

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説

令和8年4月1日改正

大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課

第1. 総合設計制度適用の基本的要件

1. 敷地の条件

① 敷地の形状

敷地の形状は原則として整形なものとするが、不整形な場合であっても周辺の土地利用状況等により市街地環境の整備改善に寄与する場合は、この限りでない。

② 空地率の下限

「空地」とは建築面積に含まれない敷地の部分（いわゆる絶対空地）を指しており、「公開空地」とは異なるものである。また、Cとは、法第53条の規定による建築物の建蔽率の限度（法第53条第1項第2号の規定により建築物の建蔽率の限度が10分の8とされている地域においては、同号の規定による建築物の建蔽の限度を10分の6として算出した建築物の建蔽率の限度）であるので、たとえば第1種住居・準防火地域内で角地の敷地において敷地内のすべての建築物を耐火建築物等又は準耐火建築物等とする場合は $C = 0.6 + 0.1 + 0.1 = 0.8$ 、商業地域・防火地域内で敷地内のすべての建築物を耐火建築物等とする場合は $C = 1.0$ である。

③ 道路

住宅特化型の建築物を計画する場合において、各制度における規定道路に2分の1以上の接道が必要としているが、少なくとも敷地の1辺が、幅員15メートル以上の道路に接し、かつ、それ以外の辺においても、少なくとも敷地の1辺が規定道路に接道している場合、これらを含む敷地周辺の道路状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

なお、前面道路が法第42条第1項第4号に該当する場合の規定道路等の適用については、下記の通りとする。

ア. 規定道路について

原則、現況道路において規定道路の幅員の通り抜けが確保されていることを適用条件とする。

イ. 公開空地について

公開空地の範囲及び有効係数の規定については、2ヵ年指定道路を道路とみなして適用する。また、敷地内の歩道の整備については、2ヵ年指定道路において2.5m以上の歩道が確保される場合は不要とする。

ウ. 敷地条件による割増係数(KA)について

建築物が完成した時点において、2ヵ年指定道路の整備が完了するとともに供用開始

等がなされる場合は、2ヵ年指定道路を道路とみなして規定を適用するものとする。

2. 配置計画

配置計画については、歩行者空間の確保や緑化など市街地環境の整備、向上に資する計画となるように、次の①～⑤に留意するほか、敷地に近接する土地の利用状況等を十分に配慮したうえで計画を行うこと。

① 歩道の整備

敷地内歩道については、車路部分も含めインターロッキング仕上げなど(アスファルト舗装は不可)とすること。ただし、公開空地でない敷地内歩道であって既設歩道と一体に整備を行う部分はこの限りでない。

また、施工に際しては大阪市道の管理者(建設局管理課)と十分協議を行うこと。

柱類(関電柱、NTT 柱、道路標識及び道路照明等)を敷地内歩道等に移設する場合は、歩行者等の通行の支障とならないようにすること。

② 建築物等の後退

建築物及び機械式自動車車庫等の各部分は、歩行者の安全性の確保や隣地への落下物による危険防止のために、道路境界線(歩道状公開空地がある場合は歩道状公開空地)及び隣地境界線から当該部分の高さの平方根の2分の1以上離すこと。

開口部のない部分やはめごろし窓、面格子の設置等落下物による危険防止の措置を講じた部分は、建築物の用途や周辺状況等を勘案して後退距離を小さくできる場合があるが、隣地が住居系の用途地域内である場合又は隣地に存する住宅の居室の窓やバルコニーが当該地側を向いている場合は、隣地境界線から当該部分の高さの平方根の2分の1以上離すこと。なお、落下物による危険防止の例としては、次のようなものがある。

- ア. 床から1.5メートル以上の高さに窓を設けるもの又は床から1.5メートルの高さまで0.1メートル以下の間隔の手すりを設けるもの
- イ. サービスバルコニー(奥行0.9メートル以下)等、日常人が出入りしないバルコニーに面して、床から0.9メートル以上の高さに窓を設けるもの

③ 緑化

ア. 公開空地内には、公開空地実面積の20%以上の緑化を義務付けている。

一方で、公開空地は歩行者が日常自由に通行又は利用できるものであることを踏まえて、公開空地内の緑化の割合が極端に大きくなるようバランスよく配置すると共に、遊歩道を設けるなど閉鎖的な設えとならないよう配慮すること。

また、緑化計画の際には、高木(高さ3メートル以上の樹木をいう。)、中木(高さ 1.5メートル以上3メートル未満の樹木をいう。)、低木(高さ 0.3メートル以上 1.5メートル未満の樹木をいう。)を適切に配置することにより視覚的にも緑豊かとなるようにすること。

イ. 敷地内歩道に設ける高木については、歩行者の通行の妨げにならないよう、植樹帯についてはできる限り幅の小さいものとし、原則として歩道の有効幅員を2メートル以上確保すること。(図1)

ウ. 緑地面積の算定については、当該緑化部分に係る植栽基盤(緑が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分をいう。以下同じ。)の面積とし、高さが6メートル以上の高木を植樹する場合、当該植栽基盤面積に、樹木1本につき22.5平方メートルを加算した面積とする。その他大阪府自然環境保全条例等の各種関係規定にも適合するようにすること。

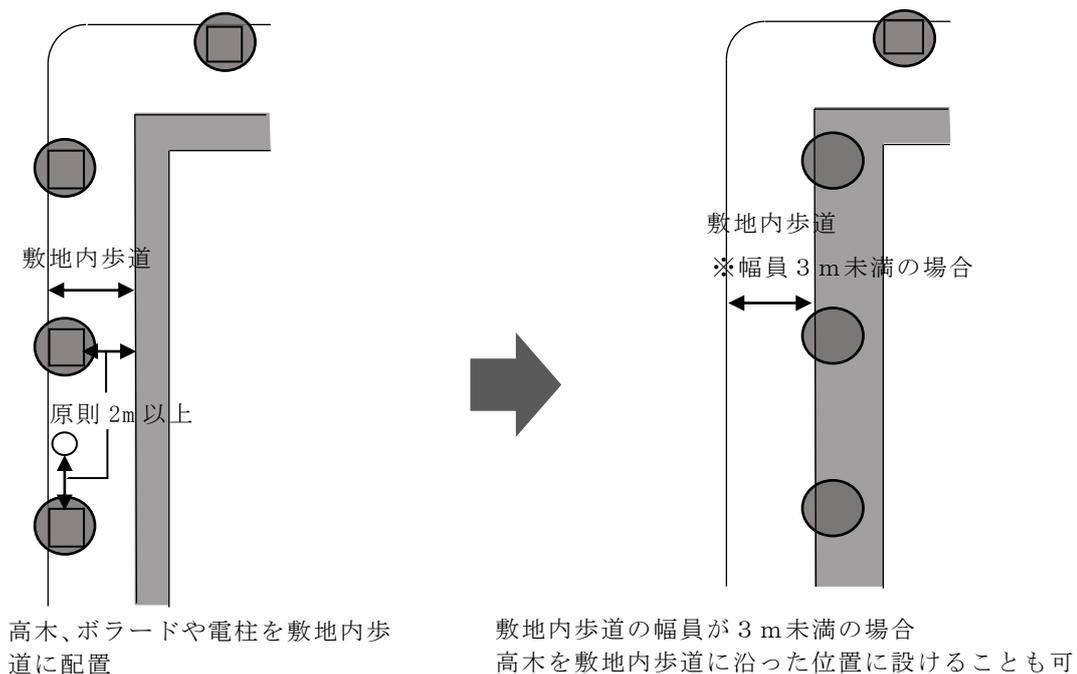


図1 敷地内歩道における高木の配置

④ ごみ収集スペース

原則として敷地内にごみ収集車の駐車、転回スペースを設けること。ただし、大規模建築物の事前協議対象ではなく、関係局との協議により支障がないと判断された場合はこの限りでない。その場合であっても収集車が公開空地内に停車し収集することがないよ

う計画すること。また、ごみ置き場の扉が道路や公開空地に直接面することのないよう計画することが望ましい。

⑤ 日影の検討

指定容積率が 10 分の 30 以下の区域内においては、平均地盤面から4メートル(準工業地域においては 6.5 メートル)の高さの水平面で、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、原則として敷地外(敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接するものについては、敷地境界線は当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路その他これらに類するものの幅が 10 メートルを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5メートルの線を敷地境界線とみなす。)に終日日影となる部分を生じさせてはならない。

実施基準における「周辺への日影の配慮」とは、指定容積率に応じて次の例による。

ア. 指定容積率が 10 分の 40 以下の区域内

敷地の北側(北側が道路の場合は道路の対側)に存する住宅の居室の窓またはバルコニーが当該地に向いている場合は、北側敷地境界線(北側が道路の場合は対側の道路境界線)から5メートルを超える範囲に、平均地盤面から4メートル(準工業地域においては 6.5 メートル)の高さの水平面で、5時間以上日影となる部分を生じさせてはならない。また、北側敷地境界線(北側が道路の場合は対側の道路境界線)より外側に、平均地盤面から 4 メートル(準工業地域においては 6.5 メートル)の高さの水平面で、終日日影となる部分を生じさせてはならない。

イ. 指定容積率が 10 分の 40 を超える区域内

敷地の北側(北側が道路の場合は道路の対側)に存する住宅の居室の窓またはバルコニーが当該地に向いている場合は、北側敷地境界線(北側が道路の場合は対側の道路境界線)より外側に、平均地盤面から 4 メートル(準工業地域においては 6.5 メートル)の高さの水平面で、終日日影となる部分を生じさせてはならない。

3. 所要施設

① 駐車施設

道路または隣地に面して駐車施設を設置する場合は、目隠し板を設けるなど周辺の環境に配慮すること。

駐車場から屋内の主要用途部分への人の動線は、車いす使用者などが円滑に通行できるものとし、できるだけ短くすること。

② 駐輪施設

駐輪場は、住宅の用途にあつては少なくとも1戸当たり2台のスペースを確保すること。なお、高齢者や子供への配慮、世帯当りの自転車保有台数の増加への対応などの観点から、1戸当たり2台として算定した駐輪台数のうち少なくとも30%以上は平置きとし2段式やスライドラック等の機械式を用いてはならない。

設置場所は原則として1階とすること。やむを得ず1階以外に設ける場合は、低層階または地階にまとめて確保し、スロープや専用EV等により1階からの移動がスムーズに行われるようにすること。

また、1階以外に設ける場合については、駐輪場から住戸フロアに直接行けるEVを設置するなど利用しやすい動線を確保し公開空地に駐輪されるおそれのないようにすること。

なお、屋外への出入口の数は、原則として1つの道路に対して1箇所の設置とするなど、できるだけ集約化を図り、歩道や公開空地を通行する人の安全性、公開空地の連続性を確保すること。

③ 自動車及び単車(原付を含む)の動線

自動車及び単車(原付を含む)の動線は歩行者及び自転車の動線と分離すること。

4. 住宅の整備水準

① 住戸規模等

ア. 住戸規模

住戸専用面積の規定におけるただし書きを適用する場合で、住戸専用面積の基準を下回る住戸数は、全住戸数の1割以下(都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)は2割以下)までとすること。また、住戸専用面積の基準を下回る住戸であっても、住生活基本法に基づく住生活基本計画の誘導居住面積水準(40㎡)以上とすること。

住戸内の各室について、居住その他の目的のために継続的に利用が可能な形態のもの、室名に関わらず(室名が「納戸」であっても)居室として扱い、各種基準に適合させること。

イ. 所要室

住戸は、寝室、食事室、台所、便所、浴室、収納施設等を備えた、定住性の高いものであること。寝室が区切られていない、いわゆるワンルームと呼ばれるプランは認められない。

② 共同住宅における集会施設について

集会施設は、壁等で区画された室とすること。ただし、大規模建築物の事前協議対象にならない共同住宅で、エントランスホール等に隣接して設ける場合はこの限りでない。

その場合においても、一般動線上には設置しないこと。

また、集会施設を複数に分けて設ける場合は、総会などの共同住宅の維持管理に必要な会議等を行う室を確保すること。

5. その他

① 公開空地等の安全対策

通路等の仕上げについて、使用する材料は滑り抵抗係数(C.S.R)が0.4以上のものとする。なお、アスファルト舗装や小舗石(ピンコロ石)舗装等は不可とする。

また、グレーチング等を設ける場合は、溝のピッチを10mm以内とすること。

② 風害の抑制

高さ60メートルを超える建築物など建築計画により周辺地域に著しい風環境の変化を生じさせると考えられる場合は、事前にシミュレーション等により風害の検討を行うこと。なお、大阪市環境影響評価条例に基づき、環境影響評価項目として風害を選定のうえ評価したものにあつては、これに替えることができる。

③ 複合建築物の計画

複合建築物を計画する場合は、それぞれの用途に応じた容積割増し制度における基本要件等に適合させること。

例えば、商業地域内で都心居住容積ボーナス制度を適用して、共同住宅とホテルの複合建築物を計画する場合、道路の要件は、都心居住容積ボーナス制度と一般の総合設計制度両方の要件を満たす必要がある。

④ 電気設備の災害時における対策

非常用エレベーターを設置する建築物内の電気設備については、国土交通省・経済産業省発出の「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン(令和2年6月)」を参考に浸水対策を行うこと。

病院を計画する場合は、「災害時における医療体制の充実強化について」(令和元年7月17日付け医政発0717第8号厚生労働省医政局長通知)別紙「災害拠点病院指定要件」を参考に、災害時においても病院機能を維持できるような対策を行うことが望ましい。

第2 公開空地の計画

1. 公開空地の基本的な考え方

① 公開空地の計画

ア. 公開空地は、歩行者等が日常自由に通行又は利用できるものとし、植栽や水景の設置にあたっては、閉鎖的な設えとならないよう遊歩道や広場等と合わせてバランスよく配置すること。

イ. 公開空地の計画にあたっては、単なるオープン・スペースとしてでなく、より積極的なゆとりの空間として、ベンチ等を設置し、舗装について工夫を凝らすなど、公開空地のアメニティの向上及び活性化に努めること。

ウ. 公開空地は、原則として、歩道(敷地内歩道を含む)と同一レベルが望ましい。段差が生じる場合は高齢者や身障者に対する配慮として、スロープや身障者用エレベーターの設置等、所要施設を整備すること。

エ. 公開空地は周辺の景観に配慮した仕様とし、原則として係数 1.0 を超える公開空地や歩道については、側溝や設備点検用蓋は化粧蓋とすること。

② 公開空地の範囲

ア. 建築物の主要な出入り口の周囲2mの範囲等建物の占有的な部分は、公開空地から除くこと。

イ. 袋路状公開空地の場合、原則として前面道路の境界線からその部分の幅と同じ奥行きまでを有効とみなす。

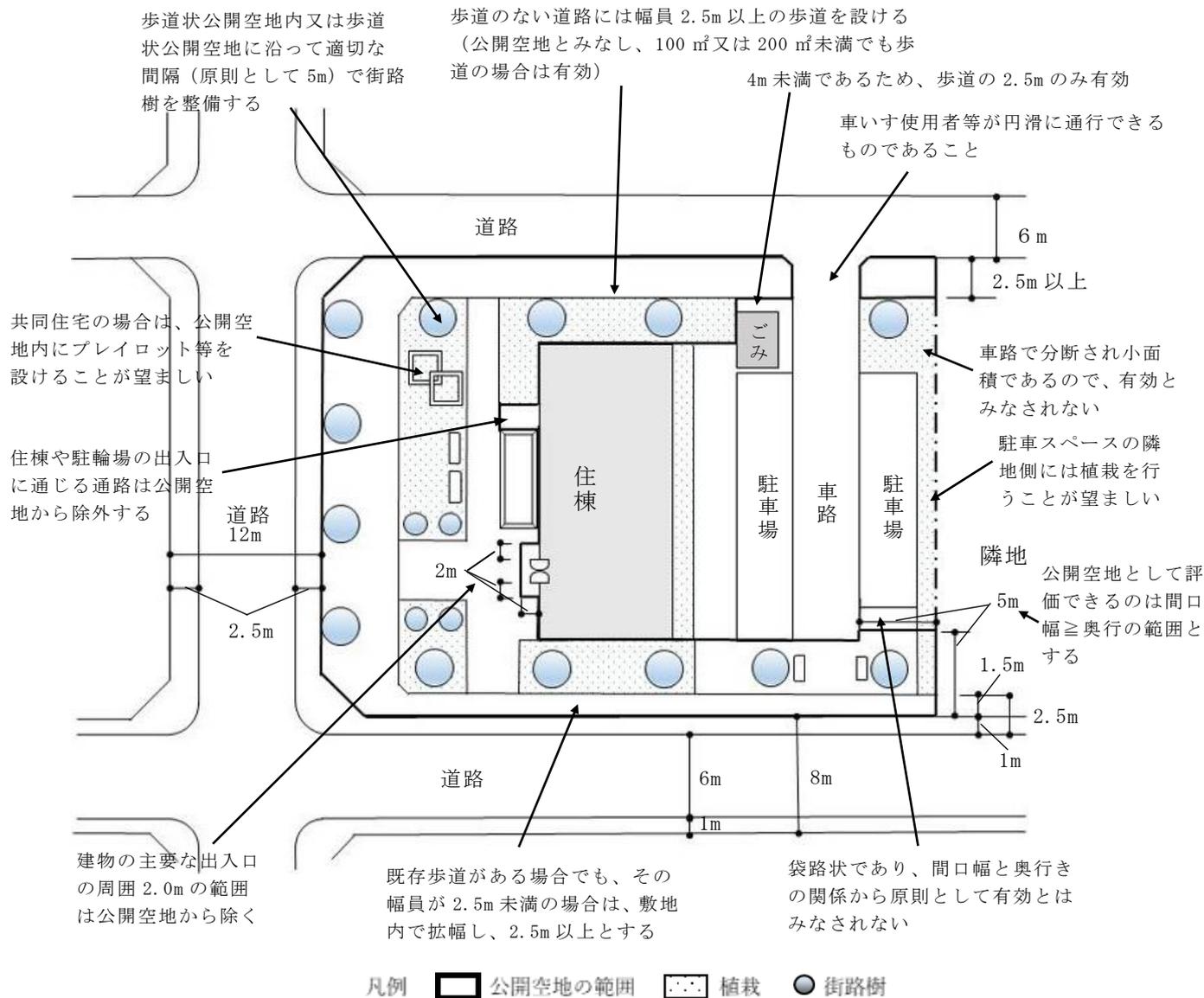


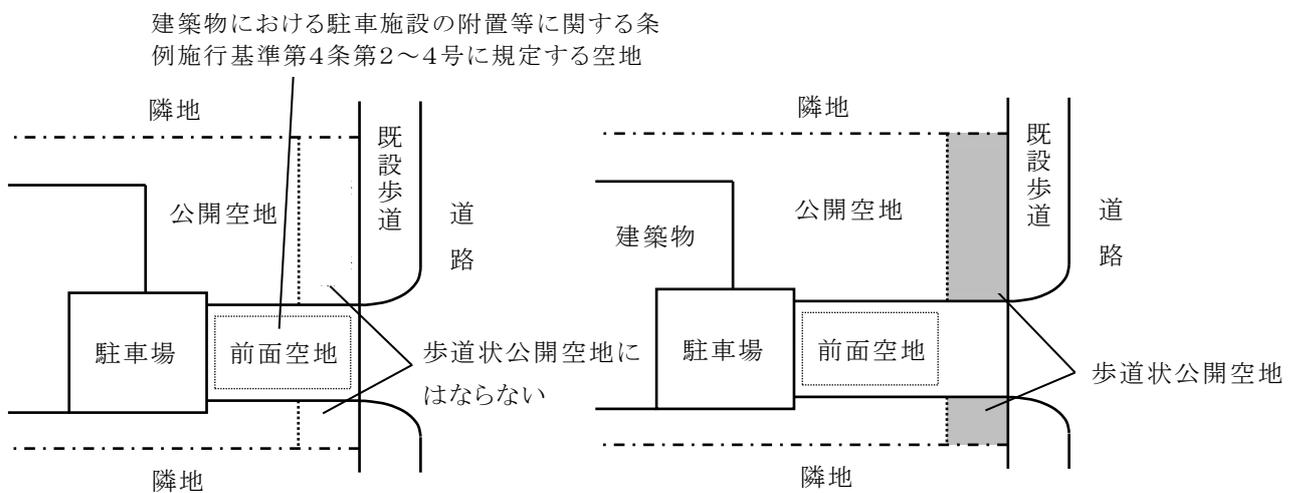
図2 公開空地の範囲設定上の注意点

③ 歩道状公開空地

ア. 歩道状公開空地は、道路に沿って敷地全長又は前面道路が2以上ある場合においては前面道路ごとの全長にわたって設けること(図3)

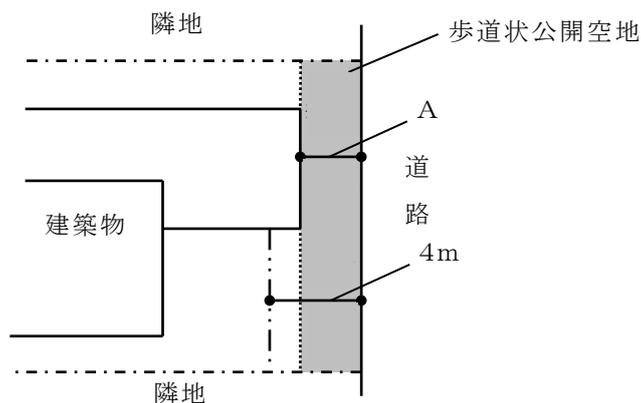
イ. 歩道状公開空地の間を車路が横断するなど、やむを得ず歩道状公開空地に段差を設ける場合、車いす使用者等の通行を考慮して円滑に通行できる構造とすること。

ウ. 歩車道の区別がない道路に沿って、その道路と段差を設けて歩道状公開空地を設置する場合、道路沿いの両端部分は、車いす利用者等の通行を考慮して円滑に通行できる構造とすること。(図4)



a. 駐車場の前面空地が歩道部分と重なっており、「歩道状公開空地」とはみなされない。

b. 前面空地は歩道部分をはずして設けてあり、「歩道状公開空地」と認められる。



c. 「歩道状公開空地」と認められる幅員は、敷地全長にわたって通り抜けている最小幅員 A である。

図3 歩道状公開空地の範囲設定上の注意点

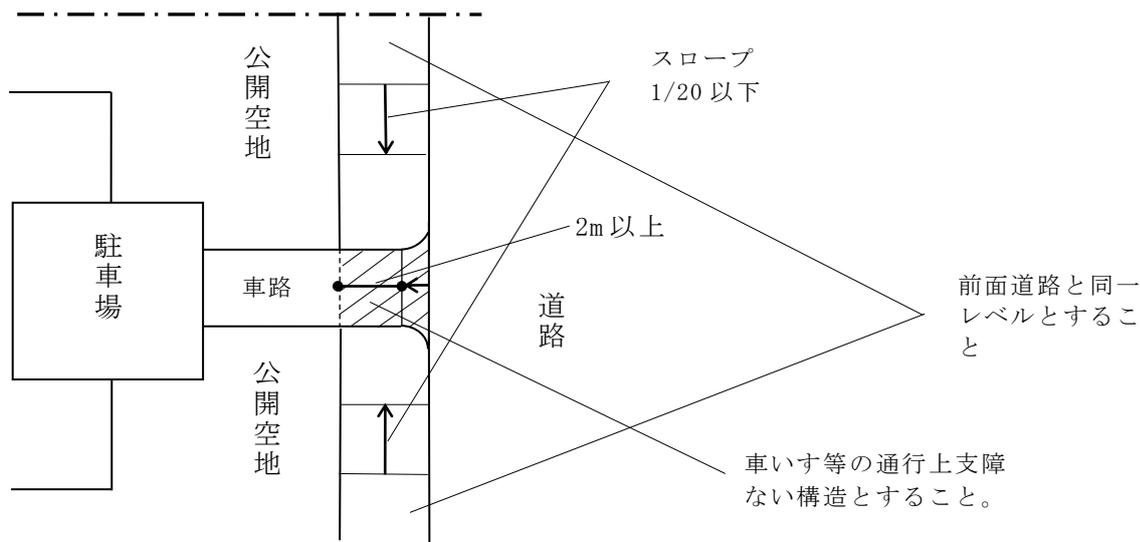


図4 歩車道の区別がない道路に設ける歩道状公開空地

2. 公開空地の有効面積の算定

次の①のア～ウ及び②のア～エに掲げる公開空地は、有効係数による割増し又は低減を行い、これらに該当しない公開空地については、有効係数は1.0(商業地域における歩道状公開空地については1.5)で取り扱う。

なお、①のア～ウ及び②のア～エの係数の組み合わせについては、2以上の有効係数に該当するものは原則として併せて適用される。

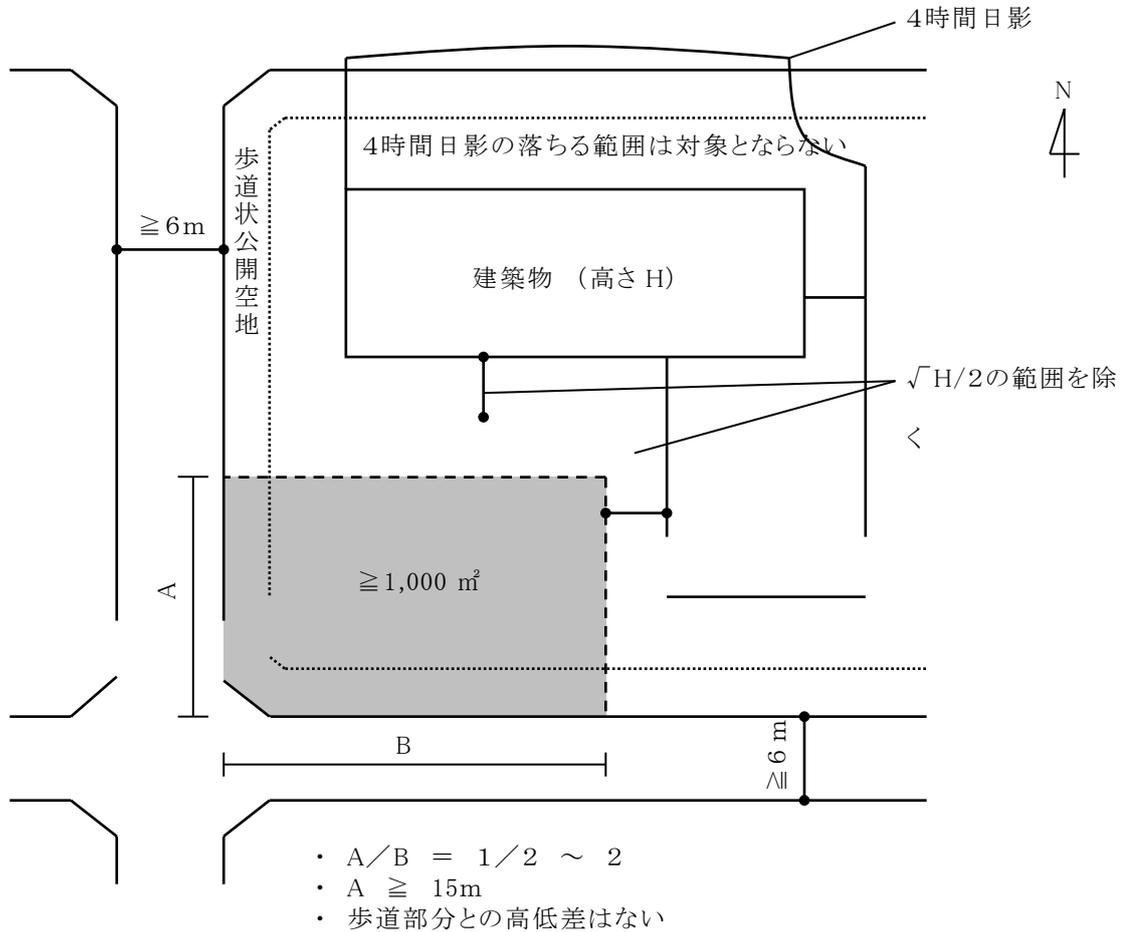
① 公開空地の規模による有効係数(有効係数 1.5、1.2、1.1)

単に敷地内の公開空地面積の合計で判断するのではなく、その集約度、配置、形態等に着目して、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に対して、割増係数を乗じている。

まず、集約された「ひとまとまり」と考え得る範囲として、運用上は(間口幅):(奥行長)=1～2:1程度の長方形までを範囲として取り扱っている。また、計画建築物から $\sqrt{H}/2$ (H:建築物の高さ)の範囲及び計画建築物によって一定時間以上日影が落ちる部分(目安として有効係数1.5の場合は4時間日影、1.2又は1.1の場合は5時間日影の落ちる部分)を除いて、所定の規模を満たしていること、いずれの公開空地も接する歩道(敷地内歩道を含む)からは原則として高低差はないことを条件としている(図5、図6)。

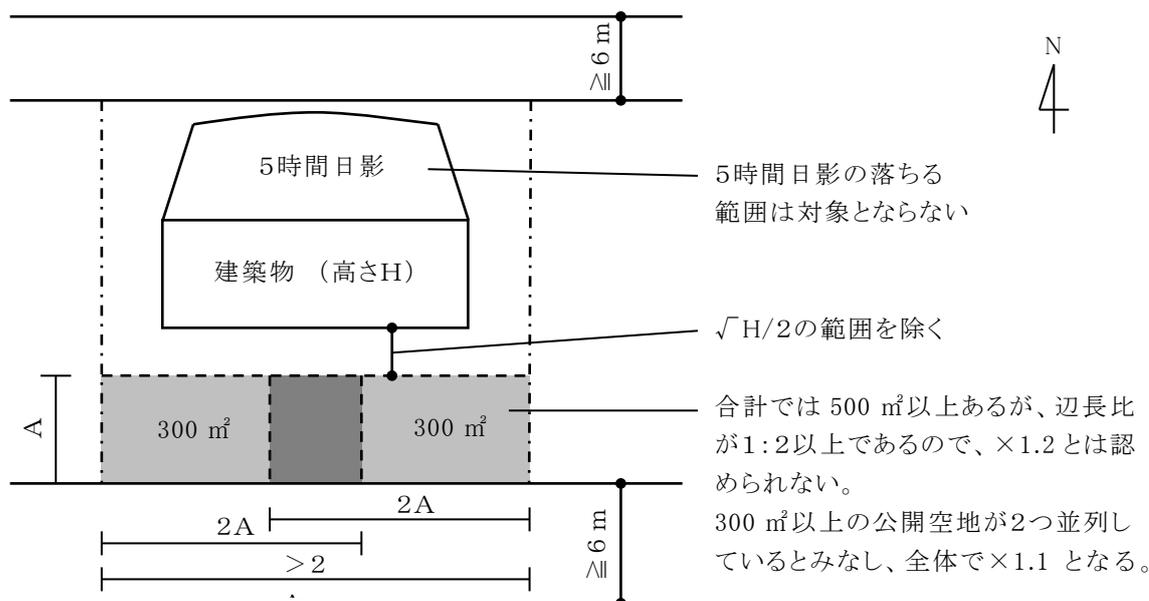
以上の条件に該当する公開空地の面積を算定し、評価としては次の3つの有効係数を用意している。

- ア. ひとまとまりの面積が 1,000 m²以上で最小幅が 15m以上あり、かつ、二方以上が幅員6 m以上の道路に接する公開空地(図5) 1.5
- イ. ひとまとまりの面積が 500 m²以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地 1.2
- ウ. ひとまとまりの面積が 300 m²以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地 1.1



a. 有効係数 1.5 の条件

図5 大規模公開空地の適用条件



b. 有効係数 1.1 が適用される例

図6 大規模公開空地の適用条件

② 形態による有効係数

ア. 道路に接しない公開空地(有効係数 0.5)

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空地部分は、原則として公開空地とは認めていない。ただし、道路の自動車交通量が極端に多い場合等で、公開空地が直接道路に面しないことが公開空地の環境上好ましく、また、開かれた空間として良好な設えがなされる通り抜け可能な空地については、公開空地と認められる場合がある。

イ. 道路と高低差のある公開空地(有効係数 0.6)

公開空地の地盤面の高さが接する道路に対して 1.5m(人のアイ・レベル)以上高いもの及び3m(地下1階レベル)以上低いものについては、有効係数を低減する。また、特に高齢者や身障者に対する配慮として、スロープや身障者用エレベーターを設置すること。なお、日常的に一般の通行等の利用ができないものは公開空地として扱わない。

ウ. ピロティ状公開空地(有効係数 0.8、0.6)

梁までの高さが5m以上で、広がりを持ち、一般の歩行者空間となるようなピロティについては、公開空地と認められる場合がある。ただし、ピロティの面積割合については、実面

積で公開空地実面積の 30%までとすること。また、用途転用の危険性の高いと思われるものについては、公開空地として認められない。

エ. 市街地環境の整備改善に特に寄与する公開空地(有効係数 1.2)

この係数の趣旨は、公開空地の規模ではなく、むしろ意匠面に着目し、周辺環境との調和や建築物との一体の評価を与えようというものである。本係数創設前の事例であるが、「日生今橋ビル」の「適塾」横の公開空地は、適用の1つのイメージと考えられる。

3. 公開空地率の下限

公開空地率の下限の算定に用いる公開空地の面積(S')については、実施基準第2. 2に定める係数のうち 1.0 を超えるものについては 1.0、1.0 以下のものについては当該係数を乗じたものとしなければならないことに注意が必要である。

4. 公開空地の有効面積(S)に算入できる空地

多様な建築形態を可能とするとともに良好なまちなみ形成を図るため、建物に囲まれた中庭や建物屋上部分で一定の基準を満たす空間については、容積割増しの算定基礎となる有効公開空地面積(S)として評価・算定することができる。なお、これらの空地は公開空地の下限面積(S')には算入されない。

① 屋上緑化(評価係数 0.2)

屋上緑化の際には、ヒートアイランド対策の効果のある樹木、地被植物(多年草草木)の樹種とすること。セダム類については、ヒートアイランド対策の効果が低いので認めないこととしている。

大阪府自然環境保全条例に基づく屋上緑化部分を地上部に換算して設けている場合、その屋上緑化面積は、公開空地の有効面積(S)には算入されない。

② 壁面緑化(評価係数 0.5)

壁面緑化部分については、道路又は公開空地に面する部分で、ひとまとまりの面積が 10 m²以上の緑化部分を評価対象としている。

壁面緑化であるので、原則として塀を利用した壁面緑化は評価しない。ただし、機械式駐車場の側面等は壁面とみなす。

早期緑化(当初から緑化されているもの)のみ評価するものとし、つる性植物等の将来緑化(将来緑化するもの)は評価しない。

なお、屋上緑化と同様に、大阪府自然環境保全条例に基づく壁面緑化部分は、公開空地の有効面積(S)には算入しない。

③ 隣地側に設ける緑地(評価係数 0.5)

隣地側に設ける緑地については、隣地境界線に沿って、原則としてその一辺すべてにわたり、3m以上の一定幅で設けること。日当たりの悪い場所に緑地を設ける場合は、耐陰性の高い樹種を選定すること。

④ 中庭(評価係数 0.5)

周囲の大部分を建築物に囲まれているが、公開空地からの見通しがきき、公開空地と構造的に容易に往来できるよう連続している空地については、公開空地の有効面積に算入できる空地として認めている。(図7)

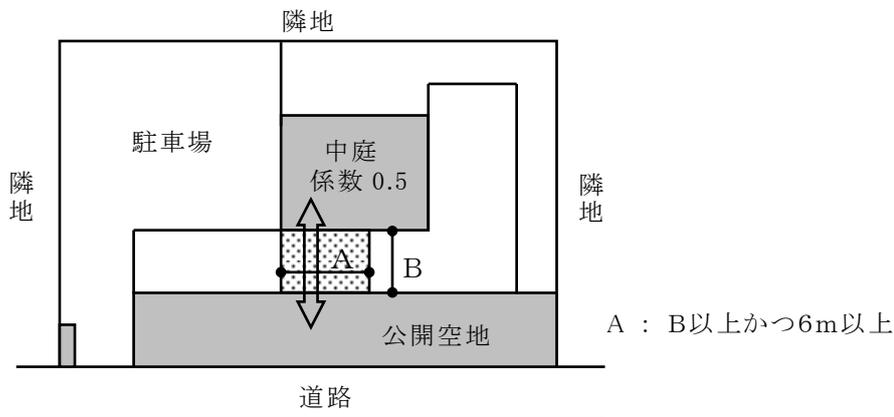


図7 中庭の適用条件

⑤ アトリウム(評価係数 0.4~1.0)

屋内の大規模吹き抜け空間の開放的な効果を評価し、一定規模以上の良好な吹き抜け空間については、公開空地の有効面積に算入できる空地として認めている。

アトリウムの評価係数について実施基準上は特別の定めはないが、床面積 300 m²以上、かつ、天井高 10m以上を下限とする。なお、床面積 500 m²以上、かつ、天井高 30m以上のものにあつては、評価係数を 1.0 とし、それに満たない規模のものにあつては、その床面積及び天井高の有効度に応じた評価係数とする。

第3 容積率制限の緩和

1. 基本的な考え方

容積率割増しの適用を受ける場合は、建築計画の変更等を考慮し、許容容積率と実行容積率について余裕をもった計画とすることが望ましい。

2. 「民泊」の取扱いについて

総合設計制度を適用するにあたって、旅行者等を宿泊させるいわゆる「民泊」(簡易宿所、国家戦略特別区域法による「特区民泊」、住宅宿泊事業法による「新法民泊」)を営む建築物

またはその部分の用途は、建築基準法上の用途の扱いに関わらず、「住宅以外」として各制度を適用する。したがって、建築物の全部を「民泊」とする場合、市街地住宅総合設計制度及び都心居住容積ボーナス制度は適用できない。

3. 敷地が2以上の区域にわたる場合について

敷地が2以上の区域にわたる場合の各規定の考え方は以下のとおり。

① 過半が属する区域の規定によるもの

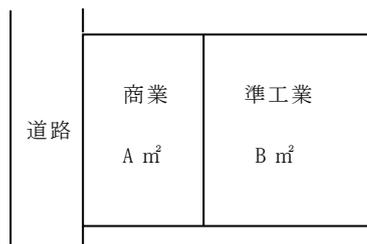
- ・敷地面積の規模
- ・規定道路の幅員
- ・公開空地の最小単位面積

② 面積加重平均によるもの

- ・空地率の下限
- ・公開空地率の下限
- ・容積の割増し
- ・敷地条件による割増係数（KA）の算定

【例】 敷地面積が 5000 m²未満で、準工業地域とその他の地域にわたる場合の敷地条件による割り増し係数(KAs)の算定(市街地住宅総合設計制度の場合)

KAsの算定において、Amin が異なる(準工は 1,000、その他は 500)ため、それぞれの用途地域内の敷地面積ごとにKAsを算定し、面積加重平均を行う。



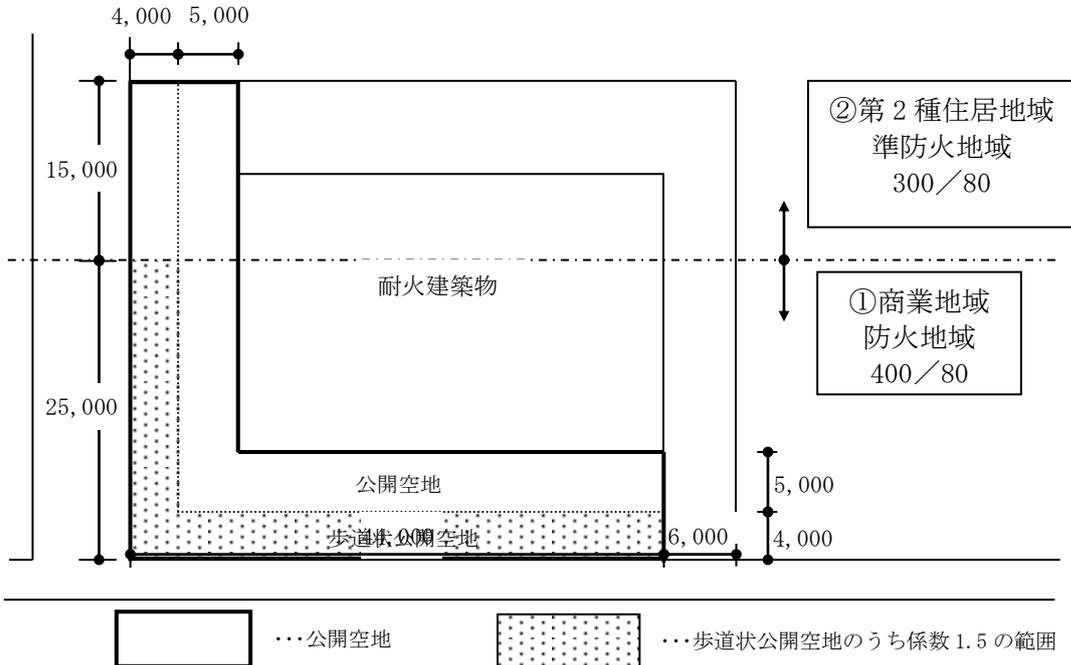
$$KAs = \frac{\{1+(A+B-500)/(5000-500)\} \times A + \{1+(A+B-1000)/(5000-1000)\} \times B}{A+B}$$

③ その部分が存する区域の規定を適用するもの

- ・公開空地の有効面積の算定（商業地域の歩道状公開空地 1.5 等）

■総合設計制度による容積割増の計算例

都心居住容積ボーナス制度（商業地域）と市街地住宅総合設計制度とを併用する場合



●公開空地面積集計（単位：㎡）

	①商業地域	②第2種住居地域	計
歩道状公開空地	260	60	320
公開空地	280	75	355
計	540	135	675

●係数等の整理

用途地域等	①商業地域 400/80 防火地域	②第2種住居地域 300/80 準防火地域（みなし防火地域）	計
A：敷地面積（㎡）	1,250	750	2,000
S：有効公開空地面積（㎡）	670	135	805
S'：公開空地面積（㎡）	540	135	675
C：基準建ぺい率 (耐火建築物、角地緩和適用)	1.0 (0.8→1.0)	0.8 (0.6+0.1+0.1)	0.925
Ki：基準容積率による割増係数	0.5416	0.5833	—
KA：敷地条件による割増係数	—	1.0	—
備考		※KA=1.0とする(仮定)	

適用制度名	①都心居住容積ボーナス制度（商業地域）	②市街地住宅総合設計制度	計
公開空地面積の 下限の検討	$S1' = A1 \times \{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\}$ $= 1,250 \times 0.2$ $= 250$	$S2' = A2 \times \{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\} - 0.1]$ $= 750 \times 0.234$ $= 175.5$	$250 + 175.5 = 425.5$ $< 675 \dots \text{OK}$
容積割増計算	$A1 \times v1 \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki1 \times 5\}$ $= 1,250 \times 4.0 \times \{1 + (805/2,000 - 0.1) \times 0.5416 \times 5\}$ $= 1,250 \times 4.0 \times 1.8191$ $= 1,250 \times 7.2764$ $= 9,095.50$	$A2 \times v2 \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki2 \times KA \times (3/4 \times a + 1)\}$ $= 750 \times 3.0 \times \{1 + (805/2,000 - 0.1) \times 0.5833 \times 1 \times 1.5\}$ $= 750 \times 3.0 \times 1.2646$ $= 750 \times 3.7938$ $= 2,845.35$	—————
割増限度の チェック	$A1 \times v1 \times 1.75$ $= 1,250 \times 4.0 \times 1.75$ $= 1,250 \times 7.0$ $= 8,750$ $A1 \times (v1 + 30/10)$ $= 1,250 \times (4.0 + 30/10)$ $= 1,250 \times 7.0$ $= 8,750$ 限度 1 = 8,750 < 9,095.50	$A2 \times v2 \times (a \times 3/8 + 3/2)$ $= 750 \times 3.0 \times 1.75$ $= 750 \times 5.25$ $= 3,937.5$ $A2 \times \{v2 + (a \times 15 + 20) \times 1/10\}$ $= 750 \times (3.0 + 30/10)$ $= 750 \times 6.0$ $= 4,500$ 限度 2 = 3,937.5 > 2,845.35	—————
可能な容積対象 延べ面積	8,750.00	2,845.35	11,595.35
備考		a = 2/3 とする	

第4. 法第 56 条による高さ制限の緩和

1. 立面投影面積による検討

① 基本的な考え方

法第 56 条の規定に関する道路高さ制限又は隣地高さ制限の緩和の方針について、具体的判断方法として国の技術基準で示されているのが「立面投影面積」による比較法であり、大阪市においてもこの方法を採用している。その手順は、各敷地境界線ごとに鉛直面（スクリーン）を立てて、その中点から一定距離だけ外側にある基準点 O_i を通る鉛直線上の各点を視点として、計画建築物（工作物を含む）を水平にスクリーンに投影させた「影」の面積（ S_i' ）と、スクリーン位置において法第 56 条の規制の枠一杯に建築物が建った場合の遮蔽面積（ S_i ）とを比較し、 S_i' が S_i 以下となる場合に高さの緩和を認めるというものである。

また、 S_i と S_i' について1%程度の余裕をもった計画とすることが望ましい。

② スクリーンの設定

立面投影面積を算定するには、まず計画建築物を投影する「スクリーン」を設定する必要がある。通常は敷地境界線に設定するが、敷地形状が単純な矩形でない場合等は、敷地を多角形に置き換えて近似した図形の各辺上に設定することができる。その場合の原則は次のとおりである。なお、近似内容については、事前に協議すること。

- イ. 各辺及びスクリーンは計画建築物を内包するように閉じたものであること。一部が切れて開いたり、重なったりしないこと。
- ロ. 敷地の近似により敷地面積を拡大させないこと。
- ハ. 隣地の土地利用状況や方位を考慮し、極端な近似はしないこと。

③ 基準点 O_i の設定

基準点 O_i は、スクリーンを設定した各辺の垂直2等分線上で、次に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

イ. 道路境界線の場合

道路境界線におけるスクリーンに関しては、接する道路の幅員に法第 56 条第2項の規定による計画建築物の後退距離を加えた距離とする。なお、隅切り等により道路境界線を近似した場合も、距離は現況道路境界線から測ることとしている。

ロ. 隣地境界線の場合

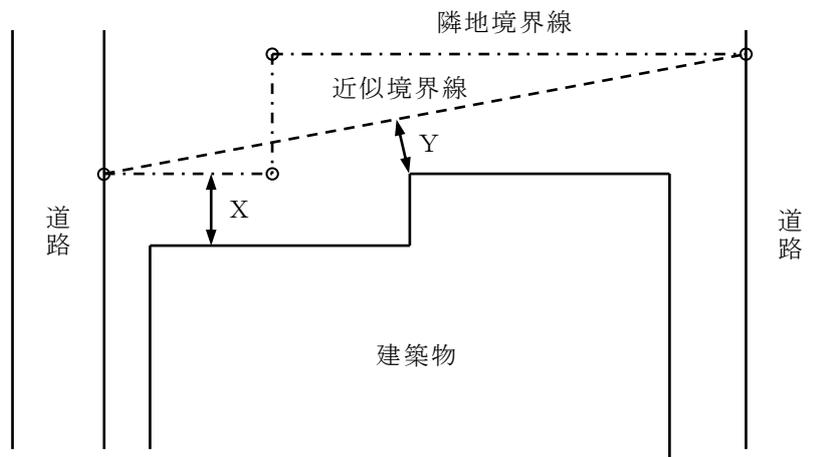
12m（第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域においては 16m）に、31m（第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域においては 20m）

を超える部分のある計画建築物については、その部分から隣地境界線及び近似した各辺までの最小水平距離を加えた距離とする(図8)。

④ 立面投影面積(S_i : S_i')の算定と比較

イ. S_i の算定

S_i は、(スクリーン位置において法第56条の規定で許容される高さ)×(スクリーン幅)で表される。なお、相隣り合う敷地境界線からの高さ制限の影響も考慮すること。



上図のような隣地境界線の近似が認められた場合、隣地高さ制限緩和の検討における最小後退距離については、現況隣地境界線からの最小後退距離 X と、近似したみなした境界線からの最小後退距離 Y とのいずれか小さい方とする。

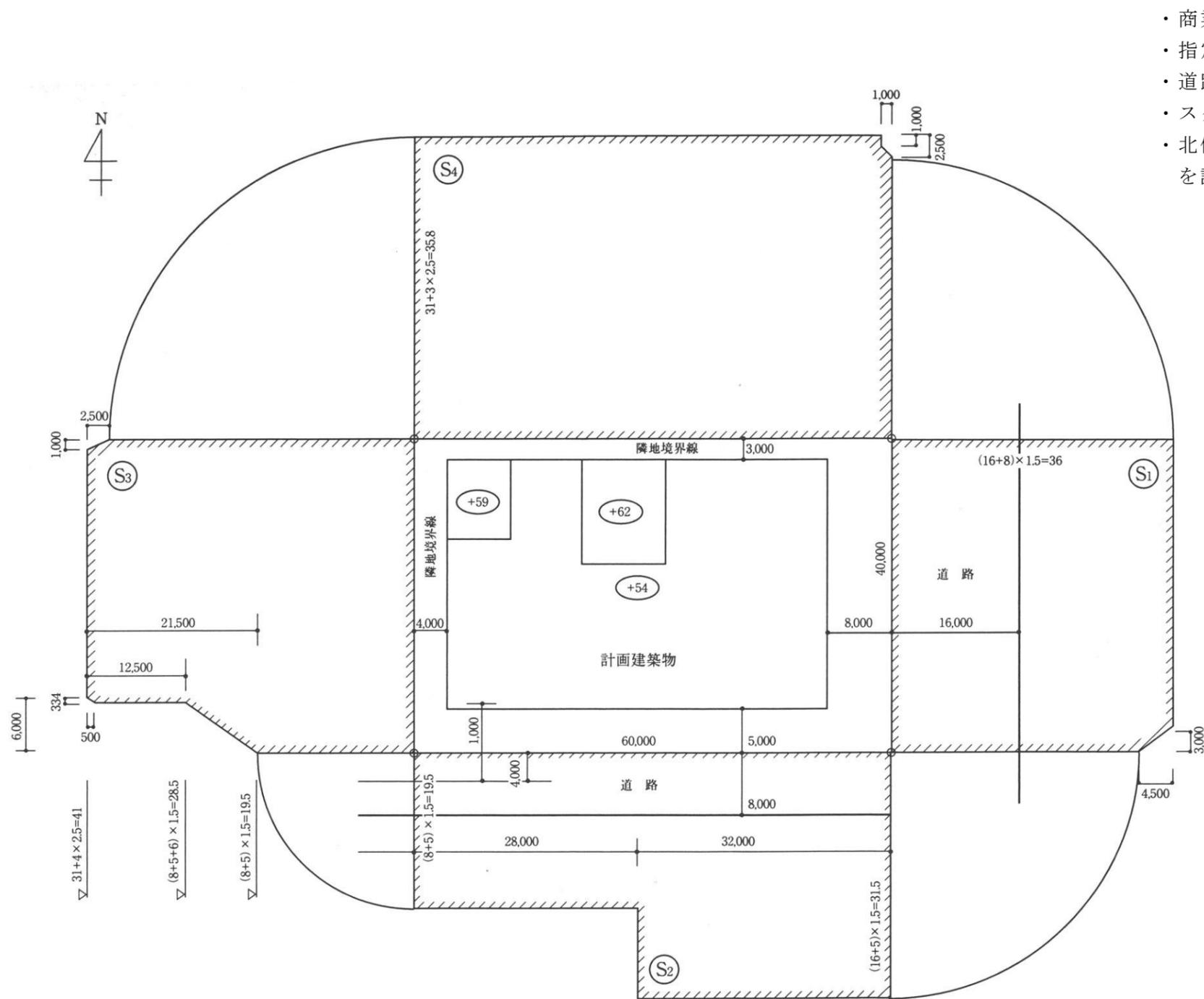
図8 最小後退距離のとり方

ロ. S_i' の算定

S_i' は(基準点 O_i を視点としてスクリーンに投影した計画建築物の水平方向の長さ)×(計画建築物の高さの実長)で表される。ただし、計画建築物の100~150mまでの部分については $1/2$ 、150mを超える部分については $1/3$ をそれぞれ乗じることができる。また、道路面について、基準点 O_i から道路高さ制限の適用距離(法第56条第1項別表第3(は)欄に掲げる距離)離れた建築物の部分は投影不要である。

ハ. S_i と S_i' の比較(図9~11)

計画建築物の一部でも法第56条による高さ制限に抵触する場合は、すべての敷地境界線又は各辺について立面投影面積 S_i と S_i' の比較をし、 $S_i \geq S_i'$ であることが必要である。



- ・商業地域
- ・指定容積率600%
- ・道路斜線制限の適用距離25m
- ・スクリーン位置は敷地境界線上
- ・北側外壁については、落下物対策を講じるものとする

図9 Siの算定

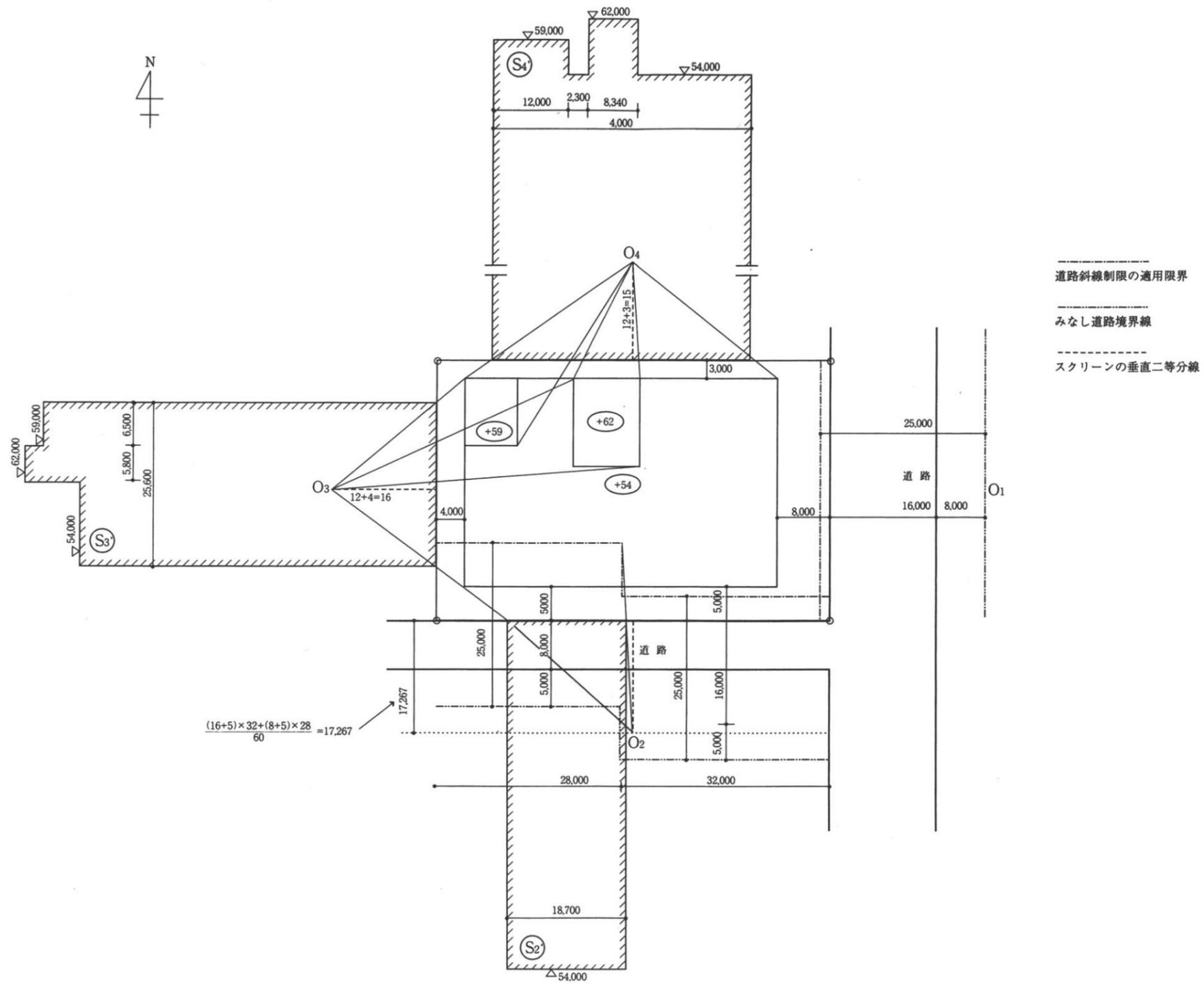


図10 Si'の算定

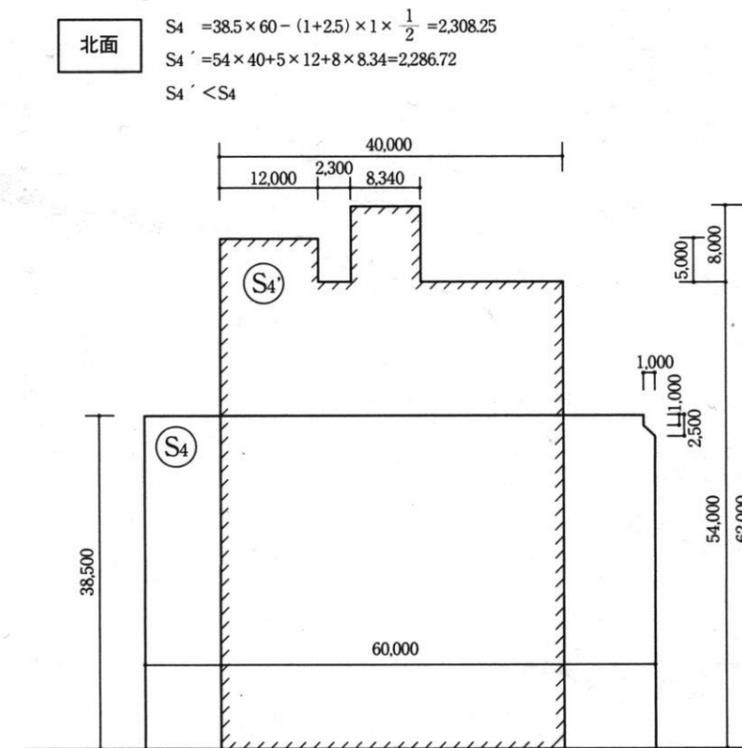
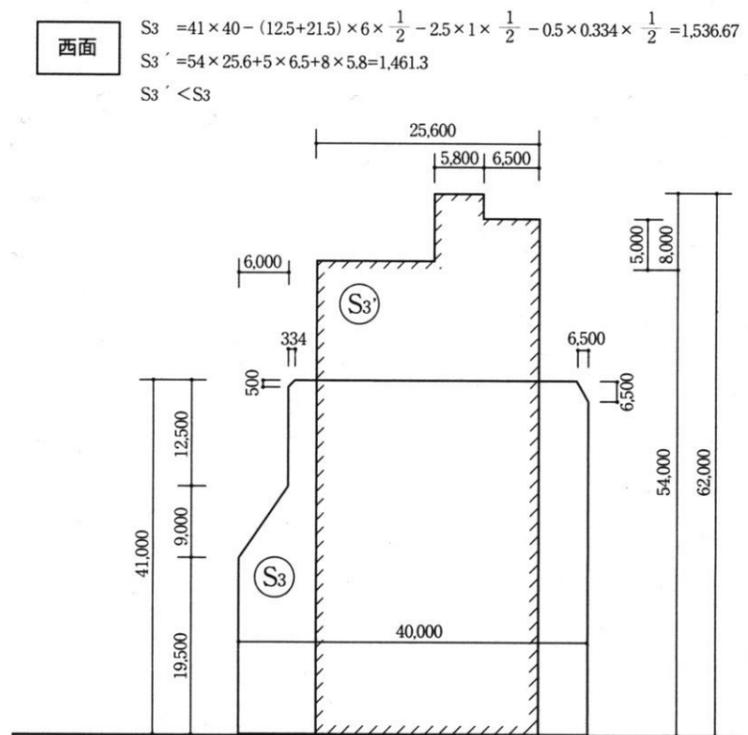
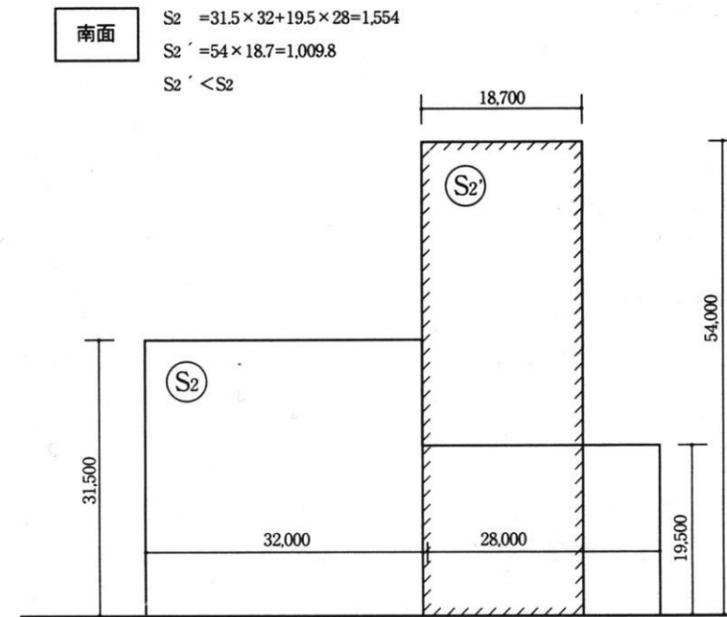
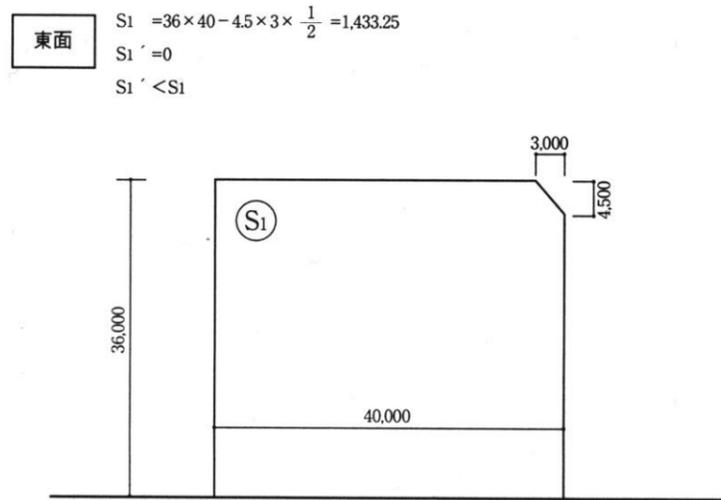


図11 S_i と S_i' の比較

第5. 広告物の取扱い

1. 基本方針

敷地内の案内、誘導、注意喚起などを行うための表示サインについては広告物に該当しない。ただし、その場合においても、周囲の景観に配慮した大きさ、デザインとすること。なお、サインの中に建物名称や店舗名等を表示する場合は原則として広告物と扱う。

(例)



図 12 誘導サインの一例

2. 設置基準

掲出又は設置数、高さ、表示面積の基準は次のとおり。

	掲出又は設置数		高さ及び表示面積等	
	右記以外	都心部で商業地域内にある集客施設	右記以外	都心部で商業地域内にある集客施設
壁面	4以下	制限なし	外壁面からの出幅30cm以下	
			<p>一の表示面積は次のとおり</p> <p>① 広告物の下端の高さ 31m未満の場合 7㎡以内</p> <p>② 広告物の下端の高さ 31m以上の場合 $7 + (\text{広告物の下端の高さ} - H_2) \times (A_{\text{max}} - A_{\text{min}}) / (H_1 - H_2)$ ㎡以内</p> <p>ただし、上限は 10 ㎡ $A_{\text{max}} = 10 \text{ ㎡}$, $A_{\text{min}} = 7 \text{ ㎡}$ $H_1 = 60\text{m}$, $H_2 = 31\text{m}$</p>	表示面積の合計が各外壁面積の 10 分の 1 以内かつ 50 ㎡以内

図 13 壁面広告の考え方

地上	2 以下 ※全ての広告物間の 水平距離が互いに 40 メートル以上離れて いる場合は 4 以下	4 以下 ※全ての広告物間の 水平距離が互いに 40 メートル以上離れて いる場合は 8 以下 (図 15)	高さ 3 m 以下 一の表示面積 1.5 m ² 以下	高さ 5 m 以下 一の表示面積 2.5 m ² 以下

① 自立広告

イ. 設置数の考え方

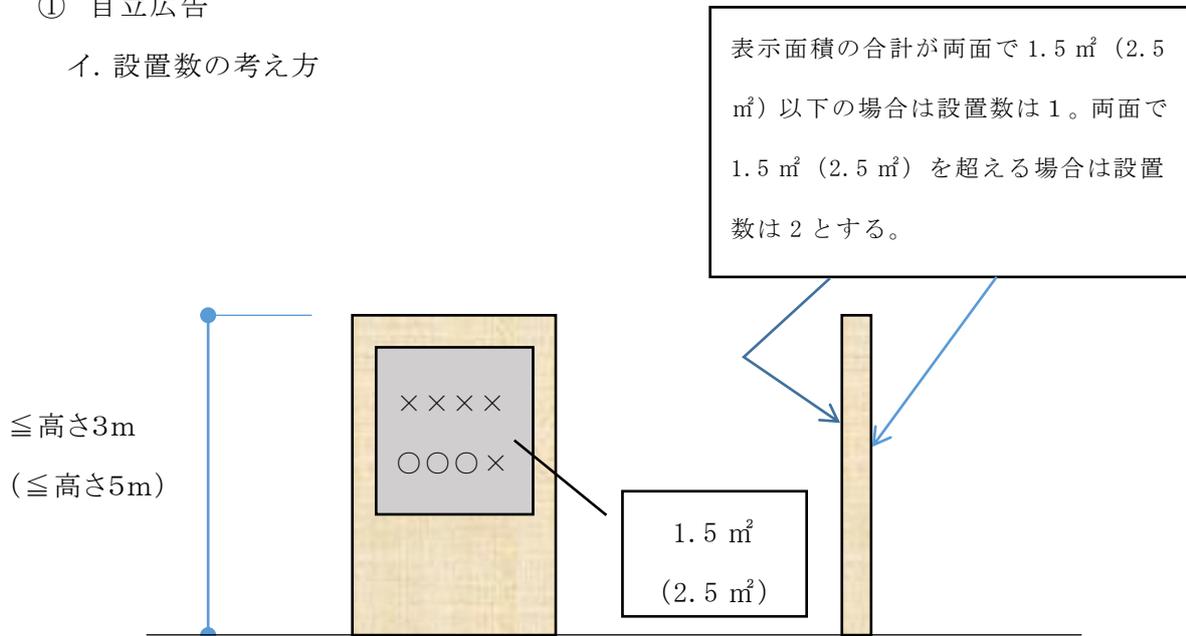


図 14 自立広告の設置数の考え方

すべての広告物が、互いに水平距離で 40m 以上離れている場合は設置数 4 以下 (8 以下) とする。

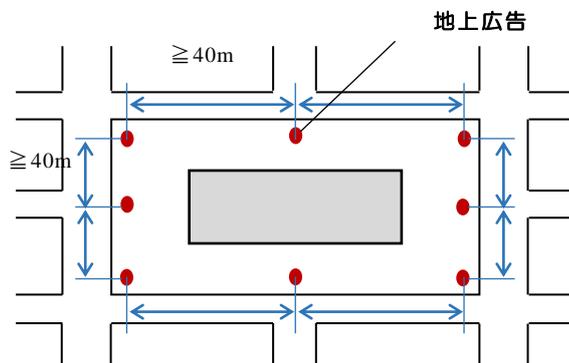


図 15 自立広告が互いに水平距離で 40m 離れている場合

ロ. 表示面積の考え方

下記のとおり $W \times H$ で算定する。

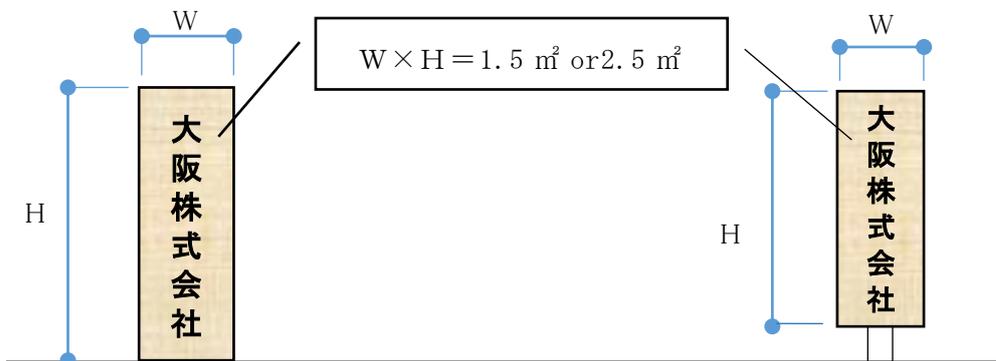


図 16 自立広告の表示面積の考え方

② 壁面広告

イ. 表示面積の考え方

下記のとおり $W \times H$ で算定する。

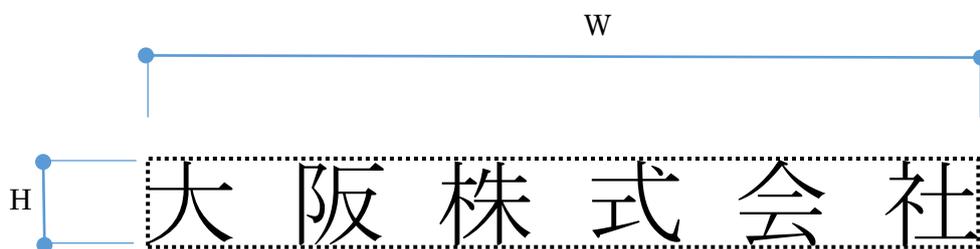


図 17 壁面広告の表示面積の考え方（外壁に切り文字の場合）



図 18 壁面広告の表示面積の考え方（外壁とは別に板面を設けて、その上に文字を設置する場合）

第6. 維持管理及び管理報告書等

1. 公開空地の占用

イベント、レクリエーション活動における一時的な占用行為とは、次に掲げる条件を満たすものとする。

イ. 占用期間は原則 30 日以内※とすること

ロ. 年間の合計日数は 180 日以内とすること

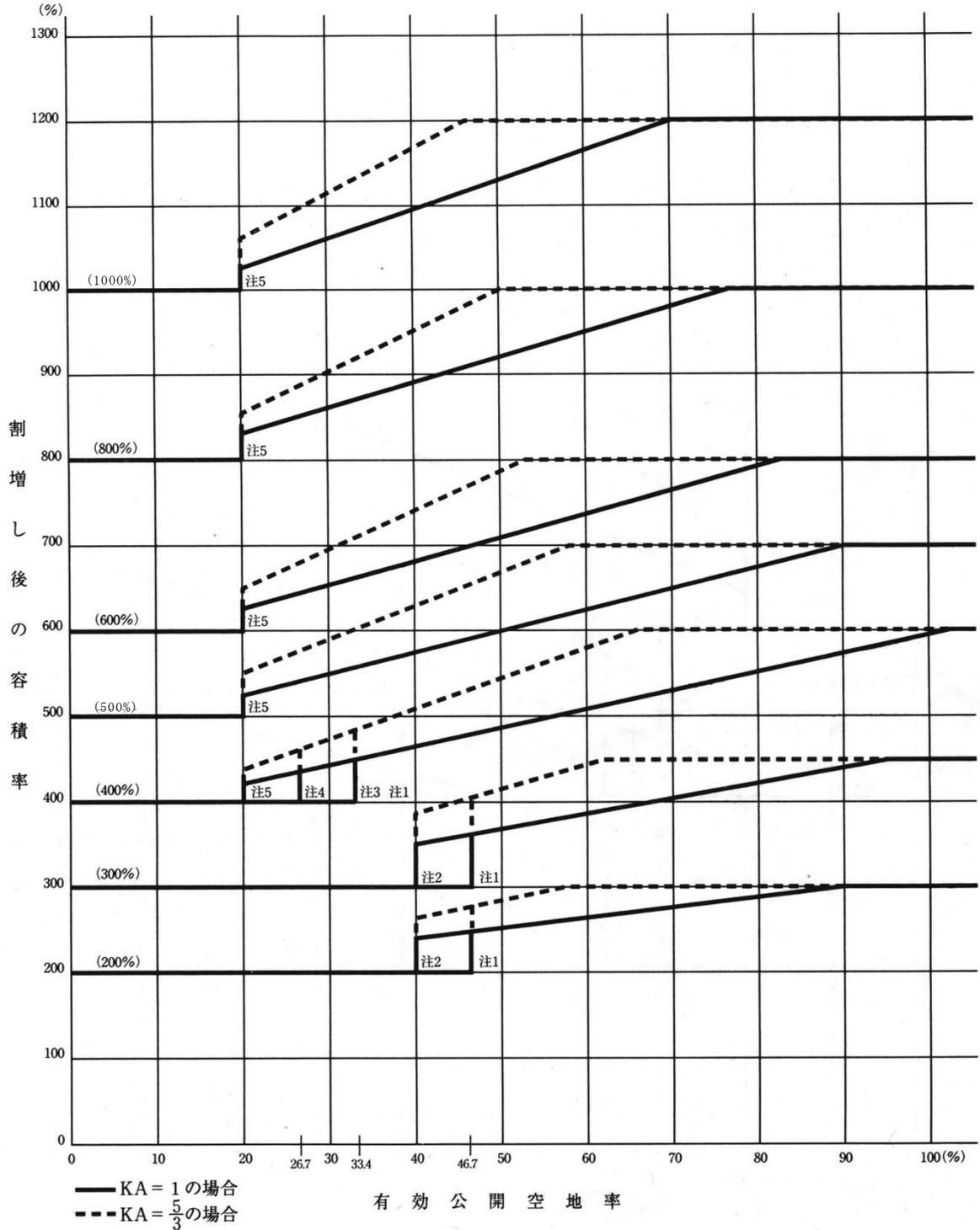
ハ. テーブル・いす等を置く場合は固定式とせず、イベント等の時間外は屋内に収納すること

ニ. 一般利用者の通行の妨げとなる場所に工作物等を設置しないこと、やむを得ず設置する場合はそれ以外の場所で歩行者空間を確保すること(有効幅員 2m以上)

※公益性が認められる場合等は最大 90 日

参考 1. 有効公開空地率と割増し後の許容容積率の関係

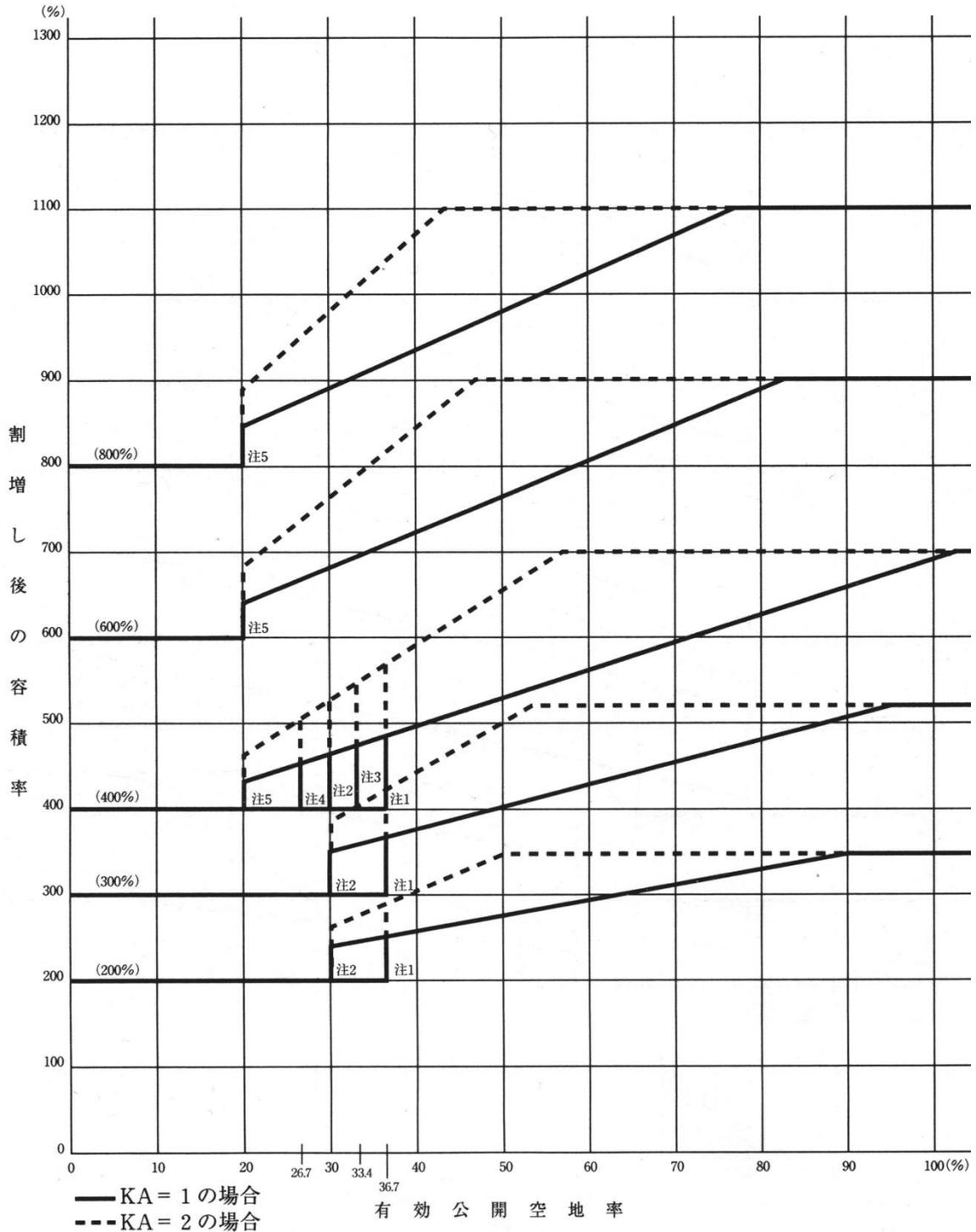
(1) 一般の総合設計制度の場合 (実施基準第3. 1参照)



敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。
(実施基準第2. 3参照)

(注)	基準建蔽率(%)	公開空地率の下限(%)
1	60	46.67
2	70	40
3	80	33.34
4	90	26.67
5	100	20

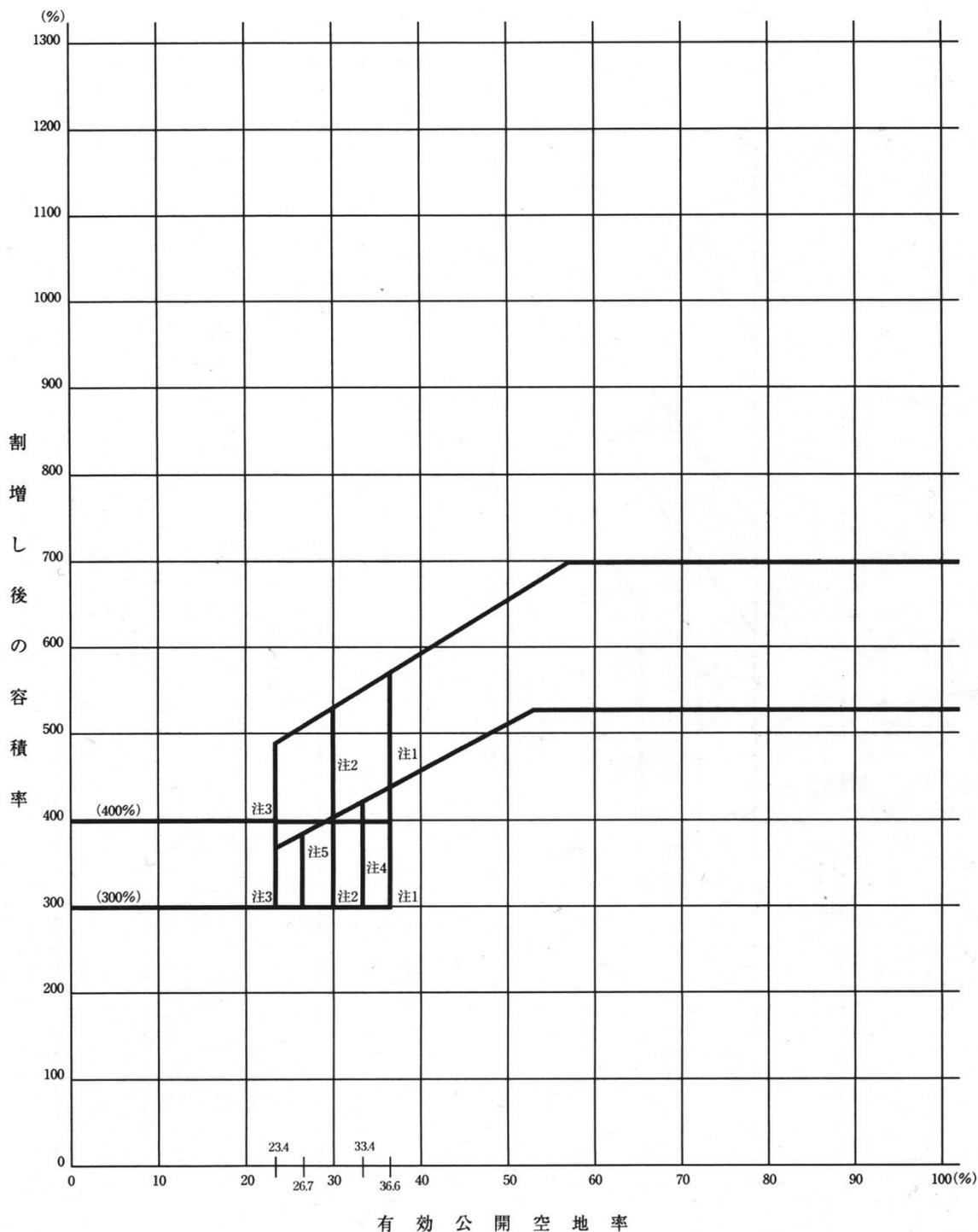
(2) 市街地住宅総合設計制度の場合 (延べ面積の 以上が住宅の場合)
 (実施基準第3. 2参照)



- 敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。
 (実施基準第2. 3参照)
- 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。
 (実施基準第3. 2参照)

(注)	基準建蔽率(%)	公開空地率の下限(%)
1	60 (住居系地域、準工業地域)	36.67
2	70 (住居系地域、準工業地域)	30
3	80 (商業地域、近隣商業地域)	33.34
4	90 (商業地域、近隣商業地域)	26.67
5	100 (商業地域、近隣商業地域)	20

(3) 都心居住容積ボーナス制度 (第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域)
 の場合 (実施基準第3. 3-1参照)

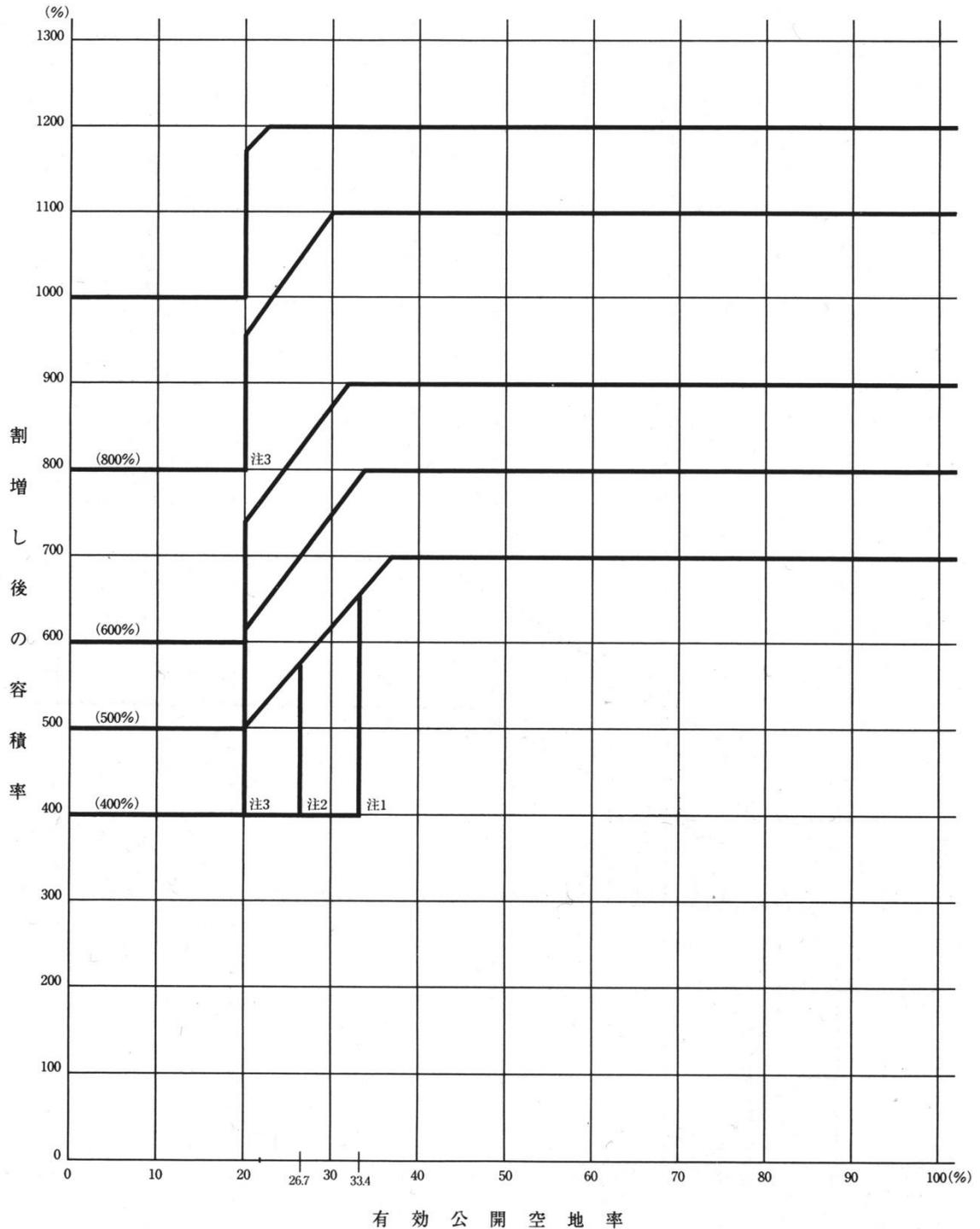


- 敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。
(実施基準第2. 3参照)
- 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。
(実施基準第3. 3-1参照)

(注)	基準建蔽率(%)	公開空地率の下限(%)
1	60 (第2種住居地域、準住居地域)	36.67
2	70 (第2種住居地域、準住居地域)	30
3	80 (第2種住居地域、準住居地域)	33.34
4	80 (近隣商業地域)	26.67
5	90 (近隣商業地域)	20

(4) 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）の場合

(実施基準第3. 3-2参照)



1. 敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。

(実施基準第2. 3参照)

2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。

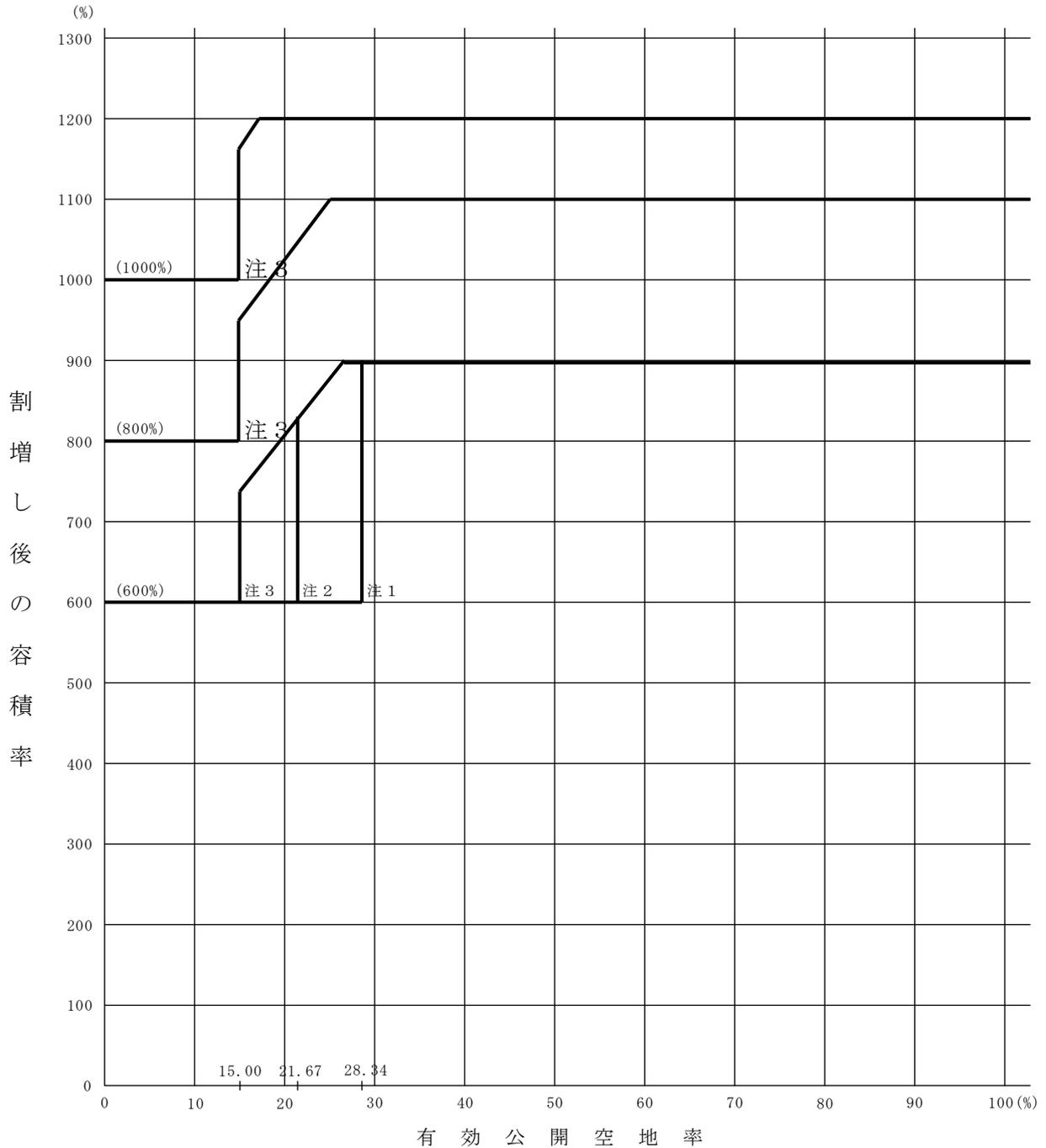
(実施基準第3. 3-2参照)

(注)

	基準建蔽率 (%)	公開空地率の下限 (%)
1	80	33.34
2	90	26.67
3	100	20

(5) 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）の場合

(実施基準第3. 3-3参照)



1. 敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率*の (注)

下限が定まっています。

(実施基準第2. 3参照)

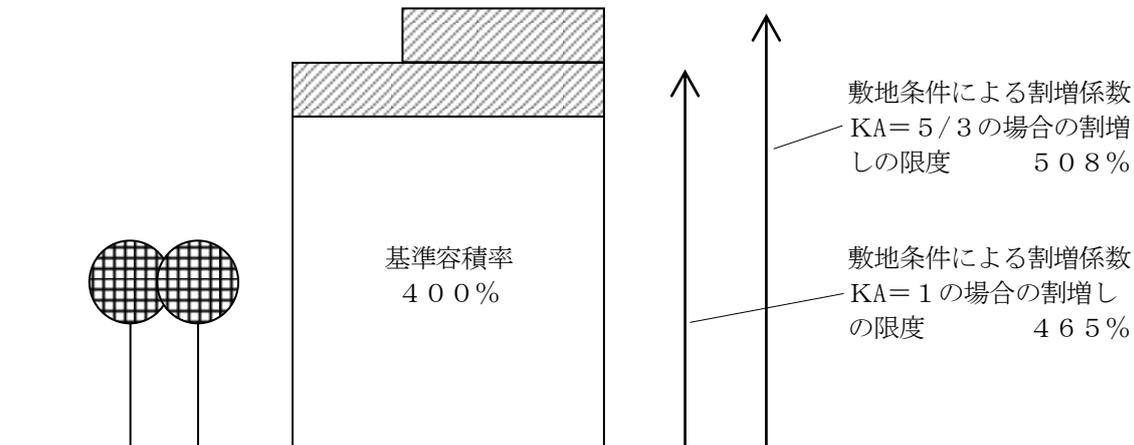
2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの限度は基準容積率の2倍と+40%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。

(実施基準第3. 3-3参照)

	基準建蔽率(%)	公開空地の下限(%)
1	80 (商業地域)	28.34
2	90 (商業地域)	21.67
3	100 (商業地域)	15

参考2. 一般の総合設計制度の適用例

(ケーススタディ) 商業地域・指定容積率400%・敷地面積5,000㎡・有効公開空地率40%の場合



商業地域・指定容積率400%・敷地面積5,000㎡・有効公開空地率40%・敷地条件による割増係数KA=1 (道路幅員が8m) の場合、割増しされる容積率は65%となり、割増し後の容積率は465%となります。

KA=5/3 (道路幅員が12m以上) の場合、割増しされる容積率は108% (65%の5/3倍) となり、割増し後の容積率は508%となります。

○敷地条件による割増係数 (KA) の算定式

用途地域	1中専、2中専、1住居、2住居、準住居、準工業	近隣商業、商業
割増係数 (KA)	敷地規模による係数 (KAs) と前面道路幅員による係数 (KA _w) のうちいずれか小さいもの	
KAs	敷地面積5,000㎡以上は $\frac{5}{3}$ 敷地面積5,000㎡未満は $1 + \frac{A - A_{min}}{5,000 - A_{min}} \times \frac{2}{3}$	
KA _w	W ≥ 12mの場合は $\frac{5}{3}$	8m ≤ W < 12mの場合は $1 + \frac{W - 8}{12 - 8} \times \frac{2}{3}$
	6m ≤ W < 8mの場合は 1	—

A : 敷地面積

A_{min} : 敷地面積の最低規模(1中専、2中専、1住居、2住居、準住居、近商、商業地域の場合は500㎡、準工業地域の場合は1,000㎡)

○敷地条件による割増係数 (KA) の算定例

道路幅員	敷地面積			
	500㎡	1,500㎡	3,000㎡	5,000㎡以上
6m ~ 8m	1	1	1	1
10m	1	31/27	4/3	4/3
12m以上	1	31/57	37/27	5/3

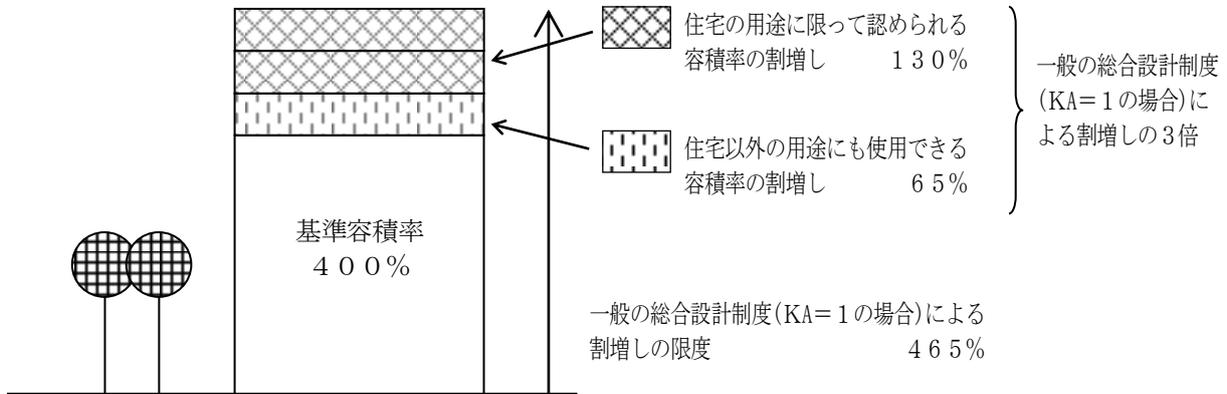
○割増し後の容積率の算定例 (前面道路幅員による基準の容積率の低減を受けない場合)

基準容積率	有効公開空地率			割増し後の 容積率の上限
	30%	40%	50%	
400%	KA=1の場合	443%	465%	600%
	KA=5/3の場合	472	508	
600%	KA=1の場合	655	682	800%
	KA=5/3の場合	691	736	
800%	KA=1の場合	860	890	1,000%
	KA=5/3の場合	900	950	

参考3. 都心居住容積ボーナス制度の適用例

◎第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域

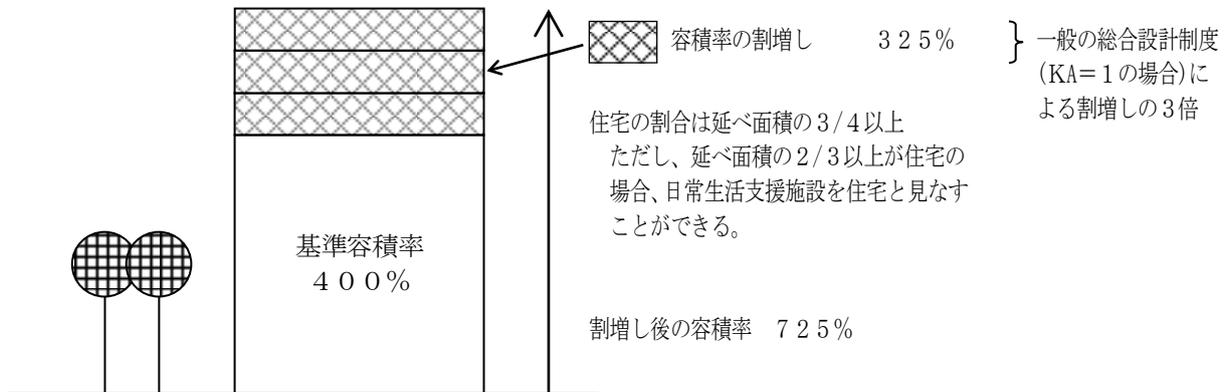
(ケーススタディ1) 第2種住居地域・指定容積率400%・有効公開空地率40%の場合



一般の総合設計制度(敷地条件による割増係数KA=1の場合)では65%、都心居住容積ボーナス制度ではその3倍の195%の容積率の割増しが可能となり、割増し後の容積率はそれぞれ465%、595%となります。

ただし、住宅の割合は割増し後の延べ面積の20%以上とし、住宅以外の用途(事務所等)に使える容積率は、一般の総合設計制度による割増しの限度(このケースでは465%)を上限とします。

(ケーススタディ2) 第2種住居地域・指定容積率400%・有効公開空地率60%・住宅特化型の条件を満たした場合



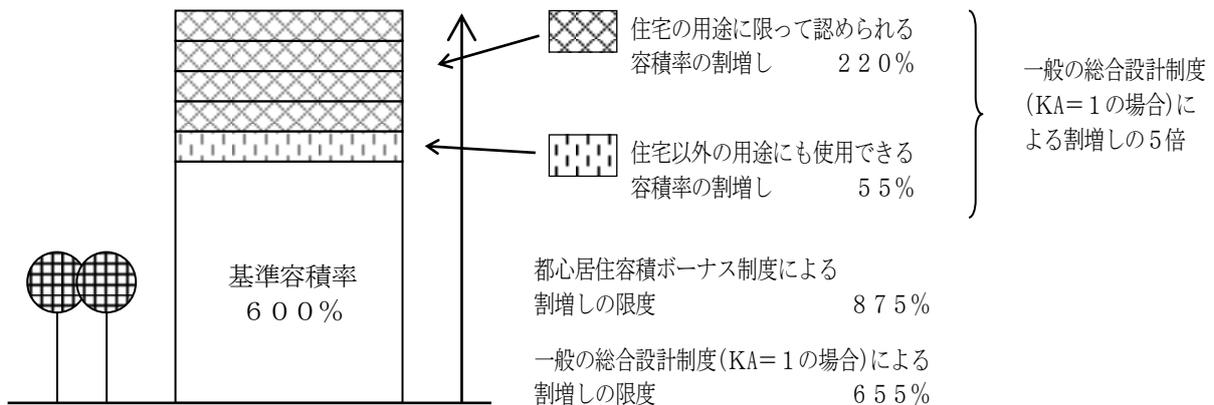
住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの最高限度が、基準容積率の2倍と+400%のいずれか小さい方となるため、このケースでは割増し後の容積率が725%となります。

○割増し後の容積率の算定例(第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域)

基準容積率		有効公開空地率				割増し後の容積率の上限	
		30%	40%	50%	60%		
300%	一般の総合設計制度(KA=1の場合)	335%	352%	370%	387%	450%	
	都心居住容積ボーナス制度	一般の場合(下記以外の場合)	405	457	510	525	525
		住宅特化型の条件を満たした場合	405	457	510	562	600
400%	一般の総合設計制度(KA=1の場合)	443	465	486	508	600	
	都心居住容積ボーナス制度	一般の場合(下記以外の場合)	530	595	660	700	700
		住宅特化型の条件を満たした場合	530	595	660	725	800

◎商業地域

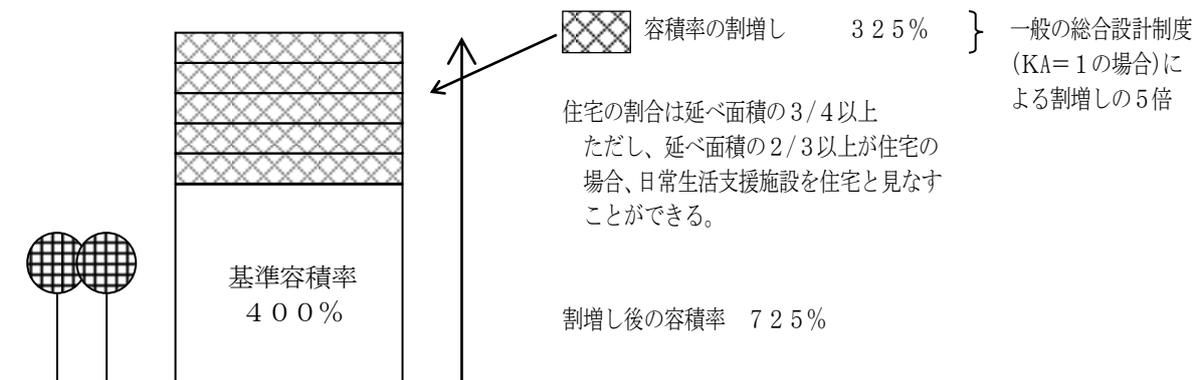
(ケーススタディ1) 商業地域・指定容積率600%・有効公開空地率30%の場合



一般の総合設計制度(敷地条件による割増係数KA=1の場合)では55%、都心居住容積ボーナス制度ではその5倍の275%の容積率の割増しが可能となり、割増し後の容積率はそれぞれ655%、875%となります。

ただし、住宅の割合は割増し後の延べ面積の10%以上とし、住宅以外の用途(事務所等)に使える容積率は、一般の総合設計制度による割増しの限度(このケースでは655%)を上限とします。

(ケーススタディ2) 商業地域・指定容積率400%・有効公開空地率40%・住宅特化型の条件を満たした場合



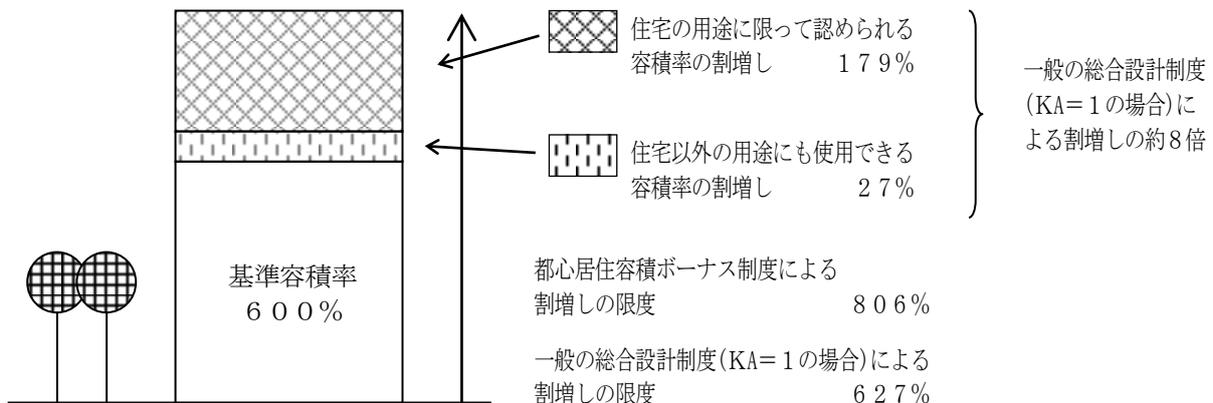
住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの最高限度が、基準容積率の2倍と+400%のいずれか小さい方となるため、このケースでは割増し後の容積率が725%となります。

○割増し後の容積率の算定例(商業地域:基準容積率400%、600%、800%の場合)

基準容積率		有効公開空地率			割増し後の容積率の上限	
		20%	30%	40%		
400%	一般の総合設計制度(KA=1の場合)	421%	443%	465%	600%	
	都心居住容積ボーナス制度	一般の場合(下記以外の場合)	508	616	700	700
		住宅特化型の条件を満たした場合	508	616	725%	800
600%	一般の総合設計制度(KA=1の場合)	627	655%	682	800	
	都心居住容積ボーナス制度	一般の場合(下記以外の場合)	737	875%	900	900
		住宅特化型の条件を満たした場合	737	875	1,000	1,000
800%	一般の総合設計制度(KA=1の場合)	830	860	890	1,000	
	都心居住容積ボーナス制度	一般の場合(下記以外の場合)	950	1,100	1,100	1,100
		住宅特化型の条件を満たした場合	950	1,100	1,200	1,200

◎都市再生型

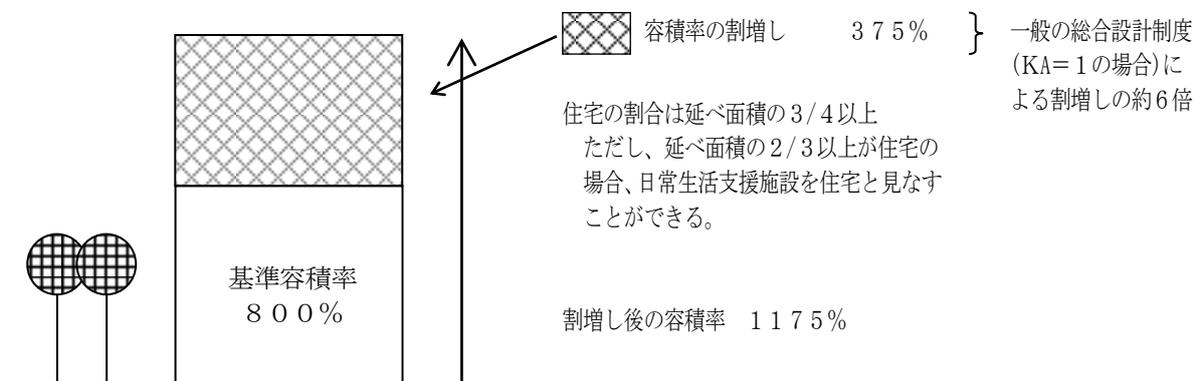
(ケーススタディ 1) 商業地域・指定容積率600%・有効公開空地率20%の場合



一般の総合設計制度(敷地条件による割増係数KA=1の場合)では27%、都心居住容積ボーナス制度ではその約8倍の206%の容積率の割増しが可能となり、割増し後の容積率はそれぞれ627%、806%となります。

ただし、住宅の割合は割増し後の延べ面積の10%以上とし、住宅以外の用途(事務所等)に使える容積率は、一般の総合設計制度による割増しの限度(このケースでは627%)を上限とします。

(ケーススタディ 2) 商業地域・指定容積率800%・有効公開空地率30%・住宅特化型の条件を満たした場合



住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの最高限度が、基準容積率の2倍と+400%のいずれか小さい方となるため、このケースでは割増し後の容積率が1175%となります。

○割増し後の容積率の算定例(商業地域:基準容積率600%、800%、1000%の場合)

基準容積率		有効公開空地率			割増し後の容積率の上限	
		20%	30%	40%		
600%	一般の総合設計制度(KA=1の場合)		627%	655%	682%	800%
	都心居住容積ボーナス制度	一般の場合(下記以外の場合)	806	900	900	900
		住宅特化型の条件を満たした場合	806	943	1,000	1,000
800%	一般の総合設計制度(KA=1の場合)		830	860	890	1,000
	都心居住容積ボーナス制度	一般の場合(下記以外の場合)	1,025	1,100	1,100	1,100
		住宅特化型の条件を満たした場合	1,025	1,175	1,200	1,200

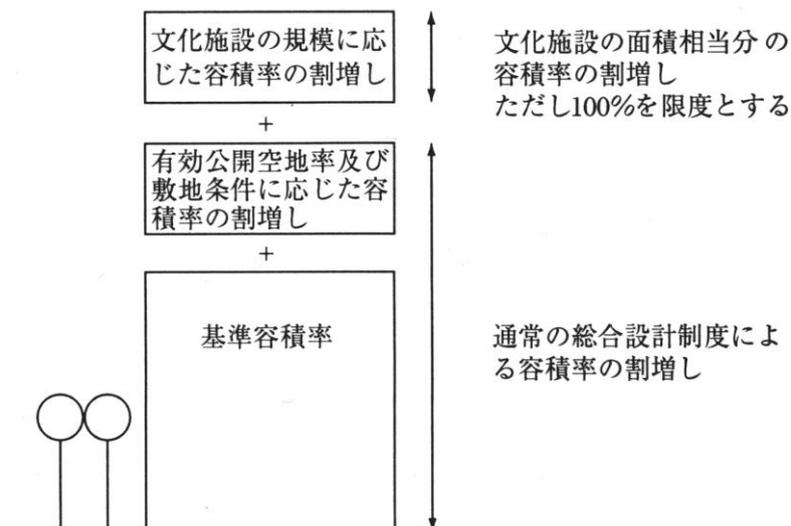
参考 4. 文化施設容積ボーナス制度の適用例

総合設計制度を適用した建築物に文化施設を併設する場合、一定条件（基準建ぺい率が100%の場合、公開空地率の下限は20%以上必要）を満たし、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物に対しては、有効公開空地率及び敷地条件に応じた容積の割増しに、文化施設の面積分（ただし、当該敷地面積の100%相当分を上限とする）を加えた容積の割増しを受けることができます。ただし、割増し後の容積率の上限は従来通りで、一般の総合設計制度と併用した場合は基準容積率に200%を加えたもの、都心居住容積ボーナス制度と併用した場合（住宅の比率が延べ面積の1/4以上の建築物の場合）は基準容積率に300%（ただし、住宅特化型の条件を満たした場合は基準容積率に400%）を加えたものとなります。

（例）商業地域、指定容積率600%の敷地で有効公開空地率30%確保の場合、有効公開空地率及び敷地条件に応じた割増し後の容積率は、一般の総合設計制度（KA=1の場合）では655%、都心居住容積ボーナス制度では875%となり、文化施設の併設による最高100%の割増し分を加えるとそれぞれ755%、975%となる。

ただし、上記のとおり割増し後の容積率の上限が定められているので、実現可能な容積率の最高限度はそれぞれ755%、900%（住宅特化型の条件を満たした場合は975%）となる。

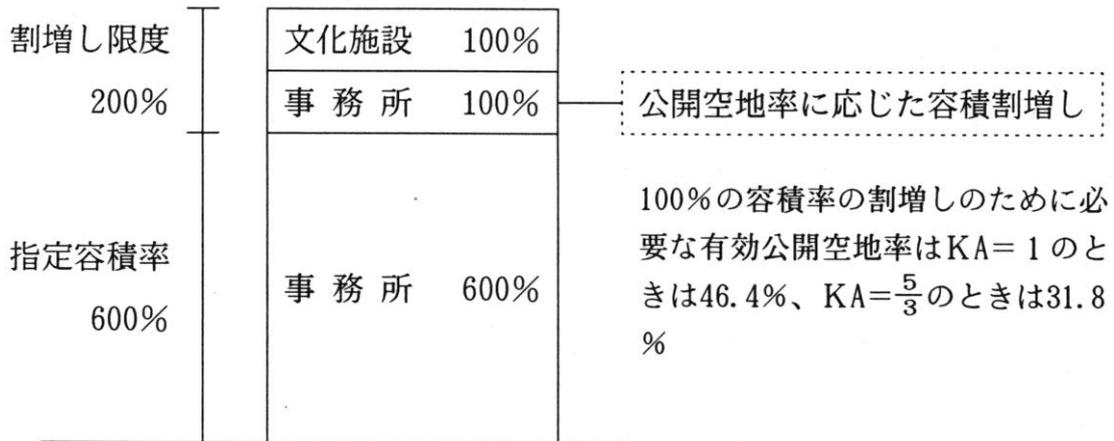
<容積割増しのモデル図>



◎ケーススタディ

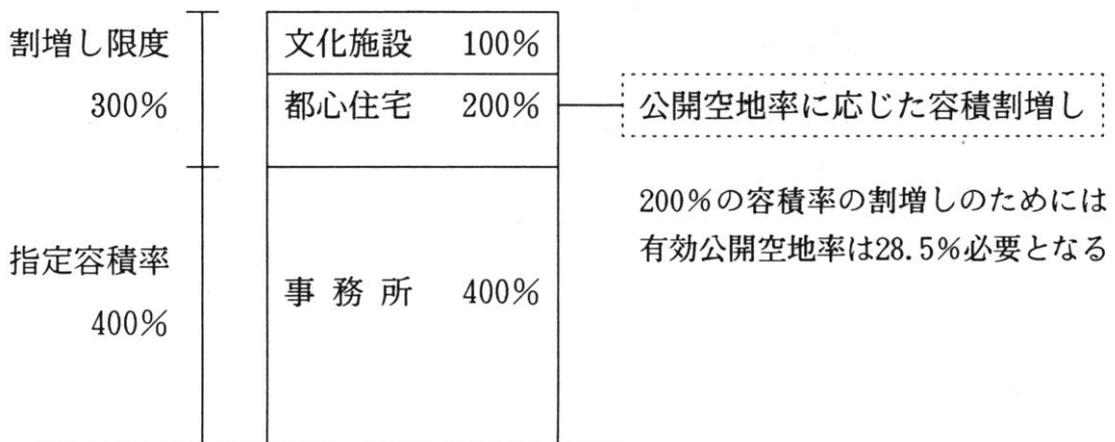
① 事務所ビル等に併設した場合（一般の総合設計制度と併用）

（例）商業地域、指定容積率600%の敷地で、文化施設を限度一杯の容積率100%分設置した場合の割増し



② 都心住宅を含むビルに併設した場合（都心居住容積ボーナス制度との併用）

（例）商業地域、指定容積率400%の敷地で、文化施設を限度一杯の容積率100%分設置した場合の割増し

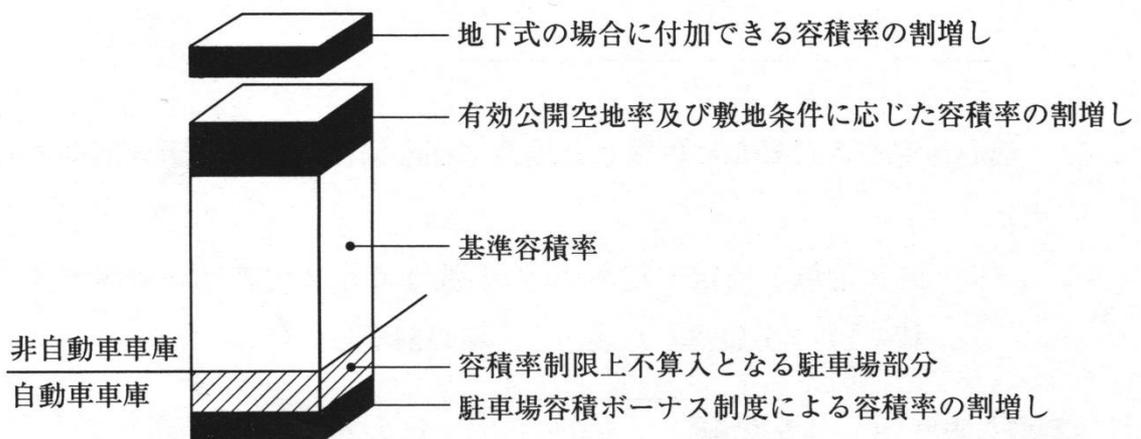


参考5. 駐車場容積ボーナス制度（一般型）の適用例

（1）駐車場容積ボーナス制度（一般型）とは

都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模で時間貸し等により一般公共の用に供される自動車車庫（「公開駐車場」といいます。）を設置する建築物のうち、原則として駐車場整備地区内の商業地域において、総合設計制度を活用し、一定の条件を満たす建築物について、容積率の割増しを受けることができる制度です。

（容積率の割増しのモデル図）



適用区域・条件等

適用区域	・原則として駐車場整備地区内の商業地域
適用条件	・前面道路幅員 原則として8 m以上
自動車車庫の規模	・15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供すること
その他	・一定割合以上の公開空地を確保すること ・自動車車庫については将来にわたり適切に管理運営すること

※ここで示しているものは、駐車場容積ボーナス制度（一般型）に係る基本的な条件のみです。

駐車場整備地区は、大都市の中心部における道路交通の円滑化を図るため、路上駐車場の設置、路外駐車場の整備および大規模の建築物における駐車施設の附置を総合的に行うことにより都市の機能の維持および増進に寄与することを目的として、駐車場法によって、商業地域、近隣商業地域およびその周辺の地域内において自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定めることができるとされている。

(2) 容積率割増しのシステム

建築基準法では、容積率制限に関して、建築物の延べ面積の5分の1を限度に、自動車車庫等の部分の床面積を除いて計算できることとなっています。

駐車場容積ボーナス制度（一般型）では、総合設計制度を適用した建築物のうち、建築物の延べ面積の5分の1（以下「容積率不算入部分」という。）を超える規模で、一般公共の用に供するなど一定の条件を満たす駐車場を設置するものは、有効公開空地率に応じた容積率の割増しに加えて、駐車場の容積率不算入部分を超える部分について、容積率の割増しを受けることができます。ただし、この割増しは有効公開空地率に応じた割増し容積率の2分の1相当分を上限とします。

また、駐車場の部分の床面積の合計の3分の2以上を地下に設けた場合で、騒音軽減や景観上の配慮をするなど、特に市街地環境の整備改善に資すると認められるもの（以下「地下式」という。）は、その程度に応じて駐車場の容積率不算入部分を超える部分の2倍相当分を限度に、容積率の割増しを受けることができます。ただし、この割増しは有効公開空地率及び敷地条件に応じた割増し容積率相当分を上限とします。

なお、割増し後の容積率（容積率制限対象部分）の上限は従来どおりで、一般の総合設計制度と併用した場合は基準容積率に200%を加えたもの、都心居住容積ボーナス制度等の共同住宅を含む総合設計制度と併用した場合は基準容積率に300%（住宅特化型の条件を満たしたものは400%）を加えたものとなります。

◎本制度による容積率の最高限度の算定例（商業地域、事務所ビル）

容積率対象部分

有効公開空地率 基準容積率		20%	30%	40%	割増後の容積率の上限
		400%	一般	421%	
	非地下式	432	465	497	
	地下式	443	486	530	
500%	一般	525	550	575	700%
	非地下式	537	575	612	
	地下式	550	600	650	
600%	一般	627	655	682	800%
	非地下式	641	682	723	
	地下式	655	710	765	
800%	一般	830	860	890	1,000%
	非地下式	845	890	935	
	地下式	860	920	980	

※ 一般：一般の総合設計制度（KA=1の場合）を適用した場合

非地下式：地下式以外のもの

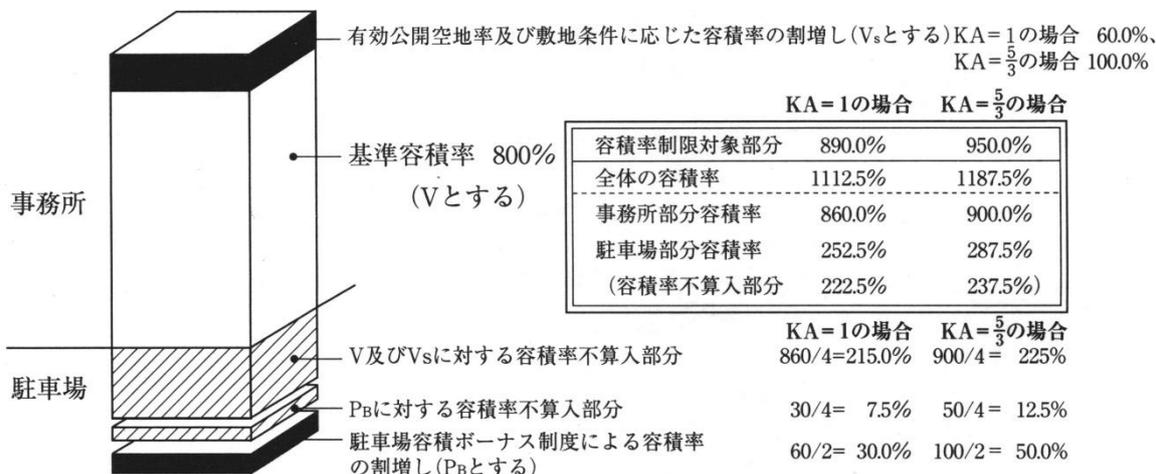
地下式：駐車場の床面積の合計の3分の2以上を地下に設けたもので

特に市街地環境の整備改善に資すると認められるもの

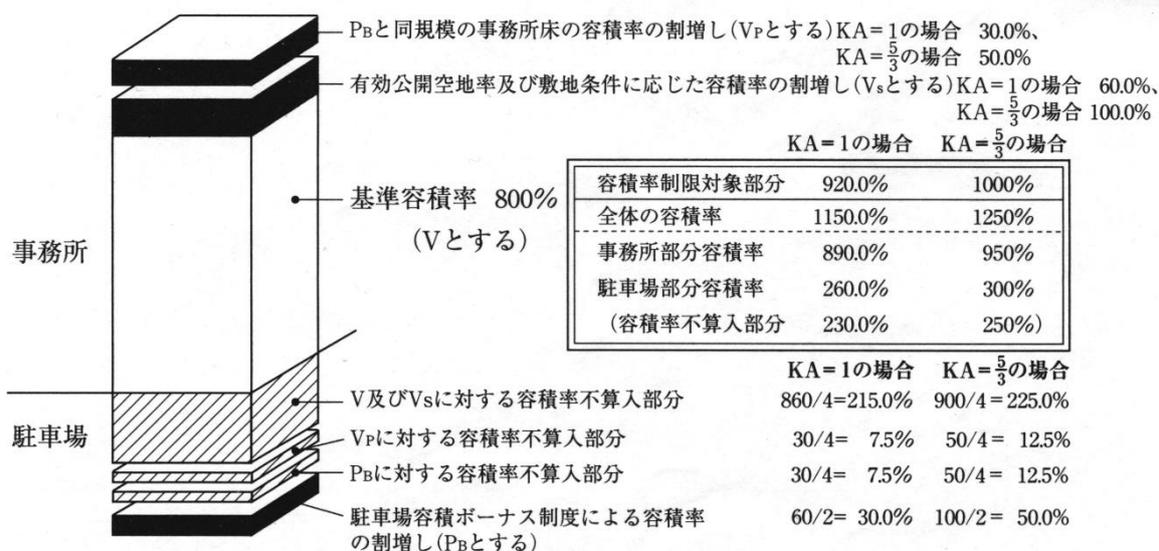
◎ケーススタディ

商業地域、指定容積率800%の地域の事務所ビル等で有効公開空地率30%の場合

① 非地下式の場合



② 地下式の場合



※斜線部分は容積率制限不算入部分

(3) 一般の建築計画（通常の計画、一般の総合設計制度）と駐車場容積ボーナス制度（一般型）を適用した場合の比較

① 通常の建築計画（一般的な場合）	② 総合設計制度を適用した場合（一般の総合設計）	③ 駐車場容積ボーナス制度（非地下式の場合）	④ 駐車場容積ボーナス制度（地下式の場合）
<p>通常の建築計画を立てる場合、自動車車庫等で容積率不算入となる部分は、延べ面積の5分の1を限度としているので、この場合駐車場の面積相当分の容積率をPとすると</p> $P \leq 1/5 \times (V + P)$ <p>であれば、Pについては容積率制限上は不算入になる。</p> <p>これを計算すると $P \leq V/4$ の場合、Pは容積率に入れなくてよいことになる。</p> <p>(例) 指定容積率800%の敷地で一般床を800%分作った場合 $800/4 = 200$ すなわち200%分の駐車場が容積率制限の適用に当たって不算入とすることができる。 《容積対象800%、駐車場の不算入部分200%》</p>	<p>総合設計制度を適用した場合は、有効公開空地率に応じた容積率の割増し(V_sとする)を受けることができるが、この場合も自動車車庫等の部分については延べ面積の5分の1を限度に容積率制限上不算入とできる。</p> <p>この場合、延べ面積の5分の1に相当する容積率($V/4 + V_s/4$)の部分が不算入になる。</p> <p>(例) 商業地域、指定容積率800%、有効公開空地率30%、敷地条件による割増係数KA=1の事務所ビルの場合 $V_s = 60\%$、$V = 800\%$ → 事務所部分860% $(V/4 + V_s/4) = 215\%$ → 不算入部分の駐車場 《容積対象860%、駐車場の不算入部分215%》</p>	<p>②の場合の不算入となる部分を超えて、さらにP'分の駐車場を作った場合、P'/5は不算入部分となり、$P' \times 4/5$については容積率制限上算入されることとなる。「駐車場容積ボーナス制度」を適用すれば、非地下式の場合、延べ面積の5分の1を超える駐車場部分、すなわち $P' \times 4/5$ について容積ボーナス(P_Bとする)が与えられる。ただし、割増しの限度が定められており、$P_B \leq V_s/2$ が限界となる。 ($P' \leq V_s \times 5/8$ となる)</p> <p>(例) 商業地域、指定容積率800%、有効公開空地率30%、敷地条件によると割増係数KA=1の事務所ビルの場合 $V_s = 60\%$、$V = 800\%$ → 事務所部分860% $P_B = 30\% (= V_s/2)$ → 容積対象部分の駐車場 $(V_s + V + P_B)/4 = 222.5\%$ → 不算入部分の駐車場 《容積対象890%、駐車場の不算入部分222.5%》 ②の場合に比べ、駐車部分は37.5%増える</p>	<p>②の場合の不算入となる部分を超えて、さらにP'分の駐車場を地下式で作った場合、本制度を適用すれば、P'のうち容積対象部分を P_B (延べ面積の5分の1を超える部分) とすると、P_B 及び P_B と同規模の事務所床等 (V_P) が容積ボーナスとして与えられる。またP'のうち容積率不算入部分は $(P_B + V_P)/4$ となる。このとき、$P' = P_B + (P_B + V_P)/4$、$P_B = V_P$ となるので、$P_B = P' \times 2/3$ という関係になる。また、割増しの上限は $(P_B + V_P) \leq V_s$ となる。</p> <p>(例) 商業地域、指定容積率800%、有効公開空地率30%、敷地条件による割増係数KA=1の事務所ビルの場合 $V_P = 30\%$、$V_s = 60\%$、$V = 800\%$ → 事務所部分890%、$P_B = 30\% (= V_s/2)$ → 容積対象部分の駐車場 $(V_P + V_s + V + P_B)/4 = 230\%$ → 不算入部分の駐車場 《容積対象920%、駐車場の不算入部分230%》 ②の場合に比べ、駐車部分は45%増える</p>

※斜線部分は容積率不算入部分、網かけ部分は容積率の割増し部分(容積対象)

<p>《用語の定義》 この表では、説明文を簡略化するために、次のように定義する。</p> <p>◎容積率不算入 建築基準法では、容積率制限の適用に当たっては、自動車車庫等は延べ面積の5分の1を限度にこの部分の床面積を算入しないこととなっている。ここでは容積率不算入または不算入という</p> <p>◎容積対象 建築物の延べ面積から不算入部分の面積を引いたものが容積率制限の対象となる。この部分又はこれに相当する容積率のことを容積対象(部分)という</p>	<p>《記号の説明》</p> <p>V : 基準容積率</p> <p>V_s : 総合設計制度を適用した際、有効公開空地率及び敷地条件に応じて与えられる容積率の割増し</p> <p>P_B : 駐車場容積ボーナス制度により与えられる駐車場の容積率の割増し(容積対象)</p> <p>V_P : 駐車場容積ボーナス制限を適用するもので、地下式の場合に与えられる容積率の割増し(容積対象、P_Bと同規模)</p>
---	--

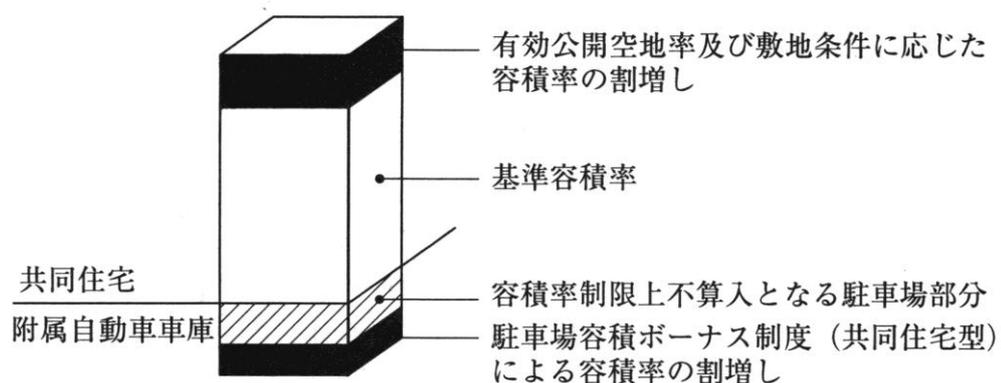
参考 6. 駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）の適用例

（1）駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）とは

都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、敷地内の空地が居住者のコミュニティの場として活用されるよう、敷地内に一定の公開空地を確保し、住宅戸数以上の附属自動車車庫を敷地内に設ける場合に、容積不算入部分（延べ面積の1/5）を超える地下式の自動車車庫部分について容積割増しを受けられる制度です。

なお、地下式と併せて地上部分に自動車車庫を設ける場合には、地上部分の自動車車庫はできるだけ一箇所に集約化し外部から見えにくくするなど、空地の確保と景観上の配慮を行うことが条件となります。

（容積率の割増しのモデル図）



（2）適用条件

本制度の前面道路幅員については第1に定める基本要件（住居系地域・準工業地域6 m以上、商業系地域8 m以上）を満たすこととしているため、併用する制度によっては本制度の前面道路要件の方が厳しくなる場合があり、共同住宅の容積ボーナス制度と本制度とを併用する場合は前面道路の幅について十分注意が必要です。

適用条件等

適用条件	敷地規模	住居系・商業系地域 500㎡以上 準工業地域 1,000㎡以上
	前面道路	住居系・準工業地域 6 m以上 商業系地域 8 m以上
公開空地率の下限	住居系・準工業地域	$\frac{S}{A} = \{0.2 + (1 - C) \times \frac{10}{4.5} \times 0.3\} - 0.1$
	商業系地域	$\frac{S'}{A} = 0.2 + (1 - C) \times \frac{10}{4.5} \times 0.3$
容積割増しの対象	延べ面積の5分の1を超える自動車車庫部分でかつ地下に設けられた部分	
容積割増しの限度	併用する総合設計制度の限度基準による	

駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）

共同住宅

容積不算入となる部分を超えて、さらにP'分の駐車場を地下式でつくった場合、P'/5は不算入部分となり、P'×4/5については容積率制限に算入されることとなる。「駐車場容積ボーナス制度」を適用すれば、地下部分に設けられるP'×4/5について容積ボーナス(P_Bとする)が与えられる。

(例) 都心商業地域、指定容積率400%、有効公開空地率30%の共同住宅の場合
 $V_s = 216\%$ $V = 400 \rightarrow$ 住宅部分616%
 $(V_s + V) / 4 = 154\% \rightarrow$ 駐車場にかかる容積不算入部分

戸当たり住宅面積を60㎡、戸当たり駐車場面積(駐車場設置率100%)を20㎡と仮定すると駐車場部分に必要な容積率は
 $616\% \times 20 / 60 = 205.3\%$
 $(205.3\% - 154\%) = 51.3\%$ が容積対象となる。このため、地下部分に $51.3\% \times 4/5 = 41.04\%$ の駐車場をさらに設けると、41.04%が駐車場容積ボーナス制度の対象(P_B)となり、割増し後容積率は $V + V_s + P_B = 657.4\%$ で容積率の限度(700%)の範囲内に収まる。

V : 基準容積率

V_s : 有効公開空地率に応じた住宅部分の容積割増し

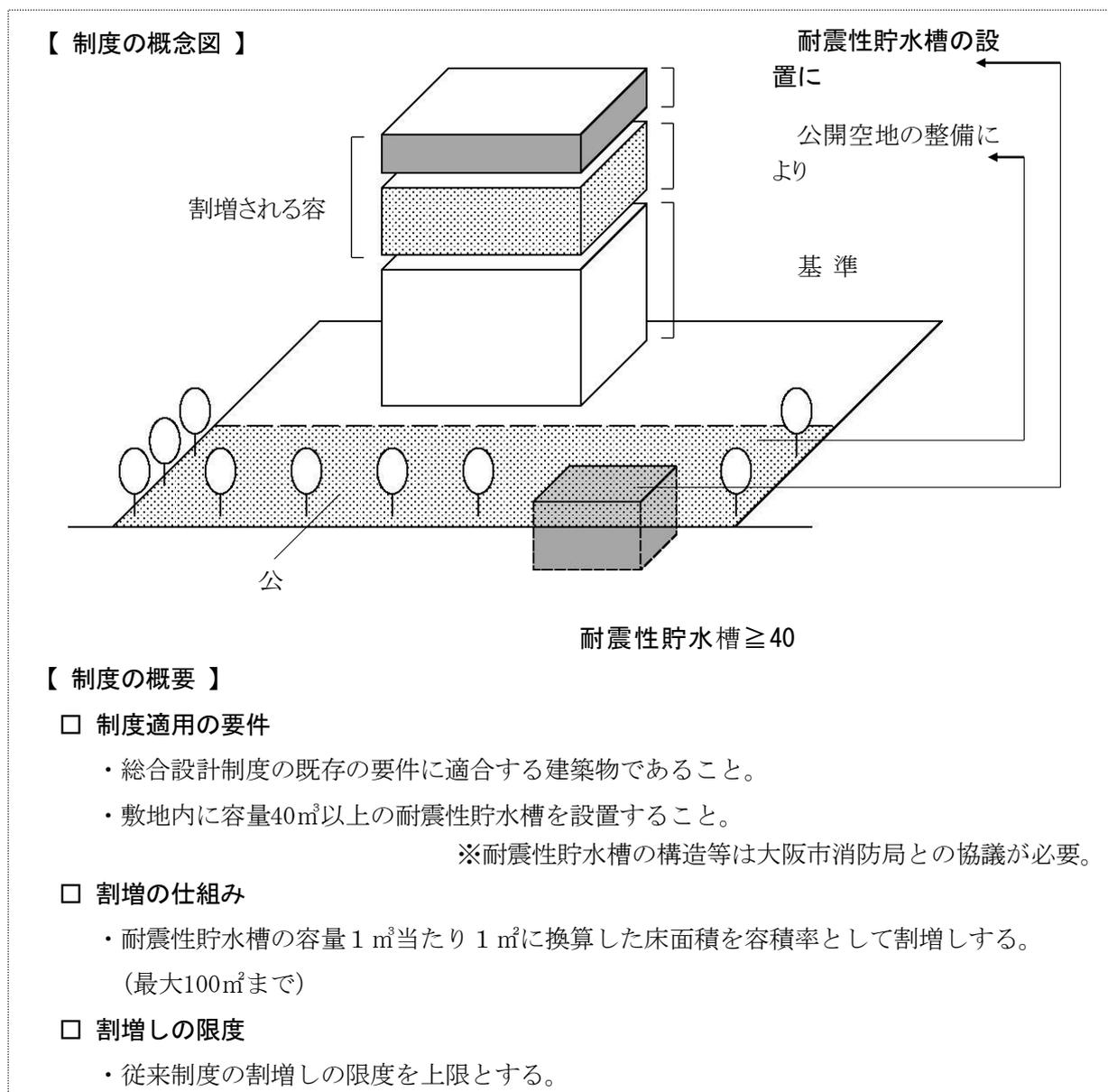
P_B : 駐車場容積ボーナス制度による駐車場部分の(地下部分に限る)の容積割増し

参考 7 . 耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度の適用例

総合設計制度の適用を受ける建築物で、耐震性貯水槽を設置する場合、一定条件を満たし、市街地環境の整備改善に資すると認められる建築物については、一般的な公開空地の整備により得られる割増容積率に加えて、設置される耐震性貯水槽の容量1立方メートル当たり1平方メートルに換算した床面積（100平方メートルを限度）を容積率として割増します。

ただし、割増し後の容積率の上限は従来どおりで、一般の総合設計制度と併用した場合は、基準容積率に1.5を乗じたものと当該容積率に10分の20を加えたもののいずれか小さいものを限度とします。

例えば、容量100立方メートルの耐震性貯水槽を設置する場合、公開空地の整備による容積率の割増しに加えて、さらに100平方メートルの床面積の割増しを受けることができます。



参考8. にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度の適用例

[制度の概要]

□ 対象地域

- ・ 用途地域が商業地域に指定されている区域（約 3580ha）とする。
また、そのうち、都市再生緊急整備地域及び船場地区（合計約 586ha）を特定区域とする。

□ 対象建築物の要件

- ・ 敷地面積が 2000 m²以上（特定区域 1000 m²以上）であること。
- ・ 幅員 8m 以上の道路に接道すること。

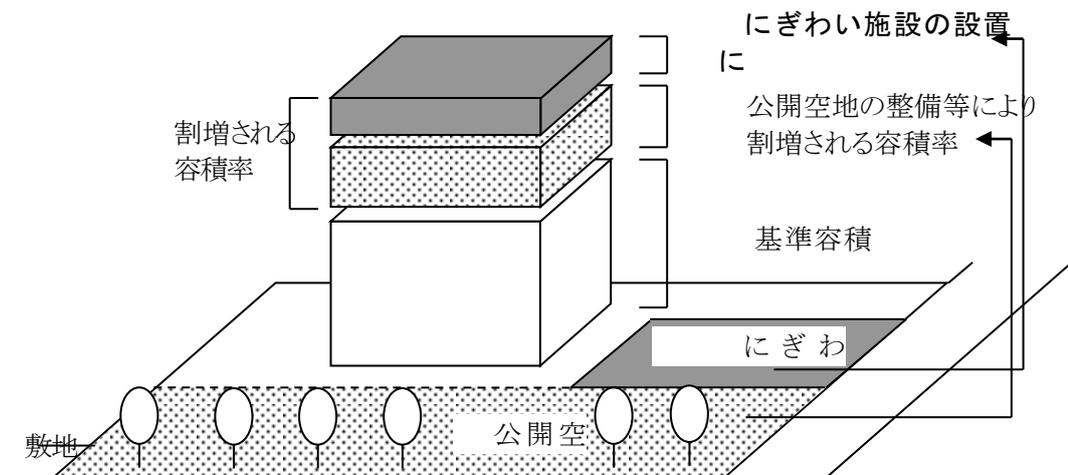
□ にぎわい施設について

- ・ 飲食又は憩いのために供するテーブル・いすが設置されるオープンカフェなど、にぎわいの創出に寄与する屋外の広場を「にぎわい施設」とする。
- ・ ただし、8m以上の道路に面し、道路に対して開放的である部分に限る。
- ・ 最低規模を 20 m²とする。
- ・ また、適正な管理が行なわれるものとする。

□ 割増の仕組み

- ・ 公開空地の整備等により割増される容積率に加え、「にぎわい施設」の面積に応じて容積率を割増する。
- ・ 例えば、指定容積率 600%の商業地域で、前面道路幅員が 12m である 2000 m²の敷地において、100 m²のにぎわい施設を設ける事務所ビルを建築する場合には、通常のコグ合設計制度による容積割増しに加えて、にぎわい施設の約 1.3 倍の 130 m²、特定区域では約 2 倍の 200 m²の床面積が割増される。（ただし、敷地条件や建物用途等により割増される床面積が異なる。）

□ 制度の概要図



参考 9. 子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の適用例

[制度の概要]

□ 適用要件

- ・ 大阪市子育て安心マンションの認定を受けること。

□ 容積割増の対象となる子育て支援施設

- ・ 一定規模以上のキッズルーム及び児童遊園。

□ キッズルーム及び児童遊園の規模等

- ・ キッズルームの規模は以下のとおりとする。

住 戸 数 (戸)	キッズルーム (㎡)
50 未満	25 以上
50 以上	$25 + (\text{住戸数} - 50) \times 1 / 6$ 以上

- ・ キッズルームは他の用途との兼用は行わないこと。
- ・ 児童遊園の規模は敷地面積の 3%以上とする。
児童遊園は広場状としてひとまとまりのものとし、できる限り整形とすること。また、地表面は土舗装などで覆われていること。児童遊園への日影の影響についても配慮することとし、地盤面において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、終日日影となる部分を生じさせないこと。
- ・ キッズルーム及び児童遊園は将来にわたり適正に維持管理すること。

□ 容積割増の仕組み

歩道などの公開空地により割増される容積率に加え、以下に掲げる容積率の割増を行う。

- ・ キッズルームの床面積相当分
- ・ 児童遊園の面積を 1 ㎡当たり、0.5 ㎡ (評価係数 0.5) に換算して、歩道や広場などの公開空地による割増の算定基盤となる有効公開空地面積に算入することにより割増される容積率

《モデル例》

市街地住宅総合設計制度を適用

指定容積率 300%

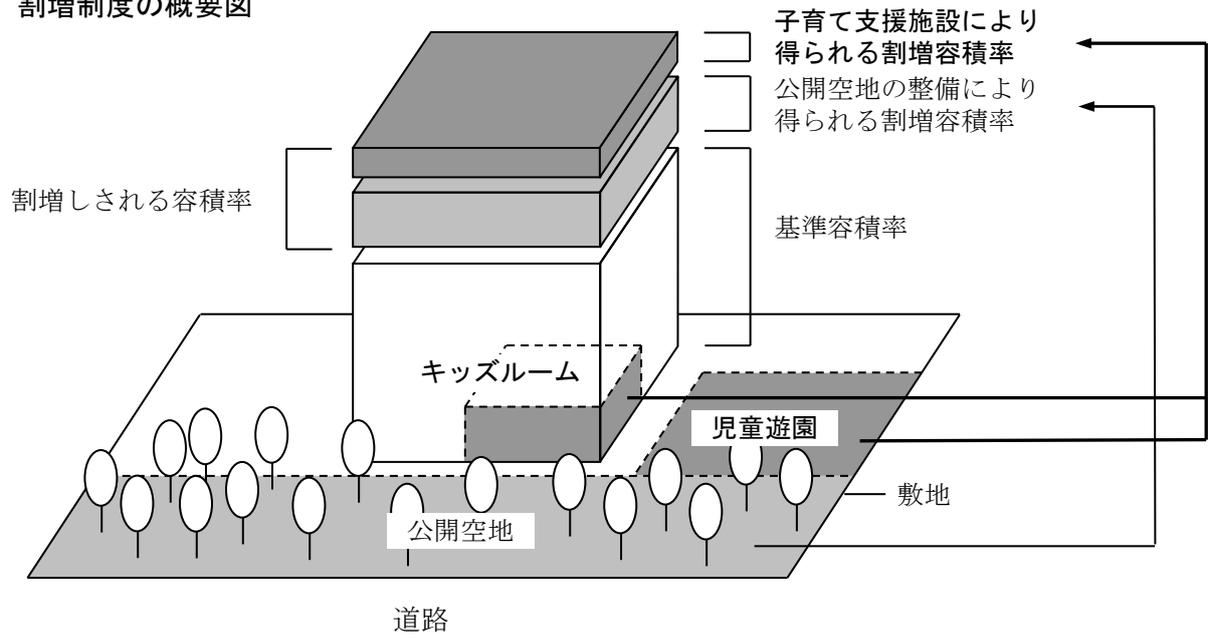
敷地面積 2000 ㎡ の共同住宅 の場合

公開空地の整備による容積割増に加えて、

- ・ 40 ㎡のキッズルームを設けることにより 40 ㎡
 - ・ 100 ㎡の児童遊園を設けることにより約 130 ㎡ (容積割増の計算式による)
- 合計で約 170 ㎡の床面積が割増されます。

ただし、適用する総合設計制度の種類によって割増される床面積が異なります。

□ 割増制度の概要図



参考 10. 高度に環境に配慮した建築物における容積ボーナス制度の適用例

【制度の概要】

□ 適用要件

- ・「CASBEE 大阪みらい」に基づく建築物の環境性能効率（BEE）のランキングが「A」もしくは「S」であること。ただし、延べ面積が1万㎡を超える場合等、総合設計制度適用の基本要件として「A」とする必要があるものは、「S」である場合にのみ適用可能。
- ・「CASBEE 大阪みらい」の評価項目のうち、「敷地内の室外環境（Q3）」の数値が3.0以上、かつ「敷地外の環境（LR3）」の数値が3.0以上であること。
- ・「財団法人建築環境・省エネルギー機構」が定める「CASBEE 建築評価員」が評価（認定）したものであること。

□ 容積割増の仕組み

【容積割増し計算式】

◆一般型総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \left\{ \frac{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A}{\uparrow \text{公開空地による割増し分}} \times E \right\}$$

↑ 環境配慮による割増し

V：容積率対象延べ面積

v：基準容積率

A：敷地面積

K_i：基準容積率による割増係数

S：有効公開空地面積

K_A：敷地条件による割増係数

E：環境配慮による係数

「CASBEE 大阪みらい」の評価	環境配慮による係数E
「A」の場合	1.10（A以上の取得を義務付ける建築物を除く）
「S」の場合	1.20

◆市街地住宅総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times E \right\}$$

a：建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合

◆都心居住容積ボーナス制度と併用する場合

ア. 都心居住容積ボーナス制度（第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域）

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 3 \times E \right\}$$

イ. 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 5 \times E \right\}$$

ウ. 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）

i) 商業地域

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times 5 \times E \right\}$$

ii) 準工業地域

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times E\}$$

◆マンション建替型総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5 \times E\}$$

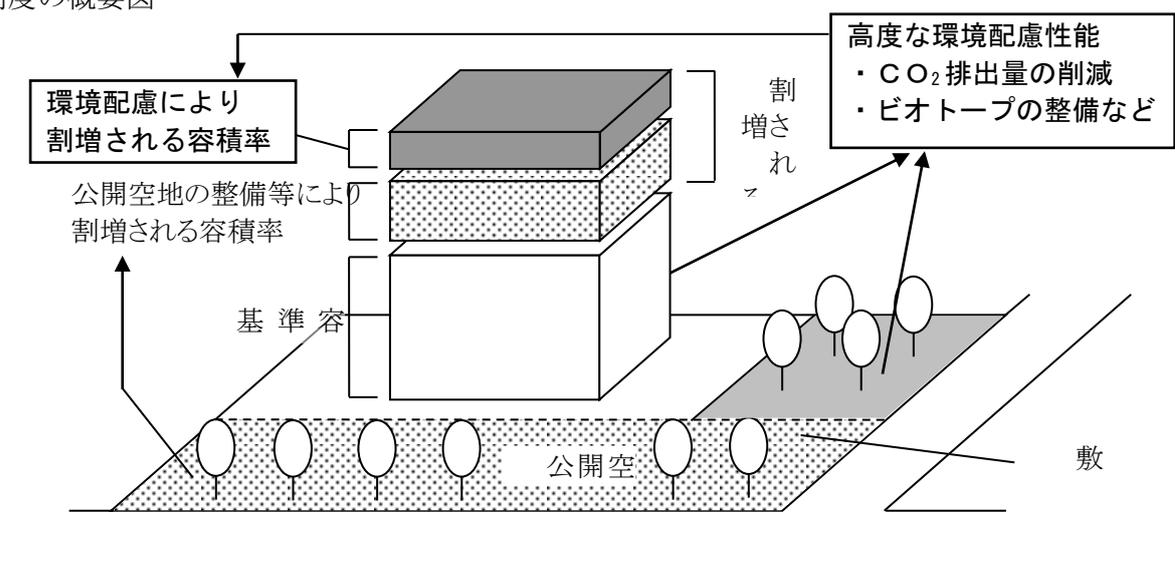
【割増し容積率の限度】

割増し後の容積の限度は併用する制度による。

《モデル例》：一般の総合設計制度＋環境配慮型総合設計制度
 指定容積率：400%
 敷地面積：3,000㎡
 KA：1
 有効公開空地率：50% の事務所ビルの場合

CASBEE評価が「B+」の割増し床面積と比較して、
 「A」の場合は、約120㎡
 「S」の場合は、約270㎡の床面積が加算されます。

□ 制度の概要図



参考 11. テレワーク施設容積ボーナス制度の適用例

【制度の概要】

□ 適用要件

- ・総合設計制度の適用を受ける共同住宅に、多様な働き方・住まい方を支えるテレワーク施設を設ける場合に容積割増を行う。

※テレワーク施設：主として当該共同住宅に居住する者がテレワークのために共同で利用する施設

□ テレワーク施設について

① テレワーク施設の形態等

- ・事務作業用の什器を設置すると共に、プライバシー確保等のための仕切りを設けるなど、執務空間としてふさわしい設えとすること。
- ・テレワーク施設部分は、その他の部分との間に間仕壁等を設けるなど範囲が明確であること。
- ・Wi-Fi等のインターネット環境を整備すること。
- ・換気設備を適切に設けること。
- ・ゲームや漫画などの娯楽性が高いものの設置及び持ち込みを禁止すること。
- ・利用時間は8時から22時の間で適切に設定すること。

② 管理運営

- ・将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

□ 容積割増の仕組み

- ・歩道などの公開空地により割増される容積率に加え、テレワーク施設床面積相当分の容積率を住戸数×1.5平方メートルを限度として割増を行う。
- ・例えば、100平方メートルのテレワーク施設を設置する場合、公開空地の整備による容積率の割増に加えて、さらに100平方メートルの床面積相当分の容積率割増を受けられることができる。

□ 割増容積率の限度

- ・併用する総合設計制度の割増の限度を上限とする。

□ 制度の概要図

