

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説の一部を改正する基準

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）の改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものを加える。

改正後	改正前
<p data-bbox="371 716 1222 762">大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説</p> <p data-bbox="655 1396 1012 1434"><u>令和8年4月1日改正</u></p> <p data-bbox="463 1505 1130 1543">大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課</p>	<p data-bbox="1739 716 2591 762">大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説</p> <p data-bbox="2012 1396 2383 1434"><u>令和3年11月1日改正</u></p> <p data-bbox="1831 1505 2499 1543">大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課</p>

第1. 総合設計制度適用の基本的要件

1. 敷地の条件

[①・② 略]

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.～ウ. 略]

2. 配置計画

[略]

[① 略]

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. [略]

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

第1. [同左]

1. [同左]

[①・② 同左]

③ [同左]

道路については、各制度に規定されている幅員を有する規定道路に敷地周長の6分の1以上接道している必要があるが、規定道路の最小幅員以上で一定の幅員以上の道路に接道している場合にあっては、敷地周辺のその他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。

また、住宅特化型の建築物を計画する場合においては、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.～ウ. 同左]

2. [同左]

[同左]

[① 同左]

② [同左]

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の区域内にある場合は、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。

③ [同左]

イ. [同左]

ロ. 幅員が3メートル以下の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

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. [略]

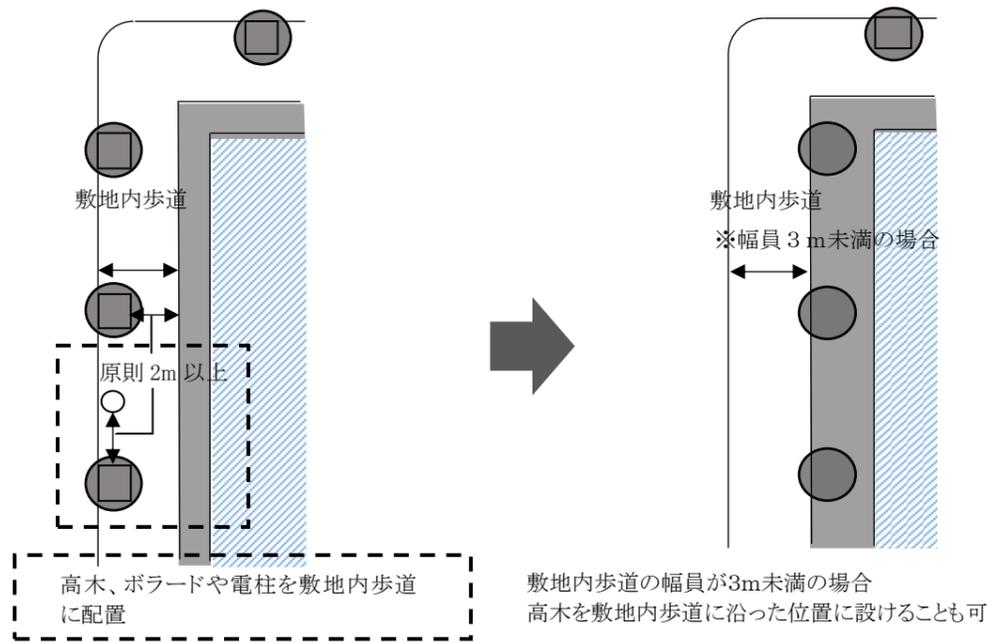


図1 敷地内歩道における高木の配置

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)

△. [同左]

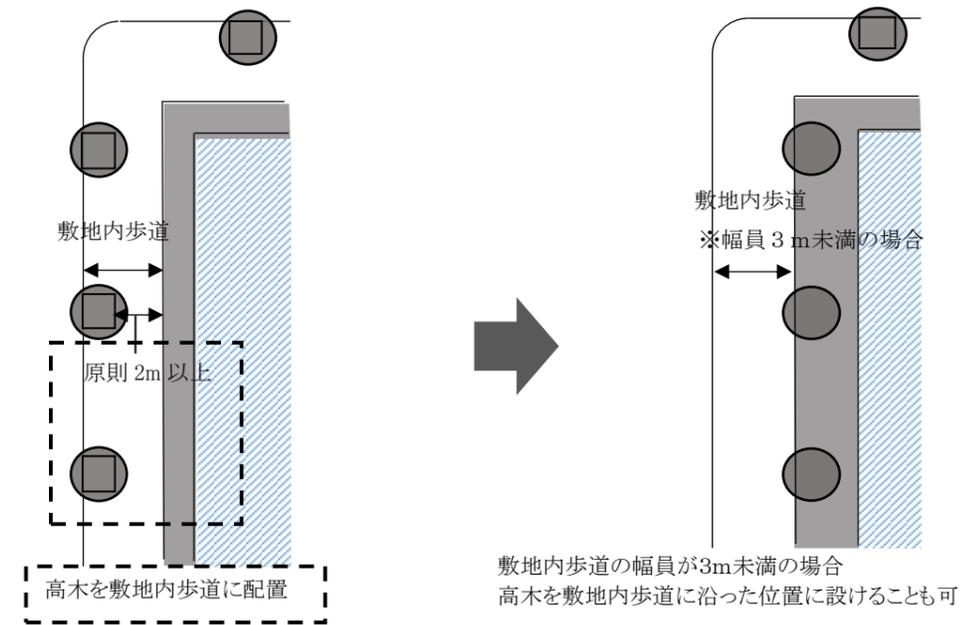


図1 敷地内歩道における高木の配置

[④ 略]

⑤ 日影の検討

[略]

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、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

[④ 同左]

⑤ [同左]

[同左]

イ. [同左]

敷地の北側(北側が道路の場合は道路の対側)に住宅または共同住宅があり、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。

ロ. [同左]

敷地の北側(北側が道路の場合は道路の対側)に住宅または共同住宅があり、居室の窓またはバルコニーが当該地に向いている場合、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. [同左]

[略]

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は、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. [略]

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っては、これに替えることができる。

③・④ [略]

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. [略]

イ. [略]

ウ. [略]

[同左]

4. [同左]

① [同左]

イ. [同左]

住戸専有面積の規定におけるただし書きを適用する場合で、住戸専有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、住戸専有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は、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。

ロ. [同左]

② [同左]

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。

5. [同左]

[新設]

① [同左]

超高層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。

②・③ [同左]

第2 [同左]

1. [同左]

① [同左]

イ. [同左]

ロ. [同左]

ハ. [同左]

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. [略]

イ. [略]

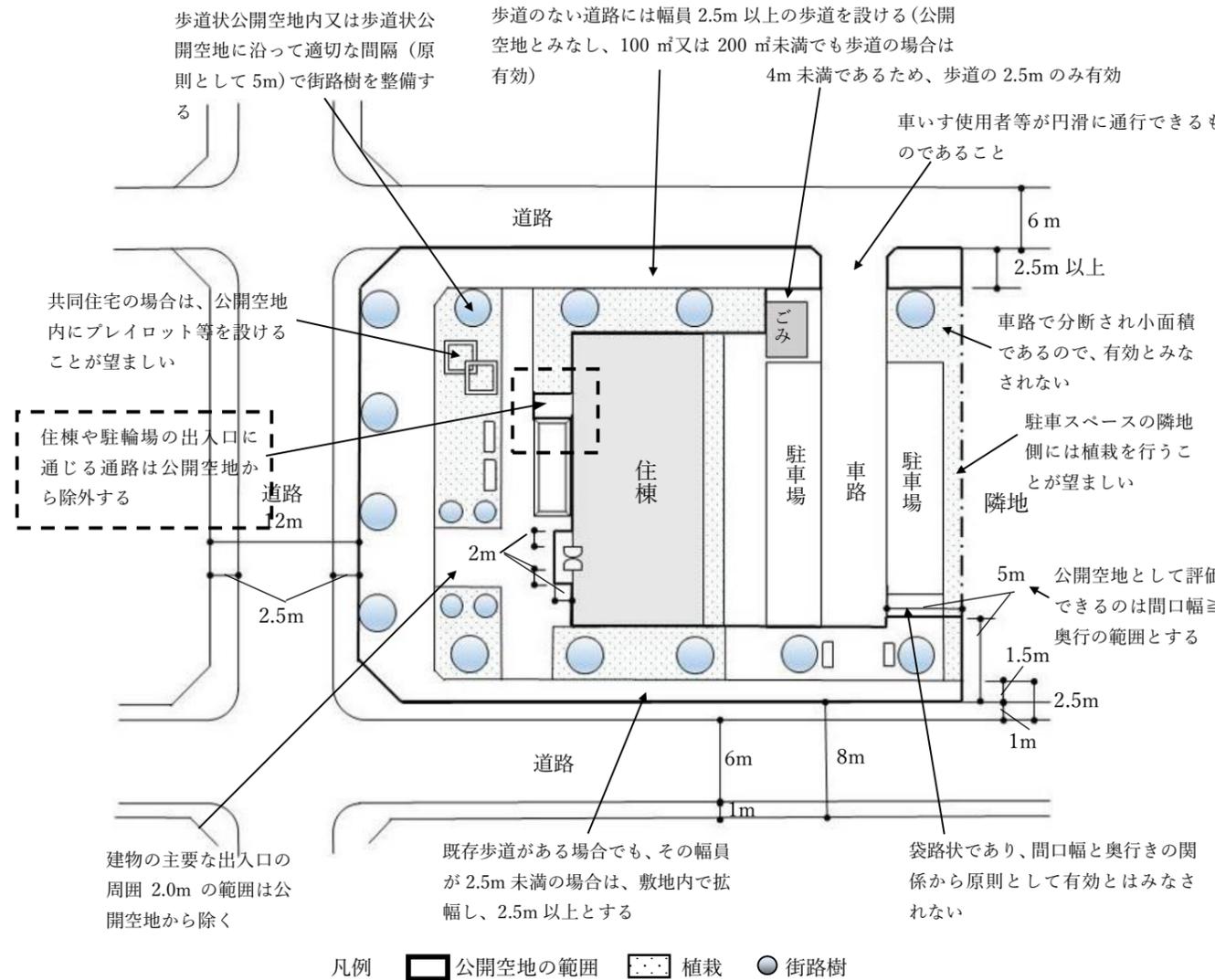


図 2 公開空地の範囲設定上の注意点

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. [略]

[新設]

② [同左]

イ. [同左]

ロ. [同左]

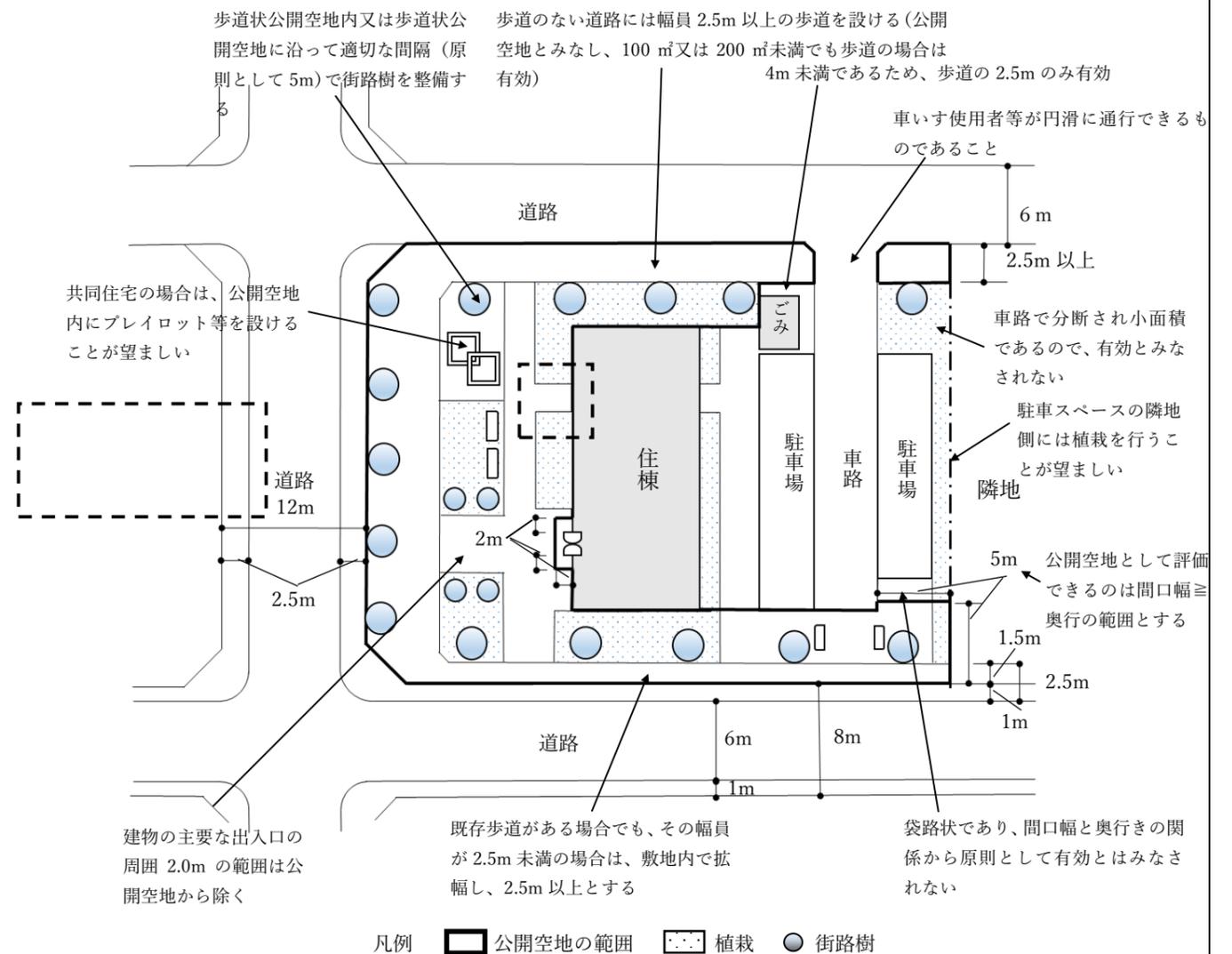


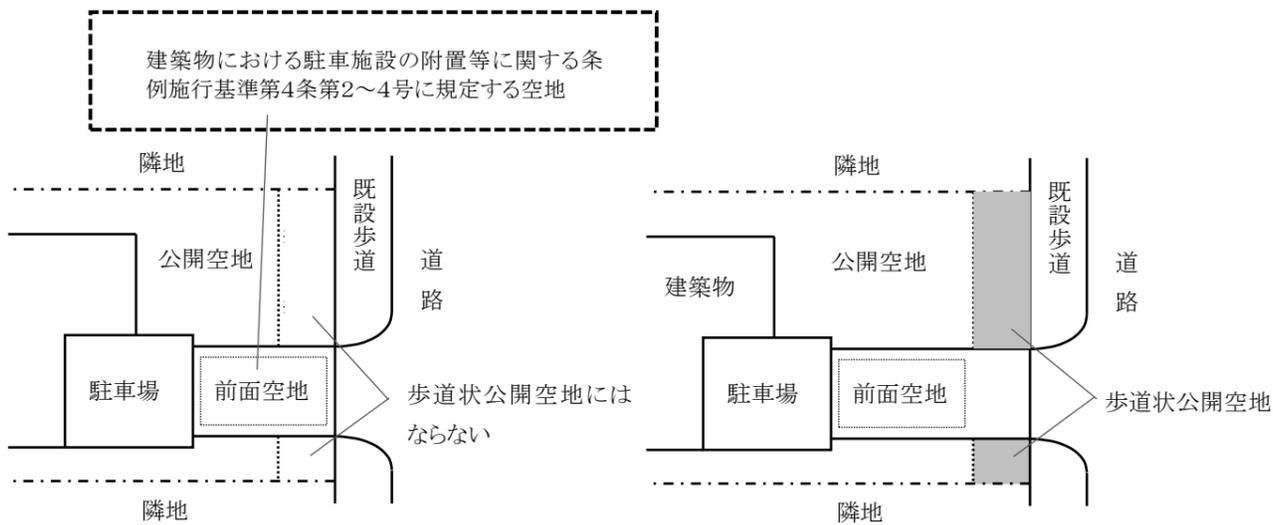
図 2 公開空地の範囲設定上の注意点

③ [同左]

イ. 歩道状公開空地は、道路に沿って敷地全長にわたって設けること（図 3）

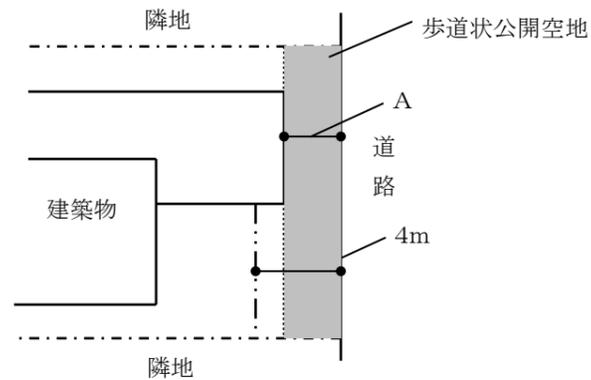
ロ. [同左]

ㄷ. [略]



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

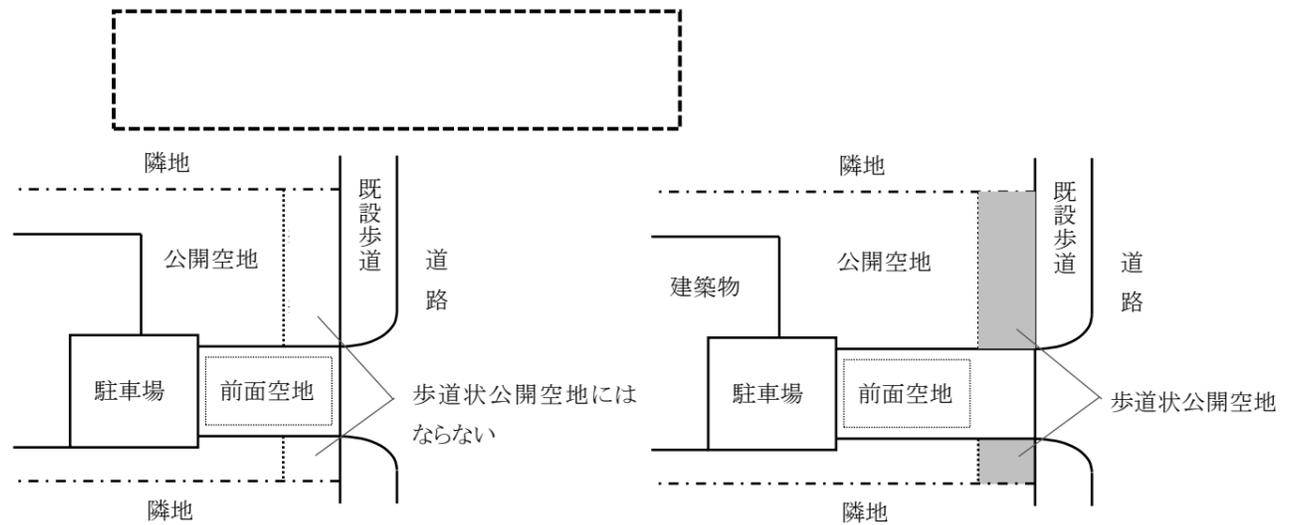
[図4 略]

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。

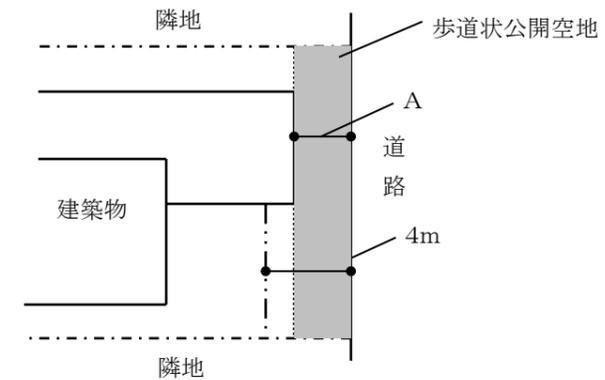
なお、①のア～ウ及び②のア～エの係数の組み合わせについては、2以上の有効係数に該当するものは原則として併せて適用される。

ㄷ. [同左]



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 同左]

2. [同左]

次の①のイ～ハ及び②のイ～ニ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のイ～ハ及び②のイ～ニ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。（例：1,000 m²以上の大規模公開空地内にある3面開放タイプのピロティ状公開空地の部分の有効係数 1.5×0.8=1.2）

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、形態等に注目して、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. [略]

イ. [略]

ウ. [略]

[図5・図6 略]

② 形態による有効係数

ア. [略]

イ. [略]

ウ. [略]

エ. [略]

[3. 略]

4. 公開空地の有効面積（S）に算入できる空地

[略]

[①～④ 略]

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。

① [同左]

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、形態等に注目して、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、割増係数をかけている。

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。

イ. [同左]

ロ. [同左]

ハ. [同左]

[図5・図6 同左]

② [同左]

イ. [同左]

ロ. [同左]

ハ. [同左]

ニ. [同左]

[3. 同左]

4. [同左]

[同左]

[①～④ 同左]

⑤ [同左]

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。

アトリウムの有効係数について要綱上は特別の定めはないが、今までの実績を踏まえ、床面積 500 m²以上かつ天井高 30m 以上のもので有効係数 1.0 と考えている。最小でも床面積は 300 m²以上、天井高は 10m の規模が必要としており、天井高と床面積に着目した有効度に応じて係数は低減される。

[1.・2. 略]

3. 敷地が2以上の区域にわたる場合について

[略]

[①・② 略]

【例】 敷地面積が5000㎡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(K A s)の算定(市街地住宅総合設計制度の場合)

K A s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K A sを算定し、面積加重平均を行う。

[図・式 略]

[③ 略]

[■総合設計制度による容積割増の計算例～第6. 略]

[1.・2. 同左]

3. [同左]

[略]

[①・② 同左]

【例】 敷地面積が5000㎡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(K A s)の算定

K A s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K A sを算定し、面積加重平均を行う。

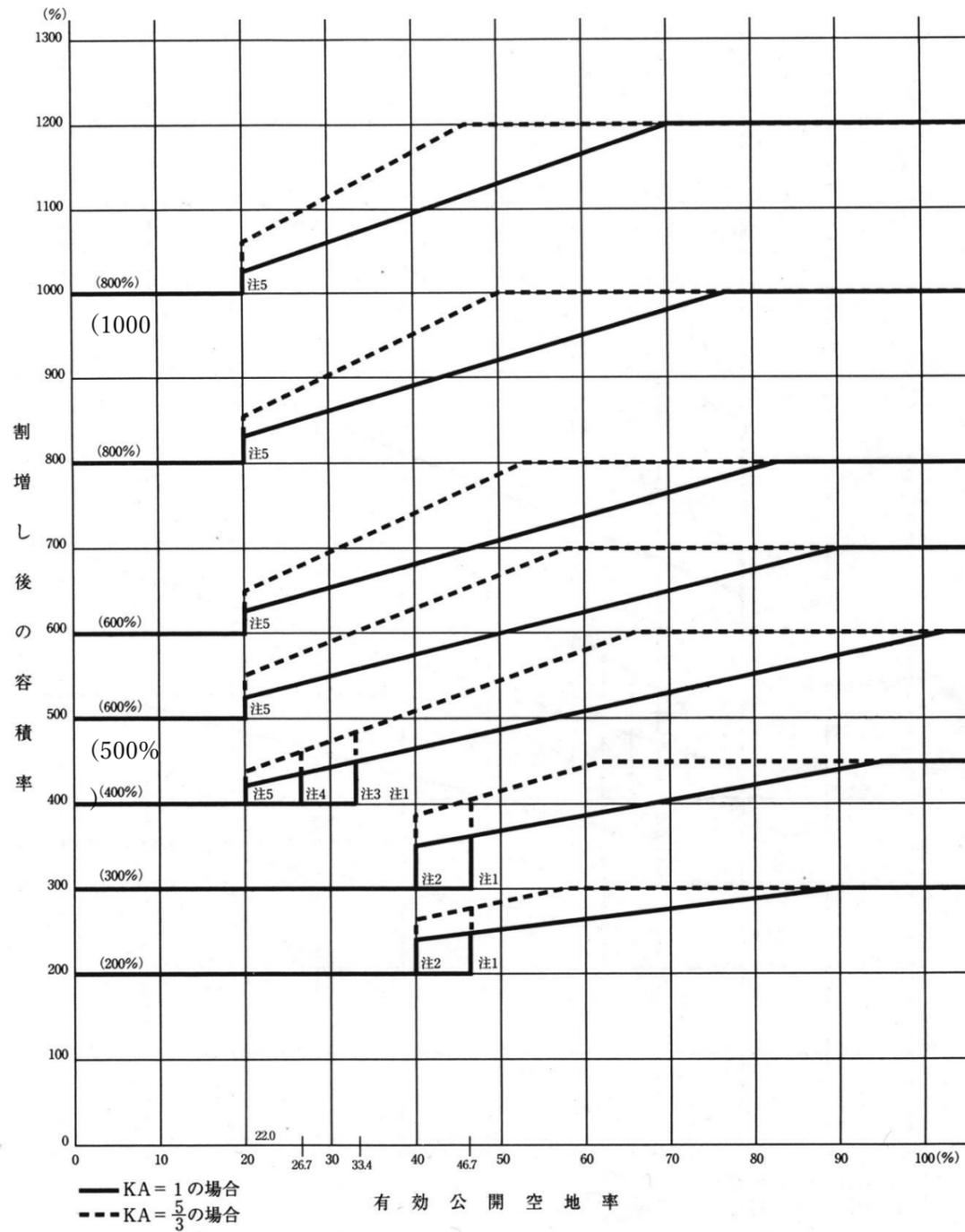
[図・式 同左]

[③ 同左]

[■総合設計制度による容積割増の計算例～第6. 同左]

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)



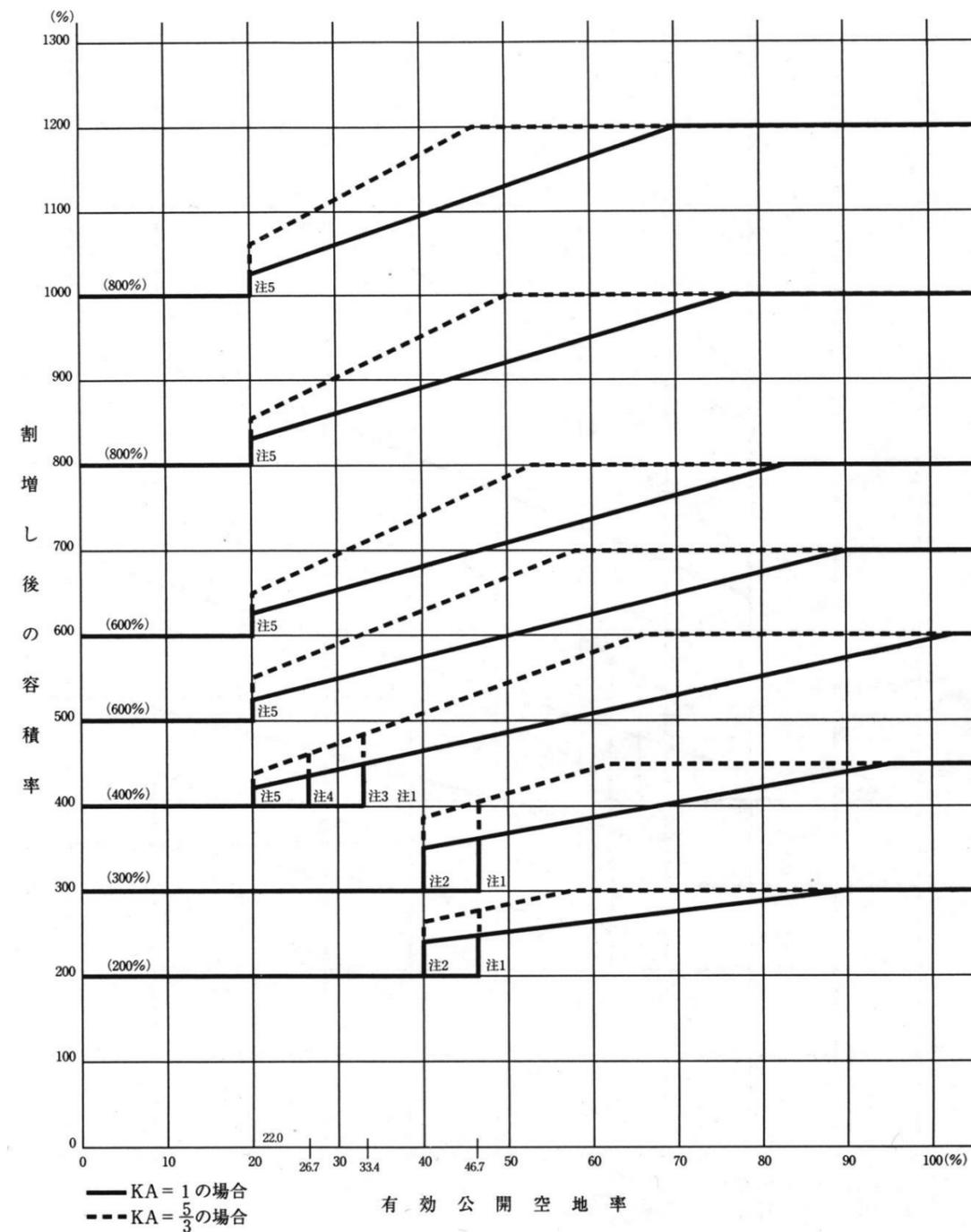
敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。
(実施基準第2. 3参照)

(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

参考1. [同左]

(1) 一般の総合設計制度の場合 (要綱第3-1参照)



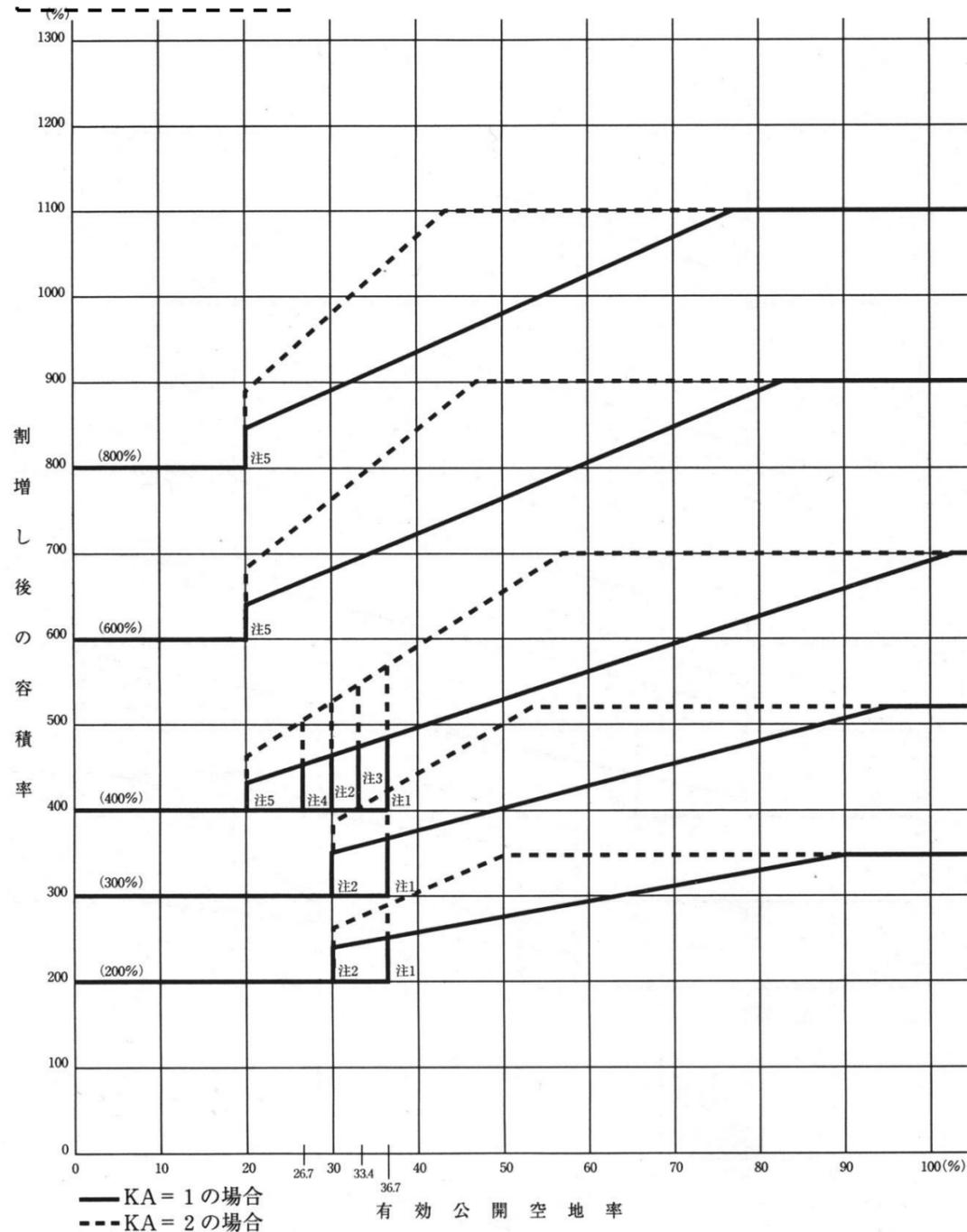
敷地の基準建ぺい率に応じて公開空地率*の下限が定まっています。
(要綱第2-3参照)

(注)

	基準建ぺい率	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 2/3 以上が住宅の場合）

(実施基準第3. 2参照)



— KA = 1 の場合
 - - - KA = 2 の場合

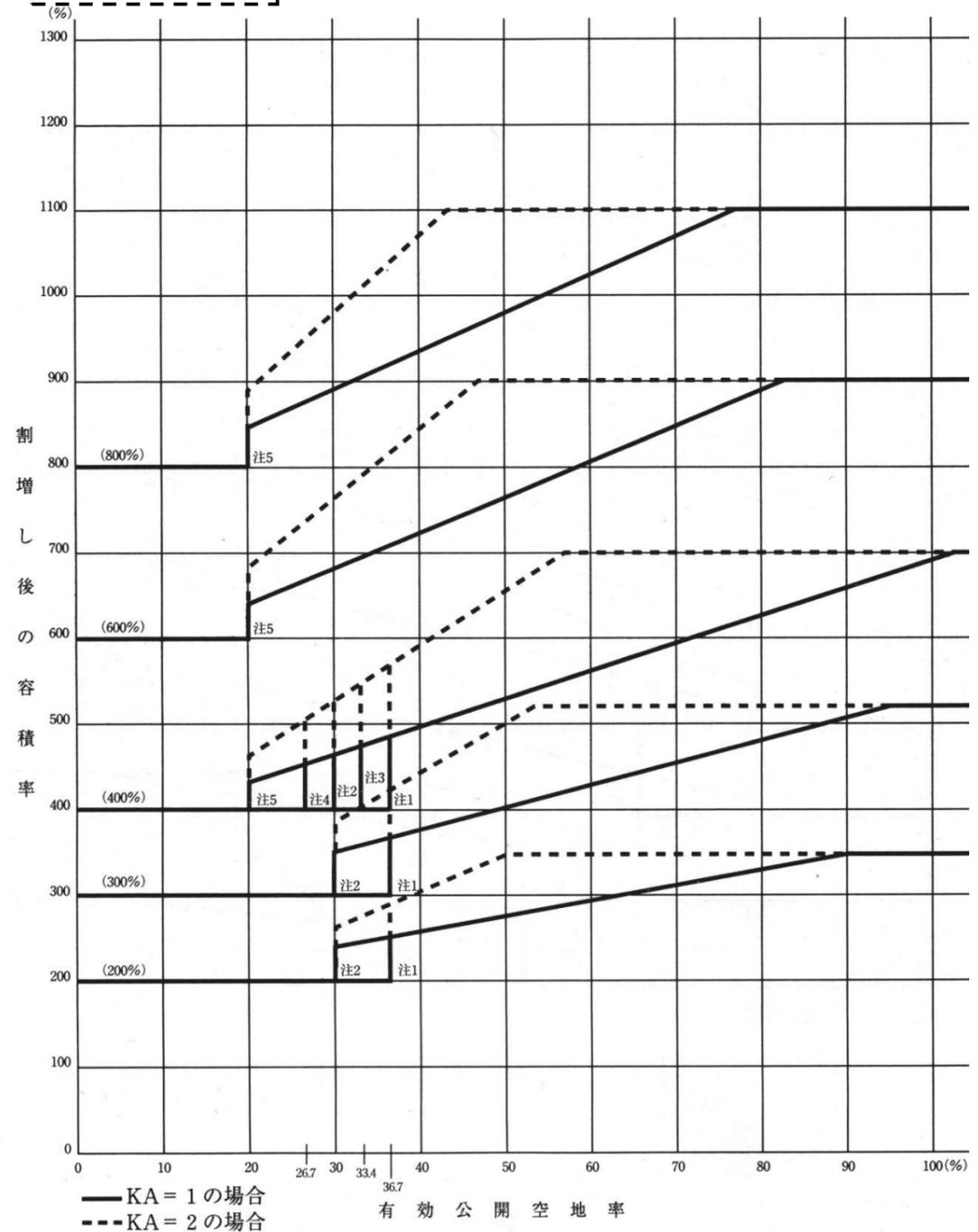
- 敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。(実施基準第2-3参照)
- 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。(実施基準第3.2参照)

(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

(2) 市街地住宅総合設計制度の場合（延べ面積の 2/3 以上が住宅の場合）

(要綱第3-2参照)



— KA = 1 の場合
 - - - KA = 2 の場合

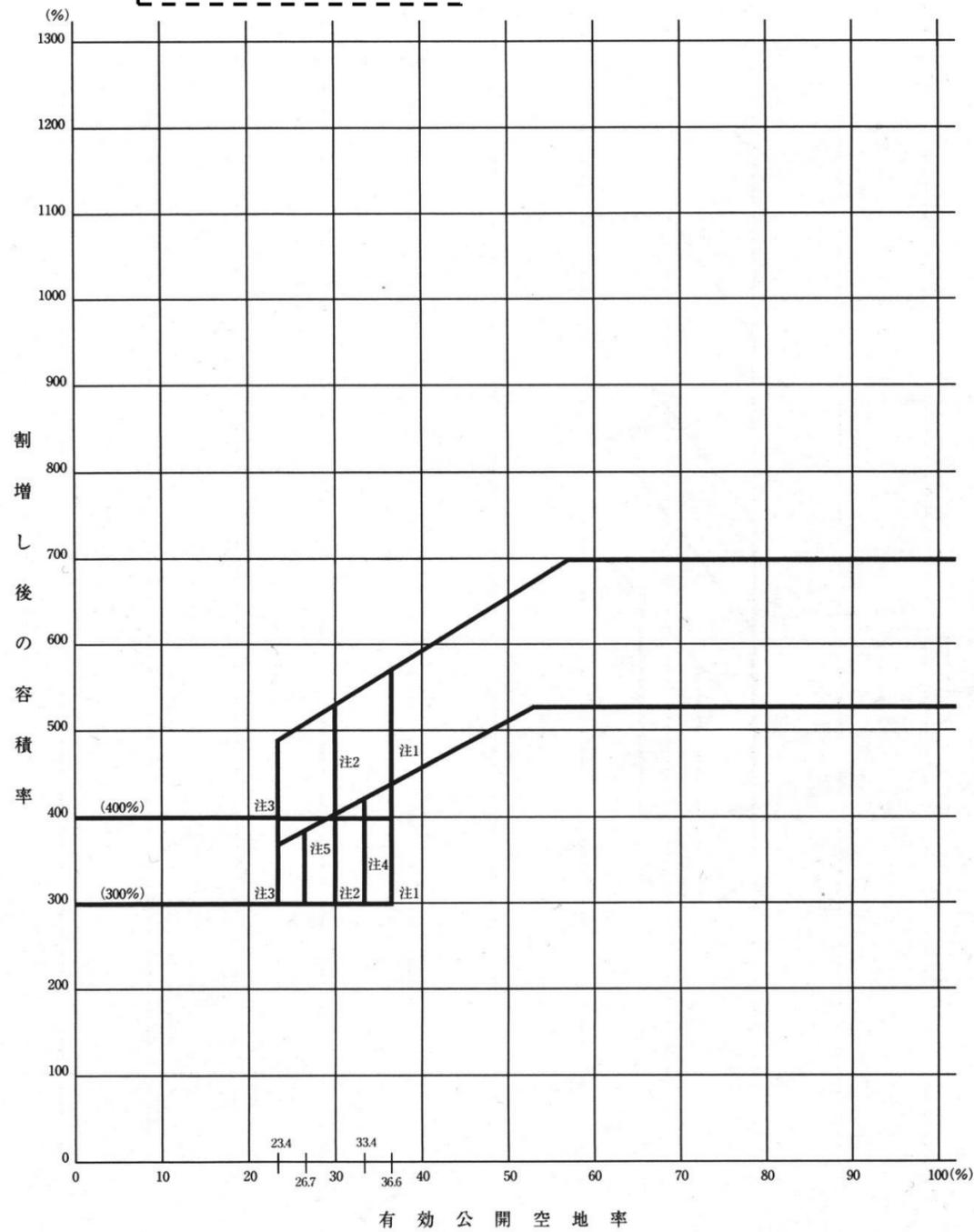
- 敷地の基準建ぺい率に応じて公開空地率*の下限が定まっています。(要綱第2-3参照)
- 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。(要綱第3-2参照)

(注)

	基準建ぺい率	公開空地率の下限
1.	60 %	36.67%
2.	70	30
3.	80	33.34
4.	90	26.67
5.	100	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)



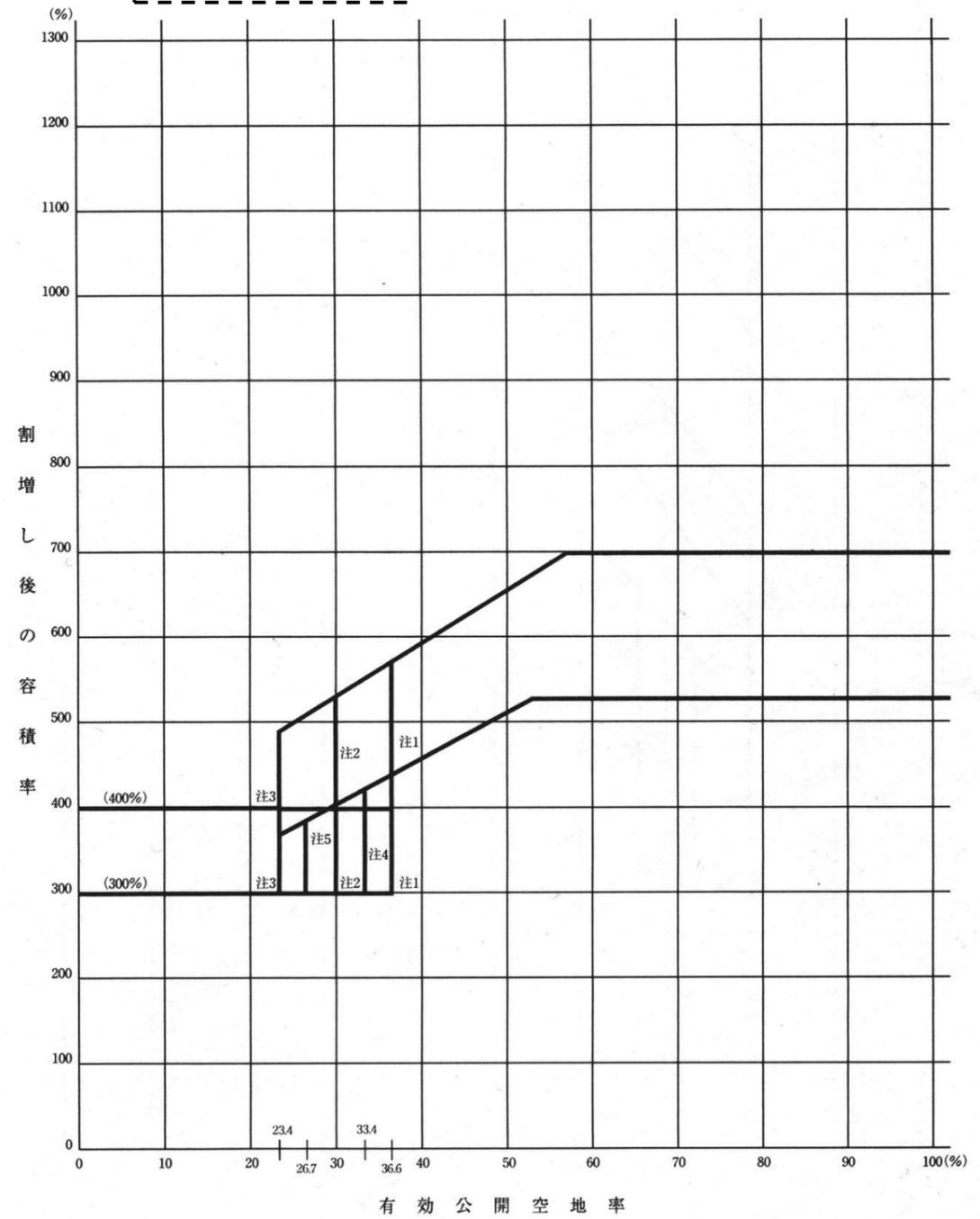
1. 敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。(実施基準第2. 3参照)
2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。(実施基準第3. 3-1参照)

(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

(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 (要綱第3-3-1参照)



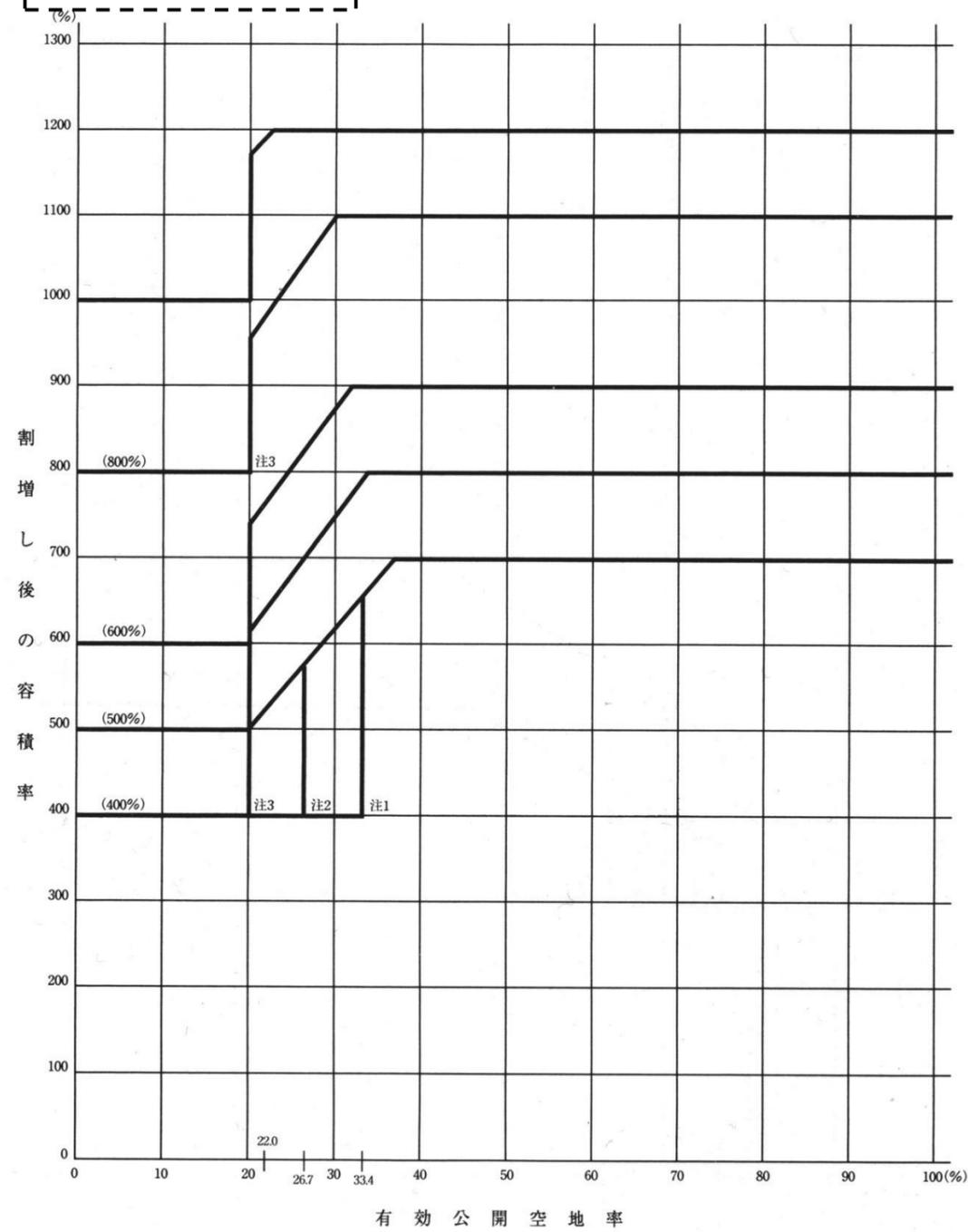
1. 敷地の基準建ぺい率に応じて公開空地率*の下限が定まっています。(要綱第2-3参照)
2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。(要綱第3-3-1参照)

(注)

	基準建ぺい率	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)	23.34
4.	80% (近隣商業地域)	33.34
5.	90% (近隣商業地域)	26.67

(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〕



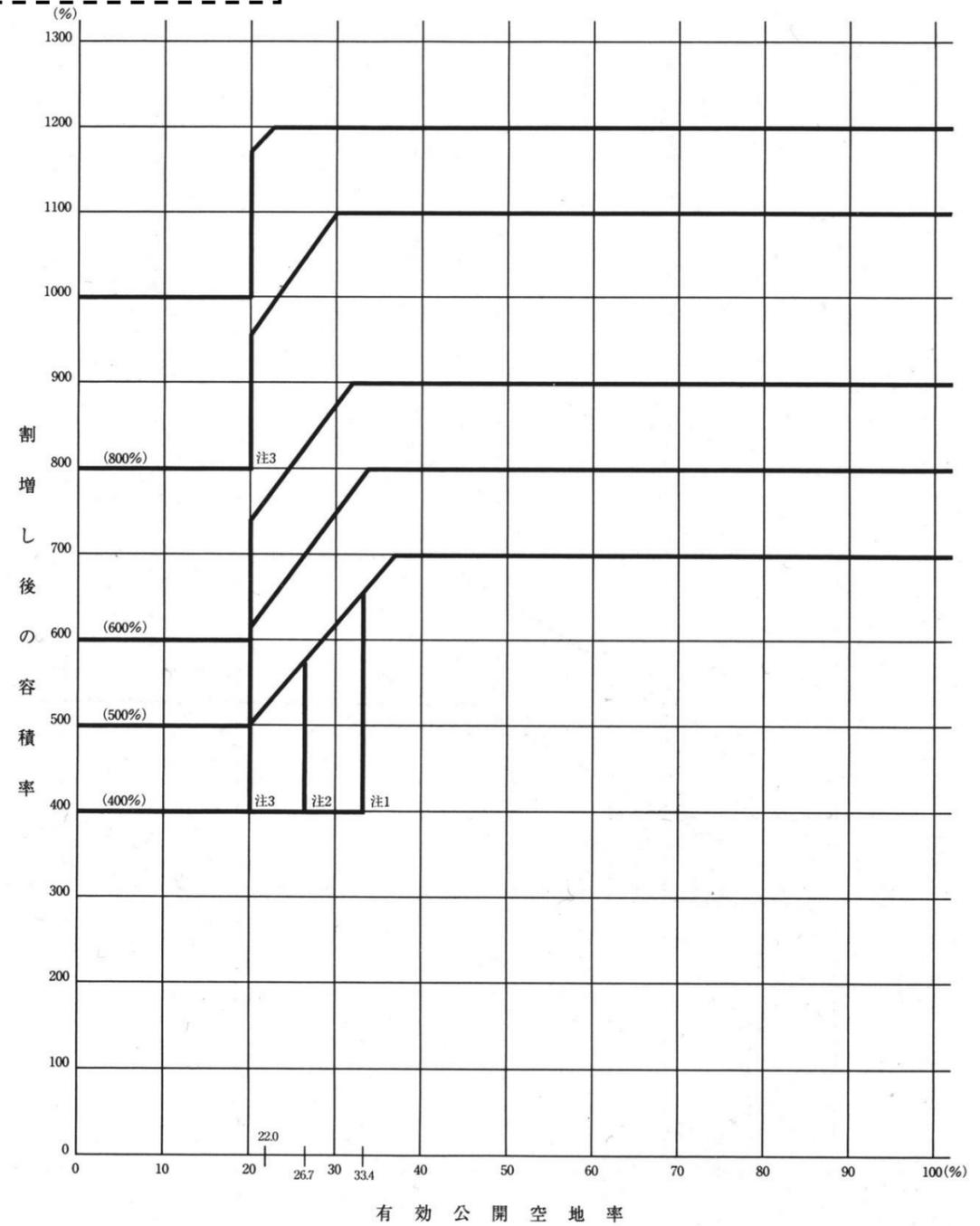
1. 敷地の基準建蔽率に応じて公開空地率の下限が定まっています。
(実施基準第2. 3参照)
2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。
(実施基準第3. 3-2参照)

(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

(4) 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）の場合

〔要綱第3-3-2参照〕



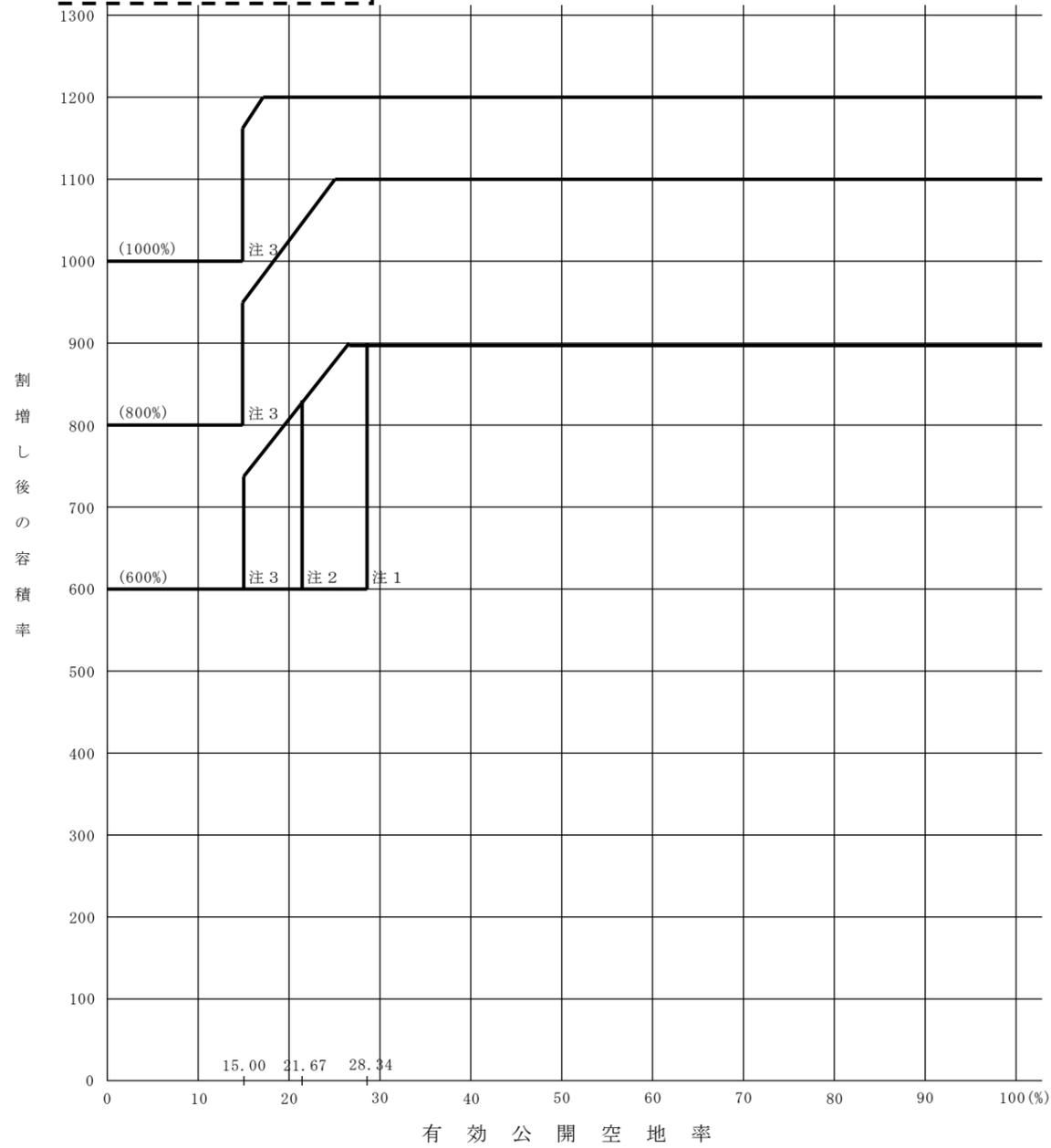
1. 敷地の基準建ぺい率に応じて公開空地率*の下限が定まっています。
(要綱第2-3参照)
2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの限度は基準容積率の2倍と+400%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。
(要綱第3-3-2参照)

(注)

	基準建ぺい率	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*の下 (注)

限が定まっています。

(実施基準第2. 3参照)

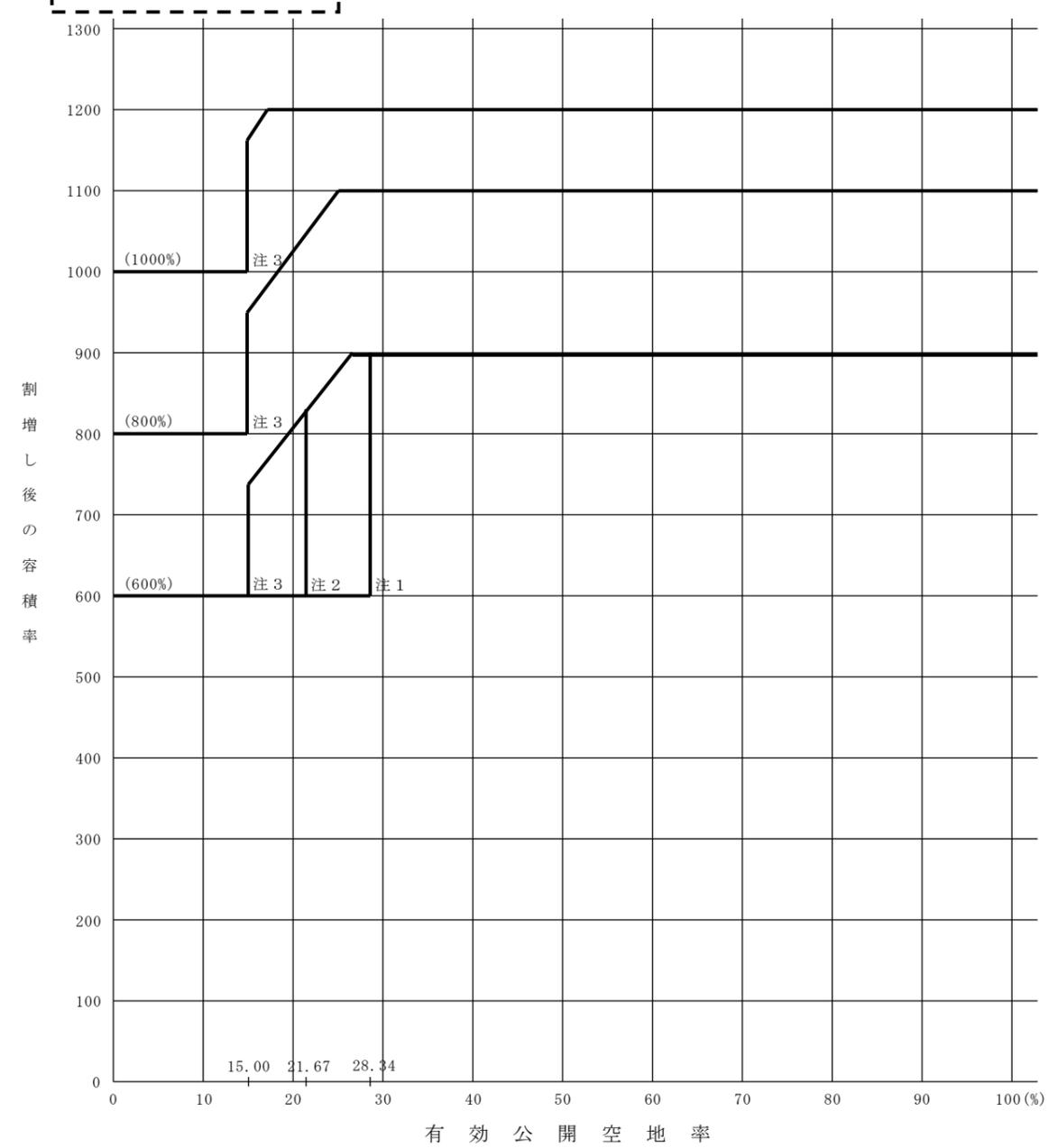
2. 住宅特化型の条件を満たした場合は、容積割増しの限度は基準容積率の2倍と+40%のうちいずれか小さいものまで引き上げられます。

(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

(5) 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）の場合

(要綱第3-3-3参照)



1. 敷地の基準建ぺい率に応じて公開空地率* (注)

の下限が定まっています。

(要綱第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。

(要綱第3. 3-3参照)

	基準建ぺい率	公開空地の下限
1	80%	28.34%
2	90%	21.67%
3	100%	15.00%

[参考2～参考5 略]

参考6

〔(1) 略〕

(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ます。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	

[参考2～参考5 同左]

参考6

〔(1) 同左〕

(2) 適用区域・条件

適用区域については、本制度が共同住宅に附属する自動車車庫の容積ボーナス制度であるため、共同住宅の容積ボーナス制度（市街地住宅総合設計制度、都心居住容積ボーナス制度）の適用が認められる区域を対象とします。

また、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ます。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。

適用区域・条件等		
適用区域	住宅系総合設計制度の適用が認められる地域	
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	

備考 表中の〔 〕の記載及び対象規定の二重傍線を付した標記部分を除く全体に付した傍線は注記である。

附 則

この基準は、令和8年4月1日から実施する。