

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 平成 23 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 項若しくは法第 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 平方メートル)
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 平方メートル以上。

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こと。

(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。

(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和は、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」を適用する場合については、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									
	住居専用 第1種 中高層	住居専用 第2種 中高層	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	6m	6m	6m	6m	6m	8m	8m	6m	8m	8m
市街地住宅総合設計制度	6m	6m	6m	6m	6m	6m	6m	6m	—	—
都心居住容積ボーナス制度	—	—	—	10m	10m	10m	6m	—	—	—
文化施設容積ボーナス制度	—	—	—	—	—	—	8m	—	—	—
駐車場容積ボーナス制度（一般型）							8m			
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度							8m			
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度							適用する制度による			

(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。

(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、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、緑化面積1m²当たり0.05本以上の高木を植樹することとし、敷地内歩道については、適切な間隔（原則として5メートル以下）で高木を植樹すること。

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) 採光、通風の確保

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①から④までのいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- ① 相互の外壁に窓を有しない場合
- ② 隣接する建築物の外壁間の距離が10m以上の部分
- ③ 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
- ④ 法第28条第1項に定める用途以外の用途となる部分

(8) 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 の規定に適用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宅等住居の用に供する部分の窓面の高さ（住居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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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ィナビリティランキングを「B⁺」以上とすること。

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（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（以下「許可条件施設」という。）を含む。第6において以下同じ。）及び許可条件として設けられた有効通路並びに公開空地（第2 4. に規定する「公開空地に準ずる有効な空地」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) 建築物及び有効通路並びに公開空地の変更及び転用

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。

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。

また、許可条件施設は他の用途に転用しないこと。ただし、にぎわい施設を第2 1. に定める公開空地に変更する場合は、この限りではない。

(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、建築物及び有効通路並びに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、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、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）並びに別項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。

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」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」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

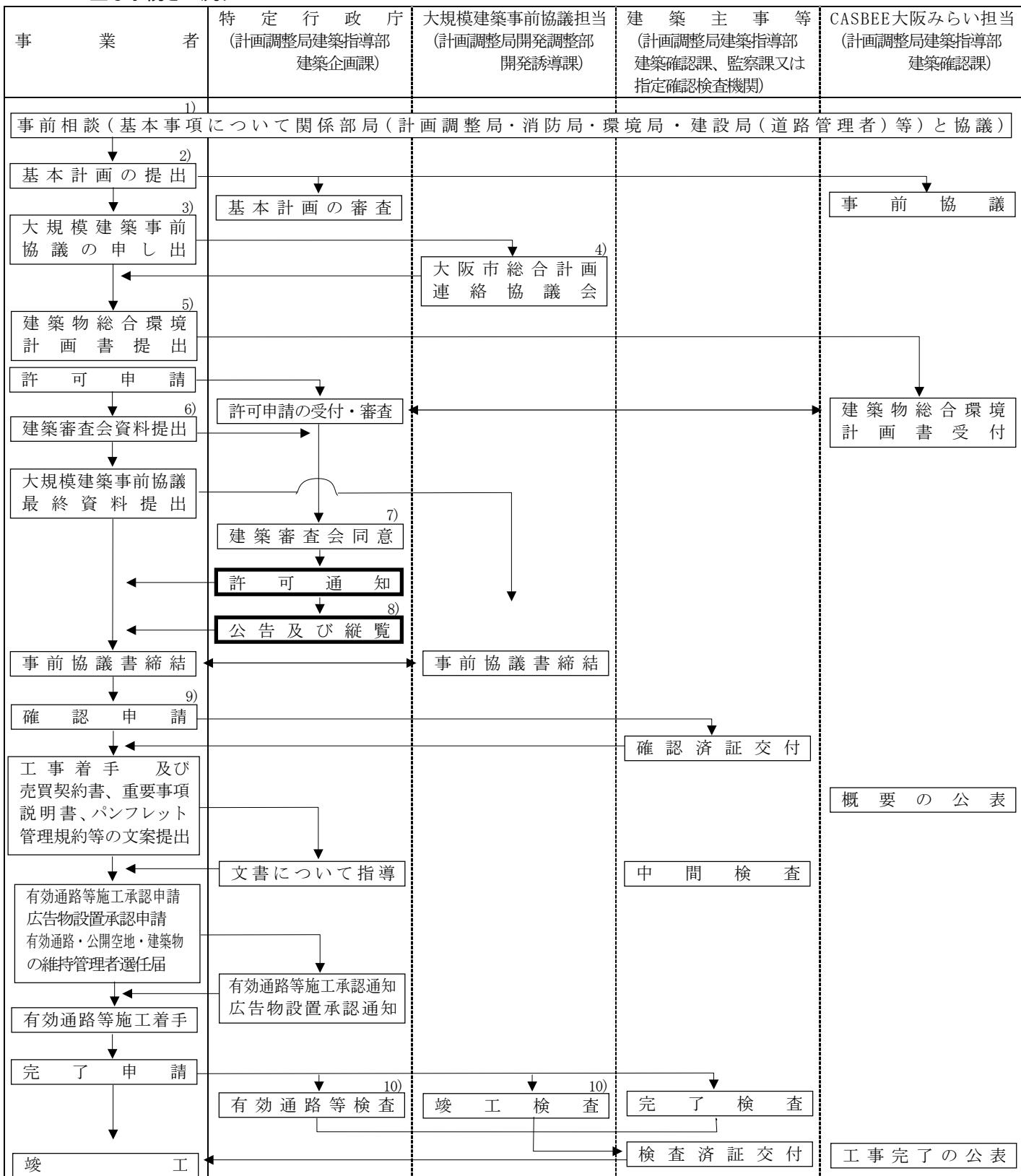
建築主等は、当該建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸等する場合には、その責任において当該第三者に本項に定める義務等を継承すること。

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。この場合において、第11号様式「敷地」を「対象区域」とする。

第7 手続き方法

1. 主な手続きの流れ



注1) 特に防災計画書の提出を必要とする場合は建築指導部建築確認課と事前調整を行うこと。

2) 「大規模建築物事前協議」対象計画の場合は事前協議申し出の前月第4水曜日まで、対象外の場合は建築審査会の1か月前までに提出すること。

3) 通常毎月第2水曜日まで。

4) 通常毎月第4水曜日。

5) 建築審査会の2週間前まで。

6) 建築審査会の1週間前まで。

7) 通常毎月第1月曜日。ただし、変更される場合があります。

8) 許可通知後約2週間。

9) 許可通知書の写しを添付すること。大規模対象建築物は計画調整局開発調整部開発誘導課の下見が必要。

10) 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和制度担当及び大規模建築物事前協議制度担当の竣工検査については、完了検査申請とは別に直接各担当課に検査依頼をすること。

2. 許可申請手続き

(1) 基本計画の提出

事前相談（原則として「大規模建築物の建設設計画の事前協議に関する取扱要領」に定める協議事項について関係機関と協議を行うこと。特に敷地が大阪市道に接する場合は道路管理者（建設局路政課）との協議を早期に行っておくこと。）において基本的な事項について概ね了承が得られた計画については、「大規模建築物の建設設計画の事前協議制度」の対象建築物の場合は当該事前協議を申出する月の前月の第4水曜日までに、対象外建築物の場合は建築審査会開催日（通常毎月第1月曜日。ただし、休会月及び開催日が変更される場合がある。）の1カ月前までに、次に掲げる図面を作成し基本計画として1部を提出すること。

ア. 用途地域区分図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。

イ. 周辺建物現況図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。ただし、「敷地」とあるのを「対象区域」と読み替える。

ウ. 建物配置図及び各階平面図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。

エ. 立面図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。

オ. 断面図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。

カ. 設計概要書（第3号様式）

キ. 有効通路計画図及び公開空地計画図

有効通路計画図は、縮尺1/300以上とし、幅員を記入し、仕上げに近い色で着色し、青色で囲むこと。公開空地計画図は、総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。

ク. 公開空地面積求積図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。

ケ. 緑地面積求積図

公開空地内の緑地の部分とその他の緑地の部分を明確に区分けすること。なお、求積は、三斜求積によること。

コ. 立面投影面積算定図

斜線制限の緩和を受ける場合及び「第1 2. (7) 採光、通風の確保」の規定において仮想境界線における斜線制限の緩和を受ける場合、スクリーン位置及び O_i を明確にし、 S_i 及び S'_i の算定過程を記入すること。

サ. 日影図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (1) 基本計画の提出」による。また、法第56条の2の規定が適用される区域においては、「第1 2. (8) 日照の確保」の規定に基づき、各等時間日影曲線図及び「10mライン」、「5mライン」を色分けし、凡例と共に表現すること。

シ. 現況写真

敷地及び敷地周辺の状況が把握できるようにすること。なお、配置図等と整合できるよう番号を付すこと。

(2) 許可申請

許可申請は、原則として建築審査会開催日の2週間前までに、法施行規則（以下「規則」という。）別記第61号の2様式による許可申請書の正本及び副本に次に掲げる図書又は書面を添付して行うこと。なお、カ.からハ.に掲げる図書については、各図書の右下に設計者の氏名及び建築士登録番号を記入し、捺印すること。「医療・福祉施設容積ボーナス制度」を適用する場合は、担当部局にて事前に協議を行い、下見を受けること。また、電波法関係審査基準（平成13年1月6日付け総務省訓令第67号）第41条に基づき、総合設計制度による建築物により伝搬障害を生じる見込みがある場合は伝搬障害指定区域の指定を行わないため、事前に近畿総合通信局（TEL：(06)6942-8557）と協議を行うこと。

ア. 許可申請処理票

イ. 許可計画書（規則第10条の18 別記第64号の2様式）

ウ. 委任状（手続等に関して代理人に委任する場合）

エ. 理由書

建築主として許可を必要とする理由を明記し、建築主が署名捺印すること。

オ. 対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者の同意を得たことを証する書面（規則第10条の16 第1項第3号及び第3項第2号、第4号様式）及び同意を得た者の印鑑証明書（大阪市建築基準法施行細則（以下「市細則」という。）第3条の3第3項）

なお、法第86条の2第3項の規定に基づく許可申請の場合は、上記の書面の代わりに、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面（規則第10条の16第2項第2号、第4号様式）を添付すること。

カ. 地籍図（市細則第3条の3第3項）

キ. 施設計画書

総合設計許可取扱基準「第7 2. (2) 許可申請」による。

ク. 有効通路等の維持管理に関する誓約書

許可条件として設置される有効通路、公開空地、住宅、文化施設、医療・福祉施設、駐車場、耐震性貯水槽、にぎわい施設を適正に維持管理すること、並びに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、当該第三者に維持管理に関する義務等を継承する旨を建築主が誓約し、署名捺印すること。

ケ. 用途地域区分図（市細則第3条の3第3項 (1) ア. 参照）

コ. 周辺建物現況図（市細則第3条の3第3項 (1) イ. 参照）

サ. 設計概要書 ((1) カ. 参照 第3号様式)

シ. 透視図

主な有効通路、公開空地、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にぎわい施設の部分及び建築物並びに周辺の状況が把握できるように表現すること。

ス. 有効通路及び公開空地計画図 ((1) キ. 参照)

セ. 公開空地面積求積図 ((1) ク. 参照)

ソ. 緑地面積求積図

公開空地内の緑地の部分とその他の緑地の部分を明確に区分けすること。なお、求積は、三斜求積によること。

タ. 立面投影面積算定図 ((1) ケ. 参照)

チ. 動線計画図

総合設計許可取扱基準「第7 2. (2) 許可申請」による。

ツ. 日影図（規則第10の16第1項、第2項及び第3項 (1) ヲ. 参照）

テ. 建物配置図及び各階平面図（規則第10条の16第1項、第2項及び第3項 (1) ウ. 参照）

市細則第3条の3第1項の規定により、建物配置図及び各階平面図の縮尺はそれぞれ1/1000以上及び原則として1/200以上とすること。

ト. 立面図（規則第10の16第1項、第2項及び第3項 (1) エ. 参照）

市細則第3条の3第1項の規定により、縮尺は原則として1/200以上とすること。

ナ. 断面図（規則第10の16第1項、第2項及び第3項 (1) オ. 参照）

市細則第3条の3第1項の規定により、縮尺は原則として1/200以上とすること。

ニ. 住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合）

ヌ. 耐震性貯水槽構造図（耐震性貯水槽を設置する場合）

ネ. 免震構造断面詳細図（免震構造の場合）

ノ. C A S B E E 大阪みらいによる建築物総合環境計画概要書

ハ. 敷地面積求積図

ヒ. 建築面積求積図

フ. 床面積求積図

ヘ. にぎわい施設の運営計画（にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度を適用する場合）

にぎわい施設の施設内容、利用時期及び利用時間を記入すること。

ホ. 申請区域の土地及び建物の登記簿謄本（市細則第3条の3第3項）

マ. 土地所有者の同意書（申請者と土地所有者が異なる場合）

ミ. 仮換地証明書、土地区画整理境界明示書等（土地区画整理事業区域内の場合）

ム. 各関係機関との協議議事録

メ. その他市長が必要と認める資料

敷地の現況及び建築物の用途、規模、形態等により市長が特に必要と認める資料

(3) 建築審査会用資料の提出

建築審査会用資料として、(2)に掲げる許可申請用図書のうち、ケ. 用途地域区分図からノ. C A S B E E 大阪みらいによる建築物総合環境計画概要書までを製本したものを16部、ケ. 用途地域区分図からフ. 床面積求積図までを製本したものを6部、いずれも次に掲げる①及び②の規定に従って作成し、建築審査会開催日の1週間前までに提出すること。

① ケ. 用途地域区分図からノ. C A S B E E 大阪みらいによる建築物総合環境計画概要書までの図面の右下には、設計者の氏名及び建築士番号を記入し捺印すること。

② 総合設計許可取扱基準「第7 2. (3) 建築審査会用資料の提出 ②、③、④及び⑤」による。

3. その他の手続き

建築主等は、第6に定める維持管理のための各手続規定の他に、次に掲げる各規定に従ってそれぞれの手続きを行わなければならない。

(1) 有効通路等施工承認申請

① 建築主は、有効通路及び公開空地の工事着手前に第5号様式による正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書又は書面を添付し、あらかじめ市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。

ア. 有効通路・公開空地・建築物維持管理者選任届（第2号様式）（既提出の場合は不要）

イ. 委任状（手続き等に関して代理人に委任する場合）

ウ. 付近見取図

エ. 設計概要書（第3号様式）

オ. 有効通路及び公開空地計画図（縮尺1/100から1/200程度）

有効通路及び公開空地の実施図面として、第6 2.に規定する許可標示板設置位置、有効通路の幅員、植栽の種類・本数、床仕上げ、ベンチ等の公園施設、消防用通路等を詳細に記入し、仕上げ材料に近い色で着色すること。

カ. 公開空地面積求積図（縮尺1/100～1/200程度）

総合設計許可取扱基準「第7 3.（1）公開空地施工承認申請」による。

キ. 緑地面積求積図

公開空地内の緑地の部分とその他の緑地の部分を明確に区分けすること。なお、求積は、三斜求積によること。

ク. 公開空地断面詳細図（縮尺1/50）

総合設計許可取扱基準「第7 3.（1）公開空地施工承認申請」による。

ケ. 許可標示板計画図

ア. 原寸図

第6 2.の規定に基づいて設計し、有効通路部分は青色、公開空地部分は緑色及び現在地マーク▲は赤色の着色をすること。なお、配置図は標示板設置位置に応じて見付方向に向きを合わせること。

ブ. 断面詳細図

総合設計許可取扱基準「第7 3.（1）公開空地施工承認申請」による。

コ. 第6 2.（1）②に規定する各標示板計画図

総合設計許可取扱基準「第7 3.（1）公開空地施工承認申請」による。

サ. その他

総合設計許可取扱基準「第7 3.（1）公開空地施工承認申請」による。

② 市長は、①の規定により申請があった場合、当有効通路及び公開空地の計画に支障がないと認めるものには、第5号様式副本により申請者に対して当該有効通路及び公開空地の施工を承認するものとする。

③ 有効通路等施工承認通知書を受理した申請者（建築主）は、許可通知書とともにこれを常時保管しなければならない。

④ 竣工検査を受けた後に、公開空地の全景がわかる写真（規模に応じて3～5枚程度）を提出しなければならない。

（2）有効通路等変更承認申請

- ① 許可後は原則として有効通路等の変更を行ってはならない。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、総合設計許可取扱基準「第7 3.（2）公開空地等変更承認申請」に掲げるいずれかに該当する場合であって、市長がこれを承認する変更についてはこの限りではない。
- ② 建築主又は当該建築物の所有者は、①に規定する変更をしようとする場合には、第6号様式による正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書又は書面及び総合設計許可取扱基準「第7 3.（2）公

「開空地等変更承認申請」に掲げる図書又は書面を添付し、あらかじめ、市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。

ア. 対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面（第4号様式）

イ. 地籍図

ウ. 許可計画書（規則別記第64号の2様式）

エ. 申請区域の土地及び建物の登記簿謄本

オ. その他市長が必要と認める図書

③ 市長は②の規定により申請があった場合、当該変更が①の規定に適合し、やむを得ないと認めるものには、第6号様式副本により、申請者に対して当該変更を承認するものとする。

④ 有効通路等変更承認通知書を受理した申請者（建築主等）は許可通知書とともにこれを常時保管しなければならない。

（3）許可取消申請

許可取消申請は、規則別記第65号の2様式による許可申請書の正本及び副本に次に掲げる図書又は書面を添付して行うこと。なお、エ.からセ.に掲げる図書については、各図書の右下に設計者の氏名及び建築士登録番号を記入し、捺印すること。

ア. 許可取消申請処理票（第7号様式）

イ. 委任状（手続き等に関して代理人に委任する場合）

ウ. 対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者の同意を得たことを証する書面（規則第10条の21第1項第2号）及び同意を得た者の印鑑証明書（市細則第3条の3第5項）

エ. 地籍図（市細則第3条の3第5項）

オ. 用途地域区分図（市細則第3条の2第5項）

カ. 付近見取図（市細則第3条の3第5項）

キ. 用途現況図（市細則第3条の2第5項 2. (1) イ. 参照）

ク. 許可の取消しにより違法な建築物が発現しない旨を検討した書面

ケ. 配置図及び各階平面図（規則第10条の21第1項 2. (1) ウ. 参照）

市細則第3条の3第4項の規定により、建物配置図及び各階平面図の縮尺はそれぞれ1/1000以上及び原則として1/200以上とすること。

コ. 立面図（規則第10条の21第1項 2. (1) エ. 参照）

4面とし、認定が取消された場合における一般規制による斜線制限を記入すること。また、市細則第3条の3第4項の規定により、縮尺は原則として1/200以上とすること。

サ. 断面図（規則第10条の21第1項 2. (1) オ. 参照）

市細則第3条の3第4項の規定により、縮尺は原則として1/200以上とすること。

シ. 日影図（規則第10条の21第1項 2. (1) コ. 参照）

セ. 実測図（市細則第3条の3第5項）

ゾ. 申請区域の土地及び建物の登記簿謄本（市細則第3条の3第5項）

フ. 土地所有者の同意書（申請者と土地所有者が異なる場合）

ヘ. その他市長が必要と認める資料

敷地の現況及び建築物の用途、規模、形態等により市長が特に必要と認める資料

(4) 広告物設置承認申請

- ① 第5（広告物の取扱い）に従いやむを得ず広告物を設置しようする場合には、建築主又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者は、第8号様式による正本及び副本に、総合設計許可取扱基準「第73.（3）広告物設置承認申請」に掲げる図書又は書面を添付し、あらかじめ、市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。
- ② 市長は、①の規定により申請があった場合、当該広告物の計画が第5の規定に適合し、その設置がやむを得ないと認めるものには、第8号様式副本により申請者に対して当該広告物の設置を承認するものとする。
- ③ 広告物設置承認通知書を受理した申請者（建築主等）は、許可通知書とともにこれを常時保管しなければならない。

(5) 建築主の名義変更届

工事完了前に建築主の変更が生じた場合には、新建築主は、第9号様式に次に掲げる書面を添付し、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

- ア. 委任状（手続等に関する代理人に委任する場合）
- イ. 第2号様式による有効通路・公開空地・建築物維持管理者選任届（維持管理者の誓約書を含む。）
又は届出者が維持管理者となる場合は届出者による維持管理に関する市長宛の誓約書

(6) 写真（電子データ）の提出

市長が指示した建築物については、次に掲げる写真（電子データ）を提出すること。

- ア. 公開空地全景（規模に応じて3～5枚程度）
- イ. 建物全景（2面以上）
- ウ. 文化施設容積ボーナス制度、医療・福祉施設容積ボーナス制度、駐車場容積ボーナス制度、耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度及び子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度による場合は、許可条件として設置された各施設部分の状況が分かるもの

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。

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標示板

(注意) 1. 大きさはたて30cm×よこ50cm以上とすること。(別途協議のこと)
 2. 公開空地の範囲が2以上の階にわたる場合は、そのすべての図面を表示すること。

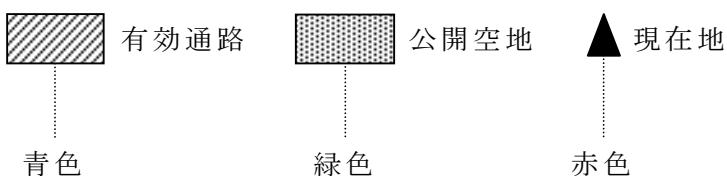
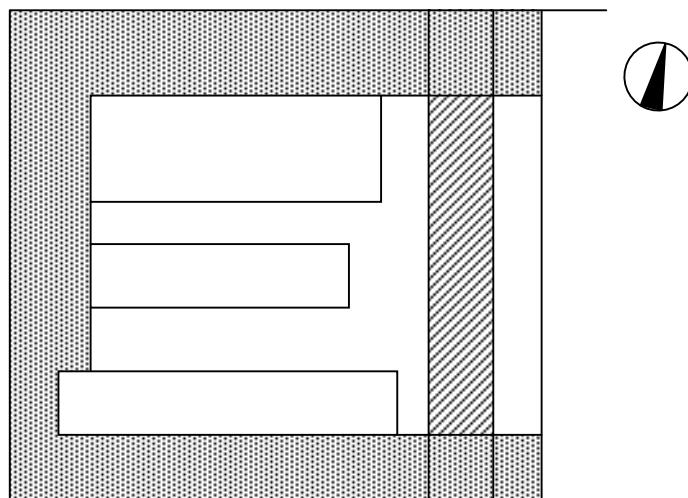
これらの建築物は、建築基準法の規定に基づいて許可されたもので、一団地（一団の土地）としての良好な環境形成を図るために、総合的に計画がなされたものです。

この公開空地は、建築基準法に基づいて設けられたもので、歩行者等が日常自由に通行又は利用できます。

平成 年 月
大 阪 市

管理者
氏名

(記載例)



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標示板

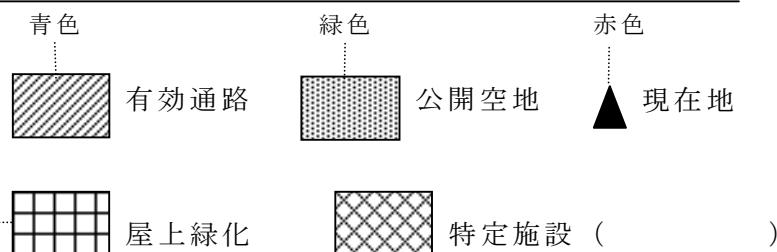
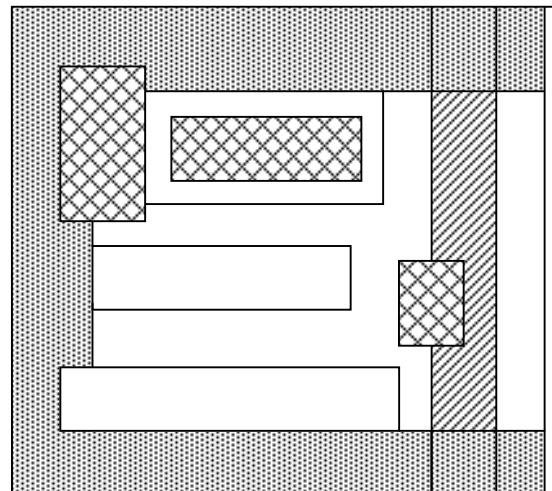
- (注意) 1. 大きさはたて30cm×よこ50cm以上とすること。
2. 公開空地の範囲が2以上の階にわたる場合は、そのすべての図面を表示すること。

これらの建築物は、建築基準法の規定に基づいて許可されたもので、一団地（一団の土地）としての良好な環境形成を図るために、総合的に計画がなされたものです。

この公開空地は、建築基準法に基づいて設けられたもので、歩行者等が日常自由に通行又は利用できます。

また、屋上緑化、耐震性貯水槽、にぎわい施設、子育て支援施設（児童遊園）は、建築基準法に建築基準法に基づいて設けられたもので、他の用途に変更できません。

(記載例)



平成 年 月
大 阪 市

管理 者
氏 名

有効通路・公開空地・建築物※ 維持管理者選任（変更）届

平成 年 月 日

大 阪 市 長

届出者（建築主又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者）

住 所 _____

氏名印 _____



下記の許可建築物について、_____を有効通路・公開空地・建築物※の維持管理者として選任し、許可条件施設の占有者は_____となりましたのでお届けします。

なお、維持管理者及び許可条件施設の占有者を変更する場合には、事前に変更についてお届けします。

記

許可年月日（許可番号） 平成 年 月 日（第 号）

建築物名称 _____

建築物所在地 _____ 区 _____

誓 約 書

大 阪 市 長

公開空地・建築物※維持管理者

住 所 _____



氏名印 _____

電 話 _____

上記の建築物について、公開空地・建築物※を適法に維持管理することを誓約します。

誓 約 書

大 阪 市 長

許可条件施設の占有者

住 所 _____



氏名印 _____

電 話 _____

許可条件施設を適法に維持管理することを誓約します。

※ 「建築物」には許可条件として設置された住宅、文化施設、医療・福祉施設、駐車場、耐震性貯水槽、にぎわい施設の用に供する部分を含むものとする。

建物名称				各階面積表	容積率対象面積	容積率対象外面積	合計	用途			
建築主				塔屋階							
対象区域の位置	(地名・地番 住居表示は不可)										
地域・地区	(用途地域)(指定容積率)(基準建ぺい率)(防火地域)										
主要用途											
適用条文	法第86条 第項										
許可申請事項	容積率制限 斜線制限(道路・隣地) (該当項目を囲むこと)			地上階							
割増制度の種類	(適用制度を記入する)										
区域面積	m^2 (道路を除いた面積 m^2)										
建築面積	m^2 (建ぺい率 % < 基準建ぺい率 %)										
基準階建築面積	m^2 (基準階建ぺい率 %)										
延べ面積	m^2			地下階							
容積率対象面積	m^2 (容積率 % < 許容容積率 %)			合計							
有効通路の幅員	m			消防設備の概要	屋内消火栓設備	スプリンクラー設備	(必要な消防設備を記入する)				
棟数											
構造・階数	(造)(地下階)(地上階)(塔屋階)										
高さ	(令第2条による高さ) m 塔屋最高高さ m										
CASBEE大阪みらいに基づく評価											
有効公開空地面積	有効面積(S) m^2 (有効公開空地率 %)										
	公開空地面積(S') m^2 実面積 m^2			塔屋階							
緑地面積	m^2 (緑地率 %)	屋上緑化面積	m^2								
公開空地内緑地面積	m^2 (緑地率 %)	高木本数	本(本/ m^2)								
住宅戸数	(総住戸数 部屋数別内訳)	耐震性貯水槽	m^3								
駐車台数	台数(%)	にぎわい施設	m^2								
自転車収容台数	台数(%)	子育て支援施設	m^2								
バイク収容台数	台数(%)	(キッズルーム・児童遊園)	m^2	地上階							
令136条の空地率の検討	(数値比較により適合している旨を表現する)										
接道率の検討	(数値比較により適合している旨を表現する)										
公開空地の下限の検討	同上										
割増係数の算定	(Ki・KAの算定式を記入する)										
許容割増容積の検討	同上			地下階							
容積割増の限度の検討	同上										

平成 年 月 日

建築基準法施行規則第10条の16第1項第3号（第3項第2号）の規定
に基づく同意書の提出について

大阪市長

申請者 住所
氏名 印

建築基準法施行規則第10条の16第1項第3号（第3項第2号）の規定により、次のとおり、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た旨を証する書面を提出します。

建築基準法施行規則第10条の16第1項第3号（第3項第2号）の規定
に基づく同意書

申請者
----- 様

対象区域内の土地について所有権又は借地権
を有する者の全員（内訳別紙）

建築基準法（以下「法」という。）第86条第3項（第86条第4項、第86条の2第2項）
の規定に基づき、上記の申請者が大阪市長に対して許可の申請をしようとする計画について、
法第86条第6（第86条の2第4項）の規定に基づき同意します。

許可後、同意者が当該対象区域内で新たに建築する場合は、法、法に基づく命令、法の施
行に関する条例及び規則並びに「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」（計画調整局建築指導部作成）に定める規定が適用されます。

区分	氏名	住所	対象区域内の土地 の地名地番	同意年月日	同意印 (実印)
申請区域内の土地所有者 (全員)					
申請区域内の借地権者 (全員)					

[正]

有効通路等施工承認申請書

平成 年 月 日

大阪市長

申請者（建築主）

住所 _____
氏名印 _____ 

下記の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建築物の有効通路等について、別図により施工いたしたく、承認申請します。

記

建築物名称 _____

建築物所在地 _____ 区

許可年月日 平成 年 月 日

許可番号 第 号

※承認番号 大計建企第 号

※承認年月日 平成 年 月 日

決 裁 欄	建築企画課長	課長代理	担当係長	係員	文書主任

第5号様式副本

〔富リ〕

大計建企第 号

平成 年 月 日

有効通路等施工承認通知書

様

大阪市長

印

下記の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建築物の有効通路等の施工について、別図により承認します。

記

建築物名称 _____

建築物所在地 _____

許可年月日 平成 年 月 日

許可番号 第 号

[正]

有効通路等変更承認申請書

平成 年 月 日

大阪市長

申請者（建築主又は当該建築物の所有者）

住 所 _____

氏名印 _____ 

下記の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建築物について別図により変更いたしたく承認申請します。

記

建築物名称 _____

建築物所在地 _____ 区

許可年月日 平成 年 月 日

許可番号 第 号

主な変更内容 _____

※承認番号 大計建企第 号

※承認年月日 平成 年 月 日

決 裁 欄	建築企画課長	課長代理	担当係長	係員	文書主任

第6号様式副本

〔添付〕

大計建企第 号

平成 年 月 日

有効通路等変更承認通知書

様

大阪市長

印

下記の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建築物の変更について、別図により承認します。

記

建築物名称 _____

建築物所在地 _____ 区

許可年月日 平成 年 月 日

許可番号 第 号

主な変更内容 _____

第7号様式

許可取消申請処理票

課長	課長代理	係長	係員

※ 受付欄
平成 年 月 日
第 号

手数料
担当者 印

申請者氏名	
許可番号	
許可年月日	
建築場所	
主要用途	
取消理由	
備考	

処理経過	

(注意) ※印のある欄は記入しないでください。

[正]

平成 年 月 日

広 告 物 設 置 承 認 申 請 書

大 阪 市 長

申請者(建築主又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者)

住 所 _____

氏名印 _____



下記の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建築物について、別図により広告物を設置いたしたく承認申請します。

記

建築物名称 _____

建築物所在地 _____ 区

許可年月日 平成 年 月 日

許可番号 第 号

※承認番号 大計建企第 号

※承認年月日 平成 年 月 日

決 裁 欄	建築企画課長	課長代理	担当係長	係員	文書主任

〔富リ〕

大計建企第 号

平成 年 月 日

広 告 物 設 置 承 認 通 知 書

様

大 阪 市 長

印

下記の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建築物の広告物の設置について、別図により承認します。

記

建築物名称 _____

建築物所在地 _____ 区

許可年月日 平成 年 月 日

許可番号 第 号

許可建築物に関する建築主・所有者の名義変更届

平成 年 月 日

大阪市長

届出者（新建築主又は新所有者）

住 所 _____
氏名印 _____ 

下記のとおり建築主の名義を変更しましたのでお届けします。

記

許可年月日(許可番号)		平成 年 月 日 (第 号)
建築物名称		
建築物所在地		区
名義変更年月日		平成 年 月 日
新建築主又 は新所有者	住 所	
	氏名・印	
旧建築主又 は旧所有者	住 所	
	氏名・印	
名義変更理由		

- (添付書類) ① 委任状（手続き等に関して代理人に委任する場合）
② 第7号様式による公開空地・建築物維持管理者選任届（維持管理
者の誓約書を含む。）又は届出者が維持管理者となる場合は届出者
による維持管理に関する市長宛の誓約書