

**「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例（高度利用条例）」
における条例基準（総合設計等関係基準抜粋）**

令和 7 年 7 月 1 日

総合設計等の許可を適用するには、高度利用条例に規定されている下記の各条文に適合しなければならない。

（１） 制限区域に関する基準（条例第 6 条）

次に掲げる区域内では、土地の高度利用を行ってはならない。

- （ア） 都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域
- （イ） 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第 3 条第 1 項に規定する首都圏近郊緑地保全区域
- （ウ） 適正な土地利用の調整に関する条例(平成17年横須賀市条例第50号)第 3 章の規定により地区土地利用協定が定められている区域で、当該地区土地利用協定において、土地の高度利用を行わない旨が定められている区域
- （エ） 都市計画その他の計画で土地の高度利用が制限されている区域その他規則で定める区域

（２） 地域地区等及びその周辺への配慮に関する基準（条例第 7 条）

総合設計等の許可申請においては、その地域において以下の事項を配慮すること。

- （ア） 準工業地域において土地の高度利用を行おうとする場合は、商業施設の用途に供する部分の床面積の合計を一の敷地ごとに 1 万平方メートル以内としなければならない。
- （イ） 工業地域においては、住宅又は商業施設に特化した土地の高度利用を行ってはならない。
- （ウ） 準工業地域又は工業地域内の一団の工場跡地、埋立地等について土地の高度利用により土地利用の転換を図る必要があるときは、前 2 項の規定は適用しないものとする。
- （エ） 商業地域において土地の高度利用を行う者は、商業、業務等の活性化を図るため、建築物の 1 階及び 2 階に店舗、飲食店、事務所その他規則で定める建築物の用途のいずれかを配置するよう努めるものとする。
- （オ） 第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地

域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域(以下「住居系用途地域」という。)において土地の高度利用を行う者は、公園、緑地、広場等の適正な整備により良好な居住環境の形成に努めるものとする。

(カ) 土地の高度利用を行う者は、当該土地の周辺区域に著しい交通障害を及ぼさないよう建築物等の配置又は整備に留意するとともに、建築物の用途、規模等に応じた自動車の駐車のための施設等の適正な整備に努めるものとする。

(3) 区域等の規模に関する基準(条例第8条)

総合設計等の許可申請を行う敷地は下記の表に定める規模以上でなければならない
表1

		ア	イ	ウ
		第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	ア、ウ以外の地域	近隣商業地域 商業地域
一般型総合設計	再開発促進地区等(区域内)	3,000 m ² 以上	2,000 m ² 以上	500 m ² 以上
	再開発促進地区等(区域外)	20,000 m ² 以上 (ただし、鉄道駅等の敷地からおおむね500メートル以内の商業地域及び近隣商業地域の区域のうち市長が指定する区域内で行うものについては、500平方メートル)		
マンション建替型総合設計		1,000 m ² 以上	500 m ² 以上	300 m ² 以上
長期優良住宅型総合設計	再開発促進地区等(区域内)	1,000 m ² 以上	500 m ² 以上	300 m ² 以上
	再開発促進地区等(区域外)	20,000 m ² 以上		

再開発促進地区等：再開発促進地区及び要整備地区(以下同様)

(4) 区域の接道等に関する基準(条例第9条)

各条文の許可を行う敷地は、当該敷地の境界線の8分の1以上が下記の表に掲げる用途地域の種別に応じ、当該表に定める数値以上の幅員の道路に接していなければならない。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た場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた、市長が別に定める基準に適合する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 2

用途地域	近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	左記以外
道路幅員	8 m	6 m

(5) 公共施設、緑地の整備等に関する基準（条例第 10 条）

- (ア) 総合設計等を活用して土地の高度利用を行う者は、総合設計等の敷地内に広場等の空地を設けなければならない。この場合において、当該敷地内に設けた広場等の空地の見やすい場所に、規則で定める標識を設置しなければならない
- (イ) 土地の高度利用を行う者は、計画区域内に緑地が存しているときは当該緑地の 30 パーセント以上を保全しなければならない。この場合において、都市計画法第 29 条第 1 項の許可を必要とするときは、同法第 39 条の規定により市の管理に属することとなる公園又は緑地及び行為者と市の協議により市に寄付されることとなる緑地を含むことができる。
- (ウ) 住居系用途地域において住宅に特化した土地の高度利用を行う者は、敷地内に敷地面積の 10 パーセント以上の緑地を確保しなければならない。この場合において、緑地率の確保に当たっては、前項の規定により保全する緑地を加えて算定することができる。

(6) 事業計画の風環境影響予測評価手続等（条例第 11 条）

土地の高度利用を行おうとする者は、土地の高度利用の計画が周辺区域の交通、風環境、都市景観等に及ぼす影響についてあらかじめ調査し、調査の結果に応じて必要な措置を講じなければならない。ただし、風環境の調査については、当該計画の建築物の高さが 60 メートルを超えるものに限り行うものとする。

(7) 空地等の管理に関する基準（条例第 12 条）

土地の高度利用のために建築物、空地、有効空地、緑地等の整備をした者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。また、土地の高度利用に係る建築物及び当該建築物に係る土地の権原を譲り受けた者も同様とする。

- (ア) 整備した空地、有効空地、緑地等を適正に維持し、及び管理すること。
- (イ) 空地、有効空地及び空地又は有効空地の確保のために措置された建築物の外壁後退部分には、空地又は有効空地の効用を妨げる工作物、屋外広告物等を設けないこと。

(8) 割増容積率の最高限度に関する基準（条例第 13 条）

総合設計等の許可を受ける建築物の容積率の上限は、下記の表による。

表 3

地域地区等の種別			割増しできる 容積率の最高 限度
一般型総合 設計を活用 するもの	1 再開発促 進地区等 （規則で定 める区域を 除く。）	(1) 商業地域	250%
		(2) 近隣商業地域（用途地域に定められて いる容積率が300%の地域）	150%
		(3) (1) 及び(2) 以外の用途地域	100%
	2 1 の区域 以外の区域 （規則で定 める区域に 限る。）	(1) 用途地域に定められている容積率が 400%以上の地域	200%
		(2) 用途地域に定められている容積率が 300%以上400%満の地域	150%
		(3) 用途地域に定められている容積率が 200%以上300%未満の地域	100%
		(4) 用途地域に定められている容積率が 100%以上200%未満の地域	50%
マンション 建替型総合 設計制度及 び長期優良 住宅型総合 設計制度を 活用するも の	全ての用途地域		用途地域に定 められている 容積率の0.5倍 又は200%のい ずれか小さい もの

上記表にかかわらず、第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域においては、建築物の容積率は、当該地域に関する都市計画において定められた限度以下でなければならない。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その限りではない。

(9) 建築物の高さの最高限度に関する基準（条例第14条）

総合設計等の許可を受ける建築物の高さの最高限度は、下記の表による。

表4

地域地区等の種別	建築物の高さの最高限度
再開発促進地区等 （規則で定める区域を除く。）	60m。ただし、計画地周辺の市街地環境に及ぼす影響が少なく、かつ、当該地区内の土地の高度利用を促進する必要があると市長が特に認めたものについては、これを超えることができるものとする。
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	15m
第1種高度地区	22.5m。ただし、規則で定める要件を備えた計画については、30m
第2種高度地区	30m。ただし、規則で定める要件を備えた計画については、40m
第3種高度地区 （近隣商業地域に限る。）	60m（計画地周辺の市街地環境に調和した建築物の整備が必要であると市長が特に認めたものについては、45m）
第3種高度地区 （商業地域に限る。）	60m。ただし、計画地周辺の市街地環境に及ぼす影響が少なく、かつ、商業・業務の増進に寄与すると市長が特に認めたものについては、これを超えることができるものとする。