

# 熊本市総合設計制度許可取扱要領

令和2年2月 改正

熊本市都市建設局建築指導課

# 目 次

## 第1章 総則

第1 目的	2
第2 根拠基準及び運用範囲	2
第3 基本方針	2
第4 制限の緩和	2
第5 用語の定義	3
第6 適用対象	3

## 第2章 緩和基準

第1 制限の緩和	5
----------	---

## 第3章 公開空地

第1 定義	6
第2 種別、要件	6
第3 公開空地の有効係数	6
第4 有効公開空地面積の算定	7
第5 容積率の割増し	8
第6 特定施設による特例	9
第7 環境配慮建築物による特例	12
第8 公開空地等の標示及び維持管理	13

## 別添資料

- ・様式
- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について（平成26年12月5日 国住街第145号）「総合設計許可準則、総合設計許可準則に関する技術基準」

## 第1章 総則

### 第1 目的

本要領は、建築基準法（以下「法」という。）第59条の2第1項に基づき、本市での総合設計制度による建築許可に関し、その必要な事項を定めて、本制度の適正な運用と本制度が目的とする市街地における土地の有効利用と環境整備を積極的に推進させるものである。

一方で、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）による同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

### 第2 根拠基準及び運用範囲

本要領は国の「総合設計許可準則（以下「準則」という。）」及び「総合設計許可準則に関する技術基準（以下「準則基準」という。）」を基本にして、本市の立地適正化計画との整合を図るべく設けた。

なお、許可は特定行政庁が具体的な建築計画をもとに総合的に判断し、建築審査会の同意を得て許可されるものであって、本要領はあくまで特定行政庁において、審査採用の可・否判断の事務を円滑に行うため設けたものである。

### 第3 基本方針

本制度運用で特に本市が期待するものは、次のものである。

- 1 土地の有効活用の促進
- 2 公開性の高い空地の確保
- 3 耐震性能が高いなど良好な建築物の誘導
- 4 良好な市街地環境の整備改善
- 5 耐震性不足の老朽化したマンション等の除却・建替えの促進

### 第4 制限の緩和

#### 1 一般型総合設計

一定規模以上の敷地内または敷地外に適切な形状の広場、歩道、公園等を設け、常時一般の市民に開放すること、特定施設の整備や環境へ配慮した建築物を整備することで、市街地の環境改善に十分寄与する場合、基準容積率、絶対高さ、斜線制限等の限度をこえて緩和することができる。

#### 2 マンション建替型総合設計

要除却認定マンションが除却・建替えされることの公益性を評価するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の整備のほか、地域の防災、環境等の向上に資する整備等に応じて容積率制限の緩和を行う。ただし、絶対高さ、斜線制限の緩和は適用しない。

## 第5 用語の定義

この要領で用いる用語の定義は次のとおりとする。

- 1 法 : 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
- 2 令 : 建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日政令第 338 号）
- 3 建 蔽 率 : 建築面積の敷地面積に対する割合
- 4 基 準 建 蔽 率 : 法第 53 条に規定する建蔽率（防火地域の耐火建築物や角地の適用あり）
- 5 容 積 率 : 延べ面積の敷地面積に対する割合
- 6 基 準 容 積 率 : 法第 52 条に規定する容積率
- 7 絶 対 空 地 : 建築面積に含まれない敷地の部分
- 8 絶 対 空 地 率 : 絶対空地の敷地面積に対する割合
- 9 公 開 空 地 : 本要領第 3 章に定める公開性の高い空地、又はその部分
- 10 有 効 係 数 : 公開空地の位置形状及び地盤面からの高低差等によって、その公開性を判定する係数
- 11 有効公開空地面積 : 公開空地に有効係数を乗じた面積
- 12 有効公開空地率 : 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合
- 13 絶 対 高 制 限 : 法第 55 条による第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域における建築物の  
高さの制限
- 14 道 路 斜 線 制 限 : 法第 56 条第 1 項第 1 号に規定する建築物の高さの制限
- 15 隣 地 斜 線 制 限 : 法第 56 条第 1 項第 2 号に規定する建築物の高さの制限
- 16 北 側 斜 線 制 限 : 法第 56 条第 1 項第 3 号に規定する建築物の高さの制限
- 17 住 居 系 地 域 : 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
- 18 非 住 居 系 地 域 : 住居系地域以外の地域又は区域
- 19 一般型総合設計 : 法第 59 条の 2 第 1 項に基づく総合設計制度
- 20 マンション建替法 : マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 26 年 6 月 25 日法律第 80 号）
- 21 マンション建替型総合設計 : マンション建替法第 105 条第 1 項に基づく総合設計制度
- 22 要除却認定マンション : マンション建替法第 102 条第 1 項の認定を受けたマンション
- 23 マンション : マンション建替法第 2 条第 1 項第 1 号に規定するマンション

## 第6 適用対象

この制度により許可の対象となる建築計画は、次の要件を満足していなければならない。

- ・敷地の形態に著しい無理がないこと。
- ・当該建築物が、それ自身安全上及び衛生上著しい支障がないこと。（例えば、避難が円滑に行えないおそれがある場合など）
- ・近隣との関係について、安全・衛生等の観点から常識的範囲で考慮されていること。
- ・一定規模以上の敷地を有すること。
- ・一定割合以上の絶対空地を有すること。
- ・一定幅員以上の道路に接すること。
- ・一定比率以上の有効公開空地面積を確保していること。

## 1 基本要件

### (1) 地域

本市の全域とする。

### (2) 敷地の最低必要面積

敷地面積は、用途地域の種別に応じて次の表の数値以上なければならない。

(表 1)

用途地域又は区域	敷地面積規模 (㎡)
第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域	1,000
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、 準工業地域、工業地域	500
近隣商業地域、商業地域	500 (マンション建替型総合設計にあつては、300)
用途地域の指定のない区域	1,000

### (3) 制度利用上必要となる敷地内の絶対空地率

一般型総合設計において、敷地内における絶対空地率の最低限度は、基準建蔽率に応じて、次の表の数値以上とする。

(表 2)

建蔽率の最高限度 (C) (法第 53 条)	容積率制限 (法第 52 条) を 緩和する場合	容積率制限 (法第 52 条) 以外の制限のみを緩和する場合
$C \leq 5/10$	$a \geq (1-C) + 1.5/10$	$a \geq (1-C) + 1/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$a \geq 6.5/10$	$a \geq 6/10$
$5.5/10 < C$	$a \geq (1-C) + 2/10$	$a \geq (1-C) + 1.5/10$

a : 絶対空地率 (絶対空地面積 / 敷地面積)

C : 基準建蔽率

### (4) 前面道路の幅員及び接道

敷地は、用途地域の種別に応じて次の表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に敷地全周長の 8 分の 1 以上接しなければならない。

なお、マンション型総合設計にあつては、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、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状空地の幅員を合わせたものとするができる。

(表 3)

用途地域又は区域	道路幅員 (m)
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、 準工業地域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地域	8

## (5) 有効公開空地率

有効公開空地率が基準建蔽率に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、「第3章 第5 容積率の割増し(1)」の規定にかかわらず、マンション建替型総合設計である場合を除き、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、当該有効公開空地率算定における有効公開空地面積の合計には、公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

(表4)

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

S：有効公開空地面積の合計

A：敷地面積（公共空地※1がある場合はその面積を含む）

※1：総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の一定の条件を満足する空地で、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（準則基準参照）

**2 付加要件**

## (1) 外壁面の後退

建築物の外壁又はこれに代わる柱面から、敷地境界までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1（メートル）以上とする。ただし、高さが12m以下の場合又は、落下物による危険防止を講じたものに関しては、この限りでない。

## (2) 歩道空間の確保

歩・車道の区分のない前面道路に接する場合は、その接する部分の全てに1.5m以上の歩道空間を設けなければならない。

## (3) 緑化の配慮

緑地面積は、絶対空地面積の概ね30%以上確保する。ただし、同等の環境配慮を行うものとして市長が認める場合はこの限りではない。

**第2章 緩和基準****第1 制限の緩和**

## 1 容積率

当該要領に明記なき事項については、準則および準則基準を準用する。

## 2 高さ制限

斜線制限、絶対高さ制限とも、準則および準則基準を準用する。ただし、マンション建替型総合設計にあつては、絶対高さ、斜線制限の緩和は適用しない。

### 第3章 公開空地

#### 第1 定義

公開空地とは、次に掲げる敷地内（条件により敷地外）の空地（植込、芝、池等を含む）又は、ピロティあるいは覆いのある空地（建物内の内部も含む）で、常時公に開放し、それを宣し担保されているもの（専用部分、非常時以外自動車が出入りする車路部分、駐車場部分は該当しない。）。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

#### 第2 種別、要件

(1)	歩道状公開空地	前面道路に沿って設ける幅員 2.0m（マンション建替型総合設計にあつては、1.5m）以上、4m 以下の空地で原則として、敷地の端から端まで連続して利用できるもの また歩道状公開空地で、歩道との段差を設けず、歩道と合わせた幅が 6m 以上あるなど質の高いもの
(2)	通り抜け用公開空地	敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に結ぶ空地で、その幅員が 2m 以上、4m 以下のもので、歩行者の利用に支障なき構造のもの
(3)	一般用公開空地	歩道状公開空地・通り抜け用公開空地以外の公開空地で、次の要件を満足し、有効に活用されるもの ア 最小幅員は 4m 以上 イ 一団の空地の最小面積は、敷地面積の 1/10 以上でかつ 100 m <sup>2</sup> （マンション建替型総合設計にあつては、50 m <sup>2</sup> ）以上でなければならない ウ 広場の全周長の 8 分の 1 以上が道路又は、歩道状公開空地・通り抜け用公開空地に接していること エ 公開空地と道路の高低差は、6m 以内とする。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連続して歩行者の利便を増進することができる場合は、この限りでない
(4)	内部空間の公開空地	建物等の内部に設けられるもので、幅員が 6.0m 以上天井高 3m 以上で通り抜け歩道の用に供される公開空地又は同等に活用されるもの（通路状の内部空間の公開空地）や、面積が 500 m <sup>2</sup> 以上天井高 12m 以上で一般用公開空地又は同等に活用されるもの（広場状の内部空間の公開空地）については、その必要性・有効性に応じて公開空地とみなすことができる
(5)	敷地外の公開空地	公開空地は、建築物の敷地内に設けることを原則とするが、当該敷地と同一敷地とみなされるような密接な関係にある敷地で、前記（1）、（2）及び（3）に掲げる公開空地と同等又はそれ以上の公開性があると認められる場合は、敷地外に確保することができる

#### 第3 公開空地の有効係数

各係数について 2 つ以上該当する場合は（①②間のみ）、下記組合せにより同時に適用される。（×印の組合せは一方のみが適用される。）なお、敷地を集約することで一体的なまとまりのある公開空地の整備が期待できる計画については、有効公開空地面積の合計に 1.2 倍できるものとする。

(表 5)

公開空地の種別		係数	①					②			
			ア	イ	ウ	エ	オ	ア	イ	ウ	エ
①	ア. 質の高い歩道状公開空地	2.5		×	×	×	×	×	×	×	
	イ. 歩道状公開空地・通り抜け用公開空地	1.5	×		×	×	×				
	ウ. 500 m <sup>2</sup> 以上で 6m 以上の道路に接する	1.2	×	×		×	×				
	エ. 300～500 m <sup>2</sup> で 6m 以上の道路に接する	1.1	×	×	×		×				
	オ. 敷地面積の 1/10 以上かつ 100 m <sup>2</sup> 以上	1.0	×	×	×	×					
②	ア. 道路から見通せない	0.5	×								
	イ. 道路と高低差がある	0.6	×								
	ウ. 覆われている (ピロティ等) 梁下 5m 以上～10m 未満	0.8	×								
	梁下 2.5m 以上～5m 未満	0.6									
	エ. 位置・意匠等から効用の大きい	1.2									
③	建物内部の通路状、広場状	0.8									
④	敷地を集約	1.2									

#### 第 4 有効公開空地面積の算定

①有効公開空地面積は、次に掲げる区分に従い、表 5 に定める有効係数を乗じて算定するものとする。ただし、隣接する敷地において一体的に計画された公開空地については、全体を一の公開空地とみなし①②の規定を適用することができるものとする。

ア 質の高い歩道状公開空地として、歩道との段差を設けず、歩道と合わせた幅が 6m 以上あるもので、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもの。

イ 歩道状公開空地（幅が 4m を超えるものにあつては、幅が 4m の部分に限る。）でその位置・意匠・形態等が良好と認められるもの。

ウ 一の公開空地の面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもので、幅員 6m 以上の道路に接する公開空地（ア・イに該当する部分を除く）

エ 一の公開空地の面積が 300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満のもので、幅員 6m 以上の道路に接する公開空地（ア・イに該当する部分を除く）

オ 一団の空地の最小面積が敷地面積の 1/10 以上かつ 100 m<sup>2</sup>ある公開空地（上記以外のもの）

②次に掲げるものの有効公開空地面積は、①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、表 5 に定める有効係数を乗じて算定するものとする。

ア 道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの

イ 公開空地と接している道路の路面との高低差が+1.5m 以上～+6.0m 以内、-3.0m 以上～-6.0m 以内（駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連続していて、歩行者の利便に供するものは除く。）であるもの

ウ ピロティ等で覆われているもので、梁下迄の高さが 2.5m 以上～10m 未満のもの

エ 位置・意匠等から効用の大きいものとして

・歩道状公開空地で街区単位又は一定の長さ（25m 程度）以上のもの

- ・既成市街地等の区域内で、高木等緑化に貢献する一定のまとまりのある緑地の内、150 m<sup>2</sup>程度以上のもの
- ・地区住民の憩いの場等として活用できるよう計画された広場等の内、700 m<sup>2</sup>程度以上のもの
- ・公開空地の位置・意匠・形態等や公開空地沿いの建築物又は建築物の部分の意匠・形態等が、都市景観の形成に特に寄与すると認められるもの。

③建物内部を貫通して、道路・公園等を相互に有効に連絡する通路状の公開空地（幅員 6m 以上天井高 3m 以上）及び広場状の公開空地（面積 500 m<sup>2</sup>以上天井高 12m 以上）として利用できるもの

④敷地を集約することにより一体的なまとまりのある公開空地を整備するもの（例えば、隣接する土地の複数の事業者による共同建替え計画や周囲の土地を取得する事で狭小敷地の解消につながる計画など）

## 第5 容積率の割増し

- 1 許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。ただし、マンション建替型総合設計にあつては、Ki に 1.5 を乗じた値を適用する。

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

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含む）

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、KA：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	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

用途地域又は区域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
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、 近隣商業地域、商業地域、準工業地域	5,000 m <sup>2</sup> 以上	2
	5,000 m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域	—	1

Amin：建築基準法施行令第136条第3項ただし書の規定に基づき、熊本市建築基準法施行細則第32条に定めた敷地面積の規模

マンション建替型総合設計にあつては、マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模

- 2 1に規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率の1.5倍かつ20/10を加えた数値を限度とする。

## 第6 特定施設による特例

公開空地による容積率の割増しに係る各要件を満足し、かつ、次のいずれかに適合する施設を設けた計画建築物については、本制度による容積率の割増し後の延べ面積の算定にあたって、それぞれの基準の範囲内で特例による容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、公開空地による容積率の割増しに加え特例による容積緩和を行う場合においても、基準容積率の1.5倍かつ20/10を加えた数値を超えることはできないものとする。

### 1 地域防災施設等の整備に係る特例

#### (1) 適用要件

耐震性能の高い建築物または備蓄倉庫や非常用自家発電設備その他これらに類する施設で、災害時に受け入れ避難者に対し物資や設備を提供するなど、防災・減災機能の強化に寄与する施設を整備する建築物であること。

#### (2) 対象施設等

- ア 耐震性能の高い建築物
- イ 災害発生時における帰宅困難者対策

#### (3) 対象地域

熊本市中心市街地活性化基本計画における「通町筋・桜町周辺地区」のうち、指定容積率が60/10かつ用途地域が商業地域に指定されている地区。

#### (4) 管理運営

施設の管理が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。なお、イの取組については、その管理運営について熊本市と防災協定を締結すること。

#### (5) 基準容積率に加算できる容積率

##### ア 耐震性能の高い建築物

耐震性能の強化については、地震被災時における躯体の保全に配慮するものとして、当該建築物を評価する。

●耐震等級2級（ $I=1.25$ ）以上の建築物・・・25%を割増し

●耐震等級3級（ $I=1.50$ ）以上又は免震構造の建築物・・・50%を割増し

$I=Q_u/Q_{un}$  （ $Q_u$ ：保有水平耐力、 $Q_{un}$ ：必要保有水平耐力）

##### イ 災害発生時における帰宅困難者対策

災害発生時には、公共交通機関の不通や道路の寸断等により、多数の帰宅困難者の発生が想定されることから、民間施設においても、帰宅困難者の一時滞在スペースとして活用できる施設整備を行った場合の取組を評価する。

●次の①～④の取組を2つ以上行う場合・・・25%を割増し

●次の①～④の取組をすべて行う場合・・・50%を割増し

取 組	内 容	
一時滞在スペース	①	一時滞在スペースは 100 人以上の帰宅困難者を受入可能な面積を有すること（概ね 200 ㎡以上） また、利用者が容易に視認できる場所に、災害時に一時滞在スペースとして活用できる旨の表示をすること
備蓄倉庫	②	備蓄倉庫は帰宅困難者が 72 時間滞在するために必要となる備蓄品を保管可能な面積を有すること（概ね 5 ㎡以上）
非常用電源	③	72 時間以上稼働できる非常用電源設備を整備すること（建物の機能を最低限維持できる電力を 72 時間以上確保）
井水施設	④	帰宅困難者の衛生対応用に井水設備を設置すること

※その他防災機能の強化に寄与すると判断できるものについては、個別に評価する

## 2 まちなかの魅力創造・発信等の整備に係る特例

### (1) 適用要件

高機能オフィスやハイグレードホテル、交通の円滑化に寄与する施設で、観光の振興や熊本の魅力創造・発信など観光資源の魅力向上に寄与する施設を整備する建築物であること。

### (2) 対象施設等

- ア 高機能オフィス
- イ ハイグレードホテル
- ウ 交通環境の改善に寄与する施設

### (3) 対象地域

熊本市中心市街地活性化基本計画における「通町筋・桜町周辺地区」のうち、指定容積率が 60/10 かつ用途地域が商業地域に指定されている地区。

### (4) 管理運営

施設の管理が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

### (5) 基準容積率に加算できる容積率

#### ア 高機能オフィス

ここでいう高機能オフィスとは、防災機能を備え、市外からの新規進出企業、または事業所を増床する市内企業のニーズに対応できるよう、下記の①～④の仕様に適合するものであり、下記の上限値の範囲内で、当該オフィス整備相当分の床面積を緩和する。

なお、①の取組については、災害に強い都市機能の強化を図る目的より、高機能オフィス整備による容積率の割増しを受けるための前提条件とし、当該取組の評価については「1 地域防災施設等の整備に係る特例」の項目で容積率の割増しを受けることが可能とする。

●次の①～③のすべてに適合するオフィスを整備する場合・・・25%を上限にオフィス床面積相当分を割増し

●次の①～④のすべてに適合するオフィスを整備する場合・・・50%を上限にオフィス床面積相当分を割増し

取組	内容	
防災機能 (前提条件)	①	「1 地域防災施設等の整備に係る特例」の取組を最低1つ実施すること
専有面積	②	1階層 500 m <sup>2</sup> 程度かつ全体で 3,000 m <sup>2</sup> 程度以上
事務所仕様	③	天井高 2.7m以上かつ OA フロア 100 mm以上
		スケルトン・インフィルを採用し、テナントのニーズに応じた区画割が可能
	④	下記項目のうち3つ以上を整備すること
		1：リフレッシュスペース（休憩室・仮眠室等）
		2：システム天井等、執務室の区割りに柔軟に対応できる天井の構造
		3：テナント用の非常用電源設備の設置スペース
4：共用会議室の設置		
5：24時間セキュリティ設備		

※その他、高機能オフィスの施設整備に寄与する判断できるものについては、個別に評価する

### イ ハイグレードホテル

ここでいうハイグレードホテルとは、大規模な国際会議等の参加者の宿泊需要にも対応可能な十分な広さの客室を多く確保するとともに、宿泊者の利便性、快適性を確保するため、高規格で多機能な宿泊機能を備えたものとして、下記の①～③の仕様に適合するものであり、下記の上限値の範囲内で、当該ホテル整備相当分の床面積を緩和する。

●次の①～③の全てに適合するホテルを整備する場合・・・50%を上限にホテル床面積相当分を割増し

取組	内容	
ゆとりある 客室の確保	①	総客室総数の 1/4 以上が 30 m <sup>2</sup> 以上
	②	国際会議の出席者等のニーズに対応可能なスイートルームを設置すること
宿泊者の利 便性、快適性 確保のため の設備	③	下記項目のうち2つ以上を整備すること
		1：レストラン又はバー・ラウンジ
		2：多言語対応のコンシェルジュデスク
		3：スパ又はフィットネスの設置

※その他、ハイグレードホテルの施設整備に寄与する判断できるものについては、個別に評価する

### ウ 交通環境の改善に寄与する施設

交通円滑化、環境負荷低減、都市魅力向上のため、公共交通機関の利用促進、地球環境や温暖化等対策、まちなかの賑わい・憩いの創出に寄与する取組等（建築物である部分に限る）について評価する。

●次の①～⑤の取組を行う場合・・・25%を上限に施設床面積相当分を割増し

●次の①～⑤の取組を2つ以上行う場合・・・50%を上限に施設床面積相当分を割増し

（当該施設に係る床面積相当分とは、対象となる取組部分の床面積の2.5倍を上限とする。）

取 組	内 容	
共同荷捌き駐車場の整備	①	敷地内に荷捌き駐車場を設置する
観光バス等乗降場の整備	②	敷地内に観光バス・タクシーなどの乗降場等を設置する
障がい者等用駐車場の整備 (他法令等による設置義務部分を除く)	③	敷地内に一般公共の用に供する障がい者等用駐車場を整備する
公共駐輪場の整備 (自動二輪車駐車場含む)	④	敷地内に、附置義務台数を超える駐輪場について、公共駐輪場を整備する
公共交通待合施設の整備	⑤	敷地内に公共交通機関利用者のための待合施設を整備する

※その他機能強化と魅力づくりに寄与すると判断できるものについては、個別に評価する

### 3 その他公共貢献に寄与し市長が必要と認める施設の整備に係る特例

#### (1) 適用要件

本市の施策や社会情勢の変化等に伴い、公共貢献に寄与する施設を整備する建築物であること。

#### (2) 対象地域

市内全域。

#### (3) 管理運営

施設の管理が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

#### (4) 基準容積率に加算できる容積率

加算できる容積率は、当該施設の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分の床面積の合計相当分で特定行政庁が認める面積とする。

## 第7 環境配慮建築物による特例

公開空地による容積率の割増しに係る各要件を満足し、かつ、市街地の環境整備に資する計画として、本市が総合的に判断し認めるものについては、本制度による容積率の割増し後の延べ面積の算定にあたって、次の基準の範囲内で特例による容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、公開空地による容積率の割増しに加え特例による容積緩和を行う場合においても、基準容積率の1.5倍かつ20/10を加えた数値を超えることはできないものとする。

#### (1) 適用要件

熊本県地球温暖化の防止に関する条例による環境配慮制度（以下「CASBEE 熊本」という）に基づく評価がAランク以上となる建築物であること。

#### (2) 対象地域

熊本市中心市街地活性化基本計画における「通町筋・桜町周辺地区」のうち、指定容積率が60/10かつ用途地域が商業地域に指定されている地区。

#### (3) 管理運営

施設の管理が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

#### (4) 基準容積率に加算できる容積率

地球環境や温暖化等対策に配慮し、環境負荷の低減等を図るための取組を推進するため、一定の環境性能基準を満たす建築物を評価する。

●CASBEE 熊本 A ランクの建築物・・・25%を割増し

●CASBEE 熊本 S ランクの建築物・・・50%を割増し

## 第8 公開空地等の標示及び維持管理

建築主または施設管理者は次に定めるところにより、将来にわたって公開空地及び許可の条件となったその他の施設（以下「公開空地等」という。）を適正に維持管理しなければならない。

### 1 標示

建築主または施設管理者は、当敷地内の公開空地が法に基づいて設けられた旨及び特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地については、公開時間を標示した標示板（様式1又は様式2）を、原則として、公開空地内の一般に見やすい場所に2箇所以上設置すること。更に、特例による容積率割増しを受けた場合は、特定施設等が法に基づいて設けられた旨の標示板（様式3）を玄関ホール等建築物の内部の一般に見やすい位置に掲示すること。

なお、標示板の規格は原則として次のとおりであること。

- (1) ステンレス等の耐候性、耐久性に富んだもので、かつ、容易に破損しない材質であること。
- (2) 文字はエッチング、焼付塗装等、耐久性のあるものとする。
- (3) 堅固に固定されたものであること。
- (4) 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

### 2 維持管理

建築主は許可申請時に公開空地等の維持管理を適切に行うことについて誓約書（様式4）を提出すること。また、建築主は公開空地等の維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任（変更）届（様式5）を提出すること。なお、維持管理責任者が変更になった場合も速やかに提出すること。

維持管理責任者は公開空地計画図書等を大切に保管し、公開空地等の維持管理状況について1年毎に特定行政庁に報告（様式6）すること。なお、その報告時期は、検査済証が交付された日の翌年から開始し、12月1日から12月末日までの間に行うものとする。

建築主及び維持管理責任者は、総合設計に係る検査や維持管理状況等の調査のために市長が立入りを求める場合には協力すること。

建築主は、建築物または敷地を譲渡又は貸与等する場合、譲受人等に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。なお譲受人は、公開空地等の維持管理に関する建築主としての義務継承するものとする。

また、物件説明書、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。

- (1) 総合設計制度に基づき許可を受けた建築物であること
- (2) 公開空地等の変更または転用禁止
- (3) 公開空地等の位置及び規模を示す図書

公開空地には原則として、広告物等を掲示又は設置してはならない。ただし、市長が認めるもので、建物と一体した意匠・色彩・形態とも都市景観を十分配慮したものは、この限りではない。

また、まちなかの賑わい創出や活性化等に寄与するもので、良好なまちづくりに貢献するなど、市街地環境の向上に資するものについては、特定行政庁と協議のうえ、公開空地の一時的な利用を認めるものとする。

なお、維持管理に関しては、過去に総合設計制度を適用した建築物についても、原則適用する。

附則

(施行期日)

1. この指針は、平成 8 年 1 月 1 日より施行する。

(用途地域に関する経過措置)

2. この指針の施行の際、現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 4 年法律第 82 号。以下「改正法」という。）第 1 条の規定による改正前の都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の規定により定められている都市計画区域に係る用途地域内建築物については、この指針の施行の日から改正法第 1 条の規定による改正後の都市計画法第 2 章の規定により行う用途地域に関する都市計画の決定の告示の日までの間は、この指針による改正後の第 1 章 5. (4) (6) (12) (13) (14) (15) (16) 6. (2) (4) は適用せず、この指針は改正前の効力を有する。

附則

(施行期日)

1. この指針は、平成 25 年 10 月 7 日より施行する。

附則

(施行期日)

1. この指針は、平成 28 年 3 月 7 日より施行する。

附則

(施行期日)

1. この要領は、令和 2 年 2 月 18 日より施行する。