

八王子市総合設計許可要綱

八王子市

まちなみ整備部 建築指導課

第1章 総則

第1 総則

1 趣旨

総合設計制度は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善等を図ることを目的として創設されたものである。

総合設計制度の運用に関しては、国から「総合設計に係る許可準則の改正について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第93号、平成2年11月26日付建設省住街発第148号、平成7年7月17日付建設省住街発第71号、平成9年6月13日付建設省住街発第74号、平成13年9月10日付国土交通省国住街第95号、平成20年12月25日付国土交通省国住街第175号及び平成23年3月25日付国土交通省国住街第186号）及び「総合設計許可準則に関する技術基準について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第94号、平成7年7月17日付建設省住街発第72号、平成9年6月13日付建設省住街発第75号、平成13年9月10日付国土交通省国住街第96号、平成20年12月25日付国土交通省国住街第176号及び平成23年3月25日付国土交通省国住街第186号）の通達及び技術的助言が出されている。

「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」が平成12年4月1日から施行されたことにより、自治事務となった事務については、通達による拘束は受けないが、本市においては、従来どおり、当該通達を建築行政の参考として位置付けている。

本市においては、これらの通達の趣旨を踏まえるとともに、八王子市基本構想・計画の理念並びに八王子市都市計画マスタープラン等に示されたまちづくりの方針に基づき、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図るため、総合設計許可の取扱方針として本要綱を定めるものである。

2 基本目標

本市の都市づくりに関する計画及び都市計画等に基づく地域のまちづくりの方針に沿った良好な市街地環境の形成を目指し、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導するため、総合設計制度の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。

- ア 市街地環境の整備改善
- イ 良好な建築・住宅ストックの形成
- ウ 公共施設の機能の補完
- エ 市街地の防災機能の強化
- オ 福祉のまちづくりの推進

- カ 都心居住の推進
- キ 職と住とのバランスのとれた都市の形成
- ク 少子高齢社会にふさわしい住まいの整備
- ケ 敷地の集約による質の高い市街地形成
- コ 良好な都市景観の創造
- サ 緑化の推進
- シ 低炭素型都市づくりの推進

3 運用方針

本要綱は、本市におけるまちづくりに資することを基本に、総合設計制度に係る許可の取扱方針を定めたものであるとともに、その許可に係る良好な建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。

この基準は、技術基準として、許可の申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、申請に係る計画が許可の要件を十分に満たすものであるか否かは、具体的な計画に即し、総合設計制度の趣旨等を勘案して判断する必要がある。

したがって、本制度の運用に当たっては、常に趣旨及び基本目標に照らして総合的見地から行うものとする。

第2 用語の定義

本要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1) 計画建築物

総合設計の計画に係る建築物をいう。

(2) 一般建築物

計画建築物の敷地内において法第3章第4節の一般規定によって許容される建築物をいう。

(3) 一般型総合設計

一定規模面積以上の計画敷地内に一定割合以上の公開空地を設けた総合設計で、市街地住宅型総合設計、業務商業育成型総合設計以外のものをいう。

(4) 市街地住宅型総合設計

市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、住宅の用途に供する部分の床面積の合計（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分を除く。）が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上となり、割増容積率に相当する部分の住宅の専有面積が55平方メートル以上となる建築計画に適用する総合設計をいう。

(5) 業務商業育成型総合設計

「八王子市中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画）」（平成28年3月八王子市策定。以下「中心市街地まちづくり方針」という。）に定める土地利用の方針）

に適合する建築計画又は都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 2 条の 3 第 1 項及び同条第 2 項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）に適合する建築計画に適用する総合設計をいう。

(6) 再開発促進地区

再開発方針に定められた都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項第 2 号又は同条第 2 項に規定する地区内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域をいう。

(7) 基準建ぺい率

法第 53 条の規定により許容される建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率（％）で表したものをいう。

(8) 空地

建築物又はこれに準ずる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。

(9) 空地率

次式による数値をいう。

$$(\text{空地面積} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

(10) 基準容積率

法第 52 条の規定により許容される建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度を百分率（％）で表したものをいう。

(11) 割増容積率

本要綱によって基準容積率に割増しされる容積率（％）をいう。

(12) ピロティ等

ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分をいう。

(13) 人工地盤等

人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクンガーデンその他これらに類するものをいう。

(14) 公開空地

計画建築物の敷地内の空地又は開放空間（アトリウム、ピロティ等及び人工地盤等をいう。）のうち、日常一般に公開される部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地並びに屋内に設けられるもの等で特定行政庁が深夜等に閉鎖することを認めるものを含み、車路並びに自動車及び自転車の駐車のために供する部分を除く。）で、第 3 章第 2 の 1 (1) に定める公開空地の規模・形状の基準に適合する帯状又は一団の形態をなすものをいう。

(15) 歩道状空地

公開空地のうち、前面道路に沿って設ける歩行者用の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設（当該空地に接する部分から幅 4 メートル未満の部分に限る。）をいう。

(16) 貫通通路

公開空地のうち、敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通抜け、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設（以下「道路等の公共施設」という。）相互

間を有効に連絡する歩行者用通路（当該通路に沿って設ける修景施設のうち、その接する部分から幅員4メートル未満の部分を含む。）をいう。

(17) 屋外貫通通路

貫通通路のうち、計画建築物の屋外に設けるもの（ピロティ等の部分を含む。）をいう。

(18) 屋内貫通通路

屋外貫通通路以外の貫通通路をいう。

(19) アトリウム

公開空地のうち、計画建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、天空光を確保できるものをいう。

(20) 広場状空地

歩道状空地、貫通通路及びアトリウム以外の公開空地をいう。

(21) 有効空地

次の（ア）及び（イ）に該当する中庭等の空地の部分（公開空地に該当するものは除く。）並びに（ア）及び（ウ）に該当する屋上等の開放空間の部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地を含み、自動車が入り又は、駐車する部分及び自転車が駐車する部分を除く。）で、第3章第2の2(1)に定める有効空地の基準に適合するもの又は（エ）に該当する部分をいう。

（ア）計画建築物の居住者が日常自由に利用し、又は通行できる屋外空地（深夜等において閉鎖することを特定行政庁が認めたものを含む。）であること。

（イ）計画建築物の利用者等のコミュニティ形成の場として活用される修景上良好な空地で、道路又は屋外貫通通路から見通せるもの（計画建築物の壁面に設けられた開口部で少なくとも階数の1以上に相当する高さを有するものから見通せる場合を含む。）であること。

（ウ）緑化を図るなど修景上良好に設計された開放空間で、道路又は公開空地からの高低差が一定以下のものであること。

（エ）歴史的建造物の存置部分

(22) 公開空地等の有効面積

公開空地及び有効空地（以下「公開空地等」という。）の面積（有効面積の算定の対象となる部分に限る。）に、当該公開空地等の種別に応じて第3章第2の1(3)に定める公開空地の有効係数及び同章第2の2(2)に定める有効空地の有効係数を乗じた数値をいう。

(23) 有効公開空地率

次式による数値をいう。

$(\text{公開空地等の有効面積の合計} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$

(24) 基準公開空地率

有効公開空地率から第2章第1の1(4)に定める有効公開空地率の最低限度を減じた数値をいう。

(25) 道路斜線制限

法第56条第1項第1号に規定する前面道路の反対側の境界線からの建築物の高さの制限をいう。

(26) 隣地斜線制限

法第56条第1項第2号に規定する隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。

(27) 斜線投影面積

第3章第2の6に定める斜線投影図の作図法による斜線投影図のうち、敷地境界線から外側の部分の面積をいう。

(28) 地上部の緑化

敷地内の地上部を樹木で有効に植栽することをいう。

(29) 建築物上の緑化

建築物の屋上、壁面等の部分を樹木、多年草等で有効に植栽することをいう。

(30) P A L *

建築物の断熱や熱負荷の低減に係る指標をいう。

(31) P A L *低減率

P A L *の基準値に対するP A L *の値の低減率をいう。

(32) E R R

設備システムのエネルギー利用の低減率をいう。

(33) 緊急輸送道路

震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路をいう。

(34) 子育て支援施設

八王子市総合設計許可要綱実施細目に定める子育て支援施設をいう。

(35) 高齢者福祉施設

八王子市総合設計許可要綱実施細目に定める高齢者福祉施設をいう。

(36) 障害者福祉施設

八王子市総合設計許可要綱実施細目に定める障害者福祉施設をいう。

(37) 歴史的建造物

法第3条1項各号に該当する建築物、景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項に規定する景観重要建造物並びに東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）第22条第1項に規定する都選定歴史的建造物及び選定対象外建造物、八王子市景観条例第22条に規定する景観資産（建築物）をいう。

(38) 駐車場整備地区

駐車場法（昭和32年法律第106号）第3条に定める駐車場整備地区をいう。

(39) 駐車場整備計画

駐車場法第4条に定める駐車場整備計画をいう。

(40) 一時滞在施設

帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受け入れる施設をいう。

(41) 待機スペース

帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者が一時滞在施設内において待機する空間をいう。

(42) 子育て支援住宅

東京都子育て支援住宅認定制度制定要綱（平成28年2月22日付27都市住民第1444号）に定める子育て支援住宅をいう。

第2章 計画要件

第1 計画の基本要件

1 共通事項

(1) 総合設計の適用区域

適用区域は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項に規定する市街化区域内のうち、八王子市総合設計許可要綱実施細目（以下「細目」という。）で定める区域とする。

(2) 空地率の最低限度

ア 容積率制限の緩和を伴う計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、下表に掲げる数値とする。

（単位：％）

基準建ぺい率 (Fo)	空地率
$55 < Fo \leq 100$	$120 - Fo$

イ ア以外の計画建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、下表に掲げる数値とする。

（単位：％）

基準建ぺい率 (Fo)	空地率
$55 < Fo \leq 100$	$115 - Fo$

(3) 接道長

計画建築物の敷地の接道長は、総合設計の種類に応じて第2の1から3までに定める前面道路の幅員の数値以上の幅員を有する道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。ただし、地区計画により計画的に街区整備を図っていくことが認められる場合は、この限りでない。

(4) 有効公開空地率の最低限度

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準容積率に応じて、下表に掲げる数値とする。

（単位：％）

基準容積率 (Vo)	有効公開空地率の最低限度 (Po)
$100 < Vo < 500$	$35 - (Vo / 20)$
$500 \leq Vo$	10

(5) 歩道状空地及び広場状空地の設置

計画建築物の敷地には、原則として、歩道状空地及び広場状空地を設けること。

なお、歩道状空地にあっては、原則として、前面道路（幅員 4.5 メートル以上の歩道が確保されているものを除く。）に接する全ての敷地の部分に設けること。

(6) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から敷地境界線及び歩道状空地で通行可能な部分までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線又は歩道状空地の地表面からの高さをいう。）の平方根の 2 分の 1 以上であること。ただし、実施細目で定める危険防止の措置を講じているもの及び隣地境界線までの水平距離が 2 メートル以上（高さが 12 メートル以下の部分については、1 メートル）確保されているものについては、この限りではない。

イ 道路境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から道路境界線までの水平距離は、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さをいう。）の平方根の 2 分の 1 に総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員を加えた数値以上であること。ただし、実施細目で定める危険防止の措置を講じている場合は、総合設計の種類別に必要な歩道状空地の幅員の数値以上とすることができる。

また、壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一する計画建築物、歴史的建造物又は公共用歩廊、渡り廊下、地下鉄駅出入口施設その他これらに類する建築物の部分にあっては、これによらないことができる。

第 2 種類別要件

1 一般型総合設計

(1) 敷地面積の最低限度

500 平方メートルとする。

(2) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、幅員 8 メートル以上（ただし、6 メートル以上の幅員を有する道路に沿って、幅員 2 メートル以上の歩道状空地を有効に設ける場合は 6 メートル以上）の幅を有する道路に接するものであること。

2 市街地住宅型総合設計

(1) 敷地面積の最低限度

500 平方メートルとする。

(2) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、幅員 8 メートル以上（ただし、6 メートル以上の幅員を有する道路に沿って、幅員 2 メートル以上の歩道状空地を有効に設ける場合は 6 メートル以上）の幅を有する道路に接するものであること。

3 業務商業育成型総合設計

(1) 敷地面積の最低限度

500 平方メートルとする。

(2) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、幅員 8 メートル以上（ただし、6 メートル以上の幅員を有する道路に沿って、幅員 2 メートル以上の歩道状空地を有効に設ける場合は 6 メートル以上）の幅を有する道路に接するものであること。

第 3 その他の要件

1 建築場所による割増容積率に相当する部分の用途の制限

(1) 八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱の指定路線に接する敷地

一般型総合設計及び市街地住宅型、業務商業育成型総合設計については、割増容積率に相当する床面積（容積率の算定基礎となる延べ面積に算入されない部分及び公益施設等に係る割増容積率に相当する部分を除く。）の用途を次に定めるものとしなければならない。

割増容積率の 2 分の 1 以上を中心市街地まちづくり方針に定める土地利用の方針に適合する用途又は公益施設等（一時滞在施設及び公益施設等に係る割増容積率に相当する部分を除く。）とすること。ただし 2 以上の敷地が同時期に総合設計の許可を受ける場合、割増容積率に相当する部分の用途の制限に関しては、同一敷地とみなして育成用途の配分を行うことができる。

第3章 計画基準

第1 計画に当たって配慮すべき事項等

本要綱により許可の対象となる建築計画は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定める有効な都市空間の確保を基調とし、併せて第1章第1の2に定める基本目標の実現に貢献する次の項目に配慮又は対応した計画とする。

- ア 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること。
- イ 周辺市街地の状況の変化等を踏まえ、計画建築物の用途、形態、配置等について、地区の将来像を見据えた配慮がなされていること。
- ウ 計画の規模及び周辺市街地の状況に応じ、都市施設若しくは公共施設等の機能補完又はこれらの負荷軽減のための具体的な措置を講じていること。
- エ 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災、避難に有効な施設を設けていること。
- オ 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。
- カ 計画の内容に応じ、適切に用途・施設が計画されていること。
- キ 住宅の整備に当たっては、多様な世帯が居住する活力ある地域社会の形成及び高齢者等の居住の安定の確保に資する住宅の供給に配慮すること。
- ク 敷地内の空地及び建築物の屋上等について、緑化が図られていること。
- ケ 計画の用途、規模等に応じ、建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーに対する取組を環境への負荷の低減に高い効果を有するものとするなど、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス(CO₂の排出削減)について配慮したものであること。
- コ 建築物の高さ等について、「八王子市総合設計許可に係る建築物の高さ等の誘導指針」、東京都景観計計画の景観形成基準及び八王子市景観計計画の景観形成基準に適合したものであること。

第2 計画基準

1 公開空地

(1) 公開空地の規模・形状の基準

ア 歩道状空地

- (ア) 幅員が2メートル以上で、かつ、通行可能な部分の幅（以下「有効幅員」という。）が1.5メートル以上であること。ただし、当該有効幅員にあっては、歩道状空地に沿って有効幅員が2メートル以上の歩道がある場合は、この限りでない。
- (イ) 歴史的建造物が存置される敷地部分にあっては、(ア)の規定にかかわらず、歩道状空地の幅員を1メートル以上、かつ、歩道を含んだ有効幅員を2メートル以上とすることができる。
- (ウ) 原則として、段差が設けられておらず、車椅子ですれ違いが可能であるなど福祉

のまちづくりに寄与する構造であること。

イ 貫通通路

- (ア) 屋外貫通通路は、幅員が2.5メートル以上で、かつ、有効幅員が2メートル以上であること。ただし、車路に沿って設ける貫通通路にあっては、幅員が2メートル以上で、かつ、有効幅員を1.5メートル以上とすることができる。
- (イ) 屋内貫通通路は、有効幅員が8メートル以上で、かつ、天井の各部分の高さが12メートル以上であること。ただし、当該敷地外の施設との歩行者ネットワークの形成を図るために設けられたものの天井の各部分の高さは、地下部分にあっては3メートル以上、地上部分にあっては6メートル以上とすることができる。

ウ アトリウム

おおむね、幅が30メートル以上で、かつ、床面から天井までの高さが30メートル以上であり、他の公開空地と有効に連絡する吹き抜け空間であること。

エ 広場状空地

- (ア) 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。
- (イ) 一の広場状空地（二以上の広場状空地が一体の空間をなし、かつ、相互間を有効に連絡するものを含む。この場合、当該空地面に高低差があるときは、その高低差が3メートル以内のものに限る。）の面積は、100平方メートル以上とする。
なお、空地面積の最低限度の算定に当たっては、当該広場状空地と同じ高さで接する歩道状空地及び屋外貫通通路を含むことができる。この場合、幅員が4メートル未満の部分を除くものとする。
- (ウ) 全周長の8分の1以上が、道路、公園（一体的に利用されるものに限る。）、歩道状空地又は屋外貫通通路に接するものであること。

オ 公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等

- (ア) ピロティ等にあっては、天井の高さが6メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分であること。ただし、壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一するために設けるものは、天井の高さを3メートル以上とすることができる。
- (イ) 人工地盤等にあっては、次のいずれにも該当するもの又は該当する部分であり、サンクンガーデンにあっては、その最も狭い部分の幅が最大の深さの2倍以上であること。
 - a 道路等の公共施設又は他の公開空地と幅員2メートル以上の階段若しくは傾斜路により、又は同一平面上で、2か所以上（その位置及び幅員により同等以上の効果があると認められる場合は1か所）で有効に通じていること。
 - b 道路等の公共施設又は歩道状空地（以下「道路等の公共施設等」という。）との高低差が6メートル以内（中心市街地まちづくり方針でセンターコア・ゾーンに定められている区域はこれによらない）であること。この場合、高低差とは、階段又は傾斜路により、道路等の公共施設等と有効に通じている部分における高低差（人

工地盤等が高低差のある貫通通路又は他の広場状空地を經由して道路等の公共施設等に通じる場合には、当該貫通通路又は他の広場状空地と道路等の公共施設等との当該高低差を加えたものをいい、高低差の異なる2か所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。

(ウ) 全周長の4分の1以上が道路等の公共施設又は他の公開空地と接すること。ただし、高低差が1.5メートル以内のものにあつては、全周長の6分の1以上とすることができる。

(2) 公開空地等の有効面積の算定

公開空地である屋内貫通通路、アトリウム及びピロティ等の公開空地等の有効面積の算定に当たっては、公開空地全体の面積の3分の2の面積に相当する部分を対象とする。

(3) 公開空地の有効係数

次のアからキまでの一に該当する一の公開空地の有効係数は、当該アからキまでに掲げる数値（次のクに該当する場合はクに掲げる数値を乗じた数値）とする。ただし、敷地の同一部分の上下にわたってそれぞれ別の公開空地を設ける場合において、当該公開空地のいずれかが歩道状空地であるときは、各公開空地に係る数値の積に0.5を加えた数値を、いずれも歩道状空地ではないときは公開空地に係る数値の和（1.5を超えるときは1.5とする。）を、それぞれ限度とする。

ア 歩道状空地

幅員が4メートル以下（建築協定、高度利用地区、地区計画等で歩行者の利便を目的として幅員4メートルを超える壁面後退の指定がある場合については、当該指定の範囲内）で道路との高低差が1.5メートル以下の歩道状空地の有効係数は、計画する地域ごとに、連続（二辺以上の連続（総合設計の種類別に必要な前面道路幅員を満たす道路と満たさない道路との連続は除く。）を含め、出入口等による分断は必要と認められる範囲で連続とみなす。）する歩道状空地の長さに応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

なお、壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一するために設けるピロティ部分は、歩道状空地とみなし、ピロティによる低減の対象としない。

次のaからdに該当する場合は、各項目ごとにそれぞれ0.3を表の数値に加えることができる。ただし、加算後の有効係数の上限は2.5とする。

- a 建築協定、高度利用地区及び地区計画等で歩行者の利便を目的として壁面後退の指定のある場合
- b 歩道状空地が、広場、公園及び緑道等に有効に通じる場合
- c 既存道路に歩道がなく、計画敷地に新しく歩道状空地を設ける場合
- d 歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上となる場合又は歩道状空地の幅員が6メートル以上ある場合（歩道状空地の長さが連続して20メー

トル以上の場合に限る。)

計 画 形 態	有効係数
① 長さが 100m 以上のもの	2.1
② 長さが 80m 以上 100m 未満のもの	1.9
③ 長さが 60m 以上 80m 未満のもの	1.7
④ 長さが 40m 以上 60m 未満のもの	1.5
⑤ 長さが 20m 以上 40m 未満のもの	1.3
⑥ 長さが 20m 未満のもの	1.3

イ 貫通通路

計 画 形 態	有効係数
(ア) 屋外貫通通路	<u>1.0</u>
(イ) 屋内貫通通路	
① 歩行者ネットワークの形成を図る部分(中心市街地まちづくり方針に定めるセンターコアゾーン)	1.2
② 上欄以外の部分(その規模及び形態に応じて)	0.4~1.0

ウ アトリウム

計 画 形 態	有効係数
① 歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.5~0.8
② 上欄以外のもの(その規模及び形態に応じて)	0.3~0.6

エ 広場状空地

計 画 形 態	有効係数
(ア) 幅員が 6 m 以上の道路、歩道状空地又は屋外貫通通路(この表において「道路等」という。)に接する一の広場状空地の面積が 300 m ² 以上のもの	
① 道路等に面する部分	1.2
② 道路等に面しない部分	0.6
(イ) 道路等に接する一の広場状空地の面積が (ア以外)のもの	
① 道路等に面する部分	0.8
② 道路等に面しない部分	0.4

オ ピロティ等

壁面の位置の統一を図るべき地区において、壁面の位置を統一するために設けるものを除く。

計 画 形 態	有効係数
① 歩行者ネットワークの形成を図るもの	0.9
② 天井の高さが6 m以上、かつ、奥行きが高さの2倍以内の部分	0.7

カ 人工地盤等

次の①から⑤までの2以上に該当する場合はその最大値とする。

計 画 形 態	有効係数
① 人工地盤等がこれに有効に通じる道路（ただし、ペDESTリアンデッキに接続可能なエリアに設置される人口地盤を含む）、公園等の公共施設又は他の公開空地との高低差が1.5m以下の部分	1.0
② 人工地盤等がこれに有効に通じる道路（ただし、ペDESTリアンデッキに接続可能なエリアに設置される人口地盤を含む）、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が1.5mを超え3 m以下の部分	0.8
③ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路（ただし、ペDESTリアンデッキに接続可能なエリアに設置される人口地盤を含む）、公園等の公共施設又は他の公開空地より低い位置にあり、その高低差が3 mを超える部分	0.6
④ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路（ただし、ペDESTリアンデッキに接続可能なエリアに設置される人口地盤を含む）、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が1.5mを超え3 m以下の部分	0.6
⑤ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路（ただし、ペDESTリアンデッキに接続可能なエリアに設置される人口地盤を含	0.4

む)、公園等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が3mを超える部分	
---	--

キ 低減係数

利 用 形 態	有効係数
① 広場状空地のうち、計画建築物により冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの間で全ての時間帯で日影となる部分	0.8

(4) 公開空地の質の基準

公開空地の質の基準は八王子市緑化条例及び同施行規則、八王子市公共施設景観形成マニュアルの規定を満たすものとする。

(5) 公開空地の危険防止

外壁又はこれに代わる柱の外側から、当該計画建築物の高さ（公開空地の地表面からの高さをいう。）の平方根の2分の1以内の距離の部分公開空地とする場合は、実施細目に定める危険防止の措置を講ずるものとする。

2 有効空地

(1) 有効空地の基準

ア 屋上の開放空間

屋上の開放空間は、道路の路面の中心からの高さが12メートル以下のところにあり、かつ、道路に面した5メートル以内の範囲で、その一の面積が50平方メートル以上であること。

イ 中庭の開放空間

有効空地となる中庭等の空地の部分は、その3分の2以上が道路又は屋外貫通通路から見通すことができ、かつ面積が100平方メートル以上であること。

ウ 歴史的建造物の存置部分

歴史的建造物の水平投影面積の範囲内であること。

エ 有効空地の面積のうち、公開空地の面積の合計の2分の1以内の部分公開空地等の有効面積の対象とする。

(2) 有効空地の有効係数

種 別	有効係数
屋上の開放空間	0.2

中庭等の空地	0.5
歴史的建造物の存置部分	1.2

3 住宅

(1) 住宅性能の基準

住宅性能は、次に掲げる基準に適合するよう努めること。

なお、等級は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品確法」という。）に基づく日本住宅性能表示基準による。

- ア 構造の安定性は、耐震等級 2 以上又は免震構造建築物、かつ、耐風等級 2 であること。
- イ 火災時の安全性は、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）） 2 以上、かつ、耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外）） 4 であること。
- ウ 劣化の軽減は、劣化対策等級 3 であること。
- エ 維持管理への配慮は、維持管理対策等級（共用配管） 2 以上であること。
- オ 高齢者等への配慮は、高齢者等配慮対策等級（共用部分） 4 以上であること。

4 環境性能等

(1) 計画建築物の用途が住宅（住宅その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。以下 4 及び次章第 2 の 1 (2)（環境性能係数に係る部分に限る。）において同じ。）以外の用途である場合

- ア P A L * 低減率が 10 パーセント以上かつ E R R が 10 パーセント以上であること。
 なお、P A L * 低減率及び E R R は「東京都建築物環境配慮指針」（平成 21 年 9 月 29 日東京都告示第 1336 号）別表第 1 による。ただし、E R R においては、住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物については、住宅用途に供する部分は算定対象としない。
- イ アに加え、次に掲げる事項について、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」又は「特に優れた取組」を行うよう努めること。
 - (ア) 再生可能エネルギー等の利用（太陽エネルギー利用など）
 - (イ) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫（タスクアンビエント空調、輻（ふく）射冷暖房施設の導入など）
 - (ウ) 運用時のエネルギー低減につながる取組（ビル環境エネルギー管理システムの導入など）

(2) 計画建築物の用途が住宅である場合

ア又はイの取組があること。あわせて、実施細目に定める環境負荷の低減に貢献する「優れた取組」を行うよう努めること。

- ア 省エネルギー対策等級が 3 程度以上であること。

なお、省エネルギー対策等級 3 程度とは、住宅品確法に基づく評価方法

基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号。平成 25 年一部改正国土交通省告示第 909 号。以下「評価方法基準」という。）第 5 の 5 - 1 (3)イ①a 表及び(3)イ②a 表の等級 3 の欄に掲げる基準値、又は(3)ロ②b 表 1 若しくは表 2 に掲げる基準値に適合することをいう。

イ 省エネルギー対策等級が 4 程度以上であること。

なお、省エネルギー対策等級 4 程度とは、住宅品確法に基づく評価方法基準第 5 の 5 - 1 (3)イ①a 表及び(3)イ②a 表の等級 4 の欄に掲げる基準値、又は住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 25 年国土交通省告示第 907 号）附則 5 (2)イ及び(3)又は(2)ロ及び(3)に掲げる基準値に適合することをいう。

5 防災施設

原則として、建築物ごとに次の基準を満たすこと。

(1) 防災備蓄倉庫の整備基準

原則として、用途ごとに下表の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合、防災備蓄倉庫の一か所当たりの面積は 1 平方メートル以上とする。

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積※の 0.001 倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積※の 0.001 倍以上	1 m ² 以上
整備位置	いずれの階からも最長歩行距離 4 層以内に 1 か所以上	いずれの階からも最長歩行距離 2 層以内に 1 か所以上	いずれの階からも最長歩行距離 4 層以内に 1 か所以上

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

(2) 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法第 34 条第 2 項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積※	0.018 kw/m ²	0.006 kw/m ²	0.014 kw/m ²

当たりの発 電機出力数			
----------------	--	--	--

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第2に適合しない場合は、この限りではない。また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が1,950リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を1,950リットルとすることができる。

なお、その他これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合はこの基準によらないことができるものとする。

$$Q = b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（l）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{業} + 0.014 \times A_{他}) + 12 \times 0.006 \times A_{住}}{0.018 \times A_{業} + 0.014 \times A_{他} + 0.006 \times A_{住}}$$

A_業：業務用途の延べ面積※

A_住：住宅用途の延べ面積※

A_他：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

w：燃料密度（重油 850 g/l、軽油 830 g/l）

6 斜線投影図の作図法

道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けようとする計画建築物にあっては、斜線投影図を作図するものとする。

(1) 作図の原則

建築物の任意の部分から当該部分の高さを道路斜線勾配（法第56条第1項第1号に定める数値）で除した数値を長さとして道路境界線と直角の方向へ取った点及び建築物の任意の部分から当該部分の高さを隣地斜線勾配（法第56条第1項第2号に定める数値）で除した数値を長さとして隣地境界線と直角の方向へ取った点を、それぞれ地盤面上に水平投影し、これらの点（以下「斜線投影点」という。）を当該建築物の各部分について求め、斜線投影点により最大となる図形（以下「斜線投影図」という。）を作図するものとする。

(2) 一般建築物の斜線投影図

一般建築物の斜線投影図を作図する場合における道路斜線制限及び隣地斜線制限の適用については、それぞれ次に定めるところによるものとする。

ア 道路斜線制限

- (ア) 法第 56 条第 1 項第 1 号の規定中「前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表（は）欄に掲げる距離以下の範囲内においては、」の部分を除き、同号の規定を適用するものとする。
- (イ) 法第 56 条第 2 項から同条第 6 項までの規定は、適用しないものとする。
- (ウ) 前面道路の反対側に、幅員 10 メートルを超える公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合においては、前面道路の反対側の境界線とみなす位置は、令第 134 条第 1 項の規定にかかわらず、当該境界線の外側 10 メートルを限度とする。
- (エ) 二以上の前面道路がある場合で、一以上の道路の幅員（ウ）の規定により緩和される幅員を含む。）が、当該敷地の基準容積率に応じて定める下表に掲げる数値を超え、かつ、他の道路側における建築物の高さが緩和されることとなる場合においては、令第 132 条及び第 134 条第 2 項の規定にかかわらず、令第 132 条及び第 134 条第 2 項に定める区域は、当該敷地の基準容積率に応じて、下表の各欄に掲げる幅員の道路があるものとみなす。

(単位：m)

基準容積率 (Vo)	道路幅員
100 < Vo	Vo / 25

イ 隣地斜線制限

- (ア) 隣地斜線制限における隣地境界線上の建築物の高さ（以下「立ち上がりの高さ」という。）は、法第 56 条第 1 項第 2 号の規定にかかわらず、当該敷地の基準容積率に応じて、下表に掲げる数値以下とする。ただし、31 メートルを限度とする。

(単位：m)

基準容積率 (Vo)	立ち上がりの高さ
100 < Vo	(4.5 Vo / 100) + 4

- (イ) 敷地が、公園（都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するものに接する場合における令第 135 条の 3 第 1 項第 1 号の規定による立ち上がりの高さの緩和については、当該規定にかかわらず、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の 2 分の 1 以下の数値（10 メートルを超える場合は、10 メートルとする。）に、隣地斜線勾配を乗じて得た数値を（ア）の規定による立ち上がりの高さに加えたものを限度とする。

(3) 市街地住宅型総合設計等の特例

市街地住宅型総合設計における道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和については、「総合設計許可準則に関する技術基準」(平成23年3月25日付国土交通省国住街第186号。以下「技術基準」という。)の第3及び第4によることができるものとする。ただし、この場合においても(2)のアの(ウ)、(エ)及びイの規定は準用する。

(4) 敷地の整形近似法

建築物の敷地の形態が不整形である場合における斜線投影図及び技術基準による立面投影図の作図に当たっては、等積の長方形又はこれに類する多角形の敷地に近似させることができるものとする。

第4章 容積率制限の緩和

第1 容積率制限の緩和の原則

第2章に定める要件に適合し、第2に定める容積率制限の緩和の基準に適合する建築計画にあっては、法第52条第1項から第8項まで及び法第57条の2第6項の規定について、緩和の対象とする。ただし、公開空地等による容積率の割増しの適用を受けないものについては、第2の2から5までの規定は適用しない。

第2 容積率制限の緩和の基準

1 公開空地等による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

計画建築物の敷地内に有効公開空地率が第2章第1の1(4)に定める有効公開空地率の最低限度（以下「有効公開空地率の最低限度」という。）を超える公開空地等を設ける場合

(2) 割増容積率の限度

ア 公開空地等による割増容積率の限度は次式による。ただし、 $(P - P_0)$ の値が10未満の場合は、割増しを行わない。

$$\text{割増容積率 (\%)} = (P - P_0) \times ((V_0 / 400) + K_x \times \beta) \times \gamma \times K_y$$

P : 有効公開空地率 (%)

P₀ : 有効公開空地率の最低限度 (%)

V₀ : 基準容積率 (%)

K_x : 総合設計種類別係数

下表の総合設計制度の種類により定める係数をいう。

総合設計の種類	K _x
一般型総合設計	1
市街地住宅型総合設計	2.0
業務商業育成型総合設計	3.0

β : 住宅係数

βは次の計算式により求める。

ただし、一般型総合設計又は業務商業育成型総合設計の場合は、その値を1とする。

$$\beta = 1 + \text{住宅性能係数}(\beta 1) + \text{子育て支援住宅係数}(\beta 2) \text{ ただし、} \\ 1.2 \text{ を上限とする。}$$

住宅性能係数(β1) = 0.05 × 第3章第2の3(1)に定める住宅性能の基準への適合数

子育て支援住宅係数(β2) = 0.005 × 子育て支援住宅の整備戸数

ただし、0.2を上限とする。

γ : 環境性能係数

① 計画建築物の用途が住宅以外の用途である場合

評価	A	B	C
建築計画の内容	PAL*低減率10%、ERR10%+特に優れた取組	PAL*低減率10%、ERR10%+優れた取組	A又はB以外
環境性能係数	1.3	1.2	1.0

・「特に優れた取組」、「優れた取組」とは、実施細目に定めるところによる。

② 計画建築物の用途が住宅である場合

評価	A	B	C
建築計画の内容	省エネルギー等級4程度+優れた取組	省エネルギー等級4程度	A又はB以外
環境性能係数	1.2	1.1	1.0

・「優れた取組」とは、実施細目に定めるところによる。

K_y : 敷地規模別係数

計画建築物の敷地面積が5,000平方メートルを超える場合は、当該敷地面積の規模に応じて、次式による。ただし、敷地を集約化したものに限る。

$$K_y = (1 + (A - A_{min}) / (X - A_{min})) \times W$$

敷地面積が5,000平方メートル以下の場合は、 $K_y = 1$ とする。

A : 敷地面積 (m²)

なお、Aが30,000平方メートル以上の場合は、A=30,000平方メートルとして、 K_y を算定する。

A_{min} : 500 (m²)

X : 30,000 (m²)

W : $W = 0.1 \times (9 + (y - 6) / 6)$

yは、計画敷地の周長の6分の1以上に接する道路の幅員 (m) とする。

なお、幅員12メートルを超える場合はy=12とする。

また、第2章の第1の1の(3)に定める計画の基本要件の接道長の規定のただし書を適用する場合は、 $W=0.9$ とする。

イ 地上部及び建築物上の緑化面積に応じて、アによる割増容積率の限度を以下の値により、増減するものとする。

$$(P - P_0) \times ((V_0 / 400) + 1) \times K_z \quad (\text{単位：\%})$$

K_z ：地上部及び建築物上の緑化係数 ($-0.05 \leq K_z \leq 0.05$)

$$K_z = X - X_0 \quad (X \leq 0.35)$$

$$K_z = (X - X_0) / 2 \quad (0.35 < X)$$

X ：当該敷地の緑化率

$X = (\text{地上部の緑化面積及び建築物上の緑化面積の合計}) / (\text{敷地面積} - \text{建築面積} + \text{屋上の面積})$

X_0 ：緑化基準値 (0.35)

緑化面積及び屋上の面積の算定方法は、実施細目に定めるものとする。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、割増容積率の限度は、次の総合設計制度の種類別に定める数値(以下「割増容積率の最高限度」という。)を超えることができない。

(ア) 一般型総合設計

基準容積率の0.5倍又は175%のいずれか低い数値とする。

(イ) 市街地住宅型総合設計

基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値とする。

(ウ) 業務商業育成型総合設計

基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値とする。

2 防災による容積率の緩和

(1) 緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え

ア 緩和の対象

第2次八王子市耐震改修促進計画(平成29年4月策定。以下「耐震改修促進計画」という。)に記載された緊急輸送道路に接する敷地に昭和56年5月31日以前の耐震基準により建てられた建築物で、そのいずれかの部分の高さ(地盤面からの高さをいう。ただし、地盤面が、当該建築物の敷地に接する緊急輸送道路の路面の中心より低い場合は、当該路面の中心からの高さをいう。)が、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に下表に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ下表に定める距離を加えた数値を超える建築物(建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であると認められなかったもので、耐震改修促進計画の計画期間

内に工事に着手するものに限る。イにおいて「緩和対象建築物」という。)を建て替える場合

なお、この項目の緩和を受ける建築物は、第4章第2の1(2)の住宅係数の算定に当たり構造の安定による基準を適合対象項目とすることはできない。

前面道路の幅員	加算距離
12m以下の場合	6 m
12mを超える場合	前面道路の幅員の 1 / 2 に相当する距離

イ 割増容積率の限度

(ア) (イ)以外の場合

緩和対象建築物の従前の敷地面積の 50 パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積（以下「計画敷地面積」という。）で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の 50 パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合

(イ) 耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている民間特定建築物で実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合

緩和対象建築物の従前の敷地面積の 80 パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の 80 パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合

(2) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え

ア 緩和の対象

耐震改修促進計画において耐震化を図るべき建築物とされている民間特定建築物で実施細目に定めるものを建て替え、法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震強度又はこれと同等以上の耐震性能を確保する場合。ただし、(1)イ(イ)の場合に該当しないもので耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するものに限る。

イ 割増容積率の限度

緩和対象建築物の従前の敷地面積の 30 パーセントに相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合。ただし、計画敷地面積が従前の敷地面積より小さい場合は、計画敷地面積の 30 パーセントに相当する面積を計画敷地面積で除した割合

(3) 敷地の集約化

ア 緩和の対象

隣接地の所有者(所有者が当該隣接地を相続その他の一般承継により取得した場合は所有者及びその前主)が5年間以上保有していた土地を許可申請者が自ら計画建築

物の敷地として集約化し、敷地の整形化を図る場合。ただし、集約化後の敷地面積が5,000平方メートル以下のものに限る。

イ 割増容積率の限度

敷地の集約化による割増容積率は、次式による数値とする。

$$\text{割増容積率} = \text{集約化の評価点数の合計} \times \text{集約係数} \quad (\text{単位: \%})$$

(ア) 集約化の評価点数

集約化する敷地面積	100 m ² 未満	100 m ² 以上 300 m ² 未満	300 m ² 以上 500 m ² 未満	500 m ² 以上
評価点数	5	4	3	2

(イ) 集約係数

集約比率は、次式による。

$$\text{集約比率} = (\text{集約化した敷地面積の合計} / 5,000 \text{ m}^2) \times 100 (\%)$$

集約比率	5%以上 10%未満	10%以上 15%未満	15%以上 20%未満	20%以上 25%未満	25%以上
係数	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0

3 公益施設等の整備による容積率の緩和

(1) 地域の防災性の向上に資する施設の整備

ア 緩和の対象

(ア) 市との協定等に基づき、住宅、病院及び社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項及び第3項の事業を行う施設をいう。）の用途に供する部分以外に、実施細目に定める基準を満たす一時滞在施設を設ける場合

(イ) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に基づき示された浸水予想区域図において、降雨により河川がはん濫したときに浸水が想定される区域内の計画建築物の敷地に深さ3メートル以上の雨水貯留槽を設ける場合

(ウ) 市の要請等に基づく施設を設ける場合

イ 割増容積率の限度

地域の防災性の向上による割増容積率は、次式による数値とする。

$$A b / A \times 100 \quad (\text{単位: \%})$$

A b : 地域の防災性の向上に寄与する施設の面積

(ただし、(ア)に基づく場合は、待機スペースの面積×0.4とする。)

A : 敷地面積

(2) その他の公益施設等の整備

ア 緩和の対象

次の(ア)から(ケ)までに掲げる施設又はその建設予定地で、市の要請等に基づき、当

該要請等に基づく規模等のものを計画建築物の敷地内又は境域内に設ける場合

- (ア) 保安、公害防止等に寄与する施設
- (イ) 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設
- (ウ) 福祉の向上に貢献する施設
- (エ) 一般交通の機能の向上に資する施設
- (オ) 供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設
- (カ) 歴史的建造物
- (キ) 子育て支援施設（ウ）に該当するものを除く）
- (ク) 高齢者福祉施設（ウ）に該当するものを除く）
- (ケ) 障害者福祉施設（ウ）に該当するものを除く）

イ 割増容積率の限度

公益施設等による割増容積率は、次式による数値をその限度として公益施設等の床面積に応じて緩和する。ただし、「建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準」（平成 16 年 3 月 4 日付 15 都市建市第 282 号。以下「法 52 条 14 項 1 号取扱基準」という。）に該当する公益施設等については、公益施設の床面積を加えることができる。

$$(V_o/50) + 80 \quad (V_o: \text{基準容積率} (\%))$$

(3) 法 52 条 14 項 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の限度

(1)ア及び(2)アによる施設等の整備において、法 52 条 14 項 1 号取扱基準に該当する部分の割増容積率の合計は、(2)イに掲げる限度に基準容積率の 25 パーセントを加えたものを上限とする。

4 自動車車庫による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

ア 共同住宅附属自動車車庫

次のいずれにも該当する共同住宅附属自動車車庫（令第 2 条第 1 項第 4 号及び同条第 3 項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）を設ける場合

- (ア) 共同住宅の附属自動車車庫の収容台数が、当該共同住宅の住宅戸数以上であるもの
- (イ) 地下式等の自動車車庫で、敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ、市街地景観に配慮していると認められるもの

イ 一般公共自動車車庫

駐車場整備計画等で位置付けられた、地域で計画された自動車の路上駐車対策の一環として、市街地景観に配慮した共同隔地駐車場として位置付けられた一般公共自動車車庫（令第 2 条第 1 項第 4 号イ及び同条第 3 項第 1 号の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）を設ける場合

ウ 自動二輪車駐車場

駐車場整備地区において駐車場整備計画等で路上駐車対策の一環として、市街地景観に配慮した共同隔地駐車場として位置付けられた一般の自動二輪車駐車場（令第2条第1項第4号イ及び同条第3項第1号の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）を設ける場合

(2) 割増容積率の限度

共同住宅附属自動車車庫、一般公共自動車車庫及び自動二輪車駐車場による割増容積率の限度は、公開空地等による割増容積率の2分の1以内とする。

5 景観の形成による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

八王子市地区まちづくり推進条例に基づく協議会の策定したルールに適合したものであり、その地区の街並み景観づくりに配慮、寄与することが明らかなものに該当する場合

(2) 割増容積率の限度

景観形成による割増率の限度は、50パーセントとする。

第3 割増容積率の限度及び特例

1 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度

- (1) 公開空地、防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計の限度は、第2の1から3まで及び5に定めるそれぞれの割増容積率の最高限度を合計した数値とする。ただし、法52条14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率に相当する部分を除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできない。
- (2) 防災、公益施設等及び景観の形成による割増容積率の合計は、公開空地による割増容積率以下とする。ただし、第2の2(1)に定める緊急輸送道路の沿道の建替えによる容積率の緩和を適用する場合は、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度の2分の1又は公開空地による割増容積率の2倍のいずれか小さい数値以下とする。

2 カーボンマイナスの取組に応じた割増容積率の限度

計画建築物が第3章第2の4(1)ア又は同(2)アの基準を満たすことが著しく困難と認められる場合を除き、計画建築物が当該基準を満たしていない場合には、第2の1(2)及び第2の5により算出された数値に0.5を乗じた値をそれぞれの割増容積率の限度とする。この場合において、0.5を乗じる前の第2の1から5までの割増容積率の限度を合計した数値は、法52条14項1号取扱基準に該当する部分の割増容積率に相当する部分を除き、第2の1(2)ウに定める割増容積率の最高限度を超えることはできないものとする。

3 公共空地による容積率の緩和

(1) 緩和の対象

計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路、公園、緑地、広場その他これらに類する公共空地のうち、事業者の無償譲渡等に係るもので、かつ、都市計画決定（地区計画等を含む。）されたもの（計画建築物とおおむね同時期に決定されるものを含む。）又は地方公共団体により管理されるもの（開発行為等に伴い整備する提供公園等の受益者負担部分を除く。）

また当該空地部分が第3章第2の1に定める公開空地又は第3章第2の2に定める有効空地の基準に適合する場合（都市計画決定している道路部分は除く。）は、当該空地部分を公開空地又は有効空地に算入し、第4章第2(2)のアの規定により割増容積率の算定を行うことができる。

(2) 緩和の限度

当該公共空地面積に基準容積率を乗じて求められる面積を計画建築物の許容延べ面積に加えることができる。

4 高度利用地区内等に計画する総合設計に対する基準容積率の取扱い

ア 高度利用地区、用途別容積型地区計画及び高層住居誘導地区内に計画する場合は、この章で定める割増容積率の限度を求める場合の基準容積率(V_0)を、第1章第2(10)に定める「基準容積率」の定義にかかわらず、これらの都市計画で定める容積率及び計画建築物の用途により求められる容積率の限度を適用しない場合の容積率の限度を基準容積率とみなして、1の規定による公開空地等による割増容積率の限度を算定するものとする。

イ 法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地内に計画する場合は、この章で定める割増容積率の限度を求める場合の基準容積率(V_0)を、第1章第2(10)に定める「基準容積率」の定義にかかわらず、当該指定を行う前の法第52条に規定する基準容積率とみなして、1の規定による公開空地等による割増容積率の限度を算定するものとする。

5 容積率制限の割増しを受ける計画建築物に対する形態制限の付加

第4章第2の規定により容積率の割増しを受ける計画建築物で、基準容積率に割増容積率（他の手法により割増容積率を受ける場合は、それらの合計とする。）を加えた割増し後の容積率を適用する場合で、道路斜線制限規定である法別表第3(は)欄に掲げる数値（距離）が割増し前の基準容積率を適用する場合の数値と異なるときは、次のいずれかの要件に該当しなければ、割増容積率を制限するものとする。ただし、隣接地の用途地域、土地利用状況又は当該敷地からの方位等により、市街地環境の整備改善に支障がないと判断できる場合はこの限りでない。

ア 緩和後の容積率による法別表第3(は)欄に掲げる規定に適合すること。

イ 緩和後の容積率による法別表第3(は)欄に掲げる規定に適合しない場合にあつては、第5章第1の1の道路斜線制限の緩和基準に準じて計画建築物の斜線投影図（市

街地住宅型総合設計、にあつては、立面投影図で比較することができる。)を作図し、同(1)緩和の原則及び同(2)の緩和の限度を超えないこと。

第5章 斜線制限の緩和等

第1 斜線制限・高さ制限の緩和

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限

法第56条第7項の規定を適用することができない計画敷地に限り、第2章第2に定める要件に適合し、第3章及び第4章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、法第56条第1項第1号及び第2号で規定する建築物の高さを緩和の対象とする。

(1) 緩和の原則

第3章第2の6の斜線投影図の作図法の規定により、計画建築物の形態が、一般建築物の形態と同程度の天空光を当該敷地周辺に確保していると認められる範囲内で、その高さを緩和するものとする。

(2) 緩和の限度

ア 計画建築物の敷地の各辺における斜線投影面積は、当該敷地における一般建築物の対応するそれぞれの辺の斜線投影面積を超えないこと。ただし、前面道路の幅員が法別表第3(イ)欄及び(ロ)欄に掲げる地域又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、同表(ハ)欄に掲げる距離を超える場合にあっては、当該辺については、この限りでない。

なお、隣接地の用途地域、土地利用状況又は当該敷地からの方位によっては、二以上の辺の斜線投影面積の合計によって比較することができるものとする。

イ アの場合において、前面道路の境界線から後退した計画建築物の当該道路境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、後退距離（法第56条第2項の規定に定めるものをいう。）に敷地の当該辺の長さに乗じて得た数値を減じたものによることができるものとする。

また、隣地境界線から後退した計画建築物の当該隣地境界線側の辺における斜線投影面積は、斜線投影面積から、計画建築物（当該辺に面する道路の路面の中心又は地表面からの高さが5メートル以下の部分を除く。）から隣地境界線までの水平距離のうち、最小のものに相当する距離に、敷地の当該辺の長さに乗じて得た数値を減じたものによることができるものとする。

ウ 市街地住宅総合設計等で第3章第2の6(3)に定める市街地住宅型総合設計等の特例の規定を適用した場合は、アの規定にかかわらず、その方法により算定した面積を限度とすることができるものとする。

2 既存建築物の増築における特例

(1) 緩和の特例

次のいずれにも該当する建築物の増築の計画については、1の規定によらず、法第

56条第1項第1号に規定する高さの制限を緩和することができる。

ア 法第3条第2項の規定により法第56条第1項の適用を受けない建築物の増築であること。

イ 計画建築物（既存の建築物の部分を含む。以下この章において同じ。）及びその敷地が、第2章第1の1(1)から(5)までに適合していること。

ウ 建築物の増築が、第1章第1の2の基本目標の実現に資するものであること。

エ 計画建築物の容積率が、基準容積率の制限の範囲内であること。

(2) 緩和の対象

緩和の対象は、既存の建築物の部分で、法第56条第1項に適合しない部分に限る。

第6章 雑 則

第1 雑 則

1 他の手法との併用

ア 都市計画で定める高度地区（最高限高度地区）の規定に基づく許可の特例と総合設計とを併用する場合には、八王子市都市計画高度地区内の総合設計制度に係る建築物の高度地区の高さ制限の許可基準に適合するものとする。

イ 法第57条の2第3項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地については、法第52条各項（ただし、第8項を除く。）に規定する容積率の限度を超える指定を行った特例敷地に限り総合設計制度を適用する。

ウ 法第52条第8項による容積率の緩和措置を適用する建築物で、併せて総合設計を適用（斜線制限の緩和を伴うもの）する場合は、同項を除く同条に規定する容積率を基準容積率とみなして、この要綱の規定を適用する。

2 計画建築物の敷地が二以上の区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い

計画建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合は、本要綱に別に定めのある場合又は法第52条から第56条の2まで及び第58条に規定する場合を除き、原則その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する区域、地域、地区の建築物に関するこの要綱の規定を適用する。

3 その他

この要綱の実施に関して必要な次の事項は、別に実施細目で定める。

- (1) 特定の地域における容積の割増部分の用途制限等
- (2) 公開空地及び公共空地等である旨の標示
- (3) 公開空地及び公共空地の維持管理
- (4) 許可申請手続及び申請図書
- (5) この要綱の適用を受ける計画建築物等に設ける屋外広告物の設置基準
- (6) 市街地住宅型総合設計、業務商業育成型総合設計による建築物である旨の標示
- (7) 緑化の基準、標示及び維持管理
- (8) その他本要綱の運用に際し必要な事項

附 則

（施行日）

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。