

建築基準法第 52 条第 8 項の容積率緩和を受ける建築物に関する指導要綱

制 定 平成 15 年 4 月 1 日

改 正 平成 25 年 4 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 52 条第 8 項の適用を受ける建築物に関して必要な事項を定めることにより、敷地内の空地等を適切に誘導し、もって市街地環境の整備改善並びに良質な住宅の供給と促進に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の定義は、法、法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）、都市計画法等の関係法令によるほか、次に定めるところによる。

(1) 事業者

第 3 条に規定する建築物を建築しようとする者。

(2) 道路に接して有効な空地の部分（S）

法第 52 条第 8 項第 2 号及び令第 135 条の 15 第 2 項の規定による空地をいう。

なお、道路に接して有効な空地の部分の面積は、法令により $(1.2 - C) \times A \times 1/2$ 以上とすることが定められている。

[A : 敷地面積 C : 基準建ぺい率]

(3) 公開性の高い空地（S'）

道路に接して有効な空地の部分（S）内に整備した、歩行者等が日常自由に通行又は利用できる歩道、植栽、広場等の空地をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、法第 52 条第 8 項の規定による容積率制限の緩和を受ける建築物に適用する。

(事前協議)

第 4 条 事業者は、前条に規定する建築物を建築しようとするときは、建築確認申請の手続きを開始する前に、この要綱に定める事項について市長と協議しなければならない。協議の終了後において当該建築物の計画を変更しようとする場合も同様とする。

(誘導基準)

第 5 条 第 3 条に規定する建築物を建築する場合には、次に定める基準に適合すること。

(1) 道路に接して有効な空地の部分（S）の形状及び整備等

① 道路に接して有効な空地の部分（S）の形状等

ア. 道路に面していること。

イ. 敷地の奥行の 2 分の 1 の範囲内にあること。

ウ. 道路境界線から 2 m 以上、隣地境界線から 4 m 以上の幅を有すること。

ただし、建築物と道路との間に工作物が設置され道路からの見通しが妨げられる場合等工作物の設置により道路に接して有効な空地の部分の有効性が損なわれる場合は、これに該当しない。

② 公開性の高い空地（S'）の整備

道路に接して有効な空地の部分（S）に公開性の高い空地を整備し、その面積の合計は次式を満たすこと。

$$S' \geq (1.2 - C) \times A \times 1/2$$

③ 緑化

道路に接して有効な空地の部分（S）に、敷地面積の3%以上の緑化を施すこと。
その他、建築物に付随する緑化指導指針に準ずること。

④ 歩道の整備

歩道のない前面道路には、その接する部分の全てにわたって幅員2メートル以上の歩道を設けるよう努めること。ただし、前面道路の歩道幅員が2メートル未満の場合は、その接する全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて2メートル以上の幅員を確保するよう努めること。原則として、敷地内歩道については、適切な間隔で高木を植樹すること。

(2) 住宅の整備

① 住戸規模

住戸専用面積は分譲で55m²以上、賃貸で50m²以上とすること。ただし、住戸専用面積の平均が分譲で60m²以上、賃貸で55m²以上の場合においてはこの限りでない。なお、この場合においても住戸専用面積の下限は37m²以上とすること。

② 所要室

住戸は、寝室、食事室、台所、便所、浴室、収納施設等を備えた、定住性の高いものであること。

③ バリアフリー化

高齢者、身体障害者が円滑に利用できるように、住戸内の廊下と居室の段差をなくすとともに、玄関と廊下や浴室内の段差を少なくすること。

(工事完了報告)

第6条 事業者は、当該建築物の工事が完了した場合においては、速やかに市長に報告しなければならない。

(維持管理)

第7条 当該建築物の所有者、管理者又は占有者は、第5条に規定する協議に基づいて整備した道路に接して有効な空地の部分等を、常に本要綱の規定に適合するよう適切な管理に努めなければならない。

(調査等)

第8条 市長は、前条による維持管理に関して必要があるときは、調査を行い、又は所有者等に対して必要な事項について報告を求めることができる。

(実施の細目)

第9条 この要綱の実施に関して必要な事項は、都市計画局長が定める。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。
この要綱は、平成17年6月1日から施行する。
この要綱は、平成19年4月1日から施行する。
この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

(改正経過)

平成17年6月1日	法第52条第7項→法第52条第8項（項ずれ）
平成19年4月1日	住宅局長→計画調整局長（組織改正）
平成25年4月1日	計画調整局長→都市計画局長（職制改正）