堺市総合設計制度許可要領

平成27年9月

堺市建築都市局開発調整部

〈目　次〉

１ 趣　旨 １
２ 基本方針 １
３ 許可の基本要件 １
(1) 対象地域 １
(2) 市街地住宅型総合設計の要件 １
(3) 再開発方針適合型総合設計の要件 １
(4) 敷地要件 ２
(5) 建築物の位置 ２
(6) 緑化等 ３
(7) 安全対策等 ３
(8) 日影の検討 ３
(9) 駐車場台数・駐輪場台数 ３
４ 公開空地 ３
(1) 公開空地の定義 ３
(2) 公開空地に準ずる有効な空地の定義 ４
(3) 有効公開空地面積の算定 ４
５ 容積の割増し ６
(1) 有効公開空地率の下限 ６
(2) 容積の割増し ６
(3) その他 ７
６ 絶対高さ制限に関する緩和 ９
(1) 公開空地の配置 ９
(2) 日影制限 ９
(3) 緩和の限度 ９
７ 道路斜線制限等の緩和 １０
(1) 有効公開空地の確保 １０
(2) 天空光の確保 １０
(3) 北側斜線制限の緩和 １１
８ 公開空地の標示及び維持管理 １２
(1) 標示 １２
(2) 維持管理 １２
９ その他 １３
(1) 計画道路の取扱い １３
(2) 広告物の取扱い １３
(3) 泉北ニュータウンの取扱い １３

実施　平成１９年　８月　１日
改正　平成２１年　７月　１日
改正　平成２７年　９月２５日

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「総合設計制度」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、国からの通達「昭和61年12月27日付け建設省住街発第93号(住宅局長)」及び「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)」、技術的助言「平成13年９月10日付け国土交通省住街第95号(住宅局長)」及び「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)」、技術的助言「平成20年12月25日付け国土交通省住街第175号(住宅局長)」及び「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)」の趣旨を踏まえ、運用するものとする。
(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とする。

３ 許可の基本要件

(1) 対象地域

原則として、市街化区域内でかつ用途地域の指定のある地域とする。しかし、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、泉北ニュータウン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

規定する地区計画等により高度利用を図るべきとされた地区で、内容が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、次の表の各欄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。

用　　途　　地　　域	敷地面積の規模
商業地域	＊５００㎡
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㎡
第１種低層住居専用地域・第２種低層住居専用地域	３，０００㎡

＊　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６ｍ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っては８ｍ以上）であること。

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、できる限り整形のものとすること。

④ 空地率の下限

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	1.10－Ｃ
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：基準建ぺい率（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うえ、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、敷地境界線からの後退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。

② ①の規定により、後退した部分については、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

原則として、空地の３０％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、屋上にも緑化をする場合は、その屋上の当該緑化部分を含めて３０％以上の緑化を確保すること。又、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。又、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為、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（２）に掲げる日影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。

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、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４ｍ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。）にあっては、最小幅が２m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㎡

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㎡

ウ　近隣商業地域又は商業地域　１００㎡

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６m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、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）

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。

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築造物等を設けないこと。

②　次のアからエまでのすべてに該当する屋上

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、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(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) 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を超えるものにあっては、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っ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

ウ　通行上有効なピロティー、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)及び(3)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、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(3)①カ及びキ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）×１０／４．５×０．３

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　：基準建ぺい率

(2) 容積の割増し

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。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。

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

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

ｋｉ, ｋＡ：割増係数（下表による。以下同じ。）

基準容積率（ｖ）	割増係数（ｋｉ）
１０／１０未満	２／３
１０／１０以上９０／１０未満	１／３＋（９－ｖ）×１／８×１／３
９０／１０以上	１／３

用途地域	敷地面積（Ａ）	割増係数（ｋＡ）
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・準工業地域	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	1+(A-Amin)/(5,000-Amin)
上記以外の地域又は区域	―	1

Ａｍｉｎ：建築基準法施行令第１３６条第３項の表の（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、商業地域にあっては、500㎡）

イ　容積割増しの限度

アに規定する容積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×ｖ×１．５とＡ×（ｖ＋２０／１０)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×ｖ×｛１＋(Ｓ／Ａ－0.1)×ｋｉ×kA ×（ａ×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×ｖ×（ａ×3/8 ＋3/2 ）とＡ×｛ｖ＋（ａ×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×ｖ×｛１＋（Ｓ／Ａ－０．１）×１．２ｋｉ×kA ｝

イ 容積割増しの限度

アに規定する容積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×ｖ×１．５とＡ×（ｖ＋２５／１０）のうちいずれか小さいもの

(3) その他

次の①から④に該当する施設については、５(2)①～③に規定する容積の割増しに加えて、容積の割増しを行えるものとする。

ただし、本特例による加算後の容積割増しの上限は、５(2)①～③規定する容積の割増しの限度によるものとする。

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の割増しは、５(2)①～③に規定する容積の割増しに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㎡あたり低木（通常の成木の樹高が２ｍ未満の樹木で、植栽時に０．３ｍ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２ｍ以上３ｍ未満の樹木で、植栽時に１．２ｍ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３ｍ以上の樹木で、植栽時に２ｍ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はない。

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。

6 絶対高さ制限に関する緩和

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っては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあっては、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、Ｓｉ´がＳｉ以下であるものとする。この場合において、Ｓｉ´とはＯｉ（各辺についてその中点から１６ｍ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、Ｓｉ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≦４＋１．２５×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

(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）×１０／４．５×０．３

(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Ｓｉ’がＳｉ以下であることとする。

① 立面投影面積Ｓｉ’

Ｓｉ’とは、多角形の各辺における基準点Ｏｉ（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Ｓｉ

Ｓｉ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Ｏｉ

Ｏｉ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

$$\frac{16\times L1 + A2\times L2 + A3\times L3}{L}$$

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

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＝Ｌ１ ＋Ｌ２ ＋Ｌ３ ）

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Ｓｉ’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Ｓｉ’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、自動車車庫及び屋上緑化による容積割増しを受けた建築物においては、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化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

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３号の標示板を設置すること。

エ 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４号の表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、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化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、様式第５号による公開空地（建築物）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、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化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する場合、譲渡人に対して公開空地、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化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、譲渡人は、当該空地、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化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　総合設計の趣旨及び公開空地の定義
ウ　公開空地、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化の維持管理及び費用負担
エ　公開空地、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化の変更又は転用禁止
オ　公開空地、環境配慮建築物、自動車車庫及び屋上緑化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、様式第６号の広告物設置承認申請書を提出し、承認（様式第７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、屋外広告物法その他関係法令及び条例によるほか、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。
⑧ 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

(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本要領の適用は、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×ｖ×｛１＋（Ｓ／Ａ－０．１）×ｋｉ×11 ｝」とする。
⑤ ５(2)②アの割増しの算定式については、「Ｖ＝Ａ×ｖ×｛１＋(Ｓ／Ａ－0.1)×ｋｉ×10 ×（ａ×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×ｖ×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日から実施する。

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。

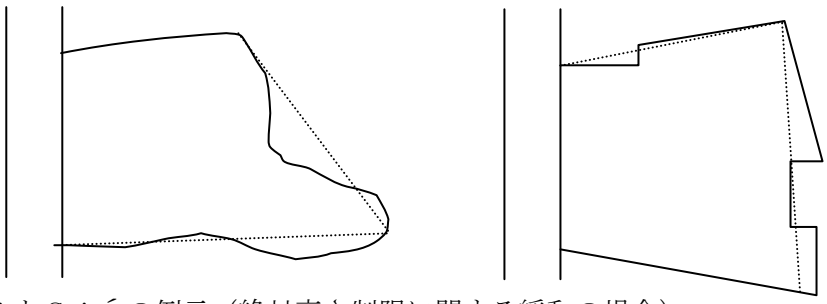
附　則

この要領は、平成２１年７月１日から実施する。

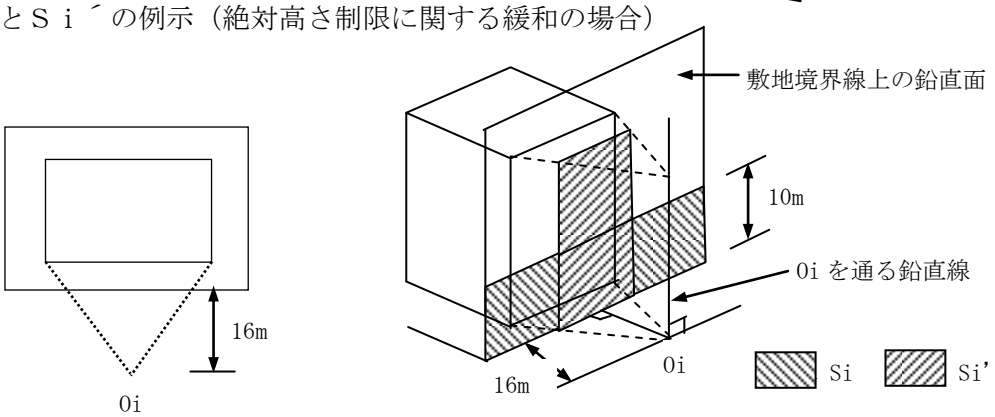
附　則

この要領は、平成２７年９月２５日から実施する。

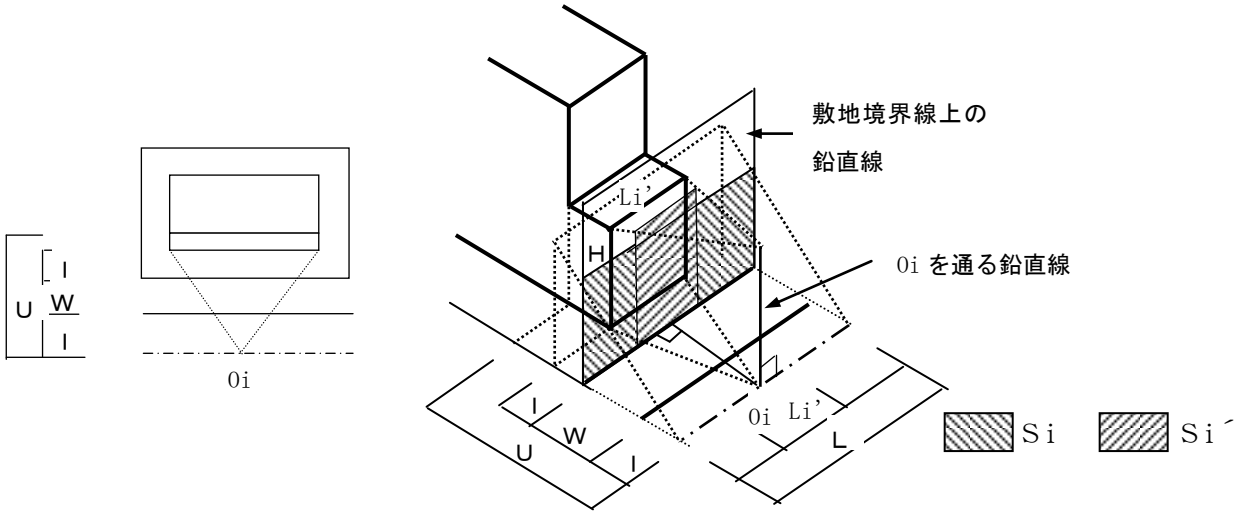
図１　敷地を多角形に近似する場合の例示



○ＳｉとＳｉ´の例示（絶対高さ制限に関する緩和の場合）



○　ＳｉとＳｉ´の例示（道路斜線の緩和の場合）

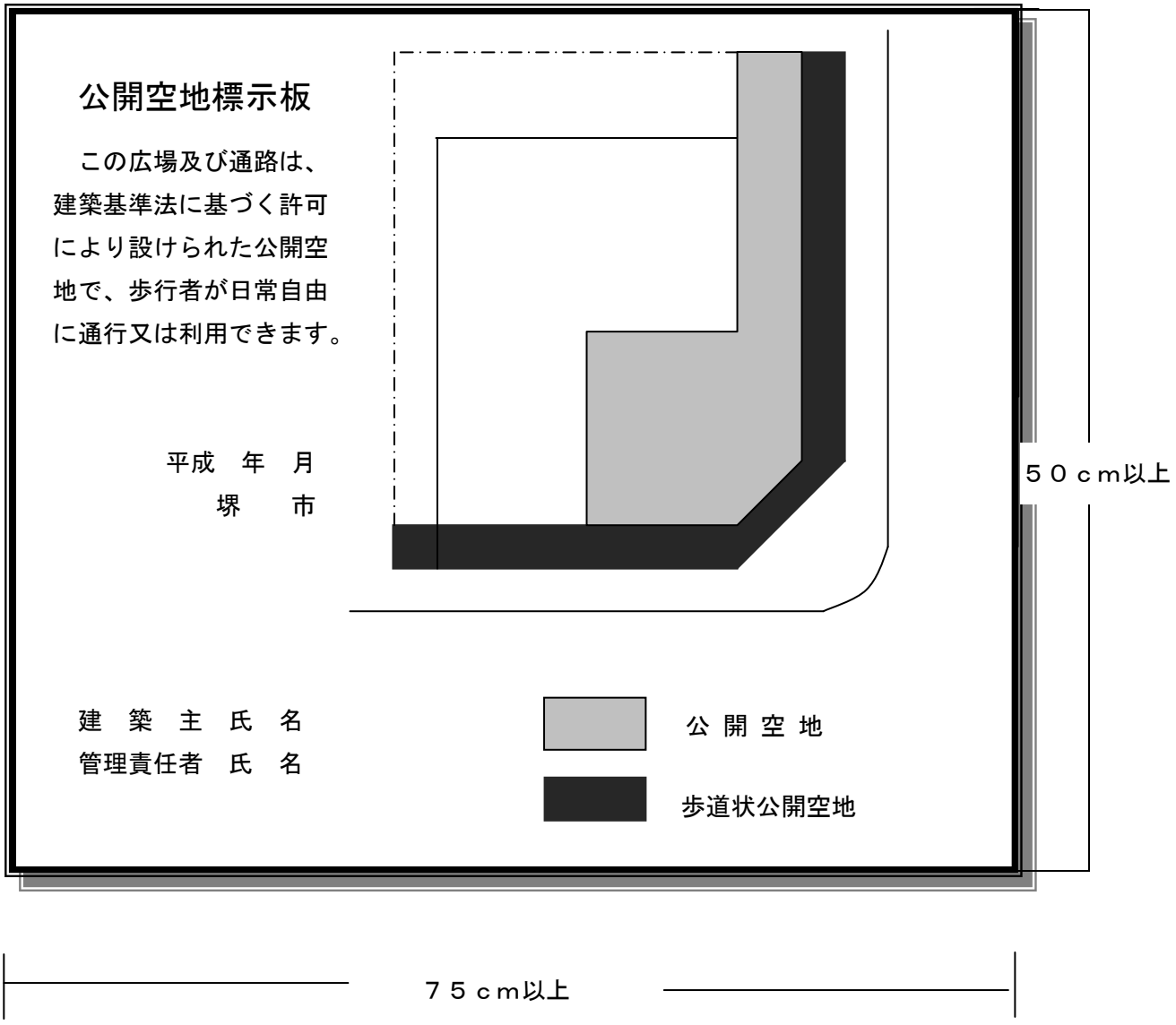


Ｌ　：敷地の道路に接する辺の長さ
Ｗ　：当該道路の幅員
ｌ　：当該建築物の後退距離
Ｓ　：道路に接する辺において法第５６条第１項第１号及び第２号の規定によって許容される最大立面投影面積
Ｓｉ´：Ｏｉを通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積
Ｌｉ´：当該建築物の間口長さ（前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものがＵ以下の部分に限る。）
Ｈ　：当該建築物の高さ（前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものがＵ以下の部分に限る。）
ｄ　：法第５６条別表第３（に）欄に掲げる数値
Ｕ　：法第５６条別表第３（は）欄に掲げる数値

Ｓｉ　＝Ｌ・ｄ・（Ｗ＋２ｌ）×（Ｗ＋ｌ）／（Ｗ＋２ｌ）
　　＝Ｌ・ｄ・（Ｗ＋ｌ）
Ｓｉ´　＝Ｌｉ´・Ｈ・（Ｗ＋ｌ）／（Ｗ＋２ｌ）
Ｓｉ　≧Ｓｉ´
Ｌｉ´・Ｈ≦　Ｌ・ｄ・（Ｗ＋２ｌ）
　　（Ｗ＋ｌ）／（Ｗ＋２ｌ）
　　≦ Ｌ・ｄ・（Ｗ＋２ｌ）

（様式第１号）

公開空地標示板（例）



（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、陶板等の耐侯性、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）

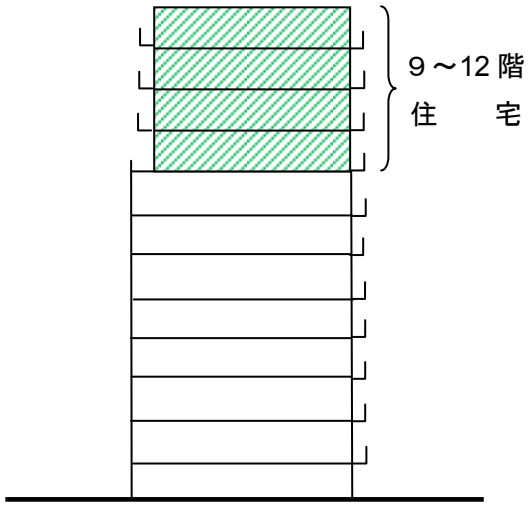
総 合 設 計 制 度 に よ る 住 宅 標 示 板

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。

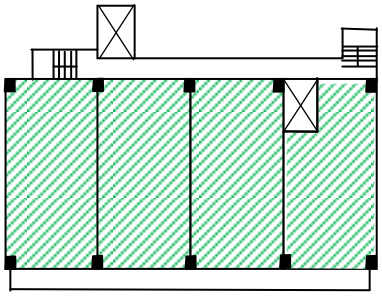
平成　　年　　月

堺　　市

(記載例)



断 面 図



９～12 階
平 面 図

住宅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。）

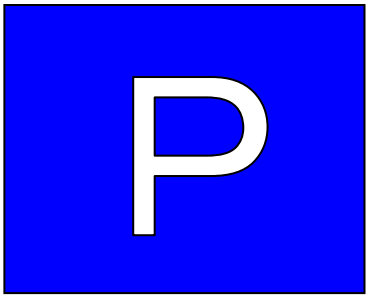
２　材質はステンレス板、陶板等の耐侯性、耐久性に富み、容易に破損等をしないものを使用のこと。

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　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）

駐車場標示板（例）



――― 青色

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。

平成　　年　　月

堺　　市

駐車場の内容

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７５㎝×５０㎝以上とすること。（別途協議のこと。）

２　材質はステンレス板、陶板等の耐侯性、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(3)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４号）

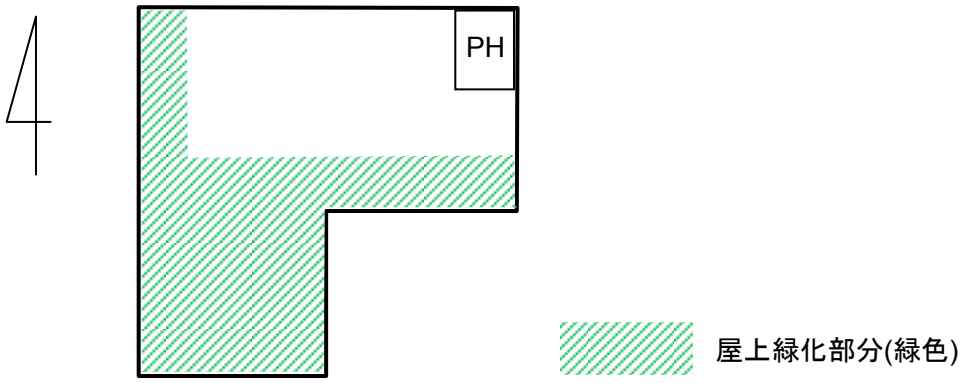
屋上緑化標示板（例）

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。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。

平成　　年　　月

堺　　市



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、陶板等の耐侯性、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５号）

平成　　年　　月　　日

公開空地（建築物）維持管理責任者選任届

堺市長　　様

届出者　住 所

氏 名　　印

次の総合設計許可建築物について、……を公開空地(建築物)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　　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(建築物)を適法に維持管理することを誓約します。

公開空地(建築物)　維持管理責任者　　住 所

氏 名　　印

（様式第６号）

平成　　年　　月　　日

広告物設置承認申請書

堺市長　　様

建築主　　住所

氏名　　印

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　　平成　　年　　月　　日

許可番号　　堺市　　第　　号

（様式第７号）

第　　号
平成　　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、申請書のとおり公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　　平成　　年　　月　　日

許可番号　　堺市　　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
℡　０７２－２３３－１１０１（代表）