

西宮市一般型総合設計許可取扱要領

西宮市都市局建築・開発指導部建築指導課

平成	5	年	7	月	
平成	7	年	4	月	
平成	8	年	2	月	
平成	10	年	1	月	
平成	15	年	6	月	
平成	19	年	4	月	
平成	24	年	4	月	
平成	29	年	4	月	
令和	3	年	12	月	改正

目 次

1. 趣旨	3
2. 一般型総合設計の種類及び許可方針	3
3. 用語の定義	4
4. 許可の基本要件	5
4.1. 対象区域	5
4.2. 対象建築物	5
4.3. 敷地条件等	5
4.4. 空地率	6
4.5. 有効公開空地率の下限	6
4.6. 計画道路がある場合	7
4.7. 壁面後退	7
4.8. 建築物の高さ	7
4.9. 緑化	7
4.10. 公共的駐輪場	7
4.11. 共同住宅	7
4.12. 機械式駐車施設	7
5. 公開空地等	7
5.1. 公開空地の定義	7
5.2. 有効公開空地面積の算定	10
5.3. 屋上緑地	11
6. 公開空地等による容積率の割増し	11
6.1. 容積率の割増しの算定	11
6.2. 容積率の割増しの限度	12
7. 保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例	13
7.1. 保育所等による特例	13
7.2. 自動車車庫による特例	13
8. 高さ制限の緩和	13
8.1. 緩和対象	13
8.2. 緩和基準	13
9. 公開空地等の標示及び維持管理	16
9.1. 標示	16
9.2. 維持管理	16
10. 許可手続き	17
10.1. 事前協議	17
10.2. 近隣協議	17
10.3. 許可申請	17
10.4. 手続きの流れ	18

1. 趣旨

一般型総合設計は、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づき、一定規模以上の敷地を有し、かつ一定割合以上の空地を有する建築計画に対して、西宮市長（特定行政庁）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ総合的配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率制限及び高さ制限の緩和を、西宮市建築審査会の同意を得たうえで許可する制度である。

この要領は、一般型総合設計における本制度の適正な運用を図り、良好な市街地環境の整備改善とより良い建築物の誘導を行うことを目的とするものである。

2. 一般型総合設計の種類及び許可方針

本市においては、基本的要件による「基本型総合設計」、再開発方針等に基づき市街地環境の整備改善を目的とする「再開発方針等適合型総合設計」について基準を設け、「保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例」について運用を図る。

なお、この要領による制限緩和は、建築基準法に定める容積率、道路斜線、隣地斜線を対象とするため、都市計画において定める高度地区による制限については、都市計画部と協議が必要となる。

	対象区域	対象建築物の要件
基本型総合設計	商業地域（敷地の過半が商業地域内であること。）	道路側に面する低層階部分に、賑わいを創出するため、商業施設、業務施設又は公益的施設を配置する建築物
基本型総合設計 （耐震に係る要 除却認定マンシ ョン建替え）	市内全域	耐震に係る要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンション
再開発方針等適 合型総合設計	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	都市再開発方針、地区計画等に適合する建築物

3. 用語の定義

この要領で使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- | | |
|---------------------|--|
| (1) 法 | 建築基準法 |
| (2) 令 | 建築基準法施行令 |
| (3) マンション建替法 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律 |
| (4) マンション | 2以上の区分所有者が所有する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの（マンション建替法第2条第1項第一号） |
| (5) 一般型総合設計 | 法第59条の2第1項に基づく総合設計制度 |
| (6) 耐震に係る要除却認定マンション | マンション建替法第102条第1項に基づく、当該マンションを除却する必要がある旨の認定（同条第2項第1号に係るものに限る。）を受けたマンション |
| (7) マンション建替型総合設計 | マンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度 |
| (8) 空地率 | 空地（ピロティ等によって覆われている部分及び建築物の屋上に設置するものを除く。）の敷地面積に対する割合 |
| (9) 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 |
| (10) 基準建蔽率 | 建築基準法第53条の規定による建蔽率 |
| (11) 公開空地 | 敷地内に日常一般に開放された空地であって、基準に適合するもの（「5.1.公開空地の定義」参照。） |
| (12) 歩道状公開空地 | 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ（最小限必要な車路のみにより分断されたものを含む。）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 |
| (13) 有効公開空地面積 | 公開空地の面積に、当該公開空地の区分に応じて公開空地の有効係数を乗じた数値（「5.2.有効公開空地面積の算定」参照。） |
| (14) 有効公開空地率 | 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合 |
| (15) ピロティ等 | 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 |
| (16) 道路・隣地斜線制限 | 法第56条第1項第1号及び第2号の規定による建築物の各部分の高さ制限 |
| (17) 絶対高さ制限 | 法第55条第1項の規定による建築物の高さ制限 |
| (18) 後退距離 | 法第56条第2項の規定による後退距離 |
| (19) 計画建築物 | 総合設計制度の適用を受けようとする建築物 |

4. 許可の基本要件

4.1. 対象区域

一般型総合設計の種類に応じて、計画建築物の敷地が次に掲げる対象区域内であること。

	対象区域
基本型総合設計	商業地域（敷地の過半が商業地域内であること。）
基本型総合設計 （耐震に係る要 除却認定マンシ ョン建替え）	市内全域
再開発方針等適 合型総合設計	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

4.2. 対象建築物

一般型総合設計の種類に応じて、計画建築物が次に掲げる対象建築物の要件に適合すること。

	対象建築物の要件
基本型総合設計	道路側に面する低層階部分に、賑わいを創出するため、 商業施設、業務施設又は公益的施設を配置する建築物
基本型総合設計（耐 震に係る要除却認定 マンション建替え）	耐震に係る要除却認定マンションの建替えにより新た に建築されるマンション
再開発方針等適合型 総合設計	都市再開発方針、地区計画等に適合する建築物

※ 公益的施設とは、教育施設、医療施設又は官公庁施設をいう。

4.3. 敷地条件等

(1) 敷地の規模

計画建築物の敷地面積は、地域又は区域の区分に応じて、次に掲げる数値以上であること。

地域又は区域	敷地面積の規模
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 m 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	2,000 m ²
近隣商業地域又は商業地域	1,000 m ²
用途地域の指定のない区域	2,000 m ²

(2) 前面道路

計画建築物の敷地の前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、少なくともその 1 つ）の幅員は、地域又は区域の区分に応じて、次に掲げる数値以上であること。

地域又は区域	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、準住居地域又は準工業地域	6m
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8m
用途地域の指定のない区域	6m

(3) 敷地形態

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、できる限り整形なものとする。

4.4. 空地率

計画建築物の空地率は、基準建蔽率に応じて、次の数値以上とすること。

基準建蔽率(C)	空地率	
	容積率制限緩和の場合	絶対高さ制限緩和 道路・隣地斜線制限緩和の場合
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + \frac{1.5}{10}$	$(1 - C) + \frac{1}{10}$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$\frac{6.5}{10}$	$\frac{6}{10}$
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + \frac{2}{10}$	$(1 - C) + \frac{1.5}{10}$
未指定	$\frac{2}{10}$	$\frac{1.5}{10}$

4.5. 有効公開空地率の下限

計画建築物の有効空地率は、基準建蔽率に応じて、次の数値以上とすること。

基準建蔽率(C)	有効公開空地率 (S/A) の下限	
	容積率制限緩和の場合	絶対高さ制限緩和 道路・隣地斜線制限緩和の場合
$C \leq 5.5/10$	0.5	0.3
$5.5/10 \leq C$	$0.2 + (1 - C) \times \frac{2}{3}$	$0.15 + (1 - C) \times \frac{1}{3}$

S：有効公開空地面積の合計(m²)（「5.2. 有効公開空地面積の算定」参照。なお、有効公開空地率の下限を算定する場合のみ、屋上緑地の有効公開空地面積を含まない。）

A : 敷地面積(m²)

4.6. 計画道路がある場合

敷地内に建築基準法上の道路でない都市計画道路がある場合は、その計画道路が建築基準法上の道路となった段階でも、残りの敷地において本要領の基準を満たすこと。

4.7. 壁面後退

建築物の各部分から敷地境界線及び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2分の1以上とすること。ただし、安全上支障がないと認められる場合、又は落下物に対する危険防止上有効な措置を講じた場合は、この限りでない。

4.8. 建築物の高さ

建築物の高さは、高度地区のうち第8種高度地区及び第9種高度地区においては、その高さの最高限度の2倍以下とすること。

4.9. 緑化

原則として、計画建築物の敷地内の空地の面積の30%以上を緑化すること。その他、良好な環境、景観の形成のための配慮をすること。

4.10. 公共的駐輪場

駅周辺等の放置自転車等禁止区域等において不法駐輪等の対策及び環境整備向上のため、公共的駐輪場を配置する場合、居住者等の専用的に使用する施設を含まないこと。

4.11. 共同住宅

各住戸の床面積は、40 m²以上とすること。

4.12. 機械式駐車施設

多段式機械式駐車施設を計画する場合は、安全上及び景観上配慮すること。

5. 公開空地等

5.1. 公開空地の定義

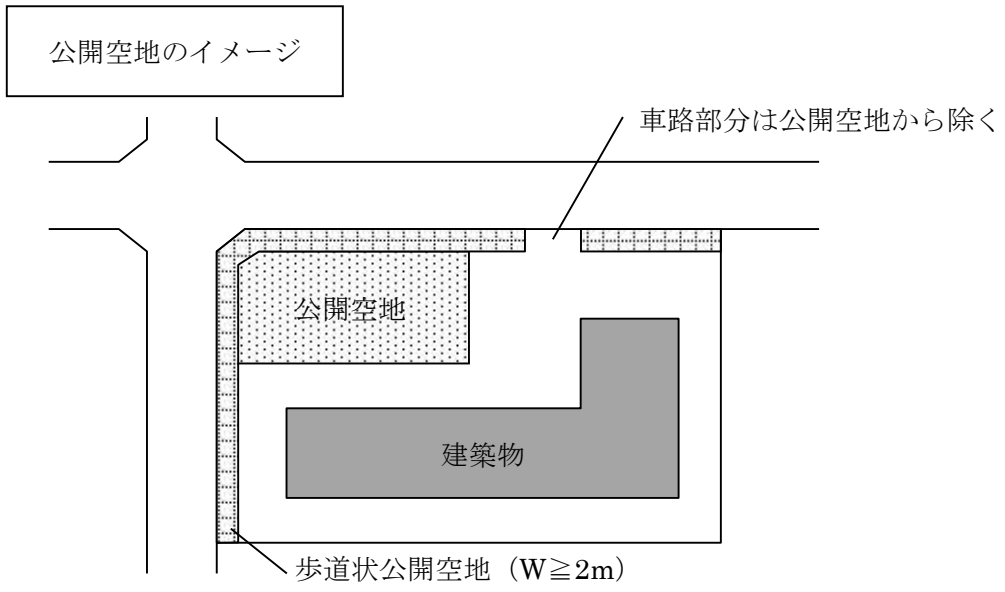
公開空地とは、次の(1)から(10)までのすべてに該当する空地又は空地の部分（環境の向上に寄与する水辺空間、植栽等に係る土地を含む。）をいう。また、「5.3.屋上緑地」に定める屋上緑地は、公開空地に準ずる有効な空地として、「5.2. 有効公開空地面積の算定」に規定する有効公開空地面積に算入できるものとする。

なお、計画建築物の整備と一体的に配置される公園、広場等の空地で、次の(1)から(10)までのすべてに該当するもののうち、事業者が無償譲渡又は無償貸付けを行うものであって、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出入り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は、深夜等において閉鎖することができる。
- (2) 特定の者が、営利目的のため利用又は占用しないこと。ただし、カフェテラス等、商業賑わいの増進に貢献するものとして特定行政庁が認めたものは、この限りでない。
- (3) 放置駐輪が多く発生している地域（放置自転車等禁止区域等）において、市関係部局等と協議の上、公共的駐輪場を適切に設け、特定行政庁が認めたもの。また、景観等に十分配慮した形態とすること。
- (4) 最小幅が 4m 以上であること。ただし、歩道状公開空地にあつては、最小幅が 2m 以上であること。
- (5) 一の公開空地の面積は、歩道状公開空地である場合を除き、地域又は区域の区分に応じて、次に掲げる数値以上であること。

地域又は区域	一の公開空地の面積
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 m 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	200 m ²
近隣商業地域又は商業地域	100 m ²
用途地域の指定のない区域	200 m ²

- (6) 公開空地の意匠、形態等については、必要に応じて、植栽、ベンチ、外灯等を設置し、市街地環境の整備改善に寄与するよう配慮すること。
- (7) 歩道状公開空地を設ける場合は、ごみ集積場の位置、構造等について、市担当部局と十分に協議を行うこと。また、街区の角部分は広場状に整備するよう努めること。
- (8) 各住戸の居室の窓面及びバルコニーの先端部分より、原則として水平距離 2m 以上離すこと。
- (9) 全周の 8 分の 1 以上が道路に接していること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けた場合等、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- (10) 道路との高低差が、6m 以内であること。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。



5.2. 有効公開空地面積の算定

(1) 有効公開空地面積は、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エまでに掲げる係数を乗じて算定すること。

ア 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

ただし、歩道状公開空地のうち、歩道と段差がなく、歩道と合わせた幅員が6m以上であり、その位置及び形態により、特定行政庁が市街地環境に貢献していると認めたものは、2.0とする。

イ 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(アに該当するものを除く。) 1.2

ウ 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(アに該当するものを除く。) 1.1

エ 公開空地又は公開空地の部分で、上記のいずれにも該当しないもの 1.0

(2) 次に掲げる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(1)に規定する係数を乗じたものに、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こと。

ア 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

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、当該公開空地に接す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 ピロティ等によって覆われているもの(はり下(はりがない場合は床版下。以下同じ。)10m以上のもの又は気象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るものを除く。)

	はり下 2.5m 以上 5m 未満	はり下 5m 以上
3 面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.6	0.8
上記以外のもの	0.4	0.6

(3) 公開空地の袋路状の部分は、その幅と同じ長さの奥行までを有効とすること。ただし、有効に利用されると認められる場合は、この限りでない。

(4) 隣接する敷地において一体的に計画した公開空地は、全体を一の公開空地とみなして、(1)及び(2)の規定を適用すること。この場合において、(1)及び(2)の規定中「当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とあるのは、「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とすること。

5.3. 屋上緑地

利用可能な屋上の 20%以上を緑化した場合の屋上緑地（規模が「5.1.公開空地の定義」(4)及び(5)に規定する規模以上のものに限る。）については、公開空地に準ずるものとして、係数 0.2 を乗じて有効公開空地面積を算定すること。ただし、屋上緑地のうち、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、一般市民が自由に利用できるものは、係数 0.3 を乗じて有効公開空地面積を算定すること。

6. 公開空地等による容積率の割増し

6.1. 容積率の割増しの算定

許可による容積率の割増しに当たって、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こと。

$$V = A \times v \times \left\{ 1 + \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times K_i \times \alpha \times K_A \right\}$$

V : 割増し後の延べ面積(m²)

A : 敷地面積(m²)

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積の合計(m²)

K_i : 下表による割増係数

基準容積率(v)	割増係数(K _i)
v < 10/10	$\frac{2}{3}$
10/10 ≤ v < 90/10	$\frac{1}{3} + (9 - v) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{3}$
90/10 ≤ v	$\frac{1}{3}$

α : 下表による割増係数

	割増係数(α)
基本型総合設計	1
基本型総合設計(耐震に係る要除却認定マンション建替え)	1
再開発方針等適合型総合設計	1.2

K_A：下表による割増係数

地域又は区域	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、商業地域又は準工業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5,000 - A_{min}}$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min}：「4.3.敷地条件等」(1)に掲げる敷地面積の規模(m²)

6.2. 容積率の割増しの限度

「6.1.容積率の割増しの算定」に規定する容積率の割増しは、一般型総合設計の種類に応じて、次に掲げるものを限度とすること。

	割増し後の延べ面積の限度
基本型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times \left(v + \frac{20}{10}\right)$ のうちいずれか小さいもの
基本型総合設計 (耐震に係る要 除却認定マンシ ョン建替え)	$A \times v \times 1.5$ と $A \times \left(v + \frac{20}{10}\right)$ と 従前の延べ面積 のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適 合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times \left(v + \frac{25}{10}\right)$ のうちいずれか小さいもの

※ 従前の延べ面積とは、耐震に係る要除却認定マンションを含む敷地全体の床面積の合計（自動車車庫等の部分の床面積については全体の床面積合計の 5 分の 1 を限度として除く。）とする。

7. 保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例

7.1. 保育所等による特例

(1) 対象建築物

保育所その他の生活支援施設（施設の管理運営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。）を設置する建築物で、子育て支援等の市の施策上必要と認められるもの

(2) 容積率割増し基準

「6.1.容積率の割増しの算定」に規定する容積率の割増しと併せて、当該施設部分の床面積の範囲内で、特定行政庁が認める面積を割増しすること。

(3) 割増しの限度

この特例による割増し面積は、「6.2. 容積率の割増しの限度」に規定する延べ面積の限度における割増し相当部分の面積の2分の1を限度とすること。また、割増し加算後の計画建築物全体の延べ面積は、「6.2. 容積率の割増しの限度」に規定するものを限度とすること。

7.2. 自動車車庫による特例

(1) 対象建築物

時間貸し等により一般公共の用に供する自動車車庫（30台以上に限る。）を設置する建築物（路上駐車防止のため、商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち、特定行政庁が自動車車庫の確保が必要であると認めた区域内に限る。）

(2) 容積率割増し基準

「6.1.容積率の割増しの算定」に規定する容積の割増しと併せて、自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号イ及び第3項第1号の規定により、容積率制限に関して延べ面積に算入しない部分を除く。）の床面積の合計を割増しすること。

(3) 割増しの限度

この特例による割増し面積は、「6.2. 容積率の割増しの限度」に規定する延べ面積の限度における割増し相当部分の面積の2分の1を限度とすること。また、割増し加算後の計画建築物全体の延べ面積は、「6.2. 容積率の割増しの限度」に規定するものを限度とすること。

8. 高さ制限の緩和

8.1. 緩和対象

当制度により緩和することができる建築物の高さ制限は、道路・隣地斜線制限とする。ただし、基本型総合設計（耐震に係る要除却認定マンション建替え）にあつては、絶対高さ制限も緩和可能とする。

8.2. 緩和基準

(1) 道路・隣地斜線制限の緩和

道路・隣地斜線制限の緩和は、上記各基準を満たすほか、一般的な建築基準法上の制限において道路又は隣地に及ぼす天空視界の遮蔽量を超えない範囲で行うこと。

そのため、計画建築物の敷地の各辺において、次の方法により算定する立面投影面積 SI が立面投影面積 Si 以下とすること。

SI とは、Oi（各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、①又は②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、Si とは、各辺において法第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規定によって許容される最大の立面投影面積とすること。

ア 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 道路の接する各辺について、当該道路の幅員に後退距離を加えた距離

イ 第一種中高層住居専用地域、第二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

① 道路の接する各辺について、当該道路の幅員に後退距離を加えた距離

② その他の各辺については、16mに、高さが 20m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を加えた距離

ウ 非住居系地域

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を加えた距離

② 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を加えた距離

前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離を加えたものが、法別表第 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 に含めないこと。

(2) 敷地が道路・隣地斜線制限の異なる地域の内外にわたる場合

敷地が法第 56 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域の内外にわたる建築物に対する(1)の規定の適用については、敷地の各辺の中点から次のア又はイに掲げる距離だけ外側にある点をもって(1)の Oi とし、各辺において法第 56 条第 1 項第 1 号又は第 2 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(1)の Si とすること。

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を加えた距離

イ その他の各辺については、下記の式による数値

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

A₂ : 16mに、高さが 20m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を加えた距離

A₃ : 12mに、高さが 31m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を加えた距離

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

L_2 : 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、準住居地域に存する部分の長さ

L_3 : 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 ($L=L_1+L_2+L_3$)

上記の判定方法のみでは、各地域の特性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相当である場合には、他に適切な措置を講ずること。

(3) 絶対高さ制限の緩和

基本型総合設計（耐震に係る要除却認定マンション建替え）における絶対高さ制限の緩和は、上記各基準を満たすほか、一般的な建築基準法上の制限において道路又は隣地に及ぼす天空視界の遮蔽量を超えない範囲で行うこと。そのため、計画建築物の敷地の各辺において、次の方法により算定する立面投影面積 SI が立面投影面積 Si 以下とすること。

SI とは、 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。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 Si とは、各辺の長さに、第一種低層住居専用地域にあつては 10m を、第二種低層住居専用地域にあつては 12m を、それぞれ乗じた面積とすること。

また、絶対高さ制限の緩和は、耐震に係る要除却認定マンションの高さを上限とする。

9. 公開空地等の標示及び維持管理

9.1. 標示

- (1) 建築主は、公開空地等に関する標示板（建指第 20 号様式）を、公開空地内の一般市民にわかりやすい場所に 2 か所以上設置すること。
- (2) 標示板には、当該建築物が総合設計制度の許可を受けたこと、公開空地は一般市民の誰もが利用できることを明記すること。また、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地は、公開時間を明記すること。
- (3) 保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例を受けた場合は、(1)の標示板のほかに、その建築物内の適当な場所に、特例の適用を受けたことを標示すること。
- (4) 標示板の規格は、原則として次のとおりとし、周囲の景観に調和するよう設置すること。
 - ア 銅板、ステンレス板等、耐候性と耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。
 - イ 堅固に固定すること。
 - ウ 大きさは、縦 50cm 以上、横 50cm 以上とすること。
 - エ 標示板の文字や図は消えにくいものとする。

9.2. 維持管理

- (1) 建築主は、公開空地等維持管理責任者選任届及び誓約書（建指第 19 号様式）を特定行政庁に提出し、公開空地等及び特例を受けた施設の維持管理を将来にわたって適切に行うこと。また、公開空地等維持管理責任者に変更がある場合は、同様式（変更届）及び誓約書を提出すること。
- (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及び特例の適用を受けた施設の維持管理義務を継承すること。
- (3) 建築主は、「5.1. 公開空地の定義」の(2)に基づき、特定行政庁が認めた範囲内で、公開空地を特定の者が長期にわたり占有する場合には、その内容について事前に特定行政庁と協議すること。
- (4) 建築主は、建築物又は公開空地の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他管理行為等で一時占有する場合には、一般歩行者等の通行及び安全に配慮し、その内容について事前に特定行政庁と協議すること。
- (5) 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 総合設計制度による許可を受けた建築物であること。
 - イ 公開空地等及び特例を受けた施設の変更又は転用を禁止し、適正に維持管理すること。
 - ウ 公開空地等標示板を適正に維持管理すること。
 - エ 公開空地等及び特例を受けた施設の図書を適正に保管すること。

10. 許可手続き

10.1. 事前協議

許可を受ける場合は、以下の書類により事前協議を行い、特定行政庁の指導を受けること。

- (1) 事前協議書（建指第 17 号様式）
- (2) 申請理由書
- (3) 付近見取図（1/2500）
- (4) 敷地の外周からの 300m 範囲内の建築物の位置及び用途並びに土地の利用状況を明示した図面（1/2500）
- (5) 計画建築物概要書及び一般図
（設計概要書（建指第 18 号様式）、配置図、平面図、立面図、断面図等）
- (6) 公開空地計画図
- (7) 立面投影面積の算定図（道路・隣地斜線制限・絶対高さ制限の緩和を受ける場合）
- (8) 周囲の道路配置現況図
- (9) 道路又は周囲の敷地若しくは土地と建築物の高さの関係を示した図書
- (10) 日影図

10.2. 近隣協議

総合設計に係る建築計画について、敷地周辺の住民に対して事前協議を行い、その結果を特定行政庁に報告すること。

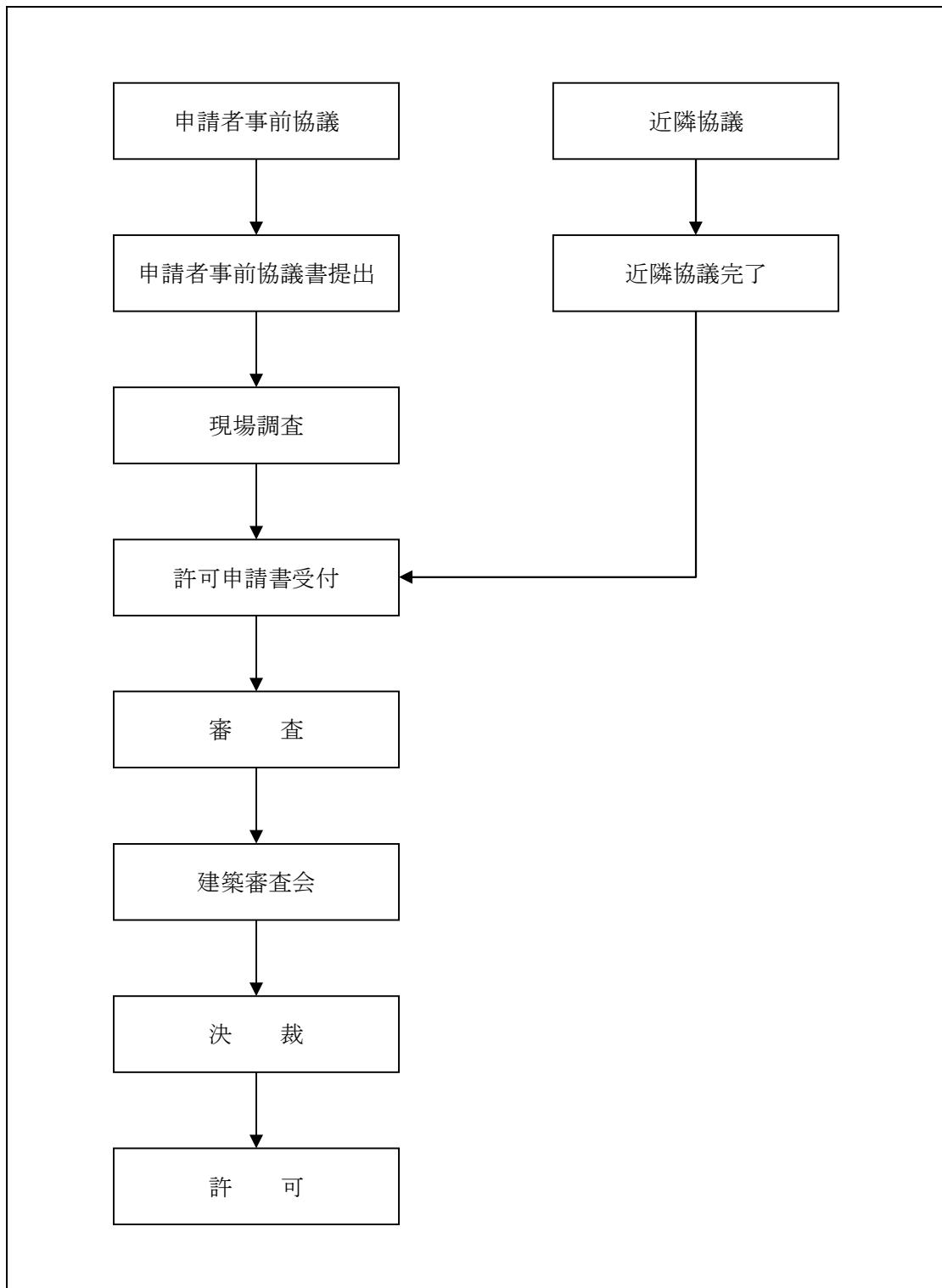
10.3. 許可申請

事前協議の(2)から(10)までの書類に加えて、以下の書類を提出すること。

- (1) 許可申請書（省令第 43 号様式）
- (2) 委任状
- (3) 近隣協議結果報告書
- (4) 敷地求積図、建物求積図
- (5) 動線計画図
- (6) 透視図
- (7) 現場周辺状況写真
- (8) その他添付を指示した資料

上記提出書類の記載等は、別途特定行政庁の指示に従うこと。

10.4. 手続きの流れ



43に20211220