

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定基準（一般市街地型）

I. 趣旨

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定に基づく認定を行う場合の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める基準を次のように定めるものである。

II. 運用方針

建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等から本基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合にあっては、総合的な判断に基づき運用を行うものとする。

なお、密集住宅市街地の環境整備のために連担建築物設計制度の運用を図る場合は、別に定める認定基準によるものとする。

III. 認定基準

第一 用語の定義

この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区 域：一団地の区域又は一定の一団の土地の区域
- (2) 街 区：道路によって区分された区域
- (3) 敷 地：法第86条第1項又は第2項を適用しない場合に建築物ごとに設定される敷地
(通路部分は敷地に含めてはならない。)
- (4) 仮 想 敷 地：附属建築物（小規模なものを除く。）等も一つの一団の土地とみなして、敷地を細分化したもの
- (5) 通 路：敷地単位で接道要件（法第43条）や容積率制限（法第52条）を適用した場合、これらの制限を満たす上で必要となる道路に代わる空地
- (6) 基 準 容 積 率：街区単位で容積率制限（法第52条）を適用した場合における容積率を区域全体の敷地面積で加重平均したもの
(ただし、法第52条第1項第7号は仮想敷地単位で適用する。)
- (7) 基 準 建 蔽 率：各敷地の建蔽率制限を区域全体の敷地面積で加重平均したもの
(角地緩和（法第53条第3項第2号）は敷地単位で適用し、区域が角地の要件に該当している場合であっても、区域全体を角地としては扱わない。)
- (8) 歴史的建築物：「名古屋市総合設計制度指導基準」第4・3に定める歴史的建築物

第二 適用範囲

法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定（以下「認定」という。）について適用する。なお、戸建住宅及び長屋住宅を含む計画の場合は、道路の位置の指定や開発行為の許可により区域の整備を行うことを基本とする。

- (1) 法第 86 条第 1 項の規定による認定（一団地の総合的設計制度の適用）に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築されるものであること。
- (2) 法第 86 条第 2 項の規定による認定（連担建築物設計制度の適用）に係る建築物の敷地は相互に連接するものであること。なお、当該認定に係る各建築物の敷地は、避難及び通行の安全性の確保等の観点から、必要な幅員の通路の設置が可能となるような長さで接するものであること。
- (3) 一団地認定と総合設計制度の併用による、法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項に基づく許可を受ける場合も、本基準を準用する。また、あわせて「名古屋市総合設計制度指導基準」に適合させること。

第三 適用基準

1. 区域の規模

区域面積は、500 平方メートル以上とし、かつ、各敷地の全周の 8 分の 1 以上が、区域内の他の敷地に接していること等により、区域の形状が不整形でないこと。

ただし、歴史的建築物を含む場合を除き、第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域は、1,000 平方メートル以上とする。

2. 建築物の構造

区域内の各建築物の主要構造部は耐火構造又は法第 2 条第 9 号の 2 イ (2) に該当するものとする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は位置、用途、規模及び構造が防火上支障がないと特定行政庁が認める建築物は、この限りでない。

- (1) 防火地域外に計画する延べ面積が 200 平方メートル以下の戸建住宅及び長屋住宅
- (2) 小規模な附属建築物（平家建の自転車置場、物置等をいう。）
- (3) 歴史的建築物

3. 接道条件

- (1) 区域は、その外周の 6 分の 1 以上を幅員 6 メートル以上の道路に接すること。ただし、公園広場に有効に接続するなど、安全上、防火上支障がないと特定行政庁が認める場合はこの限りでない。
- (2) 前号の規定は、街区ごとに適用する。

4. 区域内の道路又は通路の配置等

- (1) 前面道路による容積率制限（法第 52 条第 2 項）が、街区に接する最大幅員の道路を基準にして適用されることを考慮し、区域内の動線処理が円滑に行われる道路又は通路の配置とすること。
- (2) 区域内の道路又は通路の幅員は次の表の左欄に掲げる区分に応じてそれぞれ当該右欄に定めるところによらなければならない。ただし、区域内の建築物の用途が戸建住宅又は長屋住宅であり、区域面積が 1,000 平方メートル未満かつ計画戸数が 20 戸以下である場合は、次の表にかかわらず幅員を 4 メートル以上とすることができる。

区域内の道路又は通路の総延長距離	幅員
15 メートル以内の場合	4 メートル以上
15 メートルを超え 35 メートル以内の場合	5 メートル以上
35 メートルを超える場合	6 メートル以上

- (3) 道路又は通路は両端が他の道路又は通路に接続したものであること。ただし、通り抜け空地等があるなど、安全上、防火上支障がないと特定行政庁が認める場合は、この限りでない。
- (4) 道路又は通路が他の道路又は通路と同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所(交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。)は、角地の隅角をはさむ辺の長さ2メートルの二等辺三角形の部分を道に含むすみ切りを設けたものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認める場合は、この限りでない。
- (5) 砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。
- (6) 縦断勾配が9%以下であり、かつ、階段状でないものであること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合に限り、12%以下とすることができる。
- (7) 道路又は通路は上部を開放し、道路又は通路及びこれに接する敷地内の排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けたものであるとともに、境界を明確にし、道路又は通路内には、建築物等、通行の妨げとなるものを設置しないこと。
- (8) 名古屋市建築基準法等施行細則第17条(1)から(7)の規定(「道路の位置の指定を受ける道路」を「道路又は通路」と読み替えて適用)に適合させること。

5. 敷地と道路又は通路との関係

各敷地は、次の(1)から(3)の基準を満たし、道路又は通路に有効に接すること。

- (1) 各敷地は、建築物の位置、規模、用途及び構造に応じて愛知県建築基準条例(以下「県条例」という。)第5条及び第20条の規定(「道路」を「道路又は通路」と読み替えて適用)に適合させること。ただし、建築物の周囲の空地の状況その他建築物の敷地及び周囲の状況により、安全上、防火上支障がないと特定行政庁が認める場合は、この限りでない。
- (2) 敷地が路地状部分のみによって道路又は通路に接する場合には、建築物の用途及び規模に応じて県条例第6条第1項又は第7条の規定(「道路」を「道路又は通路」と読み替えて適用)に適合させること。この場合、路地状部分には同条例第6条第1項又は第7条に規定する幅以上の空地を確保し、4(3)の規定に準じて通り抜け空地等を設けること。
- (3) 駐車場等を含む敷地(県条例第25条前段に規定する敷地をいう。)の自動車の出入口は、幅員6メートル以上の道路又は通路に有効に接続させ、かつ、県条例第25条第2号から第5号に該当する区域外の道路に面して設けてはならない。

6. 延焼防止等

- (1) 建築物のそれぞれの開口部は防火上支障のない位置に設けること。ただし、当該開口部に防火戸その他の防火設備を有する場合は、この限りでない。
- (2) 延焼のおそれのある部分は、区域内の建築物が同一敷地内にあるものとみなして、法第2条第1項第6号に規定する2以上の建築物の相互の外壁間の中心線から算定すること。ただし、戸建住宅及び長屋住宅については、同一敷地内にあるものとみなさず、それぞれの敷地において算定すること。

7. 緑地の確保

都市緑地法、緑のまちづくり条例及び地区計画に適合させること。ただし、これらが適用されない場合は、区域の基準建蔽率に応じて、区域内の緑地率が次に掲げる数値（なお、4%を下限值とする。）以上となるように緑地を確保すること。（緑地率：緑地面積の敷地面積に対する割合）

$$\text{緑地率 (\%)} = (100 - \text{基準建蔽率}) \times 0.2$$

8. 福祉環境整備の推進

愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に適合させること。（既存の建築物を除く。）

9. 容積率の算定

(1) 各仮想敷地の容積率は、仮想敷地単位で法第 52 条の規定を適用した場合における容積率の制限値（当該敷地が接する道路又は通路の幅員を前面道路の幅員とみなして算定する。）以下とすること。

ただし、附属施設のみからなる仮想敷地の余剰容積、又は一定規模（区域全体の敷地面積に 1/10 を乗じた値。なお、500 平方メートルを下限值とする。）以上の広場等の余剰容積は、主たる建築物を含む仮想敷地の敷地面積に応じて按分し、主たる建築物を含む仮想敷地の容積に特定行政庁が認める範囲で加算することができる。

(2) 当該計画が次のアからオの基準に適合するとともに、特定行政庁が市街地の環境上支障がないと認めた場合は、区域全体を一の敷地とみなした上で法第 52 条の制限を適用する。

ア 区域全体の敷地面積の 10% 以上を公開空地（「名古屋市総合設計制度指導基準」に規定する公開性の高い空地）として整備すること。

イ 前号の規定に適合しない敷地の建築物の日影規制の適用に当たっては、区域境界線からの水平距離が「5メートルを超える範囲」を「4メートルを超える範囲」に、「10メートルを超える範囲」を「9メートルを超える範囲」と読み替えて適用すること。

ウ 各仮想敷地の容積率は、前号前段で規定した容積率の制限値に 1.5 を乗じた値以下とすること。

エ 区域全体の容積率は、基準容積率以下とすること。

オ 特定行政庁が必要と認める場合、建築主は計画建築物の認定申請書を提出する前に、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に準じて、計画建築物の概要を示す標識を建築予定地の見やすい場所に設置し、かつ、近隣住民等に対して建築計画についての説明を行い、その説明状況を特定行政庁に報告すること。

(3) 法第 52 条第 8 項、同条第 14 項、第 59 条の 2 第 1 項を適用する場合は、前 2 号の規定にかかわらず、本基準及び各制度の基準等の趣旨を勘案し、適切な措置を講じるものとする。

(4) 特定街区、地区計画等の区域（容積率の最高限度が定められている区域に限る。）内においては、当該容積率の最高限度を勘案して第 1 号前段に掲げる容積率の制限値を算定するものとする。

10. 斜線制限等

(1) 道路斜線の回り込み特例（令第 132 条）は敷地単位で適用し、区域全体が回り込みの特例の要

件に該当している場合であっても、区域全体を一の敷地とみなして同条の特例を適用してはならない。

- (2) 建築物の各部分の高さは、区域内の敷地境界線による法第 56 条第 1 項第 2 号の規定に適合すること。ただし、建築物相互の外壁間の距離が 5 メートル以上、「名古屋市長総合設計制度指導基準」に定める隣地斜線制限の緩和規定に適合する場合、又は法第 56 条第 7 項の規定を適用する場合は、この限りでない。

11. 歴史的建築物を含む区域の特例

歴史的建築物を含む区域で、特定行政庁が市街地の環境整備のため、やむを得ないと認めたものについては、「6. 延焼防止等」、「7. 緑地の確保」、「9. 容積率の算定」及び「10. 斜線制限等」の規定は適用しない。

12. 日影制限

- (1) 区域内の建築物の居住の用に供する部分に対して、冬至日に次の時間以上の日影が生じないこと。ただし、既存建築物で当該認定により日影時間が増加しないものを除く。

	用途地域	日影時間
1	第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域 第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域	4 時間
2	近隣商業地域、準工業地域	5 時間
3	商業地域、工業地域	6 時間

- (2) 日影規制については、区域内の建築物の複合日影により規制を適用すること。

13. 住宅団地を含む区域における制限の追加

- (1) 原則として、工業地域には計画してはならない。
- (2) 駐車施設については、第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域内では住戸数の 100%以上、その他の用途地域では住戸数の 80%以上の駐車台数を確保した計画とすること。また、自転車置場については、住戸数の 100%以上設置すること。ただし、当該区域周辺の交通状況等によってはこの限りではない。
- (3) 住戸数 50 戸以上の計画にあっては、適当な規模の集会施設を設けること。
- (4) 住戸の床面積は 40 平方メートル以上とすること。

第四 維持

1. 維持管理等

- (1) 建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者（以下「建築主等」という。）は、当該認定に係る建築物、通路、公開空地及び緑地等の維持管理を適切に行うこと。
- (2) 建築主等は、当該認定に係る建築物、通路、公開空地及び緑地等の「維持管理責任者」を選定し、別記第 1 号様式にて特定行政庁に届け出ること。また、選任した維持管理責任者に変更がある場合は、同様式により、特定行政庁に届け出ること。
- (3) 建築主等が、当該認定に係る建築物及びその部分、又は当該敷地を譲渡する場合は当該建築物、

通路、公開空地及び緑地等の維持管理に関して建築主等として義務を伴うものである旨を、譲渡を受けるものに対して説明を行い、認定内容を承継すること。

- (4) 将来にわたって適正な維持管理を行うため、分譲に係るもの及び権利者が複数であるものについては、通路、公開空地、緑地及び共有建築物等の維持管理に関する協定を締結し、区域内の管理を行うための団体を構成すること。ただし、協定に代わる必要な措置を講じた場合はこの限りでない。
- (5) 容積移転等が行われる場合については、地役権等を設定し登記するなど将来にわたっての担保性を確保すること。
- (6) 認定図書は当該認定が取消されるまで保管すること。
- (7) 団地内の通路を公道移管することにより、建築基準法及びそれに基づく条例又は本基準に適合しない部分が生ずる場合は、団地内の通路を公道に移管してはならない。
- (8) 団地内通路を公道に移管する場合は、事前に特定行政庁に対して報告すること。

2. 協定内容

第四 1. (4)の協定には、以下の事項のうち当該計画に必要な事項を定めること。なお、協定の内容を変更する場合は、特定行政庁に届け出ること。

- (1) 区域の範囲
- (2) 通路及び敷地（位置、形態、面積）
- (3) 建築物の制限（認定基準適合のため必要なもの）
- (4) 各敷地の容積率の上限
- (5) 通路内の制限
- (6) 緑地（面積）
- (7) 公開空地（位置、面積）
- (8) 維持管理に関する事項（維持管理方法及び維持管理責任者、建替等建築行為を行う場合の手続き、協定の承継）
- (9) 違反があった場合の措置（同様の協定を締結しないものに対しては、土地の譲渡等を行うことができない旨）

3. 認定区域等の標示

建築主等は、区域内の見やすい場所に当該認定を受けた旨並びに通路及び公開空地の位置等を、別に定める標示板により公衆に標示すること。

4. 報告

- (1) 分譲に係るもの及び権利者が複数である認定区域の維持管理責任者は、毎年6月1日から12月28日までの間に、別に定める様式により、対象区域内の各建築物及び通路等の維持管理状況を特定行政庁に報告しなければならない。ただし、特定行政庁が維持管理上支障がないと認めるものはこの限りではない。
- (2) (1)以外の維持管理責任者は、対象区域内の各建築物及び通路等の維持管理状況を、特定行政庁の求めに応じて報告すること。

5. 公開空地の管理

公開空地の維持管理については、「名古屋市総合設計制度指導基準」の規定（「第12・5 公開空

地等内の広告物等の設置」から「第12・7 公開空地等の一時使用」)を準用する。

第五 区域の認定の特例

1. 基準制定以前の区域

この基準の制定以前に認定を受けた一団地で認定内容の変更を行う場合は、居住環境等の向上に寄与する場合に限り、この基準によらないことができる。ただし、建築主等はこの基準に適合するように、不適合部分の改善に努めなければならない。

2. その他の特例

認定後の軽微な変更であって、特定行政庁が当初の総合的計画及び総合的見地から逸脱しない範囲のものとする場合には、再認定を要しないことができる。


一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定の標示板について

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定基準（一般市街地型）に基づき、標示板の基準及び様式を次のように定めるものである。

<標示板の基準>

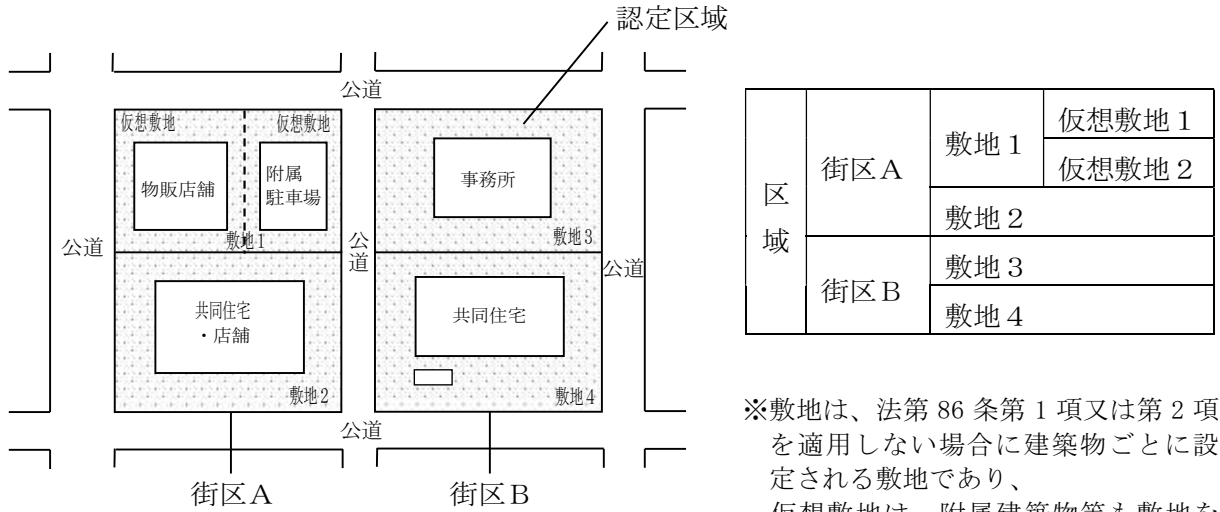
- (1) ステンレス板、黄銅板等の耐候性に富み、かつ容易に破損しない材質とする。
- (2) 堅固に固定したものとする。
- (3) 大きさは、縦 30cm 以上、横 50cm 以上とする。
- (4) 標示板には認定建築物、通路、公開空地、緑地、駐車場等の位置及び認定区域の範囲を示すこと。
- (5) 認定条件として設置された公開空地には、「名古屋市総合設計制度指導基準」第 1 号様式にて規定する標示板を設置すること。（なお、「総合設計制度」を「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」に、「管理者」を「維持管理者」に置き換えて適用する）

<標示板の様式>

<p>建築基準法第 86 条 第 項の規定に基づく認定標示板</p>	
<p>この区域は、建築基準法第 86 条の規定に基づいて認定されたもので、一の敷地とみなすこと等の緩和を受ける区域としての良好な環境形成を図るために、総合的に計画がなされたものです。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 認定年月日 年 月 日・ 認定番号 指令住建指第 号・ 維持管理責任者 (連絡先) TEL	 <p>区域図</p>

第一 用語の定義

「区域・街区・敷地・仮想敷地」の事例 → P.1

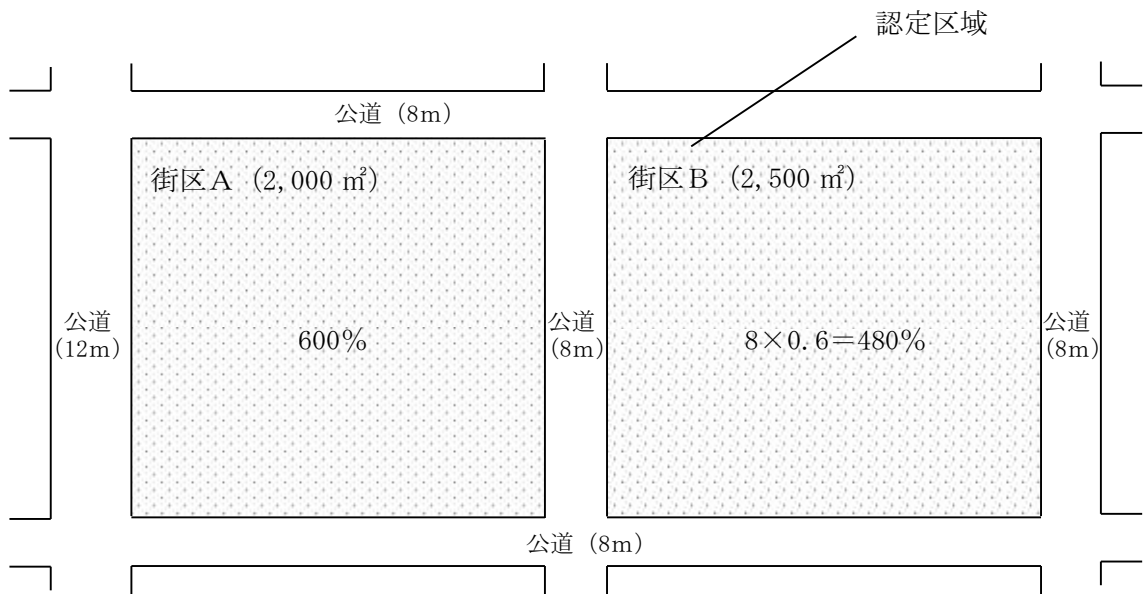


※敷地は、法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しない場合に建築物ごとに設定される敷地であり、仮想敷地は、附属建築物等も敷地を細分化して設定したもの。
(容積率の算定時に使用)

「基準容積率」の算定方法 → P.1

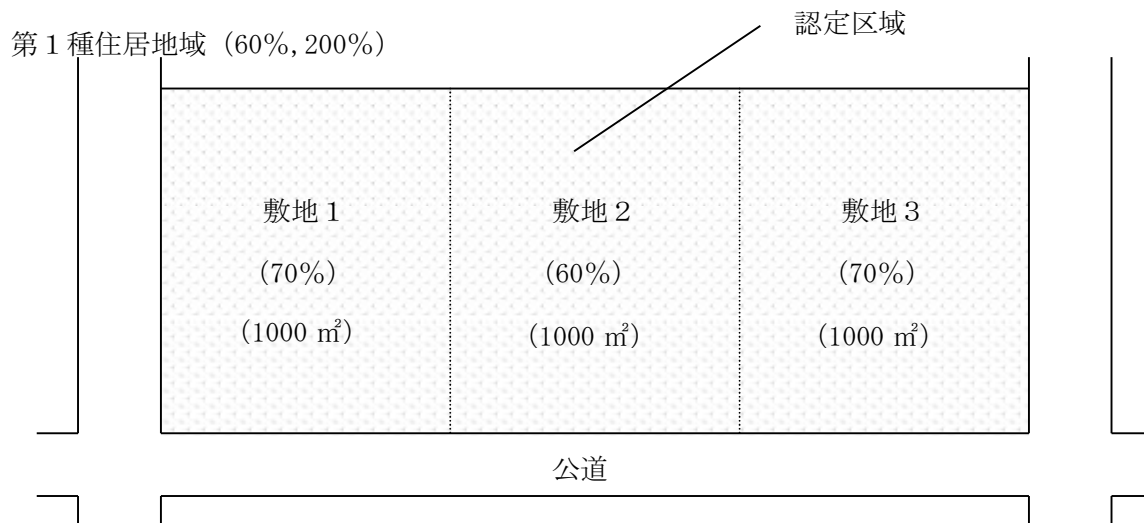
商業地域 (80%, 600%)

区域面積	4,500 m ²
------	----------------------



- 区域が複数の街区からなる場合、基準容積率は街区単位で容積率制限 (法第 52 条) を適用した場合における容積率を区域面積で加重平均した値とする。
- よって、上記の区域全体の容積率の制限値は 600%ではなく、
区域の基準容積率は、 $(600\% \times 2,000 + 480\% \times 2,500) / 4,500 = \text{約 } 533\%$ となる。

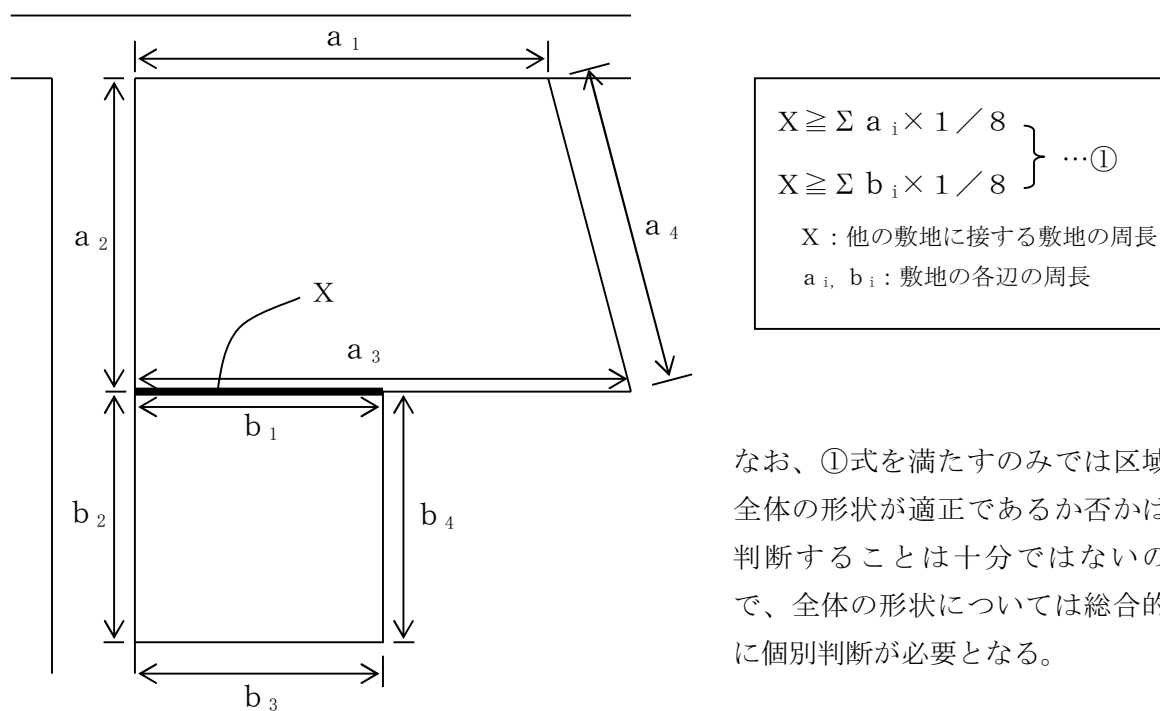
「基準建蔽率」の算定方法 → P.1



- ・「敷地1」及び「敷地3」は、角地緩和に適用が受けられるため、建蔽率は70%となる。しかし、「敷地2」は角地ではないため角地緩和の適用を受けない。
- ・区域の基準建蔽率は、 $(70\% \times 1000 + 60\% \times 1000 + 70\% \times 1000) / 3000 = \text{約 } 66\%$ となる。

第三 適用基準

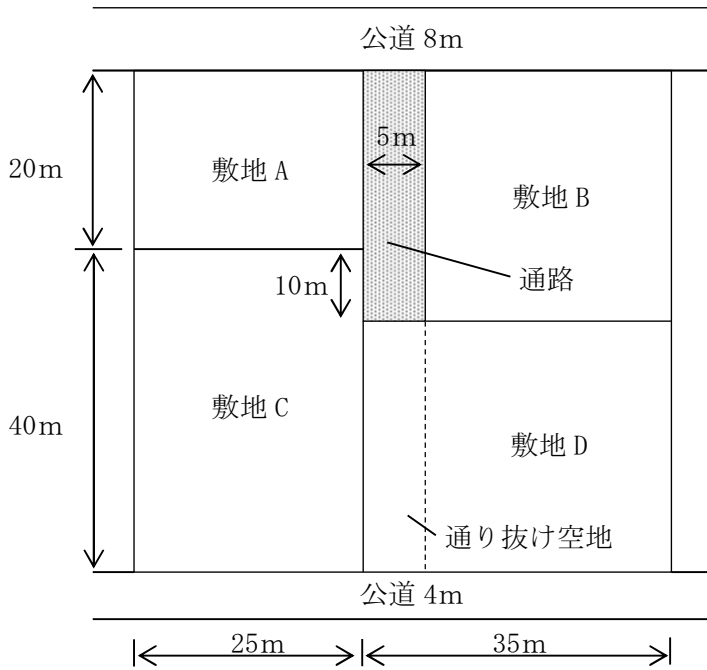
1. 区域の規模 (区域の整形性の検討方法) → P.2



4. 区域内の道路又は通路等の配置等

安全上、防火上支障がないと認める「通り抜け空地」の配置事例 → 4(3) P.3

(ケース1)



近隣商業地域 (80%, 400%)

区域面積	3,600 m ²
敷地 A	500 m ²
敷地 B	900 m ²
敷地 C	1,000 m ²
敷地 D (通り抜け空地部分も含む)	1,050 m ²
通路	150 m ²

※ 通り抜け空地部分は、敷地面積に含めてもよい。

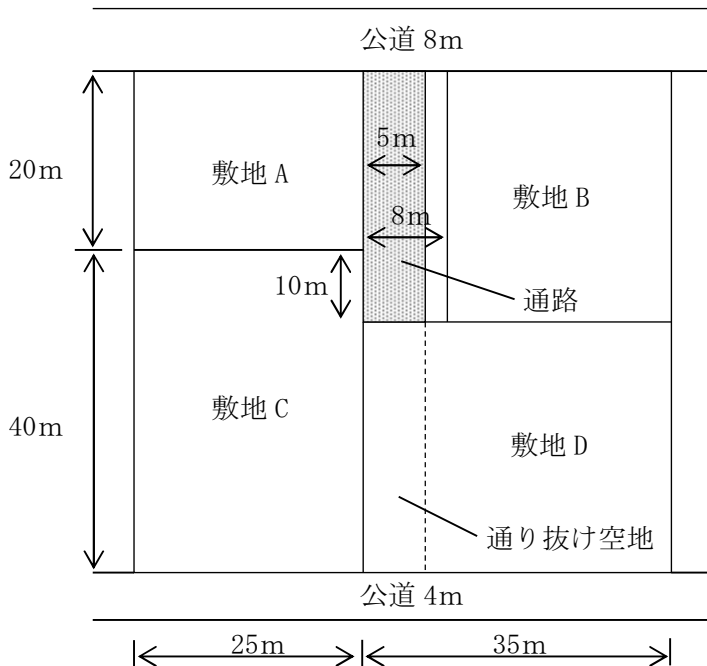
※ 左記の通路は、容積率制限（法第52条）を満たす上で必要な通路である。

※ 敷地C及びDが、県条例第5条に規定する建築物の敷地である場合、通路に4m以上接していなければならない。

※ 4(3) の但し書き規定の適用を受ける上で必要な「通り抜け空地」は、次によるものとする。

- ① 通り抜け空地には、建築物等、通行の妨げとなるものを設置しないこと。
- ② 通り抜け空地は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

(ケース2)

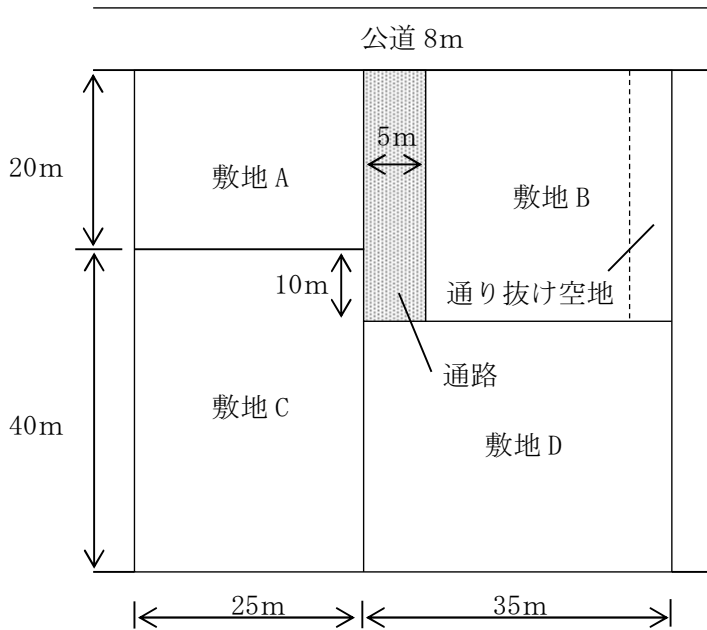


※ 配置計画、通路形態となっても、基準を上回る部分は通路として扱わなくてもよい。
(敷地面積に算入してもよい。)
同様に、通り抜け空地も基準を上回る幅員を確保する必要はない。

敷地C及びDは、通路部分の幅員を前面道路の幅員とみなして容積率を算定することになるが、前面道路とみなすことができる通路の幅員は5メートルとなる。(基準を上回る部分は含めてはならない。)

よって $5 \times 0.6 = 300\%$ となる。

(ケース 3)



近隣商業地域 (80%, 400%)

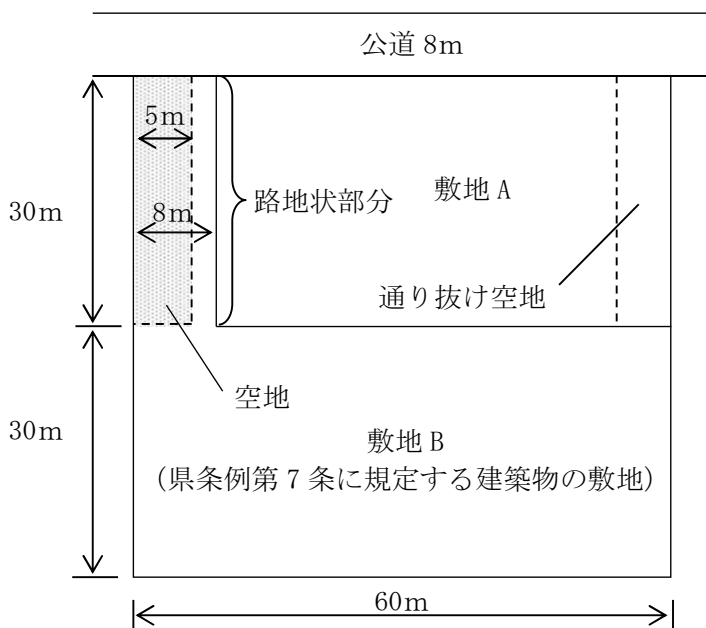
区域面積	3,600 m ²
敷地 A	500 m ²
敷地 B (通り抜け空地部分も含む)	900 m ²
敷地 C	1,000 m ²
敷地 D	1,050 m ²
通路	150 m ²

※ 左記の通路は、接道要件（法第43条）及び容積率制限（法第52条）を満たす上で必要な通路である。

※ 通路及び通り抜け空地は、「ケース 1」のように通り抜け出来るように配置することを原則とするが、敷地の形態上通り抜けが困難な場合は、左記のように通路及び通り抜け空地を設けること。

5. 敷地と道路又は通路との関係

路地状敷地における「空地」及び「通り抜け空地」の配置事例 → 5(2) P.3

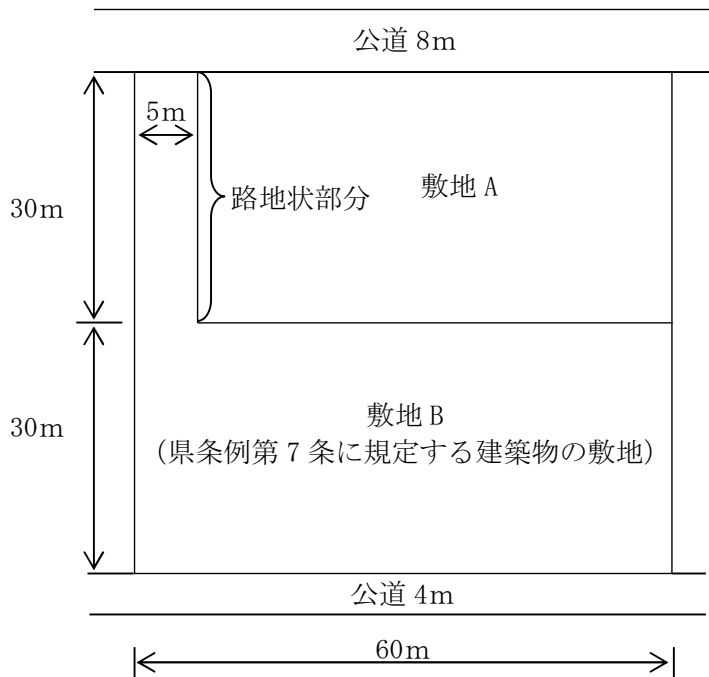


近隣商業地域 (80%, 400%)

区域面積	3,600 m ²
敷地 A (通り抜け空地部分も含む)	1,560 m ²
敷地 B (空地部分も含む)	2,040 m ²

※ 空地には、県条例第6条第1項又は第7条に規定する幅員以上の空地を確保すること。空地は、敷地面積に含めてよい。

※ 空地の構造は、通り抜け空地の構造に同じ。

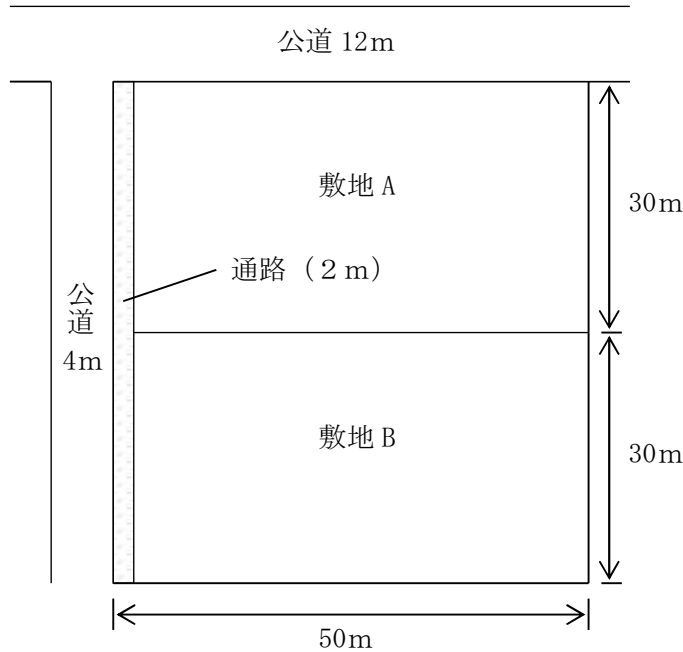


※ 敷地 B について、公道 4m に接している
ので、路地状部分の空地及び通り抜け空地
は必要ない。

※ 敷地 B の前面道路による容積率制限は、
路地状部分の長さとの関係について、県
条例第 6 条又は第 7 条に規定する要件を満
たすことで、公道 8m を基準に適用するこ
とができる。

9. 容積率の算定

容積率の算定方法 及び 通路の配置方法 → 9(1) P. 4



商業地域 (80%, 800%)

※各敷地の容積率の上限は

敷地 A
幅員 12m 以上 → 800%
 $1,440 \times 8 = 11,520 \text{ m}^2$

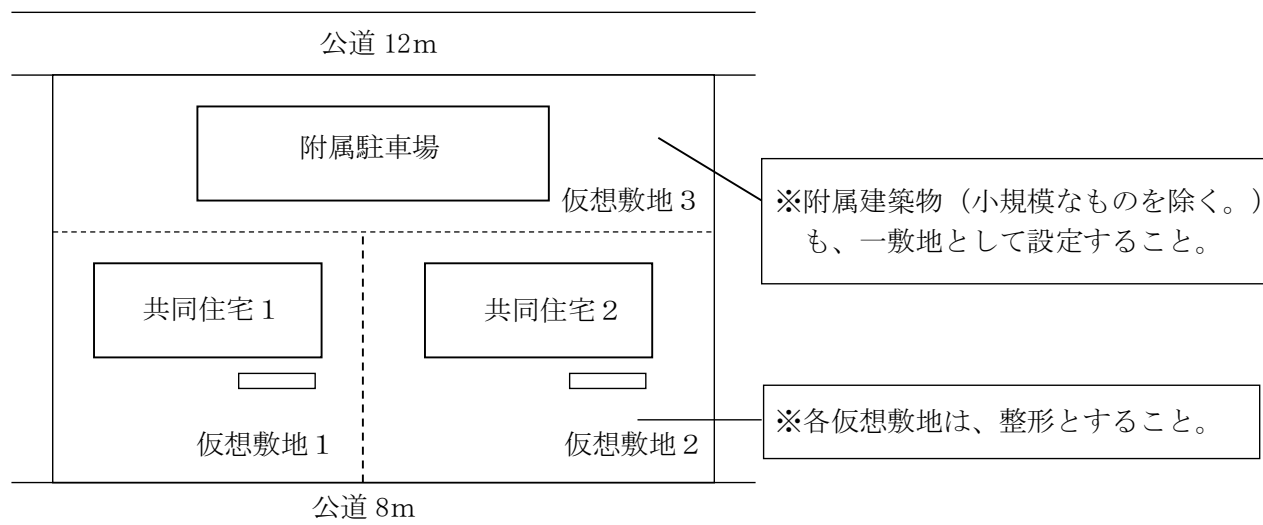
敷地 B
 $6 \times 0.6 = 360\% \rightarrow 360\%$
 $1,440 \times 3.6 = 5,184 \text{ m}^2$

※一定の基準（公開空地等の設
置）を満たし、特定行政庁が市
街地の環境上支障がないと認め
た場合は、区域を一の敷地とみ
なすことができる。

全体 $(3000 - 120) \times 8$
 $= 23,040 \text{ m}^2$

※上記の通路は、容積率制限（法第52条）
を満たす上で必要な通路である。

(ケース1)



第1種住居地域（60%，200%）

	敷地面積	建築物	延べ床面積	容積対象床面積
仮想敷地1	3,000 m ²	共同住宅+駐輪場	9,000+200 m ²	9,000 m ²
仮想敷地2	3,000 m ²	共同住宅+駐輪場	9,000+200 m ²	9,000 m ²
仮想敷地3	4,000 m ²	附属駐車場	6,000 m ²	1,520 m ²

※ 各敷地の容積対象床面積を算定する。

$$(9,000+200+9,000+200+6,000) \div 5 = 4,880 \text{ m}^2 \quad (200 \text{ m}^2 \cdot 200 \text{ m}^2 \cdot 4,480 \text{ m}^2)$$

主たる建築物を含む仮想敷地（仮想敷地1，2）の駐車場等の床面積を、優先的に除くこと。

① 附属駐車場の余剰容積を算定する。

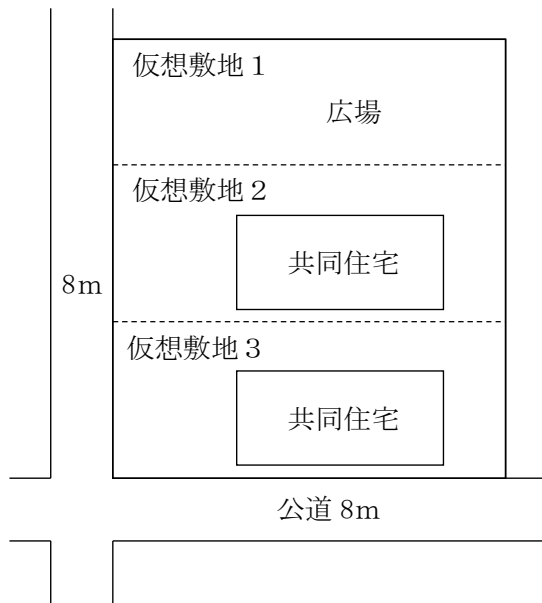
	敷地面積	容積対象床面積	余剰容積
仮想敷地3	4,000 m ²	1,520 m ²	162% (6,480 m ²)

② 主たる建築物を含む仮想敷地の敷地面積に応じて按分し、容積に加算する。

	敷地面積	容積対象床面積	容積の上限	判定
仮想敷地1	3,000 m ²	9,000 m ²	6,000+3,240 m ²	○
仮想敷地2	3,000 m ²	9,000 m ²	6,000+3,240 m ²	○

よって、適合している。

(ケース2)



第1種住居地域 (60%, 200%)

	敷地面積	建築物	容積対象床面積
仮想敷地1	2,000 m ²		
仮想敷地2	3,000 m ²	共同住宅	7,000 m ²
仮想敷地3	3,000 m ²	共同住宅	4,000 m ²

① 広場 (仮想敷地1) の余剰容積を算定する。

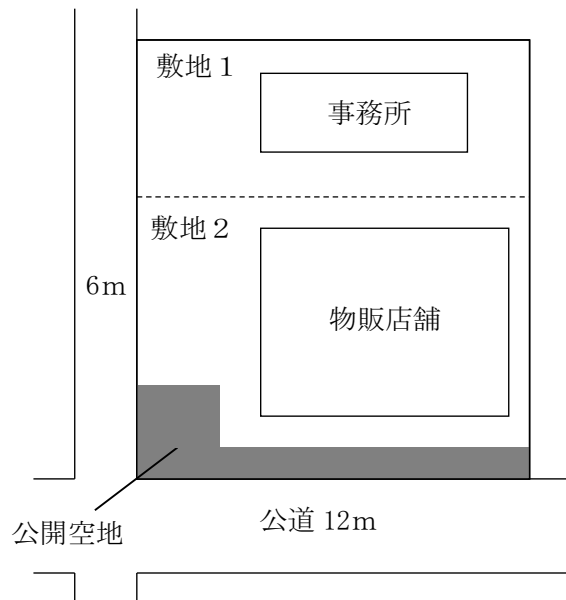
	敷地面積	容積対象床面積	余剰容積
仮想敷地1	2,000 m ²	0 m ²	200% (4,000 m ²)

② 主たる建築物を含む仮想敷地の敷地面積に応じて按分し、容積に加算する。

	敷地面積	容積対象床面積	容積の上限
仮想敷地2	3,000 m ²	7,000 m ²	6,000+2,000 m ²
仮想敷地3	3,000 m ²	4,000 m ²	6,000+2,000 m ²

よって、適合している。

容積率の算定方法 (容積移転がある場合) → 9(2) P.4



近隣商業地域 (80%, 400%)

	敷地面積	建築物	容積対象床面積
敷地1	3,500 m ²	事務所	17,500 m ²
敷地2	6,500 m ²	物販店舗	20,800 m ²

① 区域全体の基準容積を算定する。

$$10,000 \text{ m}^2 \times 400\% = 40,000 \text{ m}^2 (\geq 38,300 \text{ m}^2)$$

② 必要公開空地を設定する。

$$10,000 \text{ m}^2 \times 10\% = 1,000 \text{ m}^2 \text{以上}$$

③ 敷地ごとの容積率を算定する。

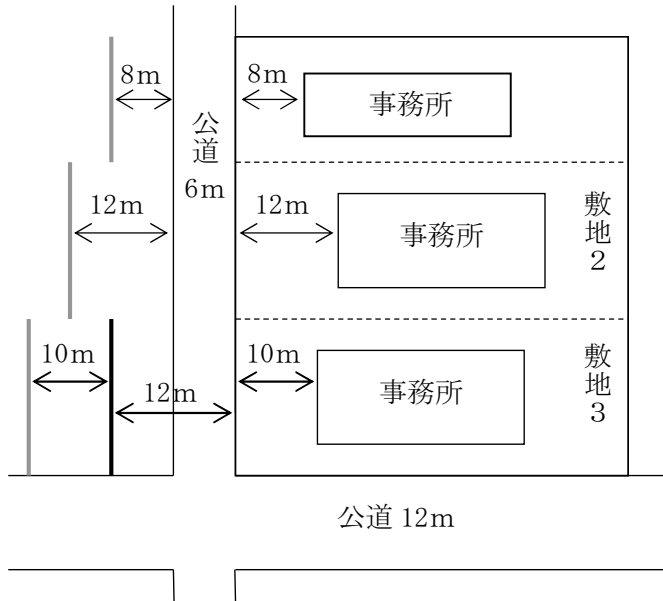
	敷地面積	容積対象床面積	容積率
敷地1	3,500 m ²	17,500 m ²	500% (+140%)
敷地2	6,500 m ²	20,800 m ²	320% (-80%)

④ 敷地1の容積移転後の上限を確認する。

	敷地面積	容積対象床面積	容積上限
敷地1	3,500 m ²	17,500 m ²	18,900 m ²

よって、適合している。

敷地1 $6\text{m} \times 0.6 = 360\%$
 $\rightarrow 3,500 \text{ m}^2 \times 3.6 = 12,600 \text{ m}^2$
 よって、容積移転後の容積上限は、
 $12,600 \text{ m}^2 \times 1.5 = 18,900 \text{ m}^2$



※ 道路斜線は、各敷地ごとに適用される。よって、二以上の道路による回り込み（令第132条）や後退距離による緩和などは、各敷地ごとに適用すること。

※ 上記の図のように道路斜線の回り込み特例は、敷地3のみに適用し、下記の図のように区域全体を一敷地とみなしての回り込み特例を適用してはならない。

