

# 総合設計許可基準

平成25年5月21日

## 第1 基本要件

### 1. 基本方針

総合設計制度は、建築基準法（以下「法」という。）第59条の2第1項による、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している。

本市においては、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等について勘案し、公開空地の確保や景観上の配慮を含めた総合的判断に基づき運用を図る。

本市では、「市街地の高度利用のあり方検討委員会」から「保全と創造で時を結ぶ「近江新八景ルール」への提言」を受けている。建築物の規模は市街地景観に大きく影響を与える要素であるところから、総合設計制度の運用にあたってこの提言を重視する。また、この経過を踏まえ、高度地区が定められている地域では高さ制限の緩和は行なわない。

なお、今後において、「景観計画」や「景観計画ガイドライン」等の見直しが予定されていることから、それらが策定された時点で総合設計制度の基準を再検討することとする。

### 2. 適用区域等

総合設計制度は次の用途地域に限り適用する。ただし、都市計画で定められた容積率が200パーセント以下の近隣商業地域、第四種高度地区が定められた地域を除く。

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

上記の地域のうち、第六種高度地区、第七種高度地区が指定された地域においては、形態や緑化等において、特に景観上の対策を講じるものとする。

なお、本市の住居系用途地域には、居住環境や景観を保全する観点から高さ20メートルを上限とする高度地区が都市計画決定されており、建築物規模の増大が周辺居住環境に影響を与える可能性が大きいいため、総合設計制度は適用しない。

### 3. 敷地及び建築計画の要件

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）及び法第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。なお、敷地内に道路等都市計画施設が計画されている場合は、その部分を除いた敷地において計画するものとする。

#### (1) 共通要件

##### ① 接道

建築物の敷地は、幅員が8メートル以上である道路（法第42条第1項第1号に規定するものに限る）に、敷地の周長の6分の1以上が接していること。ただし、敷地と道路の間に都市計画施設があり、都市計画施設用地の使用上支障がない場合は、現況の道路に接しているものとみなす。

##### ② 容積率の割増しを受ける計画の容積率の限度

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するが、環境負荷の低減に配慮した建築物（※1）やバリアフリーに配慮した建築物（※2）については、必要な床面積に相当する容積率を割り増すことができる。

※1 「都市の低炭素化の促進に関する法律」による認定を受ける予定の建築物、建築基準法第52条第14項第1項許可にかかる国土交通省の許可準則に適合する建築物

※2 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」による認定を受ける予定の建築物、国土交通省告示に適合した建築物

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。

### ③ 敷地面積の規模

敷地面積は、商業地域、近隣商業地域では1,000平方メートル以上、準工業地域、工業地域、工業専用地域では2,000平方メートル以上であること。

### ④ 空地面積の下限

敷地内の空地面積は、下記により求めた数値（A）に敷地面積を乗じた面積以上とすること。

$$A = 1 - (\text{法第53条の規定による建蔽率の最高限度}) + 0.2$$

### ⑤ 公開空地率の下限

第2技術基準において算定した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、下記の数値（B）以上であること。

$$B = 0.2 + (1 - \text{基準建蔽率}) \times 2 / 3$$

### ⑥ 外壁後退

原則として落下物のおそれのある建築物の各部分から、敷地境界線又は歩道状公開空地までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上とすること。

ただし、落下による危険防止の措置を講じたものはこの限りではない。

### ⑦ 斜線制限の緩和の要件

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) 第六種高度地区及び第七種高度地区における計画

上記の他、第六種高度地区及び第七種高度地区内の建築計画に当たっては、建築物の外壁後退や規模について、第2技術基準に従い景観上の配慮を行なうこと。

## 4. 公開空地の維持管理

### (1) 維持管理義務

許可建築物の建築主又は所有者は、公開空地を将来にわたって適正に維持管理しなければならない。建築物又は敷地を譲渡する場合は、契約書、重要事項説明書、管理規約等に公開空地の維持管理義務を明記すること。

(2) 公開空地の表示

公開空地内の見やすい場所に、公開空地に関する表示板を設置しなければならない。表示板は、耐候性、耐久性に富み容易に破損しない材料を使用すること。

5. 補則

(1) 手続きについて

建築基準法第59条の2に基づき建築許可を受けようとする建築主は、計画案について事前に大津市長と協議を行なうものとする。なお、大津市生活環境の保全と増進に関する条例に基づく中高層建築物事前協議と兼ねることができる。

(2) 建築審査会の助言

大津市長は、建築主より事前協議を受けた場合は、計画案に関して建築審査会に協議し、助言を受けるものとする。

---

## 第2 技術基準

### I. 容積率の割増しにかかる公開空地等

#### 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。

- 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。
- 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。
- 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、イ、ロに掲げる数値以上であること。

イ 準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200平方メートル
ロ 近隣商業地域又は商業地域	100平方メートル
- 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、1.5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. 公開空地の配置等

公開空地の計画にあたっては、歩行者の利用や景観等に十分配慮すること。

- ① 歩道状公開空地は、原則として敷地の道路に面する部分すべてに設けること。また、接する道路との高低差を設けないこと。
- ② 公開空地は、その実面積の20パーセント以上の緑化を図ること。また、修景用舗装材料等により景観に配慮した整備を行なうこと。
- ③ 公開空地は、接する道路に対して常時開放されており、歩行者が出入り可能なものであること。
- ④ 公開空地は、高齢者、障害者を含むすべての人たちにとって利用しやすいよう配慮すること。公開空地の整備は「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」の特定施設整備基準に従うものとし、原則として、歩道状公開空地は「道路に関する整備基準」のうち「(1) 歩道等」の部分に、その他の公開空地は「公園に関する整備基準」のうち「(1) 主要な園路・出入口」の部分に準じて整備すること。

#### 3. 公開空地等の有効面積の算定

- ① 公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積にアからエまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- (ア)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
- (イ)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（アに該当するものを除く。） 1. 2
- (ウ)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
- (エ)ア、イ及びウ以外の公開空地又は公開空地の部分 1. 0
- 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、アからエまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- (ア)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
- (イ)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との高低差が1. 0メートル以上のもの（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
- (ウ)ピロティ、アーケード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。）
- (a) はり下5メートル以上 0. 8
- (b) はり下2. 5メートル以上5メートル未満 0. 6
- (エ)公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地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については、全体を一の公開空地とみなして、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「当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とする。

#### 4. 容積率の割増し

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。

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

A：敷地面積

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

$K_i$ ： $1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

KA：下表による割増係数

用途地域	敷地面積（A）	割増係数（KA）
近隣商業地域 商業地域、準工業 地域	5000m <sup>2</sup> 以上	2
	5000m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - 1000) / (5000 - 1000)$
上記以外の地域又は区域		1

II. 第六種高度地区及び第七種高度地区における計画

1. 外壁後退距離

（仮称）景観路(※)等からの外壁後退距離（公開空地の部分を含む）を、1階ないし3階部分で4メートル以上、4階以上の部分で10メートル以上とすること。

※（仮称）景観路とは、「近江新八景ルール」の提言により、市街地の環境改善・良好な景観形成に向けて検討している道路及び河川

2. 建築物の規模

建築物の敷地の接する道路から見た建築物ごとの鉛直投影面積が下記の面積を超えないこと。

第六種高度地区 2,000平方メートル

第七種高度地区 2,500平方メートル

III. 道路斜線制限等に関する緩和

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）に係る許可は、総合設計許可準則第2の3、及び総合設計許可準則に関する技術基準第3（国土交通省技術的助言「建築基準法第59条の2の規定の運用について」平成23年3月25日付国住街第196号）に基づき運用する。

### 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・A 第二号及び第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。

#### 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56条第1項第一号、第二号若しくは第三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

$$(16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

$A_2$  : 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

$A_3$  : 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

$L_1$  : 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、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(イ)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。