大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準

大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準

制　　定　昭和 54 年　4　月　1　日

最近改正　平成 18 年　7　月 14 日

大阪市総合設計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（以下「法」という。）第 52 条第1項から第7項及び第9項までの規定による容積率及び法第 56 条の規定による高さ制限に係る法第 59 条の2第1項の許可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敷地内に確保し、次に掲げる基本要件を満たすものとする。

１．敷地の条件

（１）敷地の規模と形状

①　敷地面積の規模

敷地面積の規模は、次の表に掲げる数値以上であること。

（法施行令第 136 条第3項、大阪市建築基準法施行細則第 15 条の4）

<table>
<tr><th>制　度　名</th><th colspan="2">用　途　地　域</th><th>敷地面積の規模
（単位　平方メートル）</th></tr>
<tr><td rowspan="3">一般の総合設計制度

市街地住宅総合設計制度</td><td colspan="2">第1種中高層住居専用地域、
第2種中高層住居専用地域、
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域
（以下「住居系地域」という。）
近隣商業地域又は商業地域</td><td>500</td></tr>
<tr><td colspan="2">準工業地域</td><td>1,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">工業地域又は工業専用地域</td><td>2,000</td></tr>
<tr><td colspan="3">都心居住容積ボーナス制度（第2種住居地域、準住居地域又は近隣商業地域）</td><td>1,000</td></tr>
<tr><td colspan="3">都心居住容積ボーナス制度（商業地域）</td><td>500</td></tr>
<tr><td rowspan="2">都心居住容積ボーナス制度
（都市再生型）</td><td colspan="2">商業地域</td><td>1,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">準工業地域</td><td>2,000</td></tr>
<tr><td colspan="3">文化施設容積ボーナス制度</td><td>1,000</td></tr>
<tr><td colspan="3">医療･福祉施設容積ボーナス制度</td><td>※1</td></tr>
</table>

駐車場容積ボーナス制度（一般型）	※1
駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）	※1
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度	※1
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度	2,000※2
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度	※1

※1　併用する制度（一般の総合設計制度、市街地住宅総合設計制度又は都心居住容積ボーナス制度）に掲げる規定に準じる。

※2　特定区域（図3）にあっては、1,000 平方メートル以上。

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域によるものとする。

② 敷地の集約及び整形化

建築敷地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）空地率の下限

敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合（以下「空地率」という。）は、次の数値以上であること。（法施行令第 136 条第1項・第2項）

① 容積割増しを受ける場合

1.2 －C

C：法第 53 条の規定による建築物の建ぺい率の限度（法第 53 条第1項第2号の規定により建築物の建ぺい率の限度が 10 分の8とされている地域においては、同号の規定による建築物の建ぺい率の限度を 10 分の6として算出した建築物の建ぺい率の限度）とする。以下同じ。

② 法第 56 条による高さ制限のみの緩和の場合

1.15－C

（３）道　　路

建築物の敷地は、幅員が次の表に掲げる数値以上である道路（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。

ただし、建築物の敷地が接する道路（法第 42 条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道路を除く。）が計画道路（法第 42 条第1項第4号に該当するものを除くものとする。以下同じ。）若しくは法第 68 条の7第1項の規定により指定された予定道路（以下「予定道路」という。）の区域内にある場合、又は敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

また、敷地が規定道路に接する部分の長さの和は、原則として敷地の外周の長さの6分の1以上であること。

なお、敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合（同一の制度を適用する場合に限る。）は、原則として敷地の過半が属する用途地域により規定を適用するものとする。

法第 56 条の規定による高さ制限の緩和のみを適用する場合は、一般の総合設計制度における規定を適用するものとする。ただし、市街地住宅総合設計制度の適用条件を満たす場合は、同制度の規定を適用することができる。

制　度　名	用　途　地　域	幅　員
一般の総合設計制度	住居系地域又は準工業地域	6メートル
	近隣商業地域、商業地域、工業地域 又は工業専用地域	8メートル
市街地住宅総合設計制度	住居系地域	5メートル
	近隣商業地域、商業地域又は準工業地域	6メートル
都心居住容積ボーナス制度（第2種住居地域、準住居地域又は近隣商業地域）		10 メートル
都心居住容積ボーナス制度（商業地域）		6メートル
都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）		6メートル
文化施設容積ボーナス制度		8メートル
医療･福祉施設容積ボーナス制度		※3
駐車場容積ボーナス制度（一般型）		8メートル
駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）		※3
耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度		※3
にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度		8メートル
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度		※3

※3　併用する制度（一般の総合設計制度、市街地住宅総合設計制度又は都心居住容積ボーナス制度）に掲げる規定に準じる。

また、各制度にある住宅特化型の建築物を計画する場合においては、その場合における道路の規定に適合すること。ただし、幅員 15 メートル以上の道路に接道している場合については、敷地周辺のその他の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

（４）工業系地域における共同住宅

工業地域内の共同住宅については、総合設計制度を適用しないものとする。

また、準工業地域における共同住宅の総合設計制度の適用に当たっては、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向を勘案し、総合的に判断するものとする。

（５）敷地内に計画道路等を含む場合

敷地内に計画道路又は予定道路が含まれる場合の本基準の適用に当たっては、計画道路又は予定道路の部分を除外しても全て適合するものとしなければならない。

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、敷地に近接する土地の利用状況等に応じた配慮を行うこと。

（１）歩道の整備

歩道のない前面道路には、その接する部分の全てにわたって幅員 2.5 メートル以上の歩道を設け、柱類（関電柱、NTT 柱、道路標識及び道路照明等）は原則として敷地内に移設すること。ただし、前面道路の歩道幅員が 2.5 メートル未満の場合は、その接する部分の全てにわたって既設歩道と一体となった歩道を設け、あわせて 2.5 メートル以上の幅員を確保すること。

また、敷地内歩道の整備については、認定道路における歩道の基準に準じること。

（２）建築物の後退

建築物の各部分から敷地境界線（歩道状公開空地がある場合は歩道状公開空地）までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上とすること。また、共同住宅のバルコニーが隣地に面する場合は、バルコニーの先端から隣地境界までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上かつ5メートル以上とすること。

ただし、建築物の用途や周辺状況等を勘案したうえで、開口部のない場合やはめ殺し窓、面格子の設置等落下による危険防止の措置を講じたものは、隣地境界線からの後退は当該部分の高さの平方根の2分の1の半分とし、道路境界線からの後退についてはこの限りでない。

（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１平方メートル当たり 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、敷地内には、緑化をできる限り施すこと。

また、屋上についても緑化に努めること。

（４）ごみ収集スペース

周辺の道路交通の障害とならないように、原則としてごみ収集は敷地内で行うこと。

（５）日影の検討

法第 56 条の2及び大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年大阪市条例第 62 号）第5条の2の規定によるほか、指定容積率が 10 分の 30 以下の区域内においては、平均地盤面から4メートル（準工業地域においては 6.5 メートル）の高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、原則として敷地外に終日日影となる部分を生じさせてはならない。

なお、前記の規定の適用がない場合においても、周辺への日影の影響について配慮すること。

３．所要施設

（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、敷地内に住戸数の60%以上（都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）を適用する場合は、50%以上）とし、駐車施設は敷地内に確保すること。ただし、賃貸の共同住宅の駐車施設にあっては、駐車台数の2分の1以上を敷地内に、その他は敷地外に設けることができる。

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こと。

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6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基準（平成2年大阪市告示第 196 号）第3条から第5条の規定を準用し、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こと。

④ ①ただし書きにより、敷地外に設けられる駐車施設は、「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）の規定によるほか、以下の規定によるものとする。

・ 建築物であること。

・ 将来にわたり適切に維持管理されること。

⑤ 駐車施設の出入口は、原則として規定道路に設けること。

（２）駐輪施設等

① 自転車置場･単車置場の確保

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。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。

自転車置場	1戸当たり2台以上。また、自転車台数の 30%は平置きとすること。
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、大型バイクについては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．住宅の整備水準

（１）住戸規模

住戸専用面積は、次の表に掲げる数値以上であること。なお、異なる制度を適用する場合は、原則として敷地の過半が適用される制度により規定を適用するものとする。また、法第 56 条による高さ制限の緩和のみを適用する場合は、敷地の属する区域に適用される制度により規定を適用するものとする。

	都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）	都心居住容積ボーナス制度（都市再生型以外）	その他
分　譲	55 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 60 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 55 平方メートル未満とすることができる。	55 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 65 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 55 平方メートル未満とすることができる。	60 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 70 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 60 平方メートル未満とすることができる。
賃　貸	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 55 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 50 平方メートル未満とすることができる。	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 60 平方メートル以上の場合は一部の住戸を 50 平方メートル未満とすることができる。	50 平方メートル ただし、住戸専用面積の平均が 65 平方メートル以上の場合は一部の住戸 50 平方メートル未満とすることができる。

なお、ただし書きを適用する場合で、住戸専用面積の基準を下回る住戸は全住戸数の1割以下（都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）は2割以下）までとし、ただし書きを適用した場合においても、住戸専用面積の下限は 37 平方メートル以上（1室は居室）とすること。

また、納戸部屋（無窓居室）は、原則として設けないこと。

（２）住戸内のバリアフリー化

高齢者、身体障害者が円滑に利用できるように、住戸内の廊下と居室の段差をなくすとともに、玄関や浴室との段差も少なくすること。

（３）廊下、階段等

① 共用廊下、共用階段等のスペースは余裕のあるものとし、扉の開閉時の有効幅員は、1.2 メートル以上とすること。

② 屋外避難階段は、回り階段やらせん階段としないこと。

（４）集会施設の確保

住戸数に応じた適切な規模の集会施設（総戸数×0.5 平方メートル以上）を確保すること。

（５）共同住宅の防犯対策

共同住宅については、国土交通省の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づき、防犯に配慮した構造、設備等を有するものとするために必要な措置を講ずるよう努めること。

（６）複合用途における動線計画について

建築物の一部が共同住宅以外の用途となる場合は、エントランス及びエレベーター等の一般動線（非常時の動線は除く。）は、共同住宅における一般動線と壁等により明確に区分すること。

５．大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪）に基づく評価

敷地面積が 1,000 平方メートル以上の建築物又は容積率対象面積が 5,000 平方メートルを超える建築物については、「大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪）」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。ただし、当該規定が適用される以前に建築されたもので、部分的な増築等を行うものについては、適用しない。

６．その他

（１）人にやさしいまちづくり

「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」による整備基準に基づき、高齢者や障害者などすべての方が利用しやすいような配慮を行うこと。

（２）外壁仕上げ材の反射光対策

外壁の仕上げ材に太陽光の反射率の大きいものを使用する場合は、事前に周辺状況（高速道路及び鉄道の有無等）の調査を行い、反射光による影響について十分配慮すること。

（３）総合設計（公開空地）ガイドライン

都心部の主要街路に面する敷地内における総合設計制度の適用に際しては、別途公開空地のガイドラインを定めているので留意すること。

（４）公開空地等の安全対策

一般市民や建物利用者等が安全に公開空地等を利用できるように、通路や広場等人が通行する場所は、建物からの落下の危険のある範囲について植栽や落下防止庇を設ける等安全対策について配慮すること。また、通路等の仕上げについて歩行者が滑りにくい材質のもので仕上げること。

免震構造を採用する場合は、地震による振動時にも利用者に対して安全が確保されるように配慮すること。

（５）風俗営業等に係る用途の禁止

原則として、「風俗営業等の規制及び業務の適正化などに関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業等に係る用途を含む建築物については、総合設計制度を適用しないものとする。

（６）風害の抑制

周辺地域に著しい風環境の変化を起こさないよう配慮すること。

（７）法第 52 条第 8 項の併用の禁止

法第 52 条第8項に規定する容積率の緩和を適用する建築物については、総合設計制度は適用しないものとする。

（８）複合建築物の計画

複合建築物を計画する場合は、それぞれの用途に応じた容積割増し制度における基本要件等に適合するものであること。

第２　公開空地の計画

１．公開空地の定義

公開空地とは、次の(1)から(4)のすべてに該当する空地又は空地の部分(空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上又は市街地環境の整備に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。)をいう。

（１）公開空地の利用形態

① 歩行者が日常自由に通行又は利用できるもの(非常時以外の場合において自動車が出入りする敷地内通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入口に通じる通路の部分を除く。)であって、原則として終日一般に開放できるものであること。

② 公開空地内には、営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。

（２）公開空地の幅

① 最小幅は4メートル以上とし、できるだけ集約化されたものであること。

ただし、道路に沿って敷地全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。)にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地(以下「歩道状公開空地」という。)にあっては、最小幅が 2.5 メートル以上のものであること。

② 敷地に接する二方の道路等に通り抜ける公開空地は、原則としてその幅員が建物の高さの3分の1以上又は 15 メートル以上であること。

③ 袋路状の公開空地は、原則として前面道路の境界線からその幅と同じ長さの奥行について有効とみなす。

（３）公開空地の最小単位面積

一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、①、②又は③に掲げる数値以上であること。なお、敷地が①、②又は③に掲げる区域にわたる場合は、敷地の過半を占める区域によるものとする。

① 住居系地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200 平方メートル
② 近隣商業地域又は商業地域	100 平方メートル
③ 都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)適用の場合	
商業地域	50 平方メートル
準工業地域	100 平方メートル

ただし、①の場合において、敷地面積の規模が建築基準法施行令第 136 条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の 10 分の1以上かつ 100 平方メートル以上であること。

（４）公開空地の道路との高低差

道路との高低差は、6メートル以内であること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合など歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

（５）その他

歴史的建築物の景観保存を目的として市長が特に必要と認める場合は、（2）、（3）及び（4）の規定の一部について緩和することができるものとする。

２．公開空地の有効面積の算定

（１）機能による有効係数

公開空地の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に①から⑤までに掲げる有効係数を乗じて算定するものとする。

なお、①から④までの適用にあたっては、当該公開空地の配置、形態等が、公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に寄与すると市長が認めるものに限る。

① 商業地域における歩道状公開空地（幅が4メートルを超えるものにあっては、幅が4メートル以内の部分に限る。） 1.5

② ひとまとまりの面積が 1,000 平方メートル以上で最小幅が 15 メートル以上あり、かつ、二方以上が幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（①に該当するものを除く。） 1.5

③ ひとまとまりの面積が 500 平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（①に該当するものを除く。） 1.2

④ ひとまとまりの面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（①に該当するものを除く。） 1.1

⑤ ①、②、③及び④以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0

（２）形態による有効係数

次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に（1）に規定する有効係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、①から⑤までに掲げる有効係数を

乗じて算定するものとする。なお、③、④の公開空地の合計は公開空地実面積の 30%を上限とする。

① 道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられる公開空地については、原則として認められないが、道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましいもの　0.5

② 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて 1.5 メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に有効に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。）　0.6

③ アーケード、ひさし等の建築物の部分。ただし、バルコニー等は除く。

	はり下 2.5 メートル以上5メートル未満	はり下 5メートル以上
3面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.6	0.8
上記以外のもの	0.4	0.6

④ 通行上ショートカットとなるようなピロティは原則としてはり下5メートル以上とすること。

3面以上開放で、開放面が道路又は有効係数 1.0 以上の公開空地に接続するもの	0.8
上記以外のもの	0.6

⑤ 公開空地の位置、意匠、形態等や公開空地に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの　1.2

（３）その他

歴史的建築物の景観保存を目的として市長が特に必要と認める場合は、(1) 及び (2) の規定の一部について緩和することができるものとする。

３．公開空地率の下限

公開空地の面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「公開空地率」という。）については、次式を満たすこと。

（１）容積割増しを受ける場合

① 一般の総合設計制度、近隣商業地域又は商業地域における市街地住宅総合設計制度、近隣商業地域又は商業地域における都心居住容積ボーナス制度の適用を受けるもの（特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む）

$$S'/A \geqq 0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$$

S'：公開空地の面積（ただし、第2．2に規定する係数のうち1.0を超えるものにあっては1.0、1.0以下のものにあっては当該係数を乗じて算定するものとする。以下同じ。）

A ：敷地面積

② 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）の適用を受けるもの（特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む）

ア．商業地域

$$S'/A \geqq 0.15 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$$

イ．準工業地域

$$S'/A \geqq \{0.15 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3\} - 0.1$$

③ 住居系地域又は準工業地域における市街地住宅総合設計制度、第2種住居地域又は準住居地域における都心居住容積ボーナス制度の適用を受けるもの（特定施設容積ボーナス制度を併用する場合も含む）

$$S'/A \geqq \{0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3\} - 0.1$$

（２）法第56条による高さ制限のみの緩和の場合

$$S'/A \geqq \{0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3\} \times 1/2$$

必要公開空地率の例（単位：%）

基準建ぺい率 (c)	容積割増しを受ける場合		法第56条による高さ制限のみの緩和の場合
	通常の場合	住居系地域、準工業地域の共同住宅	
60	46.7	36.7	23.4
70	40.0	30.0	20.0
80	33.4	23.4	16.7
90	26.7	―	13.4
100	20.0	―	10.0

４．公開空地の有効面積（Ｓ）に算入できる空地（公開空地に準ずる有効な空地）

歩行者及び建物利用者等（(3)については建物利用者のみでも可）が日常自由に通行又は利用できる空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含み、非常時以外の場合において自動車が出入りする敷地内通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入り口に通じる通路の部分を除く。）であって、次の(1)から(4)に該当するもので市長が認めるものについては、2に掲げる公開空地の有効面積に、当該空地面積に次に掲げるそれぞれの評価係数を乗じた面積（ただし、評価できる空地面積は公開空地の実面積まで）を算入することができる。

（１）屋上緑化（評価係数 0.2）

① 樹木、地被植物（多年草草本）の樹種とすること。（ただし、セダム類は除く。）

② 土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤を設けること。

③ 緑地を維持し得る散水施設を設けること。

④ 樹木や土壌が風等によって飛散することを防止すること。

⑤ 建築物の躯体を根によって傷めることがないよう樹種の選定、防根を適切に行うこと。

⑥ 敷地内の空地には、できる限り緑化を行うこと。

⑦ 屋上緑化と一体的に整備される水面についても、屋上緑化の部分とみなす。

⑧ 大阪府自然環境保全条例に基づく屋上緑化部分は屋上緑化面積に算入しない。

⑨ 屋上緑化部分のひとまとまりの面積は、「第2　1.(3)公開空地の最小単位面積」の規定を準用する。

（２）隣地側に設ける緑地（評価係数 0.5）

① 緑地は隣地境界線に沿って、その一辺すべてにわたり設けること。

② 緑地の幅は3m以上であること。

③ 緑地面積は 100 平方メートル以上であること。

④ 緑地計画は隣地に対する防犯性や安全性に配慮したものとすること。

⑤ 散水設備等、緑地の維持管理に必要な設備を設けること。

（３）低層部の屋上（評価係数 0.3）

① 道路に面する屋上に設けられ、当該空地の道路との高低差が、前面道路の幅員または 12mのいずれか小さい方以下であること。

② 原則として、当該空地が公開空地からの見通しがきき、公開空地と構造的に容易に往来できるように連続し、ひとまとまりの面積が 200 平方メートル以上（商業地域、近隣商業地域内においては 100 平方メートル以上）であること。

③ 道路側に当該空地面積の 10%以上の緑化を行うなど、歩行者への修景に配慮すること。

④ 当該空地内には営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。

（４）中庭（評価係数 0.5）

① その周囲の大部分を建築物に囲まれ、ひとまとまりの面積が 300 平方メートル以上（間口と奥行きの比率がおおむね1～2：1）である空地で、当該空地が公開空地からの見通しがきき、公開空地と構造的に容易に往来できるように連続していること。

② 当該空地が建物利用者等のコミュニティ形成の場として活用されるよう計画され、かつ修景上配慮されたものであること。

③ 当該空地内には営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。

④ 道路との高低差が－3m＋1.5mの範囲であること。

（５）アトリウム（評価係数 0.4 ～ 1.0）

① 床面積が 300 平方メートル以上、高さが 10m以上であること。

② 当該空地が公開空地からの見通しがきき、公開空地と容易に往来できるような構造とすること。

③ 当該空地内には営業を目的とする常設の築造物等を設けないこと。

第３　容積率制限の緩和

大阪市の総合設計制度による容積割増しは次のようになる。

- 総合設計制度による容積割増し
  - 店舗、事務所などの容積割増し
    - 1. 一般の総合設計制度
  - 共同住宅の容積割増し
    - 2. 市街地住宅総合設計制度
    - 3. 都心居住容積ボーナス制度
      - ① 都心居住容積ボーナス制度（第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域）
      - ② 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）
      - ③ 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）
  - 特定施設の容積割増し
    - 4. 特定施設容積ボーナス制度
      - ① 文化施設容積ボーナス制度
      - ② 医療･福祉施設容積ボーナス制度
      - ③ 駐車場容積ボーナス制度
        - ア. 駐車場容積ボーナス制度（一般型）
        - イ. 駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）
      - ④ 耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度
      - ⑤ にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度
      - ⑥ 子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度

１．一般の総合設計制度

（１）容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Ｖについては次の式を満たすこと。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA\}$$

Ａ　：敷地面積
Ｓ　：有効公開空地面積の合計
ｖ　：法第 52 条第1項（第5号を除く。）、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率（以下「基準容積率」という。）
Ki：基準容積率による割増係数（次表参照）

第3において以下同じ。

基準容積率（v）	基準容積率による割増係数（Ki）
10/10 以上　90/10 未満	1/3＋（9－v）×1/8×1/3
90/10　以上	1/3

KA：敷地条件による割増係数（次表参照）

<table>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td>住居系地域、準工業地域</td><td>近隣商業地域
商業地域</td><td>工業地域
工業専用地域</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">敷地条件による割増係数（KA）</td><td colspan="2">敷地規模による係数（KAs）と前面道路幅員による係数（KAw）のうちいずれか小さいもの</td><td rowspan="7">1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">敷地規模による係数
（KAs）</td><td colspan="2">敷地面積 5,000 平方メートル以上は　5/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積 5,000 平方メートル未満は　1＋(A-Amin)/(5,000-Amin)×2/3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">前面道路幅員による係数
（KAw）</td><td colspan="2">W≧12 メートルの場合は　5/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">8メートル≦W＜12 メートルの場合は　1＋　(W-8)/(12-8)×　2/3</td></tr>
<tr><td>6メートル≦W＜8メートルの場合は　1</td><td></td></tr>
</table>

Amin　：　建築基準法施行令第 136 条第3項ただし書き及び大阪市建築基準法施行細則第 15 条の4に基づく敷地面積の規模（住居系地域、近隣商業地域、商業地域の場合は 500 平方メートル、準工業地域の場合は 1,000 平方メートル）

W　　：　前面道路の幅員

ただし、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域においては、平均地盤面から4メートル（準工業地域においては 6.5 メートル）の高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて 10 メートル以内の範囲において5時間又は 10 メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合、KA の値は 1.5 を上限とする。

（２）容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは、次に掲げるものを限度とする。

$$\left.\begin{array}{l} A \times v \times 1.5 \quad と \\ A \times (v + 20/10) \end{array}\right\} \text{のうちいずれか小さいもの}$$

２．市街地住宅総合設計制度

（１）適用条件

延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するものであること。

（２）容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA \times (3/4 \times a + 1)\}$$

a　：建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合

（ただし 2/3 を超えるときは 2/3 とする。）

KA：敷地条件による割増係数（次表参照）

<table>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td>住居系地域、準工業地域</td><td>近隣商業地域、商業地域</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地条件よる割増係数（KA）</td><td colspan="2">敷地規模による係数（KAs）と前面道路幅員による係数（KAw）のうちいずれか小さいもの</td></tr>
<tr><td rowspan="2">敷地規模による係数（KAs）</td><td colspan="2">敷地面積 5,000 平方メートル以上は　2</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積 5,000 平方メートル未満は　1＋(A-Amin)/(5,000-Amin)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">前面道路幅員による係数（KAw）</td><td colspan="2">W≧12 メートルの場合は　2</td></tr>
<tr><td colspan="2">8メートル≦W＜12 メートルの場合は　4/3＋(W-8)/(12-8)×2/3</td></tr>
<tr><td>6メートル≦W＜8メートルの場合は　4/3</td><td rowspan="2">6メートル≦W＜8メートルの場合は　1</td></tr>
<tr><td>5メートル≦W＜6メートルの場合は　1</td></tr>
</table>

＊　敷地が係数値が異なる地域にわたる場合は、面積加重平均によるものとする。

ただし、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域においては、平均地盤面から4メートル（準工業地域においては 6.5 メートル）の高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて 10 メートル以内の範囲において5時間又は 10 メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合、表にかかわらずKA については1とすること。

また、近隣商業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域における敷地面積 2,000 平方メートル以上の敷地で、平均地盤面から4メートルの高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて 10 メートル以内

の範囲において5時間又は10メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合、KAsについては　1＋(2,000-Amin)/(5,000-Amin)　とすること。

（３）容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは次に掲げるものを限度とする。

A×v×(a×3/8＋3/2)　と A×{v＋(a×15＋20)×1/10}	のうちいずれか小さいもの

ただし、下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物については、次に掲げるものを限度とする。

A×v×2　とA×(v＋40/10)　のうちいずれか小さいもの

ア. 敷地面積は、5,000平方メートル以上であること。

イ. 敷地が原則として幅員6メートル以上の道路に2辺以上に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、敷地の1辺は、幅員8メートル(割増し後容積率が10分の60以上の場合は12メートル)以上の道路に敷地周長の6分の1以上接すること。

ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道を設けること。

エ. 住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅部分が3分の2以上の場合、日常生活を支える福祉施設や店舗等(以下、「日常生活支援施設」という。)を住宅とみなすことができる。

３．都心居住容積ボーナス制度

３－１　都心居住容積ボーナス制度（第２種住居地域、準住居地域、近隣商業地域）

（１）適用条件

都心部の住宅建設を促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

ＪＲ大阪環状線の内側及びその周辺の第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域で、指定容積率が 10 分の 30 及び 10 分の 40 の区域のうち市長が指定する区域 （図1－1参照）

② 住宅の規模

住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の5分の1以上であること。

③ 日影時間

指定容積率が 10 分の 30 の区域においては、平均地盤面から4メートルの高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて 10 メートル以内の範囲においては5時間、10 メートルを超える範囲においては3時間以上の日影を生じさせてはならない。

（２）容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Ｖについては次式を満たすこと。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times 3\}$$

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをＶとした場合に1（1）に掲げる次式を満たすこと。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA\}$$

（３）容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Ｖは次に掲げるものを限度とする。

① 住宅の比率が延べ面積の 1/4 未満の建築物の場合

$$A \times v \times 1.5 \quad と \quad A \times (v + 20/10) \quad のうちいずれか小さいもの$$

② 住宅の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

A×v×1.75 と A×(v＋30/10) のうちいずれか小さいもの

③ 下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物の場合

A×v×2 と A×(v＋40/10) のうちいずれか小さいもの

ア. 敷地面積は、3,000 平方メートル以上であること。

イ. 敷地が原則として幅員6メートル以上の道路に2辺以上に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、少なくとも敷地の1辺は、幅員 10 メートル(割増し後容積率が 10 分の 60 以上の場合は 12 メートル)以上の道路に敷地周長の6分の1以上接すること。

ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道を設けること。

エ. 住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅とみなすことができる。

３－２　都心居住容積ボーナス制度（商業地域）

（１）適用条件

都心部の住宅建設を促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

JR大阪環状線の内側及びその周辺の商業地域の区域のうち市長が指定する区域

（図1－1参照）

② 住宅の規模

住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の 10 分の1以上であること。

（２）容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times 5\}$$

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に1（1）に掲げる次式を満たすこと。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA\}$$

（３）容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは、次に掲げるものを限度とする。ただし、いずれの場合も 1,200％を上限とする。

① 住宅の比率が延べ面積の 1/4 未満の建築物の場合

$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$ のうちいずれか小さいもの

② 住宅の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

$A \times v \times 1.75$ と $A \times (v + 30/10)$ のうちいずれか小さいもの

③ 下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物の場合

A×v×2　と　A×(v＋40/10)　のうちいずれか小さいもの

ア. 敷地面積は、2,000 平方メートル以上であること。

イ. 敷地が原則として幅員6メートル以上の道路に2辺以上に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、少なくとも敷地の1辺は、幅員8メートル(割増し後容積率が 10 分の 60 以上の場合は 12 メートル)以上の道路に敷地周長の6分の1以上接すること。

ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道を設けること。

エ. 住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅とみなすことができる。

３－３　都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）

（１）適用条件

都心部（都市再生緊急整備地域の一部）の住宅建設を一層促進するため、一定割合以上の住宅を併設する建築物で市街地環境の整備改善に資すると認められるものに対して容積を割増しする。

① 対象区域

都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」の一部　（図1－2参照）

② 住宅の規模

住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の 10 分の1以上（準工業地域の場合は 4 分の 1 以上）であること。

（２）容積の割増し

本制度による容積率の割増しを受ける計画建築物の容積対象延べ面積Vについては次式を満たすこと。

① 商業地域

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.05) \times Ki \times 5\}$$

② 準工業地域

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.05) \times Ki \times KA \times (3/4 \times a + 1)\}$$

a　：建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合
（ただし 2/3 を超えるときは 2/3 とする。）

KA：敷地条件による割増係数（次表参照）

敷地条件よる割増係数（KA）		敷地規模による係数（KAs）と前面道路幅員による係数（KAw）のうちいずれか小さいもの
	敷地規模による係数（KAs）	敷地面積 5,000 平方メートル以上は　2
		敷地面積 5,000 平方メートル未満は　1＋(A-Amin)/(5,000-Amin)
	前面道路幅員による係数（KAw）	W≧12 メートルの場合は　2
		8メートル≦W＜12 メートルの場合は　4/3＋(W-8)/(12-8)×2/3
		6メートル≦W＜8メートルの場合は　4/3

ただし、準工業地域内で指定容積率が 10 分の 30 の区域内においては、平均地盤面から 6.5 メートルの高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超えて10メートル以内の範囲において5時間又は10メートルを超える範囲において3時間以上の日影を生じさせる場合、表にかかわらずKA については1とすること。

ただし、住宅以外の用途に供する部分の床面積については、これをVとした場合に1（1）に掲げる次式を満たすこと。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA\}$$

（３）容積割増しの限度

本制度による計画建築物の容積対象延べ面積Vは、次に掲げるものを限度とする。ただし、いずれの場合も 1,200％を上限とする。

① 商業地域

ア. 住宅の比率が延べ面積の 1/4 未満の建築物の場合

$$A \times v \times 1.5 \quad と \quad A \times (v + 20/10) \quad のうちいずれか小さいもの$$

イ. 住宅の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

$$A \times v \times 1.75 \quad と \quad A \times (v + 30/10) \quad のうちいずれか小さいもの$$

② 準工業地域

A×v×(a×3/8＋3/2) と A×{v＋(a×15＋20)×1/10}	のうちいずれか小さいもの

③ 下記のア～エに掲げる条件をすべて満たした住宅特化型の建築物の場合

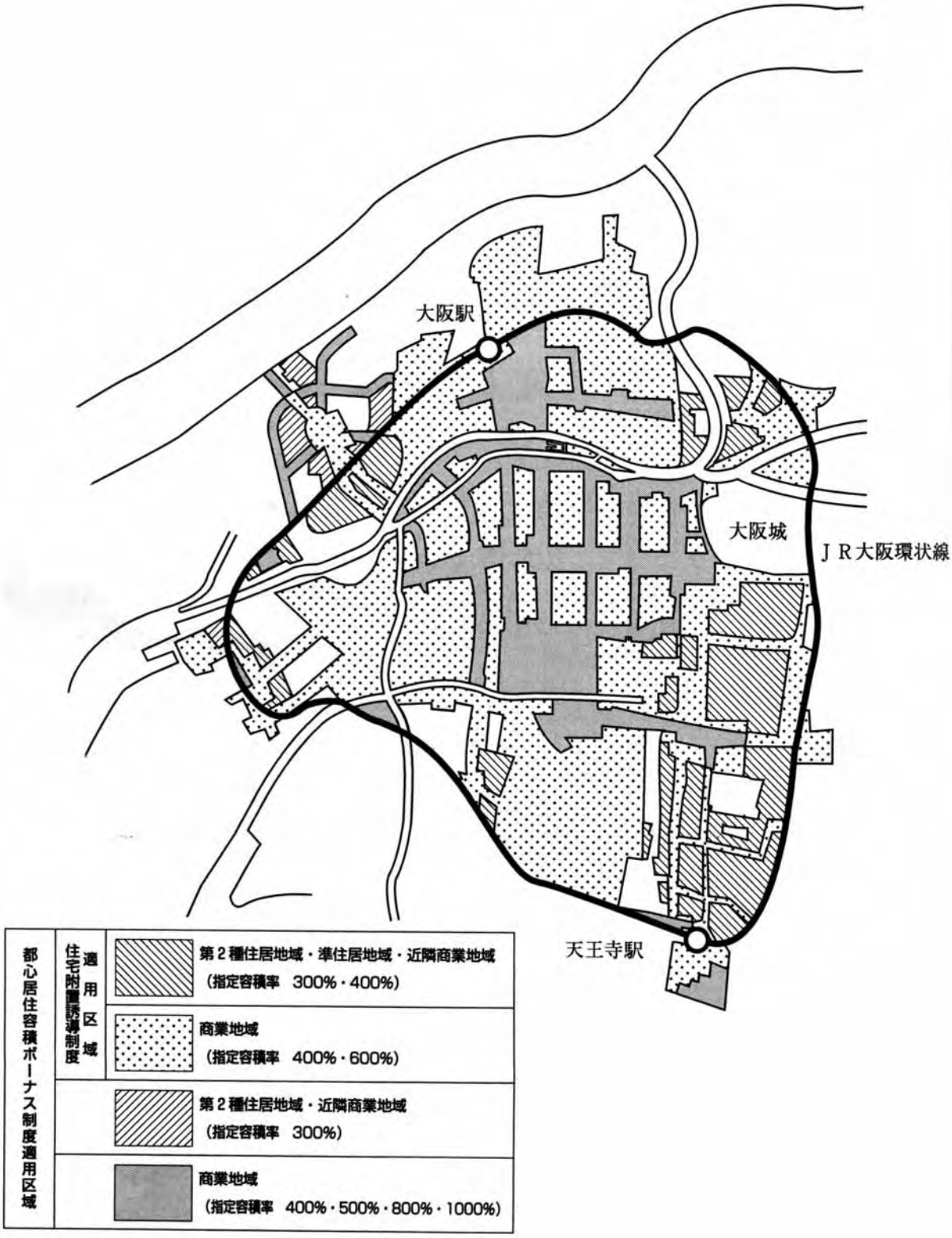
A×v×2 と A×(v＋40/10) のうちいずれか小さいもの

ア. 敷地面積は、商業地域で 2,000 平方メートル以上、準工業地域で 5,000 平方メートル以上であること。

イ. 敷地が原則として幅員6メートル以上の道路に2辺以上に接し、その接道長が敷地周長の2分の1以上であること。ただし、少なくとも敷地の1辺は幅員8メートル(割増し後容積率が 10 分の 60 以上の場合は 12 メートル)以上の道路に敷地周長の6分の1以上接すること。

ウ. 道路に面する部分すべてにわたって敷地内に幅員4メートル以上の歩道を設けること。

エ. 住宅の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の4分の3以上であること。ただし、住宅部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅とみなすことができる。



（注）区域境界については、大阪都市計画・用途地域図を参照のこと。

図１-１　都心居住容積ボーナス制度適用対象区域

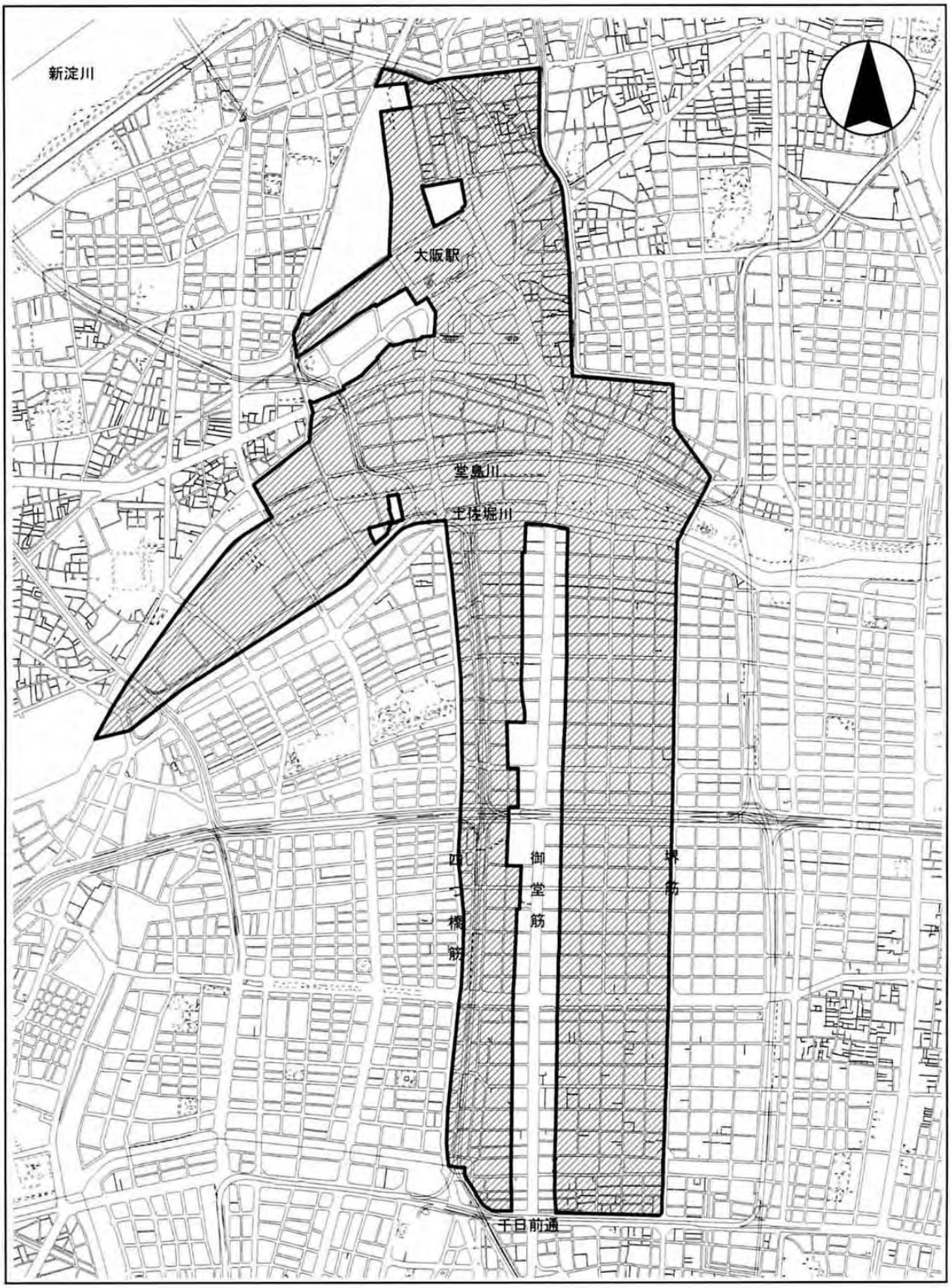


図１-２　都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)適用対象区域

４．特定施設容積ボーナス制度

４－１　文化施設容積ボーナス制度

（１）適用条件

博物館、美術館、ホール、劇場その他これらに類するもの（以下、「文化施設」という。）で、市民文化の振興に資すると認められ、一般市民が容易に利用できる施設を含む建築物。

① 対象区域

都心部及びその周辺で、交通の利便性の高い商業地域

② 施設の規模

文化施設の主要な部分　　床面積 300 平方メートル以上又は客席数 300 席以上。なお、ホール、劇場等の客席は原則として固定席とする。

③ 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

なお、建築主は許可前に文化施設の運営計画及び維持管理について、別項に定める規定に従い市長と協定を締結しなければならない。

（２）加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、文化施設床面積の合計相当分、かつ、次に掲げるものを限度とする。

A×10/10

（３）容積割増しの限度

計画建築物の延べ面積の限度は、併用する制度（1～3）に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

４－２　医療・福祉施設容積ボーナス制度

（１）適用条件

病院、保育所、老人デイサービスセンターその他これらに類するもので、医療･福祉サービスの向上に寄与すると認められる建築物。

① 対象施設

原則として医療法、児童福祉法、老人福祉法等の法律に基づく施設で、設置の許認可を受けるものもしくは届出をするものとする。ただし、勤労者の就労を支援する施設で市長が特に認めるものについてはこの限りでない。

② 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

なお、建築主は許可前に医療･福祉施設の運営計画及び維持管理について、別項に定める規定に従い市長と協定を締結しなければならない。

（２）加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、医療･福祉施設床面積相当分、かつ、次に掲げるものを限度とする。

A×5/10

（３）容積割増しの限度

計画建築物の延べ面積の限度は、併用する制度（1～3）に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

４－３　駐車場容積ボーナス制度

４－３－ア　駐車場容積ボーナス制度（一般型）

（１）適用条件

周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫（以下「公開駐車場」という。）を設置する建築物。

① 対象区域

ア. 駐車場整備地区内の商業地域（図2参照）

イ. その他、商業地域及びその周辺で、市長が特に必要と認める区域

② 施設の規模

公開駐車場の規模　　15 台以上の自動車を収容できる部分を時間貸し等により一般公共の用に供すること。

③ 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

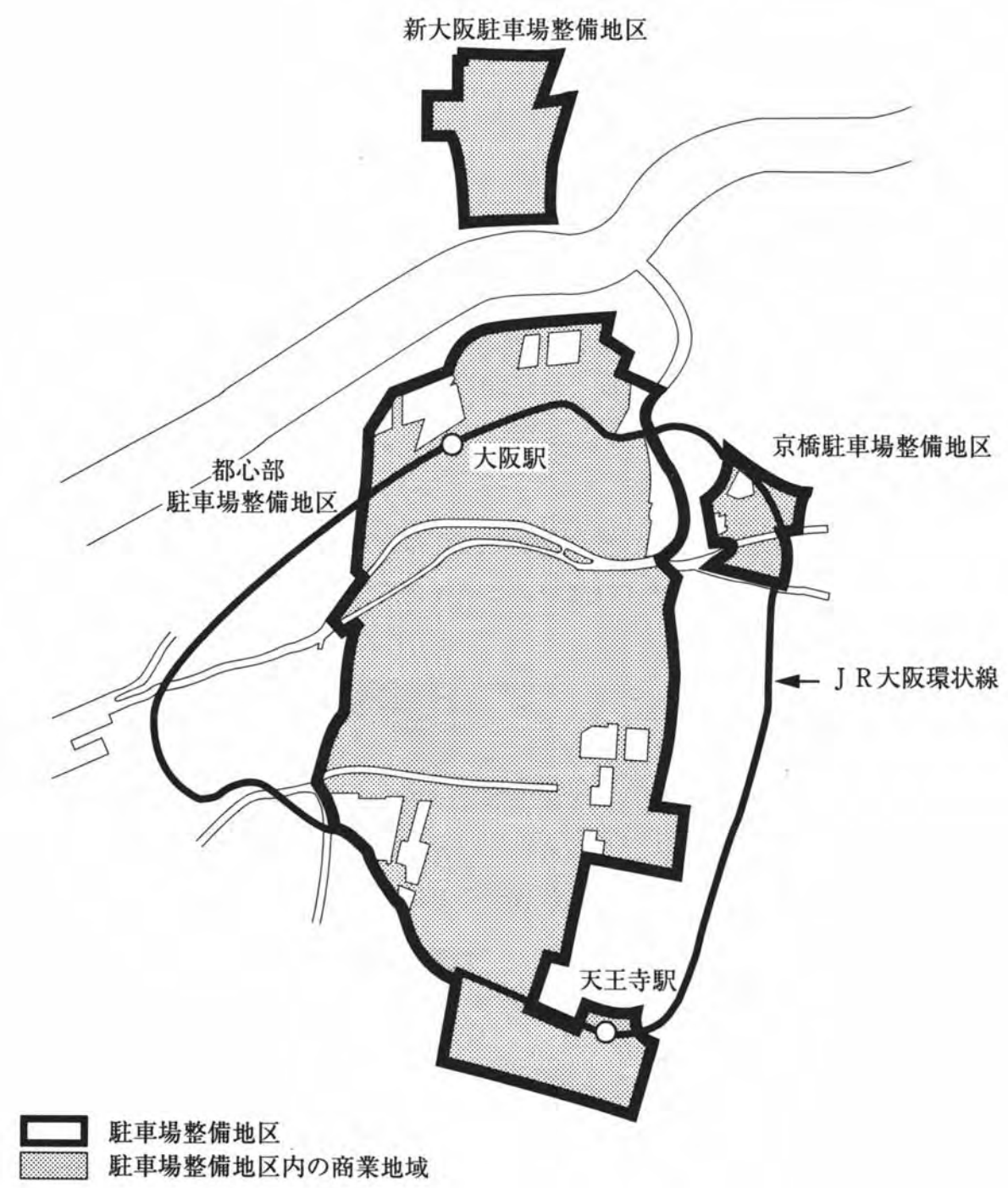
（２）加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により、容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる床面積（建築物の延べ面積の5分の1）を超える自動車車庫部分の床面積（以下、「容積対象自動車車庫面積」という。）の合計相当分、かつ、1（1）の式によって得られる公開空地による割増し容積相当分の2分の1を限度とする。

また、自動車車庫の部分の床面積の合計の3分の2以上を地階に設置したもので、騒音軽減や景観上の配慮を講じるなど、特に市街地環境の整備改善に資すると認められるものについては、容積対象自動車車庫面積の合計相当分の2倍、かつ、1（1）の式によって得られる公開空地による割増し容積相当分を限度とする。

（３）容積割増しの限度

計画建築物の延べ面積の限度は、併用する制度（1～3）に掲げる容積割増しの限度の基準に準ずる。



（注）区域境界については、大阪都市計画・用途地域図を参照のこと。

図２　駐車場容積ボーナス制度（一般型）適用対象区域（ア項に限る）

４－３－イ　駐車場容積ボーナス制度（共同住宅型）

（１）適用条件

敷地内の空地が居住者のコミュニティの場として活用されるよう、共同住宅に附属する自動車車庫のうち地下に設ける建築物。

① 施設の規模等

ア. 当該共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。

イ. 延べ面積の5分の1を超える駐車場の容積割増し部分は地下に設けること。

② 管　理

将来にわたり、適切に維持管理できると認められるもの。

（２）加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により、容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる床面積（建築物の延べ面積の5分の1）を超える自動車車庫面積相当分を限度とする。

（３）容積割増しの限度

計画建築物の延べ面積の限度は、併用する制度（1～3）に掲げる容積割増しの限度の基準に準ずる。

４－４　耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度

（１）適用条件

耐震性貯水槽を設置したもので、地域防災の向上に寄与し、消防水利の強化による安全･安心なまちづくりの推進に役立つと認められる建築物。

① 貯水槽の規模

敷地内に容量 40 立方メートル以上の貯水槽を設置すること。

② 貯水槽の構造及び位置等

貯水槽の構造及び設置位置等については、消防局の指導を受けるとともに、貯水槽は「指定水利」として位置付けるものとすること。

また、貯水槽は、建築物と切り離し、屋外に設けること。

③ 管理

非常時の消防水利や生活用水に活用するため、常時満水とするとともに、将来にわたり、適切に管理されると認められるもの。

（２）加算できる容積の割増し

容積割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、貯水槽の容量１立方メートル当たり1平方メートルに換算した床面積、かつ、100 平方メートル以内とする。

（３）容積割増しの限度

計画建築物の延べ面積の限度は、併用する制度（1～3）に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

４－５　にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度

（１）適用条件

オープンカフェテラスその他これに類するもので、にぎわいの創出に寄与すると認められる屋外の施設（以下「にぎわい施設」という。）を敷地内に設けた建築物。

① 対象区域

商業地域（敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域が商業地域であり、かつ、商業地域の部分において幅員8メートル以上の道路に接すること。）

② にぎわい施設の規模等

ア. ひとまとまりの面積が 20 平方メートル以上であること。

イ. 敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、商業地域内にあること。

③ にぎわい施設の形態等

ア. 幅員が8メートル以上の道路又は公開空地（幅員が8メートル未満の道路に面しているものを除く。）に面すること。

イ. 公開空地その他の部分と異なる床の仕上げとする等その範囲が明確であること。

ウ. 公開空地その他の部分との段差を設けないこと。

エ. 道路及び公開空地との見通しを阻害する工作物等を設けないこと。

オ. テーブルやいす等は移動式のものとし、利用時間帯以外は建築物内に収納すること。

カ. 金銭の授受及び調理等の施設は建築物内に設けること。

④ 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

（２）加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、にぎわい施設の部分の面積に 0.4（特定区域（図3参照）にあっては 0.6）を乗じた面積をNとして、以下の式に算入して得られる面積（V'）とする。

$$V' = A \times v \times N/A \times Ki \times KN$$

（容積割増しはNを公開空地の有効面積に加えて、併用する制度（1～3）の計算式に算入した数値となる。）

KN ： 併用する制度（1～3）における係数（次表参照）

<table>
<tr><th colspan="2">制　度　名</th><th>KN</th></tr>
<tr><td colspan="2">一般の総合設計制度</td><td>KA</td></tr>
<tr><td colspan="2">市街地住宅総合設計制度</td><td>KA×（3/4×a＋1）</td></tr>
<tr><td colspan="2">都心居住容積ボーナス制度
（第2種住居地域、準住居地域又は近隣商業地域）</td><td>3</td></tr>
<tr><td colspan="2">都心居住容積ボーナス制度（商業地域）</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）</td><td>商業地域</td><td>5</td></tr>
<tr><td>準工業地域</td><td>KA×（3/4×a＋1）</td></tr>
</table>

（３）容積割増しの限度

計画建築物の延べ面積の限度は、併用する制度（1～3）に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

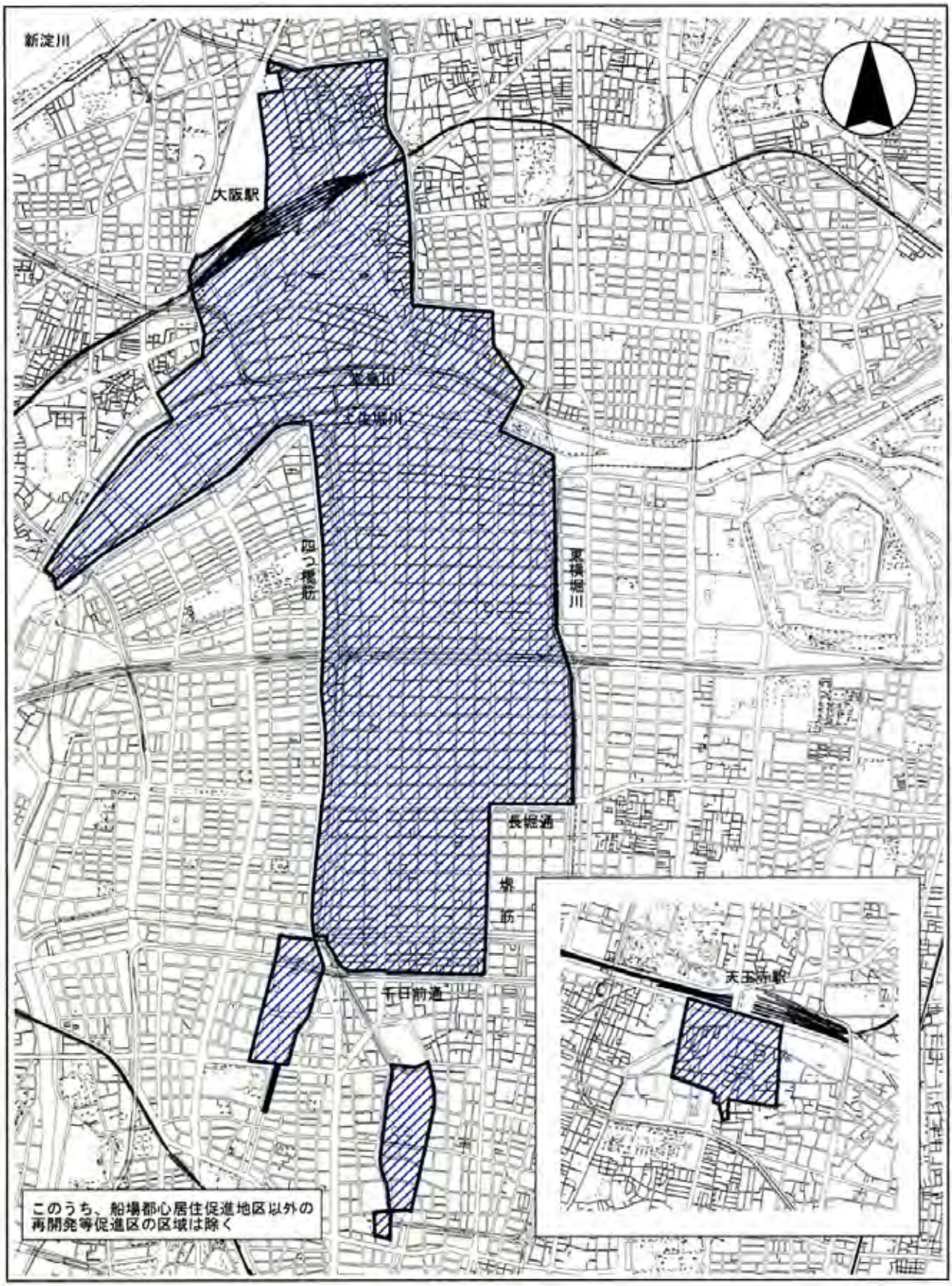


図３　にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度　特定区域

４－６　子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度

（１）適用条件

共同住宅で、一定規模以上のキッズルーム及び児童遊園が設けられており、大阪市子育て安心マンションの認定を受ける建築物。

① キッズルーム及び児童遊園の規模等

ア. キッズルームの規模は、次に掲げるものとし、他の用途との兼用を行わないものであること。

住戸数（戸）	キッズルーム（平方メートル）
50 未満	25 以上
50 以上	25＋（住戸数－50）×1／6 以上

イ. 児童遊園の規模は、敷地面積の 3%以上とすること。

児童遊園は広場状としてひとまとまりのものとし、原則として地上部分に設けること。ただし、大規模な敷地で複数箇所に設けることが望ましい場合はこの限りでない。また、児童遊園への日影の影響についても配慮すること。

② 管理運営

将来にわたり、適切に管理運営されると認められるもの。

（２）加算できる容積割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は次に掲げるものとする。

ア. キッズルームの部分については、キッズルーム床面積相当分とする。

イ. 児童遊園の部分については、公開空地とは別に設けた場合に限り、公開空地に準ずるものとして、児童遊園の面積1平方メートル当たり 0.5 平方メートル（評価係数 0.5）に換算して、歩道や広場などの公開空地による割増しの算定基盤となる有効公開空地面積に算入することにより割増しされる面積とする。

（３）容積割増しの限度

計画建築物の延べ面積の限度は、併用する制度（1～3）に掲げる容積割増しの限度の基準に準じる。

第４　法第 56 条による高さ制限の緩和

法第 56 条による高さ制限の緩和を適用する場合は、次に掲げる要件を満たすこと。また、住居系用途地域で法第 56 条による高さ制限の緩和を適用する場合においては、緩和を適用する建築物の部分は、原則として最上階から6階以内とすること。

１．立面投影面積による検討

多角形の敷地の各辺（各辺とは敷地境界線をいうが、多角形でない敷地及び複雑な形状の多角形の敷地については、それを単純な多角形に近似した場合の各辺をいう（注1）。以下同じ。）において、次によって算定した立面投影面積のSi'がSi 以下であること（注2）。

（１）建築物の立面投影面積Ｓｉ'

Si'とは、多角形の各辺における基準点Oi（（3）によって求められる点）を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分（工作物及び建築設備等を含む。）を各辺上に鉛直面を画面としたもの（以下「スクリーン」という。）に水平方向に投影させることによって構成させる図形の面積をいう。

ただし、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第 56 条第1項別表第3（は）欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺のSi'に含めないものとする。

また、高さが 100 メートルを超える建築物に対するSi'の算定については、次の①、②及び③を加えたものをもってSi'とする。

① 建築物の高さ 100 メートル以下の部分の立面投影面積

② 建築物の高さ 100 メートルを超え 150 メートル以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの

③ 建築物の高さ 150 メートルを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの

（２）許容立面投影面積Ｓｉ

Siとは各辺において、法第 56 条の規定によって許容される最大の立面投影面積をいう。

（３）基準点Ｏｉ

Oiとは、各辺について、その中点から次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

① 住居系地域

・ 道路に接する各辺については当該道路の幅員に法第 56 条第2項の規定による当該建築物の後退距離（以下「後退距離」という。）に相当する距離を加えた距離

・ その他の各辺については16メートルに高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

② 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

・ 道路に接する各辺については当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

・ その他の各辺については12メートルに高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

③ 建築物の敷地が法第 56 条による高さ制限の異なる用途地域の内外にわたる場合

・ 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

・ その他の各辺について下記の式による数値

$\{(16+a1)L1+(12+a2)L2\}/L$

L1 ：各辺のうち住居系地域に存する部分の長さ

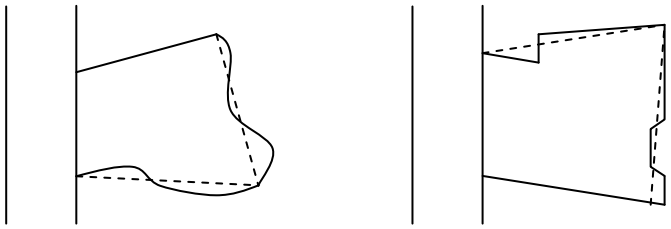
L2 ：各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に存する部分の長さ

L ：各辺の長さ（L＝L1＋L2）

a1 ：高さが 20 メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

a2 ：高さが 31 メートルを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から各辺及び隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

(注1) 敷地を多角形に近似する場合の例示



(注2) SiとSi'の例示

(下図における斜線部がSi及びSi'に該当する)

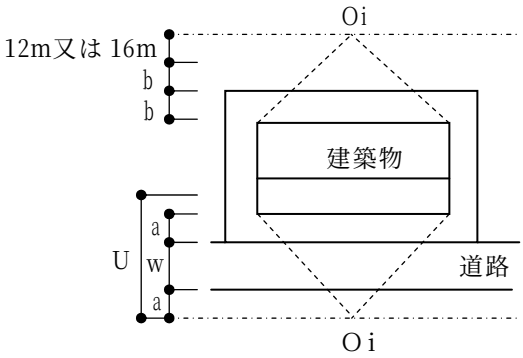
Ｓｉ　　Ｓｉ'

w:前面道路の幅員

a:計画建築物の道路境界線からの後退距離

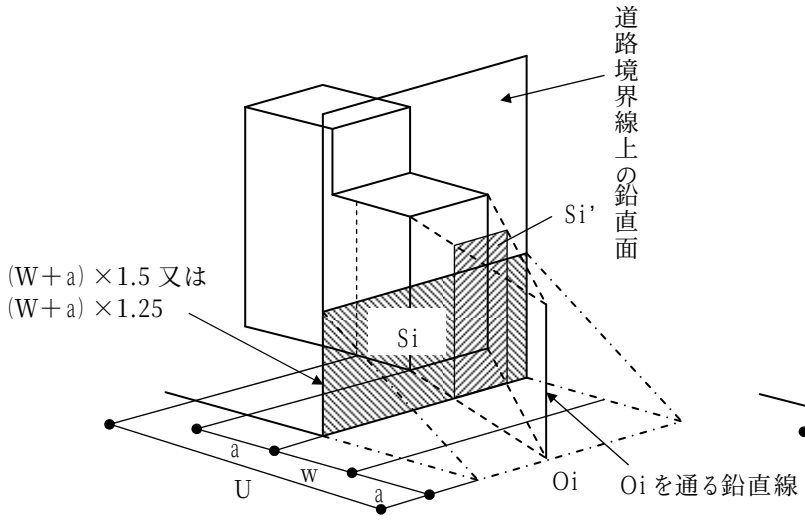
b:計画建築物の 31m又は 20mを超える部分の隣地境界線からの後退距離

U:法第 56 条別表第3(は)欄に掲げる距離

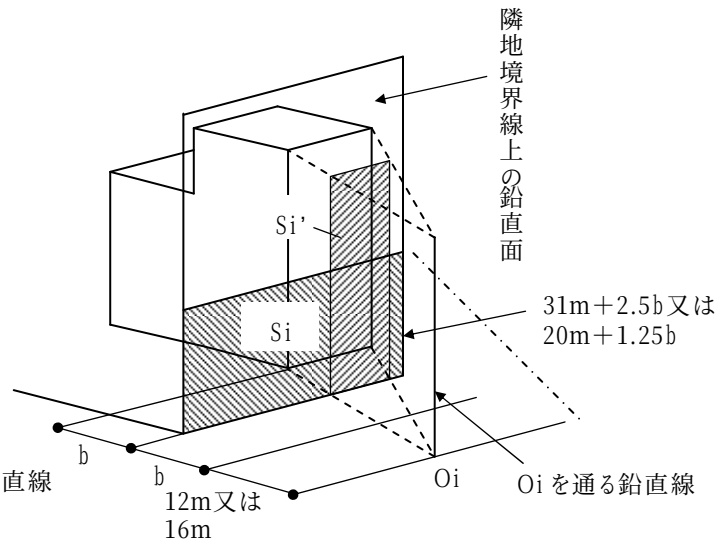


配置図

道路境界線の緩和の場合



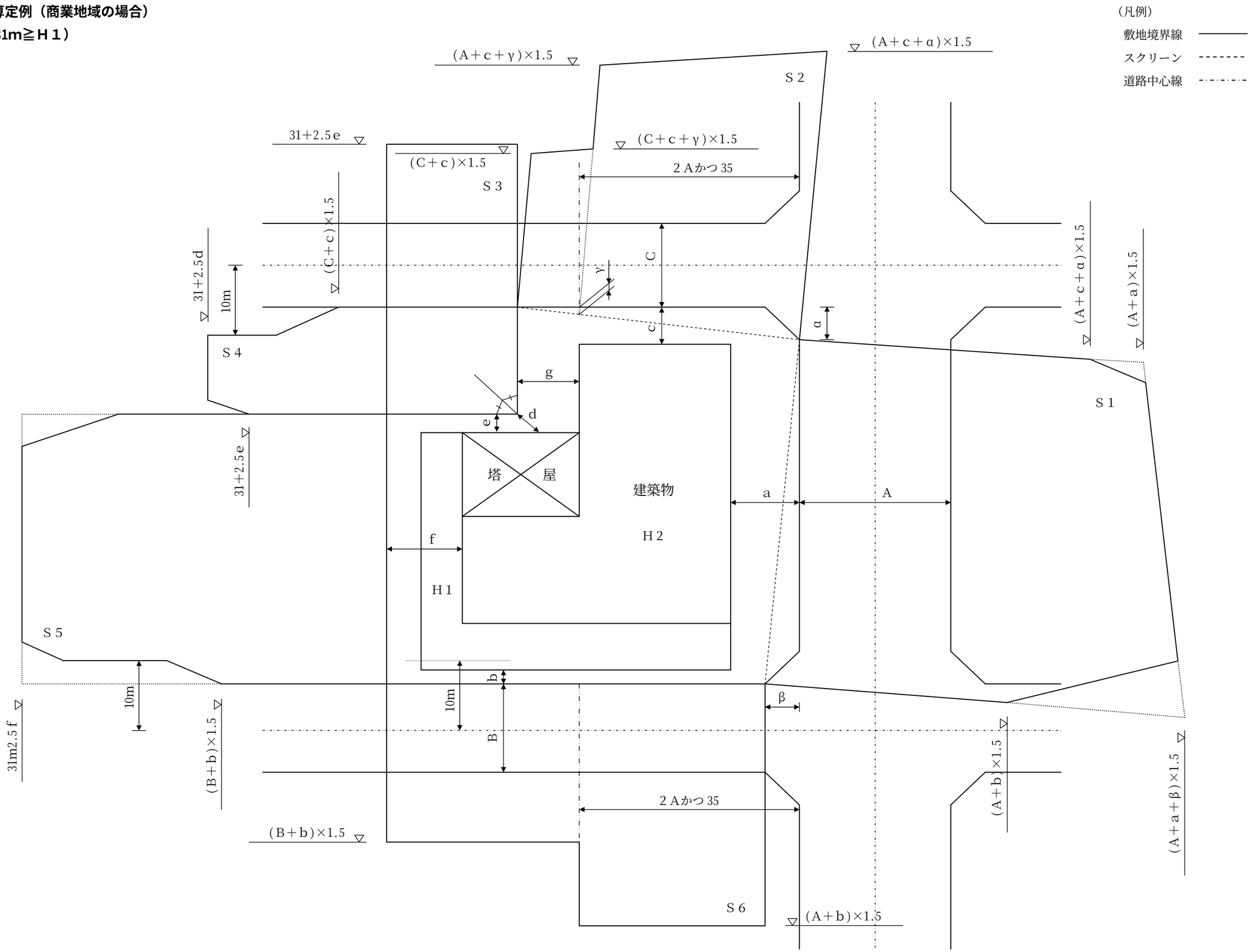
隣地境界線の緩和の場合



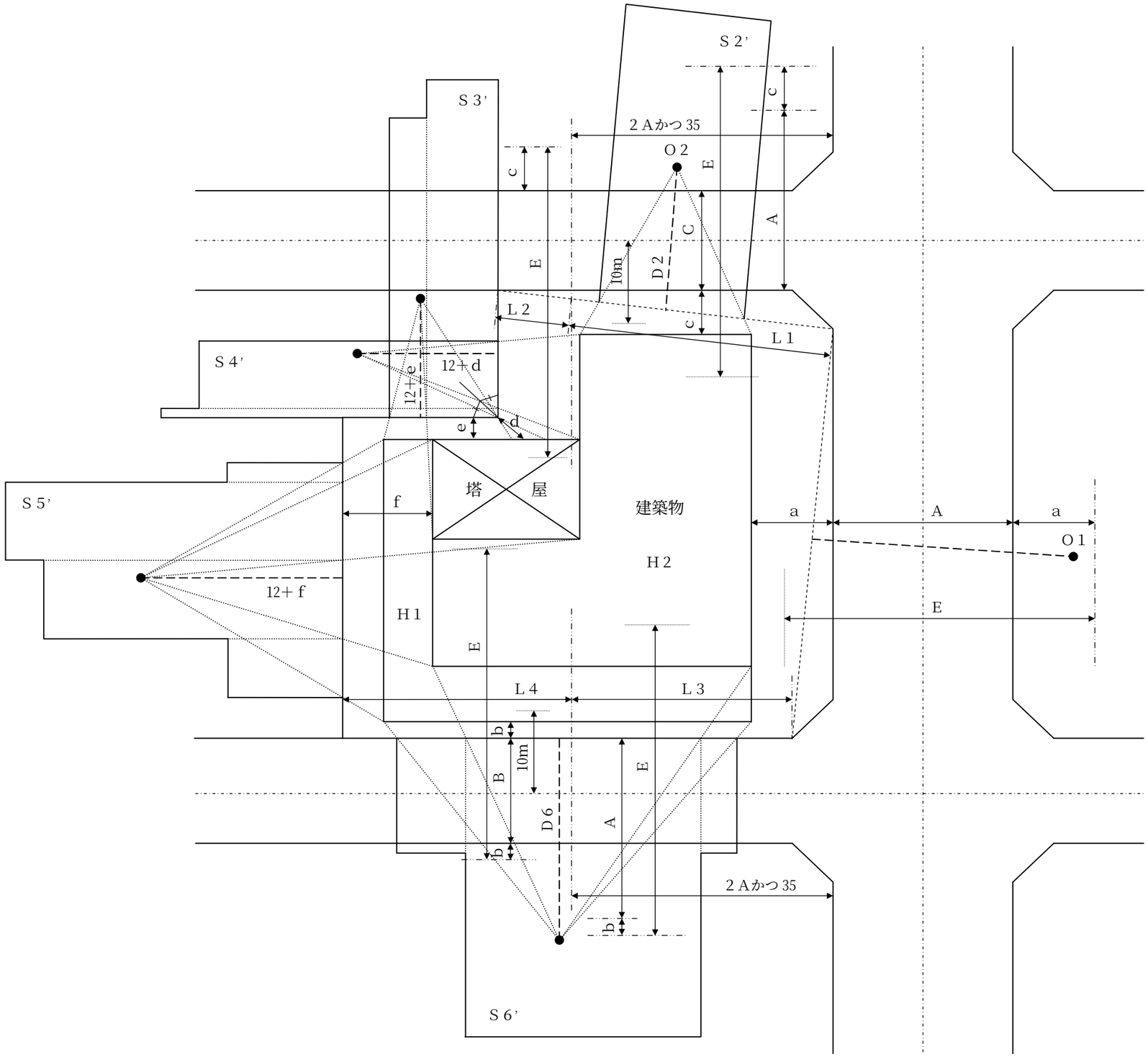
２．立面投影面積の算定例

（１）Ｓｉの算定例（商業地域の場合）

（Ｈ２＞31m≧Ｈ１）



（２）Ｓｉ’の算定例（商業地域の場合）
（Ｈ２＞31m≧Ｈ１）



（凡例）

敷地境界線 ————

スクリーン - - - - - - -

道路中心線 -·-·-·-

スクリーンの垂直二等分線 – – – –

$$D2 = \frac{(A+c)\times L1+(C+c)\times L2}{L1+L2}$$

$$D6 = \frac{(A+b)\times L3+(B+b)\times L4}{L3+L4}$$

Ｅ ＝ 法別表第三(は)欄に掲げる数値

第５　広告物の取扱い

許可を受けた建築物及びその敷地内に、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

屋外広告物法、その他関係法令及びそれらに基づく条例によるほか、次に定める設置基準に掲げる各号に適合するものであること。

ただし、建築物と一体としてデザインされ、都市の景観上も優れていると認められるものについては、この限りでない。

なお、広告物を設置する場合には、別項に定める規定に従い、当該広告物の設置について市長の承認を得るものとする。

２．設置基準

（１）基　準

① 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。

② 建築物の外壁面（ガラス面等を除く。）に掲出するもの又は地上に設置するものであること。

③ 点滅又は回転等をしないものであること。

④ 交通信号機、道路標識その他公共の用に供する施設の標識の見通しを阻害するような位置及びこれらとまぎらわしい色彩を避けること。

⑤ 地上に設置するものは、通行の妨げとならないものであること。

⑥ 地上に設置するものは、できるかぎり公開空地内を避けること。

（２）掲出又は設置数

建築物の壁面に掲出するものは、原則として4（一の広告で2壁面以上にまたがる場合は、1壁面につき1と算定する。）以下であること。

ただし、都心部の商業地域内の店舗、劇場等（以下「集客施設」という。）に設置するもので、都市景観に配慮されたものは、この限りでない。

地上に設置するものは、原則として2以下であること。

ただし、都心部の商業地域内の集客施設に設置するもので、都市景観に配慮され、かつ歩行者等の通行の妨げにならないものは、4以下とする。

（３）高さ及び表示面積等

① 建築物の壁面に掲出するものは原則として、次に定める数値以下であること。

ただし、建築物の屋上側端から相当の距離を後退した位置にある塔屋の壁面に掲出する場合の、一の表示面積はこの限りでない。

ア. 外壁面からの出幅は 30 センチメートル

イ. 一の表示面積は原則として7平方メートル

ただし、都心部の商業地域内の集客施設に設置する、都市景観に配慮されたもので、各面毎の表示面積の合計が各外壁面積の 10 分の1以内、かつ 50 平方メートル以内の場合はこの限りでない。

② 地上に設置するものは、原則として次に定める数値以下であること。

ア. 高さ3メートル

ただし、都心部の商業地域内の集客施設に設置する、都市景観に配慮されたもので、かつ歩行者等の通行の妨げにならないものは、高さ5メートルとする。

イ. 一の表示面積は 1.5 平方メートル

ただし、都心部の商業地域内の集客施設に設置する、都市景観に配慮されたもので、かつ歩行者等の通行の妨げにならないものは、2.5 平方メートルとする。

（４）表示面積の算定方法

① 個々の広告物ごとにその面積を算定する。なお、建築物の壁面に掲出した文字等の場合は、その外郭線で囲まれた面積とする。

② 個々の広告物が集合して一体の広告物とみなされる場合は、それらを合計して算定する。

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）建築物及び公開空地の変更及び転用

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7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

市長が必要と認める場合は、建築主又は所有者に対して、建築物及び公開空地の日常の維持管理について報告を求めることができる。

また、建築主等は、許可条件施設について次の表に掲げる時期毎に市長に報告しなければならない。

なお、報告様式は次の表に掲げる様式とする。

<table>
<tr><th>適　用　制　度</th><th>報告対象部分</th><th>報告時期</th><th>報告様式</th></tr>
<tr><td>総合設計制度（全て）</td><td>公開空地等</td><td rowspan="2">市長が必要と認めた場合</td><td>第8号様式</td></tr>
<tr><td>市街地住宅総合設計制度</td><td rowspan="2">住宅</td><td rowspan="2">第9号様式</td></tr>
<tr><td>都心居住容積ボーナス制度</td><td rowspan="6">5年毎</td></tr>
<tr><td>文化施設容積ボーナス制度</td><td>文化施設</td><td rowspan="4">第 10 号様式</td></tr>
<tr><td>医療･福祉施設容積ボーナス制度</td><td>医療･福祉施設</td></tr>
<tr><td>駐車場容積ボーナス制度</td><td>駐車場</td></tr>
<tr><td>耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度</td><td>耐震性貯水槽</td></tr>
<tr><td>にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度</td><td>にぎわい施設</td><td>1年毎</td><td>第 17 号様式</td></tr>
<tr><td>子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度</td><td>子育て支援施設</td><td>1年毎</td><td>第 10 号様式</td></tr>
</table>

（５）許可通知書等の保管

建築主等は、許可通知書、建築物、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公開空地施工承認通知書を常時保管すること。

２．総合設計制度適用の標示

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 公開空地標示板

建築主は、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）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、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2号様式による標示板を屋上緑化部分の近傍で容易に認知できる適切な位置に設置すること。

② 住宅標示板

市街地住宅総合設計制度又は都心居住容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可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第3号様式による標示板を、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。

③ 文化施設標示板

文化施設容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された文化施設部分の範囲及び当該文化施設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第4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 医療･福祉施設標示板

医療･福祉施設容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された医療･福祉施設部分の範囲及び当該医療･福祉施設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第5号様式による標示板を、当該建築物の玄関及び当該医療･福祉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。

⑤ 駐車場標示板

駐車場容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された駐車場部分の範囲及び当該駐車場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第6号様式による標示板を、駐車場の出入口部分等の容易に認知のできる適切な位置に設置すること。

また、駐車場容積ボーナス制度（一般型）の適用を受けた建築物の建築主は、当該駐車場の一般利用が可能であることが周知されるように、その旨を示す駐車場案内標示板を適宜設置すること。

⑥ 耐震性貯水槽標示板

耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された耐震性貯水槽の位置及び当該貯水槽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第1号様式による標示板に記載しなければならない。

⑦ 子育て支援施設標示板

子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度の適用を受けた建築物の建築主は、許可条件として設置された子育て支援施設部分の範囲及び当該子育て支援施設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6の2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。

（２）標示板の仕様

第1号様式から第6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こと。

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。

３．協定の締結

文化施設容積ボーナス制度又は医療･福祉施設容積ボーナス制度の適用を受けようとする場合には、建築主は建築許可通知がなされるまでに、許可条件として設置される文化施設又は医療･福祉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（文化施設又は医療･福祉施設設置協定書）を建築許可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。

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

① 公開空地は、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って、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

② 総合設計制度の適用を受けた建築物若しくは建築物の敷地の所有者又は管理者は、①に規定する占用行為をしようとする場合には、第 11 号様式による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、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. 委任状（手続等に関して代理人に委任する場合）

イ. 理由書

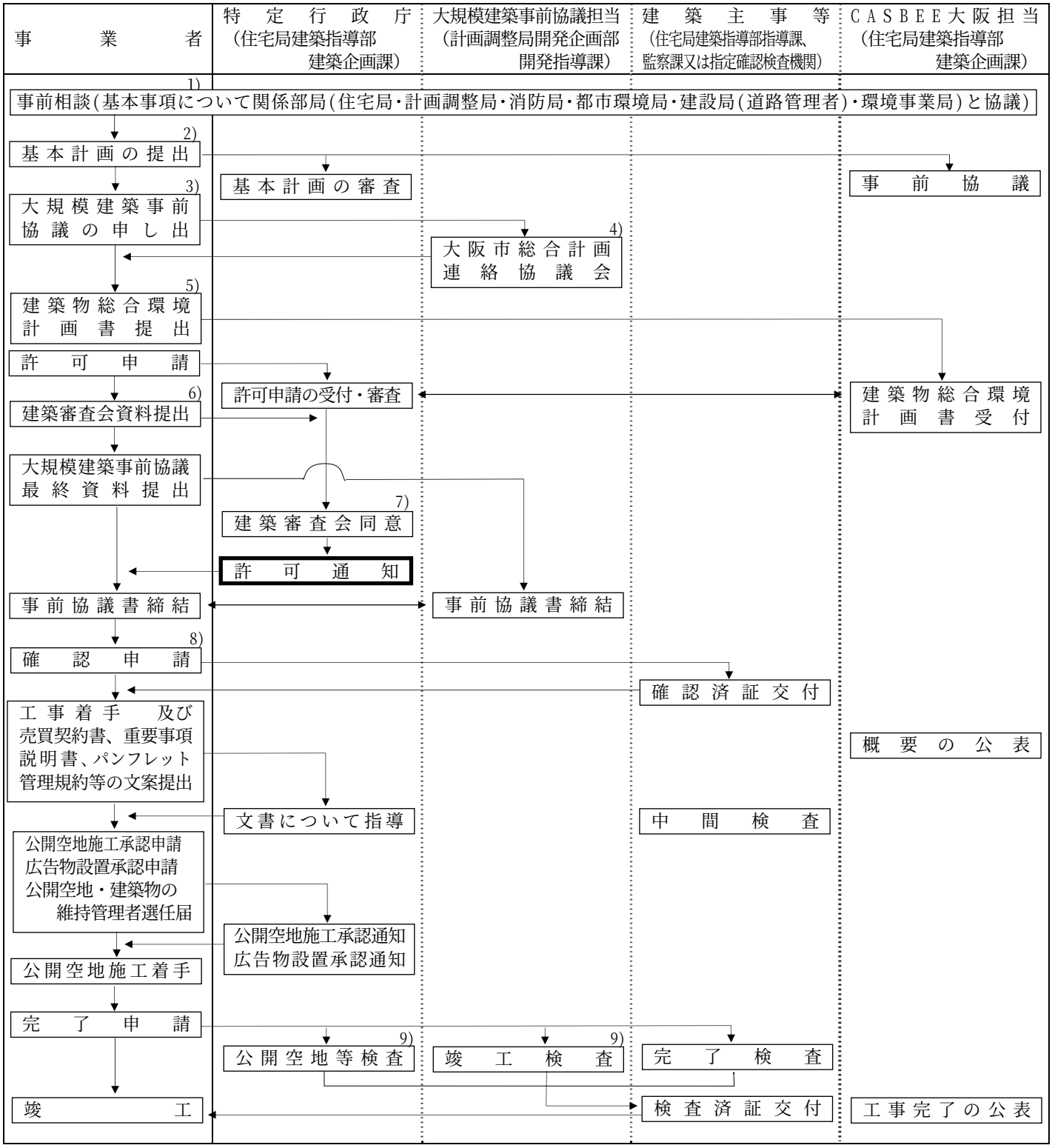
ウ. 付近見取り図

エ. 占用行為の目的、内容、期間、位置等を示す各図書

③ 市長は、②の規定により申請があった場合、当該占用行為が①の規定に適合しやむを得ないと認めるものには、第 11 号様式副本により申請者に対して当該占用行為を承認するものとする。

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指導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（１月休会)。ただし、変更される場合があります。
８）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企画部開発指導課の下見が必要。
９）総合設計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計画の事前協議に関する取扱い要領」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ります。）の1カ月前までに、次に掲げる各事項を示す図面を作成し基本計画として1部を提出すること。

① 建築計画の概要

ア. 用途地域区分図

本市発行の縮尺 1／25,000 の大阪都市計画･用途地域図を用いて、申請地の位置、凡例及び方位を記入すること。

イ. 周辺建物現況図

縮尺1／1,000程度（住宅地図は不可）とし、敷地付近（敷地境界線からの距離が200mの範囲）にある建築物等のそれぞれについて主要用途を次表の指定色に従って色分けし、凡例と共に表現すること。また、敷地周囲の建築物については、構造及び階数を記入し、周辺に総合設計制度の既許可建築物がある場合は公開空地の形態が分かるように記入すること。

用　途	指定色
申請地	赤線
住宅	黄色
店舗	赤色
会社、事務所	ピンク色
工場	青色
倉庫	黄土色
ガレージ	黄緑色

用　途	指定色
病院、診療所	オレンジ色
旅館、ホテル、カフェ、料理店等	紫色
興行場、遊技場、キャバレー等	黒色
官公庁、学校	茶色
公衆浴場	水色
寺院、神社、教会	焦げ茶色
公園、緑地	緑色
空地	無着色

（注）その他の用途については、指定色以外で着色すること。

ウ. 建物配置図及び各階平面図

1階平面図は配置図と兼ねることができる。

エ. 立面図

4面を表現し、法第 56 条による高さ制限及び壁面等の仕上げを記入すること。

オ. 断面図

2面以上を表現し、建築物の高さ、塔屋最高高さ、居室等の天井高及び断面位置を示すキープランを記入すること。

カ. 第 12 号様式による設計概要書

キ. 敷地面積求積図

ク. 建築面積求積図

ケ. 床面積求積図

② 公開空地の計画

ア. 公開空地計画図

縮尺 1／300 以上とし、公開空地内の施設、前面道路との高低差及び植樹計画（高木を明記すること）等を記入し、空地部分を仕上げ材料に近い色で着色し、公開空地の部分を赤線で囲むこと（次表参照）。なお、公開空地が接する階の建物平面図も記載すること。また、屋上緑化や耐震性貯水槽、にぎわい施設、子育て支援施設等を設ける場合には、その計画について記入すること。

公開空地	赤枠
植栽	緑色
自然土	黄色
インターロッキング、石貼など	材料の色

イ. 公開空地面積求積図

公開空地の各辺長、実面積、面積（S’）、及び有効面積（S）を明記すること。なお、求積は、三斜求積によること。

ウ. 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。

③ 立面投影面積算定図

法第 56 条による高さ制限の緩和を受ける場合、スクリーン位置及びOi を明確にし、Si 及びSi’の算定過程を記入すること。

④ 等時間日影曲線図

法第 56 条の2の規定にならい、8時間、5時間（4時間）、3時間（2.5 時間）（（ ）内は平均地盤面からの高さが4m（準工業地域においては 6.5 メートル）の水平面のうち測定すべき時間内において日影が落ちる部分が第1種又は第2種中高層住居専用地域内の指定容積率が 10 分の 20 の区

域にある場合）の各日影曲線及び「10mライン」、「5mライン」を次表の指定色に従って色分けし、凡例と共に表現すること。

	指定色
3時間（2.5時間）日影範囲	黄色
5時間（4時間）　日影範囲	オレンジ色
8時間　　日影範囲	紺色

	指定色
10mライン	赤色
5mライン	ピンク色

⑤ 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週間前までに次の各号の図書を製本し、正副2通を提出して行うこと。なお、カからト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)6942-8559）と協議を行うこと。

ア. 許可申請書

副本には、許可通知書の様式を添付すること。

イ. 委任状（手続等に関して代理人に委任する場合）

ウ. 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。

エ. 施設計画書

許可条件として設置される文化施設、医療･福祉施設、駐車場がある場合には、当該施設の計画内容、管理運営計画について明記し、建築主が署名捺印すること。

オ. 公開空地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、子育て支援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。

カ. 用途地域区分図（(1)①ア参照）

大阪市建築基準法施行細則（以下「市細則」という。）第3条第1項に掲げる付近見取図を兼ねるものとすること。

キ. 周辺建物現況図（(1)①イ参照）

市細則第3条第1項に掲げる用途現況図を兼ねるものとすること。

ク. 設計概要書（(1)①カ参照。第 12 号様式によること。）

ケ. 透視図

主な公開空地、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、子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度を適用する場合は児童遊園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。

コ. 公開空地計画図（(1)②ア参照）

サ. 公開空地面積求積図（(1)②イ参照）

シ. 緑地面積求積図（(１)②ウ参照）

ス. 立面投影面積算定図（(1)③参照）

セ. 動線計画図

歩行者、車椅子、自転車、一般車両、緊急車両及びゴミ収集車両等の各動線を次表の指定色に従って色分けし、凡例と共に表現すること。なお、当該階の平面図も記載すること。

	動線指定色
歩行者	黄色
車椅子	オレンジ色
自転車	緑色

	動線指定色
一般車両	青色
ゴミ収集車両	焦げ茶色
緊急車両	赤色

ソ. 等時間日影曲線図（(1)④参照）

タ. 建物配置図及び各階平面図（(1)①ウ参照）

市細則第3条第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 1／600 以上及び原則として 1／200 以上とすること。

チ. 立面図（(1)①エ参照）

市細則第3条第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。

ツ. 断面図（(1)①オ参照）

市細則第3条第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。

テ. 住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合）

ト. 耐震性貯水槽構造図（耐震性貯水槽を設置する場合）

ナ. 免震構造断面詳細図（免震構造の場合）

ニ. CASBEE大阪に基づく建築物総合環境計画概要書

ヌ. 敷地面積求積図

ネ. 建築面積求積図

ノ. 床面積求積図

ハ. 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。

ヒ. 土地の登記簿謄本

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. 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）

ホ. 各関係機関との協議議事録

マ. 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、カ. 用途地域区分図からニ. CASBEE大阪に基づく建築物総合環境計画概要書までを製本したものを 16 部、カ. 用途地域区分図からノ. 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①～⑤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 カ. 用途地域区分図からニ. CASBEE大阪に基づく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 製本の大きさはA2版2つ折り背貼り製本とすること。

③ 製本の表紙はインクの吸収がよい材質とし、表表紙には計画名称、建築主及び設計者の氏名を記載し、背表紙には計画名称を記載すること。

④ 各頁の右下には、頁番号を記入すること。

⑤ 法第 56 条の2第1項の規定による日影規制が適用されない計画については、セ. 等時間日影曲線図に「参考資料」と明記すること。

３．その他の手続き

建築主等は、第6．3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）公開空地施工承認申請

① 建築主は、公開空地の工事着手前に第 13 号様式による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、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．公開空地及び建築物維持管理者選任届（第7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 12 号様式）

オ．公開空地計画図（縮尺 1／100～1／200 程度）

公開空地の実施図面として、第6．2に規定する公開空地等の標示板設置位置、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、にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度を適用した場合はテーブルやいす等を詳細に記入し、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）

公開空地の各辺長等の主要部分の長さを記入すること。なお、求積は三斜求積によること。

キ．緑地求積図

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）

道路、歩道、植栽、花壇、ベンチ等の施設の高低差を記入すること。

ケ．公開空地標示板計画図

a．原寸図

第6．2の規定に基づいて設計し、公開空地部分は緑色、にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度を適用した場合はにぎわい施設の部分を橙色、子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度を適用した場合は子育て支援施設の部分を青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。

b．断面詳細図

標示板の材質、仕上げ、取り付け及び据え付け方法がわかるようにすること。

コ．第6．2（1）②～⑦に規定する各標示板計画図

a．原寸図

第6．2の規定に基づいて設計し、当該施設部分は緑色に着色すること。ただし、駐車場標示板の場合には P マークを青色に着色すること。

b．断面詳細図

標示板の材質、仕上げ、取り付け及び据え付け方法がわかるようにすること。

サ．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した場合）

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。

シ．その他

a．大阪市道の管理者（建設局路政課）との協議書（協議確認書）の写（敷地が大阪市道に接している場合で、未提出の場合）

b．モニュメント等の計画図（モニュメント等を設置する場合）

c．その他市長が必要と認める図書

② 市長は、①の規定により申請があった場合、当該公開空地の計画に支障がないと認めるものには、第 13 号様式副本により申請者に対して当該公開空地の施工を承認するものとする。

③ 公開空地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）公開空地等変更承認申請

① 許可後は原則として公開空地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、次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。

ア．建築確認等の手続きに伴い、軽微な変更が必要な場合。

イ．当該建築物の利用状況の変化等により、軽微な変更を行うことがやむを得ない場合

ウ．近隣市街地の状況の変化等に対応するために、市街地環境の向上に寄与する軽微な変更を行う場合

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14号様式による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、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．委任状（手続等に関して代理人に委任する場合）

イ．理由書

ウ．付近見取り図

エ. 変更箇所を示す一覧表

オ. 変更図書一式（許可通知書に添付されている図書のうち、変更にかかる図面の新旧）

カ. 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 14 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 公開空地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）広告物設置承認申請

① 第5（広告物の取扱い）の規定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 15 号様式による正本及び副本に、それぞれ次の図書を添付し、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. 委任状（手続等に関して代理人に委任する場合）

イ. 付近見取り図

ウ. 広告物設置ﾘｽﾄ

広告物を設置する位置、広告物の大きさ、表示内容、照明の有無等を一覧表にまとめて表記すること。

エ. 広告物設置位置図

地上に設置するものは、2（1）②アに規定する公開空地計画図に、屋上に設置するものは屋上階平面図に、それぞれ設置位置、形状、大きさ、面積を記入すること。なお、建築物の外壁に取り付けるものは、建築物の立面図にこれらを記入し、全体のバランス及び色彩がわかるように着色すること。

オ. 広告物意匠図

文字、マーク等の大きさ、表示面積、材質、仕上げ、色彩、照明方法及び据え付け詳細等が分かるように表現すること。

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 15 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。

② 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。

（４）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 16 号様式に次の図書を添付し、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（手続等に関して代理人に委任する場合）

イ. 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

（５）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、にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度又は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

第８　融資制度等

１．再開発融資制度

一定の要件を満たす総合設計制度適用建築物については、住宅金融公庫又は日本政策投資銀行による「再開発融資制度」の適用が可能となっている。

《相談先：住宅金融公庫大阪支店及び日本政策投資銀行》

２．大阪市優良環境住宅整備事業

一定の要件を満たす総合設計制度適用建築物については、「大阪市優良環境住宅整備事業」として事業費の一部補助を受けることが可能となっている。

《相談先：大阪市住宅局企画部住環境計画課》

３．税制上の特例

（詳細については各税制担当窓口へ直接問い合わせて下さい。）

（１）所得税又は法人税の割増償却

一定の要件を満たす総合設計制度適用建築物については、これを新築又は取得して事業の用に供した個人又は法人（青色申告書を提出するものに限る。）の所得税又は法人税の計算上割増償却が認められている。

（租税特別措置法第 14 条、同法第 47 条、同法施行令第7条、同法施行令第 29 条の3）

（２）特別土地保有税の非課税

総合設計制度適用建築物の敷地の用に供する土地については、特別土地保有税が非課税とされる。

（地方税法第 586 条第2項第 20 号の3、同法第 601 条第1項）

（３）地価税の課税の特例措置

総合設計制度適用建築物の敷地の用に供する土地等のうち、一定の公開空地について課税評価を2／3の減額特例がある。

（租税特別措置法第 71 条の 14 第1項、同法施行令第 40 条の 23）

附則　この基準は、昭和 54 年 4 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、昭和 58 年 7 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、昭和 63 年 2 月 10 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 元 年 2 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 2 年 10 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 3 年 10 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 4 年 12 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 6 年 11 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 8 年 4 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 9 年 4 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 13 年 1 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 13 年 4 月 1 日 から実施する。

附則　この基準は、平成 14 年 5 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 5 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。

様　　式

第１号様式

総合設計制度による公開空地標示板

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。

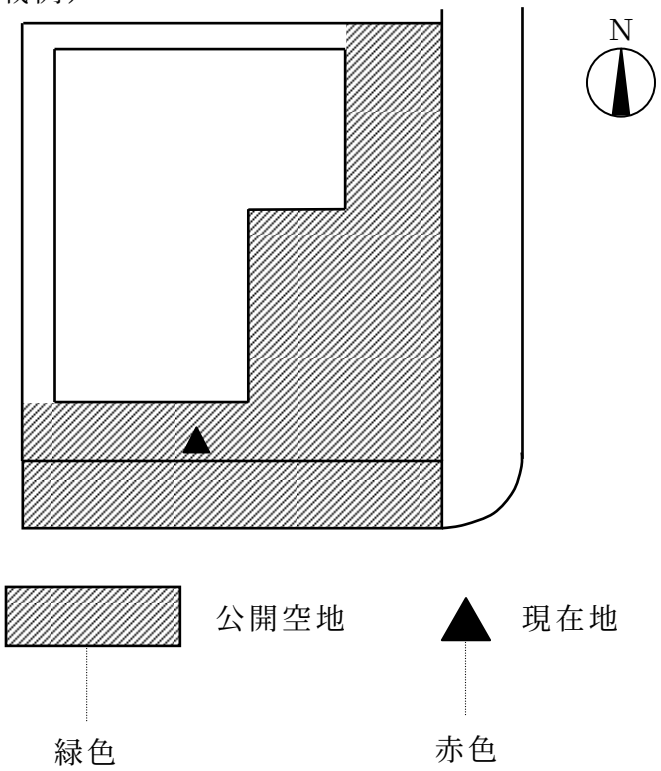
平成　　年　　月

大　阪　市

管理者

氏　名

（記載例）



（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。

第１号様式（屋上緑化、特定施設を設ける場合）

総合設計制度による公開空地標示板

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、建築基準法に基づいて設けられたもので、他の用途に変更できません。

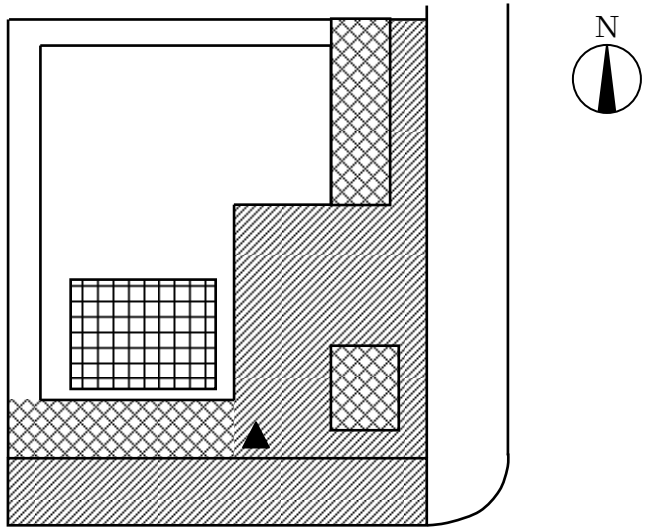
平成　　年　　月

大　阪　市

管理者

氏　名

（記載例）



緑色

公開空地

屋上緑化

特定施設（　　）

赤色

現在地

（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。

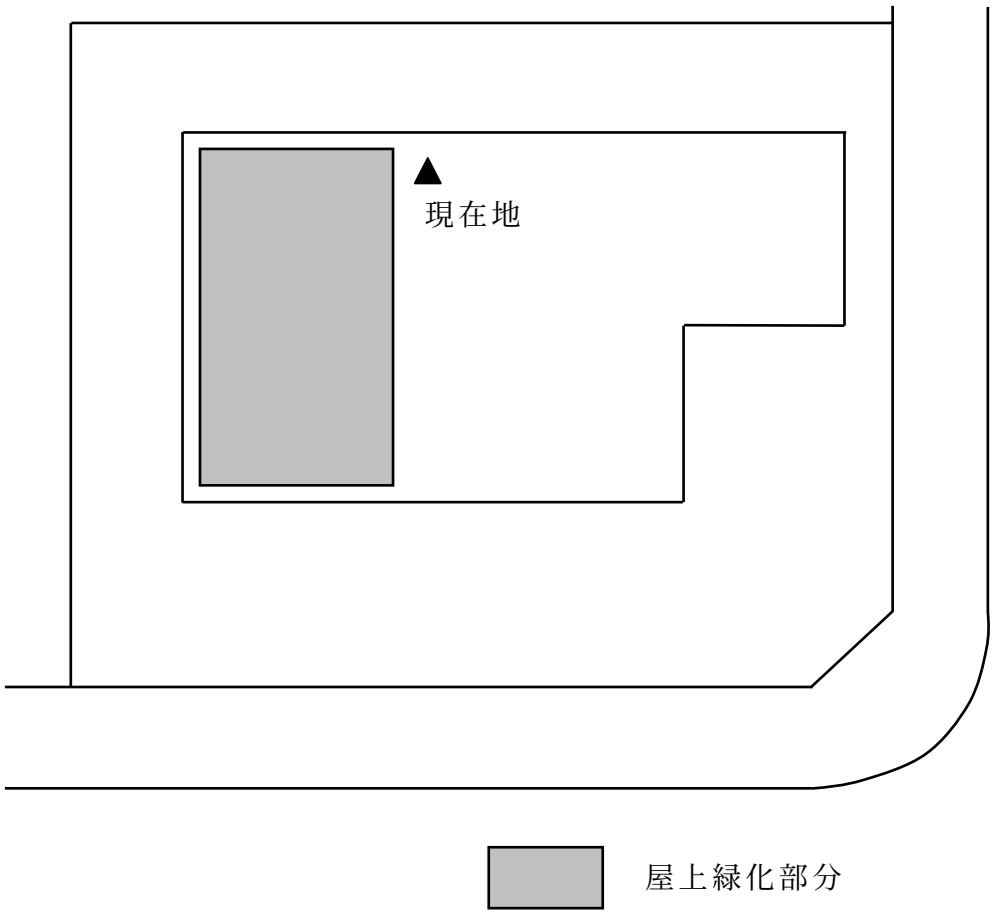
第２号様式

この屋上緑化部分は、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。

平成　　年　　月

大　阪　市

(記載例)



管理者

氏　名

（注意）１．大きさはたて 50cm×よこ 30cm 以上とすること。（別途協議のこと）

第３号様式

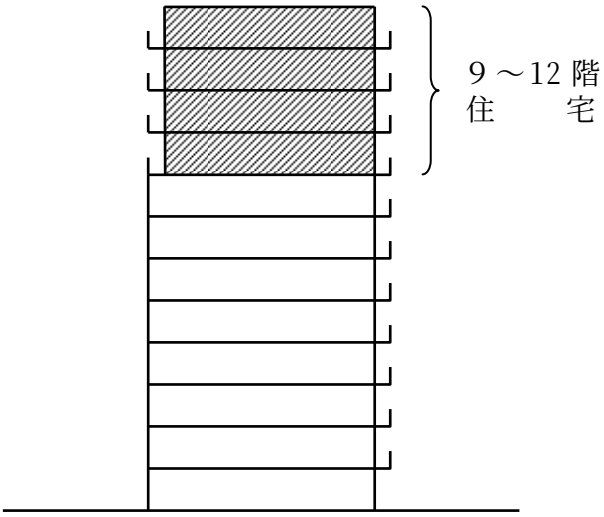
総合設計制度による住宅標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、住宅の用途に供する部分は他の用途に変更できません。

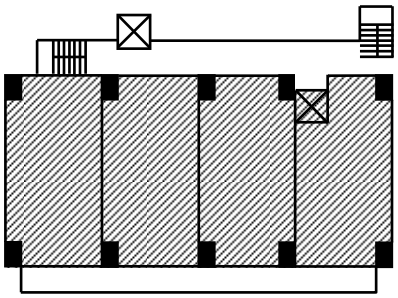
平成　　年　　月

(記載例)

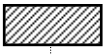
大　　阪　　市



断　面　図



９～12 階
平　面　図



住宅の用途に供する部分

緑色

管理者

氏　名

（注意）１．大きさはたて 50cm×よこ 30cm 以上とすること。（別途協議のこと）
２．各階平面図を表示するものとする。ただし、同一平面図の場合は、省略することができるものとする。
３．建築物の用途が共同住宅のみの場合、平面図及び断面図を省略することができる。

第４号様式

総合設計制度による文化施設標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、下図に示す文化施設の部分は他の用途に変更できません。

平成　　年　　月

大　阪　市

（文化施設の用に供する部分の平面図及び断面図）

管理者

氏　名

（注意）大きさはたて 50cm×よこ 30cm 以上とすること。（別途協議のこと）

第５号様式

総合設計制度による医療・福祉施設標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、下図に示す医療又は福祉施設の用に供する部分は他の用途に変更できません。

平成　　年　　月

大　阪　　市

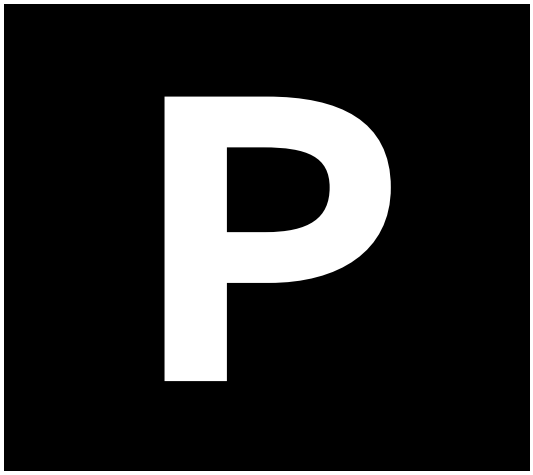
（医療又は福祉施設の用に供する部分の平面図及び断面図）

管理者

氏　名

（注意）大きさはたて 50cm×よこ 30cm 以上とすること。（別途協議のこと）

第６号様式



--------青色

総合設計制度による駐車場標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、駐車場部分は他の用途に変更できません。

平成　　年　　月

大　　阪　　市

駐車場の内容

収容台数

公開時間帯
料金の有無　}※１

管理者

氏　名

※１　駐車場容積ボーナス制度（一般型）適用の場合のみに記載すること。

（注意）大きさはたて 50cm×よこ 30cm 以上とすること。（別途協議のこと）

第６号の２様式

総合設計制度による
子育て支援施設（キッズルーム）施設標示板

この建築物は、建築基準法に基づいて許可されたもので、下図に示す子育て支援施設（キッズルーム）の用に供する部分は他の用途に変更できません。

平成　　年　　月

大　　阪　　市

（子育て支援施設（キッズルーム）の用に供する部分の平面図及び断面図）

管理者
氏　名

（注意）大きさはたて 50cm×よこ 30cm 以上とすること。（別途協議のこと）

第７号様式

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 ……

下記の総合設計許可建築物について、……を公開空地・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。

第８号様式(その１)

公開空地等※ 維持管理報告書

平成　　年　　月　　日

大 阪 市 長

報告者　住　　所

氏 名 印

電話番号　　(　　)

建築基準法に基づく許可条件として設置している下記の建築物の公開空地等の維持管理状況について、別紙「公開空地等維持管理調査書」のとおり報告します。

記

建 築 物 名 称	
建 築 物 所 在 地	区
建 築 物 用 途	
許可年月日(許可番号)	平成　　年　　月　　日（第　　号）
竣 工 年 月 日	平成　　年　　月　　日
建 築 物 所 有 者	氏　　名
	住　　所
	電話番号　　(　　)
公開空地等維持管理者	氏　　名
(管理委託先)	住　　所
	電話番号　　(　　)

※「公開空地等」とは、公開空地に準ずる有効な空地を含むものとする。

第８号様式(その２)

建築物名称	

公 開 空 地 等 維 持 管 理 調 査 書

Ⅰ　建築物付帯設備の利用状況について

１．駐車施設の利用状況（収容台数　　台）
　常に満車・ちょうど良い・空いている

２．バイク置場の利用状況（収容台数　　台）
　常に満車・ちょうど良い・空いている・特に設けていない

３．駐輪施設の利用状況（収容台数　　台）
　常に満車・ちょうど良い・空いている

４．自転車所有台数の増加に対して何らかの対処をしているか。
　・自転車置場の拡張
　・駐輪施設の増設（二段式のラックの設置等）
　・所有台数の制限（承認シールの発行・利用料の強化）
　・特にしていない
　・その他（　　）

５．集会室について（共同住宅の場合）
　①　集会室の有無
　　ある・ない
　②　使用頻度
　　良く使う・たまに使う・ほとんど使わない
　③　主たる使用内容
　　（　　）
　④　広さは適切か（広さ約　　平方メートル、住戸総数　　戸）
　　広い・ちょうど良い・狭い

Ⅱ　公開空地の維持管理状況について

１．公開空地の利用状況
　①　地域住民の利用状況
　　よく利用している・普通・使っていない
　②　来訪者の利用状況
　　よく利用している・普通・使っていない
　③　建物入居者の利用状況
　　よく利用している・普通・使っていない

第８号様式(その３)

２．公開空地の利用内容（複数記入可）

・歩行者通路として通行している。

・ベンチ等で休息している。

・待ち合わせの場所となっている。

・地域のイベント場所となっている。

（その内容　　）

・子どもの遊び場となっている。

（遊具の内容　　）

・その他

（　　）

３．公開空地の現状

①　日常の清掃は誰が行っているか。

入居者・委託先管理会社・直営従業員・その他（　　）

②　日常の清掃は行き届いているか。

良い・普通・悪い

③　公開空地内に附属施設として何が設置されているか（該当するものに○、傷んでいるものがあれば◎をつけること)。

・遊具　・車止め　・ごみ箱　・ベンチ　・パーゴラ　・ポスト

・街灯　・池　・モニュメント　・案内サイン

④　公開空地内に次に例示する占有物は設置又は放置できないことになっているが、そのような実態はないか。

・広告物（固定式　　ヶ所、移動式　　ヶ所）

・屋根付き自転車置場（収容台数約　　台）

・自動車（居住者所有約　　台、外来者所有約　　台）

・バイク（居住者所有約　　台、外来者所有約　　台）

・自転車（居住者所有約　　台、外来者所有約　　台）

・自動販売機（　　台）

・クーラー室外機（　　機）

⑤　植栽の生育状況は良いか。

・高木　良い・普通・悪い・枯れている

・低木　良い・普通・悪い・枯れている

・芝生　良い・普通・はがれている

第８号様式(その４)

⑥　消防用活動通路が設置された建築物の場合、適切に維持されているか。
適切である・存在を知らない
不適切である(どの様に　　)

４．過去に公開空地の範囲・形状を変更したことがあるか。
有・無
└→（内容、変更時期および届出の有無）

５．関連図書の保管状況

	保　管　者	保管場所
許可通知書及び許可申請書(副) 公開空地変更承認通知書		
確認済証(又は確認通知書) 及び確認申請書(副)		
公開空地施工承認通知書 広告物設置承認通知書		
検　査　済　証		

６．公開空地維持管理義務の管理規約への記載
公開空地の範囲を示した図面、公開空地の定義、公開空地の転用禁止の事項を建築区分所有の場合は「管理規約」に、建物を賃貸している場合は「賃貸契約書」に記載しているか。また、公開空地の維持管理業務を業者に委託してい場合は「管理委託契約書」に記載しているか。

	規約・契約の　有　無	公開空地図面の有無	公開空地の定義の記載	公開空地の転用禁止の記載
管　理　規　約	ある・ない	ある・ない	ある・ない	ある・ない
賃 貸 契 約 書	ある・ない	ある・ない	ある・ない	ある・ない
管理委託契約書	ある・ない	ある・ない	ある・ない	

第８号様式(その５)

７．公開空地標示板維持管理状況（設置数　　枚） ①　公開空地標示板の設置位置は適切か。 　良く見える・位置がわかりにくい・植栽で見えない ②　公開空地標示板の据え付けは、しっかりしているか。 　しっかりしている・ぐらついている・取れている ③　公開空地標示板の記載事項は読み取れるか。 　読める・図又は文字が消えている・落書きがある ④　公開空地標示板の記載事項に不備はないか。 　問題なし・管理者名が未記入・管理者名が誤り・日付不明 　図面に誤りがある・その他（　　）
８．その他管理上の問題点（自由記入）
９．総合所見（自由記入）
10．今後の管理方針（自由記入）

第８号様式(その６)

付近見取図（方位、道路、敷地の位置、目印となる建物等を記入）
配置図兼公開空地平面図 （縮尺、方位、敷地の境界、敷地内における建築物の位置、敷地が接する道路の位置及び幅員、公開空地の範囲(赤線で囲むこと)、添付写真の撮影場所等を明記）

第８号様式(その７)

写真添付欄(公開空地の状況及び公開空地標示板のカラー写真を添付すること)

第９号様式(その１)

住 宅 部 分 維 持 管 理 報 告 書

平成　　年　　月　　日

大 阪 市 長

報告者　住　　所

氏 名 印

電話番号　　(　　)

建築基準法に基づく許可条件として設置している下記の建築物の住宅の維持管理状況について、別紙のとおり報告します。

記

建 築 物 名 称	
建 築 物 所 在 地	区
建 築 物 用 途	
許可年月日(許可番号)	平成　　年　　月　　日（第　　号）
竣 工 年 月 日	平成　　年　　月　　日
建 築 物 所 有 者	氏　　名
	住　　所
	電話番号　　(　　)
建築物維持管理者 (管理委託先)	氏　　名
	住　　所
	電話番号　　(　　)
許可条件として設置している住宅の内容	住宅戸数　　戸（うち割増対象分　　戸）
	住宅間取りタイプ別戸数

第９号様式(その２)

住宅の用に供する部分の維持管理状況

変更の有無とその内容
管理上の問題点
総合所見

第９号様式(その３)

付近見取図（方位、道路、敷地の位置、目印となる建物等を記入）
配置図 （縮尺、方位、敷地の境界、敷地内における建築物の位置、敷地が接する道路の位置及び幅員、公開空地の範囲(赤線で囲むこと)　等を明記）

第９号様式(その４)

住宅階平面図

第９号様式(その５)

写真添付欄（住宅の用途に供する部分の状況及び住宅標示板のカラー写真を添付すること）

第 10 号様式(その１)

特定施設（　　）

維持管理報告書

平成　　年　　月　　日

大 阪 市 長

報告者　住　　所

氏 名 印

電話番号　　（　　）

建築基準法に基づく許可条件として設置している下記の建築物の特定施設（　　）の維持管理状況について、別紙のとおり報告します。

記

建 築 物 名 称	
建 築 物 所 在 地	区
建 築 物 用 途	
許可年月日(許可番号)	平成　　年　　月　　日（第　　号）
竣 工 年 月 日	平成　　年　　月　　日
建 築 物 所 有 者	氏　　名
	住　　所
	電話番号　　（　　）
建築物維持管理者(管理委託先)	氏　　名
	住　　所
	電話番号　　（　　）
許可条件として設置している特定施設の内容	

第 10 号様式(その２)

特定施設の用に供する部分の維持管理状況

変更の有無とその内容
管理上の問題点
総合所見

第 10 号様式(その３)

付近見取図（方位、道路、敷地の位置、目印となる建物等を記入）
配置図 （縮尺、方位、敷地の境界、敷地内における建築物の位置、敷地が接する道路の位置及び幅員、公開空地の範囲(赤線で囲むこと)　等を明記）

第 10 号様式(その４)

対象施設平面図

第 10 号様式(その５)

写真添付欄（対象施設の用に供する部分の状況及び対象施設標示板のカラー写真を添付すること）

第 11 号様式正本

〔正〕

公 開 空 地 占 用 承 認 申 請 書

平成　　年　　月　　日

大 阪 市 長

申請者(建築物若しくは建築物の敷地の所有者又は管理者)

住　所

氏名印

下記の総合設計許可建築物の公開空地について、別紙のとおり占用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

占用の主目的

※承認番号　大住宅第　　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 11 号様式副本

〔副〕

大住宅第　　号
平成　　年　　月　　日

公 開 空 地 占 用 承 認 通 知 書

.....
..... 様

大 阪 市 長　　印

下記の総合設計許可建築物の公開空地占用について以下に掲げる条件を付して、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
占用の主目的 .....

条　　件

１．申請にかかる目的以外の占用行為を行わないこと。
２．占用期間は平成 ..... 年 ..... 月 ..... 日から平成 ..... 年 ..... 月 ..... 日までとし、期間終了後は速やかに現状に帰すること。

第 12 号様式

設　計　概　要　書

建築物名称			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														
敷地の位置	（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																	
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）																
割増し制度の種類	（適用制度を記入する）		地上　階														
敷地面積	平米																
建築面積	平米（建ぺい率　　％ ＜ 基準建ぺい率）																
基準階建築面積	平米（基準階建ぺい率　　％）																
延べ面積	平米																
容積率対象面積	平米（容積率　　％ ＜ 許容容積率　　％）																
構造・階数	（　　造）（地下　　階）（地上　　階）（塔屋　　階）		地下　階														
高　さ	（令第２条による高さ）　　m、塔屋最高高さ　　m		合　計														
CASBEE 大阪に基づく評価			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）						
有効公開空地面積	有効面積（Ｓ）　　平米（有効公開空地率　　％）																
	公開空地面積（Ｓ’）　　平米、実面積　　平米																
緑地面積	平米（緑地率　　％）	屋上緑化面積　　平米															
公開空地内緑地面積	平米（緑地率　　％）	高木本数　　本（ 本/平米）															
住宅戸数	（総戸数、部屋数別内訳）	耐震性貯水槽　　立米	塔屋　階														
駐車台数	台（　　％）	にぎわい施設　　平米															
自転車収容台数	台（　　％）	子育て支援施設（キッズルーム 児童遊園）　　平米															
バイク収容台数	台（　　％）	平米	地上　階														
令 136 条の空地率の検討	（数式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）		地下　階														
許容割増容積の検討	同上																
容積割増しの限度の検討	同上																

第 13 号様式正本

〔正〕

公 開 空 地 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

下記の総合設計許可建築物の公開空地について、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　大住宅第　　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 13 号様式副本

〔副〕

大住宅第　　号
平成　　年　　月　　日

公 開 空 地 施 工 承 認 通 知 書

.....
..... 様

大 阪 市 長　　印

下記の総合設計許可建築物の公開空地の施工について、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

第 14 号様式正本

〔正〕

公 開 空 地 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

下記の総合設計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　　大住宅第　　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 14 号様式副本

〔副〕

大住宅第　　号
平成　　年　　月　　日

公 開 空 地 等 変 更 承 認 通 知 書

.....
..... 様

大 阪 市 長　　印

下記の総合設計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 15 号様式正本

〔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

下記の総合設計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　　大住宅第　　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 15 号様式副本

〔副〕

大住宅第　　号
平成　　年　　月　　日

広 告 物 設 置 承 認 通 知 書

.....
..... 様

大 阪 市 長　　印

下記の総合設計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

第 16 号様式

総合設計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・所有者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 新所有者	住　　所 氏名・印	
旧建築主 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

第 17 号様式（その１）

にぎわい施設維持管理報告書

平成　　年　　月　　日

大 阪 市 長

報告者　住　　所
氏　　名　　印
電話番号

建築基準法に基づく許可条件として設置している下記の建築物のにぎわい施設の維持管理状況について、別紙のとおり報告します。

記

建築物名称		
建築物所在地	区	
建築物用途		
許可年月日（許可番号）	平成　　年　　月　　日　（第　　号）	
完成年月日	平成　　年　　月　　日	
建築物所有者	氏　　名	
	住　　所	
	電話番号	（　　）
建築物維持管理者	氏　　名	
	住　　所	
	電話番号	（　　）
施設内容		
店舗名		
占有者	氏　　名	
	住　　所	
	電話番号	（　　）

第 17 号様式（その２）

１．にぎわい施設の現状

① にぎわい施設の範囲・形状の変更はないか。

ある　・　ない

② にぎわい施設（オープンカフェなど）に利用しているか。

利用している　　・　利用している期間がある（　　月 ～　　月 ）

利用していない

③ にぎわい施設の営業時間は。

時　　分　　～　　時　　分

④ にぎわい施設の部分には何が設置されているか。

・ 広告物　　（ 移動式　　台 ）

・ テーブル　（ 移動式　　台 ）

・ いす　　（ 移動式　　台 ）

・ その他　　（　　）

⑤ ④に記入したものは閉店後建物内に収納されているか。

されている　・　されていない

⑥ 日常の清掃は行き届いているか。

良い　・　普通　・　悪い

⑦ その他

２．その他管理上の問題点（自由記入）

第 17 号様式（その３）

写真添付欄（にぎわい施設の状況のカラー写真（昼間・夜間・利用状態）を添付すること）