

# 大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準及び

## 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可取扱要綱実施基準の改正について

大阪市において環境に配慮した建築物の立地促進を図るために、総合設計制度のうち大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）に関する内容を改正しました。また、敷地や建築物の要件等についても一部の規定を改正しました。

### ○主な改正内容

#### 1. 一定規模以上の建築物に対する CASBEE ランクの要件引き上げ

**現行** 敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上又は延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上の建築物については、CASBEE 大阪みらいに基づく建築物の環境性能効率（BEE）のランクをB+以上とすることを要件としている。

**改正後** 現行に加えて、延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上となる建築物については、Aランク以上とすることを要件とする。

総合設計制度を適用する建築物の規模	CASBEE ランク
敷地面積 ≥ 1,000 m <sup>2</sup> or 延べ面積 ≥ 2,000 m <sup>2</sup> の建築物	B+ 以上
延べ面積 ≥ 10,000 m <sup>2</sup> （住宅は高さ 60mを超えるものに限る）※	A 以上

↳ ※大阪市建築物の環境配慮に関する条例において、平成 27 年 4月から（住宅については平成 27 年 10 月から）省エネ基準への適合を義務化した建築物

#### 2. 総合設計制度における環境配慮型容積ボーナス制度の住宅への拡充

**現行** 事務所や店舗等の計画で、CASBEE 大阪みらいに基づく建築物の環境性能効率（BEE）のランクがAもしくはSで一定の要件を満たす場合に、公開空地を設けることによる容積割増しと併せて、環境配慮による容積割増しを行うこととしている。（環境配慮型容積ボーナス制度）

**改正後** これまで対象外としていた住宅用途を環境配慮型容積ボーナス制度の適用対象とする。

ただし、今回の改正（1.）で CASBEE ランク A 以上の取得が要件となる建築物については、S ランクを取得した場合にのみ適用可とする。（事務所、店舗等も同様）

#### 【環境配慮型容積ボーナス制度】

##### ■環境配慮による容積割増し係数（E）

CASBEE ランク	環境配慮による割増し係数（E）
A	1.10（A以上の取得を義務付ける建築物を除く）
S	1.20

##### ■容積割増しの算定式

・一般型総合設計制度 + 環境配慮型容積ボーナス制度

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

住宅系の算定式に割増し係数を挿入

・市街地住宅総合設計制度 + 環境配慮型容積ボーナス制度

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + \frac{(S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1)}{\uparrow \text{公開空地による割増し}} \times \frac{\times (E)}{\uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

##### ・都心居住容積ボーナス制度 + 環境配慮型容積ボーナス制度

（2住、準住、近商）

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + \frac{(S/A - 0.1) \times K_i \times 3}{\uparrow \text{公開空地による割増し}} \times \frac{\times (E)}{\uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

（商業）

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + \frac{(S/A - 0.1) \times K_i \times 5}{\uparrow \text{公開空地による割増し}} \times \frac{\times (E)}{\uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

（都市再生型）商業

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + \frac{(S/A - 0.05) \times K_i \times 5}{\uparrow \text{公開空地による割増し}} \times \frac{\times (E)}{\uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

（都市再生型）準工業

$$V \leq A \times v \times \left\{ 1 + \frac{(S/A - 0.05) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1)}{\uparrow \text{公開空地による割増し}} \times \frac{\times (E)}{\uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

V：容積対象延べ面積      v：基準容積率  
 A：敷地面積      K<sub>i</sub>：基準容積率による割増係数  
 S：有効公開空地面積      K<sub>A</sub>：敷地条件による割増係数  
 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  
 ※割増し後の容積の限度は現行制度の範囲内による。

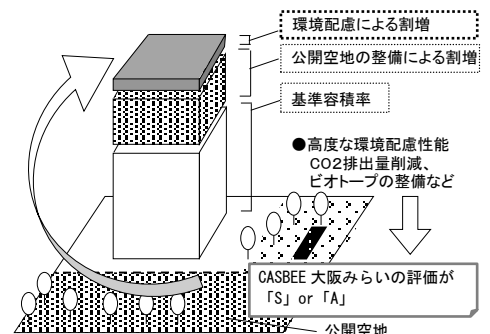


図1 環境配慮型容積ボーナス制度のイメージ

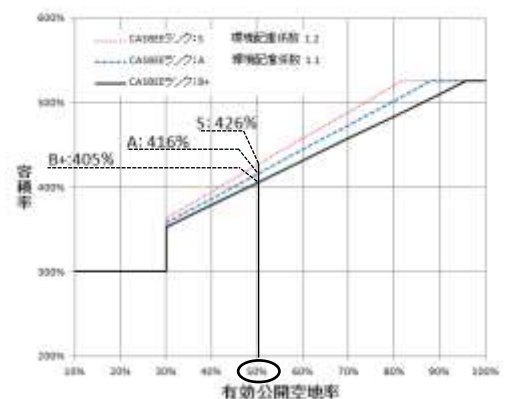


図2 市街地住宅総合設計制度での適用例

##### ■その他の主な要件（現行と同じ）

- ・CASBEE 大阪みらいの評価項目のうち「敷地内の室外環境 Q3」「敷地外の環境 LR3」共に 3.0 以上であること等

○改正・施行日

平成29年10月1日改正・施行