

茅ヶ崎市総合設計許可基準の一部改正の考え方について

○改正の背景・目的

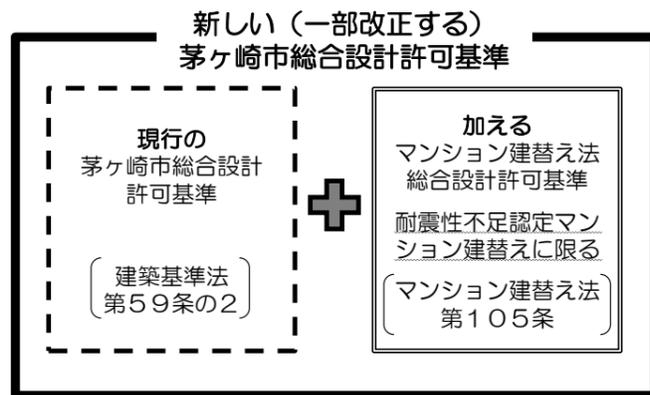
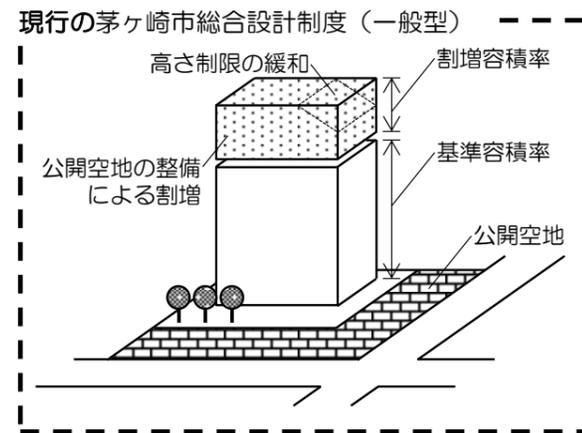
- 耐震性の不足するマンションの問題を解消することを目的として、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替え法」という。）が改正されました。（平成26年12月24日施行）
- 改正マンション建替え法では、現行の建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度※1（以下、「一般型総合設計制度」という。）とは別に、**耐震性が不足しているものとして認定を受けたマンションの建替えに限り、容積率の制限を緩和できるマンション建替え型総合設計制度が新たに創設されました。**
- 今回の一部改正は、これまでの茅ヶ崎市総合設計許可基準に**マンション建替え型総合設計制度の基準を加えることにより、耐震性の不足するマンションの建替えを促進することを目的としています。**

○追加する基準について

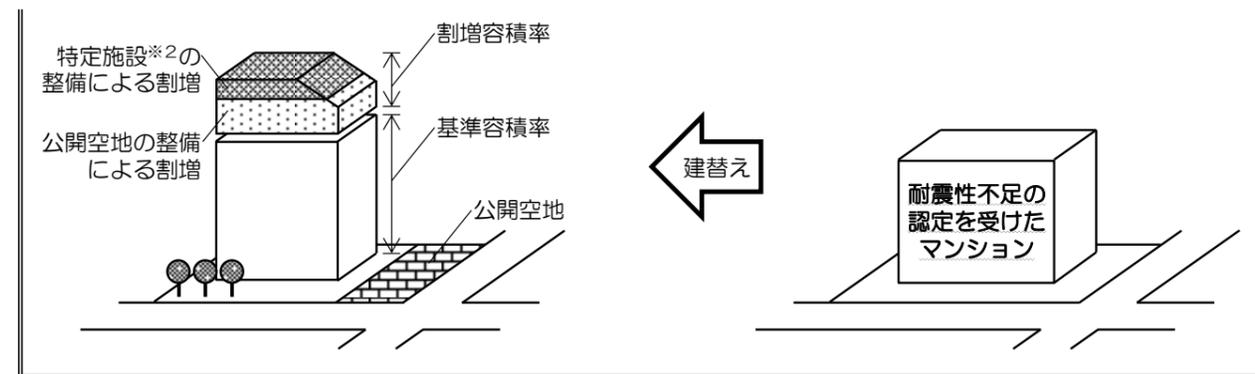
- 改正マンション建替え法施行令において、適用対象となる地域・区域、敷地面積が規定されました。
- また、改正マンション建替え法を踏まえ、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について」により技術的助言として、国から総合設計制度に対する許可準則及び技術基準が出されました。この技術的助言では、総合設計制度の許可方針と共に、接する道路の幅員、空地率や有効公開空地率の最低限度、公開空地等の形状規模の引き下げ、容積率の割増しについての上限などの基準が示されました。

○改正における市の考え方

- 今回の茅ヶ崎市総合設計許可基準の一部改正は、耐震性の不足するマンションが建替えられることにより、市街地環境が整備改善され、安全・安心のまちづくりが推進されることから、改正マンション建替え法の趣旨を踏まえて国から示された技術的助言等による基準を、**現行の茅ヶ崎市総合設計許可基準に加えます。**



加えるマンション建替え法総合設計制度（マンション建替え型）



※1 総合設計制度

- 一定規模以上の敷地内に、日常的に一般開放された空地を確保し、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、容積率や建物高さの制限を緩和する制度です。
- 一般型総合設計制度に関して、茅ヶ崎市総合設計許可基準として平成17年から定めています。

	一般型総合設計許可基準	マンション建替え型総合設計許可基準 ※耐震性が不足するものとして認定を受けたマンションの建替えに限り適用できる許可基準
項目	現行の茅ヶ崎市総合設計許可基準	国が示す基準
根拠法文	建築基準法第59条の2	マンション建替え法第105条
耐震性不足の認定	—	耐震性が不足するマンションとしての認定が必要
根拠政令	建築基準法施行令第136条	マンション建替え法施行令第27条
地域・区域ごとの敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> 1住、2住、準住、準工業 2000㎡以上 近商、商業 1000㎡以上 	<ul style="list-style-type: none"> 1低、2低 1000㎡以上 1中高、2中高、1住、2住、準住、準工業、工業、工専 500㎡以上 近商、商業 300㎡以上 用途地域の指定のない区域 1000㎡以上
空地率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 容積率制限の緩和の場合 120-c(%) 高さ制限のみの緩和の場合 115-c(%) c: 基準建ぺい率 	—
根拠規定	総合設計許可準則 総合設計許可準則に関する技術基準	平成26年に出された総合設計許可準則 総合設計許可準則に関する技術基準
接する道路の幅員	幅員6m以上の道路 (商業、近商は8m以上)	幅員6m以上の道路 (商業、近商、工業、工専は8m以上) ただし、敷地周辺の道路の状況等を勘察し、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、道路及び歩道状公開空地の幅員を合わせたものとしてすることができる。
有効公開空地率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 容積率制限の緩和の場合 20+(100-c)×2/3(%) 高さ制限のみの緩和の場合 10+(100-c)×1/3(%) c: 基準建ぺい率 	—
公開空地等の最小幅	4m以上 歩道状公開空地2m以上	3m以上 歩道状公開空地1.5m以上
公開空地等の最小面積	<ul style="list-style-type: none"> 1住、2住、準住、準工業 200㎡以上 近商、商業 100㎡以上 	敷地面積×1/10（下記の数値を超えるときは下記の数値以上）かつ50㎡以上 <ul style="list-style-type: none"> 1低、2低 300㎡以上 1中、2中、1住、2住、準住、準工業、工業、工専、用途地域の指定のない区域 200㎡以上 近商、商業 100㎡以上
公開空地に準する有効な空地	中庭 300㎡以上	中庭 敷地面積×1/10以上 (300㎡以上は300㎡) かつ100㎡以上
容積率の割増しの上限	基準容積率×1.5又は基準容積率+20/10のいずれか小さいもの	基準容積率×1.5又は基準容積率+20/10のいずれか小さいもの及び特定施設※2を整備した場合は10/10を限度に割増し
容積率の割増し率	$1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA$ S : 有効公開空地面積の合計 A : 敷地面積 Ki : 基準容積率に応じた割増係数 KA : 地域及び区域、敷地面積に応じた割増係数	$1 + (S/A - 0.1) \times 1.5 \times Ki \times KA$ S : 有効公開空地面積の合計 A : 敷地面積 Ki : 基準容積率に応じた割増係数 KA : 地域及び区域、敷地面積に応じた割増係数

※2 特定施設

- 特定施設とは、下記に掲げるもので、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り、当該施設の確保が必要であると認められる場合に限られたものです。
- 地域で活用できる防災倉庫等
 - 地域に開放された集会所等
 - 保育所等の子育て支援施設
 - 地域包括ケア機能等の福祉施設等
 - その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み