

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

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6年3月31日時点では、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について」(令和3年12月20日付け国住街第186号)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、マンション建替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
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) マンション建替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。

要除却認定マンションの除却・建替え及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅における公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

マンション建替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。

マンション建替型総合設計についてはマンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に、長期優良住宅型総合設計については長期優良住宅法第4条第1項により定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に、それぞれ留意すること。

マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計は、法第59条の2に基づく総合設計制度と異なり、容積率制限のみ緩和が適用されます。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)

また、危険な老朽マンションの除却・建替えや認定長期優良住宅の建築を促進する観点から、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。

<マンション建替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
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(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。) ②要除却認定マンションの除却・建替え並びに認定長期優良住宅の高い耐震性及び災害に対する配慮等による公益性に応じた容積率の割増しを行うこと 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 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 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

※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。

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られた場合です。

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	空地※1	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㎡ 一中高～準住、準工～工専、指定なし：2,000㎡	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	※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		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	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	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									
マンション建替型	一・二低専、田住、指定なし：1,000㎡	-	-	要除却認定マンションの除却・建替え	-	敷地面積の1/10以上(用途地域に応じて、イからロ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	3	1.5				
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3年12月20日付国住街第186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			
			K _i			K _A
一般型	・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	・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 90%未満の場合: $1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$ ・基準容積率(v)が 90%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: $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ ※A _{min} :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	・A×v×1.5 ・A×(v+20/10)	
市街地住宅	・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		・一般型×(a×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	・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	・A×v×(a×3/8+3/2) ・A×{v+(a×15+20)/10}
再開発方針等適合型	・上記以外:1.0		・一般型×1.2	・一般型と同様	・A×v×1.5 ・A×(v+25/10)	
街区設計型	・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		・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	・概ねA×v×1.5		
都心居住型	・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	・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: $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ ※A _{min} :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)	・A×v×2.0 ・A×(v+40/10)	
マンション建替型	・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	・一般型等に準じる ※A _{min} : マンション建替法施行令第27条の表に掲げる敷地面積	上記のほか ・防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難ビル等 ・コミュニティスペース等	・一般型等と同様
長期優良住宅型	・市街地環境の整備改善に特に寄与:1.2	・一般型等×1.5×(認定長期優良住宅の住宅部分の床面積/延べ面積)	・一般型等に準じる ※A _{min} : 長期優良住宅法施行令第5条の表に掲げる敷地面積	・子育て支援施設 ・高齢者向け福祉施設、医療施設等 ・その他		

※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案し、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する事ができる
 ※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 二: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6年3月31日時点のものであり、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.42

●東京都

<東京都総合設計許可要綱(令和4年2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5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.106

●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.46

●東京都

<東京都総合設計許可要綱(令和4年2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します。

なお、以下に示す特定行政庁の基準等は令和6年3月31日時点のものであり、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.46
- ・事例⑨ 高松コンストラクシヨングループ 東京本社ビル[一般型](東京都) p.62

<東京都総合設計許可要綱(令和4年2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又は開放空間((2)に定めるアトリウム、ピロティ等及び人工地盤等をいう。)のうち、日常一般に公開される部分(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4年2月16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.70

<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同一の活用者による常設的な活用(以下「常設活用」という。)</p> <p>②不特定の活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6年3月31日時点のものであり、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ること等により、老朽化したマンションの建替え促進等が図られています。

<許可事例>

・事例⑩ レーベン小田原 THE TOWER[マンション建替型](小田原市) p.66

●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

(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。

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

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

(略)

●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>	

