

4. 特定施設容積ボーナス制度

4-1 文化施設容積ボーナス制度

(1) 適用条件

博物館、美術館、ホール、劇場その他これらに類するもの(以下、「文化施設」という。)で、市民文化の振興に資すると認められ、一般市民が容易に利用できる施設を含む建築物。

① 対象区域

都心部及びその周辺で、交通の利便性の高い商業地域

② 施設の規模

文化施設の主要な部分 床面積 300 平方メートル以上又は客席数 300 席以上。なお、ホール、劇場等の客席は原則として固定席とする。

③ 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

なお、建築主は許可前に文化施設の運営計画及び維持管理について、別項に定める規定に従い市長と協定を締結すること。

(2) 加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、文化施設床面積の合計相当分、かつ、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times 10/10$$

(3) 容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1～3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

4-2 医療・福祉施設容積ボーナス制度

(1)適用条件

病院、保育所、老人デイサービスセンターその他これらに類するもので、医療・福祉サービスの向上に寄与すると認められる建築物。

① 対象施設

原則として医療法、児童福祉法、老人福祉法等の法律に基づく施設で、設置の許認可を受けるものもしくは届出をするものとする。ただし、勤労者の就労を支援する施設で市長が特に認めるものについてはこの限りでない。

② 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

なお、建築主は許可前に医療・福祉施設の運営計画及び維持管理について、別項に定める規定に従い市長と協定を締結すること。

(2)加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、医療・福祉施設床面積相当分、かつ、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times 5/10$$

(3)容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1~3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

4-3 駐車場容積ボーナス制度

4-3-ア 駐車場容積ボーナス制度(一般型)

(1)適用条件

周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫(以下「公開駐車場」という。)を設置する建築物。

① 対象区域

ア. 駐車場整備地区内の商業地域(図2参照)

イ. その他、商業地域及びその周辺で、市長が特に必要と認める区域

② 施設の規模

公開駐車場の規模 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すること。

③ 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

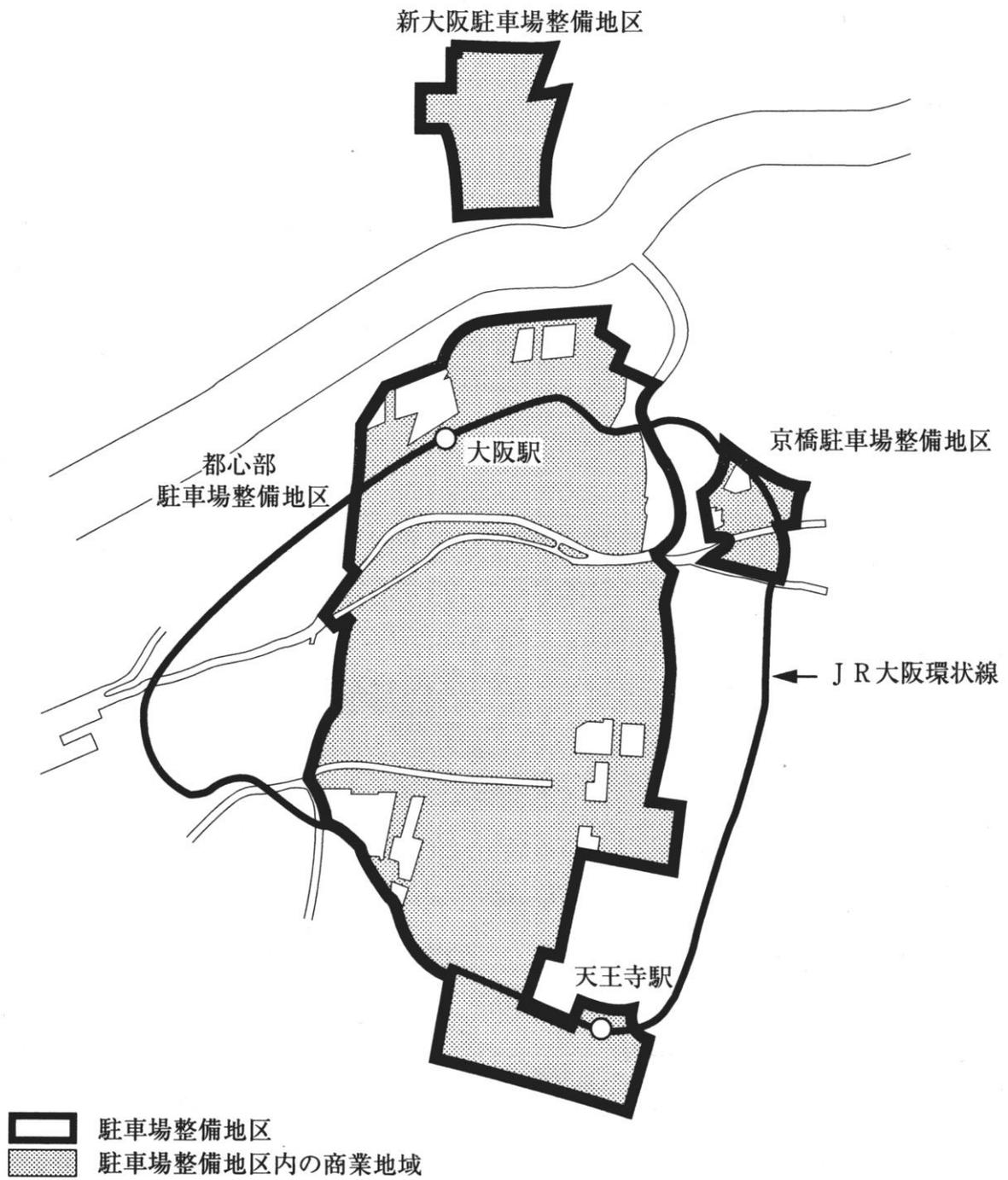
(2)加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、法施行令第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部分の床面積(以下、「容積対象自動車車庫面積」という。)の合計相当分、かつ、1(1)の式によって得られる公開空地による割増し容積相当分の2分の1を限度とする。

また、自動車車庫の部分の床面積の合計の3分の2以上を地階に設置したもので、騒音軽減や景観上の配慮を講じるなど、特に市街地環境の整備改善に資すると認められるものについては、容積対象自動車車庫面積の合計相当分の2倍、かつ、1(1)の式によって得られる公開空地による割増し容積相当分を限度とする。

(3)容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1~3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準ずる。



(注) 区域境界については、大阪都市計画・用途地域図を参照のこと。

図2 駐車場容積ボーナス制度(一般型)適用対象区域(ア項)

4-3-イ 駐車場容積ボーナス制度(共同住宅型)

(1)適用条件

敷地内の空地が居住者のコミュニティの場として活用されるよう、共同住宅に附属する自動車車庫のうち地下に設ける建築物。

① 施設の規模等

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こと。

イ. 延べ面積の5分の1を超える駐車場の容積割増し部分は地下に設けること。

② 管 理

将来にわたり、適切に維持管理できると認められるもの。

(2)加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、法施行令第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。

(3)容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1~3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

4-4 耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度

(1) 適用条件

耐震性貯水槽を設置したもので、地域防災の向上に寄与し、消防水利の強化による安全・安心なまちづくりの推進に役立つと認められる建築物。

① 貯水槽の規模

敷地内に容量 40 立方メートル以上の貯水槽を設置すること。

② 貯水槽の構造及び位置等

貯水槽の構造及び設置位置等については、消防局の指導を受けるとともに、貯水槽は「指定水利」として位置付けるものとする。

また、貯水槽は、建築物と切り離し、屋外に設けること。

③ 管理

非常時の消防水利や生活用水に活用するため、常時満水とするとともに、将来にわたり、適切に管理されると認められるもの。

(2) 加算できる容積の割増し

容積割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、貯水槽の容量1立方メートル当たり1平方メートルに換算した床面積、かつ、100 平方メートル以内とする。

(3) 容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1～3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

4-5 にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度

(1)適用条件

オープンカフェテラスその他これに類するもので、にぎわいの創出に寄与すると認められる屋外の施設(以下「にぎわい施設」という。)を敷地内に設けた建築物。

① 対象区域

商業地域(敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域が商業地域であり、かつ、商業地域の部分において幅員8メートル以上の道路に接すること。)

② にぎわい施設の規模等

ア. ひとまとまりの面積が20平方メートル以上であること。

イ. 敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、商業地域内にあること。

③ にぎわい施設の形態等

ア. 幅員が8メートル以上の道路又は公開空地(幅員が8メートル未満の道路に面しているものを除く。)に面すること。

イ. 公開空地その他の部分と異なる床の仕上げとする等その範囲が明確であること。

ウ. 公開空地その他の部分との段差を設けないこと。

エ. 道路及び公開空地との見通しを阻害する工作物等を設けないこと。

オ. テーブルやいす等は移動式のものとし、利用時間帯以外は建築物内に収納すること。

カ. 金銭の授受及び調理等の施設は建築物内に設けること。

④ 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

(2)加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、にぎわい施設の部分の面積に0.4(特定区域(図3参照)にあつては0.6)を乗じた面積をNとして、以下の式に算入して得られる面積(V')とする。

$$V' = A \times v \times N / A \times K_i \times K_N$$

(容積割増しはNを公開空地の有効面積に加えて、併用する制度(1~3.6.7)の計算式に算入した数値となる。)

KN : 併用する制度(1~3.6.7)における係数(次表参照)

制 度 名		KN
一般の総合設計制度		KA
市街地住宅総合設計制度		$KA \times (3/4 \times a + 1)$
都心居住容積ボーナス制度 (第2種住居地域、準住居地域又は近隣商業地域)		3
都心居住容積ボーナス制度(商業地域)		5
都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)	商業地域	5
	準工業地域	$KA \times (3/4 \times a + 1)$
マンション建替型総合設計制度		$KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5$
長期優良住宅型総合設計制度		$KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.2$

(3) 容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1～3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

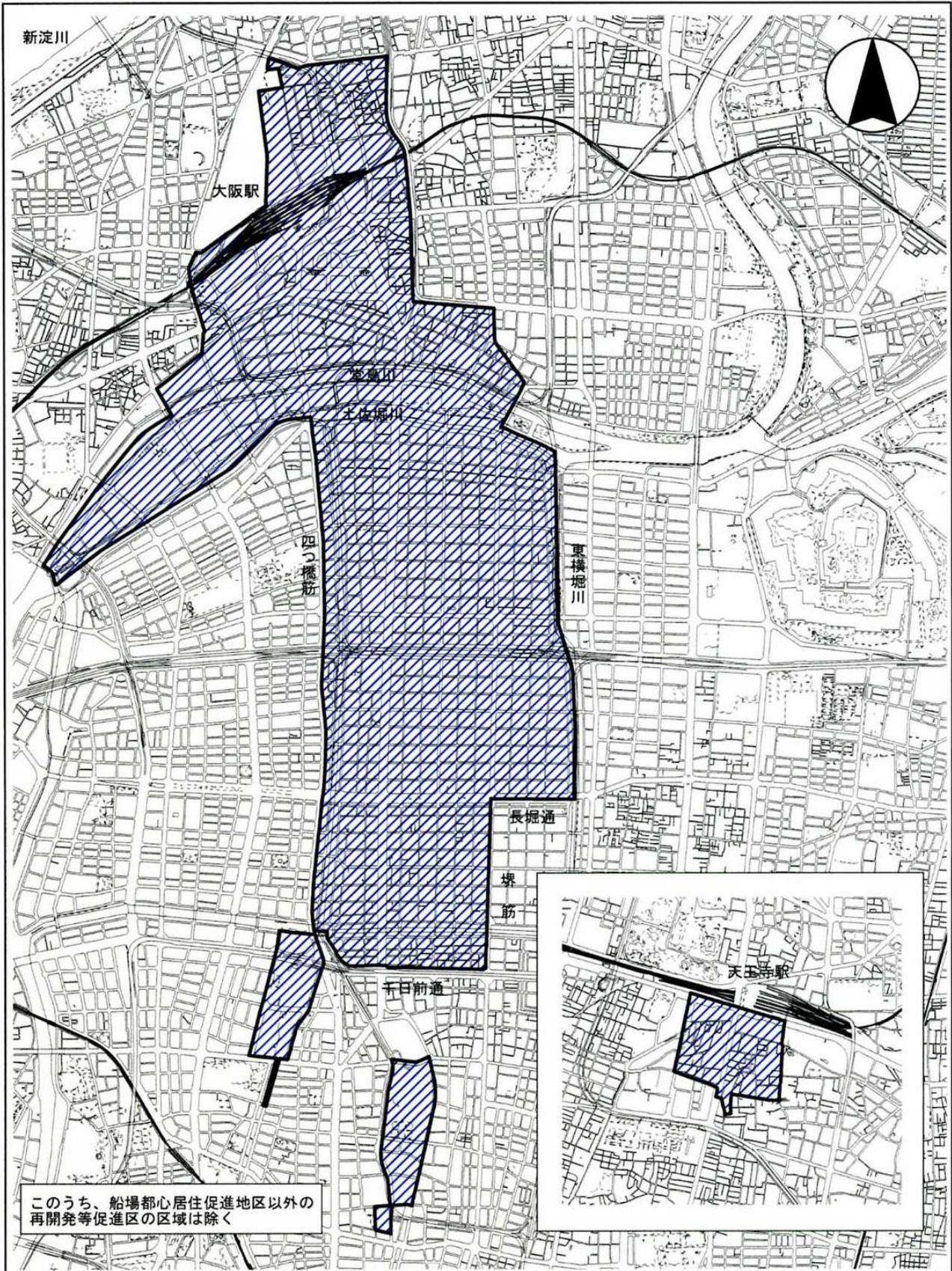


図3 にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度 特定区域

4-6 子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度

(1) 適用条件

共同住宅で、一定規模以上のキッズルーム及び児童遊園が設けられており、大阪市子育て安心マンションの認定を受ける建築物。

① キッズルーム及び児童遊園の規模等

ア. キッズルームの規模は、次に掲げるものとし、他の用途との兼用を行わないものであること。

住戸数(戸)	キッズルーム(平方メートル)
50 未満	25 以上
50 以上	$25 + (\text{住戸数} - 50) \times 1/6$ 以上

イ. 児童遊園の規模は、敷地面積の3%以上とすること。

児童遊園は広場状としてひとまとまりのものとし、原則として地上部分に設けること。ただし、大規模な敷地で複数箇所に設けることが望ましい場合はこの限りでない。また、児童遊園への日影の影響についても配慮すること。

② 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

(2) 加算できる容積割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は次に掲げるものとする。

ア. キッズルームの部分については、キッズルーム床面積相当分とする。

イ. 児童遊園の部分については、公開空地とは別に設けた場合に限り、公開空地に準ずるものとして、児童遊園の面積1平方メートル当たり 0.5 平方メートル(評価係数 0.5)に換算して、歩道や広場などの公開空地による割増しの算定基盤となる有効公開空地面積に算入することにより割増しされる面積とする。

(3) 容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1~3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

4-7 テレワーク施設容積ボーナス制度

(1)適用条件

共同住宅で、多様な働き方・住まい方を支えるテレワーク施設を設ける建築物。

※テレワーク施設：主として当該共同住宅に居住する者がテレワークのために共同で利用する施設。

① テレワーク施設の形態等

ア. 事務作業用の什器を設置すると共に、プライバシー確保等のための仕切りを設けるなど、執務空間としてふさわしい設えとすること。

イ. テレワーク施設部分は、その他の部分との間に間仕壁等を設けるなど範囲が明確であること

ウ. Wi-Fi 等のインターネット環境を整備すること。

エ. 換気設備を適切に設けること。

オ. ゲームや漫画などの娯楽性が高いものの設置及び持ち込みを禁止すること。

カ. 利用時間は 8 時から 22 時の間で適切に設定すること。

② 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

(2)加算できる容積割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、テレワーク施設部分の床面積、かつ、住戸数×1.5 平方メートル以内とする。

(3)容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、併用する制度(1～3. 6. 7)に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

5. 環境配慮型容積ボーナス制度

(1) 適用条件

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られるものについて、容積を割増しする。

① 大阪市建築物総合環境評価制度によるランキング等

ア. 大阪市建築物総合環境評価制度「CASBEE 大阪みらい」に基づく建築物の環境性能効率(BEE)のサステナビリティランキングが「A」もしくは「S」であること。

イ. 「CASBEE 大阪みらい」の評価項目のうち、「敷地内の室外環境(Q3)」の数値が 3.0 以上、かつ、「敷地外の環境(LR3)」の数値が 3.0 以上であること。

ウ. 「一般財団法人建築環境・省エネルギー機構」が定める「CASBEE 建築評価員」により評価結果が適正である旨の認定を受けたものであること。

② 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

(2) 加算できる容積割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次の式を満たすこと。

① 1.による一般の総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times E\}$$

KA: 1. (1)による。

E: 環境評価による係数(次表による。以下同じ。)

「CASBEE 大阪みらい」に基づく建築物の環境性能効率(BEE)のサステナビリティランキング	E
「A」の場合(第1の5. ①又は②に該当するものを除く。)	1.1
「S」の場合	1.2

② 2.による市街地住宅総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times E\}$$

KA: 2. (2)による。

③ 3.による都心居住容積ボーナス制度と併用する場合

ア. 都心居住容積ボーナス制度(第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域)

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 3 \times E\}$$

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に次式を満たすこと。

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times E\}$$

イ. 都心居住容積ボーナス制度(商業地域)

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 5 \times E\}$$

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に次式を満たすこと。

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times E\}$$

ウ. 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)

i) 商業地域

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times 5 \times E\}$$

ii) 準工業地域

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.05) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times E\}$$

KA:3-3(2)②による。

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に次式を満たすこと。

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times E\}$$

④6によるマンション建替型総合設計制度と併用する場合

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5 \times E\}$$

KA:6(2)による。

(3)容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積Vの限度は、併用する制度(1～3. 6)の容積割増しの限度の基準に準じる。

6. マンション建替型総合設計制度

以下、「マンション」とはマンション建替え法第2条に定めるものをいう。

(1) 適用条件

- ① マンション建替え法第102条第2項に基づく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。)を除却し、新たなマンションを建設するものであること。
- ② 次のイ、ロ、ハに適合するものであること。
 - イ. 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するものであること。
 - ロ. 住宅(2.(3)で規定する日常生活支援施設の部分を含む。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。
 - ハ. 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。
- ③ 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、マンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等については、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られる範囲に限る。
- ④ 要除却認定マンションの除却前に許可の事前協議がなされているものであること。
- ⑤ 除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示(令和3年国土交通省告示第1522号)第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、第2号に掲げる基準に適合していること。
- ⑥ 道又は公園、広場その他の空地(以下「道等」という。)からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路(以下「屋外対象通路」という。)が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準(以下「バリアフリー基準」という。)に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの敷地内の車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。
- ⑦ マンション建替え法第102条第2項第1号から第4号までのいずれかに該当するものとして同条第1項の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であって、地形の特殊性によりやむを得ず⑥を満たすことができないものは、⑥によらないものとしてすることができる。

(2) 容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1)\} \times 1.5$$

KA：敷地条件による割増係数(次表参照)

用途地域	住居系地域、準工業地域	近隣商業地域、商業地域
敷地条件による割増係数(KA)	敷地規模による係数(KAs)と前面道路幅員による係数(KAw)のうちいずれか小さいもの	
敷地規模による係数(KAs)	敷地面積 5,000 平方メートル以上は 2	
	敷地面積 5,000 平方メートル未満は $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$	
前面道路幅員による係数(KAw)	W ≥ 12 メートルの場合は 2	
	8メートル ≤ W < 12 メートルの場合は $4/3 + (W - 8) / (12 - 8) \times 2/3$	
	6メートル ≤ W < 8メートルの場合は 4/3	6メートル ≤ W < 8メートルの場合は 1
	5メートル ≤ W < 6メートルの場合は 1	

Amin：マンション建替え法施行令第 27 条に基づく敷地面積の規模(住居系地域、準工業地域の場合は 500 平方メートル、近隣商業地域、商業地域の場合は 300 平方メートル)

ただし、敷地が係数値が異なる地域にわたる場合は、面積加重平均によるものとする。

また、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域においては、平均地盤面から4メートル(準工業地域においては 6.5 メートル)の高さの水平面で、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5時間又は 10 メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合(敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。)、表にかかわらずKAについては1とすること。

また、近隣商業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域における敷地面積 2,000 平方メートル以上の敷地で、平均地盤面から4メートルの高さの水平面で、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5時間又は 10 メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合、KAsについては $1 + (2,000 - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$ とすること。

(3) 容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは次に掲げるものを限度とする。

$$\left. \begin{array}{l} A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2) \text{ と} \\ A \times \{v + (a \times 15 + 20) \times 1/10\} \end{array} \right\} \text{のうちいずれか小さいもの}$$

ただし、下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物については、次に掲げるものを限度とする。

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

- ア. 敷地面積は、5,000 平方メートル以上であること。
- イ. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、敷地の1辺は、幅員8メートル(割増し後容積率が10分の60以上の場合は12メートル)以上の通り抜け道路に敷地周長の6分の1以上接すること。
- ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道状公開空地を設けること。
- エ. 住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。