

高松市総合設計制度運用基準

第1 趣旨

1 目的

この運用基準は、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。）第59条の2第1項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。）、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年6月19日法律第78号。以下「マンション再生法」という。）第163条の59第1項の規定に基づく総合設計制度（以下「マンション再生型総合設計」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12月5日法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型総合設計」という。）による建築許可に関し必要な事項を定め、もって市街地の環境整備及び優れた景観形成に寄与することを目的とする。

2 根拠基準及び運用範囲

この運用基準は、総合設計許可準則（昭和46年9月1日付け住街発第48号別添。最終改正：令和7年12月26日付け国住街第125号。以下「【許可準則】」という。）及び別添総合設計許可準則に関する技術基準（以下「【技術基準】」という。）に基づくことを基本に置き、本市の地域特性と調和を図りつつ、この制度を有効に活用するため、公開空地の考え方及び有効面積の算定における係数の範囲等を定めるものである。ただし、許可にあたっては、特定行政庁が具体的な建築計画を基に総合的に判断し、高松市建築審査会の同意を得て許可されるものである。

3 制限の緩和

一定規模以上の敷地内に適切な形状の広場、歩道、緑地等を設け、常時市民に開放して、市街地の環境整備及び優れた景観形成に十分寄与すると認められる場合には、基準容積率、斜線制限等の限度を超えて緩和することができるものとする。

第2 用語の定義

この制度で用いる用語の意義は、次に定めるもののほか、【許可準則】及び【技術基準】において使用する用語の例による。

(1) マンション	マンション再生法第2条第1項第一号に規定するマンション
(2) 認定長期優良住宅	長期優良住宅法第10条第1項第2号に規定する住宅
(3) 建ぺい率	建築物の建築面積の敷地に対する割合
(4) 容積率	建築物の延べ面積の敷地に対する割合
(5) 空地率	建築物又はこれに準ずる工作物に覆われていない敷地部分の敷地面積に対する割合
(6) 有効係数	公開空地等の位置、形状、地盤面からの高低差等によって、その公開性を判定する係数

第3 適用対象

- 1 この制度により許可対象となる建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、次に掲げる要件を満たしていなければならない。

- (1) 一定規模以上の敷地を有し、形態に著しい無理がないこと。
- (2) 一定割合以上の空地を有すること。
- (3) 一定幅員以上の道路に接すること。
- (4) 一定比率以上の公開空地を確保していること。
- (5) 周辺の市街地環境に対して十分配慮がなされていること。
- (6) 美しく快適で魅力ある景観づくりに寄与していること。
- (7) 福祉のまちづくりへの配慮がなされていること。
- (8) 街区設計型総合設計の対象とする敷地の位置は、建築基準法施行令第131条の2第1項の規定により市長が指定した街区内に存在すること。
- (9) マンション再生型総合設計の対象は、要除却認定マンションに係るマンションの除却、建替え又は更新により新たに建築又は更新されるマンションにおけるものであること。
- (10) 長期優良住宅型総合設計の対象は、認定長期優良住宅におけるものであること。

2 基本要件

【許可準則】及び【技術基準】に基づく。

3 付加要件

- (1) 歩道状空間の確保
歩車道の区別のない道路に接する場合は、原則としてその接する部分の全てに幅員2メートル以上(マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあっては、幅員1.5メートル以上)の歩道状空地を設けること。
- (2) 緑化への配慮
公開空地は、歩行空間の確保とともに緑化に対する配慮を行うこと。
- (3) 景観への配慮
高松市景観条例(平成24年3月27日高松市条例第45号)に定められた基準に配慮し、優れた景観形成の先導的役割を果たすよう努めること。
- (4) 福祉のまちづくりへの配慮
公開空地の整備については、身体障害者等の利用を配慮し、適切な整備を行うこと。
- (5) 駐輪場の確保
公開空地が駐輪場化しないよう、駐輪場の整備を行うこと。

第4 制限の緩和等

- 1 容積率の割増し
【許可準則】及び【技術基準】に基づく。
- 2 絶対高さ制限
【許可準則】及び【技術基準】に基づく。
- 3 道路斜線制限等
【許可準則】及び【技術基準】に基づく。
- 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地区の内外にわたる場合の措置
【技術基準】に基づく。

第5 公開空地等

- 1 定義
(1) 公開空地とは、【技術基準】第1の2の(1)②から⑤までのすべてに該当する敷地

内の空地（植込み、芝、池等を含む。）又は開放空地（ピロティ部分を含む。）で、歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（自動車の出入する車路部分、駐車場・駐輪場部分を除く。）をいう。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) 公開空地に準ずる有効な空地
【許可準則】及び【技術基準】に基づく。

2 種別・要件

- (1) 歩道状公開空地
前面道路に沿って設ける幅員2メートル以上（マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、幅員1.5メートル以上）4メートル以下の空地で、前面道路と高低差がなく、連続して歩道状で利用できるもの。
- (2) 通り抜け用公開空地
道路、公園その他これらに類する施設間を動線上有効に結ぶ空地で、その幅員が2メートル以上4メートル以下のもので歩行者の利用に支障のない構造のもの
- (3) その他公開空地
【許可準則】及び【技術基準】に基づく。
- (4) 公開空地に準ずる有効な空地
【許可準則】及び【技術基準】に基づく。

3 公開空地等の有効面積の算定

- (1) 有効公開空地の面積は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に、アからキまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- ア 歩道状空地【商業地域内で容積率600パーセント以上の区域内で歩道を備えた道路に面した敷地内における場合】でその幅員（歩道と合わせた幅員）が6メートル以上であり、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもので、歩行者空間の創出に特に寄与するもの（幅員が4メートルを超えるものにあつては、幅員が4メートル以内の部分） ----- 2. 5
- イ 歩道状空地（アに該当する部分を除き、幅員が4メートルを超えるものにあつては、幅員が4メートル以内の部分） ----- 1. 5
- ウ 面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（ア及びイに該当する部分を除く。） ----- 1. 2
- エ 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（ア及びイに該当する部分を除く。） ----- 1. 1
- オ ア、イ、ウ及びエ以外の公開空地又は公開空地の部分 ----- 1. 0
- カ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） ----- 0. 5
- キ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） ----- 0. 3
- (2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に前号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アからウまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- ア 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 ----- 0. 5
- イ 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上にある場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが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
- ウ 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によって覆われ

ているもの。

(ア) はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。） 10メートル以上

----- 1. 0

(イ) はり下5メートル以上10メートル未満

----- 0. 8

(ウ) はり下2. 5メートル以上5メートル未満

----- 0. 6

(3) 景観に寄与する場合の割増し

公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるものは、最大1. 2の範囲内で割増係数を採用することができるものとする。

4 維持管理

(1) 公開空地等の表示

ア 建築主は、一般に見やすい場所に、当敷地内の公開空地等が建築基準法、マンション再生法又は長期優良住宅法に基づいて設けられた旨及び特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた場合にあっては、その公開時間を表示しなければならない。

イ 公開空地の標示板（様式第1号）は原則として2ヶ所以上設置し、標示板の寸法は縦40センチメートル×横50センチメートル以上で、その材質はステンレス等の耐候性、耐久性に富み、堅固に固定されたものとする。

ウ 【技術基準】第1の2の（4）⑥による特例を受けた建築物又はその敷地については、建築物又はその敷地内の見やすい位置に、当該建築物が当該特例を受けたものである旨を表示板（様式第2号）により原則として2ヶ所以上表示し、標示板の寸法は縦40センチメートル×横50センチメートル以上で、その材質はステンレス等の耐候性、耐久性に富み、堅固に固定されたものとする。

(2) 誓約書

建築主は、公開空地を一般に開放し、維持管理を適切に行うものとし、その旨の誓約書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

(3) 屋外広告物

公開空地には、原則として広告物を掲示し、又は設置してはならない。ただし、建築物と一体化したデザイン、色彩、形態で市と協議し景観に十分配慮したものは、この限りでない。

附 則

この基準は、平成17年 8月 1日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年 1月 1日から施行する。

附 則

この基準は、平成26年 4月 1日から施行する。

附 則

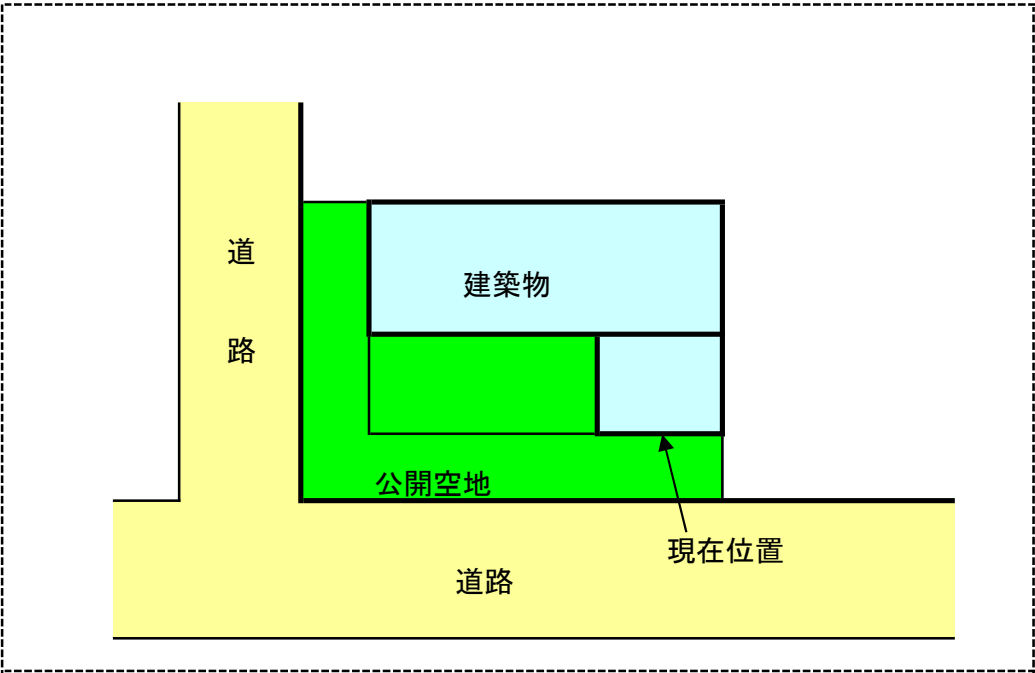
この基準は、平成29年12月 1日から施行する。

附 則

この基準は、令和4年 4月 1日から施行する。

附 則

この基準は、令和8年 4月 1日から施行する。

公 開 空 地	
この公開空地(等)は、建築基準法に基づく総合設計制度によって設けられたものです。 設置 年 月 日	
 建築主 住所 氏名	
5 0 c m 以 上	

40
cm
以
上

※ 「建築基準法」とあるのを、マンション再生型総合設計制度にあっては「マンションの再生等の円滑化に関する法律」と、長期優良住宅型総合設計制度にあっては「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」とすること。

公益施設等

この〇〇〇部分は、マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づく総合設計制度によって
設けられたもので、他の用途に変更できません。

設置年 月 日

公益施設等位置図

(図面の向きに留意し、公益施設等の範囲及び現在地を明記する。)

建築主住所氏名

40cm以上

50cm以上

※ 長期優良住宅型総合設計制度にあつては、「マンションの再生等の円滑化に関する法律」とあるのを「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」とすること。

様式第 3 号

年 月 日

特定行政庁

高松市長

様

誓 約 書

下記の総合設計建築物について、維持管理責任者を（選任・変更）し、公開空地等を適法に維持管理することを誓約いたします。

建 築 主 住 所
氏 名

1 建築物の名称

2 建築物の所在地

※ 公開空地等の維持管理責任者

住 所

氏 名

連絡先 TEL