

高度利用地区の区域内における許可取扱要綱実施基準

制 定 平成 14 年 1 月 1 日

高度利用地区の区域内における許可取扱要綱の実施に関して必要な基準を以下のように定める。

第 1 斜線制限の緩和

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）法第 56 条第 1 項第一号及び第 2 項から第 4 項までの規定による道路斜線制限に係る法第 59 条第 4 項の規定に基づく許可を受けることができる建築物は、次に掲げるところによるものとする。

1. 敷地の条件

（1）敷地の位置

敷地又は敷地の一部が本地区の区域内に位置していること。

（2）敷地面積の規模

建築物の敷地面積（建築物の敷地が、本地区の区域の内外にわたる場合においては、その全体の敷地面積。以下同じ。）の規模は、500 平方メートル以上であること。

（3）道路

建築物の敷地は、総合設計許可基準第 4 「斜線制限の緩和」に定める道路に接道していること。

（4）敷地の集約及び整形化

建築物の敷地は、共同化等により集約を図り、できる限り整形なものとする。

2. 建築物の配置等

（1）建築物の配置

建築物の配置は、高度利用地区に関する都市計画の主旨に基づいて計画すること。

（2）歩道の確保

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 2.5 メートル以上の歩道を確保すること。

ただし、敷地周囲の状況を勘案して支障がないと認められる場合にはこの限りでない。

なお、歩道整備については、道路管理者と協議すること。

3. 建築物に設置すべき施設等

（1）駐車施設

本市の「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等に基づく附置義務台数を敷地内に確保するほか、共同住宅については、住戸数の 60%以上の駐車台数を確保すること。

なお、附置義務台数の算定に際しては、原則として、駐車場整備地区の算定方法を用いるものとする。設置にかかる技術基準は「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領(技術)基準」による。

（2）駐輪施設

共同住宅の自転車置場は、原則として 1 戸当たり 2 台のスペースを確保すること。

（3）ゴミ収集施設

敷地内に適切な配置、規模、構造のゴミ収集施設を設けること。

4. 敷地内に道路に接して設けられる有効な空地（以下「有効空地」という。）の敷地面積に対する割合（以下「有効空地率」という。）の下限

有効な空地率は、次式によって得られる値以上とすること。

$$S' / A = \{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\} \times 1 / 2$$

S'：有効な空地の面積（総合設計許可基準第2の「2. 公開空地の有効面積の算定」に規定する係数のうち、1.0を超えるものにあつては1.0とし、1.0以下のものにあつては当該係数を乗じて算定するものとする。）

A：敷地面積

C：基準建ぺい率（当該高度利用地区に関する都市計画において定められた建ぺい率の最高限度とする。）

5. 立面投影面積の検討

総合設計許可基準第4の「2. 立面投影面積による検討」に準じる。

第2 広告物の取扱い

総合設計許可基準第5「広告物の取扱い」の規定を「許可を受けた建築物」とあるのを「高度利用地区の区域内における許可を受けた建築物」と読み替えて準用する。

第3 維持管理及び管理報告書

高度利用地区の区域内における許可の条件として設けられた有効空地は、将来にわたり適切に維持管理されなければならない。なお、維持管理及び管理報告については、総合設計許可基準第6「維持管理及び管理報告」の規定を、手続き方法等については同基準第6「3. 維持管理のための手続き」の規定をそれぞれ原則として準用する。

附 則 この基準は、平成14年1月1日から実施する。