

住宅附置誘導制度

● 住宅附置誘導制度とは

大阪市では、人口回復策の一環として、都心部における住宅建設を促進するため、「住宅附置誘導制度」を実施しています。

この制度は、都心部の一定地域内で一定規模以上の建築物を建設する場合、その主たる用途が事務所・店舗であるものについては、一定割合以上の住宅を附置していただくよう事業者と大阪市が事前協議を行う制度です。

● 住宅附置誘導制度の概要

対 象 区 域	都心居住容積ボーナス制度の適用区域※のうち次の区域	
	第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域 指定容積率 300%・400%	商業地域 指定容積率 400%・600%
適用対象建築物	主たる用途が事務所・店舗	
前面道路幅員	10 m以上	6 m以上
適用対象規模	延べ面積が 5,000 m ² 以上 又は 敷地面積が 2,000 m ² 以上	延べ面積が 10,000 m ² 以上 又は 敷地面積が 2,000 m ² 以上
附置する住宅	延べ面積の 20%以上	延べ面積の 10%以上
	各住戸の専用面積は原則として 50 m ² 以上	

※都心居住容積ボーナス制度の適用区域は、JR大阪環状線の内側及びその周辺の区域の第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域・商業地域のうち市長が定める区域。

● 指導方法等

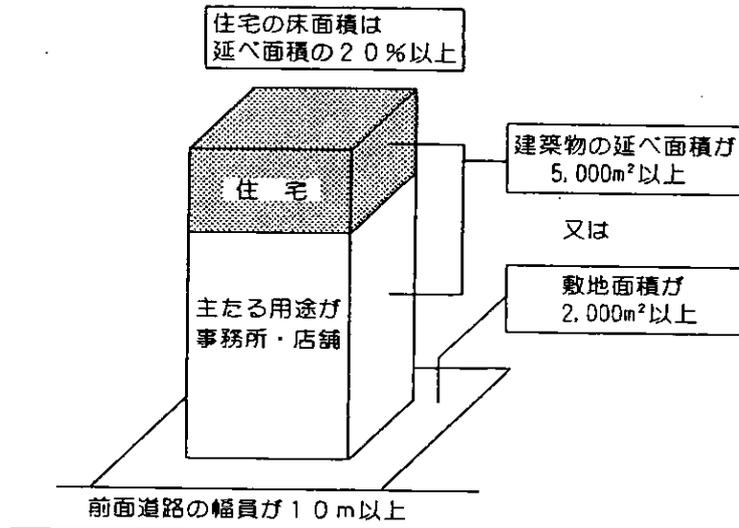
- ・「都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱」に基づく事前協議制度（制定：平成6年7月11日、最近改正：平成14年1月1日）
- ・定期的（3年毎）に住宅の維持管理報告を求めて転用防止に努める。
- ・事前協議に応じない場合や、住宅の用途転用が明らかな場合には、是正のための勧告や氏名の公表を行う場合がある。

● 奨励措置

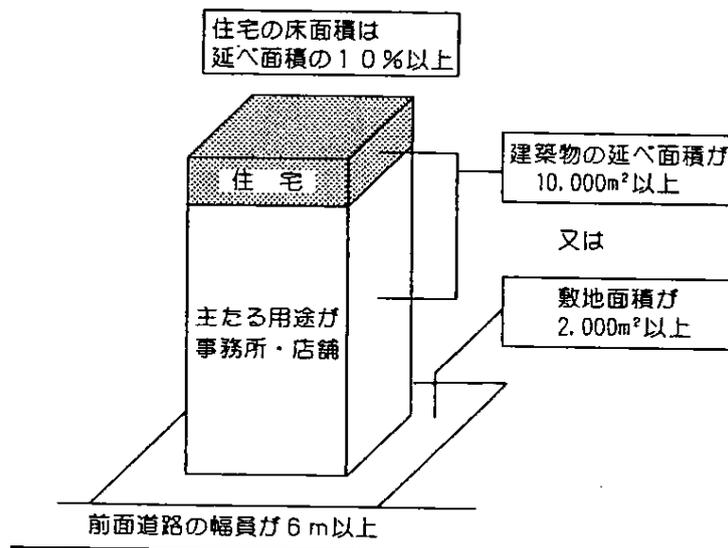
- ・「都心居住容積ボーナス制度」を活用した容積率の割り増し

住宅附置誘導制度のモデル図

第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域の場合

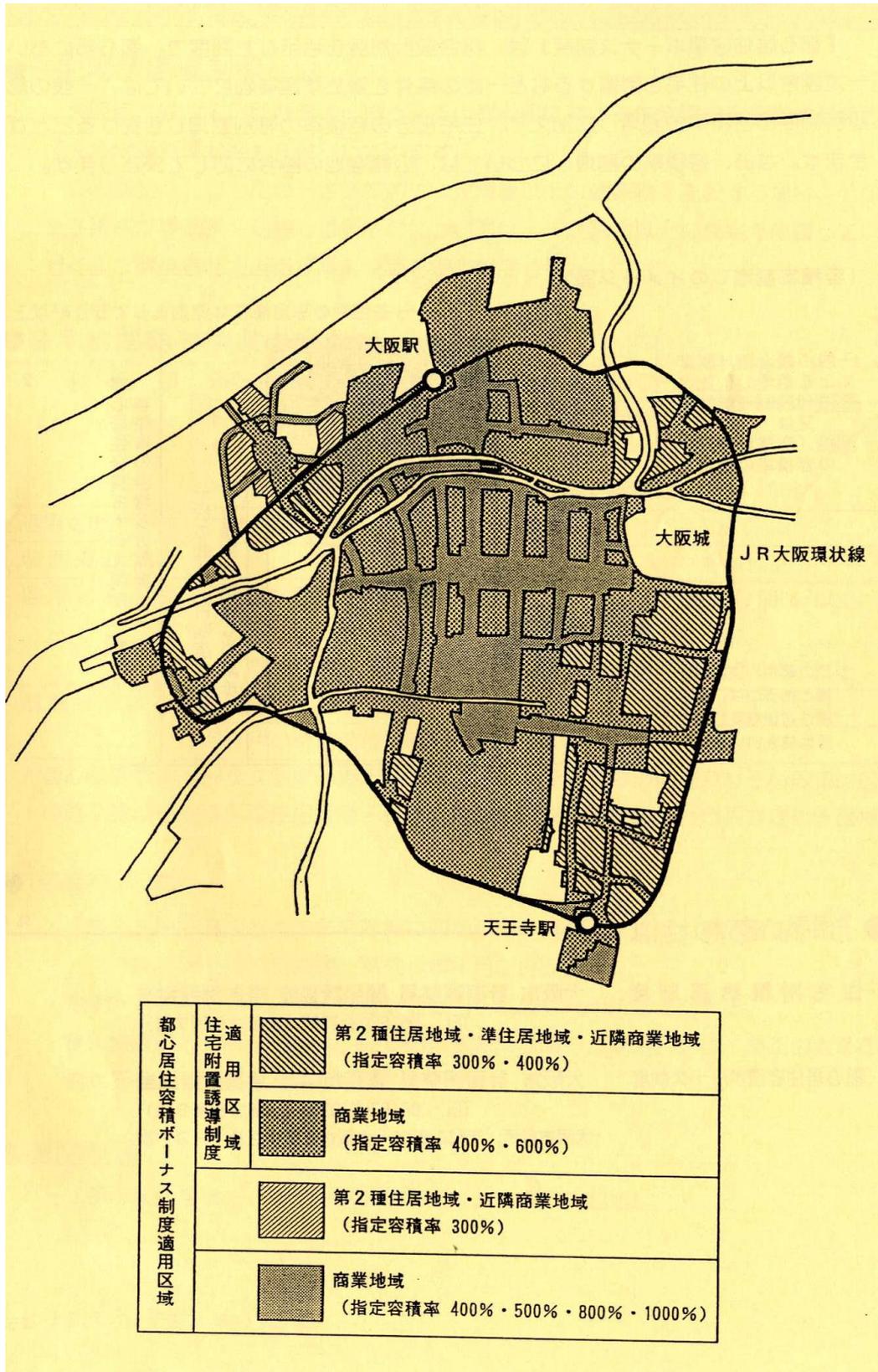


商業地域の場合



- ◎原則として各住宅は専用部分の面積が50m²以上
- ◎小規模住宅を併設する場合は次のとおり
 - ・小規模住宅の戸数は全戸数の50%以下
 - ・各住宅の最低規模は16m²以上

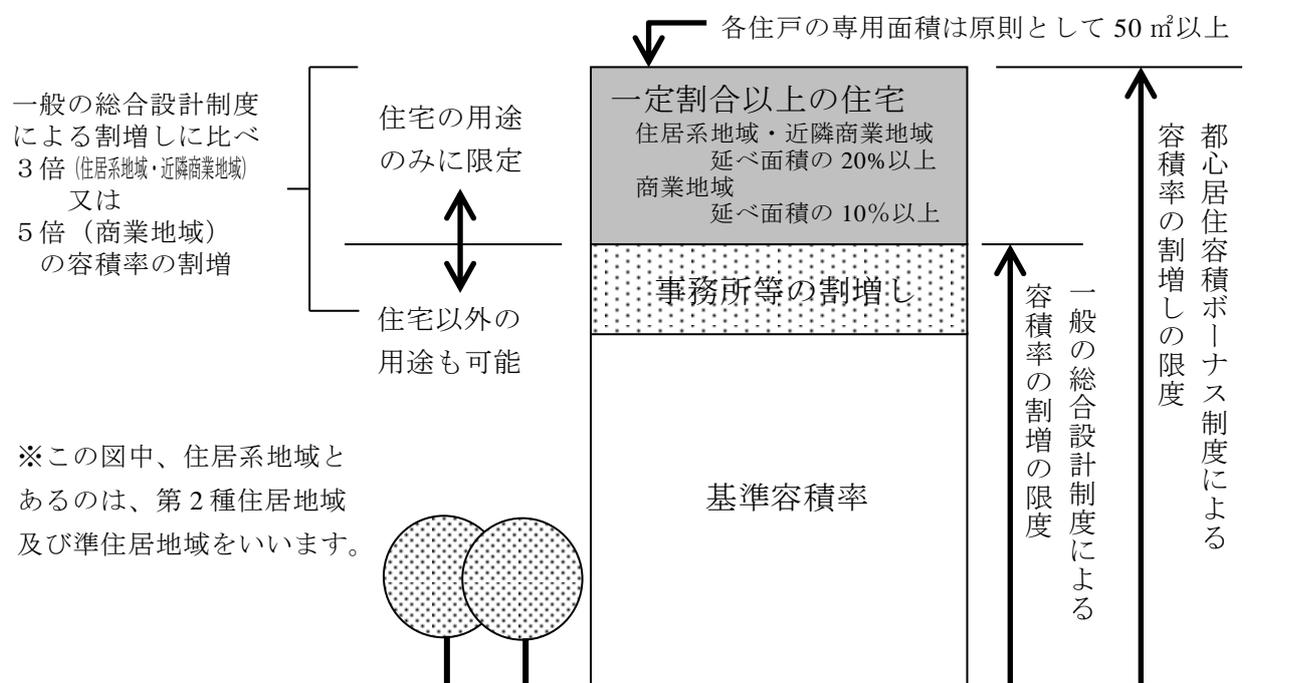
都心居住容積ボーナス制度・住宅附置誘導制度の適用区域



都心居住容積ボーナス制度

「都心居住容積ボーナス制度」は、総合設計制度を活用した制度で、都心部において、一定割合以上の住宅を附置するなど一定の条件を満たす建築物については、一般の総合設計制度の容積率の割増に加えて、住宅部分の容積率の特別割増を受けることができます。なお、容積率の割増については、公開空地の割合に応じて決まります。

(容積率割増しのイメージ図)



●お問い合わせは

大阪市役所：〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20

- ・住宅附置誘導制度 大阪市 計画調整局 開発調整部 開発誘導課
TEL 06(6208)7897(大阪市役所7階)
- ・都心居住容積ボーナス制度 大阪市 計画調整局 建築指導部 建築企画課
TEL 06(6208)9284(大阪市役所3階)