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 29 年 10 月 1 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（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 52 条第1項から第7項まで及び第9項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並びに法第 52 条第1項から第7項まで及び第9項の規定による容積率制限に係るマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替え法」という。）第 105 条第 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。

（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「法施行令」という。）第 136 条第3項、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成 14 年政令第 367 号。以下「マンション建替え法施行令」という。）第 27 条、大阪市建築基準法施行細則第 15 条の4）

制　度　名	用　途　地　域	敷地面積の規模 （単位　平方メートル）
一般の総合設計制度 市街地住宅総合設計制度	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	500
	準工業地域	1,000
	工業地域又は工業専用地域	2,000
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）		1,000

都心居住容積ボーナス制度（商業地域）		500
都心居住容積ボーナス制度 （都市再生型）	商業地域	1,000
	準工業地域	2,000
文化施設容積ボーナス制度		1,000
医療・福祉施設容積ボーナス制度		※1
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
環境配慮型容積ボーナス制度		※1
マンション建替型総合設計制度	住居系地域、準工業地域	500
	近隣商業地域、商業地域	300

※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

マンション建替型総合設計制度を適用する場合を除き、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、マンション建替型総合設計制度においては、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、幅員を、規定道路に沿って設けられた第2の1．(2)①に定める歩道状公開空地の幅員を合わせたものとすることができる。

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		※1
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）		※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		8メートル
子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度		※1
環境配慮型容積ボーナス制度		※1
マンション建替型総合設計制度	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

※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。

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 メートル以上の規定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（敷地面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション建替型総合設計制度において、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、1.5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、敷地周辺の状況等を勘案し、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

また、歩道がある前面道路についても、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（敷地

面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション建替型総合設計制度において、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市長が認める場合は、1.5 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)建築物等の後退

建築物及び機械式自動車車庫の各部分から敷地境界線（敷地内に歩道がある場合は歩道）までの水平距離は、当該部分の高さ（メートル）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線までの水平距離は、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、開口部のない部分やはめごろし窓、面格子の設置等落下による危険防止の措置を講じた部分は、建築物の用途や周辺状況等を勘案したうえで、隣地境界線からの後退は当該部分の高さの平方根の4分の1以上（共同住宅のバルコニーについては、当該部分の高さの平方根の4分の1以上、かつ、5メートル以上）、道路境界線及び歩道からの後退については当該部分の高さの平方根の4分の1未満とすることができる。

(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、公開空地内の緑化面積 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。

また、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。ただし、マンション建替型総合設計制度を適用し、道路内の歩道と合わせた幅員が 2.5 メートル未満となる場合又は敷地周辺の状況等を勘案し、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

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

② 多段式機械駐車施設は、安全管理及び景観について配慮されたものとすること。

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8条及び建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則(平成 20 年大阪市規則第 111 号)第4条から第6条の規定を準用し、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 駐車施設の出入口は、原則として規定道路に設けること。

⑤自動車の動線は歩行者及び自転車の動線と分離すること。

(2)駐輪施設等

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

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

自転車置場	1戸当たり2台以上。一戸当たり 2 台として算定される自転車台数のうち 30%以上の台数分は平置き式とし、2段式ラック、スライドラック等の特殊な装置(機械式)を用いないこと。
単車置場	住戸数の 20%以上。

② 設置位置

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

③ 単車置場の動線

単車の動線は歩行者及び自転車の動線と分離すること。また、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、交通上、安全上支障が無いと市長が認める場合で単車専用の出入り口を設ける場合についてはこの限りでない。

④ 駐輪施設等の構造

自転車及び原動機付自転車については「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」（平成22年大阪市条例第4号）第12条及び「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例施行規則」（平成22年大阪市規則第20号）第5条の規定、自動二輪車については「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」第8条及び「建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則」（平成20年大阪市規則第111号）第4条から第6条までの規定を準用し、自転車及び単車が安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとすること。

4. 住宅の整備水準

(1)住戸規模等

住戸専用面積は、次の表に掲げる数値以上であること。ただし、マンション建替型総合設計制度を適用する場合又は、良好な市街地住宅の供給を促進する上で公益上やむを得ないと市長が認める場合はこの限りでない。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(パイプスペースの扉など、メンテナンスの際にのみ開閉させるものを除く。)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 大阪みらい)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延べ床面積が 2,000 平方メートル以上の建築物については、「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^{+}」以上とし、次の①、②のいずれかに該当する建築物については「A」以上とすること。ただし、部分的な増築等を行う場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

① 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートル以上の建築物で高さが 60 メートルを超えるもの

② 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートル以上の建築物

なお、①、②のいずれにも該当しない場合であっても、住宅及び住宅以外の用途に供する複合建築物で延べ面積が 10,000 平方メートル以上の建築物は、「A」以上とするよう努めること。

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」(平成 5 年 9 月 1 日制定)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（人が容易に通行できないものに限る。）や落下防止庇（庇部分が網状のものについては、隙間の間隔（内法）が 10 センチメートル以下であるものに限る。）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等に関する法律」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(マンション建替型総合設計制度にあっては、3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(敷地面積が 500 平方メートル未満の場合のマンション建替型総合設計制度において、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、1.5 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(マンション建替型総合設計制度にあっては、4分の1以上又は 12 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。また、マンション建替型総合設計制度の場合においては、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（用途地域に応じて、①又は②の数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50 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（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、「通り抜け道路」という。）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メートル以上の通り抜け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メートル以上の通り抜け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の公開空地又は公開空地の部分の実面積（有効係数を乗じる前の面積をいう。第2において以下同じ。）の合計は公開空地の実面積の合計の 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、庇等（バルコニー等その上部を利用することができるものを除く。）の建築物の部分に覆われたもの

	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ピロティ（原則としてはり下5メートル以上のものに限る。）

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

マンション建替型総合設計制度を適用する場合を除き、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. 有効公開空地面積の合計(S)に算入できる空地等(公開空地に準ずる有効な空地等)

空地又は空地の部分等(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(6)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、評価できる空地の実面積の合計は公開空地の実面積の合計まで)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 樹種に応じて、植栽時及び生育時に必要な内寸等が確保された植栽基盤を設けること。

③ 緑地を維持し得る灌水施設を設けること。

④ 植物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、防根対策を適切に行うこと。

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（昭和 48 年大阪府条例第2号）第 33 条の規定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）壁面緑化（評価係数 0.5）

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 樹種に応じて、植栽時及び生育時に必要な内寸等が確保された植栽基盤を設けること。

③ 植栽基盤には、植物がその生育を妨げない範囲で密に植栽されていること。

④ 緑化部分を維持し得る灌水施設を設けること。

⑤ 植物や土壌が風等によって飛散することを防止すること。

⑥ 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、防根対策を適切に行うこと。

⑦ 敷地内の空地には、できる限り緑化を行うこと。

⑧ 大阪府自然環境保全条例第 33 条の規定に基づく壁面緑化部分は壁面緑化面積に算入しない。

⑨ 有効公開空地面積の合計（S）に算入可能な壁面緑化部分は、道路又は公開空地に面した壁面緑化部分の見付け面積とする。

⑩ 壁面緑化部分のひとまとまりの最小面積は、10 平方メートルとする。

（3）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3メートル以上であること。

③ 緑地面積は 100 平方メートル以上であること。ただし、マンション建替型総合設計制度にあっては、敷地面積の 10 分の 1 以上（100 平方メートルを超えるときは、100 平方メートル以上）、かつ、50 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。

（4）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 12 メートル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。

⑤ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

(5)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。

なお、マンション建替型総合設計制度におけるひとまとまりの面積は、敷地面積の 10 分の1以上(300 平方メートルを超える場合は、300 平方メートル以上)、かつ、100 平方メートル以上とすること。

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－3メートルから＋1.5 メートルまでの範囲であること。

⑤ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

(6)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 10 メートル以上であること。

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。

④ 当該空地は歩行者及び建物利用者等が日常自由に通行又は利用できるものに限る。

第3　容積率制限の緩和

法第 59 条の2第1項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、本節の1．から5．、マンション建替え法第 105 条第 1 項に基づく総合設計制度による容積割増しについては、4．及び6．によるものとする。

○大阪市の総合設計制度による容積割増し

◆法に基づく総合設計制度で適用可能なもの
★マンション建替え法に基づく総合設計制度で適用可能なもの

- 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
    - ※1．2．3．又は6．の制度を用いる場合にのみ適用可
    - 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◆★
  - 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物の容積割増し
    - ※1．2．3．又は6．の制度を用いる場合にのみ適用可
    - 5．環境配慮型容積ボーナス制度◆★
  - 老朽化マンションの建替えによる容積割増し
    - 6．マンション建替型総合設計制度★

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 ： 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)

第3の1から5において以下同じ。

W ： 前面道路の幅員

第3において以下同じ。

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(道路、

水面、線路敷その他これらに類するものに接するものについては、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が 10 メートルを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5メートルの線を敷地境界線とみなす。第3において、以下同じ。)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(敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。)、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。

A×v×1.5　と A×(v＋20/10)	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以上を住宅の用途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途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。）
第3において以下同じ。

KA： 敷地条件による割増係数（次表参照）

用途地域	住居系地域、準工業地域	近隣商業地域、商業地域
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	6メートル≦W＜8メートルの場合は 1
	5メートル≦W＜6メートルの場合は 1	

ただし、KA については、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。

また、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（敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。）、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. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、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)以上の通り抜け道路に敷地周長の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状公開空地を設けること。

エ. 住宅の用途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、住宅の用途に供する部分が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。)を住宅の用途に供する部分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

住宅の用途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（敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。）。

(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 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 未満の建築物の場合

Ａ×ｖ×1.5 と Ａ×（ｖ＋20/10） のうちいずれか小さいもの

② 住宅の用途に供する部分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. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、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）以上の通り抜け道路に敷地周長の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状公開空地を設けること。

エ. 住宅の用途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、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分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

住宅の用途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、いずれの場合も計画建築物の容積率は 1,200％を上限とする。

① 住宅の用途に供する部分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 住宅の用途に供する部分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. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、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）以上の通り抜け道路に敷地周長の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状公開空地を設けること。

エ. 住宅の用途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、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分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

住宅の用途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

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

KA：敷地条件による割増係数（次表参照）

敷地条件による割増係数（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（敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。）、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、いずれの場合も計画建築物の容積率は 1,200％を上限とする。

① 商業地域

ア. 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 未満の建築物の場合

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

イ. 住宅の用途に供する部分の比率が延べ面積の 1/4 以上の建築物の場合

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

② 準工業地域

$$\left.\begin{array}{l} A \times v \times (a \times 3/8 + 3/2) \text{ と} \\ A \times \{v + (a \times 15 + 20) \times 1/10\} \end{array}\right\} \text{のうちいずれか小さいもの}$$

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

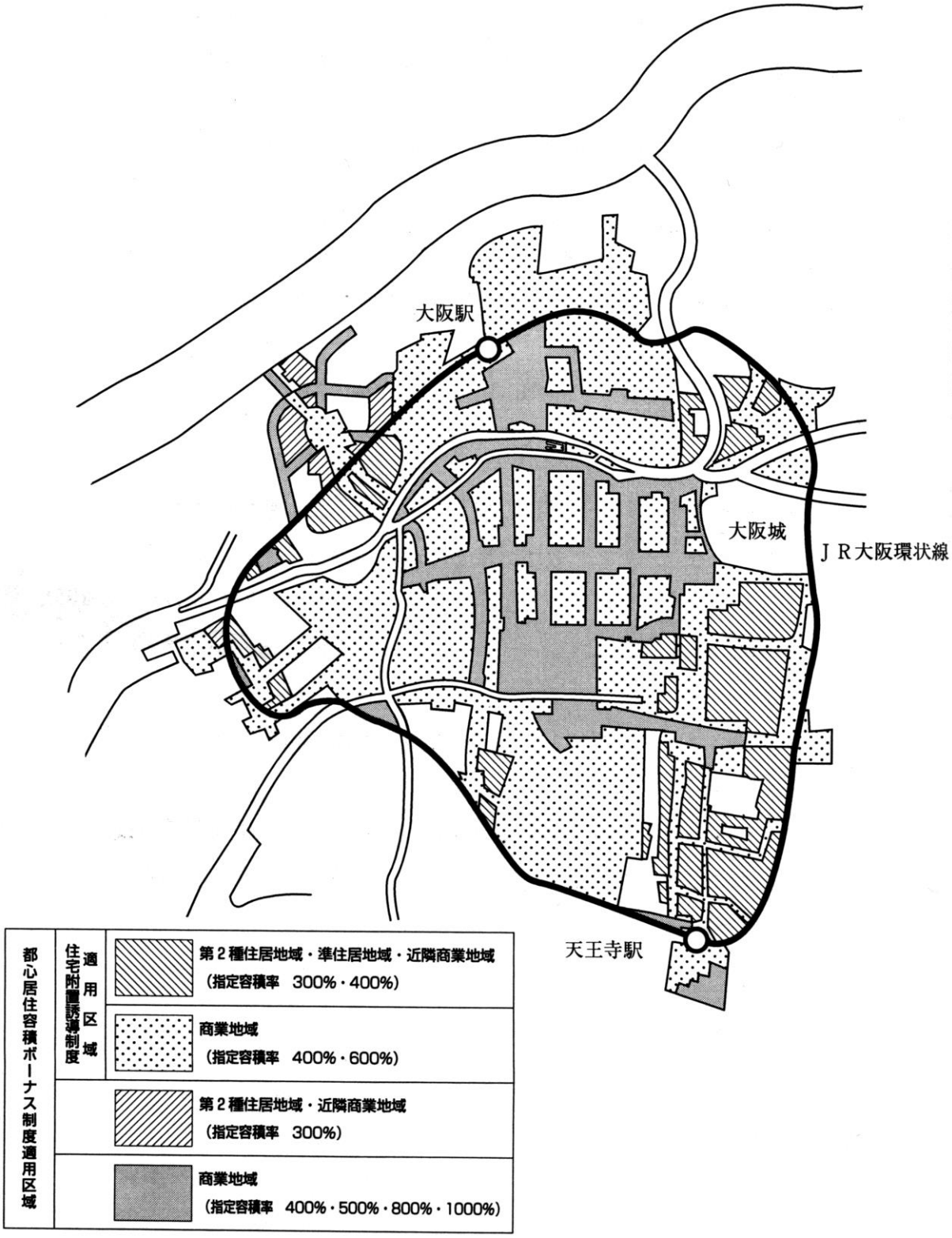
$$A \times v \times 2 \text{ と } A \times (v + 40/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

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. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、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）以上の通り抜け道路に敷地周長の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状公開空地を設けること。

エ. 住宅の用途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、住宅の用途に供する部分が3分の2以上の場合、日常生活支援施設を住宅の用途に供する部分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

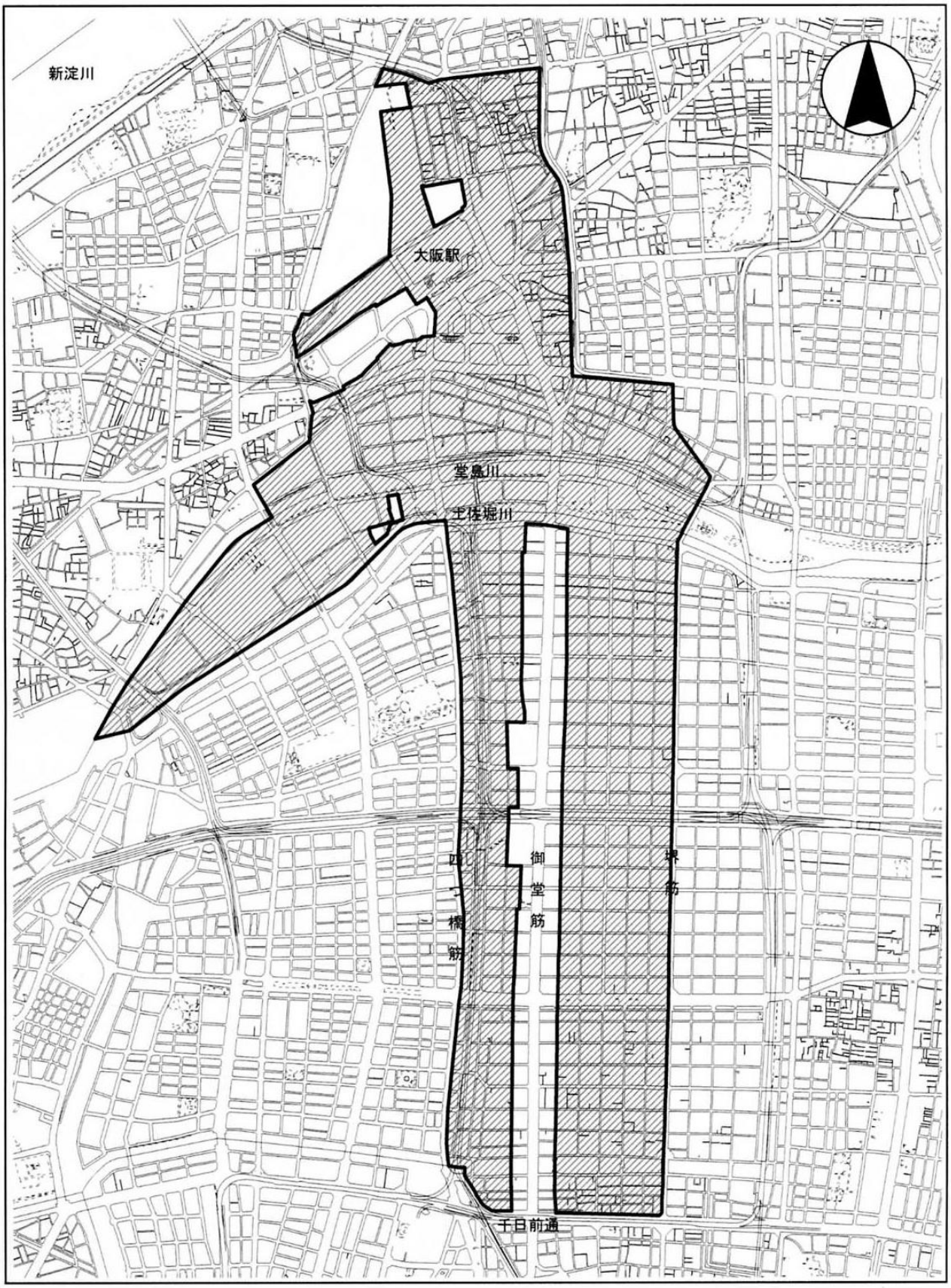


図1-2　都心居住容積ボーナス制度(都市再生型)適用対象区域

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

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、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

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、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。

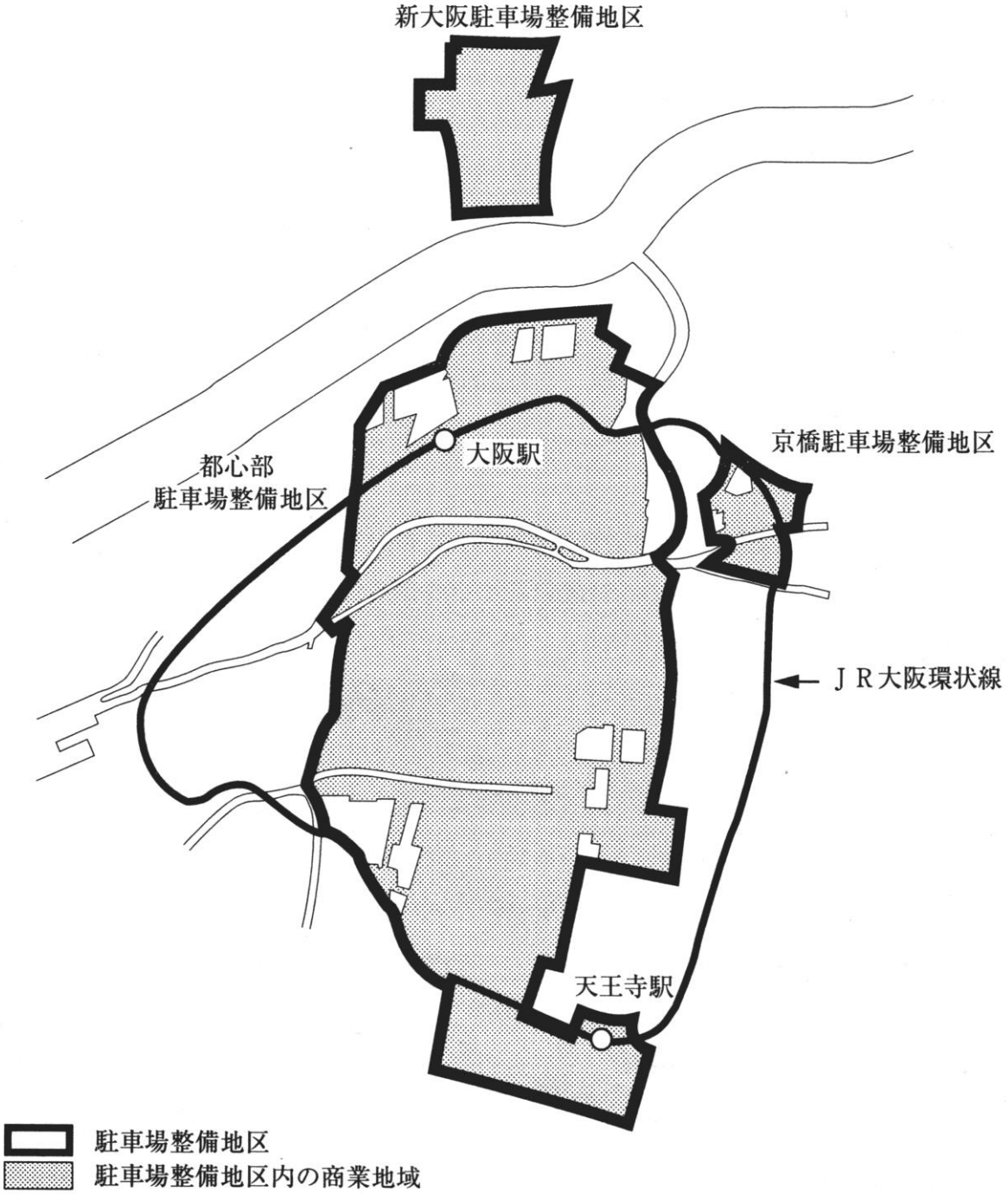
(2)加算できる容積の割増し

容積の割増しを行うに当たって、加算できる床面積は、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

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、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）

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、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

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、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。

4－4　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

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、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><td colspan="2">制　度　名</td><td>KN</td></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

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、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。

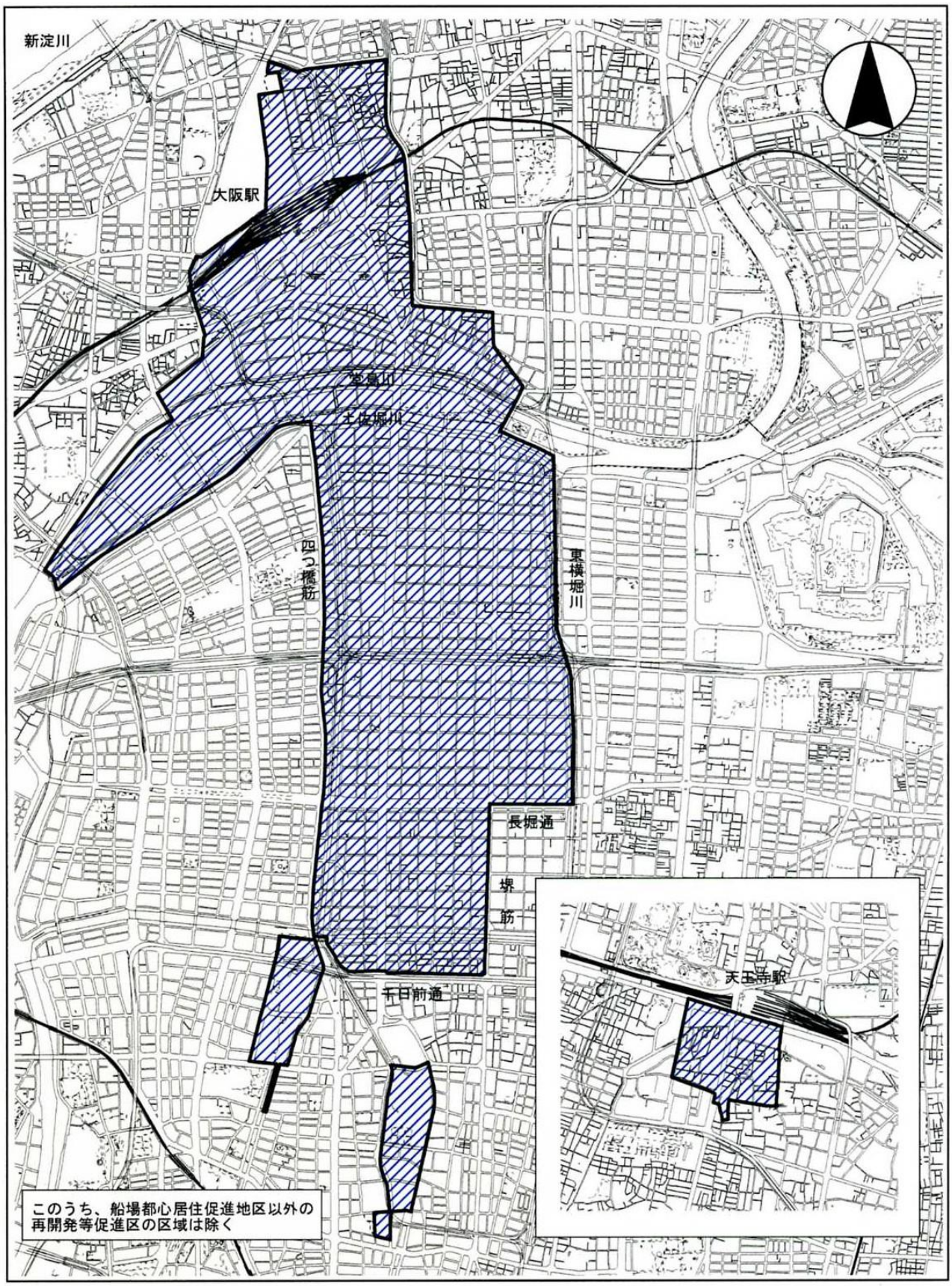


図3 にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度 特定区域

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

計画建築物の容積対象延べ面積の限度は、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。

5. 環境配慮型容積ボーナス制度

(1)適用条件

高度かつ総合的に環境に配慮された建築物であると認められるものについて、容積を割増しする。

① 大阪市建築物総合環境評価制度によるランキング等

ア. 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)のサスティナビリティランキングが「A」もしくは「S」であること。

イ.「CASBEE 大阪みらい」の評価項目のうち、「敷地内の室外環境(Q3)」の数値が 3.0 以上、かつ、「敷地外の環境(LR3)」の数値が 3.0 以上であること。

ウ.「一般財団法人建築環境・省エネルギー機構」が定める「CASBEE 建築評価員」により評価結果が適正である旨の認定を受けたものであること。

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

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。

①1.による一般の総合設計制度と併用する場合

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

KA:1.(1)による。

E:環境評価による係数(次表による。以下同じ。)

「CASBEE 大阪みらい」に基づく建築物の環境性能効率(BEE)のサスティナビリティランキング	E
「A」の場合(第 1 の5. ①又は②に該当するものを除く。)	1.1
「S」の場合	1.2

②2.による市街地住宅総合設計制度と併用する場合

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

KA:2.(2)による。

③3.による都心居住容積ボーナス制度と併用する場合

ア. 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)

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

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とした場合に次式を満たすこと。

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

イ. 都心居住容積ボーナス制度（商業地域）

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

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とした場合に次式を満たすこと。

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

ウ. 都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）

ⅰ） 商業地域

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

ⅱ） 準工業地域

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

KA：3－3（2）②による。

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とした場合に次式を満たすこと。

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

④6によるマンション建替型総合設計制度と併用する場合

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5 \times E\}$$

KA：6（2）による。

（3）容積割増しの限度

計画建築物の容積対象延べ面積Vの限度は、併用する制度（1～3、6）の容積割増しの限度の基準に準じる。

6．マンション建替型総合設計制度

以下、「マンション」とはマンション建替え法第2条に定めるものをいう。

(1)適用条件

①マンション建替え法第 102 条第2項に基づく認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）を除却し、新たなマンションを建設するものであること。

②次のイ、ロ、ハに適合するものであること。

イ．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。

ロ．住宅（2．(3)で規定する日常生活支援施設の部分を含む。以下「住宅等」という。）以外の部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

ハ．非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

③要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等については、要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認められる範囲に限る。

④要除却認定マンションの除却前に許可の事前協議がなされているものであること。

(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。

$$V \leqq A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5\}$$

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" rowspan="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 colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><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"></td><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>

Amin ： マンション建替え法施行令第 27 条に基づく敷地面積の規模（住居系地域、準工業地域の場合は 500 平方メートル、近隣商業地域、商業地域の場合は 300 平方メートル）

ただし、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。

また、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（敷地が当該区域外にあって敷地内の建築物が当該区域内に日影を生じさせる場合を含む。）、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。

$$\left.\begin{array}{l} A\times v\times(a\times 3/8+3/2) \text{ と} \\ A\times\{v+(a\times 15+20)\times 1/10\} \end{array}\right\} \text{のうちいずれか小さいもの}$$

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。

$$A\times v\times 2 \text{ と} A\times(v+40/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

ア. 敷地面積は、5,000 平方メートル以上であること。

イ. 敷地の2辺以上が原則として幅員6メートル以上の通り抜け道路に接し、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）以上の通り抜け道路に敷地周長の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状公開空地を設けること。

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。

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

$\{(16+a1)\ell1+(12+a2)\ell2\}/\ell$

ℓ1 :各辺のうち住居系地域に存する部分の長さ

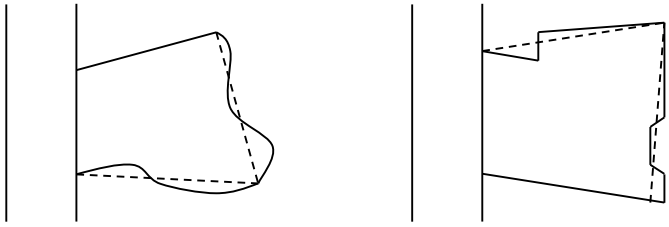
ℓ2 :各辺のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に存する部分の長さ

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)

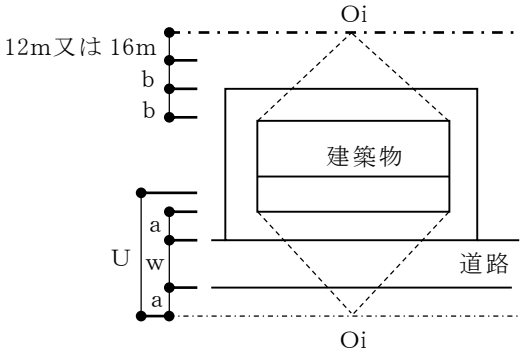
Si　Si’

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

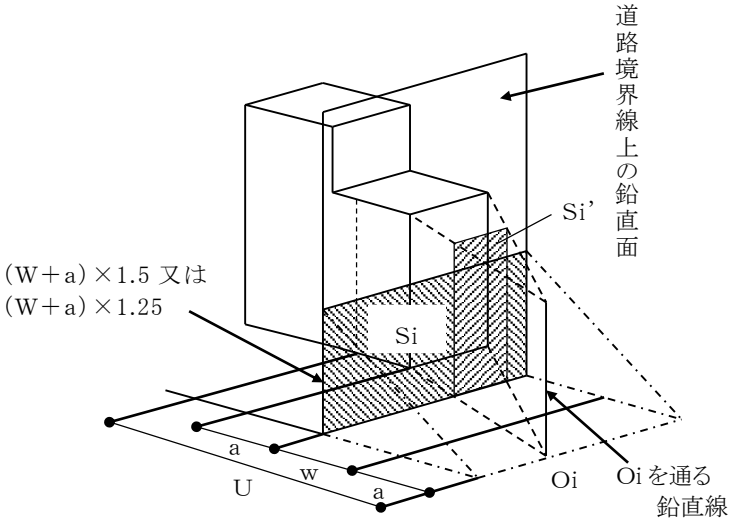
b:計画建築物の 31 メートル又は 20 メートルを超える部分の隣地境界線からの後退距離

U:法第 56 条別表第3(は)欄に掲げる距離

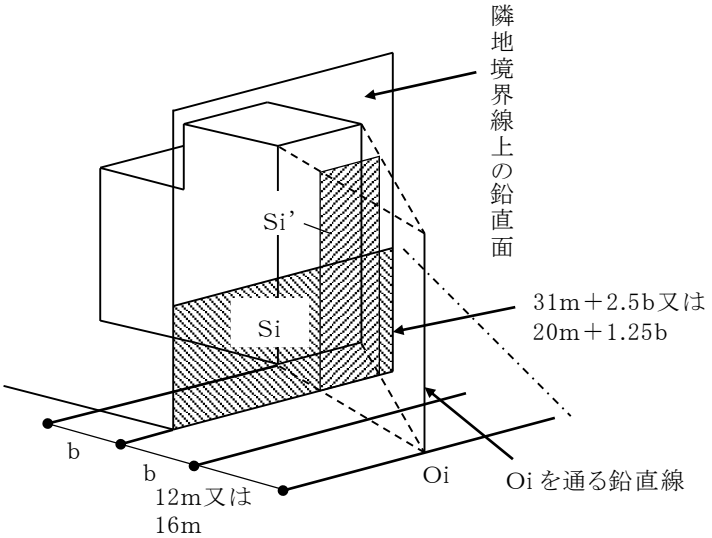


配置図

道路境界線の緩和の場合



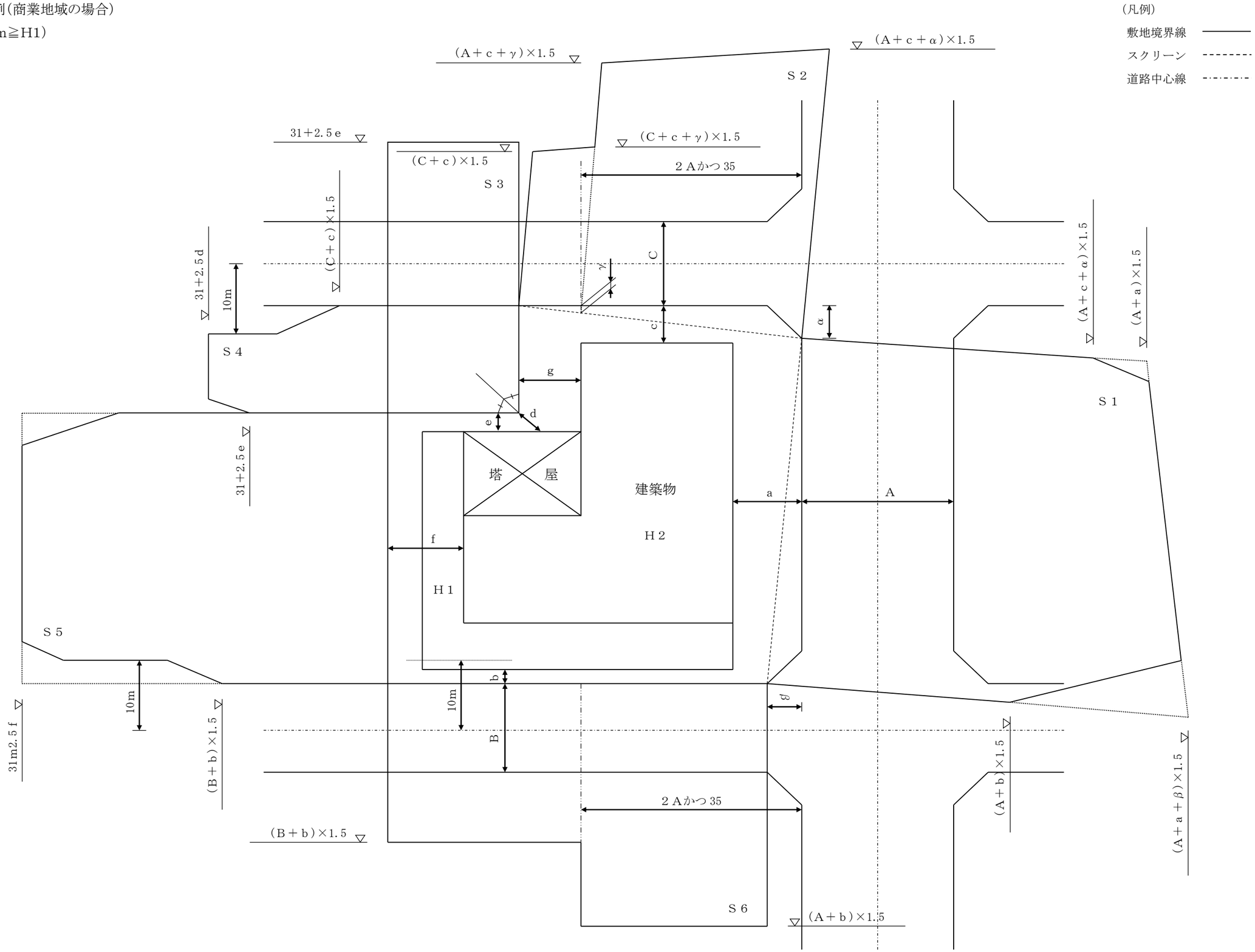
隣地境界線の緩和の場合



2. 立面投影面積の算定例

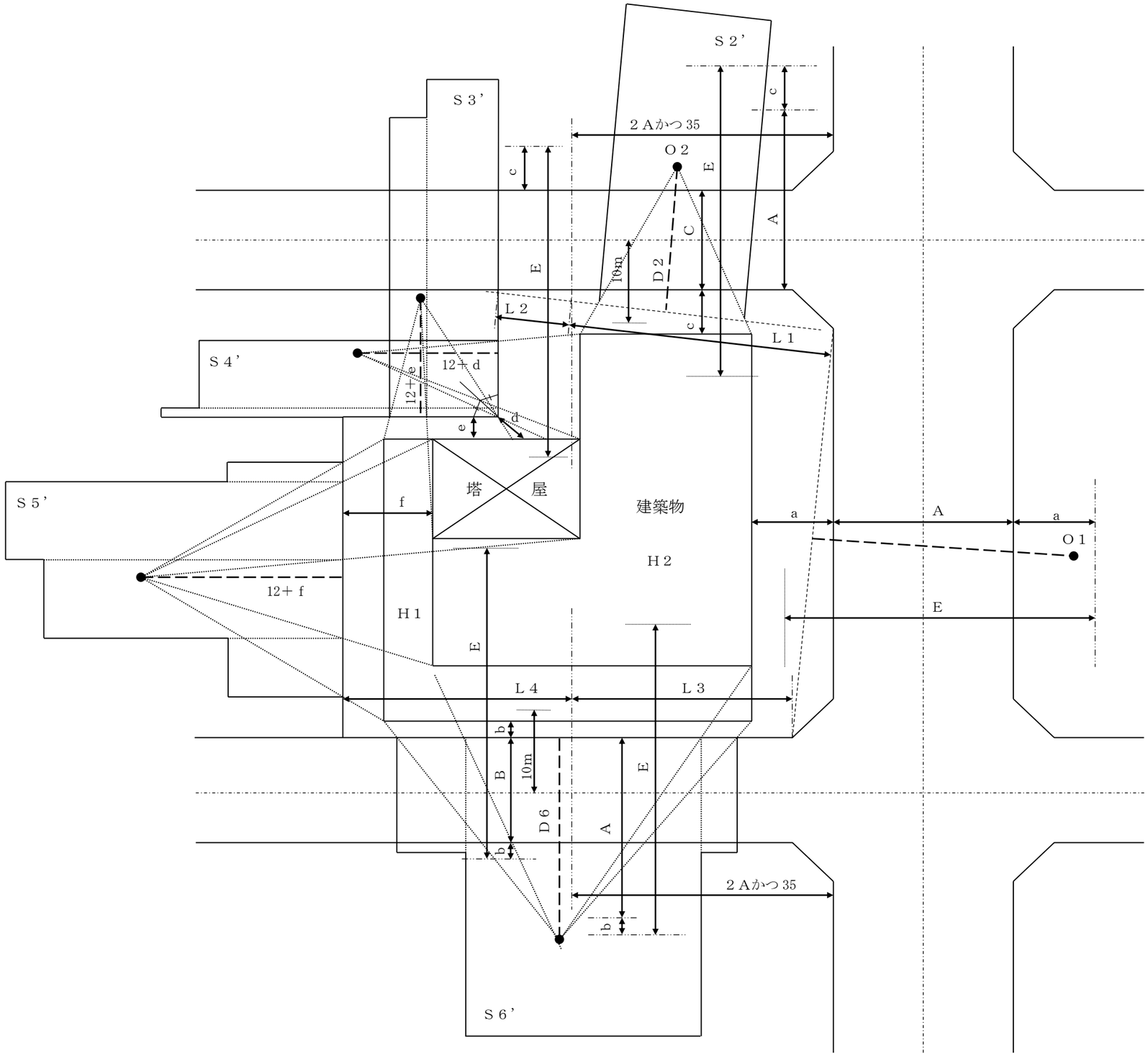
(1)Si の算定例(商業地域の場合)

(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又は地区計画の区域内において別途定められた広告物の設置基準、ガイドライン等に適合するものについては、この限りでない。

なお、広告物を設置する場合には、別に定める「大阪市総合設計許可申請の手続き要領」（以下「手続き要領」という。）に従い、当該広告物の設置について、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. 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、建築物等（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)建築物等及び公開空地の変更及び転用

許可後は原則として建築物等及び公開空地の変更を行ってはならない。

特に、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、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を除き、原則として他の用途に転用しないこと。

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、軽微な変更等が必要な場合

イ．当該建築物の利用状況の変化等により、軽微な変更等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等を行う場合

(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、建築物等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、別途手続き要領に定める第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、建築主等に対して、建築物等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>手続き要領に定める報告様式</th></tr>
<tr><td>総合設計制度(全て)</td><td>公開空地等</td><td rowspan="4">市長が必要と認める場合</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="3">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></tr>
<tr><td>マンション建替型総合設計制度</td><td>第 18 号様式</td></tr>
<tr><td>環境配慮型容積ボーナス制度</td><td>CASBEE 大阪みらいによる評価部分</td><td></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">5年毎</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、建築物等、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)並びに手続き要領に定める公開空地施工承認通知書を常時保管すること。

また、市長の承認を受けて(2)に定める公開空地の変更を行った場合には、手続き要領に定める公開空地等変更承認通知書を、市長の承認を受けて第5の1. に定める公告物の設置を行った場合には、手続き要領に定める公告物設置承認通知書を、許可申請書(副本)及び公開空地施工承認通知書とともに常時保管すること。

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

建築主等は、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、別途手続き要領に定める第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、別途手続き要領に定める第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、都心居住容積ボーナス制度又はマンション建替型総合設計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、別途手続き要領に定める第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、別途手続き要領に定める第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、別途手続き要領に定める第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、別途手続き要領に定める第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、別途手続き要領に定める第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、別途手続き要領に定める第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

(1)①～⑦の標示板の仕様は、次の各号によるものとする。

① 材質は、ステンレス板、陶板等の耐侯性、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 30 センチメートル、横 50 センチメートル以上とすること。

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、建築主等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

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又は地区計画の区域内において別途定められた公開空地の占用に関する基準、ガイドライン等に適合する占用行為であって、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. 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

オ. ア～エに掲げる一時的な占用行為のほか、市長がやむを得ないと認める行為

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。

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。

附則

この基準は、平成 25 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 26 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 27 年4月1日から実施する。

附則

この基準は、平成 29 年 10 月1日から実施する。