

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可取扱要綱実施基準

制 定 平成 15 年 1 月 1 日
最近改正 令和 6 年 4 月 1 日

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する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 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定に基づく許可（以下「法第 86 条第 3 項等の許可」という。）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、法第 86 条第 3 項に規定する一団地、法第 86 条第 4 項に規定する一団の土地の区域又は法第 86 条の 2 第 2 項に規定する区域（以下「対象区域」という。）内に確保し、次に掲げる基本要件を満たすものとする。

1. 対象区域の条件

(1) 対象区域の規模と形状

ア. 対象区域面積の規模

対象区域の面積（道路等の部分は除く。）は、次の表に掲げる数値以上であること。

（法施行令第 136 条の 12、大阪市建築基準法施行細則第 15 条の 4）

用途地域	対象区域面積の規模 (単位 m ²)
第 1 種中高層住居専用、第 2 種中高層住居専用、第 1 種住居 第 2 種住居、準住居、近隣商業又は商業	1,000 ※
準工業、工業、工業専用	2,000

※ 特定区域（大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準（以下「総合設計許可取扱基準」という。）図 3）以外においてにぎわい施設誘導型容積ボーナス制度を適用する場合は、2,000 m²以上。

なお、対象区域が 2 以上の異なる用途地域にわたる場合は、対象区域の過半が属する用途地域によるものとする。

イ. 対象区域の集約及び整形化

対象区域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) 対象区域の利用

対象区域内は、一体的な土地利用であること。なお、対象区域に道路を含む場合、対象区域内の各敷地（2 以上の敷地が隣接する場合は、それらの敷地を一の敷地とみなす。以下この号において同じ。）の当該道路を挟んで他の敷地に面する部分の長さは、当該各敷地の当該道路に接する部分の長さの 2 分の 1 以上であること。

(3) 空地率の下限

別途定める総合設計許可取扱基準「第 1 1. (2) 空地率の下限」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのは、「対象区域」、「C：法第 53 条の規定」とあるのは、「C：法第 53 条の規定（同条第 3 項の規定については、同一敷地にあるものとみなさない。）」と読み替えるものとする。

なお、対象区域内に道路を含む場合には、道路により区画されるそれぞれの区域において空地率の下限の規定を適用する。

(4) 道路

対象区域は、次に掲げる区分による数値以上の幅員を有する道路（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。

また、対象区域が規定道路に接する部分の長さの合計は、対象区域の外周の長さの6分の1以上とすること。ただし、容積割増しの限度において「住宅特化型」を適用する場合には、総合設計許可取扱基準「第3 容積率制限の緩和」に掲げる「道路」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

適用する制度	用途地域									
	住居 第1種 中高層 専用	住居 第2種 中高層 専用	第1種 住居	第2種 住居	準住居	近隣 商業	商業	準工業	工業	工業 専用
一般の総合設計制度	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	8 m	8 m	6 m	8 m	8 m
市街地住宅総合設計制度	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	—	—
都心居住容積ボーナス制度	—	—	—	10m	10m	10m	6 m	—	—	—
文化施設容積ボーナス制度	—	—	—	—	—	—	8 m	—	—	—
駐車場容積ボーナス制度（一般型）	8 m									
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度	—	—	—	—	—	—	8 m	—	—	—
その他の容積ボーナス制度	併用する制度による									

(5) 工業地域における共同住宅

総合設計許可取扱基準「第1 1. (4) 工業地域における共同住宅」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

(6) 対象区域内に計画道路等を含む場合

総合設計許可取扱基準「第1 1. (5) 敷地内に計画道路等を含む場合」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

(7) 対象区域内に道路を含む場合

対象区域内に道路を含むことができるのは、法第86条第1項又は第3項に規定する一団地に限る。ただし、その道路の幅員は15m以下とすること。

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、対象区域に近接する土地の利用状況等に応じた配慮を行うこと。

また、対象区域が複数の街区にわたる場合の街区間、又は複数の地域地区にわたる場合の地域地区間の容積の移転については、周辺の市街地環境に十分配慮すること。

(1) 歩道の整備

総合設計許可取扱基準「第1 2. (1) 歩道の整備」の規定を適用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

(2) 建築物の後退

総合設計許可取扱基準「第1 2. (2) 建築物の後退」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

(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㎡当たり0.05本以上の高木を植樹することとし、敷地内歩道には、適切な間隔（原則として5m）で高木を植樹すること。ただし、敷地内歩道（幅員が3m未満のものに限る。）に沿って、適切な間隔（原則として5m）で高木を植樹する場合、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、対象区域内（道路の部分を除く。）には、対象区域内（道路の部分を除く。）の5%以上の緑化を確保すること。

また、屋上についても緑化に努めること。

なお、対象区域内に道路を含む場合には、道路により区画されるそれぞれの区域において適正に配置すること。

(4) ごみ収集スペース

総合設計許可取扱基準「第1 2. (4) ごみ収集スペース」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

(5) 日影の検討

総合設計許可取扱基準「第1 2. (5) 日影の検討」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

(6) 建築物の用途

建築物の用途は、対象区域内を一体的に利用するにあたって支障がない用途であること。また、一戸建ての住宅及び併用住宅でないこと。

(7) 延焼防止等について

① 法第23条及び法第61条の適用における延焼のおそれのある部分は、法第2条第1項第6号によるほか、対象区域内の建築物相互間においては、建築物相互の外壁間にある隣地境界線からの距離によらず、建築物相互の外壁間の中心線からの距離によるものとする。

② 法第86条の4の規定による特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(8) 採光、通風の確保

① 隣地高さ制限

建築物の各部分の高さは、隣接する建築物（自転車置場、ごみ置場等の軽微なものを除く。）相互間の外壁面（以下「仮想境界線」という。）を隣地境界線とみなした場合に、法第56条第1項第2号の規定に適合するものであること。ただし、次のア. からエ. までのいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア. 相互の外壁に窓を有しない場合

イ. 隣接する建築物の外壁間の距離が10m以上の部分

ウ. 仮想境界線において、総合設計許可取扱基準「第4 法第56条による高さ制限の緩和」の規定を適用した場合に、その規定に適合するもの

エ. 法第28条第1項に定める用途以外の用途となる部分

② 採光

対象区域内の各建築物に対する採光規定（法第28条）の適用における有効採光面積の算定については、建築物相互間においては、建築物相互間にある隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定すること。

(9) 日照の確保

建築物は、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分において適切な日照が確保されるように配慮すること。

原則として、建築物は、居住の用に供する部分を有する隣接建築物の水平投影部分のうち当該建築物に面する辺から当該建築物の側に水平距離5mの線を隣地境界線とみなした場合に、法第56条の2及び大阪市建築基準法施行条例（以下「条例」という。）第5条の2の規定に適合するものであること。

この場合、審査の対象となる建築物は、法別表第4（ろ）欄に掲げるものとし、平均地盤面からの高さは、その日影となる建築物の住戸等居住の用に供する部分の窓面の高さ（居住の用に供する部分が、条例第5条の2表（う）欄より低い位置にある場合は、（う）欄）によるものとする。

(10) 建築物の構造

主たる建築物の構造は耐火建築物とすること。ただし、建築計画の内容等により、対象区域内の建築物の相互間において十分な配慮がなされている場合については、この限りではない。

(11) 有効通路の確保

対象区域内には、各建築物から前面道路に通じる次の①から③に掲げる避難及び通行の安全の目的を達するための有効な通路（以下「有効通路」という。）を設けること。ただし、各建築物の出入口が前面道路に面して有効に接続し、避難の安全性が確保される場合などはこの限りでない。

① 有効通路の幅員

有効通路の幅員は4 m以上（有効通路を駐車場等への出入りのための車路として利用する場合（幅員2 m以上の歩道状空地を確保する場合に限る。）は、6 m以上）とする。

ただし、対象区域の状況等により、安全上及び避難上支障がない場合はこの限りでない。

② 道路への接続

有効通路は、6 m以上の幅員を有する道路に接続していること。また、車路等と交差しないこと。ただし、対象区域の状況等により、安全上及び避難上支障がない場合はこの限りでない。

③ 有効通路の構造

有効通路は、次のア. からウ. までに定めるところによらなければならない。ただし、対象区域の状況等により、やむを得ない場合はこの限りでない。

ア. 境界線は側溝、縁石等により明確であること。

イ. 路面はインターロッキング舗装、アスファルトコンクリート舗装等であること。

ウ. 雨水等を有効に排水するため、側溝、街渠その他の施設を設けていること。

(12) 建築物の出入口の通路等への接続

各建築物の出入口は、避難及び通行の安全上支障のないように道路又は有効通路に接続していること。

3. 所要施設

総合設計許可取扱基準「第1 3. 所要施設」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

4. 住宅の整備水準

総合設計許可取扱基準「第1 4. 住宅の整備水準」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

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

「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 m²以上の建築物で高さが60m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 m²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 m²以上の建築物は、「A」以上とするよう努めること。

6. その他

総合設計許可取扱基準「第1 6. その他」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

第2 公開空地の計画

総合設計許可取扱基準「第2 公開空地の計画」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

なお、対象区域内に道路を含む場合には、道路により区画されるそれぞれの区域において総合設計許可取扱基準「第2 3. 公開空地率の下限」の規定を適用する。

第3 容積率制限の緩和

総合設計許可取扱基準「第3 容積率制限の緩和」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

第4 斜線制限の緩和

総合設計許可取扱基準「第4 法第56条による高さ制限の緩和」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替えるものとする。

第5 広告物の取扱い

総合設計許可取扱基準「第5 広告物の取扱い」の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのを「対象区域」と、また「大阪市総合設計許可申請の手続き要領」とあるのを「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可申請の手続き要領」と読み替えるものとする。

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。）並びに許可条件として設けられた有効通路及び公開空地（総合設計許可取扱基準「第2 4. 公開空地の有効面積（S）に算入できる空地等（公開空地に準ずる有効な空地等）」に規定する空地又は空地の部分等を含む。第6において以下同じ。）を将来にわたり適切に維持管理しなければならない。

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有効通路並びに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しなければならない。

(2) 建築物等、有効通路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、有効通路及び公開空地の変更を行ってはならない。また、有効通路はその目的を保持するために、他の用途に使用又は変更しないこと。

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. 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、にぎわい施設を総合設計許可取扱基準第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（以下第6において「建築主等」という。）は、建築物等、有効通路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2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なければならない。

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

総合設計許可取扱基準「第6 1.（4）維持管理報告」の規定を準用する。この場合において、第8号から第10号様式について「敷地」を「対象区域」とする。

(5) 許可通知書等の保管

建築主等は、許可通知書、建築物等、有効通路、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有効通路等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)に定める建築物等、有効通路又は公開空地の変更を行った場合には、手続き要領に定める有効通路等変更承認申請書を、市長の承認を受けて第5に定める広告物の設置を行った場合には、手続き要領に定める広告物設置承認通知書を、許可申請書(副本)及び有効通路施工承認通知書とともに常時保管すること。

2. 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可制度適用の標示

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しなければならない。

(1) 標示板の設置

① 許可標示板

建築主は、有効通路及び公開空地の範囲(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)、一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可を受けている旨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、総合設計許可取扱基準「第6 2. (1) ① 公開空地標示板」の規定を準用する。

② 住宅標示板、文化施設標示板、医療・福祉施設標示板、駐車場標示板、耐震性貯水槽標示板

総合設計許可取扱基準「第6 2. (1) ②住宅標示板、③文化施設標示板、④医療・福祉施設標示板、⑤駐車場標示板、⑥耐震性貯水槽標示板、⑦子育て支援施設標示板、⑧テレワーク施設標示板」の規定を準用する。この場合において、第3号様式、第4号様式、第5号様式、第6号様式、第6号の2様式、第6号の3様式について「総合設計制度」を「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可」とする。

(2) 標示板の仕様

総合設計許可取扱基準「第6 2. (2) 標示板の仕様①～④」の規定を準用する。

3. 協定の締結

総合設計許可取扱基準「第6 3. 協定の締結」の規定を準用する。

4. 責任義務の継承

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。

5. 公開空地の占用

総合設計許可取扱基準「第6 5. 公開空地の占用」の規定を準用する。

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。

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6年4月1日から実施する。