

大阪府総合設計許可取扱要領(改正案)概要

容積率等緩和の概要

【 趣 旨 】

耐震性が不足した建築物の建替えによる耐震性、防災性の向上と保育の受け皿拡大を図るために容積率等を緩和します。

【 内 容 】

1. 耐震性が不足した建築物の建替え促進

(1) 重点的に耐震化を図るべき建築物の建替えに際する容積割増し

【対象】ア、イのいずれかであって、耐震診断の結果、耐震性が不足する建築物で建替えを行うもの

ア 要緊急安全確認大規模建築物(※1)(建築物の耐震改修の促進に関する法律)

イ 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(※2)(大阪府耐震改修促進計画)

【内容】建築物の1層分を割増し(敷地面積から総合設計の空地率の下限値による面積を除いたもの)

(2) 耐震性が不足したマンションの建替えに際する容積割増し

【対象】マンション建替法により要除却認定マンション(※3)として認定を受けた建築物の建替えを行うもの

【内容】容積割増し：公開空地による割増し1.5倍

要件緩和：前面道路幅員 敷地内の歩道状の公開空地含め6m以上(道路のみで6m以上)

公開空地の最小面積 敷地面積の1/10以上かつ50㎡以上

(1/10以上かつ100㎡以上)

()内は現行の総合設計によるもの

2. 建築物の防災性の向上

【対象】1. で対象となる建築物であって、災害時の備えとなる設備(かまどベンチ、マンホールトイレ等)を設けた一時避難スペースや災害時利用貯水槽が設置されるもの

【内容】公開空地面積の1/2を上限に一時避難スペースの面積相当分を割増し

災害時利用貯水槽は、100㎡を上限に貯水量1㎡あたり1㎡換算した面積相当分を割増し

3. 保育の受け皿の拡大

【対象】認可保育所、認定こども園、企業主導型保育事業を行う事業所

【内容】対象施設の面積相当分を割増し

※1 要緊急安全確認大規模建築物

建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に定められた病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等。

※2 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

大阪府地域防災計画において定める広域緊急交通路のうち、優先して耐震化に取り組む路線を、大阪府耐震改修促進計画に位置付け、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき指定した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。

※3 要除却認定マンション

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)第102条第1項の認定を受けたマンション。

【 参考 現行の総合設計制度 】

敷地内に一定割合以上の空地を確保する建築計画について、市街地の環境改善に資すると認められる場合に、建築基準法における容積率、斜線の制限を緩和する。(建築基準法第59条の2)

■主な条件

・敷地規模の下限値、敷地内空地率の下限値、前面道路幅員、敷地内緑化率など

■容積割増し

・敷地内に設ける日常一般に開放された空地(公開空地)の大きさ、形態に応じた容積割増し。

・建築計画や立地場所に応じて算定式、容積率割増しの上限値を設定。

〔上限値〕事務所ビル、商業施設：基準容積率の1.5倍、又は基準容積率+200%のいずれか小さいもの

共同住宅：基準容積率の1.75倍、又は基準容積率+300%のいずれか小さいもの

・市街地環境の整備改善に資する文化施設、自動車車庫、屋上緑化の計画がある場合、施設面積相当分の容積割増し。

容積緩和適用例

〔マンション建替総合設計+重点耐震化+防災性向上+保育所設置の場合〕

【 基本条件 】

敷地面積:2,000㎡ 基準容積率:300% 基準建ぺい率:80% 用途地域:近隣商業地域

【 計画概要 】

- ・敷地内に有効公開空地面積700㎡を計画
- ・マンション建替法により要除却認定マンションとして認定を受けた建築物の建替え
- ・大阪府耐震改修促進計画において沿道にある耐震診断義務化対象建築物
- ・かまどベンチを設けた200㎡の一時避難スペース、災害時利用貯水槽(貯水量50t)を設置
- ・共同住宅の一部に100㎡の認可保育所を計画

【 割増し後の延べ面積の計算 】

〔総合設計制度を活用しない場合〕 延べ面積 6,000㎡

〔現行の総合設計制度を活用した場合〕 延べ面積 7,944㎡(+1,944㎡)

〔改正後の総合設計制度を適用した場合〕

- ・マンション建替総合設計の適用による割増し(概要1.(2))

公開空地による割増しの1.5倍 $1,944 \text{ m}^2 \times 1.5 \text{ 倍} = 2,916 \text{ m}^2$

- ・耐震診断義務化対象建築物の建替えによる割増し(概要1.(1))

建築物の1層分 $\{1 - (1.2 - \text{基準建ぺい率})\} \times \text{敷地面積} = \{1 - (1.2 - 0.8)\} \times 2,000 \text{ m}^2 = 1,200 \text{ m}^2$

- ・一時避難スペース、災害時利用貯水槽による割増し(概要2.)

$200 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$

- ・保育所設置による割増し(概要3.) 保育所面積100㎡

$= 100 \text{ m}^2$

割増し合計 $4,466 \text{ m}^2$

延べ面積 10,466㎡(現行制度+2,522㎡)
容積率 523%(<割増し上限値525%)

