

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準

制 定 昭 和 54 年 4 月 1 日

最近改正 令 和 3 年 4 月 1 日

大阪市総合設計許可取扱要綱の実施に関して、必要な基準を次のように定める。

第1 計画の基本要件

本市において、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 52 条第1項から第 7項まで及び第9項の規定による容積率及び法第 56 条の規定による高さ制限に係る法第 59 条の2 第1項の許可を受けることができる建築計画並びに法第 52 条第1項から第7項まで及び第9項の規定による容積率制限に係るマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替え法」という。)第 105 条第 1 項の許可を受けることができる建築計画は、第2に 規定する公開空地を敷地内に確保し、次に掲げる基本要件を満たすものとする。

1. 敷地の条件

(1) 敷地の規模と形状

① 敷地面積の規模

敷地面積の規模は、次の表に掲げる数値以上であること。

(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「法施行令」という。)第 136 条第3項、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令(平成 14 年政令第 367 号。以下「マンション建替え法施行令」という。)第 27 条、大阪市建築基準法施行細則第 15 条の4)

制 度 名	用 途 地 域	敷地面積の規模 (単位 平方メートル)
一般の総合設計制度 市街地住宅総合設計制度	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 (以下「住居系地域」という。) 近隣商業地域又は商業地域	500
	準工業地域	1,000
	工業地域又は工業専用地域	2,000

都心居住容積ボーナス制度(第2種住居地域、準住居地域又は近隣商業地域)		1,000
都心居住容積ボーナス制度(商業地域)		500
都心居住容積ボーナス制度 (都市再生型)	商業地域	1,000
	準工業地域	2,000
文化施設容積ボーナス制度		1,000
医療・福祉施設容積ボーナス制度		※1
駐車場容積ボーナス制度(一般型)		※1
駐車場容積ボーナス制度(共同住宅型)		※1
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度		※1
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度		2,000※2
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度		※1
テレワーク施設容積ボーナス制度		※1
環境配慮型容積ボーナス制度		※1
マンション建替型総合設計制度	住居系地域、準工業地域	500
	近隣商業地域、商業地域	300

※1 併用する制度(一般の総合設計制度、市街地住宅総合設計制度又は都心居住容積ボーナス制度)に掲げる規定に準じる。

※2 特定区域(図3)にあつては、1,000平方メートル以上。

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域によるものとする。

② 敷地の集約及び整形化

建築敷地は共同化等により集約を図り、できる限り整形のものとする。

(2) 空地率の下限

マンション建替型総合設計制度を適用する場合を除き、敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合(以下「空地率」という。)は、次の数値以上であること。(法施行令第136条第1項・第2項)

① 容積割増しを受ける場合

1.2 - C

C: 法第 53 条の規定による建築物の建ぺい率の限度(法第 53 条第1項第2号の規定により建築物の建ぺい率の限度が 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ぺい率の限度を 10 分の6として算出した建築物の建ぺい率の限度)とする。以下同じ。

② 法第 56 条による高さ制限のみの緩和の場合

1.15-C

(3)道 路

建築物の敷地は、幅員が次の表に掲げる数値以上である道路(当該道路は、その幅員以上の幅員を有する道路まで通り抜けているものであること。以下「規定道路」という。)に接道すること。

ただし、建築物の敷地が接する道路(法第 42 条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道路を除く。)が計画道路(法第 42 条第1項第4号に該当するものを除くものとする。以下同じ。)若しくは法第 68 条の7第1項の規定により指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にある場合、又は敷地周辺の道路の状況等を勘案し、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、マンション建替型総合設計制度においては、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、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、幅員を、道路に沿って設けられた第2の1.(2)①に定める歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするができる。

また、敷地が規定道路に接する部分の長さの和は、原則として敷地の外周の長さの6分の1以上であること。

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合(同一の制度を適用する場合に限る。)は、原則として敷地の過半が属する用途地域により規定を適用するものとする。

法第 56 条の規定による高さ制限の緩和のみを適用する場合は、一般の総合設計制度における規定を適用するものとする。ただし、市街地住宅総合設計制度の適用条件を満たす場合は、同制度の規定を適用することができる。

制 度 名	用 途 地 域	幅 員
一般の総合設計制度	住居系地域又は準工業地域	6メートル
	近隣商業地域、商業地域、工業地域 又は工業専用地域	8メートル
市街地住宅総合設計制度	住居系地域	5メートル
	近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	6メートル
都心居住容積ボーナス制度(第2種住居地域、準住居地域又は近隣商業地域)		10メートル
都心居住容積ボーナス制度(商業地域)		6メートル

都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)		6メートル
文化施設容積ボーナス制度		8メートル
医療・福祉施設容積ボーナス制度		※1
駐車場容積ボーナス制度(一般型)		8メートル
駐車場容積ボーナス制度(共同住宅型)		※1
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度		※1
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度		8メートル
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度		※1
テレワーク施設容積ボーナス制度		※1
環境配慮型容積ボーナス制度		※1
マンション建替型総合設計制度	住居系地域	5メートル
	近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	6メートル

※1 併用する制度(一般の総合設計制度、市街地住宅総合設計制度又は都心居住容積ボーナス制度)に掲げる規定に準じる。

また、各制度にある住宅特化型の建築物を計画する場合においては、その場合における道路の規定に適合すること。ただし、幅員 15 メートル以上の規定道路に接道している場合については、敷地周辺のその他の道路の状況等を勘案し、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。

(4) 工業系地域における共同住宅

工業地域内の共同住宅については、総合設計制度を適用しないものとする。

また、準工業地域における共同住宅の総合設計制度の適用に当たっては、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向を勘案し、総合的に判断するものとする。

(5) 敷地内に計画道路等を含む場合

敷地内に計画道路又は予定道路が含まれる場合の本基準の適用に当たっては、計画道路又は予定道路の部分を除外しても全て適合するものとしなければならない。

2. 配置計画

配置計画については、次に掲げる各規定に従うとともに、敷地に近接する土地の利用状況等に応じた配慮を行うこと。

(1) 歩道の整備

歩道のない前面道路には、その接する部分の全てにわたって幅員 2.5 メートル以上(敷地面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション建替型総合設計制度において、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、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、1.5メートル以上)の歩道を設け、柱類(関電柱、NTT 柱、道路標識及び道路照明等)は原則として敷地内に移設すること。ただし、敷地周辺の状況等を勘案し、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

また、歩道がある前面道路についても、前面道路の歩道幅員が 2.5 メートル未満の場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて 2.5 メートル以上(敷地面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション建替型総合設計制度において、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと市長が認める場合は、1.5メートル以上)の幅員を確保すること。

また、敷地内歩道の整備については、認定道路における歩道の基準に準じること。

(2) 建築物等の後退

建築物及び機械式自動車車庫の各部分から敷地境界線(敷地内に歩道がある場合は歩道)までの水平距離は、当該部分の高さ(メートル)の平方根の2分の1以上とすること。また、共同住宅のバルコニーが隣地に面する場合は、バルコニーの先端から隣地境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上、かつ、5メートル以上とすること。

ただし、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等を勘案したうえで、隣地境界線からの後退は当該部分の高さの平方根の4分の1以上(共同住宅のバルコニーについては、当該部分の高さの平方根の4分の1以上、かつ、5メートル以上)、道路境界線及び歩道からの後退については当該部分の高さの平方根の4分の1未満とすることができる。

(3) 緑 化

公開空地内には、その実面積の 20%以上の緑化を施すこと。

公開空地内の緑化を行うにあたっては、歩行者が日常自由に通行又は利用することを妨げない公開性が高い配置計画とするとともに、高木、中木、低木等を適切に配置し、緑豊かで環境にやさしく良好な市街地環境の整備改善に寄与する公開空地となるように努めること。その際、原則として、公開空地内の緑化面積 1 平方メートル当たり 0.05 本以上の高木を植樹すること。

また、敷地内歩道には、適切な間隔(原則として5メートル)で高木を植樹すること。ただし、敷地内歩道(幅員が3メートル未満のものに限る。)に沿って、適切な間隔(原則として5メートル)で高木を植樹する場合、マンション建替型総合設計制度を適用し、道路内の歩道と合わせた幅員が 2.5 メ

ートル未満となる場合又は敷地周辺の状況等を勘案し、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

その他、敷地内には、緑化をできる限り施すこと。また、屋上についても緑化に努めること。

(4) ゴミ収集スペース

周辺の道路交通の障害とならないように、原則としてゴミ収集は敷地内で行うこと。

(5) 日影の検討

法第 56 条の2及び大阪市建築基準法施行条例(平成 12 年大阪市条例第 62 号)第5条の2の規定によるほか、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、原則として敷地外に終日日影となる部分を生じさせてはならない。

なお、前記の規定の適用がない場合においても、周辺への日影の影響について配慮すること。

3. 所要施設

(1) 駐車施設

- ① 駐車台数については、建築物における駐車施設の附置等に関する条例(昭和 39 年大阪市条例第 93 号)に基づく附置義務台数を確保すること。

また、共同住宅の駐車施設については、原則として敷地内に「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」(平成 3 年 4 月 1 日制定)に基づく台数を確保すること。ただし、利用状況の変化等により維持管理上やむを得ないと、市長が認める場合はこの限りでない。

- ② 多段式機械駐車施設は、安全管理及び景観について配慮されたものとする。
- ③ 駐車施設の構造については、建築物における駐車施設の附置等に関する条例第8条及び建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則(平成 20 年大阪市規則第 111 号)第4条から第6条の規定を準用し、自動車が安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとする。
- ④ 駐車施設の出入口は、原則として規定道路に設けること。
- ⑤ 自動車の動線は歩行者及び自転車の動線と分離すること。

(2) 駐輪施設等

- ① 自転車置場・単車(原動機付自転車及び自動二輪車をいう。以下同じ。)置場の確保

建築物用途に応じた適切な規模の自転車置場・単車置場を確保すること。また、共同住宅においては次の表に定める台数分を確保すること。ただし、利用状況の変化等により維持管理上やむを得ないと、市長が認める場合はこの限りでない。

自転車置場	1戸当たり2台以上。一戸当たり2台として算定される自転車台数のうち30%以上の台数分は平置き式とし、2段式ラック、スライドラック等の特殊な装置(機械式)を用いないこと。
単車置場	住戸数の20%以上。

② 設置位置

原則として1階部分で確保すること。やむを得ず1階以外に設ける場合は、低層階又は地階にまとめて確保すること。また、1階以外の階に設ける場合は交通量を算定した上で必要なエレベーター等の設備を原則として自転車専用、単車専用で設けること。ただし、自動二輪車については1階部分で確保すること。

③ 単車置場の動線

単車の動線は歩行者及び自転車の動線と分離すること。また、出入り口については、駐車施設の出入り口と兼用すること。ただし、交通上、安全上支障が無いと市長が認める場合で単車専用の出入り口を設ける場合についてはこの限りでない。

④ 駐輪施設等の構造

自転車及び原動機付自転車については「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」(平成22年大阪市条例第4号)第12条及び「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例施行規則」(平成22年大阪市規則第20号)第5条の規定、自動二輪車については「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」第8条及び「建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則」(平成20年大阪市規則第111号)第4条から第6条までの規定を準用し、自転車及び単車が安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとする。

4. 住宅の整備水準

(1) 住戸規模等

住戸専用面積は、次の表に掲げる数値以上であること。ただし、マンション建替型総合設計制度を適用する場合又は、良好な市街地住宅の供給を促進する上で公益上やむを得ないと市長が認める場合はこの限りでない。なお、異なる制度を適用する場合は、原則として敷地の過半が適用される制度により規定を適用するものとする。また、法第56条による高さ制限の緩和のみを適用する場合は、敷地の属する区域に適用される制度により規定を適用するものとする。

	都心居住容積ボーナス制度 (都市再生型)	都心居住容積ボーナス制度 (都市再生型以外)	その他
--	-------------------------	---------------------------	-----

分 譲	55 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 60 平方メートル以上の場合には一部の住戸を 55 平方メートル未満とすることができる。	55 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 65 平方メートル以上の場合には一部の住戸を 55 平方メートル未満とすることができる。	60 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 70 平方メートル以上の場合には一部の住戸を 60 平方メートル未満とすることができる。
賃 貸	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 55 平方メートル以上の場合には一部の住戸を 50 平方メートル未満とすることができる。	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 60 平方メートル以上の場合には一部の住戸を 50 平方メートル未満とすることができる。	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 65 平方メートル以上の場合には一部の住戸 50 平方メートル未満とすることができる。

なお、ただし書きを適用する場合で、住戸専用面積の基準を下回る住戸は全住戸数の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）までとし、ただし書きを適用した場合においても、住戸専用面積の下限は 40 平方メートル（1室は居室）とすること。

また、納戸部屋（無窓居室）は、原則として設けないこと。

(2) 住戸内のバリアフリー化

高齢者、身体障がい者が円滑に利用できるように、住戸内の廊下と居室の段差をなくすとともに、玄関や浴室との段差も少なくすること。

(3) 廊下、階段等

- ① 共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものとし、扉（パイプスペースの扉など、メンテナンスの際にのみ開閉させるものを除く。）の開閉時の有効幅員は、1.2メートル以上とすること。
- ② 屋外避難階段は、回り階段やらせん階段としないこと。

(4) 集会施設の確保

住戸数に応じた適切な規模の集会施設（総戸数×0.5平方メートル以上）を確保すること。

(5) 共同住宅の防犯対策

共同住宅については、国土交通省の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づき、防犯に配慮した構造、設備等を有するものとするために必要な措置を講ずるよう努めること。

(6) 複合用途における動線計画について

建築物の一部が共同住宅以外の用途となる場合は、エントランス及びエレベーター等の一般動線（非常時の動線は除く。）は、共同住宅における一般動線と壁等により明確に区分すること。

5. 大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）に基づく評価

敷地面積が 1,000 平方メートル以上の建築物又は延べ床面積が 2,000 平方メートル以上の建築物については、「大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）」に基づく建築物の環

境性能効率(BEE)による建築物のサステナビリティランキングを「B⁺」以上とし、次の①、②のいずれかに該当する建築物については「A」以上とすること。ただし、部分的な増築等を行う場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

- ① 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートル以上の建築物で高さが 60 メートルを超えるもの
 - ② 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートル以上の建築物
- なお、①、②のいずれにも該当しない場合であっても、住宅及び住宅以外の用途に供する複合建築物で延べ面積が 10,000 平方メートル以上の建築物は、「A」以上とするよう努めること。

6. その他

(1) 人にやさしいまちづくり

「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」(平成 5 年 9 月 1 日制定)による整備基準に基づくほか、高齢者や障がい者などすべての方が利用しやすいような配慮を行うよう努めること。

(2) 外壁仕上げ材の反射光対策

外壁の仕上げ材に太陽光の反射率の大きいものを使用する場合は、事前に周辺状況(高速道路及び鉄道の有無等)の調査を行い、反射光による影響について十分配慮すること。

(3) 総合設計(公開空地)ガイドライン

都心部の主要街路に面する敷地内における総合設計制度の適用に際しては、別途公開空地のガイドラインを定めているので留意すること。

(4) 公開空地等の安全対策

一般市民や建物利用者等が安全に公開空地等を利用できるように、通路や広場等人が通行する場所は、建物からの落下の危険のある範囲について植栽(人が容易に通行できないものに限る。)や落下防止庇(庇部分が網状のものについては、隙間の間隔(内法)が 10 センチメートル以下であるものに限る。)を設ける等安全対策について配慮すること。また、通路等の仕上げについて歩行者が滑りにくい材質のもので仕上げること。

免震構造を採用する場合は、地震による振動時にも利用者に対して安全が確保されるように配慮すること。

(5) 風俗営業等に係る用途の禁止

原則として、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業等に係る用途を含む建築物については、総合設計制度を適用しないものとする。

(6) 風害の抑制

周辺地域に著しい風環境の変化を起こさないよう配慮すること。

(7) 法第 52 条第 8 項の併用の禁止

法第 52 条第 8 項に規定する容積率の緩和を適用する建築物については、総合設計制度は適用しないものとする。

(8) 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するものであること。

(9) 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、浸水対策を行うこと。

第2 公開空地の計画

1. 公開空地の定義

公開空地とは、次の(1)から(4)のすべてに該当する空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上又は市街地環境の整備に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。)をいう。

(1) 公開空地の利用形態

- ① 歩行者が日常自由に通行又は利用できるもの(非常時以外の場合において自動車が出入りする敷地内通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入口に通じる通路の部分を除く。)であって、原則として終日一般に開放できるものであること。
- ② 公開空地内には、営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。

(2) 公開空地の幅

- ① 最小幅は4メートル以上(マンション建替型総合設計制度にあつては、3メートル以上)とし、できるだけ集約化されたものであること。

ただし、道路に沿って敷地全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。)にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地(以下「歩道状公開空地」という。)にあつては、最小幅が 2.5 メートル以上(敷地面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション建替型総合設計制度において、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、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、1.5 メートル以上)のものであること。

- ② 敷地に接する二方の道路等に通り抜ける公開空地は、原則としてその幅員が建物の高さの3分の1以上又は 15 メートル以上(マンション建替型総合設計制度にあつては、4分の1以上又は 12 メートル以上)であること。
- ③ 袋路状の公開空地は、原則として前面道路の境界線からその幅と同じ長さの奥行について有効とみなす。

(3) 公開空地の最小単位面積

一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、①、②又は③に掲げる数値以上であること。なお、敷地が①、②又は③に掲げる区域にわたる場合は、敷地の過半を占める区域によるものとする。

- | | |
|----------------------------|------------|
| ① 住居系地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域 | 200 平方メートル |
| ② 近隣商業地域又は商業地域 | 100 平方メートル |

③ 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)適用の場合

商業地域	50 平方メートル
準工業地域	100 平方メートル

ただし、①の場合において、敷地面積の規模が法施行令第 136 条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の 10 分の1以上、かつ、100 平方メートル以上であること。また、マンション建替型総合設計制度の場合においては、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の 10 分の 1 以上(用途地域に応じて、①又は②の数値を超えるときは、当該数値以上)、かつ、50 平方メートル以上であること。

(4) 公開空地の道路との高低差

道路との高低差は、6メートル以内であること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合など歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(5) その他

歴史的建築物の景観保存を目的として市長が特に必要と認める場合は、(2)、(3)及び(4)の規定の一部について緩和することができるものとする。

2. 公開空地の有効面積の算定

(1) 機能による有効係数

公開空地の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に①から⑤までに掲げる有効係数を乗じて算定するものとする。

なお、①から④までの適用にあたっては、当該公開空地の配置、形態等が、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市長が認めるものに限る。

- ① 商業地域における歩道状公開空地(幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。) 1.5
- ② ひとまとまりの面積が 1,000 平方メートル以上で最小幅が 15 メートル以上あり、かつ、二方以上が幅員6メートル以上の道路(当該道路は、その幅員以上の幅員を有する道路まで通り抜けているものであること。以下、「通り抜け道路」という。)に接する公開空地又は公開空地の部分(①に該当するものを除く。) 1.5
- ③ ひとまとまりの面積が 500 平方メートル以上で幅員6メートル以上の通り抜け道路に接する公開空地又は公開空地の部分(①に該当するものを除く。) 1.2

- ④ ひとまとまりの面積が 300 平方メートル以上 500 平方メートル未満で幅員6メートル以上の通り抜け道路に接する公開空地又は公開空地の部分(①に該当するものを除く。) 1.1
- ⑤ ①、②、③及び④以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

(2)形態による有効係数

次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に(1)に規定する有効係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、①から⑤までに掲げる有効係数を乗じて算定するものとする。なお、③、④の公開空地又は公開空地の部分の実面積(有効係数を乗じる前の面積をいう。第2において以下同じ。)の合計は公開空地の実面積の合計の 30%を上限とする。

- ① 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公開空地については、原則として認められないが、道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましいもの 0.5
- ② 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて 1.5 メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの(地形上、道路から連続して高さが増減するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に有効に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。) 0.6
- ③ アーケード、庇等(バルコニー等その上部を利用することができるものを除く。)の建築物の部分に覆われたもの

	はり下 2.5 メートル以上5メートル未満	はり下 5メートル以上
3面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.6	0.8
上記以外のもの	0.4	0.6

- ④ 通行上ショートカットとなるピロティ(原則としてはり下5メートル以上のものに限る。)

3面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.8
上記以外のもの	0.6

- ⑤ 公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの

1.2

(3)その他

歴史的建築物の景観保存を目的として市長が特に必要と認める場合は、(1)及び(2)の規定の一部について緩和することができるものとする。

3. 公開空地率の下限

マンション建替型総合設計制度を適用する場合を除き、公開空地の面積の合計の敷地面積に対する割合(以下「公開空地率」という。)については、次式を満たすこと。

(1) 容積割増しを受ける場合

- ① 一般の総合設計制度、近隣商業地域又は商業地域における市街地住宅総合設計制度、近隣商業地域又は商業地域における都心居住容積ボーナス制度の適用を受けるもの(特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む)

$$S'/A \geq 0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$$

S' : 公開空地の面積(ただし、第2.2に規定する係数のうち1.0を超えるものにあつては1.0、1.0以下のものにあつては当該係数を乗じて算定するものとする。以下同じ。)

A : 敷地面積

- ② 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)の適用を受けるもの(特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む)

ア. 商業地域

$$S'/A \geq 0.15 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$$

イ. 準工業地域

$$S'/A \geq \{ 0.15 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3 \} - 0.1$$

- ③ 住居系地域又は準工業地域における市街地住宅総合設計制度、第2種住居地域又は準住居地域における都心居住容積ボーナス制度の適用を受けるもの(特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む)

$$S'/A \geq \{ 0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3 \} - 0.1$$

(2) 法第 56 条による高さ制限のみの緩和の場合

$$S'/A \geq \{0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3\} \times 1/2$$

必要公開空地率の例(単位:%)

基準建ぺい率 (C)	容積割増しを受ける場合		法第 56 条による 高さ制限のみ の緩和の場合
	通常の場合	住居系地域、準工業地域の 共同住宅	
60	46.7	36.7	23.4
70	40.0	30.0	20.0
80	33.4	23.4	16.7
90	26.7	—	13.4
100	20.0	—	10.0

4. 有効公開空地面積の合計(S)に算入できる空地等(公開空地に準ずる有効な空地等)

空地又は空地の部分等(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含み、非常時以外の場合において自動車が入り出る敷地内通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入り口に通じる通路の部分を除く。)であって、次の(1)から(6)に該当するもので市長が認めるものについては、2に掲げる公開空地の有効面積に、当該空地面積に次に掲げるそれぞれの評価係数を乗じた面積(ただし、評価できる空地の実面積の合計は公開空地の実面積の合計まで)を算入することができる。

(1) 屋上緑化(評価係数 0.2)

- ① 樹木、地被植物(多年草草本)の樹種とすること。(ただし、セダム類は除く。)
- ② 樹種に応じて、植栽時及び生育時に必要な内寸等が確保された植栽基盤を設けること。
- ③ 緑地を維持し得る灌水施設を設けること。
- ④ 植物や土壌が風等によって飛散することを防止すること。
- ⑤ 建築物の躯体を根によって傷めることがないように樹種の選定、防根対策を適切に行うこと。
- ⑥ 敷地内の空地には、できる限り緑化を行うこと。
- ⑦ 屋上緑化と一体的に整備される水面についても、屋上緑化の部分とみなす。

- ⑧ 大阪府自然環境保全条例(昭和 48 年大阪府条例第2号)第 33 条の規定に基づく屋上緑化部分は屋上緑化面積に算入しない。
- ⑨ 屋上緑化部分のひとまとまりの面積は、「第2 1. (3)公開空地の最小単位面積」の規定を準用する。

(2) 壁面緑化(評価係数 0.5)

- ① 樹木、地被植物(多年草草本)の樹種とすること。(ただし、セダム類は除く。)
- ② 樹種に応じて、植栽時及び生育時に必要な内寸等が確保された植栽基盤を設けること。
- ③ 植栽基盤には、植物がその生育を妨げない範囲で密に植栽されていること。
- ④ 緑化部分を維持し得る灌水施設を設けること。
- ⑤ 植物や土壌が風等によって飛散することを防止すること。
- ⑥ 建築物の躯体を根によって傷めることがないように樹種の選定、防根対策を適切に行うこと。
- ⑦ 敷地内の空地には、できる限り緑化を行うこと。
- ⑧ 大阪府自然環境保全条例第 33 条の規定に基づく壁面緑化部分は壁面緑化面積に算入しない。
- ⑨ 有効公開空地面積の合計(S)に算入可能な壁面緑化部分は、道路又は公開空地に面した壁面緑化部分の見付け面積とする。
- ⑩ 壁面緑化部分のひとまとまりの最小面積は、10 平方メートルとする。

(3) 隣地側に設ける緑地(評価係数 0.5)

- ① 緑地は隣地境界線に沿って、その一辺すべてにわたり設けること。
- ② 緑地の幅は3メートル以上であること。
- ③ 緑地面積は 100 平方メートル以上であること。ただし、マンション建替型総合設計制度にあっては、敷地面積の 10 分の 1 以上(100 平方メートルを超えるときは、100 平方メートル以上)、かつ、50 平方メートル以上であること。
- ④ 緑地計画は隣地に対する防犯性や安全性に配慮したものとする。
- ⑤ 散水設備等、緑地の維持管理に必要な設備を設けること。

(4) 低層部の屋上(評価係数 0.3)

- ① 道路に面する屋上に設けられ、当該空地の道路との高低差が、前面道路の幅員または 12 メートルのいずれか小さい方以下であること。
- ② 原則として、当該空地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に連続し、ひとまとまりの面積が 200 平方メートル以上(商業地域、近隣商業地域内においては 100 平方メートル以上)であること。

- ③ 道路側に当該空地面積の10%以上の緑化を行うなど、歩行者への修景に配慮すること。
- ④ 当該空地内には営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。
- ⑤ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

(5) 中庭(評価係数 0.5)

- ① その周囲の大部分を建築物に囲まれ、ひとまとまりの面積が300平方メートル以上(間口と奥行き
の比率がおおむね1~2:1)である空地で、当該空地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に連続していること。

なお、マンション建替型総合設計制度におけるひとまとまりの面積は、敷地面積の10分の1以上
(300平方メートルを超える場合は、300平方メートル以上)、かつ、100平方メートル以上とすること。

- ② 当該空地が建物利用者等のコミュニティ形成の場として活用されるよう計画され、かつ、修景上配
慮されたものであること。
- ③ 当該空地内には営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。
- ④ 道路との高低差が-3メートルから+1.5メートルまでの範囲であること。
- ⑤ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

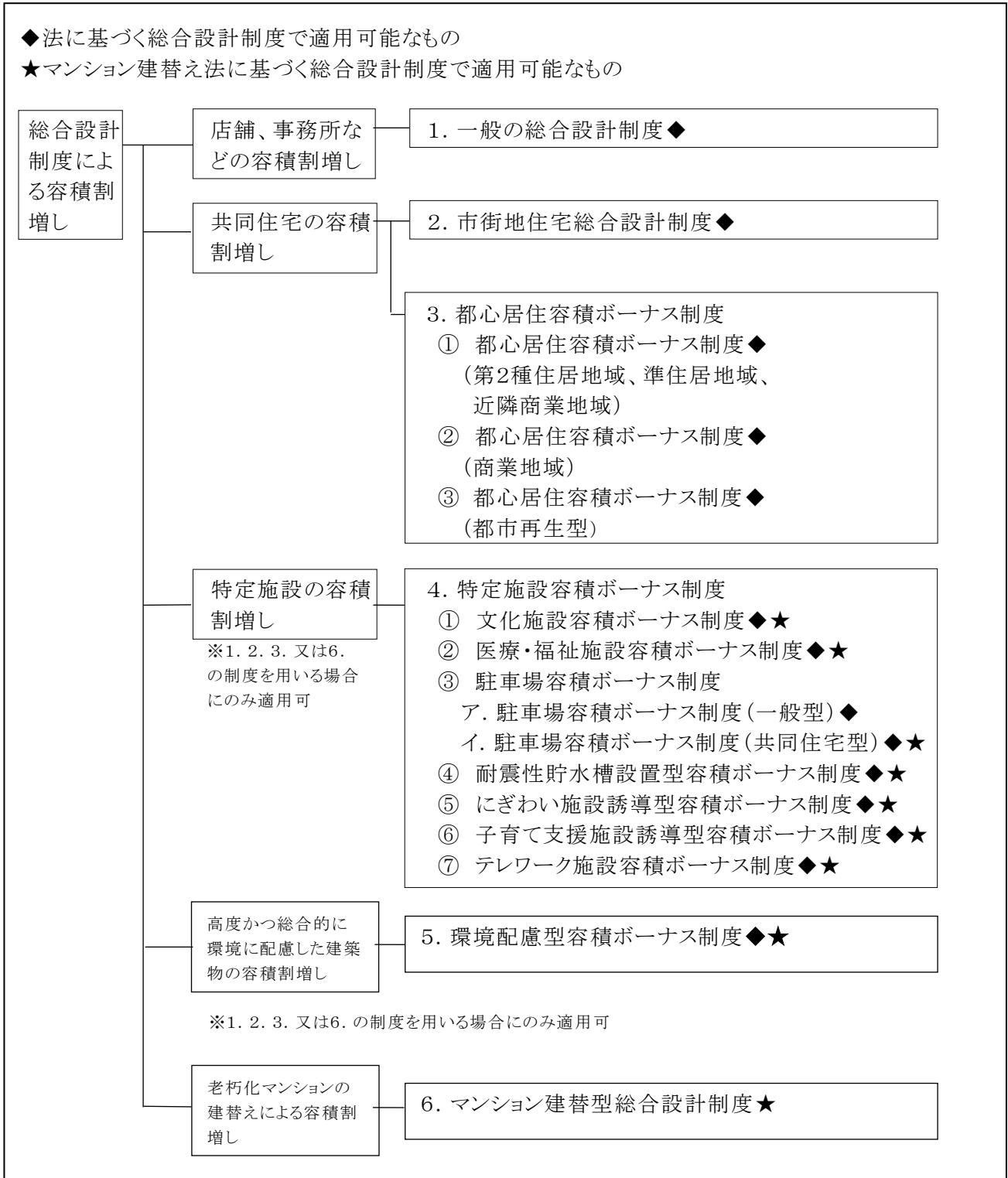
(6) アトリウム(評価係数 0.4 ~ 1.0)

- ① 床面積が300平方メートル以上、高さが10メートル以上であること。
- ② 当該空地が公開空地からの見通しがきき、公開空地と容易に往来できるような構造とすること。
- ③ 当該空地内には営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。
- ④ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

第3 容積率制限の緩和

法第 59 条の2第1項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、本節の1. から5.、マンション建替え法第 105 条第 1 項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、4. 及び6. によるものとする。

○大阪市の総合設計制度による容積割増し



1. 一般の総合設計制度

(1) 容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次の式を満たすこと。

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

- A : 敷地面積
 - S : 有効公開空地面積の合計
 - v : 法第 52 条第 1 項 (第 5 号を除く。)、第 2 項、第 7 項及び第 9 項の規定による容積率 (以下「基準容積率」という。)
 - K_i : 基準容積率による割増係数 (次表参照)
- } 第3において
以下同じ。

基準容積率 (v)	基準容積率による割増係数 (K _i)
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10 以上	1/3

K_A: 敷地条件による割増係数 (次表参照)

用途地域	住居系地域、準工業地域	近隣商業地域 商業地域	工業地域 工業専用地域
敷地条件による割増係数 (K _A)	敷地規模による係数 (K _{As}) と前面道路幅員による係数 (K _{Aw}) のうちいずれか小さいもの		1
敷地規模による係数 (K _{As})	敷地面積 5,000 平方メートル以上は 5/3		
	敷地面積 5,000 平方メートル未満は $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min}) \times 2/3$		
前面道路幅員による係数 (K _{Aw})	W ≥ 12 メートルの場合は 5/3		
	8メートル ≤ W < 12 メートルの場合は $1 + (W - 8) / (12 - 8) \times 2/3$		
	6メートル ≤ W < 8メートルの場合は 1		

- A_{min} : 法施行令第 136 条第 3 項ただし書き及び大阪市建築基準法施行細則第 15 条の 4 に基づく敷地面積の規模 (住居系地域、近隣商業地域、商業地域の場合は 500 平方メートル、準工業地域の場合は 1,000 平方メートル)
 - W : 前面道路の幅員
- } 第3の1から5において
以下同じ。

} 第3において
以下同じ。

ただし、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域においては、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、敷地境界線 (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、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。第3において、以下同じ。)からの水平距離が5メートルを超えて10メートル以内の範囲において5時間又は10メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合(敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。)、KAの値は1.5を上限とする。

(2)容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは、次に掲げるものを限度とする。

$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$	} のうちいずれか小さいもの
---	----------------

2. 市街地住宅総合設計制度

(1) 適用条件

延べ面積の4分の1以上を住宅の用途に供するものであること。

(2) 容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

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

a : 建築物における住宅の用途に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合 } 第3において
(ただし 2/3 を超えるときは 2/3 とする。) } 以下同じ。

KA: 敷地条件による割増係数(次表参照)

用途地域	住居系地域、準工業地域	近隣商業地域、商業地域
敷地条件による割増係数(KA)	敷地規模による係数(KAs)と前面道路幅員による係数(KAw)のうちいずれか小さいもの	
敷地規模による係数(KAs)	敷地面積 5,000 平方メートル以上は 2	
	敷地面積 5,000 平方メートル未満は $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$	
前面道路幅員による係数(KAw)	W ≥ 12 メートルの場合は 2	
	8メートル ≤ W < 12 メートルの場合は $4/3 + (W - 8) / (12 - 8) \times 2/3$	
	6メートル ≤ W < 8メートルの場合は 4/3	6メートル ≤ W < 8メートルの場合は 1
	5メートル ≤ W < 6メートルの場合は 1	

ただし、KA については、敷地が係数値が異なる地域にわたる場合は、面積加重平均によるものとする。

また、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域においては、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、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて 10 メートル以内の範囲において5時間又は 10 メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合(敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。)、表にかかわらずKA については1とすること。

また、近隣商業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域における敷地面積 2,000 平方メートル以上の敷地で、平均地盤面から4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、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて 10メートル以内の範囲において5時間又は 10メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合、KAs については $1 + (2,000 - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ とすること。

(3) 容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは次に掲げるものを限度とする。

$$\left. \begin{array}{l} A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2) \text{ と} \\ A \times \{v + (a \times 15 + 20) \times 1/10\} \end{array} \right\} \text{のうちのいずれか小さいもの}$$

ただし、下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物については、次に掲げるものを限度とする。

$$\left. \begin{array}{l} A \times v \times 2 \text{ と} \\ A \times (v + 40/10) \end{array} \right\} \text{のうちのいずれか小さいもの}$$

- ア. 敷地面積は、5,000 平方メートル以上であること。
- イ. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、敷地の1辺は、幅員8メートル(割増し後容積率が10分の60以上の場合は12メートル)以上の通り抜け道路に敷地周長の6分の1以上接すること。
- ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道状公開空地を設けること。
- エ. 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活を支える福祉施設や店舗等(以下、「日常生活支援施設」という。)を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。

3. 都心居住容積ボーナス制度

3-1 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)

(1) 適用条件

都心部の住宅建設を促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

JR大阪環状線の内側及びその周辺の第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域で、指定容積率が10分の30及び10分の40の区域のうち市長が指定する区域(図1-1参照)

② 住宅の規模

住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の5分の1以上であること。

③ 日影時間

指定容積率が10分の30の区域においては、平均地盤面から4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、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて10メートル以内の範囲においては5時間、10メートルを超える範囲においては3時間以上の日影を生じさせてはならない(敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。)

(2) 容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

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

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に1(1)に掲げる次式を満たすこと。

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

(3) 容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは次に掲げるものを限度とする。

① 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の1/4未満の建築物の場合

$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$ のうちいずれか小さいもの

- ② 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

$A \times v \times 1.75$ と $A \times (v + 30/10)$ のうちいずれか小さいもの

- ③ 下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物の場合

$A \times v \times 2$ と $A \times (v + 40/10)$ のうちいずれか小さいもの

ア. 敷地面積は、3,000 平方メートル以上であること。

イ. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、少なくとも敷地の1辺は、幅員 10 メートル(割増し後容積率が10分の60以上の場合は12メートル)以上の通り抜け道路に敷地周長の6分の1以上接すること。

ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道状公開空地を設けること。

エ. 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。

3-2 都心居住容積ボーナス制度(商業地域)

(1)適用条件

都心部の住宅建設を促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

JR大阪環状線の内側及びその周辺の商業地域の区域のうち市長が指定する区域

(図1-1参照)

② 住宅の規模

住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の10分の1以上であること。

(2)容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

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

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に1(1)に掲げる次式を満たすこと。

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

(3)容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは、次に掲げるものを限度とする。ただし、いずれの場合も計画建築物の容積率は1,200%を上限とする。

① 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の1/4未満の建築物の場合

$$A \times v \times 1.5 \text{ と } A \times (v + 20/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

② 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の1/4以上の建築物の場合

$$A \times v \times 1.75 \text{ と } A \times (v + 30/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

③ 下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物の場合

$$A \times v \times 2 \text{ と } A \times (v + 40/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

- ア. 敷地面積は、2,000 平方メートル以上であること。
- イ. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、少なくとも敷地の1辺は、幅員8メートル(割増し後容積率が10分の60以上の場合は12メートル)以上の通り抜け道路に敷地周長の6分の1以上接すること。
- ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道状公開空地を設けること。
- エ. 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。

3-3 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)

(1) 適用条件

都心部(都市再生緊急整備地域の一部)の住宅建設を一層促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」の一部 (図1-2参照)

② 住宅の規模

住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の10分の1以上(準工業地域の場合は4分の1以上)であること。

(2) 容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

① 商業地域

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

② 準工業地域

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

K_A: 敷地条件による割増係数(次表参照)

敷地条件による割増係数(K _A)	敷地規模による係数(K _{As})と前面道路幅員による係数(K _{Aw})のうちいずれか小さいもの
敷地規模による係数(K _{As})	敷地面積 5,000 平方メートル以上は 2
	敷地面積 5,000 平方メートル未満は $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
前面道路幅員による係数(K _{Aw})	W ≥ 12 メートルの場合は 2
	8メートル ≤ W < 12 メートルの場合は $4/3 + (W - 8) / (12 - 8) \times 2/3$
	6メートル ≤ W < 8メートルの場合は 4/3

ただし、準工業地域内で指定容積率が10分の30の区域内においては、平均地盤面から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、敷地

境界線からの水平距離が5メートルを超えて 10メートル以内の範囲において5時間又は 10メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合(敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。)、表にかかわらずKA については1とすること。

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に1(1)に掲げる次式を満たすこと。

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

(3) 容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは、次に掲げるものを限度とする。ただし、いずれの場合も計画建築物の容積率は 1,200%を上限とする。

① 商業地域

ア. 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 未満の建築物の場合

$$A \times v \times 1.5 \quad \text{と} \quad A \times (v + 20/10) \quad \text{のうちいずれか小さいもの}$$

イ. 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

$$A \times v \times 1.75 \quad \text{と} \quad A \times (v + 30/10) \quad \text{のうちいずれか小さいもの}$$

② 準工業地域

$$\left. \begin{array}{l} A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2) \quad \text{と} \\ A \times \{v + (a \times 15 + 20) \times 1/10\} \end{array} \right\} \text{のうちいずれか小さいもの}$$

③ 下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物の場合

$$A \times v \times 2 \quad \text{と} \quad A \times (v + 40/10) \quad \text{のうちいずれか小さいもの}$$

- ア. 敷地面積は、商業地域で 2,000 平方メートル以上、準工業地域で 5,000 平方メートル以上であること。
- イ. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、少なくとも敷地の1辺は幅員8メートル(割増し後容積率が10分の60以上の場合は12メートル)以上の通り抜け道路に敷地周長の6分の1以上接すること。
- ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道状公開空地を設けること。
- エ. 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。