松戸市総合設計許可指針とその解説

平成14年5月

最終改正:平成29年1月

(松戸市総合設計基準作成プロジェクト)

まえがき

都市は、道路や公園などの公共施設だけで創られるものではありません。 個人住宅やマンション、店舗、オフィスビルなど大小さまざまな建築物が集まって形づくられます。

したがって、建築物の設計や建設にあたっては、それぞれの建築物が都市をより良いものにしようとする視点と配慮の積み重ねによって、個性的で快適な都市づくり、より良い市街地環境の創出が可能になるものです。

建築基準法や都市計画法による地域、地区の指定なども環境を向上させる ための法的基準の一つですが、個々の建築計画において、より良い環境とな るよう建築物の配置、形態、色彩、緑化などについて一層の配慮が必要とな ります。

特に松戸市では、市民の急速な高齢化への対応やゆとりと豊かさを真に実感できる都市づくりを進めるため、歩道を広くするなど歩行者のための空間を確保するとともに、できる限り建築物と道路との間に人の休息と感情を和らげる緑地や広場などを設けることなどが考えられます。

このため、これら公共的空間を確保された建築計画には、その規模や形態などに応じて、建築物の高さ、斜線制限を緩和し、あるいは容積率の割増しを行うことにしています。これには一定の基準が必要となることから、その対象要件や緩和の基準などを定めたものが「松戸市総合設計許可指針」です。

なお、この制度による建築基準法の形態規制の特例許可を受けようとする ときは、総合的な審査・検討をするため事前相談をしていただき、基準に適 合しているものについて松戸市建築審査会の同意を得て、許可することにな ります。

市民のみなさまや事業者の方々との協働による"住んでよいまち・訪ねてよいまち まつど"の実現に向けた都市づくりに一層のご理解とご協力をお願いします。

目 次

																															1	ページ
第	Ι		総	合	設	計	制	度	の	趣	旨	ع	適	用	の	概	要	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••		1
		1		総	合	設	計	制	度	の	概	要	•••	•••	•••	•••			•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••			2
		2		松	戸	市	総	合	設	計	許	可	指	針	の	考	え	方	•••	•••					•••		•••	•••		•••		3
		3		趣		旨	•••	•••		•••	•••				•••	•••		•••		•••	•••		•••		•••		•••	•••	•••	•••		4
		4		松	戸	市	総	合	設	計	許	可	指	針	の	構	成	•••		•••	•••		•••		•••		•••	•••	•••	•••		4
		5		総	合	設	計	制	度	の	適	用	の	趣	旨	•	目	的							•••		•••	•••		•••		5
		6		松	戸	市	に	お	け	る	総	合	設	計	制	度	の	運	用	方	針	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••			6
第	П		松	戸	市	総	合	設	計	指	針	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••		•••		7
	第	1	章		総		則		•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		8
		1		趣		旨				•••		•••						•••	•••	•••	•••			•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		8
		2		基	本	方	針			•••	•••	•••				•••	•••	•••	•••	•••	•••			•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		8
		3		運	用	方	針	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		9
		4		用	語	の	定	義	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		9
		5		許	可	の	対	象	ح	な	る	建	築	計	画	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	1	7
		6		緩	和	の	基	準	が	適	用	さ	れ	る	法	の	規	定	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	1	7
		7		他	の	設	計	制	度	等	と	併	用	す	る	場	合	の	取	扱	٧١			•••	•••	•••	•••	•••		•••	1	8
		8		敷	地	が	2	以	上	の	区	域	,	地	域	等	に	わ	た	る	場	合	の	取	扱	い	•••	•••	•••	•••	1	9
	第	2	章		基	本	要	件		•••	•••	•••				•••	•••	•••	•••	•••	•••			•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	2	0
		1		法	令	要	件	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	2	0
		2		付	加	要	件	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	2	4
	第	3	章		計	画	基	準	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	3	0
		1		公	開	空	地	•••	•••	•••	•••	•••		•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	3	0
		2		有	効	空	地	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	4	2
	第	4	章		緩	和	基	準	•••	•••	•••	•••		•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	4	5
		1		道	路	斜	線	制	限	及	び	隣	地	斜	線	制	限	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	4	5
		2		絶	対	高	制	限	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	5	2
		3		容	積	率	制	限	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••	5	3

第	Ш		松	戸	市	総	合	設	計	許	可	指	針	実	施	細	目	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	••••	[5	9
	第	1		総		則	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		6	3	0
	第	2		公	開	空	地	等	の	標	示	並	び	に	維	持	管	理	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		(3	0
		1		公	開	空	地	等	の	標	示	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		(3	0
		2		公	開	空	地	等	の	維	持	管	理	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••		(3	0
		3		公	開	空	地	等	の	変	更		•••	•••		•••	•••			•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••		6	3	0
		4		公	開	空	地	等	の	_	時	占	用	•••	•••	•••	•••			•••		•••	•••	•••		•••	•••	•••		6	3	1
	第	3		特	定	施	設	の	標	示	及	び	維	持	管	理	•••			•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••		(3	1
		1		特	定	施	設	の	標	示	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		(3	1
		2		特	定	施	設	の	維	持	管	理	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••	•••		(3	2
		3		特	定	施	設	の	変	更				•••	•••					•••	•••	•••		•••			•••	•••		(3	2
	第	4		許	可	指	針	に	基	づ	<	事	前	協	議	等	•••			•••		•••	•••	•••		•••	•••	•••		(3	2
		1		許	可	申	請		•••	•••	•••		•••				•••			•••		•••	•••	•••		•••	•••	•••		6	3	2
		2		事	前	説	明	等	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••			•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••		(3	3
		3		事	前	協	議	等	•••	•••	•••		•••	•••		•••	•••			•••		•••	•••	•••		•••	•••	•••		6	3	4
		4		_	団	地	の	認	定	等	•••		•••									•••				•••		•••		6	3	4
	第	5		屋	外	広	告	物	等	の	表	示	等	•••	•••	•••	•••			•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••		(3	5
		1		屋	外	広	告	物	等	の	表	示	基	準	•••	•••	•••			•••	•••		•••	•••			•••			6	3	5
		2		承	認	申	請	等	の	手	続	き				•••	•••			•••				•••			•••			6	3	5
		3		維	持	管	理		•••	•••				•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••	•••	•••	•••	•••		•••	•••		(3	5
	第	6		新	聞	,	チ	ラ	シ	等	に	ょ	る	広	告					•••		•••		•••			•••	•••		(3	6
	第	7		指	定	確	認	検	査	機	関																					

第 I

総合設計制度の趣旨と適用の概要

総合設計制度の趣旨と適用の概要

1 総合設計制度の概要

□ 建築基準法による形態規制

建築物を建築する場合には、建築基準法に定める建ペい率、容積率、道路斜線、最高 高さなどの形態規制が適用されます。

□ 形態規制の緩和

一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画で、特定行政庁が 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、建ペい率、容積率及び各部分の高さに ついて総合的な配慮がされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認め、 建築審査会の同意を得た後、容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において緩 和することができます。

□ 総合設計許可準則

昭和46年に創設された総合設計許可準則は、良好な市街地環境の形成と土地利用の 適切な高度化を推進するため、計画建物の形態制限の許可にあたっての基本的な考え方 及び留意事項を示しています。また、技術基準は、許可にあたっての評価方法等詳細な 技術的内容を示したものです。

形態規制の緩和をするにあたり、この総合設計許可準則を採用する制度がいわゆる「総合設計制度」です。

□ 千葉県総合設計許可取扱方針

千葉県総合設計許可取扱方針は、千葉県知事を特定行政庁とする区域における総合設計制度の活用を促進するため、個々の建築プロジェクトに対する総合設計の許可の可否を判断する指針として、平成6年10月に創設しました。

総合設計許可準則 (抜粋 参考)

○ 運用にあたっての留意事項

本許可準則は総合設計制度に係る許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、計画建築物の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等からこれによることが必ずしも適当でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用すること。

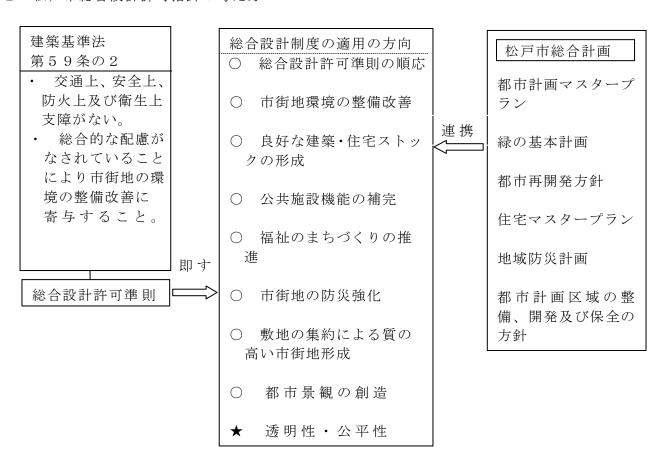
- ・ 建築物の良好な建築・住宅ストック
- ・ 敷地空地内の緑化(空地面積の概ね30%以上)
- 許可事務の迅速化
- 公開空地及び建築物の適正な維持管理
- 総合設計制度適用の基本条件
 - 空地規模要件
 - ・ 市街地住宅総合設計(市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等 に適用)
 - 再開発方針等適合型総合設計
- 容積率の割増し

道路/公開空地/公開空地に準ずる有効な空地/公開空地の有効面積の算定/容積率の 割増し/計画道路がある場合の取扱い/自動車車庫に対する容積率の割増し/標示

- 絶対高さ制限に関する緩和
- 道路斜線制限等に関する緩和
- 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

具体的な運用については、特定行政庁が、この許可準則等の趣旨に従い、総合的な判断に基づいて行うことが必要である。

2 松戸市総合設計許可指針の考え方



建築基準法第59条の2 (参考)

その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ペい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第52条第1項から第9項まで、第55条第1項、第56条又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 第44条第2項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

註釈

(容積率)

第52条第1項から第9項

(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おける建築物の高さの限度) 第55条第1項

(建築物の各部分の高さ)

第56条

(建築審査会の同意)

第44条第2項

3 趣旨

総合設計制度は、敷地の狭小化やオープンスペースの不足などの問題が生じている市街地環境において、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画に対して、その容積率制限、絶対高さ制限及び斜線制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、公共的な空地・空間の創出による良好な市街地環境の整備改善並びに建築敷地の共同化等による土地利用の適切な高度化の推進を図ることを理念・目的として創設されたものである。

この総合設計制度の理念・目的を踏まえるとともに、松戸市総合計画に掲げた都市整備の目標を具現化するための各種行政基本計画に即し、市街地区域内における良好な市街地環境の整備改善と土地利用の適切な高度化の推進に寄与する建築計画に対する活用を図るための指針を定めたものである。

4 松戸市総合設計許可指針の構成

総合設計適用の基本目標

- 総合設計許可準則の順応
- 市街地環境の整備改善 広場状の空地の整備・快適な歩行 者空間の創出・歩道状空地に沿った 市民の憩いの空間を創出・樹林の保 全、緑地の創出・親水空間の創出
- 良好な建築・住宅スットクの形成 狭小敷地の共同化・街区形状の整 形化の促進・優れたデザイン・福祉 へ配慮した建築物の誘導・居住環境 の良好な質の高い住宅供給・周辺地 域に調和した産業施設の環境整備
- 公共施設機能の補完 駅前広場等の強化・駐車場、駐輪 場の整備の促進・文化、公益施設の 整備の促進・都市整備基盤整備に貢 献・エネルギーの有効利用・公害防 止に資する。
- 福祉のまちづくりの推進 高齢者や障害者等が移動かつ利 用できる施設整備の推進
- 市街地の防災強化 防災スペース、防災施設の促進・ 防災性を高める。
- 敷地の集約による質の高い市街 地形成敷地の共同化、大規模化の推 進
- 都市景観の創造 歴史的建築物の保存又は活用

公平性

透明性

松戸市総合設計許可指 針の公表

○ 建築審査会の同意

○ 住民への計画概要説明

総合設計許可指針

第1章 総則

趣旨/基本方針/運用方針/用語の 定義/許可の対象となる建築計画/緩 和の基準が適用される法の規定/他の 設計制度と併用する場合の取扱い/敷 地が2以上の区域、地区等にわたる場合 の取扱い

第2章 基本要件

• 法令要件

敷地面積の最低限度/空地率の最低限 度

• 付加要件

前面道路の幅員/接道長/敷地形状/ 歩道状空地等の設置/緑地面積/バリア フリー/外壁面の後退/商業施設の設置

- · 市街地住宅総合設計
- 第3章 計画基準
- 公開空地

公開空地の基準/公開空地の有効係数

• 有効空地

有効空地の基準/有効空地の有効係数 第4章 緩和基準

- 道路斜線制限及び隣地斜線制限 緩和の原則/緩和の基準
- 絶対高制限 緩和の原則/緩和の基準
- 様和の原則/ 様和の基準 ・容積率制限

緩和の原則/敷地規模等に応じた緩和 の原則/計画道路がある場合の取扱い

松戸市総合設計許可指針実施細目

- 第1 総則
- 第2 公開空地等の標示並びに維持管理
- 第3 特定施設の標示並びに維持管理
- 第4 許可指針に基づく事前協議等
- 第5 屋外広告物等の表示等
- 第6 新聞、チラシ等による広告

5 総合設計制度の適用の趣旨・目的

松戸市における総合設計制度の適用の趣旨・目的は公共的な空地・空間の創出による 良好な市街地環境の整備改善並びに建築敷地の共同化等による土地利用の適切な高度(
	Ĺ
を推進することにあるが、具体的には次の7点を基本目標に掲げた。	
○ 市街地環境の整備改善	
総合設計を市街地環境の整備改善の一手段として位置付け、その活用を図る。	
□ 広場状の空地を整備することにより、オープンスペースの不足を補い、	
日照・採光、通風等を確保することにより、環境の改善に努める。	
□ 道路に沿って歩道上の屋外空地を設けたり、歩行者の動線に合わせた貫通通路を	Ė
設けることにより、効率的かつ快適な歩行者空間を創出する。	
□ 歩道及び道路に沿った歩道上空地に連接して公開空地を設けることにより、市員	己
の憩いの空間を創出する。	
□ 樹木の保全や積極的な緑化により、市街地の緑を保全・創設し、豊かな緑空間を	Ĺ
創出する。	
□ 河川に面した場所においては、親水空間としての機能を持つ公開空地を整備する	5
ことにより、市民が水と親しめる空間の創出を誘導する。	
○ 良好な建築・住宅ストックの形成	
将来に残る都市資産となるような優れた建築物を誘導する。	
□ 狭小敷地の共同化、街区形状の整形化を促進し、一定規模以上の良好な建築物の	C
整備を誘導する。	
□ 良好な都市景観を形成する優れたデザインの建築、福祉への十分な配慮及び優々	ι
た設備を持つ建築物を誘導する。	
□ 住宅の供給は、量的だけでなく適切な住戸規模・性能・設備を確保するとともに	,
居住環境の良好な質の高い住宅供給を図る。	
□ 産業施設においては、周辺地域の活性化と調和に配慮した環境整備に努める。	
○ 公共施設機能の補完	
公共施設の不足を補い、市街地の都市活動を改善する。	
□ 駅前等の交通の結節点においては、交通広場を補完するような公開空地を整備し	,
その機能を強化する。	
□ 自動車社会に対応して強く求められている駐車場や自転車利用の増大に対応する	5
駐輪場の整備に努める。	
□ 地域に求められている文化施設、集会施設、福祉施設、教育施設等の文化・公益	左
施設の設備を促進する。	
□ エネルギーの有効利用や公害防止に資する冷暖房施設や供給処理施設の負荷低減	烲
に資する中水道施設、雨水貯留施設等の設置に努める。	
○ 福祉のまちづくりの推進	
高齢者や障害のある人等が安全に移動でき、かつ、利用しやすい公開空地や建築記	+
画を誘導し、気軽に外出できる都市環境の整備に貢献する。	
□ 建築計画においては、来訪者としての高齢者や障害のある人等への配慮のみなら)
ず、就労者及び居住者としての利用を配慮した質の高い施設整備に努める。	
○ 市街地の防災強化	
建築物の整備を通して、市街地防災上に貢献する。	
□ 防災施設としての防災備蓄倉庫や防火水槽等の整備を促進する。	
□ 建築物自体の構造、設備等の安全性が高いものとし、周辺市街地の防災性を高&	5
ていく。	
○ 敷地の集約による質の高い市街地形成	
公開空地は、敷地の大きさ比例した規模になることと、その割合に応じて周辺市街	卣
地環境の整備改善に対する寄与が高くなることから、敷地の共同化、大規模化を促進	圭
する。	
○ 都市景観の創造	
まちづくりと連動させて拠点的な景観づくりとして推進する。	
□ 地域のランドマークとなる歴史的な建造物などの保存に努め、まちづくりに有効	力
に活用する。	
□ 建築物の意匠、形態及び色彩等は、周辺市街地の環境の維持保全に貢献する。	

6 松戸市における総合設計制度の運用方針

この指針は、総合設計の許可をする場合の取扱い方針を定めたものであるとともに、その許可に係る良好な市街地環境の整備改善と土地利用の適切な高度化に資する建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。

この基準は、技術基準として、許可を申請する場合の必要条件としての性格をもつもので、その条件を十分に充たすものであるか否かは、個々の具体的な建築計画に即し、総合設計制度の趣旨及び基本目標を勘案して判断する必要がある。

したがって、本制度の適用の可否又は運用に当たっては、常に制度の趣旨及び基本方針に照らして総合的な見地から行なうものとする。

第Ⅱ

松戸市総合設計許可指針

松戸市総合設計許可指針

制定 平成14年5月1日

第1章 総則

1 趣 旨

総合設計制度は、敷地の狭小化やオープンスペースの不足などの問題が生じている市街地環境において、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画に対して、その容積率制限、絶対高さ制限及び斜線制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、公共的な空地・空間の創出による良好な市街地環境の整備改善並びに建築敷地の共同化等による土地利用の適切な高度化の推進を図ることを理念・目的として創設されたものである。この指針は、総合設計制度の理念・目的を踏まえるとともに、松戸市総合計画に掲げた都市整備の目標を具現化するための各種行政基本計画に即し、市街化区域内における良好な市街地環境の整備改善と土地利用の適切な高度化の推進に寄与する建築計画に対する活用を図るための指針を定めたものである。

【解説】

従来の市街地における建築活動は、個々の細分化された敷地ごとに建築物の中高層化が進められることが多く、市街地環境にとって必ずしも好ましいものとなっていない。このため、敷地内に準公共的な空地を確保した良好な市街地環境となるよう、建築計画を誘導することとしたのが総合設計制度の目的であり、本市では市街地区域における市街地環境の整備・改善並びに土地の適切な高度化を目指した総合設計制度の活用及び松戸市総合計画に掲げた都市整備の目標を具現化した都市計画マスタープラン等の各種行政基本計画の施策の反映並びに適用に際しての公平性・透明性を期するように本指針を定める。

2 基本方針

個々の建築計画について、良好な市街地環境の形成と、建築活動を通じた 市街化区域内における市街地環境の整備改善と土地利用の適切な高度化を図 るための規制・誘導を行うため、総合設計制度の適用に当たっての基本方針 を、次のとおり定める。

- (1) 市街地環境の整備改善
- (2) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (3) 公共施設機能の補完
- (4) 市街地の防災強化
- (5) 福祉のまちづくりの推進
- (6) 敷地の集約による質の高い市街地形成
- (7) 都市景観の創造

【解説】

本指針に基づく総合設計制度によって建築物の計画が進められるに当たり、 市街化区域内における良好な市街地環境の質の向上並びに土地の適切な高度化 が図られるよう、その指針となる基本目標を定めたものである。

3 運用方針

この指針は、総合設計の許可をする場合の取扱い方針を定めたものであるとともに、その許可に係る良好な市街地環境の整備改善と土地利用の適切な高度化に資する建築計画の要件となる基準を広く一般に示したものである。

この基準は、技術基準として、許可を申請する場合の必要条件としての性格をもつもので、その条件を十分に充たすものであるか否かは、個々の具体的な建築計画に即し、総合設計制度の趣旨及び基本目標等を勘案して判断する必要がある。

したがって、本制度の適用の可否又は運用に当たっては、常に制度の趣旨 及び適用の基本方針に照らして総合的な見地から行なうものとする。

【解説】

本指針の性格を述べたものである。

総合設計による許可は、特定行政庁の裁量により運用されることとなっているが、その制度を活用して建築計画をするに当たり、その指針となるものを広く一般に示したものである。

しかしながら、すべての諸条件を明文化することには限界があり、そこで本 指針の具体的な適用に当たっては、必ずしも細部にとらわれることなく、常に 趣旨及び基本方針を踏まえ、総合的見地から弾力的な運用をすることを特に付 記したものである。

4 用語の定義

本指針において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 計画建築物 総合設計制度を利用して建築する建築物をいう。
- (2) 一般建築物 計画建築物の敷地内において法第3章第4節の一般 規定によって許容される建築物をいう。
- (3) 一般型総合設計 一定規模面積以上の計画敷地内に一定割合以上の公開空 地を設けた総合設計で、再開発方針等適合型総合設計及 び市街地住宅総合設計以外のものをいう。
- (4) 再開発方針等適 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条の3合型総合設計 第2項に規定する都市再開発方針が定められた地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内にあり、当該区域内における再開発方針、地区計画等に適合する総合設計をいう。
- (5) 市街地住宅総 市街地住宅の供給の促進に資することを目的 合設計 とする総合設計をいう。

(6) 基準建ペい率

法第53条に規定する建ぺい率をいう.

(7)空 地 建築物による建築面積及び建築物に準じる工作物によ る水平投影面積以外の敷地の部分をいう。

(8)空 地 率 次式による数値をいう。

(空地面積/敷地面積)×100(%)

基準容積率 (9)

法第52条に規定する容積率をいう。

割增容積率 (10)

本指針によって基準容積率に割増しされる容 積率をいう。

公開空地 (11)

計画建築物の敷地内の空地又は開放空地(建 築物の屋上、ピロティ、アトリウム等をいう。) のうち、日常一般に開放される部分(当該部分 に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池 泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所 等の小規模の施設に係る土地並びに屋内に設け られるもの等で、特定行政庁が深夜等に閉鎖す ることを認めるものを含み、自動車が出入り又 は駐車する部分及び自転車が駐輪する部分を除 く。) で第3章の1の(1)に定める公開空地の基準 に適合し、かつ、次の①から⑤までに該当する ものをいう。

歩道状空地 (1)

計画建築物の敷地内で前面道路に沿って設け る屋外の歩行者用の空地(当該空地に沿って設 ける幅4メートル未満又は計画建築物の高さ (当該空地の地表面からの高さをいう。)の平方 根の2分の1以内の距離の修景施設の部分を含 む。) をいう。

(2)

計画建築物の敷地の前面道路(屋外貫通通路 クロスロードパーを含む。)が同一平面で内角120度以内で交差 し、若しくは他の道路と接続又は屈曲する箇所 に設ける一定規模の広がりを有する屋外の広場 状空地をいう。

(3) 貫通通路

計画建築物の敷地内の屋外空間及び計画建築 物内を動線上自然に通り抜け、かつ、道路、公 園その他これに類する公共施設(以下「道路等 の公共施設」という。)相互間を有効に連絡する 歩行者用通路(当該通路に沿って設ける幅4メ ートル未満又は計画建築物の高さ(当該通路の 地表面からの高さ

修景施設の部分を含む。)をいう。

貫通通路のうち、計画建築物の敷地内の 屋外に設けるものをいう。

をいう。)の平方根の2分の1以内の距離の

貫通通路のうち、計画建築物の屋内に設けるものをいう。

計画建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、天空光を確保できるものをいう。

前①から④までに該当しない公開空地で、一団の形態をなすものをいう。

次のア及びイに該当する空地及び空地の部分(公開空地に該当するものを除く。)並びにア及びウに該当する屋上等の開放空間の部分(当該部分に設ける環境の向上に寄りる植栽、花壇、池泉等及び空地のの中でである土地を含み、自動車が出入の施に係る土地を含み、自動車が出入の流に係る土地を含み、自動車が駐輪する部分及び自転車が駐輪する部分を地に適合するものをいう。

計画建築物の居住者やその利用者が日常 自由に利用し、又は通行できる屋外空地(深 夜等において閉鎖することを認めたものを 含む。)であること。

計画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修景上良好な空地で、道路又は屋外貫通通路から見通せるもの(当該道路又は屋外貫通通路に沿って設けられる計画建築物のピロティ状の開口部(1以上の階数に相当する高さを有するもの)から見通せる場合を含む。)であること。

緑化等を図るなど修景上良好に設計された開放空間で、道路又は公開空地からの高低差が一定以下のものであること。

公開空地及び有効空地(以下「公開空地等」という。)の面積に、当該公開空地等の種別に応じて第3章の1の(2)及び第3章の2の(2)に定める公開空地等の有効係数を乗じた数値をいう。

(12) 有効空地等の

ア 屋外貫通通 路

イ 屋内貫通通

路

- ④ アトリウム
- ⑤ 広場状空地
- (11) 有効空地

T

1

r

有 効 面 積

緑地面積

絶対高制限

(13) 有効公開空地率 次式による数値をいう。

(公開空地等の有効面積/敷地面積)×1 00(%)

計画建築物の敷地内の土地で樹木等の植

栽地及び既存の樹林地の面積の合計をい

う。 -

次式による数値をいう。 (15) 緑地率

(緑地面積/空地面積) × 1 0 0 (%)

法第55条第1項に規定する第一種低層

住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限をいう。

法第56条第1項第1号に規定する道路

17) 道路斜線制限 からの建築物の高さの制限をいう。

法第56条第1項第2号に規定する隣地境

(18) 隣地斜線制限 界線からの建築物の高さの制限をいう。

【解説】

(14)

(16)

本指針における用語の定義について定めたものである。 以下、主な用語について解説する。

(2) 一般建築物

斜線制限の緩和において、計画建築物と対比して用いる用語である。「法第3章第4節の一般規定によって許容される建築物」とは、法第3章第4節の第52条から第60条までのうち、法第52条から第56条までの規定(容積率、建ペい率、高さ制限等)により許容される範囲内で建築される建築物をいう。この場合、政令や条例の規定の適用を受けることはもちろんである。

(3) 一般型総合設計 基本となる総合設計である。

(4) 再開発方針等適合型総合設計

2項地区再開発方針が定められた地区等内において、地区計画等により高度 利用を図るべきと位置付けられた地区で、都市計画道路、駅前広場等の公共施 設と一体とした土地利用計画等の整備、改善の計画が総合的になされた建築計 画で、当該地区の再開発を促進しようとする総合設計である。

なお、具体の建築計画においては、事前に計画担当部署と相談する必要がある。

(参考)

都市再開発法

- 第2条の3 人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域(都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域をいう。以下同じ。においては、都市計画に、次の各号に係げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めなければならない。
 - 一 当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
 - 二 前号の市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進す べき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の概要

2 (略)

(5) 基準建ペい率

法第53条の規定により、個々の敷地ごとに可能となる最大許容建ペい率をいう。

したがって、基本的には法第53条第1項各号で規定された数値となるが、 同条第3項の「近隣商業地域、商業地域外で防火地域内にある耐火建築物及び 街区の角にある敷地にある建築物」への緩和規定及び同条第5項の「近隣商業 地域、商業地域内で防火地域内にある耐火建築物及び巡査派出所、公衆便所、 公共歩廊等並びに公園、広場、道路、川等の内にある建築物」への緩和規定に より、同条第1項各号に定める数値が緩和される場合は、その緩和された数値 が基準建ペい率となる。

例えば、商業地域内でかつ防火地域で耐火建築物を計画する場合には基準建 ペい率は100%となる。

(8) 基準容積率

法第52条規定により、個々の敷地ごとに可能となる最大許容容積率をいう。 したがって、基本的には法第52条第1項各号で規定された数値となるが、 同条第1項本文の前面道路幅員による制限規定及び同条第6項の前面道路幅員 の特例規定により、同条第1項各号に定める数値が制限される場合は、その制 限基準が基準容積率となる。

なお、法第52条には第1項から第12項まであるが、ここでは、第1項(第5号は除く。)、第2項、第7項から第9項までがその対象となる。

(11) 公開空地

不特定多数の人が日常利用することのできる空地又は開放空地であっても、第3章の1の(1)に定める公開空地の基準に適合していないものについては、公開空地とならず単なる空地又は開放された空間となる。

なお、計画敷地が河川に面する場合には、親水空間としての機能をもつ公開

空地に、また、駅前等の交通の結節点においては、交通広場を補完するような 公開空地を整備するよう配慮されたい。

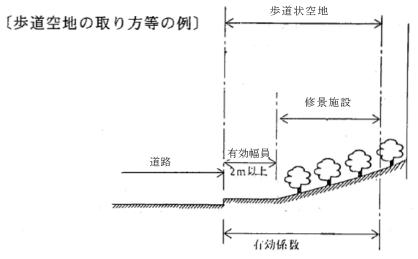
① 歩道状空地

「前面道路に沿って設ける屋外の歩行者の空地(当該空地に沿って設ける幅4メートル未満又は計画建築物の高さ(当該空地の地表面からをいう。)の平方根の2分の1以内の距離の修景施設の部分を含む。)」とは、屋外の歩行者用の空地であることが前提であることに注意されたい。例えば、ピロティとか建築物の片持ちの下部等を利用した空間は、歩道状空地にならない。

歩道状空地に沿って幅員4m未満の修景施設を設ける場合は、当該修景施設を歩道状空地とみなし、歩道状空地に沿って幅員4m以上の屋外の修景施設を設ける場合についても、幅員4mまでの部分の修景施設は、歩道状空地とみなすことである。

また、第2章の2付加要件(8)外壁の後退により、歩道状空地の落下物に対する危害の防止を兼ねて歩道状空地に沿って設ける計画建築物の高さの平方根の2分の1未満の距離の部分にあって、前面道路に沿って設ける修景施設は、歩道状空地とみなすことである。

なお、修景施設は樹林の保全や積極的な緑化により、市街地の緑を保全・ 創設し、豊かな緑空間を創出するものであり、歩道状空地の全長に沿って歩 道上空地と一体とした修景施設であること。



歩道状空地

前面道路に沿っておおむ ね同一の幅による歩行者用 の空地が機能的に連続して いる長さ(修景施設を含む)

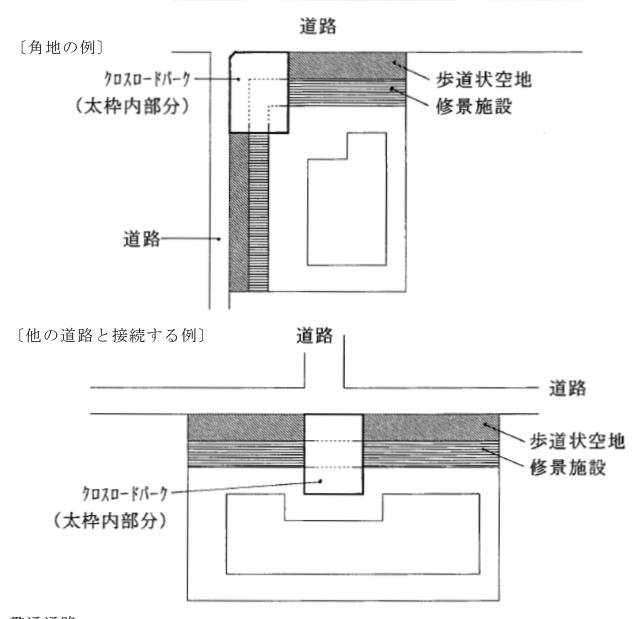
修景施設

4 m未満又は計画建築物 の高さの平方根の1/2 以内

② クロスロードパーク

歩道状空地と同様に一定規模以上の広がりを有する屋外に設置することを 前提としているので注意されたい。

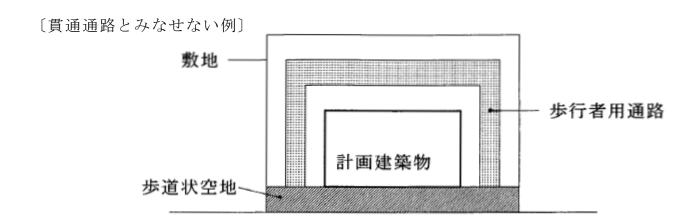
前面道路が同一平面で交差又は屈曲する場合にあっては、角地又は屈曲する部分(内角120度以内の場合。)を挟む頂点を含む当該敷地の部分に、また、前面道路が他の道路と接続する部分にあっては、他の道路が接続する面の当該敷地の部分に一塊とした土地の部分とする。



③ 貫通通路

「通路等の公共施設相互間を有効に連絡する歩行者用通路」とは、その両端が道路や公園等の公共施設と接続しており、かつ、その接続部分において、 人が何の障害もなく行き来できる歩行用通路をいう。

ただし、下図のように、その両端が敷地の同一辺で道路等の公共施設と接続しているものについては、原則として貫通通路とはみなさない。



⑤ 広場状空地

歩道状空地、クロスロードパーク、貫通通路及びアトリウム以外の空地又は開放空間で、一つのまとまりがあり広場状とみなせる程度の規模を持つものをいう。

①から④までに掲げる以外の空地又は開放空間には、建築物の屋上、ピロティ、アーケード及び人口地盤等も含まれる。

(11) 有効空地

ア及びイに該当する中庭等の空地の部分並びにア及びウに該当する屋上等の開放空間で第3章の2の(1)に定める有効空地の基準に適合するものをいう。当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉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の施設に係る土地を含み、公開空地に該当するもの並びに自動車が出入り又は駐車する部分及び自転車が駐輪する部分は除かれる。

「計画建築物のピロティ状の開口部(1以上の階数に相当する高さを有するもの)から見通される場合を含む。)」とは、道路又は貫通通路と修景上良好な空地との間に計画建築物がある場合に、当該建築物の1階部分以上の高さを有するピロティ状の開口部を通して修景上良好な空地が見えることをいう。

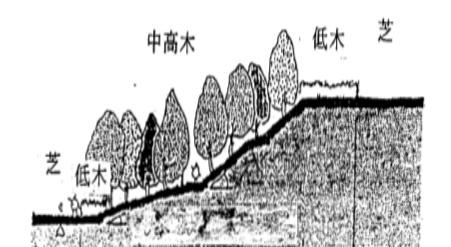
(12) 公開空地等の有効面積

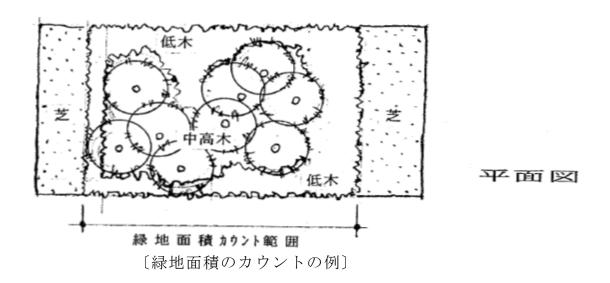
公開空地等の有効面積は、公開空地の各種別の面積と有効空地の各種別の面積に、それぞれ第3章の計画基準に定める有効係数を乗じて得た数値を合算して算出することになる。

なお、第2章の計画の基本要件で、例えば、基準建ペい率が100%と仮定した場合であっても、公開空地の有効面積の比率を示す有効公開空地率の最低限度は20%と定められていることから、公開空地がなく有効空地しかないものについては、総合設計の許可の対象にはならない。

似 緑地面積

緑地面積の合計は、植栽又は既存する低木及び中高木により覆われる部分の 土地面積の合計であり、花壇や芝張りなどによる草花等の部分は除かれる。





5 許可の対象となる建築計画

本指針により許可の対象となる建築計画は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)に定める有効な都市空間の確保を基調とし、第1章の2に定める基本目標と松戸市総合計画に掲げる都市整備の目標を具現化するための各種行政基本計画に即した計画であって、次の要件を満たすものであること。

- (1) 敷地が都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条に規定する市街化区域に属すること。
- (2) 一定規模以上の敷地面積を有すること。
- (3) 一定比率以上の実効あるオープンスペースを確保していること。
- (4) 周辺の市街地環境に対して配慮した建築形態であること。
- (5) 計画の規模及び周辺市街地の状況に応じ、都市公共施設等の機能補完又はこれらの負荷軽減のための具体的な措置を講じていること。
- (6) 計画の規模に応じ、周辺市街地の防災、避難に有効な施設を設けていること。
- (7) 福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。
- (8) 周辺市街地環境に応じ、用途及び施設が適切に計画されていること。

【解説】

本指針により許可の対象となる建築計画の要件を列挙したものであり、より細かい要件については第2章の計画の基本要件で規定している。なお、高度利用地区の指定で容積率が緩和されている地域内は本指針による許可の対象とならない。

- (1) 市街地環境の整備改善
- (2) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (3) 公共施設機能の補完
- (4) 市街地の防災強化
- (5) 福祉のまちづくりの推進
- (6) 敷地の集約による質の高い市街地形成
- (7) 都市景観の創造

6 緩和の基準が適用される法の規定

第2章の1に定める法令要件及び第2章の2に定める付加要件に適合し、かつ、 第4章に定めるそれぞれの緩和基準に適合する建築計画にあっては、次に掲げる 基準に応じた法の規定について、緩和の対象とする。

- (1) 第4章の1に定める道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和の基準
 - : 法第56条第1項第1号及び第2号の規定
- (2) 第4章の2に定める絶対高制限の緩和の基準

: 法第55条第1項及び第2項の規定

(3) 第4章の3に定める容積率制限の緩和の基準

: 法第52条第1項から第9項までの規定

【解説】

建築物の高さは法第55条及び第56条の規定により、また、容積率は法第52条の規定により制限されているが、第4章の1においては、その制限の内容を 道路斜線制限、隣地斜線制限、絶対高制限及び容積率制限に分けて緩和の限度を 規定している。

ここでは、当該制限の緩和が法のどの規定に係るものかを明示したものであるので、法第56条第1項第3号に規定する北側斜線制限は原則として緩和しないことになる。

なお、(1)から(3)までの2以上の規定について複数の適用が可能である。

- 7 他の設計制度等と併用する場合の取扱い
 - (1) 法第86条及び第86条の2の規定に基づく総合的設計又は連担建築物設計 と総合設計を併用する場合においては、「千葉県一団地の総合的設計制度 認定基準」及び「千葉県連担建築物設計制度認定基準」(平成20年 3月28日建第6263号千葉県県土整備部建築指導課長通知)に定 める第5の1の「前面道路」の規定は、適用しない。
 - (2) 高度地区に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度の特例と総合設計を併用する場合においては、「高度地区の規定書」第3項(2)「高さの特例」に適合するものとする。

【解説】

総合設計の適用を受けようとする場合に、併せて法第86条又は第86条の2の 規定に基づく総合的設計及び連担建築物設計による一団地の認定や都市計画で定 める高度地区の規定に基づく特例を受ける場合があるが、ここでは、これらを併用 して総合設計の適用を受ける場合に、それぞれどのように取り扱うかを定めたもの である。

- (1) 総合的設計及び連担建築物設計による一団の認定との併用を図る場合総合的設計及び連担建築物設計による一団の認定に当たっては、「千葉県一団地の総合的設計制度認定基準」(平成20年4月1日)及び「千葉県連担建築物設計制度認定基準」(平成20年4月1日)に基づいて行なっているところであるが、この場合は、当該通知の第5の1(前面道路)の規定については適用しない。
- (2) 高度地区の規定に基づく高さの特例との併用を図る場合

高度地区に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度の特例と総合設計を併用する場合においては、「高度地区の規定書」第3項(2)「高さの特例」の規定に適合しなければならない。

8 敷地が2以上の区域、地域等にわたる場合の取扱い

計画建築物の敷地が都市計画等による建築物に関する制限等を定めた地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、法第52条から第56条の2(第53条の2を除く。)まで及び第58条の規定を適用する場合を除き、計画建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する地域、地区又は区域に関するこの指針の要件又は基準等を適用する。

【解説】

原則として、各規定に特別の定めがない場合の敷地が2以上の区域等にまたがる場合の本指針の取扱いとして、建築基準法第91条の敷地過半主義を準用して適用することを定めたものである。

第2章 基本要件

1 法令要件

(1) 敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、当該敷地が属する用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値とする。

(単位 m²)

用途地域	敷地面積
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	3, 000
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 又は工業専用地域	2, 000
近隣商業地域又は商業地域	1, 000

(2) 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、次の表に掲げる基準建ペい率の区分に応じて、次の表に掲げる数値とする。

(単位 %)

甘滩冲。、、枣(C)	空 地 率 の	最低限度
基準建ペい率(C)	容積率制限緩和の場合	高さ制限のみ緩和の場合
C ≦ 5 0	1 1 5 – C	1 1 0 - C
5 0 < C ≤ 5 5	6 5	6 0
5 5 < C ≤ 1 0 0	1 2 0 – C	1 1 5 – C

【解説】

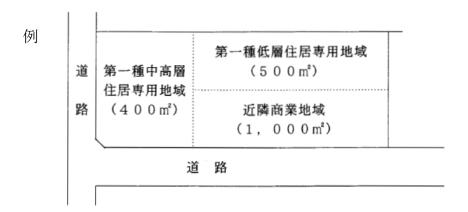
第2章の基本要件は、総合設計の許可を受けるにあたって備えなければならない要件を定めたものであり、1の「法令要件」で定める内容は、法令等で規定された最も基本的な要件として敷地面積と空地率の最低限度を定めたものである。

(1) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、令第136条第3項に定められた数値が法令要件となるため、(1)の表により敷地の属する用途地域の種別に応じた数値としなければならない。

なお、松戸市では、特定行政庁が規則で数値を定めていない。

また、松戸市における宅地開発事業等に関する条例施行規則(平成14年松戸市規則第9号)第10条に規定する事前協議により道路として整備する部分は、敷地面積に算入されない。



- 当該地は近隣商業地域の制限を受ける。
 - (1) 全体敷地面積 1, 900㎡ (400㎡+500㎡+1, 000㎡)
 - (2) 敷地の過半の属する用途地域の判定 1,900㎡÷2=950㎡ゆえに近隣商業地域(1,000㎡≥950㎡)
 - (3) 近隣商業地域の敷地面積の最低規模(1,000㎡)を満足する。

[複数の用途地域にまたがる場合の敷地面積の最低限度]

(参考)

建築基準法施行令

(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

第136条第3項 法第59条の2第1項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適当であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

	(\(\) \)	(3)	(は)
	地域又は区域	敷地面積の規模 (単位 m²)	規則で定めるこ とができる敷地 面積の規模 (単位 ㎡)
()	第一種低層住居専用地域又は第 二種低層住居専用地域	3, 000	1,000 以上 3,000 未満
()	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 地域又は工業専用地域	2, 000	500 以上 2,000 未満
(=)	近隣商業地域又は商業地域	1,000	500 以上 1,000 未満

四 用途地域の指定のない	域 2,000	1,000 以上 2,000 未満
--------------	---------	----------------------

(2) 空地率の最低限度

空地率の最低限度は、法令等で規定された最も基本的な要件として敷地面積 と空地率の最低度を定めたものである。

敷地内の空地率の最低限度は、令第136条第1項に定める空地率の最低限度で、この要件を充たさない建築計画にあっては、特定行政庁は許可をすることができないものである。ここで注意することは、空地率の算定根拠となる「基準建ペい率(C)」が、法第53条各項の適用を受けて算出される「建ペい率」であることである。

「容積率制限の緩和の場合」で定める表の数値は、法第52条(容積率)の緩和を受けようとする場合の空地率の最低限度を示し、「高さ制限のみ緩和の場合」で定める表の数値は法第52条の緩和を受けない建築計画において適用される空地率の最低限度の数値である。

例えば、建ペい率が都市計画で80%に指定され、かつ防火地域内にある計画敷地で、当該敷地内に耐火建築物を建築する計画の場合は、法第53条第5項第1号の規定により、建ペい率の制限が適用されなくなるため、基準建ペい率(C)が100%となる。この場合、容積率の緩和を受けようとする建築計画では、「容積率制限緩和の場合」の規定を適用され空地率の最低限度は20%となる。また、容積率の緩和を受けない場合については、「高さ制限のみ緩和の場合」の規定が適用され空地率の最低限度は15%でよいということになる。

また、計画敷地は2以上の用途地域にまたがり、建ペい率が異なっている場合は、法第53条第2項の規定により、敷地面積按分で基準建ペい率を求め、当該基準建ペい率に応じた空地率の最低限度を確保しなければならないことになる。

(参考)

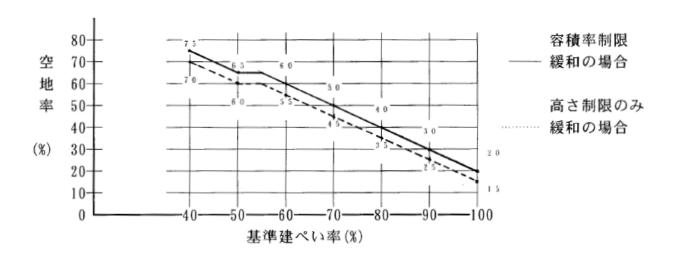
建築基準法施行令

(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

第136条 法第59条の2第1項の規定により政令で定める空地は、法第53条の規定により建ペい率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建ペい率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が10分の2以上であるものとする。

	法第53条の規定による建ペい 率の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
(1)	10分の5以下の場合	1から法第53条の規定による建ペ い率の最高限度減じた数値に10分 の1.5を加えた数値

(2)	10分の5を超え、10分の5. 5以下の場合	10分の6.5
(3)	10分の5.5を超える場合	1から法第53条の規定による建ペ い率の最高限度減じた数値に10分 の2を加えた数値



基準建ペい率 (C)	40	50	60	70	80	90	100
空地率(%)							
(法第52条の対象の場合)	7 5	6 5	6 0	5 0	4 0	3 0	2 0
空地率(%)(法第55条・							
第56条対象のみの場合)	7 0	6 0	5 5	4 5	3 5	2 5	1 5

2 付加要件

(1) 前面道路の幅員

計画建築物の敷地が接する道路の幅員は、当該敷地が属する用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値以上であること。

(単位 m)

用。途地域	前面道路
<u> </u>	の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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	6
域、第二種住居地域、準居地域又は準工業地域	
工業専用地域、近隣商業地域又は商業地域	8

(2) 接道長

計画建築物の敷地の接道長は、その敷地が属する用途地域の区分に応じて、前(1)の表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に、敷地境界線の長さの合計の7分の1以上の長さが1箇所により接するものであること。

ただし、前(1)の表に掲げる数値以上の幅員を有する道路及び前(1)の表に掲げる数値に満たない幅員 4 メートル以上の道路に、敷地境界線の長さの合計の 4 分の 1 以上の長さが 1 箇所により接し、かつ、敷地内に幅員 4 メートル以上の屋外貫通通路が確保されていること (この場合において、当該貫通通路部分は、公開空地等の算定から除外するものとする。) など、周辺市街地の街区整備の改善に寄与するとともに、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、この限りでない。

(3) 敷地形状

計画建築物の敷地は、共同化等により集約して規模の拡大を図るとともに、可能な限り整形なものであること。

(4) 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、当該敷地における基準建ペい率の区分に応じて、次の表に掲げる数値とする。

(単位 %)

基準建ペい率 (C)	有効公開空地率の最低限度
C < 5 5	5 0
C ≧ 5 5	20+(100-C) ×2/3

(5) 歩道状空地等の設置

計画建築物の敷地には、原則として歩道状空地及びクロスロードパークを設けること。

(6) 緑地面積

計画建築物の敷地内における緑地面積は、緑地率が30パーセント以上であること。

(7) バリアフリー

バリアフリー計画建築物又はその敷地内に設ける出入口、廊下、階段、昇降機、自動車駐車場、公開空地等の通路部分など、高齢者や障害のある人等を含む多数の人の利用に供される施設等については、これらの人たちが安全かつ快適に利用することができるよう整備(バリアフリー化)すること。

(8) 外壁面の後退

計画建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線及び歩道状空地で通行可能な部分までの水平距離は、当該敷地境界線等に面する部分の計画建築物の高さ(敷地境界線又は歩道状空地の地表面からをいう。)の平方根の2分の1以上であること。

ただし、落下物に対する危害防止の措置を講じているもの又は高さが12メートル以下の部分については、この限りでない。

(9) 商業施設等の設置

計画建築物の敷地の過半が「松戸駅周辺まちづくり基本構想」において定められている「商業・業務ゾーン」に属する場合は、道路から有効に通じる全て又は一部の階に、次の各号に掲げる用途に供する部分を設けること。

- ① 店舗
- ② 事務所
- ③ 児童福祉施設(保育所、認定こども園、老人福祉施設等)
- ④ 医療関連施設 (病院、診療所等)
- ⑤ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (フィットネスクラブ、ヨガ教室、料理教室等)
- ⑥ ホテル又は旅館
- ⑦ 前①~⑥に類するもの

【解説】

2の付加要件は、1の法令要件で定めた計画敷地の敷地面積及び空地率の最低限度の要件を加え、特に前面道路の幅員等について付加して定めたものである。これは許可を受けようとする計画建築物は、その用途や規模の大きさ等を考慮したうえで、その計画が交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障がなく、また高さについても総合的な配慮がなされていることが必要となるからである。なお、2以上の複数の用途地域にまたがる敷地については、法第91条の適用を受けて敷地の過半に属する用途地域の数値が適用される。

(1) 前面道路の幅員

容積率制限は、街全体の環境を守り、道路、交通機関、上下水道などの公共施設の容積のバランスを保つため建築物の密度を規制しているものである。特に道路との関係は重要で、法第52条第2項においては、建築物の敷地が12m未満の道路にしか接していない場合には、その道路の幅員のメートル数に用途地域の区分に応じて4/10又は6/10を乗じた数値と指定容積率のいずれか小さい容積率とすることとされている。このようなことからも、総合設計

の許可により容積率の割増しを受ける場合には、敷地が接する前面道路は、街 区又は路線として交通量に対して機能している(いわゆるヘビ玉形状でないこ と。)道路の最低幅員を、その敷地の属する用途地域の種別に応じて定めたもの である。

なお、計画建築物の敷地が複数の用途地域にまたがる場合は、敷地過半主義 を準用することとなる。

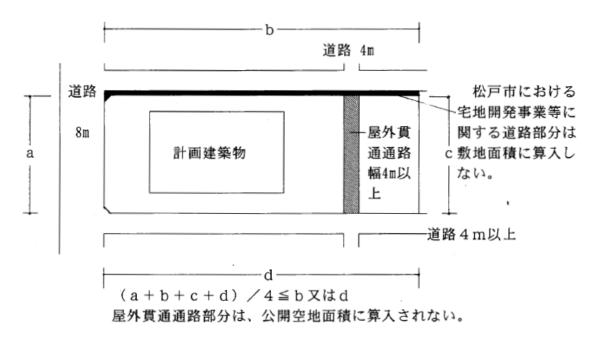
(2) 接道長

計画建築物の安全性を確保する上から、計画建築物の敷地が一定幅員以上の道路に、一定の長さ以上接する必要がある。このため前(1)前面道路の幅員に掲げる幅員以上の道路に、計画建築物の敷地境界線の長さの合計の1/7以上(前面道路からの敷地の奥行きが間口の2.5倍程度)が接しなければならないとしたものである。

ただし書きは、前(1)に掲げる幅員以上を有する道路に接し、かつ幅員が4m以上の他の前面道路に敷地境界線の長さの合計の1/4以上が接する場合で、周辺道路ネットワークを補完する施設として屋上貫通通路を確保するなど、街区の整備改善に寄与し、交通上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合には、この1/7以上の接道長さ規定を緩和することができることとしたものである。

この場合は、道路に接する長さの規定する政令や条例及びこれらに基づく取扱い等の規定を受けることはもちろんである。

一緩和の対象となる例(後背地道路のネットワークの補完施設として計画)



〔屋外貫通通路の計画例〕

(3) 敷地形状

計画建築物の敷地は、狭小化した敷地を集約して共同化することにより、有効かつ合理的な土地利用の促進を図ろうとするものである。また、敷地を整形

化することにより一般に開放する公開空地が無理なく公開できる建築計画とするために可能な限り整形した敷地を求めたものである。

(4) 有効公開空地率の最低限度

当該計画敷地内に設ける空地が閉鎖された空地(非公開空地)だけの場合には、「法令要件」で定めている空地率の最低限度(公開、非公開は問わない。)が確保され、容積率や隣地斜線等の形態制限の緩和について総合的に配慮したものであっても、当該空地が周辺市街地環境の整備改善に寄与しているとはいえない。一方、敷地内の空地のうち一定割合以上を一般に開放する公開空地とするならば、道路空間や公園・広場空間を補完する施設として評価することができることとなる。

ここで注意を要することは「法令要件」の最低限度の空地率は、いわゆる絶対空地面積(計画建築物の敷地内の空地(建築物による建築面積及び建築物に準じる工作物による水平投影面積以外の敷地の部分。)。)から求められる空地率であり、有効公開空地率の根拠となる公開空地等の面積の算定においては、公開空地に開放空間を含んだ面積で算出されることになる。また、本指針では、建築物の開放空間である屋内貫通通路、アトリウム、ピロティ等の公開空地とみなす屋上開放部分及び有効空地部分(一定の基準に適合する中庭等の空地部分と置く上等の開放部分)の有効公開空地率の算定にあっては、公開空地等の評価を勘案し一定の制限を加えた上で空地の量に加えることができる。

(5) 歩道状空地等の設置

概ね次の理由で、計画敷地内には原則として道路に沿って歩道状空地を設ける規定を設けているものである。

- ① 一般に、人々は道路によって通行するものであるから、敷地の道路側については原則として全てにわたって屋外により公開される空地を設ける。
- ② 幅員が12m未満の道路のみに接する前面道路の幅員に0.4又は0.6 を乗じた数値のうち低い数値の容積率を適用することとなっている。このため、この限度を超えて容積率を緩和する場合は、少なくとも道路を補完する歩道状の公開空地を設け、既設道路の交通容量を増やすことが求められる。
- ③ 容積率を緩和する場合には、一般建築物に比べて中高層化することから、 道路に対する壁状の圧迫感や通風等を配慮することを求めるとともに、市街 地環境の整備改善として日常においてだれもが利用できる公開空地の位置を 特定した。

なお、「原則として」とは、計画敷地の地盤面と道路に著しい高低差がある場合等をいう。道路と一体的に利用できないとしても壁状の圧迫感や通風等を考慮することから、2m以上の景観に配慮した空地を確保することが必要である。

また、駐車場等の車路の出入口等で歩道状空地を分断する部分については、 その幅を最小限とするなど歩行者の安全性を十分に配慮しなければならない。 さらに、クロスロードパークは、歩行者の利便を増進するとともに、道路 の交差部、接続部及び屈曲部の壁状の圧迫感や通風等を考慮して屋外による 一定規模の設置を要件としたものである。なお、「原則として」とは、歩道状 空地と同様に計画敷地の状況が道路と一体的に利用できない場合をいうが、 クロスロードパークの景観に配慮した一定規模の空地を確保することが必要 である。

(6) 緑地面積

敷地内空地には、建築物と調和した植樹等を行うとともに、現存する良好な植生が形成されている樹林は積極的に保存することに努め、緑が存在することにより都市の機能や環境、地域住民の感情などにもたらされる効果を期待して緑地面積を十分に確保するように、要件としたものである。

なお、緑地面積以外の空地並びに屋上、ベランダ及び壁面等の緑化に努め、 ヒートアイランド現象の緩和や良好な自然的環境の創出に配慮されたい。

(7) バリアフリー

計画建築物又はその敷地内に設ける出入口、廊下、階段、昇降機、自動車駐車場、歩道状空地、広場状空地、クロスロードパークその他高齢者や障害のある人等を含む多数の人が利用する施設等の構造及び設備に関する事項(千葉県福祉のまちづくり条例第14条第2項各号に掲げる事項)について、これ他の施設等を利用する人たちが安全で快適に利用できるよう整備する(同条例施行規則第2条に定める整備基準に適合する)ことを求めたものである。

さらに、計画建築物が高齢者、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)第2条に規定する特定建築物に該当する場合には、同法第17条第3項の規定により国土交通大臣が定める基準のうち誘導基準に適合するよう努めるものとする。

(8) 外壁面の後退

建築物は原則として道路斜線制限や隣地斜線制限を受けて計画されるが、総合設計制度の許可により、これらの形態制限の緩和をうけることができるものである。しかしながら、道路や隣地等の敷地境界線から当該建築物までの水平距離をどの程度とするかは、原則として建築主側に委ねられることになるが、許可に際しては一定の基準を設ける必要がある。

このため、当該計画建築物の外壁に設けられた開口部からのガラスや物等の落下物による人・物等への被害を防ぐ観点から、敷地境界線及び歩道状空地で通行可能な部分からの後退距離として「落下物曲線」で算定される距離を最低確保しなければならないことを定めているものである。なお、敷地内の屋外貫通通路等の人が自由に通行できる部分からの建築物の距離に対しても、同様の趣旨から後退距離に準じた距離が確保されていることが望ましい。また、ただし書の「落下物に対する危害防止の措置を有効に講じているもの」とは、例えば、事務所建築物で窓から物等が落下するおそれのない構造等としたものや落下物による危害防止のために建築物の下部に庇、軒等の落下物防護施設を設けた場合、窓等の開口部を網入りはめ殺し窓で飛散防止フィルム貼りしたもの(開口面積が各々1㎡以内のものに限る。)などが考えられる。

(9) 商業施設等の設置

「松戸駅周辺まちづくり基本構想」における「商業・業務ゾーン」では、中

心市街地にふさわしいにぎわいを高めるため、商業施設の集積・魅力向上、土地の高度利用の促進が掲げられている。このことから、本ゾーン内において総合設計制度の適用を受ける場合は、道路から有効に通じる全て又は一部の階に商業施設を設けることを義務付けた。設置する商業施設の用途及び規模に関しては、所管部署と協議されたい。

3 市街地住宅総合設計

本制度を適用できる計画は、前記 1 及び 2 の要件を満たすほかに次の(1)から(8)に掲げる要件をすべて満たすものとする

- (1) 「松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「松戸市都市計画マスタープラン」「地区計画」等において土地の高度利用による市街地住宅の供給促進を図ることが位置付けられている区域内であること。
- (2) 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、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域で容積 率の限度が 40/10 以上とされている地域内であること。
- (3) 敷地面積が 2,000 ㎡以上であること。
- (4) 建築物の延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供すること。
- (5) 住戸規模は 25 ㎡未満としないこと。又、住戸総戸数の 2 分の 1 以上の一戸 当たりの専用面積 (バルコニー部分の面積を除く。以下同じ。) は、概ね 75 ㎡ 以上とすること。
- (6) 原則として戸数以上の台数を収容する駐車場及び戸数に1.5を乗じて得た 数値以上の台数を収容する駐輪場を設置すること。
- (7) 共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものとすること。

【解説】

本項目は、市街地住宅総合設計制度の適用を受ける計画建築物に対して1の法令要件及び2の付加要件に加え、市街地住宅の供給を促進する為の条件を更に規定したものである。

市街地住宅総合設計制度は、あくまで市街地住宅の供給の促進が必要な既成市街地において適用できる制度なので、適用できる区域を「松戸都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「松戸市都市計画マスタープラン」「地区計画」等において土地の高度利用による市街地住宅の供給促進を図ることが位置付けられている区域内であることを条件とした。また、敷地条件、住戸規模及びその他施設について、本制度に則した建築物となるように一定の基準を定めた。

第3章 計画基準

- 1 公開空地
 - (1) 公開空地の基準
 - ① 歩道状空地は、通行可能な部分の幅(以下「有効幅員」という。)が2 メートル以上であり、原則として前面道路に接する全ての部分に設け、かつ、当該前面道路と一体的に利用できるものであること。
 - ② 貫通通路は、次に掲げるものであること。
 - ア 屋外貫通通路の有効幅員は、2メートル以上であること。ただし、車路に沿って設ける場合には、1.5メートル以上とすることができる。
 - イ 屋内貫通通路の有効幅員は、4メートル以上であり、その天井の高さは、6メートル以上であること。
 - ウ 屋内貫通通路は、防火上、避難上及び衛生上支障がないものであること。
 - ③ 一のクロスロードパークは、歩道状空地及び屋外貫通通路と同じ高さで 一体的に利用できるもので、次に掲げるものであること。
 - ア 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。
 - イ 面積(歩道状空地又は屋外貫通通路を含んだ面積をいい、これらを含んだ最も狭い部分の幅が4メートル以上であるものについては、その全ての部分を含んで算定した面積をいう。)は、50平方メートル以上であること。
 - ウ 全周長の8分の1以上、かつ、周長の長さのうち7メートル以上が、 道路に接するものであること。
 - ④ 一の広場状空地は、次に掲げるものであること。ただし、二以上の広場 状空地が一体の空間をなし、かつ、相互を有効に連絡するものにあっては、 これを一の広場状空地と見なすことができる。
 - ア 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。
 - イ 面積は、計画建築物の敷地に属する用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値以上であること。この場合において、当該空地と一体に設けられるクロスロードパーク又は当該空地と同じ高さで接するか若しくは貫通する歩道状空地又は屋外貫通通路(4メートル以上の幅員を有するものに限る。次項ウにおいて同じ。)を含んで算定した面積とすることができる。

(単位 m²)

用。途地域	空地面積
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	3 0 0
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、準工業地域又	200
は工業専用地域	

1 0 0

- ウ 全周長の8分の1以上が、道路、公園(広場状空地と一体的に利用されるものに限る。)歩道状空地、クロスロードパーク又は屋外貫通通路に接し、かつ、その高低差は6メートル以内であること。
- ⑤ ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分で覆われた公開空地 (屋内貫通通路を除く。以下「ピロティ等」という。) にあっては、天井 の高さが3メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの4倍以内の部分で あること。
- ⑥ 建築物の屋上、人工地盤その他これらに類する広場状空地(以下「人工 地盤等」という。)は、次に掲げるものとすること。

ア 最も狭い部分の幅は、4メートル以上であること。

- イ 歩道状空地、クロスロードパーク又は道路等の公共施設(以下「道路等の公共施設等」という。)と幅員2メートル以上の階段若しくは傾斜路により、又は同一平面上で、2箇所以上(その位置及び幅員により同等以上の効果があると認められる場合は1箇所)で有効に通じていること。
- ウ 人工地盤等の各部分(転落防止のための手すり等の安全対策のために設ける部分を除く。)は、道路等の公共施設等からの高低差は、6メートル以内であること。この場合、高低差とは、階段又は傾斜路により、道路等の公共施設等に有効に通じている部分における高低差をいい、高低差が異なる場合には、2箇所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連続する部分からの高低差が1.5メートルの範囲にあって、その有効な利用性が損なわれない場合にあってはこの限りでない。
- エ 全周長の4分の1以上が、道路等の公共施設等に面すること。ただし、 当該道路等の公共施設等との高低差が1.5メートル以内のものにあっ ては、全周長の6分の1以上とすることができる。
- ⑦ 屋内貫通通路、アトリウム及びピロティ等の公開空地の有効面積の算定をするときは、原則として、全ての公開空地の面積の合計の3分の1以内を対象の限度とする。

【解説】

(1) 公開空地の基準

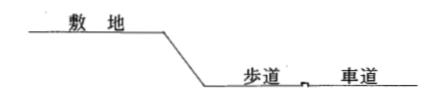
公開空地を有効に機能させるための要件を、その種別に応じて定めたものである。

① 歩道状空地

第2章の2付加要件(5)で述べたとおり、原則として前面道路に接する開放空地として設けるものであり、車いす使用者のすれ違いを考慮して有効幅員を2m以上としたものであるので、電柱、樹木等の妨げるものがなく、通行可能な屋外の歩行者空間を前面道路の全てに設けたものとしなければならない。

原則以外の場合とは、下図のように敷地と道路に極端な高低差があり道路

に沿って歩道状空地を設けることが物理的に不可能な場合をいう。



[歩道状空地が設置できない例]

なお、駐車場への出入りのための斜路やターンテーブル等が歩道状空地にかからないようにして、歩行者等に対する安全性を確保しなければならない。

② 貫通通路

アの屋外貫通通路については、原則として歩道状空地と同様の基準であるが、車路に沿って設けるものは、空間的一体性があるので多少の緩和をしたものである。なお、ここでいう車路はあくまでも敷地内の車路をいう。

イの屋内貫通通路については、道路に準じるものを想定したものであり、 防火上、避難上及び衛生上の観点から幅員及び床から天井までの高さの基準 を定めたものである。

また、ウでは、屋内貫通通路に面する開口部には火災が拡大しないよう防火設備を設けること。貫通通路内に避難の障害となる物品及び垂れ幕、広告物の設置等の設置を禁止すること。非常用照明や排煙設備の設置にあたっては、避難経路の確保が促進するよう配置すること。さらに、動線上無理なく貫通通路内を避難できること。換気及び床面の照度を十分確保しなければならないことを求めたものである。

③ クロスロードパーク

第2章の2付加要件(5)で述べたとおり、原則として前面道路の交差部、屈曲部及び前面道路と他の道路が接続する箇所に全てクロスロードパークを設けるものである(第1章の4用語の定義(10)の(2)0クロスロードパークの解説(P. 10)参照)。

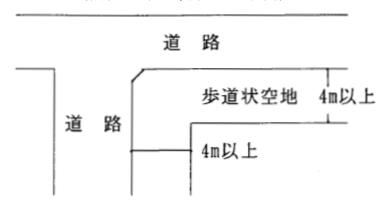
なお、クロスロードパークの形態や歩道状空地又は屋外貫通通路との接続 箇所の公開性を踏まえて、次の基準を定めたものである。

ア 一定のまとまった広さを確保する観点から、歩道状空地及び屋外貫通通路と一体的に整備されるものについては、これらを含んだ最も狭い部分の幅員は4m以上を必要とすることとし、歩道状空地又は屋外貫通通路の部分を含んだ最小面積を50㎡以上とした。

原則以外の場合とは、歩道状空地と一体的に利用できることとしていることから、前①で述べた歩道状空地の原則以外の場合と同様に、敷地と道路に極端な高低差があり道路に沿って歩道状空地を設けることが物理的に不可能な場合をいう。

イ 前面道路における利用者の利便や圧迫感の軽減、通風等に配慮するとと もに、計画敷地内への袋状形態を避けるために、最小面積である50㎡の 正方形の約1/4 (約7m) の長さを規定したものである。

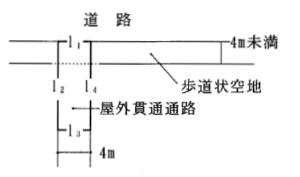
(前面道路に接する I 事例)



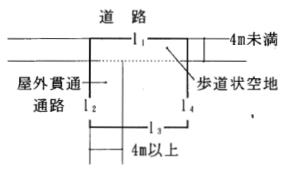
[クロスロードパークとしてみなす例]

(前面道路に接するⅡ事例)

(前面道路に接するⅢ事例)



 $(l_1+l_2+l_3+l_4) / 8$ $b \supset 7 m \ge l_1$ $(l_1+l_2+l_3+l_4) / 8$ $b \supset 7 m \le l_1$ [クロスロードパークとしてみなさない例]



[クロスロードパークとしてみなす例]

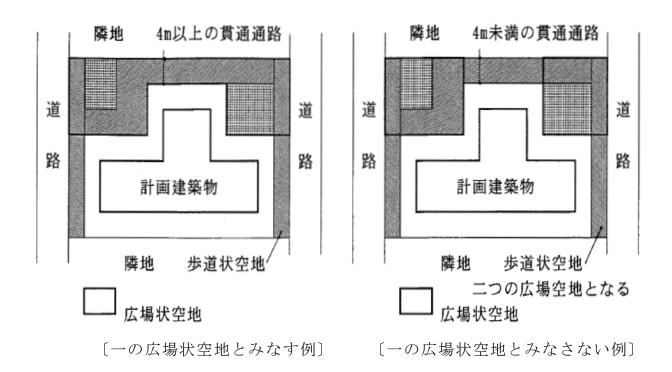
④ 一の広場状空地

広場状空地はその位置、形態及び他の公開空地との接続状況によって、そ のあり方は多様にわたっている。そこで広場状空地という性質から一定のま とまりとその公開性を踏まえて定めたものである。

また、道路等との高低差が大きいと不特定多数の人々が気軽に利用できず 広場状空地の公開性がなくなるため空地の高低差を定めた。つまり、公開空 地は、道路等との高低差が建築物のほぼ2階分(±6m)以内でなくてはな らない。

ただし書は、この広場状空地出あっても相接して一体的に利用され、かつ相互間を有効に連絡するものは一の空地として評価してよいとしたものである。(下図)

なお、帯状空地は広場としての機能上、帯状のもののみからなるものは好ましくない。



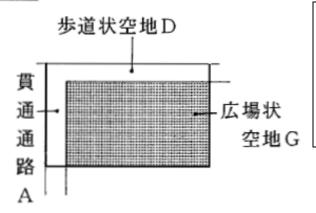
- ア そのまとまりの最も狭い部分の幅員という観点から定めたものであるが、 歩道状空地や貫通通路と一体的に整備されるものについては、それらを含 んだ幅が4m以上あればよい。
- イ 最小面積に関する基準であるが、広場としての効用、その規模、地域に よるとこを踏まえ、用途地域を指標として区分したものである。

なお、一つの広場状空地の面積算定については、当該空地と同じ高さで設ける歩道状空地およびクロスロードパークの部分並びに広場状空地と同じ高さで設ける屋外貫通通路の面積を含んだ面積を算定することができる。すなわち、最も狭い部分の幅員が4mの線状である歩道状空地、クロスロードパーク及び屋外貫通通路と接続した一体の空地で、広場状空地とみなせるものは、広場状空地の面積に加えることができるとしたものである。

[面積算定による場合の一つの広場空地の範囲]

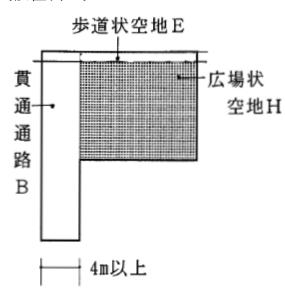
〔設置例 I 〕

の部分を一つの空地とみなす



貫通通路A及び歩道上空地Dの幅 員が4m未満であるが、広場状空地G がこれらと接続することにより、最狭 幅員が4m以上となることから、広場 状空地Gと接続した部分は、一つの空 地とみなすことができる。

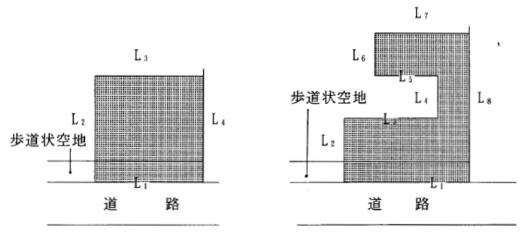
〔設置例Ⅱ〕



歩道状空地Eの幅員が4m未満であるが、広場状空地Hがこれらと接続することにより、最狭幅員が4m以上になることから、歩道状空地Eと接続した部分及び貫通通路Bの部分は、幅員が4m以上あることから一体の空地とみなすことができる。

ウ 広場状空地も単に独立した空地であっては必ずしも適切な公開性が確保できないことになるため、当然であるが一定の範囲で公園、歩道状空地、クロスロードパーク及び幅員4m以上の屋外貫通通路に接続することを定めたものである。

ここでいう全周長とは、広場状空地の周長をいう。また、一体的に利用されている公園とは、人が自由に出入りすることができることについて、 事業管理者と協議が整っている公共的な公園をいう。

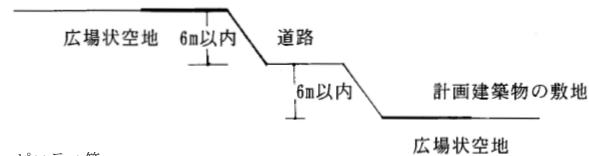


 $L_1 \ge (L_1 + L_2 + L_3 + L_4) \times 1/8$

[広場状空地の道路などへの接続例]

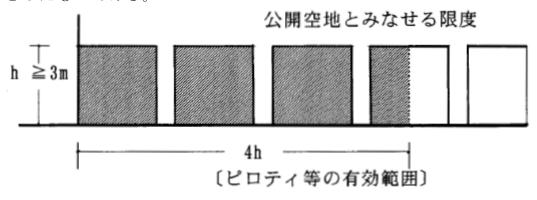
「その高低差は6メートル以内の部分にある」とは、一つの広場状空地が道路等と接する部分とに高低差がある場合には、不特定多数の人々が気軽に利用できる公開性を期待することから空地の部分は、一つの広場状空地に容易に出入りできる道路の部分からの高低差が、建築物のほぼ2階部分(±6m)以内としなければならない。

計画建築物の敷地



⑤ ピロティ等

ピロティ等の遮蔽的空間については公開空地の趣旨から一定の条件を定めたもので、その形状を踏まえ、特にその天井高の4倍以内に限り認めることとしたものである。

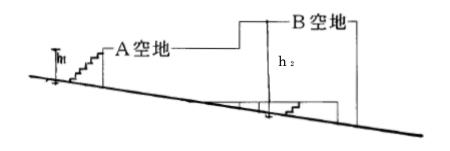


⑥ 人口地盤等

特に人工的に高低差を設けた広場状空地についても、一つの広場状空地と同様な形態を必要としているが、特に人工地盤等の独立することとなる弊害をなくすための基準である。なお、自然による地形状の高低差によるものは、前述の④の基準によることになる。

ア 広場状空地と同様に、一定の広がりをもつ空地を定めたものである。

- イ これらの公開空地であっても、道路等の公共施設又は他の公開空地との 連結性は必要であるため、その関連性についての一定の基準を定めたもの である。
- ウ 人工地盤等の場合、必然的に高低差が生ずることになるが、高低差が大きい場合には、その有効な利用性が損なわれることになるため一定の限度を定めたものである。



A空地及びB空地の高さは、(h₁ + h₂)/2≤6m とする。

[人口地盤等の高低差の算定例 立面図]

ただし書きは、人工地盤等を駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連続する計画の場合必ずしも、高低差が6m以内に設けることができない場合があることから、利用する人たちの有効な利用性が損なわれない場合に限り、駅舎のコンコース、横断歩道橋等の位置を基準として、1.5mの範囲内において、高低差が6m以上に設けてもよいこととした。

- エ 人工地盤等の独立することになる弊害をなくすため、イと同様に道路等 の公共施設等との関連性を配慮されるよう一定の基準を定めた。
- ⑦ 屋内貫通通路等の屋内的又は閉鎖的空間については、本来公開空地は不特定多数の人々が気軽に利用できる空地を期待されている。さらに、屋外にあるべきとの考えから、一定の限度以内に限り評価することとしたものであるが、この規定は、公開空地の基準を示したものではなく、面積算定の特例を示したものである。

例えば、公開空地が1,200㎡ある場合は、屋内通路等の面積はたとえどんなに広い面積があろうと、公開空地の3分の1の400㎡まで公開空地の面積として算定し、残りの部分については有効空地としてカウントできないということである。

(2) 公開空地の有効係数

次の①から⑦までの一に該当する一の公開空地の有効係数は、それぞれ① から⑦までに掲げる数値とし、③から⑦までの2以上に該当する場合は、これらの数値を乗じたものとする。

① 歩道状空地(道路との高低差が1.5メートル以下のもので、幅員が4メートルを超えるものにあっては、幅員4メートル以内の部分に限る)の有効係数は、連続(二辺以上の連続を含め、出入口等による分断は必要と認める範囲で連続とみなす。)する歩道状空地の長さの区分に応じて次の表に掲げる数値とする。

ただし、歩道と合わせた幅員の合計が6メートル以上である場合は、0.3 を数値に加えることができる。

歩道状空地の	L < 20	20 ≦ L	40 ≦ L	60 ≦ L	00 < 1
長さ L (m)		< 40	< 60	< 80	80 ≥ L
有効係数	1. 4	1. 6	1. 8	2. 0	2. 2

- ② クロスロードパーク (①に該当する部分を除く。)
- 1. 4

③ 広場状空地

ア 屋外の広場状空地で、幅員が4メートル以上の道路、歩道状空地、クロスロードパーク及び屋外貫通通路等(以下「道路等」という。)に面する場合(①に該当する部分を除く。) 1.4

イ 道路等に面さない場合

0.6

ウ その他の広場状空地(①に該当する部分を除く。)

1. 0

④ 貫通通路

ア 屋外貫通通路 (①に該当する部分を除く。) で、幅員が 4 メートル以上のもの 1.4

イ その他の屋外貫通通路(①に該当する部分を除く。) 1.0

ウ 屋内貫通通路 その規模、形態に応じて

 $0.4 \sim 1.0$

⑤ アトリウム その規模、形態に応じて

 $0.4 \sim 0.8$

⑥ ピロティ等

ア 天井の高さが5メートル以上で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分0.8

イ 天井の高さが5メートル未満で、かつ、奥行きが当該高さの2倍以内の部分0.6

ウ その他の部分

0.4

エ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空地より高い位置にあり、その高低差が1.5メートルを超え3メートル以下の場合 0.6

⑦ 人工地盤等

次のアからオの二以上に該当する場合は、その最大値とする。

ア 人工地盤等とこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空 地との高低差が1.5メートル以下の場合 1.0

- イ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空 地より低い位置にあり、その高低差が1.5メートルを超え3メートル 下の場合 0.8
- ウ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の公開空 地より低い位置にあり、その高低差が3メートルを超える場合

0.6

エ 人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他 の公開空地より高い位置にあり、その高低差が3メートルを超え る場合

オー人工地盤等がこれに有効に通じる道路等の公共施設又は他の 公開空地より高い位置にあり、その高低差が3メートルを超える場 合

0.4

【解説】

(2) 公開空地の有効係数

総合設計制度によって確保される空地については、前述の通りその空地のう ち一定面積以上を一般に公開することを義務づけている。また、空地の形状等 により歩道状、クロスロードパーク、広場状、屋内広場等に区分している。

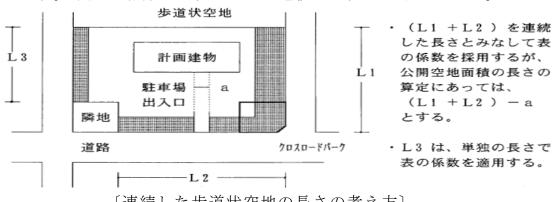
以上のとおり、これらの公開空地は形状が異なるものであり、従ってその有 効性を一律に評価することは適当でないといえるので、それぞれのあり方に応 じて差を設けたものであり、次のとおり有効係数の低減をしているものである。

これらの公開空地が以下の③から⑦(③及び④のうち①に該当する部分を除 く。)の2以上に該当する場合は、その有効係数はそれぞれの有効係数を乗じて 得た数値とする。なお、①から③の2以上に該当する場合の有効係数は、①の 条件に適合するものにあっては、高い係数を採用してよいことになる。

歩道状空地

歩道状空地は、その有効性から係数を高くしているものである。

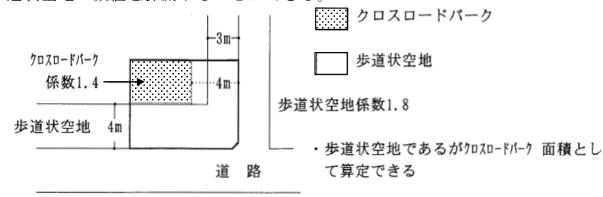
連続する長さとは、通常建物を計画する際に必ず必要な部分(駐車場の出 入口及び建築物への出入口等)を除いて前面道路に沿っておおむね同一の幅 による歩行者用の空地が機能的に連続している長さで、道路に接する部分の 合計をいう。下図の場合でいうとL3は連続した長さとみなさない。



[連続した歩道状空地の長さの考え方]

② クロスロードパーク

クロスロードパークの係数は1.4であるが、歩道状空地を兼ねる部分は、 歩道状空地の数値を採用することができる。



[歩道状空地 40≦L < 60 とする場合のクロスロードパークの例]

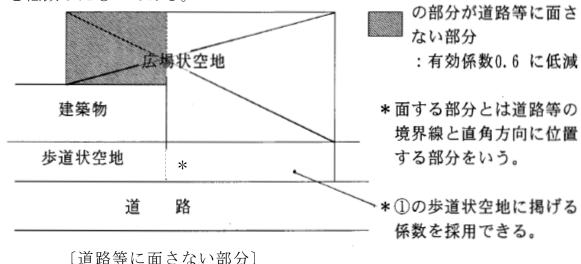
③ 広場状空地

アの場合

通常の広場状空地で本指針に適合するものは、歩道状空地及びクロスロードパークと同様に屋外に設けるものであること及び一定の要件を必要とすることから公開空地の有効性が一般に大きいと認められるものである。

イの場合

広場空地であっても道路等から分離され、建築物の陰となるための係数 を低減したものである。



④ 貫通通路

ウの場合

道路的公開空地であるが、屋内であるためその有効性に応じて0.4から1.0の範囲内としたものである。

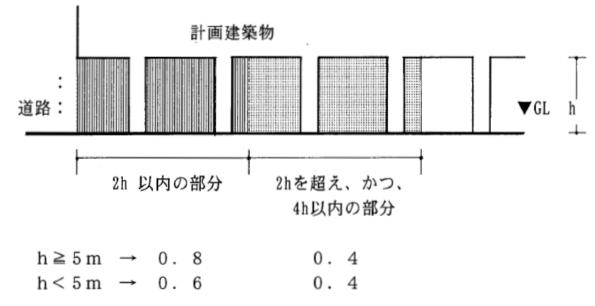
⑤ アトリウム

屋内空間であるため、その有効性に応じて0.4から0.8の範囲以内としたものである。

⑥ ピロティ等

ピロティ等について、空間の高さと奥行きとの関係を考慮し段階的に係数 を減じたものである。

これは後述する有効空地の中庭等の空地の係数と、公開空地であるピロティ等の係数を調整したものである。

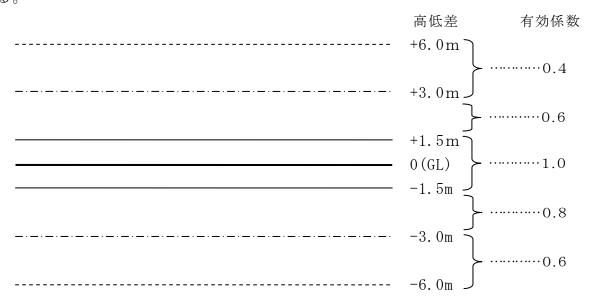


[ピロティ等の有効係数]

⑦ 人工地盤等

人工地盤等については、基準地盤面より低い建築物の上部等に比べ低層屋 上面などの高い部分については、利用実態を踏まえ係数の低減を強化したも のである。

アの道路等の公共施設又は公開空地と高低差が 1.5m以下で通じる場合にあってはその有効性から係数を 1.0としているが、イから才については、公開空地の位置及び高低差によって最高 0.8から最低 0.4まで低減している。



[高低差における人工地盤等の有効係数の考え方]

2 有効空地

- (1) 有効空地の基準
 - ① 中庭等の空地

空地の3分の2以上が道路又は屋外貫通通路(幅員4メートル以上に限る。)の歩行状空地から見通すことができ、かつ、その面積は200 平方メートル以上であること。

- ② 屋上等の開放空間
 - ア 道路より高い位置にある屋上等の開放空間にあって、道路との高低差が12メートル以内であり、かつ、道路境界線から5メートル以内の部分(一の面積が50平方メートル以上のものに限る。)であること。
 - イ 道路より低い位置にある屋上等の開放空間にあって、道路との高低 差が6メートル以内の部分(一の面積が100平方メートル以上のも のに限る。)であること。
- ③ 有効空地の面積のうち、公開空地の面積の合計の2分の1以内の部分を公開空地等の有効面積の対象とする。
- (2) 有効空地の有効係数
 - ① 中庭等の空地

0.4

② 屋上等の開放空地

0.2

【解説】

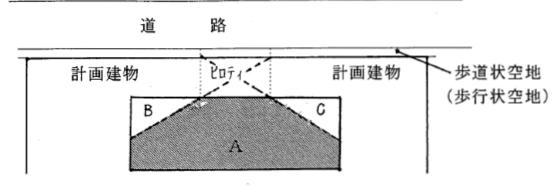
- 2 有効空地
 - (1) 有効空地の基準

有効空地とは、通常公開空地としては認められていなかった中庭的な居住者等のコミュニティ空間(中庭等の空間)や屋上等の開放空間について、ある一定の条件のもとに公開空地的な扱いをしようとするものである。なお、これらの有効空地は公開空地に準ずる扱いをするため、あくまでも外部で上空が開放された空地が前提であるので、屋内やピロティ状のものは認められない。詳しくは、第1章の4用語の定義、(11)有効空地及び(12)公開空地等の有効面積の解説部分を参照されたい。

① 中庭等の空地については、アメニティ空間としての有効性及び人が中に 自由に散策できるなど、機能的に有効なものでなければならない。

規模については、2/3以上が道路又は幅員が4メートル以上の屋外貫通通路の歩行状空地から見通せるものでなければならず、かつ、見通せる部分の面積は、200㎡以上なければならない。

次の図にその例を示すが、有効空地に到るピロティ部分は有効空地ではない。





有効空地として認められる部分

有効空地の条件

①3分の2以上が道路から見通せること:

 $A/(A+B+C) \ge 2/3$

②200㎡以上の面積があること:A≥200㎡

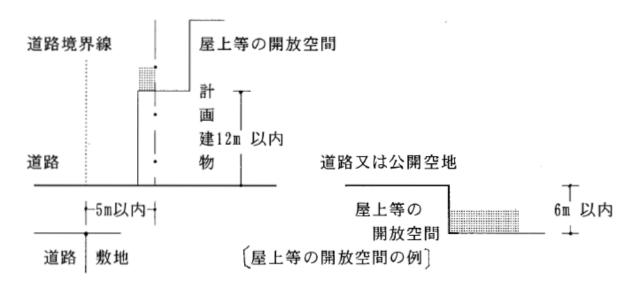
[中庭等の空地の例]

② 屋上等の開放空間

ア 道路に面した屋上部分についての基準を示したものである。屋上部分については、前面道路からの高さが12m以内であり、かつ、道路に面する先端から5m以内の範囲にあるものしか有効空地として認められない。なお、その面積は50m以上でなければならない。

イ 道路より低い位置にある開放された空間についての基準を示したものである。この開放空間については、道路からの高低差が6m以内の部分でなければ有効空地として認められない。なお、その面積は100㎡以上でなければならず、道路から見通せるものに限る。

ア及びイの道路からの高低差は、道路の路面の中心から測定するものとする。



(2) 有効空地の有効係数

有効空地の面積については、公開空地の面積の1/2までしか対象とならないことに注意されたい。

第4章 緩和基準

第2章に定める計画の基本要件に適合する計画建築物にあっては、次に定める範囲において、それぞれ当該事項を緩和する。

【解説】

許可についての実体規定をまとめたものである。つまり、高さ制限と容積率制限とを緩和する基準であって、法に規定する条項に応じて、高さ制限については1及び2に、容積率制限については3に規定している。

なお、計画建築物は、形態規制の緩和により建築物は中高層化することから、 地域の良好な都市景観を形成する優れたデザインの配慮をされたい。

- 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限
 - (1) 緩和の原則

計画建築物による敷地周辺の天空視界の遮蔽量が、一般建築物の遮蔽量を 超えない範囲で緩和するものとする。

(2) 緩和の基準

道路斜線(第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。)又は隣地斜線制限(第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を除く。)を緩和する建築物は、敷地の各辺(単純な形状の多角形の敷地にあっては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあっては当該敷地を単純な形状の多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、次に掲げる基準により算定した立面投影面積Si'がSi 以下であるものとする。

ア 計画建築物立面投影面積: Si'

Si'とは、各辺における基準点Oi (ウによって定められる点)を通る 鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分(広告物、建築設備等を 含む。)を各辺上の鉛直面を画面としたもの(以下「各辺の鉛直画面」と いう。)を水平方向に投影することによって構成される図形の面積(以下 「立面投影面積」という。)をいう。

イ 基準立面投影面積: Si

Si とは、各辺の鉛直画面上において、道路斜線制限及び隣地斜線制限によって許容される最大の面積をいう。

ウ 基準点:Oi

Oi とは、各辺について、その中点から次号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

- (ア) 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域
 - a 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(以下「後退距離」という。)に 相当する距離を加えた距離
 - b 前 a 以外の各辺については、16メートルに高さ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
- (イ) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業専用地域
 - a 道路の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 前 a 以外の各辺については、12メートルに高さ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
- エ 敷地が斜線制限の異なる地域又は地区の内外にわたる場合の措置
 - (ア) 道路に接する各辺については、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
 - (イ) 前(ア)以外の各辺については、次の算定式による数値

 $(A 1 \times L 1 + A 2 \times L 2) / LO$

- A1: 16メートルに高さ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数値
- A2: 12メートルに高さ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数値
- L1: 各辺のうち第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域 に属する部分の長さ
- L 2: 各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業専 用地域に属する部分の長さ
- L0: 各辺の長さ(L0=L1+L2)
- オ 高さが 100 メートルを超える建築物に対する(2)の規定の適用については、次の(7)、(4)及び(4)を加えたものをもって(2)の8 i'とする。
 - (ア) 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積
 - (イ) 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 面投影面積の2分の1を乗じて得たもの
 - (ウ) 建築物の高さ150メートル以下の部分の立面投影面積の3分の1 を乗じて得たもの
- カ 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 建築物の各部分の立面投影面積は、道路に接する各辺のSi'に含めないも のとする。

【解説】

- 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限
 - (1) 緩和の原則

道路斜線制限及び隣地斜線制限の主たる目的は、道路が隣地に対する採光、通風、解放感等の確保にあたり、実際的には採光条件に置き換えられ、建築物による周辺の採光上の影響を十分考慮する必要がある。このようなことから高さ制限の緩和は、ある地点による天空視界の遮蔽量が一般的な高さ制限により建築される場合の遮蔽量を超えない範囲内で行うこととしている。

(2) 緩和の基準

道路斜線制限及び隣地斜線制限の高さの緩和における天空視界の遮蔽量の 比較を行う地点は、各敷地の道路斜線制限及び隣地斜線制限に応じて選定さ れる。

道路斜線制限の高さの緩和については、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層専用住居地域について、また、隣地制限の高さの緩和については、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域については、都市計画において良好な住居の環境を保持するために、低層及び中高層の高さの形態を制約していることから、一律的に道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和はしないこととした。

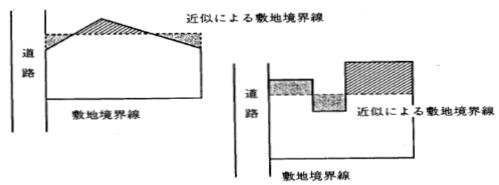
具体的な高さの形態の緩和は、道路斜線制限の場合は道路幅員に、法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離に相当する距離を加えた距離だけ外側の地点を選び、隣地斜線制限の場合は、隣地方向に地盤面下まで下した地点から、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内で16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線まで水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離だけ外側、非住居系地域では12mに高さが31mを超える部分を有する建築物にあってはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離だけ外側の地点を選ぶこととしている。

① 敷地を多角形に近似する方法

天空視界の遮蔽量は、敷地の各辺において通常との比較を行うものであるが、そのため敷地の境界線を直線に近似し、敷地を多角形にする必要がある。

作図に当たっては、次の点に注意が必要である。

- 計画建築物を内包するように近似すること。
- ・ 計画建築物の位置によっては、比較する一般建築物との間に大きな誤 差が生じるので極端な多角形の近似は避けること。
- ・ 隣地の土地利用状況等を考慮するとともに、現実の隣地側への影響と 大きな誤差が生じないよう配慮すること。すなわち、隣地に建物がある 場合、建物の中まで含んで隣地の多角形に近似することは絶対に避けな ければならない。

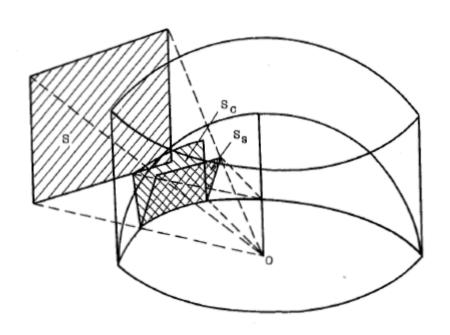


[敷地を多角形に近似する方法の例]

② 天空視界の遮蔽量の測定方法の原理

次の図で、立面 S 点が O 点における天空視界を遮蔽する量は、O における S の立体角に比例し、この O を中心とする球面への投影面積 S S によって表される。 S S を円筒に水平投影した図面を S C とすれば、 S C S S

したがって、SのOに対する天空遮蔽量はScに比例する。よってScの面積を比較することとしている。



[天空視界の遮蔽量の測定方法の原理図]

③ 道路斜線制限の天空視界の比較法



L:敷地の道路に接する辺の長さ

W:当該道路の幅員

0 : 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': 当該建築物の開口長さ(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(に)欄に掲げる数値

U: 法第56条別表第3(は)欄に掲げる数値

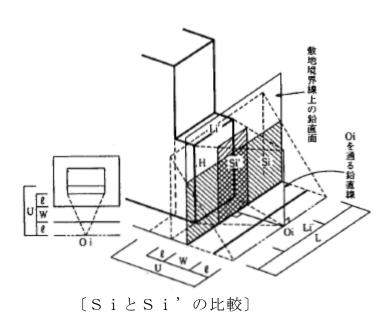
S i = L · d · (W + 2
$$\ell$$
) × (W + ℓ) / (W + 2 ℓ)

$$= L \cdot d \cdot (W+1)$$

S i ' = L i ' • H •
$$(W + \ell)$$
 / $(W + 2 \ell)$

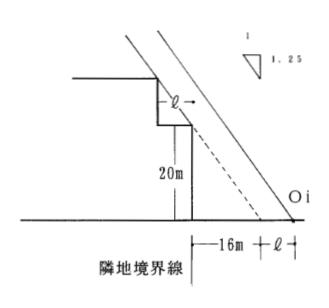
$$S i \geq S i$$

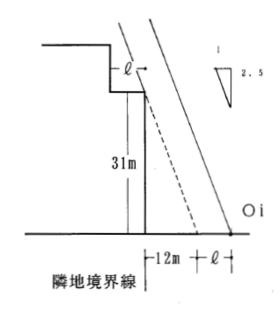
$$L i ' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot (W + \ell)}{(W + \ell) / (W + 2 \ell)} \leq L \cdot d \cdot (W + 2 \ell)$$



④ 隣地斜線制限の場合のOiの位置

第一種住居地域、第二種住居地域、 準住居地域 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業専用地域





ケース・スタディ (斜線制限の緩和の例)

用途地域 : 商業地域 計画概要

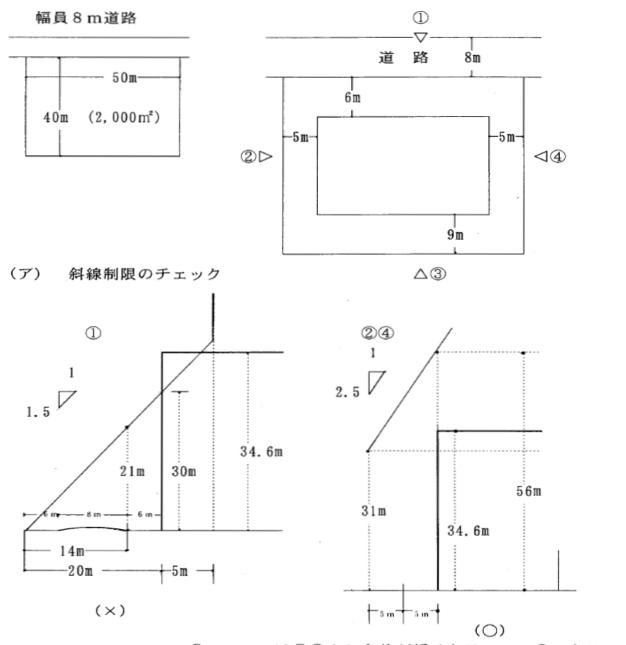
 基準建ペい率:
 80%
 建築面積
 : 1,000㎡

 基準容積率:
 600%
 空地面積
 : 1,000㎡

 敷地面積:
 2,000㎡
 延べ面積
 : 12,000㎡

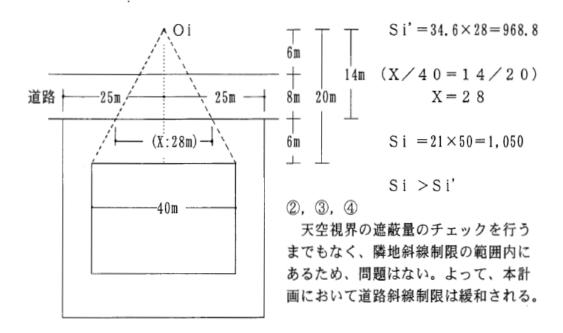
建築物の高さ:34.6m(2.8×12+1.0)

階数: 12階

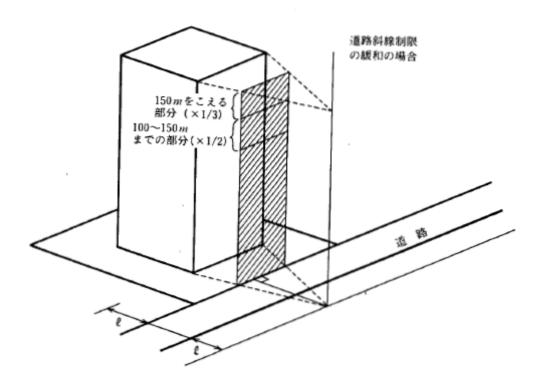


③については②④より条件が緩くなるので、○である。

(イ) 道路斜線制限のチェック



- ⑤ 敷地が斜線制限の異なる地域又は地区の内外にわたる場合の措置 建築物の敷地が高さの異なる地域または区域の内外にわたる場合の緩和 の方法も、前記ア、イ及びウと同様であり、当該敷地内に一般規制によっ て許容される建築空間をOiを視点として各辺上の鉛直画面に投影させた 図形の面積(Si)と、計画建築物の各部分を各辺上の鉛直画面に水平方 向に投影させた図形の面積(Si)を比較して行う。
- ⑥ 高さが100mを超える場合には、天空遮蔽量の評価方法については、低減することになる。高さ $100\sim150$ mまでの部分については、1/2を、150mを超える部分については、1/3を、それぞれ立面投影面積に乗じた値とする。



2 絶対高制限

(1) 緩和の原則

容積率の割増しを受ける計画建築物で、その周辺の低層住宅に係る良好な 居住環境を保護するために相応の配慮がなされているものについて緩和す るものとする。

(2) 緩和の基準

次に掲げる基準に適合する計画建築物の絶対高制限は、12メートルを限度として緩和するものとする。

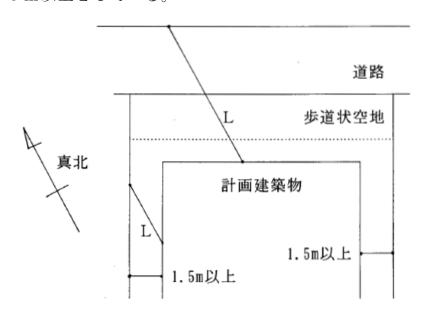
- ① 建築物(建築物に附属する門又は塀その他これらに類するものを除く。) の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、1.5メートル以上であること。
- ② 建築物の各部分の高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線又は 隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.5 を乗じて得たものに 4 メートルを加えた数値以下であること。

【解説】

(1)は、第一種低層住居専用地域又は第二種住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域であり、本市では、絶対高制限が10m(都市計画において12mを限度として定めていない。)であることは、広く市民に周知されていることから、容積率の割増しを受ける計画建築物で、その周辺の低層住宅に係る良好な居住環境を保護するために相応の配慮がなされているものに限り、緩和することとした。

(2)は、各建築物の部分の高さは、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に応じて求めるとともに、緩和される絶対高さは、12mを限度としている。

また、プライバシーの保護及び避難通路を考慮して敷地境界線までの距離を 1. 5 m以上としている。



H ≦ L×0.5+4 かつ 12m以下

H:計画建築物の各部分 の高さ

L:前面道路の反対側の 境界線又は隣地境界 線までの真北方向の 水平距離

3 容積率制限

(1) 緩和の原則

計画建築物の敷地内に次の①に掲げた公開空地等若しくは②から④までに掲げた文化・公益施設等を併設したものに対して容積率制限を緩和し、容積の割増しができるものとする。

① 公開空地等

計画建築物の敷地内に設ける公開空地等で第2章の基本要件及び第3章の計画基準に適合するものであること。

② 文化·公益施設等

地元公共団体等の要請等により計画建築物の敷地内に設ける文化・公益施設等で、次のアからオまでのいずれかに該当するものであること。

- ア 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設
- イ 特に保存することが必要と認められる歴史的価値を有する施設
- ウ 防災、保安、公害防止等に寄与する施設
- エ 一般交通の緩和に資する施設
- オ 供給処理施設等の負荷軽減に益する施設

③ 共同住宅附属自動車車庫

共同住宅に附属して地下に設ける自動車車庫(令第2条第1項第4号及び同条第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。次の④において同じ。)で、当該共同住宅の戸数以上の収容台数を有するほか、敷地内の空地の利便性を高め、かつ、市街地環境の改善に配慮されているものであること。

④ 一般公共の用に供する自動車車庫

計画建築物に附属(共同住宅の用途に供する部分を含む建築物にあっては、共同住宅の戸数に該当する共同住宅のための附属自動車車庫を有する場合に限る。)して設ける一般公共の用に供する自動車車庫で、次に該当するものであること。

- ア 自動車車庫の規模は、自動車を収容できる台数が15台分以上であること。
- イ 一般公共の用に供する自動車車庫と他の自動車車庫との間は、壁等に より区画されていること。
- ウ 敷地内の空地の利便性を高め、かつ、市街地環境の改善に配慮されて いること。

【解説】

ここでは、総合設計制度の特徴の一つである計画建築物に対する容積率制限の緩和について、原則的な考え方を示している。すなわち、計画建築物の敷地内に、① 公開空地等、② 文化・公益施設等、③ 共同住宅附属自動車車庫、④ 一般公共の用に供する自動車車庫のいずれかを各々の条件に基づき設けた場合、その容積率制限を緩和できることとしている。ただし、② 文化・公益施設等、③ 共同住宅附属自動車車庫、及び④ 一般公共の用に供する自動車車庫のみの割増しを受けることはできず、公開空地割増しが前提となる。

① 公開空地等

計画建築物の敷地に良好な公共的オープンスペースを確保し、市街地の環境改善に資するものに対する容積率割増しである。公開空地の具体的基準は、第1章の4の(10)及び第3章の1に、有効空地の具体的基準は、第1章の4の(1)及び第3章の2に定めている。容積率を割増しする場合の有効公開空地率の基準は、第2章の2の(4)に定める有効公開空地率の最低限度の数値を確保する建築計画についてのみ容積率の緩和を行うことができる。

② 文化·公益施設等

計画建築物の予定敷地内にアからオまでに掲げる施設を確保した計画で本 市等や地元町内会等の住民団体等から施設の設置の確保を要請されたもので、 周辺の市街地環境の改善に貢献すると認められる場合は、その貢献の程度に 応じて容積率の緩和を行うことができるものである。

文化・公益施設等を具体的に例示すれば、下記のとおりである。

- ア 地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設 博物館、文化会館、図書館、地域集会場等
- イ 特に保存することが必要と認められる歴史的価値を有する施設 特に保存することが必要と認められる歴史的価値を有する施設とは、歴 史的文化財等として、国、県及び本市が法令等で定める施設が該当するが、 適用に当たっては、文化財の保存等を担当している関係部署の意見や建築 主等の当該施設の維持管理方法等を総合的に判断することになる。
- ウ 防災、保安、公害防止等に寄与する施設

防災備蓄倉庫(大震火災時等の防災救助活動において地域住民に必要なもの)、地域冷暖房(各々の建築物の冷暖房機械室を地域的に集約し、公害防止等に寄与する施設である。なお、都市計画法により位置づける場合もある。) 巡査派出所(地域の保安を維持するうえで必要なもの。)等

エ 一般交通の緩和に資する施設

駅舎のコンコース及びバスターミナル等からの出入口

オ 供給処理施設等の負荷軽減に益する施設

中水道(還元水再生装置又は利用施設)、開閉所又は変電所(周辺地域に電気を供給する施設)、ゴミ集積所又は積替所(清掃施設)及び建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可の基準である国の許可準則に掲げられている施設等。

以上の文化・公益施設等は、公開空地及び有効空地の維持管理の場合と同様に適正な維持管理のもと、その公益性、効用性が保証(文化・公益施設等の設置者及び管理者と地元公共団体等の間で、施設の利用計画、維持管理等に関する協定の締結等)されたものであることが、文化・公益施設等を設けることによる容積率の割増しを認める前提となる。

③ 共同住宅附属自動車車庫

共同住宅に附属する自動車車庫のうち地下に設けられるものについては、 地上に設けられるものに比して誘導車路等に大きな面積を必要とする場合 もあること、また、敷地内の居住者等のコミュニティの場として活用するな ど質の高いものとすることが住宅市街地を形成する観点から重要であることから、地下等に設ける共同住宅に附属する自動車車庫で周辺市街地環境の改善に配慮したものについては、容積計画をする附属自動車車庫が容積率不算入分(割増後の延べ面積の1/5)を超える場合に、容積割増しを行うことができるものである。なお、共同住宅と他の用途の複合用途の建築物を設ける自動車車庫に対する本条の取扱いについては、共同住宅の住宅戸数を超える自動車車庫の部分に限り、共同住宅部分に附属する自動車車庫面積及び車の台数を、複合用途建築物全体に占める共同住宅部分の面積と他の用途部分の面積とのそれぞれの面積比を按分して附属自動車車庫に該当する部分を計画するなど、共同住宅附属自動車車庫の部分とその面積を明確にする必要がある。

その他、平成9年度の建築基準法の改正に基づき、共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置や、住宅の地下部分の一定割合の容積率不算入については、総合設計の容積率の緩和についても適用を受け、緩和することになる。

④ 一般公共の用に供する自動車車庫

一般公共の用に供する自動車車庫を併設したものに対して容積率の緩和を受けることができるのは、計画建築物に併設する場合で、容積計画をする附属自動車車庫が容積率不算入分(割増後の延べ面積の1/5)を超える場合に、容積率割増しを行うことができるものである。なお、計画建築物の用途が自動車車庫を目的としたもの及び共同住宅を含む複合用途建築物にあっては共同住宅の戸数に該当する共同住宅のための附属自動車車庫を有していなければ、本規定は適用されないことに注意が必要である。

一般公共の用途に供する自動車車庫とは、有料、無料を問わない。また、 地域の商店会等の団体と提携された自動車車庫も含まれる。

なお、多数の歩行者の安全性の確保や敷地内の空地の利便性に特に配慮しなければならない。

本条の取扱いについては、自動車を駐車できるスペースの規模が15台以上でその駐車できる部分の床面積は、1台当たり15㎡以上確保するものであり、かつ、一般公共の用途に供する自動車車庫の部分は、一般利用者がその位置を容易に知ることができるように、壁等により区画することを必要とした。

(2) 敷地規模等に応じた緩和の原則

① 公開空地等による容積率制限の緩和

ア 一般総合設計による容積率の割増し

計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。ただし、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。

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

A:敷地面積

S:公開空地等の有効面積の合計

V:割増し後の延べ面積

v:基準容積率

Ki:下表による割増係数

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

イ 再開発方針等適合型総合設計による容積の割増し

計画建築物の延べ面積は、前アに掲げる式によって得られる面積以下とする。この場合において、前表の割増係数に1.25を乗じて得たものを Ki とする。ただし、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25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。

- ウ 市街地住宅総合設計による容積の割増し
 - (ア) 計画建築物の延べ面積は前アに掲げる式によって得られる面積以下とする。この場合において、前表の割増係数に次式に掲げる係数を乗じて得たものを Ki とする。

 $a \times 3 / 4 + 1$

- a:計画建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合 (2/3 を超えるときは 2/3 とする)
 - (イ) 前(ア) による容積の割増しは、基準容積率に $a \times 3/8 + 3/2$ 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 $(a \times 15 + 20)/10$ 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。
- ② 文化・公益施設等による容積率制限の緩和 文化・公益施設等による容積率の割増しは、当該用途に供する部分をそ の対象とするとともに、割増し後の容積率は、前①のア又はイに規定す る限度を超えないこと。
- ③ 自動車車庫による容積率制限の緩和 共同住宅附属自動車車庫又は建築物に附属して設ける一般公共の用に 供する自動車車庫による容積率の割増しは、次に該当すること。

- ア 容積率の割増しの限度は、前①のア又はイに規定する限度の2分の1 を限度とすること。
- イ 文化・公益施設等による容積率の割増しを併せて容積率の割増しを受ける場合の割増し後の容積は、文化・公益施設等の容積率と合計した容積率が、前①のア又はイに規定する限度を超えないこと。

【解説】

① 公開空地等による容積率制限の緩和

公開空地等による容積率制限の緩和は、一般総合設計による容積率制限の緩和と再開発方針等適合型総合設計による容積率の割増しの2つの手法である。

ア 一般総合設計による容積率の緩和

総合設計における容積率の割増しの基本は、有効公開空地面積の敷地面積に対する割合に応じて行うこととしている。その基本式は以下のとおりである。

容積率の割増率= (有効公開空地面積/敷地面積-0.1)×係数

イ 再開発方針等適合型総合設計による容積率の緩和

再開発方針等適合型総合設計は、2項地区再開発方針が定められた地区等で都市計画上の位置づけ、公共施設等の計画的整備等を考慮して市街地環境の整備改善に寄与する建築計画について、一般総合設計の場合の係数に1.25を乗じたものを係数として容積率の割り増しを行う。また、割増の限度は基準容積率の1.5倍以内かつ、基準容積率の250%増以内で容積率の割増しすることができる。

ウ 市街地住宅総合設計による容積の緩和

市街地住宅総合設計は延べ面積に対する住宅の用に供する面積の割合によって、一般総合設計の場合の係数に最大 1.5 を乗じたものを係数として容積率の割り増しを行う。また、割増の限度も延べ面積に対する住宅の用に供する面積の割合によって、最大で基準容積率の 1.75 倍以内かつ、基準容積率の 300%増以内で容積率の割増しすることができる。

② 文化・公益施設等による容積率制限の緩和

公開空地等と異なり文化・公益施設等は、数値として定量化し、評価することが、その性質上、周辺市街地の状況等により文化・公益施設等の種類や規模等の内容が異なり困難であることから、一般総合設計による容積率制限の緩和又は、再開発方針等適合型総合設計による容積率の割増しの上限値を限度としてのみ定めている。なお、割増しが認められる程度は、設置される文化・公益施設等の面積、施設の設置基準、管理方法等を踏まえて評価することとしている。

③ 自動車車庫による容積率制限度の緩和

共同住宅附属自動車車庫又は一般公共の用に供する自動車車庫による容積の割増しの対象となるのは、自動車車庫等の部分が建築物全体の延べ面積の1/

5 を超えて設置する場合に適用される。公開空地等による割増しが本特例を受ける前提であるが、当該部分に対する割増の限度は、公開空地等による容積率の2分の1以内と定めている。

なお、文化・公益施設等による容積率制限の緩和を併せて自動車車庫による 緩和を受ける場合の容積の限度は、一般総合設計による容積率制限の緩和又は、 再開発方針等適合型総合設計による容積率の割増しの上限値の限度を超えては ならない。

(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うち計画道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、前(2)の①に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積(V)を計画道路に係る部分の面積を除いた面積で除した数値が、基準容積率を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、前(2)の①に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ前(2)の①の「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路に係る面積を除いた面積」と読み替えて準用する前(2)の①に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、第2章の2付加要件の(4)有効空地率の最低限度の規定中「有効公開空地面積から計画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。

【解説】

計画道路が敷地内にある場合の取扱いについて述べたものである。計画道路がある場合は、当該計画道路として完成した際にも本指針に定める基準に適合することとなるよう、特例的な取扱いをしたものである。

第 Ⅲ

松戸市総合設計許可指針実施細目

松戸市総合設計許可指針実施細目

制定 平成14年5月1日

第 1 総 則

この細目は、松戸市総合設計許可指針(平成14年5月1日。以下「許可指針」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

第2 公開空地等の標示並びに維持管理

- 1 公開空地等の標示
 - (1) 建築主は、道路に面する敷地内の見やすい場所に、当該敷地内の公開空地及び有効空地(以下「公開空地等」という。)が総合設計制度に基づいて設けられたものである旨を記載した公開空地等標示板(様式1)を設置しなければならない。
 - (2) 前(1)の標示板は、次に定めるところによるものとする。
 - ① ステンレス板、銅板等で耐候性、耐久性に富み、かつ、容易 に破損しない材料で作られたものであること。
 - ② 堅固に固定できるものであること。
 - ③ 大きさは、縦80センチメートル以上、横60センチメートル以上であること。ただし、敷地の状況によりやむを得ないと認められる場合にあっては、変更することができるものとする。
- 2 公開空地等の維持管理
 - (1) 建築主は、総合設計制度の許可申請をするときに、公開空地等管理責任者選任届及び誓約書(様式2)を市長に提出しなければならない。
 - (2) 公開空地等の管理責任者は、別表(い)欄14に掲げる公開空地等計画図Ⅰ及びⅡを保存するとともに、当該公開空地等を有効かつ適切に維持管理し、その状況を公開空地等及び特定施設管理報告書(様式3)により、1年ごとに市長に報告しなければならない。
 - (3) 総合設計制度の許可を受けた建築物又はその敷地に係る所有権その他の権利を譲渡等する場合の前(1)及び(2)に定める事項については、その譲渡等を受けた者がその責を負うものとし、その旨を譲渡契約書等に明記しなければならない。
 - (4) 公開空地等の管理責任者は、総合設計制度の許可を受けた敷地内における緑地を適正に維持管理しなければならない。
- 3 公開空地等の変更
 - (1) 総合設計制度の許可を受けた建築物又はその敷地内に存する公開空地等については、その種別及び形態を変更してはならない。 ただし、当該許可の範囲内である軽微な変更又は許可指針に定めた基準の範囲内で次に掲げる場合の変更にあっては、この限りでない。

- ① 周辺市街地の状況変化等により、変更前と比較して望ましい 形態等であると認められる場合
- ② 建築物の利用状況の変化等により、やむを得ない場合
- (2) 前(1)に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ、公開空地等・特定施設変更申請書(様式4)及び変更に係る別表(い)欄14 に掲げる公開空地等計画図I及びIIを市長に提出し、その承認を受けなければならない。
- (3) 市長は、前(2)の規定による申請のあった場合において、その変更が前(1)の規定に適合していると認められるときは、当該申請者に対して、公開空地等・特定施設変更承認書(様式4-2)を交付しなければならない。
- 4 公開空地等の一時占用
 - (1) 公開空地等については、次の各号に掲げる範囲で一時占用することができる。
 - ① 占用目的は、地域の活性化に寄与するための行為、建築物等の建設工事に伴う行為、公開空地等の維持管理のための行為その他公共公益に資するための行為であること。
 - ② 占用期間は、1回の行為について1ヶ月以内とし、年間の延べ日数は、100日を超えないこと。ただし、建築物等の建設工事に伴う行為については、この限りでない。
 - ③ 占用面積は、公開空地等の25パーセント以内であること
 - (2) 一時占用をしようとする者は、前(1)の基準に適合するものであることについて、公開空地等一時占用確認届出書(様式5)を提出して市長の確認を受けなければならない。この場合の届出書は、公開空地等管理責任者とする。
 - (3) 市長は、前(2)の規定による届出があった場合において、その届出が前(1)の規定に適合していると認められるときは、当該申請者に対して、公開空地等一時占用確認書(様式5-2)を交付しなければならない。

第3 特定施設の標示及び維持管理

- 1 特定施設の標示
 - (1) 建築主は、文化・公益施設等(以下「特定施設」という。)の出入口の見やすい場所に、特定施設が総合設計制度の規定に基づいて設けられたものである旨を記載した特定施設標示板(様式 6)を設置しなければならない。
 - (2) 前(1)の標示板は、次に定めるところによるものとする。
 - ① ステンレス板、銅板等で耐候性、耐久性に富み、かつ、容易 に破損しない材料で作られたものであること。
 - ② 堅固に固定できるものであること。
 - ③ 大きさは、縦50センチメートル以上、横30センチメート

ル以上であること。ただし、敷地の状況によりやむを得ないと認められる場合にあっては、変更することができるものとする。

2 特定施設の維持管理

- (1) 建築主は、総合設計制度の許可申請をするときに、特定施設管理責任者選任届及び誓約書(様式7)を市長に提出しなければならない。
- (2) 特定施設の管理責任者は、別表(に)欄24に掲げる特定施設の計画図を保存するとともに、当該特定施設を有効かつ適切に維持管理し、その状況を公開空地等及び特定施設管理報告書(様式3)により、1年ごとに市長に報告しなければならない。
- (3) 総合設計制度の許可を受けた建築物又はその敷地に係る所有権その他の権利を譲渡等する場合に前(1)及び(2)に定める事項については、その譲渡等を受けた者がその責を負うものとし、その旨を譲渡契約書等に明記しなければならない。

3 特定施設の変更

- (1) 総合設計制度の許可を受けた建築物又はその敷地内に存する特定施設については、その種別及び形態を変更してはならない。ただし、当該許可の範囲内である軽微な変更又は許可指針に定めた基準の範囲内で次に掲げる場合の変更にあっては、この限りでない。
 - ① 周辺市街地の状況変化等により、変更前と比較して望ましい 形態等であると認められる場合
 - ② 建築物の利用状況の変化等により、やむを得ない場合
- (2) 前(1)に掲げる変更をしようとする者は、あらかじめ、公開空地等・特定施設変更申請書(様式4)及び変更に係る別表(に)欄24に掲げる特定施設の計画図を市長に提出し、その承認を受けなければならない。
- (3) 市長は、前(2)の規定による申請があった場合において、その申請が前(1)の規定に適合していると認められるときは、当該申請書に対して、公開空地等・特定施設変更承認書(様式4-2)を交付しなければならない。

第4 許可指針に基づく事前協議等

1 許可申請

- (1) 総合設計の許可申請をしようとする者(以下「許可申請予定者」という。)は、申請理由書、別表(い)欄に掲げる図書及び同表(ろ)欄から(ほ)欄までに掲げる図書のうち当該申請に該当する欄に掲げる図書を添えて、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。)別記第43号様式による許可申請書を市長に提出しなければならない。
- ② 許可申請予定者は、あらかじめ計画建築物による交通量、電波

障害、風害などによる環境への影響調査を行い、必要な対策等を 講じなければならない。

2 事前説明等

(1) 許可申請予定者は、建築計画の策定後速やかに当該計画建築物の敷地の道路(2以上の道路がある場合には、それぞれの道路。)に面する場所に事前公開板(様式8)を建築基準法に基づく確認のあった旨の表示を行うまで設置するとともに、当該建築物の敷地境界線からの距離が当該建築物の高さ1.5倍以内の区域にある建築物の所有者及び占有者(以下「近隣居住者等」という。)並びに当該計画建築物が属することとなる自治会(町会)の代表者に、次の表に掲げる事項の概要を説明するものとする。

77. 66). 1). 77. 17. 19	
1 建築主住所氏名	13 最高の高さ
2 設計者住所氏名	14 配置図及び立面図
3 工事施工者住所氏名	15 生活排水放流先
4 緩和を受けようとする 法の内容	1 6 駐車台数
5 利用種別(分譲・賃貸 等)	17 市街地の環境改善の計画
6 各階の主要用途	18 公開空地等及び特定施設の位置、種別、形態及び使用方法等
7 階数	19 環境調査の結果並びに計画建 築物による環境への影響及び対 策等
8 構造	20 工事着手予定日
9 基礎工法 (種別)	2 1 工事完了予定日
10數地面積	22 工事作業休日
11 建築面積	23 工事作業時間
12 延べ面積	

- (2) 許可申請予定者は、前(1)の説明をする場合において、近隣居住者等から説明会の開催を求められた場合には、速やかにその説明会を開催するものとする。
- (3) 許可申請予定者は、総合設計に係る事前公開に関する報告書(様式9)を市長に提出しなければならない。

- (4) 松戸市における宅地開発事業等に関する条例施行規則(平成 14年松戸市規則第9号)第18条の事業計画公開板に次の事 項を記載したときは、当該建築物については、第1号(事業公 開板を設置する部分に限る。)の規定は適用しない。
 - ① 「総合設計による建築計画のお知らせ」
 - ② 敷地面積 m²
 - ③ 公開空地等及び特定施設 m²
 - ④ この掲示板は、松戸市総合設計許可指針実施細目第4の2 の規定により設置したものです。
- (5) 松戸市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例(平成19年松戸市条例第33号)第5条第1項の標識に次の事項を記載したときは、当該計画建築物については、第1号(標識を設置する部分に限る。)の規定は適用しない。
 - ① 「総合設計による建築計画のお知らせ」
 - ② 敷地面積 m²
 - ③ 公開空地等及び特定施設 m²
 - ④ この掲示板は、松戸市総合設計許可指針実施細目第4の2 の規定により設置したものです。

3 事前協議等

- (1) 許可申請予定者は、次の(3)に定める総合設計に係る建築計画事前協議届書(様式11)を市長に提出する前に、計画敷地周辺の都市施設の状況及び公開空地等などによる市街地環境の整備改善の内容等について、市長と協議するものとする。
- (2) 前(1)の協議をしようとする者は、別表(い)欄2及び6から8までに掲げる図面又は方位、縮尺、計画予定建築物、計画地の地形・地物及び周辺の土地利用状況が分かる図書等を添えて、総合設計に関する事前協議届書(様式10)を市長に提出しなければならない。
- (3) 前(1)に規定する市長との協議が終了した許可申請予定者は、許可申請書を提出する前に申請理由書、別表(い)欄に掲げる図書及び同表(ろ)欄から(ほ)欄までに掲げる図書のうち当該建築計画建築物による環境調査結果とその対策を記載した書類及び総合設計に係る事前公開に関する報告書(様式9)を添えて総合設計に係る建築計画事前協議届書(様式11)を市長に提出し、計画建築物が松戸市総合設計許可指針に適合しているものであることについてあらかじめ、市長と協議しなければならない。
- (4) 市長は、前(3)の協議をするにあたり、必要と認められるときは、許可申請予定者、近隣居住者等並びに自治会(町会)の代表者から意見又は説明を聞くことができる。
- 4 一団地の認定等

総合設計制度の許可申請とあわせて、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項若しくは第2項の規定による認定の申請を必要とする者は、総合設計制度の許可申請と同時に、一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の認定申請書を市長に提出するものとする。この場合において、相互に重複する添付すべき図書は、省略することができる。

第5 屋外広告物等の表示等

1 屋外広告物等の表示基準

総合設計制度の許可を受けた建築物又はその敷地に、表示又は設置する屋外広告物(屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に規定する屋外広告物をいう。)又はこれを提出する物件(以下「広告物等」という。)は、千葉県屋外広告物条例(昭和44年千葉県条例第5号)に定めるところによるほか、公衆に対する危害を及ぼすおそれのないものであり、特にやむを得ないと認められる場合以外は、次のすべてに該当するものでなければならない。

- (1) 公開空地等の機能を害するおそれがないこと。
- (2) 形状、色彩、意匠が周囲の景観を害するおそれのないものであること。
- (3) 原則として、総合設計制度の許可により高さ制限の緩和を受けた部分に提示するものでないこと。
- (4) 公開空地内に設置する場合には、次のすべてに該当すること。 ただし、公益上必要と認められる場合にあっては、この限りでない。
 - ① 大きさは、できるだけ小さいものであること。
 - ② 提示の内容は、自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称等必要最小限のものであること。
 - ③ 公開空地内の歩行者が通行する部分に表示し、又は設置する場合にあっては、下端までの高さは3メートル以上のものであり、かつ歩行者の通行上支障がないものであること。
- 2 承認申請等の手続き
 - (1) 公開空地内に広告物等を表示し、又は設置しようとする者は、 屋外広告物承認申請書(様式12)に、別表(ほ)欄に掲げる図書 を添えて市長に提出し、その承認を受けなければならない。
 - (2) 市長は、前(1)の規定による申請のあった場合において、その申請が前1の規定に適合していると認められるときは、当該申請者に対して、屋外広告物承認書(様式12-2)を交付しなければならない。
- 3 維持管理

前2の規定による承認を受けた広告物等は、次により維持管理す

るものとする。

- (1) 破損、腐食等によって公衆に対して危害を与えるおそれが生じたときは、直ちに補強すること。
- (2) 汚染、変色又は、はく離したときは、直ちに補修し、常に美観を保持すること。

第6 新聞、チラシ等による広告

建築主及び建築主の依頼を受けて建築物の設計、施工又は販売を 行う者が、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合 においては、次に定める事項を明示しなければならない。

- (1) 当該建築物は、法第59条の2第1項の規定により許可を受けたものであること。
- (2) 公開空地等は、他の用途に転用できないものであること。
- (3) 公開空地等は、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものであり、塀その他の工作物等を設けることにより歩行者の通行又は利用を阻害しないこと。
- (4) 計画建築物に特定施設を有する場合は、特定施設の部分を他の 用途に転用できないものであること。

第7 指定確認検査機関による確認又は完了検査

松戸市長の総合設計制度の許可を受けた建築計画に係る法第6条の2第1項の規定による確認(計画変更確認を含む。)又は法第7条の2第1項の規定による完了検査を受けようとする場合は、次に定める手続きを行うものとする。

- (1) 法第6条の2第1項の規定による確認を指定確認検査機関から受けようとする場合にあっては、建築主は確認を受けるための書類を指定確認検査機関に提出する前に、松戸市建築指導課と調整を行うものとする。
- (2) 指定確認検査機関が法第6条の2第1項の規定による確認を行おうとする場合にあっては、当該指定確認検査機関は、当該建築計画が総合設計制度の許可の内容に整合していることを確認するために、市長に照会するものとする。
- (3) 法第7条の2第1項の規定による完了検査を指定確認検査機関から受けようとする場合にあっては、建築主は、当該完了検査の前に市長に工事が完了した旨を報告し、当該工事が総合設計制度の許可の内容と整合していることの確認を受けることとする。
- (4) 指定確認検査機関が法第7条の2第5項の規定により検査済証を交付しようとする場合は、前(3)の規定による確認が終了していることを市長に照会するものとする。

附則

- この細目は、平成14年5月1日から施行する。 附 則
- この細目は、平成22年6月1日から施行する。