

# 茅ヶ崎市総合設計許可基準の一部改正の考え方（素案）概要

## 1 総合設計制度とは

日常的に開放された空地を確保すること等により、市街地環境の整備改善に資すると認め許可した建築計画について、都市計画で定められた条件の一部を緩和することができる制度です。

## 2 改正の背景・目的 および 総合設計制度の種類

(1)背景：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正（令和4年2月20日施行）を踏まえ、**長期優良住宅型総合設計**を追加する為、茅ヶ崎市総合設計許可基準の一部を改正するものです。

(2)目的：公開空地を確保した長期優良住宅の普及を促進させることにより、市街地環境の整備改善に資することを目的とするものです。

### (3)種類、根拠法および概要

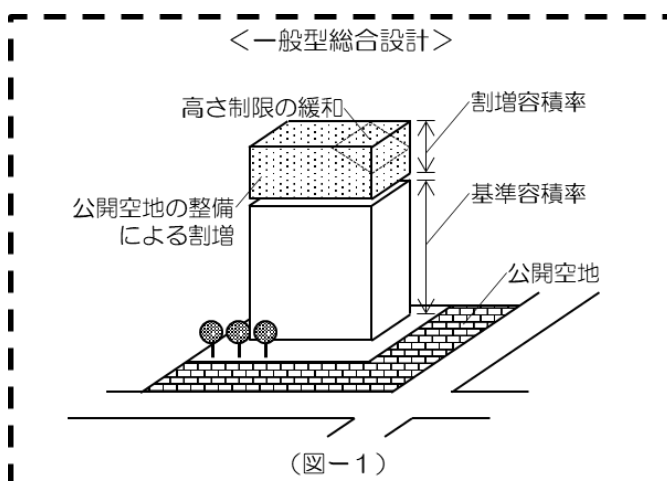
(表-1)

種類	一般型	マンション建て替え型	長期優良住宅型（今回追加）
根拠法 条文	建築基準法 (第59条の2)	マンションの建替え等の円滑化に関する 法律（第105条）	長期優良住宅の普及の促進に関する 法律（第18条第1項）
概要	日常一般に開放された空地（以下、 公開空地という）等を確保し、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、容積率及び高さの 一部を緩和することができる制度。	法に基づくマンションの除去及び建 替えの際に公益性を評価し公開空地等 の確保がされた建築計画に対して、地 域の防災、環境等への貢献を評価して 容積率の緩和することができる制度。	長期優良住宅の認定を受けるとと もに公開空地等を確保し市街地の環 境の整備改善に資する建築計画に対 して、容積率を緩和することができる 制度。

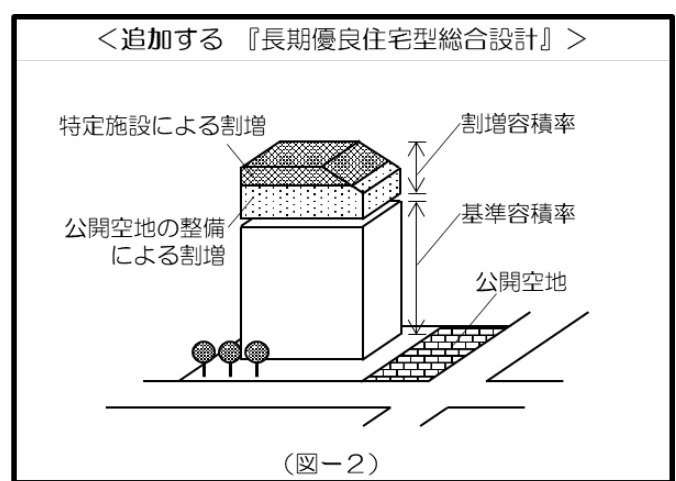
## 3 一部改正する基準について

### (1)法改正に基づく追加

改正法を踏まえた国の技術的助言である「長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条の規定の運用について」の許可準則および技術基準により、新たな総合設計制度の許可方針や道路、公開空地および容積率の基準が示されたため、現行の茅ヶ崎市総合設計許可基準に一部基準を追加します。



(図-1)



(図-2)

### (2)その他

自動車駐車施設の整備における商業地域内の共同住宅の計画に関しては、「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」等を踏まえ整備要件を追加します。

1住戸につき：【現行】1台 ➡ 【追加】0.5台（ただし、交通・環境への配慮措置を講じたものに限る）

本市の「一般型」と今回追加する「長期優良住宅型」の総合設計許可基準（表-2）

一般型総合設計許可基準		長期優良住宅型総合設計許可基準 ※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	新たに追加する基準	市の考え方
根拠法文	建築基準法第59条の2	長期優良住宅法第18条	—
適用条件	—	認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅	
根拠政令	建築基準法施行令第136条	長期優良住宅法施行令第5条	長期優良住宅法施行令に定められている基準から、左表の基準を新たに加えます。
地域・区域ごとの敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>1住、2住、準住、準工業：2000㎡以上</li> <li>近商、商業：1000㎡以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1住、2住、準住、準工業：500㎡以上</li> <li>近商、商業：300㎡以上</li> </ul>	
空地率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率制限の緩和の場合：120-c(%)</li> <li>高さ制限のみの緩和の場合：115-c(%)</li> <li>c：基準建ぺい率</li> </ul>	—	
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	令和3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	技術的助言に示されている基準から、左表の基準を新たに加えます。
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、近商は8m以上) ただし、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、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。	
緩和される制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率制限</li> <li>高さ制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率制限</li> </ul>	
有効公開空地率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率制限の緩和の場合：<math>20 + (100 - c) \times 2/3(\%)</math></li> <li>高さ制限のみの緩和の場合：<math>10 + (100 - c) \times 1/3(\%)</math></li> <li>c：基準建ぺい率</li> </ul>	—	
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"> <li>1住、2住、準住、準工業：200㎡以上</li> <li>近商、商業：100㎡以上</li> </ul>	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"> <li>1住、2住、準住、準工業：200㎡以上</li> <li>近商、商業：100㎡以上</li> </ul>	
公開空地に準ずる有効な空地	中庭：300㎡以上	中庭：敷地面積×1/10以上 (300㎡を超えるときは、300㎡以上) かつ100㎡以上	
公開空地等による容積率の割増し率	$1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA$ 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	$1 + (S/A - 0.1) \times 1.5 \times Ki \times KA \times P$ 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 P：認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積	
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※を整備した場合は10/10を限度に割増し	

※ 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市長が定める取組み

# 茅ヶ崎市総合設計許可基準 (素案)

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	改正
令和5年	●月	●日	最終改正

## 目 次

第 1 総則	
1 趣旨	・・・・・・・・ 1
2 用語の定義	・・・・・・・・ 2
第 2 審査基準	
1 総合設計制度適用の基本方針	・・・・・・・・ 3
(1) 上位計画との整合	
(2) 基本目標の実現	
2 種類別要件及び基準	
(1) 一般形総合設計	・・・・・・・・ 5
ア 基本的要件	
イ 公開空地等	
ウ 容積率の割増し	
エ 道路斜線制限等に関する緩和	
オ 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	
(2) マンション建替型総合設計	・・・・・・・・ 16
ア 基本的要件	
イ 公開空地等	
ウ 容積率の割増し	
(3) 長期優良住宅型総合設計	・・・・・・・・ 24
ア 基本的要件	
イ 公開空地等	
ウ 容積率の割増し	
3 維持・管理	・・・・・・・・ 31
第 3 附則	・・・・・・・・ 32

## 第 1 総則

### 1 趣旨

この基準は、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づく総合設計制度（以下「一般型総合設計」という。）、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。以下「マンション建替法」という。）第 105 条第 1 項に基づく総合設計制度及び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。以下「長期優良住宅法」という。）第 18 条第 1 項に基づく総合設計制度の規定に基づき、本市の総合設計制度による許可に関し必要な基準を定めるものです。

総合設計制度は、敷地内に日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に容積率の制限などを緩和できる制度です。

個々の建築計画の中で、「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、市街地が抱える様々な課題の改善に資することを条件に、都市計画で規定された容積率や高さ等を緩和することにより、高い水準の建築計画による良好な市街地環境の形成を積極的に誘導していくものです。

## 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) 基準建蔽率             | 法第53条に規定される建蔽率（%）   |
| (4) 基準容積率             | 法第52条第1項、第2項、第7項及び第9項に規定する容積率（%）                                      |
| (5) 容積率制限             | 基準容積率による建築物の容積率制限   |
| (6) 空地                | 法53条に規定する建築面積を除いた敷地の部分  |
| (7) 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（%）   |
| (8) 前面道路              | 敷地に接する法第42条に規定する道路  |
| (9) 公開空地              | 第22に定める空地   |
| (10) 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   |
| (11) 有効公開空地面積         | 公開空地等の面積に、第22に定める係数を乗じたものの合計面積  |
| (12) 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（%）                                       |
| (13) 道路斜線制限           | 法第56条第1項第1号による道路からの建築物の高さの制限  |
| (14) 隣地斜線制限           | 法第56条第1項第2号による隣地からの建築物の高さの制限  |
| (15) マンション建替型<br>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  |
| (16) 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  |
| (17) 要除却認定<br>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  |
| (18) 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。 |
| (19) 長期優良住宅型<br>総合設計  | 長期優良住宅法第18条第1項に基づく総合設計制度  |

## 第2 審査基準

### 1 総合設計制度適用の基本方針

#### (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」、「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、次のとおりとします。

- ① 茅ヶ崎市景観計画に適合していること。
- ② 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 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 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 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に適合すること。
- ⑦ 共同住宅であれば1住戸につき自動車1台、自転車2台分の駐車・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は、交通・環境への配慮措置※を講じることにより、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%以上緑化が図られていること。
- ⑨ 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。



## 2 種類別要件及び基準

### (1) 一般型総合設計

#### ア 基本的要件

##### ① 適用地域及び敷地規模

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。

(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>

##### 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。

(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

##### ③ 敷地内の空地率の最低限度

計画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こと。

<p><b>空地率の最低限度 (%)</b>    120 - C</p> <p>C : 基準建蔽率 (%)</p>
--

## イ 公開空地等

### ① 公開空地の定義

公開空地は、次の a から e 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 a から e 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。

- a 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出入りする敷地内の通路を除く。）であること。
- b 最小幅が4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メートル以上のものであること。
- c 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。

(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㎡

- d 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。
- e 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。

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入り出す通路を除く。）で、次の a 又は b 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。

- a 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。）を有すること。
- b 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 c 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

- a 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

- b 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	

- c 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、a及びb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、a及びb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。

<解説>

a 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。

b 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こと。

【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ること。

【特定施設による場合】

次のいずれかに適合する特定施設を設けた計画建築物としていること。

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、茅ヶ崎駅周辺に位置するもの。

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。

ウ 容積率の割増し

① 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、イ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。

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

C : 基準建蔽率 (%)

② 容積率の割増し

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。

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

- 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<sub>i</sub> : 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (K <sub>i</sub> )
10/10 ≤ v < 90/10	1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3
90/10 ≤ v	1/3

K<sub>a</sub> : 下表による割増係数

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>a</sub> )
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	5,000 m <sup>2</sup> ≤ A	2
近隣商業地域 商業地域 準工業地域	A < 5,000 m <sup>2</sup>	1 + $\frac{A - A_{min}}{5,000 - A_{min}}$

※ A<sub>min</sub> : 2(1)ア表 (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

③ 容積率の割増しの限度

②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。

④ 計画道路がある場合の取扱い

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、②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、②に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、②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②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①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。

エ 道路斜線制限等に関する緩和

① 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

- a 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

- b 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

- c 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。



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

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

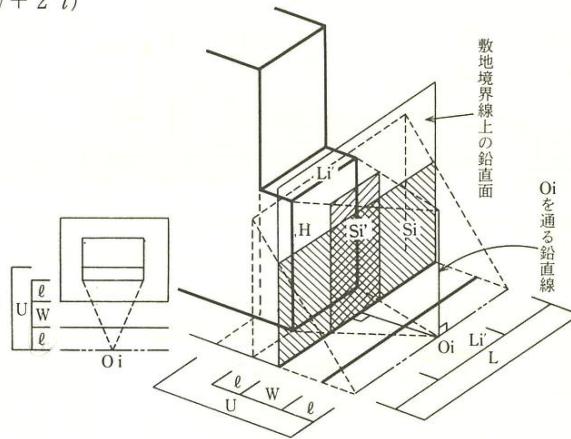
$$= L \cdot d \cdot (W + l)$$

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

$$Si \geq Si'$$

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

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



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。

オ 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エ①の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次の a 又は b に掲げる距離だけ外側にある点をもってエ①の a の O i 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エ①の a 及び b の S i とする。

a 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

b 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の数値

A<sub>3</sub> : 1.2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>)

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エ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。

## (2) マンション建替型総合設計

### ア 基本的要件

#### ① 対象建築物及び許可方針等

- a 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。
- b 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。
- c 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。
- d 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。
- e 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 適用地域及び敷地規模

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。

(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>

③ 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。

(い)	(ろ)
用 途 地 域	道 路 幅 員
第1種低層住居専用地域又は第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

イ 公開空地等

① 公開空地の定義

公開空地は、次の a から e 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 a から e 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。

- a 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出入りする敷地内の通路を除く。）であること。
- b 最小幅が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1.5メートル以上のものであること。
- c 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。

(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㎡

- d 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。
- e 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。

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入り出る通路を除く。）で、次の a 又は b 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。

- a 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（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。
- b 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c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

- a 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

b 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

c 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、a及びb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、a及びb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。



<解説>

a 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。

b 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こと。

【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ること。

【特定施設による場合】

次のいずれかに適合する特定施設を設けた計画建築物としていること。

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、茅ヶ崎駅周辺に位置するもの。

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。

ウ 容積率の割増し

① 容積率の割増し

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。

$$V = A \times v \{ 1 + (S / A - 0.1) \times K_i \times 1.5 \times K_a \}$$

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<sub>i</sub> : 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (K <sub>i</sub> )
$v < 10 / 10$	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<sub>a</sub> : 下表による割増係数

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>a</sub> )
第1種中高層住居 専用住居地域 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	$5,000 \text{ m}^2 \leq A$	2
準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域	$A < 5,000 \text{ m}^2$	$1 + \frac{A - A_{\text{min}}}{5,000 - A_{\text{min}}}$
上記以外の地域		1

※A<sub>min</sub> : 2(1)ア表 (イ) 欄に掲げる区分に応じて、同表 (ロ) 欄に掲げる敷地面積の規模

② 容積率の割増しの限度

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 計画道路がある場合の取扱い

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②に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

④ マンション建替型総合設計による容積率制限緩和の特例

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の規定による容積率の割増しと合わせて、10分の10を限度として、整備等に必要な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、整備等に必要な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。

(3) 長期優良住宅型総合設計

ア 基本的要件

① 対象建築物及び許可方針等

- a 長期優良住宅法第5条第1項に基づく認定を取得した建築物であること。
- b 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の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。
- c 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。

② 適用地域及び敷地規模

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。

(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	500㎡
近隣商業地域又は商業地域	300㎡

③ 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。

(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、商業地域	8 m

## イ 公開空地等

### ① 公開空地の定義

公開空地は、次の a から e 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 a から e 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。

- a 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出入りする敷地内の通路を除く。）であること。
- b 最小幅が 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 1.5 メートル以上のものであること。
- c 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。

(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 m <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域	100 m <sup>2</sup>

- d 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。
- e 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。

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入り出る通路を除く。）で、次の a 又は b 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。

- a 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（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。
- b 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c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

- a 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

b 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

c 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、a及びb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、a及びb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。

<解説>

a 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。

b 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こと。

【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ること。

【特定施設による場合】

次のいずれかに適合する特定施設を設けた計画建築物としていること。

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、茅ヶ崎駅周辺に位置するもの。

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。



ウ 容積率の割増し

① 容積率の割増し

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。

$$V = A \times v \{ 1 + (S / A - 0.1) \times K_i \times 1.5 \times P \times K_a \}$$

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<sub>i</sub> : 下表による割増係数

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

P : 認定長期優良住宅建築等計画に係る

住宅の用に供する部分の床面積の合計 / 建築物の延べ面積

K<sub>a</sub> : 下表による割増係数

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>a</sub> )
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	$5,000 \text{ m}^2 \leq A$	2
近隣商業地域 商業地域 準工業地域	$A < 5,000 \text{ m}^2$	$1 + \frac{A - A_{\min}}{5,000 - A_{\min}}$

※ A<sub>min</sub> : 2(1)ア表 (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 容積率の割増しの限度

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 計画道路がある場合の取扱い

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②に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

#### ④ 長期優良住宅型総合設計による容積率制限緩和の特例

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の規定による容積率の割増しと合わせて、10分の10を限度として、整備等に必要な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、整備等に必要な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。

### 3 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、2(2)ウ④及び2(3)ウ④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、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、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同様式により届出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、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

ア 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。

① 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

② 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

イ アに掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ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。

### 第3 附則

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。

附則

(施行期日)

この基準は、令和5年●月●日から施行する。



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
改正	平成28年	3月	28日
最終改正	令和5年	●月	●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

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

