

総合設計制度における容積率の特例緩和の拡充（小倉・黒崎）

総合設計制度の概要と主な基本的条件（商業系の用途地域の場合）

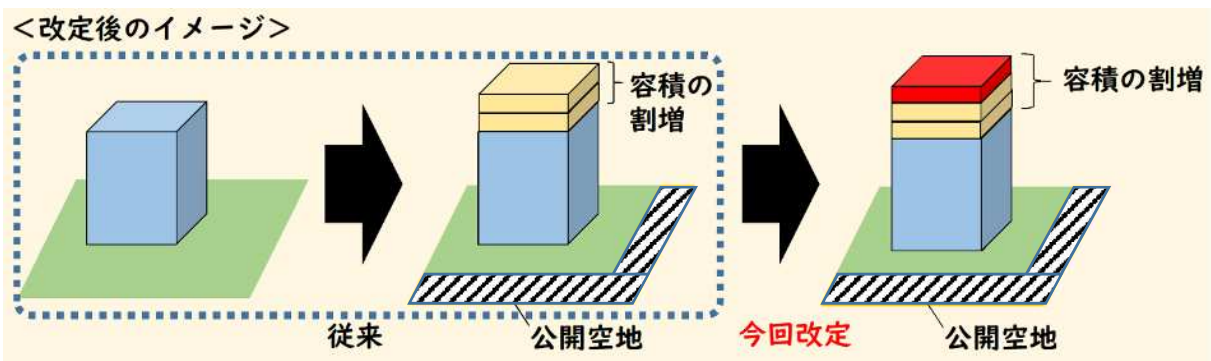
○敷地内に一定割合の公開空地を設けること等により、以下の要件を満たし、建築審査会の同意を得て、特定行政庁が許可することにより、容積率制限等の特例緩和を認めるもの。

- ・敷地面積は、750㎡以上でかつ、敷地周辺の1/8が幅員8m以上の前面道路に接していること
- ・公開空地は、立地に応じ、敷地面積の20%以上を確保
- ・建築物に係る環境配慮として、CASBEE北九州による環境性能評価がB+以上
- ・高木等の植栽に努め、緑地面積を十分に確保 など

【容積率の割増の実施】

◆有効公開空地面積の算定係数の追加

総合設計制度における容積率の特例緩和について、歩道状公開空地の割増算定の係数に関して、新たに2.5倍の要件を追加する。



<公開空地等の面積に乗じる係数（抜粋）>

係数	改定前	改定後
1.5		歩道状公開空地（幅が4mを超える場合は、幅が4m以内の部分に限る）
2.0		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6m以上であり、かつ、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（幅が4mをこえるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る）
2.5	適用要件なし	<p>【適用要件を追加】 上記「2.0」の歩道状公開空地で、<u>指定容積率が600%以上の区域、かつ、敷地が幅員15m道路に面し、以下の通り計画するもの</u></p> <p>① 歩道状公開空地の延長が連続して30m以上あること</p> <p>② 舗装は色彩・素材等周辺の景観に対する配慮を行い良質な街路空間を形成するものを選ぶこと</p> <p>（ ・ 明度・彩度の高い色は広い面積に使用しない ・ 照り返しの強い素材を避ける ・ 雨天時に滑りやすい素材は使用しない ・ 車いす利用者や高齢者が安全で支障なく通行できるように考慮する ）</p> <p>③ 夜間も安全に通行できるよう、適宜、夜間景観の向上に資する様な照明を工夫すること</p> <p>④ 駐車場入口などの車路により、空地の分断が生じないこと（非常時等は除く）</p>

※当制度の活用を希望される場合は、建築指導課（093-582-2531）までお問い合わせください。