

鹿児島市総合設計制度取扱基準

[平成12年6月1日 制定]

第1 趣旨

この基準は、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項の規定に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）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項の規定に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型総合設計」という。）による許可に関して、必要な事項を定める。

第2 基本方針

1 基本的考え方

(1) 一般型総合設計は、市街地環境の整備改善に資する良好な建築物の実現を図るため、次の場合に適用する。

- ① 既成市街地等において敷地が細分化され、又は狭小宅地に小規模な中高層建築物が乱立しているようなケースで敷地の共同化や高度利用が図られる場合
- ② 現在の土地利用において、建蔽率限度一杯の低層建築物が密集しているケースで公開空地等により都市環境の向上に寄与する場合
- ③ 公開空地等の確保により不特定多数の人々が気軽に利用できるオープンスペースや快適な歩行者空間が創出されるなど都市環境の向上に寄与する場合
- ④ 既成市街地において、建築計画の内容、敷地の位置、周囲の土地利用の状況又は都市施設の整備の状況等を総合的に判断して一般型総合設計を積極的に活用すべきと判断される場合

(2) マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計は、それぞれ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（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替え及び認定長期優良住宅の建築を促進し、公開空地の確保や地域の防災等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や市街地環境の整備改善に資する良好な建築物の実現を図る場合に適用する。

2 用途地域

一般型総合設計及び長期優良住宅型総合設計は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する市街化区域のうち、原則として、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く地域において適用する。ただし、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においても、公共性又は公益性の高い建築物の場合で、周辺環境に対して総合的な配慮が十分なされ、不特定多数が有効に利用できる公開空地が十分に確保されるときは適用する。

マンション建替型総合設計は、都市計画法に規定する市街化区域内の地域において適用する。

第3 基本要件

一般型総合設計、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計（以下「本制度」という。）の適用を受けようとする計画建築物は、敷地、道路、空地等が(2)及び(3)の要件を満足するものでなければならない。

(1) 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- ① 基準容積率 法第52条第1項から第9項までの規定による容積率
- ② 基準建蔽率 法第53条の規定による建蔽率
- ③ 公開空地 敷地内に設けられた広場、緑地等日常一般に公開された空地又はその部分
- ④ 有効公開空地面積 公開空地面積に別に定める有効係数を乗じた面積
- ⑤ 高さ制限緩和 法第55条第1項又は法第56条に規定する高さに関する制限の緩和
- ⑥ マンション マンション建替法第2条第1項第一号に規定するマンション

(2) 法令要件

① 敷地規模

敷地面積は、鹿児島市建築基準法施行細則（昭和61年規則第25号）第16条の規定により表1に掲げる数値以上であること。なお、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、それぞれマンション建替法施行令（平成14年政令第367号）第27条及び長期優良住宅法施行令（平成21年政令第24号）第5条の規定による表に掲げる数値以上であること。

表1－敷地面積

	地 域	敷地面積の規模（㎡）
(1)	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	1,500
(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、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	1,000
(3)	近隣商業地域又は商業地域	500

② 空地規模

敷地に対する空地の割合は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の規定により表2に掲げる数値以上であること。この場合、空地とは、建築面積に含まれない敷地の部分をいう。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計である場合は除く。

表2－空地の割合

基準建蔽率（C）	容積率制限緩和の場合	高さ制限緩和の場合
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + 1.5/10$	$(1 - C) + 1/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$6.5/10$	$6/10$
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 2/10$	$(1 - C) + 1.5/10$

(3) 付加要件

① 前面道路の幅員及び敷地の接道長

敷地は、用途地域に応じて表3に掲げる数値以上の幅員を有する道路に、原則として敷地境界線の周長の8分の1以上が接すること。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、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、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするができる。

表3－道路幅員等

用 途 地 域	道路幅員(m)
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、準住居地域又は準工業 地域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8

② 公開空地規模

敷地内には公開空地を設けること。この場合、敷地内における有効公開空地面積の合計（S）の敷地面積（A）に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）は、基準建蔽率（C）に応じて表4又は表5に掲げる数値以上であること。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計である場合は除く。

公開空地の基準又は有効公開空地面積の算定基準は、別に定める。

表4－容積率制限の緩和の場合

基準建蔽率（C）	有効公開空地率（S/A）
5.5/10未満	0.5
5.5/10以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

表5－高さ制限の緩和の場合

基準建蔽率（C）	有効公開空地率（S/A）
5.5/10未満	0.25
5.5/10以上	$\{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\} \times 1 / 2$

第4 環境要件

1 容積の割増し

- (1) 容積の割増しに当たっては、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。ただし、KAについては、市長が良好な市街地環境の整備改善に資すると認めた計画建築物について適用する。なお、マンション建替型総合設計にあつては、Kiに1.5を乗じた値を適用し、長期優良住宅型総合設計にあつては、Kiに1.5×（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積）[※]を乗じた値を適用する。

※ 「認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅に供する部分」(以下(i)から(iv)において「長期優良住宅部分」という。)については、次の(i)から(iv)までのとおり取扱うものとする。また、「延べ面積」については各階の床面積の合計をいう。

(i) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸(以下「長期優良住宅住戸」という。)の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。

(ii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分(例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用に供されている部分等)は長期優良住宅部分として取扱うこと。

(iii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。

(iv) (ii)及び(iii)以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分(以下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。)の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積の合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

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

A：敷地面積

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_i、K_A：下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)
10 / 10 未満	2 / 3
10 / 10 以上 90 / 10 未満	1 / 3 + (9 - v) × 1 / 8 × 1 / 3

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)
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、 準工業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	1 + (A - A _{min}) / (5,000 - A _{min})
上記以外の地域又は区域	—	1

A_{min}：第3の(2)①の表1に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる敷地面積の

最低限度（マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、それぞれマンション建替法施行令第27条及び長期優良住宅法施行令第5条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模）

(2) 割増し後の延べ面積は、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又は基準容積率に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。

(3) マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、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、第4の1の(1)に規定す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。ただし、割増し後の延べ面積の上限は、第4の1の(2)に規定する範囲内とする。

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、遊び場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。

(4) 一般型総合設計において、「鹿児島市中心市街地活性化基本計画」に示された中心市街地のうち、「かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）」で都市機能誘導区域又は居住誘導区域内における容積率の割増しについては、別に定める「鹿児島市中心市街地における容積率の割増し制度等の運用基準」による。

2 高さ制限の緩和

- (1) 法第55条第1項に規定する高さ制限に関して一般型総合設計による許可(絶対高さ制限の緩和)を受けることができる建築物は、同項の規定の適用により確保される天空光と同量以上の天空光を確保できるものであること。具体的算定基準は別に定める。
- (2) 法第56条に規定する斜線制限に関して一般型総合設計による許可(道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和)を受けることができる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対して確保される天空光と同量以上の天空光を確保できるものであること。ただし、北側斜線制限の緩和はしないものとする。具体的算定基準は別に定める。
- (3) マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、法第55条第1項及び法第56条に規定する制限に関して、緩和は適用しない。

3 算定緩和

第3又は第4の規定中、別に定める算定基準は別紙「総合設計許可に関する技術基準」による。

第5 マンション建替型総合設計の許可要件等

マンション建替型総合設計を適用する場合は、第3及び第4の規定のほか、以下の(1)～(6)の要件を満足するとともに、マンション建替法第4条第1項により定める「マンション建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意したものであること。

- (1) 以下の①及び②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。
 - ① 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。
 - ② 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。
- (2) 要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンション」という。）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。また、隣地を取り込んだ建替えについては、取込む敷地が要除却認定マンションの敷地面積以下であること。
- (3) 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。
- (4) 除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示(令和3年国土交通省告示第1522号)第5第1項イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、同告示第5第2号に掲げる基準に適合していること。
- (5) 道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する

敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）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施行令（平成１８年政令第３７９号）第１６条各号及び第１８条第２項第７号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合させることが困難な場合で、マンションの車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとするときは、この限りでない。

- (6) マンション建替法第１０２条第２項第１号から４号までのいずれかに該当するものとして同条第１項の認定を受けたマンションの建替えにより建築されるマンションであって、地形の特殊性によりやむを得ず(5)を満たすことができないものは、(5)によらないものとするができる。

第６ 長期優良住宅型総合設計の許可要件等

長期優良住宅型総合設計を適用する場合は、第３及び第４の規定のほか、以下の(1)及び(2)の要件を満足するとともに、長期優良住宅法第４条第１項により定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に留意したものであること。

- (1) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅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。
- (2) 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。

第７ 留意事項

建築計画に当たっては、次に掲げる事項に十分留意し、その具体的な内容を図面等に表示しなければならない。

(1) 都市景観等への配慮

計画建築物は、敷地、敷地周辺の建築物、オープンスペース等と調和させるとともに、その意匠、形態、色彩及び広告物に十分に配慮し、市街地環境の整備改善及び都市景観の向上に資する計画とすること。

(2) 福祉環境への配慮

計画建築物は、原則として高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）の規定に適合するように努めるとともに、公開空地は、段差の解消等福祉環境の整備に努めること。

(3) 公開空地等の整備

公開空地は、市街地環境の整備改善に資するよう、植栽、ストリートファニチャー等による整備を行い、歩行者等の第三者が自由に通行し、利用できるよう配慮すること。

また、将来にわたって公開空地が維持されるよう必要に応じて適切な措置を講じること。

(4) 緑化等

緑地については計画建築物及び周囲の景観と調和した樹木等を植栽し、空地面積のおおむね２０％以上（住居系の用途地域においてはおおむね３０％以上）を確保すること。

(5) 外壁の後退及び歩行空間の確保

① 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱は、原則として敷地の境界線から当該部分の高さの平方根の2分の1以上後退すること。ただし、高さ12m以下の部分又は落下物に対する危険防止上の措置が講じられている部分については、この限りではない。

② 敷地が歩道のない前面道路に接する場合は、原則としてその接する部分のすべてにわたって幅1.5m以上の空地を確保すること。

(6) 屋外広告物の制限

① 屋外広告物は、屋外広告物法等を遵守の上、デザイン、色彩等に十分に配慮し、点滅するものや華美なものは避けること。

② 屋上には、原則として屋外広告物を設置しないこと。

③ 公開空地及び壁面には、建物名称及び統一集合看板以外の屋外広告物を設置しないこと。

④ 設置する屋外広告物は、自己用のものに限り必要最低限の数とすること。

(7) 日影による高さの制限

法第56条の2第1項の規定による日影規制の対象となる建築物の規定の適用については、同項中「5mを超える範囲」とあるのは「4mを超える範囲」と、「10mを超える範囲」とあるのは「9mを超える範囲」とし、隣地の地盤面が低い場合などは実状を踏まえて検討すること。また、近隣の住宅へ大きな影響を及ぼす場合は、個別に検討すること。

また、同条の規制の対象外となる建築物についても、住宅への日影は配慮すること。

(8) 交通上の配慮

① 計画建築物は、前面道路及び幹線道路までの道路に交通上支障がないよう計画すること。

② 駐車場及び駐輪場は、周囲の交通に支障がないように、原則として敷地内に確保すること。

特に共同住宅においては、住戸数の100%以上を確保するように努めること。ただし、周囲の公共交通の状況等によってはこの限りでない。

第8 維持管理等

1 本制度の許可を受けた建築物は、適用を受けた旨及び公開空地の位置などを示す標示板を公開空地の見やすい場所に、原則として2か所以上設置しなければならない。なお、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計において第4の1の(3)による特例の適用を受けた場合は、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨を当該建築物又はその敷地内の適当な場所に標示するものとする。

2 前項の標示板は、ステンレス等の耐久性及び耐候性に富んだものとし、大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とする。

3 建築物の所有者又は管理者は、当該許可に係る建築物及び公開空地等の適切な維持管理に努めなければならない。

4 建築物の所有者又は管理者は、建築物及び公開空地等の維持管理を適切に行うために、工事完了までに維持管理責任者を選任し、総合設計許可建築物等維持管理責任者選任等届（様式第1）を市長に提出し、工事完成後は、総合設計許可建築物等維持管理報告書（様式第2）を2年ごとに市長に報告しなければならない。

- 5 建築物の所有者又は管理者は、土地又は建物を譲渡するときは本制度の趣旨等を譲渡しようとする相手方に文書等で伝え、本制度に係る義務を継承させなければならない。
- 6 法第18条に規定する建築物については、前2項の規定は適用しない。

第9 近隣説明等

- 1 本制度の許可を受けようとする者は、事前に計画書を作成し、関係機関と協議を行わなければならない。
- 2 前項に規定する協議が整った場合は、鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例（平成16年4月1日条例第21号）第2条第6号及び第7号に規定する隣接住民及び近隣住民に説明を行い、その結果をまとめた報告書を作成し、許可申請を行う前までに提出するものとする。
- 3 前項の規定による説明に対して提出された意見、要望等については、計画建築物の建築に対して理解が得られるよう誠意を持って対応し、許可申請を行う前までに解決するものとする。

付 則

- 1 この基準は、平成12年6月1日から施行する。
- 2 この基準は、施行の日以後になされた本制度における許可の申請に係る建築物から適用する。
- 3 前項の規定にかかわらず、第8の3から5までの規定による報告については、この基準の施行の日以前に行った本制度の許可に係る建築物について適用する。

付 則

この基準は、平成17年1月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成17年6月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

付 則

（施行期日）

- 1 この基準は、令和3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この基準による改正前のそれぞれの基準に規定する様式により作成された書類は、この基準による改正後のそれぞれの基準に規定する様式により作成された書類とみなす。

付 則

（施行期日）

- 1 この基準は、令和4年2月20日から施行する。

（経過措置）

- 2 この基準の施行の日前に改正前の鹿児島市総合設計制度取扱基準に規定する様式により作成された書類は、改正後の鹿児島市総合設計制度取扱基準に規定する様式により作成された

書類とみなす。

付 則

この基準は、令和４年４月１日から施行する。

付 則

この基準は、令和７年１２月１日から施行する。

総合設計許可建築物等維持管理責任者選任等届

年 月 日

鹿児島市長 殿

住所
建築主
氏名

下記の総合設計許可建築物について、下記のとおり建築物及び公開空地等の維持管理責任者を選任しましたのでお届けします。

今後、当該建築物及び公開空地等については、別紙「総合設計許可建築物の維持管理について」の内容を十分認識し、責任をもって適法に維持管理することを誓約します。

記

- 1 建築物名称
- 2 建築物所在地
- 3 維持管理責任者
 - (建築物) 住所
氏名
電話 ()
 - (公開空地等) 住所
氏名
電話 ()

受付欄		決裁欄	課長	係長	担当	備考	

総合設計許可建築物等維持管理報告書						
年 月 日						
鹿児島市長 殿						
住所						
報告者						
氏名						
下記の総合設計許可建築物について建築物及び公開空地等の維持管理状況を次のとおり報告します。						
記						
建築物名称				建築物所在地		
許可年月日等		年 月 日 第 号		工事完了日		年 月 日
所有者氏名等		住所 氏名				
維持管理責任者氏名等		住所 氏名 電話				
敷地概要	用途地域			公開空地等面積	㎡	
	防火地域	防火、準防火、なし		上記のうち 公開空地面積	㎡	
	敷地面積	㎡				
建築物概要	主要な用途			駐車・駐輪台数	台、 台	
	階数、高さ	階、 m		住宅戸数	戸	
	建築面積	㎡		建蔽率	%	
	延べ面積	㎡		容積率	%	
緩和を受けた事項に○		(ア) 容積率制限 ・絶対高さ制限 ・道路斜線制限 ・隣地斜線制限 (イ) その他()				
受付欄		決裁欄	課長	係長	担当	備考

維持管理の状況	公開空地等部分	総括所見 (歩道状空地、広場、植栽、舗装、ベンチ等の管理状況)	
		公衆の利用状況	
		変更の有無と内容	有・無
		管理上の問題点	
	その他許可に係る部分	総括所見 (建築物、屋外広告物、駐車場・駐輪場等)	・ 建築物 ・ 屋外広告物 ・ 駐車場、駐輪場 ・ 公開空地等標示板 ・ その他
		変更の有無と内容	有・無
		管理上の問題点	
	その他		
※別紙（A 4 サイズ）で、付近見取図、配置図兼公開空地等図（縮尺、方位、道路状況、植栽、駐車場等を明記。建築物は赤色、公開空地等部分は緑色で着色）を添付して提出してください。			

総合設計許可に関する技術基準

第1 容積率の割増し

1 公開空地等

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までのすべてに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、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①から⑤までのすべてに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出す敷地内の通路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

② 最小幅が4 m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、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあつては、最小幅が2 m以上のものであること。また、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、最小幅が3 m以上（歩道状公開空地にあつては、1.5 m以上）のものであること。

③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 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 m ²
ロ 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 0 0 m ²
ハ 近隣商業地域又は商業地域	1 0 0 m ²
ニ 用途地域の指定のない区域	2 0 0 m ²

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、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以上かつ100 m²以上であること。

また、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、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（用途地域に応じて、イからニまでに掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50㎡以上であること。

④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け道路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。

⑤ 道路との高低差が、6m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はない。

(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出入りする通路を除く。）で、次の①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。

① 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。）にあつては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（少なくとも300㎡以上であること。ただし、マンション建替型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、敷地面積の10分の1以上（300㎡を超えるときは、300㎡以上）、かつ、100㎡以上であること。）を有すること。

(3) 公開空地等の有効面積の算定

① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」という。）の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次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ホまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

イ 歩道状公開空地（幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。）

1. 5

ロ 面積が500㎡以上で幅員6m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㎡以上500㎡未満で幅員6m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

② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからハまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

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 m以上高いもの又は3 m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さに変化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、アトリウム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 m以上のもの又は気候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ているものを除く。）

（イ）はり下5 m以上 0. 8

（ロ）はり下2. 5 m以上5 m未満 0. 6

第2 絶対高さ制限に関する緩和

法第55条第1項の規定に係る許可を受けることができる建築物は、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、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。）について、 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1.6 mの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て建築物の各部分を各边上の鉛直面に水平方向に投影した図面の面積（以下「立面投影面積」という。）とし、 S_i とは各辺の長さに10 m又は12 mのうち当該地域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を乗じて得た値とする。

第3 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

(1) 道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地斜線制限（同項第2号）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、①、②又は③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。

① 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

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

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、第二種住居地域及び準住居地域

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1.6 mに高さが2.0 mを超える部分を有する建築物にあつては、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

- ③ 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。）

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を加えた距離

- (2) 高さが100m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Si'とする。

イ 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

ロ 建築物の高さ100mを超え150m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150m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

- (3) 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Si'に含めないものとする。

2 北側斜線制限関係

- (1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、北側斜線制限（法第56条第1項第3号）は原則として緩和しないものとする。

第4 建築物の敷地が斜線制限等の高さの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 敷地が法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3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第3の1の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次の①又は②に掲げる距離だけ外側にある点をもって第3の1の(1)のOiとし、各辺において法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3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第3の1の(1)及び(2)のSiとする。

① 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

② その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

L

A2：16m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

A3：12m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を加えた距離の数値

L1：各辺のうち第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L₂：各辺のうち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、第二種住居地域及び準住居地域に存する部分の長さ

L₃：各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L：各辺の長さ ($L = L_1 + L_2 + L_3$)

なお、絶対高さ制限（法第55条第1項）及び北側斜線制限（法第56条第1項第3号）の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区分に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第2を準用し、また、法第56条第1項の規定については、第3の2を準用する。

2 上記1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適當である場合には、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、第2号又は第3号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分、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第3の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「各辺のうち第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分」「各辺のうち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、第2号及び第3号の規定によって許容される立面投影面積とする。

年 月 日

建築主（所有者）

管理者

販売代理者 各位

鹿児島市建築指導課長

総合設計許可建築物の維持管理について

当該建築物は、敷地内に公開空地等を設けること等により建築基準法第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条第1項又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の規定（以下「総合設計」という。）に基づき、特例の許可を受けたものであり、建築物の建築主（所有者）、管理者、販売代理者（以下「建築主等」という。）は、次に掲げる事項について十分に認識し、適正な維持管理を行う必要があります。

なお、建築主等は、当該建築物を第三者に売買し、譲渡し又は賃貸する場合は、買い主又は入居者等に対して文書で次の事項を周知してください。

- (1) 当該建築物は、総合設計により建築基準法、マンションの建替え等の円滑化に関する法律又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定の特例の緩和を受けた許可条件として、「公開空地」を敷地内に確保しており、その内容を示した「標示板」を敷地内に設置している。
- (2) 「公開空地」は、市街地環境の整備改善を目的に確保された空地で、歩行者、地域住民など第三者が無償で自由に通行、利用できる広く一般に開放された空地である。
- (3) 公開空地は、その目的を保持するため、原則として歩道、広場、植栽、公園等の用途に利用し、その他の用途に使用又は変更することはできない。
- (4) 建築物及び敷地の所有者等は、公開空地の計画を示した許可通知書を保管する。
- (5) 所有者等は、公開空地等の日常の適正な管理等を行う建築物等維持管理責任者を選定し、市長に届ける。また、維持管理及び利用状況を2年ごとに市長に報告する。
- (6) 公開空地及びこれに係る施設等は、所有者等及び管理者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理する義務がある。
- (7) 前記の事項は、本建築物を第三者に転売し、譲渡し又は賃貸する場合は、所有者等において当該第三者に文書で継承させる。