

建築基準法第59条の2の規定による

総合設計制度に係る許可基準

新潟市建築部建築行政課

令和2年 4月

目 次

	ページ
第1章 総 則	1
第2章 緩和の原則	4
第3章 計画の基本要件	5
第4章 公開空地の基準	8
第5章 容積率の緩和	12
第6章 高さの緩和	14
第7章 標示板等の設置等	17
第8章 公開空地の利活用	18
別表1	21
別表2	22
【参考】公開空地に掲示する標示板	23
各様式	24

建築基準法第 59 条の 2 の規定による総合設計制度に係る許可基準

第 1 章 総 則

1 目 的

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 の規定に基づく敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例（以下「総合設計」という。）の許可に関して必要な事項を定め、総合設計の適正な運用を図り、優良な建築物を誘導することにより、市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給促進に資することを目的とする。

2 運用方針

本市における総合設計制度の運用にあたっては、次に示す方針に基づき配慮すべき一般事項として運用するので留意すること。

ア 総合設計制度に係る許可は、容積率制限及び高さ制限の緩和について、本基準に従い、かつ、建築計画の内容、敷地の位置、周辺の土地利用状況及び都市施設の整備状況等を勘案し、総合的判断に基づいて運用する。

イ 市街地の再開発又は計画的な住環境整備事業その他、特に市街地環境の整備改善に貢献すると認められる事業の建築計画については、総合設計制度の趣旨に従い弾力的に運用する。

ウ 住居系用途地域内における建築計画については、特に周辺の土地利用状況、景観保全、道路等基盤整備状況等居住環境を害する恐れのない計画であるかについて慎重に検討し、適切な運用を図る。

エ 商業系用途地域内における建築計画については、計画地周辺の状況を勘案し、敷地の共同化、安全な歩行者空間の確保、市街地景観に対する配慮、土地の有効高度利用等を積極的に誘導し、市街地環境の整備改善に貢献できるよう適切な運用を図る。

オ 工業系用途地域内における建築計画については、計画地周辺の土地利用状況及び将来の方向性を十分把握し、都市基盤施設の整備計画等との調整を図りながら、適切な運用を図る。

カ 計画建築物の敷地内に計画道路又は予定道路が存する場合は、当該計画道路等に係る部分を公開空地又は公開空地の一部とするよう努めること。ただし、当該計画建築物が、当該計画道路等に係る部分を除いた敷地の部分においても本許可基準に適合すること。

キ 新潟市景観計画に基づき、良好な景観の形成に配慮した計画に努めること。

ク 住宅の用に供する部分を有する建築計画については、優良な住宅ストックの供給に努めること。

ケ 駐車場整備地区内における建築計画については、地区の駐車需要を受け持つ一般に公開された駐車場を整備し、路上駐車解消により円滑な道路交通の確保に資するとともに、交通の処理及び安全な歩行者空間の確保にも十分配慮すること。

コ 都心居住型総合設計及び市街地住宅総合設計は、国基準の規定にかかわらず、本市においては適用しない。

サ マンション建て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については、別途定めるものとする。

シ 許可申請手続きについては、別に定めのある建築許可申請書作成要領に基づき行うこと。

3 用語の定義

この許可基準で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

(1) 法

建築基準法をいう。

(2) 令

建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日政令 338 号）をいう。

(3) 国基準

平成 23 年 3 月 25 日付け国土交通省国住街第 186 号の技術的助言による基準をいう。

(4) 一般型総合設計

市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計、都心居住型総合設計及び街区設計型総合設計以外の総合設計をいう。

(5) 計画建築物

総合設計の計画に係る建築物をいう。

(6) 道路

法第 42 条の規定による道路をいう。

(7) 建蔽率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。

(8) 基準建蔽率

法第 53 条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。

(9) 空地

建築物又はこれに準ずる工作物によって覆われていない敷地部分をいう。

(10) 絶対空地率

空地面積の合計の敷地面積に対する割合をいう。

(11) 容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

(12) 基準容積率

法第 52 条に規定する延べ面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。

(13) 公開空地

第 4 章 1 に定めるところによる。

(15) 公開空地に準ずる有効な空地

第 4 章 2 に定めるところによる。

(16) 公開空地等

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地をいう。

(17) 有効公開空地面積

公開空地等の面積に当該公開空地等の区分に応じて、第 4 章 3 に定める係数を乗じて得た数値の当該敷地内の合計の数値をいう。

(18) 有効公開空地率

有効公開空地面積の敷地面積に対する割合をいう。

(19) 既成市街地

既に市街地が形成されている区域（原則として土地区画整理事業、地区計画等により新たに市街地を形成しようとしている区域は除く。）をいう。

(20) 後退距離

法第 56 条第 2 項の規定による当該建築物の後退距離をいう。

第2章 緩和の原則

この許可基準に基づき総合設計制度を適用する建築物については、次に掲げる制限の全部又は一部の緩和を行う。

1 容積率制限

法第52条に規定する容積率の限度に係る制限

2 高さ制限

(1) 最高の高さの制限

法第55条第1項に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内における建築物の高さの限度に係る制限

(2) 道路斜線制限

法第56条第1項第一号に規定する道路からの建築物の高さに係る制限

(3) 隣地斜線制限

法第56条第1項第二号に規定する隣地からの建築物の高さに係る制限

第3章 計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までに掲げる基準を全て満たすものとする。

1 対象地域

原則として、市街化区域内の既成市街地とするが、敷地の位置、敷地周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案したうえで本制度を適用する。

2 敷地要件

本制度を適用する敷地は、次の(1)及び(2)に掲げる基準を満たすものとする。

(1) 敷地面積の規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

用途地域	敷地面積（平方メートル）
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 田園住居地域	3,000
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、工業専用地域、 用途地域の指定のない区域	2,000
近隣商業地域	1,000
商業地域	500

(2) 前面道路の幅員等

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員の道路に通り返している道路に接するものであること。

なお、当該道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。

用途地域	道路幅員（メートル）
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、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 田園住居地域、準工業地域、用途地域の指定のない区域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	8

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の(1)から(7)に掲げる基準を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建蔽率 (C)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率
5/10 以下	$(1 - C) + 1.5/10$	$(1 - C) + 1/10$
5/10 超 5.5/10 以下	6.5/10	6/10
5.5/10 超	$(1 - C) + 2/10$	$(1 - C) + 1.5/10$

(2) 有効公開空地率

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、当該敷地の基準建蔽率に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建蔽率 (C)	有効公開空地率
5.5/10 未満	5/10
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

(3) 歩道状公開空地の設置

計画建築物の敷地の接道部には、前面道路の歩道と歩道状公開空地が、有効に機能するよう歩道状公開空地を設置すること。

(4) 通路状公開空地の設置

計画建築物の敷地が、平行する2方の道路（道路と公園に挟まれたものを含む。以下「平行道路」という。）のみに接している場合は、計画建築物の敷地内に平行道路を接続する通路状公開空地を設置すること。

(5) 緑化推進

計画建築物の敷地内に設ける公開空地は、原則として緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。

(6) 安全対策

外壁面からの水平距離が、当該外壁面の高さの平方根の2分の1以内の公開空地で落下物のおそれのある部分においては、危険防止対策を講じること。ただし、緑地等で人の通行等がない場合についてはこの限りでない。

(7) 新潟市建築環境総合性能評価制度（CASBE新潟）の適用

総合設計制度を適用し許可申請をしようとする者は、規模にかかわらず、新潟市建築物の環境配慮に関する指導要綱第6条に基づく建築物環境配慮計画書の提出をすること。

また、設計に際しては、環境負荷への低減及び環境に配慮した建築物を目指し、同要綱第5条に定める方法による建築環境総合性能評価がAランク以上となるよう努めること。

4 再開発方針等適合型総合設計

本制度を適用できる計画は、第3章1から3までに掲げる基準を満たすほか、次の(1)及び(2)に掲げる基準を満たすものとする。

(1) 適用区域

再開発方針等適合型総合設計制度を適用できる計画建築物の敷地は、都市再開発法（昭和44年6月3日法律第38号）第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第二号に規定する地区内で、かつ、近隣商業地域（容積率の最高限度が10分の20と定められた区域を除く。）又は商業地域内で、地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内であること。

(2) 計画条件

当該区域における地区計画等に適合するものであること。

5 街区設計型総合設計

本制度を適用できる計画は、第3章1から3までに掲げる基準を満たすほか、次の(1)から(3)に掲げる基準を満たすものとする。

(1) 対象とする敷地

当該敷地が、近隣商業地域（容積率の最高限度が10分の20と定められた区域を除く。）、商業地域又は業務機能の増進を図る必要がある地域内にあり、その周囲に適切に道路が整備され、概ね整形な街区（周囲を道路等に囲まれる一団の土地）が形成されているものであること及び当該敷地が、街区の少なくとも一辺全てを占めているものであること。

(2) 壁面の位置及び建築物の高さ

壁面の位置及び建築物の高さが、敷地の周囲の状況を踏まえ、適切なものであること。

(3) 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物

新潟市建築環境総合性能評価制度（CASBEE新潟）の建築環境総合性能評価がAランク以上の評価を取得し、総合的に環境に配慮した建築物であること。

第4章 公開空地の基準

1 公開空地の基準

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の(2)から(6)に掲げる基準に該当する敷地内の空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所、案内板等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

(2) 基本的事項

ア 歩行者が日常自由に通行し又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出す敷地内の通路、駐車場の用に供する部分を除く。）であって、終日一般に開放できるものであること。ただし、屋内に設けられるもの等で、やむを得ないと特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等に閉鎖することができるものとする。

イ 特定の者が営利目的等のため、長期にわたり又は常設的に、利用又は占有することができないものであること。ただし、周辺環境と一体となったまちなかの賑わいに資するもの等で、歩行者の通行に支障がないと特定行政庁が認めたものはこの限りでない。

ウ 公開空地の環境の向上に資する整備をするとともに、周辺環境の向上に寄与しているものであること。

(3) 公開空地の種類

ア 歩道状公開空地

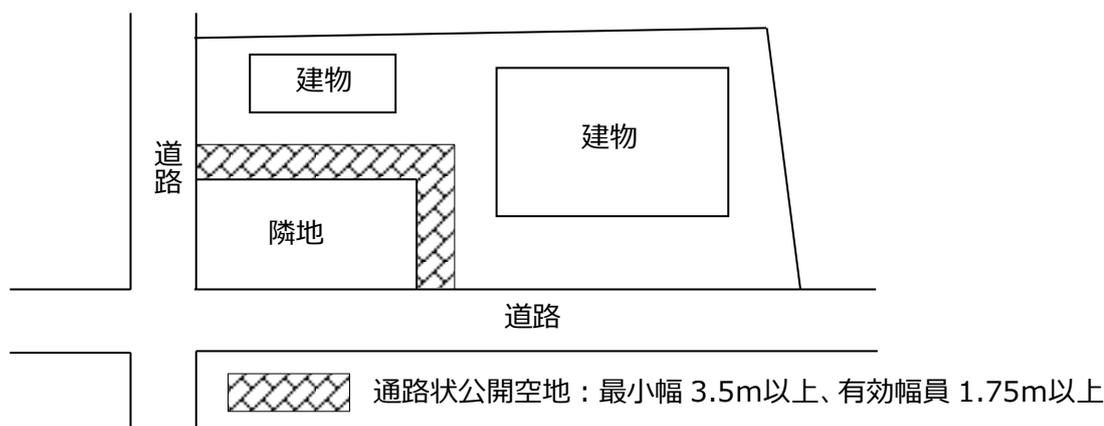
道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。ただし、当該車路は公開空地から除く。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能なもので、最小幅が2メートル以上のもの。ただし、歩道が設けられていない道路に沿って設けるものは、連続する歩行可能な部分の幅員（以下「有効幅員」という。）を1.75メートル以上とすること。

イ 通路状公開空地

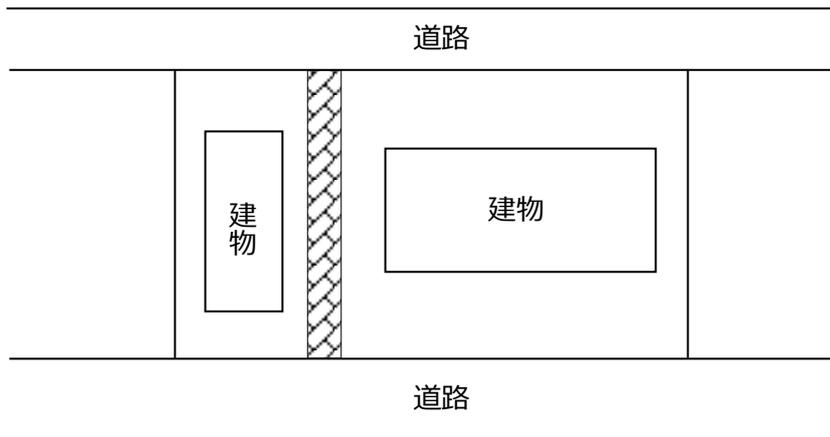
敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡するもので、最小幅3.5メートル以上で有効幅員1.75メートル以上としたもので、歩行者の利用に支障のない構造であること。

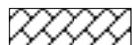
ただし、歩行者の利便性に寄与し、接続する道路、公園等から通路全体が見通せるものは、最小幅を2メートル以上とすることができる。

参考図—1 平行道路以外に接する敷地の通路状公開空地



参考図—2 平行道路に接する敷地の通路状公開空地



 通路状公開空地：歩行者の利便性に寄与し、道路等から通路全体が見通せるものは、最小幅 2.0m以上、有効幅員 1.75m以上

ウ 一般公開空地

敷地内にまとまりのある空地として設けられ、他の公開空地と有効に連絡できるもので、最小幅を 4メートル以上とし、かつ、一の公開空地の面積は、用途地域の種別に応じて、下表の当該各欄に掲げる数値以上とすること。

用途地域	一般公開空地面積 (平方メートル)
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	300
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、工業専用地域、用途地域の指定のない区域	200
近隣商業地域	100
商業地域（敷地面積が 1,000 平方メートル以上のもの）	100
商業地域（敷地面積が 1,000 平方メートル未満のもの）	50

- (4) 一般公開空地は、全周の 8分の1 以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通路状公開空地を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- (5) 道路との高低差が、6メートル以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等、歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。
- (6) 公開空地は、接続する道路（歩道がある場合は、歩道とする。）又は他の公開空地と段差が生じないようにすること。ただし、地形上、道路又は他の公開空地から連続して高さに変化するものは、この限りでない。

2 公開空地に準ずる有効な空地

(1) 公開空地に準ずる有効な空地の定義

計画建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所、案内板等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が出入りする通路を除く。）で、次の(2)に掲げる基準に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、次の3に定める公開空地等の有効公開空地面積に算入できるものとする。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地の種類

ア 中庭等

その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していないものであり、計画建築物の居住者及び近隣住民等のコミュニティ形成の場として活用される等、適切な利用ができると共に修景上良好に設計され、適切な規模（300平方メートル以上）を有すると認めるもの。

イ 屋上

道路に面して設けられており、当該道路からの高さが9メートル以下、かつ、当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図り、広場として一般の利用に供するなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については、第4章1(3)ウに定める規模以上であると認めるもの。

3 公開空地等の有効公開空地面積の算定

(1) 公開空地等の有効公開空地面積は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は当該公開空地等の部分の面積にアからクまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

区 分		係数
ア	歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるもにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。）	1.5
イ	近隣商業地域又は商業地域内の歩道状公開空地で、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6メートル以上であり、かつ、当該歩道状公開空地が面する道路と交差する道路と道路を結ぶもの。	1.8
ウ	通路状公開空地（幅が4メートルを超えるものは、幅が4メートル以内の部分に限る。）で道路から道路（公園を含む。）へ通り抜けできるもの。	1.5
エ	一般公開空地で面積が500平方メートル以上で幅員が6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。）	1.2
オ	一般公開空地で面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員が6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。）	1.1
カ	アからオに掲げるもの以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0
キ	中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）	0.5
ク	屋上（公開空地に準ずる有効な空地）	0.3

(2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は当該公開空地等の部分の面積に第4章3(1)に定める係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、アからキまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

区 分		係数
ア	公開空地の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	0.5
イ	公開空地の地盤（公開空地が屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の高さと比べて 1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが増減するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。）	0.6
ウ	ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地で、はり下5メートル以上のもの	0.8
エ	ピロティ等によって覆われている公開空地で、はり下2.5メートル以上5メートル未満のもの	0.6
オ	アトリウム等の吹き抜け部分に設けられた公開空地で、天井高10メートル以上のもの	1.0
カ	アトリウム等の吹き抜け部分に設けられた公開空地で、天井高5メートル以上10メートル未満のもの	0.8
キ	公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの	1.2

(3) 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、第4章3(1)及び(2)の基準を適用できるものとする。この場合において、第4章3(1)及び(2)の規定中「当該公開空地等又は当該公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は当該公開空地等の部分の面積」とする。

第5章 容積率の緩和

この制度による許可により、容積率の割増しを受ける場合は、次の1及び2に定める基準によるものとする。

1 容積率の割増しの算定式

この制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の延べ面積は、それぞれ一般型総合設計にあつては次の(1)、再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計にあつては次の(2)に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積以下とする。

(1) 一般型総合設計

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

V : 割増し後の延べ面積

A : 敷地面積

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積の合計

K_i、K_A : 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)
10/10 未満	2/3
10/10 以上 90/10 未満	1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3
90/10 以上	1/3

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)
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、近隣商業地域、 商業地域、準工業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	1 + (A - A _{min}) / (5000 - A _{min})
上記以外の地域又は区域	—	1

A_{min} : 第3章2(1)の表の用途地域欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積欄に掲げる敷地面積の規模

(2) 再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計

第5章1(1)の表に示す割増係数k_iに1.2を乗じて得たものを、第5章1(1)に示す式のk_iとして算定するものとする。

2 容積率の割増しの限度

この制度による割増し後の容積率の限度は、一般型総合設計にあつては次の(1)、再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計にあつては次の(2)により定める限度とする。

ただし、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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域内において、計画建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。）

の幅員が 12 メートル未満である場合においては、当該前面道路の幅員のメートルの数値に 10 分の 4 を乗じて得たものとそれぞれ、次の(1)又は(2)で得たもののうちいずれか小さいほうを限度とする。

(1) 一般型総合設計

一般型総合設計による割増し後の容積率の限度は、基準容積率の 1.5 倍と基準容積率に 10 分の 20 を加えたもののうちいずれか小さいほうのものとする。

(2) 再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計

再開発方針等適合型総合設計及び街区設計型総合設計による割り増し後の容積率の限度は、基準容積率の 1.5 倍と基準容積率に 10 分の 25 を加えたもののうちいずれか小さいほうのものとする。

第6章 高さの緩和

この制度による許可により、建築物の高さに関する制限について緩和することができるものは、次の3又は4の制限ごとに定める基準を満たし、かつ、計画建築物の敷地の周辺環境に充分配慮されたものでなければならない。

1 緩和の対象とする制限

この制度で緩和することのできる建築物の高さに関する制限は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内における建築物の高さの限度(法第55条第1項)、道路斜線制限(法第56条第1項第一号。ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内を除く。以下同じ。)並びに隣地斜線制限(法第56条第1項第二号)とする。

2 緩和の原則

この制度により建築物の高さに関する制限について行う緩和は、法規制において道路又は隣地に対して担保されている天空光を確保できる範囲内で行うものとする。

3 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内における建築物の高さの限度の緩和

法第55条第1項の規定による第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内における建築物の高さの限度(最高高さ10メートル)について緩和を受ける建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な形状の多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、次の基準によって、算定した立面投影面積 S_i' が S_i 以下であるものとし、かつ、その緩和する高さの限度を12メートル以下とする。

(1) 立面投影面積 S_i'

S_i' とは、各辺における基準点 O_i (次の(2)によって定める点)を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分(広告物、建築設備等を含む。)を各辺上の鉛直面を画面としたもの(以下「スクリーン」という。)に水平方向に投影させることによって構成される図形の面積をいう。

(2) 基準点 O_i

O_i とは、各辺について、その中点からその辺に直交する線上に16メートルの距離だけ外側にある点をいう。

(3) 立面投影面積 S_i

S_i とは、各スクリーン上において、各辺の長さに10メートルを乗じて得られる立面面積をいう。

4 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和

法第56条第1項第一号又は第二号の規定による道路斜線制限又は隣地斜線制限について緩和を受ける建築物は、敷地の当該各辺において、次の基準によって算出した立面投影面積 S_i' が S_i 以下であるものとする。

(1) 立面投影面積 S_i'

第6章3(1)に示すもの(ただし、基準点 O_i は第6章4(3)に定める点)を準用する。

ただし、高さが100メートルを超える建築物については、次のア、イ及びウを加えたものをもって S_i' とする。

ア 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積

イ 建築物の高さ100メートルを超え150メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの

ウ 建築物の高さ150メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの

(2) 立面投影面積 S_i' の特例

道路斜線制限の緩和を受けるために作図する S_i' については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3(は)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、加えないこととする。

(3) 基準点 O_i

O_i とは、各辺について、その中点からその辺に直交する線上に次に掲げる区分に従い、ア又はイに掲げる距離だけ外側にある点をいう。

ア 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、第二種住居地域及び準住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離。

その他の各辺については16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分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を加えた距離

イ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離。

その他の各辺については12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあつては、その部分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を加えた距離

(4) 立面投影面積 S_i

S_i とは、各スクリーン上において、法第56条第1項第一号、第二号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

(5) 適用の除外

街区設計型総合設計においては、道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和は適用しない。

5 建築物の敷地が斜線制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合

敷地が法第56条第1項第一号又は第二号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第6章4の基準の運用は、基準点 O_i の位置を次に掲げる区分に従い、次の(1)又は(2)に掲げる距離だけ外側にある点として運用することとする。

(1) 道路に接する各辺

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

(2) その他の各辺

その他の各辺については、次に掲げる式による数値

$$(A 1 \times L 1 + A 2 \times L 2) \div L$$

A 1 : 16メートルに高さが 20メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分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を加えた距離

A 2 : 12メートルに高さが 31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分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を加えた距離

L 1 : 各辺のうち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、第二種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L 2 : 各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ (L = L 1 + L 2)

第7章 標示板等の設置等

この制度により設置した公開空地等については、歩行者等が日常自由に通行できることを示す標示板を次に定める基準により設置しなければならない。

(1) 標示板の位置等

建築主は、この制度により設置した公開空地について、一般の利用者の妨げにならず、かつ、公開空地の見やすい場所に、標示板を2か所以上設置すること。

なお、深夜等に閉鎖が認められた公開空地については、その位置及び開放時間を必ず記載すること。

(2) 標示板の構造

標示板の構造は次のとおりとし、周囲の景観と調和するように配置すること。

ア 標示板の材質は、銅板、ステンレス板等の耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とすること。

イ 堅固に固定されたものであること。

ウ 大きさは、縦30センチメートル以上、横50センチメートル以上とすること。

(3) 標示板の維持保全

この制度により設置した公開空地の所有者又は管理者は、公開空地の利用の目的に照らして、標示板の維持保全を適切に行うこと。

第8章 公開空地の利活用

1 目的

この制度により設置した公開空地を、個性豊かで魅力あるまちなかの賑わいづくりの促進のために利用に関する事項を定め、公開空地の利用促進と適正な維持管理を図ることを目的とする。

2 市の役割

- (1) 市長は、良好な市街地環境の形成を目指す総合設計制度の趣旨を踏まえ、この制度により設置した公開空地の所有者又は管理者（以下「公開空地の管理者等」という。）と連携し、公開空地の利用促進を図るよう努めるものとする。
- (2) 市長は、公開空地の有効利用を促進するとともに、公開空地が適正に維持管理されるよう指導・助言を行うものとする。

3 公開空地の管理者等の役割

- (1) 公開空地の管理者等は、良好な市街地環境の形成を目指す総合設計制度の趣旨を踏まえ、市と連携し公開空地の利用促進を図る場合は、公開空地の利用に関する基準を定め、公開空地の利用について、市長への協議及び報告を行うとともに、利用者への周知と適正な維持管理に努めるものとする。
- (2) 公開空地の管理者等が、市と連携し公開空地の利用促進を図る目的のため、公開空地の利用に関する基準を定めた場合は、その基準の写しを1部市長に届け出るものとする。

4 事前協議

- (1) 市長は、公開空地の管理者等が当該公開空地を自ら利用し、又は第三者に利用させようとする場合は、次のアからオに掲げる場合を除き、あらかじめ別記様式第1号により利用協議の申入書を提出させるものとする。ただし、別表第1の協議の取扱い欄において、包括的に協議承認を得たものとする利用形式で維持管理及び安全管理上の支障が生じないものは、協議手続きを省略できるものとする。

ア 建築物若しくは公開空地の維持補修に関する小規模な工事又は清掃や植栽の剪定などの軽微な作業であって、その工事用又は作業用の資機材等の仮置きや車両の駐車などの利用で、必要最低限の規模と期間の場合

イ 植栽ポット、ごみ箱、テーブル、椅子などの公開空地の利用に必要となる物、又は補助として用いられる軽微な物の設置の場合

ウ 車椅子その他これらに類するもので、公開空地を含めた施設の利用者の利便の向上に寄与する物の設置の場合

エ 献血車両や救急活動のための緊急車両の駐車等で、公共公益性のある利用の場合

オ 地震などの災害の発生による一次避難場所などの利用で、必要最低限の期間の場合

- (2) 市長は、公開空地の管理者等が第8章4(1)に定められている利用協議を申し入れた公開空地の利用期間終了後、継続して当該公開空地を自ら利用し、又は第三者に利用させようとする場合は、第8章4(1)アからオに掲げる場合を除き、あらかじめ別記様式第1号により利

- 用協議の申入書及び別記様式第4号により維持管理状況の報告書を提出させるものとする。
- (3) 市長は、公開空地の管理者等が当該公開空地を資機材等の仮置き等に利用する必要がある、次のア又はイに掲げる工事をさせようとする場合は、あらかじめ別記様式第1号により利用協議の申入書を提出させるものとする。
- ア 建築物の維持保全として行われる、外壁改修工事や大規模改修工事その他それらに類する工事の場合
 - イ 公開空地の維持保全として行われる、舗装改修工事その他これらに類する工事の場合
- (4) 公開空地の管理者等は、第8章4(1)、(2)又は(3)に定められている利用協議の申入書を市長に提出するにあたり、当該公開空地の利用に際し、必要とされる関係機関と防火、安全、衛生などの協議を事前に終了していること。

5 協議結果の通知

- (1) 市長は、良好なまちづくりに寄与するものとして、第8章4(1)又は(2)に定められている利用協議の内容が、次に掲げるア又はイに掲げる基準に適合する場合は、それぞれの基準によるものとする。
- ア 公開空地の有効利用を促進するものとして市長が認める占用的利用を認める場合は、別記様式第2号により適合通知書を、公開空地の管理者等に通知しなければならない。
 - イ 公開空地の有効利用を促進するものとして市長が認める占用的利用を認めない場合は、別記様式第3号により不適合通知書を、公開空地の管理者等に通知しなければならない。
- (2) 市長は、第8章4(3)の基準により利用協議の申入書が提出された場合は、公開空地の管理者等と工事計画等の内容の協議を行い、工事期間、施工方法及び安全管理等に支障がないものと認めて、別記様式第2号により適合通知書を、公開空地の管理者等に通知しなければならない。

6 公開空地の有効利用を促進するものとして市長が認める占用的利用

第8章4(1)又は(2)に定められている協議の内容が第8章5(1)アに掲げる基準に適合する場合とは、次の(1)から(5)に掲げる基準のいずれにも適合する場合とする。

- (1) 次のいずれかに適合する良好なまちづくりに寄与するものであること。
- ア にぎわいの創出や活性化に寄与するもの
 - イ 地域の振興に寄与するもの
 - ウ 憩いや安らぎを与えるもの
 - エ 公共公益性のあるもの
- (2) 次のいずれにも適合する市街地環境を害さないものであること。
- ア 騒音、振動、悪臭などで周囲に悪影響を及ぼさないこと。
 - イ 周囲の景観に配慮したものであること。
 - ウ 公共の福祉に反しないものであること。
- (3) 次のいずれにも適合する歩行者等の自由な通行や利用を阻害しないものであること。
- ア 利用部分は、必要最低限とし、日常自由に通行できる旨の表示をすること。
 - イ 日常自由に通行できる通路幅を確保すること。

ウ 常設的な工作物等の設置をしないこと。ただし、次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(ア) 簡易に自由に移動できる構造であるもの。

(イ) 地方公共団体が、施策、公示文書その他これらに類する情報を周知・広報するために設ける工作物等で、公開空地等の利活用の利便に寄与するもの。

エ 有料利用としないこと。

オ 駐車場、駐輪場、車路等の利用をしないこと。

カ 日常自由に通行する者の安全を確保するために、必要な措置を講じること。

(4) 利用期間は、必要最低限とし、1年を超えないこと。ただし、第8章6(3)ウ(イ)に掲げるものは、必要な期間とする。

(5) 第8章4(2)に定められている利用の継続を申し入れる場合は、適切な維持管理がなされていること。

7 終了報告

市長は、第8章5の規定により認めた公開空地の利用が終了したときは、公開空地の管理者等に対し、別記様式第5号により利用報告を求めるものとする。ただし、第8章4(1)ただし書きに定められている包括的に協議承認を得たものとして利用を認めたものは、公開空地の管理者等は、毎年度末に過去1年間の利用実績を別記様式第5号により報告することができる。

8 適用除外

この制度により、築造された建築物の3分の1以上を居住の用に供するものは、第8章4(1)ただし書きに定められている包括的に協議承認を得ることができないものとする。

9 是正指導

市長は、第8章5の規定により認めた内容に反すると認められる利用があった場合、又は公開空地の不適切な利用を確認した場合（協議手続きを省略したものを含む。）は、公開空地の管理者等に対し報告を求め、是正指導を行うこととする。

10 その他

この章に定めるもののほか、公開空地の利用に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

1 適用日

この許可基準は、令和2年4月1日より適用する。

2 公開空地の利用の取扱い（試行）の廃止

公開空地の利用の取扱い（試行）については、廃止する。

別表1 公開空地で認められる地域まちづくり活動及び利用期間の基準

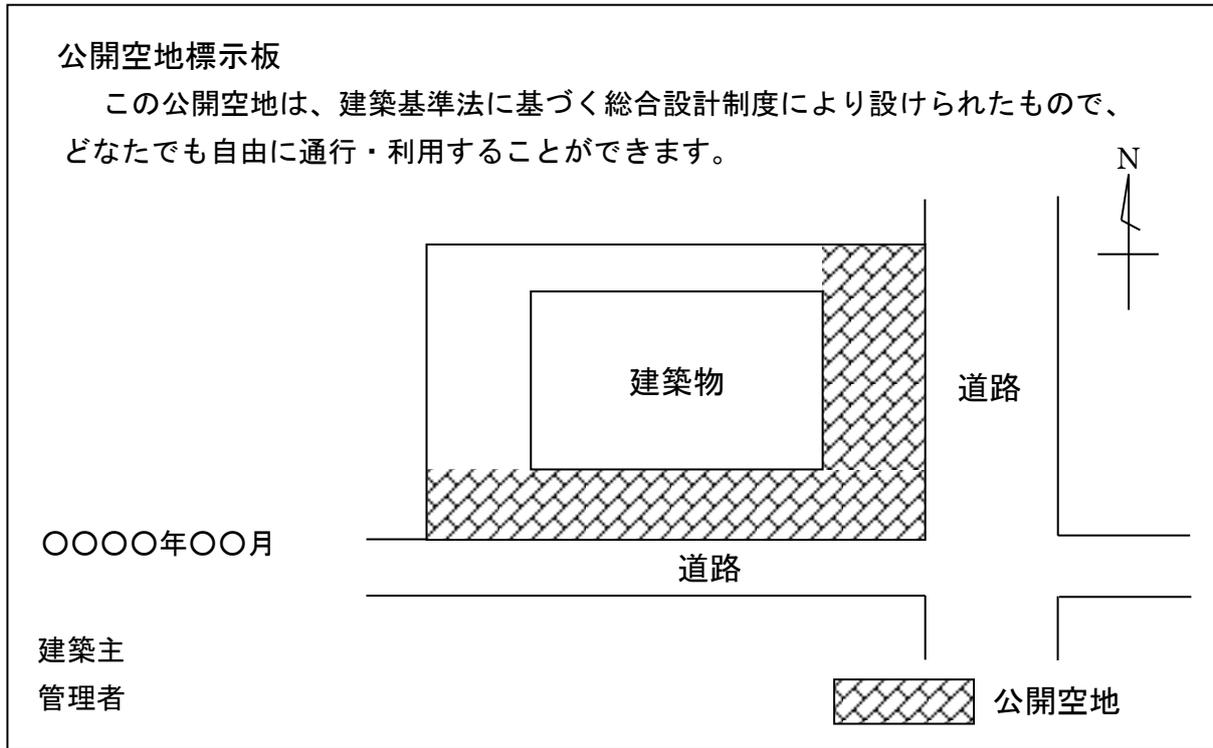
地域まちづくり活動の種別	地域まちづくり活動の区分	商行為の有無	協議の取扱い	期間
<p>【種別1】 まちづくり、観光・産業振興、環境、福祉、文化・スポーツ、教育、生涯学習、社会貢献活動など公益的目的が認められるもの</p> <p>【種別2】 不特定多数の来街者を対象に、まちなかに新たな魅力と賑わいを創出し、地域全体の活性化に寄与するもの</p>	<p>地方公共団体、商店街、自治会組織、学校などが主催・共催する活動、又は地方公共団体が後援する活動</p>	-	<p>別表2に示すまちづくり活動の種別の詳細の目的形式欄に該当するものは、第8章4(1)ただし書きに定められている包括的に市長の承認を得たものとし、事前協議を省略できるものとする。</p>	なし
	<p>複数（原則3者以上とし、事業者の場合は、同系列グループは含まないこと。）の事業者や個人から構成される実行委員会、協同組合、サークルなど目的を共有する団体が主催する活動</p>	無		
	<p>個人や事業者が単独で主催する活動</p> <p>ただし、商品販売や契約行為などの営利活動及び特定の企業・商品のPRを主たる目的とする活動は除く。</p>	有	<p>別表2に示すまちづくり活動の種別の詳細の目的形式及び内容欄に該当するものは、第8章4(1)ただし書きに定められている包括的に市長の承認を得たものとし、事前協議を省略できるものとする。</p> <p>ただし、その取扱いに疑義のあるものは、別記様式第1号による公開空地の利用協議申入書を提出し、事前協議を行うものとする。</p>	年間 180日 まで

※第8章6(2)及び(3)に掲げる基準に適合すること

別表2 公開空地で認められる地域まちづくり活動の種別の詳細

活動の種別	目的形式	内容
種別1	まちづくり全般	行政団体主催事業、地域交流イベント、フォーラム、講演会、ワークショップ、記念事業・公式行事の式典、公共広報活動等
	観光・産業振興	産業フェア（環境・農業・エネルギー・新技術等）、物産展・品評会・展示即売会、観光交流イベント、農水産物直売・朝市等
	環境	環境フェア（環境・エネルギー・新技術等）等
	福祉	福祉フェア（医療・保健・介護・児童・育児等）、授産施設等福祉団体が実施する物品販売等
	文化	祭り、伝統行事、コンサート、踊り、演劇、伝統芸能、美術展覧会、アート・マンガイベント、食文化の啓発に貢献するイベント等
	スポーツ	スケート、ミニバスケット、フットサル、ラジオ体操、エクササイズ、スポーツ教室等
	教育、生涯学習	児童・学生作品展示、作品コンクール等、市民作品展、ボランティア活動、市民文化祭
	社会貢献活動など公益的 目的のもの	社会貢献キャンペーン、チャリティーイベント、献血、募金、避難訓練、交通安全運動、市民相談（法律、健康等）、公益的イベントのチケット販売等
種別2	様々な企業や団体や個人が、それぞれの得意分野を活かしながら、地域やまちなかの魅力・賑わいづくりに自ら参加し、幅広い集客を図る機会を創出	季節イベント（年末年始、バレンタイン、クリスマス等）、ファッションショー、トークショー、音楽イベント、映写会、プロモーション撮影、公開番組、公開録音、直接販売収益を目的としない企業等のキャンペーン、パフォーマンス、大道芸、ステージイベント、学園文化祭、フリーマーケット、バザール、芸術・工芸などの作家による作品の展示販売、上記イベント等と同時に行う物品・食品販売（オープンカフェ、屋台、キッチンカー等）

【参考】 公開空地に掲示する標示板



※深夜等に閉鎖が認められた公開空地については、その位置及び開放時間を明示すること。

公開空地の利用協議申入書

年 月 日

(あて先)

新潟市長

建築物の所有者等

住所

氏名

印

電話

建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき 年 月 日付け第 号で許可を受けた建築物に係る公開空地の一部を利用したいので、下記のとおり関係図書を添えて申し入れます。
 なお、利用終了後又は利用期間終了後は、すみやかに原状復旧した後報告します。

建築物の名称			
建築物の所在地			
利用者			
利用内容 (趣旨・概要を記入) (詳細な内容、配置図、計画図などは、別紙で添付してください。)			
利用期間	年 月 日～ 年 月 日		
公開空地実面積	m ²	有効公開空地面積	m ²
利用実面積	m ²	公開空地実面積に対する割合	%
利用の理由 (取扱いのどの内容に該当するかを分かりやすく説明してください。別紙に記載して結構です。)			

(新潟市記入欄)

受付	起案	決裁			協議番号
	年 月 日	年 月 日			第 号
	係	係長	課長補佐	課長補佐	課長

(注) 公開空地の利用協議申入書は、正副2部提出してください。

建築物の所有者等
氏名 様

新潟市長 印

適 合 通 知 書

年 月 日に下記の内容で申し入れされた公開空地の利用について、公開空地の利用の取扱いに定める利用内容に適合していることを通知します。

記

建築物の名称			
建築物の所在地			
利 用 者			
利 用 内 容 (趣旨・概要を記入) (詳細な内容、配置図、計画図などは、別紙で添付してください。)			
利 用 期 間	年 月 日～ 年 月 日		
公開空地実面積	m ²	有効公開空地面積	m ²
利 用 実 面 積	m ²	公開空地実面積に対する割合	%
利 用 の 理 由			

(注) この適合通知書を、利用期間中、利用している公開空地部分で見える場所に掲示してください。

建築物の所有者等
氏名 様

新潟市長 印

不 適 合 通 知 書

年 月 日に下記の内容で申し入れされた公開空地の利用について、公開空地の利用の取扱いに定める利用内容に不適合であることを通知します。

不適合の理由

記

建築物の名称			
建築物の所在地			
利 用 者			
利 用 内 容 (趣旨・概要を記入) (詳細な内容、配置図、計画図などは、別紙で添付してください。)			
利 用 期 間	年 月 日～ 年 月 日		
公開空地実面積	㎡	有効公開空地面積	㎡
利 用 実 面 積	㎡	公開空地実面積に対する割合	%
利 用 の 理 由			

維持管理状況報告書

年 月 日

(あて先)

新潟市長

建築物の所有者等

住所

氏名

印

電話

建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき 年 月 日付け第 号で許可を受けた建築物に係る公開空地の維持管理状況を報告します。

建築物の名称	
建築物の所在地	
利用者	
利用期間	年 月 日～ 年 月 日
利用内容 (趣旨・概要を記入) (詳細な内容、配置図、計画図などは、別紙として提出してください。)	
維持管理状況概要 (詳細な内容、配置図、写真など、状況の分かるものを別紙として併せて提出してください。)	

(新潟市記入欄)

受付	起案	決裁			協議番号	
	年 月 日	年 月 日	第	号		
	係	係長	課長補佐	課長補佐	課長	

(注) 維持管理状況報告書は、正副2部提出してください。

____年度 年間利用実績報告書

年 月 日

(あて先)

新潟市長

建築物の所有者等

住所

氏名

印

電話

建築基準法第59条の2第1項に基づき 年 月 日付け第 号で許可を受けた建築物に係る公開空地の年間利用実績を報告します。

建築物の名称	
建築物の所在地	
実績報告者 (建築物の所有者等と異なる場合は、記入して下さい。)	住所 氏名 電話
年間利用件数	件
年間利用日数	日
利用状況概要	件別に利用日、利用責任者、内容、集客数が分かる一覧を添付して提出して下さい。書式は問いません。(内容に疑義がある場合、配置図、写真など、詳細資料を追加で求めることがあります。)

(新潟市記入欄)

受付	起案	決裁	報告番号	
	年 月 日	年 月 日	第	号
	係	係長	課長補佐	課長補佐 課長

(注意)

- 1 年間利用実績報告書は、正副2部提出してください。
- 2 年間利用実績報告書は、毎年4月1日から翌年3月31日までを1年度として、この期間内の利用実績を報告してください。
- 3 年間利用実績報告書は、報告する年度の最終日(3月31日)から30日以内に提出してください。

製作／著作：新潟市建築部建築行政課

令和2年 4月 初版