

神戸市マンション建替型総合設計制度
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	5 公開空地の基準	
2 マンション建替型総合設計の種類	2	(1) 公開空地	10
3 許可の基本方針	3	(2) 公開空地に準ずる有効な空地	11
4 許可の要件		(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	13
(1) 基本要件（一般型総合設計）	4	6 容積率の割増	
①対象地域		(1) 割増の算定	16
②対象建築物		(2) 割増の限度	16
③事前協議		7 公開空地等の標示及び維持管理等	
④敷地条件（敷地の規模、前面道路）		(1) 公開空地等の標示	17
⑤配置計画（歩道状空地、落下物対策）		(2) 公開空地等の維持管理	17
⑥施設計画（駐車場、駐輪場等）		(3) 屋外広告物の制限	18
⑦緑化		8 その他	19
⑧日影		9 許可手続き	
⑨計画道路の扱い		(1) 手続きの流れ	20
⑩CASBEE神戸に基づく評価		(2) 近隣説明等	21
(2) 市街地住宅型総合設計	8	(3) 許可申請について	21
個別要件		(4) 様式	24
①対象地域		付録	
②対象建築物		公開空地と割増後の容積率の関係 (グラフ)	35
(3) 地区計画等適合型総合設計	8		
個別要件			
①対象地域			
②対象建築物			
(4) 環境配慮型総合設計	8		
個別要件			
①対象建築物			

制定 平成28年2月1日

改正 令和3年4月1日

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して創設された制度である。

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」（平成26年12月5日付国住街第145号）の技術的助言が出されている。

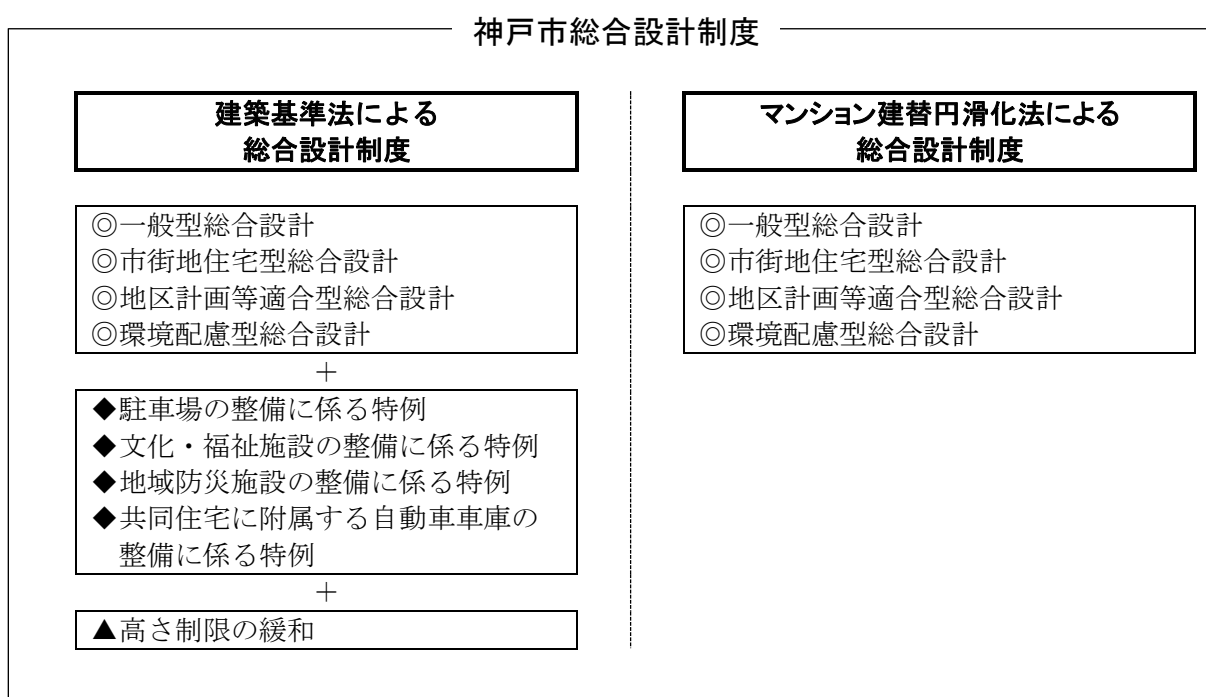
本市においては、技術的助言の趣旨を踏まえるとともに、当制度の積極的な活用を図るため、本要領において、本市における運用方針、許可要件及び技術基準等を示している。

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、総合的判断に基づき審査するものとする。また、最終的には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。

2 マンション建替型総合設計の種類

神戸市総合設計制度とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度として運用している制度であり、「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」の各種類を設けている。

本要領に規定する法第 105 条に基づく総合設計についても、神戸市総合設計制度の類型の一つに位置付け、建築基準法に基づく総合設計制度のそれぞれの種類に応じた基準を設けている。



3 許可の基本方針

- 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 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、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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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。
- ⑪ 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。
- ⑫ 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。

4 許可の要件

(1) 基本要件（一般型総合設計）

基本方針に加え、以下の基本要件を満たすこと。

① 対象地域

市内全域とする。

② 対象建築物

ア) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 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。）を除却し、同法第 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。）を建築するものであること。

イ) 以下の i から iii 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、及び地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあっては、この限りでない。

i 住宅（デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、特定行政庁が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものの部分を含む。以下「住宅等」という。）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。

ii 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。

iii 建替え後のマンションが、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第 2 条第 3 項に規定するワンルームマンション（以下「ワンルームマンション」という。）でないこと。ただし、要除却認定マンションがワンルームマンションに該当し、特定行政庁が認めたものはこの限りでない。

ウ) 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、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られる範囲に限る。

③ 事前協議

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、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。

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	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	500 m ²
近隣商業地域、商業地域	300 m ²
準工業地域、工業地域	500 m ²
神戸都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域	1,000 m ²

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、商業地域又は工業地域では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抜けていること。

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。

⑤ 配置計画

ア) 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。

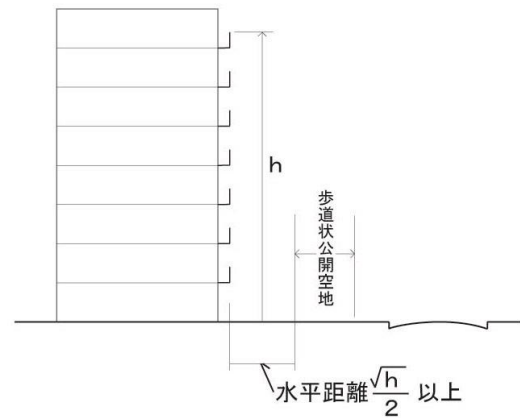
また、歩道状空地は、タイル・インターロッキングブロック等で舗装し側溝に蓋がけする等、道路の歩道と一体的に利用が可能となるようにすること。

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 (前面道路の既存歩道の幅員を含む)
20m未満	車道幅の1/4以上かつ1.5m以上
20m以上	5m以上

イ) 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 (P10 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。



⑥ 施設計画

ア) 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 項から第 3 項まで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。

イ) 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。

また、非住居部分がある場合については、当該施設の利用者用駐輪場を適切に設けること。

⑦ 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、下記アからオ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0.3m以上1 m未満となる樹木） 0.5m²/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、5(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。

⑧ 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。

⑨ 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。

⑩ 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。）

(2) 市街地住宅型総合設計

個別要件

基本方針及び基本要件に加え、以下の要件を満たすこと。

① 対象地域

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 対象建築物

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たす建築計画であること。

ア) 集会所

集会用施設は戸当たり 0.5 m²を目安として、戸数に応じた規模のものを確保すること。
ただし、戸数 200 戸未満の場合は設置しないことができる。

イ) 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。）

(3) 地区計画等適合型総合設計

個別要件

基本方針及び基本要件に加え、以下の要件を満たすこと。

① 対象地域

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あること。

② 対象建築物

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。

(4) 環境配慮型総合設計

個別要件

基本方針及び、基本要件並びにそれぞれの種類による 4 (2) 又は 4 (3) の個別要件に加え、以下の要件を満たすこと。

① 対象建築物

次に掲げる施設基準を満たす建築計画であること。

ア) 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。）

イ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年6月22日法律第49号）第73条第1項に規定する判断の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。）

5 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（非常時以外において自動車が出入りする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つ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公開空地。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。

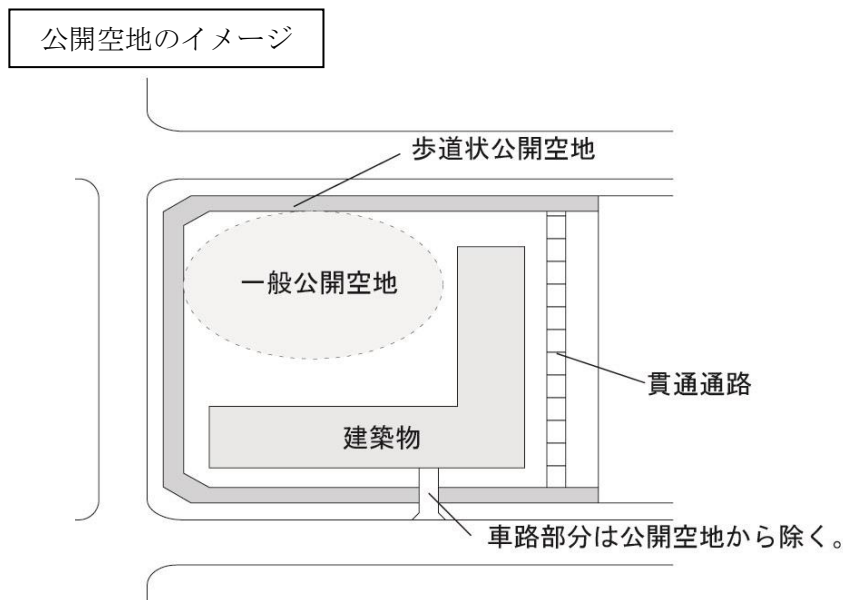
歩行者専用道路に面する場合は歩道状公開空地とみなさない。また、建築基準法上の道路に該当しない通路に面する場合でも、周辺状況により市街地環境に寄与すると認める場合には、歩道状公開空地とみなす。

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1.5m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3 m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 m²以上、その他の用途地域及び用途地域の指定のない区域では、100 m²以上（ただし、敷地面積が1,000 m²未満の場合は50 m²以上）のもの。
- ・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出入りする車路及び駐車場は除く。）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、5(3)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ともに修景上良

好に設計され、適切な規模（敷地面積の1/10以上、かつ、100㎡以上（ただし、300㎡以上の場合は300㎡）であることを。）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6m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5(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㎡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5(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1m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、4(1)⑦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3m以上の緑地帯を設けたもので、面積は5(1)③ウに規定する規模以上であるもの。
- ・4(1)⑦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
	4(1)④イの規定を満たすために整備する歩道状公開空地、又は4(1)⑤ア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。(5(3)①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。（5(3)①のク、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6m以下かつ前面道路からスロープ等で進入可能なもの。（5(3)①のキ、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。	
	1.5m以上3m未満のもの	0.6
	3m以上6m以下であるもの	0.4
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。）によっておおわれたもの。（はり下10m以上のものを除く。）	
	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ピロティ等の開放面	
	・ 3面以上（はり下5m以上10m未満）	0.8
	・ 3面以上（はり下2.5m以上5m未満）	0.6
	・ 2面又は1面（はり下5m以上10m未満）	0.6
	・ 2面又は1面（はり下2.5m以上5m未満）	0.4
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

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の部分の面積に「形態係数」、「公開性係数」を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い各係数を乗じて算定するものとする。

	公開空地の種別	係数
ア	一体的に計画された 300 ㎡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、5 (3)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、次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、5 (3)①ア、イに掲げるものについては適用しない。	1.2
	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。	
	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。	
	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。	
	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。	
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

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 ㎡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。

6 容積率の割増

(1) 割増の算定

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。

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

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
k_i、α : 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (k _i)
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

総合設計の種類	割増係数 (α)
一般型	1
市街地住宅型	a × 3/4 + 1
地区計画等適合型	1.2
環境配慮型 (一般型)	1.25
環境配慮型 (市街地住宅型)	(a × 3/4 + 1) + 0.25
環境配慮型 (地区計画等適合型)	1.5

a : 建築物における住宅の用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。(以下 6 (2) において同様とする。)

(2) 割増の限度

6 (1) に規定する容積率割増後の延べ面積は、次の表の各欄に掲げる総合設計の種類に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを割増後の延べ面積の限度とする。

総合設計の種類	割増後の延べ面積の限度
一般型	A × v × 1.5 と A × (v + 20/10) のうちいずれかの小さいもの
市街地住宅型	A × v × (a × 3/8 + 3/2) と A × {v + (a × 15 + 20) / 10} のうちいずれかの小さいもの
地区計画等適合型	A × v × 1.5 と A × (v + 25/10) のうちいずれかの小さいもの
環境配慮型 (一般型)	上記一般型と同じ
環境配慮型 (市街地住宅型)	上記市街地住宅型と同じ
環境配慮型 (地区計画等適合型)	上記地区計画等適合型と同じ

7 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の標示板を2ヶ所以上設置すること。(ただし、うち1ヶ所は神戸市開発指導要綱に基づく緑地広場標示板と兼用することができる。)

② 建築物の玄関ホールに掲示する標示板

建築主は、容積加算に係る施設を標示する様式2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30 cm以上、よこ50 cm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。)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 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。

③ 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。

④ 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、その内容を様式5により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5(1)②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。

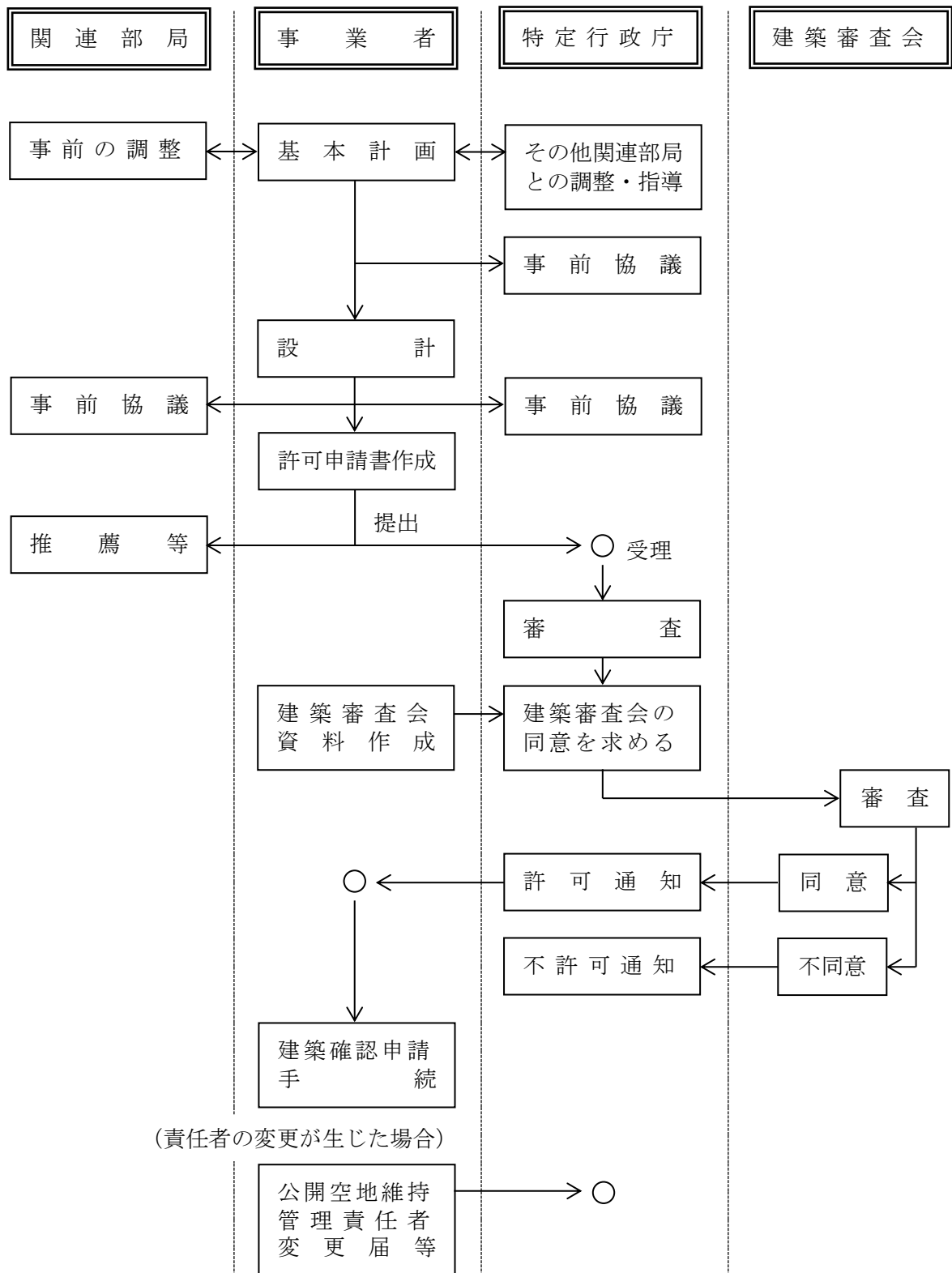
8 その他

- ① 2以上の異なる用途地域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、原則として法の規定に準ずる。ただし、4(1)④及び4(2)①においては、敷地の過半が属する「地域又は区域」又は「高度地区」により判断する。
- ② 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、建築基準法第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。

9 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による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15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	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	紫
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、公開空地の範囲を赤線で区分すること。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 標示板構造詳細図

ツ 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。

テ 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。

ト 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色分けして記入し、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。

ナ 各階平面図

ニ 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。

ヌ 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。

ネ 住戸タイプ別平面図

縮尺は1/50～1/100とすること。

ノ 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。

ハ 省エネルギー措置の届出書（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）

ヒ 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）

フ 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
（基本要件、個別要件の適合状況がわかる資料等）

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（9(3)①のア～オを除く）のデータを提出すること。

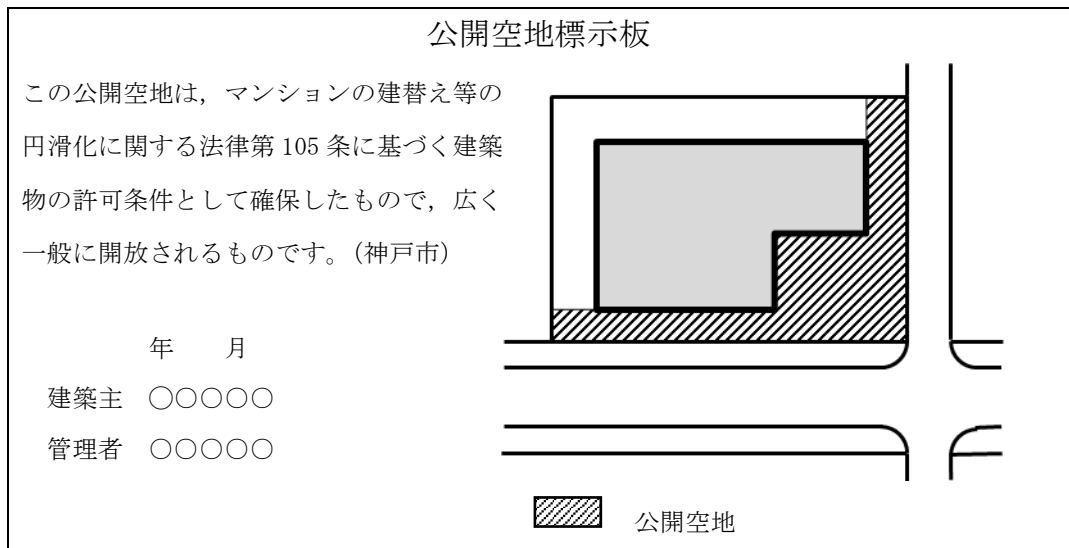
(4) 様式

様式1 公開空地に掲示する標示板

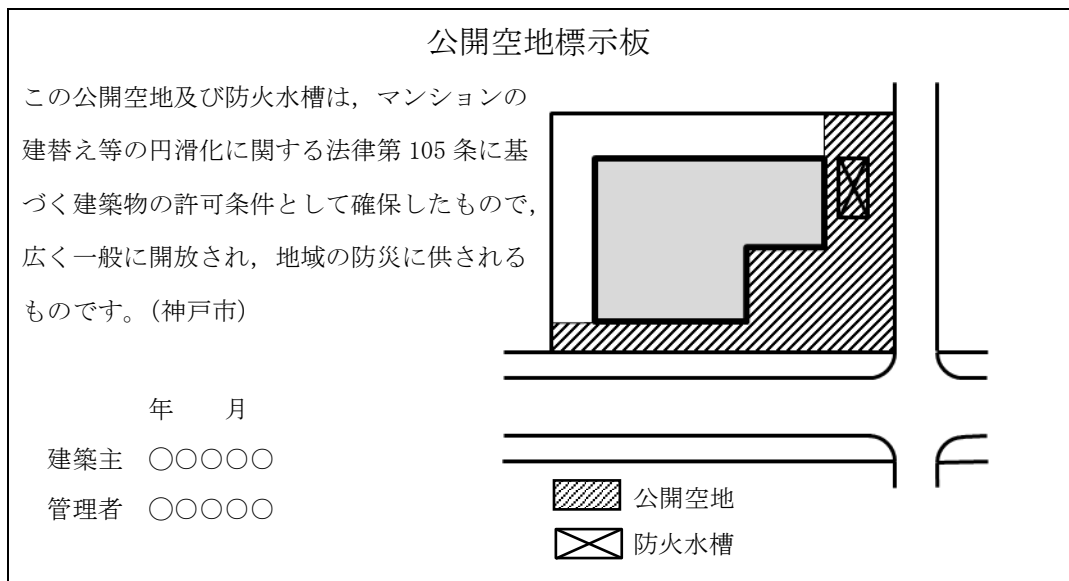
標示板の規格は原則として次のとおりとし、周囲の景観と調和するように掲示すること。

- 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 30 cm以上、よこ 50 cm以上とすること。

ア 共通



イ アのうち、防火水槽を設置したもの



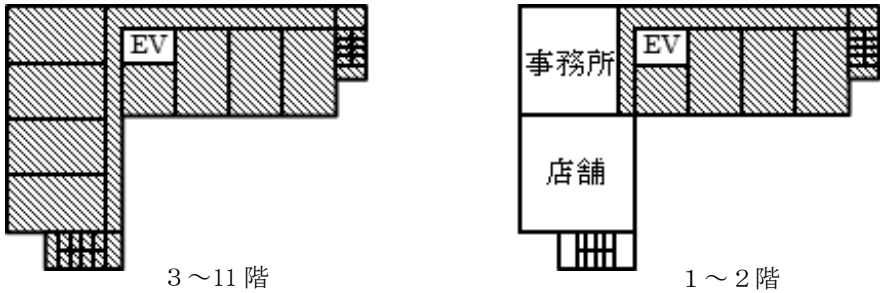
様式2 建築物の玄関ホールに掲示する標示板

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 30 cm以上、よこ 50 cm以上とすること。

マンション建替型総合設計制度による住宅標示板

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

住宅の用途に供する部分

年 月

建築主 ○○○○

管理者 ○○○○

公開空地維持管理責任者選任（変更）届

年 月 日

(特定行政庁)
神戸市長

様

届出者

住 所

(TEL:)

氏 名

マンション建替型総合設計制度により許可を受けた下記の建築物について、公開空地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

(TEL:)

氏 名

誓約書

上記の建築物について、別添図書のとおり公開空地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。

様式4 公開空地の管理報告書

(第 一 面)

(特定行政庁) 神戸市長 様		年 月 日		
		管理責任者 住所 氏名 電話 ()		
<h2 style="margin: 0;">公開空地の管理報告書</h2> <p style="margin: 10px 0;">神戸市マンション建替型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; margin: 10px 0;">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			
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	m ²	容積率	%
	容積対象面積	m ²		
総合設計の種類		<ul style="list-style-type: none"> ・一般型 ・市街地住宅型 ・地区計画等適合型 ・環境配慮型 (一般型・市街地住宅型・地区計画等適合型)		
許可緩和事項等		<ul style="list-style-type: none"> ・容積制限 ・防火水槽設置 (t) 		
受付欄	前回の報告		今後の増築計画等の有無	
	年 月 日			

(第 二 面)

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		%	
駐車施設	駐車台数		駐車場床面積		駐輪台数	
	屋外 屋内 合計 (台 台 台 %)	(地下	m ² m ²)	総数 (うちバイク置場 (台 %) 台 %)
緑化等	空地面積		緑化面積		緑化率	
	m ²		(太陽光パネルによる面積 m ² m ²)		%	
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	
	公開空地					
注 意		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下さい。 2) 太線の枠内について記入して下さい。				

付近見取図	<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> <p>○→で示すこと。</p> <p>(○内に添付写真番号を記入)</p>
配置図・公開空地図	

(第 四 面)

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。）

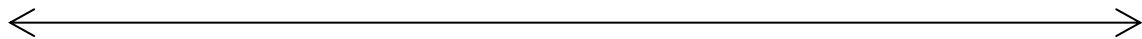
様式 6

建築計画のお知らせ ※1 新 築 増 築 改 築 			
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 地下		階 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、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		
マンション建替型 総合設計の種別		<ul style="list-style-type: none"> ・一般型 ・市街地住宅型 ・地区計画等適合型 ・環境配慮型（一般型・市街地住宅型・地区計画等適合型） 		
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 地域地区等	
	敷地面積 公共空地面積	m ² m ²		前面道路幅員
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		%
	容積率	% < 許容容積率 (内訳)・基準容積率 ・公開空地による割増		% % %
	割増の算定	・ V =		
割増の限度	・ 全体の限度			

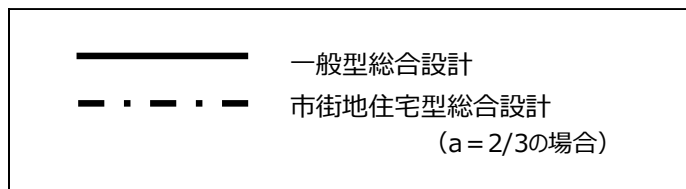
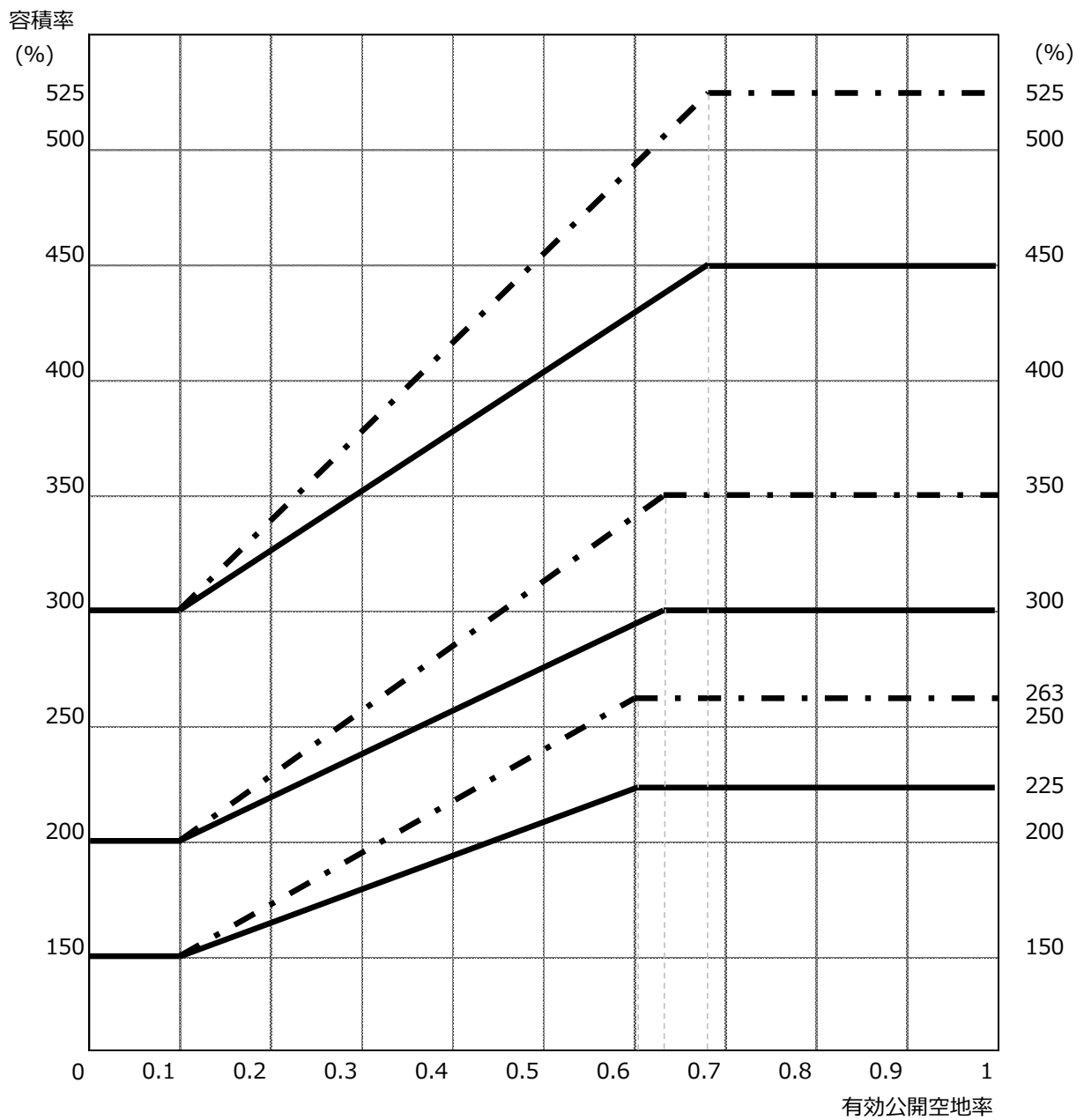
(第 二 面)

公開空地	実面積		有効面積		有効公開空地率	
	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	
	戸		平均 ~ m ² m ²		m ²	
駐車施設等	駐車台数		駐車場床面積		駐輪台数	
	屋外 台 屋内 台 合計 台 (%)		(地下 m ²)		総数 台 (%) うちバイク置場 台 (%)	
緑化等	空地面積		緑化面積		緑化率	
	m ²		(太陽光 [※] による面積 m ²)		%	
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	
	塔屋 階					
	地上 階					
	地下 階					
	合 計					
	(注意)	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。 2) 太線の枠内について記入して下さい。				

付録

公開空地と割増後の容積率の関係

①基準建蔽率60%の場合



②基準建蔽率100%の場合

