

## 長期優良住宅建築等計画の認定における居住環境の維持及び向上に関する基準（解説）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第6条第1項第3号に基づく長期優良住宅建築等計画の認定に関する良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る基準について、次のように定める。

本基準は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項第3号の規定により、本市における良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮された基準として定めたものです。

平成21年2月24日国土交通省告示208号「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」第三4「良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上への配慮に係る事項」で、長期優良住宅が将来にわたってまちなみ等の一部を形成することを踏まえ、地域のまちなみ等との調和が図られているかどうかの観点から判断されると示され、本市では、次の1から4までに掲げる事項を定めています。

### 1 景観計画区域内における取扱い

申請建築物が景観法（平成16年法律第110号）第16条第1項に規定する届出対象行為に該当する場合には、茅ヶ崎市景観計画第3章行為の制限に関する事項「3-2行為の制限」に適合すること。

本項は、長期優良住宅等建築計画の認定（以下「認定」という。）を受けた住宅が長期にわたり存続されることから、景観に大きな影響を及ぼす一定規模以上の建築行為等について、茅ヶ崎市らしい景観の形成を図るため、茅ヶ崎市景観計画で定める内容に適合することを求めています。

本項の対象となる届出対象建築物については、次に掲げる行為となります。

#### ① 市内全域に係る届出対象行為

- ・ 高さが10メートルを超える建築物の建築（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物の建築）
- ・ 延べ面積が1000平方メートル以上の建築物の建築
- ・ 商業施設の用に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以上の建築物の建築
- ・ 計画戸数が8戸以上の建築物の建築
- ・ 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為

#### ② 茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区に係る届出対象行為

- ・ 高さが10メートルを超える建築物の建築（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物の建築）
- ・ 延べ面積が1000平方メートル以上の建築物の建築
- ・ 計画戸数が8戸以上の建築物の建築
- ・ 敷地が地区内の景観重要に接する建築物の建築
- ・ 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為

#### ③ 茅ヶ崎海岸・漁港周辺特別景観まちづくり地区及び浜見平特別景観まちづくり地区に係る届出対象行為

- ・ 区域内全ての建築物の建築
- ・ 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為

上記に該当する建築物を計画する場合には、あらかじめ本市都市部景観みどり課と協議を行い、当該建築物が茅ヶ崎市景観計画第3章行為の制限「3-2行為の制限」に適合していることを証する書類を

長期優良住宅建築等計画の認定申請（以下「認定申請」という。）の際に添付して下さい。

なお、茅ヶ崎市景観計画第3章行為の制限「3-2行為の制限」については、以下のページをご覧ください。

→ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/keikan/001667.html>

## 2 建築協定の区域における取扱い

表1に掲げる建築協定の区域内において、申請建築物が当該建築協定書に定める建築物等に関する事項に適合すること。

（表1）

| 建築協定                         | 建築物等に関する事項            |
|------------------------------|-----------------------|
| 湘南ライフタウンF地区建築協定              | 第6条（ただし、第6号から第8号は除く。） |
| 湘南ライフタウンB地区茅ヶ崎地区建築協定         | 第7条（ただし、第6号は除く。）      |
| 茅ヶ崎分譲住宅建築協定                  | 第6条                   |
| 野村松が丘分譲地建築協定                 | 第6条                   |
| 茅ヶ崎浜之郷地区東急分譲住宅団地建築協定         | 第6条                   |
| 茅ヶ崎下町屋地区東急分譲住宅団地建築協定         | 第6条                   |
| 湘南茅ヶ崎建築協定                    | 第6条                   |
| 湘南ライフタウンやよい会自治会茅ヶ崎地区建築協定     | 第8条（ただし、第6号から第8号は除く。） |
| 茅ヶ崎緑が浜住宅地建築協定                | 第8条（ただし、第6号から第9号は除く。） |
| ライフタウン睦自治会茅ヶ崎地区建築協定          | 第7条（ただし、第5号から第8号は除く。） |
| 茅ヶ崎ショクサンビラ建築協定               | 第6条                   |
| 柳島地区建築協定                     | 第8条（ただし、第5号及び第6号は除く。） |
| 茅ヶ崎松林住宅地建築協定                 | 第8条（ただし、第6号は除く。）      |
| SILVER FOREST Chigasaki 建築協定 | 第6条                   |

本項は、認定を受けた住宅が長期にわたり存続されることから、建築協定の区域内に建築物を建築する場合において、当該建築協定で定められた建築物等に関する事項に適合することを求めています。

本市においては、表1に掲げる建築協定区域内に建築する場合には、あらかじめ建築協定の運営委員会等と協議を行ったうえで、長期優良住宅建築等計画の認定申請を行って下さい。

なお、建築協定の区域及び建築物に関する事項を確認する場合には、以下のページをご覧ください。

→ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/shidou/001855.html>

### 3 まちづくり条例等の区域内における取扱い

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（平成16年茅ヶ崎市条例第9号）第2条第2号の規定により特定開発事業の手続の対象となる建築物に該当する場合には、当該条例第13条に定める特定開発事業の確認に関する要件に適合すること。

本項は、認定を受けた住宅が長期にわたり存続されることから、一定規模以上の建築物（特定開発事業）について、秩序あるまちづくりの促進及び良好な都市環境の形成を図るため、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（以下「条例」という。）第13条に定める要件に適合することを求めています。

本項の対象となる特定開発事業とは、次に掲げる行為となります。

- ・開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為
- ・第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における建築物の軒の高さが7メートルを超える建築物の建築
- ・上記に掲げる地域以外の地域における建築物の高さが10メートルを超える建築物の建築
- ・延べ面積が1000平方メートル以上の建築物の建築
- ・計画戸数を8戸以上とする建築物の建築

上記に該当する建築物を計画する場合には、あらかじめ本市都市部開発審査課と協議を行い、当該建築物が条例第13条に定める特定開発事業の要件に適合していることを証する書類を認定申請の際に添付して下さい。

なお、条例第13条に定める特定開発事業の要件については、以下のページをご覧ください。

→ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/machidukuri/shinsa/001544.html>

### 4 都市計画施設等の区域内における取扱い

申請建築物の敷地の一部又は全部が次の区域内にないこと。ただし、都市計画施設の区域内において都市計画施設に支障がない住宅又は土地区画整理事業区域内において除却が不要な住宅で、長期にわたる立地が想定されることが許可等により判明している場合はこの限りでない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律100号）第4条第6項に規定する都市計画施設の区域
- (2) 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業の区域

（平成21年7月24日 一部改正）

本項は、認定を受けた住宅が長期にわたり存続されることから、良好な都市環境を確保するうえで必要である都市計画施設や計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する土地区画整理事業等市街地開発事業の区域が当該住宅の建築敷地に含まれていないことを確認しています。

本項ただし書に規定する「都市計画施設の区域内において都市計画施設に支障がない住宅」とは、当該住宅の建築敷地に都市計画施設が一部含まれていた場合においても、当該建築物が都市計画施設の区域上に建築されず、かつ、都市計画施設が整備された後においても、建築基準法に規定する建ぺい率・容積率等に適合している場合等のことです。そのため、認定申請の際には、当該事項を確認できる書類を添付して下さい。

なお、都市計画施設等の確認については、あらかじめ本市都市部都市計画課で確認して下さい。

#### 附 則

この基準は平成21年6月4日から施行する。

#### 附 則

この基準は平成21年7月24日から施行する。

本基準の施行日を規定しています。