

1 適用 区域	(1) 一般総合設計	<input type="checkbox"/> 都市計画法第7条第2項に規定する市街化区域内であること <input type="checkbox"/> 敷地の形態に著しい無理がないこと		
	(2) 再開発方針適合型総合設計	<input type="checkbox"/> 都市再開発法第2条の3第1項第2号に規定する地区等内であること <input type="checkbox"/> 地区計画等により高度利用を図るべきとされた地区内であること <input type="checkbox"/> 再開発方針、地区計画等に適合すること		
2 敷地 条件	(1) 敷地面積の最低限度	<input type="checkbox"/> 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種低層住居専用地域	3,000㎡	㎡
		<input type="checkbox"/> 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域	2,000㎡	㎡
		<input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 商業地域	1,000㎡	㎡
	(2) 前面道路の幅員	<input type="checkbox"/> 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域	6 m	m
		<input type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 商業地域	8 m	m
(3) 接道率	敷地全周の1/7以上	m	m	
3 計画 要件	(1) 基本目標	ア 市街地環境への整備改善		
		イ 良好な建築・住宅ストックの形成		
		ウ 公共施設機能の補完		
		エ 市街地の防災強化		
		オ 福祉のまちづくりの推進		
		カ 敷地の集約による質の高い市街地の形成		
		キ 都市景観の創造		
	(2) 行政基本計画(マスタープラン)	ア 都市計画マスタープラン		
		イ 緑の基本計画		
		ウ 都市再開発方針		
		エ 住宅マスタープラン		
		オ 地域防災計画		
カ その他				

	(3) 空地率の最低限度(絶対空地)	基準建ぺい率 C	容積率緩和の場合	高さのみ緩和の場合	申請地空地率	判定	
		<input type="checkbox"/> $C \leq 50$	<input type="checkbox"/> $115 - C$	<input type="checkbox"/> $110 - C$	\leq		
		<input type="checkbox"/> $50 < C \leq 55$	<input type="checkbox"/> 65	<input type="checkbox"/> 60	\leq		
		<input type="checkbox"/> $55 < C \leq 100$	<input type="checkbox"/> $120 - C$	<input type="checkbox"/> $115 - C$	\leq		
	(4) 緑地率	$30\% \leq \text{緑地面積} / \text{空地面積} \times 100\% = \text{申請地緑地率}$				%	
4 公開空地	(1) 基本要件	<input type="checkbox"/> 一般の人が自由に通行又は利用できること <input type="checkbox"/> 高齢者、身体障害者が円滑に通行又は利用できること <input type="checkbox"/> 一般の人に終日開放(深夜の閉鎖を認めたものを除く)していること <input type="checkbox"/> 特定の者又は営利の目的に利用されないこと <input type="checkbox"/> 継続的な活動のために利用又は占有されないこと					
	(2) 種別要件	① 歩道状空地	<input type="checkbox"/> 前面道路に面した部分全長に設けられていること <input type="checkbox"/> 前面道路と一体的に利用できるものであること <input type="checkbox"/> 最小幅は2m以上であること				
		② 貫通通路(屋外)	<input type="checkbox"/> 道路、公園等の相互を有効に連絡していること <input type="checkbox"/> 最小幅は2(1.5)m以上で識別しやすいこと <input type="checkbox"/> 市街地の動線上利用頻度が高い位置にあること				
		③ 貫通通路(屋内)	<input type="checkbox"/> 道路、公園等の相互を有効に連絡していること <input type="checkbox"/> 最小幅は6m以上で識別しやすいこと <input type="checkbox"/> 天井高は6m以上であること <input type="checkbox"/> 市街地の動線上利用頻度が高い位置にあること <input type="checkbox"/> 防火上、避難上及び衛生上支障がないものであること				
		④ クロスロードパーク	<input type="checkbox"/> 前面道路等と一体的に利用できるものであること <input type="checkbox"/> 50㎡以上の面積を有していること <input type="checkbox"/> 最小幅は4m以上であること <input type="checkbox"/> 全周の1/8(最低7m)以上が道路等に接すること				
		⑤ 広場状空地	<input type="checkbox"/> 最小幅は4m以上であること <input type="checkbox"/> 全周長の1/8以上が道路等に接すること <input type="checkbox"/> 道路等との高低差は6m以内であること(地形上又は歩行者の利便性向上等やむを得ない場合を除く)				
		⑥ ピロティ等	<input type="checkbox"/> 天井高は3m以上であること <input type="checkbox"/> 奥行きは天井高の4倍以内であること				
		⑦ 人口地盤等	<input type="checkbox"/> 最小幅は4m以上であること <input type="checkbox"/> 幅2m以上の階段等で2箇所以上が道路等と連絡していること <input type="checkbox"/> 道路等との高低差は6m(駅舎のコンコース等は1.5m)以内であること <input type="checkbox"/> 全周長の1/4(道路等との高低差が1.5m以内の場合は1/6)以上が道路等に面すること				
5 有効空地	(3) 公開空地に準じる空地	専ら建築物の居住者や利用者の自由な利用又は通行の用に供する空地で、次に該当するもの					
	① 中庭等空地	<input type="checkbox"/> 2/3以上が道路等から見通せること <input type="checkbox"/> 200㎡以上の面積を有していること					
	② 屋上等開放空地	<input type="checkbox"/> 道路に面していること <input type="checkbox"/> 道路より高い場合は、高低差12m以内で道路境界線から5m以内(一の面積50㎡以上)であること <input type="checkbox"/> 道路より低い場合は、高低差6m以内(一の面積100㎡以上)であること					

6	公開空地の種類	公開空地の利用形態・形状	公開空地の実面積	有効係数	有効公開空地の面積
			m ²	+ =	m ²
有効公開空地面積の算定					

※ 有効係数

1 歩道状公開空地

長さの区分に応じた次の表の数値（その幅員が6m以上の場合には、0.3を加えた数値）

長さ：L (m)	L < 20	20 ≤ L < 40	40 ≤ L < 60	60 ≤ L < 80	80 < L
有効係数	1.4	1.6	1.8	2.0	2.2

2 クロスロードパーク 1.4

3 広場状公開空地

- (1) 幅員が4m以上の道路、歩道状空地、屋外貫通路等に面するもの 1.4
- (2) 道路、歩道状空地、屋外貫通路等に面さないもの 0.6
- (3) その他の広場状公開空地 1.0

4 貫通路状公開空地

- (1) 屋外貫通路で、その幅員が4m以上のもの 1.4
- (2) その他の屋外貫通路 1.0
- (3) 屋内貫通路 0.4~1.0

5 アトリウム 0.4~0.8

6 ピロティ等

- (1) 天井の高さが5m以上で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.8
- (2) 天井の高さが5m未満で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分 0.6
- (3) その他の部分 0.4

7 人口地盤等（人口地盤等とこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空地との高低差）

- (1) 高低差が1.5m以下の場合 1.0
- (2) 人口地盤等が低い位置にある場合
 - ① 高低差が1.5mを超え3m以下のとき 0.8
 - ② 高低差が3mを超える場合 0.6
- (3) 人口地盤等が高い位置にある場合
 - ① 高低差が1.5mを超え3m以下のとき 0.6
 - ② 高低差が3mを超えるとき 0.4

8 有効空地

- (1) 中庭等の空地 0.4
- (2) 屋上等の開放空地 0.2

7 有効公開空地率の最低限度

基準建ぺい率C (%)	有効公開空地率の最低限度 (%)	申請地 (%)	判定
C < 55	50		
C ≥ 55	$20 + (100 - C) \times 2/3 =$		

※ 有効公開空地の面積の合計には、公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の2分の1以内を限度に算入することができる。

8 容積率の緩和（容積率の割増し）

(1) 一般総合設計

① 算定式

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

$$V = \boxed{} \times \boxed{} \times \{1 + (\boxed{} / \boxed{} - 0.1) \times \boxed{}\}$$

$$V = \boxed{} \text{ m}^2 \rightarrow \text{容積率} = \boxed{} \%$$

- 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
- Ki : 下表による割増係数

Ki (割増係数)

基準容積率 (v)	割増係数 (Ki)
$v < 10/10$	$2/3$
$10/10 \leq v < 90/10$	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

② 割増後の容積率の限度（下記のうち小さい数値）

$$v \times 1.5 = \boxed{} \% \quad \text{or} \quad v + 200 = \boxed{} \%$$

$$\text{①の容積率} = \boxed{} \% \quad \text{or} \quad \text{②の容積率} = \boxed{} \%$$

$$\text{限度} = \boxed{} \%$$

(2) 再開発方針等適合型総合設計

① 算定式

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

$$V = \boxed{} \times \boxed{} \times \{1 + (\boxed{} / \boxed{} - 0.1) \times \boxed{}\}$$

$$V = \boxed{} \text{ m}^2 \rightarrow \text{容積率 } \boxed{} \%$$

- 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
- Ki : (1)①表による割増係数 × 1.25

② 割増後の容積率の限度 (下記のうち小さい数値)

$$v \times 1.25 = \boxed{} \% \quad \text{or} \quad v + 250 = \boxed{} \%$$

$$\text{①の容積率} = \boxed{} \% \quad \text{or} \quad \text{②の容積率} = \boxed{} \%$$

$$\text{限度} = \boxed{} \%$$

(3) 公益施設の設置による容積率の割増し

① 割増し要件

基 本 要 件	判 定
<input type="checkbox"/> 地元公共団体からに要請により設けるものであること <input type="checkbox"/> 地域社会の文化・教育等の向上に貢献する施設であること <input type="checkbox"/> 特に保存することが必要と認められる歴史的価値を有する施設であること <input type="checkbox"/> 防災・保安・郊外防止等に寄与する施設であること <input type="checkbox"/> 一般交通の緩和に資する施設であること <input type="checkbox"/> 供給処理施設等の負荷軽減に益する施設であること <input type="checkbox"/> その他 (周辺の市街地環境の改善に貢献する施設であること)	

② 容積率の割増し

規 模 要 件	申請建築物	判 定
<input type="checkbox"/> 文化・公益施設に供する部分の床面積以内	m ²	m ²

③ 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率 ≤ 一般総合設計又は再開発方針等適合型総合設計による限度

$$\text{②の面積 } \boxed{} \text{ m}^2 \rightarrow \boxed{} \% \leq \boxed{} \% \text{ or } \boxed{} \%$$

$$\text{限度} = \boxed{} \%$$