

## 寝屋川市総合設計制度許可取扱要領

### 1 趣旨

この要領は、総合設計制度（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 の規定により、一定規模以上の敷地面積を有し、かつ、一定割合以上の敷地内空地を確保する建築計画に対して、容積率の制限及び高さの制限の緩和を総合的判断に基づいて許可し、市街地における環境の整備改善及び良好な市街地環境の向上に積極的に活用するため、寝屋川市における総合設計制度に係る許可（以下「許可」という。）の取扱方針及び基準を示したものである。

## 2 許可方針

- (1) 許可にあつては、容積率の制限及び高さの制限の緩和について、この要領に定める許可の基準に従い、かつ、土地の状況、敷地周辺の都市施設の状況その他防災等を勘案し、総合的に判断するものであること。
- (2) 許可の対象に含まれる建築物の計画は、良好な建築物・住宅ストックの形成、良好な市街地環境の形成等に資するものであること。
- (3) 準工業地域において許可を行う場合には、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向を十分に把握して運用すること。
- (4) 住居系の用途地域において許可を行う場合には、特に周囲の居住環境を害するおそれのないよう留意したものであること。
- (5) 許可の対象となる建築計画は、敷地内空地の緑化、建築デザイン等が景観に配慮したものであること。

### 3 許可の基本要件

#### (1) 対象地域

建築計画に係る建築物（以下「計画建築物」という。）の設計が市街地住宅総合設計（市街地住宅の供給の促進に資することを目的として、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が、敷地面積の割増容積率を乗じて得た数値以上である建築計画に適合する設計で、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する建築物をいう。以下同じ。）である場合については、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、準工業地域及び工業地域以外の地域に係る市街化区域とする。ただし、準工業地域内における計画建築物が市街地住宅総合設計であるとき、準工業地域内における建築計画について敷地が住居系の用途地域に接続する地域るとき又は敷地周辺の現況及び土地利用の今後の方向から住居系の用途地域への移行が見込まれるときは、当該計画建築物の敷地を対象地域とすることができる。計画建築物の設計が市街地住宅総合設計以外である場合については、市街化区域とする。

#### (2) 敷地条件

##### ア 敷地規模

計画建築物の敷地面積が、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる数値以上であること。

用途地域	敷地面積の規模 (単位：平方メートル)
第一種低層住居専用地域	1,000
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	500
準工業地域	1,000
近隣商業地域又は商業地域	500
工業地域	2,000

## イ 前面道路

計画建築物の前面道路（前面道路が2以上あるときは、そのうち最も広い幅員の道路をいう。以下同じ。）の幅員が、原則として次に掲げる区分に従い、それぞれに掲げる数値以上であること。

(ア) 計画建築物が市街地住宅総合設計以外であるとき。

用途地域	敷地面積の規模 (単位：メートル)
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、準住居地域又は準工業地域	6.0
近隣商業地域、商業地域又は工業地域	8.0

(イ) 計画建築物が市街地住宅総合設計であるとき。

用途地域	敷地面積の規模 (単位：メートル)
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、準住居地域又は準工業地域	6.0
近隣商業地域、商業地域	8.0

## ウ 空地率

計画建築物の敷地内における空地率（敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）は、(ア)又は(イ)に掲げる場合に依りて当該(ア)又は(イ)の表の左欄に掲げる基準建ぺい率（法第53条の規定による建ぺい率をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表に右欄に掲げる数値以上とすること。

(ア) 法第52条の規定による容積率制限を緩和する場合

基準建ぺい率 (c)	空地率の下限
5/10 以上	$\geq (1 - c) + 2/10$

(イ) 容積率制限以外の制限のみを緩和する場合

基準建ぺい率 (c)	空地率の下限
5.5/10 未満	$\geq (1 - c) + 1/10$
5.5/10 以上	$\geq (1 - c) + 1.5/10$

(3) 壁面後退

計画建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、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、落下物による危険防止の措置を講じたもので、敷地周囲の状況を勘案して支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(4) 敷地内歩道

前面道路に沿って、幅員が少なくとも2.5メートル以上となる敷地内歩道をタイル、インターロッキングブロック等で築造し、道路と歩道の一体的な利用が可能となるようにすること。

なお、敷地内歩道が、駐車スペースにならないようにバリカー等の施設を設けること。

(5) 緑化等

原則として、計画建築物の敷地内における空地の面積の30パーセント以上を緑化するほか、景観上の配慮を行うこと。

(6) 日影規制

法第56条の2の規定を満たすこと。

なお、準工業地域においては、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、敷地境界線から水平距離が、5メートルを超え10メートル以内の範囲においては5時間、10メートルを超える範囲においては3時間以上の日影を生じさせないように努めること。ただし、測定面は、平均地盤面から高さ4メートルの水平面とする。

(7) 終日日影

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、道路の反対側の境界線又は隣地境界線上に終日日影を生じさせないこと。

(8) 住宅の居室の採光

法第28条第1項の規定を満たすこと。

なお、準工業地域及び近隣商業地域にある市街地住宅の居室の採光は、原則として、住居地域の採光の有効面積の規定を準用する。

(9) 住宅の整備水準等

ア 商業系地域内にある市街地住宅総合設計については、延べ面積の20パーセント以上又は1層階以上を商業の利便の用に供すること。

イ 駐車場及び駐輪場については、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領（平成21年7月1日制定。以下「施行要領」という。）第18条に掲げる基準を満たすものであること。

なお、安全管理及び景観について考慮されたものを除き、多段式機械駐車場は、認めないものとする。

ウ 1戸当たりの専用面積については、施行要領第16条第3項に規定する基準を満たすものであること。

エ 住戸数70戸以上のものは、戸数に応じた規模の集会用施設を確保すること。

オ 屋外避難階段スペースは、余裕のあるものとし、回り階段としないこと。

カ アからオに掲げるもののほか、良好な市街地の形成について意匠、形態等に配慮すること。

## 4 公開空地

公開空地とは、次の各号の基準に該当する敷地内の空地又は空地部分（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、池等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係る土地を含む。）をいう。

なお、計画建築物の整備を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、次の各号に掲げる基準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) 公開空地の基準

ア 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又は市街地住宅のベランダ等に面する物が落下するおそれのある部分を除く。）であって、終日一般に開放できるものであること。ただし、屋内に設けられるもの等でやむを得ないと認められるものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

イ 最小幅が4メートル以上のものであること。ただし、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。）、かつ、道路と一体となっ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「歩道上公開空地」という。）にあつては、最小幅2メートル以上のものであること。

ウ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道上公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、それぞれに掲げる数値以上であること。ただし、敷地の規模が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、当該公開空地が歩道上公開空地である場合を除き、一の公開空地の面積は敷地の面積の10分の1以上で、かつ、100平方メートル以上であること。

(7) 計画建築物が市街地住宅総合設計以外であるとき。

用途地域	公開空地の最小面積 (単位：平方メートル)
第一種低層住居専用地域	300
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、準工業地域又は工業地域	200
近隣商業地域又は商業地域	100

(イ) 計画建築物が市街地住宅総合設計であるとき。

用途地域	公開空地の最小面積 (単位：平方メートル)
第一種低層住居専用地域	300
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	200
近隣商業地域又は商業地域	100

エ 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通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。

オ 道路と高低差が6メートル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ない。

(2) 公開空地の有効面積

ア 公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次の表の左欄に掲げる区分に従い、それぞれ当該公開空地又は公開空地の部分の面積に同表の右欄に掲げる係数を乗じて算定するものとする。

区 分		係 数
(ア)	歩道上公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。）	1.5
(イ)	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)に該当するものを除く。）	1.2
(ウ)	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)に該当するものを除く。）	1.1
(エ)	(ア)、(イ)又は(ウ)に掲げるもの以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0

イ 次の表に掲げるものの有効公開空地面積は、アの規定にかかわらず、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に、アに規定する係数を乗じて得たものに、同表に掲げる区分に従い、それぞれ同表の右欄に掲げる係数を乗じて算定するものとする。

区 分		係 数
(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くない場合で、動線上無理のない通り抜け通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、1.5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、横断歩道橋等に連続するもの等歩行者の利便に供するものを除く。）	0.6

(ウ)	ピロティー、アーケード又はアトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティー等」という。）に覆われているもの（はり下（はりがない場合には床版下）以下同じ。）	a	はり下 5 メートル以上	0.8
		b	はり下 2.5 メートル以上 5 メートル未満	0.6
(エ)	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、公開空地内に終日日影（測定面は地盤面）を生じさせる部分			0.9
(オ)	公開空地の位置、意匠、形態等又は公開空地に面する建築物若しくは建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると市長が認めるもの。ただし、計画建築物が市街地住宅総合設計である場合に限る。			1.2

## 5 容積率の割増し

### (1) 容積率の割増し

#### ア 割増しの算定式

許可による容積率の割増し後の計画建築物の延べ面積は、基準容積率(法第52条の規定による容積率をいう。以下同じ。)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。

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

V : 割増し後の延べ床面積

A : 敷地面積 (ただし、公共空地がある場合は、その面積を含むものとする。以下同じ。)

S : 有効公開空地面積の合計

v : 基準容積率

k<sub>i</sub> : 割増係数 (次表参照)

区分	割増係数 (k <sub>i</sub> )
総合設計建築物	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
市街地住宅総合設計	$\{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times (a \times 3/4 + 1)$

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

k<sub>a</sub> : 割増係数 (次表参照)

用途地域	敷地面積 (単位:平方メートル)	割増係数
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 以上	2
	5,000 未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5,000 - A_{min}}$
上記以外の地域		1

A : 敷地面積

A<sub>min</sub> : 第3項第2号アの表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表の右欄に定める敷地の規模の数値

イ 容積率の割増しの限度

アに規定にする容積率の割増しを行うに当たっては、次の表の左欄に掲げる種類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるものを限度とする。

区 分	割増し後の容積率の限度
総合設計建築物	① $A \times v \times 1.5$ ② $A \times (v + 20 / 10)$ ①、②のうち、いずれか小さいもの
市街地住宅総合設計	① $A \times v \times (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ ② $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ ①、②のうち、いずれか小さいもの

(2) 有効公開空地率

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をいう。以下同じ。)が次の表の左欄に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に定める数値に満たない計画建築物については、容積率の割増しを認めない。

基準建ぺい率 (c)	有効公開空地率 (S/A) の下限
5.5/10 未満	0.5
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - c) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

## 6 高さ制限の緩和

第一種低層住居専用地域における建築物であって、次の各号に掲げる要件を満たすものについては、絶対高さ制限（法第 55 条第 1 項の規定による第一種低層住居専用地域内における建築物の高さ制限をいう。以下「高さ制限」という。）を緩和する。

### (1) 高さ制限の緩和

第 3 項及び次号の要件を具備することを条件に、建築物の高さの上限は、12 メートルとする。

### (2) 天空光の確保

高さ制限の緩和は、法第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規定（以下「一般規制」という。）において隣地に対して担保されている天空光と同量以上の天空光を確保する範囲で行うこととし、次に掲げる基準の範囲内で行う。

高さ制限の緩和基準

$$Si' \leq Si \quad (\text{図 2 参照})$$

(注)  $Si'$ とは、多角形の敷地の各辺（敷地境界線をいう。ただし、多角形でない敷地及び複雑な形状の多角形の敷地については、それを単純な多角形に近似した場合の各辺をいう（図 3 参照）。以下同じ。）の長さに、都市計画で定められた絶対高さの上限の数値である 10 メートルを乗じた面積をいう。

$Si$ とは、多角形の敷地の各辺の midpoint から 16 メートルの距離だけ外側にある  $O_i$  をを通る鉛直線上の各点を視点として、計画建築物の各部分を、各辺上の鉛直面を画面としたものに水平方向に投影させる図形の面積をいう（図 2 参照）。

## 7 斜線制限等の緩和

道路斜線制限（法第 56 条第 1 項第 1 号の規定による道路からの建築物の高さ制限をいう。以下同じ。）及び隣地斜線制限（法第 56 条第 1 項第 2 号の規定による隣地からの建築物の高さ制限をいう。以下同じ。）の緩和の方法は、第一種低層住居専用地域の絶対高さの緩和の方法を準用する。この場合において、天空光の遮蔽量の比較を行う地点を一律 16 メートルではなく、各敷地の道路斜線制限及び隣地斜線制限（以下「斜線制限」という。）に応じて選定するものとし、次の各号に掲げる要件を満たすものについて斜線制限の緩和を行うものとする（図 4 参照）。

### (1) 公開空地の確保

斜線制限の緩和を受ける計画建築物は、第 3 項の規定に適合するとともに、有効公開空地率が 2 分の 1 以上である公開空地を確保するものとする。

### (2) 天空光の確保

#### ア 立面投影面積 $S_i'$ の読替え

$S_i'$  は、多角形の各辺に係る基準点  $O_i$ （ウによって求められる点）を通る鉛直線上の各辺を視点とし、計画建築物の各部分（広告物、建築設備等を含む。）を各辺上の鉛直面を画面としたもの（以下「スクリーン」という。）に水平方向に投影させることによって構成される図形の面積に読み替えるものとする。

#### イ 立面投影面積 $S_i$ の読替え

$S_i$  は、各スクリーン上において、一般規制によって許容される最大の立面面積に読み替えるものとする。

#### ウ 視点 $O_i$ の読替え

$O_i$  とは、各辺について、その中点から次に掲げる区分に応じて、それぞれ該当距離だけ外側にある点に読み替えるものとする。

#### (ア) 第一種低層住居専用地域

道路に接する各辺については、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、第二種住居地域又は準住居地域
  - a 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に相当する距離を加えた距離
  - b その他の各辺については、16メートルに、高さが20メートル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を加えた距離
- (ウ) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域（以下「非住居系地域」という。）
  - a 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に相当する距離を加えた距離
  - b その他の各辺については、12メートルに、高さが31メートル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
- (エ) 建築物の敷地が斜線制限の高さが異なる用途地域の内外にわたる場合（図5参照）
  - a 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に相当する距離を加えた距離
  - b その他の各辺については、次の式による数値

$$\frac{16 \times L1 + A2 \times L2 + A3 \times L3}{L} \quad (\text{メートル})$$

A2 : 16メートルに高さが20メートル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 : 12メートルに、高さが31メートル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、第二種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L3：各辺の長さのうち非住居系地域に存する部分の長さ

L：各辺の長さ（ $L=L1+L2+L3$ ）

なお、上記の判定方法のみでは、敷地周辺の環境にとって不適當であると市長が認める場合（第一種低層住居専用地域の部分に高い建築物が建ち、隣地の第一種低層住居専用地域の環境にとって不適當と判断される場合等）には、部分適用方式等の適切な措置を講ずることとする（図6参照）。

(オ) 前面道路の反対側から水平距離に後退距離に相当する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立面投影面積  $S_i'$  に含めないものとする。

### (3) 北側斜線制限

ア 第一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号に規定する制限をいう。以下同じ。）は、原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分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。

イ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域においては、北側斜線制限は、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。

## 8 公開空地の維持管理

建築主に対しては、次の各号に定めるところにより、その責任と負担のもとに将来にわたり公開空地を維持管理するよう求めるものとする。

### (1) 維持管理の義務

建築主は、建築物の譲渡人又は入居者に対して、公開空地の維持管理に関する次の事項について周知させるとともに、その譲受人に維持管理の責任及び義務を継承するよう求めるものとする。

- ア 総合設計による建築物であること。
- イ 総合設計の趣旨及び公開空地の意義
- ウ 公開空地の維持管理及び費用負担
- エ 公開空地の変更又は転用の禁止
- オ 公開空地の内容を明記した図面

### (2) 公開空地表示板

ア 建築主に対しては、公開空地等表示板（第1号様式）を公開空地内の見やすい場所2か所以上に設置するよう求めるものとする。

イ 市街地住宅総合設計で容積率の割増しを受けた共同住宅にあつては、表示板（第2号様式）を玄関部分等の見やすい場所に1か所以上に設置するよう求めるものとする。

ウ 表示板の企画は、原則として次のとおりとし、周囲の景観と調和するよう設置すること。

- (ア) 鋼板、ステンレス板、陶板等の対候性及び耐水性に富み、かつ、用意に破損しない材質であること。
- (イ) 堅固に固定されたものであること。
- (ウ) 大きさは、縦50センチメートル以上、横80センチメートル以上とすること。

### (3) 維持管理に伴う手続き

ア 建築主に対しては、公開空地の工事着手前に公開空地施工承認申請書（第

3号様式)を提出することを求めるものとする。

イ 建築主に対しては、公開空地の維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任(変更)届(第4号様式)を提出することを求めるものとする。

ウ 維持管理責任者に対しては、建築物計画図及び公開空地計画図を保管するとともに、公開空地及び住宅の用途に供する部分の管理報告書(第5号様式)により2年ごとに市長に報告を行うよう求めるものとする。

エ 建築主に対しては、建築物又は敷地を譲渡する場合は、譲受人に対して公開空地の維持管理の責任を負うものである旨を明示するよう求めるものとする。

オ 物件説明書、パンフレット、管理規約及び売買契約書等の作成に当たっては、文案を市長に提出し承認を得た後に、第1号に掲げる事項を記載するよう求めるものとする。

## 9 その他

### (1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に都市計画法の規定による計画道路（法第 42 条第 1 項第 4 号に該当するものを除く。以下「計画道路」という。）があり、その計画道路部分に公開空地を設ける場合においては、その計画道路が道路となった段階でも残りの敷地において、公開空地に関する総合設計制度許可基準を満たすように、2段階のチェックを行うこと。

### (2) 広告物の取扱い

ア 許可を受けた計画建築物及びその敷地内においては、広告物を掲出し、又は設置してはならない。ただし、やむを得ず設置しようとする場合は、屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）その他関係法令及び条例の規定によるほか、次に掲げる全ての基準を満たすものであること。

(ア) 広告物設置者の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称であること。

(イ) 建築物の外壁面（ガラス面を除く。）に掲出するもの又は地上に設置するものであること。

(ウ) 建築物の壁面に掲出するものは、その広告数を 4（1 の広告で 2 壁面以上にまたがる場合は、1 壁面につき 1 と算定する。）以下とし、できる限り統一した広告物とすること。

(エ) 地上に設置するものは、公開空地内を避けること。

(オ) 地上に設置するものは、通行の妨げとならないこと。

(カ) 地上に設置するものは、その広告数を 2 以下とし、できる限り統一した広告物とすること。

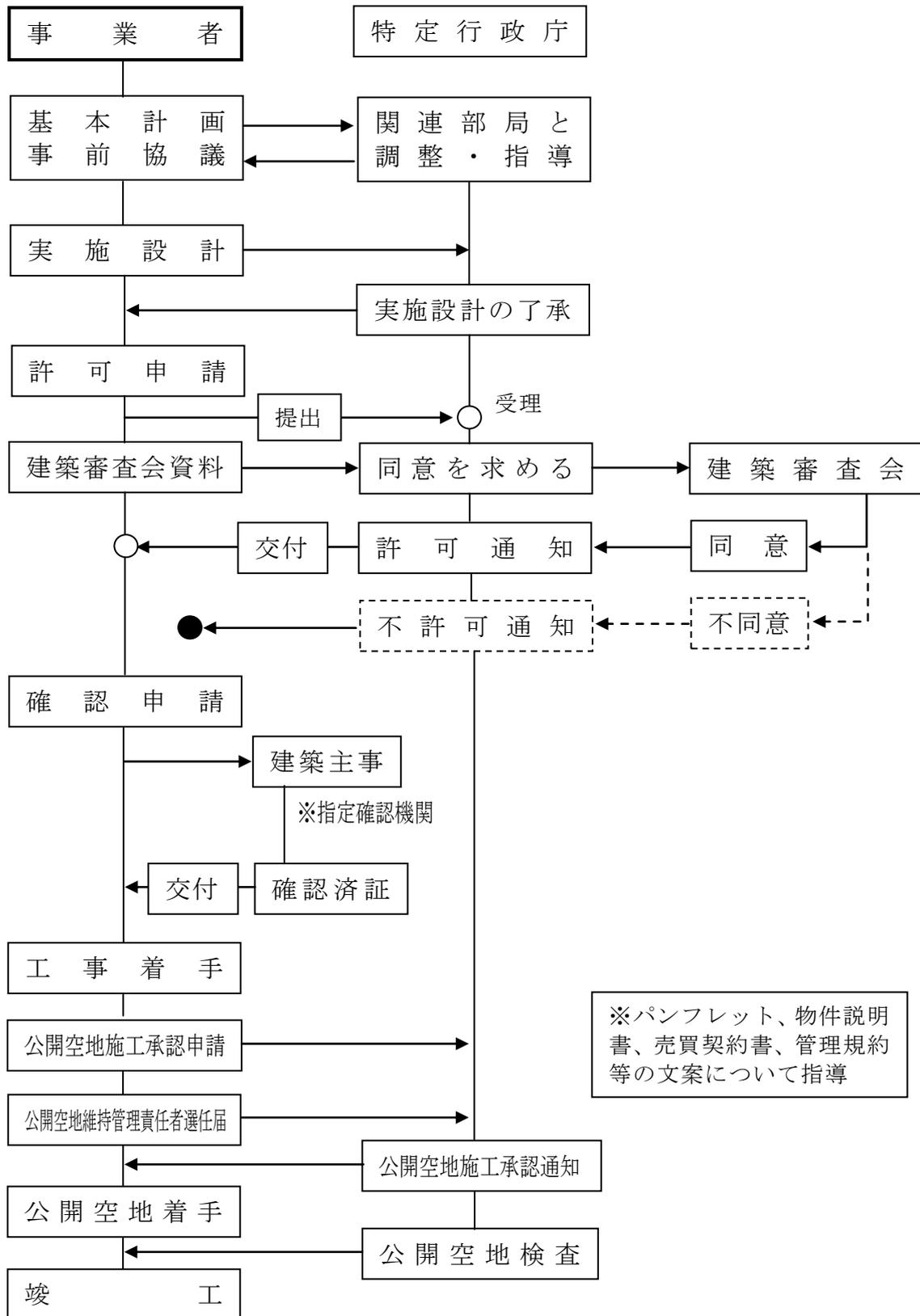
(キ) 建築物と一体としてデザインされ、周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動くものは、設置しないこと。

### イ 設置承認手続

広告物を設置しようとする者に対しては、事前に広告物設置承認申請書（第 6 号様式）を提出し市長の承認を得るよう求めるものとする。

## 10 許可手続

### (1) 手続の流れ



## (2) 近隣説明等

### ア 事前公開標識の設置

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ事前公開の標識（第7号様式）を建築予定敷地内の見やすい場所に設置し、公開空地の分かる透視図等を適宜併設すること。

### イ 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民に対して事業計画の説明を行い、その経過内容について市長に報告書を提出すること。

## (3) 事前協議

### ア 事前協議書の提出

建築主は、建築主の作成に係る基本計画について、第1号に規定する手続きの流れにより、イの(ア)から(カ)までに掲げる資料等を図面化し、提出しなければならない。

### イ 事前協議書の添付図書等

(ア) 総合設計制度事前協議書（第8号様式）

(イ) 位置図

(ウ) 建築計画概要

建物配置、各階平面図、立面図、断面図及び設計概要書（第9号様式）

(エ) 公開空地の計画図

(オ) 立面投影面積の算定結果

(カ) 日影図

## (4) 許可申請

### ア 許可申請書

許可申請書は、建築主の作成に係る基本計画について、事前協議を行った上で、建築審査会の開催日の1か月前までに次の図書をA4版に製本し、正副2通を提出すること。

(ア) 許可申請書（建築基準法施行規則（昭和25年省令第40号）第43号

様式)

(イ) 委任状

(ウ) 理由書

許可を必要とする理由を書き、建築主が記名押印すること。

(エ) 近隣説明結果報告書

要望事項等に対する対応策等を記入すること。

(オ) 公開空地の維持管理に関する誓約書

建築主が記名押印すること。

(カ) 用途地域図

縮尺は、10,000 分の 1 とし、都市計画の用途地域図に倣い着色し、凡例を記入すること。

(キ) 付近現況図

縮尺は、2,500 分の 1 とし、半径 300 メートルの範囲内の建築物を主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

(ク) 敷地周辺状況写真

周辺の状況が分かる位置から撮影すること。

(ケ) 設計概要書

(コ) 透視図

主要な公開空地及び建築計画が、把握できるよう表現すること。

(サ) 配置図

前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示すること。

(シ) 敷地面積求積図

(ス) 建築面積求積図、床面積求積図

(セ) 公開空地計画図及び土地利用計画図等

縮尺は、300 分の 1 とし、公開空地の施設、表示板の位置、植樹計画等を記入し、公開空地の範囲を朱書ラインで区分すること。また、公開空地が接する階の建築平面図も記載すること。

(ソ) 公開空地面積求積図

(タ) 表示板構造詳細図

(チ) 動線計画図

歩行者、自転車、一般車、救急車及びゴミ収集車等を色分けして表示し、凡例を記入すること。また、1階平面図も記載すること。

(ツ) 立面投影面積算定図

斜線制限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  $S_i'$  を算定し記入すること。

(テ) 日影図

真北測定、平均地盤面算出表、時刻日影図及び等時間日影図

(ト) 各階平面図

(チ) 立面図

4面とし、一般規制による斜線制限を記入すること。

(ニ) 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こと。また、前面道路及び隣地との高さの関係も明示すること。

(ヌ) 住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合）

縮尺は、50分の1から100分の1までとする。

(ネ) その他

許可申請に当たり必要として添付を求められた資料

（例）土地登記事項証明書、舗装の構造又はバリカー等に関する図書

イ 建築審査会に必要な資料

建築審査会の開催日の3週間前までに、アの(ア)から(ネ)までに掲げる図書のうち必要なものをA4版又はA2版に統一し、左綴じで20部提出すること。

附 則

（施行期日）

1 この要領は平成21年 月 日から施行する。

（総合設計制度許可取扱要領の廃止）

2 総合設計制度許可取扱要領（平成10年7月1日制定）は、廃止する。

（経過措置）

3 この要領は、この要領の施行の日以後に行われた申請に係る許可について適用し、同日前に行われた申請に係る許可については、なお従前の例による。

[参考図]

図1 (第4項第2号イ(ア)関係)

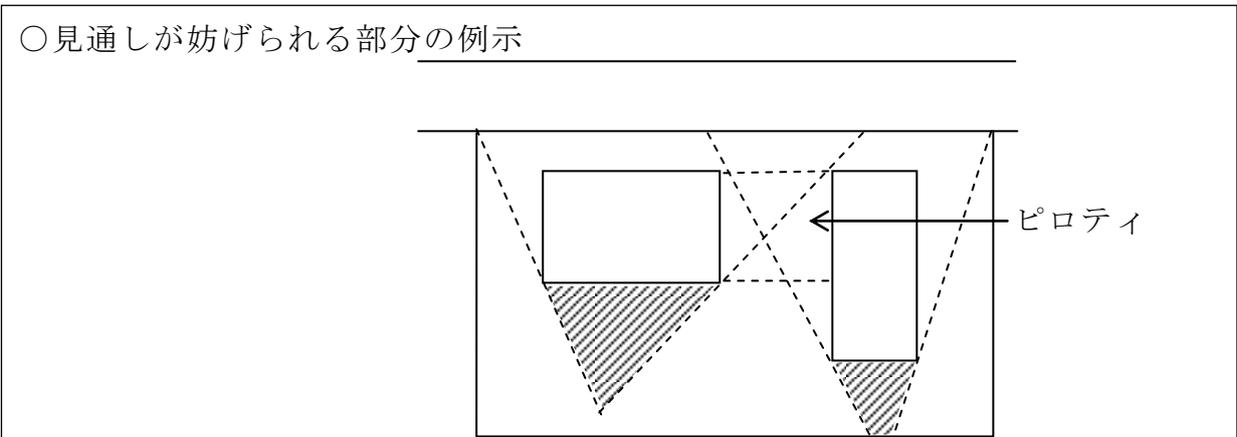


図2 (第6項第2号関係)

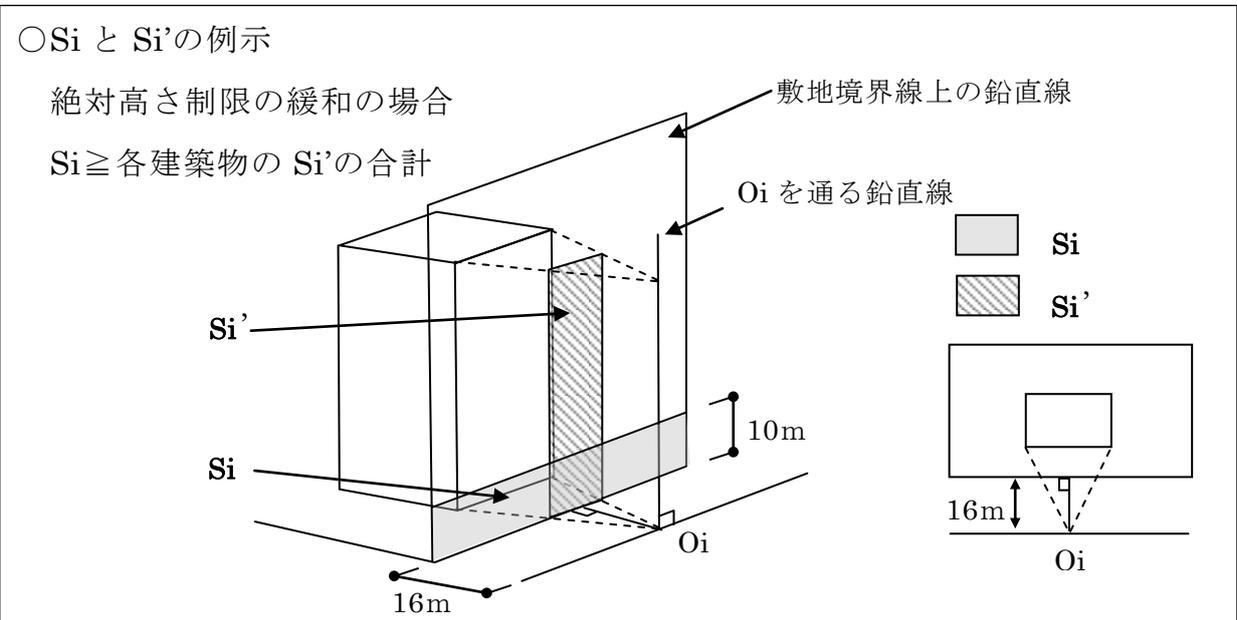


図3 (第6項第2号関係)

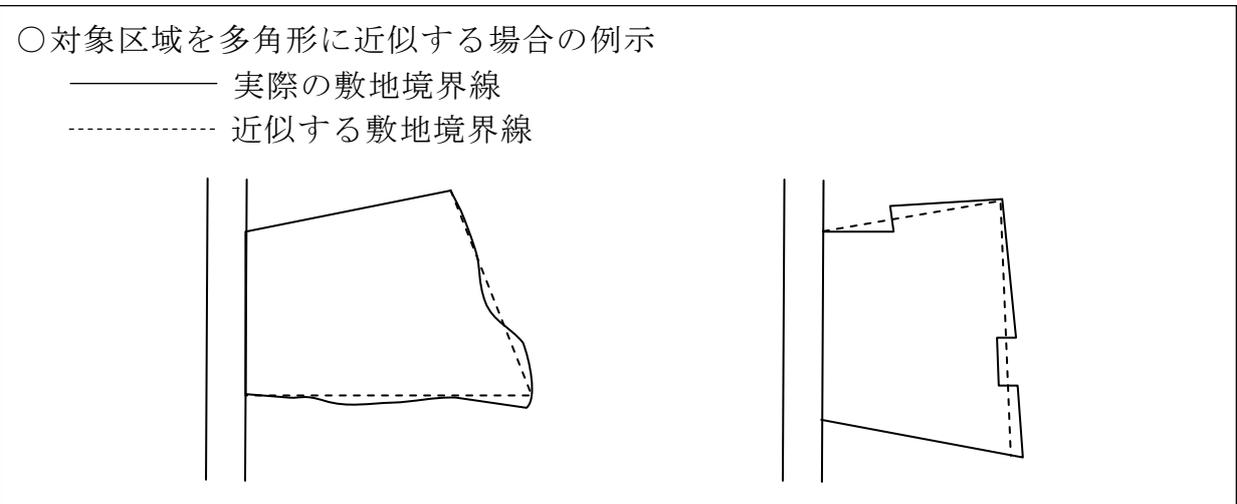


図4 (第7項関係)

○Si と Si'の例示 (道路斜線の緩和の場合)

- L : 対照区域の道路に接する辺の長さ
- W : 当該道路の幅員
- l : 当該建築物の後退距離
- Si : 道路に接する辺において法第 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立面投影面積
- Si' : Oi を通る鉛直線上の各点を視点とした各建築物の立面投影面積
- Li' : 各建築物の開口長さ (前面道路の反対側の境界線から水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが U 以下の部分に限る。)
- H : 当該建築物の高さ (前面道路の反対側の境界線から水平距離に相当する距離を加えたものが U 以下の部分に限る。)
- d : 法第 56 条別表第 3 (に)欄に掲げる距離
- U : 法第 56 条別表第 3 (は)欄に掲げる距離

$$Si = L \cdot d \cdot (W+2l) \times (W+l) / (W+2l)$$

$$= L \cdot d \cdot (W+l)$$

$$Si' = Li' \cdot H \cdot (W+l) / (W+2l)$$

$$Si \geq Si'$$

$$Li' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot (W+l)}{(W+2l) / (W+2l)}$$

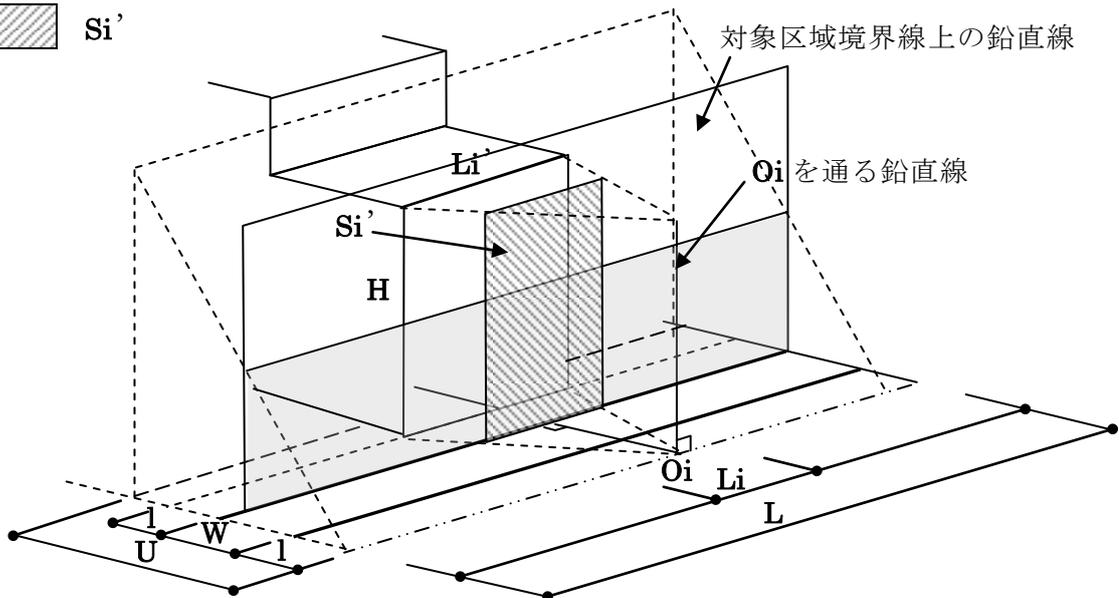
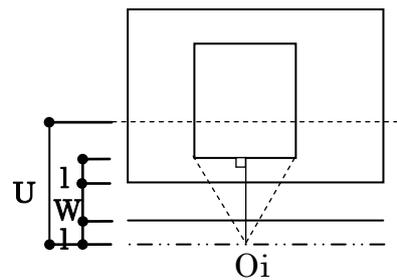
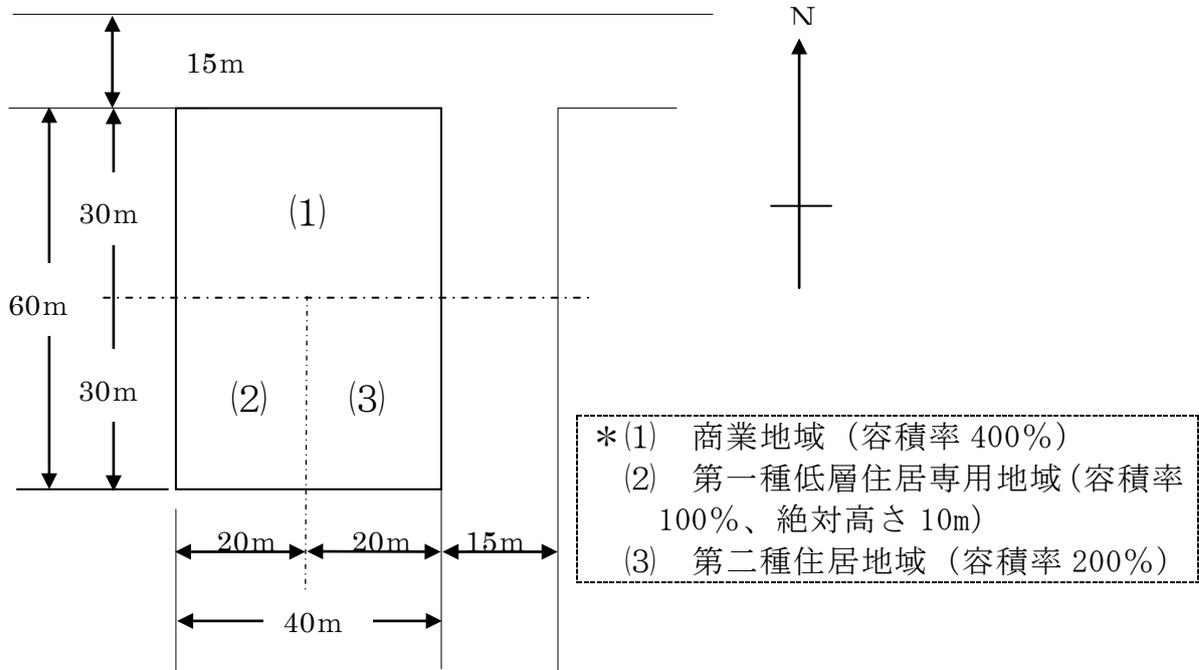


図5 (第7条第2項ウ(エ)関係)

○ 建築物の対象区域が斜線制限等高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合の取扱いの例示

(対象区域の条件)



[対象区域の一般規制]

(対象区域境界線に接して建築する場合)

[Si の各辺における展開図]

- ・      内の数値は建築物の各部分の一般規制による最高限度である。
- ・ 各辺について、 $S_i' \leq S_i$ 、 $S_2' \leq S_2$ 、 $S_3' \leq S_3$ 、 $S_4' \leq S_4$  でなければならない。

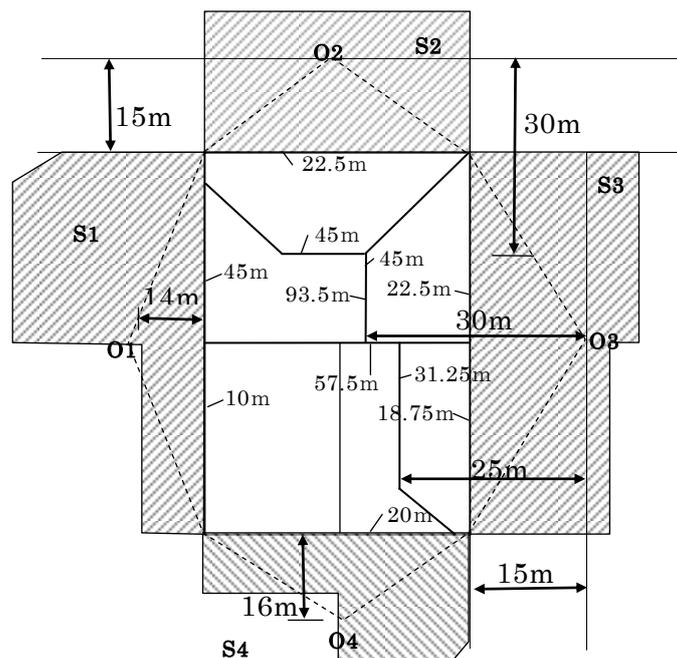


図6 (第7項第2号ウ(エ)関係)

○部分適用方式を反映させるための判定方式の例示

図5で例示した対象区域について部分適用方式を反映させるためには、図5で行った判定の他に下に掲げる  $O_i$  について、それぞれ  $S_i' < S_i$  を満足させる等の方法が考えられる。

