

大阪府総合設計許可取扱要領（改正案）概要

趣旨

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」および「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、特定行政庁の許可により容積率を緩和する制度が創設・拡充されました。これらの法改正を踏まえ、総合設計許可準則等（技術的助言）が改正されたことに伴い、大阪府総合設計許可取扱要領も準則と同様に改正します。また、建築物の環境対策の推進を図るため、高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認める場合について、特例割増しを設定します。

改正の内容

長期優良型総合設計

新規

【対象】認定長期優良住宅（※1）

【内容】容積割増し：従来型より割増し率の増加（マンション建替型総合設計に同じ）

マンション建替型総合設計

拡充

【対象】マンション建替法により要除却認定マンション（※2）として認定を受けた建築物の建替えを行うもの

【内容】対象の拡充：従来の耐震性が不足したマンションに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を拡充。

要件の付加：バリアフリー基準への適合（国準則どおり）

※1 認定長期優良住宅：長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第6条の認定を受けた長期優良住宅。

※2 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。

高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する特例

新規

【割増条件】大阪府建築物環境配慮システムにおいて、CASBEE AもしくはS

かつ「Q3-3.2 敷地内温熱環境の向上」および「LR3-2.2 温熱環境悪化の改善」の得点の平均がレベル3.5以上

【特例割増】各型の容積割増算定式に「A」の場合1.1、「S」の場合1.2を乗じる

（特例割増し後の上限は各型に定める上限値とする。）

容積緩和適用事例

【基本条件】

敷地面積：2,000 m² 基準容積率：200% 基準建蔽率：60%

用途地域：第一種住居地域

【計画概要】

・敷地内に有効公開空地面積 850 m²を計画

【割増し後の延べ面積】（ ）内は容積率

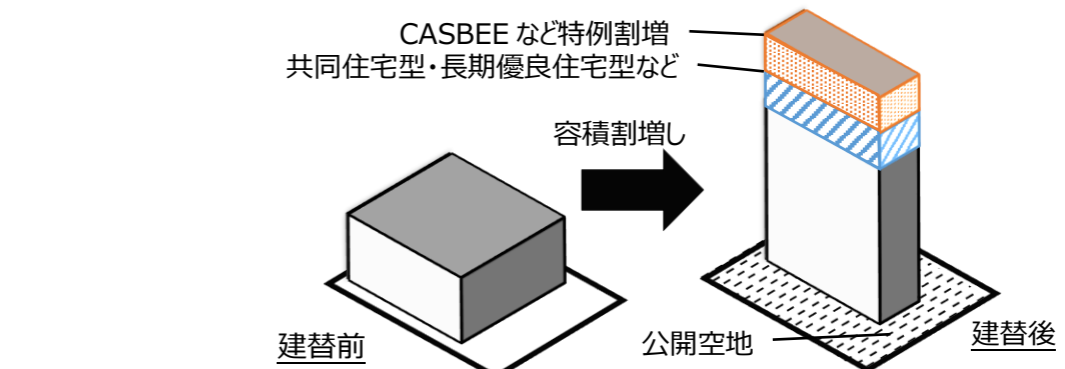
《総合設計制度を活用しない場合》 延べ面積4,000 m² (200%)

《共同住宅型総合設計制度を活用した場合》 延べ面積 5,914 m² (295%)

《長期優良型総合設計制度を活用した場合》 延べ面積 6,756 m² (337%)

《マンション建替型総合設計制度を活用した場合》 延べ面積 6,756 m² (337%)

《共同住宅型+CASBEE 特例(S)を活用した場合》延べ面積 6,296 m² (314%)



※本事例は参考例であり、割増しは諸条件により異なります。

【参考 総合設計制度とは】

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。

■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、環境配慮、屋上緑化、重点的に耐震化を図るべき建築物の建て替えや地域のための一時避難スペース等を設ける等の計画がある場合、施設面積に応じた特例割増し。