

# 堺市総合設計制度許可要領

令和5年3月

堺市建築都市局開発調整部

## <目 次>

<b>1 趣 旨</b> .....	<b>1</b>
<b>2 基本方針</b> .....	<b>1</b>
<b>3 許可の基本要件</b> .....	<b>2</b>
(1) 対象地域.....	2
(2) 市街地住宅型総合設計の要件.....	2
(3) 再開発方針等適合型総合設計の要件.....	2
(4) 敷地要件.....	2
(5) 建築物の位置.....	3
(6) 緑化等.....	3
(7) 安全対策等.....	4
(8) 日影の検討.....	4
(9) 駐車場台数・駐輪場台数.....	4
(10) マンション建替型の許可方針等.....	4
(11) 長期優良住宅型の許可方針等.....	5
<b>4 公開空地</b> .....	<b>5</b>
(1) 公開空地の定義.....	5
(2) 公開空地に準ずる有効な空地の定義.....	6
(3) 有効公開空地面積の算定.....	7
<b>5 容積の割増し</b> .....	<b>8</b>
(1) 有効公開空地率の下限.....	8
(2) 容積の割増し（一般型）.....	8
(3) 容積の割増し（マンション建替型）.....	10
(4) 容積割増し（長期優良住宅型）.....	10
(5) その他.....	11
<b>6 絶対高さ制限に関する緩和</b> .....	<b>14</b>
(1) 公開空地の配置.....	14
(2) 日影制限.....	14
(3) 緩和の限度.....	14
<b>7 道路斜線制限等の緩和</b> .....	<b>15</b>
(1) 有効公開空地の確保.....	15
(2) 天空光の確保.....	15
(3) 北側斜線制限の緩和.....	17
<b>8 公開空地の標示及び維持管理</b> .....	<b>17</b>
(1) 標示.....	17
(2) 維持管理.....	18
<b>9 その他</b> .....	<b>18</b>
(1) 計画道路の取扱い.....	18
(2) 広告物の取扱い.....	18
(3) 泉北ニュータウンでの本要領の適用（商業地域）.....	19

## 1 趣 旨

この要領は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく総合設計制度（以下「一般型」という。）、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）第105条の規定に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型」という。）及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型」という。）の許可に関し必要な事項を定めることにより、良好な市街地環境の整備改善に資することを目的とする。

## 2 基本方針

- (1) 要領の適用に際しては、国からの次の通達、技術的助言の趣旨を踏まえ、運用するものとする。
  - ・「昭和61年12月27日付け建設省住街発第93号(住宅局長)」
  - ・「昭和61年12月27日付け建設省住街発第94号(市街地建築課長)」
  - ・「平成2年7月3日付け建設省住街発第100号(市街地建築課長)」
  - ・「平成2年11月26日付け建設省住街発第148号(住宅局長)」
  - ・「平成2年11月26日付け建設省住街発第149号(市街地建築課長)」
  - ・「平成7年7月17日付け建設省住街発第71号(住宅局長)」
  - ・「平成7年7月17日付け建設省住街発第72号(市街地建築課長)」
  - ・「平成9年6月13日付け建設省住街発第74号(住宅局長)」
  - ・「平成9年6月13日付け建設省住街発第75号(市街地建築課長)」
  - ・「平成13年9月10日付け国土交通省住街第95号(住宅局長)」
  - ・「平成13年9月10日付け国土交通省住街第96号(市街地建築課長)」
  - ・「平成20年12月25日付け国土交通省住街第175号(住宅局長)」
  - ・「平成20年12月25日付け国土交通省住街第176号(市街地建築課長)」
  - ・「平成23年3月25日付け国土交通省住街第186号(市街地建築課長)」
  - ・「平成26年12月5日付け国土交通省住街第145号(市街地建築課長)」
  - ・「令和2年9月7日付け国土交通省住街第110号(市街地建築課長)」
  - ・「令和3年10月20日付け国土交通省住街第157号(市街地建築課長)」
  - ・「令和3年12月20日付け国土交通省住街第186号(市街地建築課長)」
- (2) 要領による基準のほか、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、総合的な判断に基づいて運用する。
- (3) 敷地内空地の緑化、建築デザイン等景観に配慮した建築計画を誘導する。
- (4) 要除却認定マンション（マンション建替法第102条第2項の規定による認定を受けたマンションをいう。以下同じ。）の除却・建替え及び認定長期優良住宅の建築を促進するため、新たに建築されるマンションや認定長期優良住宅の建築に際し、市街地環境の整備改善に資する取組みの状況等に応じて、容積率割増しで優遇措置を講ずる。

### 3 許可の基本要件

#### (1) 対象地域

原則として、市街化区域内、かつ、用途地域の指定のある地域で、敷地の位置、敷地周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案した上で対象とする。ただし、一般型のうち、泉北ニュータウン（商業地域）における本要領の適用については、「9 その他（3）」によるものとする。

#### (2) 市街地住宅型総合設計の要件

市街地住宅型総合設計については、延べ面積の1/4以上を住宅の用に供し、かつ、敷地面積が2,000㎡以上のものであること。

また、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、準工業地域及び工業地域については適用しない。ただし、準工業地域については周辺の土地利用の方向性等を勘案して適用することがある。

#### (3) 再開発方針等適合型総合設計の要件

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で、再開発方針及び地区計画等に適合する建築物であること。

#### (4) 敷地要件

##### ① 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、次の表の各項に掲げる用途地域の区分に応じて、各欄に掲げる数値以上とする。（法施行令（昭和25年政令第338号）第136条第3項、マンション建替法施行令（平成14年政令第367号）第27条及び長期優良住宅法施行令（平成21年政令第24号）第5条）

用途地域	敷地面積の規模	
	一般型	マンション建替型 ・長期優良住宅型
商業地域	* 500㎡	300㎡
近隣商業地域	1,000㎡	
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・工業地域・工業専用地域	2,000㎡	500㎡
第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	3,000㎡	1,000㎡

\* 堺市建築基準法施行細則第6条の3

② 前面道路

計画建築物の前面道路（前面道路が2以上あるときは少なくともその1つ）の幅員は、原則として6 m以上（近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあつては8 m以上）であること。

ただし、マンション建替型及び長期優良住宅型においては、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、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するができる。

③ 敷地形態

敷地は、一般型においては、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し、マンション建替型及び長期優良住宅型においては、できる限り整形のものとする。

④ 空地率の下限

マンション建替型又は長期優良住宅型を適用する場合を除き、計画建築物の敷地内の空地率（敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合をいう。）は、次の表に掲げる数値以上とする。

基準建蔽率	空地率の下限（C：基準建蔽率）		
	容積割増しの場合	高さ制限の緩和 のみの場合	マンション建替型 ・長期優良住宅型
5/10以下	1.15 - C	1.10 - C	なし
5/10を超え5.5/10以下	0.65	0.6	
5.5/10を超える場合	1.20 - C	1.15 - 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をいう。以下同じ。）

(5) 建築物の位置

① 建築物の各部分から敷地境界線（歩道状公開空地がある場合は歩道状公開空地）までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の1/2以上とすること。ただし、建築物の用途や周辺状況等を勘案の上、開口部の無い場合やはめ殺し窓、面格子の設置等落下による危険防止の措置を講じたものは、敷地境界線までの水平距離を当該部分の高さの平方根の1/4以上とすることができる。

なお、マンション建替型又は長期優良住宅型で土地利用の状況等から敷地内の危険防止及び隣接地の環境等に支障がないと認められる場合は、当該水平距離を、それぞれ当該部分の高さの平方根の1/2未満又は1/4未満とすることができる。

② ①の規定により、後退した部分（建築物の各部分から当該部分の高さの平方根の1/2若しくは1/4の水平距離の部分又は①のただし書の規定により認められた水平距離の部分）については、容易に人が入らないように原則として植栽を行うこと。ただし、植栽に代わるものとして、庇等によって落下物の危険を防止する場合は、この限りでない。

(6) 緑化等

① 原則として、空地の30%以上（マンション建替型及び長期優良住宅型においては、その敷地面積の15%以上）を緑化するものとする。ただし、位置については公開空地の趣旨をふまえ適切に配置すること。

なお、適切に屋上又は壁面等（以下「屋上等」とする。）に緑化をする場合に限り、当該屋上

等の部分を含めて30%以上（マンション建替型及び長期優良住宅型においては、15%以上）の緑化とすることができる。

② 敷地内においては、透水性舗装等により環境へ配慮すること。

#### (7) 安全対策等

緑地以外の公開空地については、インターロッキング等により、美観に配慮した上、雨等によって歩行者が転倒しないよう滑りにくい仕様とすること。また、歩行者の通行の妨げや公開空地の一体性を損なう造成物等を設置しないこと。なお、公開空地内に一般車両の進入を防止するため、一定間隔による車止め等の対策を行うこと。

#### (8) 日影の検討

準工業地域及び工業地域についても、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、敷地境界線から水平距離が5mを超える範囲において、法別表第4の3の項の（に）欄の（2）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないこと。ただし、周辺市街地に及ぼす影響が軽微であると認められるものについては、この限りでない。

#### (9) 駐車場台数・駐輪場台数

居住施設については、原則として駐車場は敷地内に全戸数の100%以上を確保するとともに自転車置き場とバイク置き場を全戸数の200%（うちバイク置き場は20%）以上を敷地内に確保すること。

ただし、マンション建替型においては、要除却認定マンションの建替事業で必要となる台数を確保した上で上記台数を緩和することができる。

#### (10) マンション建替型の許可方針等

マンション建替型を適用する場合は、次の①から⑨に適合するものであること。ただし、②及び③について、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。

なお、②及び③に適合しない場合並びに④による場合で、マンション建替型を適用するときは、「3 許可の基本要件」、「4 公開空地」及び「5 容積の割増し」の各基準において、一般型の基準を適用することがある。

① 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。

② 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、飲食店等で「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものを含む。以下「住宅等」という。）以外の用に供する部分（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、住宅等の用に供する部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

③ 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率（5(2)①に規定する容積率をいう。）の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

④ 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、マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション

(以下「マンション」という。)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、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。

- ⑤ 原則として、要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。
- ⑥ マンション建替法第4条第1項により定める「マンション建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意すること。
- ⑦ 除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号）第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、同告示第5第2号に掲げる基準に適合していること。
- ⑧ 道又は公園、広場その他の空地からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとするときは、この限りでない。
- ⑨ マンション建替法第102条第2項第1号から第4号までのいずれかに該当するものとして同条第1項の認定を受けた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つて、地形の特殊性によりやむを得ず⑧を満たすことができないものは、⑧によらないものとするができる。）

#### (11) 長期優良住宅型の許可方針等

長期優良住宅型を適用する場合は、次の①から④に適合するものであること。

- ① 認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であること。
- ② 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。
- ③ 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。
- ④ 長期優良住宅法第4条第1項により定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に留意すること。

## 4 公開空地

### (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敷地内の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、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、計画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、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るものであつて、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理され、次の①から⑤までの全てに該当するもの（以下「公共空地」という。）についても、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する敷地内の通路を除く。）であって、原則一般に開放できるものであること。
- ② 最小幅が4 m以上（マンション建替型及び長期優良住宅型にあつては、3 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、道路と一体的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（マンション建替型及び長期優良住宅型にあつては、1.5 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、次に掲げる数値以上であること。
- |   |                    |
|---|--------------------|
| ア 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域   | 300 m <sup>2</sup> |
| イ 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、工業地域、工業専用地域 | 200 m <sup>2</sup> |
| ウ 近隣商業地域、商業地域   | 100 m <sup>2</sup> |
- ただし、マンション建替型及び長期優良住宅型にあつては、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（用途地域に応じて、ア～ウまでに掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50 m<sup>2</sup>以上であること。
- ④ 一の公開空地の全周の1/8以上が道路に接しているものであること。
- 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、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、公開空地の有効面積に算入できるものとする。

- ① 次のアからウまでの全てに該当する中庭等（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）
- ア 空地面積が300 m<sup>2</sup>以上（マンション建替型及び長期優良住宅型にあつては、敷地面積の10分の1以上（300 m<sup>2</sup>を超えるときは、300 m<sup>2</sup>以上）、かつ100 m<sup>2</sup>以上）で他の公開空地と構造的に容易に往来できるように連続していること。
- イ 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たものであること。
- ウ 当該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。
- ② 次のアからエまでの全てに該当する屋上
- ア 道路側に面して設けられており、当該道路からの高さが12 m以下、かつ、当該道路の幅員以下のものであること。
- イ 他の公開空地と構造的に容易に往来できるように連続し、空地面積が(1)の③に規定する規模以上であること。
- ウ 当該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。



エ 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。

(3) 有効公開空地面積の算定

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アからク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

イ 面積が1,000㎡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（アに該当する部分を除く。）

1. 5

ウ 面積が500㎡以上1,000㎡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（アに該当する部分を除く。）

1. 2

エ 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（アに該当する部分を除く。）

1. 1

オ ア～エ及びク以外の公開空地又は公開空地の部分

1. 0

カ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）

0. 5

キ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地）

0. 3

ク 地区計画等の地区施設又は壁面の位置の制限など、敷地内で歩道が将来街区単位で連続して形成されることが担保される区域内の敷地において、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6m以上、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道路に沿って整備される幅4m以上の歩道状公開空地の部分にあつては次の係数による。

商業地域 2. 5 商業地域以外 2. 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（①のカ及びキに該当する部分を除く。）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、アからウまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア 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が、袋路状の公開空地の場合は、原則として前面道路の境界線からその幅と同じ長さの奥行きについて有効とみなす。）

0. 5

イ 公開空地の地盤の高さが、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

ウ 通行上有効なピロティ、アーケード、アトリウム等で3面以上開放されている建築物又は建

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もの（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）20m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5m以上 0.8
- (イ) はり下2.5m以上5m未満 0.6

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。

## 5 容積の割増し

### (1) 有効公開空地率の下限

下記(2)から(5)に規定する容積割増しを受ける計画建築物は、「3 許可の基本要件」に適合するとともに、マンション建替型又は長期優良住宅型を適用する場合を除き、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。）を、次式によって得られる値以上確保するものであること。

なお、この場合の有効公開空地面積の合計は、4(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1/2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	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

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)①～③、(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

C : 基準建蔽率

### (2) 容積の割増し（一般型）

#### ① 一般の場合の容積の割増し

##### ア 割増しの算定式

許可による容積率の割増しにあたって、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7項まで及び第9項の規定による容積率をいう。ただし、都市計画法第8条第1項第2号で定める特別用途地区として指定されている特別住居地区内については、法第52条第1項第2号に定める数値は20/10とする。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。

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

A : 敷地面積

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<sub>i</sub>, k<sub>A</sub> : 割増係数 (下表による。以下同じ。)

基準容積率 (v)	割増係数 (k <sub>i</sub> )
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

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (k <sub>A</sub> )
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	5,000㎡以上	2
第1種住居地域・第2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㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域	—	1

A<sub>min</sub> : 法施行令第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、商業地域にあつては、500㎡)  
マンション建替型にあつては、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  
長期優良住宅型にあつては、長期優良住宅法施行令第5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

(参考) マンション建替法施行令第27条及び長期優良住宅法施行令第5条の表

地域又は区域	敷地面積の規模
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は用途地域の指定のない区域	1,000㎡
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、工業地域又は工業専用地域	500㎡
近隣商業地域又は商業地域	300㎡

#### イ 容積割増しの限度

アに規定する容積率の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

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

#### ② 市街地住宅型総合設計の場合の容積の割増し

##### ア 割増しの算定式

市街地住宅型総合設計の許可による容積率の割増しにあたって、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。

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

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  
(a が 2 / 3 を超えるときは 2 / 3 とする。以下同じ。)

イ 容積割増しの限度

アに規定する容積率の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

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

③ 再開発方針等適合型総合設計の場合の容積の割増し

ア 割増しの算定式

再開発方針等適合型総合設計の許可による容積率の割増しにあたって、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。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times 1.2 k_i \times k_A\}$$

イ 容積割増しの限度

アに規定する容積率の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times v \times 1.5 \text{ と } A \times (v + 25 / 10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

(3) 容積の割増し (マンション建替型)

ア 割増しの算定式

マンション建替型の許可による容積率の割増しにあたって、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。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times 1.5 \times k_A \times (a \times 3/4 + 1)\}$$

イ 容積率割増しの限度

アに規定する容積率の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

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

(4) 容積割増し (長期優良住宅型)

ア 割増しの算定式

長期優良住宅型の許可による容積率の割増しにあたって、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。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times 1.5 \times k_B \times k_A \\ \times (a \times 3/4 + 1)\}$$

k<sub>B</sub> : (認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計 / 建築物の延べ面積) ※

※ 「認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分」（以下（i）から（iv）において「長期優良住宅部分」という。）については、次の（i）から（iv）までのとおり取扱うものとする。また、「延べ面積」については各階の床面積の合計をいう。

（i）認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸（以下「長期優良住宅住戸」という。）の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。

（ii）共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分（例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等）は長期優良住宅部分として取扱うこと。

（iii）共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。

（iv）（ii）及び（iii）以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分（以下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。）の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

#### イ 容積率割増しの限度

アに規定する容積率の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

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

#### (5) その他

次の①から⑥に該当するものについては、5(2)①～③、(3)及び(4)に規定する容積率の割増しと併せて、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、本特例による加算後の容積率の割増しの上限は、5(2)①～③、(3)及び(4)に規定する容積率の割増しの限度の範囲内によるものとする。

##### ① 環境配慮建築物の容積率割増し

次の要件の全てに該当する環境配慮建築物については、5(2)①～③、(3)及び(4)に規定する容積率の割増しと併せて、同規定の割増し部分の延べ面積（V）の1/10の面積に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ア 大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成17年10月28日大阪府条例第100号）第39条に基づき定められた堺市建築物の総合環境配慮に関する要綱（以下「要綱」という。）第9条に規定する堺市建築物の総合環境配慮制度（建築環境総合性能評価システム（以下「CASBEE」という。））に基づく評価がAランク以上となるもの

イ CASBEEに基づく環境配慮の中項目「Q3 室外環境（敷地内）」及び「LR3 敷地外環境」の評価が3.5以上となるもの

ウ 要綱第3条による届出を許可までに終えているもの

##### ② 保育所等の割増し

次の建築物については、5(2)①～③、(3)及び(4)に規定する容積率の割増しと併せて、保育所その他の生活支援施設（以下「保育所等」という。）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を行うことができるものとする。

ア 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

イ 大規模な共同住宅であって保育所等が設けられるもの

ウ 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。

### ③ 自動車車庫に対する容積の割増し

次のア又はイに該当する自動車車庫とする。

ア 下記の要件の全てに該当する一般公共の用に供する自動車車庫については、自動車車庫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を行うことができるものとする。

ただし、この加算できる容積率の割増しは、5(2)①～③、(3)及び(4)に規定する容積率の割増しに $1/2$ を乗じたものを上限とする。

(ア) 駐車場整備地区内の商業地域若しくは近隣商業地域内にあるもの、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第6条第1項に基づく基本計画により、市が駐車場の整備を推進している区域内にあるもの又は市長が駐車場の整備が特に必要と認める区域内にあるもので、市長が必要と認めた地区内にあるもの

(イ) 建築物に設置する自動車車庫であって、15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供しているものを含むもの

(ウ) 自動車車庫の部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の $1/5$ を超えるもの

イ 下記の要件の全てに該当する共同住宅の附属自動車車庫については、自動車車庫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を行うことができるものとする。

(ア) 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もの

(イ) 地下に設ける自動車車庫であるもの。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。

(ウ) ア(ウ)の基準に準ずるもの

### ④ 屋上緑化に対する容積の割増し

下記の要件を満たす屋上緑化については、屋上緑化の部分の面積(植栽基盤の面積)に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ア 土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。

イ 樹木の植栽は、 $1\text{ m}^2$ あたり低木(通常の成木の樹高が2 m未満の樹木で、植栽時に0.3 m以上であるもの。以下同じ。)1本以上の割合とすること。なお、植栽を中木(通常の成木の樹高が2 m以上3 m未満の樹木で、植栽時に1.2 m以上であるもの。)で行う場合においては、低木2本とみなし、また、高木(通常の成木の樹高が3 m以上の樹木で、植栽時に2 m以上であるもの。)で行う場合においては低木3本とみなす。

- ただし、蓮等水生植物を配した水面や効果的な藤棚などの緑化については、この限りでない。
- ウ 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
  - エ 樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
  - オ 建築物の躯体を根によって痛めることがないような樹木の選定、防根を適切に行うこと。

⑤ 地域の防災、環境等への貢献に資する取組みによる容積の割増し

この取組みによる容積割増しは、マンション建替型又は長期優良住宅型を適用する場合に限るものとする。ただし、下記アからウまでに掲げる取組み等による容積率の割増しについては、アからウに掲げる施設等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。

ア 地域のための一時避難場所

下記(ア)から(ウ)の要件を全て満たし整備されたものについては、地域の防災へ貢献すると認められる程度に応じて、一時避難場所の部分の面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

(ア) 大阪府防災力強化マンション認定制度要綱に基づく認定を受けたものであること。(同認定基準第別表4のうち、「4. 一時避難場所の確保」を選択し、具備したものに限る。)

(イ) 一時避難場所は、道路から見通しの利く場所に設けるものとし、原則、地上に設け、建築物の屋上やピロティ部分に設けないこと。

(ウ) 一時避難場所には、災害に対する備えとなる設備(かまどベンチ、マンホールトイレ等)を適切に設けること。また、設置した設備については、災害時に使用できるよう、適切に維持管理すること。

イ 円滑で有効な消防活動に貢献する防火水槽

下記(ア)から(エ)の要件を全て満たし整備されたものについては、地域の防災へ貢献すると認められる程度に応じて、防火水槽の容量(開発行為等により設置される防火水槽の部分の容量を除く。)1㎡当たりを1㎡に換算した面積に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

(ア) 円滑で有効な消防活動に貢献し、地域の防災力の向上と災害に強いまちづくりに役立つと認められるものであること。

(イ) 防火水槽の容量は、1基あたり40㎡以上であること。

(ウ) 防火水槽の位置、構造等について、消防と協議し、また設置にあたっては、消防水利設置届出書を提出し、完成検査を受けること。

(エ) 消防活動に支障とならないよう、将来にわたり適切に維持管理されると認められるものであること。

ウ その他地域の防災、環境等への貢献に資すると認められる取組み

ア及びイに掲げるもののほか、本市の地域の防災、環境等への貢献に資すると認められる施設等の整備等について、100%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しを行うことができるものとする。

⑥ 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対する容積の割増し

ア 次の(ア)及び(イ)に該当する建築物については、5(2)①~③、(3)及び(4)に規定する容積率の割増しと併せて、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特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

(ア) 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

(イ) 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。

イ 次の(ア)及び(イ)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、5(2)①～③、(3)及び(4)に規定する容積率の割増しと併せて、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

(ア) 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

(イ) 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。

## 6 絶対高さ制限に関する緩和

絶対高さ制限に関する緩和は、マンション建替型及び長期優良住宅型を除き実施するものとする。

第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域における絶対高さの制限の緩和については、次に掲げる基準の全てに該当すること。

### (1) 公開空地の配置

敷地の周囲に歩道状公開空地等を適切に配置するものとし、有効公開空地率の下限は、20%以上とすること。

### (2) 日影制限

大阪府建築基準法施行条例（昭和46年大阪府条例第4号）に定める規制値の運用にあたって、法第56条の2第1項中「敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、法別表第4の(に)欄中「水平距離が10m以内」を「水平距離が5m以内」と、「水平距離が10mを超える」を「水平距離が5mを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

### (3) 緩和の限度

① 緩和の範囲は、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（図1参照）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1.6m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、 $S_i$  は各辺の長さに10mを乗じて得た値とする。

また、計画建築物の各部分の高さは、隣地境界線又は道路境界線までの距離に応じて、次式で得られる数値を限度とする。

$$H \leq 4 + 1.25 \times L$$

H：建築物の各部分の高さ

L：建築物の各部分から隣地境界線又は道路境界線までの距離

- ② 原則として、20m（敷地面積が1ha未満の場合は、15m）を上限とする。ただし、敷地の規模等に応じて、周辺の低層住宅地の居住環境に特に十分な配慮が為されていると認められる場合は、25mを上限とする。

特に十分な配慮については、以下の事項とする。

ア 敷地の全周にわたって歩道状公開空地を有効に配置すること。

イ 有効公開空地率を25%以上とすること。

ウ 立面投影面積の比率について、各面にわたって0.8以下とすること。

## 7 道路斜線制限等の緩和

道路斜線制限等に関する緩和は、マンション建替型及び長期優良住宅型を除き実施するものとする。

### (1) 有効公開空地の確保

道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受ける計画建築物は、「3.許可の基本要件」に適合するとともに、敷地内に次表の値の1/2以上の有効公開空地率を確保するものであること。

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

### (2) 天空光の確保

道路斜線制限の緩和又は隣地斜線制限の緩和は、一般規制において道路又は隣地に対して担保されている天空光と同量以上の天空光を確保する範囲で行うこと。

すなわち、多角形の敷地の各辺（各辺とは敷地境界線をいうが、多角形でない敷地及び複雑な形状の多角形の敷地については、それ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 $S_i$ 以下であることとする。

#### 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 $O_i$ （③によって求められる点）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。

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面積をいう。

③ 視点  $O_i$

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

ア 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は当該道路幅員に、計画建築物が前面道路の境界線から後退した距離（計画建築物（地盤面下を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。以下同じ。）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

イ 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（以下「非住居系地域」という。）

- ・ 道路に接する各辺については当該道路の幅員に、計画建築物が前面道路から後退した距離を加えた距離
- ・ 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

ウ 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は当該道路の幅員に計画建築物が前面道路から後退した距離を加えた距離
- ・ その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

$A_2$  : 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

$A_3$  : 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

$L_1$  : 各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種住居専用地域に存する部分の長さ

$L_2$  : 各辺のうち第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 ( $L = L_1 + L_2 + L_3$ )

④ 高さ100mを超える建築物については、次のア、イ及びウを加えたものをもって  $S_i'$  とする。

ア 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

イ 建築物の高さ100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に1/2を乗じて得

たもの。

ウ 建築物の高さ150mを超える部分の立面投影面積に1/3を乗じて得たもの。

- ⑤ 前面道路の反対側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別表第3(は)の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立面投影面積 $S_i'$ に含めないものとする。

(3) 北側斜線制限の緩和

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、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、原則として、北側斜線制限を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。

## 8 公開空地の標示及び維持管理

建築主は、次に定めるところにより将来にわたり公開空地を維持管理しなければならない。また、環境配慮建築物、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び地域の防災、環境等への貢献に資する取組み（以下「特定施設等」という。）による容積割増しを受けた建築物においては、当該特定施設等を適正に維持管理しなければならない。

(1) 標示

- ① 標示板の設置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 公開空地標示板

建築主は、公開空地の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2ヵ所以上設置すること。  
また、環境配慮建築物による容積割増しを受けた場合は、その旨を標示板に記入すること。

イ 総合設計制度による住宅標示板

建築主は、玄関ホール等の見やすい場所に、様式第2号の標示板を設置すること。

ウ 総合設計制度による保育所等掲示板

建築主は、保育所等の出入口等適切な場所に、様式第3号の標示板を設置すること。

エ 総合設計制度による駐車場標示板

建築主は、自動車車庫の出入口等適切な場所に、様式第4号の標示板を設置すること。

オ 総合設計制度による屋上緑化掲示板

建築主は、屋上緑化施設等の適切な場所に、様式第5号の標示板を設置すること。

カ 総合設計制度による一時避難場所掲示板

建築主は、一時避難場所の適切な場所に、様式第6号の標示板を設置すること。

キ 総合設計制度による防火水槽標示板

建築主は、消防基準で定められた標識のほかに、敷地内の適切な場所に、様式第7号の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すること。

ア 銅板、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50cm以上、横75cm以上とすること。

## (2) 維持管理

① 建築主は、公開空地及び特定施設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、公開空地及び特定施設等について、様式第8号による公開空地及び特定施設等維持管理責任者選任届を提出すること。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地及び特定施設等の計画図を保管すること。

③ 建築主は、建築物または敷地を譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）する場合、譲渡等を受ける者に対して公開空地及び特定施設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。

なお、譲渡等を受けた者は、公開空地及び特定施設等の維持管理に関する建築主としての義務を承継するものとする。

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。また、それらの作成前にその文案を市長に提出するものとする。

ア 総合設計制度による建築物であること

イ 総合設計制度の趣旨及び公開空地の定義

ウ 公開空地及び特定施設等の維持管理及び費用負担

エ 公開空地及び特定施設等の変更又は転用禁止

オ 公開空地及び特定施設等の用に供する部分を表した図面

## 9 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も残りの敷地において、公開空地に関する総合設計制度許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うこととする。

### (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、広告物設置承認申請書（様式第9号）を提出し、広告物設置承認通知書（様式第10号）を得ること。ただし、掲出又は設置しようとする広告物は、屋外広告物法、堺市屋外広告物条例その他関係法令によるほか、次の基準を満たすものであること。

① 自己の氏名、名称、店名もしくは商標又は建築物の名称に限る。

② 建築物の外壁面（ガラス面を除く。）に掲出するもの又は地上に設置するものであること。

③ 建築物の壁面に掲出するものは、原則として4（一の広告で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、できる限り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、通行の妨げとならないこと。
- ⑥ 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広告物とすること。
- ⑦ 周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く看板は原則として設置しないこと。

(3) 泉北ニュータウンでの本要領の適用（商業地域）

- ① 泉北ニュータウンにおける一般型の適用は、都市計画法第9条第9項に規定する商業地域内に限る。
- ② 許可の対象となる建築物は、地域振興に資する施設（以下「地域振興施設」という。）の整備をおこなう開発区域内に整備する建築物とする。ただし、地域振興施設については、関係部局と協議を行うこと。
- ③ 3(9)の要件については、適用しない。
- ④ 5(2)①アの割増しの算定式については、「 $V=A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times 11\}$ 」とする。
- ⑤ 5(2)②アの割増しの算定式については、「 $V=A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times 10 \times (a \times 3/4 + 1)\}$ 」とする。
- ⑥ 5(2)①イ及び②イの容積割増しの限度については、「 $A \times v \times 1.5$ 」とする。
- ⑦ 地域振興施設の維持保全を確約すること。

附 則

- 1 この要領は、平成19年8月1日から施行する。
- 2 この要領以前に法第59条の2の規定に基づき許可した建築物については、この要領によって許可した建築物とみなす。
- 3 本要領が施行される前に、従前の技術基準等により許可した建築物において、増築、改築等を行う場合、特定行政庁がやむを得ないと認めた基準については、この要領によらないことができる。
- 4 本要領が施行される前に、従前の技術基準等により計画中の建築物のうち、施行から原則として6ヶ月の期間において、特定行政庁がやむを得ないと認めたものについては、この要領によらないことができる。

附 則

この要領は、平成21年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成27年9月25日から施行する。

附 則

この要領は、平成29年3月29日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年11月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

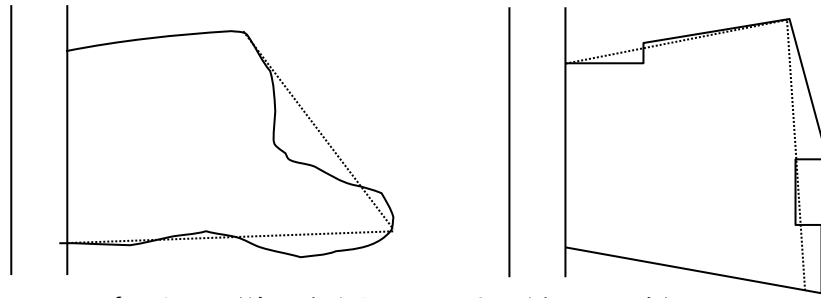
附 則

この要領は、令和4年2月20日から施行する。

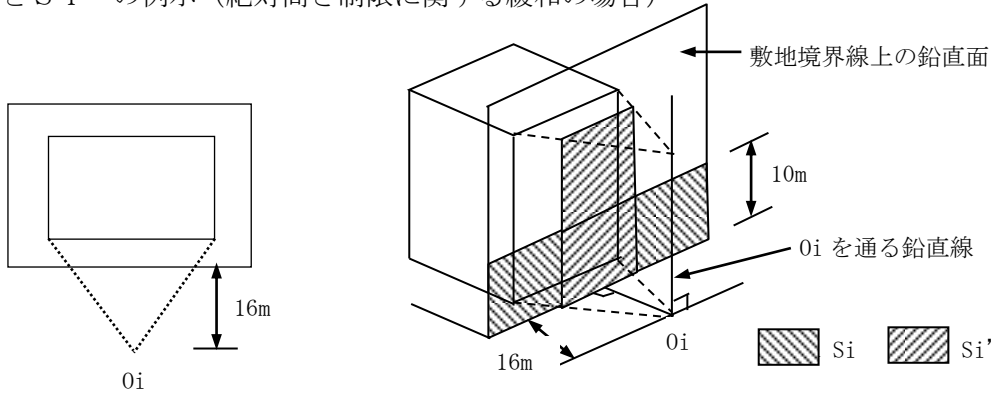
附 則

この要領は、令和5年3月28日から施行する。

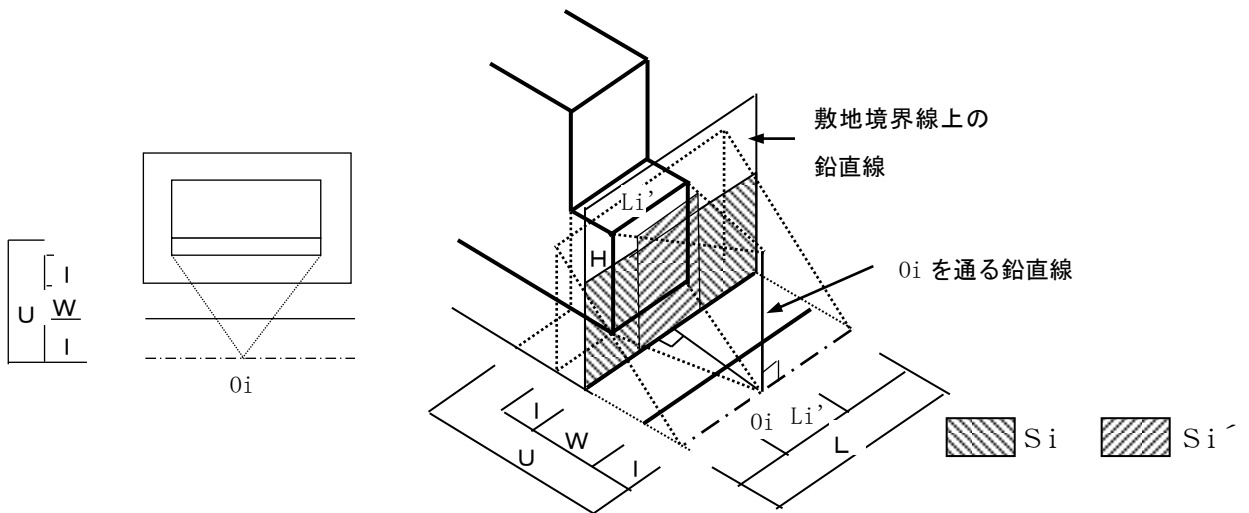
図1 敷地を多角形に近似する場合の例示



○  $S_i$  と  $S_i'$  の例示 (絶対高さ制限に関する緩和の場合)



○  $S_i$  と  $S_i'$  の例示 (道路斜線の緩和の場合)



L : 敷地の道路に接する辺の長さ

W : 当該道路の幅員

l : 当該建築物の后退距離

S : 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后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后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 (に) 欄に掲げる数値

U : 法第56条別表第3 (は) 欄に掲げる数値

$$S_i = L \cdot d \cdot (W+2l) \times (W+1) / (W+2l) \\ = L \cdot d \cdot (W+1)$$

$$S_i' = L_i' \cdot H \cdot (W+1) / (W+2l)$$

$$S_i \geq S_i'$$

$$L_i' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot (W+2l)}{(W+1) / (W+2l)} \\ \leq L \cdot d \cdot (W+2l)$$

(様式第1号)

## 公開空地標示板 (例)

公開空地標示板

この広場及び通路は、  
建築基準法に基づく許可  
により設けられた公開空  
地で、歩行者が日常自由  
に通行又は利用できます。

年 月  
堺 市

建築主氏名  
管理責任者氏名

公開空地  
歩道状公開空地

75 cm以上

50 cm以上

### (留意事項)

- 1 大きさは75 cm×50 cm以上とすること。(別途協議のこと。)
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、道路から見易い場所に設置すること。また、設置数は敷地規模に従い特定行政庁の指示する数を、堅固に固定しておくこと。(別途協議のこと。)
- 4 環境配慮建築物による容積割増しを受けた場合は、その旨を標示板に記入すること。(記入内容は、別途協議のこと。)



(様式第2号)

## 住宅標示板 (例)

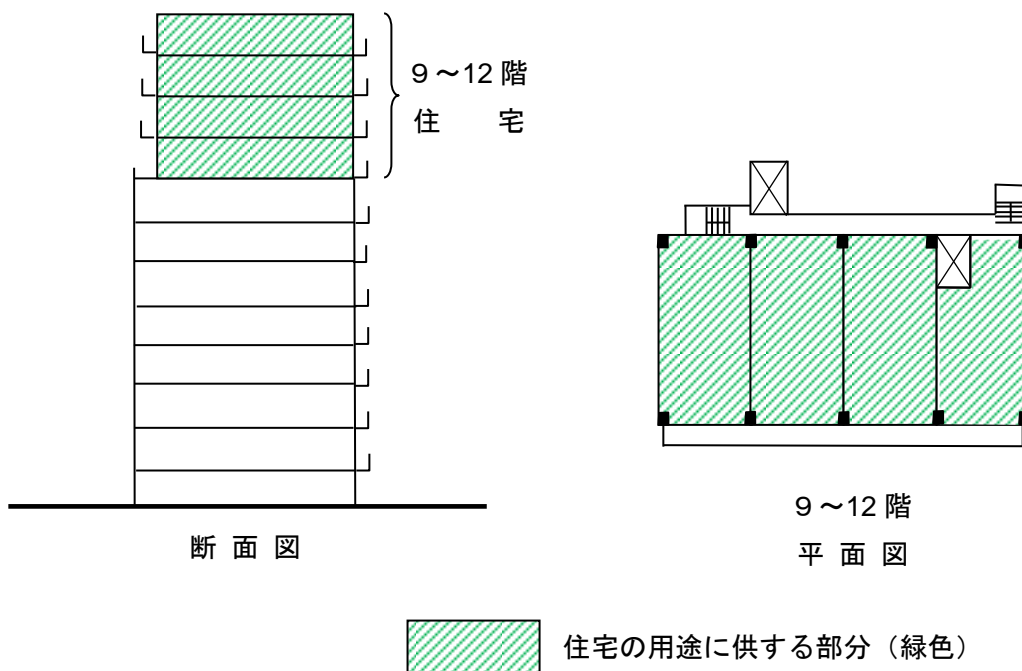
### 総合設計制度による住宅標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、住宅の用途に供する部分は他の用途に変更できません。また、増築、改築等又は土地利用の変更をする場合には、再度特定行政庁の許可が必要です。

年 月

堺 市

(記載例)



管理責任者

氏 名

(留意事項)

- 1 大きさは75cm×50cm以上とすること。(別途協議のこと。)
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、当該建築物の主たる出入口の見やすい場所に設置すること。また、標示板は堅固に固定しておくこと。(別途協議のこと。)
- 4 各階平面図を表示するものとする。ただし、同一平面の場合は、省略することができるものとする。

(様式第3号)

## 保育所等標示板（例）

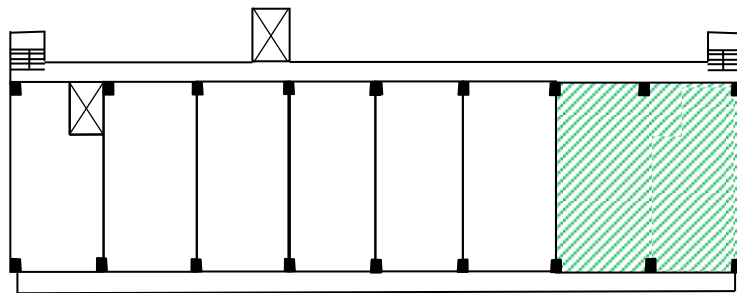
### 総合設計制度による保育所等標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、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。また、増築、改築等又は土地利用の変更をする場合には、再度特定行政庁の許可が必要です。

年 月

堺 市

(記載例)



保育所等の用途に供する部分（緑色）

管理責任者

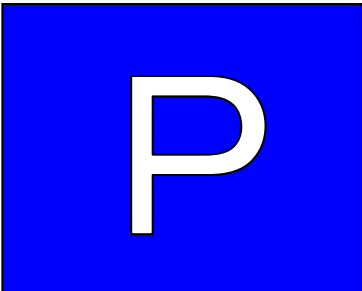
氏 名

(留意事項)

- 1 大きさは75cm×50cm以上とすること。（別途協議のこと。）
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、当該建築物の主たる出入口等の見やすい場所に設置すること。また、標示板は堅固に固定しておくこと。（別途協議のこと。）

(様式第4号)

## 駐車場標示板 (例)

	—— 青色
<h3>総合設計制度による駐車場標示板</h3>	
<p>この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、駐車場の部分は他の用途に変更できません。また、増築、改築等又は土地利用の変更をする場合には、再度特定行政庁の許可が必要です。</p>	
年 月 堺 市	
<p>駐車場の内容</p>	
収容台数	
公開時間帯	
料金の有無	
管理責任者 氏 名	

(留意事項)

- 1 大きさは75cm×50cm以上とすること。(別途協議のこと。)
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、道路から見易い場所に設置すること。また、標示板は堅固に固定しておくこと。(別途協議のこと。)
- 4 「公開時間帯」「料金の有無」は、5(5)③アに規定する容積の割増しを適用する場合に記載すること。

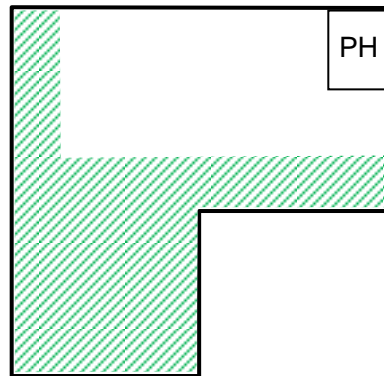
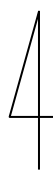
(様式第5号)


## 屋上緑化標示板(例)

### 総合設計制度による屋上緑化標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、屋上緑化の用途に供する部分は他の用途に変更できません。また、増築、改築等又は土地利用の変更をする場合には、再度特定行政庁の許可が必要です。

年 月  
堺 市



 屋上緑化部分(緑色)

管理責任者

氏 名

(留意事項)

- 1 大きさは75cm×50cm以上とすること。(別途協議のこと。)
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、道路から見易い場所に設置すること。また、標示板は堅固に固定しておくこと。(別途協議のこと。)

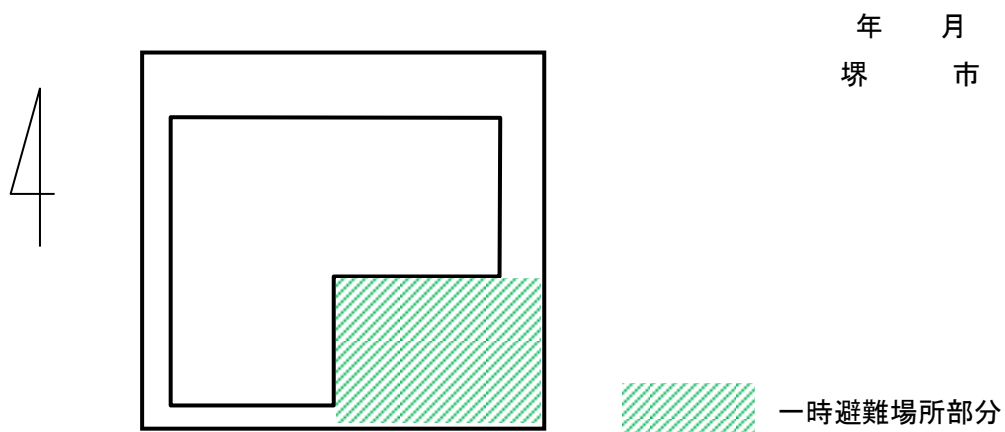
(様式第6号)

## 一時避難場所標示板 (例)

### 総合設計制度による一時避難場所標示板

この一時避難場所は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく許可により設けられたもので、他の用途に変更できません。

また、増築、改築等又は土地利用の変更をする場合には、再度特定行政庁の許可が必要です。



管理責任者

氏 名

#### (留意事項)

- 1 大きさは75cm×50cm以上とすること。(別途協議のこと。)
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、道路から見易い場所等に設置すること。また、標示板は堅固に固定しておくこと。(別途協議のこと。)

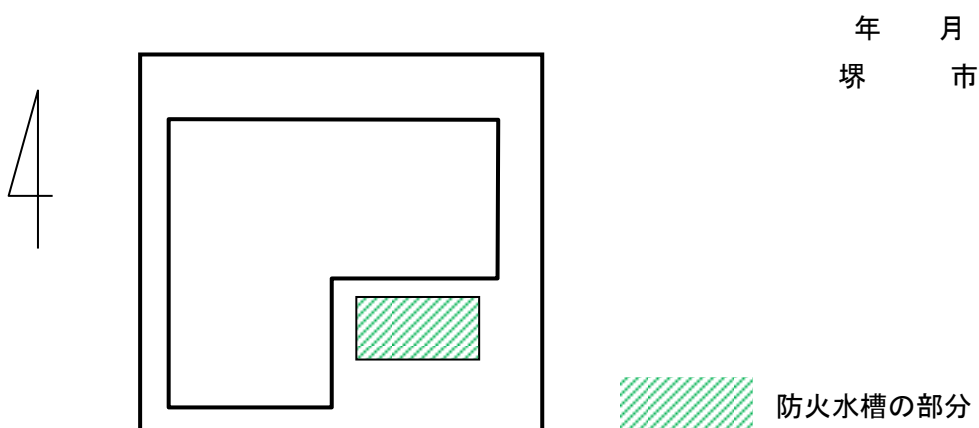
(様式第7号)

## 防火水槽標示板 (例)

### 総合設計制度による防火水槽標示板

この防火水槽は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく許可により設けられたもので、他の用途に変更できません。

また、増築、改築等又は土地利用の変更をする場合には、再度特定行政庁の許可が必要です。



管理責任者

氏 名

#### (留意事項)

- 1 大きさは75cm×50cm以上とすること。(別途協議のこと。)
- 2 材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。
- 3 設置位置は、道路から見易い場所等に設置すること。また、標示板は堅固に固定しておくこと。(別途協議のこと。)

公開空地及び特定施設等維持管理責任者選任届

堺市長 様

届出者 住所  
氏名

次の総合設計許可建築物について、 を  
公開空地及び特定施設等（特定施設等の名称、種類等を記入。以下同じ。）の維持管理責任者として選任したので届け出ます。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、速やかに変更について届け出ます。

記

1. 建築物主
2. 建築物名称
3. 建築物所在地

誓 約 書

上記の建築物について、公開空地及び特定施設等を適法に維持管理することを誓約します。

公開空地及び特定施設等 維持管理責任者 住所  
氏名

## 広告物設置承認申請書

堺市長 様

建築主 住所  
氏名

次の総合設計許可建築物について、別図のとおり広告物を設置致したく申請します。

記

建築物名称

建築物所在地

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号



年 月 日

## 広告物設置承認通知書

様

堺市長

下記の総合設計許可建築物について、申請書のとおり広告物の設置を承認しましたので通知します。

記

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

年 月 日

許可番号

第 号

## 堺市総合設計制度許可要領

**発行** 堺市 建築都市局 開発調整部 建築安全課  
〒 590-0078 大阪府堺市堺区南瓦町 3 番 1 号  
TEL 072-233-1101 (代表)