

徳島市総合設計許可基準要綱

第1 総則

1 趣旨

総合設計制度は、一定規模以上の敷地面積を有し、一定割合以上の敷地内空地を確保している建築計画に対して、建築基準法上の容積及び形態の制限についての緩和基準を定め、土地の有効かつ合理的な利用の促進及び敷地の共同化等を図るとともに、公共的な空地空間を確保することによって市街地環境の整備改善に資することを目的として創設された制度である。

総合設計制度の活用を促進し、徳島市における街づくりに資するため、総合設計に係る許可に関する取扱基準としてこの要綱を定めるものである。

2 基本目標

良好な市街地環境の形成をめざし、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導促進するため、総合設計制度の運用に当たっての基本目標を次のように定める。

- (1) 市街地環境の整備改善
- (2) 良好な建築ストックの形成
- (3) 公共施設機能の補完
- (4) 土地の適正な高度利用

3 運用方針

総合設計の許可に当たっては、この要綱の許可基準に従い、かつ、土地の状況、地域の特殊性、敷地周辺の都市施設の状況その他防災性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものとする。

4 用語の定義

この要綱で使用する用語は、次のとおりとする。

- (1) 法 建築基準法
- (2) 令 建築基準法施行令
- (3) 計画建築物 総合設計の計画にかかる建築物
- (4) 一般建築物 計画建築物の敷地内において法第56条の規定によって許容される建築物
- (5) 建ぺい率 $\text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100(\%)$
- (6) 基準建ぺい率 法第53条に規定される建ぺい率(%)
- (7) 空地率 $\text{空地面積} / \text{敷地面積} \times 100(\%)$
- (8) 容積率 $\text{延べ面積} / \text{敷地面積} \times 100(\%)$
- (9) 基準容積率 法第52条に規定される容積率
- (10) 公開空地 建築物の敷地内の空地又は開放空間(ピロティ、アトリウム等の各部分を含む。)のうち日常一般に開放され、歩行者等が自由に通行又は利用できる部分(当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設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かかる土地を含み、自動車の出入り又は駐車する部分を除く。)で、次のアからウの基準に適合するもの。
 - ア 歩道状空地 前面道路に沿って設ける歩行者用の公開空地(当該空地に沿って設ける幅員4m未満の修景施設の部分を含む。)
 - イ 貫通通路 敷地内を動線上自然に通抜け、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設相互間を有効に連絡する公開空地(当該空地に沿って設ける幅員4m未満の修景施設の部分を含む。)
 - ウ 広場状空地 歩道状空地、貫通通路以外の公開空地で一団の形態をなすもの。
- (11) 公共空地 計画建築物の整備と一体的に計画配備される公園、広場等の空地であって、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るもので都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されたもの。
- (12) 公開空地の有効面積 公開空地の面積に当該公開空地の区分に応じて第3の2に定める有効係数を乗じて得た数値
- (13) 有効公開空地率 $\text{公開空地の有効面積の合計} / \text{敷地面積} \times 100(\%)$
- (14) 道路・隣地斜線制限 法第56条に規定される建築物の各部分の高さの制限

5 対象とする建築計画

この要綱により許可の対象となる建築計画は、法及び令に定める有効な都市空間の確保を基調とし、併せて第1の2に定める基本目標の実現に貢献する計画とする。

第2 許可の基本要件

1 対象地域

市街化区域であって用途地域の指定がある地域とする。ただし、敷地の位置、敷地周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況その他を総合的に勘案したうえ総合設計制度を適用する。

2 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、次の表の左欄に掲げる用途地域の種別に応じ、当該右欄に掲げる数値とする。

地域又は区域	敷地面積の規模
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	1,500㎡
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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	1,000㎡
近隣商業地域又は商業地域	500㎡
用途地域の指定のない区域	2,000㎡

3 敷地内の空地率の最低限度

計画建築物の敷地内の空地率は次の数値以上であること。

$$\text{空地率} = 1.2 - C$$

C：基準建ぺい率

4 前面道路の幅員及び接道長

計画建築物の敷地は、次の表の用途地域の種別に応じ、当該右欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路に、当該敷地境界線の長さの合計の1/6以上接するものであること。

地域又は区域	道路幅員
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6 m
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

5 敷地形態

計画建築物の敷地は、共同化等により集約して規模の拡大を図り、できる限り整形のものとする。

6 歩道の確保

- (1) 歩道のない前面道路には、原則としてその接する部分の全てにわたって幅員2m以上の歩道を設けるものとする。
- (2) 前面道路の歩道幅員が2m未満の場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、併せて2m以上の幅員を確保するものとする。

第3 計画基準

1 公開空地の基準

- (1) 植栽、ベンチ、外灯、彫刻、水飲み場等を設置し、憩いと安らぎをおぼえる空間づくりとし、公開

空地以外の部分(道路側の部分は除く。)とは柵等で明確に区画すること。

- (2) 歩道状空地は、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にあっては、最小幅が2m以上のものであること。

また、道路に沿った歩道幅の用に供する公開空地は、既存歩道と同一レベルとし、一定水準以上の路面仕上げとする。

- (3) 敷地内を通り抜けて、道路又は公園と有効に連絡する屋外貫通通路は、その幅員を2m以上とし、見通しのよいものとする。ただし、通り抜け歩道の用に供するものとしての認定幅は4mまでとする。
- (4) 一つの広場状公開空地の面積は、歩道状公開空地である場合を除き、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、当該右欄に掲げる数値以上とし、できる限り集約し、まとまりのあるものとする。

地域又は区域	一の公開空地の面積
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	300㎡
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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㎡
近隣商業地域又は商業地域	100㎡
用途地域の指定のない区域	200㎡

- (5) 全周の1/8以上が道路、歩道状空地又は屋外貫通通路に接していること。ただし、2以上の広場状空地が相接する場合で、これらが一体の空間をなし、かつ、相互間を有効に連絡するものにあつては、これらを一の公開空地とみなすことができる。
- (6) 歩道状空地又は道路、公園その他これらに類する公共施設との高低差は、6m以内であること。ただし、駅舎の高架コンコース、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。
- (7) 公開空地内には、営業を目的とする常設の建築物を設けないこととする。

2 公開空地の有効面積の算定

- (1) 公開空地の有効係数は、次に該当するものを除き、1として有効面積を算定する。
- (2) 次の各号の一に該当する公開空地の有効係数は、当該各号に掲げる数値とし、当該各号の二以上に該当するものにあつては、これらの数値を乗じたものとする。ただし、1.5を限度とする。
- ア 歩道状公開空地(幅が4mを超えるものにあつては、幅4m以内の部分に限る。)でその位置、意匠、形態等が良好と認められるもの。 1.5
- イ 一の公開空地の面積が500㎡以上のもので、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(アに該当する部分を除く。) 1.2
- ウ 一の公開空地の面積が300㎡以上500㎡未満のもので、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(アに該当する部分を除く。) 1.1
- エ 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公開空地(ただし、前面道路の自動車交通量が著しく多い場合その他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、公開空地の内部に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
- オ 公開空地の地面(公開空地が建築物の屋上にある場合には、その屋上の面)と、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を超える高低差があるものにあつては、当該高低差に応じて、次に掲げる数値
- (ア) 低さが3m以下のもの 0.8
- (イ) 低さが3mを超えるもの 0.6

- (ウ) 高さが3m以下のもの 0.6
- (エ) 高さが3mを超えるもの 0.4

カ 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。)によって覆われた公開空地については、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、当該中欄又は右欄に掲げる数値を乗じて得たものを有効面積とする。ただし、はり下(はりがない場合には床版下)10m以上の場合は、この限りでない。

道路又は他の公開空地に有効に接続するピロティ等の開放面	はり下2.5m以上5m未満	はり下5m以上10m未満
3面以上	0.6	0.8
2面又は1面	0.4	0.6

キ 公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地沿いの建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善又は都市景観の形成に特に寄与すると認められるもの。 1.2

第4 容積の緩和基準

1 公開空地による容積の割増し

(1) 有効公開空地率

容積割増しを行う場合、有効公開空地の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。)は次式によって得られる値以上とする。

$$S/A = 0.2 + (1 - C) \times (10/4.5) \times 0.3$$

- S : 有効公開空地面積
- A : 敷地面積
- C : 基準建ぺい率

(2) 容積の割増し

許可による容積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、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

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

- A : 敷地面積(ただし、公共空地がある場合は、その面積を含むものとする。以下同じ。)
- 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 : 割増係数 = 1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3
- K_A : 下表による割増係数

地域又は区域	敷地面積(A)	割増係数(K _A)
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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	5000㎡以上	2
	5000㎡未満	1 + $\frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 第2の2の表に掲げる敷地面積の規模

2 文化施設を含む建築物の容積の割増し

ホール、ギャラリー、博物館、資料館、記念館その他で不特定多数の市民が自由に利用できるものであり、市民文化の振興に寄与すると認められる施設を含む建築物で次の(1)の要件に該当するものについては、その必要性、規模、地域への貢献度を考慮し、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(1) 要件

ア 対象区域

中心市街地等で交通の利便性が特に高い地域

イ 規模

原則として、次の規模のもので、施設の設置者及び管理者と徳島市の間で利用計画維持管理等に関する協定が結ばれるなど、将来にわたり適切に管理運営されると認められるもの

(ア) ホールの用に供するもので客席数300以上又は300㎡以上

(イ) ギャラリーに供するもので展示場の床面積300㎡以上

(ウ) 博物館、資料館又は記念館の用に供するもので展示場の床面積300㎡以上

ウ 有効公開空地

第4の1の(1)に規定する率以上の「公開空地」を設けたもの

(2) 基準

加算できる容積は、文化施設として利用される部分の延べ面積相当分とする。ただし、本基準による割増し容積率の限度は100%とする。

3 駐車施設を含む建築物の容積の割増し

計画建築物に一般公共の用に供すると認められる駐車施設を含む建築物で次の(1)の要件に該当するものについては、その周辺状況等による必要性を勘案して、(2)の基準により容積率を加算できるものとする。

(1) 要件

ア 対象区域

駐車場整備地区内とする。

イ 規模

原則として、30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する駐車施設を有する建築物

(2) 基準

加算できる容積は第4の1及び2に規定する容積の割増しと併せて、自動車車庫として利用される部分（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されない部分を除く。）の延べ面積相当分とする。ただし、割増し容積率の限度は、公開空地による容積の割増しの2分の1を限度とする。

4 公益施設等による容積の割増し

建築物及びその敷地が次の各号の一に該当し、この制度に規定する良好な市街地環境の整備向上と同等又はそれ以上の公共への貢献度が認められる場合は、その貢献の度合いに応じて容積率を緩和する。

(1) 対象施設、敷地等

ア 福祉の向上に貢献する施設及び設備

イ 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設

ウ 一般交通の緩和に資する施設及び設備

(2) 割増しの限度

当該敷地の基準容積率に応じて次式による数値を限度とする。

$$v/50+50$$

(v : 基準容積率)

5 割増容積の限度

公開空地による容積の割増しを行う場合及び公開空地による容積の割増しと併せて第4の2、3及び4の規定に基づく容積の割増しを行う場合においても、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

$A \times v \times 1.5$ 及び $A \times (v + 20 / 10)$ のうちいずれか小さいもの

第5 高さ制限の緩和基準

1 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域における高さ制限の緩和

- (1) 法第55条第1項に規定する第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内での建築物の高さは、12mを上限として緩和する。
- (2) 高さ制限の緩和を受ける計画建築物は「第2許可の基本要件」並びに、法第55条第2項及び令第130条の10に規定する基準に適合するものとする。

2 斜線制限等の緩和

- (1) 公開空地の確保

斜線制限等の緩和を受ける建築計画は「第2許可の基本要件」に適合するとともに、有効公開空地率の2分の1以上の公開空地を確保するものとする。

- (2) 天空光の確保

道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和は、一般的規制において道路又は隣地に対して担保されている天空光と同量以上の天空光を確保する範囲内で行うこととする。すなわち、多角形の敷地の各辺において、次によって算定した立面投影面積の S_i' が S_i 以下であることとする。

ア 立面投影面積(S_i')

S_i' とは、多角形の各辺における基準点 O_i (ウによって求められる点)を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分(広告物、建築設備等を含む。)を各辺上の鉛直面を画面としたもの(以下「スクリーン」という。)に水平方向に投影させることによって構成される図形の面積をいう。

イ 立面投影面積(S_i)

S_i とは、各スクリーン上において一般規則(法第56条の規定によるものをいう。)によって許容される最大の立面面積をいう。

ウ 基準点(O_i)

O_i とは、各辺について、その中点から次の各号に掲げる区分に従い当該各号に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

(ア) 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域

- a 道路に接する各辺については、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

(イ) 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域

- a 道路に接する各辺については、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
- b その他の各辺については、16mに高さが20m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

(ウ) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

- a 道路に接する各辺については、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
- b その他の各辺については、12mに高さが31mを超える部分を有する建築物については、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

(エ) 建築物の敷地が斜線制限の高さの制限の異なる用途地域の内外にわたる場合

- a 道路に接する各辺については、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
- b その他の各辺については、次に掲げる式による数値

$$\frac{16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

L

A2 : 16mに高さが20mを超える部分を有する建築物については、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

A3 : 12mに高さが31mを超える部分を有する建築物については、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

L1 : 各辺のうち、第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L2 : 各辺のうち、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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 (L1+L2+L3)

エ 高さが100mを超える建築物に対するアの規定の適用については、次の(ア)、(イ)及び(ウ)を加えたものをもってアのSi'とする。

(ア) 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

(イ) 建築物の高さ100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に1/2を乗じて得たもの

(ウ) 建築物の高さ150mを超える部分の立面投影面積に1/3を乗じて得たもの

オ 前面道路の反対側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立面投影面積Si'に含めないものとする。

(3) 原則として、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域における北側斜線制限の緩和はしない。

(4) 敷地の近似

複雑な地形を多角形に近似する場合、事前に建築課と十分協議すること。

第6 補 則

この要綱の実施に関して必要な次の事項は、別に定める。

ア 公開空地である旨の標示

イ 公開空地の維持管理

ウ 許可申請手続き及び申請図書

エ 計画建築物に設ける屋外広告物の設置基準

オ その他

附 則

この要綱は、平成5年7月1日から施行する。

この要綱は、平成12年12月1日から施行する。