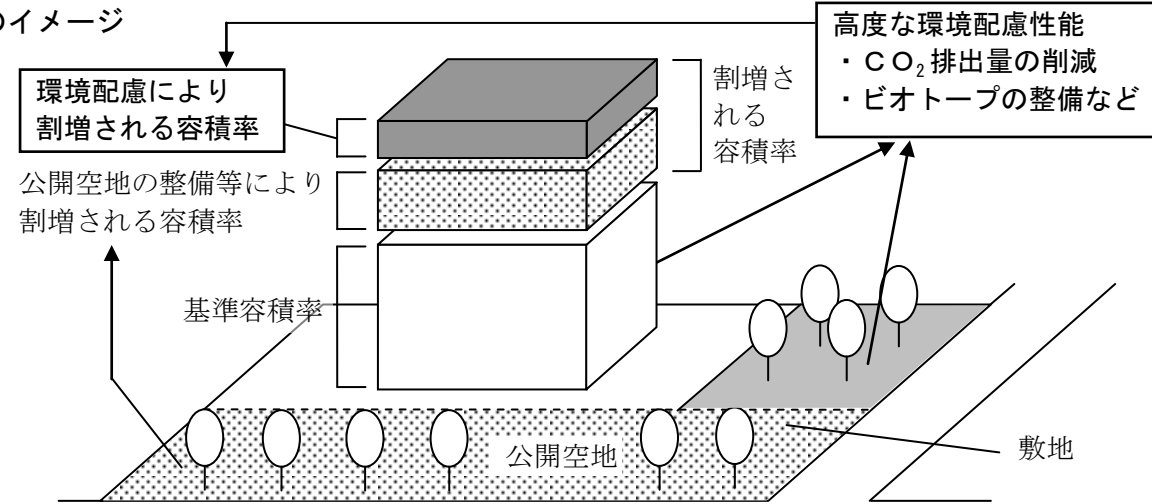


「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準」の主な改正内容（H26.4 施行）

■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新設

■制度のイメージ



■概要

- 「一般の総合設計制度」(店舗、事務所等が対象)において「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」の場合で、一定の条件を満たす場合に容積割増しを行います。

■容積割増しの仕組み

- 一般型総合設計制度における割増し計算式に環境配慮による係数を乗じる。

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

V: 容積対象延べ面積 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

「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
「S」の場合	1.20

- 割増し後の容積の限度は現行制度の範囲内による。
 「A × v × 1.5」(1.5倍まで) と 「A × (v + 20/10)」(200%加算まで) のうち小さいもの

■適用の条件

- 「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」
- 「CASBEE 大阪みらい」の評価項目のうち、「敷地内の室外環境(Q3)」と「敷地外の環境(LR3)」の数値が3.0以上
- 「一般財団法人建築環境・省エネルギー機構」が定める「CASBEE 建築評価員」が評価(認定)

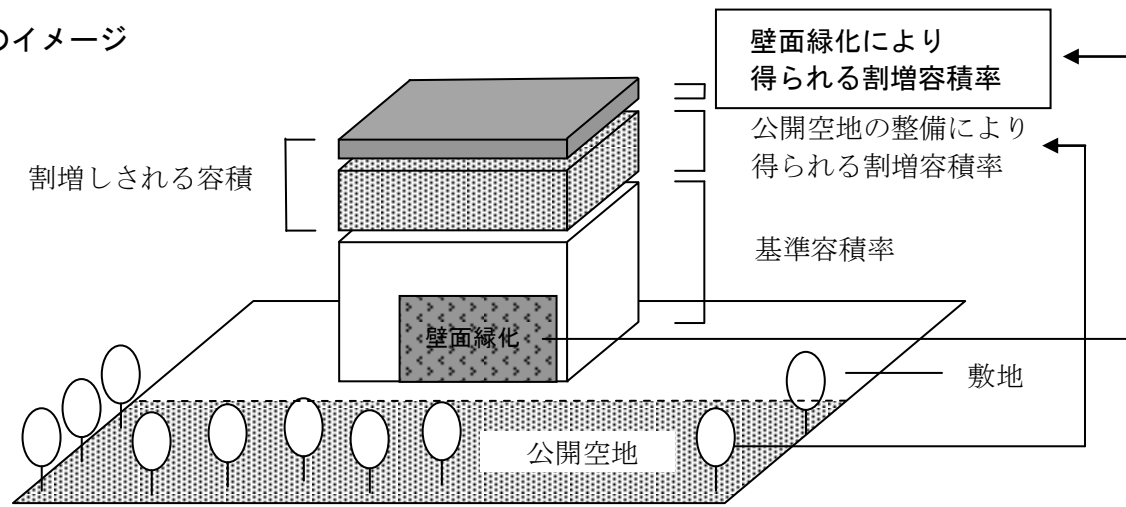
◎高度に環境に配慮した建築物における容積ボーナス制度の新設と併せて改正する項目

- 「CASBEE 大阪みらい」に基づく評価が「B+」以上であることを義務付ける対象建築物の範囲を拡大します。

現行	改正後
容積対象床面積が5,000㎡超の建築物	延べ床面積が2,000㎡以上の建築物

■壁面緑化を行った建築物における容積ボーナス制度の新設

■制度のイメージ



■概要

- 壁面緑化を行った部分を、割増容積率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、割増容積率を引き上げます。

■容積割増しの仕組み

- 壁面緑化面積に評価係数(0.5)を乗じた面積を、有効公開空地面積に算入する。
- 現行制度の割増しの限度を上限とする。

■適用の条件

- 道路又は公開空地に面した建築物の壁面に緑化した場合に適用する。
- 有効面積に算入できる部分は、緑化部分の見付け面積とする。
- 壁面緑化部分のひとまとまりの面積は10㎡以上とする。

■その他、主な改正内容

(1) 駐車場設置義務台数の緩和

- 近年、駐車場の需要が減少していることから、設置台数の要件を合理化します。

現行	改正後
住戸数の60%	「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」の規定で必要とされる台数

(2) 平置き駐輪場設置義務台数の拡充

- 将来の自転車保有者の増加等に対応するため、機械式でない平置き駐輪場の設置台数を拡充します。

現行	改正後
2台/戸以上 ただし、台数の30%以上は平置き	2台/戸以上 ただし、台数の30%以上は機械式でない平置き

- これらの改正と合わせて、実施基準から手続きに関する規定を削除し、施行日までに、別途総合設計許可に関する手続き要領を定めます。