

④ 法的規制等の確認 - 4

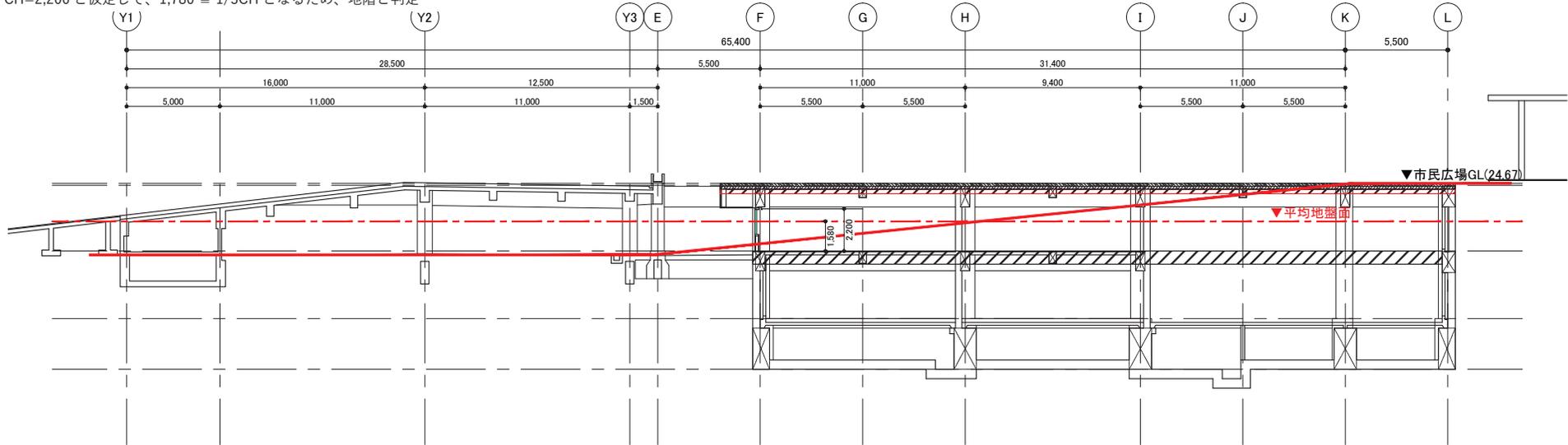
手続き	フェーズ3 (現庁舎解体工事)	フェーズ3 (現庁舎地下改修・整備工事、現庁舎立体駐車場改修工事)	フェーズ4																																																																																																																																																																																																			
計画通知		<ul style="list-style-type: none"> <li>○現庁舎地下改修・整備 (新築に付随して訴求される)</li> <li>○現庁舎立体駐車場 (申請としては訴求される意匠・設備改修が該当)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○環境ルーフ (新築)</li> <li>○周辺道路改良工事に伴う道路境界線の変更 (敷地形状変更)</li> </ul>																																																																																																																																																																																																			
一団地認定	<p>現庁舎等解体後、検査済証●</p> <p>医師会解体後、取消申請● (86条の5)</p>	検査済証●	検査済証●																																																																																																																																																																																																			
仮使用認定	<p>○新庁舎 (新築)</p> <p>新庁舎完成 (仮使用承認)</p> <p>フェーズ3 現庁舎解体工事まで</p> <p>仮使用期間</p> <p>仮使用解除</p>																																																																																																																																																																																																					
配置図	<p>敷地面積 19,893.87 建築率 25.65% 容積率 120.31%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>新庁舎</th> <th>環境ルーフ</th> <th>市民広場</th> <th>既存駐車場</th> <th>総合教育センター</th> <th>消火ポンプ室</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築面積</td> <td>4,421.24</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>675.36</td> <td>5.70</td> <td>5,102.30</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>21,082.92</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3,139.92</td> <td>5.70</td> <td>24,228.54</td> </tr> <tr> <td>容積対象</td> <td>20,788.45</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3,139.92</td> <td>5.70</td> <td>23,934.07</td> </tr> <tr> <td>容積対象外</td> <td>294.47</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>294.47</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>長さ</th> <th>高さ×距離</th> <th>設計GL</th> <th>TP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長さ</td> <td>406.166</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>高さ×距離</td> <td>0.000</td> <td>-227.988</td> <td>-28.221</td> <td>-256.208</td> </tr> <tr> <td>設計GL</td> <td>±0</td> <td>-2.153</td> <td>-2.690</td> <td>-0.490</td> </tr> <tr> <td>TP</td> <td>24.770</td> <td>22.617</td> <td>22.080</td> <td>24.280</td> </tr> </tbody> </table>		新庁舎	環境ルーフ	市民広場	既存駐車場	総合教育センター	消火ポンプ室	合計	建築面積	4,421.24				675.36	5.70	5,102.30	延床面積	21,082.92				3,139.92	5.70	24,228.54	容積対象	20,788.45				3,139.92	5.70	23,934.07	容積対象外	294.47				0.00	0.00	294.47		長さ	高さ×距離	設計GL	TP	長さ	406.166				高さ×距離	0.000	-227.988	-28.221	-256.208	設計GL	±0	-2.153	-2.690	-0.490	TP	24.770	22.617	22.080	24.280	<p>敷地面積 19,893.87 建築率 34.11% 容積率 146.20%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>新庁舎</th> <th>環境ルーフ</th> <th>市民広場</th> <th>既存駐車場</th> <th>総合教育センター</th> <th>消火ポンプ室</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築面積</td> <td>4,421.24</td> <td></td> <td></td> <td>1,683.01</td> <td>675.36</td> <td>5.70</td> <td>6,785.31</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>21,082.92</td> <td></td> <td>4,232.71</td> <td>2,206.36</td> <td>3,139.92</td> <td>5.70</td> <td>30,667.61</td> </tr> <tr> <td>容積対象</td> <td>20,788.45</td> <td></td> <td>3,386.17</td> <td>1,765.09</td> <td>3,139.92</td> <td>5.70</td> <td>29,085.33</td> </tr> <tr> <td>容積対象外</td> <td>294.47</td> <td></td> <td>846.54</td> <td>441.27</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>1,582.28</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>長さ</th> <th>高さ×距離</th> <th>設計GL</th> <th>TP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長さ</td> <td>406.166</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>高さ×距離</td> <td>0.000</td> <td>-516.637</td> <td>-227.988</td> <td>-28.221</td> </tr> <tr> <td>設計GL</td> <td>±0</td> <td>-1.384</td> <td>-2.153</td> <td>-2.690</td> </tr> <tr> <td>TP</td> <td>24.770</td> <td>23.386</td> <td>22.617</td> <td>22.080</td> </tr> </tbody> </table>		新庁舎	環境ルーフ	市民広場	既存駐車場	総合教育センター	消火ポンプ室	合計	建築面積	4,421.24			1,683.01	675.36	5.70	6,785.31	延床面積	21,082.92		4,232.71	2,206.36	3,139.92	5.70	30,667.61	容積対象	20,788.45		3,386.17	1,765.09	3,139.92	5.70	29,085.33	容積対象外	294.47		846.54	441.27	0.00	0.00	1,582.28		長さ	高さ×距離	設計GL	TP	長さ	406.166				高さ×距離	0.000	-516.637	-227.988	-28.221	設計GL	±0	-1.384	-2.153	-2.690	TP	24.770	23.386	22.617	22.080	<p>敷地面積 19,233.24 建築率 43.30% 容積率 157.12%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>新庁舎</th> <th>環境ルーフ</th> <th>市民広場</th> <th>既存駐車場</th> <th>総合教育センター</th> <th>消火ポンプ室</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築面積</td> <td>4,421.24</td> <td>1,550.67</td> <td></td> <td>1,683.01</td> <td>675.36</td> <td>5.70</td> <td>8,335.98</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>21,082.92</td> <td>1,455.57</td> <td>4,232.71</td> <td>2,206.36</td> <td>3,139.92</td> <td>5.70</td> <td>32,123.18</td> </tr> <tr> <td>容積対象</td> <td>20,788.45</td> <td>1,164.46</td> <td>3,386.17</td> <td>1,765.09</td> <td>3,139.92</td> <td>5.70</td> <td>30,249.78</td> </tr> <tr> <td>容積対象外</td> <td>294.47</td> <td>291.11</td> <td>846.54</td> <td>441.27</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>1,873.39</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>長さ</th> <th>高さ×距離</th> <th>設計GL</th> <th>TP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長さ</td> <td>406.166</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>高さ×距離</td> <td>0.000</td> <td>-535.421</td> <td>-227.988</td> <td>-28.221</td> </tr> <tr> <td>設計GL</td> <td>±0</td> <td>-1.133</td> <td>-2.153</td> <td>-2.690</td> </tr> <tr> <td>TP</td> <td>24.770</td> <td>23.937</td> <td>22.617</td> <td>22.080</td> </tr> </tbody> </table>		新庁舎	環境ルーフ	市民広場	既存駐車場	総合教育センター	消火ポンプ室	合計	建築面積	4,421.24	1,550.67		1,683.01	675.36	5.70	8,335.98	延床面積	21,082.92	1,455.57	4,232.71	2,206.36	3,139.92	5.70	32,123.18	容積対象	20,788.45	1,164.46	3,386.17	1,765.09	3,139.92	5.70	30,249.78	容積対象外	294.47	291.11	846.54	441.27	0.00	0.00	1,873.39		長さ	高さ×距離	設計GL	TP	長さ	406.166				高さ×距離	0.000	-535.421	-227.988	-28.221	設計GL	±0	-1.133	-2.153	-2.690	TP	24.770	23.937	22.617	22.080
	新庁舎	環境ルーフ	市民広場	既存駐車場	総合教育センター	消火ポンプ室	合計																																																																																																																																																																																															
建築面積	4,421.24				675.36	5.70	5,102.30																																																																																																																																																																																															
延床面積	21,082.92				3,139.92	5.70	24,228.54																																																																																																																																																																																															
容積対象	20,788.45				3,139.92	5.70	23,934.07																																																																																																																																																																																															
容積対象外	294.47				0.00	0.00	294.47																																																																																																																																																																																															
	長さ	高さ×距離	設計GL	TP																																																																																																																																																																																																		
長さ	406.166																																																																																																																																																																																																					
高さ×距離	0.000	-227.988	-28.221	-256.208																																																																																																																																																																																																		
設計GL	±0	-2.153	-2.690	-0.490																																																																																																																																																																																																		
TP	24.770	22.617	22.080	24.280																																																																																																																																																																																																		
	新庁舎	環境ルーフ	市民広場	既存駐車場	総合教育センター	消火ポンプ室	合計																																																																																																																																																																																															
建築面積	4,421.24			1,683.01	675.36	5.70	6,785.31																																																																																																																																																																																															
延床面積	21,082.92		4,232.71	2,206.36	3,139.92	5.70	30,667.61																																																																																																																																																																																															
容積対象	20,788.45		3,386.17	1,765.09	3,139.92	5.70	29,085.33																																																																																																																																																																																															
容積対象外	294.47		846.54	441.27	0.00	0.00	1,582.28																																																																																																																																																																																															
	長さ	高さ×距離	設計GL	TP																																																																																																																																																																																																		
長さ	406.166																																																																																																																																																																																																					
高さ×距離	0.000	-516.637	-227.988	-28.221																																																																																																																																																																																																		
設計GL	±0	-1.384	-2.153	-2.690																																																																																																																																																																																																		
TP	24.770	23.386	22.617	22.080																																																																																																																																																																																																		
	新庁舎	環境ルーフ	市民広場	既存駐車場	総合教育センター	消火ポンプ室	合計																																																																																																																																																																																															
建築面積	4,421.24	1,550.67		1,683.01	675.36	5.70	8,335.98																																																																																																																																																																																															
延床面積	21,082.92	1,455.57	4,232.71	2,206.36	3,139.92	5.70	32,123.18																																																																																																																																																																																															
容積対象	20,788.45	1,164.46	3,386.17	1,765.09	3,139.92	5.70	30,249.78																																																																																																																																																																																															
容積対象外	294.47	291.11	846.54	441.27	0.00	0.00	1,873.39																																																																																																																																																																																															
	長さ	高さ×距離	設計GL	TP																																																																																																																																																																																																		
長さ	406.166																																																																																																																																																																																																					
高さ×距離	0.000	-535.421	-227.988	-28.221																																																																																																																																																																																																		
設計GL	±0	-1.133	-2.153	-2.690																																																																																																																																																																																																		
TP	24.770	23.937	22.617	22.080																																																																																																																																																																																																		

## ④ 法的規制等の確認 - 5

### □ 地下駐車場の一部建築面積不算入

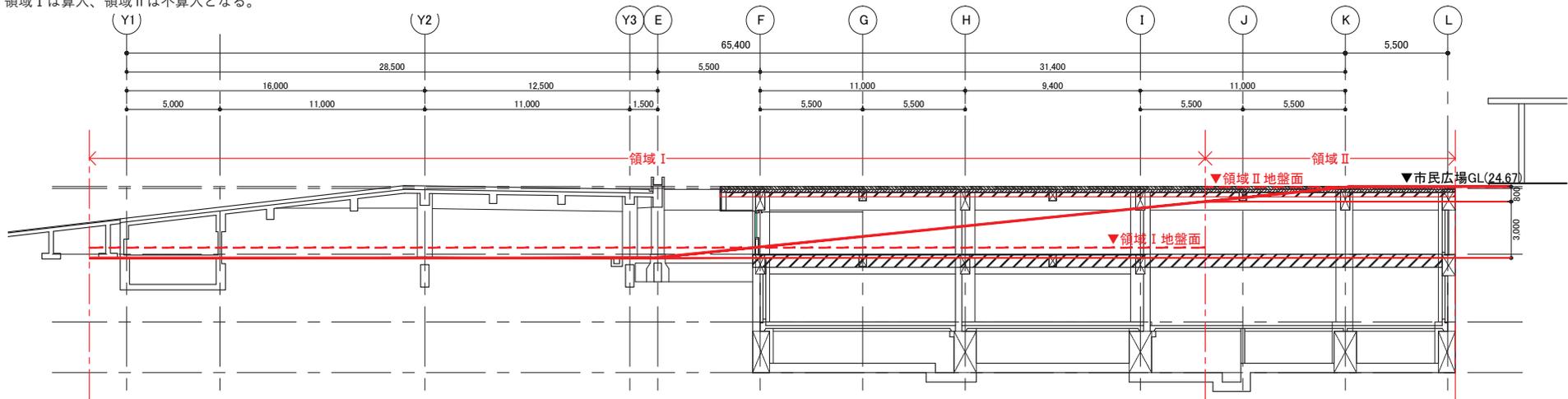
#### ① 既存庁舎跡地新築部の地階判定について

- ・ 「地階の判定は同一階において、部分的な判定は行わない」という前提
- ・ 新築部全体の平均地盤面は概算値で B 1 F L +1,780
- ・ CH=2,200 と仮定して、 $1,780 \cong 1/3CH$  となるため、地階と判定



#### ② 既存庁舎跡地新築部の建築面積参入について

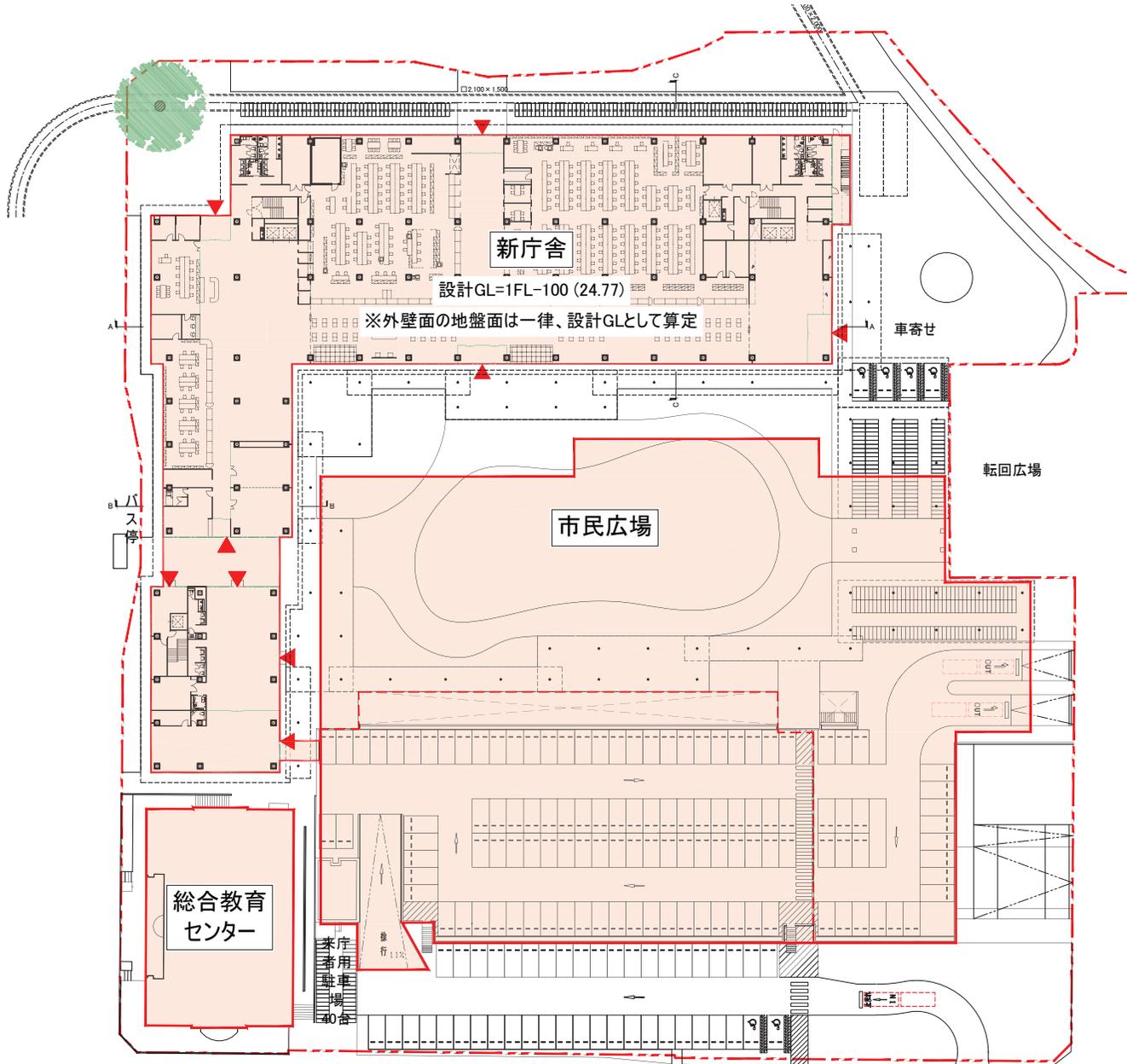
- ・ 地階で地盤面上 1 m 以下にある部分は不算入。
- ・ 高低差が 3 m を超えるため、領域 I ~ II に分けて地盤面を算定する
- ・ 領域 I は算入、領域 II は不算入となる。





## ④ 法的規制等の確認 - 7

□ 平均地盤面算定

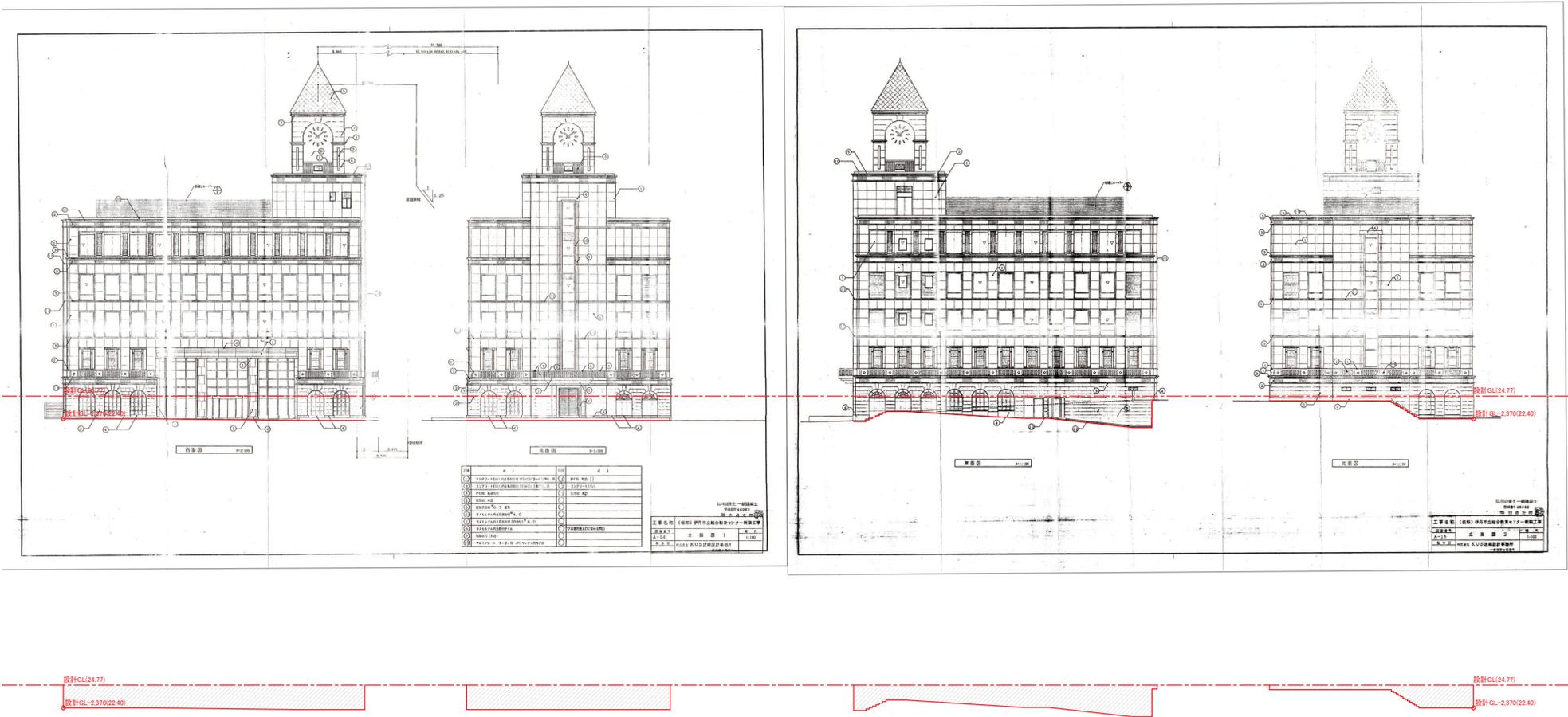


各建物平均地盤面

	周長	高さ×距離	平均地盤面	
			設計GL±0	TP+24.77
新庁舎	406.1656	0	設計GL±0	TP+24.77
総合教育センター	105.9079	227.9875	設計GL-2.153	TP+22.617
新設駐車場・既存駐車場	373.3434	516.6373	設計GL-1.384	TP+23.386
計	885.4169	744.6248	設計GL-0.841	TP+23.929

# ④ 法的規制等の確認 - 8

□ 平均地盤算定



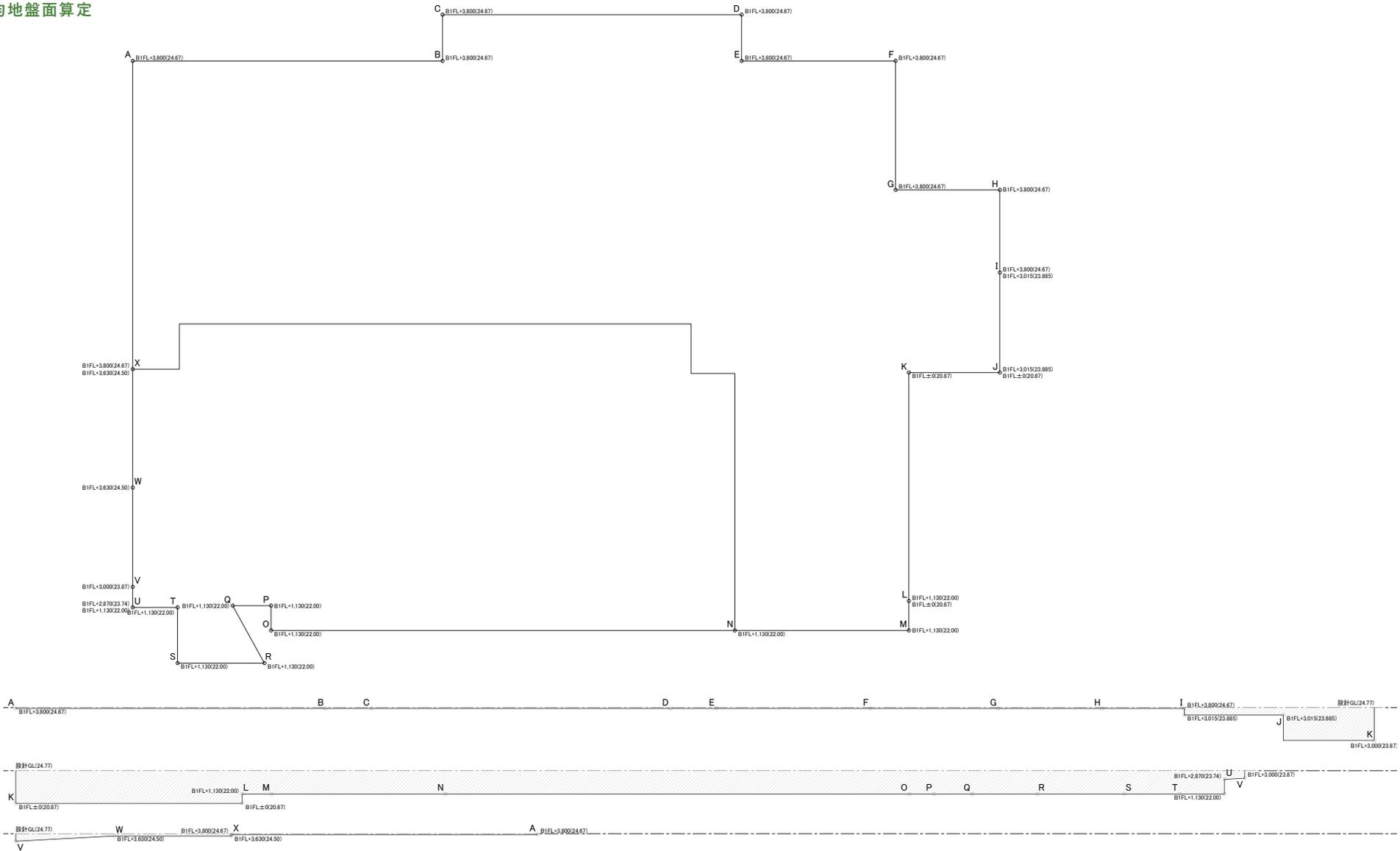
総合教育センター 平均地盤面

周長: 105.9079m 高さ×距離: -227.9875m<sup>2</sup>

平均地盤面:  $-227.9875 / 105.9079 = -2.153 \rightarrow$  設計GL-2.153 (TP+22.617)

# ④ 法的規制等の確認 - 9

□ 平均地盤算定



### 新設駐車場・既存駐車場 平均地盤面

周长: 373.3434m 高さ×距離: -516.6373m<sup>2</sup>  
 平均地盤面: -516.6373 / 373.3434 = -1.384 → 設計GL = -1.384 (TP + 23.386)

### 階の判定

全体の平均地盤面 = 設計GL - 0.841 (TP + 23.929) = B1FL + 3.059  
 平均天井高さ: CH2.900 (梁下H = 2.300, スラブ直天H = 3.000)  
 全体の平均地盤面 ≥ 1/3CH より 地階と判定

## 2 . 建 築 計 画

# ① 建築計画概要

## □ 敷地概要

建設地 兵庫県伊丹市千僧1丁目1  
 敷地面積 19,962.47 m<sup>2</sup> (実測面積)  
 (転回広場、バス停、市道千僧4148号線(南側)を含めず)  
 周辺道路現況幅員  
 国道171号(北側): 約32m  
 市道千僧4149号線(東側): 約12.3m  
 市道千僧4148号線(南側): 約10.2~11.6m  
 市道昆陽池千僧線(西側): 約18m

## □ 法的規制

区域指定 都市計画区域内(市街化区域)  
 用途地域 準住居地域、第2種住居地域  
 高度地区 第3種高度地区  
 日影規制 4h-2.5h(測定面高さ+4.0m)  
 防火地域 法第22条区域  
 法定建蔽率 60%  
 法定容積率 200%

## □ 建築概要

主要用途 市役所(事務所)  
 構造種別 鉄骨造(地上階)、鉄筋コンクリート造(基礎)、  
 免震構造、耐火建築物  
 建築面積 下記参照  
 延床面積 下記参照  
 階数・高さ 地下1階・地上6階、約27.65m

(単位: m<sup>2</sup>)

	新庁舎	環境ルーフ (テラス・駐輪場)	市民広場 (地下/駐車場・倉庫)	現駐車場	総合教育 センター	消火ポンプ室	合計
建築面積	4,421.24	1,550.67		1,683.01	675.36	5.70	8,335.98
延床面積	21,082.92	1,455.57	4,232.71	2,206.36	3,139.92	5.70	32,123.18
容積対象	20,788.45	1,164.46	3,386.17	1,765.09	3,139.92	5.70	30,249.79
容積対象外	294.47	291.11	846.54	441.27	0.00	0.00	1,873.39

## □ 駐車場概要

駐車場台数 265台(来庁者用駐車場158台・公用車用駐車場107台)  
 駐輪場台数 997台(来庁者用駐輪場413台・職員用駐輪場584台)

(単位: 台)

	来庁者用 駐車場	公用車用 駐車場	合計
駐車台数	158	107	265
ゆずりあい 駐車場	6	2	8

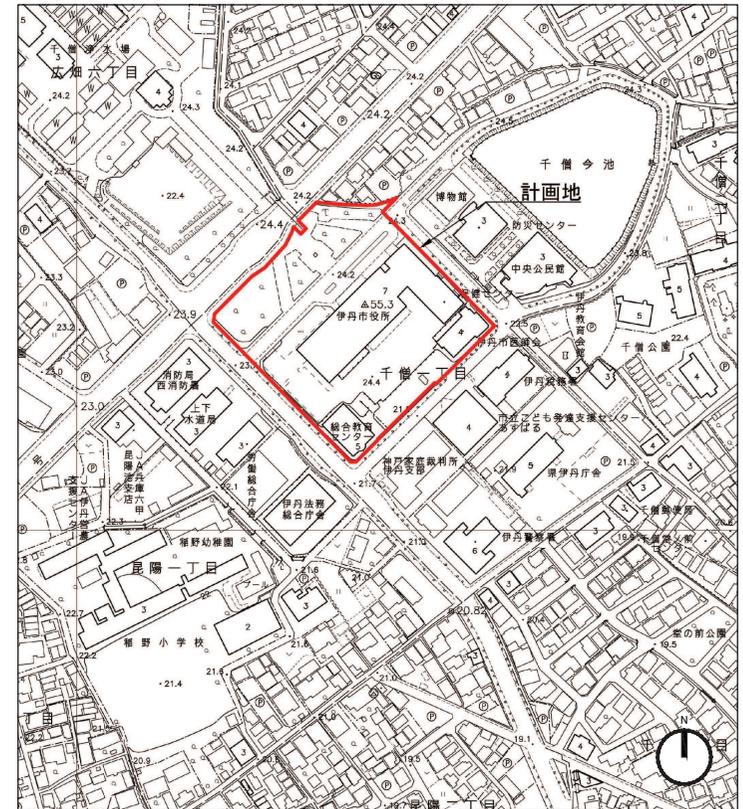
(単位: 台)

	来庁者用 駐輪場	職員用 駐輪場	合計
駐輪台数	413	584	997
自転車用駐輪場	413	420	833
自動二輪用駐輪場	0	164	164

## □ 適用基準

< 設計基準 >  
 建築設計基準及び同解説(建設省大臣官房官庁営繕部監修)  
 建築構造設計基準(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 建築設備計画基準(建設省大臣官房官庁営繕部監修)  
 建築設備設計基準(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 構内舗装・排水設計基準及び同解説(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 < 標準仕様書・標準図等 >  
 公共建築工事標準仕様書(建築工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築改修工事標準仕様書(電気設備工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築改修工事標準仕様書(機械設備工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 建築工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 建築改修工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 電気設備工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 機械設備工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 建築工事標準詳細図(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)

建築物解体工事共通仕様書・同解説(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)  
 敷地調査共通仕様書(建設大臣官房官庁営繕部監修)  
 建築設備設計基準及び同解説  
 建築設備耐震設計・施工指針  
 < その他 >  
 公共建築設計業務委託共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築工事積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)  
 公共建築数量積算基準  
 公共建築工事内訳書標準書式(建築工事、設備工事)  
 官庁施設の総合耐震計画基準  
 官庁施設の環境保全性基準  
 官庁施設の防犯に関する基準  
 建築工事公衆災害防止対策要領(建築工事編)(建設省経建発第1号)  
 建設副産物適正処理推進要領(建設省経建発第3号)  
 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準  
 建築設備工事設計図書作成基準  
 雨水利用・排水再利用設備計画基準  
 建築設備設計計算書作成の手引き  
 上下水道局給排水基準  
 建築物による受信障害調査要領(地上デジタル放送)  
 (社団法人日本CATV技術協会)



付近見取図

