

都心居住促進のための住宅附置に関する指導要綱

制定 平成 6 年 7 月 11 日

最近改正 令和 3 年 11 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、都心居住を促進し都心部の活性化を図るために大規模な建築物を建設する事業者と大阪市が協議をおこなうことにより、都心部における住宅建設を促進し、住・職・遊の調和のとれた良好な市街地環境の整備改善を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の定義は、建築基準法(以下「法」という。)、建築基準法施行令、都市計画法等の関係法令によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 事業者

第 4 条第 1 項各号に掲げる建築物を新築又は増築しようとする者

(2) 住宅

1 住戸ごとに台所、浴室及び便所を有する形式の住宅をいい、社宅及び寄宿舍等これに類するものを含む。

(適用区域)

第 3 条 この要綱は、次の各号に掲げる区域内的の建築物又はその敷地に適用する。

(1) JR 大阪環状線の内側の第 2 種住居地域及び準住居地域で、指定容積率が 300%及び 400%の区域のうち市長が指定する区域

(2) JR 大阪環状線の内側の近隣商業地域で、指定容積率が 300%の区域のうち市長が指定する区域

(3) JR 大阪環状線の内側及びその周辺の商業地域で、指定容積率が 400%及び 600%の区域のうち市長が指定する区域

(適用建築物)

第 4 条 この要綱の規定は、主たる用途が事務所又は店舗である建築物で、次の各号の 1 に該当するものを新築又は増築する場合に適用する。

(1) 第 2 種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域内の建築物にあつては、その敷地の前面道路の幅員が 10 メートル以上であり、かつ、延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)が 5,000 平方メートル以上又はその敷地面積が 2,000 平方メートル以上のもの

(2) 商業地域の建築物にあつては、その敷地の前面道路の幅員が 6 メートル以上であり、かつ、延べ面積が 10,000 平方メートル以上又はその敷地面積が 2,000 平方メートル以上のもの

2 増築する場合において、前項各号の規定中「延べ面積」又は「敷地面積」とあるのは、次のア及びイに掲げるものを適用する。第 5 条において同様とする。

ア. 延べ面積

増築後の各階の床面積の合計(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の床面積の合計の和。以下同じ。)から、増築の際既に存する建築物の部分のうち、この要綱の規定の適用を受けない部分の床面積の合計を除いた面積とする。

イ. 敷地面積

当該建築物の敷地のうち、この要綱の施行日以降にその敷地となった部分の面積とする。

3 前2項に規定する延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1を限度として算入しない。以下同様とする。

4 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定に基づく認定を受けたものについてはこれらの建築物は同一敷地内あるものとみなして、前3項の規定を適用する。

5 第1項の規定に関わらず、次の各号に掲げる建築物又はその敷地については適用しない。

(1) 仮設等による短期的利用を目的とした建築物

(2) 土地の利用上その他の相当な理由により、市長が特にやむを得ないと認める建築物又はその敷地

(住宅の附置)

第5条 事業者は次の各号に定めるところにより、当該建築物に住宅を附置するよう努めなければならない。

(1) 当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合(以下「住宅の設置率」という。)は、第2種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域内にあっては20%以上、商業地域内にあっては10%以上とすること。

(2) 各住戸の専用部分の床面積は、原則として50平方メートル以上であること。ただし、建築物の計画上等やむを得ない理由により、専用部分の床面積が50平方メートル未満の住戸(以下「小規模住宅」という。)を設置する場合においては、小規模住宅の戸数の合計は全住戸数の50%以下とすること。

(3) 住宅とそれ以外の用途が複合する建築物においては、それぞれの動線を分離する等管理区分を明確にすることにより、居住環境に支障のないよう計画すること。

(附置の特例)

第 6 条 前 2 条に規定する延べ面積には、都心居住促進の機能を有する施設又は都心部の活性化を促進する機能を有する施設の用途に供する部分の面積は、算入しない。

(適用地域の 2 以上にわたる場合の措置)

第 7 条 建築物の敷地が第 4 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の規定による適用を受ける地域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の全部について、その敷地の過半が属する地域に関するこれらの規定を適用する。

2 建築物の敷地が第 5 条第 1 号の規定による制限を受ける地域の 2 以上にわたる場合における住宅の設置率は、それぞれの地域内において第 1 号により得た床面積の第 2 号により得た床面積に対する割合に、当該各地域内における住宅の設置率を乗じて得たものの合計以上としなければならない。

(1) 法第 52 条第 1 項の規定による当該各地域内の建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度に、その敷地の当該地域内にある各部分の面積を乗じて得た面積

(2) 法第 52 条第 5 項の規定による当該建築物の延べ面積の限度

(適用区域の内外にわたる場合の措置)

第 8 条 建築物の敷地が第 3 条に規定する適用区域の内外にわたる場合における第 4 条第 1 項の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属する場合又はその敷地の当該区域に属する部分の面積が 2,000 平方メートル以上の場合、当該建築物の全部について、同項の規定を適用する。

2 前項の規定により当該建築物が適用建築物となる場合における第 5 条第 1 項の規定の適用については、前条第 2 項中「当該各地域内」とあるのは「適用区域内の当該各区域内」と読み替えて、同項の規定を準用する。

（総合設計制度等の活用）

第 9 条 事業者は、第 4 条第 1 項に規定する建築物の建築を計画するにあたって、当該敷地内における空地及び住宅の確保を図るため、総合設計制度等を活用し、もって良好な市街地環境の整備改善に努めるものとする。

（事前協議）

第 10 条 事業者は、第 4 条第 1 項に規定する建築物を新築又は増築しようとするときは、当該建築物の建築に必要な法定手続きを開始する前に、市長に届け出るとともに、この要綱に定める事項について、市長と協議しなければならない。協議の成立後において当該建築物の計画を変更しようとする場合も同様とする。

2 市長及び事業者は、前項の規定による協議が合意に達したときは、その旨を記載した協議書を 2 通作成し、市長と事業者が署名押印のうえそれぞれ 1 通宛保管するものとする。

3 事業者は、前項に規定する協議書に記載された協議事項を誠実に履行するものとする。

（工事完了報告）

第 11 条 事業者は、当該建築物の工事が完了した場合においては、速やかに市長に報告しなければならない。

（附置する住宅の維持管理）

第 12 条 当該建築物の所有者、維持管理者及び入居者（以下「所有者等」という。）は、附置する住宅を住宅以外の用途に変更しないように努め、常にこの要綱の規定に適合するよう維持管理するとともに、次の各号に定めるところによりその責務を果たさなければならない。

(1) 所有者は、附置する住宅を売買、譲渡又は賃貸する場合は、売買契約書（賃貸の場合にあっては賃貸契約書）、管理規約書等に、住宅の転用防止のために必要な事項を明記し、入居者等に十分周知すること。

なお、当該住宅を第三者に転売、譲渡又は転貸する場合においても、当該第三者に対して同様に周知すること。

(2) 所有者は、附置する住宅の維持管理者を選定し、市長に届け出ること。維持管理者の変更があった場合も同様とする。

(3) 所有者及び維持管理者は、附置する住宅の維持管理を適切に行うことについて、誓約書を市長に提出すること。

(4) 所有者及び維持管理者は、附置する住宅の部分の管理状況について、3 年ごとに市長に報告すること。

（調査等）

第 13 条 市長は、附置する住宅の維持管理に関して必要があると認めるときは、調査を行い、又は所有者等に対して必要な事項について報告を求めるものとする。

2 市長は、前項の調査を行うために住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その所有者等の承諾を得なければならない。

（勧告等）

第 14 条 市長は、事業者が第 10 条に規定する事前協議に正当な理由なく応じない場合、又は所有者等が第 12 条の規定に反する場合等においては、それぞれ事業者又は所有者等に対して、必要な措置を講じるよう要請し、勧告することができる。

2 市長は、事業者又は所有者等が正当な理由がなく前項の規定による勧告に応じない場合は、その氏名等を公表することができる。

3 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該公表に係る者に、あらかじめ、その旨を通知し、その者又はその代理人の出席を求め、意見の聴取を行わなければならない。

(実施の細目)

第 15 条 この要綱の施行に関して必要な事項は、計画調整局長が定める。

附則

1 この要綱は、平成 6 年 11 月 1 日から施行する。

2 この要綱の施行の際、既に存する建築物の部分若しくは法第 6 条第 1 項に規定する建築確認申請又は「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取り扱い要領」に基づく申し出手続きを終えた建築物の部分及びその敷地については、この要綱の規定を適用しない。市長は、事業者又は所有者等が正当な理由がなく前項の規定による勧告に応じない場合は、その氏名等を公表することができる。

附則

この要綱は、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 14 年 1 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 3 年 11 月 1 日から施行する。