

大阪市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則の制定 並びに大阪市総合設計許可取扱要綱及び同実施基準等の一部改正について

■制度概要と改正趣旨

①長期優良住宅法の改正に伴う容積率特例制度の新設等

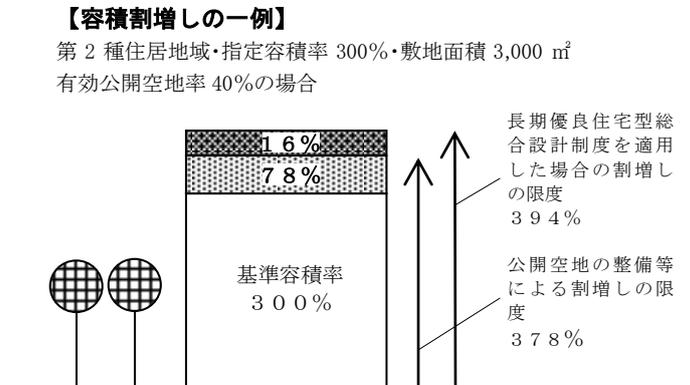
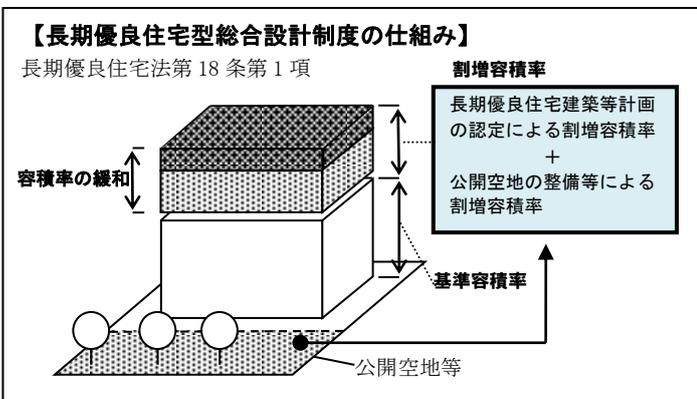
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下「長期優良住宅法」といいます。）の改正により、同法 第 18 条第 1 項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた場合は、容積率制限が緩和されることとなりました。
- そこで、本市では、長期優良住宅の普及を促進するため、本市における総合設計制度において、上記の許可制度を「長期優良住宅型総合設計制度」として新たに位置づけることとし、大阪市総合設計許可取扱要綱及び同実施基準等（以下「市要綱等」といいます。）の改正を行います。
- 併せて、長期優良住宅型総合設計制度の許可申請に添付する図書又は書面を定めるため、大阪市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則を制定します。

②マンション建替え法の改正に伴う容積率特例適用要件の追加

- 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、同法に基づく容積率特例許可の要件（バリアフリー基準への適合）が付加されたため、対応する市要綱等の改正を行います。

③その他

- 市要綱等において所要の規定整備を行います。



■容積緩和の主な適用要件

		長期優良住宅型総合設計制度<案>			
■長期優良住宅建築等計画の認定		必要			
■容積率					
算定式		割増後容積率 = $v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.2\}$			
		v : 基準容積率 A : 敷地面積 S : 有効公開空地面積 KA : 敷地条件による割増係数			
		Ki : 基準容積率による割増係数に（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅に供する部分の床面積の合計 / 建築物の延べ面積）を乗じた値			
■敷地の条件等					
敷地面積の最低規模		住居系・準工業	500 ㎡以上	近隣商業・商業	300 ㎡以上
道路幅員		住居系	5m 以上	近隣商業 商業・準工業	6m 以上
歩道の整備		2.5m 以上（敷地面積 < 500 ㎡ の場合は 1.5m 以上）			
■公開空地					
最小幅	一般	3m 以上			
	歩道状	2.5m 以上（敷地面積 < 500 ㎡ の場合は 1.5m 以上）			
有効公開空地率の下限		$\{0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3\} - 0.1$ ※住居系地域又は準工業地域におけるもの			
■その他の要件					
複合用途の場合		・長期優良住宅以外の用途を有する建築物の場合は、算出された容積率割増しを長期優良住宅部分と非長期優良住宅部分で按分し、容積率を割増しすること。			
住宅部分の割合		・延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅の用に供するものであること。 ・認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の部分に床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。			
維持管理		・認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。			