

門真市総合設計制度に関する許可取扱要領

第 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の規定に基づく敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例制度（以下「総合設計制度」という。）の許可に関し、必要な事項を定めるものとする。

第 2 許可の原則

(1) 総合設計制度適用の基本要件

総合設計制度の許可対象建築物については、建築計画が、次に掲げる要件のいずれにも該当するもので、門真市建築審査会の同意の得られるものであること。

- ① この要領に適合しているものであること。
- ② 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、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。
- ③ 市街地環境の整備改善に資すると認められるものであること。

(2) 許可の基本方針

- ① 総合設計に係る許可（以下「許可」という。）に当たっては、容積率制限及び高さ制限の緩和について、この許可基準に従い、かつ、敷地周辺の都市施設の状況、建築群としての防災性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用すること。
- ② 許可対象となる建築物の計画は、良好な建築・住宅ストックの形成及び良好な市街地環境の形成等に資するものであること。
- ③ 住居系の地域内にある建築計画については、特に周囲の居住環境を害するおそれのないように留意して許可を行うこと。
- ④ 住居系以外の地域内において許可を行う場合は、敷地周辺の土地利用の状況及び今後の土地利用の方向性を十分に把握して運用すること。
- ⑤ 許可対象となる建築計画は、建築デザイン、敷地内空地の緑化等が

景観に配慮されているものであること。

第3 許可の基本要件

(1) 対象地域

原則として、市街化区域において、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、総合設計制度を適用する。ただし、工業地域内の共同住宅については、総合設計制度を適用しないものとし、準工業地域における共同住宅の総合設計制度の適用に当たっては、敷地周辺の土地利用の現状及び今後のまちづくりの方向性を勘案し、総合的に判断するものとする。

(2) 敷地条件

① 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる規模以上であること。

用 途 地 域	敷地面積の規模
第1種低層住居専用地域	3,000m ²
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	1,000m ²
近隣商業地域、商業地域	500m ²
工業地域	2,000m ²

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、原則として次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる幅員の道路に接しているものとする。

用 途 地 域	道路幅員
第1種低層住居専用地域、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	6 m

近隣商業地域、商業地域、工業地域	8 m
------------------	-----

③ 空地率

計画建築物の敷地内における空地率（敷地内の空地面積に対する割合をいう。以下同じ。）は、次の表の左欄に掲げる基準建ぺい率（法第53条の規定による建ぺい率をいう。以下同じ。）の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる数値以上とすること。

基準建ぺい率	空地率の下限（C：基準建ぺい率）	
	容積割増しの場合	高さ制限の緩和のみの場合
5/10以下	$1.15 - C$	$1.1 - C$
5.5/10を超える場合	$1.2 - C$	$1.15 - C$

(3) 壁面後退

計画建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、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市長が認める場合は、この限りでない。

(4) 敷地内歩道

幅員が2.5メートル以上となる敷地内歩道をタイル、インターロッキングブロック等で構築し、敷地内歩道が駐車スペースにならないようにバリカー等を設けること。なお、隣接地で総合設計があった場合はその連続性に配慮すること。

(5) 緑化等

原則として、計画建築物の敷地内の空地面積の30パーセント以上を緑化するほか、景観上の配慮を行うこと。

(6) 日影規制

法第56条の2及び大阪府建築基準法施行条例（昭和46年大阪府条例第4号）第69条の規定並びに門真市中高層建築物等に関する指導要綱（昭和49年10月1日施行）に基づく制限に適合したものであること。

(7) 日影時間

指定容積率が300パーセント以下の区域内では、冬至日の真太陽時に

おける午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面上4メートルの位置を測定面として敷地外に8時間日影となる部分を生じさせてはならない。

(8) 住宅の整備水準等

- ① 駐車場は、全住戸数の100パーセント以上の駐車台数を確保すること。
なお、駐車台数の20パーセントまでは、軽自動車専用にすることができ（原則として多段式機械駐車施設は認めない。ただし、安全管理及び景観について考慮されたものについては、この限りでない。）。
- ② 自転車等の置場は、1戸当たり2.0台以上確保すること。
- ③ 門真市開発指導要綱（平成12年4月1日施行）を遵守するとともに、原則として、住戸専用面積（バルコニーを含めない住戸専用面積部分を示す。）66平方メートル以上の戸数が全戸数の2分の1以上であること。
- ④ 住戸数70戸以上のものは、戸数に応じた適切な規模の集会施設を確保すること。
- ⑤ 共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものであること。屋外避難階段は、余裕のあるものとし、らせん階段又は回り階段としないこと。
- ⑥ その他良好な環境の形成について、意匠、景観等に配慮すること。

第4 公開空地

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の基準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み、芝、池等及び空地部分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。

- 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出入りする敷地内の通路又は市街地住宅のベランダ等に面するなど落下物のおそれのある部分を除く。）であって、終日一般に開放できるものであること。ただし、屋内に設けられるものでや

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 最小幅は4メートル以上とし、隣接地で総合設計制度の許可に係る空地があつた場合、その連続性に配慮すること。
- ③ 第4(1)②に定めるもののほか、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メートル以上のものとし、隣接地で総合設計制度の許可に係る空地があつた場合、その連続性に配慮すること。
- ④ 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、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる数値以上であること。ただし、敷地の規模が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」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、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、一の公開空地の面積は敷地面積の10分の1以上で、かつ、100平方メートル以上であること。

用 途 地 域	公開空地の規模
第1種低層住居専用地域	300㎡
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	200㎡
近隣商業地域、商業地域	100㎡

- ⑤ 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、歩道者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- ⑥ 道路との高低差が6メートル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る通路を除く。）で、次の①から③まで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 中庭等

ア その周囲の大部分を建築物に囲まれ、空地面積が300平方メートル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、また、緑化を図るなど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 屋上緑化

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ることができる植栽基盤を設けること。

イ 緑化を維持することができる散水施設を設けること。

ウ 樹木や土壌が風等によって飛散することを防止すること。

エ 建築物の躯体を根によって傷めることがないように樹種の選定、防根を適切に行うこと。

オ 空地部分の最低面積については、第4(1)④に掲げる数値以上であること。

カ 屋上緑化と一体的に整備される水面についても、屋上緑化の部分とみなす。

(3) 公開空地の有効面積

① 公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次の表の左欄に掲げる公開空地の区分に応じて、それぞれ同表の右欄の係

数を乗じて算定するものとする。

公 開 空 地 の 区 分	係 数
ア 歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。）	1.5
イ 面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（アに掲げるものを除く。）	1.2
ウ 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（アに掲げるものを除く。）	1.1
エ ア、イ又はウ以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0
オ 中庭等（公開空地に準ずる空地）	0.5
カ 屋上緑化（公開空地に準ずる空地）	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(第4(3)①オ又はカに該当する部分を除く。)の面積に、第4(3)①に規定する係数を乗じて得たものに、次の表の左欄に掲げる公開空地の区分に従い、同表の右欄の係数を乗じて算定するものとする。

公 開 空 地 の 区 分	係 数
ア 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通路を設けたものを除く。）	0.5
イ 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、1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（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、横断歩道橋等に連続するもの等歩行者の利便に供するものを除く。）	0.6

ウ ピロティー、アーケード又はアトリウム等の建築物の部分（以下「ピロティー等」という。）に覆われているもの（梁下（梁がない場合には床版下。以下同じ。）10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティー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。）	梁下5メートル以上	0.8
	梁下2.5メートル以上5メートル未満	0.6
エ 公開空地の位置、意匠、形態等又は公開空地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市長が認めるもの		1.2

第5 容積の割増し

(1) 有効公開空地率の下限

第5(2)及び(3)に規定する容積割増しを受ける計画建築物は、第3に規定する許可の基本要件に適合するとともに、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、次の式によって得られる値以上確保するものであること。この場合において、有効公開空地面積の合計は、第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2分の1を超える部分を算入しないものとする。

基準建ぺい率（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（公開空地がある場合はその面積を含むものとし、第5(2)①から④までにおいて同じ。）

S：有効公開空地面積の合計

C：基準建ぺい率

(2) 容積の割増し

① 一般の場合の容積の割増し

許可による容積の割増し後の計画建築物の延べ面積は、基準容積率（法第52条の規定による容積率をいう。以下同じ。）に従い、次の式によって得られる面積以下であり、かつ、イの式によって得られた面積を限度とする。

ア 割増しの算定式

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

V：割増し後の延べ面積

A：敷地面積（ただし、公共空地がある場合はその面積を含むものとする。以下同じ。）

S：有効公開空地面積の合計

v：基準容積率

k_i：割増係数（次表参照）

基準容積率（v）	割増係数（k _i ）
10/10以上90/10未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10以上	1/3

k_A：割増係数（次表参照）

用途地域	敷地面積	割増係数（k _A ）
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、商業地域	5,000m ² 以上	2
	5,000m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$

A_{min}：第3(2)①の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に定める敷地面積の規模の数値

イ 容積率割増しの限度

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

② 市街地住宅型の容積の割増し

ア 適用要件

- (ア) 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するものであること。
- (イ) 計画建築物が、市街化区域内で、準工業地域、準住居地域及び工業地域以外の地域とする。ただし、準工業地域については、敷地周辺の状況や今後のまちづくりの方向性等を勘案したものに限り、総合設計制度を適用できるものとする。

イ 容積率割増しの算定式

許可による容積の割増し後の計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次の式によって得られる面積以下であり、かつ、ウの式によって得られた面積を限度とする。

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

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（aが2/3を超えるときは2/3とする。以下同じ。）

ウ 容積率割増しの限度

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

③ 再開発方針等適合型の容積の割増し

ア 適用要件

- (ア) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）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で地区計画等により高度利用図るべきとされた区域内の再開発方針、地区計画等に適合するものであること。
- (イ) 市街地住宅密集事業等既成市街地の再整備に寄与すると認められる事業区域内の建築計画で、各事業区域の計画等に適合するものであること。

イ 容積割増しの算定式

許可による容積の割増し後の計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次の式によって得られる面積以下であり、かつ、ウの式によって得られた面積を限度とする。

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

ウ 容積率割増しの限度

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

④ 都心居住型の容積の割増し

ア 適用要件

次のすべての要件を満たす建築物について適用する。

- (ア) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第3条の6第1項に規定する区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項第2号に基づく整備開発保全の方針のうち住宅市街地の開発整備の方針における重点地区）において土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等であること。
- (イ) 計画建築物が、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、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内にあること。ただし、準工業地域については、敷地周辺の状況や今後のまちづくりの方向性等を勘案したものに限り、総合設計制度を適用できるものとする。
- (ウ) 建築物の敷地は、幅員8メートル以上の道路に接し、かつ、当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が12メートル以上のものであること。
- (エ) 敷地面積が1,000平方メートル以上のものであること。
- (オ) 延べ面積の4分の3以上を住宅の用に供する建築物であること。ただし、延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供する建築物にあっては、特定行政庁が地域の状況に応じ、日常生活を支える施設（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に必要な店舗、飲食店等）の用に供する部分

を住宅とみなすことができる。

(カ) 割増し後の容積率が10分の60を超える容積率の割増しについては、当該計画建築物の敷地が、幅員は12メートル以上の道路に接し、かつ、当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地と当該道路とを合わせた幅員が16メートル以上のものであること。

(キ) 指定容積率が10分の30の区域においては、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて10メートル以内の範囲内にあつては5時間、10メートルを超える範囲にあつては3時間以上の日影を生じさせないこと。

(ク) 1戸当たりの専用面積は、75平方メートル以上とすること。
ただし、住戸の構成を複数とする場合は、最低55平方メートル平均75平方メートル以上とすることができる。

イ 割増しの算定式

許可による容積の割増し後の計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次の式によって得られる面積以下であり、かつ、ウの式によって得られた面積を限度とする。

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

ウ 容積割増しの限度

$$A \times v \times 2.0 \text{ と } A \times (v + 40/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

(3) その他の場合の容積の割増し

① 保育所等の場合

次のア、イ又はウに該当する建築物については、第5(1)、(2)、(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（第5(2)④（オ）に規定する「住宅とみなす日常生活を支える施設」の部分を除く。）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、この割増しは、保育所等の数が不足し、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状況、保育所等の整備状況等を勘案して行うものとする。

ア 駅又は駅近傍の建築物であって保育所等設けられるもの

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

② 自動車車庫の場合

次のア及びイに該当する共同住宅の附属自動車車庫については、第5(2)①、②、③及び④に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫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。

第6 絶対高さ制限の緩和

第1種低層住居専用地域における高さ制限の緩和

- (1) 法第55条第1項に規定する第1種低層住居専用地域内での建築物の高さは、12メートルを上限として緩和する。
- (2) 高さ制限の緩和を受ける計画建築物は、第3に規定する許可の基本要件並びに法第55条第2項及び施行令第130条の10に規定する基準に適合するものであること。

第7 道路斜線制限等の緩和

- (1) 有効公開空地の確保等

斜線制限等の緩和を受ける建築計画は、第3に規定する許可の基本要

件に適合するとともに、敷地内の有効公開空地率を、次の式によって得られる値の2分の1以上確保すること。

基準建ぺい率	有効公開空地率 (S/A) の下限
5.5/10以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3 \times 1/2$

(2) 道路斜線制限及び隣地斜線制限

道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地境界線制限（法第56条第1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。

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 （第7(2)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て計画建築物の各部分（以下「スクリーン」という。）に水平方向に投影され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号並びに同条第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

O_i とは、各辺について、その中点から次のア及びイに掲げる区分に従い、当該各号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種住居地域及び準住居地域

（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16メートルに高さが20メートル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、準工業地域及び工業地域

(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12メートルに高さが31メートル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

④ 高さが100メートルを超える建築物の立面投影面積 S_i'

高さが100メートルを超える建築物の立面投影面積 S_i' については、次のア、イ及びウを加えたものをもって第7(2)①の S_i' とする。

ア 建築物の高さ100メートル以下の部分の立面投影面積

イ 建築物の高さ100メートルを超え150メートル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

ウ 建築物の高さ150メートル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

⑤ 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)欄に掲げる距離を越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) 建築物の敷地が斜線制限の高さ制限の異なる用途地域の内外にわたる場合

敷地の各辺の中心から次の①又は②に掲げる距離だけ外側にある点をもって第7(2)③の O_i とし、各辺において法第56条第1項第1号、第2号又は第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第7(2)②の S_i とする。

① 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

② その他の各辺については、次の式による数値

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

A_2 : 16メートルに、高さ20メートル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

A₃：12メートルに、高さが31メートル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

L₁：各辺のうち第1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

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（ $L = L_1 + L_2 + L_3$ ）。なお、上記の判定方法のみでは、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、適切な措置を講ずるものとする。

(4) 北側斜線制限関係

- ① 第1種低層住居専用地域においては、北側斜線制限（法第53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。
- ② 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域において、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、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。

第8 公開空地の標識及び維持管理

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等を維持管理しなければならない。また、保育所、自動車車庫等による容積割増しを受けた建築物においては、保育所、自動車車庫等の用に供する部分を

維持管理しなければならない。

(1) 標示

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。

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（様式第1号）を2箇所以上設置すること。

② 総合設計制度による住宅標示板

建築主は、玄関ホールの見やすい場所に、住宅標示板（様式第2号）を設置すること。

③ 総合設計制度による保育所等の標示板

建築主は、玄関ホール、保育所等の適切な場所に、保育所等標示板（様式第3号）の標示板を設置すること。

④ 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、駐車場標示板（様式第4号）の標示板を設置すること。

⑤ 総合設計制度による屋上緑化標示板

建築主は、屋上緑化に供する場所に、屋上緑化標示板（様式第5号）を設置すること。

⑥ 標示板の大きさ等

ア 銅版、ステンレス板、陶板等の耐候性及び耐久性に富み、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 縦30センチメートル以上、横50センチメートル以上とすること。

(2) 維持管理

① 建築主は、公開空地等、保育所等及び自動車車庫の維持管理を適切に行うことについての誓約書を市長に提出しなければならない。

② 建築主は、公開空地の工事着手前に公開空地施工承認申請書（様式第6号）により、市長に申請しなければならない。

③ 建築主は、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(様式第7号)により、市長に届け出なければならない。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地、保育所等並びに自動車車庫の計画図を保管するとともに、その状況について、公開空地及び住宅の用途に供する部分の管理報告書(様式第8号)により、2年ごとに市長に報告しなければならない。

- ④ 建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲渡人に対して公開空地等、保育所及び自動車車庫の維持管理の責任を負うものである旨を明示しなければならない。この場合において、譲渡人は、公開空地等、保育所及び自動車車庫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。

- ⑤ 建築主は、重要事項説明書、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し、かつ、それらの文案を事前に市長に提出しなければならない。

ア 総合設計による建築物である旨

イ 総合設計の趣旨及び公開空地の意義

ウ 公開空地、保育所及び自動車車庫の維持管理及び費用負担

エ 公開空地、保育所及び自動車車庫の変更又は転用の禁止

オ 公開空地、保育所及び自動車車庫の用に供する部分を表した図面

第9 その他

(1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画道路(法第42条第1項第4号に該当するものを除く。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、公開空地等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

① 設置基準

許可を受けた計画建築物及びその敷地内においては、原則として広告物を掲出し、又は設置してはならない。ただし、やむを得ず設置し

ようとする場合は、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）その他の関係法令及び条例（府条例及び市条例を含む。）によるほか、次に掲げる基準を満たさなければならない。

ア 広告物の内容が自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称であること。

イ 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。

ウ 建築物の壁面に掲出するものは、その広告数を原則として4（1の広告で2壁面以上にわたる場合は、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。

エ 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。

オ 地上に設置するものは、通行の妨げとならないこと。

カ 地上に設置するものは、その広告数を原則として2以下とし、できる限り統一した広告物とすること。

キ 建築物と一体としてデザインされ、周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動くものは原則として設置しないこと。

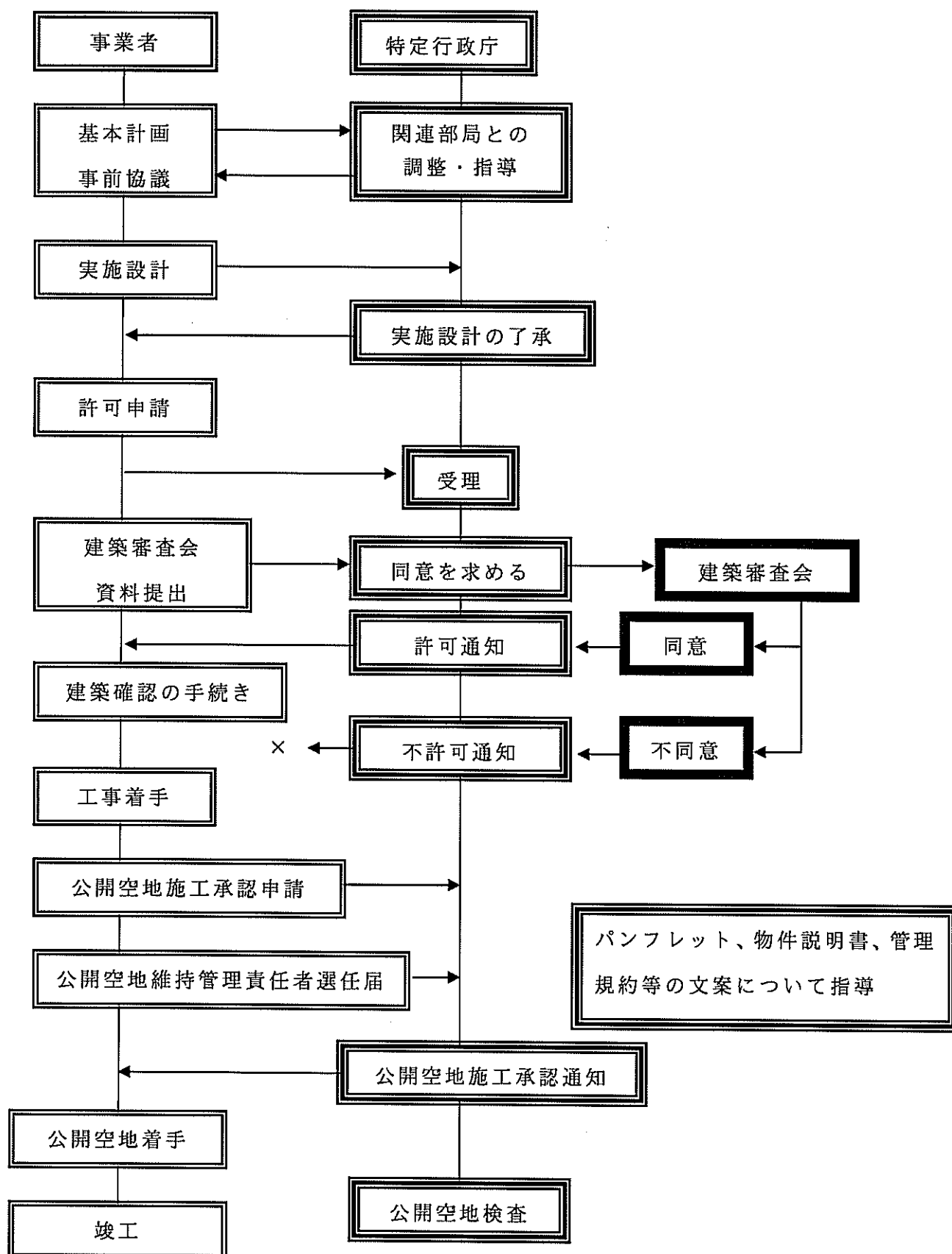
ク 独立広告物の高さは、広告板については5メートル以下、広告塔については15メートル以下とすること。

② 設置承認手続

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（様式第9号）により、市長に申請しなければならない。

第10 許可の手続

(1) 手続の流れ



(2) 近隣説明等

① 標識の設置

建築主は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ門真市中高層建築物等に関する指導要綱に基づく標識及び公開空地等のわかる透視図等を、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。

② 近隣説明

建築主は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ門真市中高層建築物等に関する指導要綱に基づき、付近住民等に対して事業計画の内容について説明会を行い、同要綱に規定する説明事項及び総合設計制度について、付近住民の理解を得るよう努めなければならない。なお、その経過内容について市長に報告書を提出すること。

(3) 事前協議

事前協議書の提出

基本計画について、「第10(1)手続の流れ」に基づき、下記の資料等を添付した事前協議書により、事前協議を行うこと。

① 添付図書等

	図 書	備 考
ア	事前協議書	様式第10号による。
イ	位置図	都市計画図等による。
ウ	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（別記様式第11号）
エ	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
オ	公開空地等面積求積図	—
カ	立面投影面積の算定結果	第7(2)による。
キ	日影図	—

② 保育所等による容積率の割増しを受けるもの

①に規定する資料に加え下記の資料を添付すること。

	図 書	備 考
ア	保育所等計画図	保育所等の用に供する部分を明示する。
イ	保育所等面積求積図	—

③ 自動車車庫による容積率の割増しを受けるもの

①に規定する資料に加え下記の資料を添付すること。

	図 書	備 考
ア	自動車車庫計画図	自動車車庫の用に供する部分を明示する。
イ	自動車車庫面積求積図	—

④ 屋上緑化による容積率の割増しを受けるもの

①に規定する資料に加え下記の資料を添付すること。

	図 書	備 考
ア	屋上緑化計画図	屋上緑化の用に供する部分を明示する。
イ	屋上緑化面積求積図	—

(4) 許可申請

① 許可申請書

基本計画の内容について、事前協議を行った上で、許可申請書は、原則として、建築審査会開催の40日前までに次の各号の図書をA4版に製本し、正副2通提出すること。

	図 書	備 考
ア	許可申請書	建築基準法施行規則（昭和25年建設省令40号）第10条の4に規定する様式
イ	委任状	—
ウ	理由書	許可を必要とする理由を書き、建築主が署名捺印すること。
エ	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。
オ	公開空地等の維持管	様式第7号に建築主が署名捺印をし、許

	理に関する誓約書	可の条件として設置される公開空地等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。
カ	用途地域図	縮尺1/10,000程度とし、都市計画の用途地域にならいう着色し、凡例を記入すること。
キ	付近現況図	縮尺1/2,500程度とし、周囲半径300メートル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。
ク	現場周囲状況写真	周囲の状況が ^{ふかん} 俯瞰できるような位置から撮影すること。
ケ	設計概要書	様式第11号による。
コ	透視図	主要な公開空地等および建築計画が把握できるよう表現すること。
サ	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。
シ	敷地面積求積図	—
ス	建築面積求積図 床面積求積図	—
セ	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栽計画等を記入し、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建物平面図も記載すること。
ソ	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。
タ	標示板構造詳細図	—
チ	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をし、凡例を記入し、1階平面図も記載すること。
ツ	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。
テ	日影図	—
ト	各階平面図	—
ナ	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。
ニ	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。
ヌ	住戸タイプ別平面図 (共同住宅のみ)	縮尺は1/50～1/100程度とする。

② 保育所等による容積割増しを受けるもの

①に定める図書のほか以下の資料を添付すること。

	図 書	備 考
ア	保育所等の維持管理に関する誓約書	—
イ	保育所等床面積求積図	—
ウ	保育所等計画図	保育所等の用に供する部分を明示する。

③ 自動車車庫による容積割増しを受けるもの

①に定める図書のほか以下の資料を添付すること。

	図 書	備 考
ア	自動車車庫の用に供する部分の維持管理に関する誓約書	—
イ	自動車車庫床面積求積図	—
ウ	自動車車庫計画図	自動車車庫の用に供する部分及び収容台数を明示する。

④ 屋上緑化による容積割増しを受けるもの

①に定める図書のほか以下の資料を添付すること。

	図 書	備 考
ア	屋上緑化の用に供する部分の維持管理に関する誓約書	—
イ	屋上緑化（植栽基盤部分）面積求積図	—

ウ	屋上緑化計画図	屋上緑化の用に供する部分及び樹木の種類、本数を明示する。
エ	土地の登記簿謄本	その他、土地所有者の同意書、仮換地証明書等
オ	その他	敷地の現況及び建築物の用途、規模、形状等により、市長が必要と認める資料

(5) 広告物設置申請

広告物設置前に、次の各号の図書を製本し、正副2通提出すること。

- ① 広告物設置申請書
- ② 委任状
- ③ 付近見取り図
- ④ 広告物設置リスト

広告物を設置する場所、広告物の大きさ、標示内容、照明の有無を一覧表にまとめること。

⑤ 広告物設置位置図

ア 地上に設置するものにあつては公開空地計画図に、塔屋に設置するものにあつては屋上階平面図に、位置、大きさ（ $W \times H = \text{面積}$ ）を記入すること。

イ 壁面に取り付けるものについては、建物立面図に書き込み、全体のバランス及び色彩が分かるようにすること。

⑥ 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、照明方法及び据付詳細等が分かるようにすること。

(6) 建築審査会に必要な資料

建築審査会開催1週間前までに第10(4)に定める書類をA3版2つ折りに統一し、左綴じで12部提出すること。

附 則

この要領は、平成17年1月20日から施行する。