

セットバック誘導型地区計画制度について

大阪市では、平成7年2月に都市計画道路の整備を促進させるとともに、沿道のまちなみ整備と高度利用を促進するという目的から、用途地域の変更とあわせて**セットバック誘導型地区計画制度**を導入しました。

これは、用途地域の変更を行い、将来の道路整備が完了したときに想定される高い容積率に変更することにあわせて地区計画を指定することにより、**都市計画道路予定線まで建物をセットバックして建築される場合については、この将来の容積率を先取りして利用できる**とするもので、土地の高度利用が可能となります。

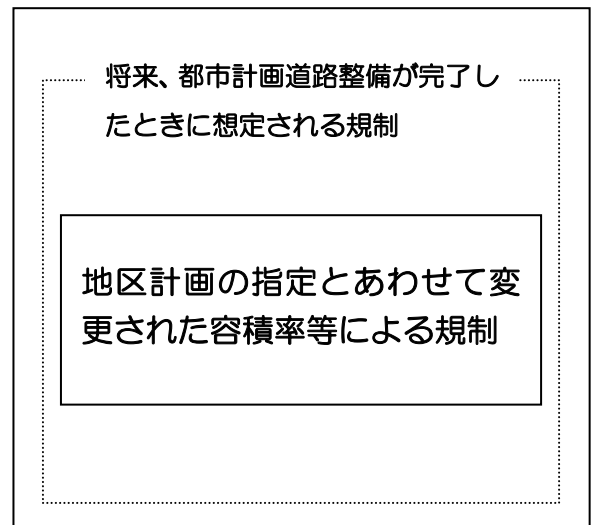
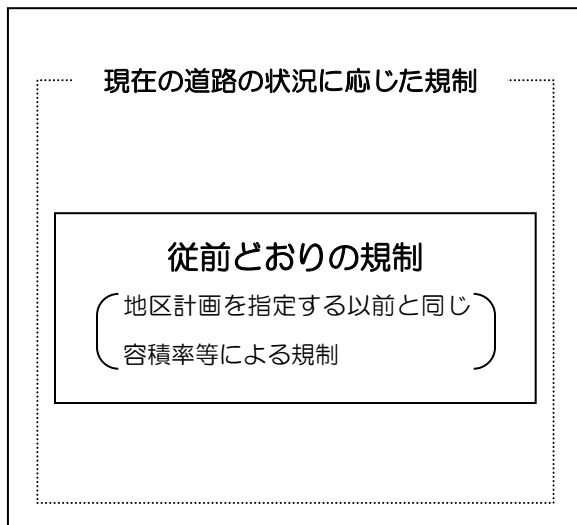
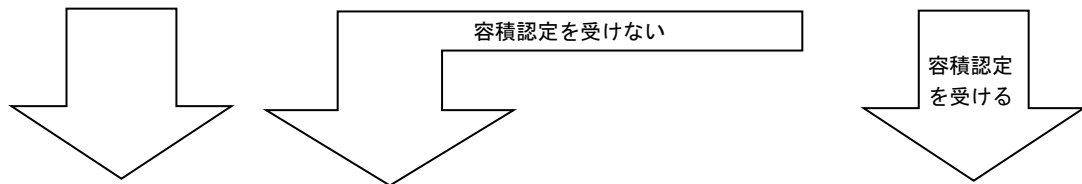
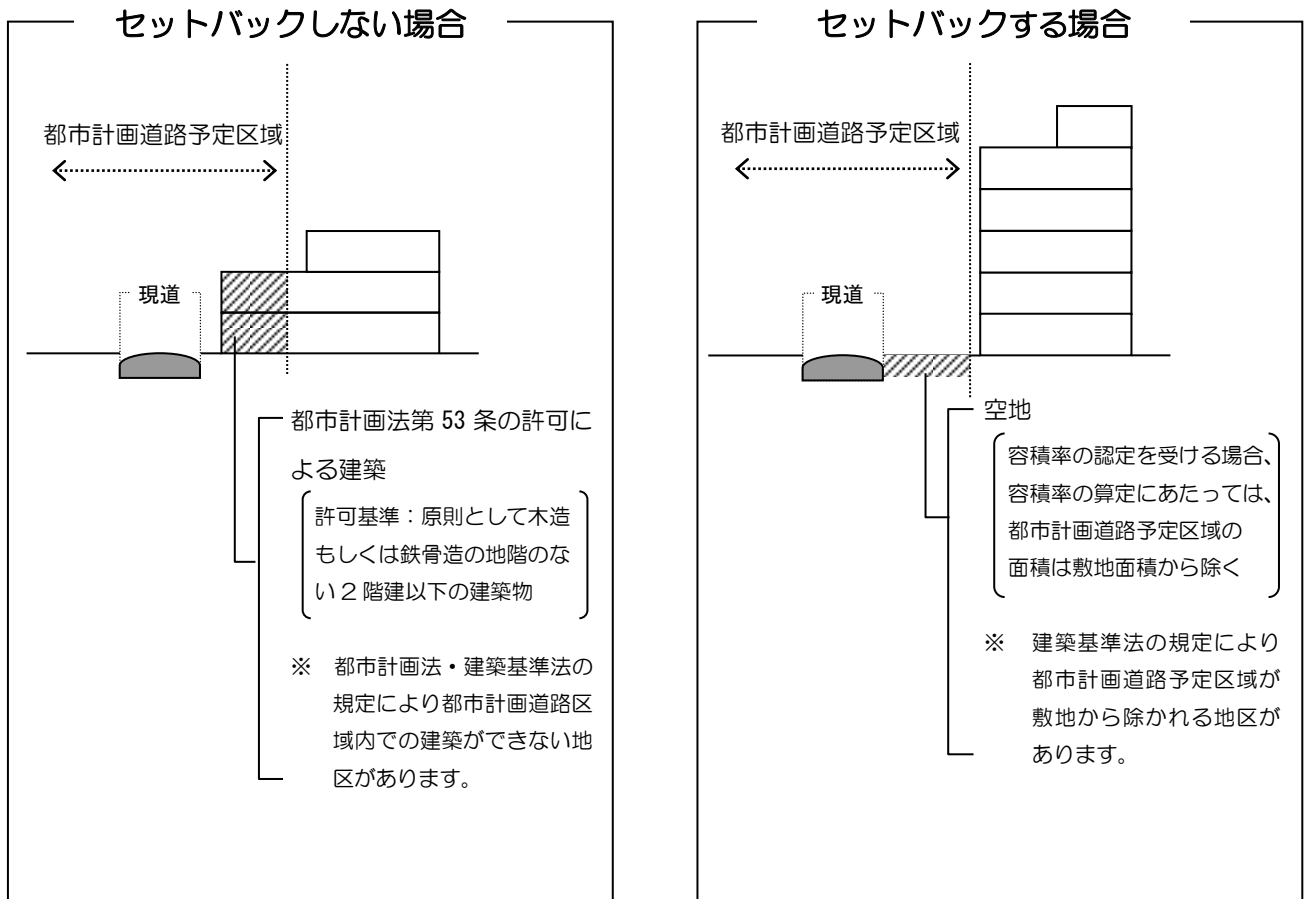
なお、敷地の状況等により**セットバックができない場合等については、地区計画により、現在の道路の状況に応じた、地区計画を指定する以前と同じ容積率等が適用される**ものです。

1 実施地区

セットバック誘導型地区計画は、平成7年2月の指定以降、地区の追加指定や都市計画道路の整備完了に伴う地区の廃止等を行い、現在は西野田中津線沿道地区、岩崎橋地区（境川線沿道）、北野今市線沿道地区の3地区で実施しています。



2 セットバック誘導型地区計画の内容（イメージ）



- ※ 地区毎の地区計画の概要は右表のとおりで、具体的な規制は条例で定められています。
- ※ 地区計画の区域については、都市計画関係閲覧コーナー（大阪市役所7F 計画部内）備えつけの縦覧図（縮尺1/2,500）で確認のうえ、詳細は担当窓口（5末尾参照）でお問い合わせください。
- ※ 都市計画道路の境域については、都市計画道路路線図（建設局総務部測量明示課：アジア太平洋トレードセンタービル1TM棟6F（以下、ATC） 電話（06）6615-6651）で確認してください。

3 各地区の内容(概要)

地区名	位置	地区計画の内容				
			セットバックしない場合 (※1) セットバックするが容積認定を受けない場合	セットバックする場合		
西野田中津線沿道地区	福島区 海老江1丁目 北区 大淀中5丁目	建ぺい率	60% (A地区、B地区とも) ただし・角地は+10% ・地区計画を指定する以前、住居地域であった部分は80% (※2)		80% (A地区、B地区とも) ただし・角地は+10% ・防火地域内の耐火建築物については制限なし	
		容積率	A地区	B地区	A地区	B地区
			300%	200%	400% (※3)	300% (※3) ただし、5階以上を住宅とする場合は 400% (※3)
岩崎橋地区 (境川線沿道)	西区 境川1丁目	建ぺい率	60% ただし、角地は+10%		80% ただし・角地は+10% ・防火地域内の耐火建築物については制限なし	
		容積率	200%		400% (※3)	
北野今市線沿道地区	北区 豊崎1丁目 浮田2丁目	容積率	400%		600% (※3)	

※1 都市計画道路予定区域内での建築については、都市計画法等による制限がありますので、詳細については、計画調整局計画部都市計画課にお問い合わせください。

※2 該当する区域については、計画調整局計画部都市計画課にお問い合わせください。

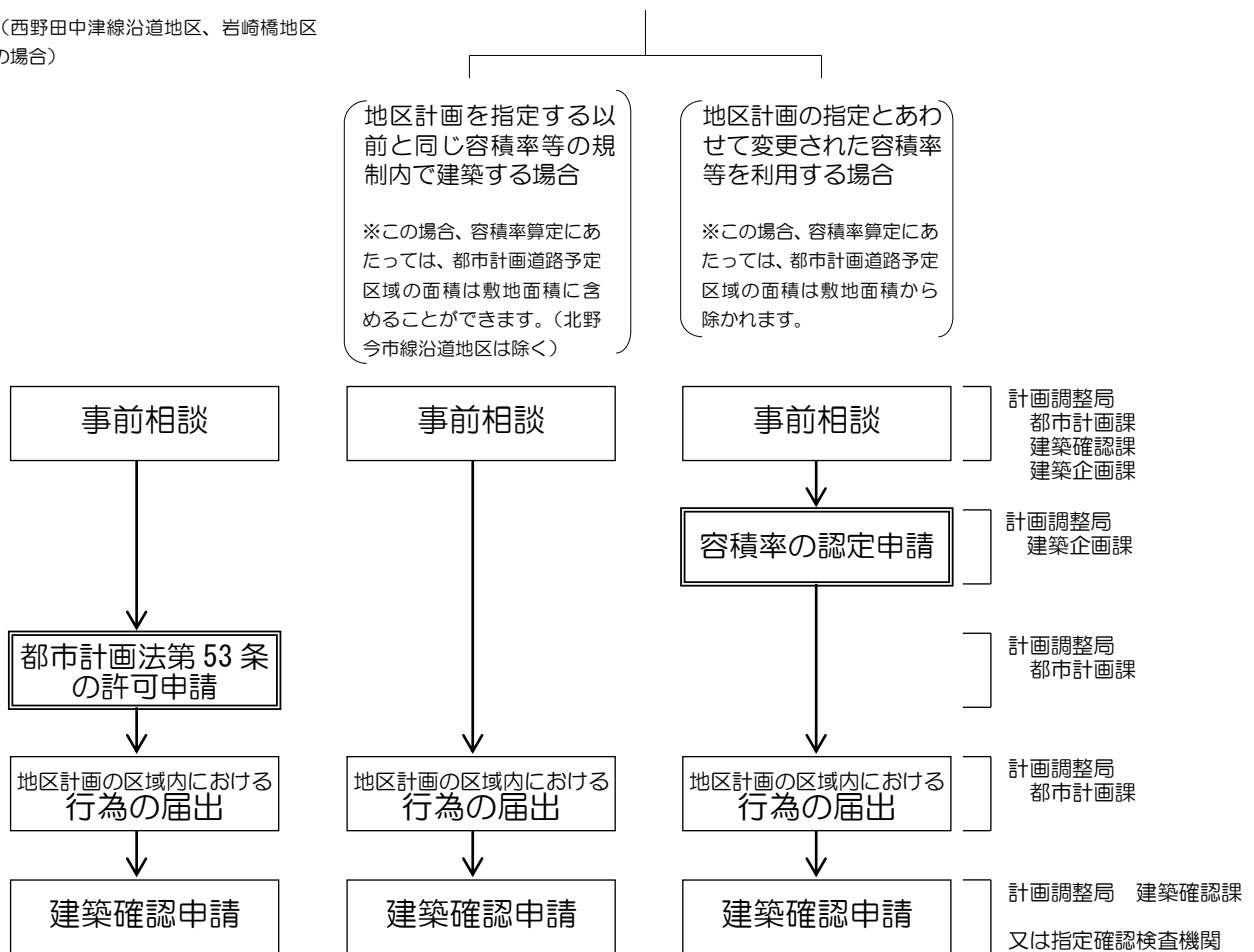
※3 容積率の認定を受ける必要があり、容積率の算定にあたっては都市計画道路予定区域の面積は敷地面積から除きます。

4 地区計画内における建築確認申請までのフロー

セットバックしない場合

(西野田中津線沿道地区、岩崎橋地区の場合)

セットバックする場合



5 届出

地区計画の区域内においては、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築、増築等を行おうとする者は当該行為に着手する日の30日前までに市長に届け出なければなりません。(都市計画法第58条の2第1項) なお、届出用紙は大阪市のホームページでダウンロードできます。

大阪市HP → 産業・ビジネス → 手続き・届出 → 建築の手続き・届出
→ 都市計画法等に基づく届出 → 地区計画の区域内における建築等の制限

お問合せは

地区計画の内容、行為の届出、……………大阪市計画調整局 計画部 都市計画課
都市計画法第53条の許可については 大阪市役所 7F 電話 (06) 6208-7882
地区計画に基づく条例による具体的な ……大阪市計画調整局 建築指導部 建築確認課
建築制限については 大阪市役所 3F 電話 (06) 6208-9291
容積率の認定については ……大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課
大阪市役所 3F 電話 (06) 6208-9284
都市計画道路の事業計画については ……大阪市建設局 道路部 街路課
ATCビル1TM棟 6F 電話 (06) 6615-6744~5・6753~5
都市計画道路の境域明示、幅員については ……大阪市建設局 総務部 測量明示課
ATCビル1TM棟 6F 電話 (06) 6615-6651