

浜松市容積率緩和制度の運用基準の策定について

1 趣旨

容積率緩和制度の運用の方向性及びその基準を定める「浜松市容積率緩和制度の運用基準」を策定したため報告するもの。

2 報告資料

資料 1 容積率緩和制度の概要

資料 2 浜松市容積率緩和制度の運用基準

3 基準策定の背景・目的

本市では、浜松市都市計画マスタープランに示す将来都市構造や都市計画の目標を実現するため、土地利用計画制度の運用の方向性を示す「浜松市土地利用方針」を令和 8 年 3 月末に策定した。

土地利用方針では、都心や拠点においては、都市機能の集積や居心地が良く歩きたくなる空間形成に向け、良質な民間都市開発などの誘導・促進を図る必要があり、公共貢献に応じた容積率緩和制度（高度利用地区や地区計画、総合設計制度等）を運用することとしている。

こうしたことから、容積率緩和制度を活用し、民間都市開発の促進・戦略的な誘導を図ることを目的に、公共貢献の種類や適用基準、適用する場合の緩和率を予めお示しする「浜松市容積率緩和制度の運用基準」を定めた。

4 検討体制

10 部 23 課で組織する庁内検討会を設置し、運用基準案を検討すると共に、学識経験者から意見聴取を行い、都市計画審議会へ報告した。

5 策定内容

制度運用の考え方、方針図、容積率の緩和要件・適用基準、基本要件、手続き等
詳細は資料 2 のとおり

6 策定・公表時期

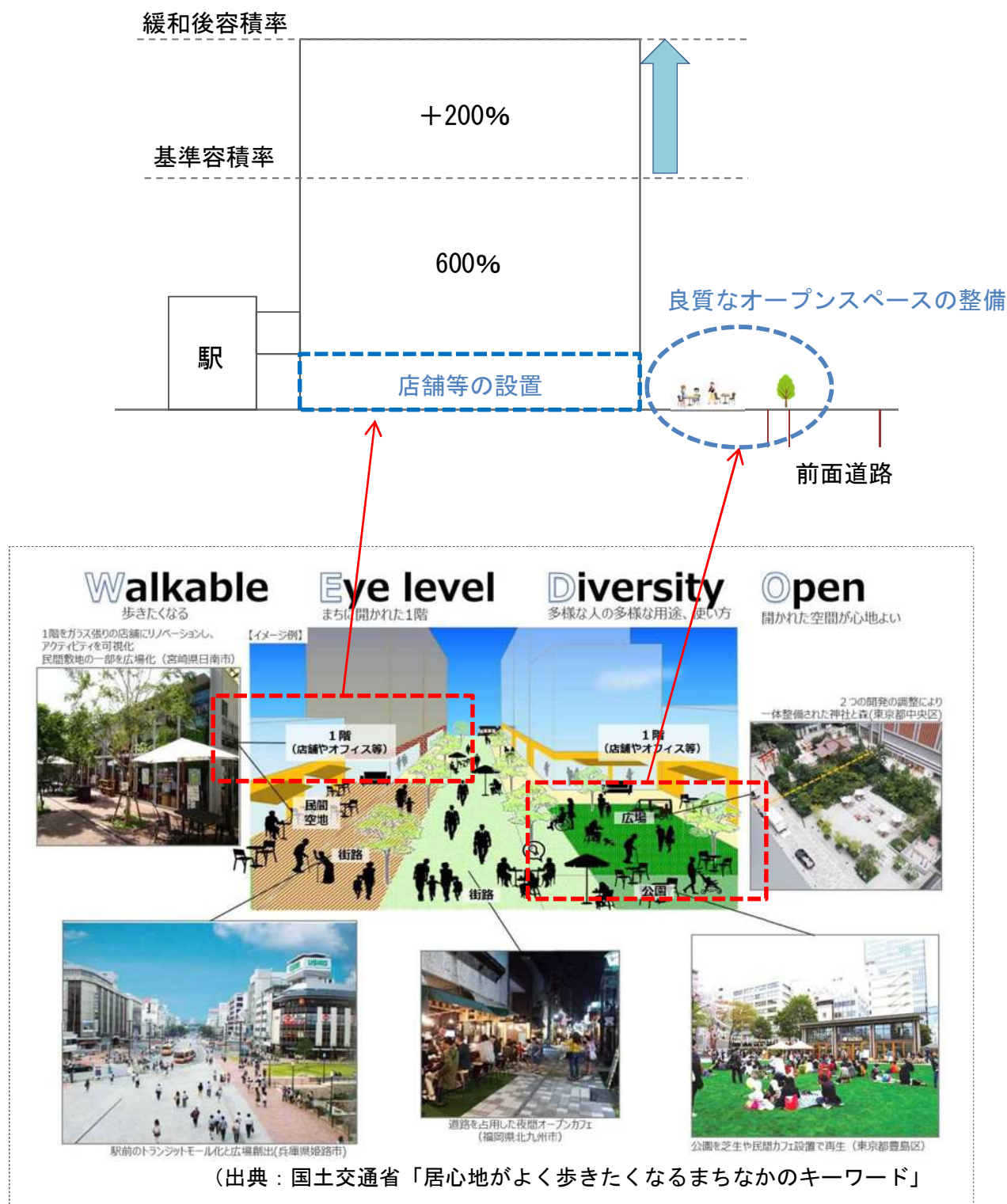
令和 8 年 1 1 月予定

容積率緩和制度とは

都市計画法、建築基準法に基づく制度の活用により容積率を緩和する手法。市街地環境の向上に寄与するなどの公共貢献を評価し、用途地域ごとに定められている容積率制限を超える高度利用が可能。（例：高度利用地区、総合設計制度等）

民間の活力や創意工夫を活かす等の観点から、国は、地方公共団体ごと地域の実情に応じた制度運用をできることとしている。

制度のイメージ



浜松市容積率緩和制度の運用基準

令和 8 年○月
浜松市

目 次

第1章 目的と位置付け

1 趣旨・目的	1
2 位置付け	1
3 対象地区	2

第2章 上位計画等における考え方

1 都市計画マスタープランにおける考え方	3
2 土地利用方針における考え方	5

第3章 制度の運用方針

1 体系図	6
2 基本的な考え方	8
3 方針図	10

第4章 運用基準

1 対象制度	14
2 制度運用の考え方	21
3 容積率の緩和要件	22
4 緩和要件の適用基準	35
5 基本要件	43

第5章 手続き

手続きフロー	47
事前相談～竣工後	48

参考資料

1 用語解説	50
--------------	----

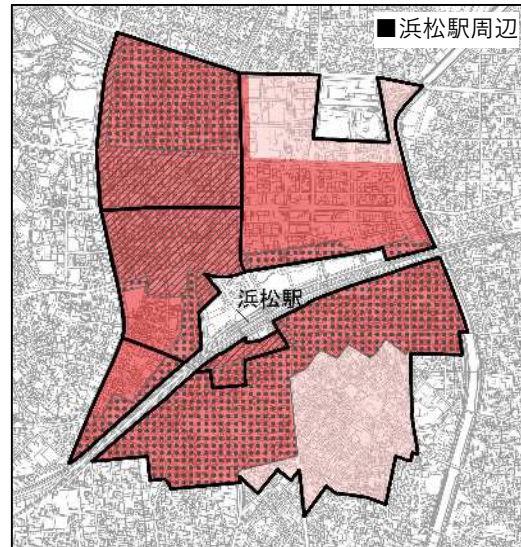
3 対象地区

本方針の対象地区は、都市再開発法第2条の3第2項の規定により、計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として、「浜松都市計画都市再開発の方針」に定めた「再開発促進地区」とします。

【都心】

<用途地域>

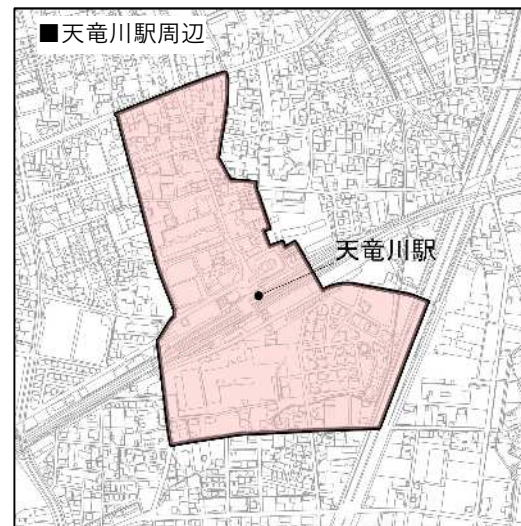
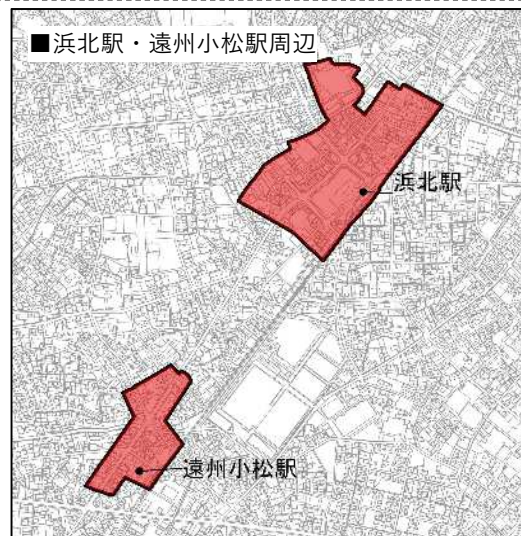
- 近隣商業地域
- 商業地域（容積率 400%）
- 商業地域（容積率 500%）
- 商業地域（容積率 600%）



【拠点】

<用途地域>

- 近隣商業地域
- 商業地域



第2章 上位計画等における考え方

1 都市計画マスタープランにおける考え方

(1) 都市計画の目標

- コンパクトで暮らしやすい持続可能な都市づくり
- 多様な産業・資源を活かした都市活力の持続・向上を支える都市づくり
- 創造都市の顔である都心再生に向けた都市づくり
- 自然環境の保全・創出と環境負荷の小さな都市づくり
- 安全・安心な災害に強い都市づくり

（2）将来都市構造

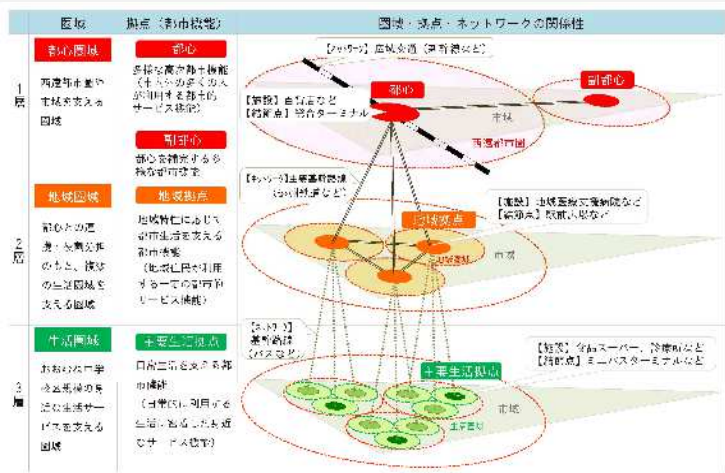
拠点ネットワーク型都市構造

基幹的な公共交通沿線に都市機能が集積した複数の拠点が形成され、その拠点と公共交通を中心に都市が集約されるとともに、拠点が公共交通を基本として有機的に連携されたコンパクトな都市構造



(3) 抛点形成

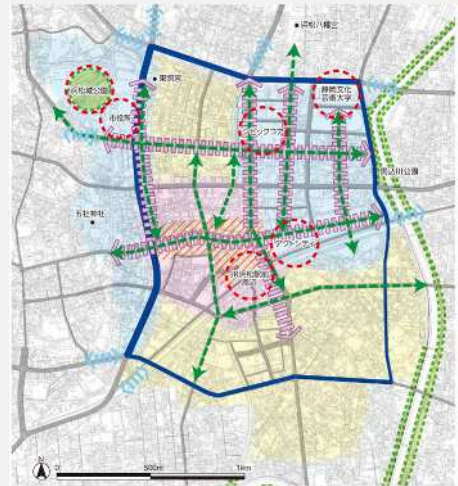
- 都市機能には日常的に利用する生活に密着した身近なサービス機能から、非日常的に多くの人が利用する高次なサービス機能までであるため、サービス機能の役割とサービスを利用する人の行動を基にした移動圏域の階層に応じて、都市機能が集約した拠点（都心、副都心、地域拠点及び主要生活拠点）を主要な鉄道駅やバス停の周辺に形成
 - 西遠都心圏や市域を支える圏域には「都心」と「副都心」を形成し、都心は多様な高次都市機能の集積、副都心は都心を補完する都市機能の集積を図る
 - 都心との連携・役割分担のもと複数の生活圏域を支える地域圏域には「地域拠点」を形成し、地域特性に応じて都市生活を支える都市機能の集積を図る
 - おおむね中学校区規模の身近なサービスを支える生活圏域には「主要生活拠点」を形成し、日常生活を支える都市機能の集積を図る



(4) 地域別構想（都心編）

<都市づくりの基本方向>

- ①多様な高次都市機能の集積と連携強化による賑わいと活力ある都心づくり
- ②多様な資源を活かして新たな価値や交流を生み出す都心づくり
- ③創造都市の顔としてふさわしい魅力的な空間形成による歩きたくなる都心づくり
- ④みどりによる魅力ある空間創出と環境負荷の小さな都心づくり
- ⑤安全・安心な災害に強い都心づくり



<分野別の方針：土地利用>

全般		・都心にふさわしい商業・業務、医療・福祉、教育・文化、行政などの多様な高次都市機能を集積する。また、高次都市機能を主としつつ、その高次都市機能の近接性を活かした都心居住を地区の特性に応じて促進する。 ・高度利用地区などの容積率緩和制度を活用した土地の高度利用や、都市機能増進施設の立地誘導を図ることにより、地区特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進する。 ・都心の核を中心として都市機能を集積するとともに、それらを都心連携軸で結ぶことにより、都心連携軸への連続的な都市機能の集積を促し、都心全体の賑わいと活力を創出する。 ・多様な高次都市機能の集積や良好な都市環境の形成を図るため、地区や通りの役割分担と特性に応じて、市街地再開発事業の促進や土地区画整理事業の推進などにより、都市基盤整備と一体となった低未利用土地の有効活用・高度利用を誘導する。
商業・業務ゾーン		・商業・業務を中心とした多様な高次都市機能が集積するよう、高密度な商業・業務地を配置する。 ・個店が立地する各通りの沿道では、商業を中心とした都市機能の更なる集積により魅力ある空間を創出する。
教育・文化・行政ゾーン	西側	・歴史・文化資源を活かした観光機能を強化する。
	東側	・アクトシティを中心としたコンベンション施設を活かしたM I C E機能を充実させる。 ・アクトシティ、シビックコア、静岡文化芸術大学などの都心の核を結ぶ都心連携軸の機能強化を図ることにより、ゆとりある歩行空間・広場空間を活かした居心地が良く歩きたくなる都市空間を創出する。
都心・居住ゾーン	北側	・隣接地区の商業・業務、教育・文化・行政などの多様な都市機能との連携を強化することにより、都市機能と居住の更なる高度化を進める。
	南側	・都市基盤の整備・改善に併せた都市機能と居住の調和のとれた良好な都市環境を形成する。

(5) 地域別構想（副都心編）

- ①多様な都市機能の集積と連携強化による賑わいと活力ある副都心づくり
- ②市北部地域の顔としての魅力的な景観形成と交流活性化による副都心づくり
- ③みどりによる魅力ある空間創出と環境負荷の小さな副都心づくり
- ④安全・安心な災害に強い副都心づくり

(6) 地域別構想（地域拠点・主要生活拠点編）

- ①役割に応じた都市機能の集積と連携強化による集約拠点づくり
- ②地域の個性あるまち並み景観形成による魅力ある拠点づくり
- ③みどりによる潤いのある空間創出と環境負荷の小さな拠点づくり
- ④安全・安心な災害に強い拠点づくり

2 土地利用方針における考え方

(1) 土地利用の運用の視点

- ①都市計画マスタープランで示す都市を実現する視点
- ②土地利用の状況や今後の動向を踏まえる視点
- ③地域特性に応じてきめ細やかに運用する視点
- ④公共交通と連携して地域の暮らしに応じたメリハリを持たせる視点
- ⑤都市活力を支える視点
- ⑥グリーンインフラの活用と災害リスクを考慮する視点

(2) 土地利用計画制度の運用方針

＜都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針＞

(市街地の商業・業務系の土地利用)

1) 課題

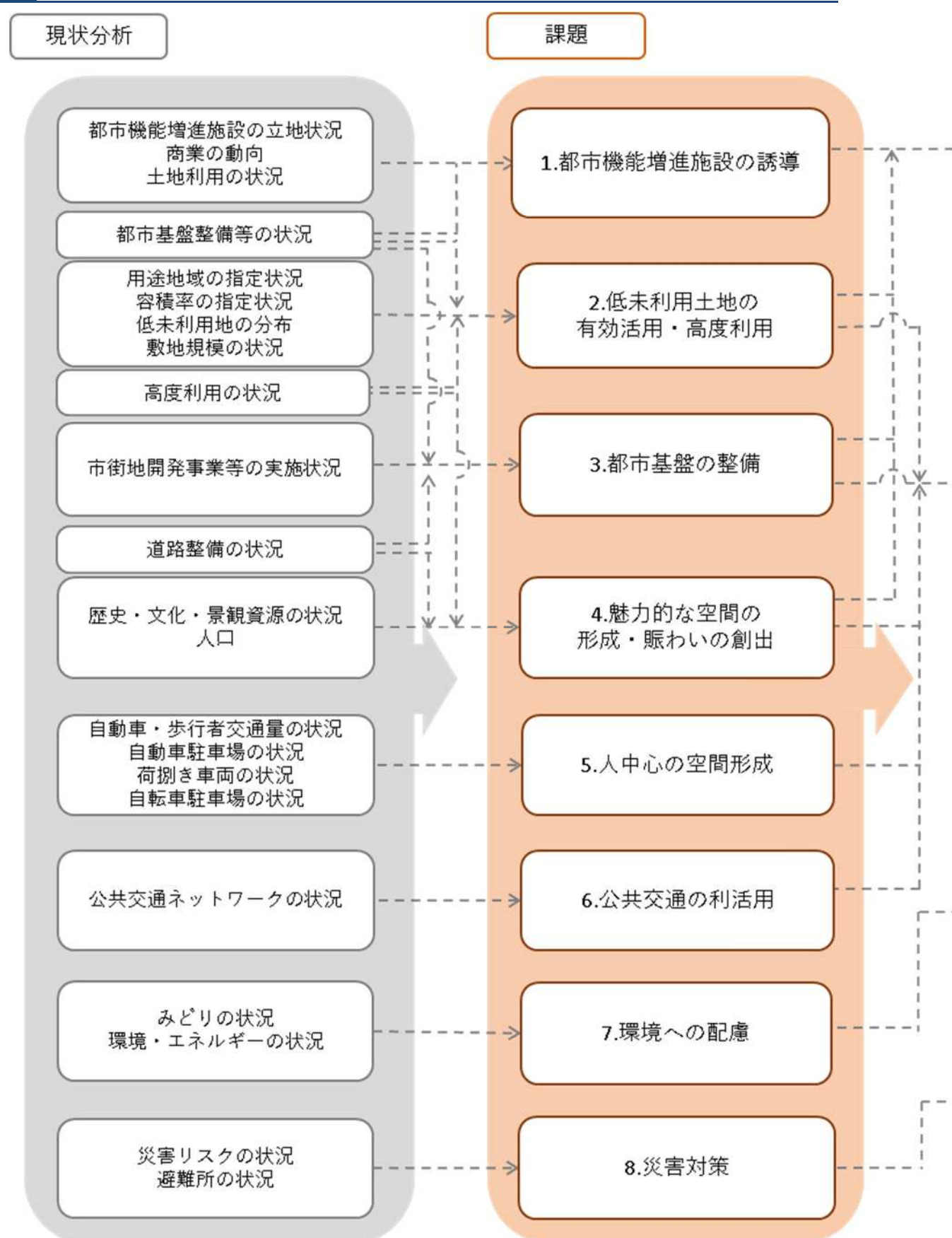
市街地全体	拠点や地域の役割を超える過度な都市機能の集積や無秩序な拡散が進むことにより都心や都市構造に影響を及ぼしている。こうした状況に対応し、都心の再生、拠点ネットワーク型都市構造の実現のためには、市街地全体を見渡した中での無秩序な都市機能の拡散の抑制、都心や拠点などへの役割分担や機能連携に応じた都市機能の集積に向けた制度運用が必要。
都心	街区・敷地の規模や区画道路の構造が不十分なため土地の高度利用・有効活用が図りにくい状況にある。 また、近年、共同住宅等の用途に供する建築物（店舗等を併設していないマンション）が増加傾向にあり、このまま都市機能を伴わない過度な居住の誘導が進むと更なる都市機能の低下、賑わいの喪失が懸念されるとともに、将来的な土地利用転換が困難となる恐れがある。こうした状況に対応し、都心の再生、賑わいの創出のためには、多様な高次都市機能の集積を主としつつ、地区や通りの特性に応じてバランスの取れた都市機能と居住の誘導に向けた制度運用が必要。
拠点	各拠点では、拠点の役割分担とともに圏域の人口規模や公共交通の利便性、都市の成り立ちなどの地域特性や都市基盤整備の状況に応じた都市機能の集積に向けた制度運用が必要。

2) 運用方針

市街地全体	無秩序な都市機能の拡散を抑制し、都心や拠点などへの役割分担や地域特性に応じた都市機能の集積を図るための適切な制度運用を進める。 誘導施策として、再開発促進地区（都市再開発法第2条の3第2項で定める地区）を対象に、公共貢献に応じた容積率緩和制度（高度利用地区、地区計画など）の運用方針を定め、地域特性に応じて敷地集約化・大街区化の促進、良好な都市空間の創出、都市機能等を備えた良質な民間都市開発の誘導などが図られるよう制度運用を進める。
都心	市民をはじめ西遠都市圏の住民を対象とした都市的サービスを提供できるよう、都心内の各ゾーンの役割分担と機能連携のもと、都心としてふさわしい多様な高次都市機能を集積するための制度運用を進める。 地区や通りの特性に応じて、敷地集約化・大街区化、魅力ある都心空間の創出、都市機能、MICE機能や防災機能等を備えた良質な民間都市開発の誘導などが図られるよう制度運用を進める。
拠点	市北部地域の市民を対象とした都心を補完する都市的サービスを提供できるよう、副都心としてふさわしい多様な都市機能の集積を図るための制度運用を進める。 主要生活拠点では、市民の身近な生活サービスを提供できる都市機能の集積を図るための制度運用を進める。

第3章 制度の運用方針

1 都市機能誘導の体系図



基本的な考え方

誘導する都市機能・取組 (公共貢献)

(1)賑わいと活力を生み出す拠点づくり

活力を生み出す都市機能の誘導

地区内における商業機能の集積

賑わいを創出する低層階への店舗等の誘導

良好な都市環境の形成と土地の高度利用

魅力のあるまち並み景観の形成

①-1 高機能オフィス

①-2 ハイグレードホテル

①-3 MICE

①-4 誘導用途

①-5 低層階の店舗

②敷地の集約化・共同化

③景観・歴史・文化資源の
保全・活用

(2)居心地がよく歩きたくなる拠点づくり

魅力的な歩行・滞在空間の形成

人中心の安全で快適な交通環境の形成

公共交通との連携強化と結節機能の充実

④良質なオープンスペース

⑤-1 フリンジ駐車場の整備

⑤-2 駐車場の集約化

⑤-3 共同荷捌き駐車場の整備

⑤-4 観光バス等乗降場の整備

⑤-5 公共的駐輪場の整備

⑤-6 公共交通待合施設

⑤-7 駅との接続

(3)みどりあふれ脱炭素化を推進する拠点づくり

公共空間と民有地の一体的な緑化の推進

脱炭素化の推進

⑥緑化推進

⑦省エネルギーの推進

再生可能エネルギーの導入

(4)安全・安心な拠点づくり

災害時の安全性の確保

防災性の向上

⑧-1 一時滞在施設

⑧-2 水災害対応

⑧-3 非常時活用スペース

2 基本的な考え方

課題 1	都市機能増進施設の誘導
課題 2	低未利用土地の有効活用
課題 3	都市基盤の整備
課題 4	魅力的な空間の形成・賑わいの創出



(1) 賑わいと活力を生み出す拠点づくり

○活力を生み出す都市機能の誘導

都心や拠点の役割に応じた活力を生む多様な都市機能を誘導するため、商業をはじめ、業務、教育・文化などの都市機能の高度化・集積を促進します。

○地区内における商業機能の集積

地区内の沿道では、賑わいと魅力のある空間の創出に向けて、地区の特性に応じて個店を活かした商業機能の集積と良好な空地の確保を図ります。

○賑わいを創出する低層階への店舗等の誘導

アイレベルにおける賑わい創出や歩いて楽しい空間づくりのため、建築物の低層階は、店舗等の立地や透明化等の修景整備を誘導します。

○良好な都市環境の形成と土地の高度利用

市街地再開発事業等による都市基盤整備、有効な空地の確保、規模の小さい街区の大街区化、細分化された敷地の集約・整形、細街路の解消等により、良好な都市環境と土地の高度利用・低未利用土地の有効活用を促進します。

○魅力のあるまち並み景観の形成

景観・歴史・文化資源を保存・活用した風格と魅力のあるまち並み景観の形成により、まちの回遊性の向上を図ります。

課題 2	低未利用土地の有効活用
課題 3	都市基盤の整備
課題 4	魅力的な空間の形成・賑わいの創出
課題 5	人中心の空間形成
課題 6	公共交通の利活用



(2) 居心地が良く歩きたくなる拠点づくり

○魅力的な歩行・滞在空間の形成

居心地が良く歩きたくなる空間形成に向けて、公共空間と民有地が一体となった高質で魅力的な歩行・滞在空間の形成・利活用を進めます。

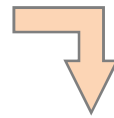
○人中心の安全で快適な交通環境の形成

人中心の安全な歩行・滞在空間の形成に向けて、幹線路の整備推進や道路空間の再編、駐車場の適正配置等により、自動車交通の誘導や都心内への流入抑制を図ります。

○公共交通との連携強化と結節機能の充実

誰もが利用しやすい交通環境の形成に向けて、鉄道、バスなどの公共交通との連携強化や、多様な交通手段の活用に向けた結節機能の充実を図ります。

課題 7 環境への配慮



(3) みどりあふれ脱炭素化を推進する拠点づくり

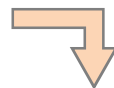
○公共空間と民有地の一体的な緑化の推進

公共空間の緑化や花と緑による演出、民有地の一体的・連続的な緑化を推進することにより、潤いと賑わいのある高質な歩行・滞在空間を形成します。

○脱炭素化の推進

カーボンニュートラルの実現に向けて、建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギー・コージェネレーション等の導入、地域冷暖房施設の整備促進等により、エネルギー利用の効率化を推進します。

課題 8 災害対策



(4) 安全・安心な拠点づくり

○災害時の安全性の確保

地震災害や風水害などの災害時における来訪者の安全性を確保するため、避難スペースや備蓄倉庫等の避難に資する施設の整備を促進します。

○防災性の向上

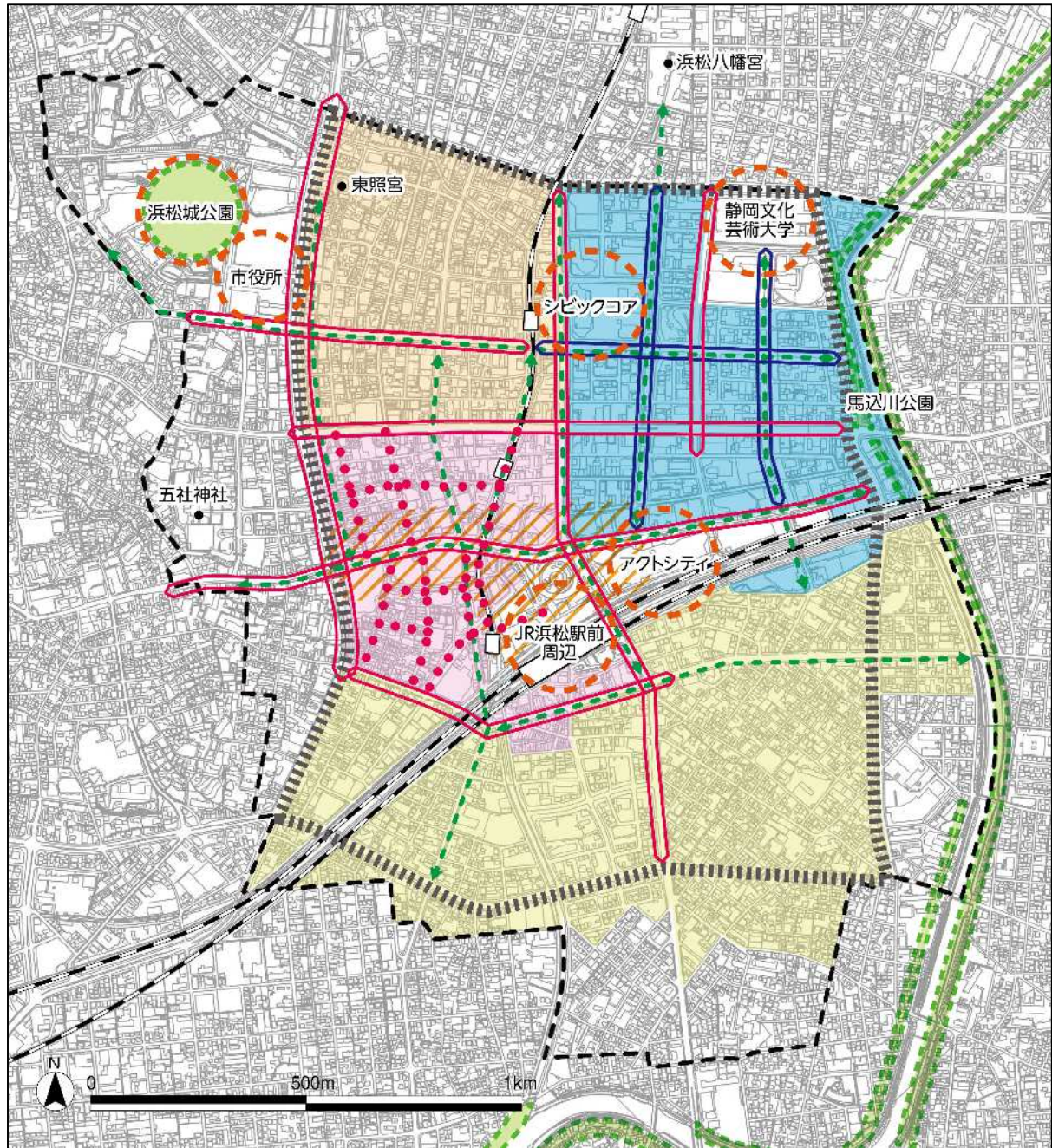
防災性の向上に向けて、市街地再開発事業等による都市基盤整備とともに、建築物の耐震化、壁面後退や空地の確保、水災害リスクを軽減するための施設整備、設備の浸水対策等を促進します。

3 方針図

都市計画マスタープランに示す将来の都心構造図及び都市機能誘導の基本的な考え方より、各地区や通りごとに、都市機能誘導の方向性を示す方針図を定めます。

都市計画マスタープラン		都市機能誘導の方針図	
ゾーン	商業・業務ゾーン	商業・業務ゾーン	幹線道路の沿道における商業・業務を中心とした都市機能の高度化、地区内における個店を活かした機能集積を図ることにより、創造都市の顔としてふさわしい活力と賑わいのある空間を創出します。
	教育・文化・行政ゾーン	教育・文化ゾーン	教育・文化・行政ゾーンのうち、静岡文化芸術大学、アクトシティ、シビックコアが立地する地区を「教育・文化ゾーン」と位置づけ、充実した都市基盤を活かした教育・文化機能、オフィス機能、MICE 機能、行政機能の維持・充実に努めます。
	都心居住ゾーン	まちなか居住ゾーン	都心居住ゾーンのうち、教育・文化ゾーンや歴史・文化ゾーンと隣接する地区を「まちなか居住ゾーン」と位置づけ、商業・業務ゾーン、歴史・文化ゾーン及び教育・文化ゾーンと連携した多様な都市機能を誘導するとともに、都市機能と居住の更なる高度化を図ります。
		えきちか居住ゾーン	都心居住ゾーンのうち、東海道本線の南側地区を「えきちか居住ゾーン」と位置づけ、JR 浜松駅との近接性を活かしつつ、商業・業務ゾーン、教育・文化ゾーンの都市機能と連携した都市機能と居住の調和の取れた機能強化を図ります。
軸	都心連携軸	つながりの通り	都心連携軸のうち JR 浜松駅前周辺・浜松城公園・シビックコア等を結ぶ通りや、リンク機能・プレイス機能が共に高く、高次都市機能を特に誘導する商業・業務ゾーンや教育・文化ゾーンに位置する路線（都心環状線を除く）を「つながりの通り」と位置づけ、商業、業務等の高次都市機能の連続的な集積、幹線道路のリンク機能・プレイス機能に応じた交通環境の形成により、市内外の買物客、働く人、観光客等が「かう」「あそぶ」「はたらく」空間を創出し、賑わい・交流の「つながり」を促します。
		いこいの通り	都心連携軸のうち、アクトシティ・シビックコア・静岡文化芸術大学を結び、リンク機能が低くプレイス機能が高い路線を「いこいの通り」と位置づけ、教育・文化資源と連携し、ゆとりある歩行・滞在空間を活かした教育・文化、MICE、商業（飲食等）等の都市機能の連続的な集積、空間の活用、設えにより、市内外の若者、出張者、来訪者等が「いこう」「つどう」「まなぶ」空間を創出します。
		かいゆうの通り	商業・業務ゾーン内のモールやコミュニティ道路を「かいゆうの通り」と位置づけ、安全な歩行空間を活かした商業機能の更なる集積、透過性の高い修景整備等の空間の形成・利活用により、市内外の買物客、遊びに来た人等が「かう」「たべる」「あそぶ」「あるく」空間を創出し、「かいゆう」を促します。
軸	みどりの連携軸	みどりの通り	みどりの連携軸を「みどりの通り」と位置づけ、公共空間や民有空間の一体的・連続的な緑化により、「みどり」を感じながら「たのしむ」空間を創出します。
空間	賑わい交流空間	賑わい交流空間	公共空間や民有空間が一体となり、芝生地被、ウッドデッキ・テーブル設置、開放的で透過性の高い修景整備等の高質で魅力的な空間の形成・利活用、商業等の都市機能の連続的な集積により、若者、子育て、高齢者等の多様な世代が居心地が良く歩きたくなる、賑わいのある人中心の都市空間を創出します。

【都心の方針図】



《ゾーン》

- 商業・業務ゾーン
- 教育・文化ゾーン
- まちなか居住ゾーン
- えきちか居住ゾーン

《軸・空間》

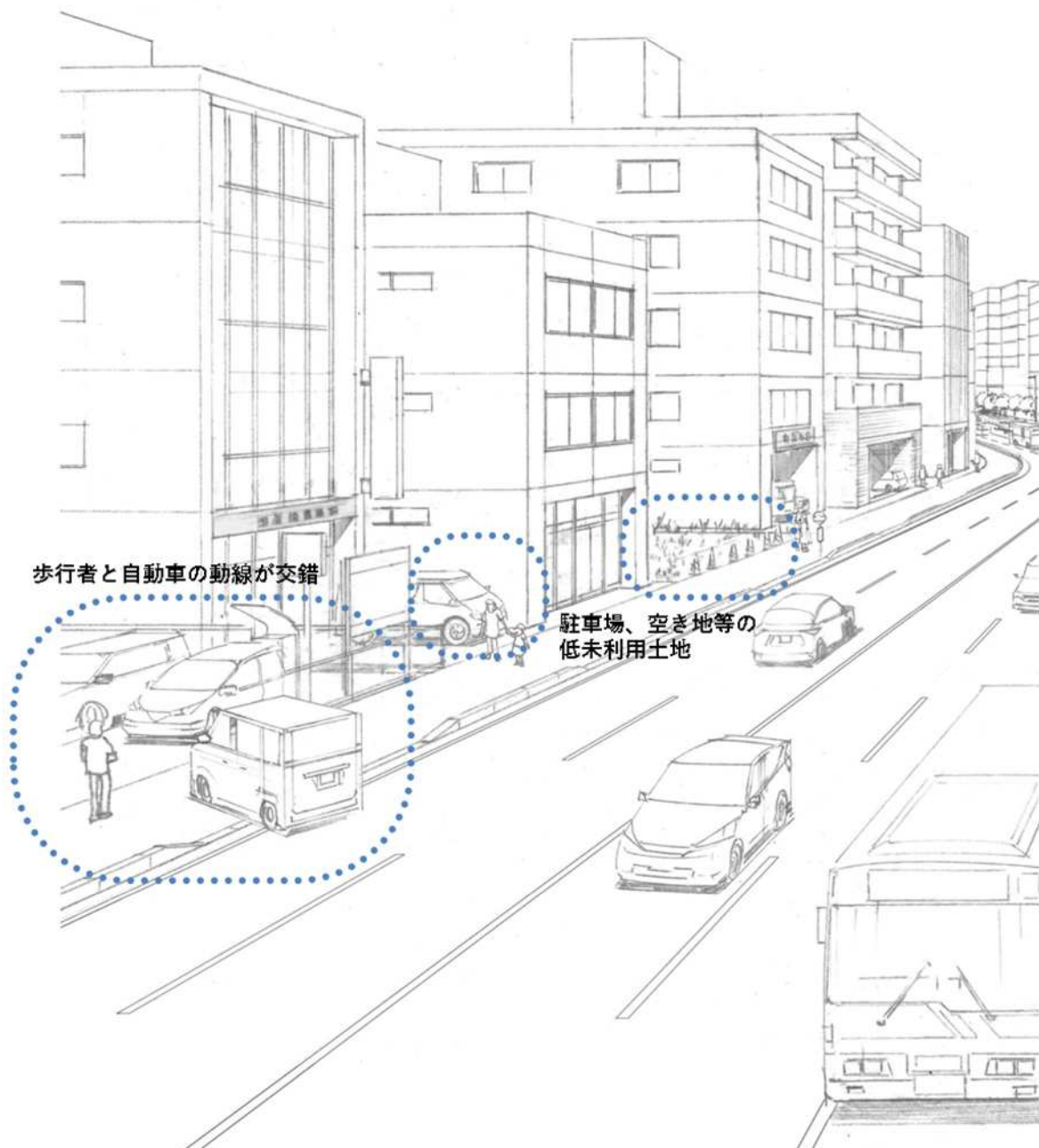
- つながりの通り
- いこいの通り
- かいゆうの通り
- みどりの通り
- 賑わい交流空間

《核・拠点》

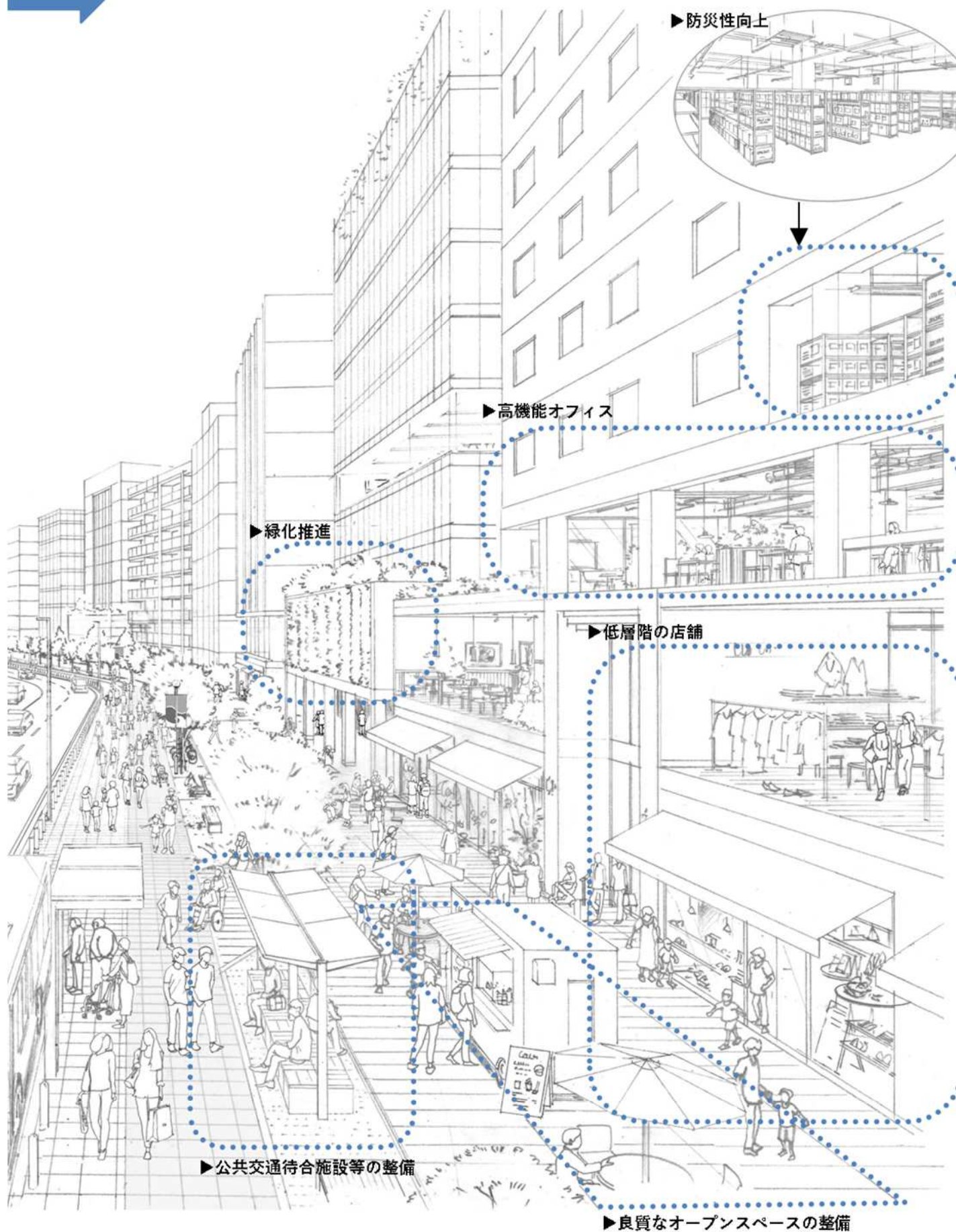
- 都心の核
- みどりの拠点

《その他》

- 都心環状線
- 都市機能誘導区域



目指すまちなみ



第4章 運用基準

1 対象制度

本基準では、高度利用地区・特定街区・再開発等促進区を定める地区計画・高度利用型地区計画・街並み誘導型地区計画・総合設計制度（都市機能誘導型、マンション再生型、長期優良住宅型）の8制度を対象とします。

各制度においては、下表の○の項目について、制限の緩和が可能です。

制度	緩和できる制限			
	容積率	道路斜線	隣地斜線	日影規制
地域地区				
高度利用地区	○※1	○※3		
特定街区	○	○	○	○
地区計画				
再開発等促進区	○※3	○※3	○※3	
高度利用型	○	○※3		
街並み誘導型	○※2※3	○※3	○※3	
総合設計制度				
都市機能誘導型 （新設）	○※3	○※3	○※3	
マンション再生型 /長期優良住宅型	○※3	○※3 ※4	○※3 ※4	

※1 建築基準法第52条第1項による制限に限る

※2 建築基準法第52条第2項による制限に限る

※3 建築基準法に規定する特定行政庁の許可または認定を要する

※4 マンション再生型のみ

●高度利用地区（都市計画法第8条第1項第3号）

（1）制度の目的

土地が細分化され公共施設整備が不十分な地区等において、建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の建築の抑制、敷地内の有効な空地の確保により土地の健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とするものです。

（2）対象区域

重要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域で現存する建築物の相当部分の容積率が著しく低い区域や土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域を対象とします。

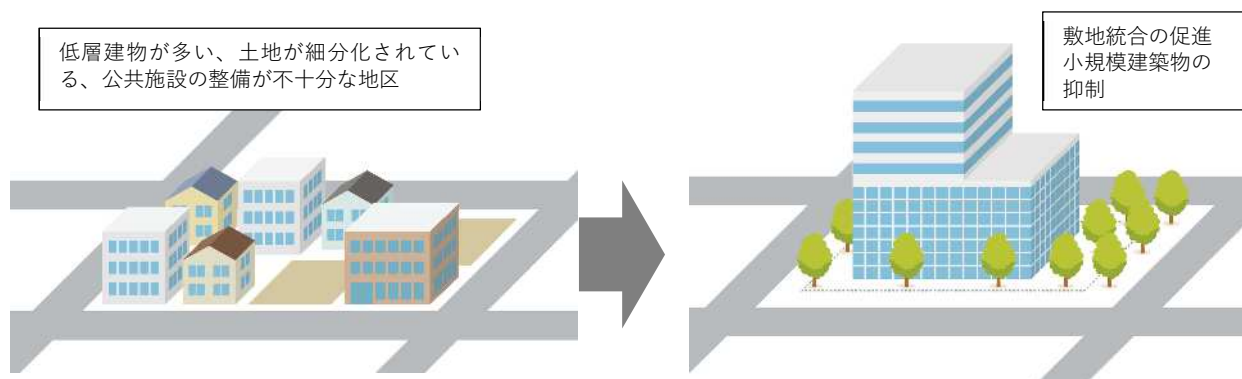
（3）制度適用の要件

要 件	内 容
区域面積	0.3ha 以上
区域の形状	形が概ね整っていること
前面道路	区域の一面以上が幅員 12m 以上の道路に接していること

（4）都市計画で定める内容

【高度利用地区で定める内容】

項 目	内 容
容積率の最高限度	指定容積率の 1.5 倍かつ +300% のいずれか低い方を上限とする
容積率の最低限度	200% 以上又は基準容積率の 2/3 以上とする
建ぺい率の最高限度	建築基準法第 53 条各項による当該地区の建ぺい率以下とする
敷地面積の最低限度	基準容積率に 150% 以上を加えた場合：500 m ² 基準容積率に 200% 以上を加えた場合：1,000 m ²
建築面積の最低限度	原則、200 m ² 以上とする
壁面の位置の制限	原則、道路境界線より幅員 4m 以上（歩道と一体として確保される場合は幅員 2m 以上かつ道路幅員と併せて 4m 以上）の位置に指定する



●特定街区（都市計画法第8条第1項第4号）

（１）制度の目的

一定以上の幅員の道路に囲まれた街区等において、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により市街地の整備改善を図るため、有効な空地の規模等に応じた容積率制限の緩和等を行うことを目的とするものです。

（２）対象区域

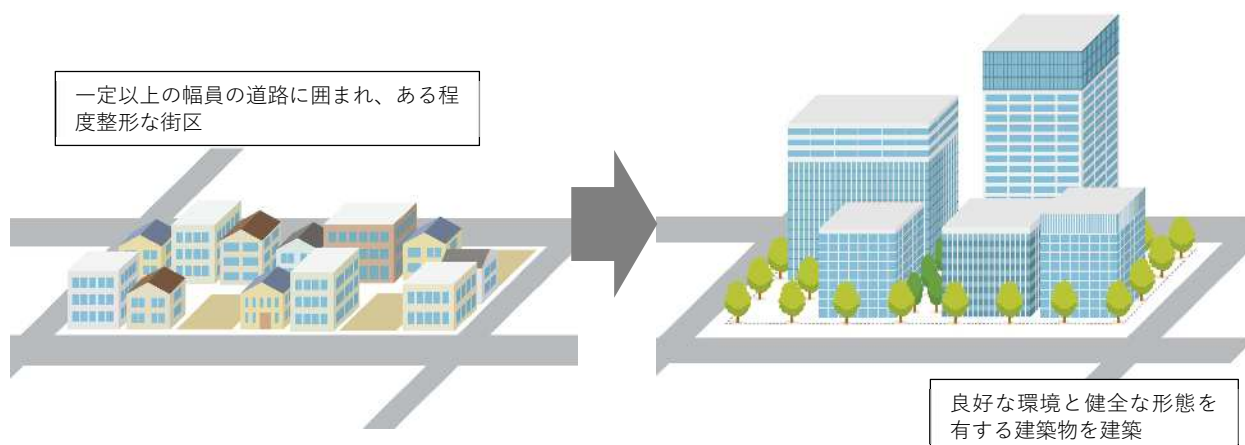
街区として形が整い、ある程度まとまった規模を有し、一定以上の幅員の道路に囲まれた街区を対象とします。

（３）制度適用の要件

要 件	内 容
区域面積	0.3ha 以上
区域の形状	街区として形が整っていること
前面道路	- 以下に示す適切な幅員の道路に囲まれていること - 基準容積率 300%以上～600%未満⇒主要道路 12m(主要道路以外 6m) - 基準容積率 600%以上～800%未満⇒主要道路 16m(主要道路以外 8m) - 基準容積率 800%以上 ⇒主要道路 22m(主要道路以外 8m) ・街区の周長の概ね 1/10 以上が、主要道路に接していること

（４）都市計画で定める内容

項 目	内 容
容積率の最高限度	指定容積率の 1.5 倍かつ +300%のいずれか低い方を上限とする
容積率の最低限度	—
建ぺい率の最高限度	地区に応じて数値を設定する
敷地面積の最低限度	—
建築面積の最低限度	—
壁面の位置の制限	原則、道路境界線より幅員 4m 以上（歩道と一体として確保される場合は幅員 2m 以上かつ道路幅員と併せて 4m 以上）の位置に指定する
建築物の高さの最高限度	地区に応じて数値を設定する



●再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5第3項）

（１）制度の目的

相当規模の低未利用地区等において、土地利用の転換を円滑に推進し良好なプロジェクトを誘導するため、地区内の公共施設の整備と併せて、容積率制限の緩和等を行うことを目的とするものです。

（２）対象区域

相当規模の低未利用土地、木造住宅が密集している区域等を対象とします。

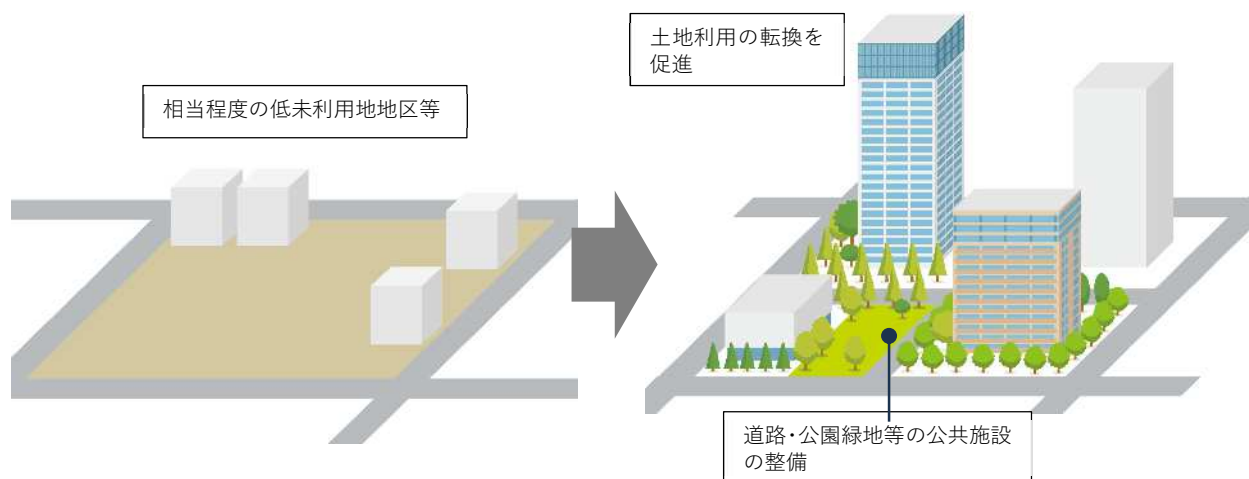
（３）制度適用の要件

要 件	内 容
区域面積	0.5ha 以上
区域の形状	都市機能の更新を一体的かつ総合的に行うべき土地の区域として適切であること
前面道路	区域の一面以上が幅員 12m 以上の道路に接していること

（４）都市計画で定める内容

（下）都市計画で定められる計画

項 目		内 容
地区計画の種類、名称、位置、区域、面積		
地区計画の目標		
区域の整備・開発及び保全に関する方針		土地利用の方針や建築物等の整備の方針
地区整備計画		地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項（下表）
建築物等に関する事項	容積率の最高限度	指定容積率の 1.5 倍かつ+300%のいずれか低い方を上限とする
	容積率の最低限度	地区に応じて数値を設定する
	建ぺい率の最高限度	地区に応じて数値を設定する
	敷地面積の最低限度	地区に応じて数値を設定する
	建築面積の最低限度	地区に応じて数値を設定する
	壁面の位置の制限	原則、道路境界線より幅員 4m 以上（歩道と一体として確保される場合は幅員 2m 以上かつ道路幅員と併せて 4m 以上）の位置に指定する



●高度利用型地区計画（都市計画法第12条の8）

（1）制度の目的

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の建築の抑制、敷地内の有効な空地の確保により土地の健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とするものです。

（2）対象区域

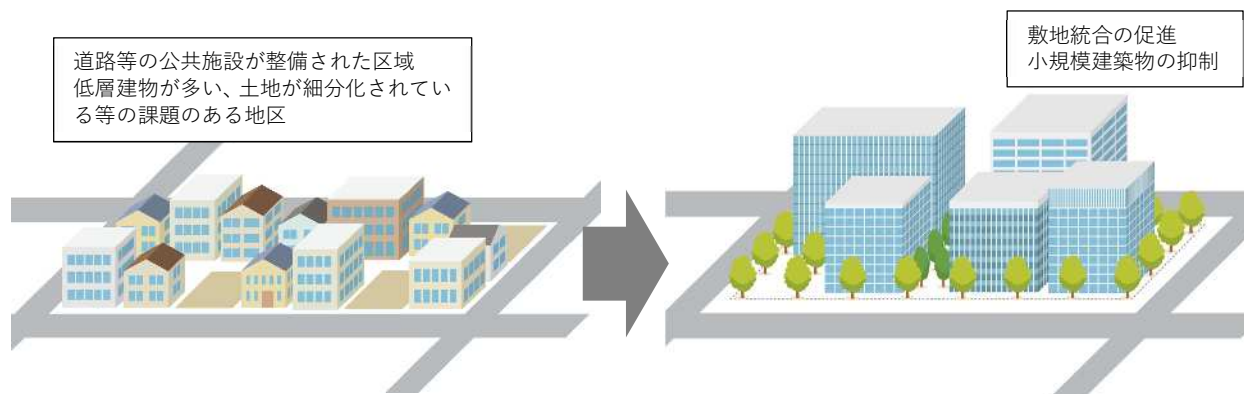
適正な配置及び規模の道路等の公共施設を備えた土地の区域を対象とします。

（3）制度適用の要件

要 件	内 容
区域面積	0.3ha 以上
区域の形状	適正な配置及び規模の公共施設を備え、適切な広がり及び形状を有していること
前面道路	区域の一面以上が幅員 12m 以上の道路に接していること

（4）都市計画で定める内容

項 目		内 容
地区計画の種類、名称、位置、区域、面積		
地区計画の目標		
区域の整備・開発及び保全に関する方針		土地利用の方針や建築物等の整備の方針
地区整備計画		地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項（下表）
建築物等に関する事項	容積率の最高限度	指定容積率の 1.5 倍かつ +300% のいずれか低い方を上限とする
	容積率の最低限度	地区に応じて数値を設定する
	建ぺい率の最高限度	地区に応じて数値を設定する
	敷地面積の最低限度	地区の建築物及び敷地の状況を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定める
	建築面積の最低限度	地区に応じて数値を設定する
	壁面の位置の制限	原則、道路境界線より幅員 4m 以上（歩道と一体として確保される場合は幅員 2m 以上かつ道路幅員と併せて 4m 以上）の位置に指定する



●街並み誘導型地区計画（都市計画法第12条の10）

（１）制度の目的

商店街で建築物の建替えが相当程度行われる地域等において、土地の有効利用の推進、統一的な街並みの誘導、地区内に適切な幅員の道路の確保することを目的とするものです。

（２）対象区域

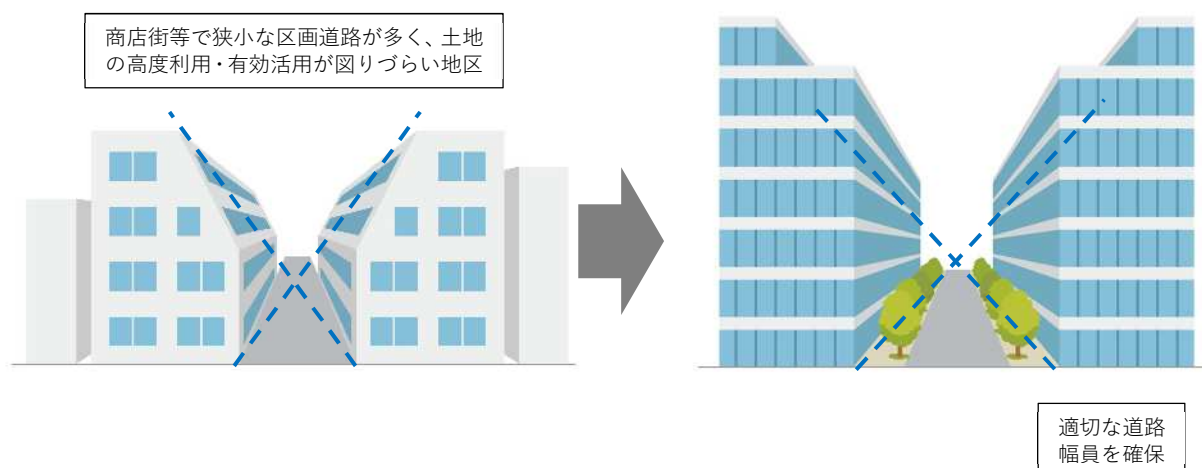
面的な範囲や一体的な沿道において、道路が狭小なことで土地の高度利用・有効活用が図りにくい区域を対象とします。

（３）制度適用の要件

要 件	内 容
区域面積	0.3ha 以上
区域の形状	街区又は一定の連続性を有する沿道地区の単位であること
前面道路	原則、幅員 4m 以上の道路に接すること

（４）都市計画で定める内容

項 目		内 容
地区計画の種類、名称、位置、区域、面積		
地区計画の目標		
区域の整備・開発及び保全に関する方針		土地利用の方針や建築物等の整備の方針
地区整備計画		地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項（下表）
建築物等に関する事項	容積率の最高限度	用途地域に定められている容積率を上限とする
	容積率の最低限度	設定は任意とする
	建ぺい率の最高限度	設定は任意とする
	敷地面積の最低限度	地区の建築物及び敷地の状況を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定める
	建築面積の最低限度	設定は任意とする
	壁面の位置の制限	地区に応じて数値を設定する
	高さの最高限度	地区に応じて数値を設定する
	工作物の設置の制限	地区に応じて数値を設定する



●総合設計制度（建築基準法第 59 条の 2）

（１）制度の概要

①都市機能誘導型（新設）

都心や拠点において、都市機能の併設や賑わい創出に資するオープンスペースの整備、防災機能の設置等により、本市の目指すまちづくりに貢献する建築物について、容積率等の制限を緩和するものです。

②マンション再生型

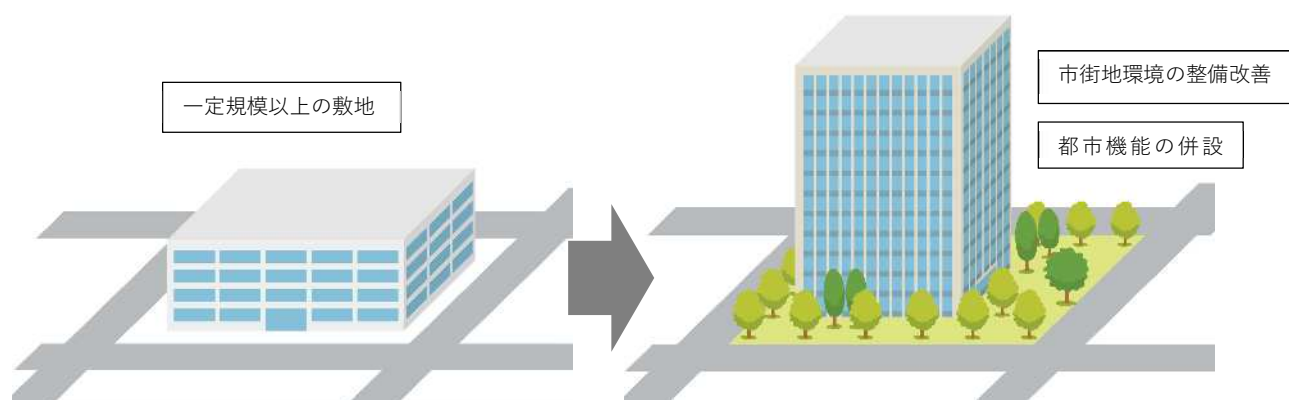
マンション再生法第 163 条の 56 第 1 項に基づく認定を受けた要除却等認定マンションの建替え又は更新により新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、容積率等の制限を緩和するものです。

③長期優良住宅型

長期優良住宅法第 6 条第 1 項に基づく認定を受けた認定長期優良住宅については、地域における居住環境の維持及び向上に配慮し、市街地の環境の整備改善に資することから、容積率等の制限を緩和するものです。

（２）制度適用の要件

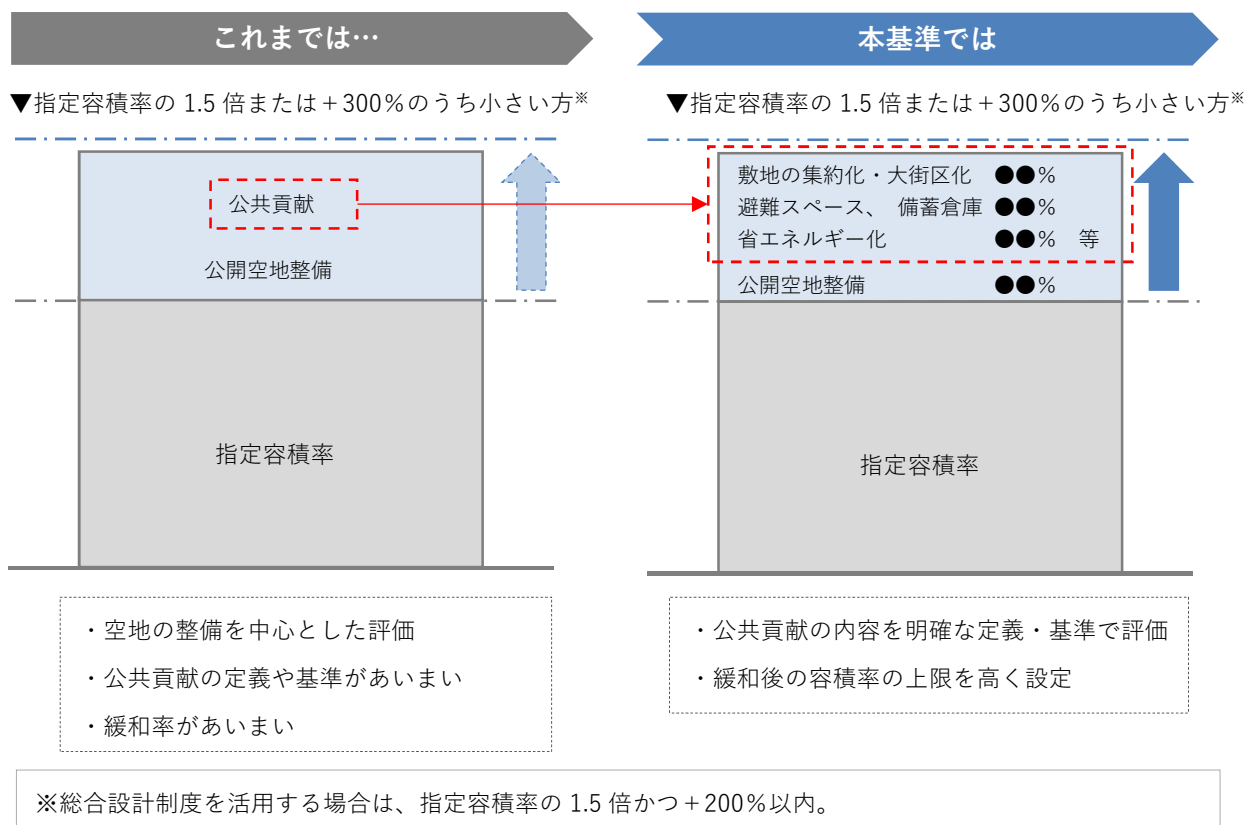
要 件	都市機能誘導型（新設）	マンション再生型・長期優良住宅型
区域面積	1,000 ㎡以上	300 ㎡以上
形状	—	—
前面道路	8m 以上	原則 6m 以上（近商、商業、工業、工専は 8m 以上） ただし、交安防衛上支障がない場合は、歩道上空地の幅員を合わせたものとする ことができる。



2 制度運用の考え方

容積率緩和制度…都市づくりへの貢献を公共貢献として評価し、容積率を緩和できる制度。

本市における当制度の運用は、これまでは公開空地の整備を評価したものが主でしたが、多様な都市機能の集積や良好な都市環境の形成を図るため、今後は本市の目指すまちづくりに寄与する様々な取組（良質なオープンスペースの整備や敷地の集約化、誘導施設の併設等）を公共貢献として評価することとし、積極的な活用を促すため、制度運用の考え方や評価の基準等を以下に示します。



容積率緩和を適用する場合は、第 4 章 5 「基本要件」を全て満たすこととします。

第 4 章 3 「容積率の緩和要件」を上記の公共貢献とし、第 4 章 4 「緩和要件の適用基準」へ適合する場合に、容積率を上乗せします。



※複数選択可

取組数・内容に応じて緩和率が決定

3 容積率の緩和要件

緩和要件の一覧

緩和要件	内容
①都市機能の併設	
高機能オフィス	企業のニーズに対応できる機能を備えたオフィスの整備
ハイグレードホテル	ハイグレードホテルの整備
MICE 施設	展示会・国際的な会議等の開催が可能なホール等の整備
誘導用途	その他の都市機能増進施設の整備
低層階の店舗	沿道のにぎわいを生み出す店舗等の設置
②敷地の集約化・共同化	複数の敷地の集約化・大街区化
③良質なオープンスペースの整備	公民空間が一体となる高質で魅力的な歩行・滞在空間の整備
④景観・歴史・文化資源の保全・活用	開発区域内の文化財等の建造物の保存・修復、近隣の景観資源と一体的なまちなみ形成
⑤交通施設の整備	
フリンジ駐車場	フリンジ駐車場の設置
駐車場の集約化	複数の自動車駐車場の集約化
共同荷捌き場	複数の建物が共同で利用できる荷捌き駐車場の設置
観光バス等の乗降場	共同利用可能な観光バス・タクシー乗降場等の整備
公共的駐輪場	公共的利用が可能な駐輪場の整備
公共交通待合施設	公共交通機関利用者のための待合施設の整備
駅との接続	施設と鉄道駅等との接続
⑥緑化の推進	敷地内における更なる緑地整備
⑦脱炭素の推進	
地域冷暖房施設への接続	地域冷暖房施設の新設または既存施設への接続
省エネルギーの推進・再生可能エネルギーの導入	ZEB の認証等、エネルギー利用の効率化
⑧防災性の向上	
一時滞在施設	帰宅困難者の受け入れスペース・備蓄品・非常用電源等の整備、設置
水災害対応	雨水貯留施設の設置等の水災害対策
非常時活用スペース	災害時の活動拠点として活用できるスペースの確保
その他本市のまちづくりに寄与するものとして市長が認めるもの（名産品や地場産業の PR 等）	

都市機能の併設 高機能オフィス

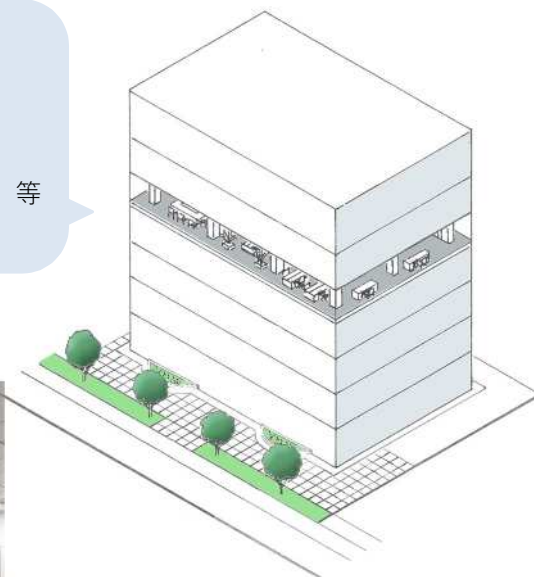
割増し容積率 60%
取組内容に応じて**最大**

●評価する取組の具体例

市外からの新規進出企業や事業所を増床する市内企業のニーズに対応できる床面積や設備等を備えたオフィスの整備

①-1 高機能オフィス

- ・専有面積：2,300 m²程度以上
 - ・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
 - ・リフレッシュスペース（休憩室・仮眠室等）の整備 等
- ※詳細は P35



（写真：内閣人事局の執務環境整備に関する調査業務調査報告書より）

●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ◎：60%、●：50%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務 ゾーン	教育・文化 ゾーン	まちなか 居住ゾーン	えきちか 居住ゾーン	賑わい 交流空間	つながりの 通り	いこいの 通り	かいゆうの 通り	みどりの 通り	浜北駅・ 小松駅周辺	高塚駅 周辺	天竜川駅 周辺
◎	◎	●	●		◎				◎	●	●

【メニュー①-2、①-3】

都市機能の併設

(①-2 ハイグレードホテル、①-3 MICE 施設)

割増し容積率 50%
取組内容に応じて**最大**

●評価する取組の具体例

高規格で多機能な宿泊機能を備えた質の高いホテルや、展示会や国際的な会議が開催することができるホール・会議室の整備

①-2 ハイグレードホテル

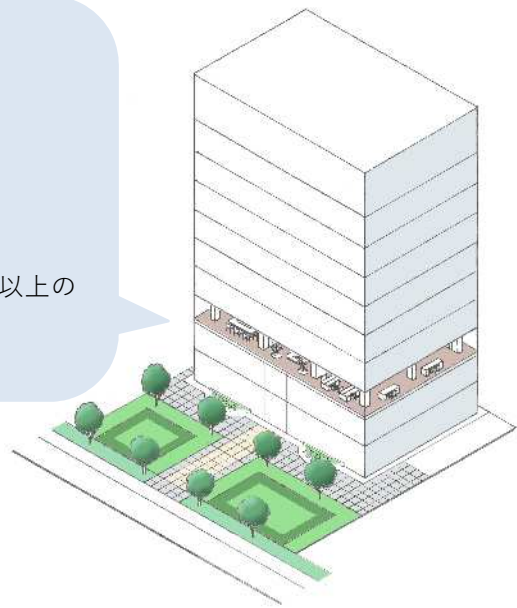
- ・十分な広さを備えた客室の確保
- ・スイートルーム、バンケットルーム等の設置

※詳細は P35

①-3 MICE 施設

- ・展示会や国際会議等を開催することができる 200 ㎡以上のホール又は会議室等

※詳細は P36



200 ㎡以上のホール
(例：アクトシティ浜松)

●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ◎：50%、●：40%

①-2 ハイグレードホテル

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
◎	●	●	●								

<緩和率の上限> ◎：50%、●：40%

①-3 MICE 施設

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
◎	◎	●	●								

都市機能の併設 誘導用途

割増し容積率 100%
取組内容に応じて**最大**

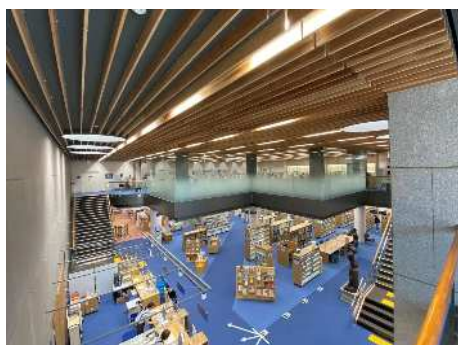
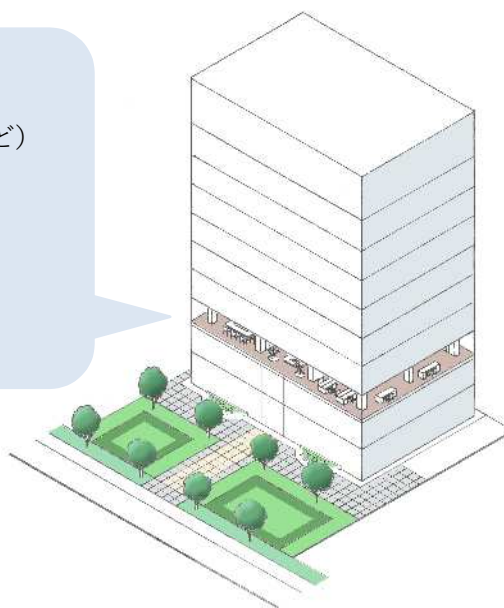
●評価する取組の具体例

都市機能誘導施設等の整備

①-4 誘導用途

- ・ホール
- ・教育・保育施設（保育所、幼稚園、認定こども園など）
- ・大学、短大、高等専門学校、専修学校等
- ・地域子育て支援拠点
- ・展示イベントホール
- ・博物館
- ・科学館
- ・美術館
- ・こども館
- ・障害者・高齢者福祉施設
- ・図書館 等

※詳細は P36、37



(例：浜松市立中央図書館)

●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ◎：100%、●：50%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務 ゾーン	教育・文化 ゾーン	まちなか 居住ゾーン	えきちか 居住ゾーン	賑わい 交流空間	つながりの 通り	いこいの 通り	かいゆうの 通り	みどりの 通り	浜北駅・ 小松駅周辺	高塚駅 周辺	天竜川駅 周辺
◎※1	◎※1	◎※1	◎※1						●	●	●

※1 対象となる用途は、「緩和要件の適用基準（P37）」を参照。

都市機能増進施設の併設 低層階の店舗

割増し容積率 **100%**
取組内容に応じて**最大**

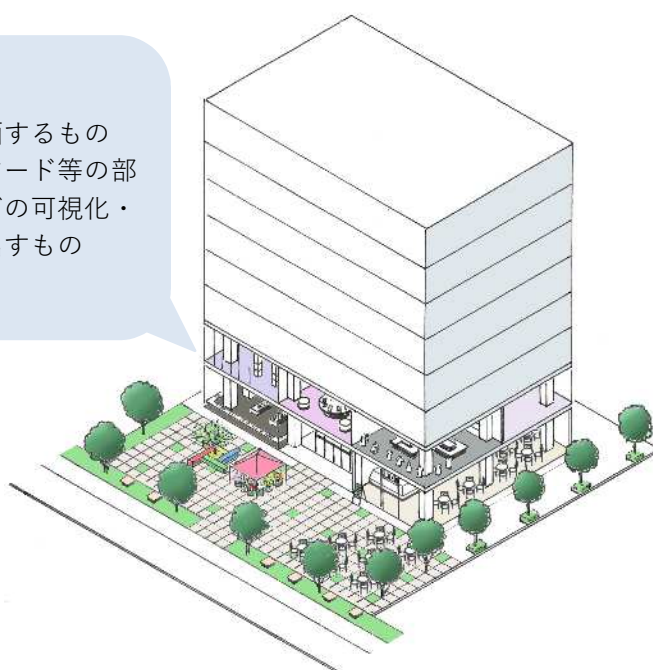
●評価する取組の具体例

沿道のにぎわいを生み出す店舗等の整備

①-5 にぎわいを生み出す店舗等

- ・建築物の低層階かつ道路又は公開空地に面するもの
- ・道路又は公開空地に面する部分（バックヤード等の部分を除く）においては、ガラス張り化などの可視化・オープン化により沿道のにぎわいを生み出すもの

※詳細は P38



例：沿道のにぎわいを生み出すオープンテラスの設置

●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ◎：100%、●：50%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
◎	●	●	●	◎	◎		◎		●	●	●

敷地の集約化・共同化

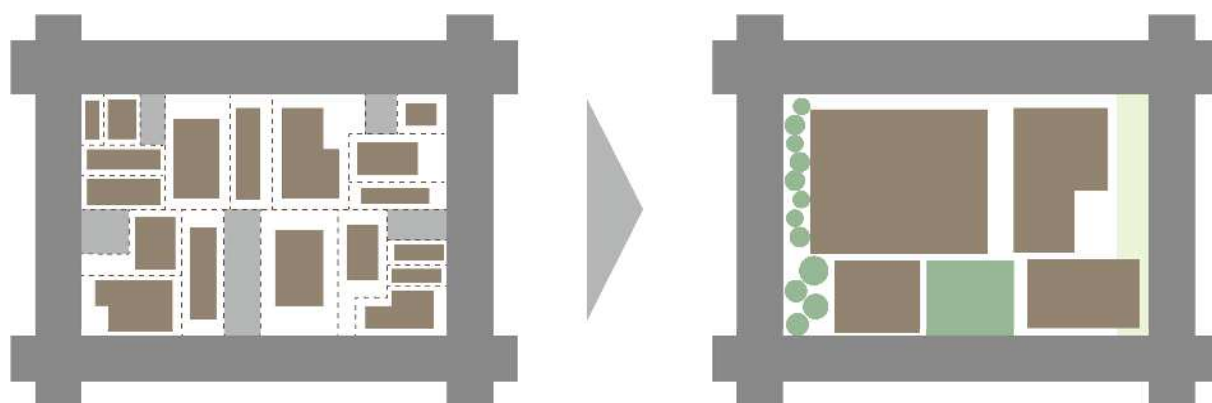
割増し容積率 **120%**
取組内容に応じて**最大**

●評価する取組の具体例

複数の敷地の統合による建替等が災害に強い都市機能の強化や優良な開発の誘導につながる敷地の集約

※詳細は P38

【敷地の集約化・共同化 イメージ図】



●対象ゾーン・通り

< 緩和率の上限 > ◎：120%、●：100%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●	●	●	◎						●	●	●

良質なオープンスペースの整備

割増し容積率 **120%**
取組内容に応じて**最大**

●評価する取組の具体例

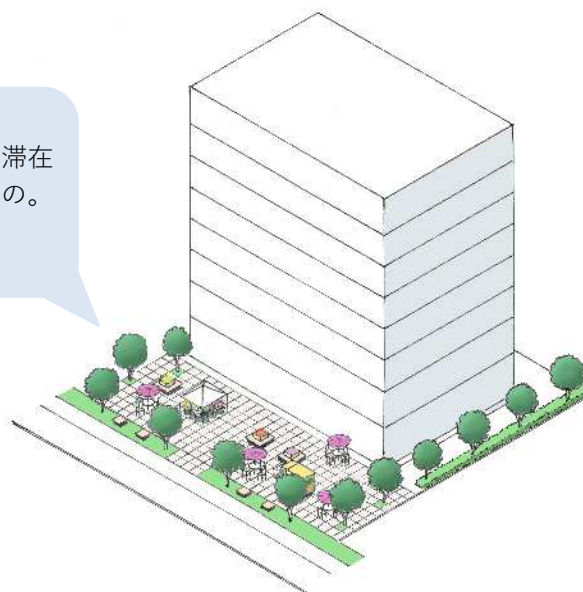
公民空間が一体となった有効空地の確保

③有効空地の確保

- ・公民空間が一体となった高質で魅力的な歩行・滞在空間を形成するオープンスペースを整備するもの。
- ※詳細は P39



例：公民空間が一体となったオープンテラス



●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ◎：120%、●：100%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●	●	●	●	◎	◎	◎	◎				

景観・歴史・文化資源の保全・活用

割増し容積率 **50%**
取組内容に応じて**最大**

●評価する取組の具体例

- ・開発区域内に文化財等の建造物があった場合にこれを保存・修復するもの
- ・近隣の景観資源と一体的なまちなみ形成を行うもの

※詳細は P39、40

【文化財等に配慮したまちなみ形成のイメージ図】



●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ◎：50%、●：25%

都心（ゾーン）				都心（通り）				拠点			
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●		●							●		

歩行環境向上等に貢献する交通施設整備

割増し容積率 **100%**
取組内容に応じて**最大**

●評価する取組の具体例

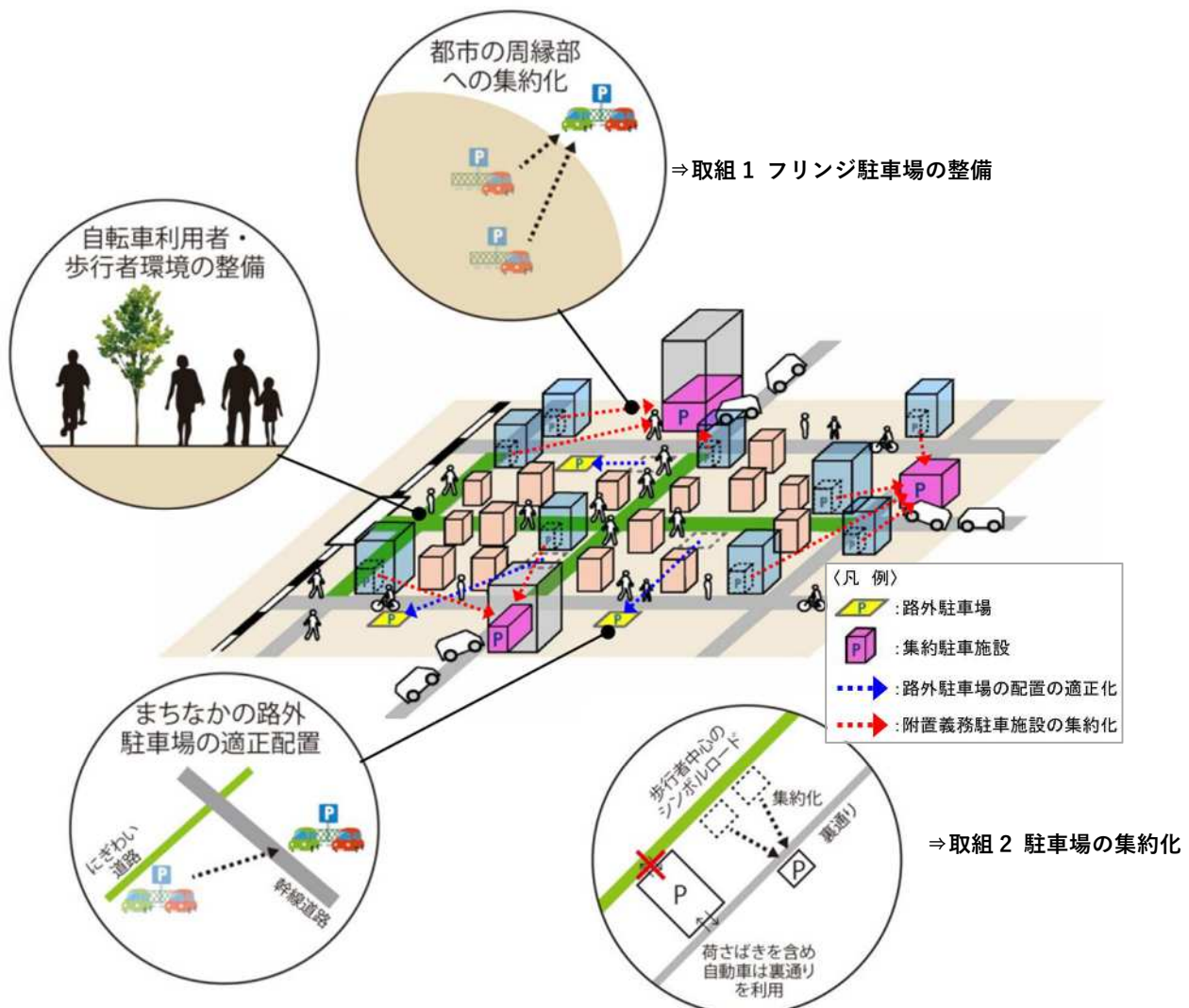
駐車場や荷捌き場の集約化、フリンジ駐車場・公共交通待合施設の整備、鉄道駅との接続等

※詳細は P40

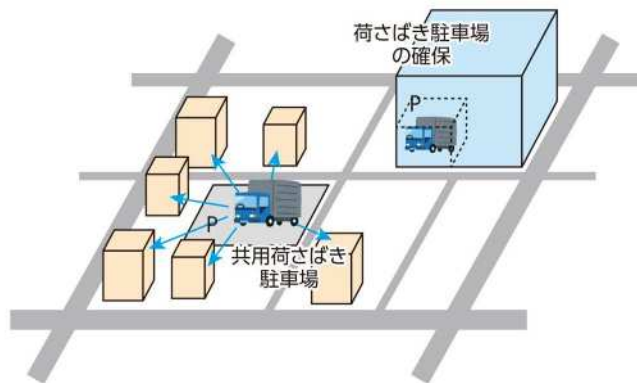
- 取組 1 フリンジ駐車場の整備
- 取組 2 駐車場の集約化
- 取組 3 共同荷捌き駐車場の整備
- 取組 4 観光バス等乗降場の整備

- 取組 5 公共駐輪場の整備
- 取組 6 公共交通待合施設の整備
- 取組 7 鉄道駅との接続

【取組のイメージ】



資料：「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（基本編）」（国土交通省）



資料：「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（基本編）」（国土交通省）

●対象ゾーン・通り※1

- ⑤-1 フリンジ駐車場 <緩和率の上限> ●：50%
 ⑤-2 駐車場の集約化 <緩和率の上限> ●：50%
 ⑤-3 共同荷捌き駐車場 <緩和率の上限> ●：30%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●※2											

- ⑤-4 観光バス等の乗降場 <緩和率の上限> ●：30%
 ⑤-5 公共的自転車駐車場 <緩和率の上限> ●：25%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
					●						

- ⑤-6 公共交通待合施設 <緩和率の上限> ●：25%
 ⑤-7 駅との接続 <緩和率の上限> ●：100%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●	●	●	●						●	●	●

※1 整備先の条件は「緩和要件の適用基準（P40）」を参照。

※2 商業・業務ゾーンの外周道路（都心環状線を除く）の沿道を含む。

緑化の推進

割増し容積率 50%
取組内容に応じて**最大**

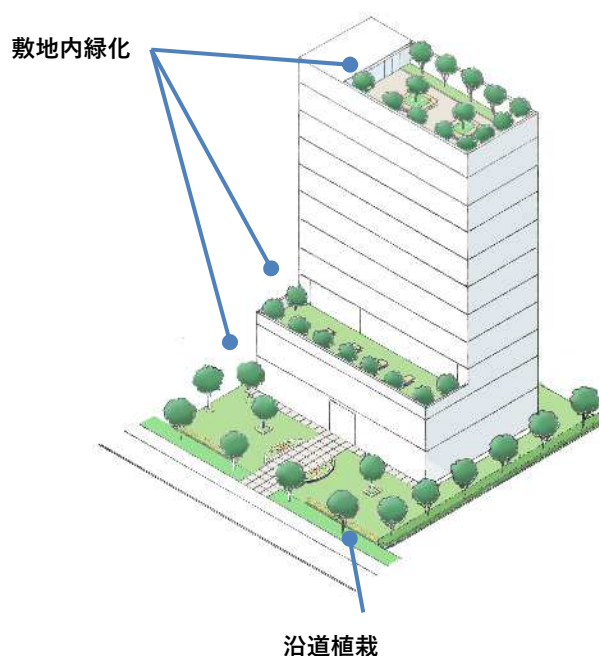
●評価する取組の具体例

浜松市事業所等敷地内緑化指導要綱に基づき敷地の 10%以上の緑化を行った上で、樹木、多年草等を敷地の周囲に有効に植栽し、更なる緑化を実施するもの。

※詳細は P41



例：敷地内緑化



●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ◎：50%、●：40%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●	●	●	●					◎	●	●	◎

脱炭素化の推進

割増し容積率 100%
取組内容に応じて最大

●評価する取組の具体例

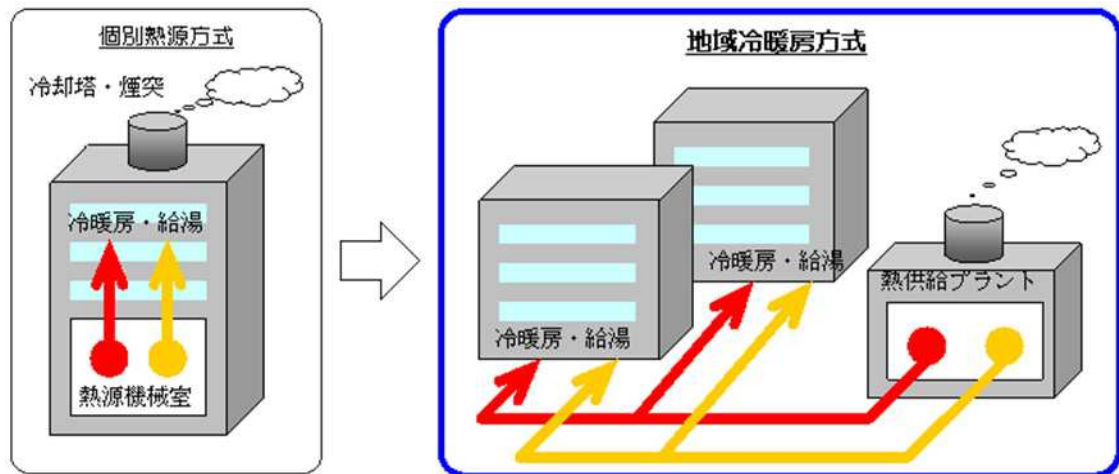
エネルギーの面的利用・再生可能エネルギーの導入・建築物環境性能向上

※詳細は P42

取組 1 地域冷暖房施設の整備もしくは既存施設への接続

取組 2 ZEB 等の認証を受けるもの

【取組 1 地域冷暖房方式の熱供給事業のイメージ図】



資料：経済産業省資源エネルギー庁 HP「熱供給事業とは？」

●対象ゾーン・通り

<緩和率の上限> ●：100%

⑦-1 地域冷暖房施設

⑦-2 ZEB

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●	●	●	●						●	●	●

防災性の向上

割増し容積率 100%

取組内容に応じて最大

●評価する取組の具体例

建築物耐震性能・避難対応・水災害対応

※詳細は P42

- 取組 1 帰宅困難者が 72 時間滞在するために必要となるスペース・備蓄品倉庫・非常用電源等を設けた一時滞在施設の整備
- 取組 2 雨水貯留施設の設置等の水災害対策
- 取組 3 災害時の活動拠点として、他市町からの応援やボランティアの受入等に活用できるスペースの確保

【取組 1～3 のイメージ図】



資料：「災害時拠点強靱化緊急促進事業」（国土交通省）

●対象ゾーン・通り

⑧-1 一時滞在施設

<緩和率の上限> ◎：75%、●：50%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
◎	◎	●	●								

⑧-2 水災害対応

<緩和率の上限> ◎：100%、●：50%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●	●	●	●						●	●	◎

⑧-3 非常時活用スペース

<緩和率の上限> ●：25%

都心（ゾーン）				都心（通り）					拠点		
商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	賑わい交流空間	つながりの通り	いこいの通り	かいゆうの通り	みどりの通り	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺	天竜川駅周辺
●	●	●	●						●	●	●

4 緩和要件の適用基準

前項で示した容積率の緩和要件について、以下に示す適用基準を満たす場合に容積率を加算します。なお、定めのない部分については、個別の協議によりその適否を判断します。

緩和後の容積率の上限は、第4章2「制度運用の考え方」にあるとおり、一部を除き、指定容積率の1.5倍かつ+300%のうち小さい方とします。

①都市機能の併設

①-1 高機能オフィス

【割増し要件】

下記のア～ケの仕様に適合するもの

- ア 専有面積 2,300 m²程度以上
- イ 天井高 2.7m以上かつ OA フロア 100 mm以上
- ウ 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
- エ リフレッシュスペース（休憩室・仮眠室等）を設けること
- オ 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
- カ 個別空調方式や可変風量方式など、フロアごとや系統ごとの細かなゾーン区分で調節ができる、空調システムを設けていること。
- キ テナント用の非常用電源設備の設置スペース
- ク 共用会議室を設置すること
- ケ オフィスエリア及び各テナントのオフィス出入口において、セキュリティシステムを導入していること。

【割増し容積率】

- ・当該施設の床面積分の容積率を割増しする。

①-2 ハイグレードホテル

【割増し要件】

- ・下記のア～オに適合するもの

- ア 旅館業法第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業の用に供する施設であること
- イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する営業の用に供する施設及びこれに類する施設でないもの
- ウ 客室の最小床面積が16 m²以上（2人用客室は30 m²以上）であること
- エ 一客室の床面積が30 m²以上の客室数が、総客室数の1/4以上であること
- オ 外国人宿泊者の受入環境が整備された施設であること（「国際観光ホテル整備法」に基づく登録基準に基づくもの）
- カ 次に示すような宿泊者の利便性・快適性を高める機能を備えること
例）スイートルーム、バンケットルーム、レストラン、バー・ラウンジ、スパ・フィットネス、多言語対応コンシェルジュデスク

【割増し容積率】

- ・当該施設の床面積分の容積率を割増しする。

①- 3 MICE 施設

【割増し要件】

MICE を開催することができる 200 m²以上のホール又は会議室等を整備するもの

※MICE…多くの集客項交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称で、Meeting（企業などの会議）Incentive Travel（報奨・研修旅行）Convention（国際機関・団体、学会などが行う国際会議）Exhibition/Event（展示会・見本市、イベント）の頭文字からなる造語。

【割増し容積率】

- ・当該施設の床面積分の容積率を割増しする。

①- 4 誘導用途

【割増し要件】

- ・浜松市都市計画マスタープランの将来都市構造図において、都市機能増進施設として列挙している施設を誘導用途とする。
- ・都心においては、広域サービス型誘導区域に誘導する施設を全域で対象とし、方針図において設定した各ゾーンの趣旨に合致する施設については、特に誘導すべきものとする。
- ・拠点においては、浜北駅・小松駅周辺では市域サービス型誘導区域に誘導する施設を、高塚駅周辺及び天竜川駅周辺では生活サービス型誘導区域に誘導する施設を対象とする。

【割増し容積率】

- ・当該施設の床面積分の容積率を割増しする。

【誘導用途別の対象ゾーン・通り】

◎：100%、●：50%

誘導用途		都心				拠点	
施設名称	定義	商業・業務ゾーン	教育・文化ゾーン	えきちか居住ゾーン	まちなか居住ゾーン	浜北駅・小松駅周辺	高塚駅周辺/天竜川駅周辺
ホール	「音楽、舞踊、演劇、伝統芸能、演芸その他の芸術及び芸能」の公演・発表をする施設	◎	◎	●	●		
博物館、科学館、美術館	博物館法第2条第1項に規定する施設	◎	◎	●	●		
こども館	児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにすることを目的とする児童厚生施設	◎	◎	◎	◎		
大規模集客施設	劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供する建築物として使用している部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧上の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が1万㎡以上の施設	◎	◎※1	●	●		
大学、短大、高等専門学校、専修学校等	学校教育法第1条に規定する学校及び第124条に規定する専修学校	◎	◎	●	●		
図書館	図書館法第2条に規定する施設	●	◎	●	●	●	
保健福祉センター	健康相談、保健指導、健康診査、保健サービス及び福祉サービスの相談、保健及び福祉活動のための施設の提供に関すること、保健及び福祉に関する情報の収集及び提供を行う施設	●	●	◎	◎	●	
地域子育て支援拠点	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設	●	◎	◎	◎	●	●
教育・保育施設等（保育所、幼稚園、認定こども園など）	子ども・子育て支援法第7条第4項に規定する施設及び同条第5項から第9項に規定する事業を行う施設	●	◎	◎	◎	●	●
通所型障害者福祉施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第7項、第12項、第13項、第14項に規定する生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援事業を行う施設	●	●	◎	◎	●	●
障害児通所施設	児童福祉法第6条の2の2第2項、第4項に規定する児童発達支援、放課後等デイサービス事業を行う施設	●	●	◎	◎	●	●
通所型高齢者福祉施設	老人福祉法第5条の2第3項に規定する老人デイサービス事業を行う施設 老人福祉法第5条の2第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業を行う施設 老人福祉法第5条の2第7項に規定する複合型サービス（介護小規模多機能型居宅介護）福祉事業を行う施設 老人福祉法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター 老人福祉法第20条の7に規定する事業を行う施設	●	●	◎	◎	●	●
病院	医療法第1条の5第1項規定する施設	●	●	●	●	●	●
集会所、コミュニティセンター	地域の文化の向上に貢献する施設			●	●		●
郵便局、銀行	銀行法第2条に規定する施設及び日本郵便株式会社法第2条に規定する事業を行う施設	◎		●	●		●
診療所	医療法第1条の5第2項規定する施設			●	●		●
放課後児童クラブ	児童福祉法第6条の3第2項に規定する事業を営む施設		◎	●	●		●
その他本市のまちづくりに関する計画等に適合する用途のうち、交流や賑わいを生み出し、まちの魅力や利便性の向上に資する施設として市長が特に認めるもの		●	●	●	●	●	●

※1 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場のみ

①-5 低層階の店舗

【割増し要件】

- ・下記ア、イのいずれかに該当するものとする。
 - ア 次に掲げる基準のいずれにも適合する店舗のうち、沿道のにぎわいを生み出すものとして市長が認めるもの
 - a 建築物の1階部分にあり、かつ、道路又は公開空地に面すること。
 - b 道路又は公開空地に面する部分（バックヤード等の部分を除く。）においては、ガラス張り化などの可視化・オープン化により沿道のにぎわいを生み出すこと。
 - c 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業、の用途に供するものでないこと。
 - d 夜間のみ・特定の曜日のみ等の営業形態でないこと。
 - イ 前号に規定するもの以外のもので、前号に規定するものと同等以上の沿道のにぎわいを生み出すもの

【割増し容積率】

- ・当該施設の床面積分の容積率を割増しする。
- ・「商業・業務ゾーン」「賑わい交流空間」「つながりの通り」「かいゆうの通り」沿道においては、2階部分に設置した店舗等の床面積も算入することができる。

②敷地の集約化・共同化

【割増し要件・割増し容積率】

- ・ア及びイまたはウを満たす敷地（建築基準法の定義による）の集約化・共同化を行う場合に、容積率の割増しを行う。
 - ア：2以上の敷地が存在すること
 - イ：敷地について、所有権等を有する3以上の者が存在すること
 - ウ：2人以下が所有権を要する敷地について、うち1つ以上はその面積が200㎡未満もしくはその形状が不整形であること
- ・集約状況に応じ、100%を上限に、以下の算定式により算出した容積率の割増しを行う。

○算定式

$$V = 50\% \times A + 50\% \times B$$

A：a1, a2のうち最大の数値（Bが1の場合は1）

a1＝集約後の敷地面積/集約前の最大の敷地面積×1/3（最大1）

a2＝集約前の土地の所有者数×1/5（最大1）

B：街区に対する割合による評価（総合設計は0）

B＝敷地面積/街区面積

③良質なオープンスペースの整備

【割増し要件・割増し容積率】

- ・ 公民空間が一体となった高質で魅力的な歩行・滞在空間を形成するオープンスペースを整備する場合に、以下の計算式により算出した容積率の割増しを行う。
- ・ 面積や形状、設え等について、浜松市オープンスペース活用指針に適合すること。

○算定式

$$V' = v \times (1 + (\alpha - 0.1) \times k_i \times k_A)$$

V' ：容積率の最高限度（％）

v ：基準容積率（％）

α ：有効オープンスペース率 …ア

k_i ：基準容積率による補正係数…イ

k_A ：敷地面積による補正係数 …ウ

ア 有効オープンスペース率 α

α = オープンスペースの有効面積の合計 ÷ 敷地面積

$$= (O_s \times (k_1 + k_2 + k_3) \div 100) \div \text{敷地面積}$$

O_s ：オープンスペースの面積

k_1 ：オープンスペースの種類、整備条件に応じた係数

k_2 ：オープンスペースの効果を高める取組に応じた係数

k_3 ：市長が指定する数値（0 or 10～50）

※係数の詳細は、オープンスペース活用指針を参照

イ 基準容積率による補正係数 k_i

$$k_i = 1/3 + (900 - v) \times 1/100 \times 1/8 \times 1/3$$

ウ 敷地面積による補正係数 k_A

$$k_A = 1 + (A - A_{\min}) / (5,000 - A_{\min})$$

A ：敷地面積（㎡）（ただし、2,500 を超える場合は、2,500 とする。）

$A_{\min}$ ：浜松市総合設計制度許可基準に定める敷地面積の最低限度（㎡）

④景観・歴史・文化資源の保全・活用

【割増し要件】

- ・ 以下のア又はイに該当する敷地において、それぞれに定める取組を行う場合に、容積率割増しを行う。
- ア 開発区域内に文化財等の建造物がある場合
 - ・ 文化財等の建造物の保全・修復を行うもの
- イ 景観資源等が近隣に立地している敷地
 - ・ 次のような取組により、景観資源と一体的なまちなみ形成を行うもの
 - ・ 景観資源と調和した外壁の素材及び色・デザインを採用するもの
 - ・ 軒高や壁面の位置を合わせるなど、景観資源に調和した形態とするもの
 - ・ 隣接した景観資源の見え方を意識し、建物配置等を工夫したもの
 - ・ 景観資源を望む展望スペースを整備するもの 等

【対象となる資源】

市指定有形文化財、市指定史跡、市認定文化財

【割増し容積率】

- ・当該施設の床面積分の容積率を割増しする。

⑤歩行環境向上に貢献する交通施設整備

【割増し要件・割増し容積率】

以下の取組を行う場合に、容積率の割増しを行う。

項目		台数・面積規模等の基準	割増し容積率
取組 1	フリッジ 駐車場	・開発区域がウォークアブル区域内に位置する場合のみ対象。 ・当該建物に必要な駐車施設を、ウォークアブル区域外に設けること。 ・駐車施設は、新設・既設を問わないが、自己所有地以外に設ける場合は、賃貸借契約等により、恒久的に利用できる状態とすること。 ・規模や構造等は、「建築物における駐車施設の附置に関する条例」の基準を満たすこと。 ・整備先は、「賑わい交流空間」「かいゆうの通り」「いこいの通り」以外とすること。	50%
取組 2	駐車場の 集約化	・開発区域がウォークアブル区域*内に位置する場合のみ対象。 ・ウォークアブル区域内に存する複数の駐車場を集約すること。 ・集約された駐車場の土地は、駐車場以外の土地利用をすること。 ・規模や構造等は、「建築物における駐車施設の附置に関する条例」の基準を満たすこと。 ・整備先は、「賑わい交流空間」「かいゆうの通り」「いこいの通り」以外とすること。	50%
取組 3	共同荷捌 き場	・開発区域がウォークアブル区域内に位置する場合のみ対象。 ・複数の建物が共同使用できる荷捌き場を整備すること。 ・「大規模小売店舗立地法の届出の手引きの指針に関する運用細則」に準拠し、想定される搬入物の大きさ等を勘案し荷捌きに必要作業スペースを確保するとともに、想定される搬入車両の台数・大きさ等に適合した幅、奥行き及び梁下の高さを確保すること ・整備先は、「賑わい交流空間」「かいゆうの通り」「いこいの通り」以外とすること。	30%
取組 4	公共的駐 輪場の整 備	・誰もが利用できる自転車駐車を整備すること。 ・駐車場の構造及び設備は、「浜松市自転車等駐車場附置に関する指導要綱」の基準を満たすこと。 ・整備先は、「つながりの通り」沿道とする。	当該施設の床面積分の容積率を割増し (上限 25%)
取組 5	公共交通 待合施設	・施設内や、区域内に設けた公開空地等の駅やバス停に面した位置に、運行状況表示装置や日よけ・雨よけ設備、ベンチ等、公共交通機関利用者のための待合施設を整備すること。	25%
取組 6	観光バス 等の乗降 場	・複数の観光バスやタクシーが乗り合い、乗客が安全に乗り降りするためのスペースを整備すること。 ・整備先は、「つながりの通り」とすること。	40%
取組 7	駅との接 続	・当該施設と鉄道駅等を接続し、施設利用者が利用しやすい交通環境を形成すること。	100%

※取組 1～3 は、「建築物における駐車施設の附置に関する条例」の改正後より適用する。

※ウォークアブル区域…P11「都心の方針図」における「商業・業務ゾーン」＋ゾーン外周部の道路（都心環状線は除く）の沿道。

⑥緑化の推進

【割増し要件・割増し容積率】

- ・浜松市事業所等敷地内緑化指導要綱に基づき、樹木、多年草等を敷地の周囲に有効に植栽すること。
- ・隣地との境界に設ける緑地については、原則として、防火効果の高い樹種を選定すること。
- ・当該施設の床面積分（浜松市事業所等敷地内緑化指導要綱に基づき必要となる緑地に該当する部分を除く。）の容積率を割増しする。

⑦脱炭素化の推進

【割増し要件・割増し容積率】

- ・「浜松市における地域冷暖房施設の整備の促進に関する基本方針」に則り、地域冷暖房施設の新設や既存施設へ接続した場合に、容積率の割増しを行う。

項 目	割増し要件	割増し容積率
取組 1	・地域冷暖房施設を新たに整備する	当該施設の床面積分の容積率を割増し (上限 100%)
	・当該施設を既存の地域冷暖房施設へ接続する	当該施設の床面積分の容積率を割増し (上限 50%)

- ・建築物の省エネルギー化や再生可能エネルギー等を導入し、ZEB 等の認証を受けた建築物について、容積率の割増しを行う。

項 目		割増し要件	割増し容積率
取組 2	ZEB 等の認証	・『ZEB』の認定を受けること	100%
		・「Nearly ZEB」の認定を受けること	75%
		・「ZEB Ready」の認定を受けること	50%

⑧防災性の向上

【割増し要件・割増し容積率】

- ・以下の取組を行う場合に、容積率の割増しを行う。

項 目		割増し要件	割増し容積率	
取組 1	一時滞在施設	以下の内容について、市と協定を結ぶこと。 ・24 時間対応可能であること。 ・施設利用者（買い物客や従業員等）の人数に応じたスペース（床面積約 3.3 ㎡あたり 2 人の収容）を確保すること、かつ、2 階以上（3m 以上）に配置すること ・水や食料（想定人数×3 日（9 食）分）、毛布（想定人数×1 枚）、簡易トイレ（想定人数×5 回×3 日分）を備蓄すること ・72 時間以上稼働できる非常用電源設備を整備すること（災害時に、照明・通信・給排水・空調・携帯電話の充電等をまかなえる電力） ・耐震等級 2 以上とすること ・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。	特に誘導するゾーン・通り	100%
			上記以外	50%
取組 2	水災害対応	・雨水貯留施設の設置、機械室を 2 階以上（天竜川駅周辺は 3 階以上）に配置する等、水災害への対策を行うこと ・雨水貯留施設は、浜松市開発許可指導基準（兼用調整池は不可）及び排水設備工事の指針等に準拠し、雨水の再利用や防火井戸、非常用水施設を併用できるものとする。こと。 ※開発許可を要する場合は、当該施設の整備による容積率緩和は適用しない。	当該施設の床面積分の容積率を割増し	
			特に誘導するゾーン・通り	上限 100%
			上記以外	上限 40%
取組 3	非常時活用スペース	・24 時間対応可能であること。 ・被災地支援やボランティアの受入等、災害時の屋内活動拠点（打合せや寝泊まり等）として活用できるスペースを設置し、当該施設の規模、設備及び用途等について、事前の確認・協議の上、市と協定を結ぶこと。 ・施設の規模や運営の仕方等及びその他必要な事項については、協議により協定書に定める。	当該施設の床面積分の容積率を割増し（上限 50%）	

5 基本要件

容積率緩和制度の活用にあたっては、各種法令を遵守するとともに、以下の基本要件を満たすこととします。

① 都市機能の併設

①-1 都市機能の併設

- ・当該施設の1階部分は、誘導用途（緩和要件①-4、①-5に該当するもの）とすること。
- ※「商業・業務ゾーン」「つながりの通り」「かいゆうの通り」「賑わい交流空間」においては、店舗（緩和要件①-5に適合するものに限る）を設置すること。

② 計画整合

②-1 地区まちづくりとの整合

- ・周辺市街地の状況の変化等を踏まえ、計画建築物の用途、形態、配置等について、地区の将来像を見据えた配慮がなされていること。

②-2 基本計画との整合

- ・計画区域においては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）、浜松市都市計画マスタープラン、浜松市立地適正化計画、その他地区計画等で示された将来の市街地像の実現を目指すとともに、まちづくりの方針に適合するように計画すること。

③ オープンスペース

以下の内容に加えて、浜松市オープンスペース活用指針にも適合すること。

③-1 歩道状空地の確保

- ・区域外周部のうち、歩道がないまたは歩道の有効幅員2m未満の道路に接する部分は、既設の歩道と合わせて有効幅員2m以上の歩道状空地を整備すること。

③-2 有効空地の確保

- ・区域内に、区域面積に20%又は100%から建ぺい率の数値を除いた数値のうち、いずれか大きい数値を乗じて得た面積に相当する有効空地を確保すること。

④ 都市施設

④-1 都市施設との整合

- ・都市基盤との調和を図ることとし、次に定める事項については、計画区域の開発容量などが周辺地域の都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすること。

ア 都市交通基盤施設への影響

当該区域の再開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響については、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

イ 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量については、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

⑤ 景観、歴史・文化

⑤-1 景観基準・計画との整合

- ・当該区域周辺のまち並み景観に十分配慮し、これらと調和するものとする。

⑥ 都市環境

⑥-1 落下物対策

- ・建築物の各部分から道路等との境界線までの水平距離は、当該部分の高さをメートルにより表示した数値の平方根の2分の1以上とすること。ただし、高さ12メートル以下の部分又は落下物の防止上有効な措置を講じた部分についてはこの限りではない。

⑥-2 日照、日影対策

- ・周辺の土地利用の現況及び将来の市街地像並びに土地の自然的条件に配慮し、計画区域及び周辺地域の良い環境を確保する計画とすること。

⑥-3 風環境対策

- ・高層建築物を計画する場合は、当該区域の通風の確保や風害の防止など、風環境に十分配慮し、地域特性に応じた配置とするとともに、風洞実験その他のシミュレーションなどにより、風環境の影響を予測し、その予防及び改善のための適切な措置を講じること。

⑥-4 電波障害対策

- ・当該建築物によって電波伝搬障害が生じるおそれがある場合は、東海総合通信局と協議のうえ当該障害を解消するために必要な措置を講じること。

⑦ バリアフリー

⑦-1 バリアフリーへの配慮

- ・浜松市ユニバーサルデザイン条例及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の建築物移動等円滑化基準に基づき、誰もが安心かつ快適に通行及び利用できるよう、配慮されたものとする。

⑧ 駐車施設

⑧-1 駐車施設の確保

- ・敷地内に駐車施設を設ける場合には、公開空地の位置や機能、敷地周辺の道路等への駐車防止に配慮した計画とし、利用しやすい位置に設置すること。
- ・送迎バスの配備や観光バスの受け入れを行う場合は、敷地内に必要な施設を確保すること。
- ・浜松市自転車等駐車場附置に関する指導要綱に基づいて自転車駐車施設を設置すること。

⑧-2 荷捌き施設の確保

- ・建築物の規模・用途等に応じ、敷地内に必要な施設を確保すること。
- ただし、緩和要件⑤取組3により当該施設を共同化する場合はこの限りでない。

⑧-3 出入口の配置の制限

- ・駐車・駐輪・荷捌き施設の整備にあたっては、出入口の設置位置等について、低層部の賑わいや街並みの連続性、周辺交通への影響に十分配慮し、「賑わい交流空間」「かいゆうの通り」「いこいの通り」に設けないこと。ただし、区域外周の一面のみが道路に接面する場合等やむをえない場合はこの限りでない。

⑨ 緑化

⑨-1 緑化の推進

- ・公民空間の一体的な緑化の推進のため、浜松市事業所等敷地内緑化指導要綱に基づき、敷地の周囲に緑地を設け、緑地率を10%以上確保すること。
- ・道路境界に設ける緑地は、原則として、歩行空間に緑陰を生む中高木を植樹すること。

⑨-2 水と緑のネットワーク

- ・開発区域の周辺の水辺や緑地との一体的な空間整備により、みどり豊かな都市生活に寄与する水と緑のネットワークの形成に努めること。

⑩ 脱炭素・エネルギー

⑩- 1 建築物の環境配慮

- ・ 浜松市における地域冷暖房の整備の促進に関する基本方針に基づき、環境負荷の低減、省エネルギーの推進、都市の防災化、都市景観の向上等を推進するため、延べ面積 30,000 m²以上の建築物は地域冷暖房施設に関する検討を行うこと。
- ・ 静岡県建築物環境配慮制度（CASBEE 静岡）に基づく評価結果が A ランク以上となるようにすること。

⑪ 防災

⑪- 1 避難対応

- ・ 被災時に安全な避難行動がとれるよう、避難時間、避難人口密度等に留意して、近隣の防災計画との整合を図り、避難経路、避難空間の確保等に努めること。

⑪- 2 水災害対応

- ・ 洪水等の発生時においても建築物の機能継続を確保するため、浸水リスクの低い場所への居室の配置や対象建築物内への浸水防止設備等、水災害への対策に努めること。
- ・ 敷地からの雨水流出を抑制するため、排水設備工事の指針に基づき雨水浸透施設等を設置すること。

⑪- 3 無電柱化推進

- ・ 浜松市無電柱化推進計画に基づき、防災、バリアフリー、景観の観点から、区域内の無電柱化を検討すること。

⑪- 4 耐震化促進

- ・ 地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

⑫ 計画の担保

⑫- 1 計画の担保

- ・ 本基準に基づく事業計画の内容について（特に、適用する緩和要件に係る施設の整備や適切な維持管理等について）、建築主等は、誓約書の提出や協定の締結等により担保すること。

<緩和要件の適用表>

			高機能 オフィス	ハイグ レード ホテル	M I C E 施設	誘導 用途	低層階 の店舗	敷地の 集約化・共同化	良質 なオー プンス ペース の整備	景観・歴史・文化資源の保全・活用	フリ ンジ駐 車場	駐車 場の集 約化	共同 荷捌き 場	観光バ ス等の 乗降場	公共 的自転 車駐車 場	公共交 通待合 施設	駅との 接続	緑化の 推進	地域冷 暖房施 設への 接続	省エネ ルギー の推進 ・再生 可能エ ネルギー の導入	一時滞 在施設	水災害 対応	非常時 活用ス ペース
緩和容積率（◎）			60%	50%	50%	100%	100%	120%	120%	50%								50%			75%	100%	
緩和容積率（●）			60%	40%	40%	50%	50%	100%	100%	25%	50%	50%	30%	30%	25%	25%	100%	40%	100%	100%	50%	50%	25%
都心	ゾ ー ン	商業・業務 ゾーン	◎	◎	◎	◎	◎	●	●	●	※2	●	●	※2		●	●	●	●	●	◎	●	●
		教育・文化 ゾーン	◎	●	◎	◎	●	●	●							●	●	●	●	●	◎	●	●
		まちなか居住 ゾーン	●	●	●	◎	●	●	●	●						●	●	●	●	●	●	●	●
		えきちか居住 ゾーン	●	●	●	◎	●	◎	●							●	●	●	●	●	●	●	●
	通 り	賑わい交流空間※1					◎		◎														
		つながりの通り	◎				◎		◎						●	●							
		いこいの通り							◎														
		かいゆうの通り					◎		◎														
		みどりの通り																◎					
拠 点	浜北駅・ 小松駅周辺		◎			●	●	●		●						●	●	●	●	●		●	●
	高塚駅周辺		●			●	●	●								●	●	●	●	●		●	●
	天竜川駅周辺		●			●	●	●								●	●	◎	●	●		◎	●

※1 鍛冶町通り、松菱通り沿道に限る。

※2 「商業・業務ゾーン」及び外周道路（都心環状線を除く）の沿道。

【凡例】

「◎」：特に誘導する取組として適用する

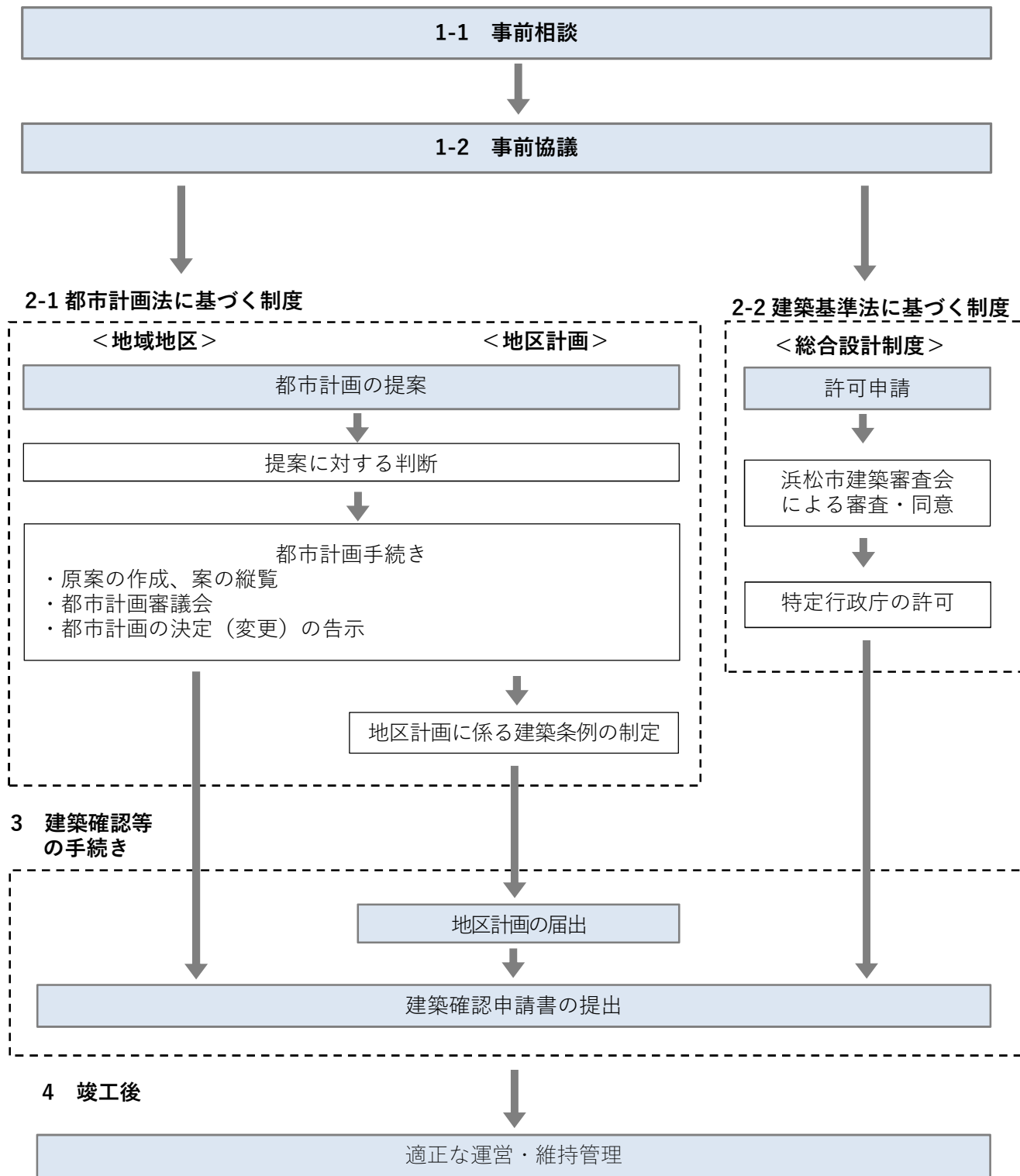
「●」：適用する

「 」：適用しない

第5章 手続き

容積率緩和制度の活用においては、以下の流れにより手続きを行うこととします。

【手続きフロー】



(凡例)

■ …事業者の作業

1 事前相談

1-1 都市計画課への事前相談

- ・事業者は、事業計画について、都市計画課に事前に相談を行う。
- ・都市計画課は、計画内容に応じ、事前に協議すべき関係課を事業者へ指示する。必要に応じて、警察等との協議を求める。

1-2 関係課との事前協議

- ・事業者は、市関係課等と協議を行い、計画内容を各種法令や本基準に適合させる。

2 都市計画決定・建築審査

2-1 都市計画法に基づく制度を活用する場合

2-1-1 都市計画提案

- ・事業者は、「浜松市都市計画提案の手続に関する要綱」「浜松市都市計画提案の手続に関する手引き」に基づき、都市計画提案を行う。
- ・容積率の緩和要件となる施設等について、将来に渡り、適切に運営・維持管理を行う旨の誓約書を添付する。

2-1-2 提案に対する判断

- ・市は、提出された都市計画提案について、都市計画マスタープランや本基準等が示すまちづくりの方向性をふまえ、措置検討会にて都市計画決定又は変更（以下、「都市計画決定等」。）の必要性を判断し、判断結果及びその理由を提案者へ通知する。

2-1-3 都市計画決定等の手続き

- ・市は、都市計画決定等を行うと判断した場合は、都市計画審議会による審議等の手続きを行う。
- ・地区計画制度を活用する場合は、浜松市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に位置付ける。

2-2 建築基準法に基づく制度を活用する場合

2-2-1 許可申請

- ・事業者は、建築基準法に基づく総合設計制度を活用する場合は、事前協議をふまえた計画内容について、建築審査会の同意及び特定行政庁の許可に向け、許可申請を行う。
- ・容積率の緩和要件となる施設等について、将来に渡り、適切に運営・維持管理を行う旨の誓約書を添付する。

2-2-2 建築審査会

- ・市は、申請を許可する場合は、建築審査会の同意を受けて許可する。

3 建築確認等の手続き

3-1 建築確認申請等

- ・事業者は、都市計画決定等の告示又は建築許可申請の許可後に、建築確認申請等、各法令等に従って手続きを行う。

4 竣工後

4-1 施設の適切な運営・維持管理

- ・事業者は、建築物や付随する施設について、点検・警備・清掃等の日常的な維持管理及び将来の修繕・更新についての検討を行い、報告書にて毎年状況を報告する。
- ・オープンスペースを整備する場合は、浜松市オープンスペース活用指針に基づき、適切に運営・維持管理を行う。
- ・所有者の変更があった場合は、その権利・義務を継承させる。
- ・建物の改修や用途変更を行う場合は、1-1 と同様の相談を行うこと。

参考資料

1 用語解説

あ行	
アジャイル型	実行と改善を短いスパンで繰り返し、課題解決に向けて要求の変化に柔軟に対応すること。
オープンスペース	建物が建てられていない空地部分のこと。本方針においては、主に民有地において、誰もが通行や休憩等の用に供することが可能な公開空地を指す。
温室効果ガス	二酸化炭素など、大気中にあり赤外線を吸収、再放出することで温室効果をもたらす、地球温暖化の原因となるガスのこと。
オンデマンド交通	事前の予約に応じて運行されるバスやタクシーなどの輸送サービスのこと。AI 技術などを導入することで、より効率的な運行や利用者の利便性向上が可能となるため、将来の MaaS や自動運転技術の普及においてもその役割が期待されている。

か行	
カーボンニュートラル	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。
開発許可制度	都市計画法に基づき、都市計画区域における無秩序な市街化の防止と良好な環境を備えた市街地の形成を目的に、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う土地の区画形質の変更などの開発行為を規制・誘導する制度のこと。
区域区分	都市計画法に基づく、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域との区分のこと。
グリーンインフラ	自然環境が有する機能を社会におけるさまざまな課題解決に活用する考え方のこと。
洪水浸水想定区域（想定最大規模）	水防法に基づく、想定しうる最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域のこと。
交通結節点	異なる交通機関や路線などを相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設のこと。具体的な施設としては、鉄道駅、バスターミナル、駅前広場などが挙げられる。
コンベンション	大会、会議、式典など、特定の目的で多くの人々が集まる催しのこと。

さ行	
再開発促進地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、都市再開発方針に定める、市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区のこと。
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、大気中の熱、バイオマスなど、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇せず繰り返し使えるエネルギーのこと。
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域の区分の一つで、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域の区分の一つであり、市街化を抑制すべき区域のこと。
市街地開発事業	土地区画整理事業、市街地再開発事業など、都市計画法に基づき、一定の地域を対象に、公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画の元もとで一体的に行う事業のこと。

市街地再開発事業	都市再開発法に基づく都心などの既成市街地整備の手法の一つであり、土地利用上や防災上の問題を抱えた市街地において、敷地の統合、共同建築物への建て替え、街路、公園などの公共施設やオープンスペースの確保により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るための事業のこと。
シビックコア	魅力と賑わいのある都市の拠点となる地区を形成するため、関連する土地区画整理事業、市街地再開発事業などと整合を図りつつ、官公庁施設と民間建築物などの整備を総合的かつ一体的に実施する地区のこと。
集客施設	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物のこと。
将来都市構造	都市計画マスタープランが示す都市計画の基本的理念や目標を実現するための都市を形づくる空間的な構造について、その特徴を表すもの。
西遠都市圏	浜松市を中心に、通勤や通学をはじめとする社会的、経済的な繋がりの強い磐田市、袋井市、湖西市、森町、新居町の4市2町からなる圏域のこと。（2007（平成19）年時点）
背割り道路	浜松市の戦災復興区画整理事業により各敷地の裏口用サービス通路として設置されたもの。俗称は「肥汲み道路」。
総合計画	総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想のこと。
総合交通計画	交通渋滞、交通事故の多発、公共交通の衰退等の問題に対応するため、総合的な観点から各交通手段を一体的に捉え、目指す将来の交通の姿を実現するための長期にわたる計画のこと。
総合設計制度	建築基準法において、敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率や高さ等の制限を緩和する許可制度のこと。
創造都市	地域固有の文化や資源を活かした創造的な活動が活発に行われ、その活動が新しい価値や文化、産業の創出につながり、市民の暮らしの質や豊かさを高めていく都市。

た行	
大規模小売店舗法	消費者の利益の保護に配慮しつつ、大規模小売店舗における小売業の事業活動を調整することにより、その周辺の中小小売業の事業活動の機会を適正に確保し、小売業の正常な発達を図り、もって国民経済の健全な進展に資することを目的とした法律のこと。平成12年廃止。
地域地区	都市計画法に基づく、土地をその利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとする都市計画のこと。
地区計画	都市計画法に基づく、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画のこと。
中心市街地	中心市街地活性化基本計画で指定したJR浜松駅周辺のエリア。
低未利用土地	適正な利用が図られるべき土地であるにも関わらず、有効利用されていない土地のこと。空き家、空き地、空き店舗、耕作放棄地などのほか、都心など土地の高度利用を図るべき地域における青空駐車場などがある。低未利用土地が増えることで、防犯・防災面の不安など生活環境への悪影響が懸念されている。
特別用途地区	都市計画法に基づく地域地区の一つとして用途地域を補完するものであり、特別の目的から特定の土地利用の増進、環境の保護などを図るために指定される地区のこと。

特定用途誘導地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、都市機能誘導区域のうち、当該区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域において、建築物の用途、容積率の最高限度及び高さの最高限度の制限を定める地区のこと。
都市機能	都市のもつ商業・業務、医療、福祉、教育・文化、行政などの様々なサービス機能のこと。
都市機能増進施設	都市再生特別措置法に基づく、医療・福祉・商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。
都市機能誘導区域	都市再生特別措置法に基づく、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域のこと。
都市基盤	社会、経済、産業などの都市活動を維持し、発展を支える基幹的な施設のこと。都市計画においては、道路、公園・緑地、上下水道、河川等が該当する。
都市計画区域	都市計画法その他関係法令の適用を受けるべき土地として指定した区域のこと。市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口、土地利用、交通量などの現況や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。
都市計画マスタープラン	都市の将来像や土地利用の方向性、都市施設（道路や公園など）の配置方針を明らかにした、都市計画の基本的な方針。
都市的サービス	日常的に利用する身近な生活サービスに対し、より広域的な利用者を対象とした、教育、文化、商業、医療・福祉などの高次のサービスのこと。
都心	JR 浜松駅周辺の区域。
都心や拠点などへの役割や機能分担	都心には、商業・業務、教育・文化・行政などの都市機能が集積し、西遠都市圏の都市生活を支えるなど、広域圏における中心拠点としての役割、拠点には、一定の都市的サービスを提供する役割、または、身近な生活サービスを提供する役割を担っていること。
土地区画整理事業	「土地区画整理法」に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。
土地利用計画制度	住宅、店舗、事務所、工場など、競合するさまざまな土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成などを行うことを目的としてまちづくりのルールを定めるもの。

は行	
浜松市景観計画	良好な景観づくりを推進するため景観法第 8 条の規定に基づき策定された、景観形成の目標「水と緑とまち並みをはままつの心で織りなす景観づくり」を掲げ、指針、方策を体系的に示したもの。
浜松市総合計画	浜松市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想。
浜松市土地利用方針	浜松市都市計画マスタープランに示す将来都市構造の実現に向け、地域地区制度や開発許可制度など、都市計画法に基づく土地利用計画制度の運用方針を定めるもの。

ま行	
みどり	公園や道路の樹木や草花、市内に点在する松林や樹林地、住宅地の庭や生垣などに加え、木材や農産物の生産の場である天竜の森林や郊外に広がる農地、遠州灘・浜名湖・天竜川・市内を流れる中小河川などの水環境を含んだ多様な自然的環境のこと。本計画では、幅広い概念として「みどり」と表現している。

や行	
誘導施設	立地適正化計画に定める、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設のこと。
容積率	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。
容 積 率 緩 和 制 度	公共施設の整備、公開空地の確保等を伴う個別の優良プロジェクト等について、容積率の制限についての緩和の特例により、個々の実情に応じた土地利用と良好な市街地環境の形成が可能な制度です。
用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、目指すべき都市の将来像を見据え、市街地の類型に応じた建築規制を行う 13 種類の典型的な地域の総称。建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの制限により、土地利用に応じた環境が確保される。

ら行	
立 地 適 正 化 計 画	都市再生特別措置法に基づく、都市計画区域内の住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画のこと。

英数字	
M I C E	Meeting（企業などの会議）、Incentive Travel（報奨・研修旅行）、Convention（国際機関・団体、学会などが行う国際会議）、Exhibition/Event（展示会・見本市、イベント）の頭文字からなる語。多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。



浜松市容積率緩和制度の運用基準

令和 8 年 月

浜松市 都市整備部 都市計画課

〒430-8652 浜松市中央区元城町 103-2

TEL 053-457-2371

FAX 050-3737-6815

E-mail toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp

浜松市 都市整備部 土地政策課

TEL 053-457-2373

FAX 050-3737-6815

E-mail tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp