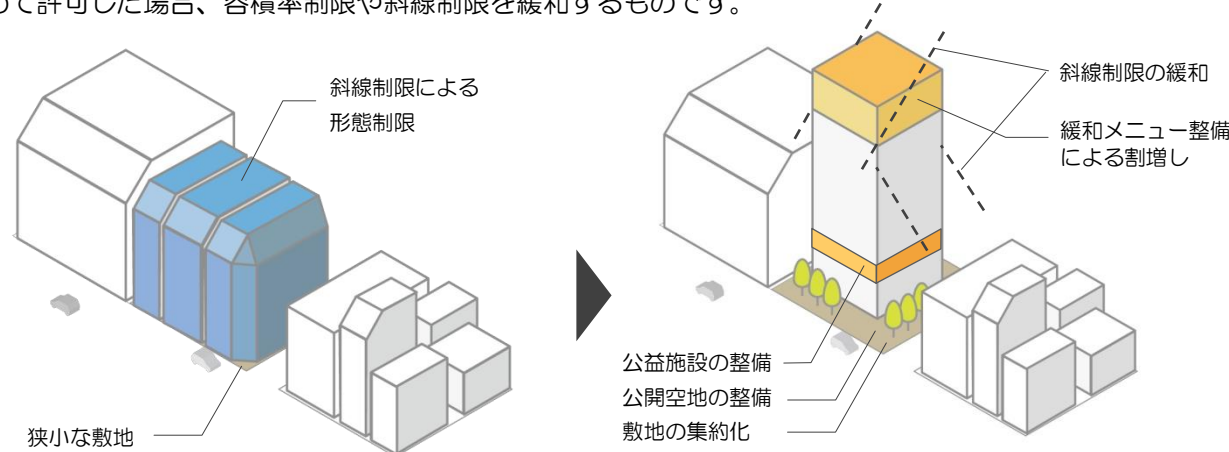


建築基準法に基づく「八王子市総合設計許可要綱」の改定について（概要）

（1）総合設計制度の概要

総合設計とは

総合設計制度（建築基準法第 59 条の 2）とは、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなど総合的な設計を行う建築物について、市街地環境の整備改善に資すると特定行政庁が認めて許可した場合、容積率制限や斜線制限を緩和するものです。

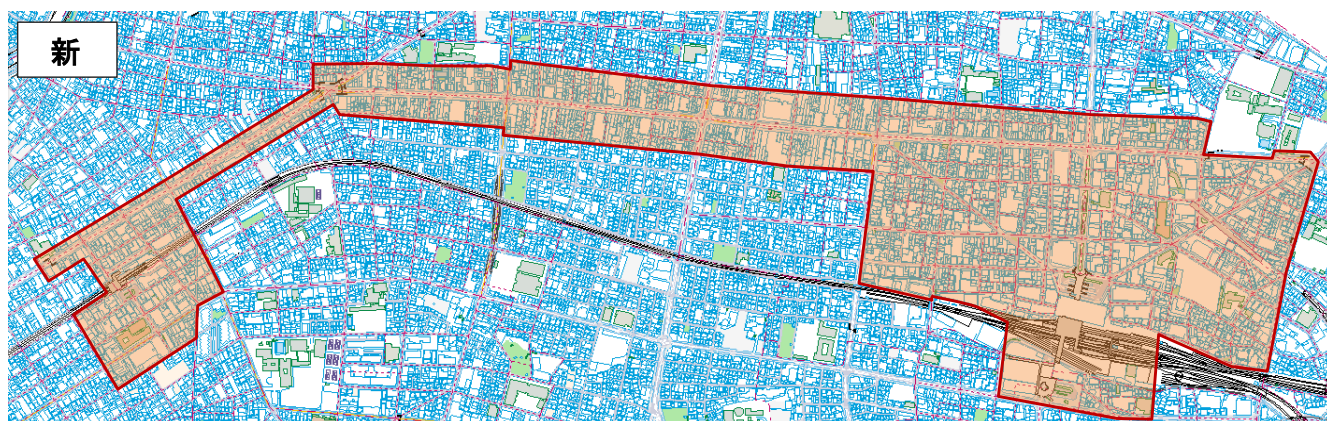
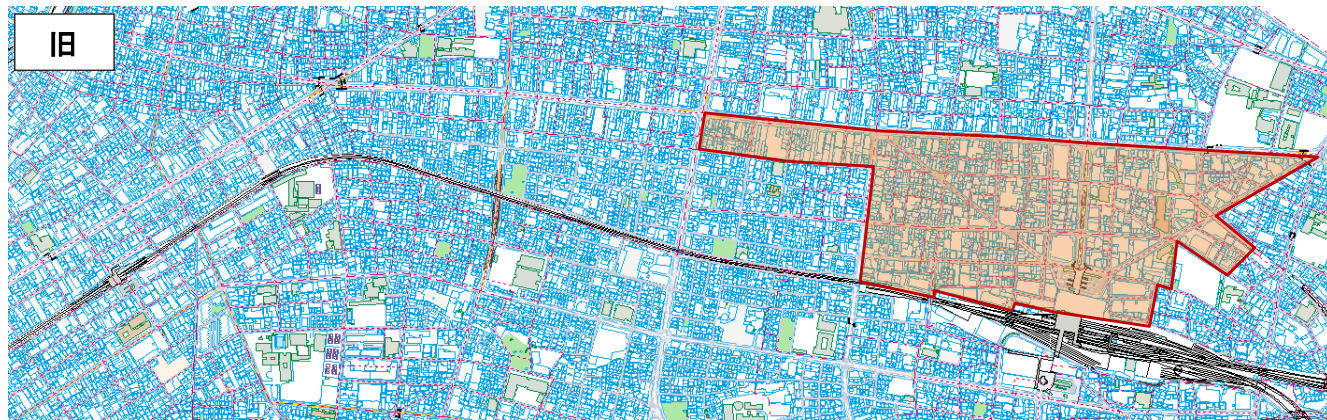


建築主（事業者）	道路幅員が狭く、形態の制限が厳しい。	斜線制限や、整備内容に応じて容積率が割増されることで、より延床面積の多い建築物が可能。
地域	旧耐震基準の建築物が多数存在する。	建替えにより建築物の安全性が高まることに加え、空地が生まれ、にぎわいの場創出や防災性が向上する。

（2）改定の内容

① 「適用エリア」の拡大

新たなエリアは「中心市街地環境整備区域」のうち商業地域及び近隣商業地域 + 旧要綱適用区域



② 「適用タイプ」の追加

改定前は、商業ビルやオフィスビルに限った適用でしたが、改定後は、より幅広い建築物用途について制度適用が可能となります。

業務・商業	業務商業育成型	中心市街地まちづくり方針の土地利用方針の誘導のため、方針に適合する建築物に適用
	市街地住宅型	まちなか居住の推進のため、住宅を主とした用途の建築物に適用
	一般型	上記以外のすべての用途の建築物に適用

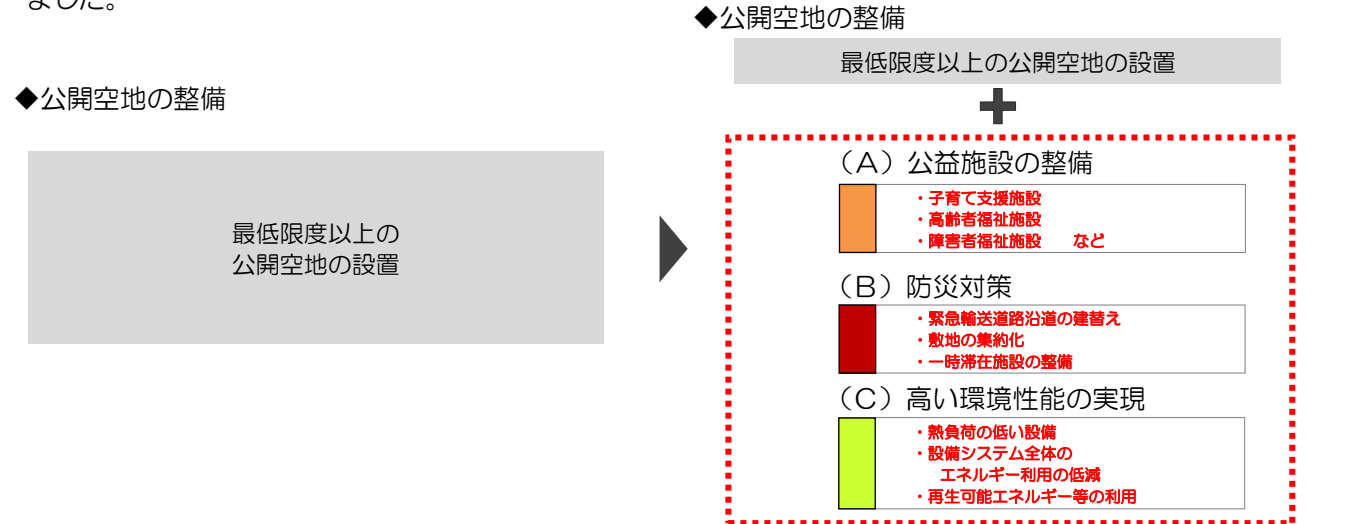
③ 「適用対象（前面道路の幅員）」の追加

改定前は、制度が利用できる対象敷地が限られていましたが、改定後は、敷地内に幅員を確保するという選択肢が増え、制度が利用できる対象敷地が増加します。



④ 「容積率緩和に向けた整備メニュー」の追加

中心市街地まちづくり方針では、まちなか居住を推進するための機能誘導、「第 2 次耐震改修促進計画」では緊急輸送道路沿道の耐震化率の目標を定めるなど、各計画や方針、事業に基づき、これらの計画の実現に資するものとして、本要綱では、新たに事業者が選択可能な内容に応じた容積率緩和の整備メニューを設定しました。



⑤ 「中心市街地まちづくり方針への誘導に向けた条件と支援策」の追加

中心市街地まちづくり方針への誘導に向け、制度適用にあたって条件を付すとともに、中心市街地の将来を見据えた取組みや、地域のより一層のにぎわい向上に資する取組みについて容積率緩和などの評価により、建替えを支援します。

