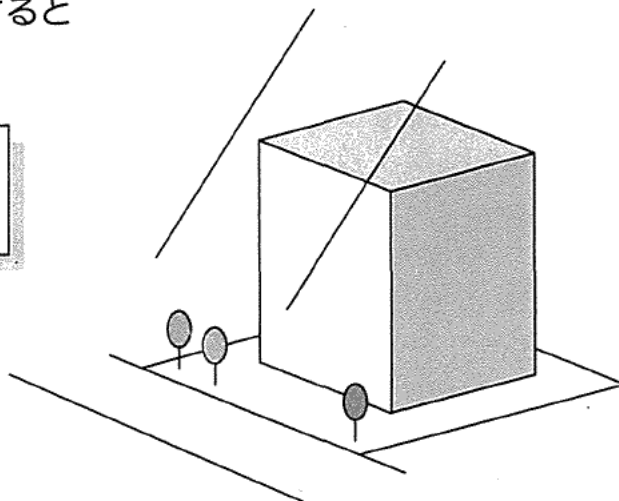


大阪市の総合設計制度

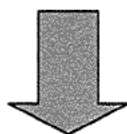
＜建築基準法第59条の2及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条関係＞

○一般の規制に基づいて計画すると

基準容積率や高さ制限
などの規制を受けます。



○総合設計制度を適用すると



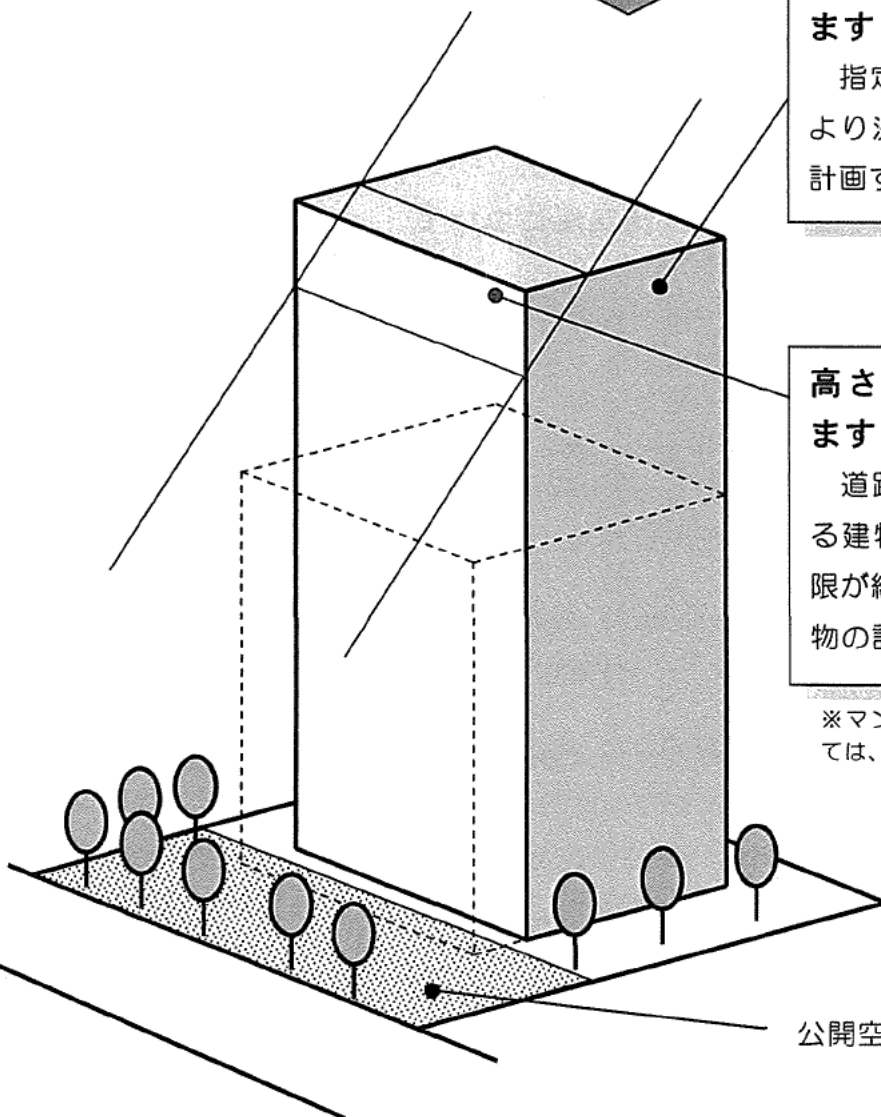
容積率の割増しを受けられます

指定容積率や前面道路幅員により決まる基準容積率を超えて計画することが可能になります。

高さ制限の緩和を受けられます

道路斜線や隣地斜線などによる建物の高さに関する形態の制限が緩和され、すっきりとした建物の計画が可能になります。

※マンション建替え型総合設計制度については、高さ制限の緩和は受けられません。



公開空地の確保等

◆総合設計制度とは

敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保するなど、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物について、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができるという許可制度です。

総合設計制度を適用するためには

○一定以上の敷地規模があること

用途地域や適用しようとする総合設計制度の種類より、敷地面積の最低規模が定められています。

○敷地内に一定割合以上の空地を確保すること

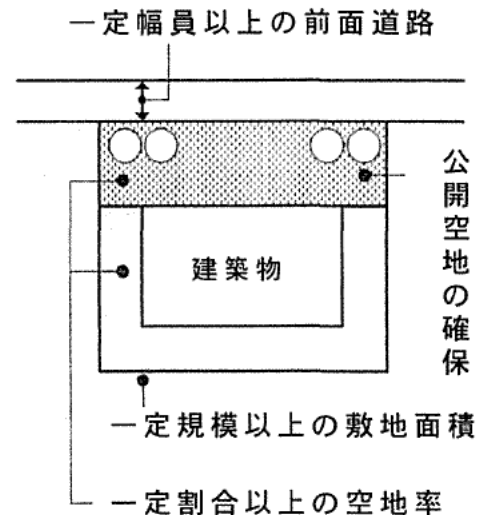
容積率の割増しや斜線制限の緩和について、それぞれに応じた空地面積の割合が定められています。*

○一定以上の幅員の道路に接すること

用途地域や適用しようとする総合設計制度の種類により、敷地が接する前面道路の最低幅員が定められています。

○公開空地を確保すること

一般に開放された公開空地の量に応じて容積率の割増し量が決まります。また、一の公開空地の面積は一定規模以上であることが必要となります。*



公開空地について

○公開空地の趣旨

公開空地とは、市街地環境の整備改善を目的として敷地内に確保された空地（環境を向上させるような植込み、芝、池等を含む）で、歩行者等の第三者が日常自由に通行又は利用できるように広く一般に開放されています。

○公開空地に設けることができないもの

公開空地はその目的を保持するために、駐車場や駐輪場、営業を目的とする常設の建築物等は設けられません。

○公開空地標示板の設置

総合設計制度による許可を受けた建築物は、その条件として敷地内に公開空地を確保している旨を示した「公開空地標示板」を敷地内に設置しています。

○維持・管理について

公開空地及び公開空地標示板は、建築主又は所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理する義務があります。

※ マンション建替型総合設計制度については、空地と公開空地の確保は、法定要件でないため、規模の下限はありません。

◆総合設計制度による容積割増し

大阪市の総合設計制度による容積割増しは次のようになります。

総合設計制度による容積割増し	店舗、事務所等の容積割増し	1. 一般の総合設計制度	◆	
	共同住宅の容積割増し	2. 市街地住宅総合設計制度	◆	
	特定施設の容積割増し	3. 都心居住容積ボーナス制度	◆	
		① 都心居住容積ボーナス制度 (第2種住居、準住居、近隣商業地域)	◆	
		② 都心居住容積ボーナス制度 (商業地域)	◆	
	高度かつ総合的に環境に配慮した建築物の容積割増し	4. 特定施設容積ボーナス制度	(◆)	(★)
① 文化施設容積ボーナス制度		(◆)	(★)	
② 医療・福祉施設容積ボーナス制度		(◆)	(★)	
③ 駐車場容積ボーナス制度		(◆)		
ア. 駐車場容積ボーナス制度 (一般型)		(◆)	(★)	
イ. 駐車場容積ボーナス制度 (共同住宅型)		(◆)	(★)	
老朽化マンションの建替えによる容積割増し	④ 耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度	(◆)	(★)	
	⑤ にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度	(◆)	(★)	
	⑥ 子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度	(◆)	(★)	
	5. 環境配慮型容積ボーナス制度	(◆)*		
	6. マンション建替型総合設計制度		★	

◆ 建築基準法に基づく総合設計制度として適用可能なもの

(◆) : 1. ~ 3. の制度と併用する場合に適用可能

(◆)* : 1. の制度と併用する場合に適用可能

★ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく総合設計制度として適用可能なもの

(★) : 6. の制度と併用する場合に適用可能

○敷地規模と前面道路幅員の要件

制度名	用途地域	敷地面積の規模 (㎡)	幅員 (m)
一般の総合設計制度	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)	500	6
	近隣商業地域、商業地域	500	8
	準工業地域	1,000	6
	工業地域、工業専用地域	2,000	8
市街地住宅 総合設計制度	住居系地域	500	5
	近隣商業地域、商業地域	500	6
	準工業地域	1,000	6
都心居住容積ボーナス制度 (第2種住居、準住居、近隣商業地域)		1,000	10
都心居住容積ボーナス制度 (商業地域)		500	6
都心居住容積ボーナス制度 (都市再生型)	商業地域	1,000	6
	準工業地域	2,000	6
文化施設容積ボーナス制度		1,000	8
医療・福祉施設容積ボーナス制度		併用する制度による	
駐車場容積ボーナス制度 (一般型)		併用する制度による	
駐車場容積ボーナス制度 (共同住宅型)		併用する制度による	
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度		併用する制度による	
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度		2,000 ※	8
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度		併用する制度による	
環境配慮型容積ボーナス制度		一般の総合設計制度による	
マンション建替型 総合設計制度	住居系地域	500	5
	近隣商業地域、商業地域	300	6
	準工業地域	500	6

※ 特定区域にあつては1,000㎡

○各制度における容積割増計算式

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、制度ごとに示す次の計算式を満たす必要があります。

1. 一般の総合設計制度（例えば店舗や事務所ビルなど）

《計算式》

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

A：敷地面積

S：有効公開空地面積の合計

v：基準容積率

K_i：基準容積率による割増係数

K_A：敷地条件による割増係数

2. 市街地住宅総合設計制度

延べ面積の1/4以上を住宅にする場合、その住宅の割合と敷地条件に依りて容積率の割増し量は、1. 一般の総合設計制度（K_A=1の場合）の割増し量の1.2～3倍まで認められる。

《計算式》

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

a：建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合（2/3を超えるときは2/3とし、以下同様）

3. 都心居住容積ボーナス制度

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）

JR大阪環状線の内側及びその周辺の第2種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域で、指定容積率が300%及び400%の区域のうち、本市が指定する区域内では、住宅を含む建築物の容積割増し量は、1. 一般の総合設計制度（K_A=1の場合）の割増し量の3倍まで認められている。

《計算式》

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

② 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）

JR大阪環状線の内側及びその周辺の商業地域で、指定容積率が400%、500%、600%、800%及び1,000%の区域のうち、本市が指定する区域内では、住宅を含む建築物の容積割増し量は、1. 一般の総合設計制度（K_A=1の場合）の割増し量の5倍まで認められている。

《計算式》

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

③ 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）

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」のうち、本市が指定する区域内では、総合設計制度の適用条件を一部緩和するとともに、従来よりも公開空地を高く評価して容積割増しする。

《計算式》

（商業地域）

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

（準工業地域）

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