

国住街第145号
平成26年12月5日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

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

建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度については、「総合設計許可準則」（昭和46年9月1日付け住街発第48号別添。最終改正：平成23年3月25日付け国住街第186号）を定め、許可の運用にあたって参考となる基準等を示してきたところである。

一方で、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）（以下、「改正マンション建替法」という。）が本年6月25日に公布、12月24日に施行されることとなった。

改正マンション建替法第105条では、同法第102条第1項に基づく認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、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、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとしている。

本改正を踏まえ、今般、下記のとおり「総合設計許可準則」を改正するとともに、別添のとおり「総合設計許可準則に関する技術基準」を改正し、改正マンション建替法第105条に基づく許可を「マンション建替型総合設計制度」として位置づけることとしたので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知する。

また、貴職におかれては、管内の特定行政庁に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

記

総合設計許可準則（下線部が改正部分）

第1 許可方針

建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度（以下「一般型総合設計」という。）は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

一方で、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）は、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンション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項及びマンション建替法第105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。

第2 許可基準

1 建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による容積率（以下「基準容積率」という。）に係る許可（容積率の割増し）は、次に掲げるところによるものとする。

（1）接道

建築物の敷地が、原則として幅員6メートル以上（商業地域、近隣商業地域、工業地域又は工業専用地域においては8メートル以上）の道路に接しているものであること。ただし、マンション建替型総合設計においては、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとすることができる。

（2）容積率の割増し等

①一般型総合設計

容積率の割増しは、公開空地の面積の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積に応じて行うものとし、割増し後の容積率の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

ただし、市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計（それぞれ下表の

(い) 欄に掲げる地域又は区域で同表 (ろ) 欄に掲げる建築物を対象とするものをいう。) にあつては、同表の区分に従い、同表 (は) 欄に掲げるものを限度とする。

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	対象建築物	割増し後の容積率の限度
市街地住宅総合設計	市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する建築物	基準容積率の1.75倍と基準容積率に住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合に応じて10分の23.75から10分の30までの範囲内の値を加えたもののうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針(この表において「再開発方針」という。)において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域	再開発方針、地区計画等に適合する建築物	基準容積率の1.5倍と基準容積率に10の25を加えたもののうちいずれか小さいもの

なお、特別に高度利用を図る必要があるとされた区域における再開発方針等適合型総合設計については、上表 (は) 欄に掲げる限度について、再開発方針の内容に即して、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

②マンション建替型総合設計

①に定めるもののほか、要除却認定マンションの除却・建替えの公益性や、新たに建築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み(公開空地の面積

の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積のほか、地域の防災、環境等の向上に資する整備等として以下のイからホまでに掲げるもの（公開空地等に該当するものを除く。）をいう。）に応じて行うものとする。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、これらの施設等が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合等に実施するものとする。

(3) 都心居住型総合設計

本制度については（1）及び（2）によらずに、次の①から④までによるものとする。ただし、マンション建替型総合設計における容積率の割増しは、次の①から④までに係る部分を除き、（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第4条第1項に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等であること。

ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であること。

② 対象建築物

延べ面積の4分の3以上を住宅の用に供する建築物であること。ただし、延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供する建築物にあつては、地域の状況に応じ、日常生活を支える施設の用に供する部分を住宅とみなすことができる。

③ 接道等

建築物の敷地が、原則として幅員8メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを併せた空地の幅員が、原則として12メートル以上であること。

④ 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率の限度は、基準容積率の2倍と基準容積率に10分の40を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

(4) 街区設計型総合設計

本制度については（1）から（3）までによらずに、次の①から⑤までによるも

のとする。ただし、マンション建替型総合設計における容積率の割増しは、次の①から⑤までに係る部分を除き、(2) ②によるものとする。

① 対象とする敷地

当該敷地が、近隣商業地域、商業地域及びその他業務機能の増進を図る必要がある地域内にあり、その周囲に適切に道路が整備され、概ね整形な街区（周囲を道路等に囲まれる一団の土地）が形成されているものであること及び当該敷地が、街区の少なくとも一辺全てを占めているものであること。

② 壁面の位置及び建築物の高さ

壁面の位置及び建築物の高さが、敷地の周囲の状況を踏まえ、適切なものであること。

③ 接道

建築物の敷地が、幅員6メートル以上の道路（整形な街区を構成するものに限る。）に接していること。ただし、マンション建替型総合設計においては、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとすることができる。

④ 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率の限度は、概ね基準容積率の1.5倍とする。

⑤ 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物

建築物環境総合性能評価システム（CASBEE）Aランク以上の評価を取得している等の高度かつ総合的に環境に配慮した建築物であること。

(5) 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な高度利用とあわせて、建築物の環境対策の推進を図るため、CASBEE等により、高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認められる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合等に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては(3)④に規定する限度、街区設計型総合設計にあつては(4)④に規定する限度)の範囲内で、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、当該建築物の敷地内の室外環境及び敷地外の環境への配慮により、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に実施するものとする。

(6) 保育所等に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍等の建築物に保育所その他の生活支援施設（以下「保育所等」という。）が設けられる場合にあつては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合等に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加え

たもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては（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10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては（２）の表（は）欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあっては（３）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあっては（４）④に規定する限度）の範囲内で、特別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、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自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認められる区域内に限って実施するものとする。

② 共同住宅については、必要な自動車車庫を確保し、併せて敷地内空地を居住者のコミュニティ形成の場として活用される等により質の高いものとするため、地下に設ける附属自動車車庫の部分に対して、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては（２）の表（は）欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあっては（３）④に規定する限度、街区設計型総合設計にあっては（４）④に規定する限度）の範囲内で特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

（８）（５）から（７）までの容積率の割増しについては、マンション建替型総合設計において、（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（以下「法」という。）第55条第1項の規定に関する許可（絶対高さ制限の緩和）を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により確保される天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。ただし、マンション建替型総合設計においては、同項の規定の緩和は、適用しない。

3 法第56条の規定に関する許可（斜線制限の緩和）は次に掲げるところによるもの

とする。ただし、マンション建替型総合設計においては、同条の規定の緩和は、適用しない。

- (1) 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対して確保されている天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。
- (2) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域においては、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。

(別添)

総合設計許可準則に関する技術基準（下線部が改正部分）

第1 容積率の割増し

1 道路

建築基準法第59条の2第1項又はマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105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ものとし、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、準住居地域又は準工業地域 6メートル
- ② 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域 8メートル
(ただし、街区設計型総合設計の場合 6メートル)
- ③ 用途地域の指定のない地域 6メートル

なお、マンション建替法に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）にあっては、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び歩道状公開空地（2の(1)②に規定するものをいう。）の幅員を合わせたものとすることができる。

2 公開空地等

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までのすべてに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の①から⑤までのすべてに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が出入りする敷地内の道路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたもの（以下「公共空地」という。）にあっては、深夜等において閉鎖することができる。

② 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。また、マンション建替型総合設計にあつては、最小幅が3メートル以上（歩道状公開空地にあつては、1.5メートル以上）のものであること。

③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300平方メートル

ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

200平方メートル

ハ 近隣商業地域又は商業地域

100平方メートル

ニ 用途地域の指定のない地域

200平方メートル

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上であること。

また、マンション建替型総合設計にあつては、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、イからニまでに掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50平方メートル以上であること。

④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け道路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。

⑤ 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が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平方メートル以上であること。ただし、マンション建替型総合設計にあっては、敷地面積の10分の1以上(300平方メートルを超えるときは、300平方メートル以上)、かつ、100平方メートル以上であること。を有すること。

- ② 屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12メートル以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。

(3) 公開空地等の有効面積の算定

- ① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地(以下「公開空地等」という。)の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからへまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 歩道状公開空地(幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。) 1.5

ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大2.5の範囲でこれより高い係数とすることができるものとする。

ロ 面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(イに該当するものを除く。) 1.2

ハ 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(イに該当するものを除く。) 1.1

ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

ホ 中庭等(公開空地に準ずる有効な空地) 0.5

へ 屋上(公開空地に準ずる有効な空地) 0.3

- ② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの(道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。) 0.5

ロ 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの(地形上、道路から連続して高さに変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。) 0.6

ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われている公開空地(はり下(はりがない場合に

は床版下。以下同じ。) 10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。)

(イ) はり下5メートル以上 0.8

(ロ) はり下2.5メートル以上5メートル未満 0.6

ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1.2

③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

(4) 容積率の割増し

① 許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。ただし、マンション建替型総合設計にあつては、 K_i に1.5を乗じた値を適用する。

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

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（KA）
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、準工業地域	5 0 0 0 m ² 以上	2
	5 0 0 0 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5 0 0 0 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

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）

マンション建替型総合設計にあつては、マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が許可対象の敷地面積の規模の下限を別に定めた場合は、当該敷地面積の規模）

街区設計型総合設計においては、敷地の街区との関係に応じて、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に加えて得たものをKAとする。ただし、上限は2とする。

敷地が街区の1辺全てを占める場合	1 / 6
敷地が街区の2辺全てを占める場合	1 / 3
街区全体が敷地となっている場合	2 / 3

② ①に規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に1.5を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の20を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。ただし、街区設計型総合設計においては、概ね基準容積率に1.5を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積を限度とする。また、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつては、下表に掲げるものを限度とする。

市街地住宅総合設計	$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちいずれか小さいもの
-----------	--

再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25/10)$ のうちいずれか小さいもの
---------------	---

- ③ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、①に規定する割増係数及び②に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。
- ④ 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建蔽率（建築基準法第53条の規定による建蔽率をいう。以下同じ。）に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、①の規定にかかわらず、マンション建替型総合設計である場合を除き、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、④における有効公開空地面積の合計には、(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限
5.5/10未満	0.5
5.5/10以上	$0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$

C：基準建蔽率

- ⑤ 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、①に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積 (V) を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、建築基準法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、①に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、①の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する①に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、④の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定通路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。
- ⑥ マンション建替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、2の(4)①、②、③及び⑤に規定する容積率の割増しと合わせて、10分の10を限度として、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとし、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うことができるものとする。

なお、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、これらの施設等が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

3 都心居住型総合設計

都心居住型総合設計に基づく許可については第1の1及び2によらず以下によること。

(1) 道路

許可で基準容積率に係るものを受けることができる建築物の敷地は、幅員が8メートル以上の道路に接しているものであり、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が12メートル以上であるものであること。ただし、建築物の敷地が接する道路（建築基準法第42条第2項の規定により同条の道路とみなされる道を除く。）が計画道路若しくは予定道路の区域内にあり、又は敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 敷地面積

建築基準法施行令第136条第3項の規定により特定行政庁が規則で定めた敷地面積の規模が1,000平方メートル未満である場合又はマンション建替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

第1の2の(1)によること

② 公開空地に準ずる有効な空地

第1の2の(2)によること

③ 公開空地等の有効面積の算定

第1の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。

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

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

S：有効公開空地面積の合計

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

K_i、K_A：下表による割増係数

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

敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)
5000m ² 以上	2
5000m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$

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）

マンション建替型総合設計にあつては、マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が許可対象の敷地面積の規模の下限を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模）

ロ イに規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に2.0を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の40を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。

ハ 割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員が12メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16メートル以上のものであること。

ニ そのほか、第1の2の（4）④から⑥までによること。

4 マンション建替型総合設計の許可方針等

① 以下のイ及びロに適合するものであること。ただし、特定行政庁が、マンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつては、この限りでない。

イ 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。）以外の部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

ロ 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

② 要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンション」という。）に該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。

③ 要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

④ 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」に留意すること。

5 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。

6 保育所等

次のイ、ロ又はハに該当する建築物については、2の（4）①、②、③、⑤及び⑥若しくは3の（5）④に規定する容積率の割増しと併せて、保育所その他の生活支援施設（以下「保育所等」という。）の部分（3の（3）に規定する「住宅とみならず日常生活を支える施設」の部分を除く。）の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの

ロ 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの

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

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

7 自動車車庫

（1）商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち、特定行政庁が自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認めて指定した区域内の建築物（当該建築物に設置する自動車車庫のうち、15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供しているものを含む建築物に限る。）については、2の（4）①、②、③、⑤及び⑥に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分（建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。以下同じ。）の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、公開空地による容積率の割増しに2分の1を乗じたものを限度とする。

なお、特定行政庁による区域の指定に際しては、当該区域内における業務施設の集積状況等の土地利用の状況、公共施設の整備状況、駐車施設の整備状況、路上駐車が発生状況、道路交通の状況等を勘案して駐車施設の確保の必要性に関する判断を行うものとする。

（2）次の①及び②に該当する共同住宅の附属自動車車庫については、2の（4）①、②、③、⑤及び⑥若しくは3の（5）④に規定する容積率の割増しと併せて、自動

車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。

8 5から7までの容積率の割増しについては、マンション建替型総合設計において、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。

9 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又はマンション建替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又はマンション建替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) 第1の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) 第1の5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) 第1の6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) 第1の7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。

第2 絶対高さ制限に関する緩和

建築基準法（以下「法」という。）第59条の2第1項の許可（以下「許可」という。）で、同法第55条第1項の規定に係るものを受けす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1.6メートルの距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形

の面積（以下「立面投影面積」という。）とし、 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。

第3 道路斜線制限等に関する緩和

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1) 道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地斜線制限（同項第2号）に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において 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、①、②又は③に掲げる距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 S_i とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

① 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離（以下「後退距離」という。）に相当する距離を加えた距離

② 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については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

③ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。）

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については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' 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法第56条第1項別表第3（は）欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の 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及び第二種低層住居専用地域においては、北側斜線制限（法第56条第1項第3号）は原則として緩和しないものとする。ただし、階段

室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

(2) 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

3 適用の除外

街区設計型総合設計においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限の規定は適用しない。

第4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

1 敷地が法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第3の1の規定の適用については、敷地の各辺の 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)の O_i とし、各辺において法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって第3の1の(1)及び(2)の S_i とする。

① 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

② その他の各辺については下記の式による数値

$$(1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

A_2 : 1.6メートルに高さが2.0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

A_3 : 1.2メートルに高さが3.1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

L_1 : 各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L_2 : 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

L_3 : 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 ($L = L_1 + L_2 + L_3$)

なお、絶対高さ制限(法第55条第1項)及び北側斜線制限(法第56条第1項第3号)の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第2を準用し、また、法第56条第1項の規定については、第3の2を準用する。

2 上記1の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分

に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不適當である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について第3の1を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用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」又はそれぞれ「各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分」「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」と読み替え、また、 S_i とは、当該部分について法第56条第1項第1号、第2号及び第3号の規定によって許容される立面投影面積とする。

参考図

(略)