

国土交通省からの「宿泊施設の整備に着目した
容積率緩和制度の創設に係る通知」に基づく
大阪市の運用方針（案）について（報告）

平成 29 年 3 月 29 日（水）

国土交通省からの「宿泊施設の整備に着目した

容積率緩和制度の創設に係る通知」に基づく

大阪市の運用方針（案）について

昨年 6 月 13 日に出された国土交通省からの「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」に基づき、本市としても、今後見込まれる訪日外国人の更なる増加等を見据え、来阪者に対応した広い客室面積等、一定のスペックを備えた宿泊施設の整備を誘導するため、当面の間、下記のとおり、本市の運用方針を定めるものである。

なお、運用にあたっては、主に開発事業者からの発意によるプロジェクト単位で協議を行い、都市計画法に基づく手続きが必要となる。

記

（１） 宿泊施設の考え方

- ① 客室面積について、原則としてシングルルームにおいては 15 m²以上、ツインルームにおいては 22 m²以上であること
- ② フロント近くに椅子、テーブルの備え付けがあり、客が無料で利用することができる十分な広さのロビー等が設けられていること
- ③ 朝・昼・夕食時において、食事の提供ができる施設が一か所以上設けられていること
- ④ 周辺交通への影響を考慮し、原則として観光バス発着スペースを確保すること
- ⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 4 号に規定する専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業の為の施設、旅館業法第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業、同条第 5 項に規定する下宿営業の為の施設でないこと

（２） 道路の考え方

原則として、敷地の外周の長さの 6 分の 1 以上道路に接し、かつその主要道路の幅員は原則として 10m 以上、主要道路以外の幅員は 6m 以上であること

(3) 対象エリア、開発区域等の規模により想定する都市計画手法と容積率緩和の上限の考え方

- ① 商業地域、指定容積率 600%以上のエリアで概ね 5,000 m²以上の開発区域の場合

⇒再開発等促進区、特定街区、高度利用型地区計画を想定

⇒容積率緩和の上限：＋300%

(公共貢献をあわせて行う場合、さらに緩和が可能)

- ② 商業地域、指定容積率 400%以上のエリアで概ね 3,000 m²以上の開発区域の場合

⇒特定街区、高度利用地区を想定

⇒容積率緩和の上限：＋200%

(公共貢献をあわせて行う場合、さらに緩和が可能)

- ※ 都市再生緊急整備地域内で概ね 5,000 m²以上の開発区域の場合

(主要な道路幅員が 12m 以上)

⇒都市再生特別地区を想定

⇒容積率緩和の上限：＋300%以上も可

(公共貢献をあわせて行う開発の場合)

(4) 容積率緩和の評価方法の考え方

$\Delta V = \text{宿泊施設の床面積} / \text{敷地面積} \times 100\%$

(ΔV ：宿泊施設の整備による割増容積率)

(5) その他検討の必要な事項

- ① 区域内の合意形成
- ② 交通量の検討等のネガティブチェック
- ③ 周辺の市街地環境との調和
- ④ 防災、安全性等の検討
- ⑤ その他、適用する都市計画手法により、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定める必要がある。

※なお、本運用方針に示している目安となる数値等については、個々の開発プロジェクトの内容や、交通計画等において周辺地域に支障を及ぼさないことが判断された場合は、柔軟に運用するものとする。

運用方針策定に伴う御堂筋における容積認定取扱要綱実施基準の変更（案）について

御堂筋沿道では、今回の国の通知にも挙げられている高度利用型地区計画を既に定めている。その中の誘導用途のひとつとしてホテルを位置付け、これらを誘導するために容積率緩和の認定基準を定めており、指定容積率 1,000% に対し 1,300% まで緩和可能となっている。

今回の運用方針における宿泊施設の容積率緩和の考え方と整合させるため、この認定基準において、一定のスペックを備えたホテルを導入することによる容積率緩和のメニューを追加する。

記

（１）変更する基準

大阪市御堂筋本町北地区地区計画に係る容積認定取扱要綱実施基準（案）

（参考資料 1）

大阪市御堂筋本町南地区地区計画に係る容積認定取扱要綱実施基準（案）

（参考資料 2）

（２）主な変更内容

- ① 別表に「イ 高規格ホテルの導入」を追加し、高規格ホテルの導入により、敷地面積に対するホテル床面積の割合に応じて、容積率を加算できるようにする。
- ② 「イ 高規格ホテルの導入」に伴い、別表（エ）欄の容積率加算の上限を変更する。
- ③ 文化施設の定義に「交流ホール」を追加する。

《変更前》

1. 定義

(2) 文化施設 美術館、博物館及び劇場

【別表】

(ア) 整備事項		(イ) 適用条件	(ウ) 指定容積率に加える数値	(エ)
ア	誘導用途の積極的導入	延べ面積の3分の2以上を誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）に供するものであること	50%	ア～サの合計 200%以下
イ	低層部へのにぎわい施設の導入（1階御堂筋側）	建築物1階の御堂筋に面する部分に店舗等を設けるもので、御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め、デザイン協議成立書が取り交わされたもの	100%	
・ ・ ・				
サ	緑地整備（屋上緑化）	①整備を行う直下階の床面積の10%以上であること ②一般に公開されたものであるもの ③（ウ）欄の面積の算定にあたっては、義務緑地（大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施基準に定める緑地等）を除く	植栽樹実面積 /A×100% かつ 5%以下	
シ	文化施設の導入	①当該部分の床面積が300㎡以上もしくは客席300席以上 ②劇場等の客席は原則として固定席とする	S/A×100% かつ 100%以下	シ～ソの合計 100%以下
・ ・ ・				
ソ	地域貢献施設の整備（無料レンタルイベントスペース等）	①原則として建築物の1階に整備すること ②原則として、50㎡以上	S/A×100% かつ 5%以下	
タ	壁面後退	①道路からの壁面後退距離が2m以上であること ②歩道と一体的な整備をすること	各10%	
・ ・ ・				

注記) A：敷地面積 S：整備する施設等の床面積

《変更後》

1. 定義

(2) 文化施設等 美術館、博物館、劇場及び交流ホール（原則として、集客交流が見込まれる文化体験・ビジネスイベント等を開催可能なもの）

【別表】

(ア) 整備事項		(イ) 適用条件	(ウ) 指定容積率に加える数値	(エ)
ア	誘導用途の積極的導入	延べ面積の3分の2以上を誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）に供するものであること	50%	ア～シの合計 250%以下
イ	高規格ホテルの導入	ホテル全体において、以下の各号を満たすものであること ①客室の床面積が、原則としてシングルルームにおいて15㎡以上、ツインルームにおいて22㎡以上であること ②フロント近くに椅子、テーブルの備え付けがあり、客が無料で利用することができる十分な広さのロビー等が設けられていること ③朝・昼・夕食時において、食事の提供ができる施設が一か所以上設けられていること ④周辺交通への影響を考慮し、原則として観光バス発着スペースを確保すること	$S_h/A \times 100\%$ かつ 100%以下 (S_h :ホテルの床面積)	
ウ	低層部へのにぎわい施設の導入（1階御堂筋側）	建築物1階の御堂筋に面する部分に店舗等を設けるもので、御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め、デザイン協議成立書が取り交わされたもの	100%	
シ	緑地整備（屋上緑化）	①整備を行う直下階の床面積の10%以上であること ②一般に公開されたものであるもの ③（ウ）欄の面積の算定にあたっては、義務緑地を除く	植栽樹実面積/A $\times 100\%$ かつ 5%以下	
ス	文化施設等の導入	①当該部分の床面積が300㎡以上もしくは客席300席以上 ②劇場等の客席は原則として固定席とする	$S/A \times 100\%$ かつ 100%以下	ス～タの合計 100%以下
タ	地域貢献施設の整備	①原則として建築物の1階に整備すること ②原則として、50㎡以上	$S/A \times 100\%$ かつ 5%以下	
チ	壁面後退	①道路からの壁面後退距離が2m以上であること ②歩道と一体的な整備をすること	各10%	

注記) A：敷地面積 S：整備する施設等の床面積

大阪市御堂筋本町北地区地区計画に係る容積認定取扱要綱実施基準（案）

大阪市御堂筋本町北地区地区計画（以下「地区計画」という。）に係る容積認定取扱要綱（以下「取扱要綱」という。）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. 定義

この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 店舗等 店舗、飲食店、展示場、美術館及び博物館
- (2) 文化施設等 美術館、博物館、劇場及び交流ホール（原則として、集客交流が見込まれる文化体験・ビジネスイベント等を開催可能なもの）
- (3) 壁面後退距離 道路境界線から後退させる建築物の外壁（軒飾りを除く。以下同じ。）又はこれに代わる柱の面までの距離
- (4) 有効空地 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の後退により生じる空地
- (5) 御堂筋デザインガイドライン
御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱第 5 条第 1 項に定める御堂筋デザインガイドライン
- (6) 上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成に寄与する建築物及びその敷地
御堂筋デザインガイドライン等に定める事項に沿った計画であると市長が認め、御堂筋デザイン誘導等に関する要綱に基づくデザイン協議成立書が取り交わされた建築物及びその敷地又は景観計画区域内における行為の届出書が受理された建築物及びその敷地

2. 計画の基本要件

取扱要綱第 3 条の規定に基づく建築物の容積率の最高限度の認定を申請する建築物及び敷地等は、次に掲げる基本要件に適合すること。

(1) 地区計画等への適合

御堂筋本町北地区地区計画及び御堂筋本町北地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に適合すること。

(2) 敷地等の要件

- ア. 敷地面積が 500 m²以上であること。ただし、都市計画道路御堂筋線に接する敷地については、1,500 m²以上（地区計画適用の際、現に存する敷地においては、500 m²以上。）とする。
- イ. 誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）の床面積の合計が、当該建築物の延べ面積の 3 分の 2 以上であること。
- ウ. 上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成に寄与するものであること。
- エ. 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、市長と協議を行うこと。

オ．都市計画道路御堂筋線に接する敷地の建築物については、都市計画道路御堂筋線に面する部分の建築物の各部分の高さが 50m 以下の部分における壁面後退距離は、4 m であること。ただし、地区計画の「壁面の位置の制限」第 1 項ただし書きに規定するものについては、この限りでない。

なお、有効空地については、歩道又はにぎわい空間とすることとし、門、塀、垣、柵を設置してはならず、駐車場・駐輪場として計画しないこと。

カ．都市計画道路御堂筋線に接する敷地の建築物については、都市計画道路御堂筋線から 4 m の位置における建築物のすべての部分の高さが 50m であること。

3. 屋外広告物の設置

認定を受けた建築物及びその敷地内に、屋外広告物をやむを得ず掲出又は設置しようとする場合は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 基本方針

ア．屋外広告物法及びその関係法令並びにそれらに基づく条例によるほか、次に定める設置基準に適合するものであること。

イ．屋外広告物を設置する場合は、上質なにぎわいと風格あるビジネスゾーンの形成に寄与するものとして御堂筋デザインガイドライン等に沿った計画であると認められたものであること。

(2) 設置基準

御堂筋デザインガイドライン「3 御堂筋にふさわしいにぎわいと魅力あるまちなみのルールー（2）上質なにぎわいのあるまちなみの形成－6）広告・サイン等の取扱い」を準用する。

第2 容積率制限の緩和

1. 容積率の緩和の認定

(1) 容積率の算定

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。

$$V' = V + V_1$$

V' : 計画建築物の容積率

V : 指定容積率（1,000%）

V_1 : 整備事項に応じて加算できる容積率

〔整備事項及び加算できる数値は、別表（ア）欄、（ウ）欄及び（エ）欄によるものとする。〕

(2) 適用条件

適用条件については、各整備事項について別表（イ）欄に定めるもののほか、次に定めるところによる。

ア. 認定条件として整備される施設等（前号の規定により容積率を加算するに至った別表（ア）欄に規定する整備事項を満たした施設）が、将来にわたり適切に管理運営されること。

イ. 別表（ア）欄のうち、カ、キ、コ、ス、セ及びタに掲げる整備を行う場合には、施設計画および維持管理について、別に定める規定により市長と協定を締結すること。

ウ. 認定条件として整備される施設等について、他法令の適用を受ける場合は、当該法令に適合するとともに、当該法令を所管する部局との協議が完了していること。

（３）容積率の緩和の限度

（１）に規定する整備事項に応じて加算できる容積率の限度は、建築物の敷地面積に応じて地区計画に定められた数値によるものとする。

第３ 維持管理及び管理報告

１. 維持管理及び管理報告

（１）維持管理義務

認定を受けた建築物（認定条件として整備される施設等を含む。以下同じ。）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り、かつ、本要綱に適合するように、建築物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文案を市長に提出しなければならない。

（２）施設等の転用

認定条件として整備される施設等は、他の用途に転用しないこと。

（３）維持管理者の選任

建築主又は所有者（以下「建築主等」という。）は、建築物及び認定条件として整備される施設等の維持管理者（以下「建築物等維持管理者」という。）を選任し、大阪市御堂筋本町北地区及び大阪市御堂筋本町南地区地区計画に係る手続要領（以下「手続要領」という。）に定める第 12 号様式（以下、様式については、手続要領に定めるものとする。）により建築物等維持管理者の氏名を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、建築物等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・管理報告

市長は必要と認めた場合、建築主等に対して、建築物及び認定条件として整備される施設等の日常の維持管理について、第 13 号様式による報告を求めることができる。

(5) 設計図書の保管

建築主等は、認定通知書及び協議締結書を常時保管すること。

2. 管理責任者の継承

建築主等は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸する場合には、その責任において当該第三者に前項に定める義務等を継承すること。

3. 地区計画制度適用の標示

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 有効空地標示板

建築主は、有効空地の範囲を記載した第5号様式による標示板を、敷地の規模及び形状に応じて原則として有効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。

② 屋上緑化標示板

屋上緑化による容積割増しを受ける場合には、当該施設部分の範囲及び当該施設の趣旨等を記載した第6号様式による標示板を原則として当該建築物の玄関及び屋上緑化部分の近傍で容易に認知できる適切な位置（一般公開をする場合に限る。）に設置すること。

③ 文化施設標示板

文化施設の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される文化施設部分の範囲及び当該文化施設が地区計画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第7号様式による標示板を、当該建築物の玄関及び当該文化施設のロビー等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

④ 耐震性貯水槽標示板

耐震性貯水槽の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される耐震性貯水槽の位置及び当該貯水槽が地区計画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第8号様式による標示板に記載しなければならない。

⑤ 子育て支援施設標示板

子育て支援施設の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される子育て支援施設部分の範囲及び当該子育て支援施設が地区計画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第9号様式による標示板を当該建築物の玄関及び当該子育て支援施設の出入口等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

⑥ 防災施設等標示板

防災施設等の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される防災施設等部分の範囲及び当該防災施設等が地区計画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第 10 号様式による標示板を当該建築物の玄関及び当該防災施設の出入り口等の容易に認知できる適切な位置に設置すること。

(2) 標示板の仕様

第 5 号様式から第 10 号様式までに示す標示板の仕様は、次の各号によるものとする。

- ① 材質は、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しないものとする。
- ② 文字及び図面は、焼き付け又はエッチング等により、消失しにくい仕様とする。
- ③ 標示板の大きさは、縦 30cm、横 50cm 以上とする。
- ④ 標示板は土地又は建築物に堅固に固定し、植栽等の陰に隠れることのないように設置位置に配慮すること。

4. 協定の締結

別表（ア）欄のうち、カ、キ、コ、ス、セ及びタに掲げる整備により容積率の割増しを受けようとする場合には、建築主は認定通知がなされるまでに、認定条件として整備される施設の運営計画及び維持管理について市長と協定を締結し、締結後は当該協定書を認定通知書とともに常時保管しなければならない。

なお、協定事項の詳細については、各計画の内容に応じて個別に協議を行ったうえで定めるものとする。

【別表】

(ア) 整備事項		(イ) 適用条件	(ウ) 指定容積率に加える数値	(エ)
ア	誘導用途の積極的導入	延べ面積の 3 分の 2 以上を誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）に供するものであること	50%	ア～シの合計 250% 以下
イ	高規格ホテルの導入	ホテル全体において、以下の各号を満たすものであること ①客室の床面積が、原則としてシングルルームにおいて 15 m ² 以上、ツインルームにおいて 22 m ² 以上であること ②フロント近くに椅子、テーブルの備え付けがあり、客が無料で利用することができる十分な広さのロビー等が設けられていること ③朝・昼・夕食時において、食事の提供ができる施設が一か所以上設けられていること ④周辺交通への影響を考慮し、原則として観光バス発着スペースを確保すること	$S_h/A \times 100\%$ かつ 100%以下 (S_h : ホテルの床面積)	
ウ	低層部へのにぎわい施設の導入（1 階御堂筋側）	建築物 1 階の御堂筋に面する部分に店舗等を設けるもので、御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め、デザイン協議成立書が取り交わされたもの	100%	

エ	低層部への にぎわい施設の 導入 (1階御堂筋裏 側)	①建築物の1階部分で、御堂筋以外の道路に面する 部分に店舗等を配置したものであること ②当該店舗等の間口が、御堂筋以外の道路に面する 建築物の間口の合計に対し、原則として3分の2 以上であること	S/A×100% かつ 50%以下	ア～シ の合計 250% 以下
オ	低層部への にぎわい施設の 導入 (2階)	①建築物の2階部分に店舗等を配置したものである こと ②当該店舗等の床面積の2階床面積に対する割合が 原則として3分の2以上であること	S/A×100% かつ 50%以下	
カ	防災施設等の 整備 (備蓄倉庫)	50人に対して3日供給できる食料等を備蓄すること	S/A×100% かつ 10%以下	
キ	防災施設等の 整備 (一時避難場 所、非常用発電 設備)	①一時避難場所については、100㎡以上確保し、Wi-Fi 設備を整備すること ②非常用発電設備については、継続して72時間電力 供給可能な設備とすること	S/A×100% かつ 10%以下	
ク	耐震性貯水槽の 整備	①容量40立方メートル以上の貯水槽を設置するこ と ②指定消防水利として位置付けるものとする	5%	
ケ	子育て支援施設 の導入	①原則として児童福祉法に基づく保育施設で、設置 の認可を受けるもの ②認可外保育施設については、認可外保育施設指導 監督基準を満たす証明書の交付を受けたもの	S/A×100% かつ 50%以下	
コ	一般駐輪場の 整備	付置義務台数に加えて50台以上(自動二輪含む。)の 原則として1階に整備すること。ただし、建築物が 地下通路に接続することにより、動線上適切な位置 に整備する場合はこの限りでない。	S/A×100% かつ 10%以下	
サ	環境配慮設備等 の整備 (CASBEE)	「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「S」とす ること	10%	
シ	緑地整備 (屋上緑化)	①整備を行う直下階の床面積の10%以上であること ②一般に公開されたものであるもの ③(ウ)欄の面積の算定にあたっては、義務緑地(大 規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要 領・同実施基準に定める緑地等)を除く	植栽樹実面積 /A×100% かつ 5%以下	ス～タ の合計 100% 以下
ス	文化施設等の 導入	①当該部分の床面積が300㎡以上もしくは客席300 席以上 ②劇場等の客席は原則として固定席とする	S/A×100% かつ 100%以下	
セ	教育機関の 導入 (大学ゼミ等)	原則として当該用途に供する部分がワンフロア以上 であること	S/A×100% かつ 10%以下	

ソ	公共的屋内空間の整備	①御堂筋に面した部分で建築物の1階に整備すること ②にぎわいに資する空間とし、門、塀、垣、柵を設置してはならず、駐車場及び駐輪場として計画しないこと ③原則として、約 200 m ² とすること	$S/A \times 100\%$ かつ 30%以下	ス～タの合計 100%以下
タ	地域貢献施設の整備 (無料レンタルイベントスペース等)	①原則として建築物の1階に整備すること ②原則として、50 m ² 以上	$S/A \times 100\%$ かつ 5%以下	
チ	壁面後退 (御堂筋)	①御堂筋からの壁面後退距離が4 mであること ②歩道と一体的な整備をすること	20%	
	壁面後退 (御堂筋以外の道路)	①御堂筋以外の道路からの壁面後退距離が2 m以上であること ②歩道と一体的な整備をすること	各 10%	
ツ	電線類の地中化	①建築物の敷地を含む周辺の複数街区に接する道路において実施すること ②幹線道路間において整備すること ③電線共同溝の整備等に関する特別措置法に基づき整備されるものであること	50%	
テ	地下通路への接続	①建築物の主要な出入り口から地下通路への接続部までの動線を、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」施行令第18条第2項の規定に適合すること ②地下通路から直接道路への通じる動線が確保されていることとともに、原則として、24時間開放すること	50%	

注記) A : 敷地面積 S : 整備する施設等の床面積

附 則

この基準は、「大阪市御堂筋本町北地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の施行日から実施する。

附 則

この基準は、平成 29 年〇月〇日から実施する。

大阪市御堂筋本町南地区地区計画に係る容積認定取扱要綱実施基準（案）

大阪市御堂筋本町南地区地区計画（以下「地区計画」という。）に係る容積認定取扱要綱（以下「取扱要綱」という。）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. 定義

この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 店舗等 店舗、飲食店、展示場、美術館及び博物館
- (2) 文化施設等 美術館、博物館、劇場及び交流ホール（原則として、集客交流が見込まれる文化体験・ビジネスイベント等を開催可能なもの）
- (3) 壁面後退距離 道路境界線から後退させる建築物の外壁（軒飾りを除く。以下同じ。）又はこれに代わる柱の面までの距離
- (4) 有効空地 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の後退により生じる空地
- (5) 御堂筋デザインガイドライン
御堂筋沿道建築物のデザイン誘導等に関する要綱第 5 条第 1 項に定める御堂筋デザインガイドライン
- (6) 落ち着きと高級感のある複合市街地の形成に寄与する建築物及びその敷地
御堂筋デザインガイドライン等に定める事項に沿った計画であると市長が認め、デザイン協議成立書が取り交わされた建築物及びその敷地又は景観計画区域内における行為の届出書が受理された建築物及びその敷地

2. 計画の基本要件

取扱要綱第 3 条の規定に基づく建築物の容積率の最高限度の認定を申請する建築物及び敷地等は、次に掲げる基本要件に適合すること。

(1) 地区計画等への適合

御堂筋本町南地区地区計画及び御堂筋本町南地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に適合すること。

(2) 敷地等の要件

- ア. 敷地面積が 500 m²以上であること。ただし、都市計画道路御堂筋線に接する敷地については、1,500 m²以上（地区計画適用の際、現に存する敷地においては、500 m²以上。）とする。
- イ. 誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）の床面積の合計が、当該建築物の延べ面積の 3 分の 2 以上であること。
- ウ. 落ち着きと高級感のある複合市街地の形成に寄与するものであること。
- エ. 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、市長と協議を行うこと。

オ. 有効空地については、原則として歩道又はにぎわい空間とすることとし、門、塀、垣、柵を設置してはならず、駐車場及び駐輪場として計画しないこと。

カ. 住宅を設置する場合は、次に掲げる条件に適合すること。

①住宅の用に供する部分（共用部を除く）が、高層部（建築物の最上階から数えて建築物の階数（地階を除く。）の3分の1以内の階）にのみ配置されていること。

3. 屋外広告物の設置

認定を受けた建築物及びその敷地内に、屋外広告物をやむを得ず掲出又は設置しようとする場合は、次に掲げるところによるものとする。

（１）基本方針

ア. 屋外広告物法及びその関係法令並びにそれらに基づく条例によるほか、次に定める設置基準に適合するものであること。

イ. 屋外広告物を設置する場合は、空間的な落ち着きと高級感のある複合地区の形成に寄与するものとして御堂筋デザインガイドライン等に沿った計画であると認められたものであること。

（２）設置基準

御堂筋デザインガイドライン「3 御堂筋にふさわしいにぎわいと魅力あるまちなみのルールー（2）高級なにぎわいのあるまちなみの形成－6）広告・サイン等の取扱い」を準用する。

第2 容積率制限の緩和

1. 容積率の緩和の認定

（１）容積率の算定

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。

$$V' = V + V_1$$

V' : 計画建築物の容積率

V : 指定容積率（1,000%）

V_1 : 整備事項に応じて加算できる容積率

〔整備事項及び加算できる数値は、別表（ア）欄、（ウ）欄及び（エ）欄によるものとする。〕

（２）適用条件

適用条件については、各整備事項について別表（イ）欄に定めるもののほか、次に定めるところによる。

ア. 認定条件として整備される施設等（前号の規定により容積率を加算するに至った別表（ア）欄に規定する整備事項を満たした施設）が、将来にわたり適切に管理運営されること。

イ. 別表（ア）欄のうち、カ、キ、コ、ス、セ及びタに掲げる整備を行う場合には、施設

計画および維持管理について、別に定める規定により市長と協定を締結すること。
ウ. 認定条件として整備される施設等について、他法令の適用を受ける場合は、当該法令に適合するとともに、当該法令を所管する部局との協議が完了していること。

(3) 容積率の緩和の限度

(1) に規定する整備事項に応じて加算できる容積率の限度は、建築物の敷地面積に応じて地区計画に定められた数値によるものとする。

第3 維持管理及び管理報告

1. 維持管理及び管理報告

(1) 維持管理義務

認定を受けた建築物（認定条件として整備される施設等を含む。以下同じ。）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り、かつ、本要綱に適合するように、建築物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文案を市長に提出しなければならない。

(2) 施設等の転用

認定条件として整備される施設等は、他の用途に転用しないこと。

(3) 維持管理者の選任

建築主又は所有者（以下「建築主等」という。）は、建築物及び認定条件として整備される施設等の維持管理者（以下「建築物等維持管理者」という。）を選任し、大阪市御堂筋本町北地区及び大阪市御堂筋本町南地区地区計画に係る手続要領（以下「手続要領」という。）に定める第12号様式（以下、様式については、手続要領に定めるものとする。）により建築物等維持管理者の氏名を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、建築物等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・管理報告

市長は必要と認めた場合、建築主等に対して、建築物及び認定条件として整備される施設等の日常の維持管理について、第13号様式による報告を求めることができる。

(5) 設計図書の保管

建築主等は、認定通知書及び協議締結書を常時保管すること。

2. 管理責任者の継承

建築主等は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸する場合には、その責任において当該第三者に前項に定める義務等を継承すること。

3. 地区計画制度適用の標示

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 有効空地標示板

建築主は、有効空地の範囲を記載した第5号様式による標示板を、敷地の規模及び形状に応じて原則として有効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。

② 屋上緑化標示板

屋上緑化による容積割増しを受ける場合には、当該施設部分の範囲及び当該施設の趣旨等を記載した第6号様式による標示板を原則として当該建築物の玄関及び屋上緑化部分の近傍で容易に認知できる適切な位置（一般公開をする場合に限る。）に設置すること。

③ 文化施設標示板

文化施設の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される文化施設部分の範囲及び当該文化施設が地区計画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第7号様式による標示板を、当該建築物の玄関及び当該文化施設のロビー等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

④ 耐震性貯水槽標示板

耐震性貯水槽の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される耐震性貯水槽の位置及び当該貯水槽が地区計画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第8号様式による標示板に記載しなければならない。

⑤ 子育て支援施設標示板

子育て支援施設の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される子育て支援施設部分の範囲及び当該子育て支援施設が地区計画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第9号様式による標示板を当該建築物の玄関及び当該子育て支援施設の出入口等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

⑥ 防災施設等標示板

防災施設等の設置により容積率の割増しを受けた建築物の建築主は、認定条件として整備される防災施設等部分の範囲及び当該防災施設等が地区計画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第10号様式による標示板を当該建築物の玄関及び当該防災施設の出入り口等の容易に認知できる適切な位置に設置すること。

(2) 標示板の仕様

第5号様式から第10号様式までに示す標示板の仕様は、次の各号によるものとする。

- ① 材質は、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しないものとする。
- ② 文字及び図面は、焼き付け又はエッチング等により、消失しにくい仕様とすること。
- ③ 標示板の大きさは、縦 30cm、横 50cm 以上とすること。
- ④ 標示板は土地又は建築物に堅固に固定し、植栽等の陰に隠れることのないように設置位置に配慮すること。

4. 協定の締結

別表（ア）欄のうち、カ、キ、コ、ス、セ及びタに掲げる整備により容積率の割増しを受けようとする場合には、建築主は認定通知がなされるまでに、認定条件として整備される施設の運営計画及び維持管理について市長と協定を締結し、締結後は当該協定書を認定通知書とともに常時保管しなければならない。

なお、協定事項の詳細については、各計画の内容に応じて個別に協議を行ったうえで定めるものとする。

【別表】

（ア）整備事項		（イ）適用条件	（ウ） 指定容積率に 加える数値	（エ）
ア	誘導用途の 積極的導入	延べ面積の 3 分の 2 以上を誘導用途（事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテル）に供するものであること	50%	ア～シ の合計 250% 以下
イ	高規格ホテルの 導入	ホテル全体において、以下の各号を満たすものであること ①客室の床面積が、原則としてシングルルームにおいて 15 m ² 以上、ツインルームにおいて 22 m ² 以上であること ②フロント近くに椅子、テーブルの備え付けがあり、客が無料で利用することができる十分な広さのロビー等が設けられていること ③朝・昼・夕食時において、食事の提供ができる施設が一か所以上設けられていること ④周辺交通への影響を考慮し、原則として観光バス発着スペースを確保すること	$S_h/A \times 100\%$ かつ 100%以下 (S_h :ホテルの床面積)	
ウ	低層部への にぎわい施設の 導入 (1 階御堂筋側)	建築物 1 階の御堂筋に面する部分に店舗等を設けるもので、御堂筋デザインガイドラインに沿った計画であると市長が認め、デザイン協議成立書が取り交わされたもの	100%	
エ	低層部への にぎわい施設の 導入 (1 階御堂筋裏側)	①建築物の 1 階部分で、御堂筋以外の道路に面する部分に店舗等を配置したものであること ②当該店舗等の間口が、御堂筋以外の道路に面する建築物の間口の合計に対し、原則として 3 分の 2 以上であること	$S/A \times 100\%$ かつ 50%以下	

オ	低層部への にぎわい施設の 導入 (2階)	①建築物の2階部分に店舗等を配置したものであること ②当該店舗等の床面積の2階床面積に対する割合が原則として3分の2以上であること	S/A×100% かつ 50%以下	ア～シ の合計 250% 以下
カ	防災施設等の 整備 (備蓄倉庫)	50人に対して3日供給できる食料等を備蓄すること	S/A×100% かつ 10%以下	
キ	防災施設等の 整備 (一時避難場所、非常用発電設備)	①一時避難場所については、100㎡以上確保し、Wi-Fi設備を整備すること ②非常用発電設備については、継続して72時間電力供給可能な設備とすること	S/A×100% かつ 10%以下	
ク	耐震性貯水槽の 整備	①容量40立方メートル以上の貯水槽を設置すること ②指定消防水利として位置付けるものとする	5%	
ケ	子育て支援施設の 導入	①原則として児童福祉法に基づく保育施設で、設置の認可を受けるもの ②認可外保育施設については、認可外保育施設指導監督基準を満たす証明書の交付を受けたもの	S/A×100% かつ 50%以下	
コ	一般駐輪場の 整備	付置義務台数に加えて50台以上(自動二輪含む。)原則として1階に整備すること。ただし、建築物が地下通路に接続することにより、動線上適切な位置に整備する場合はこの限りでない。	S/A×100% かつ 10%以下	
サ	環境配慮設備等の 整備 (CASBEE)	「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「S」とすること。	10%	植栽枿実面積 /A×100% かつ 5%以下
シ	緑地整備 (屋上緑化)	①整備を行う直下階の床面積の10%以上であること ②一般に公開されたものであるもの ③(ウ)欄の面積の算定にあたっては、義務緑地(大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施基準に定める緑地等)を除く		
ス	文化施設等の 導入	①当該部分の床面積が300㎡以上もしくは客席300席以上 ②劇場等の客席は原則として固定席とする。	S/A×100% かつ 100%以下	
セ	教育機関の 導入 (大学ゼミ等)	原則として当該用途に供する部分がワンフロア以上であること	S/A×100% かつ 10%以下	ス～タ の合計 100% 以下
ソ	オープンスペースの 整備	①御堂筋に面した部分で建築物の1階に整備すること ②にぎわいに資する空間とし、門、塀、垣、柵を設置してはならず、駐車場及び駐輪場として計画しないこと ③壁面後退(2m)を除き、原則として、100㎡以上	S/A×100% かつ 30%以下	

タ	地域貢献施設の整備 (無料レンタルイベントスペース等)	①原則として建築物の1階に整備すること ②原則として、50㎡以上	$S/A \times 100\%$ かつ 5%以下	ス～タ の合計 100% 以下
チ	壁面後退	①道路からの壁面後退距離が2m以上であること ②歩道と一体的な整備をすること	各10%	
ツ	電線類の地中化	①建築物の敷地を含む周辺の複数街区に接する道路において実施すること ②幹線道路間において整備すること ③電線共同溝の整備等に関する特別措置法に基づき整備されるものであること	50%	
テ	地下通路への接続	①建築物の主要な出入り口から地下通路への接続部までの動線を、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」施行令第18条第2項の規定に適合すること ②地下通路から直接道路への通じる動線が確保されていることとともに、原則として、24時間開放すること	50%	

注記) A：敷地面積 S：整備する施設等の床面積

附 則

この基準は、「大阪市御堂筋本町南地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の施行日から実施する。

附 則

この基準は、平成29年〇月〇日から実施する。