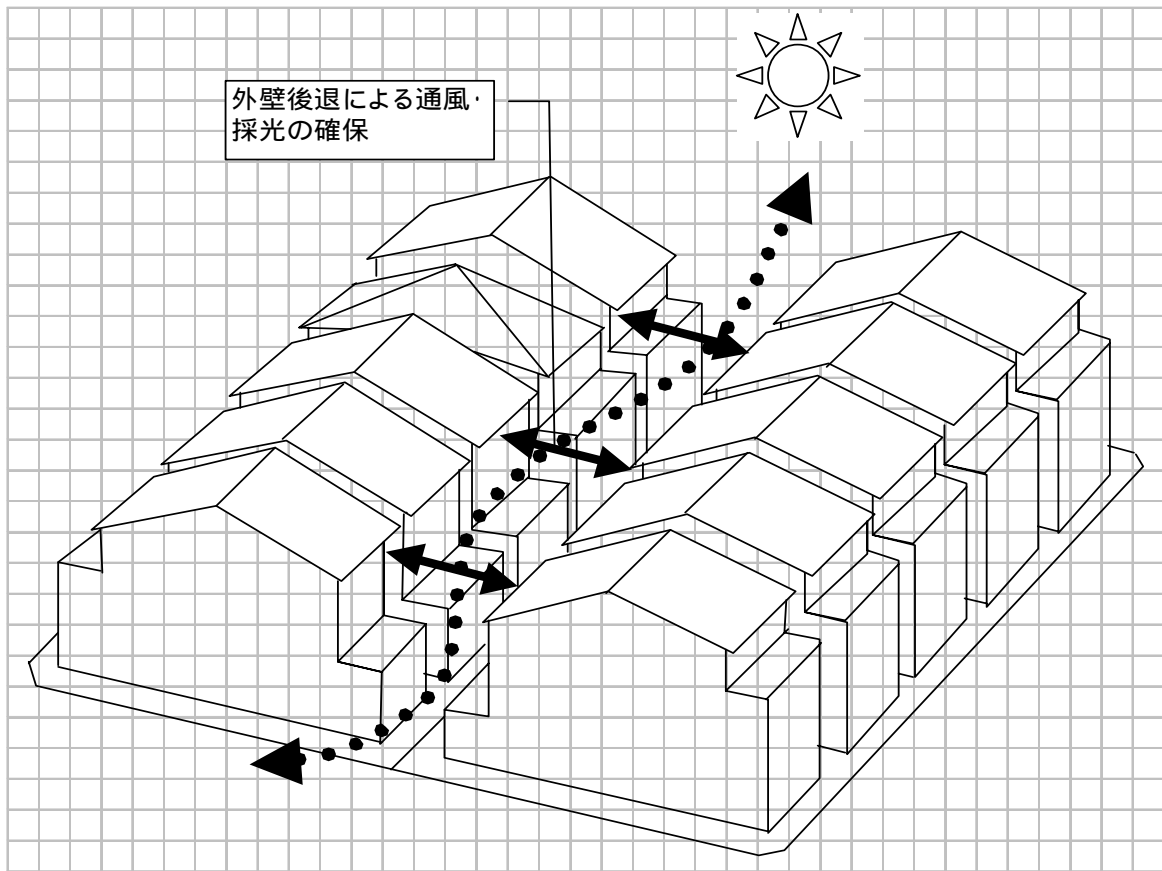


敷地が狭くて法定建  
ぺい率では満足する  
床面積の建物へ建て  
替えない、と悩ん  
でられる方へ

許可を受ければ建ぺい率が緩和されます。

密集市街地などにおける建て替えを進めるために

## 大阪府建ぺい率許可制度のご案内



平成16年4月

大阪府 建築都市部 建築指導室 審査指導課

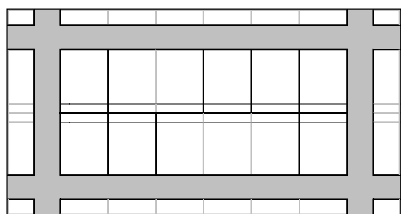
# 許可を受けるためには、次の1.～4.の要件を満たす必要があります。

## 1. 適用対象地域

建ぺい率が6/10に指定されている地区のうち、次のいずれかに該当する地区で、本許可制度を活用することにより一定の環境を確保した市街地の形成が実現するものとして市町村が認める地区について適用します。  
 (イ) 防災性の向上及びまちづくりに関する整備計画等が策定された地区  
 (ロ) 狭小敷地及び老朽木造住宅等が立地し、防災上、居住環境上、課題を有すると知事が認める地区  
 ただし、都市計画法第29条の開発許可の対象となるものについては、原則として適用しません。

## 2. 敷地条件

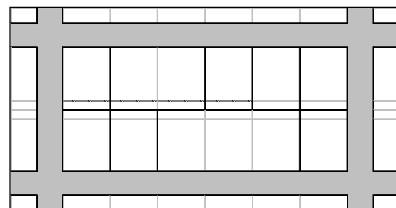
隣地境界線から後退して、大阪府壁面線指定基準による壁面線の指定または法第68条の2第1項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限(以下「壁面線等」という。)がある敷地について適用します。



- (1) 壁面線の指定対象区域  
原則として街区単位で指定しますが、状況により街区の一部についても指定可能な場合があります。
- (2) 壁面線の位置、形状
  - ・隣地境界線に沿って連続していること。
  - ・原則としてその両端が法第42条による道路等に接続していること。
  - ・壁面線の隣地境界線からの後退距離は、0.5m以上あること。

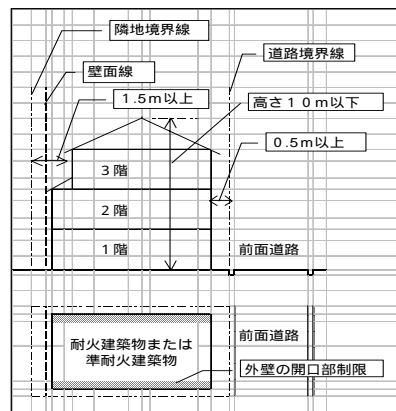


状況により街区の一部でも指定可能です



## 3. 建築物の主な条件

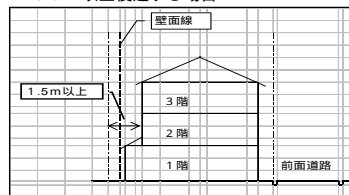
- (1) 建築物の敷地  
許可対象建築物は、既存住宅(兼用住宅を含む)の建替えであること。(ただし、敷地面積が6.5m<sup>2</sup>以上ある場合はこの限りではありません。)
- (2) 外壁等の後退距離
  - ・3階部分の外壁等は隣地境界線より1.5m以上後退。
  - ・道路等に面する外壁等は0.5m以上後退。
- (3) 建築物の高さ、階数
  - ・許可対象建築物の高さは10m以下。
  - ・許可対象建築物の階数は地階を除く階数が3以下。
- (4) 建築物の構造
  - ・許可対象建築物は耐火建築物または準耐火建築物。
  - ・許可対象建築物の開口部は原則として、壁面線側以外の隣地境界線に面して設けないこと。
- (5) 塀等の設置  
隣地境界線と壁面線等との間の空地には、原則として塀等を設けないこと。ただし、採光、通風、避難等に支障のないものについては、この限りではありません。



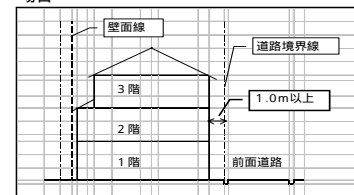
## 4. 建ぺい率の割増しの限度

建ぺい率については、1/10を加えたものを上限とします。ただし、次のいずれかに該当するものについては、2/10を加えたものを上限とします。

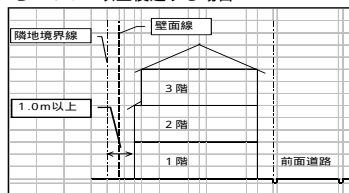
3階建ての建築物で、壁面線等に面する2階以上の部分の外壁等を隣地境界線から1.5m以上後退する場合



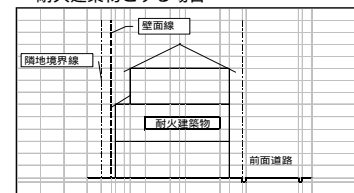
外壁等を道路境界線より1.0m以上後退する場合



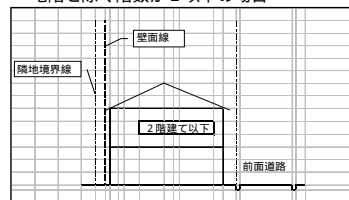
壁面線等に面する外壁等を隣地境界線から1.0m以上後退する場合



耐火建築物とする場合



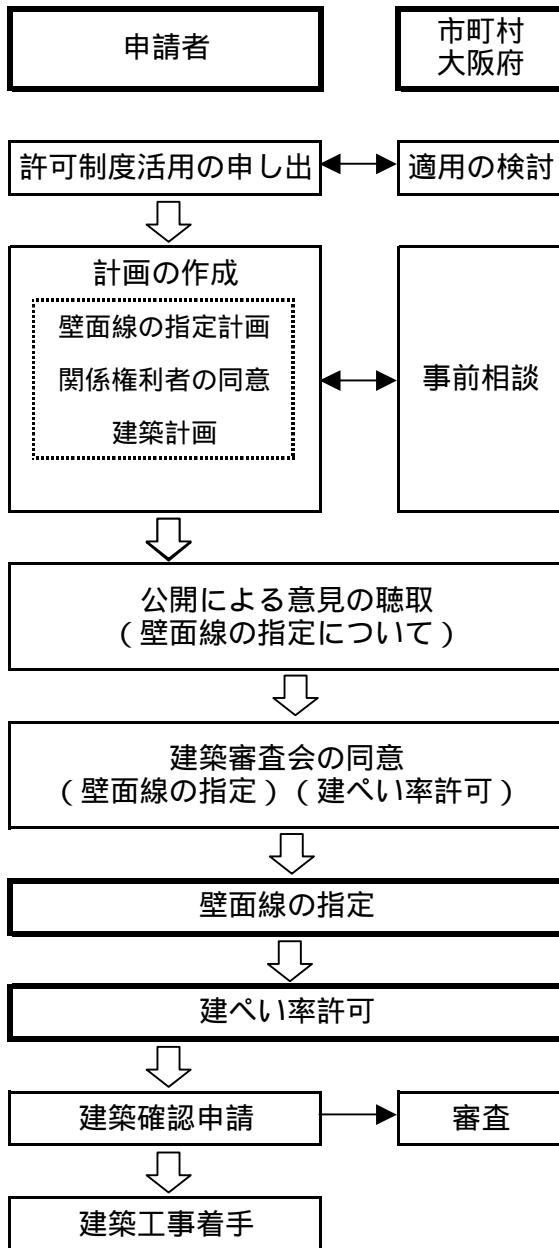
地階を除く階数が2以下の場合



## 5. 建ぺい率許可Q&A

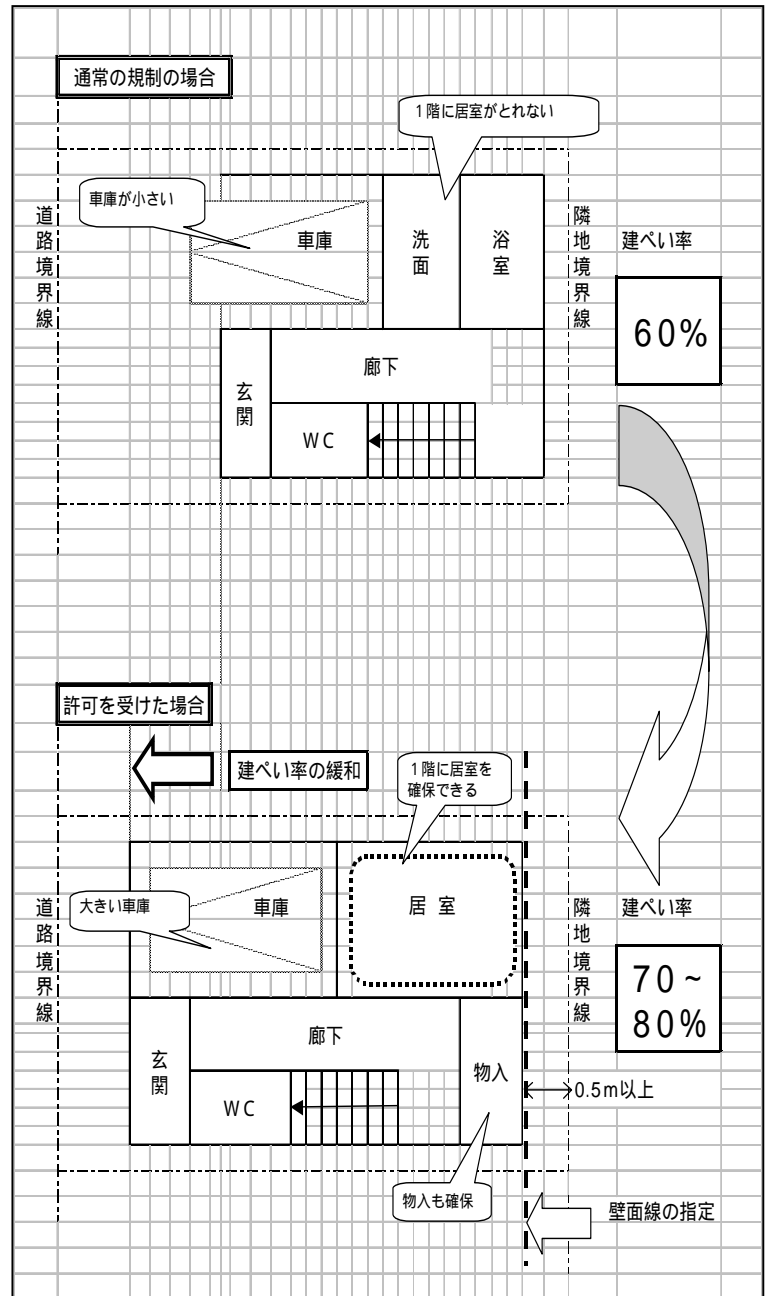
- Q1 建ぺい率の許可を受けるには、まず壁面線の指定が必要なのですか。  
A1 そうです。
- Q2 壁面線は街区全体に指定する必要がありますか。  
A2 原則は街区全体ですが、土地所有者等の了解が得られない場合は街区の一部に指定可能な場合もあります。
- Q3 壁面線の指定が街区の一部でも可能なら、敷地一つだけで指定はできませんか。  
A3 最低でも2つ以上の敷地は必要です。
- Q4 公聴会とはどういうものですか。  
A4 壁面線の指定にあたり、知事は公開による意見の聴取を行い、利害関係者、当該市町村長並びに消防長等の意見を聴取します。その後、建築審査会に壁面線指定の案を諮問することになります。
- Q5 壁面線が指定されると自分の敷地であっても、建物や塀などもたてられないのですか。  
A5 壁面線内には建築物の壁若しくはこれに代わる柱の建築はできません。または原則として門若しくはへいも建築できません。
- Q6 角地で建ぺい率の1/10緩和に上乗せして緩和を受けることは可能ですか。  
A6 可能です。

## 6. 許可を受けるまでの主な手続きのながれ



## 7. 敷地利用のイメージ

許可により敷地が大きく利用できます



### お問い合わせは

大阪府 建築都市部 建築指導室 審査指導課 建築確認グループまで

電話(代表) 06-6941-0351 内線(3024または3026)

<http://www.pref.osaka.jp>

〒540-8570 大阪府大阪市中央区大手前2-1-22 (大阪府庁別館1階)

なお、大阪府以外の特定行政庁の区域( )については、各特定行政庁にお問い合わせください。

は、大阪市、池田市、箕面市、豊中市、吹田市、茨木市、高槻市、枚方市、寝屋川市、門真市、守口市、東大阪市、八尾市、羽曳野市、堺市、和泉市、岸和田市の区域です。