

兵庫県  
長期優良住宅型総合設計  
許可取扱要領

---

兵庫県まちづくり部建築指導課

令和4年4月  
(令和8年4月一部改訂)

---

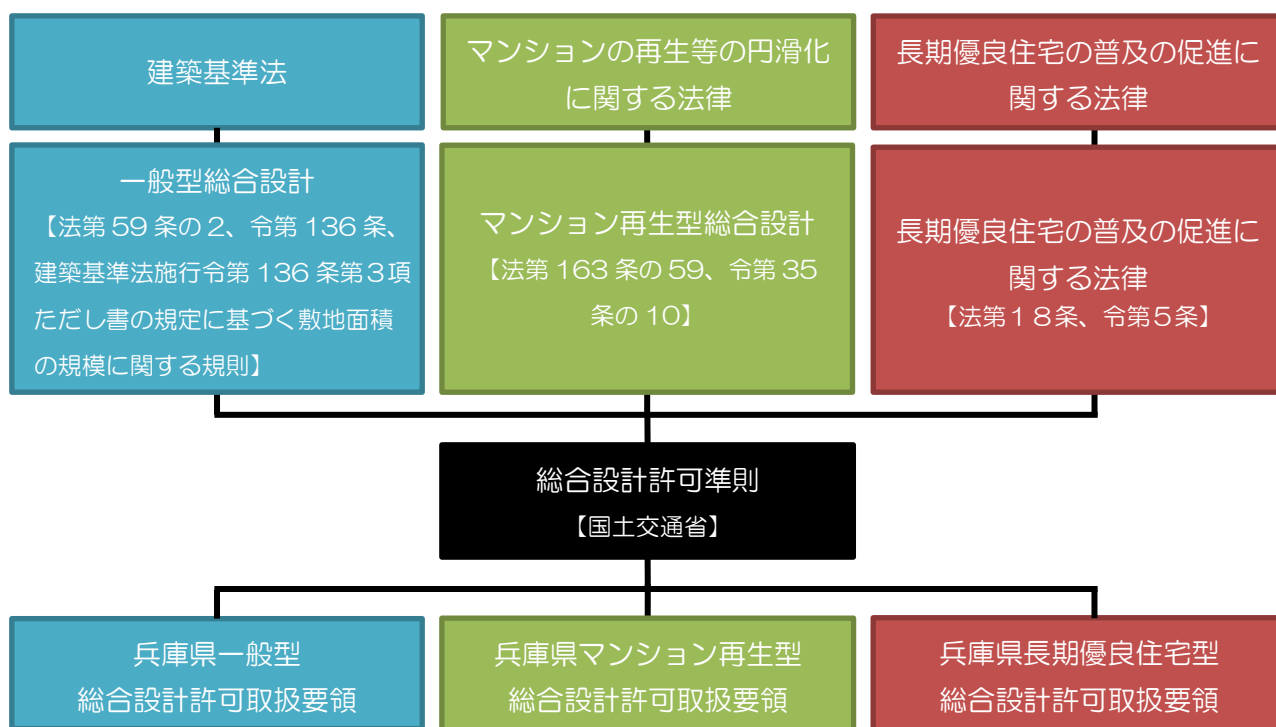
## 目 次

1	趣旨 .....	466
2	長期優良住宅型総合設計の種類.....	467
3	長期優良住宅型総合設計適用の基本的条件 .....	469
4	公開空地等 .....	471
	(1) 公開空地の定義 .....	471
	(2) 公開空地に準ずる有効な空地.....	471
	(3) 公開空地等の有効面積の算定.....	472
5	容積率の割増し .....	474
	(1) 容積率割増しの基準 .....	474
6	標示及び維持管理.....	478
	(1) 標示.....	478
	(2) 維持管理 .....	478
7	その他.....	480
	(1) 計画道路の取扱い.....	480
	(2) 広告物の取扱い .....	480
8	許可手続.....	481
	(1) 手続の流れ.....	481
	(2) 近隣説明等.....	482
	(3) 事前協議 .....	482
	(4) 建築審査会提案伺.....	483
	(5) 許可申請 .....	484
9	様式 .....	485
10	有効公開空地率と割増し後の容積率の関係 .....	490

## 1 趣旨

長期優良住宅型総合設計とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）第18条第1項の規定に基づくもので、認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築される認定長期優良住宅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市街地住宅の供給の促進等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。この制度を適用する際には、特定行政庁（知事）が、あらかじめ、建築審査会の同意を得た上で、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、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により市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可をするという手続を経ることが必要となる。長期優良住宅型総合設計は、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、総合的判断に基づいて運用されるものであり、本要領の適用に当たっては、各建築計画における創意工夫が大いに期待される。

なお、本要領は、建築基準法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市（神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市）以外の兵庫県の市町の区域に適用されるものである。



総合設計許可取扱要領の位置づけ

## 2 長期優良住宅型総合設計の種類

### ① 基本型総合設計

法第18条第1項の規定に基づき、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅の敷地内において、日常一般に開放された空地を確保し、地域の防災、環境等への貢献等を行う建築計画に対して、容積率制限の緩和を総合的判断に基づいて許可し、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等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総合設計

### ② 市街地住宅総合設計

市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する総合設計

### ③ 再開発方針等適合型総合設計

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、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する総合設計

		建築基準法に基づく一般型総合設計			マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づくマンション再生型総合設計			長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅型総合設計		
		基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型
容積率の緩和	緩和上限	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	同左		
	地域要件	なし	三大都市圏等の既成市街地等	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	なし	三大都市圏等の既成市街地等	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	同左		
			工業地域、工業専用地域以外	再開発方針、地区計画等に適合		工業地域、工業専用地域以外	再開発方針、地区計画等に適合	同左		
	住宅要件	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	同左		
	敷地要件	なし			なし			同左		
	前道路幅員要件	○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			同左		
割増係数 (a = 住宅割合)	1	a × 3/4 + 1 ※1/4 ≤ a ≤ 2/3 ※最大1.5	1.2	下記割増係数「×1.5」			下記割増係数「×1.5 × (認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積)」			
				1	a × 3/4 + 1 ※1/4 ≤ a ≤ 2/3 ※最大1.5	1.2	同左			
斜線制限等の緩和	緩和の有無	○絶対高さ制限 あり ○道路斜線 あり ○隣地斜線 あり ○北側斜線 原則なし			○絶対高さ制限 あり ○道路斜線 あり ○隣地斜線 あり ○北側斜線 原則なし			なし		

総合設計の緩和上限等の概要

### 3 長期優良住宅型総合設計適用の基本的条件

#### ① 基本型総合設計

##### イ 対象建築物及び対象地域又は区域

認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であること。(ただし、対象地域又は区域の限定なし。)

##### ロ 長期優良住宅部分以外の部分の床面積

認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分(以下「長期優良住宅部分」という。)以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

##### ハ 維持保全

認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。

##### ニ 敷地面積

計画建築物の敷地面積が、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値以上であること。

地域又は区域	敷地面積の規模
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	1,000㎡
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	500㎡
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	500㎡
近隣商業地域	300㎡
商業地域	300㎡
準工業地域	500㎡
工業地域	500㎡
工業専用地域	500㎡
用途地域の指定のない区域	1,000㎡

##### ホ 敷地形態

計画建築物の敷地は、できる限り整形のものとする。

##### ヘ 緑化等

原則として、計画建築物と調和した植樹等を行い、その敷地内の空地の面積の30%以上を緑化すること。その他、良好な環境、景観の形成のための配慮をすること。

#### ② 市街地住宅総合設計

##### イ 対象建築物及び対象地域

市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上

を住宅の用に供する認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であるもの。

ロ～へは①に同じ

③ 再開発方針等適合型総合設計

イ 対象建築物及び対象区域

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、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であるもの。

ロ～へは①に同じ

## 4 公開空地等

### (1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までの全て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。

なお、長期優良住宅型総合設計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①から⑤までの全て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（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。）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おいて、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が3m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。）にあっては、最小幅が1.5m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、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	300㎡
ロ 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、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200㎡
ハ 近隣商業地域又は商業地域	100㎡
ニ 用途地域の指定のない地域	200㎡

ただし、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、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、イからニまでに定める数値を上回る場合は、当該数値以上）、かつ、50㎡以上であること。
- ④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩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、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

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用若しく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通路を除く。)又は保育所その他の生活支援施設及びその部分で次の①から⑤までのいずれか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、(3)に規定する公開空地等の有効面積に算入できるものとする。

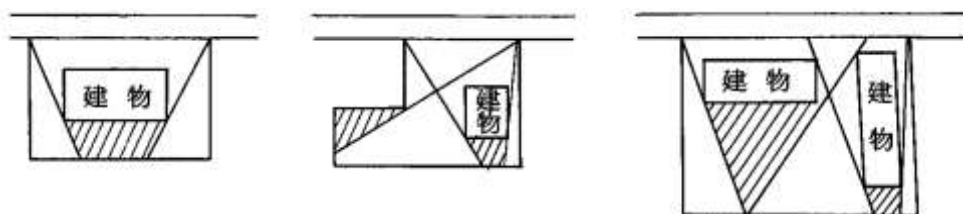
- ① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあっては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（敷地面積の10分の1以上（300㎡を上回る場合は、300㎡以上）、かつ、100㎡以上であること。）を有すること。
- ② 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。
- ③ 「環境の保全と創造に関する条例」に基づく屋上等の緑化部分（公開空地、公開空地である部分又は②に該当するものを除く。）であること。
- ④ 駅近傍等に設置される認可保育所、認定こども園及び次世代育成対策促進法に基づく「次世代育成支援市町行動計画」に位置づけられた指定保育施設（以下「保育所等」という。）で兵庫県が設置の認可等をしたものであること。
- ⑤ ④の保育所等に併設される屋外遊戯場（ただし、その面積が70㎡に満たないものを除く。）であること。

### (3) 公開空地等の有効面積の算定

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イからリまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- |   |      |
|---|------|
| イ 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 |
| ロ 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部分（イに該当するものを除く。）         | 1. 2 |
| ハ 面積が300㎡以上500㎡未満で幅員が6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） | 1. 1 |
| ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分                                    | 1. 0 |
| ホ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）  | 0. 5 |
| ヘ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地）   | 0. 3 |
| ト 屋上緑化（へに該当するものを除く。）（公開空地に準ずる有効な空地）                         | 0. 2 |
| チ 保育所等（公開空地に準ずる有効な空地）                                       | 0. 2 |

- リ 保育所等に併設される屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地） 1. 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、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- イ 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歩路を設けたものを除く。） 0. 5
- ロ 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
- ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の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公開空地（はり下（はり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。）
- (イ) はり下5m以上 0. 8
- (ロ) はり下2.5m以上5m未満 0. 6
- ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等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等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2
- 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等とみなして、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。



(斜線部分が公開空地の場合面積が低減される)

(道路のどの位置から見ても建築物又は隣地のかげになる部分は公開空地としての有効性が低いため、当該公開空地の面積に0.5を乗じて得たものを有効面積とする。)

道路からの見通しが計画建築物によって妨げられる公開空地の部分（②のイ関係）

図4-1

## 5 容積率の割増し

### (1) 容積率割増しの基準

#### ① 前面道路

計画建築物の敷地の前面道路（前面道路が2以上あるときは、少なくともその1つ）は、用途地域に応じ下表の幅員以上とすること。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、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してすることができる。

地 域 又 は 区 域	前面道路の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	6 m
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	6 m
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	6 m
近隣商業地域	8 m
商業地域	8 m
準工業地域	6 m
工業地域	8 m
工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

#### ② 割増しの算定

許可による容積率の割増しに当たって、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こと。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times \alpha \times 1.5 \times \beta \times K_A \} + A \times \gamma$$

V：割増し後の延べ面積

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、③及び(2)において同様とする。）

v：基準容積率

S：有効公開空地面積の合計

K<sub>i</sub>、α、K<sub>A</sub>：下表による割増係数

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

この場合において、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを $K_i$ とする。

長期優良住宅型総合設計の種類	係数 ( $\alpha$ )
基本型総合設計	1
市街地住宅総合設計	$a \times 3 / 4 + 1$
再開発方針等適合型総合設計	1.2

$a$  : 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  
( $2/3$ を超えるときは $2/3$ とし、以下③において同様とする。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
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、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	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

$A_{min}$  : 3の①ニの表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値（長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令第5条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模）

$\beta$  : (長期優良住宅部分の床面積の合計)  $\ast$  / (建築物の延べ面積)

- ※1 長期優良住宅部分については、次の※2から※5までのとおり取扱うものとする。また「延べ面積」については各階の床面積の合計をいう。
- ※2 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸（以下「長期優良住宅住戸」という。）の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- ※3 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分（例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等）は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- ※4 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。
- ※5 ※3及び※4以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分（以

下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。)の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

γ：次のイからホまでに掲げるもの（ただし、公開空地等に該当するものを除く。）の整備等を行う建築物について、10分の10を限度として、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増係数。（特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うことができる。）なお、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として、特別の容積率の割増しを行うことができる。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、イからホまでに掲げる施設等（以下「地域の防災又は環境等への貢献等部分」という。）が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設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する。

### ③ 割増し後の延べ面積の限度

②に規定する容積の割増しを行うにあたっては、次の表の長期優良住宅型総合設計の種類欄に掲げる区分に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを割増し後の延べ面積の限度とする。

長期優良住宅型総合設計の種類	割増し後の延べ面積の限度
基本型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20 / 10)$ のうちいずれか小さいもの

市街地住宅総合設計	$A \times v (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちのいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25 / 10)$ のうちのいずれか小さいもの

- ④ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、②に規定する割増係数及び③に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。

## 6 標示及び維持管理

建築主は、次に定めるところにより、将来にわたって、公開空地などを適正に維持管理しなければならない。

### (1) 標示

- ① 建築主は、次のイからハまでにより、標示板を設置すること。
  - イ 公開空地による特例を受けたものにあつては、公開空地内の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2箇所以上設置すること。なお、特定行政庁により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ものとする。
  - ロ 特例を受けた住宅にあつては、玄関ホール等の見やすい位置に、様式第2号の標示板（住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付したもの）を設置すること。なお、「特例を受けた住宅」に長期優良住宅部分及びそれ以外の住宅がある場合は、凡例を別にする等により、明示すること。
  - ハ 公開空地に準ずる有効な空地又は地域の防災又は環境等への貢献等部分にあつては、特例を受けた建築物又はその敷地内の見やすい場所に、当該部分が当該特例の適用を受けたものである旨の様式第1号又は第2号に準じた標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し、周囲の景観と調和するように配置すること。
  - イ 銅版、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。
  - ロ 堅固に固定されたものであること。
  - ハ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

### (2) 維持管理

- ① 建築主は、公開空地等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3号による維持管理責任者選任（変更）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等計画図を保管するとともに、その状況について様式第4号により3年ごとに特定行政庁に報告しなければならない。
- ③ 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。
- 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。
  - イ 長期優良住宅型総合設計による建築物であること
  - ロ 長期優良住宅型総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
  - ハ 公開空地等の維持管理及び費用負担
  - ニ 公開空地等の変更又は転用禁止

ホ 公開空地等の図面

## 7 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（建築基準法第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残りの敷地において長期優良住宅型総合設計許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うものとする。

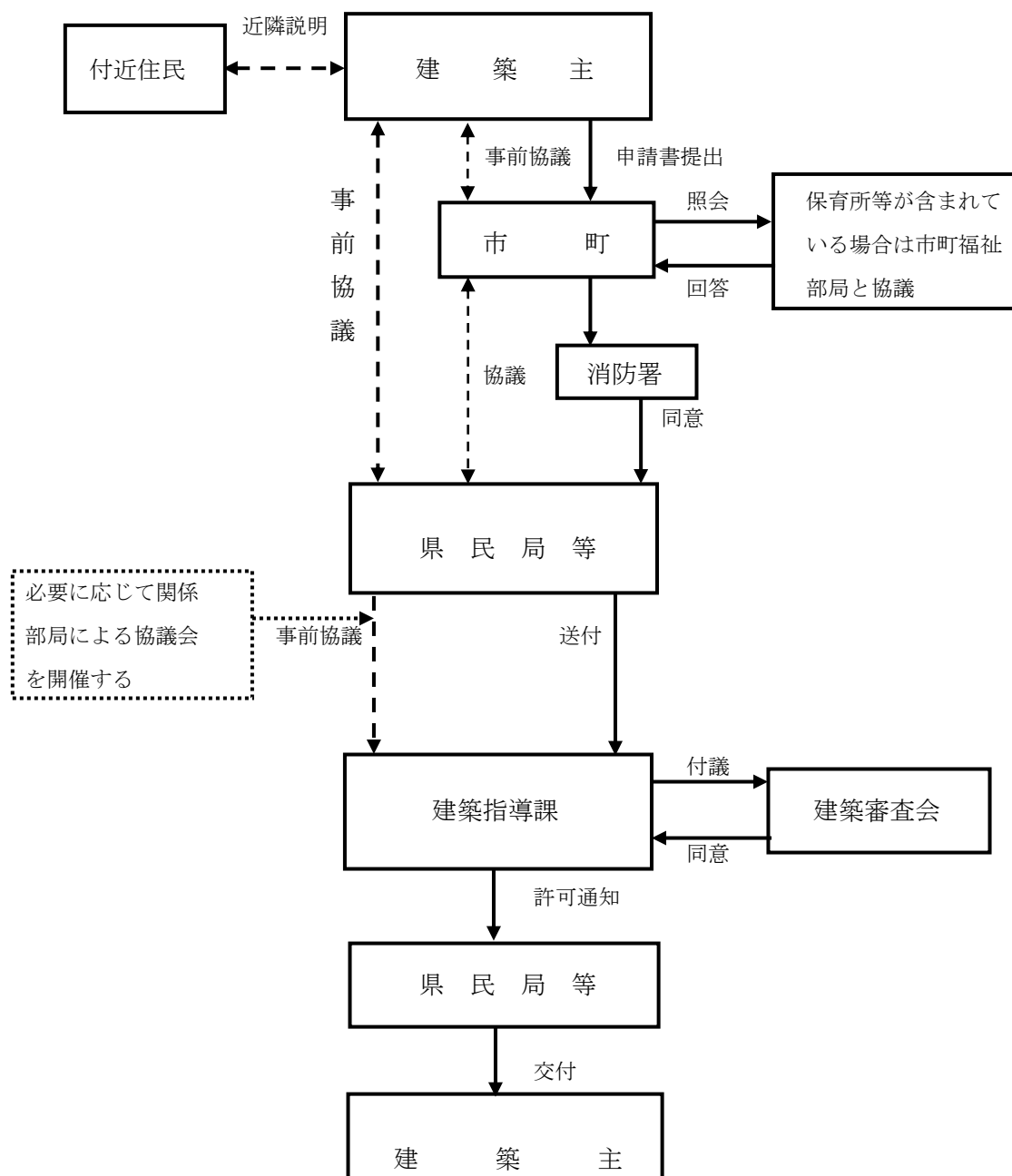
### (2) 広告物の取扱い

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、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「設置基準」を満足するものであること。

- ① 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- ② 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
- ③ 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。
- ④ 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集合広告物とすること。
- ⑤ 周囲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。

## 8 許可手続

### (1) 手続の流れ



#### 【注】

許可申請書提出前に、建築審査会提案伺を提出する。

## (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様式第5号の事前公開の標識（大きさは、縦90cm×横90cm以上）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。（市町の指導要領等による標識で標示内容及び大きさが様式第5号と同等のものについては様式第5号の標識に代えて使用できるものとする。）

公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。

### 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特定行政庁へ報告書を提出すること。

## (3) 事前協議

### ① 事前協議

基本計画について、「(1) 手続の流れ」に基づき、下記の資料等を作成し、特定行政庁及び市町と事前協議を行うこと。

### ② 必要資料等

#### イ 位置図

都市計画図等による。

#### ロ 建築計画概要

配置図、各階平面図、立面図、断面図及び設計概要書

#### ハ 公開空地等の計画図

植栽、舗装、前面道路との高低差等を明示する。

#### ニ 公開空地等面積求積図

#### (4) 建築審査会提案伺

基本計画の内容について、事前協議を行うこと。また、建築審査会提案伺について、建築審査会開催日の21日前までに建築指導課へ到着するよう、次に掲げる図書をA4版に製本し提出すること。

ア 建築審査会提案伺

イ 委任状又はその写し

ウ 理由書

許可を必要とする理由を明示すること。

エ 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（様式第3号）

建築主及び維持管理責任者を記入すること。

オ 用途地域図

都市計画図の用途地域にならいう着色した凡例を記入すること。

カ 付近現況図

周辺半径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。

用途	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿	淡黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫 モーブ
工業用	工場	明青 ライト・ブルー
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	濃緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バーント・シエンナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

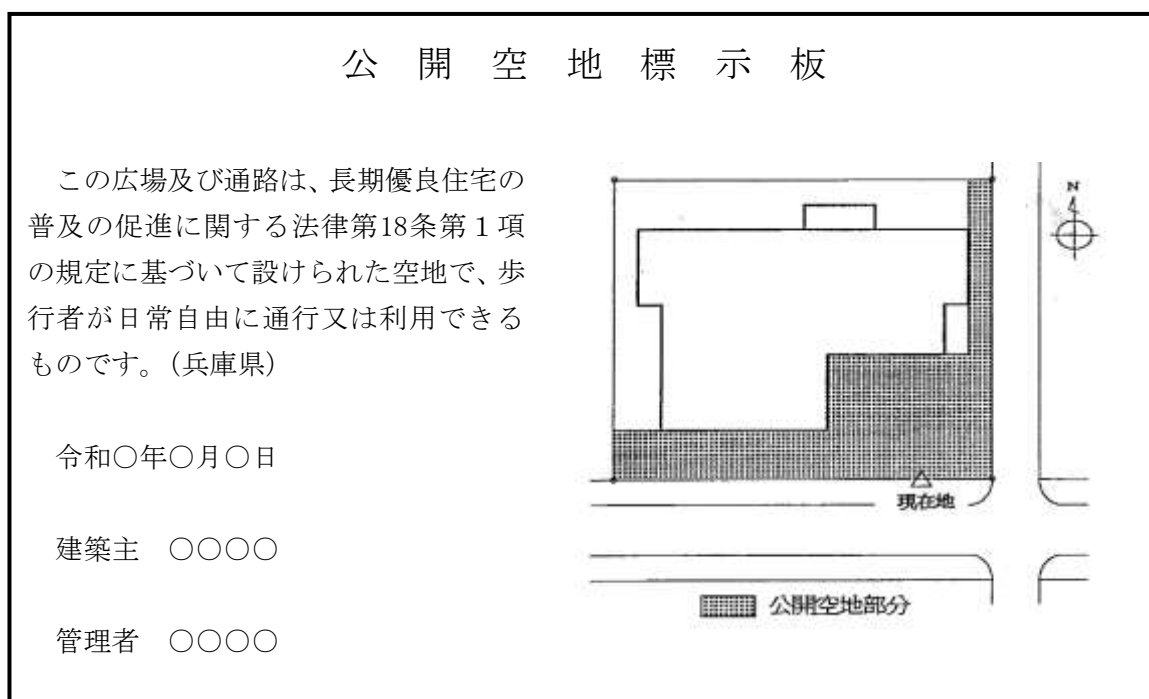
- キ 現場周辺状況写真  
周辺の状況が俯瞰できるような位置から撮影すること。
- ク 設計概要書
- ケ 透視図  
主要な公開空地等及び建築計画が、把握できるよう表現すること。
- コ 配置図  
前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示すること。
- サ 敷地面積求積図
- シ 床面積求積図
- ス 公開空地等計画図  
縮尺 1 / 300以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。  
なお、公開空地等が接する階の平面図も記載すること。
- セ 公開空地等面積求積図  
実面積及び有効面積を明記すること。
- ソ 表示板構造詳細図
- タ 動線計画図  
歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。  
なお、1階平面図も記入すること。
- チ 各階平面図
- ツ 立面図
- テ 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。
- ト 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）  
縮尺は 1 / 50～ 1 / 100とする。
- ナ その他必要な資料

## (5) 許可申請

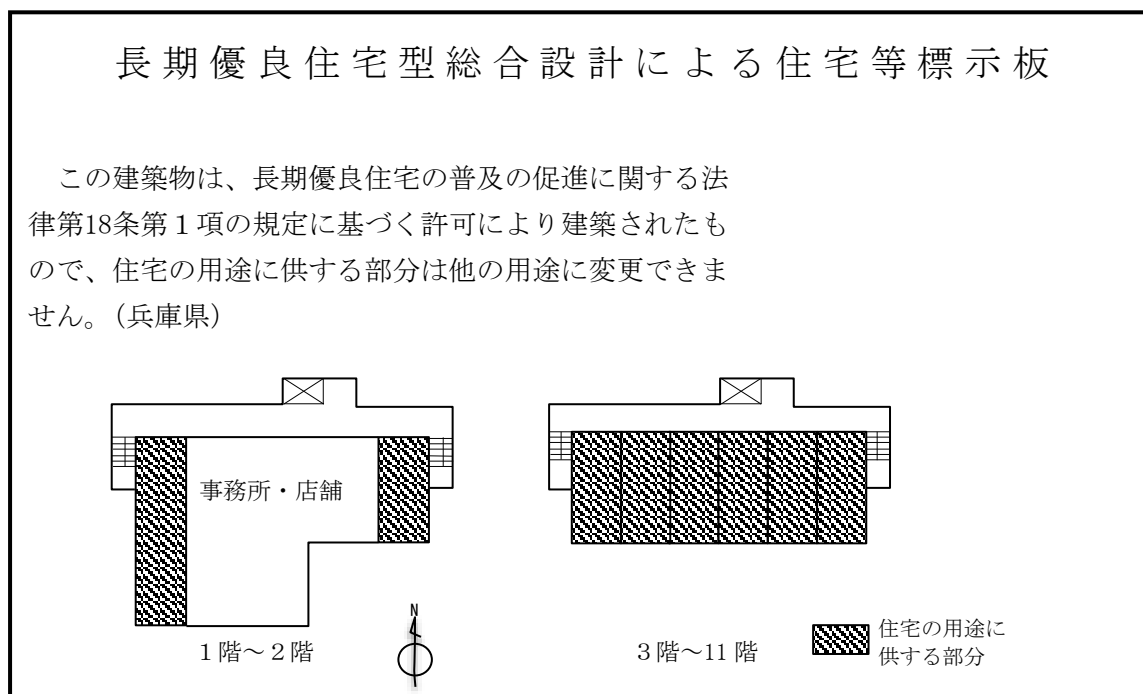
- ① 許可申請書  
許可申請書は、次に掲げる図書を A 4 版に製本し、正本 1 通及び副本 1 通提出すること。
  - ア 許可申請書  
イ～ナは(4)に同じ。
- ② 建築審査会に必要な資料  
建築審査会開催 2 週間前までに上記オ、カ、コ及びチ～ナを A 3 版で提出すること。

## 9 様式

### 様式第1号 公開空地標示板



### 様式第2号 特例を受けた住宅の玄関ホール等に掲示する標示板



※ 「特例を受けた住宅」に長期優良住宅部分及びそれ以外の住宅がある場合は、凡例を別にする等により、明示すること。

維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

令和 年 月 日

兵庫県知事 様

〔建築主〕

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_

電 話 \_\_\_\_\_

電子メール \_\_\_\_\_

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の規定による許可の特例を受けた公開空地等、地域の防災又は環境等への貢献等部分及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め、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

電子メール

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4号 公開空地等及び住宅の用途に供する部分の管理報告書

(表 面)

公開空地等及び住宅の用途に供する部分の管理報告書

令和 年 月 日

兵庫県知事 様

〔維持管理者〕

住 所  
氏 名  
電 話  
電子メール

兵庫県長期優良住宅型総合設計許可取扱要領に基づいて設置した公開空地等、住宅の用途に供する部分及び地域の防災又は環境等への貢献等部分の維持管理状況について、下記のとおり報告します。

記

所有者	氏 名						
	住 所						
許 可 年 月 日			許 可 番 号				
検 査 済 年 月 日			検 査 済 証 番 号				
計 画 名 称			主 要 用 途				
敷地の位置等	地 名 地 番						
	用 途 地 域		基 準 建 蔽 率	%	基 準 容 積 率	%	
	防 火 地 域	防火・準防火・指定なし	高 度 地 区	1種・2種・3種・指定なし			
	敷 地 面 積		そ の 他 の 地 域 地 区				
建築物概要	建 築 面 積		建 蔽 率	%			
	延 べ 面 積		容 積 率	%	許 容 容 積 率	%	
	構 造 ・ 階 数	造 地 上 階 / 地 下 階			最 高 高 さ	m	
緩和事項	容 積 率 制 限	1. 基本型 2. 市街地住宅 3. 再開発方針等適合型					
前 回 の 報 告 日		令 和 年 月 日					

現 地 検 査 日	本庁欄	受 付 欄
令 和 年 月 日		
係員欄	経由庁欄	

## (裏 面)

公開空地等について	面 積	m <sup>2</sup>	有効公開空地面積	m <sup>2</sup>
	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	住宅部分延べ面積	m <sup>2</sup>
	所 見			
	変 更 の 有 無 そ の 内 容			
	そ の 他 管 理 上 の 問 題 点 等			
地域の防災又は環境等への貢献等部分	該 当 部 分	<input type="checkbox"/> 地域の防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難スペース等 <input type="checkbox"/> 地域の開放集会所、スペース等 <input type="checkbox"/> 地域の子育て支援施設 <input type="checkbox"/> 地域の高齢者向け福祉施設、医療施設 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
	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	
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 公開空地図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、公開空地（茶）、緑地（緑）にて着色すること。
3 各階平面図	住宅の用に供する部分を着色（赤）すること。 ※ 特例を受けた「住宅」に長期優良住宅部分及びそれ以外の住宅がある場合は、着色を別にする等により、明示すること。
4 現況写真	公開空地等部分、住宅に供する部分、外観4面、遠景1、写真撮影位置図（1、2と兼用可）

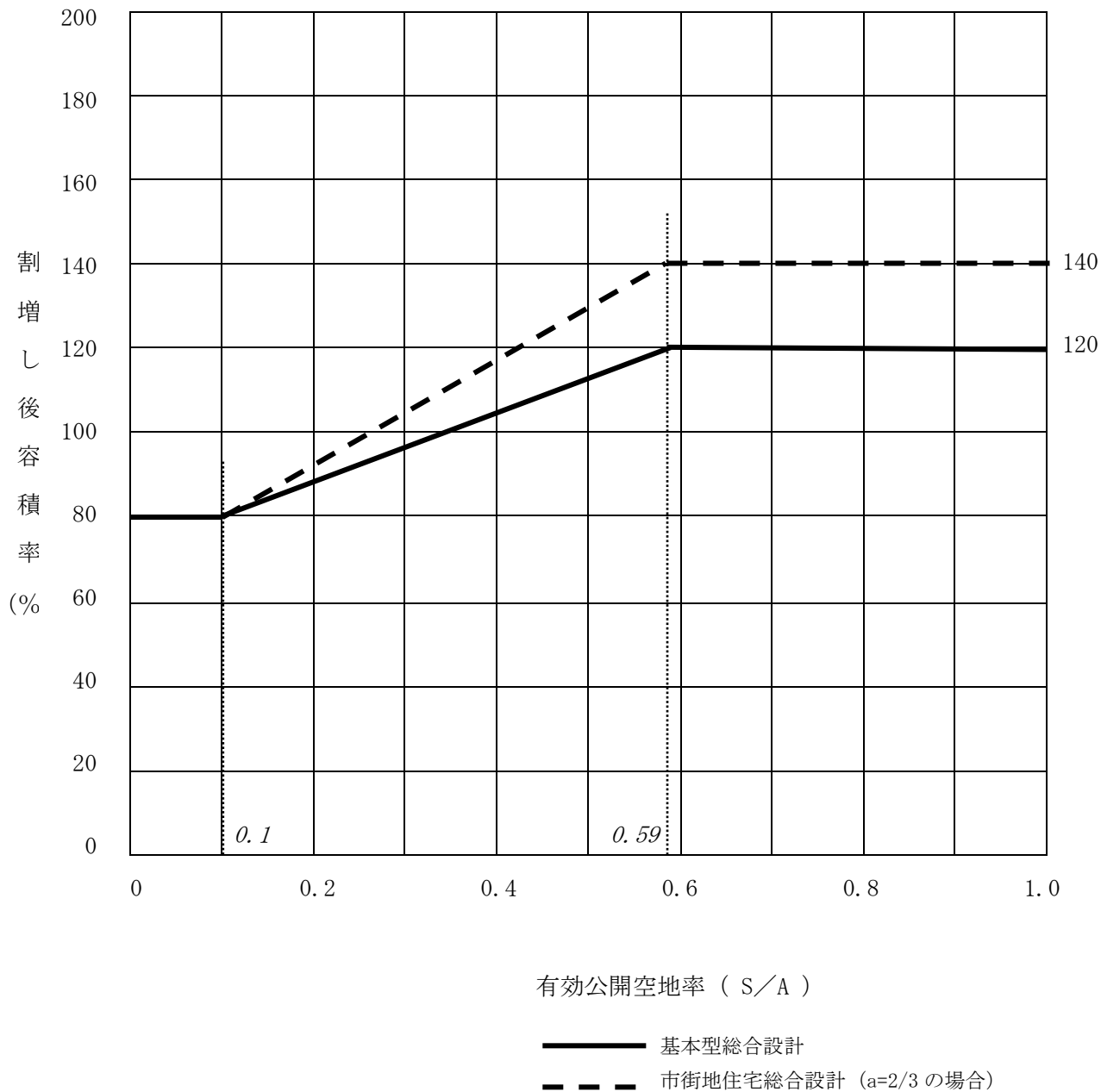
様式第5号 事前公開の標識

建 築 計 画 の お 知 ら せ	
敷地の地名地番	
建築物用途	
敷地面積	平方メートル
建築物の延べ面積	平方メートル
建築物の高さ	メートル
建築物の階数	地上 階 / 地下 階
予定工事期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日
建築主の住所氏名	(電話 )
設計者の住所氏名	(電話 )
工事監理者の住所氏名	(電話 )
標識の設置年月日	令和 年 月 日

## 10 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

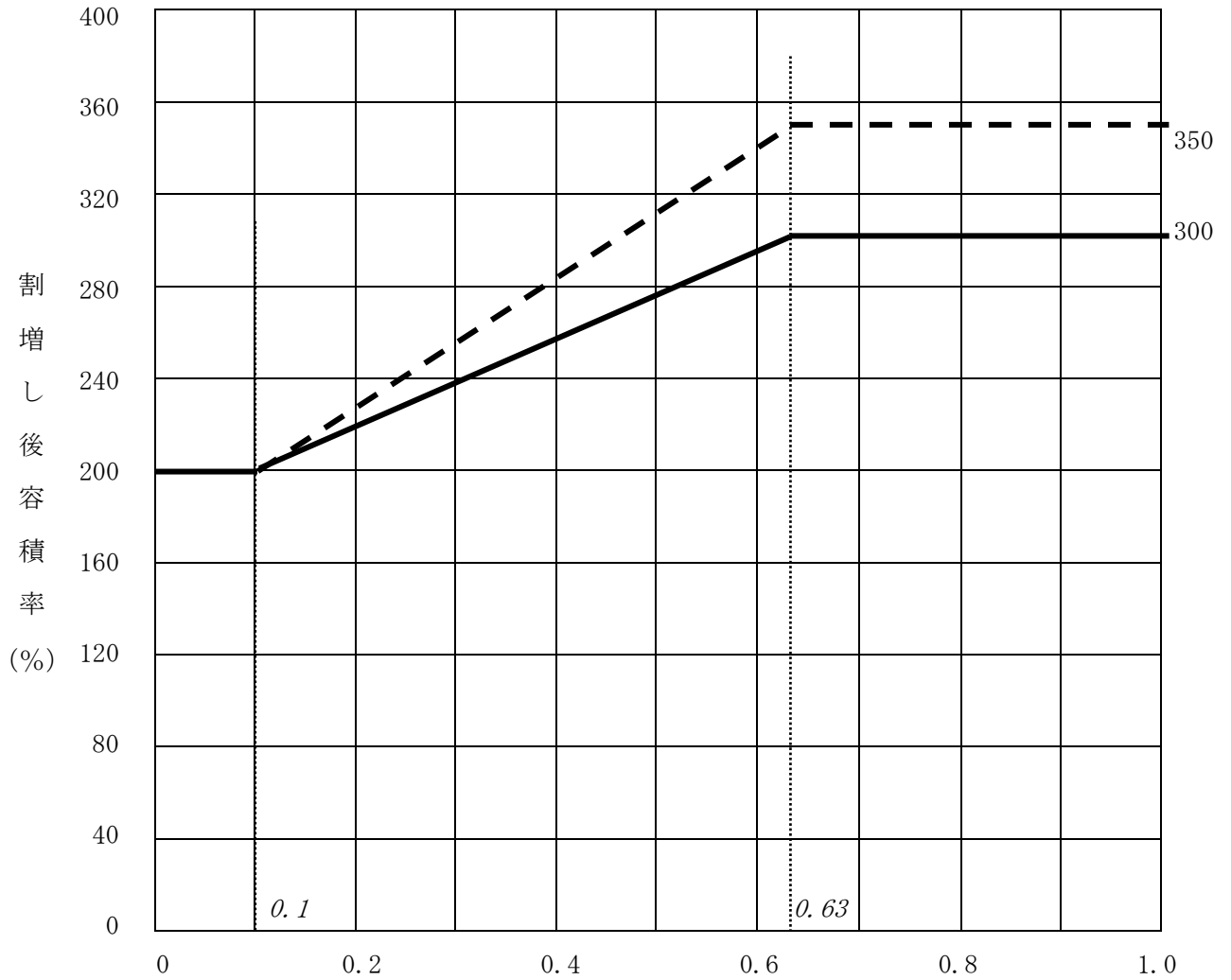
### 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率80%、基準建蔽率40%、 $\beta = 1$ 、 $\gamma$  (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)



## 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率200%、基準建蔽率60%、 $\beta = 1$ 、 $\gamma$  (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)

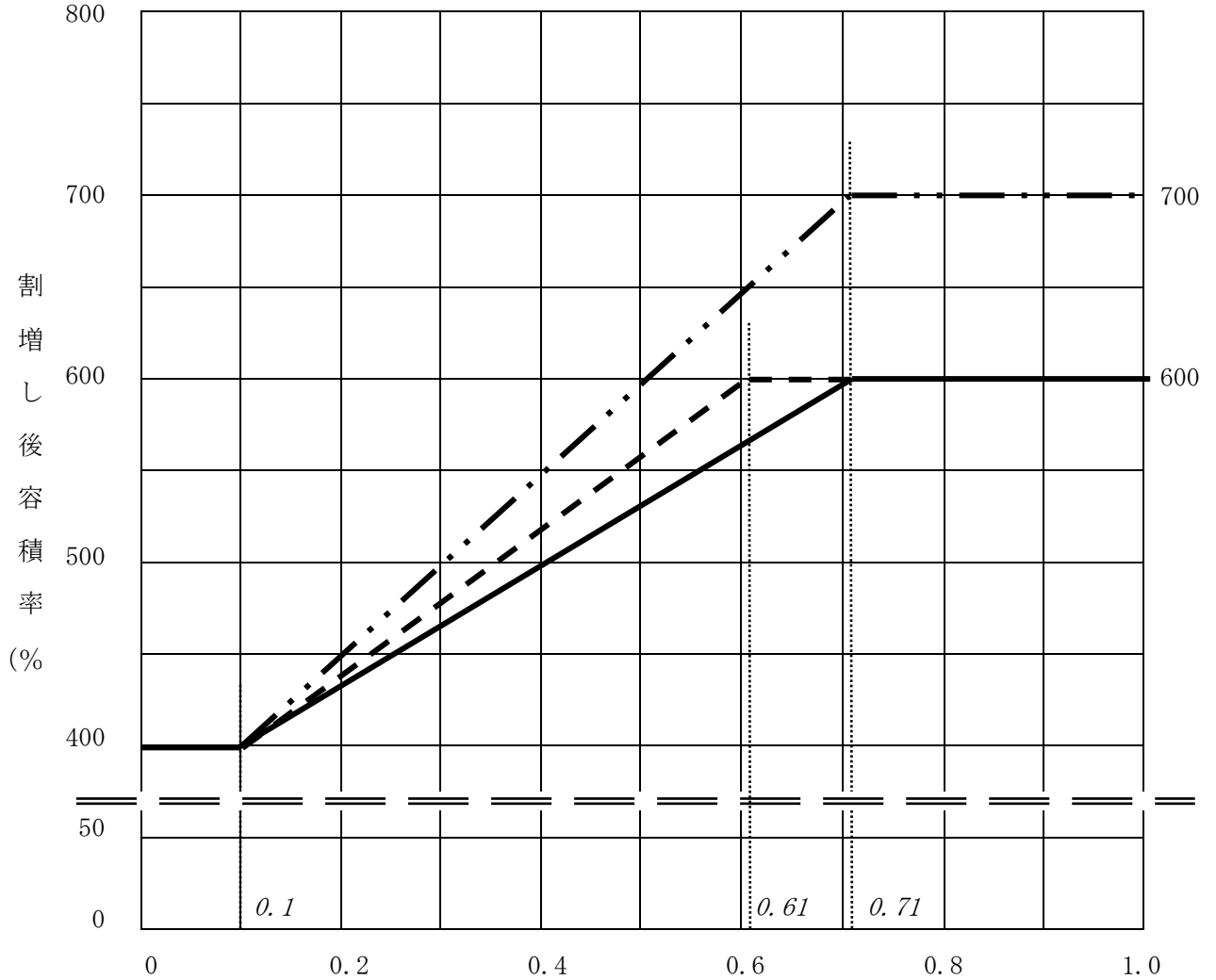


有効公開空地率 ( S/A )

- 基本型総合設計
- - - 市街地住宅総合設計 (a=2/3 の場合)

## 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500m<sup>2</sup>、基準容積率400%、基準建蔽率80%、 $\beta = 1$ 、 $\gamma$  (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)

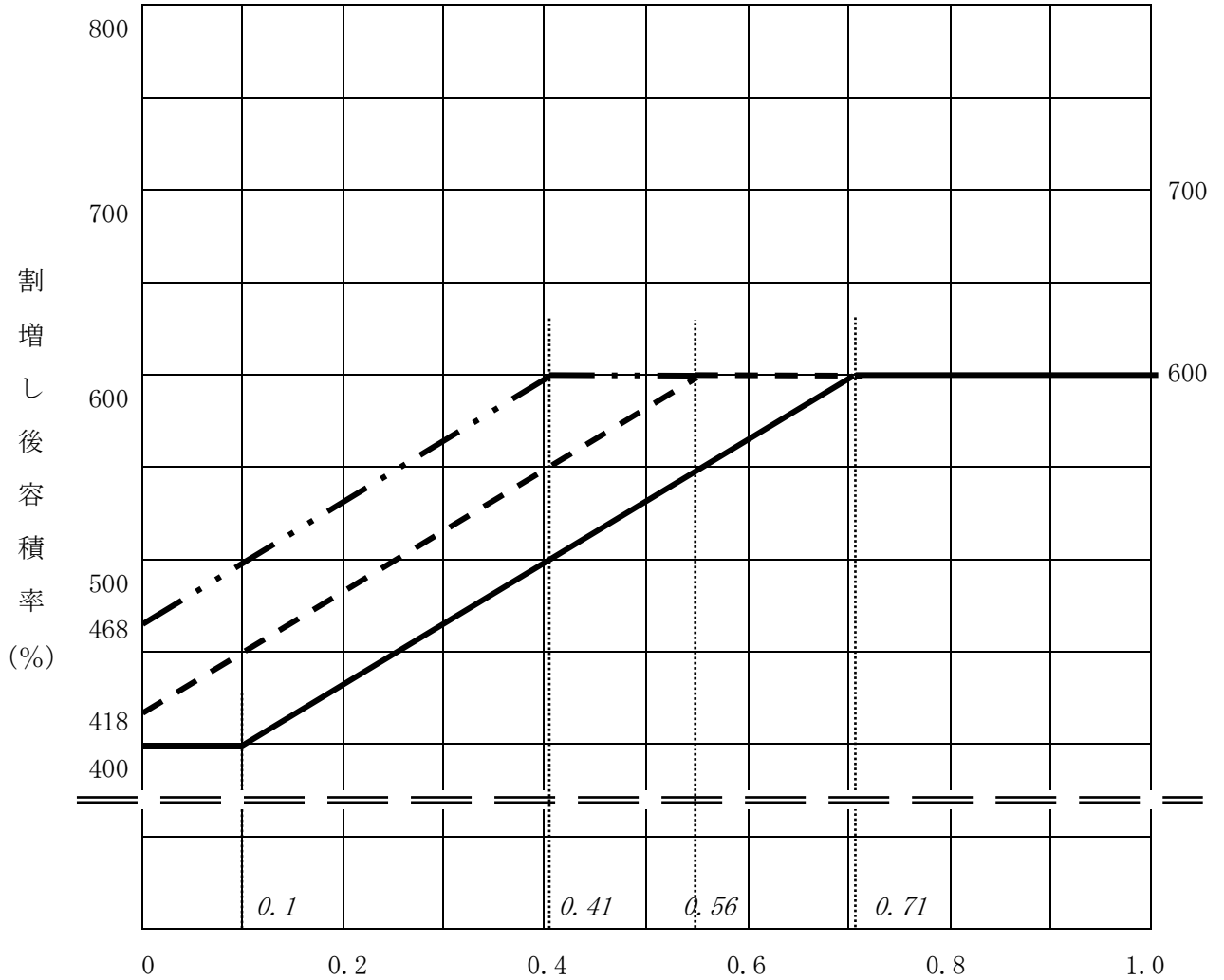


有効公開空地率 ( S/A )

- 基本型総合設計
- - - 再開発方針等適合型総合設計
- . - 市街地住宅総合設計 (a=2/3の場合)

## 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(基本型総合設計、敷地面積500㎡、基準容積率400%、基準建蔽率80%、 $\beta = 1$ の場合)



有効公開空地率 ( S/A )

- $\gamma$  (特別の容積率の割増係数) 0%の場合
- - - -  $\gamma$  (特別の容積率の割増係数) 50%の場合
- . . -  $\gamma$  (特別の容積率の割増係数) 100%の場合