

尼崎市総合設計制度許可取扱要領

令和8年9月

目次

第1 趣旨

第2 許可の基本要件

- 1 敷地の条件及び建築計画
- 2 配置計画等
- 3 所要施設
- 4 住宅の水準
- 5 住居系用途地域同等地区内における共同住宅の計画に係る許可要件

第3 公開空地等

- 1 公開空地の定義
- 2 公開空地に準ずる有効な空地の定義
- 3 公開空地等としてみなさない空地の定義
- 4 公開空地等の有効面積の算定

第4 容積の割増し

- 1 基本型総合設計
- 2 市街地住宅総合設計
- 3 再開発方針等適合型総合設計
- 4 マンション再生型総合設計
- 5 長期優良住宅型総合設計
- 6 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の特例

第5 高さ制限の緩和

- 1 法第55条第1項に係る緩和について
- 2 法第56条第1項第1号又は第2号に係る緩和について
- 3 法第56条第1項第3号に係る緩和について
- 4 高度地区内の高さの制限等

第6 公開空地等の標示及び維持管理

- 1 公開空地等の標示
- 2 維持管理
- 3 屋外広告物の取扱い

第7 手続き方法

- 1 主な手続きの流れ
- 2 事前相談
- 3 事前協議
- 4 近隣説明等
- 5 関連部局との事前協議
- 6 その他必要な届出等の取扱い
- 7 許可申請について

施行 平成 21 年 4 月 1 日
改正 平成 22 年 1 月 4 日
改正 平成 27 年 11 月 2 日
改正 令和元年 8 月 1 日
改正 令和 4 年 2 月 20 日
改正 令和 8 年 9 月 1 日

第 1 趣旨

【目的】

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 に基づく総合設計制度（以下「一般型総合設計」という。）は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

一方で、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション再生法」という。）第 163 条の 5 第 1 項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。）は、それぞれマンション再生法第 163 条の 5 第 1 項の認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の除却・建替え又は更新及び認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築又は更新されるマンションや認定長期優良住宅における公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

本要領は、地域の特性及び周辺の土地利用の状況等を総合的に判断し、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境の形成に寄与する計画を対象とし、国からの「総合設計許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」の技術的助言を踏まえて本市における本制度の運用に関する基本的な方針及び基準を定めたものである。

なお、マンション再生型総合設計についてはマンション再生法第 4 条第 1 項により定める「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針」に、長期優良住宅型総合設計については長期優良住宅法第 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、それぞれ留意すること。

【基本目標】

総合設計制度の運用にあたって、良好な市街地環境の向上に資するような建築計画を誘導するため、基本目標を次のとおり定める。

- ア 市街地環境の整備改善
- イ 市街地における準公共空間（公開空地等）の創出
- ウ 公共施設機能の補完
- エ 狭小敷地の共同化等による質の高い市街地の形成
- オ 環境に配慮された建築物の誘導及び敷地内緑化の推進

【運用方針】

本要領は、特定行政庁の許可の取扱い方針と、その許可に係る良好な建築計画の必要要件となる技術基準を示したものである。

総合設計制度の許可は、本要領、具体的な建築計画、敷地の位置、周辺の土地利用状況、都市計画マスタープランなどの本市の土地利用に関する方針及び今後の方向性等を総合的に勘案し、基本目標に照らして個別具体的に判断し、尼崎市建築審査会の同意を得て為されるものである。

また、許可にあたって、以下の項目については配慮すべき事項として運用するので留意すること。

- ア 市街地の再開発又は計画的な住環境整備事業等、特に市街地の整備改善に貢献すると認められる事業の建築計画については、総合設計の趣旨に従い弾力的に運用する
- イ 住居系用途地域内における建築計画については、特に周辺の居住環境を害する恐れのないように留意すること
- ウ 商業系用途地域内にある建築計画については、敷地周囲の土地利用の現況及び今後の方向性を考慮し、まちの賑わいに配慮した計画とすること
- エ 工業地域・準工業地域内にある建築計画については、敷地周囲の土地利用の現況及び今後の方向性を十分に把握して計画すること
- オ 住宅の用に供する部分を有する建築計画については、市街地住宅総合設計によらない場合においても、優良な住宅ストックの供給に努めること
- カ 公開空地については、周辺からの利用を目的とした明確な整備計画を提案すること
- キ 都市計画、特に地区計画及び特別用途地区でまちづくりの方針が定められている地区内の敷地の場合は、その方針に沿った計画とすること

第2 許可の基本要件

1 敷地の条件及び建築計画

(1) 対象地域及び敷地面積の規模

対象地域及び敷地面積の規模は、次の表に定めるものとする。

制度名		対象地域	敷地面積の規模
一般型総合設計	基本型総合設計 再開発方針等適合型総合設計	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、 工業専用地域	2,000㎡ 以上
		近隣商業地域、商業地域	1,000㎡ 以上
	市街地住宅総合設計	第一種住居地域、第二種住居地域、 準住居地域	2,000㎡ 以上
		近隣商業地域、商業地域	1,000㎡ 以上
マンション再生型総合設計 長期優良住宅型総合設計		第一種低層住居専用地域	1,000㎡ 以上
		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	500㎡ 以上
		近隣商業地域、商業地域	300㎡ 以上

ただし、工業地域及び準工業地域内における、一般型総合設計での共同住宅の計画及び長期優良住宅型総合設計は、良好な住宅ストックの形成が認められるものについて、都市計画により敷地及びその周辺が住居系用途地域と同等の土地利用方針等が定められている場合等（以下「住居系用途地域同等地区」という。）に限る。

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域によるものとする。

(2) 敷地の形状

形態に著しい無理がないこと。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り、できる限り整形のものとする。

(3) 接道

計画建築物の前面道路（道路が2以上ある場合は少なくともその1つ）は、幅員6m以上（近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域においては8m以上）（以下「必要幅員」という。）であること。ただし、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、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してすることができる。

また、一般型総合設計及び長期優良住宅型総合設計にあつては、必要幅員を有する前面道路は、原則、必要幅員以上の幅員の道路に通り抜けており、自動車の通行が常時可能であり、計画建築物の敷地は、必要幅員を有する前面道路に当該敷地境界線の長さの1/6以上接していること。

(4) その他

当該建築物が、それ自身安全上及び衛生上著しい支障がないこと。例えば、避難が円滑に行えない恐れがある場合などの支障がないこと。

2 配置計画等

マンション再生型総合設計においては、次の(2)、(4)及び(6)は適用しない。

(1) 空地率の下限

マンション再生型総合設計又は長期優良住宅型総合設計を適用する場合を除き、空地（建築面積に含まれない敷地の部分（絶対空地）をいう。）の面積の割合の下限は、次のとおり、基準建ぺい率（法第53条による建ぺい率の限度。以下、同じ）に応じて定める。

- 容積率制限を緩和する場合 空地率 $\geq 1.2 - C$
C：基準建ぺい率（法第53条の建ぺい率の最高限度とする。以下同じ）
- 斜線制限のみを緩和する場合 空地率 $\geq 1.15 - C$

(2) 歩道状空地

歩道のない前面道路に接する部分については、全てにわたって幅員2.5m以上（敷地面積が500㎡未満の場合の長期優良住宅型総合設計において、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、1.5m以上）の歩道を設けること。前面道路の既設歩道の幅員が2.5m未満の場合は、既設歩道に接する部分の全てにわたって一体となる歩道を設け、あわせて2.5m以上（敷地面積が500㎡未満の場合の長期優良住宅型総合設計において、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、1.5m以上）の幅員を確保すること。

道路および既設歩道に設置されている柱類（関電柱、NTT柱、道路照明等）は原則として歩道状空地内の歩行者等の通行の支障とならない位置に移設すること。

歩道状空地の整備については、認定道路における歩道の基準に準じること。

(3) 落下物対策

原則として、窓、バルコニー又は開放廊下等落下物のおそれのある建築物の各部分から敷地境界線、歩道状空地又は歩道状公開空地までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の $1/2$ 以上とすること。(高さ12m以下の部分、又は室内の開口部において、床面から1.5mの高さまで固定窓とするなど、室内側で落下対策を講じている部分は除く。)ただし、商業地域及び近隣商業地域内において、歩道状空地等と落下物対策による庇等が一体的に整備され、市街地環境の向上に資すると認めるものはこの限りでない。

(4) 壁面の位置

原則として、外壁又はバルコニー等建築物の各部分から隣地境界線までの水平距離は、当該部分の存する地域に応じて、以下に掲げる距離以上とすること。ただし、隣接する部分の土地利用状況から支障がないと認められる場合又は建築物の高さが10m以下の場合は、この限りでない。

用途地域	距離 (cm)
第一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	300
第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域	200
準工業地域・工業地域	100
近隣商業地域・商業地域	50

(5) 緑化

敷地の空地（(1)で定める空地とする。）においては、建築物と調和した植栽の配置を行い、緑化につとめること。緑化面積は、空地面積の30%以上を確保すること。

緑化面積の算定等については、尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準（以下「開発基準等」という。）によるものとする。

公開空地内の緑化を行うにあたっては、歩行者が日常自由に通行又は利用することを妨げない公開性が高い配置計画とすること。

なお、次のア～エのすべての要件を満たす既存の樹木については、緑化面積の算定において割増し（開発基準等による樹木1本あたりの面積の1.3倍）できるものとする。ただし、本制度適用にあたっての算定に限る。

ア 高さが3.0m以上であること

イ 生育状況が良好であること

ウ 将来においても、枝葉や根を十分に伸張する空間等を有する土地にあること

エ 維持管理が将来にわたって適切に行われること

(6) 日影

法第56条の2の規定による他、指定容積率300%以下の地域においては、平均地盤面から4mの高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、原則として敷地外（敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「道路等」という。）に接する場合においては、当該道路等に接する敷地境界線は当該道路等の対側にあるものとみなす。）に終日日影となる部分を生じさせてはならない。なお、いわゆる発散方式での検討は行わないこと。

(7) バリアフリー化

不特定かつ多数の者が利用する部分並びに共同住宅にあつては住戸内及び共用部分については、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できるように配慮すること。

(8) 環境配慮

建築物の建築に関わる環境への負荷の低減を図るため、兵庫県環境の保全と創造に関する条例の規定に基づく建築物環境性能評価（CASBEE）での評価結果がB＋以上となる計画とすること。

(9) 計画道路の取扱い

敷地内に建築基準法上の道路ではない都市計画道路がある場合においては、その計画道路の部分を除外しても本要領を満たすように計画すること。

3 所要施設

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おいては次の(1)は適用しない。

(1) 駐車施設

計画内容および周辺の交通状況等を考慮して、敷地内に必要な台数を確保すること。

また、共同住宅の計画の場合は、住宅戸数の原則80%以上の駐車台数を敷地内に確保すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内の駅近傍において、周辺状況や利用計画から支障がないと認めた場合は60%以上とする。

また、駐車施設はできるだけ建物内におさめること。やむを得ず、多段式機械駐車場とする場合には、安全上及び景観上配慮されたものとする。

(2) 自転車・バイク置き場

公開空地が駐輪場化しないように、計画建築物の用途によって適切な台数を敷地内に確保すること。特に、共同住宅については、住宅1戸あたり2.5台以上（うち、バイク置き場はおおむね0.2台分とする。）のスペースを確保すること。また、計画にあたっては安全上の配慮を行うこと。

4 住宅の水準

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おいては、次の(1)及び(3)は適用しない。

(1) 住戸の規模

一戸あたりの住戸専用床面積は、原則、最低55㎡以上、平均65㎡以上とすること。

近隣商業地域及び商業地域内の駅近傍の敷地については、平均65㎡以上とすること

(2) 廊下、階段等

共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものとし、扉（パイプスペースの扉など、メンテナンスの際にのみ開閉させるものを除く。）の開閉時の有効幅員は、1.2m以上とすること。共用階段は、回り階段、らせん階段としないこと。

(3) 日照

住宅を含む建築物の計画をする場合、原則として計画敷地内の住戸はその1以上の居室の開口部が、冬至日においてその位置に応じて次の表に掲げる時間の日照を確保すること。ただし、計画敷地以外の敷地に存する建築物が計画敷地内に生じさせる日影については考慮しないものとする。

用途地域	居室の床面から1mの高さ
第一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	3時間
準住居地域・近隣商業地域・商業地域	2時間

5 住居系用途地域同等地区内における共同住宅の計画に係る許可要件

(1) 4(3)の日照については3時間以上確保することとする。ただし、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適用しない。

(2) 住居系用途地域同等地区内で本制度を用いた共同住宅の計画を行う場合は、日影規制（法第56条の2）については、第一種住居地域内の建築計画として、これらの規制を準用する。

第3 公開空地等

1 公開空地の定義

公開空地とは、次の(1)から(4)までのすべてに該当する敷地内の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え込み、芝、池など及び空地部分の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設にかかる土地を含む。）をいう。

なお、計画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、事業者の無償譲渡又は無償貸付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、次の(1)から(4)までのすべてに該当するもの（以下「公共空地」という）についても、公開空地とみなす。

(1) 利用形態

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出する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。

歩道状公開空地にあつては、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。ただし、当該車路部分は公開空地から除く。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能なもの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見通しのよいもの（以下「貫通通路」という。）とする。

〈配慮されること〉

ア 植栽、ベンチ、外灯、彫刻、水飲み場等を設置し、憩いとやすらぎをおぼえる空間づくりとすること。

イ 原則として、公開空地以外の部分（道路側の部分は除く。）とは、植栽や舗装等で明確に区画すること。

ウ 1階に住戸がある場合は、植樹帯などにより公開空地等と離隔すること。

(2) 公開空地の幅等

ア 最小幅が4 m以上（歩道状公開空地にあつては、最小幅が2.5 m以上）のものであること。ただし、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、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。

イ 一の公開空地の全周長の8分の1以上が道路、歩道状空地、歩道状公開空地に接すること。

ウ 一の公開空地（貫通通路を除く。）について、原則としてその公開空地が道路、歩道状空地又は歩道状公開空地（貫通通路も含む。）に接する長さと同じ長さの奥行についてののみ有効とみなす。

(3) 公開空地の最小単位面積

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、次の数値以上であること。

第一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、工業地域又は工業専用地域	2 0 0㎡
近隣商業地域又は商業地域	1 0 0㎡

ただし、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、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、前表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) 道路との高低差

道路との高低差が6m以内でかつスロープ等で進入可能なものであること。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、この限りでない。

2 公開空地に準ずる有効な空地の定義

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え込み、芝、池など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かかる部分を含み、非常時以外において自動車が入出する通路を除く。）で、次の(1)から(5)のいずれか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、公開空地の有効面積に算入できるものとする。

(1) 第二種高度地区内における隣地境界に沿って設ける緑地又は通り抜け空地

都市計画で定める第二種高度地区内で総合設計制度を適用する場合に、隣地境界線から建築物の各部分まで設ける離隔部分を、隣地に与える圧迫感やプライバシーについて配慮した緑地とする場合は、公開空地に準ずる空地の扱いとする。

(2) 中庭等

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で次のアからエまでのすべてに該当する空地をいう。

ア 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るものであること。

イ 修景上、良好に設計され、原則300㎡以上を有すること。ただし、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、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㎡以上を有すること。また、他の公開空地と構造的に容易に往来できるように連続していること。

ウ 道路又は公開空地からの見通しが可能なこと。

エ 当該空地内には営業を目的とする常設の建築物等を設けないこと。

(3) 低層部の屋上

次のアからエまでのすべてに該当する屋上部分をいう。

ア 道路からの高さが12m以下かつ当該前面道路の幅員以下であって、道路に面していること。

イ 地上に設けた公開空地から容易に往来できる構造とし、歩行者が利用しやすいものであり、空地面積が1(3)に定める規模以上であること。

ウ 道路側の緑化を図るなど歩行者の修景に配慮した良好な設計がなされているものであること。

エ 維持管理に配慮した計画とすること。

(4) 屋上緑化

(3)に該当しない屋上緑化される部分で次のア及びイに該当するものをいう。

ア 緑化面積が1(3)に定める規模以上であるもの。ただし、法令又は第2の2(5)に基づき確保すべき緑化面積は算入しない。

イ 維持管理に配慮した計画とすること。

(5) 保育所等及び保育所屋外遊戯場

次のアまたはイに該当する施設で、特定行政庁が相当と認める部分をいう。ただし、維持管理が将来にわたって適切に行われると認められるものに限る。

ア 保育所等

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍の建築物に設ける保育所、認定こども園、その他の福祉施設（以下「保育所等」という。）とする。ただし、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると特定行政庁が認めるものに限る。

イ 保育所屋外遊戯場

アに該当するもののうち、保育所及び認定こども園の専用屋外遊戯場で下記の条件を満たすもの。ただし、屋上に設けるものを除く。

(ア) 当該面積が70㎡以上のもの

(イ) 照明・防犯カメラの設置等の防犯上の工夫がなされていること。

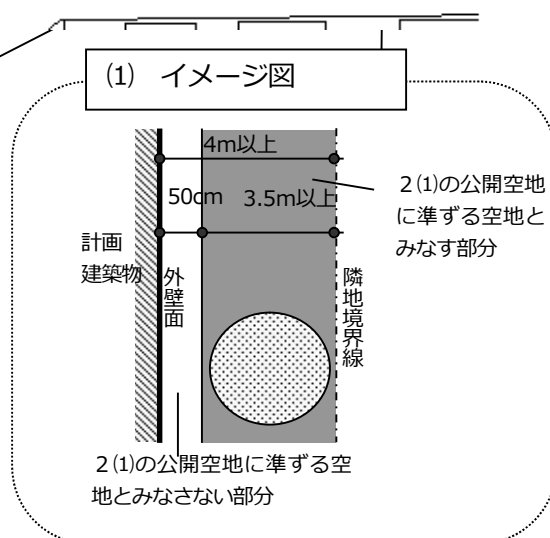
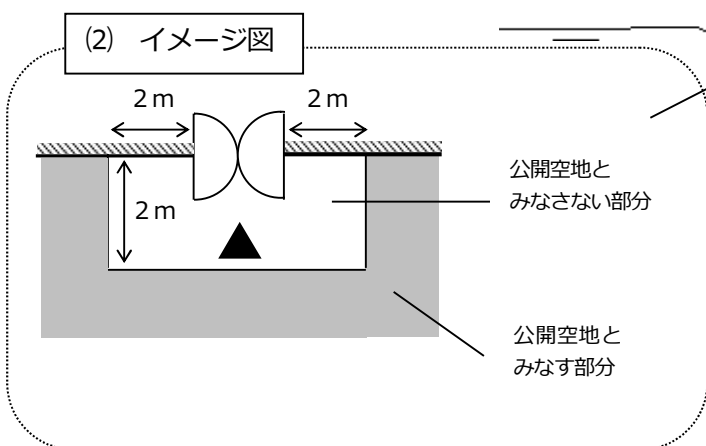
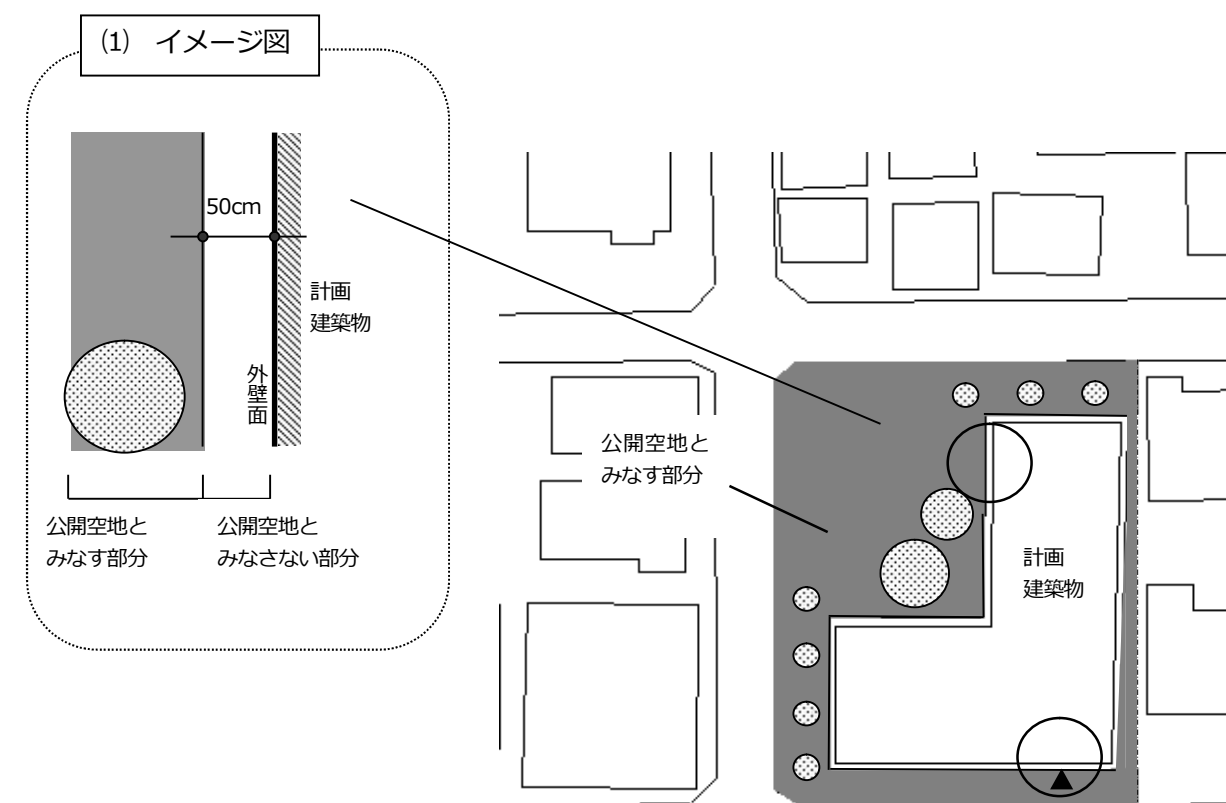
(ウ) 落下防止庇の設置など建物から当該遊戯場への落下物対策がなされていること。

(エ) 周辺環境を配慮した計画とすること。

3 公開空地等としてみなさない空地の定義

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。）の計画にあたっては、(1)～(4)に該当する部分については、公開空地等としてみなさないものとする。

- (1) 計画建築物の1階部分の外壁面から50cmの範囲。
- (2) 建築物の主要な出入口の周囲2mの範囲。
- (3) 尼崎市住環境整備条例に基づき整備される緩衝緑地帯。
- (4) 高度利用地区又は再開発等促進区内における壁面の位置制限によって設けられる空地



4 公開空地等の有効面積の算定

(1) 有効公開空地面積の算定係数

ア 形態による係数

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地の有効面積（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(ア)から(コ)までに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

(ア) 歩道状公開空地（貫通通路を除く）（幅が4 mを超えるものにあつては、幅が4 m以内の部分に限る。）	1. 5
ただし、歩道との段差がなく、歩道とあわせた幅員が6 m以上あり、かつ、隣地との間に塀などの空地の連続性を妨げる計画のないものについて次の係数とする。	1. 8
(イ) 面積が5 0 0 m ² 以上で幅員6 m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分	1. 2
(ウ) 面積が3 0 0 m ² 以上5 0 0 m ² 未満で幅員6 m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分	1. 1
(エ) (ア)、(イ)、(ウ)以外の公開空地の部分	1. 0
(オ) 第二種高度地区内の隣地境界に沿って設ける緑地又は通り抜け空地（公開空地に準ずる有効な空地）	0. 5
(カ) 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）	0. 5
(キ) 低層部の屋上（公開空地に準ずる有効な空地）	0. 3
(ク) 屋上緑化（公開空地に準ずる有効な空地）	0. 2
(ケ) 保育所等（公開空地に準ずる有効な空地）	0. 2
(コ) 保育所屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地）	1. 0

イ 公開性による係数

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、アに定め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)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（道路の自動車交通量が著しく多い場合など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
- (イ) 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1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの（地形状、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（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。）10m以上のもので覆われているものを除く。）

道路、公開空地に接続するピロティ等の開放面	はり下2.5m以上 5m未満	はり下 5m以上
3面以上	0.6	0.8
上記以外	0.4	0.6

ウ 隣接する敷地と一体的に計画された公開空地について

隣接する敷地と一体的に計画された公開空地については、全体を一の公開空地等とみなしてア及びイに定める有効公開空地面積を適用することができるものとする。この場合において、ア及びイの規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

(2) 有効公開空地率の下限

有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）の下限は、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を除き、次のア又はイに掲げる数値とする。

なお、公共空地及び公開空地に準ずる有効な空地に係る有効公開空地面積の合計のうち、全ての有効公開空地面積の合計の1/2を超える面積については、この表における有効公開空地面積の合計に算入しないものとする。

ア 容積率を緩和する場合の下限

$$S/A \geq 0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$$

S：有効公開空地面積の合計

A：敷地面積

【例】

基準建ぺい率	有効公開空地率の下限
60%	46.67%
70%	40%
80%	33.33%

イ 高さ制限のみを緩和する場合の下限

$$S/A \geq \{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\} \times 1/2$$

【例】

基準建ぺい率	有効公開空地率の下限
60%	23.33%
70%	20%
80%	16.67%

第4 容積の割増し

1 基本型総合設計

(1) 割増の算定

容積割増後の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こと。

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

V : 割増後の延べ面積

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

v : 基準容積率（法第52条第1項（第5号を除く）、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率をいう。）

$$k_i : \text{割増係数} = 1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$$

(2) 容積割増の限度

1(1)に規定するV（割増後の延べ面積）は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 20/10)$$

2 市街地住宅総合設計

(1) 適用条件

以下の要件を満たすものであること。

ア 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するもの。

イ 原則、阪急電鉄以南（ただし、阪急以北の駅近傍は含む。）の区域内。ただし、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域には適用しない。

(2) 容積の割増

容積割増後の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こと。

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

V : 割増後の延べ面積

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

v : 基準容積率（法第52条第1項（第5号を除く）、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率をいう。）

k_i : 割増係数 = $\{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times (a \times 3/4 + 1)$

a : 建築物における住宅の用途に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合。

ただし、2/3を超えるときは、2/3とする。

(3) 容積割増の限度

2(2)に規定するV（割増後の延べ面積）は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$$

$$A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$$

3 再開発方針等適合型総合設計

(1) 適用条件

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針において定められた同項第2号に規定する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であること。

(2) 容積の割増

容積割増後の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こと。

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

V : 割増後の延べ面積

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

v : 基準容積率（法第52条第1項（第5号を除く）、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率をいう。）

$$k_i : \text{割増係数} = \{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.2$$

(3) 容積割増の限度

3(2)に規定するV（割増後の延べ面積）は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 25/10)$$

(4) その他

特別に高度利用を図る必要があると位置づけられた区域における計画については、割増係数及び割増の限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができる。

4 マンション再生型総合設計

(1) 適用条件

以下の要件を満たすものであること。

ア 次の(ア)及び(イ)に適合するものであること。ただし、特定行政庁が、要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新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。

(ア) 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、特定行政庁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。）以外の用に供する部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却等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、住宅等の用に供する部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

(イ) 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。

イ 要除却等認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え又は更新、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え又は更新、マンション再生法第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又は更新等に係る許可については、特定行政庁が要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新のために必要と認められる範囲で行うものであること。

ウ 要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新を促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却等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。

エ 除却等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号イから二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。

オ 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号イから二までの基準（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す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ときは、この限りでない。

カ マンション再生法第163条の5第2項第1号から第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除却・建替えにより新たに建築される又は更新がされるマンションであつて、地形の特殊性によりやむを得ずオを満たすことができないものは、オによらないものとするができる。

(2) 容積の割増

容積割増後の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こと。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times a \times 1.5\}$$

V : 割増後の延べ面積

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

v : 基準容積率（法第52条第1項（第5号を除く）、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率をいう。）

k_i : 割増係数 = $1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

a : 次に掲げる割増係数

・ 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するもので、敷地が工業地域及び工業専用地域以外の既成市街地である場合 $a \times 3/4 + 1$

・ 3(1)の適用条件を満たす場合 1.2

・ 上記以外の場合 1

a : 建築物における住宅の用途に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合。

ただし、2/3を超えるときは、2/3とする。

(3) 容積割増の限度

4(2)に規定するV（割増後の延べ面積）は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

・ 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するもので、敷地が工業地域及び工業専用地域以外の既成市街地である場合

$$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$$

$$A \times \{v + (a \times 1.5 + 2.0) / 1.0\}$$

・ 3(1)の適用条件を満たす場合

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 2.5 / 1.0)$$

・ 上記以外の場合

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 2.0 / 1.0)$$

5 長期優良住宅型総合設計

(1) 適用条件

以下の要件を満たすものであること。

ア 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する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。

イ 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。

(2) 容積の割増

容積割増後の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こと。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times \alpha \times 1.5 \times P\}$$

V : 割増後の延べ面積

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

v : 基準容積率（法第52条第1項（第5号を除く）、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率をいう。）

k_i : 割増係数 = $1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

α : 次に掲げる割増係数

・ 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するもので、敷地が工業地域及び工業専用地域以外の既成市街地である場合 $\alpha \times 3/4 + 1$

・ 3(1)の適用条件を満たす場合 1.2

・ 上記以外の場合 1

a : 建築物における住宅の用途に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合。
ただし、2/3を超えるときは、2/3とする。

P : 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積 ※

※ 「認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分」（以下アからエにおいて「長期優良住宅部分」という。）については、次のアからエ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。

ア 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。

イ 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途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。

ウ 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。

エ イ及びウ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と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。

(3) 容積割増の限度

5(2)に規定するV（割増後の延べ面積）は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

- ・延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するもので、敷地が工業地域及び工業専用地域以外の既成市街地である場合

$$A \times v \times (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$$

$$A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$$

- ・3(1)の適用条件を満たす場合

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 25 / 10)$$

- ・上記以外の場合

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 20 / 10)$$

6 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の特例

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、次の(1)から(5)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4又は5に定める容積率の割増しと併せて、10分の10を限度として、整備等に必要な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。

この整備等に必要な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。

なお、本特例を適用した場合においても、容積割増の限度は、当該特例を含め第4の4又は5に定めるものを限度とする。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備
- (4) 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
- (5) その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、(1)から(5)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。

第5 高さ制限の緩和（長期優良住宅型総合設計は緩和適用外）

1 法第55条第1項に係る緩和について

- (1) マンション再生型総合設計の許可で、絶対高さ制限の緩和を受けることができる建築物は、次のア又はイのいずれかの基準に適合するものとする。

ア 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。）において、次の基準によって算定した S_i' が S_i 以下であるもの。

S_i' : O_i （各辺についてその中点から16mの距離だけ外側にある点をいう。イにおいて同じ）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形の面積（以下「立面投影面積」という。）

S_i : 各辺の長さに10m又は12m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

イ 以下の(ア)から(ウ)までに掲げる基準。

(ア) 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さを超えないこと。

(イ) 敷地の各辺において、 S_j' が S_j 以下であるもの。

S_j' : O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積

S_j : 要除却等認定マンションにおいて O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした絶対高さ制限を超える建築物の部分の立面投影面積

(ウ) 要除却等認定マンションが法第52条、第55条及び第56条の規定に違反していないこと。

- (2) 隣地を取り込むなどにより要除却等認定マンションの建替え又は更新の前後において敷地の範囲が変わる場合における(1)イの基準については、敷地の状況に応じて第一種低層住居専用地域の住居の環境の維持に支障がないと認められる範囲で適用するものとする。

- (3) 第4の4(1)の要件を満たすものであること。

2 法第56条第1項第1号又は第2号に係る緩和について

(1) 一般型総合設計

ア 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、敷地の各辺において、 S_i' が S_i 以下であるものとする。

S_i' : O_i (各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、(ア)、(イ)又は(ウ)に掲げる距離だけ外側にある点をいう。(2)において同じ。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積

(ア) 第一種低層住居専用地域

道路に接する各辺 : 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

(イ) 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 : 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 : 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

(ウ) 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

道路に接する各辺 : 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 : 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

S_i : 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

イ 高さが100mを超える建築物に対するア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アの S_i' 及び S_i とする。

(ア) 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

(イ) 建築物の高さ100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に1/2を乗じて得たもの

(ウ) 建築物の高さ150mを超える部分の立面投影面積に1/3を乗じて得たもの

ウ 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部分の立面投影面積は道路に接する各辺の S_i' 及び S_i に含めないものとする。

(2) マンション再生型総合設計

ア 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、次の(ア)又は(イ)のいずれかの基準に適合するものとする。

(ア) (1)アに掲げる基準

(イ) 以下のaからcに掲げる基準

a 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さ又は法第55条第1項の規定による建築物の高さの限度のいずれか高い方を超えないこと。

b 以下の(a)又は(b)のいずれかに該当すること。

(a) 敷地の各辺において S_j' が S_j 以下であるもの。

S_j' : O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積

S_j : 要除却等認定マンションにおいて O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積

(b) 建築基準法施行令第135条の9に定める位置(道路斜線制限について緩和する場合に限る。)又は同令第135条の10に定める位置(隣地斜線制限について緩和する場合に限る。)を想定半球の中心として算定する天空率(同令第135条の5に定めるものをいう。以下同じ。)が、要除却等認定マンションの当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であるもの。この場合において、同令第135条の6各項及び第135条の7各項の規定に準じた規定を適用するものとする。

c 要除却等認定マンションが法第52条、第55条及び第56条の規定に違反していないこと。

イ 高さが10.0mを超える建築物に対するア(イ)b(a)の規定の適用については、(1)イの(ア)、(イ)及び(ウ)を加えたものをもって S_j' 及び S_j とする。

ウ 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部分の立面投影面積は、 S_j' 及び S_j に含めないものとする。

エ 隣地を取り込むなどにより要除却等認定マンションの建替え又は更新の前後において敷地の範囲が変わる場合におけるア(イ)b(a)又は(b)の基準については、敷地の状況に応じて、市街地環境の維持に支障がないと認められる範囲で適用するものとする。

3 法第56条第1項第3号に係る緩和について

北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

4 高度地区内の高さの制限等

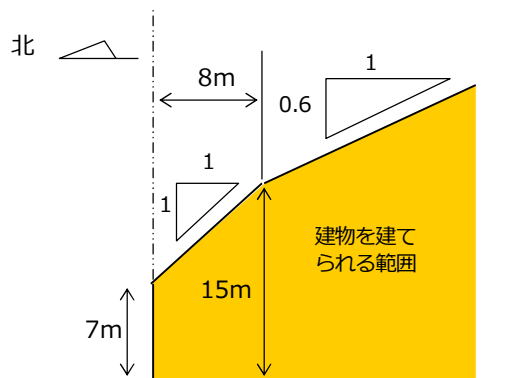
都市計画で定める高度地区内においては、次の要件を満たすものとする。なお、当該要件の取扱いについては、高度地区の摘要に基づくものとする。

(1) 第二種高度地区適用区域内（第一種・第二種中高層住居専用地域内）

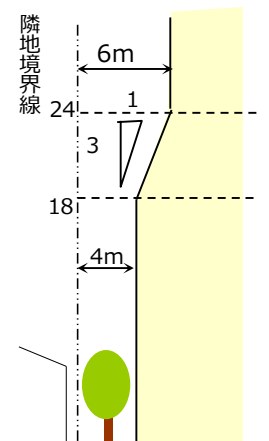
ア 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線での真北方向の水平距離が8 m未満の範囲にあっては、当該水平距離に7 mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8 m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8 mを減じたものに0.6を乗じて得たものに15 mを加えたもの以下であること。

イ 建築物の各部分の高さが18 m以下の部分にあっては当該部分から隣地境界線までの水平距離（以下「隣地離隔距離」という。）を4 m以上とし、建築物の各部分の高さが18 mを超える場合、当該部分から敷地境界線までの水平距離が4 m以上6 m未満の範囲にあっては当該水平距離から4 mを減じたものに3を乗じて得たものに18 mを加えたもの以下とすること。建築物の各部分から隣地境界線までの水平距離が6 m以上の範囲にあっては高さの最高限度を設けない。ただし、隣地離隔距離を4 m以上とできない場合については、高度地区内の高さの制限を適用するものとする。

“ア” イメージ図



“イ” イメージ図

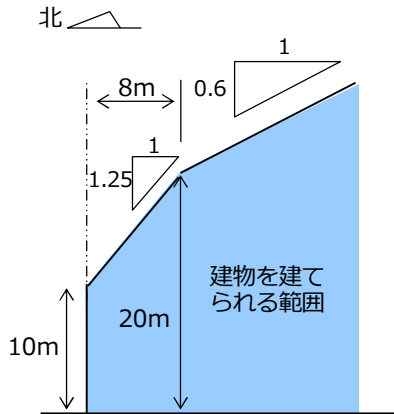


(2) 第二種18 m高度地区適用区域内（第一種・第二種中高層住居専用地域内）

建築物の各部分の高さは、高度地区内の高さの制限を適用するものとする。

(3) 第三種高度地区適用区域内（第一種・第二種住居地域内）

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が8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に、1.25 を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6 を乗じて得たものに20mを加えたもの以下であること。



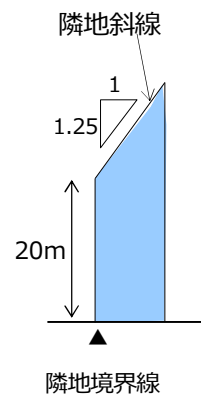
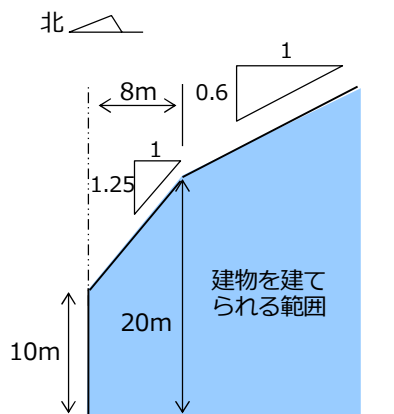
(4) 第五種高度地区及び第五種沿道高度地区適用区域内

（第五種沿道高度地区適用区域内についてはアを除く。）

ア 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が8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に、1.25 を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6 を乗じて得たものに20mを加えたもの以下であること。

イ 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。

ウ イの制限については、2(1)の規定を準用して緩和することができるものとする。



第6 公開空地等の標示及び維持管理

建築主は、次に定めるところにより将来にわたって、公開空地、公開空地に準ずる有効な空地及び許可の条件となったその他の施設（以下「公開空地等」という。）を適正に維持管理しなければならない。

1 公開空地等の標示

(1) 公開空地等である旨等の標示

建築主は、公開空地等内の見やすい場所に、当該公開空地等が法、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ものである旨を標示する様式1の標示板を2ヶ所以上に設置すること。

(2) 市街地住宅総合設計による建築物である旨の標示

建築主は、住宅の用に供する部分を標示する様式1の2の標示板を建築物の玄関部分等適当な場所に設置し、当該建築物が法、マンション再生法又は長期優良住宅法に基づく市街地住宅総合設計制度によるものである旨を標示するものとする。

(3) 第4の6による特例を受けた建築物又はその敷地内の適当な場所に、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

(4) 標示板の規格

(1)及び(2)の標示板の仕様は、原則次のとおりとする。

ア 材質は、ステンレス板等の耐候性、耐久性に優れ容易に破損しないものとする。

イ 文字及び図面はエッチング、焼付け等、耐久性のあるものとする。

ウ 標示板は土地又は建物に堅固に固定すること。また、植栽等の陰に隠れることのないように設置場所に配慮すること。

エ 標示板の大きさは、縦30cm、横50cm以上とすること。

2 維持管理

(1) 建築主は、許可申請時に、公開空地等の維持管理責任者を選任し、様式2の公開空地・建築物維持管理責任者選任（変更）届・誓約書を提出すること。また、選任した維持管理責任者に変更がある場合は、同様式により、特定行政庁に届出ること。

(2) 建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。なお、譲受人は公開空地等の維持管理に関する建築主としての義務を継承するものとする。

(3) 物件説明書、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。

ア 総合設計制度に基づき許可を受けた建築物であること。

イ 公開空地等の変更又は転用の禁止

ウ 公開空地等の図書

(4) 公開空地等の維持管理責任者は、公開空地等の維持管理状況について様式3により3年毎に特定行政庁に報告すること。

(5) 連続した敷地における一体的な公開空地については、建築協定等を活用し、維持管理につとめること。

- (6) 公開空地等は広く一般に開放された空地とし、維持管理責任者は、敷地内建築物の利用者、住人等が空地を自転車置き場など私的利用することなどのないよう、管理に努めること。

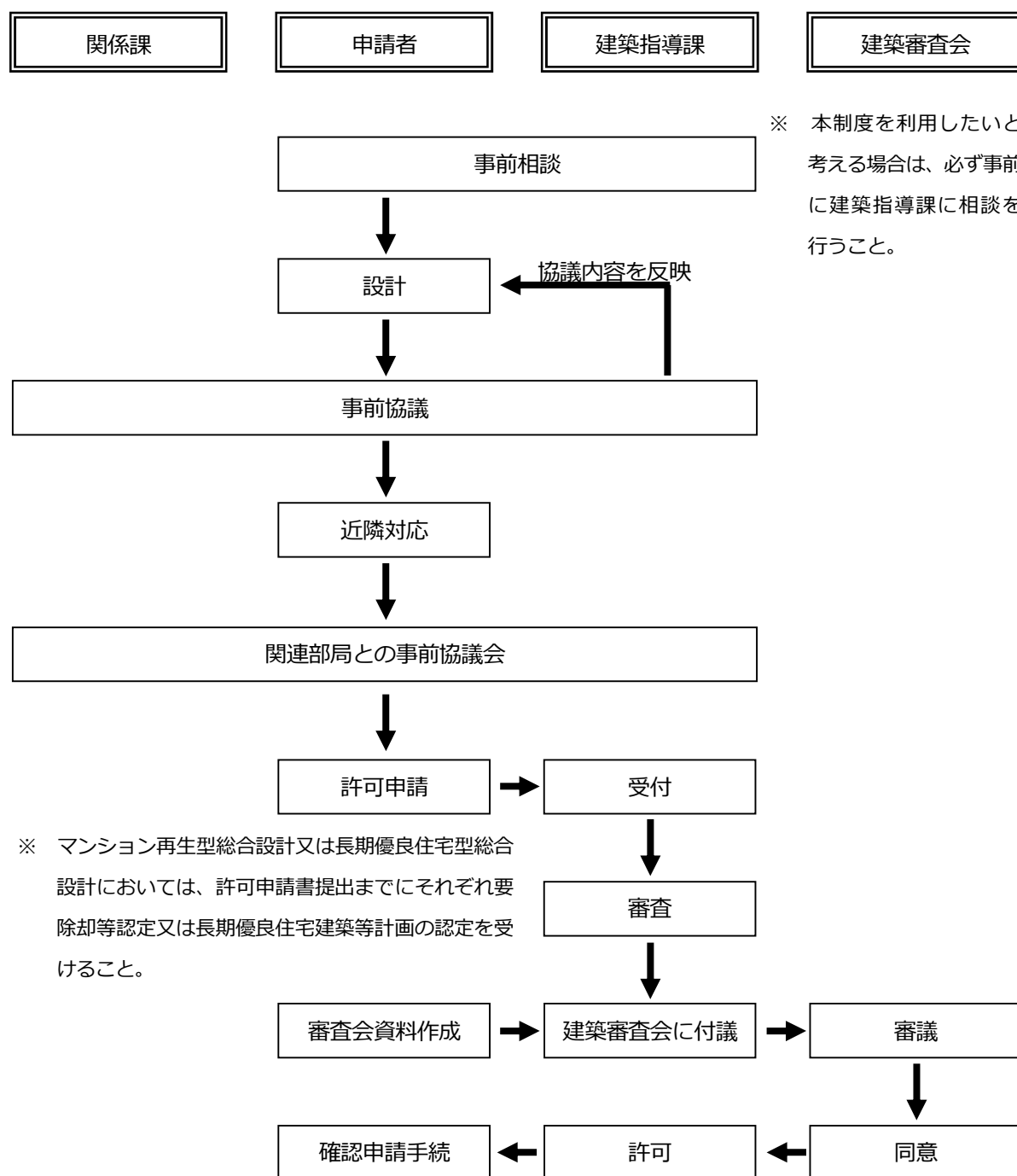
3 屋外広告物の取扱い

許可を受けた計画建築物及びその敷地内においては、原則、広告物を設置・掲出してはならない。ただし、やむを得ず設置・掲出する場合は、屋外広告物法その他関係法令及び条例と次の設置基準を満足するものであること。

- (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- (2) 建築物の外壁面に掲出するもの又は地上に設置するものであること。ただし、ガラス面等を除く。
- (3) 地上に設置するものは、通行の妨げとならないものであること。また、原則、公開空地内には設置しないこと。
- (4) 地上に設置するものは2以下であること。
- (5) 周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く広告物は設置しないこと。

第7 手続き方法

1 主な手続きの流れ



2 事前相談

総合設計制度の許可は、本要領に記載の事項の他、敷地の位置、周辺の土地利用状況等を総合的に鑑みて判断するため、本制度を利用したいと考える場合は、必ず事前に建築指導課に相談を行うこと。

3 事前協議

建築計画が確定する前に当該内容について建築指導課及び関係課と協議を行うこと。

4 近隣説明等

(1) 表示板の設置

建築主等は計画建築物の許可申請の前に、あらかじめ建築計画の概要を近隣住民に知らせる表示板（様式４）を建設予定地内の見やすい場所に設置しなければならない。２以上の道路に接する場合は、各道路から見やすいように、必要に応じて複数設置すること。また、計画のわかる透視図等を併設すること。

(2) 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請の前に、あらかじめ近隣住民等に対して事業計画の内容について説明を行うこと。また、その経過内容等について、市へ報告書を提出すること。

5 関連部局との事前協議会

(1) 事前協議会の実施

許可申請を行う前に、(2)に掲げる資料を添付した建築計画案をもとに特定行政庁および本市関連部局との事前協議会を行う。

建築主等は、事前協議会にて事業計画の説明を行い、協議事項とそれに対する方策などについて報告書を提出すること。

(2) 事前協議会用の提出資料

下記の資料を必要部数提出すること。

ア 位置図	都市計画図等による
イ 建築計画概要	建物配置図、各階平面図、立面図、断面図及び設計概要書
ウ 公開空地等の計画図	植栽、舗装、前面道路との高低差等を明示する
エ 公開空地等面積求積図	
オ 立面投影面積の算定結果	
カ 日影図	

6 その他必要な届出等の取扱い

別の法令、条例等による協議が必要なものについては、本制度の事前協議の段階で、協議を行っておくこと。また、許可申請前に申請・届出等が必要なものは、あらかじめ、届出等を行うとともに、許可等が必要な場合は許可等を受けておくこと。

特に、計画の内容に変更を及ぼすおそれのあるものについては、許可申請前に協議・届出等の手続きを済ませておくこと。

7 許可申請について

建築計画の内容等について、事前に協議を行った上、許可申請書は、原則として建築審査会開催日の2ヶ月前までに次に掲げる図書を二部（正、副）提出すること。

- (1) 許可申請書（一般型総合設計にあつては第四十三号様式、マンション再生型総合設計にあつては様式第十五、長期優良住宅型総合設計にあつては第九号様式）
- (2) 委任状
- (3) 理由書 当該建築計画が周辺の市街地環境の整備改善にいかに関与するか詳細に書くこと。建築主が署名捺印すること。
- (4) 近隣説明報告書 近隣への説明事項、要望等の有無、それに対する方策などを記入すること。
- (5) 関連部局協議結果報告書 関連部局への説明事項、要望等の有無、それに対する方策などを記入すること。
- (6) 公開空地等の維持管理に関する責任者選任届及び誓約書
- (7) 用途地域図 縮尺 1/2,500 程度とし、都市計画図にならいうち着色し、凡例を記入すること。
- (8) 付近見取図
- (9) 付近土地利用現況図 縮尺 1/2,500 程度とし、周囲半径約 200m範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

用 途	色 名
住宅（店舗付住宅）	黄
店舗・事務所	桃
病院	柿
公共建物	紫
神社・寺	茶
工場・倉庫・ガレージ	水
公園	緑
空地	白

- (10) 周辺現況写真及び撮影位置図 敷地及び周辺の状況が把握できるような位置から撮影すること。また、撮影箇所・撮影方向を示す撮影位置図を作成すること。
- (11) 字限図

- (12) 登記事項証明書（写）
- (13) 設計概要書
- (14) 配置図 明示する事項は以下に示す。
 ・縮尺 ・方位 ・敷地境界線（赤線）
 ・建築物の位置及び階数 ・公開空地の位置（青線）
 ・緑地の位置（緑線）・前面道路の位置及び幅員
 ・標示板の位置
- (15) 敷地面積求積図 敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、用途地域別の求積図も示すこと。
- (16) 床面積求積図 求積に必要な寸法を平面図に記載すること。
- (17) 公開空地計画図 公開空地標示板の設置箇所についても明示すること。
- (18) 公開空地面積求積図 公開空地面積及び有効公開空地の算定式のほか、提供公園面積の算定及び総合設計制度による容積割増しの算定式についても記載すること。
 求積に必要な寸法を公開空地計画図に記載すること。
- (19) 標示板詳細図
- (20) 動線計画図 配置図に歩行者、自動車等の動線を色分けして表示したもの。
 凡例を記入すること。なお、一階平面図も記載すること。
- (21) 立面投影面積算定図 各部分の高さの緩和を受ける場合に、スクリーン位置及びO_i点を明確にし、S_i及びS_i′又はS_j及びS_j′を算定し、記入する。
- (22) 透視図 主な公開空地及び建築計画が把握できるように表現すること。
- (23) 日影曲線図 日影規制が適用されない場合であっても、法第56条の2の規定に基づき、8時間、5時間、3時間の各日影曲線及び5mライン、10mラインを色分けし、凡例と共に記載すること。
- (24) 各階平面図
- (25) 立面図 4面とし、一般規制による各部分の高さの制限及び壁面の仕上げを記入する。
- (26) 断面図 2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さを記入する。前面道路及び隣地との高さの関係も明示する。
- (27) 住戸タイプ別平面図 住宅を含む計画である場合に添付のこと。
 縮尺は1/50～1/100とする。
- (28) 必要な許可等の許可書等の写し
- (29) 既存樹木リスト 既存樹木を保存することにより緑化面積の算定割増しを適用する場合に添付のこと。
 リストに現況写真と樹木の位置を示した配置図を添付すること。
- (30) その他 許可申請にあたり必要として指示された資料を添付すること。