

# 姫路市総合設計制度許可取扱要領

平成31年4月【施行】

令和3年4月【改正】

姫路市 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。

## ○ 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	2,000	500 以 2,000 未満

	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		
(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

○ **建築基準法施行令第 136 条第 3 項ただし書の規定に基づく敷地面積の規模に関する規則**

建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 136 条第 3 項ただし書の規定に基づき特定行政庁が、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同項の表(ろ)欄に掲げる数値によることが不適當であると認めて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、同表右欄に掲げる数値とする。

地域	敷地面積の規模
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

1	趣旨	1
2	総合設計適用の基本的条件	2
(1)	対象建築物及び対象地域又は区域	2
(2)	敷地面積	2
(3)	前面道路	2
(4)	絶対空地率	2
(5)	敷地形態	2
(6)	緑化等	2
3	公開空地等	3
(1)	公開空地の定義	3
(2)	公開空地に準ずる有効な空地	3
(3)	公開空地等の有効面積の算定	4
4	容積率の割増し	6
(1)	容積率割増しの基準	6
(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	6
5	高さ制限の緩和	7
(1)	絶対高さ制限に関する緩和	7
(2)	道路斜線制限等の緩和	7
(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	8
6	その他高さの制限	10
7	標示及び維持管理	11
(1)	標示	11
(2)	維持管理	11
8	その他	12
(1)	計画道路の取扱い	12
(2)	広告物の取扱い	12
9	許可手続	13
(1)	手続の流れ	13
(2)	近隣説明等	13
(3)	事前協議	13
(4)	許可申請	14
10	様式	16

## 1 趣旨

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、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ついて、姫路市長（特定行政庁）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ総合的配慮がなされていることにより市街地における環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率制限及び高さ制限の緩和を、姫路市建築審査会の同意を得たうえで許可する制度である。

なお、総合設計制度については、国からの技術的助言である「建築基準法第 59 条の 2 の規定の運用について」（平成 23 年 3 月 25 日付国住街第 186 号）等において、許可準則及び技術基準が示されている。

本要領は、市街地環境の向上、良好な市街地住宅の供給に資する建築計画について、当制度の活用を図るため、本市における許可基準及び手続き等を定めたものである。

## 2 総合設計適用の基本的条件

### (1) 対象地域又は区域

限定なし。

### (2) 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、田園住居地域	3,000 m <sup>2</sup>
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	1,000 m <sup>2</sup>
近隣商業地域、商業地域	500 m <sup>2</sup>
準工業地域、工業地域、工業専用地域	2,000 m <sup>2</sup>
用途地域の指定のない区域	2,000 m <sup>2</sup>

### (3) 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、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同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、田園住居地域、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	6 m
近隣商業地域、商業地域	8 m
準工業地域	6 m
工業地域、工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

### (4) 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
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + 1.5/10$	$(1 - C) + 1/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$6.5/10$	$6/10$
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 2/10$	$(1 - C) + 1.5/10$

### (5) 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。

### (6) 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。

### 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、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出入りす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、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表の当該各欄に掲げる数値以上とすること。

地域又は区域	一の公開空地の面積
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	300 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域	100 m <sup>2</sup>
用途地域の指定のない地域	200 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>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。)で次の①又は②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（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(1)の③に規定する規模以上であること。

(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、次の表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カまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- ア 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
- イ 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部分（アに該当するものを除く。） 1. 2
- ウ 面積が 300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>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（アに該当するものを除く。） 1. 1
- エ ア、イ及びウ以外の公開空地又は公開空地の部分 1. 0
- オ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） 0. 5
- カ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） 0. 3

- 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、同表に掲げる区分に従い、同表各欄に掲げる係数を乗じて算定するものとする。

区分	係数
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
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 3 m 以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが増減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	0. 6



供するものを除く。)	
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。）10 m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。）	(ア) はり下 5 m 以上 0. 8 (イ) はり下 2. 5 m 以上 5 m 未満 0. 6
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。

#### 4 容積率の割増し

##### (1) 容積率割増しの基準

###### ① 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。

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

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(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<sub>i</sub>：1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3

K<sub>A</sub>：下表による割増係数

地域又は区域	敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>A</sub> )
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 <sup>2</sup> 以上	2
	5,000 m <sup>2</sup> 未満	1 + (A - A <sub>min</sub> ) / (5,000 - A <sub>min</sub> )
上記以外の地域又は区域		1

A<sub>min</sub>：2の(2)に掲げる敷地面積の規模

###### ② 割増し後の延べ面積の限度

①に規定する容積の割増しを行うにあたっては、下記を割増し後の延べ面積の限度とする。

$$A \times v \times 1.5 \text{ と } A \times (v + 20/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

##### (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、(2)における有効公開空地面積の合計には、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) × 10 / 4.5 × 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。

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辺上の鉛直面（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 の建築物の高さの限度を乗じて得た値とする。

### (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

ア 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、(ア)、(イ)又は(ウ)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。

#### (ア) 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

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

#### (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

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

#### (ウ) 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

イ 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。

#### ② 北側斜線制限関係

ア 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。

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 から次のア又はイに掲げる距離だけ外側にある点をもって(2)の①のアの  $O_i$  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のア及びイの  $S_i$  とする。

ア 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

イ その他の各辺については下記の式による数値

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

$A_2$  : 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又は田園住居地域内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、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分の長さ

$L_3$  : 各辺のうち非住居系地域内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又は田園住居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内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、第二種低層住居専用地域又は田園住居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内に存する部分」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 その他高さの制限

交通上、安全上、防火上及び衛生上支障があることもあり、また、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必要があることから、計画建築物の高さ<sup>※1</sup>は60m以下（下図の2つの区域を除く。）とする。

下図の区域1における計画建築物の高さ<sup>※2</sup>は35m以下とし、区域2における計画建築物の高さ<sup>※3</sup>は50m以下とする。

※1 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合において、その部分の高さは、12mまでを、当該建築物の高さに算入しないものとする。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。

※2 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合において、その部分の高さは、当該部分から姫路市道幹第1号線（大手前通り）までの水平距離が7m未満の範囲にあっては当該水平距離に5/7を乗じて得たものまでを当該建築物の高さに算入しないものとし、水平距離が7m以上の範囲にあっては5mまでを、当該建築物の高さに算入しないものとする。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。

※3 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合において、その部分の高さは、当該部分から姫路市道幹第1号線（大手前通り）までの水平距離が27m未満の範囲にあっては当該水平距離から20mを減じたものに5/7を乗じて得たものまでを当該建築物の高さに算入しないものとし、水平距離が27m以上の範囲にあっては5mまでを、当該建築物の高さに算入しないものとする。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。



## 7 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、次のアからウまでにより、標示板を設置すること。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

ア 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。

イ 堅固に固定されたものであること。

ウ 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。

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等の定義

ウ 公開空地等の維持管理及び費用負担

エ 公開空地等の変更又は転用・封鎖禁止

オ 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時間開放しなければならない。

## 8 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。

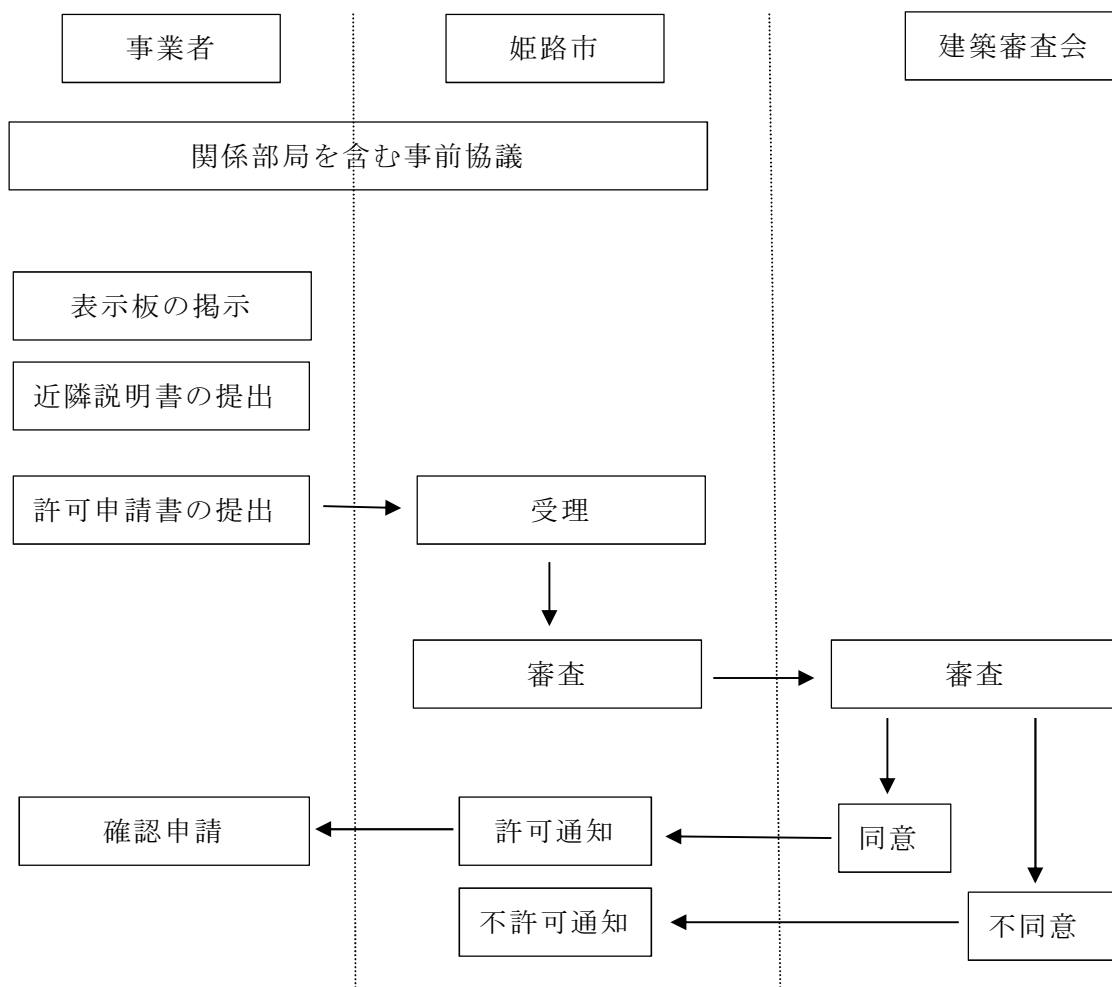
### (2) 広告物の取扱い

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。



## 9 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。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

都市計画図等による。

#### 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する。

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。

⑥ 日影図

(4) 許可申請

許可申請書は、次に掲げる図書を建築審査会開催日の1ヶ月前までに、正本1通及び副本1通提出すること。

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すること。

④ 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。

⑤ 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（様式第3号）

誓約事項を確認し維持管理責任者を選任すること。

⑥ 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。

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	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 バーント・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すること。

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すること。

⑪ 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。

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。

⑮ 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。

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、凡例を記入すること。なお、1 階平面図も記入すること。

⑱ 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。

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すること。

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する。

㉓ 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）

縮尺は 1 / 50 ~ 1 / 100 とする。

㉔ その他必要な資料

10 様式

様式第1号 公開空地標示板

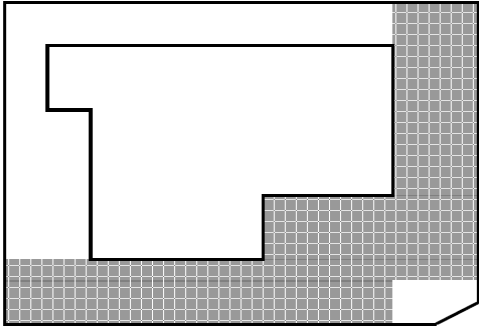
公 開 空 地 標 示 板


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。(姫路市)

年 月 日

建築主

管理者



 公開空地

様式第2号 住宅の玄関ホール等に掲示する標示板

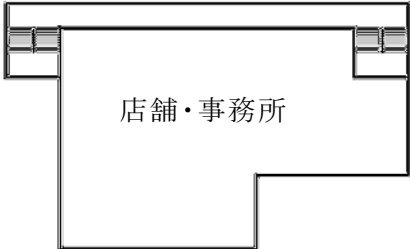
総合設計による住宅標示板

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。(姫路市)

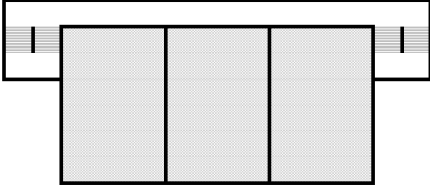
年 月 日

建築主

管理者




店舗・事務所



1階～2階

3階～11階

 住宅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

姫路市長 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
姫路市長	様
〔維持管理者〕	
住 所	
氏 名	
T E L	
<p>姫路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。</p>	

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	防火・準防火・指定なし	高度地区	第1種・第2種・第3種・第4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			最高高さ
緩和事項	容積率制限	1. 緩和あり 2. 緩和なし			
	絶対高さ制	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	年 月 日				

現地検査日	年 月 日	受付欄
係員		

(裏面)

公開空地等について	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等			
住宅について	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

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

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