

加古川市総合設計制度  
許可取扱要領

令和2年12月

加古川市都市計画部建築指導課

## 【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ことができる。

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）欄に掲げる数値に応じて、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相当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 m <sup>2</sup> )	規則で定めることができる 敷地面積の規模(単位 m <sup>2</sup> )
(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

**【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 21 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、次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値とする。

地域	敷地面積の規模
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	1,000 平方メートル
近隣商業地域又は商業地域	500 平方メートル

## 目 次

第 1 許可方針	4
第 2 許可基準	5
1 容積率緩和に係る許可	5
2 斜線制限緩和に係る許可	11
3 標示及び維持管理	13
第 3 許可手続き	
(1) 手続きの流れ	15
(2) 近隣説明等	15
(3) 事前協議	16
(4) 許可申請	16
様式	
様式第 1 号 公開空地標示板	19
様式第 2 号 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書	20
様式第 3 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	21
様式第 4 号 事前公開の標識	23

## 第1 許可方針

総合設計制度は、建築基準法（以下「法」という。）第59条の2の規定に基づき、市街地における任意の民間の建築活動を計画面において誘導しようとするものであり、敷地規模の拡大を促進し、土地の有効利用を推進することを目的としている。そして、敷地内に日常一般に開放された一定規模以上の空地を確保し、オープンスペースとしての利用を図ること等により、優れた環境を形成する良好な計画を誘導するため、容積率制限の緩和等のボーナスをあたえるものである。

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

総合設計制度については、国からの技術的助言である「水災害対策と連携した総合設計制度の活用について」（令和2年9月7日付国住街第110号）等において、許可準則及び技術基準が示されており、法第59条の2第1項の許可（以下「許可」という。）においては、この許可準則及び技術基準に従い、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る。

本市における総合設計制度にかかる許可については、加古川市都市計画マスタープランの土地利用の方針で都心・副都心の都市機能の強化と土地利用の高度化を図るとされている「商業地域」で推進するものとし、適用区域を商業地域とした本取扱要領を定める。なお、特別の建築計画について本許可取扱要領を適用することが必ずしも妥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。

## 第2 許可基準

1 建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による容積率（以下「基準容積率」という。）に係る許可（容積率の割増し）は、次に掲げるところによるものとする。

### (1) 接道

許可で基準容積率に係るものを受けることができる建築物の敷地は、幅員が8m以上である道路に接しているものとする。ただし、建築物の敷地が接する道路（建築基準法第42条第2項の規定により同条の道路とみなされる道を除く。）が計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。）若しくは建築基準法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路（以下「予定道路」という。）の区域内にあり、又は、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

### (2) 緑化率等

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。

### (3) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までのすべ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、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の①から⑤までのすべ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（非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が4m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2m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、100㎡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。

#### (4) 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出入りする通路を除く。）で、次の①から③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、(5)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（少なくとも 300 m<sup>2</sup>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 100 m<sup>2</sup>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。

#### (5) 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ト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

ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が 6 m 以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないものについては、最大 2.5 の範囲でこれより高い係数とすることができるものとする。

ロ 面積が 500 m<sup>2</sup>以上で幅員 6 m 以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。）

1.2

ハ 面積が 300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満で幅員 6 m 以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（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（ヘ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

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が増え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
- 二 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。

(6) 容積率の割増し

- ① 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。

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

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、③及び④について同様とする。）

S：有効公開空地面積の合計

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

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

$K_A$ ：下表による割増係数

敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
5,000 m <sup>2</sup> 以上	2
5,000 m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - 500) / 4500$

- ② ①に規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に 1.5 を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に 10 分の 20 を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。
- ③ 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（建築基準法第 53 条の規定による建蔽率をいう。以下同じ。）に従い、次に掲げる方式



によって得られ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、③における有効公開空地面積の合計には、(4)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。

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

S：有効公開空地面積の合計

A：敷地面積

S/A：有効公開空地率

C：基準建蔽率

- ④ 公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、①に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積（V）を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、建築基準法第52条第1項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、①に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、①の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する①に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、③の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

#### (7) 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割増し

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、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたものうちいずれか小さいものの範囲内で、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 (6) 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。

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

(8) 保育所等に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、次のイ、ロ又はハに該当する建築物については、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、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいものの範囲内で、当該保育所等の部分の床面積のうち、特定行政庁が相当と認める面積( $V_c$ )の割増しを行うことができるものとする。

イ 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等が設けられるもの

ロ 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの

ハ 大規模な複合的再開発により整備される建築物であって保育所等が設けられるもの

ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとし、その判断に当たっては、当該建築物の周辺における住宅及び業務施設の集積状況等の土地利用の状況、保育所等の整備状況等を勘案して行うものとする。

この特例による割増面積 $V_c$ 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

(9) 自動車車庫に関する容積率の割増し

①及び②に該当する共同住宅については、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、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいものの範囲内で、自動車車庫の部分の床面積のうち特定行政庁が相当と認める面積( $V_{pp}$ )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。

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

(10) 災害時等における地域住民の防災上の安全性確保に資する施設に関する容積率の割増し

① 次のイ及びロに該当する建築物については、(6)の①、②及び④に規定する容積率の割増しと併せて、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいもの範囲内で、災害時等に有効となる地域住民の一時的な滞在施設及びそのために必要な電気設備等の建築設備（以下「一時滞在施設等」という。）の部分の床面積の合計に相当する床面積のうち特定行政庁が相当と認める面積（Vd）の割増しを行うことができるものとする。

イ 災害時等において機能するよう、適切な規模、配置等の一時滞在施設等が設けられるもの

ロ 災害時等において機能するよう、適切な管理、運営がなされると認められる一時滞在施設等が設けられるもの

ただし、この割増しは、当該一時滞在施設等の設置による地域住民の防災上の安全性確保が必要であると認められる場合に実施するものとし、その判断に当たっては、当該建築物の周辺における災害時の被害想定、一時滞在施設等の整備状況等を勘案して行うものとする。

② 次のイ及びロに該当する建築物に設ける雨水貯留施設、雨水浸透施設及びそのために必要な建築設備（以下「雨水貯留施設等」という。）により、防災上配慮された建築物であると認められるものについては、(6)の①、②及び④に規定する容積率の割増しと併せて、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいものの範囲内で、当該施設部分の床面積の合計に相当する床面積のうち特定行政庁が相当と認める面積（Vd）の割増しを行うことができるものとする。

イ 災害時等において機能するよう、適切な規模、配置、構造等の雨水貯留施設等が設けられるもの

ロ 災害時等において機能するよう、適切な管理がなされると認められる、もしくは管理が不要と認められる雨水貯留施設等が設けられるもの

ただし、この割増しは、当該雨水貯留施設等の設置による地域住民の防災上の安全性確保が必要であると認められる場合に実施するものとし、その判断に当たっては、当該建築物の周辺における水災害時の被害想定、雨水貯留施設等の整備状況等を勘案して行うものとする。

③ ①及び②に規定する特例による割増面積Vd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

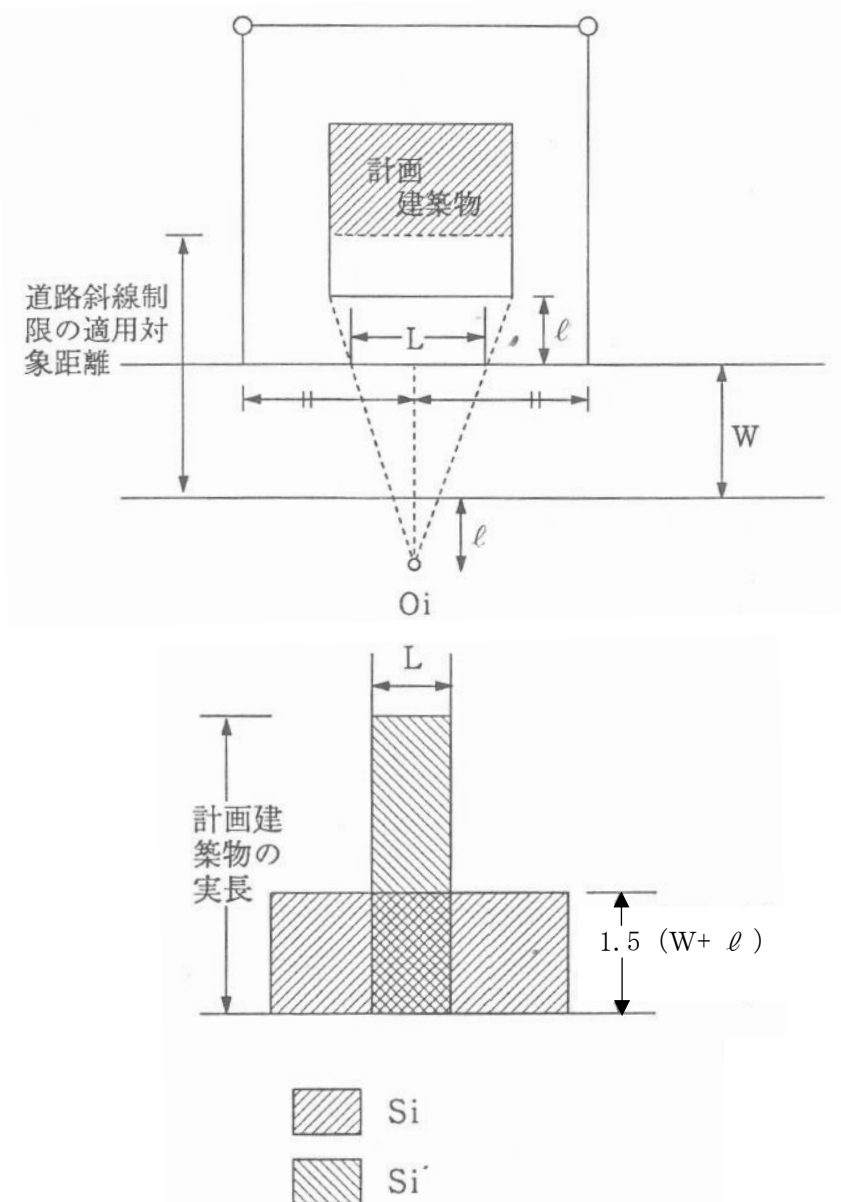
v : 基準容積率

2 法第 56 条の規定に関する許可（斜線制限の緩和）は次に掲げるところによるものとする。

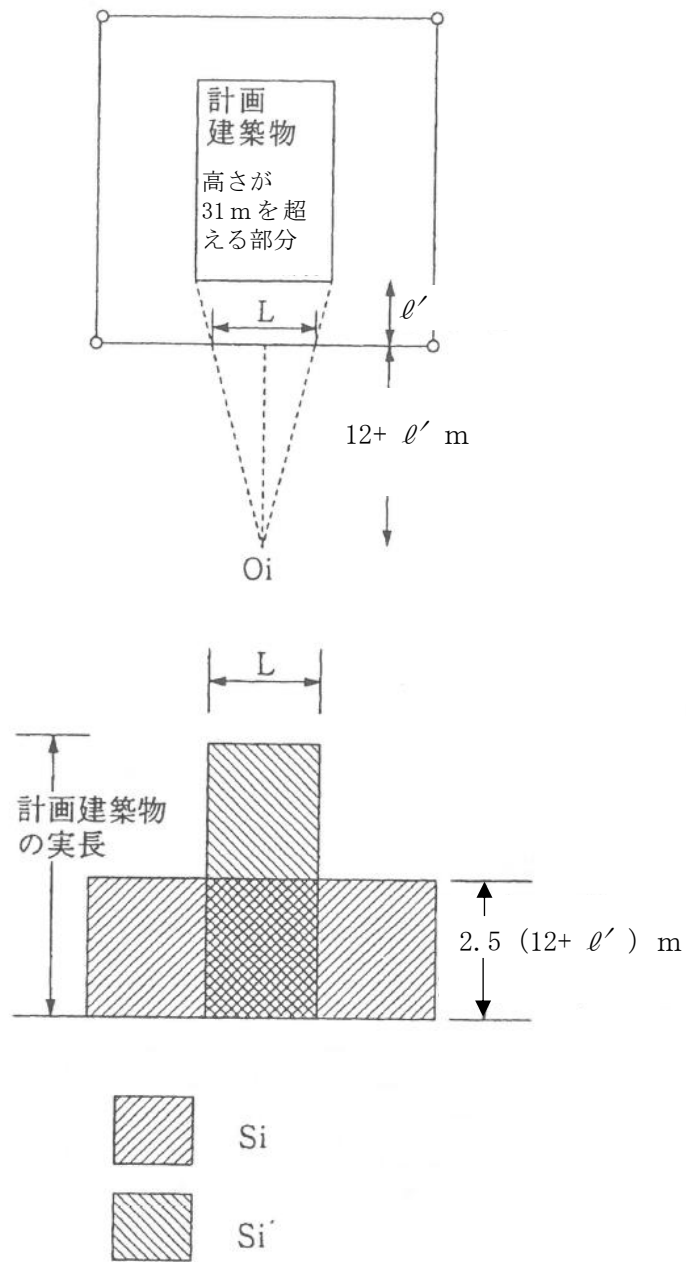
(1) 道路斜線制限及び隣地斜線制限に関する緩和

- ① 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（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。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、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、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に相当する距離を加えた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。

[道路斜線制限]



[隣地斜線制限]



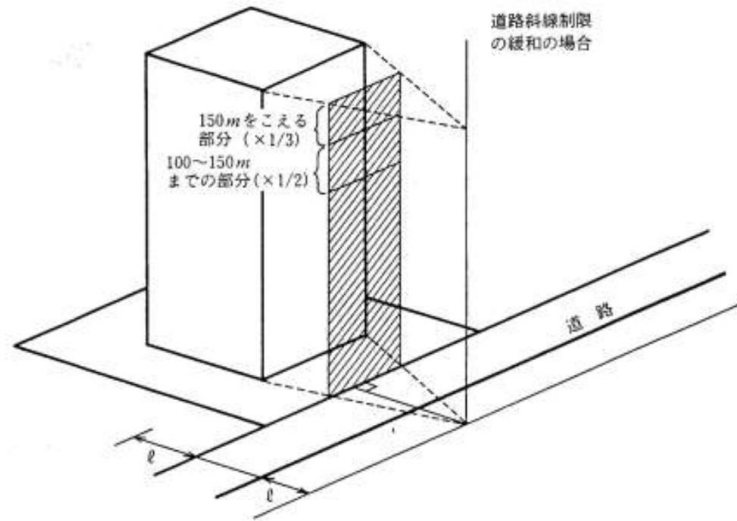
② 高さが 100m を超える建築物に対する①の規定の適用については、次のイ、ロ及びハを加えたものをもって①の  $S_i'$  とする。

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

[高さ 100mを超える建築物]



- 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。

3 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、次のイからホまでにより、標示板を設置すること。

イ 公開空地等内の適当な場所に、当該公開空地等が建築基準法に基づいて設けられたものである旨の標示板(様式第1号)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 1の(7)による特例を受けた建築物又はその敷地内の適当な場所に、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

ハ 1の(8)による特例を受けた保育所等又はその敷地内の適当な場所に、当該保育所等が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

ニ 1の(9)による特例を受けた自動車車庫又はその敷地内の適当な場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けたものである旨を標示するものとする。

ホ 1の(10)の①又は②による特例を受けた建築物又はその敷地内の適当な場所に、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨(同①による特例を受けた一時滞在施設については、災害時等において一般公共の用に供されるものである旨を含む)を標示するものとする。

- 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 30 c m以上、横 50 c m以上とすること。

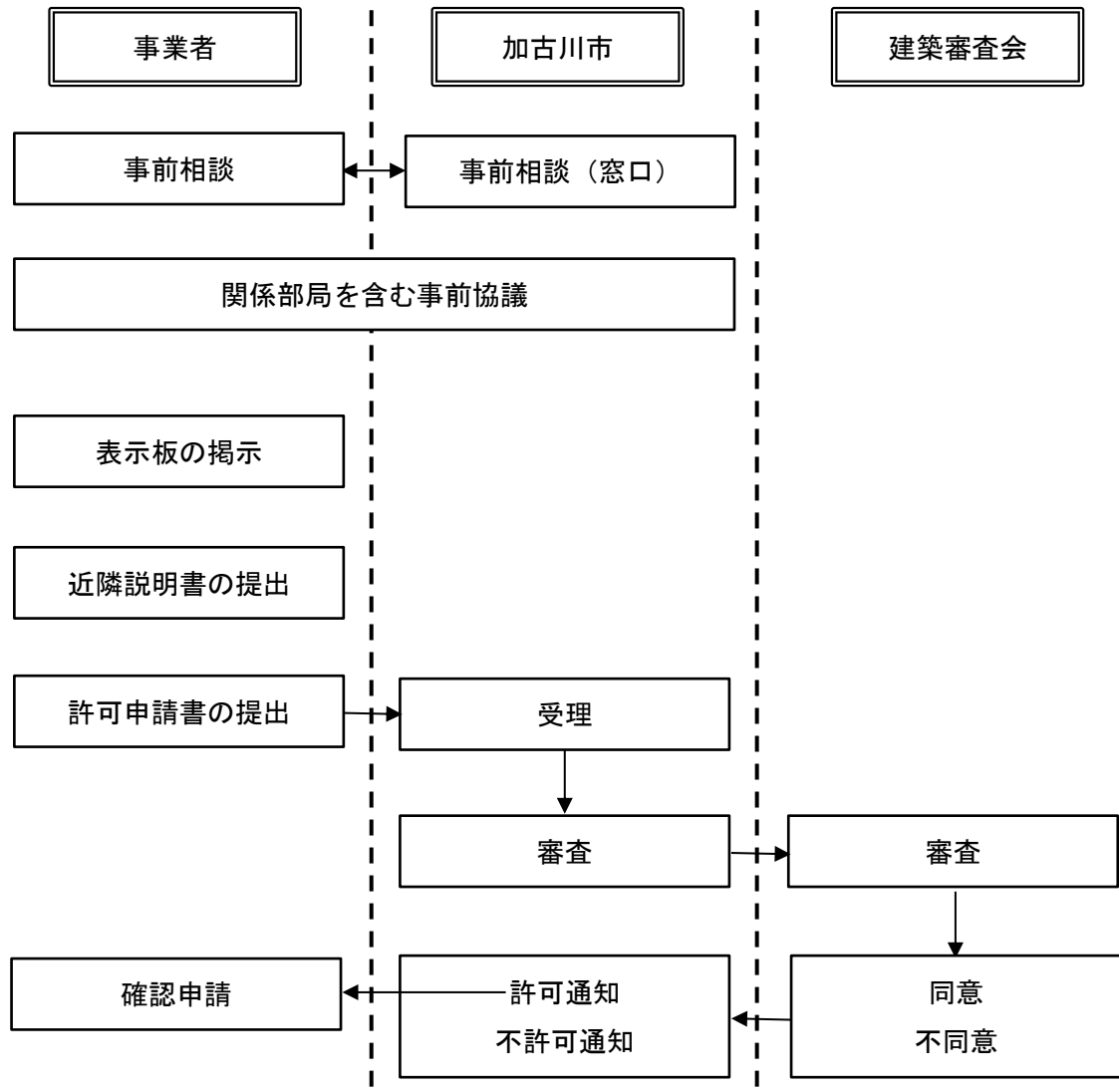
(2) 維持管理

- 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 2 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 3 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 総合設計による建築物であること
  - ロ 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・封鎖禁止
  - ホ 公開空地等の図面
- ⑤ 屋内に設けられるもの以外の公開空地は、24 時間開放するものとする。ただし、建築物の維持管理上必要な場合や、地域の活性化に寄与するイベントなど公共公益に資する場合で、特定行政庁に報告する場合はこの限りでない。

### 第3 許可手続き

#### (1) 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書を提出する前に様式第4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。また、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、事前公開標識の設置後2週間以内に申請地の50m以内の利害関係者からの申し出があれば、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

本計画について、(1)に基づき、下記の資料等を作成し、特定行政庁及び関係各課と事前協議を行うこと。

#### ① 位置図

都市計画図等

#### ② 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

#### ③ 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

#### ④ 公開空地等面積求積図

#### ⑤ 立面投影面積の算定結果

斜線制限の緩和を受ける場合、スクリーン位置及び0i点を明確にしSi及びSi'を算定し記入

#### ⑥ 日影図

### (4) 許可申請

次に掲げる図書を建築審査会開催日の1ヶ月前までに、正副各1部を提出すること。

#### ① 許可申請書

#### ② 委任状

#### ③ 理由書

許可を必要とする理由を明示し、建築主が自署か押印

#### ④ 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

#### ⑤ 維持管理責任者選任(変更)届及び誓約書(様式第2号)

建築主及び維持管理責任者が自署か押印

#### ⑥ 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

#### ⑦ 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

用途	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿	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
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	ピンク
	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・シエンナ
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

⑧ 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

⑨ 設計概要書

⑩ 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

⑪ 配置図

前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示

⑫ 敷地面積求積図

⑬ 床面積求積図

⑭ 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（公開空地等が接する階の平面図も記載）

⑮ 公開空地等面積求積図

実面積及び有効面積を明記

⑯ 表示板構造詳細図

⑰ 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（1 階平面図も記入）

⑱ 立面投影面積算定図

斜線制限の緩和を受ける場合、スクリーン位置及び  $0_i$  点を明確にし  $S_i$  及び  $S_i'$  を算定し記入

⑲ 日影図

⑳ 各階平面図

㉑ 立面図

4 面とし、一般規制による斜線制限を記入

㉒ 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

㉓ 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）

縮尺は 1/50～1/100

㉔ その他必要な資料

# 公開空地標示板

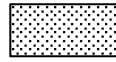
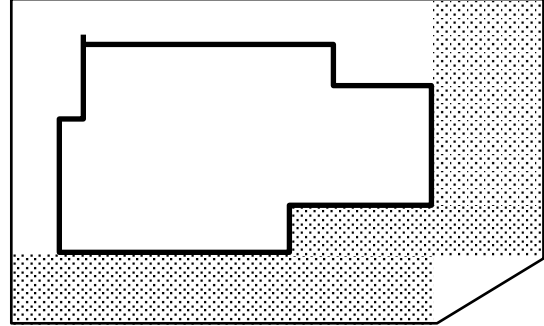
この公開空地は、建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可条件として確保したもので、広く一般に開放されるものです。

(加古川市)

令和●●年●●月●●日

建築主 ●●●●

管理者 ●●●●



公開空地

## 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

令和 年 月 日

加古川市長 様

[建築主]

住 所

氏 名

T E L

建築基準法第59条の2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

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

許可番号

許可年月日

様式第3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					
					令和 年 月 日
加古川市長 様					
[維持管理者]					
住 所					
氏 名					
T E L					
加古川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。					
所有者	氏 名				
	住 所				
許 可 番 号		許 可 年 月 日			
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	地 名 地 番				
	用 途 地 域	基準建蔽率	%	基準容積率	%
	防 火 地 域	高度地区			
	敷 地 面 積	その他地域地区			
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		最高高さ	m
緩 和 事 項	容 積 率 制 限	1. 緩和あり 2. 緩和なし			
	絶 対 高 さ 制 限	1. 緩和あり 2. 緩和なし			
	斜 線 制 限	1. 道路斜線 2. 隣地斜線 3. 北側斜線			
前 回 の 報 告	令和 年 月 日				

現地検査日	令和 年 月 日	受付欄
係員印		

(裏面)

公開空地等に ついて いて	面積	m <sup>2</sup>	有効公開空地面積	m <sup>2</sup>
	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			
住宅に ついて いて	住宅総戸数	戸	住宅部分延べ面積	m <sup>2</sup>
	所見			
	変更の有無 その内容			
	その他管理上の 問題点			
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	
1 付近見取図	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
3 各階平面図	住宅の用に供する部分を着色（赤）
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4号 事前公開の標識

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	令和 年 月 日 ~ 令和 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	令和 年 月 日