

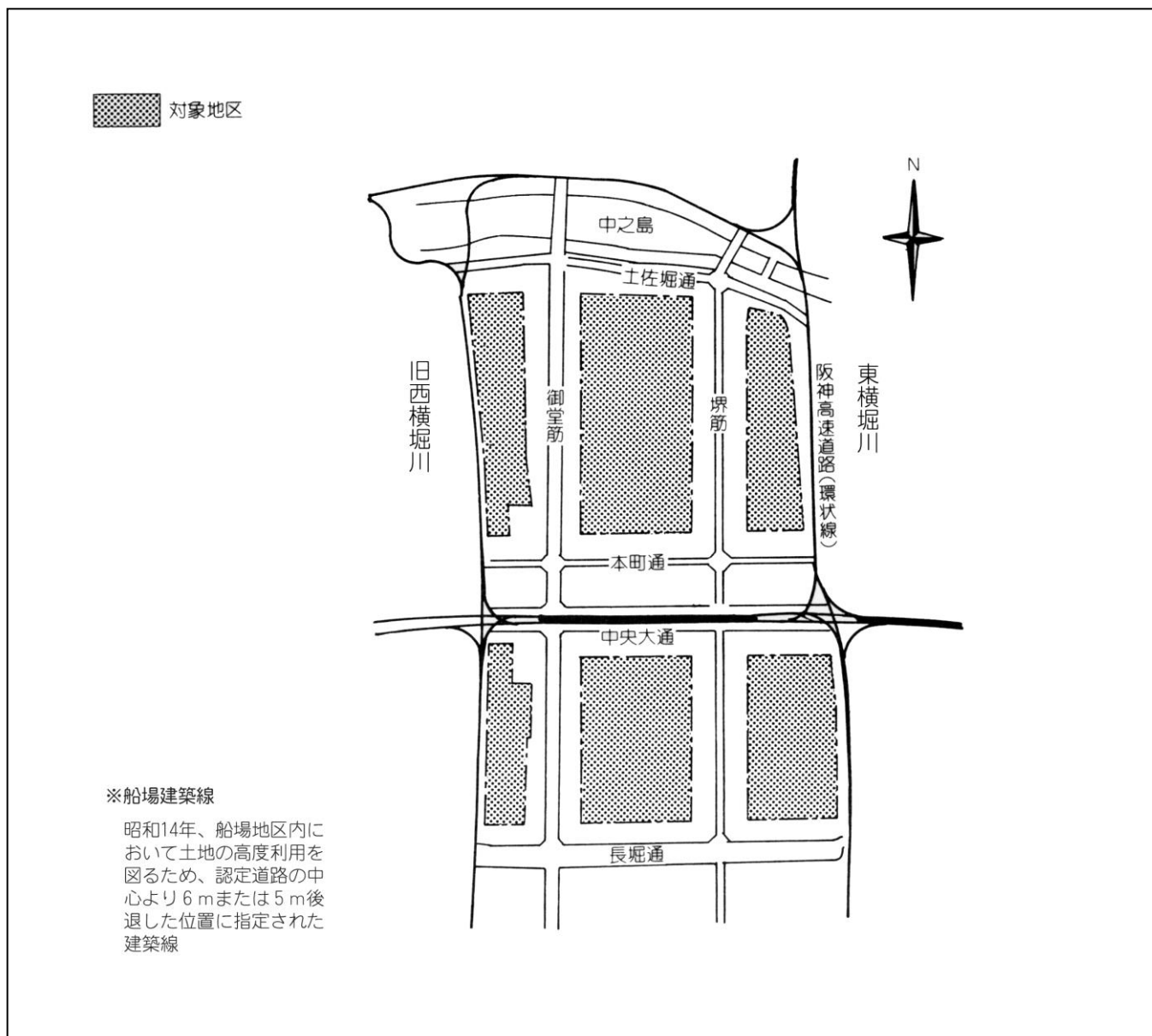
船場都心居住促進地区ボーナス制度

大阪の商業中心として、船場地区は歴史的にも商業業務機能と居住機能が複合した活力のある都心部を形成してきました。しかし、近年、居住の郊外化や業務床需要の増大等により、都心部における人口減少が進んでおり、住宅を含めた健全な都心機能の回復が必要となっています。

このため当地区での住宅建設と併せて船場建築線道路の整備を促進するため、船場都心居住促進地区ボーナス制度が実施されています。

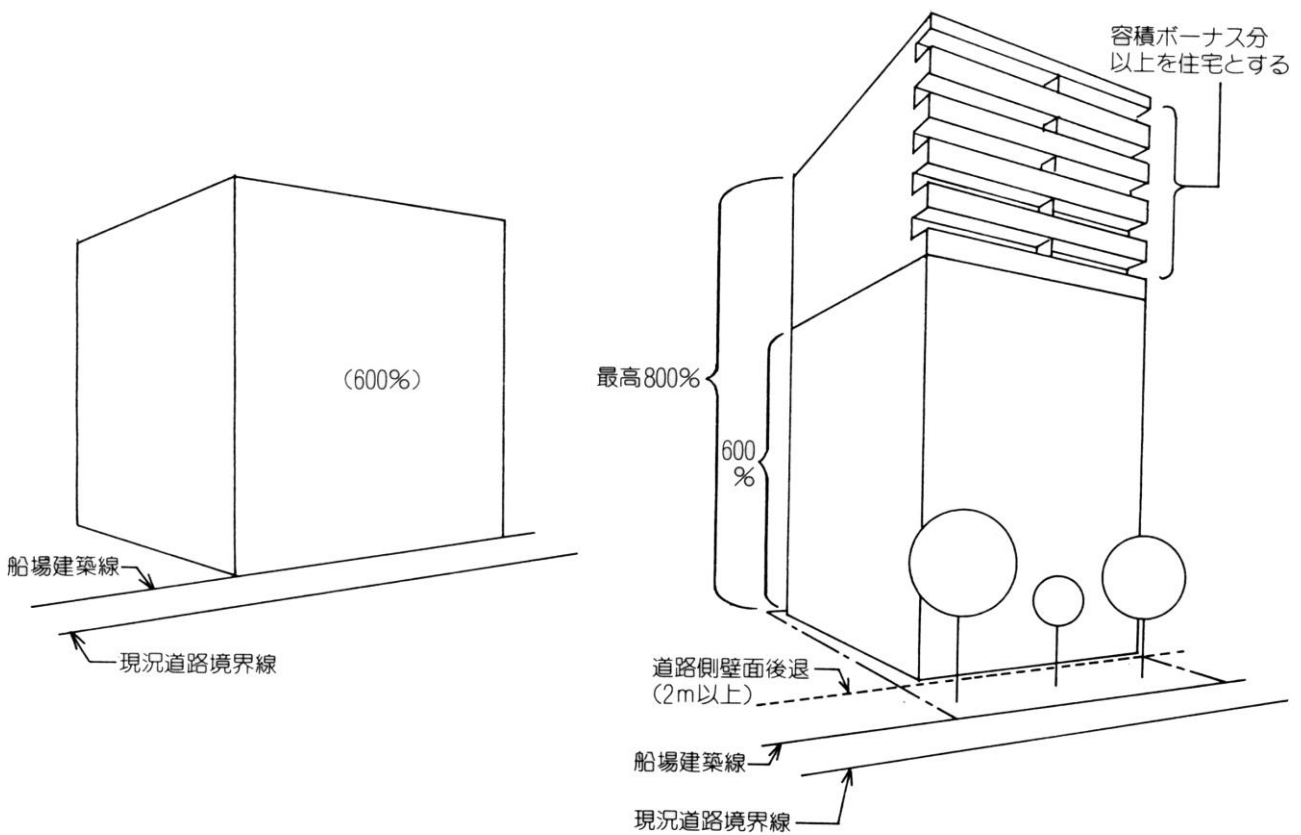
1 対象地区

対象地区は東横堀川、旧西横堀川、土佐堀通、長堀通に囲まれた船場建築線の指定区域で、現行指定容積率が600%の地区です。



2 容積率及び高さに関する制限の緩和

住宅を含む計画で、一定の条件（右の3適用条件を参照）を満たし、市長が認定したものについては最高800%までの容積率の割増しが可能となります。また、建築審査会の同意を得て市長が許可したものについては高さに関する制限が緩和されます。



■住宅を確保しない場合

■一定条件を満たし容積ボーナス分以上の住宅を確保した場合

※ 本制度は都市計画法第12条の5による地区計画制度を適用したもので、船場都心居住促進地区地区計画として都市計画に定められています。

（当初決定：平成元年12月21日、最新変更：平成15年1月1日）

3 適用条件

認定又は許可に際しての適用条件としては、主に次のような事項があります。

- (1) 敷地面積300平方メートル以上。
- (2) 建ぺい率80%以下。
- (3) 船場建築線による敷地後退部分を歩道として整備すること。
- (4) 道路側壁面後退2m以上。(植栽、広場など日常一般に開放された形態とすること。)
- (5) 指定容積率(600%)を超える容積分以上は住宅(1住戸の専有面積40平方メートル以上)とすること。
- (6) その他については「船場都心居住促進地区地区計画にかかる認定及び許可取扱要綱」による。

なお、「船場都心居住促進地区地区計画にかかる認定及び許可取扱要綱」については、計画調整局建築指導部建築企画課にご相談下さい。

4 届出 (再開発等促進区が定められた地区計画の区域内の行為の届出について)

再開発等促進区が定められた地区計画の区域内においては、容積率制限等の緩和を受けない場合でも、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築、増築等を行おうとする者は当該行為に着手する日の30日前までに市長に届け出なければなりません。(都市計画法第58条の2第1項)詳しくは都市計画課までお問い合わせください。

届出用紙配付：計画調整局計画部都市計画課(本庁舎7階)

5 手続き

①容積率制限等の緩和を受けない場合

事前相談



行為の届出



確認申請



確認済証交付



工事着手



中間検査



竣工検査

②容積率制限等の緩和を受ける場合

事前相談



認定申請



認定協議会



認定通知



行為の届出



確認申請



確認済証交付



工事着手



中間検査



竣工検査

計画調整局
都市計画課
建築企画課

計画調整局建築企画課

計画調整局都市計画課

計画調整局建築確認課
又は指定確認検査機関

計画調整局監察課
又は指定確認検査機関

お問合せは

〒530-8201 大阪市北区中之島 1-3-20 (大阪市役所)

届出については・・・大阪市計画調整局 計画部 都市計画課
(大阪市役所 7階 電話 (06) 6208-7882)

容積率制限等の緩和については・・・大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課
(大阪市役所 3階 電話 (06) 6208-9284)

船場建築線については・・・大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課
(大阪市役所 3階 電話 (06) 6208-9286)

※この用紙は大阪市のホームページでもご覧いただけます。

大阪市HP → 産業・ビジネス → 手続き・届出 → 建築の手続き・届出

→ 都市計画法に基づく手続き・届出 → 地区計画の区域内における建築等の制限