

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の一部を改正する基準

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）の改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正前欄に掲げる対象規定で改正後欄にこれに対応するものを掲げていないものを削り、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものを加える。

改正後	改正前
<p data-bbox="566 531 1020 562">大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準</p> <p data-bbox="991 640 1466 726">制 定 昭 和 54 年 4 月 1 日 最近改正 <u>令和 8 年 4 月 1 日</u></p> <p data-bbox="121 802 427 833">第 1 計画の基本要件</p> <p data-bbox="181 856 1466 1213">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<u>マンションの再生等の円滑化に関する法律</u>（平成 14 年法律第 78 号。以下「<u>マンション再生法</u>」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「<u>長期優良住宅法</u>」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。</p> <p data-bbox="121 1289 308 1320">1. 敷地の条件</p> <p data-bbox="121 1344 418 1375">(1) 敷地の規模と形状</p> <p data-bbox="121 1398 388 1430">① 敷地面積の規模</p> <p data-bbox="181 1453 872 1484">敷地面積の規模は、次の表に掲げる数値以上であること。</p> <p data-bbox="181 1507 1466 1698">(建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「<u>法施行令</u>」という。）第 136 条第 3 項、<u>マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令</u>（平成 14 年政令第 367 号。以下「<u>マンション再生法施行令</u>」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)</p>	<p data-bbox="1932 531 2386 562">大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準</p> <p data-bbox="2347 640 2822 726">制 定 昭 和 54 年 4 月 1 日 最近改正 <u>令和 4 年 2 月 20 日</u></p> <p data-bbox="1486 802 1673 833">第 1 [同左]</p> <p data-bbox="1546 856 2831 1213">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<u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律</u>（平成 14 年法律第 78 号。以下「<u>マンション建替え法</u>」という。）第 105 条第 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「<u>長期優良住宅法</u>」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。</p> <p data-bbox="1486 1289 1614 1320">1. [同左]</p> <p data-bbox="1486 1344 1644 1375">(1) [同左]</p> <p data-bbox="1486 1398 1644 1430">① [同左]</p> <p data-bbox="1546 1453 2237 1484">敷地面積の規模は、次の表に掲げる数値以上であること。</p> <p data-bbox="1546 1507 2831 1698">(建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「<u>法施行令</u>」という。）第 136 条第 3 項、<u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令</u>（平成 14 年政令第 367 号。以下「<u>マンション建替え法施行令</u>」という。）第 27 条、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)</p>

制 度 名	用 途 地 域	敷地面積の規模 (単位 平方メートル)
[略]		
マンション再生型総合設計制度	[略]	[略]
	[略]	[略]
[略]		

※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 略]

[② 略]

(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 略]

(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してすることができる。

制 度 名	用 途 地 域	敷地面積の規模 (単位 平方メートル)
[同左]		
<u>マンション建替型総合設計制度</u>	[同左]	[同左]
	[同左]	[同左]
[同左]		

※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、マンション建替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 同左]

[② 同左]

(2) [同左]

マンション建替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 [同左]

$$1.2 - C$$

C：法第53条の規定による建築物の建ぺい率の限度（法第53条第1項第2号の規定により建築物の建ぺい率の限度が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ぺい率の限度を10分の6として算出した建築物の建ぺい率の限度）とする。以下同じ。

[② 同左]

(3) [同左]

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する。以下同じ。）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、マンション建替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してすることができる。

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。

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
[略]		
<u>マンション再生型総合設計制度</u>	[略]	[略]
	[略]	[略]
[略]		

※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)・(5) 略]

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。

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
[同左]		
<u>マンション建替型総合設計制度</u>	[同左]	[同左]
	[同左]	[同左]
[同左]		

※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、マンション建替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)・(5) 同左]

2. [同左]

[同左]

(1) [同左]

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建替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建替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) 略]

(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) 略]

(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 略]

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。

③～⑥ [略]

[(2) 略]

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

[(2) 同左]

(3) [同左]

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、マンション建替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) 同左]

(5) [同左]

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。

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. [同左]

(1) [同左]

[① 同左]

[新設]

②～⑤ [同左]

[(2) 同左]

4. [同左]

(1) [同左]

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、マンション建替型総合設計制度、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。

[表 略]

[略]

[(2) ~ (6) 略]

#### (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. 略]

#### 6. その他

[(1) ~ (3) 略]

#### (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) ~ (9) 略]

### 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 略]

#### (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

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。

[表 同左]

[同左]

[(2) ~ (6) 同左]

[新設]

[5. 同左]

#### 6. その他

[(1) ~ (3) 同左]

#### (4) [同左]

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) ~ (9) 同左]

### 第2 [同左]

#### 1. [同左]

[同左]

#### (1) [同左]

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 同左]

#### (2) [同左]

① 最小幅は4メートル以上(マンション建替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返ける公開空地は、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 略]

(3) 公開空地の最小単位面積

[略]

[①～③ 略]

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)・(5) 略]

2. 公開空地の有効面積の算定

[(1) 略]

(2) 形態による有効係数

[略]

[①・② 略]

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(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建替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返ける公開空地は、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(マンション建替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 同左]

(3) [同左]

[同左]

[①～③ 同左]

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、マンション建替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)・(5) 同左]

2. [同左]

[(1) 同左]

(2) [同左]

[同左]

[①・② 同左]

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・⑤ 略]

(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) 略]

(2) 法第56条による高さ制限のみの緩和の場合

[式 略]

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）

[略]

[(1)・(2) 略]

③ アーケード、庇等（バルコニー等その上部を利用することができるものを除く。）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
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

[④・⑤ 同左]

(3) [同左]

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、(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. [同左]

マンション建替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) 同左]

(2) [同左]

[式 同左]

必要公開空地率の例（単位：％）

基準べい率 (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. [同左]

[同左]

[(1)・(2) 同左]

(3) 隣地側に設ける緑地（評価係数 0.5）

[①・② 略]

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つては、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・⑥ [略]

[(4) 略]

(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。

[②～⑤ 略]

[(6) 略]

### 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。

(3) [同左]

[①・② 同左]

③ 緑地面積は100平方メートル以上であること。ただし、マンション建替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、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。

[新設]

④・⑤ [同左]

[(4) 同左]

(5) [同左]

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、マンション建替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。

[②～⑤ 同左]

[(6) 同左]

### 第3 [同左]

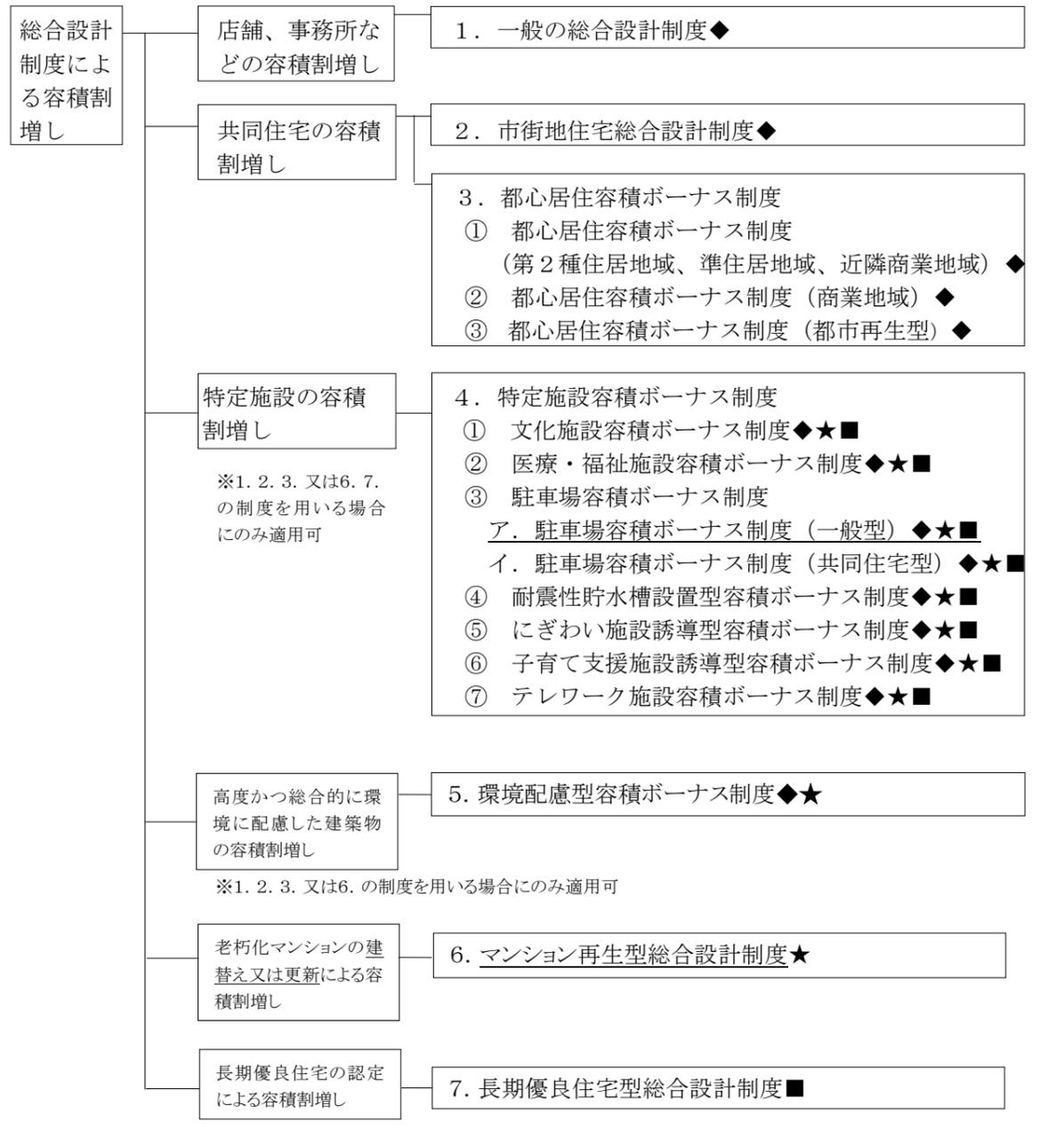
法第59条の2第1項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、本節の1. から5.、マンション建替法第105条第1項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、4. から6. によるものとし、長期優良住宅法第18条第1項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、4. 及び7. とする。

○大阪市の総合設計制度による容積割増し

◆法に基づく総合設計制度で適用可能なもの

★マンション再生法に基づく総合設計制度で適用可能なもの

■長期優良住宅法に基づく総合設計制度で適用可能なもの



1. 一般の総合設計制度

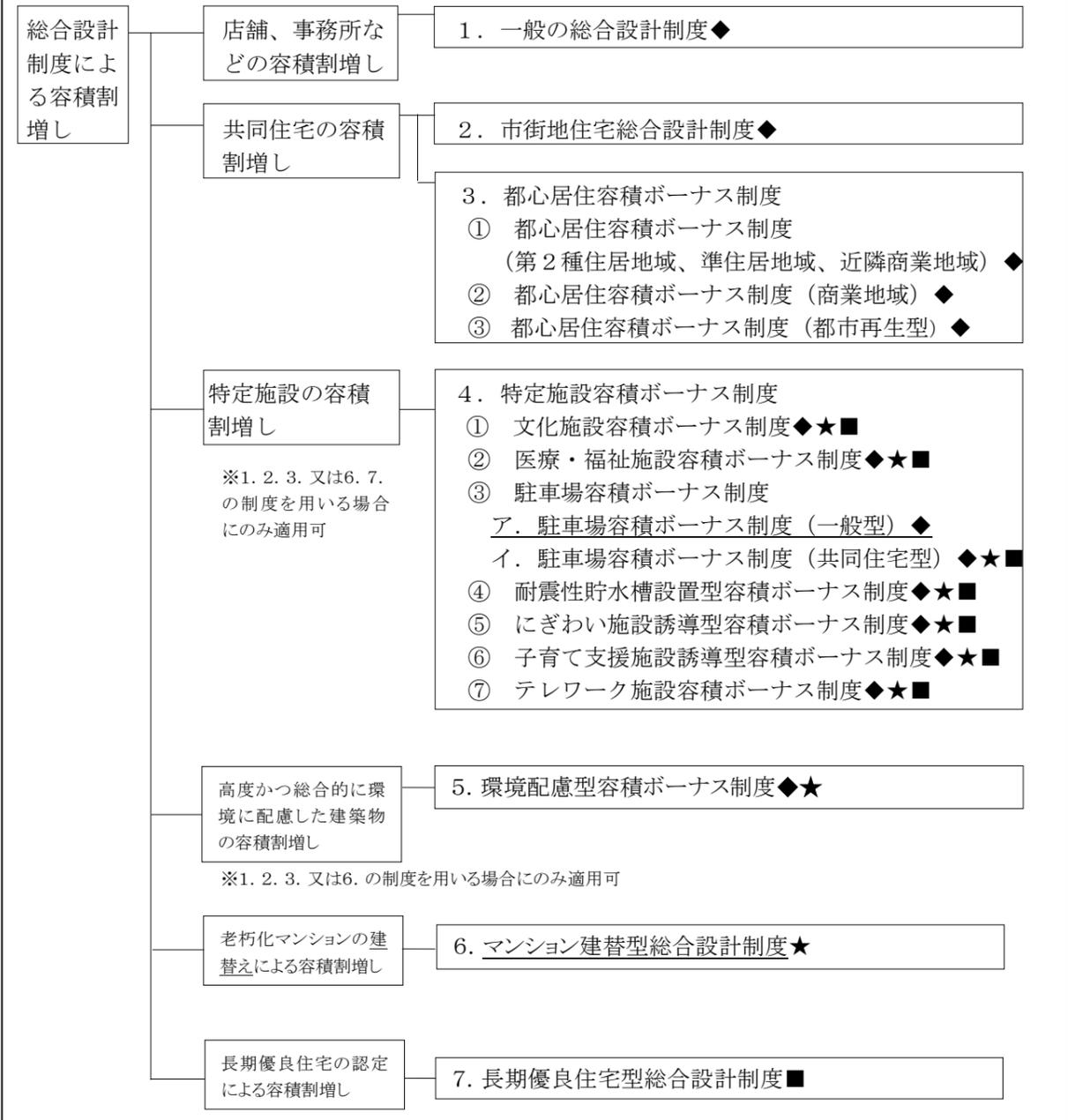
(1) 容積の割増し

○大阪市の総合設計制度による容積割増し

◆法に基づく総合設計制度で適用可能なもの

★マンション建替法に基づく総合設計制度で適用可能なもの

■長期優良住宅法に基づく総合設計制度で適用可能なもの



1. [同左]

(1) [同左]

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<sub>i</sub> : 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 <sub>i</sub> )
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<sub>A</sub> : 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 <sub>A</sub> )	敷地規模による係数 (K <sub>As</sub> ) と前面道路幅員による係数 (K <sub>Aw</sub> ) のうちいずれか小さいもの		1
敷地規模による係数	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	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<sub>min</sub> : 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。

[略]

[(2) 略]

2. 市街地住宅総合設計制度

[(1)・(2) 略]

(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。

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<sub>i</sub> : 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 <sub>i</sub> )
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<sub>A</sub> : 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 <sub>A</sub> )	敷地規模による係数 (K <sub>As</sub> ) と前面道路幅員による係数 (K <sub>Aw</sub> ) のうちいずれか小さいもの		1
敷地規模による係数	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	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<sub>min</sub> : 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

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。

[同左]

[(2) 同左]

2. [同左]

[(1)・(2) 同左]

(3) [同左]

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。

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

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。

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

[ア. 略]

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.・エ. 略]

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)・(2) 略]

(3) 容積割増しの限度

[略]

[①～③ 略]

[ア. 略]

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.・エ. 略]

3-2 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）

[(1)・(2) 略]

(3) 容積割増しの限度

[略]

[①～③ 略]

[ア. 略]

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

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。

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

[ア. 同左]

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.・エ. 同左]

3. [同左]

3-1 [同左]

[(1)・(2) 同左]

(3) [同左]

[同左]

[①～③ 同左]

[ア. 同左]

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、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.・エ. 同左]

3-2 [同左]

[(1)・(2) 同左]

(3) [同左]

[同左]

[①～③ 同左]

[ア. 同左]

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.・エ. 略]

### 3-3 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）

[(1)・(2) 略]

#### (3) 容積割増しの限度

[略]

[①～③ 略]

[ア. 略]

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.・エ. 略]

## 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

[①・② 略]

#### 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)・(3) 略]

### 4-2 医療・福祉施設容積ボーナス制度

#### (1) 適用条件

[①・② 略]

#### 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、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。

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、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.・エ. 同左]

### 3-3 [同左]

[(1)・(2) 同左]

#### (3) [同左]

[同左]

[①～③ 同左]

[ア. 同左]

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、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.・エ. 同左]

## 4. [同左]

### 4-1 [同左]

#### (1) [同左]

[①・② 同左]

#### ③ [同左]

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)・(3) 同左]

### 4-2 [同左]

#### (1) [同左]

[①・② 同左]

#### ③ [同左]

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) [同左]

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。

[式 略]

[(3) 略]

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)

[略]

4-3-2 駐車場容積ボーナス制度 (共同住宅型)

[(1) 略]

(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) 略]

[4-4 略]

4-5 にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度

[(1) 略]

(2) 加算できる容積の割増し

[略]

制 度 名	KN
[略]	
<u>マンション再生型総合設計制度</u>	$KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5$
[略]	

[(3) 略]

[図3 略]

[4-6 略]

5. 環境配慮型容積ボーナス制度

(1) 適用条件

[略]

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・イ. 略]

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。

[式 同左]

[(3) 同左]

4-3 [同左]

4-3-ア [同左]

[同左]

4-3-イ [同左]

[(1) 同左]

(2) [同左]

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) 同左]

[4-4 同左]

4-5 [同左]

[(1) 同左]

(2) [同左]

[同左]

制 度 名	KN
[同左]	
<u>マンション建替型総合設計制度</u>	$KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5$
[同左]	

[(3) 同左]

[図3 同左]

[4-6 同左]

5. [同左]

(1) [同左]

[同左]

① [同左]

[ア・イ. 同左]

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 略]

(2) 加算できる容積割増し

[略]

[①～③ 略]

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

[式 略]

[(3) 略]

#### 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（マンション再生法第2条第2号に定めるものをいう。以下同じ。）又は更新（マンション再生法第2条第3号に定めるものをいう。以下同じ。）（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. [略]

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。

[⑤～⑥ 略]

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ができる。

(2) 容積の割増し

[略]

[② 同左]

(2) [同左]

[同左]

[①～③ 略]

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

[式 同左]

[(3) 同左]

#### 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) [同左]

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. [同左]

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。

[⑤～⑥ 同左]

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によらないものとするができる。

(2) [同左]

[同左]

[式 略]

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	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 <
	5メートル ≤ W < 6メートルの場合は 1	8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)

[略]

[(3) 略]

#### 7. 長期優良住宅型総合設計制度

##### (1) 適用条件

[① 略]

② 次のア、イ、ウに適合するものであること。

ア. [略]

イ. [略]

ウ. [略]

[(2)・(3) 略]

#### 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

[式 同左]

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	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 <
	5メートル ≤ W < 6メートルの場合は 1	8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)

[略]

[(3) 同左]

#### 7. [同左]

##### (1) [同左]

[① 同左]

② 次のイ～ハに適合するものであること。

イ. [同左]

ロ. [同左]

ハ. [同左]

[(2)・(3) 同左]

#### 第4 [同左]

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は、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. 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

(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Si'がSi以下であること(注2)。

Si'とは、多角形の各辺における基準点Oi((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Si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Si'及びSi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Si'及びSi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Si'及びSiとする。

ア. [略]

イ. [略]

ウ. [略]

[削る]

(2)[略]

(3)[略]

①[略]

②[略]

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組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

面積のSi'がSi以下であること(注2)。

(1) 建築物の立面投影面積Si'

Si'とは、多角形の各辺における基準点Oi((3)によって求められる点)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。

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Si'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Si'の算定については、次の①、②及び③を加えたものをもってSi'とする。

① [同左]

② [同左]

③ [同左]

(2) 許容立面投影面積Si

Si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。

(3)[同左]

2. [同左]

(1)[同左]

(2)[同左]

[新設]

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。)をスクリーン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

法施行令第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(法施行令第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各項及び第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

[略]

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. 略]

第5 [同左]

[同左]

1. [同左]

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。

[2. 同左]

## 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) 略〕

#### (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って、市長が承認する変更についてはこの限りではない。

〔ア. ～オ. 略〕

#### (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、所有者又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。

〔表 略〕

#### (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

〔略〕

#### (1) 標示板の設置

## 第6 〔同左〕

### 1. 〔同左〕

〔(1) 同左〕

#### (2) 〔同左〕

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って、市長が承認する変更についてはこの限りではない。

〔ア. ～オ. 同左〕

#### (3) 〔同左〕

建築主又は所有者（以下第6において「建築主等」という。）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) 〔同左〕

建築主等は、建築物等、公開空地及び許可条件施設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、建築主等に対して、建築物等、公開空地及び許可条件施設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。

〔表 同左〕

#### (5) 〔同左〕

建築主等は、許可通知書、建築物等、公開空地及び許可条件施設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. 〔同左〕

〔同左〕

#### (1) 〔同左〕

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。

[③～⑥ 略]

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 [略]

(2) 標示板の仕様

[略]

[①・② 略]

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こと。

[④ 略]

[削る]

① [同左]

建築主等は、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 [同左]

市街地住宅総合設計制度、都心居住容積ボーナス制度、マンション建替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。

[③～⑥ 同左]

[新設]

⑦ [同左]

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子育て支援施設部分の範囲及び当該子育て支援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。

⑧ [同左]

(2) [同左]

[同左]

[①・② 同左]

③ 標示板の大きさは、縦 30 センチメートル、横 50 センチメートル以上とすること。

[④ 同左]

3. 協定の締結

文化施設容積ボーナス制度又は医療・福祉施設容積ボーナス制度の適用を受けようとする場合には、建築主等

<p><u>3.</u> 責任義務の継承</p> <p>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。</p> <p><u>4.</u> 公開空地の占用</p> <p>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、<u>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</u>についてはこの限りではない。</p> <p>[ア. ～オ. 略]</p>	<p>は建築許可通知がなされるまでに、許可条件として設置される文化施設又は、医療・福祉施設の運営計画及び維持管理について市長と協定を締結し、締結後は当該協定書（文化施設又は医療・福祉施設設置協定書）を建築許可通知書とともに常時保管すること。</p> <p>なお、協定事項の詳細については、各計画の内容に応じて個別に協議を行ったうえで定めるものとする。</p> <p><u>4.</u> [同左]</p> <p>建築主等は、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。</p> <p><u>5.</u> [同左]</p> <p>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有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有に関する基準、<u>ガイドライン等</u>に適合する占有行為についてはこの限りではない。</p> <p>[ア. ～オ. 同左]</p>
<p>備考 表中の[ ]の記載及び対象規定の二重傍線を付した標記部分を除く全体に付した傍線は注記である。</p>	

附 則

この基準は、令和8年4月1日から実施する。