

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準

制 定 昭和 54 年 4 月 1 日

最近改正 令和 8 年 4 月 1 日

大阪市総合設計許可取扱要綱の実施に関して、必要な基準を次のように定める。

第1 計画の基本要件

本市において、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 52 条第1項から第 7 項まで及び第9項の規定による容積率及び法第 56 条の規定による高さ制限に係る法第 59 条の 2 第1項の許可を受けることができる建築計画、法第 52 条第1項から第7項まで及び第9項の規定による容積率制限に係るマンションの再生等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション再生法」という。)第 163 条の 59 第 1 項の許可を受けることができる建築計画及び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。以下「長期優良住宅法」という。)第 18 条第1項の許可を受けることができる建築計画は、第2に規定する公開空地を敷地内に確保し、次に掲げる基本要件を満たすものとする。

1. 敷地の条件

(1) 敷地の規模と形状

① 敷地面積の規模

敷地面積の規模は、次の表に掲げる数値以上であること。

(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「法施行令」という。)第 136 条第3項、マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令(平成 14 年政令第 367 号。以下「マンション再生法施行令」という。)第 35 条の 10、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令(平成 21 年政令第 24 号。)第 5 条、大阪市建築基準法施行細則第 15 条の4)

制 度 名	用 途 地 域	敷地面積の規模 (単位 平方メートル)
一般の総合設計制度 市街地住宅総合設計制度	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 (以下「住居系地域」という。) 近隣商業地域又は商業地域	500
	準工業地域	1,000
	工業地域又は工業専用地域	2,000
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)		1,000
都心居住容積ボーナス制度(商業地域)		500
都心居住容積ボーナス制度 (都市再生型)	商業地域	1,000
	準工業地域	2,000
文化施設容積ボーナス制度		1,000
医療・福祉施設容積ボーナス制度		※1
駐車場容積ボーナス制度(一般型)		※1
駐車場容積ボーナス制度(共同住宅型)		※1
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度		※1
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度		2,000※2
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度		※1
テレワーク施設容積ボーナス制度		※1
環境配慮型容積ボーナス制度		※1
マンション再生型総合設計制度	住居系地域、準工業地域	500
	近隣商業地域、商業地域	300
長期優良住宅型総合設計制度	住居系地域、準工業地域	500
	近隣商業地域、商業地域	300

※1 併用する制度(一般の総合設計制度、市街地住宅総合設計制度、都心居住容積ボーナス制度、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度)に掲げる規定に準じる。

※2 特定区域(図3)にあつては、1,000平方メートル以上。

なお、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によるものとする。

② 敷地の集約及び整形化

建築敷地は共同化等により集約を図り、できる限り整形のものとする。

(2) 空地率の下限

マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度を適用する場合を除き、敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合(以下「空地率」という。)は、次の数値以上であること。

(法施行令第136条第1項・第2項)

① 容積割増しを受ける場合

$$1.2 - C$$

C: 法第53条の規定による建築物の建蔽率の限度(法第53条第1項第2号の規定により建築物の建蔽率の限度が10分の8とされている地域においては、同号の規定による建築物の建蔽率の限度を10分の6として算出した建築物の建蔽率の限度)とする。以下同じ。

② 法第56条による高さ制限のみの緩和の場合

$$1.15 - C$$

(3) 道 路

建築物の敷地は、幅員が次の表に掲げる数値以上である道路(当該道路は、その幅員以上の幅員を有する道路まで通り抜けているもの又は幹線道路網を構成しているものであること。以下「規定道路」という。)に接道すること。

ただし、建築物の敷地が接する道路(法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道路を除く。)が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くものとし、以下「計画道路」という。)若しくは法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路(以下「予定道路」という。)の区域内にある場合、又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、この限りでない。

また、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度においては、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、幅員を、道路に沿って設けられた第2の1.(2)①に定める歩道状公開空地の幅員を合わせたものとするができる。

また、敷地が規定道路に接する部分の長さの和は、原則として敷地の外周の長さの6分の1以上であること。

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合(同一の制度を適用する場合に限る。)は、原則として敷地の過半が属する用途地域により規定を適用するものとする。

法第 56 条の規定による高さ制限の緩和のみを適用する場合は、一般の総合設計制度における規定を適用するものとする。ただし、市街地住宅総合設計制度又はマンション再生型総合設計制度の適用条件を満たす場合は、同制度の規定を適用することができる。

制 度 名	用 途 地 域	幅 員
一般の総合設計制度	住居系地域又は準工業地域	6メートル
	近隣商業地域、商業地域、工業地域 又は工業専用地域	8メートル
市街地住宅総合設計制度	住居系地域	5メートル
	近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	6メートル
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)		10メートル
都心居住容積ボーナス制度(商業地域)		6メートル
都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)		6メートル
文化施設容積ボーナス制度		8メートル
医療・福祉施設容積ボーナス制度		※1
駐車場容積ボーナス制度(一般型)		8メートル
駐車場容積ボーナス制度(共同住宅型)		※1
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度		※1
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度		8メートル
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度		※1
テレワーク施設容積ボーナス制度		※1
環境配慮型容積ボーナス制度		※1
マンション再生型総合設計制度	住居系地域	5メートル
	近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	6メートル
長期優良住宅型総合設計制度	住居系地域	5メートル
	近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	6メートル

※1 併用する制度(一般の総合設計制度、市街地住宅総合設計制度、都心居住容積ボーナス制度、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度)に掲げる規定に準じる。

また、各制度にある住宅特化型の建築物を計画する場合においては、その場合における道路の規定に適合すること。ただし、幅員 15 メートル以上の規定道路に接道している場合については、敷地周辺のその他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、この限りでない。

(4) 工業系地域における共同住宅

工業地域内の共同住宅については、総合設計制度を適用しないものとする。

また、準工業地域における共同住宅の総合設計制度の適用に当たっては、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向を勘案し、総合的に判断するものとする。

(5) 敷地内に計画道路等を含む場合

敷地内に計画道路又は予定道路が含まれる場合の本基準の適用に当たっては、計画道路又は予定道路の部分を除外しても全て適合すること。

2. 配置計画

配置計画については、次に掲げる各規定に従うとともに、敷地に近接する土地の利用状況等に
応じた配慮を行うこと。

(1) 歩道の整備

歩道のない前面道路には、その接する部分の全てにわたって幅員 2.5 メートル以上（敷地面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度において、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、1.5 メートル以上）の歩道を設け、柱類（関電柱、NTT 柱、道路標識及び道路照明等）は原則として敷地内に移設すること。ただし、敷地周辺の状況等を勘案し、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

また、歩道がある前面道路についても、前面道路の歩道幅員が 2.5 メートル未満の場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて 2.5 メートル以上（敷地面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度において、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市長が認める場合は、1.5 メートル以上）の幅員を確保すること。

また、敷地内歩道の整備については、認定道路における歩道の基準に準じること。

(2) 建築物等の後退

建築物及び機械式自動車車庫の各部分から敷地境界線（敷地内に歩道がある場合は歩道）までの水平距離は、当該部分の高さ（メートル）の平方根の2分の1以上とすること。また、共同住宅の

バルコニーが隣地に面する場合は、バルコニーの先端から隣地境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上、かつ、5メートル以上とすること。

ただし、開口部のない部分やはめごろし窓、面格子の設置等落下による危険防止の措置を講じた部分は、建築物の用途や周辺状況等を勘案したうえで、隣地境界線からの後退は当該部分の高さの平方根の4分の1以上(共同住宅のバルコニーについては、当該部分の高さの平方根の4分の1以上、かつ、5メートル以上)、道路境界線及び歩道からの後退については当該部分の高さの平方根の4分の1未満とすることができる。

(3) 緑化

公開空地内には、その実面積の20%以上の緑化を施すこと。

公開空地内の緑化を行うにあたっては、歩行者が日常自由に通行又は利用することを妨げない公開性が高い配置計画とするとともに、高木、中木、低木等を適切に配置し、緑豊かで環境にやさしく良好な市街地環境の整備改善に寄与する公開空地となるように努めること。その際、原則として、公開空地内の緑化面積1平方メートル当たり0.05本以上の高木を植樹すること。

また、敷地内歩道には、適切な間隔(原則として5メートル)で高木を植樹すること。ただし、敷地内歩道(幅員が3メートル未満のものに限る。)に沿って、適切な間隔(原則として5メートル)で高木を植樹する場合、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度を適用し、道路内の歩道と合わせた幅員が2.5メートル未満となる場合又は敷地周辺の状況等を勘案し、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

その他、敷地内には、緑化をできる限り施すこと。また、屋上についても緑化に努めること。

(4) ごみ収集スペース

周辺の道路交通の障害とならないように、原則としてごみ収集は敷地内で行うこと。

(5) 日影の検討

法第56条の2及び大阪市建築基準法施行条例(平成12年大阪市条例第62号)第5条の2の規定によるほか、指定容積率が10分の30以下の区域内においては、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、原則として敷地外に終日日影となる部分を生じさせてはならない。(当該区域外にある敷地内の建築物で当該区域内に日影を生じさせるものは、当該区域内にある建築物とみなしてこの規定を適用する。)

なお、前記の規定の適用がない場合においても、周辺への日影の影響について配慮すること。

3. 所要施設

(1) 駐車施設

- ① 駐車台数については、建築物における駐車施設の附置等に関する条例(昭和 39 年大阪市条例第 93 号)に基づく附置義務台数を確保すること。

また、共同住宅の駐車施設については、原則として敷地内に「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」(平成 3 年 4 月 1 日制定)に基づく台数を確保すること。ただし、利用状況の変化等により維持管理上やむを得ないと、市長が認める場合はこの限りでない。

- ② 共同住宅を含む計画については、住戸数に応じて必要となる荷捌きのための駐車施設を敷地内に確保するとともに、来客用駐車場の確保について配慮すること。
- ③ 多段式機械駐車施設は、安全管理及び景観について配慮されたものとする。
- ④ 駐車施設の構造については、建築物における駐車施設の附置等に関する条例第 8 条及び建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則(平成 20 年大阪市規則第 111 号)第 4 条から第 6 条の規定を準用し、自動車は安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとする。
- ⑤ 駐車施設の出入口は、原則として規定道路に設けること。
- ⑥ 自動車の動線は歩行者及び自転車の動線と分離すること。

(2) 駐輪施設等

- ① 自転車置場・単車(原動機付自転車及び自動二輪車をいう。以下同じ。)置場の確保

建築物用途に応じた適切な規模の自転車置場・単車置場を確保すること。また、共同住宅においては次の表に定める台数分を確保すること。ただし、利用状況の変化等により維持管理上やむを得ないと、市長が認める場合はこの限りでない。

自転車置場	1戸当たり2台以上。一戸当たり 2 台として算定される自転車台数のうち 30%以上の台数分は平置き式とし、2段式ラック、スライドラック等の特殊な装置(機械式)を用いないこと。
単車置場	住戸数の 20%以上。

- ② 設置位置

原則として1階部分で確保すること。やむを得ず1階以外に設ける場合は、低層階又は地階にまとめて確保すること。また、1階以外の階に設ける場合は交通量を算定した上で必要なエレベーター等の設備を原則として自転車専用、単車専用で設けること。ただし、自動二輪車については1階部分で確保すること。

- ③ 単車置場の動線

単車の動線は歩行者及び自転車の動線と分離すること。また、出入口については、駐車施設の出入口と兼用すること。ただし、交通上、安全上支障が無いと市長が認める場合で単車専用の出入口を設ける場合についてはこの限りでない。

④ 駐輪施設等の構造

自転車及び原動機付自転車については「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」(平成22年大阪市条例第4号)第12条及び「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例施行規則」(平成22年大阪市規則第20号)第5条の規定、自動二輪車については「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」第8条及び「建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則」(平成20年大阪市規則第111号)第4条から第6条までの規定を準用し、自転車及び単車が安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとする。

4. 住宅の整備水準

(1) 住戸規模等

住戸専用面積は、次の表に掲げる数値以上であること。ただし、マンション再生型総合設計制度、長期優良住宅型総合設計制度を適用する場合又は、良好な市街地住宅の供給を促進する上で公益上やむを得ないと市長が認める場合はこの限りでない。なお、異なる制度を適用する場合は、原則として敷地の過半が適用される制度により規定を適用するものとする。また、法第56条による高さ制限の緩和のみを適用する場合は、敷地の属する区域に適用される制度により規定を適用するものとする。

	都心居住容積ボーナス制度 (都市再生型)	都心居住容積ボーナス制度 (都市再生型以外)	その他
分 譲	55 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 60 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 55 平方メートル未満とすることができる。	55 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 65 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 55 平方メートル未満とすることができる。	60 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 70 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 60 平方メートル未満とすることができる。
賃 貸	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 55 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 50 平方メートル未満とすることができる。	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 60 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 50 平方メートル未満とすることができる。	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 65 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 50 平方メートル未満とすることができる。

なお、表中のただし書きを適用する場合で、住戸専用面積の基準を下回る住戸は全住戸数の1割以下(都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)は2割以下)までとし、表中のただし書きを適用した場合又は長期優良住宅型総合設計制度においても、住戸専用面積の下限は40平方メートル(1室は居室)とすること。

また、納戸部屋(無窓居室)は、原則として設けないこと。

(2) 住戸内のバリアフリー化

高齢者、身体障がい者が円滑に利用できるように、住戸内の廊下と居室の段差をなくすとともに、玄関や浴室との段差も少なくすること。

(3) 廊下、階段等

- ① 共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものとし、扉（パイプスペースの扉など、メンテナンスの際にのみ開閉させるものを除く。）の開閉時の有効幅員は、1.2メートル以上とすること。
- ② 屋外避難階段は、回り階段やらせん階段としないこと。

(4) 集会施設の確保

住戸数に応じた適切な規模の集会施設（総戸数×0.5平方メートル以上）を確保すること。

(5) 共同住宅の防犯対策

共同住宅については、国土交通省の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づき、防犯に配慮した構造、設備等を有するものとするために必要な措置を講ずるよう努めること。

(6) 複合用途における動線計画について

建築物の一部が共同住宅以外の用途となる場合は、エントランス及びエレベーター等の一般動線（非常時の動線は除く。）は、共同住宅における一般動線と壁等により明確に区分すること。

(7) バルコニーの安全対策

室外機の設置場所からバルコニーの手すりまでの水平距離は原則 0.8メートル以上とすること。

5. 大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）に基づく評価

敷地面積が 1,000 平方メートル以上の建築物又は延べ床面積が 2,000 平方メートル以上の建築物については、「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）による建築物のサステナビリティランキングを「B⁺」以上とし、次の①、②のいずれかに該当する建築物については「A」以上とすること。ただし、部分的な増築等を行う場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

- ① 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートル以上の建築物で高さが 60メートルを超えるもの
 - ② 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートル以上の建築物
- なお、①、②のいずれにも該当しない場合であっても、住宅及び住宅以外の用途に供する複合建築物で延べ面積が 10,000 平方メートル以上の建築物は、「A」以上とするよう努めること。

6. その他

(1) 人にやさしいまちづくり

「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」(平成 5 年 9 月 1 日制定)による整備基準に基づくほか、高齢者や障がい者などすべての方が利用しやすいような配慮を行うよう努めること。

(2) 外壁仕上げ材の反射光対策

外壁の仕上げ材に太陽光の反射率の大きいものを使用する場合は、事前に周辺状況(高速道路及び鉄道の有無等)の調査を行い、反射光による影響について十分配慮すること。

(3) 総合設計(公開空地)ガイドライン

都心部の主要街路に面する敷地内における総合設計制度の適用に際しては、別途公開空地のガイドラインを定めているので留意すること。

(4) 公開空地等の安全対策

一般市民や建物利用者等が安全に公開空地等を利用できるように、通路や広場等人が通行する場所(以下「通路等」という)は、建物からの落下の危険のある範囲について植栽(人が容易に通行できないものに限る。)や落下防止庇(庇部分が網状のものについては、隙間の間隔(内法)が 10 センチメートル以下であるものに限る。)を設ける等安全対策について配慮すること。また、通路等の仕上げについて歩行者が滑りにくい材質のもので仕上げること。

免震構造を採用する場合は、地震による振動時にも利用者に対して安全が確保されるように配慮すること。

(5) 風俗営業等に係る用途の禁止

原則として、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業等に係る用途を含む建築物については、総合設計制度を適用しないものとする。

(6) 風害の抑制

周辺地域に著しい風環境の変化を起こさないよう配慮すること。

(7) 法第 52 条第 8 項の併用の禁止

法第 52 条第 8 項に規定する容積率の緩和を適用する建築物については、総合設計制度は適用しないものとする。

(8) 複合建築物の計画

複合建築物を計画する場合は、それぞれの用途に応じた容積割増し制度における基本要件等に適合するものであること。

(9) 電気設備の災害時における対策

非常用エレベーターを設置する建築物内の電気設備については、浸水対策を行うこと。

第2 公開空地の計画

1. 公開空地の定義

公開空地とは、次の(1)から(4)のすべてに該当する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み、芝、池等及び空地の利便の向上又は市街地環境の整備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。

(1) 公開空地の利用形態

- ① 歩行者が日常自由に通行又は利用できるもの(非常時以外の場合において自動車が出入りする敷地内通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入口に通じる通路の部分等を除く。)であって、原則として終日一般に開放できるものであること。
- ② 公開空地内には、営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。

(2) 公開空地の幅

- ① 最小幅は4メートル以上(マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度にあつては、3メートル以上)とし、できるだけ集約化されたものであること。

ただし、道路に沿って敷地全長又は前面道路が2以上ある場合においては前面道路ごとの全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長又は前面道路ごとの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(以下「歩道状公開空地」という。)にあつては、最小幅が2.5メートル以上(敷地面積が500平方メートル未満の場合のマンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度において、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、1.5メートル以上)のものであること。

- ② 敷地に接する二方の道路等に通り抜ける公開空地は、原則としてその幅員が建物の高さの3分の1以上又は15メートル以上(マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度にあつては、4分の1以上又は12メートル以上)であること。
- ③ 袋路状の公開空地は、原則として前面道路の境界線からその幅と同じ長さの奥行について有効とみなす。

(3) 公開空地の最小単位面積

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、①、②又は③に掲げる数値以上であること。なお、敷地が①、②又は③に掲げる区域にわたる場合は、敷地の過半を占める区域によるものとする。

- ① 住居系地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域 200平方メートル

- | | |
|----------------------------|------------|
| ② 近隣商業地域又は商業地域 | 100 平方メートル |
| ③ 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)適用の場合 | |
| 商業地域 | 50 平方メートル |
| 準工業地域 | 100 平方メートル |

ただし、①の場合において、敷地面積の規模が法施行令第 136 条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、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、かつ、100 平方メートル以上であること。また、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度の場合においては、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、①又は②の数値を超えるときは、当該数値以上)、かつ、50 平方メートル以上であること。

(4) 公開空地の道路との高低差

道路との高低差は、6メートル以内であること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合など歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(5) その他

歴史的建築物の景観保存を目的として市長が特に必要と認める場合は、(2)、(3)及び(4)の規定の一部について緩和することができるものとする。

2. 公開空地の有効面積の算定

(1) 機能による有効係数

公開空地の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に①から⑤までに掲げる有効係数を乗じて算定するものとする。

なお、①から④までの適用にあたっては、当該公開空地の配置、形態等が、公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与すると市長が認めるものに限る。

- | | |
|---|-----|
| ① 商業地域における歩道状公開空地(幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。) | 1.5 |
| ② ひとまとまりの面積が 1,000 平方メートル以上で最小幅が 15 メートル以上あり、かつ、二方以上が幅員6メートル以上の道路(当該道路は、その幅員以上の幅員を有する道路まで通り抜けているものであること。以下、「通り抜け道路」という。)に接する公開空地又は公開空地の部分(①に該当するものを除く。) | 1.5 |
| ③ ひとまとまりの面積が 500 平方メートル以上で幅員6メートル以上の通り抜け道路に接する公開空地又は公開空地の部分(①に該当するものを除く。) | 1.2 |

- ④ ひとまとまりの面積が 300 平方メートル以上 500 平方メートル未満で幅員6メートル以上の通り抜け道路に接する公開空地又は公開空地の部分(①に該当するものを除く。) 1.1
- ⑤ ①、②、③及び④以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

(2) 形態による有効係数

次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に(1)に規定する有効係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、①から⑤までに掲げる有効係数を乗じて算定するものとする。なお、③、④の公開空地又は公開空地の部分の実面積(有効係数を乗じる前の面積をいう。第2において以下同じ。)の合計は公開空地の実面積の合計の 30%を上限とする。

- ① 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公開空地については、原則として認められないが、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もの 0.5
- ② 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)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 メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの(地形上、道路から連続して高さが増減するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に有効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
- ③ アーケード、庇等(ピロティを除く。)の建築物の部分に覆われたもの

	はり下 2.5 メートル以上5メートル未満	はり下5メートル以上 10 メートル未満	はり下 10 メートル以上
3面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.6	0.8	/
上記以外のもの	0.4	0.6	0.8

- ④ 通行上ショートカットとなるピロティ(原則としてはり下5メートル以上のものに限る。)

3面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.8
上記以外のもの	0.6

- ⑤ 公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの

1.2

(3) その他

歴史的建築物の景観保存を目的とした場合等、市長が特に必要と認める場合は、(1)及び(2)の規定の一部について緩和することができるものとする。

3. 公開空地率の下限

マンション再生型総合設計制度を適用する場合を除き、公開空地の面積の合計の敷地面積に対する割合(以下「公開空地率」という。)については、次式を満たすこと。

(1) 容積割増しを受ける場合

- ① 一般の総合設計制度、近隣商業地域又は商業地域における市街地住宅総合設計制度、近隣商業地域又は商業地域における都心居住容積ボーナス制度、近隣商業地域又は商業地域における長期優良住宅型総合設計制度の適用を受けるもの(特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む)

$$S'/A \geq 0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$$

S' : 公開空地の面積(ただし、第2.2に規定する係数のうち 1.0 を超えるものにあつては 1.0、1.0 以下のものにあつては当該係数を乗じて算定するものとする。以下同じ。)

A : 敷地面積

- ② 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)の適用を受けるもの(特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む)

ア. 商業地域

$$S'/A \geq 0.15 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$$

イ. 準工業地域

$$S'/A \geq \{ 0.15 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3 \} - 0.1$$

- ③ 住居系地域又は準工業地域における市街地住宅総合設計制度、第2種住居地域又は準住居地域における都心居住容積ボーナス制度、住居系地域又は準工業地域における長期優良住宅型総合設計制度の適用を受けるもの(特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む)

$$S'/A \geq \{0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3\} - 0.1$$

(2) 法第 56 条による高さ制限のみの緩和の場合

$$S'/A \geq \{0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3\} \times 1/2$$

必要公開空地率の例(単位:%)

基準建蔽率 (C)	容積割増しを受ける場合		法第 56 条による 高さ制限のみ の緩和の場合
	通常の場合	住居系地域、準工業地域の 共同住宅	
60	46.7	36.7	23.4
70	40.0	30.0	20.0
80	33.4	23.4	16.7
90	26.7	—	13.4
100	20.0	—	10.0

4. 有効公開空地面積の合計(S)に算入できる空地等(公開空地に準ずる有効な空地等)

空地又は空地の部分等(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、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土地を含み、非常時以外の場合において自動車が出入りする敷地内通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入り口に通じる通路の部分を除く。)であって、次の(1)から(6)に該当するもので市長が認めるものについては、2に掲げる公開空地の有効面積に、当該空地面積に次に掲げるそれぞれの評価係数を乗じた面積(ただし、評価できる空地の実面積の合計は公開空地の実面積の合計まで)を算入することができる。

(1) 屋上緑化(評価係数 0.2)

- ① 樹木、地被植物(多年草草本)の樹種とすること。(ただし、セダム類は除く。)
- ② 樹種に応じて、植栽時及び生育時に必要な内寸等が確保された植栽基盤を設けること。

- ③ 緑地を維持し得る灌水施設を設けること。
- ④ 植物や土壌が風等によって飛散することを防止すること。
- ⑤ 建築物の躯体を根によって傷めることがないように樹種の選定、防根対策を適切に行うこと。
- ⑥ 敷地内の空地には、できる限り緑化を行うこと。
- ⑦ 屋上緑化と一体的に整備される水面についても、屋上緑化の部分とみなす。
- ⑧ 大阪府自然環境保全条例(昭和48年大阪府条例第2号)第33条の規定に基づく屋上緑化部分は屋上緑化面積に算入しない。
- ⑨ 屋上緑化部分のひとまとまりの面積は、「第2 1.(3)公開空地の最小単位面積」の規定を準用する。

(2) 壁面緑化(評価係数 0.5)

- ① 樹木、地被植物(多年草草本)の樹種とすること。(ただし、セダム類は除く。)
- ② 樹種に応じて、植栽時及び生育時に必要な内寸等が確保された植栽基盤を設けること。
- ③ 植栽基盤には、植物がその生育を妨げない範囲で密に植栽されていること。
- ④ 緑化部分を維持し得る灌水施設を設けること。
- ⑤ 植物や土壌が風等によって飛散することを防止すること。
- ⑥ 建築物の躯体を根によって傷めることがないように樹種の選定、防根対策を適切に行うこと。
- ⑦ 敷地内の空地には、できる限り緑化を行うこと。
- ⑧ 大阪府自然環境保全条例第33条の規定に基づく壁面緑化部分は壁面緑化面積に算入しない。
- ⑨ 有効公開空地面積の合計(S)に算入可能な壁面緑化部分は、道路又は公開空地に面した壁面緑化部分の見付け面積とする。
- ⑩ 壁面緑化部分のひとまとまりの最小面積は、10平方メートルとする。

(3) 隣地側に設ける緑地(評価係数 0.5)

- ① 緑地は隣地境界線に沿って、その一辺すべてにわたり設けること。
- ② 緑地の幅は3メートル以上であること。
- ③ 緑地面積は100平方メートル以上であること。ただし、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度にあっては、敷地面積の10分の1以上(100平方メートルを超えるときは、100平方メートル以上)、かつ、50平方メートル以上であること。
- ④ 有効公開空地面積の合計(S)に算入可能な隣地側に設ける緑地の部分は、幅員5メートルまでとする。
- ⑤ 緑地計画は隣地に対する防犯性や安全性に配慮したものとすること。

⑥ 散水設備等、緑地の維持管理に必要な設備を設けること。

(4) 低層部の屋上(評価係数 0.3)

- ① 道路に面する屋上に設けられ、当該空地の道路との高低差が、前面道路の幅員または 12メートルのいずれか小さい方以下であること。
- ② 原則として、当該空地が公開空地からの見通しがきき、公開空地と構造的に容易に往来できるように連続し、ひとまとまりの面積が 200 平方メートル以上(商業地域、近隣商業地域内においては 100 平方メートル以上)であること。
- ③ 道路側に当該空地面積の 10%以上の緑化を行うなど、歩行者への修景に配慮すること。
- ④ 当該空地内には営業を目的とする常設の建築物等を設けないこと。
- ⑤ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

(5) 中庭(評価係数 0.5)

- ① その周囲の大部分を建築物に囲まれ、ひとまとまりの面積が 300 平方メートル以上(間口と奥行き
の比率がおおむね1~2:1)である空地で、当該空地が公開空地からの見通しがきき、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。

なお、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度におけるひとまとまり
の面積は、敷地面積の 10 分の 1 以上(300 平方メートルを超える場合は、300 平方メートル以上)、
かつ、100 平方メートル以上とすること。

- ② 当該空地が建物利用者等のコミュニティ形成の場として活用されるよう計画され、かつ、修景上配
慮されたものであること。
- ③ 当該空地内には営業を目的とする常設の建築物等を設けないこと。
- ④ 道路との高低差が-3メートルから+1.5メートルまでの範囲であること。
- ⑤ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

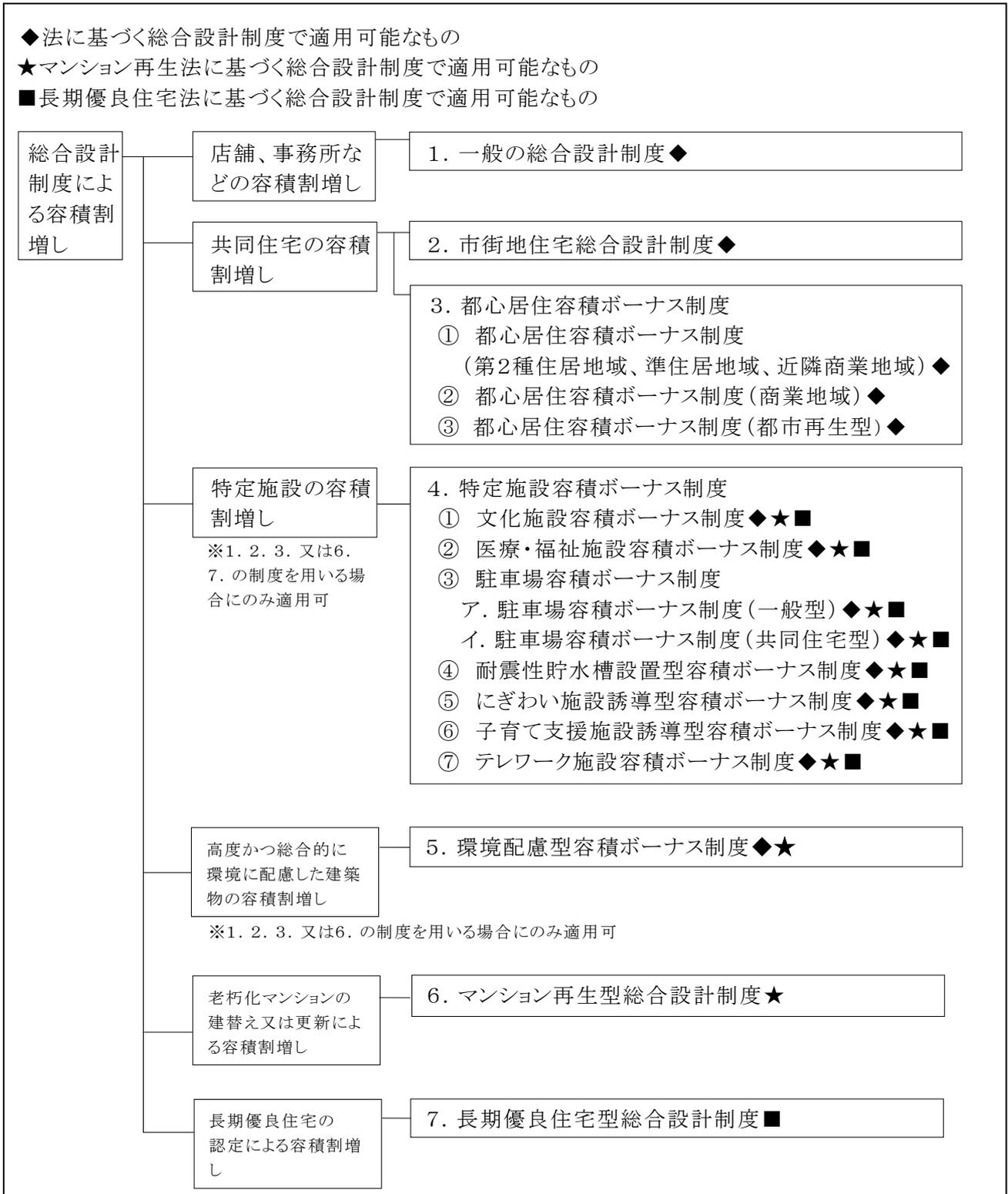
(6) アトリウム(評価係数 0.4 ~ 1.0)

- ① 床面積が 300 平方メートル以上、高さが 10 メートル以上であること。
- ② 当該空地が公開空地からの見通しがきき、公開空地と容易に往来できるような構造とすること。
- ③ 当該空地内には営業を目的とする常設の建築物等を設けないこと。
- ④ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

第3 容積率制限の緩和

法第 59 条の2第1項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、本節の1. から5.、マンション再生法第 163 条の 59 第 1 項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、4. から6. によるものとし、長期優良住宅法第 18 条第1項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、4. 及び7. とする。

○大阪市の総合設計制度による容積割増し



1. 一般の総合設計制度

(1) 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については次の式を満たすこと。

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

- A : 敷地面積
 - S : 有効公開空地面積の合計
 - v : 法第 52 条第 1 項 (第 5 号を除く。)、第 2 項、第 7 項及び第 9 項の規定による容積率 (以下「基準容積率」という。)
 - K_i : 基準容積率による割増係数 (次表参照)
- } 第3において
以下同じ。

基準容積率 (v)	基準容積率による割増係数 (K _i)
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$
90/10 以上	1/3

K_A: 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	工業地域 工業専用地域
敷地条件による割増係数 (K _A)	敷地規模による係数 (K _{As}) と前面道路幅員による係数 (K _{Aw}) のうちいずれか小さいもの		1
敷地規模による係数 (K _{As})	敷地面積 5,000 平方メートル以上は 5/3		
	敷地面積 5,000 平方メートル未満は $1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min}) \times 2/3$		
前面道路幅員による係数 (K _{Aw})	W ≥ 12 メートルの場合は 5/3		
	8メートル ≤ W < 12 メートルの場合は $1 + (W - 8) / (12 - 8) \times 2/3$		
	6メートル ≤ W < 8メートルの場合は 1		

- A_{min} : 法施行令第 136 条第 3 項ただし書き及び大阪市建築基準法施行細則第 15 条の 4 に基づく敷地面積の規模 (住居系地域、近隣商業地域、商業地域の場合は 500 平方メートル、準工業地域の場合は 1,000 平方メートル)
 - W : 前面道路の幅員 (規定道路の最大幅員)
- } 第3の1から5において以下同じ。
} 第3において以下同じ。

ただし、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 (道路、

水面、線路敷その他これらに類するものに接するものについては、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が10メートルを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5メートルの線を敷地境界線とみなす。第3において、以下同じ。)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。)、KAの値は1.5を上限とする。

(2) 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。

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

2. 市街地住宅総合設計制度

(1) 適用条件

延べ面積の4分の1以上を住宅の用途に供するものであること。

(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。

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

a : 建築物における住宅の用途に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合 } 第3において
(ただし 2/3 を超えるときは 2/3 とする。) } 以下同じ。

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	

ただし、KA については、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。

$\left. \begin{array}{l} A \times v \times 2 \text{ と} \\ A \times (v + 40/10) \end{array} \right\} \text{のうちいずれか小さいもの}$
--

- ア. 敷地面積は、5,000 平方メートル以上であること。
- イ. 原則として、敷地の2辺以上が幅員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。なお、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. 住宅の用途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。ただし、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活を支える福祉施設や店舗等(以下、「日常生活支援施設」という。)を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。

3. 都心居住容積ボーナス制度

3-1 都心居住容積ボーナス制度(第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域)

(1) 適用条件

都心部の住宅建設を促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

JR大阪環状線の内側及びその周辺の第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域で、指定容積率が10分の30及び10分の40の区域のうち市長が指定する区域(図1-1参照)

② 住宅の規模

住宅の用途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5分の1以上であること。

③ 日影時間

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てはならない(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。)

(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。

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

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1(1)に掲げる次式を満たすこと。

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

(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。

① 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の1/4未満の建築物の場合

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

- ② 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

$$A \times v \times 1.75 \text{ と } A \times (v + 30/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

- ③ 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の場合

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

ア. 敷地面積は、3,000 平方メートル以上であること。

イ. 原則として、敷地の2辺以上が幅員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。なお、少なくとも敷地の1辺は、幅員 10 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. 住宅の用途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。ただし、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。

3-2 都心居住容積ボーナス制度(商業地域)

(1) 適用条件

都心部の住宅建設を促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

JR大阪環状線の内側及びその周辺の商業地域の区域のうち市長が指定する区域

(図1-1参照)

② 住宅の規模

住宅の用途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10分の1以上であること。

(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。

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

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1(1)に掲げる次式を満たすこと。

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

(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。ただし、いずれの場合も計画建築物の容積率は1,200%を上限とする。

① 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の1/4未満の建築物の場合

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

② 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の1/4以上の建築物の場合

$$A \times v \times 1.75 \text{ と } A \times (v + 30/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

③ 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の場合

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

- ア. 敷地面積は、2,000 平方メートル以上であること。
- イ. 原則として、敷地の2辺以上が幅員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。なお、少なくとも敷地の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. 住宅の用途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。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。

3-3 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)

(1) 適用条件

都心部(都市再生緊急整備地域の一部)の住宅建設を一層促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」の一部 (図1-2参照)

② 住宅の規模

住宅の用途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10分の1以上(準工業地域の場合は4分の1以上)であること。

(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。

① 商業地域

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

② 準工業地域

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

KA: 敷地条件による割増係数(次表参照)

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)	$W \geq 12$ メートルの場合は 2
	$8 \text{メートル} \leq W < 12 \text{メートル}$ の場合は $4/3 + (W - 8) / (12 - 8) \times 2/3$
	$6 \text{メートル} \leq W < 8 \text{メートル}$ の場合は 4/3

ただし、準工業地域内で指定容積率が10分の30の区域内においては、平均地盤面から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。

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1(1)に掲げる次式を満たすこと。

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

(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。ただし、いずれの場合も計画建築物の容積率は 1,200%を上限とする。

① 商業地域

ア. 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 未満の建築物の場合

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

イ. 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

$$A \times v \times 1.75 \quad \text{と} \quad A \times (v + 30/10) \quad \text{のうちいずれか小さいもの}$$

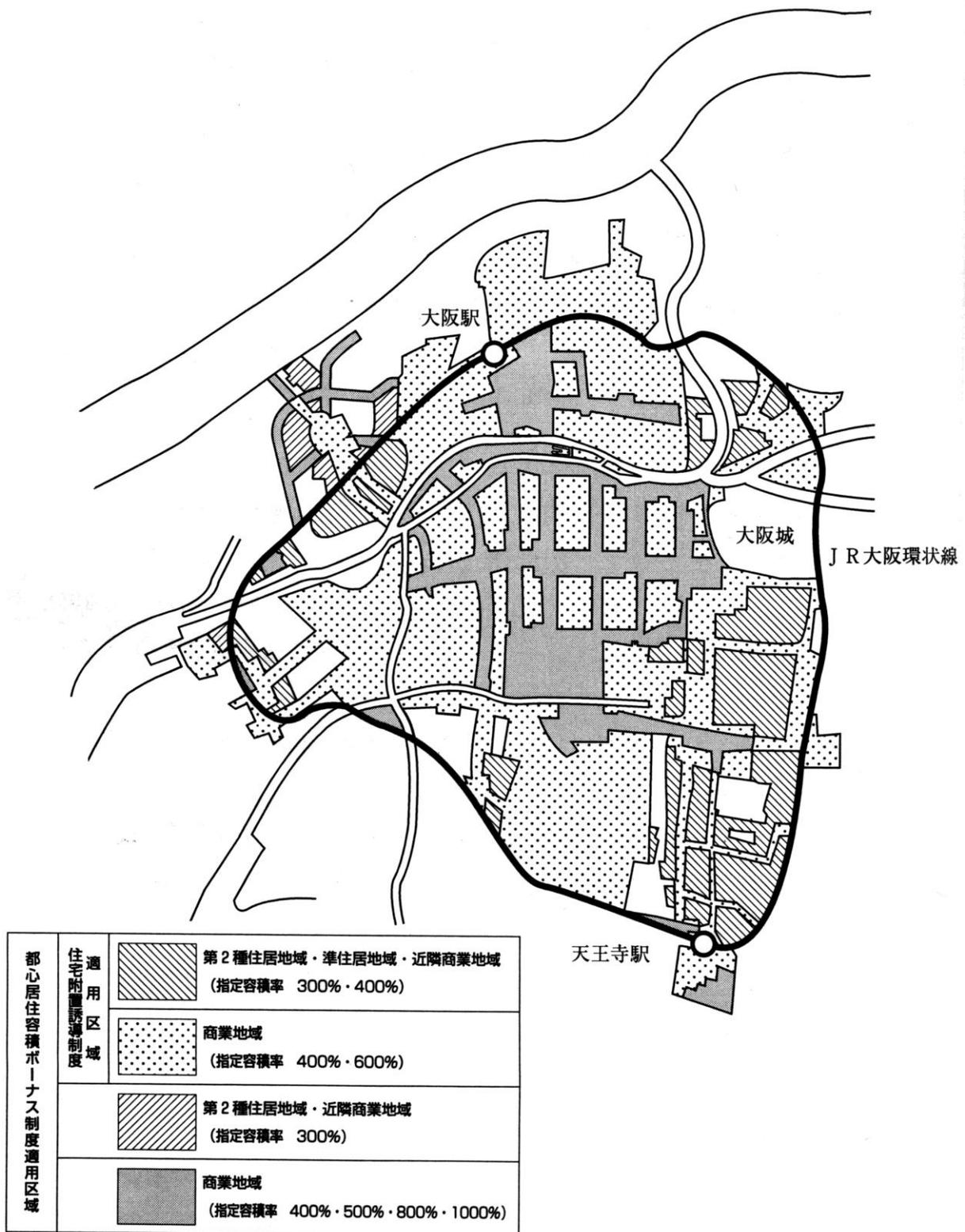
② 準工業地域

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

③ 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の場合

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

- ア. 敷地面積は、商業地域で 2,000 平方メートル以上、準工業地域で 5,000 平方メートル以上であること。
- イ. 原則として、敷地の2辺以上が幅員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。なお、少なくとも敷地の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. 住宅の用途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。ただし、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分とみなすことができる。



(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1-1 都心居住容積ボーナス制度適用対象区域

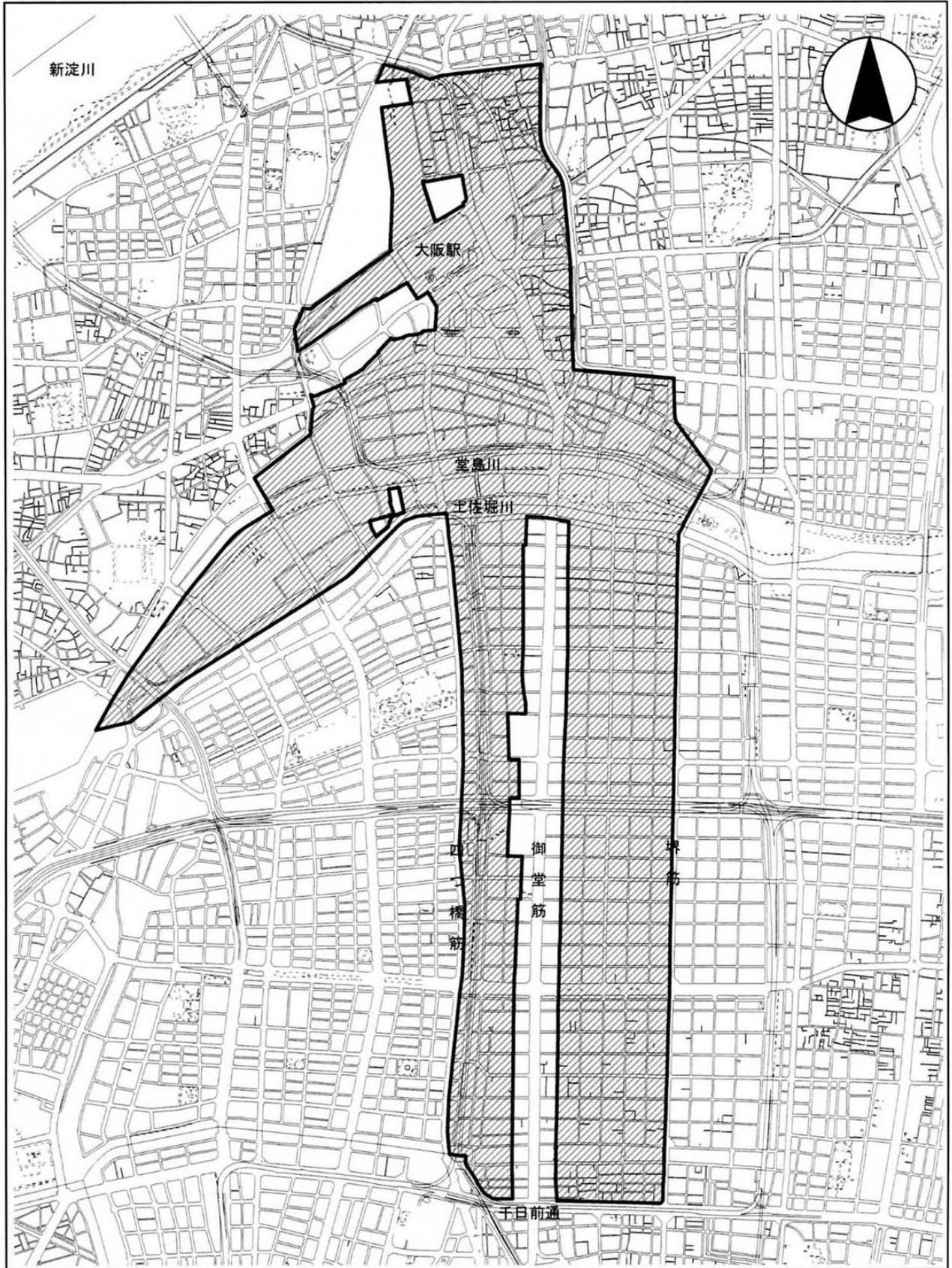


図1-2 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)適用対象区域

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。

(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。

(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・福祉施設床面積の合計相当分、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

4-3-1 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。

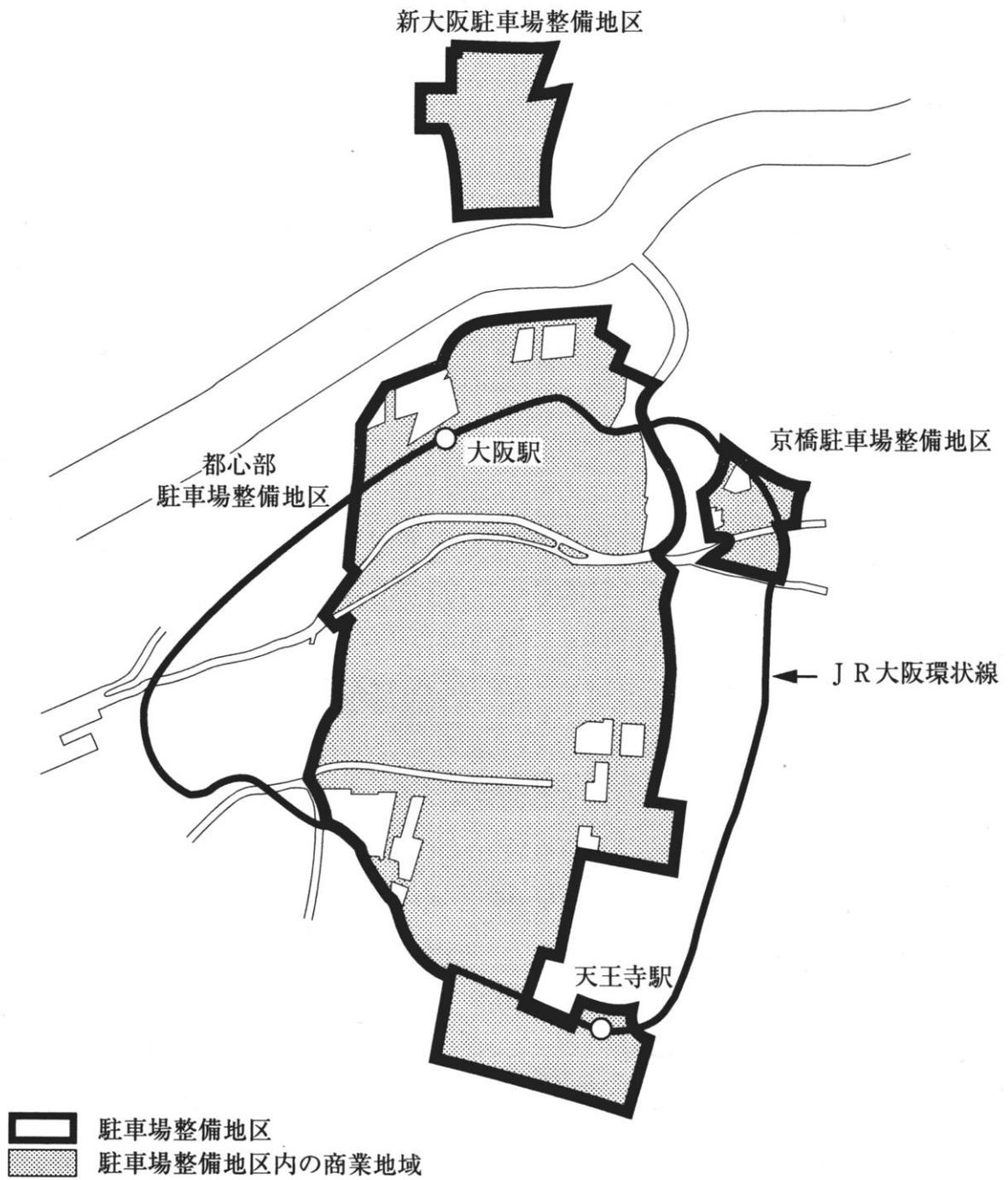
(2) 加算できる容積の割増し

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)

4-3-2 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、容積対象自動車車庫面積の合計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	$KA \times (3/4 \times a + 1)$
マンション再生型総合設計制度		$KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5$
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。

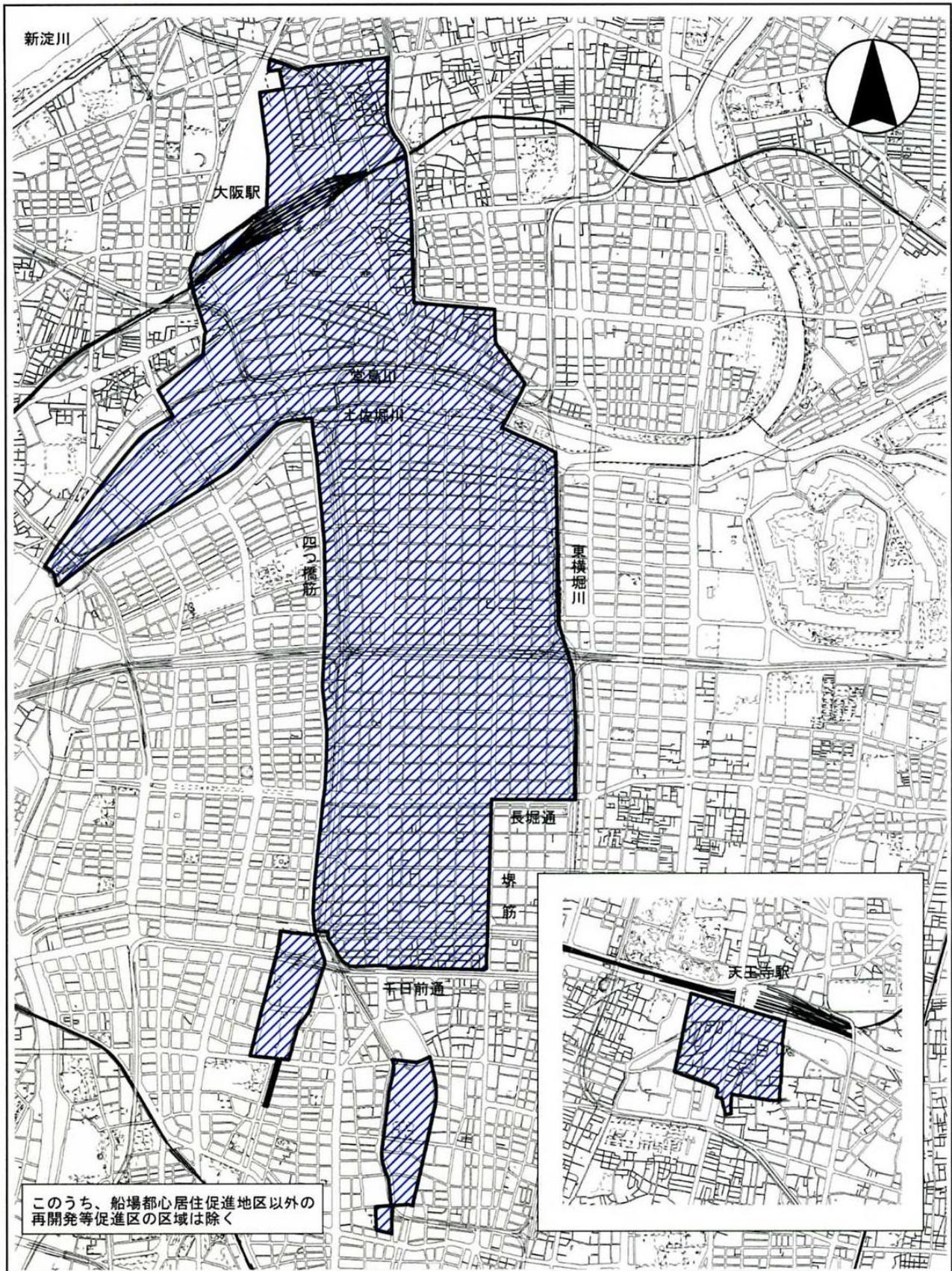


図3 にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度 特定区域

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. 「一般財団法人住宅・建築 SDGs推進センター」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)

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

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。

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

イ. 都心居住容積ボーナス制度(商業地域)

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

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。

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

ウ. 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)

i) 商業地域

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

ii) 準工業地域

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

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。

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

④6によるマンション再生型総合設計制度と併用する場合

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

K_A : 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. マンション再生型総合設計制度

以下、「マンション」とはマンション再生法第2条第1号に定めるものをいう。

(1) 適用条件

- ①要除却等認定マンション(マンション再生法第163条の57に定めるものをいう。以下同じ。)に係るマンションの建替え又は更新(これらの行為により、当該要除却等認定マンションが当該認定を受けたマンション再生法第163条の56第2項各号に定める事由に該当しないものとなる場合に限る。)であること。
- ②次のア、イ、ウに適合するものであること。
 - ア. 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。
 - イ. 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、要除却等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。
 - ウ. 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要除却等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又は更新、要除却等認定マンションの敷地を細分化した建替え又は更新、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又は更新等については、要除却等認定マンションの除却・建替え又は更新のために必要と認められる範囲に限る。
- ④要除却等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マンション再生法第163条の56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又は更新がされるマ

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によらないものとする事ができる。

(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 : マンション再生法施行令第 35 条の 10 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、K_{As}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。

7. 長期優良住宅型総合設計制度

(1) 適用条件

- ① その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であること。
- ② 次のア、イ、ウに適合するものであること。
 - ア. 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。
 - イ. 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の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. 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。

(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。

$$V \leq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A \times (3/4 \times a + 1) \times 1.2\}$$

K_iには、認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積(※)を乗じた値を適用すること。

※「認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分」(以下(i)から(iv)において「長期優良住宅部分」という。)については、次の(i)から(iv)までのとおり取扱うものとする。また、「延べ面積」については各階の床面積の合計をいう。

- (i) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸(以下「長期優良住宅住戸」という。)の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- (ii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分(例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等)は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- (iii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。
- (iv) (ii)及び(iii)以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分(以下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。)の床面積の合計と長期優良住宅

宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

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：長期優良住宅法施行令第5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。

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

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。

第4 法第 56 条による高さ制限の緩和

法第 56 条による高さ制限の緩和を適用する場合は、次に掲げる要件を満たすこと。また、住居系用途地域で法第 56 条による高さ制限の緩和を適用する場合においては、2.を適用する場合を除き、緩和を適用する建築物の部分は、原則として最上階から6階以内とすること。

1. 法第 59 条の2第1項に基づく許可による場合

(1) 立面投影面積による検討

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(注1)。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(注2)。

S_i' とは、多角形の各辺における基準点 O_i (3)によって求められる点。以下同じ。)を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分(工作物及び建築設備等を含む。)を各辺上に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せる図形の面積をいう。

また S_i とは、各辺において法第 56 条の規定によって許容される最大の立面投影面積をいう。

ただし、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第 56 条第1項別表第3(は)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 S_i' 及び S_i に含めないものとする。

また、高さが 100 メートルを超える建築物に対する S_i' 及び S_i の算定については、次のア、イ及びウを加えたものをもって S_i' 及び S_i とする。

ア. 建築物の高さ 100 メートル以下の部分の立面投影面積

イ. 建築物の高さ 100 メートルを超え 150 メートル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 150 メートル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

(2) 基準点 O_i

O_i とは、各辺について、その中点から次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

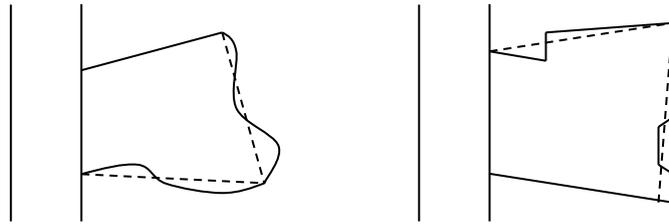
① 住居系地域

- ・ 道路に接する各辺については当該道路の幅員に法第 56 条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離

- ・ その他の各辺については 16 メートルに、高さが 20 メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び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
- ② 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域
- ・ 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 12 メートルに、高さが 31 メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び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
- ③ 建築物の敷地が法第 56 条による高さ制限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下記の式による数値

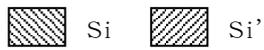
$$\{(16+a1)\varnothing1+(12+a2)\varnothing2\}/\varnothing$$
 - $\varnothing1$:各辺のうち住居系地域に存する部分の長さ
 - $\varnothing2$:各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に存する部分の長さ
 - \varnothing :各辺の長さ($\varnothing=\varnothing1+\varnothing2$)
 - $a1$:高さが 20 メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値
 - $a2$:高さが 31 メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び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

(注1) 敷地を多角形に近似する場合の例示



(注2) Si と Si' の例示

(下図における斜線部が Si 及び Si' に該当する)

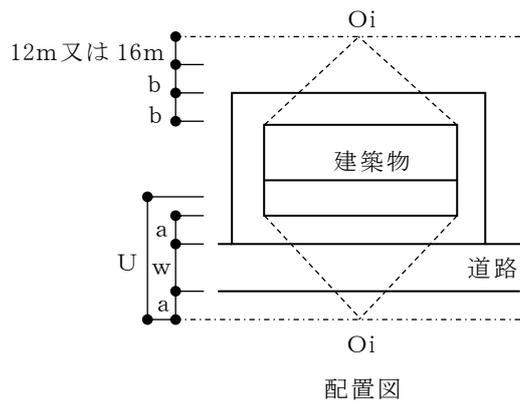


w: 前面道路の幅員

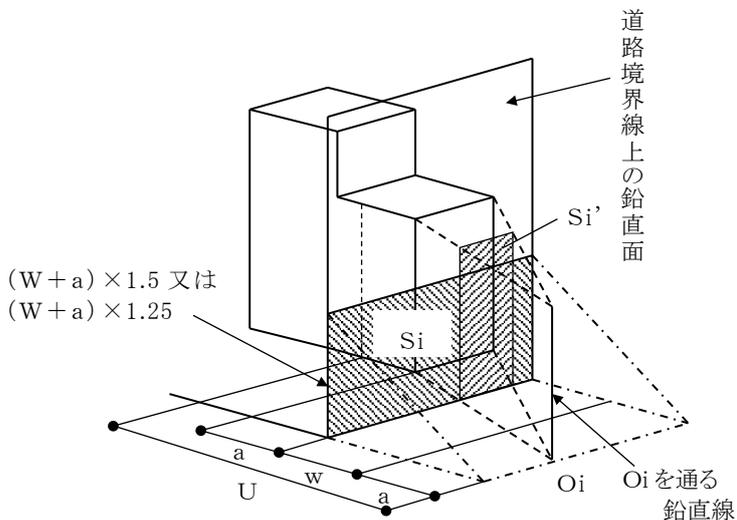
a: 計画建築物の道路境界線からの後退距離

b: 計画建築物の 31メートル又は 20メートルを超える部分の隣地境界線からの後退距離

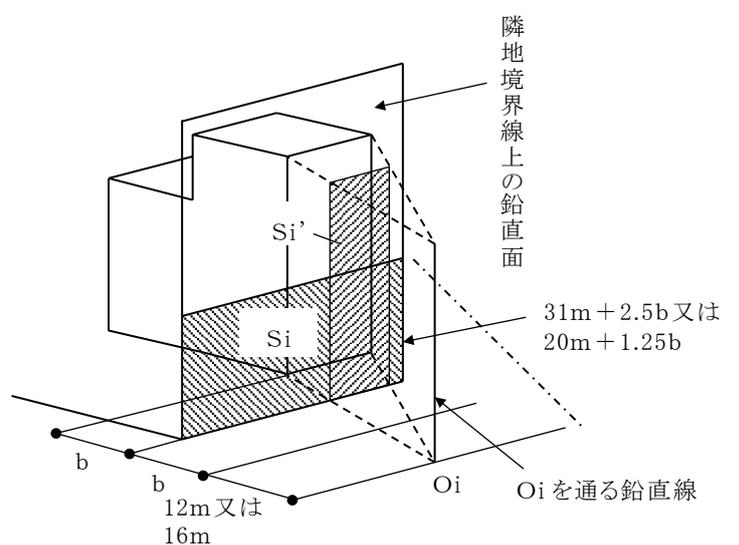
U: 法第 56 条別表第 3 (は) 欄に掲げる距離



道路境界線の緩和の場合



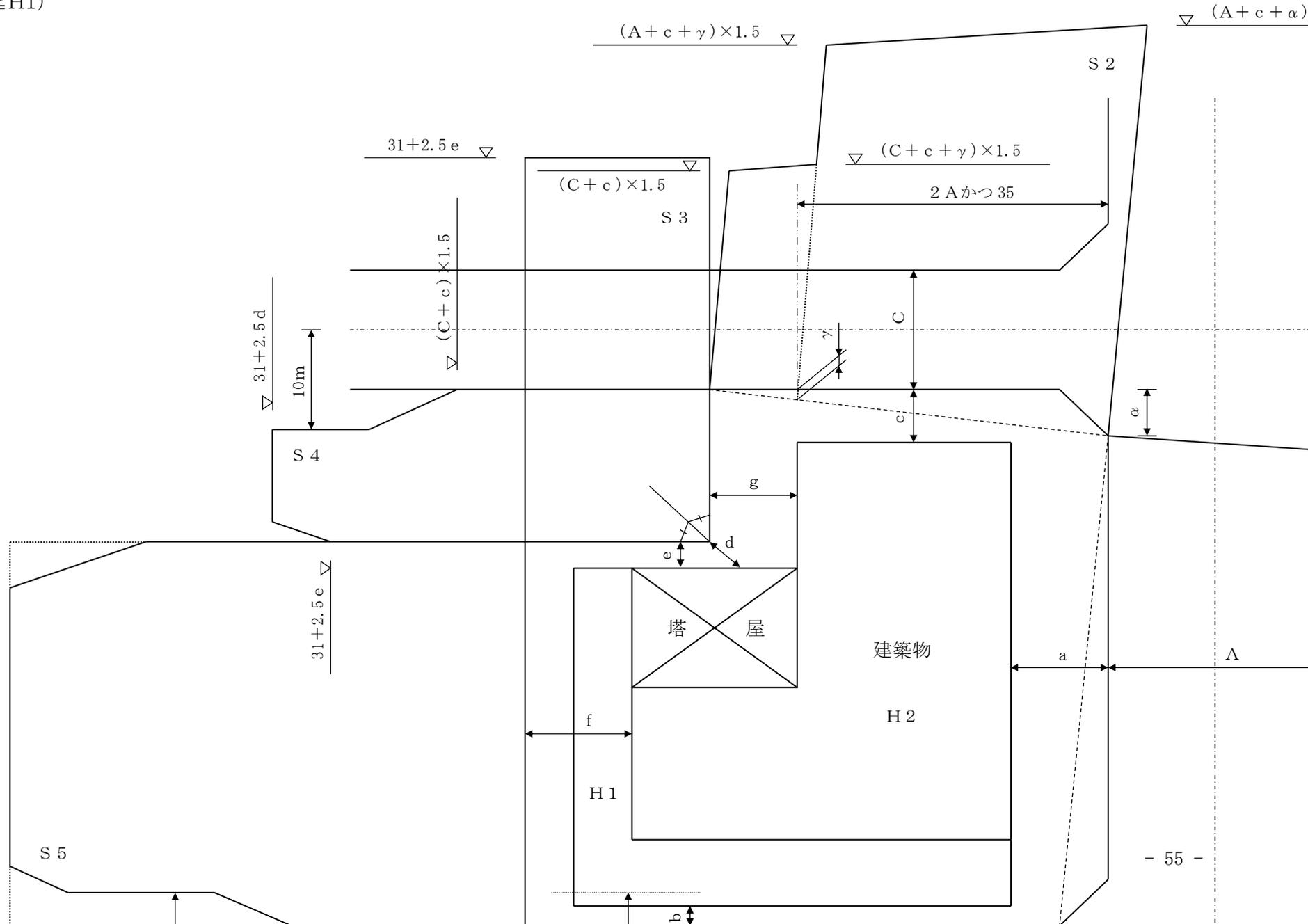
隣地境界線の緩和の場合



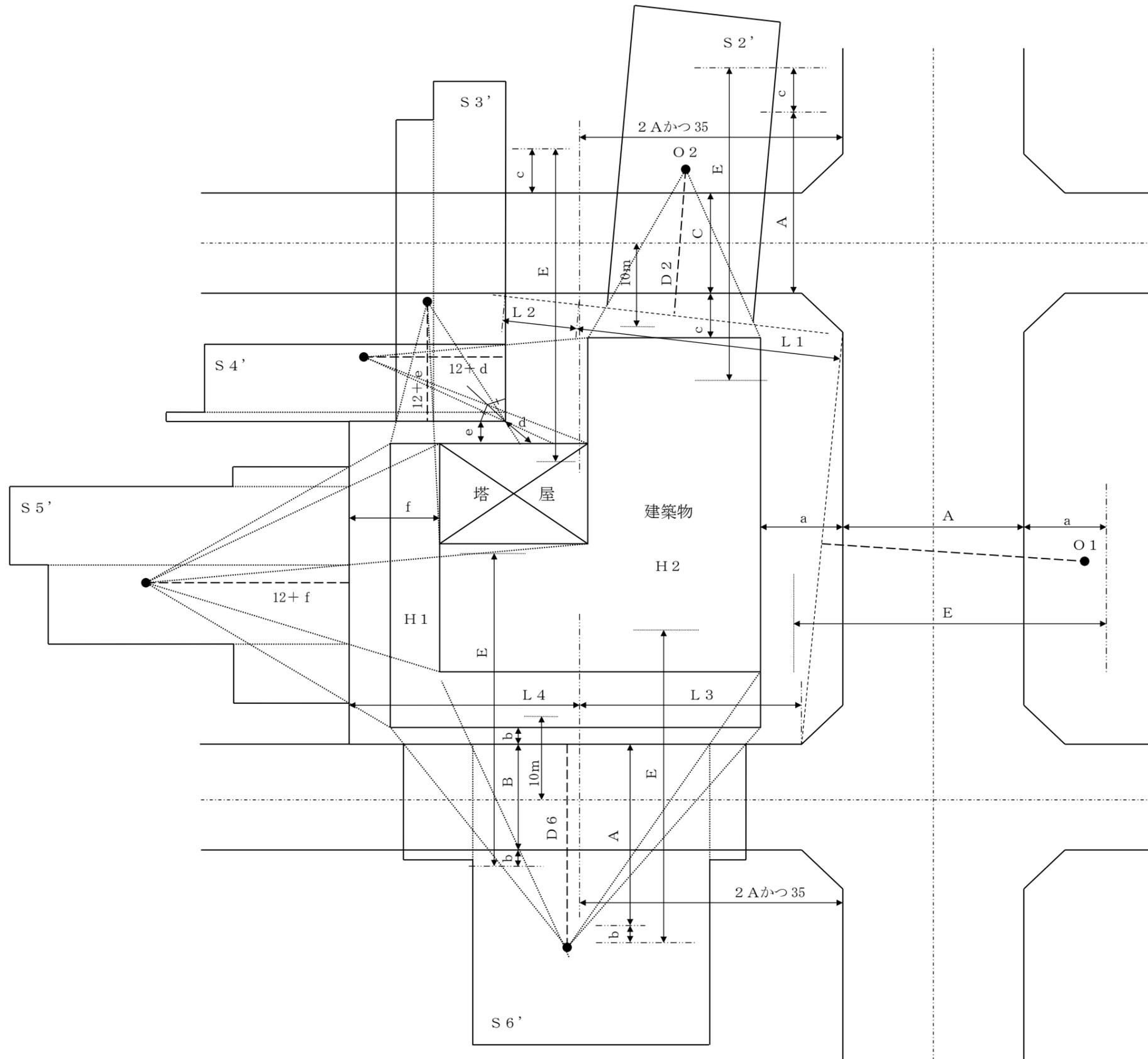
(3) 立面投影面積の算定例

① Si の算定例(商業地域の場合)

$(H2 > 31m \geq H1)$



②Si'の算定例(商業地域の場合)
 (H2>31m≧H1)



(凡例)

- 敷地境界線 ————
- スクリーン - - - - -
- 道路中心線 - · - · - ·
- スクリーンの
垂直二等分線 - - - - -

$$D2 = \frac{(A+c) \times L1 + (C+c) \times L2}{L1 + L2}$$

$$D6 = \frac{(A+b) \times L3 + (B+b) \times L4}{L3 + L4}$$

E = 法別表第三(は)欄に掲げる数値

2. マンション再生法第 163 条の 59 第1項による高さの緩和を受ける場合

(1) 適用条件

- ①実施基準第3 6. (1)の適用条件に適合するものであること。
- ②市街地環境の整備改善に資する取り組みを行うものであること。

(2) 基準

以下の①又は②のいずれかの基準に適合するものとする。

- ① 1.に掲げる基準
- ② 以下のアからウまでに掲げる基準

ア. 建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さを超えないこと。

イ. 以下の(ア)又は(イ)のいずれかに該当すること。なお、隣地を取り込むなどにより要除却等認定マンションの建替え又は更新の前後において敷地の範囲が変わる場合においては、敷地の状況に応じて、市街地環境の維持に支障がないと認められる範囲で適用するものとする。

(ア) 立面投影面積による検討

多角形の敷地の各辺において、次によって算定した S_j' が S_j 以下であること。

S_j' とは、1.(1)によって求められる立面投影面積をいう。

また S_j 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、要除却等認定マンションの各部分(工作物及び建築設備等を含む。)を各辺上に鉛直面を画面としたものに水平方向に投影させることによって構成させる図形の面積をいう。

ただし、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第 56 条第1項別表第3(は)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 S_j' 及び S_j に含めないものとする。

また、高さが 100 メートルを超える建築物に対する S_j' および S_j の算定については、1.(1)ア、イ及びウを加えたものをもって S_j' 及び S_j とする。

(イ) 天空率による検討

法施行令 135 条の9に定める位置(道路斜線について緩和する場合に限る。)又は同令第 135 条の 10 に定める位置(隣地斜線制限について緩和する場合に限る。)を想定半球の中心として算定する天空率(法施行令 135 条の5に定めるものをいう。以下同じ。)が、要除却等認定マンションの当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であるもの。この場合において、同令第 135 条の6各項及び 135 条の7各項の規定に準じた規定を適用するものとする。

ウ. 要除却等認定マンションが法第 52 条及び第 56 条の規定に違反していないこと。

第5 広告物の取扱い

許可を受けた建築物及びその敷地内に、広告物をやむを得ず掲出又は設置しようとする場合は、次に掲げるところによるものとする。

1. 基本方針

屋外広告物法、景観法その他関係法令及びそれらに基づく条例によるほか、次に定める設置基準に掲げる各号に適合するものであること。

ただし、建築物と一体としてデザインされ、都市の景観上も優れていると認められるもの又は、地区計画の区域内において別途定められた広告物の設置基準、ガイドライン等に適合するもの、公益性が認められるものについては、この限りでない。

なお、広告物を掲出又は設置する場合には、別に定める「大阪市総合設計許可申請の手続き要領」（以下「手続き要領」という。）に従い、当該広告物の設置について、あらかじめ市長にその旨を申請し、承認を受けること。ただし、別途定められた要綱等に基づき手続きを行う場合はこの限りではない。

2. 設置基準

(1) 基準

- ① 自己の氏名、名称若しくは商標、建築物の名称、店舗等の名称若しくは営業時間又は法令上掲示が必要な事項の表示であること。
- ② 建築物の外壁面に掲出するもの又は地上に設置するものであること。
- ③ 原則としてガラス面には表示しないこと。ただし、不特定多数の者が利用する建築物において必要最小限の大きさで表示する場合はこの限りではない。
- ④ 点滅又は回転等をしないものであること。
- ⑤ 交通信号機、道路標識その他公共の用に供する施設の標識の見通しを阻害するような位置及びこれらとまぎらわしい色彩を避けること。
- ⑥ 地上に設置するものは、通行の妨げとならないものであること。
- ⑦ 地上に設置するものは、できるかぎり公開空地内を避けること。

(2) 掲出又は設置数

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。）以下であること。また、1壁面につき2以下であること。

ただし、都心部の商業地域内※の店舗、劇場等（以下「集客施設」という。）に掲出するもので、都市景観に配慮されたものは、この限りでない。

地上に設置するものは、原則として2以下(全ての広告物間の水平距離が互いに40メートル以上離れている場合は4以下)であること。

ただし、都心部の商業地域内※の集客施設に設置するもので、都市景観に配慮され、かつ、歩行者等の通行の妨げにならないものは、4以下(全ての広告物間の水平距離が互いに40メートル以上離れている場合は8以下)とする。

(3)高さ及び表示面積等

- ① 建築物の壁面に掲出するものは原則として、次に定める数値以下であること。

ただし、建築物の屋上側端から相当の距離を後退した位置にある塔屋の壁面に掲出する場合の、一の表示面積はこの限りでない。

ア. 外壁面からの出幅は30センチメートル

イ. 一の表示面積は次のとおり。

広告物の下端の高さ31メートル未満 7平方メートル以内

広告物の下端の高さ31メートル以上

$7 + (\text{広告物の下端の高さ} - H2) \times (A_{\text{max}} - A_{\text{min}}) / (H1 - H2)$ 平方メートル以内(上限を10平方メートルとする。)

$A_{\text{max}}: 10 \text{ m}^2$ 、 $A_{\text{min}}: 7 \text{ m}^2$ 、 $H1: 60\text{m}$ 、 $H2: 31\text{m}$

ただし、都心部の商業地域内※の集客施設に掲出する、都市景観に配慮されたもので、各面毎の表示面積の合計が各外壁面積の10分の1以内、かつ、50平方メートル以内とする場合又は周辺環境への影響が過大でなく、都市景観に配慮されたもので、大規模な壁面に掲出する場合はこの限りでない。

- ② 地上に設置するものは、原則として次に定める数値以下であること。

ア. 高さ3メートル

ただし、都心部の商業地域内※の集客施設に設置する、都市景観に配慮されたもので、かつ、歩行者等の通行の妨げにならないものは、高さ5メートルとする。

イ. 一の表示面積は1.5平方メートル

ただし、都心部の商業地域内※の集客施設に設置する、都市景観に配慮されたもので、かつ、歩行者等の通行の妨げにならないものは、2.5平方メートルとする。

(4)表示面積の算定方法

- ① 個々の広告物ごとにその面積を算定する。なお、建築物の壁面に掲出した文字等の場合は、その外郭線で囲まれた面積とする。

② 個々の広告物が集合して一体の広告物とみなされる場合は、それらを合計して算定する。

※都心部の商業地域とは、商業地域であって次のいずれかに該当する区域をいう。

- ・大阪市景観計画に定める都心景観形成区域
- ・都心居住容積ボーナス制度の対象区域
- ・指定容積率 800%の区域

第6 維持管理及び管理報告等

1. 維持管理及び管理報告

(1) 維持管理義務

本制度の適用を受けた建築物の建築主、又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者(以下「所有者」という。)は、当該建築物が常時適法であるように、建築物等(許可条件として設けられた住宅、文化施設、医療・福祉施設、駐車場、耐震性貯水槽、にぎわい施設、子育て支援施設、テレワーク施設(以下「許可条件施設」という。)を含む。第6において以下同じ。)及び許可条件として設けられた公開空地(第2 4. に規定する「公開空地に準ずる有効な空地」を含む。第6において以下同じ。)を将来にわたり適切に維持管理すること。

なお、維持管理を業者委託する場合は、管理委託契約書に建築物及び公開空地の維持管理に関する事項を明記すること。

また、建築主又は所有者及び当該建築物に関わる宅地建物取引業者は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸等する場合には、売買契約書(賃貸の場合は賃貸契約書)、重要事項説明書、管理規約、パンフレット及び広告等に上記の義務を明記し、購入者又は賃貸契約者等に十分周知するとともに、それぞれについて事前にその文案を市長に提出すること。

(2) 建築物等及び公開空地の変更及び転用

許可後は原則として建築物等及び公開空地の変更を行わないこと。

特に、公開空地はその目的を保持するために、原則として歩道、植栽、広場、公園等以外の用途に使用又は変更しないこと。

ただし、変更後の計画が原則として変更時における本許可取扱要綱実施基準等に適合し、かつ、次に掲げるいずれかに該当する場合であつて、市長が承認する変更についてはこの限りではない。

ア. 建築確認等の手続きに伴い、軽微な変更等が必要な場合

イ. 当該建築物の利用状況の変化等により、軽微な変更等を行うことがやむを得ない場合

ウ. 近隣市街地の状況の変化等に対応するために、市街地環境の向上に寄与する軽微な変更等を行う場合

エ. 当該建築物の利用状況の変化等により、住宅を除く許可条件施設の用途を、特定施設容積ボーナス制度内及びボーナス制度間で変更することがやむを得ない場合

オ. 許可条件施設のうち、にぎわい施設を第2 1. に定める公開空地に変更する場合

(3) 維持管理者の選任

建築主又は所有者は、建築物等及び公開空地の日常の維持管理について維持管理者を選任し、別途手続き要領に定める第7号様式により維持管理者(特定施設容積ボーナス制度を適用した場合は許可条件施設の占有者を含む。以下(3)において同じ。)の氏名を維持管理者の維持管理に関する誓約書とともに市長に届け出ること。また、維持管理者を変更する場合についても同様式により市長に届け出ること。

(4)維持管理報告

所有者又は維持管理者は、建築物等及び公開空地の日常の維持管理について、次の表に掲げる時期に市長に報告すること。

また、市長は、次の表に掲げる時期にかかわらず、市長が必要と認める場合において、所有者または維持管理者に対して、建築物等及び公開空地の日常の維持管理について報告を求めることができる。

なお、報告様式は次の表に掲げる様式とする。

適用制度	報告対象部分	報告時期	手続き要領に定める報告様式
一般の総合設計制度	公開空地等	3年毎(※)	第8号様式
市街地住宅総合設計制度	住宅		第9号様式
都心居住容積ボーナス制度			第18号様式
マンション再生型総合設計制度			第19号様式
長期優良住宅型総合設計制度			
環境配慮型容積ボーナス制度			CASBEE 大阪みらい による評価部分
文化施設容積ボーナス制度	文化施設		第10号様式
医療・福祉施設容積ボーナス制度	医療・福祉施設		
駐車場容積ボーナス制度	駐車場		
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度	耐震性貯水槽		
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度	にぎわい施設		第17号様式
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度	子育て支援施設		第10号様式
テレワーク施設容積ボーナス制度	テレワーク施設		

※ 建築基準法第12条第1項の規定に基づく定期報告制度の対象となる建築物に係る報告時期については、大阪市建築基準法施行細則第11条第1項、第2項又は第3項の規定を適用した場合の報告の時期と同じ時期とする。

(5) 許可通知書等の保管

建築主又は所有者は、許可通知書、建築物等及び公開空地の計画内容を示す許可申請書(副本)並びに手続き要領に定める公開空地施工承認通知書を常時保管すること。

また、市長の承認を受けて(2)に定める公開空地の変更を行った場合には、手続き要領に定める公開空地等変更承認通知書を、市長の承認を受けて第5の1. に定める公告物の設置を行った場合には、手続き要領に定める公告物設置承認通知書を、許可申請書(副本)及び公開空地施工承認通知書とともに常時保管すること。

2. 総合設計制度適用の標示

本制度の適用を受けた建築物については、次の各規定に従い標示板を設置すること。

(1) 標示板の設置

① 公開空地標示板

建築主又は所有者は、公開空地の範囲(公開空地の範囲が2以上の階にわたる場合はそのすべての範囲)及び公開空地の趣旨等を記載した、別途手続き要領に定める第1号様式による標示板を、敷地の規模及び形状に応じて公開空地内で容易に認知のできる2カ所以上の適切な位置に設置すること。

また、屋上緑化による容積割増しを受ける場合には、当該施設部分の範囲及び当該施設の趣旨等を記載した、別途手続き要領に定める第2号様式による標示板を屋上緑化部分の近傍で容易に認知できる適切な位置に設置すること。

② 住宅標示板

市街地住宅総合設計制度、都心居住容積ボーナス制度、マンション再生型総合設計制度又は長期優良住宅型総合設計制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された住宅の用に供する部分の範囲及び当該住宅部分が法に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨等を記載した、別途手続き要領に定める第3号様式による標示板を、当該建築物の玄関等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

なお、建築物の用途が共同住宅のみの場合には、標示板のうち住宅の用に供する部分の範囲を示す図面表現については省略することができる。

③ 文化施設標示板

文化施設容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された文化施設部分の範囲及び当該文化施設が法に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨等を記載した、別途手続き要領に定める第4号様式による標示板を、当該建築物の玄関及び当該文化施設のロビー等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

④ 医療・福祉施設標示板

医療・福祉施設容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された医療・福祉施設部分の範囲及び当該医療・福祉施設が法に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨等を記載した、別途手続き要領に定める第5号様式による標示板を、当該建築物の玄関及び当該医療・福祉施設のロビー等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

⑤ 駐車場標示板

駐車場容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された駐車場部分の範囲及び当該駐車場が法に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨等を記載した、別途手続き要領に定める第6号様式による標示板を、駐車場の出入口部分等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

また、駐車場容積ボーナス制度(一般型)の適用を受けた建築物の建築主は、当該駐車場の一般利用が可能であることが周知されるように、その旨を示す駐車場案内標示板を適宜設置すること。

⑥ 耐震性貯水槽標示板

耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された耐震性貯水槽の位置及び当該貯水槽が法に基づいて設置されたものであり、転用が禁止されている旨等を、別途手続き要領に定める第1号様式による標示板に記載すること。

⑦ にぎわい施設標示板

にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置されたにぎわい施設の位置及び当該にぎわい施設が法に基づいて設置されたものであり、転用が禁止されている旨等を、別途手続き要領に定める第1号様式による標示板に記載すること。

⑧ 子育て支援施設標示板

子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された児童遊園の位置及び当該児童遊園が法に基づいて設置されたものであり、転用が禁止されている旨等を、別途手続き要領に定める第1号様式による標示板に記載すること。

また、許可条件として設置されたキッズルームの範囲及び当該キッズルームが法に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨等を記載した、別途手続き要領に定める第6号の2様式に

よる標示板を当該建築物の玄関及び当該子育て支援施設の出入口等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

⑨ テレワーク施設標示板

テレワーク施設容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置されたテレワーク施設部分の範囲及びテレワーク施設が法に基づいて設置されたものであり転用が禁止されている旨等を記載した、別途手続き要領に定める第6号の3様式による標示板を当該建築物の玄関及びテレワーク施設の出入り口等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

(2) 標示板の仕様

(1)①～⑧の標示板の仕様は、次の各号によるものとする。

- ① 材質は、ステンレス板、陶板等の耐侯性、耐久性に富み、容易に破損しないものとする。
- ② 文字及び図面は、焼き付け又はエッチング等により、消失しにくい仕様とする。
- ③ 標示板の大きさは、長辺 50 センチメートル、短辺 30 センチメートル以上とする。
- ④ 標示板は土地又は建築物に堅固に固定し、植栽等の陰に隠れることのないように設置位置に配慮すること。

3. 責任義務の継承

建築主又は所有者は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸等する場合には、その責任において当該第三者に本項に定める義務等を継承すること。

4. 公開空地の占用

公開空地は、原則として他の目的に使用しないこと。ただし、営利を目的とせず、かつ、次に掲げるいずれかに該当する一時的な占用行為で市長がこれを承認する場合、又は地区計画の区域内において別途定められた公開空地の占用に関する基準、ガイドライン及びその他これらに類するものに適合する占有行為についてはこの限りではない。

ア. イベント、レクリエーション活動など地域の活性化に寄与する行為

イ. 当該敷地内施設の維持管理のために必要な行為

ウ. 公共公益に資する行為

エ. 屋内に設けられる公開空地の場合で、管理上必要とされる深夜等における閉鎖行為

オ. ア～エに掲げる一時的な占有行為のほか、市長がやむを得ないと認める行為

附則

この基準は、昭和 54 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、昭和 58 年7月1日から実施する。

附則

この基準は、昭和 63 年2月 10 日から実施する。

附則

この基準は、平成元年2月1日から実施する。

附則

この基準は、平成2年 10 月1日から実施する。

附則

この基準は、平成3年 10 月1日から実施する。

附則

この基準は、平成4年 12 月1日から実施する。

附則

この基準は、平成6年 11 月1日から実施する。

附則

この基準は、平成7年2月1日から実施する。

附則

この基準は、平成8年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成9年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 13 年1月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 13 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 14 年5月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 15 年1月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 15 年5月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 16 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 16 年 10 月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 17 年2月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 17 年6月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 18 年7月 14 日から実施する。

附則

この基準は、平成 19 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 23 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 25 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 26 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 27 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 29 年 10 月1日から実施する。

附則

この基準は、令和元年8月1日から実施する。ただし、第1 4(1)に定める住戸規模のうち、ただし書きを適用する場合の住戸専用面積の下限(40 平方メートル)に関する基準については、令和2年2月1日から適用する。

附則

この基準は、令和3年4月1日から実施する。

附則

この基準は、令和4年2月 20 日から実施する。

附則

この基準は、令和8年4月1日から実施する。