

パブリックコメント手続（ご意見の募集）

「耐震性不足マンションの建替え促進に向けた
高度地区の考え方（素案）」について

※ パブリックコメントとは、市が計画等を策定する際にその内容を公表し、
市民のみなさまから寄せられたご意見等を考慮して計画等の決定をしていくものです。

ご意見の募集期間

平成29年11月24日（金）～平成29年12月26日（火）

お問い合わせ：都市部 都市計画課 計画担当

電話 0467-82-1111（代表）

茅ヶ崎市

耐震性不足マンションの建替え促進に向けた高度地区の考え方（素案）

○概要

高度地区の制限の緩和の規定に、「耐震性が不足したマンションの建替えで市街地環境の整備・改善に資する場合」を追加する。

○背景・目的

高度地区は、秩序ある市街地環境を整備するため、平成22年4月1日に都市計画を変更し、市内全域に対し、用途地域ごとの建築物の高さの制限値（最高限度）を定めています。また、その中で、既存建築物に対しての適用の除外や市街地環境の整備・改善に資する建築物についての制限の緩和の規定も定めております。

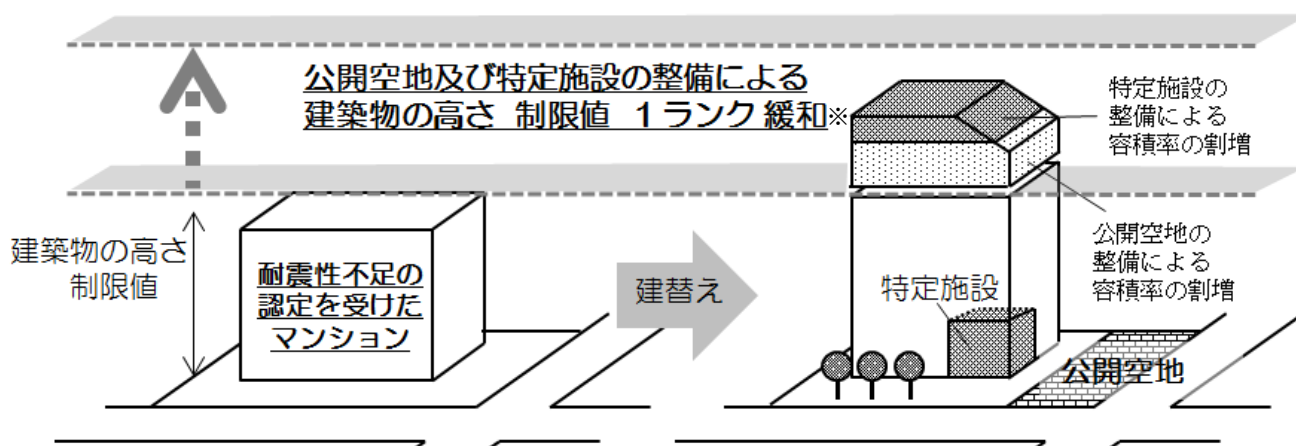
平成26年12月24日に施行されたマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替え法」という。）の改正では、耐震性不足の老朽マンションの建替えについて、市街地環境の整備・改善に寄与するもので、特定行政庁が許可した場合には容積率を緩和できることとなりました。

このマンション建替え法の改正を受け、本市では、市街地環境の整備・改善に資する計画に対し、容積率等を緩和できる総合設計制度の審査基準である茅ヶ崎市総合設計許可基準を改正（平成28年4月1日施行）しました。改正では、マンション建替え法第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。）について、除却及び建替えされることの公益性及び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、マンション建替え法第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。）を茅ヶ崎市総合設計許可基準に追加いたしました。

このような背景を受け、今回の高度地区の変更は、要除却認定マンションの建替えを促進する目的で、高度地区における建築物の高さの最高限度規制についても、制限の緩和の規定に“マンション建替型総合設計及び準じるものとして許可した建築物”を追加するものです。

○茅ヶ崎都市計画高度地区の変更（制限の緩和規定の追加）について

次のような“マンション建替型総合設計及び準じるものとして許可した建築物”を制限の緩和規定に追加し、建築物の高さの制限値を1ランクの緩和※をする。



※建築物の高さの制限値を1ランクの緩和とは、例えば 第1種高度地区 制限値 12m の場合は、建築物の高さの最高限度を第2種高度地区の制限値 15mまで緩和することになります。

<「マンション建替型総合設計」及び「準じるもの」の概要>

□対象：旧耐震基準のマンションのうち、耐震診断の結果、耐震性の不足が確認され、特定行政庁から認定を受けた要除却認定マンションを建替える場合。

◎現行の制度と追加の基準（※その他、敷地規模などの要件あり。）

	現行の制度	追加
対象となる建築物	—	耐震性不足の認定を受けたマンション
用途地域ごとの敷地面積	1住、2住、準住、準工業は2000㎡以上 近商、商業は1000㎡以上	1中高、2中高、1住、2住、準住、準工業、工業、工専は500㎡以上 近商、商業は300㎡以上
接する道路の幅員	幅員6m以上の道路 (近商、商業は8m以上)	幅員6m以上の道路 (近商、商業、工業、工専は8m以上) ※その他、ただし書き規定あり
空地率の最低限度	120-C(%) ※C:基準建蔽率	無し ※公開空地を整備する場合は基準あり

□審査基準

“市街地環境の整備・改善に寄与するもの”と市長が認める基準では、下記のいずれかまたは、両方ともに該当することが必要とします。

◎現行の制度と追加の基準（※その他、都市計画上支障なしとするための基準あり。）

	現行の制度	追加
【公開空地を整備をする場合】有効公開空地率の最低限度	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$ (%) ※C:基準建蔽率	10%
【公開空地を整備しない場合】	—	特定施設を整備

●公開空地を整備する場合

有効公開空地率の最低限度は10%とする。※原則として、全て道路状公開空地とする。

(マンション建替型総合設計制度の許可を受ける際の最低限の有効公開空地率。)

※有効公開空地とは、公開空地の種別に応じて、面積に係数をかけたもの。

(現行の制度)

当該敷地の基準建蔽率に応じて、次に掲げる数値を確保する。

$$\text{有効空地率の最低限度 (\%)} = 20 + (100 - \text{基準建蔽率}) \times 2 / 3$$

●特定施設を整備する場合（公開空地整備をしない場合）

特定施設とは、下記に掲げるもので、これらの施設が不足している（不足する恐れがある）状況で、当該施設の確保が必要であると認められた場合に限られたものです。

- 地域で活用できる防災倉庫等
- 地域に開放された地域集会所等
- 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、地域の实情に応じて特定行政庁が定める取組み

茅ヶ崎都市計画高度地区の変更（素案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 278 ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の定めによる。以下同じ）の最高限度は、12 メートルとする。	
第2種 高度地区	約 697 ha	建築物の高さの最高限度は、15 メートルとする。	
第3種 高度地区	約 375 ha	建築物の高さの最高限度は、20 メートルとする。	
第4種 高度地区	約 311 ha	建築物の高さの最高限度は、31 メートルとする。 ただし、準工業地域及び工業地域内における工業系建築物以外の建築物（以下「その他建築物」という。）は、20 メートルとする。	
合計	約 1,661 ha		
		<p>1. 適用の除外</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等の地区整備計画に適合しているものは、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物（以下「制限値を超える既存建築物」という。）に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(3) 制限値を超える既存建築物が、現在の建築物の各部分の高さの範囲内で行う大規模な修繕、大規模な模様替若しくは用途変更を行う場合、又は建築物の高さの最高限度の範囲内において増築を行う場合は、当該規定は適用しない。</p> <p>(4) 前二号の規定は、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物、又は、当該規定に適合するに至った建築物については適用しない。</p> <p>(5) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）第 2 条第 1 項第 18 号の建築物特定施設のうち、廊下、階段、エレベーターの用に供する部分を増築する場合については、当該規定は適用しない。</p> <p>(6) 公益上やむを得ないと認められ、又は周辺の状況により市街地環境上支障ないと認められるもので、市長が都市計画上支障ないと認め、あらかじめ建築審議会の同意を得て許可した建築物については、当該規定は適用しない。</p> <p>(7) 高度利用地区においては、当該規定は適用しない。</p>	

		<p>2. 制限の緩和</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項（各条各項の許可にあつては、容積率の限度を超えるものとするができるものに限る。）の許可を受けた建築物、又は<u>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）第105条第1項の許可を受けた建築物、その他これらに準じるものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した建築物については、建築物の高さの最高限度を高度地区の種別に応じて下表を上限とし緩和する。</u></p> <table data-bbox="518 537 1356 728"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>建築物の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種高度地区</td> <td>15メートル</td> </tr> <tr> <td>第2種高度地区</td> <td>20メートル</td> </tr> <tr> <td>第3種高度地区</td> <td>31メートル</td> </tr> <tr> <td>第4種高度地区</td> <td>45メートル（ただし、準工業地域及び工業地域内における「その他建築物」は、31メートルとする。）</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 制限値を超える既存建築物の建替え、改築で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した建築物については、建築物の高さの最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和する。</p>	種類	建築物の高さ	第1種高度地区	15メートル	第2種高度地区	20メートル	第3種高度地区	31メートル	第4種高度地区	45メートル（ただし、準工業地域及び工業地域内における「その他建築物」は、31メートルとする。）	
種類	建築物の高さ												
第1種高度地区	15メートル												
第2種高度地区	20メートル												
第3種高度地区	31メートル												
第4種高度地区	45メートル（ただし、準工業地域及び工業地域内における「その他建築物」は、31メートルとする。）												

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

※ 「_____下線部」が変更（追加）した箇所になります。

茅ヶ崎都市計画高度地区の審査基準

平成 22 年 4 月 1 日 制定

平成 年 月 日 改正

茅ヶ崎市

※『第1 総則 1 趣旨』及び『第2 審査基準 2 制限の緩和(1)「その他これらに準じるもの」の審査基準』が変更（追加）した箇所になります。

目 次

第 1	総則	1
	1 趣旨	1
	2 用語の定義	2
第 2	審査基準	3
	1 適用の除外(6)「公益上やむを得ないもの等」の審査基準	3
	2 制限の緩和(1)「その他これらに準じるもの」の審査基準	4
	(1) 基本方針	4
	(2) 基本的要件	7
	(3) 公開空地等	10
	3 制限の緩和(2)「制限値を超える既存建築物の建替え等」の審査基準	16
第 3	附則	18

第 1 総則

1 趣旨

本市では、良好な市街地環境の維持、保全を図るため茅ヶ崎都市計画高度地区により建築物の高さの最高限度を定めております。

また、茅ヶ崎都市計画高度地区には、市街地環境の整備改善等に役立つと認められる建築計画に対して、建築物の高さの最高限度規制の除外又は緩和を規定しております。

この審査基準は、茅ヶ崎都市計画高度地区の「適用の除外(6)」、「制限の緩和(1)」及び「制限の緩和(2)」に対する基準を定めております。この基準は、法令等の趣旨を踏まえながら、まちづくりの基本計画である「茅ヶ崎市総合計画」、「茅ヶ崎都市計画都市計画区域の整備、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に寄与する建築計画に対して、本基準の積極的な活用を図ることを目的に制定するものです。

高度地区計画書抜粋

1. 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の制限は適用しない。

- (6) 公益上やむを得ないと認められ、又は周辺状況により市街地環境上支障ないと認められるもので、市長が都市計画上支障ないと認め、あらかじめ建築審議会の同意を得て許可した建築物については、当該規定は適用しない。

2. 制限の緩和

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項（各条各項の許可にあっては、容積率の限度を超えるものとするができるものに限る。）の許可を受けた建築物、又は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）第105条の許可を受けた建築物、その他これらに準じるものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した建築物については、建築物の高さの最高限度を高度地区の種別に応じて下表を上限とし緩和する。

種類	建築物の高さ
第1種高度地区	15メートル
第2種高度地区	20メートル
第3種高度地区	31メートル
第4種高度地区	45メートル（ただし、準工業地域及び工業地域内における「その他建築物」は、31メートルとする。）

- (2) 制限値を超える既存建築物の建替え、改築で、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長が都市計画上支障がないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可した建築物については、建築物の高さの最高限度を当該建築物の高さの範囲内で緩和する。

2 用語の定義

この基準における用語の定義は、次に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

- | | | |
|------|------------------|---|
| (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号に規定されるマンション |
| (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) | 基準建蔽率 | 法第53条に規定される建蔽率（%） |
| (9) | 建替え | 建築物を取り壊し、かつ、当該建築物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建築物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建築物を建てること。 |
| (10) | 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（%） |
| (11) | 公開空地 | 第3-2-(3)アに定める空地 |
| (12) | 公開空地等 | 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地又はその部分 |
| (13) | 有効公開空地面積 | 公開空地等の面積に、第3-2-(3)ウに定める係数を乗じたものの合計面積 |
| (14) | 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（%） |

第2 審査基準

1 適用の除外(6)「公益上やむを得ないもの等」の審査基準

「公益上やむを得ないと認められ、又は周辺の状況により市街地環境上支障ないと認められるもの」とあるのは、次に定める要件を満たす建築物とする。

- (1) 国又は地方公共団体が、所有し、又は維持管理（地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者による管理を含む。）するもの
- (2) 学校教育法第1条に規定する学校、又は医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供するもの

<解説>

(1) 建築物の過半が、国又は地方公共団体が、所有し、又は維持管理(地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者による管理を含む)する建築物である場合は、「公益上やむを得ないもの等」として扱う。この場合における過半の算定には、共用部分を含まないものとする。

(2) 学校教育法第1条に規定する学校、又は医療法第1条の5第1項に規定する病院においては、教育、医療という公共性の高い機能を担うとともに、災害時の避難場所・防災拠点として機能する施設であるという特性をふまえ、「公益上やむを得ないもの等」として扱う。

2 制限の緩和(1)「その他これらに準じるもの」の審査基準

「その他これらに準じるものとして市長が都市計画上支障ないと認められるもの」とあるのは、次に定める要件を満たす建築物とする。なお、本基準は、茅ヶ崎市総合設計許可基準に定める一般型総合設計又はマンション建替型総合設計の許可に係る基準を準用している。

(1) 基本方針

ア 上位計画との整合

許可適用にあたり「茅ヶ崎市総合計画」、「茅ヶ崎市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「ちがさき都市マスタープラン」等を踏まえた上で、当該地区における市街地環境改善等の課題に適切に対応し得る建築計画となるよう、次の観点のうち必要な事項に配慮した計画とすること。

- 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え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

イ 基本目標の実現

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こと。

- 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

<解説>

基本目標の実現の具体的指標については、次のとおりとする。

- ① 茅ヶ崎市景観計画に適合していること。
- ② 高齢者、身体障害者等の移動等の円滑化に関する法律（平成18年法律第91号）及び神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成20年条例40号）に適合すること。
- ③ 日照、通風、眺望等に配慮した設計がなされていること。
- ④ 計画の規模や周囲の状況により計画地周辺の道路、歩道、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 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 エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）に適合すること。
- ⑦ 共同住宅であれば1住戸につき自動車1台以上、自転車2台以上の駐車・駐輪施設を確保すること。ただし、計画区域の過半が商業地域に属する場合においては、交通・環境への配慮措置※を講ずることにより、駐車施設を1住戸につき自動車0.5台まで低減できるものとする。なお、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。

※交通・環境への配慮措置の例

カーシェアリングシステムを導入する場合には、低減分の住戸数を補う車両台数を導入するものとする。カーシェアリングシステムの用に供する車両は20住戸あたり1台以上とし、電気自動車等の低公害車とする。

- ⑧ 20%以上の緑化が図られていること。
- ⑨ 茅ヶ崎市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。

ウ マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるものの許可方針等

「マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるもの」の対象となる計画建築物は、次に定める要件のすべてに適合すること。

- ① 要除却認定マンションの建替えにより新たにマンションを建築する計画であること
- ② 次の a 及び b 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。
 - a 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。
 - b 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

(2) 基本的要件

ア 敷地面積の最低限度

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。ただし、建築物の敷地が、下表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の敷地面積の規模規定を適用する。

(い)	(ろ)
用 途 地 域	敷地面積の規模
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	2, 0 0 0 m ²
近隣商業地域又は商業地域	1, 0 0 0 m ²

・マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるもの

(い)	(ろ)
用 途 地 域	敷地面積の規模
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	5 0 0 m ²
近隣商業地域又は商業地域	3 0 0 m ²

イ 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。ただし、建築物の敷地が、下表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の道路幅員規定を適用する。

(い)	(ろ)
用 途 地 域	道 路 幅 員
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	6 m
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	8 m

なお、マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるものにあつては、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、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事ができる。

・マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるもの

(い)	(ろ)
用 途 地 域	道 路 幅 員
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域	6 m
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	8 m

<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な数値を示してはませんが、計画建築物の延べ面積が1,000平方メートル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。

ウ 空地率の最低限度

建築物の敷地内における空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、次に掲げる数値を確保する。

$$\text{空地率の最低限度(\%)} = 120 - C$$

C：基準建蔽率(\%)

ただし、マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるものについては、次の①から⑤までのいずれかに掲げる整備等を行う計画建築物には、適用しない。

- ① 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
- ② 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
- ③ 保育所、幼稚園等の地域の子育て支援施設の整備
- ④ 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
- ⑤ その他、地域の状況に応じて市長が定める取組み

なお、①から⑤までに掲げる整備等については、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。

エ 有効公開空地率の最低限度

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、次に掲げる数値を確保する。

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、(3)イ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。

$$\text{有効公開空地率の最低限度(\%)} = 20 + (100 - C) \times 2 / 3$$

C：基準建蔽率(\%)

- ・マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるもの（公開空地を整備する場合に限る。）

$$\text{有効公開空地率の最低限度(\%)} = 10$$

オ 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。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。

(3) 公開空地等

ア 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、計画建築物の整備と一体的に計画される公園、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出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適合する建築物に準じるものについては、3メートル以上とする。）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とする。）が2メートル以上（マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるものについては、1.5メートル以上とする。）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、計画建築物の敷地が、下表の異なる区域にわたる場合は、敷地の過半が属する区分欄の面積の規模規定を適用する。
なお、マンション建替型総合設計に適合する建築物に準じるものの場合、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、計画建築物の敷地面積の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、当該数値以上とする。）、かつ、50平方メートル以上であること

(い) 用 途 地 域	(ろ) 一の公開空地の面積
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域、工業専用地域	200㎡
近隣商業地域、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、歩道橋に連絡する場合等、歩行者の利便に供
する場合はこの限りでない。

<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、本基準においてはこれを考慮しないものとします。

イ 公開空地に準ずる有効な空地

計画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入り出る通路を除く。）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、以降で規定する公開空地の有効面積に参入できるものとする。

- ① 中庭等その周囲の大部分を計画建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあつては、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。）を有すること
- ② 屋上にあつては、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つ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アの③に規定する規模以上であること

ウ 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
ヘ	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	<p>ピロティ、アーケード等の計画建築物又は計画建築物の部分（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。）</p> <p>(a) はり下5メートル以上</p> <p>(b) はり下2.5メートル以上5メートル未満</p>	<p>0.8</p> <p>0.6</p>
ニ	<p>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</p>	<p>1.2</p>

- 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」と読み替えるものとする。

<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、計画建築物と一体的に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、②の表の二（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、②の表の二（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、②の表の二（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。

① 自動車車庫等を設置する計画建築物

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もので、茅ヶ崎駅周辺に位置するもの。

② 福祉施設等を設置する計画建築物

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もので、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。

③ 地域施設を設置する計画建築物

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もので、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

④ 文化・交流施設等を設置する計画建築物

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。）を設置するもので、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。

エ 維持・管理等

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、当該公開空地等が茅ヶ崎都市計画高度地区許可基準に基づいて設けられたものである旨を、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、誓約書を提出しなければならないものとする。また、計画建築物の使用開始前までに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、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①、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

a 公開空地の種別及び形態は、次に掲げる場合のほかは変更してはならない。

a) 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

b) 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

b aに掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ市長へ変更にかかる公開空地計画図を添えた図書を提出し、承認を受けなければならない。

3 制限の緩和(2)「制限値を超える既存建築物の建替え等」の審査基準

「制限値を超える既存建築物の建替え、改築で、周辺の市街地環境の維持に支障ないもの」とあるのは、次に定める要件を満たす建築物とする。

(1) 敷地の形状による制限

計画建築物の敷地は、この高度地区の適用の日（以下「基準日」という。）における制限値を超える既存建築物の敷地形状を基本とし、かつ、基準日の建築敷地から減となる部分が生じないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りではない。

(2) 建築物の形状による制限

制限値を超える部分の各方向の見付面積の合計が、従前の制限値を超える既存建築物の見付面積を超えないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- ① 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋外上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1いないの場合においては、その部分の高さが12メートル以下の部分
- ② 棟飾、防火壁の屋上突出物その他これらに類する屋上突出物
- ③ 延べ床面積に算入されない屋外廊下、屋外階段、バルコニーその他これらに類する建築物の部分

(3) 緑化面積による制限

計画建築物の敷地面積に対し20パーセント（近隣商業地域および商業地域にあつては15パーセント。）以上の植栽地を設置すること。ただし、計画建築物の敷地内に当該植栽地の面積を確保することが困難なときは、計画建築物の屋上、外壁又は囲障に植栽地を設置した場合にその面積を植栽地の面積に算入することができる。

(4) 建築物の意匠形態

計画建築物の意匠形態については、茅ヶ崎市景観計画を踏まえつつ、周辺環境と調和するよう努めるものとする。

<解説>

(1) 敷地の形状による制限について

計画建築物の敷地は、周辺環境への影響を考慮し、基準日の建築敷地から減となる部分が生じないことを条件とした。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、除外するものとした。

(2) 建築物の形状による制限について

建築物の高さの最高限度を超える部分のボリュームを増加させない観点から、建築物の高さの最高限度を超える部分の各方向の見付面積の合計が、従前の制限値を超える既存建築物の見付面積を超えないことを条件とした。なお、①～③に示す、軽微な建築物の部分については、除外するものとした。

また、2回目の建替えの際に、「制限値を超える既存建築物」の要件がある場合においては、高度地区の制限値以下にできる限り誘導していく観点から、1回目の建替えにおける建築物の高さを超えない範囲で許可するものとする。

(3) 緑化面積による制限について

周囲環境への配慮、景観の向上等を目的とし、緑化面積による制限を設けた。茅ヶ崎市景観計画の、生活景観に関する方針にも「周辺環境に配慮しない高層建築物については、地域の特性に応じたきめ細かな規制・誘導が不可欠」と位置付けられていることから、その内容に整合させる内容とした。

「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」第36条において、建築物の敷地面積に対し15%（近隣商業地域及び商業地域にあっては10%。）以上の植栽地の設置の義務付けを行っているが、上記目的の遂行のため、その5%上乗せした数値を設定した。

(4) 建築物の意匠形態について

茅ヶ崎市景観計画に適合させ、周囲環境への配慮、景観の向上等を目的とし、建築物の意匠形態に関する努力義務規定を設けた。

第 3 附則

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 22 年 1 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従前の基準により市長が茅ヶ崎都市計画高度地区制限の緩和(1)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ついては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成 年 月 日から施行する。