

豊中市

マンション建替型総合設計制度許可取扱要領

令和 5 年（2023 年） 4 月  
豊中市都市計画推進部建築審査課

	ページ
●取扱基準	
1. 趣旨	1
2. 基本方針	2
3. 基本要件	3
4. 公開空地	5
4-1 公開空地	5
4-2 公開空地に準ずる有効な空地	7
4-3 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地の有効面積の算定	7
5. 容積率の割増し	9
5-1 割増し算定	9
5-2 割増しの限度	10
5-3 割増しの制限	10
5-4 その他の割増し特例	10
6. 公開空地等の標示および維持管理等	11
6-1 公開空地等の標示	11
6-2 公開空地等の維持管理	12
6-3 屋外広告物の制限	13
7. その他	14
附 則	14
●申請手続き	
8. 手続きの流れ	15
8-1 近隣説明について	16
8-2 事前協議等について	16
8-3 許可申請書について	16
様式1	20
様式2	20
様式3	21

## 第1 趣旨

マンション建替型総合設計制度とは、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「法」という。)第105条第1項の規定に基づき、法第102条第1項の認定を受けたマンション(以下「要除却認定マンション」という。)の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や、地域の防災・環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする制度である。

本制度の運用に関し、国から「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について」(令和3年12月20日付国住街第186号)の技術的助言が出されている。

本市においては、技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画に基づく耐震化の促進、防災力の強化及び周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境の形成に寄与するものを対象とし、基本的要件となる一般型総合設計の基準について運用するため、本要領を定めるものである。

なお、本要領に示す基準は許可申請にあたっての必要条件であり、本制度の適用に当たっては具体的な計画に即し、本制度の趣旨等を勘案して関係部局と連携のもとに総合的に判断する必要がある、建築審査会の同意を得たうえで特定行政庁が許可するものとする。

## 第2 基本方針

- ① 本制度に係る容積率制限の緩和については、本要領の許可基準に従い、かつ、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、総合的に判断して運用する。
- ② 法第4条第1項により定める「マンションの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。
- ③ 住居系用途地域内にある建築計画については、敷地周辺の土地利用規制を考慮し、居住環境に配慮した計画とすること。
- ④ 工業系用途地域内にある建築計画については、敷地周辺の土地利用状況に配慮した計画とすること。
- ⑤ 千里ニュータウン地区にある建築計画については、豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針を踏まえた計画とすること。
- ⑥ 公開空地については、周辺地域からの利用が図れる整備計画を提案すること。
- ⑦ 計画建築物及び公開空地、その他敷地内の空地については、日常時及び災害時の利用を踏まえた計画とし、防災力の向上に寄与する計画となるよう配慮すること。
- ⑧ 計画建築物及び公開空地、その他敷地内の空地については、ユニバーサルデザインの考え方に基づき、すべての人が利用しやすい質の高い計画となるよう配慮すること。
- ⑨ 積極的な緑化に努めると共に、適正に維持・管理ができる緑化計画とすること。

### 第3 基本要件

#### ① 対象地域

原則として、市内の用途地域の指定のある地域とするが、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、本制度を適用する。

#### ② 対象建築物

要除却認定マンションを除却し、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。)を建築するもの。

また、以下に適合するものであること。ただし、特定行政庁が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。

(ア) 住宅以外の部分(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、住宅の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

(イ) 非住宅部分の床面積の合計が、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による容積率(以下、「基準容積率」という。)の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

#### ③ 事前協議

原則として、要除却認定マンションの除却前に許可の事前協議がなされているものであること。

#### ④ 敷地の設定等

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ついては、特定行政庁が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 敷地条件

##### (ア) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、次の表の各欄にあげる用途地域の区分に応じて、同表の当該各欄にあげる数値以上とすること。

用途地域	敷地面積の規模
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	1,000 m <sup>2</sup>
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	500 m <sup>2</sup>
近隣商業地域 商業地域	300 m <sup>2</sup>
準工業地域 工業地域	500 m <sup>2</sup>

(イ) 前面道路

計画建築物の敷地が接する前面道路（道路が2以上あるときには少なくともその一つ）の幅員は、原則として6m以上（近隣商業地域、商業地域又は工業地域では8m以上）とすること。

ただし、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、前面道路の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事ができる。

⑥ 駐車場・駐輪場等

駐車場及び駐輪場等の配置や形態については、安全上、景観上配慮されたものとし、公開空地や敷地周辺の道路等に駐車、駐輪されることがないように、適切な維持管理がなされるよう配慮した計画とすること。

⑦ 緑化

原則として、計画建築物の敷地面積の30%以上を緑化するものとし、植栽の配置等景観上の配慮を行うこと。ただし、屋上緑化をする場合は、当該緑化部分も含めるが、あわせて敷地内においては、透水性舗装等により環境へ配慮すること。

⑧ 日影

住居系地域内において計画建築物によって生じる日影については、原則として地盤面に道路の反対側の境界線又は隣地境界線をこえる範囲において冬至日における終日日影を生じさせてはならない。

⑨ 防災

計画建築物については、災害に強い建築物とし、居住者及び地域への防災に寄与する計画とすること。

⑩ バリアフリー等（ろ）

(ア) 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、第 2 号に掲げる基準に適合していること。

(イ) 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、マンションの敷地内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ことは、この限りでない。

(ウ) 法第 102 条第 2 項第 1 号から第 4 号まで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って、地形の特殊性によりやむを得ず（イ）を満たすことができないものは、（イ）によらないものとする事ができる。

第4 公開空地等

4-1 公開空地

① 公開空地の定義

公開空地とは、次の②から④に掲げる要件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え込み、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、次の②から④に掲げる要件に該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付け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るものについては、これを公開空地とみなす。

② 基本的事項

(ア) 歩行者が日常自由に通行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車路及び駐車場は除く。)であること。ただし、屋内に設けられ

るもの等で、特定行政庁が認めたものにあつては、必要な限りにおいて利用の制限をすることができる。

- (イ) 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。
- (ウ) 前面道路との高低差が 6m 以下のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に接続するもの等で、歩行者の利便に供する場合はこの限りではない。

### ③ 公開空地の種類

#### (ア) 歩道状公開空地

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。ただし、当該車路部分は公開空地から除く。)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で、最小幅が 1.5m 以上のもの。

#### (イ) 貫通通路

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、その通路部分の最小幅が 1.5m 以上のもの。

#### (ウ) 一般公開空地

公開空地の最小幅が 3m 以上のもの。

### ④ 公開空地の面積

一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状空地である場合を除き、敷地面積の 1/10 以上（次の表の各欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表の当該各欄に掲げる数値を超えるときは、表の数値以上）かつ、50 m<sup>2</sup> 以上のもの。

用途地域	面積
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>
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	200 m <sup>2</sup>
近隣商業地域 商業地域	100 m <sup>2</sup>
準工業地域 工業地域	200 m <sup>2</sup>



#### 4-2 公開空地に準ずる有効な空地

##### ① 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え込み、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車路及び駐車場は除く。)で、次に掲げる要件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て、公開空地の有効面積に算入できるものとする。

##### ② 公開空地に準ずる有効な空地の種類

###### (ア) 中庭等

以下のすべてに該当する中庭等。

- (i) その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していないもの。
- (ii) 適切な規模(敷地面積の1/10以上(300㎡を超える場合は、300㎡以上。))かつ、100㎡以上であること。)を有するものであること。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 当該空地内には、営業を目的とする常設の建築物を設けないこと。

###### (イ) 屋上

以下のすべてに該当する屋上。

- (i) 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。
- (ii) その面積については、4-1④に規定する規模以上であること。
- (iii) 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。
- (iv) 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もの。
- (v) 当該空地内には、営業を目的とする常設の建築物を設けないこと。

#### 4-3 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地の有効面積の算定

- 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、次に掲げる各区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に各係数を乗じて算定する。

種別による係数

		種別	係数
公開空地	ア	歩道状公開空地： 幅 1.5m以上。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	一般公開空地(面積 500 m <sup>2</sup> 以上)： 一体的な空間を構成する公開空地の面積が 500 m <sup>2</sup> 以上のもので、幅員 6m以上の道路に接するもの。	1.2
	ウ	一般公開空地(面積 300 m <sup>2</sup> 以上)： 一体的な空間を構成する公開空地の面積が 300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満のもので、幅員 6m以上の道路に接するもの。	1.1
	エ	上記に該当する以外の公開空地(貫通通路を含む)	1.0
公開空地に準ずる有効な空地	オ	中庭等	0.5
	カ	屋上	0.3

- ② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地等の部分の面積に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各区分に掲げる係数を乗じて算定するものとする。

公開性による係数(①のオ～カに該当するものは除く。)

	種別	係数
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。ただし、前面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もので、当該公開空地に動線上無理のない通り抜け通路を設けたものはこの限りでない。	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 3 m 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	ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物、又は庇等の建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われたもの。(梁下(梁下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
エ		梁下 2.5 m以上 5 m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。

## 第5 容積率の割増し

### 5-1 割増しの算定

容積率の割増後の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こと。

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

A：敷地面積

S：有効公開空地面積の合計

V：割増後の延べ面積

v：基準容積率

k<sub>i</sub>、k<sub>A</sub>：次の表による割増係数

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) × 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	5,000 m <sup>2</sup> 以上	2
準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域	5,000 m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域		1

A<sub>min</sub>：第3 ⑤ (ア) の表の各欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表の当該各欄に掲げる敷地面積の規模

#### 5-2 割増しの限度

5-1 に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、次に掲げるものを割増し後の延べ面積の限度とする。

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

#### 5-3 割増しの制限

隣地を取り込んで建替えをする計画については、隣地から取り込んだ敷地面積分は容積率の割増しを行わないものとする。

#### 5-4 その他の割増し特例

次に掲げる要件に該当する施設については、5-1 に規定する容積率の割増しに加えて、特例として容積率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率の割増しの上限は、5-2 に規定する割増しの限度によるものとする。

##### ① 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替えを行う場合の特例

豊中市地域防災計画による緊急交通路の沿道に立地する要除却認定マンションの建替えを行う場合は、市街地環境の整備改善に資するものとして容積率の割増しを行うことができる。加算できる容積率の上限値は、以下の各欄の基準建蔽率の区分に応じた数値とする。

基準建蔽率	加算できる割増し容積率の上限値
5/10 以下	$1 - (1.15 - C)$
5/10 を超え 5.5/10 以下	0.35
5.5/10 を超える場合	$1 - (1.2 - C)$

C：基準建蔽率

## ② 地域のための防災活動施設等を設けた場合の特例

### (ア) 地域のための防災空地を設けた場合

下記の要件をすべて満たし、災害時に地域の防災活動に有効に活用できる防災空地を整備されるものについては、防災空地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。ただし、容積率の割増しにあたって加算できる面積は第 4 4-1 ④ に規定する公開空地の面積の2分の1を限度とする。

- (i) 防災空地の最小幅は4m以上とすること。
- (ii) 防災空地の最小面積は50㎡以上とすること。
- (iii) 防災空地は道路から見通しの利く場所に設けるものとし、地下部分、建築物の屋上、ピロティ部分には設けないこと。
- (iv) 防災空地の区画を明確にするため、仕上げ等の設えを考慮して計画すること。
- (v) 防災空地には、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適切に使用できるよう、維持管理すること。

### (イ) 災害時利用貯水槽を設けた場合

災害時に生活用水として活用できる災害時利用貯水槽が整備されるものについては、100㎡を上限として、貯水量1㎡あたり1㎡の面積分の割増しを行うことができる。

## 第6 公開空地等の標示および維持管理等

### 6-1 公開空地等の標示

#### ① 公開空地等の標示板

建築主は、公開空地等内の見やすい場所に、様式1の標示板を2ヶ所以上設置すること。

また、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められたものについては、その公開時間を標示すること。

② 住宅の標示板

建築主は、建築物の玄関ホール等の見やすい位置に様式 2 の標示板を掲示すること。

③ 容積加算に係る施設等の標示板

建築主は、建築物の玄関ホール及び容積加算に係る施設等の適切な場所に様式 3 の標示板を掲示すること。

④ 標示板の規格

標示板の規格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掲示すること。また、植栽等の陰に隠れることのないよう設置場所を配慮すること。

(ア) 銅板、ステンレス板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。

(イ) 文字はエッチング、焼付塗装等、耐久性のあるものとする。

(ウ) 堅固に固定されたものであること。

(エ) 大きさは、縦 30 cm以上、横 50 cm以上とすること。

## 6-2 公開空地等の維持管理

① 建築主の義務

建築主は、本要領に基づき、基本要件に定める施設等、公開空地、公開空地に準ずる有効な空地及び容積加算に係る施設（以下「公開空地等を含む特定施設等」という。）について、将来にわたり適正に維持管理しなければならない。

② 形態の変更

本要領に基づく許可は、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の現況、都市施設の整備の状況等を勘案し、総合的判断に基づいてなされているため、公開空地等を含む特定施設等の形態は、原則として変更できない。

また、連続した敷地における一体的な公開空地については、建築協定等を活用し、維持管理に努めること。

③ 維持管理責任者選任(変更)届

建築主は、公開空地等を含む特定施設等の維持管理責任者を選任し、維持管理を適切に行うことについて誓約書を様式 4 により市長に届け出なければならない。また、選任した維持管理責任者に変更がある場合は、同様式により、市長に届け出なければならない。

④ 維持管理義務の継承

建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等を含む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。譲受人は、その維持管理に関する建築主としての義務を継承するものとする。

#### ⑤ 管理規約等への記載

物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等に、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特定行政庁に提出すること。

- (ア) 総合設計制度に基づき許可を受けた建築物であること。
- (イ) 総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
- (ウ) 公開空地等を含む特定施設等の維持管理及び費用負担
- (エ) 公開空地等を含む特定施設等の変更又は転用の禁止
- (オ) 公開空地等を含む特定施設等の用に供する部分を表した図面

#### ⑥ 定期報告

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等を含む特定施設等の計画図を保管するとともに、状況について様式5により3年ごとに特定行政庁に報告すること。

#### ⑦ 維持管理

公開空地は広く一般に開放された空地とし、維持管理責任者は敷地内建築物の利用者、住民等が空地を自転車置き場など私的利用すること等がないよう管理に努めること。

### 6-3 屋外広告物の制限

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、屋外広告物法その他の関係法令及び条例による他、次の基準に適合すること。

#### ① 設置場所

- (ア) 建築物の外壁面（ガラス面等を除く。）に掲出するもの（突出広告物は除く。以下「壁面広告物」という。）又は地上に設置するもの（以下「地上広告物」という。）であること。
- (イ) 地上広告物は、原則として公開空地等内を避けること。また、原則として地上設置数は2以下とし、できる限り統一した広告物とすること。
- (ウ) 地上広告物は、通行の妨げとならないこと。
- (エ) 壁面広告物の数は、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。ただし、近隣商業地域及び商業地域内の店舗等に設置するもので、都市景観に配慮されたものは、この限りでない。
- (オ) 地上広告物の高さは、10m以下とすること。

#### ② 広告物の内容

- (ア) 自己の氏名、名称、店名もしくは商標又は建築物の名称を標示するもの

であること。

- (イ) 周辺の景観に調和した色調とし、光源が露出したもの、点滅するもの及び映像装置等は、原則として設置しないこと。

## 第7 その他

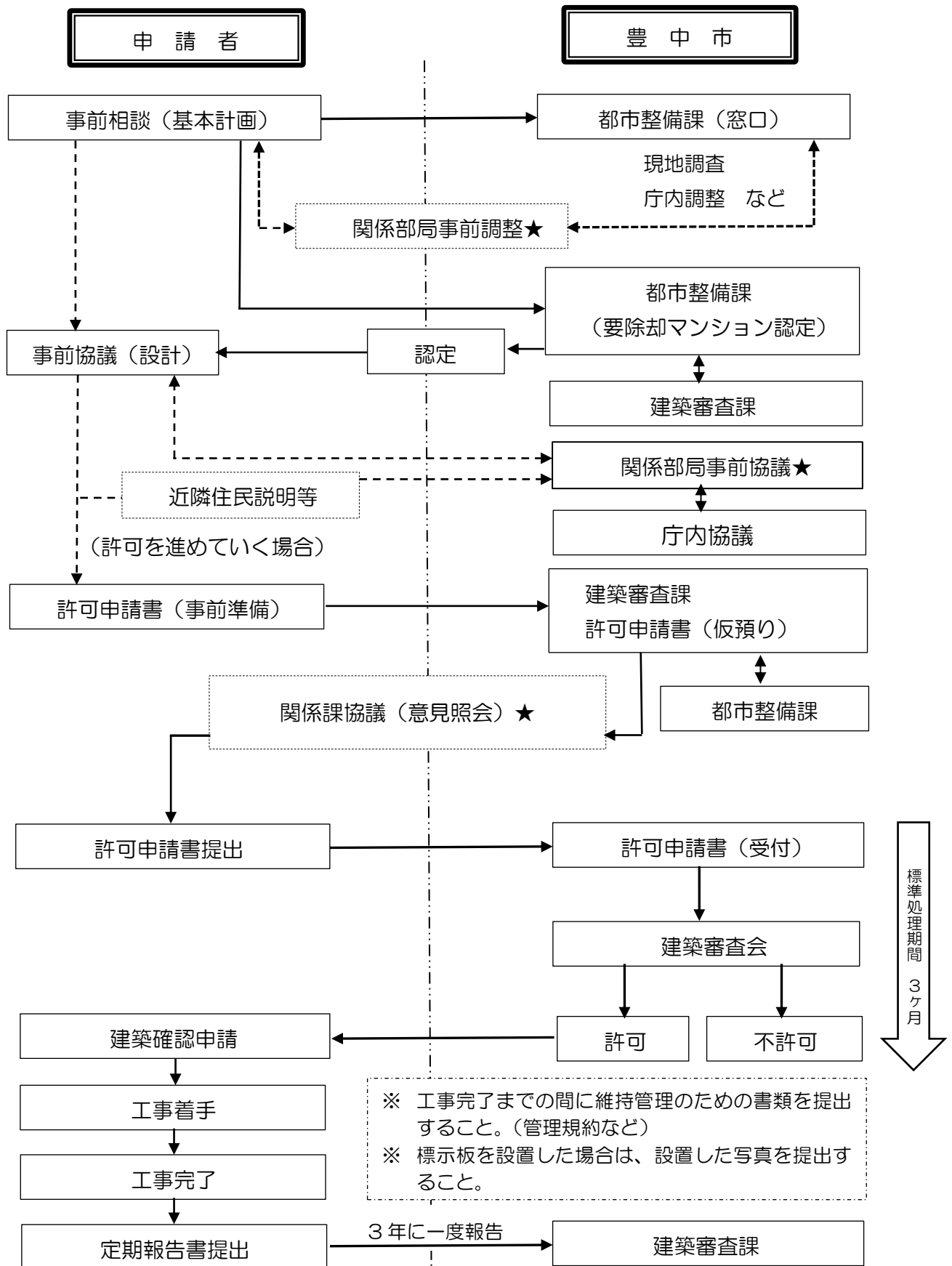
- ① 敷地内に、建築基準法上の道路でない都市計画道路がある場合においては、その計画道路が建築基準法上の道路となった段階でも残りの敷地において、本要領の要件及び基準等を満たすこと。
- ② 2以上の異なる用途地域の区域等にまたがる敷地においては、本要領の適用は原則として建築基準法の規定に準ずる。ただし、敷地条件の敷地の規模においては、敷地の過半が属するものにより判断する。
- ③ 新たに建築行為が発生する場合は、改めて許可申請が必要である。
- ④ 別の法令、条例等による協議が必要なものについては、本制度の事前相談の段階で協議を行っておくこと。また、許可申請前に申請・届出等が必要なものは、あらかじめ届出等を行うとともに、許可等が必要な場合は許可等を受けておくこと。特に、計画の内容に変更を及ぼすおそれのあるものについては、許可申請前に協議・届出等の手続きを済ませておくこと。
- ⑤ 計画建築物の許可の適用にあたっては、土地の合理的利用等について事前審査するため、関係部局による庁内協議を行うものとする。

## 附則

- (い) この要領は、平成31年(2019年)4月1日から施行する。
- (ろ) 法改正に伴う基本要件の一部変更 令和5年(2023年)4月



第8 手続きの流れ



★：関係部局は、都市計画課、開発審査課、消防局、危機管理課、その他必要な部局。

### 8-1 近隣説明について

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ近隣住民等に対して事業計画の説明を行うこと。

### 8-2 事前協議等について

基本計画について事前協議等を行う場合は、下記の資料を作成し、特定行政庁及び市関係部局と協議すること。

- ア 付近見取図
- イ 用途地域図
- ウ 敷地面積求積図
- エ 建築計画概要表
- オ 現況図
- カ 配置図
- キ 各階平面図
- ク 立面図
- ケ 断面図
- コ 日影図
- サ 公開空地等の計画図
- シ 公開空地等面積求積図
- ス 緑化計画図
- セ 緑化面積求積図
- ソ 防災空地等計画図
- タ 防災空地等面積求積図
- チ 動線計画図
- ツ その他参考となる図書又は書類

### 8-3 許可申請書について

許可申請書は、原則として、建築審査会開催の60日前までに次に掲げる図書をA4版に製本し正副2通提出すること。

- ア 許可申請書
  - ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則別記様式第15号様式を用いること。
- イ 委任状
  - ・申請代理人を設定する場合、添付すること。
- 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 法第102条第1項の認定通知書
- オ 公開空地等の維持管理に関する誓約書
- ・建築主が署名捺印すること。
- カ 付近見取図
- ・縮尺1/2, 500白地図等による。(一団地の規模が大きい場合は、縮尺1/10, 000のものとあわせて添付すること。)
  - ・申請地を「赤色」で着色すること。
  - ・方位、道路、目標となる地物等を記入すること。
- キ 用途地域図
- ・都市計画の用途地域図にならい着色し凡例を記入すること。
- ク 現況建物用途別図
- ・縮尺1/2, 500の白地図に敷地周囲半径300m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。
- ケ 現場周辺状況写真
- ・周辺の状況が俯瞰(ふかん)できるような位置から撮影すること。
- コ 建築計画概要表
- サ 透視図
- ・主要な公開空地等及び建築計画が、把握できるよう表現すること。
- シ 現況図
- ・縮尺、方位及び敷地の境界線を記入すること。
  - ・敷地内における既存建築物の位置、用途、構造及び階数を記入すること。  
なお、撤去、残置の区別を記入すること。
  - ・隣接地の土地利用状況を記入すること。
- ス 配置図
- ・縮尺、方位及び敷地の境界線を記入すること。
  - ・敷地内における建築物の位置、建築物ごとの用途、構造及び階数並びに出入口の位置を記入すること。
  - ・申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低、団地内の通路の位置及び幅員、公開空地その他敷地内の空地等の位置及び規模並びに敷地周囲の道路(歩車道別)の幅員を記入すること。
  - ・隣接建築物の用途、構造及び配置状況を記入すること。
  - ・敷地内の建築物に附属する車庫の用に供する工作物の構造及び築造面積を記入すること。
  - ・都市計画施設、用途区分等がある場合は表示すること。
- セ 各階平面図
- ・縮尺、方位、間取、各室の用途及び面積、開口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分を記入すること。

ソ 立面図

- ・2面以上とし、縮尺及び開口部の位置を記入すること。
- ・外壁及び軒裏の構造及び仕上げの材料を記入すること。
- ・隣接する建築物の位置関係を明示し記入すること。

タ 断面図

- ・2面以上とし、縮尺、建築物の床の高さ、各階の天井の高さ、軒の高さ及び全体の高さ並びに軒及びひさしの出を記入すること。
- ・内装及び天井の仕上げの材料を記入すること。
- ・前面道路及び隣地との高さの関係も明示し記入すること。
- ・隣接する建築物の位置関係を明示し記入すること。
- ・道路斜線、隣地斜線、北側斜線、高度斜線等の制限を記入すること。

チ 住戸タイプ別平面図

- ・縮尺は1/50～1/100とする。

ツ 敷地面積求積図

テ 面積求積図

- ・建築面積、延べ床面積の各求積図

ト 公開空地等計画図

- ・縮尺1/300以上とし、公開空地、その他敷地内の空地等の施設、標示板の位置及び植樹計画等を記入し、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入すること。

ナ 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。

ニ 日影図

- ・縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、建築基準法第56条の2第1項の水平面（以下「水平面」という。）上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線（以下「測定線」という。）、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状並びに建築物が冬至日の真太陽による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間又は水平面に生じさせる日影の等時間日影線を記入すること。

ヌ 動線計画図

- ・敷地内における通路等の動線計画を次に掲げる種別ごとに指定色で着色し記入すること。  
歩行者「青色」、一般車「橙色」、緊急車「赤色」、搬出入車「緑色」
- ・上記凡例を記入すること。

ネ 緑化計画図

- ・緑化の用に供する部分及び樹木の種類、本数を明示すること。
- ・透水性舗装等の用に供する部分及び仕上げを明示すること。

ノ 緑化面積求積図

- ・緑化の部分及び透水性舗装等の部分の各求積図

ハ 汚水・雨水計画図

- ・敷地内における配管経路、管径及び柵の位置並びに接続する下水道本管の位置及び接続する柵の位置等の排水計画を記入すること。
- ・申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低、敷地内の通路の位置及び幅員、公開空地、その他敷地内の空地等の位置及び規模並びに敷地周囲の道路等及び配置（幅員等を記入）を記入すること。

ヒ 標示板構造詳細図

フ 管理規約(案)又は被分譲者との契約書(案)

ヘ 申請地が官公有地と接する場合は、原則としてその所有者又は管理者の証する明示図書。

ホ 計画建築物について、防災上配慮した内容、居住者及び地域への防災に寄与する内容を示す図書

マ その他参考となる図書又は書面

〔防災空地等による容積割増しを受けるもの〕

ミ 防災空地等に供する部分の維持管理に関する誓約書

- ・建築主が署名捺印すること。

ム 防災空地等面積求積図

メ 防災空地等計画図

- ・防災空地等の用に供する部分及び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）、災害時利用貯水槽の種類、位置、個数、形状及び容量を明示すること。
- ・上記施設及び設備を示す資料（カタログ等）を明示すること。

【建築審査会用の資料提供】

建築審査会用の資料は、許可申請書添付図書の図面をA3版又はA4版に製本した上で、右下に通し番号を付し、建築審査会開催日の10日前までに15部提出すること。

様式1 公開空地等の標示板

## 公開空地標示板

この広場及び通路は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定に基づいて設けられた空地で、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。(豊中市)

●年●●月●●日  
 建築主 ○○ ○○  
 管理者 ○○ ○○

N  
↑

現在位置

■ 公開空地等部分

様式2 住宅の標示板

## マンション建替型総合設計制度による住宅等標示板

この建築物は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定に基づく許可により建築されたもので、住宅等の用途に供する部分は他の用途に変更できません。(豊中市)

●年●●月●●日  
 建築主 ○○ ○○  
 管理者 ○○ ○○

N  
↑

事務所・店舗  
1階~2階

3階~10階

■ 住宅等の用途に供する部分

様式3 容積加算に係る施設等の標示板

### マンション建替型総合設計制度による防災空地等標示板

この防災空地等は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定に基づいて設けられたもので、防災空地等の用途に供する部分は他の用途に変更できません。

(豊中市)

●年●●月●●日

建築主 ○○ ○○

管理者 ○○ ○○

