

「空地の確保」に対する容積率の緩和の算定方法

【第Ⅱ 第4-1 「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準】

1 「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準

空地の確保に対する容積率の緩和は、次の（１）から（５）のいずれかによるものとし、さらに、安全で快適な歩行者空間を確保した場合は（６）を加えることができる。

	容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
(1)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建ぺい率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建ぺい率の最高限度を減じた数値が10%の場合	30%
(2)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建ぺい率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建ぺい率の最高限度を減じた数値が20%の場合	50%
(3)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建ぺい率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建ぺい率の最高限度を減じた数値が30%以上の場合	100%
(4)	(1)から(3)のいずれかに加え、壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4m以上(歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は幅員2m以上)の空地(ピロティ状の部分の空地を含む。)が確保される場合	(1)から(3)のいずれかの容積率の緩和の上限 +50%
(5)	(4)に加え、広場等(敷地面積の10%以上)が確保される場合	(4)の容積率の緩和の上限 +50%
(6)	貫通通路、地上と歩行者デッキとを連絡する昇降施設の設置等、安全で快適な歩行者空間が確保される場合(日常一般に開放されたものに限る。)	100%

建ぺい率を減じることによる容積率の緩和の算定方法

【第Ⅱ 第4-1「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準（1）、（2）及び（3）】

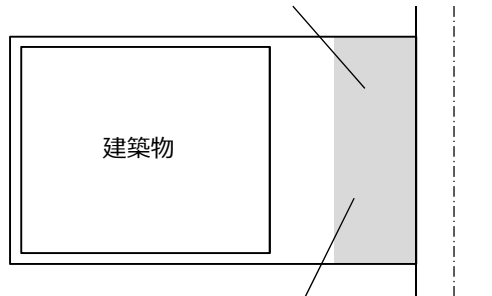
■ 建ぺい率を減じることによる容積率の緩和は、以下の算定方法による

<p>容積率の緩和の上限</p> <p>(1) 建ぺい率10%減→30% (2) 建ぺい率20%減→50% (3) 建ぺい率30%減→100%</p>	×	<p>建ぺい率を減じることによって得られる空地のうち主要道路に面する部分の割合※</p> <p>※ 主要道路に接する長さに対する奥行きが1未満の部分</p>	×	<p>アからウに掲げる係数</p> <p>ア 道路からの見通しが妨げられる場合→0.4 イ 日常一般に公開されない場合→0.5 ウ 道路からの見通しがよく、日常一般に公開される場合→1.0</p>
--	---	---	---	---

(事例1)

基準容積率：400%
 基準法第53条第1項の規定による建ぺい率：80%
 第5-2(1)で定める建ぺい率の最高限度：60%（建ぺい率20%減）
 準防火地域

道路からの見通しがよく日常一般に公開（ウ）

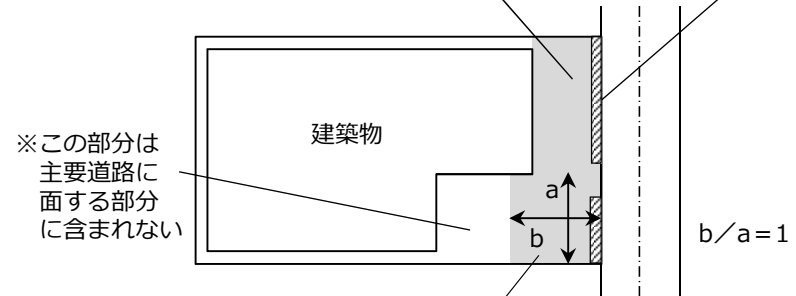


減じた建ぺい率(20%)のうち
 主要道路に面する部分の割合(100%)

(事例2)

基準容積率：600%
 基準法第53条第1項の規定による建ぺい率：80%
 第5-2(1)で定める建ぺい率の最高限度：50%（建ぺい率30%減）
 防火地域（※耐火建築物は建ぺい率制限なし）

日常一般に非公開（イ） 見通しを妨げる生け垣など（ア）



減じた建ぺい率(30%)のうち
 主要道路に面する部分の割合(80%)

容積率の緩和の上限：50%
 ×主要道路に面する部分の割合：100%
 ×道路からの見通しがよく日常一般に公開：1.0
 = **50%**が容積率の緩和の数値

容積率の緩和の上限：100%
 ×主要道路に面する部分の割合：80%
 ×道路からの見通しが妨げられる場合：0.4
 ×日常一般に公開されない場合：0.5
 = 16% > **10%**が容積率の緩和の数値

壁面の位置の制限による容積率の緩和の算定方法

【第Ⅱ 第4-1「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準（4）】

■ 壁面の位置の制限により、道路に接して幅員4m以上の空地を確保することによる容積率の緩和は、以下の算定方法による

容積率の緩和の上限

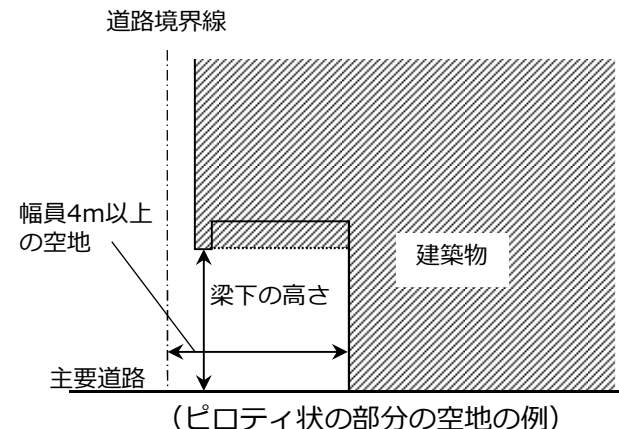
(4) 道路に接して幅員4m以上の空地確保→50%

×

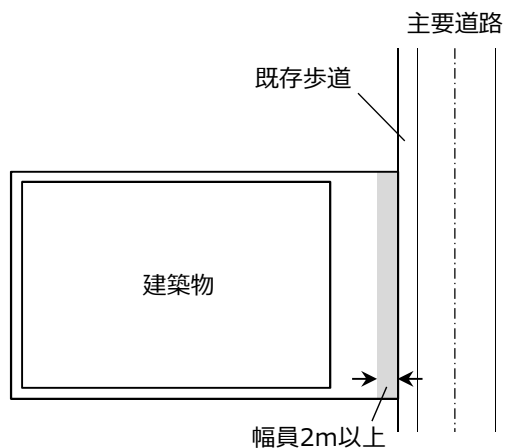
アからウに掲げる係数

(ピロティ状の部分の部分を空地として扱う場合)

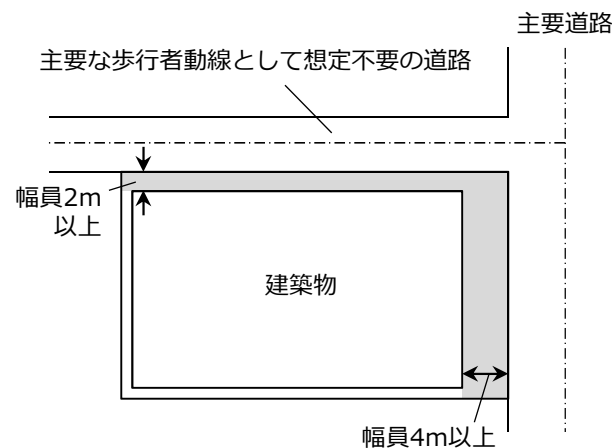
- ア 梁下の高さが5m以上の場合→0.8
 - イ 梁下の高さが2.5m以上の場合→0.6
 - ウ 梁下の高さが2.5m未満の場合→0.0
- ※ 青空空地の場合は1.0



■ 歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は幅員2m以上とすることができる



(歩道と一体として確保する場合)



(主要な歩行者動線として想定不要の場合)

安全で快適な歩行者空間の確保による容積率の緩和の算定方法

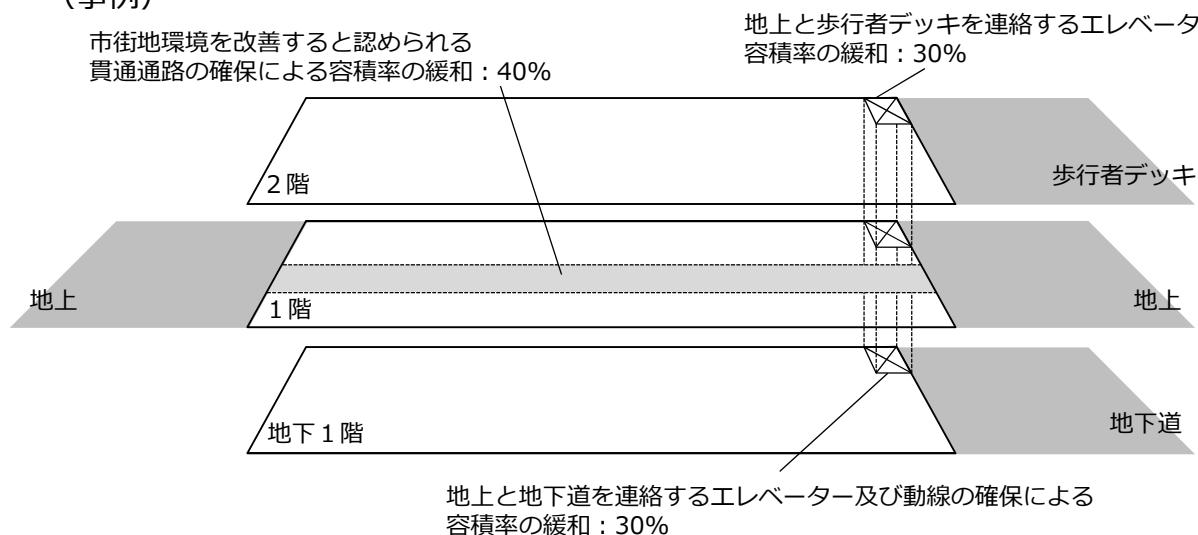
【第Ⅱ 第4-1「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準（6）】

- 安全で快適な歩行者空間を確保することによる容積率の緩和は、100%を上限として、下表の左欄に掲げる場合に依りて同表右欄に掲げる値を合計した数値とする

容積率の緩和の基準	容積率の緩和
市街地環境を改善すると認められる貫通通路（有効幅2.5mを超えるものに限る。）が確保される場合	40%
地上と歩行者デッキとを連絡するエレベーター及び動線が確保される場合	30%
地上と地下道とを連絡するエレベーター及び動線が確保される場合	30%
その他安全で快適な歩行者空間として認められるもの	最大50%

※原則として、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）施行令第18条に規定する移動等円滑化経路に適合するもので、かつ、誰もが日常自由に利用できるものに限る

（事例）



貫通通路の確保：40%
 +地上と歩行者デッキを連絡するエレベーター等の確保：30%
 +地上と地下道とを連絡するエレベーター等の確保：30%
 = **100%**が容積率の緩和の数値