

岡山市総合設計制度運用基準

都市整備局住宅・建築部建築指導課 令和3年3月16日 最終改正

第1 主旨

1 目的

この基準は、岡山市建築基準法施行細則第17条第2項の規定に基づき、本市の総合設計制度（建築基準法第59条の2第1項）による許可に関し必要な基準を定め、もって市街地の都市環境整備及び都市景観形成に寄与することを目的とする。

2 根拠基準等

この基準は、「総合設計許可準則」及び「同準則に関する技術基準」に準じ、本市の総合的都市環境整備施策及び都市景観整備施策との整合を図って設ける。

3 制限の緩和

一定規模以上の敷地内に適切な形状の広場、歩道、緑地等を設け、常時一般の市民に開放して、市街地の都市環境整備及び優れた都市景観形成に十分寄与すると認められる場合には、基準容積率、斜線制限（道路、隣地）の限度を緩和することができる。

第2 用語の定義

この指針で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- 1 法、令 : 建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- 2 基準建ぺい率 : 法第53条に規定する建ぺい率
- 3 基準容積率 : 法第52条に規定する容積率
- 4 空地率 : 建築面積に含まれない敷地の部分（絶対空地）の敷地面積に対する割合
- 5 公開空地等 : 本基準の第5に定める公開性の高い空地又はその部分
- 6 有効係数 : 公開空地等の位置、形状及び地盤面からの高低差等によって、その公開性を判定する係数
- 7 有効公開空地面積 : 公開空地等の面積に有効係数を乗じた面積
- 8 景観形成重点地区等 : 岡山市景観計画・景観形成重点地区内の「都心軸沿道地区」、
「岡山カルチャーゾーン」で定める区域及び「岡山駅南地区地区計画」で定める区域

第3 適用対象

この制度により許可の対象となる建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、次の要件を満足しなければならない。

- (1) 一定規模以上の敷地を有すること。
- (2) 一定割合以上の空地を有すること。
- (3) 一定幅員以上の道路に接すること。
- (4) 一定比率以上の公開空地を確保していること。
- (5) 周辺の市街地環境に対して十分配慮がなされていること。
- (6) 美しく快適で魅力ある都市景観の形成に寄与していること。
- (7) 福祉のまちづくりへの配慮がなされていること。

1 基本要件

(1) 適用対象地域《岡山市建築基準法施行細則第17条第1項》

適用対象地域は、商業地域又は近隣商業地域（都市計画において定められた容積率が30/10以上の地域に限る。）とする。

ただし、共同住宅の用途に供する建築物の適用地域は、原則として商業地域とする。

(2) 敷地面積の規模《岡山市建築基準法施行細則第17条第3項》

敷地面積は、用途地域に応じて表1-1の数値以上であること。

表1-1 敷地面積の規模

用途地域	敷地面積 (㎡)
近隣商業地域	1,000
商業地域	750

(3) 前面道路の幅員及び接道長

敷地は、8m以上の幅員を有する道路に当該敷地全周長さの8分の1以上接していること。

(4) 空地率の最低限度は、下記の数値以上であること。

$$120 - C \quad (\%) \quad C : \text{基準建ぺい率}$$

(5) 有効公開空地

有効公開空地面積の敷地面積に対する割合は、下記に掲げる率以上であること。

$$20 + (100 - C) \times 2/3 \quad (\%) \quad C : \text{基準建ぺい率}$$

(6) 敷地の形状

敷地は、共同化等により集約を図り、原則として整形のものであること。

(7) 計画道路、予定道路の扱い

敷地内に、都市計画で定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除く。）又は法第68条の7により指定された予定道路があり、その部分に公開空地等を設ける場合においては、将来その計画道路又は予定道路が道路となった場合でも、残りの敷地において当基準を満足するものでなければならない。

2 付加要件

(1) 歩道空間の確保

敷地が、歩道と車道との区分のない道路に接する場合には、原則としてその接する部分の全てに幅員2m以上の歩道状公開空地を設けること。

(2) 緑化への配慮

公開空地は、歩行空間の確保とともに緑化に対する配慮を行うこと。

(3) 美しく快適で魅力ある都市景観の形成への配慮

景観形成重点地区等においては、各地区の景観形成基準等に配慮し良好な都市景観の形成に努めること。

(4) 福祉のまちづくりへの配慮

高齢者、身体障害者等に配慮した建築計画とし、岡山県福祉のまちづくり条例に規定される特定生活関連施設に該当する建築物又は建築物の部分は、その整備基準を満たすよう努めること。

(5) 共同住宅の住戸形式

共同住宅の各住戸は、世帯向けの住戸形態であること。

(6) 共同住宅の駐車場、駐輪場

共同住宅の駐車場は、戸数×0.6に当たる台数以上の駐車場を原則として敷地内に設けること。また、駐輪場については、戸数×1.5に当たる台数以上の駐輪場を原則として敷地内に設けること。

(7) 店舗、事務所等の荷さばき場、ゴミステーション

店舗、事務所等の用途の建築物にあっては、所要の荷さばき場及び業務用ゴミステーションを適切に設けるよう配慮すること。

(8) 高層化、高密度化への配慮

総合設計制度による許可を受ける計画は、通常よりも高層化、高密度化することから、周辺環境への影響や建築物の安全性について、次の事項に特段の配慮をした建築計画とすること。

ア. 交通量調査等により、周辺地域に著しい交通量の増加及び交通上の支障を起こさないことを確認するとともに、所轄の警察署及び道路管理者と交通に関する協議を行い、その指示に従うこと。

イ. 周辺地域に著しい風環境の変化を起こさないよう配慮し、風環境シミュレーション等により検証を行うこと。

ウ. 火災時における建築物及び利用者の安全性を確保するため、一般社団法人日本建築センター又はこれと同等の評価機関が行う建築防災計画評定により、安全性の評価を取得すること。

エ. 周辺地域に与える電波障害の影響範囲を確認のうえ協議を行い、電波障害を与える場合は所要の対策を講じること。

第4 制限の緩和

1 容積率

(1) 本制度により基準容積率の割増を行う場合には、割増後の容積率は下記に掲げる数値のいずれか小さいものを限度とする。

$$V \times \{1 + (S/A - 1/10) \times (1700 - V) \times KA / 2400\} (\%) \dots\dots\dots \textcircled{1}$$

$V \times 1.5$ (%)②
 $V + 200$ (%)③

V : 基準容積率

S : 有効公開空地面積の合計

A : 敷地面積

KA : 下表による割増係数

用途地域	敷地面積	割 増 係 数
近隣商業地域	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	$1 + \frac{(A - A_{min})}{(5,000 - A_{min})}$
商業地域		

A_{min} : 近隣商業地域 1,000㎡ , 商業地域は 750㎡

- (2) 駐車場整備地区内における建築物（当該建築物に設置する自動車車庫のうち15台以上を一般公共の用に供しているものを含む建築物に限る。）については、(1)と併せて、自動車車庫の部分（令第2条第1項第4号及び第3項の規定により延べ面積に算入しない部分を除く。）の床面積の合計に相当する容積率の割増を(1)による容積の割増の1/2を限度として行うことができる。
- (3) 共同住宅の附属自動車車庫であって、収容台数の合計が住戸数以上であり、かつ、地下に設ける自動車車庫（半地下式等であっても、敷地内の空地の利用に支障がなく、都市景観に配慮していると認められるものを含む。）については、(1)と併せて、住戸数分の自動車車庫の部分の床面積の合計を上限として割増を行うことができる。

2 高さ制限

斜線制限の緩和については、(旧)建設省通達「総合設計許可準則」及び「同準則に関する技術基準」を準用する。

第5 公開空地等

1 定義

- (1) 公開空地とは、次に掲げる敷地内の空地（植込、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施設に係る土地を含む。）又は開放空間（屋上部分、ピロティ部分を含む。）で、常時一般に開放（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つては、深夜等において閉鎖することができる。）されている空地をいう（非常時以外において自動車の出入りする車路部分、駐車場・駐輪場部分を除く。）。
- (2) 公開空地等とは、公開空地及び2の(4)に定める公開空地に準ずる有効な空地をいう。

2 種別、要件

(1) 歩道状公開空地

前面道路に沿って敷地全長にわたって設ける幅員2m以上の空地で、歩道との高低差がなく、連続して歩道状で利用できるもの

(2) 通り抜け用公開空地

道路、公園その他これらに類する施設間を動線上有効に結ぶ空地で、その幅員が2 m以上のもので歩行者の利用に支障のない構造のもの

(3) 一般的公開空地

歩道状公開空地、通り抜け用公開空地以外の公開空地で、次の要件を満足し有効に活用されるもの

ア. 最小幅員は、4 m以上であること。

イ. 一団の空地の最小面積は、用途地域に応じて表1-2の数値以上であること。

表1-2 一団の空地の最小面積

用途地域	公開空地面積 (㎡)
近隣商業地域	100
商業地域	75

ウ. 各公開空地の周長の8分の1以上が、道路又は歩道状公開空地若しくは通り抜け用公開空地に接していること。

エ. 公開空地の高さは、地上6 m以下、地下6 m以内であること。(ただし、駅のコンコース、地下街、歩道橋等に接続して歩行者の利便を増進する場合は、この限りでない。)

(4) 公開空地に準ずる有効な空地

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300㎡以上の規模の空地で、建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は運行に専ら供されるもののうち、特定行政庁が公開空地に準ずる有効な空地と認めるもの

② 公開空地に該当しない屋上の100㎡以上の規模の空地で、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが1.2 m以下、かつ、当該道路の幅員以下のものであり、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もののうち、市長が公開空地に準ずる有効な空地と認めるもの

3 公開空地等の有効面積の算定

(1) 係数 A

有効公開空地の面積は、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、イ、ウ、エ、オ、カ又はキに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア. 歩道状公開空地及び通り抜け用公開空地でその幅員が6 m以上(歩道沿いのものは歩道と合わせた幅員が6 m以上、原則として1.2 m以下)であり、かつ、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもので、歩行者空間の創出に特に寄与するもの(幅員が4 mを超えるものにあつては、幅員が4 m以内の部分) 2.0

(内環状道路内(外縁部を含む。)にあつて岡山市の都心市街地環境整備施策に合致すると市長が認めるものは上記の係数を2.5 とすることができる。)

イ. 歩道状公開空地及び通り抜け用公開空地(幅員が4 mを超えるものにあつては、幅員が4 m以内の部分)(アに該当するものを除く。) 1.5

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

エ. 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, イに該当するものを除く。)	1. 1
オ. ア, イ, ウ及びエ以外の公開空地又は公開空地の部分	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

(2) 係数 B

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, アからウ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(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えるもの及び駅舎のコンコース, 横断歩道橋等に連結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, アーケード, アトリウム等の建築物又は建築物の部分に覆われているもの	
(ア) はり下(はりがない場合には床版下。以下同じ。)10m以上, 又はアーケード等に覆われていることが公開空地(公共性の高いものに限る)の環境を向上させると市長が認めるもの	1. 0
(イ) はり下5m以上10m未満	0. 8
(ウ) はり下2. 5m以上5m未満	0. 6

(3) 係数 C (市街地環境整備, 良好な景観形成に資するもの)

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(1), (2)に規定する係数を乗じて得たものに, 次のア, イ又はウに掲げる係数を乗じて算定することができる。

ア. 内環状道路内(外縁部を含む。)にあって, 下記に掲げる公開空地の条件をすべて満足し, 建築物の意匠, 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, 良好な都市景観の形成に寄与すると市長が認めるもの	1. 2
(ア) 一団の公開空地が幅員8m以上, かつ, 幅員の合計が20m以上の道路に挟まれる角地又は幅員8m以上, かつ, 幅員の合計が20m以上の道路若しくは公園その他これらに類する施設間を結ぶ通り抜け用公開空地に面するものであること。	
(イ) 一団の公開空地の面積が500㎡以上であること。	
(ウ) 角地にあっては, 公開空地の最小幅員が原則として10m以上, 通り抜け用公開空地に面するものには通り抜け用公開空地と合わせた最小幅員が原則として6m以上であること。	
(エ) 歩行空間として有効に公開された空地であり, 歩行者への配慮がなされていること。	

イ. 「景観形成重点地区等」内にあって、各地区の景観形成基準等に合致する計画であり、下記に掲げる公開空地の条件をすべて満足し、建築物の意匠、形態等が良好な都市景観の形成に寄与すると市長が認めるもの（アに該当するものを除く。）…………… 1. 1

（ア）一団の公開空地が8 m以上の道路に接すること。

（イ）一団の公開空地の面積が 200 m²以上であること。

（ウ）公開空地の最小幅員が原則として5 m以上であること。

（エ）歩行空間として有効に公開された空地であり、歩行者への配慮がなされていること。

ウ. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の建築物移動等円滑化基準及び岡山県福祉のまちづくり条例の整備基準を満たす建築物であって、イの（ア）から（エ）の条件をすべて満足し、建築物の意匠、形態等が良好な都市景観の形成に寄与すると市長が認めるもの（ア、イに該当するものを除く。）…………… 1. 1

4 維持管理

(1) 公開空地等の標示

建築主は、一般に見やすい場所に、当敷地内の公開空地等が法に基づいて設けられた旨及び深夜等の閉鎖が認められた公開空地等についてはその公開時間を標示しなければならない。標示板（様式1）は原則として2箇所以上設置し、標示板の寸法は縦40 cm x 横50 cm以上で、その材質はステンレス等の耐候性、耐久性に富んだもので堅固に固定されたものとする。

(2) 容積率の割増しの特例を受けた自動車車庫の標示

建築主は、第4の1の（2）による特例を受けた自動車車庫又は一般に見やすい場所に、当該自動車車庫が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を標示しなければならない。

標示板（様式2）の寸法は、縦40 cm x 横50 cm以上で、その材質はステンレス等の耐候性、耐久性に富んだもので堅固に固定されたものとする。

(3) 誓約書等

建築主は、公開空地等の維持管理を適切に行うものとし、その旨の誓約書（様式3）を市長に提出しなければならない。また、本基準に基づく許可を受けた建築物又は建築物の敷地の譲受人は、公開空地等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。

(4) 屋外広告物

公開空地等には、原則として広告物を掲示又は設置してはならない。ただし、建築物と調和したデザイン、色彩、形態で都市景観に十分配慮したものとして市長が認めたものは、この限りでない。

(5) 公開空地の一時占用

ア. 次の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当する行為については、必要最低限の期間（3ヵ月程度を目安とする。ただし、（イ）については行為の内容により必要な期間とすることができる。）に限り、公開空地を一時的に占有することができる。

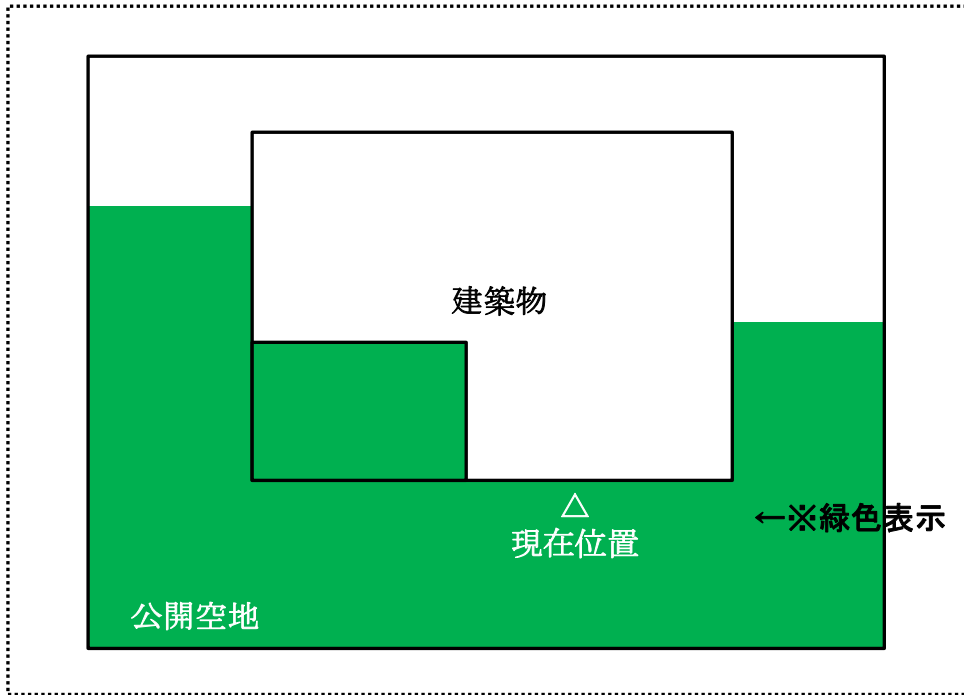
- (ア) 地域の活性化，まちのにぎわいを創出する行為
 - (イ) 許可を受けた建築物等の管理上必要な行為
 - (ウ) その他，公共公益に資する行為
- イ．所有者等（建築物若しくは建築物の敷地の所有者又は管理者をいう。）は，公開空地の一時占用をしようとする場合は，公開空地の一時占用申請書（様式４）に関係図書を添えて市長に提出し，承認を受けなければならない。ただし，一時占用の期間が１週間以内で，事前協議によりその一時占用が適当と判断された場合は，提出を省略することができる。
- ウ．前号の申請について，その一時占用が適当と認められる場合は，市長は当該申請者に対して公開空地の一時占用承認書（様式５）を交付するものとする。

平成	元年	4月	1日	「岡山市総合設計許可取扱指針」	制定
平成	8年	4月	1日	〃	改正
平成	10年	4月	1日	〃	改正
平成	15年	3月	31日	「岡山市総合設計制度運用基準」	制定施行
平成	20年	4月	1日	〃	改正
令和	元年	12月	16日	〃	改正
令和	3年	3月	16日	〃	改正

公開空地

この公開空地（等）は、建築基準法に基づく総合設計制度によって設けられたものです。

設置 年 月 日



建築主 住所
氏名

40cm以上

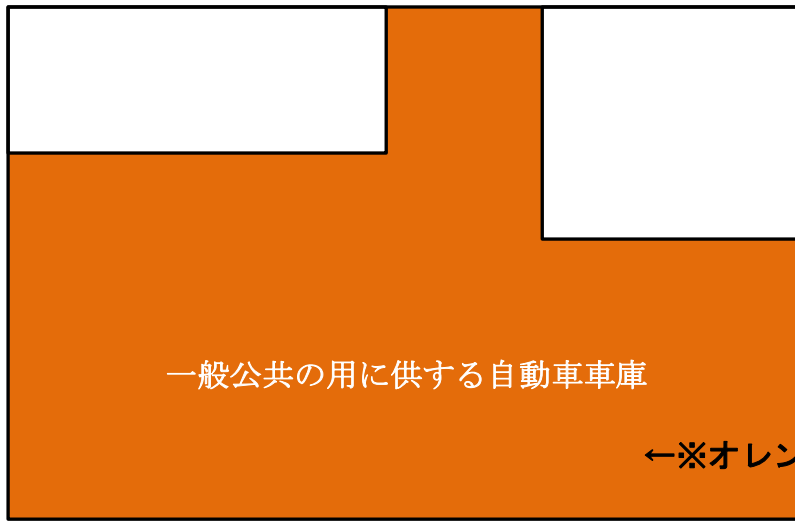
50cm以上

様式 2

この自動車車庫は、建築基準法に基づく総合設計制度により、容積率の割増を受けた一般公共の用に供する自動車車庫です。

設置 年 月 日

現在位置



一般公共の用に供する自動車車庫

←※オレンジ色表示

B ○ F ←※階数表示

建築主 住所
氏名

40cm以上

50cm以上

年 月 日

特定行政庁
岡山市長

様

誓 約 書

下記の総合設計建築物について、維持管理責任者を（選任・変更）し、公開空地等を適法に維持管理することを誓約いたします。

建築主 住所

氏名

記

1 建築物の名称

2 建築物の所在地

* 公開空地等の維持管理責任者 住所

氏名

連絡先Tel

年 月 日

特定行政庁
岡山市長

様

所有者等（建築物若しくは建築物の敷地の所有者又は管理者）
住所

氏名

公開空地の一時占用申請書

建築基準法及び岡山市総合設計制度運用基準の規定に基づき設置した公開空地について、下記のとおり一時的に占用したいので、関係図書を添えて申請します。

記

建築物の名称		
敷地の地名地番		
許可年月日・番号		
連絡先	住所	
	氏名	
占用部分の概要	占用理由	
	占用期間	年 月 日 から 年 月 日
	占用面積	概ね m ²
※添付図書：委任状（代理者による場合），付近見取図，配置図（公開空地がわかるもの），事業工程表，事業内容がわかる図面等，占用内容及び占用面積がわかる図面等		

岡建指第 号
年 月 日

申請者

様

岡山市長

印

公開空地の一時占用承認書

年 月 日付けで申請のあった公開空地の一時占用について、下記のとおり承認します。

記

1 建築物の名称

2 一時占用する期間

年 月 日 から 年 月 日

3 一時占用する面積

概ね m²

4 その他

一時占用期間終了後は、速やかに公開空地としての利用に支障のないようにすること。