

ここをチェック 3

建物の建ぺい率や容積率の制限について

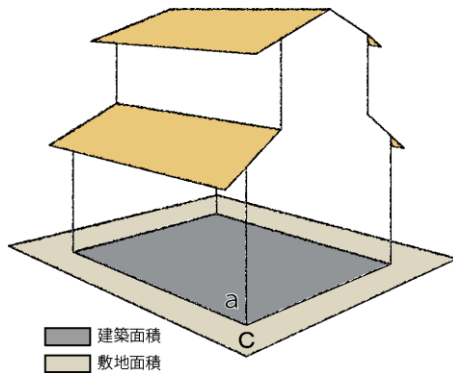
建ぺい率

「建ぺい率」とは、建物の建築面積^(注1)の敷地面積に対する割合のことです。

建物の敷地内に空地を一定の割合で確保することにより、通風、日照、採光、防災など市街地の環境を確保し、緑化や日常生活のための空間を確保するために「建ぺい率」に関する規定があります。建物の建ぺい率は原則として都市計画に定められた限度以下でなければなりません。^(注2)

(注1) 原則として建物の外壁かこれにかわる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。

(注2) 建ぺい率の限度については、防火地域内に建築する耐火建築物や角地とみなされる敷地に建築する建物についての緩和の特例があります。



$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (a)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%) \leq \text{建ぺい率の限度}$$

大阪市では第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（風致地区を除く）の全てと、準工業地域の一部について平成 16 年 4 月に指定建ぺい率を 80%に変更しています。

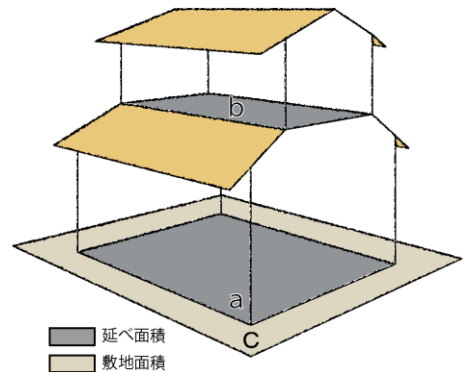
なお、この地域内では条例により、一定の防火性能を確保した建物の場合のみ 80%、それ以外の場合は 60%になります。

容積率

「容積率」とは、建物の延べ面積（各階の床面積^(注1)の合計）の敷地面積に対する割合のことです。限られた市街地のなかでは土地の合理的な高度利用が望まれます。都市への人口の集中によるさまざまな問題に対して、道路、公園、下水道などの都市施設と建物の均衡をとる必要から、容積率により建物の規模をコントロールしています。建物の容積率は、原則として都市計画に定められた限度以下でなければなりません（この限度を「指定容積率」といいます）。^(注2)

(注1) 建物の床部分のうち、車庫などは容積率を計算するうえで床面積に算入しない場合もあります。

(注2) 前面道路（建物の敷地が接している道路）の幅員が 12m 未満の場合は、「指定容積率」と、前面道路の幅員をもとにして下の計算式で算出された値と、いずれか小さいほうの値が容積率の限度となります。これを「基準容積率」といいます。



$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (a + b)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%) \leq \text{容積率の限度}$$

前面道路の幅員による容積率の限度

用途地域	容積率の限度 (%)
下記以外の地域	前面道路幅員[m] $\times \frac{6}{10} \times 100$
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	前面道路幅員[m] $\times \frac{4}{10} \times 100$ } のうち風致地区

ここをチェック 4

建物の高さの制限について

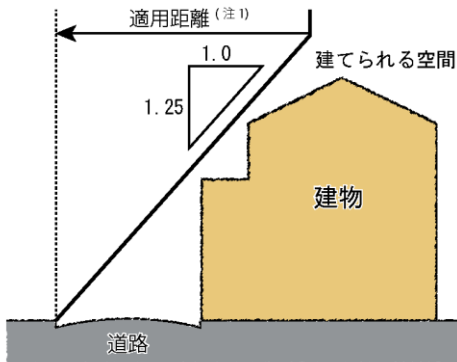
(1) 高さ制限

道路高さ制限

市街地における重要な開放空間である道路および沿道の建物の通風、日照、採光などの環境を確保するために「道路高さ制限」が定められています。

①用途地域が住居系地域の場合

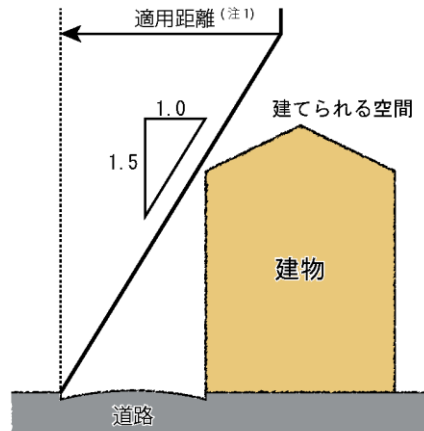
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域



(注1) 適用距離 (用途地域と基準容積率に応じて定められた一定距離)

②用途地域が住居系地域以外の場合

近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

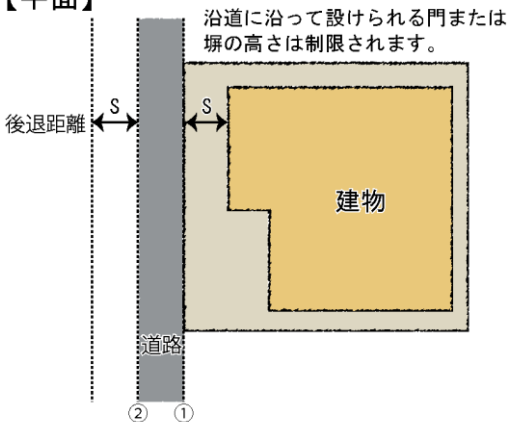


(注1) 適用距離 (用途地域と基準容積率に応じて定められた一定距離)

※建物が前面道路の境界線から後退している場合

前面道路の反対側の境界線は、後退した距離に相当する分だけ外側にあるものとして、道路高さ制限が適用されます。

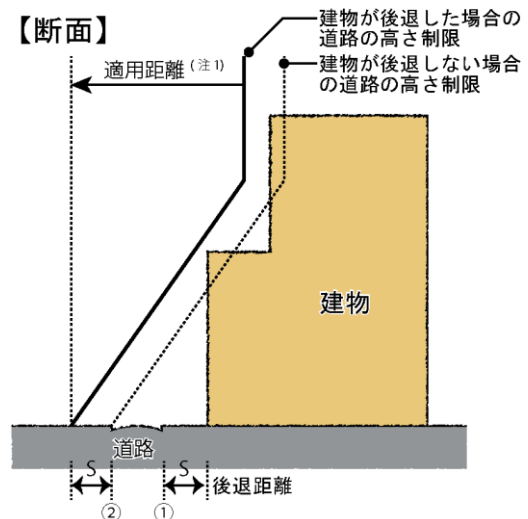
【平面】



①: 前面道路の境界線 ②: 前面道路の反対側の境界線
S: 後退距離のうち最小のもの

(注1) 適用距離 (用途地域と基準容積率に応じて定められた一定距離)

【断面】

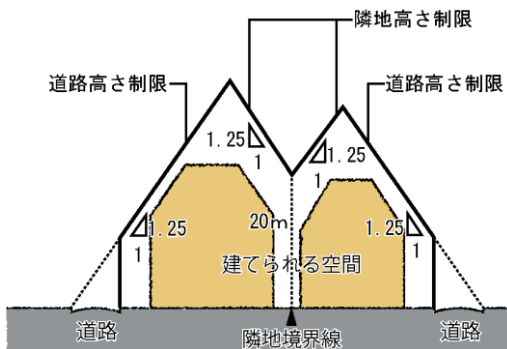


隣地高さ制限

建物の高層化にともなって隣地の通風、採光などの条件が悪くなるおそれがあることから「隣地高さ制限」が定められています。

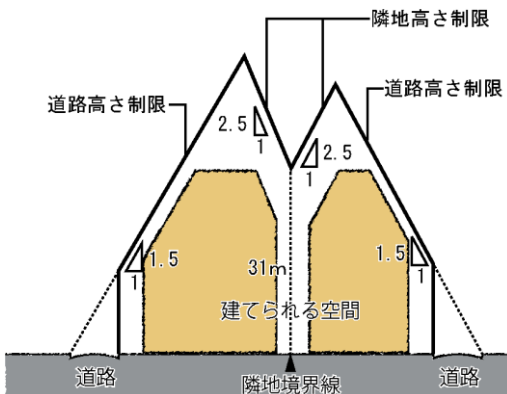
①用途地域が住居系地域の場合

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域



②用途地域が住居系地域以外の場合

近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域



高さが31m（住居系地域では20m）をこえる部分の外壁が隣地境界線から後退している場合は、その後退距離の分だけ隣地境界線が隣地側にあるものとみなして、隣地高さ制限が適用されます。

※ なお、この他に建築基準法では「北側高さ制限」というものがありますが、大阪市内ではこの制限が適用される地域はありません。

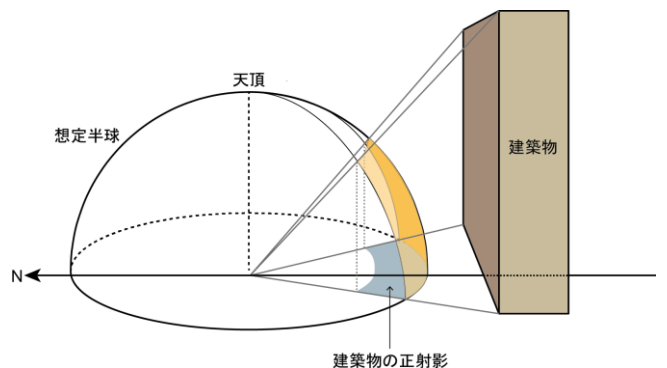
【問い合わせ先】

大阪市都市計画局建築指導部建築確認課
TEL 06-6208-9291

天空率による高さ制限の適用除外

道路斜線や隣地斜線による高さの制限に対して、天空率によってこれらと同等上の環境が確保できることが判断できれば、斜線制限は適用除外となります。天空率とは、ある位置から建物を見た時の全天に対する空の面積の比率を表しています。

天空率を算定するには、視点の位置に仮定の半球を想定し、建築物を正射影して天空図を作成します。計画している建築物の天空率が、各種斜線制限に適合した建築物の天空率よりも大きい場合には斜線制限が適用されません。



建築基準法の構成について

このパンフレットでご説明しているのは、建築基準法の規定のうち、建築確認など法律を運用するための手続きなどを定めた「制度規定」と呼ばれる部分と、都市における建物相互の関係を定めた「集団規定」と呼ばれる部分についてです。

この他に建築基準法では、「単体規定」と呼ばれる、個々の建物の安全、防火、衛生などについて定めた部分がありますが、このパンフレットでは掲載していません。

なお、「単体規定」と「集団規定」をあわせて「実体規定」と呼んでいます。

建築基準法		
制度規定	実体規定	
	単体規定	集団規定
法律を運用するために必要な手続きなどを定めた規定。	建物の安全、防火、衛生などに関する建物単位の基準を規定。	都市における土地利用に関する調整と環境の保護を図るための基準を規定。

(2) 日影規制（日影による中高層の建築物の高さの制限）

日影規制（日影による中高層の建築物の高さの制限）とは、住宅地における居住環境を保護するために、中高層の建物（高さが10mをこえるもの）に

よって周辺にできる日影の時間を一定限度以下に制限し、日照などの環境を確保するためのルールです。大阪市内では、「大阪市建築基準法施行条例」（平成15年10月1日施行）によって、次のように用途地域ごとに日影に関する制限が定められています。

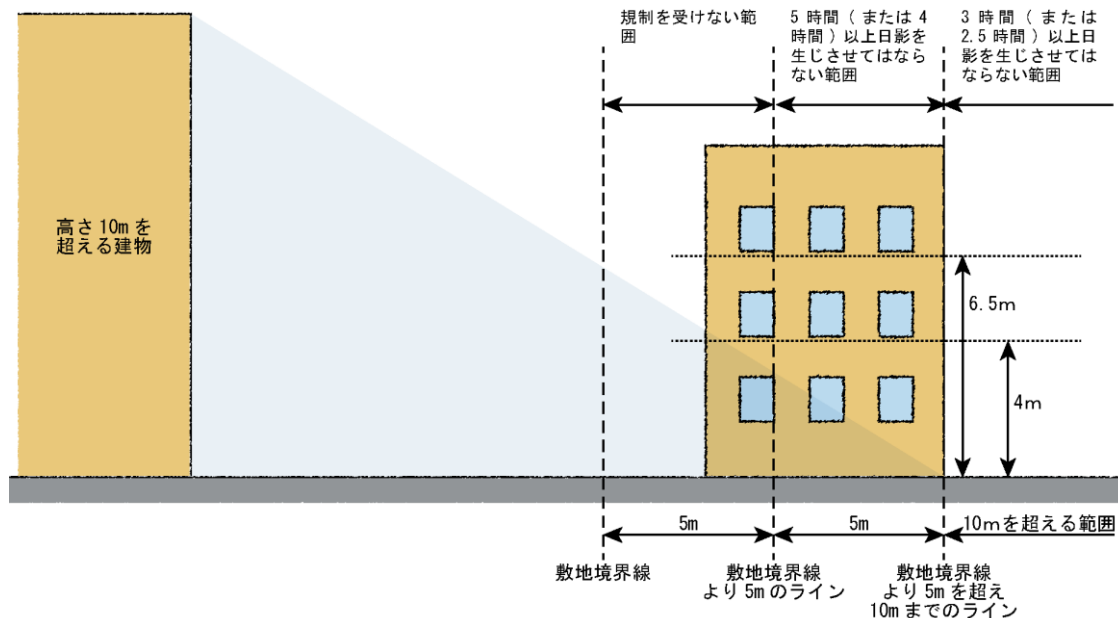
大阪市内における日影規制の概要

規制の対象区域となる用途地域		規制される建物	測定面の高さ	規制される日影時間	
用途地域名称	指定容積率			敷地境界線から5mをこえ10m以内の範囲	敷地境界線から10mをこえる範囲
第1種中高層住居専用地域	200%	高さが10mをこえる建物	4m	4時間以上	2.5時間以上
第2種中高層住居専用地域	300%			5時間以上	3時間以上
第1種住居地域	200%				
第2種住居地域	200%				
準住居地域	200%				
準工業地域（臨海部を除く）	200%		6.5m		

※ ただし、上記の地域で、臨港地区及び再開発等促進区は、規制の対象から除外されます。

※ 冬至日の午前8時から午後4時までの間に日影となる時間を、各測定面の高さで測定します。

※ 日影規制の対象区域外にある建物であっても、高さが10mをこえるものが冬至日に規制対象区域内の土地に日影を生じさせるものは規制の対象となります。



例えば、第1種住居地域で指定容積率が200%の場合、冬至日の午前8時から午後4時までの間に、高さ4mの水平面で、敷地境界線から5mをこえ10m以内の範囲には、5時間以上日影となる部分

を生じさせてはならないということです。

また、上記の日影規制以外にも、地域の日照への影響が大きい大規模建築物については、周辺環境に配慮するよう指導を行っています。

よくあるご質問のなかから

Q 住宅を建てようと考えていますが、建物の外壁面から隣地境界線までは、どのくらいあけなければならないのですか？

A 建物の外壁面から隣地境界線までの距離については、壁面線、地区計画、風致地区、建築協定などにより制限されます。これらの制度が定められた区域で、「壁面の位置の制限」などの規定がある場合には、これを守らなければなりません。

なお、このような規定がない区域では原則として建築基準法による制限はありませんが、お隣の方とよく話し合いの上計画することが大切です。



工事中の建物について

Q 近所に工事中の建物があるのですが、配置や高さなどが気になります。どのような建物が建つのか確かめる方法はありますか？

A 工事中の建物の配置や高さなどは「建築計画概要書」に記載されています。建築計画概要書は、大阪市都市計画局建築指導部建築企画課にて閲覧することができます。また、コピー（有料）を受け取ることができます。

【問い合わせ先】

大阪市都市計画局建築指導部建築企画課
TEL 06-6208-9288

なお、「建築計画概要書の情報と現地に違いがある」などの場合には大阪市都市計画局建築指導部監察課（TEL 06-6208-9311～7）までご連絡いただければ、現地を確認にうかがいます。また、違反建物であった場合は、是正指導を行います。



建築基準法の手続きを行う前に

Q マンションを建てようと考えています。そのとき建築基準法の手続きをする前に、大阪市と行わなければならない事前協議制度があると聞きましたが、それはどのようなものですか？

A 大阪市では、景観計画に基づく届出のほか、独自の要綱等の制度として「大規模建築物の建設計画の事前協議制度」をはじめとする各種の事前協議制度を定めています。建築主の方が建築確認申請をする前に、大阪市と協議をしていただくことによって、よりよいまちづくりができるよう協力をお願いするものです。これらの制度は、大規模なものなど一定の条件の建物を建てるにあたって、周辺の景観に与える影響や、道路、公園、上下水道などの公共施設などとの均衡調整を図ることなどを目的とした制度です。

これらの制度は、マンションだけに限定せずに、建物の用途、規模、区域などによりそれぞれの制度が適用される建物を定めています。

【問い合わせ先】

大阪市都市計画局開発調整部開発誘導課
TEL 06-6208-9285・9287