

総合設計制度の改正について〈建築物の環境配慮の促進関係〉（案）

大阪市において環境に配慮した建築物の立地促進を図るために、総合設計制度のうち大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）に関する内容を改正することを検討しています。（平成 29 年 10 月を目途に実施）

1. 総合設計制度における一定規模以上の建築物に対する CASBEE ランクの要件引き上げ

現 行 総合設計制度を適用する際の要件として、敷地面積が 1,000 m²以上又は延べ面積が 2,000 m²以上の建築物については、CASBEE 大阪みらいに基づく建築物の環境性能効率（BEE）のランキングを B+以上とすることを義務付けている。

総合設計制度を適用する建築物の規模	CASBEE ランク
敷地面積 ≥ 1,000 m ² or 延べ面積 ≥ 2,000 m ² の建築物	⇒ B+ 以上

改正案 延べ面積が 10,000 m²以上となる建築物については、A ランクを求める。

総合設計制度を適用する建築物の規模	CASBEE ランク
敷地面積 ≥ 1,000 m ² or 延べ面積 ≥ 2,000 m ² の建築物	⇒ B+ 以上
延べ面積 ≥ 10,000 m ² （住宅は高さ 60m を超えるものに限る）※	⇒ A 以上

↳ ※大阪市建築物の環境配慮に関する条例において、平成 27 年 4 月から（住宅については平成 27 年 10 月から）、省エネ基準への適合を義務化した建築物

2. 総合設計制度における環境配慮型容積ボーナス制度の住宅への拡充

現 行 総合設計制度を用いて事務所や店舗等を建築する場合に、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 で一定の条件を満たす場合に、公開空地を設けることによる容積割増しと併せて、環境配慮による容積率割増しを行うこととしている。（環境配慮型容積ボーナス制度）

改正案 これまで対象外としていた住宅を対象とする。

・また、上記 1. の改正に伴い、環境配慮型ボーナス制度を適用することができるのは、CASBEE ランクが A（A ランク以上の取得を義務付ける建築物を除く）もしくは S である場合とする。

【環境配慮型容積ボーナス制度】

■ 環境配慮による容積割増し係数（E）

CASBEE ランク	環境配慮による割増し係数（E）
A	1.10（A 以上の取得を義務付ける建築物を除く）
S	1.20

■ 容積割増しの算定式

・一般型総合設計制度 + 環境配慮型容積ボーナス制度

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

住宅系の算定式に割増し係数を挿入

・市街地住宅総合設計制度 + 環境配慮型容積ボーナス制度

$$V \leq A \times v \times \left\{ \frac{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times (E)}{\uparrow \text{公開空地による割増し} \quad \uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

・都心居住容積ボーナス制度 + 環境配慮型容積ボーナス制度
 （2 住、準住、近商）

$$V \leq A \times v \times \left\{ \frac{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 3 \times (E)}{\uparrow \text{公開空地による割増し} \quad \uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

（商業）

$$V \leq A \times v \times \left\{ \frac{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 5 \times (E)}{\uparrow \text{公開空地による割増し} \quad \uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

（都市再生型）商業

$$V \leq A \times v \times \left\{ \frac{1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times 5 \times (E)}{\uparrow \text{公開空地による割増し} \quad \uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

（都市再生型）準工業

$$V \leq A \times v \times \left\{ \frac{1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times (E)}{\uparrow \text{公開空地による割増し} \quad \uparrow \text{環境配慮による割増し}} \right\}$$

V：容積対象延べ面積

A：敷地面積

S：有効公開空地面積

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

➤ ただし、割増し後の容積の限度は現行制度の範囲内による。

■ その他の主な要件

・CASBEE 大阪みらいの評価項目のうち「敷地内の室外環境 Q3」「敷地外の環境 LR3」共にが 3.0 以上であること等

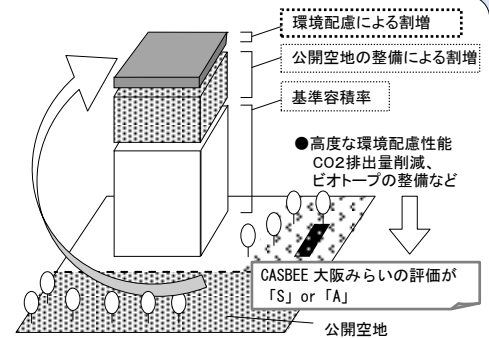


図1 環境配慮型容積ボーナス制度のイメージ

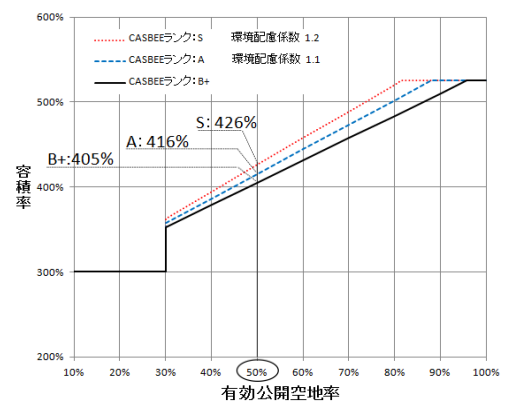


図2 市街地住宅総合設計制度での適用例