

西宮市マンション建替型総合設計許可取扱要領

西宮市都市局建築・開発指導部建築指導課

平成 29 年 4 月
令和 3 年 12 月

目 次

1. 趣旨	3
2. マンション建替型総合設計の種類及び許可方針	3
3. マンション建替型総合設計の適用可否の判断フロー	4
4. 用語の定義	5
5. 許可の基本要件	6
5.1. 対象区域	6
5.2. 対象建築物	6
5.3. 非住宅部分の制限	6
5.4. 事前協議	6
5.5. 敷地条件等	7
5.6. 計画道路がある場合	7
5.7. 壁面後退	7
5.8. 緑化	8
5.9. 公共的駐輪場	8
5.10. 共同住宅	8
5.11. 機械式駐車施設	8
6. 公開空地等	8
6.1. 公開空地の定義	8
6.2. 有効公開空地面積の算定	10
6.3. 屋上緑地	11
7. 公開空地等による容積率の割増し	11
7.1. 容積率の割増しの算定	11
7.2. 容積率の割増しの限度	12
8. 保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例	13
8.1. 保育所等による特例	13
8.2. 自動車車庫による特例	13
9. 公開空地等の標示及び維持管理	14
9.1. 標示	14
9.2. 維持管理	14
10. 許可手続き	15
10.1. 事前協議	15
10.2. 近隣協議	15
10.3. 要除却マンション認定申請	15
10.4. 許可申請	16
10.5. 手続きの流れ	17

1. 趣旨

マンション建替型総合設計は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項の規定に基づき、一定規模以上の敷地を有し、かつ一定割合以上の空地を有する建築計画に対して、西宮市長（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の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率制限の緩和を、西宮市建築審査会の同意を得たうえで許可する制度である。

この要領は、マンション建替型総合設計における本制度の適正な運用を図り、良好な市街地環境の整備改善とより良い建築物の誘導を行うことを目的とするものである。

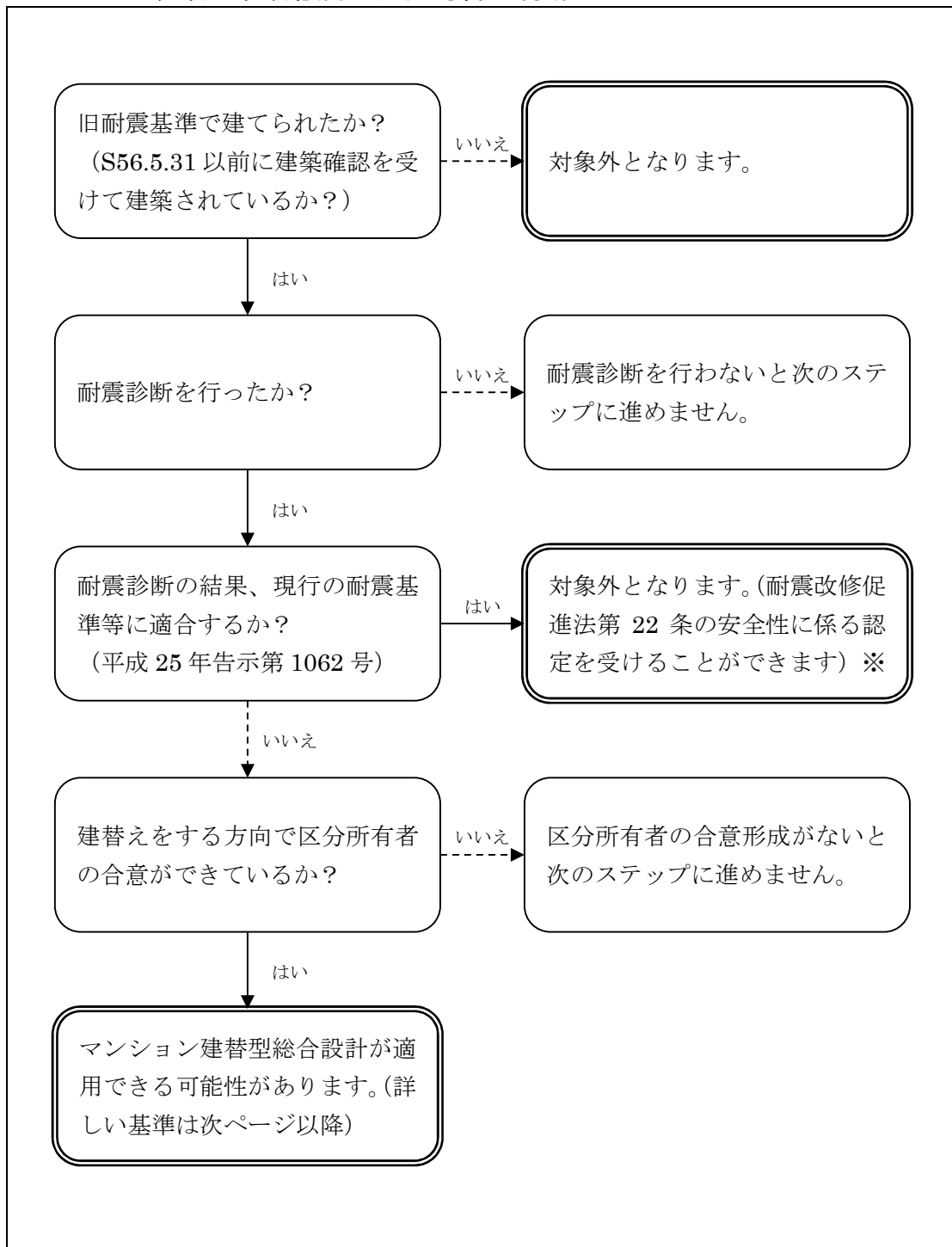
2. マンション建替型総合設計の種類及び許可方針

本市においては、基本的要件による「基本型総合設計」、再開発方針等に基づき市街地環境の整備改善を目的とする「再開発方針等適合型総合設計」について基準を設け、「保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例」について運用を図る。

なお、この要領による制限緩和は、建築基準法に定める容積率のみを対象とするため、都市計画において定める高度地区による制限については、都市計画部と協議が必要となる。

	対象区域	対象建築物の要件
基本型総合設計	市内全域	耐震に係る要除却認定 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
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	耐震に係る要除却認定 マンションの建替えにより新たに建築される、都市再開発方針、地区計画等に適合する マンション

3. マンション建替型総合設計の適用可否の判断フロー



※ 耐震診断の結果について（公財）兵庫県住宅建築総合センター等の評価機関による評価を取得する必要があります。

4. 用語の定義

この要領で使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- | | |
|---------------------|--|
| (1) 法 | 建築基準法 |
| (2) 令 | 建築基準法施行令 |
| (3) マンション建替法 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律 |
| (4) マンション | 2以上の区分所有者が所有する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの（マンション建替法第2条第1項第一号） |
| (5) 一般型総合設計 | 法第59条の2第1項に基づく総合設計制度 |
| (6) 耐震に係る要除却認定マンション | マンション建替法第102条第1項に基づく、当該マンションを除却する必要がある旨の認定（同条第2項第1号に係るものに限る。）を受けたマンション |
| (7) マンション建替型総合設計 | マンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度 |
| (8) 空地率 | 空地（ピロティ等によって覆われている部分及び建築物の屋上に設置するものを除く。）の敷地面積に対する割合 |
| (9) 基準容積率 | 法第52条第1項から第9項までの規定による容積率 |
| (10) 基準建蔽率 | 建築基準法第53条の規定による建蔽率 |
| (11) 公開空地 | 敷地内に日常一般に開放された空地であって、基準に適合するもの（「6.1.公開空地の定義」参照。） |
| (12) 歩道状公開空地 | 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ（最小限必要な車路のみにより分断されたものを含む。）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 |
| (13) 有効公開空地面積 | 公開空地の面積に、当該公開空地の区分に応じて公開空地の有効係数を乗じた数値（「6.2.有効公開空地面積の算定」参照。） |
| (14) 有効公開空地率 | 有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合 |
| (15) ピロティ等 | 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 |
| (16) 計画建築物 | 総合設計制度の適用を受けようとする建築物 |

5. 許可の基本要件

5.1. 対象区域

マンション建替型総合設計の種類に応じて、計画建築物の敷地が次に掲げる対象区域内であること。

	対象区域
基本型総合設計	市内全域
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

5.2. 対象建築物

マンション建替型総合設計の種類に応じて、計画建築物が次に掲げる対象建築物の要件に適合すること。

	対象建築物の要件
基本型総合設計	耐震に係る要除却認定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
再開発方針等適合型総合設計	耐震に係る要除却認定マンションの建替えにより新たに建築される、都市再開発方針、地区計画等に適合するマンション

5.3. 非住宅部分の制限

非住宅部分は次に掲げる基準に適合すること。ただし、「8.1.保育所等による特例」によって容積率の割増しを受ける、保育所その他の生活支援施設で子育て支援等の市の施策上必要と認められる部分にあつては、この限りでない。

- (1) 非住宅部分の床面積の合計が、耐震に係る要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計を超えないこと。
- (2) 非住宅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。

5.4. 事前協議

耐震に係る要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、耐震に係る要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

5.5. 敷地条件等

(1) 敷地の規模

計画建築物の敷地面積は、地域又は区域の区分に応じて、次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又は第二種低層住居専用地域	1,000 m ²
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	500 m ²
近隣商業地域又は商業地域	300 m ²
用途地域の指定のない区域	1,000 m ²

(2) 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）の幅員は、地域又は区域の区分に応じて、次に掲げる数値以上であること。ただし、敷地周辺の道路の状況を勘案し、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することができる。

地域又は区域	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、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、準住居地域又は準工業地域	6m
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8m
用途地域の指定のない区域	6m

(3) 敷地形態

敷地は、耐震に係る要除却認定マンションの敷地と概ね同一であること。ただし、他法令に基づき公共施設を設けなければならない場合、その他特定行政庁が耐震に係る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にあつては、この限りでない。

5.6. 計画道路がある場合

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基準を満たすこと。

5.7. 壁面後退

建築物の各部分から敷地境界線及び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 2 分の 1 以上とすること。ただし、安全上支障がないと認められる場合、又は落下物に対する危険防止上有効な措置を講じた場合は、この限りでない。

5.8. 緑化

原則として、計画建築物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。

5.9. 公共的駐輪場

駅周辺等の放置自転車等禁止区域等において不法駐輪等の対策及び環境整備向上のため、公共的駐輪場を配置する場合、居住者等の専用的に使用する施設を含まないこと。

5.10. 共同住宅

各住戸の床面積は、40㎡以上とすること。

5.11. 機械式駐車施設

多段式機械式駐車施設を計画する場合は、安全上及び景観上配慮すること。

6. 公開空地等

6.1. 公開空地の定義

公開空地とは、次の(1)から(10)までのすべてに該当する空地又は空地の部分（環境の向上に寄与する水辺空間、植栽等に係る土地を含む。）をいう。また、「6.3.屋上緑地」に定める屋上緑地は、公開空地に準ずる有効な空地として、「6.2. 有効公開空地面積の算定」に規定する有効公開空地面積に算入できるものとする。

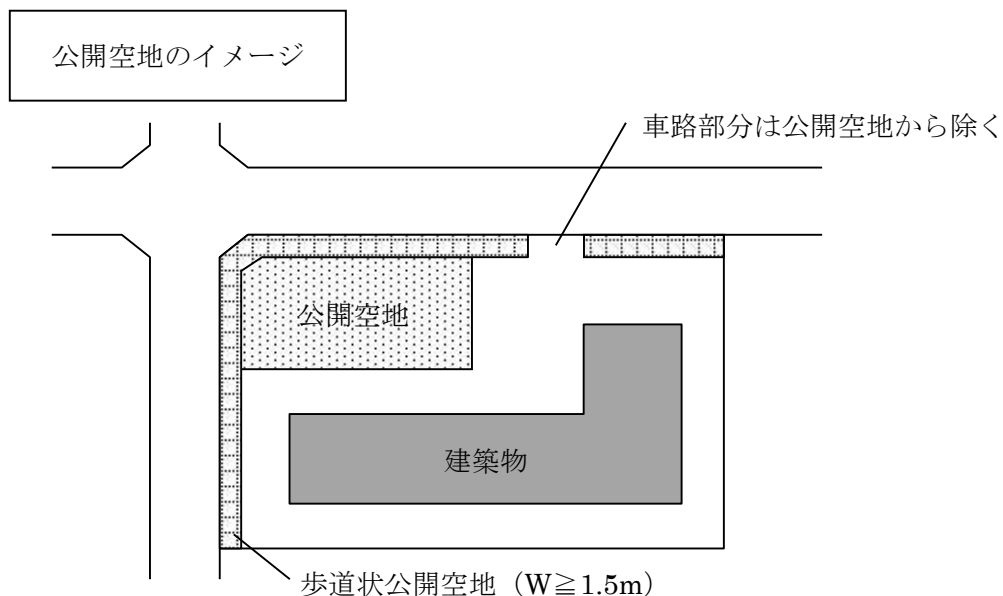
なお、計画建築物の整備と一体的に配置される公園、広場等の空地で、次の(1)から(10)までのすべてに該当するもののうち、事業者が無償譲渡又は無償貸付けを行うものであって、都市計画決定され又は地方公共団体により管理されるものは、これを公開空地とみなす。

- (1) 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が出入りする敷地内の通路を除く。）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は、深夜等において閉鎖することができる。
- (2) 特定の者が、営利目的のため利用又は占用しないこと。ただし、カフェテラス等、商業賑わいの増進に貢献するものとして特定行政庁が認めたものは、この限りでない。
- (3) 放置駐輪が多く発生している地域（放置自転車等禁止区域等）において、市関係部局等と協議の上、公共的駐輪場を適切に設け、特定行政庁が認めたもの。また、景観等に十分配慮した形態とすること。
- (4) 最小幅が3m以上であること。ただし、歩道状公開空地にあっては、最小幅が1.5m以上であること。

- (5) 一の公開空地の面積は、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（地域又は区域の区分に応じて、次に掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50㎡以上であること。

地域又は区域	一の公開空地の面積
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	300㎡
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㎡
近隣商業地域又は商業地域	100㎡
用途地域の指定のない区域	200㎡

- (6) 公開空地の意匠、形態等については、必要に応じて、植栽、ベンチ、外灯等を設置し、市街地環境の整備改善に寄与するよう配慮すること。
- (7) 歩道状公開空地を設ける場合は、ごみ集積場の位置、構造等について、市担当部局と十分に協議を行うこと。また、街区の角部分は広場状に整備するよう努めること。
- (8) 各住戸の居室の窓面及びバルコニーの先端部分より、原則として水平距離 2m以上離すこと。
- (9) 全周の8分の1以上が道路に接していること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けた場合等、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- (10) 道路との高低差が、6m以内であること。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。



6.2. 有効公開空地面積の算定

(1) 有効公開空地面積は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積にアからエまでに掲げる係数を乗じて算定すること。

ア 歩道状公開空地(幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。) 1.5

ただし、歩道状公開空地のうち、歩道と段差がなく、歩道と合わせた幅員が6m以上であり、その位置及び形態により、特定行政庁が市街地環境に貢献していると認めたものは、2.0とする。

イ 面積が500㎡以上で、幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(アに該当するものを除く。) 1.2

ウ 面積が300㎡以上500㎡未満で、幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(アに該当するものを除く。) 1.1

エ 公開空地又は公開空地の部分で、上記のいずれにも該当しないもの 1.0

(2) 次に掲げる有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に(1)に規定する係数を乗じたものに、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こと。

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。) 0.5

イ 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接す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 ピロティ等によって覆われているもの(はり下(はりがない場合は床版下。以下同じ。)10m以上のもの又は気象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。)

	はり下 2.5m 以上 5m 未満	はり下 5m 以上
3 面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.6	0.8
上記以外のもの	0.4	0.6

(3) 公開空地の袋路状の部分は、その幅と同じ長さの奥行までを有効とすること。ただし、有効に利用されると認められる場合は、この限りでない。

(4) 隣接する敷地において一体的に計画した公開空地は、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。この場合において、(1)及び(2)の規定中「当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とあるのは、「当該敷地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とすること。

6.3. 屋上緑地

利用可能な屋上の 20%以上を緑化した場合の屋上緑地（規模が「6.1.公開空地の定義」(4)及び(5)に規定する規模以上のものに限る。）については、公開空地に準ずるものとして、係数 0.2 を乗じて有効公開空地面積を算定すること。ただし、屋上緑地のうち、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、一般市民が自由に利用できるものは、係数 0.3 を乗じて有効公開空地面積を算定すること。

7. 公開空地等による容積率の割増し

7.1. 容積率の割増しの算定

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、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \left\{ 1 + \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times K_i \times \alpha \times 1.5 \times K_A \right\}$$

V : 割増し後の延べ面積(m²)

A : 敷地面積(m²)

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積の合計(m²)

K_i : 下表による割増係数

基準容積率(v)	割増係数(K _i)
v < 10/10	$\frac{2}{3}$
10/10 ≤ v < 90/10	$\frac{1}{3} + (9 - v) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{3}$
90/10 ≤ v	$\frac{1}{3}$

α : 下表による割増係数

	割増係数(α)
基本型総合設計	1
再開発方針等適合型総合設計	1.2

K_A：下表による割増係数

地域又は区域	敷地面積(A)	割増係数(K _A)
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、商業地域又は準工業地域	5,000 m ² 以上	2
	5,000 m ² 未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5,000 - A_{min}}$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min}：「5.5.敷地条件等」(1)に掲げる敷地面積の規模(m²)

7.2. 容積率の割増しの限度

「7.1.容積率の割増しの算定」に規定する容積率の割増しは、マンション建替型総合設計の種類に応じて、次に掲げるものを限度とすること。

	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 $A \times \left(v + \frac{20}{10}\right)$ と 従前の延べ面積のうち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 $A \times \left(v + \frac{25}{10}\right)$ と 従前の延べ面積のうちいずれか小さいもの

※ 従前の延べ面積とは、耐震に係る要除却認定マンションを含む敷地全体の床面積の合計（自動車車庫等の部分の床面積については全体の床面積合計の 5 分の 1 を限度として除く。）とする。

8. 保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例

8.1. 保育所等による特例

(1) 対象建築物

保育所その他の生活支援施設（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に限る。）を設置する建築物で、子育て支援等の市の施策上必要と認められるもの

(2) 容積率割増し基準

「7.1.容積率の割増しの算定」に規定する容積率の割増しと併せて、当該施設部分の床面積の範囲内で、特定行政庁が認める面積を割増しすること。

(3) 割増しの限度

この特例による割増し面積は、「7.2. 容積率の割増しの限度」に規定する延べ面積の限度における割増し相当部分の面積の2分の1を限度とすること。また、割増し加算後の計画建築物全体の延べ面積は、「7.2. 容積率の割増しの限度」に規定するものを限度とすること。

8.2. 自動車車庫による特例

(1) 対象建築物

時間貸し等により一般公共の用に供する自動車車庫（30台以上に限る。）を設置する建築物（路上駐車防止のため、商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち、特定行政庁が自動車車庫の確保が必要であると認めた区域内に限る。）

(2) 容積率割増し基準

「7.1.容積率の割増しの算定」に規定する容積の割増しと併せて、自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号イ及び第3項第1号の規定により、容積率制限に関して延べ面積に算入しない部分を除く。）の床面積の合計を割増しすること。

(3) 割増しの限度

この特例による割増し面積は、「7.2. 容積率の割増しの限度」に規定する延べ面積の限度における割増し相当部分の面積の2分の1を限度とすること。また、割増し加算後の計画建築物全体の延べ面積は、「7.2. 容積率の割増しの限度」に規定するものを限度とすること。

9. 公開空地等の標示及び維持管理

9.1. 標示

- (1) 建築主は、公開空地等に関する標示板（建指第 20 号様式）を、公開空地内の一般市民にわかりやすい場所に 2 か所以上設置すること。
- (2) 標示板には、当該建築物が総合設計制度の許可を受けたこと、公開空地は一般市民の誰もが利用できることを明記すること。また、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地は、公開時間を明記すること。
- (3) 保育所等又は自動車車庫による容積率の割増し特例を受けた場合は、(1)の標示板のほかに、その建築物内の適当な場所に、特例の適用を受けたことを標示すること。
- (4) 標示板の規格は、原則として次のとおりとし、周囲の景観に調和するよう設置すること。
 - ア 銅板、ステンレス板等、耐候性と耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。
 - イ 堅固に固定すること。
 - ウ 大きさは、縦 50cm 以上、横 50cm 以上とすること。
 - エ 標示板の文字や図は消えにくいものとする。

9.2. 維持管理

- (1) 建築主は、公開空地等維持管理責任者選任届及び誓約書（建指第 19 号様式）を特定行政庁に提出し、公開空地等及び特例を受けた施設の維持管理を将来にわたって適切に行うこと。また、公開空地等維持管理責任者に変更がある場合は、同様式（変更届）及び誓約書を提出すること。
- (2) 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及び特例の適用を受けた施設の維持管理義務を継承すること。
- (3) 建築主は、「6.1. 公開空地の定義」の(2)に基づき、特定行政庁が認めた範囲内で、公開空地を特定の者が長期にわたり占有する場合には、その内容について事前に特定行政庁と協議すること。
- (4) 建築主は、建築物又は公開空地の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事、その他管理行為等で一時占有する場合には、一般歩行者等の通行及び安全に配慮し、その内容について事前に特定行政庁と協議すること。
- (5) 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 総合設計制度による許可を受けた建築物であること。
 - イ 公開空地等及び特例を受けた施設の変更又は転用を禁止し、適正に維持管理すること。
 - ウ 公開空地等標示板を適正に維持管理すること。
 - エ 公開空地等及び特例を受けた施設の図書を適正に保管すること。

10. 許可手続き

10.1. 事前協議

許可を受ける場合は、以下の書類により事前協議を行い、特定行政庁の指導を受けること。

- (1) 事前協議書（建指第 17 号様式）
- (2) 申請理由書
- (3) 付近見取図（1/2500）
- (4) 敷地の外周からの 300m 範囲内の建築物の位置及び用途並びに土地の利用状況を明示した図面（1/2500）
- (5) 計画建築物概要書及び一般図
（設計概要書（建指第 18 号様式）、配置図、平面図、立面図、断面図等）
- (6) 公開空地計画図
- (7) 周囲の道路配置現況図
- (8) 道路又は周囲の敷地若しくは土地と建築物の高さの関係を示した図書
- (9) 日影図

10.2. 近隣協議

総合設計に係る建築計画について、敷地周辺の住民に対して事前協議を行い、その結果を特定行政庁に報告すること。

10.3. 耐震に係る要除却マンション認定申請

認定を受ける場合は、以下の書類を提出すること。

- (1) 除却の必要性に係る認定申請書（省令様式第 11）
- (2) 木造のマンション又は木造と木造以外の構造とを併用したマンションの木造の構造部分の状況（省令様式第 12）（木造の場合）
- (3) 区分所有法第 18 条第 1 項の規定により当該認定の申請を決議した集会の議事録の写し
- (4) 認定の申請に係るマンションがマンション建替法第 102 条第 2 項の国土交通大臣が定める基準に適合していないことを市長が適切であると認める者が証する書類
- (5) 認定の申請に係るマンションの付近見取図（1/2500）
- (6) 付近建物現況図（1/2500）
- (7) 認定の申請に係るマンションの配置図
- (8) 認定の申請に係るマンションの各階平面図
- (9) その他添付を指示した資料

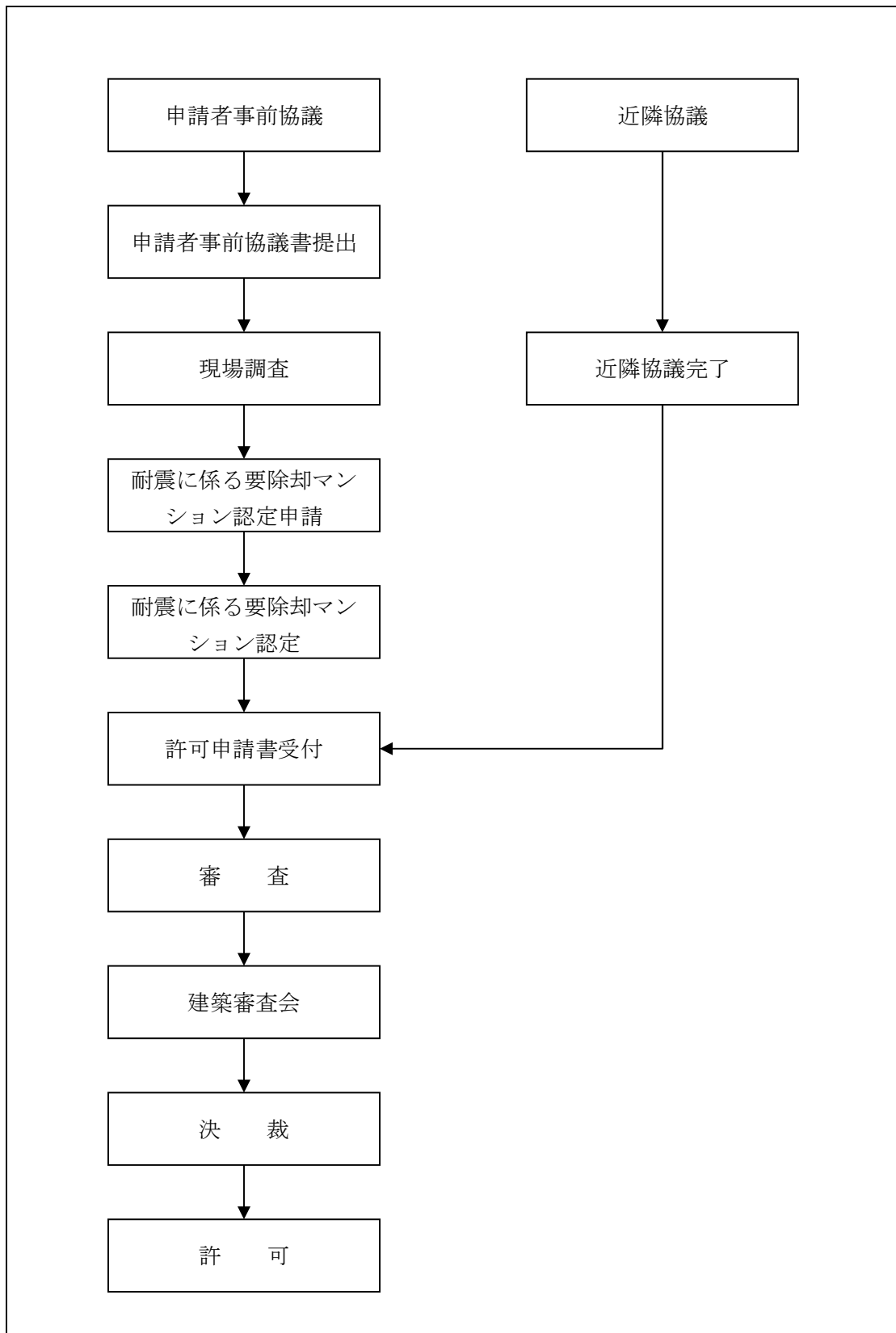
10.4. 許可申請

事前協議の(2)から(9)までの書類に加えて、以下の書類を提出すること。

- (1) 許可申請書（省令様式第 15）
- (2) 委任状
- (3) 近隣協議結果報告書
- (4) 敷地求積図、建物求積図
- (5) 動線計画図
- (6) 透視図
- (7) 現場周辺状況写真
- (8) その他添付を指示した資料

上記提出書類の記載等は、別途特定行政庁の指示に従うこと。

10.5. 手続きの流れ



62に20211220