

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の解説

令和 3 年 11 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

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. 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 緑化

イ. 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らない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。

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）

ハ. 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。

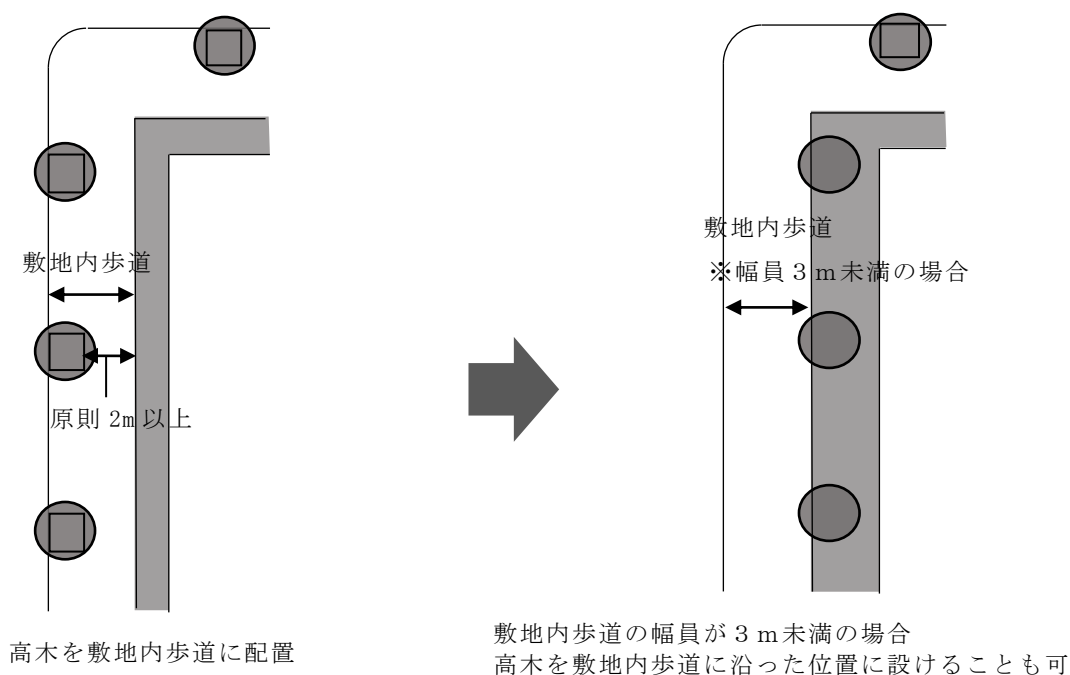


図 1 敷地内歩道における高木の配置

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に計画すること。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、線路敷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。

イ. 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. 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. 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的环境に配慮すること。

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、住宅の用途にあっては少なくとも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

イ. 住戸規模

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 m²)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. 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。

5. その他

① 風害の抑制

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 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。

③ 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

イ. 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。

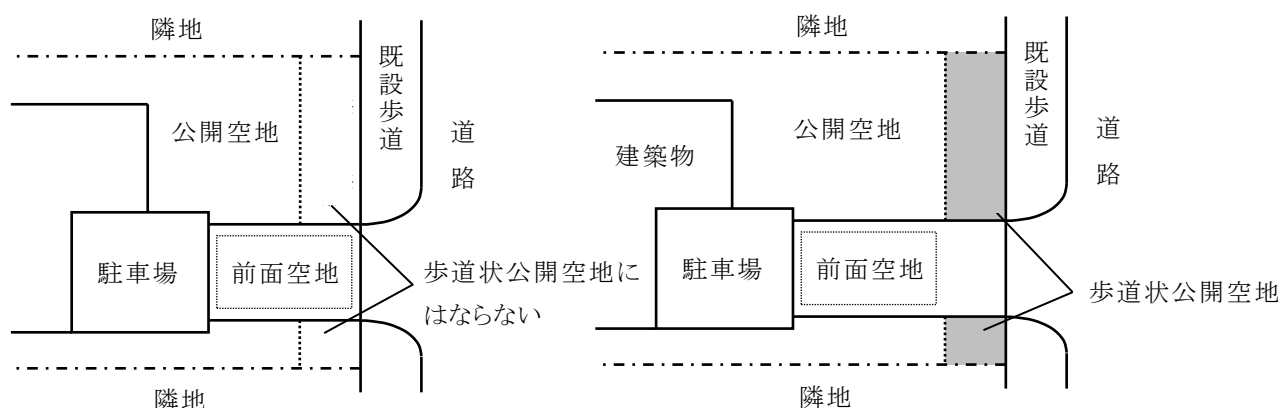
ロ. 公開空地の計画にあたっては、単なるオープン・スペースとしてでなく、より積極的なゆとり空間として、ベンチ等を設置し、舗装について工夫を凝らすなど、公開空地のアメニティの向上及び活性化に努めること。

③ 歩道状公開空地

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)

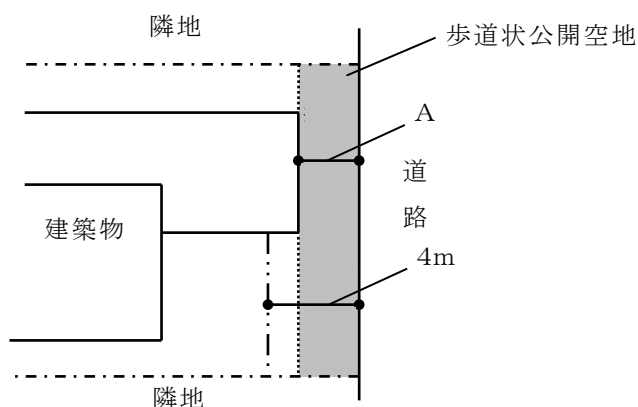
ロ. 歩道状公開空地の間を車路が横断するなど、やむを得ず歩道状公開空地に段差を設ける場合、車いす使用者等の通行を考慮して円滑に通行できる構造とすること。

ハ. 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

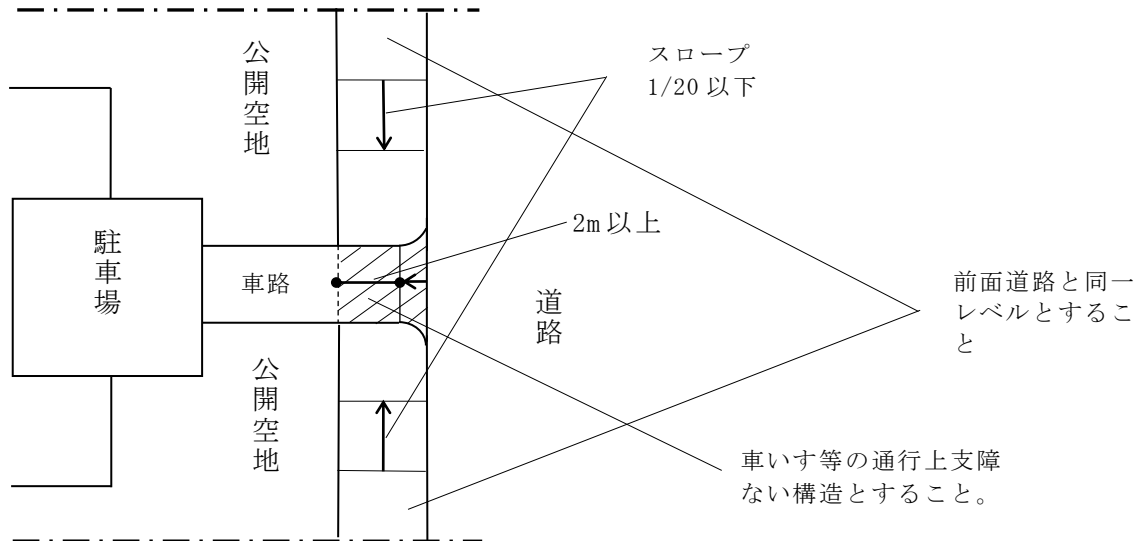


図4 歩車道の区別がない道路に設ける歩道状公開空地

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 $1.5 \times 0.8 = 1.2$)

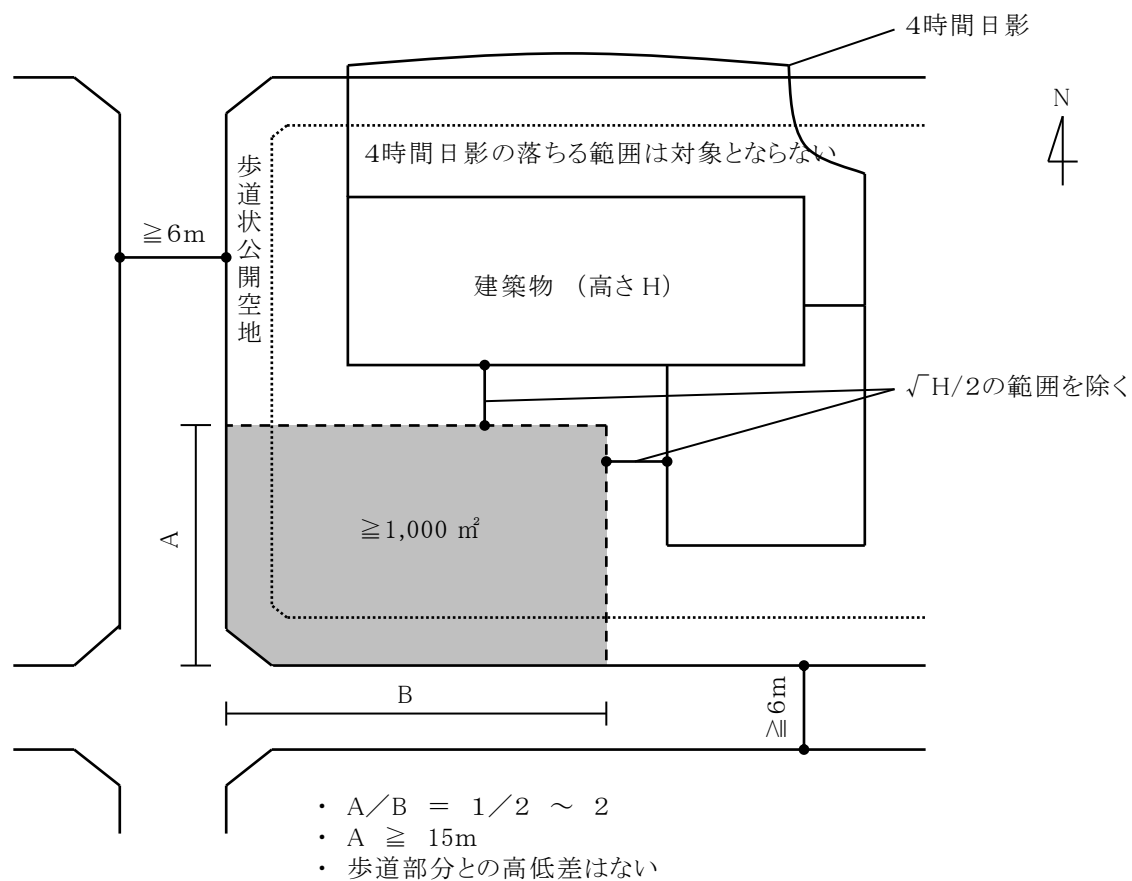
① 公開空地の規模による有効係数(有効係数 1.5、1.2、1.1)

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)。

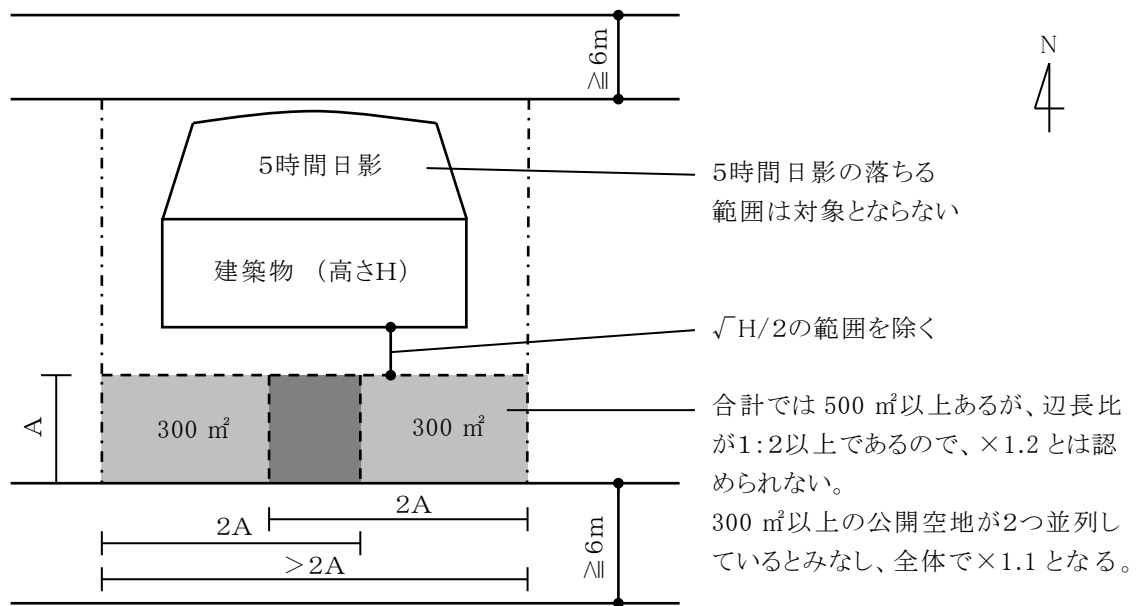
以上の条件に該当する公開空地の面積を算定し、評価としては次の3つの有効係数を用意している。

- イ. 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6m
 以上の道路に接する公開空地(図5) 1.5
- ロ. 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
- ハ. 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

イ. 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。

ロ. 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。

ハ. 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。

ニ. 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㎡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。

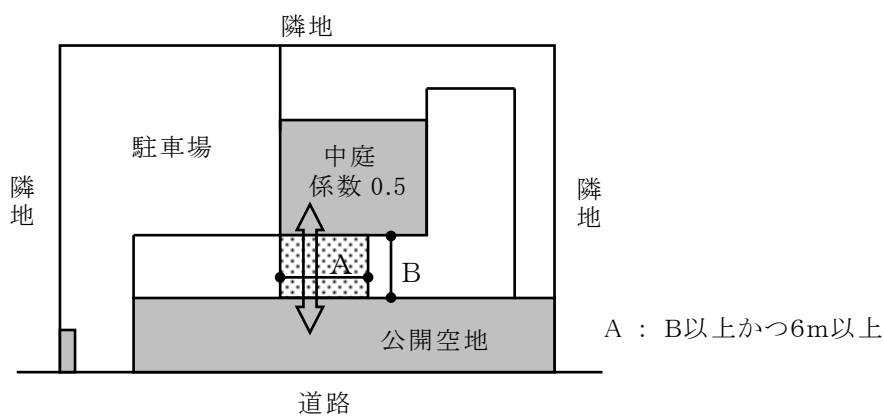
なお、屋上緑化と同様に、大阪府自然環境保全条例に基づく壁面緑化部分は、公開空地の有効面積(S)には算入しない。

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)



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。

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

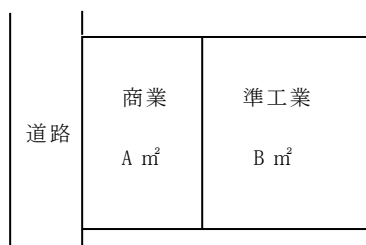
- ・敷地面積の規模
- ・規定道路の幅員
- ・公開空地の最小単位面積

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増し係数(KAs)の算定

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。



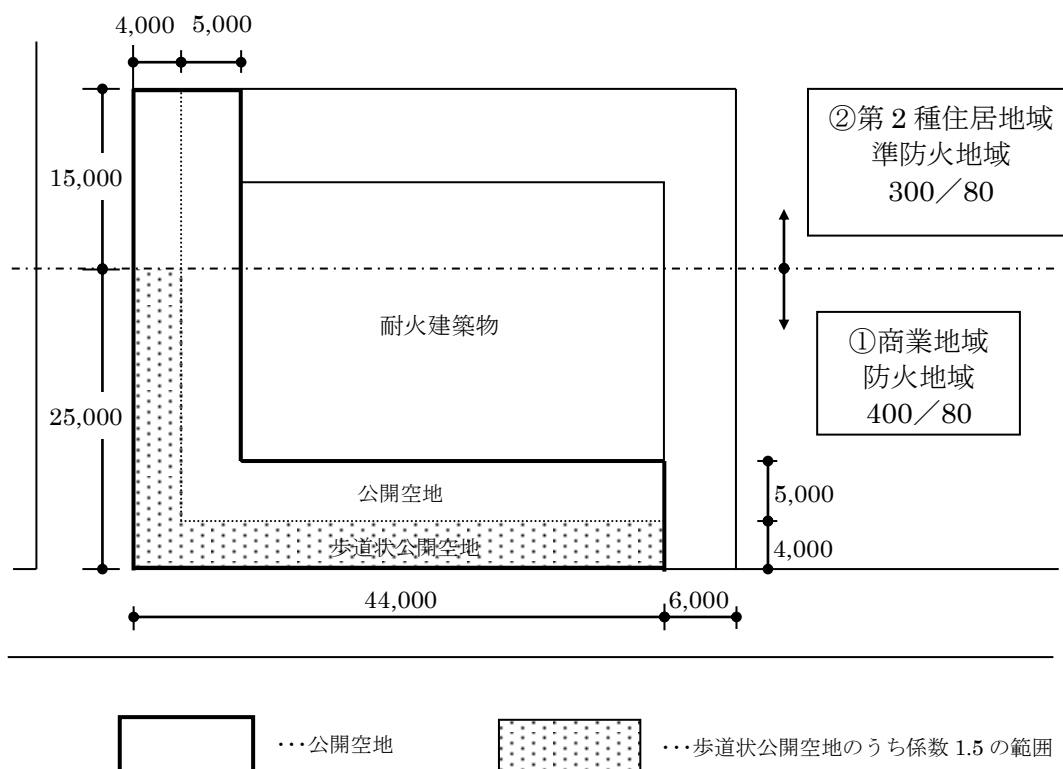
$$KAs = \frac{\{1+(A+B-500)/(5000-500)\} \times A + \{1+(A+B-1000)/(5000-1000)\} \times B}{A+B}$$

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	$S1' = A1 \times \{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\}$ $= 1,250 \times 0.2$ $= 250$	$S2' = A2 \times [\{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\} - 0.1]$ $= 750 \times 0.234$ $= 175.5$	$250 + 175.5 = 425.5$ $< 675 \cdots \text{OK}$
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

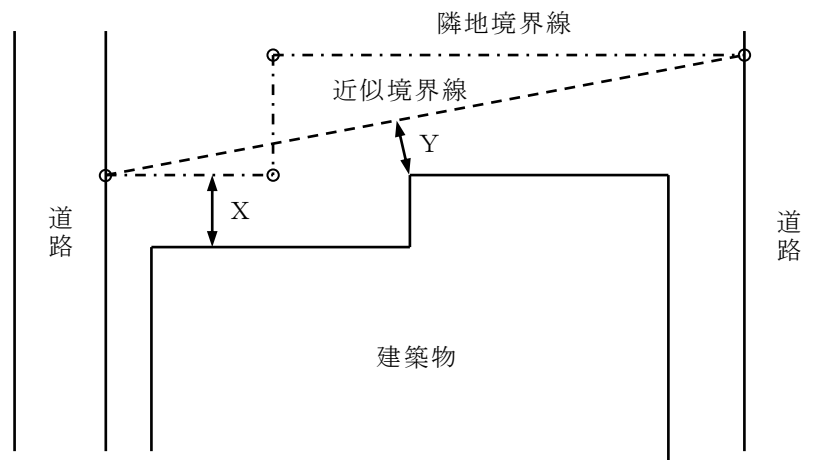
12m(第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域においては 16m)に、31m(第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域においては 20m)を

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。

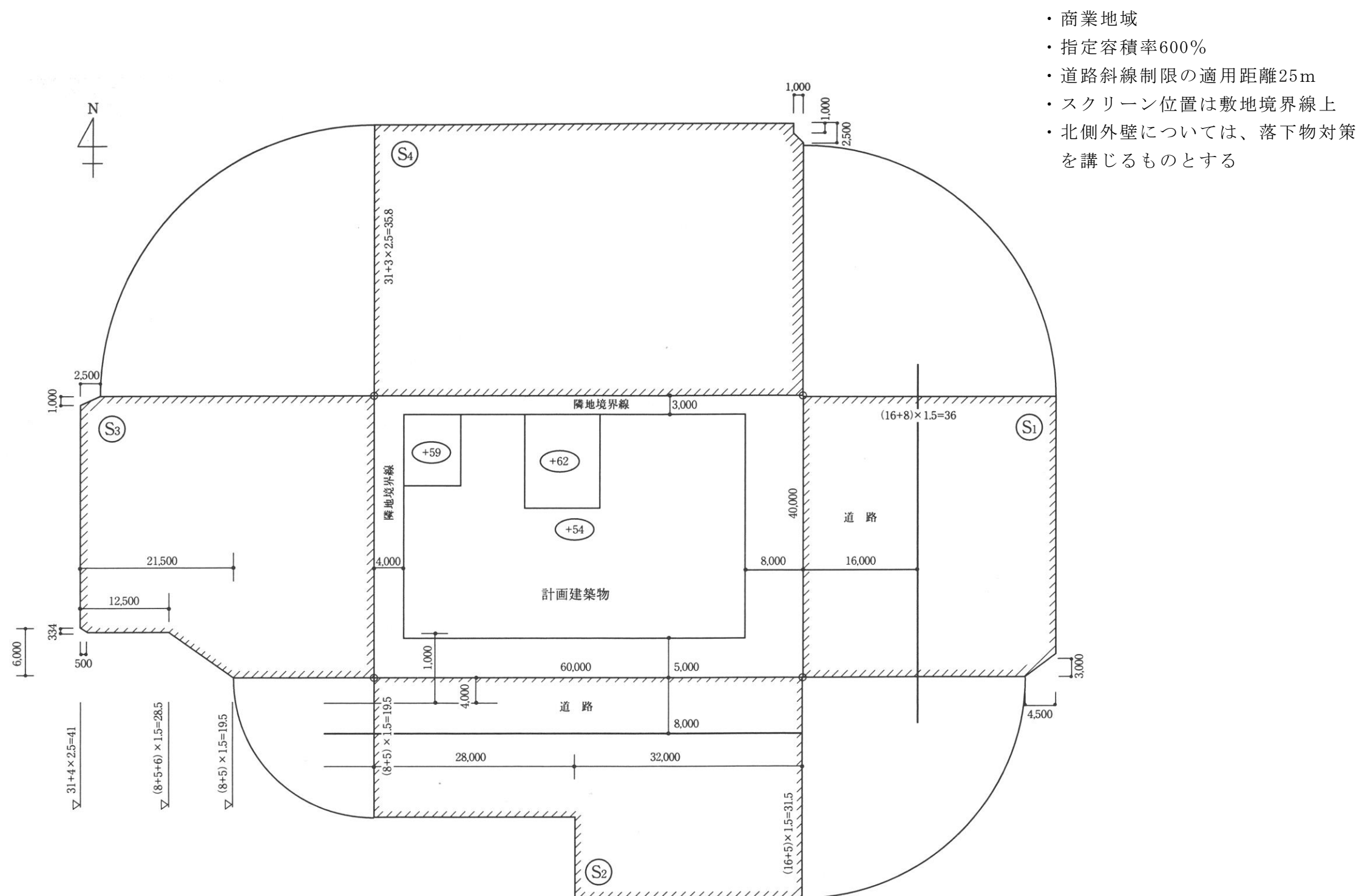
図8 最小後退距離のとり方

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 S_iの算定

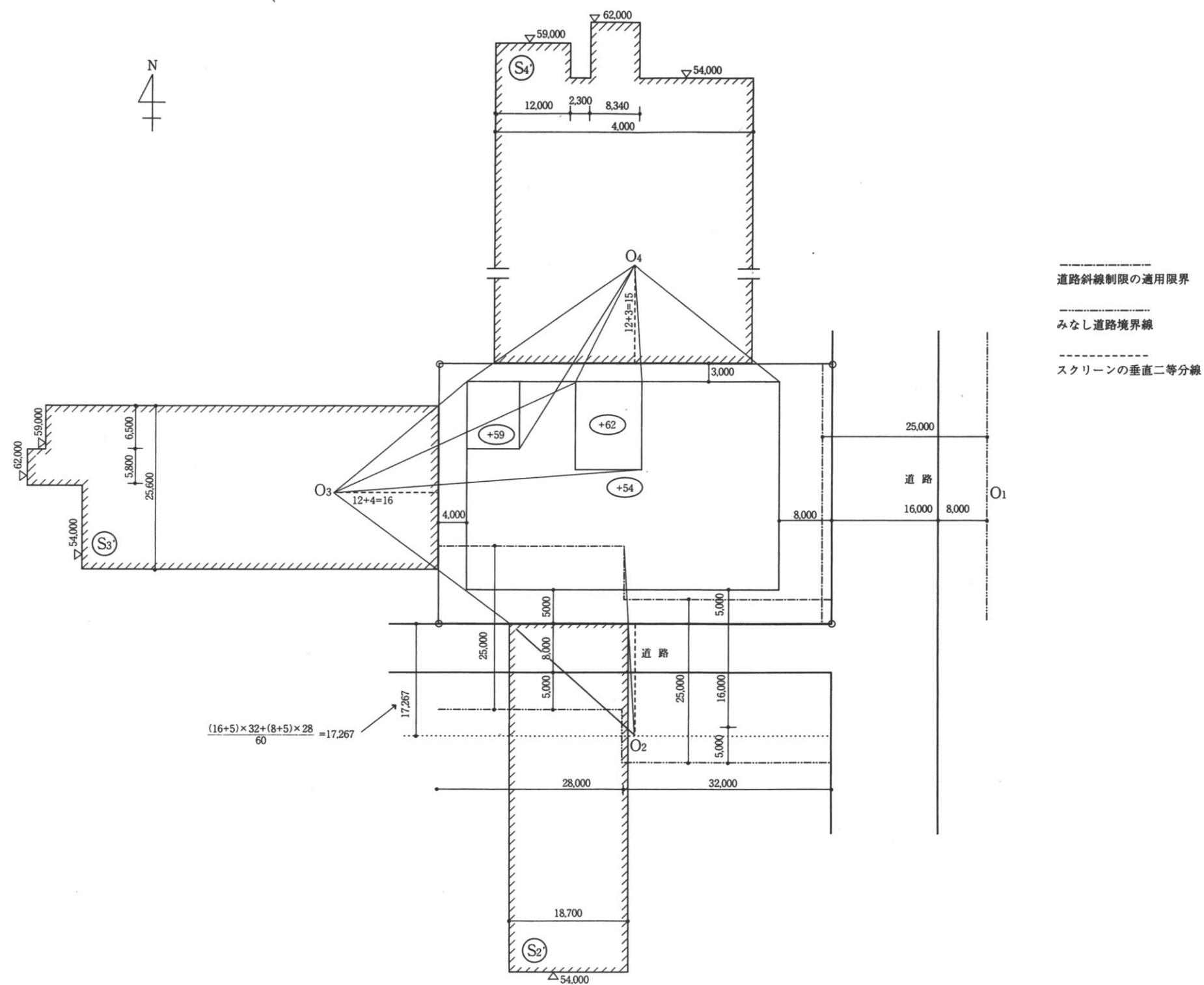


図10 $s i'$ の算定

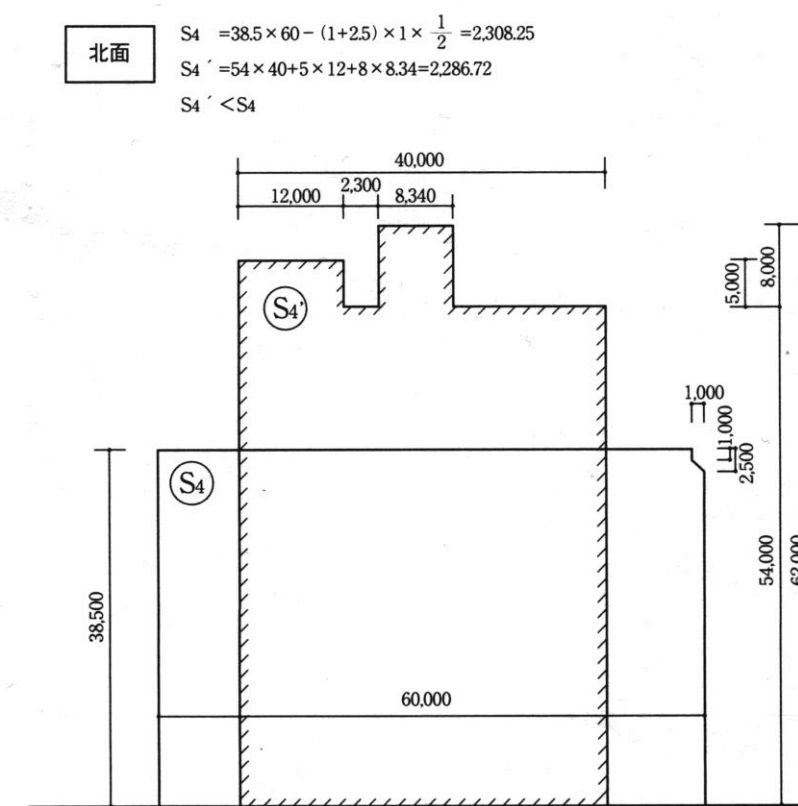
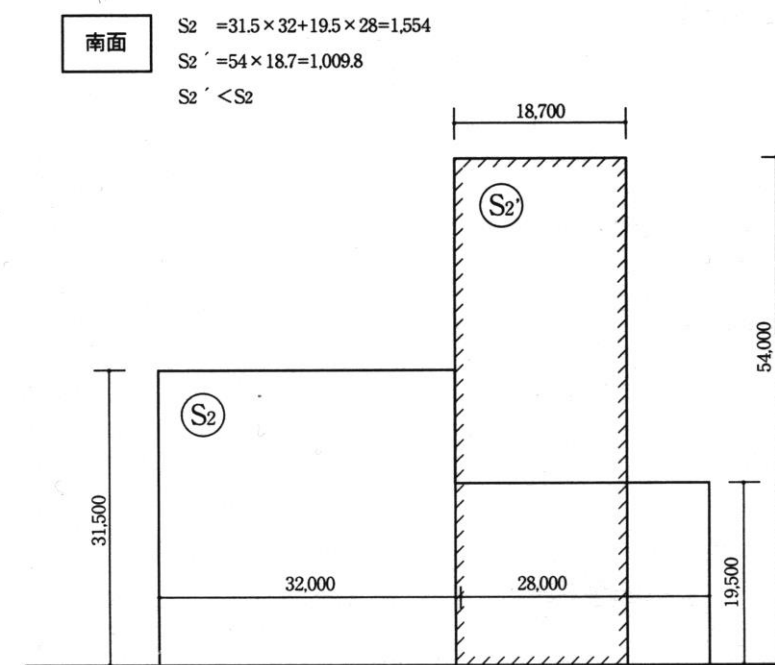
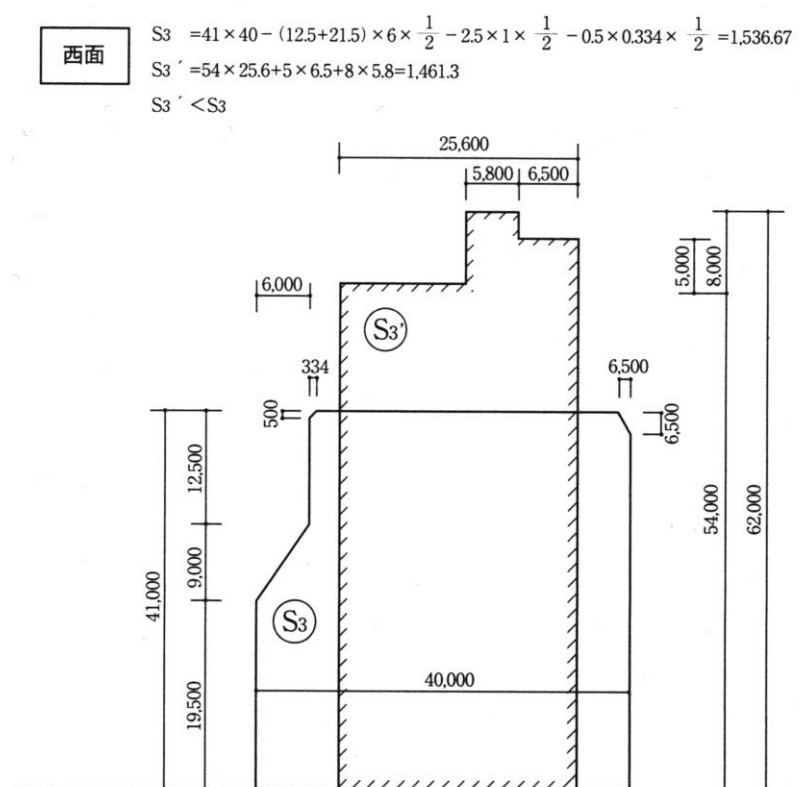
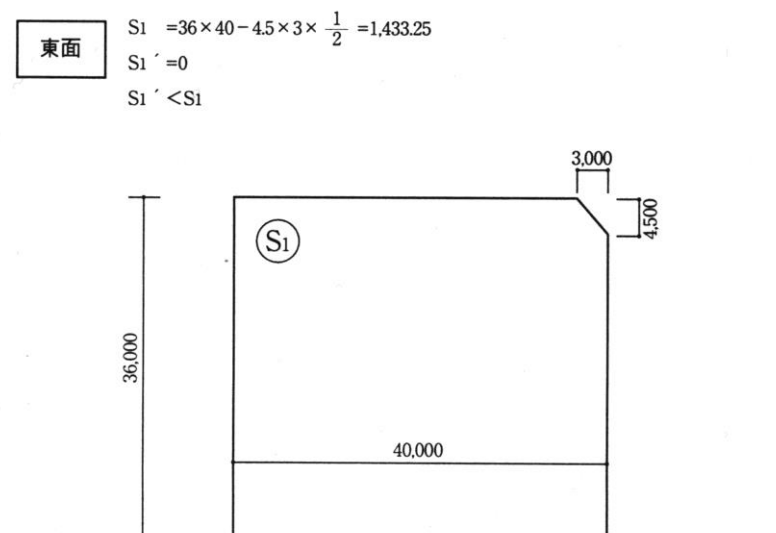


図11 S_i と S_i' の比較