

大阪市地区計画に係る認定及び許可取扱要綱実施基準（再開発等促進区）

制 定 平成 2 年 7 月 1 日

最近改正 令和 8 年 4 月 1 日

大阪市地区計画に係る認定及び許可取扱要綱の実施に関して必要な基準を以下のように定める。

第 1 計画の基本要件

1. 建築物の配置等

(1) 建築物の配置

建築物の配置は、地区計画の主旨に基づいて計画すること。

(2) 地区計画に基づく建築物の制限

建築物及び敷地は、当該地区計画の方針及び地区整備計画並びに当該地区計画の建築物の制限に関する条例に適合すること。

(3) 歩道の整備

歩道の整備については、大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準（以下「総合設計許可基準」という。）第 1 の「2. (1) 歩道の整備」の基準を準用する。

(4) 建築物等の後退

建築物等の後退については、総合設計許可基準 第 1 の「2. (2) 建築物等の後退」の基準を準用する。

(5) 緑 化

有効空地の緑化については、総合設計許可基準 第 1 の「2. (3) 緑化」の基準を準用する。
この場合において、「公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替えるものとする。

2. 建築物に設置すべき施設等

(1) 駐車施設

駐車施設については、総合設計許可基準 第 1 の「3. (1) 駐車施設」の基準を準用する。

ただし、附置義務台数の算定に際しては、原則として、駐車場整備地区の算定方法を用いるものとする。

(2) 駐輪施設等

駐輪施設等については、総合設計許可基準 第 1 の「3. (2) 駐輪施設等」の基準を準用する。

(3) ごみ収集スペース

ごみ収集スペースについては、総合設計許可基準 第 1 の「2. (4) ごみ収集スペース」の基準を準用する。

3. 住宅の整備水準

住宅を設ける場合の整備水準は、総合設計許可基準 第 1 の「4. 住宅の整備水準」の基準を準用する。このうち住戸規模については、敷地の属する区域に適用される制度の規定を適用するもの

とする。

さらに、住戸占用面積の規定におけるただし書きを適用する場合で、当該地区計画（再開発等促進区）が、都市再生緊急整備地域内にある場合においては、住戸専用面積の基準を下回る住戸数は、全住戸数の2割程度までとすること。

第2 有効空地の計画

1. 有効空地の定義

有効空地とは総合設計許可基準 第2の「1. 公開空地の定義」の基準を準用する。この場合において、「公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替えるものとする。

2. 有効空地等の安全対策

有効空地等の安全対策については、総合設計許可基準 第1の「6.（4）公開空地等の安全対策」の基準を準用する。この場合において、「公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替えるものとする。

第3 容積率制限の緩和

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）に係る法第68条の3第1項の規定に基づく認定を受ける場合は、次に掲げる要件を満たすこと。

1. 容積率の緩和の限度

計画建築物の容積率の最高限度は、当該地区整備計画に定められた容積率の最高限度（以下「地区整備計画における最高限度」という。）とする。

また、地区整備計画に、建築基準法第52条第14項許可取扱要綱実施基準（以下「法52条第14項許可基準」という。）に適合する建築物（以下「法52条第14項適合建築物」）についての限度のただし書きがある場合は、地区整備計画における最高限度に法52条第14項許可基準「第3 容積の割増しの限度」におけるVの敷地面積に対する割合を加えたものを容積率の最高限度とする。この場合において、「1.25」は「0.25」とし、「 V_0 」は「地区整備計画における最高限度」とする。

2. 有効空地の有効面積の敷地面積に対する割合（以下「有効空地率」という。）の下限

有効空地率は10分の2以上であること。

有効空地の有効面積については、原則として総合設計許可基準 第2の「2. 公開空地の有効面積の算定」及び「4. 公開空地の有効面積に算入できる空地（（1）屋上緑化の規定に限る。）」の基準を準用する。この場合において、「公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替えるものとする。

ただし、有効空地の有効係数については、地区計画の内容等に基づき別途定めるものとする。

なお、有効空地には、総合設計許可基準 第3 4-5（2）に定めるNを加えることができる。

3. 容積率の緩和の認定

(1) 計画建築物の容積率は、次に掲げる式によって得られる容積率以下とする。

$$V' = v1 + v2 + v3$$
$$\left(\begin{array}{l} v1 \leq 0.8 \times V \\ v2 \leq 0.1 \times V \\ v3 \leq 0.1 \times V \end{array} \right)$$

V' : 計画建築物の容積率

V : 最大許容容積率

$v1$: 地区計画の方針に適合することにより与えられる基本容積率

$v2$: 地区整備計画及び地区に適合することに対する評価として加算ができる容積率

$v3$: 有効空地率に応じて加算ができる容積率

ただし、 $v3$ の算定に当たっては、総合設計許可基準第3の1.(1)の算定式を準用するものとする。この場合において、「有効公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替え、「基準容積率」とあるのを「基本容積率 $v1$ 」と読み替え、「KA」については、「1」とする。

なお、総合設計許可基準第3の1.(1)の算定式の割増係数「 K_i 」に「1.25」を乗じて得たものを「 K_i 」とすることができる。

ただし、 $v2$ 及び $v3$ については、地区計画の内容等により、その比率を別途定めることができる。

また、法52条第14項適合建築物については、上に掲げる式によって得られる容積率に法52条第14項許可基準「第2 容積の割増し」により算出される床面積の敷地面積に対する割合を加えたもの以下とする。

(2) 計画建築物の敷地が地区の2以上にわたる場合の上記(1)の規定に定める V については、各地区内において許容される容積率の限度に、その敷地の当該地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

第4 建築物の各部分の高さの緩和

法第56条の規定による高さ制限に係る法第68条の3第4項の規定に基づく許可を受ける場合は、次に掲げる要件を満たすこと。

1. 有効空地率の下限

有効空地率は10分の1以上であること。(容積率制限の緩和を受ける場合の有効空地率の下限は、総合設計許可基準 第2の「2. 公開空地の有効面積の算定」による。)

ただし、総合設計許可基準 第2の「2. 公開空地の有効面積の算定」に規定する係数のうち、

1.0 を越えるものにあつては 1.0 とし、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。この場合において、「公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替えるものとする。

2. 立面投影面積による検討

総合設計許可基準第4の「1.（1）立面投影面積による検討」の規定を準用する。

第5 広告物の取扱い

法第68条の3第1項の規定に基づく認定及び法第68条の3第4項の許可を受けた建築物及びその敷地内の広告物の取扱いについては、総合設計許可基準第5「広告物の取扱い」の規定を準用する。この場合において、「都心部の商業地域内の集客施設」とあるのを「大阪市地区計画（再開発等促進区）区域内の建築物」と読み替えるものとする。

ただし、当該地区計画区域内における開発協議会等により、区域の特性や都市景観に配慮して定められた広告物に関する基準がある場合はこの限りでない。

第6 維持管理及び管理報告等

維持管理及び管理報告については、総合設計許可基準第6「維持管理及び管理報告等」の規定を準用する。この場合において、「公開空地」とあるのを「有効空地」、「許可」とあるのを「認定又は許可」と読み替えるものとする。

なお、報告様式は大阪市地区計画に係る認定及び許可申請（再開発等促進区）の手続き要領に掲げる様式とする。

附 則 この基準は、平成 2 年 12 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 10 年 11 月 1 日から実施する。

附 則 この基準は、平成 11 年 6 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 4 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 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 22 年 5 月 31 日から実施する。

附 則 この基準は、令和 5 年 4 月 1 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。

(参考：改正経過)

平成 2 年 12 月	改正内容	建築基準法の改正等に伴う条文整備 ・適用条文第 68 条の 3→第 68 条の 5
平成 7 年 2 月	改正内容	共同住宅における駐車台数設置率 50%→60%
平成 10 年 11 月	改正内容	容積率の緩和の認定 $V1 = 0.8V \rightarrow V1 \leq 0.8V$
平成 11 年 6 月	改正内容	容積率の緩和の認定（地区が 2 以上にわたる場合について）
平成 15 年 1 月	改正内容	建築基準法の改正等に伴う条文整備 ・適用条文第 68 条の 5 第 1 項及び第 2 項→第 68 条の 3 第 1 項及び第 4 項 ・再開発地区計画→地区計画（再開発促進区）
平成 17 年 2 月	改正内容	有効空地の規定（「屋上緑化」及び「にぎわい施設」を追加） 広告物の規定
平成 18 年 7 月	改正内容	駐車場の規定 容積率の緩和の限度（法 52 条 14 項許可と併用する場合） 住戸規模の規定 建築物の後退の規定 維持管理の規定 広告物の規定 手続きの追加 緑化の規定
平成 19 年 4 月	改正内容	職制改正 住宅局 → 計画調整局
平成 22 年 5 月	改正内容	手続き方法について、別途「手続き要領」に定める
令和 5 年 4 月	改正内容	基準の適正化（有効空地の計画の追加等）