

# 茅ヶ崎市総合設計許可基準

茅ヶ崎市

平成17年	2月	1日	制定
平成22年	3月	1日	改正
平成23年	2月	3日	改正
平成24年	3月	1日	改正
平成28年	3月	28日	最終改正

## 目 次

1. 許可基準策定の趣旨・目的	1
2. 総合設計制度適用にあたっての基本方針	2
3. 用語の定義	6
4. 制度適用の基本的要件	7
5. 公開空地等	10
6. 容積率の割増し	16
7. 道路斜線制限等に関する緩和	19
8. 建築物の敷地が斜線制限等の高さ制限の異なる地域 又は区域の内外にわたる場合の措置	21
9. 維持・管理	23
附 則	24
様 式	25
総合設計制度 基本設計から工事着手までのフロー	32
参 考 許可手続きの流れ	33
参 考 図	36
別記様式	37

## 1. 許可基準策定の趣旨・目的

建築基準法（以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく総合設計制度（以下「一般型総合設計」という。）は、一定規模以上の面積を有する敷地について、その敷地内に一定割合以上の日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築計画に対して、法による容積率及び高さに関する形態規制の一部を緩和することができる制度です。

一方で、マンションの建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項の規定に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）は、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の建替えにより新たに建築されるマンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンション」という。）について、要除却認定マンションが除去及び建替えされることの公益性を評価しつつ、公開空地の確保のほか、地域の防災、環境等への貢献を評価して、容積率を緩和することができる制度です。

総合設計制度の運用に関しては創設時の昭和46年に通達が出され、その後昭和61年の改正により「総合設計に係る許可準則の改正について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第93号）及び「総合設計許可準則に関する技術基準について」（昭和61年12月27日付建設省住街発第94号）が、また、平成2年（平成2年7月3日付建設省住街発第100号）（平成2年11月26日付建設省住街発第148号及び第149号）、平成7年（平成7年7月17日付建設省住街発第71号及び第72号）、平成9年（平成9年6月13日付建設省住指街第74号及び75号）、平成13年（平成13年9月10日付国住街第95号及び96号）、平成20年（平成20年12月25日付国住街第175号及び176号）、平成23年（平成23年3月25日付国住街第186号）及びマンション建替法の改正に伴い平成26年（平成26年12月5日付国住街第145号）にはその一部改正について通達及び技術的助言（以下「技術的助言等」という。）が出されています。

この許可基準は、法令、技術的助言等の趣旨を踏まえながら、本市における総合設計のルールを規定することにより、まちづくりの基本計画である「茅ヶ崎市総合計画」、「整備、開発及び保全の方針」及び「ちがさき都市マスタープラン」など上位計画との整合を図りつつ、良好な市街地環境の整備改善や公共施設機能の補完、都市防災機能の強化に寄与する建築計画に対しては、本制度の積極的な活用を図ることを目的に制定するものです。

## 2. 総合設計制度適用にあたっての基本方針

### (1) 上位計画との整合

総合設計制度適用にあたり「茅ヶ崎市総合計画」及び「整備、開発及び保全の方針」並びに「ちがさき都市マスタープラン」等の理念を踏まえた上で、当該地区における市街地環境改善上の課題に適切に対応し得る建築計画となるよう誘導します。

本市における市街地環境改善上の課題としては、次のようなものがあります。

- 1) 既成市街地内の公園・緑地、歩道空間の確保
- 2) 密集市街地における再開発事業の促進
- 3) 中心市街地の活性化
- 4) 老朽化した共同住宅等の建替による居住環境改善
- 5) 狭小宅地の共同化、立体化、不燃化による居住環境改善
- 6) 駅周辺での公共駐輪場・駐車場の確保
- 7) 地域振興や地区の利便性向上に寄与する施設の整備
- 8) 住宅・建築物の耐震化

### (2) 基本目標の実現

総合設計制度の対象となる建築計画は、法令等に定める都市空間の確保を基調とし、かつ、次に定める基本目標を具現化するよう努めます。

- 1) 地区の特性や周辺の環境を踏まえた魅力ある景観を形成すること
- 2) 高齢者や障害者等の円滑な利用に対する配慮がなされていること
- 3) 周辺の市街地環境に対し、十分な配慮がなされていること
- 4) 計画の規模及び周辺市街地の状況に応じ、公共施設等の機能補完又はこれらの負荷軽減に寄与していること
- 5) 計画の規模及び周辺市街地の状況に応じた防災、避難設備を有すること
- 6) 省エネルギー等により負荷軽減が図られていること
- 7) 計画の規模に応じた駐車・駐輪施設を有すること
- 8) 敷地内の緑化が図られていること
- 9) 計画の規模に応じた消防活動に対する配慮がなされていること

#### 運用基準・解説

- 1) は、本市景観計画に適合していること。
- 2) は、高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律及び神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例に適合すること。
- 3) は、日照、通風、眺望等に配慮した設計がなされていること。
- 4) は、計画の規模や周囲の状況により地区の道路、歩道網、街区公園、集会施設といった公共施設等の機能を補完又は負荷を低減する配慮がなされていること。
- 5) は、計画の規模や周囲の状況により防災上有効な空地や備蓄倉庫、上水タンクや調整池などが設置されていること。
- 6) は、エネルギーの使用の合理化に関する法律に適合すること。

- 7) は、共同住宅であれば1住戸につき自動車1台、自転車2台分の駐車・駐輪施設を確保するものとし、事業用施設であれば利用者数に応じた当該施設が整備されていること。ただし、マンション建替型総合設計はこの限りではない。
- 8) は、20%以上緑化が図られていること。
- 9) は、消防本部との協議が整い、かつ、消防活動空地が敷地内に確保されていること。

### (3) 適用地域の限定

本市の現状に鑑み、一般型総合設計を適用する用途地域を第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域に限定します。また、マンション建替型総合設計については、用途地域は限定しないこととします。

なお、本基準が適用された際に、現に存する総合設計制度の許可に基づく建築物の棟別増築、大規模の修繕及び大規模の模様替えに対してはこの規定を適用せず、別途調整協議を行うものとしします。

#### 運用基準・解説

本市では、用途地域内において良好な市街地の環境を維持するため、平成16年7月より第1種及び第2種中高層住居専用地域の15m最高限高度地区指定が施行され、同時に、これら地域では一般型総合設計による高さの緩和が適用できなくなりました。

このため、技術的助言等による基準のみでは、高さ制限を10mと定めている第1種及び第2種低層住居専用地域内における一般型総合設計の運用を阻止することは不可能であり、土地利用上の不合理が生じる状況となっています。

そこで、本許可基準を策定することにより、第1種及び第2種低層住居専用地域、第1種及び第2種中高層住居専用地域については一般型総合設計を適用しないこととし、建築物の高さに関する整合を図ることにしました。

同様に、工業の利便を図るべき工業地域及び工業専用地域についても一般型総合設計を適用しないこととしています。

また、平成22年4月より、市内市街化区域全域に高度地区が拡大指定されましたが、一般型総合設計については、従前の適用状況を勘案して適用地域の拡大は行わず、従前の適用地域と同様としています。

なお、マンション建替型総合設計については、容積率の緩和のみであることから、用途地域は限定しないこととしています。

「なお、」以降の具体的な運用については、本市総合設計許可基準の既存不適格となる建築物について、耐震改修や大規模の修繕、及び大規模の模様替えは可能としますが、増築については現行基準に適合する棟別建築物以外は認めないこととします。

#### (4) マンション建替型総合設計の対象建築物及び許可方針等

- 1) 要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションであること。
- 2) 以下のイ及びロに適合するものであること。ただし、市長が、要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつては、この限りでない。
  - イ 住宅（デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、市長が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものの部分を含む。以下「住宅等」という。）以外の部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。
  - ロ 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。
- 3) 要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、市長が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。
- 4) 要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。
- 5) マンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意すること。

#### (5) 事前相談制の活用

事前相談の機会を活用し、次の事項に関して調整を行います。

- 1) 都市計画法
- 2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- 3) 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- 4) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- 5) エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）
- 6) 茅ヶ崎市土地利用基本条例
- 7) 茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例（手続及び基準等に関する条例）
- 8) 茅ヶ崎市ラブホテル規制条例
- 9) 茅ヶ崎市屋外広告物条例
- 10) 景観法
- 11) 農地法
- 12) 下水道法
- 13) 河川法
- 14) 道路法

- 15) 消防法
- 16) 水質汚濁防止法
- 17) 大気汚染防止法
- 18) 騒音規制法
- 19) 振動規制法
- 20) 神奈川県公害防止条例
- 21) 大規模小売店舗立地法
- 22) 文化財保護法
- 23) その他必要と思われる法令等

### 3. 用語の定義

- (1) 法 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2) 政令 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (3) 一般型総合設計 法第59条の2第1項に基づく総合設計制度
- (4) マンション建替法 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）
- (5) マンション マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション
- (6) 要除却認定マンション マンション建替法第102条第1項の認定を受けたマンション
- (7) マンション建替型総合設計 マンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度
- (8) 空地率 空地面積を敷地面積で除した値に100を乗じた数値
- (9) 基準建ぺい率 法第53条に規定される建ぺい率（%）
- (10) 有効公開空地面積 公開空地の面積に、当該公開空地の区分に応じて5.（3）に定める係数を乗じた数値
- (11) 有効公開空地率 有効公開空地面積を敷地面積で除した値に100を乗じた数値
- (12) 歩道状公開空地 道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地
- (13) 基準容積率 法第52条第1項から第9項までの規定による容積率
- (14) 計画道路 法第42条第1項第4号の規定による道路
- (15) 予定道路 法第68条の7第1項の規定による道路
- (16) 道路斜線制限 法第56条第1項第1号の規定による建築物の高さの制限
- (17) 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号の規定による建築物の高さの制限



#### 4. 制度適用の基本的要件

##### (1) 適用区域及び敷地規模

総合設計制度の適用を受けるには、計画建築物の敷地面積が次表（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる数値以上であること。

###### a. 一般型総合設計

（い）	（ろ）
用 途 地 域	敷地面積の規模
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	2,000 m <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域	1,000 m <sup>2</sup>

###### b. マンション建替型総合設計

（い）	（ろ）
用 途 地 域	敷地面積の規模
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	1,000 m <sup>2</sup>
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	500 m <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域	300 m <sup>2</sup>

## (2) 前面道路の幅員及び接道長

計画建築物の敷地は、次表（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる数値以上の幅員の前面道路に接道すること。また、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。なお、マンション建替型総合設計にあつては、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を道路及び歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするすることができる。

### a. 一般型総合設計

(い)	(ろ)
用途地域	道路幅員
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6 m
近隣商業地域又は商業地域	8 m

### b. マンション建替型総合設計

(い)	(ろ)
用途地域	道路幅員
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6 m
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8 m

### 運用基準・解説

「また、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。」について、技術的助言等では具体的数値を示してはいませんが、適用建築物の延べ面積が1,000㎡を超える大規模特殊建築物となる可能性が高いため、茅ヶ崎市建築基準条例第8条の規定のみならず、第31条及び第37条に準じた規定を追加することにより、防災上、避難上の安全性を担保することにしたものです。

### (3) 敷地内の空地率の最低限度

計画建築物の敷地における空地率の最低限度は、次表(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値を確保すること。ただし、マンション建替型総合設計については、適用しない。

(い)	(ろ)	
基準建ぺい率 C (%)	空地率の最低限度 (%)	
	容積率制限の緩和の場合	斜線制限のみの緩和の場合
$55 < C \leq 100$	$120 - C$	$115 - C$

### (4) 有効公開空地率の最低限度

計画建築物の敷地における有効公開空地率の最低限度は、次表(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値を確保すること。なお、有効公開空地率を計算する場合の有効公開空地面積の合計には、5.(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。ただし、マンション建替型総合設計については、適用しない。

(い)	(ろ)	
基準建ぺい率 C (%)	有効公開空地率の最低限度 (%)	
	容積率制限の緩和の場合	斜線制限のみの緩和の場合
$C \geq 55$	$20 + (100 - C) \times 2/3$	$10 + (100 - C) \times 1/3$

### (5) 空地及び公開空地の位置、規模、形態及び意匠

計画建築物の敷地内に設ける空地及び公開空地は、周辺市街地の環境及び土地利用現況、道路等都市施設の整備状況、敷地形状、当該建築計画などに応じて、市街地環境の整備改善に寄与する位置、規模、形態及び意匠となるよう努めること。また、原則として歩道状空地を設けることとし、敷地内の緑化にも配慮すること。

## 5. 公開空地等

### (1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までのすべてに該当する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等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の①から⑤までのすべてに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 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うる敷地内の通路を除く。）であること。
- ② 最小幅が4メートル以上（マンション建替型総合設計については、3メートル以上）のものであること。ただし、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。）にわたって設けられ、かつ、歩道状公開空地となるものは、最小幅員（屋内にあるものは最小有効幅員）が2メートル以上（マンション建替型総合設計については、1.5メートル以上）のものであること。
- ③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次表(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値以上であること。ただし、マンション建替型総合設計の場合、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上（次表(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50平方メートル以上であること。

#### a. 一般型総合設計

(い)	(ろ)
用 途 地 域	一の公開空地の面積
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	200㎡
近隣商業地域又は商業地域	100㎡

b. マンション建替型総合設計

(い)	(ろ)
用 途 地 域	一の公開空地の面積
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	300㎡
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200㎡
近隣商業地域又は商業地域	100㎡

- ④ 全周の8分の1以上が道路（歩道状公開空地を含む。）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り抜け道路を設けたもので、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。

**運用基準・解説**

①において技術的助言等では「ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。」という文章がありますが、空地を設置することにより良好な市街地環境の整備改善や公共施設機能の補完、都市防災機能の強化に寄与するという本来の目的からすると、深夜等において閉鎖される空地がそれを満足するか疑問のあるところです。

そこで、本市の許可基準においてはこれを考慮しないものとします。

## (2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の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①又は②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、（3）に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

- ① 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空地（以下「中庭等」という。）にあっては、建築物の居住者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、修景上良好に設計され、道路からの見通しが可能で、適切な規模（少なくとも300平方メートル以上であること。ただし、マンション建替型総合設計にあっては、敷地面積の10分の1以上（300平方メートルを超えるときは、300平方メートル以上）、かつ、100平方メートル以上であること。）を有すること。
- ② 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが12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（1）の③に規定する規模以上であること。

## (3) 公開空地等の有効面積の算定

- ① 公開空地等の有効公開空地面積は、次表に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからへ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
イ	歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。） ただし、商業地域又は近隣商業地域（容積率が300パーセント以上のものに限る。）内において、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、隣地との間に塀等の連続性を妨げる計画のないものについては、最大2.5の範囲で右記より高い係数とすることができる。	1.5
ロ	面積が500平方メートル以上で幅員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
ハ	面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員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

ニ	イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0
ホ	中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）	0.5
へ	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公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次表に掲げる区分に従い、イからニ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
イ	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（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。）	0.5
ロ	公開空地の地盤（公開空地が建築物の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路面の高さと比べて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
ハ	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（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10メートル以上のもの又は気象条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）	
	(イ) はり下5メートル以上	0.8
	(ロ) はり下2.5メートル以上5メートル未満	0.6

ニ	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部分の意匠、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、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は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公開空地等の部分の面積」とする。

#### 運用基準・解説

①の表中イの区分において、最大2.5の範囲で1.5より高い係数とできる地域を市街地環境の整備の改善（歩行者の利便性の向上）を特に必要と認められる駅周辺に限定しました。

②の表中ハの区分において、技術的助言等では「アトリウム」という記述が入っていますが、空地を設置することにより良好な市街地環境の整備改善や公共施設機能の補完、都市防災機能の強化に寄与するという本来の目的からすると、室内の閉鎖される空間がそれを満足するか疑問であることから考慮しないものとする。

②の表中ニの係数については、次に掲げる事例の場合について適用することとします。

##### 【計画道路や予定道路、都市施設等の築造による場合】

敷地の一部に計画道路又は予定道路、都市施設等を有し、建築計画においてこれらを築造する場合は、これらに接する公開空地等について、本制度による容積率の割増し後の延べ面積の算定に当たり、5.（3）②の表のニ（イ、ロ及びハに該当する場合を除く。）に掲げる係数を乗じて算定できるものとする。

##### 【道路交差点部に公開空地等を設ける場合】

道路交差点部に接する敷地で、その部分に見通しを確保するような形状の公開空地等を設けた場合、当該公開空地等について、本制度による容積率の割増し後の延べ面積の算定に当たり、5.（3）②の表のニ（イ、ロ及びハに該当する場合を除く。）に掲げる係数を乗じて算定できるものとする。

##### 【特定施設による場合】

次の基準のいずれかに適合する特定施設を設けた計画建築物については、本制度による容積率の割増し後の延べ面積の算定に当たり、5.（3）②の表のニ（イ、ロ及びハに該当する場合を除く。）に掲げる係数を乗じて算定できるものとする。

##### ア. 自動車車庫等を設置する建築物

市街地の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車や駐輪を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般



公共の用に供される自動車車庫又は駐輪場を設置する建築物で、茅ヶ崎市中心市街地活性化基本計画に規定する中心市街地内に位置するもの。

イ. 福祉施設等を設置する建築物

周辺地域の福祉環境の向上に寄与し、バリアフリー法及びみんなのバリアフリー街づくり条例に適合する建築物で、保育所、地域育児センター、高齢者又は障害者が地域で自立して生活していくために必要な支援施設などの福祉施設等であるもの。

この場合、市と協議するなかで周辺地域に不足すると市長が認めた福祉施設等で、施設の管理運営が将来に渡り適切に行われると認められるものに限る。

ウ. 地域施設を設置する建築物

周辺地域の防災や安全に寄与する施設、省資源に有効な供給処理施設、又は地域の生活利便の向上に寄与する公益施設等を設置する建築物で、次に掲げる各施設であるもの。

この場合、各々の施設の内容に応じ必要性の高い地域で計画されており、施設の管理運営が将来に渡り適切に行われると認められるものに限る。

- a 市の支所
- b 防災用備蓄倉庫
- c 消防用水利施設
- d 雨水貯留施設・中水道施設
- e 地域冷暖房施設
- f 鉄道施設の駅舎、開閉所及び変電所

エ. 文化・交流施設等を設置する建築物

ホール、ギャラリー、集会場等で文化の振興や、都市型交流に寄与すると認められる施設（不特定多数のものが自由に利用できる施設で、その用途に供する部分の床面積が200平方メートル以上のもの。）を設置する建築物で、施設の管理運営が将来に渡り適切に行われると認められるもの。

【その他市長が必要と認めた場合】

公共の福祉の増進に資する場合で、公益上やむを得ないと認められるもの。

## 6. 容積率の割増し

- ① 許可による容積の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。ただし、マンション建替型総合設計にあつては、 $K_i$ に1.5を乗じた値を適用する。

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

A : 敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含む。）

S : 有効公開空地面積の合計

V : 割増し後の延べ面積

v : 基準容積率

$K_i$  : 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 ( $K_i$ )
$v < 10/10$	$2/3$
$10/10 \leq v < 90/10$	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
$90/10 \leq v$	$1/3$

$K_a$  : 下表による割増係数

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 ( $K_a$ )
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域準又は準工業地域	$5,000 \text{ m}^2 \leq A$	2
	$A < 5,000 \text{ m}^2$	$1 + \frac{A - A_{\min}}{5,000 - A_{\min}}$
上記以外の地域		1

$A_{\min}$  : 4. (1) 表 (い) 欄に掲げる区分に応じて、同表 (ろ) 欄に掲げる敷地面積の規模

- ② ①に規定する容積の割増しを行うに当たっては、基準容積率に1.5を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と、当該容積率に10分の20を加えたものに

敷地面積を乗じて得られる延べ面積の、いずれか小さいものを限度とする。

- ③ 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、①に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積（V）を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、①に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、①の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する①に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合において4.（4）の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

- ④ マンション建替型総合設計にあつては、次のイからホまでに掲げるもの（ただし、公開空地等に該当するものを除く。）の整備等を行う建築物について、①、②及び③に規定する容積率の割増しと合わせて、10分の10を限度として、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとし、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うことができるものとする。なお、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に応じて市長が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、これらの施設等が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

#### 運用基準・解説

④の施設の整備等を行う場合、その施設の用途は許可を受けた用途に限られ、他の用途に転用することはできません。したがって、当該施設の整備等については、市が関わる事業であること等、施設の管理運営が将来に渡り適切に行われると認められるものに限られます。

また、「なお、」以降にあるように、当該施設の整備等に応じた容積率の割増しを適用する場合は、「当該施設が不足している又は不足するおそれがあること」が必要となりますので、当該施設の必要性について、関係部局と十分に協議を行う必要があります。

## 7. 道路斜線制限等に関する緩和

### (1) 道路斜線制限（法第56条第1項第1号）及び隣地斜線制限（同項第2号）関係

① 道路斜線制限又は隣地斜線制限に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において $S_i'$ が $S_i$ 以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$ とは、 $O_i$ （各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、イ又はロに掲げる距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 $S_i$ とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2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。

イ 第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域（敷地に第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域が存する部分は、この規定を準用する。）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

ロ 近隣商業地域、商業地域又は準工業地域（敷地に工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域が存する部分は、この規定を準用する。）

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

② 高さが100メートルを超える建築物に対する①の規定の適用については、次のイ、ロ及びハを加えたものをもって①の $S_i'$ とする。

イ 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積

ロ 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

ハ 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

③ 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、道路に接する各辺の $S_i'$ に含めないものとする。

#### 運用基準・解説

原則として、第1種及び第2種低層住居専用地域には一般型総合設計は適用しませんが、敷地の一部に第1種及び第2種低層住居専用地域がある場合は、道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離に相当する距離を加えた距離だけ外側にある点を $O_i$ とします。

**(2) 北側斜線制限（法第56条第1項第3号）関係**

敷地内に第1種及び第2種低層住居専用地域、又は第1種及び第2種中高層住居専用地域が存する場合の北側斜線制限は、原則として緩和しないものとする。

**(3) 適用の除外**

マンション建替型総合設計においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限の緩和は適用しない。

## 8. 建築物の敷地が斜線制限等の高さ制限の異なる

### 地域又は区域の内外にわたる場合の措置

#### (1) 斜線制限等の高さの制限

敷地が法第56条第1項第1号又は第2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6.(1)の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次の①又は②に掲げる距離だけ外側にある点をもって6.(1)の①のO<sub>i</sub>とし、各辺において法第56条第1項第1号又は第2号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって6.(1)の①及び②のS<sub>i</sub>とする。

- ① 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 その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

A<sub>2</sub> : 1.6メートルに高さが2.0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の数値

A<sub>3</sub> : 1.2メートルに高さが3.1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の数値

L<sub>1</sub> : 各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L<sub>2</sub> : 各辺のうち第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L<sub>3</sub> : 各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。）に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ（L = L<sub>1</sub> + L<sub>2</sub> + L<sub>3</sub>）

#### **運用基準・解説**

法第55条第1項と法第56条第1項第3号については緩和しないこととします。

#### (2) 斜線制限等の高さの制限の部分適用方式に関する補正

前項の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式（建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方法をいう。）が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、法第56条第1項第1号又は第2号の規定に係る許可を受ける建築物が高さ制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内に存する部分、第1種中高層住居専用地域、第2

種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について6.(1)を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内に存する部分」「各辺のうち第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又は「各辺のうち非住居系地域内に存する部分」と読み替え、また、 $S_i$ とは、当該部分について法第56条第1項第1号又は第2号の規定によって許容される立面投影面積とする。



## 9. 維持・管理

### (1) 公開空地等である旨の標示

建築主は、公開空地等内の適当な場所に、当該公開空地等が法又は、マンション建替法に基づいて設けられたものである旨を、様式1に規定する標示板により標示するものとする。また、6④の特例を受けた場合は、建築物又は敷地内の適当な場所に、特例の適用を受けたものである旨を、様式1に準じた標示板により標示するものとする。

なお、標示板は、ステンレス鋼等の耐久性・耐候性に富み、かつ、容易に破損しない材質とし、堅固に固定したものとする。また、標示内容が不明になった場合や標示板が破損した場合は、速やかに修復するものとする。

### (2) 公開空地等管理責任者の選任

建築主は、公開空地等を設置する前に、当該公開空地等を一般に公開し、適正に維持・管理し、定期的に報告を行うことについて、様式2による誓約書を提出しなければならないものとする。

また、建築物の使用開始前までに様式3により公開空地等の管理責任者を市長に届け出るものとし、管理責任者が変更になった場合も同様式により届出しなければならないものとする。

### (3) 公開空地等の維持・管理

公開空地等の管理責任者は、公開空地等に係る図書等を保管するとともに、当該公開空地等を有効、かつ、適切に維持・管理しなければならないものとし、その状況について、様式4による公開空地等管理報告書により、使用開始から3年ごとに市長に報告しなければならないものとする。

### (4) 義務の承継

建築主は、建築物又は敷地を譲渡あるいは貸与するときは、譲渡又は貸与をしようとする者に対し、当該公開空地等の維持・管理について(2)及び(3)に定める義務を伴うものである旨を明示しなければならない。

また、譲渡又は貸与を受けた者は、当該公開空地等の維持・管理に関する義務を継承するものとする。

### (5) 公開空地等の変更

① 公開空地等の種別及び形態は、次に掲げる場合のほかは変更してはならない。

ア 周辺の市街地の状況の変化等により、その変更が望ましいと認められる場合

イ 建築物の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、当該変更が本基準の範囲内であるとき

② ①に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ様式5により公開空地変更申請書及び変更にかかる公開空地計画図を提出し、特定行政庁の承認を受けなければならない。

## 運用基準・解説

この項では、公開空地等の維持・管理上必要な事項、様式を規定しています。運用上支障があれば随時変更する可能性があります。

附則

(施行期日)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附則

(施行期日)

1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)


2 この基準の施行前に改正前の基準により建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく許可を受けた建築物において、増築又は改築する場合には、なお従前の例による。

附則

(施行期日)

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

様式1 公開空地等の標示板

300 mm 以上	<p>この広場及び通路等は、建築基準法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）に基づき設置された公開空地であり、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。</p>	<p>公開空地等位置図</p> <p>（図面の位置に留意し、公開空地等の範囲及び現在地を明記すること。）</p>
	<p>年 月</p> <p>公開空地等管理者 住 所 氏 名 連絡先</p> <p> 公開空地等を示す</p>	
	500mm以上	

公開空地等設置に関する誓約書

年 月 日

(あて先) 茅ヶ崎市長

建築主  
住 所  
氏 名 (印)

公開空地等設置に関する誓約書

私は、茅ヶ崎市総合設計許可基準に基づいて設置した公開空地等を一般に開放し、適正に維持・管理し、定期的に報告を行うことを誓約します。

なお、当該公開空地等を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に譲渡、あるいは貸与する場合も誓約事項を承継します。

建築物の概要

1. 建築物の名称
2. 建築物の所在地 茅ヶ崎市
3. 公開空地等に係る図書
  - (1) 公開空地等平面図
  - (2) 公開空地等立面図
  - (3) 公開空地等断面図

※ 建築主の氏名（法人の場合にあっては、代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

(A 4)

公開空地等管理責任者（選任・変更）届

<p>茅ヶ崎市総合設計許可基準に基づいて設置した公開空地等を、適正に維持・管理するために、次のとおり公開空地等管理責任者を（選任・変更）したので届け出します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>（あて先）茅ヶ崎市長</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所 氏 名 連絡先</p> <p style="text-align: right;">(印)</p>		
建 築 物	名 称	
概 要	所在地	茅ヶ崎市
許可年月日及び番号		年 月 日 指令第 号
公開空地等 管理責任者	住 所	
	氏 名	印
	連絡先	
受 付 欄	備 考	

※ 建築主の氏名（法人の場合にあっては、代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

(A 4)

公開空地等管理報告書

茅ヶ崎市総合設計許可基準に基づいて設置した公開空地等の維持・管理の状況について、土地所有者及び建物所有者と協議の上、次のとおり報告します。

年 月 日

(あて先) 茅ヶ崎市長

管理責任者  
住 所  
氏 名 (印)  
連絡先

建 築 物 概 要	名 称	
	所在地	茅ヶ崎市
許可年月日及び番号		年 月 日 指令第 号
土地所有者	住 所	
	氏 名	電話
建物所有者	住 所	
	氏 名	電話
前 回 の 報 告 日		年 月 日
受 付 欄	備 考	

(A4)

公開空地 等の維持・ 管理の状況	総括所見	
	市民の 利用状況	
	変更の有無 その内容	
	管理上の 問題点	

写真貼付欄（公開空地等の状況を示す写真を貼付すること）

※ 必要に応じて公開空地等平面図を添付してもらう場合があります。

(A4)

公開空地等変更申請書

<p>茅ヶ崎市総合設計許可基準の規定により、公開空地等の変更について承認を受けたいので、関係図書を添えて申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(あて先) 茅ヶ崎市長</p> <p style="text-align: right;">建築主等 住 所 氏 名 (印) 連絡先</p>		
建 築 物	名 称	
概 要	所在地	茅ヶ崎市
許可年月日及び番号		年 月 日 指令第 号
代 理 者	住 所	
	氏 名	電話
変 更 の 内 容		
変 更 の 理 由		
受 付 欄	備 考	

- ※ 添付図書は案内図、配置図（公開空地の位置及び変更部分を明示）及び1階平面図、公開空地等平面図、立面図（変更部分を明示）、変更詳細図等を用意してください。
- ※ 建築主の氏名（法人の場合にあっては、代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。
- ※ この申請書は2部提出して下さい。

(A4)



公開空地変更等承認通知書

茅建指第 号

住 所

氏 名

年 月 日付で申請のあった公開空地等変更申請については、茅ヶ  
崎市総合設計許可基準の規定により承認します。

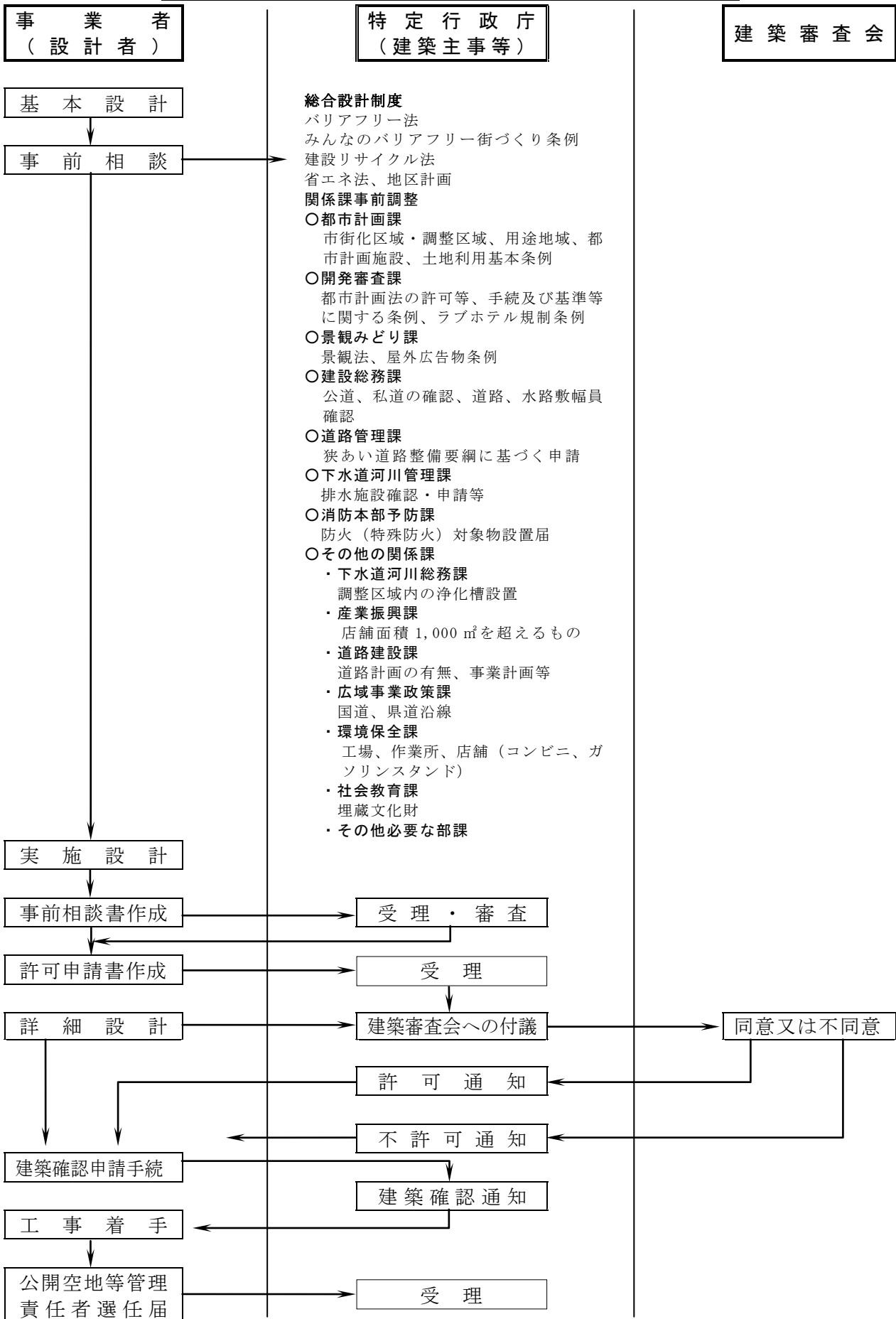
年 月 日

茅ヶ崎市長 印

(承認条件等)

(A 4)

■総合設計制度 基本設計から工事着手までのフロー



## 参考 許可手続きの流れ

### 1. 事前相談から建築許可申請まで

#### (1) 事前相談の実施

法第59条の2第1項又は、マンション建替法第105条第1項に基づく許可申請を行う場合は、関連法令を含めて建築指導課指導担当と事前相談をあらかじめ行って下さい。このとき、計画建築物の内容により、前ページのフロー図にある関係各課等との事前調整も行って下さい。

#### (2) 建築許可事前相談書の提出

建築主は、前項の相談を行うことにより、当該建築計画が許可の基本的要件を満足することが確認できた後、建築許可事前相談書に必要な図書を添付して、建築指導課に提出して下さい。

建築許可事前相談書を提出するにあたり必要な図書は次のとおりです。

- ① 建築許可事前相談書（建築指導課で配布）
- ② 理由書
- ③ 計画概要書（別記様式）
- ④ 付近見取図
- ⑤ 案内図
- ⑥ 配置図
- ⑦ 平面図
- ⑧ 立面図
- ⑨ 断面図
- ⑩ 日影図（時間日影図及び等時間日影図）
- ⑪ 公開空地等計画図
- ⑫ その他審査にあたり必要とする資料

なお、建築許可事前相談書の審査を完了するまでに、関係各課等との事前調整により必要とされた手続きに関しては、全て済ませておいて下さい。

#### (3) 建築許可申請書（正、副、消防用2部）の提出

建築許可事前相談書の審査完了後、建築許可申請書を提出して下さい。

建築許可申請書を提出するにあたり必要な図書は次のとおりです。

- ① 建築許可回議書（建築指導課で配布）
- ② 許可申請書（建築基準法施行規則別記第43号様式・代理申請の場合は委任状）
- ③ 公開空地等設置に関する誓約書（様式2）
- ④ 理由書
- ⑤ 計画概要書（別記様式）
- ⑥ 付近見取図（1/1500～1/2500程度、縮尺、方位、計画敷地の位置、周辺地域の道路の位置及び幅員、周辺地域の建築物の位置、主要用途（建築物単位に色別に示すこと）、

構造及び階数などの土地利用状況がわかるもの)

- ⑦ 案内図 (1/1500~1/2500 程度、縮尺、方位、計画敷地の位置、周辺地域の道路の位置及び幅員、主要交通機関の位置、種別及び名称並びに主要駅の位置及び名称、地域地区の境界線の位置及び種別 (着色のこと)、その他の公共施設及び主要建築物の位置、名称などを表示すること)
- ⑧ 配置図 (1/200~1/500 程度、縮尺、方位、敷地等のレベル、計画建築物の位置及び主要部分の階数並びに高さ (棟別で既存建築物がある場合はその位置及び主要部分の階数並びに高さ、建築年月日、確認 (許可) 番号も記入のこと)、前面道路の位置及び幅員、公開空地等の位置及びレベルなどを表示すること)
- ⑨ 敷地求積図、建築面積・床面積求積図 (縮尺は任意)
- ⑩ 各階平面図 (1/100~1/200 程度、基準階は一例のみで可、縮尺、方位、間取り、各室の用途、各階の用途及び床面積一覧表などを表示すること)
- ⑪ 4面以上の立面図 (1/100~1/200 程度、縮尺、立面の方位、計画建築物の外観及び色彩並びに材質、高さ制限の位置、外壁後退距離の位置などを表示すること)
- ⑫ 2面以上の断面図 (1/100~1/200 程度、縮尺、各階の天井高さ、地表面の位置、地盤面及び平均地盤面の位置 (必要により平均地盤面算定図)、高さ制限の位置、公開空地等の高低差、ピロティ・アトリウム等の奥行き及び天井の高さなどを表示すること)
- ⑬ 日影図 (1/200~1/500 程度、法第56条の2に規定する時間日影図及び等時間日影図、必要により実日影図)
- ⑭ 公開空地等計画図 (1/100~1/200 程度、縮尺、方位、公開空地等の種別 (色別表示、歩道状空地は黄色、広場状空地は緑色、中庭空地は青色、屋上空地は茶色)、ピロティ及びアトリウム等との区分、公開空地等の高低差 (必要があれば空地立面図及び空地断面図を別途用意すること)、面積一覧表 (公開空地等の面積、有効係数、有効面積及びその合計、有効公開空地率など)、歩行者動線、材料・材質、付帯設備 (ストリートファニチャー、植栽等の詳細)、公開空地等標示板の位置などを表示すること)
- ⑮ 立面投影図 (縮尺は任意、斜線制限の許可を受ける場合に添付、縮尺、方位、敷地境界線、計画建築物の主要部分の高さ、敷地境界線の各辺における計画建築物の透視立面投影図及び一般規制による最大立面投影図、各辺における立面投影面積一覧表などを表示すること)
- ⑯ 方位別立面投影図 (縮尺は任意、絶対高さ制限の許可の受ける場合に添付、縮尺、方位、敷地境界線、計画建築物の主要部分の高さ、敷地境界線の各辺における計画建築物の透視立面投影図及び一般規制による最大立面投影図、各辺における立面投影面積一覧表などを表示すること)
- ⑰ 公開空地等による割増算定説明書 (公開空地等の割増容積率及びその算出説明)
- ⑱ 外観パース図 (主な公開空地等と建築計画が把握できるような俯瞰図)
- ⑲ 関係法令等の許可証、証明書等の写し
- ⑳ その他市長が必要と認める図書 (事前相談の段階で指示)

#### (4) 建築審査会に必要な図書の提出

建築審査会を開催するにあたり、資料となる図書を開催日10日前までに建築指導課に提出して下さい。

建築審査会用資料は次のとおりです。

- ① 前項で示す許可申請書図書のうち、⑤から⑱の図書を15部提出して下さい。なお、図面はA3横サイズに縮小して作成して下さい。
- ② 建築審査会での説明用資料として、前号の資料をデジタルデータ化したもの（マイクロソフト社のパワーポイント形式）を提出して下さい。

参 考 図

図 1 (5.(3)②イ関係)  
見通しが妨げられる部分の例示

右図における斜線部分が該当する。

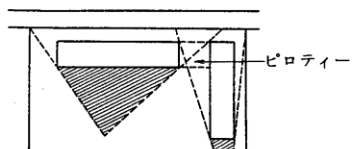
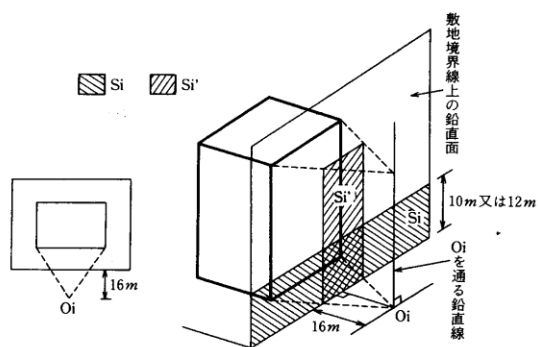


図 2 6. (道路斜線制限に関する緩和) (関係)

Si と Si' の例示 (絶対高さ制限の緩和の場合)

(下図における斜線部が Si 及び Si' に該当する)



Si と Si' の例示（道路斜線の緩和の場合）

（下図における斜線部が Si 及び Si' に該当する）

■ Si    ■ Si'

L : 敷地の道路に接する辺の長さ

W : 当該道路の幅員

l : 当該建築物の後退距離

Si : 道路に接する辺において法第56条第1項第1号及び第2号の規定によって許容される最大立面投影面積

Si' : Oi を通る鉛直線の各点を視点とした立面投影面積

Li' : 当該建築物の間口長さ（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 U 以下の部分に限る。）

H : 当該建築物の高さ（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 U 以下の部分に限る。）

d : 法第56条別表第3(イ)欄に掲げる数値

U : 法第56条別表第3(イ)欄に掲げる距離

$$Si = L \cdot d \cdot (W + 2l) \times (W + l) / (W + 2l)$$

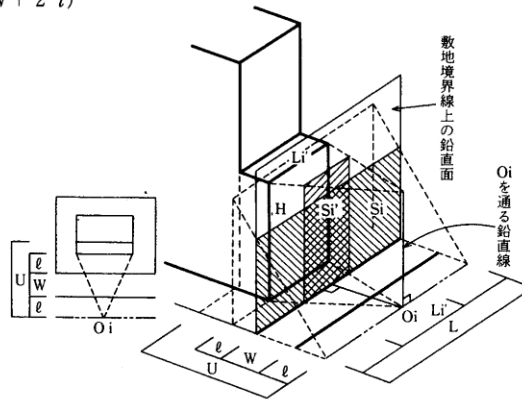
$$= L \cdot d \cdot (W + l)$$

$$Si' = Li' \cdot H \cdot (W + l) / (W + 2l)$$

$$Si \geq Si'$$

$$Li' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot (W + l)}{(W + l) / (W + 2l)}$$

$$\leq L \cdot d \cdot (W + 2l)$$







設	15. 建築面積	. m <sup>2</sup>		16. 建ぺい率	%	
	17. 延べ面積	. m <sup>2</sup>		18. 容積率	%	
計	19. 容積率	基準容積率			%	
		公開空地等により割増			%	
		公益施設等により割増			%	
		公共空地による割増			%	
		合計			%	
20. 駐車場等の床面積	駐車場	. m <sup>2</sup>		駐輪場	. m <sup>2</sup>	
	総数 台 (付置義務 台)					
21. 割増容積率の限度	公開空地等により割増			%		
	公益施設等により割増			%		
	公共空地による割増			%		
	合計			%		
条	22. 公開空地等	種別	面積	有効面積	有効公開空地率	
23. 公益施設等の概要	内容： 規模： 機能：					
24. 主要用途				25. 高さ (令第2条)	. m	
26. 階数	地上階/地下階			27. 最高の高さ (PHを含む)	. m	
28. 利用予定人数	人					

茅ヶ崎市総合設計許可基準

制定	平成17年	2月	1日
改正	平成22年	3月	1日
改正	平成23年	2月	3日
改正	平成24年	3月	1日
最終改正	平成28年	3月	28日

発行 茅ヶ崎市  
編集 都市部建築指導課

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-82-1111 内線 2324～2326

FAX 0467-57-8377

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト <http://mobile.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト  
QRコード

