

神戸市総合設計制度許可取扱要領

令和3年4月

神戸市建築住宅局建築指導部

目 次

1 趣旨	1	9 特定施設による特例	
2 総合設計の種類	2	(1) 駐車場の整備に係る特例	20
3 許可の基本方針及び基本要件		(2) 文化・福祉施設の整備に係る特例	21
(1) 基本方針	3	(3) 地域防災施設の整備に係る特例	22
(2) 基本要件	4	(4) 共同住宅に附属する自動車車庫の 整備に係る特例	23
4 公開空地の基準		10 高さ制限の緩和	
(1) 公開空地	9	(1) 緩和対象	24
(2) 公開空地に準ずる有効な空地	10	(2) 緩和基準	24
(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	11	11 公開空地等の標示及び維持管理等	
5 容積率の割増		(1) 公開空地等の標示	26
(1) 割増の算定	15	(2) 公開空地等の維持管理	26
(2) 割増の限度	15	(3) 屋外広告物の制限	27
6 市街地住宅型総合設計		(4) その他	27
(1) 個別方針	16	12 許可手続き	
(2) 個別要件	16	(1) 手続きの流れ	28
(3) 容積率の割増	17	(2) 近隣説明等	29
7 地区計画等適合型総合設計		(3) 許可申請について	29
(1) 個別方針	18	(4) 様式	32
(2) 個別要件	18	付録	
(3) 容積率の割増	18	公開空地と割増後の延べ面積の関係 (グラフ)	43
(4) その他	18		
8 環境配慮型総合設計			
(1) 個別方針	19		
(2) 個別要件	19		
(3) 容積率の割増	19		

制定	昭和 61 年 4 月 1 日
改正	昭和 62 年 4 月 1 日
改正	平成 3 年 4 月 1 日
改正	平成 3 年 4 月 1 日
改正	平成 7 年 12 月 1 日
改正	平成 10 年 8 月 1 日
改正	平成 14 年 8 月 23 日
改正	平成 16 年 8 月 23 日
改正	平成 17 年 9 月 1 日
改正	平成 18 年 8 月 1 日
改正	平成 24 年 4 月 1 日
改正	平成 28 年 1 月 6 日
改正	令和 2 年 7 月 1 日
改正	令和 3 年 4 月 1 日

1 趣旨

総合設計制度は、建築基準法（以下「法」という。）第 59 条の 2 の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積を有し、かつ一定割合以上の敷地内空地を確保する建築計画について、神戸市長（特定行政庁）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ総合的配慮がなされていることにより市街地における環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率制限及び高さ制限の緩和を、神戸市建築審査会の同意を得たうえで許可する制度である。

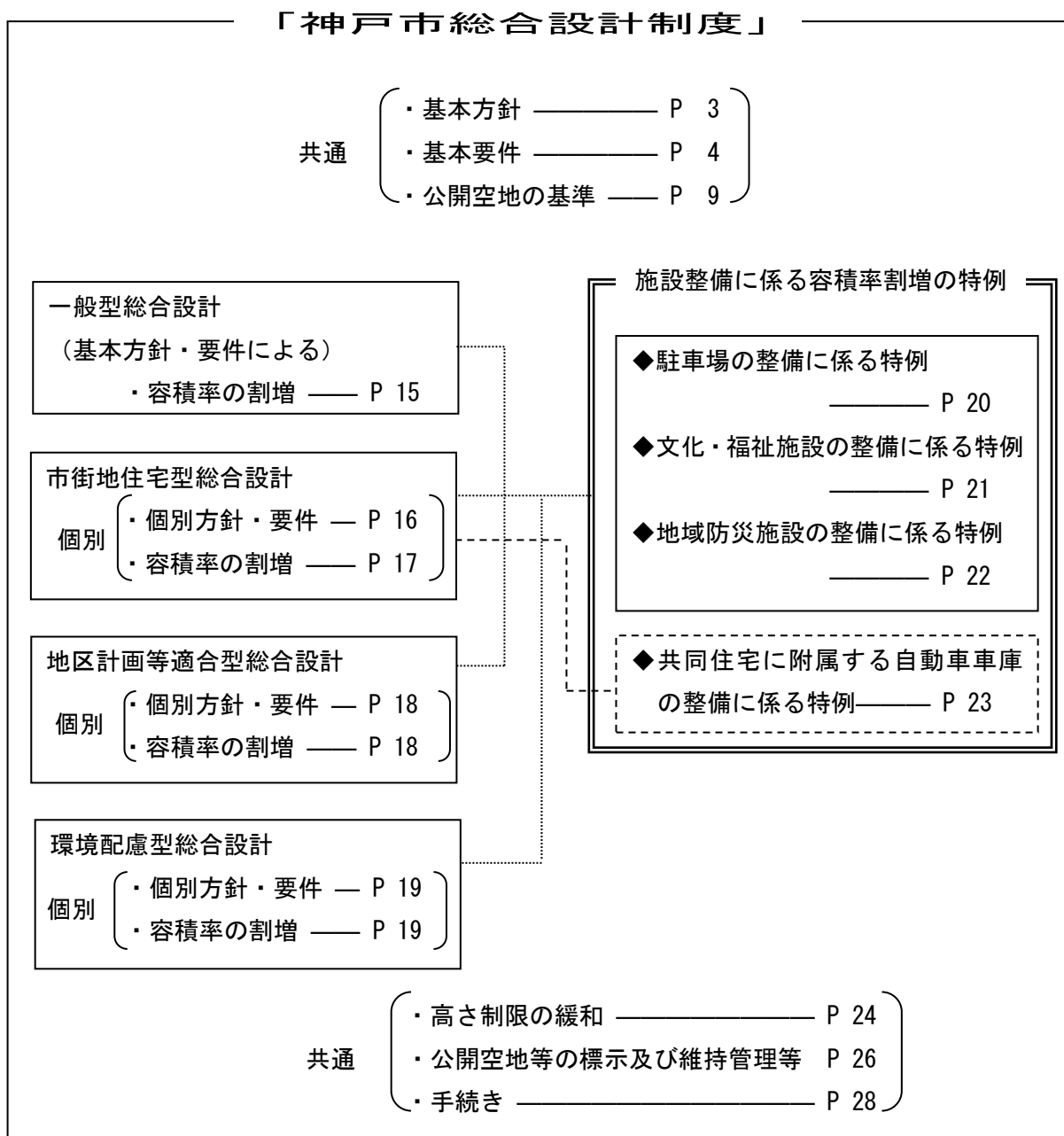
本要領は、市街地環境の向上、良好な市街地住宅の供給に資する建築計画について、当制度の積極的な活用を図るため、本市における運用方針、許可要件及び技術基準等を示している。

なお、本要領に示す基準は、技術基準として、許可申請にあたっての必要条件としての性格を持つものであり、本要領の適用にあたっては、具体的な計画に即し、本制度の趣旨に照らして総合的に判断するものとする。

2 総合設計の種類

神戸市の総合設計制度は、「一般型総合設計」に加え、良好な市街地住宅の供給の促進に係る「市街地住宅型総合設計」、地区計画等に沿った適切な高度利用を促進する「地区計画等適合型総合設計」及び環境負荷の軽減に資する「環境配慮型総合設計」を設けている。

さらに、市街地環境の向上に寄与する良好な施設を誘導するため、一定の施設を整備する建築計画については、特別な容積率の割増を認める「駐車場の整備に係る特例」、「文化・福祉施設の整備に係る特例」、「地域防災施設の整備に係る特例」及び「共同住宅に附属する自動車車庫の整備に係る特例」を認めている。



3 許可の基本方針及び基本要件

本市における総合設計制度の運用にあたっては、以下に示す基本方針及び基本要件を満たす建築計画を対象とする。

(1) 基本方針

- ① 本制度に係る容積率制限及び高さ制限の緩和については、本要領の要件及び技術基準等を満たすと共に、建築計画の内容、敷地の位置、敷地周辺の土地利用の現況、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運用する。
- ② 商業系の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の現況や今後の方向性を考慮し、低層階部分を店舗等の非住居系の用途とすることなどによって、まちの賑わいに配慮した空間とすること。
- ③ 工業地域又は工業専用地域を含む敷地内の共同住宅については、本制度を適用しないものとする。ただし、今後、住居系用途地域への変更が明らかな地域等、やむを得ないと認めるものにあつては、住居系用途地域内の建築計画として、法及び本要領の要件、技術基準等を準用する。
- ④ 準工業地域内にある建築計画については、敷地周辺の土地利用の現況及び今後の方向性を十分把握して運用する。特に、共同住宅を計画する際は、原則として、住居系用途地域内の建築計画として、法及び本要領の要件、技術基準等を準用する。
- ⑤ 住居系用途地域内にある建築計画については、コミュニティ活動の支援等まちづくりに資する空間を設けるとともに、敷地周辺の土地利用規制を考慮し、特に周辺の居住環境を害するおそれのないように留意すること。
- ⑥ 住宅の用途に供する部分を有する建築計画については、一般型総合設計及び地区計画等適合型総合設計を適用する場合でも、市街地住宅型総合設計の施設基準（6(2)②）を遵守すること。（6(2)②キについてはこの限りでない。）
- ⑦ 公開空地については、周辺地域からの利用を目途とした明確な整備計画を提案すること。
- ⑧ 安全で安心なまちづくりをすすめるため、防火水槽等を設ける建築計画については消防部局との協議に基づいて許可を運用することとし、公開空地及び敷地内の空地について、日常時及び災害時の利用を踏まえた計画とすること。
- ⑨ 空地や建築物の屋上及び壁面の緑化は、良好な市街地環境の向上を誘導することをねらいとしているため、積極的に緑化するように努めると共に、将来とも適正に維持・管理できるような緑化計画となるよう留意すること。
- ⑩ 隣接地に配慮したまとまりのある緑地帯は、近隣家屋への採光、通風等の居住環境への配慮、及び火災時の延焼の防止への配慮等、市街地環境の向上に資するように計画すること。
- ⑪ 子育て応援施設は、子育てしやすいすまい・まちづくりに適した良質な住環境の整備に資するよう計画すること。また、当施設については、「こうべ子育て応援マンション認定制度」による認定を受ける必要があるため、認定基準について別途関係部局との事前協議を十分に行うこと。
- ⑫ 計画建築物及び敷地内の公開空地は、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者・障害者をはじめとするすべての方が利用しやすいように配慮すること。
- ⑬ 神戸市高度地区及び地区計画等の規定に適合した計画とすること。
- ⑭ 都市景観の形成に配慮し、景観法及び神戸市都市景観条例に定める手続き・基準に適合した計画とすること。

- ⑮ 旧居留地地区地区計画の区域については、本制度は適用しないものとする。ただし、既に本制度により許可した建築物の増築等をやむを得ないと認めるものは除く。
- ⑯ 計画的開発団地内における公開空地の整備については、敷地周辺の空地等の整備状況を踏まえ、有効な整備計画を提案すること。
- ⑰ 高さが60mを超える建築物を計画する場合は、風洞実験等により風環境影響調査を行い、周辺に著しい影響が生じることが予測される場合は、建物の配置・形状による予防計画や植栽等による低減策を行うこと。
- ⑱ 特別用途地区（都心機能誘導地区）の区域においては、以下に示す場合を除き、住宅等（※）を含む建築物に対し、本制度は適用しないものとする。

ア 都心機能誘導地区のうち、都心機能活性化地区の区域内において、以下の条件を全て満たすもの。

- ・敷地面積が1,000㎡以上のもの。
- ・住宅等（使用する容積率が400%以下のものに限る）とそれ以外の用途（商業・業務等）で構成される複合用途建築物であるもの。
- ・市街地住宅型総合設計以外の総合設計を適用するもの。

イ 総合設計制度の許可を受けた建築物のうち、特別用途地区（都心機能誘導地区）の規制により既存不適格建築物となるものの1回目の建替え計画で、以下の条件を全て満たすもの。

- ・特別用途地区（都心機能誘導地区）の規制によって従前の戸数を確保できなくなる等、やむを得ないと認められるもの。
- ・総合設計制度の許可を受けた敷地と同じ敷地であるもの。
- ・建築物の高さ、延床面積、住戸数、及び住宅等として使用する床面積について従前の数値を超えないもの。
- ・主要な用途に変更がないもの。
- ・従前の建築物が違反建築物でないもの。
- ・建替え時の神戸市総合設計制度許可取扱要領の規定に適合するもの。

※本要領において住宅等とは以下に示すものをいう。

- ・法別表第2(イ)項第1号から第3号に掲げる建築物
住宅・兼用住宅・共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ・法第52条第3項に規定する老人ホーム等
老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（居住のための施設としての継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設等）

(2) 基本要件

① 対象地域

市街化区域内のうち第一種高度地区以外の地域とする。

② 敷地条件

ア 敷地の規模

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、同表の当該各欄に掲げる数値以上とすること。（準工業地域内の住宅計画は、住居系用途地域の数値を適用する。）ただし、基準容積率は、法第52条第1項から第7項まで及び第9項に規定する容積率

をいう。以下同じ。

用途地域	敷地面積の規模 (㎡)	
	・中央4区(※1)における市街地住宅型総合設計 ・防火水槽(※2)を設けるもの	その他
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	500	1,000
近隣商業地域又は商業地域(※3を除く)	500	
(※3): 商業地域 (基準容積率 500%超)で、共同住宅を計画するもの	1,000	
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	500	2,000

(※1)灘区、中央区、兵庫区、長田区をいう。以下同じ。

(※2)4(3)④の規定に基づき設置する地域の防災に供する防火水槽をいう。以下同じ。

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1つ）は、その幅員を、原則として6m以上（近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域では8m以上）とし、自動車の通行が常時可能であること。

かつ、原則として、当該敷地は、その前面道路（上記必要幅員を満たすものに限る）に敷地境界線の長さの1/8以上が接し、前面道路は、その前面道路の幅員以上の幅員を有する道路に通り返していること。

ウ 敷地形態

計画建築物の敷地は、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。

③ 配置計画

ア 空地率

計画建築物の敷地内の空地面積（「敷地面積から建築面積を減じた面積」又は「建築物及びこれに準ずる工作物で覆われていない空地面積」）の敷地面積に対する割合（以下「空地率」という）は、次の数値以上とすること。

- 容積率制限の緩和を受ける場合

$$\text{空地率} = 1.2 - c$$

- 高さ制限の緩和のみを受ける場合

$$\text{空地率} = 1.15 - c$$

c：基準建蔽率（法第53条の規定による建蔽率をいう。以下同じ。）

イ 有効公開空地率の下限

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地の有効面積（P11 参照。以下「有効公開空地面積」という。）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。ただし、有効公開空地率の下限を算定する場合のみ有効公開空地面積から屋上緑化、壁面緑化の有効公開空地面積を除く。）の下限は、次に掲げる数値とする。

ただし、中央4区で市街地住宅型総合設計を適用する場合は、別途定める要件による。（P17 参照）

- ・ 容積率制限の緩和を受ける場合

$$S/A = 0.2 + (1 - c) \times 2/3$$

- ・ 高さ制限のみの緩和を受ける場合

$$S/A = 0.1 + (1 - c) \times 1/3$$

S/A：有効公開空地率

S：有効公開空地面積の合計（屋上緑化、壁面緑化による有効公開空地面積を除く。）

A：敷地面積

c：基準建蔽率

ウ 歩道状空地

前面道路において、次の表の各欄に掲げる車道幅に応じた幅員の既存歩道が整備されていない場合、同表各欄に掲げる幅員以上の歩道状空地を整備しなければならない。ただし、特定行政庁が適切な保全を図るうえでやむを得ないと認めた歴史的建築物については、特別な運用を行うことができるものとする。

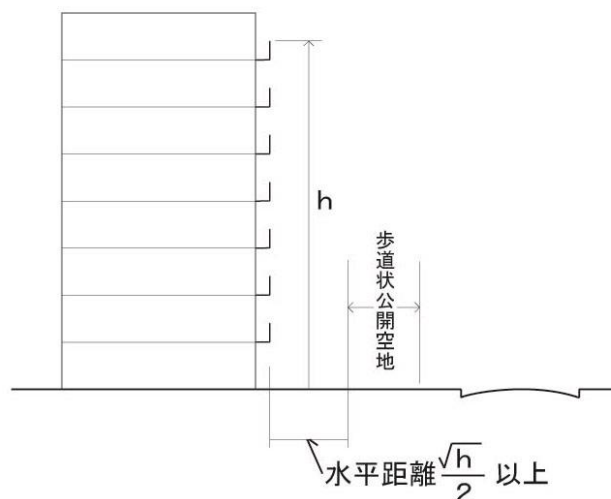
また、歩道状空地は、タイル・インターロッキングブロック等で舗装し側溝に蓋がけする等、道路の歩道と一体的に利用が可能となるようにすること。

車道幅（歩車道の区別のない場合はその道路幅員）	歩道状空地の幅員（前面道路の歩道の幅員を含む）
20m未満	車道幅の 1/4 以上かつ 1.5m以上
20m以上	5 m以上

エ 落下物対策

原則として、窓、バルコニー又は開放廊下等落下物のおそれのある建築物の各部分から敷地境界線又は歩道状空地若しくは歩道状公開空地又は貫通通路（P9 参照）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。

（高さ 12m 以下の部分、又は室内の開口部において、床面から 1.5m の高さまで固定窓とするなど、室内側で落下対策を講じている部分は除く。）ただし、商業地域及び近隣商業地域内において、歩道状空地等と落下物対策による庇等が一体的に整備され、市街地環境の向上に資すると認めるものはこの限りでない。



オ 壁面の位置

原則として、外壁又はバルコニー等建築物の各部分から隣地境界線までの水平距離は、当該部分の存する地域又は区域に応じて、以下に掲げる距離以上とすること。（準工業地域内の住宅計画は、住居系用途地域の数値を適用する。）ただし、隣接する部分の土地利用状況から支障がないと認められる場合又は建築物の高さが 10m 以下の場合、この限りでない。

地 域	距 離
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	3 m
第一種住居地域、第二種住居地域 準住居地域	2 m
準工業地域、工業地域、工業専用地域	1 m
近隣商業地域、商業地域	50cm

④ 緑化

原則として、計画建築物の敷地内の空地面積（「敷地面積から建築面積を減じた面積」又は「建築物及びこれに準ずる工作物で覆われていない空地面積」）の 40% 以上の有効緑化面積を確保すること。

有効緑化面積は、下記アからカの区分に応じ算出した面積の合計による。

ア 単独樹木による緑化

高木（成木時に樹高が 3 m 以上となる樹木） 10m²/本

中木（成木時に樹高が 1 m 以上 3 m 未満となる樹木） 3 m²/本

低木（成木時に樹高が 0.3 m 以上 1 m 未満となる樹木） 0.5 m²/本

イ 生垣 延長×幅

ウ 芝その他の地被植物等で表面が被われている土地の部分 水平投影面積

エ 屋上の緑化部分 水平投影面積

オ 壁面・フェンス等の緑化部分 水平延長×1 m

カ 太陽光発電設備 太陽光パネルの面積（必要な有効緑化面積の1/4を上限とする）

- ・上記アの部分は、成木時の樹冠投影面積で算出してもよい。
- ・上記各区分における樹木等の水平投影部分が重なる場合は、重複して算出できないものとする。
- ・上記エ、オの部分は、4(2)②オに規定する公開空地に準ずる有効な空地とは重複して算出できないものとする。

⑤ 日影

測定面の基準容積率が300%以下の地域においては、原則として地盤面での道路の反対側の境界線又は隣地境界線上に冬至における終日（8時間）日影が生じないようにすること。

⑥ 計画道路の扱い

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。

⑦ 神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE神戸）に基づく評価

神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE神戸）に基づく評価を行い、B+ランク以上の評価となる計画とすること。（許可申請をしようとする日までに、計画内容についての事前協議を行うこと。）

⑧ 駐車場

条例等の規定により駐車場を設ける場合には、利用しやすい位置に設けること。また、附置義務が定められていない場合でも、不特定多数の利用が想定される場合には、公開空地や敷地周辺の道路等に駐停車されることのないよう駐車場の設置に努め、かつ、適切な維持管理がなされるよう乗降や荷捌きスペースの確保等に配慮した計画とすること。

⑨ 駐輪場・バイク置場（以下、「駐輪場等」という。）

条例等の規定により駐輪場等を設ける場合には、利用しやすい位置に設けること。また、附置義務が定められていない場合でも、不特定多数の利用が想定される場合には、公開空地や敷地周辺の道路等に駐停車されることのないよう駐輪場等の設置に努め、かつ、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。

4 公開空地の基準

(1) 公開空地

① 公開空地の定義

公開空地とは、次に掲げる要件に該当する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。

② 基本的事項

ア 日常一般に開放され、歩行者が自由に通行又は利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が出入りする車路、駐車場は除く。）であること。ただし、屋内に設けられるものや子供の安全確保のため等で、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を制限することができる。

イ 公開空地は、将来にわたり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。

ウ 特定の者が営利目的等のため、長期にわたり利用又は占有することができないものであること。ただし、カフェテラス等、周辺環境と一体となったまちの賑わいに資するものについて、特定行政庁が認めたものにあつてはこの限りでない。

エ 安全で利用しやすいアメニティ空間となるよう、目的に応じた植栽、ベンチ、彫刻、街灯等を設置し、周辺環境の向上に寄与しているものであること。

オ 原則として、公開空地以外の部分（道路側の部分は除く。）とは、植栽、舗装等で明確に区画したものであること。

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（建築基準法上の道路に沿った部分はすべて歩道状公開空地として整備するものとし、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、タイル・インターロッキングブロック等で舗装し側溝に蓋がけする等、道路と一体として利用可能な空地。原則として、空地上部に庇等の建築物の部分が存しないもので最小幅が1.5m以上のもの。

歩行者専用道路に面する場合は歩道状公開空地とみなさない。また、建築基準法上の道路に該当しない通路に面する場合でも、周辺状況により市街地環境に寄与すると認める場合には、歩道状公開空地とみなす。

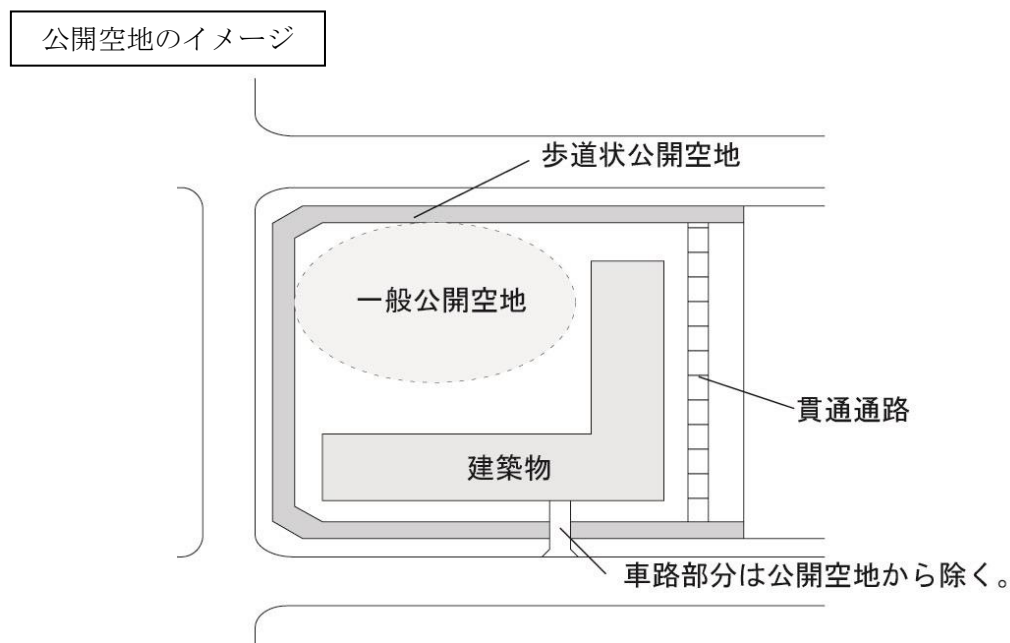
イ 貫通通路

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。見通しの良いもので、原則としてその通路部分の幅員が2m以上のもの。

ウ 一般公開空地

- ・最小幅（種類の異なる公開空地が連続し、一体的な空間を形成している場合はそれらの合計幅）が4m以上のもの。
- ・公開空地の面積（種類の異なる公開空地が連続し、一体的な空間を形成している場合はそれらの面積の合計）が、近隣商業地域又は商業地域では50㎡以上、その他の用途地域では、100㎡以上（ただし、敷地面積が1,000㎡未満の場合は50㎡以上）

- ・一の公開空地について、原則としてその公開空地が道路に面する間口の長さと同じ長さの奥行きまでのもの。
- ・前面道路との高低差が6 m以下かつ前面道路からスロープ等で進入可能なもの。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ない。



(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かかる部分を含み、非常時以外において自動車が入り出す通路を除く。）及び市街地環境に資する屋上緑地、隣接地緑地等で、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、4 (3)に規定する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

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であり、建築物の居住者のコミュニティ形成の場として活用される等、適切な利用ができると共に修景上良好に設計され、適切な規模（300 m²以上であること。）を有するもの。

イ 屋上

屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが6 m以下かつ当該道路の幅員以下の屋上であり、道路からスロープ等で進入可能なもの。緑化を図り、広場として一般の用に供するなど修景上良好に設計されているものであるもの。また、その面積について

は(1)③ウに規定する規模以上であるもの。

ウ 防災空地

敷地内に防火水槽等を設ける計画において、公開空地と一体的に整備され、災害時において地域住民の避難・消火・救助等の自主防災活動に有効に活用できると認められるもの（植栽部分を除く。）で適切な規模(50 m²以上)を有するもの。

エ 保育所屋外遊戯場

本市が設置を認可した保育所の専用屋外遊戯場をいう。ただし、屋上に設けるものを除き、駅近傍等、専用屋外遊戯場の確保が困難であると関係部局及び特定行政庁が認めたものに限る。

オ 屋上緑化、壁面緑化

上記イ以外の部分で建築物の屋上を緑化するもの又は壁面を緑化するもので、次に掲げる要件に該当するもの。

- ・利用可能な屋上の20%以上の面積を屋上や壁面で緑化するもの。また、その面積については(1)③ウに規定する規模以上であるもの。なお、屋上緑化は、屋上で植栽する面積、壁面緑化は、直立している壁面の緑化部分の水平延長に1 mを乗じたもの（傾斜した壁面については、緑化部分の水平投影面積）を緑化面積とする。ただし、3(2)④エ、オに規定する緑化面積とは重複して算出できないものとする。
- ・植物の生育に必要な厚みのある土壌を整備するなど適正な規模・構造の植栽基盤を設けるもの。
- ・緑地の維持管理に必要な出入口・通路等を設け、適切な散水施設を設けたもの。
- ・風等により樹木や土壌が飛散することがないように配慮したもの。
- ・緑地の整備にあたっては建築物の躯体に配慮するとともに、整備する場所や植栽基盤に応じた樹種を選定したもの。

カ 隣接地緑地

隣接地沿いに緑地帯を設けたもので、次に掲げる要件に該当するもの。

- ・隣接地沿いに3 m以上の緑地帯を設けたもので、面積は(1)③ウに規定する規模以上であるもの。
- ・3(2)④に規定する有効緑化面積の2/3未満のもの。
- ・前面道路からの見通しを確保するとともに、隣接地に対して死角が生じないように、防犯性や安全性にも配慮した計画としたもの。
- ・緑地の維持管理に必要な措置をしたもの。

(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

容積率割増の算定にあたって算出する有効公開空地面積は、次の①から③の各区分に従い、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たもの、及び④による面積を加えたものにより算定するものとする。なお、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、全体を一の空地とみなして各規定を適用することができる。

① 形態係数

	公開空地の種別	係数
ア	歩道状公開空地	1.5
	3(2)③ウの規定により整備する歩道状公開空地。ただし、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。	
イ	歩道状公開空地	1.2
	その位置、形態等が良好と認められるもの。(アに該当するものを除く。)ただし、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。	
ウ	一般公開空地(面積500㎡以上)	1.2
	一体的な空間を構成する公開空地の面積が500㎡以上のもので、幅員6m以上の道路に接するもの。	
エ	一般公開空地(面積300㎡以上)	1.1
	一体的な空間を構成する公開空地の面積が300㎡以上500㎡未満のもので、幅員6m以上の道路に接するもの。	
オ	上記に該当する以外の公開空地(貫通通路を含む。)	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	防災空地(公開空地に準ずる有効な空地)	0.5
ケ	保育所屋外遊戯場(公開空地に準ずる有効な空地)	0.2
コ	屋上緑化(公開空地に準ずる有効な空地)	0.2
サ	壁面緑化(公開空地に準ずる有効な空地)	1.0
	直立している壁面については、緑化する部分の水平延長に1mを乗じた面積を、傾斜した壁面については、緑化する部分の水平投影面積を公開空地の面積とする。	
シ	隣接地緑地(公開空地に準ずる有効な空地)	1.0
	緑地帯の幅員が5m以上のもの	
	緑地帯の幅員が3m以上5m未満のもの	0.8

② 公開性係数

該当するものは重複して適用するものとし、いずれにも該当しないものは1.0とする。

	公開空地の種別		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。(①ク、ケ、コ、サ、シに該当するものは除く。)		0.5	
イ	公開空地の地面と当該公開空地に接している道路の路面との高低差が1.5m以上かつ前面道路からスロープ等で進入可能なもの。(①カ、キ、ク、ケ、コ、サ、シに該当するものは除く。)なお、駅舎のコンコース前の公共広場等に有効に接続する歩道橋、地下道等で歩行者の利便を増進するものについてはこれらを道路とみなすことができる。	高低差が 1.5m以上3m未満	0.6	
		高低差が 3m以上6m以下	0.4	
ウ	ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物、又は底等の建築物の部分によっておおわれたもので、道路、公開空地又は公開空地に準ずる有効な空地に有効に接続する開放面を有するもの。ただし、床面から梁の下端までの距離(以下「はり下」という。)が10m以上のものを除く。	開放面が 3面以上	はり下が 5m以上10m未満	0.8
			はり下が 2.5m以上5m未満	0.6
		開放面が 2面又は1 面	はり下が 5m以上10m未満	0.6
			はり下 2.5m以上5m未満	0.4
		はり下2.5m未満	0	
エ	対象となる公開空地の高さの水平面において冬至日における真太陽時午前8時から午後4時の間で終日日影となる公開空地(上記ウに該当するものを除く。)		0.8	

③ まちづくり係数

複数の項目に該当する場合は、最大の係数を適用するものとし、いずれにも該当しないものは1.0とする。

	公開空地の種別	係数	
ア	一体的に計画された 300 m ² 以上の緑地で、市街地環境の整備改善又は都市景観の形成等に特に寄与すると認められるもの。ただし、①ア、イ、キ～シに掲げるものについては適用しない。	1.2	
イ	公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地沿いの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、右に掲げる市街地環境の整備改善又は都市景観の形成等に特に寄与すると認められ、管理運営が将来にわたって、適切に行われると認められるもの。ただし、①ア、イに掲げるものについては適用しない。	市民文化の向上に寄与する一般市民が利用できる屋外展示場、ギャラリー等として整備されるもの。	1.2
		歩行者交通の改善に寄与する公共性の高い地下通路の出入口、スカイウェイ等の機能を増進するもの。	1.2
		歴史的建築物を活用し景観保存に寄与する歴史的建築物等を積極的に活用して整備されるもの。	1.2
		その他、設計者の計画提案を建築審査会が事前審査し、個性あるまちづくりに寄与すると特に認めたもの。	1.2
ウ	「こうべ子育て応援マンション認定制度」において、認定基準を満たした遊び場（プレイロット）として整備されるもの。ただし、維持管理が将来にわたって適切に行われると認められるものに限る。	1.2	
エ	特別用途地区（都心機能誘導地区）の区域内に整備されるもの。	1.2	
オ	都心機能誘導地区のうち、都心機能高度集積地区の区域内に整備されるもので、神戸市都市景観条例の規定に基づく景観デザイン協議において協議が成立したもの。	1.5	

④ 防火水槽

敷地内に地域の防災に供する防火水槽を設ける場合、その容量（計画建築物に設置が義務付けられる消防用水の容量を除く。）1 tあたり1 m²として算定した面積を公開空地の面積に加えることができる。

防火水槽は、消防部局との協議に基づき消防水利の届出及び完成検査がなされ、その規模・構造が適当であり、維持管理が将来にわたって適切に行われると認められるものに限る。

5 容積率の割増

(1) 割増の算定

基本方針及び基本要件に基づく一般型総合設計による容積率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。

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

V : 割増後の延べ面積

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

v : 基準容積率

3 (1)⑧アに規定する複合用途建築物の場合は k_i 算定時を除き以下の式により算定する。

$v =$ 基準容積率 - 住宅等で使用する容積率

k_i : 割増係数 $= 1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

(2) 割増の限度

5 (1)に規定する容積率割増後の延べ面積は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 20/10)$$

A : 敷地面積

v : 基準容積率

6 市街地住宅型総合設計

(1) 個別方針

市街地に優良な住宅ストックを誘導することをねらいとしているので、将来を見込んだ良質な共同住宅の整備を附属施設も含めて計画すること。

(2) 個別要件

基本方針及び基本要件に加え、以下の個別要件を満たすこと。

① 市街化区域のうち第四種高度地区、第五種高度地区、第六種高度地区、第七種高度地区、第八種高度地区、高度地区指定のない住居系用途地域又は高度地区指定のない商業地域（基準容積率500%以下）内であること。

② 延べ面積の1/4以上を住宅の用（附属自動車車庫等住宅の機能に附帯するものを含む。以下同じ）に供し、かつ次に掲げる施設基準を満足する建築計画であること。

ア 住戸の床面積

1戸あたりの住戸専用床面積は最低50㎡以上かつ平均70㎡以上（近隣商業地域、商業地域では、最低40㎡以上かつ平均60㎡以上）とすること。

イ 居室の採光

準工業地域及び指定容積率（都市計画において定められた容積率をいう。以下同じ。）が200%の近隣商業地域内にある住宅の居室の採光は、原則として住居系用途地域の採光の有効面積の規定を適用する。

ウ 準工業地域内の高さ制限

準工業地域内における計画については、原則として、住居系用途地域の道路、隣地等の高さ制限、第5種高度地区、用途制限を適用する。ただし、周辺等の状況からやむを得ないと認めるものはこの限りでない。

エ 駐車場

駐車場の整備率は、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則第4条第1項及び第3項の規定を満たすとともに、公開空地や敷地周辺の道路等に駐停車されることのないよう出来る限り高め、かつ、適切な維持管理がなされるよう乗降や荷捌きスペースの確保等に配慮した計画とすること。

また、多段式機械駐車施設を計画する場合には、安全上及び景観上配慮されたものとする。

オ 駐輪場等

自転車、バイク等の置場は、合わせて1戸あたり2台（立地条件により1.5台）以上のスペースを確保し、そのうち、バイク等の置場については、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則第4条第8項の規定を満たすこと。

計画にあたっては、利用しやすい位置に設けるとともに、安全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輪されることのないよう、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。

カ 集会所

集会用施設は戸当たり0.5㎡を目安として、戸数に応じた規模のものを確保すること。

キ 神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE神戸）に基づく評価

神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE神戸）に基づく評価を行い、Aランク以上の評価となる計画とすること。（許可申請をしようとする日までに、計画内容についての事前協議を行うこと。）

ク 中央4区における有効公開空地率の下限

中央4区において市街地住宅型総合設計を適用する場合、有効公開空地率（ただし、有効公開空地面積から屋上緑化、壁面緑化の有効公開空地面積を除く。）の下限は、下に掲げる数値とする。

- 容積率の緩和を受ける場合

$$S/A = 0.1 + (1 - c) \times 2/3 \text{ かつ } 0.2 \text{ 以上}$$

- 高さ制限のみの緩和を受ける場合

$$S/A = 0.05 + (1 - c) \times 1/3 \text{ かつ } 0.1 \text{ 以上}$$

S/A：有効公開空地率

S：有効公開空地面積の合計（屋上緑化、壁面緑化による有効公開空地面積を除く。）

A：敷地面積

c：基準建蔽率

(3) 容積率の割増

① 割増の算定

市街地住宅型総合設計による容積率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。

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

V：割増後の延べ面積

A：敷地面積

S：有効公開空地面積の合計

v：基準容積率

ki：割増係数 = $\{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times (a \times 3/4 + 1)$

a：建築物における住宅の用途に供する部分の床面積（住宅に附属する駐車場等の面積を含む）の延べ面積に対する割合。ただし、2/3を超えるときは2/3とする。

② 割増の限度

①に規定する容積率割増後の延べ面積は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$$

$$A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$$

A：敷地面積

v：基準容積率

a：建築物における住宅の用途に供する部分の床面積（住宅に附属する駐車場等の面積を含む）の延べ面積に対する割合。ただし、2/3を超えるときは2/3とする。

7 地区計画等適合型総合設計

(1) 個別方針

- ・ 地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内で、市街地環境の整備改善に貢献が特に大きいと認められる建築物を誘導・支援することをねらいとしているので、その整備方針について関係部局及び特定行政庁との事前協議を十分行うこと。

(2) 個別要件

基本方針及び基本要件に加え、以下の個別要件を全て満たすこと。ただし、特別用途地区（都心機能誘導地区）の区域内においては、②及び③の要件を満たすこと。

- ① 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（以下、再開発方針という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内であること。
- ② 地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内であること。
- ③ 当該区域内における再開発方針、地区計画等に適合する建築計画であること。

(3) 容積率の割増

① 割増の算定

地区計画等適合型総合設計による容積率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。

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

V：割増後の延べ面積

A：敷地面積

S：有効公開空地面積の合計

v：基準容積率

3(1)⑧アに規定する複合用途建築物の場合は k_i 算定時を除き以下の式により算定する。

$$v = \text{基準容積率} - \text{住宅等で使用する容積率}$$

$$k_i : \text{割増係数} = \{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.2$$

② 割増の限度

①に規定する容積率割増後の延べ面積は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。ただし、特別用途地区（都心機能誘導地区）の区域内においては、割増の限度は適用しない。

$$A \times v \times 1.5$$

$$A \times (v + 25/10)$$

A：敷地面積

v：基準容積率

(4) その他

特別に高度利用を図る必要があると位置づけられた区域における計画については、7(3)①に規定する割増係数及び7(3)②に規定する割増の限度について、当該地区計画等の内容に即して特別な運用を行うことができる。

8 環境配慮型総合設計

(1) 個別方針

- ・ 環境負荷の軽減に寄与するとともに、建築物としての高い性能を有する建築物については、5、6 (3) 又は 7 (3) に規定する容積率の割増と併せて、特別の容積割増を行うことができるものとする。
- ・ この割増は、当該建築物の敷地内の室外環境及び敷地外の環境への配慮により、市街地環境の整備改善に資する建築物を誘導・支援することをねらいとしているので、その整備方針について関係部局及び特定行政庁との事前協議を十分行うこと。

(2) 個別要件

基本方針、基本要件及び 6 (1) (2) 又は 7 (1) (2) の個別方針、個別要件に加え、以下の個別要件を満たすこと。

- ① 神戸市建築物総合環境評価制度（CASBEE神戸）及び建築環境総合性能評価システム（CASBEE－建築（新築）＜基本設計段階＞）に基づく評価がSランクとなる計画とすること。（（財）建築環境・省エネルギー機構又はCASBEE評価認証機関による認証を受けること。また、CASBEE－建築（新築）＜基本設計段階＞）は、原則として申請時点の最新版を用いること。）
- ② 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）第2条第1項第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合していること。（許可申請をしようとする日までに、計画内容についての事前協議を行うこと。）

(3) 容積率の割増

① 割増の算定

5 (1)、6 (3)①又は 7 (3)①において規定する割増係数（ k_i ）に代えて、それぞれ以下の割増係数を用いて、割増後の延べ面積を算定する。

$$5 (1) \quad : \quad k_i = \{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.25$$

$$6 (3)① \quad : \quad k_i = \{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times \{ (a \times 3/4 + 1) + 0.25 \}$$

$$7 (3)① \quad : \quad k_i = \{1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3\} \times 1.5$$

a : 建築物における住宅の用途に供する部分の床面積（住宅に附属する駐車場等の面積を含む。）の延べ面積に対する割合。ただし、 $2/3$ を超えるときは $2/3$ とする。

② 割増の限度

5 (2)、6 (3)②又は 7 (3)②に規定する各総合設計の割増の限度を上限とする。

9 特定施設による特例

公開空地による容積率割増に係る前記までの各要件等を満足し、かつ次の基準のいずれかに適合する施設を設けた計画建築物については、本制度による容積率の割増後の延べ面積の算定にあたって、次のそれぞれの基準の範囲内で特例による容積率割増を行うことができるものとする。

ただし、特例による容積率割増を行う場合においても、加算後の計画建築物の延べ面積は5(2)、6(3)②、7(3)②、8(3)②に規定する各総合設計の割増の限度を上限とする。

(1) 駐車場の整備に係る特例

① 個別方針

- ・ 商業・業務施設が集積する地域で、自動車の路上駐車により交通上の支障が生じている区域において、地域の駐車場需要を受け持つ一般に公開された駐車場を整備する建築物を誘導し、円滑な道路交通の確保に資することをねらいとしているので、その趣旨に適合した上で、交通の処理及び歩行者空間の環境にも十分配慮されたものとする。

② 個別要件

- ・ 建築基準法施行令（以下「令」という。）第2条第1項第4号及び第3項に規定する床面積不算入の限度を超えて自動車車庫を整備する建築物で、以下の要件を満足するもの。

ア 対象区域

商業・業務施設が集積し、一般に公開される自動車車庫を設置する建築物の誘導を図るべき以下の区域内であること。

- ・ 中央4区内の近隣商業地域又は商業地域で、指定容積率が400%以上の区域
- ・ その他、特定行政庁が特に必要と認める区域

イ 敷地

- ・ 敷地面積が1,000㎡以上であること。
- ・ 前面道路の幅員は原則として8m以上であること。

ウ 一般公開等

- ・ 計画建築物のうち、次に掲げる式によって得られる面積に相当する自動車車庫（以下「公開駐車場」という。）を一般に公開し、不特定多数の利用（有料、無料を問わない）に供すること。

$$P - V \times 1/4$$

P：計画建築物のうち、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計

V：割増後の延べ面積（5(1)、6(3)①、7(3)①、8(3)①の規定による）

- ・ 公開駐車場の台数が10台に満たない場合には、公開駐車場を含め10台以上の自動車車庫を一般に公開すること。
- ・ 自動車車庫の出入口等は前面道路から視認しやすい位置に設けられ、かつ歩行者の環境及び安全性について十分配慮されたものであること。

③ 容積率割増の基準

ア 割増の算定

特例による割増面積は、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

$$V_p = [P - 1/4 \times A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times ki\}] \times Ji$$

V_p : 駐車場の整備に係る特例による割増面積

P : 計画建築物のうち、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

k_i : 割増係数 (5 (1)、6 (3)①、7 (3)①、8 (3)①の規定による)

J_i : 割増係数 $2.5 \times S/A + 1.5$

イ 割増の限度

アに規定する特例による割増面積 V_p は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times 0.25$$

$$A \times 10/10$$

A : 敷地面積

v : 基準容積率

(2) 文化・福祉施設の整備に係る特例

① 個別方針

- 市街地環境の質的向上、良好な地域社会の形成を目指し、市民文化の向上、地域福祉の向上、子育て環境の整備、歴史的建築物の保存等に寄与する施設を整備する建築物を誘導することをねらいとしているので、その施設の必要性、地域への貢献について関係部局及び特定行政庁との事前協議を十分行うこと。

② 個別要件

- 同一敷地内において、市民文化、地域福祉等の向上に寄与すると認められる施設を整備する建築物で、以下の要件のいずれかを満足するもの。(以下「文化・福祉施設」という。)

ア 文化施設

一般市民が利用できる美術館、博物館、ホール、劇場その他これらに類する文化施設で、市民文化の向上に寄与すると認められ、以下の要件を満足するもの。

- 対象地域
都心、副都心及び生活都心等で交通の利便性の高い地域であること。
- 施設規模
原則として、主たる用途に供する部分の床面積が 300 m²以上であること。
- 運営管理
施設の管理運営が、将来にわたって適切に行われると認められるものであること。

イ 地域福祉・コミュニティ施設

主として地域住民等に広く開放される地域福祉センター、児童館、老人憩いの家、地域集会所その他これらに類する地域施設で、地域福祉の向上又は地域コミュニティの形成に寄与すると認められ、以下の要件を満足するもの。

- 施設規模
原則として、床面積が 150 m²以上であること。
- 管理運営
施設の管理運営が、将来にわたって適切に行われると認められるものであること。

ウ 保育所

本市が設置を認可した保育所で、保育所の数が不足している又は不足する恐れがあることから、保育所の確保が必要と関係部局が認められるもの。

エ 歴史的建築物

文化財保護法、兵庫県文化財保護条例、神戸市都市景観条例等により指定を受けた歴史的建築物、又はこれと同等の歴史的価値を有すると認められる建築物のうち、適切に保全されると認められるもの。

③ 容積率割増の基準

ア 割増の算定

特例による割増面積 V_c は、文化・福祉施設の必要性、地域への貢献等を考慮し、市街地環境の整備・改善に寄与する程度に応じて、当該施設部分の床面積の範囲内で特定行政庁が相当と認める面積以下とすること。

イ 割増の限度

アに規定する特例による割増面積 V_c は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。ただし、歴史的建築物で、その重要性、保全の内容を考慮し特定行政庁が認めたものについてはこの限りでない。

$$A \times v \times 0.25$$

$$A \times 10/10$$

A : 敷地面積

v : 基準容積率

(3) 地域防災施設の整備に係る特例

① 個別方針

- ・ 安全・安心なまちづくりを目指し、消防基本計画に基づき地域の防災に供する備蓄倉庫、消防水利施設等の施設を整備することをねらいとしているので、その施設の必要性、地域の防災への貢献及び施設の設置・維持管理方法等について消防関係部局及び特定行政庁との事前協議を十分行うこと。

② 個別要件

- ・ 同一敷地内において、備蓄倉庫、自家発電施設等の地域の防災に供する施設を整備する建築物で以下の要件を満たすもの。
 - ア 当該施設の規模・構造が適当であり、維持管理が将来にわたって適切に行われると認められるものであること。
 - イ 当該施設部分が、別棟あるいは壁等によって建築物の他の部分から独立した区画をなすものであること。
 - ウ 原則として、当該施設部分の床面積の割合が建築物の延べ面積の5/100を超えるものであること。

③ 容積率割増の基準

ア 割増の算定

特例による割増面積 V_d は、地域防災への有効性等を考慮して、当該施設部分の床面積の範囲内で特定行政庁が相当と認める面積以下とすること。

イ 割増の限度

アに規定する特例による割増面積 V_c は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times 0.25$$

$$A \times 10/10$$

A : 敷地面積

v : 基準容積率

(4) 共同住宅に附属する自動車車庫の整備に係る特例

① 個別方針

- ・ 共同住宅において、地下に駐車場を設けることにより、地上部分により有効な空地を確保することを目的としているので、住戸数に応じて十分な駐車台数を確保するとともに、敷地内にコミュニティの場を設けるなど市街地の住環境へ配慮した計画とすること。

② 個別要件

- ・ 市街地住宅型総合設計を適用し、容積の割増を受ける建築物で、容積の不算入分（延べ面積の1/5）を超えて当該計画建築物に附属する自動車車庫を設置するもののうち、以下の要件を満足するもの。

ア 敷地

- ・ 敷地面積が、原則として、1,000 m²以上であること。
- ・ 車路が接する前面道路幅員は、原則として、6 m以上であること。

イ 駐車台数等

- ・ 計画建築物の住戸数以上の駐車台数が整備されるものであること。
- ・ 地下に設ける自動車車庫であること。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。

③ 容積率割増の基準

ア 割増の算定

特例による割増面積 V_{pp} は、自動車車庫の部分の床面積の範囲内で特定行政庁が相当と認める面積以下とすること。

イ 割増の限度

アに規定する特例による割増面積 V_{pp} は、次に掲げる式によって得られる数値のうちいずれか小さい数値を限度とする。

$$A \times v \times 0.25$$

$$A \times 10/10$$

A : 敷地面積

v : 基準容積率

10 高さ制限の緩和

(1) 緩和対象

- ・ 当制度により緩和することができる建築物の高さ制限は、道路斜線制限（ただし、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）及び隣地斜線制限とする。

(2) 緩和基準

高さ制限の緩和は、前記までの各要件等を満たすほか、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内で行うものとする。

天空光については、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、当該敷地を単純な形状の多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。）において、次の基準によって算定した立面投影面積 S_i' が立面投影面積 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、各辺における基準点 O_i （④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。）を各边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。

ただし、高さが 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

② 立面投影面積 S_i' の特例

道路斜線の緩和を受ける場合の S_i' については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に法第 56 条第 2 項の規定による当該建築物の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（ハ）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。

③ 立面投影面積 S_i

S_i とは、各スクリーン上において、一般規制（法第 56 条の規定によるものをいう。）によって許容される最大の立面面積をいう。

④ 基準点 O_i

O_i とは、各辺について、その中点から次の各号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。ただし、準工業地域の住宅計画は、住居系用途地域を適用する。

ア 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域（住居系用途地域）

- ・ 道路に接する各辺について当該道路幅員 (w) に後退距離 (a) に相当する距離を加えた距離

- ・ 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(b)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（非住居系地域）
- ・ 道路に接する各辺について当該道路幅員(w)に後退距離(a)に相当する距離を加えた距離
 - ・ 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(b)を加えた距離
- ウ 建築物の敷地が高さの制限の異なる地域又区域の内外にわたる場合
- ・ 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
 - ・ その他の各辺については下記の式による数値

$$(A_1 \times L_1 + A_2 \times L_2) \div L$$

A_1 : 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数値

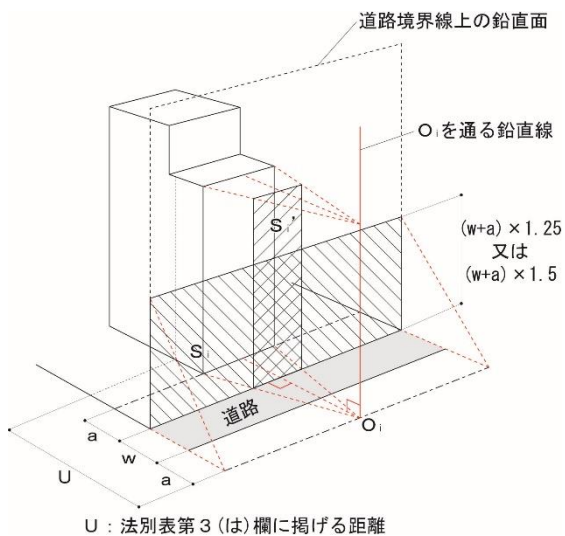
A_2 : 12mに高さが 31mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた数値

L_1 : 各辺のうち住居系用途地域に存する部分の長さ

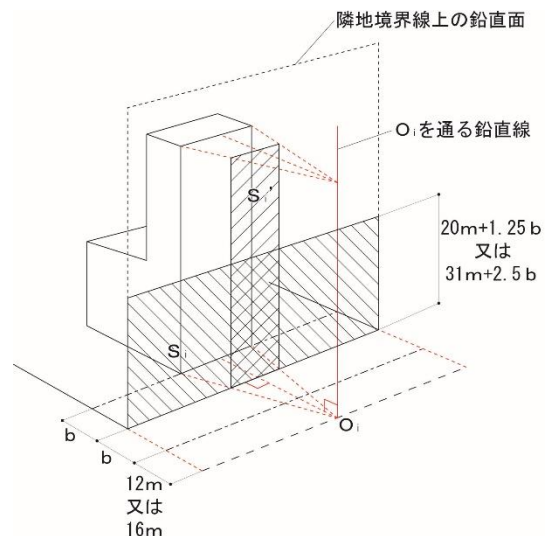
L_2 : 各辺のうち非住居系用途地域に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ ($L = L_1 + L_2$)

道路斜線制限の緩和



隣地斜線制限の緩和



1 1 公開空地等の標示及び維持管理等

(1) 公開空地等の標示

① 公開空地に掲示する標示板

建築主は、公開空地内の見やすい場所に、公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地を標示する様式1（P32参照）の標示板を2ヶ所以上設置すること。

③ 建築物の玄関ホールに掲示する標示板

建築主は、市街地住宅型総合設計又は特定施設による容積割増の特例を受けた場合は、容積加算に係る施設を標示する様式2（P33参照）の標示板を様式1による標示板に加え、建築物の玄関ホール等の見やすい位置に掲示すること。

③ 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。

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

イ 文字はエッチング、焼付け塗装等、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、たて30cm以上、よこ50cm以上とすること。

(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」という。）を将来にわたって、適正に維持管理しなければならない。

② 公開空地等の形態の変更

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、公開空地等の形態は、原則として変更できない。ただし、9. 特例施設による特例(2)文化・福祉施設の整備に係る特例による許可条件施設の用途については需要が著しく減少したなど社会情勢等を踏まえ、同文化・福祉施設の整備に係る特例②個別要件に係る施設間で変更することがやむを得ないと特定行政庁が認める変更についてはこの限りではない。

④ 公開空地等の維持管理責任者選任（変更）届

建築主は、公開空地等の維持管理責任者を選任し、公開空地、等の維持管理を適切に行うことについて誓約書を様式3により特定行政庁に届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、特定行政庁に届出なければならない。

⑤ 公開空地利用（占有）届

公開空地等を一時的もしくは長期にわたり利用又は占有する場合、建築主又は公開空地等の維持管理責任者は、その内容を特定行政庁に届出なければならない。

なお、公開空地の基準4②ウのただし書きの適用にあたっては、事前に特定行政庁と協議すること。

⑤ 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、譲受人は、公開空地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。

⑥ 管理規約等への記載

物件説明書、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。

- 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 公開空地等の変更又は転用禁止
- ウ 公開空地等の図書

⑦ 定期報告

公開空地等の維持管理責任者は、公開空地等の維持管理状況について様式4により3年毎に特定行政庁に報告すること。

(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ほか、次の基準に適合するものとする。

① 掲出又は設置場所

- ア 建築物の外壁面(ガラス面等を除く。)に掲出するもの又は地上に設置するものであること。
- イ 地上に設置するものは、原則として公開空地に設けてはならない。また、原則として、地上設置は2以下とし、できる限り統一した集合広告物とすること。

② 広告物の内容

- ア 自己の氏名、名称、店名若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、点滅及び動く広告物は原則として設置しないこと。

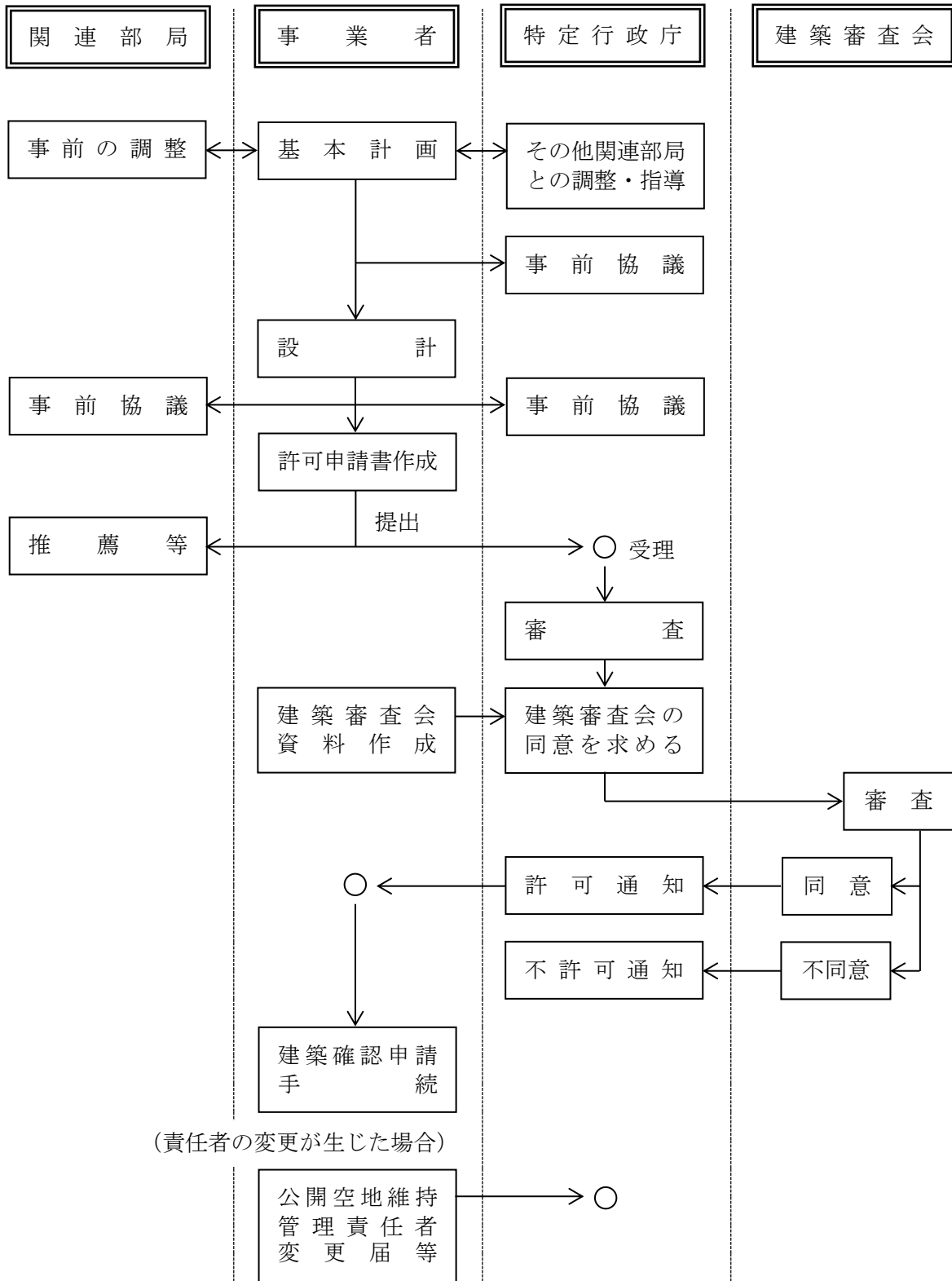
(4) その他

- ・ 2以上の異なる用途地域、特別用途地区又は高度地区にまたがる敷地における本要領の適用については、3(1)③の規定を除き、原則として法の規定に準ずる。ただし、3(2)①及び6(2)①に規定する対象地域は、敷地の過半が属する用途地域又は高度地区により判断する。
- ・ 市街地の再開発又は計画的な住環境整備事業その他特に市街地環境の整備改善に貢献すると認められる事業の建築計画については、本制度の趣旨に従い弾力的に運用する。
- ・ 本要領が改正施行される前に、旧要領の適用を受けて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、旧要領を適用できるものとする。
- ・ 許可した建築物に附属する駐車場の一時撤去に関する取扱いについては、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則第4条第6項の規定に準じ、運用するものとする。

なお、この場合において、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。また、建築行為が発生しない場合については、許可申請は不要であるが、法第12条第5項に基づく報告を特定行政庁に行うものとする。

12 許可手続き

(1) 手続きの流れ



(2) 近隣説明等

① 事前公開標識の設置

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様式6の事前公開の標識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。公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。なお、「神戸市民の住環境をまもりそだてる条例」に基づく指定建築物については、当該標識（建築計画のお知らせ）と兼用することができる。

② 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民等に対して事業計画の説明を行い、その経過内容等について市へ報告書を提出すること。

(3) 許可申請について

① 許可申請書

基本計画の内容等について、事前に係員と協議を行った上、許可申請書は原則として、建築審査会開催日の1ヶ月前迄に次の各号に掲げる図書2通をA4版に製本し、提出すること。

ア 許可申請書（第43号様式）

イ 委任状

ウ 理由書

当該建築計画が市街地環境の整備改善に資するとする理由を詳細に書くこと。建築主が署名・捺印すること。

エ 近隣説明報告書・関連部局協議結果報告書

近隣への説明事項、要望等の有無、それに対する方策等を記入すること。

オ 公開空地等の維持管理に関する責任者選任届及び誓約書（様式3）

責任者が未定の場合は、建築主が署名捺印すること。

カ 付近見取図

縮尺1/2500程度とすること。

キ 用途地域図

縮尺1/2500程度とし、都市計画の用途地域図にならいうち着色し、凡例を記入すること。

ク 付近土地利用現況図

縮尺 1/2500 程度とし、周囲半径 200m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。

用途	摘 要	色名
住宅専用	住宅、寄宿舎、下宿屋	黄
店舗併用	店舗併用住宅その他これらに類するもの	橙
商業専用	百貨店、物品販売店、飲食店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤
	ホテル、旅館その他これらに類するもの	ピンク
	ぱちんこ屋、料理店その他これらに類するもの	
	劇場、映画館、ボウリング場その他これらに類するもの	紫
倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの		
工業用	工場	青
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	緑
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、診療所、保育所、社会福祉施設その他これらに類するもの	茶
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑
その他	ごみ処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰

ケ 現場周辺状況写真

敷地及び周辺の状況が把握できるような位置から撮影し、撮影方向を示すこと。

コ 設計概要書（様式 7）

サ 配置図

縮尺、方位、敷地の境界線（赤）、敷地内における建築物の位置及び階数、申請部分と申請以外の部分の別、緑地、敷地に接する道路の位置、幅員及び構成並びに隣接する建築物の位置、用途及び階数を明示すること。

シ 敷地面積求積図

ス 床面積求積図

セ 公開空地計画図

縮尺 1/300 以上とし、公開空地の施設、標示板の位置及び植栽計画等を記入し、公開空地の範囲を朱書ラインで区分すること。なお、公開空地が接する階の建築平面図も記載すること。

ソ 公開空地面積求積図

実面積及び有効面積を明記すること。

タ 緑化面積求積図

実面積及び有効面積を明記すること。

チ 特殊施設計画書

9に規定する容積率割増の特例を受ける場合に、当該施設の貢献度、計画内容、容積率割増の算定、管理運営計画等について説明すること。

ツ 標示板構造詳細図

テ 動線計画図

歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車等の動線を色分けして表示し、凡例を記入すること。なお、1階平面図も記載すること。

ト 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、記入すること。

ナ 透視図

主な公開空地及び建築計画が、把握できるように表現すること。

ニ 日影図

日影規制が適用されない場合であっても、法第56条の2の規定に基づき、時間ごとの日影図及び住環境等をまもりそだてる条例第20条により定められた規制値の等時間日影を記入し、5mラインを赤、10mラインを青でそれぞれ着色し、凡例と共に記載すること。

ヌ 各階平面図

ネ 立面図

4面とし、一般規制による斜線制限及び壁面等の仕上げを記入すること。

ノ 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こと。

ハ 住戸タイプ別平面図

縮尺は1/50～1/100 とすること。

ヒ CASBEE神戸評価結果表示シート

計画内容について事前協議済のもの。環境配慮型総合設計の場合、CASBEE S 認証取得を証する書類も併せて添付すること。

フ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく届出書（第一～三面）

計画内容について事前協議済のもの。（環境配慮型総合設計の場合のみ）

ヘ 風環境影響調査・対策に関する報告書（高さが60mを超える建築物の場合のみ）

ホ 景観デザイン協議において協議が成立したことがわかる図書（4(3)③オ適用の場合のみ）

マ その他

チェックリスト等許可申請にあたり必要として添付を指示された資料

② 建築審査会に必要な資料

許可申請時に、許可申請用図書（前記①ア～オ及び求積図を除く）のデータを提出すること。

(4) 様式

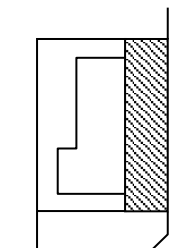
様式1 公開空地に掲示する標示板

ステンレス、銅板等の耐久的な材質で、堅固に固定され、容易に破損しない構造とし、文字はエッチング、焼付塗装等の耐久性のあるものとする。また、深夜等の閉鎖が認められた公開空地については、その公開時間を標示すること。

ア 一般の総合設計、市街地住宅型総合設計
地区計画等適合型総合設計

イ アのうち、防火水槽を設置したもの

この公開空地は、建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可条件として確保したもので、広く一般に開放されるものです。
(神戸市)



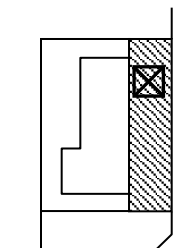
年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 〇〇ビル管理(株)

公開空地

この公開空地及び防火水槽は、建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可条件として確保したもので、広く一般に開放され、地域の防災に供されるものです。
(神戸市)



年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 株〇〇〇〇

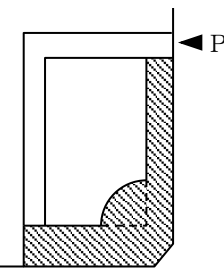
公開空地

防火水槽

ウ 駐車場の整備に係る特例を受けたもの

エ 文化・福祉施設の整備に係る特例を受けたもの

この公開空地及び駐車施設は、建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可条件として確保したもので、広く一般に開放されるものです。(神戸市)



年 月

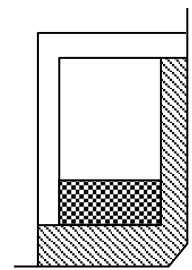
建築主 株〇〇〇〇

管理者 株〇〇〇〇

公開空地

◀P 公開駐車場入口
(開放台数〇〇台)

この公開空地及び〇〇〇〇は、建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可条件として確保したもので、広く一般に開放されるものです。(神戸市)



年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 株〇〇〇〇

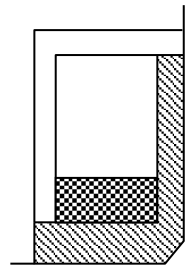
公開空地

〇〇〇〇
(1階部分)

オ 地域防災施設の整備に係る特例を受けたもの

カ 共同住宅に附属する自動車車庫の整備に係る特例を受けたもの

この公開空地及び〇〇〇〇は、建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可条件として確保したもので、広く一般に開放され、地域の防災に供されるものです。
(神戸市)



年 月

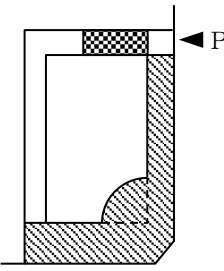
建築主 株〇〇〇〇

管理者 株〇〇〇〇

公開空地

〇〇〇〇
(1階部分)

この公開空地及び附属自動車車庫は、建築基準法第59条の2に基づく建築物の許可条件として確保したもので、公開空地は、広く一般に開放されるものです。
(神戸市)



年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 〇〇ビル管理(株)

公開空地

附属駐車場

◀P 附属駐車場入口

様式2 建築物の玄関ホールに掲示する標示板

ア 市街地住宅型総合設計

この建築物は、建築基準法第 59 条の 2 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。(神戸市)

3～11階 1～2階

事務所 店舗

住宅の用途に供する部分

年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 〇〇マンション管理組合

イ 駐車場の整備に係る特例を受けたもの

この建築物は、建築基準法第 59 条の 2 に基づいて許可されたもので、公開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。(神戸市)

地下2階～地下1階 1階

EV ホール 事務所 EV

公開駐車場の用途に供する部分

年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 株〇〇〇〇

ウ 文化・福祉施設の整備に係る特例を受けたもの

この建築物は、建築基準法第 59 条の 2 に基づいて許可されたもので、〇〇〇〇の用途に供する部分は他の用途に変更できません。(神戸市)

1階 2階

EV ロビー EV

〇〇〇〇の用途に供する部分

年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 株〇〇〇〇

エ 地域防災施設の整備に係る特例を受けたもの

この建築物は、建築基準法第 59 条の 2 に基づいて許可されたもので、〇〇〇〇の用途に供する部分は他の用途に変更できません。(神戸市)

1階

EV

〇〇〇〇の用途に供する部分

年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 株〇〇〇〇

オ 共同住宅に附属する自動車車庫の整備に係る特例を受けたもの

この建築物は、建築基準法第 59 条の 2 に基づいて許可されたもので、住宅の附属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。(神戸市)

地下2階～地下1階 1階

EV EV

住宅の附属駐車場に供する部分

年 月

建築主 株〇〇〇〇

管理者 〇〇マンション管理組合

公 開 空 地 維 持 管 理 責 任 者 選 任 (変 更) 届
() 施 設

年 月 日

(特定行政庁)
神戸市長 様

届出者

住 所

(TEL:)

氏 名

公 開 空 地
下記の総合設計許可建築物について () 施 設 の維持管理責任者を
選任しましたのでお届けします。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前に変更についてお届けします。

記

- 1 建築主
- 2 建築物名称
- 3 建築物所在地

公 開 空 地 維 持 管 理 責 任 者 住 所
() 施 設

(TEL:)

氏 名

誓 約 書

公 開 空 地
上記の建築物について、別添図書のとおり () 施 設 を適法に維持

管理するとともに、管理状況について定期報告をすることを誓約します。

(特定行政庁) 神戸市長		様	管理責任者	住所	年 月 日	
				氏名		
				電話	()	
<p>公開空地及び()施設部分の管理報告書</p> <p>神戸市総合設計制度許可取扱要領に基づいて設置した()公開空地の 施設部分の</p> <p>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>						
建築物の名称				所在地 (地名地番)	神戸市 区	
許可年月日, 番号		年 月 日 第 号				
検査済証年月日, 番号		年 月 日 第 号				
所有者	住所					
	氏名	電話 ()				
敷地	用途地域			防火地域		
	基準建蔽率	%		高度地区		
	基準容積率	%		その他の 地域地区 等		
	敷地面積	m ²				
建築物	主要用途			構造, 階数 高さ	造, / 階建 m, 最高 m	
	建築面積	m ²		建蔽率	%	
	延べ面積 容積対象面積	m ² m ²		容積率	%	
総合設計の種類		<ul style="list-style-type: none"> ・(一般型)総合設計 ・市街地住宅(型)総合設計 ・再開発方針(地区計画)等適合型総合設計 ・インナー型市街地住宅総合設計 ・中高層住宅復興総合設計 ・環境配慮型総合設計 			<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場特例 ・文化・福祉施設特例 ・地域防災施設特例 ・共同住宅の附属自動車車庫特例 	
許可緩和事項等		<ul style="list-style-type: none"> ・容積制限 ・斜線制限 (・道路 ・隣地) 			<ul style="list-style-type: none"> ・一団地の併用 ・震災特例許可 (・日影 ・高度) 	
受付欄	前回の報告			今後の増築計画等の有無		
	年 月 日					

公開空地	実面積	有効面積		有効公開空地率
	m ²	m ²		%
*住宅施設	住宅戸数	住宅部分床面積		住宅施設の割合
	戸	m ²		%
*文化福祉	施設名称	施設内容		施設部分の床面積
				m ²
*地域防災施設	施設名称	施設内容		施設部分の床面積
				m ²
駐車・駐輪施設	駐車台数	駐車場床面積	*公開駐車場台数・面積	駐輪台数
	台	m ² (地下 m ²)	台 m ²	うちバイク置場 台
維持管理の状況	総括所見	公衆の利用又は管理運営の状況	変更の有無及び内容	その他、管理上の問題
	公開空地			
	施設			
施設				
注 意	<p>1) 住所及び氏名は、法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入して下さい。</p> <p>2) 記入にあつては、太線の枠内とし、*のある欄については、総合設計の種別により、必要な欄について記入して下さい。</p>			

<p>付近見取図</p>	<p>(配置図・公開空地図の注意事項)</p> <p>1 明示すべき事項</p> <ul style="list-style-type: none">○縮尺○方位○敷地境界線○建築物の位置及び階数○公開空地の位置……○緑地の位置○前面道路の位置及び幅員 <p>2 添付写真の撮影位置及び方向は</p> <ul style="list-style-type: none">○→で示すこと。 <p>(○内に添付写真番号を記入)</p>
<p>配置図・公開空地図</p>	

各階平面図（許可の条件となった施設部分を明示すること。）

写真添付欄（公開空地及び緑地等の状況を示すカラー写真を数枚添付すること。）

公開空地利用（占有）届

年 月 日

(特定行政庁)

神戸市長 様

届出者

住所

(TEL)

氏名

下記の総合設計許可建築物の公開空地について、下記の通り利用（占有）したいので、届け出いたします。

記

建築物名称	
建築物所在地	
許可年月日・番号	年 月 日 第 号
建物所有者	住所 氏名 電話 ()
利用（占有）者	住所 氏名 電話 ()
利用（占有）期間	
利用（占有）面積	
利用（占有）目的・内容	
その他必要な事項	
※ 受付欄	※ 備考

様式 6

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">建築計画のお知らせ</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>※1 新 築 増 築 改 築</p> </div> </div>			
敷地の地名地番			
用途（名称）			
敷地面積	平方メートル		
建築物の延べ面積 ※2	平方メートル		
建築物の高さ ※2	メートル	前面道路の幅員	メートル
建築物の階数 ※2	地上		階
	地下		階
着工予定	年	月	頃
完了予定	年	月	頃
建築主の住所 氏名	(TEL)		
設計者の住所 氏名	(TEL)		
工事施工者の住所 氏名	(TEL)		
標識の設置年月日	年	月	日
当該建築物は、建築基準法第 59 条の 2 に基づき計画されたものです。			

90
cm
以上

90cm 以上

※1 該当するものを記載すること。

※2 増築又は改築の場合は、増築又は改築前及び増築又は改築後に分けて記載すること。

様式7 設計概要書

(第一面)

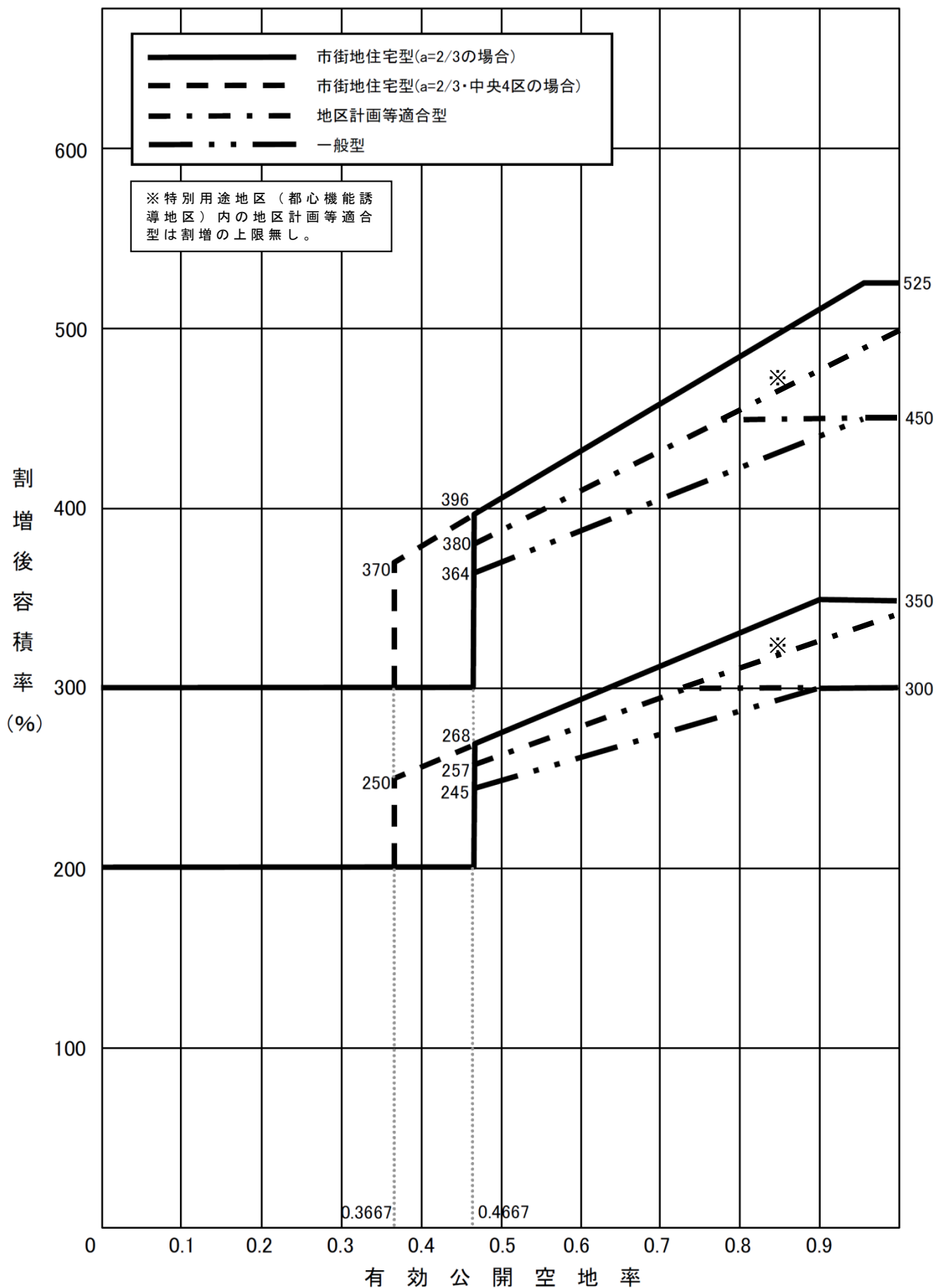
許可年月日、番号		年 月 日第 号		総 市 地 環 第 号	
総合設計の種別		<ul style="list-style-type: none"> 一般型総合設計 市街地住宅型総合設計 地区計画等適合型総合設計 環境配慮型総合設計 		<ul style="list-style-type: none"> 駐車場特例 文化・福祉施設特例 地域防災施設の特例 共同住宅の附属自動車車庫特例 	
許可緩和事項等		<ul style="list-style-type: none"> 容積制限 斜線制限 (・道路 ・隣地) 		<ul style="list-style-type: none"> 防火水槽設置 (t) 一団地認定の併用 	
建築物の名称					
所在地 (地名・地番)					
建築主 (住所・氏名)					
設計者 (住所・氏名)					
敷地条件	用途地域		防火地域		
	指定建蔽率	%	高度地区		第 種高度地区
	指定容積率	%	その他の地域		
	敷地面積	m ²	地区等		
			前面道路幅員		m
設計条件	主要用途		構造		造
	建築面積	m ²	階数	/	階建
	延べ面積	m ²	高 さ		m
	容積対象面積	m ²	塔屋最高高さ		m
	建蔽率	%	< 基準建蔽率—20 (15)		%
	容積率	%	< 許容容積率		%
		(内訳)	<ul style="list-style-type: none"> 基準容積率 公開空地による割増 文化・福祉施設による割増 公開駐車場による割増 地域防災施設による割増 附属自動車車庫による割増 		%
	割増の算定		<ul style="list-style-type: none"> V = V_c = V_p = V_d = V_{pp} = 		
割増の限度		<ul style="list-style-type: none"> 特例の限度 全体の限度 			

(第二面)

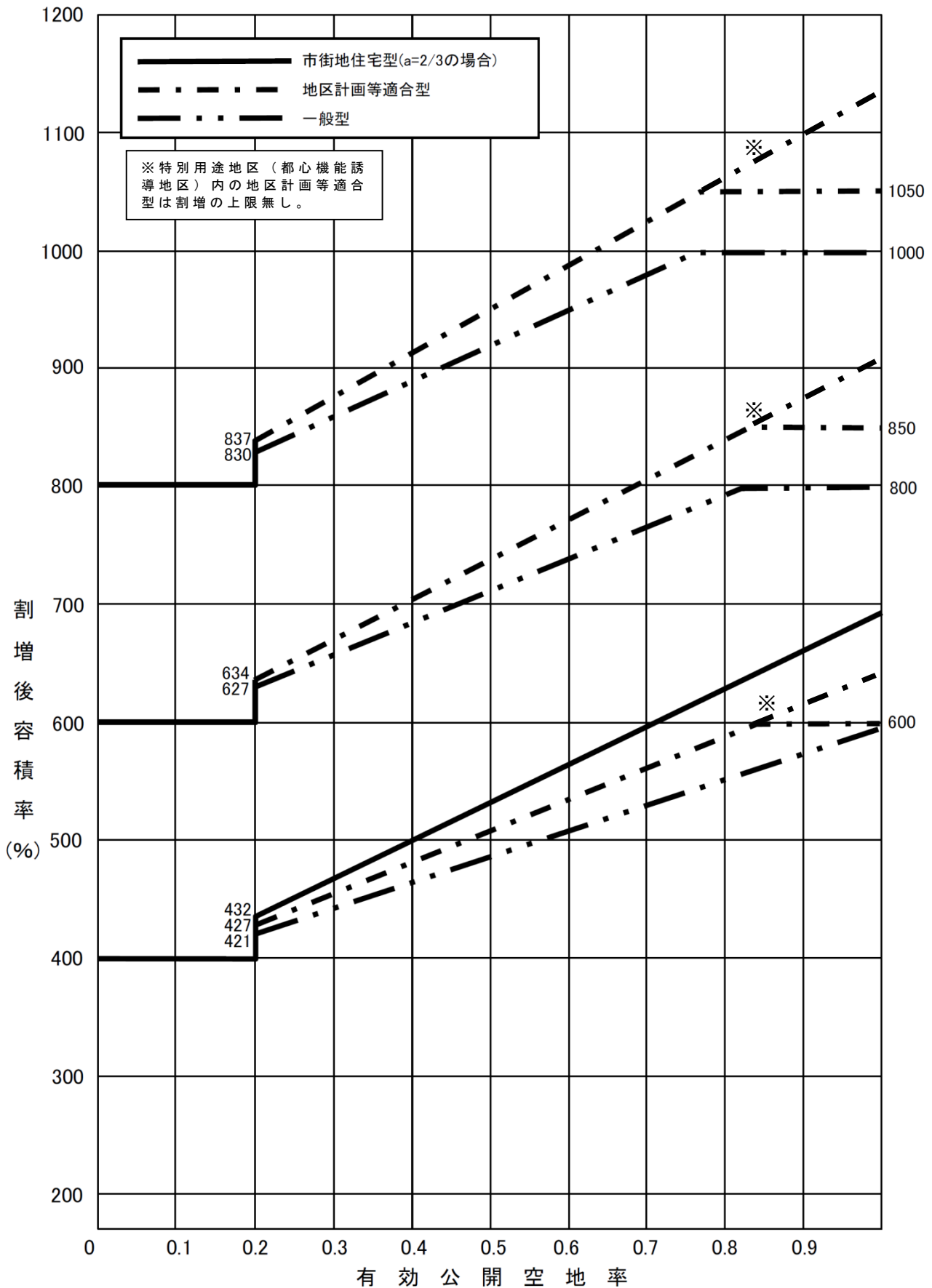
公開空地	実面積	有効面積	有効公開空地率	公開空地の下限
	m ²	m ² (防火水槽による面積 m ²)	%	%
*住宅施設	住宅戸数	住戸面積	住宅部分床面積	住宅施設の割合
	戸	~ 平均 m ² m ²	m ²	%
*文化福祉	施設名称	施設内容	施設部分の床面積	関連部局協議内容
			m ²	
*地域防災施設	施設名称	施設内容	施設部分の床面積	関連部局協議内容
			m ²	
駐車・駐輪施設	駐車台数	*附属車庫の床面積	*公開駐車場台数・面積	駐輪台数
	台 * (%)	m ² (地下 m ²)	台 m ²	台 * (%) うちバイク置場 台 * (%)
緑化等	空地面積	緑化面積	緑化率	CASBEE
	m ²	m ² (太陽光パネルによる面積 m ²)	%	ランク
工期 (予定)		年 月頃～ 年 月頃		
各階面積表		容積率対象床面積	容積率対象外面積	合計
	塔屋 階			
	地上 階			
	地下 階			
	合計			
(注意)	<p>1 住所及び氏名は、法人にあっては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。</p> <p>2 記入にあたっては、太線の枠内とし、*のある欄については、総合設計の種別により、必要な欄について記入してください。</p>			

公開空地と割増後の延べ面積の関係

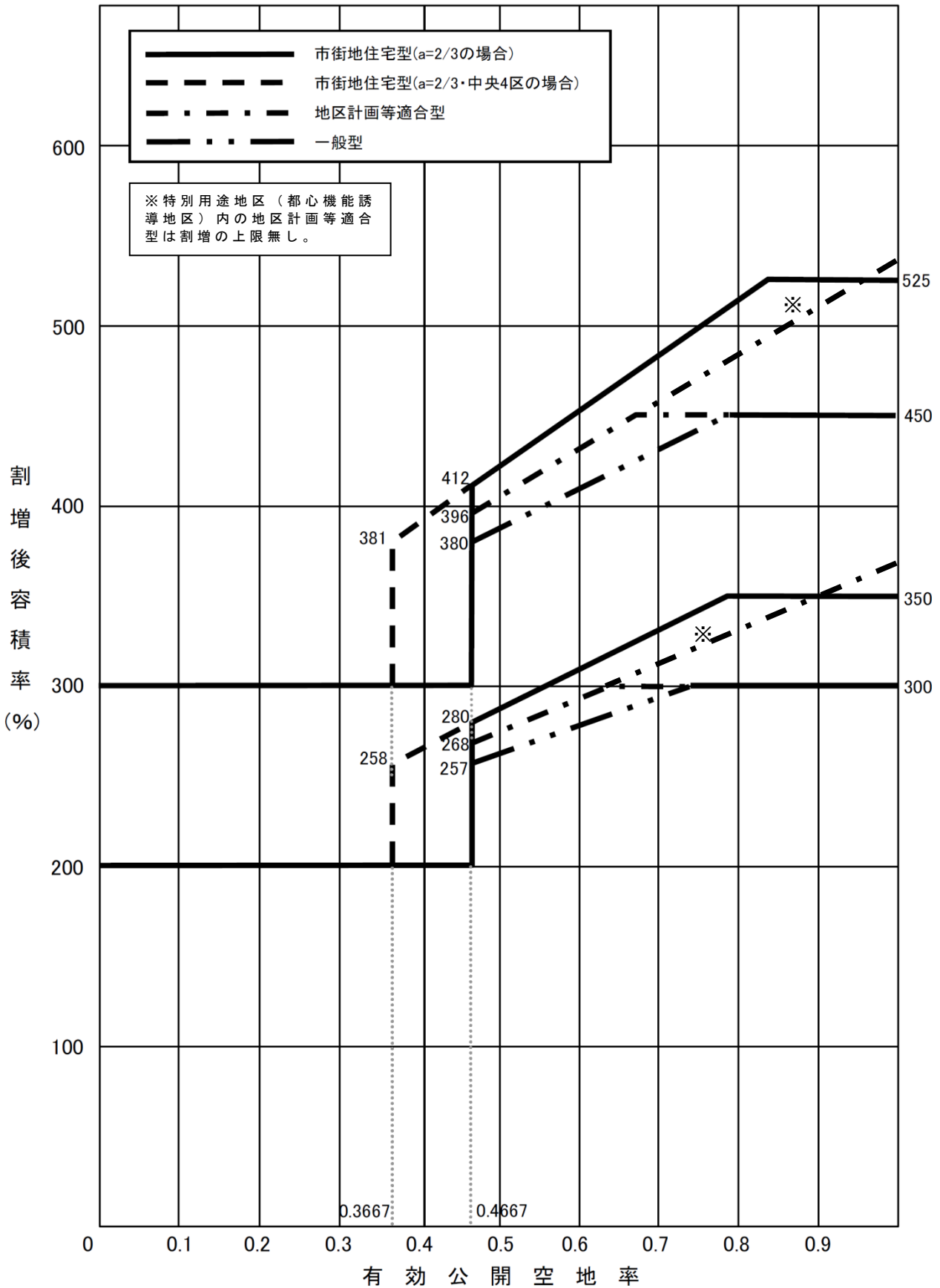
① 基準建蔽率 60%の場合



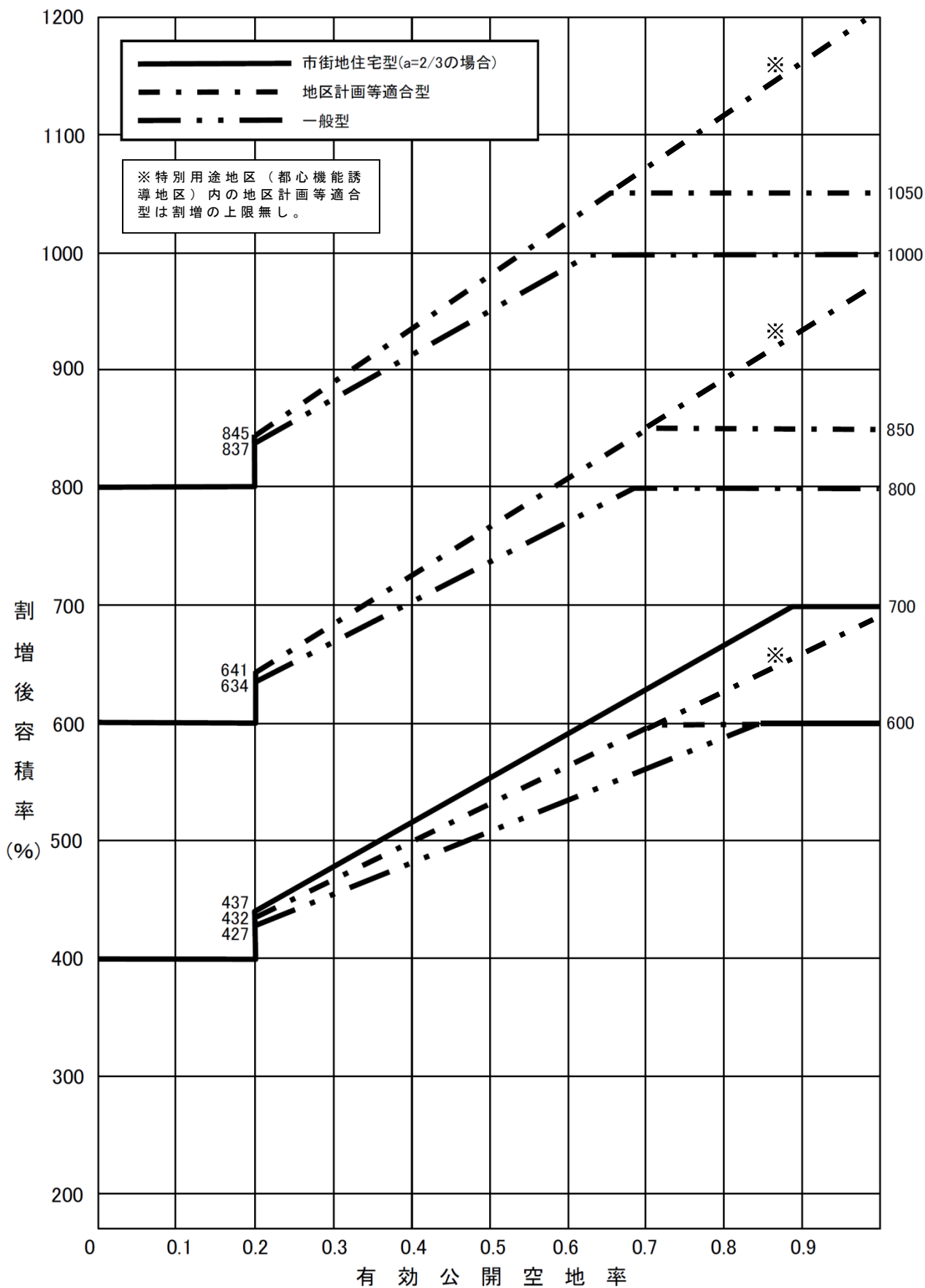
② 基準建蔽率 100%の場合



③ 環境配慮型・基準建蔽率 60%の場合



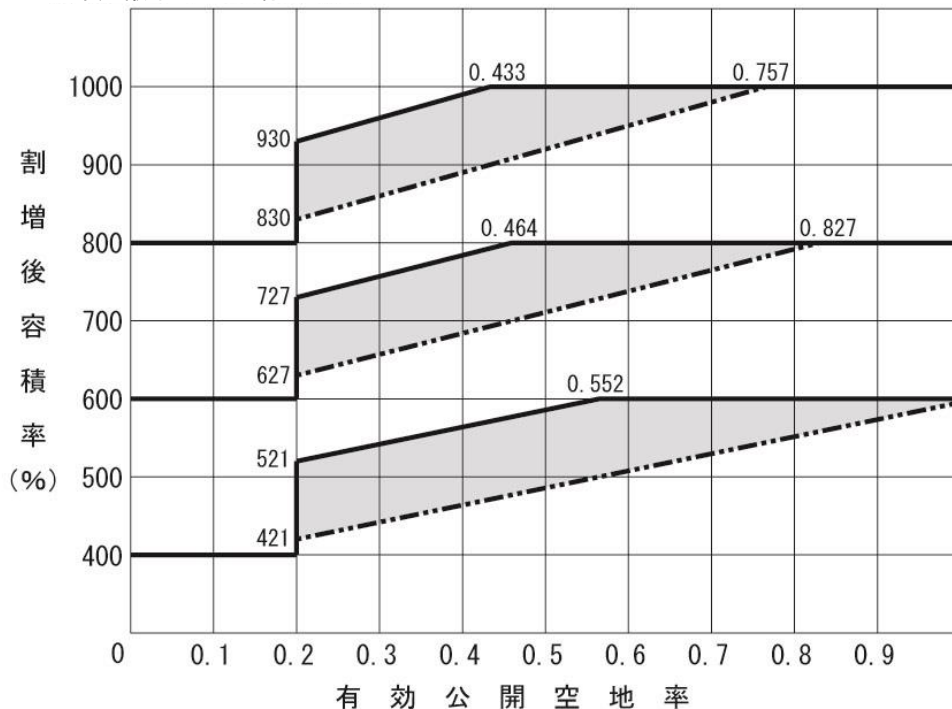
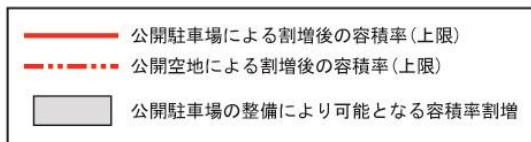
④ 環境配慮型・基準建蔽率 100%の場合



< 駐車場整備特例制度 >

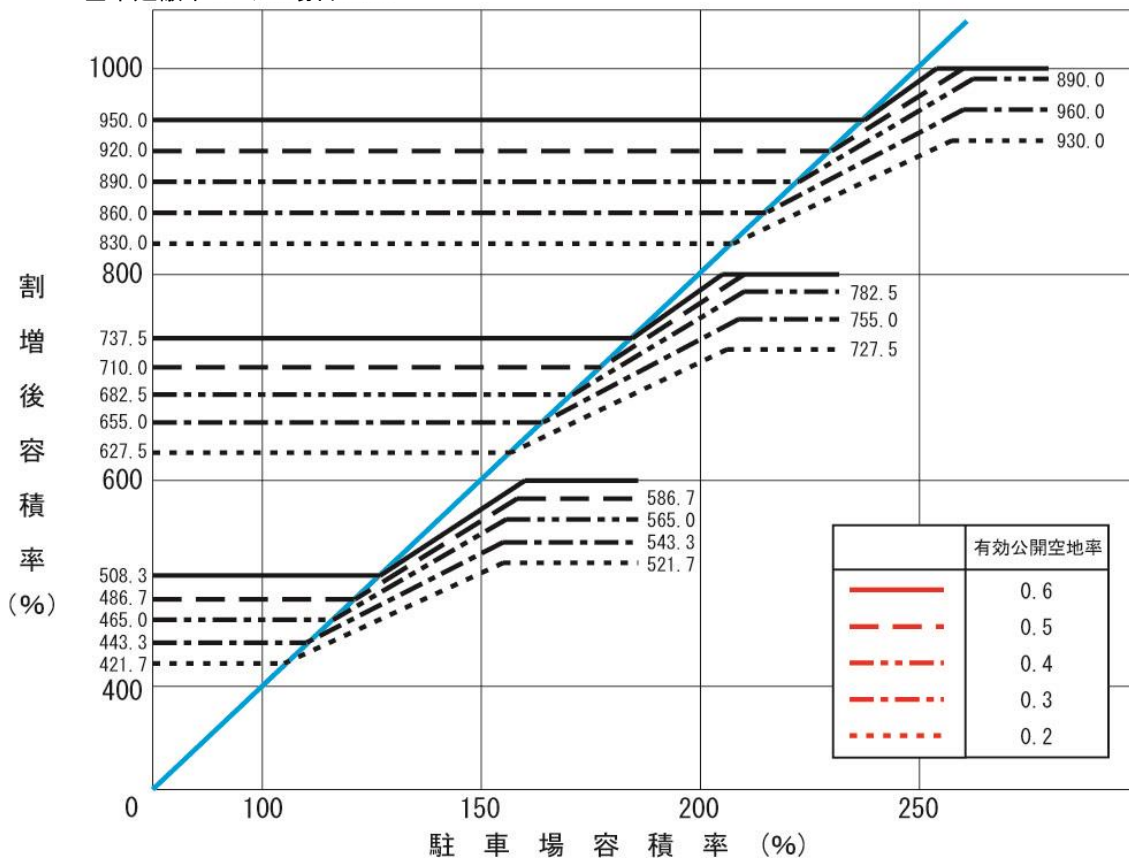
容積率割増の限度

- ・ 一般の総合設計に駐車場整備特例制度を適用した場合
- ・ 基準建蔽率 100%の場合



駐車場の整備量と割増後の容積率の関係

- ・ 一般の総合設計に駐車場整備特例制度を適用した場合
- ・ 基準建蔽率 100%の場合

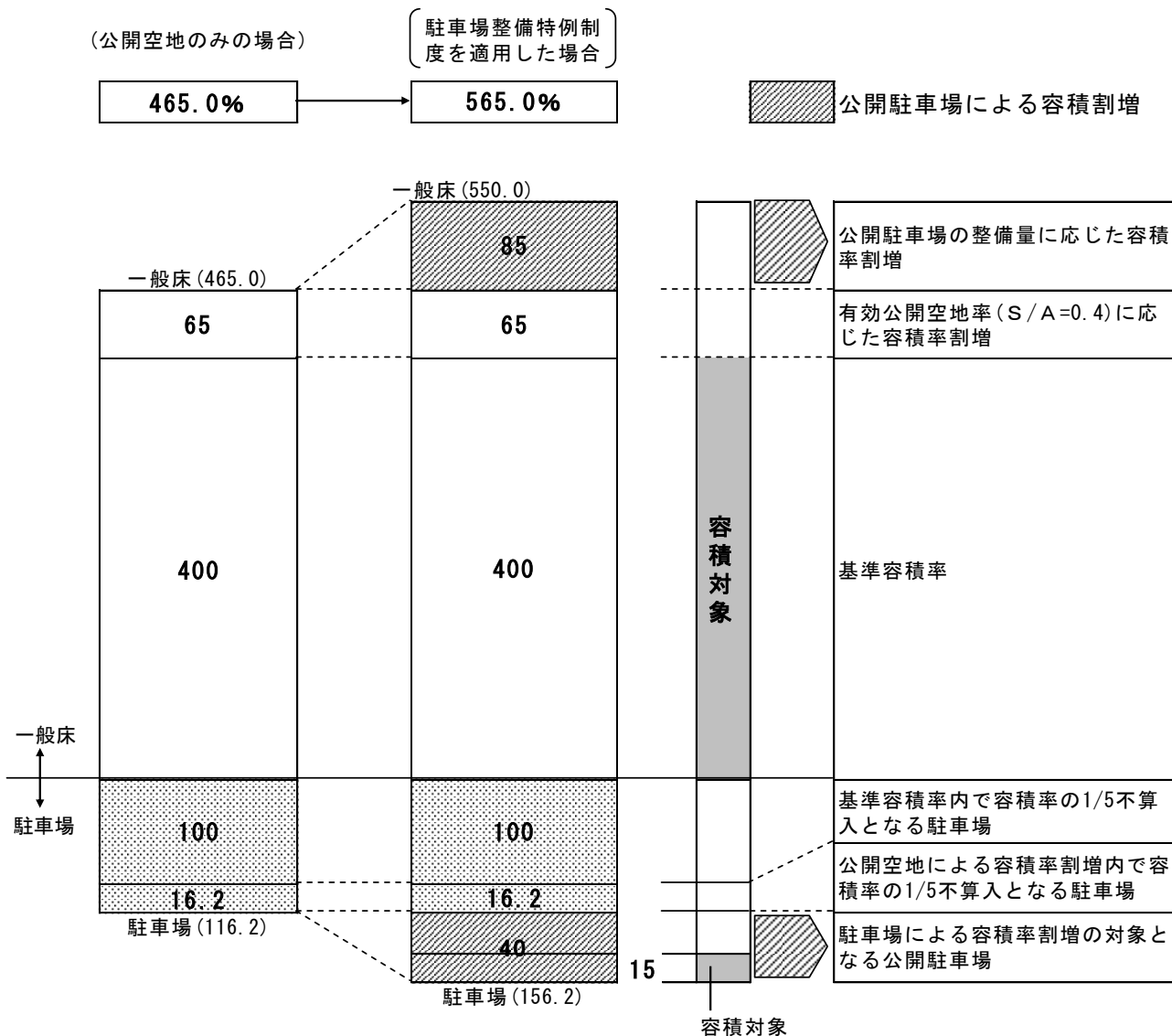


公開駐車場による容積率割増の算定モデル

(一般の総合設計に駐車場整備特例を適用した場合)

・ 基準容積率	400%
・ 基準建蔽率	100%
・ 有効公開空地率 (S/A)	0.4

の計画建築物で、公開駐車場の整備による容積率割増が上限の100%となる場合の容積率割増の算定例

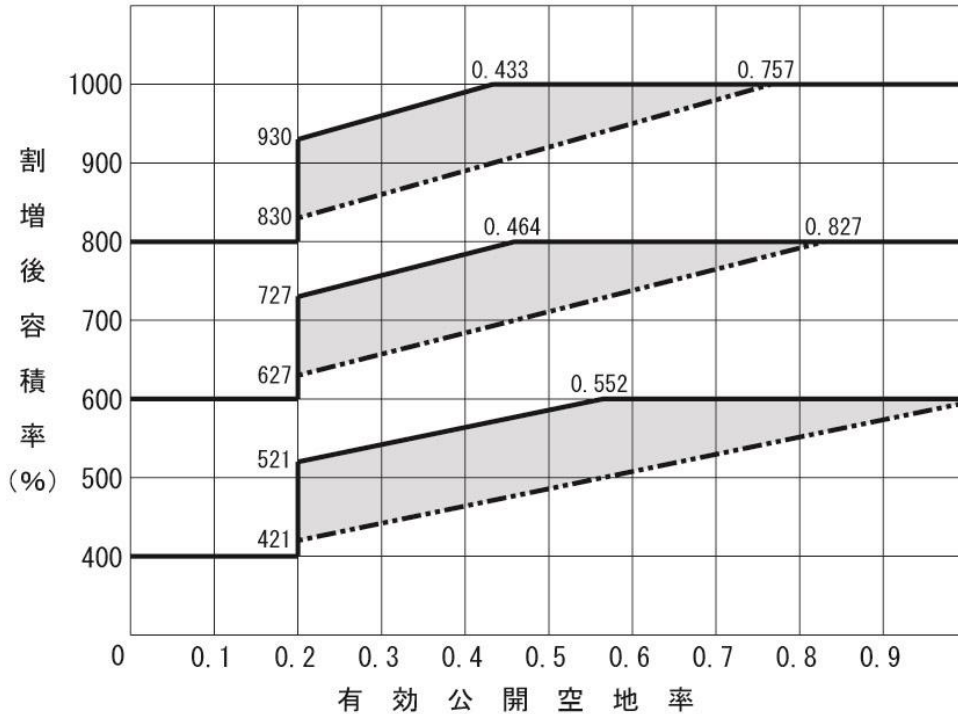
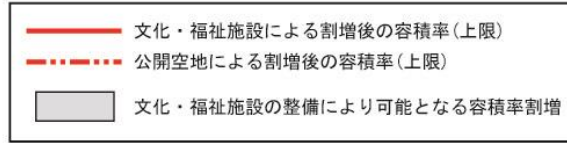


- ① 100%の駐車場容積率割増を受けるためには、 $S/A=0.4$ のとき駐車場割増係数は、 $J_i=2.5$ となるので $100 \div 2.5=40\%$ の公開駐車場が必要。
- ② 40%の公開駐車場を整備すると、割増後の容積率は $465+100=565\%$ となり、容積率の1/5不算入となる駐車場の限度は $565 \times 1/4=141.2\%$ です。したがって、整備する駐車場の合計 $100+16.2+40=156.2\%$ のうち $156.2-141.2=15\%$ は容積対象となります。
- ③ 駐車場のうち15%が容積対象となるため、駐車場による容積率割増100%のうち一般床に使える容積率は $100-15=85\%$ となります。

<文化・福祉施設整備特例制度>

容積率割増の限度

- ・一般の総合設計に文化・福祉施設整備特例制度を適用した場合
- ・基準建蔽率 100%の場合



文化・福祉施設による容積率割増のモデルケース

①一般の総合設計の場合		②市街地住宅総合設計の場合	
<ul style="list-style-type: none"> ・基準容積率(v) 600% ・基準建蔽率 100% ・文化福祉施設の整備による割増が上限となる場合のモデルケース 		<ul style="list-style-type: none"> ・基準容積率(v) 200% ・基準建蔽率 60% ・文化福祉施設の整備による割増が上限となる場合のモデルケース 	
割増の限度 200% (0.5vかつ 200%)	文化・福祉施設 100% 事務所 100% 事務所 600%	割増の限度 150% (0.75vかつ 300%)	文化・福祉施設 50% 市街地住宅 100% 市街地住宅 200%
文化・福祉施設の整備による容積率割増の限度 (0.25vかつ100%)		文化・福祉施設の整備による容積率割増の限度 (0.25vかつ100%)	
公開空地の整備による容積率割増 (この場合に整備しなければならない有効公開空地率は46.4%)		公開空地の整備による容積率割増 (この場合に整備しなければならない有効公開空地率は63.3%)	