

高度地区の適用緩和及び適用除外 に関する認定基準

目 次

I 総則	
1. 目的-----	1
2. 認定基準の構成-----	1
II 用語の定義 -----	3
III 適用緩和又は適用除外の認定 について -----	4
IV 基準	
1. 技術基準（Ⅰ）-----	5
2. 技術基準（Ⅱ）-----	9
3. 技術基準（Ⅲ）-----	11
4. 公開空地等の基準 -----	12
5. 緑化等の基準 -----	18
6. 敷地が2以上の適用基準の異なる 区域等にわたる場合の措置 -----	19
附則 -----	20
「公開空地」の例-----	21
「公開空地に準ずる有効な空地」の例-----	22
「緑化駐車場」の例-----	23
「屋上緑化」の例-----	24

横須賀市都市部

平成20年(2008年)8月1日

I 総則

1. 目的

都市計画法等施行取扱規則（平成13年横須賀市規則第60号。以下「規則」という。）第31条第3項の規定により別に定める高度地区の適用緩和及び適用除外に係る基準については、この認定基準の定めるところによる。

2. 認定基準の構成

認定基準は、技術基準Ⅰ、技術基準Ⅱ及び技術基準Ⅲ等から構成し、都市計画の内容に応じて、下記により適用する。

技術基準を適用する都市計画の内容		技術基準
適用緩和	市長が建築審査会の意見を聴いた上で市街地環境の整備改善に資すると認める建築物については、建築物の高さの最高限度を次のとおり緩和する。 （1）第1種高度地区及び第2種高度地区 当該最高限度の1.5倍の範囲内 （2）第3種高度地区 市長が都市計画上支障ないと認める範囲内	技術基準（Ⅰ）
適用除外	次の各号のいずれかに該当する場合は、建築物の高さの最高限度を適用しない。 （1）都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内において建築物を建築する場合 （2）建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により、建築物の高さの最高限度の制限を受けない建築物の大規模の修繕又は大規模の様式替えを行う場合 （3）建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項の規定による特定行政庁の許可を受けて建築物を建築する場合 （4）自衛隊施設のうち直接防衛の用に供する建築物で、市長が周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認めるもの	—

技術基準を適用する都市計画の内容		技術基準
適用除外	(5) 次のいずれかに該当する場合で、市長が建築審査会の意見を聴いた上で周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認めるもの	
	ア 建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物の建替え	技術基準 (Ⅱ)
	イ 建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物に高さの最高限度の範囲内で行う増築	周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないもの
	ウ この都市計画決定の告示の日以前に建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による特定行政庁の認定を受けた建築物（この都市計画決定の告示の日以後に変更の認定を受けたものを含む。）に係る一団の土地における建築物の建築	技術基準 (Ⅲ)
	エ 都市計画法第12条の4に規定する地区計画等の地区整備計画において、建築物の高さの最高限度が定められていない区域内における建築物の建築	
	オ 公益上必要な建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。）の建築	
(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が建築審査会の意見を聴いた上で用途上やむを得ないと認めるもの		
	<p><対象となる建築物の用途></p> <p>工場、研究所、水道施設、下水道施設、電気通信施設、電気事業施設、ガス事業施設、液化石油ガスの保安施設、危険物の貯蔵又は処理に供する施設、学校等の特殊建築物及び都市計画法第8条第1項第9号に規定する臨港地区内における建築物等</p>	周囲の状況により都市計画上支障がないもの

Ⅱ 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

- | | | |
|------|-------------|--|
| (1) | 敷地 | 建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地並びに建築基準法第86条及び同法第86条の2に規定する区域等 |
| (2) | 首都圏近郊緑地保全区域 | 首都圏近郊緑地保全法に規定する首都圏近郊緑地保全区域 |
| (3) | 地区土地利用協定区域 | 適正な土地利用の調整に関する条例第38条の規定により地区土地利用協定が締結されている区域 |
| (4) | 道路 | 建築基準法第42条に規定する道路（開発行為等により整備される道路で、当該開発行為等の完了時に建築基準法第42条の道路となるものを含む。） |
| (5) | 建築面積 | 建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積 |
| (6) | 空地 | 建築面積に含まれない敷地の部分 |
| (7) | 空地率 | 空地の面積の敷地面積に対する割合 |
| (8) | 建ぺい率 | 建築基準法第53条に規定する建ぺい率 |
| (9) | 基準建ぺい率 | 建築基準法第53条の規定による建ぺい率の最高限度 |
| (10) | 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、樹林地、芝生、花壇、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（緑化駐車場を除く。）、駐輪場及び車路等の部分は含まない。 |
| (11) | 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 |
| (12) | 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。また、敷地外に表11欄外及び表14欄外に掲げる空地等がある場合は、敷地面積に当該空地等の面積を加算した面積。）に対する割合。 |
| (13) | 都市施設 | 都市計画法第11条に規定する都市施設 |
| (14) | 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生育するために必要となる土壌基盤等の施設 |

Ⅲ 適用緩和又は適用除外の認定について

1. 適用緩和

高度地区に定めた適用緩和は、Ⅳ－１．に定める技術基準(Ⅰ)を満たしている計画で、その内容が敷地周辺地に対しての都市防災や日常生活などの面で市街地の環境の整備改善に資する計画であり、日影環境等や敷地周辺の特性に配慮した計画であるかについて、建築審査会の意見を聴いて認定を行うものとする。

ただし、次のいずれかに該当するものについては適用緩和の認定をしない。

ア．敷地内に次に掲げる地域地区を含む計画

① 首都圏近郊緑地保全区域

② 地区土地利用協定区域（高度地区による建築物の高さの最高限度について緩和をしない規定が定められている区域に限る。）

イ．横須賀市景観条例第３条に規定する眺望景観保全基準が定められている区域内において、当該眺望景観保全基準に適合しない計画

2. 適用除外

(1) 高度地区に定めた適用除外のうち、Ⅰ－２．表中、適用除外(5)アについては、Ⅳ－２．に定める技術基準(Ⅱ)を満たし、周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないものと認められる計画について、建築審査会の意見を聴いて認定を行うものとする。

(2) 高度地区に定めた適用除外のうち、Ⅰ－２．表中、適用除外(5)ウからオについては、Ⅳ－３．に定める技術基準(Ⅲ)を満たし、周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないものと認められる計画について、建築審査会の意見を聴いて認定を行うものとする。

(3) 高度地区に定めた適用除外のうち、Ⅰ－２．表中、適用除外(5)イ、(6)については、建築審査会の意見を聴いて認定を行うものとする。

(4) 高度地区に定めた適用除外のうち、Ⅰ－２．表中、適用除外(4)については、個々の状況を判断して認定を行うものとする。

IV 基準

1. 技術基準（I）

（1）敷地面積

敷地面積が表1に掲げる規模の計画であること。

表1

	種 類	敷地面積の規模
①	第1種高度地区 第2種高度地区	2,000 m ² 以上
②	第3種高度地区	500 m ² 以上

※ただし、第3種高度地区において建築物の1階部分を店舗、事務所等の商業系用途とし、かつ2階以上の階に共同住宅を設ける場合は、表1の敷地面積の規模は適用しない。

（2）接道要件

敷地周長の1/8以上が表2に掲げる道路に接している計画であること。

表2

	種 類	道路幅員
①	第1種高度地区	6 m以上
②	第2種高度地区 第3種高度地区	8 m以上

※ただし、第2種高度地区において敷地周囲の道路状況により、市街地環境へ与える影響が少ない場合には道路幅員を6 m以上とする。

（3）空地率

敷地内に表3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3

	基準建ぺい率	空地率
①	50%以下の場合	1から基準建ぺい率を減じた数値に10%を加えた数値
②	50%を超え55%以下の場合	60%
③	55%を超える場合	1から基準建ぺい率を減じた数値に15%を加えた数値

(参考：表 3 による空地率)

	基準建ぺい率	空地率
①	50%	60%以上
②	60%	55%以上
③	70%	45%以上
④	80%	35%以上
⑤	90%	25%以上
⑥	100%	15%以上

(4) 有効公開空地率

ア. 必要となる有効公開空地率

有効公開空地率が表 4 に掲げる数値以上の計画であること。

表 4

	基準建ぺい率	有効公開空地率
①	55%未満の場合	45%以上
②	55%以上の場合	$\{0.15 + (1 - c) \times 1/1.5\} \times 100\%$ 以上

c : 基準建ぺい率

(参考：表 4、表 7、表 9 による有効公開空地率)

	基準建ぺい率	有効公開空地率
①	50%	約45%以上
②	60%	約42%以上
③	70%	約35%以上
④	80%	約29%以上
⑤	90%	約22%以上
⑥	100%	約15%以上

イ. 有効公開空地率の算定

有効公開空地率は、表 5 により算定する。

表 5

$C = (B / A) \times 100\%$ $B = D \times E \times F + G \times H \times I$	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 12 (公開空地の種類による評価係数 I) F : 表 13 (公開空地の位置、形態による評価係数 II) G : 公開空地に準ずる有効な空地の面積 H : 表 15 (公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数 III) I : 表 16 (公開空地に準ずる有効な空地の位置、形態による評価係数 IV)
--	--

※ 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。

(5) 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. 及びイ. に適合する計画であること。

ア. 適用緩和の認定を受けようとする建築物は、建築基準条例（昭和 47 年 10 月 11 日 条例第 33 号）第 51 条の 3 に掲げる表を表 6 に置き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 6

対象区域	日影時間の測定を行う平均地盤面からの高さ	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲
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	0.5m	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、第2種住居地域及び準住居地域	4m	3時間未満	2時間未満
近隣商業地域及び準工業地域	4m	4時間未満	2.5時間未満

イー 1 適用緩和の認定を受けようとする建築物の日影（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。

イー 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、イー 1 の規定は適用しない。

(6) 緑化

緑化について、以下に示すア. 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種高度地区内における適用緩和の認定にあたっては、ア. の規定は適用しない。

ア. 敷地内緑化

敷地面積の25%以上の面積について、表17の基準に基づき緑化すること。

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 適用緩和の認定を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）の建築面積の20%以上（認定を受けようとする建築物が二以上ある場合には、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こと。（当該屋上緑化面積は、ア. に示す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20%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こと。

(7) 第3種高度地区における都市計画上支障がないと認める範囲内

ア. 近隣商業地域における建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は45mとする。

イ. 商業地域における建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は60mとする。

ウ. 建築物の高さ（前面道路の路面の中心からの高さによる。）が12mを超える各部分から道路境界線までの水平距離が、当該部分の高さをメートルにより表示した数値の平方根の1/2以上であること。

2. 技術基準（Ⅱ）

（1）敷地面積

- ア．敷地面積が、建築基準法第6条及び第6条の2に基づく確認済証等（確認済証等が複数ある場合には、高度地区の都市計画決定以前における直近のもの）における規模を下回らないこと。
- イ．高度地区の都市計画決定後において、公共施設の整備又は公共機関への用地提供等並びに令第130条の4第4号及び第5号の施設整備のために用地提供等を行った場合には、前号の規定は適用しない。

（2）建替え（部分的に一部を解体し再建築する場合を含む。）とみなす範囲

この基準における建替えとは、現存している建築物又は高度地区の都市計画決定時（以下「基準時」という。）において建築物が立地していたことが確認される建築物（基準時において建築基準法令に適合している建築物）と概ね同様な建築物を再建築するもので、次の内容に適合しているものをいう。

ア．建築物の高さ

建築物の最高高さ（建築基準法に基づき算定される数値）が、高度地区の都市計画決定時における最高高さ（建築基準法第6条及び第6条の2に基づく確認通知書等で確認通知書等が複数ある場合には、高度地区の都市計画決定以前における直近のもの）以下であること。

イ．建築物の用途

建替え以前の建築物の用途と基本的に同一であること。

ウ．床面積の限度

基準時における建築物の延べ面積の1.2倍以下であること。

エ．立面投影面積

敷地周囲における計画建築物の立面投影面積の合計が基準時における建築物の立面投影面積の合計より少ないものであること。

（3）有効公開空地率

ア．必要となる有効公開空地率

有効公開空地率が表7に掲げる数値以上の計画であること。

表7

	基準建ぺい率	有効公開空地率
①	55%未満の場合	45%以上
②	55%以上の場合	$\{0.15 + (1 - c) \times 1/1.5\} \times 100\%$ 以上

c：基準建ぺい率

イ. 有効公開空地率の算定

有効公開空地率は、表 8 により算定する。

表 8

$C = (B / A) \times 100\%$ $B = D \times E \times F + G \times H \times I$	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 12 (公開空地の種類による評価係数 I) F : 表 13 (公開空地の位置、形態による評価係数 II) G : 公開空地に準ずる有効な空地の面積 H : 表 15 (公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数 III) I : 表 16 (公開空地に準ずる有効な空地の位置、形態による評価係数 IV)
--	--

ウ. 敷地形状等により、表 8 に掲げる数値以上の有効公開空地率の確保が著しく困難な場合は、不足する有効公開空地率に 2 分の 1 の数値を乗じ、さらに敷地面積に乗じた面積を植栽基盤施設として、建築物の屋上、庇、外壁等の部分に確保し、表 17 の基準に基づき緑化すること。

(4) 屋上緑化等

ア. 屋上緑化

適用緩和の認定を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）の建築面積の 20% 以上（認定を受けようとする建築物が二以上ある場合には、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、表 17 の基準に基づき緑化すること。

イ. 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 20% 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 を乗じた緑地面積を表 17 の基準に基づき敷地内に確保すること。

3. 技術基準（Ⅲ）

（1）有効公開空地率

ア．必要となる有効公開空地率

有効公開空地率が表 9 に掲げる数値以上の計画であること。

表 9

基準建ぺい率		有効公開空地率
①	55%未満の場合	45%以上
②	55%以上の場合	$\{0.15 + (1 - c) \times 1/1.5\} \times 100\%$ 以上

c : 基準建ぺい率

イ．有効公開空地率の算定

有効公開空地率は、表 10 により算定する。

表 10

$C = (B / A) \times 100\%$ $B = D \times E \times F + G \times H \times I$	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 12（公開空地の種類による評価係数Ⅰ） F : 表 13（公開空地の位置、形態による評価係数Ⅱ） G : 公開空地に準ずる有効な空地の面積 H : 表 15（公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数Ⅲ） I : 表 16（公開空地に準ずる有効な空地の位置、形態による評価係数Ⅳ）
--	--

（2）屋上緑化等

ア．適用緩和の認定を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）

の建築面積の 20%以上（認定を受けようとする建築物が二以上ある場合には、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、表 17 の基準に基づき緑化すること。

イ．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 20%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 を乗じた緑地面積を表 17 の基準に基づき敷地内に確保すること。

4. 公開空地等の基準

公開空地等は、下記(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 11 のとおりとする。

表 11

分類	要件		
広場状公開空地	下記①～⑥のすべてに該当する空地または空地の部分		
	①	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利用できる位置に設け、災害時において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。)
	②	最小幅	4 m。ただし、歩道状公開空地に隣接し一帯に整備される空地についてはこの限りでない。
	③	面積	100 m ² 以上であるもの。(表 1 のただし書きを適用する場合は、敷地面積の 20%以上であるもの。歩道状公開空地に隣接し一帯に整備される空地の場合は、歩道状公開空地の部分を除いた面積)
	④	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。
	⑤	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。
	⑥	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①～④のすべてに該当する空地または空地の部分		
	①	機能	<ul style="list-style-type: none"> 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

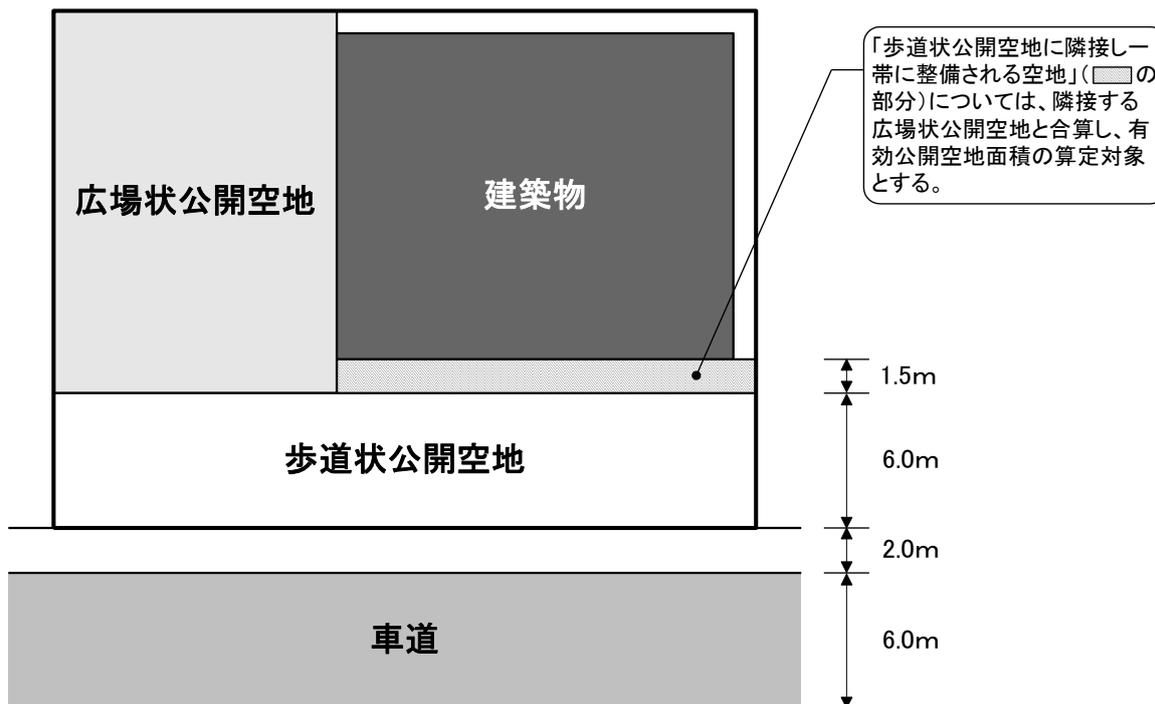
	②	利用形態	歩行者が日常自由に通行し、または利用できるもの。
	③	幅員	2 m以上 6 m以下。
	④	道路との高低差	高低差の最大部分で6 m以内。ただし、地形上、道路から連続して高さが増えるもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連結するもの等歩行者の利便に供するものは、この限りでない。

なお、公開空地には、公共空地（建築物の整備と一体的に計画配置される又はされた公園、広場等の空地で表 11 の要件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）を含むものとする。

<公開空地例>

広場状公開空地は、100 m²以上とする。

ただし、下図のとおり、歩道状公開空地に隣接し一帯に整備される空地については、隣接する広場状公開空地として合算し、有効公開空地面積の対象とする。



イ. 公開空地の有効面積算定

① 算定方法

「有効公開空地面積」は、公開空地の面積に表 12 による評価係数を乗じて算定し、さらに表 13 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。また、表 11 欄外に掲げるものについては各々の位置、形態、機能等に応じ、上記に準じた評価をするものとする。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。

② 評価係数

表 12 公開空地の種類による評価係数

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 6m 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 6m 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	その他の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	歩道に沿って概ね同一レベルで設けられ、歩道との合計幅員が 6m 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 6m のもの）
		2.0	歩道に沿って概ね同一レベルで設けられ、歩道との合計幅員が 4m 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 4m 以上のもの）
		1.5	貫通通路及びその他の歩道状公開空地

表 13 公開空地の位置・形態による評価係数

公開空地の位置・形態		評価係数 II	基準	
①	道路から見渡せない部分	1.0	i	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	ii	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部分	1.0	iii	道路との高低差 +1.5m 未満～ -3m 未満
		0.6	iv	道路との高低差 +1.5m 以上～ -3m 以上

		1.0	v	iv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 5 m 以上 10m 未満	
		0.6	梁下 2.5m 以上 5 m 未満	

※ ピロティ等とは、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用いる。また、梁下とは、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。

(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の種類

表 14 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 14

分類		要件
①	屋内公開多目的空間、中庭（第3種高度地区内に適用）・運動場	i) 周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していないアトリウム、道路からの見通しが考慮されている中庭 ii) 道路からの見通しが考慮されている運動場など iii) 面積は 300 m ² 以上
②	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
③	緑地、植え込み	市街地の緑化に配慮したもの
④	緑化駐車場	市街地の緑化に配慮したもの
⑤	緑化敷地内通路	市街地の緑化に配慮したもの

なお、公開空地に準ずる有効な空地には、空地又は空地の部分で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ものとする。

イ. 公開空地に準ずる有効な空地の有効面積算定

① 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 15 による評価係数を乗じて算定し、さらに表 16 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。また、表 14 欄外に掲げるものについては各々の位置、形態、機能に応じ、上記に準じた評価をするものとする。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。また、技術基準Ⅰにおける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。

② 評価係数

表 15 公開空地に準ずる有効な空地の種類による評価係数

公開空地に準ずる有効な空地の種類		評価係数Ⅲ	基準
①	屋内公開多目的空間・中庭(第3種高度地区に適用)、運動場	0.5	a)原則、道路からの見通しが考慮されているもの b)面積が300㎡以上
②	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6m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
③	緑地	1.0	市街地環境に有効な緑地
④	緑化駐車場	1.0	市街地環境に有効な緑化を図ったもの
⑤	緑化敷地内通路	1.0	市街地環境に有効な緑化を図ったもの

表 16 公開空地に準ずる有効な空地の位置・形態による評価係数

公開空地に準ずる有効な空地の位置・形態		評価係数Ⅳ	基準	
①	道路から見渡せない部分	1.0	i	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	ii	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部分	1.0	iii	道路との高低差+1.5m未満～-3m未満
		0.6	iv	道路との高低差+1.5m以上～-3m以上
		1.0	v	ivのうち、道路から連続して高さに変化するもの、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	

※ ピロティ等とは、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用いる。また、梁下とは、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。

(3) 市街地環境の整備改善に特に寄与する場合

公開空地等の位置、意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、高齢者、身体障害者等の通行または利用に配慮されているなど市街地環境の整備改善に特に寄与する場合は、上記により算定された有効面積に評価係数 1.2 を乗じた数値を有効公開空地面積として算定できるものとする。

(4) 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、公開空地等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、前記(1)及び(2)の規定を適用する。

なお、「隣接する」には、その間に道路を挟む場合も含める。ただし、その場合の道路幅員は 8 m 以下とする。

5. 緑化等の基準

高度地区の適用緩和又は適用除外の認定に係る緑化等の基準は以下のとおりとする。

(1) 算定面積の基準

技術基準（Ⅰ）－（6）ア、技術基準（Ⅱ）及び技術基準（Ⅲ）における緑化基準は表 17 のとおりとする。

表 17

区 分	植栽時の規格	算定の面積
高 木	樹高 3m 以上	10 m ²
中 木	樹高 1.5m 以上	5 m ²
生 け 垣	樹高 0.8m 以上(1m 当たり)	2.5 m ²
低 木	—————	表面を覆った面積
芝生・セダム類等	—————	表面を覆った面積
植生ブロック等	—————	表面を覆った面積

(2) 緑化面積等

ア. (1) 以外については、植栽地又は植栽基盤施設の面積により算出する。

イ. その他の緑化

① 壁面緑化

壁面に設置する補助資材で覆われた面積を緑化面積とする。また、補助資材を使用しない場合は、植栽基盤施設の面積により算出する。

② 緑化駐車場

1) 以下の内容に適合する施設であること

- 1 駐車場の周囲（最小限必要な車路部分を除く。）に幅 1 m 以上の生垣を設けること
- 2 駐車場所の 25% 以上を芝生等で緑化すること
- 3 中木を駐車台数分以上植栽すること

2) Ⅳ－2. 技術基準（Ⅱ）及びⅣ－3. 技術基準（Ⅲ）を適用する場合には、1) の基準を満たす機械式駐車場についても緑化駐車場とみなす。

③ 緑化敷地内通路

通路を植生ブロック等により緑化したもの。

(3) 緑化等の安全管理

緑化の維持管理にあたっては、規則に基づき、公開空地等維持管理報告書の届出を行い、特に中高木の植栽にあつては、ワイヤー支柱等による樹木の転倒防止措置等を図るなど安全管理に努めること。

6. 敷地が2以上の適用基準の異なる区域等にわたる場合の措置

(1) 敷地面積

敷地が表1の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の敷地規模規定を適用する。

(2) 接道要件

敷地が表2の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の道路幅員規定を適用する。

(3) 空地率

敷地が表3の異なる区域にわたる場合は、異なる区域にある敷地の各部分の面積に属する空地率を乗じたものの合計を敷地面積で除したものを空地率とする。

(4) 有効公開空地率

ア. 敷地が表4、表7、表9の異なる区域にわたる場合は、異なる区域にある敷地の各部分の面積に属する有効公開空地率を乗じたものの合計を敷地面積で除したものを有効公開空地率とする。

イ. 公開空地に公共空地を含む計画にあっては、敷地面積に当該空地等の面積を加算した面積を敷地面積とみなしてア.の算定を行う。

附則

この認定基準は、平成 16 年（2004 年）1 月 26 日から施行する。

附則

この認定基準は、平成 16 年（2004 年）7 月 1 日から施行する。

附則

- 1 この認定基準は、平成 18 年(2006 年) 1 月 1 日から施行する。
- 2 この認定基準の施行日前に認定を受けたものについては、旧基準を適用する。

附則

- 1 この認定基準は、平成 18 年(2006 年) 8 月 1 日から施行する。
- 2 この認定基準の施行日前に認定を受けたものについては、旧基準を適用する。

附則

- 1 この認定基準は、平成 19 年(2007 年)11 月 1 日から施行する。
- 2 この認定基準の施行日前に認定を受けたものについては、旧基準及びこの基準を適用する。

附則

この認定基準は、平成 20 年(2008 年) 8 月 1 日から施行する。

「公開空地」の例

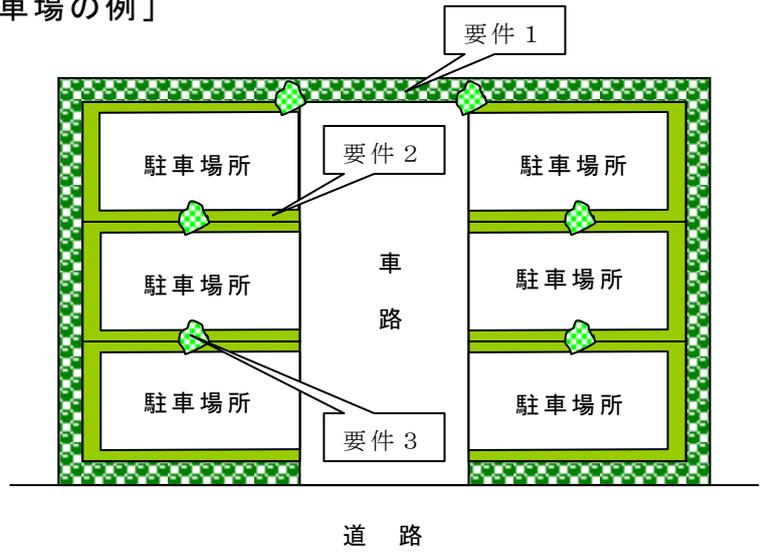
<p>広場状公開空地</p> 	<p>広場状公開空地</p> 
<p>歩道状公開空地</p> 	<p>歩道状公開空地</p> 
<p>歩道状公開空地</p> 	<p>歩道状公開空地（敷地内通路）</p> 

「公開空地に準ずる有効な空地」の例

緑地	緑地
	
緑地	緑地
	
<p>中庭（第3種高度地区に適用）</p>	<p>屋内公開多目的空間（第3種高度地区に適用）</p>
	

「緑化駐車場の例」

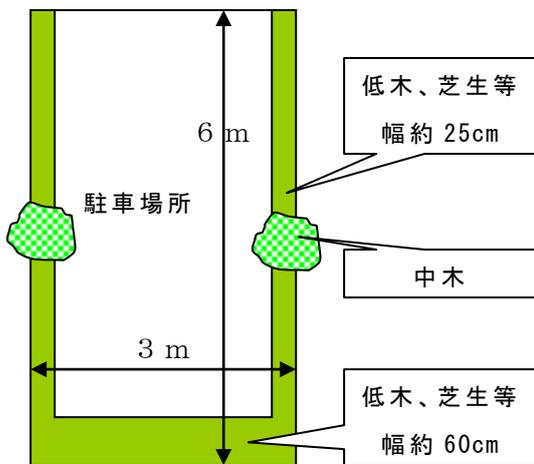
(イメージ)



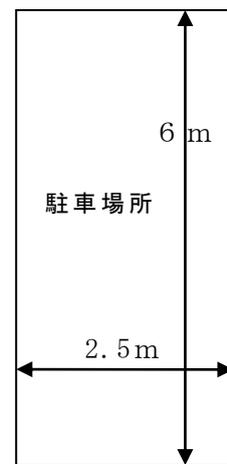
要件

- 1 以下の内容に適合する施設であること
 - (1) 駐車場の周囲（最小限必要な車路部分を除く。）に幅 1 m 以上の生垣を設ける
 - (2) 駐車場所の 25% 以上を芝生等で緑化
 - (3) 中木を駐車台数分以上植栽
- 2 技術基準（Ⅱ）及び技術基準（Ⅲ）に該当する場合には、1 の基準を満たす機械式駐車場についても緑化駐車場とみなす。

駐車場所の緑化の例



附置義務駐車条例の例



「屋上緑化」の例

屋上緑化



屋上緑化



屋上緑化



屋上緑化



屋上緑化・壁面緑化



屋上緑化・壁面緑化

