

京都市総合設計制度取扱要領実施細目

第 1 趣旨

この実施細目は、京都市総合設計制度取扱要領（以下「要領」という。）に定めがあるもののほか、要領の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

第 2 用語の定義

この実施細目において使用する用語は、次の各号に定めるもののほか、要領において使用する用語の例による。

- (1) 滞留 休憩、飲食、会話、観覧その他一定時間留まることが想定される行為をいう。
- (2) 歩行空間 主に歩行の用に供する空地の部分をいう。
- (3) 滞留空間 主に滞留の用に供する空地の部分をいう。
- (4) 一次エネルギー消費性能 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 2 条第 1 項第 2 号に規定するものをいう。
- (5) 基準階 建築物で最も多く繰り返される代表的な平面を持つ階をいう。
- (6) 地域産木材 京都市地球温暖化対策条例施行規則（平成 17 年 3 月 29 日規則第 95 号）（以下「温暖化対策条例施行規則」という。）第 28 条第 1 項に規定するものをいう。
- (7) 待機スペース 一時滞在施設内の、帰宅困難者が休憩又は仮眠をとるための場所をいう。
- (8) 貯水施設 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合するものをいう。

第 2 共同住宅の環境性能に係る要件

要領第 4 3(6)アに規定する環境性能は、「集合住宅 Z E H ロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成 30 年 5 月経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー対策課）（以下「集合住宅 Z E H ロードマップ」という。）における Z E H - M O r i e n t e d の性能とする。

第 3 公開空地等の効果を高める取組みの評価

要領第 5 3(2)に規定する公開空地等の効果を高める取組みに係る評価は、次に掲げるものとする。

1 歩道状公開空地

歩道状公開空地の評価は、表 3-1-1 の評価項目の欄に掲げる内容のうち、当該空地において該当するものに依り、それぞれ点数の欄に掲げる数値を合計した値を評価点数とし、表 3-1-2 の評価点数の区分に応じた評価とする。

表 3-1-1

評価分類	評価項目		点数
歩行機能	(1)	前面道路の歩道と合わせて一体的に整備するもの	1
	(2)	一街区程度に渡り連続して設けるもの又は 2 以上の道路に連続して設けるもの	1
	(3)	歩道が無い前面道路に面して整備するものその他道路の通行環境の改善に資するもの	1
	(4)	植栽帯やベンチ、柵などを設けない専ら歩行の用に供する部分の幅員を 1.5 メートル以上確保するものその他良好な歩行空間を創出するもの	1
	(5)	その他歩行しやすい空地として整備するもので、(1)から(4)までに準じるもの	1
滞留機能	(6)	ベンチその他一時的に滞留可能な什器を適切な位置に設けるもの	1
	(7)	その他歩行空間を補助する滞留空間を整備するもので、前号に準じるもの	1

空地の演出	(8)	当該空地に面して、店舗又は展示スペースが設けられ、かつ、当該空地から直接出入りが可能なものその他歩行空間を豊かに演出する施設を設けるもの	1
	(9)	当該空地に面する建築物の部分にガラスその他透過性及び視認性の高い材料を用いる等により、当該空地から建築物の内部が視認できる意匠とするもの	1
	(10)	樹高が概ね 4m 以上の高木を適切な間隔で配置するもの	1
	(11)	前面道路の歩道及び当該空地の舗装を工夫し、一体的な意匠を形成しているもの	1
	(12)	その他歩行空間の良好な意匠を形成するもので、(8)から(11)までに準じるもの	1
安全性及び利便性	(13)	夜間の歩行者の安全及び利便に配慮し、周辺環境と調和する適切な街灯その他の照明設備を設けるもの	1
	(14)	当該空地が面する前面道路に柵その他歩道と車道とを区画する工作物が無い場合で、植栽や車除けを配置するなど歩行者の安全に配慮し整備するもの	1
	(15)	前面道路の電柱その他の工作物を当該空地に移設するなど、道路の通行環境を改善するもの	1
	(16)	その他歩行者の安全及び利便に配慮し整備するもので、(13)から(15)までに準じるもの	1
機能保全性	(17)	自転車の駐輪場を当該空地以外でわかりやすい位置に整備する等、歩行空間としての利用に支障を及ぼす利用方法を防ぐ設えを有するもの	1
	(18)	その他歩行空間としての機能を保全するもので、前号に準じるもの	1
その他	(19)	その他良好な歩行空間を創出するもの又は付帯機能を有するもので、前各号に準じるもの	1

表 3-1-2

	評価点数				
	2 以下	3 ～ 4	5 ～ 7	8 ～ 9	10 以上
評価	E	D	C	B	A

2 通路状公開空地

通路状公開空地の評価は、表 3-2-1 の評価項目の欄に掲げる内容のうち、当該空地において該当するものに依り、それぞれ点数の欄に掲げる数値を合計した値を評価点数とし、表 3-2-2 の評価点数の区分に応じた評価とする。

表 3-2-1

評価分類	評価項目		点数
歩行機能	(1)	当該空地の入り口や行き先を示す標識を見やすい位置に設けるもの	1
	(2)	植栽帯やベンチ、柵などを設けない専ら歩行の用に供する部分の幅員を 1.5 メートル以上確保するものその他良好な歩行空間を創出するもの	1
	(3)	その他歩行しやすい空地として整備するもので、(1)又は(2)に準じるもの	1
滞留機能	(4)	ベンチその他一時的に滞留可能な什器を適切な位置に設けるもの	1
	(5)	その他歩行空間を補助する滞留空間を整備するもので、前号に準じるもの	1

空地の演出	(6)	当該空地に面して店舗又は展示スペースが設けられ、かつ、当該空地から直接出入りが可能なものその他歩行空間を豊かに演出する施設を設けるもの	1
	(7)	当該空地に面する建築物の部分にガラスその他透過性及び視認性の高い材料を用いる等により、当該空地から建築物の内部が視認できる意匠とするもの	1
	(8)	樹高が概ね4m以上の高木を適切な間隔で配置するもの	1
	(9)	その他歩行空間の良好な意匠を形成するもので、(6)から(8)までに準じるもの	1
安全性及び 利便性	(10)	夜間の歩行者の安全及び利便に配慮し、周辺環境と調和する適切な街灯その他の照明設備を設けるもの	1
	(11)	道路から別の道路又は公園、広場、河川、通路その他の空地に接続され通り抜けが可能なもの	1
	(12)	その他歩行者の安全及び利便に配慮し整備するもので、(10)又は(11)に準じるもの	1
機能保全性	(13)	自転車の駐輪場をわかりやすい位置に整備する等、歩行空間としての利用に支障を及ぼす利用方法を防ぐ設えを有するもの	1
	(14)	その他歩行空間としての機能を保全するもので、前号に準じるもの	1
その他	(15)	その他良好な歩行空間を創出するもの又は付帯機能を有するもので、前各号に準じるもの	1

表 3-2-2

評価	評価点数				
	2以下	3～4	5～6	7～8	9以上
評価	E	D	C	B	A

3 広場状公開空地

広場状公開空地の評価は、表 3-3-1 の評価項目の欄に掲げる内容のうち、当該空地において該当するものに依り、それぞれ点数の欄に掲げる数値を合計した値を評価点数とし、表 3-3-2 の評価点数の区分に応じた評価とする。

表 3-3-1

評価分類	評価項目		点数
利用計画	(1)	飲食、休憩、子供のあそび場、イベントなど、利用方法を想定し、継続的に利用されるための運営計画を作成するもの	1
	(2)	時代の潮流に合う新しいライフスタイルを提案する利用計画であるもの	1
滞留機能	(3)	ベンチ、机その他一定時間滞留可能な什器を適切な位置に設けるもの	1
	(4)	植栽等による日影の創出など快適な滞留空間を創出するもの	1
	(5)	植栽等により歩行空間と滞留空間を適切に分節するもの	1
	(6)	その他滞留空間を整備するもので、(3)から(5)までに準じるもの	1
空地の演出	(7)	当該空地に面して、店舗又は展示スペースが設けられ、かつ、当該空地から直接出入りが可能なものその他滞留空間を豊かに演出する施設を設けるもの	1
	(8)	当該空地に面する建築物の部分にガラスその他透過性及び視認性の高い材料を用いる等により、当該空地から建築物の内部が視認できる意匠とするもの	1
	(9)	樹高が概ね4m以上の高木を複数種採用し適切に配置するもの	1

	(10)	芝生地その他上部を歩行可能な地被植物により当該空地の地表を形成するもの	1
	(11)	その他滞留空間の良好な意匠を形成するもので、(7)から(10)までに準じるもの	1
安全性及び 利便性	(12)	夜間の利用者の安全に配慮し、周辺環境と調和する適切な街灯その他の照明設備を設けるもの	1
	(13)	2以上の道路に面するものその他道路からの見通しが十分に確保されるもの	1
	(14)	駅舎のコンコース、地下鉄の出入口等と有効に接続するもの	1
	(15)	雨天時のイベント利用などを考慮し、アトリウム等屋内空間型空地を併設するもの	1
	(16)	その他利用者の安全及び利便に配慮し整備するもので、(12)から(15)までに準じるもの	1
機能保全性	(17)	自転車の駐輪場をわかりやすい位置に整備する等、滞留空間としての利用に支障を及ぼす利用方法を防ぐ設えを有するもの。	1
	(18)	その他滞留空間としての機能を保全するもので、前号に準じるもの	1
その他	(19)	その他良好な滞留空間を創出するもの又は付帯機能を有するもので、前各号に準じるもの	1

表 3 - 3 - 2

	評価点数				
	2 以下	3 ～ 4	5 ～ 6	7 ～ 8	9 以上
評価	E	D	C	B	A

4 緑地状公開空地

一般緑地状公開空地及び緩衝緑地状公開空地の評価は、表 3 - 4 - 1 の評価項目の欄に掲げる内容のうち、当該空地において該当するものに応じ、それぞれ点数の欄に掲げる数値を合計した値を評価点数とし、表 3 - 4 - 2 の評価点数の区分に応じた評価とする。

表 3 - 4 - 1

評価分類	評価項目		点数
整備計画	(1)	自然環境の保全又は創出、ヒートアイランド対策、緑化修景、隣地への配慮その他当該空地の目的に沿って計画するもの	1
	(2)	市街地における新しい緑地の在り方を提案する計画であるもの	1
歩行性能	(3)	園路、遊歩道その他歩行空間を整備するもの	1
	(4)	その他歩行空間を整備するもので、前号に準じるもの	1
滞留機能	(5)	ベンチ、机その他一時的に滞留可能な什器を適切な位置に設けるもの	1
	(6)	植栽等による日影の創出など快適な滞留空間を創出するもの	
	(7)	その他滞留空間を整備するもので、(5)又は(6)に準じるもの	1
空地の演出	(8)	樹高が概ね 4m 以上の高木を複数種採用し適切に配置するもの	1
	(9)	緑化面積算定基準（平成 24 年 3 月 22 日京都市告示第 448 号）第 3 条に規定する緑化面積の算出方法により、当該空地の緑化面積を算出した面積の合計が、当該空地の面積以上であるもの	1
	(10)	土、石、地被植物、水面その他自然素材により当該空地を形成するもの	1
	(11)	その他舗装又は植栽の整備により滞留空間の良好な景観を形成するもので、(8)から(11)までに準じるもの	1
機能保全性	(12)	緑地としての機能を保全するための付帯設備があるもの	1
その他	(13)	その他良好な緑地を創出するもので、前各号に準じるもの	1

表 3-4-2

	評価点数				
	2 以下	3	4	5	6 以上
評価	E	D	C	B	A

5 アトリウム等屋内型公開空地

(1) 通路的空間

通路的空間の評価は、表 3-5-1 の評価項目の欄に掲げる内容のうち、当該空地において該当するものに就き、それぞれ点数の欄に掲げる数値を合計した値を評価点数とし、表 3-5-2 の評価点数の区分に応じた評価とする。

表 3-5-1

評価分類	評価項目		点数
歩行機能	(1)	当該空地の入り口や行き先を示す標識を見やすい位置に設けるもの	1
	(2)	植栽帯やベンチ、柵などを設けない専ら通行の用に供する部分の幅員を 3 メートル以上確保するものその他良好な歩行空間を創出するもの	1
	(3)	その他歩行しやすい空地として整備するもので、(1)又は(2)に準じるもの	1
滞留機能	(4)	ベンチその他一時的に滞留可能な什器を適切な位置に設けるもの	1
	(5)	その他歩行空間を補助する滞留空間を整備するもので、前号に準じるもの	1
空地の演出	(6)	当該空地に面して店舗又は展示スペースが設けられ、かつ、当該空地から直接出入りが可能なものその他歩行空間を豊かに演出する施設を設けるもの	1
	(7)	当該空地とその他の部分との間には壁を設けない又はガラスその他透過性及び視認性の高い材料を用いる等により、開放感のある設えとするもの	1
	(8)	当該空地に面して中庭や吹き抜けを設けるもの	1
	(9)	その他歩行空間の良好な意匠を形成するもので、(6)から(8)までに準じるもの	1
安全性及び 利便性	(10)	道路から別の道路又は公園、広場、河川、通路その他の空地に接続され通り抜けが可能なもの	1
	(11)	夜間（深夜を除く。）においても一般に公開されるもの	1
	(12)	その他歩行者の安全及び利便に配慮し整備するもので、(10)又は(11)に準じるもの	1
その他	(13)	その他良好な歩行空間を創出するもの又は付帯機能を有するもので、前各号に準じるもの	1

表 3-5-2

	評価点数				
	2 以下	3 ～ 4	5	6	7 以上
評価	E	D	C	B	A

(2) 広場的空間

広場的空間の評価は、表 3-5-3 の評価項目の欄に掲げる内容のうち、当該空地において該当するものに就き、それぞれ点数の欄に掲げる数値を合計した値を評価点数とし、表 3-5-4 の評価点数の区分に応じた評価とする。

表 3-5-3

評価分類	評価項目		点数
利用計画	(1)	飲食、休憩、子供のあそび場、イベントなど、利用方法を想定し、継続的に利用されるための運営計画を作成するもの	1
	(2)	時代の潮流に合う新しいライフスタイルを提案する利用計画であるもの	1
滞留機能	(3)	ベンチ、机その他一定時間滞留可能な什器を適切な位置に設けるもの	1
	(4)	植栽等により歩行空間と滞留空間を適切に分節するもの	1
	(5)	その他滞留空間を整備するもので、(3)又は(4)に準じるもの	1
空地の演出	(6)	当該空地に面して、店舗又は展示スペースが設けられ、かつ、当該空地から直接出入りが可能なものその他滞留空間を豊かに演出する施設を設けるもの	1
	(7)	当該空地とその他の部分との間には壁を設けない又はガラスその他透過性及び視認性の高い材料を用いる等により、開放感のある設えとするもの	1
	(8)	当該空地に面して中庭や吹き抜けを設けるもの	1
	(9)	その他滞留空間の良好な意匠を形成するもので、(6)から(8)までに準じるもの	1
安全性及び 利便性	(10)	道路から別の道路又は公園、広場、河川その他の空地に接続され通り抜けが可能なもの	1
	(11)	夜間においても一般に公開されるもの	1
	(12)	駅舎のコンコース、地下鉄の出入口等と有効に接続するもの	1
	(13)	その他利用者の安全及び利便に配慮し整備するもので、(10)から(12)までに準じる物	1
その他	(14)	その他良好な滞留空間を創出するもの又は付帯機能を有するもので、前各号に準じるもの	1

表 3-5-4

	評価点数				
	2 以下	3	4～5	6	7 以上
評価	E	D	C	B	A

6 その他の空地

その他の公開空地又は公開空地に準ずる有効な空地の評価は、空地の利用形態により 1 から 5 までは定める基準に準ずるものとする。

第 4 施設特例制度に係る取組みの評価

要領第 7 に定める施設特例制度により容積率を割増す取組み及び当該取組みによる容積率の割増量は、次に定めるところによる。

1 脱炭素建築物の整備

要領第 7 1 に定める脱炭素建築物特例の適用は、次の各号に定めるところによる。

(1) エネルギー消費性能の向上

エネルギー消費性能の向上により割増しする容積率は、表 4-1-1 に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ割増容積率の欄に掲げる値とする。

表 4-1-1

建築物		割増容積率
1	(1) 「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」(平成31年3月 経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー対策課)におけるZEB Orientedの性能を有するもの (2) その他エネルギー消費性能が前号と同等と認めるもの	30%
2	(1) 「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」(平成27年12月経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー対策課)におけるZEB Ready以上の性能を有するもの (2) 集合住宅ZEHロードマップにおけるZEH-M Ready以上の性能を有するもの (3) その他エネルギー消費性能が(1)又は(2)と同等と認めるもの	50%

(2) 建築物への木材利用

ア 建築物への木材利用により割増しする容積率は、表 4-1-2 に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ割増容積率の欄に掲げる値とする。

表 4-1-2

建築物		割増容積率
1	(1) 基準階のうち 1 以上の階を木造とするもの (2) 基準階の床面積に 0.2 を乗じて得た数値（以下「基準量」という。）（単位 立方メートル）以上の量の木材を利用するもの	30%
2	(1) 基準階のうち 2 以上の階を木造とするもの (2) 基準量に 2 を乗じて得た数値（単位 立方メートル）以上の量の木材を利用するもの	50%
3	全ての階を木造とするもの	100%

イ 地域産木材を利用する建築物における表 4-1-2 の適用にあつては、当該建築物への木材の利用量に、地域産木材の利用量を加えて得た数値を木材の利用量とみなすことができる。

2 高機能オフィスの整備

要領第 7 2 に定める高機能オフィス特例の適用による割増容積率は、表 4-2-1 に掲げる建築物の区分に応じ、その対象となる施設の用に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合の範囲内において、それぞれ割増容積率の欄に掲げる値とする。

表 4-2-1

建築物		割増容積率
1	(1) 事務所の用に供するもののうち次の要件を満たすもの ア 基準階の床面積が 1,000 平方メートル以上あること イ 基準階の天井高さが 2.7 メートル以上であること ウ スケルトンインフィル方式の採用等により執務室のレイアウトを容易に変更できること エ 高さ 100 ミリメートル以上の O A フロアを設ける等配線の更新又は変更が容易に行える設備空間を有するもの オ 打合せスペース、会議室、リフレッシュスペース、ラウンジその他労働環境を向上させる付帯機能を有するもの (2) 延べ面積の 2 分の 1 以上を(1)アからオまでの要件を満たす事務所の用に供するものその他(1)と同等の計画と認めるもの	30%
2	(1) 1 の項に該当し、かつ、表 4－2－2 に掲げる評価項目のうち 4 以上の項目に適合するもの	50%

	(2) 延べ面積の2分の1以上を(1)アからオまでの要件を満たす事務所の用に供するものその他(1)と同等の計画と認めるもの	
--	---	--

- 備考 1 リフレッシュスペースとは、仕事の合間に休憩、会話、飲食や仮眠がとれる場所その他労働者の気分転換を目的に計画される場所とする。
- 2 ラウンジとは、休憩又は待ち合せ、打合せなど多目的に利用されるスペースで、主に建築物の共用部に設けられるものとする。
- 3 敷地の全部又は一部がオフィス・ラボ誘導地区に属するものについては、割増容積率の欄において「30%」とあるのは「50%」と、「50%」とあるのは「100%」と読み替えるものとする。

表4-2-2

評価分類	評価項目
健康性・快適性	(1) システム天井の採用その他執務室のレイアウト変更に伴う設備機器の変更が容易なもの
	(2) 複数のテナントが利用できるラウンジ、リフレッシュルームその他労働環境を向上させる付帯機能を有するもの
	(3) 働く人だけでなく一般に利用できる飲食店、物販店舗若しくはコワーキングスペース又は多目的に利用できるアトリウム等屋内型公開空地（広場的空間）その他一般にも利用できる施設を併設するもの
利便性	(4) O A機器用の電気容量が50VA/m ² 以上あるもの
	(5) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項第1号に定める基準に適合するもの
安心安全性	(6) 備蓄倉庫を設け、かつ、非常用電源を3日以上稼働可能とする自家発電設備等その他災害時における電源を有するもの
	(7) 免震構造若しくは制振構造を採用するもの又は稀に発生する地震による力（令第88条第2項に定めるもの）の1.5倍の力に対して損傷を生じない程度の構造耐力を有するもの
	(8) 管理員の常駐、セキュリティゲートの設置その他防犯対策を行うもの

3 防災施設の整備

- (1) 要領第7-4に定める防災特例については、次のアからオまでに掲げる防災施設を有する建築物に適用する。

ア 一時滞在施設

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度利用地区における「一時滞在施設による割増容積率」の特例措置が定められた地区を除く区域について、大規模災害時における帰宅困難者対策として設けられる一時滞在施設で、次の(7)から(9)までに掲げる要件を満たすもの

- (7) 京都市と一時滞在施設に関する協定を締結し、一時滞在施設として指定を受けていること。
- (8) 帰宅困難者が使用できる待機スペースは、原則として1空間当たり100平方メートル以上のまとまりのある空間として屋内に設けること。
- (9) 待機スペースは、合計100人以上を収容できるスペース（収容に必要な面積は、通路を含み施設滞在者1人当たり概ね2平方メートルとして換算するものとする。）を確保すること。
- (10) 待機スペースから前面道路（前面道路に有効に接続する公開空地を含む。）までの避難経路は、災害時における安全性の確保について配慮すること。
- (11) 施設滞在者が使用する便所と待機スペースとの動線計画について配慮すること。
- (12) 建築物に一時滞在施設の運営に必要な災害用備蓄倉庫を設置すること。
- (13) 一時滞在施設の運営に必要な照明設備、給排水設備、空調設備及び情報通信機器を維持するための電力（3日分）を賄う自家発電設備等を設置すること。
- (14) 一時滞在施設であることを示す表示板を敷地内に掲示すること。

イ 地域防災拠点

地域住民が災害時に利用する避難所及びその運営のための自家発電設備その他災害時に利用する施設として整備するもの

ウ 拠点備蓄倉庫

指定避難所（災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 49 条の 7 の規定に基づき指定されるものをいう。）において二次的に必要となる物資の保管、プッシュ型支援や流通在庫備蓄の受入拠点、局所的な災害が発生した場合において迅速に物資を提供するための搬送拠点など、物資を迅速に指定避難所へ配送するための拠点となる倉庫

エ 雨水貯留施設等

雨水貯留施設、雨水浸透施設及びその機能に必要な建築設備で、災害時等において機能するための適切な規模、配置、構造等を有し、かつ、適切な管理がなされる又は管理が不要であるもの

オ 消防水利

消防水利不足地域（敷地周辺に、消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が不足している地域をいう。）において貯水施設として設ける耐震性貯水槽で、次に掲げる基準に適合するもの

(7) 敷地周辺の消防においても利用可能な規模、配置及び構造等を有するもの

(4) 適切な管理がなされる又は管理が不要であるもの

- (2) (1)アからウまでの施設の整備により割増しする容積率は、当該施設の用に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合の範囲内（ウにおいては当該割合の 2 倍の範囲内）において、次の表に掲げる基準容積率の区分に応じて、各欄に掲げる数値又は計算式により算出される数値以下とする。

基準容積率	割増容積率の上限値		
	一時滞在施設	地域防災拠点	拠点備蓄倉庫
400%未満	1/8 に基準容積率を乗じて得た数値		1/4 に基準容積率を乗じて得た数値
400%以上	50%		100%

- (3) (1)エ又はオの施設の整備により割増しする容積率は原則として 10%とし、設備の規模、配置、構造及び敷地周辺の状況等により総合的に判断される数値とする。

4 地域施設等の整備

- (1) 要領第 7 5 に定める地域施設特例については、次のアからウまでに掲げる施設を有する建築物に適用する。

ア 地域施設

地域における集会場、文化的行事の祭具等の収蔵庫、地下鉄等の公共交通機関の施設（出入口を含む。）、職住近接若しくは職住共存の生活を見据えたコワーキングスペース、サードプレイスとして地域住民の交流等を促す施設、多様な世代の生活を支え若しくは新たなライフスタイルを実現する良好なサービス施設その他市長が地域住民の生活環境の向上に寄与すると認めるもの

イ 文化施設

一般の利用に供する劇場、映画館若しくは演芸場、図書館、演奏若しくはダンスの用に供するスタジオ、美術館若しくは博物館、美術品若しくは工芸品を製作するためのアトリエ若しくは工房若しくは当該物品を展示するための施設その他市長が文化芸術を継承、体験若しくは創造することで、市民生活やまちづくりの取組の活性化に寄与すると認めるもの

ウ 拠点整備施設

地域中核拠点エリアにおける計画で、市長が地域の将来像の実現に寄与する又は地区の整備方針に適合すると認めるもの

- (2) 前号アからウまで施設の整備により割増しする容積率は、当該施設の用に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合の範囲内において、表 4-3-1 に掲げる基準容積率の区分に応じて、各欄に掲げる数値又は計算式により算出される数値以下とする。

なお、地域施設等特例制度については、対象となる施設ごとに算定することができるものとする。

表 4-3-1

基準容積率	割増容積率の上限値
400%未満	1/8 に基準容積率を乗じて得た数値
400%以上	50%

5 歴史的建造物の保全

要領第 7 6 に定める歴史的建造物保全特例については、計画敷地内において歴史的建造物の保全を計画するものに適用し、当該特例により割増しする容積率は、原則として歴史的建造物の延べ面積の敷地面積に対する割合以下とする。

6 サテライトスペースの整備

要領第 7 7 に定めるサテライトコネク特例の適用要件は、次に定めるものとし、割増しする容積率は 50% とする。

(1) 計画建築物が次のア及びイに該当すること。

ア 敷地外に計画建築物の機能を向上させるサテライトスペースその他相関関係にある施設を有するもの（以下「サテライトスペース等」という。）

イ 表 4-6-1 の計画建築物の用途の区分に応じ、当該建築物のサテライトスペース等を連携用途の欄に掲げる用途に供するもの

表 4-6-1

計画建築物		連携用途
1	高機能オフィス	事務所のサテライトオフィスその他時代の潮流に合った働き方の増進に資するもの
		事務所において製造、開発させる製品を展示する施設その他これに類するもの
		事務所の会議室、応接室その他賓客の接遇の場として利用するもの
		インキュベーション施設、コワーキングスペースその他計画建築物とサテライトスペースの事業者が相互の業務発展のために共用するもの
2	ニーズ適合マンション	キッズルーム、託児所その他子育てに関係する施設で、計画建築物の居住者が利用するもの
3	地域施設等を有する建築物	保育所等の遊戯室、図書館の分館その他地域施設等の用途又はその附属施設として、当該施設の機能を向上させるもの
4	その他市街地環境の整備改善に資するもの	計画建築物の機能が向上すると認めるもの

(2) サテライトスペース等は、計画建築物の建築主が所有等をする歴史的建造物に設けるものであること。

第 5 マンション建替型総合設計等において定める事項

1 マンション建替型総合設計における住宅部分

要領第 9 1 (2) に規定する実施細目で定める施設は、住宅とみなす日常生活を支える施設として次の各号に掲げるものとする。ただし、3 階以上の部分及び(3)に掲げる部分の床面積の合計が 300 平方メートルを超える部分を除く。

- (1) 保育所等
- (2) 診療所
- (3) 令第 130 条の 5 の 2 各号に掲げる用途に供するもので床面積が 150 平方メートル以内のもの
- (4) 共同住宅又は前各号に附属するもの

2 長期優良住宅型総合設計における住宅部分

要領第 6 1 (3) 表の備考 2 に規定する実施細目で定める長期優良住宅の用に供する部分の床面積の合計は、次の各号に掲げる数値の和とする。

- (1) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸（以下「長期優良住宅住戸」という。）の用に供する専用部分の床面積の合計
- (2) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供する部分（以下「住宅共用部分」という。）の床面積の合計
- (3) 長期優良住宅住戸及び住宅共用部分とその他の用に供する部分とで共用する部分の床面積の合計を延べ面積で除して得た数値に、(1)と(2)にそれぞれ掲げる数値の和を乗じて得た数値

第6 特例施設等の一時使用

1 公共性の高い短期間利用

要領第11 4(1)に規定する公共性の高い短期間利用は次の各号に掲げる基準に適合する使用方法とする。

- (1) 同一の目的による使用期間が概ね1週間以内であること。
- (2) 原則として、火気や危険物を使用しないこと。
- (3) 公開空地を使用する場合は、前面道路と使用部分との間に2メートル以上の通路を確保すること。ただし、前面道路に車道と適切に分離された歩道がある場合は、当該部分を含めて2メートル以上とすることが出来る。
- (4) 使用方法是次のアからウまでのいずれかに該当すること。
 - ア 地域における祭事その他誰もが無料で参加できるもの
 - イ 献血、災害対応による一時使用その他社会貢献を目的とするもの
 - ウ ア又はイに準ずる公共性があるもの

2 特例施設等の使用方針

特例施設等を定期的に変更しようとする（以下「定期使用」という。）場合は、要領第11 4(2)に定める特例施設等の使用方針（以下「使用方針」という。）に次の各号に掲げる事項について定めること。

- (1) 使用方法 使用方法及び当該使用方法の公共性についての見解
- (2) 使用期間 使用期間又は使用頻度及び使用時間
- (3) 使用場所 使用する特定施設等の部分
- (4) 安全対策 使用方法ごとの交通上、安全上、防火上及び衛生上の配慮
- (5) 管理体制 安全管理体制及び連絡体制
- (6) その他使用方法により必要と認める事項

3 使用方針に係る留意事項

前項の規定に基づき使用方針を定める場合は、次の事項について留意すること。

- (1) 使用方法 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）別表に定める活動を参考に、設置した特例施設等の趣旨を踏まえた使用方法に努めること。
- (2) 使用期間 営利を伴う使用方法については、年間180日以内とすること。
- (3) 使用場所 公開空地等の種別や特例施設の趣旨を勘案し、適切な場所に計画すること。
- (4) 安全対策 特定施設等の利用者の安全対策に加え、建築物の利用者の安全及びに周辺環境を害することが無いよう配慮すること。
- (5) 管理体制 特定施設等の使用に係る責任者、安全対策の履行確認をする者、緊急時の連絡体制などを整えること。

4 使用方針を定めた場合の定期報告等

前項の規定に基づき定めた使用方針に基づく定期使用については、要領第11 3(1)の規定による特例施設等の維持管理状況の報告にあわせて、使用状況を報告すること。