

八尾市総合設計許可取扱要領

1. 趣 旨

建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく総合設計制度は、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、本市が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、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に資すると認めるものについて、八尾市建築審査会の同意を得た上で許可する制度である。

このため、本制度の運用については、建設省通達昭和61年「総合設計に係る許可準則について」、同年「総合設計許可準則に関する技術基準について」、平成7年及び平成13年「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」によって、その許可方針及び技術基準が示されている。

本市においても、これら通達の趣旨をふまえ、制度の積極的かつ適正な運用を図ることにより、良好な市街地環境の改善をはかるとともに、良質な住宅供給を促進するため、総合設計制度の取扱方針として本要領を定めるものである。

2. 基本方針

- (1) 総合設計に係る許可にあたっては、本要領の許可基準に従うとともに、敷地周辺の土地の状況及び都市施設の状況のほか、防災性及び景観に配慮した、総合的判断に基づいて運用するものとする。
- (2) 質の高い住宅及び住環境のストック形成に寄与する建築計画については、容積率割増しの優遇措置を講ずる。
- (3) 敷地内空地の緑化、建築デザイン等、住環境の向上に配慮した建築計画の誘導を図る。

3. 許可の基本要件

(1) 対象地域

敷地の位置、敷地周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案したうえで、本制度を適用する。

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合（同一の制度を適用する場合に限る。）は、原則として敷地の過半が属する用途地域の規定を適用するものとする。

(2) 敷地条件

① 敷地規模

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等に応じて、同表の当該各欄に掲げる数値以上とすること。

地 域 及 び 区 域	敷地面積の規模 (㎡)
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域	2, 0 0 0
近隣商業地域及び商業地域	1, 0 0 0

② 前面道路

計画建築物の敷地に接している道路（道路が2以上あるときは少なくともその1つ）の幅員は、8 m以上（基準容積率が300%以上の第一種住居地域及び第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、工業地域または工業専用地域では10 m以上）に接しており、かつ、原則として敷地外周の8分1以上が一辺で当該前面道路に接し、その幅員以上の幅員を有する道路までその幅員以上で通り抜けているものであること。

また、道路が2以上あるときは、前面道路以外の道路は原則として、すべて幅員4m以上であること。

③ 敷地形態

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。

④ 歩道の確保

歩道のない前面道路には、その接する部分の全てにわたって幅員2.5m以上の歩道を設けること。

また、前面道路の歩道幅員が2.5m未満の場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて2.5m以上の幅員を確保すること。なお、敷地内歩道が駐車スペースにならないようにバリカー等の施設を設けること。

⑤ 敷地境界線からの建築物の後退

建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、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、落下物による危険防止の措置を講じたもので、敷地周囲の状況を勘案して支障がないと認められる場合はこの限りではない。

⑥ 工業地域及び準工業地域内における共同住宅

工業地域内の共同住宅については、総合設計制度を適用しないものとする。また、準工業地域における共同住宅の総合設計制度の適用にあたっては、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向を勘案し、総合的に判断するものとする。

⑦ 日照、電波障害、風害等、建物による影響を調査すること。

⑧ 空地率

敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合（以下「空地率」という。）は、次の数値以上であること。

$$\text{空地率} = 1.2 - C$$

C：基準建ぺい率（法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度とする。以下同じ。）

(3) 緑化等

原則として、敷地内の空地の30%以上を緑化するものとし、景観上の配慮を行うこと。

(4) 日影規制

法第56条の2及び大阪府建築基準法施行条例に基づく制限に適合したものであること。但し、準工業地域における敷地の場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線から水平距離が5mをこえて10m以内の範囲においては5時間、10mをこえる範囲においては3時間以上の日影を生じさせないこと。

(5) 共同住宅の整備水準等

共同住宅を計画する場合は、地域の実情に応じて、良質・多様な住宅供給を図るとともに、下記の整備目標の確保に努めること。

① 原則として住戸（管理人室は除く）の専用床面積が60㎡以上の住戸が全戸数の2分の1以上であること。

② 共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものとする。

③ 駐車場は、全住戸数の80%以上の駐車台数を確保するとともに、駐車施設については、安全管理及び景観に配慮したものであること。

④ 自転車等の置場は、全戸数の200%以上のスペースを確保すること。

(6) 敷地内に都市計画道路等を含む場合

敷地内に都市計画道路等が含まれる場合の本要領の適用に当たっては、都市計画道路等の部分を除外しても全て適合するものとしなければならない。

(7) 人にやさしい建物づくり

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」を遵守すること。また、高齢者や障害者等すべての人が利用しやすいように配慮すること。

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⑦までのすべてに該当する敷地内の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込、芝生、池等及び空地部分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。

なお計画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、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、下記基準の各号すべてに該当するもの（以下「公共空地」という。）についても、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入り出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にあつては、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が4m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。）にあつては、最小幅が2.5m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、ア又はイに掲げる数値以上であること。

ア. 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㎡
イ. 近隣商業地域又は商業地域	100㎡
- 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。
- ⑥ 公開空地内には、営業を目的とする常設の建築物を設けないこと。ただし、景観を損なわない案内板等についてはこの限りでない。
- ⑦ 通常自動車が入り出る敷地内の通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入口に通ずる通路の部分は、公開空地から除くこと。

(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、芝生、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。）で、次の①又は②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)に規定する有効公開空地面積に算入することができる。

- 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。）にあつては、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（300㎡以上）を有すること。
- ② 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、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) 有効公開空地面積の算定

① (1)に規定する公開空地及び(2)に規定する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アからクまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア．幅員6m以上の道路に接する歩道状公開空地（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

イ．地区計画等の地区施設又は壁面の位置の制限など、敷地内で歩道が将来街区単位で連続して形成されることが担保される区域内の敷地において、歩道との段差がなく歩道とあわせた幅員が6m以上であり、かつ、道路に沿って整備される幅4m以上の歩道状公開空地（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。） 2.0

ウ．面積が1,000㎡以上で最小幅が15m以上あり、かつ二方以上が幅員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。） 1.5

エ．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

オ．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

カ．ア、イ、ウ、エ及びオ以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

キ．中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） 0.5

ク．屋上（公開空地に準ずる有効な空地） 0.3

なお、アからオまでの適用にあたっては、当該公開空地の配置、形態等が、公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与すると認められるものとする。

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、アからエまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア．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

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が増減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

ウ．ピロティー、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「ピロティー等」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ー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。）

（ア）はり下5m以上 0.8

（イ）はり下2.5m以上5m未満 0.6

エ．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地区計画等により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。

5. 容積率の割増し

(1) 有効公開空地の下限

下記(2)に規定する容積率の割増しを行う場合、有効公開空地面積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。）は、次式によって得られる値以上とする。なお、(1)における有効公開空地面積の合計には、4.の(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しない。

基準建ぺい率 (%)	有効公開空地率 (S/A) の下限
5.5 / 10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

(2) 容積率の割増し

① 割増しの算定式

許可による容積率の割増しにあたって、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。

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

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

∇ : 割増し後の延べ面積

V : 基準容積率

K_i, K_A : 割増係数（下表による。以下同様とする。）

基準容積率 (V)	割増係数 (K_i)
100% ~ 90%未満	$1 / 3 + (9 - V) \times 1 / 8 \times 1 / 3$

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K_A)
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	5000 m ² 以上	2
近隣商業地域 商業地域 準工業地域	5000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
工業地域 工業専用地域		1

* A_{min} : 近隣商業地域及び商業地域は1000 m²、それ以外は2000 m²

② 容積率の割増しの限度

①に規定する容積の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は次に掲げるものを限度とする。

V = 2 の場合

- $A \times V \times 1.5$
 - $A \times (V + 20 / 10)$
 - $A \times (V + 0.2 \times W - 1.4)$
- のうちいずれか小さいもの

V = 3 以上の場合

- $A \times V \times 1.5$
 - $A \times (V + 20 / 10)$
 - $A \times (V + 0.3 \times W - 2.5)$
- のうちいずれか小さいもの

W : 3. (2). ②の前面道路幅員

(3) 自動車車庫

次の①及び②に該当する共同住宅の附属自動車車庫については、5.に規定する容積率の割増しと併せて、自動車車庫の部分（建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項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こととされる部分を除く。）の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができる。

- ① 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。
- ② 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、この限りではない。

6. 計画の事前説明等

建築主は、計画建築物の許可申請書を提出する前にあらかじめ第11号様式の標識を建築物予定敷地内の見やすい場所に設置するとともに、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すること。

7. 公開空地等の維持管理

総合計画の許可条件として設けられた公開空地等は、次により、将来にわたり、担保されねばならない。

(1) 公開空地等の維持管理

- ① 建築主は、公開空地等の維持管理についての責任及び義務を負い、建築物の譲受人又は入居者に対して、公開空地等の維持管理に関して次の事項を周知させるとともに、譲受人に対しては、維持管理の責任及び義務を継続するものである旨をも明示しなければならない。

ア. 総合設計による建築物であること

イ. 総合設計の趣旨及び公開空地等の定義

ウ. 公開空地等の維持管理及び費用負担

エ. 公開空地等の変更又は転用禁止

オ. 公開空地等の内容を明記した図面

(2) 公開空地等標示板

- ① 建築主は、公開空地等の見やすい場所に第2号様式の標示板を2カ所以上設置しなければならない。
- ② 容積割増しを受けた共同住宅の附属車庫は、玄関部分等見やすい位置に容積加算に係る施設を明らかにした第3号様式の標示板を1カ所以上設置しなければならない。
- ③ 標示板は、次の各項に定めるところによるものとし、周囲の景観と調和するように配置すること。
 - ア. ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質であること。
 - イ. 堅固に固定されたものであること。
 - ウ. 大きさは、たて30cm以上、よこ50cm以上であること。

(3) 維持管理に伴う諸手続

- ① 建築主は、公開空地等の工事着手前に第4号様式による公開空地等施工承認申請書を提出しなければならない。
- ② 建築主は、公開空地等の維持管理責任者を選任し、第6号様式による維持管理責任者選任（変更）届を提出しなければならない。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地計画図を保管するとともに、市長が必要と認める場合は、その状況について第7号様式により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。なお譲受人は、

- 当該空地の維持管理に関する建築主としての義務を承継するものとする。
- ④ 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、(1)①に掲げる事項を記載しなければならない。またそれらの作成前にその文案を市長に提出しなければならない。
 - ⑤ 公開空地等の維持管理責任者を変更する場合には、建築主又は所有者は、市長に対し第6号様式による維持管理責任者選任（変更）届を提出しなければならない。

8. 広告物の取扱い

許可を受けた建築物及び、その敷地内については、原則として広告物を掲出又は設置してはならない。ただし、やむを得ず設置しようとする場合は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 基本方針

屋外広告物法、その他関係法令及びそれらに基づく条例によるほか(2)「設置基準」に掲げる各号を満たすものであること。ただし、建築物と一体としてデザインされ、都市の景観上も特に優れていると認められるものについては、この限りでない。

(2) 設置基準

① 基準

- ア. 自己の氏名、名称、店名もしくは商標又は建築物の名称であること。
- イ. 建築物の外壁面（ガラス面を除く）に掲出するもの又は地上に設置するものであること。
- ウ. 建築物の壁面に掲出するものは、原則として4（一の広告で2壁面以上にまたがる場合は、1壁面につき1と算定する。）以下とし、できる限り統一した広告物とすること。
- エ. 地上に設置するものは、原則として公開空地等内を避けること。
- オ. 地上に設置するものは、通行の妨げとならないこと。
- カ. 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広告物とすること。
- キ. 周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く看板は原則として設置しないこと。

② 高さ、表示面積等

ア. 建築物の壁面に掲出するものは、次に定める数値以下であること。
ただし、建築物の屋上側端から相当の距離を後退した位置にある塔屋の壁面に掲出する場合の、一の表示面積はこの限りでない。

（ア）外壁面からの出幅が30cm

（イ）一の表示面積は7㎡

イ. 地上に設置するものは、原則として次に定める数値以下であること。

（ア）高さは3m

（イ）一の表示面積は1.5㎡

③ 表示面積の算定方法

ア. 個々の広告物ごとにその面積を算定する。なお、建築物の壁面に掲出した文字等の場合は、その外郭線で囲まれた面積とする。

イ. 個々の広告物が集合して一体の広告物とみなされる場合は、それらを合計して算定する。

④ 設置承認の手続き

広告物を設置しようとするものは、事前に第8号様式による広告物設置承認申請書を提出し、本市の承認を得なければならない。

9. 手続方法等

(1) 事前協議書の提出

事前協議書は第10号様式により、後記(4)「処理経路」に基づき、次の

各項目を図面化し、提出しなければならない。

- ① 建築計画の概要
建物配置、各平面、立面及び第1号様式的设计概要書
- ② 公開空地等の計画
植栽、舗装、前面道路との高低差、公開空地等の有効面積
- ③ 等時間日影曲線図
- ④ 近隣説明結果報告書
- ⑤ テレビ受信障害、風害に対する調査報告書

(2) 許可申請手続

許可申請書は、原則として、建築審査会の40日前までに次の各号の図書をA4判に製本し、正副3通提出すること。

- ① 許可申請書
- ② 委任状
- ③ 理由書
※許可を必要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。
- ④ 近隣説明結果報告書
- ⑤ テレビ受信障害、風害に対する調査報告書
- ⑥ 公開空地等の維持管理に関する誓約書
公開空地等を適正に維持管理すること及び譲渡する場合は、それを継承する旨の誓約をすること。建築主が署名捺印すること。
- ⑦ 透視図
主な公開空地等及び建築計画が把握できるように表現すること。
- ⑧ 用途地域現況図
縮尺1/2,500前後とし、用途地域図にならいう着色し、凡例を記入すること。
- ⑨ 周辺建物現況図
縮尺1/2,500程度とし、敷地境界線からの距離が約300mの範囲の建築物の主要用途別に敷地単位で着色し、凡例を記入すること。
また、敷地周囲の建築物については、構造及び階数を記入すること。

建物現況図の指定色

用 途	色 別	用 途	色 別
申 請 地	赤色	病院・診療所	だいたい色
住 宅	黄色	旅館・ホテル・カフェー ・料理店等	紫色
店 舗	赤色	興行場・遊技場・ キャバレー等	黒色
会 社・事 務 所	桃色	官公庁・学校	茶色
工 場	青色	寺院・神社・教会	こげ茶色
倉 庫	おうど色	公園・緑地	緑色
ガ レ ー ジ	黄緑色	空 地	白色

(注) その他の用途については、指定色以外で着色すること。

- ⑩ 設計概要書
第1号様式による。
- ⑪ 敷地面積求積図
- ⑫ 床面積求積図
- ⑬ 公開空地等計画図
縮尺1/300以上とし、公開空地等の施設及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書で区分すること。なお、公開空地等が接する階の建物平面図も記載すること。
- ⑭ 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。

- ⑮ 動線計画図
歩行者、自転車、一般車、緊急車、ごみ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階平面図も記載すること。
- ⑯ 等時間日影曲線図
8時間、5時間、3時間の各日影曲線及び5mライン、10mラインを色分けし、凡例と共に記載すること。
- ⑰ 配置図及び各階平面図
1階平面図は、配置図を兼ねることができる。
- ⑱ 立面図
4面とし、斜線制限等及び壁面等の仕上げを記入すること。
- ⑲ 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を記入すること。
- ⑳ 住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合）
縮尺は1/50～1/100とする。
- ㉑ 土地の登記事項証明書（そのほか、土地所有者の同意書、仮換地証明書、土地区画整理境界明示等必要なもの。）
- ㉒ 敷地の現況及び建築物の用途、規模、形態により、市長が必要と認める資料。

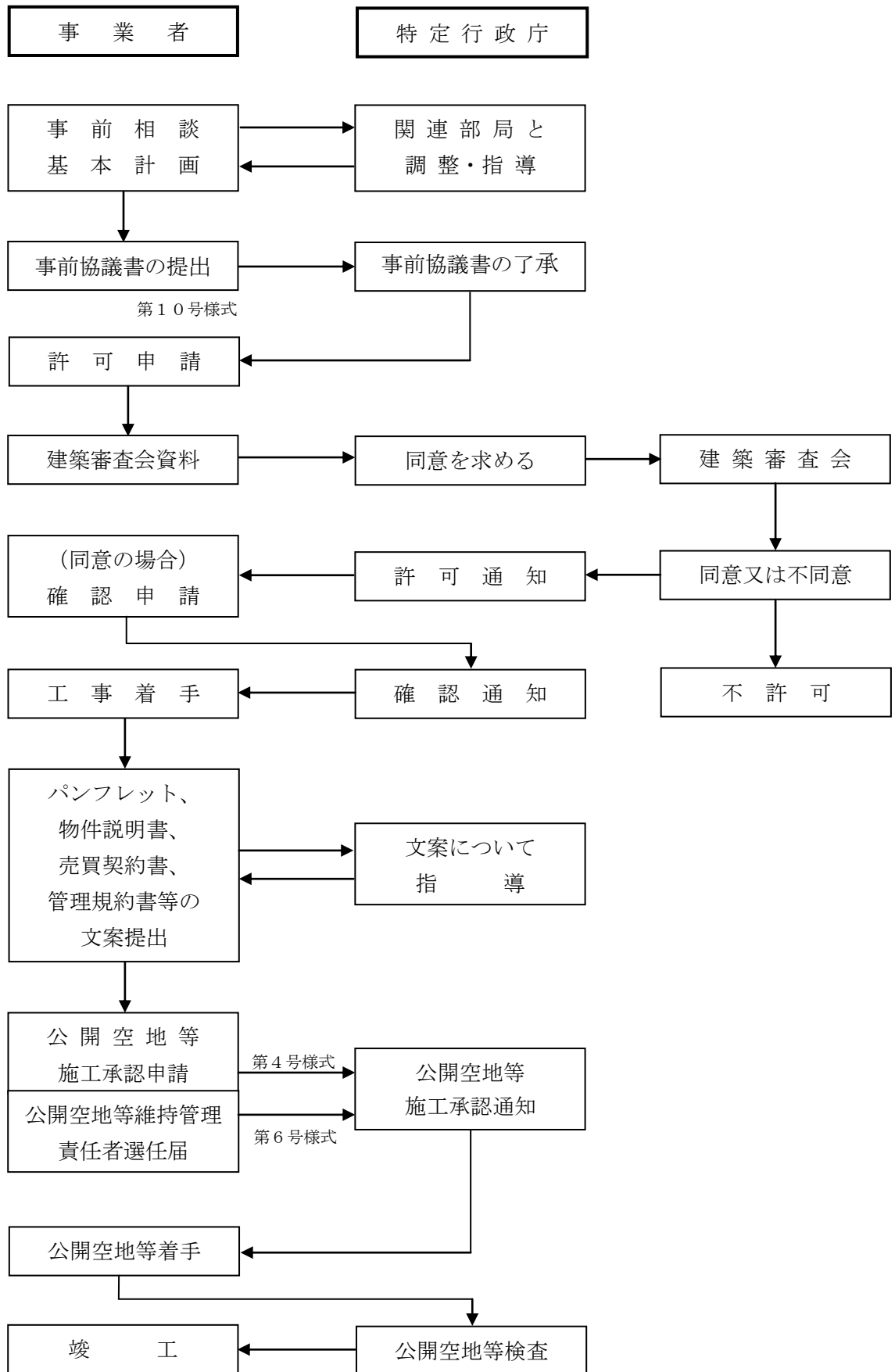
なお、⑤～⑲の各図書は、図面右下に設計者の氏名及び建築士登録番号を記入し、捺印すること。

(3) 建築審査会資料

許可申請用図面（前記(2)の①～⑥及び㉑を除く）の右下に通し番号を付し、設計者の氏名及び建築士登録番号を記入し、捺印の上、A2判2つ折り背貼り製本し、15部提出すること。

なお、表紙には、建築計画名及び建築主名を記載すること。

(4) 総合設計許可の処理経路



10. 公開空地等の変更に関する取扱いについて

(1) 事前協議

変更手続を行う前に、変更内容について事前に十分協議のこと。

(2) 公開空地等変更承認申請

- ① 許可後は原則として公開空地等の変更を行ってはならない。ただし、変更後の計画が、許可時における本許可取扱要領の許可基準等に適合し、かつ、次に掲げるいずれかに該当する場合であって、市長がこれを承認する変更についてはこの限りでない。
 - ア. 建築確認等の手続きに伴い、軽微な変更が必要な場合。
 - イ. 当該建築物の利用状況の変化等により、軽微な変更を行うことがやむを得ない場合
 - ウ. 近隣市街地の状況の変化等に対応するために、市街地環境の向上に寄与する軽微な変更を行う場合
- ② 建築主又は当該建築物の所有者は、(1)に規定する変更をしようとする場合には、第12号様式による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、あらかじめ、市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。
 - ア. 委任状（手続き等に関して代理人に委任する場合）
 - イ. 理由書
 - ウ. 付近見取り図
 - エ. 変更箇所を示す一覧表
 - オ. 変更図書一式
（許可通知書に添付されている図書のうち、変更にかかる図面の新旧を添付すること。）
 - カ. その他市長が必要と認める図書
- ③ 市長は(2)の規定により申請があった場合、当該変更が(1)の規定に適合し、やむを得ないと認めるものには、第13号様式による公開空地等変更承認通知書により、申請者に対して当該変更を承認するものとする。
- ④ 公開空地等変更承認通知書を受理した申請者（建築主等）は許可通知書とともにこれを常時保管しなければならない。

(3) 建築主の名義変更届

工事完了前に建築主の変更が生じた場合には、新建築主は、第14号様式に次の図書を添付し、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

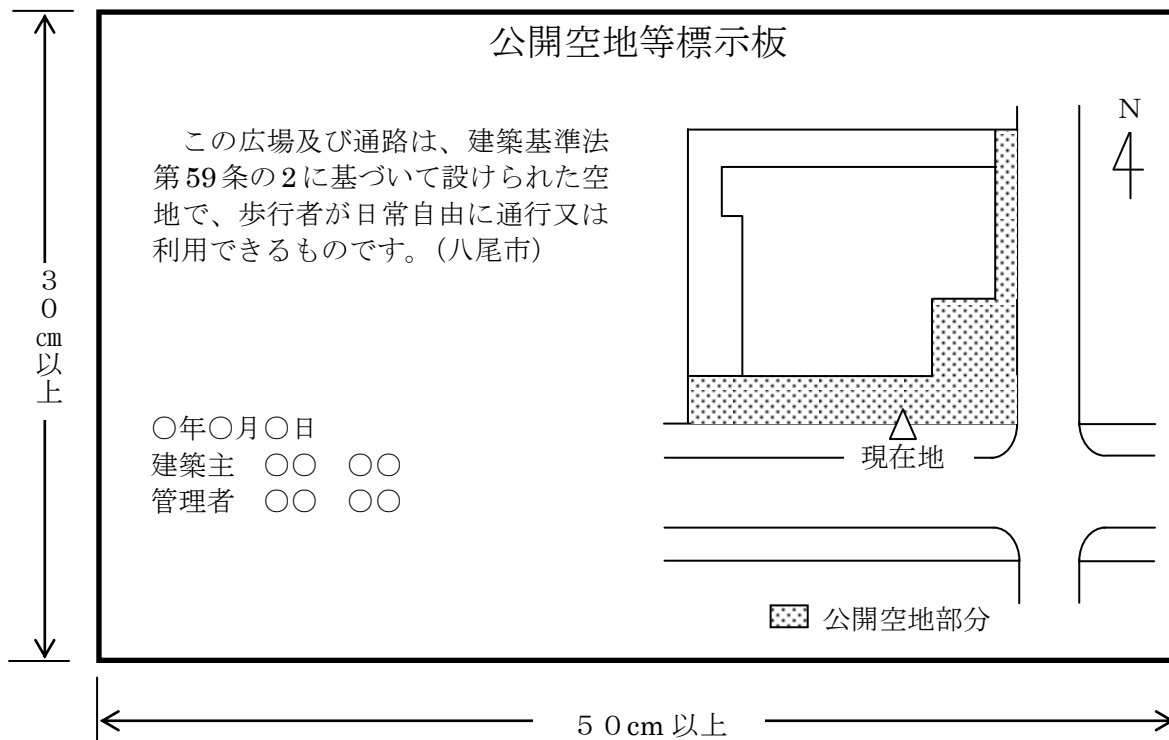
- ① 委任状（手続き等に関して代理人に委任する場合）
- ② 第6号様式による公開空地等維持管理責任者選任（変更）届（維持管理者の誓約書を含む。）又は届出者が維持管理者となる場合は、届出者による維持管理に関する市長宛の誓約書

設計概要書

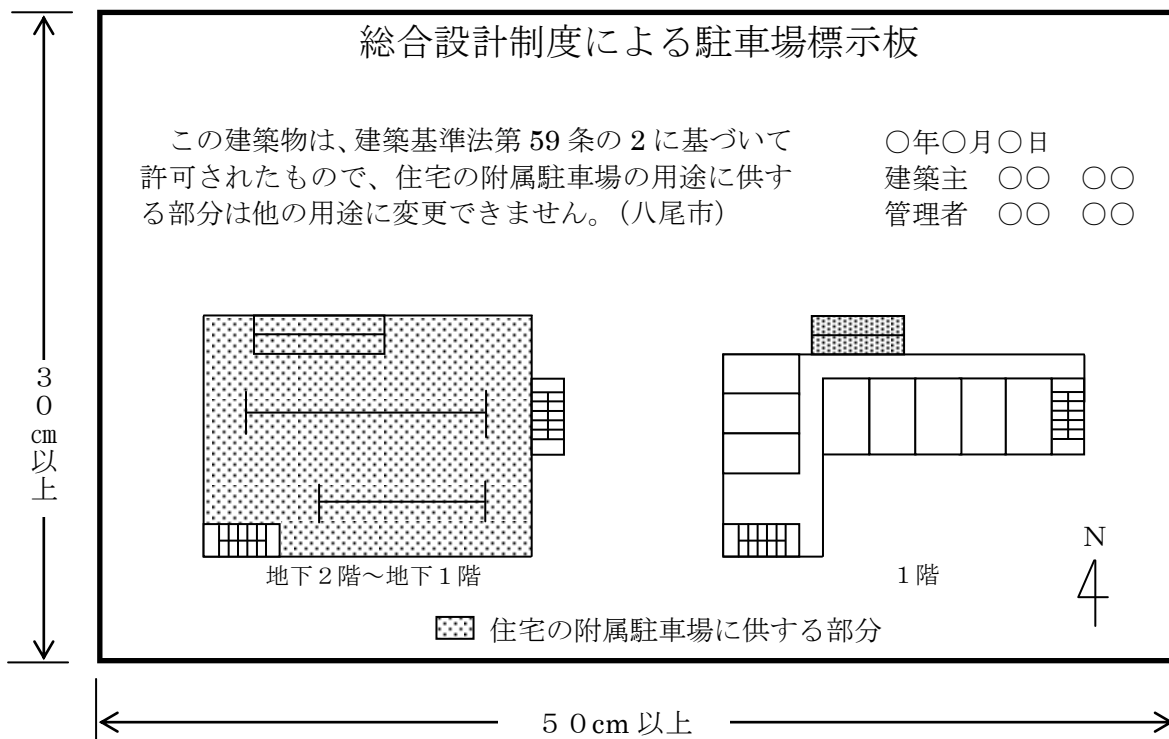
建築主住所 氏名 (☎)				
代理者住所 氏名 (☎)				
建築物の名称				
敷地の地名地番	八尾市			
立 地 条 件	用途地域	1. 第一種住居地域 2. 第二種住居地域 3. 準住居地域 4. 近隣商業地域 5. 商業地域 6. 準工業地域 7. 工業地域 8. 工業専用地域		
	基準建ぺい率	%	基準容積率	%
	高度地区	1種・2種・指定なし	防火地域	防火・準防火・指定なし
	その他			
	前面道路	種類 (道路名称)	幅員 (m)	接道長さ (m)

立 地 条 件	主要用途		構造		
	階数	地上階/地下階	高さ	m	
	建築面積	m ²	建ぺい率	%	
	延べ面積 (容積対象)	(m ² m ²)	容積率	%	
	容積率の内訳			容積率	割増容積率の限度
		基準容積率		%	—
		公開空地等による割増		%	%
		その他の割増		%	%
		合計		%	
	公開空地等	種類	面積	係数	有効公開空地面積
		合計			
		有効公開空地率 (S/A)	%	有効公開空地率 の下限値	%
住宅計画	総戸数	戸	60m ² 以上の住戸	戸	
	最低住戸床面積	m ²	平均住戸床面積		
	処分形態	1. 分譲 2. 賃貸			
駐車場等	駐車台数 (駐車場率)	(台 %)	駐輪台数 (駐輪率)	(台 %)	

第2号様式 公開空地等標示板



第3号様式 共同住宅の附属自動車車庫標示板



年 月 日

公開空地等施工承認申請書

(あて先)八尾市長

建築主住所

氏名

印

下記の総合設計許可建築物の公開空地等について、別図により施工いたしたく、承認申請をいたします。

記

建築物名称

建築物所在地 八尾市

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

※承認番号 第 号

※承認年月日 年 月 日

第 号
年 月 日

公開空地等施工承認通知書

(建築主名)

様

八尾市長

印

下記の総合設計許可建築物の公開空地等の施工について承認します。

記

建築物名称

建築物所在地 八尾市

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

公開空地等維持管理責任者選任（変更）届

(あて先)八尾市長

届出者住所

氏名

印

下記の総合設計許可建築物について、を公開空地等の維持管理責任者として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（届出者と同じ）
2. 建築物名称
3. 建築物所在地 八尾市

誓 約 書

上記の建築物について、公開空地等を適法に維持管理することを誓約します。

公開空地維持管理者

住所

氏名

印

公開空地等に供する部分の管理報告書

(あて先)八尾市長

維持管理責任者住所

氏名

印



八尾市総合設計許可取扱要領に基づいて設置した、公開空地等の用途に供する部分の維持管理の状況について、下記の通り報告します。

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	八尾市				
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率	%
	防火地域	防火・準防火・指定なし	高度地区	1種・2種・指定なし		
	敷地面積	m ²	その他の地域			
建築概要	建築面積	m ²	建ぺい率	%		
	延べ面積	m ²	容積率	%	許容容積率	%
	構造・階数	造・地上	階/地下	階	最高高さ	m
前回の報告日		年	月	日		

現地検査日		受付欄	
年 月 日			

公開空地等について	面積		m ²	有効面積		m ²
	所見					
	公衆の利用状況					
	変更の有無 その内容					
	その他の管理上の問題点等					
敷地の位置等	住宅総戸数		戸	住宅部分 延べ面積		m ²
	所見					
	変更の有無 その内容					
	その他の管理上の問題点等					
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サイズ左折り製本	
1. 附近見取図	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、公開空地等（茶）・緑地（緑）にて着色すること
3. 各階平面図	附属自動車車庫の緩和を受けた共同住宅は、車庫の用に供する部分を色分けすること
4. 現況写真	公開空地部、外観4面、遠景1、写真撮影位置図

年 月 日

広告物設置承認申請書

(あて先)八尾市長

建築主住所

氏名

印

下記の総合設計許可建築物の公開空地等について、別図により広告物を設置いたしたく、承認申請をいたします。

記

建築物名称

建築物所在地 八尾市

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

※承認番号 第 号

※承認年月日 年 月 日

第 号
年 月 日

広告物設置承認通知書

(建築主名)

様

八尾市長

印

下記の総合設計許可建築物の広告物の設置について承認します。

記

建築物名称

建築物所在地 八尾市

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

総合設計制度事前協議書

年 月 日

建築主 住所 氏名 (印)							
代理者 住所 氏名 (印)							
敷地の位置	地名地番	八尾市					
	用途地域		基準建ぺい率	%	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・なし	
	その他						
計画概要	敷地面積	m ²	前面道路幅員	m	計画道路の有無	有・無	
	主要用途			構造	%		
	建築面積	m ²		建ぺい率	%		
	延べ面積			容積率	%		
	階数	地上	階/地下	階	最高高さ	m	
	駐車台数			台	住宅戸数	戸	
	その他						

受付日	年 月 日
協議完了日	年 月 日

年 月 日	課 名	意 見 欄

周囲の状況	
審査結果	

第 1 1 号様式

← 90 cm 以上 →						
↑ 90 cm 以上 ↓	計画建築物の概要					
	敷地の地名地番					
	建築物の用途	(戸)	敷地面積	㎡		
	構 造		延べ面積	㎡		
	高 さ	m	階 数	地上	階	棟
	建 築 主	住所 氏名又は名称				
	設 計 者	住所 氏名又は名称				電話
	工 事 施 工 者	住所 氏名又は名称				電話
	建築工事予定期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日				
	標識設置年月日	平成 年 月 日				

- 注 1 標識の周囲は、赤色で幅 1 cm の縁取りをすること。
- 2 各項のしきり線は、赤色とすること。
- 3 標識の文字は、黒色とすること。
- 4 標識は、風雨等により容易に破損又は倒壊しない材料及び構造により作成すること。
- 5 表示した文字が風雨等により不鮮明とならない塗料等を使用すること。
- 6 地上から 80 cm 以上の位置に表示すること。

年 月 日

公開空地等変更承認申請書

(あて先)八尾市長

申請者（建築主又は当該建築物の所有者）

住所

氏名

印

下記の総合設計許可建築物について、別図により変更いたしたく、承認申請をいたします。

記

建築物名称
建築物所在地 八尾市.....
許可年月日 平成 年 月 日.....
許可番号 第 号.....
主な変更内容
.....

※承認番号 第 号

※承認年月日 年 月 日

公開空地等変更承認通知書

(建築主名)

様

八尾市長

印

下記の総合設計許可建築物の公開空地等の変更について承認します。

記

建築物名称

建築物所在地 八尾市

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

主な変更内容

.....

総合設計許可建築物に関する建築主・所有者の名義変更届

年 月 日

(あて先) 八尾市長

建築主住所

氏名

印

下記のとおり建築主・所有者の名義を変更しましたのでお届けします。

記

許可年月日 (許可番号)	年 月 日 (第 号)
建築物名称	
建築物所在地	八尾市
名義変更年月日	年 月 日
新建築主 新所有者	住 所
	氏名・印
	(印)
旧建築主 旧所有者	住 所
	氏名・印
	(印)
名義変更理由	

(添付書類) ①委任状 (手続き等に関して代理人に委任する場合)

②第6号様式による公開空地等維持管理責任者選任(変更)届(維持管理者の誓約書を含む。)

昭和61年 4月 1日 改正・施行
平成 4年 4月 1日 改正・施行
平成 8年 1月31日 改正・施行
平成 8年12月 1日 改正・施行
平成 9年12月 1日 改正・施行
平成19年 8月 1日 改正・施行
平成21年11月 2日 改正・施行
平成28年 4月 1日 改正・施行

八尾市総合設計許可取扱要領

平成21年11月2日発行

平成28年4月 1日発行

発行 八尾市建築部審査指導課

〒581-0003

八尾市本町1丁目1番1号

☎ (072) 924-3878

刊行物番号 H28-45