

# 那覇市総合設計許可取扱要綱

那覇市 まちなみ共創部 建築指導課

令和元年 1 2 月

# 目次

<b>第1 趣旨</b> . . . . .	<b>1</b>
1. 目的 . . . . .	1
2. 基本目標 . . . . .	1
3. 運用方針 . . . . .	1
<b>第2 技術基準</b> . . . . .	<b>2</b>
1. 用語の定義 . . . . .	2
2. 適用の要件 . . . . .	2
(1)基本要件	
(2)公開空地の基準	
(3)公開空地の有効面積の算定	
(4)敷地内に計画道路がある場合	
3. 容積の割増 . . . . .	7
(1)通常容積の割増	
(2)共同住宅の容積の割増	
(3)宿泊施設の容積の割増	
4. 建築物の各部分の高さに関する緩和 . . . . .	9
(1)絶対高さ制限に関する緩和	
(2)道路斜線制限及び隣地斜線制限に関する緩和	
(3)建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の 内外にわたる場合の措置	
<b>第3 公開空地の標示と維持管理等</b> . . . . .	<b>14</b>
1. 公開空地の標示 . . . . .	14
(1)公開空地である旨の標示	
(2)標示板の規格	
2. 維持管理等の報告等 . . . . .	14
(1)維持管理責任者の選任（変更）届	
(2)公開空地の適切な維持管理の責任	
(3)維持管理状況の報告	
(4)維持管理責任の継承	
3. 公開空地の変更 . . . . .	15
4. 公開空地の一時使用等 . . . . .	15
(1)公開空地の一時使用	
(2)一時使用の状況の報告	

補則

付則

## 第1 趣旨

### 1. 目的

総合設計制度は、建築基準法第59条の2に基づく特定行政庁（市長）の許可により同法の一部の規定が緩和されるもので、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する良好な建築計画について、容積率並びに道路斜線及び隣地斜線の制限緩和を行うものである。

那覇市では、快適な歩行空間の整備、広場や緑地の確保等、市街地環境の向上に多くの課題を抱えているため、これらの課題改善に資する建築計画かどうかという視点が、この制度活用のひとつの判断材料となる。

本市の実情に即した、まちづくりに貢献する良好な建築計画を積極的に誘導し、市街地環境の整備及び改善を図るため、総合設計制度の具体的な取扱いを本要綱に定める。

### 2. 基本目標

総合設計制度の運用にあたって、基本目標を次のとおり定める。

- (1) 市街地における公共的な空間の整備誘導
- (2) 良好な都市景観及び潤いのある緑地空間の創造
- (3) 敷地の集約による市街地環境の改善

本市における建築活動の実態及び市街地の現況に鑑み、個々の建築物の整備のみでなく、周辺地域の市街地環境の向上に資する建築計画を誘導する。

(1) については、道路に沿った公開空地の設置に重点を置く歩行者のための空間をつくること、(2) については、形態制限により不整形な建築物となるものを街路景観の立場で整えること及び敷地内を緑化すること、(3) については、都市における共同開発の有利性をうながし、周辺地域の建築物や広場（公園、道路等）と一体的な建築計画を誘導することとする。

### 3. 運用方針

本要綱は、沖縄の地域性及び本市の特殊性に鑑み、建築基準法第59条の2の許可要件を示したものである。

市街地環境の整備改善に資する度合いを、建築計画の形状又は数値数式によって一律に評価することは困難であるが、計画の基本となる要件のうち、定量化できる部分の基準化を図った。

具体的な審査は、本要綱に定める第2の技術基準により行うが、建築計画の評価がその場所や公開空地の計画位置によって異なるため、市街地環境の整備改善への貢献度といった総合的な評価は、建築審査会の同意をもって判断するものである。

## 第2 技術基準

技術基準は、法及び政令に定める有効な都市空間の確保を基調とし、本制度の適用対象となるための基本要件と、数値数式で示した容積の割増基準等により構成する。

### 1. 用語の定義

この要綱で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 法 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2) 政令 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (3) 規則 那覇市建築基準法の施行に関する規則（平成20年那覇市規則第5号）
- (4) 建築物 総合設計制度の適用を受ける建築物
- (5) 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
- (6) 基準建蔽率 法第53条の規定による建蔽率
- (7) 公開空地 第2（2）に定める基準に適合する開放空間
- (8) 有効係数 第2（3）に定める公開空地の位置、形状及び道路面からの高低差等によって、その公開性を判定する係数
- (9) 有効公開空地面積 公開空地面積に有効係数を乗じた面積

### 2. 適用の要件

#### (1) 基本要件

##### ① 対象地域

建築物の敷地が市街化区域内であること。ただし、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いては、法第55条第1項に規定する絶対高さ制限の緩和に限り適用する。

##### ② 敷地面積の規模

敷地面積の規模は、表2-1に掲げる数値以上であること。

表2-1 敷地面積の規模（規則第22条）

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	政令第136条第3項表(ろ)欄に定める規模とする。
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 工業地域	500㎡

③ 敷地内の絶対空地率

敷地の絶対空地率（敷地面積から建築面積を減じた敷地部分の面積の敷地面積に対する割合）は、表 2-2 の各欄に掲げる緩和事項に応じ当該各欄に掲げる式によって得られる値以上とする。

表 2-2 絶対空地率

緩和事項		絶対空地率
容積率制限の緩和 (政令第 136 条第 1 項)		$12/10 - C$
各部分の高さのみの緩和 (政令第 136 条第 2 項)	$C \leq 5/10$ の 場合	$11/10 - C$
	上記以外の 場合	$11.5/10 - C$

C : 基準建蔽率

④ 前面道路の幅員及び敷地の接道長

建築物の敷地は、表 2-3 の各欄に掲げる用途地域に応じ当該各欄に掲げる数値以上の幅員を有する道路に、当該敷地境界線の周長の 6 分の 1 以上接するものであること。ただし、近隣商業地域又は商業地域にある建築物の敷地が、幅員 6 m 以上の道路に、当該敷地境界線の周長の 4 分の 1 以上接する場合は、この限りではない。

表 2-3 前面道路の幅員

用途地域	前面道路幅員
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 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	6 m
近隣商業地域 商業地域 工業地域	8 m

⑤ 有効公開空地率の最低限度

建築物の敷地内における有効公開空地率（有効公開空地面積の敷地面積に対する割合）は、表 2-4 の各欄に掲げる用途地域に応じ当該各欄に掲げる式によって得られる値以上とする。

表 2-4 有効公開空地率

用途地域	有効公開空地率 (S / A)
第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域	0.2

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	$0.2 + (1 - C) \times (10 / 4.5) \times 0.3$
近隣商業地域 商業地域	$0.3 + (1 - C) \times (10 / 4.5) \times 0.3$

C：基準建蔽率

⑥ 道路に沿った公開空地の設置

建築物の敷地内には、原則として道路に沿った公開空地を、既存道路と同一レベルで道路境界線に沿って連続して設けるものとする。ただし、2以上の道路に接する場合で、主要な道路（歩行者空間として整備することが望ましい道路とする。④において同様とする。）のみに公開空地の設置が望ましい計画にあっては、この限りでない。

⑦ 主要な道路からの建築物の後退

建築物の各部分は、主要な道路境界線から、当該計画建築物の高さの平方根の2分の1以上後退するものとする。

ただし、壁面を揃えることが望ましい地域、地区及び建築計画にあっては、この限りでない。

⑧ 福祉環境の整備

沖縄県福祉のまちづくり条例（平成9年4月1日沖縄県条例第5号）第2条第2号に規定する生活関連施設に該当する建築物は同施行規則第5条に規定する整備基準に適合した計画とすること。

(2) 公開空地の基準

公開空地とは、次の①から⑥までのすべてに該当する敷地内の空地又は空地の部分（当該空地内に設けられた植込み、芝生、池等、当該空地の環境の向上に寄与するものを含む。）をいう。

公開空地は、建築物の敷地内に設けることを原則とするが、次の①から⑥までのすべてに該当する空地、又はそれ以上の公開性があると認められる空地は、敷地外に確保することができる。

なお、建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場、緑地等の空地で、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、①から⑥までのすべてに該当するもの（以下「公共空地」という。）については公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行又は利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が出入りする敷地内通路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で、市長が認めたものにあっては、深夜等において閉鎖することができる。

- ② 最小幅が4 m以上であること。ただし、道路に沿って設けられ、かつ、道路と一体的に利用可能な公開空地においては、最小幅が2 m以上（近隣商業地域又は商業地域の場合は、1.5 m以上。）であること。又、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においては、最小幅が2 m以上であること。
- ③ 公開空地全周の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歩道を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- ④ 道路との高低差は、4 m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。
- ⑤ 階段及び斜路の幅は、2 m以上であること。この場合において、階段は、けあげ15 cm以下、踏面30 cm以上とし、斜路の勾配は、10分の1以下とすること。
- ⑥ 一の公開空地の面積は、表2-5の各欄に掲げる用途地域に応じ当該各欄に掲げる数値以上であること。ただし、歩行者の利用しやすい形態で歩道の用に供する公開空地にあつては、この限りでない。

表2-5 公開空地の面積

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	200 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 準工業地域 工業地域	100 m <sup>2</sup>
近隣商業地域 商業地域	50 m <sup>2</sup>

### (3) 公開空地の有効面積の算定

- ① 公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積にIからIVまでに掲げる有効係数を乗じたものとする。

I 道路に沿った公開空地及び通り抜け歩道の用に供する公開空地（これらの公開空地の幅が4 mを超えるものにあつては、幅が4 m以内の部分に限る。）にあつては1.5とする。

Ⅱ 近隣商業地域又は商業地域の道路に沿った公開空地で天空へ開放されている場合には、表2-6に掲げる数値とする。ただし、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6m以上であり、かつ、隣地との間に塀等の空地を妨げる計画のないもの又はその他方法により連続した空地を設けたものについてはそれぞれの数値に0.5を加えた数値とする。

表2-6

	道路境界線からの距離	有効係数
イ	1.5m以上 2.0m未満	1.5
ロ	2.0m以上 3.0m未満	1.7
ハ	3.0m以上 4.0m未満	2.0

Ⅲ 面積が400㎡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（Ⅰ及びⅡに該当するものを除く。）にあつては1.2とする。ただし、近隣商業地域又は商業地域の場合においては1.4とする。

Ⅳ 面積が200㎡以上400㎡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（Ⅰ及びⅡに該当するものを除く。）にあつては1.1とする。ただし、近隣商業地域又は商業地域の場合においては1.3とする。

Ⅴ Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣ以外の公開空地又は公開空地の部分にあつては1.0とする。

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ⅠからⅢまでに掲げる有効係数を乗じたものとする。

Ⅰ 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）が当該公開空地の接している道路面と高低差のある場合は、高低差に応じて次表2-7に掲げる数値とする。ただし、駅舎の高架コンコース、横断歩道橋等に連絡する目的で、歩行者の通行等の利便に供する部分の有効係数は、高低差に関係なく1.5とする。

表2-7

	道路との高低差	有効係数
イ	0.1m以上 0.3m未満	0.9
ロ	0.3m以上 0.8m未満	0.8
ハ	0.8m以上 1.5m未満	0.7
ニ	1.5m以上 3.0m未満	0.6
ホ	3.0m以上 4.0m以内	0.5

Ⅱ ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分によっておおわれた公開空地にあつては、はり下（はりがない場合は床板下。以下同じ。）の高さ及び奥行きに応じて表2-8に掲げる数値とする。



表 2-8

	はり下高さ及び奥行		有効係数
イ	はり下 5 m 以上で、かつ、奥行きが当該高さの 2 倍以内の部分	a 道路に沿った公開空地	0.9
		b 上記以外	0.7
ロ	はり下 2.5m 以上 5 m 未満で、かつ、奥行きが当該高さの 2 倍以内の部分	a 道路に沿った公開空地	0.7
		b 上記以外	0.5
ハ	はり下 5 m 以上で、かつ、奥行きが当該高さの 2 倍を超える部分		0.5
ニ	はり下 2.5m 以上 5 m 未満で、かつ、奥行きが当該高さの 2 倍を超える部分		0.3

Ⅲ 道路からの見通しが、隣地又は建築物によって妨げられる部分にあつては 0.5 とする。

- 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「当該空地内の当該公開空地又は公開空地の部分の面積」とする。

#### (4) 敷地内に計画道路がある場合

敷地内に計画道路がある場合の本制度の適用にあたっては、計画道路部分の面積を除外してもすべてこの要綱に定める技術基準に適合するものであること。

### 3. 容積の割増

#### (1) 通常容積の割増

法第 5 2 条第 1 項から第 9 項までの規定に係る法第 5 9 条の 2 第 1 項の許可による容積の割増に当たって、建築物の延べ面積は、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

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

A : 敷地面積 (公共空地がある場合はその面積を含む。)  
 S : 有効公開空地面積  
 V : 割増後の延べ面積  
 v : 基準容積率  
 K<sub>i</sub> : 以下の式により算出した割増係数  

$$1/3 + ( 9 - v ) \times 1/8 \times 1/3$$

ただし、割増後の延べ面積 V は表 3-1 に掲げるものを限度とする。

表3-1

割増後の延べ面積Vの限度	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$ のうちいずれか小さいもの
--------------	---

(2) 共同住宅の容積の割増

良好な市街地住宅を供給する建築物で次の①の要件に該当するものについては、建築物の延べ面積は、②に掲げる式によって得られる面積以下とする。

①要件

- I 対象地域は原則として、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、近隣商業地域又は、商業地域とする。
- II 住宅の用に供する部分の床面積の合計が延べ面積の4分の1以上であるものであり、それらの住戸は原則として、専有部分の床面積（バルコニー部分の面積を除く。）が沖縄振興開発金融公庫の融資の対象面積以上であるものとする。

②容積の割増

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times (3/4 a + 1)\}$$

A、S、V、v、K<sub>i</sub> は(1)の定めるところによる。  
 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とする。）

ただし、割増後の延べ面積Vは表3-2に掲げるものを限度とする。

表3-2

割増後の延べ面積Vの限度	$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちいずれか小さいもの
--------------	--

(3) 宿泊施設の容積の割増

市街地の環境の整備改善に資する宿泊施設で次の①の要件に該当するものについては、建築物の延べ面積は、②に掲げる式によって得られる面積以下とする。

①要件

- I 建築物の敷地は、「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和」那覇市運用方針（平成30年6月4日）（以下、「運用方針」という。）の「3(1) 適用地域の要件」による適用地域内であること。
- II 宿泊施設については、運用方針の「3(4) 宿泊施設の要件」の①、②及び④

を満たす宿泊施設であること。

Ⅲ 有効公開空地率が 0.5 以上であること。

②容積の割増

$$V = A \times v \times \{ 1 + ( S/A - 0.1 ) \times K_i \} + A_h \times 0.5$$

A、S、V、v、K<sub>i</sub> は(1)の定めるところによる。

A<sub>h</sub> : 適用地域内の敷地面積

ただし、割増後の延べ面積Vは表3-3に掲げるものを限度とする。

表3-3

割増後の延べ面積Vの限度	A × v × 1.5 と A × ( v + 20/10 ) のうちいずれか小さいもの
--------------	--

#### 4. 建築物の各部分の高さに関する緩和

法第55条第1項の規定による制限（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制限）又は、法第56条第1項1号の規定による制限（道路斜線制限）若しくは同条同項第2号の規定による制限（隣地斜線制限）について、次の（1）又は（2）に定めるところにより緩和をする。

ただし、法第56条第1項第3号の規定による制限（北側斜線制限）の緩和しないものとする。

##### (1) 絶対高さ制限に関する緩和

法第55条第1項に規定する第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制限の緩和については、第2技術基準の2. 適用の要件に加え次にあげる①要件及び②許可基準の全てに該当すること。

##### ①要件

- I 旧耐震基準で建築された共同住宅の建替えであること。
- II 建替戸数が建替前の戸数を超えないものであること。
- III 建築基準法における他の特例許可との併用は認めない。

##### ②許可基準

- I 公開空地の配置  
敷地内には、道路に沿った幅4m以上の歩道状公開空地を適切に配置するこ

と。(地形上やむを得ない場合を除く。)

## II 日影規制

沖縄県建築基準法施行条例(昭和47年5月27日条例第83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。

## III 建築物の外壁等の面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ、外部階段及び玄関ポーチの壁及び柱の面等を含む。)から敷地境界線までの距離を3m以上とすること。

## IV 緩和の限度

イ 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、 $S_i'$  が  $S_i$  以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$  とは  $O_i$  (各辺についてその中点から1.6m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、 $S_i$  は各辺の長さに1.0mを乗じて得た値とする。

ロ 建築物の高さは2.0mを上限とする。ただし、立面投影面積の比率( $S_i' / S_i$ )が各面にわたって0.8以下であり、かつ、敷地の規模及び敷地周辺の状況等に応じて、周辺の低層住宅地の居住環境に特に配慮がなされていると認められる場合は、この限りでない。

## (2) 道路斜線制限等及び隣地斜線制限に関する緩和

法第56条第1項第1号(道路斜線制限)又は第2号(隣地斜線制限)の規定に係る法第59条の2第1項の許可を受けることができる建築物は、多角形の敷地の各辺(各辺とは敷地境界線をいうが、多角形では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(図1参照)の各辺をいう。以下同じ。)において、次の①から③までによって算定した立面投影面積の  $S_i'$  が  $S_i$  以下であること。ただし、近隣商業地域及び商業地域においては、各辺における立面投影面積の全体比較方式( $S_i'$  の合計面積が  $S_i$  の合計面積以下であること。)を適用するものとする。

### ①立面投影面積 $S_i'$

$S_i'$  とは、 $O_i$  (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、建築物の各部分を各辺上の鉛直面を画面としたものに、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(図2参照)をいう。

① 立面投影面積  $S_i$

$S_i$  とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積（図2参照）をいう。

② 視点  $O_i$

$O_i$  とは、各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、Ⅰ又はⅡに掲げる距離だけ外側にある点をいう。

Ⅰ 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

イ 道路に接する各辺については当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離（以下「後退距離」という。）に相当する距離を加えた距離

ロ その他の各辺については16mに高さが20mを越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

Ⅱ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域

イ 道路に接する各辺については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

ロ その他の各辺については12mに高さが31mを越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

(3) 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

敷地が法第56条第1項第1号又は第2号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する(2)の規定の適用にあたって、(2)の  $S_i$  及び  $O_i$  は、次のⅠ及びⅡによって算定したものとする。

Ⅰ 立面投影面積  $S_i$

$S_i$  とは、各辺において法第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の立面投影面積をいう。

Ⅱ 視点  $O_i$

$O_i$  とは、各辺についてその中点から次のイ又はロに掲げる距離だけ外側にある点をいう。

イ 道路に接する各辺については当該道路の幅員は後退距離に相当する距離を加えた距離

ロ その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

- A2: 1.6 mに高さ2.0 mを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平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
- A3: 1.2 mに高さ3.1 mを超える部分を有する建築物にあつては、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
- L1: 各辺のうち第1種低層住居専用地域、第2種低層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に存する部分の長さ
- L : 各辺の長さ ( $L=L1+L2+L3$ )

上記の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式を言う。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不適當である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

参考図

図1 敷地を多角形に近似する場合の例示

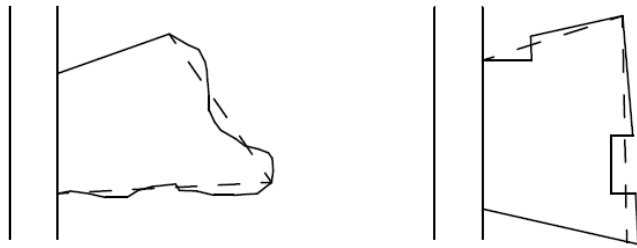
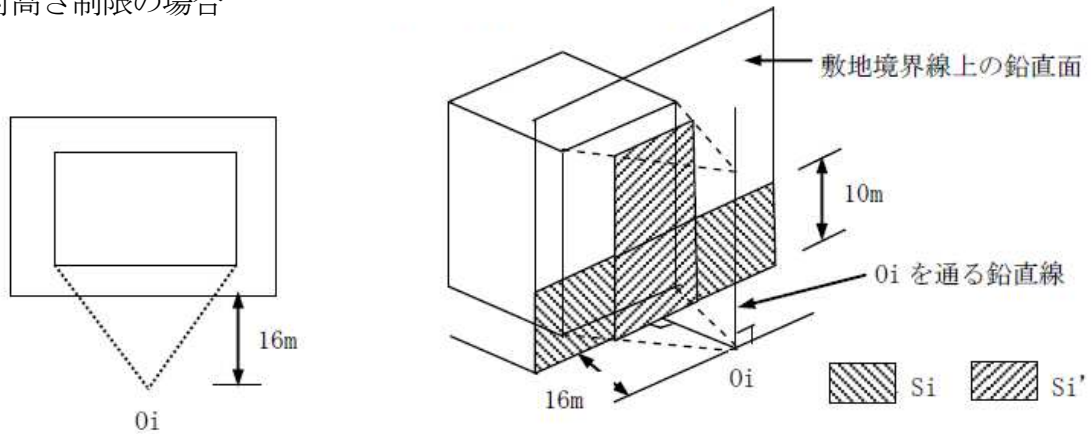
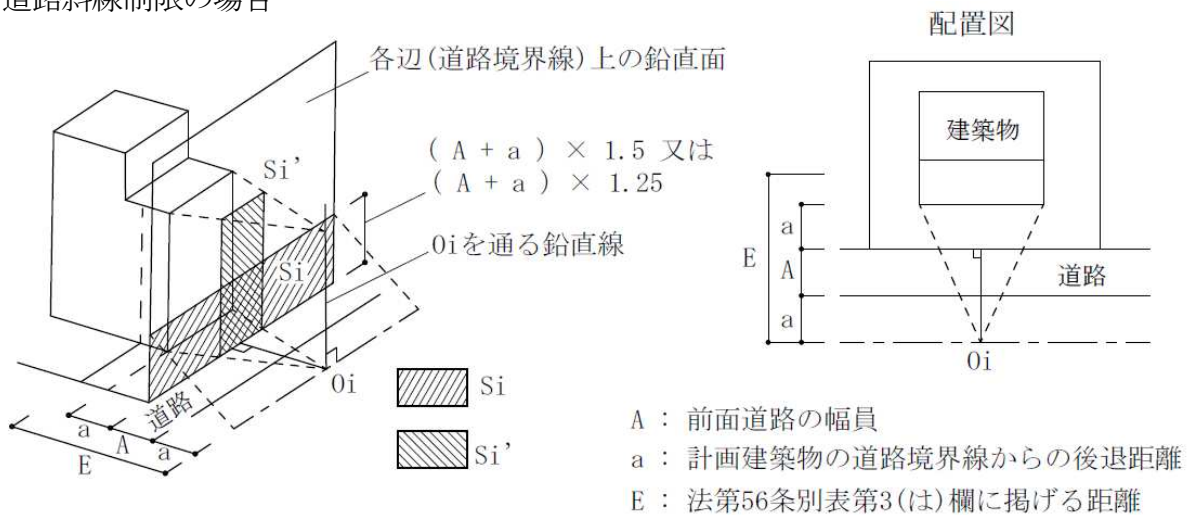


図2 Si 及び Si' の例示 (下図における斜線部分が Si 及び Si' に該当する)

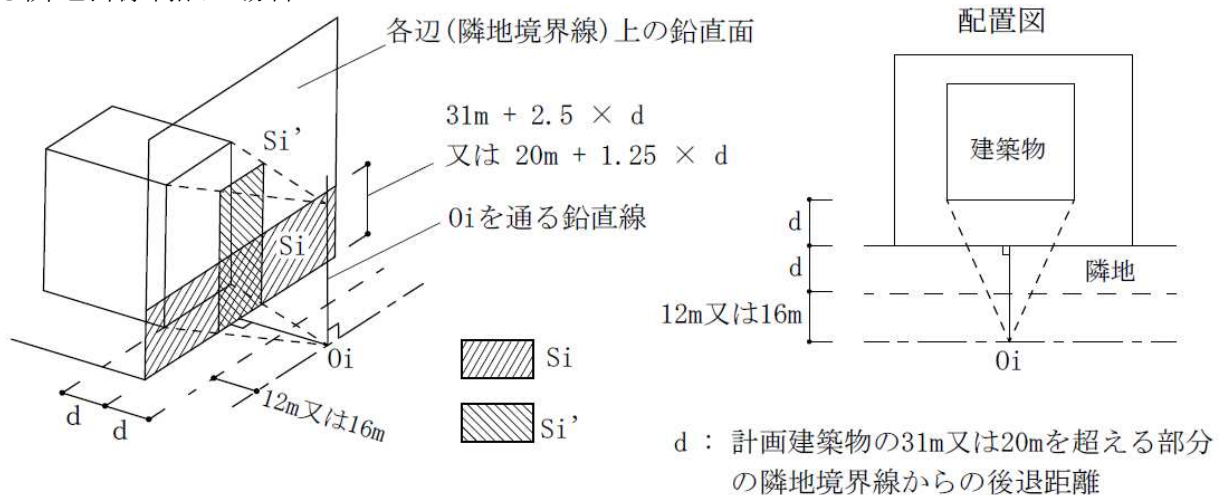
○絶対高さ制限の場合



○道路斜線制限の場合



○隣地斜線制限の場合



### 第3 公開空地の標示と維持管理等

#### 1. 公開空地の標示

##### (1) 公開空地である旨の標示

建築主は、公開空地内の見やすい場所に、規則第5号様式に規定する公開空地の標示板を標示すること。

##### (2) 標示板の規格

公開空地の標示板の規格は以下の通りとすること。

- ① ステンレス板、銅板等の耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質であること。
- ② 堅固に固定すること。
- ③ 大きさは、縦500mm以上、横800mm以上であること。ただし、敷地の状況により、市長がやむを得ないと認めた場合は、大きさを変更することができるものとする。
- ④ 公開空地内の見やすい場所に2か所以上設置すること。

#### 2. 維持管理の報告等

##### (1) 維持管理責任者の選任届

建築主は、公開空地等の維持管理責任者を定め、公開空地維持管理責任者選任届(別紙第1号様式)を市長へ提出すること。

##### (2) 公開空地の適切な維持管理の責任

建築主又は公開空地の維持管理責任者(以下、建築主等という)は、公開空地(公開空地内の植栽、標示板、舗装、工作物、その他の施設等)の維持管理を適切に行うこと。

##### (3) 維持管理状況の報告

建築主等は公開空地の維持管理状況について、公開空地維持管理報告書(別紙第2号様式)を3年毎に市長へ提出すること。ただし、法第12条に基づく定期報告対象建築物については、当該定期報告と併せて維持管理報告書を提出することができるものとする。

##### (4) 維持管理責任の継承

建築主が建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人は公開空地の建築主としての義務を継承するものとする。また、譲受人は速やかに公開空地の維持管理責任者を定め、市長へ公開空地維持管理責任者選任変更届(別紙第1号様式)を提出すること。



### 3. 公開空地の変更

公開空地の内容等を変更する場合、建築主等は市長と協議の上、変更前に公開空地変更申請書（別紙第3号様式）を市長に提出すること。

### 4. 公開空地の一時使用等

#### (1) 公開空地の一時使用

次に掲げる基準すべてに適合する行為は、公開空地を一時占用して使用することができるものとする。

① 使用する内容が次のいずれかに該当するものであること

イ 短期間（7日以下）のイベント等で、周辺地域の生活環境の向上に資する行為

ロ 建築物又は公開空地の維持管理のための工事等に伴う行為

ハ その他市長が市街地の環境の整備改善に資すると認める行為

② 一般歩行者の安全を確保し、かつ、通行を妨げないこと

③ 公開空地の使用面積は必要最小限とすること。ただし、短期間のイベント等の場合はこの限りでない

④ 使用期間終了後、速やかに現状に復旧すること。

#### (2) 一時使用の状況の報告

市長は、公開空地の一時使用をする者に対して、公開空地の一時使用の状況に関する報告を求めることができる。

補則

この要綱の実施に関して必要な事項は別に定める。

付則

この要綱は、昭和60年9月10日から施行する。

付則

この要綱は、昭和63年7月1日から施行する。

付則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

付則

この要綱は、平成30年1月23日から施行する。

付則

この要綱は、平成30年5月31日から施行する。

付則

この要綱は、令和元年12月 2日から施行する。