

制 定 平成 2 年 4 月 1 日
最近改正 令和 8 年 4 月 1 日

「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」の実施に関して必要な基準を次のように定める。

第1 容積率制限の緩和

船場都心居住促進地区（以下「本地区」という。）地区計画の区域内において、建築基準法（昭和 25 年法律 第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 3 第 1 項に規定する認定を受けることができる建築物は、次に掲げるところによるものとする。

1. 敷地の条件

（1）敷地の位置

敷地または敷地の一部が本地区地区計画の区域内に位置していること。

（2）敷地面積の規模

建築物の敷地面積（建築物の敷地が、本地区地区計画の区域の内外にわたる場合においては、その全体の敷地面積。以下同じ。）の規模は、300m²以上であること。

（3）道路

建築物の敷地は、幅員が 10m 以上の道路、又は本地区地区計画で定めた区画道路 A-2、C-4、D-1、F-4 のいずれかに接道していること。

（4）敷地の集約及び整形化

建築物の敷地は共同化等により集約を図り、できる限り整形なものとする。

2. 建築物の配置等

（1）建ぺい率

建ぺい率は、10 分の 8 以下であること。

（2）歩道の整備

船場建築線による敷地の後退部分は、歩道として整備すること。なお、整備に関する詳細については本市と協議を行うこと。

（3）建築物等の後退

建築物等の後退については、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.（2）建築物等の後退」の基準を準用する。

（4）壁面の位置の制限

建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から前面道路の境界線（船場建築線）までの距離は、2 m 以上であること。ただし、地盤面下の部分についてはこの限りではない。

なお、後退によって生じた空地については、原則として植栽又は広場等とすることとし、日常一般に開放された形態とすること。また、駐車場としないこと。

3. 住宅の設置

（1）住宅の規模等

① 住戸専用面積は、40 平方メートル以上であること。

② 住宅の用に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合は、当該建築物の容積率から 10 分の 60 を減じた数値以上であること。

（2）所要室等

住宅は、台所、収納設備、便所、洗面所及び浴室を備えたものであること。

（3）動線計画

住宅以外の用途の部分を含む場合は、住宅部分と住宅以外の用途の部分の動線を分離することなどにより、居住環境上支障がないように計画すること。

4. 建築物に設置すべき施設等

（1）駐車施設

- ① 駐車台数については、建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 39 年大阪市条例第 93 号）に基づく附置義務台数を確保すること。

また、共同住宅の駐車施設については、原則として敷地内に「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」（平成 3 年 4 月 1 日制定）に基づく台数を確保すること。ただし、利用状況の変化等により維持管理上やむを得ないと、市長が認める場合はこの限りでない。

- ② 多段式機械駐車施設は、安全管理及び景観について配慮されたものとする。
- ③ 駐車施設の構造については、建築物における駐車施設の附置等に関する条例第 13 条及び建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則（平成 20 年大阪市規則第 111 号）第 4 条から第 6 条までの規定を準用し、自動車が安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとする。

（2）駐輪施設等

- ① 自転車置場・単車（原動機付自転車及び自動二輪車をいう。以下同じ。）置場の確保

建築物用途に応じた適切な規模の自転車置場・単車置場を確保すること。また、共同住宅においては次の表に定める台数を確保すること。ただし、利用状況の変化等により維持管理上やむを得ないと、市長が認める場合はこの限りでない。

自 転 車 置 場	1 戸当たり 1 台以上。また、自転車台数の 30% 以上は平置きとすること。 なお、平置きの自転車置場にはスライドラック等の特殊な装置（機械式）を用いないこと。
単 車 置 場	住戸数の 20% 以上。

- ② 設置位置

原則として 1 階部分で確保すること。やむを得ず 1 階以外に設ける場合は、低層階又は地階にまとまって確保すること。また、1 階以外の階に設ける場合は交通量を算定した上で必要なエレベーター等の設備を原則として自転車専用、単車専用で設けること。ただし、自動二輪車については 1 階部分で確保すること。

- ③ 単車置場の動線

出入り口については、駐車施設の出入り口と兼用すること。ただし、単車専用の出入り口を設ける場合についてはこの限りでない。

- ④ 駐輪施設等の構造

自転車及び原動機付自転車については「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」（平成 22 年大阪市条例第 4 号）第 12 条及び「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例施行規則」（平成 22 年大阪市規則第 20 号）第 5 条の規定、自動二輪車については「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」第 13 条及び「建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則」（平成 20 年大阪市規則第 111 号）第 4 条から第 6 条までの規定を準用し、自転車及び単車が安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとする。

（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。

5. 容積率制限の緩和の限度等

- （1）容積率制限の緩和の限度

認定後の容積率の最高限度は 10 分の 80 とする。

- （2）総合設計制度との併用の禁止

法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度による容積率制限の緩和と本認定制度による容積率制限の緩和の併用は認めないものとする。

第 2 法第 56 条による高さ制限の緩和

本地区地区計画の区域内において、法第 68 条の 3 第 4 項に規定する許可を受けることができる建築物は、次に掲げるところによるものとする。

1. 適用対象

本許可の適用の対象は、第 1 に規定する建築物で法第 68 条の 3 第 1 項に規定する認定を併せて受けるものとする。

2. 有効空地

- （1）有効空地の設置

敷地内には、総合設計許可基準「第2 公開空地の計画」の規定（ただし、「1（3）公開空地の最小単位面積」、「3．公開空地率の下限」及び「4．公開空地の有効面積に算入できる空地」の規定を除く。）を、「公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替えて準用した場合の有効空地を設置すること。

（2）有効空地率の下限

有効空地の面積（総合設計許可基準「第2 2．公開空地の有効面積の算定」の規定を、「公開空地」とあるのを「有効空地」と読み替えて準用した場合の有効係数が1.0を超えるものにあつては1.0、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。）の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効空地率」という。）は10分の1以上であること。

（3）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。

3．立面投影面積の検討

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

第3 広告物の取扱い

総合設計許可基準「第5 広告物の取扱い」の規定を、「許可を受けた建築物」とあるのを、「船場都心居住促進地区地区計画にかかる認定又は許可を受けた建築物」と、「大阪市総合設計許可申請の手続き要領」とあるのを、「船場都心居住促進地区地区計画にかかる認定及び許可申請の手続き要領」（以下「手続き要領」という。）と、「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（船場都心居住促進地区）区域内の建築物」と読み替えて準用する。

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4 維持管理及び管理報告等

1．維持管理及び管理報告

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、報告様式は船場都心居住促進地区地区計画にかかる認定及び許可申請の手続き要領に定める様式とする。

2．管理責任者の継承

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。

3．本制度適用の標示

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 住宅標示板

本制度の適用により容積率制限緩和の認定を受けた建築物の建築主は、認定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建築基準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。

② 有効空地標示板

本制度の適用により斜線制限緩和の許可を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された有効空地の範囲（有効空地の範囲が2以上の階にわたる場合はそのすべての範囲）及び有効空地の趣旨等を記載した標示板を、敷地の規模及び形状に応じて有効空地内で容易に認知のできる2か所以上の適切な位置に設置すること。

（2）標示板の仕様

標示板の仕様については、総合設計許可基準「第6 2．（2）標示板の仕様①～④」の規定を準用する。

4．有効空地の占用

有効空地は、原則として他の目的に使用してはならない。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あつて、市長がこれを承認する場合についてはこの限りではない。

- ア. イベント、レクリエーション活動など地域の活性化に寄与する行為
- イ. 当該敷地内施設の維持管理のために必要な行為
- ウ. その他の公共公益に資する行為
- エ. 屋内に設けられる公開空地の場合で、管理上必要とされる深夜等における閉鎖行為

- 附 則 この要綱は、平成 2 年 4 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、平成 4 年 12 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、平成 9 年 4 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、平成 13 年 4 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、平成 15 年 1 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、平成 17 年 2 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、平成 18 年 7 月 14 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から実施する。
- 附 則 この要綱は、令和 8 年 4 月 1 日から実施する。