

3-1

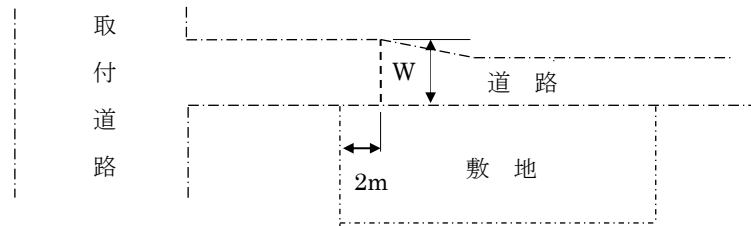
前面道路による容積率の算定方法

法第52条第1項
第2項

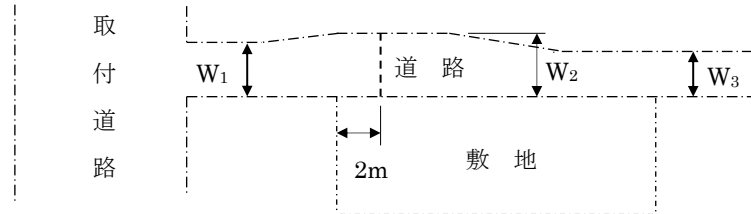
内容

- (1) 下図のような幅員が一定でない前面道路の場合、基準容積率算定に用いる道路幅員は、[図1]の場合、敷地境界線から接道長さが2m以上確保される点における道路幅員(W)とする。なお、[図2]の場合については、(W₁)が道路幅員となる。

[図1]



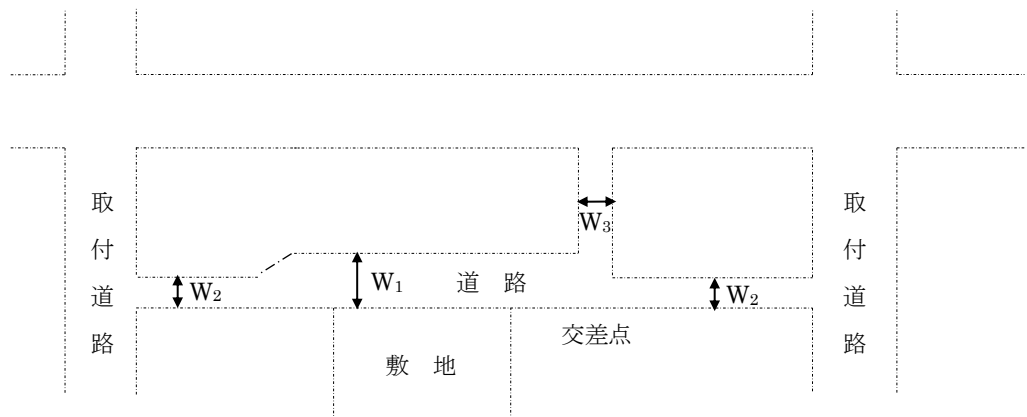
[図2]



なお、 $W_3 \leq W_1 \leq W_2$

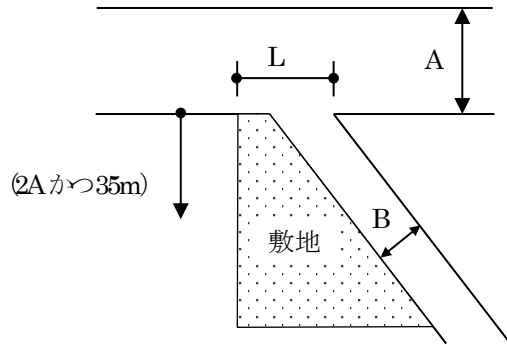
また、[図3]のように敷地から「交差点」まで(W₁)の幅員の道路が形成されている場合で、 $W_1 \leq W_2 + W_3$ であれば、(W₁)を基準容積率算定に用いる道路幅員とすることができる。

[図3]

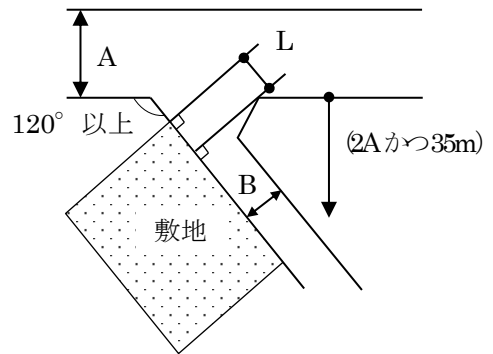


- (2) [図1]~[図4]のような形状の敷地において、 $L \geq 2m$ の場合、基準容積率算定に用いる道路幅員は (A) とする。
 なお、道路斜線の検討においても、[図1]~[図4]の $2A$ かつ $35m$ の範囲については、(A) の幅員があるとみなしてよい。

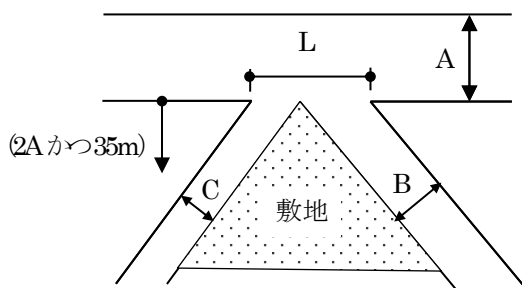
[図1]



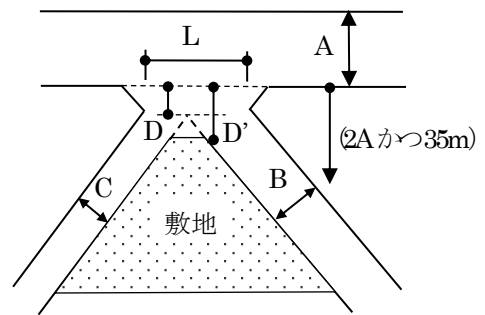
[図2]



[図3]



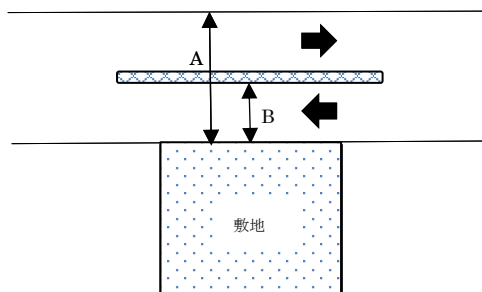
[図4]



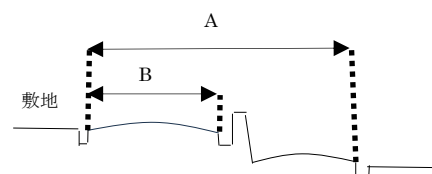
すみ切り部が敷地内の場合 : $L \geq D$
 " 道路区域の場合 : $L \geq D'$

- (3) [図5]のような敷地において、前面道路は全幅 (A) により交通処理に機能していると考えられる場合、基準容積率算定に用いる道路幅員は (A) とする。

[図5]



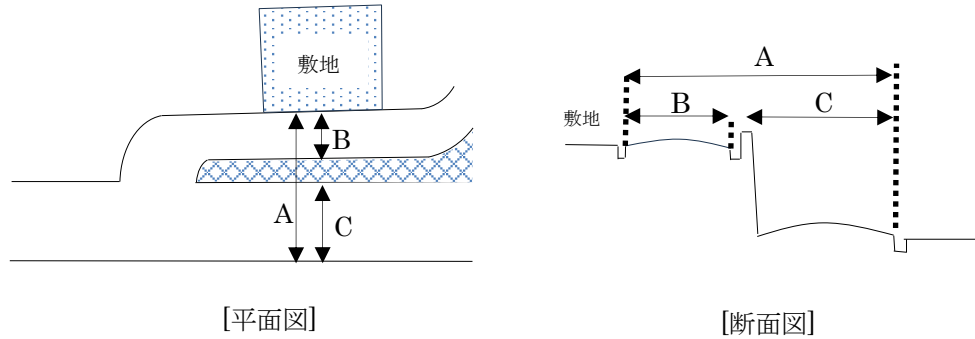
[平面図]



[断面図]

- (4) [図 6]のような敷地において、前面道路 (B) は前面道路 (C) に取り付く道路であり、それぞれで交通処理に機能していると考えられる場合、基準容積率算定に用いる道路幅員は (B) とする。

[図 6]



参 考

- ・ 『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂 7 版] / 大阪府内建築行政連絡協議会』
3-26

3-2

前面道路が12m未満である場合の前面道路の幅員の数値に乗じる数値

法第52条第2項

内容

第一種中高層住居専用地域	4/10
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	

} 風致地区に限る

第一種住居地域	} 風致地区を除く	6/10
第二種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		

第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（風致地区を除く）は、平成16年3月12日付 大阪市公告第16号により指定。（平成16年4月1日より適用）

3-3

住宅の地階に係る容積率不算入措置

法第52条第3項

内 容

(1) 住宅の用途に供する部分（以下「住宅部分」という。）には、住宅の居室のほか、物置、浴室、廊下、階段等の部分も含む。また、一戸建ての住宅だけでなく、長屋、共同住宅も対象となる。

(2) 共用部分その他の部分については、次のように取扱う。

ア 住宅部分として扱う部分

- ・ 住戸の用途に供する専用部分
各戸専用の物置（トランクルーム等）はこれに該当する。
- ・ 住戸の利用のために専ら供されている部分
一定の階の専用部分のすべてが住宅の用途に供されている場合の当該階の廊下や階段等の部分、冷暖房設備や給排水設備で同一建築物内の住宅の用途に供するために設けられるもの、管理人室等、通常、共同住宅の一部を構成すると考えられる施設部分はこれに該当する。

イ 住宅部分として扱わない部分

- ・ 通常、共同住宅の一部を構成するとは考えられない施設部分
スポーツクラブ、会議室、倉庫等は住宅部分として扱わない。また、専ら自動車車庫のために設ける消火設備室や電気室、機械室等も住宅部分として扱わない。
- ・ 自動車車庫
建築物内の自動車車庫等の床面積は、令第2条の規定により、建築物全体の延べ面積の1/5を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされており、住宅の地下室の容積率不算入措置と合わせて適用される。ただし、法第52条第3項においては、自動車車庫は住宅部分として扱わない。なお、自動車車庫については、地上、地下のどちらに設置しても容積率の取扱いは変わらない。

ウ 按分する部分

- ・ 住宅と非住宅の両方に利用されている部分
その床面積の合計に、当該建築物における住宅部分の床面積の合計と非住宅部分の床面積の合計のうち、住宅部分の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を、住宅部分に含めて取扱う。

(注) 共用の廊下・階段の容積率不算入措置との適用関係について

最初に共用廊下・階段の床面積を控除し、当該控除後の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度として、住宅の地下室の部分の床面積を控除することになる。

<法第52条第3項本文参照>

参 考

- ・ 『基準総則・集団規定の適用事例[2022年度版] / 日本建築行政会議』 P240～P243

3-4

老人ホーム等の地階に係る容積率不算入措置

法第52条第3項

内 容

(1) 老人ホーム等に含まれる、居住のための継続的な入所施設は以下のとおりとする。

- ① 老人福祉法にいう養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、認知症対応型高齢者グループホーム
- ② 児童福祉法にいう自立援助ホーム、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童自立支援施設
- ③ 生活保護法にいう救護施設、更生施設、宿所提供施設
- ④ 障害者総合支援法にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練、グループホーム、福祉ホーム
- ⑤ 売春防止法にいう婦人保護施設
- ⑥ 更生保護事業法にいう更生保護施設

(2) 老人ホーム等の地階に係る容積率不算入措置について

ア 老人ホーム等の用途に供する部分（以下、「老人ホーム等の部分」という。）
老人ホーム等の居室のほか、倉庫、事務室、談話室、食堂、厨房等の部分とする。また、一定の階の専用部分の全てが老人ホーム等の用途に供されている場合の当該階の廊下や階段等の部分、冷暖房設備や給排水設備で同一建築物内の老人ホーム等の用途に供するために設けられるものはこれに該当する。

イ 老人ホーム等の用途に供される部分として扱わない部分

- ・専ら自動車車庫のために設ける消火設備室や電気室、機械室等
- ・自動車車庫

建築物内の自動車車庫等の床面積は、令第2条の規定により、建築物全体の延べ面積の1/5を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされており、老人ホーム等の地下室の容積率不算入措置と合わせて適用される。ただし、法第52条第3項においては、自動車車庫は老人ホーム等の部分として扱わない。なお、自動車車庫については、地上、地下のどちらに設置しても容積率の取扱いは変わらない。

ウ 按分する部分

- ・老人ホーム等と非老人ホーム等の両方に利用されている部分

その床面積の合計に、当該建築物における老人ホーム等の部分の床面積の合計と非老人ホーム等の部分の床面積の合計のうち、老人ホーム等の部分の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を、老人ホーム等の部分に含めて取扱う。

参 考

- ・『基準総則・集団規定の適用事例[2022年度版] / 日本建築行政会議』P240～P243

3-5

共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下
若しくは階段の用に供する部分

法第52条第6項

内 容

容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない共用の廊下若しくは階段の用に供する部分について

<共用の廊下に供する部分>

エントランスホールやロビー、エレベーターホール等で共用のものは含むが、居住、執務、作業、集会、娯楽、収納、物品の保管若しくは格納、休憩、待ち合わせ、打ち合わせ、子供の遊び場又は喫煙に使用する空間その他屋内的用途に供する部分（それらが発生するおそれのある部分も含む。）は、仮に扉等で区画されていない場合であっても含めることはできない。

<共用の階段の用に供する部分>

階段に代わる共用の傾斜路の部分は含むが、昇降機機械室用階段その他特殊の用途に専用する階段の部分は含めることはできない。

なお、共用の廊下に設置される宅配ボックス、郵便受けその他これらに類するもの（以下、「宅配ボックス等」という。）を用いた宅配物又は郵便物（以下、「宅配物等」という。）の一時的な保管及び当該宅配ボックス等への宅配物等の預け入れ並びに当該宅配ボックス等からの宅配物等の取り出しの用に供する部分であって、共用の廊下と扉等（火災時を除き常時開放されている防火戸を除く。）で区画されておらず、共用の廊下から直接出入りして利用される場合は、共用の廊下の用に供する部分として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものと扱って差し支えない。

参 考

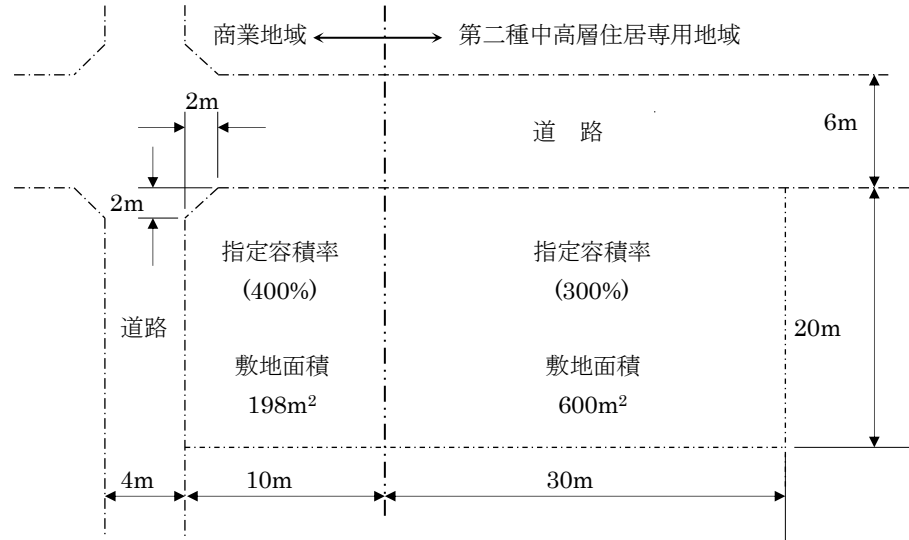
- ・平成 29 年 11 月 10 日付国住街第 127 号「共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等を設置した場合の建築基準法第 52 条第 6 項の規定の運用について」
- ・平成 30 年 9 月 21 日付国住指第 2075 号・国住街第 188 号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」
- ・『基準総則・集団規定の適用事例[2022 年度版] / 日本建築行政会議』P244、P245

3-6

用途地域が2以上にわたる場合の容積率の算定

法第52条第7項

内容



両地域とも前面道路の幅員（法第52条第2項）による計算をすると次のようになる。

第二種中高層住居専用地域 $6 \times 4 / 10 = 240\% < 300\%$ （指定容積率）

商業地域 $6 \times 6 / 10 = 360\% < 400\%$ （指定容積率）

建築可能な延べ面積は

第二種中高層住居専用地域 $240\% \times 600\text{m}^2 = 1,440.0\text{m}^2$

商業地域 $360\% \times 198\text{m}^2 = 712.8\text{m}^2$

したがって、基準容積率は $(1,440.0 + 712.8)\text{m}^2 / (600 + 198)\text{m}^2 \times 100 = 269.77\%$ となる。

3-7

特定道路

法第52条第9項

内 容

- (1) 特定道路については認定手続きを別途必要とするものではない。
- (2) 相当区間にわたって存在する幅員でなければならない。例えば、一街区にわたって幅員が 15m 以上であることが必要である。
- (3) 計画道路は、計画幅員が 15m 以上であっても（法第 42 条第 1 項に掲げる道路に該当する場合を除き）特定道路には該当しない。

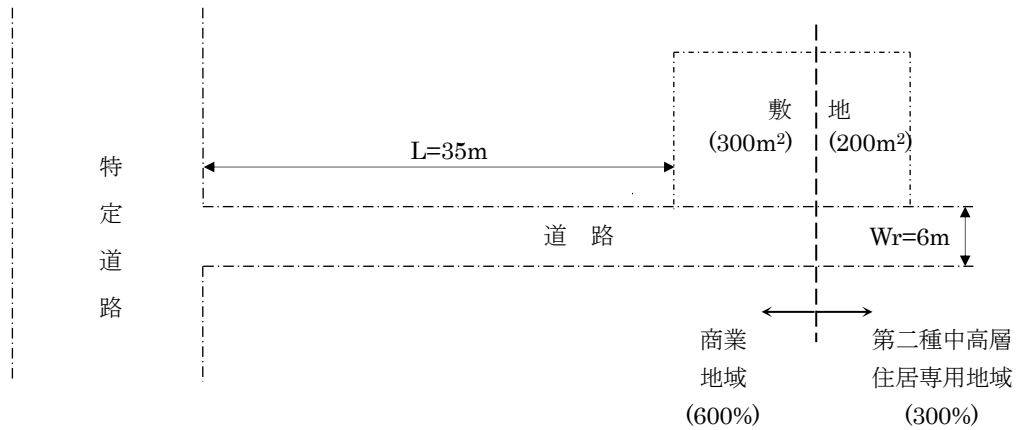
3-8

特定道路による容積率の算定

法第52条第9項
令第135条の18

内容

(例-1)



$$W_a = (12 - W_r) \times (70 - L) / 70 = (12 - 6) \times (70 - 35) / 70 = 3(\text{m})$$

法第52条第2項中の「幅員」に W_a を加え、容積率は

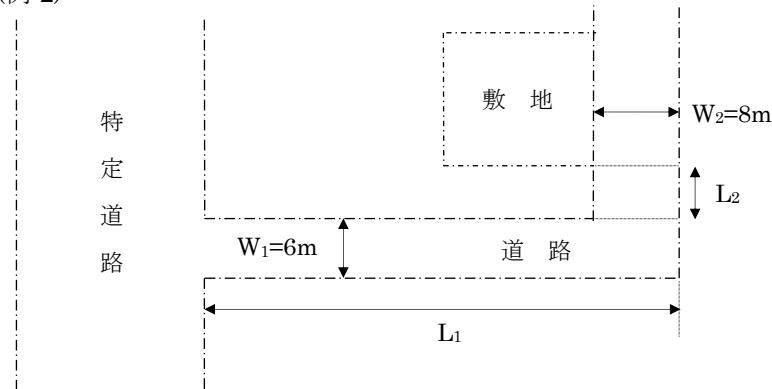
商業地域部分 $(6+3) \times 6 / 10 = 540\% < 600\%$ (指定容積率)
 第二種中高層住居専用地域部分 $(6+3) \times 4 / 10 = 360\% > 300\%$ (指定容積率)

建築可能な延べ面積は

商業地域部分 $540\% \times 300\text{m}^2 = 1,620\text{m}^2$
 第二種中高層住居専用地域部分 $300\% \times 200\text{m}^2 = 600\text{m}^2$

したがって、基準容積率は $(1,620+600)\text{m}^2 / (300+200)\text{m}^2 \times 100 = 444\%$ となる。

(例-2)



$L = L_1 + L_2 \leq 70\text{m}$ の場合、 $W_a = (12 - W_r) \times (70 - L) / 70$ の計算において W_r を $W_2 = 8\text{m}$ とすることができる。

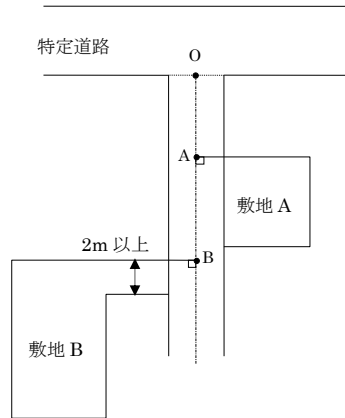
この場合、前面道路幅員 W_2 に、計算結果の W_a を加えることができる。

3-9

特定道路からの距離の測定方法

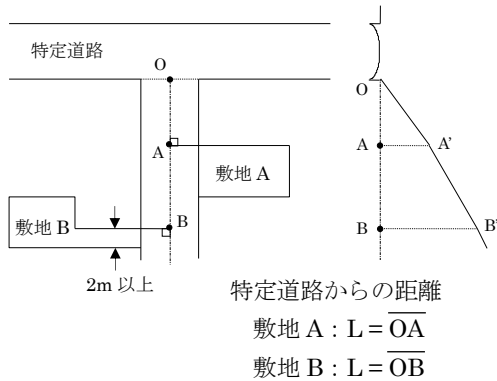
法第52条第9項
令第135条の18

内容



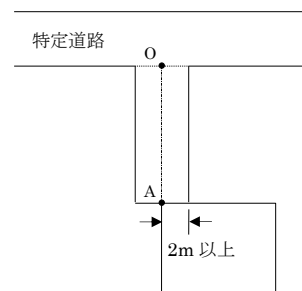
特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OA}$
敷地 B : $L = \overline{OB}$

(1) 道路が水平でない場合
水平面に投影した長さによる



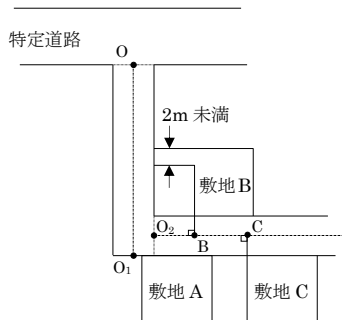
特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OA}$
敷地 B : $L = \overline{OB}$

(2) 行き止まり道路の突き当たり敷地の場合

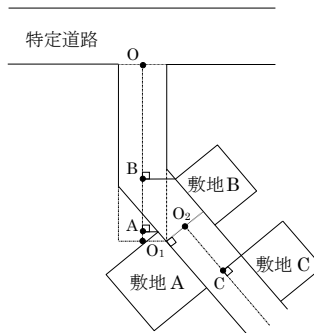


特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OA}$

(3) 道路が屈曲している場合

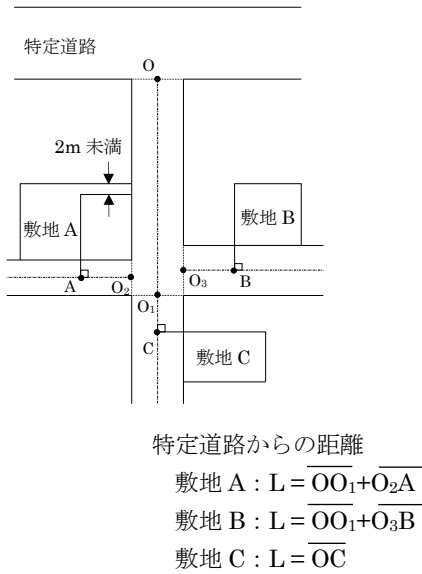


特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OO_1}$
敷地 B : $L = \overline{OO_1 + O_2B}$
敷地 C : $L = \overline{OO_1 + O_2C}$

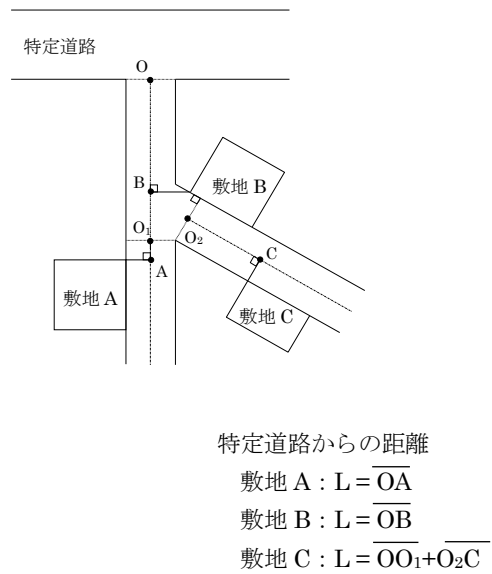


特定道路からの距離
敷地 A : $L = \overline{OA}$
敷地 B : $L = \overline{OB}$
敷地 C : $L = \overline{OO_1 + O_2C}$

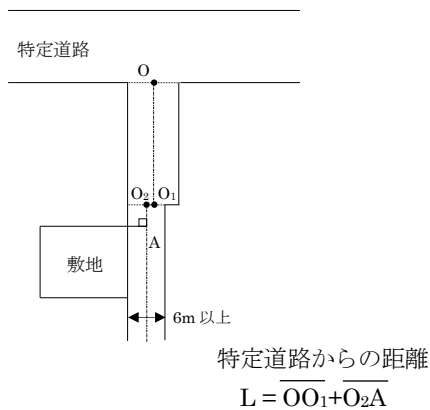
(4) 直交する交差道路がある場合



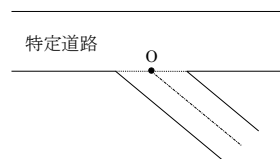
(5) 直交しない交差道路がある場合



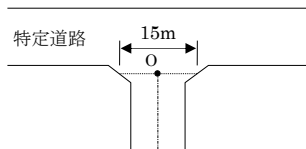
(6) 道路の幅員が一定でない場合



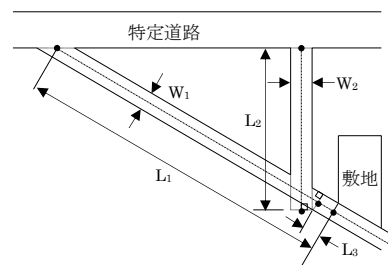
(7) 特定道路と前面道路が直交しない場合
起点 O は次による



(8) すみ切りのある場合
起点 O は次による

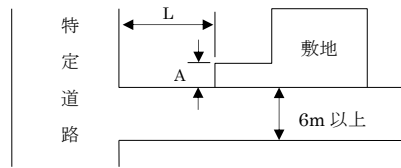


(9) 複数の距離が考えられる場合



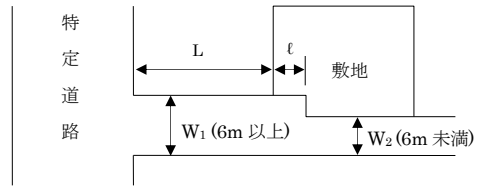
L_1 、 L_2+L_3 がともに 70m 以下であり、かつ、 W_1 、 W_2 がともに幅員 6m 以上であれば、 L_1 、 L_2+L_3 の有利な方を L としてよい。

(10) 敷地の一部が突出している場合



敷地の奥行 A が 2m 以上あれば、 L を用いてよい。

(11) 接道部の道路幅員が一定でない場合



ℓ が 2m 以上であれば、 W_1 を前面道路幅員として第9項を適用する。
 なお、特定道路からの距離は L とする。

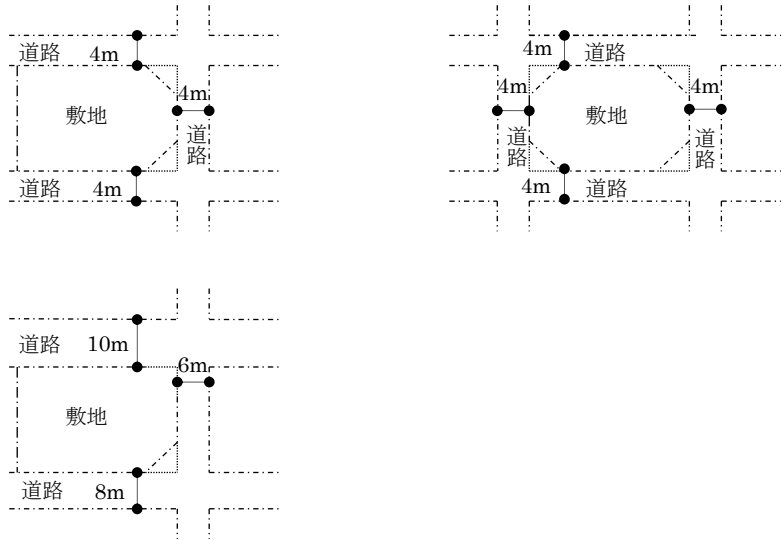
3-10

角地等による建蔽率の緩和に伴うすみ切りの
必要性について

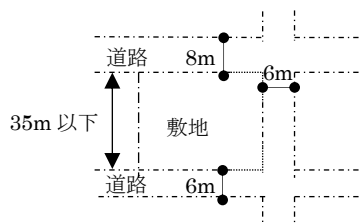
法第53条第3項第二号
市細則第15条第一号
第二号

内 容

下図のような敷地で建蔽率の緩和を受ける場合、市細則第15条第一号に該当する角には、すべて街角の切り取り若しくは建築物のすみ切りが必要である。



また、下図のような敷地で第二号を適用する場合、すみ切りは不要である。



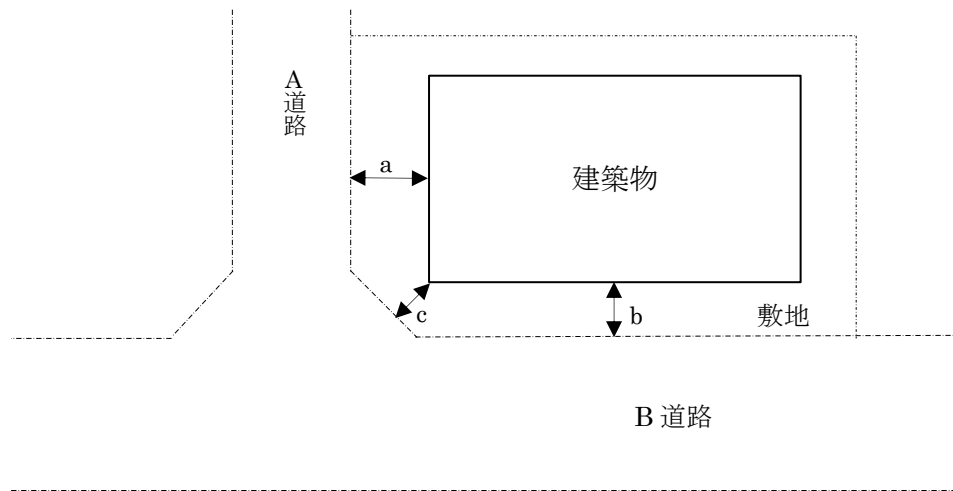
3-11

隅切りのある場合の道路後退距離

法第56条第1項

内容

下図のような隅切りのある角地の場合、道路高さ制限における道路後退の緩和距離は、隅切り部分は考慮せず、A道路はa、B道路はbとする。



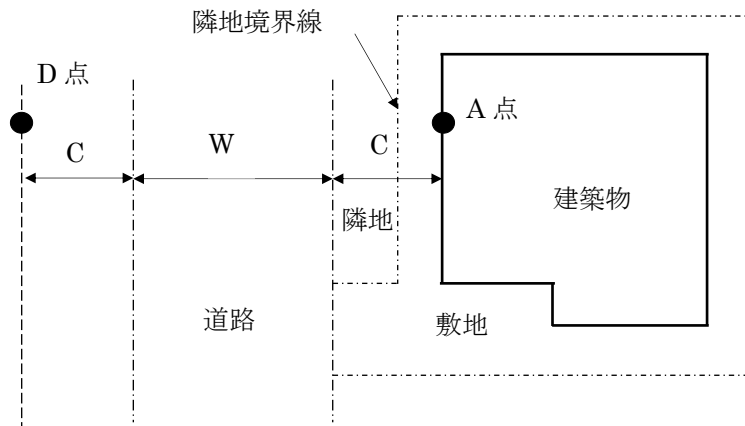
3-12

前面道路に直接面しない建築物の部分の高さ

法第56条第1項
第2項

内容

下図においてA点における建築物の部分の高さについては、法第56条第1項第一号による道路高さ制限も検討する必要がある、後退距離をCと考えて、D点から測る。
また、A点には隣地高さ制限の検討も必要である。



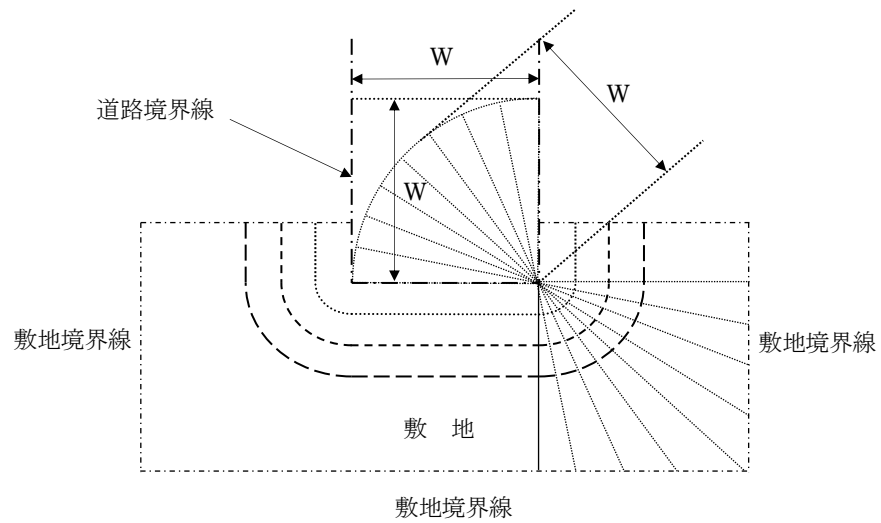
3-13

突き当たり道路

法第56条第1項
第2項

内容

袋路状道路の突き当たりや敷地の入隅部分に対する道路高さ制限は、その敷地の接する道路幅員で制限を適用する。また、隅角の部分はその部分に道路幅員 W があるものとして、放射線状に道路高さ制限を適用する。なお、後退距離は3面のうち最小の寸法をとること。



3-14

手すりの高さの取扱い

法第56条第1項
第7項
法第56条の2第1項
令第2条第1項第六号

内 容

屋上、ベランダ、廊下等に転落防止のために設ける手すりがパイプ等の簡易なもので適当な隙間のある縦格子状である場合は、高さに算入しない。

なお、天空率の算定及び日影による制限を受ける建築物の高さの算定についても同様とする。

ただし、日影図作成においては当該部分も建築物の部分として扱うこと。

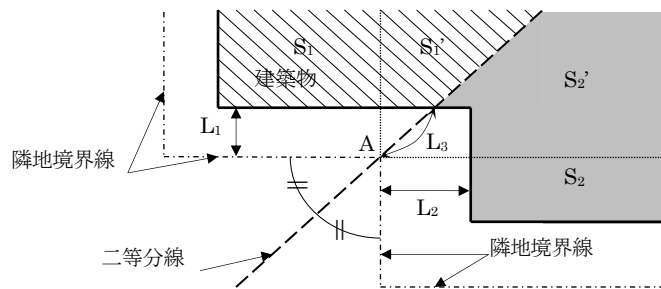
3-15

隣地高さ制限の後退距離の取扱い

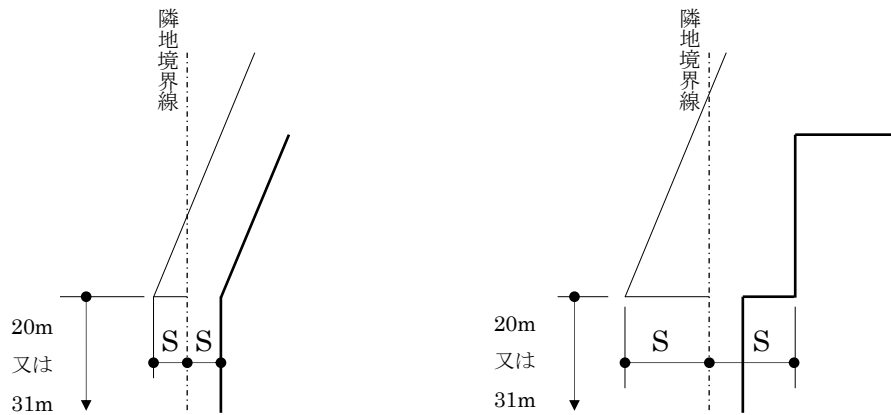
法第56条第1項第二号

内容

- (1) 下図のような入隅部分の後退距離は入隅の角度を二等分し、それぞれの領域について算定すること。領域 S_1 、 S_1' の後退距離は L_1 、 L_3 の小さい方、領域 S_2 、 S_2' の後退距離は L_2 、 L_3 の小さい方とする。領域 S_1' 及び領域 S_2' については点 A を中心とした放射線状に隣地高さ制限を適用する。
 また、道路高さ制限についても同様とする。



- (2) 下図の場合、後退距離は S である。



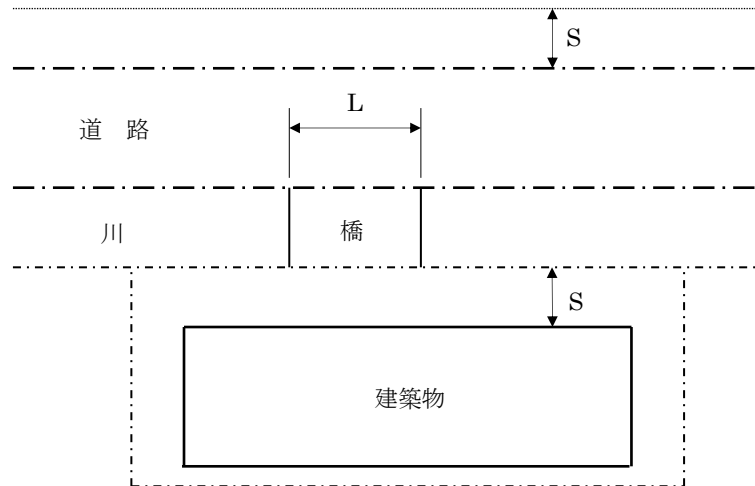
3-16

道路と敷地の間に川等がある場合の後退距離の算定

法第56条第1項
第2項

内容

下図の場合、S が後退距離になる。



- 橋の部分は管理者の占有許可が必要。
- 法第 43 条の規定により、 $L \geq 2\text{m}$ を満たす必要がある。
ただし、府条例第 66 条に該当する特殊建築物の場合、 $L \geq 4\text{m}$ を満たす必要がある。

3-17

軒、バルコニーの後退距離の算定

法第56条第1項
第2項

内 容

法第56条第2項において、後退距離は建築物から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものと規定されている。したがって、下図の場合、前面道路からの後退距離は軒先までの距離 a である。

(注) ひさし、バルコニー、出窓及び面格子等の建築物と一体となった部分は、後退距離として建築物から除く部分にならない。そのほか、煙突等も同様とする。

