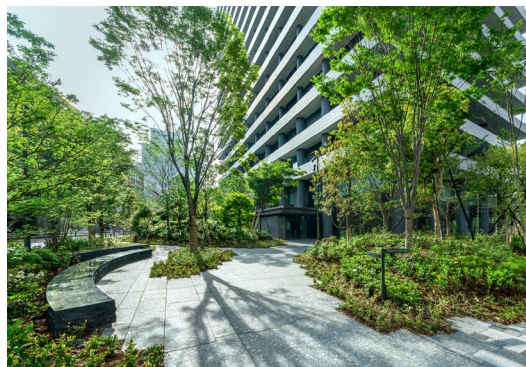


# 総合設計制度の手引き・事例集



令和5年6月

国土交通省 住宅局 市街地建築課



# 目次

## I 制度解説編

- 1 制度創設の背景・概要 ..... 1
- 2 類型とその概要 ..... 3
- 3 主な手続きの流れ ..... 5

## II 許可基準編

- 1 許可の方針等 ..... 7
- 2 公開空地の取扱い ..... 9
- 3 許可の観点(考え方) ..... 10
- 4 許可準則等の概要 ..... 12

## III 活用事例編

- 事例① プライムメゾン新橋タワー ..... 16
- 事例② プレミスタワー白金高輪 ..... 20
- 事例③ 帝京大学板橋キャンパス ..... 24
- 事例④ プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK ..... 26
- 事例⑤ Hareza 池袋(HarezaTower・東京建物 BrilliaHALL) ..... 30
- 事例⑥ TamachiTower 田町タワー ..... 34
- 事例⑦ BrillaTOWER 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE ..... 38
- 事例⑧ プラウド阿倍野播磨町 ..... 42
- 事例⑨ ルネ加島駅前パークフロント ..... 46
- 事例⑩ ジオタワー天六 ..... 50
- 事例⑪ 堺筋本町タワー(MJR・RJR) ..... 54
- 事例⑫ 新ダイビル ..... 58
- 事例⑬ 公益財団法人日本生命済生会 日本生命病院 ..... 62
- 事例⑭ 本町サンケイビル ..... 66
- 事例⑮ アパホテル&リゾート〈大阪梅田駅タワー〉 ..... 70

## 資料編

- 1 関係条文 ..... 75
- 2 許可準則等 ..... 78
- 3 総合設計制度許可件数の推移 ..... 97

特記のない限り、以下のとおり略記する。

建築基準法 ⇒ 法

建築基準法施行令 ⇒ 令

マンションの建替えの円滑化等に関する法律 ⇒ マンション建替法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令 ⇒ マンション建替法令

長期優良住宅の普及の促進に関する法律 ⇒ 長期優良住宅法

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令 ⇒ 長期優良住宅法令

マンションの管理の適正化の推進に関する法律 ⇒ マンション管理適正化法

マンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度 ⇒ マンション建替型総合設計

長期優良住宅法第18条第1項に基づく総合設計制度 ⇒ 長期優良住宅型総合設計

総合設計許可準則及び総合設計許可準則に関する技術基準 ⇒ 許可準則等

## I 制度解説編

1 制度創設の背景・概要	1
2 類型とその概要	3
3 主な手続きの流れ	5



## 1 制度創設の背景・概要

総合設計制度は、1970年(昭和45年)の法改正により創設された制度です。当初は、容積率制限、絶対高さ制限、斜線制限それぞれの特例規定でしたが、1976年(昭和51年)の法改正により、現行の法第59条の2にまとめられました。これは、個別の建築計画について、一定規模以上の敷地を有し、かつ、一定割合以上の空地(公開空地)を有する場合において、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建築計画について総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合について、容積率制限等の規定を緩和するものです。

総合設計制度では、市街地における民間での任意の建築活動について、敷地規模の拡大を促進し、土地の有効利用を推進することや、その敷地内に日常一般に開放された一定以上の空地を確保し、オープンスペースとしての利用を図るなど、一般的な形態規制を受ける場合と比較してより優れた市街地の環境を形成するものと考えられる場合に、その建築計画を評価した上で、良好な計画を誘導するために容積率制限等の規定を緩和するインセンティブを与えるものです。

また、総合設計制度は、社会経済情勢の変化等に応じて、一般型から市街地住宅、再開発方針等適合型、都心居住型、街区設計型等のようにタイプが多様化するとともに、容積率制限の緩和の条件となる公共貢献の内容も多様化しています。制度創設当初は、空地の確保を条件として容積率制限の規定の緩和がされていましたが、保育所や福祉施設の併設や高度な環境対策、防災施設の併設等を要件に容積率制限の規定を緩和するなど、社会経済情勢の変化に対応したインセンティブ制度となるよう許可準則等の改正が行われてきました。さらに、特定行政庁においても、地域における様々な課題に対応するため、歴史的建造物や生物多様性の保全など独自の基準に基づいた柔軟な運用がなされています。

表－総合設計制度の主な変遷

年代※	背景	許可準則等の改正経過	良好な市街地環境の整備に資する公共貢献の内容 (公益施設等)
1970年 (昭和45年)	市街地環境の整備改善	総合設計制度の創設(個別の特例規定制度)	－
1976年 (昭和51年)	－	総合設計制度の改正(規定の集約整備)	－
1983年 (昭和58年)	三大都市圏の既成市街地等における住宅供給促進	市街地住宅総合設計制度の創設	－
1986年 (昭和61年)	大都市の既成市街地等における土地の適切な高度利用	再開発方針等適合型総合設計制度の創設	－
1990年 (平成2年)	モータリゼーションの進展(駐車場不足)への対応	自動車車庫に関する容積率割増し	自動車車庫
1995年 (平成7年)	都心居住の推進	都心居住型総合設計制度の創設	－
1997年 (平成9年)	低未利用地等の土地の有効利用、敷地の集約化	敷地規模に応じた容積率割増し	－
2001年 (平成13年)	少子高齢社会(待機児童の増加)への対応	保育所等の生活支援施設に関する容積率割増し	保育所等の生活支援施設
2008年 (平成20年)	環境対策の推進	環境配慮型建築物の容積率割増し	CASBEE等により評価された環境対策
2011年 (平成23年)	老朽建築物の建替え促進	街区設計型総合設計制度の創設	－
2014年 (平成26年)	耐震性不足の老朽マンションの建替え等の促進	マンション建替型総合設計制度の創設	防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難ビル、コミュニティ形成のための集会所等、医療・福祉施設 等
2020年 (令和2年)	水災害リスクの軽減	防災上の安全性確保に資する施設に関する容積率割増し	一時滞留施設等、雨水貯留施設 等
2021年 (令和3年)	長期優良住宅の普及促進	長期優良住宅型総合設計制度の創設	－
2021年 (令和3年)	維持修繕等が困難な老朽マンションに関する再生等の推進	マンション建替型総合設計制度の対象拡大(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション 等)	－

※法律が公布又は技術的助言が発出された年



## 2 類型とその概要

総合設計制度は、1970年(昭和45年)の制度創設以降、社会経済情勢の変化等に応じて、類型が追加されてきました。本項では、類型の概要について解説します。

### ① 市街地住宅総合設計

・三大都市圏の既成市街地等における人口の減少、職住の遠隔化、敷地の細分化等の問題を背景に、市街地における環境の整備改善に資する敷地内空地の創出と併せた市街地住宅の供給促進を目的として、1983年(昭和58年)に「市街地住宅総合設計制度」が創設されました。

### ② 再開発方針等適合型総合設計

・大都市の既成市街地等において総合設計制度の活用により土地の適切な高度利用及び市街地の環境整備改善を推進することを目的として、1986年(昭和61年)に「再開発方針等適合型総合設計制度」が新たに創設されました。

### ③ 都心居住型総合設計

・大都市地域を中心として職住の遠隔化による通勤時間の長時間化、人口の空洞化による地域のコミュニティの衰退等を背景に、三大都市圏の都心の地域等における住宅供給の促進及び質の高い市街地の形成を目的として、1995年(平成7年)に「都心居住型総合設計制度」が創設されました。

### ④ 街区設計型総合設計

・老朽化したオフィス等の建築物の建替え等が進んでいないこと等を背景に、当該建築物等が集中している地区において、合理的な設計を前提に一定の高度利用を可能とするため、2011年(平成23年)に「街区設計型総合設計制度」が創設されました。

表一 総合設計制度の類型とその概要

2022年3月末時点

類型の名称	容積率割増しの限度	要件等	許可件数(累計)
一般型総合設計	基準容積率の1.5倍かつ200%増以内	—	2,121
市街地住宅総合設計	基準容積率の1.75倍かつ237.5%～300%増以内	住宅の割合が1/4以上であること等	1,258
再開発方針等適合型総合設計	基準容積率の1.5倍かつ250%増以内	再開発方針、地区計画等に適合すること等	34
都心居住型総合設計	基準容積率の2.0倍かつ400%増以内	住宅の割合が3/4以上であること等	282
街区設計型総合設計	概ね基準容積率の1.5倍以内	敷地が少なくとも街区の一边全てを占めていること等	0

他法令に基づく総合設計制度を活用して容積率特例を適用する場合について、その概要について解説します。

① マンション建替型総合設計(マンション建替法第105条第1項関係)

- ・耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」(平成26年法律第80号)が平成26年6月25日に公布され、同年12月24日に施行されました。マンション建替法第102条第1項に基づく認定を受けた要除却認定マンションの除却・建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することにより、容積率制限を緩和できる「マンション建替型総合設計制度」が創設されました。
- ・また、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生等を総合的に推進するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(令和2年法律第62号)が令和2年6月24日に公布され、令和4年4月1日(要除却認定マンションの範囲の拡大については、令和3年12月20日に施行)に全面施行されました。改正後のマンション建替法においては、要除却認定マンションの範囲が拡大し、従前から認定の対象となっていた耐震性不足のマンションに加えて、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等も認定の対象となりました。

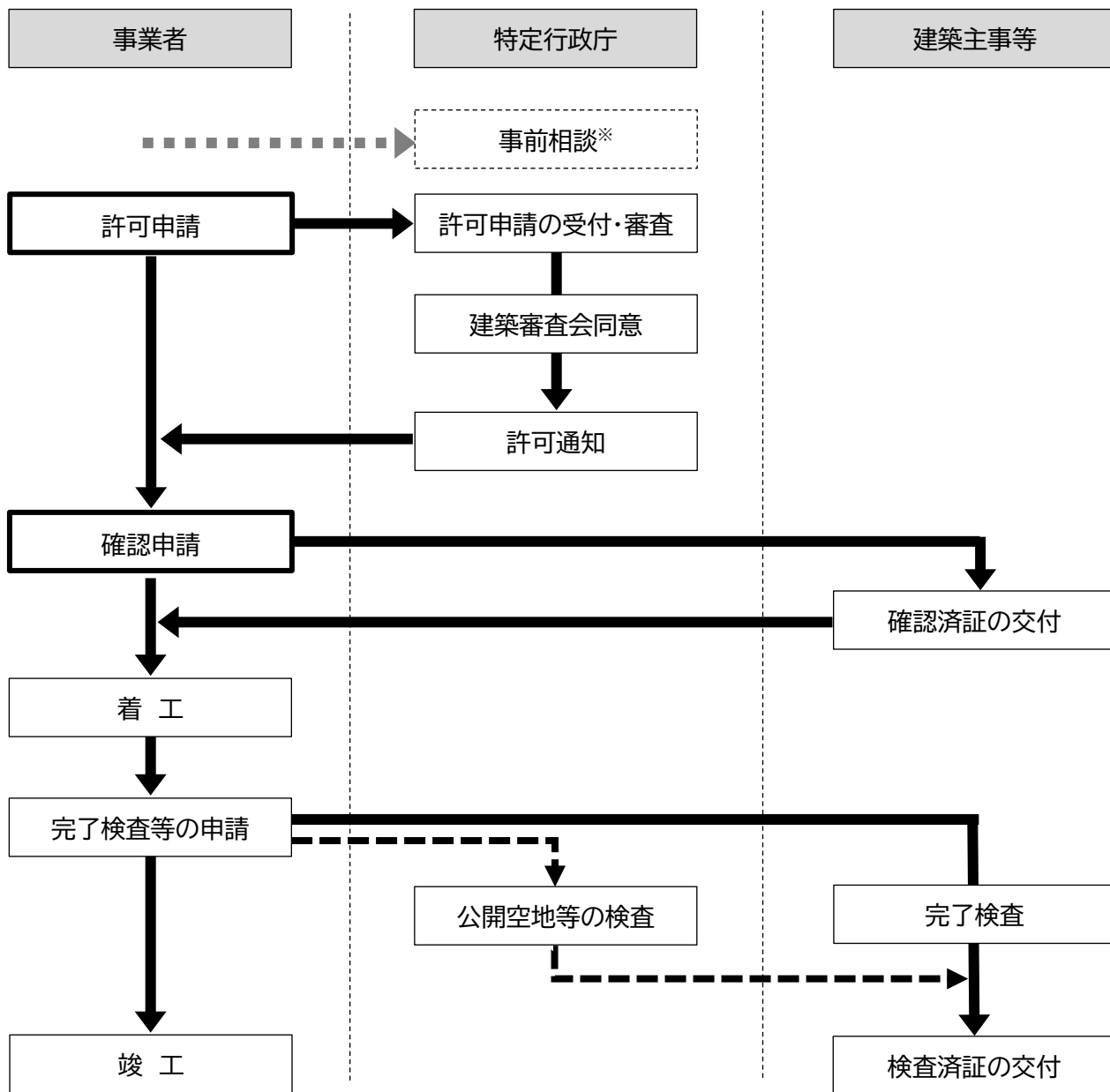
② 長期優良住宅型総合設計(長期優良住宅法第18条関係)

- ・「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和3年法律第48号)が令和3年5月28日に公布され、令和4年10月1日(長期優良住宅型総合設計については、令和4年2月20日に施行)に全面施行されました。長期優良住宅法第6条第1項に基づく認定を受けた認定長期優良住宅については、地域における居住環境の維持及び向上に対する配慮に加え、災害に対する配慮がなされることになったことを踏まえ、高い公益性を有することから、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することにより、容積率制限を緩和できる「長期優良住宅型総合設計制度」が創設されました。

### 3 主な手続きの流れ

総合設計制度を活用する場合は、通常の確認申請に先立ち、特定行政庁の許可が必要になります。

図－総合設計制度の主な手続きの流れ



※特定行政庁によっては、許可申請の前段で、事前相談・協議を位置付けている場合がある。



## Ⅱ 許可基準編

1 許可の方針等	7
2 公開空地の取扱い	9
3 許可の観点(考え方)	10
4 許可準則等の概要	12



## 1 許可の方針等

総合設計制度の許可の一般的な考え方として、国土交通省において「総合設計許可準則」を定め、同時にこの準則の運用にあたっての技術基準として、「総合設計許可準則に関する技術基準」を定めています。

令和5年6月時点では、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について」（令和3年12月20日付け国住街第186号）で通知した「総合設計許可準則」及び「総合設計可準則に関する技術基準」が最新のものになります。（詳細は資料編「2 許可準則等」を参照）。

本項では、法第59条の2に基づく総合設計制度と、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計それぞれの制度における許可の方針等について説明します。

### (1) 法第59条の2に基づく総合設計制度

法第59条の2に基づく総合設計制度における許可の方針は、次のとおりです。

適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地（公開空地）を確保させるとともに良好な市街地住宅の供給促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

総合設計制度の許可は、許可基準に従い、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものとする。

許可基準では、緩和規定に応じて下表の内容が示されています。許可基準の具体的内容は「総合設計許可準則に関する技術基準」で示されています。（詳細は資料編「2 許可準則等」を参照）

また、令第136条において、総合設計制度を適用するにあたって空地面積の最小割合（空地率）及び敷地の最小規模が用途地域に応じて要件として定められています。ここで要件としている空地（建築面積の計算対象とならない敷地の部分）とは別に、許可準則等という「公開空地」を確保することで、市街地環境の整備改善を目指した建築計画が求められます。

#### < 法第59条の2に基づく総合設計制度 >

緩和規定	許可基準
容積率（法第52条第1項から第9項）※	①一定以上の幅員の道路に接するものであること ②公開空地の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積に応じて一定の限度内であること
絶対高さ制限（法第55条第1項）	一般規制によって確保される天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること
高さ制限（法第56条第1項）	①道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けられることのできる建築物は、道路又は隣地に対して一般規制によって確保されている天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること ②第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域における北側斜線制限については、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものを除き原則として緩和を行わない ※街区設計型総合設計においては、上記に関わらず、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限は適用しない

※総合設計の種類や公共貢献の内容（保育所等の生活支援施設の設置等）に応じて、特段の容積率の緩和を行う。

(2) マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計

それぞれの制度における許可の方針は次のとおりです。

要除却認定マンションの除却・建替え及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅における公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

マンション建替型総合設計制度及び長期優良住宅型総合設計制度の許可は、許可基準に従い、敷地周辺の都市施設の状態、土地の状態、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものとする。

マンション建替型総合設計についてはマンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に、長期優良住宅型総合設計については長期優良住宅法第4条第1項により定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に、それぞれ留意すること。

マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計は、法第59条の2に基づく総合設計制度と異なり、容積率制限のみ緩和が適用されます。許可基準は下表のとおりです。具体的内容は「総合設計許可準則に関する技術基準」で示されています。(詳細は資料編「2 許可準則等」を参照)

また、危険な老朽マンションの除却・建替えや認定長期優良住宅の建築を促進する観点から、特定行政庁が支障がないと認める範囲で、法第59条の2に基づく総合設計制度と比較して、前面道路幅員等の要件を一部緩和することも可能です。

同様に、許可の方針に掲げる事項を目的とするため、法定の空地要件や誘導的な敷地面積要件は設けずに、許可基準もこれに準じたものとなっています。ただし、極端に狭小な土地利用を防止するため、引き続き、最低限の敷地面積要件は法定化されています。

<マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計>

緩和規定	許可基準
容積率(法第52条第1項から第9項)※	①一定以上の幅員の道路に接するものであること(敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員と合わせたものとするができる。) ②要除却認定マンションの除却・建替え並びに認定長期優良住宅の高い耐震性及び災害に対する配慮等による公益性に応じた容積率の割増しを行うこと ③公開空地の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積のほか、地域の防災、環境等の向上に資する整備等の市街地環境の整備改善に資する取組みに応じて容積率の割増しを行うこと イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備 ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備 ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備 ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備 ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み ④容積率の緩和の上限は法第59条の2に基づく総合設計制度の各類型によること

※公共貢献の内容(保育所等の生活支援施設の設置等)に応じて、特段の容積率の緩和を行う。ただし、③のイ～ホまでの取組に応じて容積率の割増しを行った部分については適用しない。



## 2 公開空地の取扱い

総合設計制度では、本制度の特徴でもあるように、公開空地(適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地)を確保することで、良好な市街地住宅の供給促進等良好な建築物の誘導を図りながら市街地環境の整備改善に資することを目的としています。

本項では、公開空地の考え方について説明します。

公開空地は、許可準則等で以下の観点から細かく定義されています。

- (1)空地の利用形態
- (2)空地のまとまり
- (3)空地への接近性

### (1)空地の利用形態

利用形態としては、市街地において「歩行者が日常自由に通行し、又は利用できること」とされており、一般市民が常時利用できるよう積極的に計画し、公共のために提供した歩行者用の空地であることが要求されています。そのため、車が進入する部分は原則として公開空地には算入されません。したがって、歩行者用の広場、歩路、植込み、芝生、花壇、遊具のある公園等は公開空地に含まれますが、車路、専用庭、常設の商業施設、有料施設等は公開空地に含まれません。

なお、公開空地は、適正な利用状況を維持していくために、区画を明瞭にし、公開空地である旨の標示をすることを義務付けています。

### (2)空地のまとまり

空地のまとまりとしては、公共的な使用を可能とする最小幅(原則4m以上)、最小面積(用途地域に応じて原則100～300㎡以上)及び周辺道路からの見通しが規定されています。最小幅及び最小面積は、いかに一般歩行者に開放された空地であっても一定の広さを持っていなければ実際には公共的な利用が難しいと考えられることから定められています。

また、道路からの見通しの規定は、道路上のどの点から見ても計画建築物又は隣地のかげになる空地は、その他の空地に比べて通常利用しにくいと考えられること等から、見通しの程度に応じて公開空地面積の低減を行うように定められています。

### (3)空地への近接性

空地への近接性は、不特定多数の人が気軽に利用できるような形態であることを確保するために定められているもので、その目安として空地の接道率と空地のレベルが規定されています。なお、これはいずれも空地への近づきやすさを確保するための規定なので、動線上無理のない歩路を設けた場合や駅舎の高架コンコースに連絡する場合等には、この規定を緩和することもできます。

1995年(平成7年)の許可準則等の改正により、通風、採光、開放性等の環境確保及び防災性の確保の観点で公開空地の中でも特に有効である歩道状公開空地を設ける場合に容積率算定にあたっての評価を高めるとともに、良好な市街地景観の形成に寄与する中庭や屋上等コミュニティ空間を構成する有効な空地を設ける場合について、新たに容積率割増しの算定対象に加えられました。

ただし、特定行政庁ごとに土地の状況や地域特性等が異なるため、これらの考え方においては差異が生じること留意することが必要です。

### 3 許可の観点(考え方)

総合設計制度の許可が得られるのは、令第136条に規定する空地の割合と敷地面積の規模に関する要件を満たし、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、①交通上、安全上、防火上及び衛生上(以下、「交安防衛上」という。)支障がなく、②その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めた場合です。

法における許可(総合設計以外のものを含む。)にあたっては、一般的に交安防衛上の観点を基本に周辺市街地への影響の度合いを勘案して支障がないことを認めています。それに加えて総合設計制度においては、市街地環境の整備改善に資すると認める観点が必要となり、この内容を評価することにより優良なプロジェクトの実現を促進しています。

なお、交安防衛上支障がないとは、市街地環境にとって、大規模な建築物の建設による自動車等の交通の処理、火災時の避難、消火活動、日照、採光、通風等の環境などの観点から支障がないことをいうものです。



### 4 許可準則等の概要

類型	敷地	空地※1	対象		道路	公開空地						
	敷地面積の最低限度	敷地面積に対する割合の最低限度	地域又は区域	建築物又は敷地	前面道路幅員	有効公開空地率の下限	一の公開空地の最低面積(㎡)※6			最小幅(m)	接道長等	
							イ	ロ	ハ			
一般型	一・二低専、田住：3,000㎡ 一中高～準住、準工～工専、指定なし：2,000㎡	基準建蔽率(C)が50%以下の場合：1-C+0.15 基準建蔽率(C)が50%を超え55%以下の場合：0.65 基準建蔽率(C)が55%を超える場合：1-C+0.2	-	-	原則として6m以上 (近商・商業、工業・工専は8m以上)	基準建蔽率(C)が55%未満の場合：0.5 基準建蔽率(C)が55%以上の場合： $0.2+(1-C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$	300	200	100	4	2	原則として全周の1/8以上  原則として道路との高低差6m以内
市街地住宅	近商・商業：1,000㎡ ※特定行政庁が規則により別に定めることができる		市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における一低専～準住、近商～準工業の地域	延べ面積の1/4以上を住宅の用に供する建築物								
再開発方針等適合型	※都心居住型の場合、規則で定めた敷地規模が1,000㎡未満の場合又はマンション建替型若しくは長期優良住宅型を適用する場合は1,000㎡※2		再開発方針で定められた地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域	再開発方針、地区計画等に適合する建築物								
街区設計型	近商、商業及びその他業務機能の増進を図る必要がある地域		敷地の周囲に適切に道路が整備され、概ね整形な街区が形成されていること及び敷地が街区の少なくとも一辺全てを占めていること	6m以上								
都心居住型	住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用による住宅供給を促進することとされた地区等で、一中高～準住、近商～準工の地域	延べ面積の3/4以上を住宅の用に供する建築物※3	原則として8m以上、かつ、歩道状空地と道路を合わせた幅員が、原則として12m以上※4									
マンション建替型	一・二低専、田住、指定なし：1,000㎡	-	-	要除却認定マンションの除却・建替え	-	-	-	-	-	-	-	-
長期優良住宅型	一中高～準住、準工～工専：500㎡ 近商・商業：300㎡	-	-	-	認定長期優良住宅	-	-	-	-	3	1.5	-

※1:建築面積の計算対象とならない敷地の部分(いわゆる絶対空地)

※2:隣接する敷地と協調的な利用により合理的な建築計画が実現し、良好な街並みの形成が図られると認められる場合はこの限りではない

※3:延べ面積の2/3以上を住宅の用に供する建築物については、特定行政庁が認めた場合、地域の状況に応じ、日常生活を支える施設の用に供する部分を住宅とみなすことができる

許可準則等(令和3年12月20日付国住街第186号)に基づき概要(主に容積率の一般則)を整理

類型	公開空地 有効公開空地 面積(係数)	容積率の割増し(有効面積の算定)		環境配慮・地域貢 献による割増し	緩和の限度 (いずれか小さい 値)	
		基本的 数式	割増係数			
			K <sub>i</sub>			K <sub>A</sub>
一般型	・歩道状公開空地:1.5(歩道と合わせた幅員が6m以上で空地の連続性を妨げるものでない計画の場合、1.5~2.5) ・面積 500㎡以上で幅員6m以上の道路に接する場合:1.2	$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$ ※V:割増し後の延べ面積 A:敷地面積 S:有効公開空地面積の合計 v:基準容積率	・基準容積率(v)が 100%未満の場合: 2/3 ・基準容積率(v)が 100%以上 90%未満の場合: $1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$ ・基準容積率(v)が 90%以上の場合: 1/3	<一中高~準工の場合> ・敷地面積(A)が 5,000㎡以上の場合: 2 ・敷地面積(A)が 5,000㎡未満の場合: $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ ※A <sub>min</sub> :令136条3項(イ)欄の敷地面積(規則で別に定めた場合は当該敷地規模) <上記以外の地域の場合> 1	・A×v×1.5 ・A×(v+20/10)	
市街地住宅	・面積 300㎡以上 500㎡未満で幅員6m以上の道路に接する場合:1.1		・一般型×(a×3/4+1) ※a:建築物における住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合	・一般型と同様	・A×v×(a×3/8+3/2) ・A×{v+(a×15+20)/10}	
再開発方針等適合型	・上記以外:1.0		・一般型×1.2	・一般型と同様	・A×v×1.5 ・A×(v+25/10)	
街区設計型	・中庭等:0.5 ・屋上:0.3 ・公開空地の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もの:0.5		・敷地が街区1辺すべてを占める場合:一般型+1/6 ・敷地が街区2辺すべてを占める場合:一般型+1/3 ・街区全体が敷地となっている場合:一般型+2/3 ※いずれも上限は2	・高度かつ総合的に環境に配慮された建築物 ・保育所等 ・自動車車庫 ・一時滞在施設等 ・雨水貯留施設等	・概ねA×v×1.5	
都心居住型	・公開空地の高さが道路より1.5m以上高い又は3.0m以上低い場合:0.6		・一般型と同様	・敷地面積(A)が 5,000㎡以上の場合: 2 ・敷地面積(A)が 5,000㎡未満の場合: $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ ※A <sub>min</sub> :令136条3項(イ)欄の敷地面積(規則で別に定めた場合は当該敷地規模)	・A×v×2.0 ・A×(v+40/10)	
マンション建替型	・ピロティ等で覆われている場合: 0.8(梁下5m以上)、0.6(梁下2.5m以上5m未満)	・一般型等と同様	・一般型等に準じる ※A <sub>min</sub> : マンション建替法施行令第27条の表に掲げる敷地面積	上記のほか ・防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難ビル等 ・コミュニティスペース等	・一般型等と同様	
長期優良住宅型	・市街地環境の整備改善に特に寄与:1.2	・一般型等×1.5×(認定長期優良住宅の住宅部分の床面積/延べ面積)	・一般型等に準じる ※A <sub>min</sub> : 長期優良住宅法施行令第5条の表に掲げる敷地面積	・子育て支援施設 ・高齢者向け福祉施設、医療施設等 ・その他	・一般型等と同様	

※4:60/10を超える容積率の割増しについては、幅員12m以上、かつ、歩道状公開空地と道路を合わせた幅員が16m以上であること  
 ※5:敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交防衛上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路と歩道状公開空地の幅員を合わせたものとする事ができる  
 ※6:公開空地が歩道状公開空地である場合を除く  
 イ:一・二低専、田住 ロ:一中高~準住、準工~工専 ハ:近商・商業 ニ:指定なし

