

事例 6 : 大阪市法善寺横丁

- 活用している制度名称 :
 - ・連担建築物設計制度 / ・基準法に基づく道路の廃道
 - ・建築協定
- 地区面積 : 約 1.89ha
- 認定年月 : 平成 16 年 6 月 (当初平成 14 年 12 月)
- 担当課 : 大阪市住宅局建築指導部建築企画課

位置図



背景・経緯

- ・平成 14 年 9 月に起きた「旧中座」の火災により、隣接した「法善寺横丁」北側部分の一部の飲食店街が類焼した。
- ・「法善寺横丁」はなにわ情緒が色濃く残るまちなみであったことから、地元をはじめ多くの市民から横丁の復興を求める声が寄せられた。
- ・復興にあたっては、横丁を東西に抜ける幅員約 2.6m の道路 (建築基準法第 42 条第 2 項の道路) を確保することを含めたまちなみの再現が前提にあった。
- ・このため、建築基準法に基づく道路を廃道するとともに、この通路に面する敷地すべてを一の敷地とする「連担建築物設計制度」を適用することにより、まちなみの再現とまちの安全性及び防災性の向上を図ることとした。
- ・なお、北側店舗の工事中の平成 15 年 4 月に、南側店舗より火災が発生し、これに隣接した店舗が類焼したため、連担建築物設計制度の適用区域の一部変更を行った。

検討体制

- 庁内の体制 : 関係各課によるプロジェクトチームを編成し、適用制度の検討を行った。
- 地元住民 : 地元全員の総意による「法善寺横丁」復興委員会の設置。

外部委託

- ・外部への委託は行っていない。

合意形成の手法

- ① 説明会の実施
- ② 復興委員会における検討

制度導入のポイント

- ・地元をはじめ多くの市民から「法善寺横丁」の復興を求める声が寄せられた。
- ・「法善寺横丁」の復興に向け、地権者を含めた地元全員の総意による取り組みが必要であるとの認識から、復興委員会が設置された。
- ・復興にあたっては、現状の通路幅員を含めたまちなみの形成を図ることが前提にあった。
- ・地元説明会を実施し、制度適用に際してすべての地権者同意が必要であることの説明を行い、その結果、制度適用に関する理解が得られた。

実績・効果

- ・現在、すべての店舗で営業が再開されており、従前の横丁のまちなみに戻っている。

法善寺横丁連担建築物設計制度		
面積	1.89ha	
認定基準	規制内容	検討内容、規制値の根拠
	・ 通路幅員は2.7mを確保	・ 現状に近い幅員とする
	・ 構造は耐火建築物	・ 安全性・防火性を確保する
	・ 敷地ごとの容積率240%以内	・ 従前の建築物の規模の確保、通路幅員などを踏まえた安全性を確保するため。
	・ 高さは10m以内	
	・ 3階部分には、通路に面して避難のためのバルコニー及び避難器具を設置	・ 避難経路を確保
	・ 隣地境界線に面する開口部の制限	・ 安全性・防火性を確保する
・ 非常用照明の設置	・ 安全性・防火性を確保する	
・ 建築協定の締結	・ まちなみの維持保全	
備考	「法善寺横丁連担建築物設計制度」は、火災により消失したまちなみの再現とまちの安全性及び防災性の向上を図ることを目的としている。	

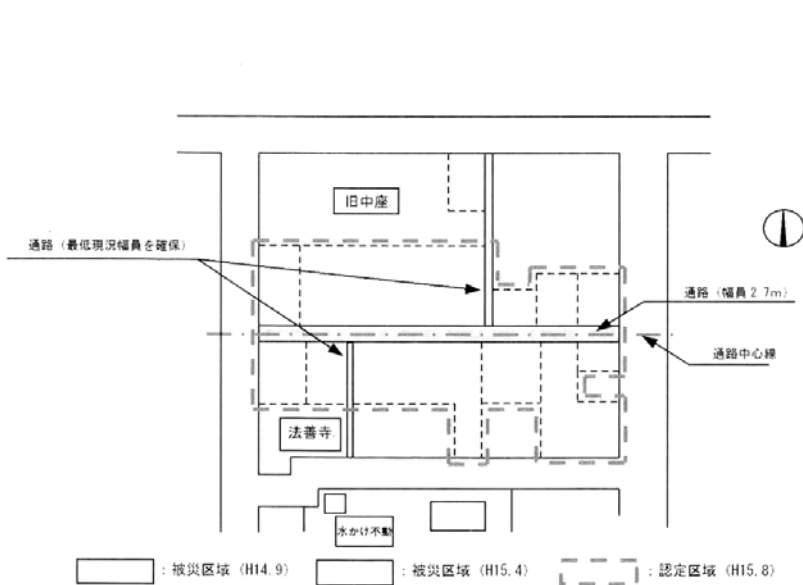


図 5-11 連担建築物設計制度適用区域

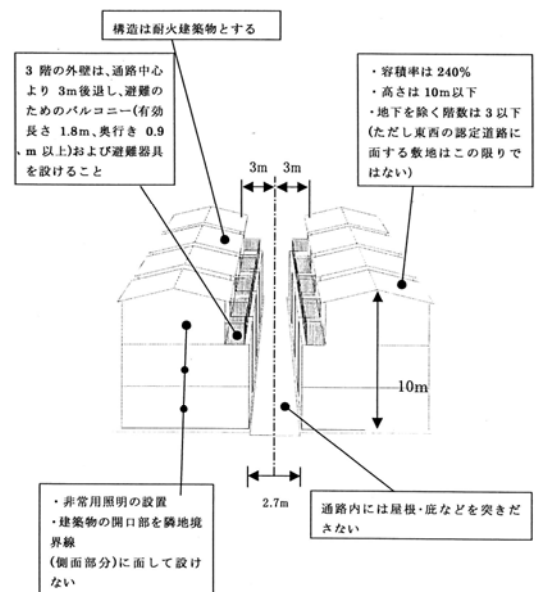


図 5-12 連担建築物設計制度の認定基準



写真 5-2 現在の法善寺横丁の様子