

「御堂筋本町北地区」地区計画区域における 斜線制限の緩和と道路幅員による容積率制限の緩和

■概要

○御堂筋本町北地区（以下「北地区」といいます。）において、区域内で連続したにぎわい空間を形成すべく壁面が連続したまちなみを形成するという地区計画の方針を踏まえ、建築基準法第68条の5の5の規定に基づく特定行政庁の認定により、隣地斜線制限と道路斜線制限を緩和するとともに、道路幅員による容積率制限について緩和します。

■緩和項目

1. 道路幅員による容積率制限の緩和

幅員1.2m未満の道路にのみ接道する敷地は、通常、道路幅員に0.6を乗じた数値が容積率の限度となりますが（建築基準法第52条第2項）、次の条件を満たす場合は、建築基準法第68条の5の5第1項の規定に基づく特定行政庁の認定により、これを適用除外することができます。

○緩和の条件

イ 敷地の規模

- (1)敷地面積は500㎡以上であること。
- (2)壁面の位置の制限が定められた敷地であること。

ロ 建築物の構造

建築物は耐火建築物とすること。

ハ 建築物の後退

建築物の各部分から前面道路の境界線までの距離は、2m以上であること。※

2. 隣地斜線制限の緩和

通常、建物の高さが3.1mを超える場合には、隣地境界線からの斜線制限による高さ制限が適用されますが（建築基準法第56条第1項第2号）、次の条件を満たす場合は、建築基準法第68条の5の5第2項の規定に基づく特定行政庁の認定により、これを適用除外することができます。

○緩和の条件

イ 敷地の規模

敷地面積は500㎡以上であること。

ロ 建築物の構造

建築物は耐火建築物とすること。

ハ 建築物の後退

建築物の各部分から御堂筋の道路境界線までの距離は、4m以上とし、御堂筋以外の道路境界線までの距離は、2m以上であること。※

3. 道路斜線制限の緩和

通常、前面道路の幅員に応じた道路斜線制限が適用されますが（建築基準法第56条第1項第1号）、次の条件を満たす場合、建築基準法第68条の5の5第2項の規定に基づく特定行政庁の認定により、これを適用除外することができます。

○緩和の条件

イ 敷地の規模

敷地面積は500㎡以上であること。

ロ 建築物の構造

建築物は耐火建築物とすること。

ハ 建築物の後退

- (1)建築物の低層部（前面道路からの高さが次式に定める基準高さHc以下の部分をいう。）の各部分から前面道路の境界線までの距離は、2m以上であること。※

$$Hc = (\text{前面道路の幅員}W + 2m \times 2) \times 1.5$$

- (2)建築物の高層部（前面道路からの高さが(1)の基準高さHcを超える部分をいう。）の各部分から前面道路の中心線までの距離は、10m以上であること。

※ただし、屋根、ひさし、軒飾り、歩行者の利便に供する施設及び地盤面下の部分についてはこの限りではありません。

【道路斜線の緩和イメージ】

道路幅員が1.2mの場合

