

事例 2 : 大阪市建ぺい率許可制度

対象地域



- 活用している制度名称：建ぺい率許可
- 地区面積：約 3,354 ha
 - ・第 2 種中高層住居専用地域 1,863ha
 - ・準工業地域の一部 587ha
 - ・工業地域 904ha
- 決定年月：平成 13 年 5 月
- 担当課：大阪市住宅局建築指導部建築企画課

背景・経緯

- ・市内では早くから市街化が進み、多くの密集市街地を抱えており、これらの地域では、道路が狭く、狭小な敷地内に老朽した木造住宅等が多く立地しているため、災害時における建築物の安全性確保と住環境の整備改善を図るための新たな制度を導入する必要があった。
- ・しかし、これらの地域内では、道路幅員が狭いことや敷地が狭小であるため、現行の建ぺい率などの規制では、現状の規模はもとより、居住環境の面からも十分な床面積が確保できないため、建替えが進まない状況にあった。
- ・この課題を解消するため、国土交通省に対し、建ぺい率の緩和などに関する建築基準法の改正を要望した。
- ・平成 12 年の建築基準法の改正により、建ぺい率の緩和に関する許可制度が創設されたことを受け、平成 14 年 5 月に大阪市建ぺい率許可制度を創設した。

検討体制

- 庁内の体制
 - ・本市における防災まちづくりの方針に基づく密集市街地等における老朽木造住宅等の建替え促進策として、建ぺい率緩和に関する建築基準法の改正を国土交通省へ要望するため、都市計画課をはじめとした関係部局との調整会議の実施。
 - ・法改正を受け、法施行と同時に許可制度を実施するため、要望時点における協議結果などを踏まえた許可基準の考え方などについて関係部局との調整会議の実施。

外部委託

- ・密集市街地などにおける現況調査等について、業務委託を行った。
(委託費は、1 年間で 300 万円)

制度導入のポイント

- ・阪神・淡路大震災などを踏まえた、新たな防災まちづくりの方針に基づき、災害に強い、安全で安心なまちづくりを推進するため。

実績・効果

- ・許可実績 6 件
- ・平成 14 年度の建築基準法の改正に伴い、建ぺい率を含む集団規定のメニュー化が図られたこと受け、当初の制度対象エリアであった、第 1・2 種住居地域、準住居地域及び準工業地域の一部を都市計画に基づき、60%を 80%（平成 16 年 4 月 1 日実施）としたため、許可対象エリアから除外した。
- ・指定建ぺい率の都市計画変更を行った区域内においては、建築確認申請物件の約 5 割が建ぺい率変更後の数値を適用している。

大阪市建ぺい率許可制度（概要）			
	基準	検討内容、規制値の根拠	
対象地域	・第一種中高層住居専用地域、工業専用地域以外の建ぺい率60%の地区。臨港地区、風致地区は除く	・市内全域にある老朽木造住宅の建替え促進が目的 ・ただし、平成16年4月に、第1・2種住居地域、準住居地域の全域及び準工業地域の一部について指定建ぺい率を60%から80%に都市計画変更	
壁面線指定基準	対象街区	・主たる土地利用が住宅地	
	指定範囲	・原則、一街区 ・既存の建替え等の場合、概ね120㎡以上で、概ね整形な範囲	
	敷地面積	・原則、60㎡以上。既存建替えはこの限りでない	
	壁面線	・原則、連続しており、前面道路と反対側の隣地境界線から0.5m後退した位置に定める	
許可基準	敷地要件	壁面線等 ・壁面線の指定又は壁面の位置の制限がなされていること 道路幅員 ・開発許可の場合は、5m以上の道路に接する敷地であること	
	建築物の要件	用途	・住宅（併用住宅を含む）
		構造	・耐火建築物又は準耐火建築物
	階数	・3以下（地階を除く）	
	高さ	・10m以下	
	外壁後退	・3階部分は壁面線指定された隣地境界から1.5m以上後退	
	備考	・密集住宅市街地における老朽木造住宅等の建替えを促進し、災害に強い、安全で安心なまちづくりを進めることを目的とした制度であることによる基準としている。 ・建ぺい率許可の範囲は現行規制に+10%（60%を70%）とし、一定の区域（防災性向上重点地区）内においては、上記許可基準及び別に定める基準適合する場合は+20%（60%を80%）としている。	

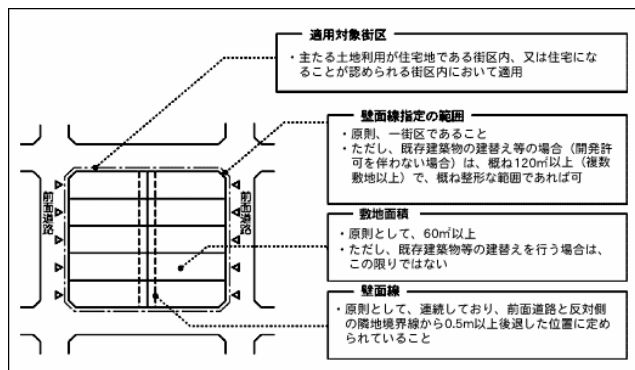


図 5-2 壁面線指定の要件

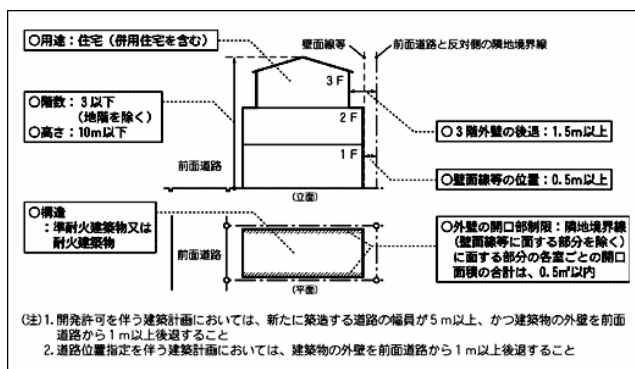


図 5-3 建築物の要件

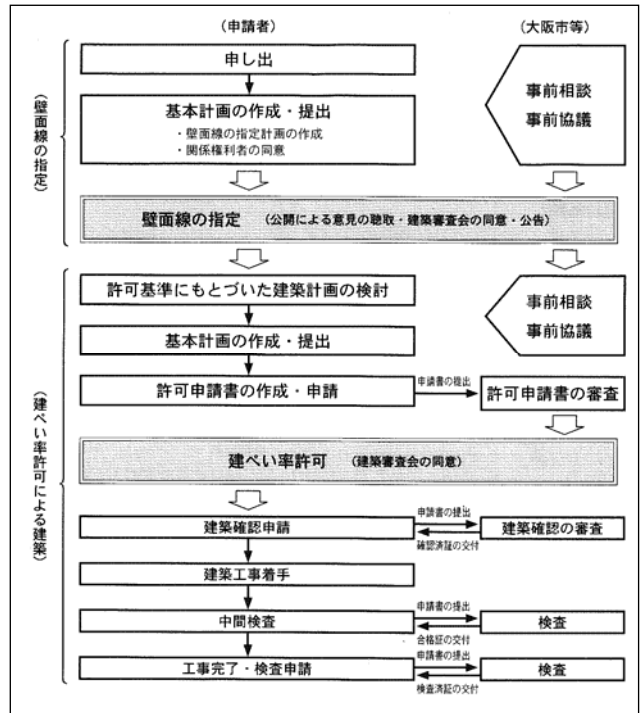


図 5-4 主な手続きの流れ