

#### 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

都心部及びその周辺で、交通の利便性の高い商業地域内において、文化施設（博物館・美術館・ホール・劇場など）を含む建築物のうち、一定条件を満たすものの容積割増しは、有効公開空地率に応じた容積割増しに加えて、文化施設の面積相当分の割増し（ただし容積率 100%を限度とする）が認められる。

（適用条件）

- ・文化施設の主要な部分について床面積 300 m<sup>2</sup>以上又は客席数 300 席以上であること
- ・ホール、劇場等の客席は原則として固定席とすること

##### ② 医療・福祉施設容積ボーナス制度

医療・福祉サービスの向上に寄与する施設（病院、保育所、老人デイサービスセンター等）を含む建築物のうち、一定条件を満たすものの容積割増しは有効公開空地率に応じた容積割増しに加えて、医療・福祉施設の面積相当分の割増し（ただし容積率 50%を限度とする）が認められる。

##### 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）

原則として、駐車場整備地区内の商業地域において、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を有する建築物のうち、一定条件を満たすものの容積割増しは、有効公開空地率に応じた容積割増しに加えて、駐車場のうち、建築物の延べ面積の 1/5 を超える部分について容積割増しが認められる。（ただし、有効公開空地率に応じた容積割増しの 1/2 を限度とする）

また、地下式の場合には、これらに加えて、駐車場の割増しと同規模の容積割増しが認められる。

###### イ. 駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）

住宅戸数以上の付属自動車車庫を有する共同住宅で、一定条件を満たすものの容積割増しは、有効公開空地率に応じた容積割増しに加えて、建築物の延べ面積の 1/5 を超える駐車場部分（地下に設ける部分に限る）について、容積割増しが認められる。

##### ④ 耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度

耐震性貯水槽を設置した建築物で、一定条件を満たすものの容積割増しは、有効公開空地率に応じた容積割増しに加えて、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の割増し（ただし、100 平方メートル以内）が認められる。

（適用条件）

- ・敷地内に容量 40 立方メートル以上の貯水槽を設置すること
- ・貯水槽の構造及び設置位置等については、消防局の指導を受けるとともに貯水槽は「指定水利」として位置付けるものとする
- ・貯水槽は、建築物と切り離し、屋外に設けること

⑤ にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度

商業地域内において、にぎわい施設を設ける建築物のうち、一定条件を満たすものの容積割増しは、公開空地の整備等により割増しされる容積率に加え、にぎわい施設の面積に応じた割増しが認められる。

(適用条件)

- ・幅員 8m以上の道路に面し、道路に対して開放的である部分に設けること。
- ・にぎわい施設は 20 m<sup>2</sup>以上の規模とすること。

⑥ 子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度

子育て安心マンション認定制度の適用建築物で、一定条件を満たすものの容積割増しは、公開空地の整備等により割増しされる容積率に加え、子育て支援施設の面積に応じた割増しが認められる。

(適用条件)

- ・一定規模以上のキッズルーム及び児童遊園を設けること。

5. 環境配慮型容積ボーナス制度

「一般の総合設計制度」(店舗、事務所等が対象)において「CASBEE大阪みらい」に基づく建築物の環境性能効率(BEE)のランキングが「A」もしくは「S」の場合で、一定の条件を満たす場合に容積割増しを行います。

《計算式》

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (\text{環境配慮による係数} E)\}$$

↑ 公開空地による割増し分                      ↑ 環境配慮による割増し

「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
「S」の場合	→	1.20

6. マンション建替型総合設計制度

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であり、耐震性が不足しているものとして認定を受けたマンションを除却して新たに建築するマンションで一定の条件を満たす場合に容積率の割増しを行うものです。

《計算式》

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

○その他

各制度ごとに、割増後の容積率の上限、必要な公開空地率の下限、日影規制、高さ制限緩和に関することなどを「大阪市総合設計許可取扱要綱」「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準」に定めています。

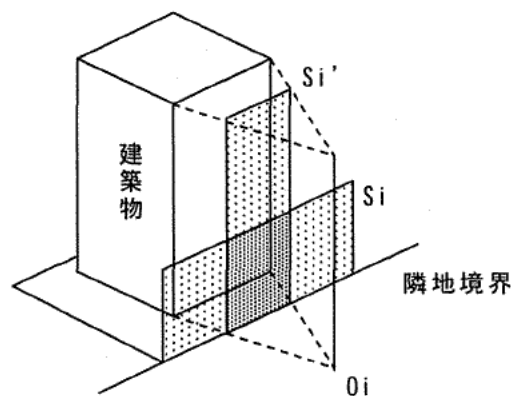
## ◆総合設計制度の基本要件

空地率の下限	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積割増しの場合 空地率<math>\geq 1.2 - C</math> C：基準建ぺい率</li> <li>高さ制限の緩和のみの場合 空地率<math>\geq 1.15 - C</math></li> </ul> <p>※ マンション建替型総合設計制度には適用されません。</p>
前面道路の通り抜け	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の敷地の前面道路は、各々の制度に定める前面道路幅員以上の幅員を有する道路まで、当該幅員以上で通り抜けていること。また、その部分の長さの和は、敷地の外周長さの6分の1以上であること。</li> </ul>
歩道の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>前面道路に沿って幅員 2.5m以上の歩道を整備すること。既設歩道がある場合は、既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて2.5m以上の幅員を確保すること。</li> </ul>
建築物の後退	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、落下物の危険防止措置を講じたものを除き、高さの平方根の1/2以上とすること。</li> </ul>
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>公開空地内には、その実面積の20%以上の緑化を施すこと。また、緑豊かで環境にやさしく良好な市街地環境の整備に寄与するように努めること。なお、屋上についても緑化に努めること。</li> </ul>
日影の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定容積率が30/10以下の区域においては、原則として隣地に終日日影を生じさせないこと。</li> <li>法第56条の2及び大阪市建築基準法施行条例第5条の2の規定のほか、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）については、その規定に従うこと。</li> <li>また、上記以外の場合でも、周辺への日影の影響について配慮すること。</li> </ul>
駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」の規定で必要とされる台数を確保すること。</li> </ul>
駐輪施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。特に、共同住宅においては、1戸当たり2台以上の駐輪スペース、住戸数の20%以上の単車置場を確保すること。</li> </ul>
住戸規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>各々の制度に定める規模以上とすること。</li> </ul>
住戸内のバリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内は、高齢者、身体障害者等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。</li> </ul>
集会施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸数に応じた適切な規模（戸当たり 0.5㎡以上）の集会施設を確保すること。</li> </ul>
共同住宅の防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
建築物の環境評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積が1,000㎡以上または延べ床面積が2,000㎡以上の建築物は「大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE大阪）」に基づく建築物の環境性能効率（BEE）によるサスティナビリティランキングを「B+」以上とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」による整備基準に基づき、高齢者や障害者などすべての方が利用しやすいような配慮を行うこと。</li> <li>反射光による影響について十分配慮した外壁仕上げ材を使用すること。</li> <li>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。</li> </ul>

注) 詳しい内容については、「大阪市総合設計許可取扱要綱」「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準」を参照してください。

## ◆法第56条による高さ制限の緩和

- 敷地周辺の採光、通風、開放感等を保つため、道路斜線や隣地斜線により建物の高さの形態が制限されていますが、一般の高さ制限による場合の天空視界の遮蔽量（ある地点から見た建物の見付け面積のようなもの）を超えない計画について、緩和が受けられます。（マンション建替型総合設計制度を除く。）
- また、大阪市の場合、法第56条による高さ制限の緩和のみの場合にも一定割合以上の公開空地が必要です。

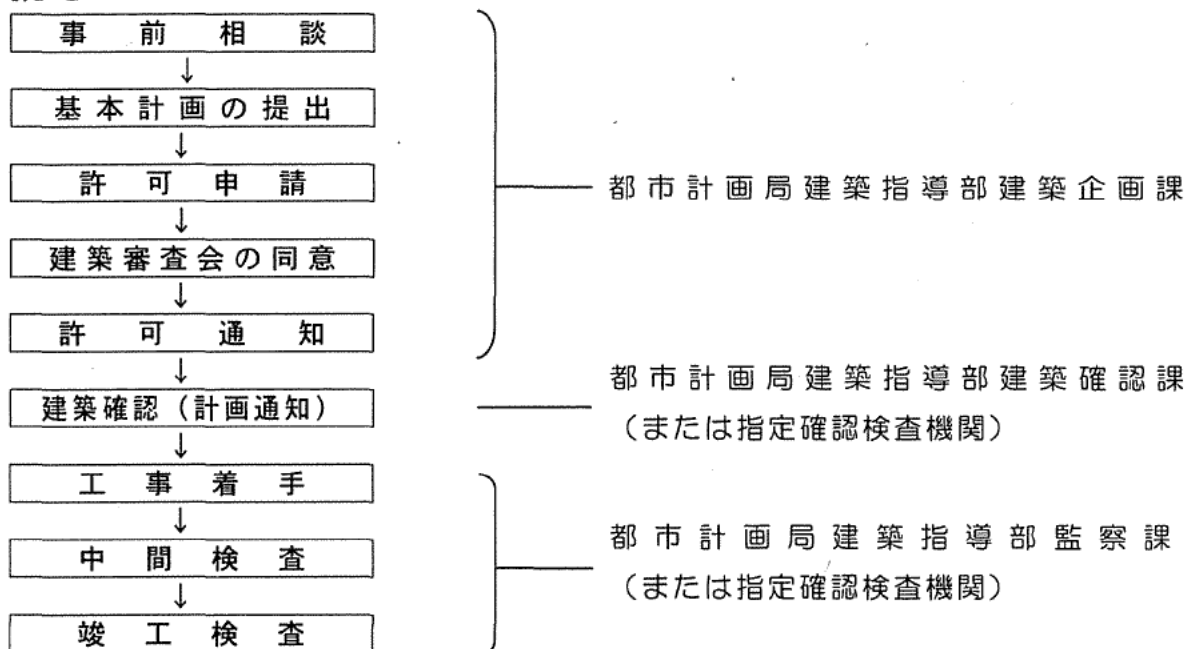


$Si'$  が一般規制による最大立面面積  $Si$  を超えない範囲であれば緩和できます。

## ◆その他

- ヒートアイランド対策の一環として、屋上及び壁面緑化を行う建築物については、一般的な公開空地により得られる容積率の割増しに加えて屋上及び壁面緑化部分の面積に応じて容積率の割増しが受けられます。
- また、個性あるまちなみ整備を推進するため、都心部の主要街路沿いを対象に「総合設計制度による公開空地整備ガイドライン」（総合設計（公開空地整備）ガイドライン）を策定しています。

## ◆手続き



※ 詳しい内容については「大阪市総合設計許可取扱要綱」「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準」を参照して下さい。

※ また、総合設計制度の概要については大阪市都市計画局のホームページにも掲載しています。

アドレス

[http://www.city.osaka.lg.jp/jigyosha\\_top/category/704-8-1-0-0.html](http://www.city.osaka.lg.jp/jigyosha_top/category/704-8-1-0-0.html)

## ●お問い合わせは

H27. 4

### 大阪市都市計画局建築指導部建築企画課

〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20（大阪市役所3階）

電話 06-6208-9284