

大阪府総合設計許可取扱要領

平成14年 4月

大阪府建築都市部

目 次

	頁
1 趣旨	1
2 基本方針	1
3 許可の基本要件	2
(1) 対象地域	
(2) 敷地条件	
(3) 緑化等	
(4) 日影規制	
(5) 住宅の整備水準等	
4 公開空地	4
(1) 公開空地の定義	
(2) 公開空地に準ずる有効な空地の定義	
(3) 有効公開空地面積の算定	
5 容積の割増し	7
(1) 有効公開空地率の下限	
(2) 容積の割増し	
一般の場合の容積の割増し	
再開発方針等適合型の場合の容積の割増し	
共同住宅型の場合の容積の割増し	
共同住宅再開発型の場合の容積の割増し	
都市居住型の場合の容積の割増し	
(3) その他	
文化施設等を含む建築物の特例	
自動車車庫に対する容積の割増し	
屋上緑化に対する容積の割増し	
6 絶対高さ制限の緩和	1 3
(1) 第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域 における高さの制限の緩和	
7 道路斜線制限等の緩和	1 3
(1) 有効公開空地の確保	
(2) 天空光の確保	
(3) 北側斜線制限	
8 公開空地等の標示及び維持管理	1 7
(1) 標示	
(2) 維持管理	
9 その他	1 8
(1) 計画道路の取扱い	
(2) 広告物の取扱い	
10 許可手続き	1 9
(1) 手続きの流れ	
(2) 近隣説明等	

(3) 事前協議	
(4) 許可申請について	
(5) 様式	
1 1 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係	3 7
< 付 録 > 関係法令通達等	4 2

1 趣旨

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく総合設計制度は、土地の高度利用、市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給促進等を図る上で、効果的な手法である。

しかしながら、制度の適用にあたっては、特定行政庁が建築審査会の同意を得た上で許可することから、制度の趣旨に従い総合的な判断に基づく適正な運用が求められる。

このため、本制度の運用については、次の通達により、その許可準則及び技術基準が示されている。

- ・総合設計に係る許可準則の改正について

- （昭和61年12月27日付け建設省住街発第93号 住宅局長通達）

- （平成2年11月26日付け建設省住街発第148号 住宅局長通達）

- （平成7年7月17日付け建設省住街発第71号 住宅局長通達）

- （平成9年6月13日付け建設省住街発第74号 住宅局長通達）

- ・総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について

- （昭和61年12月27日付け建設省住街発第94号 市街地建築課長通達）

- （平成2年7月3日付け建設省住街発第100号 市街地建築課長通達）

- （平成2年11月26日付け建設省住街発第149号 市街地建築課長通達）

- （平成7年7月17日付け建設省住街発第72号 市街地建築課長通達）

- （平成9年6月13日付け建設省住街発第75号 市街地建築課長通達）

本府においても、これら通達の趣旨をふまえ、制度の積極的かつ適正な運用を図ることにより、良好な市街地環境の改善を図るとともに、良質な住宅供給等を促進するため、総合設計制度の取扱方針として本要領を定めるものである。

2 基本方針

(1) 総合設計に係る許可にあたっては、容積制限及び高さ制限の緩和について、本要領の許可基準に従い、かつ敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用するものとする。

(2) 木造賃貸住宅地区等既成市街地の再整備に寄与すると認められる事業の建築計画については、市街地の再整備を促進するため、容積割増し等で優遇措置を講ずる。

(3) 質の高い住宅及び住環境のストックの形成に寄与する建築計画については、容積割増しで優遇措置を講ずる。

- (4) 都市居住を推進する地域において土地の高度利用により住宅供給を促進する計画については、より大きい容積割増しで優遇措置を図る。
- (5) 地域社会の文化・教育の向上等地域整備に貢献する建築計画については都市基盤の整備状況等に応じて、容積割増しで優遇措置を講ずる。また、駐車施設の確保が必要とされる区域において整備される一般公共の用に供される自動車車庫及び敷地内空地を居住者のコミュニティ形成の場として提供する等の目的で地下に設けられた共同住宅附属の自動車車庫については容積割増しで優遇措置を講ずる。
- (6) 敷地の集約化により、質の高い市街地形成を促進するため、敷地規模に応じた容積割増しで優遇措置を講ずる。
- (7) 敷地内空地の緑化、建築デザイン等景観に配慮した建築計画の誘導を図る。
- (8) 環境との共生、景観の向上等に寄与する屋上緑化(「水生植物を配した水面」を含む。以下同じ。)については、容積割増しで優遇措置を講じる。

3 許可の基本要件

(1) 対象地域

原則として、市街化区域でかつ用途地域の指定がある地域とするが、敷地の位置、敷地周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案した上で、本制度を適用する。

(2) 敷地条件

敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、次の表の各欄に掲げる用途地域の区分等に応じて、同表の当該各欄に掲げる数値以上とすること。

用途地域	敷地面積の規模 (m^2)	容積割増しを受ける場合の敷地面積 (m^2)
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	1,000	1,000
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、準住居地域又は準工業地域	500	1,000
近隣商業地域又は商業地域	500	500

工業地域、工業専用地域及びその他の地域	2,000	2,000
---------------------	-------	-------

500㎡以上1,000㎡未満については、指導基準です。

前面道路

計画建築物の前面道路（前面道路が2以上あるときは少なくともその1つ）の幅員は、原則として6m以上（近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域にあつては8m以上）であること。

敷地形態

敷地は、共同化等により、集約して規模の拡大を図り、できる限り整形のものとする事。

空地率

計画建築物の敷地内の空地率（敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）は、次表の各欄に掲げる基準建ぺい率（法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の区分に応じ、同表各欄に掲げる数値以上とすること。

基準建ぺい率	空地率の下限（C：基準建ぺい率）	
	容積割増しの場合	高さ制限の緩和のみの場合
5/10以下	1.15 - C	1.1 - C
5/10を超え5.5/10以下	0.65	0.6
5.5/10を超える場合	1.2 - C	1.15 - C

高さ制限とは、絶対高さ制限と道路斜線制限等のことをいう。

(3) 緑化等

原則として、敷地内の空地の30%以上を緑化するものとし、景観上の配慮を行うこと。ただし、屋上緑化をする場合は、当該緑化部分も含めて、30%以上の緑化をすればよいこととするが、敷地内においては、透水性舗装等により環境へ配慮すること。

(4) 日影規制

法第56条の2及び大阪府建築基準法施行条例に基づく制限に適合したものであること。

(5) 住宅の整備水準等

住宅の用に供する建築物にあつては、地域の実情に応じて、良質・多様な住宅供給を図るとともに、下記の事項を確保すること。

原則として住戸専用床面積が60㎡以上の住戸が全戸数の2分の1以上であること。

共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものとする。

駐車場は、全住戸数の50%以上の駐車台数を確保するとともに、駐車施設については、安全管理及び景観に配慮したものであること。

自転車等の置場は、全戸数の150%以上の駐輪台数を確保すること。

4 公開空地

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の から までのすべてに該当する敷地内の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、芝、池等及び空地部分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む。）をいう。

なお、計画建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理され、次の から までのすべてに該当するもの（以下「公共空地」という）についても、公開空地とみなす。

歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出す敷地内の通路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

最小幅が4m以上のものであること。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及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあつては、最小幅が2m以上のものであること。

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、アからエまでに掲げる数値以上であること。

ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	300㎡
イ 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、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200㎡
ウ 近隣商業地域又は商業地域	100㎡
エ 用途地域の指定のない地域	200㎡

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第136条第3項の表（ろ）の欄に掲げる規模に満たないときは、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、一の公開空地の面積は敷地面積の10分の1以上かつ100㎡以上であること。

一の公開空地の全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合はこの限りでない。

道路との高低差が6m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩

道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地の定義

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込、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部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。）で、次の又はに該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地とし、公開空地の有効面積に算入できるものとする。

次のアからウまでのすべてに該当する中庭等（周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地）

ア 空地面積が300㎡以上で他の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。

イ 建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計されたものであること。

ウ 当該空地内には営業を目的とする常設の建築物等を設けないこと。

次のアからエまでのすべてに該当する屋上

ア 道路側に面して設けられており、当該道路からの高さが、1.2m以下かつ当該道路の幅員以下のものであること。

イ 他の公開空地と構造的に容易に往来できるように連続し、空地面積が(1)の規定する規模以上であること。

ウ 当該空地内には営業を目的とする常設の建築物等を設けないこと。

エ 緑化を図るなど、修景上良好に設計されているものであること。

(3) 有効公開空地面積の算定

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」という。）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、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にアからカまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア 幅員6m以上の道路に接する歩道状公開空地（幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。） 1.5

ただし、地区計画等の地区施設又は壁面の位置の制限など、敷地内で歩道が将来街区単位で連続して形成されることが担保される区域内の敷地において、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員が6m以上、かつ隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げる計画のない道路に沿って整備される幅4m以上の歩道状公開空地にあつては次の係数による。

商業地域	2.5	商業地域以外	2.0
------	-----	--------	-----

イ 面積が500㎡以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（アに該当する部分を除く。） 1.2

ウ 面積が300㎡以上500㎡未満で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（アに該当する部分を除く。） 1.1

エ ア、イ及びウ以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0
オ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）	0.5
カ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地）	0.3

次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分（オ及びカに該当する部分を除く。）の面積に に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、アからウまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア 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もの（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場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。）

0.5

イ 公開空地の地盤の高さが、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 m以上高いもの又は 3 m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが増えるもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等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

ウ ピロティー、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われているもの（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10 m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）

(ア) はり下 5 m以上	0.8
(イ) はり下 2.5 m以上 5 m未満	0.6

大阪府景観条例に基づく美観誘導区域内において建築物の形態及び公開空地等の意匠が美観誘導指針に配慮されたもの又は市町村の景観条例等における景観基準に配慮したもの等公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等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等の効用を増大させ、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については、及び に規定する係数を乗じて得たものに次の係数を乗じて算定するものとする。

1.2

隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地とみなして 及び の規定を適用することができるものとする。この場合において、及び の規定中、「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

5 容積の割増し

(1) 有効公開空地率の下限

下記(2)及び(3)に規定する容積割増しを受ける計画建築物は、「1. 許可の基本要件」に適合するとともに、有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）を、次式によって得られる値以上確保するものであること。

なお、この場合の有効公開空地面積の合計は、4(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の1/2を超える部分を算入しないものとする。

基準建ぺい率	有効公開空地率 (S / A) の下限
5.5 / 10 未満	0.5
5.5 / 10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

A : 敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下(2)～について同様とする。）

S : 有効公開空地面積の合計

C : 基準建ぺい率

(2) 容積の割増し

一般の場合の容積の割増し

ア 割増しの算定式

許可による容積の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は、基準容積率（法第52条第1項から第6項までの規定による容積率をいう。以下同じ。）に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S / A - 0.1) \times k_i \times k_A \}$$

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積の合計

V : 割増し後の延べ面積

v : 基準容積率

k_i : 割増係数（下表による。以下同じ。）

基準容積率 (v)	割増係数 (k i)
10 / 10 未満	2 / 3
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 : 割増係数 (下表による。以下同じ。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (k A)
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	5 0 0 0 m ² 以上	2
近隣商業地域 商業地域 準工業地域	5 0 0 0 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 施行令第 1 3 6 条第 3 項ただし書き及び大阪府建築基準法
施行細則第 3 0 条の 6 に基づく敷地面積の最低規模

イ 容積割増しの限度

アに規定する容積の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

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

再開発方針等適合型の場合の容積の割増し

ア 割増しの算定式

下記の要件のいずれかに該当する建築物については、許可による容積の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

- (7) 都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針において定められた同項第2号に規定する地区等内で、地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内の当該再開発方針、地区計画等に適合する建築物
- (1) 市街地住宅密集事業等既成市街地の再整備に寄与すると認められる事業区域内の建築計画で、各事業区域の計画等に適合する建築物

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S / A - 0 . 1) \times 1 . 2 5 k i \times k A \}$$

イ 容積割増しの限度

アに規定する容積の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times v \times 1 . 5 \text{ と } A \times (v + 2 5 / 1 0) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

共同住宅型の場合の容積の割増し

ア 割増しの算定式

延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供し、かつ、下記の要件をすべて満たす建築物については、許可による容積の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

- (7) 計画建築物が、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、近隣商業地域又は商業地域内にあるもの。
ただし、準工業地域については、敷地周辺の現況及び今後の方向性を十分把握した上で、住居系土地利用への移行が明らかな地域に限り本規定を適用できるものとする。
- (1) 敷地面積が2,000㎡以上のもの。
- (ウ) 住宅のすべての住戸専用面積が、40㎡以上で、賃貸住宅にあってはその平均が60㎡以上、分譲住宅にあっては平均70㎡以上のもの。
- (I) 駐車場を原則として、全住戸数の80%以上確保したもの。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S / A - 0 . 1) \times k i \times k A \times (a + 1) \}$$

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
(a が 2 / 3 を超えるときは 2 / 3 とする。以下同じ。)

イ 容積割増しの限度

アに規定する容積の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2) \text{ と } A \times \{ v + (a \times 15 + 20) \times 1/10 \}$$

のうちいずれか小さいもの

共同住宅再開発型の場合の容積の割増し

ア 割増しの算定式

ア(ア) 又は(イ) に掲げる要件のいずれかに該当し、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する建築物であり、かつ、ア(ア) から(イ)まで に掲げる要件をすべて満たす建築物については、許可による容積の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S / A - 0 . 1) \times 1 . 2 5 k i \times k A \times (a + 1) \}$$

イ 容積割増しの限度

に規定する容積の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2) \text{ と } A \times \{ v + (a \times 15 + 20) \times 1/10 \}$$

のうちいずれか小さいもの

都市居住型の場合の容積の割増し

ア 割増しの算定式

下記の要件の全てを満たす建築物については、許可による容積の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とする。

- (ア) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6第1項に規定する地区（都市計画法第7条第4項に基づく整備開発保全の方針のうち住宅市街地の開発整備の方針における重点地区）において土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区内にあるもので知事が必要と認めた地区内にあるもの。
- (イ) 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、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であるもの。

ただし、準工業地域については、敷地周辺の現況及び今後の方向性を十分把握した上で、住居系土地利用への移行が明らかな地域に限り本規定を適用できるもの

とする。

- (ウ) 敷地面積が1000㎡以上のもの。
- (イ) 延べ面積の4分の3以上を住宅の用に供する建築物であるもの。ただし、延べ面積の3分の2以上を住宅の用に供する建築物にあっては、地域の状況に応じ、日常生活を支える施設の用に供する部分を住宅とみなすことができる。
- (オ) 建築物の敷地が原則として幅員8m以上の道路に接し、かつ、当該道路に沿って設けられた歩道状空地と併せた空地の幅員が、原則として12m以上であるもの。
- (カ) 指定容積率が10分の30の区域においては、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ないもの。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S / A - 0.1) \times k_i \times 3 \times k_A \}$$

イ 容積割増しの限度

アに規定する容積の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

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

(3) その他

次の及びに該当する施設については、5(2)～に規定する容積の割増しに加えて、容積の割増しを行えるものとする。

ただし、本特例による加算後の容積割増しの上限は、5(2)～に規定する容積の割増しの限度によるものとする。

文化施設等を含む建築物

床面積が300㎡以上のホール、展示場等府民が一般に利用できる施設で、下記の要件をすべて満たすものについては、当該市街地環境の整備改善に貢献すると認められる程度に応じて容積割増しを行うことができる。ただし、この加算できる割増し容積率の上限は、100%とする。

ア 駅前等交通の利便性の高い商業地域内にあり、かつ、敷地の周辺における道路等の都市基盤が整備されている地域にあるもの。

イ 施設の設置者及び管理者と地方公共団体との間で、利用計画維持管理等に関する協定が結ばれるなど、施設の維持管理が適正に行われる担保性を有するもの。

ア又はイに該当する自動車車庫

ア 下記の要件の全てに該当する一般公共の用に供する自動車車庫については、自動

車庫の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

ただし、この加算できる容積の割増しは、5(2)～に規定する容積の割増しに2分の1を乗じたものを上限とする。

- (ア) 駐車場整備地区内の商業地域若しくは近隣商業地域内にあるもの、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第6条第1項に基づく基本計画により、市町村が駐車場の整備を推進している区域内にあるもの、又は市町村長が駐車場の整備が特に必要と認める区域内にあるもので、知事が必要と認めた地区内にあるもの。
 - (イ) 建築物に設置する自動車車庫であって、15台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供しているものを含むもの。
 - (ウ) 自動車車庫の部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の5分の1を超えるもの。
- イ 下記の要件の全てに該当する共同住宅の附属自動車車庫については、自動車車庫の部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。
- (ア) 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であるもの。
 - (イ) 地下に設ける自動車車庫であるもの。ただし、半地下式自動車車庫等であっても敷地内の空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。
 - (ウ) ア(イ)の基準に準ずるもの。

屋上緑化

下記の要件を満たす屋上緑化については、屋上緑化の部分の面積(植栽基盤の面積)に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

- ア 土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。
- イ 樹木の植栽は、一平方メートルあたり低木(通常の成木の樹高が2メートル未満の樹木で、植栽時に0.3メートル以上であるもの。以下、同じ。)一本以上の割合とすること。なお、植栽を中木(通常の成木の樹高が2メートル以上3メートル未満の樹木で、植栽時に1.2メートル以上であるもの。)で行う場合においては、低木2本と、又、高木(通常の成木の樹高が3メートル以上の樹木で、植栽時に2メートル以上であるもの。)で行う場合においては低木3本とみなす。
- ただし、蓮等水生植物を配した水面や効果的な藤棚などの緑化についてはこの限りではない。
- ウ 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
- エ 樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
- オ 建築物の躯体を根によって痛めることがないような樹木の選定、防根を適切に行うこと。

6 絶対高さ制限の緩和

(1) 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域における高さ制限の緩和

絶対高さ制限の緩和を受ける計画建築物は、「3.許可の基本要件」並びに法第55条第2項及び施行令第130条の10に規定する基準に適合するものであること。

法第55条第1項に規定する第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内での建築物の高さは、12mを上限として緩和する。

7 道路斜線制限等の緩和

(1) 有効公開空地の確保

道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受ける計画建築物は、「3.許可の基本要件」に適合するとともに、敷地内に次表の値の2分の1以上の有効公開空地率を確保するものであること。

基準建ぺい率	有効公開空地率 (S / A) の下限
5.5 / 10 未満	0.5
5.5 / 10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

(2) 天空光の確保

道路斜線制限の緩和又は隣地斜線制限の緩和は、一般規制において道路又は隣地に対して担保されている天空光と同量以上の天空光を確保する範囲で行うこととする。

すなわち、多角形の敷地の各辺(各辺とは敷地境界線をいうが、多角形でない敷地及び複雑な形状の多角形の敷地については、それを単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。)において、次によって算定した立面投影面積の S_i' が S_i 以下であることとする。

立面投影面積 S_i'

S_i' とは、多角形の各辺における基準点 O_i (・によって求められる点) を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分(広告物、建築設備等を含む。)を各辺上の鉛直面を画面としたもの(以下「スクリーン」という。)に水平方向に投影させることによって構成される図形の面積をいう。

立面投影面積 S_i

S_iとは、各スクリーンにおいて、法第56条第1項第1号及び第2号並びに第2項の規定によって許容される最大の立面面積をいう。

視点 O_i

O_iとは、各辺について、その中点から次に掲げる区分に従いアからウまでに掲げる距離だけ外側にある点をいう。

ア 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種住居地域又は準住居地域

- ・ 道路に接する各辺については当該道路幅員に、計画建築物が前面道路の境界線から後退した距離（計画建築物（地盤面下を除く。）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をいう。以下同じ。）を加えた距離
- ・ その他の各辺については、1.6mに高さが2.0mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

イ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない地域（以下「非住居系地域」という。）

- ・ 道路に接する各辺については当該道路の幅員に、計画建築物が前面道路から後退した距離を加えた距離
- ・ その他の各辺については、1.2mに高さが3.1mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

ウ 建築物の敷地が斜線制限の高さの異なる用途地域の内外にわたる場合

- ・ 道路に接する各辺については当該道路の幅員に計画建築物が前面道路から後退した距離を加えた距離
- ・ その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

A₂ : 1.6mに高さが2.0mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A₃ : 1.2mに高さが3.1mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

L₁ : 各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種住居専用地域に存する部分の長さ

L₂ : 各辺のうち第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種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

L₃ : 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ ($L = L_1 + L_2 + L_3$)

高さ100mを超える建築物については、次のア、イ及びウを加えたものをもっての S_i' とする。

ア 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

イ 建築物の高さ100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの。

ウ 建築物の高さ150mを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの。

前面道路の反対側からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法別表第3(は)の欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の立面投影面積 S_i' に含めないものとする。

(3) 北側斜線制限

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域における北側斜線制限は緩和しない。

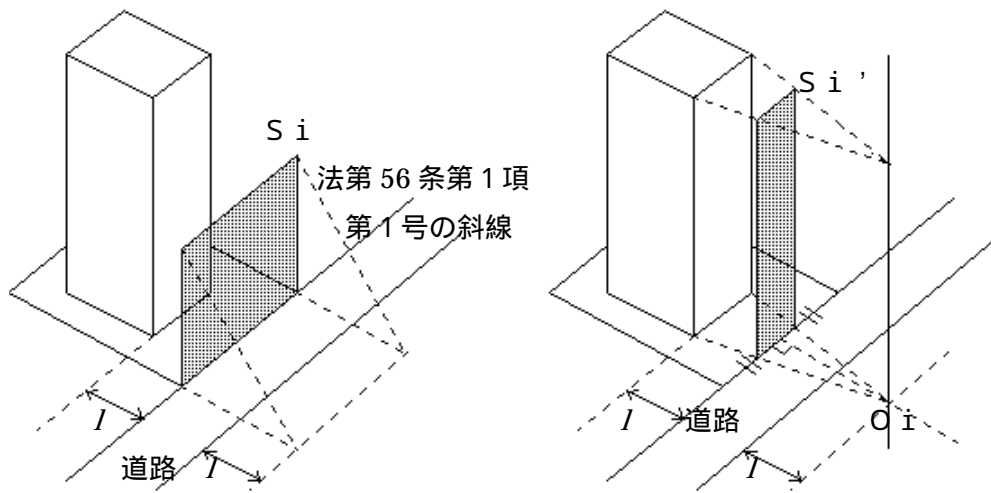


図 - 1 道路斜線の緩和

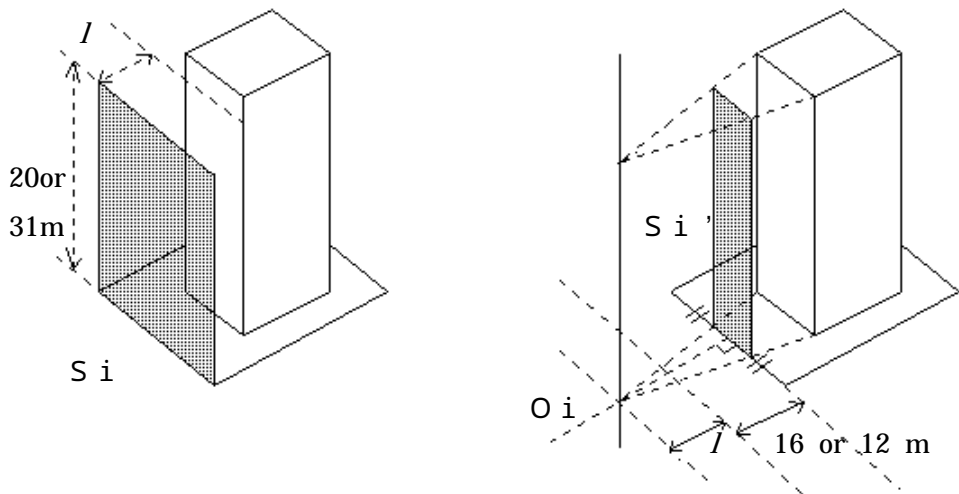


図 - 2 隣地斜線の緩和

8 公開空地等の標示及び維持管理

建築主は、次に定めるところにより将来にわたり公開空地等を維持管理しなければならない。また、文化施設等、自動車車庫及び屋上緑化による容積割増しを受けた建築物においては、文化施設、自動車車庫及び屋上緑化の用に供する部分を維持管理しなければならない。

(1) 標示

標示板の設置は原則として次のとおりとし、周囲の景観と調和するように配置すること。

ア 公開空地標示板

建築主は、公開空地等の見やすい場所に、様式1号の標示板を2ヵ所以上設置すること。

イ 総合設計制度による住宅標示板

建築主は、玄関ホールの見やすい場所に、様式2号の標示板を設置すること。

ウ 総合設計制度による文化施設標示板

建築主は、玄関ホール及び文化施設等のロビー等適切な場所に、様式3号の標示板を設置すること。

エ 総合設計制度による駐車場標示板

建築主は、自動車車庫の出入口等適切な場所に、様式4号の標示板を設置すること。

オ 総合設計制度による屋上緑化揭示板

建築主は屋上緑化施設等の適切な場所に、様式第5号の表示板を設置すること。

標示板の規格は原則として次のとおりとすること。

ア 銅板、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。

イ 堅固に固定されたものであること。

ウ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

(2) 維持管理

建築主は、公開空地等、文化施設等、自動車車庫及び屋上緑化の維持管理を適切に行うことについての誓約書を提出すること。

建築主は、維持管理責任者を選任し、様式第6号による維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等、文化施設、自動車車庫、屋上緑化の計画図を保管するとともに、その状況について様式第7号により2年毎に知事に報告するものとする。

建築主は、建築物または敷地を譲渡する場合、譲渡人に対して公開空地等、文化施設、自動車車庫及び屋上緑化の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。

なお譲渡人は、当該空地、文化施設、自動車車庫及び屋上緑化の維持管理に関する建築主としての義務を承継するものとする。

物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。また、それらの作成前にその文案を知事に提出するものとする。

ア 総合設計制度による建築物であること

イ 総合設計の趣旨及び公開空地等の定義

ウ 公開空地等、文化施設等、自動車車庫及び屋上緑化の維持管理及び費用負担

エ 公開空地等、文化施設等、自動車車庫及び屋上緑化の変更又は転用禁止

オ 公開空地等、文化施設等、自動車車庫及び屋上緑化の用に供する部分を表した図面

9 その他

(1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画において定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除き、以下「計画道路」という。）があり、その計画道路部分に公開空地等を設ける場合においては、その計画道路が道路となった段階でも残りの敷地において、公開空地等に関する総合設計制度許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うこととする。

(2) 広告物の取扱い

許可を受けた計画建築物及びその敷地内において、広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法その他関係法令及び条例による他、次の基準を満たすものであること。

自己の氏名、名称、店名もしくは商標又は建築物の名称に限る。

建築物の外壁面（ガラス面を除く）に掲出するもの又は地上に設置するものであること。

建築物の壁面に掲出するものは、原則として4（一の広告で2壁面以上にまたがる場合は、1壁面につき1と算定する。）以下とし、できる限り統一した広告物とすること。

地上に設置するものは、原則として公開空地等内を避けること。

地上に設置するものは、通行の妨げとならないこと。

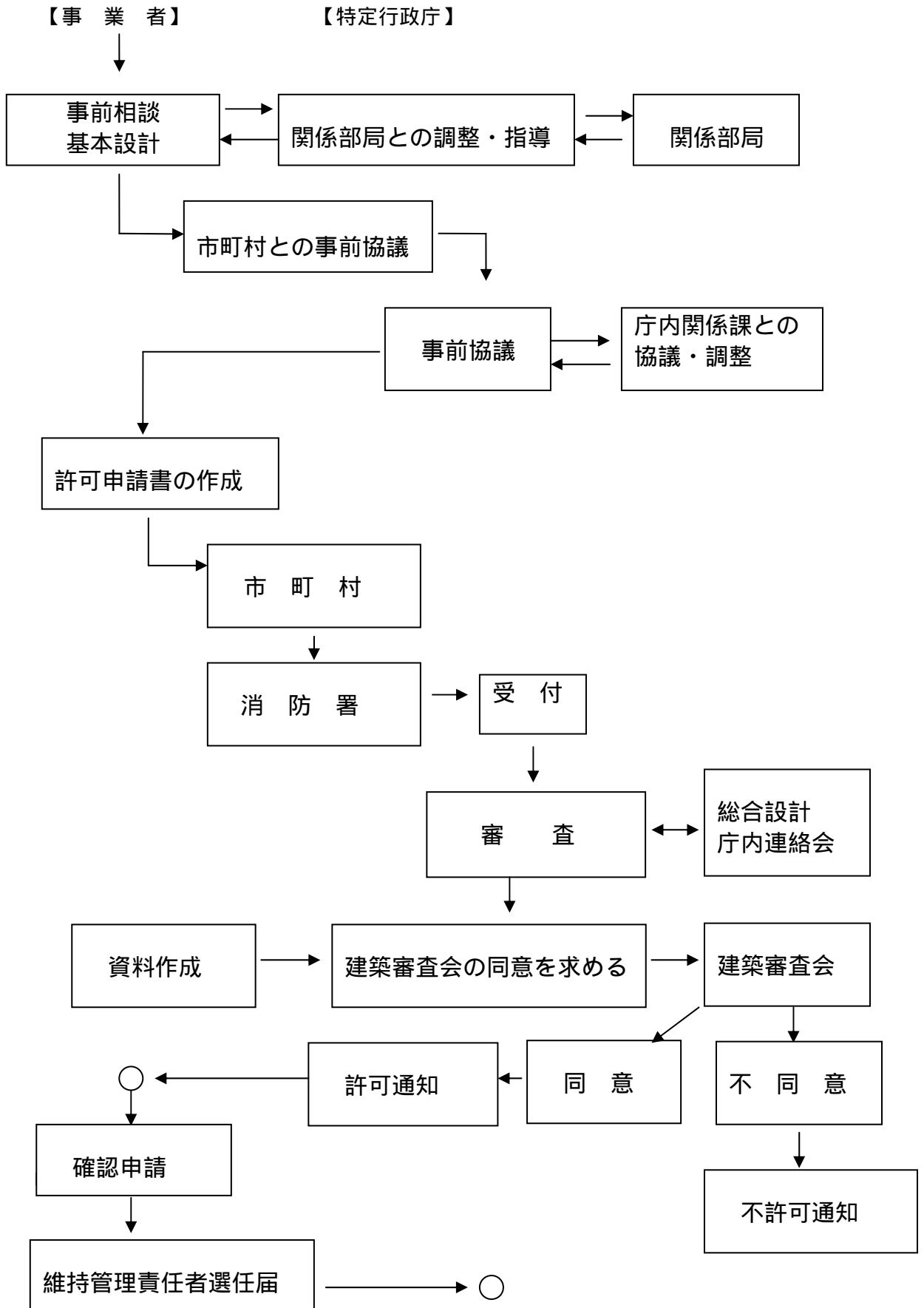
地上に設置するものは、原則として2以下とし、できる限り統一した広告物とすること。

周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く看板は原則として設置しないこと。

独立広告物の高さは、広告板については5m以下、広告塔については15m以下とすること。

10 許可手続き

(1) 手続きの流れ



(2) 近隣説明等

事前公開標識の設置

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前あらかじめ様式第8号の事前公開の標識を建築予定敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。

公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。

近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民等に対して事業計画の説明を行うこと。

(3) 事前協議

事前協議書の提出

基本計画について、「 手続きの流れ」に基づき、下記の資料等を添付した事前協議書により、府及び市町村と事前協議を行うこと。

添付図書等

- ア 事前協議書 別記様式9号による。
- イ 位置図 都市計画図等による。
- ウ 建築計画概要 建物配置、各階平面、立面、断面及び設計概要書（別記様式10号）
- エ 公開空地等の計画図 植栽、舗装、前面道路との高低差等を明示する。
- オ 公開空地等面積求積図
- カ 立面投影面積の算定結果 (ツ)による。
- キ 日影図

〔文化施設等による容積率の割増を受けるもの〕

- ク 文化施設等計画図 文化施設の用に供する部分を明示する。
- ケ 文化施設等面積求積図

〔自動車車庫による容積率の割増を受けるもの〕

- コ 自動車車庫計画図 自動車車庫の用に供する部分を明示する。
- サ 自動車車庫面積求積図

〔屋上緑化による容積率の割増を受けるもの〕

- シ 屋上緑化計画図 屋上緑化の用に供する部分を明示する。
- ス 屋上緑化面積求積図

(4) 許可申請について

許可申請書

基本計画の内容について、事前協議を行った上で、許可申請書は、原則として、建築審査会開催の40日前までに次の各号の図書をA4版に製本し正副2通提出すること。

- ア 許可申請書
- イ 委任状
- ウ 理由書

許可を必要とする理由を書き、建築主が署名捺印すること。

エ 近隣説明結果報告書

要望事項等に対する対応策等を記入すること。

オ 公開空地等の維持管理に関する誓約書

建築主が署名捺印すること。

カ 用途地域図

1 / 10 , 000 程度とし、都市計画の用途地域図にならいうち着色し凡例を記入すること。

キ 付近現況図

1 / 2 , 500 程度とし、周囲半径 300 m の範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

ク 現場周辺状況写真

周辺の状況が俯瞰（ふかん）できるような位置から撮影すること。

ケ 設計概要書

別記様式 10 号による。

コ 透視図

主要な公開空地等及び建築計画が、把握できるよう表現すること。

サ 配置図

前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示すること。

シ 敷地面積求積図

ス 床面積求積図

セ 公開空地等計画図

縮尺 1 / 300 以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。なお、公開空地等が接する階の建物平面図も記載すること。

ソ 公開空地等面積求積図

実面積及び有効面積を明記すること。

タ 表示板構造詳細図

チ 動線計画図

歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。なお、1階平面図も記載すること。

ツ 立面投影面積算定図

斜線制限の緩和を受ける場合に、スクリーン位置及び O_i 点を明確にし、 S_i 及び S_i' を算定し、記入する。

テ 日影図

ト 各階平面図

ナ 立面図

4面とし、一般規制による斜線制限を記入すること。

ニ 断面図

2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さを記入する。前面道路及び隣地との高さの関係も明示する。

又 住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合）
縮尺は1 / 50 ~ 1 / 100とする。

〔文化施設等による容積割増しを受けるもの〕

ネ 文化施設等の維持管理に関する誓約書

ノ 文化施設等床面積求積図

ハ 文化施設等計画図

文化施設等の用に供する部分を明示する。

〔自動車車庫による容積割増しを受けるもの〕

ヒ 自動車車庫の用に供する部分の維持管理に関する誓約書

フ 自動車車庫床面積求積図

実面積及び有効面積を明記すること。

ヘ 自動車車庫計画図

自動車車庫の用に供する部分及び収容台数を明示する。

〔屋上緑化による容積割増しを受けるもの〕

ホ 屋上緑化に供する部分の維持管理に関する誓約書

マ 屋上緑化（植栽基盤部分）面積求積図

ミ 屋上緑化計画図

屋上緑化の用に供する部分及び樹木の種類、本数を明示する。

ム その他

許可申請にあたり必要として添付を指示された資料

各図面には凡例、方位、縮尺等を適切に記入し、必要なものには着色を行うこと。

建築審査会に必要な資料

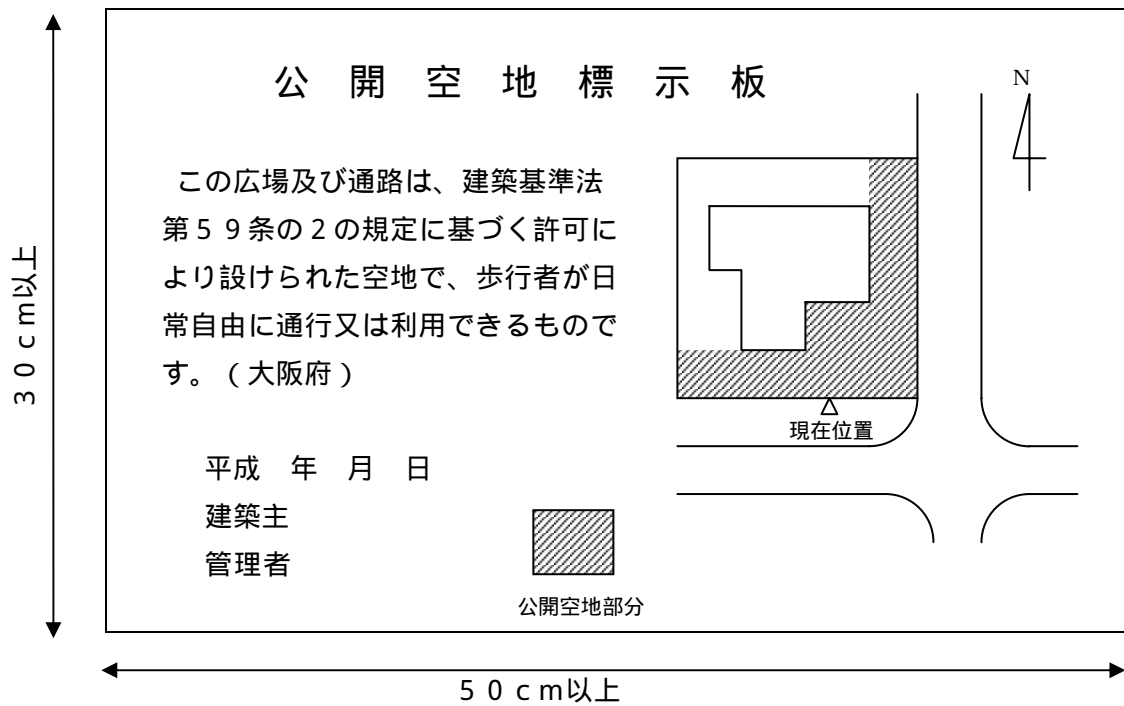
建築審査会開催1週間前までに上記（カ）～（サ）及び（セ）～（△）をA3版
2つ折りに統一し、左綴じで15部提出すること。

(5) 様式

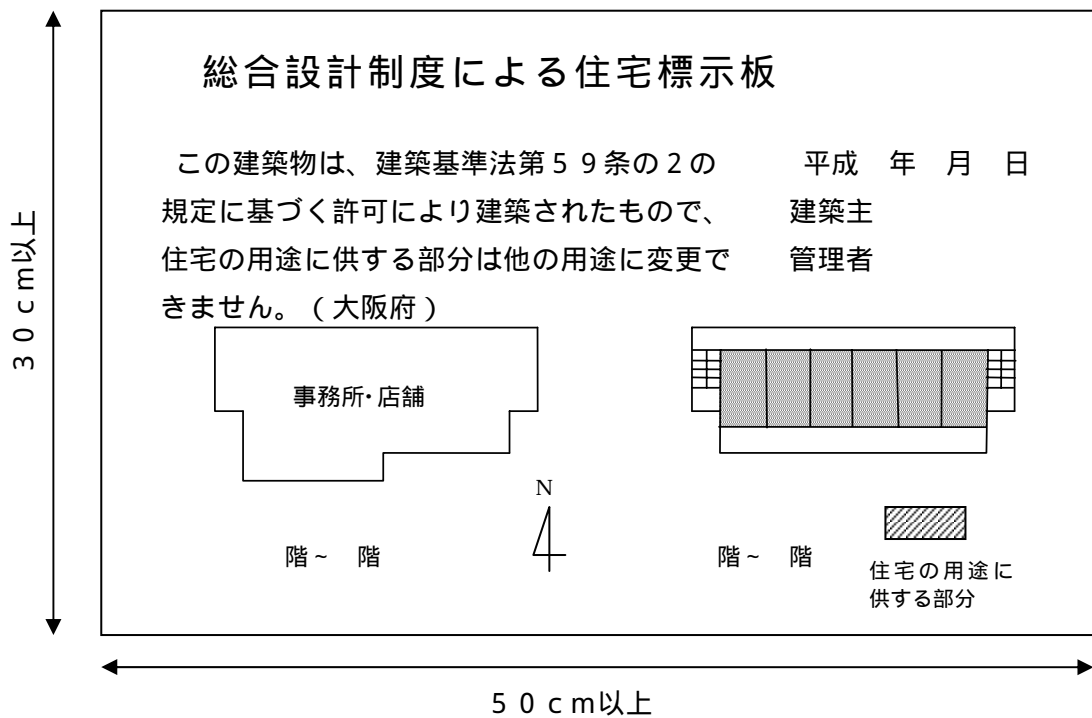
目 次		頁
公開空地標示板	様式 1 号	2 4
共同住宅の玄関等に掲示する標示板	様式 2 号	2 4
文化施設等に対する容積割増しを受けた建築物に 掲示する標示板	様式 3 号	2 5
自動車車庫に対する容積割増しを受けた駐車場に 掲示する標示板	様式 4 号	2 5
屋上緑化に対する容積割増しを受けた建築物に 掲示する標示板	様式 5 号	2 6
維持管理責任者選任届及び誓約書	様式 6 号	2 7
公開空地及び住宅の用途に供する部分の管理報告書	様式 7 号	2 8
事前公開の標識	様式 8 号	3 2
総合設計制度事前協議書	様式 9 号	3 3
設計概要書	様式 1 0 号	3 5

(5) 様式

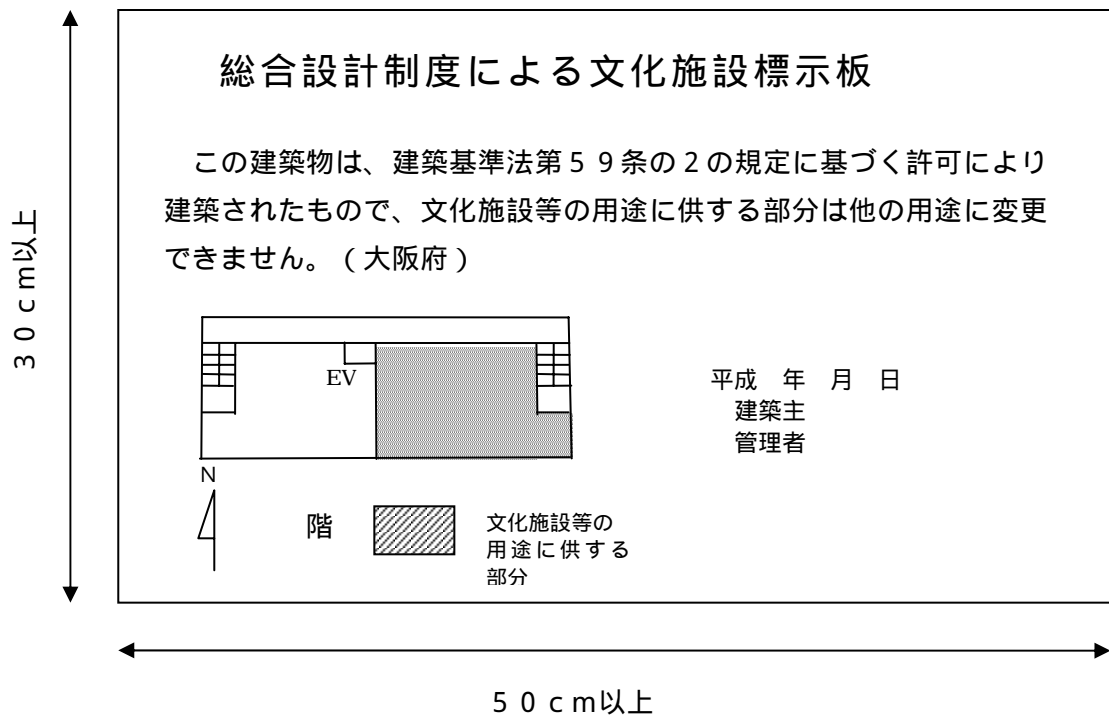
様式1号 公開空地標示板



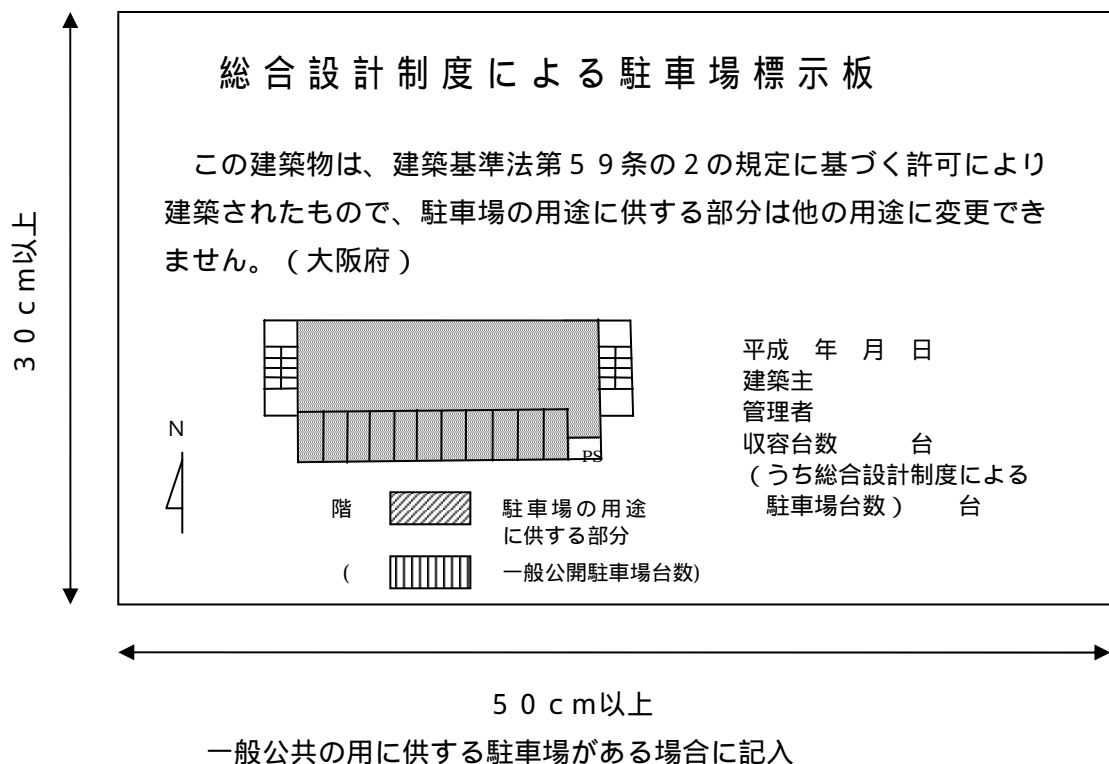
様式2号 共同住宅の玄関等に掲示する標示板



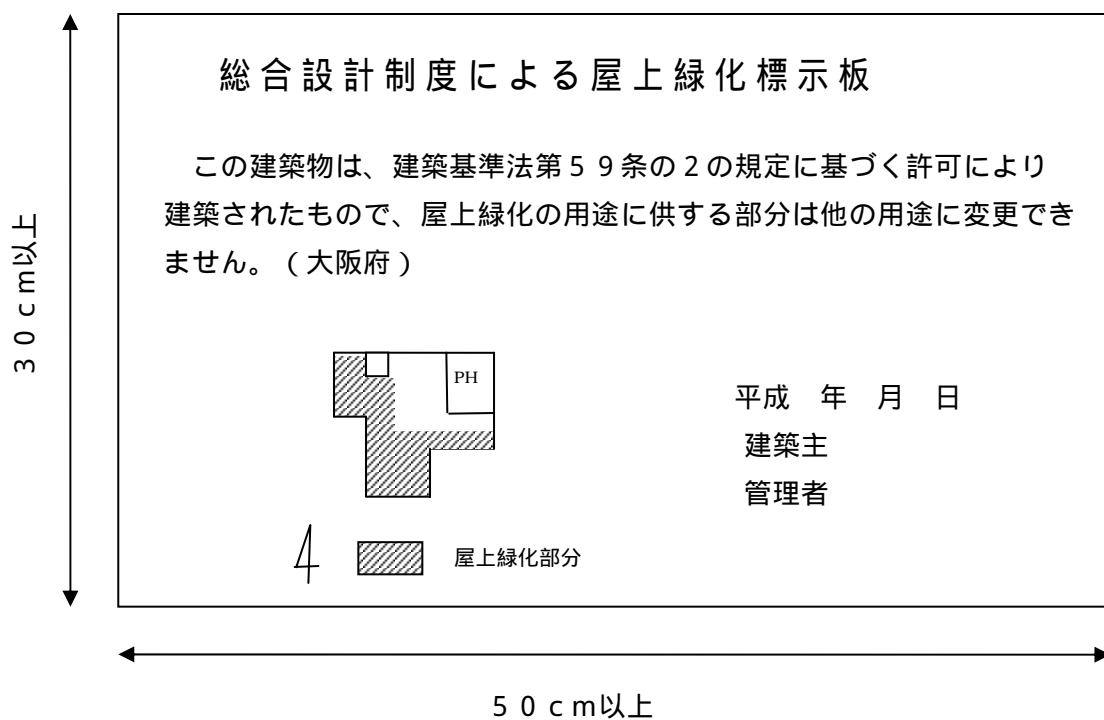
様式 3号 文化施設等に対する容積割増しを受けた建築物を掲示する標示板



様式 4号 自動車車庫に対する容積割増しを受けた駐車場を掲示する標示板



様式5号 屋上緑化に対する容積割増しを受けた建築物に掲示する標示板



様式 6 号 維持管理責任者選任届及び誓約書

維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

平成 年 月 日

大阪府知事

殿

〔 建 築 主 〕

住 所 _____

氏 名 _____ 印

電 話 _____

建築基準法第 59 条の 2 の規定による許可をうけた公開空地等、文化施設等、自動車車庫、屋上緑化及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め、適正に維持管理することを誓約します。

また、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合は、本誓約書に基づき誓約事項を承継することを条件とします。

記

1 維持管理責任者 住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

2 建築物の概要

許 可 申 請 者 _____

建 築 物 名 称 _____

建 築 物 所 在 地 _____

許 可 年 月 日 _____

許 可 番 号 _____

様式 7 号 公開空地及び住宅の用途に供する部分の管理報告書

大阪府知事		殿		平成 年 月 日			
		維持管理責任者		住所		印	
				氏名			
				電話		()	
<p>大阪府総合設計許可取扱要領に基づいて設置した公開空地等、文化施設等、自動車 車庫、屋上緑化及び住宅の用途に供する部分の維持管理の状況について、下記のとおり 報告します。</p>							
記							
所 有 者	氏 名	電話 ()					
	住 所						
許可年月日			許可番号				
検査済年月日			検査済証番号				
建築物の名称			主要用途				
敷 地 の 位 置 等	地名地番						
	用途地域		指定建ぺい率	%	指定容積率	%	
	防火地域	防火・準防・22条	高度地区	1種・2種・3種・指定なし			
	敷地面積	m ²	その他の地域地区				
建 物 概 要	建築面積	m ²	建ぺい率	%			
	延べ面積	m ²	容積率	%	許容容積率	%	
	構造・階数	造・地上 階 / 地下 階			最高高さ	m	
緩 和 事 項	容積率制限	1 一般 2 再開発方針適合型 3 共同住宅型 4 共同住宅再開発型 5 都市居住型 6 その他 (文化施設 自動車車庫 屋上緑化)					
	高さ及び斜線制限	1 道路斜線 2 隣地斜線 3 高さ制限					
前回の報告		平成 年 月 日					

現地検査日	本件、適正に管理されていると判断 して受理してよろしいか。 建築指導課長	受 付 欄	
平成 年 月 日			

公開空地等について	面積	m ²	有効面積	m ²
	所見			
	公衆の利用状況			
	変更の有無 その内容			
	その他管理上の 問題点等			
住宅について	住宅総戸数	戸	住宅部延床面積	m ²
	所見			
	変更の有無 その内容			
	その他管理上の 問題点等			
看板枚数	壁面設置	枚	地上設置	枚
総括意見				

〔添付図面及び明示事項〕 A4サイズ左綴じ製本	
1 付近見取り図	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの
2 配置図兼 公開空地図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、 公開空地等（茶）・緑地（緑）にて着色すること
3 各階平面図	共同住宅型、再開発方針適合型、共同住宅再開発型又は都市居住型 適用で容積割増しを受けた建物は、住宅の用に供する部分を色分け 〔赤〕すること
4 現況写真 (加-)	公開空地等部、住宅に供する部分、外観4面、遠景1 写真撮影位置図(1.2と兼用可)

文化施設等について	延床面積	m ²	割増し適用面積	m ²
	所見			
	公衆の利用状況			
	変更の有無 その内容			
	その他管理上の 問題点等			
駐車場について	駐車台数	台	駐車場部延床面積	m ²
	容積割増適用 駐車場台数	台	容積割増適用駐車 場部延床面積	m ²
	所見			
	変更の有無 その内容			
	その他管理上の 問題点等			

屋 上 緑 化 に つ い て	屋上緑化面積	m ²	
	所 見		
	変更の有無 その内容		
	その他管理上の 問題点		

〔添付図面及び明示事項〕	
1 平面図	文化施設等・駐車場・屋上緑化の用に供する部分の範囲を示す 平面図
2 現況写真 (カラー)	(容積割増しを受けた部分を着色〔赤〕すること) 文化施設等・駐車場・屋上緑化の用に供する部分の現況写真 写真撮影位置図(1と兼用可)

建 築 計 画 の お 知 ら せ	
敷地の地名地番	
建物用途（名称）	
敷 地 面 積	平方メートル
建 築 面 積	平方メートル
建築物の延べ面積	平方メートル
建築物の高さ	メートル
建築物の階数	地上 階 / 地下 階
予定工事期間	平成 年 月 ~ 平成 年 月
建築主の住所氏名	(電話)
設計者の住所氏名	(電話)
標識の設置年月日	平成 年 月 日

様式 9号 総合設計制度事前協議書

平成 年 月 日

建築主住所氏名							
代理者住所氏名							
敷地の位置	地名地番						
	用途地域		基準建ぺい率	%	基準容積率	%	
	防火地域	防火・準防・22条	高度地区	1種・2種・3種・なし			
	その他規制 市町村の 要綱等						
敷地面積	m ²	前面道路幅員	m	計画道路	有・無		
計画概要	主要用途			構造			
	建築面積	m ²	建ぺい率	%			
	延べ面積	m ²	容積率	%			
	階数	地上 / 地下	最高高さ	m			
	駐車台数 (公共用)	台 ()台	駐車場面積	m ²			
	その他						
緩和希望項目	1 容積率 2 絶対高さ 3 道路斜線 4 隣地斜線						

	市 町 村	大 阪 府
受付日	平成 年 月 日	平成 年 月 日
協議完了日	平成 年 月 日	平成 年 月 日
総括意見 (決 裁)		

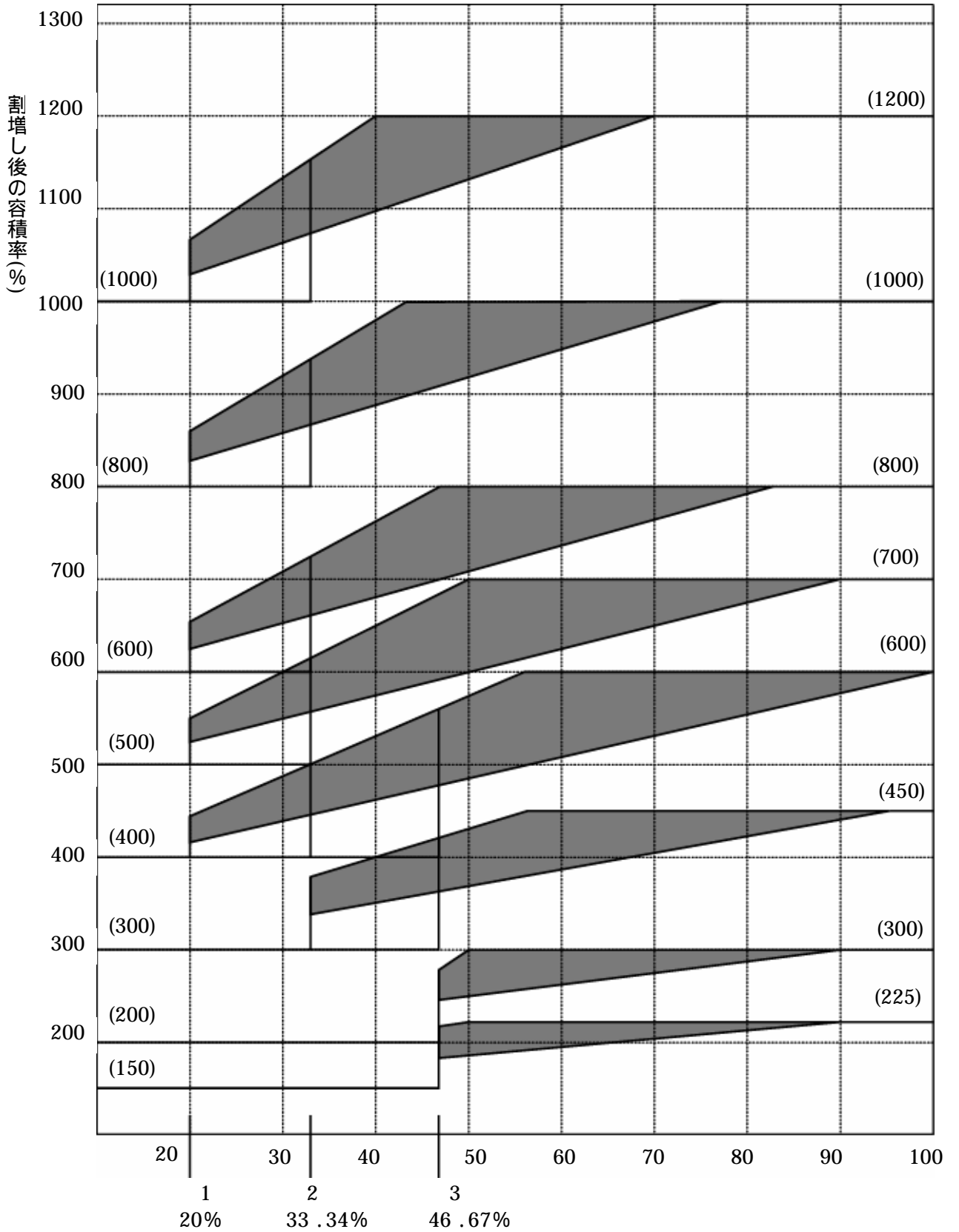
課名	意見欄

設 計 概 要 書

建築主	住所 氏名							電話
代理者	住所 氏名							電話
建築物の名称								
敷地の地名地番								
許可申請事項		容積率制限	1 一般	2 再開発方針等適合型	3 共同住宅型			
			4 共同住宅再開発型	5 都心居住型	6 文化施設・駐車場・屋上緑化			
		1 絶対高さ	2 道路斜線	3 隣地斜線				
立地	用途地域	1 1種低層 2 2種低層 3 1種中高 4 2種中高 5 1種住居 6 2種住居 7 準住居 8 近隣商業 9 商業 10 準工業 11 工業 12 工業専用 13 用途地域の指定のない区域						
		基準建ぺい率				基準容積率		
条	防火地域	1 防火	2 準防火	3 22条	その他の地域地区	高度地区(種)		
件	前面道路	名称		幅員	m	接道長	m	
設	主要用途				構造			
	階数	地上	階/地下	階	高さ	m		
計	建築面積	m ²			建ぺい率	%		
	延べ面積 (容積対象)	() m ²			容積率	%		
条	空地率	%			緑地率	%		
件	公開空地	種類	面積	係数	有効公開空地面積			
		合計						
		有効公開空地率 S/A	%	有効公開空地率下限	%			
		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 a			%			
容積率内訳		割増し係数の計算		k i = k A =				
		割増し後容積率の上限			%			
		文化施設等の用途		延べ面積		m ²		
		容積割増しの対象となる自動車車庫部分の延べ面積			m ²			
		容積割増しの対象となる屋上緑化の面積			m ²			

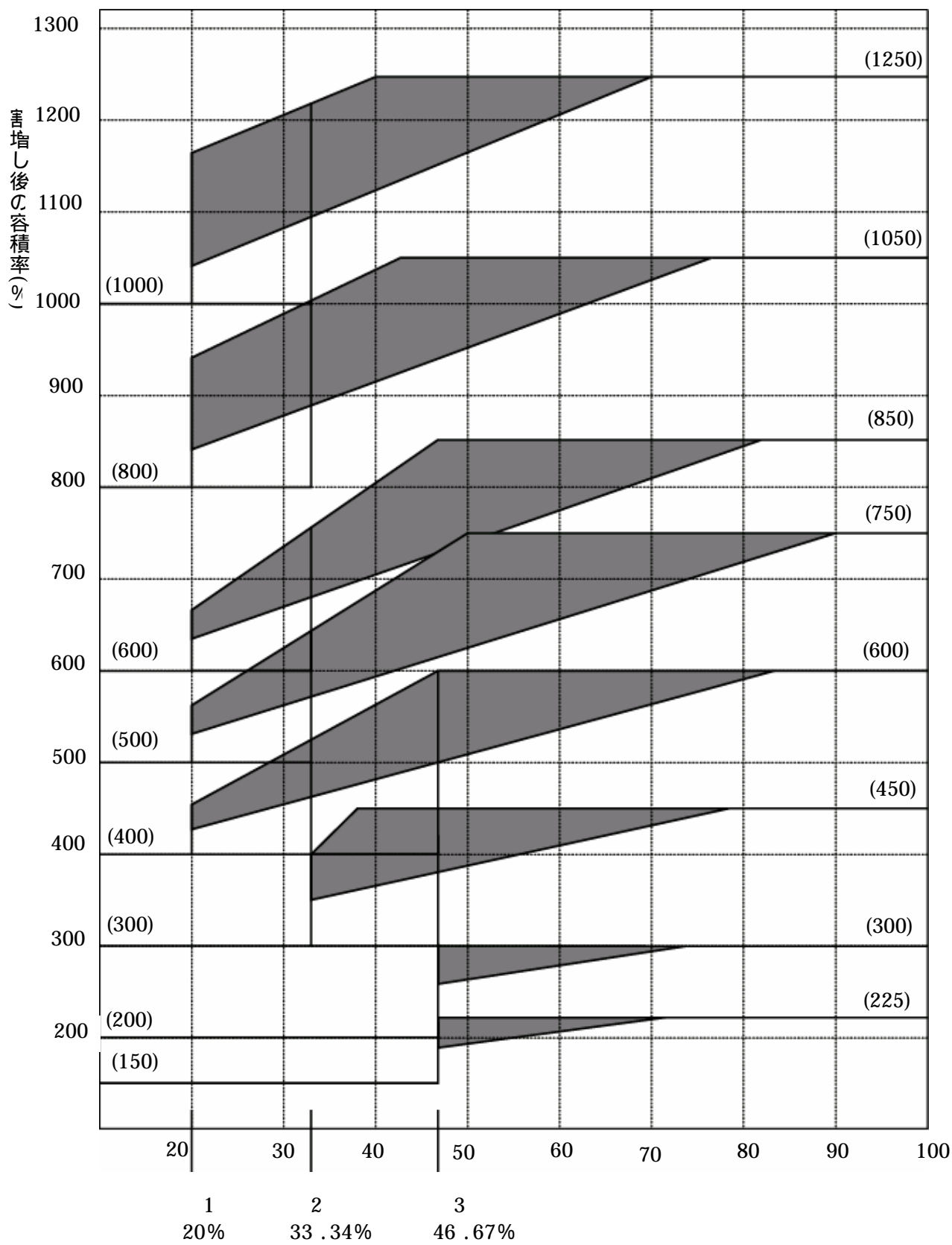
		基準容積率		容積率		%	
		公開空地等による割増し				%	
		その他の割増し				%	
		合 計				%	
設	住宅計画	総 戸 数	戸	最低住戸床面		m ²	
		住戸専用面積 60 m ² 以上の戸数					戸
		処 分 形 態	1 分譲 2 賃貸	平均住戸専用面積			m ²
計	駐車場等	駐 車 台 数	台	一般公共用		台	
		(駐 車 場 率)	() %	駐 車 台 数			
条		駐 輪 台 数 (駐 輪 率)		台 () %			
件	各階面積表	容積率対象面積	容積率対象外面積	合 計	用 途		
	搭屋 階						
	階						
	地上 階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	階						
	地下 階						
	階						
合 計							

11. 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係



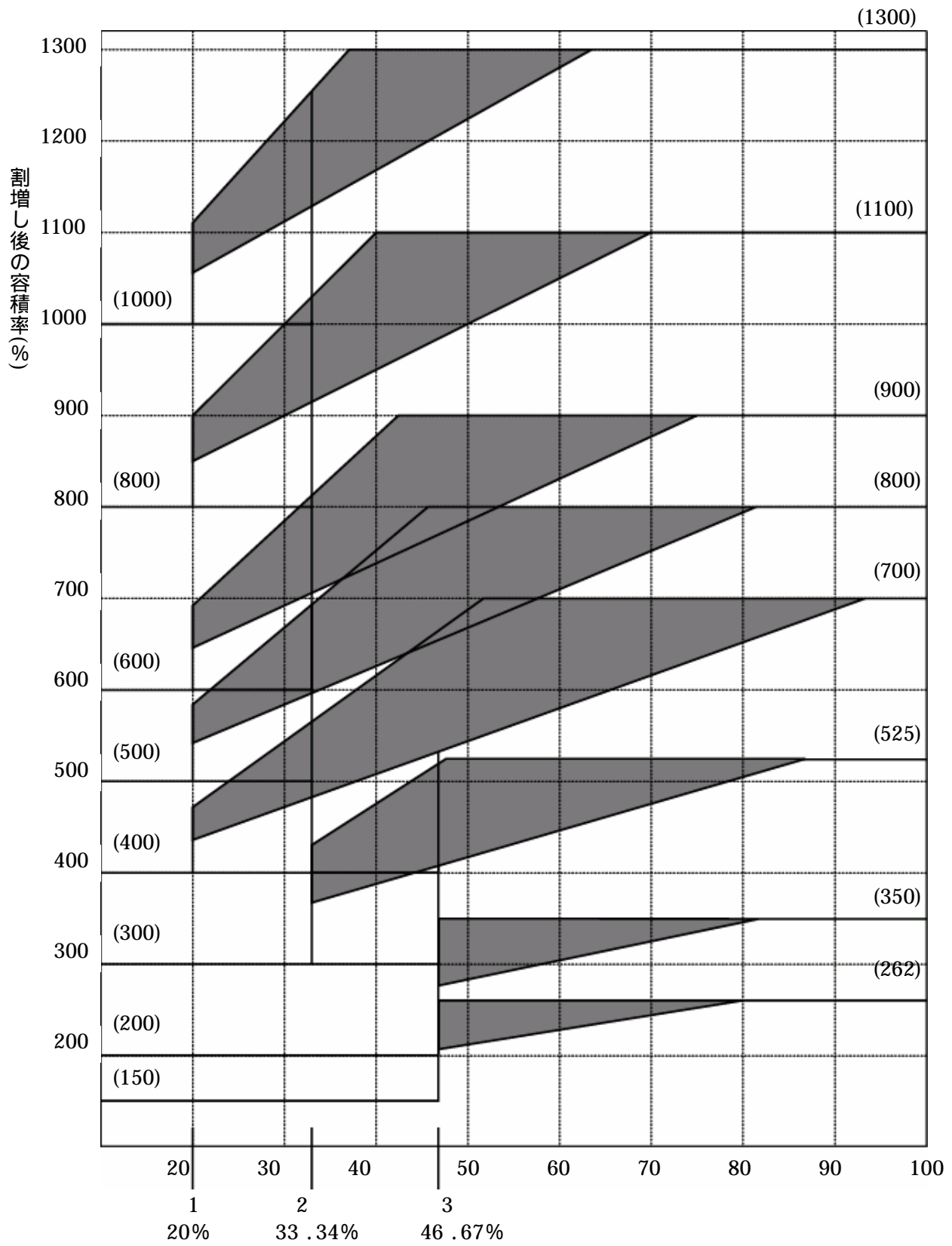
一般の場合

有効公開空地率(%)	
有効公開空地の下限	1:建蔽率 100%の場合
	2:建蔽率 80%の場合
	3:建蔽率 60%の場合



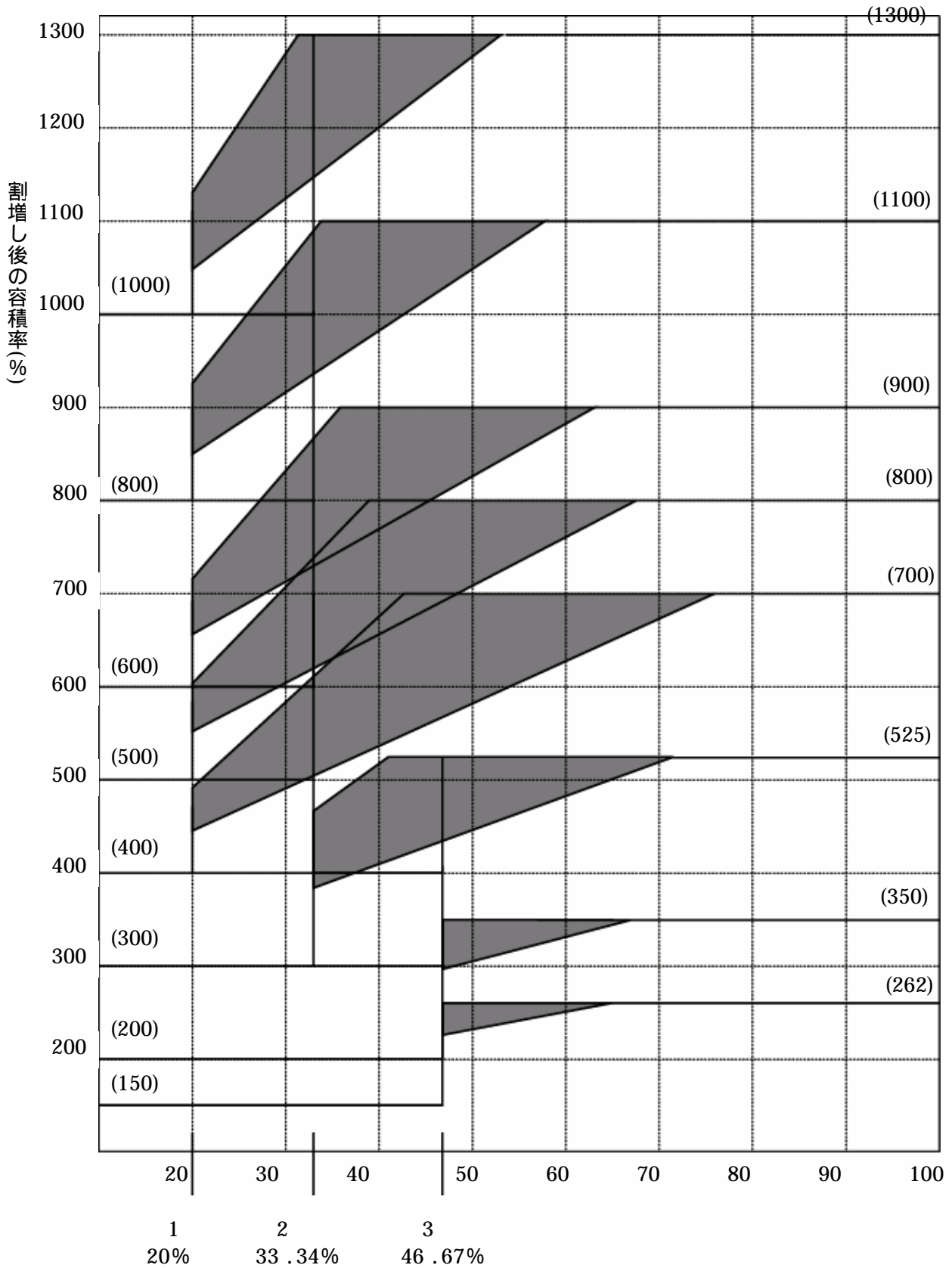
再開発方針等適合型の場合

有効公開 空地の下限	有効公開空地率 (%)	
	1: 建蔽率 100% の場合	
	2: 建蔽率 80% の場合	
3: 建蔽率 60% の場合		



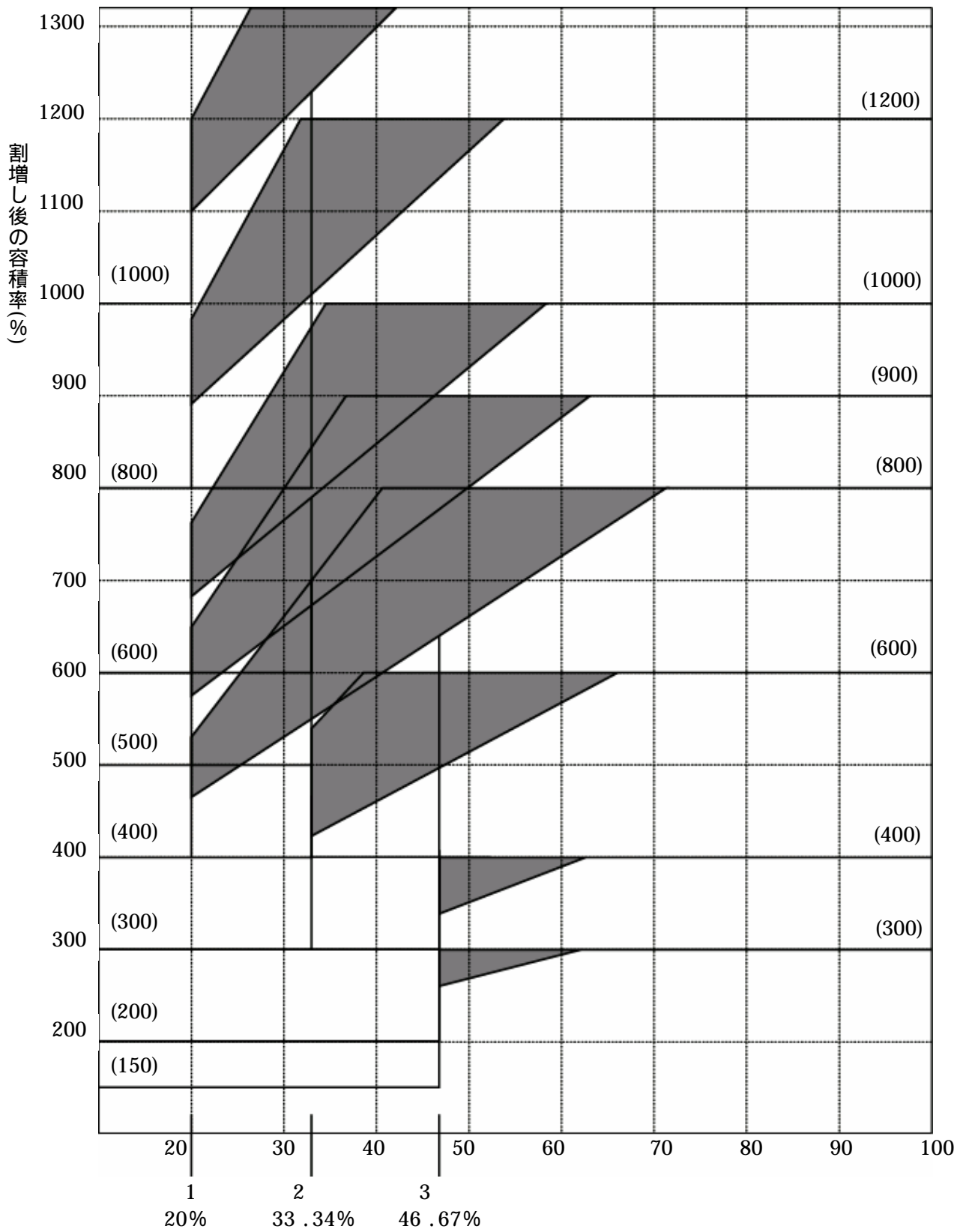
共同住宅型の場合

有効公開空地率(%)	
有効公開 空地の下限	1:建蔽率 100%の場合
	2:建蔽率 80%の場合
	3:建蔽率 60%の場合



共同住宅再開発型の場合

有効公開空地率(%)	
有効公開 空地の下限	1:建蔽率 100%の場合
	2:建蔽率 80%の場合
	3:建蔽率 60%の場合



都市居住型の場合

有効公開空地率 (%)	
有効公開 空地の下限	1: 建蔽率 100% の場合
	2: 建蔽率 80% の場合
	3: 建蔽率 60% の場合