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

枢要な商業用地、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。

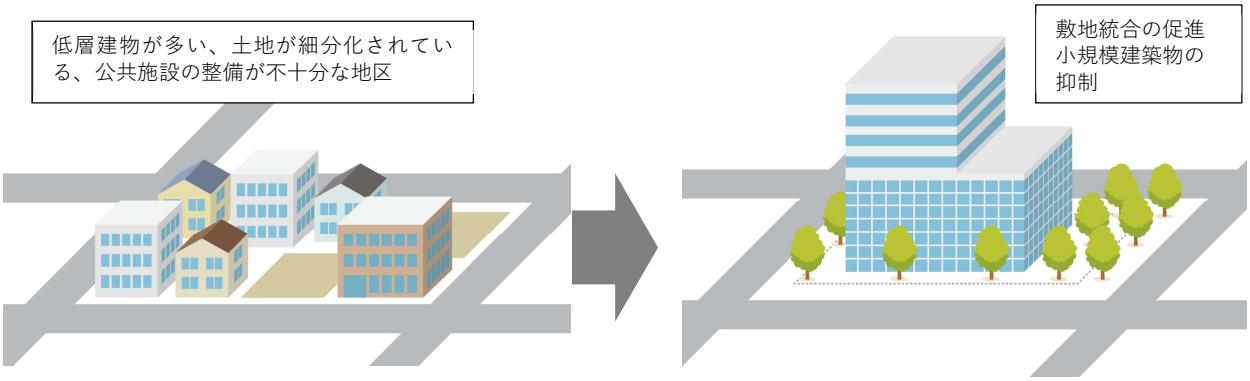
（３）制度適用の要件

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 倍と＋300%のいずれか小さい方を上限とする
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 ㎡ 基準容積率に 200%以上を加えた場合：1,000 ㎡
建築面積の最低限度	原則、200 ㎡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

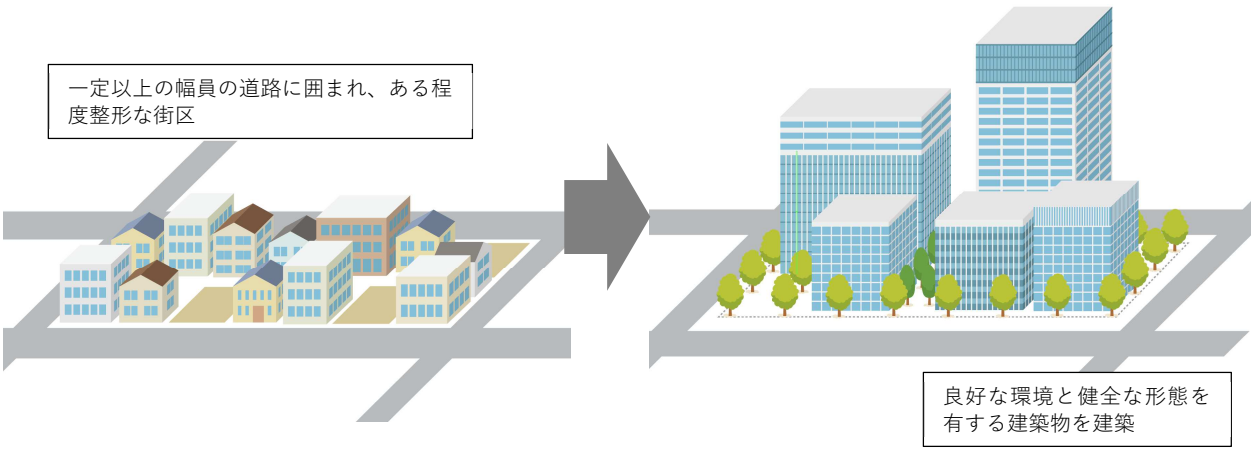
街区として形が整い、ある程度まとまった規模を有し、一定以上の幅員の道路に囲まれた街区を対象とします。

（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 倍と＋300%のいずれか小さい方を上限とする
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

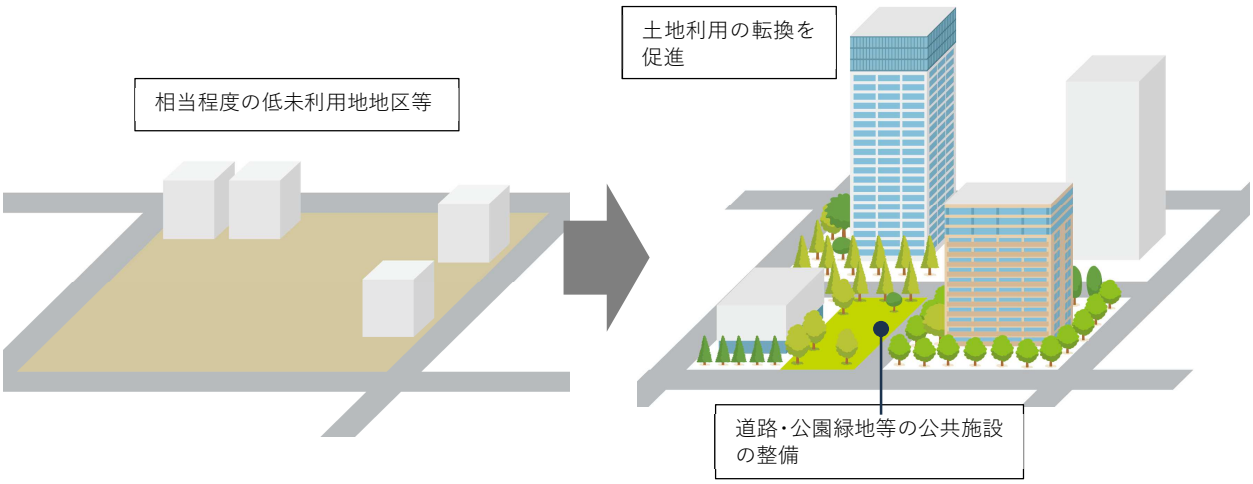
相当規模の低未利用土地、木造住宅が密集している区域等を対象とします。

（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

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 倍と＋300%のいずれか小さい方を上限とする
	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

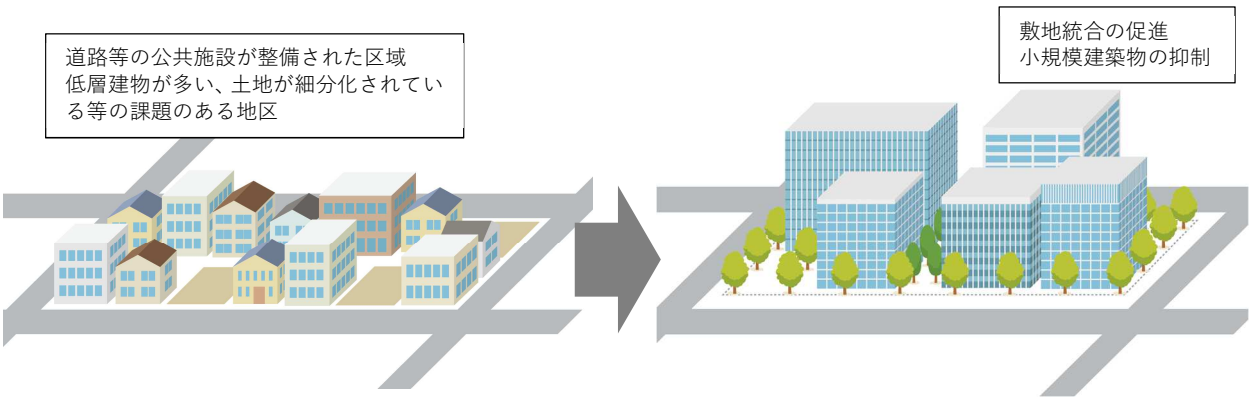
適正な配置及び規模の道路等の公共施設を備えた土地の区域を対象とします。

（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 倍と＋300%のいずれか小さい方を上限とする
	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を確保することを目的とするものです。

（2）対象区域

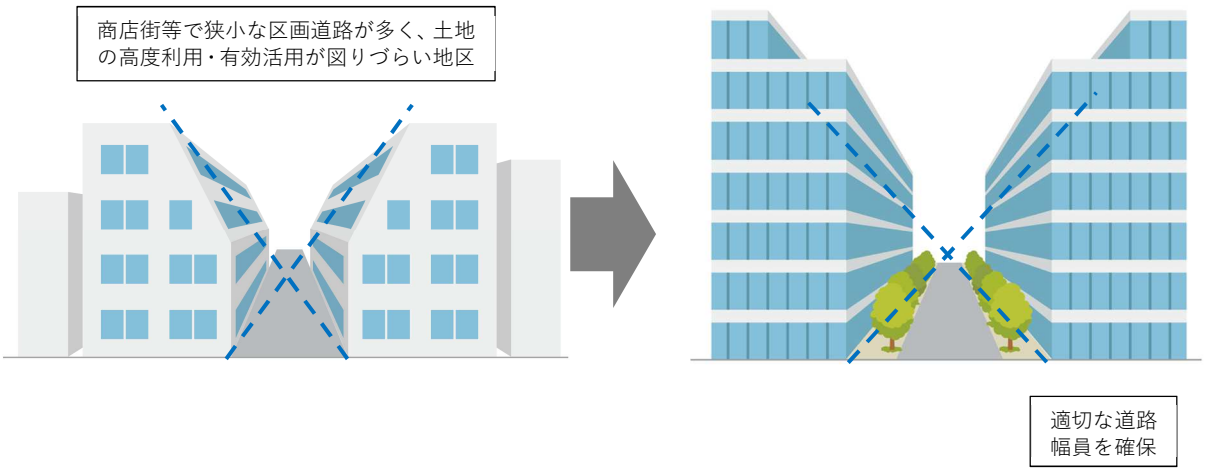
面的な範囲や一体的な沿道において、道路が狭小なことで土地の高度利用・有効活用が図りにくい区域を対象とします。

（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

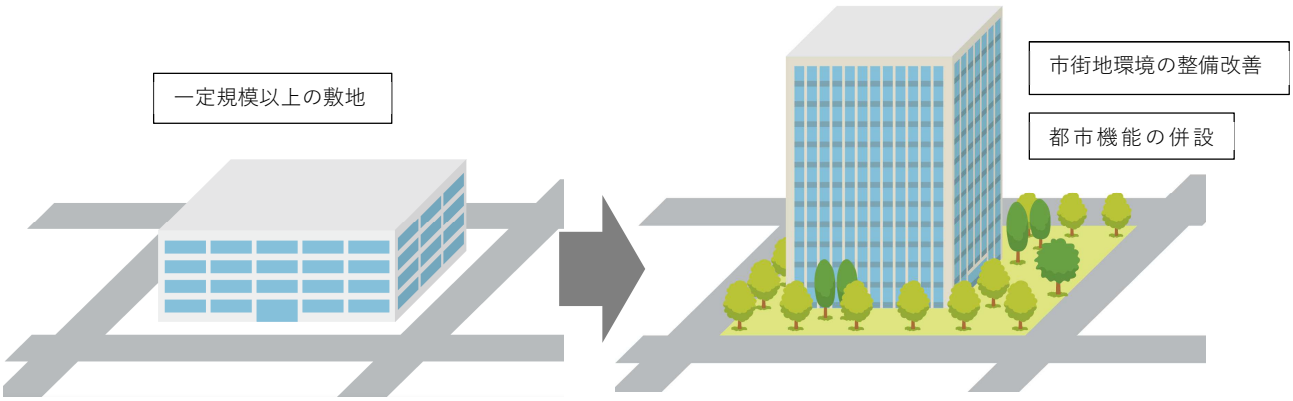
マンション再生法第 163 条の 56 第 1 項に基づく認定を受けた要除却等認定マンションの建替え又は更新により新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、容積率等の制限を緩和するものです。

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

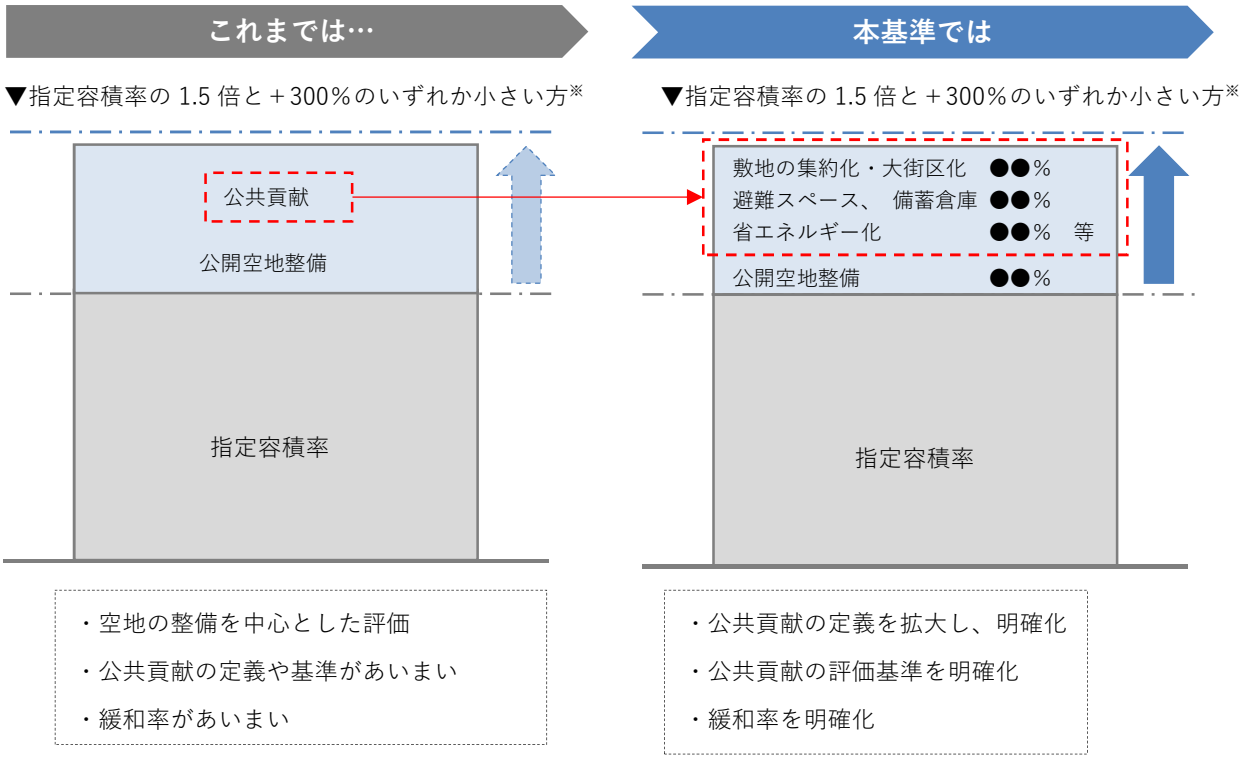
要　件	都市機能誘導型（新設）	マンション再生型・長期優良住宅型
区域面積	1,000 ㎡以上	300 ㎡以上
形状	－	－
前面道路	8m以上	原則 6m以上（近商、商業、工業、工専は 8m以上） ただし、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない場合は、歩道上空地の幅員を合わせたものとすることができる。



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。



※総合設計制度を活用する場合は、指定容積率の 1.5 倍と＋200％のいずれか小さい方。

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。

【必須】	＋	【選択※】	⇒	容積率の緩和
基本要件（①～⑫）		緩和要件（①～⑧）		

※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使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）		

【メニュー①－１】

都市機能の併設　高機能オフィス

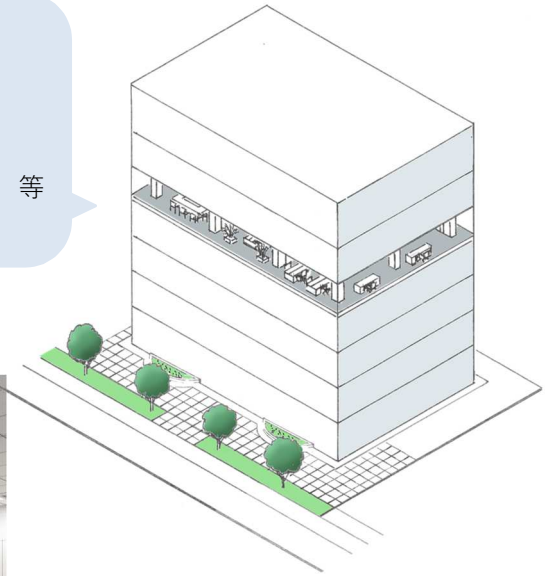
割増し容積率 60%

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 ㎡程度以上
・天井高 2.7ｍ以上かつ OA フロア 100 ㎜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）

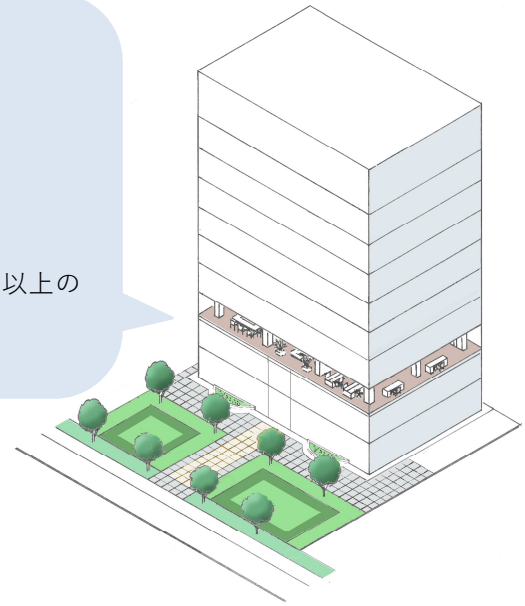
割増し容積率 取組内容に応じて**最大** **50%**

●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
◎	◎	●	●								

【メニュー①－４】

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**

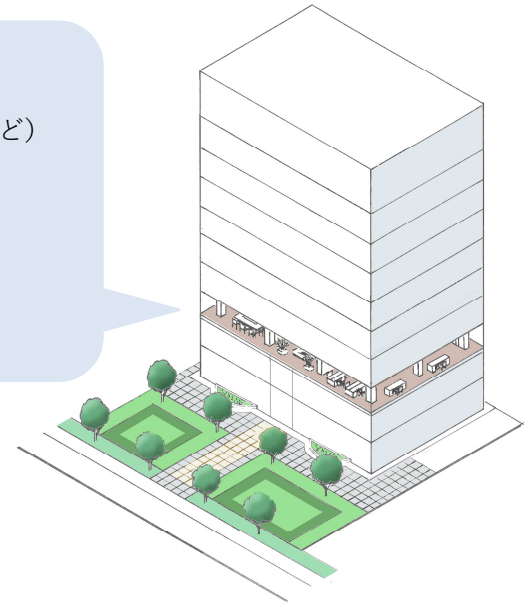
●評価する取組の具体例

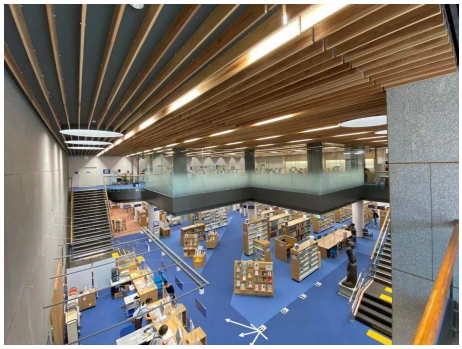
都市機能誘導施設等の整備

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。

【メニュー①－５】

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**

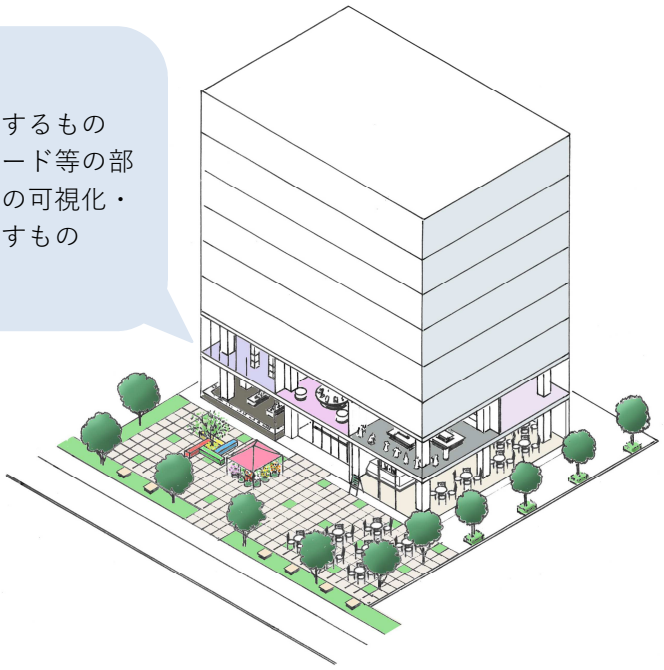
●評価する取組の具体例

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：沿道に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
◎	●	●	●	◎	◎		◎		●	●	●

【メニュー②】

敷地の集約化・共同化

割増し容積率 120%

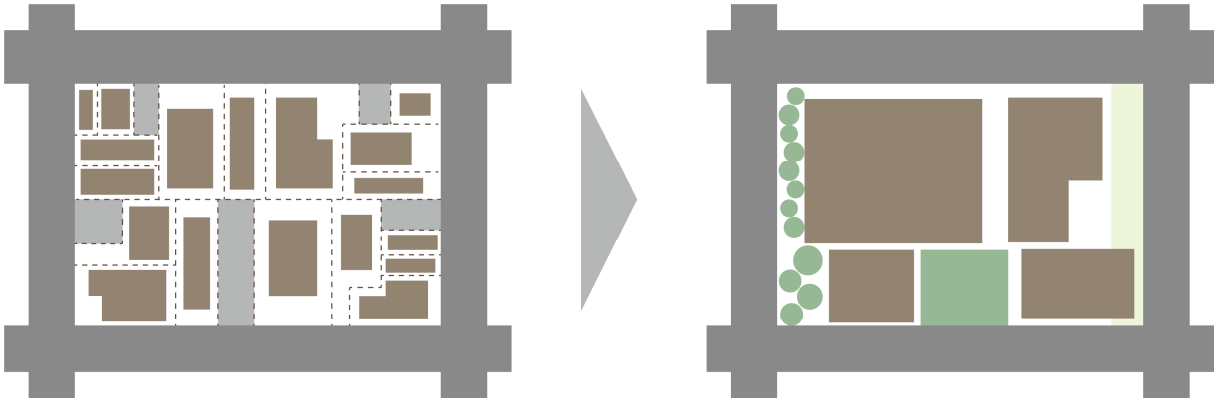
取組内容に応じて**最大**

●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
●	●	●	◎						●	●	●

【メニュー③】

良質なオープンスペースの整備

割増し容積率 120%

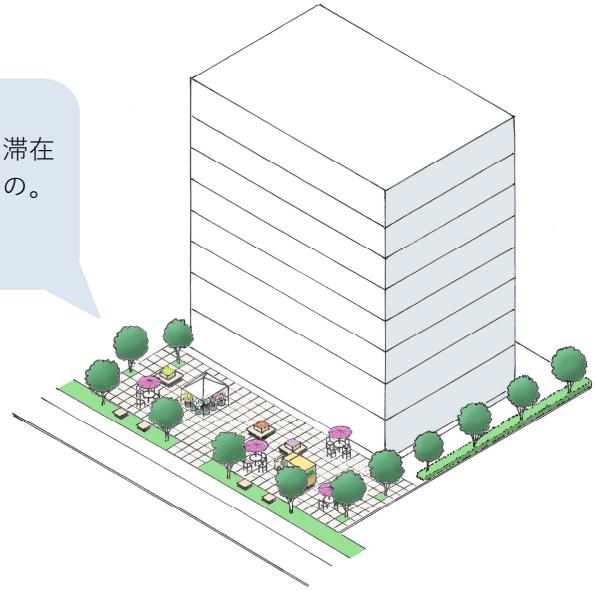
取組内容に応じて**最大**

●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
●	●	●	●	◎	◎	◎	◎				

【メニュー④】

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
●		●							●		

【メニュー⑤】

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**

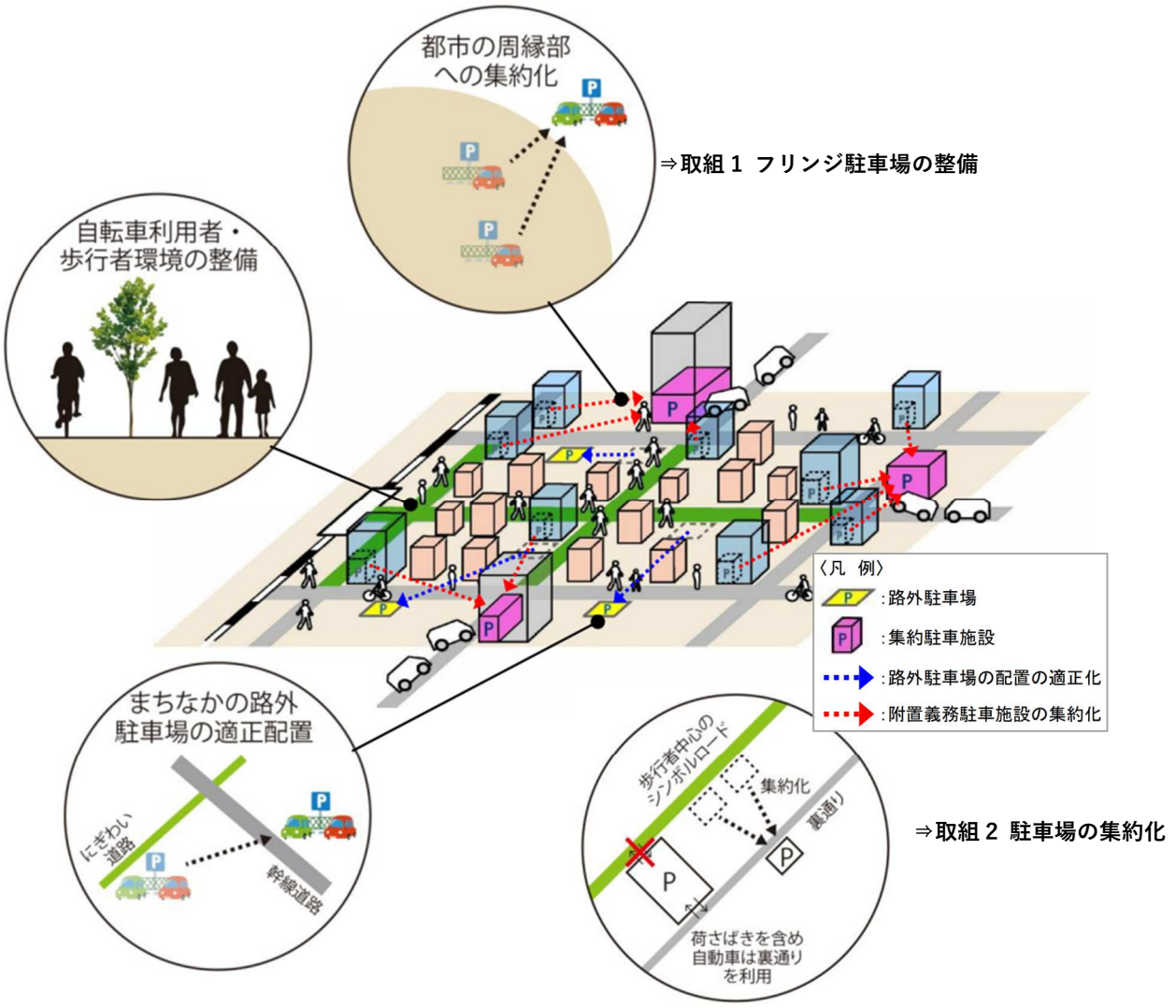
●評価する取組の具体例

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

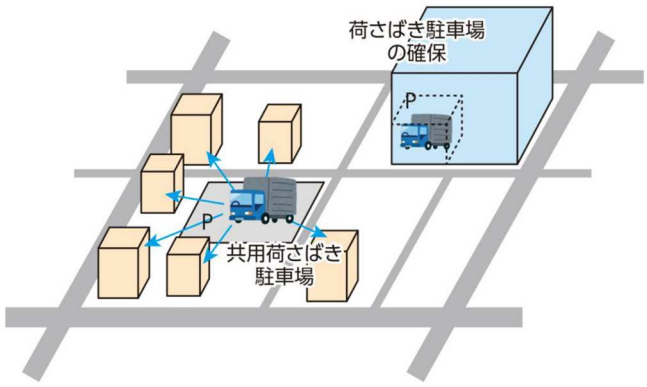
※詳細は P40

取組１　フリンジ駐車場の整備	取組５　公共駐輪場の整備
取組２　駐車場の集約化	取組６　公共交通待合施設の整備
取組３　共同荷捌き駐車場の整備	取組７　鉄道駅との接続
取組４　観光バス等乗降場の整備	

【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。

【メニュー⑥】

緑化の推進

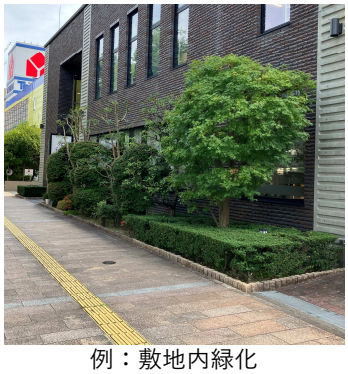
割増し容積率 50%

取組内容に応じて**最大**

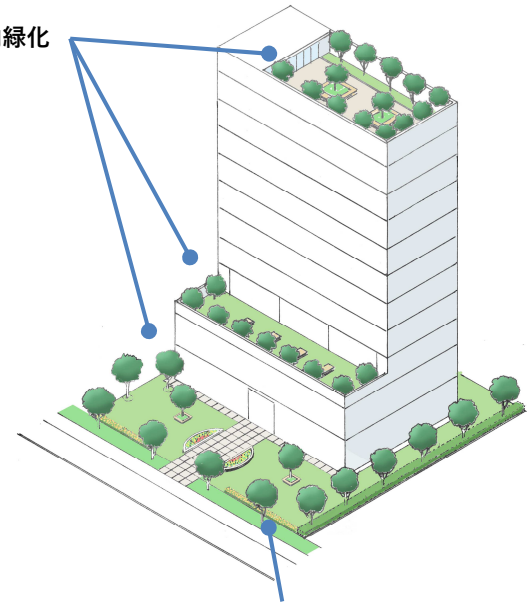
●評価する取組の具体例

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
●	●	●	●					◎	●	●	◎

【メニュー⑦】

脱炭素化の推進

割増し容積率 100%

取組内容に応じて**最大**

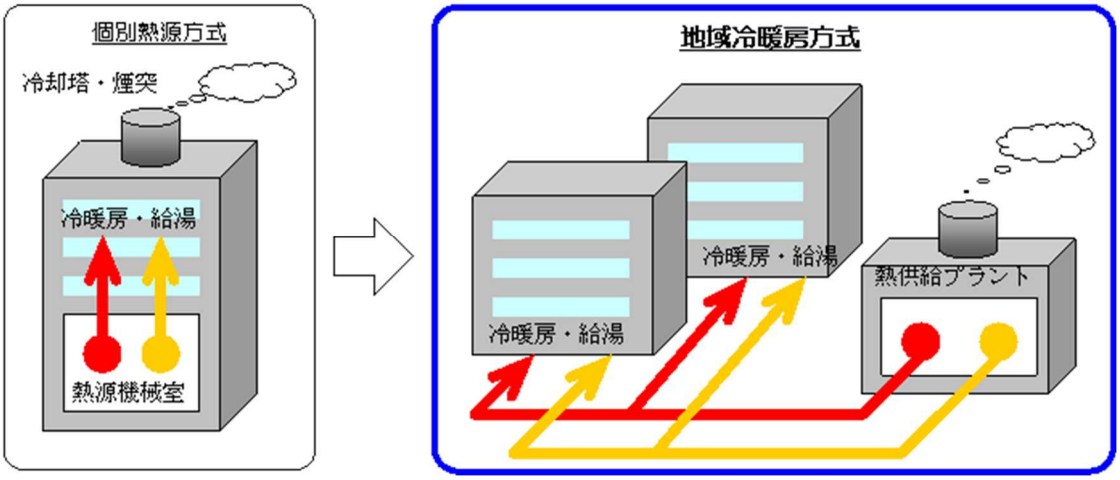
●評価する取組の具体例

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
●	●	●	●						●	●	●

【メニュー⑧】

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 ㎡程度以上

イ　天井高 2.7ｍ以上かつ OA フロア 100 ㎜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 ㎡以上（2 人用客室は 30 ㎡以上）であること

エ　一客室の床面積が 30 ㎡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。

①-３MICE 施設

【割増し要件】

MICE を開催することができる 200 ㎡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）IncentiveTravel（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・遠州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	まちなか居住ゾーン	えきちか居住ゾーン	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】

・アを満たし、かつイまたはウのどちらかを満たす敷地（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%×A＋50%×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×（1＋（α－0.1）×ki×kA）

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

ki　：基準容積率による補正係数‥イ

kA：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

＝（Os×（k1＋k2＋k3）÷100）÷敷地面積

Os：オープンスペースの面積

k1：オープンスペースの種類、整備条件に応じた係数

k2：オープンスペースの効果を高める取組に応じた係数

k3：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 ki

ki＝1/３＋(900－v)×1/100×1/8×1/３

ウ　敷地面積による補正係数 kA

kA＝1＋(A－Amin)/(5,000－Amin)

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

Amin：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 ※1	フリンジ駐車場	・開発区域がウォーカブル区域※2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、ウォーカ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 ※1	駐車場の集約化	・開発区域がウォーカブル区域※2内に位置する場合のみ対象。 ・ウォーカ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 ※1	共同荷捌き場	・開発区域がウォーカブル区域※2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な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場を整備すること。 ・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%

※1　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。

※2　ウォーカブル区域…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。

<table>
<tr><th colspan="2">項　目</th><th>割増し要件</th><th colspan="2">割増し容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">取組 1</td><td rowspan="2">一時滞在施設</td><td rowspan="2">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
・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。</td><td>特に誘導するゾーン・通り</td><td>75%</td></tr>
<tr><td>上記以外</td><td>50%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">取組 2</td><td rowspan="3">水災害対応</td><td rowspan="3">・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に整備する雨水貯留施設については、本要件は適用しない。</td><td colspan="2">当該施設の床面積分の容積率を割増し</td></tr>
<tr><td>特に誘導するゾーン・通り</td><td>上限 100%</td></tr>
<tr><td>上記以外</td><td>上限 40%</td></tr>
<tr><td>取組 3</td><td>非常時活用スペース</td><td>・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。</td><td colspan="2">当該施設の床面積分の容積率を割増し（上限 25%）</td></tr>
</table>

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した数値のうち、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こと。

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好な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こと。

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停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、必要な荷捌き施設を敷地内に確保すること。
ただし、緩和要件⑤取組３により必要な施設を他敷地へ共同化した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 ㎡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	MICE施設	誘導用途	低層階の店舗	敷地の集約化・共同化	景観・歴史・文化資源の保全・活用	良質なオープンスペースの整備	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%	50%	120%								50%			75%	100%	
緩和容積率（●）		50%	40%	40%	50%	50%	100%	25%	100%	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	●※2			●	●	●	●	●	◎	●	●
	ゾーン 教育・文化ゾーン	◎	●	◎	◎	●	●		●						●	●	●	●	●	◎	●	●
	ゾーン まちなか居住ゾーン	●	●	●	◎	●	●	●	●						●	●	●	●	●	●	●	●
	ゾーン えきちか居住ゾーン	●	●	●	◎	●	◎		●						●	●	●	●	●	●	●	●
	賑わい交流空間※1					◎			◎													
	通り つながりの通り	◎				◎			◎				●	●								
	通り いこいの通り								◎													
	通り かいゆうの通り					◎			◎													
	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」及びゾーンの外周道路（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