

大阪市建蔽率に関する許可取扱要綱

制定実施 平成 13 年 5 月 18 日

最近改正 令和 2 年 2 月 1 日

第1. 目的及び許可の基本方針

1. 目的

この要綱は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 53 条第 4 項に規定する建蔽率に関する許可(以下「本許可」という。)において、必要な事項を定め、もって適正な法の運用を図ることを目的とする。

2. 許可の基本方針

本許可は、狭小な敷地の老朽住宅が集積している既成市街地において、通風・採光など一定の環境を確保するとともに、より高い耐火性能を有する住宅への建替えを促進し、災害に強い良好な住宅市街地の形成を推進することを基本方針とする。

第2. 許可基準

1. 敷地等の要件

建築物の敷地は、次の各号に定めるすべての基準を満たすこと。

- (1) 法第 53 条第 4 項に規定する壁面線の指定又は壁面の位置の制限(以下「壁面線の指定等」という。)が現に存する敷地※であること。
- (2) 敷地の面積は 60 m²以上であること。ただし、既存建築物の建替えなどで、隣接する建築物の配置状況など、敷地周囲の土地利用状況が起因となって、60 m²以上の敷地を確保できない場合は、この限りでない。
- (3) 本許可制度の施行後において、開発許可に伴い築造された道路が前面道路となる敷地の場合には、当該道路幅員が 5m 以上であること。
- (4) 準防火地域内にある敷地の場合には、大阪市防災まちづくり計画に定められた防災性向上重点地区内であること。

※壁面線の指定等は、次の①・②を満たす区域でされている。

- ① 法第 53 条第 1 項に規定する建蔽率が 10 分の 6 に定められている地域(第一種中高層住居専用地域及び工業専用地域を除く。)にあること。
- ② 港湾法第 2 条第 4 項に規定する臨港地区又は都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区以外にあること。

2. 建築物の要件

建築物は、次の各号に定めるすべての基準を満たすこと。

- (1) 用途は、住宅(併用住宅を含む。)であること。

- (2) 構造は、耐火建築物等(法第 53 条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。以下同じ。)又は準耐火建築物等(同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。以下同じ。)であること。
ただし、準防火地域内においては耐火建築物等であること。
- (3) 地階を除く階数は、3以下であること。
- (4) 高さは、10m 以下であること。
- (5) 3階以上の外壁又はこれに代わる柱の面から、壁面線の指定等の対象となる隣地境界線までの水平距離は 1.5m 以上であること。
- (6) 3階の外壁に設ける軒・ひさし等から、壁面線の指定等の対象となる隣地境界線までの水平距離は1m 以上であること。
- (7) 壁面線の指定等の対象となる隣地境界線以外の隣地境界線に面する外壁の開口部は、防火上の配慮がなされたものであり、各室ごとの開口面積の合計は 0.5 m²以内であること。
- (8) 本許可制度の施行後において、開発許可に伴い築造された道路又は法第 42 条第1項第5号の規定によってその位置が指定された道路が前面道路となる敷地における建築物については、その外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路の境界線までの水平距離が1m 以上であること。
- (9) 隣地境界線に沿って設ける塀等は、通風及び採光上支障がない構造であること。

3. 緩和の限度

建蔽率の緩和の限度は、法第 53 条第1項、第2項及び第3項の規定による建蔽率(以下「基準建蔽率」という。)に1/10を加えたものとする。ただし、大阪市防災まちづくり計画に定められた防災性向上重点地区内であって、既存建築物の建替えなどで、耐火建築物等としたもの(準防火地域内にあるものを除く。)については、基準建蔽率に2/10 を加えたものを限度とすることができるものとする。

第3. 維持管理

本許可の適用を受けた建築物は、将来にわたり適正に維持管理されなければならない。

1. 維持管理

本許可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。)、管理者及び占有者は、本要綱等に定める当該建築物に関する許可の条件となる事項について十分認識し、次に定める規定に従い、当該建築物等が常時適法であるように維持管理しなければならない。

- (1) 壁面線の指定等による制限に関する維持管理
 - (イ) 壁面線の指定等による制限については、建築主又は所有者はその責任と負担において、常時適法な状態に維持管理すること。
 - (ロ) 建築主は、壁面線の指定等の位置を示す標識(プレート)を、敷地内の適切な位置に設置すること。
- (2) 「第2. 許可基準」に定める事項に関する維持管理

「第2. 許可基準」に定める許可の条件となる事項については、建築主又は所有者はその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。
- (3) 許可通知書の保管について

建築主又は所有者は、本許可通知書を常時保管すること。

(4) 本許可の適用を受けた建築物の建替え等について

本許可の適用を受けた建築物の建替え及び増改築等を行う場合は、あらかじめ本市と協議を行い、その指示に従うこと。

2. 継承

建築主又は所有者は、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、その責任において当該第三者に本項に定める義務等について継承すること。

第4. 許可申請手続き

許可申請の手続きについては、別に定める「大阪市建蔽率に関する許可申請の手続き要領」によること。

附 則 本要綱は、平成 13 年5月 18 日から実施する。

附 則 本要綱は、令和2年2月1日から実施する。