

国住街第 125 号
令和 7 年 12 月 26 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)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 59 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 等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 3 年 12 月 20 日付け国住街第 186 号）を定め、許可の運用に当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、マンションと区分所有者の「2つの老い」が進行しているという社会経済情勢の変化に鑑み、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和 7 年法律第 47 号。「以下「改正法」という。）が令和 7 年 5 月 30 日に公布され、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）に関する内容（助言、指導等に係る規定を除く。）については令和 8 年 4 月 1 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マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 163 条の 59 では、同法第 163 条の 56 第 1 項に基づく要除却等認定を受けたマンションの建替え又は更新で、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、容積率制限の緩和に加え、新たに、特定行政庁の許可により高さ制限を緩和できることとなります。

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」（以下「技術基準」という。）を改正しましたので、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。

なお、技術基準第 1 の 4 の（4）においては、これまで「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）を引用していたところですが、改正法の施行にあわせて当該告示の改正を予定（令和 8 年 2 月公布予定）しているため、別添の技術基準第 1 の 4 の（4）では改正後の告示名称で記載しています。

貴職におかれては、貴都道府県所在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（昭和25年法律第201号）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、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション再生法」という。）第163条の59第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション再生型総合設計」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再生法第163条の56第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の除却・建替え又は更新及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築又は更新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、マンション再生法第163条の59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、マンション再生型総合設計についてはマンション再生法第4条第1項により定める「マンションの再生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、マンション再生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、 <u>準住居地域</u> 、 <u>田園住居地域</u> 、 <u>近隣商業地域</u> 、 <u>商業地域</u> 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4 4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マンション再生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、要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新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、新たに建築又は更新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、マンション再生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、マンション再生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、マンション再生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、マンション再生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 建築基準法第55条第1項の規定による建築物の高さの限度(以下「絶対高さ制限」)

という。)に係る許可(絶対高さ制限の緩和)は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 一般型総合設計

絶対高さ制限の緩和は、建築基準法第55条第1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について行うものとする。

(2) マンション再生型総合設計

本制度における絶対高さ制限の緩和は、要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新による公益性や、新たに建築又は更新されるマンションによる市街地環境の整備改善に資する取組(地域の防災、環境等の向上に資する整備等として1の(2)②イからホまでに掲げるものをいう。)に応じて行うものとし、かつ、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の住居の環境の維持に支障がないと認められるものについて行うものとする。

(3) 長期優良住宅型総合設計

本制度においては、絶対高さ制限の緩和は、適用しない。

3 建築基準法第56条の規定による建築物の各部分の高さの限度(以下「斜線制限」という。)に係る許可(斜線制限の緩和)は次に掲げるところによるものとする。

(1) 一般型総合設計

斜線制限の緩和は、以下の①から③までに掲げるところにより行うものとする。

① 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることのできる建築物は、建築基準法第56条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。

(2) マンション再生型総合設計

本制度における斜線制限の緩和は、要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新による公益性や、新たに建築又は更新されるマンションによる市街地環境の整備改善に資する取組(地域の防災、環境等の向上に資する整備等として1の(2)②イからホまでに掲げるものをいう。)に応じて行うものとし、かつ、市街地環境の維持に支障がないと認められるものについて行うものとする。

(3) 長期優良住宅型総合設計

本制度においては、斜線制限の緩和は、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（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション再生法」という。）第163条の59第1項又は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、マンション再生法に基づく総合設計制度（以下「マンション再生型総合設計」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」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、マンション再生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（昭和25年政令第338号）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、マンション再生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、マンション再生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、マンション再生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 $1.5 \times$ （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）までのお取り扱いのものとする。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㎡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 0 0 0 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5 0 0 0 - A_{min})$
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)

マンション再生型総合設計にあつては、マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令(平成14年政令第367号。以下「マンション再生法施行令」という。)第35条の10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、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令(平成20年政令第24号。以下「長期優良住宅法施行令」という。)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、マンション再生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 マンション再生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再生型総合設計若しく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㎡以上	2
5000㎡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)

マンション再生型総合設計にあつては、マンション再生法施行令第35条の10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 マンション再生型総合設計

1から3までのほか、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、マンション再生法第163条の56第1項の認定を受けたマンション(以下「要除却等認定マンション」という。)の除却・建替え又は更新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、要除却等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) 要除却等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

え又は更新、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え又は更新、マンション再生法第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又は更新等に係る許可については、特定行政庁が要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新のために必要と認める範囲で行うものであること。

(3) 要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新を促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却等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) 除却等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ことは、この限りでない。

(6) マンション再生法第163条の56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除却・建替えにより新たに建築される又は更新が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「住宅とみならず日常生活を支える施設」の部分を除く。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの

ロ 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの

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

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

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、マンション再生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、マンション再生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、マンション再生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

1 一般型総合設計

建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計(以下「一般型総合設計」という。)の許可で、同法第55条第1項の規定に係るもの(絶対高さ制限の緩和)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。以下第2において同じ。)を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各边上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積(以下「立面投影面積」という。)とし、 S_i とは各辺の長さの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。

2 マンション再生型総合設計

(1) マンション再生型総合設計の許可で、絶対高さ制限の緩和を受けることができる建築物は、以下のいずれかの基準に適合するものとする。なお、敷地周辺の状況等を勘案し、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の住居の環境の維持に支障がないと認められる場合は、これらの基準によらないことができるものとする。

① 1に掲げる基準。

② 以下のイからハマまでに掲げる基準。

イ 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さを超えないこと。

ロ 敷地の各辺において、 S_j' が S_j 以下であるもの。この場合において、 S_j' とは、 O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積とし、 S_j とは、要除却等認定マンションにおいて O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積とする。

ハ 要除却等認定マンションが建築基準法第 52 条、第 55 条及び第 56 条の規定に違反していないこと。

(2) 隣地を取り込むなどにより要除却等認定マンションの建替え又は更新の前後において敷地の範囲が変わる場合における (1) ②ロの基準については、敷地の状況に応じて、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の住居の環境の維持に支障がないと認められる範囲で適用するものとする。

(3) (1) 及び (2) のほか、第 1 の 4 の (1) から (6) までの事項に留意すること。

第 3 道路斜線制限等に関する緩和

1 一般型総合設計

(1) 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

① 道路斜線制限（建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号）又は隣地斜線制限（同項第 2 号）に係る同法第 59 条の 2 第 1 項の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、イ、ロ又はハに掲げる距離だけ外側にある点をいう。以下第 3 において同じ。）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、各辺において同法第 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。

イ 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建築基準法第 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

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

ハ 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' 及び 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建築基準法第56条第1項別表第3(ハ)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の S_i' 及び 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。

2 マンション再生型総合設計

(1) 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

① マンション再生型総合設計の許可で、道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることができる建築物は、以下のいずれかの基準に適合するものとする。なお、敷地周辺の状況等を勘案し、市街地環境の維持に支障がないと認められる場合は、これらの基準によらないことができるものとする。

イ 1の(1)に掲げる基準。

ロ 以下の(i)から(iii)までに掲げる基準。

(i) 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さ又は建築基準法第55条第1項の規定による建築物の高さの限度のいずれか高い方を超えないこと。

(ii) 以下のいずれかに該当すること。

(ii-1) 敷地の各辺において S_j' が S_j 以下であるもの。この場合において、 S_j' とは、 O_i 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_j とは、要除却等認定マンションにおいて O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とする。

(ii-2) 建築基準法施行令第 135 条の 9 に定める位置（道路斜線制限について緩和する場合に限る。）又は同令第 135 条の 10 に定める位置（隣地斜線制限について緩和する場合に限る。）を想定半球の中心として算定する天空率（建築基準法施行令第 135 条の 5 に定めるものをいう。以下同じ。）が、要除却等認定マンションの当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であるもの。この場合において、同令第 135 条の 6 各項及び第 135 条の 7 各項の規定に準じた規定を適用するものとする。

(iii) 要除却等認定マンションが建築基準法第 52 条、第 55 条及び第 56 条の規定に違反していないこと。

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

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建築基準法第 56 条第 1 項別表第 3（ハ）欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、 S_j' 及び S_j に含めないものとする。

④ 隣地を取り込むなどにより要除却等認定マンションの建替え又は更新の前後において敷地の範囲が変わる場合における①ロ(ii-1)又は(ii-2)の基準については、敷地の状況に応じて、市街地環境の維持に支障がないと認められる範囲で適用するものとする。

(2) 北側斜線制限関係

① マンション再生型総合設計の許可における北側斜線制限の緩和は、1 の（2）による。

(3) 適用の留意事項

（1）及び（2）のほか、第 1 の 4 の（1）から（6）までの事項に留意すること。

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 敷地が建築基準法第 55 条第 1 項又は同法第 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（1）及び 2 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）①及び 2 の（1）①ロ(ii-1)の O_i とし、各辺において同法第 55 条第 1 項又は同法第 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）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 20 メートルを超える部分を有する建築物にあつては、

その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A3：12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、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、第二種低層住居専用地域又は田園住居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（建築基準法第55条第1項）及び北側斜線制限（同法第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、同法第55条第1項の規定に係る同法第59条の2第1項の許可を受ける場合には第2の1を、マンション再生法第163条の59第1項の許可を受ける場合には第2の2をそれぞれ準用し、また、建築基準法第56条第1項の規定に係る同法第59条の2第1項の許可を受ける場合には第3の1の（2）を、マンション再生法第163条の59第1項の許可を受ける場合には第3の2の（2）をそれぞれ準用する。

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當である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、建築基準法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定に係る同法第59条の2第1項の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、当該部分について同法第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）