

総合設計制度の手引き・事例集



令和6年7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	12
3 許可の観点(考え方)	13
4 許可準則等の概要	14
5 特定行政庁による独自の取組み	16

III 活用事例編

事例① ほくほく札幌ビル	32
事例② 帝京大学板橋キャンパス	36
事例③ Hareza 池袋(HarezaTower・東京建物 BrilliaHALL)	38
事例④ プレミスタワー白金高輪	42
事例⑤ プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK	46
事例⑥ プライムメゾン新橋タワー	50
事例⑦ BrillaTOWER 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE	54
事例⑧ TamachiTower 田町タワー	58
事例⑨ 高松コンストラクショングループ 東京本社ビル	62
事例⑩ レーベン小田原 THE TOWER	66
事例⑪ 第2名古屋三交ビル	70
事例⑫ ジオタワー天六	74
事例⑬ プラウド阿倍野播磨町	78
事例⑭ 新ダイビル	82
事例⑮ 公益財団法人日本生命済生会 日本生命病院	86
事例⑯ ルネ加島駅前パークフロント	90
事例⑰ 堺筋本町タワー(MIR・RJR)	94
事例⑱ 本町サンケイビル	98
事例⑲ アパホテル&リゾート〈大阪梅田駅タワー〉	102
事例⑳ ローレルコート大阪城公園	106
事例㉑ 枚方市某マンション	110
事例㉒ BIZIA KOKURA	114

事例③ 日本生命熊本ビル	118
--------------------	-----

資料編

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

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

マンションの建替えの円滑化等に関する法律 ⇒ マンション建替法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令 ⇒ マンション建替法令

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

マンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度 ⇒ マンション建替型総合設計

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)	－

※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

2023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	—	2,143
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	1,268
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	287
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 マンション建替型総合設計(マンション建替法第105条第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、「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)が平成26年6月25日に公布され、同年12月24日に施行されました。マンション建替法第102条第1項に基づく認定を受けた要除却認定マンションの除却・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、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生等を総合的に推進するため、「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)が令和2年6月24日に公布され、令和4年4月1日(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)に全面施行されました。改正後のマンション建替法においては、要除却認定マンションの範囲が拡大し、従前から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認定の対象となりました。

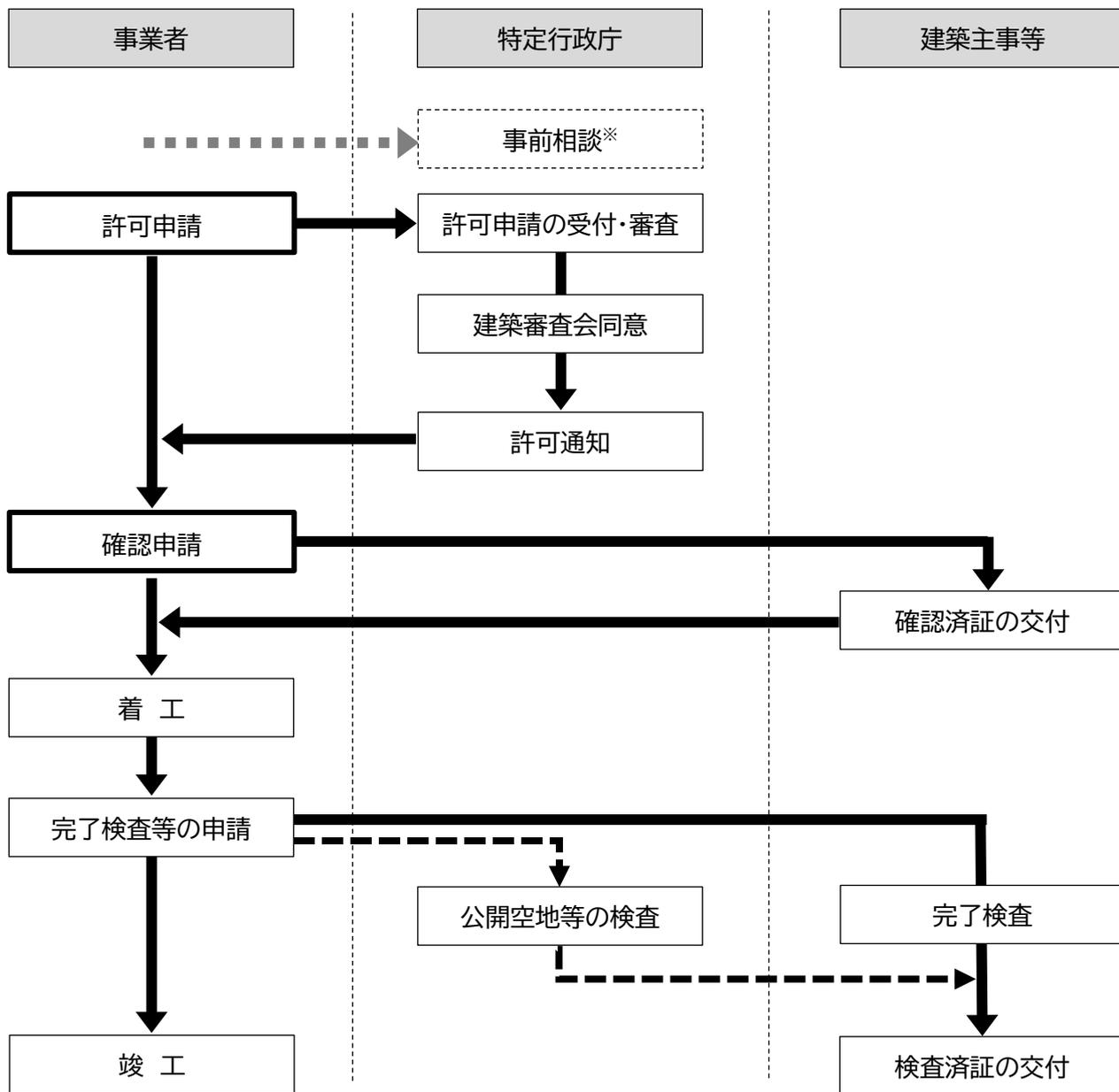
② 長期優良住宅型総合設計(長期優良住宅法第18条関係)

- ・「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。