

# 付 録

## 付録－１

### 建築基準法（抄）

#### 第 59 条の 2（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）

その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、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て許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第 52 条第 1 項から第 8 項まで、第 52 条の 2 第 6 項、第 55 条第 1 項又は第 56 条の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 第 44 条第 2 項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

## 付録－ 2

### 建築基準法施行令（抄）

#### 第 136 条（敷地内の空地及び敷地面積の規模）

法第 59 条の 2 第 1 項の規定により政令で定める空地は、法第 53 条の規定により建ぺい率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建ぺい率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が 10 分の 2 以上であるものとする。

	法第 53 条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
(一)	5/10 以下の場合	1 から法第 53 条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に 1.5/10 を加えた数値
(二)	5/10 を超え、5.5/10 以下の場合	6.5/10
(三)	5.5/10 を超える場合	1 から法第 53 条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に 2/10 を加えた数値

2 法第 59 条の 2 第 1 項の規定によりその各部分の高さのみを法第 55 条第 1 項又は法第 56 条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「2/10」とあるのは「1.5/10」と、「1.5/10」とあるのは「1/10」と、「6.5/10」とあるのは「6/10」とする。

3 法第 59 条の 2 第 1 項の規定により政令で定める規模は、次の表の（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不相当であると認める場合においては、規則で、同表（は）欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	敷地面積の規模 (単位平方メートル)	規則で定めることができる敷地面積の規模 (単位平方メートル)
(一)	第1種低層住居専用地域、 第2種低層住居専用地域	3,000	1,000以上3,000未満
(二)	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、準住居地域、準工業地域、 工業地域又は工業専用地域	2,000	500以上2,000未満
(三)	近隣商業地域又は商業地域	1,000	500以上1,000未満
(四)	用途地域の指定のない区域	2,000	1,000以上2,000未満

## 付録－3

### 大阪市建築基準法施行細則（抄）

#### 第15条の4（敷地面積の規模の緩和）

令第136条第3項ただし書の規定に基づき市長が同条同項の表（ろ）欄に掲げる数値によることが不適當であると認めて定める敷地面積の規模は、次の各号のとおりとする。

（1）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、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域内においては、500平方メートルとする。

（2）準工業地域内においては、1,000平方メートルとする。

2 令第136条の12第2項において準用する令第136条第3項ただし書の規定に基づき第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について市長が同項の表の（ろ）欄に掲げる数値によることが不適當であると認めて定める敷地面積の規模は、1,000平方メートルとする。

## 付録－４

### 総合設計制度に係る許可準則等（国土交通省通達）

#### ○総合設計許可準則の一部改正について

改正 平成 13 年 9 月 10 日付国住街発第 95 号

建築基準法第 59 条の 2 に基づくいわゆる総合設計制度は、昭和 46 年の制度創設以来これまで市街地環境の整備改善に寄与してきたところである。

近年、都市部においては、保育所への待機児童が数多く存するなど、少子高齢社会に対応した都市再生を実現するための新たな課題が指摘されており、本年 5 月に設置された都市再生本部が 8 月 28 日の第 3 回会合において決定した「都市再生プロジェクト（第二次決定）」においても、「駅や駅前のビル内において保育所等の設置を支援する」ため「保育所等生活支援施設を併設する建築物について、容積率緩和の特例措置を講ずる」こと等が位置付けられたところである。

このような状況を踏まえつつ、今般、総合設計許可準則（平成 9 年 6 月 13 日付け建設省住街発第 74 号住宅局長通知の別添）を改正し、保育所等に関する容積率の割増しについて定めをおくこととしたので、地方自治法第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として別添のとおり通知する。

また、本準則に関する技術基準（平成 9 年 6 月 13 日付け建設省住街発第 75 号住宅局市街地建築課長通知の別添）の改正についても別添通知する。

貴管内市区町村に対してもこの旨周知していただくようお願いする。

(別添)

## 総合設計許可準則

### 第1 許可方針

総合設計制度は、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（以下「公開空地」という。）を確保させるとともに、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。

建築基準法（以下「法」という。）第59条の2第1項の許可（以下「許可」という。）は、第2の許可基準に従い、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。

### 第2 許可基準

- 1 法第52条第1項から第6項までの規定による容積率（以下「基準容積率」という。）に係る許可（容積率の割増し）は、次に掲げるところによるものとする。

#### (1) 接道

建築物の敷地が、原則として幅員6メートル以上（商業地域、近隣商業地域、工業地域又は工業専用地域においては8メートル以上）の道路に接しているものであること。

#### (2) 容積率の割増し等

容積率の割増しは、公開空地の面積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行うものとし、割増し後の容積率の限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

ただし、市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計（それぞれ下表の(い)欄に掲げる地域又は区域で同表(ろ)欄に掲げる建築物を対象とするものという。）にあつては、同表の区分に従い、同表(は)欄に掲げるものを限度とする。

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	対象建築物	割増し後の容積率の限度
市街地住宅総合設計	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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	延べ面積4分の1以上を住宅の用に供する建築物	基準容積率の1.75倍と基準容積率に住宅の用に供する部分の延べ面積に対する割合に応じて10分の23.75から10分の30までの範囲内の数値を加えたもののうちいずれか小さいもの
再開発適方針型等総合設計	都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（この表において「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する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地区	再開発方針、地区計画等に適合する建築物	基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の25を加えたもののうちいずれか小さいもの

なお、特別に高度利用を図る必要があるとされた区域における再開発方針等適合型総合設計については、上表（は）欄に掲げる限度について、再開発方針の内容に即して、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

### (3) 都心居住型総合設計

本制度については（1）及び（2）によらずに、次の①から④までによるものとする。

#### ① 対象区域

次に掲げる基準に該当する区域であること。

イ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6第1項に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都市居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等であること。

ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であること。

#### ② 対象建築物



延べ面積の4分の3以上を住宅の用に供する建築物であること。ただし、延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供する建築物にあっては、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。

③ 接道等

建築物の敷地が、原則として幅員8メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを併せた空地の幅員が、原則として12メートル以上であること。

④ 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率の限度は、基準容積率の2倍と基準容積率に10分の40を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

(4) 保育所等に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍等の建築物に保育所その他の生活支援施設(以下「保育所等」という。)が設けられる場合にあっては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあっては(3)④に規定する限度)の範囲内で、当該保育所等の部分((3)②に規定する日常生活を支える施設の用に供する部分を除く。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

(5) 自動車車庫に関する容積率の割増し

- ① 都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保とあわせて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を設置する建築物を建築する場合にあっては、この自動車車庫の部分に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては(2)の表(は)欄に掲げる限度)の範囲内で、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、この割増しは、商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認められる区域内に限って実施するものとする。

② 共同住宅については、必要な自動車車庫を確保し、併せて敷地内空地を居住者のコミュニティー形成の場として活用される等により質の高いものとするため、地下に設ける附属自動車車庫の部分に対して、基準容積率の 1.5 倍と基準容積率に 10 分の 20 を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあつては（2）の表（は）欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあつては（3）④に規定する限度）の範囲内で特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

2 法第 55 条の第 1 項の規定に係る許可（絶対高さ制限の緩和）を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により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。

3 法第 56 条の第 1 項の規定に係る許可（斜線制限の緩和）は次に掲げるところによるものとする。

（1）道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対し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及び第二種中高層住居専用地域においては、原則として、北側斜線制限を緩和しないものとする。ただし、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については、この限りでないものとする。

## 総合設計許可準則に関する技術基準

改正 平成 13 年 9 月 10 日付国住街発第 96 号

### 第 1 容積率の割増し

#### 1 道路

建築基準法（以下「法」という。）第 59 条の 2 第 1 項の許可（以下「許可」という。）で第 52 条第 1 項から第 6 項までの規定による容積率（以下「基準容積率」という。）に係るものを受けることができる建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が①、②又は③に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。ただし、建築物の敷地が接する道路（法第 42 条第 2 項の規定により同条第 2 項の道路とみなされる道を除く。）が計画道路（法第 42 条第 1 項第 4 号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。）若しくは法第 68 条の 7 第 1 項の規定により指定された予定道路（以下「予定道路」という。）の区域内にあり、又は、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、この限りでない。

- |  |       |
|--|-------|
| ① 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、第二種中高層住宅専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域 | 6メートル |
| ② 近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域   | 8メートル |
| ③ 用途地域の指定のない地域   | 6メートル |

#### 2 公開空地等

##### (1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までのすべてに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の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。）をいう。

なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の①から⑤までのすべて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（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出する敷地内の通路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

② 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（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、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあつては、最小幅が2メートル以上のものであること。

③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 300 平方メートル

ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

200 平方メートル

ハ 近隣商業地域又は商業地域 100 平方メートル

ニ 用途地域の指定のない地域 200 平方メートル

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上であること。

④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け道路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。

⑤ 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

## (2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、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部分を含み、非常時以外において自動車が出入りする通路を除く。）で、次の①又は②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、(3)に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあつては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活

用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（少なくとも 300 平方メートル以上であること。）を有すること。

- ② 屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが 12 メートル以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については（１）の③に規定する規模以上であること。

### （３）公開空地等の有効面積の算定

- ① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」という。）の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからへまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 歩道状公開空地（幅が 4 メートルを超えるものにあつては、幅が 4 メートル以内の部分に限る。） 1.5

ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が 6 メートル以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大 2.5 の範囲でこれより高い係数とすることができるものとする。

ロ 面積が 500 平方メートル以上で幅員 6 メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） 1.2

ハ 面積が 300 平方メートル以上 500 平方メートル未満で幅員 6 メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） 1.1

ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

ホ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） 0.5

へ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） 0.3

- ② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 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（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0.5

ロ 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さに変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。） 0.6

ハ 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（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）

（イ）はり下5メートル以上 0.8

（ロ）はり下2.5メートル以上5メートル未満 0.6

ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの。 1.2

③ 隣地する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

#### （4）容積率の割増し

① 許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

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

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下②、④及び⑤について同様とする。）

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、KA：下表による割増係数

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

この場合において、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものをKiとする。

市街地住宅総合設計	$a \times 3/4 + 1$
再開発方針適合型総合設計	1.25

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  
(2/3を超える時は2/3とし、以下②において同様とする。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居 地域、準住居地域、近隣商業 地域、商業地域、準工業地域	5,000 m <sup>2</sup> 以上	2
	5,000 m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

Amin:建築基準法施行令第136条第3項の表の(イ)欄に掲げる区分に応じて、  
同表(ロ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模)

- ② ①に規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に1.5を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の20を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。ただし、市街地住宅総合設計及び再開発方針等適合型総合設計にあつては、下表に掲げるものを限度とする。

市街地住宅総合設計	$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ の うちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25/10)$ の うちいずれか小さいもの

- ③ 特別に高度利用を図る必要があると位置づけられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、①に規定する割増係数及び②に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。
- ④ 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建ぺい率（法第 53 条の規定による建ぺい率をいう。以下同じ。）に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、①の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、④における有効公開空地面積の合計には、（２）に規定する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合計の 2 分の 1 を超える部分を算入しないものとする。

基準建ぺい率（C）	有効公開空地率（S/A）の下限
5.5/10 未満	0.5
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

C：基準建ぺい率

- ⑤ 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、①に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積（V）を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第 52 条第 1 項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、①に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、①の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは、「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する①に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、④の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。



### 3 都心居住型総合設計

都心居住型総合設計に基づく許可については第1の1及び2によらず以下によること。

#### (1) 道路

許可で基準容積率に係るものを受けることができる建築物の敷地は、幅員が8メートル以上の道路に接しているものであり、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が12メートル以上であるものであること。ただし、建築物の敷地が接する道路（法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。）が計画道路若しくは予定道路の区域内にあり、又は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、この限りではない。

#### (2) 敷地面積

建築基準法施行令（以下「令」という。）第136条第3項の規定により特定行政庁が規則で定めた敷地面積の規模が1,000平方メートル未満である場合は、建築物の敷地面積が1,000平方メートル以上であること。ただし、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) 住宅とみなす日常生活を支える施設

デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、特定行政庁が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものについては、総合設計制度許可準則第2の(4)の②における対象建築物の住宅の用に供する面積の算定の際、住宅とみなすものとする。

#### (4) 居住水準

住宅マスタープラン等を勘案して、住宅一戸あたりの専用床面積の最低限度など居住水準を確保するために必要な事項を許可の条件とすることができる。

#### (5) 公開空地等

##### ① 公開空地の定義

第1の2の(1)によること。

##### ② 公開空地に準ずる有効な空地

第1の2の(2)によること。

③ 公開空地等の有効面積の算定

第1の2の(3)によること。

④ 容積率の割増し

イ 許可による容積の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 3 \times K_A \}$$

A：敷地面積（公共空地がある場合は、その面積を含むものとし、以下（ロ）について同様とする。）

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

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub>：下表による割増係数

基準容積率（v）	割増係数（K <sub>i</sub> ）
10/10 未満	2/3
10/10 以上 90/10 未満	1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3
90/10 以上	1/3

敷地面積（A）	割増係数（K <sub>A</sub> ）
5,000 m <sup>2</sup> 以上	2
5,000 m <sup>2</sup> 未満	1 + (A - A <sub>min</sub> ) / (5,000 - A <sub>min</sub> )

A<sub>min</sub>:建築基準法施行令第136条第3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模）

ロ イに規定する容積の割増しを行うに当たっては、基準容積率に2.0を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に10分の40を超えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。

ハ 割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員が12メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16メートル以上のものであること。

ニ そのほか、第1の2の(4)の④及び⑤によること。

#### 4 保育所等

次のイ、ロ又はハに該当する建築物については、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、保育所その他の生活支援施設(以下「保育所等」という。)の部分(3(3)に規定する「住宅とみなす日常生活を支える施設」の部分を除く。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの

ロ 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの

ハ 大規模な複合的再開発により整備される建築物であって保育所等が設けられるもの

ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとし、その判断に当たっては、当該建築物の周辺における住宅及び業務施設の集積状況等の土地利用の状況、保育所等の整備状況等を勘案して行うものとする。

#### 5 自動車車庫

(1) 商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち、特定行政庁が自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認めて指定した区域内の建築物(当該建築物に設置する自動車車庫のうち、15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供しているものを含む建築物に限る。)については、2の(4)①、②、③及び⑤に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分(令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。以下同じ。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、公開空地による容積率の割増しに2分の1を乗じたものを限度とする。

なお、特定行政庁による区域の指定に際しては、当該区域内における業務施設の集積状況等の土地利用の状況、公共施設の整備状況、駐車施設の整備状況、路上駐

車の発生状況、道路交通の状況等を勘案して駐車施設の確保の必要性に関する判断を行うものとする。

- (2) 次の①及び②に該当する共同住宅の附属自動車車庫については、2の(4)①、②、③及び⑤若しくは3の(5)④に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、共同住宅に附属する自動車車庫のうち、住宅戸数に相当する自動車を収容する部分について行うものとする。

- ① 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。
- ② 地下に設ける自動車車庫であること。ただし、半地下式自動車車庫等であっても敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。

## 6 標示

- (1) 公開空地等である旨等の標示

公開空地等内の適当な場所に、当該公開空地等が法に基づいて設けられたものである旨及び特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。

- (2) 市街地住宅総合設計又は都心居住型総合設計による建築物である旨の標示

建築物の玄関部分等適当な場所に、住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付して、当該建築物が法に基づく市街地住宅総合設計制度又は都心居住型総合設計制度によるものである旨を標示するものとする。

- (3) 第1の4による特例を受けた保育所等又はその敷地内の適当な場所に、当該保育所等が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

- (4) 第1の5の(1)による特例を受けた自動車車庫又はその敷地内の適当な場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を標示するものとする。

## 第2 絶対高さ制限に関する緩和

法第55第1項の規定に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状

の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、 $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。この場合においては、 $S_i'$  とは、 $O_i$  (各辺についてその中点から 16 メートルの距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積 (以下「立面投影面積」という。)とし、 $S_i$  とは各辺の長さに 10 メートル又は 12 メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を乗じて得た値とする。

### 第 3 道路斜線制限等に関する緩和

#### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1) 道路斜線制限 (法第 56 条第 1 項第 1 号) 又は隣地斜線制限 (同項第 2 号) に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において  $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$  とは、 $O_i$  (各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、①、②又は③に掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 $S_i$  とは、各辺において法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 2 項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

##### ① 第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第 56 条第 2 項の規定による当該建築物の後退距離 (以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離

##### ② 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

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

その他の各辺については 16 メートルに高さが 20 メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

##### ③ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域 (以下「非住居系地域」という。)

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

その他の各辺については 12 メートルに高さ 31 メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(2) 高さが 100 メートルを超える建築物に対する (1) の規定の適用については、次のイ、ロ及びハを加えたものをもって (1) の  $S_i'$  とする。

イ 建築物の高さ 100 メートル以下の部分の立面投影面積

ロ 建築物の高さ 100 メートルを超え 150 メートル以下の部分の立面投影面積に 2 分の 1 を乗じて得たもの

ハ 建築物の高さ 150 メートルを超える部分の立面投影面積に 3 分の 1 を乗じて得たもの

(3) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第 56 条第 1 項別表第 3 (は) 欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の  $S_i'$  に含めないものとする。

## 2 北側斜線制限関係

(1) 第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域においては、北側斜線制限 (法第 56 条第 1 項第 3 号) は原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

(2) 第 1 種中高層住居専用地域及び第 2 種中高層住居専用地域においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、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については、この限りでない。

## 第 4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

1 敷地が法第 55 条第 1 項又は法 56 条第 1 項第 1 号、第 2 号若しくは第 3 号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第 3 の 1 の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次の①又は②に掲げる距離だけ外側にある点をもって第 3 の 1 の (1) の  $O_i$  とし、各辺において法第 55 条第 1 項又は法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 号若しくは第 3 号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって第 3 の (1) 及び (2) の  $S_i$  とする。

① 道路に接する各辺については当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

② その他の各辺については下記の式による数値

$$(16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

A<sub>2</sub>: 16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A<sub>3</sub>: 12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

L<sub>1</sub>: 各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L<sub>2</sub>: 各辺のうち第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種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L<sub>3</sub>: 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ (L = L<sub>1</sub> + L<sub>2</sub> + L<sub>3</sub>)

なお、絶対高さ制限（法第55条第1項）及び北側斜線制限（法第56条第1項第3号）の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地区又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第2を準用し、また、法第56条第1項の規定については、第3の2を準用する。

2 上記1の判定方式のみでは斜線制限等の高さ制限の部分適用方式（建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。）が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定に係る許可を受ける建築物の高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分、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種住居地域又は準住居地域内に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について第3の1を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第1

種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分」「各辺のうち第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種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又はそれぞれ「各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内に存する部分」「各辺のうち第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種住居地域又は準住居地域内に存する部分」と読み替え、また、 $S_i$ とは、当該部分について法第56条第1項第1号、第2号及び第3号の規定によって許容される立面投影面積とする。



参考図

図1 (第1 (容積の割増し) の2 (3) ②イ関係)

見通しが妨げられる部分の例示

右図における斜線部が該当する。

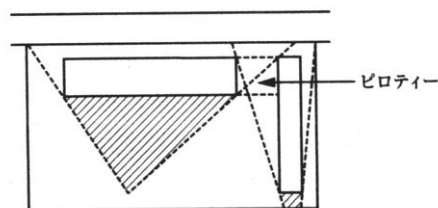


図2 (第2 (絶対高さ制限に関する緩和) 関係)

敷地を多角形に近似する場合の例示

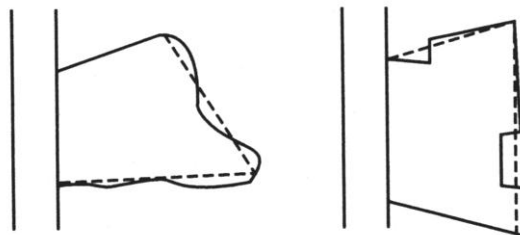
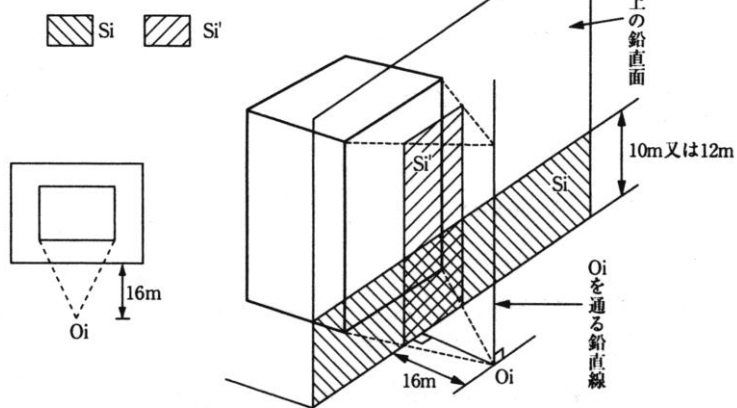


図3 (第2 (絶対高さ制限に関する緩和)、第3 (道路斜線制限等に関する緩和) 関係)

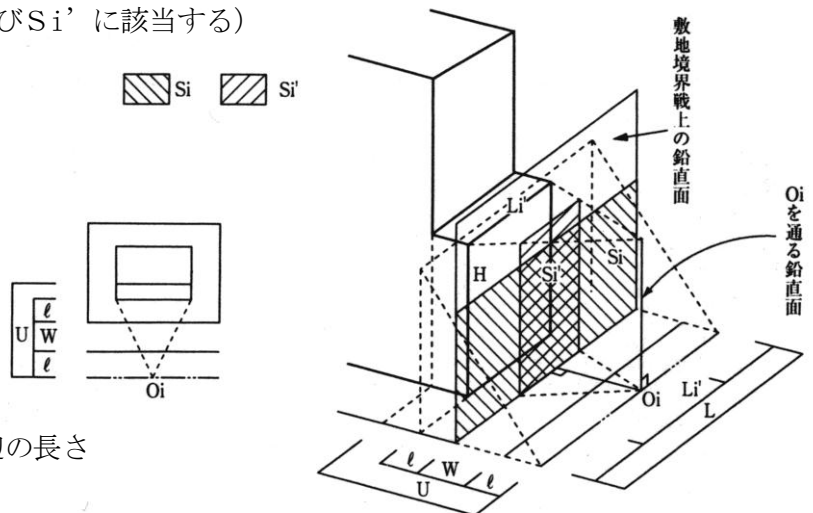
$S_i$ と $S_i'$ の例示 (絶対高さ制限の緩和の場合)

(下図における斜線部が $S_i$ 及び $S_i'$ に該当する)



$S_i$ と $S_i'$ の例示 (道路斜線の緩和の場合)

(下図における斜線部が $S_i$ 及び $S_i'$ に該当する)



L : 敷地の道路に接する辺の長さ

W : 当該道路の幅員

$\ell$  : 当該建築物の後退距離

$S_i$  : 道路に接する辺において法第56条第1項第1号及び第2号の規定によって許容される最大立面投影面積

$S_i'$  :  $O_i$ を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積

$L_i'$  : 当該建築物の間口長さ (前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが $U$ 以下の部分に限る。)

$H$  : 当該建築物の高さ (前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが $U$ 以下の部分に限る。)

$d$  : 法第56条別表第3 (に) 欄に掲げる距離

$U$  : 法第56条別表第3 (は) 欄に掲げる距離

$$S_i = L \cdot d \cdot (W + 2\ell) \times (W + \ell) / (W + 2\ell) = L \cdot d \cdot (W + \ell)$$

$$S_i' = L_i' \cdot H \cdot (W + \ell) / (W + 2\ell)$$

$$S_i \geq S_i'$$

$$L_i' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot (W + \ell)}{(W + \ell) / (W + 2\ell)} \leq L \cdot d \cdot (W + 2\ell)$$

(参考) 従来の評価方式

$$S_i = L \cdot d \cdot W$$

$$S_i' = L_i' \cdot H \cdot W / (W + \ell)$$

$$S_i \geq S_i'$$

$$L_i' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot W}{W / (W + \ell)} \leq L \cdot d \cdot (W + \ell)$$

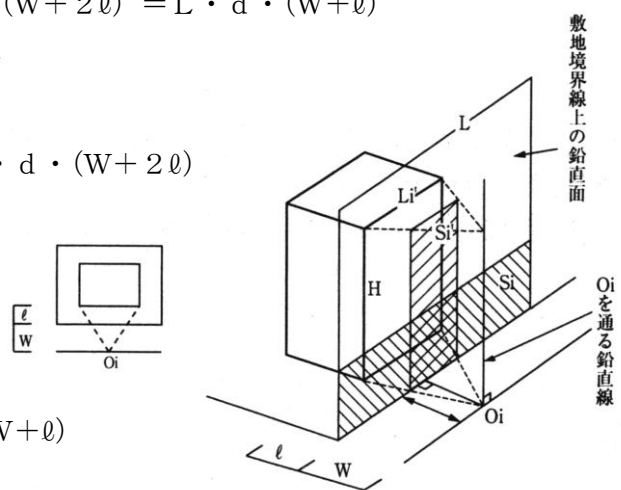
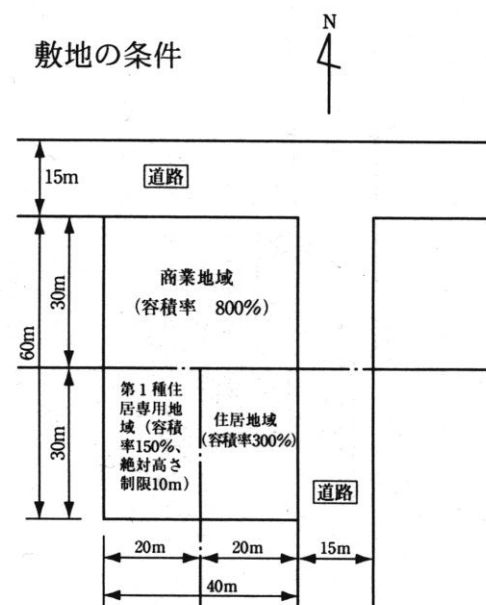
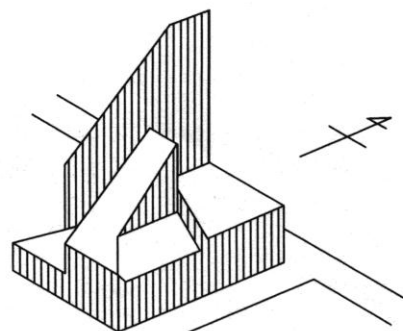


図4 (第4 (建築物の敷地が斜線制限等の高さ制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置) の1関係)

建築物の敷地が斜線制限等高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合の取扱いの例示



敷地の一般規制  
(建築物が敷地境界線に接して建築される場合)



$S_i'$  の各辺における展開図

- ・ 口内の数値は建築物の各部分の一般規制による最高限度である。
- ・ 各辺について、 $S_1' \leq S_1$ 、 $S_2' \leq S_2$ 、 $S_3' \leq S_3$ 、 $S_4' \leq S_4$  でなければならない。

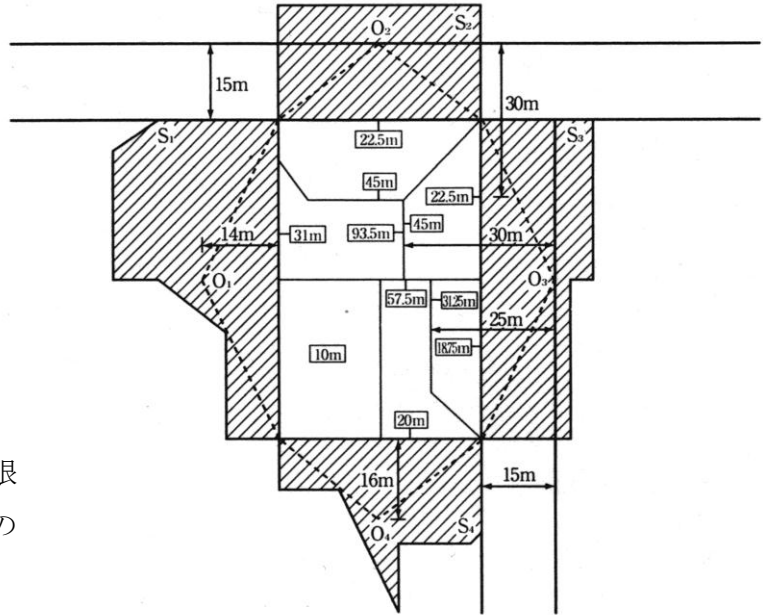


図5（第4（建築物の敷地が斜線制限等の高さ制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置）の1関係）北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の例示

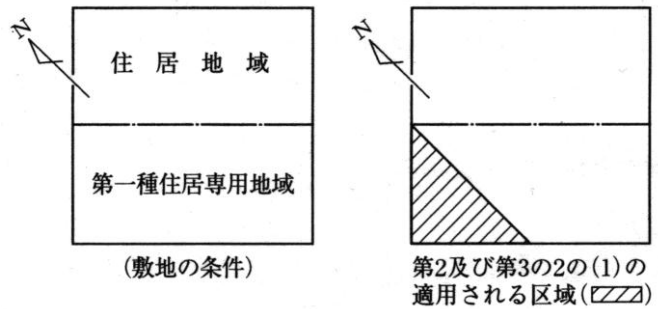
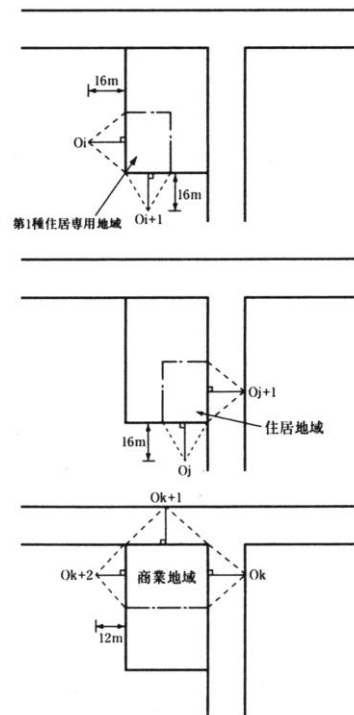


図6（第4（建築物の敷地が斜線制限等の高さ制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置）の2関係）

部分適用方式を反映させるための判定方式の例示

図4で示した敷地について部分適用方式を反映させるためには、図4で行った判定の他に、下に掲げる $O_i$ について、それぞれ $S_i' < S_i$ を満足させる等の方法が考えられる。

- ・ この場合、一点鎖線部分は各辺及び各辺の部分には該当しないので評価する必要はない。
- ・ 図は、建築物が敷地境界線に接して建築している場合等を想定しているが、これ以外の場合、道路斜線に関しては道路の幅員に後退距離に相当する距離を加え、隣地斜線に関しては高さが20メートル又は31メートルを超える部分を有する建築物にあってはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加え、 $O_i$ の位置を定めなければならない。



◎ 再開発融資制度一覧表

住宅金融公庫、日本開発銀行及び北海道東北開発公庫による再開発融資制度

		住 宅 金 融 公 庫	日 本 開 発 銀 行	北 海 道 東 北 開 発 公 庫
対象事業		◎都市再開発事業（建設資金） ○市街地再開発事業 ○特定街区内建築物整備事業 ○総合設計建築物整備事業 ○高度利用地区内建築物整備事業 ○地区計画区域内建築物整備事業 ○不燃化促進区域内建築物整備事業 ○沿道整備計画区域内建築物整備事業 ○再開発地域計画区域内建築物整備事業 ○住宅地高度利用地区計画区域内建築物整備事業 ○用途別容積型地区計画区域内建築物整備事業 ○スーパー堤防区域内建築物整備事業 ○中高層階住居専用地区内建築物整備事業 ○都心共同住宅供給事業 ○街並み誘導地区計画区域内建築物整備事業	◎街区整備事業 （既存対象建築物の増改築・改修工事を含む） ○市街地再開発事業（テナント入居保証金を含む） ○特定街区内建築物整備事業 ○総合設計建築物整備事業 ○地区計画等区域内建築物整備事業（※1） ○密集市街地整備事業 ◎都市防災事業 ○都市防災不燃化促進事業（※2）	◎市街地総合センター施設整備事業（※3） （既存対象建築物の増改築・改修工事を含む） ○市街地再開発事業（テナント入居保証金を含む） ○総合設計建築物整備事業 ○地区計画区域内建築物等整備事業
対象地域		全 国（沖縄県を除く）	全 国（沖縄県を除く）	北海道・東北地方（新潟県を含む）
主要要件	等シ ェ ア	住宅部分の割合が延べ面積（プロジェクト全体）の1/4以上であること。	住宅部分の割合が原則として延べ面積の1/4未満であること。	住宅部分の割合が原則として延べ面積の1/4未満であること。
	計画の規模	○市街地再開発・・・・・・・・・・2,000㎡以上 （国庫補助対象となったもののうち地方住宅供給公社の場合は1,500㎡以上、個人施行の場合は1,000㎡以上） ○特定街区・・・・・・・・・・5,000㎡以上 ○総合設計・・・・・・・・・・1,500㎡以上 ○高度利用地区・・・・・・・・・・2,000㎡以上 ○地区計画区域内・・・・・・・・・・1,500㎡以上 ○不燃化促進区域内・・・・・・・・・・1,000㎡以上 （地上階数2以上の耐火建築物） ○沿道整備計画区域内・・・・・・・・・・1,000㎡以上 ○再開発地区計画区域内・・・・・・・・・・1,500㎡以上 ○住宅地高度利用地区計画区域内・・・・・・・・・・1,000㎡以上 ○用途別容積型地区計画区域内・・・・・・・・・・1,000㎡以上 ○スーパー堤防区域内・・・・・・・・・・1,000㎡以上 ○中高層階住居専用地区内・・・・・・・・・・1,000㎡以上 ○街並み誘導地区計画区域内・・・・・・・・・・1,000㎡以上 ○都心共同住宅供給事業・・・・・・・・・・1,000㎡以上	都市開発枠（※2） （三大都市圏および北海道・東北地方） ○市街地再開発（原則として）10,000㎡以上 ○特定街区（ ）15,000㎡ ○総合設計（ ）10,000㎡ ○地区計画等（ ）10,000㎡ （一部2,000㎡以上） ○都市防災不燃化促進（ ）2,000㎡ （一部3,000㎡以上） ○密集市街地整備	地方開発枠 特に制限なし 同 左
総合設計建築物整備事業については「総合設計許可準則に関する技術基準」の内容に適合しており、かつ、その公開空地率が、同技術基準第1.2(4)④に掲げる数値以上であること。				
貸付条件	融資率	建設費、土地等、補償費等、調査設計計画費の貸付対象額の80% （特定街区等については補償費等（マンション建替事業を除く）、調査設計計画費は融資しない）	市街地再開発は事業費の50%以内（一部45%、入居保証金については40%） その他は事業費の40%以内	運用による 事業費の70%以内
	金利	住宅 3.10% 非住宅 当初10年間3.10%、11年目以降3.10%	特利③ （一部優遇金利）市街地再開発 特定街区等 当初10年間 都市防災不燃化促進事業 特利④ 密集市街地整備	特利Ⅲ （一部優遇金利）市街地再開発 特利Ⅳ、Ⅴ 地区計画等 特利Ⅳ （当初10年間のみの場合もあり） 特利Ⅳ 密集市街地整備
	期間償還	最終回資金交付後6ヶ月から2年以内。但し、事業主体が所有するときは、竣工後25年以内（非住宅部分は3年以内の措置を含む）。すべてが賃貸住宅で一定の要件を満たす場合は30年以内。	25年以内（措置5年以内）	同 左
優遇金利適用の条件		1. 市街地再開発：以下の（1）～（3）のいずれかに該当する場合 （1）以下の3つの要件を満たすもの ① 事業主体：市街地再開発事業の施行者及び関係権利者が、出資等比率において1/2（施行者が地方公共団体である場合には1/4）以上を有すること。 ② 施行地区の規模：1ヘクタール以上（ただし組合施行及び個人施行再開発については原則として0.5ヘクタール以上） ③ 建築物の延床面積：10,000㎡以上 （2）以下の地区内のいずれかにおいて行われるもの ① 市街地総合再生計画区域内又は地区再生計画区域内 ② 都市再開発法第2条の3第1項第2号に定める区域内等 ③ 地方拠点都市の拠点地区内 ④ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法施行規則第1条に定める区域 （3）防災活動拠点型プロジェクトであって地域防災計画に地区単位で掲げられているもの 2. 特別街区等 1.（2）②と同じ 3. 都市防災対策事業 以下の2つの要件のいずれかを満たすもの ① 幅員15m以上の避難路、避難路に準ずる道路、延焼遮断帯若しくは緊急輸送道路の周辺地区又は10ha以上の避難地及びその周辺地区における4階以上、延床面積3,000㎡以上の耐火建築物 ② 地震防災対策特別措置法に基づく地震防災緊急事業5箇年計画に定められた地区内における、幅員15m以上の避難路、避難路に準ずる道路、延焼遮断帯若しくは緊急輸送道路の周辺地区又は10ha以上の避難地及びその周辺地区における6階以上、延床面積5,000㎡以上の耐火建築物（但し、平成12年度まで）	同 左	
平成9年度予算	1,704億円	都市基盤整備枠 1,820億円 地方開発枠 1,750億円 } 内で運用（出資50億円）	全体枠1,900億円の内運用	

※1 地区計画等区域内建築物整備事業には沿道整備計画区域内建築物整備事業を含む。  
 ※2 都市防災不燃化促進事業については都市開発枠にて全国（沖縄県を除く）を対象地域とする。  
 ※3 市街地総合センター施設整備事業には、このほか、地域開発上特に重要と認められる建築物を整備する事業がある。  
 （参考）上記以外に住宅金融公庫においては、中高層建築物融資制度、日本開発銀行、北海道東北開発公庫においては、大規模市民空間創出型複合建築物整備事業（アーバンコンプレックスビルディング）、アーバンスペリオールビルディング）、都心ビル群建替促進事業（アーバンリフレッシュ促進事業）、セットバック建築物整備促進事業、商業市街地振興施設整備事業、地方拠点都市地域整備事業、高度情報化建築物（インテリジェント・ビル）整備事業、新都市拠点整備事業等に対する融資制度がある。

政令指定市長 殿

国土交通省住宅局長

## 共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に 配慮した共同住宅に係る設計指針について

近年の犯罪の増加・多様化に対し、先に警察庁において、「安全・安心まちづくりの推進について」（平成 12 年 2 月 24 日付け警察庁丙生企発第 47 号 生活安全局長通達）において「安全・安心まちづくり推進要綱（以下「要綱」という。）」及びこれに基づく「共同住宅に係る防犯上の留意事項」が定められたところであり、その後、最近における共同住宅における犯罪の発生件数の急増に鑑み、警察庁と国土交通省との間で犯罪防止に配慮した構造、設備等を有する共同住宅の在り方等について継続して検討してきたところがあります。

今般、その検討結果を踏まえ、今後の共同住宅の防犯性向上の基本的考え方を示すものとして、国土交通省において新たに「共同住宅に係る防犯上の留意事項」（以下「留意事項」という。）を別紙 1 のとおり策定しましたので通知します。なお、併行して、平成 13 年 3 月 23 日付けで警察庁生活安全局長より各都道府県警察あてに、要綱に基づく留意事項の改正が同一の内容で通達される予定であります。

また、本留意事項の円滑な活用を図るため、国土交通省において、共同住宅の新築、改修工事の企画・計画・設計を行う際の具体的な手法等を「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（以下「設計指針」という。）」として別紙 2 のとおり策定しましたので、併せて通知します。

貴職におかれましては、公営住宅、公社住宅等公的機関が供給する共同住宅をはじめ広く一般の共同住宅の新築又は改修の計画においても、本留意事項及び設計指針が活用されるよう努めていただきますようお願いいたします。

また、貴管下地方住宅供給公社及び関係団体に対しても、この旨周知されますようお願いいたします。

政令指定市住宅主務局長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

## 共同住宅に係る防犯上の留意事項の改正等について

標記については、「警察庁生活安全局による「安全・安心まちづくり推進要綱」について」（平成 12 年 7 月 31 日付け住政発第 87 号ほか）の記の 3 により、国土交通省（建設省）と警察庁とが協力して改正する旨をお伝えし、3 月 23 日付け国住備第 1 1 0 号により通知されたところでありますが、その改正趣旨等は下記のとおりであるので、十分ご留意いただきますようお願いいたします。

### 記

#### 1 通則の設置

共同住宅の防犯上の留意事項（以下「留意事項」という。）の「目的」を明記するとともに、「適用範囲等」として、新築される共同住宅及び改修される既存の共同住宅を対象とすること等を明記するため、通則を設置した。

#### 2 推奨事項の設定等

共同住宅を企画・計画する上で、防犯性確保の観点から必要性、緊急性が高く、早急に措置すべき事項を基本事項とする一方、共同住宅の多様な建設形態、管理体制等に鑑み、必要性の高い事項であっても、費用、対応可能性等を考慮し、一律に規定することが現実的に困難な事項を推奨事項とした。

##### （1）共用部分

ア 共用出入口について、共用玄関扉へのオートロックシステムの導入を推奨事項とした。

イ エレベーターのかご内への防犯カメラの設置を推奨事項とした。

ウ エレベーターについて非常時の強制停止装置の設置を削除した。

エ 「避難階段」の項目を「共用廊下・共用階段」と改め、新たに共用廊下について留意事項を規定した。

オ 「外構」の項目を「歩道・車道等の通路」及び「児童遊園、広場又は緑地等」として整理した。

## (2) 専用部分

ア 住戸の玄関扉の補助錠の設置を推奨事項とした。

イ 住戸の窓ガラスの材質を破壊困難とすることについて、推奨事項とした。

ウ バルコニーの手すりの構造を見通しが確保されたものとするについて、推奨事項とした。

## (3) その他

「人の顔、行動を識別できる程度以上（平均水平面照度が概ね 20 ルクス以上）の照度」を新たに定義し、共用玄関以外の共用出入口、共用廊下・共用階段において確保すべき照度を規定した。

## 3 特に配慮すべき事項

次の3点については、一律に設置等を求めるには困難な事情があるため、推奨事項としたところであるが、犯罪防止の観点から特に必要性が高い事項であると考えられるため、その企画・計画に当たって、特に配慮すること。

### (1) エレベーターのかご内の防犯カメラの設置

エレベーターのかご内は密室となり、女性、子供等を対象とした強制わいせつ等の犯罪のおそれがあることから、今後防犯カメラの設置及び録画装置の活用を積極的に推進していく必要がある。

### (2) 住戸の玄関扉における補助錠の設置

主錠の対策だけでは侵入を防止することが困難な場合があることから、今後は補助錠の設置を入居者が選択できるような玄関扉を採用すること等により補助錠の設置を推進していく必要がある

### (3) 住戸の窓における破壊が困難なガラスの使用

接地階等の比較的侵入が容易な位置にある住戸の窓等にあつては、合わせガラス等できる限り破壊が困難なガラスの使用を推進していく必要がある。

## 共同住宅に係る防犯上の留意事項

### 第1 通則

#### 1 目的

この留意事項は、共同住宅の新築（建替えを含む。以下同じ。）、改修の企画・計画を行う際に必要となる住宅の構造、設備等についての防犯上の留意事項を示すことにより、成熟社会に対応した住宅ストックの形成を図ることを目的とする。

#### 2 適用範囲等

- (1) この留意事項は、新築される共同住宅及び改修される既存の共同住宅を対象とする。
- (2) この留意事項は、防犯性の向上に係る企画・計画上の配慮事項や具体的な手法等を示すものでもり、建築主等に対し、何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではなく、あくまでも建築主等の自発的な対策を促すものである。
- (3) この留意事項に掲げる施設が設置されていない場合には、当該施設に係る記載事項は適用しない。
- (4) 既存の共同住宅に係るこの留意事項の適用に当たっては、建築関係法令等との関係、建築計画上の制約、管理体制の整備状況、居住者の要望等を検討した上で、対応が極めて困難な項目については除外する。
- (5) この留意事項は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すものとする。

### 第2 留意事項

#### 1 共用部分

##### (1) 共用出入口

- ア 周囲からの見通しが確保された位置等にあること。
- イ 共用玄関は、各住戸と通話可能なインターホンとこれに連動した電気錠を有した玄関扉によるオートロックシステムが導入されたものであることが望ましい。
- ウ オートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関以外の共用出入口は、扉が設置され、当該扉は自動施錠機能付き錠が設置されたものであること。



エ 共用玄関は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度が確保されたものであること。また、共用玄関以外の共用出入口は、人の顔、行動を識別できる程度以上の照度が確保されたものであること。

(2) 管理人室

共用玄関、共用メールコーナー（宅配ボックスを含む。以下同じ。）及びエレベーターホールを見通せる位置、又はこれらに近接した位置にあること。

(3) 共用メールコーナー

ア 共用玄関付近からの見通しが確保された位置等にあること。  
イ 人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度が確保されたものであること。

(4) エレベーターホール

ア 共用玄関付近からの見通しが確保された位置等にあること。  
イ 人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度が確保されたものであること。

(5) エレベーター

ア かご内に防犯カメラが設置されたものであることが望ましい。  
イ 非常の場合において、押しボタン等によりかご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものであること。  
ウ かご及び昇降路の出入口の戸は、外部からかご内を見通せる窓が設置されたものであること。  
エ かご内は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度が確保されたものであること。

(6) 共用廊下・共用階段

ア 周囲からの見通しが確保された構造等を有するものであることが望ましい。  
イ 人の顔、行動を識別できる程度以上の照度が確保されたものであること。  
ウ 共用階段は、共用廊下等に開放された形態であることが望ましい。

(7) 自転車置場・オートバイ置場

ア 周囲からの見通しが確保された構造等を有するものであること。  
イ チェーン用バーラックの設置等盗難防止に有効な措置が講じられたものであること。  
ウ 人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されたものであること。

(8) 駐車場

ア 周囲からの見通しが確保された構造等を有するものであること。

イ 人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されたものであること。

(9) 歩道・車道等の通路

ア 周囲からの見通しが確保された位置にあること。

イ 人の行動を視認できる照度以上の照度が確保されたものであること。

(10) 児童遊園、広場又は緑地等

ア 周囲からの見通しが確保された位置にあること。

イ 人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されたものであること。

ウ 塀、柵又は垣等は、周囲からの見通しが確保されない死角の原因とならないものであること。

2 専用部分

(1) 住戸の玄関扉

ア 破壊が困難な材質のものであること。また、こじ開け防止に有効な措置が講じられたものであること。

イ 破壊及びピッキングが困難な構造の錠が設置されたものであること。また、補助錠が設置されたものであることが望ましい。

ウ ドアスコープ等及びドアチェーン等が設置されたものであること

(2) インターホン

ア 住戸玄関の外側との間の通話機能を有するものであること。

イ 管理人室が置かれている場合には、管理人室との間の通話機能を、また、オートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関扉の電気錠と連動し、共用玄関の外側との間の通話機能を有するものであることが望ましい。

(3) 住戸の窓

ア 共用廊下に面する住戸の窓（侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。）及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものであること。

イ バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、錠付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものであることとし、避難計画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質は、破壊が困難なものであることが望ましい。

(4) バルコニー

ア 縦樋、手摺り等を利用した侵入の防止に有効な構造を有するものであること。

イ バルコニーの手摺りは、見通しが確保されたものであることが望ましい。

(注1)「人の顔、行動を明確に識別できる照度以上の照度」とは、10メートル先の人の顔、行動が明確に識別でき、誰であるか明確にわかる程度以上の照度をいい、平均水平面照度（床面又は地面における平均照度。以下同じ。）が概ね50ルクス以上のものをいう。

(注2)「人の顔、行軌を識別できる程度以上の照度」とは、10メートル先の人の顔、行動が識別でき、誰であるかわかる程度以上の照度をいい、平均水平面照度が概ね20ルクス以上のものをいう。

(注3)「人の行動を視認できる程度以上の照度」とは、4メートル先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度をいい、平均水平面照度が概ね3ルクス以上のものをいう。

## 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針

### 第1 総則

#### 1 目的

この指針は、「共同住宅に係る防犯上の留意事項」を踏まえ、防犯に配慮した共同住宅の新築（建替えを含む。以下同じ。）、既存の共同住宅の改修の企画・計画・設計を行う際の具体的な手法等を指針として示すことにより、防犯性の高い良質な住宅ストックの形成を図ることを目的とする。

#### 2 適用の範囲等

- (1) この指針は、新築される共同住宅及び改修される既存の共同住宅を対象とする。
- (2) この指針は、防犯性の向上に係る企画・計画上の配慮事項等を具体化するに当たって参考となる手法等を示すものであり、事業者、所有者又は管理者等に対し、何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではない。

- (3) この指針は、「共同住宅に係る防犯上の留意事項」を踏まえ、具体的な手法等を一般的に示すものである。対象とする住宅の諸条件によっては、

- ① 本指針に示す各項目の適用の必要がない場合
- ② 本指針に示す内容とは異なる手法等をとる必要がある場合
- ③ 本指針に示す項目以外の防犯上の配慮を必要とする場合がある。

また、既存の共同住宅の改修においては、建築関係法令等との関係、建築計画上の制約、管理体制の整備状況、居住者の要望等を踏まえ、本指針に示す項目の適用について検討する必要がある。

- (4) この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すものとする。

### 第2 共同住宅の企画・計画・設計に当たっての基本的な考え方

#### 1 防犯性の向上のあり方

- ・ 防犯性は、住宅の安全性を確保する上で重要な要素である。特に最近では、犯罪の増加や居住者の関心の高まり等から、その重要性が高まっており、共同住宅の企画・計画・設計に当たっては防犯性の向上に十分配慮する必要がある。

- ・ 防犯性の向上に当たっては、居住者の防犯意識の向上とともに、住宅に必要な他の性能や経済性等とのバランスに配慮しながら、建築上の対応や設備の活用等により、効率的で効果的な対策となるように企画・計画・設計を行うことが必要である。
- ・ 防犯性の向上に当たっては、当該住宅の居住者及び周辺住民による防犯活動の取組み、警察との連携等につなげることに留意して企画・計画・設計を行うことが必要である。

## 2 防犯に配慮した企画・計画・設計の基本原則

住宅の周辺地域の状況、入居者属性、管理体制、時間帯による状況の変化等に応じて、次の4つの基本原則から住宅の防犯性の向上のあり方を検討し、企画・計画・設計を行う。

### (1) 周囲からの見通しを確保する（監視性の確保）

- ・ 敷地内の屋外各部及び住棟内の共用部分等は、周囲からの見通しが確保されるように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、各部位の設計等を工夫するとともに、必要に応じて防犯カメラの設置等の措置を講じたものとする。

### (2) 居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る（領域性の強化）

- ・ 共同住宅に対する居住者の帰属意識が高まるように、住棟の形態や意匠、共用部分の管理方法等を工夫する。また、共用部分の利用機会が増え、コミュニティ形成が促進されるように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、共用部分の維持管理計画及び利用計画等を工夫する。

### (3) 犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる（接近の制御）

- ・ 住戸の玄関扉、窓、バルコニー等は、犯罪企図者が接近しにくいように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、各部位の設計等を工夫したものとするとともに、必要に応じてオートロックシステムの導入等の措置を講じたものとする。

### (4) 部材や設備等を破壊されにくいものとする（被害対象の強化・回避）

- ・ 住戸の玄関扉、窓等は、侵入盗等の被害に遭いにくいように、破壊等が行われにくい構造等とともに、必要に応じて補助錠や面格子の設置等の措置を講じたものものとする。

## 3 防犯上配慮すべき部位

- ・ アクセス形式や住棟階層、各部位の存する階等に応じて防犯上配慮すべき部位が異なるため、企画・計画・設計に当たっては、これらの共同住宅の計画条件を十分踏まえること。
- なお、参考として別表を示す。

### 第3 新築住宅建設に係る設計指針

#### 1 新築住宅の計画

##### (1) 計画・設計の進め方

###### ア 防犯性の向上に配慮した計画の検討

- ・ 新築住宅の建設に当たっては、計画敷地の規模及び形状、周辺地域の状況等を把握し、基本原則（第2の2に掲げるものとする。以下同じ。）を踏まえた上で、計画建物の入居者属性、管理体制等を勘案しつつ、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、住戸計画等を検討する。

###### イ 総合的な設計の実施

- ・ 防犯性の向上に当たっては、居住性等の住宅に必要な他の性能とのバランス、費用対効果等を総合的に判断した上で設計を行う。

##### (2) 敷地内の配置計画・動線計画

###### ア 敷地内の配置計画

- ・ 敷地内の配置計画に当たっては、計画敷地の規模及び形状、周辺地域との係わり方、計画建物の規模及び形状、管理体制等を踏まえて、監視性の確保、領域性の強化、接近の制御等及び防犯性の向上方策について検討する。

###### イ 敷地内の動線計画

- ・ 敷地内の動線計画に当たっては、計画敷地の規模及び形状、周辺地域との係わり方、住棟の配置形式、管理体制、夜間等の時間帯による状況の変化等を踏まえて、監視性の確保、接近の制御等及び防犯性の向上方策について検討する。

##### (3) 住棟計画

###### ア 階段室型の場合

- ・ 階段室型の住棟を計画する場合には、共用階段は、住棟外からの見通しが確保された配置又は構造とすることが望ましい。
- ・ 住戸のバルコニーは、共用階段の踊り場等からの侵入が困難な位置への配置又は構造としたものとする。

#### イ 片廊下型の場合

- ・ 片廊下型の住棟を計画する場合には、共用廊下は、その各部分及びエレベーターホールからの見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造とすることが望ましい。
- ・ 共用階段、エレベーターホールは、共用廊下からの見通しが確保された位置に配置することが望ましい。なお、共用階段のうち屋外に設置されているものは、住棟外部から見通しが確保された配置又は構造とすることが望ましい。
- ・ 住戸のバルコニーは、共用廊下、共用階段の踊り場等からの侵入が困難な位置への配置又は構造としたものとする。

#### ウ 中廊下型・コア型の場合

- ・ 中廊下型・コア型の住棟を計画する場合には、オートロックシステムを導入することが望ましい。
- ・ 共用廊下、共用階段及びエレベーターホールは、相互に見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造としたものとし、死角となる箇所については、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を講じたものとすることが望ましい。

#### エ ツインコリドール型・ボイド型の場合

- ・ ツインコリドール型・ボイド型の住棟を計画する場合には、オートロックシステムを導入することが望ましい。
- ・ 共用廊下、共用階段及びエレベーターホールは、吹き抜け空間を介して相互に見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造としたものとし、死角となる箇所については、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を講じたものとすることが望ましい。

### (4) 住戸周りの計画

#### ア 接地階等の住戸の周り

- ・ 接地階等の住戸の玄関扉は、破壊及びピッキングが困難な構造を有する錠等を設置したものとする。
- ・ 接地階等の住戸の窓は、補助錠、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じたものとする。また、破壊が困難なガラスを使用したものとすることが望ましい。

#### イ 接地階等以外の階の住戸の周り

- ・ 接地階等以外の階の住戸の玄関扉は、破壊及びピッキングが困難な構造を有する錠等を設置したものとするとともに、共用廊下等に面した住戸の窓は、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じたものとする。
- ・ 接地階等以外の階の住戸のバルコニーは、共用廊下・共用階段、縦樋等から離れた位置等に配置したもの又は侵入防止に有効な措置を講じたものとする。特に、壁面の後退等によりバルコニー又は屋上が雛壇状になる場合等、共用廊下とバルコニー等が近接する箇所にあつては、侵入防止に有効な措置を講じたものとするよう配慮する。

## 2 共用部分の設計

### (1) 共用出入口

#### ア 共用玄関の配置

- ・ 共用玄関は、道路及びこれに準ずる通路（以下「道路等」という。）からの見通しが確保された位置に配置する。道路等からの見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。

#### イ 共用玄関扉

- ・ 共用玄関には、玄関扉を設置することが望ましい。また、玄関扉を設置する場合には、扉の内外を相互に見通せる構造（以下「内外を見通せる構造」という。）とするとともに、オートロックシステムを導入することが望ましい。

#### ウ 共用玄関以外の共用出入口

- ・ 共用玄関以外の共用出入口は、道路等からの見通しが確保された位置に設置する。道路等からの見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施することが望ましい。また、オートロックシステムを導入する場合には、自動施錠機能付き扉を設置する。

#### エ 共用出入口の照明設備

- ・ 共用玄関の照明設備は、その内側の床面において概ね 50 ルクス以上、その外側の床面において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度をそれぞれ確保することができるものとする。
- ・ 共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

### (2) 管理人室



- ・ 管理人室は、共用玄関、共用メールコーナー（宅配ボックスを含む。以下同じ。）及びエレベーターホールを見通せる構造とし、又はこれらに近接した位置に配置する。

### （３）共用メールコーナー

#### ア 共用メールコーナーの配置

- ・ 共用メールコーナーは、共用玄関、エレベーターホール又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置する。見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。

#### イ 共用メールコーナーの照明設備

- ・ 共用メールコーナーの照明設備は、床面において概ね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

#### ウ 郵便受箱

- ・ 郵便受箱は、施錠可能なものとする。また、オートロックシステムを導入する場合には、壁貫通型等とすることが望ましい。

### （４）エレベーターホール

#### ア エレベーターホールの配置

- ・ 共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置する。見通しが確保されていない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。

#### イ エレベーターホールの照明設備

- ・ 共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- ・ その他の階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

### （５）エレベーター

#### ア エレベーターの防犯カメラ

- ・ エレベーターのかご内には、防犯カメラ等の設備を設置することが望ましい。

#### イ エレベーターの連絡及び警報装置

- ・ エレベーターは、非常時において押しボタン、インターホン等によりかご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとする。

#### ウ エレベーターの扉

- ・ エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓が設置されたものとする。

#### エ エレベーターの照明設備

- ・ エレベーターのかご内の照明設備は、床面において概ね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

### (6) 共用廊下・共用階段

#### ア 共用廊下・共用階段の構造等

- ・ 共用廊下及び共用階段は、それぞれの各部分、エレベーターホール等からの見通しが確保され、死角を有しない配置又は構造とすることが望ましい。
- ・ 共用廊下及び共用階段は、各住戸のバルコニー等に近接する部分については、当該バルコニー等に侵入しにくい構造とすることが望ましい。
- ・ 共用階段のうち、屋外に設置されるものについては、住棟外部から見通しが確保されたものとするのが望ましく、屋内に設置されるものについては、各階において階段室が共用廊下等に常時開放されたものとするのが望ましい。

#### イ 共用廊下・共用階段の照明設備

- ・ 共用廊下・共用階段の照明設備は、床面において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

### (7) 自転車置場・オートバイ置場

#### ア 自転車置場・オートバイ置場の配置

- ・ 自転車置場・オートバイ置場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。
- ・ 屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲において、周囲に外部から自転車置場等の内部を見通すことが可能となる開口部を確保する。地下階等構造上周囲からの見通しが困難な場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。

#### イ 自転車置場・オートバイ置場の盗難防止措置

- ・ 自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラック、サイクルラックの設置等自転車又はオートバイの盗難防止に有効な措置が講じられたものとする。

#### ウ 自転車置場・オートバイ置場の照明設備

- ・ 自転車置場・オートバイ置場の照明設備は、床面において概ね 3 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

## (8) 駐車場

### ア 駐車場の配置

- ・ 駐車場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲において、周囲に開口部を確保する。地下階等構造上周囲からの見通しの確保が困難な場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施する。

### イ 駐車場の照明設備

- ・ 駐車場の照明設備は、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

## (9) 通路

### ア 通路の配置

- ・ 通路（道路に準ずるものを除く。以下同じ。）は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。また、周辺環境、夜間等の時間帯による利用状況及び管理体制等を踏まえて、道路等、共用玄関、屋外駐車場等を結ぶ特定の通路に動線が集中するように配置することが望ましい。

### イ 通路の照明設備

- ・ 通路の照明設備は、路面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

## (10) 児童遊園、広場又は緑地等

### ア 児童遊園、広場又は緑地等の配置

- ・ 児童遊園、広場又は緑地等は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。

### イ 児童遊園、広場又は緑地等の照明設備

- ・ 児童遊園、広場又は緑地等の照明設備は、地面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

### ウ 塀、柵又は垣等

- ・ 塀、柵又は垣等は、領域性を明示するよう配置することが望ましい。また、塀、柵又は垣等の位置、構造、高さ等は、周囲からの死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならないものとする。

## (11) 防犯カメラ

### ア 防犯カメラの設置

- ・ 防犯カメラを設置する場合には、有効な監視体制のあり方を併せて検討するとともに、記録装置を設置することが望ましい。

#### イ 防犯カメラの配置等

- ・ 防犯カメラを設置する場合には、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を検討し適切に配置する。
- ・ 防犯カメラを設置する部分の照明設備は、照度の確保に関する規定のある各項目に掲げるもののほか、当該防犯カメラが有効に機能するため必要となる照度を確保したものとする。

### (12) その他

#### ア 屋上

- ・ 屋上は、出入口等に扉を設置し、屋上を居住者等に常時開放する場合を除き、当夜扉は、施錠可能なものとする。また、屋上がバルコニー等に接近する場所となる場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講じたものとする。

#### イ ゴミ置場

- ・ ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保された位置に配置すること。また、住棟と別棟とする場合は、住棟等への延焼のおそれのない位置に配置する。
- ・ ゴミ置場は、他の部分と扉、施錠可能な扉等で区画されたものとするとともに照明設備を設置したものが望ましい。

#### ウ 集会所等

- ・ 集会所等の共同施設は、周囲からの見通しが確保されたものとするとともに、その利用機会が増えるよう、設計、管理体制等を工夫する。

## 3 専用部分の設計

### (1) 住戸の玄関扉

#### ア 玄関扉等の材質・構造

- ・ 住戸の玄関扉等は、その材質をスチール製等の破壊が困難なものとし、デッドボルト（かんぬき）が外部から見えない構造のものとする。

#### イ 玄関扉の錠

- ・ 住戸の玄関扉の錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造のものとする。また、主錠の他に、補助錠を設置することが望ましい。

ウ 玄関扉のドアスコープ・ドアチェーン等

- ・ 住戸の玄関扉は、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置したものとするとともに、錠の機能を補完するドアチェーン等を設置したものとす。

(2) インターホン

ア 住戸玄関外側との通話等

- ・ 住戸内には、住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホン又はドアホンを設置することが望ましい。

イ 管理人室等との通話等

- ・ インターホンは、管理人室を設置する場合にあっては、住戸内と管理人室との間で通話が可能な機能等を有するものとするのが望ましい。また、オートロックシステムを導入する場合には、住戸内と共用玄関の外側との間で通話が可能な機能及び共用玄関扉の電気錠を住戸内から解錠する機能を有するものとするのが望ましい。

(3) 住戸の窓

ア 共用廊下に面する住戸の窓等

- ・ 共用廊下に面する住戸の窓（侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。）及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置を講じたものとする。

イ バルコニー等に面する窓

- ・ バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、錠付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を講じたものとし、避難計画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質は、破壊が困難なものとすることが望ましい。

(4) バルコニー

ア バルコニーの配置

- ・ 住戸のバルコニーは、縦樋、階段の手摺り等を利用した侵入が困難な位置に配置する。やむを得ず縦樋又は階段の手摺り等がバルコニーに接近する場合には、面格子の設置等バルコニーへの侵入防止に有効な措置を講じたものとする。

イ バルコニーの手摺り等

- ・ 住戸のバルコニーの手摺り等は、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、周囲の道路等、共用廊下、居室の窓等からの見通しが確保された構造のものとするのが望ましい。

#### ウ 接地階のバルコニー

- ・ 接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすることが望ましい。なお、領域性等に配慮し、専用庭を配置する場合には、その周囲に設置する柵又は垣は、侵入の防止に有効な構造とする。

## 第4 既存住宅改修の設計指針

### 1 既存住宅改修の計画

#### (1) 既存住宅改修の計画・設計の進め方

##### ア 防犯性の向上に配慮した改修計画の検討

- ・ 既存住宅の改修に当たっては、建物、敷地及び周辺地域の状況等を把握し、基本原則を踏まえた上で、建物の入居者属性、管理体制等を勘案しつつ、改修計画を検討する。

##### イ 計画修繕等に合わせた改修の進め方

- ・ 計画修繕等は合わせた改修は、防犯上の必要性、計画修繕内容との関わりを適切に把握した上で、居住性等の住宅に必要な他の性能とのバランス、費用対効果等を総合的に判断した上で改修計画・設計を行う。

##### ウ 犯罪発生を契機とする改修の進め方

- ・ 犯罪発生を契機とする改修は、犯罪の発生状況を踏まえて再発防止の観点から、改修の必要性・効果的な改修方法・内容を検討し、必要に応じて速やかに改修を実施する。

##### エ 居住者の意向による改修の進め方

- ・ 居住者の意向による改修は、所有形態、管理体制等による制約条件を整理するとともに、計画修繕等に合わせた改修すべきものと緊急に改修すべきものとに分けて検討する。

### 2 共用部分改修の設計

#### (1) 共用出入口

##### ア 共用玄関の見通しの確保

- ・ 共用玄関は、道路等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。

#### イ 共用玄関扉

- ・ 共用玄関扉は、内外を見通せる構造とするのが望ましい。また、オートロックシステムを導入するのが望ましい。

#### ウ 共用玄関以外の共用出入口

- ・ 共用玄関以外の共用出入口は、道路等からの見通しが確保された位置に設置するのが望ましい。また、オートロックシステムが導入される場合には、自動施錠機能付き扉を設置する。

#### エ 共用出入口の照明設備

- ・ 共用玄関の照明設備は、その内側の床面において概ね 50 ルクス以上、その外側の床面等において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度をそれぞれ確保することができるものとする。
- ・ 共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

### (2) 管理人室

- ・ 管理人室は、共用玄関、共用メールコーナー及びエレベーターホールを見通せる構造とするのが望ましく、又はこれらに近接した位置に配置するのが望ましい。

### (3) 共用メールコーナー

#### ア 共用メールコーナーの見通しの確保

- ・ 共用メールコーナーは、共用玄関、エレベーターホール又は管理人室等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。

#### イ 共用メールコーナーの照明設備

- ・ 共用メールコーナーの照明設備は、床面において概ね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

#### ウ 郵便受箱

- ・ 郵便受箱は、施錠可能なものとする。

### (4) エレベーターホール

#### ア エレベーターホールの見通しの確保

- ・ 共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関又は管理人室等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。

イ エレベーターホールの照明設備

- ・ 共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- ・ その他の階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(5) エレベーター

ア エレベーターの防犯カメラ

- ・ エレベーターのかご内には、防犯カメラ等の設備を設置することが望ましい。

イ エレベーターの連絡及び警報装置

- ・ エレベーターは、非常時において押しボタン、インターホン等によりかご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとする。

ウ エレベーターの扉

- ・ エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓が設置されたものとする。

エ エレベーターの照明設備

- ・ エレベーターのかご内の照明設備は、床面において概ね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(6) 共用廊下・共用階段

ア 共用廊下・共用階段の構造等

- ・ 共用廊下は、その各部分、エレベーターホール等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。
- ・ 共用廊下及び共用階段は、各住戸のバルコニー等に近接する部分については、当該バルコニー等に侵入しにくい構造とするのが望ましい。
- ・ 共用階段のうち、屋外に設置されるものについては、住棟外部から見通しが確保されたものとするのが望ましく、屋内に設置されるものについては、各階において階段室が共用廊下等に常時開放されたものとするのが望ましい。

イ 共用廊下・共用階段の照明設備

- ・ 共用廊下・共用階段の照明設備は、床面において概ね 20 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(7) 自転車置場・オートバイ置場

ア 自転車置場・オートバイ置場の見通しの確保



- ・ 自転車置場・オートバイ置場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。

イ 自転車・オートバイの盗難防止措置

- ・ 自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラック、サイクルラックの設置等自転車又はオートバイの盗難防止に有効な措置が講じられたものとする。

ウ 自転車置場・オートバイ置場の照明設備

- ・ 自転車置場オートバイ置場の照明設備は、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(8) 駐車場

ア 駐車場の見通しの確保

- ・ 駐車場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。

イ 駐車場の照明設備

- ・ 駐車場の照明設備は、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

(9) 通路

ア 通路の見通しの確保

- ・ 通路は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。

イ 通路の照明設備

- ・ 通路の照明設備は、路面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする

(10) 児童遊園、広場又は緑地等

ア 児童遊園、広場又は緑地等の見通しの確保

- ・ 児童遊園、広場又は緑地等は、道路等、共用出入口又は居室の窓等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。

イ 児童遊園、広場又は緑地等の照明設備

- ・ 児童遊園、広場又は緑地等の照明設備は、地面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

ウ 塀、柵又は垣等

- ・ 塀、柵又は垣等は、領域性を明示するよう配置することが望ましい。また、塀、柵又は垣等の位置、構造、高さ等は、周囲からの死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならないものとする。

#### (11) 防犯カメラ

##### ア 防犯カメラの設置

- ・ 共用出入口、共用メールコーナー、エレベーターホール、屋内共用階段、自転車置場・オートバイ置場、駐車場等の改修において、防犯上必要な見通しの確保が困難な場合には、防犯カメラを設置することが望ましい。
- ・ 防犯カメラを設置する場合には、有効な監視体制のあり方を併せて検討するとともに、記録装置を設置することが望ましい。

##### イ 防犯カメラの配置等

- ・ 防犯カメラを設置する場合には、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を検討し適切に配置する。
- ・ 防犯カメラを設置する部分の照明設備は、照度の確保に関する規定のある各項目に掲げるもののほか、当該防犯カメラが有効に機能するため必要となる照度を確保したものとする。

#### (12) その他

##### ア 屋上

- ・ 屋上は、出入口等に扉を設置し、屋上を居住者等に常時開放する場合を除き、当該扉は、施錠可能なものとする。また、屋上がバルコニー等に接近する場所となる場合には、避難上支障のない範囲において、面格子又は柵の設置等バルコニー等への侵入防止に有効な措置を講じたものとする。

##### イ ゴミ置場

- ・ ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保されたものとする。また、住棟と別棟である場合には、住棟等への延焼のおそれのない構造等とする。
- ・ ゴミ置場は、他の部分と塀、施錠可能な扉等で区画するとともに、照明設備を設置することが望ましい。

##### ウ 集会所等

- ・ 集会所等の共同施設は、周囲からの見通しが確保されたものとするとともに、その利用機会が増えるよう、設計、管理体制等を工夫する。

### 3 専用部分改修の設計

### (1) 住戸の玄関扉

#### ア 玄関扉等の材質・構造

- ・ 住戸の玄関扉等は、その材質をスチール製等の破壊が困難なものとし、デッドボルト（かんぬき）が外部から見えない構造のもの又はガードプレート等を設置したものとする。

#### イ 玄関扉の錠

- ・ 住戸の玄関扉の錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造のものとする。また、主錠の他に、補助錠を設置することが望ましい。

#### ウ 玄関扉のドアスコープ・ドアチェーン等

- ・ 住戸の玄関扉は、外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置したものとするとともに、錠の機能を補完するドアチェーン等を設置したものとする。

### (2) インターホン

#### ア 住戸玄関外側との通話等

- ・ 住戸内には、住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホン又はドアホンを設置することが望ましい。

#### イ 管理人室等との通話等

- ・ インターホンは、管理人室が設置されている場合にあっては、住戸内と管理人室との間で通話が可能な機能等を有するものとする。また、オートロックシステムを導入する場合には、住戸内と共用玄関の外側との間で通話が可能な機能等及び共用玄関扉の電気錠を住戸内から解錠する機能を有するものとする。望ましい。

### (3) 住戸の窓

#### ア 共用廊下に面する住戸の窓等

- ・ 共用廊下に面する住戸の窓及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等住戸への侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。

#### イ バルコニー等に面する窓

- ・ バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、錠付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置を請じたものとし、避難計

画等に支障のない範囲において窓ガラスの材質は、破壊が困難なものとする  
ことが望ましい。

#### (4) バルコニー

##### ア バルコニーへの侵入防止策

- ・ 住戸のバルコニーのうち、縦樋、階段の手摺り等を利用した侵入が容易な位置にあるものは、面格子の設置等バルコニーへの侵入防止に有効な措置が請じられたものとするのが望ましい。

##### イ バルコニーの手摺り等

- ・ 住戸のバルコニーの手摺り等は、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、周囲の道路等、共用廊下、居室の窓等からの見通しが確保された構造のものとするのが望ましい。

##### ウ 接地階のバルコニー

- ・ 接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすることが望ましい。なお、領域性等に配慮し、専用庭を配置する場合には、その周囲に設置する柵又は垣は、侵入の防止に有効な構造とする。
- ・ 接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとすることが望ましい。なお、領域性等に配慮し、専用庭を配置する場合には、その周囲に設置する柵又は垣は、侵入の防止に有効な構造とする。

別表

		共用部分						専用部分		
		共用出入口	エレベーター	共用廊下	共用階段	・駐 ・自 ・転 車 車 場 置 場	通路・ 児童遊園等	住戸の玄関扉	住戸の窓	バルコニー
アクセス形式	階段室型	○	—	—	○	○	○	◎	◎	◎
	片廊下型	○ ※1	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○ ※2	○ ※2
	中廊下型 ・コア型	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	○ ※2	○ ※2
	ツインコリドール型・ボイド型	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	○ ※2	○ ※2
住棟階層	低層・中層	○	—	○	○	○	○	◎	◎	◎
	高層	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○ ※2	○ ※2
	超高層	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○ ※2	○ ※2
各部位の存する階	接地階とその直上階	◎	◎	○	◎	○ ※3	—	◎	◎	◎
	中間階	—	◎	○	○	—	—	◎	○ ※4	○ ※4
	最上階とその直下階	—	◎	◎	◎	—	—	◎	○ ※4	◎
	地階	◎	◎	—	◎	◎ ※3	—	—	—	—

注1 この表は、住宅を構成する各部位について、主に自然な監視性と外部からの接近性を勘案し、各項目（アクセス形式・住棟階層・部位の存する階）毎に、その分類間で相対評価したものである。

注2 「階段室型」及び「片廊下型」は、屋外空間に対し開放型のタイプ、「中廊下型・コア型」及び「ツインコリドール型・ボイド型」は、閉鎖型のタイプを想定したもの。

注3 「階段室型」及び「低層・中層」は、エレベーターのないタイプを、その他はエレベーターのあるタイプを想定したもの。

注4 「住戸の窓」は、バルコニー、共用廊下又は共用階段に面していないものを対象とし、これらに面する窓は、それぞれバルコニー、共用廊下又は共用階段の項目において対象とする。

凡例 ◎：特に配慮すべき部分 ○：配慮すべき部分 —：関連性の少ない部分

※1：屋外空間に対して閉鎖型とする場合にあっては、◎とする。

※2：接地階等にあっては、◎とする。

※3：屋内に設置される場合に限る。

※4：セットバック等がある場合にあっては、◎とする。