

市街地における適正な土地の高度利用に関する 都市計画及び総合設計等運用基準

目 次

1章 総則		
第1 本基準の適用	-----	1
第2 本基準の構成	-----	1
2章 土地の高度利用に係る適用評価について		
第1 適用評価、制度の選定等	-----	3
第2 指導助言等	-----	3
3章 技術基準等		
第1 用語の定義	-----	4
第2 商業施設の用途及び工場跡地等の定義	-----	5
第3 老朽化等により建替えが必要な区域等	-----	5
第4 都市計画決定関係		
1 規則第7条に定める要件の基準	-----	6
2 容積率緩和に関する基準	-----	6
第5 総合設計等		
1 高さに関する基準	-----	9
2 容積率緩和に関する基準	-----	11
3 公開空地等の基準	-----	12
附則	-----	16

横須賀市都市部

平成29年（2017年）

1章 総則

第1 本基準の適用

土地の高度利用については、市街地における適正な土地の高度利用に関する条例（平成18年横須賀市条例第72号。以下「条例」という。）、同条例施行規則（平成19年横須賀市規則第62号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、本基準の定めるところにより、運用する。

第2 本基準の構成

本基準は、土地の高度利用に係る適用評価、制度の選定及び技術基準から構成する。

1 土地の高度利用に係る適用評価

- (1) 都市防災の面で市街地の環境の整備改善に資する計画であるか
- (2) 周辺地域の日常生活の面で市街地の環境の整備改善に資する計画であるか
- (3) 周辺地域の日影環境等に配慮した計画であるか
- (4) 景観に配慮した計画であるか
- (5) 地区の特性に配慮した計画であるか 等



2 土地の高度利用に係る制度の選定

- (1) 高度利用地区
- (2) 特定街区
- (3) 地区計画等
 - ア 再開発等促進区に係る地区計画
 - イ 建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備の状況に応じたものと区分して定める地区計画
 - ウ 区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区計画
 - エ 高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画
 - オ 住居と住居以外の用途とを区分して定める地区計画
 - カ 区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画
- (4) 地区計画区域内における総合設計等（前項に掲げるほか、地区計画の整備、開発及び保全に関する方針が定められている区域内で行うもの。）
- (5) 総合設計等
 - 建築基準法（昭和25年法律第205号。以下「法」という。）第52条第1項から第9項まで、第55条第1項、第56条の制限に係る許可



3 土地の高度利用に係る技術基準

(1) 都市計画の活用に係る技術基準

ア 高さ緩和

高度利用適用評価に基づく

イ 割増容積率

(ア) 基準建ぺい率の低減による割増容積率

(イ) 空地の確保による割増容積率

(ウ) 公園、緑地及び広場の確保による割増容積率

(エ) 住宅施設の整備による割増容積率

(オ) コミュニティ施設及び社会福祉施設の整備による割増容積率

(カ) 文化施設、商業施設及び業務施設等の整備による割増容積率

(キ) 中水道施設及び地域冷暖房施設等の整備による割増容積率

(2) 総合設計等の許可に関する基準

ア 適用要件

(ア) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）

第 136 条に定める空地率

(イ) 日影による建築物の高さの制限

(ウ) 緑化（敷地内緑化・屋上緑化）

イ 割増容積率（法第 52 条関係の緩和）

(ア) 有効公開空地率による割増容積率

(イ) 屋上等緑化施設の整備による割増容積率

ウ 第 1、2 種低層住居専用地域における高さ緩和（法第 55 条高さ緩和）

エ 道路斜線、隣地斜線制限の緩和

ウ及びエの高さ緩和については、総合設計許可準則に関する技術基準

（最終改正 平成 13 年 9 月 10 日付国住街第 96 号）の第 2、第 3 及び第 4 の基準を適用

2章 土地の高度利用に係る適用評価について

第1 適用評価、制度の選定等

土地の高度利用は、1章第2-1に掲げる観点から土地利用計画等について評価を行い、高度利用が適当と判断されたものに対して、土地の高度利用に係る制度を選定し、1章第2-3に掲げる技術基準を適用する。

第2 指導助言等

土地の高度利用に係る適用評価は、原則として事業計画者等から市に対して1章第2-1に掲げる事項に関する計画内容を示す図書等が提出された場合に行うが、必要に応じ事業計画者等に説明を求めて行うこととする。

市が適用評価を行った場合には、次に掲げる事項について事業計画者等に指導助言を行うことができる。

- (1) 市街地の環境の整備改善に資し、かつ、地区の特性等に配慮した計画になっているかについて
- (2) 土地利用計画の再検討が必要であるかについて
- (3) 都市計画において定められた容積率の範囲内で土地利用を図ることが適切であるかについて
- (4) 適用制度の選定について
- (5) その他

3章 技術基準等

第1 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、条例第2条によるほか次のとおりとする。

- (1) 敷地 令第1条第1号に規定する敷地並びに法第86条及び法第86条の2に規定する区域等
- (2) 空地 令第136条第1項及び第2項に規定する空地で建築面積に含まれない敷地の部分
- (3) 空地率 令第136条第1項及び第2項に規定する空地率
- (4) 基準建ぺい率 法第53条に規定する建ぺい率の最高限度
- (5) 基準容積率 用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度
- (6) 公開空地等 不特定多数の者が日常自由に通行又は利用できる広場、公園、歩路、通路等の公開空地並びに緑地、屋上空地等の公開空地に準ずる有効な空地等をいい、駐車場、駐輪場及び車路等の部分は含まない。
- (7) 有効公開空地面積 公開空地等の面積に評価係数（種類、位置、形態等から定められる数値）を乗じた面積
- (8) 有効公開空地率 有効公開空地面積の合計の敷地面積（敷地の一部が都市計画道路等の都市施設の区域内にある場合は、敷地面積から当該部分の面積を除いた面積）に対する割合
- (9) ピロティ等 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をいう。
- (10) 梁下 公開空地等の地盤面あるいは床面からその上空を覆っているピロティ等の下面（梁下、床版下等）までの高さをいう。
- (11) 公園等 条例第10条第3項後段の公園又は緑地をいう。
- (12) 都市施設 都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条に規定する都市施設
- (13) 植栽基盤施設 屋上等において恒常的に樹木及び多年草等が有効に育成するために必要となる土壌基盤等の施設

第2 商業施設の用途及び工場跡地等の定義

- 1 条例第7条第1項及び第2項でいう商業施設は、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所、場内車券売場及び勝舟投票券発売所（劇場、映画館、演芸場又は観覧場にあつては客席の部分に限る。）をいう。
- 2 同条第3項に定める工場跡地、埋立地等には、倉庫及び事業所の跡地を含むものとする。

第3 老朽化等により建替えが必要な区域等

- 1 規則第3条中の老朽化とは、次の表に掲げる耐用年限の2/3を経過しているものをいう。

	建築物の主たる用途	耐用年限	
		鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	その他のもの
(1)	ア 事務所 イ 図書館、博物館その他これらに類するもの ウ (2)から(8)までに掲げるもの以外のもの	50年	38年
(2)	ア 住宅、宿泊所その他これらに類するもの イ 学校その他これに類するもの ウ ボーリング場	47年	34年
(3)	ア 飲食店、料理店、キャバレーその他これらに類するもの イ 劇場、映画館その他これらに類するもの	41年	31年
(4)	ア 店舗 イ 遊技場その他これに類するもの	39年	34年
(5)	ア ホテル又は旅館 イ 病院又は診療所	39年	29年
(6)	公衆浴場	31年	27年
(7)	ア 工場 イ 変電所 ウ 車庫 エ 停車場 オ 倉庫（(8)に掲げるものを除く。） その他これに類するもの	38年	31年
(8)	倉庫事業用の倉庫	31年	26年

- 2 規則第3条中の防災に関する機能の確保等とは、建築物の耐震性能、耐火性能の向上又は空地、緑地、避難通路等の機能向上のことをいう。

第4 都市計画決定関係

1 規則第7条に定める要件の基準

第5-1-(2)を準用する。

2 容積率緩和に関する基準（割増容積率の最高限度に関する基準）

- (1) 割増しできる容積率の最高限度は、次の算定式により得られた数値以内で、かつ、2章第1の評価に応じた数値以内とする。

$$\text{割増容積率} = V1 + V2 + V3 + V4 + V5 + V6 + V7$$

- (2) 前項に掲げる割増容積率の算定式中のV1、V2、V3、V4、V5、V6及びV7は、次の各号に掲げる事項により算定するものとする。

ア V1：基準建ぺい率の低減により割増しできる容積率の上限は、次の表のとおりとする。なお、これを活用する場合には、都市計画で壁面の位置を制限することにより整備及び維持の誘導を図るものとする。

基準建ぺい率の低減	V1 割増しできる容積率
1/10を減ずるとき	5/10
2/10を減ずるとき	7/10
3/10を減ずるとき	10/10

イ V2：空地の確保により割増しできる容積率は、次のア及びイを合算したものを上限とする。

(ア) 歩道状公開空地の確保により割増しできる容積率

次の表の歩道の設置状況に応じた歩道状公開空地の整備が行われる場合には、5/10を限度に容積率を割増しできるものとする。なお、歩道状公開空地は、都市計画で壁面の位置を制限することにより整備及び維持の誘導を図るものとする。

ここでいう歩道状公開空地は、計画区域外縁部又は計画区域内の幅員6m以上の道路（未整備の都市計画道路を含む。）に沿って（最小限必要な車路の部分を除く。）整備される空地をいい、歩行者が日常自由に通行できるもので、かつ、歩道と段差のない構造で歩行者（車いす利用者を含む。）が支障なく利用できるものとする。

歩道の設置状況	当該道路に面して必要な歩道状公開空地の幅
なし	4m以上
あり（幅員3m以下のもの）	4m以上（歩道と歩道状公開空地を合わせた幅とする。）
あり（幅員3mを超えるもの）	1m以上
あり（幅員5.5mを超えるもの）	0.5m以上

※歩道の幅員が一定でない場合は、当該歩道の面積をその面する長さで除した数値を当該歩道の幅員とみなすものとする。

(イ) 広場等の有効な公開空地の確保により割増しできる容積率

(ア) の歩道状公開空地の確保に併せて、広場等の有効な空地が確保される場合には、(ア) による容積率の最高限度にさらに 5/10 を加えた数値を上限として容積率を割増しできるものとする。この場合において、広場等とは、歩道状公開空地に接する位置に設ける最小幅 4 m、かつ、100㎡以上の面積を有する空地をいう。

ウ V3：公園、緑地又は広場（イー（イ）によるV2の対象となる広場等の部分を除く。）を確保できるときは、10/10を限度に容積率を割増しできるものとする。

(ア) 公園等

公園等は、当該開発区域の面積に 6/100 を乗じて得た面積を上回る部分の公園又は緑地（以下「義務以外の公園等」という。）で面積が 300㎡以上のものとし、これにより割増しできる容積率の限度は、次の表のとおりとする。なお、地区計画等の区域内において市に帰属される公園又は緑地は、地区施設又は都市計画施設として指定し、適正な整備及び維持の誘導を図るものとする。

義務以外の公園等の種別	割増しできる容積率の限度
300㎡以上 500㎡未満	1/10
500㎡以上2,500㎡未満	2/10
2,500㎡以上	5/10

(イ) 緑地等

義務以外の公園等（(ア) の対象となる部分を除く。）及び敷地内の緑地又は広場の総計面積の開発区域面積に対する割合に応じて容積率の割増しができることとし、これにより割増しできる容積率の限度は、次の表のとおりとする。なお、敷地内の緑地又は広場については、地区計画等の地区整備計画による「樹林地、草地等」の指定又は都市緑地法（昭和48年法律第72号）第5章による緑地協定の締結その他有効な手段により整備及び維持の誘導を図るものとする。

公園、緑地又は広場の割合	割増しできる容積率の限度
1/10以上 2/10未満	3/10
2/10以上	5/10

エ V4：住宅施設の整備により割増しできる容積率の限度は、次のとおりとする。

なお、この適用は、再開発促進地区及び要整備地区内に限るものとし、住宅施設は、地区計画等の地区整備計画その他有効な手段により整備及び維持の誘導を図るものとする。

(ア) 10/10以内で、かつ、住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合の2倍以下とする。

(イ) (ア) の適用については、建築物が地面と接する最下位の階及びその直上階に住宅以外の用途（住宅のための出入口、階段等は除く。）に供するものを整備するものであること。

オ V5：コミュニティ施設及び社会福祉施設（不特定多数の者の利用に供するも

のをいう。以下「コミュニティ施設等」という。)の整備により割増しできる容積率の限度は、次のとおりとする。なお、コミュニティ施設等は、地区計画等の地区整備計画その他有効な手段により整備及び維持の誘導を図るものとする。

(ア) 10/10以内で、かつ、コミュニティ施設等の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合の2倍以下とする。

(イ) コミュニティ施設等とは、建築物内に設ける屋内型の広場、集会所等のコミュニティ施設及び高齢者介護施設、保育所等の社会福祉施設等をいう。

カ V6：文化施設、商業施設及び業務施設等（以下「文化施設等」という。）の整備により割増しできる容積率の限度は、次のとおりとする。なお、文化施設等は、地区計画等の地区整備計画その他有効な手段により整備及び維持の誘導を図るものとする。

(ア) 10/10以内で、かつ、文化施設等の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合の2倍以下とする。

(イ) 文化施設等とは、学校、図書館等の教育文化施設、店舗、飲食店、事務所のほか規則第2条に掲げる商業施設、病院、診療所等の医療施設、ホテル、旅館及び官公庁施設等の公共公益施設をいう。

キ V7：中水道施設、地域冷暖房施設等（以下「中水道施設等」という。）の整備により割増しできる容積率の限度は、次のとおりとする。

(ア) 10/10以内で、かつ、中水道施設等の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合の2倍以下とする。

(イ) 中水道施設等とは、法第52条第14項第1号の許可準則（最終改正 平成8年3月29日付住街発33号）第1各号に定められた施設等をいう。

(3) 都市計画に定める容積率の最高限度は、(1)により得られた数値以内で1/10の整数倍で定めるものとする。

第5 総合設計等

1 高さに関する基準

(1) 高度地区の適用緩和の範囲内のものについては、高度地区の適用緩和及び適用除外に関する認定基準（許可を行う時点のもの）を適用する。

(2) 規則第7条等に定める要件は、次の各号に適合するものとする。

ア 空地率（令第136条第2項に規定する空地率）

敷地内に表1の数値以上の空地率が確保されているもの

表1

基準建ぺい率		空地率
(ア)	5/10以下の場合	1から基準建ぺい率を減じた数値に1/10を加えた数値
(イ)	5/10を超え5.5/10以下の場合	6/10
(ウ)	5.5/10を超える場合	1から基準建ぺい率を減じた数値に1.5/10を加えた数値

イ 有効公開空地率

有効公開空地率が表2による数値以上の計画であるもの

表2

基準建ぺい率		有効公開空地率
(ア)	5.5/10未満の場合	0.45以上
(イ)	5.5/10以上の場合	$0.15 + (1 - c) / 1.5$ 以上

c：基準建ぺい率

ウ 有効公開空地率の算定

有効公開空地率は、次の表により算定する。ただし、有効公開空地面積には、公開空地に準ずる有効な空地の面積が有効公開空地面積の合計の1/2を超える部分を算入しない。

$C = B / A$ $B = D \times E \times F + G \times H \times I$	<p>A：敷地面積 B：有効公開空地面積 C：有効公開空地率 D：公開空地の面積 E：表7による公開空地の種類による評価係数Ⅰ F：表10による公開空地の位置及び形態による評価係数Ⅲ G：公開空地に準ずる有効な空地の面積 H：表9による公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数Ⅱ I：表10による公開空地に準ずる有効な空地の位置及び形態による評価係数Ⅲ</p>
---	---

エ 日影による建築物の高さの制限

周辺地域に及ぼす日影について、以下に示す（ア）、（イ）-1及び（イ）-2に適合する計画であること。ただし、地区計画の整備、開発及び保全に関する方針が定められている区域内で行う総合設計等に対しては適用しない。

(ア) 建築基準条例（昭和 47 年 10 月 11 日横須賀市条例第 33 号）第 51 条の 6 に掲げる表を表 3 に読み換えて建築基準法第 56 条の 2 に規定する日影による中高層の建築物の高さ制限に適合すること。

表 3

対象区域	日影時間の測定を行う位置	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が 5 m を超え 10 m 以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が 10 m を超える範囲
第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域及び用途地域の指定のない区域	平均地盤面	3 時間未満	2 時間未満
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 種住居地域及び第 2 種住居地域	平均地盤面から 1.5 m	3 時間未満	2 時間未満
近隣商業地域及び準工業地域	平均地盤面から 1.5 m	4 時間未満	2.5 時間未満

(イ) - 1 建築物の日影（当該建築計画による日影の等時間日影線（建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 1 条の 3 第 1 項の表 2 の 30 項に規定する等時間日影線）をいう。以下「日影」という。）が、都市計画高度地区における建築物の高さの最高限度の範囲内で建築基準法令に適合する建築計画による日影の範囲内であること。ただし、海、川及び道路等の部分に及ぼしている日影についてはこの限りではない。

(イ) - 2 商業地域内の建築物等で、日影が商業地域等の日影時間の制限を受けない範囲内であるものについては、(イ) - 1 の規定は適用しない。

オ 緑化

緑化について、次の (ア) 及び (イ) に適合する計画であること。ただし、第 2 種及び第 3 種高度地区内にあっては、(ア) の基準は適用しない。

(ア) 敷地内緑化

敷地面積の 2.5/10 以上の面積を緑化すること。なお、敷地内に既に存する樹林地等で当該計画により保全されるものは、緑化面積に算入できるものとする。

(イ) 屋上緑化

① 建築面積の 2/10 以上（二以上の建築物がある場合には、状況に応じ、集約して必要量を確保することができる。）の植栽基盤施設を当該建築物の屋上、庇、外壁等の部分に設けるものとする。（当該屋上部分の緑化面積は、(ア) の敷地内緑化の面積に算入できるものとする。）

② 建築物の構造又は屋根形状等から、屋上、庇、外壁等の部分に建築面積の 2/10 以上の植栽基盤施設を設けることができない場合は、不足分

に2を乗じた緑地面積等を敷地内に確保するものとする。

2 容積率緩和に関する基準

条例第13条等による容積率の割増しについては、次の各号に掲げる内容について評価を行う。

(1) 空地率（令第136条第1項に規定する空地率）

敷地内に表4の数値以上の空地率が確保されている計画であること

表4

基準建ぺい率		空地率
ア	5/10以下の場合	1から基準建ぺい率を減じた数値に1.5/10を加えた数値
イ	5/10を超え5.5/10以下の場合	6.5/10
ウ	5.5/10を超える場合	1から基準建ぺい率を減じた数値に2/10を加えた数値

(2) 有効公開空地率

有効公開空地率が次の表5による数値以上の計画であること

表5

基準建ぺい率		有効公開空地率
ア	5.5/10未満の場合	0.5以上
イ	5.5/10以上の場合	$0.2 + (1 - c) / 1.5$ 以上

c：基準建ぺい率

(3) 割増しできる容積率の最高限度は、次の算定式により得られた数値以内で、かつ、2章第1の評価に応じた数値以内とする。

$$\text{割増容積率} = V1 + V2$$

(4) 前号に掲げる割増容積率の算定式中のV1及びV2は、次のア及びイに掲げる事項により算定するものとする。

ア V1：有効公開空地等による割増率

適用地域		算定式
再開発促進地区・ 要整備地区	商業地域	$V1 = 3.5 \times C$
	基準容積率が30/10の近隣商業地域	$V1 = 2.5 \times C$
	基準容積率が20/10の近隣商業地域	$V1 = 2 \times C$
	商業地域及び近隣商業地域以外の地域	$V1 = 1.5 \times C$
上記以外の地区		$V1 = 1 \times C$

イ V2：屋上等緑化施設の整備により割増しできる容積率の限度は、次のとおりとする。

- ① 5/10以内で、かつ、屋上等緑化施設面積（第5-1-(2)-オ-(イ)の規定による屋上緑化面積を除く。）の建築面積に対する割合以下とする。
- ② 上記①の適用については、建築物の屋上、庇等の部分において、恒常的に樹木、多年草等が有効に生育するために必要となる土などの植栽基盤設備が設けられているものであること。

3 公開空地等の基準

公開空地等は、次の（１）及び（２）に定める基準に基づき「公開空地」と「公開空地に準ずる有効な空地」に区分し、それぞれの種類、位置、形態等によりその有効面積を算定する。

（１）公開空地

ア 公開空地の種類

公開空地の種類は表 6 による。

表 6

分 類		要 件		
広場状公開空地		下記(ア)から(カ)のすべてに該当する空地または空地の部分		
		(ア)	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの。(不特定多数の者が日常自由に通行できる位置に設け、災害時には周辺住民の避難に効果的なオープンスペースになること。)
		(イ)	最小幅	4 m。ただし、歩道状公開空地に隣接し一体に整備される空地についてはこの限りでない。
		(ウ)	面積	100 m ² 以上であるもの。
		(エ)	接道	全周の8分の1以上が接道(道路に沿って設けられる歩道状公開空地に接する場合を含む。)しているもの。ただし、動線上無理のない通り抜け等の貫通通路(歩道状公開空地)を設けたもので、歩行者の出入りに支障のない場合は、この限りでない。
		(オ)	道路との高低差	高低差の最大部分で6 m以内。ただし、地形上、道路から連続して高さが増えるもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連結するもの等歩行者の利便に供するものは、この限りでない。
		(カ)	緑化	空地面積の30%以上を緑化しているもの。
	大規模広場状公開空地	広場状公開空地のうち面積が300 m ² 以上のもの。		
	小規模広場状公開空地	広場状公開空地のうち面積が300 m ² 未満のもの。		
歩道状公開空地		下記(キ)から(ク)のすべてに該当する空地または空地の部分		
		(キ)	機能	・歩行者が日常自由に通行できるもので、道路(未整備の都市計画道路を含む。)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、道路と一体的に利用できるもの。た

			だし、道路及び地形地物の状況により設ける必要がないと認められる場合はこの限りでない。 ・敷地を貫通等して道路、公園等を相互に有効に連絡する効果を有する貫通通路
	(ク)	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの
	(ケ)	幅員	2 m以上 6 m以下
	(コ)	道路との高低差	高低差の最大部分で 6 m以内。ただし、地形上、道路から連続して高さが変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連結するもの等歩行者の利便に供するものは、この限りでない。

イ 公開空地の有効面積算定

(ア) 算定方法

有効公開空地面積は、公開空地の面積に表 7 による評価係数を乗じて算定し、さらに表 10 に掲げる条件に該当する部分がある場合には、部分ごとに該当するすべての評価係数を乗じて算定するものとする。ただし、当該公開空地の部分が都市計画道路等の都市施設の区域内にある場合は、有効公開空地面積の算定対象としない。

(イ) 評価係数

公開空地の種類による評価係数

表 7

公開空地の種類		評価係数 I	基準
①	大規模広場状公開空地	1.2	幅員 6 m 以上の道路又は貫通通路に接し、面積が 500 m ² 以上のもの
		1.1	幅員 6 m 以上の道路又は貫通通路に接し、面積が 500 m ² 未満のもの
		1.0	その他大規模広場状公開空地
②	小規模広場状公開空地	1.0	
③	歩道状公開空地	2.5	歩道に沿って同一レベルで設けられ、歩道との合計幅員が 6 m 以上のもの(歩道がない道路にあっては道路と概ね同一レベルで設けられ、幅員が 6 m 以上のもの)
		2.0	歩道に沿って同一レベルで設けられ、歩道との合計幅員が 4 m 以上のもの(歩道がな

			い道路にあつては道路と概ね同一レベルで設けられ、幅員が4 m以上のもの)
		1.5	その他の歩道状公開空地
公開空地と一体となって周辺地域の日常生活の面等で市街地の環境の整備改善に資する施設等が設けられる場合、①から③の評価係数 I はそれぞれの状況に応じて1.2 倍することができる。			

(2) 公開空地に準ずる有効な空地

ア 公開空地に準ずる有効な空地

次の表8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、有効公開空地率の面積に算入できるものとする。

表8

分類	要件
屋上公開空地	道路に面し、道路からの高さが12m以下かつ道路の幅員以下のもの
緑地	最小幅6 m、面積300 m ² 以上のもので市街地の緑化に配慮したもの

イ 公開空地に準ずる有効な空地の有効面積算定

(ア) 算定方法

公開空地に準ずる有効な空地の有効面積は、当該空地の面積に表9による評価係数を乗じて算定し、さらに表10に掲げる条件に該当する部分がある場合には、該当するすべての評価係数を乗じて算定するものとする。ただし、当該公開空地に準ずる有効な空地の部分が都市計画道路等の都市施設の区域内にある場合は、有効公開空地面積の算定対象としない。

(イ) 評価係数

公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数

表9

公開空地に準ずる有効な空地の種類		評価係数Ⅱ	基準
①	屋上公開空地	0.6	a 道路に面して設置されているもの b 道路からの高さが6 m以下かつ道路幅員以下のもの
		0.3	a 道路に面して設置されているもの b 道路からの高さが12m以下かつ道路幅員以下のもの
②	緑地	1.0	最小幅6 m、面積300 m ² 以上で市街地環境の整備改善に有効な緑地

(3) 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地の共通事項

ア 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地の位置及び形態に係る評価係数

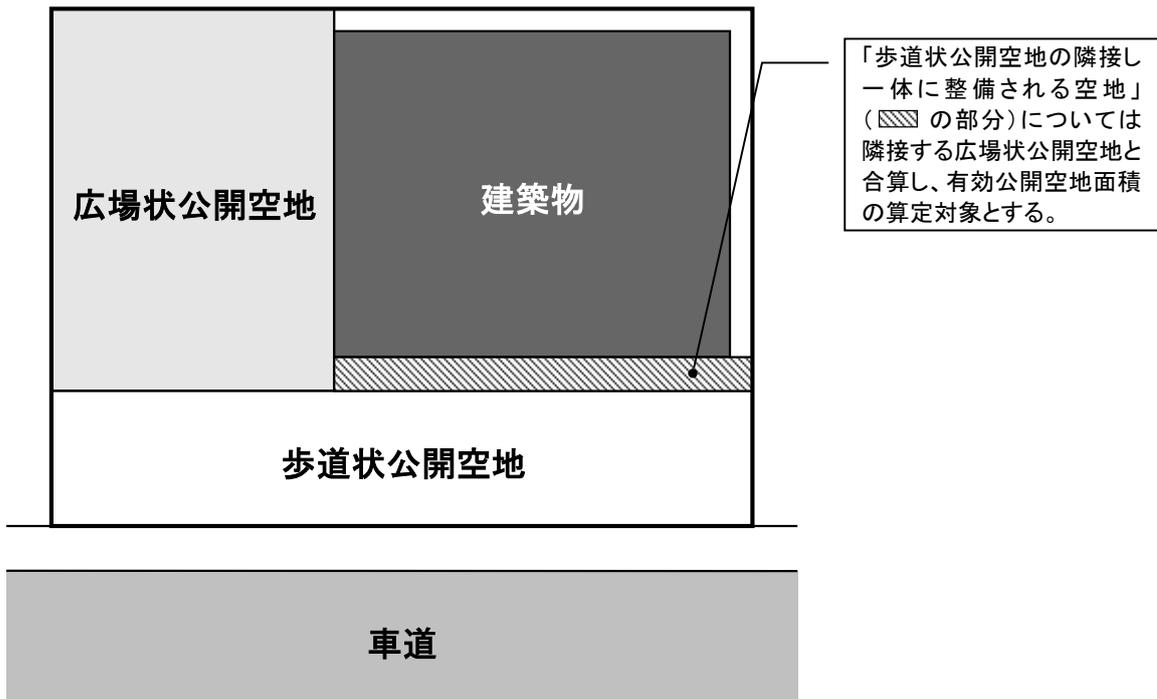
表 10

公開空地に準ずる有効な空地の位置及び形態		評価係数Ⅲ	基準	
①	道路から見渡せない部分	1.0	a	動線上無理のない歩道状公開空地（貫通通路）を設けている場合
		0.5	b	道路からみて、建築物や隣地の影になる部分
②	道路との高低差があるもの	1.0	c	道路との高低差+1.5m未満から-3m未満まで
		0.6	d	道路との高低差+1.5m以上又は-3m以上
		1.0	e	dのうち、道路から連続して高さが変化するもの、駅舎のコンコース及び横断歩道橋等に連絡するもの
③	ピロティ等によって覆われている場合	1.0	梁下10m以上	
		0.8	梁下5m以上10m未満	
		0.6	梁下2.5m以上5m未満	

イ 隣接敷地間で一体的に計画された公開空地等

隣接する敷地等において公開空地が一体的に計画されている場合は、全体を一つの公開空地とみなし、(1)及び(2)の規定を適用する。なお、「隣接する」には、敷地の間に道路を挟む場合を含むものとする。ただし、その場合の道路幅員は8m以下とする。

総合設計等を活用する際の歩道状空地に隣接し一体に整備される空地の取扱い（例）



附 則

- 1 この基準は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。

附 則

- 1 この基準は、平成 19 年 10 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。

附 則

- 1 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日前に許可等を受けたものの計画変更については適用しない。