

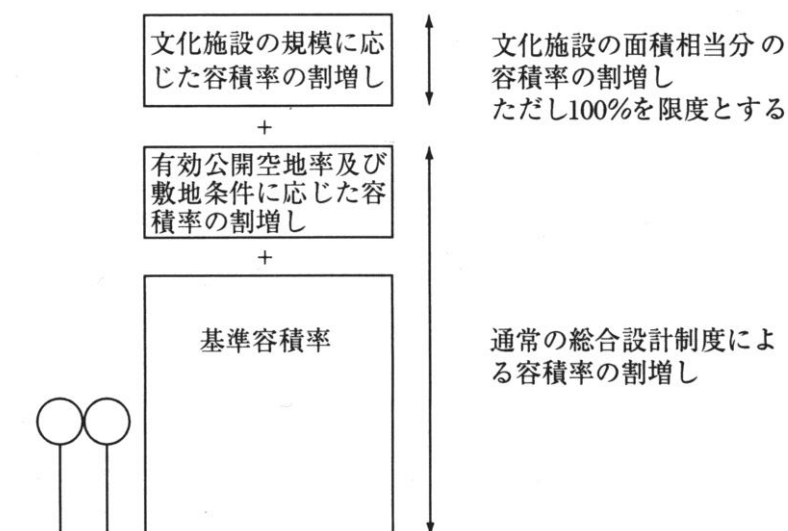
参考 4. 文化施設容積ボーナス制度の適用例

総合設計制度を適用した建築物に文化施設を併設する場合、一定条件（基準建ぺい率が100%の場合、公開空地率の下限は20%以上必要）を満たし、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物に対しては、有効公開空地率及び敷地条件に応じた容積の割増しに、文化施設の面積分（ただし、当該敷地面積の100%相当分を上限とする）を加えた容積の割増しを受けることができます。ただし、割増し後の容積率の上限は従来通りで、一般の総合設計制度と併用した場合は基準容積率に200%を加えたもの、都心居住容積ボーナス制度と併用した場合（住宅の比率が延べ面積の1/4以上の建築物の場合）は基準容積率に300%（ただし、住宅特化型の条件を満たした場合は基準容積率に400%）を加えたものとなります。

（例）商業地域、指定容積率600%の敷地で有効公開空地率30%確保の場合、有効公開空地率及び敷地条件に応じた割増し後の容積率は、一般の総合設計制度（KA=1の場合）では655%、都心居住容積ボーナス制度では875%となり、文化施設の併設による最高100%の割増し分を加えるとそれぞれ755%、975%となる。

ただし、上記のとおり割増し後の容積率の上限が定められているので、実現可能な容積率の最高限度はそれぞれ755%、900%（住宅特化型の条件を満たした場合は975%）となる。

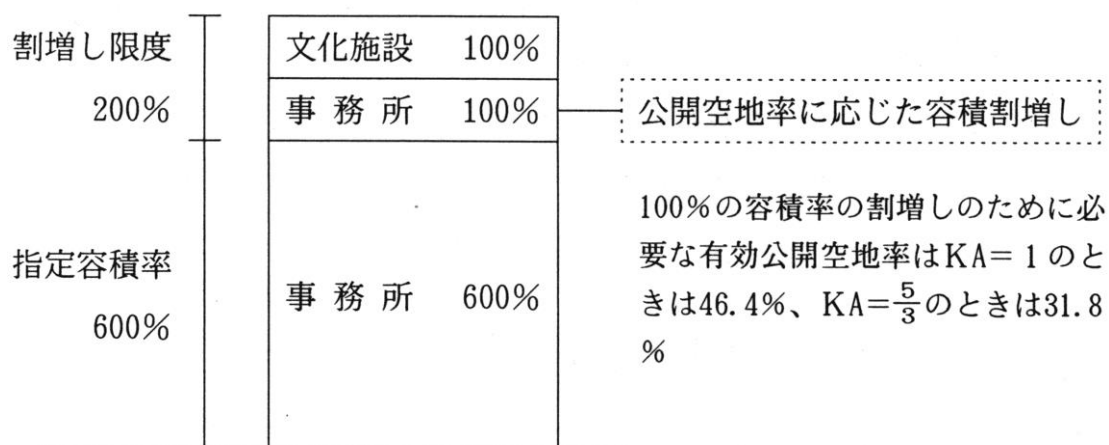
<容積割増しのモデル図>



◎ケーススタディ

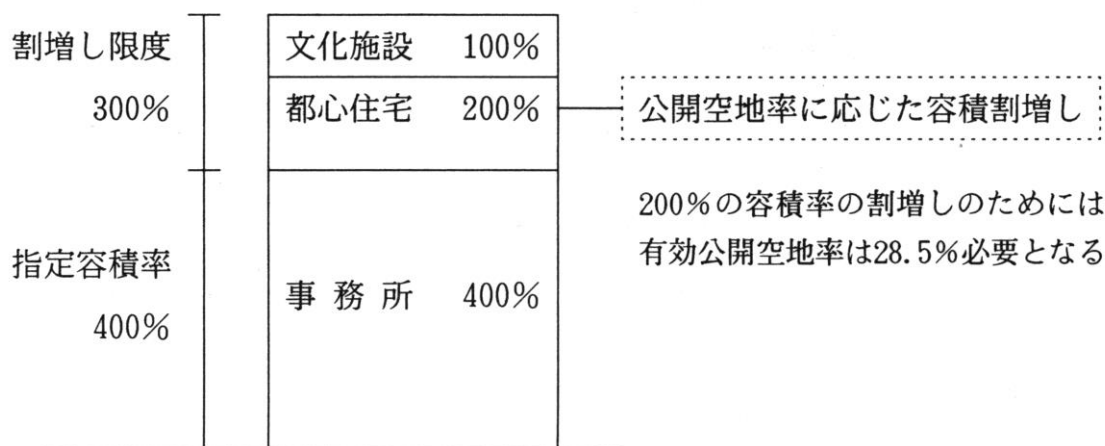
① 事務所ビル等に併設した場合（一般の総合設計制度と併用）

（例）商業地域、指定容積率600%の敷地で、文化施設を限度一杯の容積率100%分設置した場合の割増し



② 都心住宅を含むビルに併設した場合（都心居住容積ボーナス制度との併用）

（例）商業地域、指定容積率400%の敷地で、文化施設を限度一杯の容積率100%分設置した場合の割増し

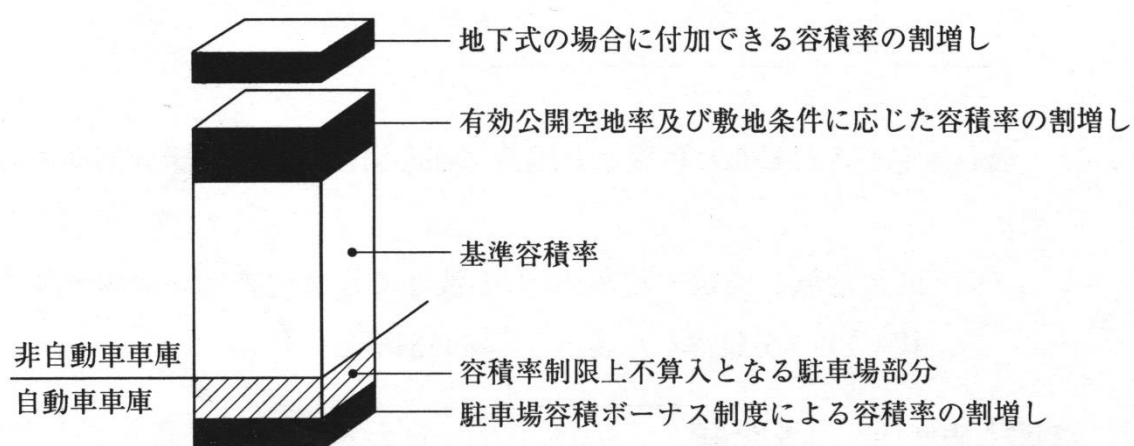


参考 5. 駐車場容積ボーナス制度（一般型）の適用例

（１）駐車場容積ボーナス制度（一般型）とは

都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模で時間貸し等により一般公共の用に供される自動車車庫（「公開駐車場」といいます。）を設置する建築物のうち、原則として駐車場整備地区内の商業地域において、総合設計制度を活用し、一定の条件を満たす建築物について、容積率の割増しを受けることができる制度です。

（容積率の割増しのモデル図）



適用区域・条件等

適用区域	・ 原則として駐車場整備地区内の商業地域
適用条件	・ 前面道路幅員 原則として 8 m 以上
自動車車庫の規模	・ 15 台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供すること
その他	・ 一定割合以上の公開空地を確保すること ・ 自動車車庫については将来にわたり適切に管理運営すること

※ここで示しているものは、駐車場容積ボーナス制度（一般型）に係る基本的な条件のみです。

駐車場整備地区は、大都市の中心部における道路交通の円滑化を図るため、路上駐車場の設置、路外駐車場の整備および大規模の建築物における駐車施設の附置を総合的に行うことにより都市の機能の維持および増進に寄与することを目的として、駐車場法によって、商業地域、近隣商業地域およびその周辺の地域内において自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定めることができるとされている。

（２）容積率割増しのシステム

建築基準法では、容積率制限に関して、建築物の延べ面積の５分の１を限度に、自動車車庫等の部分の床面積を除いて計算できることとなっています。

駐車場容積ボーナス制度（一般型）では、総合設計制度を適用した建築物のうち、建築物の延べ面積の５分の１（以下「容積率不算入部分」という。）を超える規模で、一般公共の用に供するなど一定の条件を満たす駐車場を設置するものは、有効公開空地率に応じた容積率の割増しに加えて、駐車場の容積率不算入部分を超える部分について、容積率の割増しを受けることができます。ただし、この割増しは有効公開空地率に応じた割増し容積率の２分の１相当分を上限とします。

また、駐車場の部分の床面積の合計の３分の２以上を地下に設けた場合で、騒音軽減や景観上の配慮をするなど、特に市街地環境の整備改善に資すると認められるもの（以下「地下式」という。）は、その程度に応じて駐車場の容積率不算入部分を超える部分の２倍相当分を限度に、容積率の割増しを受けることができます。ただし、この割増しは有効公開空地率及び敷地条件に応じた割増し容積率相当分を上限とします。

なお、割増し後の容積率（容積率制限対象部分）の上限は従来どおりで、一般の総合設計制度と併用した場合は基準容積率に200%を加えたもの、都心居住容積ボーナス制度等の共同住宅を含む総合設計制度と併用した場合は基準容積率に300%（住宅特化型の条件を満たしたものは400%）を加えたものとなります。

◎本制度による容積率の最高限度の算定例（商業地域、事務所ビル）

容積率対象部分

有効公開空地率 基準容積率		20%	30%	40%	割増後の容 積率の上限
400%	一 般	421%	443%	465%	600%
	非地下式	432	465	497	
	地 下 式	443	486	530	
500%	一 般	525	550	575	700%
	非地下式	537	575	612	
	地 下 式	550	600	650	
600%	一 般	627	655	682	800%
	非地下式	641	682	723	
	地 下 式	655	710	765	
800%	一 般	830	860	890	1,000%
	非地下式	845	890	935	
	地 下 式	860	920	980	

※ 一 般：一般の総合設計制度（KA＝1の場合）を適用した場合

非地下式：地下式以外のもの

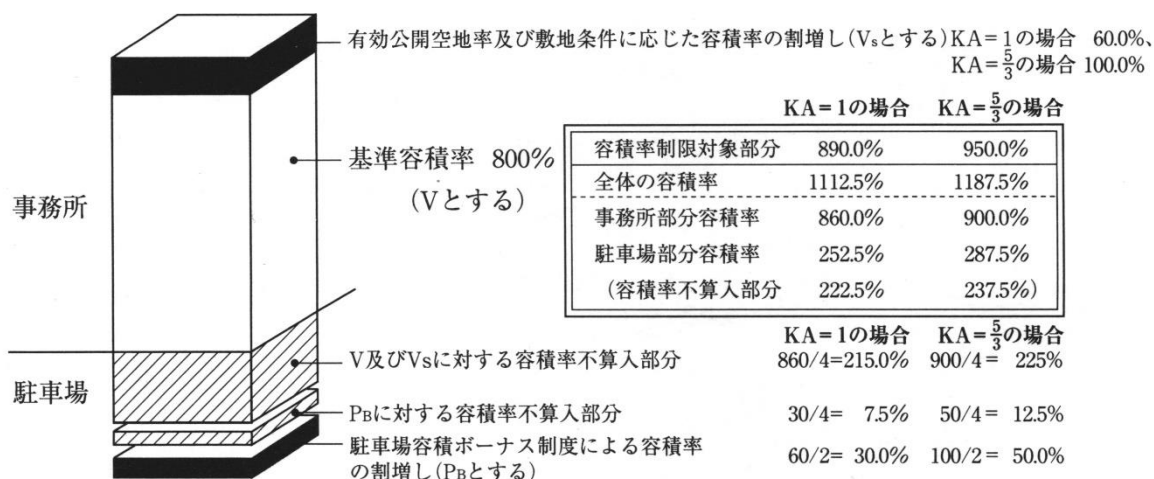
地 下 式：駐車場の床面積の合計の3分の2以上を地下に設けたもので

特に市街地環境の整備改善に資すると認められるもの

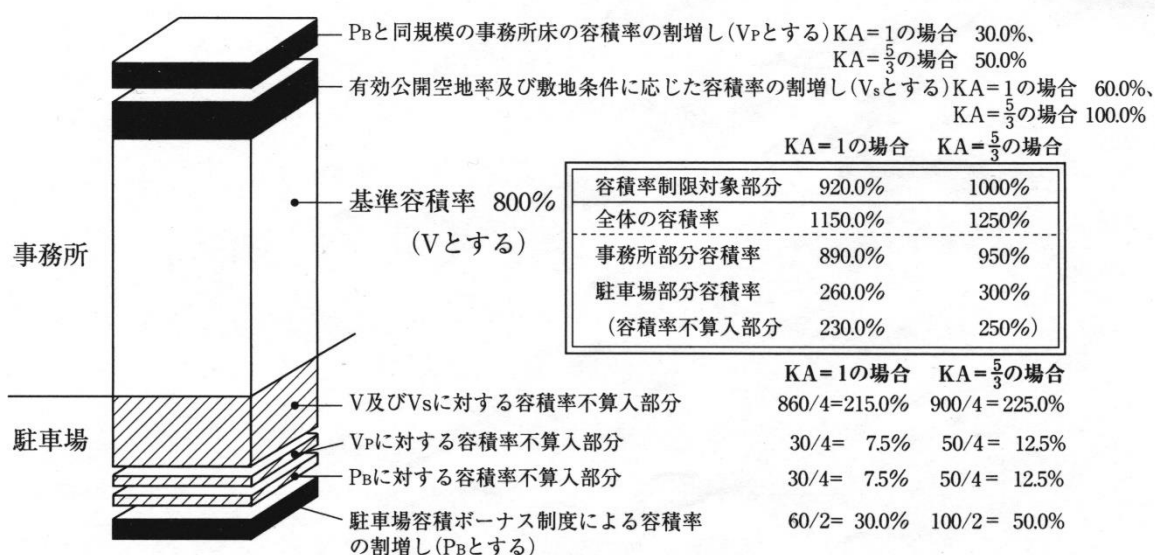
◎ ケーススタディ

商業地域、指定容積率800%の地域の事務所ビル等で有効公開空地率30%の場合

① 非地下式の場合

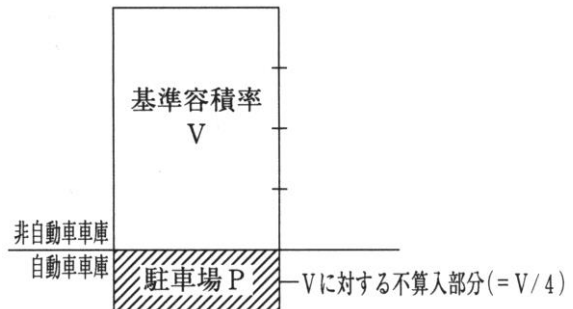
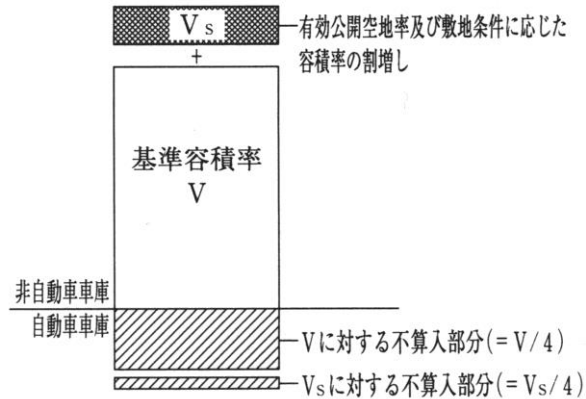
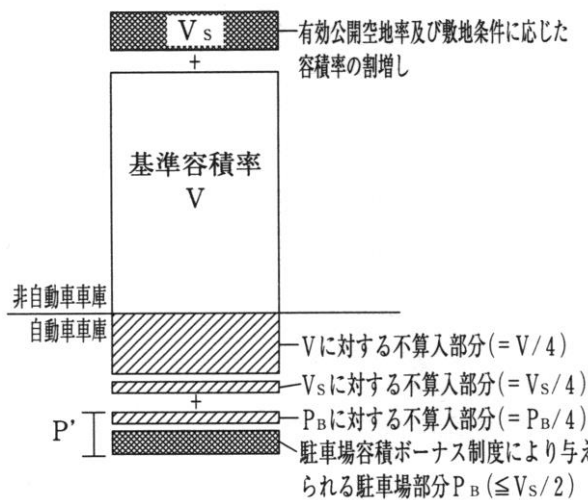
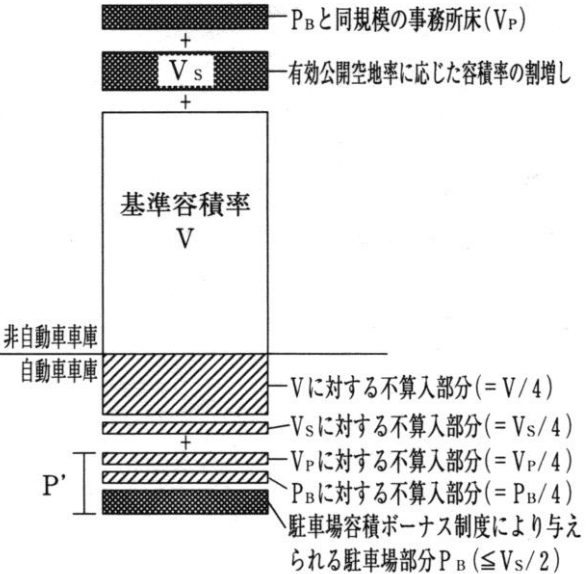


② 地下式の場合



※斜線部分は容積率制限不算入部分

(3) 一般の建築計画（通常の計画、一般の総合設計制度）と駐車場容積ボーナス制度（一般型）を適用した場合の比較

①通常の建築計画（一般的な場合）  基準容積率 V 非自動車車庫 自動車車庫 駐車場P Vに対する不算入部分(=V/4)	②総合設計制度を適用した場合（一般の総合設計）  Vs 有効公開空地率及び敷地条件に応じた容積率の割増し 基準容積率 V 非自動車車庫 自動車車庫 Vに対する不算入部分(=V/4) Vsに対する不算入部分(=Vs/4)	③駐車場容積ボーナス制度（非地下式の場合）  Vs 有効公開空地率及び敷地条件に応じた容積率の割増し 基準容積率 V 非自動車車庫 自動車車庫 Vに対する不算入部分(=V/4) Vsに対する不算入部分(=Vs/4) P'に対する不算入部分(=P'/5) 駐車場容積ボーナス制度により与えられる駐車場部分P_B(≤Vs/2)	④駐車場容積ボーナス制度（地下式の場合）  P_Bと同規模の事務所床(V_P) Vs 有効公開空地率に応じた容積率の割増し 基準容積率 V 非自動車車庫 自動車車庫 Vに対する不算入部分(=V/4) Vsに対する不算入部分(=Vs/4) V_Pに対する不算入部分(=V_P/4) P_Bに対する不算入部分(=P_B/4) 駐車場容積ボーナス制度により与えられる駐車場部分P_B(≤Vs/2)
通常の建築計画を立てる場合、自動車車庫等で容積率不算入となる部分は、延べ面積の5分の1を限度としているので、この場合駐車場の面積相当分の容積率をPとすると $P \leq 1/5 \times (V + P)$ であれば、Pについては容積率制限上は不算入になる。 これを計算すると $P \leq V/4$ の場合、Pは容積率に入れなくてよいことになる。 (例)指定容積率800%の敷地で一般床を800%分作った場合 $800/4 = 200$ すなわち200%分の駐車場が容積率制限の適用に当たって不算入とすることができる。 《容積対象800%、駐車場の不算入部分200%》	総合設計制度を適用した場合は、有効公開空地率に応じた容積率の割増し(V_sとする)を受けることができるが、この場合も自動車車庫等の部分については延べ面積の5分の1を限度に容積率制限上不算入とできる。 この場合、延べ面積の5分の1に相当する容積率($V/4 + V_s/4$)の部分が不算入になる。 (例)商業地域、指定容積率800%、有効公開空地率30%、敷地条件による割増係数KA=1の事務所ビルの場合 V_s=60%、V=800%→事務所部分860% ($V/4 + V_s/4$)=215%→不算入部分の駐車場 《容積対象860%、駐車場の不算入部分215%》	②の場合の不算入となる部分を超えて、さらにP'分の駐車場を作った場合、P'/5は不算入部分となり、$P' \times 4/5$については容積率制限上算入されることとなる。「駐車場容積率ボーナス制度」を適用すれば、非地下式の場合、延べ面積の5分の1を超える駐車場部分、すなわち$P' \times 4/5$分について容積ボーナス(P_Bとする)が与えられる。ただし、割増しの限度が定められており、$P_B \leq V_s/2$が限界となる。 ($P' \leq V_s \times 5/8$ となる) (例)商業地域、指定容積率800%、有効公開空地率30%、敷地条件によると割増係数KA=1の事務所ビルの場合 V_s=60%、V=800%→事務所部分860% P_B=30%(=V_s/2)→容積対象部分の駐車場 ($V_s + V + P_B$)/4=222.5%→不算入部分の駐車場 《容積対象890%、駐車場の不算入部分222.5%》 ②の場合に比べ、駐車部分は37.5%増える	②の場合の不算入となる部分を超えて、さらにP'分の駐車場を地下式で作った場合、本制度を適用すれば、P'のうち容積対象部分をP_B(延べ面積の5分の1を超える部分)とすると、P_B及びP_Bと同規模の事務所床等(V_P)が容積ボーナスとして与えられる。またP'のうち容積率不算入部分は(P_B+V_P)/4となる。このとき、$P' = P_B + (P_B + V_P)/4$、$P_B = V_P$となるので、$P_B = P' \times 2/3$という関係になる。また、割増しの上限は(P_B+V_P)≤V_sとなる。 (例)商業地域、指定容積率800%、有効公開空地率30%、敷地条件による割増係数KA=1の事務所ビルの場合 V_P=30%、V_s=60%、V=800%→事務所部分890%、P_B=30%(=V_s/2)→容積対象部分の駐車場 ($V_P + V_s + V + P_B$)/4=230%→不算入部分の駐車場 《容積対象920%、駐車場の不算入部分230%》 ②の場合に比べ、駐車部分は45%増える

※斜線部分は容積率不算入部分、網かけ部分は容積率の割増し部分(容積対象)

《用語の定義》この表では、説明文を簡略化するために、次のように定義する。 ◎容積率不算入 建築基準法では、容積率制限の適用に当たっては、自動車車庫等は延べ面積の5分の1を限度にこの部分の床面積を算入しないこととなっている。ここでは容積率不算入または不算入という ◎容積対象 建築物の延べ面積から不算入部分の面積を引いたものが容積率制限の対象となる。この部分又はこれに相当する容積率のことを容積対象(部分)という	《記号の説明》 V : 基準容積率 V_s: 総合設計制度を適用した際、有効公開空地率及び敷地条件に応じて与えられる容積率の割増し P_B: 駐車場容積ボーナス制度により与えられる駐車場部分の容積率の割増し(容積対象) V_P: 駐車場容積ボーナス制限を適用するもので、地下式の場合に与えられる容積率の割増し(容積対象、P_Bと同規模)
--	---

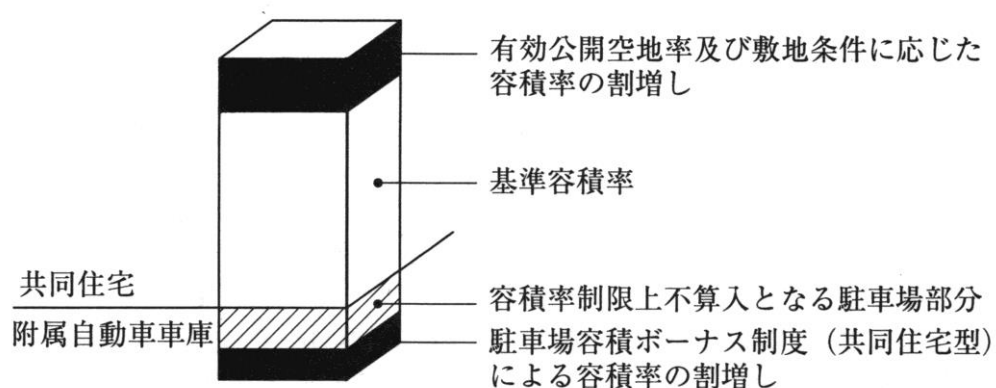
参考 6. 駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）の適用例

（１）駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）とは

都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、敷地内の空地が居住者のコミュニティの場として活用されるよう、敷地内に一定の公開空地を確保し、住宅戸数以上の附属自動車車庫を敷地内に設ける場合に、容積不算入部分（延べ面積の $1/5$ ）を超える地下式の自動車車庫部分について容積割増しを受けられる制度です。

なお、地下式と併せて地上部分に自動車車庫を設ける場合には、地上部分の自動車車庫はできるだけ一箇所に集約化し外部から見えにくくするなど、空地の確保と景観上の配慮を行うことが条件となります。

（容積率の割増しのモデル図）



（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、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

駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）		容積不算入となる部分を超えて、さらに P' 分の駐車場を地下式でつくった場合、P' /5 は不算入部分となり、P' × 4/5 については容積率制限に算入されることとなる。「駐車場容積ボーナス制度」を適用すれば、地下部分に設けられる P' × 4/5 について容積ボーナス (PB とする) が与えられる。 (例) 都心商業地域、指定容積率400%、有効公開空地率30%の共同住宅の場合 $V_s = 216\%$ $V = 400 \rightarrow$ 住宅部分616% $(V_s + V) / 4 = 154\% \rightarrow$ 駐車場にかかる容積不算入部分 戸当たり住宅面積を60㎡、戸当たり駐車場面積（駐車場設置率100%）を20㎡と仮定すると駐車場部分に必要な容積率は $616\% \times 20 / 60 = 205.3\%$ $(205.3\% - 154\%) = 51.3\%$ が容積対象となる。このため、地下部分に $51.3\% \times 4/5 = 41.04\%$ の駐車場をさらに設けると、41.04% が駐車場容積ボーナス制度の対象 (PB) となり、割増し後容積率は $V + V_s + P_B = 657.4\%$ で容積率の限度（700%）の範囲内に収まる。
---------------------------	--	--

V : 基準容積率

Vs : 有効公開空地率に応じた住宅部分の容積割増し

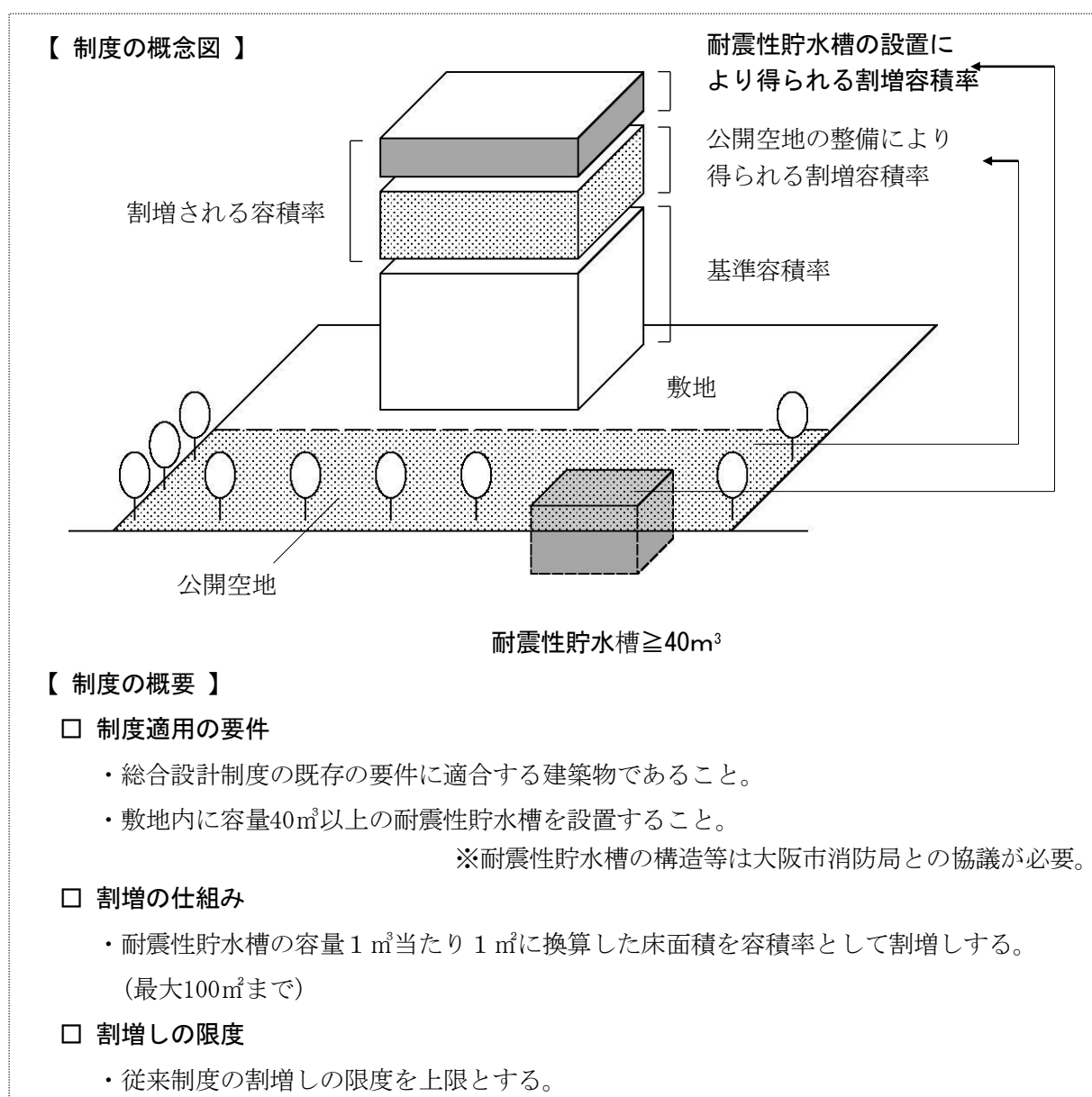
PB : 駐車場容積ボーナス制度による駐車場部分の（地下部分に限る）の容積割増し

参考 7. 耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度の適用例

総合設計制度の適用を受ける建築物で、耐震性貯水槽を設置する場合、一定条件を満たし、市街地環境の整備改善に資すると認められる建築物については、一般的な公開空地の整備により得られる割増容積率に加えて、設置される耐震性貯水槽の容量1立方メートル当たり1平方メートルに換算した床面積（100平方メートルを限度）を容積率として割増します。

ただし、割増し後の容積率の上限は従来どおりで、一般の総合設計制度と併用した場合は、基準容積率に1.5を乗じたものと当該容積率に10分の20を加えたもののいずれか小さいものを限度とします。

例えば、容量100立方メートルの耐震性貯水槽を設置する場合、公開空地の整備による容積率の割増しに加えて、さらに100平方メートルの床面積の割増しを受けることができます。



参考 8. にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度の適用例

[制度の概要]

□ 対象地域

- ・ 用途地域が商業地域に指定されている区域（約 3580ha）とする。
また、そのうち、都市再生緊急整備地域及び船場地区（合計約 586ha）を特定区域とする。

□ 対象建築物の要件

- ・ 敷地面積が 2000 m²以上（特定区域 1000 m²以上）であること。
- ・ 幅員 8m 以上の道路に接道すること。

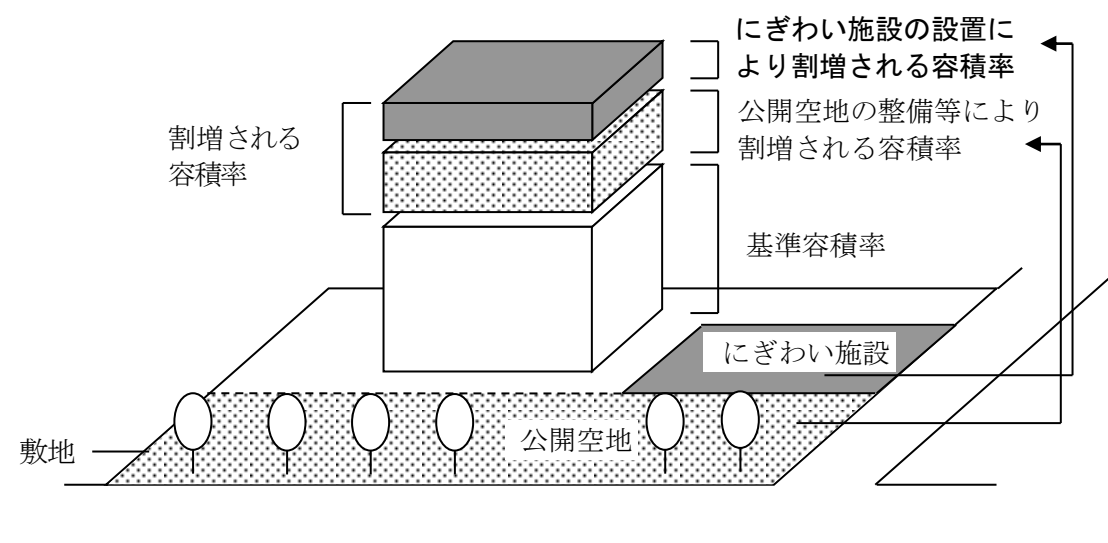
□ にぎわい施設について

- ・ 飲食又は憩いのために供するテーブル・いすが設置されるオープンカフェなど、にぎわいの創出に寄与する屋外の広場を「にぎわい施設」とする。
- ・ ただし、8m以上の道路に面し、道路に対して開放的である部分に限る。
- ・ 最低規模を 20 m²とする。
- ・ また、適正な管理が行なわれるものとする。

□ 割増の仕組み

- ・ 公開空地の整備等により割増される容積率に加え、「にぎわい施設」の面積に応じて容積率を割増する。
- ・ 例えば、指定容積率 600%の商業地域で、前面道路幅員が 12m である 2000 m²の敷地において、100 m²のにぎわい施設を設ける事務所ビルを建築する場合には、通常の実設計制度による容積割増しに加えて、にぎわい施設の約 1.3 倍の 130 m²、特定区域では約 2 倍の 200 m²の床面積が割増される。（ただし、敷地条件や建物用途等により割増される床面積が異なる。）

□ 制度の概要図



参考 9. 子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の適用例

〔制度の概要〕

□ 適用要件

- ・ 大阪市子育て安心マンションの認定を受けること。

□ 容積割増の対象となる子育て支援施設

- ・ 一定規模以上のキッズルーム及び児童遊園。

□ キッズルーム及び児童遊園の規模等

- ・ キッズルームの規模は以下のとおりとする。

住 戸 数 (戸)	キッズルーム (㎡)
50 未満	25 以上
50 以上	$25 + (\text{住戸数} - 50) \times 1 / 6$ 以上

- ・ キッズルームは他の用途との兼用は行わないこと。
- ・ 児童遊園の規模は敷地面積の 3%以上とする。
児童遊園は広場状としてひとまとまりのものとし、できる限り整形とすること。また、地表面は土舗装などで覆われていること。児童遊園への日影の影響についても配慮することとし、地盤面において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、終日日影となる部分を生じさせないこと。
- ・ キッズルーム及び児童遊園は将来にわたり適正に維持管理すること。

□ 容積割増の仕組み

歩道などの公開空地により割増される容積率に加え、以下に掲げる容積率の割増を行う。

- ・ キッズルームの床面積相当分
- ・ 児童遊園の面積を 1 ㎡当たり、0.5 ㎡（評価係数 0.5）に換算して、歩道や広場などの公開空地による割増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される容積率

《モデル例》

市街地住宅総合設計制度を適用

指定容積率 300%

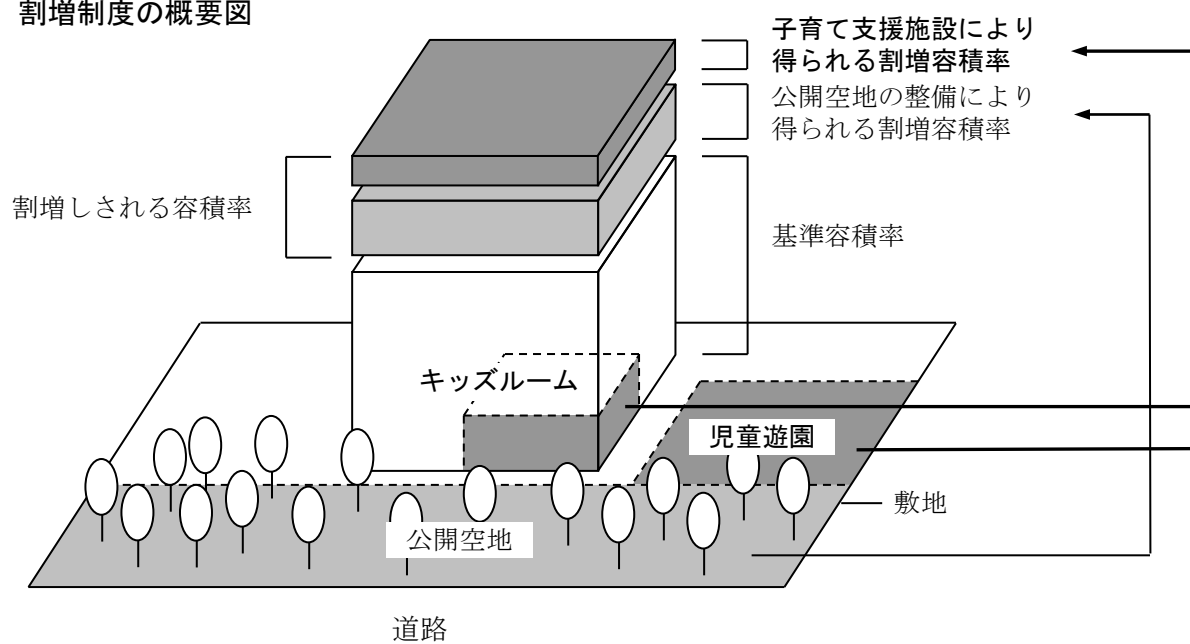
敷地面積 2000 ㎡ の共同住宅 の場合

公開空地の整備による容積割増に加えて、

- ・ 40 ㎡のキッズルームを設けることにより 40 ㎡
 - ・ 100 ㎡の児童遊園を設けることにより約 130 ㎡（容積割増の計算式による）
- 合計で約 170 ㎡の床面積が割増されます。

ただし、適用する総合設計制度の種類によって割増される床面積が異なります。

□ 割増制度の概要図



参考 10. 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適用例

【制度の概要】

□ 適用要件

- ・「CASBEE 大阪みらい」に基づく建築物の環境性能効率（B E E）のランキングが「A」もしくは「S」であること。ただし、延べ面積が 1 万㎡を超える場合等、総合設計制度適用の基本要件として「A」とする必要があるものは、「S」である場合にのみ適用可能。
- ・「CASBEE 大阪みらい」の評価項目のうち、「敷地内の室外環境（Q 3）」の数値が 3.0 以上、かつ「敷地外の環境（L R 3）」の数値が 3.0 以上であること。
- ・「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）したものであること。

□ 容積割増の仕組み

【容積割増し計算式】

◆一般型総合設計制度と併用する場合

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

V：容積率対象延べ面積

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

E：環境配慮による係数

「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（A以上の取得を義務付ける建築物を除く）
「S」の場合	1.20

◆市街地住宅総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times E \}$$

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

◆都心居住容積ボーナス制度と併用する場合

ア. 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）

$$V \leq A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 3 \times E \}$$

イ. 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）

$$V \leq A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 5 \times E \}$$

ウ. 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）

i) 商業地域

$$V \leq A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times 5 \times E \}$$

ii) 準工業地域

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times E\}$$

◆マンション建替型総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5 \times E\}$$

【割増し容積率の限度】

割増し後の容積の限度は併用する制度による。

《モデル例》：一般の総合設計制度＋環境配慮型総合設計制度

指定容積率：400%

敷地面積：3,000㎡

K_A：1

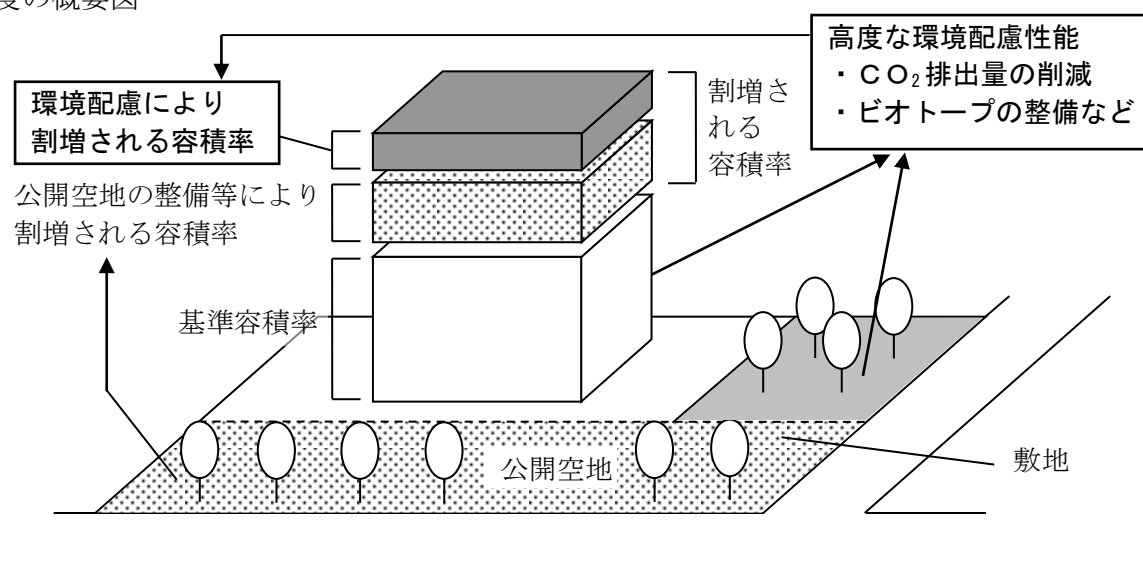
有効公開空地率：50% の事務所ビルの場合

CASBEE評価が「B+」の割増し床面積と比較して、

「A」の場合は、約120㎡

「S」の場合は、約270㎡の床面積が加算されます。

□ 制度の概要図



参考 11. テレワーク施設容積ボーナス制度の適用例

【制度の概要】

□ 適用要件

- ・ 総合設計制度の適用を受ける共同住宅に、多様な働き方・住まい方を支えるテレワーク施設を設ける場合に容積割増を行う。

※テレワーク施設：主として当該共同住宅に居住する者がテレワークのために共同で利用する施設

□ テレワーク施設について

① テレワーク施設の形態等

- ・ 事務作業用の什器を設置すると共に、プライバシー確保等のための仕切りを設けるなど、執務空間としてふさわしい設えとすること。
- ・ テレワーク施設部分は、その他の部分との間に間仕壁等を設けるなど範囲が明確であること。
- ・ Wi-Fi 等のインターネット環境を整備すること。
- ・ 換気設備を適切に設けること。
- ・ ゲームや漫画などの娯楽性が高いものの設置及び持ち込みを禁止すること。
- ・ 利用時間は 8 時から 22 時の間で適切に設定すること。

② 管理運営

- ・ 将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

□ 容積割増の仕組み

- ・ 歩道などの公開空地により割増される容積率に加え、テレワーク施設床面積相当分の容積率を住戸数×1.5 平方メートルを限度として割増を行う。
- ・ 例えば、100 平方メートルのテレワーク施設を設置する場合、公開空地の整備による容積率の割増に加えて、さらに 100 平方メートルの床面積相当分の容積率割増を受けることができる。

□ 割増容積率の限度

- ・ 併用する総合設計制度の割増の限度を上限とする。

□ 制度の概要図

