

# 松戸市総合設計許可指針

制定 平成14年5月1日

改正 平成29年1月1日

## 【目次】

### 第1章 総則

- 1 趣旨
- 2 基本方針
- 3 運用方針
- 4 用語の定義
- 5 許可の対象となる建築計画
- 6 緩和の基準が適用される法の規定
- 7 他の設計制度等と併用する場合の取扱い
- 8 敷地が2以上の区域、地域等にわたる場合の取扱い

### 第2章 基本要件

- 1 法令要件
- 2 付加要件
- 3 市街地住宅総合設計

### 第3章 計画基準

- 1 公開空地
- 2 有効空地

### 第4章 緩和基準

- 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限
- 2 絶対高制限
- 3 容積率制限

# 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。

## 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

## 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、その条件を十分に満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。

## 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) 再開発方針等適合型総合設計 | 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3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 |

- る再開発方針、地区計画等に適合する総合設計をいう。
- (5) 市街地住宅総合設計 市街地住宅の供給の促進に資することを目的とする総合設計をいう。
- (6) 基準建ぺい率 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。  

$$(\text{空地面積} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$
- (9) 基準容積率 法第52条に規定する容積率をいう。
- (10) 割増容積率 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。
- (11) 公開空地 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。
- ① 歩道状空地 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 クロスロード  
パーク 計画建築物の敷地の前面道路（屋外貫通通路を含む。）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設ける一定規模の広がりをもつ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。
- ア 屋外貫通通路 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。
- イ 屋内貫通通路 貫通通路のうち、計画建築物の屋内に設けるものをいう。
- ④ アトリウム 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。
- ⑤ 広場状空地 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。
- (12) 有効空地 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、自動車が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2の(1)に定める有効空地の基準に適合するものをいう。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

- (13) 有効空地等の有効面積 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。
- (14) 有効公開空地率 次式による数値をいう。

$$(\text{公開空地等の有効面積} / \text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

- (15) 緑地面積 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。

- (16) 緑地率 次式による数値をいう。

$$(\text{緑地面積} / \text{空地面積}) \times 100 (\%)$$

- (17) 絶対高制限 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。

- (18) 道路斜線制限 法第56条第1項第1号に規定する道路からの建築物の高さの制限をいう。

- (19) 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号に規定する隣地境界線からの建築物の高さの制限をいう。

## 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。

## 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つては、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3項第1号の規定
- (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6項までの規定

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及び連担建築物設計と総合設計を併用する場合においては、「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度認定基準」(平成12年3月31日付建第457号千葉県都市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(最高限)の決定要綱」(平成6年9月1日付計第227号千葉県都市部計画課長通知)第2の3「高さの特例」に適合するものとする。

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54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。

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 m<sup>2</sup>)

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ぺい率の区分に応じて、次の表に掲げる数値とする。

(単位 %)

基準建ぺい率 (C)	空地率の最低限度	
	容積率制限緩和の場合	高さ制限のみ緩和の場合
$C \leq 50$	$115 - C$	$110 - C$
$50 < C \leq 55$	65	60
$55 < C \leq 100$	$120 - C$	$115 - C$

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、 第一種住居地域、第二種住居地域、準居地域又は準工業地域	6
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ぺい率の区分に応じて、次の表に掲げる数値とする。

(単位 %)

基準建ぺい率 (C)	有効公開空地率の最低限度
$C < 55$	50
$C \geq 55$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

(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

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表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、次のいずれか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 児童福祉施設等（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

### 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。

## 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つては、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 m<sup>2</sup>)

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	300
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	200
近隣商業地域又は商業地域	100

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。）にあつては、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。

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つて、その有効な利用性が損なわれない場合にあつ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つては、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。

(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つては、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。

歩道状空地の長さ L (m)	L < 20	20 ≤ L < 40	40 ≤ L < 60	60 ≤ L < 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 0.4～1.0

⑤ アトリウム その規模、形態に応じて 0.4～0.8

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

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メートル以下の場合 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1.5メートルを超え3メートル以下の場合 0.6

オ 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

## 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つて、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つて、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

- |            |     |
|------------|-----|
| ア 中庭等の空地   | 0.4 |
| イ 屋上等の開放空地 | 0.2 |

## 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つては、次に定める範囲において、それぞれ当該事項を緩和する。

### 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つては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつ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 $S_i'$ が $S_i$ 以下であるものとする。

ア 計画建築物立面投影面積： $S_i'$

$S_i'$ とは、各辺における基準点 $O_i$ （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： $S_i$

$S_i$ 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： $O_i$

$O_i$ 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
 
$$(A1 \times L1 + A2 \times L2) / L0$$
    - 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
    - L2：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(ア)、(イ)及び(ウ)を加えたものをもって(2)のSi'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(ハ)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。

## 2 絶対高制限

### (1) 緩和の原則

容積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。

### 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

#### (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基準容積率に 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。

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

- 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
- 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
$10/10 \leq v < 90/10$	$1 / 3 + (9 - v) \times 1 / 8 \times 1 / 3$

###### 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 K<sub>i</sub> 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基準容積率に 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

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  $K_i$  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)

ただし、基準容積率に  $a \times 3 / 8 + 3 / 2$  ※1 を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と基準容積率に  $(a \times 15 + 20) / 10$  ※2 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。

※1  $a$  に応じて 1.59~1.75

※2  $a$  に応じて 23.75/10~30/10

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、割増し後の容積は、前①のア又はイに規定する限度を超えないこと。

(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(3)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。

# 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つては、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つては、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 公開空地の一時占用

- (1) 公開空地については、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つては、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。

1 建築主住所氏名	1 3 最高の高さ
2 設計者住所氏名	1 4 配置図及び立面図
3 工事施工者住所氏名	1 5 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）	1 7 市街地の環境改善の計画
6 各階の主要用途	1 8 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	1 9 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	2 0 工事着手予定日
9 基礎工法（種別）	2 1 工事完了予定日
1 0 敷地面積	2 2 工事作業休日
1 1 建築面積	2 3 工事作業時間
1 2 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。

### 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に必要とする各欄に掲げる図書並びに第 4 の 1 (2)による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 屋外広告物の表示等

### 1 屋外広告物の表示基準

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つては、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つては、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（以下「建築主等」という。）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。