

2. 建蔽率特例許可

1) 制度の概要

建蔽率特例許可は、特定行政庁が敷地の隣地側に壁面線を指定するか、もしくは地区計画で壁面の位置の制限を定め、これを地区計画建築条例に定めた場合（建築基準法第53条第4項）、又は、特定行政庁が敷地の道路側に街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて壁面線を指定するか、特定防災街区整備地区で特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限を定めるか、もしくは防災街区整備地区計画で特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限を定め、これを地区計画建築条例に定めた場合（同条第5項）に、特定行政庁の許可で建蔽率制限を緩和できる制度です。

この制度は、隣地境界側に壁面線を指定等する場合は採光や通風等の確保、道路境界側に壁面線を指定等する場合は避難上及び消火上必要な機能の確保に有効な一体的で連続的な空地を創出することを条件に、指定建蔽率の緩和を認めるもので、建築面積が少しでも広がることにより、老朽建物の更新が促進されることをねらいとしています。

表 3-7 建蔽率特例許可の概要

(●：必須事項)

緩和の内容	○建蔽率の緩和
法律で規定されている適用の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●隣地境界線から後退して壁面線を指定、または条例で壁面の位置の制限 ●道路境界線から後退して壁面線を指定(特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めた場合に限る。)、または特定防災街区整備地区若しくは条例(防災街区整備地区計画に基づくものに限る。)で壁面の位置の制限(特定防災機能の確保を図るため必要なものに限る。) ●安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	<p>【壁面線の指定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●特定行政庁が指定 <p>【特定防災街区整備地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市区町村が特定防災街区整備地区の都市計画決定 <p>【地区計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市区町村が地区計画の都市計画決定を行い条例で制定 <p>●特定行政庁が許可</p>
権利者等の合意等	<p>【壁面線の指定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●利害関係者に公開で意見聴取 <p>【特定防災街区整備地区・地区計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画決定手続き(公聴会、公告・縦覧) <p>・要件ではないが、全員合意に近い形で合意を得る場合もある</p>
審査会等の関与	<p>【壁面線の指定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建築審査会の同意が必要 <p>【特定防災街区整備地区・地区計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画審議会の議
議会の関与	<p>【地区計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●条例で制定
都道府県と市町村の関係	<p>【特定防災街区整備地区・地区計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●特定防災街区整備地区または地区計画について都道府県知事との協議や都道府県知事の同意
根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第53条第4項及び第5項

2) 制度活用の手順

建蔽率特例許可の活用の方向としては、大阪府や大阪市のように行政区域内でこの制度を広く活用していくために、予め汎用性のある許可基準を作成して遍在するニーズに応える方向と、例えば地区計画と併用する場合のように、ある特定の地区の整備方策を検討する中で本制度の活用が浮上し、あくまで当該地区での許可に必要な基準を検討するものとに分かれます。いずれにせよ基準作成の基本的な考え方は共通ですが、ここではどちらかと言えば後者を念頭に置いて、制度活用の手順を解説します。

建蔽率特例許可を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。これらについて、次節以降で解説していきます。

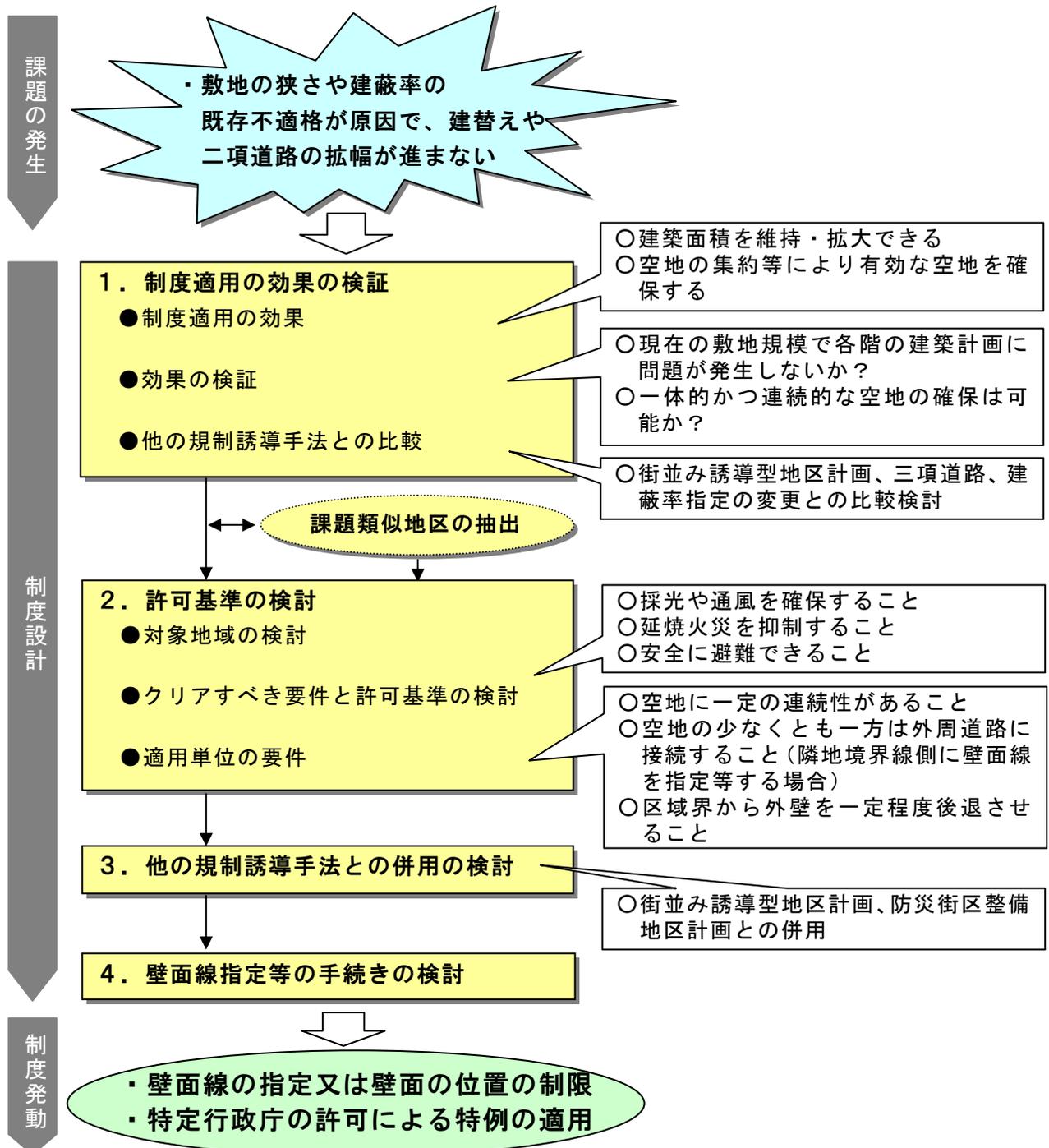


図 3-9 建蔽率特例許可の適用までの標準的な手順

3) 許可基準作成の考え方

ここでは、前節に示した制度活用の手順に基づき、項目別の検討方法を解説します。

(1) 制度適用の効果の検証

① 制度適用の効果

密集市街地で建蔽率特例許可を適用することによる効果は、基本的には次の2点となります。

● 建築面積を維持・拡大できる

密集市街地には狭小な敷地が多く、二項道路の拡幅を行いながら指定された建蔽率を守って建替えようとする、従前よりも建築面積や延床面積が小さくなったり、希望する面積を確保できないことが多く、その結果、建替えができずに建物が老朽化したり、建蔽率を違反して建替える者も出てきます。

建蔽率特例許可の適用による効果の1つは、壁面線の指定や壁面の位置の制限を条件に建蔽率が緩和されることによって、通常の建替えよりも建築面積を広く確保できることや、現状で既存不適格になっている建物を救済できることです。具体的には、例えば、建築面積を広くできることにより、通常の建替えでは設置できない1階部分の居室を確保できるようになることがメリットとなります。

【通常の建替えの場合】

【建蔽率特例許可を使った建替えの場合】

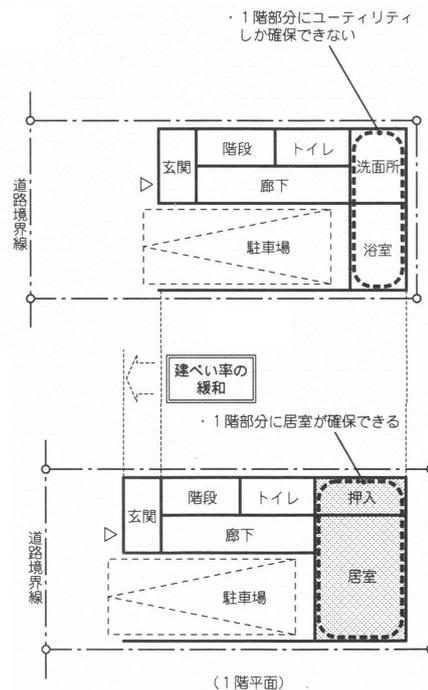


図 3-10 建蔽率特例許可の効果のイメージ（出典：大阪市のパンフレットを加工修正）

● 空地の集約等により有効な空地を確保する

密集市街地の特徴としてオープンスペースの少なさがあります。密集市街地に多い狭小敷地では、建蔽率を守って建替えても建物の周囲に十分な量の非建蔽地（空地）を確保できず、住環境の改善にはなかなか結びつきません。

建蔽率特例許可では、建蔽率によって生み出される少ない空地を背後の隣地側に集約して、それをお隣同士で連続させたり、道路と一体となった空地を作ることによって、採光、通風、防火等の観点から意味のある空地としていきます。

②効果の検証

現在、課題が発生している地区において、建蔽率特例許可の適用が有効であるかを判断するため、①の効果について以下のような方法で検証します。

●現在の敷地規模で各階の建築計画に問題が発生しないか？

住居系の用途地域で前面道路幅員が4 mの場合、容積率の上限は前面道路幅員による容積率制限により通常160% (4×0.4) であり、例えば、建蔽率が指定建蔽率の60%であっても、建蔽率特例許可により10%または20%緩和した70%・80%であっても、建替え後の合計の延床面積が増えるわけではありません。建蔽率特例許可の特徴は1階の建築面積が増大することにありますから、本制度が効果を発揮するのは、例えば、指定建蔽率どおりの建替えでは建築面積があまりに小さくなりすぎ、建築計画が成り立たないような場合や、3階建てにすれば床面積を確保できるが、居住者が高齢で3階建ては避けたいような場合が考えられます。

建蔽率特例許可によって建築計画は成り立ったとしても、延床面積が十分でない場合には、後述するように、街並み誘導型地区計画を併用したり、地区全体で前面道路幅員による容積率制限の係数を見直すことが必要になるかもしれません。

いずれにせよ、建蔽率特例許可の効果を検証するためには、課題地区の実際の敷地と前面道路をモデルとして、建築計画まで踏み込んだスタディを試みましょう。

●一体的かつ連続的な空地等の確保が可能か？

隣地境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可では、隣接する敷地がそれぞれ少しずつ空地を出し合って、隣接敷地間に空地を集約させます。

この場合、その空地が通風や採光の確保に有効であるためには、街区（周囲を建築基準法上の道路で囲まれた最小単位）の中で空地をできるだけ連続的に確保することが必要であり、そのためには、街区内の敷地が整形で、背割り線が比較的長く直線的に形成されているような街区であることが望ましいと考えられます。

制度創設の発端となった大阪の狭小戸建て・長屋地区のような街区形態が最適ですが、適用単位のところで詳しく述べるように、敷地の規模・形状が不揃いなスプロール型の密集市街地でも、区域の規模要件等を緩く設定すれば、適用可能な場所はあるはずです。

一方、道路境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可では、隣接する敷地がそれぞれ道路側に空地を出し合って、道路と一体となった空地を作ります。

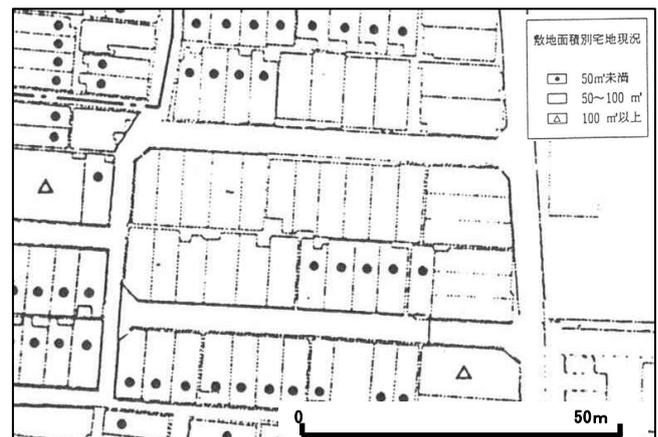


図 3-11 大阪の長屋地区の例

この場合、その空地が避難上及び消火上必要な機能や特定防災機能の確保に有効であるためには、避難経路となるよう幹線道路等まで空地を連続的に確保したり、避難上、消火上または延焼防止上有効な広さ・配置の空地を確保すること等が必要です。課題地区の街区と敷地の関係を調べながら、適用の可能性を検討しましょう。

③他の規制誘導手法との比較

建蔽率特例許可と似たような効果を持つ規制誘導手法としては以下のようなものがあり、どちらを選択するか判断のポイントは次のようになります。

表 3-8 他の規制誘導手法との比較

手 法	比較・判断のポイント
街並み誘導型地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・実現できる床面積では街並み誘導型地区計画の方が有利だが、敷地の狭さにより建築面積の増大が求められる場合は、建蔽率特例許可が有効 ・条件が許せば、両者の併用が、より強力な効果を発揮
三項道路	<ul style="list-style-type: none"> ・三項道路も実質的には建蔽率制限の緩和として働くが、同制度の解説で述べるように、土地の状況によりやむを得ない場合に限定される。 ・前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限により、三項道路は床面積の確保の面で不利
建蔽率指定の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率特例許可の合意の難しさを考慮して、建蔽率指定を緩和することも考えられるが、単なる建て詰まりを招くおそれがあること、緩和の必要のない比較的大きな敷地まで緩和してしまうことに注意が必要

○課題類似地区の抽出

上記の検討を行った課題地区以外に、似たような課題や特性を持った市街地が行政区域にどこにどの程度存在するかを把握し、そのような市街地からも別のモデル街区を抽出して同時に検討を行うことができれば、許可基準の妥当性がより高まるとともに、制度の適用可能な地区がどの程度存在するかの当たりを付けることが可能になります。

建蔽率特例許可の採用に適した地区の特徴としては、敷地規模が小さいこと、建替が進んでいないこと、比較的道路基盤が良好で街区の規模が小さいこと（隣地境界側に壁面線を指定等する場合）、避難や消火上の課題があることから道路の拡幅整備等が必要な街区であること（道路境界側に壁面線を指定等する場合）などがあり、これらは以下のようなデータや指標を使って抽出することが可能です。もっとも、この方法は、建蔽率特例許可があてはまる可能性のある地区を大雑把に抽出するものであって、実際に適用可能かどうかについては、本節で説明しているような詳細な検討が必要です。

表 3-9 課題類似地区の抽出に有効な図面や指標の例

種 類	指 標
道路基盤	○道路幅員現況図／○道路線密度／○道路率
敷地	○狭小敷地（100 m ² 未満、60 m ² 未満等）分布図／○平均敷地面積／○狭小敷地率
建物	○構造別建物現況図／○老朽建物分布図／○平均建蔽率／○棟数密度／○老朽建築物率／○木造率

ただし、特定地区での建蔽率特例許可の適用にあたって、こうした検討が不可欠というわけではありません。特定地区を何らかの上位計画的なもので位置付けるなどしてまずはスタートさせ、その後適用事例を積み重ねていく中で、徐々に基準を充実させていくような方法も実践的でしょう。

(2) 許可基準の検討

①対象地域の検討

建蔽率特例許可は、密集市街地をはじめとする防災上の対策が必要な地域への適用を主として想定したものであり、特定地区の検討の中で、建蔽率特例許可の対象エリアを地域的に限定する必要があるかについても検討しておくことが望ましいと考えられます。

また、本制度は建蔽率を緩和する制度ですので、当然ながら現在の指定建蔽率に緩和するだけの余地があることが必要であり、かつ上記のように密集市街地限定であることを考慮すれば、ほぼ指定建蔽率60%の地区に限定されると考えられます。

【適用がふさわしいと考えられる地域の例】

- ・密集市街地整備に関し、上位計画等で位置付けられた地区
- ・密集市街地整備関連の計画策定や事業実施中又は実施予定の地区
- ・敷地規模、現況建蔽率、建物用途等について客観的指標により抽出された地区

②クリアすべき要件と許可基準の検討

建築基準法では、建蔽率特例許可の条件として、「安全上、防火上及び衛生上支障がないこと」が求められています。これらをより具体的に表現すれば、特に以下の3点がクリアすべき要件になると考えられます。

- 【衛生】採光や通風を確保すること
- 【防火】延焼火災を抑制すること
- 【安全】安全に避難できること

国土交通省通知（平成13年5月15日国住街第40号）では、隣地境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率の緩和を認める条件として、一般の建蔽率制限と同等以上の市街地環境を確保することを求めています。「同等以上」を定量的に示すことは容易ではありませんので、上記の3つの性能について実態的に「支障がない」といえる状況が確保できればよいと考えられます。

a. 【衛生】採光や通風を確保すること

すでに述べたように、隣地境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可の大きな特徴は前面道路と反対の隣地境界側にまとまった規模の連続した空地を確保できることにありますが、その目的の1つは、採光や通風を確保することであり、そのためには、隣地境界側に建物の主要開口部（主要窓面）を設けることが想定されています。

採光の水準は天空率の大きさにほぼ比例すると言われていています。巻末の参考資料で示すように、採光のさらなる確保のためには、建物の高さの上限を決めたり、隣地側の建物上層部を大きく壁面後退させることも有効です。

また、通風の確保のためには、空地はできるだけ長い距離を確保した方が望ましいと考えられます。

さらに、他の要件でも共通して言えることですが、空地をできるだけ大きく確保するために、両隣では外壁を接して建物を建てる「ゼロロット」を誘導することも有効であると考えられます。

一方、道路境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可では、道路境界側に空地をまとめるため、隣地境界側に空地を確保しづらく、道路境界側に建物の主要開口部（主要窓面）を設けることが想定されます。そのため、採光のさらなる確保のためには、前面道路反対側における建物について、高さの上限を決めたり、建物上層部を大きく壁面後退させることも有効です。

【許可基準の例（隣地境界側に壁面線を指定等する場合）】	
壁面線等の位置	：前面道路と反対側の隣地境界線から0.5m以上後退した位置に定めるものが多い。
外壁後退	：前面道路と反対側の3階部分を、隣地境界線から1.5m以上後退させている事例がある。
建物の高さ、階数	：10m以下、3階以下とするものが多い。

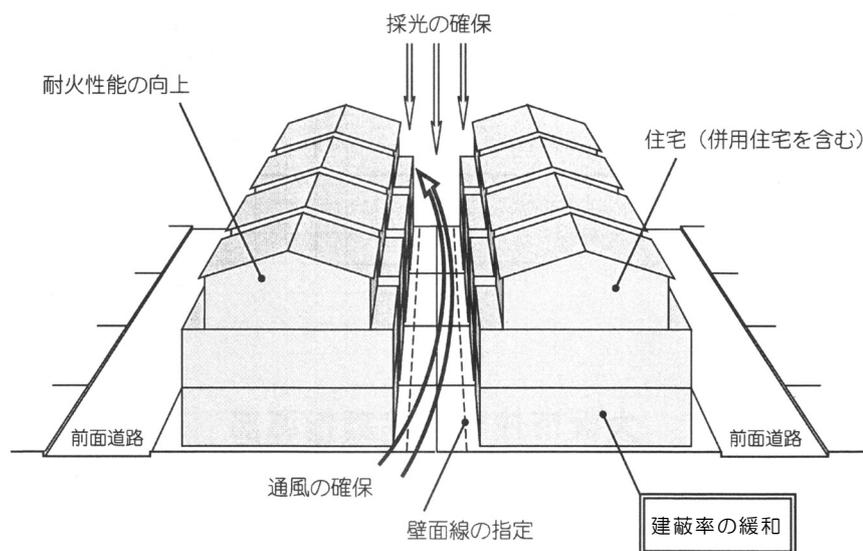


図 3-12 建蔽率特例許可による空間と性能確保のイメージ（大阪市パンフレットより）

b. 【防火】延焼火災を抑制すること

隣地境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可は、背割り側の隣地境界部分に空地を集約するのが一般的であり、また、道路境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可では、道路境界部分に空地が確保できることから、これらの部分については、通常の建替えよりも隣棟間隔が広がり、延焼危険性が低減することが期待できます。

しかし、これらの場合、両隣の建物との間では、建蔽率の増加等によりむしろ隣棟間隔が狭まる可能性があるため、両隣との延焼防止のための取り決めが必要となります。

延焼防止の方法としては、建物の防火上の構造の強化（準耐火建築物以上の義務付けなど）が考えられるほか、火災時には建物の外壁の開口部が類焼・延焼の弱点となるため、開口部そのものの禁止や規模の制限、防火設備の設置、開口部を対面させないなどのルールが有効です。「a. 【衛生】」で説明したゼロロットにすることも有効でしょう。

また、延焼危険性を消防活動の面から補うために、幹線道路や消火栓からの距離が一定の距離以内になっていること等の条件を付加することも考えられます。

なお、大阪府と大阪市では、建蔽率の緩和は通常10%であるところを、建物を耐火

建築物とすること、壁面を隣地境界線から1 m以上後退させること、階数を2階までにすることなどを条件に、緩和の上限を20%としています。

【許可基準の例（隣地境界側に壁面線を指定等する場合）】

防火上の構造：準耐火建築物又は耐火建築物とするものが多い。

外壁の開口部：防火戸その他の防火施設を設ける事例がある。

隣地境界線（壁面線等に面する部分を除く）に面して開口部を設けない、

あるいは開口部の面積を制限する事例もある。

消防水利：敷地から半径140m以内に消防水利があることを条件とする事例がある。

c. 【安全】安全に避難できること

隣地境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可によって生み出される空地を避難通路として利用できれば、二方向避難が確保でき、通常の建替えと比べて避難の安全性が大きく高まります。そのためには、壁面線等（裏側の空地）が周辺の道路と接続すること、空地部分に避難の支障となる工作物を設置しないこと、あるいは建物から裏側の空地部分に対して出入り可能になっていること、などをルールとして定めることが考えられます。

ところが、これらの取り決めは、プライバシーや防犯面と抵触するものでもあるため、権利者の反発が予想されます。裏側の空地は、採光や通風を確保するためのものですから、当然、窓等を設置することになりますが、プライバシーの確保等のため最低限の塀等を設置したくなるのが通常でしょう。

緊急時に避難等が可能であればよいと考えるのであれば、例えば、空地の出入口部分や隣地との境界部分に緊急時のみ通過可能な壁や扉を設置するとともに、権利者間で緊急時に敷地内の通行を認める申し合わせをしておくことも考えられます。（コラムを参照）

なお、巻末の参考資料に示すように、通路の幅は0.5 mあれば歩行者の通行が何とか可能であるとされています。

一方、道路境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可においては、避難上有効な広さを有する空地を避難経路となっている幹線道路等まで連続して確保すること等により、通常の建替えと比べて避難の安全性を大きく高めることも可能です。

【許可基準の例（隣地境界側に壁面線を指定等する場合）】

壁面線等の道路の関係：建築基準法上の道路との接続を条件とする事例がある。

工作物の設置の制限：空地部分には原則として塀等を設置しないこと。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ないとする事例がある。

■コラム：緊急時の避難路を確保している事例－板橋区行き止まり道路の緊急避難路整備事業

板橋区が平成9年から独自に始めた制度で、区が行き止まり道路の奥の権利者に働きかけ、震災などの災害時に庭等を通らせてもらう協定を結ぶことにより、二方向の避難経路の確保に取り組んでいる。

場所の特性に応じて、昔からの木戸を使う、塀などに新たに扉を設ける、段差にタラップを設置するなど様々な手法を用いており、避難路には表示板を兼ねた消火器ボックスも設置している。整備費用は区の全額負担で行っており、消火器ボックスの設置費用も含め、年間66万円程度を予算計上している。平成20年10月からは区内全域を対象として実施しており、平成30年度末現在において区全体で82件協定を結んでいる。これにより沿道982世帯の避難路が確保された。区はあらかじめ候補箇所を特定して地権者に積極的に働きかけている。プライバシーや防犯面での不安から断られることも多いという。

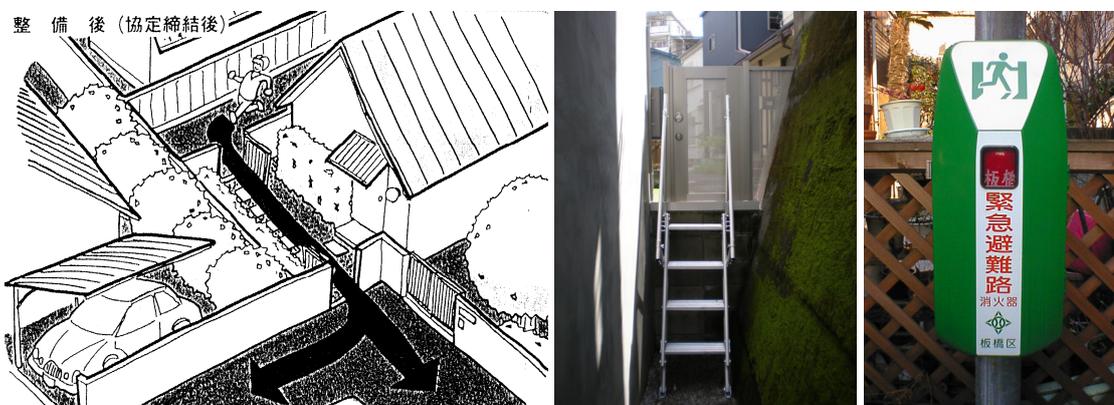


図 3-13 緊急避難路のイメージと整備事例

③適用区域の要件

上記のクリアすべき要件とも関係しますが、建蔽率特例許可の許可基準の検討においては、どのような区域的広がりを単位として適用するかが大きなポイントです。

他のまちづくり誘導手法では、1本の道路や通路に接する敷地群（路線単位）を適用区域とすることが多いですが、隣地境界側に壁面線を指定等する場合の建蔽率特例許可の場合は、隣接する敷地がそれぞれ空地を提供し、それを合体させることでまとまった空地を確保しますので、基本的には背割り側の隣地境界線を中心とする区域となります。

国土交通省通知（平成13年5月15日国住街第40号）に示された「採光、通風等の居住環境を保持するため有効な一体的かつ連続的に空地が確保されるもの」という条件を満たすためには、大阪の戸建てや長屋が集積する地区のように、背割り2列配置の敷地で構成される街区全体を対象とするのが理想ですが、密集市街地にはそのような条件を満たす街区はそれほど多くないというのが現実です。また、街区全体であることを条件とすると、関係権利者の数が多くなり、合意形成が難しくなるということもあります。

そのため、適用区域を街区全体としない運用の必要性が生じてきますが、どのような単位まで認めるかを検討する際には、以下の点に配慮することが必要であると考えられます。

- 空地に一定の連続性があること
- 空地の少なくとも一方は外周道路に接続すること（隣地境界線側に壁面線を指定等する場合）
- 区域界から外壁を一定程度後退させること

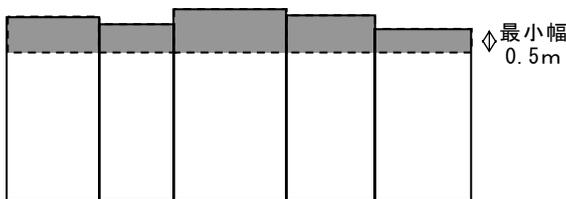
●空地に一定の連続性があること

隣地境界線側に壁面線を指定等する場合にあつては、現実の密集市街地では、隣接する敷地同士で背割り線が真っ直ぐに揃っていないことも多いでしょう。また、道路境界線側に壁面線を指定等する場合においても、通風・採光や避難経路等の確保のためには、創出する空地に一定の連続性が求められると考えられます。具体的には、隣接する敷地同士で、空地が一定の幅以上で接続していることなどが条件になると考えられます。

建蔽率特例許可は、壁面線の指定若しくは特定防災街区整備地区または地区計画の壁面の位置の制限を条件に許可されますが、図 3-14 のように、壁面線は一般的に全体にわたって直線として指定するのに対し、壁面の位置の制限は、隣地境界線や道路境界線から一定距離後退するという定め方が可能であるということに違いがあります。

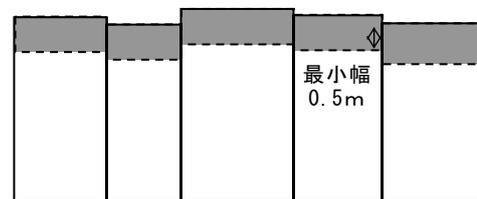
それぞれによる空地の連続性の確保の方法は、以下ようになります。隣地境界線側に壁面線を指定等する場合は、一定の連続した空地を確保できるのであれば、背割り線の片側だけを区域とすることも考えられるでしょう。

【壁面線指定の場合】



- ・壁面線は直線
- ・最も狭い場所で一定幅(0.5m等)以上の空地を確保するよう壁面線を決める

【壁面の位置の制限の場合】



- ・壁面の位置は隣地境界線から一定幅
- ・隣同士で空地が一定幅(0.5m等)以上で接続するよう後退距離を決める

図 3-14 建蔽率特例許可における壁面線指定と壁面の位置の制限の違い

●空地の少なくとも一方は外周道路に接続すること（隣地境界線側に壁面線を指定等する場合）

避難経路等の確保のため、創出する空地の少なくとも一方は、外周道路に接続していることが望ましいと考えられます。

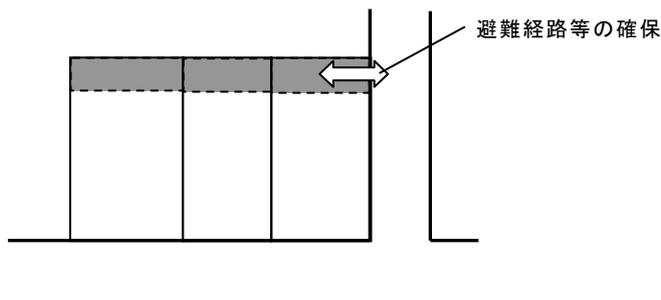


図 3-15 建蔽率特例許可における避難経路等の確保

●区域界から外壁を一定程度後退させること

建蔽率の増大によって、この制度を適用しない隣接する敷地の環境が悪化しないよう、区域の境界部分も一定程度外壁を後退させることが望ましいと考えられます。

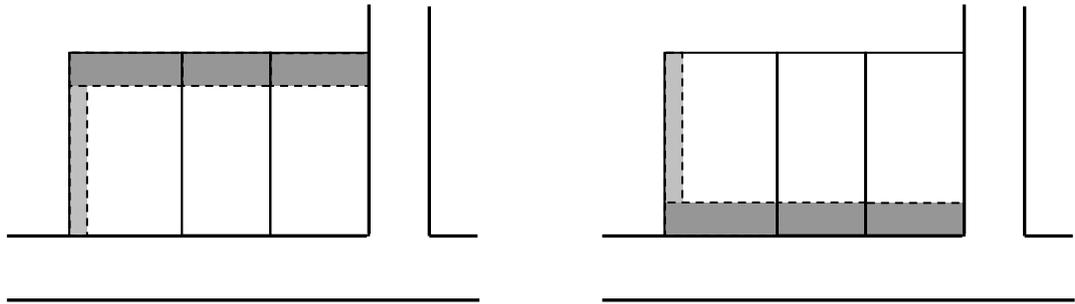


図 3-16 建蔽率特例許可における区域界からの外壁後退

なお、上記のような小さな単位に適用する場合に、空地が最低どれだけ連続していれば適用してもよいかについては、明確な科学的な基準があるわけではありません。大阪府と大阪市では、連続する2敷地からの適用を認めています。このような場合、その後隣接敷地で建築確認申請の相談があった場合には、壁面線の指定を延伸することが期待されるでしょう。

以上から、適用区域のパターンを整理すると、次の3パターンとなります。

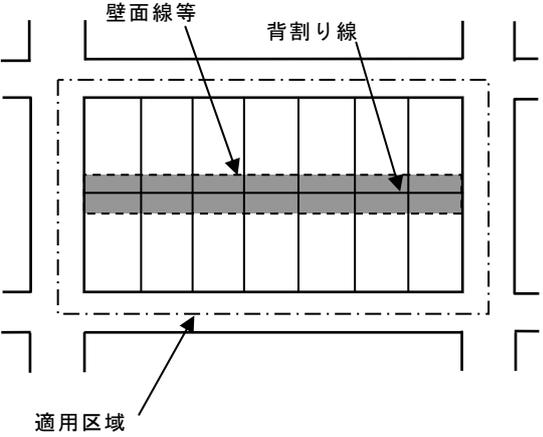
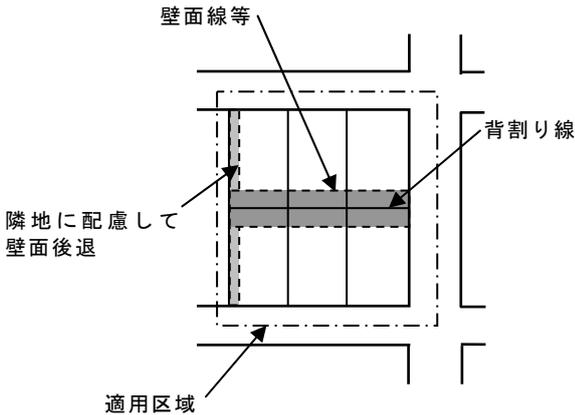
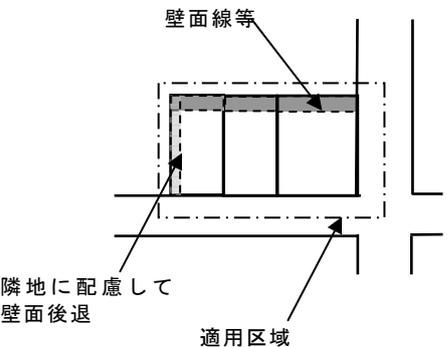
適用区域 (敷地境界線側に壁面線を指定等する場合)	特徴・留意点
<p>ア. 街区全体</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 背割り線が道路から道路まで比較的真っ直ぐに形成されている街区（道路で周囲を囲まれた単位）全体への適用を条件とする。 採光、通風、避難等の環境の確保のためには、好条件が得られるパターン。 壁面線の指定、壁面の位置の制限の両方が使える。 背割り線がずれる場合には、ずれる場所での空地の最低幅などの基準を定めておくことが望ましい。 条件を満たす街区があまり存在しないこと、関係権利者が多く合意形成が難しいことが難点。
<p>イ. 背割り線をはさんだ複数敷地</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 合意形成の可能性を考慮して、より小さな単位に適用する。 背割り線の片端が外周道路に接続する複数敷地を区域とする。 背割り線が比較的真っ直ぐであることが望ましいが、背割り線がずれる場合には、ずれる場所での空地の最低幅などの基準を定めておくことが望ましい。 壁面線の指定、壁面の位置の制限の両方が使える。 適用区域に隣接する敷地の環境悪化を防ぐため、区域の境界部分の壁面を後退させることが考えられる。(50 cm等)
<p>ウ. 背割り線の片側の複数敷地</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 合意形成の可能性を考慮して、さらに小さな単位に適用する。 背割り線の片端が外周道路に接続することを条件とする。 背割り線の片側のみ、かつ少数の敷地で空地を確保するため、空地の環境の水準がア、イよりも低くなる可能性が高い。 背割り線がずれる場合には、ずれる場所での空地の最低幅などの基準を定めておくことが望ましく、またその最低幅は、ア、イよりも大きく定めることが望ましい。 適用区域に隣接する敷地の環境悪化を防ぐため、区域の境界部分の壁面を後退させることが考えられる。(50 cm等)

図 3-17 建蔽率特例許可の適用区域のパターン

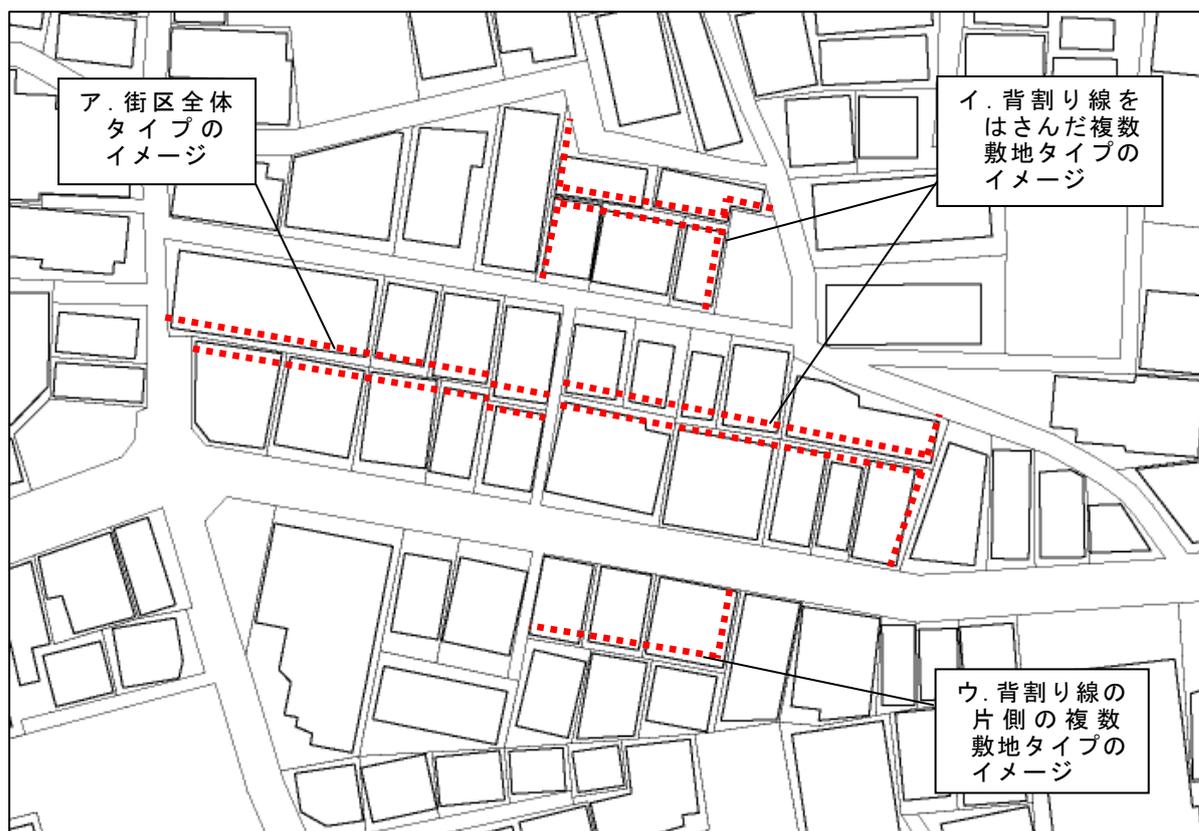


図 3-18 建蔽率特例許可の適用イメージ

(3) 他の規制誘導手法との併用の検討

建蔽率特例許可は、他の規制誘導手法との併用が有効な手法ですので、併用の可能性についても検討してみることが考えられます。特に、地区全体で地区計画の適用を検討している場合には、地区計画において壁面の位置の制限を定めることにより建蔽率特例許可の適用がスムーズに進みますので、活用しやすいと言えます。

建蔽率特例許可との併用が有効と思われる手法には、次のようなものがあります。

表 3-10 建蔽率特例許可と他の規制誘導手法の併用

名称	併用の目的	特徴
街並み誘導型地区計画	<ul style="list-style-type: none"> 建蔽率の緩和だけでは建物の延床面積を十分に確保できない場合に、道路斜線や前面道路幅員容積率制限の除外を活用する 	<ul style="list-style-type: none"> 隣地境界線側に壁面線を指定等する場合は、道路側と背割り側の両方に空地を確保することになる 道路境界線側に壁面線を指定等する場合は比較的併用しやすい。 地区計画により壁面の位置の制限をかけることによって、広い範囲で建蔽率特例許可を適用できる可能性がある
防災街区整備地区計画	<ul style="list-style-type: none"> 地区全体の防火性能を高めることにより、より安心して建蔽率特例許可を適用することができる 	<ul style="list-style-type: none"> 防災街区の形成により、地区全体の防火性能を高める 上と同様、壁面の位置の制限を適用できる さらに、街並み誘導型地区計画を併用することも考えられる

(4) 壁面線指定等の手続きの検討

壁面線の指定若しくは特定防災街区整備地区または地区計画の壁面の位置の制限の一般的な手続きは、図 3-19 のとおりです。

大阪府や大阪市では申請者の申し出により手続きが始まる仕組みとなっていますが、第Ⅱ部でも述べたように、壁面線の指定には、特定行政庁が能動的に判断して決定できるという特徴がありますから、建替え困難な課題地区に対しては特定行政庁から積極的に働きかけていくことも重要でしょう。

また、たとえ小さな単位での適用を認める場合でも、複数権利者の合意形成のためには、行政や専門家などによるコーディネートが重要となります。基準作成とあわせて、情報提供や専門家派遣等の仕組みも検討しておくことが望ましいでしょう。

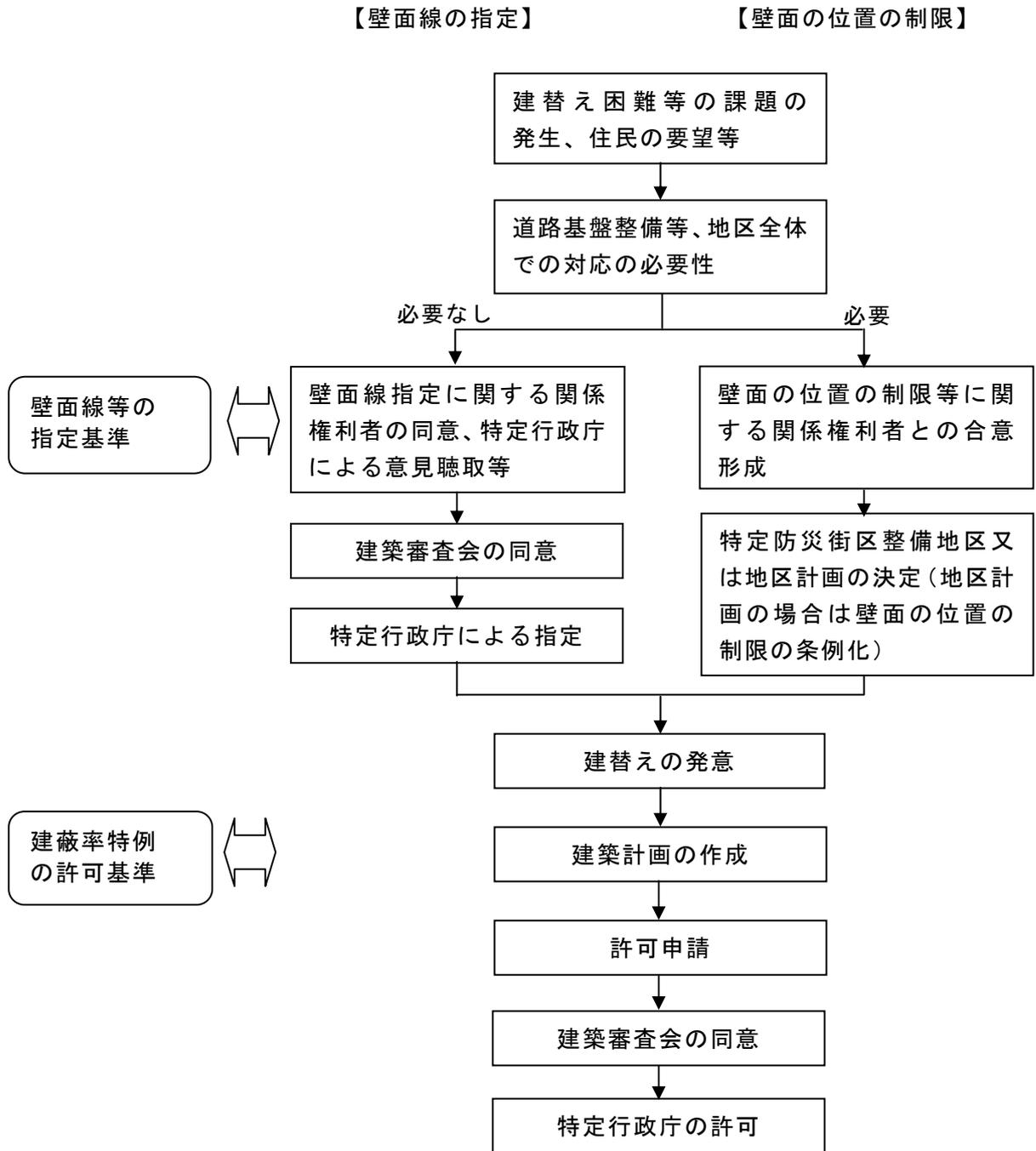


図 3-19 建蔽率特例許可を受けるまでの標準的な流れ

4) 許可基準の例

最後にこれまで述べてきた許可基準の作成の考え方と、事例等におけるそれらの具体的な設定例を表に整理します。これらはあくまで例示であり、この通りにしなければいけないというものではないことに注意して下さい。

表 3-11 建蔽率特例許可の許可基準等の例（隣地境界線側に壁面線を指定等する場合）

構成	許可基準の設定の考え方、根拠 (●は必須事項)	許可基準基準の具体例		
		大阪市 ※許可基準の改訂を検討中（時期未定）	他の事例等	
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> 建蔽率緩和による弊害を考慮すると、制度適用の必要性が高い密集市街地に限定することが望ましい 建蔽率の緩和の余地のある建蔽率制限値の地域である必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 指定建蔽率60%の二中高、準工の一部、工業 		
壁面線の指定等	適用区域	<ul style="list-style-type: none"> ●採光、通風等の確保のため、隣地境界線から後退して壁面線の指定、または壁面の位置の制限が必要 採光、通風等の確保に有利な一体的かつ連続的な空地を確保するためには、建築基準法上の道路で囲まれた街区全体での指定等が望ましい 実現可能性を考慮して、背割り線の片側のみ・複数敷地への指定等もあり得る 区域が消防活動が可能な位置にあることを条件とすることも考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として一街区 既存建築物の建替え等の場合、概ね120㎡以上（複数敷地）で、整形な範囲であれば可 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の概ね半径140m以内に消防水利があること（横浜市鶴見潮田・本町通街並み誘導地区）
	壁面線等の位置、形状	<ul style="list-style-type: none"> 採光、通風等の確保のためにはできるだけ長く連続していることが望ましい 避難や消防の利用を想定する場合には、周辺道路に接続していることが望ましい 採光、通風、防火等の面から背割り線を挟んだ隣棟間隔は広いほど望ましい 上記の隣棟間隔をできるだけ確保するため、両隣の建物との間でゼロロットを誘導することも考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、連続しており、前面道路と反対側の隣地境界線から0.5m以上後退した位置に定められていること 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として壁面線等の両端が建築基準法上の道路等に接続していること（大阪府） 両隣側の壁面は隣地境界線に接して設けることができる（ゼロロット）
敷地	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の細分化による建て詰まりの防止のため、敷地面積の最低限度を定めることが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として60㎡以上 ただし、既存建築物等の建替えの場合はこの限りでない 		
建築物等	用途		<ul style="list-style-type: none"> 住宅（併用住宅を含む） 	
	外壁等の後退	<ul style="list-style-type: none"> 採光、通風、防火等の確保のため、壁面線等に面する外壁について、上層部分を後退させることが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 前面道路と反対の隣地境界線から0.5m以上後退 3階部分を1.5m以上後退 	
	高さ・階数	<ul style="list-style-type: none"> 同上 	<ul style="list-style-type: none"> 3階以下（地階を除く） 高さ10m以下 	
	構造・開口部	<ul style="list-style-type: none"> 特に両隣の建物との延焼を防止するため、防火上の構造の強化や両隣側の外壁の開口部に対する措置を行うことが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 準耐火又は耐火建築物 隣地境界線（壁面線等に面する部分を除く）に面する開口面積の合計は0.5㎡以内 	<ul style="list-style-type: none"> 両隣側の開口部の原則禁止（大阪府） その他、両隣側の開口部の防火施設の設置、対面させない等
壁面後退部分の利用	<ul style="list-style-type: none"> 避難や消防の利用を想定する場合、支障物の設置を禁止することが望ましい 採光・通風等の支障とならないように配慮することが望ましい 		<ul style="list-style-type: none"> 塀等の設置は原則禁止。採光、通風、避難等に支障なければ設置可能（大阪府） 	
建蔽率の割増しの限度	<ul style="list-style-type: none"> 防火、採光、通風等へのさらなる配慮を条件に、20%までの緩和を認めることもあり得る 	<ul style="list-style-type: none"> 次のいずれかの場合 <ul style="list-style-type: none"> …耐火建築物 …2階建て …2階以上を1.5m以上後退 …開口部を両隣側に設けない 		

関連法令

■ 建築基準法

法第53条第4項（建蔽率特例許可）

隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第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（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ2メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、前3項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前3項の規定による限度を超えるものとするができる。

法第53条第5項（建蔽率特例許可）

次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第1項から第3項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとするができる。

- 一 特定行政庁が街区における避難上及び防火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物
- 二 特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能（密集市街地整備法第2条第3号に規定する特定防災機能をいう。次号において同じ。）の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ2メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。同号において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物
- 三 第68条の2第1項の規定に基づく条例において防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

法第53条第9項（建蔽率特例許可における建築審査会の同意）

第44条第2項の規定は、第4項又は第5項第三号の規定による許可をする場合に準用する。

法第44条第2項（道路内の建築制限の例外の許可に関する建築審査会の同意）

特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

法第46条第1項（壁面線の指定）

特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合においては、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定することができる。この場合においては、あらかじめ、その指定に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

法第47条（壁面線による建築制限）

建築物の壁若しくはこれに代る柱又は高さ2メートルをこえる門若しくはへいは、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。

法第68条の2第1項（地区計画建築条例による壁面の位置の制限）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

建築基準法施行令第135条の20（建蔽率の制限の緩和に当たり建築物から除かれる部分）

法第53条第4項の政令で定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

- 一 軒、ひさし、ぬれ縁及び国土交通省令で定める建築設備
- 二 建築物の地盤面下の部分
- 三 高さが2メートル以下の門又は塀

■通達・運用指針

●都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平成13年5月15日 国住街第40号） 国土交通省住宅局長から都道府県知事宛

第6 壁面線の指定等がある場合の建ぺい率制限の緩和制度の創設について（法第53条、令第135条の4の9並びに施行規則第10条の5関係）

我が国の市街地においては、戦前に形成された木造長屋や戦後の混乱の中で無秩序に建築された木造建築物が多く、都市における防災性の確保や良好な市街地環境を形成する上で大きな問題となっている。このため、建築物の建替えを円滑に進め、耐火性能の向上等により市街地の防災性の向上等を図ることが必要であるが、その際には、ライフスタイルの多様化や居住環境の向上に対するニーズの高まり等に対応して、低層部における床面積の確保が強く求められているところである。

このため、隣地側の壁面線の指定等によって壁面の位置を揃えることにより、採光、通風等の居住環境を保持するため有効な一体的かつ連続的に空地が確保されるものについて、特定行政庁の許可により建ぺい率制限を緩和することとして、協調的な建替えによる老朽建築物の更新の促進に寄与するものである。

なお、本制度は、壁面線の指定等により地区全体の建築ルールが定められ、一般の建ぺい率制限と同等以上の市街地環境が確保される場合に適用されるものであり、いわゆる密集市街地以外の市街地も含め適用が可能である。

こうした趣旨を踏まえ、次の点に留意の上、市街地環境への影響等に配慮しつつ制度の適切かつ柔軟な運用を図られたい。

(1) 本制度の運用に当たっては、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、一般の建ぺい率制限と同等の市街地環境が確保されることについて、以下の観点から、審査すること。

イ 安全上の審査

幹線道路や消火栓からの距離が一定の距離以内になっていること等により、消防活動の確保が図られていること。

ロ 防火上の審査

壁面の開口部についての防火戸その他の防火設備を設ける又は隣地境界線（壁面線に面する部分を除く。）に面して開口部を設けないなどの措置が講じられること等により、延焼を有効に防止するものとなっていること。

ハ 衛生上の審査

前面道路側の空間のほか、壁面線等の指定により、壁面後退部分が連続的に有効な空間として確保されること等により、十分な採光、通風等が確保されていること。

(2) 令第135条の4の9及び施行規則第10条の5において、壁面線等を越えることが可能な建築物の部分の規定しているところであるが、当該規定により壁面線等を越えている建築物の部分の構造、規模等を審査の対象とすることも支障のないこと。

(3) 壁面線の指定に当たっては、「住宅地等における壁面線制度の積極的かつ弾力的活用について（平成7年5月25日付け住街発第53号）」を参考とするなどにより、市街地環境の確保に資するものとなるよう、当該区域の実態に併せて積極的かつ弾力的に行うこと。

(4) 本制度は、特に密集市街地等における老朽化した建築物の更新を図ろうとするものであることから、連担建築物設計制度との併用等により、より効果的に市街地環境の確保が図られるような建築計画となるようなものとするのが望ましいものであること。

(5) 本制度の活用にあたっては、密集住宅市街地整備促進事業等の各種補助事業と併せて活用することが有効であるほか、平成12年度に創設された住宅金融公庫の都市居住再生融資は、建ぺい率の制限緩和の前提となっている壁面線の指定や地区計画の区域内における条例による壁面の位置の制限を行うことによる協調的な建替えに対し、非住宅部分も含め一体的に優遇された条件での融資を行うものであることから、当該融資制度を併せて活用することが有効であると考えられること。

●住宅地等における壁面線制度の積極的かつ弾力的活用について（平成7年5月25日 住街発第53号） 建設省住宅局長から特定行政庁宛

建築基準法（以下「法」という。）第46条及び第47条に基づく壁面線制度は、街区内部における建築物の位置を整え、その環境の向上を図るための制度であるが、今回の建築基準法の一部改正により特に住居系用途地域における本制度の充実を図ったところである。

従来、壁面線は主として商店街等において指定されてきたが、本制度が質の高い市街地環境の形成に極めて有効な制度であることにかんがみ、下記の点に留意のうえ、今回の制度充実を機に、住宅地等における壁面線の指定を積極的かつ弾力的に行うことにより、その一層の活用を図られたい。

記

1 壁面線制度の趣旨とその積極的な活用

壁面線は、平成5年3月現在、全国で約70箇所、約120kmで指定されており、それぞれの地域において市街地環境の向上に寄与してきたところであるが、全国的には、必ずしも制度の十分な活用がなされてきたとは言えない状況にある。

しかしながら、壁面線制度は、建築物の位置を整えることによって質の高い街並みの形成を図るための有効な手法であるとともに、敷地内に道路に沿って連続した有効な空間を確保し、市街地における防災上も重要なオープンスペースの創出を可能にするものである。このため、壁面線制度の活用が従来必ずしも十分ではなかった住宅地等において、街区内の生活道路に沿って壁面線を指定することが安全で快適なまちづくりを進めるうえで極めて効果的であると考えられる。今般、本制度については、建築基準法の一部改正により次のとおり制度拡充を行ったところであるので、これらの趣旨を十分踏まえ、その積極的な活用を図られたい。

(1) 土地の有効利用がふさわしい地域において、市街地環境を確保しながら前面道路幅員による容積率制限の緩和を可能としたものであること。これについては、従来の法第52条第7項に基づく許可によるものに加え、新たに同条第8項に基づき住居系用途地域内における確認手続による緩和制度を設けたものであること。

(2) 法第56条第6項の規定により、道路斜線制限の合理化措置を講じる場合における前面道路の取扱いについては、今回建築基準法施行令第131条の2に新たに第3項を設け、特定行政庁の認定により、前面道路の境界線を壁面線にあるものとみなす制度を設けたものであること。

特に、住居系用途地域においては、道路斜線制限の勾配を1.5とする前面道路幅員の要件(12メートル以上)について、前面道路の境界線を壁面線にあるものとみなしてその幅員を算定することができることとしたものであること。

2 壁面線指定の弾力的運用

壁面線の指定については、以下の点に留意の上、市街地の状況及び特性に対応した弾力的な運用を図られたい。

(1) 壁面線は、街並みの連続性を確保する観点から、一定の程度の延長が必要であるが、必ずしも幅員の広い道路と両端が接続する生活道路の全延長にわたり指定することに限られるものではなく、街区内の生活道路のうち、一定の連続性が認められる空間において指定する等弾力的な運用が可能であること。

(2) 建築物の低層部における歩廊状の空間の確保等のために、高さにより異なった壁面の位置を指定する等立体的な指定が可能であること。

(3) 壁面線の指定は、道路の両側のみならず、片側において行うことも可能であること。

3 壁面線指定に当たっての留意事項

(1) 制度の普及促進

壁面線制度の積極的かつ円滑な運用を図るため、制度の趣旨等について、広く一般に対して周知を図り、その普及に努めること。

(2) 事業制度との連携

まちづくりに関する地域住民等の合意形成や、生活道路に沿った連続的なオープンスペースの整備をより効果的に促進するため、まちなみデザイン推進事業、街なみ環境整備事業、街並み・まちづくり総合支援事業等の事業制度を併せて活用すること。

活用状況等

■制度の変遷

- 制度創設の発端は、大阪の都心周辺部に、戦前に建てられた長屋など狭小な老朽木造住宅の密集市街地があり、建蔽率を守って建て替えようとする床面積が小さくなって建て替えが困難であるという状況に対応するため、大阪府と大阪市が国に制度改正を要望したことにある。
- 隣地境界線側に壁面線を指定等した場合の建蔽率特例許可は、平成12年5月の建築基準法改正により創設された。
- 道路境界線側に壁面線を指定等した場合の建蔽率特例許可は、平成30年6月の建築基準法改正により創設された。

■活用実績

平成30年3月31日現在、建蔽率緩和の許可件数の累計は13件となっている。(国土交通省住宅局市街地建築課調べ)