

枚方市総合設計許可取扱要領

[建築基準法 第59条の2]

令和元年 12 月

枚方市都市整備部開発指導室開発審査課

建築基準法

第 59 条の 2 (敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

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してすることができる。

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

第 136 条 (敷地内の空地及び敷地面積の規模)

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 (イ) 欄に掲げる区分に応じて、同表 (ロ) 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であると認める場合においては、規則で、同表 (ハ) 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。 (単位 m^2)

| | (イ) | (ロ) | (ハ) |
|-----|---|---------|---------------------|
| | 地域又は区域 | 敷地面積の規模 | 規則で定めることができる敷地面積の規模 |
| (1) | 第一種・第二種低層住居専用地域 | 3,000 | 1,000 以上 3,000 未満 |
| (2) | 第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・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 |

目 次

枚方市総合設計許可取扱要領

| | |
|----------------------|---|
| 第1 目的 | 1 |
| 第2 許可方針 | 1 |
| 第3 容積率制限の緩和に関する基準 | |
| 1 許可の基本要件 | 2 |
| (1) 対象地域 | 2 |
| (2) 敷地の条件 | 2 |
| (3) 敷地形態 | 2 |
| (4) 敷地内歩道 | 3 |
| (5) 敷地境界からの建築物の後退 | 3 |
| (6) 緑化等 | 3 |
| (7) 日影規制 | 3 |
| (8) 景観 | 3 |
| (9) 住宅の施設基準等 | 3 |
| 2 公開空地 | 4 |
| (1) 公開空地の定義 | 4 |
| (2) 公開空地に準ずる有効な空地の定義 | 4 |
| (3) 公開空地の有効面積の算定 | 5 |
| 3 容積の割増し | 7 |
| (1) 有効公開空地率 | 7 |
| (2) 容積の割増し | 7 |
| 第4 斜線制限の緩和に関する基準 | |
| 1 許可の基本要件 | 9 |
| 2 有効公開空地率 | 9 |
| 3 立面投影面積 | 9 |
| (1) 立面投影面積 S_i' | 9 |
| (2) 立面投影面積 S_i | 9 |
| (3) 視点 O_i | 9 |

第5 公開空地等の標示・維持管理

| | |
|--------------|----|
| 1 標示 | 11 |
| (1) 公開空地標示板 | 11 |
| (2) 市街地住宅標示板 | 11 |
| (3) 保育所等標示板 | 11 |
| (4) 標示板の仕様 | 11 |
| 2 維持管理義務の承継 | 11 |
| 3 維持管理に伴う手続き | 12 |

第6 その他

| | |
|-------------|----|
| 1 計画道路の取扱い | 12 |
| 2 広告物の取扱い | 12 |
| (1) 設置基準 | 12 |
| (2) 設置承認手続き | 12 |

第7 許可手続き

| | |
|----------------|----|
| 1 手続きの流れ | 13 |
| 2 事前相談 | 14 |
| (1) 事前相談書の提出 | 14 |
| (2) 事前相談書提出書類等 | 14 |
| 3 近隣説明等 | 14 |
| (1) 予定建築物標識 | 14 |
| (2) 近隣説明 | 14 |
| 4 許可申請 | 14 |
| (1) 許可申請書の提出 | 14 |
| (2) 許可申請提出書類等 | 14 |
| 5 建築審査会資料 | 16 |
| 6 公開空地施行承認手続き | 16 |
| 7 広告物設置承認手続き | 17 |

| | |
|----|----|
| 附則 | 17 |
|----|----|

| | |
|----|----|
| 様式 | 18 |
|----|----|

枚方市総合設計許可取扱要領

第1 目的

この要領は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2に基づく総合設計制度の許可に関し必要な事項を定め、本制度の適正な運用を図り、もって土地の高度利用、市街地環境の整備改善並びに市街地住宅の供給促進に資することを目的とする。

第2 許可方針

総合設計制度の許可については、通達及び技術的助言により、その許可要件及び技術基準が示されており、本市の許可については、通達及び技術的助言の趣旨に基づき本要領に定める基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認められるものであって、本市建築審査会の同意が得られるものについて行う。なお、本要領の適用に当たっては、総合設計制度の趣旨に則り、総合的な判断に基づいて行うものとする。

（通達及び技術的助言）

・総合設計に係る許可準則の一部改正について

| | | |
|-----------------|---------------|-----------|
| （昭和61年12月27日付け） | 建設省住街発第93号 | 住宅局長通達 |
| （平成2年11月26日付け） | 建設省住街発第148号 | 住宅局長通達 |
| （平成7年7月17日付け） | 建設省住街発第71号 | 住宅局長通達 |
| （平成9年6月13日付け） | 建設省住街発第74号 | 住宅局長通達 |
| （平成20年12月25日付け） | 国土交通省住街発第175号 | 住宅局長通知 |
| （平成23年3月25日付け） | 国土交通省住街発第186号 | 市街地建築課長通知 |
| （平成26年12月5日付け） | 国土交通省住街発第145号 | 市街地建築課長通知 |

・総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について

| | | |
|-----------------|---------------|-----------|
| （昭和61年12月27日付け） | 建設省住街発第94号 | 市街地住宅課長通達 |
| （平成2年7月3日付け） | 建設省住街発第100号 | 市街地住宅課長通達 |
| （平成2年11月26日付け） | 建設省住街発第149号 | 市街地住宅課長通達 |
| （平成7年7月17日付け） | 建設省住街発第72号 | 市街地住宅課長通達 |
| （平成9年6月13日付け） | 建設省住街発第75号 | 市街地住宅課長通達 |
| （平成13年9月10日付け） | 国土交通省住街発第96号 | 市街地建築課長通知 |
| （平成20年12月25日付け） | 国土交通省住街発第176号 | 市街地建築課長通知 |
| （平成23年3月25日付け） | 国土交通省住街発第186号 | 市街地建築課長通知 |
| （平成26年12月5日付け） | 国土交通省住街発第145号 | 市街地建築課長通知 |

第3 容積率制限の緩和に関する基準

建築基準法（以下「法」という。）第59条の2第1項の許可で法第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。）に係る緩和を受けることができる建築計画は、次に掲げるものとする。

1 許可の基本要件

(1) 対象地域

計画建築物の敷地は、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、準住居地域、準工業地域、近隣商業地域又は商業地域内であること。ただし、都市拠点型の総合設計（以下、「拠点型総合設計」という。）においては、上記に掲げる用途地域のうち、「緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン」で定める対象区域内であること。

(2) 敷地の条件

① 敷地の規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、次の表の用途地域の区分に応じた数値以上とすること。

| 用途地域 | 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、準住居地域又は準工業地域 | 2,000 |
| 近隣商業地域又は商業地域 | 1,000 |

② 空地率

敷地内の空地面積の敷地に対する割合（以下「空地率」という。）は、次式を満足するものであること。

$$\text{空地率} \geq 1.2 - C$$

C：基準建蔽率（法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度とする。以下同じ。）

③ 前面道路

対象地域における建築物の敷地は、6m以上（近隣商業地域又は商業地域にあっては8m以上）の幅員の道路に接していること。

(3) 敷地形態

敷地は共同化等により集約して規模の拡大を図り、できる限り整形なものとする。

(4) 敷地内歩道

歩車道の区別のない前面道路には、前面道路に沿って幅員 2.5m以上、歩車道の区別のある道路にあっては、その既設歩道の幅員が 2.5m未満の場合は、既設歩道と一体となった幅員 2.5m以上の歩道を前面道路に沿って設け、タイル、インターロッキングブロック及びアスファルトコンクリート等で舗装し、既存の道路との調和を図ること。

(5) 敷地境界からの建築物の後退

建築物の各部分から敷地境界までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上とすること。ただし、落下物による危険防止の措置を講じたもので、敷地周囲の状況を勘案して支障がないと認められる場合はこの限りでない。

(6) 緑化等

敷地内の空地面積の 30%以上を緑化することとし、全体として景観上の調和に努めること。

(7) 日影規制

法第 56 条の 2 及び大阪府建築基準法施行条例第 69 条に基づく制限に適合したものであること。

(8) 景観

建築物又は工作物の形態意匠、色彩等については、枚方市景観計画を踏まえ、積極的に景観形成に努めるとともに景観アドバイザー制度の活用を検討すること。

(9) 住宅の施設基準等

- ① 枚方市開発事業等の手続等に関する条例（以下「条例」という。）第 9 条第 1 項第 2 号の規定に基づく、ゆとりある居住環境等の基準について関係各課と協議が整っていること。
- ② 駐車場は、全住戸数の 100%以上の駐車台数を敷地内に確保する（拠点型総合設計を適用した場合を除く）と共に、条例第 9 条第 1 項第 7 号の規定に基づく、駐車場の確保の基準について関係各課と協議が整っていること。なお、多段式機械式駐車施設を設置する場合には、安全管理及び景観上配慮されたものとする。
- ③ 条例第 13 条第 1 項の規定に基づく、集会施設に関する事項に係る基準について関係各課と協議が整っていること。
- ④ バイク置場は、全住戸数に応じて必要と見込まれる台数を確保すること。

2 公開空地

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の基準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、やむを得ないと認められるものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。
- 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、次の表の用途地域の区分に応じた数値以上とすること。

| 用途地域 | 公開空地の面積（㎡） |
|--|------------|
| 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、準住居地域 又は準工業地域 | 200 |
| 近隣商業地域又は商業地域 | 100 |

- 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道路を設けたもので、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の定義

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又は②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、修景上良好に計画され、300㎡以上の規模を有すること。
- 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計画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へ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の部分（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 |
| へ | 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、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 | 0.8 |
| | | 0.6 |

| | | |
|---|--|-----|
| | (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 5 m以上 (ロ) はり下 2.5m以上 5 m未満 | |
| 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」とあるものは「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。

3 容積の割増し

(1) 有効公開空地率

有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）は、次式を満たすものとする。なお、この場合の有効公開空地面積の合計には 2 (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。

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

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する。以下同様。）

S：有効公開空地面積の合計

C：基準建蔽率

(2) 容積の割増し

① 一般型総合設計

イ 許可による容積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。

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

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率

K_i：1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3

K_A：下表による割増し係数

| 敷地面積 (A) | 割増し係数 (K _A) |
|------------------------|--|
| 5000 m ² 以上 | 2 |
| 5000 m ² 未満 | 1 + (A - A _{min}) / (5000 - A _{min}) |

A_{min}：1 (2) ① 敷地の規模に掲げる数値

ロ 容積の割増しを行うに当たっては、計画建築物の延べ面積は次に掲げるものを限度とする。

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

② 市街地住宅総合設計

イ 延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅の用に供するものの延べ面積は、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。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times (a \times 3/4 + 1) \times K_A\}$$

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、以下同様とする。）

ロ 容積の割増しを行うに当たっては、計画建築物の延べ面積は次に掲げるものを限度とする。

| |
|--|
| $A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$ と |
| $A \times \{v + (a \times 15 + 20) \times 1/10\}$ のうちいずれか小さいもの |

③ 拠点型総合設計

イ 容積の割増しとその限度の算定式については、(2) ①②に準ずるものとする。

ロ その他の容積の割増し特例

次の i、ii 又は iii に該当するものについては、(2) ①イ②イに規定する容積の割増しに加えて、特別の容積の割増しを行うことができるものとする。ただし、本特例による加算後の容積の割増しの上限は、(2) ①ロ②ロに規定する容積の割増しの限度以内とすること。

i 保育所等を含む建築物の特例

本特例の適用は、「枚方市立地適正化計画」で定める都市機能誘導施設のほか、都市魅力の向上や定住促進に寄与する施設、関連する行政計画等と整合が図られる公共・公益施設（「保育所等」という。）及び都市再生緊急整備地域の地域整備方針において増進すべきと位置付けられた都市機能のうち、市長が認めるものを対象とし、敷地面積Aの 10/10 を限度として特例対象の施設部分の床面積の合計に相当する容積の割増しを行うことができるものとする。なお、特例対象の施設について、機能維持のための方策や需要の見通し、需要が後退した場合の用途転換の考え方等を示すこと。

ii 老朽化建築物の建替えを行う場合の特例

国税庁が示す減価償却資産の耐用年数を経過した建築物又は耐震性不足の建築物の建替えの計画とする場合、敷地面積Aの 1/10 に相当する容積の割増しを行うことができるものとする。

iii 敷地の集約化を行う場合の特例

敷地内の建築物の容積率が都市計画で定められた指定容積率の 1/3 未満となっている建築物が多い敷地、または、道路等の公共施設が十分になく、土地の利用が細分されている敷地で、概ね5年以内に2以上の敷地を集約し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る計画とする場合、敷地面積Aの 1/10 に相当する容積の割増しを行うことができるものとする。

第4 斜線制限の緩和に関する基準

法第56条の規定に係る法第59条の2第1項の許可を受けることができる建築計画は、次に掲げるところによるものとする。

1 許可の基本要件

対象地域、敷地の条件及び公開空地については、第3の1（許可の基本要件）及び2（公開空地）によること。

ただし、空地率は次式による。

$$\text{空地率} \geq 1.15 - C$$

2 有効公開空地率

有効公開空地率は、次式を満たすものとする。

$$S/A \geq 0.1 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.15$$

3 立面投影面積

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、次によって算定した立面投影面積の S_i' が S_i 以下であること。

(1) 立面投影面積 S_i'

S_i' とは、多角形の各辺における基準点 O_i を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分（広告物、建築設備等を含む。）を各辺上の鉛直面を画面としたもの（以下「スクリーン」という。）に水平方向に投影させることによって構成される図形の面積をいう。

ただし、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) 立面投影面積 S_i

S_i とは、各スクリーンにおいて、法第56条第1項第1号及び第2号並びに第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積をいう。

(3) 視点 O_i

視点 O_i とは、各辺について、その中点から次に掲げる区分に従い、①から③までに掲げる距離だけ外側にある点をいう。

① 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

- ・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 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

② 近隣商業地域、商業地域、準工業地域（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 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

③ 建築物の敷地が斜線制限の高さの異なる用途地域の内外にわたる場合

- ・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下記の式による数値

$$(1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

A₂ : 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の数値

A₃ : 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の数値

L₁ : 各辺のうち第1種・第2種低層住居専用地域に存する部分の長さ

L₂ : 各辺のうち第1種・第2種中高層住居専用地域又は第1種・第2種・準住居地域に存する部分の長さ

L₃ : 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L : 各辺の長さの和 (L₁ + L₂ + L₃)

第5 公開空地等の標示・維持管理

建築主は、次に定めるところにより、法第59条の2に基づく総合設計制度の許可により設けられた公開空地等、市街地住宅及び保育所等を、将来にわたり適切に維持管理しなければならない。

1 標示

(1) 公開空地標示板

建築主は、公開空地の見やすい場所に、公開空地標示板（第1号様式）を1ヶ所以上設置しなければならない。

(2) 市街地住宅標示板

市街地住宅総合設計により容積の割増しを受けた共同住宅は、市街地住宅標示板（第2号様式）を玄関ホールの見やすい位置に設置しなければならない。

(3) 保育所等標示板

保育所等を設けることにより容積の割増しを受けた建築物は、保育所等標示板（第3号様式）を保育所等の出入口の見やすい位置に設置しなければならない。

(4) 標示板の仕様

前3項の標示板は、原則として次の各号に定めるところによる。

- ① ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。
- ② 堅固に固定されたものであること。
- ③ 大きさは、たて30 cm以上、よこ50 cm以上とすること。

2 維持管理義務の承継

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に関して、次の事項を文書により周知し、譲受人はそれらの義務を承継しなければならない。

- (1) 総合設計による建築物であること
- (2) 総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
- (3) 公開空地等の維持管理及び費用負担
- (4) 公開空地等の変更または転用禁止
- (5) 公開空地等の内容を明記した図面
- (6) 市街地住宅であるものについては、住宅の維持管理及び住宅の用途転用禁止、並びに建築物の内容を明記した図面
- (7) 保育所等を設けたものについては、保育所等の維持管理及び保育所等の用途転用の考え方、並びに建築物の内容を明記した図面

3 維持管理に伴う手続き

- (1) 建築主は、公開空地等の工事着手前に、公開空地施工承認申請書（第4号様式）を市長に提出しなければならない。
- (2) 建築主は、公開空地等の維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（第5号様式）を提出しなければならない。
- (3) 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、2に掲げる事項を記載しなければならない。また、それらの作成前にその案を市長に提出しなければならない。
- (4) 公開空地等、市街地住宅及び保育所等の変更を行おうとする場合及び第3の2（1）①のただし書きにより、公開空地の深夜等の閉鎖を行おうとする場合には、事前にその内容について届け出て市長の承認を受けなければならない。
- (5) 公開空地維持管理責任者及び建築物維持管理責任者は、公開空地計画図及び建築物計画図を保存するとともに、市長の求めに応じ、第6号様式により報告しなければならない。

第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。）が含まれる場合の、本基準の適用に当たっては、計画道路の部分を除外しても全て適合するものとしなければならない。

2 広告物の取扱い

許可を受けた建築物及びその敷地内において、広告物を設置しようとする場合は、建築物との一体性及び都市景観に配慮したデザインに努め、屋外広告物法、枚方市屋外広告物条例、枚方市屋外広告物ガイドラインその他関係法令及び条例による他、次の基準を満たすものとし、市長の承認を得なければならない。

(1) 設置基準

- 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 建築物の外壁面又は地上に設置するものであること。
- ③ 建築物の壁面に設置するものは、原則として4（1の広告で2壁面以上にまたがる場合は、1壁面につき1と算定する。）以下とし、統一した広告物とすること。
- ④ 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。
- ⑤ 地上に設置するものは、原則として2以下とし、統一した広告物とすること。
- ⑥ 周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く看板は設置しないこと。

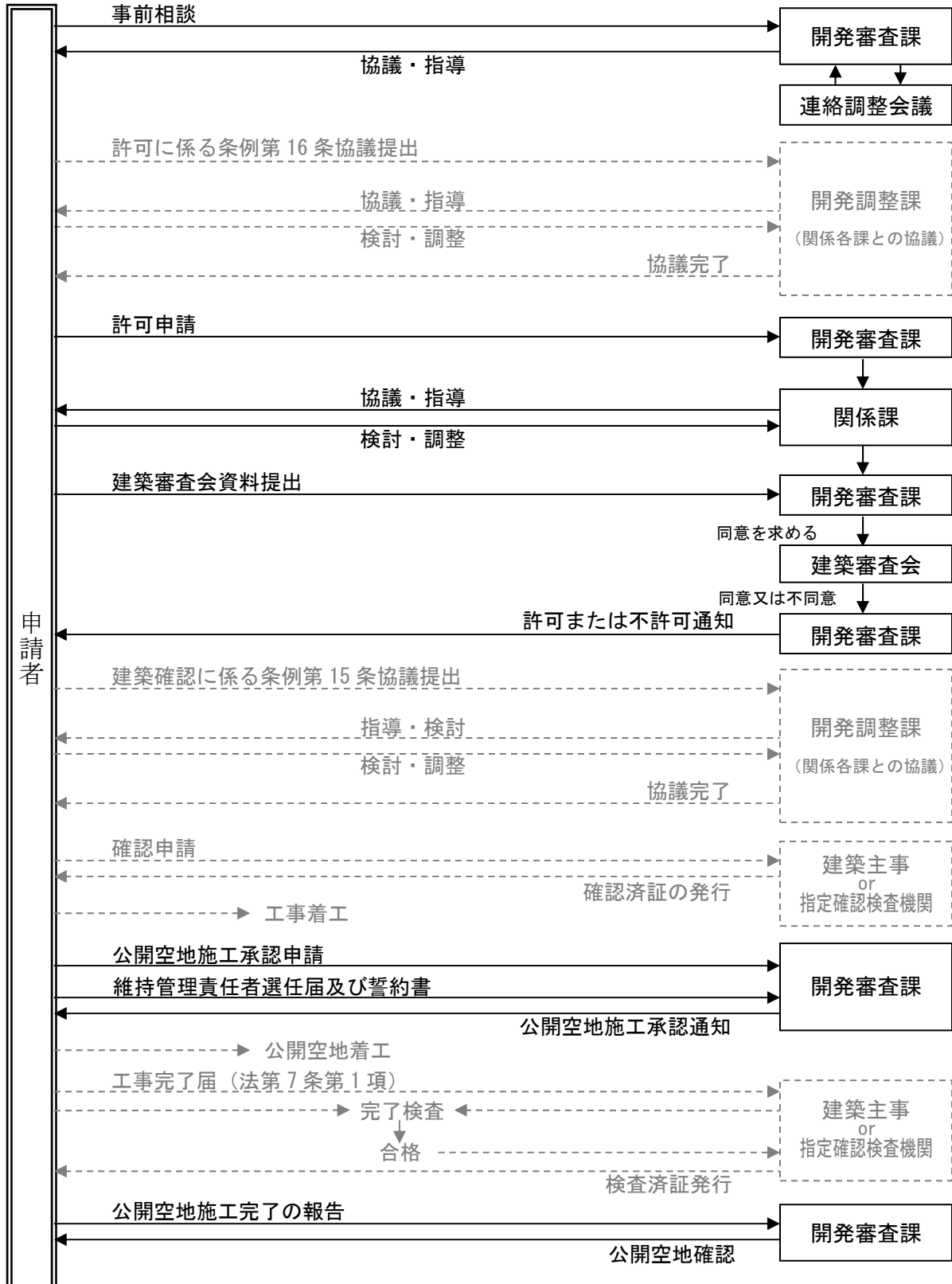
(2) 設置承認手続き

広告物を設置しようとする者は、事前に広告物設置承認申請書（第7-1号様式）を提出し、市長の承認を得なければならない。

第7 許可手続き

1 手続きの流れ

(注) 下記フローチャートは開発審査課との関係を中心としていますので、枚方市開発事業等の手続等に関する条例(以下条例という。)その他の手続き関係については別途協議を願います。



2 事前相談

(1) 事前相談書の提出

基本計画について、「1 手続きの流れ」に基づき、下記書類を事前協議書として提出しなければならない。

(2) 事前相談書提出書類等

① 事前相談書（第9号様式）

② 位置図

③ 建築計画概要

建物配置、各階平面、立面、断面及び設計概要書（第10号様式）

④ 公開空地の計画図

植栽、舗装、前面道路との高低差等を明示する。

⑤ 立面投影面積の算定結果

⑥ 日影図

3 近隣説明等

(1) 予定建築物標識

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ総合設計に係る建築計画のお知らせ（第8号様式）看板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、計画建築物から当該建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内に居住する者及び土地、建築物所有者に対してあらかじめ事業計画の説明を行い、その結果について市長に報告（許可申請時）しなければならない。

4 許可申請

(1) 許可申請書の提出

基本計画の内容について、事前協議が完了の後、許可申請書として下記書類をA4版に綴じ、正副2通を建築審査会開催の1.5ヶ月前までに提出しなければならない。

(2) 許可申請提出書類等

① 許可申請書（法施行規則第43号様式）

② 委任状

③ 理由書

④ 近隣説明結果報告書

要望事項等に対する対応策等を記入すること。

- ⑤ 公開空地等の維持管理に関する誓約書
許可条件として設置される公開空地等、市街地住宅を適正に維持管理すること及び譲渡する場合はそれを継承する旨の誓約をすること。建築主が署名捺印すること。
- ⑥ 用途地域図
縮尺 1/10,000 程度とし、枚方市都市計画図（用途地域図）にならいう着色し、申請位置、凡例を記入すること。
- ⑦ 付近見取図
縮尺 1/2,500 程度とし、敷地境界からの距離が約 200m の範囲の建築物の主要用途別に敷地単位で着色し、凡例を記入すること。また、計画建物から該当建築物の高さの 2 倍の距離の範囲内の建築物については、構造及び階数を記入すること。
- ⑧ 設計概要書
第 10 号様式による。
- ⑨ 現場周辺状況写真
周辺の状況が把握できる位置から撮影すること。
- ⑩ 透視図
主要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。
- ⑪ 公開空地計画図
縮尺 1/200 以上とし、公開空地の施設、標示版の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地の範囲を朱書きで区分すること。なお、公開空地が接する階の建物平面図も記載すること。
- ⑫ 公開空地面積求積図
実面積及び有効面積を明記すること。
- ⑬ 動線計画図
歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車等の動線を色分け表示し、凡例を記入すること。なお、当該階の平面図も記載すること。
- ⑭ 立面投影面積算定図
斜線制限の緩和を受ける場合は、スクリーン位置及び O_i 点を明確にし、 S_i 及び S_i' を算定し、記入すること。
- ⑮ 等時間日影図
法第 56 条の 2 の規定に基づき、8 時間の日影曲線及び 5 m ライン、10 m ラインを色分けし、凡例とともに記載すること。
- ⑯ 配置図及び各階平面図
1 階平面図は、配置図を兼ねることができる。
- ⑰ 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。

⑱ 断面図

2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高及び居室の天井高を記入すること。また、前面道路及び隣地との高さの関係も明示すること。

⑲ 住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合）

縮尺は1/50～1/100とする。

⑳ 敷地面積求積図

㉑ 床面積求積図

㉒ その他

前各号に定める図書又は書面のほか、参考となる図書又は書面。

5 建築審査会資料

建築審査会開催の3週間前までに、上記図書を必要に応じてA4版又はA3版二つ折りにし、23部提出すること。

6 公開空地施行承認手続き

公開空地施工着手前に、公開空地施工承認申請書及び次の各号の図書をA4版に綴じ、正副2通提出すること。

① 公開空地施工承認申請書（第4-1号様式）

② 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（第5号様式）

③ 委任状

④ 付近見取図

⑤ 設計概要書（第10号様式）

⑥ 公開空地計画図（1/100～1/200程度）

植栽の種類、本数、床仕上げ、ベンチ等の公園施設、消防用通路等を詳細に図面化し、仕上げ材料に近い色で着色すること。また、公開空地標示板の位置も記入すること。

⑦ 公開空地求積図（1/100～1/200程度）

三斜求積によることとし、求積に必要な各辺長を記入すること。

⑧ 公開空地断面詳細図（1/50）

植栽、花壇、ベンチ等の施設の高低差を記入すること。

⑨ 公開空地標示板構造詳細図

⑩ 市街地住宅標示板構造詳細図

市街地住宅総合設計により容積の割増しを受けた場合に添付すること。

⑪ 保育所等標示板構造詳細図

保育所等の設置により容積の割り増しを受けた場合に添付すること。

7 広告物設置承認手続き

広告物を設置するときは、その設置前に、広告物設置承認申請書及び次の各号の図書をA4版に製本し、正副2通提出すること。

- ① 広告物設置承認申請書（第7-1号様式）
- ② 委任状
- ③ 付近見取図
- ④ 広告物設置位置図

イ 地上に設置するものについては公開空地計画図に、塔屋に設置するものについては屋上階平面図に、位置、大きさ（W×H）を記入すること。

ロ 壁面に取りつけるものについては、建物平面図に書き込み、全体のバランス及び色彩がわかるように着色すること。

- ⑤ 広告物意匠図

文字、マーク等の大きさ、表示面積、材質、仕上げ、色彩、据え付け詳細等がわかるようにすること。

附則

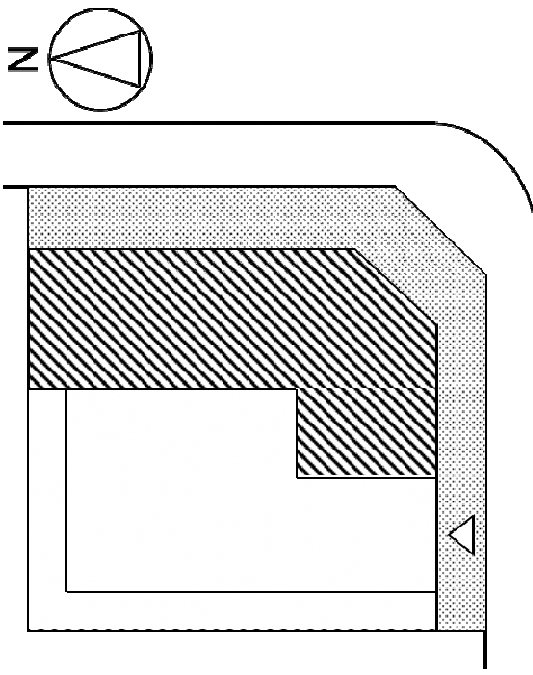
- 1 この要領は、令和元年12月から実施する。
- 2 平成7年4月1日実施の「枚方市総合設計許可取扱要領」は廃止する。
- 3 旧基準の区域を含めて新たに許可を受ける場合は、当該区域内の既存の建築物については、本要領によらないことができる。

公開空地標示板

この広場及び通路は、建築基準法に基づいて設けられた公開空地で、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。

年 月
枚 方 市

建築主氏名
管理者氏名



30cm以上

50cm以上

総合設計制度による市街地住宅標示板

この建築物は、建築基準法に基づく市街地住宅総合設計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。

年 月
枚 方 市

| | | | |
|-----|----|-----|----|
| 事務所 | 廊下 | 事務所 | 店舗 |
|-----|----|-----|----|

3～7階

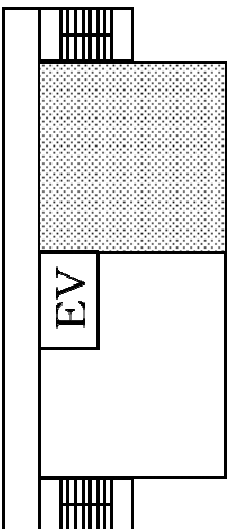
1～2階

■ 住宅の用途に供する部分

建築主氏名
管理者氏名

30cm以上

50cm以上

| | |
|--|-----------------|
| <h1>総合設計制度による保育所等標示板</h1> | |
| <p>この建築物は、建築基準法に基づいて建築されたもので、保育所等の用途に供する部分は他の用途に変更できません。</p> | |
| 年 月 | 枚 方 市 |
| 建築主氏名 | ○階 |
| 管理者氏名 | ■ 保育所等の用途に供する部分 |
|  | |
| 30cm以上 | |
| 50cm以上 | |



年 月 日

公開空地施工承認申請書

(あて先)

枚 方 市 長

住所
建築主 ⑩
氏名

下記の総合設計許可建築物の公開空地等について、別図により施工したく、承認申請いたします。

記

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

完了予定年月日

第4-2号様式

副

第 号
年 月 日

公開空地施工承認通知書

様

枚方市長

印

下記の総合設計許可建築物の公開空地等について、別図により承認します。

記

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

※ 公開空地の工事が完了したら、すみやかに報告をしてください。

維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

年 月 日

(あて先)

枚 方 市 長

住所
届出者 氏名 印

私は、枚方市総合設計許可取扱要領に基づいて許可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選任しましたので届け出ます。

また、当該施設を適正に維持管理することを誓約し、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合は、本建築物許可条件を承継することを併せて誓約します。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前に変更について届け出ます。

記

1 維持管理責任者

住所
氏名 印
電話 ()

2 建築物の概要

(1) 建築物の名称

(2) 建築物所在地

(3) 許可年月日及び許可番号

第6号様式

| | | | | | |
|---|----------------------|------------------|-----------|-----|-----------|
| 年 月 日 | | | | | |
| (あて先) 枚方市長 | | | | | |
| 維持管理責任者 住所 氏名 ㊟ 電話 () | | | | | |
| <h3>公開空地等及び住宅の用途に供する部分の管理報告書</h3> | | | | | |
| 枚方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及び建築物の維持管理の状況について、下記のとおり報告します。 | | | | | |
| 記 | | | | | |
| 所有者 | 氏名 | 電話 () | | | |
| | 住所 | | | | |
| 許可年月日 | 年 月 日 | 検査済証発行 | 年 月 日 | | |
| 許可番号 | | 検査済証番号 | 号 | | |
| 建築物名称 | | 主要用途 | | | |
| 敷地の位置 | 地番地名 | | | | |
| | 用途地域 | | 基準建蔽率 | /10 | 基準容積率 /10 |
| | 防火地域等 | 防火・準防火 | その他の区域・地区 | | |
| 建築物概要 | 敷地面積 | | 建蔽率 | % | |
| | 建築面積 | | 容積率 | % | |
| | 延べ面積 | | 許容容積率 | % | |
| | 構造・階数等 | 造・地上 階/地下 階・高さ m | | | 受付欄 |
| 緩和の内容 | 容積率 (一般・市街地住宅・拠点)・斜線 | | | | |
| 前回の調査年月日 | 年 月 日 | | | | |

| 公開空地面積 | 実面積 | 有効公開空地率 | % |
|--|--------------------|---------|---|
| | m ² | | |
| | 有効面積 | | |
| | m ² | | |
| 公開空地の 維持管理の 状況 | 1. 総括所見 | | |
| | 2. 公衆の 利用状況 | | |
| | 3. 変更の有無 その内容 | | |
| | 4. その他管理上の 問題点等 | | |
| ※ 住宅の用途に 供する部分の 維持管理の 状況 | 1. 総括所見 | | |
| | 2. 利用状況 | | |
| | 3. 変更の有無 その内容 | | |
| | 4. その他管理上の 問題点等 | | |
| ※ 保育所等の用途 に供する部分の 維持管理の 状況 | 1. 総括所見 | | |
| | 2. 利用状況 | | |
| | 3. 変更の有無 その内容 | | |
| | 4. その他管理上の 問題点等 | | |
| その他 維持管理の 状況 | 1. 総括所見 | | |
| | 2. 利用状況 | | |
| | 3. 変更の有無 その内容 | | |
| | 4. その他管理上の 問題点等 | | |
| <p>[添付図面及び明示事項]左綴じ製本のこと</p> <p><input type="checkbox"/>1. 附近見取図(方位、道路及び目標となるもの) <input type="checkbox"/>2. 配置図兼公開空地図(縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員及び公開空地の範囲(赤で囲む)を明記のこと。</p> <p><input type="checkbox"/>3. 各階平面図 <input type="checkbox"/>4. 現況写真(公開空地及び住宅の用途に供する部分の状況をカラー写真で添付のこと)</p> | | | |

※のある欄は、適用したもののみ記入してください。



年 月 日

広告物設置承認申請書

(あて先)

枚 方 市 長

住所
建築主
氏名



下記の総合設計許可建築物について、別図により広告物を設置いたしたく、申請いたします。

記

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

副

第 号
年 月 日

広告物設置承認書

様

枚方市長

印

下記の総合設計許可建築物の広告物の設置について、別図により承認します。

記

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

第8号様式

| <p>総合設計に係る建築計画のお知らせ</p> <p style="text-align: right;">設置年月日 年 月 日</p> | |
|--|---------------------------------------|
| 工 事 名 ・ 工 事 場 所 | |
| 建 築 面 積 ・ 敷 地 面 積 | |
| 建 築 物 の 階 数 ・ 高 さ ・ 棟 数 | (共同住宅の場合は戸数も記載のこと) |
| 建 築 物 の 用 途 | |
| 建 築 主 の 住 所 ・ 氏 名 ・ 連 絡 先 | |
| 設 計 者 の 住 所 ・ 氏 名 ・ 連 絡 先 | |
| 施 工 者 の 住 所 ・ 氏 名 ・ 連 絡 先 | |
| 建 築 工 事 の 予 定 期 間 | 年 月 日～ 年 月 日 |

〔備考〕

1. 標識の大きさは、横 90cm 以上、縦 100cm 以上とすること。
2. 標識の範囲は、赤色で縁どりをすること。
3. 各項の仕切りは、赤色とすること。
4. 標識の文字は黒色とすること。
5. この標識は、風雨等のために容易に破損又は倒壊しない材料又は構造により作成すること。
6. 表示した文字が、雨等により不鮮明にならない塗料を使用すること。
7. 標識を設置する時に未確定の項目欄には「未定」と記入し、欄内に確定後に記入する旨を記載すること。

総合設計制度事前相談書

年 月 日

(あて先)

枚 方 市 長

枚方市総合設計許可取扱要領に基づき、下記のとおり事前相談を申し出ます。

記

| | | | | | | | |
|--------------|-------|-------------------------------|--------|----|---------|-----|--|
| 許可申請種別 | | 容積率制限緩和（一般・市街地住宅・拠点） ・ 斜線制限緩和 | | | | | |
| 建築主 | 住所 | | | | | | |
| | 氏名 | ☎ TEL | | | | | |
| 代理者 (設計者) | 住所 | | | | | | |
| | 氏名 | ☎ TEL | | | | | |
| 敷地の位置 | 地番地名 | 枚方市 | | | | | |
| | 用途地域 | | 基準建蔽率 | % | 基準容積率 | % | |
| | 防火地域等 | 防火・準防火 | その他 | | | | |
| 敷地面積 | | m ² | 前面道路幅員 | m | 計画道路の有無 | 有・無 | |
| 建築物の概要 | 主要用途 | | | 構造 | | | |
| | 建築面積 | m ² | 建蔽率 | | | % | |
| | 延べ面積 | m ² | 容積率 | | | % | |
| | 階数 | 地上 階 / 地下 階 | 最高高さ | | | m | |
| その他 | | | | | | | |

| | |
|--------------|-------|
| ※ 事前相談書返却年月日 | 年 月 日 |
|--------------|-------|

| |
|-------|
| ※ 受付欄 |
| |

- (注) (1) ※印欄は、記入しないで下さい。
- (2) 申請は、必要図書を添付して、正・副本各1部と副本の写しを関係課に対応する部数分を提出してください。(部数は開発審査課と事前に打合せのこと。)
- (3) この事前相談書の内容が法令の改正により、新しい法令に抵触することとなった場合又は、大幅な変更がある場合は、再度事前相談書の提出が必要です。

設 計 概 要 書

| | | | | | | | |
|-----------------|--------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|--|--|
| 建 築 主 住所・氏名 | | ☎ Tel () | | | | | |
| 代理者 (設計者) 住所・氏名 | | ☎ Tel () | | | | | |
| 建 築 物 名 称 | | 建築場所 | 枚方市 | | | | |
| 許 可 申 請 種 別 | | 容積率制限緩和 (一般・市街地住宅・拠点)・斜線制限緩和 | | | | | |
| 敷地条件 | 用 途 地 域 | | 防火地域等 | 防火 ・ 準防火 | | | |
| | 敷 地 面 積 | m ² | 全 周 長 | m | | | |
| | 地 域 別 内 容 | 地 域 | 容 積 率 | 建蔽率 | 面 積 | | |
| | | | % | % | m ² | | |
| | | | % | % | m ² | | |
| | 前 面 道 路 | m ・ | m ・ | m ・ | m | | |
| | 接 道 条 件 | 各 接 道 長 | | 接道率 (接道長合計/全周長) | | | |
| | | m 道路 | m | | | | |
| m 道路 | | m | | | | | |
| 基 準 建 蔽 率 | % | 基 準 容 積 率 | % | | | | |
| 建築計画概要 | 建 築 面 積 | m ² | 建 蔽 率 | % | | | |
| | 延 べ 面 積 | m ² | 容 積 率 | % | | | |
| | | (容積除外面積 m ²) | | | | | |
| | 主 要 用 途 | | 階 数 | 地上 /地下 | | | |
| | 高 さ | m | 最 高 高 さ | m | | | |
| | 容 積 対 象 床 面 積 | | 駐 車 場 面 積 | m ² | | | |
| | | m ² | (駐車台数) | 台 | | | |
| | 公 開 空 地 | 種 別 | 面 積 | 有 効 面 積 | 有 効 公 開 空 地 の 面 積 | | |
| | | 歩道状空地 | m ² | m ² | m ² | | |
| | | 広場状空地 | m ² | m ² | 有 効 公 開 空 地 率 | | |
| その他 | | m ² | m ² | % | | | |
| 住 宅 | 住宅の用途に供する部分の床面積の合計 | | 一の住戸の専用面積 | 住 戸 数 | 利 用 人 口 | | |
| | m ² | | m ² | 戸 | 人 | | |
| 基本要件チェックリスト | 1. 敷地面積の最低限度 | | 2. 前面道路幅員の最低限 | | 3. 歩道状空地の設置 | | |
| | 4. 建築物の後退距離 | | 5. 落下物に対する処置 | | 6. 緑化率の最低限度 | | |
| | 7. 日影規制 | | 8. 住宅の施設基準等 | | 9. 敷地形態 | | |
| | 10. 空地率の検討 | | (数式表現により適合している旨を明記すること) | | | | |
| | 11. 有効空地率の検討 | | 同 上 | | | | |
| | 12. 許容容積割増の検討 | | 同 上 | | | | |
| | 13. 容積割増限度の検討 | | 同 上 | | | | |