

門真市総合設計制度に関する
許可取扱要領

令和3年4月1日

門 真 市

～ 目 次 ～

	ページ
第 1 趣旨	1
第 2 許可の原則	
(1) 総合設計制度適用の基本要件	1
(2) 許可の基本方針	1
第 3 許可の基本要件	
(1) 対象地域	2
(2) 敷地条件	2
(3) 壁面後退	3
(4) 敷地内歩道	3
(5) 緑化等	3
(6) 日影規制	4
(7) 日影時間	4
(8) 住宅の整備水準等	4
第 4 公開空地	
(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	6
(3) 公開空地の有効面積	7
第 5 容積の割増し	
(1) 有効公開空地率の下限	9
(2) 容積の割増し	9
(3) その他の場合の容積の割増し特例	13
第 6 道路斜線制限等の緩和	
(1) 有効公開空地の確保	14
(2) 道路斜線制限及び隣地斜線制限	14
第 7 公開空地の標識及び維持管理	
(1) 標示板の設置	16
(2) 維持管理	17

第8 その他

- | | |
|--------------|----|
| (1) 計画道路の取扱い | 18 |
| (2) 広告物の取扱い | 19 |

様式

21～35

- | | |
|--------|------------------------------|
| 様式第1号 | 公開空地等標示板 |
| 様式第2号 | 共同住宅の出入口に掲示する標示板 |
| 様式第3号 | 保育所等に対する容積緩和を受けた建築物に掲示する標示板 |
| 様式第4号 | 自動車車庫に対する容積緩和を受けた駐車場に掲示する標示板 |
| 様式第5号 | 屋上緑化に対する容積緩和を受けた建築物に掲示する標示板 |
| 様式第6号 | 維持管理責任者選任・変更届及び誓約書 |
| 様式第7号 | 公開空地等施工承認申請書 |
| 様式第8号 | 公開空地等施工承認通知書 |
| 様式第9号 | 公開空地等維持管理報告書 |
| 様式第10号 | 広告物設置承認申請書 |
| 様式第11号 | 総合設計制度事前協議書様式 |
| 様式第12号 | 設計概要書 |

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。
- 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

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（敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域によるものとする。第3(2)②及び第4(1)③において同じ。）。

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（以下「住居系地域」という。）、準工業地域	1,000㎡
近隣商業地域、商業地域	500㎡
工業地域	2,000㎡

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、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（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。）に接しているものとする。

用途地域	道路幅員
住居系地域、準工業地域	6 m

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、できる限り整形のものとする。

④ 空地率の下限

計画建築物の敷地内における空地率（敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）は、次の式によって得られる値以上とすること。

ア 容積率の割増しを受ける場合

$$1.2 - C$$

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をいう。以下同じ。）

イ 法第56条による斜線制限の緩和のみの場合

$$1.15 - C$$

(3) 壁面後退

計画建築物の各部分から敷地境界線（歩道上公開空地がある場合は歩道上公開空地）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、開口部のない部分、はめごろし窓又は面格子の設置等の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

歩道のない道路又は幅員が2.5m未満の歩道に面する部分にあっては、歩道を含み幅員が2.5m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。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。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

計画建築物の敷地内の空地面積の30%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%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4m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80%以上の駐車台数を確保するとともに、駐車施設については、安全管理及び景観に配慮したものであること。

② 自転車等の置場は、全住戸数の200%以上の駐輪台数を確保すること。

③ 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。）は65㎡以上とすること。ただし、住戸専用面積の平均が70㎡以上の場合は、全住戸の10%以下の住戸については55㎡以上とすることができる。

④ 住宅戸数あたり0.5㎡程度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とし、扉（パイプスペースの扉など、メンテナンスの際にのみ開閉させるものを除く。）の開閉時の有効幅員は、1.2m以上とすること。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①から⑤までのすべ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。

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、次の①から⑤までのすべてに該当するもの（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出入りする敷地内の通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入口に通じる通路の部分を除く。）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 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2.5 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1/10以上で、かつ、100㎡以上であること。

用 途 地 域	公開空地の規模
住居系地域、準工業地域、工業地域	200㎡
近隣商業地域、商業地域	100㎡

- ④ 全周の1/8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出入りする通路を除く。）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

次のアからウまでのすべ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）であること。

ア 空地面積が300㎡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築造物等を設けないこと。

② 屋上

次のアからエまでのすべてに該当する屋上であること。

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、12m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、空地面積が第4(1)③に掲げ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築造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 屋上緑化

次のアからカまでのすべてに該当する屋上であること。

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)③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、次の表の左欄に掲げる公開空地等の区分に応じて、当該公開空地等の面積に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。

公開空地等の区分	係数
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（アに掲げるものを除く。）	1.2
ウ 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（公開空地に準ずる空地）	0.3
キ 屋上緑化（公開空地に準ずる空地）	0.2

- 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、カ又はキ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応じて、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、1.5m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。)10m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5m以上	0.8
	梁下2.5m以上 5m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1/2を超える部分を算入しないものとする。

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

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、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：基準建蔽率

(2) 容積の割増し

① 一般型

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、次の式によって得られる面積以下であり、かつ、こ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

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

KA：割増係数（次表参照）

用途地域	敷地面積	割増係数（KA）
住居系地域、準工業地域、近隣商業地域、商業地域	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
工業地域	—	1

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

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

② 市街地住宅型

ア 適用要件

(ア) 計画建築物が、住居系地域、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、住居系地域への移行が明らかな地域に限り、本規定を適用できるものとする。

(イ) 延べ面積の1/4以上を住宅の用に供するものであること。

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

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

③ 再開発方針等適合型

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を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

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

④ 都心居住型

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4条第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、住居系地域、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、住居系地域への移行が明らかな地域に限り、本規定を適用できるものとする。

(ウ) 建築物の敷地は、幅員 8 m 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 12m 以上のものであること。

(エ) 敷地面積が 1,000㎡ 以上のものであること。

(オ) 延べ面積の 3/4 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 2/3 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 60/10 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 12m 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 16m 以上のものであること。

(キ) 指定容積率が 30/10 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 m を超えて 10m 以内の範囲内にあつては 5 時間、10m 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) 住戸専用面積は、75㎡ 以上とすること。ただし、住戸専用面積の平均が 75㎡ 以上の場合は、65㎡ 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

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

(3) その他の容積率の割増し特例

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(2)①から④に規定する容積率の割増しと併せて、保育所、認可保育所、認定こども園その他これらに類するもの（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

② 自動車車庫の場合

次のア、イ及びウ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から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。

ウ 容積率の割増しにあたって加算できる床面積は、施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる床面積（建築物の延べ面積の1/5）を超

える自動車車庫面積相当分を限度とする。

第6 道路斜線制限等の緩和

(1) 有効公開空地の確保

道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地斜線制限（法第56条第1項第2号）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以上確保すること。

$$S/A = 0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3 \times 1/2$$

(2) 道路斜線制限及び隣地斜線制限

斜線制限の緩和を受ける計画建築物は、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 S_i' が S_i 以下であるものとする。

① 計画建築物の立面投影面積 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て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 斜線制限適合建築物の立面投影面積 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、イ及びウ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 住居系地域

(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、準工業地域及び工業地域（以下、「非住居系地域」という。）

（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制限の異なる用途地域の内外にわたる場合

（ア） 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

（イ） その他の各辺については、次の式による数値

$$\frac{A_1 \times L_1 + A_2 \times L_2}{L}$$

A₁ : 16mに、高さ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

A₂ : 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 : 各辺のうち住居系地域に存する部分の長さ

L₂ : 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 = L₁ + L₂)

④ 高さが100mを超える建築物の立面投影面積 S_i'

高さが100mを超える建築物の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。

第7 公開空地の標識及び維持管理

(1) 標示板の設置

- ① 本制度の許可を受けた建築物には、公開空地等の範囲（公開空地等の範囲が2以上の階にわたる場合はそのすべての範囲）及びその趣旨等を記載した公開空地等標示板（様式第1号）を、公開空地内の見やすい場所に2ヶ所以上設置しなければならない。
- ② 市街地住宅型、都心居住型の適用を受けた建築物は、住宅の用に供する部分の範囲及び当該住宅部分が許可条件に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨を記載した総合設計制度による住宅標示板（様式第2号）を、当該建築物の玄関等の適切な位置に設置しなければならない。
- ③ 第5(3)①の保育所等に係る容積率の割増しを受けた建築物は、保育所等部分の範囲及び当該保育所等が許可条件に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨を記載した総合設計制度による保育所等施設標示板（様式第3号）を、当該建築物の玄関及び当該保育所等の出入口等の適切な位置に設置しなければならない。
- ④ 第5(3)②の自動車車庫に係る容積率の割増しを受けた建築物は、自動車車庫の範囲及び当該自動車車庫が許可条件に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨を記載した総合設計制度による駐車場標示板（様式第4号）を、自動車車庫の出入口等の適切な位置に設置しなければならない。
- ⑤ 第4(3)①カの屋上緑化に係る容積率の割増しを受けた建築物は、

屋上緑化部分が許可条件に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨を記載した、総合設計制度による屋上緑化標示板（様式第5号）を、屋上等の適切な位置に設置しなければならない。

⑥ 標示板の規格は、次に掲げるとおりとする。

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 文字及び図面は、焼き付け又はエッチング等により消失しにくい仕様とすること。

ウ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

エ 土地又は建物に堅固に固定することとし、植栽等の影に隠れることのないように設置位置に配慮すること。

(2) 維持管理

① 公開空地等、住宅、保育所等及び自動車駐車場の維持管理は、次に掲げるとおりとする。

ア 公開空地等及び公開空地等標示板は、建築主又は所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。

イ 許可条件として設置された住宅、保育所等及び自動車車庫については、用途転用をしてはならない。また、その内容を示した住宅標示板、保育所等施設標示板及び駐車場標示板は、建築主又は所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。

ウ 公開空地等は、屋内に設ける場合を除き歩行者等の第三者が無償で日常自由に通行又は利用できるよう、広く一般に開放されなければならない。

エ 公開空地等は、その目的を保持するために原則として、歩道、植栽、広場、公園等以外の用途に使用し、又は変更しないこと。また、敷地内には原則として広告物等の占有物を設置しないこと。

② 建築主又は所有者は、公開空地等、住宅、保育所等、自動車車庫

の日常の維持管理について維持管理者を選任し、又は変更する場合は、維持管理責任者選任・変更届及び誓約書（様式第6号）により、市長に届け出なければならない。

- ③ 建築主又は所有者は、公開空地等の工事着手前に公開空地等施工承認申請書（様式第7号）により、市長に申請し、公開空地等施工承認通知書（様式第8号）の交付を受けなければならない。
- ④ 建築主又は所有者は、当該建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書（賃貸の場合は、賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約、パンフレット及び広告等に第7(2)①に掲げる内容を明記し、また、維持管理を業者委託する場合は、管理委託契約書に第7(2)の維持管理に関する事項を明記し、事前にその文案を市長に提出しなければならない。
- ⑤ 建築主又は所有者は、当該建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸等をする場合には、その責任において当該第三者にこの要領に定める義務等を継承すること。
- ⑥ 建築主、所有者又は維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等、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、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる報告時期毎に、その状況について、公開空地等維持管理報告書（様式第9号）により、市長に報告しなければならない。

総合設計制度適用項目	報告対象	報告時期
総合設計許可建築物のすべて	公開空地等の部分	市長が必要と認めた時
市街地住宅型	住宅の部分	
再開発方針適合型	住宅の部分	
都心居住型	住宅の部分	3年ごと
保育所等容積緩和	保育所等の部分	
自動車車庫容積緩和制度	自動車車庫の部分	

第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、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、公開空地等の部分を避けること。

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5m以下、広告塔については15m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、広告物設置承認申請書（様式第10号）により、市長に申請しなければならない。

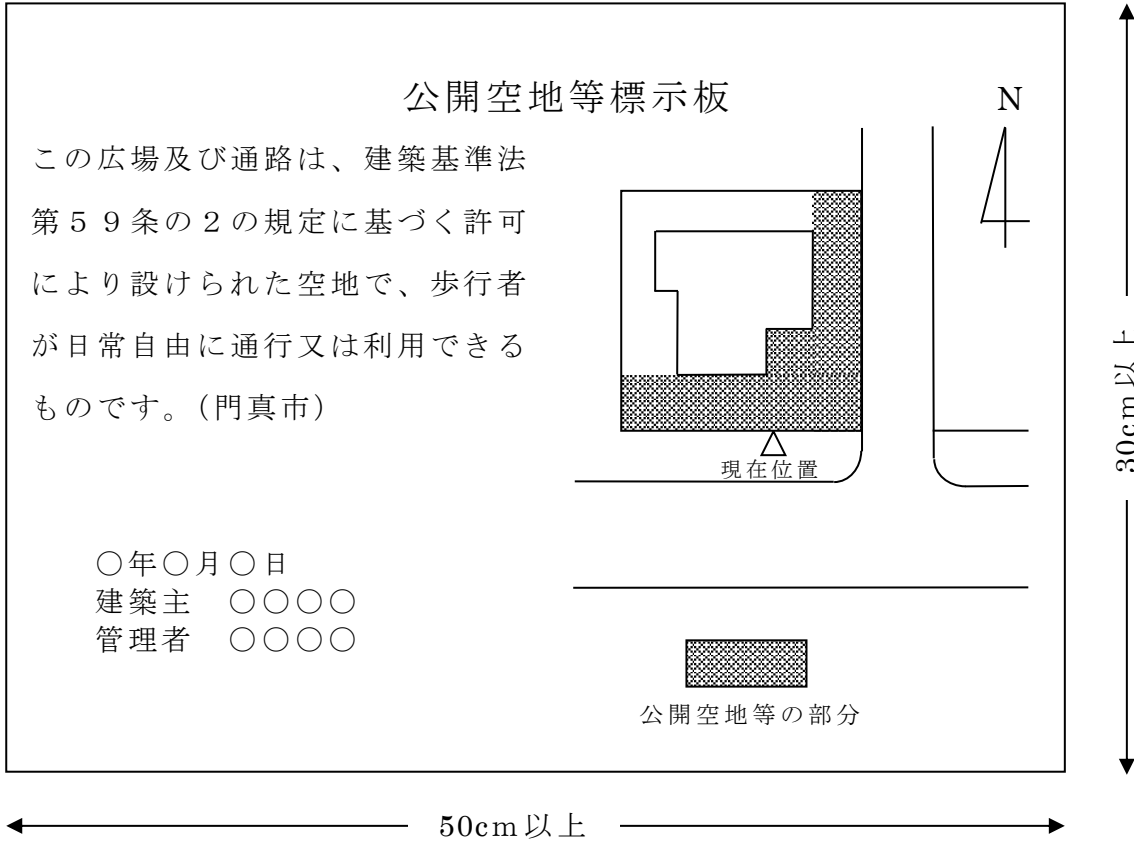
附 則

この要領は、平成17年1月20日から施行する。

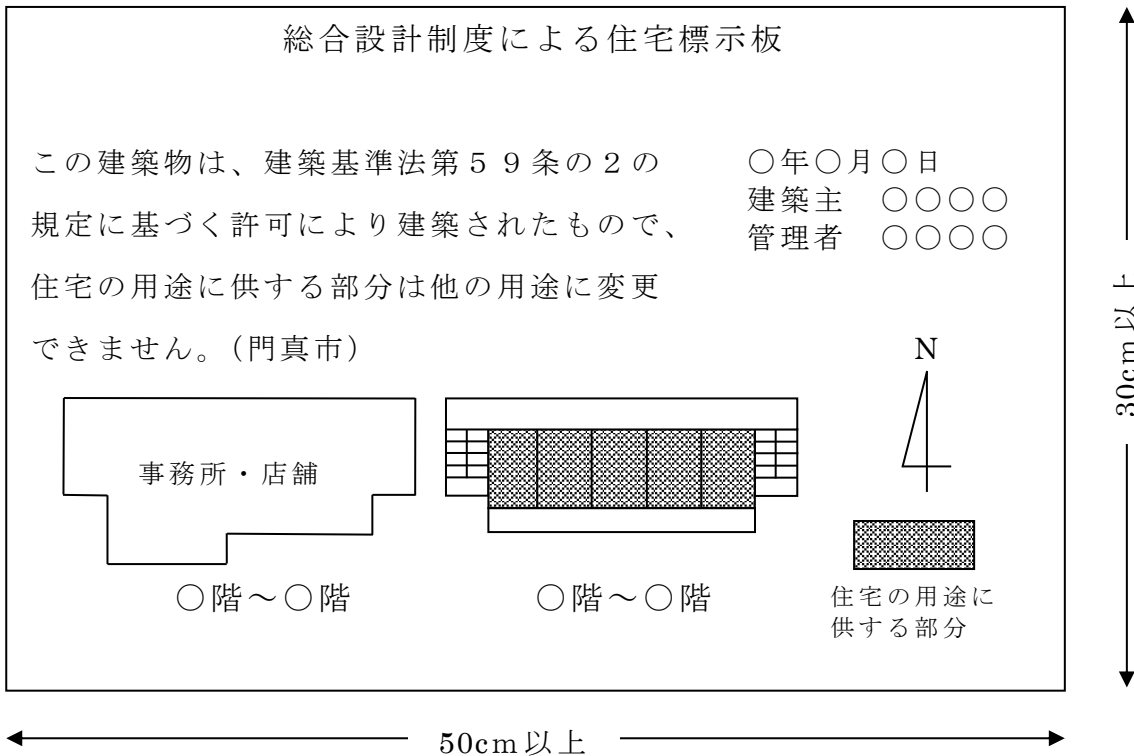
附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

様式第 1 号



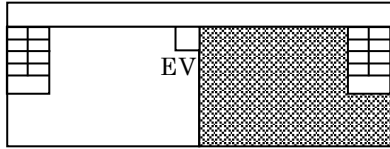
様式第 2 号



様式第 3 号

総合設計制度による保育所等施設標示板

この建築物は、建築基準法第 5 9 条の 2 の規定に基づく許可により
 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。(門真市)



○階  保育所等の用途
 にする部分

○年○月○日
 建築主 ○○○○
 管理者 ○○○○

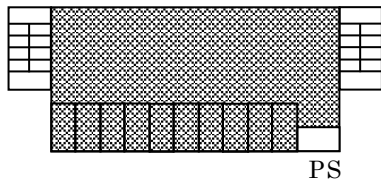
30cm 以上

50cm 以上

様式第 4 号

総合設計制度による駐車場標示板

この建築物は、建築基準法第 5 9 条の 2 の規定に基づく許可により
 建築されたもので、駐車場の用途に供する部分は他の用途に変更
 できません。(門真市)



○階  駐車場の用途
 にする部分

○年○月○日
 建築主 ○○○○
 管理者 ○○○○
 収容台数 台
 (うち総合設計制度による
 駐車場台数) 台

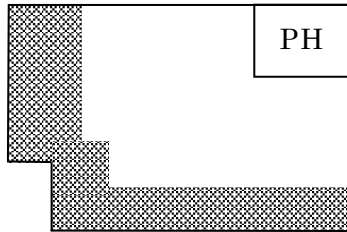
30cm 以上

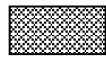
50cm 以上

様式第5号

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、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。(門真市)



 屋上緑化部分

○年○月○日
建築主 ○○○○
管理者 ○○○○

↑
30cm以上
↓

← 50cm以上 →

様式第6号

維持管理責任者選任・変更届及び誓約書

年 月 日

門真市長（氏 名）様

申請者 住 所
氏 名
電 話

建築基準法第59条の2の規定による許可をうけた公開空地等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び建築物の維持管理について、下記の者を管理者に定め、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
電 話

2 建築物の概要

許可申請者
建築物名称
建築物所在地
許可年月日
許可番号

様式第7号

公開空地等施工承認申請書

年 月 日

門真市長（氏 名）様

申請者 住 所
氏 名
電 話

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いので、申請します。

記

建築物の名称

建築物の所在地

許可年月日

許可番号

様式第8号

公開空地等施工承認通知書

第 号
年 月 日

様

門真市長（氏 名）

記

申請年月日

建築物の所在地

許可年月日

許可番号

上記の公開空地等の施工について承認しましたので通知します。

様式第9号

公開空地等維持管理報告書				
				年 月 日
門真市長（氏 名）様				
維持管理責任者 住所				
氏名				
電話				
<p>門真市総合設計制度に関する許可取扱要領に基づいて設置した公開空地等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び住宅の用途に供する部分の維持管理の状況について、下記のとおり報告します。</p> <p style="text-align: center;">記</p>				
所有者	氏 名	電話		
	住 所			
建築物の名称				
地名地番				
緩和事項	容積率制限	1 一般型 2 市街地住宅型		
		3 再開発方針適合型 4 都心居住型		
	高さ斜線制限	1 道路斜線 2 隣地斜線		
許可年月日		許可番号		
検査済年月日		検査済証番号		
敷地の位置等	指定建蔽率	%	指定容積率	%
	防火地域	1 防火・2 準防火		その他地域地区
	敷地面積	㎡		
建物概要	階数	地上 階 / 地下 階	高さ	m
	建築面積	㎡	建蔽率	%
	延べ面積	㎡	容積率	%
	許容容積率	%		
前回の報告		年 月 日		
現地検査日		年 月 日		

公開空地等について	面積			有効面積	
		m ²			m ²
	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	住宅部床面積	
					m ²
	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サイズ左綴じ製本	
1 付近見取り図	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの
2 配置図兼 公開空地等の 位置図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、 公開空地等（茶）・緑地（緑）にて着色すること
3 各階平面図	一般型、市街地住宅型、再開発方針適合型、又は都市居住型 適用で容積割増しを受けた建物は、住宅の用に供する部分を 色分け（赤）すること

4 現況写真 (カラー)		公開空地等部、住宅に供する部分、外観4面、遠景1面 写真撮影位置図(1, 2と兼用可)		
保 育 所 等 に つ い て	床面積	m ²	割増し適用面積	m ²
	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			
駐 車 場 に つ い て	駐車場台数	台	駐車場部床面積	m ²
	容積割増適用		容積割増適用	
	駐車場台数	台	駐車場部床面積	m ²
	所見			
	変更の有無 その内容			
	その他管理上の 問題点等			

屋 上 緑 化 に つ い て	屋上緑化面積	m ²
	所 見	
	変更の有無 その内容	
	その他管理上の 問題点	

[添付図面及び明示事項]	
1 平面図	保育所等施設・駐車場・屋上緑化の用に供する部分の範囲を示す平面図
2 現況写真 (カラー)	保育所等施設・駐車場・屋上緑化の用に供する部分の現況写真 写真撮影位置図 (1 と兼用可)

様式第10号

広告物設置承認申請書

年 月 日

門真市長（氏 名）様

申請者 住 所
氏 名
電 話

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したいので申請します。

記

建築物の名称

建築物の所在地

許可年月日

許可番号

年 月 日

建築主住所氏名		電話					
代理者住所氏名		電話					
敷地 の 位 置	地名地番						
	用途地域						
	防火地域	防火・準防火	指定建蔽率	%	指定容積率	%	
	その他規制						
敷地面積		m ²	前面道路 幅員	m	都市計画 施設	有・無	
計 画 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		
	駐車台数 (公共用)	()	駐車場面積	m ²		
	その他						
緩和希望項目		1 容積率		2 道路斜線		3 隣地斜線	

受 付 日	年 月 日	
協議完了日	年 月 日	

課 名	意 見 欄

様式第12号

設 計 概 要 書

建築主住所 氏名		電話				
代理者住所 氏名		電話				
建築物の名称						
地名地番						
許可申請事項		容積率制限	1 一般型 2 市街地住宅型 3 再開発方針適合型 4 都心居住型			
		高さ制限	1 道路斜線 2 隣地斜線			
立 地 条 件	用途地域	1 一種中高 2 二種中高 3 一種住居 4 二種住居 5 準住居 6 近隣商業 7 商業 8 準工業 9 工業				
	基準建蔽率	%		基準容積率	%	
	防火地域	1 防火・2 準防火		その他地域地区		
	前面道路	名称		幅員 m	接道長 m	
設 計 条 件	主要用途			構造		
	階 数	地上 階 / 地下 階		高さ	m	
	建築面積			建蔽率	m	
	延べ面積 容積対象			容積率	m	
	空地率			緑地率	%	
計 算 条 件	公開空地等	種 類	面積	係数	有効公開空地面積	
		合計				
		有効公開空地率S/A	%	有効公開空地率 下限	%	
	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			%		
	割増後容積率の上限	%		保育所等の用途		
	延 べ 面 積				m ²	

容積率内訳	容積率割増の対象となる自動車車庫部分の延べ面積			m ²
	容積率割増の対象となる屋上緑化の面積			m ²
			容 積 率	
	基準容積率		%	
	公開空地等による割増し		%	
	その他の割増し		%	
	合 計			%
住宅計画	総戸数	戸	最低住戸面積	m ²
	平均住戸面積	m ²		
	住戸専用面積50m ² 以上65m ² 未満の戸数			戸
	※平均住戸面積75m ² 以上の場合に限る			() %
駐車場等	駐車台数	台	一般公共用	台
	(駐車場率)	() %	駐車台数	
	駐輪台数 (駐輪率)		台 () %	
各階面積表	容積率対象面積	容積率対象外面積	合 計	用 途
塔屋 階				
階				
地上 階				
階				
階				
階				
階				
階				
階				
階				
階				
地下 階				
階				
合 計				