## 第5. 広告物の取扱い

#### 1. 基本方針

敷地内の案内、誘導、注意喚起などを行うための表示サインについては広告物に該当しない。 ただし、その場合においても、周囲の景観に配慮した大きさ、デザインとすること。なお、サインの 中に建物名称や店舗名等を表示する場合は原則として広告物と扱う。



図 12 誘導サインの一例

## 2. 設置基準

掲出又は設置数、高さ、表示面積の基準は次のとおり。

	掲出又は設置数		高さ及び表示面積等		
	右記以外	都心部で商業地 域内にある集客 施設	右記以外	都心部で商業 地域内にある集 客施設	
壁面	4以下	制限なし	外壁面からの出幅30㎝以下		
			一の表示面積は次のとおり ①広告物の下端の高さ31m未満の場合 7㎡以内 ②広告物の下端の高さ31m以上の場合 7+(広告物の下端の高さ-H <sub>2</sub> ) ×(Amax-Amin)/(H <sub>1</sub> -H <sub>2</sub> ) ㎡以内 ただし、上限は10㎡ Amax=10㎡, Amin=7㎡ H <sub>1</sub> =60m, H <sub>2</sub> =31m	表示面積の合計が各外壁面積の 10 分の1以内かつ 50 ㎡以内	
			壁面広告  - ▼ 60m  - 10 ㎡  - ▼ 31m  - 7 ㎡  図 13 壁面広告の考え方		

地上	2以下 ※全ての広告物間の	4以下 ※全ての広告物間の	高さ3m以下	高さ5m以下
	<ul><li>水平距離が互いに 40</li><li>メートル以上離れている場合は</li><li>4以下</li></ul>	水平距離が互いに 40 メートル以上離れて いる場合は 8 以下 (図 15)	ーの表示面積 1.5 ㎡以下	一の表示面積 2.5 ㎡以下

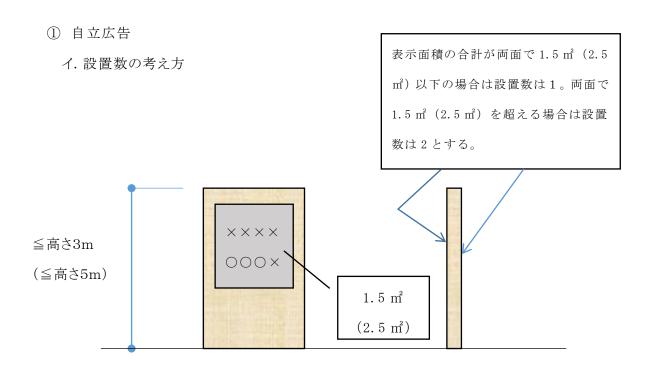


図 14 自立広告の設置数の考え方

すべての広告物が、互いに水平距離で 40m以上離れている場合は設置数 4以下(8以下)とする。

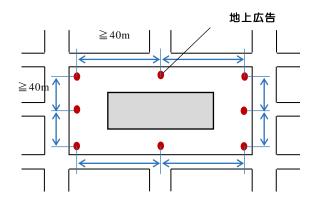


図 15 自立広告が互いに水平距離で 40m離れている場合

## ロ. 表示面積の考え方

下記のとおりW×Hで算定する。

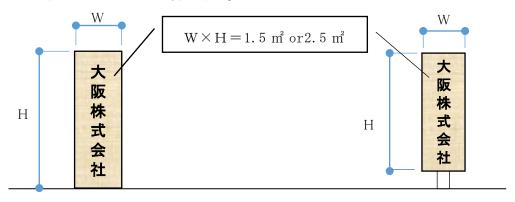


図 16 自立広告の表示面積の考え方

#### ② 壁面広告

#### イ. 表示面積の考え方

下記のとおり W×H で算定する。

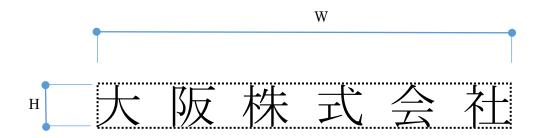


図 17 壁面広告の表示面積の考え方(外壁に切り文字の場合)

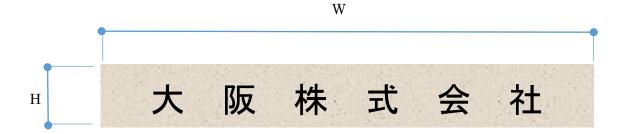


図 18 壁面広告の表示面積の考え方(外壁とは別に板面を設けて、その上に文字を設置する場合)

#### 第6. 維持管理及び管理報告書等

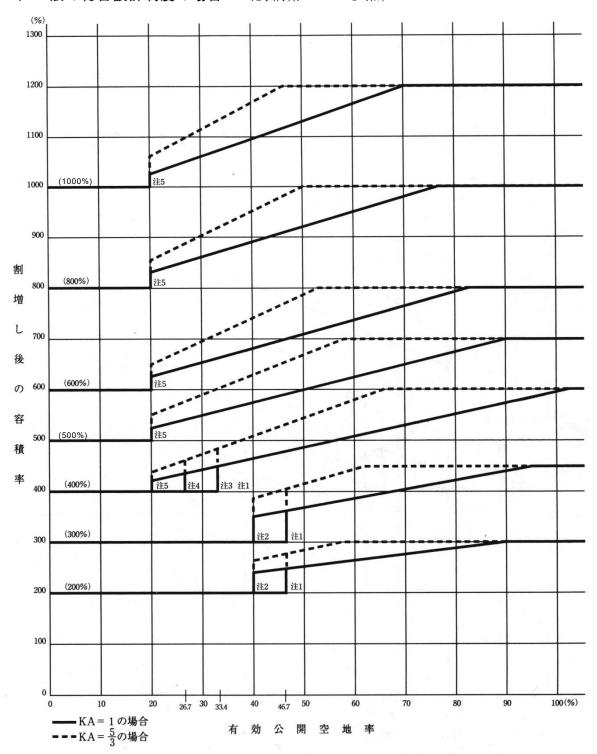
1. 公開空地の占用

イベント、レクリエーション活動における一時的な占用行為とは、次に掲げる条件を満たすものとする。

- イ. 占用期間は原則30日以内※とすること
- ロ. 年間の合計日数は 180 日以内とすること
- ハ. テーブル・いす等を置く場合は固定式とせず、イベント等の時間外は屋内に収納すること
- ニ. 一般利用者の通行の妨げとなる場所に工作物等を設置しないこと、やむを得ず設置する場合はそれ以外の場所で歩行者空間を確保すること(有効幅員 2m以上)
- ※公益性が認められる場合等は最大90日

# 参考1. 有効公開空地率と割増し後の許容容積率の関係

(1) 一般の総合設計制度の場合 (要綱第3-1参照)

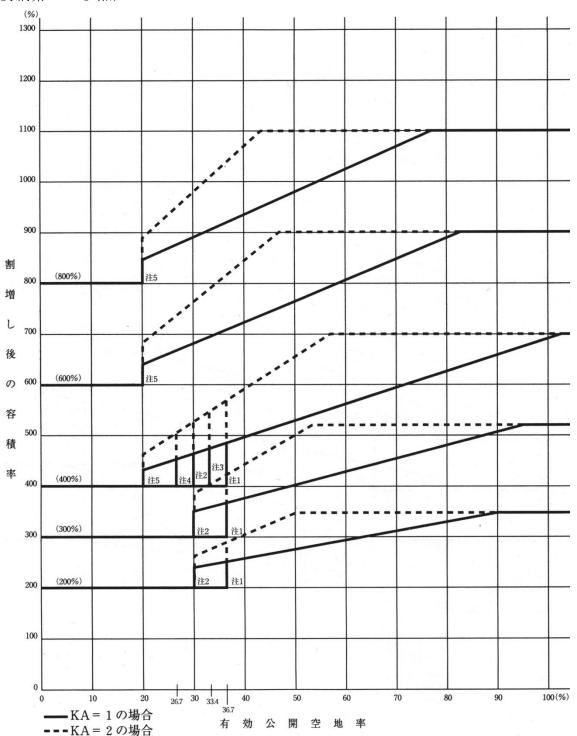


敷地の基準建ペい率に応じて公開空地 率\*の下限が定まっています。 (要綱第2-3参照)

	基準建ペい率	公開空地率の下限		
1.	60 %	46.67%		
2.	70	40		
3.	80	33.34		
4.	90	26.67		
5.	100	20		

# (2) 市街地住宅総合設計制度の場合(延べ面積の $\frac{2}{3}$ 以上が住宅の場合)

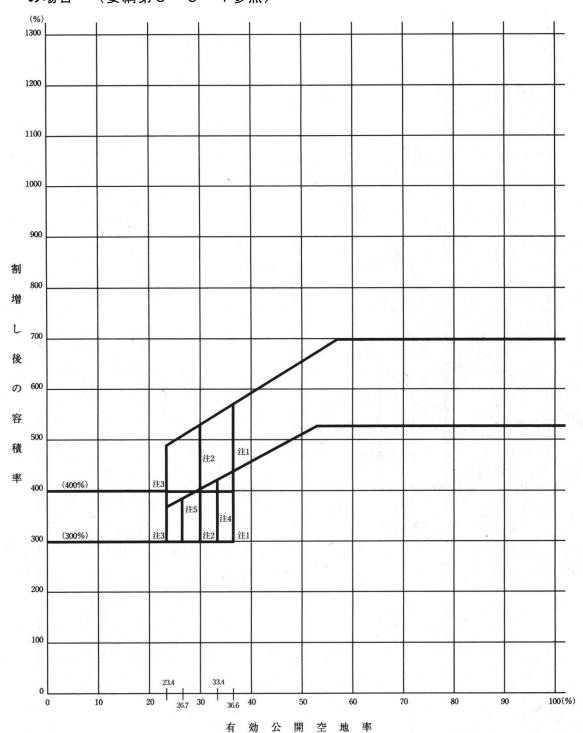
(要綱第3-2参照)



- 1. 敷地の基準建ペい率に応じて公開空 地率\*の下限が定まっています。 (要綱第2-3参照)
- 2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、 容積割増しの限度は基準容積率の2 倍と+400%のうちいずれか小さい ものまで引き上げられます。 (要綱第3-2参照)

基	準建ペい率	公開空地率の下限
	60 %	36.67%
	70	30
	80	33.34
	90	26.67
	100	20

#### (3) 都心居住容積ボーナス制度(第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域) の場合 (要綱第3-3-1参照)



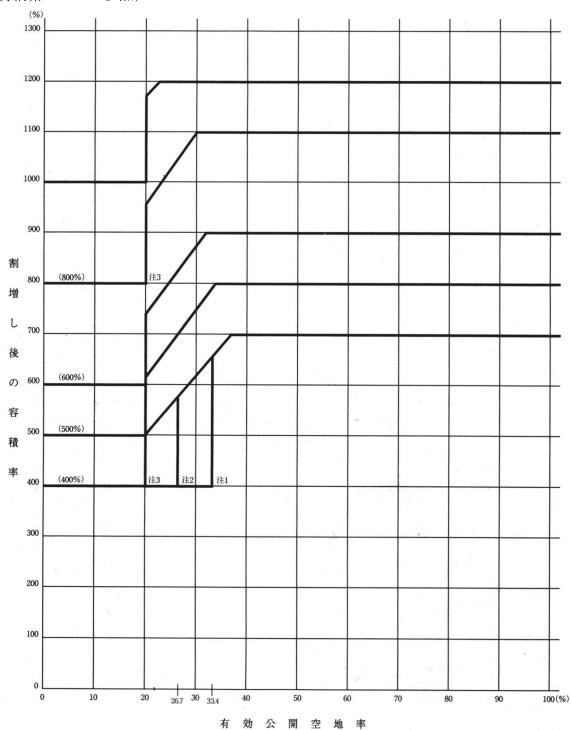
1. 敷地の基準建ペい率に応じて公開空 (注) 地率\*の下限が定まっています。 (要綱第2-3参照)

2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、 容積割増しの限度は基準容積率の2 倍と+400%のうちいずれか小さい ものまで引き上げられます。 (要綱第3-3-1参照)

		基準建ペい率	公開空地率の下限
1.	60%	(第2種住居地域、準住居地域)	36.67%
2.	70%	(第2種住居地域、準住居地域)	30
3.	80%	(第2種住居地域、準住居地域)	23.34
4.	80%	(近隣商業地域)	33.34
5.	90%	(近隣商業地域)	26.67

## (4) 都心居住容積ボーナス制度(商業地域)の場合

(要綱第3-3-2参照)

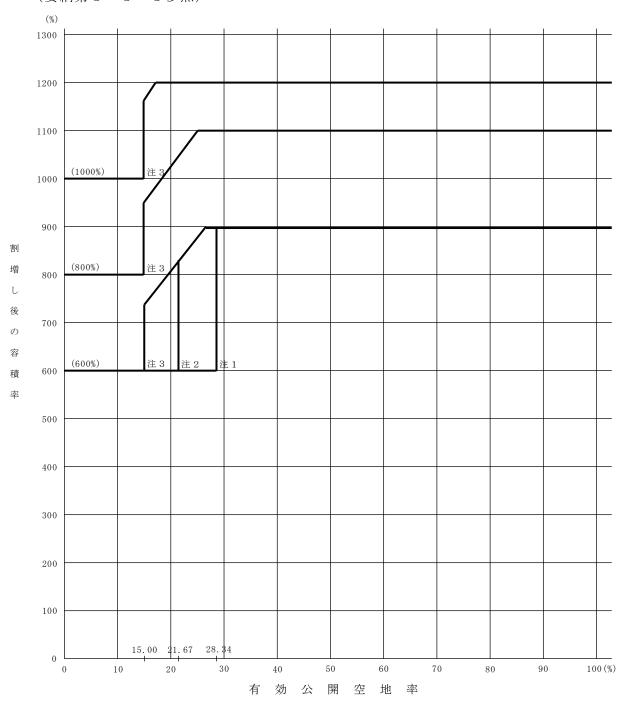


- 1. 敷地の基準建ペい率に応じて公開空 地率\*の下限が定まっています。 (要綱第2-3参照)
- 住宅特化型の条件を満たした場合は、 容積割増しの限度は基準容積率の2 倍と+400%のうちいずれか小さい ものまで引き上げられます。 (要綱第3-3-2参照)

	基準建ペい率	公開空地率の下限
1.	80 %	33.34%
2.	90	26.67
3.	100	20

# (5) 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)の場合

(要綱第3-3-3参照)



1. 敷地の基準建ペい率に応じて公開空地率\*の下限が定まっています。

(要綱第2 3参照)

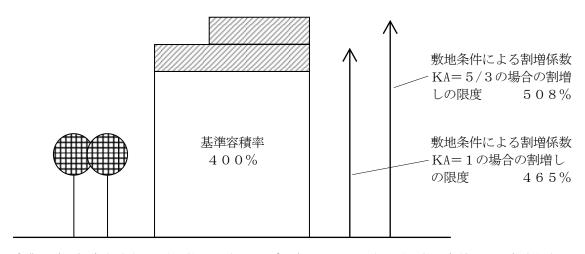
2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積 割増しの限度は基準容積率の2倍と +400%のうちいずれか小さいものまで引き 上げられます。

(要綱第3 3-3参照)

	基準建ペい率	公開空地の下限
1	80%	28. 34%
2	90%	21.67%
3	100%	15.00%

#### 参考2. 一般の総合設計制度の適用例

(ケーススタディ) 商業地域・指定容積率400%・敷地面積5,000㎡・有効公開空地率40%の場合



商業地域・指定容積率400%・敷地面積5,000㎡・有効公開空地率40%・敷地条件による割増係数KA=1(道路幅員が8m)の場合、割増しされる容積率は65%となり、割増し後の容積率は465%となります。 KA=5/3(道路幅員が12m以上)の場合、割増しされる容積率は108%(65%の5/3倍)となり、割増し後の容積率は508%となります。

#### 〇敷地条件による割増係数 (KA) の算定式

		<del>_</del>		
用设	金地域	1中専、2中専、1住居、2住居、準住居、準工業 近隣商業、商業		
割増係数(KA)		敷地規模による係数 (KAs) と前面道路幅員による係数 (KAw) のうちいずれか小さいもの		
	KAs	敷地面積5,000㎡以上は $\frac{5}{3}$ 敷地面積5,000㎡未満は $1+\frac{A-Amin}{5,000-Amin} imes \frac{2}{3}$		
	KAw	W $\geq$ 12mの場合は $\frac{5}{3}$ 8 m $\leq$ W $<$ 12mの場合は $1+\frac{W-8}{12-8}\times\frac{2}{3}$		
		6 m≦W< 8 mの場合は 1 <u></u>		

A : 敷地面積

Amin:敷地面積の最低規模(1中専、2中専、1住居、2住居、準住居、近商、商業地域の場合は500㎡、準工業地域の場合は1,000㎡)

#### 〇敷地条件による割増係数 (KA) の算定例

敷地面積 道路幅員	500 m²	1, 500 m²	3, 000 m²	5,000㎡以上
6 m∼8 m	1	1	1	1
10m	1	31/27	4/3	4/3
12m以上	1	31/57	37/27	5/3

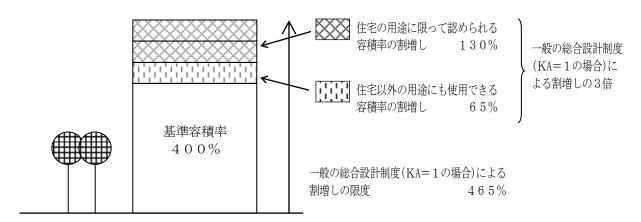
#### 〇割増し後の容積率の算定例(前面道路幅員による基準の容積率の低減を受けない場合)

有効公開空地率 基準容積率		30%		50%	割増し後の 容積率の上限
400%	KA=1の場合	443%	465%	486%	600%
400%	KA=5/3の場合	472	508	544	000%
6000/	KA=1の場合	655	682	710	800%
600%	KA=5/3の場合	691	736	783	800%
800%	KA=1の場合	860	890	920	1 0000/
	KA=5/3の場合	900	950	1,000	1,000%

#### 参考3. 都心居住容積ボーナス制度の適用例

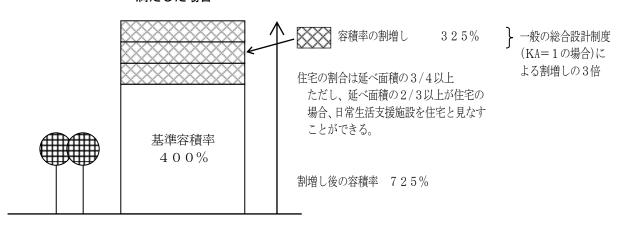
#### ◎第2種住居地域·準住居地域·近隣商業地域

#### (ケーススタディ1)第2種住居地域・指定容積率400%・有効公開空地率40%の場合



一般の総合設計制度(敷地条件による割増係数KA=1の場合)では65%、都心居住容積ボーナス制度ではその3倍の195%の容積率の割増しが可能となり、割増し後の容積率はそれぞれ465%、595%となります。ただし、住宅の割合は割増し後の延べ面積の20%以上とし、住宅以外の用途(事務所等)に使える容積率は、一般の総合設計制度による割増しの限度(このケースでは465%)を上限とします。

# (ケーススタディ2) 第2種住居地域・指定容積率400%・有効公開空地率60%・住宅特化型の条件を 満たした場合



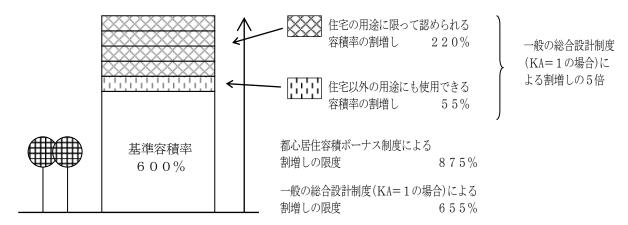
住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの最高限度が、基準容積率の2倍と+400%のいずれか小さい方となるため、このケースでは割増し後の容積率が725%となります。

#### ○割増し後の容積率の算定例(第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域)

基準容	積率	有効公開空地率	30%	40%	50%	60%	割増し後の 容積率の上限
	一般の総合設計制度	(KA=1の場合)	335%	352%	370%	387%	450%
300%	都心居住容積	一般の場合(下記以外の場合)	405	457	510	525	525
	ボーナス制度	住宅特化型の条件を満たした場合	405	457	510	562	600
	一般の総合設計制度	(KA=1の場合)	443	465	486	508	600
400%	都心居住容積	一般の場合(下記以外の場合)	530	595	660	700	700
	ボーナス制度	住宅特化型の条件を満たした場合	530	595	660	725	800

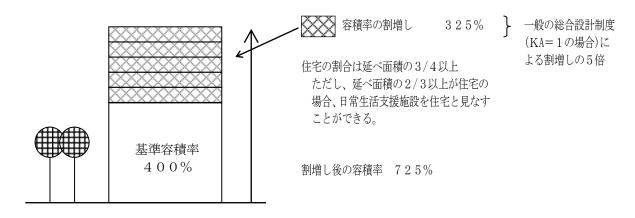
#### ◎商業地域

#### (ケーススタディ1) 商業地域・指定容積率600%・有効公開空地率30%の場合



一般の総合設計制度(敷地条件による割増係数KA=1の場合)では55%、都心居住容積ボーナス制度ではその5倍の275%の容積率の割増しが可能となり、割増し後の容積率はそれぞれ655%、875%となります。ただし、住宅の割合は割増し後の延べ面積の10%以上とし、住宅以外の用途(事務所等)に使える容積率は、一般の総合設計制度による割増しの限度(このケースでは655%)を上限とします。

# (ケーススタディ2) 商業地域・指定容積率400%・有効公開空地率40%・住宅特化型の条件を満たした 場合



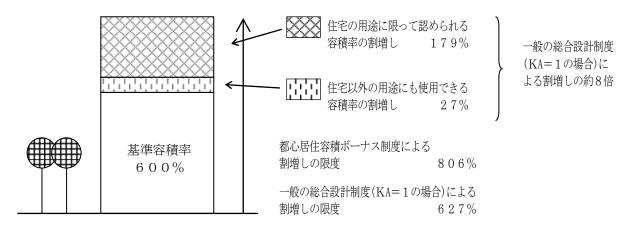
住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの最高限度が、基準容積率の2倍と+400%のいずれか小さい方となるため、このケースでは割増し後の容積率が725%となります。

#### ○割増し後の容積率の算定例(商業地域:基準容積率400%、600%、800%の場合)

有効公開空地率 基準容積率		20%	30%	40%	割増し後の容殊家のより	
基準谷位	貝学					容積率の上限
	一般の総合設計制度	(KA=1の場合)	421%	443%	465%	600%
400%	都心居住容積	一般の場合 (下記以外の場合)	508	616	700	700
	ボーナス制度	住宅特化型の条件を満たした場合	508	616	××725××	800
	一般の総合設計制度	(KA=1の場合)	627	655	682	800
600%	都心居住容積	一般の場合(下記以外の場合)	737	×× 875××	900	900
	ボーナス制度	住宅特化型の条件を満たした場合	737	875	1,000	1,000
	一般の総合設計制度	(KA=1の場合)	830	860	890	1,000
800%	都心居住容積	一般の場合(下記以外の場合)	950	1, 100	1, 100	1, 100
	ボーナス制度	住宅特化型の条件を満たした場合	950	1, 100	1, 200	1, 200

#### ◎都市再生型

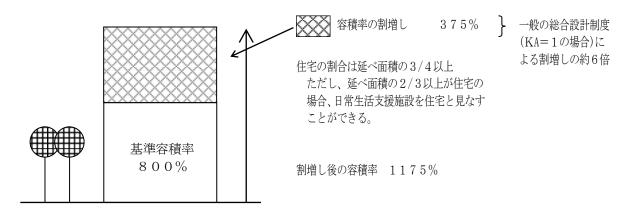
#### (ケーススタディ1) 商業地域・指定容積率600%・有効公開空地率20%の場合



一般の総合設計制度(敷地条件による割増係数KA=1の場合)では27%、都心居住容積ボーナス制度ではその約8倍の206%の容積率の割増しが可能となり、割増し後の容積率はそれぞれ627%、806%となります。

ただし、住宅の割合は割増し後の延べ面積の10%以上とし、住宅以外の用途(事務所等)に使える容積率は、一般の総合設計制度による割増しの限度(このケースでは627%)を上限とします。

# (ケーススタディ2) 商業地域・指定容積率800%・有効公開空地率30%・住宅特化型の条件を満たした 場合



住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの最高限度が、基準容積率の2倍と+400%のいずれか小さい方となるため、このケースでは割増し後の容積率が1175%となります。

#### ○割増し後の容積率の算定例(商業地域:基準容積率600%、800%、1000%の場合)

有効公開空地率 基準容積率			20%	30%	40%	割増し後の 容積率の上限
600%	一般の総合設計制度	(KA=1の場合)	627%	655%	682%	800%
	都心居住容積	一般の場合(下記以外の場合)	806	900	900	900
	ボーナス制度	住宅特化型の条件を満たした場合	806	943	1,000	1,000
800%	一般の総合設計制度	(KA=1の場合)	830	860	890	1,000
	都心居住容積	一般の場合(下記以外の場合)	1,025	1, 100	1, 100	1, 100
	ボーナス制度	住宅特化型の条件を満たした場合	1,025	1, 175	1, 200	1, 200