

# 大阪府総合設計許可取扱要領（案）

平成 年 月

大阪府住宅まちづくり部

# — 目 次 —

	頁
<b>第1 趣旨</b>	3
<b>第2 基本方針</b>	4
1. 総合設計に係る許可	
2. マンション建替総合設計に係る許可	
<b>第3 許可の基本要件</b>	6
1. 対象地域	
2. 敷地条件	
(1) 敷地規模	
(2) 前面道路	
(3) 敷地形態	
(4) 空地率	
3. 緑化等	
4. 日影規制	
5. 住宅の整備水準等	
6. マンション建替総合設計の適用条件	
<b>第4 公開空地</b>	9
1. 公開空地の定義	
(1) 利用形態	
(2) 幅	
(3) 最小面積	
(4) 接道	
(5) 道路との高低差	
2. 公開空地に準ずる有効な空地の定義	
(1) 中庭等	
(2) 屋上	
3. 有効公開空地面積の算定	
<b>第5 容積率の割増し</b>	12
1. 有効公開空地率の下限	
2. 容積率の割増し	
(1) 一般型	
(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	
3. その他の容積率の割増し特例	
(1) 文化施設等を含む建築物の特例	
(2) 保育所等を含む建築物の特例	
(3) 自動車車庫の特例	
(4) 屋上緑化の特例	

(5) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替えを行う場合の特例		
(6) 地域のための一時避難スペース等を設けた場合の特例		
<b>第6 絶対高さ制限の緩和</b>	—————	19
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		
<b>第7 道路斜線制限等の緩和</b>	—————	19
1. 有効公開空地の確保		
2. 天空光の確保		
3. 北側斜線制限		
<b>第8 公開空地等の標示及び維持管理</b>	—————	23
1. 標示		
2. 維持管理		
<b>第9 その他</b>	—————	24
1. 計画道路の取扱い		
2. 広告物の取扱い		
<b>第10 許可手続き</b>	—————	26
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		
<b>第11 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係</b>	—————	47

## 第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（以下、「総合設計」という。）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。

また、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下、「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度（以下、「マンション建替総合設計」という。）は、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下、「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進し、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善を図るものである。

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、次の通達等により、その許可準則及び技術基準が示されているが、本府においても、これら通達等の趣旨をふまえ、制度の積極的かつ適正な運用を図ることにより、市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の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。

### ・総合設計に係る許可準則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）
- （平成13年9月10日付け国土交通省住街発第95号 住宅局長通知）
- （平成20年12月25日付け国土交通省住街発第175号 住宅局長通知）
- （平成23年3月25日付け国土交通省住街発第186号 市街地建築課長通知）
- （平成26年12月5日付け国土交通省住街発第145号 市街地建築課長通知）

### ・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）
- （平成13年9月10日付け国土交通省住街発第96号 市街地建築課長通知）
- （平成20年12月25日付け国土交通省住街発第176号 市街地建築課長通知）
- （平成23年3月25日付け国土交通省住街発第186号 市街地建築課長通知）
- （平成26年12月5日付け国土交通省住街発第145号 市街地建築課長通知）

## 第2 基本方針

### 1. 総合設計に係る許可

- (1) 総合設計に係る許可にあたっては、容積率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、容積率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、容積率割増しで優遇措置を講ずる。
- (4) 都心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、より大きい容積率割増しで優遇措置を図る。
- (5) 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率割増しで優遇措置を講ずる。
- (6) 地域社会の文化・教育・保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、容積率割増しで優遇措置を講ずる。
- (7) 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する自動車庫、重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え、地域のための一時避難スペース等の設置により市街地環境の整備を図る計画については、容積率割増しで優遇措置を講ずる。
- (8) 環境との共生、景観の向上等に寄与する屋上緑化(「水性植物を配した水面」を含む。以下同じ。)については、容積率割増しで優遇措置を講ずる。
- (9) 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。

### 2. マンション建替総合設計に係る許可

- (1) マンション建替総合設計に係る許可にあたっては、容積率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) 耐震性不足のマンションの除却・建替えを促進するため、当該マンションの建替えに際し、市街地環境の整備改善に資する取組みの状況等に応じて、容積率割増しで優遇措置を講ずる。
- (3) 1. (2) から (9) に該当するものについて、容積率割増しで優遇措置を講ずる。

総合設計に係る許可にあたり、本要領で定める緩和事項等

	総合設計 (建築基準法第 59 条の 2)	マンション建替総合設計 (マンション建替法第 105 条)
【容積率の割増し】	1. 一般型	同左
	2. 再開発方針等適合型	同左
	3. 共同住宅型	同左
	4. 共同住宅再開発型	同左
	5. 都心居住型	同左
	6. その他の特例（文化施設等・保育所等・自動車車庫・屋上緑化・耐震化・一時避難スペース等）	同左
		容積率の割増し係数の加算、敷地面積の引き下げ、空地率の下限なし等の適用あり。
【高さ制限緩和】	1. 絶対高さ制限（法第 55 条） 2. 道路斜線制限（法第 56 条第 1 項第 1 号） 3. 隣地斜線制限（法第 56 条第 1 項第 2 号）	緩和の適用なし。

### 第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

##### (1) 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。

(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、大阪府建築基準法施行細則第30条の6、マンション建替法施行令第27条)

用途地域	敷地面積の規模 (㎡)	容積率割増しを受ける場合の敷地面積 (㎡)	
		一般型 再開発方針等適合型 共同住宅型 共同住宅再開発型 都心居住型	マンション 建替総合設計
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	500
近隣商業地域又は商業地域	500	500	300
工業地域又は工業専用地域	2,000	2,000	500
用途地域の指定のない区域	2,000	2,000	1,000

##### (2) 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っては8m以上)であること。

ただし、マンション建替総合設計においては、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、道路の幅員及び当

該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員の合計を前面道路の幅員とすることができる。

### (3) 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

### (4) 空地率

マンション建替総合設計を適用する場合を除き、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蔽率（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（施行令第 136 条第 1 項、第 2 項）。なお、ここでの空地面積は、敷地面積から建築面積を引いたものとする。

基準建蔽率	空地率の下限（C：基準建蔽率）		
	容積割増しの 場合	高さ制限の緩和 のみの場合※	マンション 建替総合設計
5/10 以下	1.15 - C	1.1 - C	なし
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及び隣地斜線制限のことをいい、緩和の適用については、**第 6** 及び **第 7** に示す。

## 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第 69 条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

マンション建替総合設計を適用する場合を除き、住宅の用に供する建築物にあっては、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、下記の事項に適合すること。

ア 原則として、住戸専用床面積が 60 m<sup>2</sup>以上の住戸が全戸数の 2 分の 1 以上であること。

イ 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

ウ 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。



エ 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。

## 6. マンション建替総合設計の適用条件

マンション建替総合設計は、マンション建替法により、要除却マンションとして認定を受けたマンションの建替えにより、新たに建築されるマンションに限り適用する。また、下記の事項についても適合すること。

ア 住宅（地域の状況に応じ、特定行政庁が認める「住宅とみならず日常生活を支える施設」の用に供する部分を含む。以下、「住宅等」という。）以外の部分（以下、「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

イ 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

ウ 要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え等に係る許可については、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。

エ 原則として、要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされていること。

オ マンション建替法第4条第1項により定める「マンション建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意すること。

## 第4 公開空地

### 1. 公開空地の定義

公開空地とは、次の（１）から（５）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（１）から（５）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。

#### （１）利用形態

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。

#### （２）幅

最小幅が4 m以上（マンション建替総合設計にあつては、3 m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2 m以上（マンション建替総合設計にあつては、1.5 m以上）のものであること。

#### （３）最小面積

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 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>
ウ 近隣商業地域又は商業地域	100 m <sup>2</sup>
エ 用途地域の指定のない地域	200 m <sup>2</sup>

ただし、敷地面積の規模が施行令第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 m<sup>2</sup>以上であること。

また、マンション建替総合設計にあつては、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、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、アからエまでに掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50 m<sup>2</sup>以上であること。

#### （４）接道

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。

#### (5) 道路との高低差

道路との高低差が6 m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（1）又は（2）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。

#### (1) 中庭等

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）であること。

ア 空地面積が **300 m<sup>2</sup>**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こと。ただし、マンション建替総合設計にあつては、敷地面積の **10** 分の **1** 以上（**300 m<sup>2</sup>**を超えるときは、**300 m<sup>2</sup>**以上）、かつ、**100 m<sup>2</sup>**以上であること。

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築造物等を設けないこと。

#### (2) 屋上

次のアからエまでのすべてに該当する屋上であること。

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、**12m**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. 公開空地の定義**（3）に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築造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

(1) 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それぞれ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6 m以上の道路（マンション建替総合設計を適用する場合は、道路の幅員及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員の合計を前面道路の幅員とすることができる。）に接する歩道状公開空地（幅が4 mを超えるものにあつては、幅が4 m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6 m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4 m以上の歩道状公開空地にあっ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 m<sup>2</sup>以上で幅員6 m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 m<sup>2</sup>以上500 m<sup>2</sup>未満で幅員6 m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
- (2) 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（(1)のオ及びカに該当する部分を除く。）の面積に(1)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に変化す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、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
- (3) 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、(1)及び(2)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、(1)及び(2)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。

## 第5 容積率の割増し

### 1. 有効公開空地率の下限

下記2. 及び3. に規定する容積率の割増しを受ける計画建築物は、**第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とすること。ただし、マンション建替総合設計を適用する場合を除く。

なお、この場合の有効公開空地面積の合計は、**第4 公開空地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2分の1を超える部分を算入しないものとする。

基準建蔽率	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.（1）から（5）について同様とする。）

S : 有効公開空地面積の合計

C : 基準建蔽率

### 2. 容積率の割増し

#### （1）一般型

##### ① 割増しの算定式

許可による容積率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9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。ただし、マンション建替総合設計にあつては、 $k_i$ に1.5を乗じた値を適用する。

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

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
----------	-----

kA : 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 (kA)
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	5,000 m <sup>2</sup> 以上	2
準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域	5,000 m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域	—	1

A<sub>min</sub> : 施行令第136条第3項ただし書き及び大阪府建築基準法施行細則第30条の6に基づく敷地面積の最低規模  
マンション建替総合設計については、マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模をA<sub>min</sub>として適用する。

(参考) マンション建替法施行令第27条に掲げる表

地域又は区域	敷地面積の規模
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、又は用途地域の指定のない区域	1,000 m <sup>2</sup>
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	500 m <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域	300 m <sup>2</sup>

## ② 容積率割増しの限度

①に規定する容積率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。

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

## (2) 再開発方針等適合型

### ① 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、許可による容積率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。ただし、マンション建替総合設計にあつては、 $k_i$ に1.5を乗じた値を適用する。

ア 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

イ 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

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times 1.2 k_i \times k_A \}$$

## ② 容積率割増しの限度

①に規定する容積率の割増しを行うにあつて、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times v \times 1.5 \text{ と } A \times (v + 25/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

## (3) 共同住宅型

### ① 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、許可による容積率の割増しにあつて、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。ただし、マンション建替総合設計にあつては、 $k_i$ に1.5を乗じた値を適用する。

ア 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。

イ 敷地面積が2,000㎡以上のももの。(マンション建替総合設計を除く。)

ウ 住宅のすべての住戸専用面積が、40㎡以上で、賃貸住宅にあつてはその平均が60㎡以上、分譲住宅にあつては平均70㎡以上のももの。(マンション建替総合設計を除く。)

エ 駐車場を原則として、全住戸数の80%以上確保したももの。

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

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。)

## ② 容積率割増しの限度

①に規定する容積率の割増しを行うにあつて、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

#### (4) 共同住宅再開発型

##### ① 割増しの算定式

(2) ①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、(3) ①アからエまでに掲げる要件をすべて満たす建築物については、許可による容積率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。ただし、マンション建替総合設計にあつては、 $k_i$ に1.5を乗じた値を適用する。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times 1.2 k_i \times k_A \times (a + 1)\}$$

##### ② 容積率割増しの限度

①に規定する容積率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

#### (5) 都心居住型

##### ① 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、許可による容積率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4条第1項に規定する地区（都市計画法第7条の2第1項第二号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1,000㎡以上のもの。

エ 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つては、地域の状況に応じ、特定行政庁が認める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。

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

※ マンション建替総合設計においても同じ。

## ② 容積率割増しの限度

①に規定する容積率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. その他の容積率の割増し特例

次の(1)から(6)に該当する施設については、**第5 容積率の割増し2.**(1)から(5)に規定する容積率の割増しに加えて、特別の容積率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率の割増しの上限は、**第5 容積率の割増し2.**(1)から(5)に規定する「② 容積率割増しの限度」によるものとする。

### (1) 文化施設等を含む建築物の特例

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、文化施設等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。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。

### (2) 保育所等を含む建築物の特例

建築物に保育所等(認可保育所、認定こども園その他これらに類するもの。)が設けられる場合において、下記のいずれかの要件を満たすものについては、当該保育所等の部分(**第3 許可の基本要件6.**アに規定する「日常生活を支える施設の用に供する部分」を除く。)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 児童福祉法又は認定こども園法（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律）に基づく認可を受けていること。

イ 子ども・子育て支援法に基づく「市町村子ども・子育て支援事業計画」において位置づけられた施設であり、かつ、認可を受ける見込みがあること。

ウ 企業主導型保育事業を行う事業所で、10年以上継続した事業実施の見込みがあること。

### （3）自動車車庫の特例

① 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、この加算できる割増し容積率の上限は、**第5 容積率の割増し2.**（1）から（5）に規定する容積率の割増しに2分の1を乗じたものとする。

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 容積率の割増しにあたって加算できる床面積は、施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる床面積（建築物の延べ面積の5分の1）を超える自動車車庫面積相当分を限度とする。

② 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 ①ウに適合するもの。

### （4）屋上緑化の特例

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。)で行う場合には低木 3 本とみなす。ただし、蓮等水性植物を配した水面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。

#### (5) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替えを行う場合の特例

建築物の耐震改修の促進に関する法律に定められた要緊急安全確認大規模建築物又は大阪府耐震改修促進計画に記載された広域緊急交通路の耐震診断義務化対象路線の沿道にある耐震診断義務化対象建築物で、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められる現に存する建築物の建替えを行う場合は、市街地環境の整備改善に資するものとして容積率の割増しを行うことができる。

加算できる割増し容積率の上限は、次表の各欄の基準建蔽率の区分に応じた数値とする。

基準建蔽率	加算できる割増し容積率の上限
5/10 以下	$1 - (1.15 - C)$
5/10 を超え 5.5/10 以下	0.35
5.5/10 を超える場合	$1 - (1.2 - C)$

C : 基準建蔽率

#### (6) 地域のための一時避難スペース等を設けた場合の特例

##### ① 地域のための一時避難スペースを設けた場合

下記アからエの要件をすべて満たし整備されるものについては、一時避難スペースの部分の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。ただし、容積率の割増しにあたって加算できる面積は、**第 4 公開空地 3.**に規定する公開空地等の面積の 2 分の 1 を限度とする。

ア 建築物の耐震改修の促進に関する法律に定められた要緊急安全確認大規模建築物又は大阪府耐震改修促進計画に記載された広域緊急交通路の耐震診断義務化対象路線の沿道にある耐震診断義務化対象建築物で、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められる現に存する建築物の建替えであること、又は、マンション建替え法に基づく要除却認定マンションの建替えであること。

- イ 一時避難スペースの最小幅は4 m以上とすること。
- ウ 一時避難スペースは道路から見通しの利く場所に設けるものとし、地下部分、建築物の屋上、ピロティ部分に設けないこと。
- エ 一時避難スペースには、災害に対する備えとなる設備（かまどベンチ、マンホールトイレ等）を適切に設けること。また、設置した設備については、災害時に適切に使用できるよう、維持管理すること。

② 災害時利用貯水槽を設けた場合

下記の要件をすべて満たす災害時利用貯水槽が整備されるものについては、**100 m<sup>2</sup>**を上限として貯水量1 m<sup>3</sup>あたり1 m<sup>2</sup>の面積分の割増しを行うことができる。

ア 建築物の耐震改修の促進に関する法律に定められた要緊急安全確認大規模建築物又は大阪府耐震改修促進計画に記載された広域緊急交通路の耐震診断義務化対象路線の沿道にある耐震診断義務化対象建築物で、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められる現に存する建築物の建替えであること、又は、マンション建替え法に基づく要除却認定マンションの建替えであること。

イ 災害時に生活用水として活用できるものであること。

## 第6 絶対高さ制限の緩和

マンション建替総合設計を適用する場合を除き、下記のとおり緩和する。

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

- ① 絶対高さ制限（法第55条第1項）の緩和を受ける計画建築物は、**第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こと。
- ② 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の建築物の高さは、12mを上限として緩和する。

## 第7 道路斜線制限等の緩和

マンション建替総合設計を適用する場合を除き、下記のとおり緩和する。

1. 有効公開空地の確保

道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地斜線制限（法第56条第1項第2号）の緩和を受ける計画建築物は、**第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こと。

基準建蔽率	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。

### ① 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 $O_i$ 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。

### ② 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。

### ③ 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、アからエまでに掲げる距離だけ外側にある点をいう。

#### ア 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域

- ・ 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（以下、「後退距離」という。））に相当する距離を加えた距離

#### 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、後退距離に相当する距離を加えた距離
- ・ その他の各辺については、16mに高さが20m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 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、後退距離に相当する距離を加えた距離
- ・ その他の各辺については、12mに高さが31m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

#### エ 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後退距離に相当する距離を加えた

## 距離

- その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

A<sub>2</sub> : 16mに高さが20m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

A<sub>3</sub> : 12mに高さが31m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

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

L<sub>2</sub> : 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

L<sub>3</sub> : 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<sub>1</sub> + L<sub>2</sub> + L<sub>3</sub>)

- ④ 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①のS<sub>i</sub>'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。

- ⑤ 前面道路の反対側の境界線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<sub>i</sub>'に含めないものとする。

### 3. 北側斜線制限

- ① 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域

北側斜線制限(法第56条第1項第3号)は原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

- ② 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域

北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

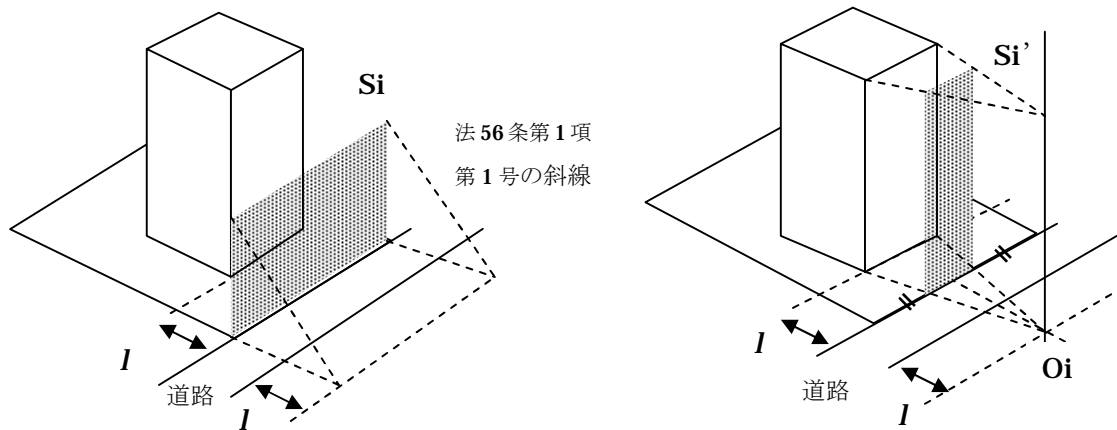


図-1 道路斜線の緩和

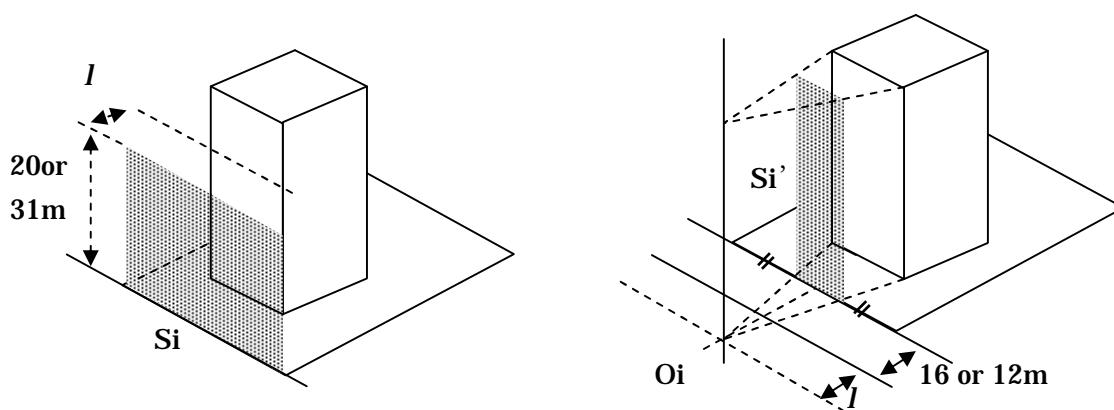


図-2 隣地斜線の緩和

## 第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、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等による容積率割増しを受けた建築物においては、文化施設等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等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

① 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等標示板

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保育所等標示板

建築主は、保育所等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5号の標示板を設置すること。

カ 総合設計制度による屋上緑化標示板

建築主は屋上緑化施設の適切な場所に、様式6号の標示板を設置すること。

キ 総合設計制度による一時避難スペース等標示板

建築主は一時避難スペース等の適切な場所に、様式7号の標示板を設置すること。

② 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

① 建築主は、公開空地等、文化施設等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等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。

② 建築主は、維持管理責任者を選任し、様式8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、文化施設等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等の計画図を保管するとともに、その状況について様式9号により2年毎に知事に報告するものとする。

- ③ 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、文化施設等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等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、文化施設等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等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。
- ④ 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、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等の維持管理及び費用負担
  - エ 公開空地等、文化施設等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等の変更又は転用禁止
  - オ 公開空地等、文化施設等、保育所等、自動車車庫、屋上緑化及び一時避難スペース等の用に供する部分を表した図面

## 第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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

- ④ 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。
- ⑤ 地上に設置するものは、通行の妨げとならないこと。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 独立広告物の高さは、広告板については5 m以下、広告塔については15m以下とすること。

※ 「**第10 許可手続き**」及び「**第11 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係**」については、手続きの流れや参考資料となり、改正の意思決定に係るものではないため、省略いたします。