

建築基準法第52条第8項の容積率割増を受ける建築物に関する事務取扱要領

東大阪市建設局建築部建築指導室

平成19年10月3日制定

(目的)

第1条 この要領は、建築基準法（以下「法」という。）第52条第8項の容積率割増を受けようとする建築物に関する事務の取扱いに必要な事項を定め、敷地内の空地等の適切な整備を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする。

(事前協議)

第2条 法第52条第8項の容積率割増を受けようとする者は、建築確認申請に先立ち、別記様式第1号による事前協議書正副2通を市長に提出し事前協議を行うものとする。

2 前項の事前協議書には別表に掲げる図書を添えなければならない。

(整備基準)

第3条 法第52条第8項第2号の道路に接した有効な部分（以下「有効空地」という。）は次の基準に適合するとともに、良好な住宅ストックの形成に資するものとなるよう、総合設計制度許可準則の内容に適合した計画に努めること。

(1) 道路に面していること。

(2) 敷地の奥行の2分の1の範囲にあること。

(3) 道路境界線から2m以上、隣地境界線から4m以上の幅を有すること。

ただし、建築物と道路の間に工作物が設置され道路からの見通しが妨げられる場合等、工作物の設置により道路に接して有効な空地の部分の有効性が損なわれる場合は、これに該当しない。

(維持管理)

第4条 法第52条第8項の容積率割増を受けた建築物の所有者、管理者又は占有者は、有効空地を常に本要領の規定に適合するよう適切な管理に努めなければならない。

(調査、報告等)

第5条 市長は、前条による維持管理に関して必要があるときは、調査を行い、又は所有者等に対して必要な事項について報告を求めることができる。

(実施の細目)

第6条 この要領の実施に関して必要な事項は、建築指導室長が定める。

(別 表)

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図 (1/2500)	方位、道路及び目標となる地物
配置図 (1/300 以上)	縮尺及び方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、用途地域界、有効空地の位置 (赤色で明示する事)、敷地内における工作物の位置、敷地に接する道路の位置、幅員、及び種類並びに敷地と道路との高低差
有効空地の詳細図 (1/200 以上) *配置図に明示すべき事項をすべて明示した場合は、配置図に兼ねる事が出来る。	縮尺及び方位、有効空地の寸法 (歩道幅、道路境界線及び隣地境界線からの空き等)、有効空地の仕上げ (インターロッキング、植栽、遊具等) 及び用途 (歩道、広場、公園等)
2面以上の立面図 (1/300 以上)	縮尺、開口部の位置、建築物の各部分の高さ
有効空地の求積図	有効空地の各辺長、三斜求積による面積表
その他	市長が必要と認める内容

(留意事項)

- 1 法第52条第8項の規定が適用される建築物は、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/4以上の建築物です。
- 2 法第52条第8項の容積率割増を受けようとする建築物のうち、前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率は、法第52条第2項の規定により制限されます。