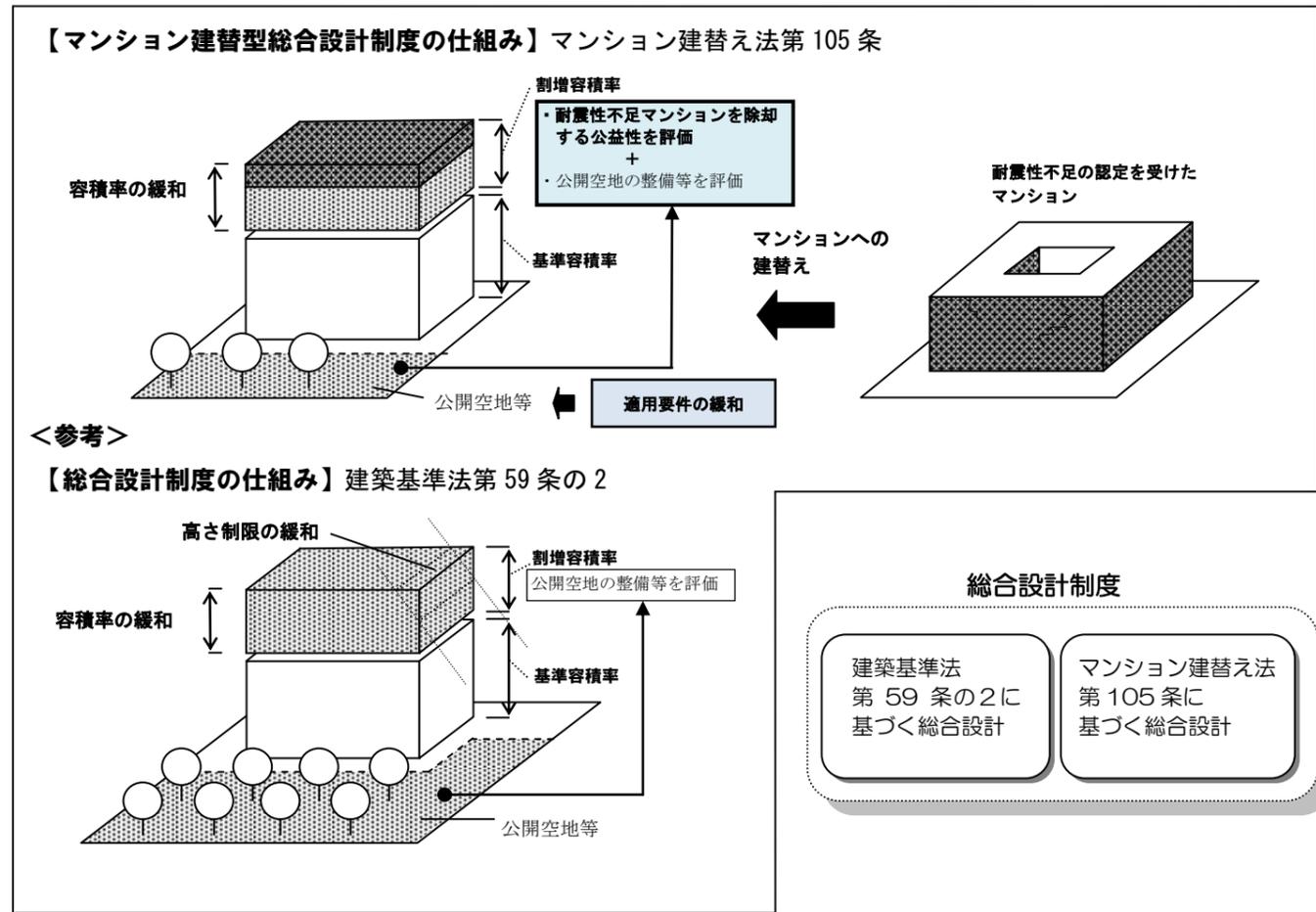


マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく「マンション建替え型総合設計制度」の創設に伴う 大阪市総合設計許可取扱要綱及び同実施基準の改正について

■制度概要と改正趣旨

- 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「マンション建替え法」といいます。）の改正により、耐震性が不足しているものとして認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、同法 第 105 条第 1 項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた場合は、容積率制限が緩和されます。
- これは、耐震性が不足したマンションが除却されることの公益性や公開空地の整備等を評価し容積割増を行う制度であり、公共的な貢献要素を評価して容積率を緩和するという制度の枠組みが建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度と同様の制度です。
- そこで、本市では、大阪市総合設計許可取扱要綱及び同実施基準を改正し、マンション建替え法第 105 条に基づく容積率特例制度を新たに「マンション建替え型総合設計制度」として位置付けることにしました。



●総合設計制度の比較：マンション建替え法による容積緩和と建築基準法に基づく容積緩和特例制度

	マンション建替え法に基づく容積緩和特例	建築基準法に基づく容積緩和特例
総合設計制度の種類	マンション建替え型総合設計制度	市街地住宅総合設計制度 都心居住容積ボーナス総合設計制度
根拠条文	マンション建替え法 第 105 条	建築基準法 第 59 条の 2
緩和するもの	容積率	容積率 高さ制限
許可準則（国）	総合設計許可準則	同左
許可基準等（大阪市）	大阪市総合設計許可取扱要綱・同実施基準	同左
耐震性不足マンション認定	○ 必要（法定要件）	—
公開空地	△ 公開空地の面積に応じて容積割増した ただし有効公開空地率の最低限度なし （公開空地の確保は法定要件でない）	○ 公開空地の面積に応じて容積割増した ただし有効公開空地率の最低限度あり （公開空地の確保は法定要件）

■容積緩和の主な適用要件 <建築基準法に基づく市街地住宅総合設計制度との比較>

	マンション建替え型総合設計制度<案>	(参考)市街地住宅総合設計制度
■耐震性不足の認定	必要	—
■容積率		
算定式	割増後容積率 = $v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5\}$ v: 基準容積率 A: 敷地面積 S: 有効公開空地面積 K _i : 基準容積率による割増係数 KA: 敷地条件による割増係数	割増後容積率 = $v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times KA \times (3/4 \times a + 1)\}$
割増しの限度	・原則：基準容積率の 1.75 倍と基準容積率 + 300% のうち小さい方 ※① ・住宅特化型※②の場合：基準容積率の 2 倍と基準容積率 + 400% のうち小さい方 ※① ② ※①: 住宅部分の床面積の割合が 2/3 を超える場合 ※②: 敷地面積 5,000 m ² 以上で一定の接道要件を満たし住宅の割合が 3/4 以上の場合	
■敷地の条件等		
敷地面積の最低規模		
住居系	500 m ² 以上	500 m ² 以上
準工業		1,000 m ² 以上
近隣商業・商業	300 m ² 以上	500 m ² 以上
道路幅員		
住居系	5m 以上（周囲の状況により歩道状公開空地を含むことも可）	5m 以上
近隣商業・商業・準工業	6m 以上（周囲の状況により歩道状公開空地を含むことも可）	6m 以上
歩道の整備	2.5m 以上 （敷地面積 < 500 m ² の場合は 1.5m 以上）	2.5m 以上
住戸規模	—	原則 60 m ² 以上
■公開空地		
最小幅	一般 3m 以上 歩道状 2.5m 以上 （敷地面積 < 500 m ² の場合は 1.5m 以上） 通り抜け 建物の高さの 1/4 又は 12m 以上	4m 以上 2.5m 以上 建物の高さの 1/3 又は 15m 以上
最小単位面積	住居系・準工業 敷地面積の 1/10 以上かつ 50 m ² 以上 近隣商業・商業（右欄の数値を上回る場合は右欄の数値）	200 m ² 以上 100 m ² 以上
有効公開空地率の下限	—	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$ （例）基準建ぺい率 C = 1 のとき 0.2
公開空地に準ずるもの 最小単位面積等		
屋上緑化	公開空地に準ずる	公開空地に準ずる
隣地側緑地	敷地面積の 1/10 以上かつ 50 m ² 以上 （100 m ² を上回る場合は 100 m ² ）	100 m ² 以上
中庭	敷地面積の 1/10 以上かつ 100 m ² 以上 （300 m ² を上回る場合は 300 m ² ）	300 m ² 以上
■その他の要件		
住宅部分の割合	・延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅の用に供するものであること。 ・非住宅部分の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積より増加しないこと。 ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。 ・非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。	・延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅の用に供するものであること。
敷地の統合・分割	・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。	—