

$$V' = v_1 + v_2 + v_3$$

$$\left( \begin{array}{l} v_1 \leq 0.8 \times V \\ v_2 \leq 0.1 \times V \\ v_3 \leq 0.1 \times V \end{array} \right)$$

$V'$  : 計画建築物の容積率

$V$  : 最大許容容積率 (地区計画で定められた「建築物の容積率の最高限度」)

$v_1$  : 地区計画の方針に適合することにより与えられる基本容積率

$v_2$  : 地区整備計画及び地区に適合することに対する評価として加算ができる容積率

$v_3$  : 有効空地率に応じて加算ができる容積率

$v_3$ の計算式

総合設計許可基準第3の1. (1)の算定式

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

↓

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

↓

$$v_3 \leq \underline{v_1 \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}} - v_1$$

(※  $v_1$  から有効空地率に応じて加算された分のみが  $v_3$  の値になります)

■  $K_i = \{1/3 + (9 - v_1) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.25^*$  ( $v_1$  が 10/10 以上 90/10 未満の場合)

$K_i = 1/3 \times 1.25^*$  ( $v_1$  が 90/10 以上の場合)

(※ 「 $\times 1.25$ 」 は都市再開発法に基づく 2号地区内等の場合のみ乗じる)

■  $K_A = 1$

計算例 (最大許容容積率を活用する場合の必要有効空地面積)

○ 最大許容容積率が 1000% の場合

$$v_1 = 800\%$$

$$v_2 = 100\%$$

$$v_3 = 100\%$$

$$K_i = \{1/3 + (9 - v_1) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.25 = 0.468$$

$$v_3 = v_1 \times \{1 + (S/A - 0.1) \times 0.468 \times 1\} - v_1 \rightarrow S/A = 0.3671$$

○ 最大許容容積率が 800% の場合

$$v_1 = 640\%$$

$$v_2 = 80\%$$

$$v_3 = 80\%$$

$$K_i = \{1/3 + (9 - v_1) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.25 = 0.552$$

$$v_3 = v_1 \times \{1 + (S/A - 0.1) \times 0.552 \times 1\} - v_1 \rightarrow S/A = 0.3264$$