

3-1

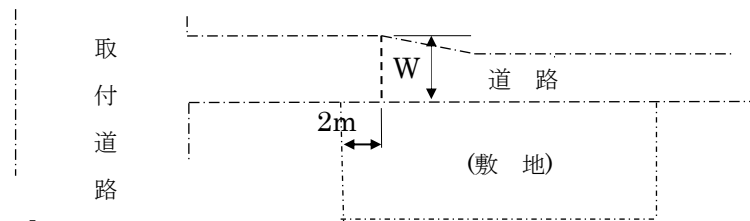
前面道路による容積率の算定方法

法第52条第1項
第2項

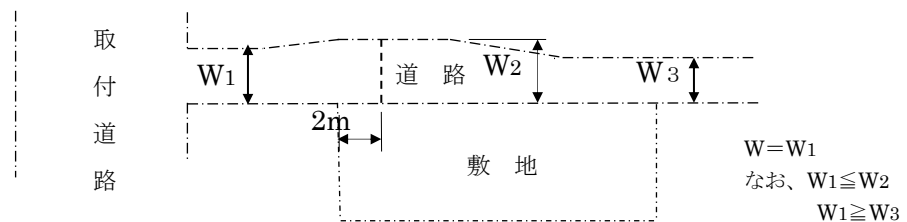
内容

- (1) 下図のような幅員の違う前面道路の場合、基準容積率算定に用いる道路幅員は、[図1]の場合、敷地境界線から接道長さ $L=2m$ 以上の点における道路幅員(W)とする。なお、[図2]の場合については、(W_1)が道路幅員となる。

[図1]

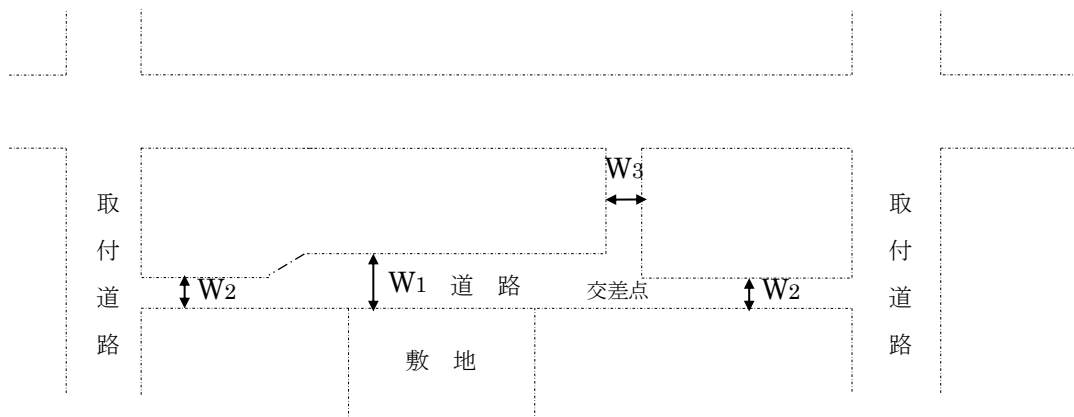


[図2]



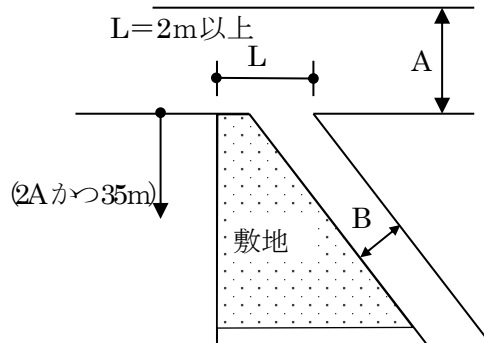
また、[図3]のように敷地から「交差点」まで W_1 の幅員の道路が形成されている場合で、 $W_1 \leq W_2 + W_3$ であれば、 W_1 を基準容積率算定に用いる道路幅員とすることができる。

[図3]

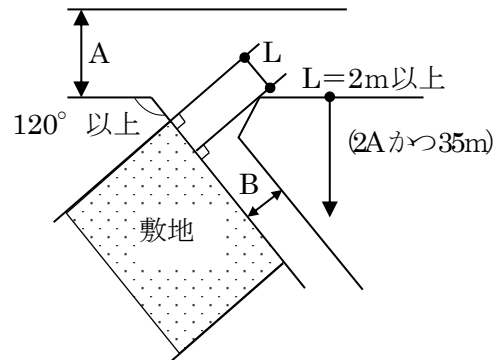


- (2) [図1]～[図4]のような形状の敷地の場合、基準容積率算定に用いる道路幅員は(A)とする。
 なお、道路斜線の検討においても、[図1]～[図4]の2Aかつ35mの範囲については、(A)の幅員があるとみなして良い。

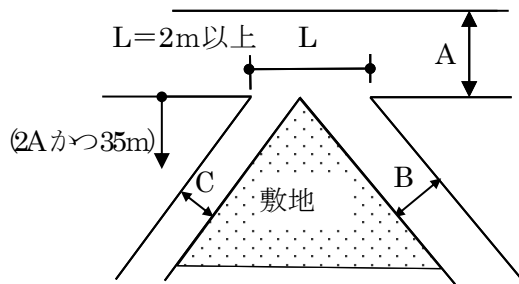
[図1]



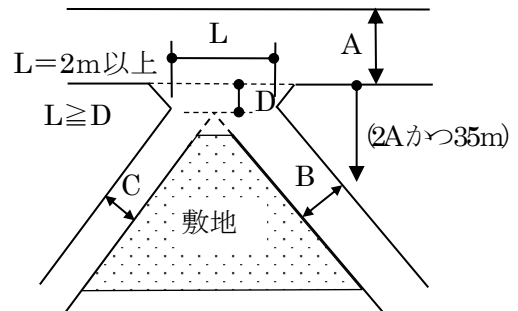
[図2]



[図3]



[図4]



参考

- 『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版] / 大阪府内建築行政連絡協議会』
3-27

3-2

前面道路が12m未満である場合の前面道路の幅員の数値に乗じる数値

法第52条第2項

内容

第一種中高層住居専用地域	$\frac{4}{10}$
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	

} のうち風致地区

第一種住居地域（風致地区を除く）	$\frac{6}{10}$
第二種住居地域（風致地区を除く）	
準住居地域（風致地区を除く）	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

参考

- ・第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（風致地区を除く）は、平成16年3月12日付 大阪市公告第16号により指定。（平成16年4月1日より適用。）

3-3

「建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 m
以下にあるものの住宅の用途に供する部分」の容積率
不算入措置

法第52条第3項

内 容

- (1) 住宅の用途に供する部分（以下、住宅部分という）には、住宅の居室のほか、物置、浴室、便所、廊下、階段等の部分も含む。また、一戸建ての住宅だけでなく、長屋、共同住宅も対象となる。
- (2) 共用部分その他の部分については、次のように取り扱う。
 - ア. 住宅部分として扱う部分
 - ・ 住戸の用に供する専用部分
 - 各戸専用の物置（トランクルームなど）はこれに該当する。
 - ・ 住戸の利用のために専ら供されている部分
 - 一定の階の専用部分の全てが住宅の用途に供されている場合の当該階の廊下や階段等の部分、冷暖房設備や給排水設備で同一建築物内の住宅の用に供するために設けられるもの、管理人室など通常共同住宅の一部を構成する施設部分。
 - イ. 住宅部分として扱わない部分
 - ・ 通常、共同住宅の一部を構成するとは考えられない施設部分
 - スポーツクラブ、会議室、倉庫などは住宅部分として扱わない。また、専ら自動車車庫のために設ける消火設備室や電気室、機械室なども住宅部分として扱わない。
 - ・ 自動車車庫
 - 建築物内の自動車車庫等の床面積は、令第 2 条の規定により、建築物全体の延べ面積の 5 分の 1 を限度として容積率に算入しないこととされており、住宅地下室の容積不算入措置と合わせて適用される。ただし、法第 52 条第 3 項においては、自動車車庫は住宅部分として扱わない。なお、自動車車庫については、地上、地下のどちらに設置しても容積率の取り扱いは変わらない。
 - ウ. 按分する部分
 - ・ 住宅と非住宅の両方に利用されている部分
 - 住宅と非住宅の両方に利用されている部分については、その床面積の合計に、当該建築物における住宅部分の床面積の合計と、非住宅部分の床面積の合計のうち、住宅部分の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を、住宅部分に含めて取り扱う。

（注意）共用の廊下・階段の容積率不算入措置との適用関係について

最初に共用廊下・階段の床面積を控除し、当該控除後の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度として、住宅地下部分の床面積を控除することになる。
 <法第 52 条第 3 項本文参照>

参 考

- ・『基準総則・集団規定の適用事例 [2013 版] / 日本建築行政会議』P172. 173

3-4

老人ホーム等の地階に係る容積率不算入措置

法第52条第3項

内 容

- (1) 老人ホーム等に該当する、居住のための施設としての継続的な入所施設である具体的な例は以下のとおりとする。
- ① 老人福祉法にいう養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、認知症対応型高齢者グループホーム
 - ② 児童福祉法にいう自立援助ホーム、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童自立支援施設
 - ③ 生活保護法にいう救護施設、更生施設、宿所提供施設
 - ④ 障害者総合支援法にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練、グループホーム、福祉ホーム
 - ⑤ 売春防止法にいう婦人保護施設
 - ⑥ 更生保護事業法にいう更生保護施設
- (2) 老人ホーム等の地階に係る容積率不算入措置について
- ア. 老人ホーム等の用途に供する部分（以下、「老人ホーム等の部分」という）
 老人ホーム等の居室のほか、倉庫、事務室、談話室、食堂、厨房等の部分とする。また、一定の階の専用部分の全てが老人ホーム等の用途に供されている場合の当該階の廊下や階段等の部分、冷暖房設備や給排水設備で同一建築物内の老人ホーム等の用に供するために設けられるものは、これに該当する。
- イ. 老人ホーム等の用途に供する部分として扱わない部分
- ・専ら自動車車庫のために設ける消火設備室や電気室、機械室等
 - ・自動車車庫
- 建築物内の自動車車庫等の床面積は、令第2条の規定により、建築物全体の延べ面積の5分の1を限度として容積率に算入しないこととされており、老人ホーム等の地下室の容積不算入措置と合わせて適用される。ただし、法第52条3項においては、自動車車庫は老人ホーム等の用途に供する部分として扱わない。なお、自動車車庫については、地上、地下のどちらに設置しても容積率の取扱いは変わらない。
- ウ. 按分する部分
- ・老人ホーム等と非老人ホーム等の両方に利用されている部分
- 老人ホーム等と非老人ホーム等の両方に利用されている部分については、その床面積の合計に、当該建築物における老人ホーム等の部分の床面積の合計と、非老人ホーム等の部分の床面積の合計のうち、老人ホーム等の部分の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を、老人ホーム等の部分に含めて取り扱う。

3-5

共同住宅・老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分

法第52条第6項

内 容

- ・容積率算定の対象とならない共用の廊下、階段の用に供する部分について

<共用の廊下に供する部分>

エントランスホールやロビー、エレベーターホール等で共用のものは含むが、居住、執務、作業、集会、娯楽、収納、物品の保管若しくは格納、休憩、待ち合わせ、打ち合せ、子供の遊び場又は喫煙に使用する空間その他屋内の用途に供する部分（それらが発生するおそれのある部分も含む。）は仮に扉等で区画されていない場合であっても含めることはできない。

<共用の階段の用に供する部分>

階段に代わる共用の傾斜路の部分は含むが、昇降機機械室用階段その他特殊の用途に専用する階段の部分は含めることはできない。

なお、共用の廊下に設置される宅配ボックス等を用いた宅配物等の一時的な保管及び当該宅配ボックス等への宅配物等の預け入れ並びに当該宅配ボックス等からの宅配物等の取り出しの用途に供する部分であって、共用の廊下と扉等（火災時を除き常時開放されている防火戸を除く。）で区画されておらず、共用の廊下から直接出入りして利用される場合は、共用の廊下の用に供する部分として、容積率算定の対象となる延べ面積に算入しないものと扱って差し支えない。

参 考

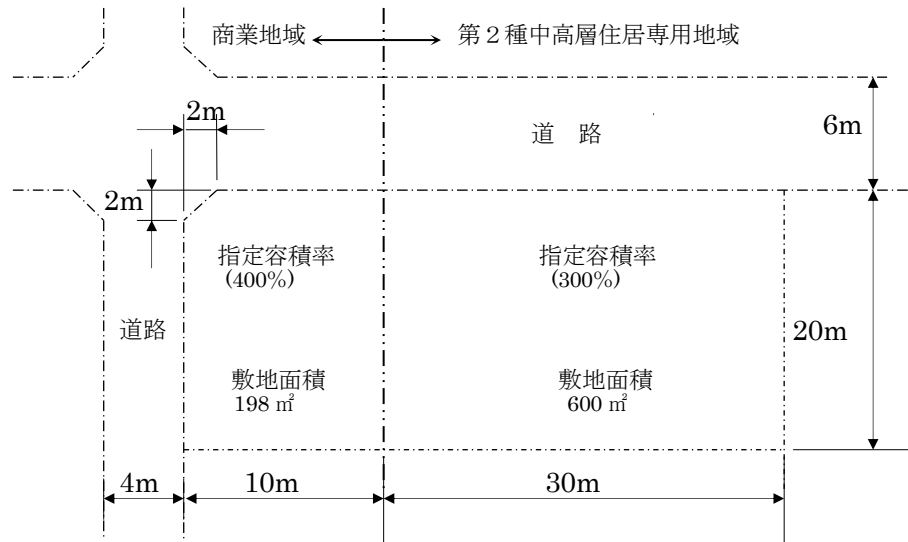
- ・『基準総則・集団規定の適用事例 [2013版] / 日本建築行政会議』P174. 175
- ・平成 29 年 11 月 10 日付国住街第 127 号

3-6

用途地域が2以上にわたる場合の容積率の算定

法第52条第7項

内容



両地域とも道路幅（法第52条第2項）による検算をすると次のようになる。

第2種中高層住居専用地域	$6 \times 4 / 10 = 240\%$ となり指定容積 300%より小さいので最大限度 240%となる。
商業地域	$6 \times 6 / 10 = 360\%$ となり指定容積 400%より小さいので最大限度 360%となる。

したがって面積は、

第2種中高層住居専用地域	$600 \times 240 / 100 = 1,440.0 \text{ m}^2$
商業地域	$198 \times 360 / 100 = 712.8 \text{ m}^2$

この敷地に建築できる最大延べ面積は

$1,440.0 + 712.8 = 2,152.8 \text{ m}^2$ となる。

容積率は、 $2,152.8 \div (600 + 198) \times 100 = 269.77\%$ となる。

3-7

特定道路

法第52条第9項

内容

- ① 特定道路については認定手続きを別途必要とするものではない。
- ② 相当区間にわたって存在する幅員でなければならない。
例えば、一街区にわたって幅員が15m以上であることが必要である。
- ③ 計画道路は計画幅員が15m以上であっても（法第42条第1項第4号の道路である場合を除き）特定道路には該当しない。

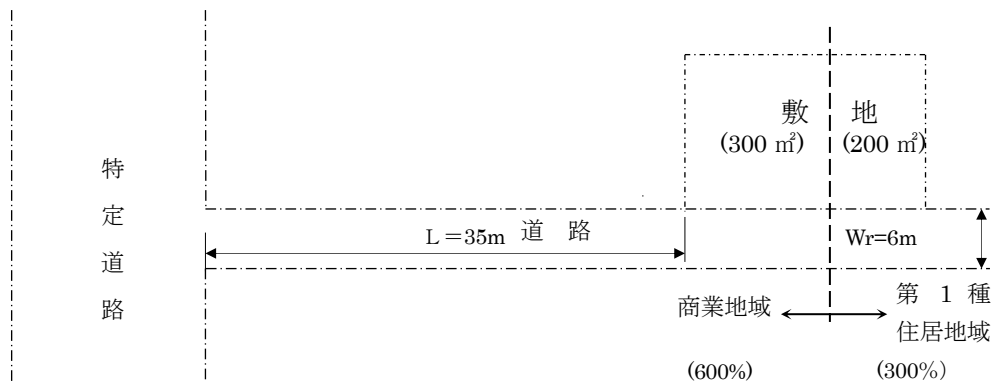
3-8

特定道路による容積率の算定

法第52条第9項
令第135条の18

内容

(例1)



$$W_a = (12 - W_r) \times (70 - L) / 70$$

$$= (12 - 6) \times (70 - 35) / 70 = 3(m)$$

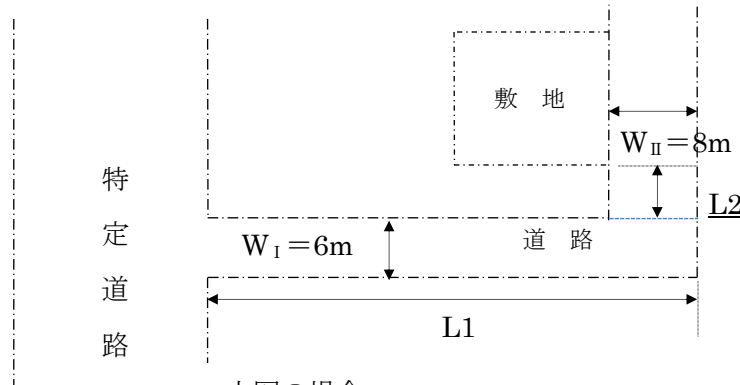
商業地域部分 $(6 + 3) \times 6 / 10 \times 300 \text{ m}^2 = 1,620 \text{ m}^2$ ①

第1種住居地域部分 $(6 + 3) \times 6 / 10 = 54 / 10 > 30 / 10 \rightarrow$ 指定容積となる
 $30 / 10 \times 200 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$ ②

$$\text{①} + \text{②} = 2,220 \text{ m}^2$$

基準容積率 $2,220 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 \times 100 = 444 \rightarrow 444\%$ である。

(例2)



上図の場合、

$$L = L_1 + L_2 \leq 70m \quad (12 - W_r) (70 - L) / 7 = W_a$$

W_rをW_{II}=8mとすることができる。

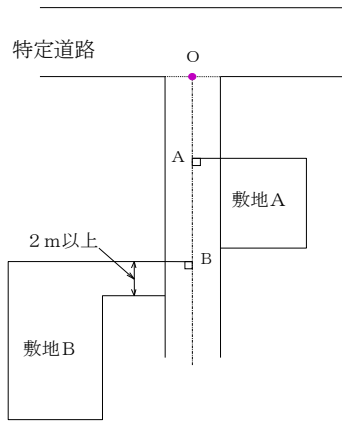
この場合、前面道路W_{II}に計算結果のW_aを足すことができる。

3-9

特定道路からの距離の測定方法

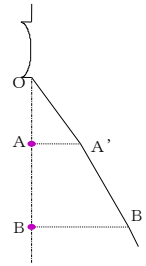
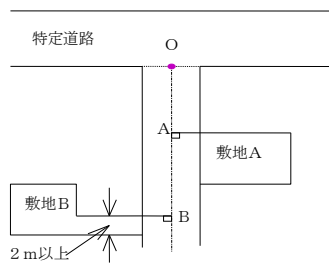
法第52条第9項
令第135条の17

内容



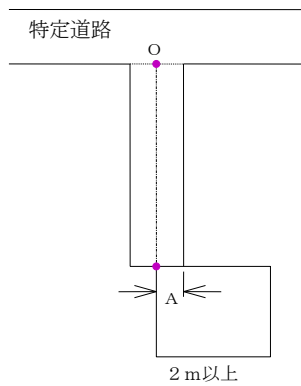
特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OA}$
敷地 B : $L = \overline{OB}$

- (1) 道路が水平でない場合
水平面に投影した長さによる



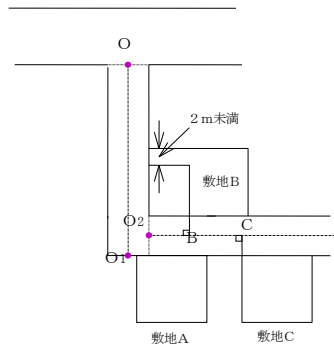
特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OA}$
敷地 B : $L = \overline{OB}$

- (2) 行き止まり道路の突き当たりの敷地の場合

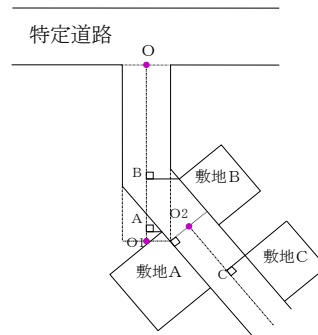


特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OA}$

(3) 道路が屈曲している場合



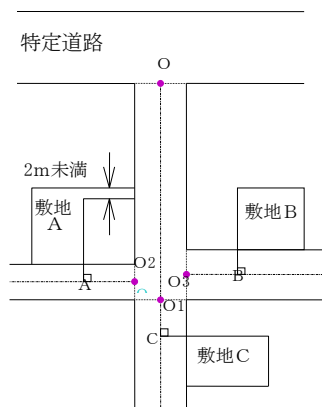
①特定道路からの距離
 敷地 A : $L = \overline{OO_1}$
 敷地 B : $L = \overline{OO_1 + O_2B}$
 敷地 C : $L = \overline{OO_1 + O_2C}$



②特定道路からの距離
 敷地 A : $L = \overline{OA}$
 敷地 B : $L = \overline{OB}$
 敷地 C : $L = \overline{OO_1 + O_2C}$

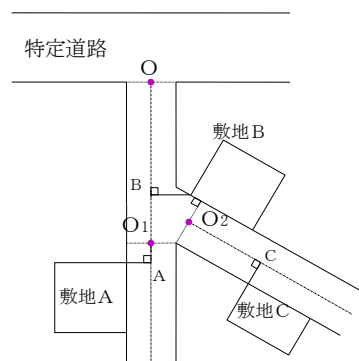
なお、道路幅員が一定の場合は、敷地Cについては道路ごとの中心線を接続して距離を測定しても同一の結果となる。

(4) 直行する交差道路がある場合



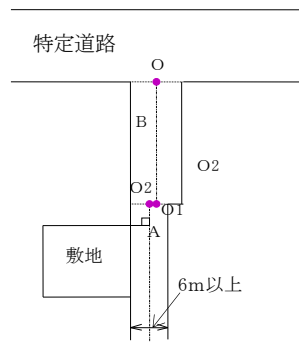
特定道路からの距離
 敷地 A : $L = \overline{OO_1 + O_2A}$
 敷地 B : $L = \overline{OO_1 + O_3B}$
 敷地 C : $L = \overline{OC}$

(5) 直行しない交差道路がある場合



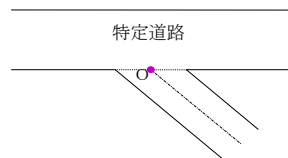
特定道路からの距離
 敷地 A : $L = \overline{OA}$
 敷地 B : $L = \overline{OB}$
 敷地 C : $L = \overline{OO_1 + O_2C}$

(6) 道路の幅員が変化する場合

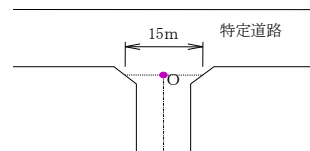


特定道路からの距離
 $L = \overline{OO1} + \overline{O2A}$

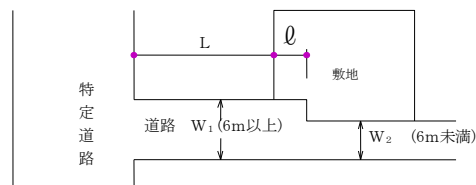
(7) 特定道路と前面道路が直交しない場合
 起点Oは次による



(8) 隅切りのある場合
 起点Oは次による

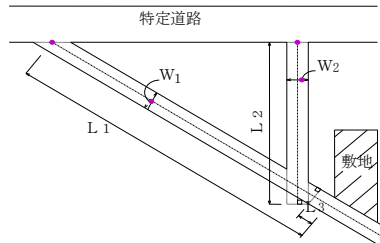


(9) 接続道路の幅員が変わる場合
 ℓ が2.0m以上であるときは W_1 を適用する。なお、特定道路からの距離はLとなる。

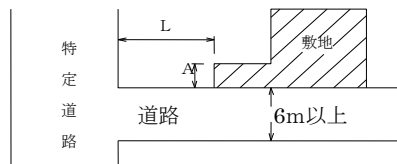


(10) 特定道路からの距離

- ① L_1 、 L_2+L_3 がともに70m以下であり、かつ W_1 、 W_2 がともに幅員6m以上であれば、 L_1 、 L_2+L_3 の有利な方を L としてもよい。



- ② 下図のように敷地の奥行き A が2m以上あれば距離は L でとることができる。



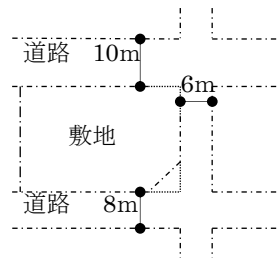
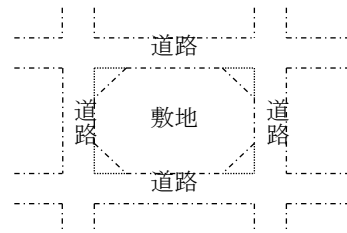
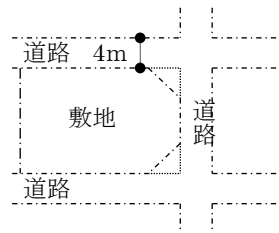
3-10

角地等による建ぺい率の緩和に伴うすみ切りの必要性について

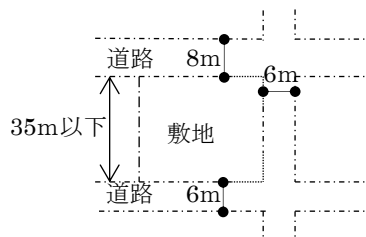
法第53条第3項第2号
市細則15条第1項第1号
第2号

内容

下図のような敷地で建ぺい率の緩和を受ける場合、市細則第15条第1項第1号に該当する角には、すべて街角の切取り若しくは建築物のすみ切りが必要である。



また、下図のような敷地で第2号を適用する場合、すみ切りは不要である。



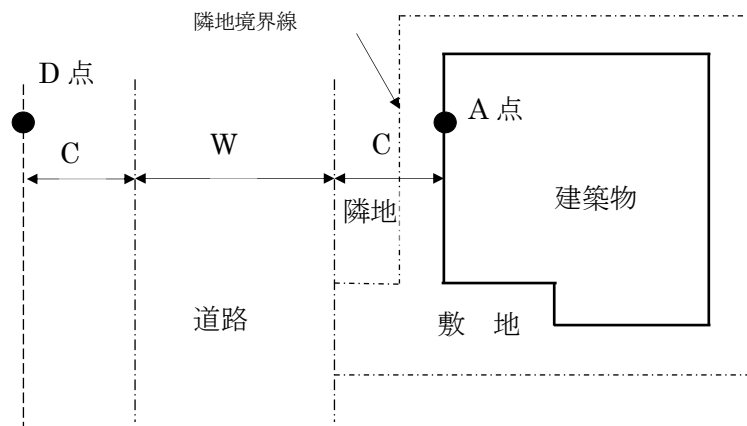
3-11

前面道路に直接面しない建築物の部分の高さ

法第56条第1項
第2項

内容

下図においてA点における建築物の部分の高さについて法第56条第1項第1号による高さの制限については、D点から測る。ただし、後退距離についてはCとする。
また、A点には隣地高さ制限の検討も必要である。



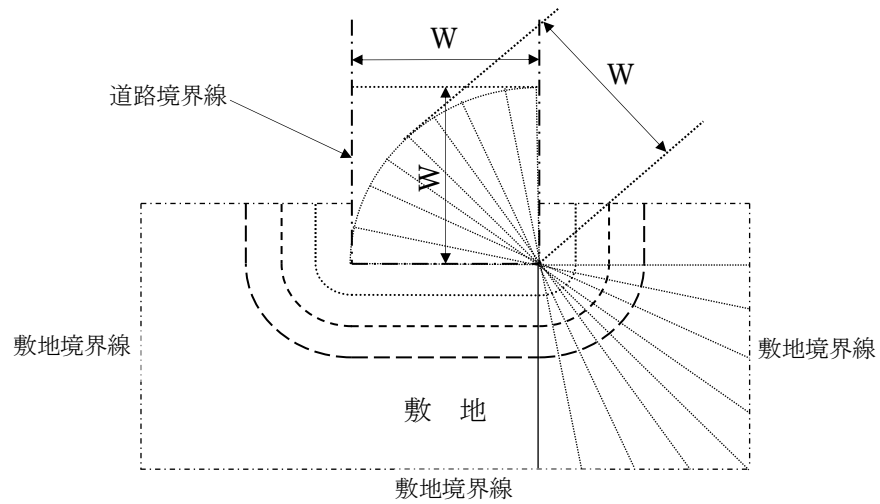
3-12

突き当たり道路

法第56条第1項
第2項

内容

袋路状道路の突き当たりや道路の入り隅部分の敷地については、その敷地の接する道路幅員の制限対象となる。また、隅角の部分は隅角の線上に道路幅員Wがあるものとして、放射線状に道高さ制限の対象とする。なお、後退距離については3面上の最も不利な寸法をとる。



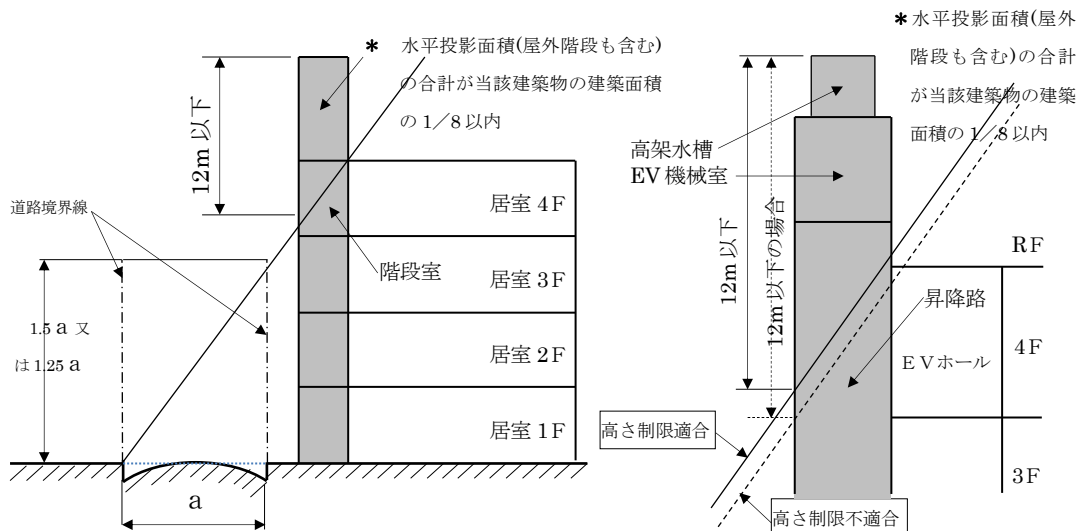
3-13

建築物の高さに算入しない部分の取扱い

法第56条第1項
令第2条第6号

内容

下図のように道路高さ制限に抵触する建築物の部分、令第2条第1項第6号ロに規定する階段室、EV機械室、EVシャフト(昇降機塔、冷却塔)などであって当該道路高さ制限に抵触する部分の水平投影面積が当該建築物の建築面積の1/8以下(他に塔屋等の部分がある場合はそれを合算した水平投影面積が1/8以下)で、かつその部分の高さが12m以下の場合には、その階の一部であっても当該建築物の高さには算入しない。なお、隣地高さ制限についても同様とする。



3-14**手摺りの高さの取扱い**

法第56条第1項第7項
法第56条の2第1項
令第2条第6号

内 容

屋上・ベランダ・廊下等に設ける手摺りが、転落防止のためにパイプ等の簡易なもので、適当な隙間を設けた堅格子状の手摺りは、高さの対象にしない。なお、天空率の算定及び日影の高さについても同様とする。