

建築基準法第53条第4項の規定による

大阪府建ぺい率許可基準

平成13年 5月 8日

大阪府建築都市部建築指導課

目 次

第 1 . 許可に際しての基本的な考え方	1
1 . 許可基準の目的	
2 . 許可の運用方針	
3 . 活用地区	
第 2 . 技術基準	2
1 . 敷地条件	
2 . 建築物の構造等	
(1)建築物の敷地	
(2)建築物の構造	
(3)建築物の高さ、階数	
(4)建築物の外壁等の後退距離	
(5)塀等の設置	
3 . 建ぺい率の割増しの限度	
第 3 . 指導基準	3
1 . 標識の設置等	
(1)隣地境界線と壁面線等との間の空地の標識設置等	
(2)許可を受けた建築物である旨を表示するステッカーの設置	
2 . 維持管理等	
(1)隣地境界線と壁面線等との間の空地の維持管理	
(2)標識等の維持管理	
3 . 景観上の配慮等	
4 . 大阪府福祉のまちづくり条例への適合等	
第 4 . 建ぺい率許可の手續等	5
1 . 許可制度活用の相談	
2 . 事前協議書の提出	
3 . 許可の申請書等の提出	
4 . 他法令に定められた手続き	
5 . 中間検査等への適合	
第 5 . 承継等	6
1 . 承継	
2 . 許可を受けた建築物の建替え等について	
3 . 許可通知書等の保管	
第 6 . その他	6
《資 料》	・ 大阪府壁面線指定基準 ・ 壁面線指定の発意にあたっての必要書類 ・ 建ぺい率許可申請時の必要書類 ・ 様式
《参考資料》	・ 壁面線指定・建ぺい率許可の手續きフロー

第1．許可に際しての基本的な考え方

1．許可基準の目的

平成12年5月19日に公布された改正建築基準法により、隣地境界線から後退して壁面線の指定等を行うことにより、建ぺい率の緩和を行うことができる制度が創設された。

この制度は、密集市街地等において、連続した空地を確保するなど地区全体の居住環境の向上を図る建築ルールが定められた場合に、本制度の活用により個々の老朽建築物の協調的な建て替えを促進するものである。具体的には、隣地境界線から後退して壁面線の指定等を行うことにより、道路側の空地と併せた二面からの採光、通風を確保するとともに、準耐火建築物とすること等による耐火性能の確保等を個々に評価することにより、個別に建ぺい率制限の緩和を行うことができるものである。

本許可基準は、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項の規定に基づく建ぺい率にかかる許可（以下「許可」という。）に関して、技術基準及び指導基準その他必要な事項を定めることにより、本許可制度の適正な運用を図ることにより、狭小な敷地においても一定の居住性を確保した住宅への建て替えを促進し、「災害に強いすまいとまちづくり」、「環境に配慮した市街地の形成」の実現に寄与することを目的とする。

2．許可の運用方針

許可に際しては、本許可基準に基づくこととするが、建築計画の内容、敷地周囲の土地利用の状況、都市施設の状況等から、本許可基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合は、法の趣旨に従い、総合的な判断に基づき、本許可制度を運用する。

3．活用地区

建ぺい率（用途地域に関する都市計画において定められたもの。）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活用する。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、本基準は適用しないものとする。

（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）（イ）に定めるものの他、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。

第2．技術基準

1．敷地条件

本許可基準は、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又は法第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（「壁面線等」という。以下同じ。）がある敷地について適用する。

2．建築物の構造等

（1）建築物の敷地等

許可対象建築物の存する敷地における土地利用計画及び建築計画が、当該建築物の所在する市町村における安全上、防火上又は衛生上のまちづくりの方針等と整合していること。

許可対象建築物は、既存住宅の建替えであること。（既存の戸建て住宅の建替えにあっては、従前の敷地面積を下回らないこと。）

ただし、敷地面積が65㎡以上である場合はこの限りでない。

(2)建築物の構造

許可対象建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、当該建築物に付随する自転車置き場等のうち防火上支障がないと認められるものについては、この限りでない。

許可対象建築物の開口部は、原則として、隣地境界線（壁面線等に面する部分を除く。）に面して設けないものとする。ただし、当該開口部が、延焼防止上の配慮がなされたものであり、その面積が採光上、換気上必要最小規模である場合は、この限りでない。

(3)建築物の高さ、階数

許可対象建築物の高さは、10m以下とすること。

許可対象建築物の階数は、地階を除く階数が3以下とすること。

(4)建築物の外壁等の後退距離

許可対象建築物の壁面線等に面する部分の3階部分の外壁等は、隣地境界線より1.5m以上後退すること。

許可対象建築物の道路等（法第42条に定める道路及び法第43条ただし書空地）に面する部分の外壁等は、現況の道路等との境界線より0.5m以上後退すること。ただし、幅員が4m未満の道路等については、現況の道路等の中心線より2m、又は反対側の境界線より4m後退した位置のうち知事が指定する位置を、道路等の境界線とみなす。

（3.建ぺい率の割増しの限度 においても同じ。）

(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、この限りでない。

3. 建ぺい率の割増しの限度

許可対象建築物の建ぺい率については、法第53条第1項から第3項までの規定による建ぺい率に1/10を加えたものを上限とする。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する。

許可対象建築物が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より1.5m以上後退する場合。

許可対象建築物の外壁等を道路境界線より1.0m以上後退する場合。

許可対象建築物の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。

許可対象建築物を耐火建築物とする場合。

許可対象建築物の地階を除く階数が2以下の場合。

第3. 指導基準

1. 標識の設置等

(1)隣地境界線と壁面線等との間の空地の標識設置等

隣地境界線と壁面線等との間の空地については、次により標識の設置等を行うこと。

標識（プレート等）の設置

当該空地が、壁面線等を指定することにより設けられた空地である旨を明確にするため、隣地境界線と壁面線との間の空地に様式 Aによる標識（プレート等）を設けるこ

と。

隣地境界線と壁面線等との間の空地の仕上げ材料等

隣地境界線と壁面線等との間の空地については、当該空地が、採光、通風等の一定の環境機能を有する空地である旨を明確にするため、仕上げ材料等に配慮すること。

(2) 許可を受けた建築物である旨を表示するステッカーの標示

許可を受けた建築物の前面道路に面する部分に、様式 Bによるステッカーを標示すること。

2. 維持管理等

(1) 隣地境界線と壁面線等との間の空地の維持管理

隣地境界線と壁面線等との間の空地については、建築主、建築物及び土地の所有者又は管理者が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。

当該空地は、採光、通風等の一定の環境機能を有する空地であり、他の用途に使用又は変更することが出来ない。

(2) 標識等の維持管理

1. で設置した標識(プレート、ステッカー等)及び仕上げ部分については、建築主、許可を受けた建築物及び土地の所有者又は管理者がその責任において、常時適正な状態に維持管理すること。

3. 景観上の配慮等

大阪府景観条例(平成10年大阪府条例第44号)による景観形成地域においては、同条例により定められた景観形成方針及び景観指導基準に配慮すること。

許可対象建築物の敷地内においては、計画的な植栽に努めるとともに、良好に維持管理すること。特に、「第2-2.建築物の構造等」、「第2-3.建ぺい率の割増しの限度」において外壁等を前面道路から後退した部分については、緑化等景観上の配慮を行うこと。

建築物の配置、意匠については、良好な市街地環境の形成に資するよう景観上配慮されたものであること。

4. 大阪府福祉のまちづくり条例等への適合

大阪府福祉のまちづくり条例(平成4年大阪府条例第36号)に規定する都市施設を含む場合は、同条例に規定する整備基準に適合させること。

許可対象建築物の設計に際しては、当該建築物が、高齢者、身体障害者等にとって円滑に利用できるよう配慮すること。

第4. 建ぺい率許可の手続等

1. 許可制度活用の発意

許可制度を活用したい旨の意向を有する土地所有者等は、特定行政庁に対して、本許可制度の活用を受けたい旨、発意、相談することができる。この場合、特定行政庁は、許可制度のあらまし、許可制度の適用の可能性について検討を行い、当該相談者に対し、その検討結果について出来る限り具体的な説明を行うものとする。

2. 事前協議書の提出

許可申請に先立ち、様式 1による事前協議書に、「建ぺい率許可申請時の必要書類」に定める図書等を添え、当該市町村を經由して提出すること。

3. 許可の申請書等の提出

許可の申請は、建築基準法施行規則((昭和25年建設省令第40号)別記第43号様式。)に定める許可申請書の正本及び副本に、「建ぺい率許可申請時の必要書類」

に定める図書等を添えて、当該市町村長並びに消防長等を經由の上提出すること。

4．他法令に定められた手続き

許可制度の適用にあたっては、建築基準関係法令の他、あらかじめ、大阪府景観条例、大阪府福祉のまちづくり条例、その他市町村がまちづくりに関して定める条例等に定められた手続きをとり、これら法令の規定に沿った建築計画としなければならない。

5．中間検査等への適合

本許可を受けた建築物を建築しようとする場合、当該建築物の建築主は、法で定められた建築確認申請及び中間検査、完了検査など、必要な手続きをとること。

第5．承継等

1．承継

本許可を受けた建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸する場合には、建築主、所有者又はこれに関わる宅地建物取引業者は、売買契約書（賃貸の場合は、賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約等に「第3 - 2．維持管理等」に掲げる事項を明記し、土地及び建築物の所有者、借地権者並びに占有者に十分周知すること。

2．許可を受けた建築物の建替え等について

許可を受けた建築物の建替え、増改築等を行う場合は、あらかじめ大阪府建築指導課と協議を行うこと。

3．許可通知書等の保管

建築主、許可を受けた建築物若しくは土地の所有者又は管理者は、許可通知書等を適正に保管すること。

第6．その他

本許可を受けた後、当初の計画を変更する場合は、必要な手続きをとること。その手続きを怠り、計画を変更し、違法な状態となった場合は本許可を受けた者の責任において是正しなければならない。是正を怠った場合必要な措置をとる。

附 則　本許可基準は、平成13年　5月18日から施行する。
（改正法施行日　平成13年　5月18日）