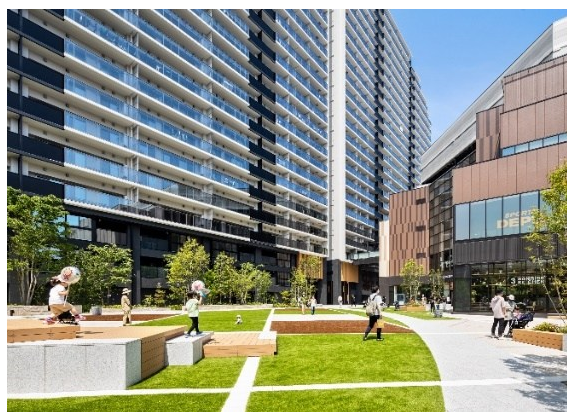


総合設計制度の手引き・事例集



令和8年4月

国土交通省 住宅局 市街地建築課

目 次

I 制度解説編

- 1 制度創設の背景・概要 4
- 2 類型とその概要 6
- 3 主な手続きの流れ 8

II 許可基準編

- 1 許可の方針等 10
- 2 公開空地の取扱い 14
- 3 許可の観点(考え方) 15
- 4 許可準則等の概要 16
- 5 特定行政庁による独自の取組み 18

III 活用事例編

- 事例① ほくほく札幌ビル 34
- 事例② 帝京大学板橋キャンパス 38
- 事例③ Hareza 池袋(HarezaTower・東京建物 BrilliaHALL) 40
- 事例④ プレミスタワー白金高輪 44
- 事例⑤ プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK 48
- 事例⑥ プライムメゾン新橋タワー 52
- 事例⑦ BrillaTOWER 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE 56
- 事例⑧ TamachiTower 田町タワー 60
- 事例⑨ 高松コンストラクショングループ 東京本社ビル 64
- 事例⑩ レーベン小田原 THE TOWER 68
- 事例⑪ 第2名古屋三交ビル 72
- 事例⑫ ジオタワー天六 76
- 事例⑬ プラウド阿倍野播磨町 80
- 事例⑭ 新ダイビル 84
- 事例⑮ 公益財団法人日本生命済生会 日本生命病院 88
- 事例⑯ ルネ加島駅前パークフロント 92
- 事例⑰ 堺筋本町タワー(MIR・RJR) 96
- 事例⑱ 本町サンケイビル 100
- 事例⑲ アパホテル&リゾート〈大阪梅田駅タワー〉 104
- 事例⑳ ローレルコート大阪城公園 108
- 事例㉑ 枚方市某マンション 112

事例② BIZIA KOKURA	116
事例③ 日本生命熊本ビル	120

資料編

1 関係条文	126
2 許可準則等	129
3 総合設計制度許可件数の推移	152

特記のない限り、以下のとおり略記する。

建築基準法 ⇒ 法

建築基準法施行令 ⇒ 令

マンションの再生等の円滑化に関する法律 ⇒ マンション再生法

マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令 ⇒ マンション再生法施行令

長期優良住宅の普及の促進に関する法律 ⇒ 長期優良住宅法

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令 ⇒ 長期優良住宅法施行令

マンションの管理の適正化の推進に関する法律 ⇒ マンション管理適正化法

マンション再生法第163条の59第1項に基づく総合設計制度 ⇒ マンション再生型総合設計

長期優良住宅法第18条第1項に基づく総合設計制度 ⇒ 長期優良住宅型総合設計

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 ⇒ 許可準則等

I 制度解説編

1 制度創設の背景・概要	4
2 類型とその概要	6
3 主な手続きの流れ	8

1 制度創設の背景・概要

総合設計制度は、1970年(昭和45年)の法改正により創設された制度です。当初は、容積率制限、絶対高さ制限、斜線制限それぞれの特例規定でしたが、1976年(昭和51年)の法改正により、現行の法第59条の2にまとめられました。これは、個別の建築計画について、一定規模以上の敷地を有し、かつ、一定割合以上の空地(公開空地)を有する場合において、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建築計画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場合について、容積率制限等の規定を緩和するものです。

総合設計制度では、市街地における民間での任意の建築活動について、敷地規模の拡大を促進し、土地の有効利用を推進することや、その敷地内に日常一般に開放された一定以上の空地を確保し、オープンスペースとしての利用を図るなど、一般的な形態規制を受ける場合と比較してより優れた市街地の環境を形成するものと考えられる場合に、その建築計画を評価した上で、良好な計画を誘導するために容積率制限等の規定を緩和するインセンティブを与えるものです。

また、総合設計制度は、社会経済情勢の変化等に応じて、一般型から市街地住宅、再開発方針等適合型、都心居住型、街区設計型等のようにタイプが多様化するとともに、容積率制限の緩和の条件となる公共貢献の内容も多様化しています。制度創設当初は、空地の確保を条件として容積率制限の規定の緩和がされていましたが、保育所や福祉施設の併設や高度な環境対策、防災施設の併設等を要件に容積率制限の規定を緩和するなど、社会経済情勢の変化に対応したインセンティブ制度となるよう許可準則等の改正が行われてきました。さらに、特定行政庁においても、地域における様々な課題に対応するため、歴史的建造物や生物多様性の保全など独自の基準に基づいた柔軟な運用がなされています。

表－総合設計制度の主な変遷

年代※	背景	許可準則等の改正経過	良好な市街地環境の整備に資する公共貢献の内容 (公益施設等)
1970年 (昭和45年)	市街地環境の整備改善	総合設計制度の創設(個別の特例規定制度)	－
1976年 (昭和51年)	－	総合設計制度の改正(規定の集約整備)	－
1983年 (昭和58年)	三大都市圏の既成市街地等における住宅供給促進	市街地住宅総合設計制度の創設	－
1986年 (昭和61年)	大都市の既成市街地等における土地の適切な高度利用	再開発方針等適合型総合設計制度の創設	－
1990年 (平成2年)	モータリゼーションの進展(駐車場不足)への対応	自動車車庫に関する容積率割増し	自動車車庫
1995年 (平成7年)	都心居住の推進	都心居住型総合設計制度の創設	－
1997年 (平成9年)	低未利用地等の土地の有効利用、敷地の集約化	敷地規模に応じた容積率割増し	－
2001年 (平成13年)	少子高齢社会(待機児童の増加)への対応	保育所等の生活支援施設に関する容積率割増し	保育所等の生活支援施設
2008年 (平成20年)	環境対策の推進	環境配慮型建築物の容積率割増し	CASBEE等により評価された環境対策
2011年 (平成23年)	老朽建築物の建替え促進	街区設計型総合設計制度の創設	－
2014年 (平成26年)	耐震性不足の老朽マンションの建替え等の促進	マンション建替型総合設計制度の創設	防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難ビル、コミュニティ形成のための集会所等、医療・福祉施設 等
2020年 (令和2年)	水災害リスクの軽減	防災上の安全性確保に資する施設に関する容積率割増し	一時滞留施設等、雨水貯留施設 等
2021年 (令和3年)	長期優良住宅の普及促進	長期優良住宅型総合設計制度の創設	－
2021年 (令和3年)	維持修繕等が困難な老朽マンションに関する再生等の推進	マンション建替型総合設計制度の対象拡大(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション 等)	－
2025年 (令和7年)	耐震性不足等のマンションの建替え・更新の更なる円滑化	マンション建替型総合設計へ高さ制限の特例の追加(名称をマンション再生型総合設計制度へ変更)	－

※法律が公布又は技術的助言が発出された年

2 類型とその概要

総合設計制度は、1970年(昭和45年)の制度創設以降、社会経済情勢の変化等に応じて、類型が追加されてきました。本項では、類型の概要について解説します。

① 市街地住宅総合設計

・三大都市圏の既成市街地等における人口の減少、職住の遠隔化、敷地の細分化等の問題を背景に、市街地における環境の整備改善に資する敷地内空地の創出と併せた市街地住宅の供給促進を目的として、1983年(昭和58年)に「市街地住宅総合設計制度」が創設されました。

② 再開発方針等適合型総合設計

・大都市の既成市街地等において総合設計制度の活用により土地の適切な高度利用及び市街地の環境整備改善を推進することを目的として、1986年(昭和61年)に「再開発方針等適合型総合設計制度」が新たに創設されました。

③ 都心居住型総合設計

・大都市地域を中心として職住の遠隔化による通勤時間の長時間化、人口の空洞化による地域のコミュニティの衰退等を背景に、三大都市圏の都心の地域等における住宅供給の促進及び質の高い市街地の形成を目的として、1995年(平成7年)に「都心居住型総合設計制度」が創設されました。

④ 街区設計型総合設計

・老朽化したオフィス等の建築物の建替え等が進んでいないこと等を背景に、当該建築物等が集中している地区において、合理的な設計を前提に一定の高度利用を可能とするため、2011年(平成23年)に「街区設計型総合設計制度」が創設されました。

表一 総合設計制度の類型とその概要

2025年3月末時点

類型の名称	容積率割増しの限度	要件等	許可件数(累計)
一般型総合設計	基準容積率の1.5倍かつ200%増以内	—	2,175
市街地住宅総合設計	基準容積率の1.75倍かつ237.5%~300%増以内	住宅の割合が1/4以上であること等	1,287
再開発方針等適合型総合設計	基準容積率の1.5倍かつ250%増以内	再開発方針、地区計画等に適合すること等	32
都心居住型総合設計	基準容積率の2.0倍かつ400%増以内	住宅の割合が3/4以上であること等	295
街区設計型総合設計	概ね基準容積率の1.5倍以内	敷地が少なくとも街区の一边全てを占めていること等	0

他法令に基づく総合設計制度を活用して容積率特例を適用する場合について、その概要について解説します。

① マンション再生型総合設計(マンション再生法第163条の59第1項関係)

・耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、平成26年に、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」(平成26年法律第80号)が公布・施行され、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(現行の「マンションの再生等の円滑化に関する法律」)に基づく要除却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マンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することにより、容積率制限を緩和できる「マンション建替型総合設計制度」が創設されました。また、令和2年に公布・令和4年に全面施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(令和2年法律第62号)では、要除却認定マンションの範囲が拡大され、従前から要除却認定の対象となっていた耐震性不足のマンションに加えて、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等も、要除却認定の対象となりました(要除却認定マンションの範囲の拡大については、令和3年12月20日に施行)。

・さらに、令和7年5月30日には、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、外壁等剥落の危険性や集会決議の困難化などの課題が深刻化している状況を踏まえ、「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)が公布され、令和8年4月1日に施行されました。「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は法律名称が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に変更され、改正後のマンションの再生等の円滑化に関する法律では、同法第163条の56第1項に基づく認定の対象にマンションの更新(いわゆる一棟リノベーション)が加わり、改正前の「要除却認定」は「要除却等認定」へ名称が変更されました。また、マンション再生法第163条の59に基づき、当該要除却等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として特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可するものについて、容積率制限の緩和に加え、新たに、高さ制限(法第55条第1項に基づく絶対高さ制限及び法第56条に基づく斜線高さ制限)を緩和できることとなりました(「マンション建替え型総合設計制度」は、名称を「マンション再生型総合設計制度」に変更)。

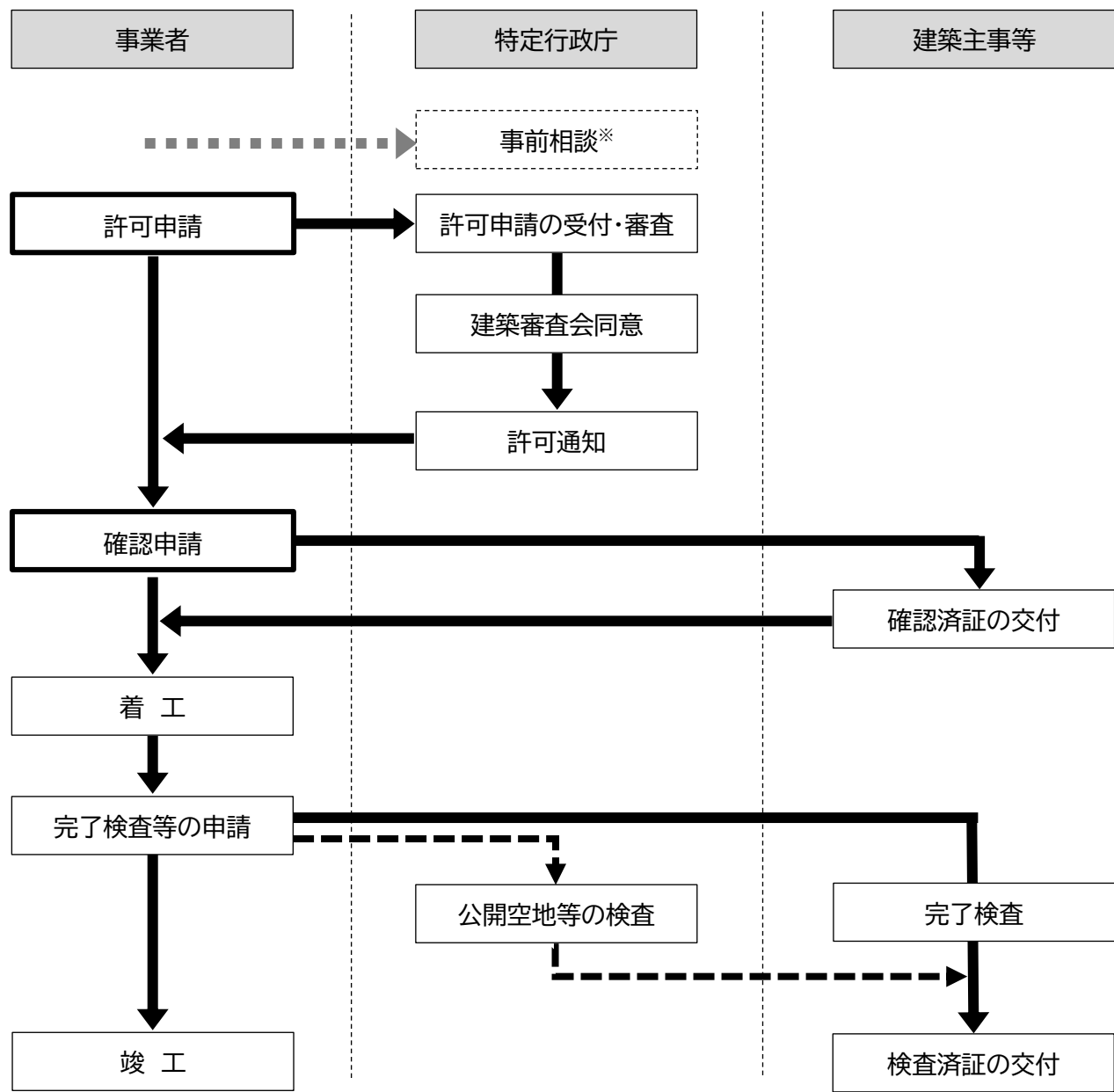
② 長期優良住宅型総合設計(長期優良住宅法第18条関係)

・「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和3年法律第48号)が令和3年5月28日に公布され、令和4年10月1日(長期優良住宅型総合設計については、令和4年2月20日に施行)に全面施行されました。長期優良住宅法第6条第1項に基づく認定を受けた認定長期優良住宅については、地域における居住環境の維持及び向上に対する配慮に加え、災害に対する配慮がなされることになったことを踏まえ、高い公益性を有することから、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することにより、容積率制限を緩和できる「長期優良住宅型総合設計制度」が創設されました。

3 主な手続きの流れ

総合設計制度を活用する場合は、通常の確認申請に先立ち、特定行政庁の許可が必要になります。

図－総合設計制度の主な手続きの流れ



※特定行政庁によっては、許可申請の前段で、事前相談・協議を位置付けている場合がある。

Ⅱ 許可基準編

1 許可の方針等	10
2 公開空地の取扱い	14
3 許可の観点(考え方)	15
4 許可準則等の概要	16
5 特定行政庁による独自の取組み	18

1 許可の方針等

総合設計制度の許可の一般的な考え方として、国土交通省において「総合設計許可準則」を定め、同時にこの準則の運用にあたっての技術基準として、「総合設計許可準則に関する技術基準」を定めています。

令和8年4月時点では、「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」(令和7年12月26日付け国住街第125号)で通知した「総合設計許可準則」及び「総合設計可準則に関する技術基準」が最新のものになります。(詳細は資料編「2 許可準則等」を参照)。

本項では、法第59条の2に基づく総合設計制度と、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それぞれの制度における許可の方針等について説明します。

(1)法第59条の2に基づく総合設計制度

法第59条の2に基づく総合設計制度における許可の方針は、次のとおりです。

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(公開空地)を確保させるとともに良好な市街地住宅の供給促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

総合設計制度の許可は、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。

許可基準では、緩和規定に応じて下表の内容が示されています。許可基準の具体的内容は「総合設計許可準則に関する技術基準」で示されています。(詳細は資料編「2 許可準則等」を参照)

また、令第136条において、総合設計制度を適用するにあたって空地面積の最小割合(空地率)及び敷地の最小規模が用途地域に応じて要件として定められています。ここで要件としている空地(建築面積の計算対象とならない敷地の部分)とは別に、許可準則等という「公開空地」を確保することで、市街地環境の整備改善を目指した建築計画が求められます。

<法第59条の2に基づく総合設計制度>

緩和規定	許可基準
容積率(法第52条第1項から第9項)*	①一定以上の幅員の道路に接するものであること ②公開空地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一定の限度内であること
絶対高さ制限(法第55条第1項)	一般規制によって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
斜線高さ制限(法第56条第1項)	①道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けられることのできる建築物は、道路又は隣地に対して一般規制によっ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ける北側斜線制限については、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を除き原則として緩和を行わない ※街区設計型総合設計においては、上記に関わらず、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

※総合設計の種類や公共貢献の内容(保育所等の生活支援施設の設置等)に応じて、特段の容積率の緩和を行う。

(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

それぞれの制度における許可の方針は次のとおりです。

要除却等認定マンションの除却・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、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。

マンション再生型総合設計制度及び長期優良住宅型総合設計制度の許可は、許可基準に従い、敷地周辺の都市施設の状態、土地の状態、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。

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。

マンション再生型総合設計では、容積率制限、絶対高さ制限、斜線制限の緩和が可能です。また、長期優良住宅型総合設計では、容積率制限のみ緩和が可能です。許可基準は下表のとおりです。具体的内容は「総合設計許可準則に関する技術基準」で示されています。(詳細は資料編「2 許可準則等」を参照)

危険な老朽マンションの除却・建替え又は更新や認定長期優良住宅の建築を促進する観点から、マンション再生型総合設計や長期優良住宅型総合設計における容積率制限の緩和では、特定行政庁が支障がないと認める範囲で、法第59条の2に基づく総合設計制度と比較して、前面道路幅員等の要件を一部緩和することも可能です。同様に、許可の方針に掲げる事項を目的とするため、法定の空地要件や誘導的な敷地面積要件は設けずに、許可基準もこれに準じたものとなっています。ただし、極端に狭小な土地利用を防止するため、引き続き、最低限の敷地面積要件は法定化されています。

<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>

緩和規定	許可基準
<p>容積率(法第52条第1項から第9項)※</p>	<p>①一定以上の幅員の道路に接するものであること(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と合わせたものとするができる。)</p> <p>②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に応じた容積率の割増しを行うこと</p> <p>③公開空地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の市街地環境の整備改善に資する取組みに応じて容積率の割増しを行うこと</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>④容積率の緩和の上限は法第59条の2に基づく総合設計制度の各類型によること</p>

※公共貢献の内容(保育所等の生活支援施設の設置等)に応じて、特段の容積率の緩和を行う。ただし、③のイ～ホまでの取組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。

<マンション再生型総合設計>

緩和規定	許可基準
<p>絶対高さ制限 (法第55条第1項)</p>	<p>①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に応じて緩和を行うこと</p> <p>②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に応じて緩和を行うこと</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③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であること</p>
<p>斜線高さ制限 (法第56条)</p>	<p>①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に応じて緩和を行うこと</p> <p>②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に応じて緩和を行うこと</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③市街地環境の維持に支障がないと認められるものであること</p>

2 公開空地の取扱い

総合設計制度では、本制度の特徴でもあるように、公開空地(適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地)を確保することで、良好な市街地住宅の供給促進等良好な建築物の誘導を図りながら市街地環境の整備改善に資することを目的としています。

本項では、公開空地の考え方について説明します。

公開空地は、許可準則等で以下の観点から細かく定義されています。

- (1)空地の利用形態
- (2)空地のまとまり
- (3)空地への接近性

(1)空地の利用形態

利用形態としては、市街地において「歩行者が日常自由に通行し、又は利用できること」とされており、一般市民が常時利用できるよう積極的に計画し、公共のために提供した歩行者用の空地であることが要求されています。そのため、車が進入する部分は原則として公開空地には算入されません。したがって、歩行者用の広場、歩路、植込み、芝生、花壇、遊具のある公園等は公開空地に含まれますが、車路、専用庭、常設の商業施設、有料施設等は公開空地に含まれません。

なお、公開空地は、適正な利用状況を維持していくために、区画を明瞭にし、公開空地である旨の標示をすることを義務付けています。

(2)空地のまとまり

空地のまとまりとしては、公共的な使用を可能とする最小幅(原則4m以上)、最小面積(用途地域に応じて原則100～300㎡以上)及び周辺道路からの見通しが規定されています。最小幅及び最小面積は、いかに一般歩行者に開放された空地であっても一定の広さを持っていなければ実際には公共的な利用が難しいと考えられることから定められています。

また、道路からの見通しの規定は、道路上のどの点から見ても計画建築物又は隣地のかげになる空地は、その他の空地に比べて通常利用しにくいと考えられること等から、見通しの程度に応じて公開空地面積の低減を行うように定められています。

(3)空地への近接性

空地への近接性は、不特定多数の人が気軽に利用できるような形態であることを確保するために定められているもので、その目安として空地の接道率と空地のレベルが規定されています。なお、これはいずれも空地への近づきやすさを確保するための規定なので、動線上無理のない歩路を設けた場合や駅舎の高架コンコースに連絡する場合等には、この規定を緩和することもできます。

1995年(平成7年)の許可準則等の改正により、通風、採光、開放性等の環境確保及び防災性の確保の観点で公開空地の中でも特に有効である歩道状公開空地を設ける場合に容積率算定にあたっての評価を高めるとともに、良好な市街地景観の形成に寄与する中庭や屋上等コミュニティ空間を構成する有効な空地を設ける場合について、新たに容積率割増しの算定対象に加えられました。

ただし、特定行政庁ごとに土地の状況や地域特性等が異なるため、これらの考え方においては差異が生じることに留意することが必要です。

3 許可の観点(考え方)

総合設計制度の許可が得られるのは、令第136条に規定する空地の割合と敷地面積の規模に関する要件を満たし、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、①交通上、安全上、防火上及び衛生上(以下、「交安防衛上」という。)支障がなく、②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た場合です。

法における許可(総合設計以外のものを含む。)にあたっては、一般的に交安防衛上の観点を基本に周辺市街地への影響の度合いを勘案して支障がないことを認めています。それに加えて総合設計制度においては、市街地環境の整備改善に資すると認める観点が必要となり、この内容を評価することにより優良なプロジェクトの実現を促進しています。

なお、交安防衛上支障がないとは、市街地環境にとって、大規模な建築物の建設による自動車等の交通の処理、火災時の避難、消火活動、日照、採光、通風等の環境などの観点から支障がないことをいうものです。

4 許可準則等の概要

類型	敷地		対象		道路	公開空地						
	敷地面積の最低限度	敷地面積に対する割合の最低限度	地域又は区域	建築物又は敷地	前面道路幅員	有効公開空地率の下限	一の公開空地の最低面積(㎡) ^{※6}			最小幅(m)	接道長等	
							イ	ロ	ハ			
一般型	一・二低専、田住：3,000㎡	基準建蔽率(C)が50%以下の場合：1-C+0.15 基準建蔽率(C)が50%を超え55%以下の場合：0.65 基準建蔽率(C)が55%を超える場合：1-C+0.2	-	-	原則として6m以上 (近商・商業、工業・工専は8m以上)	基準建蔽率(C)が55%未満の場合：0.5 基準建蔽率(C)が55%以上の場合： $0.2+(1-C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$	300	200	100	4	2	原則として全周の1/8以上 原則として道路との高低差6m以内
市街地住宅	近商・商業：1,000㎡ ※特定行政庁が規則により別に定めることができる		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一低専～準住、近商～準工業の地域	延べ面積の1/4以上を住宅の用に供する建築物								
再開発方針等適合型	※特定行政庁が規則により別に定めることができる		再開発方針で定められた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								
街区設計型	※都心居住型の場合、規則で定めた敷地規模が1,000㎡未満の場合又はマンション建替型若しくは長期優良住宅型を適用する場合は1,000㎡ ^{※2}		近商、商業及びその他業務機能の増進を図る必要がある地域	敷地の周囲に適切に道路が整備され、概ね整形な街区が形成されていること及び敷地が街区の少なくとも一辺全てを占めていること	6m以上							
都心居住型	※都心居住型の場合、規則で定めた敷地規模が1,000㎡未満の場合又はマンション建替型若しくは長期優良住宅型を適用する場合は1,000㎡ ^{※2}	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る住宅供給を促進することとされた地区等で、一中高～準住、近商～準工の地域	延べ面積の3/4以上を住宅の用に供する建築物 ^{※3}	原則として8m以上、かつ、歩道状空地と道路を合わせた幅員が、原則として12m以上 ^{※4}								
マンション再生型	一・二低専、田住、指定なし：1,000㎡	-	-	要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新	一般型等と同様 ^{※5}	-	-	-	-	-	-	-
長期優良住宅型	一中高～準住、準工～工専：500㎡ 近商・商業：300㎡	-	-	認定長期優良住宅								

※1:建築面積の計算対象とならない敷地の部分(いわゆる絶対空地)

※2: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はない

※3:延べ面積の2/3以上を住宅の用に供する建築物については、特定行政庁が認めた場合、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

許可準則等(令和7年12月26日付国住街第125号)に基づき概要(主に容積率の一般則)を整理

類型	公開空地 有効公開空地 面積(係数)	容積率の割増し(有効面積の算定)		環境配慮・地域貢 献による割増し	緩和の限度 (いずれか小さい 値)	
		基本的 数式	割増係数			
			Ki			KA
一般型	<ul style="list-style-type: none"> 歩道状公開空地: 1.5(歩道と合わせた幅員が6m以上で空地の連続性を妨げるものでない計画の場合、1.5~2.5) 面積 500㎡以上で幅員6m以上の道路に接する場合: 1.2 	$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$ ※V: 割増し後の延べ面積 A: 敷地面積 S: 有効公開空地面積の合計 v: 基準容積率	<ul style="list-style-type: none"> 基準容積率(v)が 100%未満の場合: 2/3 基準容積率(v)が 100%以上 900%未満の場合: $1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$ 基準容積率(v)が 900%以上の場合: 1/3 	<一中高~準工の場合> ・敷地面積(A)が 5,000㎡以上の場合: 2 ・敷地面積(A)が 5,000㎡未満の場合: $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ ※Amin: 令136条3項(イ)欄の敷地面積(規則で別に定めた場合は当該敷地規模) <上記以外の地域の場合> 1	・高度かつ総合的に環境に配慮された建築物 ・保育所等 ・自動車車庫 ・一時滞在施設等 ・雨水貯留施設等	<ul style="list-style-type: none"> $A \times v \times 1.5$ $A \times (v + 20 / 10)$
市街地住宅	<ul style="list-style-type: none"> 面積 300㎡以上 500㎡未満で幅員6m以上の道路に接する場合: 1.1 		<ul style="list-style-type: none"> 一般型 $\times (a \times 3 / 4 + 1)$ ※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 	・一般型と同様		<ul style="list-style-type: none"> $A \times v \times (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ $A \times (v + (a \times 15 + 20) / 10)$
再開発方針等適合型	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外: 1.0 		・一般型 $\times 1.2$	・一般型と同様		<ul style="list-style-type: none"> $A \times v \times 1.5$ $A \times (v + 25 / 10)$
街区設計型	<ul style="list-style-type: none"> 中庭等: 0.5 屋上: 0.3 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: 0.5 		<ul style="list-style-type: none"> 敷地が街区1辺すべてを占める場合: 一般型 $+ 1/6$ 敷地が街区2辺すべてを占める場合: 一般型 $+ 1/3$ 街区全体が敷地となっている場合: 一般型 $+ 2/3$ ※いずれも上限は2 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地が街区1辺すべてを占める場合: 一般型 $+ 1/6$ 敷地が街区2辺すべてを占める場合: 一般型 $+ 1/3$ 街区全体が敷地となっている場合: 一般型 $+ 2/3$ ※いずれも上限は2 		<ul style="list-style-type: none"> 概ね $A \times v \times 1.5$
都心居住型	<ul style="list-style-type: none"> 公開空地の高さが道路より 1.5m以上高い又は 3.0m以上低い場合: 0.6 		・一般型と同様	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積(A)が 5,000㎡以上の場合: 2 敷地面積(A)が 5,000㎡未満の場合: $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ ※Amin: 令136条3項(イ)欄の敷地面積(規則で別に定めた場合は当該敷地規模) 		<ul style="list-style-type: none"> $A \times v \times 2.0$ $A \times (v + 40 / 10)$
マンション再生型	<ul style="list-style-type: none"> ピロティ等で覆われている場合: 0.8(梁下5m以上)、0.6(梁下2.5m以上5m未満) 		・一般型等と同様	<ul style="list-style-type: none"> 一般型等 $\times 1.5$ 		<ul style="list-style-type: none"> 一般型等に準じる ※Amin: マンション再生法施行令第35条の10の表に掲げる敷地面積
長期優良住宅型	<ul style="list-style-type: none"> 市街地環境の整備改善に特に寄与: 1.2 	<ul style="list-style-type: none"> 一般型等 $\times 1.5 \times$ (認定長期優良住宅の住宅部分の床面積/延べ面積) 	<ul style="list-style-type: none"> 一般型等に準じる ※Amin: 長期優良住宅法施行令第5条の表に掲げる敷地面積 			

※4: 60/10を超える容積率の割増しについては、幅員 12m 以上、かつ、歩道状公開空地と道路を合わせた幅員が 16m 以上であること
 ※5: 敷地周辺の道路の状況等を勘察し、交防衛上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路と歩道状公開空地の幅員を合わせたものとしてすることができる
 ※6: 公開空地が歩道状公開空地である場合を除く
 イ: 一・二低専、田住 ロ: 一中高~準住、準工~工専 ハ: 近商・商業 ニ: 指定なし

5 特定行政庁による独自の取組み

一部の特定行政庁においては、国の許可準則等で示す容積率割増しの要件等に加えて、地域の実情に応じた独自の公共貢献の内容に応じた容積率割増しの要件等を設定し、総合設計制度を運用しています。

本項では、特に特徴的であった①～③のテーマに係る特定行政庁の取組みについて紹介します。

- ①緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化の推進
- ②子育て支援施設を備えた建築物の整備促進
- ③質の高い緑地の整備推進

なお、以下に示す特定行政庁の基準等は令和8年3月末時点のものであり、別途、容積率の割増しの算定方法や上限等の要件が定められている場合があるため、ご注意ください。

①緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化の推進

震災の被害を最小化し、早期復旧を図るためには、緊急輸送道路等沿道の建築物の耐震化を進め、建物の倒壊による道路閉塞を防止することが重要とされていることから、総合設計制度により容積率等を緩和することにより、緊急輸送道路等沿道の建築物の耐震化の促進が図られています。

※「緊急輸送道路」とは、災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路のこと。

<許可事例>

・事例④ プレミスタワー白金高輪[都心居住型](東京都) p.44

●東京都

<東京都総合設計許可要綱(令和6年4月)より抜粋>

容積率割増しの対象
<p>第4章 容積率制限の緩和</p> <p>第2 容積率制限の緩和の基準</p> <p>2 防災による容積率の緩和</p> <p>(1)緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え</p> <p>ア 緩和の対象</p> <p>東京都耐震改修促進計画(平成19年3月都市整備局策定。以下「耐震改修促進計画」という。)に記載された緊急輸送道路(震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路をいう。以下同じ。)に接する敷地に昭和56年5月31日以前の耐震基準により建てられた建築物で、そのいずれかの部分の高さ(地盤面からの高さをいう。ただし、地盤面が、当該建築物の敷地に接する緊急輸送道路の路面の中心より低い場合は、当該路面の中心からの高さをいう。)が、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に下表に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ下表に定める距離を加えた数値を超える建築物(建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であると認められなかったもので、耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するものに限る。以下「緩和対象建築物」という。)を建て替える場合</p>

●愛知県名古屋市

<名古屋市総合設計制度指導基準[一般型総合設計](令和7年4月1日)より抜粋>

容積率割増しの対象

第6 一般型総合設計による容積率制限緩和の特例

5 耐震診断義務付け路線の沿道建築物建替え

(1)適用の要件

- ① 建築物の耐震改修の促進に関する法律第7条に規定する要安全確認計画記載建築物のうち、同条第二号に該当する愛知県建築物耐震改修促進計画で指定する耐震診断義務付け道路(以下「対象路線」という。)にその敷地が接する建築物で、耐震性が不十分なもの(以下「対象沿道建築物」という。)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、対象沿道建築物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。
- ② 以下のいずれかに該当するものであること。
 - ア. 対象沿道建築物の建替えを行う場合
 - イ. 対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地について所有権等(地上権、賃借権を含む。)を有する2以上の者が一体的な建築計画により建築物を共同で使用するもので、共同化された敷地が不整形なものでなく、優良なものである場合
 - ウ. 対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地を集約した敷地における計画で、土地の有効活用に資するものである場合
- ③ 名古屋市建築物耐震改修促進計画2030の計画期間内に工事に着手するものであること。

②子育て支援施設を備えた建築物の整備促進

国の許可準則等に基づく、都市部における保育所の待機児童等の課題への対応のための保育所等に対する容積率割増しに加え、より一層の子育て世帯の支援や多様なニーズに応えるため、国の許可準則の保育所等以外に遊び場(プレイロット)やキッズスペースの整備について評価し、総合設計制度により容積率等を緩和することにより、子育て支援施設を備えた建築物の整備促進が図られています。

<許可事例>

・事例⑳ ローレルコート大阪城公園[市街地住宅](大阪市) p.108

●大阪府大阪市

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」を備えた良質なマンションを「子育て安心マンション」として認定する制度を設けています。

<大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準(令和4年2月20日)より抜粋>

容積率割増しの対象	
第3 容積率制限の緩和	
4. 特定施設容積ボーナス制度	
4-6 子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度	
(1)適用条件	
共同住宅で、一定規模以上のキッズルーム及び児童遊園が設けられており、大阪市子育て安心マンションの認定を受ける建築物。	
①キッズルーム及び児童遊園の規模等	
ア. キッズルームの規模は、次に掲げるものとし、他の用途との兼用を行わないものであること。	
住戸数(戸)	キッズルーム(平方メートル)
50未満	25以上
50以上	$25 + (\text{住戸数} - 50) \times 1/6$ 以上
イ. 児童遊園の規模は、敷地面積の3%以上とすること。	
児童遊園は広場状としてひとまとまりのものとし、原則として地上部分に設けること。ただし、大規模な敷地で複数箇所に設けることが望ましい場合はこの限りではない。また、児童遊園への日影の影響についても配慮すること。	
②管理運営	
将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。	

③質の高い緑地の整備推進

気候変動の加速や生物多様性への驚異などの地球規模の課題への対応として都市の緑地の質・量の両面での確保に向けた取組を進めていくことは重要であることから、単に緑地を整備することに留まらず、緑地の質を評価し、総合設計制度により容積率等を緩和することにより、質の高い緑地の整備促進が図られています。

<許可事例>

・事例⑤ プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK[一般型・一団地認定併用型](東京都)___p.48

●東京都

<東京都総合設計許可要綱(令和6年4月)より抜粋>

公開空地の評価方法	
第3章	計画基準
第2	計画基準
1	公開空地
(5)	公開空地の質の基準
	公開空地の質は、「公開空地等のみどりづくり指針」に適合した上で、次に掲げる事項について、実施細目に定める基準に適合すること。
	ア 周辺の緑との連続性
	イ 樹種の多様性
	ウ 既存樹木の保全・活用
	エ 樹高の高い木の植栽
	オ 芝生、水面等による被覆
	カ 建築物上の緑化(屋上、壁面、ベランダ)
	キ 生物多様性の保全

●宮城県仙台市

仙台市は、仙台駅を中心とした半径2km程度の圏内ほか市内4地区を、重点的に緑化を推進する地区（緑化重点地区）と位置づけており、拠点となる公園の整備や道路・公共施設・民有地の緑化を推進し、都市環境の改善にも寄与する質の高いみどりのネットワーク形成を図っています。

<仙台市総合設計制度取扱い基準(令和4年11月1日)より抜粋>

公開空地の評価方法	
(公開空地の有効面積の算定)	
<p>第16 容積率割増しの算定にあたって算出する有効公開空地面積は、技術基準第1の2(3)①及び②にかかわらず、次の①から③の各区分に従い、当該公開空地又は公開空地とみなす空地の部分の面積に各係数を乗じて算定する。ただし③については、一般型総合設計及び長期優良住宅型総合設計を適用する建築物のうち下記の各号に掲げる区域の建築物、街区設計型総合設計、再開発方針等適合型総合設計及びマンション建替え型総合設計を適用する建築物に適用する。なお、公開空地とみなす空地においては、技術基準第1の2(1)の規定は適用しない。</p> <p>(イ)市中心部のうち別図に定める区域</p> <p>(ロ)地下鉄南北線及び東西線の駅からの距離が概ね500m以内の区域</p> <p>①基礎係数 (略)</p> <p>②低減係数 (略)</p> <p>③割増し係数</p>	
(略)	(略)
(略)	(略)
緑化重点地区内のみどりのネットワークを形成する主要路線に面する公開空地(角地を有する敷地の場合は、主要路線以外の道路に面する空地であっても、主要路線に面する緑地空間と一体的な空地と認められる部分を含む)のうち、特に優れた緑地空間と認められるもの	1.5
(略)	(略)

一部の特定行政庁においては、公開空地の定義や公開空地の一時占有・活用等について、独自の基準等を設定し、総合設計制度を運用しています。

本項では、公開空地の定義や公開空地の一時占有・活用等について、柔軟な運用を認めている取組みを紹介します。

なお、以下に示す特定行政庁の基準等は令和8年3月末時点のものであり、別途、詳細に要件が定められている場合もあるため、ご注意ください。

●東京都

東京都では、サイクルポートの全体的な配置バランスから、対象となる公開空地にサイクルポートを設置することが必要であると認められる場合には、当該公開空地に設置することができることとされています。

<許可事例>

- ・事例⑤ プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK[一般型・一団地認定併用型](東京都) p.48
- ・事例⑨ 高松コンストラクショングループ 東京本社ビル[一般型](東京都) p.64

<東京都総合設計許可要綱(令和6年4月)より抜粋>

公開空地の定義	
<p>第3章 計画基準</p> <p>第2 計画基準</p> <p>1 公開空地</p> <p>(1)公開空地の定義</p>	<p>計画建築物の敷地内の空地、建築物の開放空間((2)に定めるピロティ等及び人工地盤をいう。)又は建築物の内部空間((2)に定めるアトリウム、屋内貫通通路及び広場状空地のうち屋内型広場状空地をいう。)のうち、日常一般に公開され、様々な都市活動の展開の場となる部分(当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉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の施設に係る土地並びに屋内に設けられるもの等で特定行政庁が深夜等に閉鎖することを認めるものを含み、車路並びに自動車及び自転車の駐車用の(実施細目に基づき承認を受けた自転車等シェアリングは除く。)に供する部分を除く。)で、(3)に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状又は一団の形態を成すものをいう</p>

<東京都総合設計許可要綱実施細目(令和7年3月31日)より抜粋>

一時占有の対象	
<p>第24 公開空地等の一時占有等</p> <p>2 公開空地等の活用</p> <p>(1) 以下に掲げるものは、1の規定にかかわらず、公開空地等を活用することができる。</p>	<p>ア 東京のしゃれた街並みづくり推進条例(平成15年東京都条例第30号)第39条に基づき登録されたまちづくり団体による地域まちづくり活動</p> <p>イ 活用方針に定める地上機器等</p> <p>(ア)無電柱化のための地上機器</p> <p>(イ)ICT活用促進に資する通信機器</p> <p>ウ 活用方針に定める自転車シェアリングのサイクルポート</p>

※「活用方針」とは、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(東京都、令和2年12月)を指す。

●沖縄県那覇市

那覇市では、短期間のイベント等で周辺地域の生活環境の向上に資する行為等である場合は、公開空地の一時使用を認めることとされています。

<那覇市総合設計許可取扱要綱(令和4年1月)より抜粋>

一時使用の対象
<p>第3 公開空地の標示と維持管理等</p> <p>4. 公開空地の一時使用等</p> <p>(1) 公開空地の一時使用等</p> <p>次に掲げる基準すべてに適合する行為は、公開空地を一時占用して使用することができるものとする。</p> <p>①使用する内容が次のいずれかに該当するものであること。</p> <ul style="list-style-type: none">イ 短期間(7日以下)のイベント等で、周辺地域の生活環境の向上に資する行為ロ 建築物又は公開空地の維持管理のための工事等に伴う行為ハ その他市長が市街地の環境の整備改善に資すると認める行為 <p>②一般歩行者の安全を確保し、かつ、通行を妨げないこと</p> <p>③公開空地の使用面積は必要最小限とすること。ただし、短期間のイベント等の場合はこの限りでない</p> <p>④使用期間終了後、速やかに現状に復旧すること。</p> <p>(2) 一時使用の状況の報告</p> <p>市長は、公開空地の一時使用をする者に対して、公開空地の一時使用の状況に関する報告を求めることができる。</p>

●愛知県名古屋市

名古屋市では、居心地が良く歩きたくなる「ウォーカブルなまちづくり」の実現に向け、民間事業者等が建築敷地内で「憩いや賑わいが生み出される居心地の良いオープンスペース」の整備・運営ができるよう、「Nagoyaまちなかオープンスペース制度」を創設しています。

高質な空間づくりを推進するため、主に都心部を対象として、公開空地等の整備と運営に関する基準を一体的に見直し、新たに「名古屋市オープンスペースの整備・運営に関する基準〔都心部編〕」を策定しています。また、制度利用者に向けて基準の運用と解説をしている「Nagoまちスペースづくりのガイドライン」が策定されています。

<許可事例>

・事例① 第2名古屋三交ビル[一般型](名古屋市) p.72

<名古屋市オープンスペースの整備・運営に関する基準〔都心部編〕(R5.2)>

活用基準等
<p>第三章 運営基準</p> <p>第2. 活用基準</p> <p>オープンスペースは、以下の基準により、その一部を占有して活用することができる。</p> <p>(1)活用内容</p> <p>次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>①憩いや安らぎ、交流や賑わいを生み出し、まちの魅力・活力の向上に寄与するもの</p> <p>②公共公益に資するもの</p> <p>(2)活用形態</p> <p>活用の形態を以下のとおり区分すること。</p> <p>①同一の利用者による常設的な活用(以下「常設活用」という。)</p> <p>②不特定の利用者による一時的な活用(以下「一時活用」という。)</p> <p>(3)活用基準</p> <p>以下のいずれにも適合すること。</p> <p>①「第1. 基本事項(2)」により届け出又は承認を受けた運営計画に基づく活用であること。</p> <p>②誰もが気軽に参加又は利用できる内容とすること。</p> <p>③開放的なしつらえ・雰囲気とすること。</p> <p>④周辺と調和し魅力的な景観形成に寄与するよう配慮すること。</p> <p>⑤市街地の環境を害するおそれがなく、公共の福祉に反しない内容とすること。</p> <p>⑥活用範囲は原則として滞在空間内とし、常に活用面積は滞在空間の面積の 50%以内で、このうち常設活用については滞在空間の面積の25%以内とすること。ただし、公共公益に資するイベント等で、個別に市長が認めた場合はこの限りではない。</p> <p>⑦活用に伴う設置物は撤去可能な構造とし、原則として各日の活用時間終了後に撤去すること。ただし、常設活用において、その活用内容や活用範囲について運営計画に特記し、個別に市長が認めた場合はこの限りでない。</p> <p>(4)その他</p> <p>①賑わい創出機能を有するオープンスペースでは、活用の要件、使用料、手続きの流れ等について、活用希望者に明示できるようルールを定めておくこと。</p> <p>②運営者は活用によって収益を得た場合は、収益の一部をオープンスペースの維持管理や高質化に向けた環境整備等の費用に充てること。</p>

一部の特定行政庁においては、高度地区において総合設計制度を活用した場合の高さ制限の特例を設けている場合があります。

本項では、当該特例を措置している事例について紹介します。

なお、以下に示す特定行政庁の基準等は令和8年3月末時点のものであり、別途、高さ制限の緩和の上限等の要件が定められている場合もあるため、ご注意ください。

○高度地区内における共同住宅の建替えに係る高さ制限の緩和

市街地環境に悪影響を及ぼすような老朽化したマンションの建替え等を促進するため、総合設計制度等を活用した際に高度地区内の高さ制限について緩和する特例を設けています。

<許可事例>

・事例⑩ レーベン小田原 THE TOWER[マンション再生型](小田原市) p.68

●神奈川県小田原市

<小田原都市計画高度地区(令和5年6月)より抜粋>

高さ制限の緩和の対象となる建築物	
1 適用緩和	<p>(1)建築基準法(昭和25年法律第201号)第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可(容積率の限度を超えるものとする事ができるものに限る。)を受けた建築物、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条第1項の許可を受けた建築物、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条第1項の許可を受けた建築物その他これらに準ずるものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物については、上記表に掲げる建築物の高さの最高限度(以下「基本最高限度」という。)を次のとおり緩和する。</p> <p>ア 第2種高度地区内及び第3種高度地区内の建築物並びに第5種高度地区内の特定工業系用途建築物以外の建築物 基本最高限度の1.5倍の範囲内</p> <p>イ 第4種高度地区のうち、計画図表示(小田原駅周辺地区)の区域内の建築物及び第5種高度地区内の特定工業系用途建築物 市長が都市計画上支障ないと認める範囲内</p> <p>(略)</p>

●東京都港区

<東京都市計画高度地区(港区決定)(令和5年5月)より抜粋>

高さ制限の緩和の対象となる建築物			
種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
(略)	(略)	(略)	
[最高限度]	(略)	<p>7 総合設計制度を活用する建築物(分譲マンションの建て替え)の特例</p> <p>次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物の建て替えに際して建築基準法第59条の2に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したのものについては、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針(平成18年3月31日制定)第2の2(1)及び(2)の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。</p> <p>ア マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。</p> <p>イ 建て替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。</p>	
	(略)	<p>8 マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する建築物の特例</p> <p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したのものについては、同法の許可の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。</p> <p>(略)</p>	

Ⅲ 活用事例編

事例① ほくほく札幌ビル [一般型]	34
事例② 帝京大学板橋キャンパス [一般型]	38
事例③ Hareza 池袋(HarezaTower・東京建物 BrilliaHALL) [一般型・一団地認定併用型]	40
事例④ プレミスタワー白金高輪 [都心居住型]	44
事例⑤ プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK [一般型・一団地認定併用型]	48
事例⑥ プライムメゾン新橋タワー [市街地住宅]	52
事例⑦ BrillaTOWER 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE [一般型]	56
事例⑧ TamachiTower 田町タワー [一般型]	60
事例⑨ 高松コンストラクショングループ 東京本社ビル [一般型]	64
事例⑩ レーベン小田原 THE TOWER [マンション再生型]	68
事例⑪ 第2名古屋三交ビル [一般型]	72
事例⑫ ジオタワー天六 [一般型]	76
事例⑬ プラウド阿倍野播磨町 [一般型]	80
事例⑭ 新ダイビル [一般型]	84
事例⑮ 公益財団法人日本生命済生会 日本生命病院 [一般型]	88
事例⑯ ルネ加島駅前パークフロント [一般型]	92
事例⑰ 堺筋本町タワー(MJR・RJR) [一般型]	96
事例⑱ 本町サンケイビル [一般型]	100
事例⑲ アパホテル&リゾート〈大阪梅田駅タワー〉 [一般型]	104
事例⑳ ローレルコート大阪城公園 [市街地住宅]	108
事例㉑ 枚方市某マンション [マンション再生型]	112
事例㉒ BIZIA KOKURA [一般型]	116
事例㉓ 日本生命熊本ビル [一般型]	120

建物名称	建物用途	総合設計制度の類型							
		一般型	市街地住宅	再開発方針等適合型	都心居住型	街区設計型	マンション再生型	長期優良住宅型	一団地認定併用
ほくほく札幌ビル	銀行の支店、事務所、店舗ほか	●							
帝京大学板橋キャンパス	大学・大学病院	●							
Hareza 池袋 (HarezaTower・東京建物 BrilliaHALL)	事務所、映画館、劇場、商業施設	●							●
プレミスタワー白金高輪	共同住宅・店舗				●				
プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK	共同住宅・店舗・保育所・集会所	●							●
プライムメゾン新橋タワー	共同住宅・保育所		●						
BrilliaTOWER 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE	共同住宅	●							
TamachiTower 田町タワー	事務所、飲食店、保育所等	●							
高松コンストラクショングループ 東京本社ビル	事務所、診療所	●							
レーベン小田原 THE TOWER	共同住宅、飲食店物販店舗、診療所自動車庫						●		
第2名古屋三交ビル	事務所、飲食店駐車場	●							
ジオタワー天六	共同住宅・店舗	●							
プラウド阿倍野播磨町	共同住宅	●							
新ダイビル	事務所、物販店舗、飲食店舗、自動車庫	●							

計画の概要
銀行支店の建物の老朽化に伴い建替え、新たに地上13階・地下3階のオフィスビルを建設。交差点に位置する敷地特性を活かし、地域のシンボルとなる建築物とするとともに、交差点や通りの歩行空間としての機能を拡充するため総合設計を活用。
大学本部棟や附属病院も含めた主要施設の全面的建替え。キャンパスには塀を設けず街の一部と同化させ、公開空地の確保や病院棟と大学棟の間にコミュニティストリートを設け、地域の人々に開放することで、地域との有機的なつながりを確保。
旧庁舎と豊島公会堂の跡地活用事業。総合設計制度により街区を一体的に整備、広場状・歩道状公開空地を整備することで、豊かな歩行者空間や人の溜りにぎわい空間を創出。同時に一団地認定制度に基づく容積移転によって池袋東口の新たなランドマークを創出。
築40年を経過した旧耐震基準の2棟のマンションと隣接する3敷地による共同建替え事業。緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えとして防災による容積率の緩和を受け、また敷地集約することで、街区単位で建替え、外周四方に、広場状・歩道状の公開空地を配置し、地域に開かれた計画を実現。
商業施設跡地の複合開発。地域に開かれることを意識し、敷地内に東西南北の「貫通路」の確保、賑わいのある広場、屋外ステージの設置等を盛り込んだ計画として、総合設計制度及び一団地認定制度を活用し、都の基準を超えた空地率・緑化率を確保。
地上21階建のタワーマンション。歩行空間の確保のため、道路に囲まれた東西南北の4面には歩道状公開空地を、メインの歩行者動線がある敷地西側には広場状公開空地を配置し、ボリュームのある緑化を行い緑を感じられるように計画。
駅周辺のマンション開発。駅近接特性を活かした住機能の導入、緑化した公開空地の創出、広域拠点にふさわしい景観形成等により、活気と魅力あるまちづくりに貢献。公開空地には、樹木を多く植えることで、環境・生物多様性に配慮するとともに人々の憩いの場となるよう計画。
2敷地を集約した開発事業。東京都や港区の上位計画に基づき、質の高い事務所空間や当該地区で求められている育成用途や重点育成用途を提供すると共に、多くの緑化を施した公開空地を整備することで潤いある魅力的な都市空間を実現。
築50年を超えたオフィスビルを省エネルギー性に優れ最新技術の詰まった現代ビルに建替え。広場状公開空地、歩道状空地の確保に加え、建物低層部をピロティ空間とすることで、広場との連続性のあるオープンスペースを創出。
築40年以上経過した分譲共同ビルの建替事業。マンション建替法に基づく建替事業として進められ、敷地内に南北「貫通路」の確保、植栽などの緑化による公開空地を創出。絶対高さ型高度地区が都市計画で定められているが、周辺の環境に配慮した計画とすることで、その高さの最高限度の緩和を受けている。
名古屋市がリニア開業を見据え、都心まちづくりについての取り組み「名古屋駅周辺まちづくり構想」を定めたエリアに位置する、既存ビル及び立体駐車場の老朽化に伴う建替事業。令和5年度から公開空地の基準を見直し、新たに運用を開始した名古屋総合設計制度におけるNagoya まちなかオープンスペース制度を活用。
プラットフォーム内蔵型ターミナルビルの建替え。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ある空間を創出。公開空地と商店街の道路を一体的に舗装し、道路を含む幅員約9.4mのオープンモールをデザイン。
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。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住宅市街地整備を行い、道路の安全性確保と併せて無電柱化や沿道緑化が施された美しい緑園街区を形成。
築50年の事務所ビルの建替え。在来種を中心とした樹木を用い、様々な生物たちが生息する森作りを目指し、建物の周囲、敷地内に約1,000坪の緑地「堂島の杜」を整備し、豊かな都市空間を創出。

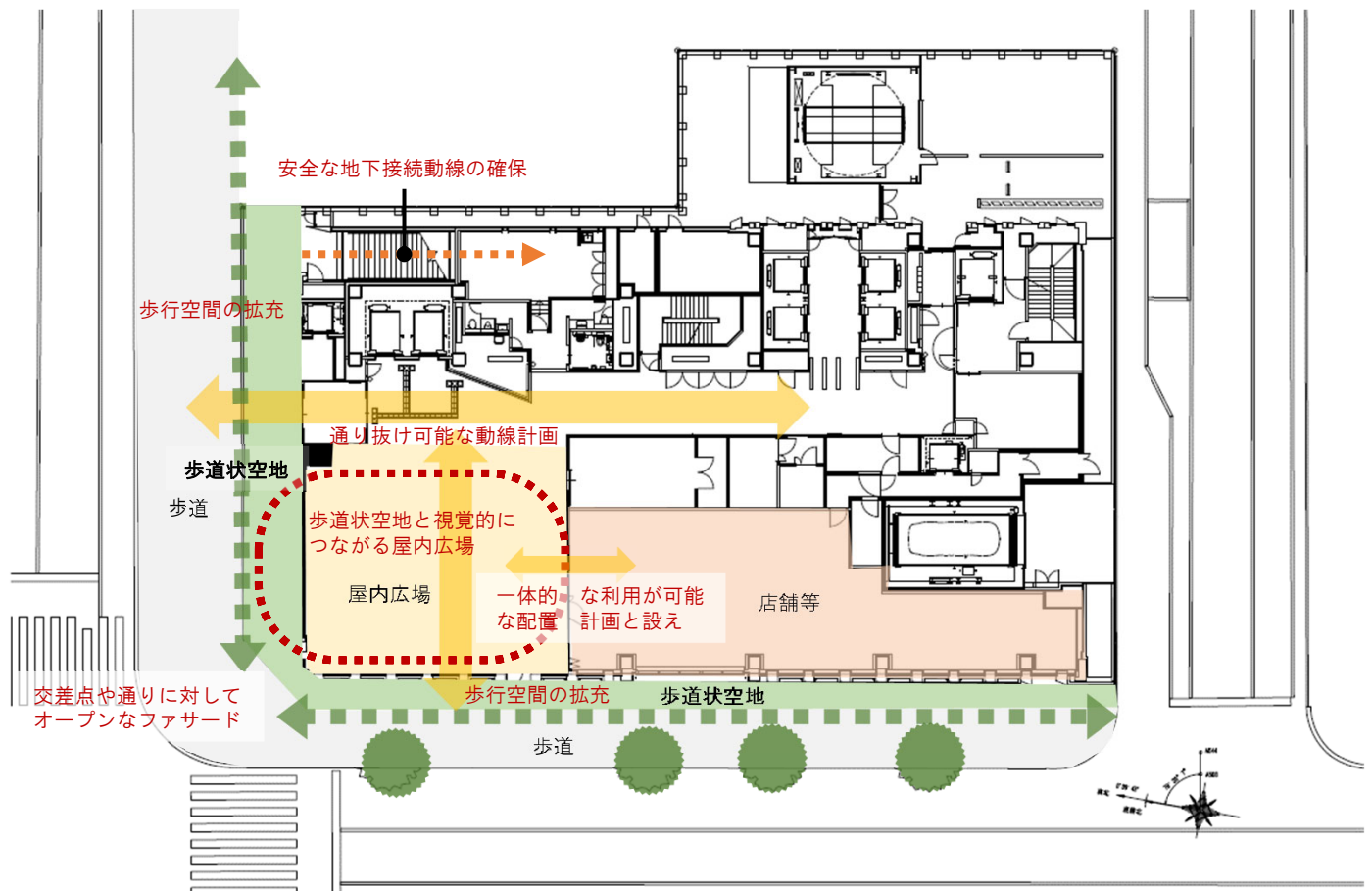
建物名称	建物用途	総合設計制度の類型							
		一般型	市街地住宅	再開発方針等適合型	都心居住型	街区設計型	マンション再生型	長期優良住宅型	一団地認定併用
公益財団法人日本生命済生会 日本生命病院	病院	●							
ルネ加島駅前パークフロント	共同住宅	●							
堺筋本町タワー(MJR・RJR)	共同住宅	●							
本町サンケイビル	事務所・店舗	●							
アパホテル&リゾート (大阪梅田駅タワー)	ホテル	●							
ローレルコート大阪城公園	共同住宅		●						
枚方市某マンション	共同住宅					●			
BIZIA KOKURA	事務所	●							
日本生命熊本ビル	事務所、物販店舗 駐車場、駐輪場、 自動車庫	●							

計画の概要
病院の移転事業。隣接地と連携しアート&ライフスタイルの実現に向けて、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・アートスペースを設置。
駅近傍のマンション開発。「駅前を変える緑の邸宅」をコンセプトとし、総合設計制度による開放的かつ緑量ある計画によって、駅前の雰囲気を一変させる良好な住環境が創出するとともに、公開空地の確保による地域防災性を向上。
駅直上の立地を活かした都心居住誘導を目指したマンション開発。公開空地には、動きのある水盤や自然的な植栽計画により、歩行者の安全性に配慮しつつ、豊かな外部空間を演出するとともに、大通りに面して幅4mの歩道状公開空地を計画、ゆとりある歩行者空間を確保。
御堂筋近傍に建つオフィスビル開発。大阪市の「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。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、暮らし・働く人の交流と発信の拠点を形成。
大型ホテルの開発事業。敷地南北に広場状公開空地を設け、公開空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歩き交う人々に安らぎを与えるスペースとなるよう配慮。
大阪市の「子育て安心マンション」の認定を取得しており、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児童遊園を設けている。公開空地を敷地4面に配置し、周囲に緑地を十分に確保するなどの工夫。
新名神高速道路事業に伴うマンション建替事業。築42年のマンションを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。
『コクラ・クロサキリビテーション』の第一弾プロジェクト。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、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」の普及などを図る。CASBEE ウェルネスオフィスや再生可能エネルギーなどを取り入れ計画。
テナントオフィスビルの建替え計画。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。

■事業の経緯

北陸銀行札幌支店の建物の老朽化に伴い建替え、新たに地上13階・地下3階のオフィスビルを建設。地階部分では地下街、市営地下鉄と接続、地上1階と地下2階では店舗等を誘致し札幌市中心市街地の活性化に貢献。交差点に位置する敷地特性を活かし、地域のシンボルとなる建築物とするとともに、交差点や通りの歩行空間としての機能を拡充するため、総合設計制度を活用した。

■配置計画図



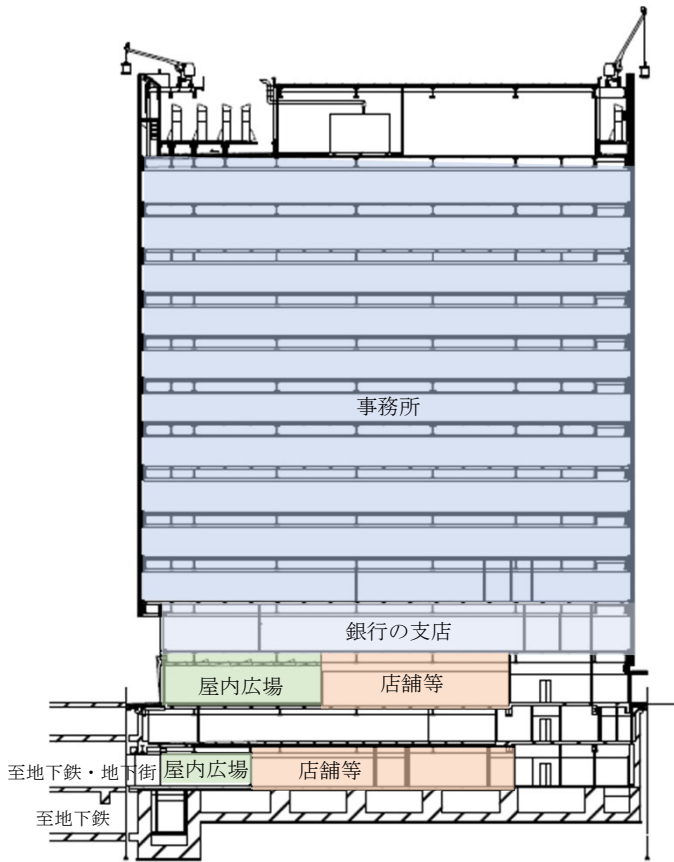
札幌市の中心部に地上13階の高層ビルを建設することで、将来にわたって地域のランドマークとなる建築物を計画。札幌中心部の大動脈である地下街と地下鉄に接続することで、札幌中心部に新たな動線を創出。

1階には、歩道状空地とそれに連続する屋内広場を配置、また地下2階にも滞留のための屋内広場や店舗等を配置して、街に賑わいを創出。屋内広場にはベンチや植栽等を設置するなど、来館者が自由につるげる広場空間とした。

構造計画は制震構造を採用。72時間稼働できる非常用発電設備を実装し、災害時の事業継続に備えた。また、屋内広場では施設外の帰宅困難者100人を受け入れることができ、地域の災害対策に貢献している。

脱炭素化および省エネルギーを促進するため、札幌市の建築環境総合性評価システムである「CASBEE 札幌」Aランク相当の機能性と環境性を確保。クリーンエネルギーである木質バイオマス燃料を用いた地域冷暖房(DHC)による高温水を活用。

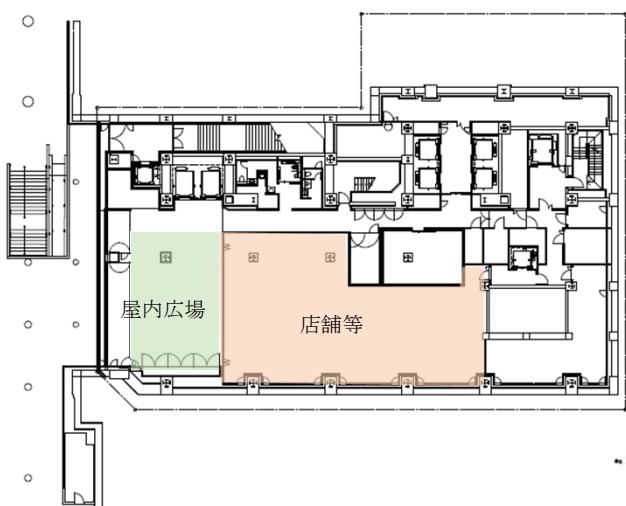
■断面図



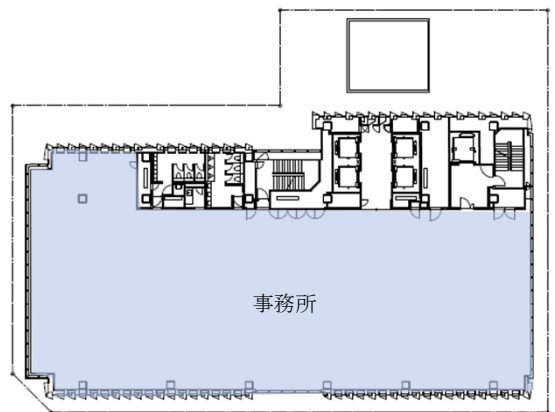
■外観パース



■平面図

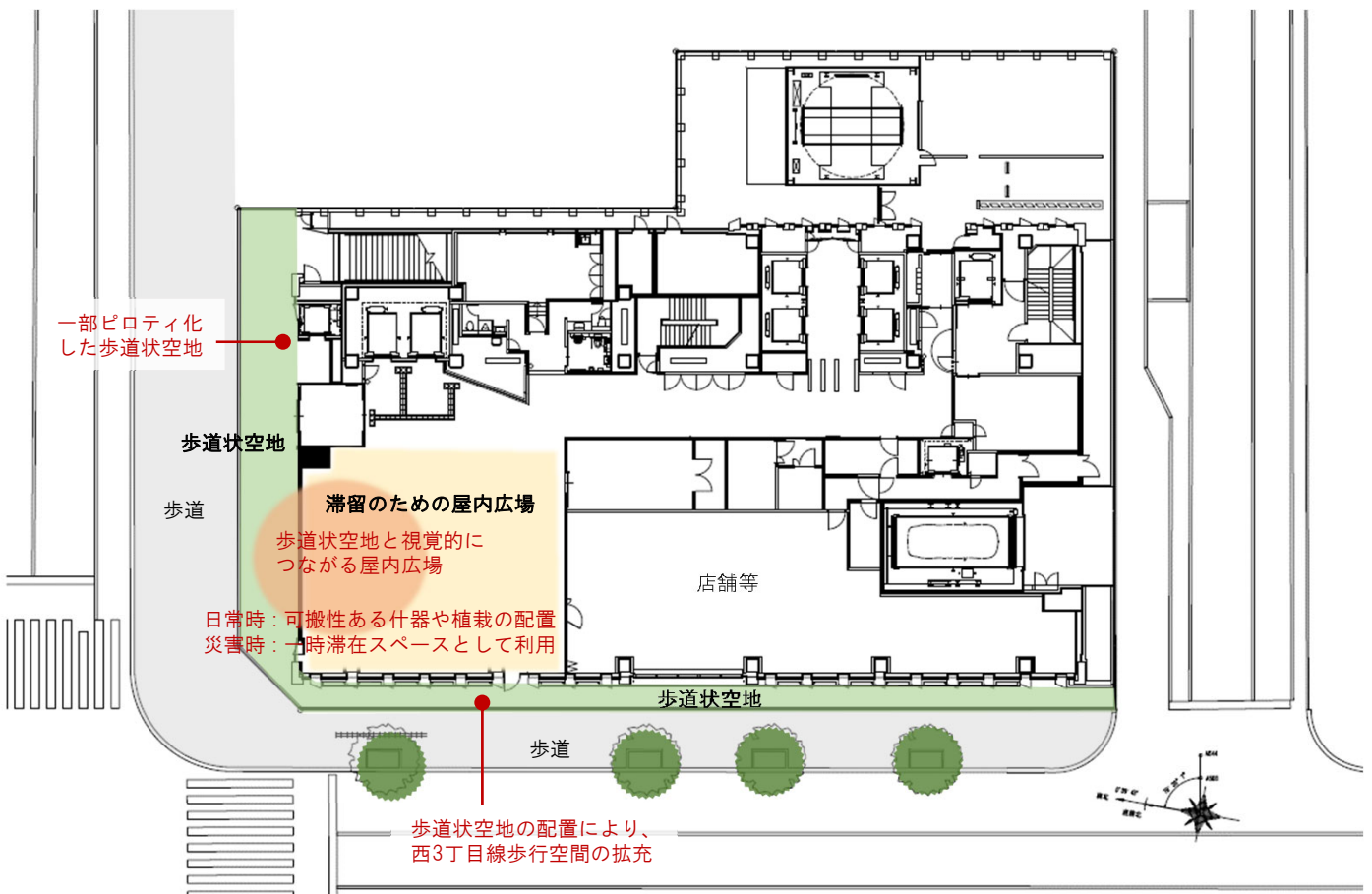


地下2階



基準階

■公開空地等平面図



交差点に面する敷地特性を踏まえ、交差点や通りに対して、オープンなファサードを形成。

敷地の北西面の歩道に面して、歩道状公開空地を配置し歩行空間を拡充。歩道状空地の一部はピロティ空間とすることで、通りに対して建物の連続性を確保するとともに、雨天時の空間利用に対応。

また、歩道状空地に連続して滞留のための屋内広場を配置し、屋内・屋外をつなぐ開放的な計画とした。

滞留のための広場に面して店舗等を配置しており、ガラスを用いて視認性を高め開放性を演出している。広場には、可搬型の什器や植栽を配置し、日常時はゆとりある滞留空間とし、災害時は一時滞在スペースとして利用できるフレキシブルな計画とした。

■公開空地写真



エントランス前の歩道状空地



西側歩道状空地



屋内広場（地上）

■建築物の概要

所在地	北海道札幌市中央区大通西2丁目5番地
建築主	株式会社北陸銀行、株式会社北海道銀行
設計者	株式会社日建設計
施工者	岩田地崎建設株式会社
許可年月	2021年6月11日
竣工年月	2024年2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	80%
主要用途	銀行の支店、事務所、店舗ほか
敷地面積	1,597.31㎡
建築面積	1,252.59㎡
建蔽率	78.42%
延床面積	17,350.18㎡
容積対象面積	15,149.91㎡
容積率	948.47%
公開空地面積	1階：約160㎡、地下2階：約100㎡
構造	鉄骨造、一部鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造
階数	地上13階、地下3階
高さ	59.90m
駐車台数	48台（機械式駐車場）
備考	—

（資料・写真提供：株式会社日建設計）

■位置図

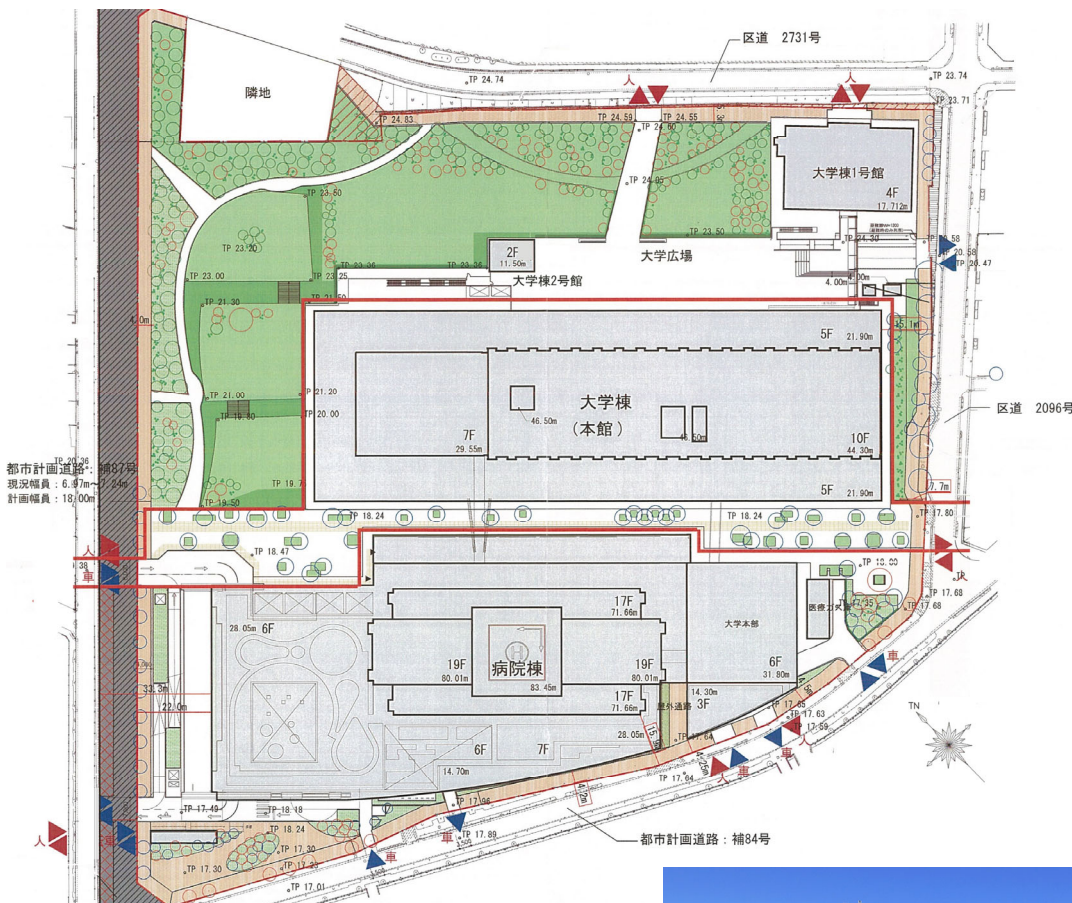


■事業の経緯

帝京大学板橋キャンパスでは、昭和46（1971）年に帝京高校の隣に、医学部と附属病院が設置された。帝京高校移転後、薬学部を相模湖キャンパスから移転し、医療系のキャンパスとして新しい大学棟を整備するとともに、大学本部棟や附属病院も含めて主要施設を全面的に建て替えた。その際、加賀一・二丁目地区地区計画の規定に則り、総合設計制度が活用された。

キャンパスには塀を設けず、街の一部として、公開空地の確保や病院棟と大学棟の間にコミュニティストリートを設けるなど一体的に整備した。施設を利用する医療従事者や学生だけでなく、地域の人々も自由に利用でき、地域との有機的なつながりが実現し、同時に地域の安全や住みやすさに貢献している。また、整備に際して、補助87号線拡幅部分の一部を無償譲渡した。

■公開空地計画図



板橋キャンパスには、医学部・薬学部・医療技術学部の3学部が置かれている。左の高層建物が医学部附属病院、手前の低層の建屋が大学本部棟。右の建物が大学棟本館で、両建物の間は東西を貫通するコミュニティストリート（公開空地）として常時解放されている。



■俯瞰写真



■公開空地写真



北側の公開空地



北側外構

■建築物の概要

所在地	東京都板橋区加賀 2-11-1
建築主	学校法人帝京大学
設計者	株式会社石本建築事務所 株式会社山下設計
施工者	病院：鹿島建設株式会社 大学：清水建設株式会社
許可年月	2009年 3 月
竣工年月	2014年 1 月
許可事項	容積率緩和
地域地区	第一種住居地域、準防火地域、第三種高度地区 ※加賀一・二丁目地区地区計画
基準容積率	300%
基準建蔽率	70%
主要用途	大学・大学病院
敷地面積	48,048.10㎡
建築面積	29,715.86㎡
建蔽率	61.85%
延床面積	207,575.25㎡
容積対象面積	182,155.95㎡
容積率	379.12%
公開空地面積	25,514.56%
構造	鉄筋コンクリート造
階数	病院棟：地下 2 階、地上19階、 塔屋 1 階 1 号館：地上 4 階 大学棟：地下 2 階、地上10階、 塔屋 1 階
高さ	83.45m
駐車台数	321台
備考	—

■位置図

(資料・写真提供：学校法人帝京大学)

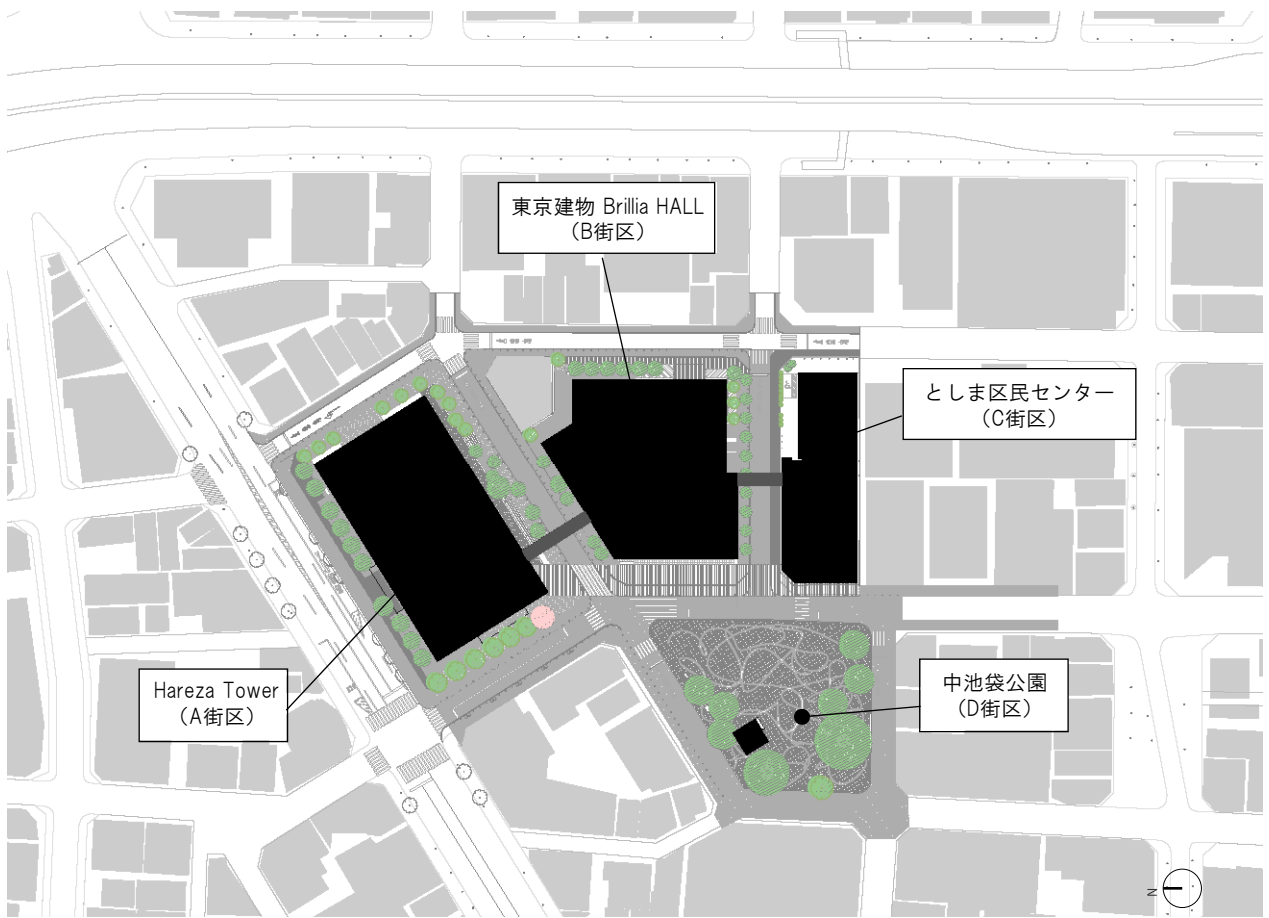


■事業の背景

「Hareza池袋」は、我が国におけるサブカルチャーの拠点・池袋の特性を活かしながら、安心・安全かつ、人々を魅了する都市づくり「国際アート・カルチャー都市構想」のシンボルプロジェクトとして、旧庁舎と豊島公会堂の跡地活用事業として計画された事業である。

隣接するとしま区民センター、中池袋公園といった文化施設と周辺道路の整備を含めた賑わいのまちづくりを進める事業としてスタートし、公募により開発事業者に選定された東京建物株式会社、株式会社サンケイビルと豊島区が同時一体的完成を目指した官民連携プロジェクトである。

■公開空地計画図



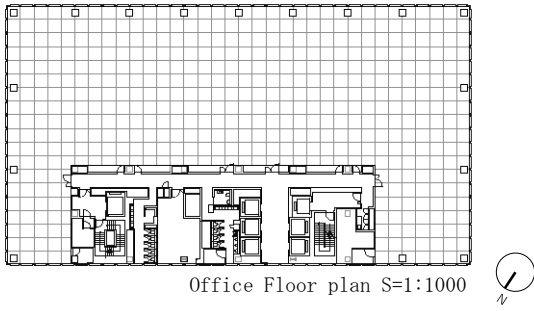
旧豊島区庁舎と旧公会堂敷地の定期借地権を取得し、総合設計によりA・B街区を一体的に整備、広場状・歩道状の公開空地を整備することで、豊かな歩行者空間や人の溜り・にぎわい空間を創出して、市街地環境の整備に寄与し、容積割増しを受けている。

同時に一団地認定により、幹線道路内側にあるB街区の容積を抑えて劇場のシンボル性を有する一方、その容積をA街区に移転し、幅員の広い明治通り沿いをオフィスとして、池袋東口の新たなランドマークを創出している。

■総合設計と一団地認定による土地の有効利用（概念図）

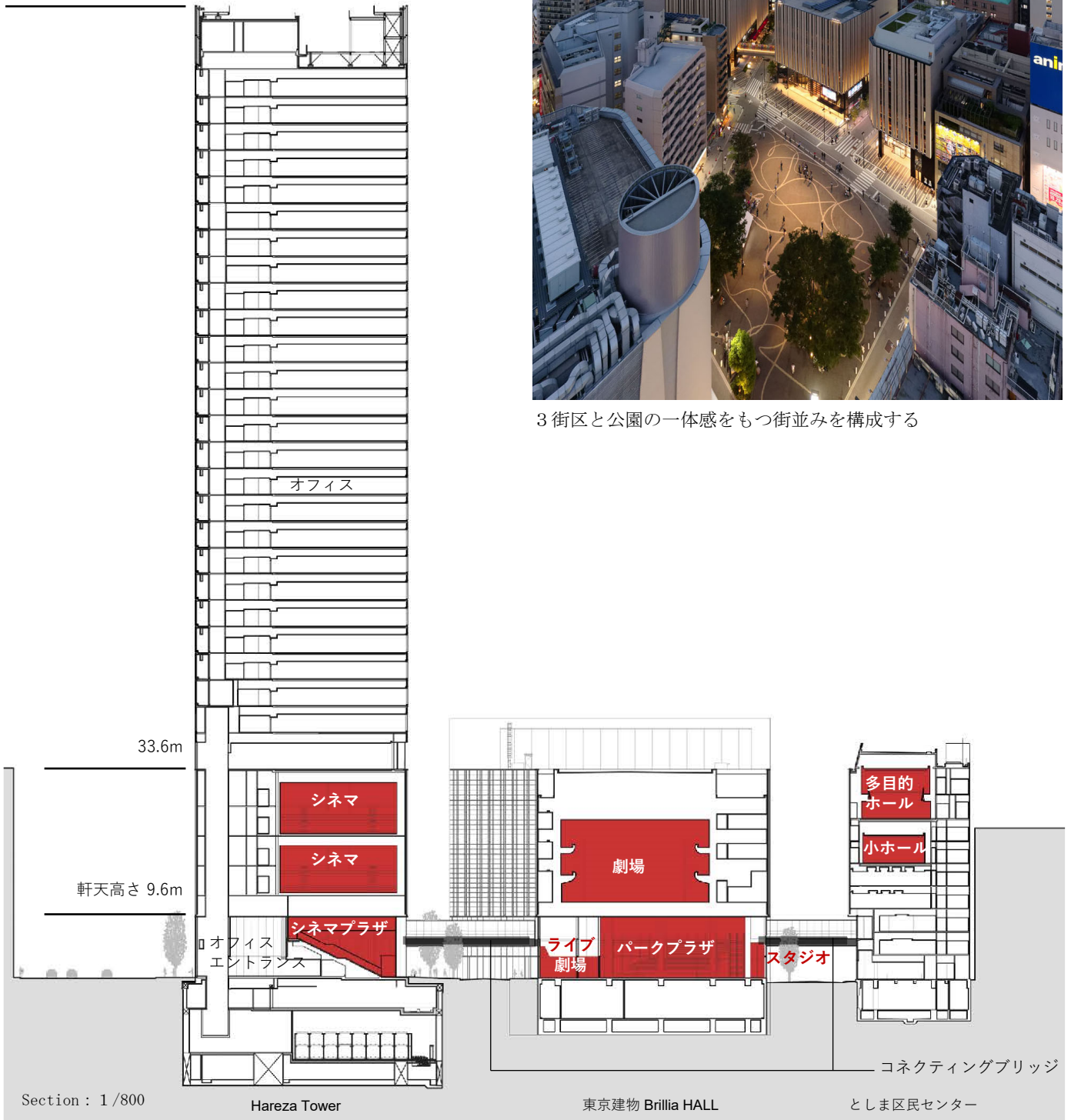


■ 基準階平面図



■ 断面図

最高高さ 158.28m

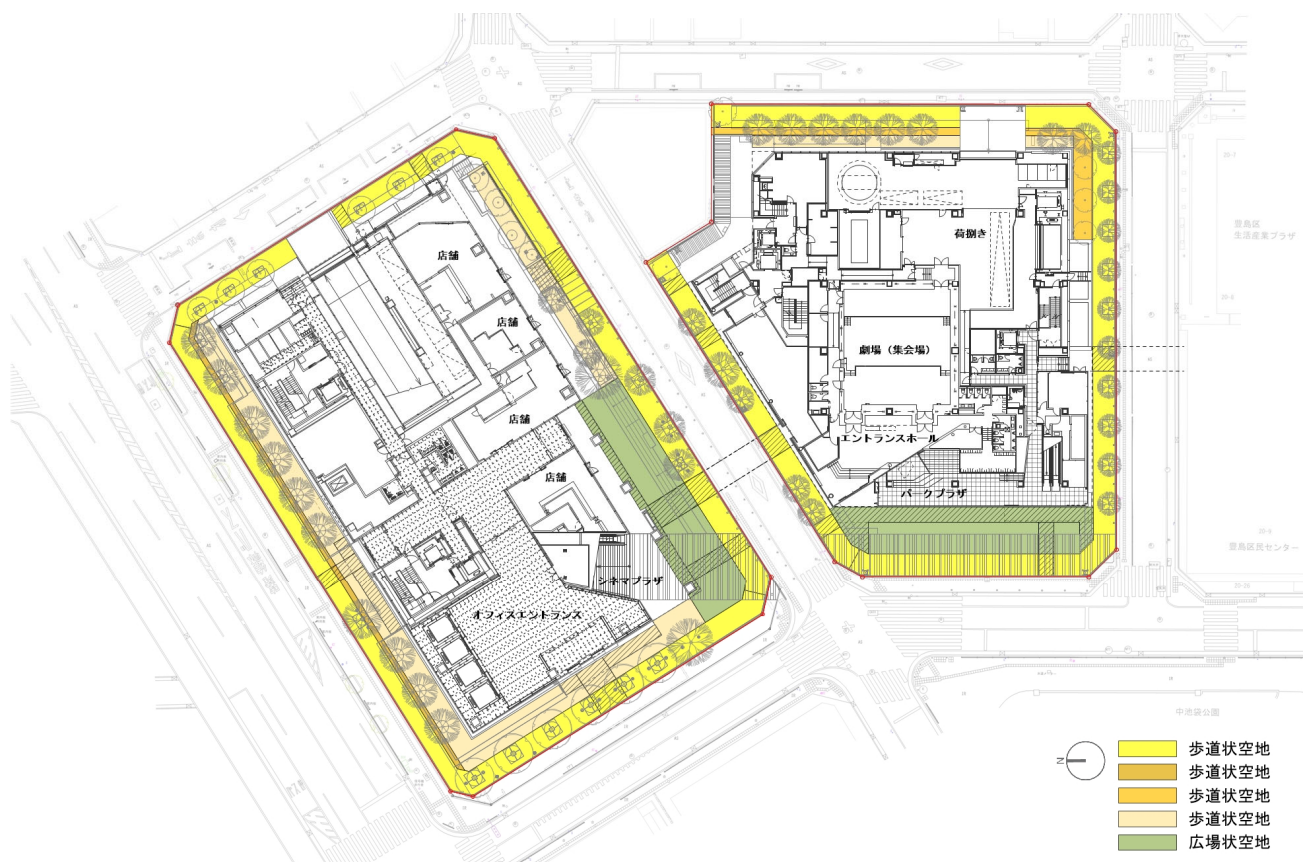


■ 俯瞰写真

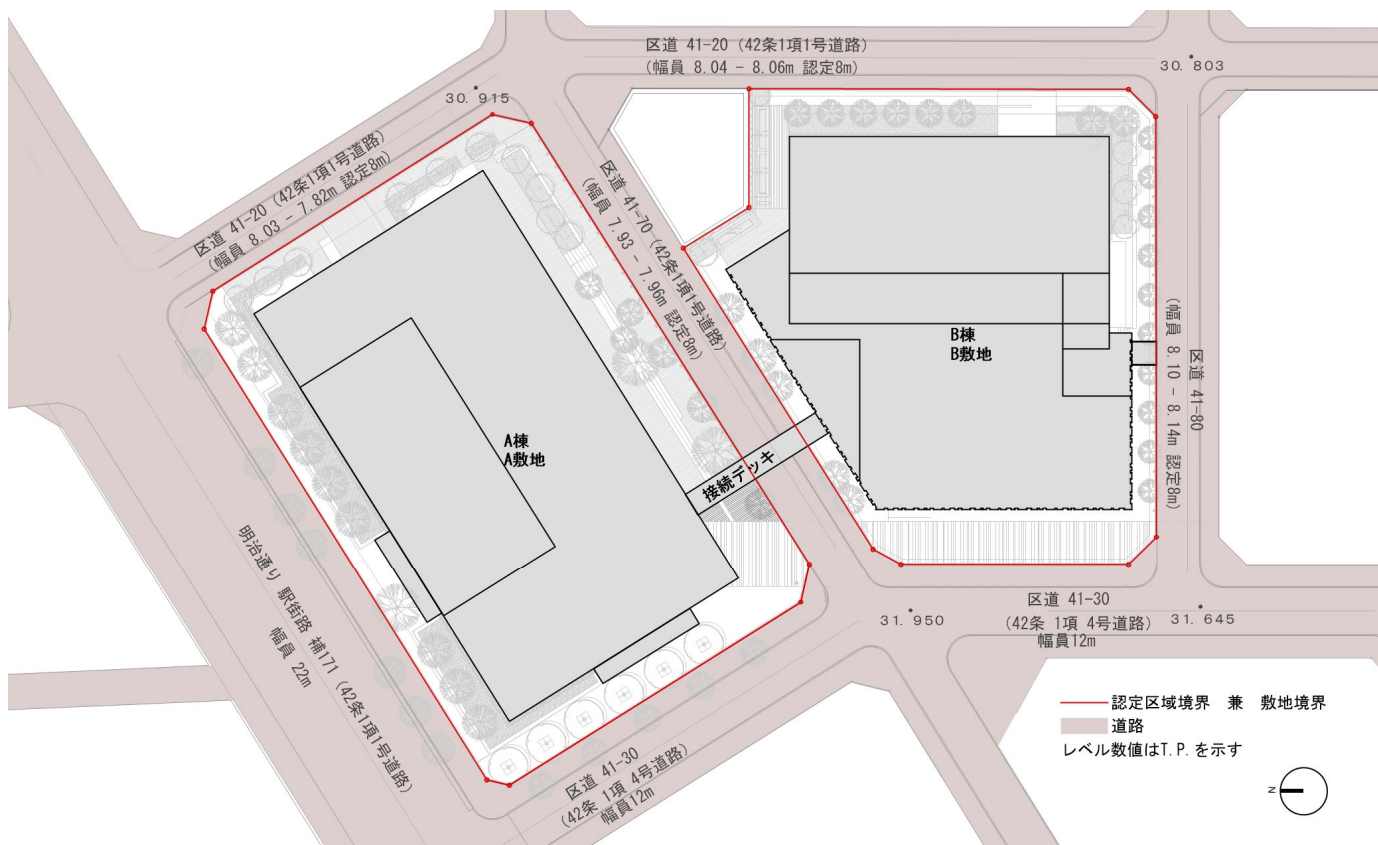


3街区と公園の一体感をもつ街並みを構成する

■公開空地平面図



■一団地認定の認定区域図



■公開空地・外観



公開空地から道路、公園、建物内へ段差のないバリアフリー化を実施



建物内の階段状広場（パークプラザ）から公園への賑わいの連続性を創出

■エリアマネジメント実施

東京建物株式会社と株式会社サンケイビルによって一般社団法人を設立し、Hareza池袋及び周辺地域において、持続的に賑わいを創出する事業を実施し、Hareza池袋エリアの魅力向上を推進。豊島区よりHareza池袋エリア内に位置する中池袋公園の指定管理業務を受託、中池袋公園の維持管理業務に加えて、賑わいイベントの実施やカフェの整備・運営も行っている。

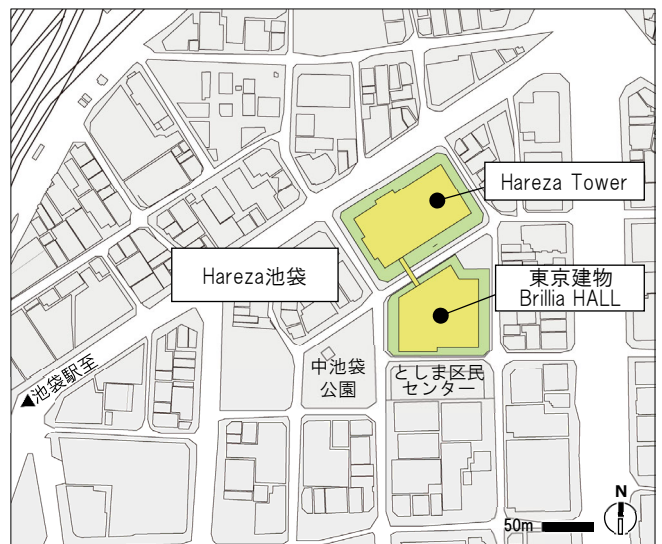
中池袋公園と、Hareza池袋エリアの公開空地、周辺道路を一体的に活用することにより、Hareza池袋エリア全体を一つの街として、これまでにない新たな賑わいを生み出すことを目指している。

■建築物の概要

所在地	東京都豊島区東池袋1丁目18番1号	
建築主	東京建物、サンケイビル	
設計者	KAJIMA DESIGN	
施工者	鹿島建設株式会社東京建築支社	
許可年月	2016年10月	
竣工年月	2019年4月（B街区） 2020年5月（A街区）	
許可事項	容積率緩和	
地域地区	商業地域、防火地域、都市再生特別地区	
基準容積率	800%	
基準建蔽率	80%	
	Hareza Tower	東京建物 Brillia HALL
主要用途	事務所、映画館、店舗	劇場、商業施設
敷地面積	3,619.67㎡	2,983.59㎡
建築面積	2,190.81㎡	2,014.07㎡
建蔽率	60.52%	67.50%
延床面積	68,654.30㎡	10,639.07㎡
容積対象面積	60,914.34㎡	9,146.29㎡
容積率	1,682.89%	306.50%
公開空地面積	1,266.19㎡	841.05㎡
構造	S造（柱：CFT）、一部RC造・SRC造	S造
階数	地上33階 地下2階	地上8階 塔屋1階 地下1階
高さ	158.28m	41.118m
駐車台数	128台	28台
備考	日本建築学会作品選集掲載、BCS賞	

（資料・写真提供：東京建物株式会社）

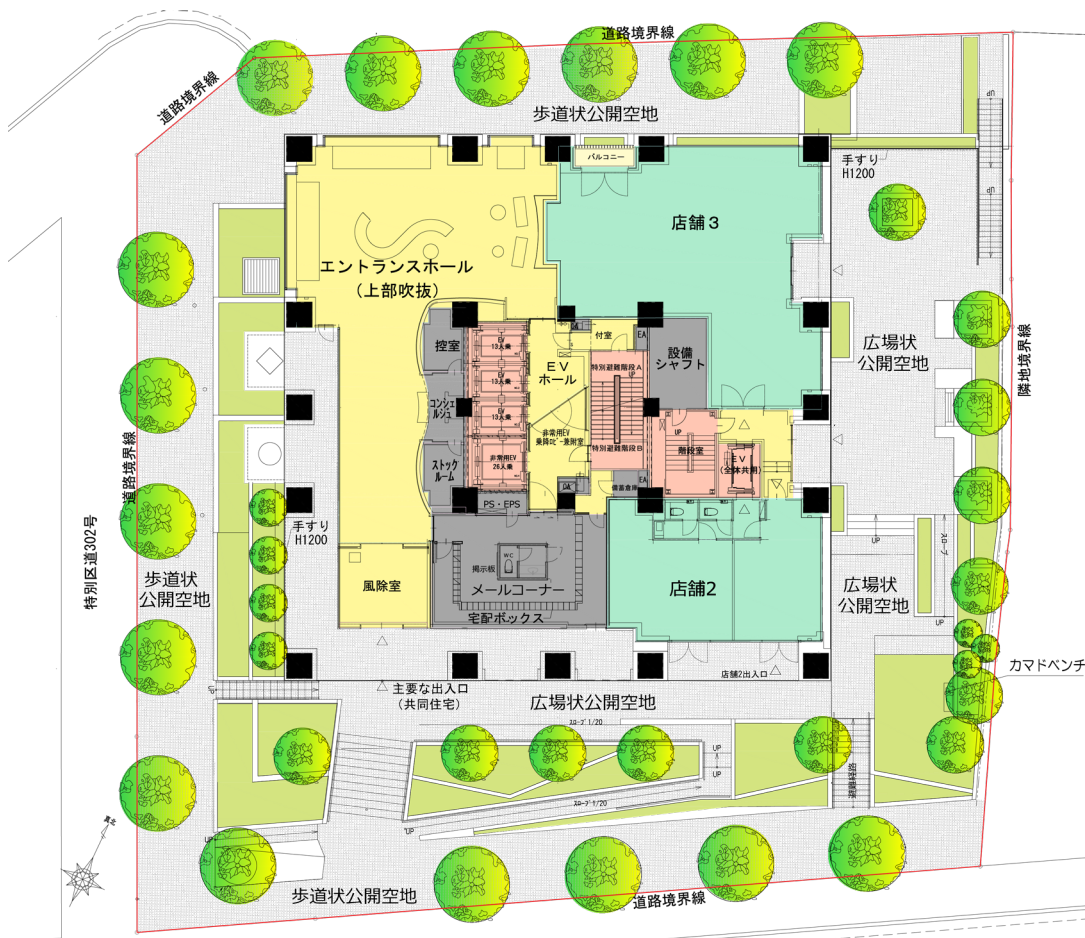
■位置図



■事業の経緯

2棟のマンションと隣接する3敷地の合計5敷地による共同建替え事業である。対象敷地は特定緊急輸送道路に面しており、敷地内の2棟のマンションは、築40年以上を経過した旧耐震基準の建築物であったため、大規模地震時における甚大な被害が危惧されていた。こうした背景を踏まえ、東京都総合設計許可要綱による緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えによる防災性の向上を踏まえた容積率の緩和を受け、耐震性不足のマンションを建替えた。併せて、敷地を集約することで、街区単位で建替え、外周四方に広場状・歩道状の公開空地を配置し、地域に開かれた計画となっている。

■ 1階平面図及び公開空地計画図



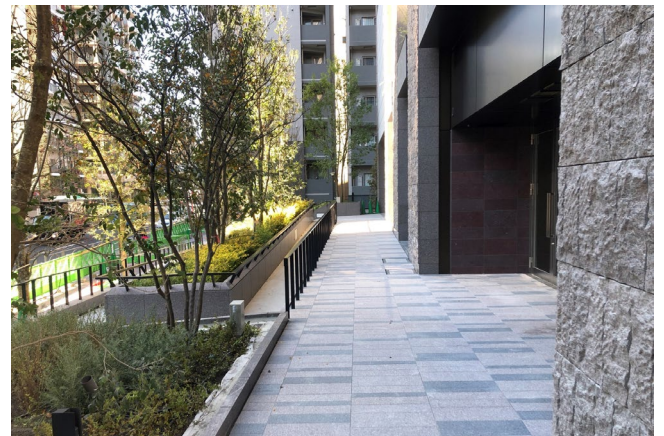
街区単位で敷地集約し建替えを進め、敷地外周四方を広場状及び歩道状の公開空地を配置。

公開空地には、中低木の変化に富んだ植栽を配置するとともに、ベンチを配置し、地域の憩いの場として計画。

縮尺：1/400

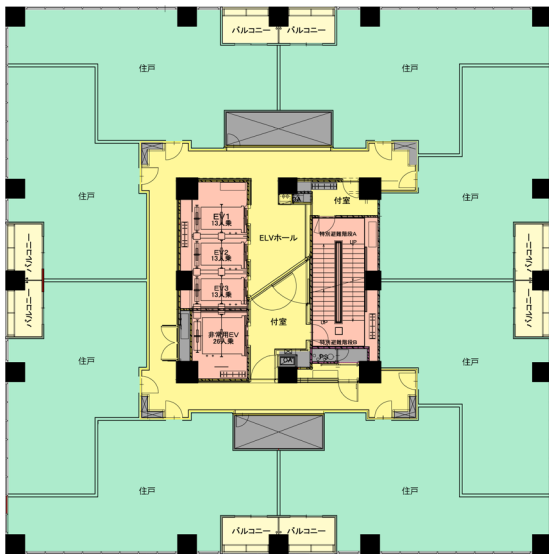


敷地東側：中低木で構成される植栽とベンチを配置した広場状公開空地

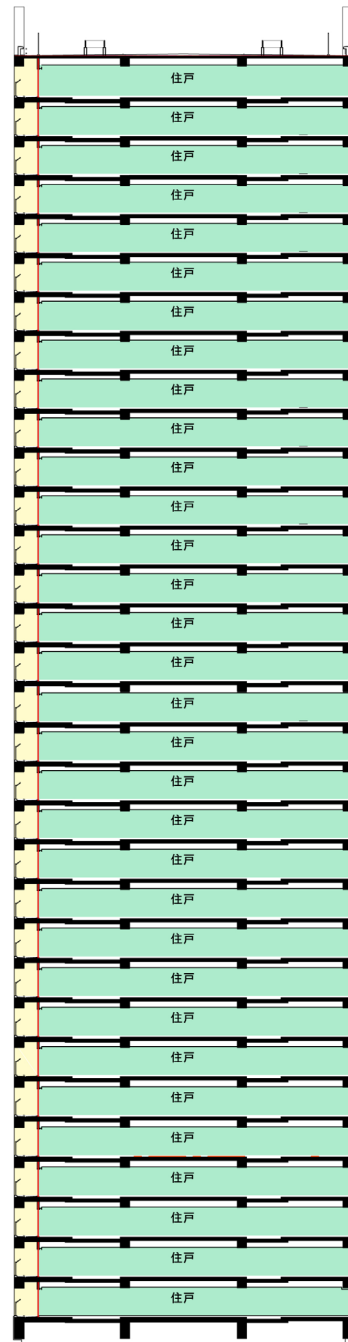


敷地南側：バリアフリーにも配慮された公開空地

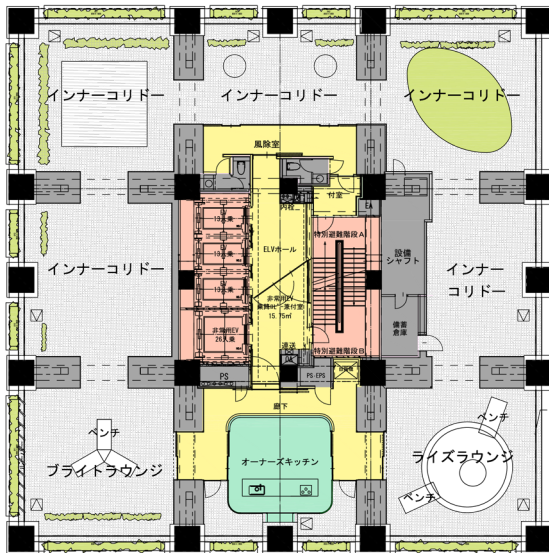
■ 基準階平面図



■ 断面図



■ 3階平面図（プラザ）



縮尺：1/400



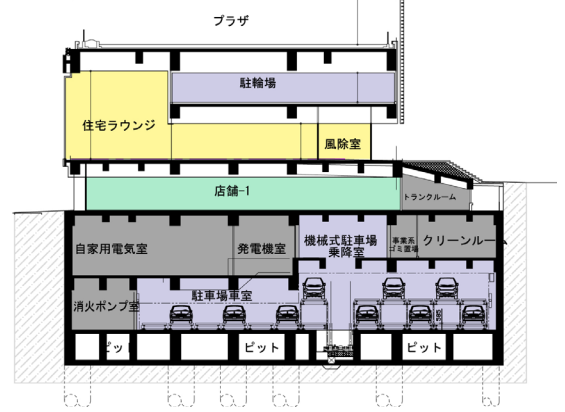
■ 3階プラザの写真

地上面の緑化と併せて立体的な緑化計画として計画



ブライトラウンジの植栽の様子

インナーコリドーと植栽の様子



縮尺：1/600

■ 計画地周辺概念図



	建替え前		建替え後
物件名	パシフィック高輪マンション	トーア第二高輪マンション	高輪一丁目共同建替計画
敷地面積	851.08㎡	1,064.27㎡	2,047.68㎡
築年数	49年(本体着工時)	40年(本体着工時)	—
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階・地上11階建て	鉄筋コンクリート造/地下1階・地上11階建て	鉄筋コンクリート造/地下3階・地上35階建て
総専有面積	4,215.65㎡	3,591.81㎡	17,825.92㎡

■ 隣接施行敷地への対応

- 隣接施行敷地の3敷地には、個人宅、店舗付きマンション、一部賃借中のテナントビルが立地していたが、「マンション建替え等の円滑化に関する法律」では、隣接施行敷地に対しては権利の変換が適用されないため、隣接地権者の方々とは、等価交換のスキームにて事業合意を取得することで、共同建替え事業が進められた。

■ 建替えの理由

- 対象敷地内の2棟のマンションは、築40年以上経過した旧耐震基準の建築物であったため、築年数の経過に伴う建物や設備の老朽化が目立ち、地権者住民が安心・安全な暮らしに不安を感じ始めていた。
- 共用部分や専有部分におけるバリアフリーやユニバーサルデザインがなされておらず、所有者の高齢化に対応できず、日常生活に不自由や不便を感じるが多かった。
- 所有者の高齢化に伴い空室が目立ち、防災上の不安があった。
- 大規模な地震が発生した場合、特定緊急輸送道路に甚大な被害を及ぼす可能性が高く、一刻も早い対応が必要だった。

■ 事業の特徴

- 2棟のマンションと隣接する3敷地の合計5敷地による共同建替え事業により、街区単位の計画とし、敷地周囲四方に広場状の公開空地及び歩道状の公開空地を配置することで、周辺地域に開かれた計画が実現した。

■ 外観写真



植栽豊かな公開空地で構成された建物足元

■ 建替え前の写真（2015年4月7日撮影）



■ 建築物の概要

所在地	東京都港区高輪1丁目3番2号
建築主	高輪一丁目共同建替計画マンション建替組合
設計者	株式会社HOU一級建築士事務所（企画・基本設計）、西松建設株式会社一級建築士事務所、株式会社東急設計コンサルタント
施工者	西松建設株式会社関東建築支店
許可年月	2018年3月
竣工年月	2022年11月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域
基準容積率	500%
基準建蔽率	80%
主要用途	共同住宅、店舗等
敷地面積	2,047.68㎡
建築面積	1,138.78㎡
建蔽率	55.61%
延床面積	29,796.51㎡
容積対象面積	18,428.05㎡
容積率	899.94%
公開空地面積	1,099.62㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上35階、地下3階
高さ	131.10m
駐車台数	81台
備考	—

（資料・写真提供：株式会社HOU一級建築士事務所、大和ハウス株式会社、西松建設株式会社関東建築支店）

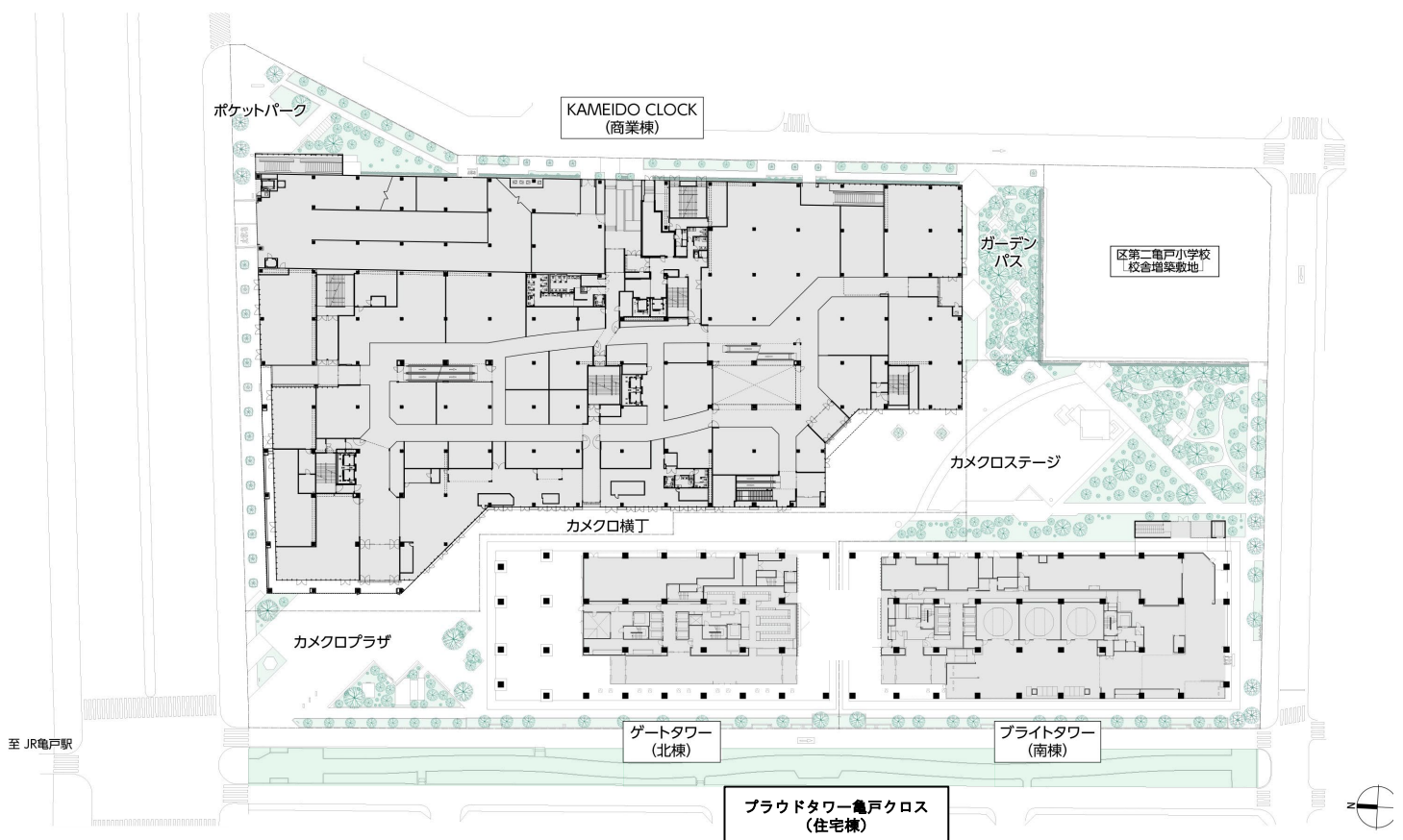
■ 位置図



■ 事業の経緯

『プラウドタワー亀戸クロス』『KAMEIDOCLOCK（カメイドクロック）』は、元々地域に愛されていた商業施設「サンストリート亀戸」（2016年閉館）があった約2.3haの跡地において、地域課題を解決し、多様なコミュニティ形成や地域の未来を見据えた価値創出を目指す“地域共生”をテーマにした街づくりとした、『住』『商』『学』『広場』の複合開発である。地域に開かれることを意識し、敷地内に東西南北の「貫通通路」の確保、賑わいのある広場、屋外ステージの設置等を盛り込んだ計画として、「総合設計制度」、「一団地認定制度」を活用し、都の基準を超えた空地率・緑化率を確保した。また、サンストリート亀戸が担っていた商業機能を継承・スケールアップし、衣食住を包括的にサポートできる、各ライフスタイルカテゴリの大型店舗を中心に、専門店全136店舗が出店し、ワンストップで買い物ができる構成を意識した。加えて地域コミュニティの活性化に特化したコミュニティスペースも施設内に設けるなど、外構、施設の様々な面で地域共生のテーマを実現した。

■ 公開空地計画図



■ 地域に溶け込む広場を目指して

本計画においては、商業棟1棟、住宅棟2棟の建屋をそれぞれ独立した配置とし、南北に2カ所合計約4,000㎡の広場（カメクロプラザ・カメクロスステージ）を設けている。これらは従前の商業施設サンストリート亀戸が広場とともに親しまれてきた地域性を継承したものであるが、商業58,000㎡、住宅96,000㎡もの床面積を確保しながら、総合設計制度・一団地認定を活用することでそれを実現している。

敷地内の緑のネットワークの構築については、「亀戸六丁目まちづくり方針」に基づき、広場や公園と連続した歩行者ネットワークの創出を第一の目的として整備している。

また、隣接する住宅街に面する部分には植栽を配しガーデンパスを設けることで周辺のスケール感にも配慮した緑の連続性を確保し、（東京都の要綱中の「周辺の緑との連続性」）についても、評価を受けることで容積率の割増しを受けている。

地域住民に親しまれてきたこの敷地に対して人々が集う場をいかに作り出すかを考え計画を行ってきた。今後、少しずつ時間を重ねながら亀戸の街並みの一片を担う施設になっていくことを目指している。

■ 外観写真



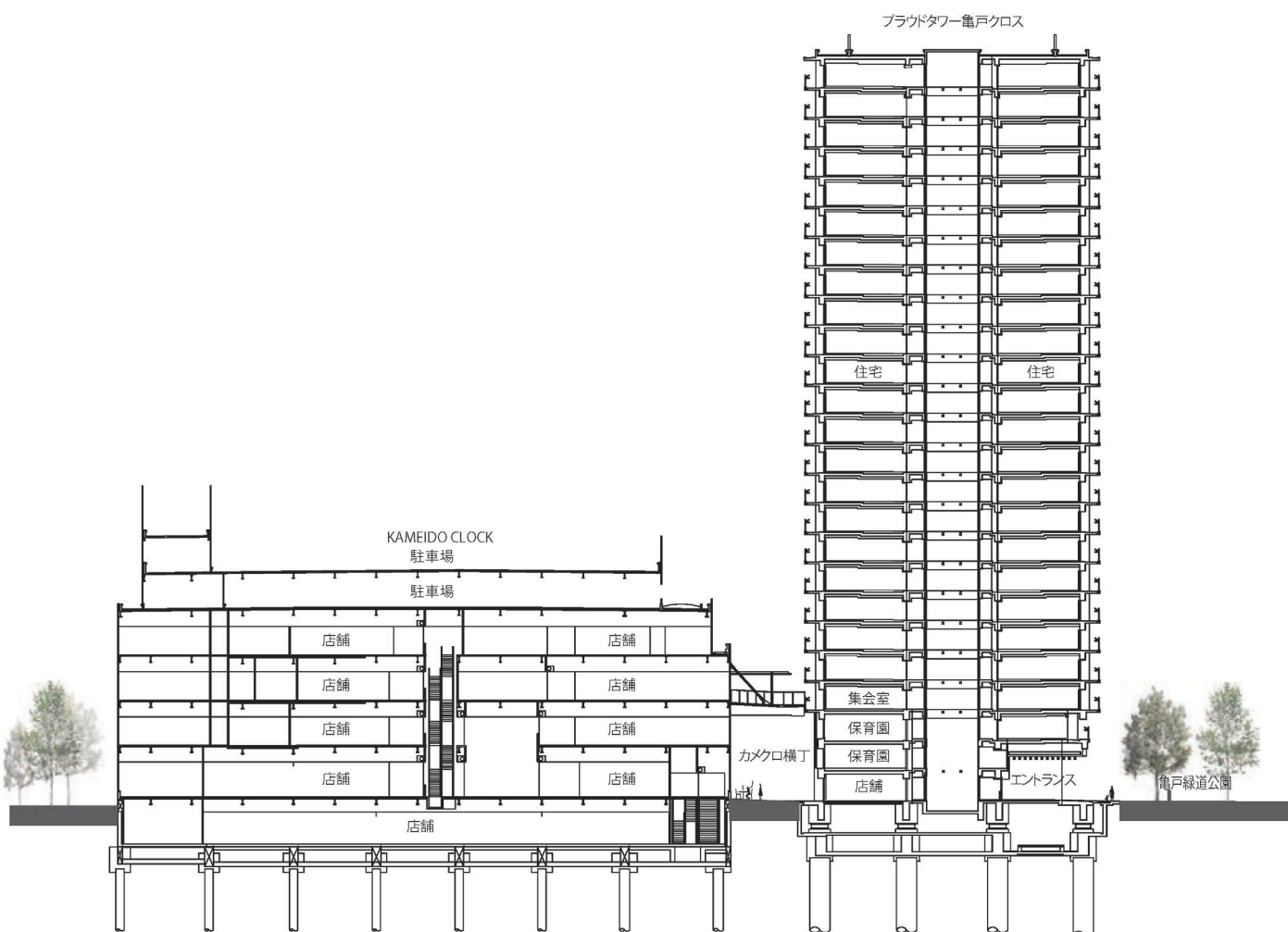
敷地北西側からの外観

■ 公開空地写真

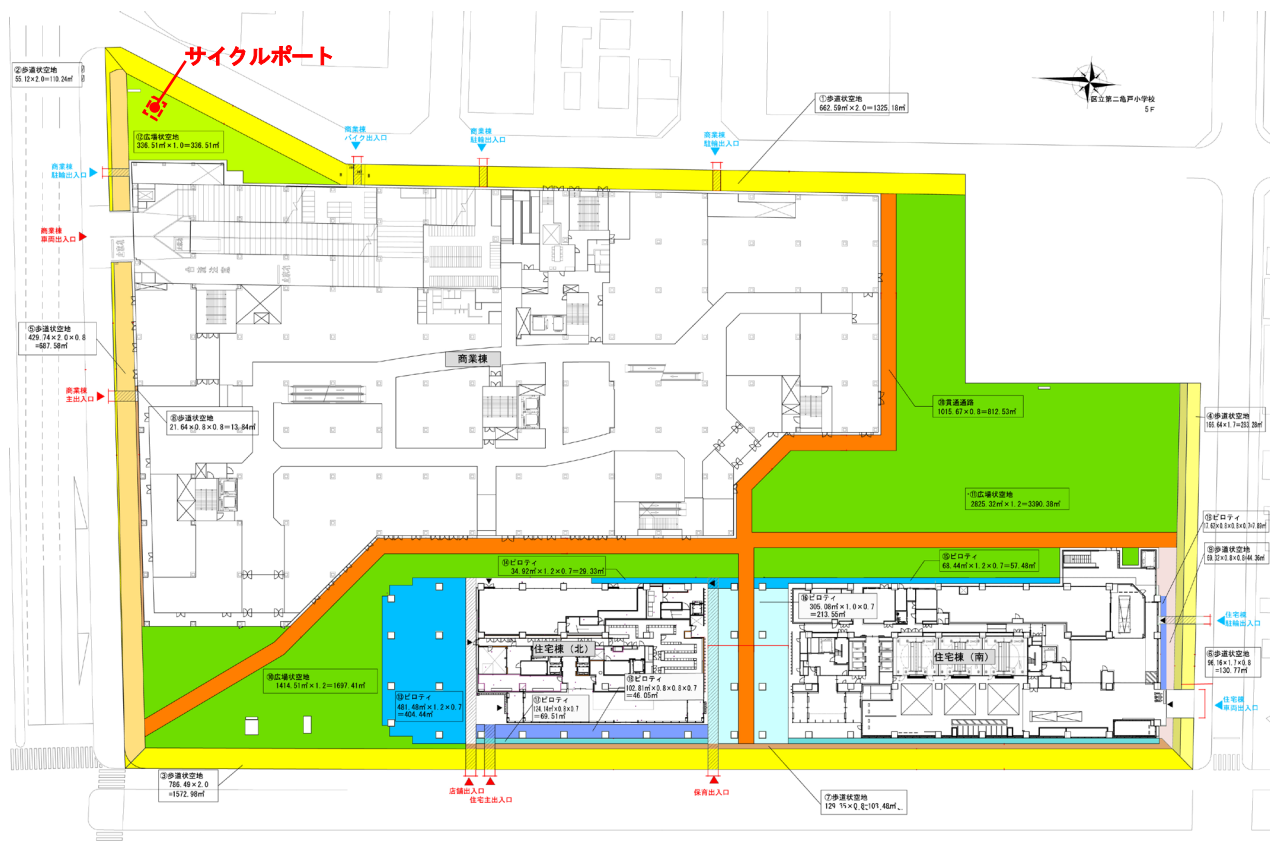


南側広場状空地

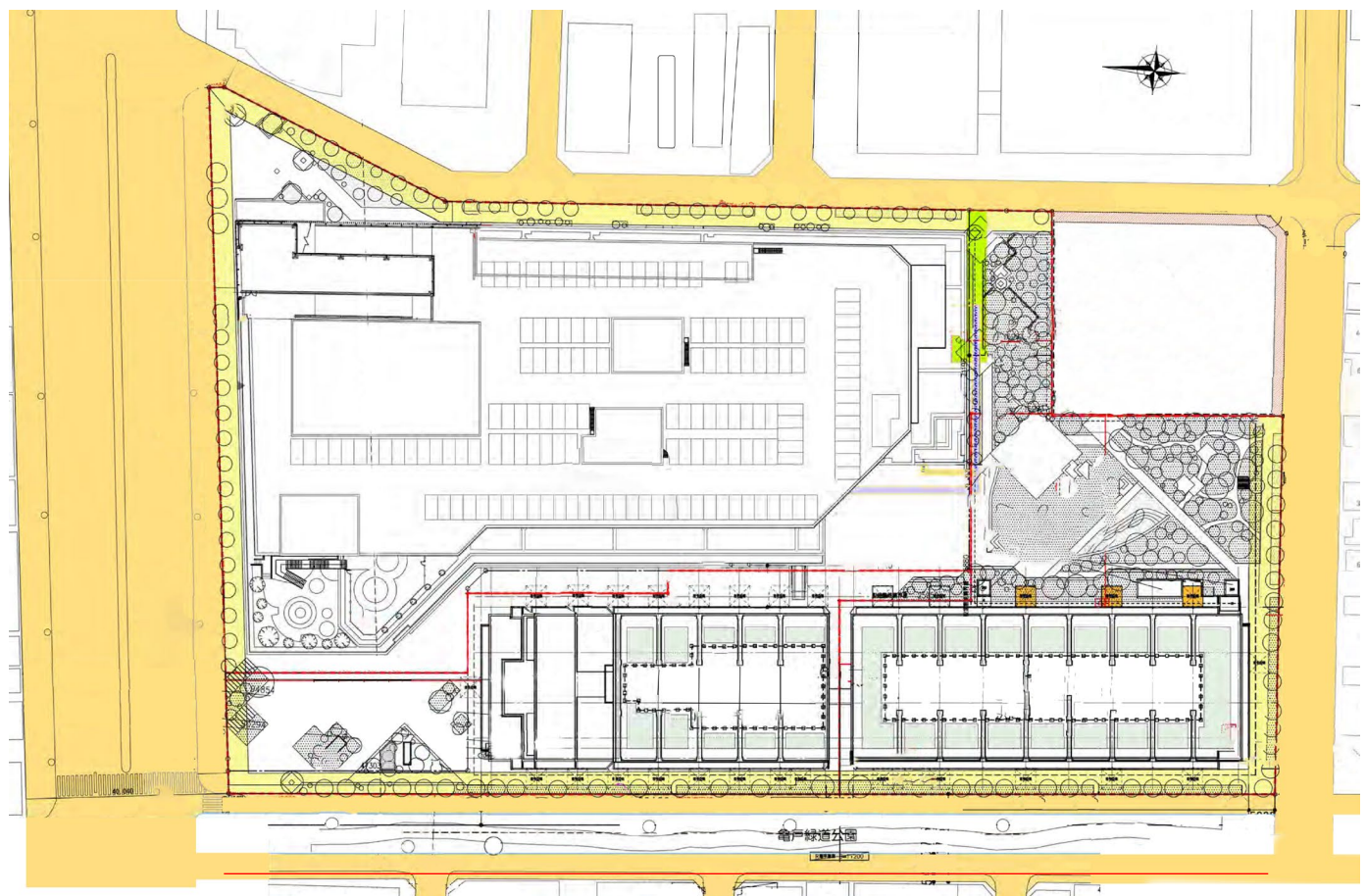
■ 断面図



■公開空地平面図



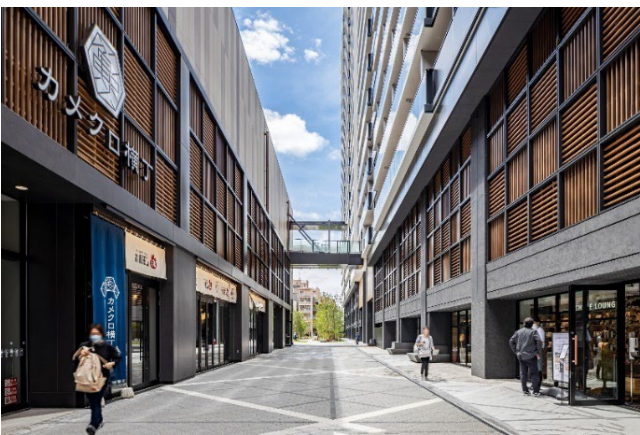
■一団地認定の認定区域図



■俯瞰写真



■外観写真 商業棟と住宅棟間の貫通通路部分



■シェアサイクルポート写真 公開空地北西側



総合設計制度による許可を受け、四面道路に面する外周部は幅4mの歩道状公開空地を設けた上で、許可要綱実施細目において公開空地等の活用として自転車シェアリングのサイクルポートが位置づけられていることから、届出を行った上で設置した。

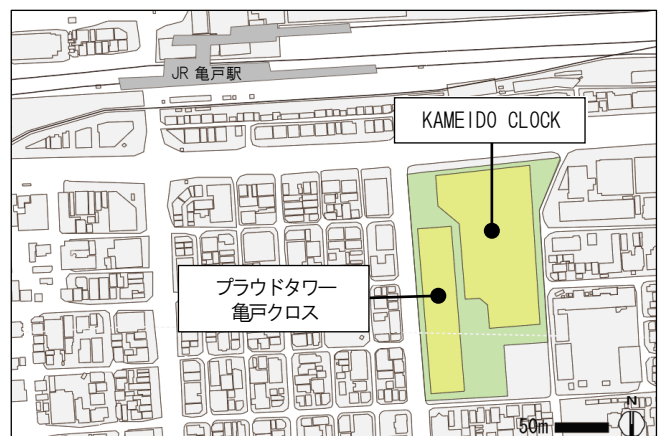
また、計画の導入部には新たなまちの顔となる“カメクロプラザ”を設け、住宅棟と商業棟との貫通通路部に飲食機能を組み合わせたコミュニティ空間としての“カメクロ横丁”、そしてその先に街の賑わい拠点としての“カメクロステージ”を結ぶことで、まちの新たなシークエンスを創出した。

■建築物の概要

所在地	東京都江東区亀戸6丁目31番1, 2, 6号
建築主	野村不動産 (商業・住宅) 三菱地所レジデンス (住宅)
設計者	(商業棟)KAMEIDO CLOCK：東急設計 コンサルタント、前田建設工業一級 建築士事務所 (住宅棟)プラウドタワー亀戸クロ ス：前田建設工業一級建築士事務所
施工者	(商業棟)KAMEIDO CLOCK：前田建設 工業 (住宅棟)プラウドタワー亀戸クロ ス：前田建設工業
許可年月	2019年6月
竣工年月	2022年3月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、準工業地域、防火地域、 準防火地域
基準容積率	352.14%
基準建蔽率	83.47%
主要用途	(商業棟)店舗 (住宅棟)共同住宅、保育所、店舗、 集会所
敷地面積	22,989.26㎡
建築面積	14,257.23㎡
建蔽率	62.02%
延床面積	153,857.17㎡
容積対象面積	114,821.41㎡
容積率	499.46%
公開空地面積	11,336.79㎡ (有効面積)
構造	(商業棟)鉄骨造、一部鉄筋コンク リート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 (住宅棟)鉄筋コンクリート造、鉄骨 造
階数	(商業棟)地下1階、地上6階 (住宅棟)地下2階、地上25階
高さ	(商業棟)34.29m、(住宅棟)83.35m
駐車台数	(商業棟)310台、(住宅棟)254台
備考	—

(資料・写真提供：野村不動産株式会社)

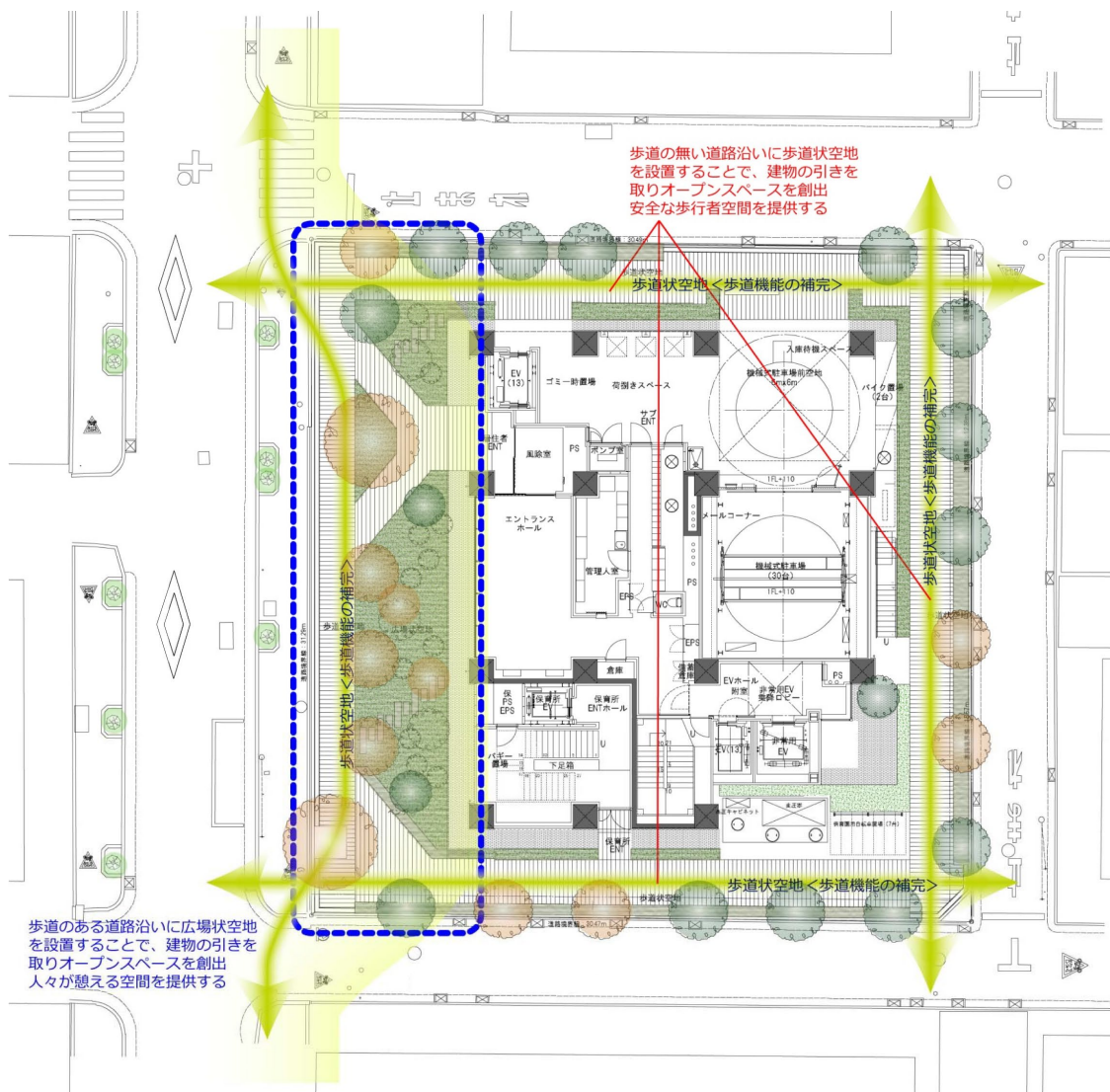
■位置図



■事業の経緯

2016年に計画地を取得し、集合住宅の事業企画を行った。都心の中規模オフィスや集合住宅が立ち並ぶ、4面を道路に囲まれた敷地の中で、建物周囲に空地を確保することで周囲の市街地環境を向上させることや容積率の緩和による事業性の向上を目指し、総合設計制度を採用した。

■公開空地計画図

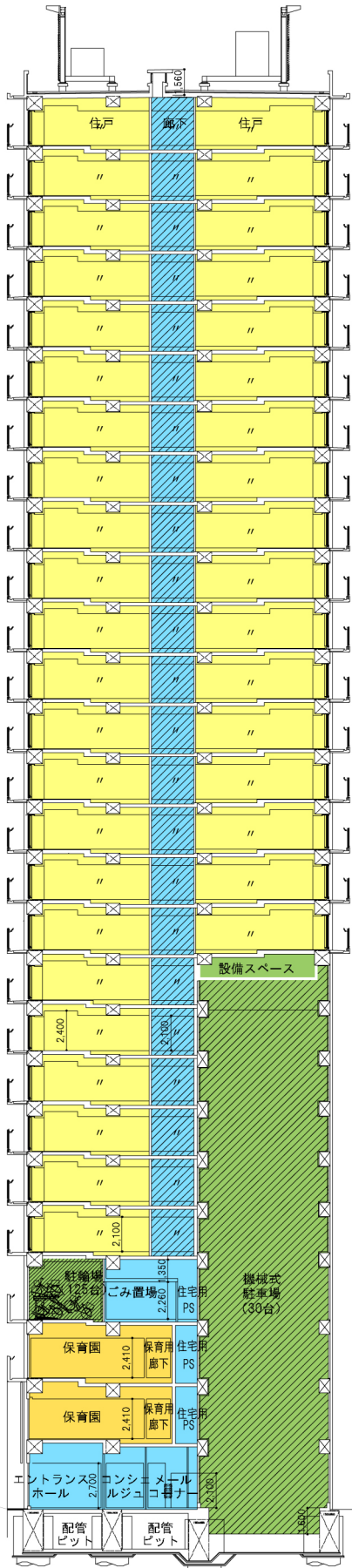


計画地周辺は都心の中規模オフィスや集合住宅が立ち並ぶ地域で、多くの人々がまちを活気づけているが、比較的小規模な敷地が多く幅員の狭い道路も多いため、指定された容積率を使い切れていなかったり、オープンスペースが不足していたりなど、土地の有効活用が図られていない状況がみられた。

そこで、歩行空間の確保のため、道路に囲まれた東西南北の4面には歩道状公開空地を、メインの歩行者動線がある敷地西側には広場状公開空地を配置し、ボリュームのある緑化を行い緑を感じられるようにした。さらにベンチも配置することで、地域に良好な環境を提供している。

建物は、長大な壁面とならないよう垂直方向の分節を行うとともに、低層・中層・高層階でのバルコニー手摺仕上げを変えることで、周囲への圧迫感の軽減を行った。また、明るい外壁色を採用することで周辺の建物へなじむ外観とした。

■断面図



■外観写真



■平面図



■ 公開空地写真



エントランス正面の広場状公開空地



歩道状公開空地



公開空地コーナーに設けられたベンチ

■ 建築物の概要

所在地	東京都港区新橋6丁目32番1
建築主	積水ハウス株式会社
設計者	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所
施工者	株式会社竹中工務店
許可年月	2019年7月
竣工年月	2021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	600%
基準建蔽率	100%
主要用途	共同住宅、保育所
敷地面積	952.24㎡
建築面積	402.49㎡
建蔽率	42.27%
延床面積	10,438.66㎡
容積対象面積	7,416.85㎡
容積率	778.43%
公開空地面積	577.71㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上27階
高さ	91.15m
駐車台数	30台
備考	—

(資料・写真提供：積水ハウス株式会社)

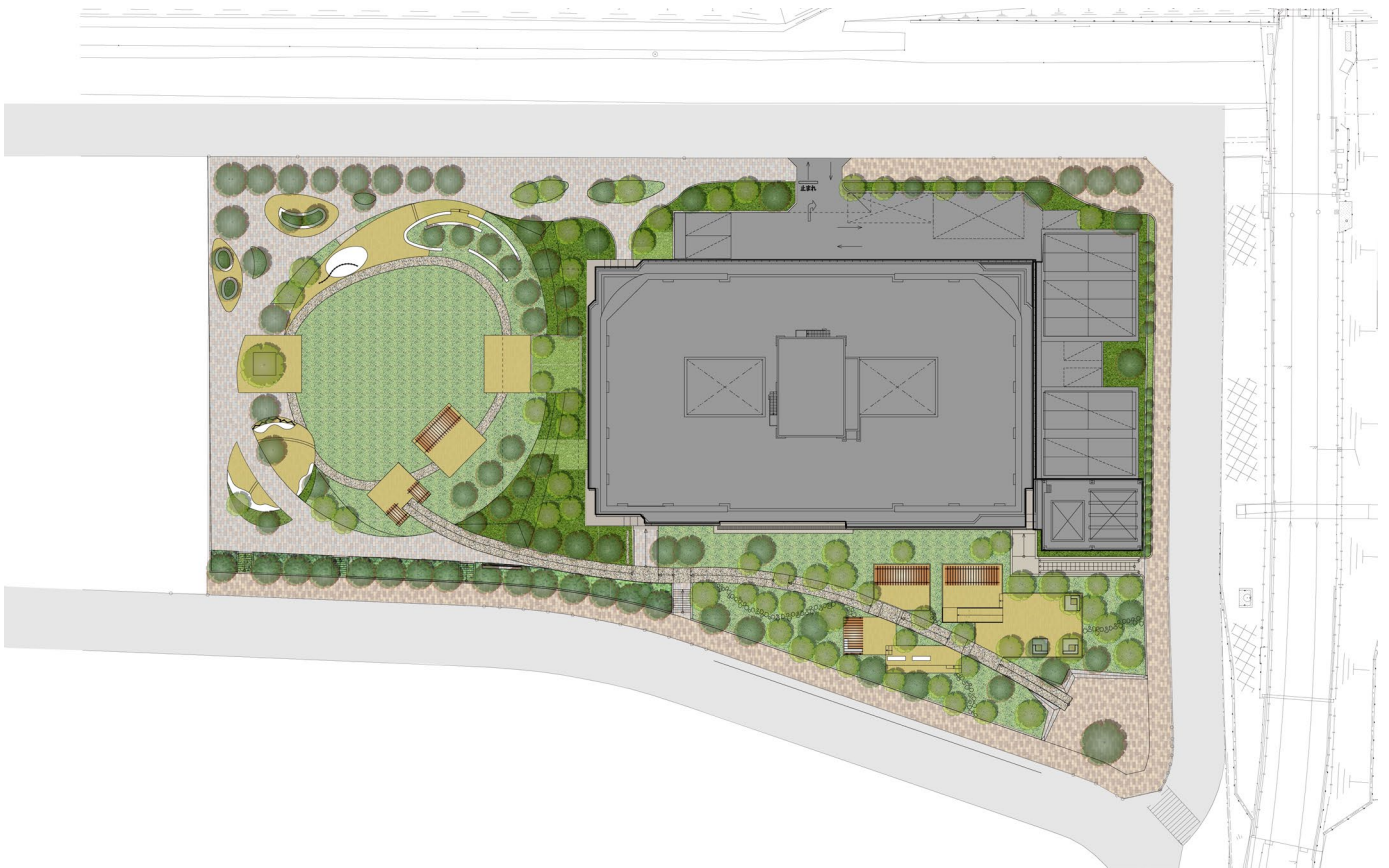
■ 位置図



■事業の経緯

東京都一般型総合設計制度を適用し、聖蹟桜ヶ丘駅近接の特性を活かした住機能の導入を図るとともに、緑化した公開空地の創出、広域拠点にふさわしい景観形成等により、活気と魅力あるまちづくりに貢献したいと考えた。敷地の西側には約2,500㎡の公開空地を設け居住者以外にも利用できるようにし、樹木を多く植えることで環境、生物多様性に配慮するとともに人々の憩いの場となるよう計画した。また、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針について計画地周辺に対して良好な景観形成を行うことにより高さ制限を超える計画とし、多摩地域の玄関口に相応しい象徴的な建物となるよう計画した。さらに敷地南側の道路について本計画にて無電柱化を実施することにより許容容積の割増を受けるとともに地域の防災性、景観の向上について寄与する計画としている。

■公開空地計画図

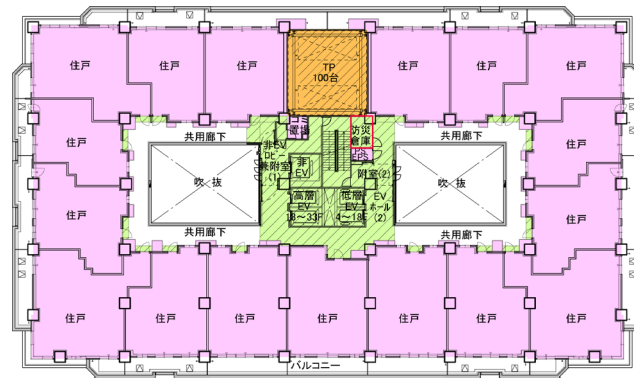


■俯瞰写真

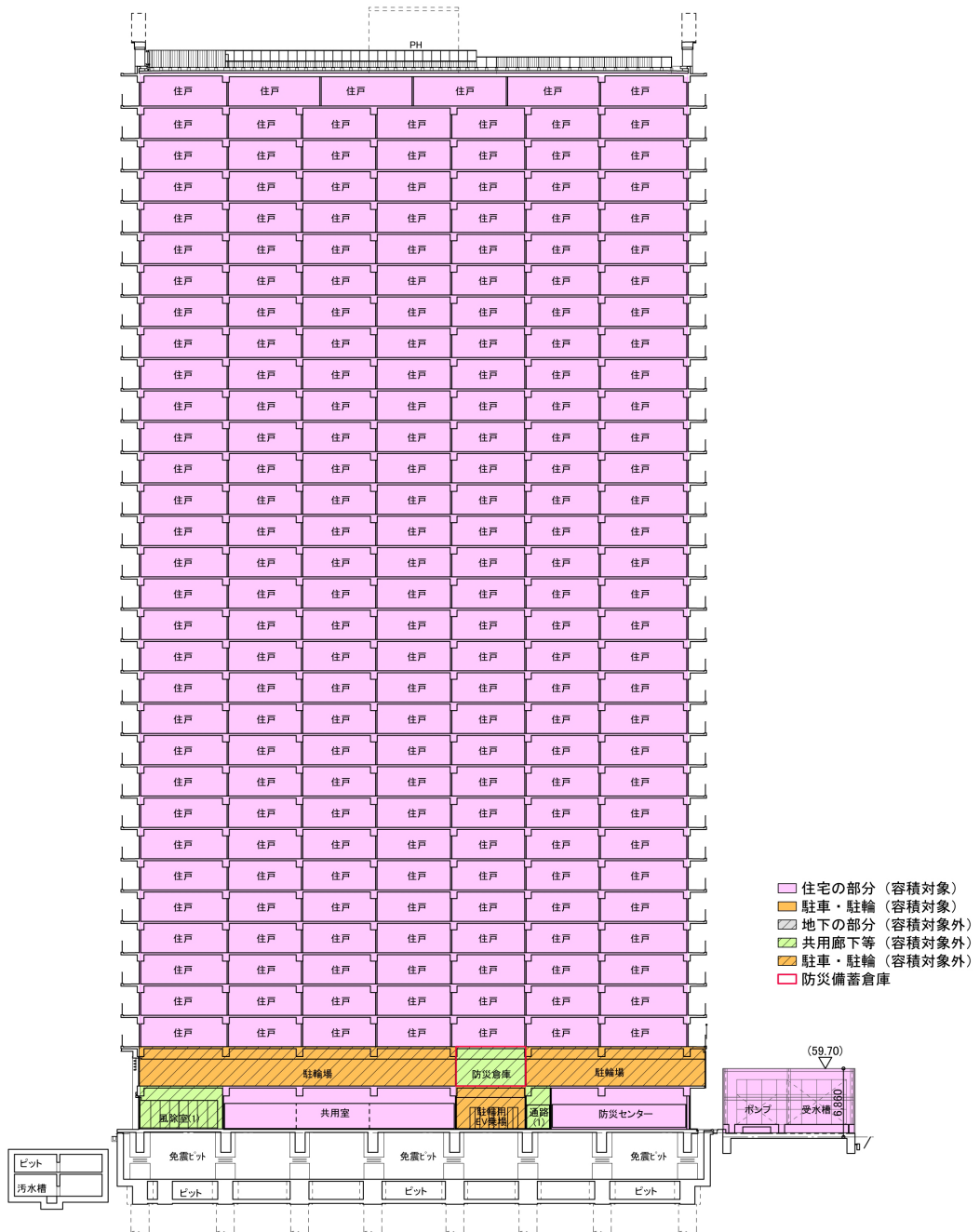


当敷地は、自然豊かな多摩川と賑わい溢れる聖蹟桜ヶ丘駅との中間に位置し、交通の利便性と自然の豊かさを享受できる立地である。多摩川と聖蹟桜ヶ丘駅とを結ぶ結節点として賑わいを創出するよう建物の内外にこの地ならではの自然環境を享受する様々な空間を設けた。多摩川側に向かって約3mの高低差を活かした様々な空間特性のある広場デザインとした。多摩川を望む北側エリアと緑に囲まれた南側エリア、そして中央広場には親子で遊べる広大な芝生空間を設け、賑わいの核を創出した。

■ 基準階平面図



■ 断面図



■俯瞰写真

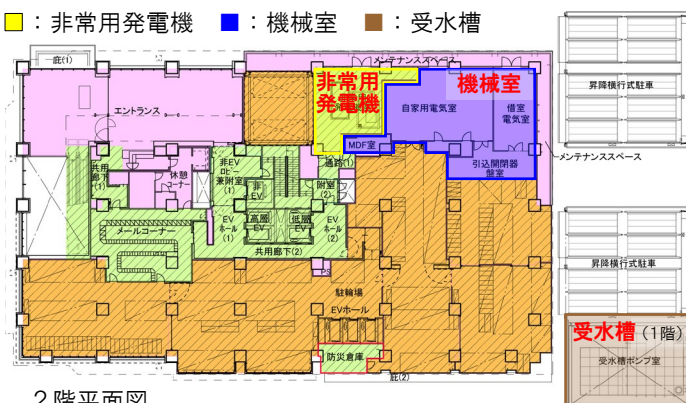


多摩川から当敷地を望む

当マンションは、2019年度「超高層ZEH-M実証事業」に、首都圏初の物件として採択され、住棟全体で正味20%以上省エネを達成する計画（ZEH-M Oriented）としている。

■その他くレジリエンス対応>

■：非常用発電機 ■：機械室 ■：受水槽



2階平面図

当敷地が河川に隣接した立地であることから、設計段階の検討において、洪水ハザードマップにおける最大浸水深が0.5～3.0mであることを考慮し、地下1階に計画していた電気室や給水設備等を2階や地上に配置変更した。

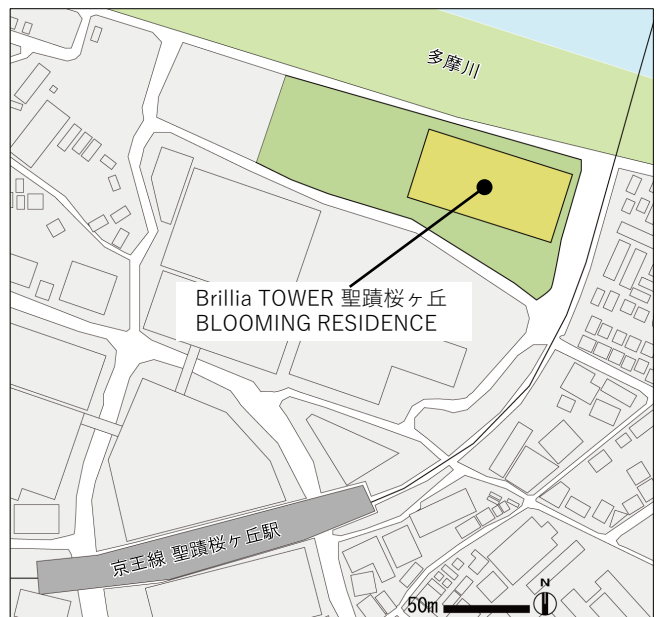
浸水対策の他、非常用発電機や防災備蓄倉庫等を設置する防災対策を行っており、停電時も受水槽容量の限り各階への給水や非常用エレベーターの稼働を可能としている。

■建築物の概要

所在地	東京都多摩市関戸一丁目20番 1
建築主	東京建物株式会社、株式会社東栄住宅、京王電鉄株式会社、伊能忠都市開発株式会社
設計者	三井住友建設株式会社東京建築支店 一級建築士事務所
施工者	三井住友建設株式会社東京建築支店
許可年月	2020年 3月
竣工年月	2022年10月
許可事項	容積率緩和
地域地区	第二種住居地域、防火地域
基準容積率	300%
基準建蔽率	90%
主要用途	共同住宅
敷地面積	8,556.05㎡
建築面積	2,094.97㎡
建蔽率	24.49%
延床面積	47,613.10㎡
容積対象面積	38,703.89㎡
容積率	452.36%
公開空地面積	5,277.45㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上33階
高さ	112.83m
駐車台数	204台
備考	—

(資料・写真提供：三井住友建設株式会社)

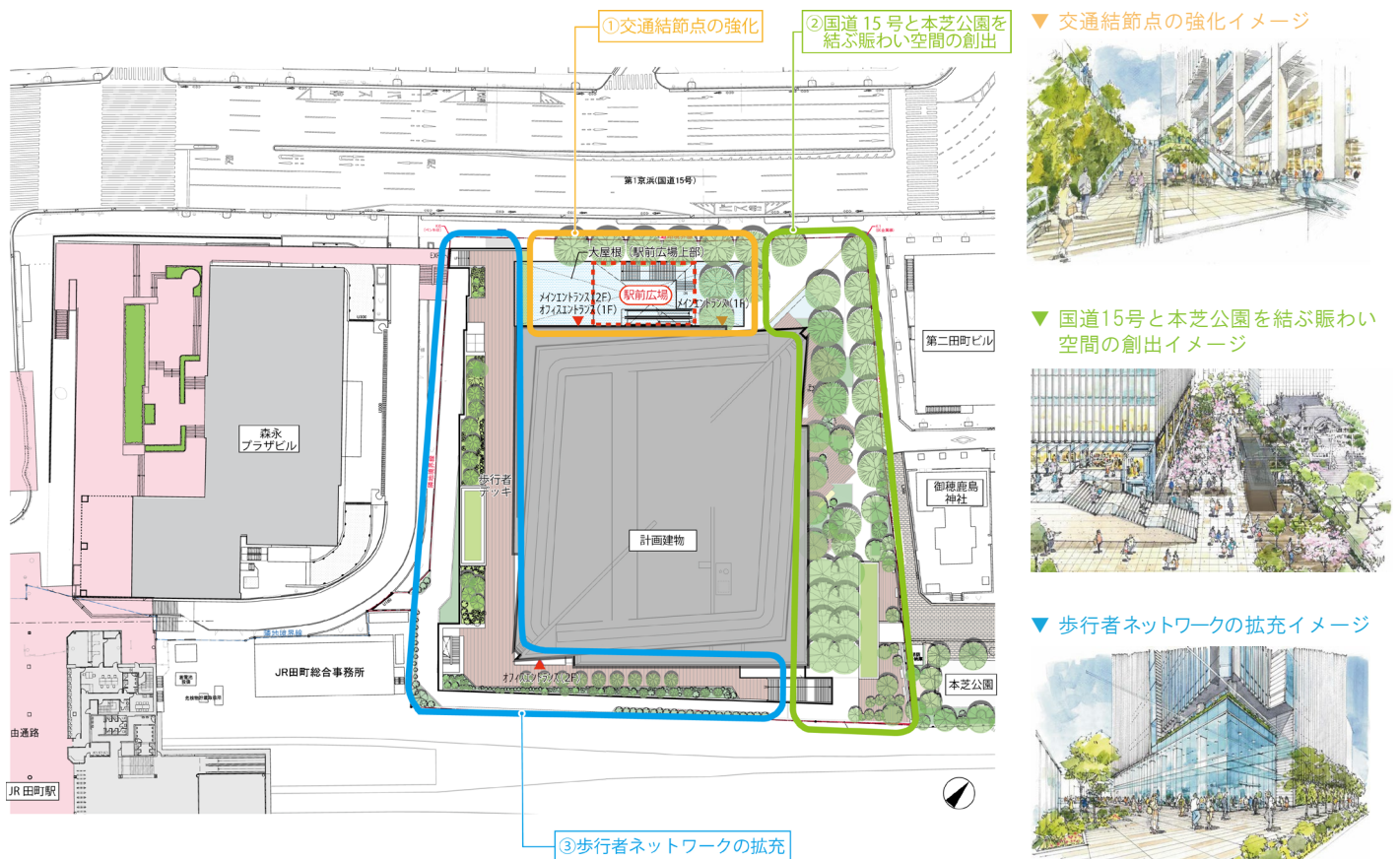
■位置図



■事業の背景

隣接する2敷地を一体的に集約し、複合ビルを新築する開発事業。本敷地は、JR 田町駅・地下鉄三田駅の中間の場所に位置しており、東京都や港区の上位計画に基づき、質の高い事務所空間や当該地区で求められている育成用途や重点育成用途を提供すると共に、多くの緑化を施した公開空地を整備することで潤いある魅力的な都市空間を実現するため、一般型総合設計制度を活用した。特例の適用にあたっては、質の高い歩道状公開空地の整備のほか、電線地中化や中水施設の整備を行っている。

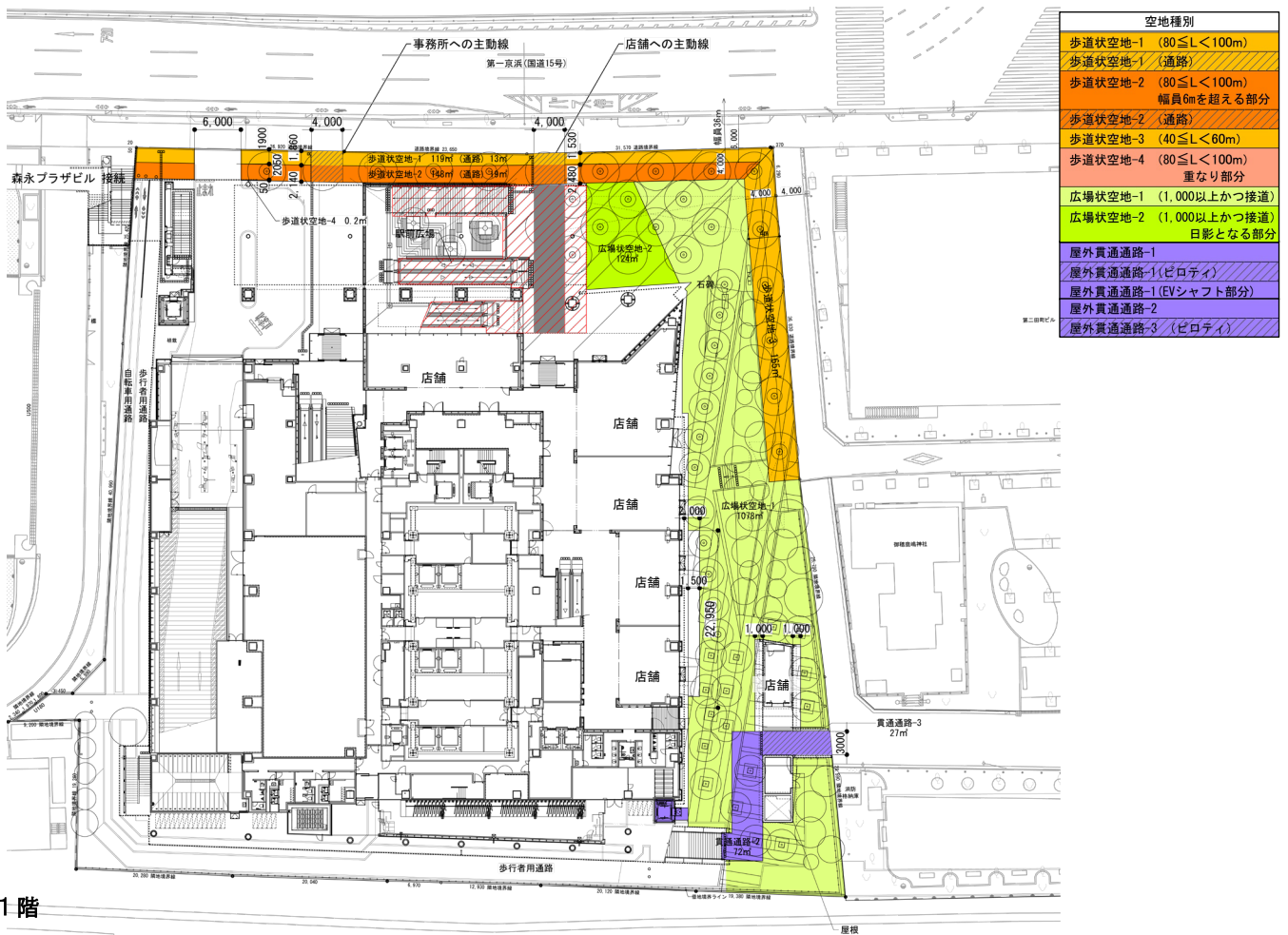
■公開空地計画図



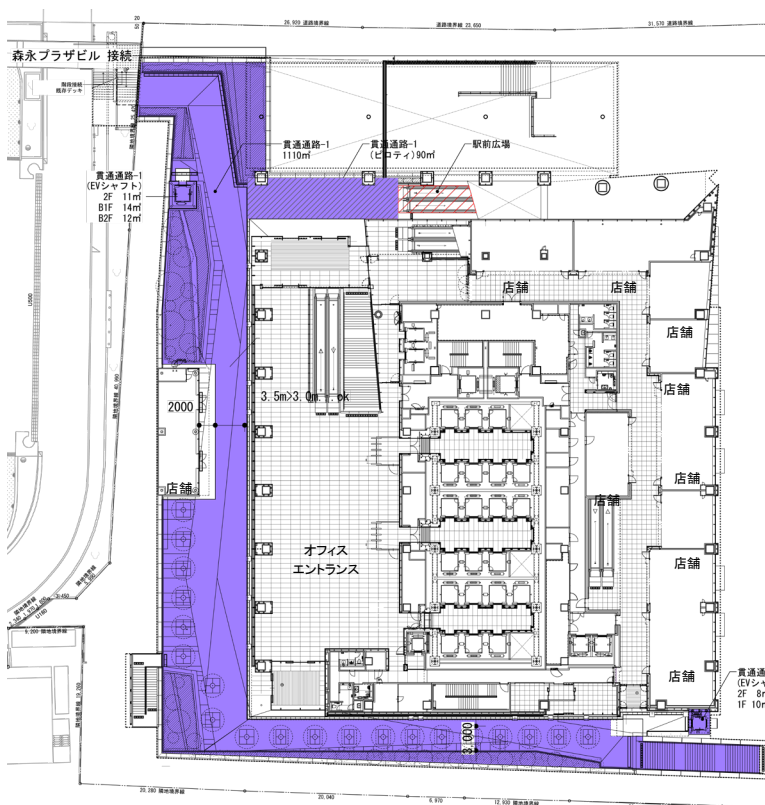
公開空地は、第一京浜に面して駅前広場を設けることで、地下鉄三田駅・JR 田町駅につながる既存デッキに接続する立体的な交通広場を整備し、地下・地上・デッキレベルを結ぶ歩行者ネットワークを形成する。また、国道15号から本芝公園に至るまでの東側区道側については、1階店舗に面して広場状公開空地を整備し、店舗と連携した賑わい空間を創出すると共に、本芝公園との敷地境界に面して、カフェスペースを併設する開放的な屋外テラスを設け公園と一体的な賑わいを創出する。更に敷地の西側・南側には、JR 田町駅のコンコースレベルと合わせた屋外貫通通路を整備することで、駅周辺のデッキレベルの動線を強化し、歩行者ネットワークの拡充を図ると共に将来的なバリアフリーネットワークの構築に備える。

外装計画は、圧迫感を抑えるために壁面を分節するとともに、ガラスファサードを用いた軽やかで端正なデザインを基調とすることで、周辺のまちなみや景観との調和に配慮する。環境面では、日射遮蔽や熱負荷低減に有効な高断熱外装の計画(Low-Eペアガラスの採用等)やフィンを備えた外装システムを採用すると共に、公開空地や建物低層部・屋上に緑化を施し、建物全体でヒートアイランド対策に貢献する。防災面では、隣接する区道220号線の電線を地中化することにより無電柱化に取り組み、防災機能の強化を図ると共に、景観の向上、車椅子・ベビーカー利用者や歩行者の安全性の確保等地域の安全性の向上に寄与する。

■公開空地平面図



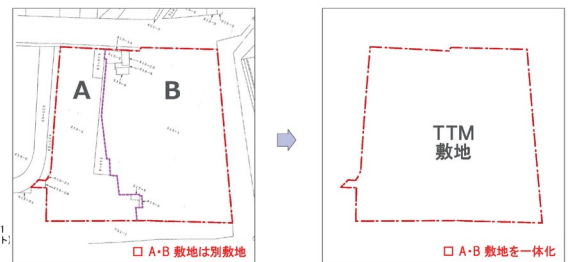
1階



2階

歩道状公開空地を設けることなどによる一般型総合設計を活用して容積率を緩和している。これに加えて、東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に基づき、電線地中化と中水設備(法第52条第14項に規定する機械室等に相当するもの)を設けることでさらに容積率の限度が上乗せされている。併せて、同方針に基づき、駅前広場等の整備促進、重点育成用途(運動施設・医療施設)を建物内に計画している。

また、本計画は、隣接する2つの敷地を集約し共同で複合ビルを建築するプロジェクトであり、容積率の割増限度の検討にあたっては、敷地面積5,000㎡以上に敷地を集約することも考慮されているほか、カーボンマイナスを推進するための計画としている。



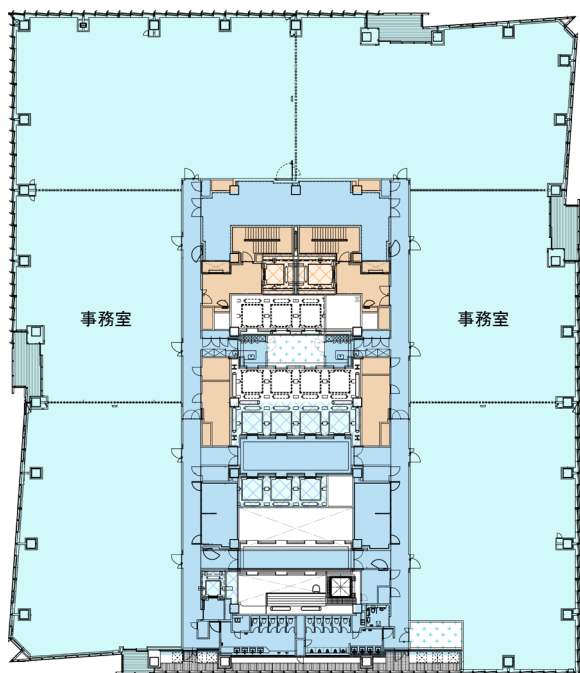
敷地北側には防風植栽を配置し、東側には隣接する公園との連続性を意識した四季折々の風景を演出する低木を、南側には耐陰性のある低木をそれぞれ配置する植栽計画としている。

■外観イメージパース



日比谷通りの都市軸（アイストップ）を取り入れ、頂部に特徴を持たせつつも、まちなみに調和した都市景観を形成。令和5年9月に竣工。

■基準階平面図



■建築物の概要

所在地	東京都港区芝5丁目315番1他
事業主	株式会社田町ビル 徳栄商事株式会社 三菱重工業株式会社
設計者	株式会社三菱地所設計
施工者	清水建設株式会社
許可年月	2020年4月
竣工年月	2023年9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	700%
基準建蔽率	100%
主要用途	事務所、飲食店、保育所等
敷地面積	8,617.9㎡
建築面積	5,936.1㎡
建蔽率	68.9%
延床面積	112,372.5㎡
容積対象面積	94,915.6㎡
容積率	1,101.4%
公開空地面積	4,128.6㎡（有効面積）
構造	地上S造、地下SRC造
階数	地下2階、地上29階、塔屋1階
高さ	156m
駐車台数	208台
備考	—

※第4回12条5項報告時点

（資料・写真提供：株式会社三菱地所設計）

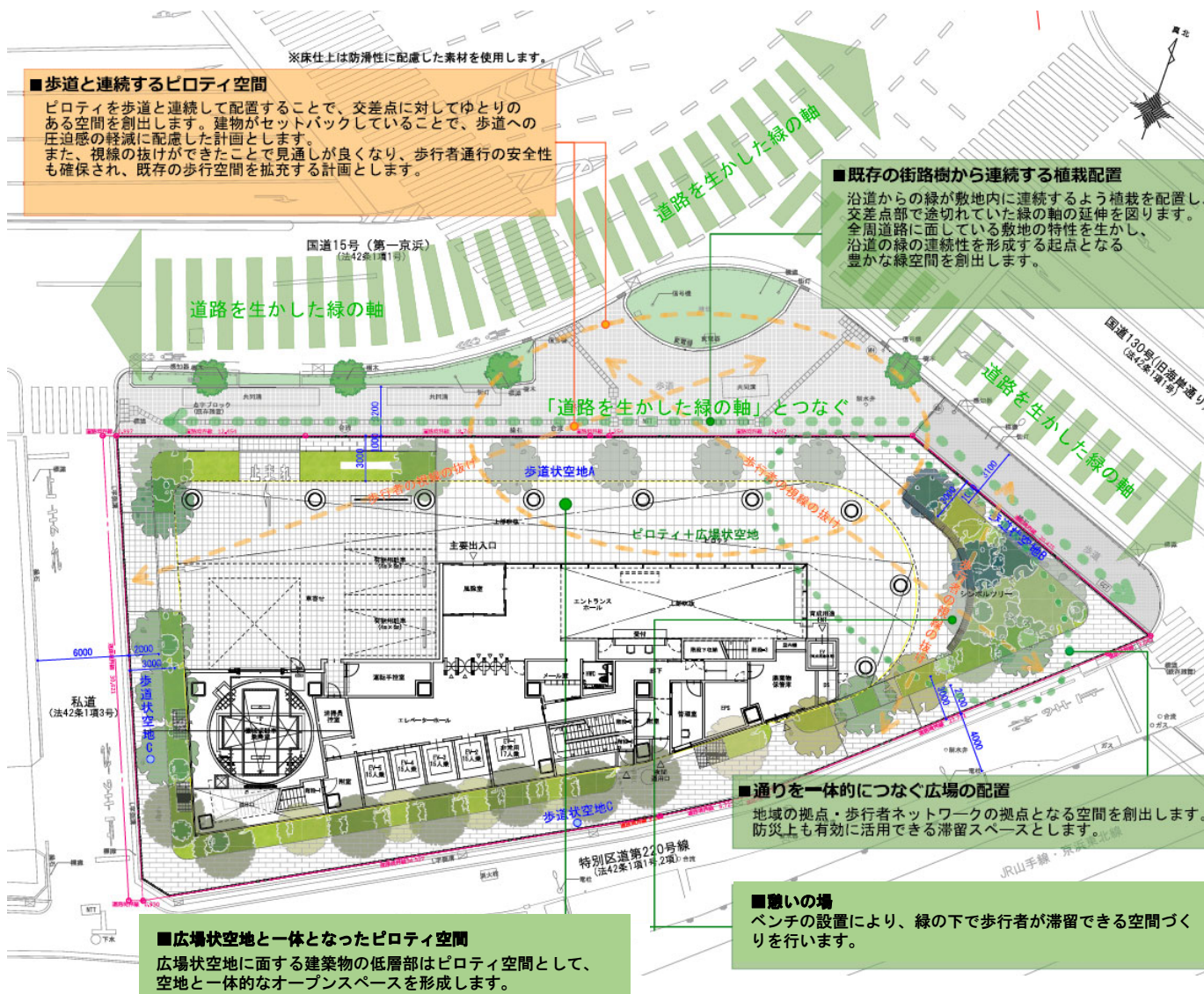
■位置図



■事業の経緯

築50年を超えていた高松コンストラクシヨングループの東京本社を、省エネルギー性に優れ最新技術の詰まった現代の新「高松コンストラクシヨングループ 東京本社ビル」に建替えた。歩行者の通行量の多い大型の交差点に面しているため、滞留空間の形成、歩行者ネットワークの創出とともに四方からの視認性を活かしつつ容積率緩和を適用することにより、地域のランドマークとなる本社ビル計画を目指し総合設計制度を採用した。

■広場状公開空地計画図

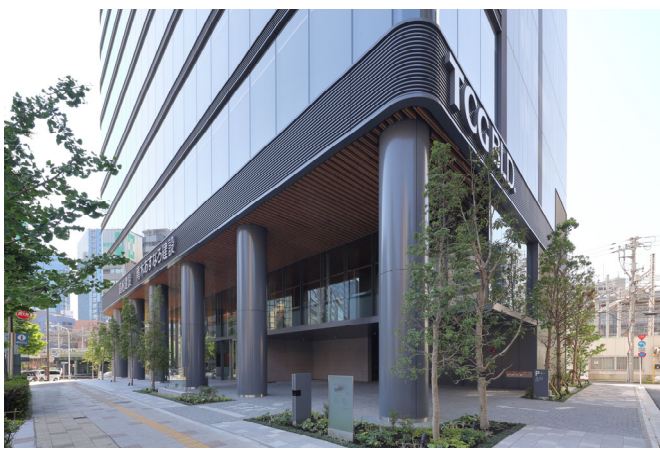
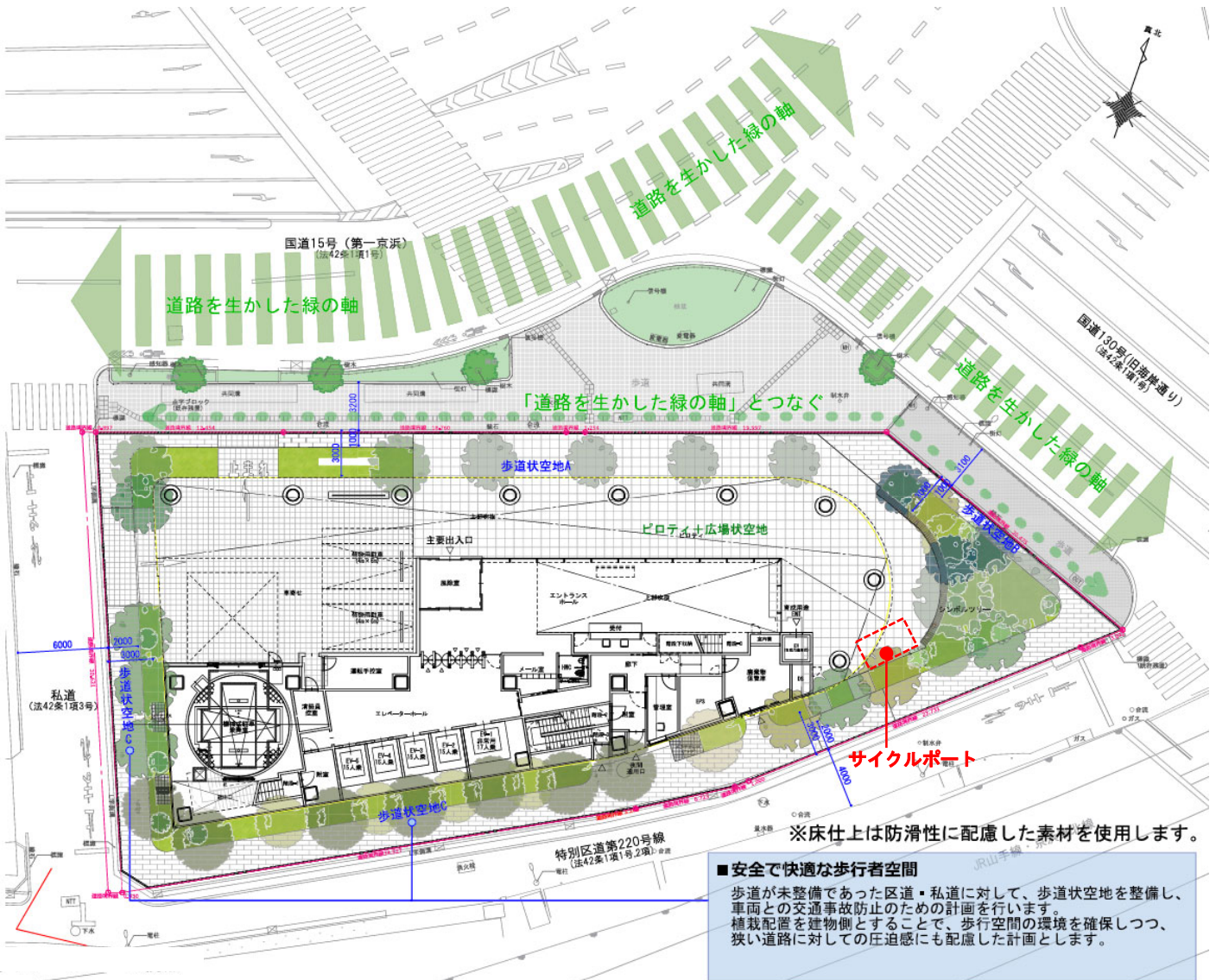


計画地は、歩行者の通行量が多い大型の交差点に面し、また、敷地の西面の私道は、歩道がなく幅員の狭い道路であった。

そのため、本計画に当たっては、歩行者空間の拡充と歩いて楽しい通り景観の形成、オープンスペースの連続性の創出を意図して計画した。具体的には、総合設計制度による広場状公開空地、歩道状空地の確保に加え、建物低層部をピロティ空間とすることで、広場との連続性のあるオープンスペースを創出。また、高木を中心とした植栽により、緑を身近に感じさせる空間を形成した。

また、計画地は四方から目立つ立地で、特に第一京浜下り方向においては、遠くからの視認性が高いため、ビル自体を広告塔と位置づけ、「建設会社の本社ビルにふさわしい美しい建物」を設計コンセプトとして、総合設計制度による容積率緩和を行い、地域のランドマークとなる建築物とした。ファサードデザインは、エッジの繊細なカーテンウォールで構成され複層ガラスの中にブラインドを組み込み、省エネ性にも優れ、またフレームレスで清掃メンテナンス性にも優れた建築物となっている。

■歩道状公開空地平面図



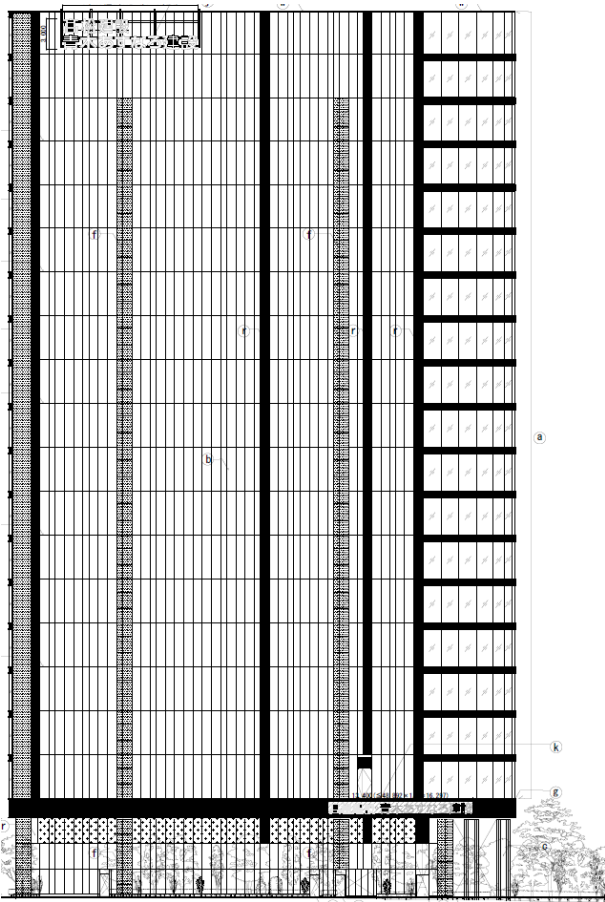
公開空地と建物低層部のピロティ空間



公開空地に設置されたベンチ

道路に接するすべての面に3m以上の歩道状空地を設け、周辺の歩行空間の拡充と緑化による緑の景観形成を図った。交通量の多い交差点部分に面して広場状空地を設けた。歩道状空地、広場状空地に面する建築物の低層部はピロティ空間として、空地と一体的なオープンスペースを形成した。

■南側立面図



■外観写真

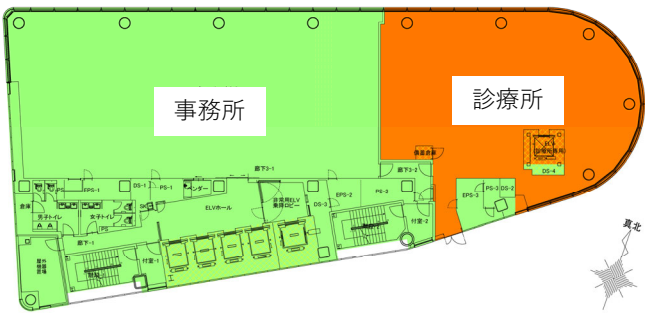
(北側)



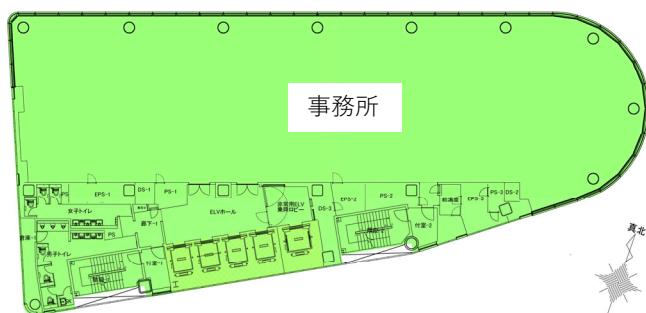
■平面図

(基準階)

(低層部のピロティ空間)



(1階)



■ サイクルポートの設置概要



田町・浜松町駅付近はシェアサイクルポートが充実しているが、中間地点にあたる計画地周辺はサイクルポートが少なく、港区からの要望を踏まえ設置した。

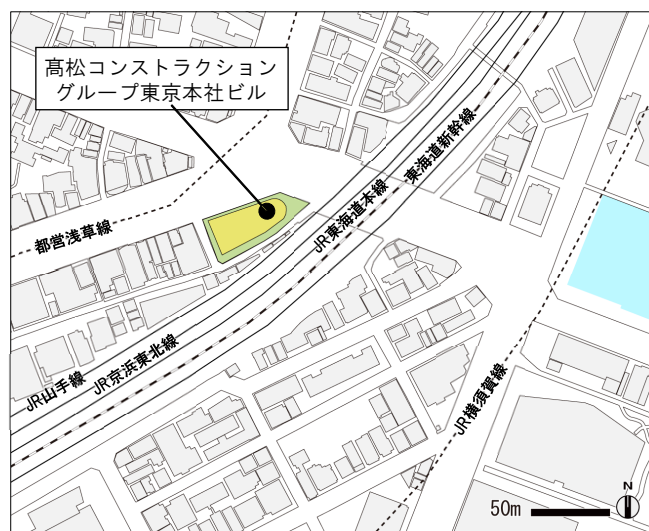
東京都総合設計許可要綱実施細目において、公開空地等の活用として自転車シェアリングのサイクルポートが位置づけられていることから、届出をした上で設置した。

■ 建築物の概要

所在地	東京都港区芝4丁目23番1, 28番1
建築主	株式会社高松コンストラクショングループ
設計者	プランテック・高松建設・青木あすなる建設設計共同企業体
施工者	青木あすなる・高松建設工事共同企業体
許可年月	2020年7月
竣工年月	2023年4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	700%
基準建蔽率	80%
主要用途	事務所、診療所
敷地面積	1,529.71㎡
建築面積	891.18㎡
建蔽率	58.26%
延床面積	16,488.64㎡
容積対象面積	14,508.77㎡
容積率	948.47%
公開空地面積	686.66㎡
構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート充填鋼管造（地下1階～9階）
階数	地上18階
高さ	85.76m
駐車台数	50台
備考	—

(資料・写真提供：㈱高松コンストラクショングループ)

■ 位置図

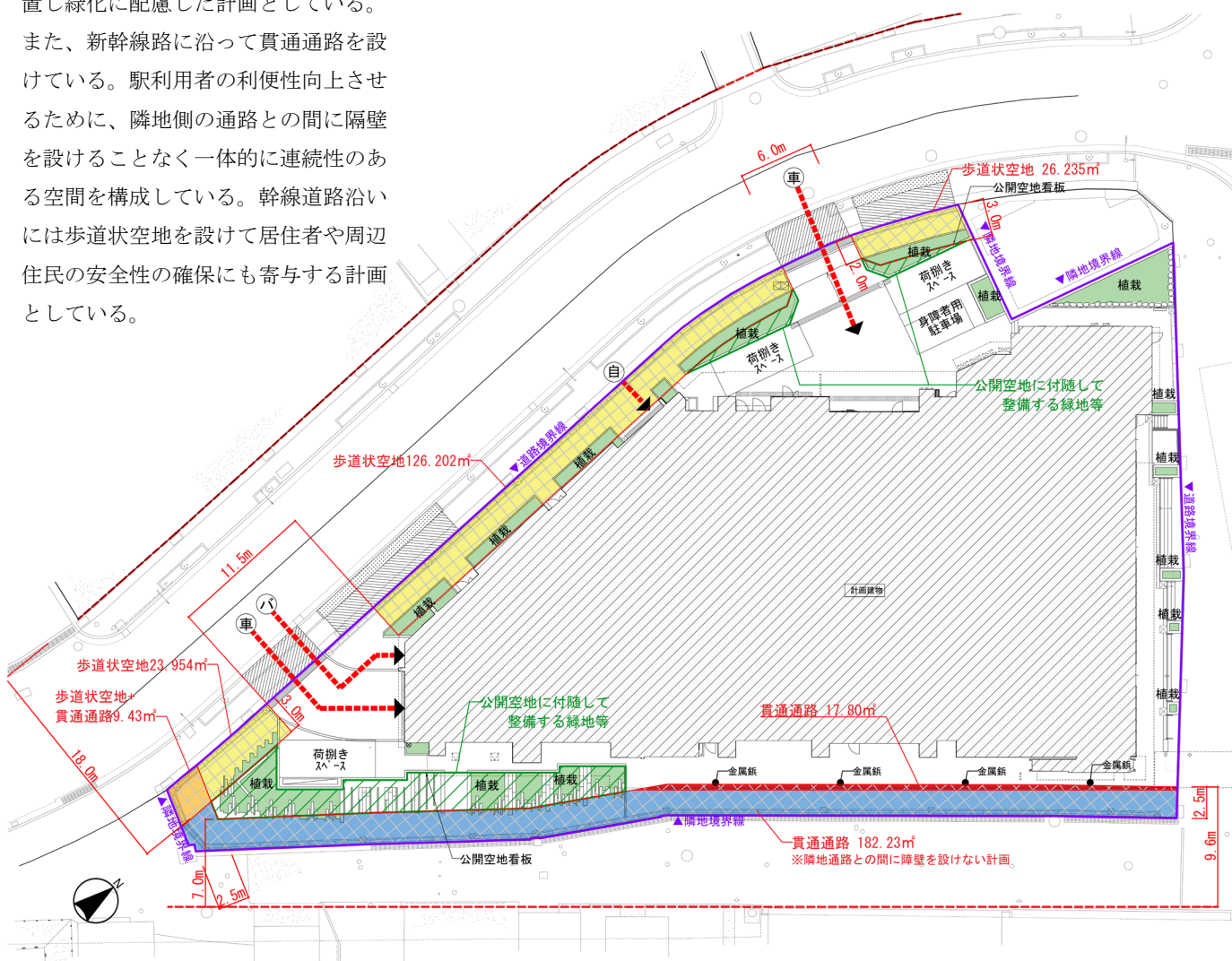


■ 事業の経緯

新幹線駅前に立地する築40年以上経過した分譲共同ビルの建替事業。老朽化が著しく、耐震性からも建替えが喫緊の課題とされる中、マンション建替法に基づき、マンション建替組合の設立を認可し、同法による建替事業として進められることとなった。敷地内に新幹線路に沿うような南北「貫通通路」の確保、植栽などの緑化による公開空地を創出することにより、入居者だけでなく、周辺住民や駅利用者の利便性向上を実現することで、容積率規制の緩和を受けている。また、小田原城天守閣からの眺望を意識した絶対高さ型高度地区が都市計画で定められているが、周辺の環境に配慮した計画とすることで、その高さの最高限度の緩和を受けている。

■ 公開空地計画図

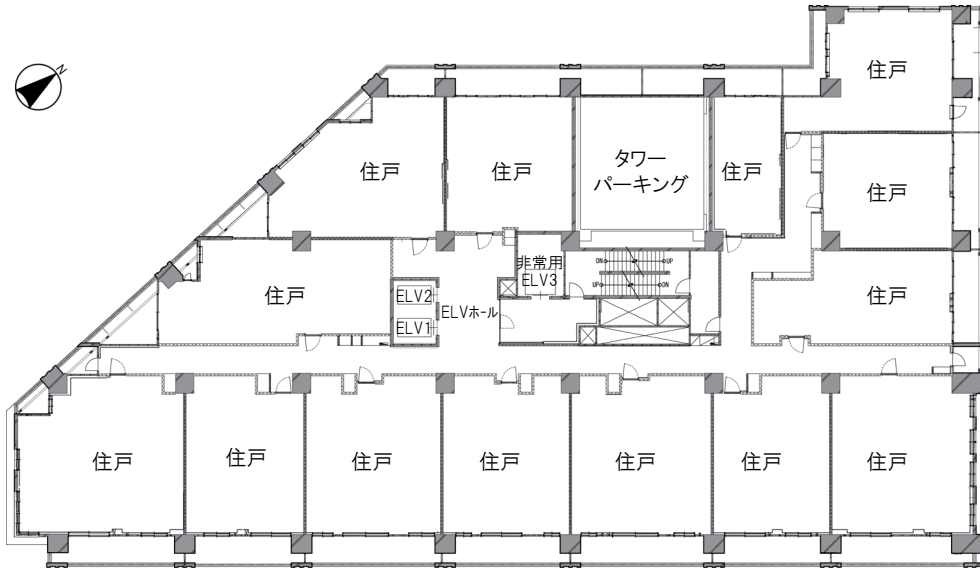
本計画では敷地の周囲に植栽帯を配置し緑化に配慮した計画としている。また、新幹線路に沿って貫通通路を設けている。駅利用者の利便性向上させるために、隣地側の通路との間に隔壁を設けることなく一体的に連続性のある空間を構成している。幹線道路沿いには歩道状空地を設けて居住者や周辺住民の安全性の確保にも寄与する計画としている。



■ 西側公開空地イメージ立面図



■ 基準階平面図



■ 断面図



■マンション建替型総合設計制度の活用

■建替えの理由・経緯

- ・昭和50年5月竣工の小田原駅前分譲共同ビルは、築後40年以上が経過し老朽化が著しく、耐震性の上からも建替えが喫緊の課題とされていた。そのため、管理組合において、平成27年1月に建替え推進決議がされて以降、耐震診断の実施や専門家の導入により、建替え手法の検討を進めてきた。
- ・平成27年11月には、敷地売却推進決議案及び買受人予定者選定案が承認され、アンケートによる建替え意向調査を実施。しかし、敷地売却決議の要件を満たさないことが判明したことから、権利変換方式によるマンション建替事業を採用する方針として、説明会を経て、平成28年6月に建替え手法の変更について承認された。
- ・平成30年6月には建替事業協力者の選定決定及び建替事業推進が承認され、同年9月には、建替事業推進室を同ビル内に設置し、区分所有者へ丁寧な対応を図りながら、同年11月に建物の区分所有等に関する法律第62条に基づく建替え決議がされた。
- ・これを受け、令和元年7月には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、マンション建替組合の設立が認可され、同法による建替事業として進められることとなった。

	建替え前	建替え後
物件名	小田原駅前分譲共同ビル	レーベン小田原 THE TOWER
敷地面積	2,344.53㎡	2,676.45㎡
築年数	45年（解体時点）	—
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階・地上15階建て	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地下1階・地上17階建て
最高高さ	43.4m	54.87m
住戸数	89戸	190戸



建替え前の「小田原駅前分譲共同ビル
(通称：新幹線ビル)」

■特例の適用

- ・敷地の周囲に公開空地を整備することで容積率規制の緩和を適用している。
- ・本敷地は、都市計画により第4種高度地区（高さの最高限度31m）に指定されている。併せて、小田原市では、小田原城天守閣の標高（68.3m）以上の高さを認めていない。その上で、老朽化により耐震性が不足していることから、要除却認定を受けたマンションとして、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の許可（マンション建替型総合設計制度）を受けた建築物で、その最上部の標高※（68.22m）が68.3m未満（小田原城の天守閣の高さ）とする計画として認められることで、高さの最高限度の緩和も適用している。

※本敷地は、標高13.35mの位置にあり、建物高さ54.87mのため、建築物の最上部の標高が68.22mとなる。

■事業の特徴

- ・レストランやショップなど多彩な利便性に満ちた商業施設をはじめ、健やかな毎日を支える医療施設なども備えた住商一体型の複合プロジェクトを実現。小田原駅西口に新しい大型商業施設の賑わいを創出する。

■外観イメージパース



※計画時のイメージ資料であり実際と異なります。



※計画時のイメージ資料であり実際と異なります。

「小田原」駅西口徒歩1分という駅前にそびえる建物となることから、景観を考慮した落ち着いた色味を基調としたデザインを意識している。

また、「新幹線ビル」の跡地に建つことから、地元の方々に限らず、著名な観光地・箱根などを訪れる方々への玄関口となる小田原の象徴となり、愛着を持っていただける物件を目指している。

■公開空地イメージパース



※計画時のイメージ資料であり実際と異なります。

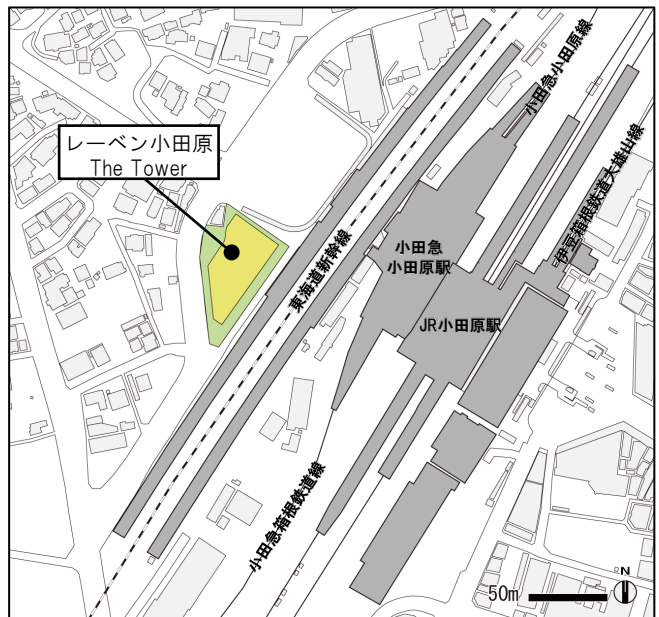
建物を後退させることで、歩道での圧迫感を和らげるとともに、それにより生まれた空地に連続した緑地帯と広場を設けることで、一般利用可能な緑の潤いのある憩いの空間とした。

■建築物の概要

所在地	神奈川県小田原市城山1丁目
事業主	小田原駅前分譲共同ビルマンション建替組合
設計者	株式会社三輪設計
施工者	西武建設株式会社
許可年月	2020年1月
竣工年月	2024年5月(予定)
許可事項	容積率制限の緩和
地域地区	商業地域/防火地域/第4種高度地区
基準容積率	600.00%
基準建蔽率	80.00%
主要用途	共同住宅、飲食店、物販店舗、診療所、自動車車庫
敷地面積	2,676.45㎡
建築面積	1,748.20㎡
建蔽率	65.31%
延床面積	24,325.06㎡
容積対象面積	17,767.33㎡
容積率	663.83%
公開空地面積	562.74㎡(有効面積)
構造	RC造、一部鉄骨造
階数	地下1階、地上17階
高さ	54.87m
駐車台数	89台
備考	—

(資料提供 : 株式会社三輪設計
外観イメージパース提供 : 株式会社タカラレーベン(参加組合員))

■位置図



■ 事業の経緯

本件は、名古屋市がリニア開業を見据え、都心まちづくりについての取り組み「名古屋駅周辺まちづくり構想」を定めたエリアに位置する、既存ビル及び立体駐車場の老朽化に伴う建替事業である。令和5年度から公開空地の基準を見直し、新たに運用を開始した名古屋市総合設計制度におけるNagoyaまちなかオープンスペース制度を活用。周辺は建物が密集するなかで平面的な建物ボリュームを軽減させることにより内外一体で公開空地の整備を行い、周辺地域とのコミュニティの創出や防災性と機能性の向上を図ることで、更なる地域への貢献、活性化に寄与することを目的としている。

■ 公開空地計画図

①休憩エリア

設置想定エリア

地域の方々を中心に誰でも気軽に腰掛けて雑談できる場を提供。



②賑わいエリア

設置想定エリア

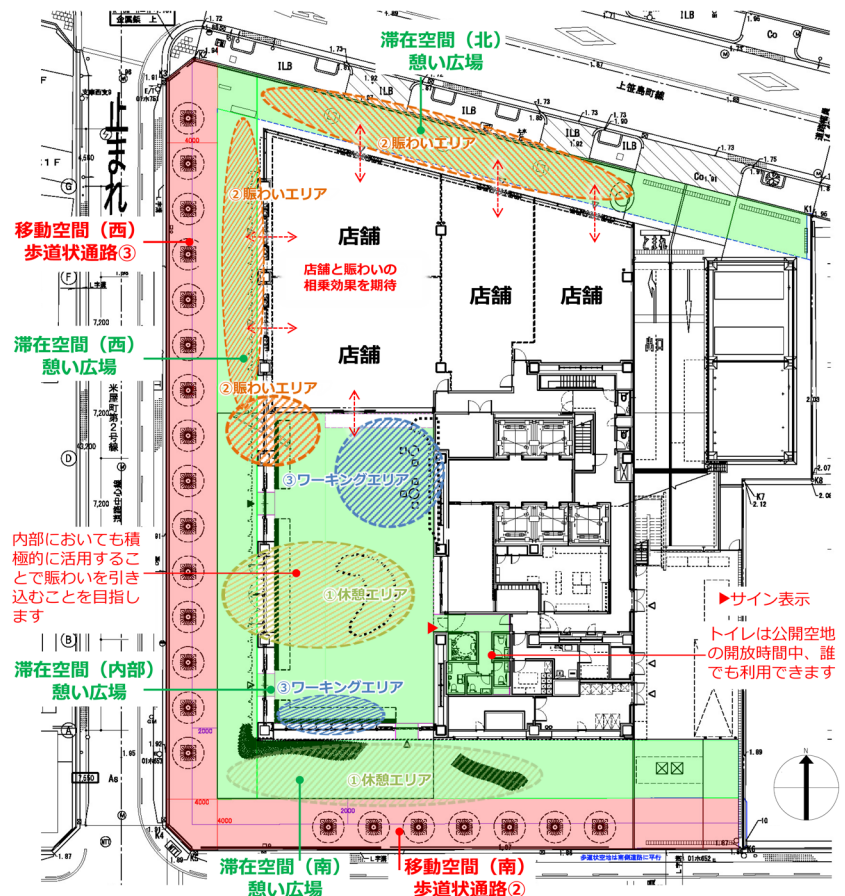
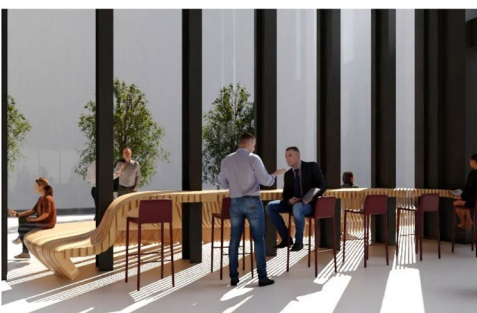
店舗と一体となって賑わいを創出する場を提供。



③ワーキングエリア

設置想定エリア

天候に影響を受けずにオフィスワーカーが簡易的な打合せや軽作業ができる場を提供。



道路に面する三方をオープンスペースとし、地域の方々、オフィスワーカーへ移動空間・滞在空間（居場所）を提供することで、さらに賑わいに寄与する計画としている。歩道のない道路には、街路樹のある歩道状通路を整備し、緑あふれる心地よい空間にするとともに、歩行者へ安全な動線を確認することで歩行環境の向上を図っている。

また、多様なベンチを配置する外部の憩い広場と、温熱環境に配慮した木のぬくもりを感じさせる内部の憩い広場により、快適性、機能性の向上を図るとともに、夜間景観に資する照明を配置することで、美しさを印象づけ、まちの魅力を高める計画としている。

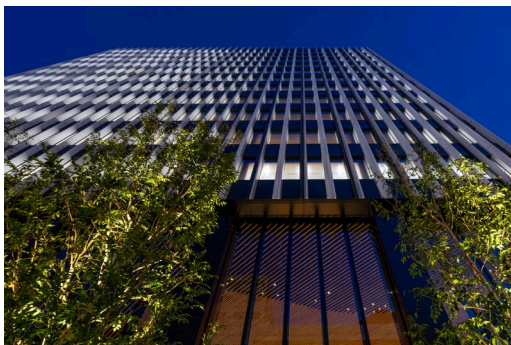
さらに、飲食店のテラス席や移動販売車、シェアサイクルポートのための設備の設置を踏まえ、動線にも配慮し計画することで、名古屋駅周辺の賑わいの連続性の創出と活性化に寄与することを目指している。

■制度の活用（Nagoまちスペースづくり）について

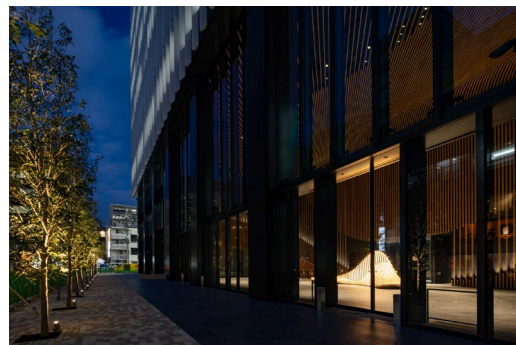
居心地が良く歩きたくなる「ウォークラブルなまちづくり」の実現に向け、建築敷地内で「憩いや賑わいが生み出される居心地の良いオープンスペース」の整備・運営を目指し、「Nagoya まちなかオープンスペース制度（「Nago まちスペース制度」）」を活用。運営方針等を踏まえた整備計画が評価され、高質なオープンスペースを確保することにより、容積率の割増しを受けている。

<移動空間>

- ◎整備目標：歩行部分の整備により歩行者の安全性を確保。
- ◎整備方針：街路樹の整備により緑視率の向上と緑陰からなる快適な歩行環境を提供。
- ◎運営方針：地域の方々、オフィスワーカーにとって、南方向の桜通、北方向は地域資源につながる通路となり、街の広がり・賑わいの連続性に寄与。
大規模地震時に名古屋市による帰宅困難者受け入れの「一次退避場所」として登録される予定。



西側低層部はガラスウォールとすることで、建物内部を視認でき、街並みへの賑わいを創出



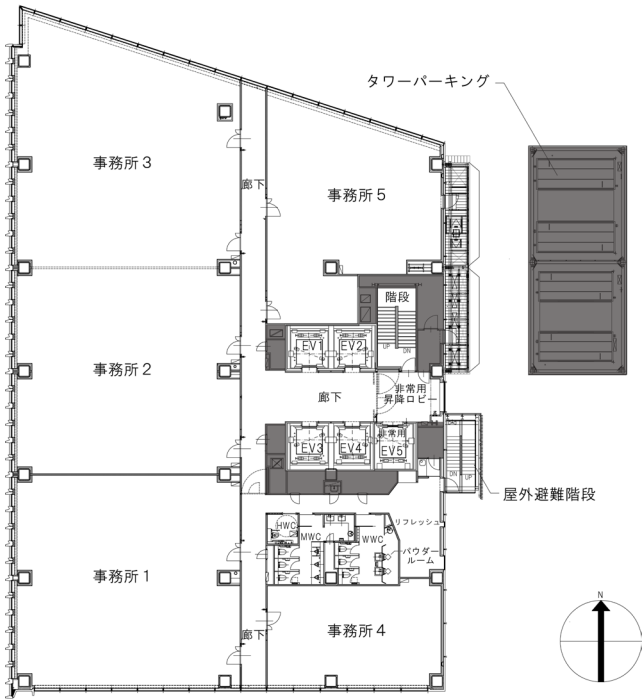
連続的な高木の整備による緑陰空間の創出と、夜間照明によるオープンスペースの高質化

<滞在空間（内部）>

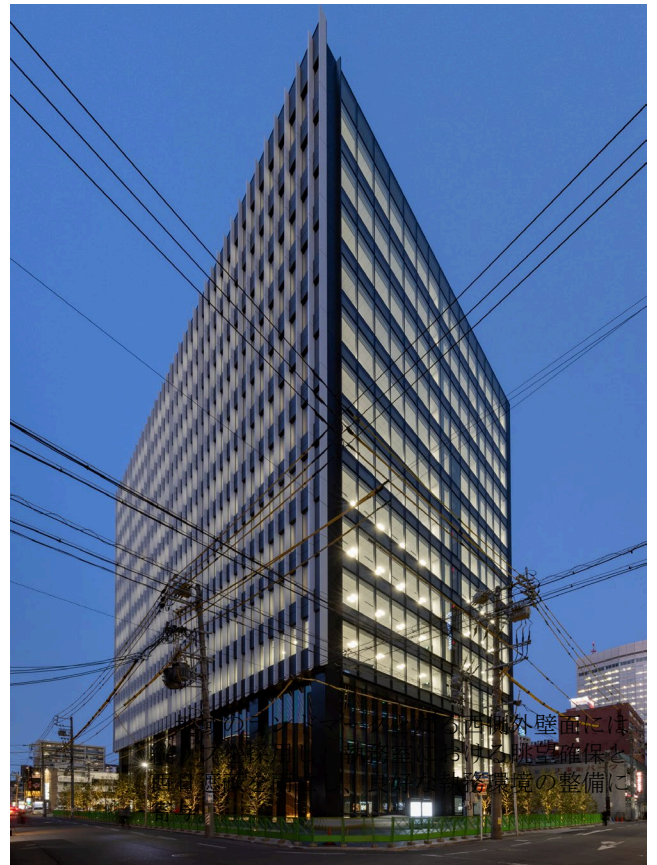
- ◎整備目標：屋内に多様な居場所（ベンチ、イス・テーブル）を配置、フリーWi-fiも備えた日常の寛ぎのスペースの提供。
- ◎整備方針：店舗や内部の憩い広場の憩いや賑わいがにじみでるように、面する部分の建物をガラスファサードとし、内部視認性向上により街の魅力向上に寄与。
木のぬくもりに包まれた憩い広場として、多様な居場所を創出する什器を整備、誰もが使えるトイレ空間を提供、中間期（春・秋）は扉を開放できる人々が入りやすい開口部（出入口）を整備。
- ◎運営方針：夏や冬は温熱環境に配慮した快適な空間を提供することで、滞在空間（内部）の利用を促進。
一時活用としてテイクアウト販売などを行うことで賑わいの創出に寄与。
大規模地震時に名古屋市による帰宅困難者受け入れの「退避施設」として登録される予定。



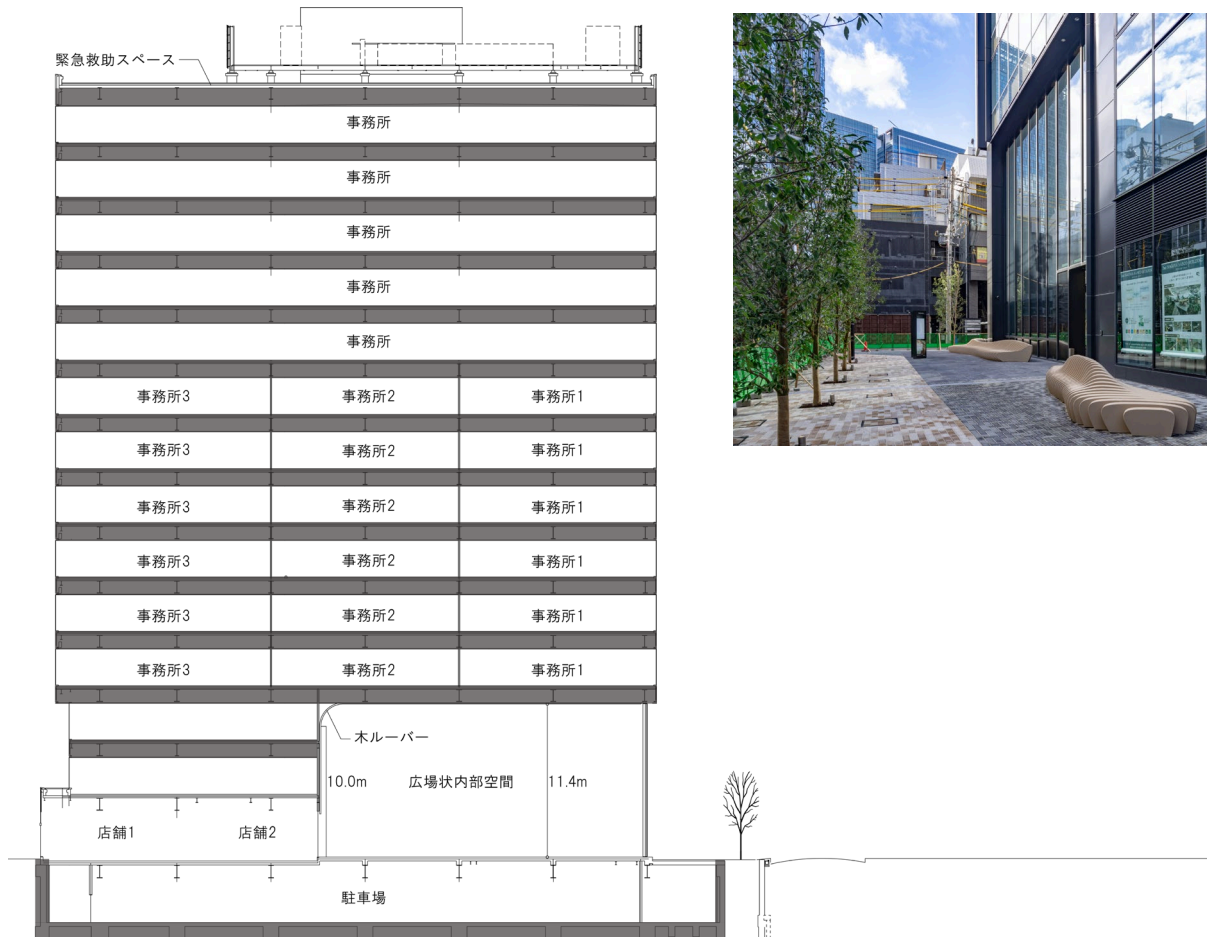
■基準階平面図



■外観写真（南西・夜景）



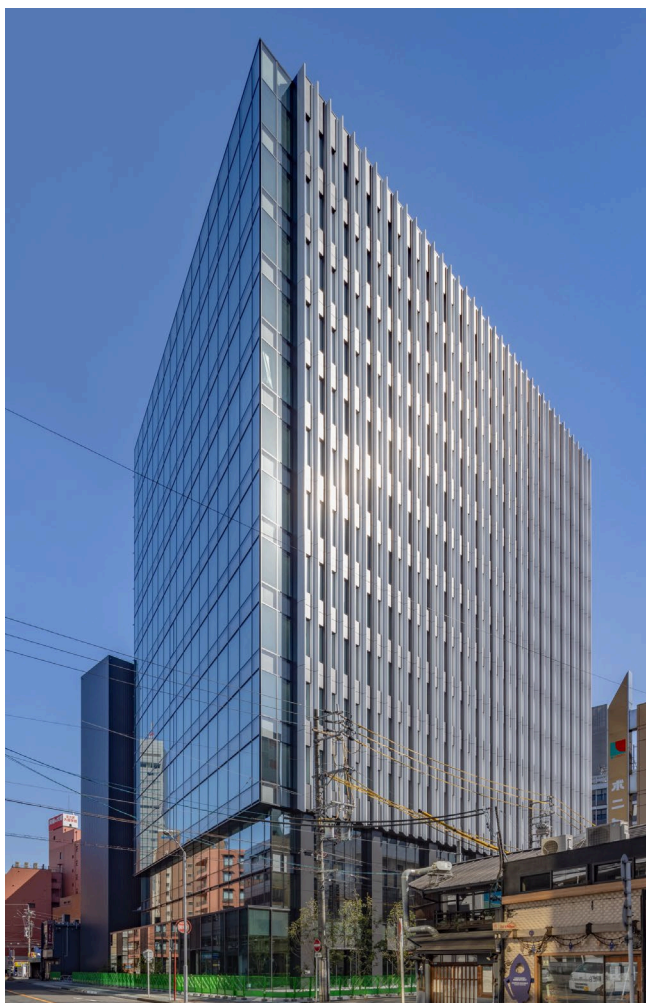
■断面図



■外観写真（南西・低層ベンチ）



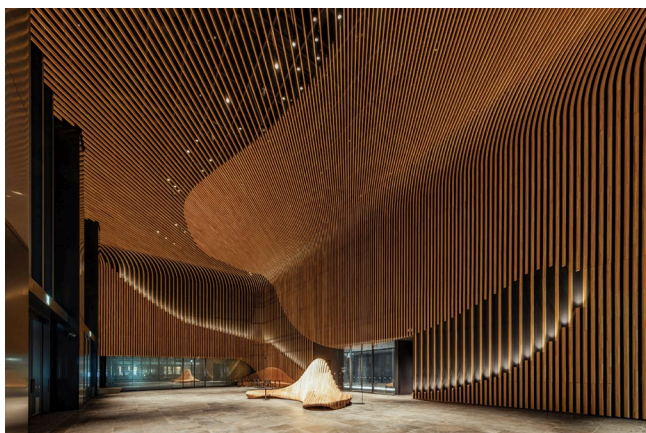
■ 外観写真



敷地北西から望む

敷地から最大8.7mのセットバックによる安全で快適な屋外空間を確保。植栽やベンチを設置し、広場上内部空間と一体でまちと連なる地域のポケットパークを形成。

■ 1階広場状内部空間写真



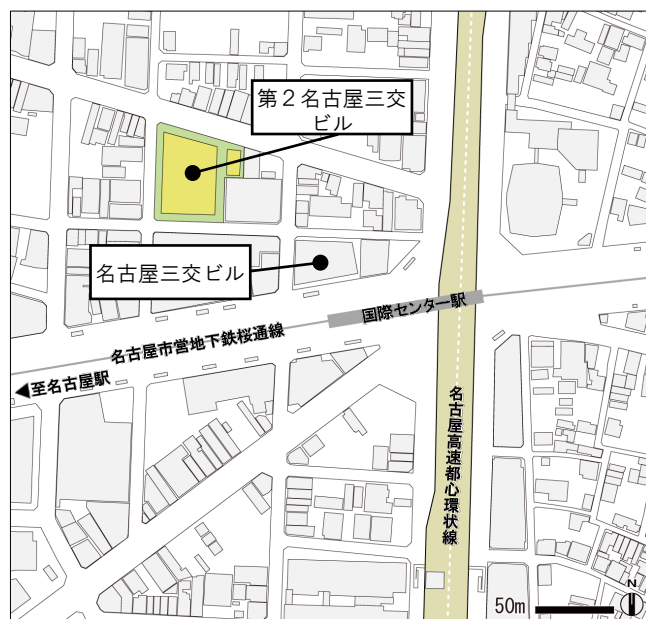
木ルーバーに包まれた高さ10m超の広場状の内部空間。待ち合わせ場所や簡単な打ち合わせなどに使えるエントランスラウンジとして活用。

■ 建築物の概要

所在地	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目19番14号
建築主	三交不動産株式会社
設計者	株式会社竹中工務店
施工者	株式会社竹中工務店
許可年月	2021年9月
竣工年月	2024年2月
許可事項	容積率制限の緩和
地域地区	商業地域／防火地域
基準容積率	500.00%
基準建蔽率	100.00%
主要用途	事務所、飲食店、駐車場
敷地面積	2,744.85㎡
建築面積	1,626.98㎡
建蔽率	59.28%
延床面積	21,001.73㎡
容積対象面積	17,150.79㎡
容積率	624.84%
公開空地面積	1,436.18㎡ (有効面積)
構造	鉄骨造
階数	地下1階、地上14階、塔屋1階
高さ	59.95m
駐車台数	111台
備考	—

(資料・写真提供：株式会社竹中工務店)

■ 位置図



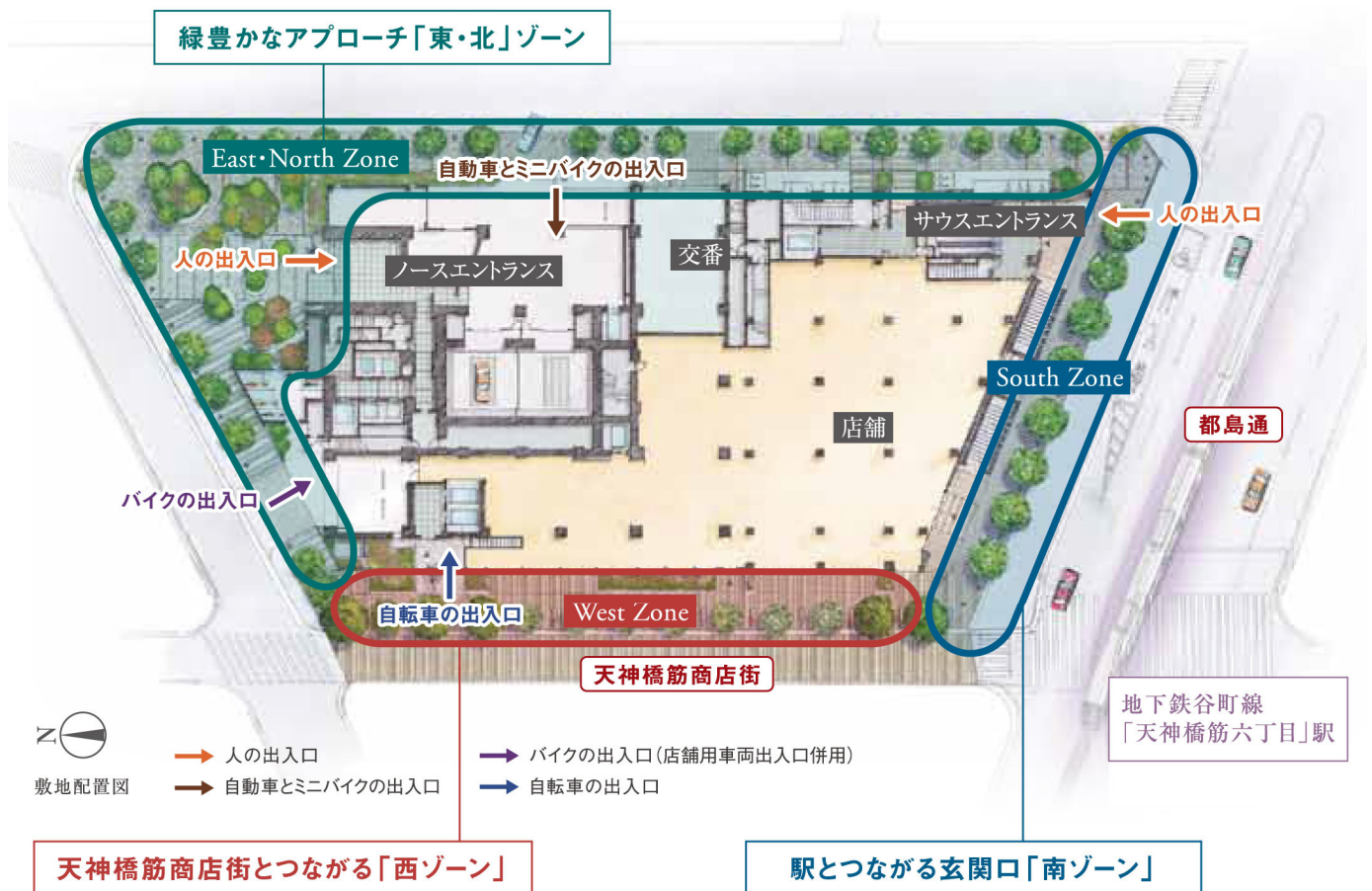
■事業の経緯

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。

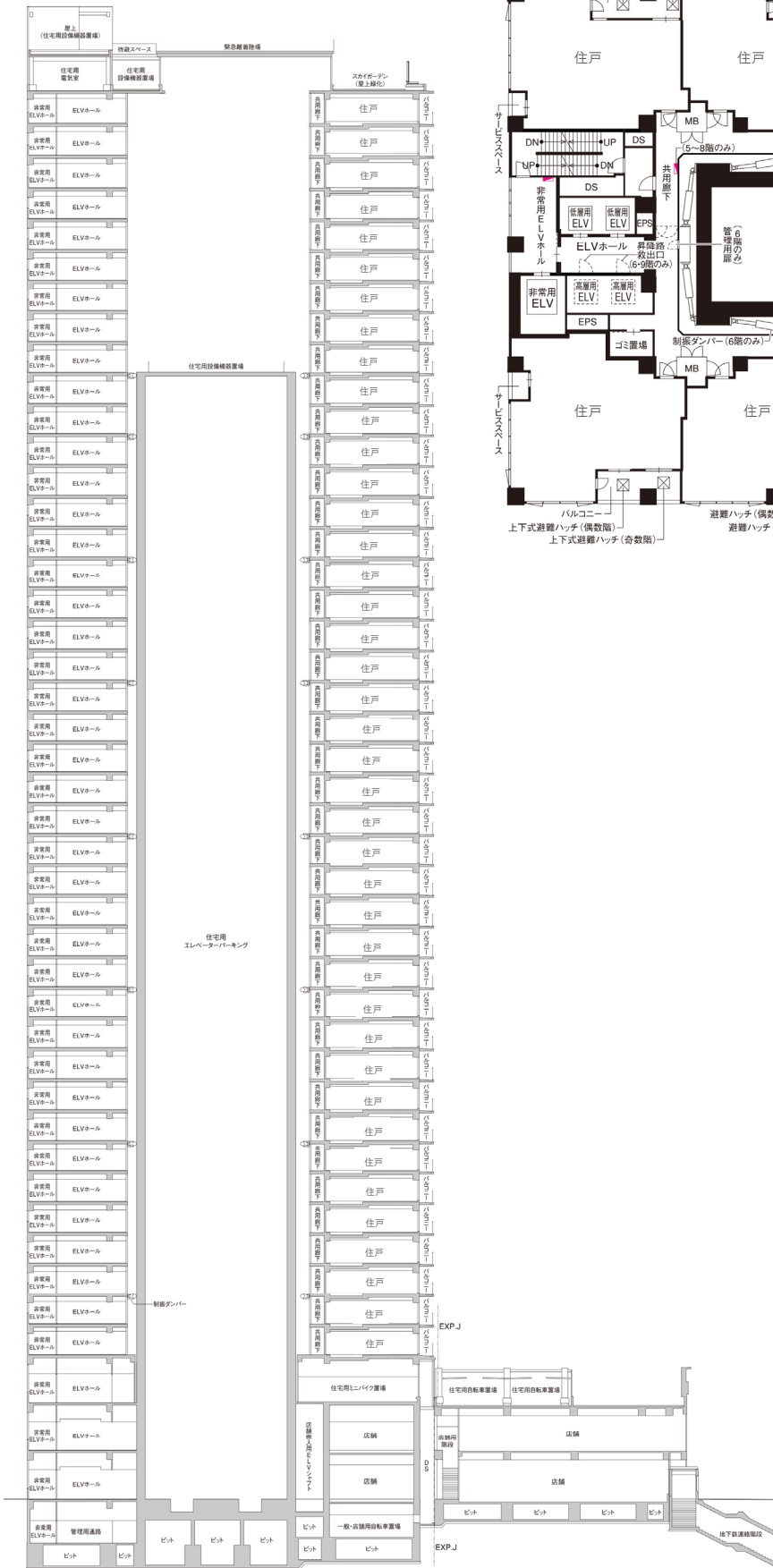
「ジオタワー天六」は、建築家の渡辺節が設計した「天六阪急ビル」のデザイン継承や隣接する天神橋筋商店街との連続性、駅直結と商業一体のレジデンスといった要素を基に総合設計制度を用いて計画された。大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準に基づく都心居住ボーナス制度の活用により約400%の容積率の緩和が図られている。

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。

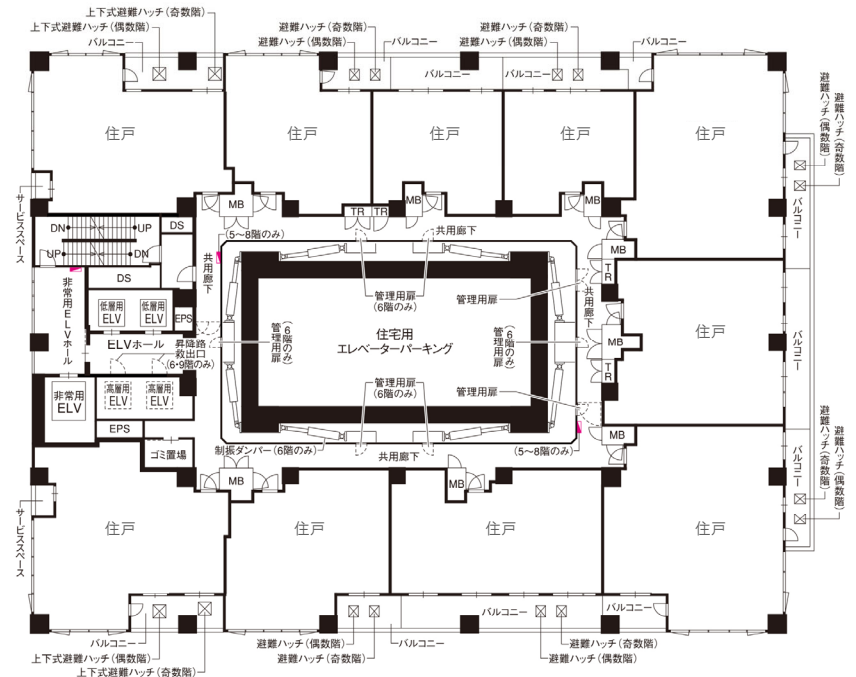
■配置計画図



■断面図



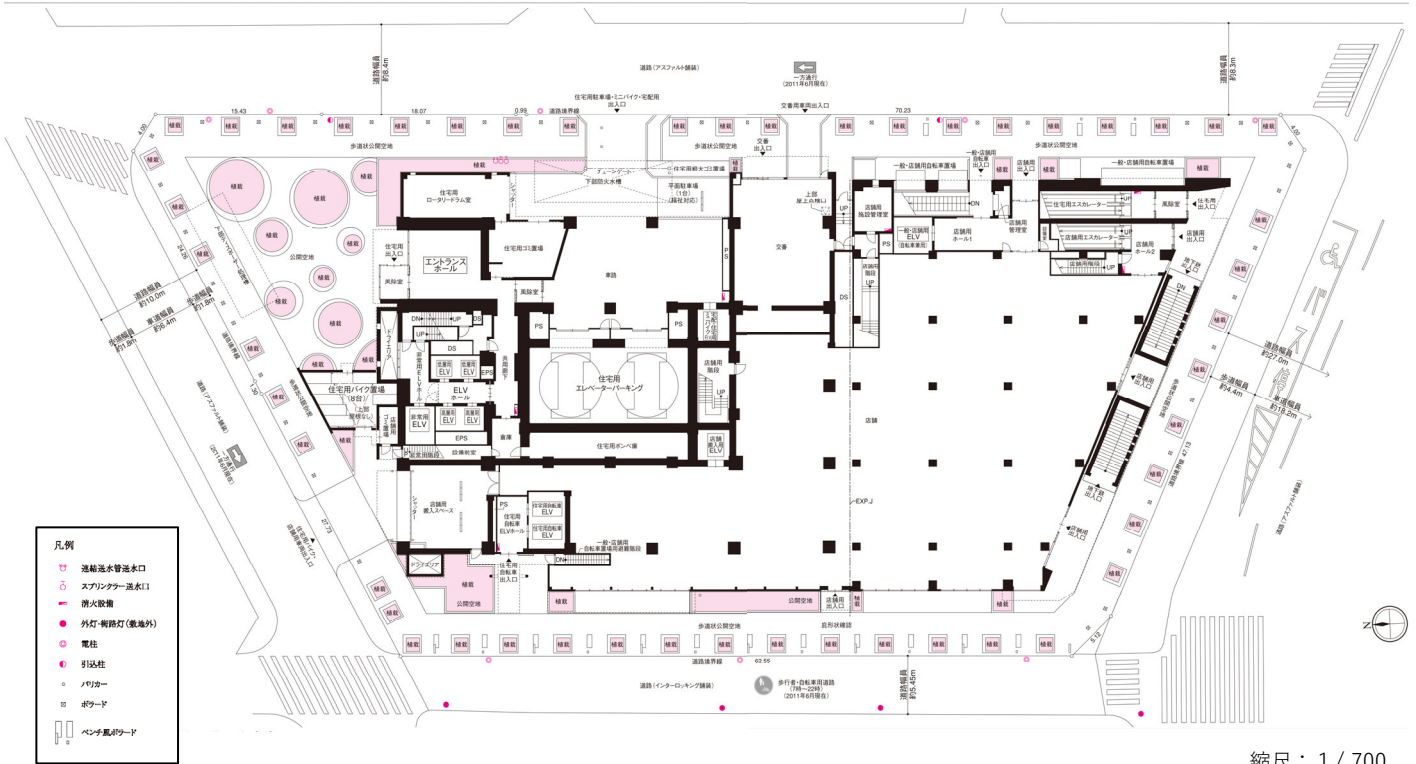
■基準階平面図



■外観写真



敷地配置図



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

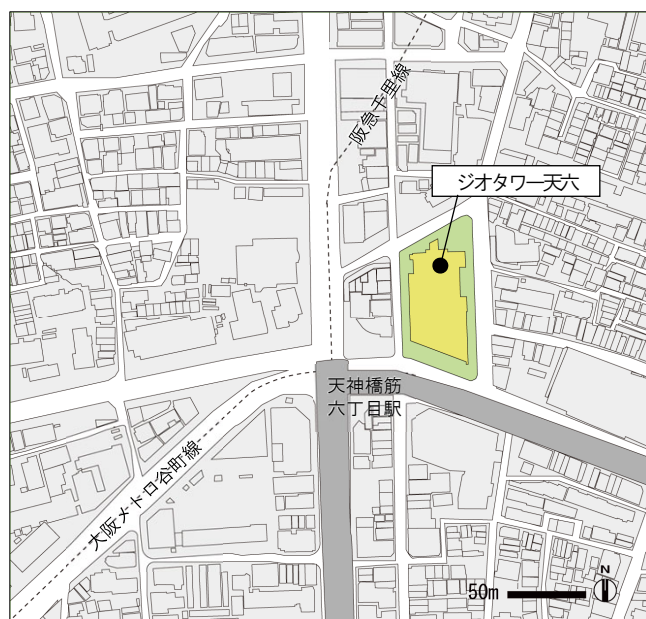


■建築物の概要

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



■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角（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



空の庭

体感型のアートを中心とした、空を感じ、自然と対話をする、街角の庭。

竹の回廊

駐車場横に植栽された竹林により緑に彩られた共用廊下。

風の森

風にそよぐ樹木（コナラやシラカシなど）が並ぶ、軽やかな印象の木立。シンボルツリーにヤマザクラを植栽。

播磨の楓並木

播磨大領公園の銀杏並木に呼応する、モジリバワウの並木道。

木漏れ日の路

常緑（シマトネリコ）と落葉（ケヤキ）の高木を列植した、風情ある遊歩道。

ソヨゴの庭

エレベーターホールに面した、住棟内部のプライベートな坪庭。

迎いの庭

花器を模したオブジェを中心に、ご入居者の愛車を迎える、風格ある車寄せ空間。

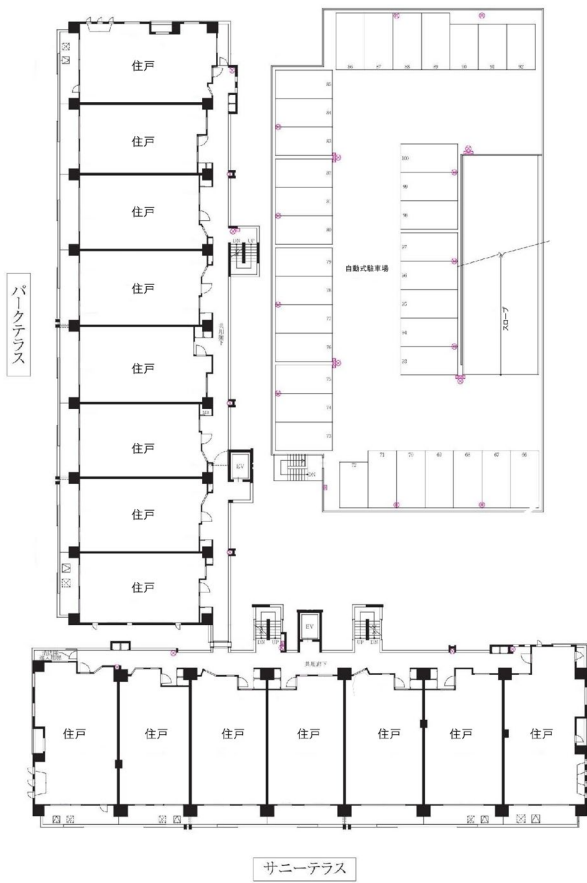
三角椿(サザンカ)の庭

エントランスホールとラウンジの景観を飾る庭園。

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開始し、地下鉄御堂筋線が西田辺まで延伸されて以降、播磨町界隈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けられている。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

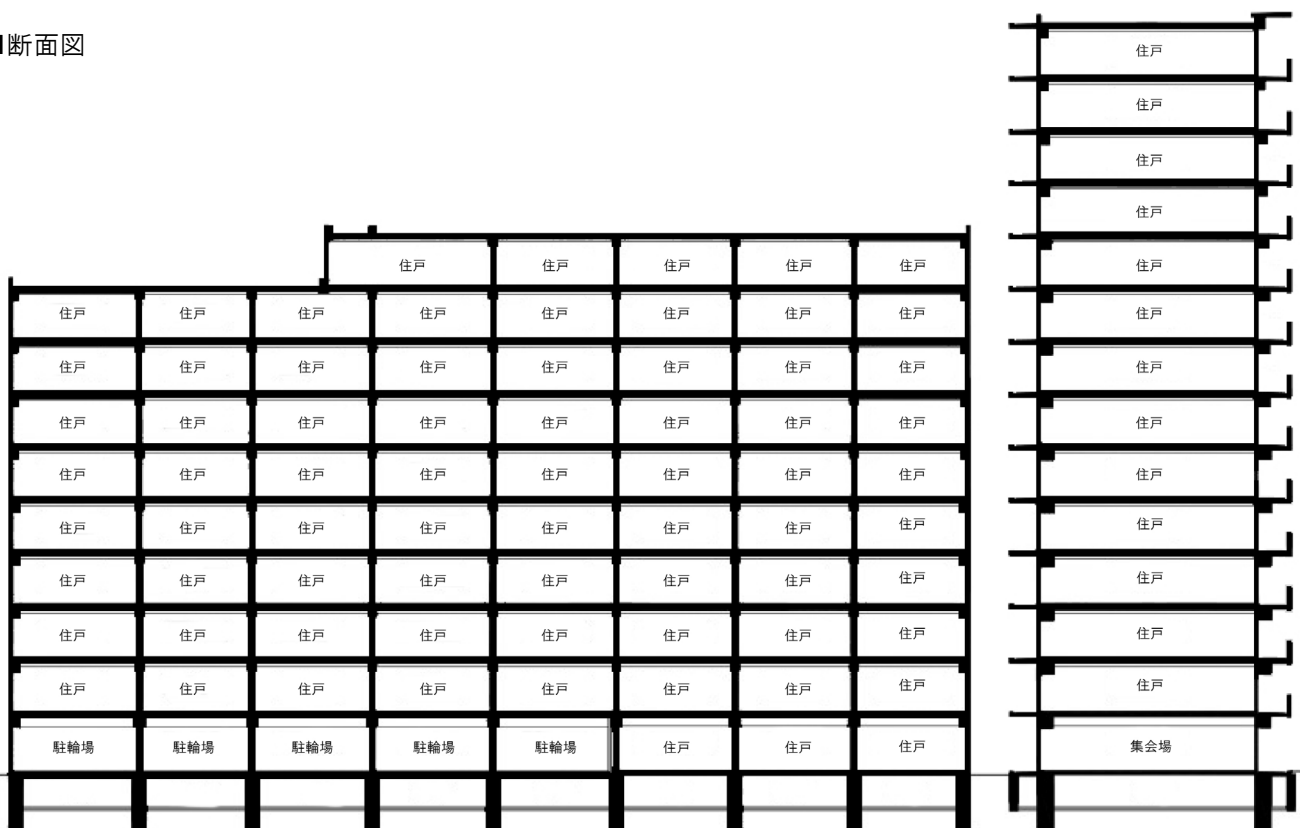


■ 外観・公開空地写真



北東側からみた写真

■ 断面図



■整備計画図



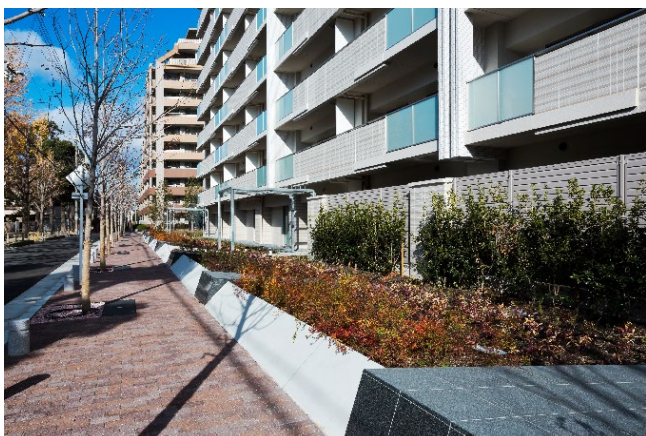
■公開空地平面図



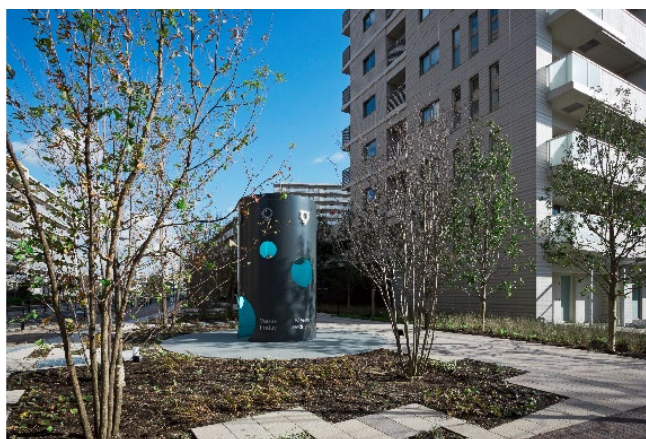
播磨大領公園に面する北側には、広場状公開空地を配置し、緑園街区を構成するまとまった空地を確保し、体感型アートの設置、シンボルツリーとするヤマザクラの植樹を配している。

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



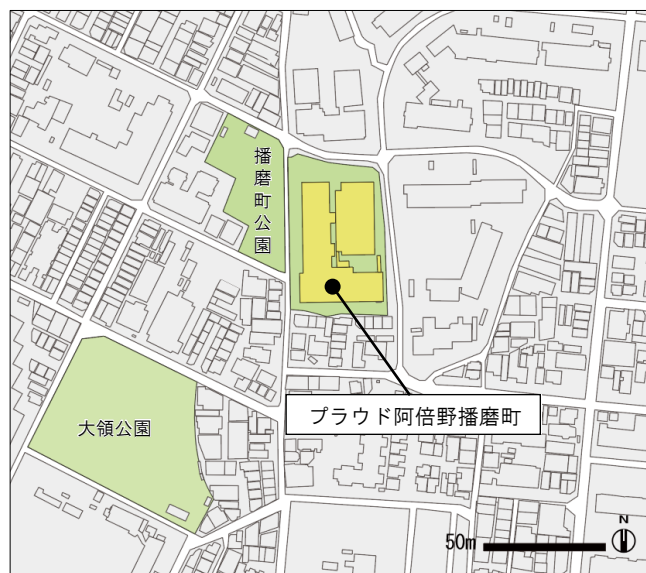
体感型アートが設置された敷地北側の広場状公開空地

■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



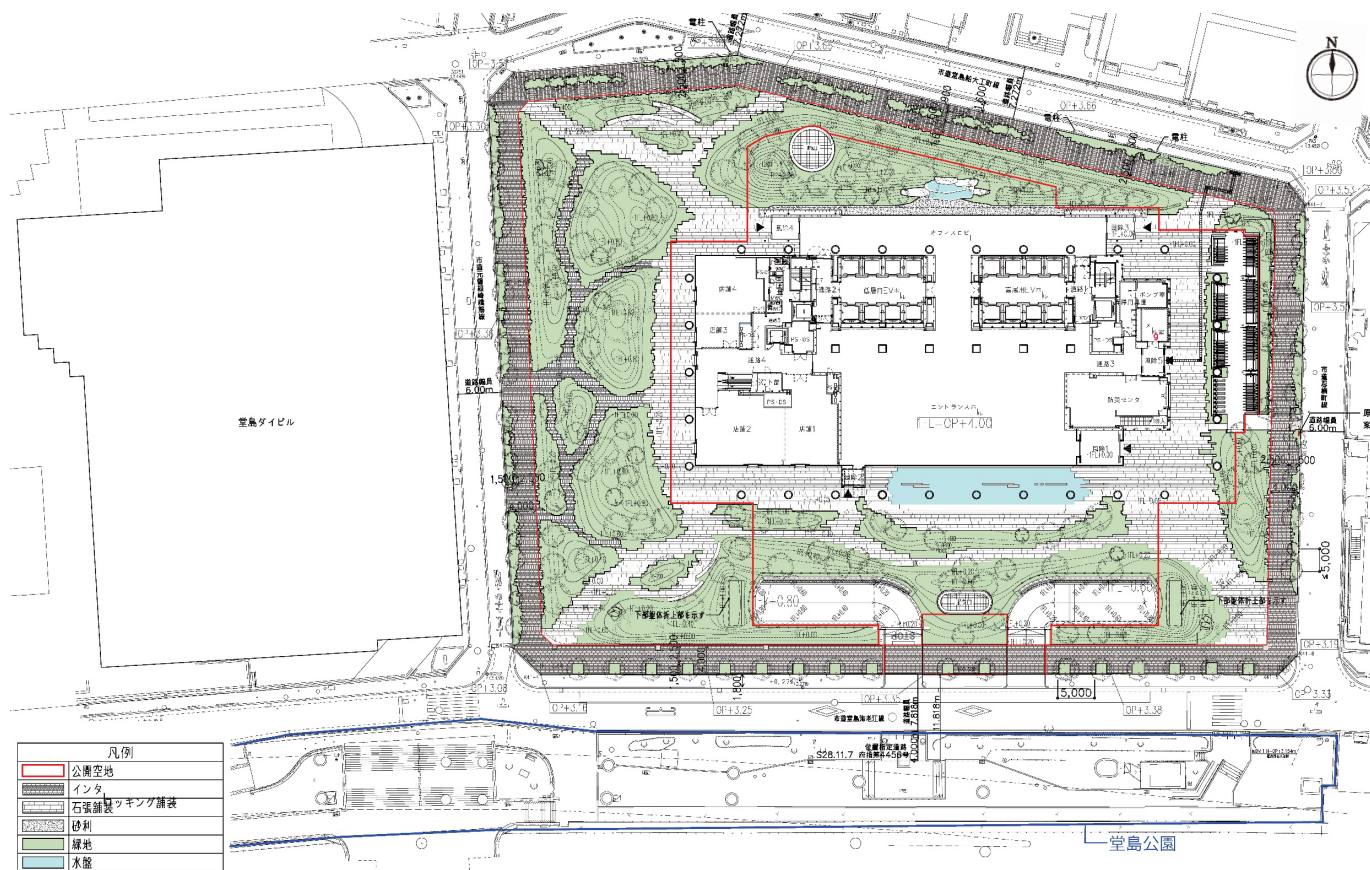
■事業の経緯

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、梅田界限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。

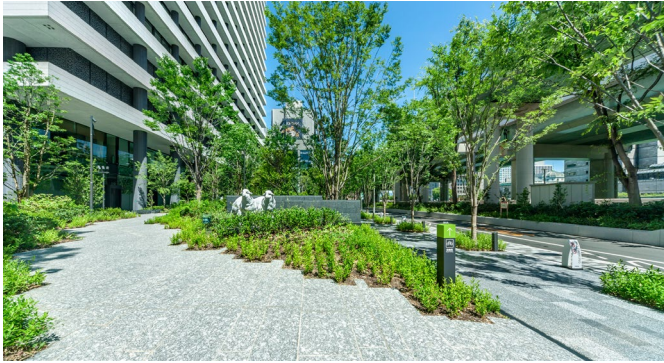
■公開空地平面図



「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こと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。

■ 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

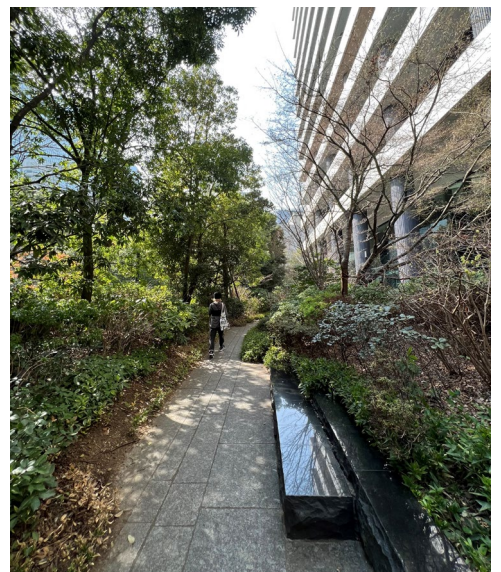
人だけでなく生物にとってもやさしい森

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

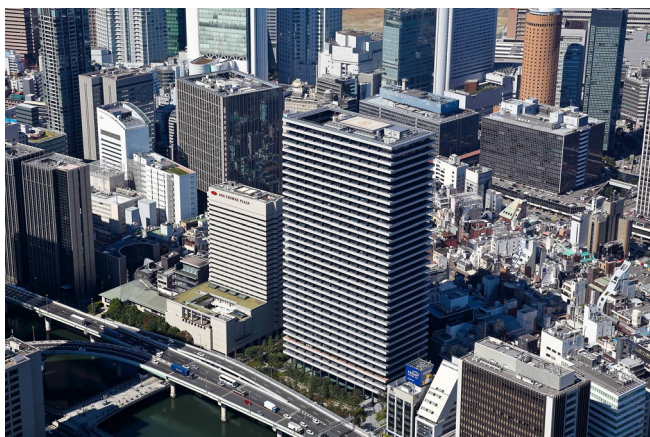
2層吹き抜けのエントランスホールは堂島の杜の緑に包まれるかのような内部空間を目指した。水盤に面した高さ8mのガラススクリーンは視界を遮るものを極力排し透明感を追及。エレベーターシャフトはシースルー化して視線を透過させ、『杜のなかのオフィス』を実現した。



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)

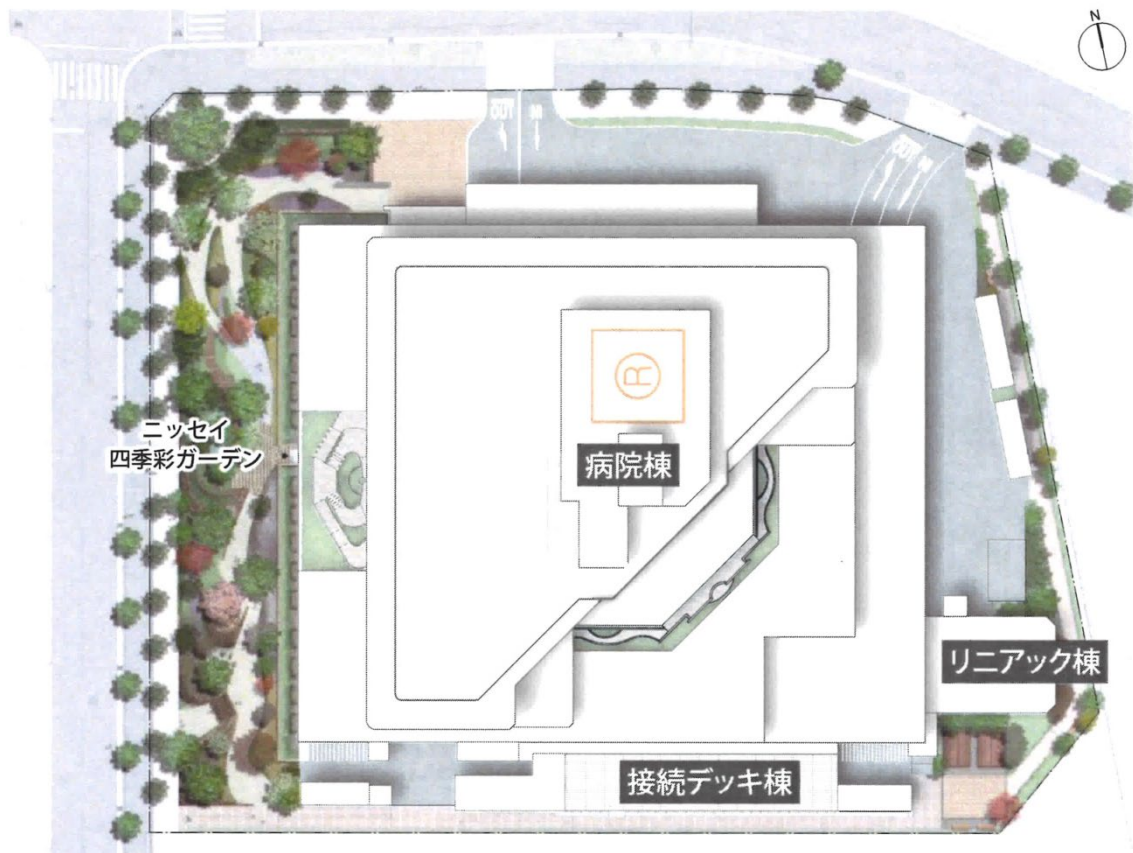
(資料・写真提供：ダイビル株式会社・東出清彦写真事務所有限公司イーストン、株式会社伸和)

■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。

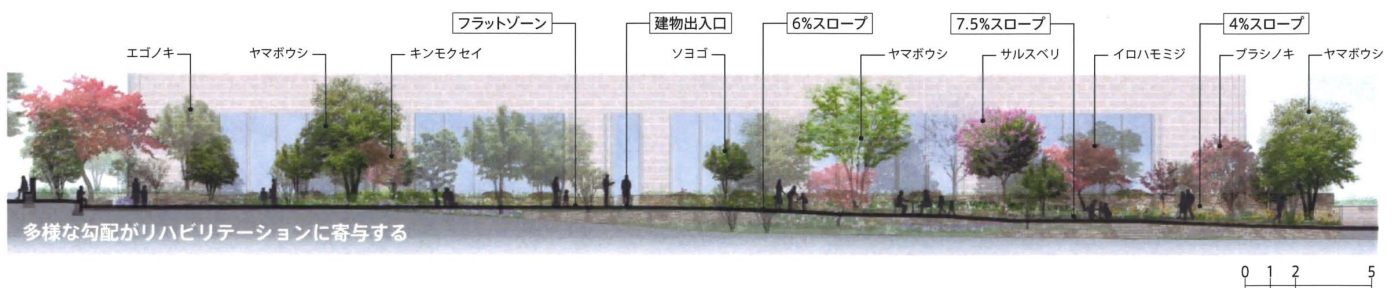
建物設計に際しては、『歴史と街をつなぐ新病院』をコンセプトに、旧府庁の記憶を街にひらくことや日本生命本館の品格を継承した100年建築であること、地域医療の継続と発展をデザインコードとしている。

■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



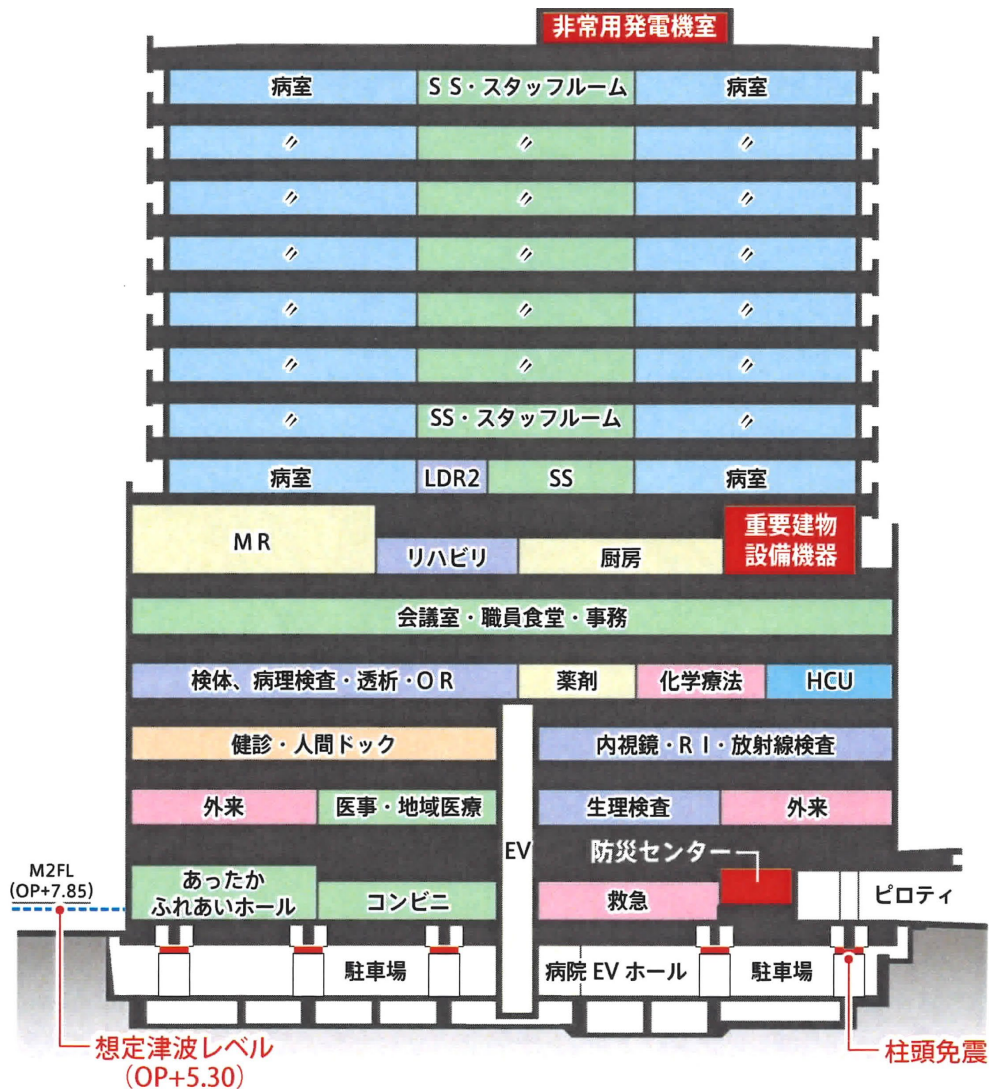
■ 俯瞰・公開空地写真



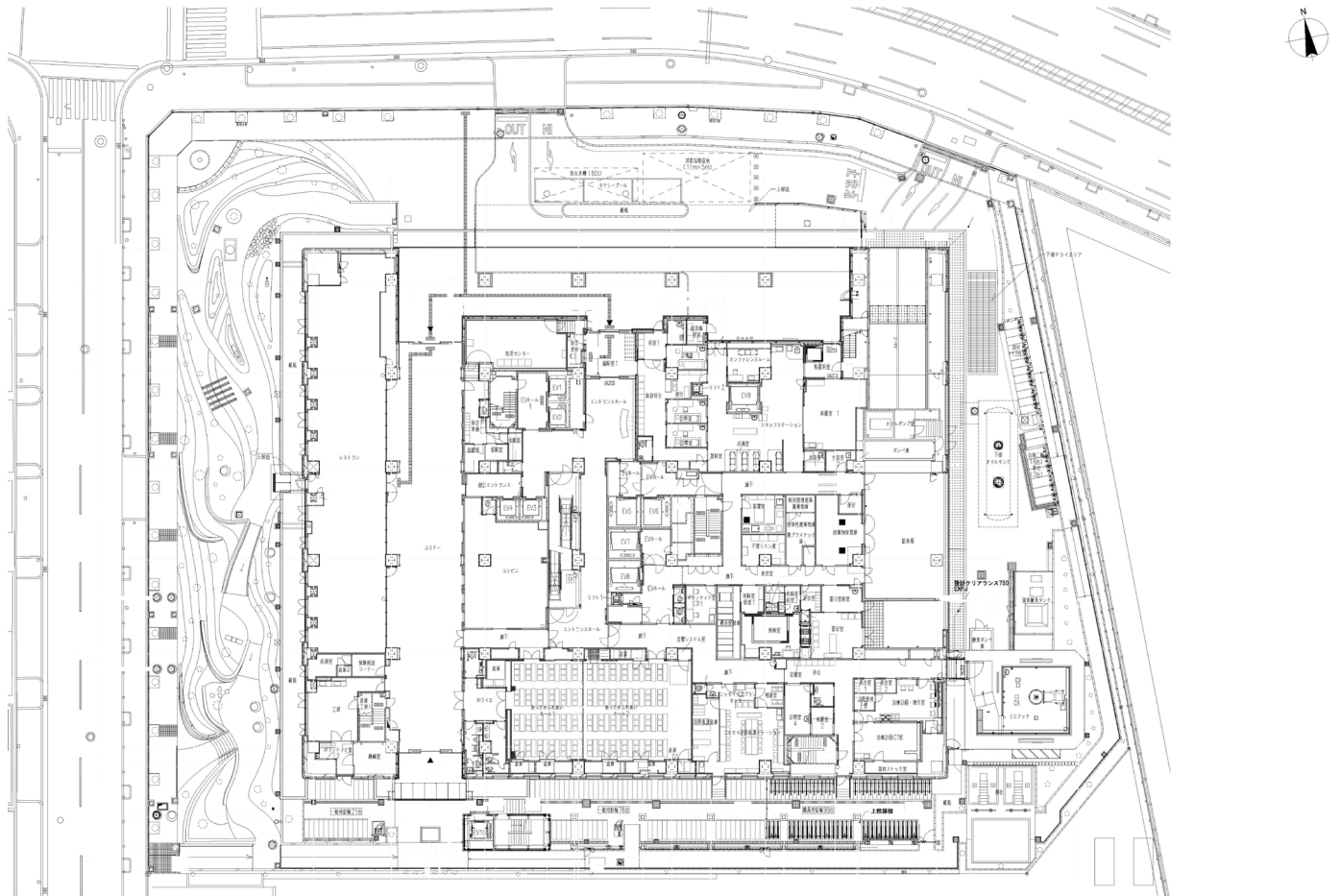
日本生命病院の1階の機能は、地域に開放するコリドー、アート、便利施設を配置し、津波・水害に備えており、病院機能としては、エントランス・救急・リニアックに限定して配置している。

津波や水害への対応として、隣接する港区では最大OP+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OP+4.35mとし、内水氾濫に備えている。

■ 断面図



■公開空地平面図



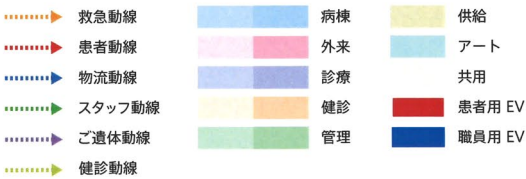
■公開空地写真



「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

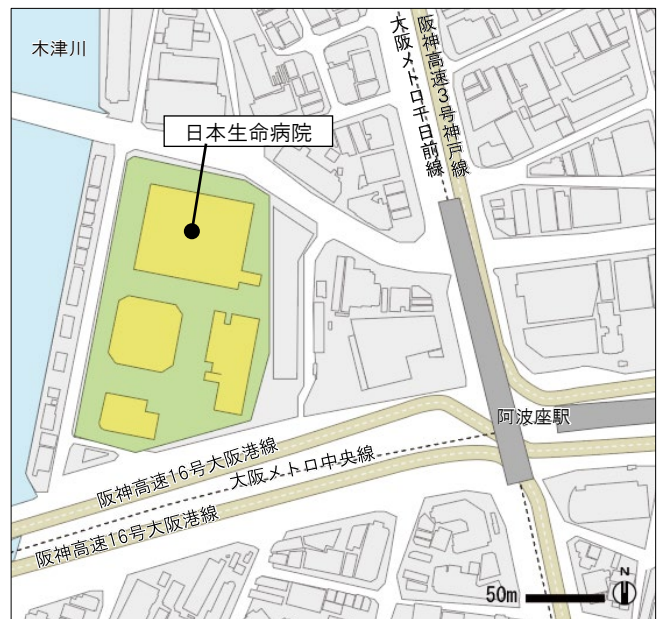


■建築物の概要

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）

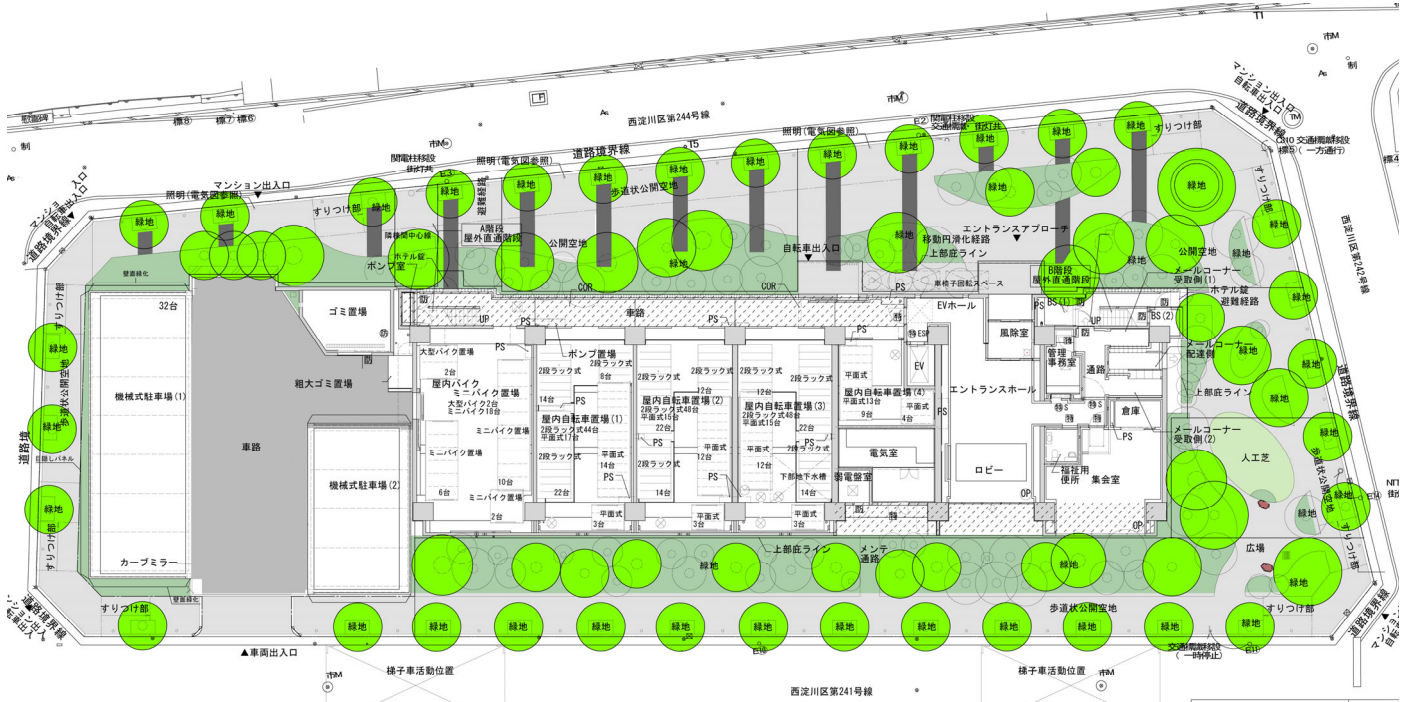
■位置図



■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



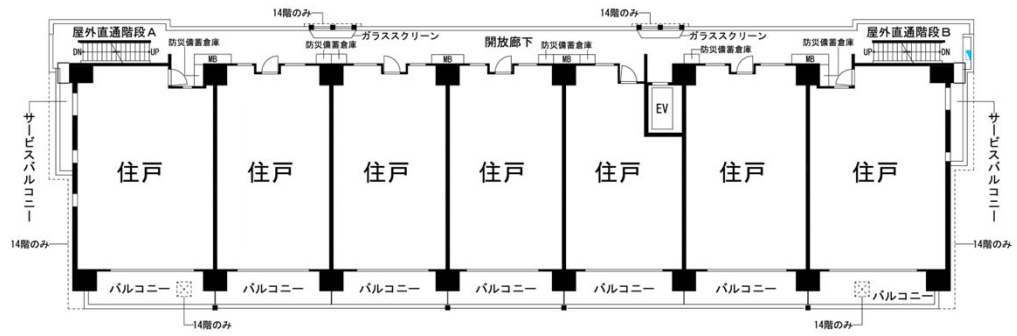
■公開空地写真



計画地は、JR東西線加島駅前の交通便利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。

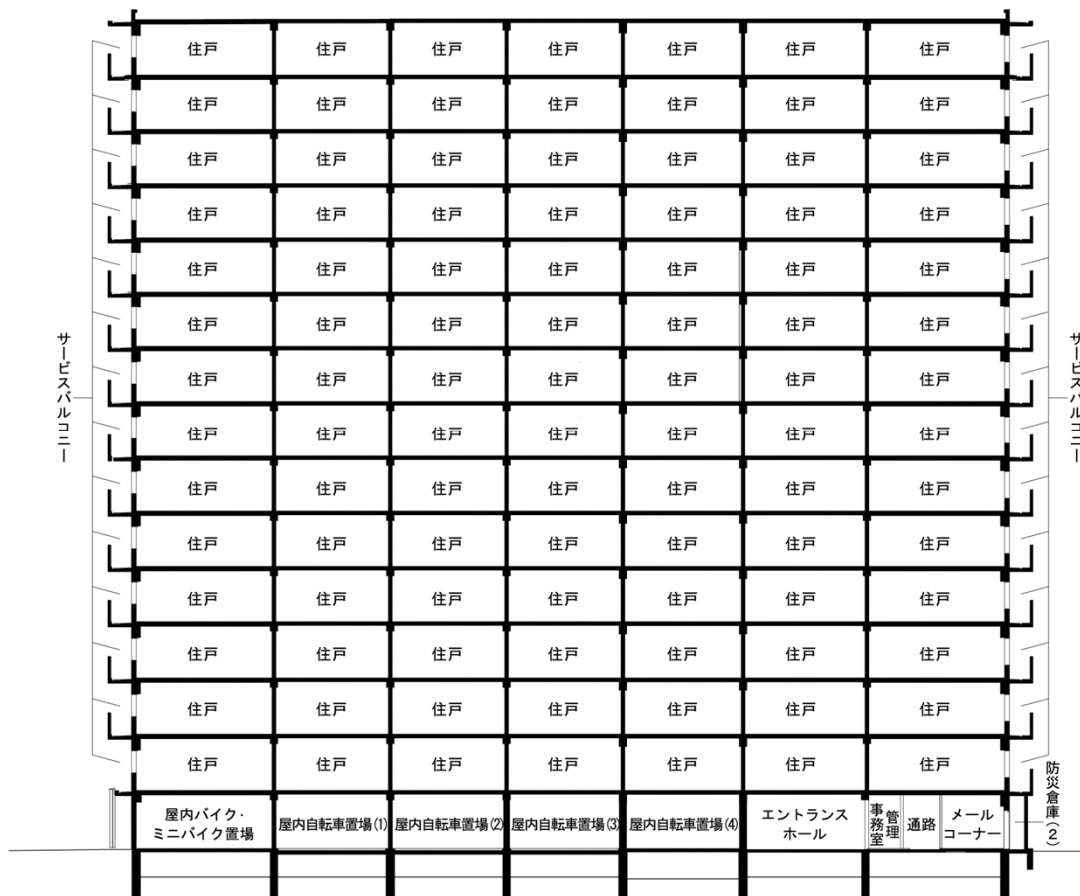
南側には竹島公園が位置し、公園と連続するようにプレイロットを配置し、広がりのある都市空間の創出を図っている。北側の空間は地域の人々の安全な駅前広場としての機能を有し、かつ四季を感じる彩り豊かな植栽計画とすることで、潤いのある空間を創出している。

■ 基準階平面図



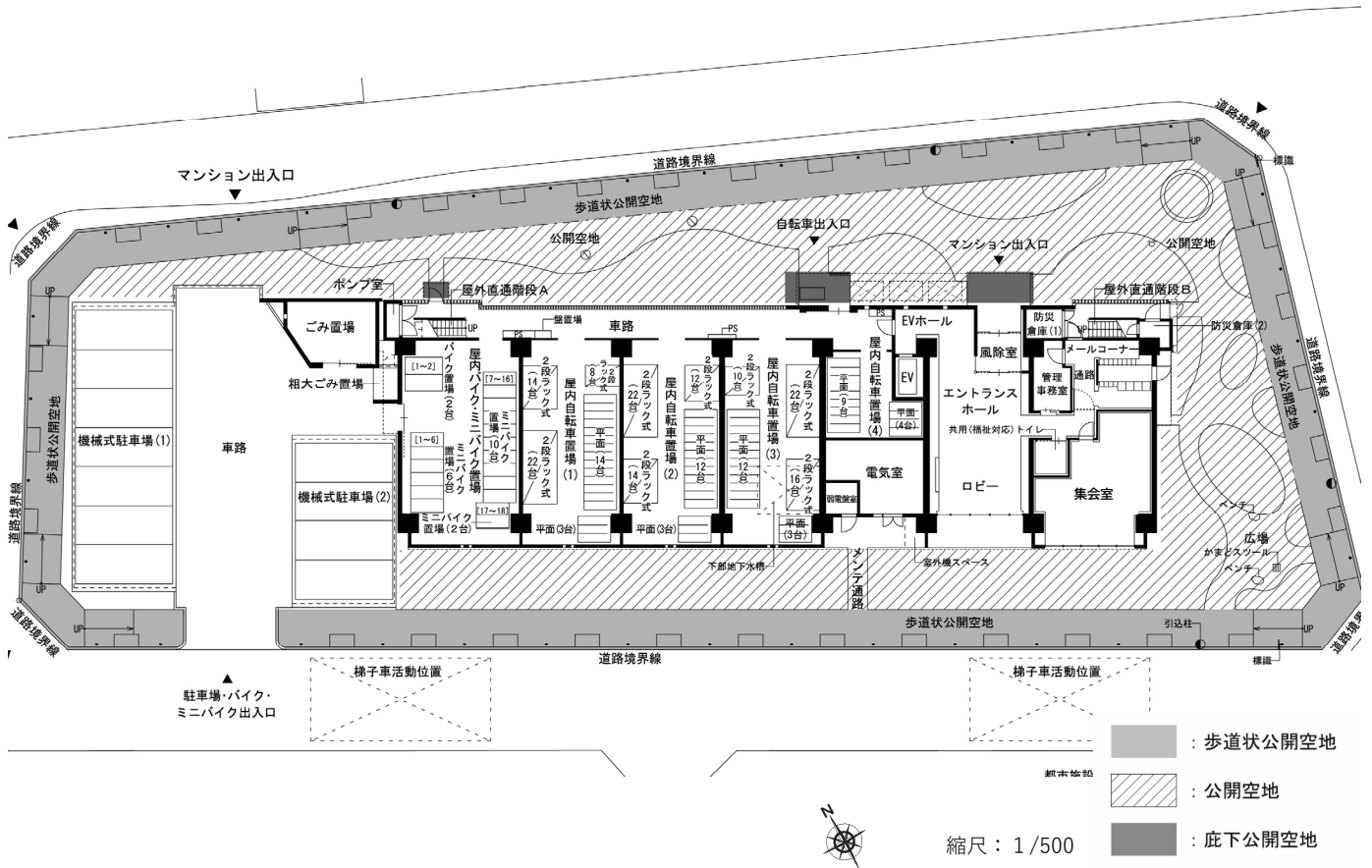
縮尺：1/400

■ 断面図



縮尺：1/400

■公開空地平面図



■公開空地写真

中高木で構成された歩道状・広場状公開空地。
周囲に開かれた市街地環境を形成している。



■ 外観写真



線路上空からみた公開空地の様子



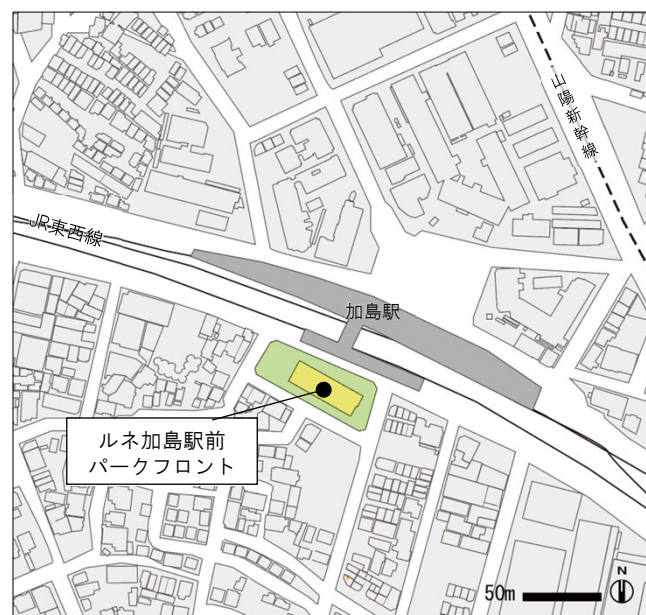
竹島公園から見たバルコニー側外観ファサード

■ 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	大阪府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



■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。

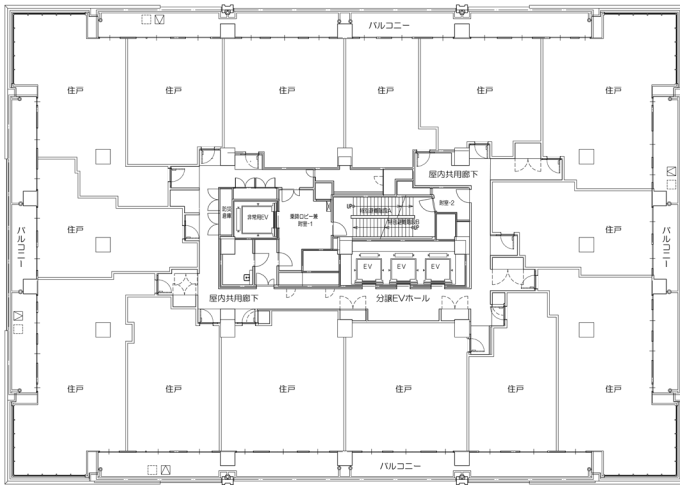
■公開空地計画イメージ



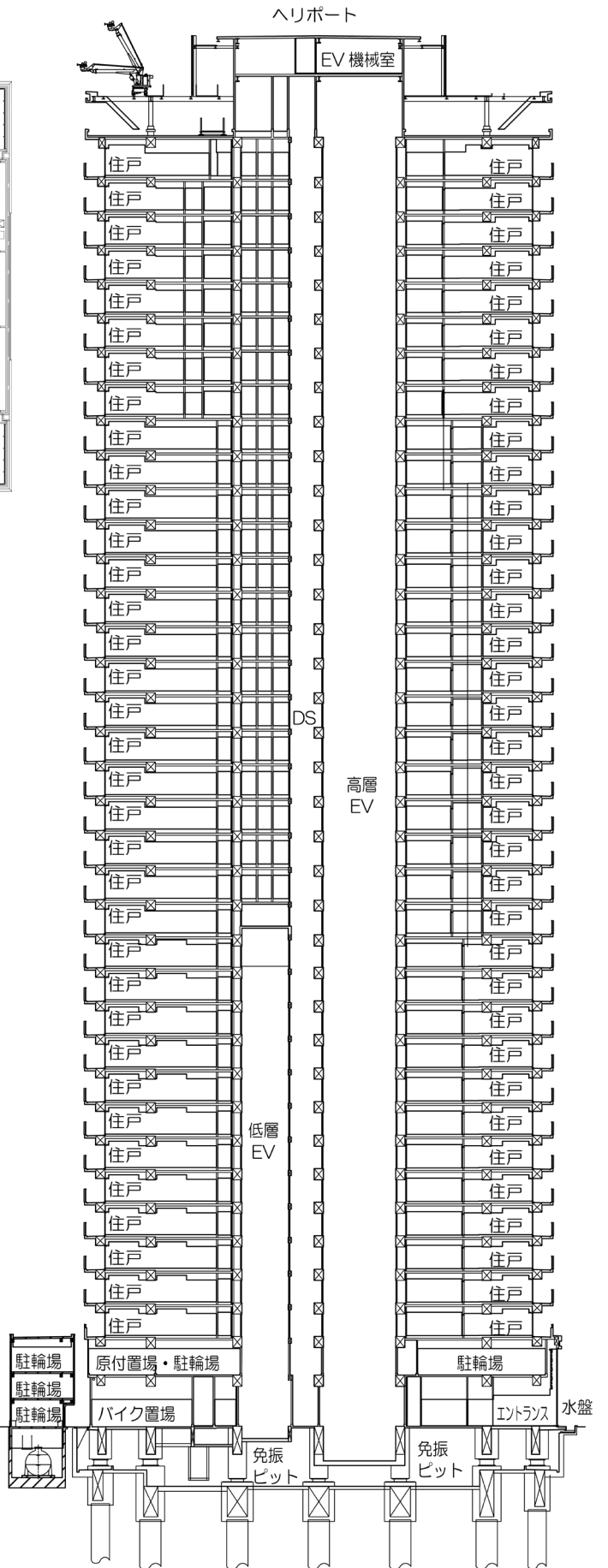
設計においては、都心の駅直近の立地であるとともに、大阪城の天守閣から現地を眺めることができるという特徴を手がかりに、そこで住まう人々だけではなく、多くの人々が目にする建物として、その景観の存在感にこだわっている。

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



■ 外観写真



■ 公開空地イメージパース



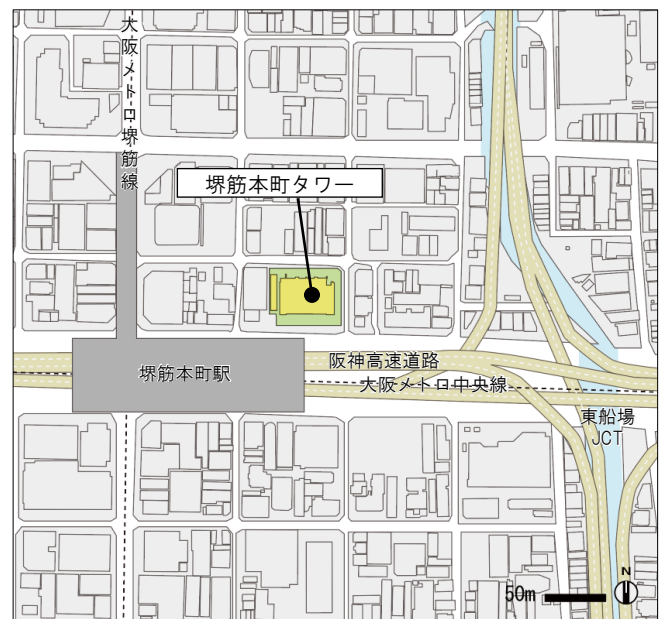
水都・大阪の誇りを未来へつなぐ水景を再現した水盤

■ 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



■事業の経緯

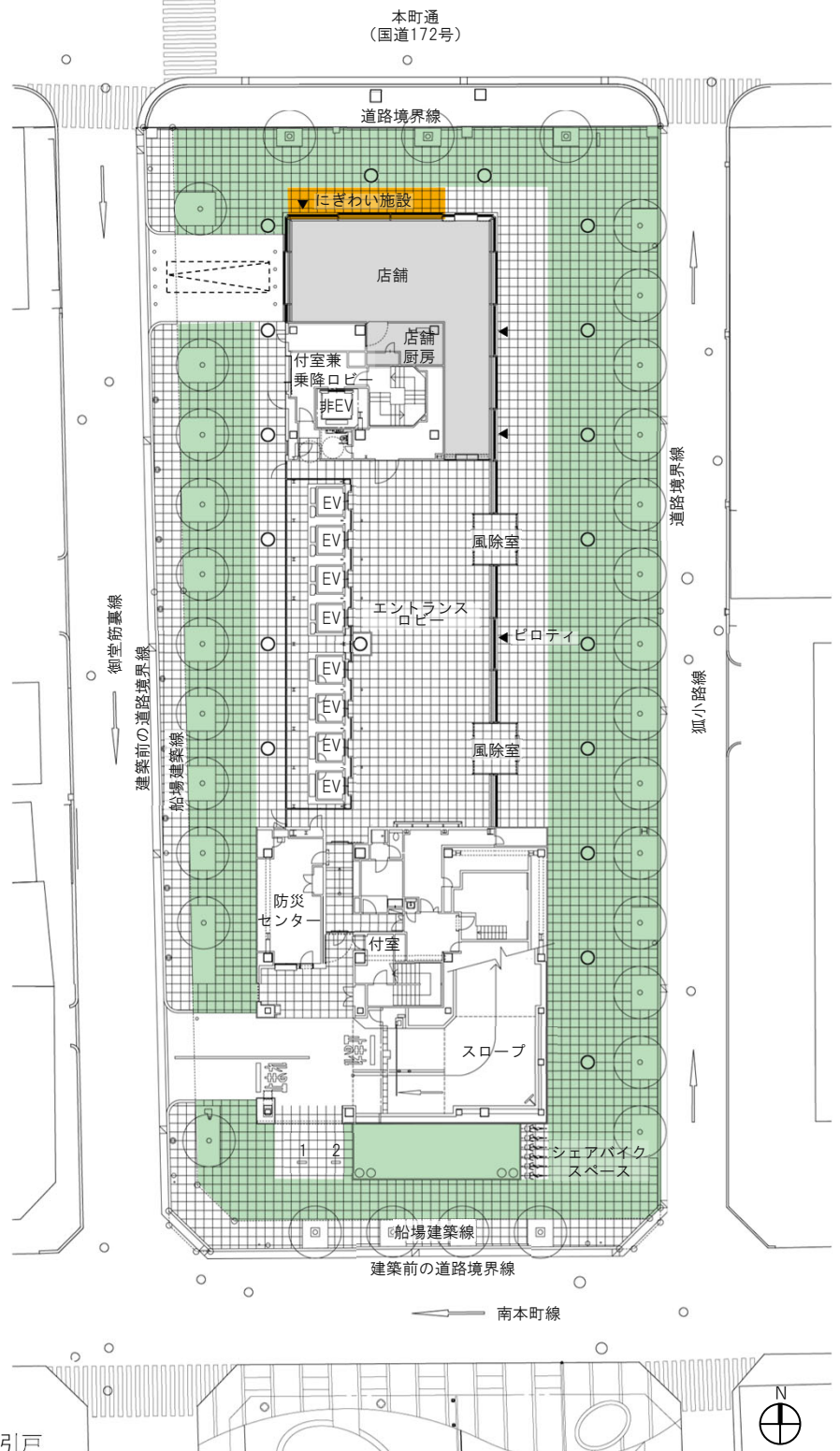
大阪の南北基軸、御堂筋近傍に建つテナントオフィスビルでの活用事例となる。大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準に基づき、歩道状公開空地の活用に加えて、「にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度」及び「環境配慮型容積ボーナス制度」を併用することでさらに容積率を緩和し、事業性と空間価値の最大化を図った。

■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周囲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、それを活性化させる。

大阪府が策定する「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クアブルな都市空間を創出した。

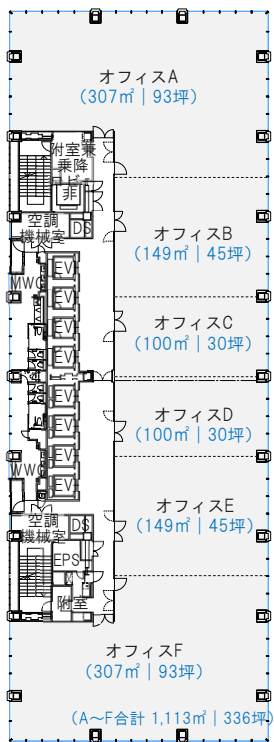


■ 公開空地中景写真

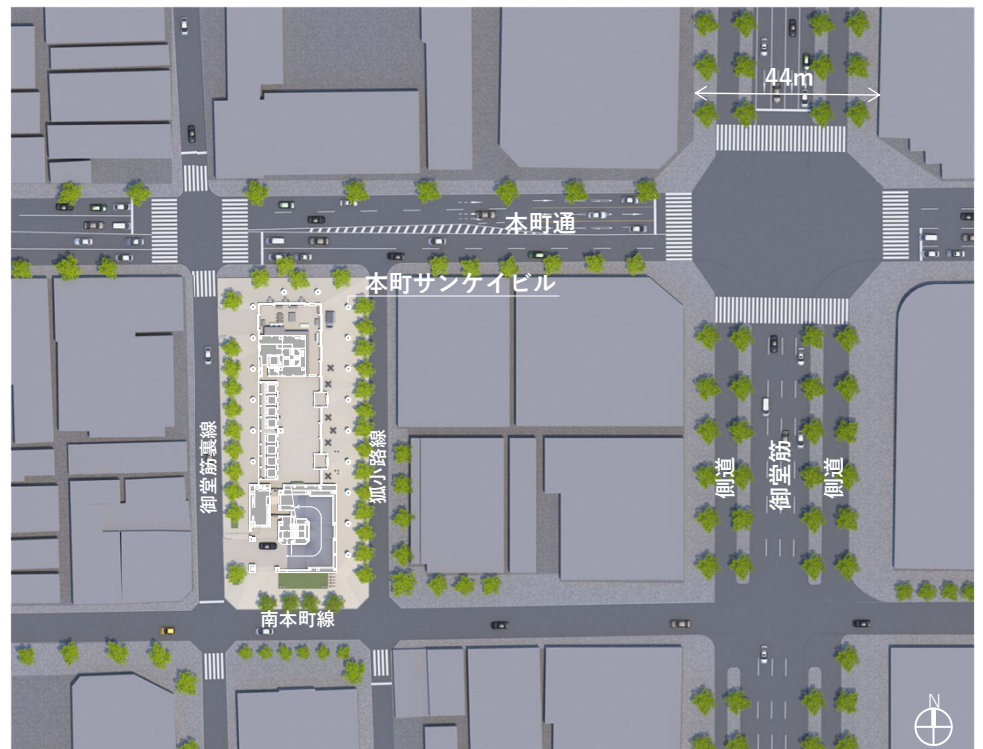


軒高11mのプロティ空間により、オフィスエントランスロビー、店舗、カフェスペース、モビリティスペースが歩道の緑を介し一体となり四周の道路と接続している。

■ 基準階平面図



■ 付近見取図



■建物外観写真



■建築物の概要

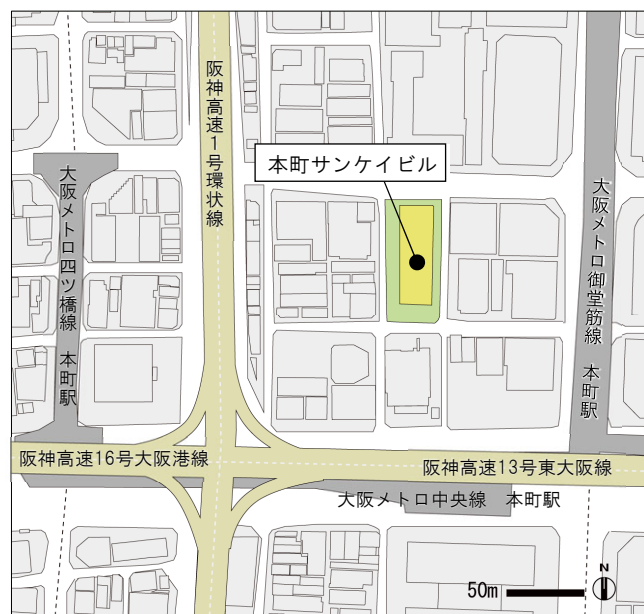
所在地	大阪府大阪市中央区本町四丁目
建築主	株式会社サンケイビル
設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所
施工者	株式会社竹中工務店
許可年月	2019年10月
竣工年月	2021年8月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域
基準容積率	800%
基準建蔽率	100%
主要用途	事務所
敷地面積	2,455.84㎡
建築面積	1,563.54㎡
建蔽率	63.67%
延床面積	29,677.21㎡
容積対象面積	24,549.65㎡
容積率	999.65%
公開空地面積	1,305.00㎡(有効面積)
構造	鉄骨造
階数	地上21階、塔屋2階
高さ	103.228m
駐車台数	61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



ピロティ全景写真

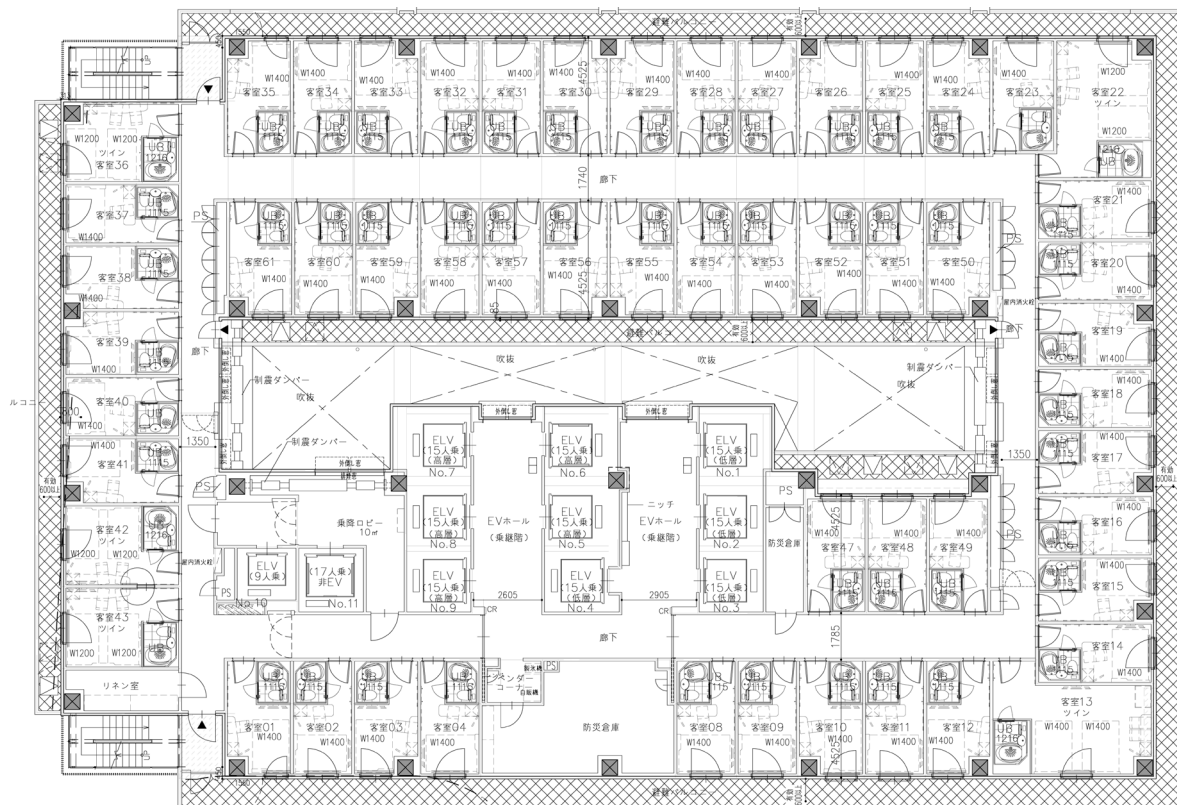
■位置図



■建物正面（東面）写真



■客室平面図



■ 外観写真

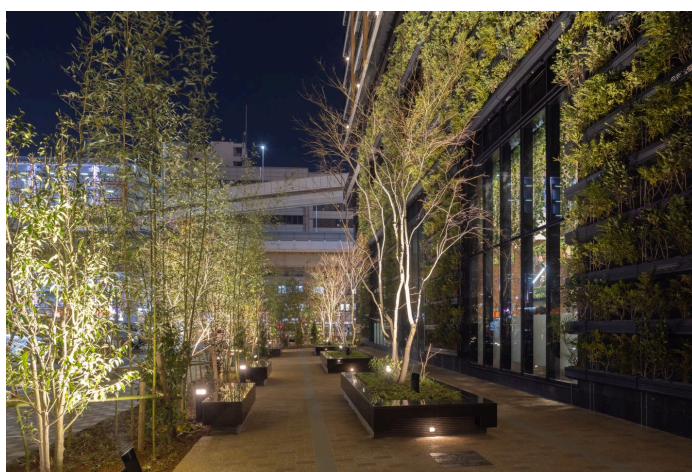


■ 建築物の概要

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 I A O 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



■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。

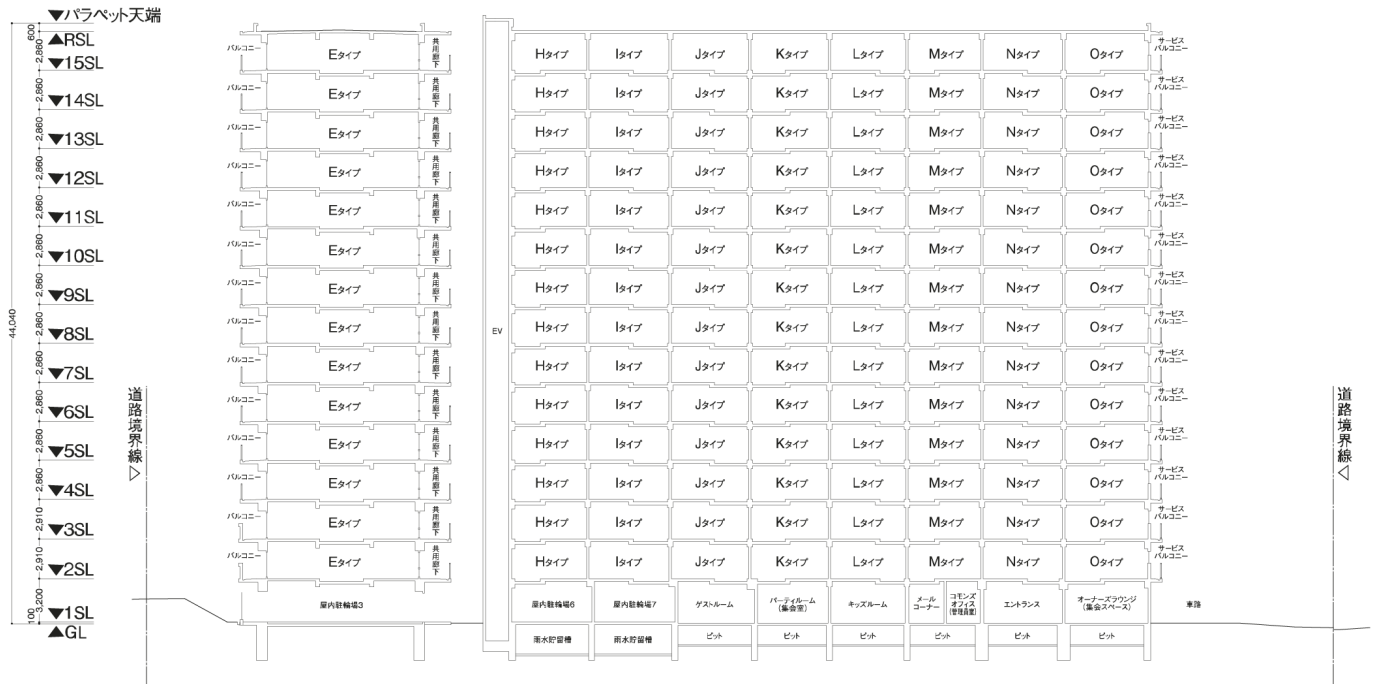
利便性にすぐれた立地と、緑豊かな周辺環境との調和をイメージしたファサードをもち、都市の装いの中にも、おだやかな表情を映す佇まいを目指した。多彩なバルコニー手摺りを採用することで、外壁の圧迫感の軽減に配慮した、スタイリッシュなデザインとしている。

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

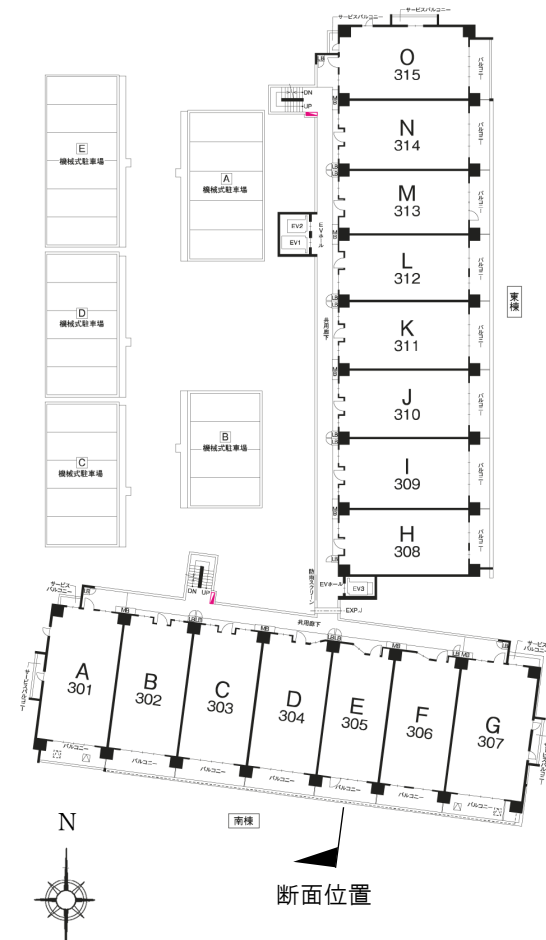


■断面図



■基準階平面図

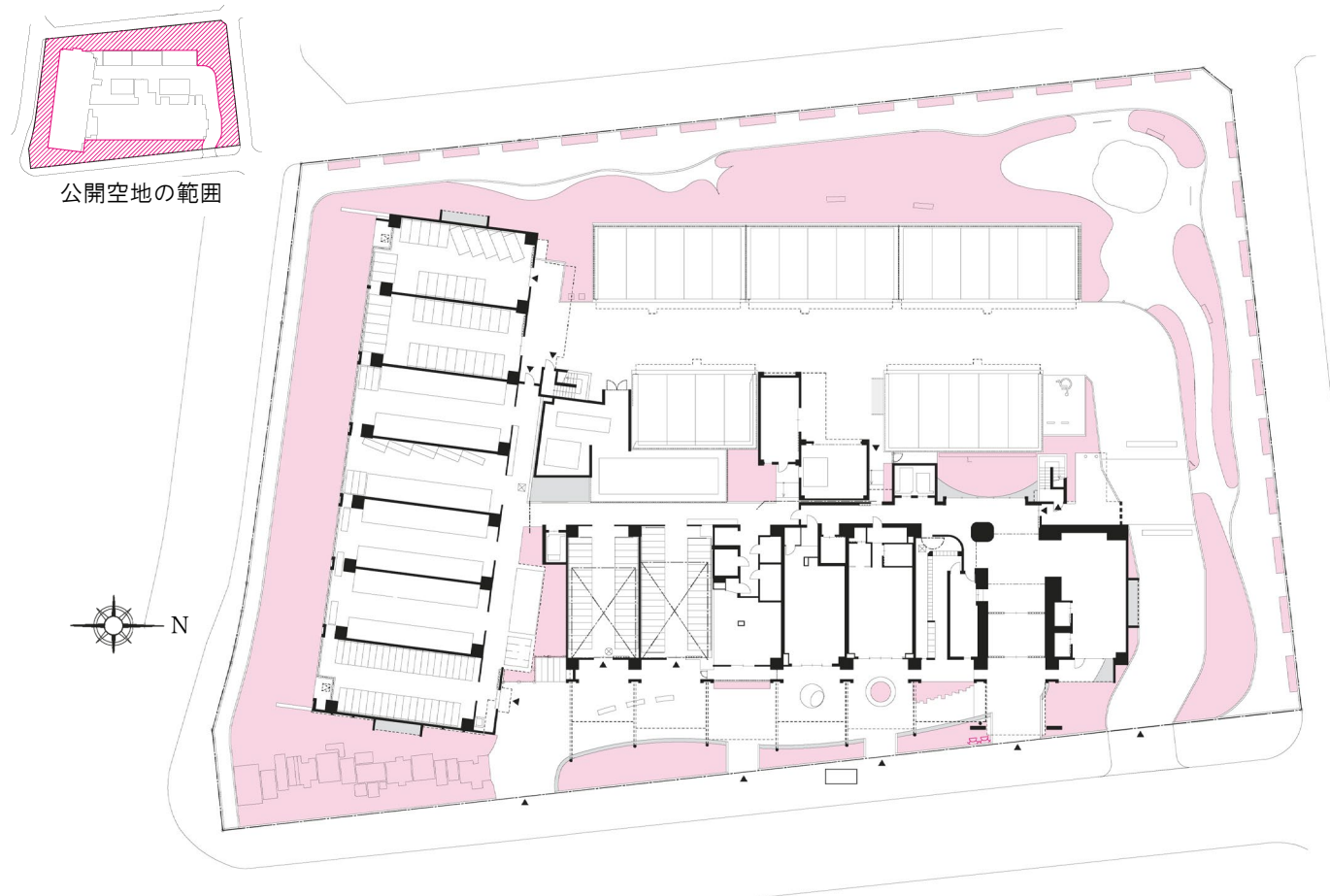
断面位置



■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ル（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）

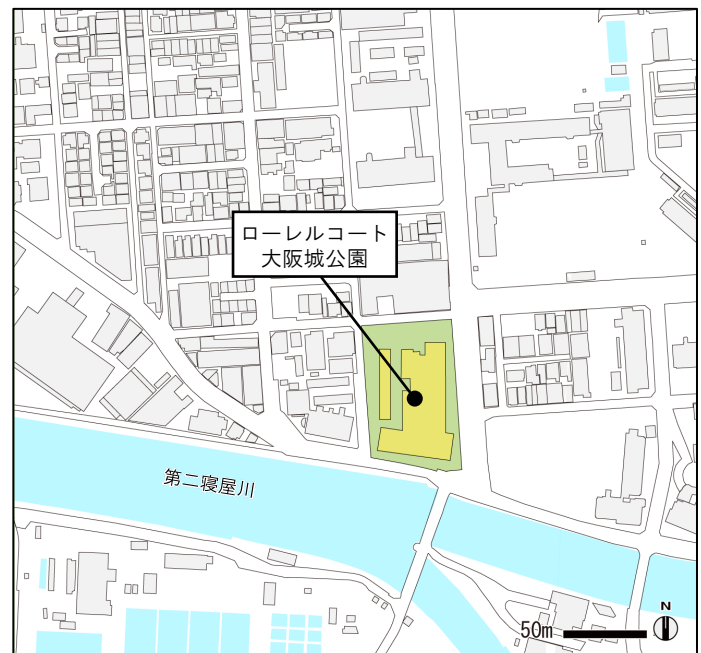


■建築物の概要

所在地	大阪市城東区鳴野西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）

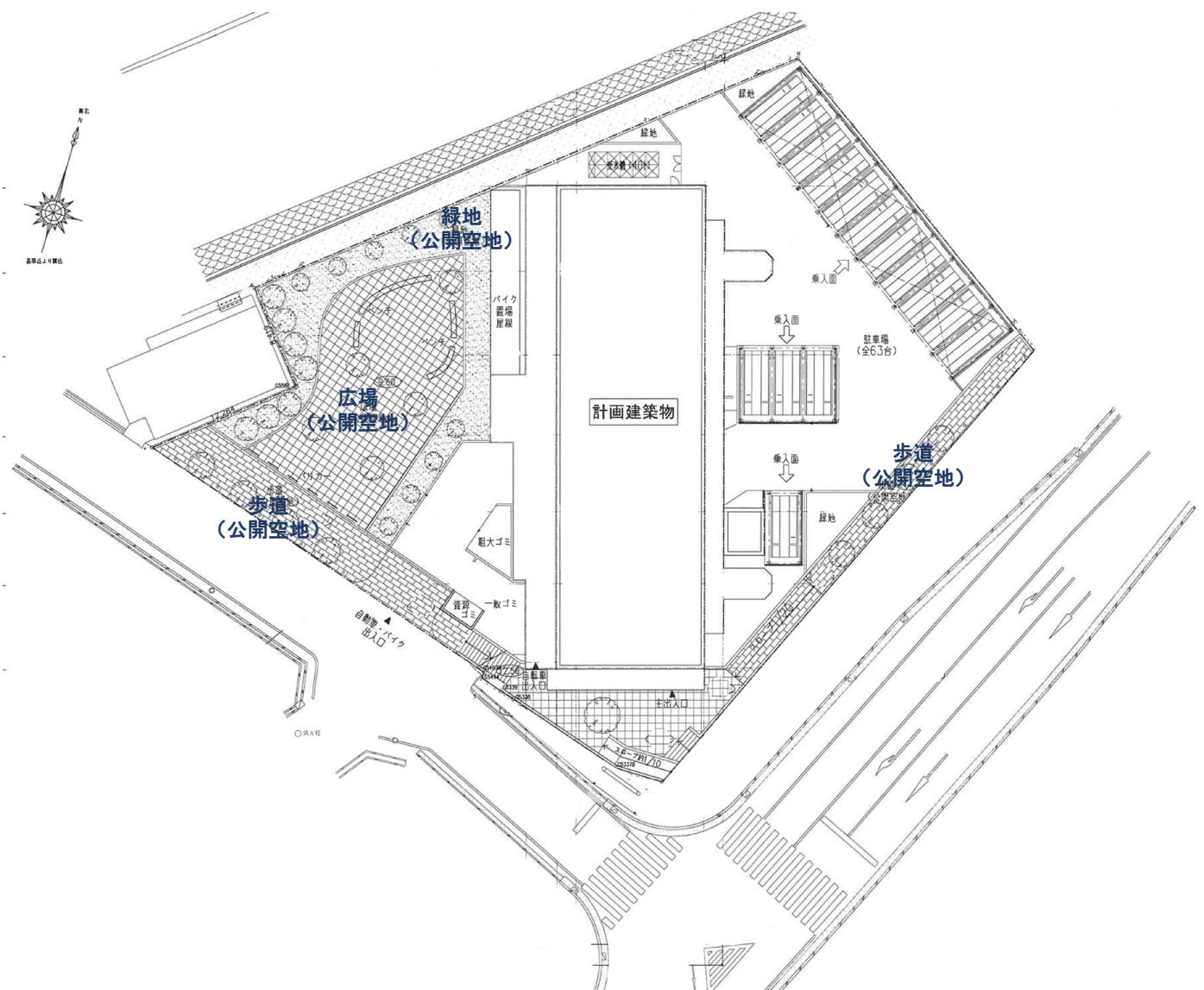
■位置図



■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まらないため、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。

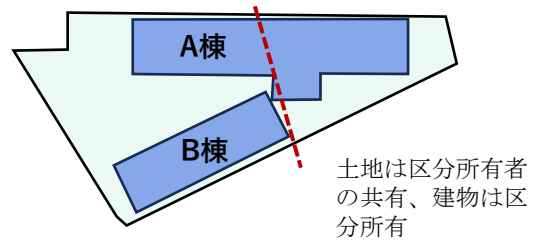
新マンションの建設にあたっては、区分所有法第62条に基づく建替え決議（総会承認）により建替事業実施を決定する必要があり、建替え決議の可決要件として、「区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成」を要した。

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。

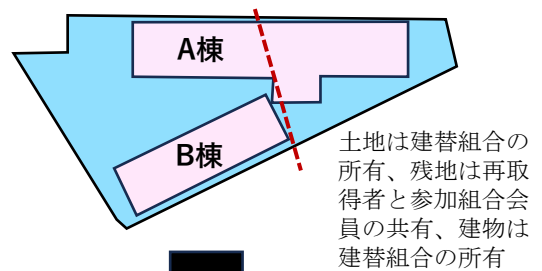
枚方市の建替組合設立認可後、区分所有者には再建建物を取得するか、転出補償金を受け取って転出するかの意向を決定してもらった。その意向に基づき権利変換計画書を作成し、権利変換決議総会を経て、枚方市に同計画の認可を受けた。権利変換期日に、再取得者は従前の権利と従後の権利を交換し、転出者には従前の権利の消滅の対価として転出補償金を支払い、現在の建物の明け渡しを行った。

土地の移り変わりについては、右図の通りである。

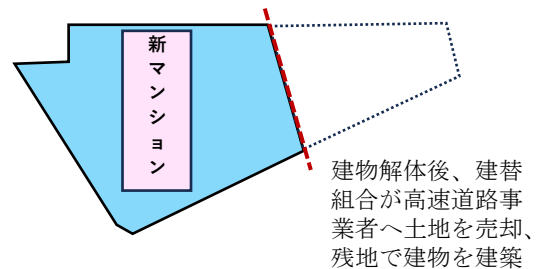
権利変換期日前



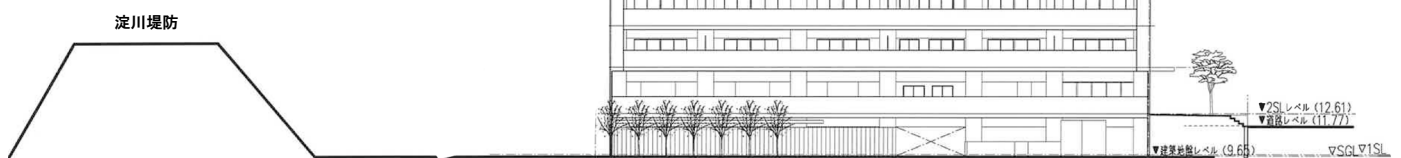
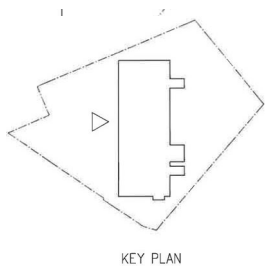
権利変換期日後



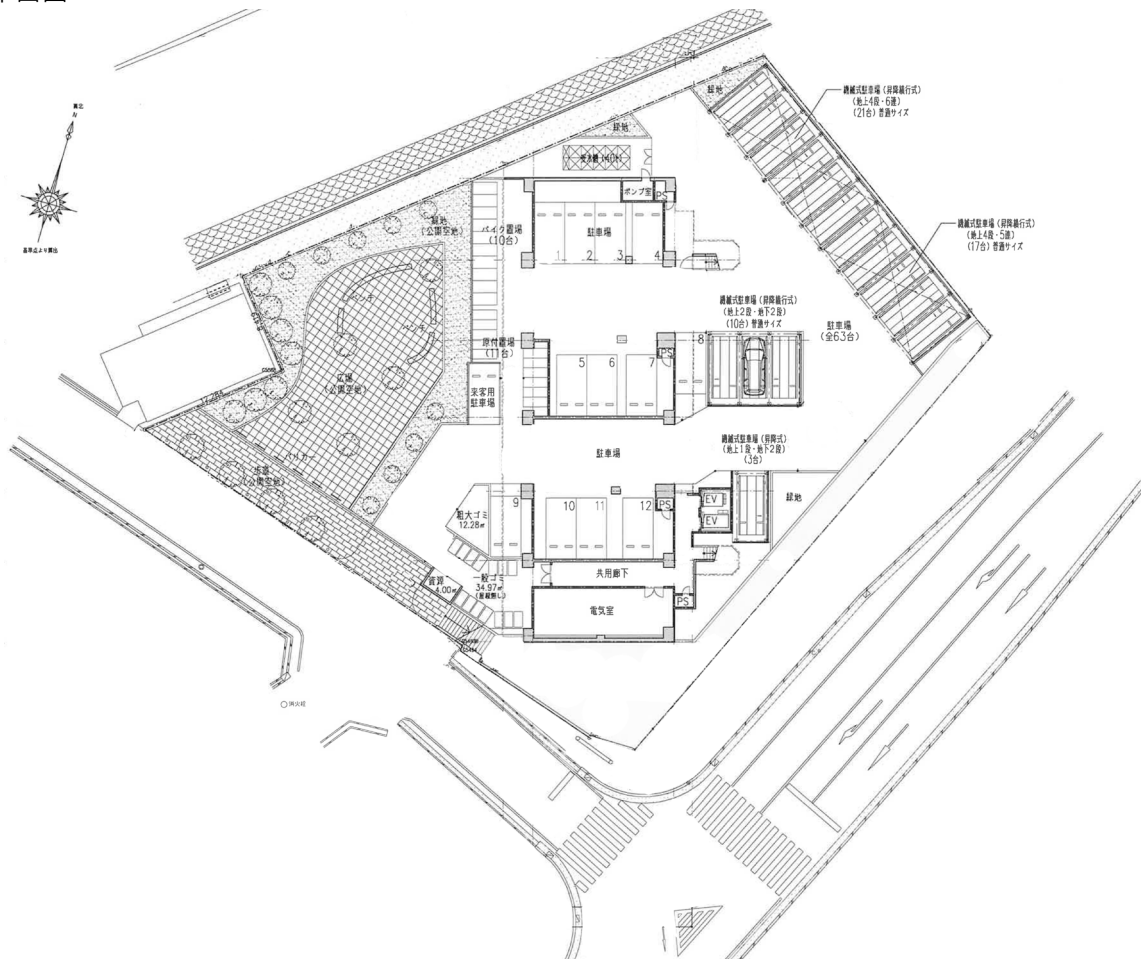
建物解体後



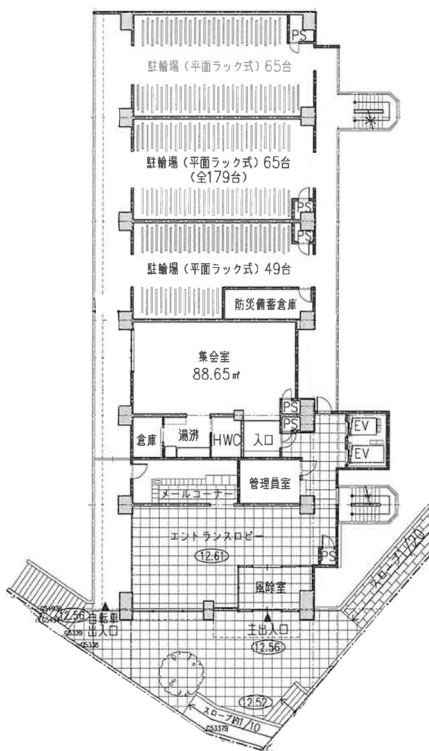
■立面図



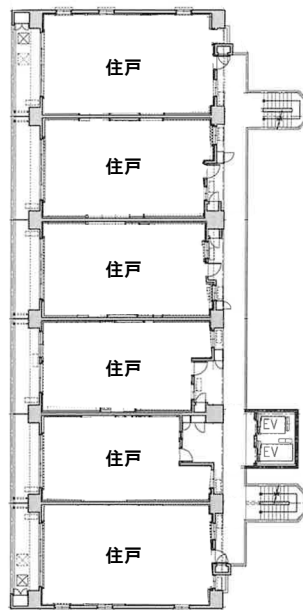
■ 1階平面図



■ 2階平面図



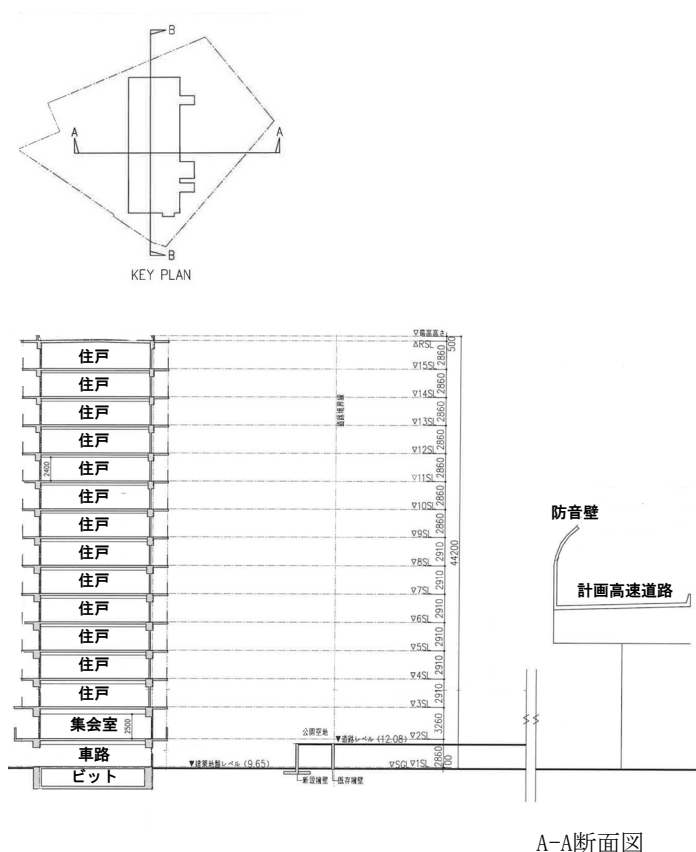
■ 3～15階平面図



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



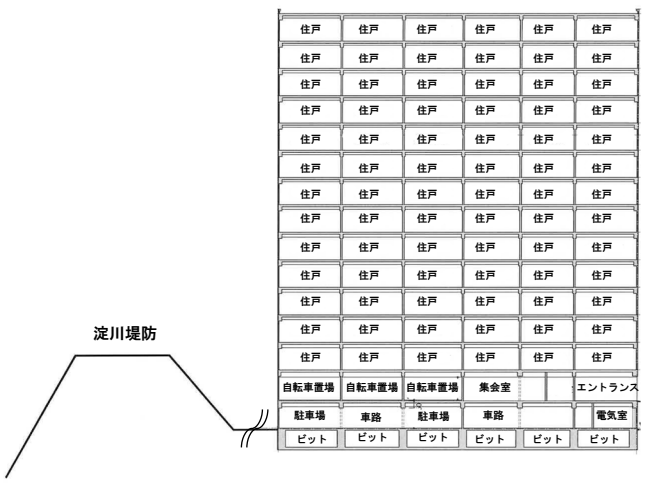
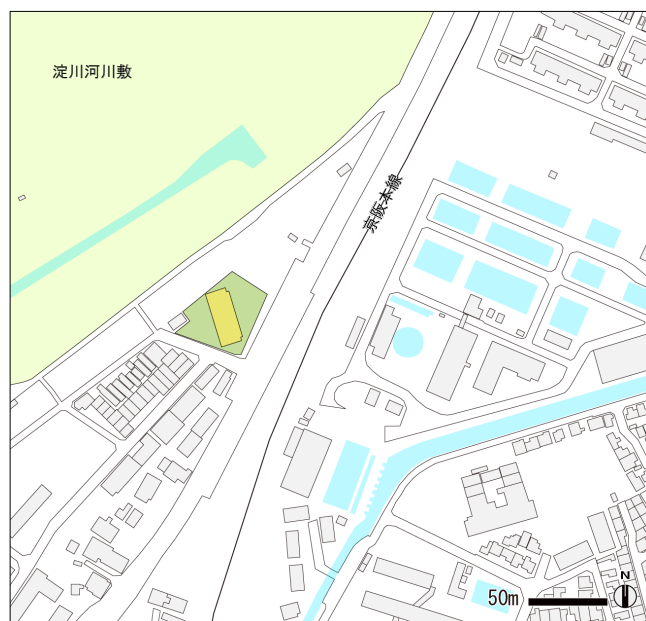
A-A断面図

■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

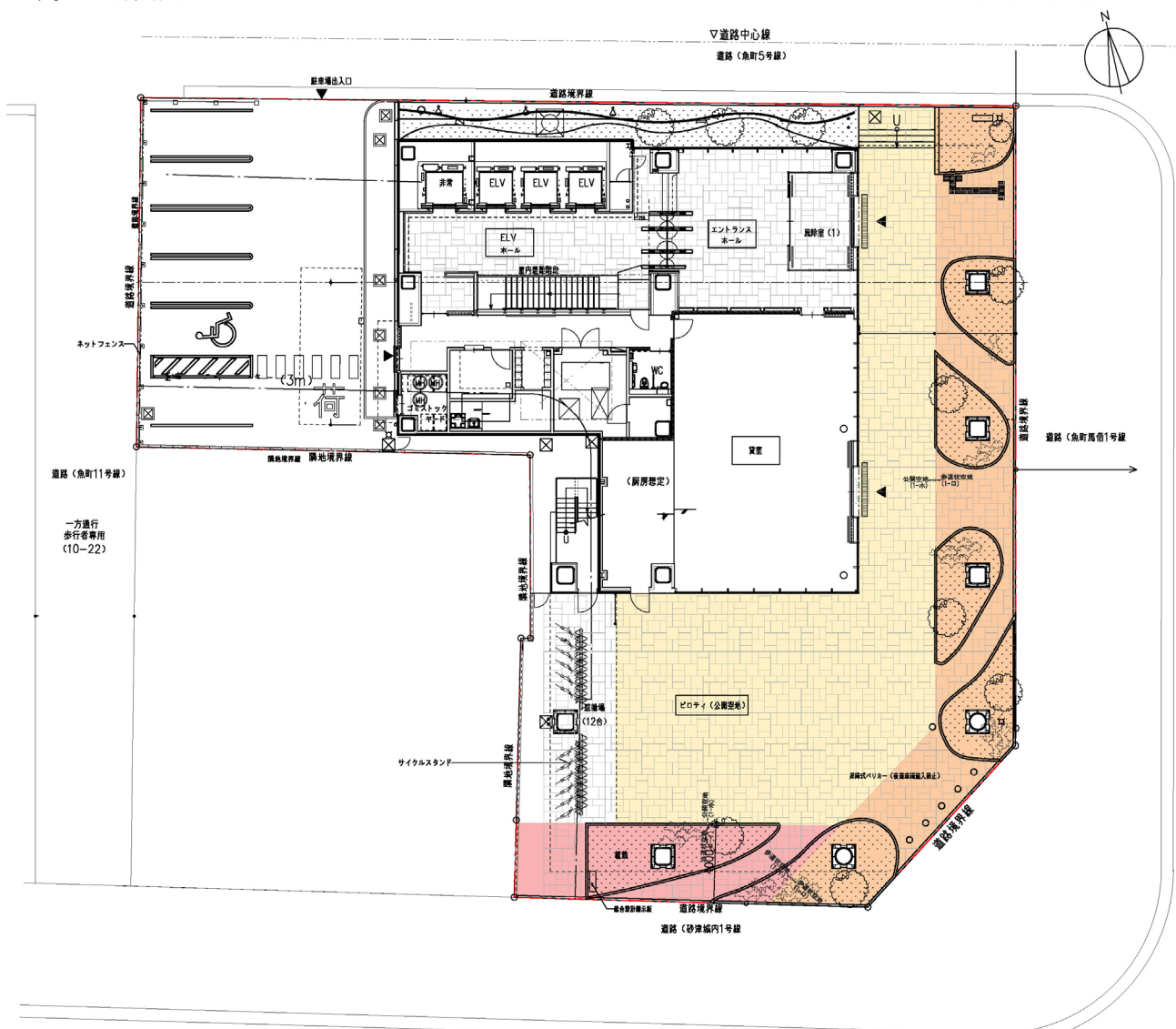


B-B断面図

■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り組みであり、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

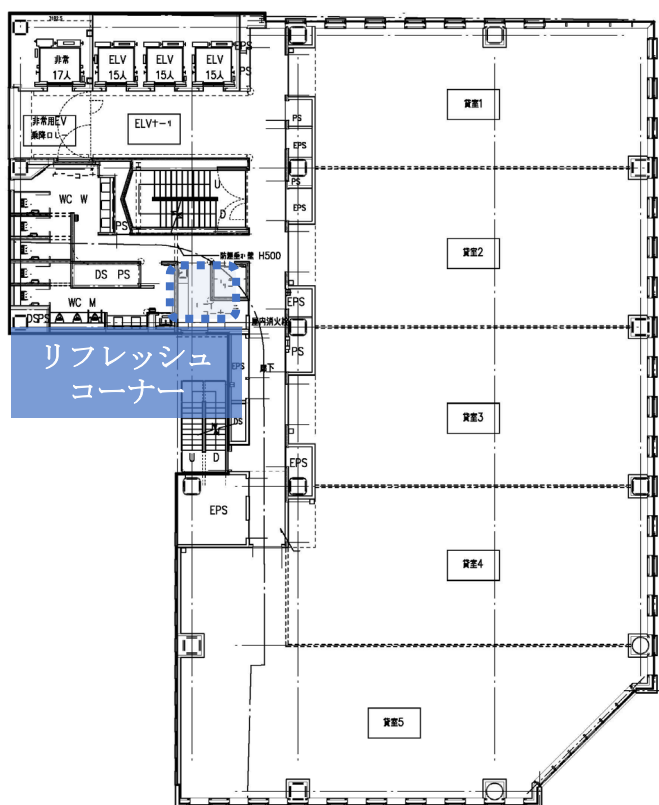
SDGs未来都市の実現につながる新オフィススタンダード・第一号ビルとして、北九州市初のCASBEEウェルネスオフィス認証取得予定であり、建物利用者の健康・快適性の維持・増進を支援する建物仕様としている。オフィスワーカーの「快適さ」や「ウェルネス」を支援するため、最上階に屋上庭園、貸室各階に憩いのスペースとしてリフレッシュコーナーを設置している。また、建築基準法で定める1.5倍の換気量を実現する全熱交換型換気扇を導入している。

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

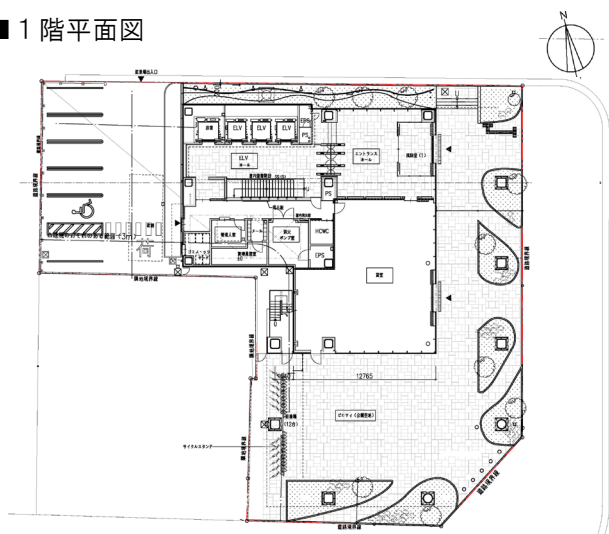


■ 1階部外観イメージ



公開空地と建物低層部のピロティ空間

■ 1階平面図



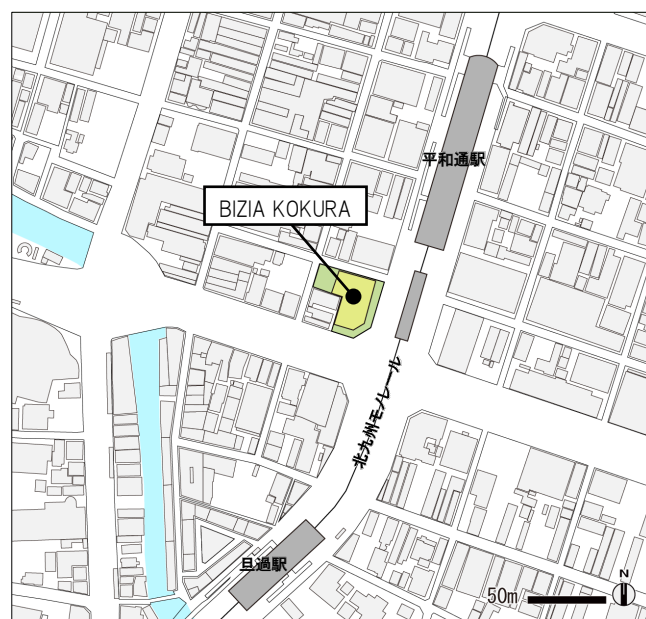
ピロティ（公開空地）と交差点に面する歩道状公開空地を設けることによって、総合設計制度により容積率を緩和し、13階建てのグリーンスmartビルを実現している。

■ 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

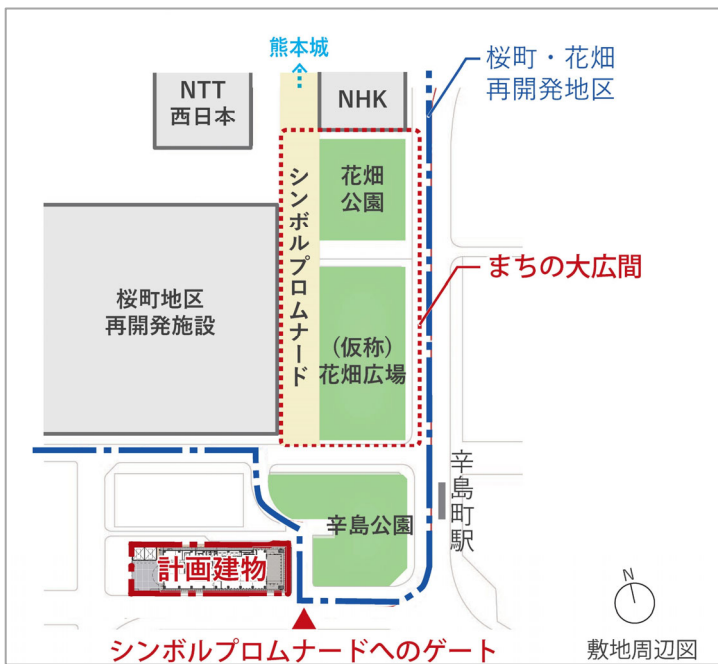


■事業の経緯

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）



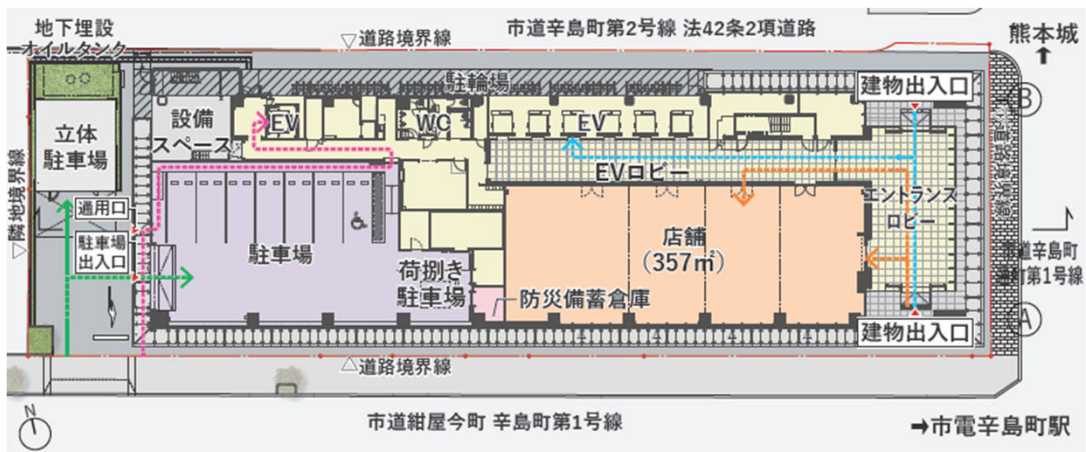
桜町・花畑地区開発イメージ



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



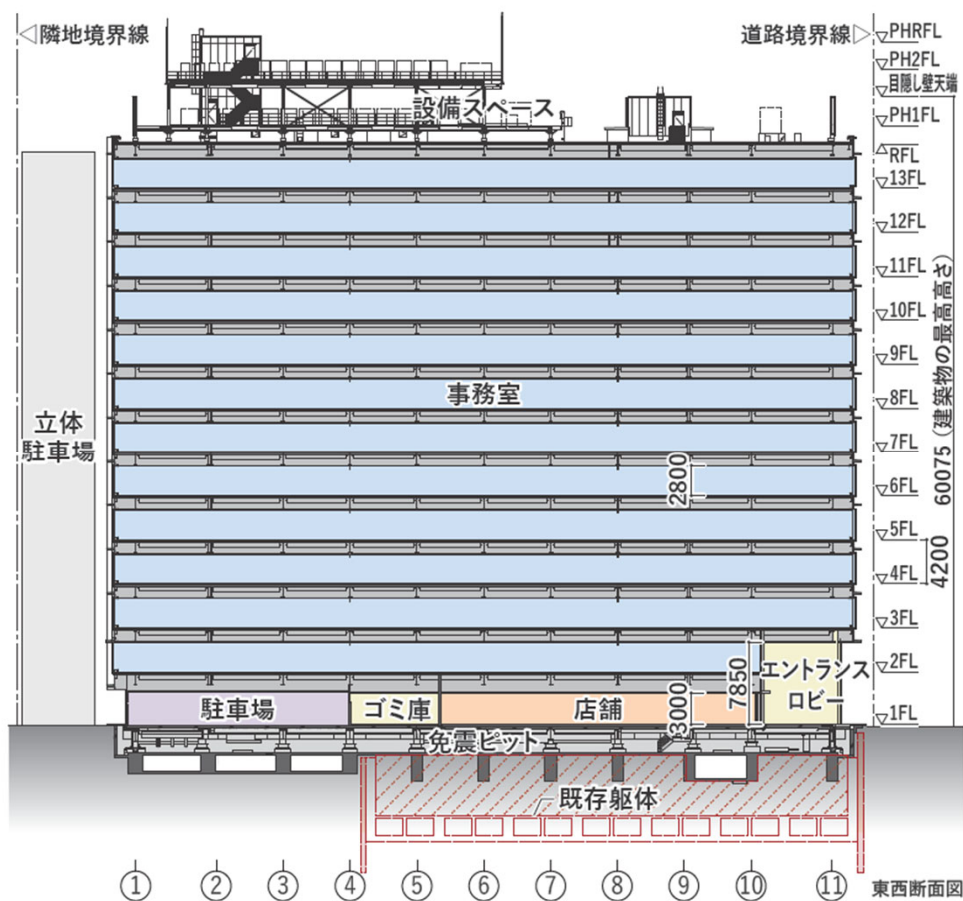
■ 外観写真



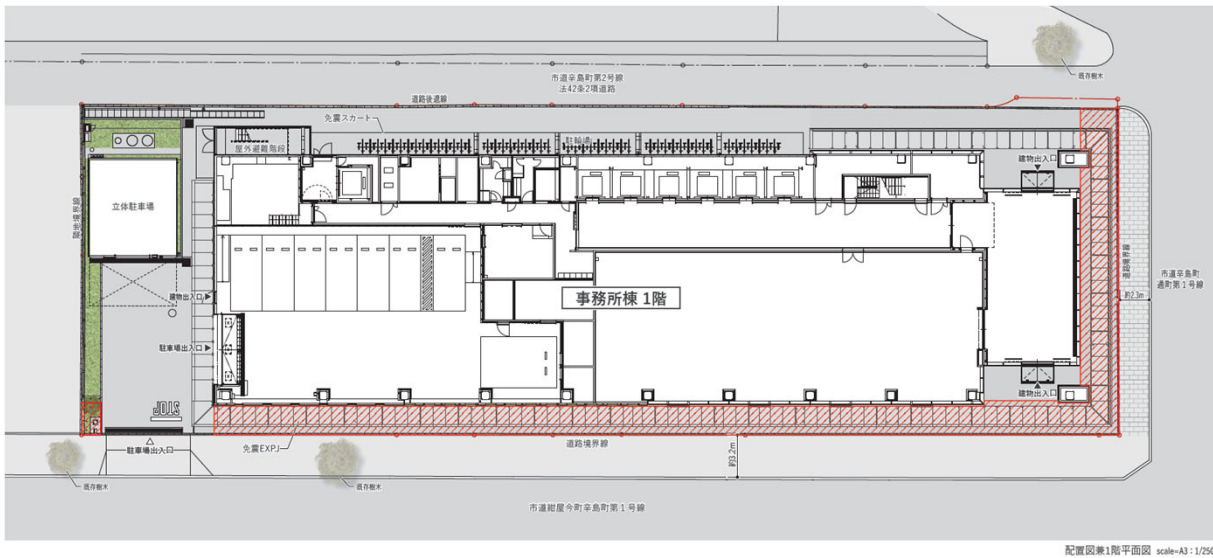
外装は、熊本市のシンボル「熊本城」とまちの大広間入口にふさわしいシックな外装デザインを追求、彫りの深い陰影のある熊本城の表情をモチーフとし、モノトーンの色彩でまとめた。水平強調のガラスボックスの間に熊本城の軒を思わせる白い庇を差し込みモダンな表現とすることで、周辺建物との統一性を持たせた。

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

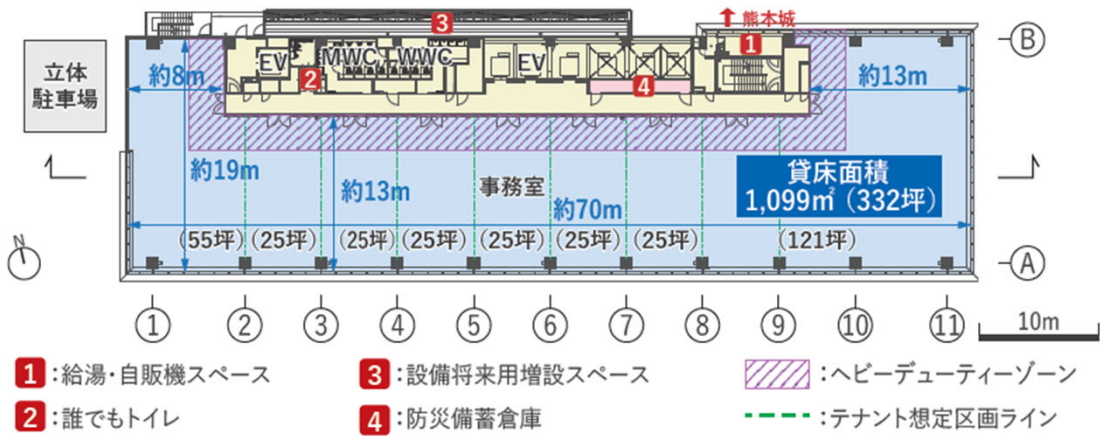


■ 公開空地計画図



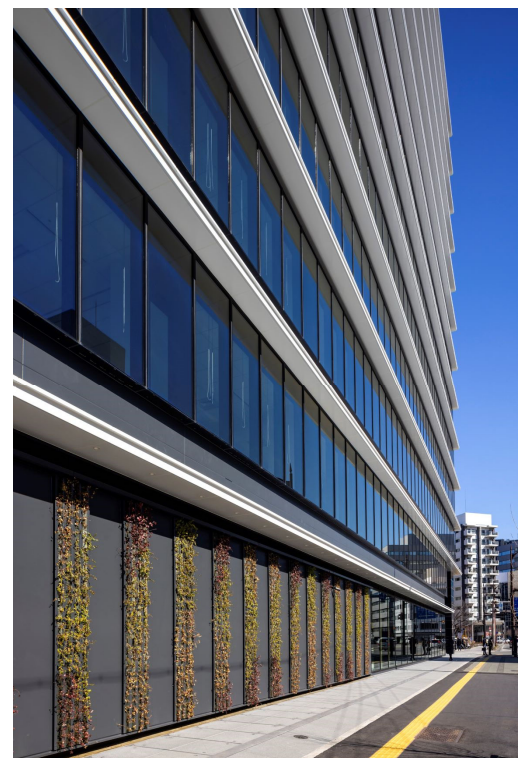
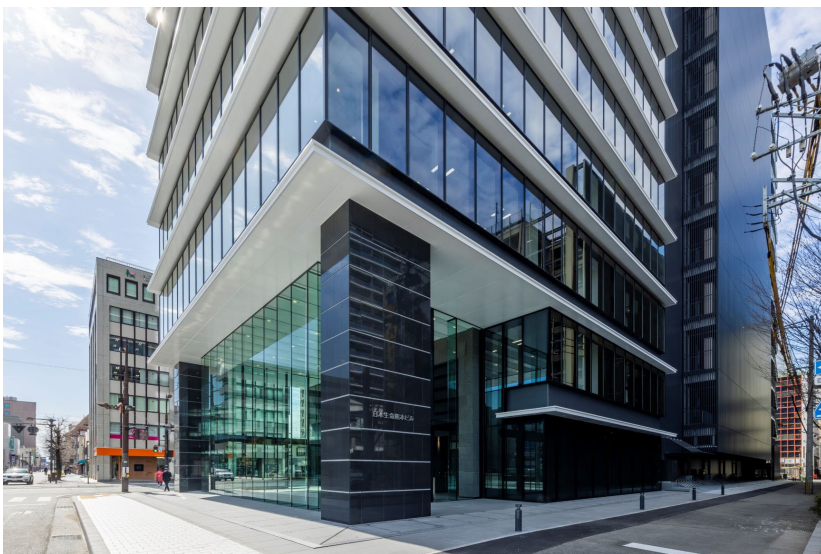
配置図兼1階平面図 scale=A3 : 1/250

■ オフィス階平面図



基準階平面図

■ 公開空地写真



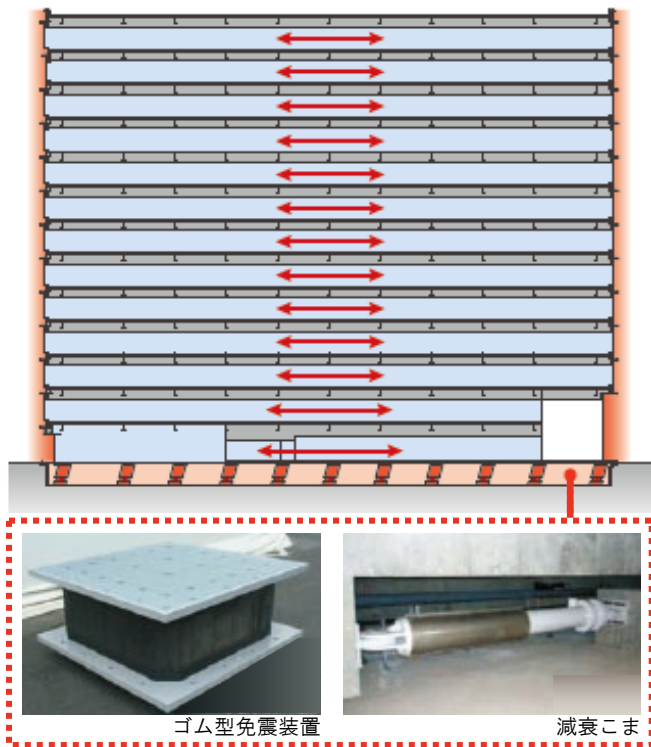
公共貢献として、誰もが使える公開空地を整備しており、既存歩道と一体的な公開空地となっている。

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

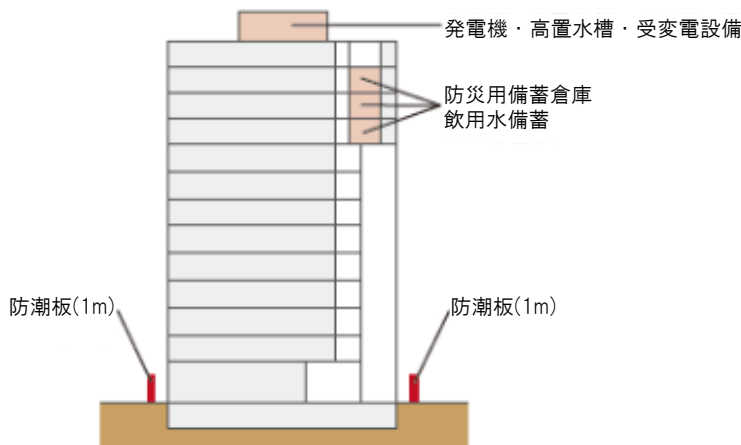
エリア初の免震構造を採用した希少性の高いハイグレードビル。地下に設けた免震層に設置した減衰コマとゴム型免震装置の組み合わせにより、一般の耐震構造や制振構造の建物に比べ地震時の揺れを大幅に軽減。その効果は、東日本大震災でも実証されている。



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)

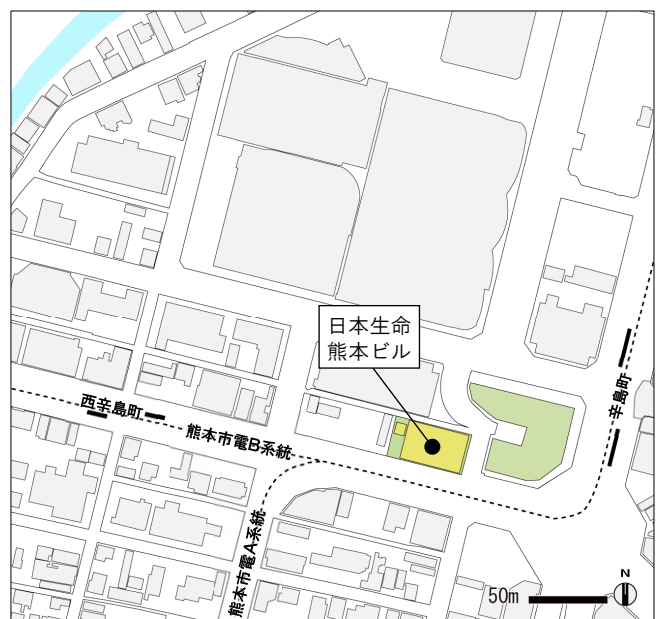


■建築物の概要

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	126
2 許可準則等	129
3 総合設計制度許可件数の推移	152

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事ができる。

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當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) 地域又は区域	(ろ) 敷地面積の規模 (単位 m ²)	(は) 規則で定めることができる 敷地面積の規模(単位 m ²)
(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

○ マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)

第163条の59 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、要除却等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又は要除却等認定マンションに係るマンションの更新が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又は各部分の高さは、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、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)

第35条の10 法第136条の59 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 m ²)
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つて、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事ができる。

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 m ²)
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」(令和7年12月26日付け国住街第125号)において通知した、「総合設計許可準則」、「総合設計許可準則に関する技術基準」及び関連する事務連絡について、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

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 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) 地域又は区域	(ろ) 対象建築物	(は) 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、田園住居地域、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。

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。

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つては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては(3)④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては(4)④に規定する限度)の範囲内で特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

(8)災害時等における地域住民の防災上の安全性確保に資する施設に関する容積率の割増し

- ① 災害時等に有効となる地域住民の一時的な滞在施設及びそのために必要な電気設備等の建築設備(以下「一時滞在施設等」という。)が設けられる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合等に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に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つては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては(3)④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては(4)④に規定する限度)の範囲内で、当該一時滞在施設等の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、当該一時滞在施設等の設置による地域住民の防災上の安全性確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。
- ② 雨水貯留施設、雨水浸透施設及びそのために必要な建築設備(以下「雨水貯留施設等」という。)が設けられる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合等に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に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つては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては(3)④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては(4)④に規定する限度)の範囲内で、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、当該雨水貯留施設等の設置による地域住民の防災上の安全性確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

(9)(5)から(8)までの容積率の割増しについては、マンション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す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。

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

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 | 6m |
| ②近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域
(ただし、街区設計型総合設計の場合) | 8m
6m) |
| ③用途地域の指定のない地域 | 6m |

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。)にあつては、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入り出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。)にあつては、最小幅が2m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3m以上(歩道状公開空地にあつては、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入り出す通路を除く。)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。)にあつては、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、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 屋上にあつては、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ハ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を超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。) 1.5
ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6m以上であり、かつ、隣地との間に塀等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、イから二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増え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、マンション再生型総合設計にあつては、 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つては、 K_i に1.5×(認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積)*を乗じた値を適用する。

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

- (i)認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸(以下「長期優良住宅住戸」という。)の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- (ii)共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分(例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等)は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- (iii)共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。
- (iv)(ii)及び(iii)以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分(以下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。)の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

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

A:敷地面積(公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下②、④及び⑤について同様とする。)

S:有効公開空地面積の合計

V:割増し後の延べ面積

v:基準容積率

K_i 、 K_A :下表による割増係数

基準容積率(v)	割増係数(K_i)
10/10未満	2/3
10/10以上90/10未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10以上	1/3

この場合において、市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを K_i とする。

市街地住宅総合設計	$a \times 3/4 + 1$
再開発方針等適合型総合設計 街区設計型総合設計	1.2

a:建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合(2/3を超えるときは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	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min}: 建築基準法施行令第136条第3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

マンション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道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

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、10/10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

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つては、 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(口)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)
5,000㎡以上	2
5,000㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$

A_{min}: 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

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つて、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)によらないものとしてすることができる。

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)を受けられ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 とは各辺の長さに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られ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ヨ

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口の基準については、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

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 に含まないものとする。

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

$$(16 \times L1 + A2 \times L2 + A3 \times L3) / L$$

A2:16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

A3:12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相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、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)

「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)」
 について(令和7年 12 月 26 日付け事務連絡)

マンション再生型総合設計に係る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の
 QA(令和7年12月26日時点)

No.	問	答
1	地域の状況等によっては、周辺住民に対する事前説明等の措置を許可の要件等とすることが適当と考えられないか。	地域の状況や一定の自治体ですでに運用されている紛争防止条例等での対応状況等が異なるため、許可準則には周辺住民等に対する事前説明等の措置について規定していませんが、地域の状況等に応じて適当と考えられる場合は、周辺住民への事前説明等の措置を許可の要件等とすることも考えられます。
2	「総合設計許可準則に関する技術基準」第2の2の(1)②ハ、第3の2の(1)①ロ(iii)において、「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」との基準を設けているが、これらの条を対象としている理由は何か。	同技術基準第2の2の(1)②イ及びロ、第3の2の(1)①ロ(i)、(ii-1)及び(ii-2)において、建替え・更新前後で「建築物の高さ」、「立面投影面積」又は「天空率」を比較することとしているため、これらの数値に直接的に影響する容積率(建築基準法第 52 条)、建築物の高さ(同法第 55 条)及び建築物の各部分の高さ(同法第 56 条)への違反がないもの限り、建替え・更新前の状態との比較を可能とするよう措置しているものです。
3	上記の「違反していないこと」を求める規定において、日影規制など他の規制も対象とすることは考えられるか。	同技術基準において建築基準法第 52 条、第 55 条及び第 56 条を「違反していないこと」の対象規定としている趣旨は上記の通りです。必要に応じて、日影規制など他の規制を追加することを妨げるものではありません。

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	マンション再生型	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
R5年度	34	11	0	4	0	18	0	1
R6年度	29	8	0	4	0	14	3	0
合計	1137	391	16	187	0	524	18	1

■許可件数(全数)の推移

