阪市防犯モデルマンション 令和３年度おおさか優良緑化賞大阪府知事賞受賞

（資料・写真提供：株式会社長谷工コーポレーション）

■位置図



堺筋本町タワー（MJR・RJR）

■事業の経緯

堺筋本町タワーは、北に梅田を、南に心斎橋・難波を、東に大阪城を、西にうつぼ公園を望む商都として栄えた「船場」エリアに位置し、堺筋本町駅（OsakaMetro）直上の立地を活かした新たな都心居住の在り方をコンセプトに、新たなランドマークとなるタワーレジデンスを目指した。また、分譲マンション×賃貸マンションの合築を採用することにより、多世代の交流による多様な住まいのコミュニティを生み出すことを目指した。

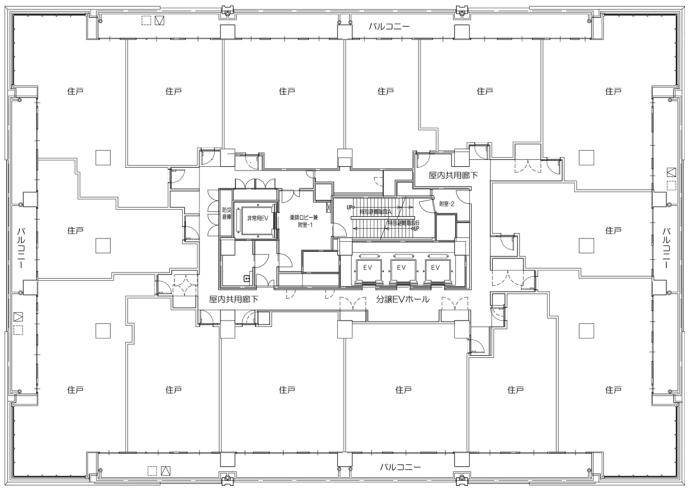
計画地は大通りを含む３方を道路に囲われた整形な敷地形状である。大阪都心の敷地のポテンシャルを最大限活かすため、総合設計制度を活用し、基準容積率1,000%に対して、1,200%の計画としている。歩道付きの南側大通りに面して、幅４ｍの歩道状公開空地を計画し、ゆとりある歩行者空間を確保した。一般公開空地部分に関しては、動きのある水盤や自然的な植栽計画により、歩行者への安全性に配慮しつつ、豊かな外部空間を演出した。また、車の出入り口を敷地角に計画することで、まとまった公開空地の確保を可能にしている。

■公開空地計画イメージ

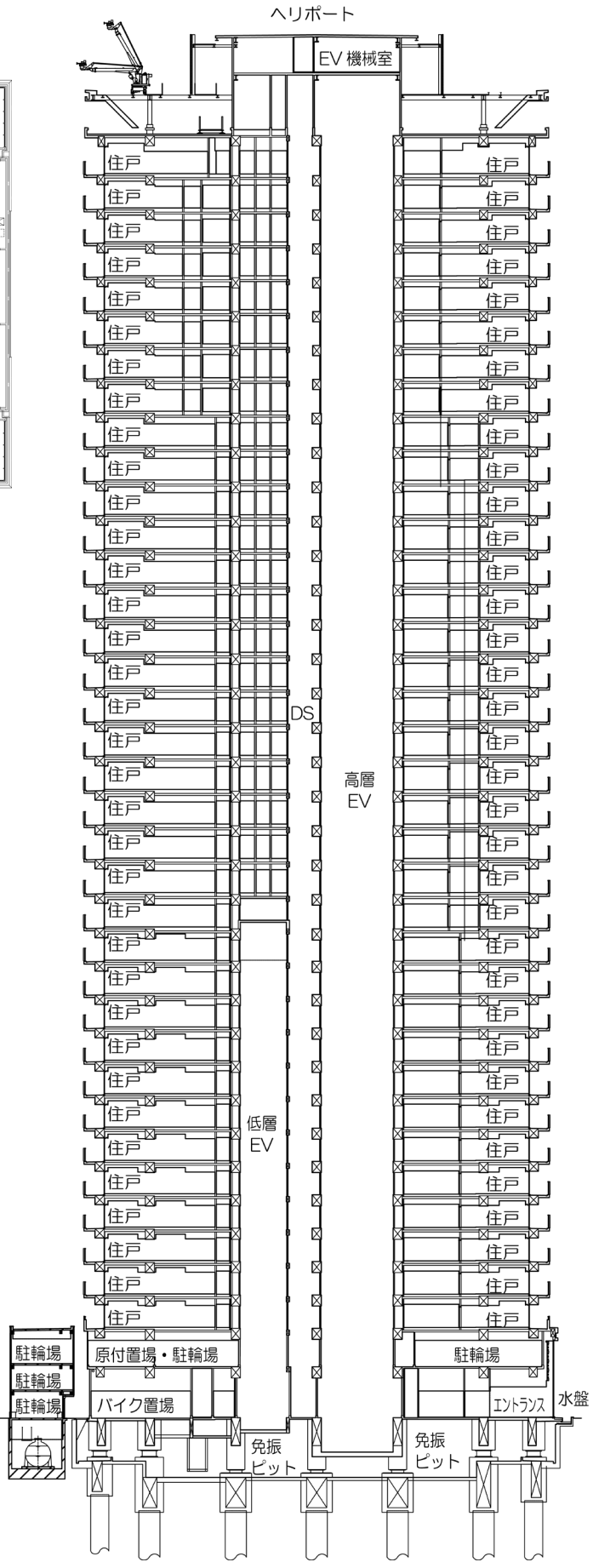
設計においては、都心の駅直近の立地であるとともに、大阪城の天守閣から現地を眺めることができるという特徴を手がかりに、そこで住まう人々だけではなく、多くの人々が目にする建物として、その景観の存在感にこだわっている。

例えば、タワー頭頂部のライトアップや足元の低層部から中層部に関しても、デザイン的な凸凹を敢えて意識し、陰影が出やすいようにこだわるなど、大阪で暮らす人々が「堺筋本町タワー」を見上げて、「大阪に生きている。大阪に帰ってきた。」と感じられる存在感を重視している。

■基準階平面図

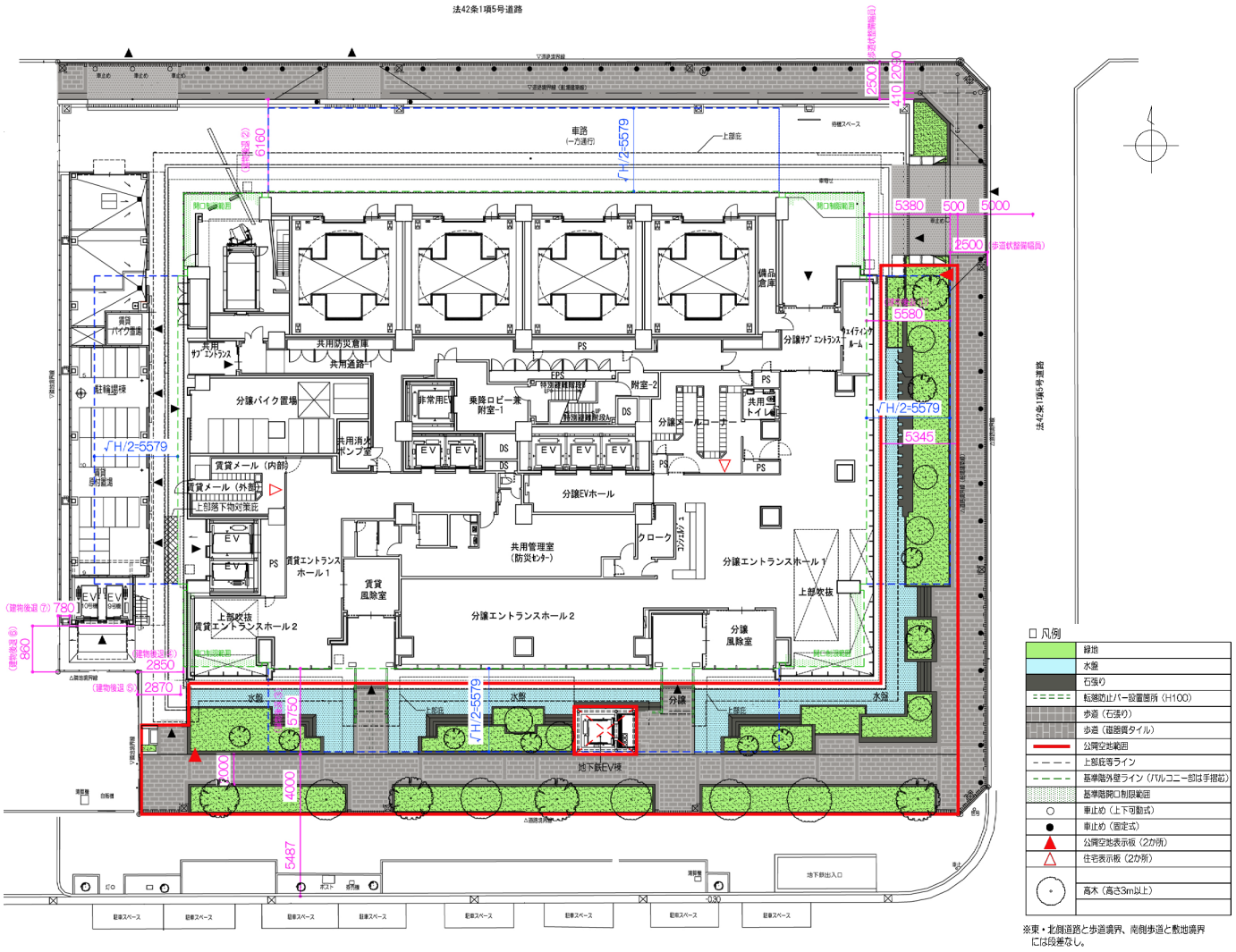


■断面図



■外観写真

■公開空地平面図



※東・北側道路と歩道境界、南側歩道と敷地境界には段差なし。

■公開空地写真

敷地東南側より公開空地を臨む

■公開空地写真（夜景）

印象的な基盤部の伝統的デザイン

建物をセットバックした公開空地には、都心景観に四季を感じさせる植栽と水都大阪を象徴するような水盤を配し、中央通りに彩りと憩いの場を創出した地域の活性化を目指したランドプランとなっている。

■外観写真

■公開空地イメージパース

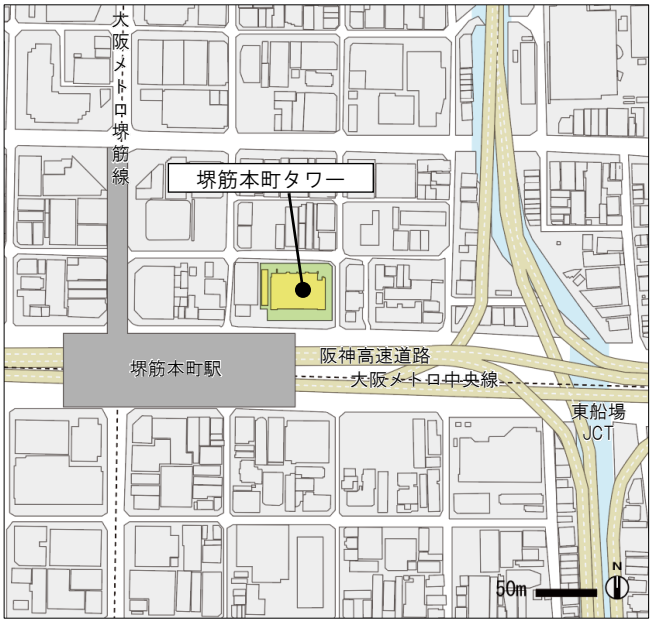
水都・大阪の誇りを未来へつなぐ水景を再現した水盤

■建築物の概要

所在地	大阪府大阪市中央区南本町１丁目
建築主	九州旅客鉄道株式会社
設計者	株式会社INA新建築研究所
施工者	西松建設株式会社
許可年月	2017年11月
竣工年月	2021年１月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	1,000％
基準建蔽率	80％
主要用途	共同住宅
敷地面積	2,844.46㎡
建築面積	1,858.06㎡
建蔽率	65.32％
延床面積	46,895.02㎡
容積対象面積	34,049.53㎡
容積率	1,197.04％
公開空地面積	599.03㎡
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
階数	地下１階、地上37階
高さ	137.08m
駐車台数	180台
備考	—

（資料・写真提供：九州旅客鉄道株式会社）

■位置図



本町サンケイビル

■事業の経緯

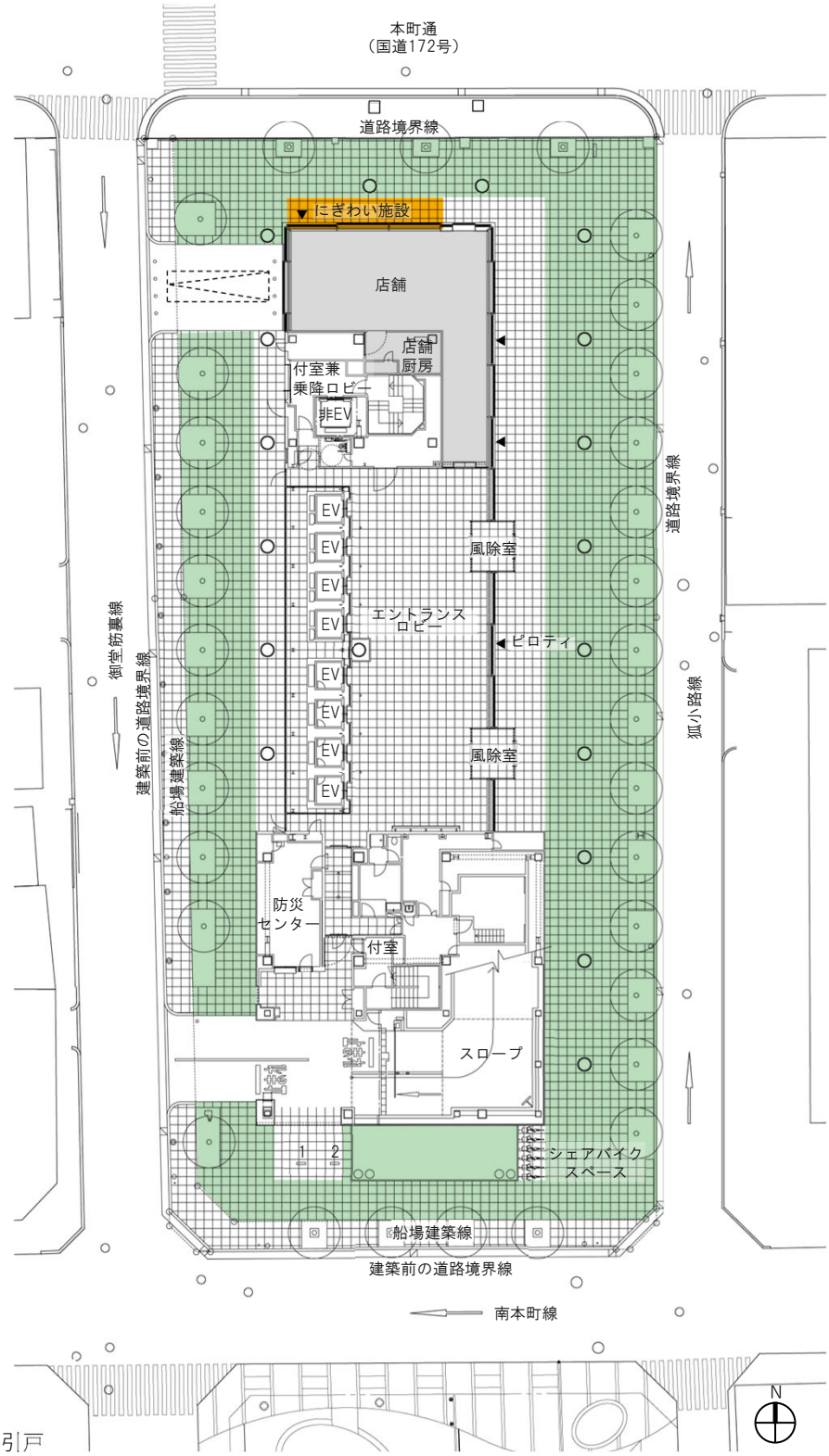
大阪の南北基軸、御堂筋近傍に建つテナントオフィスビルでの活用事例となる。大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準に基づき、歩道状公開空地の活用に加えて、「にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度」及び「環境配慮型容積ボーナス制度」を併用することでさらに容積率を緩和し、事業性と空間価値の最大化を図った。

■公開空地兼１階平面図

車両中心の都市インフラである御堂筋の喧騒から一区画離れた落ち着きを有し、３つの地下鉄本町駅の中央に位置する当敷地は、職住一体化が進む本町の歩行者空間のハブとなるポテンシャルが潜在する場所であった。緑豊かな公開空地と一体となったピロティにより、ポケットパークのように明るい空間を創出し、これを顕在化し、ここに暮らし・働く人の交流と発信の拠点となる街区環境を形成した。

オフィスエントランスロビー、店舗、カフェスペース、モビリティスペースが一体となり四周の道路と接続している。ここでは、１階店舗によるにぎわい施設運営、地域住民参加型イベントを誘導することにより、恒常的なアクティビティの形成、キッチンカーの誘致による可変性の高いにぎわいの創出、シェアバイクの運用等を行っている。開閉可能な大型引戸は、これらのアクティビティの内外一体利用を可能とし、それを活性化する。

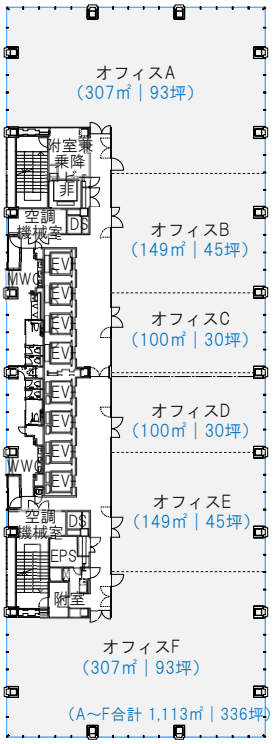
大阪市が策定する「御堂筋将来ビジョン」にもとづき、2025年に向けて人中心のストリートへ再編されようとしている御堂筋を先導し、公開空地を活用したウォーカブルな都市空間を創出した。



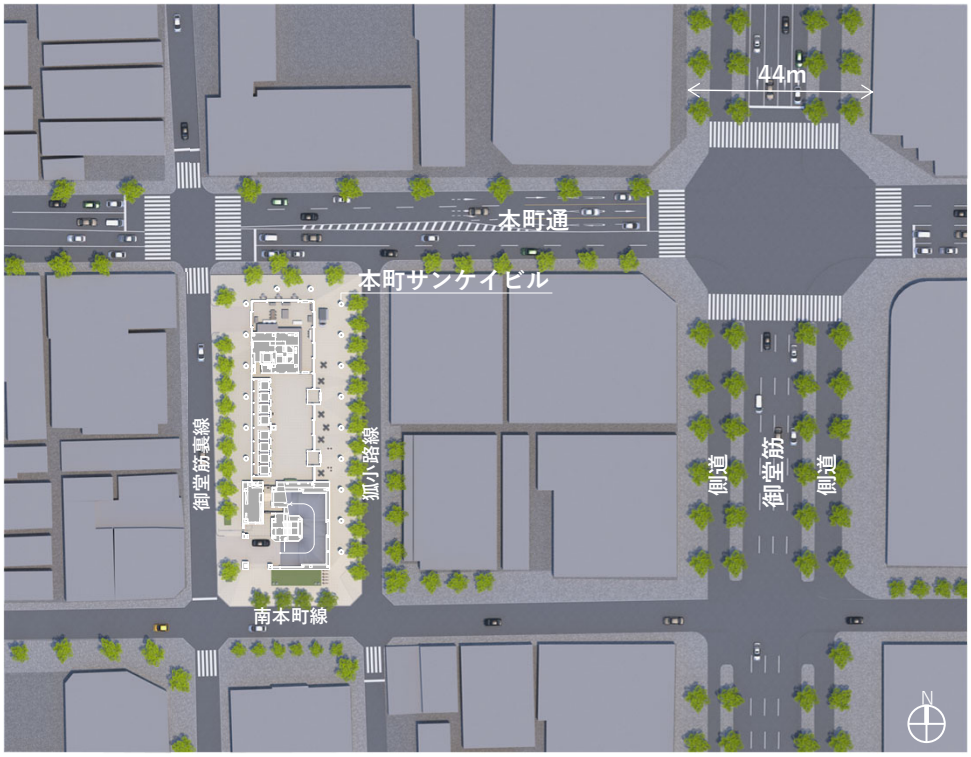
■公開空地中景写真

軒高11mのピロティ空間により、オフィスエントランスロビー、店舗、カフェスペース、モビリティスペースが歩道の緑を介し一体となり四周の道路と接続している。

■基準階平面図



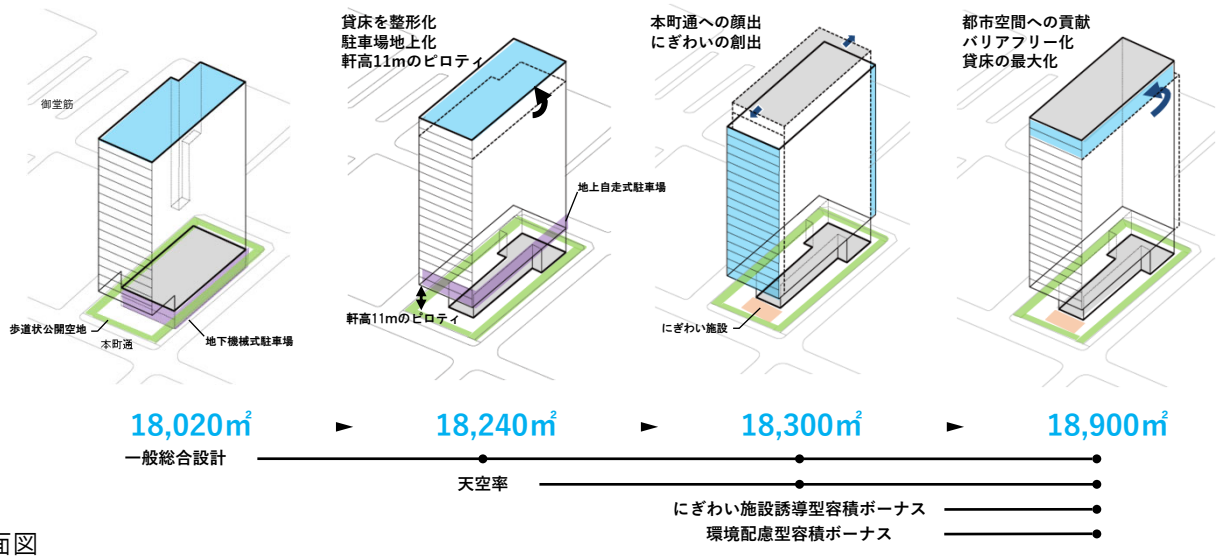
■付近見取図



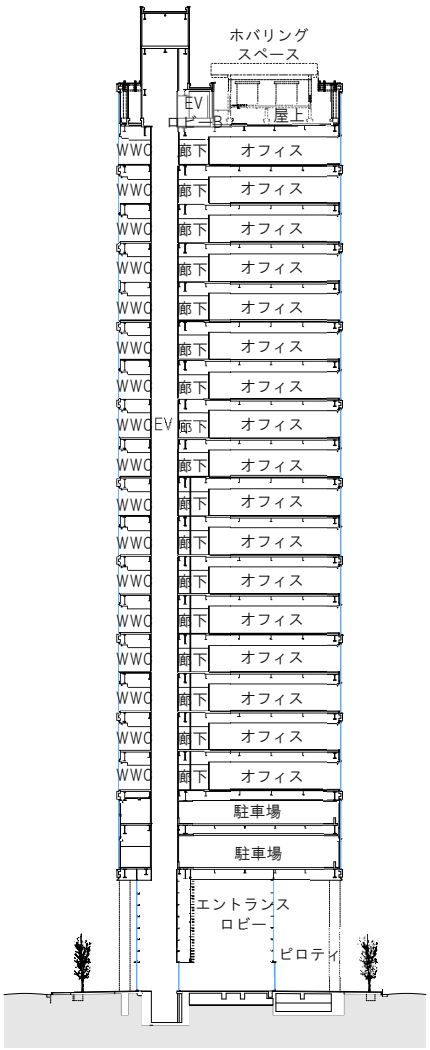
■制度活用のコンセプト

歩道状公開空地の設置を中心とした一般型総合設計を活用して容積率を緩和している。ピロティの気積を天空率に活用することで高さ制限を緩和し、貸床の整形化と軒高さ11mのエントランスロビーを両立させた。

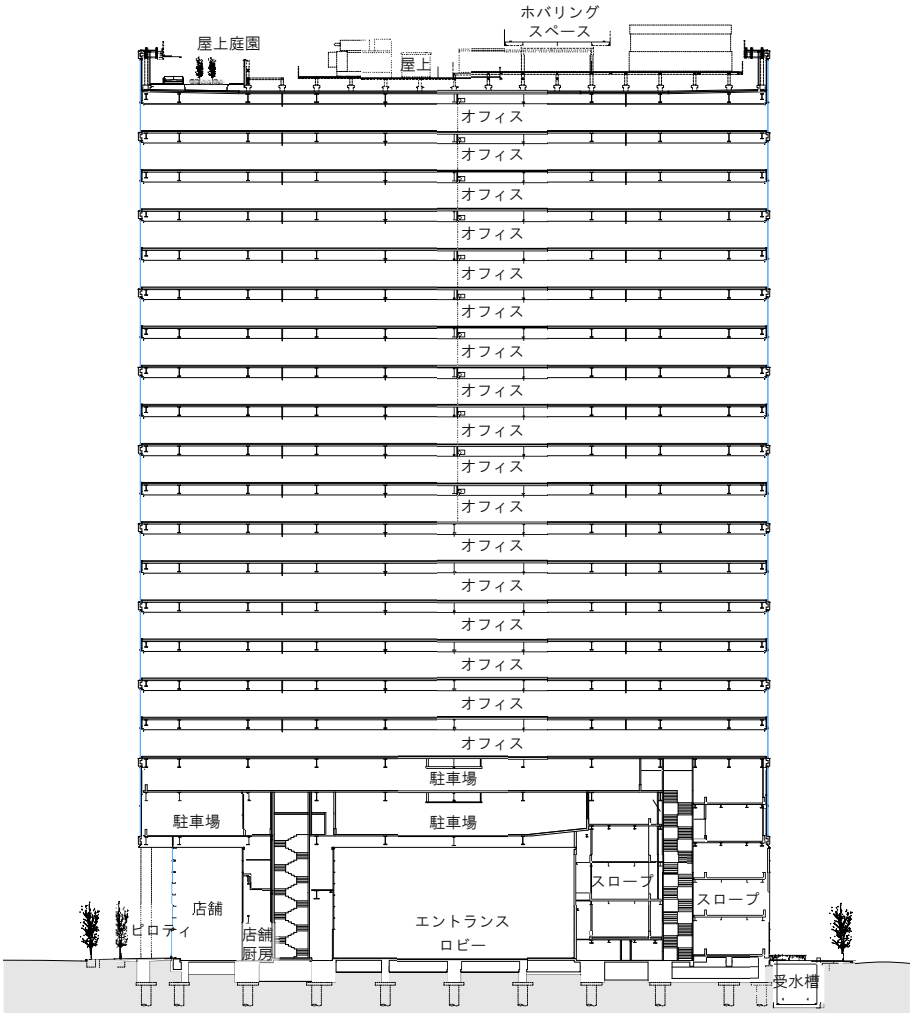
「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準」に基づく、「にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度」及び「環境配慮型容積ボーナス制度」を併用することでさらに容積率を緩和している。



■断面図



東西断面図



南北断面図

■建物外観写真

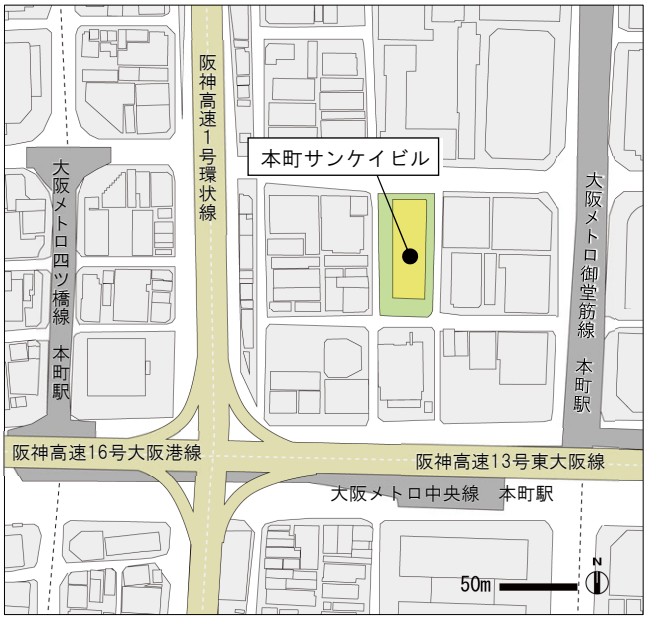
ピロティ全景写真

■建築物の概要

所在地	大阪府大阪市中央区本町四丁目
建築主	株式会社サンケイビル
設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所
施工者	株式会社竹中工務店
許可年月	2019年10月
竣工年月	2021年８月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域
基準容積率	800％
基準建蔽率	100％
主要用途	事務所
敷地面積	2,455.84㎡
建築面積	1,563.54㎡
建蔽率	63.67％
延床面積	29,677.21㎡
容積対象面積	24,549.65㎡
容積率	999.65％
公開空地面積	1,305.00㎡(有効面積)
構造	鉄骨造
階数	地上21階、塔屋２階
高さ	103.228m
駐車台数	61台
備考	令和４年度おおさか環境にやさしい建築賞(事務所部門賞)

(資料・写真提供：株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所)

■位置図



アパホテル&リゾート〈大阪梅田駅タワー〉

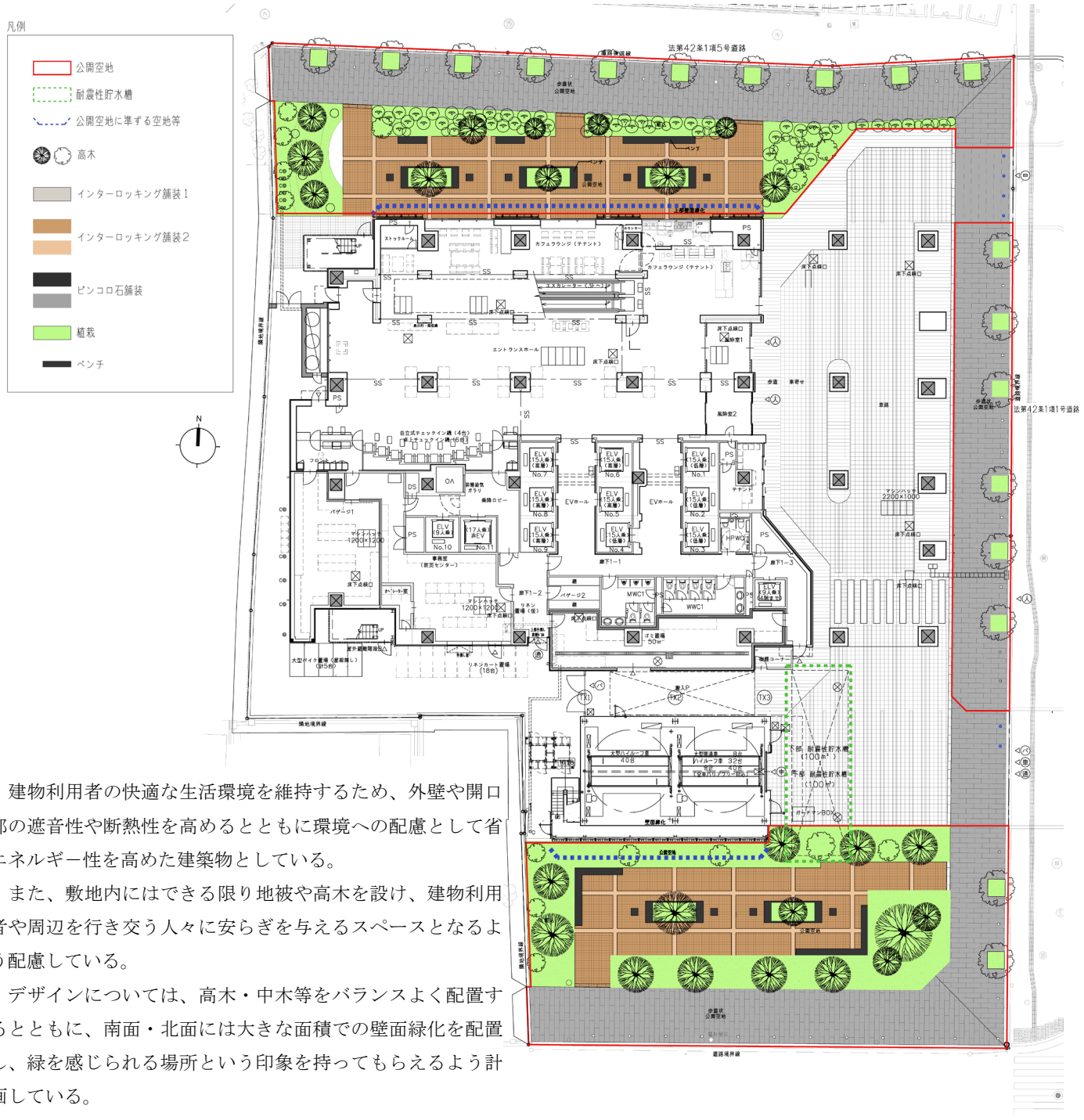
■事業の経緯

関西中心の梅田エリアで西日本最大級となる客室数1,704 室の大型ホテルの開発事業で令和５年２月１日に開業した。大阪最大級のターミナル駅である大阪駅や梅田駅など複数駅・複数路線が徒歩圏内で利用可能な駅前立地であり、多くの飲食店が立ち並ぶ「曽根崎お初天神通り商店街」や梅田エリアの百貨店街に近傍している。

ホテル会員からも望まれていた大阪・梅田駅近での出店であるため、より多くの人に利用いただくために大阪市総合設計制度を活用し、土地の持つポテンシャルを最大限に活かした計画とした。

総合設計としては、公開空地・壁面緑化の他、耐震性貯水槽を設置することで本制度の容積率割増しを受けている。

■公開空地兼１階平面図



建物利用者の快適な生活環境を維持するため、外壁や開口部の遮音性や断熱性を高めるとともに環境への配慮として省エネルギー性を高めた建築物としている。

また、敷地内にはできる限り地被や高木を設け、建物利用者や周辺を行き交う人々に安らぎを与えるスペースとなるよう配慮している。

デザインについては、高木・中木等をバランスよく配置するとともに、南面・北面には大きな面積での壁面緑化を配置し、緑を感じられる場所という印象を持ってもらえるよう計画している。

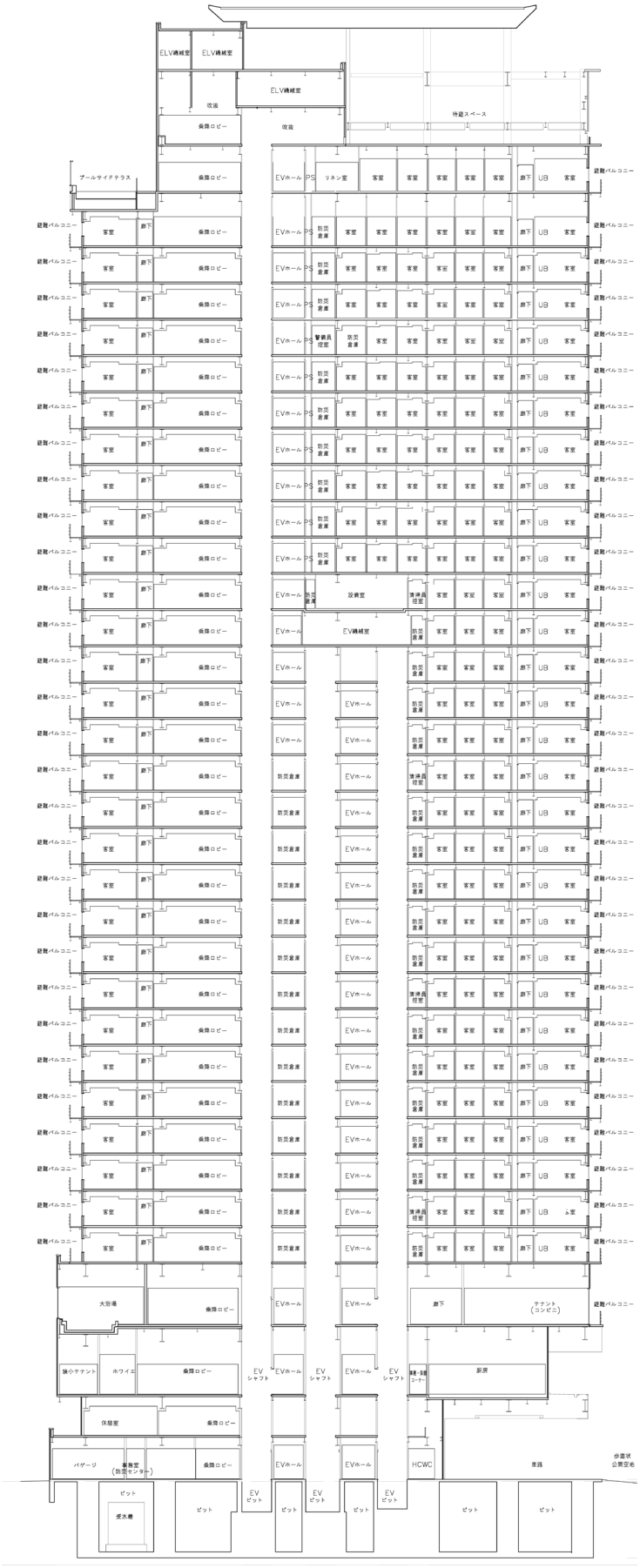
■公開空地写真

緑を多く配置した公開空地は、設置したベンチで座って飲み物を飲んだり、パソコンを広げて仕事をしたりといった、人々に日常的に利用されることを想定して計画した。

緑豊かなくつろぎ空間を公開空地として開放することで、商店街等に隣接する、賑やかな地域に建設する大規模宿泊施設としての役割を果たしていく。

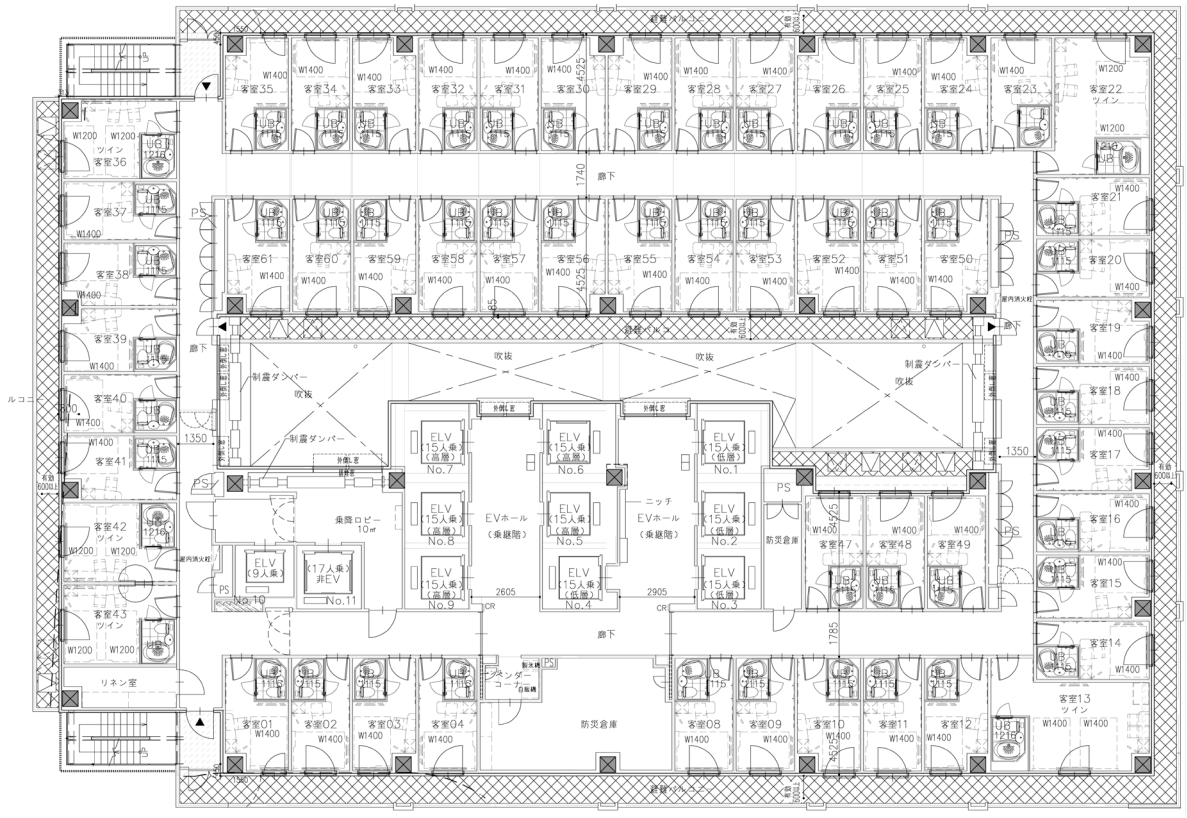
上：北面公開空地
下：南面公開空地

■断面図



■建物正面（東面）写真

■客室平面図



■外観写真

■建築物の概要

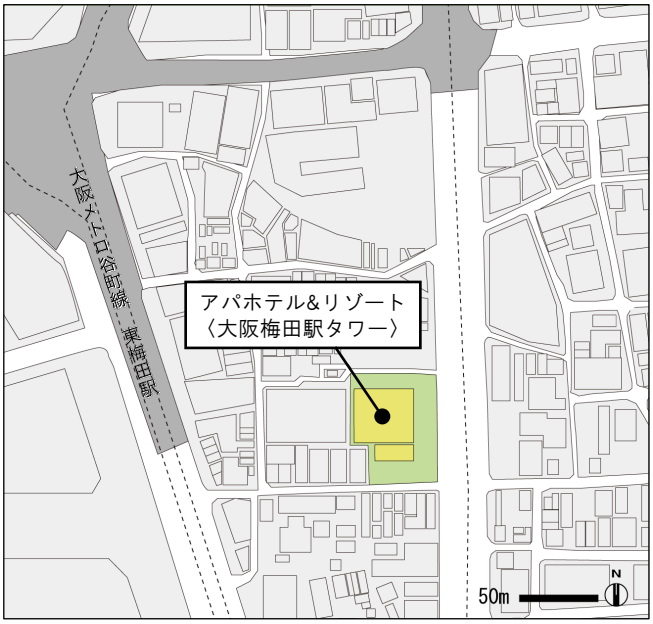
所在地	大阪市北区曽根崎２丁目８番32号
建築主	アパホーム株式会社
設計者	株式会社ＩＡＯ竹田設計
施工者	株式会社 熊谷組
許可年月	2020年７月
竣工年月	2023年１月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	800％
基準建蔽率	100％
主要用途	ホテル
敷地面積	3,127.29㎡
建築面積	1,625.78㎡
建蔽率	50.39％
延床面積	35,833.71㎡
容積対象面積	31,247.49㎡
容積率	999.19％
公開空地面積	1,791.00㎡
構造	鉄骨造
階数	34階
高さ	122.88m
駐車台数	機械式立体駐車場 全80台
備考	—

（資料・写真提供：アパグループ）

■公開空地写真（北面・夜景）

夜間照明は植栽のライトアップをメインとし、柔らかな雰囲気となるように計画している。

■位置図



ローレルコート大阪城公園

■事業の経緯

当該敷地はJR４線・京阪・Osaka Metro２線の７線６駅が利用可であり、自転車で大阪市内の主要エリアへ出かけられる快適なアクセス環境にある。また、自然やグルメ・エンターテインメント施設が豊富な大阪城公園エリアも気軽に立ち寄ることができる。

総合設計の活用においては、公開空地を敷地４面に配置し一体的につなげることで、円環状に通り抜けられる大きな緑地を整備している。緑地は、広場や散策路など大きさに変化をもたせ、四季で移ろう植栽計画としている。住民や地域の人々が、日常的に散歩等を楽しみ快適に過ごせる場所づくりを行っている。

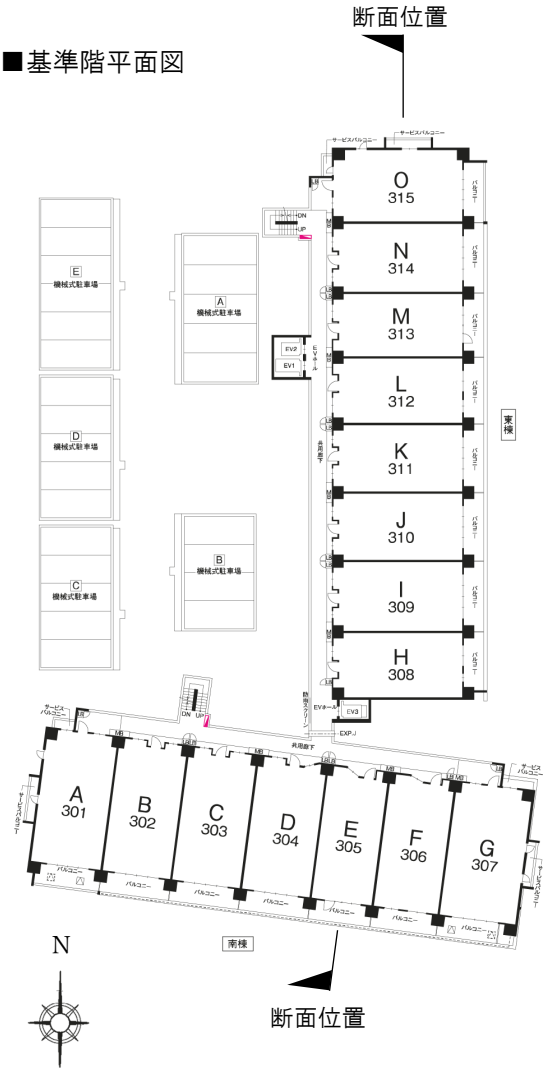
利便性にすぐれた立地と、緑豊かな周辺環境との調和をイメージしたファサードをもち、都市の装いの中にも、おだやかな表情を映す佇まいを目指した。多彩なバルコニー手摺りを採用することで、外壁の圧迫感の軽減に配慮した、スタイリッシュなデザインとしていいる。

大阪市では、子育てに配慮した仕様と子育てを支援する環境を備えた良質な民間の新築マンションを「子育て安心マンション」として認定している。当該マンションも、子育て世帯の交流の場となるキッズルームや子どもが安全に遊べる遊具が設置されたプレイロットを設けるなど、認定基準を満足することで「子育て安心マンション」に認定された（計画認定）。

■配置計画図

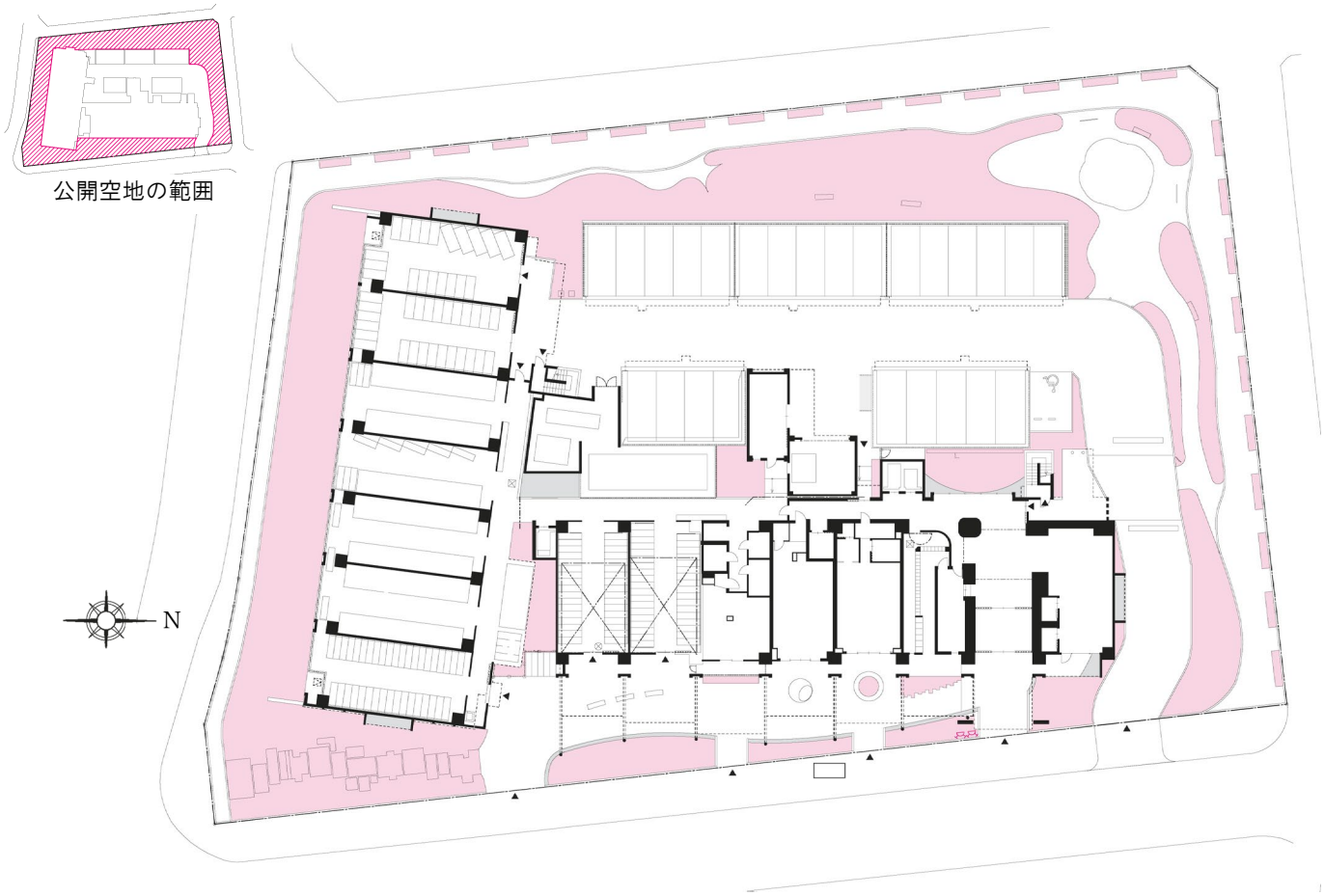
■断面図

■基準階平面図



■外観パース（イメージ）

■敷地配置図（公開空地の範囲）



■隣接する公園側から見た建物（イメージ）

■敷地内のプレイロット（イメージ）

■コミュニティコリドー（イメージ）

■キッズルーム（イメージ）

■オーナーズラウンジ（イメージ）

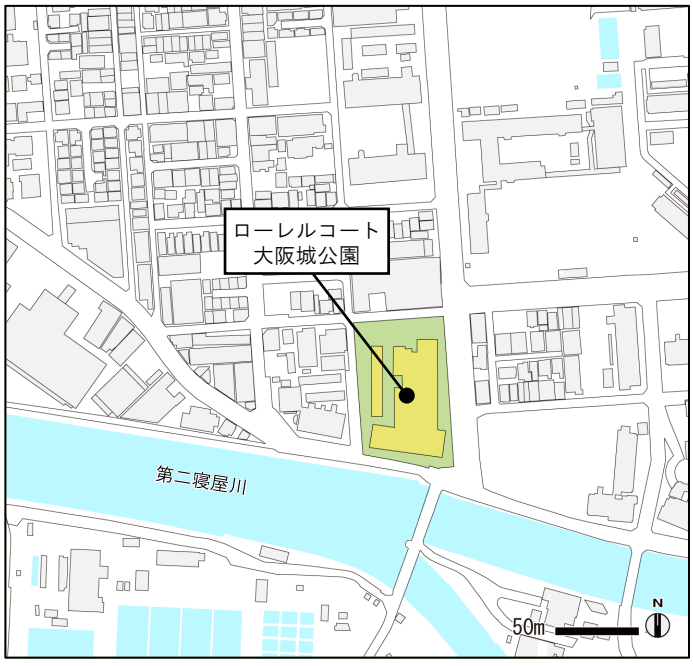
■エントランスホール（イメージ）

■建築物の概要

所在地	大阪市城東区鴫野西4丁目59番1号
建築主	近鉄不動産株式会社
設計者	不二建設株式会社一級建築士事務所
施工者	不二建設株式会社
許可年月	2022年9月
竣工年月	2025年３月下旬（予定）
許可事項	容積率緩和
地域地区	準工業地域、準防火地域
基準容積率	200% （総合設計制度利用にて309.24%）
基準建蔽率	60%（角地緩和により70%）
主要用途	住宅
敷地面積	4,638.83㎡
建築面積	1,475.26㎡
建蔽率	31.81%
延床面積	16,088.10㎡
容積対象面積	14,327.86㎡
容積率	308.87%
公開空地面積	1,859.43㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上15階
総戸数	209戸
高さ	44.04m
駐車台数	106台（機械式105台、来客用平面式1台）
備考	—

（資料提供：近鉄不動産株式会社）

■位置図

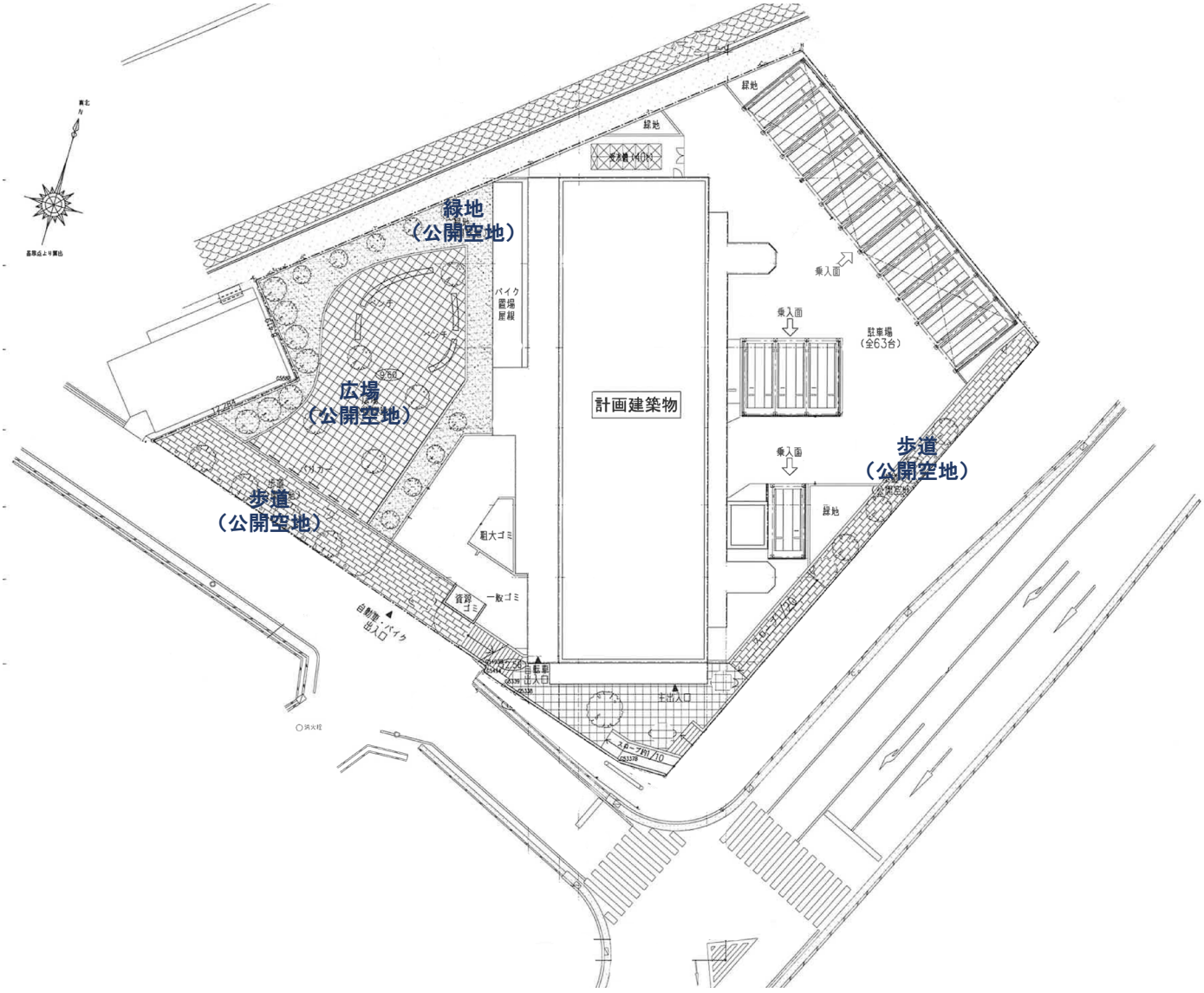


枚方市某マンション

■事業の経緯

新名神高速道路事業に伴うマンション建替事業である。淀川と都市計画道路京都守口線のあいだに位置していた築42年のマンション敷地北東側の建物の一部が、高速道路建設計画地となったことで、敷地の約３分の１を売却した。新マンションの建設にあたっては、区分所有法に基づき建替えを決議し、老朽化により耐震性が不足しているとして要除却認定を受けたマンションとして、マンション建替法第105条に基づく容積率の緩和を受けることで事業を実施している。

■公開空地計画図



当該マンションの西側に広場状の公開空地を設けており、緑地に囲まれたベンチのある空間としている。また、歩道のない道路に面する敷地の南側には歩道状公開空地を設け、広場へのアクセスと併せて安全な歩行も可能にしている。車通りのある東側では、既存の歩道を拡幅するように歩道状公開空地を設け、スロープ化することにより、歩行者の安全性・快適性の確保、マンションアクセスへのバリアフリーデザインを実現している。

■マンション建替事業について

新名神高速道路事業に伴い、マンションの敷地の約３分の１を売却（接収）することとなった。

「取得補償」では十分な補償金額とならないため、残地部分に現状と同等同規模のマンションを建築する費用とそれに伴う経費等の費用を補償する「構内再築工法」を用いた。

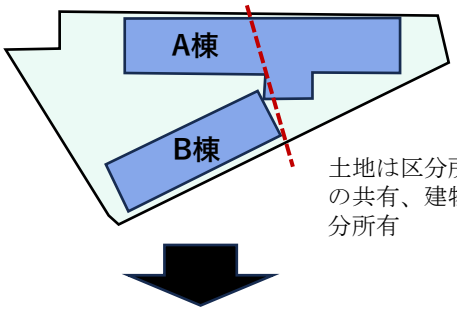
新マンションの建設にあたっては、区分所有法第62条に基づく建替え決議（総会承認）により建替事業実施を決定する必要があり、建替え決議の可決要件として、「区分所有者及び議決権の各５分の４以上の賛成」を要した。

建替え決議可決後は、マンション建替法に基づき、マンション建替組合を設立し、建替組合が施行者となって事業を実施した。

枚方市の建替組合設立認可後、区分所有者には再建建物を取得するか、転出補償金を受け取って転出するかの意向を決定してもらった。その意向に基づき権利変換計画書を作成し、権利変換決議総会を経て、枚方市に同計画の認可を受けた。権利変換期日に、再取得者は従前の権利と従後の権利を変換し、転出者には従前の権利の消滅の対価として転出補償金を支払い、現在の建物の明け渡しを行った。

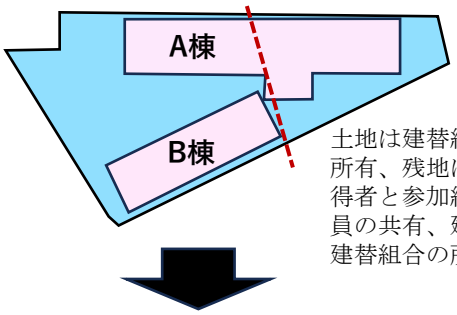
土地の移り変わりについては、右図の通りである。

権利変換期日前



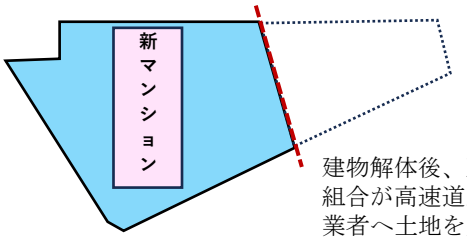
土地は区分所有者の共有、建物は区分所有

権利変換期日後



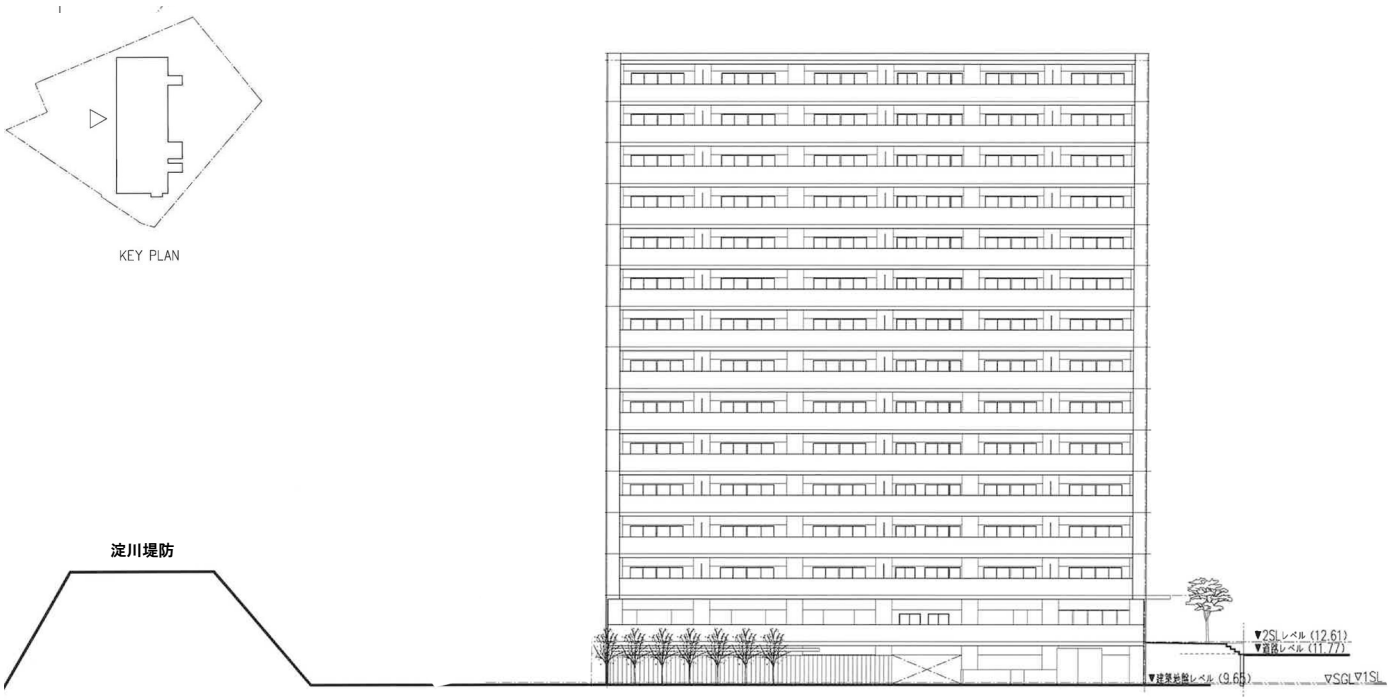
土地は建替組合の所有、残地は再取得者と参加組合会員の共有、建物は建替組合の所有

建物解体後

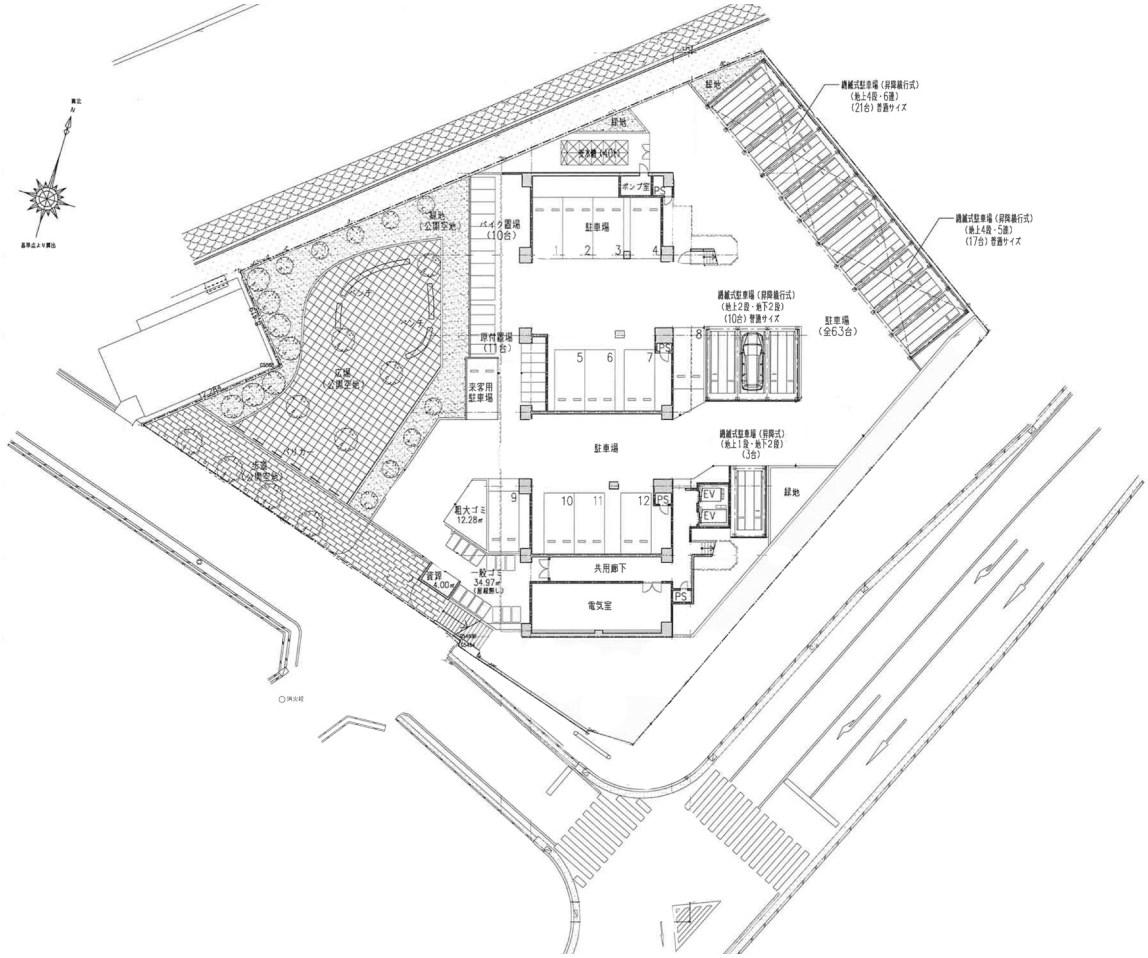


建物解体後、建替組合が高速道路事業者へ土地を売却、残地で建物を建築

■立面図

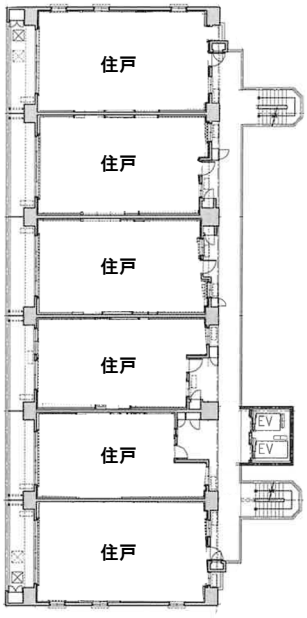


■１階平面図



■２階平面図

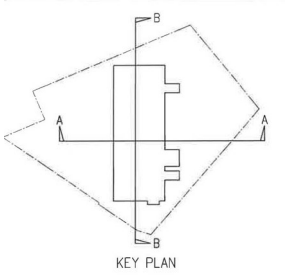
■３～15階平面図

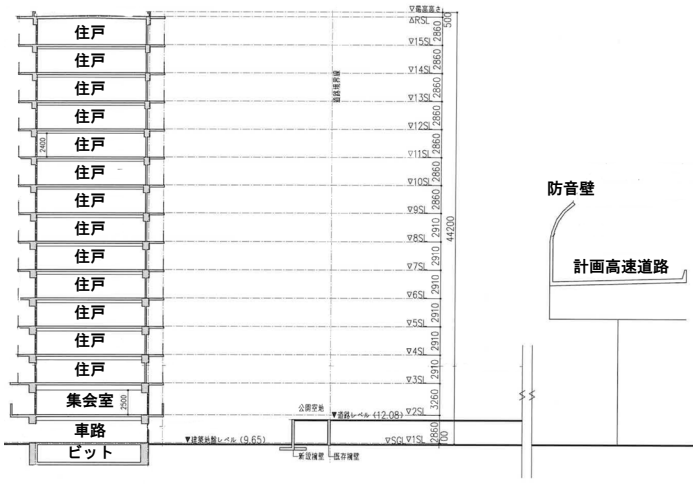


１階部分は、東側の道路レベルよりも低くなっており、駐車スペースを設けている。駐車スペースから西側の広場状公開空地へは直接アクセスできるようにしている。建物から北東側に機械式駐車場を設けており、住民の自家用車を駐車する空間を十分に確保している。

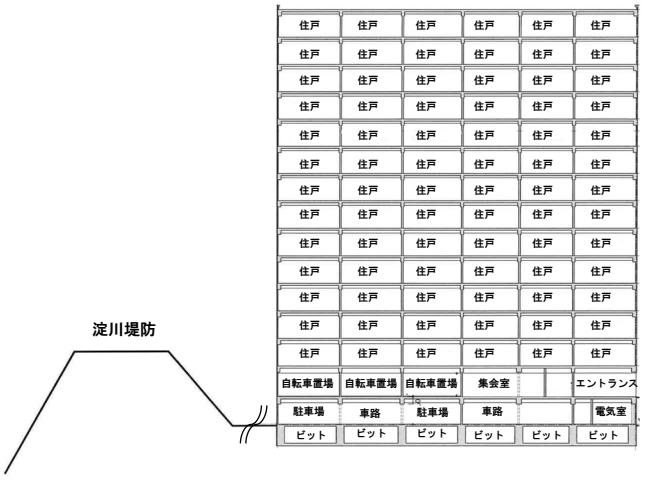
エントランスロビーがある２階には、住民が利用できる集会室を設けている。また、集会室の奥には駐輪場を設けており、東側のスロープからエントランスを通り抜けて利用できるようにしている。

■断面図





A-A断面図



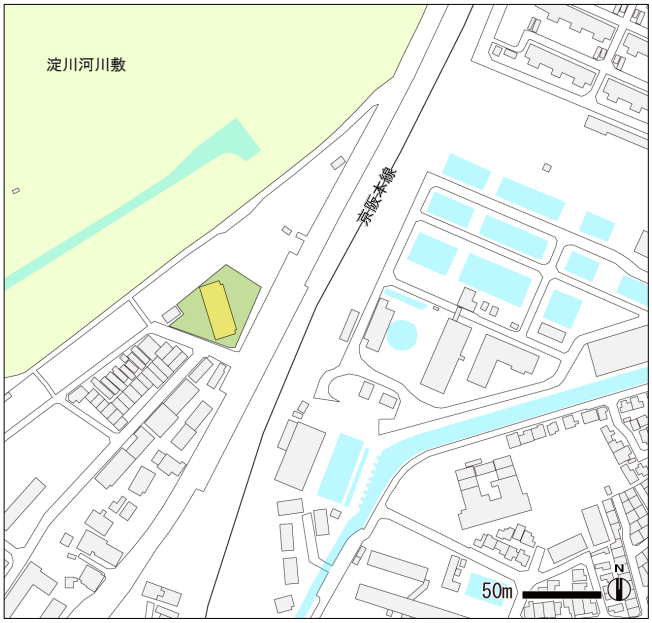
B-B断面図

■建築物の概要

所在地	枚方市内
建築主	マンション建替組合（事業主）、 Ｎ社（売主）
設計者	株式会社プラッツ設計
施工者	Ｓ建設株式会社
許可年月	2017年８月
竣工年月	2020年２月
許可事項	容積率緩和
地域地区	第１種住居地域、第２種住居地域、 準防火地域、第３種高度地区
基準容積率	200％
基準建蔽率	60％
主要用途	共同住宅
敷地面積	2,106.47㎡
建築面積	640.67㎡
建蔽率	30.41％
延床面積	6,790.44㎡
容積対象面積	5,532.68㎡
容積率	262.65％
公開空地面積	844.22㎡
構造	RC造
階数	地上15階
高さ	44.20m
駐車台数	63台
備考	枚方市高さ指導（高度斜線制限）

（資料提供：株式会社プラッツ設計）

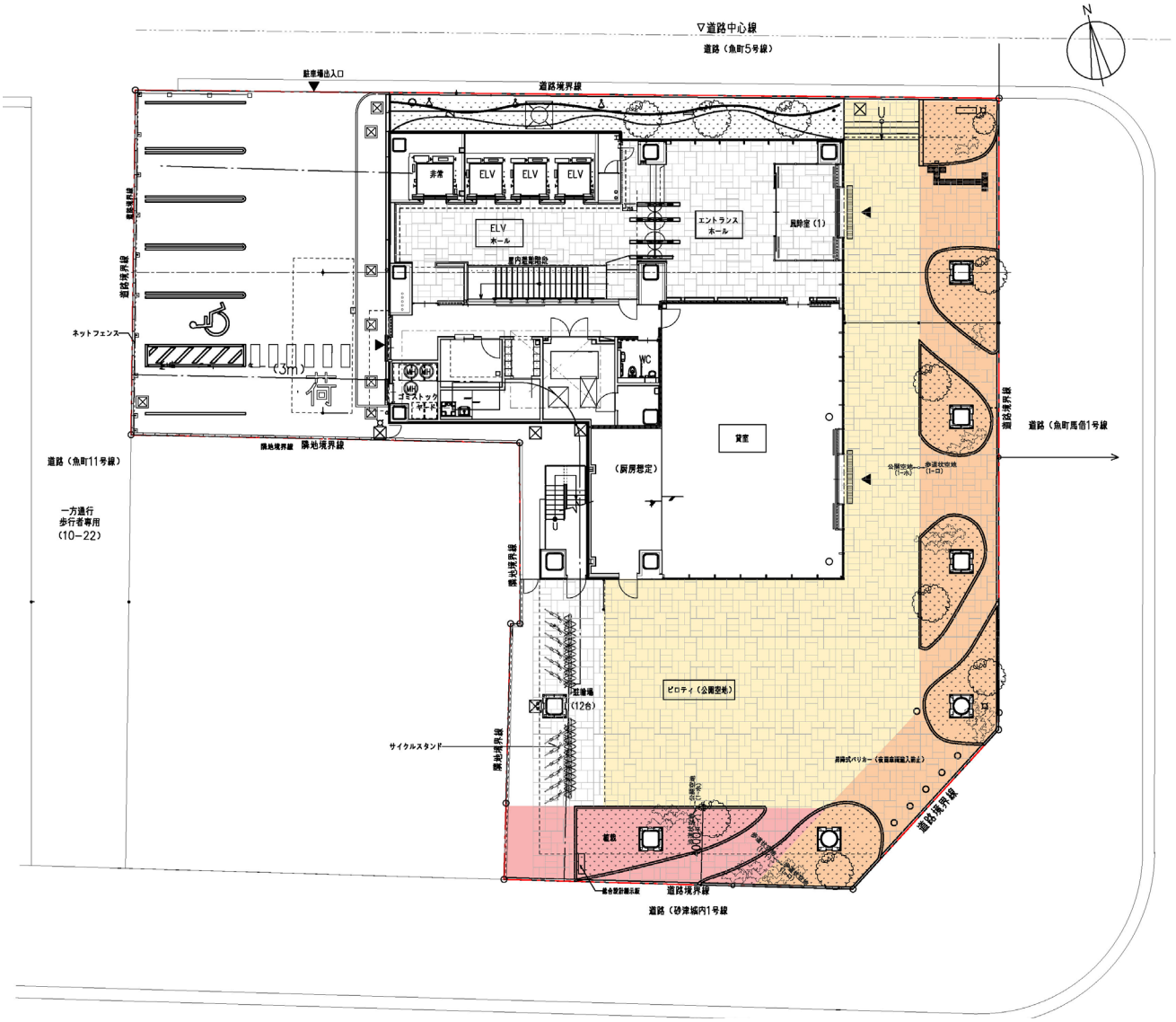
■位置図



■事業の経緯

小倉駅前の平和通り沿いに位置していた「西日本シティ銀行」跡地に計画された『コクラ・クロサキリビテーション』の第一弾プロジェクトである。当該プロジェクトは、北九州市のSDGs未来都市の実現に向けた新しい取組みであり、民間開発の誘導と企業誘致の促進を重点的に図ることを目的としている。北九州市が推進する新設補助事業の総合設計制度の活用を行うことで、安心安全で魅力ある市街地環境の形成、若者に好まれるIT企業の誘致、省エネだけでなく快適性や企業価値の向上に寄与する「グリーンスマートビル」の普及などを図っている。当該プロジェクトの第一弾ビルとして、CASBEEウェルネスオフィスや再生可能エネルギーなど取り入れ計画されたもので、2024年６月竣工予定である。

■公開空地計画図



当該敷地は、大通りである平和通りと小文字通りの交差点に位置しており、モノレール駅が隣接しているため、人通りが多い場所となっている。それらの状況に配慮し、人々が横断（クロッシング）できる空間をコンセプトに歩道との段差のない歩道状公開空地を交差点に面するかたちで設けている。

沿道からアイレベルで知覚できる空間はガラス張りにすることで、建物の中でのアクティビティが見えるように計画している。公開空地を横断する人々との視覚的横断（クロッシング）を誘発することで、あわせて街の賑わいに寄与することを意図している。

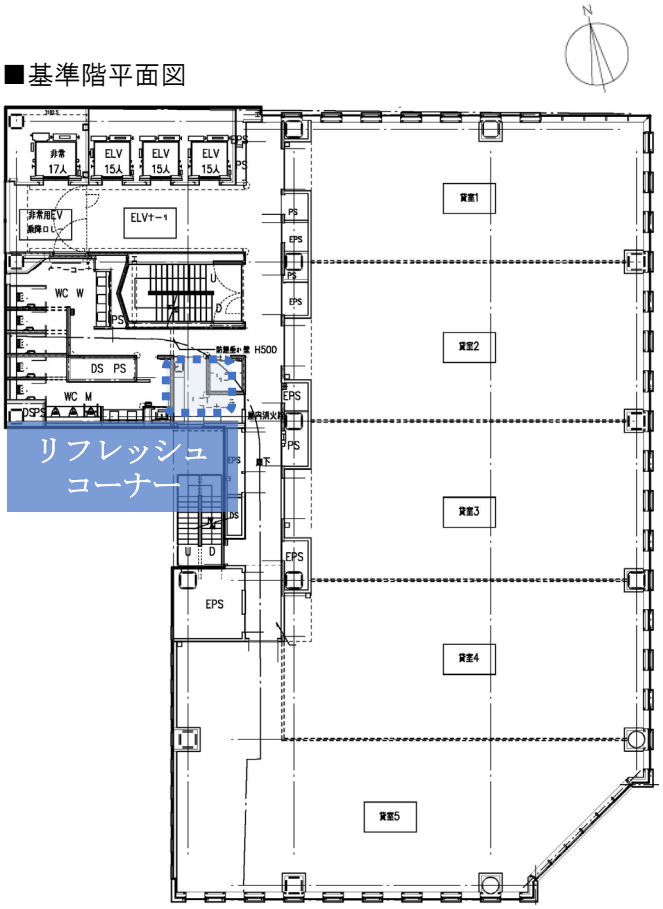
■グリーンスマートビル

SDGs未来都市の実現につながる新オフィススタンダード・第一号ビルとして、北九州市初のCASBEEウェルネスオフィス認証取得予定であり、建物利用者の健康・快適性の維持・増進を支援する建物仕様としている。オフィスワーカーの「快適さ」や「ウェルネス」を支援するため、最上階に屋上庭園、貸室各階に憩いのスペースとしてリフレッシュコーナーを設置している。また、建築基準法で定める1.5倍の換気量を実現する全熱交換型換気扇を導入している。

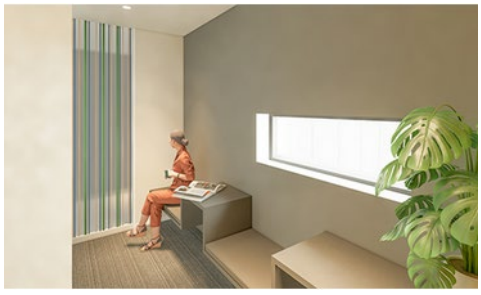
北九州市が脱炭素社会実現に向け、市内への再生可能エネルギーを普及する取組みを実施していることから、当該ビルでは再生可能エネルギー100%の電力を導入している。併せて、ペリメーターゾーン熱環境向上のため、Low-Eペアガラスを採用しており、エネルギー効率とオフィスでの快適性に配慮している。これらの取組み等を通して北九州市の再生可能エネルギー普及の取組みにも貢献していく。

■外観イメージ

■基準階平面図

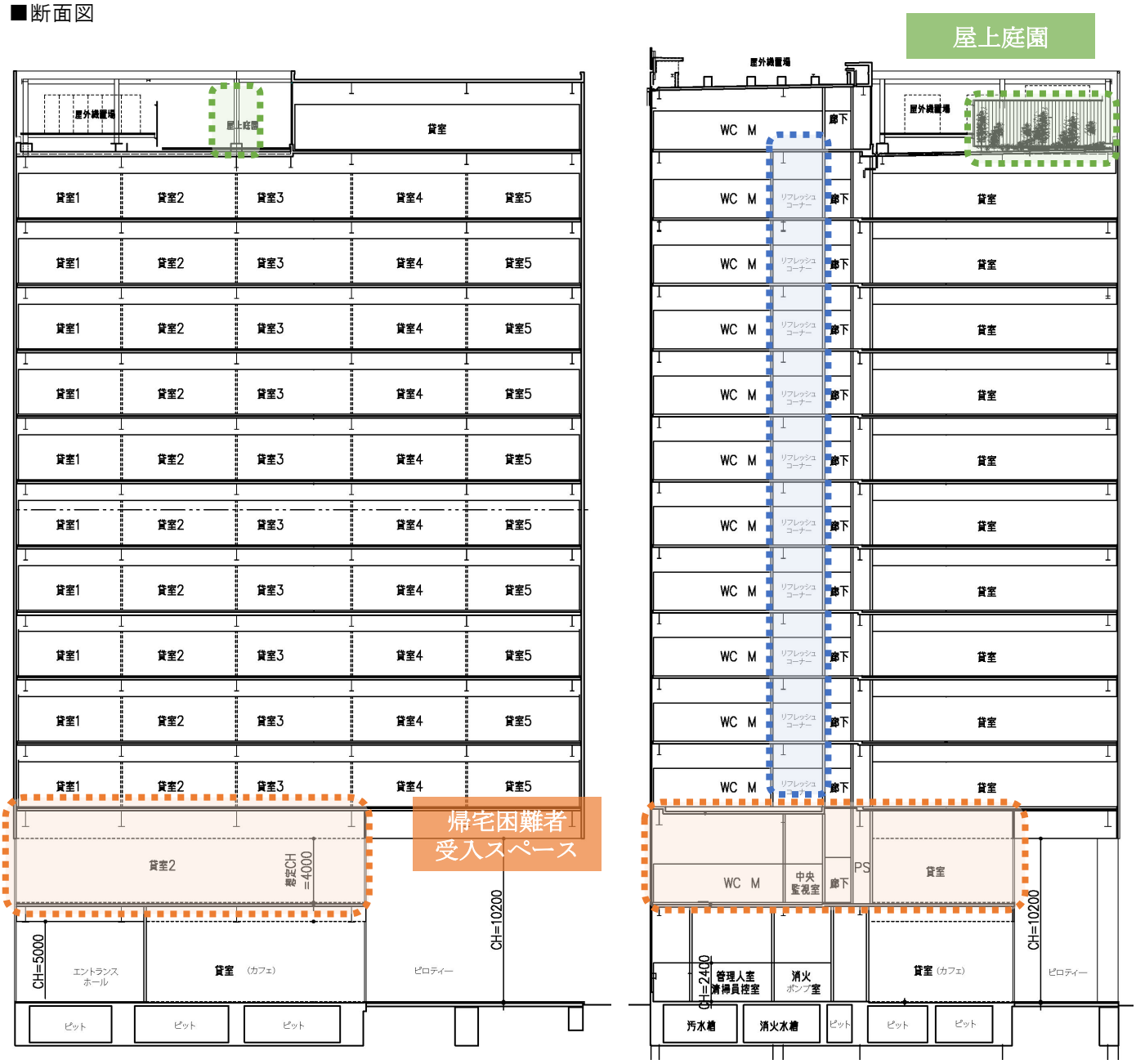


屋上庭園：　ワーカーのストレス軽減や、
知的生産性向上に寄与する



リフレッシュコーナー：休憩や、心身の
リフレッシュが可能

■断面図



南北断面図　　東西断面図

■BCP対策

浸水想定区域図によると、当該敷地では５ｍ以上の浸水深が想定されているため、BCP対策は浸水被害をメインとしている。在館者が24時間滞在できるよう、13階には防災備蓄倉庫を設置、屋上に24時間対応の非常用発電機を設置しており、インフラ遮断後24時間共有部の建物機能を維持することができる。浸水予想ハザードライン５ｍより上の２階部分は、帰宅困難者を受け入れるためのスペースとしており、受水槽と受変電設備を設置している。構造体として保有水平耐力1.25倍以上を確保し、まちの防災力向上にも寄与していく。

耐震強度について

大地震後の目標	人命を守る	**財産を守る**
地震中・地震後の建物目標	人命を守る	**修復可能な範囲に建物損傷を抑える**
目標耐震強度	耐震強度1.0	**耐震強度1.25**
対象とする施設	一般的なマンション・倉庫・商業施設	**一般庁舎・学校・病院等**

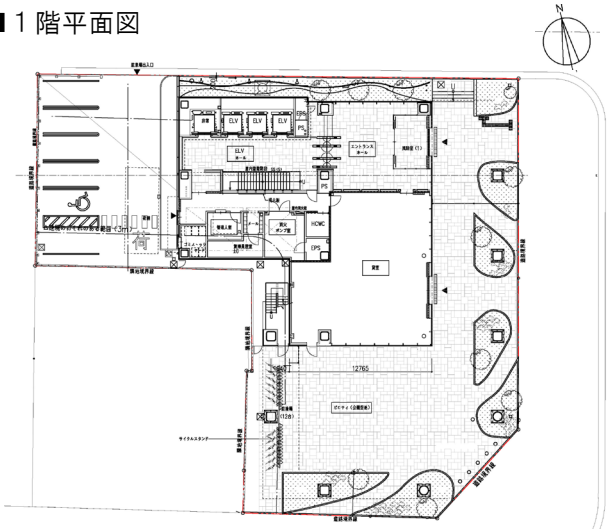
※出典:BIZIA KOKURA公式サイトhttps://bizia.jp/

■鳥瞰写真イメージ

■１階部外観イメージ

公開空地と建物低層部のピロティ空間

■１階平面図



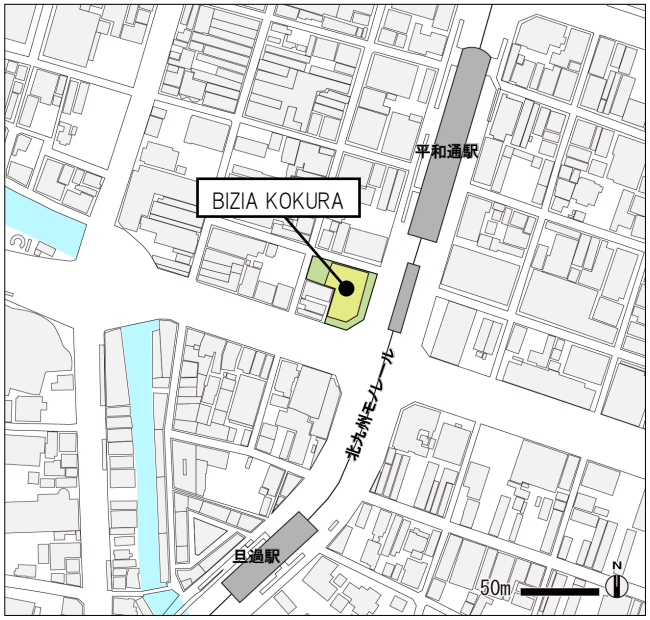
ピロティ（公開空地）と交差点に面する歩道状公開空地を設けることによって、総合設計制度により容積率を緩和し、13階建てのグリーンスマートビルを実現している。

■建築物の概要

所在地	北九州市小倉北区魚町三丁目５－５
建築主	株式会社ミクニ
設計者	清水建設株式会社九州支店一級建築士事務所
施工者	清水建設株式会社九州支店
許可年月	2021年７月
竣工年月	2024年６月（予定）
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	600％
基準建蔽率	80％
主要用途	事務所
敷地面積	1，252．75㎡
建築面積	855．92㎡
建蔽率	68．32％
延床面積	9，857．93㎡
容積対象面積	9，374．02㎡
容積率	748．28％
公開空地面積	740．48㎡
構造	鉄骨造
階数	地上13階
高さ	59．95m
駐車台数	６台
備考	天空率による高さ制限緩和、 隔地申請による駐車場周辺設置

（資料提供：株式会社ミクニ）

■位置図



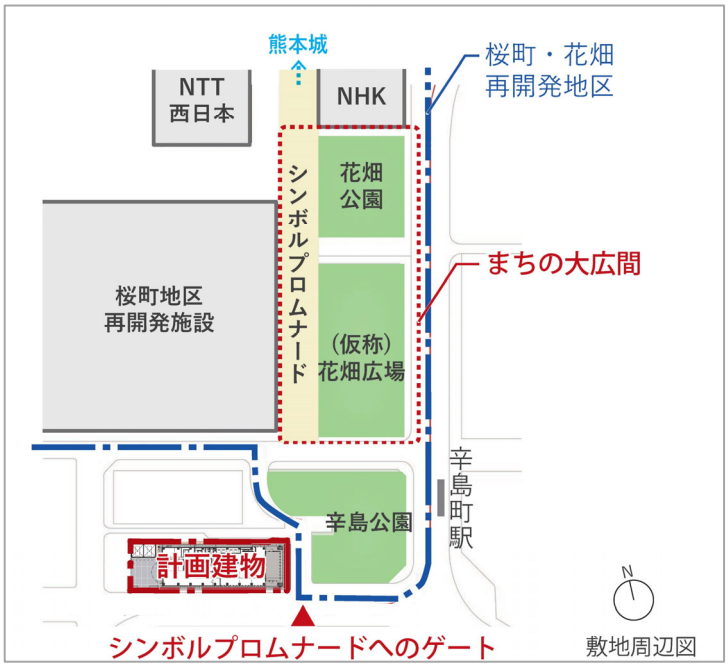
日本生命熊本ビル

■事業の経緯

テナントオフィスビルの建替え計画である。本敷地は、熊本城を望む桜町・花畑再開発地区（まちの大広間）のシンボルプロムナードの入口に位置している。熊本地震からの創造的復興及び災害に強く魅力と活力ある中心市街地の開発に寄与するとともに、多様なワークスタイルに柔軟に対応する開放感あふれるオフィス空間を実現するために、総合設計制度を活用した。

特例の適用にあたり、歩道状空地の整備の他、免震構造の採用、防災機能の強化、環境負荷の低減、高機能オフィスとしての施設整備を行っている。

■当該施設周辺図（桜町・花畑再開発地区）

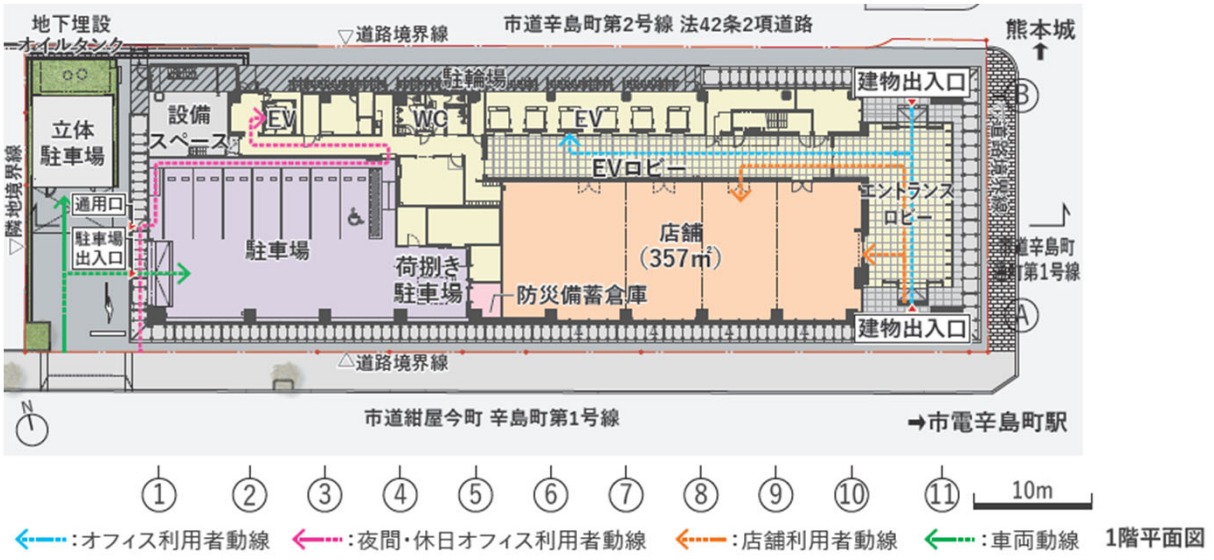


桜町・花畑地区開発イメージ

熊本城と花畑屋敷

路面電車が走る市道紺屋今町辛島町第1号線に面して歩道状公開空地を設け、既設の歩道と一体とすることで広がりを演出し、賑わいのある歩行者空間づくりに貢献、また車いす・ベビーカー利用者、歩行者の安全性の確保等、地域の安全性の向上に寄与した。公開空地に沿うように、様々な葉色の樹種で壁面緑化などを施した植栽計画とし、街にうるおいを創出するように計画した。

■１階平面図

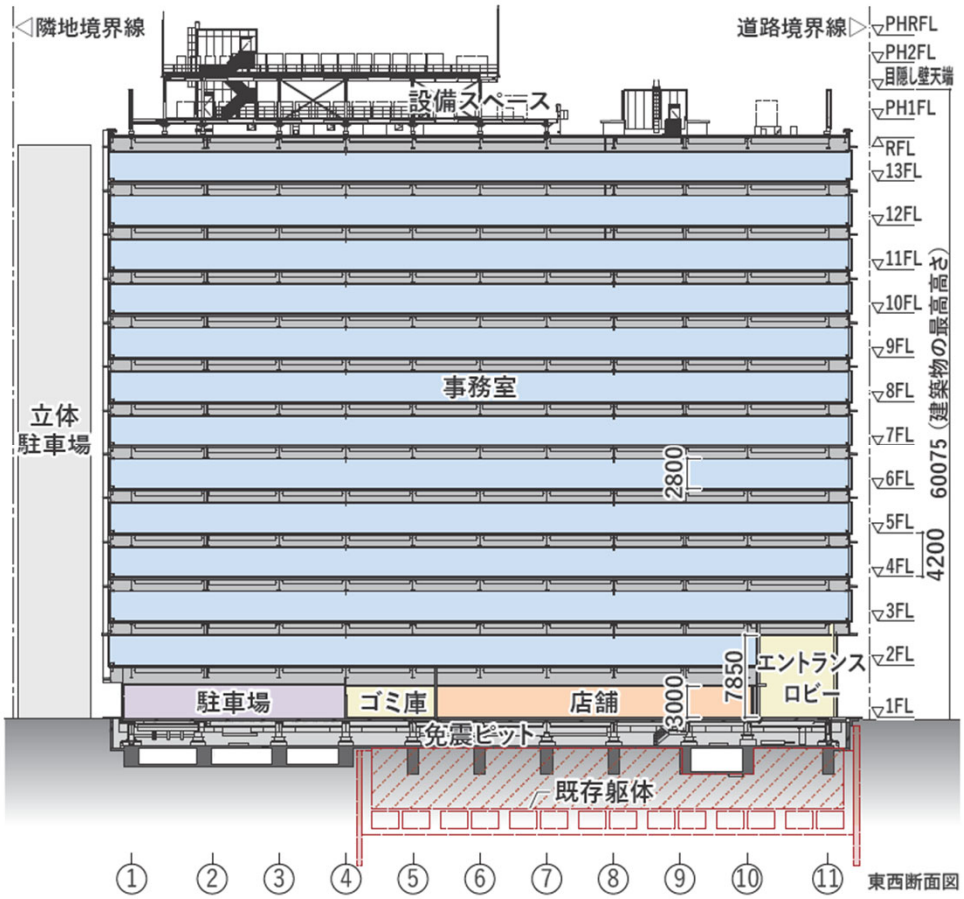


■外観写真

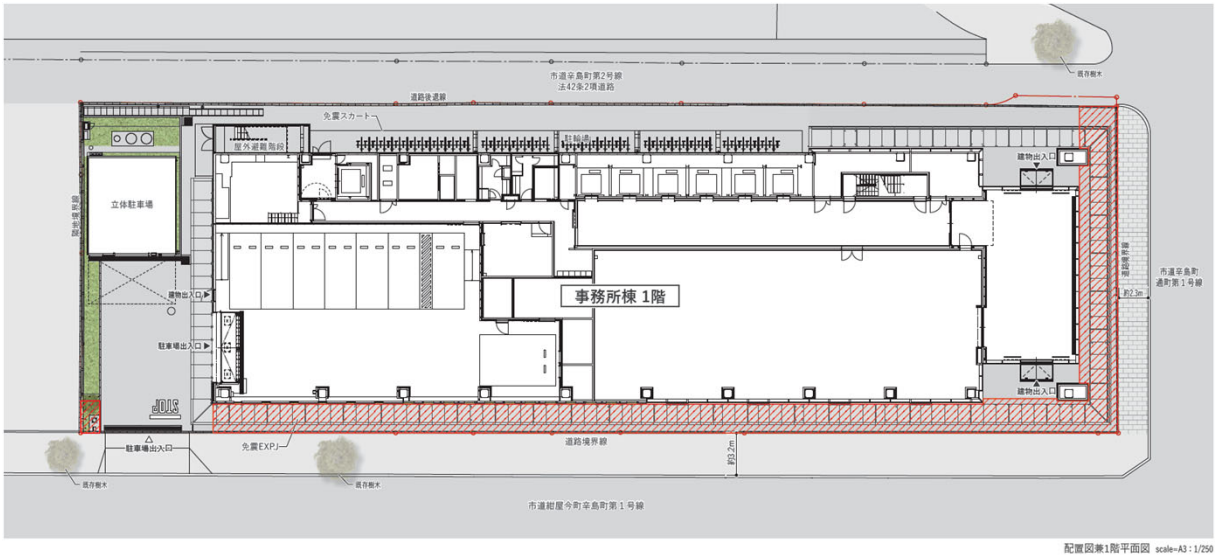
外装は、熊本市のシンボル「熊本城」とまちの大広間入口にふさわしいシックな外装デザインを追求、彫りの深い陰影のある熊本城の表情をモチーフとし、モノトーンの色彩でまとめた。水平強調のガラスボックスの間に熊本城の軒を思わせる白い庇を差し込みモダンな表現とすることで、周辺建物との統一性を持たせた。

構造は免震構造を採用し、防災面では、72時間対応非常用発電機の設置、テナント用非常用発電機スペースの確保、建物の安全告知システムの導入、防災備蓄倉庫の設置等、防災機能の強化を図った。

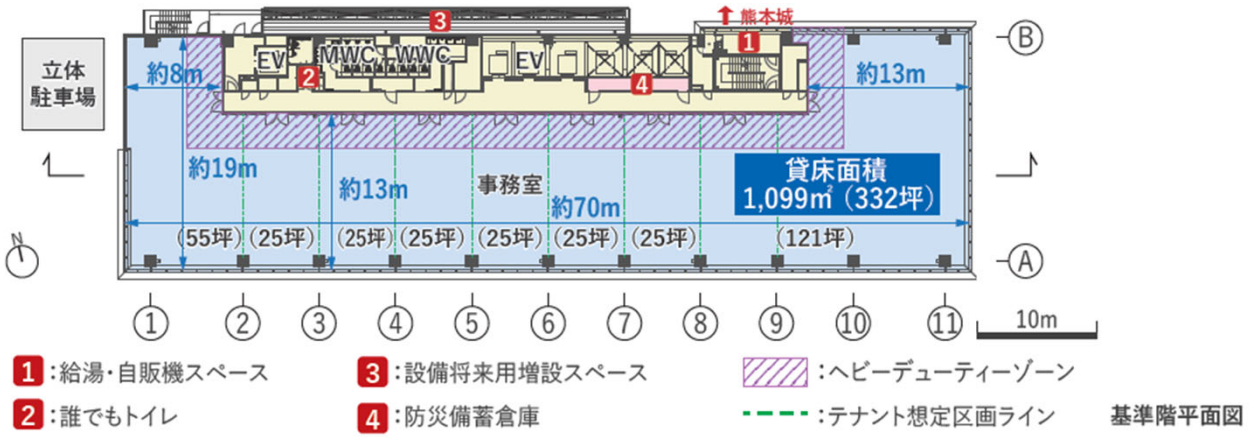
■断面図



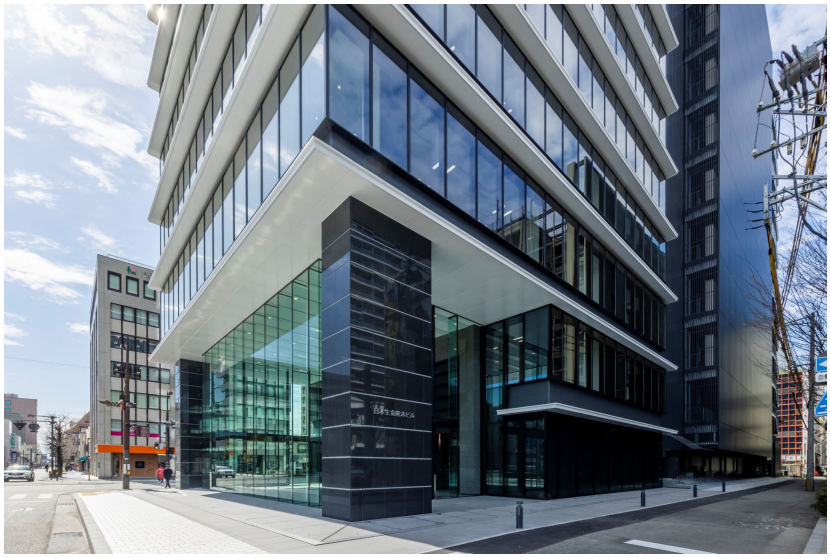
■公開空地計画図



■オフィス階平面図



■公開空地写真



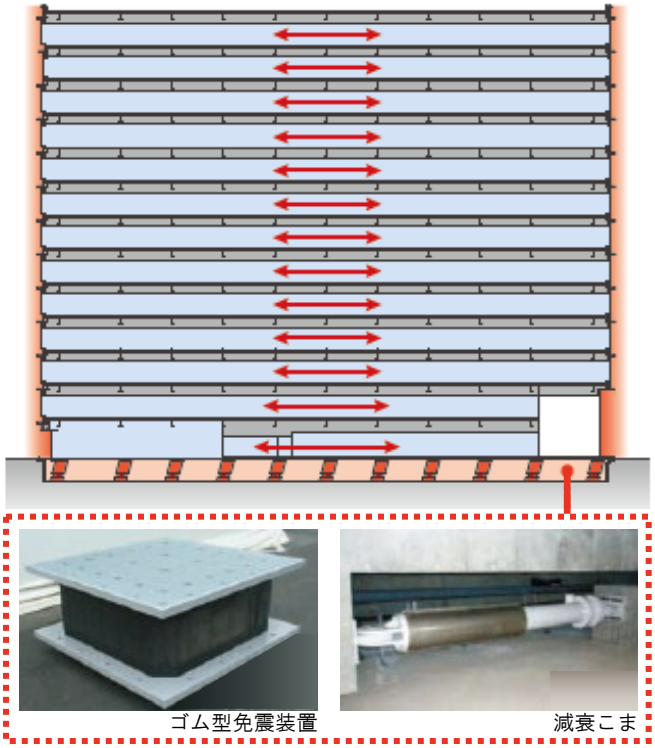
公共貢献として、誰もが使える公開空地を整備しており、既存歩道と一体的な公開空地となっている。

左：敷地（北東）右：敷地（南西）側

■BCP（事業継続計画）について

地震対策

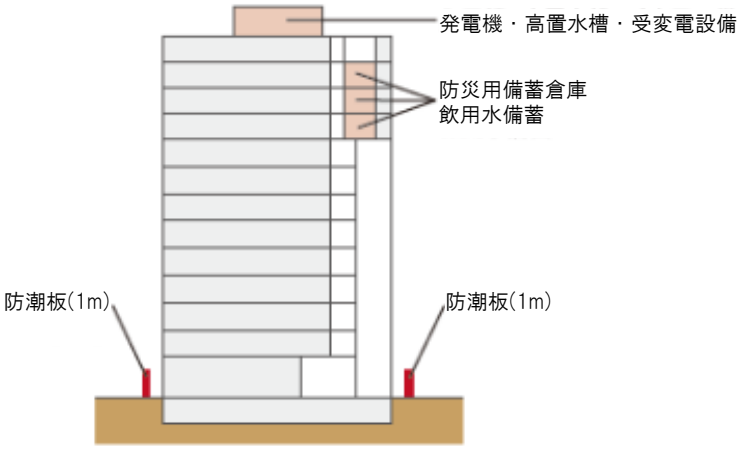
エリア初の免震構造を採用した希少性の高いハイグレードビル。地下に設けた免震層に設置した減衰コマとゴム型免震装置の組み合わせにより、一般の耐震構造や制振構造の建物に比べ地震時の揺れを大幅に軽減。その効果は、東日本大震災でも実証されている。



ゴム型免震装置　　減衰こま

重要な設備（発電機・受変電設備等）は、屋上に設置。
また、ビル入口に防潮板を設置し、浸水リスクを防止。
在館者が72時間（3日間）過ごせる備蓄水量の確保及び飲料・食料の提供が可能。

防潮板（1m）

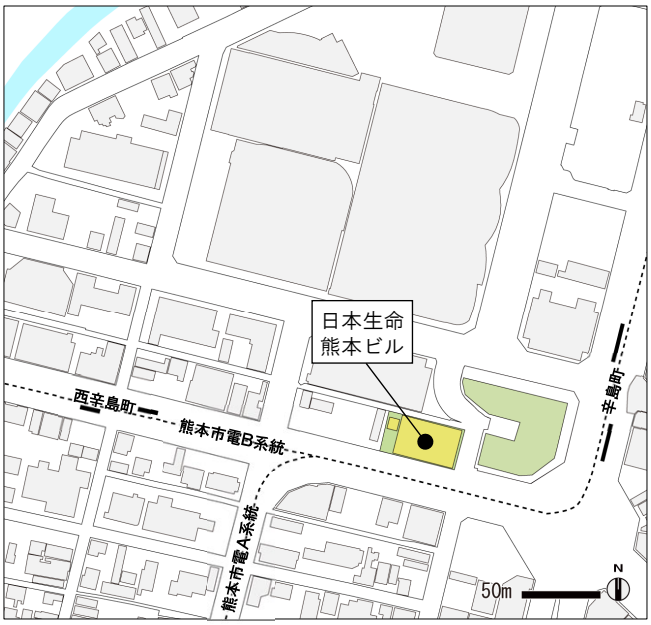


■建築物の概要

所在地	熊本県熊本市中央区辛島町５番１号
建築主	日本生命保険相互会社
設計者	株式会社大林組一級建築士事務所
施工者	大林組・松尾建設共同企業体
許可年月	2021年１月
竣工年月	2023年３月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	600％
基準建蔽率	80％
主要用途	事務所、物販店舗、駐車場、駐輪場、自動車車庫
敷地面積	2,129.38㎡
建築面積	1,608.10㎡
建蔽率	75.52％
延床面積	19,132.42㎡
容積対象面積	17,032.35㎡
容積率	799.88％
公開空地面積	25.69％
構造	Ｓ造（柱一部CFT造）
階数	地上13階、塔屋２階
高さ	60.075m
駐車台数	68台 （平置：8台、立体駐車場：60台）
備考	

（資料・写真提供：大林組、日本生命）

■位置図



資料編

1 関係条文 124
2 許可準則等 127
3 総合設計制度許可件数の推移 146

1 関係条文

○ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)

第59条の2 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第52条第1項から第9項まで、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を超えるものとすることができる。

2 第44条第2項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

○ 建築基準法施行令(昭和25年政令第 338 号)

第136条 法第59条の2第1項の規定により政令で定める空地は、法第53条の規定により建蔽率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建蔽率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が2／10以上であるものとする。

	法第53条の規定による建蔽率の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
(1)	5／10以下の場合	1から法第53条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に1.5／10を加えた数値
(2)	5／10を超え、5.5／10以下の場合	6.5／10
(3)	5.5／10を超える場合	1から法第53条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に2／10を加えた数値

2 法第59条の2第1項の規定によりその各部分の高さのみを法第55条第1項又は法第56条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「2／10」とあるのは「1.5／10」と、「1.5／10」とあるのは「1／10」と、「6.5／10」とあるのは「6／10」とする。

3 法第59条の2第1項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適当であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	敷地面積の規模(単位 ㎡)	規則で定めることができる敷地面積の規模(単位 ㎡)
(1)	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	3,000	1,000以上3,000未満
(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、工業地域又は工業専用地域	2,000	500以上2,000未満
(3)	近隣商業地域又は商業地域	1,000	500以上1,000未満
(4)	用途地域の指定のない区域	2,000	1,000以上2,000未満

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）

第105条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第44条第2項、第92条の2、第93条第1項及び第2項、第94条並びに第95条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成14年政令第367号）

第27条 法第105条第1項の政令で定める規模は、次の表の上欄に掲げる地域又は区域の区分に応じて、それぞれ同表の下欄に定める数値とする。

地域又は区域	敷地面積の規模（単位 ㎡）
都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第一号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は同号に規定する用途地域の指定のない区域	1,000
都市計画法第8条第1項第一号に掲げる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	500
都市計画法第8条第1項第一号に掲げる近隣商業地域又は商業地域	300

○ 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）

第18条 その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法第2条第三十五号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第44条第2項、第92条の2、第93条第1項及び第2項、第94条並びに第95条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令（平成 21 年政令第 24 号）

第5条 法第18条第1項の政令で定める規模は、次の表の上欄に掲げる地域又は区域の区分に応じて、それぞれ同表の下欄に定める数値とする。

地域又は区域	敷地面積の規模（単位 ㎡）
都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第一号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は同号に規定する用途地域の指定のない区域	1,000
都市計画法第8条第1項第一号に掲げる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	500
都市計画法第8条第1項第一号に掲げる近隣商業地域又は商業地域	300

2 許可準則等

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条の規定の運用について」(令和3年 12 月 20 日付け国住街第 186 号)において通知した、「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」について、それぞれ以下に示します。

総合設計許可準則

第1 許可方針

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(平成14年法律第78号。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(平成20年法律第87号。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。

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 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6m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8m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ことができる。

(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20／10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１／４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23.75／10から30／10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（昭和４４年法律第３８号）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25／10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。）に応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(昭和50年法律第67号)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3／4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2／3以上を住宅の用に供する建築物にあっては、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40／10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6m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ことができる。

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っては、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20／10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（3）④に規定する限度、街区設計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っては、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20／10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（3）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあっては（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20／10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（3）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあっ

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。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20／10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(3)④に規定する限度、街区設計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っては、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20／10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(3)④に規定する限度、街区設計型総合設計にあっては(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っては、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20／10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(3)④に規定する限度、街区設計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 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。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。

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

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、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。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、田園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
(ただし、街区設計型総合設計の場合　6m)

③用途地域の指定のない地域　6m

なお、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制度にあっては、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っては、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2m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っては、最小幅が3m以上(歩道状公開空地にあっては、1.5m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㎡

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㎡

ハ 近隣商業地域又は商業地域 100㎡

ニ 用途地域の指定のない地域 200㎡

ただし、敷地面積の規模が令第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1／10以上かつ100㎡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っては、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1／10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㎡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、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㎡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1／10以上（300㎡を超えるときは、300㎡以上）、かつ、100㎡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、12m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4mを超えるものにあっては、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500㎡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300㎡以上500㎡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1.5m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

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。）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。）

（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 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、Ki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、Ki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。

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

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

Ki、K_A: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)×1/8×1/3
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っ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×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、	5,000㎡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	5,000㎡未満	1＋（A－Amin） /（5,000－Amin）
上記以外の地域又は区域		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）

マンション建替型総合設計にあっては、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っては、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K_A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20／10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っては、下表に掲げるものを限度とする。

市街地住宅総合設計	A×v×（a×3/8＋3/2）とA×{v＋（a×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×v×1.5とA×（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1／2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)×10/4.5×0.3

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っては、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、10／10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5／10、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、10／10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(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

　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㎡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㎡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、Ki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。

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

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

Ki、K_A: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)×1/8×1/3
90/10以上	1/3

敷地面積(A)	割増係数(K_A)
5,000㎡以上	2
5,000㎡未満	1+(A−Amin)/(5,000−Amin)

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)

マンション建替型総合設計にあっては、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っては、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40／10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60／10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、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っては、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。

(4)除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示(令和3年国土交通省告示第1522号)第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、同告示第5第2号に掲げる基準に適合していること。

(5)道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路(以下「屋外対象通路」という。)が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準(以下「バリアフリー基準」という。)に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとするときは、この限りでない。

(6)マンション建替法第102条第2項第1号から第4号までのいずれかに該当するものとして同条第1項の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであって、地形の特殊性によりやむを得ず(5)を満たすことができないものは、(5)によらないものとすることができる。

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(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1／2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、路上駐車の発生状況、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

法第59条の2第1項の許可(以下「許可」という。)で、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っては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあっては、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、Si'がSi以下であるものとする。この場合において、Si'とは、Oi(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、Siとは各辺の長さに10m又は12m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Si'がSi以下であるものとする。この場合において、Si'とは、Oi(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、Si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16mに高さが20m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

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12mに高さが31m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 Si’ 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1／2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1／3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 Si’ 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 Oi 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 Si 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×L1+A2×L2+A3×L3）/L

A2：16mに高さが20m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

A3：12mに高さが31m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

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

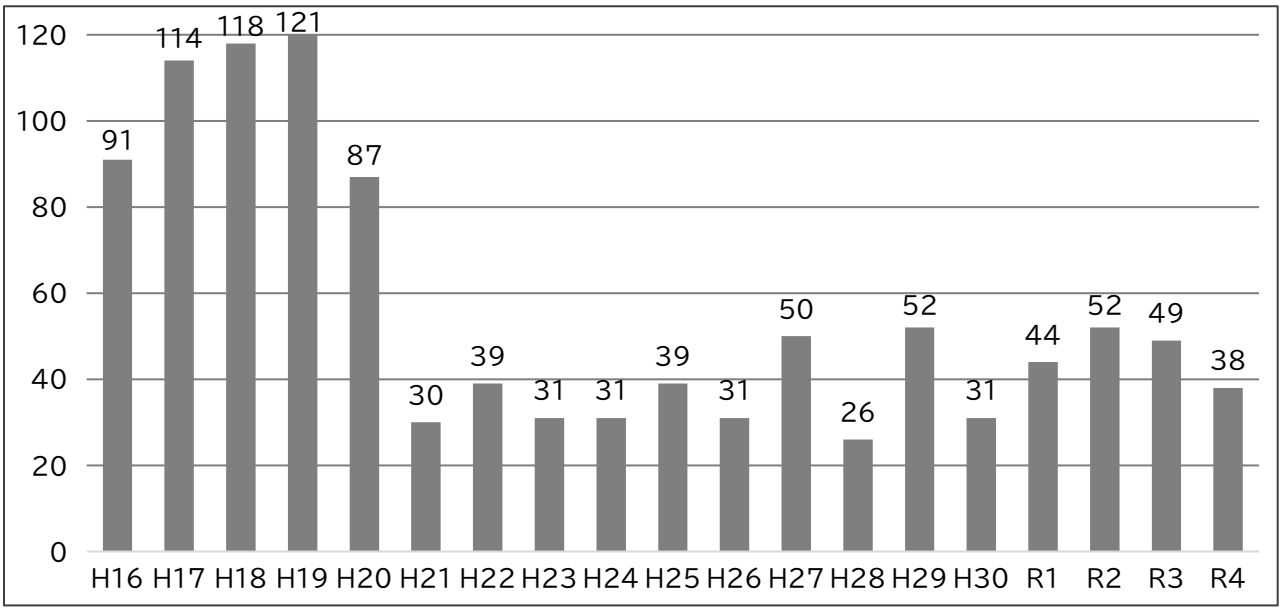
L：各辺の長さ（L＝L1+L2+L3）

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適当である場合には、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、Si 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。

3 総合設計制度許可件数の推移

	全数	市街地住宅	再開発方針等適合型	都心居住型	街区設計型	左記以外の一般型	マンション建替型	長期優良住宅型
H16年度	91	35	1	18		37		
H17年度	114	49	3	19		43		
H18年度	118	51	0	23		44		
H19年度	121	42	0	16		63		
H20年度	87	29	3	6		49		
H21年度	30	9	1	4		16		
H22年度	39	19	0	7		13		
H23年度	31	9	2	6	0	14		
H24年度	31	11	0	7	0	13		
H25年度	39	12	1	4	0	22		
H26年度	31	12	1	7	0	11	0	
H27年度	50	22	1	11	0	16	0	
H28年度	26	7	0	7	0	12	0	
H29年度	52	16	2	13	0	19	2	
H30年度	31	5	1	7	0	18	0	
R1年度	44	9	0	5	0	26	4	
R2年度	52	17	0	9	0	23	3	
R3年度	49	8	0	5	0	33	3	0
R4年度	38	10	0	5	0	20	3	0
合計	1,074	372	16	179	0	492	15	0

■許可件数(全数)の推移