

川西市総合設計 許可取扱要領

川西市都市政策部建築指導課

令和元年5月

目 次

I 趣旨	3
II 一般型総合設計	4
1 一般型総合設計の種類.....	4
2 一般型総合設計適用の基本的条件.....	5
3 公開空地等.....	7
(1) 公開空地の定義.....	7
(2) 公開空地に準ずる有効な空地.....	7
(3) 公開空地等の有効面積の算定.....	8
4 容積率の割増し.....	10
(1) 容積率割増しの基準.....	10
(2) 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.....	12
5 高さ制限の緩和.....	13
(1) 絶対高さ制限に関する緩和.....	13
(2) 道路斜線制限等の緩和.....	15
(3) 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる 地域又は区域の内外にわたる場合の措置.....	18
6 標示及び維持管理.....	20
(1) 標示.....	20
(2) 維持管理.....	20
7 その他.....	21
(1) 計画道路の取扱い.....	21
(2) 広告物の取扱い.....	21
8 許可手続.....	22
(1) 手続の流れ.....	22
(2) 近隣説明等.....	23
(3) 事前協議.....	23
(4) 建築審査会提案伺.....	24
(5) 許可申請.....	26
9 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係.....	27

III	マンション建替型総合設計.....	30
1	マンション建替型総合設計の種類.....	30
2	マンション建替型総合設計適用の基本的条件.....	31
3	公開空地等.....	33
	(1) 公開空地の定義.....	33
	(2) 公開空地に準ずる有効な空地.....	33
	(3) 公開空地等の有効面積の算定.....	34
4	容積率の割増し.....	36
	(1) 容積率割増しの基準.....	36
5	標示及び維持管理.....	39
	(1) 標示.....	39
	(2) 維持管理.....	39
6	その他.....	40
	(1) 計画道路の取扱い.....	40
	(2) 広告物の取扱い.....	40
7	許可手続.....	41
	(1) 手続の流れ.....	41
	(2) 近隣説明等.....	42
	(3) 事前協議.....	42
	(4) 建築審査会提案伺.....	43
	(5) 許可申請.....	44
8	有効公開空地率と割増し後の容積率の関係.....	45
IV	様式.....	49

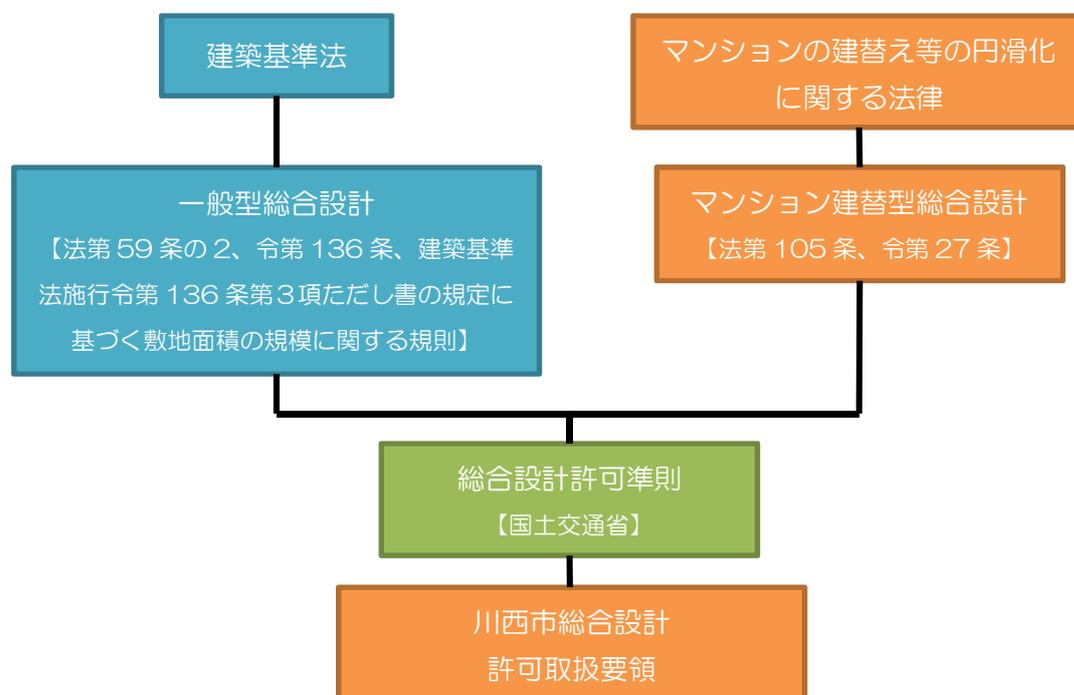
I 趣旨

一般型総合設計とは、建築基準法（以下「法」という。）第 59 条の 2 の規定に基づくもので、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制度である。

また、マンション建替型総合設計とは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第 105 条の規定に基づくもので、法第 102 条第 1 項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンション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制度である。

これらの制度を適用する際には、特定行政庁（市長）が、あらかじめ、建築審査会の同意を得た上で、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をするという手続きを経ることが必要となる。

総合設計は、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用されるものであり、本要領の適用に当たっては、各建築計画における創意工夫が大いに期待される。



総合設計許可取扱要領の位置づけ

II 一般型総合設計

1 一般型総合設計の種類

① 基本型総合設計

法第 59 条の 2 の規定に基づき、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、容積率制限及び各部分の高さ制限の緩和を総合的判断に基づいて許可し、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総合設計

② 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（以下「再開発方針」という。）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、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する総合設計

		建築基準法に基づく一般型総合設計		マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替型総合設計	
		基本型	再開発方針等適合型	基本型	再開発方針等適合型
容積率の緩和	緩和上限	1.5 倍 or +200%	1.5 倍 or +250%	1.5 倍 or +200%	1.5 倍 or +250%
	地域要件	なし	再開発方針の 2 号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	なし	再開発方針の 2 号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域
	住宅要件	なし	再開発方針、地区計画等に適合	なし	再開発方針、地区計画等に適合
	敷地要件	なし		なし	
	前面道路幅員要件	○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m 以上 ○上記以外 6m 以上		○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m 以上 ○上記以外 6m 以上	
	割増係数 (a = 住宅割合)	1	1.2	下記割増係数「×1.5」	
割増係数 (a = 住宅割合)			1	1.2	
斜線制限等の緩和	緩和の有無	○絶対高さ制限 あり ○道路斜線 あり / ○隣地斜線 あり ○北側斜線 原則なし		なし	

総合設計の緩和上限等の概要

2 一般型総合設計適用の基本的条件

① 基本型総合設計

イ 対象建築物及び対象地域又は区域

限定なし。

ロ 敷地面積

計画建築物の敷地面積が、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄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、第二種低層住居専用地域	1,000 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	500 m ²
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	500 m ²
近隣商業地域	500 m ²
商業地域	500 m ²
準工業地域	500 m ²
工業地域	500 m ²
工業専用地域	500 m ²
用途地域の指定のない区域	2,000 m ²

ハ 絶対空地率

計画建築物の敷地内の空地の面積の敷地面積に対する割合（以下「絶対空地率」という。）は、次の表の基準建蔽率（法第53条の規定による建蔽率をいう。以下同じ。）の最高限度の欄に掲げる区分に応じて、同表絶対空地率の欄に掲げる数値以上とすること。

基準建蔽率 (C)の最高限度	絶対空地率	
	容積率制限(法第52条)緩和の場合	斜線制限(法第52条以外)のみ緩和の場合
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + 1.5/10$	$(1 - C) + 1/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$6.5/10$	$6/10$
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 2/10$	$(1 - C) + 1.5/10$
基準建蔽率未定	$2/10$	$1.5/10$

ニ 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

整形のものとする。

ホ 緑化等

原則として、計画建築物と調和した植樹等を行い、そ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。

② 再開発方針等適合型総合設計

イ 対象建築物及び対象区域

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（以下「再開発方針」という。）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、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合するもの。

ロ～ホは①に同じ

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⑤までの全てに該当する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、池等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係る土地を含む。）をいう。

なお、一般型総合設計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①から⑤までの全てに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付け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るもの（以下「公共空地」という。）については、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（非常時以外の場合において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。）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。
- ② 最小幅が4 m以上のものであること。ただし、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「歩道状公開空地」という。）にあつては、最小幅が2 m以上のものであること。
- ③ 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、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	300 m ²
ロ 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
ハ 近隣商業地域又は商業地域	100 m ²
ニ 用途地域の指定のない地域	200 m ²

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令（以下「令」という。）第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、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以上かつ100 m²以上であること。
- ④ 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。
- ⑤ 道路との高低差が、6 m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

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用若しく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、池等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係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。）又は保育所その他の生活支援施設及びその部分で次の①から⑤まで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て、(3)に規定する公開空地等の有効面積に算入できるものとする。

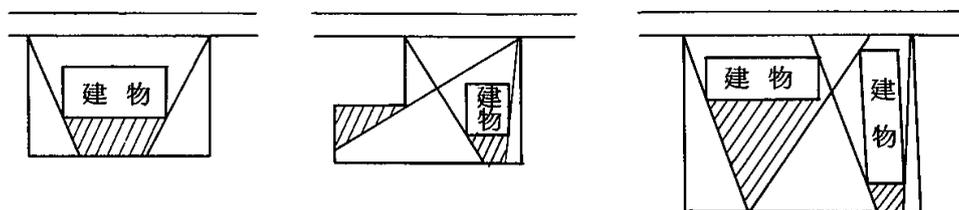
- ① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあつては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（少なくとも 300 m²以上であること。）を有すること。
- ② 屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。
- ③ 「環境の保全と創造に関する条例」に基づく屋上等の緑化部分（公開空地、公開空地である部分又は②に該当するものを除く。）であること。
- ④ 駅近傍等に設置される認可保育所、認定こども園及び次世代育成対策促進法に基づく「次世代育成支援市町行動計画」に位置づけられた指定保育施設（以下「保育所等」という。）で川西市が設置の認可等をしたものであること。
- ⑤ ④の保育所等に併設される屋外遊戯場（ただし、その面積が 70 m²に満たないものを除く。）であること。

(3) 公開空地等の有効面積の算定

① 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イからリまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- | | |
|--|------|
| イ 歩道状公開空地（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 |
| ロ 面積が 500 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部分（イに該当するものを除く。） | 1. 2 |
| ハ 面積が 300 m ² 以上 500 m ² 未満で幅員が 6 m 以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） | 1. 1 |
| ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 | 1. 0 |
| ホ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 5 |
| ヘ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 3 |
| ト 屋上緑化（へに該当するものを除く。）（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |
| チ 保育所等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |

- リ 保育所等に併設される屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地） 1. 0
- ② 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①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- イ 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
- ロ 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、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。） 0. 6
- ハ 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以上のもの又は気候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。）
- (イ) はり下5m以上 0. 8
- (ロ) はり下2.5m以上5m未満 0. 6
- ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2
- ③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②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。



（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。）

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（②のイ関係）

図4-1

4 容積率の割増し

(1) 容積率割増しの基準

① 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）は、用途地域に応じ下表の幅員以上とすること。

地 域 又 は 区 域	前面道路の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	6 m
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	6 m
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	6 m
近隣商業地域	8 m
商業地域	8 m
準工業地域	6 m
工業地域	8 m
工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

② 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（法第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。

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

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、③及び(2)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、α、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 未満	2 / 3
10/10 以上 90/10 未満	1 / 3 + (9 - v) × 1 / 8 × 1 / 3
90/10 以上	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。

一般型総合設計の種類	係数 (α)
基本型総合設計	1
再開発方針等適合型総合設計	1.2

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
($2/3$ を超えるときは $2/3$ とし、以下③において同様とする。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
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、準工業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 3の①口の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値(令第136条第3項の表の(イ)欄に掲げる区分に応じて、同表(ロ)欄に掲げる敷地面積の規模(ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模))

③ 割増し後の延べ面積の限度

②に規定する容積の割増しを行うにあたっては、次の表の一般型総合設計の種類
の欄に掲げる区分に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを割増し後の延べ面積の
限度とする。

一般型総合設計の種類	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 $A \times (v + 20/10)$ 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 $A \times (v + 25/10)$ のうちいずれか小さいもの

④ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、②に規定する割増係数及び③に規定する限度について、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ものとする。

(2) 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。)が、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②の規定にかかわ

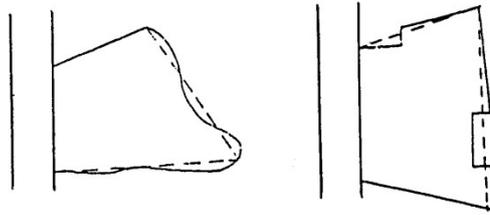
らず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、(2)における有効公開空地面積の合計には、4の(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

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

5 高さ制限の緩和

(1) 絶対高さ制限に関する緩和

法第 55 条第 1 項の規定に係る許可を受けることができる建築物は、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 S_i' が S_i 以下であるものとする。



敷地を多角形に近似する場合の例示

図 6 - 1

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 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て建築物の各部分を各边上の鉛直面（以下「スクリーン」という。）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。）とし、 S_i とは、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とする。

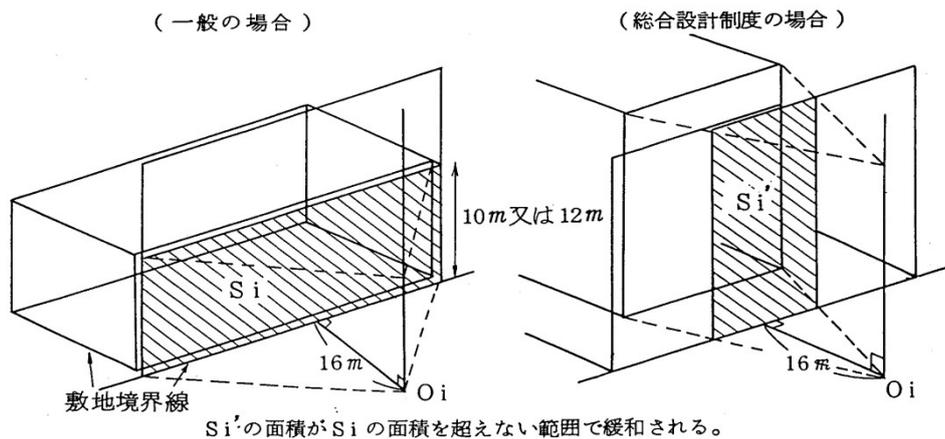


図 6 - 2

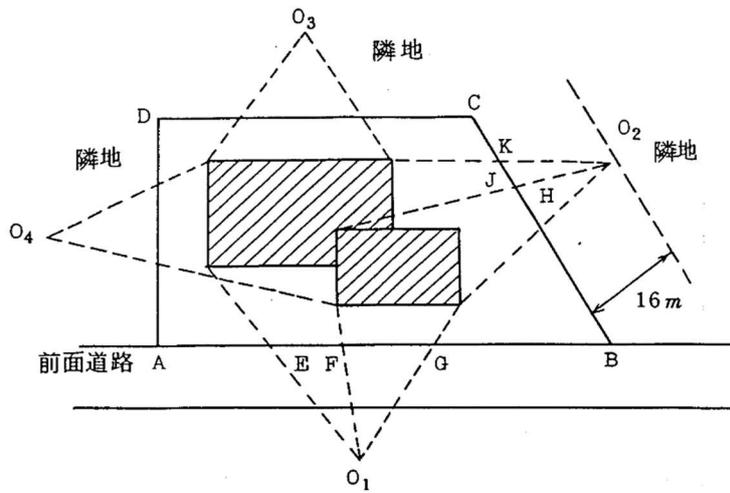


図 6 - 3

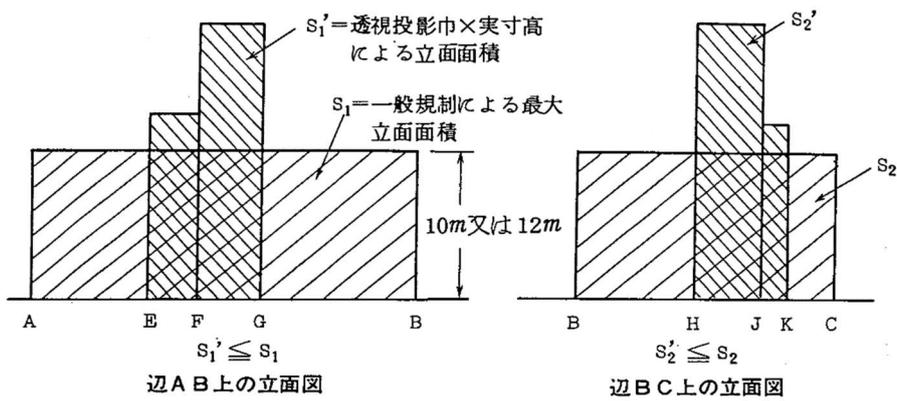


図 6 - 4

また、敷地の角が凹角又は鈍角の場合には、次図の斜線部分にある建築物の部分は除いて比較する。

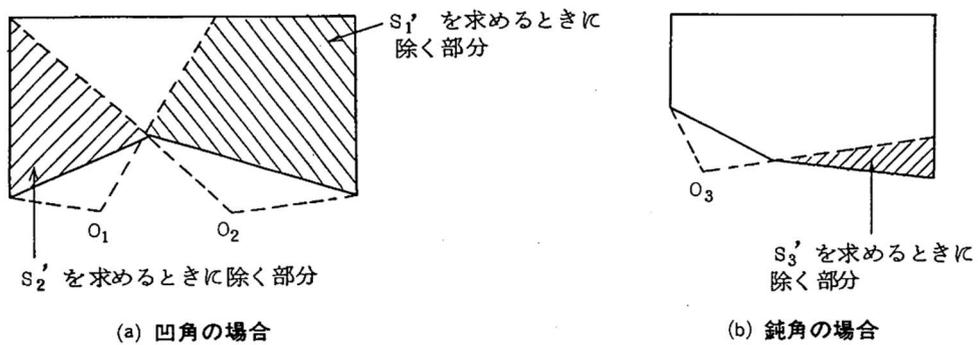


図 6 - 5

(2) 道路斜線制限等の緩和

① 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

イ 道路斜線制限（法第 56 条第 1 項第 1 号）又は隣地斜線制限（同項第 2 号）に係る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次に掲げる区分に従い、(イ)、(ロ)又は(ハ)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。

(イ) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域

道路に接する各辺について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

(ロ) 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

道路に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、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

(ハ) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。）

道路に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、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

隣地斜線制限の緩和の場合の O_i の位置

【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、準工業地域、工業地域、工業専用地域】

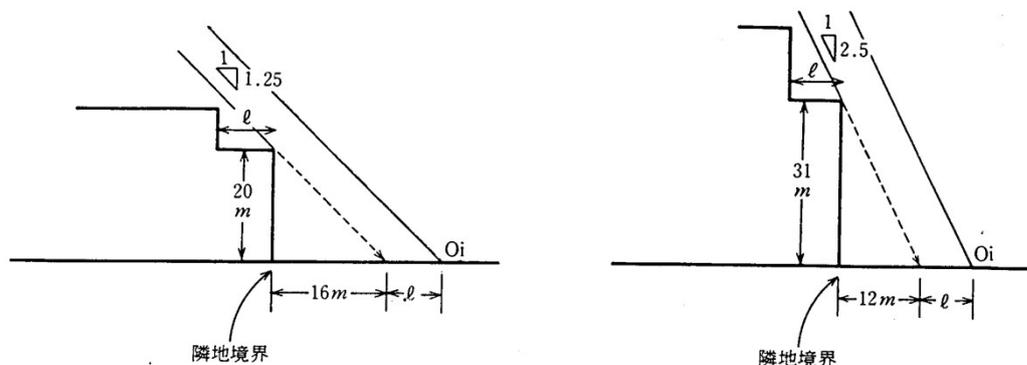


図 6 - 6

(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(イ)欄に掲げる数値
- U : 法第56条別表第3(イ)欄に掲げる距離

$$S_i = L \cdot d \cdot (W + 2\ell) \times (W + \ell) / (W + 2\ell) \\ = L \cdot d \cdot (W + \ell)$$

$$S_i' = L_i' \cdot H \cdot (W + \ell) / (W + 2\ell)$$

$$S_i \geq S_i'$$

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

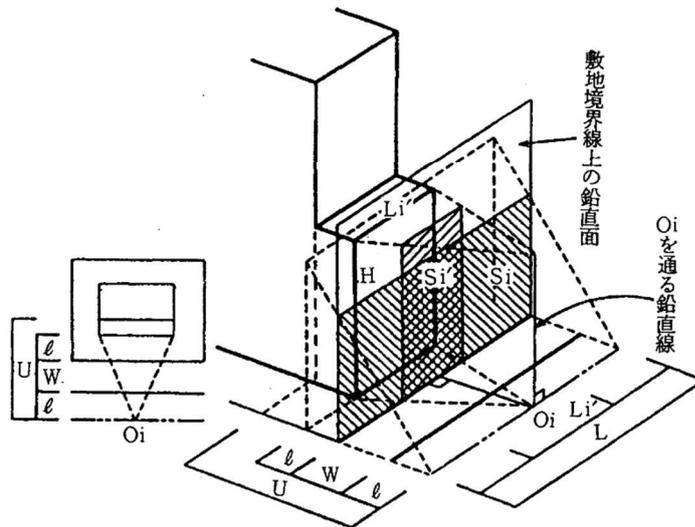


図 6-7

- ロ 高さが 100m を超える建築物に対するイの規定の適用については、次の(イ)、(ロ)及び(ハ)を加えたものをもってイの S_i' とする。
- (イ) 建築物の高さ 100m 以下の部分の立面投影面積
 - (ロ) 建築物の高さ 100m を超え 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
 - (ハ) 建築物の高さ 150m を超える部分の立面投影面積に 3 分の 1 を乗じて得たもの

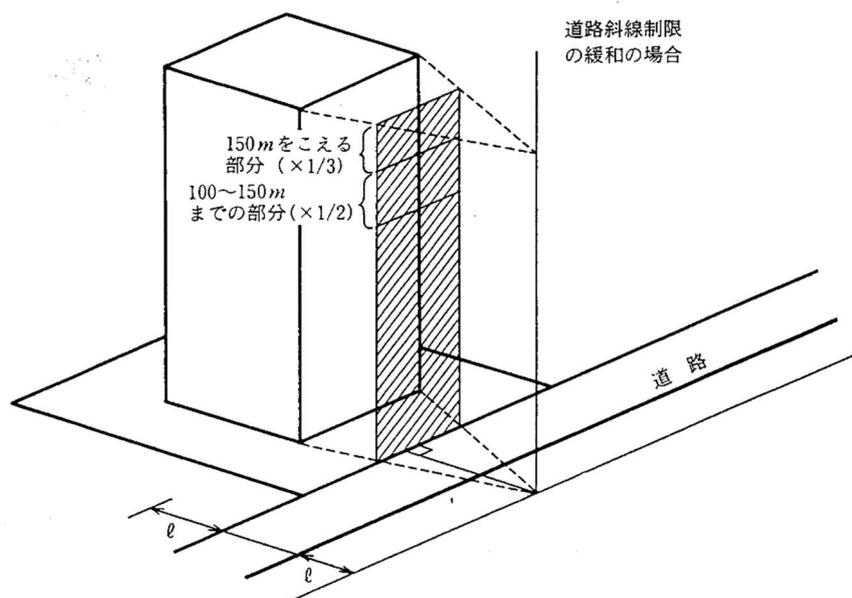


図 6 - 7

- ハ 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' に含めないものとする。
- ② 北側斜線制限関係
- イ 第一種低層住居専用地域、第二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)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。
 - ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域においては、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。

(3) 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

① 敷地が法第 55 条第 1 項又は法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 号若しくは第 3 号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する(2)の①の規定の運用については、敷地の各辺の midpoint から次のイ又はロに掲げる距離だけ外側にある点をもって(2)の①のイの O_i とし、各辺において法第 55 条第 1 項又は法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 号若しくは第 3 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(2)の①のイ及びロの S_i とする。

イ 道路に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

ロ その他の各辺については下記の式による数値

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

A_2 : 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に相当する距離を加えた距離の数値

A_3 : 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に相当する距離を加えた距離の数値

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

なお、絶対高さ制限(法第 55 条第 1 項)及び北側斜線制限(法第 56 条第 1 項第 3 号)の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が隣地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第 55 条第 1 項の規定に係る許可を受ける場合には、(1)を準用し、また、法第 56 条第 1 項の規定については、(2)の②を準用する。

② 上記①の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)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適當である場合には、建築物の敷地を第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域内に存する部分、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居地域、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及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について(2)の①を準用する。

この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第一種低層住居専

用地域又は第二種低層住居専用地域内に存する部分」「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」又は「各辺のうち非住居系地域内に存する部分」と読み替え、また S_i とは、当該部分について法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 3 号の規定によって許容される立面投影面積とする。

6 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、公開空地などを適正に維持管理しなければならない。

(1) 標示

- ① 建築主は、次のイからハまでにより、標示板を設置すること。
 - イ 公開空地による特例を受けたものにあつては、公開空地内の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2箇所以上設置すること。なお、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。
 - ロ 特例を受けた住宅にあつては、玄関ホール等の見やすい位置に、様式第2号の標示板（住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付したもの）を設置すること。
 - ハ 公開空地に準ずる有効な空地にあつては、特例を受けた建築物又はその敷地内の見やすい場所に、当該部分が当該特例の適用を受けたものである旨の様式第1号又は第2号に準じた標示板を設置すること。
- ② 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配置すること。
 - イ 銅版、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
 - ロ 堅固に固定されたものであること。
 - ハ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

(2) 維持管理

- ① 建築主は、公開空地等の維持管理を適切に行うことについての誓約書を提出すること。
- ② 建築主は、維持管理責任者を選任し、様式第3号による維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等計画図を保管するとともに、その状況について様式第4号により3年毎に特定行政庁に報告しなければならない。
- ③ 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。
- ④ 物件説明書、パンフレット、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。
 - イ 一般型総合設計による建築物であること
 - ロ 一般型総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
 - ハ 公開空地等の維持管理及び費用負担
 - ニ 公開空地等の変更又は転用禁止
 - ホ 公開空地等の図面

7 その他

(1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画において定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除き、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残りの敷地において一般型総合設計許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うものとする。

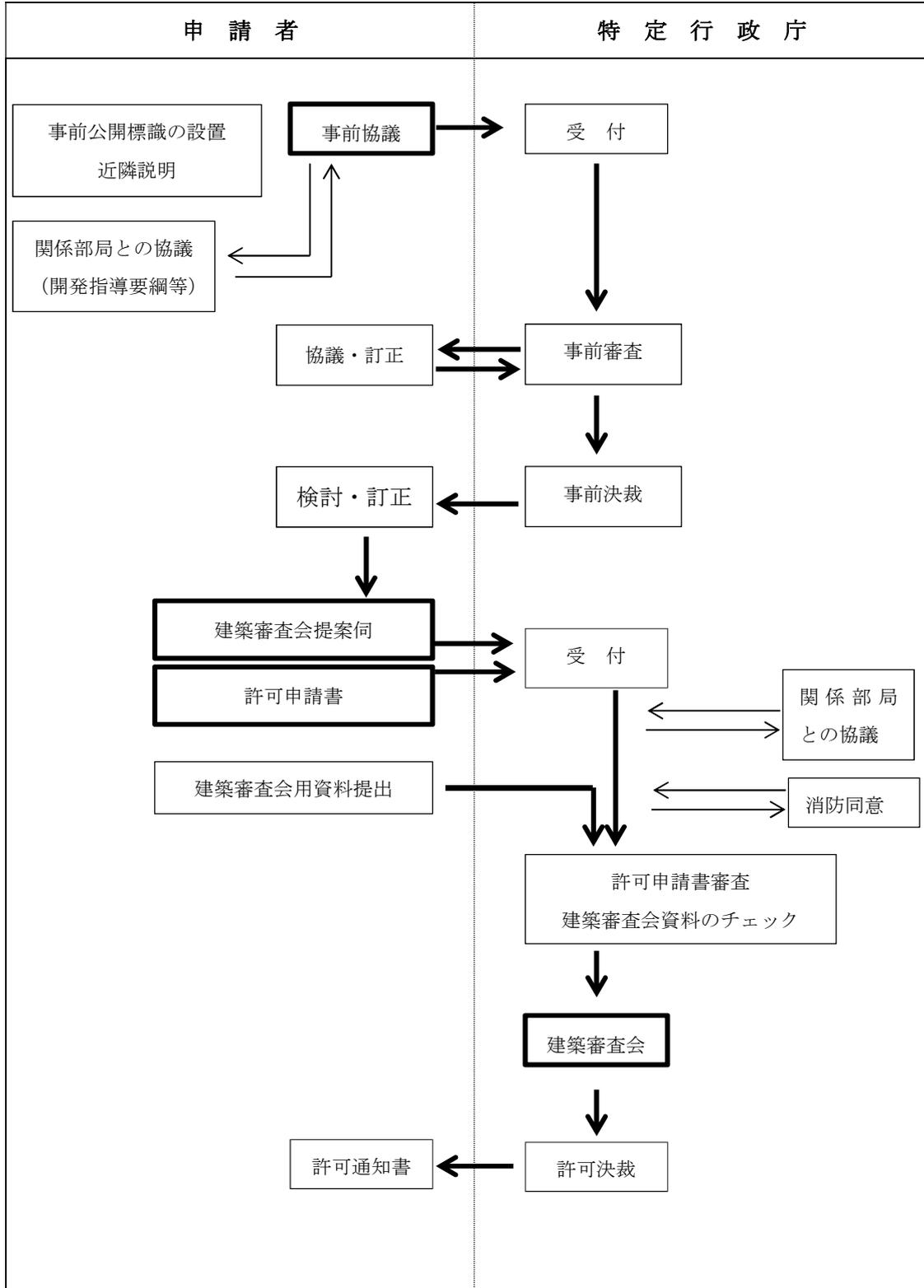
(2) 広告物の取扱い

許可を受けた計画建築物及びその敷地内において、広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法その他の関係法令及び条例によるほか、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（ガラス面等を除く）に掲出するもの又は地上に設置するもの
- ③ 地上に設置するものは、原則として公開空地内を避けること。
- ④ 地上に設置するものは、原則として2以下とし、できる限り統一した集合広告物とすること。
- 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原則として設置しないこと。

8 許可手続

(1) 手続の流れ



(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書を提出する前に様式第5号の事前公開の標識（大きさは、縦90cm×横90cm以上）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。

公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。

② 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民等に対して事業計画の説明を行い、その経過内容等について特定行政庁へ報告書を提出すること。

(3) 事前協議

① 事前協議

基本計画について、「(1) 手続の流れ」に基づき、下記の資料等を作成し、特定行政庁と事前協議を行うこと。

② 必要資料等

イ 位置図

都市計画図等による。

ロ 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

ハ 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。

ニ 公開空地等面積求積図

ホ 立面投影面積の算定結果

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。

ヘ 日影図

(4) 建築審査会提案伺

基本計画の内容について、事前協議を行うこと。また、建築審査会提案伺について、建築審査会開催日の21日前までに特定行政庁へ到着するよう、次に掲げる図書をA4版に製本し提出すること。

ア 建築審査会提案伺

イ 委任状

ウ 理由書

許可を必要とする理由を明示し、建築主が記名捺印すること。

エ 用途地域図

都市計画の用途地域図にならいう着色した凡例を記入すること。

オ 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（様式第3号）

建築主及び維持管理責任者が記名捺印すること。

カ 用途地域図

都市計画図の用途地域にならいう着色した凡例を記入すること。

キ 付近現況図

周辺半径300mの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	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿屋	淡黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫 モーブ
工業用	工場	明青 ライト・ブルー
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バート・シーナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

- ク 現場周辺状況写真
周辺の状況が俯瞰できるような位置から撮影すること。
- ケ 設計概要書
- コ 透視図
主要な公開空地等及び建築計画が、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 床面積求積図
- セ 公開空地等計画図
縮尺 1 / 300 以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。
なお、公開空地等が接する階の平面図も記載すること。
- ソ 公開空地等面積求積図
実面積及び有効面積を明記すること。
- タ 表示板構造詳細図
- チ 動線計画図
歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。
なお、1 階平面図も記入すること。
- 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。
- テ 日影図
- ト 各階平面図
- ナ 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。前面道路及び隣地との高さの関係も明示する。
- ヌ 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）
縮尺は 1 / 50 ~ 1 / 100 とする。
- ネ その他必要な資料

(5) 許可申請

① 許可申請書

許可申請書は、次に掲げる図書をA 4版に製本し、正本1通及び副本1通提出すること。

ア 許可申請書

イ～ネは(4)に同じ。

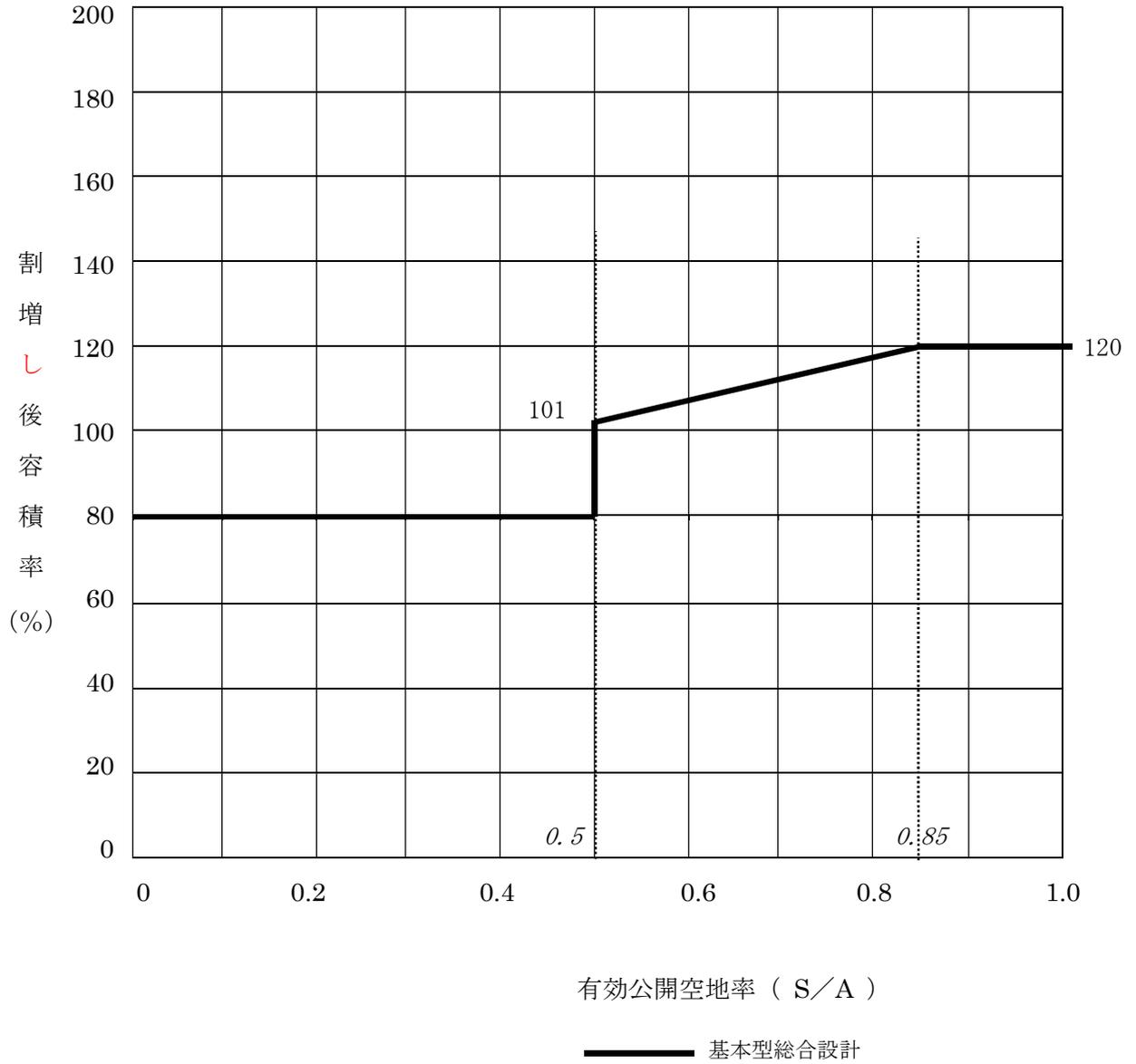
② 建築審査会に必要な資料

建築審査会開催2週間前までに上記カ、キ、サ及びト～ネをA 3版で提出すること。

9 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

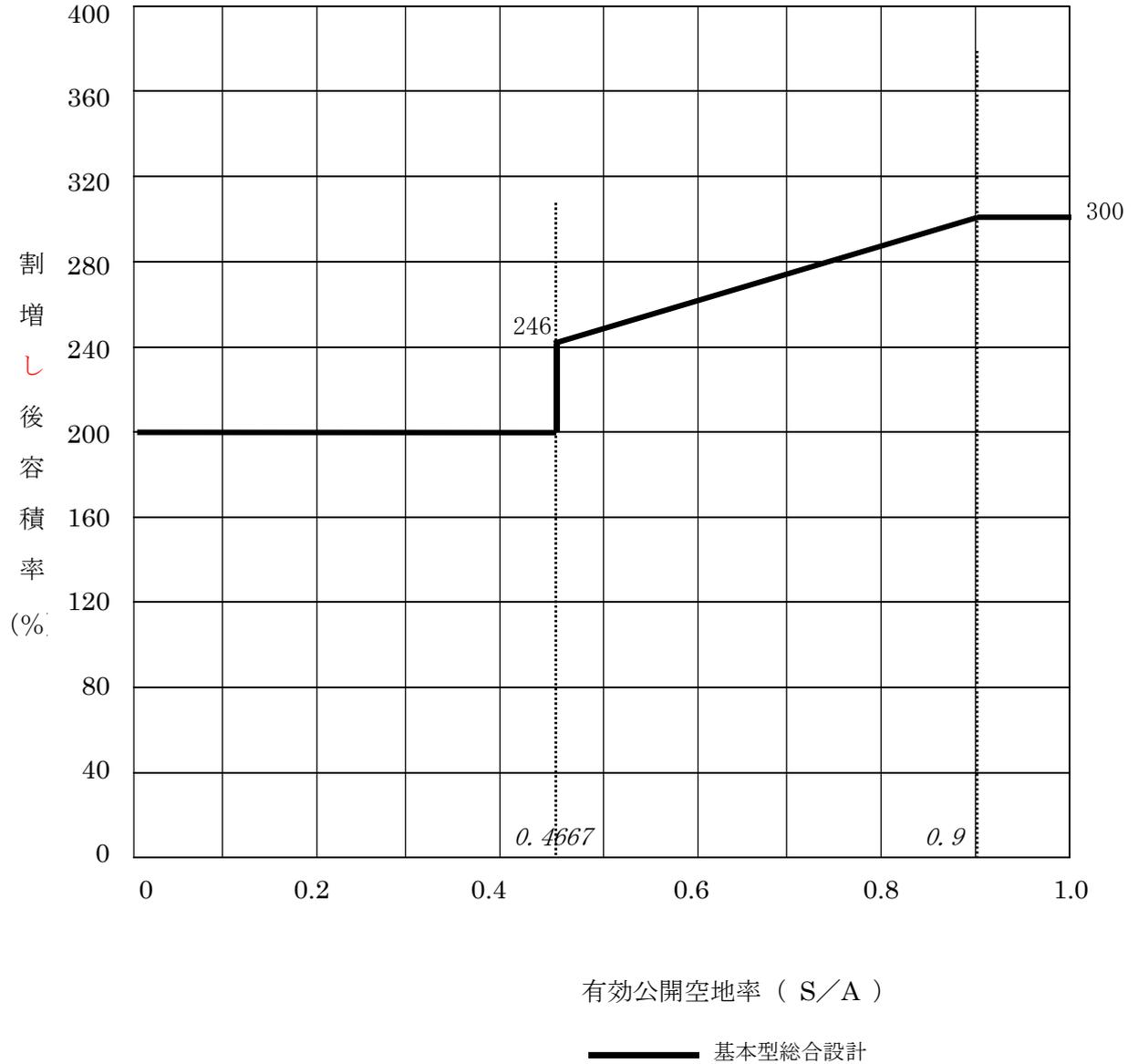
有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積 500 m²、基準容積率 80%、基準建蔽率 40%の場合)



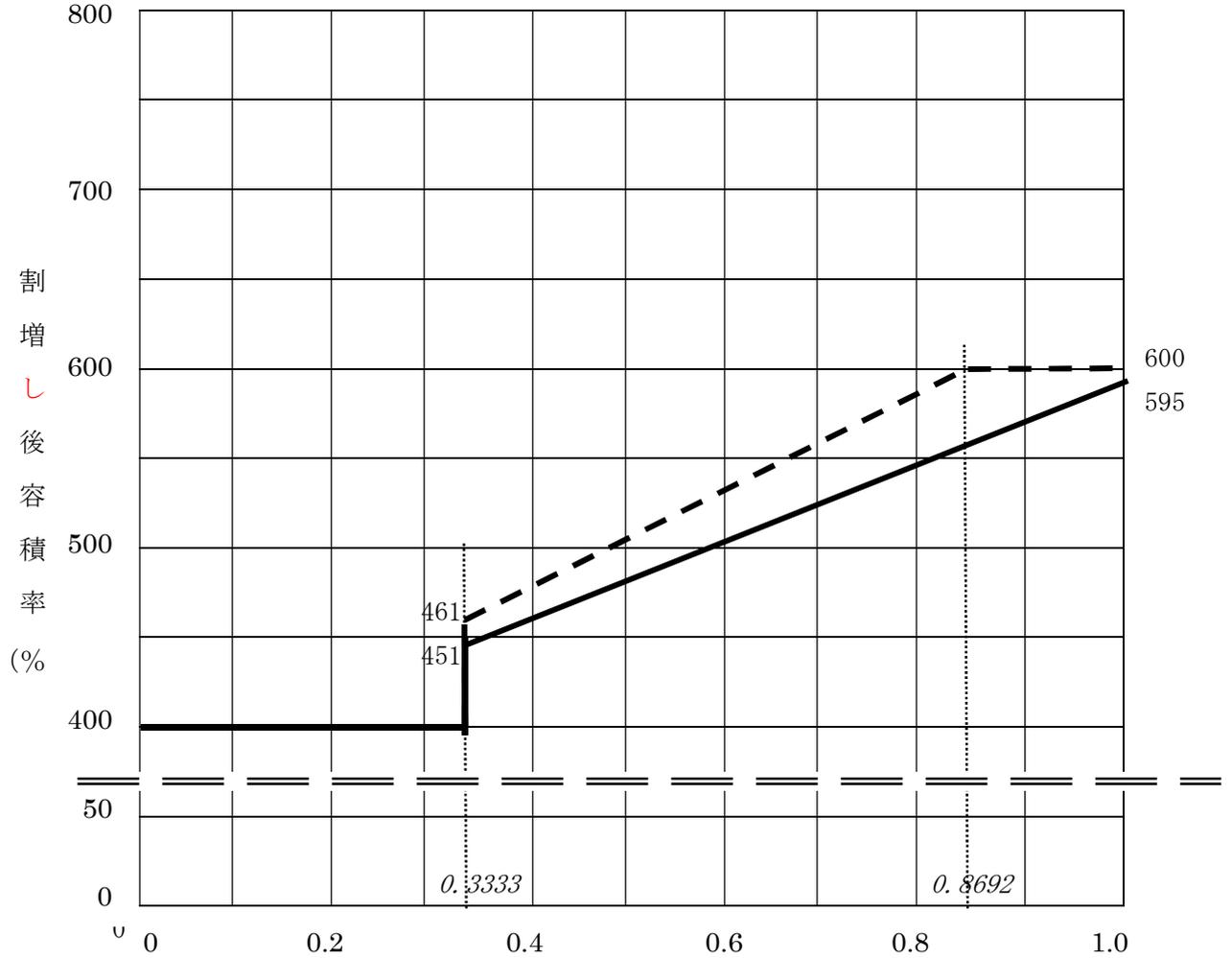
有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積 500 m²、基準容積率 200%、基準建蔽率 60%の場合)



有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積 500 m²、基準容積率 400%、基準建蔽率 80%の場合)



有効公開空地率 (S/A)

- 基本型総合設計
- - - 再開発方針等適合型総合設計

Ⅲ マンション建替型総合設計

1 マンション建替型総合設計の種類

① 基本型総合設計

法第 105 条の規定に基づき、新たに建築されるマンションの敷地内において、日常一般に開放された空地を確保し、地域の防災、環境等への貢献等を行う建築計画に対して、容積率制限の緩和を総合的判断に基づいて許可し、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総合設計

② 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（以下「再開発方針」という。）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、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する総合設計

		建築基準法に基づく一般型総合設計		マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替型総合設計	
		基本型	再開発方針等適合型	基本型	再開発方針等適合型
容積率の緩和	緩和上限	1.5 倍 or +200%	1.5 倍 or +250%	1.5 倍 or +200%	1.5 倍 or +250%
	地域要件	なし	再開発方針の 2 号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	なし	再開発方針の 2 号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域
	住宅要件	なし	再開発方針、地区計画等に適合	なし	再開発方針、地区計画等に適合
	敷地要件	なし		なし	
	前面道路幅員要件	○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m 以上 ○上記以外 6m 以上		○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m 以上 ○上記以外 6m 以上	
	割増係数 (a = 住宅割合)	1	1.2	下記割増係数「×1.5」	
割増係数 (a = 住宅割合)	1	1.2	1	1.2	
斜線制限等の緩和	緩和の有無	○絶対高さ制限 あり ○道路斜線 あり / ○隣地斜線 あり ○北側斜線 原則なし		なし	

総合設計の緩和上限等の概要

2 マンション建替型総合設計適用の基本的条件

① 基本型総合設計

イ 対象建築物及び対象地域又は区域

要除却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であること。(ただし、対象地域又は区域の限定なし。)

ロ 住宅等及び非住宅部分の床面積

以下の(イ)及び(ロ)に適合するものであること。ただし、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替え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。

(イ) 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。）以外の部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却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、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

(ロ) 非住宅部分の床面積の合計が、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をいう。以下同じ。）の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

ハ 事前協議

要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンションの除却前に許可の事前協議がなされているものであること。

ニ 敷地面積

計画建築物の敷地面積が、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄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、第二種低層住居専用地域	1,000 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	500 m ²
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	500 m ²
近隣商業地域	300 m ²
商業地域	300 m ²
準工業地域	500 m ²
工業地域	500 m ²
工業専用地域	500 m ²
用途地域の指定のない区域	1,000 m ²

要除却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、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション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等に係る許可については、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。

ホ 敷地形態

計画建築物の敷地は、できる限り整形のものとする。

ヘ 緑化等

原則として、計画建築物と調和した植樹等を行い、そ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。

② 再開発方針等適合型総合設計

イ 対象建築物及び対象区域

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（以下「再開発方針」という。）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、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する要除却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であるもの。

ロ～ヘは①に同じ

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⑤までの全てに該当する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、池等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係る土地を含む。）をいう。

なお、マンション建替型総合設計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①から⑤までの全てに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付け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るもの（以下「公共空地」という。）については、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（非常時以外の場合において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。）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おいて、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が3m以上のものであること。ただし、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「歩道状公開空地」という。）にあっては、最小幅が1.5m以上のものであること。
- ③ 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、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	300 m ²
ロ 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
ハ 近隣商業地域又は商業地域	100 m ²
ニ 用途地域の指定のない地域	200 m ²

ただし、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、イからニまでに定める数値を上回る場合は、当該数値以上）、かつ、50 m²以上であること。
- ④ 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。
- ⑤ 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

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用若しく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、池等

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係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。)又は保育所その他の生活支援施設及びその部分で次の①から⑤まで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て、(3)に規定する公開空地等の有効面積に算入できるものとする。

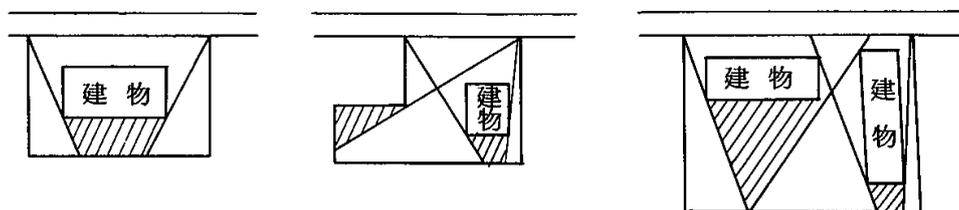
- ① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあっては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（敷地面積の10分の1以上（300㎡を上回る場合は、300㎡以上）、かつ、100㎡以上であること。）を有すること。
- ② 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。
- ③ 「環境の保全と創造に関する条例」に基づく屋上等の緑化部分（公開空地、公開空地である部分又は②に該当するものを除く。）であること。
- ④ 駅近傍等に設置される認可保育所、認定こども園及び次世代育成対策促進法に基づく「次世代育成支援市町行動計画」に位置づけられた指定保育施設（以下「保育所等」という。）で川西市が設置の認可等をしたものであること。
- ⑤ ④の保育所等に併設される屋外遊戯場（ただし、その面積が70㎡に満たないものを除く。）であること。

(3) 公開空地等の有効面積の算定

① 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イからリまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- | | |
|---|------|
| イ 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 |
| ロ 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部分（イに該当するものを除く。） | 1. 2 |
| ハ 面積が300㎡以上500㎡未満で幅員が6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） | 1. 1 |
| ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 | 1. 0 |
| ホ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 5 |
| ヘ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 3 |
| ト 屋上緑化（へに該当するものを除く。）（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |
| チ 保育所等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |

- リ 保育所等に併設される屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地） 1. 0
- ② 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①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- イ 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
- ロ 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、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。） 0. 6
- ハ プロティ、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「プロティ等」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以上のもの又は気候条件等のためプ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。）
- (イ) はり下5m以上 0. 8
- (ロ) はり下2.5m以上5m未満 0. 6
- ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2
- ③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②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。



(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。)

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（②のイ関係）

図4-1

4 容積率の割増し

(1) 容積率割増しの基準

① 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）は、用途地域に応じ下表の幅員以上とすること。ただし、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。

地域又は区域	前面道路の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	6 m
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	6 m
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	6 m
近隣商業地域	8 m
商業地域	8 m
準工業地域	6 m
工業地域	8 m
工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

② 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。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times \alpha \times 1.5 \times KA\} + A \times \beta$$

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、③及び(2)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、α、KA：下表による割増係数

基準容積率（v）	割増係数（K _i ）
10/10 未満	2/3
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10 以上	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。

マンション建替型総合設計の種類	係数 (α)
基本型総合設計	1
再開発方針等適合型総合設計	1.2

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
($2/3$ を超えるときは $2/3$ とし、以下③において同様とする。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
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、準工業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 3の①ニの表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値(マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模)

β : 次のイからホまでに掲げるもの(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、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係数。

(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、相当する部分を超過して割増しを行うことができる。)なお、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、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。

イ 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

ロ 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

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 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

ホ 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、イからホ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、イからホまでに掲げる施設等(以下「地域の防災又は環境等への貢献等部

分」という。)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。

③ 割増し後の延べ面積の限度

②に規定する容積の割増しを行うにあたっては、次の表のマンション建替型総合設計の種類に掲げる区分に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを割増し後の延べ面積の限度とする。

マンション建替型総合設計の種類	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 $A \times (v + 20 / 10)$ 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 $A \times (v + 25 / 10)$ のうちいずれか小さいもの

④ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、②に規定する割増係数及び③に規定する限度について、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ものとする。

5 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、公開空地などを適正に維持管理しなければならない。

(1) 標示

- ① 建築主は、次のイからハまでにより、標示板を設置すること。
 - イ 公開空地による特例を受けたものにあつては、公開空地内の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2箇所以上設置すること。なお、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。
 - ロ 住宅等にあつては、玄関ホール等の見やすい位置に、様式第2号の標示板（住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付したもの）を設置すること。
 - ハ 公開空地に準ずる有効な空地又は地域の防災又は環境等への貢献等部分にあつては、特例を受けた建築物又はその敷地内の見やすい場所に、当該部分が当該特例の適用を受けたものである旨の様式第1号又は第2号に準じた標示板を設置すること。
- ② 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配置すること。
 - イ 銅版、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
 - ロ 堅固に固定されたものであること。
 - ハ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

(2) 維持管理

- ① 建築主は、公開空地等の維持管理を適切に行うことについての誓約書を提出すること。
- ② 建築主は、維持管理責任者を選任し、様式第3号による維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等計画図を保管するとともに、その状況について様式第4号により3年毎に特定行政庁に報告しなければならない。
- ③ 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。
- ④ 物件説明書、パンフレット、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。
 - イ マンション建替型総合設計による建築物であること
 - ロ マンション建替型総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
 - ハ 公開空地等の維持管理及び費用負担
 - ニ 公開空地等の変更又は転用禁止
 - ホ 公開空地等の図面

6 その他

(1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画において定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除き、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残りの敷地においてマンション建替型総合設計許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うものとする。

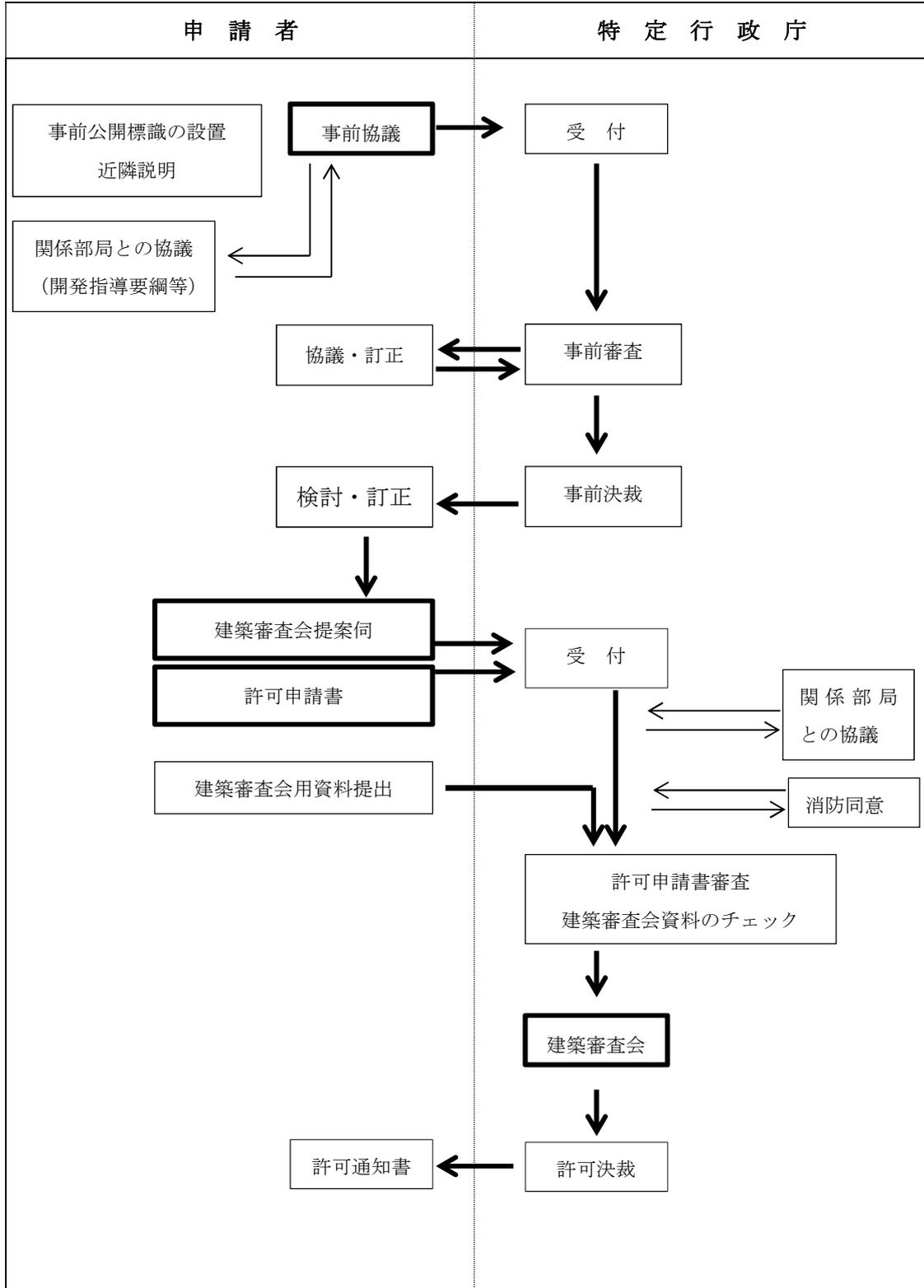
(2) 広告物の取扱い

許可を受けた計画建築物及びその敷地内において、広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法その他の関係法令及び条例によるほか、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（ガラス面等を除く）に掲出するもの又は地上に設置するもの
- ③ 地上に設置するものは、原則として公開空地内を避けること。
- ④ 地上に設置するものは、原則として2以下とし、できる限り統一した集合広告物とすること。
- 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原則として設置しないこと。

7 許可手続

(1) 手続の流れ



(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書を提出する前に様式第5号の事前公開の標識（大きさは、縦90cm×横90cm以上）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。

公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。

② 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民等に対して事業計画の説明を行い、その経過内容等について特定行政庁へ報告書を提出すること。促進警戒

(3) 事前協議

① 事前協議

基本計画について、「(1) 手続の流れ」に基づき、下記の資料等を作成し、特定行政庁と事前協議を行うこと。

② 必要資料等

イ 位置図

都市計画図等による。

ロ 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

ハ 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。

ニ 公開空地等面積求積図

(4) 建築審査会提案伺

基本計画の内容について、事前協議を行うこと。また、建築審査会提案伺について、建築審査会開催日の 21 日前までに特定行政庁へ到着するよう、次に掲げる図書を A 4 版に製本し提出すること。

ア 建築審査会提案伺

イ 委任状

ウ 理由書

許可を必要とする理由を明示し、建築主が記名捺印すること。

エ 用途地域図

都市計画の用途地域図にならい着色した凡例を記入すること。

オ 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（様式第 3 号）

建築主及び維持管理責任者が記名捺印すること。

カ 用途地域図

都市計画図の用途地域にならい着色した凡例を記入すること。

キ 付近現況図

周辺半径 300m の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	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿屋	淡黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫 モーブ
工業用	工場	明青 ライト・ブルー
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バーント・シーナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

ク 現場周辺状況写真

周辺の状況が俯瞰できるような位置から撮影すること。

ケ 設計概要書

コ 透視図

主要な公開空地等及び建築計画が、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 床面積求積図

セ 公開空地等計画図

縮尺 1 / 300 以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。

なお、公開空地等が接する階の平面図も記載すること。

ソ 公開空地等面積求積図

実面積及び有効面積を明記すること。

タ 表示板構造詳細図

チ 動線計画図

歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。

なお、1階平面図も記入すること。

ツ 各階平面図

テ 立面図

ト 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。

ナ 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）

縮尺は 1 / 50 ~ 1 / 100 とする。

ニ その他必要な資料

(5) 許可申請

① 許可申請書

許可申請書は、次に掲げる図書を A 4 版に製本し、正本 1 通及び副本 1 通提出すること。

ア 許可申請書

イ～ニは(4)に同じ。

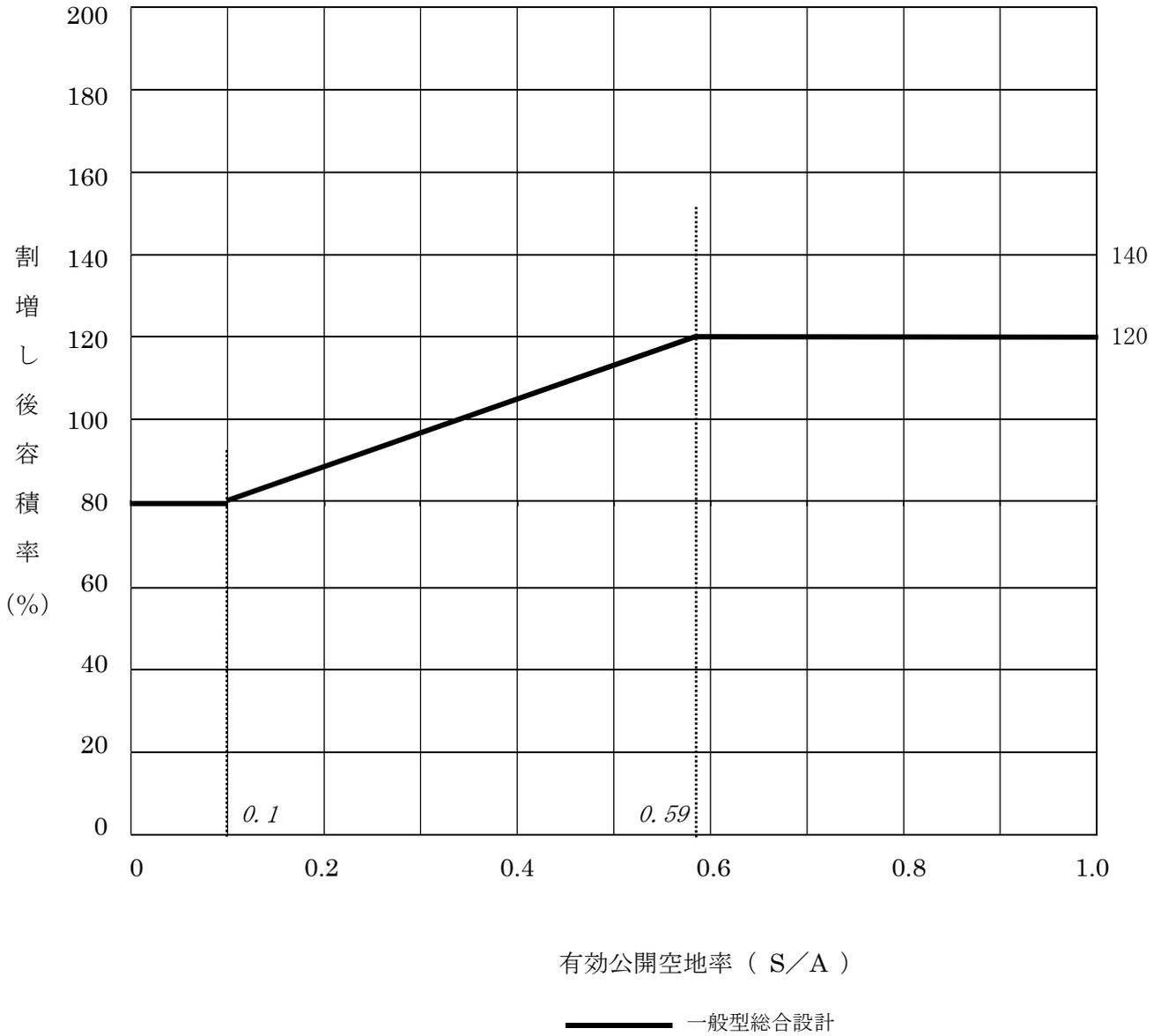
② 建築審査会に必要な資料

建築審査会開催 2 週間前までに上記カ、キ、サ及びツ～ニを A 3 版で提出すること。

8 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

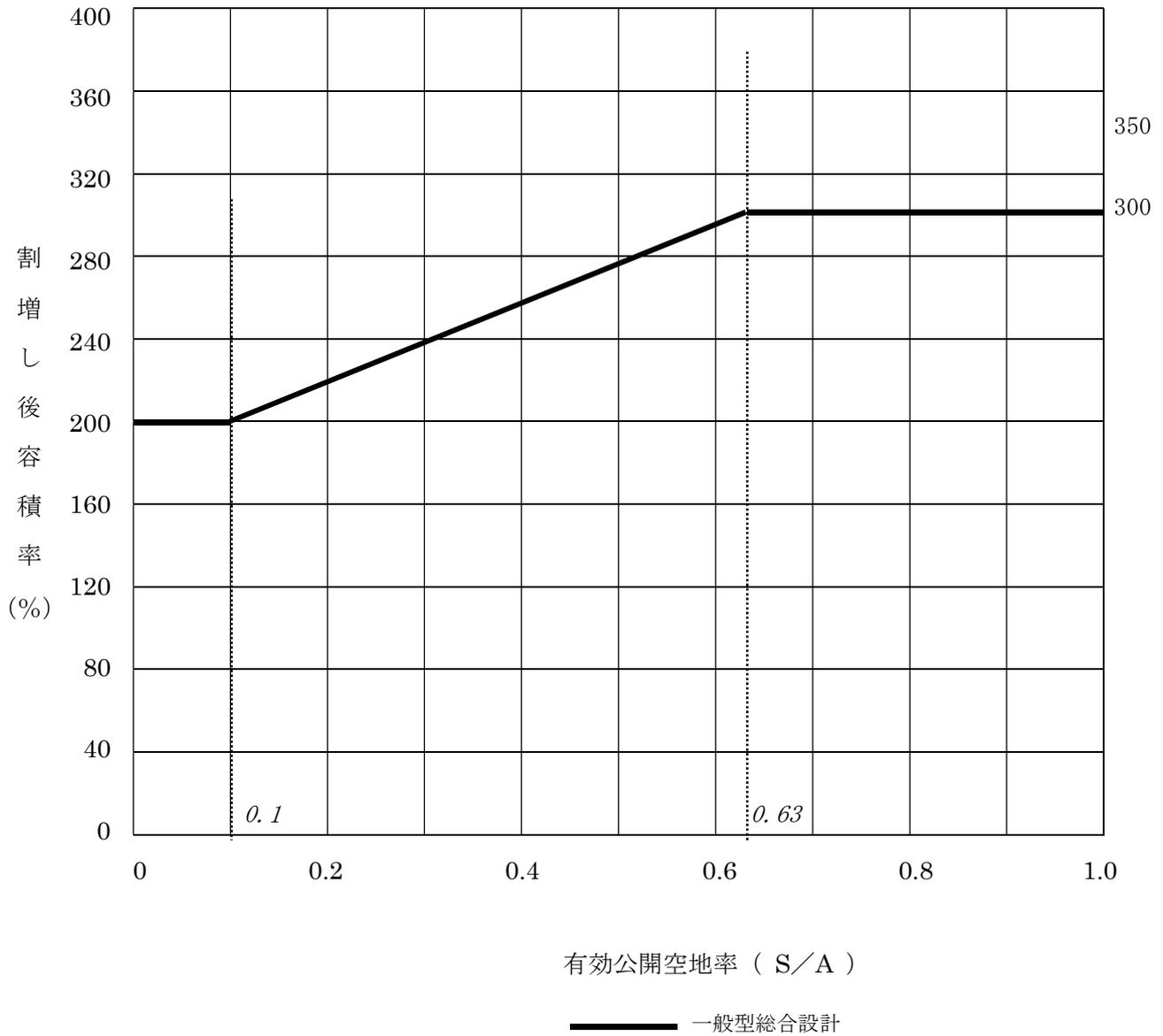
有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積 500 m²、基準容積率 80%、基準建蔽率 40%、 β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)



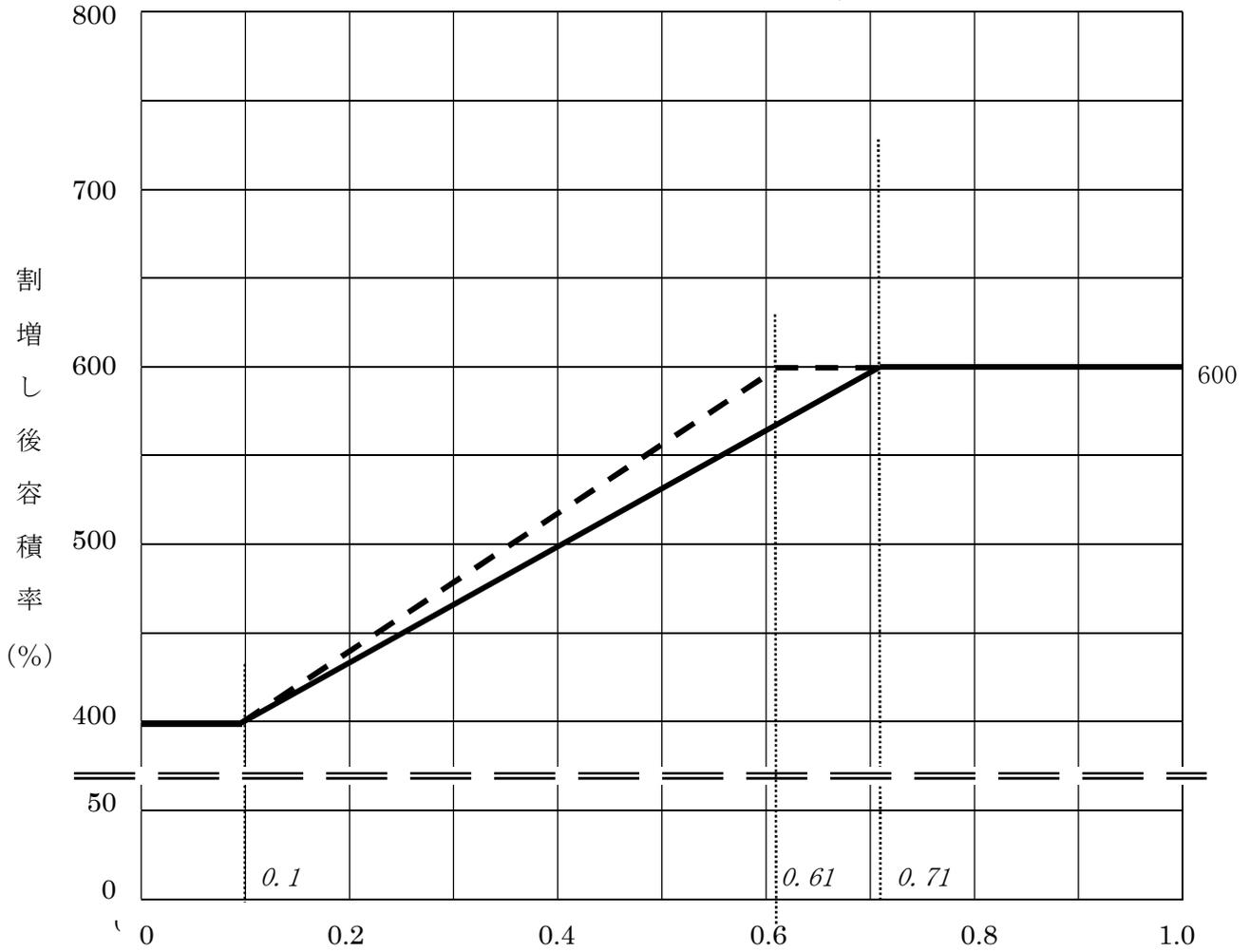
有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積 500 m²、基準容積率 200%、基準建蔽率 60%、 β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)



有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積 500 m²、基準容積率 400%、基準建蔽率 80%、 β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)

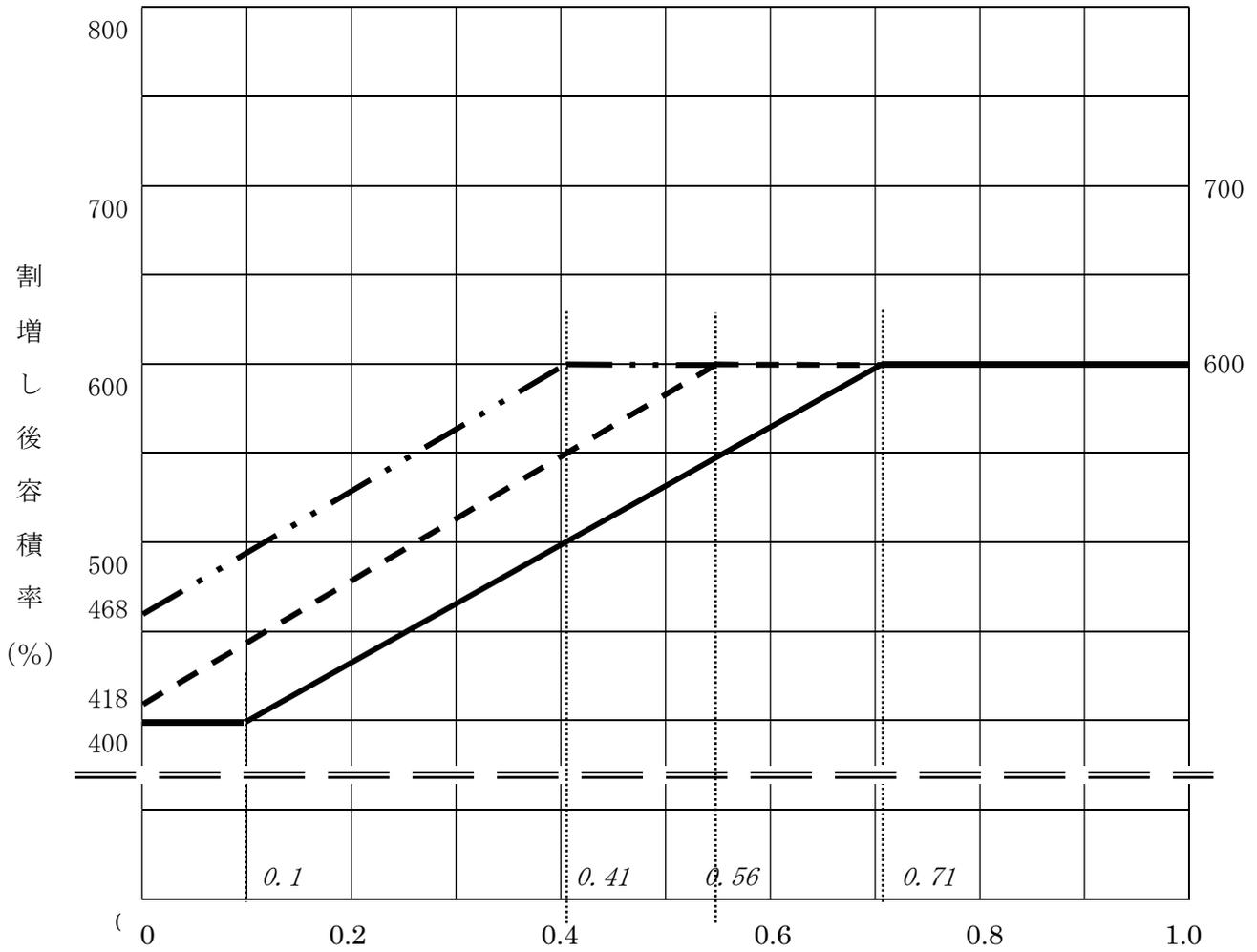


有効公開空地率 (S/A)

- 一般型総合設計
- - - 再開発方針等適合型総合設計

有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(一般型総合設計、敷地面積 500 m²、基準容積率 400%、基準建蔽率 80%の場合)



有効公開空地率 (S/A)

- β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合
- - - - - β (特別の容積率の割増係数) 50%の場合
- . . - β (特別の容積率の割増係数) 100%の場合

IV 様式

様式第1号 公開空地標示板（縦30cm×横50cm以上）

（一般型総合設計）

公開空地標示板	
<p>この広場及び通路は、建築基準法第59条の2に基づいて設けられた空地で、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。（川西市）</p>	
○年○月○日	
建築主 ○○○○	
管理者 ○○○○	

（マンション建替型総合設計）

公開空地標示板	
<p>この広場及び通路は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定に基づいて設けられた空地で、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。（川西市）</p>	
○年○月○日	
建築主 ○○○○	
管理者 ○○○○	

様式第2号 住宅の玄関ホール等に掲示する標示板（縦30cm×横50cm以上）

（一般型総合設計）

一般型総合設計による住宅標示板

この建築物は、建築基準法第59条の2の規定に基づく許可により建築されたもので、住宅の用途に供する部分は他の用途に変更できません。（川西市）

○年○月○日
建築主 ○○○○
管理者 ○○○○

1階～2階

3階～11階

住宅の用途に供する部分

（マンション建替型総合設計）

マンション建替型総合設計による住宅等標示板

この建築物は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定に基づく許可により建築されたもので、住宅等の用途に供する部分は他の用途に変更できません。（川西市）

○年○月○日
建築主 ○○○○
管理者 ○○○○

1階～2階

3階～11階

住宅等の用途に供する部分

維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

年 月 日

川西市長 様

〔建築主〕

住 所

氏 名

印

T E L

〔建築基準法第59条の2
マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条〕の規定による許

可の特例を受けた公開空地等及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め、適正に維持管理することを誓約します。

また、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合は、本誓約書に基づき誓約事項を承継することを条件とします。

記

1 維持管理責任者

住 所

氏 名

印

T E L

2 建築物の概要

許可申請書

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

様式第4号 公開空地等及び住宅の用途に供する部分の管理報告書

(表 面)

公開空地等及び住宅の用途に供する部分の管理報告書

年 月 日

川西市長 様

[維持管理者]

住 所

氏 名

印

T E L

川西市総合設計許可取扱要領に基づいて設置した 公開空地等・住宅 の用途に供する部分の維持管理状況について、下記のとおり報告します。

記

総合設計の種類	1. 一般型総合設計 2. マンション建替型総合設計				
所有者	氏 名				
	住 所				
許可年月日		許可番号			
検査済年月日		検査済証番号			
計画名称		主要用途			
敷地の位置等	地名地番				
	用途地域	基準建蔽率	%	基準容積率	%
	防火地域	防火・準防火・指定なし	高度地区	1種・2種・3種・指定なし	
	敷地面積	その他の地域地区			
建物概要	建築面積	建蔽率	%		
	延べ面積	容積率	%	許容容積率	%
	構造・階数	造	地上	階/地下	階
緩和事	容積率制限	1. 基本型 2. 再開発方針等適合型			
	絶対高さ制限				

現地検査日	經由庁欄	受付欄
年月日		
係員印		

(裏面)

公開空地等について	面積	m ²		有効公開空地面積	m ²	
	所見					
	公衆の利用状況					
	変更の有無その内容					
	その他管理上の問題点等					
住宅について	住宅総戸数	戸		住宅部分延べ面積	m ²	
	所見					
	変更の有無その内容					
	その他管理上の問題点等					
看板枚数	壁面設置	枚		地上設置	枚	
総括意見						

[添付図面及び明示事項] A4サイズ左折製本	
付近見取り図	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの
2 配置図 兼 公開空地図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、公開空地（茶）、緑地（緑）にて着色すること。
3 各階平面図	住宅の用に供する部分を着色（赤）すること。
4 現況写真	公開空地等部分、住宅に供する部分、外観4面、遠景1、写真撮影位置図（1、2と兼用可）

様式第5号 事前公開の標識（縦90cm×横90cm以上）

建 築 計 画 の お 知 ら せ	
敷地の地名地番	
建築物用途	
敷地面積	平方メートル
建築物の延べ面積	平方メートル
建築物の高さ	メートル
建築物の階数	地上 階 / 地下 階
予定工事期間	年 月 日 ~ 年 月 日
建築主の住所氏名	(TEL)
設計者の住所氏名	(TEL)
工事監理者の住所氏名	(TEL)
標識の設置年月日	年 月 日

川西市総合設計許可取扱要領

平成 28 年 3 月 30 日 策定 （平成 28 年 4 月発行）

令和元年 5 月 1 日 改定

- 発行 川西市
兵庫県川西市中央町 12 番 1 号
- 編集 都市政策部建築指導課

※この冊子は市役所内で印刷しています。

令和元年 5 月 改定
都市政策部建築指導課