

守口市総合設計制度許可取扱実務マニュアル

平成 26 年 12 月

守口市総合設計制度許可取扱実務マニュアル

制定 平成 20 年 7 月 23 日

改正 平成 21 年 5 月 8 日

改正 平成 26 年 12 月 9 日

第 1. 趣 旨

この実務マニュアルは、敷地面積の規模が一定以上である建築物で、敷地内に一定割合以上の公開の空地を設けることにより、土地の有効かつ合理的な利用の促進、公共的な空間の確保による市街地環境の整備改善の実現及び市街地住宅の供給、促進を図るという総合設計制度の趣旨に基づき、総合設計に関する基本的な考え、許可要件、容積率及び斜線等の制限緩和の統一的な基準等許可に関し「総合設計許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」を参考にして制定された「守口市総合設計制度許可取扱要綱実施基準」（以下「実施基準」という。）に基づいた良好な建築計画を有するもの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いと認め建築審査会の同意を得たものについて、建築基準法（以下「法」という。）第 59 条の 2 の規定により容積率の割増し等の特例許可を与える場合において参考となる事項を明示するものです。

第 2. 総合設計制度適用の基本要件

総合設計制度の適用を受けるために最低限必要な条件として、敷地規模、空地率、道路条件、用途地域による制限が上げられます。（図 1）

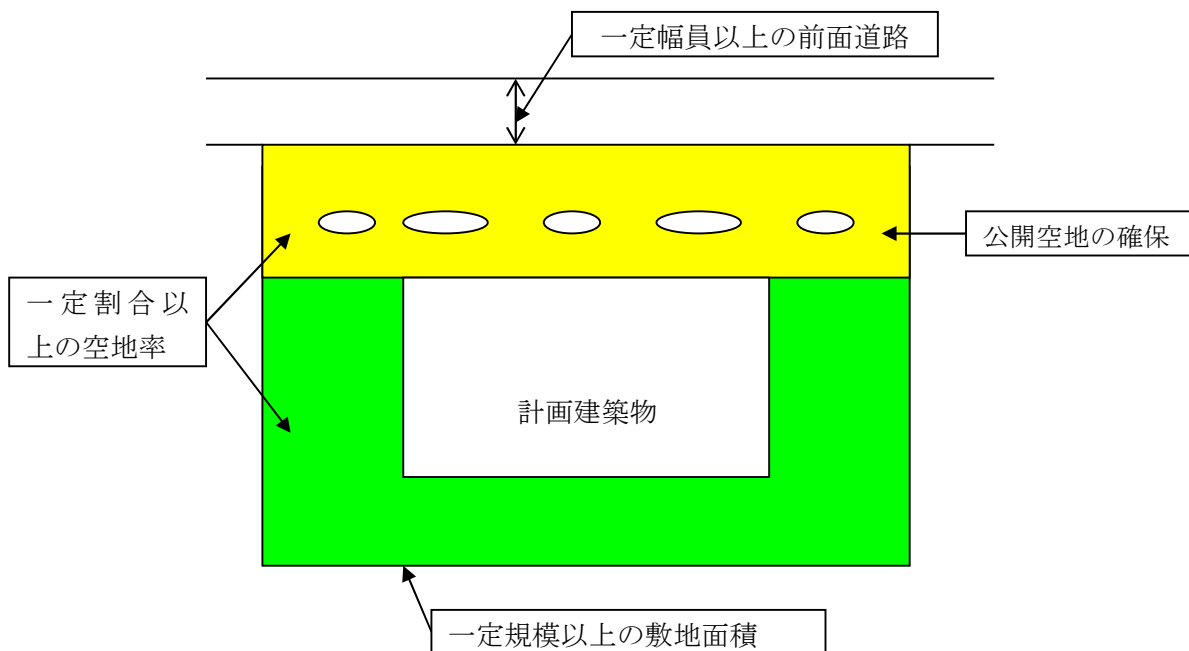


図 1

基準容積率は法第 52 条の規定により、個々の敷地ごとに可能となる最大許容容積率をいい、基本的には法第 52 条第 1 項各号で規定された数値となるが、前面道路幅員による強化規定及び前面道路幅員の特例規定により、同条第 1 項各号に定める数値が強化される場合は、その強化された数値が基準容積率となる。

1 敷地の条件

- (1) 敷地の規模と形状
 - ① 敷地面積の規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、計画敷地の属する用途地域の種別に応じて、建築基準法施行令（以下「令」という。）第 136 条第 3 項及び同項ただし書の規定に基づく守口市建築基準法施行規則（以下「市規則」という。）第 33 条により、下表に掲げる数値としている。

用途地域	敷地面積の規模 (単位㎡)	令第 136 条第 3 項 (単位㎡)
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	1, 0 0 0 (市規則第 33 条)	2, 0 0 0
工業地域	2, 0 0 0	
近隣商業地域、商業地域	5 0 0 (市規則第 33 条)	1, 0 0 0

複数の用途地域にまたがる場合の敷地面積の最低限度は敷地の過半が属する用途地域の制限による。

② 敷地の形状

敷地の形状は原則として整形なものとするが、不整形な場合であっても周辺の土地利用状況等により市街地環境の整備改善に寄与する場合は、この限りでない。

(2) 空地率の下限

「空地」とは、建築物又はこれに準ずる工作物に覆われていない敷地の部分で、いわゆる「絶対空地」をいい、「公開空地」とは異なるものである。

緑本（編；建築基準法研究会（旧建設省住宅局内に設けられた研究会））で、当該空地を「建築面積の計算対象とならない敷地の部分（いわゆる絶対空地）」と定義し、「建築基準法に基づく総合設計制度の解説（改訂版）H5.6.10 発行」では「『空地』とは、建築面積に含まれない敷地の部分（いわゆる絶対空地）を指しており、…」と定義されている。

その趣旨は両書とも「絶対空地」であり、建築面積算定の際に緩和される部分までを絶対空地としてカウントすることはその趣旨から逸脱している。例えば高い開放性を有する建築物で自転車置場を建築した場合、緩和によって建築面積が 0 ㎡の場合であっても、用途は自転車置場で、床面積は発生しておりその部分を「空地」とすることができないことから明らかである。

空地率は絶対空地面積÷敷地面積×100（％）による数値をいう。

敷地面積には、所有権が市等に移管される公共空地、計画道路、予定道路を含まない。これは将来の増改築等の際、所有権者が異なる土地を申請敷地に入れることができないからである。

また、Cとは法第 53 条の規定により、個々の敷地ごとに可能となる最大許容建ぺい率をいい、緩和規定により数値が緩和される場合は、その緩和された数値が基準建ぺい率となる。例えば第 1 種中高層住居専用地域内で角地等に立つ建築物の場合は $C = 0.6 + 0.1 = 0.7$ と、第 2 種住居地域内（60%）で角地等かつ防火地域内で耐火建築物を計画する場合は $C = 0.6 + 0.2 = 0.8$ と、商業地域内（80%）かつ防火地域内で耐火建築物を計画する場合には同条第 5 項の規定により建ぺい率制限が適用されないことから $C = 1.0$ となる。

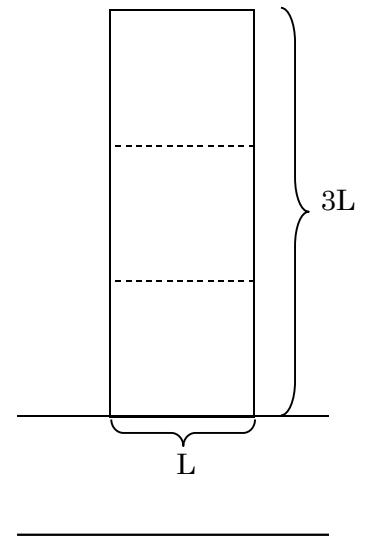
計画敷地が 2 以上用途地域にまたがり、建ぺい率が異なっている場合は、法第 53 条第 2

項の規定により、敷地面積按分で基準建ぺい率を求め、当該基準建ぺい率に応じた空地率の最低限度を確保しなければならない。

(3) 道路

許可を受けようとする計画建築物は大規模化や中高層化が図られることになり、また道路交通等の面で周辺の環境悪化をもたらす恐れがあること等により、計画敷地の接する前面道路の幅員の最低幅員を、交通上の安全確保を図るうえからその敷地の属する用途地域に応じて、住居系地域及び準工業地域については6m以上、商業系及び工業地域については8m以上と定めたものである。

当該道路は、その幅員以上の幅員を有する道路まで通り抜けているものであること。また、敷地が当該道路に接する長さの和は、敷地の周長の1/8以上とする。



(4) 工業系地域における共同住宅

工業地域は準工業地域で許容されない工場が大部分を占め、かつ住宅及び商業施設が存在する地域で、将来とも都市型工業として残すべき区域であるので、工業地域内における共同住宅の制限緩和はなじまないもので、総合設計制度を適用しないものとする。

(5) 敷地内に計画道路等を含む場合

計画道路が敷地内にある場合の取扱いについて述べたものである。計画道路がある場合、当該計画道路が道路として完成した際にも本制度に定める基準に適合することとなるように、特例的な取扱いをする必要がある。敷地内に計画道路又は予定道路が含まれる場合の「敷地面積」は、「全体の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」であり、「有効公開空地面積」とは、「全体の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」をもって容積率制限の緩和及び有効公開空地率の下限の規定を適用する。

計画道路又は予定道路により拡幅される部分を前面道路との境界線とみなし総合設計制度の規定を適用する。

なお、計画道路又は予定道路により拡幅される部分については、歩道状公開空地と同様の形態とするものとする。

2 配置計画

配置計画については、歩行者空間の確保や緑化など市街地環境の整備、向上に資する計画となるように下記に掲げる規定のほか、敷地に近接する土地の利用状況等を十分に配慮した計画を行うこと。

(1) 歩道の確保

人に対する交通上の安全性の配慮及び良好な景観の形成、良好な市街地環境の形成を推進するため、計画敷地の道路側については原則としてすべてにわたって公開される歩道を設けることを義務づけたものである。なお敷地と道路の間に高低差がある場合、車路の出入口等で歩道状公開空地を分断する部分等については別途協議する。

敷地内歩道（歩道状公開空地及び歩道のない前面道路に設ける幅員2.5m以上の歩道並びに前面道路の歩道が2.5m未満の場合における拡幅歩道。以下「敷地内歩道」という。）は、インターロッキング仕上げなど（アスファルト舗装は不可）とすること。ただし、敷地内歩道であっても既設歩道と一体整備を行う場合は、この限りでない。

また、施工に際しては、守口市の道路管理者と十分協議すること。

(2) 建築物の後退

計画建築物の外壁に設けられた開口部や廊下、ベランダ等からの落下物に対する歩行者への安全確保や隣地への落下物による危険防止、被害防止の観点から、道路境界線（歩道状公開空地がある場合は歩道状公開空地）、敷地を貫通する歩道状公開空地及び隣地境界線から建築物の各部分への後退距離を当該部分の高さの平方根の 1/2 以上離すことと定めた。

ただし、建築物の用途や周辺状況等を勘案したうえで、開口部がない場合やはめ殺し窓、面格子の設置など落下物による危険防止の措置（消防活動上支障がない措置に限る）を講じたものは、この限りでないが、上記の後退距離の半分以上を離すものとする。

機械式駐車場（工作物）との離隔については、機械式駐車場（パレット）に車を乗り入れた後、人は降車し車のみが機械装置により上部に運ばれることから、人為的な落下物は考えられないので離隔は不要とする。

(3) 緑化等

緑化を推進することにより、地域環境の向上、良好な景観の創出及び都市のヒートアイランド化の抑制等を図るため規定を設けた。

空地面積の 30% 以上を建築物と調和のとれた緑化を施すこと。また敷地内に設ける歩道（歩道状公開空地に該当しない歩道を含む）については、歩道に沿って 5m 以上の間隔で高木を植栽することを基本とする。この場合、既設歩道等の植栽と重複しないように配置を考慮すること。

樹木による緑化面積の算定については、大阪府の「緑化計画の作成マニュアル」（大阪府自然環境保全条例に基づく建築物の敷地等における緑化を促進する制度）を参考に、単木の植栽（円形樹冠）の場合は植栽する樹木の枝張り（半径）の 2 乗×円周率で面積を算出する。次の表は樹高に応じた簡易に算出する方法で、樹木 1 本あたりの緑化面積とする。

樹高	半径 m	面積㎡
1 m 以上 2.5 m 未満	1. 1	3. 8
2.5 m 以上 4 m 未満	1. 6	8. 0
4 m 以上	2. 1	13. 8

(4) 日影の検討

日影対象地域・区域及び日影時間は下表による

地域又は区域	容積率による区域の区分	法別表第四（に）欄の号の区分
第 1 種中高層住居専用地域 又は第 2 種中高層住居専用 地域	10 分の 20 の区域	(二)
第 1 種住居地域、第 2 種住 居地域又は準住居地域	10 分の 20 の区域	(二)

指定容積率が 30/10 以下の区域においては、隣地に終日日影を生じさせてはならない。
(敷地に隣接する道路にも終日日影を生じさせてはならない。)

「周辺への影響について配慮すること」について、具体的には、指定容積率が 30/10 の第 2 種住居地域及び準住居地域内の土地に日影を生じさせる建築物については、大阪府建築基準法施行条例第 69 条に規定する日影規制対象区域内であるこれらの用途地域内にある建築物とみなして、当該用途地域に係る規制内容（5 時間、3 時間）を満たすこと。

3 その他所要施設

敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車、駐輪の解消を図るため共同住宅の駐車施設については、住宅戸数の80%以上の台数を、駐輪施設については、住宅戸数の200%以上の台数を敷地内に確保することと定めた。一台当たりの駐車スペースは、 12.5 m^2 ($2.5\text{ m} \times 5.0\text{ m}$)とし、機械式の場合は、その仕様書によるものとする。また一台当たりの駐輪スペースは、 1.2 m^2 ($0.6\text{ m} \times 2.0\text{ m}$)とし、機械式の場合は、その仕様書によるものとする。

バイク置場については、適切な規模のバイク置場（共同住宅については、住宅戸数の20%以上の台数）を敷地内に確保すること。

共同住宅以外の用途の建築物については、道路課交通対策係との協議によるものとする。

4 住宅の整備水準

良質な住宅の供給を図るため整備水準を定めた。

(1) 住戸規模

住戸専用面積は、分譲で 66 m^2 、賃貸で 55 m^2 とするが、分譲で住戸専用面積の平均が 73 m^2 以上ある場合は住宅戸数の10%以下の部分を 66 m^2 以下とすることができる。また賃貸で住戸専用面積の平均が 60 m^2 以上ある場合は住宅戸数の10%以下の部分を 55 m^2 以下とすることができる。

高齢者住戸を併設する場合は、高齢者住戸専用面積は 37 m^2 （「第8期住宅建設5箇年計画」における都市居住型誘導居住水準）以上とする。

ただし、高齢者住戸数は、全住戸数の1割程度までとすること。

所要室について住戸は、寝室、食事室、台所、便所、浴室、収納施設等を備えた、定住性の高いものとする。

専有面積と専用面積

専有面積は、分譲マンションなど区分所有の建物の専有の対象となる部分（＝区分所有権の目的となる部分）の面積をいう。専有面積の算出法には壁芯計算と、登記簿に記載される内法計算の二つがある。

専用面積は、共用部分のうち、特定の部分を特定の区分所有者が専用で使用できる部分を加えた面積をいう。

(2) 廊下・階段等

廊下・階段は建築物の避難施設としての役割は極めて大きく、災害時の避難安全性を図るため、スペースに余裕をもたせるとともに屋外階段（直通階段に限る）についても回り階段やらせん階段にすることを禁じた。

(3) 集会施設の確保

大規模な共同住宅等にあつては1敷地又は1棟単位で自治会、町会等が組織される場合もあり、居住者のコミュニティ形成の場として集会施設の確保に努めることとした。

また自治会や町会等が組織されない場合であっても集会室部分の面積が住宅戸数 $\times 0.5\text{ m}^2$ 以上の集会施設を設置すること。

5 その他

- ・ 建築物におけるバリアフリーの推進を図るため「大阪府福祉のまちづくり条例」による整備基準に基づき、高齢者や障害者等の人が利用しやすいような配慮を行うこと。
- ・ 計画建築物により周辺地域に著しい風環境の変化を生じさせると考えられる場合は、事前にコンピュータでのシミュレーション等により風害の検討を行うこと。

第3. 公開空地

1 公開空地の定義

公開空地には、利用形態、空地のまとまり及び空地の公開性の3つの要件がある。

実施基準の「公共空地」については、当該空地部分を敷地面積に含むものと仮定して（つまり申請敷地には含まない。）計画建築物の許容延べ面積の算定を行うことができるものとする。当該空地部分を公開空地又は有効公開空地として算入し、計算を行うことができるものである。（この場合も当該空地部分を敷地面積に含むものと仮定する。）

(1) 公開空地の利用形態

- ・ 公開空地の計画にあたっては、単なる市街地空間における「空地」ではなく、より積極的なゆとり空間として、ベンチ等を設置したり、舗装について工夫を凝らすなど、公開空地の質の向上及び活性化に努めることが望まれる。また、緑化についてもできる限り施すこと。
- ・ 公開空地は道路等とのレベル差が大きいと不特定多数の人々が気軽に利用できなく空地の公開性がなくなるので原則として、歩道（敷地内歩道を含む）と同一レベルとすること。段差が生じる場合は高齢者や障害者に対する配慮として、スロープ等の施設を整備することが必要である。
- ・ いずれの公開空地も接する道路（敷地内歩道を含む。）から容易に出入りできること。また公開空地内には、営業を目的とする常設の建築物等を設けないこと。
- ・ 一般市民や建物利用者などが安全に公開空地等を利用できるように、通路や広場等人が通行する場所は、建物から落下物の危険のある範囲について植栽や落下防止ひさしを設ける等安全対策について配慮すること。

(2) 公開空地の幅

公開空地は、あるまとまりをもって設けられなければ、その機能が有効に発揮されないため、公開空地の最小幅を建築基準法上の最小道路幅である4m以上と規定している。

- ・ 袋路上公開空地の場合、袋路状公開空地が始まる部分からその部分の幅と同じ奥行までを有効とみなす。（図2）

ただし最小幅が2.5m以上の歩道状公開空地についてはこの限りではない。

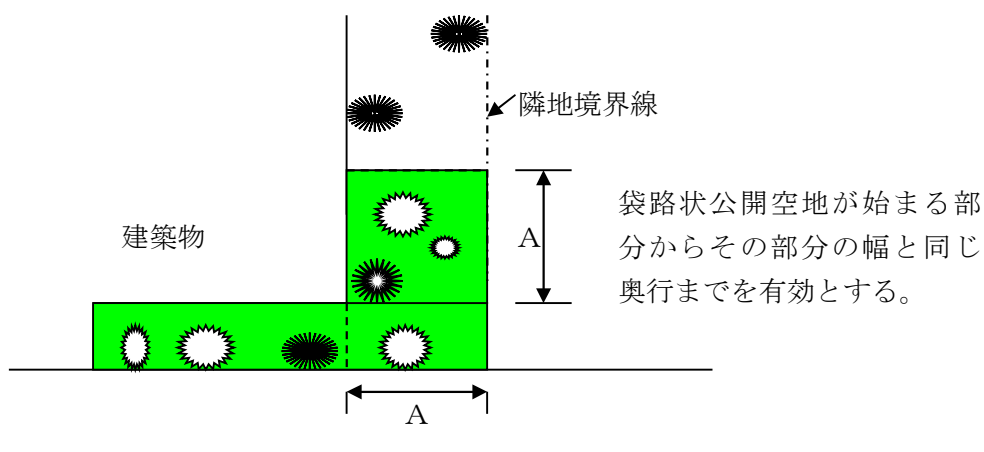


図2 袋路状公開空地の範囲

- ・ 歩道状公開空地は、道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体的に利用できるもので最小幅が2.5m以上のもの、又は敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡するもので最小幅が2.5mのものをいう。（図3）

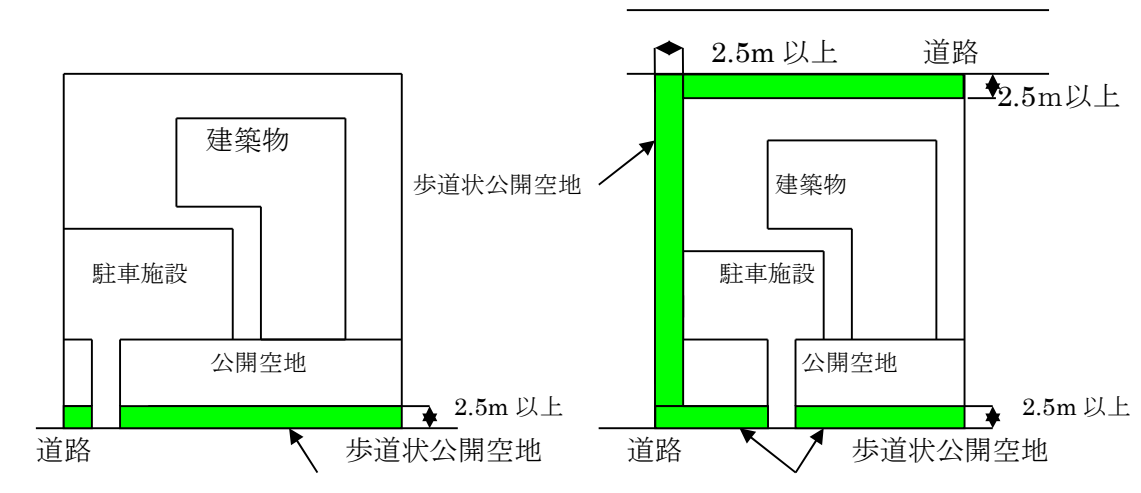


図3 歩道状公開空地

(3) 公開空地の最小面積

公開空地は一般に開放された空地であっても一定の広さ、まとまりをもって設けられなければならない。実際にはその機能が有効に発揮されない。よって、最小でも 100 m² まとまってなければ公開空地とはみなさないこととしており、用途地域ごとに最小面積が定められている。

なお、敷地面積の規模が法施行令第 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敷地面積の 1/10 以上でかつ 100 m² 以上必要である。

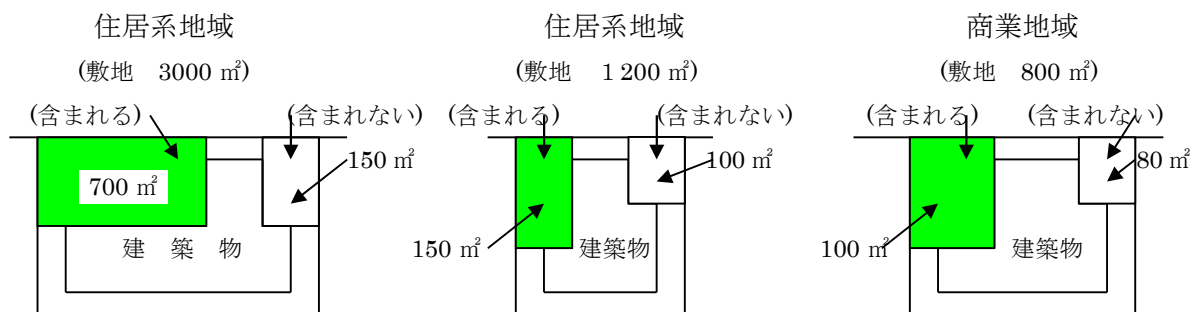


図4 公開空地の最小面積

(4) 公開空地と道路とが接する長さ

公開空地は不特定多数の人々が気軽に利用できるような形態をなしていなくてはならない。そのため公開空地の接道率は、一つ一つの公開空地について、その全周の 1/8 以上を道路に接していなければならない。

一の道路から他の道路への通り抜けの近道として、動線上無理なく一般市民が自由に通行できる歩行用通路（歩道状公開空地）を敷地内にとった場合には、上記接道率の計算にあたってその通路として扱ってよい。この場合、歩道状公開空地の幅員は 2.5m 以上でなければならない。また道路と接道していない公開空地の有効面積の算定に係る係数は 0.5 とする。(図5)

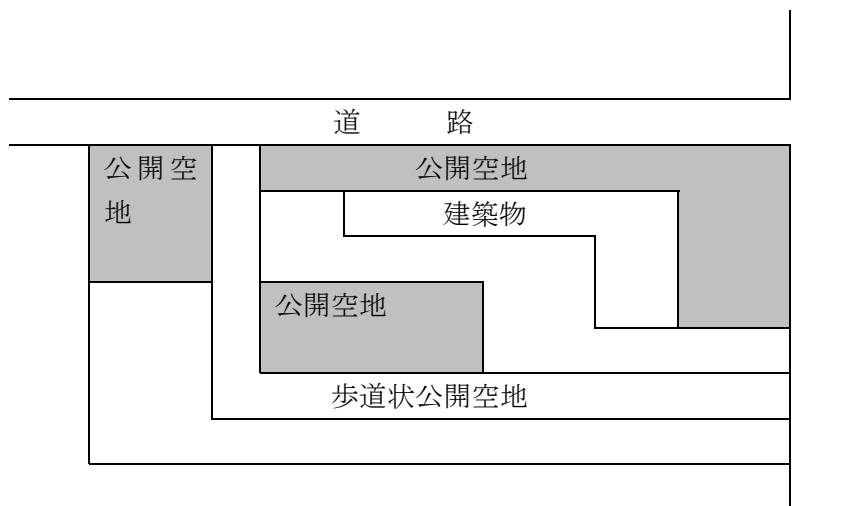


図5 動線上無理のない通り抜け通路

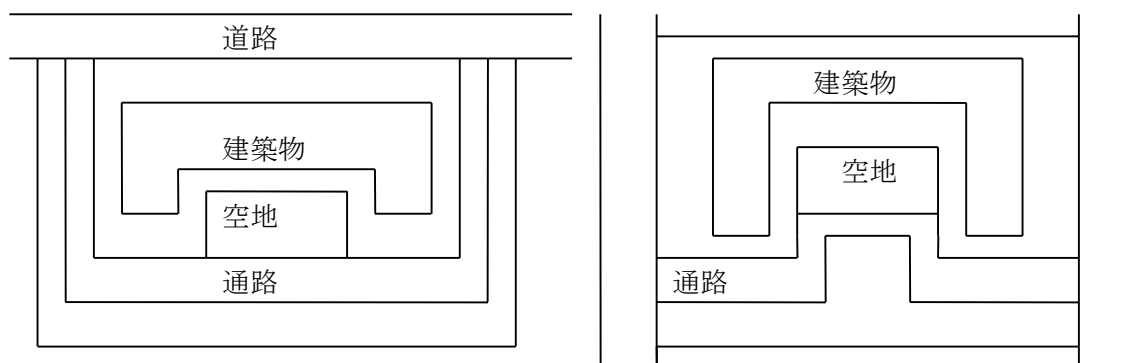


図6 公開空地と認めがたい空地

両端が敷地の同一辺で道路等の公共施設としているものについては、原則として貫通している通路とはみなさない。

(5) 公開空地と道路との高低差

公開空地は道路とのレベル差が大きいと不特定多数の人々が気軽に利用できなく空地の公開性がなくなる。よって空地のレベル差を6m以内のものと規定している。ただしレベルに差があることの方が有効であ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

敷地内の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に供せられる中庭及び屋上等の通常公開空地として認められていなかった開放空間、またヒートアイランド効果があるとされている屋上緑化については、一定の基準に該当するものは公開空地に準ずる空地として、有効公開空地面積に算入することができる。ただし、公開空地に準ずる空地については、有効公開空地面積の合計の1/2を超える部分は算入できない。

3 公開空地等の有効面積の算定

以下に掲げる公開空地は、有効係数による割増し又は低減を行い、これらに該当しない公開空地については、有効係数は1.0で取り扱う。

なお、機能並びに形態によるこれらの係数の組み合わせについて、2以上の有効係数に該当するものは重複して適用される。

(1) 機能による有効係数

単に敷地内の公開空地面積の合計で判断するのではなく、その集約度、配置、形態等により、公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与すると認められるものに対して、割増し係数をかける。(図7-1)

ア 幅員6m以上の道路に接する歩道状公開空地については、歩行者の通行空間としての機能を考慮し、集約された「ひとまとまり」と考える範囲として、幅が4mまでの部分について1.5を実面積に乗じて得たものを有効公開空地面積とする。

イ 面積が500㎡以上で幅員6m以上の道路に接する大規模な公開空地又は公開空地の部分(アに該当する部分はそのぞく。)にあつては、まとまることによる空地の機能の向上等を考慮し、1.2を実面積に乗じて得たものを有効公開空地面積とする。

ウ 面積が300㎡以上500㎡未満で6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(アに該当する部分は除く。)にあつては1.1を実面積に乗じて得たものを有効公開空地面積とする。

エ ア、イ及びウ以外の公開空地又は公開空地の部分については、1.0を乗じたものを有効公開空地面積とする。敷地を貫通して道路、公園等を相互に連絡する歩道状公開空地は1.0を乗じる。

オ 中庭等については、周囲の大部分を建築物に囲まれているが、公開空地からの見通しがきき公開空地と構造的に容易に往来できるよう連続している300㎡以上の空地については実面積に0.5を乗じることができる。

カ 屋上については、公開空地と構造的に往来でき、ひとまとまりの面積が公開空地の最小面積以上ある場合は、実面積に0.3を乗じて得たものを有効公開空地面積とすることができる。

キ 屋上緑化についても一定基準を満たすものについては、実面積に0.2を乗じることができる。

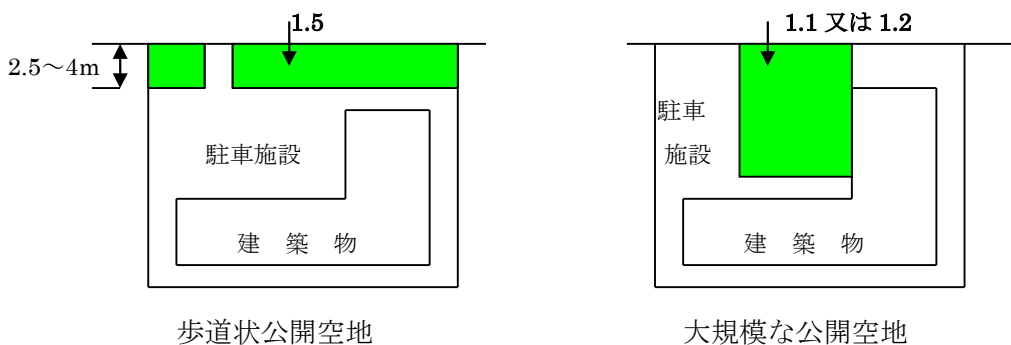


図7-1

(2) 形態による有効係数

ア 見通しが悪い公開空地(有効係数0.5)

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。

公開空地の定義の条件を満たしており、なおかつ、道路からの見通しが計画建築物、

工作物又は隣地によって妨げられる空地及び空地部分。(図7-2)

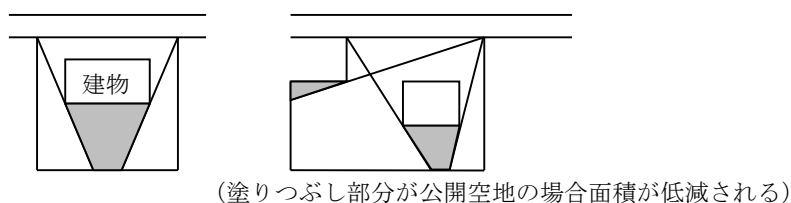


図7-2

ただし、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は除いている。交通量が著しく多い所としては中央環状線沿い、内環状線沿い、国道163号線沿い、国道1号線沿い、府道京都・守口線沿い等で、車の排気ガス等の問題により、道路沿いに公開空地を設けることが好ましくない場合である。通り抜け歩路は人が安全に敷地を貫通して道路、公園等に連絡するもので歩道状公開空地に準ずるものであること。

イ 道路との高低差のある公開空地 (有効係数：0.6)

公開空地は道路とのレベル差が大きいと不特定多数の人々が気軽に利用できなく空地の公開性がなくなる。よって空地のレベルを規定している。ただし、その範囲内にある場合でも、道路より容易に出入りできなくてはならない。

公開空地のレベルが接する道路に対して、1.5m (人のアイ・レベル) 以上高いもの及び3m (地下1階レベル) 以上低いものについては、有効係数が低減される。特に高齢者や身障者に対する配慮が必要である。

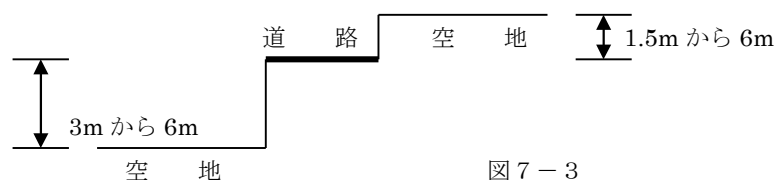


図7-3

駅舎の高架コンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等、そのレベルに差があることのほうが有効である場合には6m以上あってもよい。

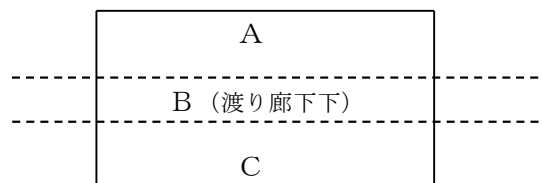
敷地に接する二つの道路に高低差がある場合で、それぞれの道路に接して設けられる公開空地の高低差をつなぐ階段など(幅員2.5m以上、屋外)の部分の水平投影面積は、係数の低い方の公開空地の面積として算入してもよいものとする。(事前に相談要)

ウ プロティ等状公開空地 (有効係数：0.8、0.6)

プロティ、あるいは覆いのある空地も市街地環境の形成に有効な場合もあり、これを公開空地とみなしている。その面積算定に当たっては、はり下10m未満の場合は気候条件、採光条件等からみて完全に開放された空地とは差があるため、はり下までの高さに応じて乗じる係数を変えている。ただし、用途転用の危険性の高いと思われるものについては、公開空地と認めない。

空地が渡り廊下下のプロティなどで分断されている場合は、たとえば下図でA、B、Cとも空地であるが、B部は覆われている(はり下2.5m)の場合には、面積算定に当たってはB部は係数0.6を乗ずるが、最小面積計算や接道率の計算に当たっては、A、B、Cは連続した一つの空地とみなす。

図 7 - 4



エ 公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与すると認められるものとは、具体的には市の環境指導に十分適合するもの、歴史的に価値のある建築物の保存による場合の公開空地との一体的計画等が考えられる。

(3) 一体的計画による公開空地の取扱い

隣接する敷地において、公開空地が一体的に計画された、又は計画される場合には、全体を一体の公開空地として評価するものである。なお、このような場合には、その一体性を担保するため、建築協定等を活用することが望ましい。



図 7 - 5

(A)、(B) おおのこの公開空地面積が 500 m²以上ではないが、一体的に計画されている場合、600 m²の公開空地があるとみなして有効係数の適用を行い、

$$(A) \text{ の有効公開空地面積 : } 200 \text{ m}^2 \times 1.2 = 240 \text{ m}^2$$

$$(B) \text{ の有効公開空地面積 : } 400 \text{ m}^2 \times 1.2 = 480 \text{ m}^2$$

とすることができる。

4 有効公開空地率の下限

最低限度の空地率が確保されていても、当該空地部分が全て非公開（自動車が出入り又は駐車する部分及び自転車が駐輪する部分等）として整備されるのであれば、当該空地が周辺市街地環境の整備改善に寄与しているとは言えない。一方、敷地内空地のうち一定割合以上を広く一般に開放する公開空地とするならば、道路空間や公園・広場空間を補完する施設として評価できることになるので、居住者や利用者が日常自由に利用し又は通行できる屋外空地等（深夜等において閉鎖することを特定行政庁が認めたものを含む。）の有効公開空地の空地率の下限を定めたものである。

第 4. 容積率制限の緩和

容積率割増しの適用を受ける場合は、建築計画の変更等を考慮し、許容容積率と実行容積率について余裕をもった計画とすること。

1 一般の場合

基本となる総合設計である。

有効公開空地率から 0.5 を引いた値に基準容積率による割増係数と敷地条件による割増係

数を掛け、その値に1を加え、その値に敷地面積と基準容積率を掛けて得た数値を割増し後の延べ面積としている。容積率が異なる2つの地域にまたがる場合の基準容積率は、面積加重平均によって求める。

割増しの限度は、敷地面積に基準容積率を掛けて得た値の1.5倍と、基準容積率に20/10を加えた値に敷地面積を掛けて得た数値のうちいずれか小さいものとする。

2 市街地住宅総合設計の場合

市街地住宅総合設計は、大都市の既成市街地における人口の空洞化、住宅立地の遠隔化等の現象に対応し、これらの地域における良質な市街地住宅の供給を図るために設けられているものであることから、建築物の延べ面積のうち1/4以上が住宅であることが必要である。

3 再開発方針等適合型総合設計の場合

再開発方針等適合型総合設計は、既成市街地において、再開発の推進が特に必要とされている地区、都市計画上も高度利用を図るべきであると位置付けられている区域内において、その位置付けに即した容積の割増しを行うことができるものである。

4 都心居住型総合設計の場合

都心居住型総合設計は都心居住の維持、回復を積極的に推進し職と住の均衡のとれた都市づくりを図るために設けられた総合設計であり、延べ面積の4分の3以上が住宅及び住宅関連用途（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」として認めるものについては、住宅の用に供する面積の算定の際、住宅とみなすものとする。）であること等住宅比率の特に高い建築計画が本制度の対象となっている。ただし住宅関連用途部分を住宅とみなすことができるのは延べ面積の2/3以上を住宅の用に供する場合である。又敷地面積は1000㎡以上必要としており、住戸専用面積も66㎡以上必要としている。

対象地域（大阪府災害に強いすまいとまちづくり促進区域）は中央環状線以東の区域及び八雲東町2丁目内で、木造住宅が密集しており種々の規制誘導方策により、住環境の改善を図る必要がある地域である。

5 その他の場合

(1) 保育所等容積ボーナス制度

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍等の建築物にデイサービスセンター、保育所その他の福祉施設（以下「保育所等」という。）が設けられる場合にあっては、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20/10を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計及び都心居住型総合設計にあっては、それぞれに規定する限度）の範囲内で、保育所等の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しが受けられる制度です。ただし、この割増しは大規模な共同住宅及び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、保育所等の福祉施設で、福祉サービスの向上に寄与し、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されるものである。

(2) 自動車車庫容積ボーナス制度

都市の適切な高度利用及び敷地空地の確保と併せて、敷地内の空地が居住者のコミュニティの場として活用されるよう、敷地内に一定の公開空地を確保し、住宅戸数以上の付属自動車車庫を設ける場合に、地下式の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20/10を加えたもののうちいずれか小さいもの（市街地住宅総合設計、再開発

方針等適合型総合設計及び都心居住型総合設計にあつては、それぞれに規定する限度)の範囲内で、住宅戸数に相当する自動車を収容する部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しが受けられる制度です。

第5 道路斜線制限等に関する緩和

1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

道路斜線制限及び隣地斜線制限の主たる目的は、道路が隣地に対する採光、通風、開放感等の確保にあり、実際的には採光条件に置き換えられ、建築物による周辺の採光上の影響を十分に考慮すればよく、ある地点における建築物による天空視界の遮蔽量が一般的な高さ制限により建築される場合の遮蔽量を超えない範囲で行うこととしている。

その判断方法として国の技術基準で示されているのが「立面投影面積」による比較法であり、その手順は

- ・ 敷地形状が単純な矩形でない場合等は、敷地を多角形に置き換えて近似した図形に設定する。ただし敷地の近似により敷地面積を拡大させないこと。近似内容については、事前に協議すること。

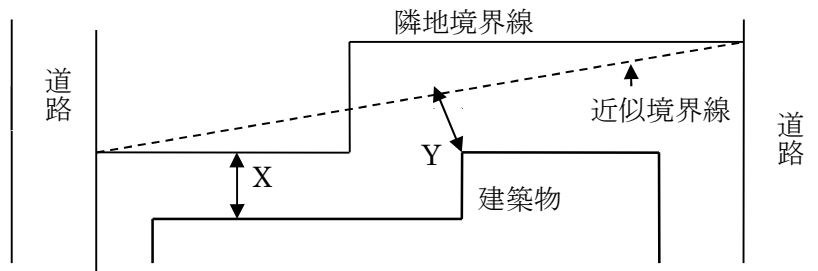


図 8

隣地斜線制限緩和の検討における最小後退距離については、現況隣地境界線からの最小後退距離 X と、近似したみなし境界線からの最小後退距離 Y とのいずれか小さい方とする。

- ・ 各敷地境界線又は道路境界線ごとに鉛直面（スクリーン）を立てて、その位置において法第 56 条の規制の枠一杯に建築物が建った場合の遮蔽面積（ S_i ）を求める。

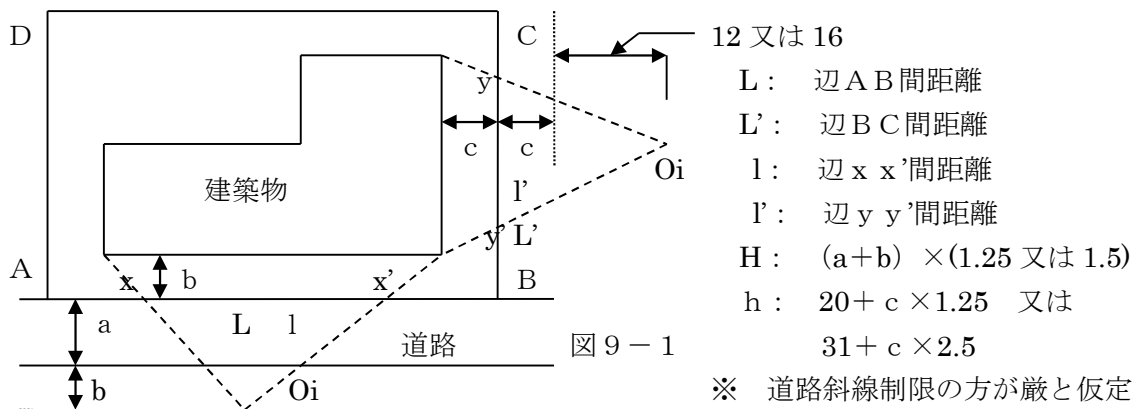
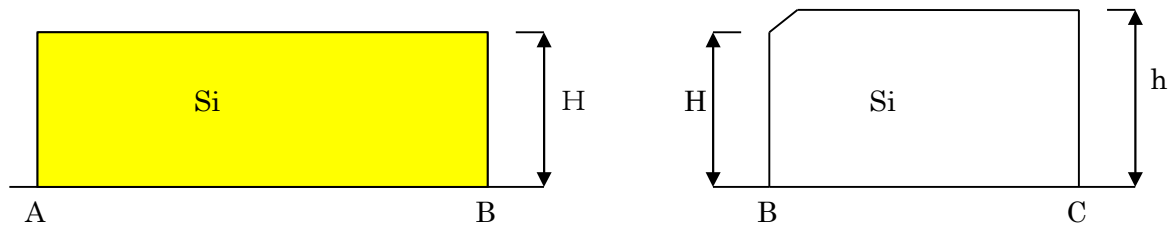


図 9-1



道路斜線制限による遮蔽面積 S_i

図 9-2

隣地斜線制限による遮蔽面積 S_i

- ・ 各敷地境界線又は道路境界線ごとに立てたスクリーンの中点から一定距離だけ外側にある基準点 O_i を通る鉛直線上の各点を視点として、計画建築物を水平にスクリーンに投影させた「影」の面積 (S_i') を求める。
- ・ (S_i) と (S_i') とを比較し、 S_i' が S_i 以下となる場合に高さの緩和を認める。

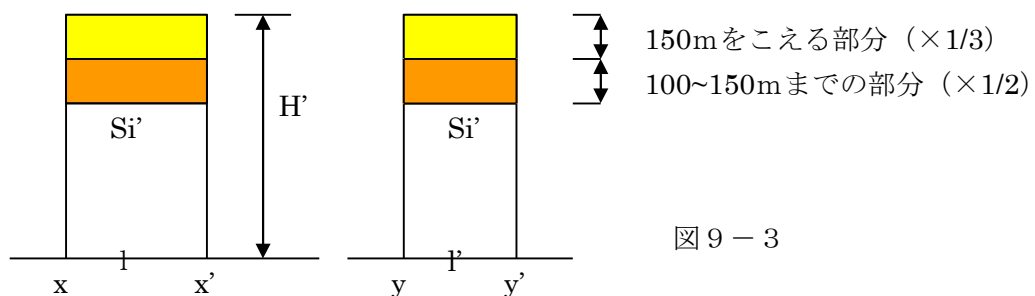


図 9-3

天空視界の遮蔽量の比較を行う地点は道路斜線制限の緩和の場合は道路幅員に、法第 56 条第 2 項の規定による当該建築物の後退距離に相当する距離を加えた距離だけ外側の地点を選び、隣地斜線制限の緩和の場合は、隣地斜線を隣地方向に地盤面下まで下した地点から、住居系地域内で 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だけ外側、非住居系地域では 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だけ外側の地点を選ぶこととしている。

2 北側斜線制限関係

北側斜線制限に関しては法第 56 条第 1 項第 3 号かっこ書で日影時間が指定されている地域は除かれており、守口市内における第 1 種中高層住居専用地域及び第 2 種中高層住居専用地域においては、大阪府条例第 69 条で日影時間が指定されているので制限のかかる地域は

なし。

3 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

建築物の敷地が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緩和の方法も上記1と同様に、当該敷地内に一般規制によって許容される建築空間を、 O_i を視点として各辺上の鉛直画面に投影させた図形の面積(S_i)と、計画建築物の各部分を各辺上の鉛直画面に水平方向に投影させた図形の面積(S_i')を比較し行う。

第6 広告物の取扱い

総合設計許可を受けた建築物及びその敷地に、表示又は設置する屋外広告物等は公衆に対する危害を及ぼすおそれがないものであるとともに設置基準に適合するものでなければならぬ。広告物を設置しようとする場合は、事前に指定の様式による広告物設置承認申請書を提出し、市長の承認を受けなければならない。

第7 維持管理

1 維持管理義務

総合設計制度の許可条件として設けられた公開空地等は、将来にわたり適切に維持管理されなければならないので、建築主又は所有者、管理者及び占有者等に対し建築物が常時適法であるように次に掲げるものの維持管理義務を課している。

- ・ 公開空地等の維持管理
- ・ 住宅、保育所等及び自動車車庫等計画図書の保管
- ・ 維持管理者選任(変更)届の提出
- ・ 維持管理義務の誓約書への記載
- ・ 管理責任義務の継承
- ・ 維持管理報告

2 標示

総合設計制度の許可を受けた建築物について次の標示板の設置を義務づけている。

- ・ 公開空地標示板
- ・ 住宅標示板
- ・ 保育所等施設標示板
- ・ 自動車車庫標示板

第8 手続きの方法

計画建築物の事前協議、許可申請、建築審査会用資料の作成、公開空地等施工承認申請等計画建築物が完成するまでの手続及び、本制度の重要な適用要件である公開空地等・建築物に関わる維持管理者の選任(変更)届、広告物設置承認申請、維持管理報告等の手続きについては実施基準に基づき行うものとする。

第9 公開空地等の許可要件の変更

許可後は、原則として公開空地等の許可要件の変更を禁止しているが、年月の経過において法の改正をはじめ、生活スタイル、建築物の利用状況の変化等により、建築物の変更が総合設計制度の許可要件である公開空地等の変更に及ぶことも少なくない。こうした場合における変更手続きを実施基準に定めた。