

明石市総合設計制度許可取扱要領

令和5年4月

(令和8年4月一部改正)

総合設計制度について

建築物の敷地に「公開空地」(一般公衆が自由に入出りできる空地)を設けることに対して、特定行政庁の許可により容積率等を緩和するという制度である。

正式名称は「敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例」である(建築基準法第 59 条の 2)。以下に関連法令を示す。

【建築基準法】

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

第59条の2 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、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、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な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て許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第 52 条第1項から第9項まで、第 55 条第1項、第 56 条又は第 57 条の2第6項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

2 第 44 条第2項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(道路内の建築制限)

第44条 (略)

2 特定行政庁は、前項第4号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

【建築基準法施行令】

(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

第136条 法第 59 条の2第1項の規定により政令で定める空地は、法第 53 条の規定により建蔽率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建蔽率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が 2/10 以上であるものとする。

	法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
(1)	5/10 以下の場合	1から法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に 1.5/10 を加えた数値
(2)	5/10 を超え、5.5/10 以下の場合	6.5/10
(3)	5.5/10 を超える場合	1から法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に2/10 を加えた数値

2 法第 59 条の2第1項の規定によりその各部分の高さのみを法第 55 条第1項又は法第 56 条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「2/10」とあるのは「1.5/10」と、「1.5/10」とあるのは「1/10」と、「6.5/10」とあるのは「6/10」とする。

3 法第 59 条の2第1項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適當であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	敷地面積の規模 (単位:㎡)	規則で定めることができる敷地面積の規模(単位:㎡)
(1)	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	3,000	1,000 以上 3,000 未満
(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	500 以上 2,000 未満
(3)	近隣商業地域又は商業地域	1,000	500 以上 1,000 未満
(4)	用途地域の指定のない区域	2,000	1,000 以上 2,000 未満

【明石市建築基準法施行細則】

(政令第 136 条第3項ただし書の規定に基づく地域及び敷地面積の規模)

第22条 政令第 136 条第3項ただし書の規定により規則で定める敷地面積の規模は、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、第2種住居地域及び準住居地域については 1,000 平方メートル以上、近隣商業地域及び商業地域については 500 平方メートル以上とする。

【マンションの再生等の円滑化に関する法律】

(容積率等の特例)

第163条の59 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却等認定マンションに係る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又は要除却等認定マンションに係るマンションの更新がされるマンションで、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、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な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て許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第44条第2項、第92条の2、第93条第1項及び第2項、第94条並びに第95条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

【マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令】

第35条の10 法第163条の59第1項の政令で定める規模は、次の表の上欄に掲げる地域又は区域の区分に応じて、それぞれ同表の下欄に定める数値とする。

地域又は区域	敷地面積の規模(単位:m ²)
都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第八条第一項第一号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は同号に規定する用途地域の指定のない区域	1,000
都市計画法第八条第一項第一号に掲げる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	500
都市計画法第八条第一項第一号に掲げる近隣商業地域又は商業地域	300

【長期優良住宅の普及の促進に関する法律】

(容積率の特例)

第18条 その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であつて、建築基準法第2条第35号に規定する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、その建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)、容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。)及び各部分の高さについて総合的な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て許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第44条第2項、第92条の2、第93条第1項及び第2項、第94条並びに第95条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

【長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令】

(容積率の特例の対象となる住宅の敷地面積の規模)

第5条 法第18条第1項の政令で定める規模は、次の表の上欄に掲げる地域又は区域の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める数値とする。

地域又は区域	敷地面積の規模(単位:m ²)
都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第八条第一項第一号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は同号に規定する用途地域の指定のない区域	1,000
都市計画法第八条第一項第一号に掲げる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	500
都市計画法第八条第一項第一号に掲げる近隣商業地域又は商業地域	300

目次

第1 趣旨	
第2 許可の基本要件	
1 対象地域	P7
2 敷地の条件及び建築計画	P7
3 配置計画等	P7
4 マンション再生型総合設計の許可方針等	P9
5 長期優良住宅型総合設計の許可方針等	P10
第3 公開空地等	
1 公開空地の定義	P11
2 公開空地に準ずる有効な空地の定義	P12
3 公開空地等の有効面積の算定	P13
第4 容積率の割増し	
1 割増の算定	P15
2 容積率の割増しの限度	P16
3 容積率の割増しを行ううえで必要となる有効公開空地の最小規模	P16
4【特例】福祉・文化施設の整備に関する容積率の特例	P17
5【特例】自動車車庫に関する容積率の特例	P18
6【特例】高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積率の特例	P19
7【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の特例	P19
8 その他	P19
第5 高さ制限の緩和	
1 一般型総合設計	P20
2 マンション再生型総合設計	P22
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	P24
2 維持管理	P24
第7 その他	
1 計画道路の取扱い	P25
2 広告物の取扱い	P25
3 その他必要な届出等の取扱い	P25
4 従前の許可制度による建築物の建替え・更新	P25
第8 手続き方法	
1 主な手続きの流れ	P26
2 近隣説明等	P26
3 事前協議	P27
4 許可申請について	P28

付録 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

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、良好な建築物を誘導することによって、市街地環境の整備改善を図るものである。また、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59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(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56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を誘導することによって、市街地環境の整備改善を図るものである。

[運用方針]

本市における総合設計制度にかかる許可については、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「明石市都市計画マスタープラン」にある多様な機能の集積を図り、にぎわいと活気のある空間形成を進め、土地の有効利用や商業・サービス機能の集積強化を図るとされている「商業系用途地域」で推進する。したがって適用区域を商業地域、近隣商業地域とした本取扱要領を定めたものである。

なお、本許可取扱要領を適用することが必ずしも適当でないと認められる場合においては、本許可取扱要領の趣旨に従い、総合的な判断に基づいて本制度を運用するものとする。

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、本要領の許可基準、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するものとする。また、本要領の目的に照らして個別具体的に判断し、明石市建築審査会の同意を得て為されるものであること。

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 住宅の用に供する部分を有する場合の建築計画については、優良な住宅ストックの供給に努めること
- イ 建築計画については、敷地周囲の土地利用の現状及び計画の影響を十分に把握して計画すること
- ウ 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
- エ 都市計画等、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
- オ 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

第2 許可の基本要件

1 対象地域

商業地域 近隣商業地域

2 敷地の条件及び建築計画

(1) 敷地の規模

一般型総合設計	500㎡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	300㎡以上

(2) 敷地の形状

形状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8m以上であること。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察し、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する事ができる。

(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。また、近隣との関係について安全、衛生等の観点から配慮されていること。

3 配置計画等

※ 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(4)及び(6)は適用しない。

(1) 敷地の過半が商業地域、又は近隣商業地域であること

(2) 対象建築物は、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こと

(3) 空地率の下限

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、次の表のように基準建蔽率(法第53条による建蔽率の限度。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 : 基準建蔽率(法第53条の建蔽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 $\geq 1.15 - C$

なお、Cとは、法第53条の規定による建築物の建蔽率の限度であるので、たとえば、都市計画において建蔽率の限度が80%と定められた商業地域・防火地域内で敷地内のすべての建築物を耐火建築物等とする場合はC=1.0である。

(4) 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(歩行者の交通量が多い道路にあっては3.5m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。

(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、空地面積の概ね30%以上、かつ本市開発基準(明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例及び兵庫県環境の保全と創造に関する条例)によるものとする。

(6) 日影

指定容積率200%以下の地域については、原則として、道路の反対側の境界線又は隣地境界線上に冬至日における終日日影が生じないようにすること。但し測定面は平均地盤上4mの位置とする。

(7) バリアフリー化

不特定かつ多数の者が利用する部分および共同住宅にあっては住戸内およ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

当該敷地が、その周囲に適切に道路が整備され、概ね整形な街区(周囲を道路等に囲まれている一団の土地)が形成されているものこと及び当該敷地が、街区の少なくとも一辺全てを占めているものである場合は、建築物環境総合性能評価システム(CASBEE)Aランク以上の評価を取得している等の高度かつ総合的に環境に配慮した建築物であること。

また、高さが60mを超える建築物を計画する場合は、シミュレーションや風洞実験等により風環境影響調査を行い、周辺に著しい影響が生じることが予測される場合は、建物の配置・形状による予防計画や植栽等による低減策を講じること。

(9) 駐車・駐輪施設

条例等の規定により駐車場・駐輪場(自転車・バイク置き場等)を設ける場合には、利用しやすい位置に設けること。また、附置義務が定められていない場合でも、不特定多数の利用が想定される場合には、公開空地や敷地周辺の道路等に駐停車されることのないよう駐車場・駐輪場の設置に努め、かつ、適切な維持管理がなされるよう乗降や荷捌きスペースの確保等に配慮した計画とすること。

(10) 景観条例

都市景観の形成に配慮し、明石市都市景観条例に定める手続き・基準に適合した計画とすること。

4 マンション再生型総合設計の許可方針等

- (1) 次のア及びイに適合するものであること。ただし、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場合、地域の特性によりやむを得ないと認められる場合等にあつては、この限りでない。
 - ア 住宅(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(以下「住宅等部分」という。)の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。(※建替え前後においても住宅等部分と非住宅部分の割合は概ね同率とする)
 - 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。
- (2) 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、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。
- (3) 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。
- (4) 除却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号イからニ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。
- (5) 道路又は公園、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号イからニまでの基準(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をバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。
- (6) マンション再生法第163条の56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項に基づく要除却等認定を受けたマンションの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(5)を満たすことができないものは、(5)によらないものとする事ができる。
- (7) 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」に留意すること。

5 長期優良住宅型総合設計の許可方針等

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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、留意すること。

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。

(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り出する敷地内の通路を除く。)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。)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 公開空地以外の部分とは、植栽や舗装、構造物等で明確に区画すること。なお、関係部局との協議による場合はこの限りでない。
- ウ 主要幹線道路の沿道については、植樹などにより騒音、排気ガスに配慮した計画を行うこと。
- エ 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4m以上(歩道状公開空地にあつては、最小幅が2m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3m以上(歩道状公開空地にあつては、1.5m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(貫通通路も含む。)に接すること。

(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、100㎡以上であること。

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、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(100㎡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 公開空地に準ずる有効な空地の定義

敷地内の建築物の居住者及び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り出す通路を除く。)で、次の(1)から(4)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) 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、マンション再生建替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。

(2) 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の緑化部分をいう。

- 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つて、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の(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。

(3) 屋上緑化

(2)に該当せず、かつ、兵庫県環境の保全と創造に関する条例に基づく利用可能な屋上で緑化される部分については、屋上緑化とみなす。

3 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

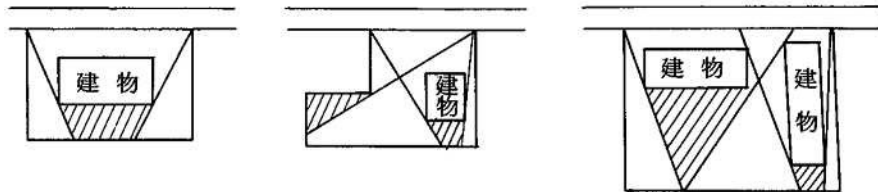
公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に(ア) から(キ)までに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

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
(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	1.1
(エ)	(ア)、(イ)、(ウ)以外の公開空地の部分	1.0
(オ)	中庭等(公開空地に準ずる有効な空地)	0.5
(カ)	低層部の屋上(公開空地に準ずる有効な空地)	0.3
(キ)	屋上緑化(公開空地に準ずる有効な空地)	0.2

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。

区 分		係 数	
(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1.5m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。)	はり下 2.5m以上 5m未満	はり下 5m以上
		0.6	0.8



(斜線部分が公開空地の場合面積が低減される)

(道路のどの位置から見ても建築物又は隣地のかげになる部分は公開空地としての有効性が低いため、当該公開空地の面積に0.5を乗じて得たものを有効面積とする。)

図：道路からの見通しが計画建築物によって妨げられる公開空地の部分(ア)関係)

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。

第4 容積率の割増し

1 割増の算定

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(法 52 条第1項から第9項まで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 : 割増し後の延べ面積

A : 敷地面積 (公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下、2 及び3 において同様とする。)

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積の合計

K_i、K_A : 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

この場合において、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものをK_iとする。

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)
商業地域 近隣商業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$

A_{min} : 第2の2(1)に掲げる敷地面積の数値

ただし、マンション再生型総合設計にあつては、K_i に1.5を乗じた値を適用し、長期優良住宅型総合設計にあつては、K_i に1.5×(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(注1)の床面積の合計/建築物の延べ面積)を乗じた値を適用する。

(注1) 「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(1)から(4)において「長期優良住宅部分」という。)については、次の(1)から(4)までのおと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。

- (1) 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。
- (2) 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。

- (3) 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。
- (4) (2)及び(3)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。

2 容積率の割増しの限度

1の容積の割増し及び4から7の特例を受けるにあたっては、以下のうちいずれか小さい延べ面積を限度とする。(特例を併用する場合も含む)

$$A \times v \times 1.5$$

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

3 容積率の割増しを行ううえで必要となる有効公開空地の最小規模

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、基準建蔽率に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、1の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。

なお、下表における有効公開空地面積の合計には、第3の2に規定する公開空地に準ずる有効な空地について有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

基準建蔽率(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	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

4 福祉・文化施設の整備に関する容積率の特例

(1) 福祉・文化施設を設けた建築物については、特例による容積率の割増しを行うことができるものとする。

市街地環境の質的向上、良好な地域社会の形成を目指し、子育て環境の整備、市民文化の向上、地域コミュニティの向上等に寄与する施設を整備する建築物を誘導することを目的とし、その施設の必要性、地域への貢献について関係部局及び特定行政庁との事前協議を十分行うこと。なお、以下の要件のいずれかを満足する建築物については、1に規定する容積率の割増しと併せて2に規定する容積率の範囲内で、当該施設の面積相当分(Vc)の割増しを行うことができるものとする。

ア 保育所等

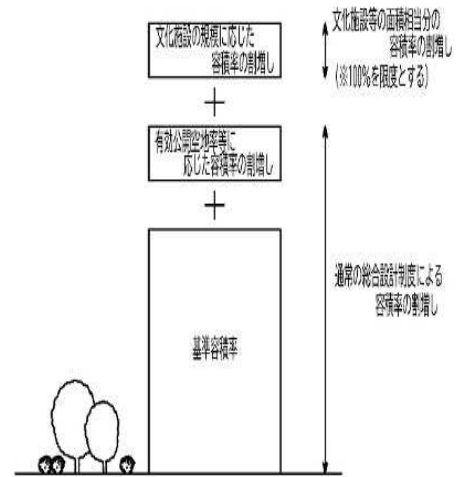
本市が設置を認可した保育所等で、関係部局が認めるもの。

イ 文化施設

一般市民が利用できる美術館、博物館、ホール、劇場、図書館その他これらに類する文化施設で、市民文化の向上に寄与すると認められ、以下の要件を満足するもの。

- ・ 施設規模：原則として、主たる用途に供する部分の床面積が300㎡以上であること。
- ・ 管理運営：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るものであること。

<福祉・文化施設の整備に関する容積率の特例のモデル図>



ウ コミュニティ施設

主として地域住民等に広く開放される地域集会所その他これらに類するコミュニティ施設で、地域コミュニティの形成に寄与すると認められ、以下の要件を満足するもの。

- ・ 施設規模：原則として、床面積が150㎡以上であること。
- ・ 管理運営：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であること。

(2) 容積率割増の限度

割増面積Vc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。

$$A \times v \times 0.25$$

$$A \times 10/10$$

A : 敷地面積 v : 基準容積率

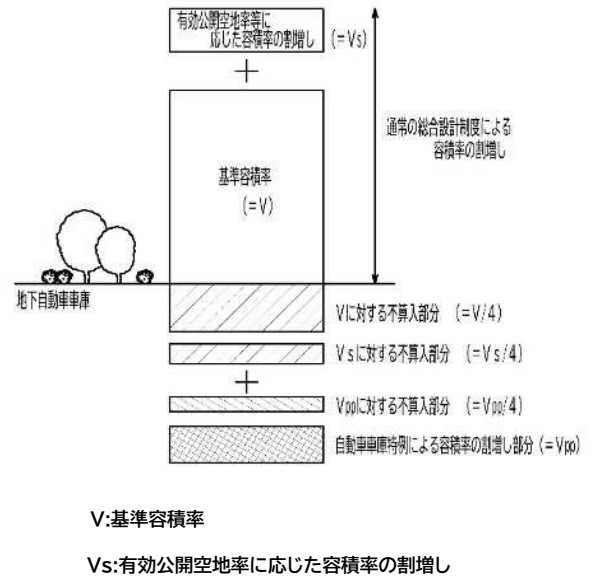
5 自動車車庫に関する容積率の特例

自動車車庫を設けた共同住宅については、特例による容積率の割増しを行うことができるものとする。

次の(1)及び(2)に該当する共同住宅については、1に規定する容積率の割増しと併せて2に規定する容積率の範囲内で、必要な自動車車庫を確保し、併せて敷地内空地を居住者のコミュニティ形成の場として活用される等により質の高いものとするため、地下に設ける附属自動車車庫の部分に対して、自動車車庫の部分の床面積に(V_{pp})の割増しを行うことができるものとする。

ただし、本特例による容積率の割増しは、共同住宅に附属する自動車車庫のうち、住宅戸数に相当する自動車を収容する部分について行うものとする。

<自動車車庫に関する容積率の特例のモデル図>



- (1) 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。
- (2) 地下に設ける自動車車庫であること。ただし、半地下式自動車車庫等であっても敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。

この特例による割増面積 V_{pp} 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。

$$A \times v \times 0.25$$

$$A \times 10/10$$

A : 敷地面積 v : 基準容積率

6 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積率の特例

高度かつ総合的に環境に配慮した建築物については、特例による容積率の割増しを行うことができるものとする。

都市の適切かつ合理的な高度利用とあわせて、建築物の環境対策の推進を図るため、建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)等により、高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認められる以下の(1)及び(2)に該当する場合にあっては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合等に応じて行う容積率の割増しと併せて、2に規定する容積率の範囲内で(3)の特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、当該建築物の敷地内の室外環境及び敷地外の環境への配慮により、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に実施するものとする。

- (1) 兵庫県が定める建築物環境性能評価指針及び建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)に基づく評価が S ランクとなること。
- (2) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年 法律第 53 号)第2条第1項第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合していること。(許可申請をしようとする日までに、計画内容についての事前協議を行うこと。)
- (3) 1に定める K_i に代えて以下の割増係数を用いて、割増後の延べ面積を算定する。

$$K_i : \{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.25$$

7 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っては、次の(1)または(2)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、1に規定する容積率の割増しと併せて2に規定する容積率の範囲内で、10分の10を限度として、整備等に必要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、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を限度として、容積率の割増しを行うことができるものとする。

- (1) 4に規定するア～ウの施設整備
- (2) 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)または(2)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。

8 その他

- (1) 4から6までの容積率の割増しについては、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において、7の(1)または(2)の取組みを行うことにより容積率の割増しを行った部分については、適用しない。
- (2) 高度利用地区に計画される建築物については、総合設計制度による容積率の割増しを認めないものとする。ただし、高度利用地区の都市計画において、高度利用地区で定められた容積率の最高限度を総合設計制度の許可において超えることができる旨が計画書に記載されている場合はこの限りではない。この場合において、法第 52 条に規定する容積率に関わらず、高度利用地区の都市計画で定められる容積率を基準容積率とみなして第 4 の各規定による算定をするものとする。

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 一般型総合設計

道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

- ① 道路斜線制限(法第56第1項第1号)又は隣地斜線制限(同項第2号)の許可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。この場合において、 S_i' とは O_i (各辺についてその中点から、※1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、 S_i とは、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とする。

※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に相当する距離を加えた距離とする。(図5-2)

また、その他の各辺について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(ℓ)を加えた距離とする。(図5-1)

<隣地斜線制限の緩和の場合の O_i の位置>

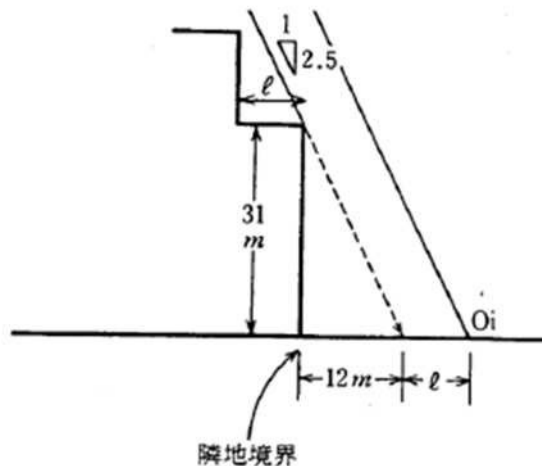
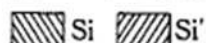


図5-1

<道路斜線制限の緩和の場合のO_iの位置>

(下図における斜線部が S_i 及び S_i' に該当する)



- L : 敷地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
 - S_i : 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
 - S_i' : O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積
 - L_i' : 当該建築物の間口長さ (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の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。)
 - d : 法第56条別表第3(ニ)欄に掲げる数値
 - U : 法第56条別表第3(イ)欄に掲げる距離
- $$S_i = L \cdot d \cdot (W + 2\ell) \times (W + \ell) / (W + 2\ell)$$
- $$= L \cdot d \cdot (W + \ell)$$
- $$S_i' = L_i' \cdot H \cdot (W + \ell) / (W + 2\ell)$$
- $$S_i \geq S_i'$$
- $$L_i' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot (W + \ell)}{(W + \ell) / (W + 2\ell)}$$
- $$\leq L \cdot d \cdot (W + 2\ell)$$

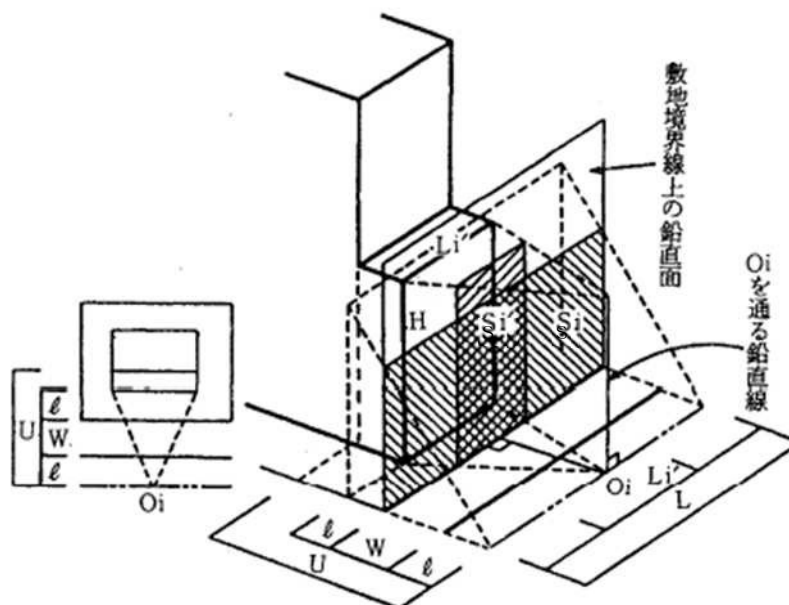


図 5 - 2

② 高さが100mを超える建築物については、次のア、イ及びウを加えたものをもって(H)①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を越え150m以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの

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

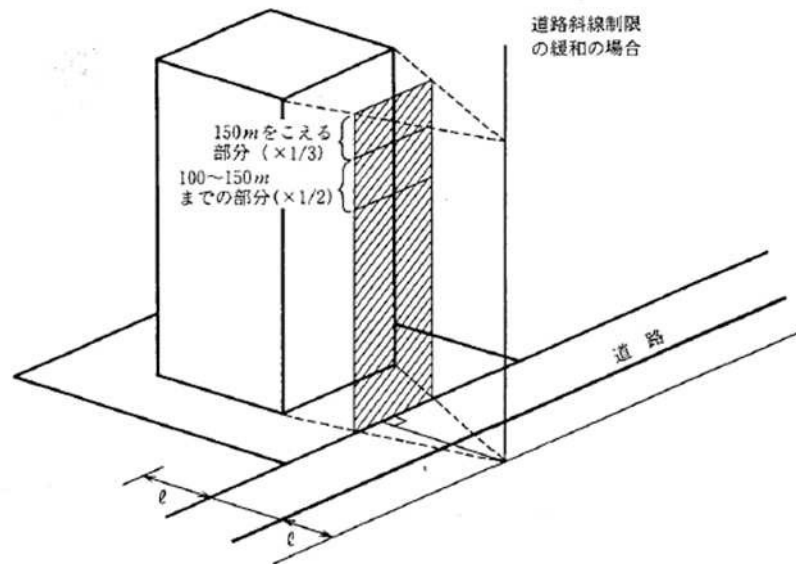


図 5 - 3

③ 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(は)欄に掲げる距離を越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

(1) 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

① マンション再生型総合設計の許可で、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、以下のいずれかの基準に適合するものとする。なお、敷地周辺の状況等を勘案し、市街地環境の維持に支障がないと認められる場合は、これらの基準によらないことができるものとする。

ア 1に掲げる基準

イ 以下の(i)から(iii)までに掲げる基準

(i) 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。

(ii) 以下のいずれかに該当すること。

(ii-1) 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

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

(ii-2) 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(建築基準法施行令第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。

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

② 高さが100メートルを超える建築物に対する①ロ(ii-1)の規定の適用については、1の②のア、イ及びウを加えたものをもって Sj' 及び Sj とする。

③ 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建築基準法第56条第1項別表第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、Sj' 及び Sj に含めないものとする。

④ 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ロ(ii-1)又は(ii-2)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。

(2)適用の留意事項

(1)のほか、第 2 の4の(1)から(7)までの事項に留意すること。

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) 公開空地に掲示する標示板

建築主は、公開空地内の見やすい場所かつ通行上支障とならない場所に、公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地を標示する様式1の標示板を2ヶ所以上設置すること。

(2) 建築物の玄関ホールに掲示する標示板

建築主は、特定施設による容積割増の特例を受けた場合は、容積加算に係る施設を標示する様式1の2の標示板を様式1による標示板に加え、建築物の玄関ホール等の見やすい位置に掲示すること。

(3) 標示板の規格

標示板の規格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に掲示すること。

- ア 銅板、ステンレス板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
- イ 文字はエッチング、焼付け塗装等、耐久性のあるものとする。
- ウ 堅固に固定されたものであること。
- エ 大きさは、たて30 cm以上、よこ50 cm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を適切に行うことについて誓約書を提出すること。また、公開空地等の維持管理責任者を選任し、様式2により公開空地等の維持管理責任者選任(変更)届を提出すること。

(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
- エ 公開空地等の維持管理及び費用負担

(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) 公開空地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。

(6) 本要領に基づく許可は、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の現況、都市施設の整備の状況等を勘案し、総合的判断に基づいてなされているため、公開空地等の形態は、原則として変更できない。

ただし、第4の4福祉・文化施設の整備に関する容積率の特例による許可条件施設の用途については需要が著しく減少したなど社会情勢等を踏まえ、同福祉・文化施設の整備に係る(ア)から(ウ)の施設間で変更することがやむを得ないと特定行政庁が認める変更についてはこの限りではない。

第7 その他

1 計画道路の取扱い

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においては、その計画道路の部分を除外しても本要領の要件及び基準等を満たすように計画すること。

2 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。

3 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、本制度の事前相談の段階で、協議を行っておくこと。

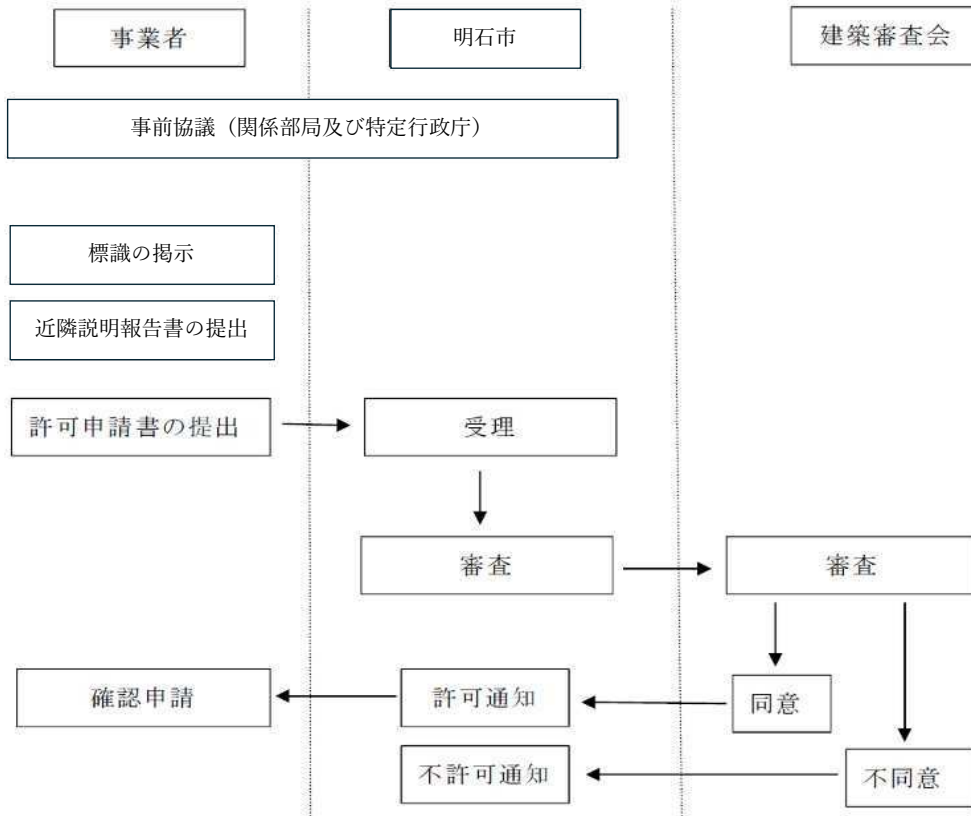
許可申請前に申請・届出等が必要なものは、あらかじめ、届出等を行うとともに、許可等が必要な場合は許可等を受けておくこと。なお、マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計においては、許可申請までにそれぞれマンション再生法第163条の56第1項に基づくマンションの要除却等認定、又は、長期優良住宅法第6条第1項に基づく長期優良住宅建築等計画の認定を受けること。また、「明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例」に基づく協定が必要な計画の場合も同様とする。特に、計画の内容に変更を及ぼすおそれのあるものについては、許可申請前に協議・届出等の手続きを済ませておくこと。

4 従前の許可制度による建築物の建替え・更新

従前の許可制度を適用して許可された建築物は、用途地域に関わらず同規模、同用途の建築物であれば建替え・更新の際、許可の対象とする。

第8 手続き方法

1 主な手続きの流れ



2 近隣説明等

(1) 事前公開標識の設置

建築主等は計画建築物の許可申請の前に、あらかじめ事前公開の標識(様式6)を建築予定敷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が理解されるよう説明を行い、その経過内容等について市へ報告書を提出すること。特に、周辺に保育所、学校等がある場合は、十分に説明を行うこと。

3 事前協議

- (1) 事前協議の実施 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との事前協議を行う。建築主等は、事前協議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) 総合設計制度における事前協議用の提出資料 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
 - キ 関連部局協議結果報告書（第4の4から7の場合）

4 許可申請について

(1) 許可申請書

基本計画の内容等について、事前に係員と協議を行った上、許可申請書は、原則として建築審査会開催日の1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第十五様式、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ん資するか詳細に書くこと。建築主が署名または捺印すること																		
(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、都市計画図にならぬ着色し、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 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>色名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(店舗付住宅)</td> <td>黄</td> </tr> <tr> <td>店舗・事務所</td> <td>桃</td> </tr> <tr> <td>病院</td> <td>柿</td> </tr> <tr> <td>公共建物</td> <td>紫</td> </tr> <tr> <td>神社・寺</td> <td>茶</td> </tr> <tr> <td>工場・倉庫</td> <td>水</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>緑</td> </tr> <tr> <td>空地</td> <td>白</td> </tr> </tbody> </table>	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	水	公園	緑	空地	白
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	水																			
公園	緑																			
空地	白																			
(10)	周辺現況写真	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(14)に掲げる配置図に示すこと。																		

(11)	字限図及び公図	
(12)	登記事項証明書	土地及び既存建物(申請日より3か月以内のもの)
(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 ・周辺現況写真撮影箇所・撮影方向・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	
(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。
(19)	緑化面積求積図	実面積及び有効面積を明記すること。
(20)	特例施設計画書	第4に規定する容積率割増の特例を受ける場合に、当該施設の貢献度、計画内容、容積率割増の算定、管理運営計画等について説明すること。
(21)	標示板詳細図	
(22)	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。
(23)	立面投影面積算定図 (又は天空率計算資料)	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 、 S_i' または S_j 、 S_j' を算定し、記入する。
(24)	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。
(25)	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。
(26)	各階平面図	
(27)	立面図	4面とし、一般規制による斜線制限及び壁面の仕上げを記入する。

(28)	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。
(29)	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。
(30)	CASBEE評価結果表示シート	計画内容について事前協議済のもの。第2の3の(8)の場合はCASBEE Aランクまた、第4の6の規定する容積率割増の特例を適用する場合はCASBEE Sランクの認証取得を証する書類を併せて添付すること。
(31)	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく届出書 (第一～三面)	第4の6の規定する容積率割増の特例を受ける場合、計画内容について事前協議済のもの。
(32)	風環境影響調査・対策に関する報告書	高さが 60mを超える建築物の場合のみ
(33)	必要な許可等の許可書等の写し	
(34)	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。

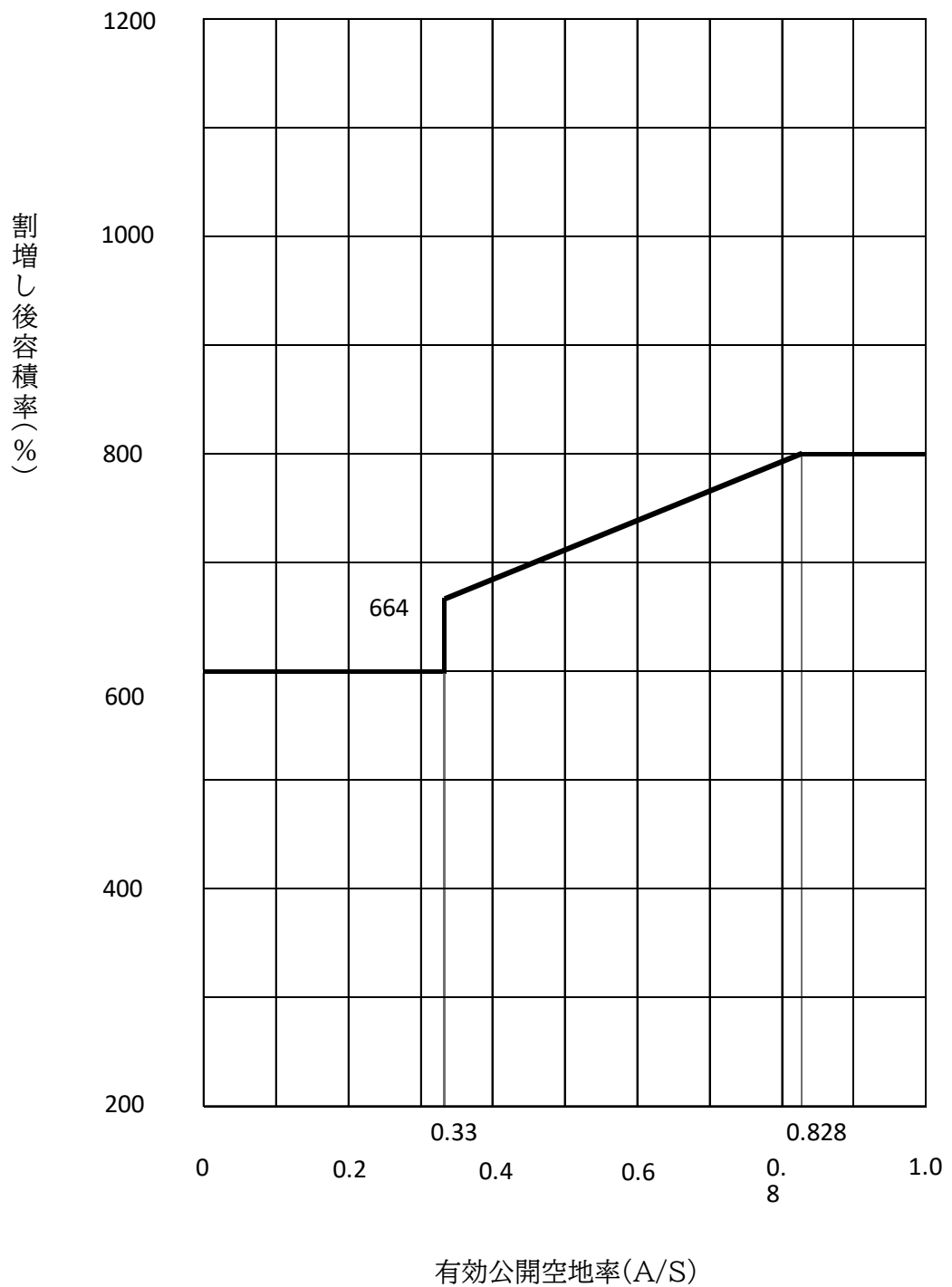
※ 許可後速やかに、許可申請用図書(上記(1)～(6)・(12)・(30)～(34)を除く)の2つ折製本(A2サイズ)2部を提出すること。なお、表紙及びマチには、①許可日②許可番号③計画名称④申請者名⑤設計事務所名を印字すること。

(2) 建築審査会に必要な資料 許可申請時に、許可申請用図書(前記(1)～(6)を除く)のデータを提出すること。

(別添)様式等

有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積2000㎡、基準容積率600%、基準建蔽率80%の場合)



有効公開空地率と割増後の容積率の関係

(敷地面積2000㎡、基準容積率600%、基準建ぺい率80%、マンション再生型の場合)

