

長崎市総合設計制度取扱基準

平成24年4月1日一部改正

平成21年6月26日制定

第1 趣旨

この基準は、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の規定に基づく本市における総合設計制度（以下「本制度」という。）による許可に関して、必要な事項を定める。

第2 基本方針

本制度は、市街地環境の整備改善に資するとともに都市景観の形成に寄与する良好な建築物の実現を図るため、次の場合に適用する。

- (1) 既成市街地等において敷地が細分化され、又は狭小宅地に小規模な中高層建築物が乱立しているようなケースで敷地の共同化及び高度利用が図られる場合
- (2) 現在の土地利用において、建ぺい率限度一杯の低層建築物が密集しているケースで公開空地等により都市環境の向上に寄与する場合
- (3) 公開空地等の確保により不特定多数の人々が気軽に利用できるオープンスペースや快適な歩行者空間が創出される等都市環境の向上に寄与する場合
- (4) 既成市街地において、建築計画の内容、敷地の位置、周囲の土地利用の状況又は都市施設の整備の状況等を総合的に判断して本制度を積極的に活用すべきと判断される場合

第3 基本要件

本制度の適用を受けようとする計画建築物は、敷地、道路、空地等が(2)及び(3)の要件を満足するものでなければならない。

(1) 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- ① 基準容積率 法第52条第1項から第7項まで及び第9項の規定による容積率
- ② 基準建ぺい率 法第53条の規定による建ぺい率
- ③ 公開空地 敷地内に設けられた広場、緑地等日常一般に公開された空地又はその部分（中庭等において特定行政庁が防犯上の理由から時間を限って閉鎖することを認めるものを含み、自動車及び自転車の通路並びに駐車のために供する部分を除く。）
- ④ 公共空地 総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で、公開空地の定義に該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの
- ⑤ 有効公開空地面積 公開空地面積に別に定める有効係数を乗じた面積
- ⑥ 高さ制限緩和 法第55条第1項又は法第56条に規定する高さに関する制限の緩和

(2) 法令要件

① 敷地規模

敷地面積は、長崎市建築基準法施行細則（昭和46年長崎市規則第10号）第7条の3の規定により表1に掲げる数値以上であること。

表1－敷地面積

	地 域	敷地面積の規模 (㎡)
(1)	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	1,000
(2)	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	500
(3)	近隣商業地域又は商業地域	500

ただし、用途地域の指定のない区域は2,000㎡とする。

② 空地規模

敷地に対する空地の割合は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の規定により表2に掲げる数値以上であること。この場合、空地とは、建築面積に含まれない敷地の部分をいう。

表2－空地の割合

基準建ぺい率 (C)	容積率制限緩和の場合	高さ制限緩和の場合
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + 1.5/10$	$(1 - C) + 1/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$6.5/10$	$6/10$
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 2/10$	$(1 - C) + 1.5/10$

(3) 付加要件

① 前面道路の幅員及び敷地の接道長

敷地は、用途地域に応じて表3に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接し、かつ、当該敷地の全周長の8分の1以上が道路に接すること。ただし、建築物の敷地が接する道路（法第42条第2項の規定により同条第2項の道路とみなされる道を除く。）が計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下「計画道路」という。）若しくは法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路（以下「予定道路」という。）の区域内にある場合、又は敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

表3－道路幅員等

用 途 地 域	道路幅員(m)
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居	6

専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域	
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8
用途地域の指定のない区域	6

② 公開空地規模

敷地内には公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」という。）を設けること。この場合、敷地内における有効公開空地面積の合計（S）の敷地面積（A）に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）は、基準建ぺい率（C）に応じて表4に掲げる数値以上であること。

公開空地等の基準又は有効公開空地面積の算定基準は、別に定める。

表4－有効公開空地率（容積率制限の緩和の場合）

基準建ぺい率（C）	有効公開空地率（S/A）
5.5/10未満	0.5
5.5/10以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

③ 都市景観

計画建築物等は、長崎市景観条例（昭和63年長崎市条例第31号）及び長崎市屋外広告物条例（平成8年長崎市条例第37号）の規定を遵守し、良好な景観の形成に資するよう景観計画に適合すること。

④ 開発許可等

長崎市開発許可に関する条例（平成21年長崎市条例第16号）の規定を遵守し、良好な都市環境の形成に資するよう開発許可基準に適合すること。

⑤ 福祉のまちづくり

計画建築物及び公開空地は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び長崎県福祉のまちづくり条例（平成9年長崎県条例第9号）の規定を遵守し、福祉のまちづくりに係る基準に適合すること。

⑥ 公開空地等の整備

公開空地は、市街地環境の整備改善に資するよう、植栽、ストリートファニチャー等による整備を行い、歩行者等の第三者が自由に通行し、利用できるスペースとすること。ただし、中庭等において防犯上必要と認める場合は、時間を限って通行等の利用を制限することができる。

⑦ 緑化等

緑地については、計画建築物及び周囲の景観と調和した樹木等を植栽し、原則として空地面積の30%以上とすること。

⑧ 駐車場及び駐輪場

長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（平成5年長崎市条例第4号）の規定を遵守し、駐車場及び駐輪場は、周囲の交通に支障がないように、原則とし

て敷地内に確保すること。

⑨ 店舗、事務所等の荷捌き場、ゴミ置き場

店舗、事務所等の用途のある計画建築物にあつては、所要の大きさの荷捌き場及びゴミ置き場を確保すること。

第4 制限の緩和要件

(1) 容積の割増し

容積の割増しに当たっては、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。ただし、割増し後の延べ面積は、基準容積率に1.5を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積又は基準容積率に10分の20を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki\}$$

A：敷地面積（公共空地がある場合は、その面積を含むものとする。）

S：有効公開空地面積の合計

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

Ki：下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (Ki)
10 / 10 未満	2 / 3
10 / 10 以上 60 / 10 以下	$1 / 3 + (9 - v) \times 1 / 8 \times 1 / 3$

(2) 計画道路又は予定道路に係る部分の取扱い

公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、(1)に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積 (V) を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、(1)に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、(1)の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する(1)に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

この場合においては、第3の(3)の②の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定通路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

(3) 高さ制限の緩和

法第55条第1項に規定する高さ制限に関して本制度による許可（絶対高さ制限の緩和）を受けることができる建築物は、同項の規定の適用により確保される天空光と同量以上の天空光を確保できるものであること。具体的算定基準は別に定める。

法第56条に規定する斜線制限に関して本制度による許可（道路斜線制限（同条第1項第1号）又は隣地斜線制限（同項第2号）の緩和）を受けることができる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対して確保される天空光と同量以上の天空光を確保できるものであること。ただし、北側斜線制限（同項第3号）は原則として緩和しないものとする。具体的算定基準は別に定める。

第5 維持管理等

(1) 公開空地等

公開空地は、将来にわたって適正に維持されるよう次のとおり必要な措置を講じること。

- ① 本制度の許可を受けた建築物は、適用を受けた旨及び公開空地の位置などを示す標示板を公開空地の見やすい場所に、原則として2か所以上設置しなければならない。
- ② ①の標示板は、ステンレス等の耐久性及び耐候性に富んだものとし、大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とする。
- ③ 建築物の所有者又は管理者は、当該許可に係る建築物及び公開空地等の適切な維持管理に努めなければならない。
- ④ 建築物の所有者又は管理者は、建築物及び公開空地等の維持管理を適切に行うために、工事完了までに維持管理責任者を選任し、報告するとともに、工事完成後は、維持管理の状況を3年ごとに報告しなければならない。
- ⑤ 建築物の所有者又は管理者は、土地又は建物を譲渡するときは、本制度の趣旨等を譲渡しようとする相手方に文書等で伝え、本制度に係る義務を継承させなければならない。
- ⑥ 法第18条に規定する建築物については、④及び⑤の規定は適用しない。

(2) 緑化等

敷地内の植栽等については、適切な維持管理に努め、環境美化を図ること。

(3) 広告物等

公開空地内には、原則として屋外広告物を設置しないこと。ただし、都市景観に配慮したものはこの限りでない。

第6 事前協議等

本制度の許可を受けようとする者は、許可申請を行う前までに次のことを行うこと。

(1) 関係部局との事前協議

事前協議に必要な資料を作成し、関係部局と協議を行ない、その結果をまとめ報告すること。

(2) 近隣説明等

- ① 事前協議終了後特定行政庁の指示を受けて、計画の概要を記載した標識を敷地内の見やすい場所に設置し、速やかに報告すること。
- ② 標識設置後に長崎市中高層建築物等の建築紛争の予防に関する条例（平成17年長崎

市条例第4号)第2条第2項第10号に規定する隣接住民に説明を行い、その結果をまとめ報告すること。同項第11号に規定する周辺住民から説明を求められた場合においても同様に説明を行うこと。なお、説明に際しては、計画建築物について理解が得られるよう誠意ある対応に努めること。

第7 その他

この基準に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

付 則

- 1 この基準は、平成21年6月26日から施行する。
- 2 この基準は、施行の日以後になされた本制度における許可の申請に係る建築物から適用する。
- 3 前項の規定にかかわらず、第6の3から5までの規定による報告については、この基準の施行の日以前に行った本制度の許可に係る建築物について適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準は、施行の日以後になされた本制度における許可の申請に係る建築物から適用する。
- 3 前項の規定にかかわらず、第5(1)④の規定による報告については、この基準の施行の日前に本制度における許可を行った建築物について適用する。