

「用途地域の指定のない地域の建築形態規制（案）」に対する府民意見等の募集結果について

平成 12 年に建築基準法が改正され、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域において、建ぺい率や容積率など建築物のメニューが追加されるとともに、特定行政庁として選択指定するなどの手続きが必要となりました。これを受けて「用途地域の指定のない地域の建築形態規制（案）」を策定し、下記のとおり意見を募集しました。

つきましては、お寄せいただいた意見等とそれに対する考え方を、お示しいたします。

なお、お寄せいただきました意見等を踏まえ、平成 16 年 12 月 26 日に「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物に係る制限」を指定するとともに、大阪府建築基準法施行条例改正案を大阪府議会平成 16 年 3 月定例会に上程しております。

1. 募集期間

平成 15 年 7 月 23 日（水）～ 平成 15 年 8 月 22 日（金）

2. 募集方法

「大阪府パブリックコメント手続き実施要綱」に基づき、所定様式を利用し、郵便、ファクシミリ、電子メール等の方法により、意見等を募集しました。

3. 提出状況

提出人数：13 人（1 個人、1 団体）

意見等の件数：15 件

4. 意見等の分類

建ぺい率、容積率について：6 件

道路斜線制限、隣地斜線制限について：4 件

前面道路幅員による容積率制限について：2 件

日影規制について：3 件

5. 意見等と府の考え方（別紙参照）

6. 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物に係る制限（お知らせ）

7. 大阪府建築基準法施行条例改正案（日影による中高層の建築物の高さの制限に係る条項の新旧対照表）

◎ 問い合わせ先

大阪府建築都市部建築指導室審査指導課 指導調整グループ

06-6941-0351（内線 3091）

06-6944-6810

<mailto:kenchikushido-g04@sbox.pref.osaka.jp>

「用途地域の指定のない地域の建築形態規制（案）」についての意見・提言及び府の見解

項目	ご意見	府の考え方
建ぺい率 容積率	市街化区域内の白地地域は、市街化調整区域よりも建物を建てやすい地域であり、建ぺい率、容積率を緩和すべき。	市街化区域内の白地地域は、安威川、大和川等の河川敷や浜寺公園等で、河川法や都市公園法などの規制があり建築物の建築はかなり制限されることから、規制を緩和することは適切ではないと考えます。
	日影規制があれば、建ぺい率は70%でもよいのではないか。	今回規制値を定める白地地域は、市街化調整区域が大半を占めています。市街化調整区域は市街化を抑制し、住環境を保全する区域であることから、住居系用途地域よりも緩和された建ぺい率を指定するのは不適切であると考えます。
	建ぺい率60%、容積率200%ともに大阪府(案)でよい 既に定着、仮に変更した場合、既施行区域に対し不公平が生じる	—
	白地地域である実情から鑑み、建ぺい率、容積率についてもそれぞれ50%、100%に改正すべき。	今回規制値を定める白地地域は、市街化調整区域が大半を占めています。本府では、市街化調整区域においては、乱開発の防止、住環境の保全や市街化区域内の建築制限とのバランス等の観点から、住居系用途地域の規制値で最も一般的な建ぺい率60%、容積率200%を指導してきました。平成8年9月1日からは指導内容を法定化して現在に至っており、この規制値の考え方は一定府民の間に定着していると考えます。
	環境の時代という観点で見ると、建ぺい率40%、容積率100%ぐらいが適当。 宅地開発では、建ぺい率60%、容積率200%では4階建が想定され、戸建宅地群ができた場合、不具合が生じる。	なお、今回、建ぺい率、容積率を50%、100%に設定すれば、かなりの既存不適格が生じると予測され、増築等を行う場合に不都合が生じる恐れがあります。【参考 不適格建築物の発生率 建ぺい率：21%、容積率：15%（H12、13年度の大府府建築確認の概要書より調査）】 また、大規模開発や計画的な開発は良好な居住環境等の確保の観点から、都市計画法第41条等の制限がかり、本規制値より厳しい規制となりますので、不具合が生じることはないと考えます。
道路斜線制限 隣地斜線制限	道路斜線が1:1.5、隣地斜線制限が1:2.5に対し、白地地域が道路斜線、隣地斜線共に1.25と同じなのは、他地域とのバランスが悪い。	今回、道路斜線制限は勾配1.25、隣地斜線制限は勾配1.25、立ち上げ高さ20mとすることにより、住居系用途地域並の規制値を適用することで、より適切に他地域とのバランスが図れます。
	規制緩和の時代の流れに逆行するため、現行どおりの規制値とすべき。	今回の法改正以前は、白地地域では、建ぺい率と容積率等の規制値が選択可能であるのに対し、道路斜線及び隣地斜線制限については法により一律規制されていました（非住居系規制値〔道路斜線1.5L、隣地斜線制限2.5L+30m〕）。今回、法改正により当該規制値がメニュー化されたことに伴い、一定の良好な居住環境を確保する観点等から、住居系用途地域と同様の規制値とし、より合理的で適正な規制内容となります。
	現行の規制値は、市街化を抑制すべき地区としては緩すぎる。法改正の経緯を考慮し、住居系用途地域と同様の規制値を採用すべき。	—
前面道路幅員 による容積率 制限	現行より規制強化の方向であり、時代の流れに逆行するため、現行どおりの規制値とするほうがよい。	今回、道路斜線制限及び隣地斜線制限の考え方と同様に、他の形態規制との整合性を図るため、前面道路幅員による容積率制限についても住居系用途地域と同様の規制値である0.4を指定します。
	現行の指定値0.6は、住居系用途地域が0.4と規制されていることに 対し、緩すぎて不公平である。市街化調整区域は0.4とすべきである。	—
日影規制	日影規制の数値は厳しすぎると思われる。 将来の土地利用が決定していない中で全て一律に同じ規制をかけるのは問題があると思われる。地域ごとに細分化した規制を検討すべき。 市街化区域内白地地域は、日影規制時間を5時間・3時間とすべき。	今回規制値を定める白地地域は、市街化調整区域が大半を占めています。本府では、市街化調整区域において、乱開発の防止、住環境の保全や市街化区域内の制限とのバランス等の観点から、住居系用途地域で最も一般的な規制値である4時間、2.5時間の規制値を大阪府建築基準法施行条例において規定し、平成9年度より指導してきています。 また、本地域は一般的に将来の市街地像が明確になっていない区域であること、引き続き良好な住環境の保全等を図ること等から、現行と同じ一律の規制（規制内容も現行と同じ）を適用するものです。 なお、区域を限定して別の規制値を定める必要がある場合は、地域の実状に通じた市町村が条例により指定するのが適切であると考えます（用途地域の指定のある地域では、すでに3市が市条例により規定しております。）
	容積率200%の地域を考えれば妥当な規制値である。 市街化区域内の各用途地域の規制値と比較して妥当である。	—

「用途地域の指定のない地域の建築形態規制（案）」に対する府民意見等の募集について

平成12年5月に建築基準法（以下「法」という。）が改正され、法施行後3年以内（平成16年5月17日まで）に都市計画区域内で用途地域の指定のない地域（以下「白地地域」という。）において、建ぺい率や容積率などの建築形態規制を指定しなければならないことになりました。大阪府ではすでに市街化調整区域において、建ぺい率や容積率などの建築形態規制を行なっていますが、法改正により指定メニューが追加されるとともに特定行政庁として選択指定するなどの手続きを行なうことが必要になり、この度、府として建築形態規制（案）を作成しました。これをもとに府民及び団体等からのご意見・ご提言をお伺いした上で指定案を策定していきたいと考えています。

つきましては、下記により皆さまのご意見を募集いたします。

[記]

1. 募集対象項目

○ 用途地域の指定のない地域の建築形態規制（案）

[参考資料]

- 白地地域の建築形態規制の現行及び改正後のメニュー、指定値（案）
- 建築形態規制とは・・・？

2. 募集期間

平成15年7月23日（水）から平成15年8月22日（金）まで（必着）

3. 提出方法等

別添の様式をご利用の上、郵便、ファクシミリ、電子メールのいずれかでご提出ください。

- 郵便の場合
〒540-8570（住所不要）
大阪府建築都市部建築指導室審査指導課 指導調整グループ 行
- ファクシミリの場合
06-6944-6810 指導調整グループ 行
- 電子メールの場合
メールアドレス <mailto:kenchikushido-g04@sbox.pref.osaka.jp>

4. 素案の公表方法

大阪府ホームページへの掲載、建築都市部建築指導室審査指導課・建築企画課・府政情報センター及び府内市町村（建築指導担当部局）での備え付け、配布

5. ご意見を提出していただく上での注意点

○ 個人で提出していただく場合は、住所・氏名・性別・年齢を、団体・グループで提出していただく場合は、所在地、団体・グループ名を明記してください。記入のないものについては、受付できませんのでご注意ください。なお、情報は公表いたしません。

また、内容について確認させていただく場合がありますので、連絡先（電話番号等）も併せてご記入下さい。

○ 記入様式1枚につき1項目でお願いいたします。用紙が足りない場合は、お手数ですがコピーしていただきますようお願いいたします。

○ ご意見等は、日本語で提出してください。

◎ 提出していただいたご意見等の取扱い

○ 提出していただいたご意見等を考慮して指定案を策定します。

○ 提出していただいたご意見等の概要とそれに対する府の考え方などについて、ホームページ等により一定期間公表いたします。

（提出していただいた方に、ご意見等の取扱いについて個別には連絡いたしません。）

○ なお、ご意見等の募集は、具体的な意見・情報を収集することを目的としていますので、単に賛否の結論だけを示したものや趣旨が不明瞭なもの等については、府の考え方を示さない場合があります。

◎ 問い合わせ先

○ 大阪府建築都市部建築指導室審査指導課 指導調整グループ
06-6941-0351 内線3091

平成15年7月23日

大阪府建築都市部建築指導室

用途地域の指定のない地域の建築形態規制(案)について

1. 建築形態規制に関する法改正の背景

平成12年5月に建築基準法（以下「法」という。）が改正され、都市計画区域内で用途地域の指定のない地域（以下、「白地地域」という。）において、建ぺい率や容積率などの建築形態規制の数値メニューが追加されるとともに、特定行政庁として選択指定するなどの手続きを行うことが必要になりました。

これは、白地地域の土地利用の実態を反映し、日照等の相隣関係上の問題や将来的に用途地域を指定した際に周辺の建築物との建築規制上の不均衡が生ずるといった問題などを未然に防止するため、地域の土地利用の実態に即した規制を可能とする仕組みになったものです。

この建築形態規制の種類、概要等については、次のとおりとなっています。

(※) 下線のある用語は「5.用語の解説」を、「建ぺい率」など各規制の概要については「参考資料 建築形態規制とは・・・？」をご覧ください。

(1) 建ぺい率、容積率、道路斜線及び隣地斜線制限

数値メニューが追加され、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めなければならないこととなっています。

なお、建ぺい率、容積率については法改正前から指定することが可能であったため、大阪府（特定行政庁としての大阪府のこと。以下同じ。）では既に建ぺい率60%、容積率200%を指定しています。

(2) 前面道路幅員による容積率の制限

低減係数は0.6を基本とし、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、0.4又は0.8を定めることができます。（0.8は平成14年度の法改正で追加）

(3) 日影規制

対象建築物や日影時間の数値メニューの追加がなされ、大阪府建築基準法施行条例で規定する必要があります。

なお、法改正前から条例で規定することが可能であったため、大阪府では規制時間4時間、2.5時間で規制しています。

2. 大阪府の建築形態規制の基本的な考え方

建ぺい率や容積率などの建築形態規制は、将来の土地利用の姿に基づき、都市施設の整備状況及び環境保全を勘案して定めることになっていますが、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないとされており、又農業振興を図るべき地域に指定されているところもあるなど、一般的に将来の市街地像が明確になっていない地域であることから、現状では、きめ細かな規制ができる計画的な開発区域等を除き、一律の規制を行うことが適切であると考えています。

大阪府では、既に市街化調整区域において、建ぺい率、容積率及び日影規制について規制することにより、市街化区域内（原則として用途地域を定めることとされています。）の建築制限との極端な不均衡が生じないようにするとともに乱開発の防止に努めてきたところで、この結果、現行の形態規制の考え方は一定府民の間に定着しているものと考えています。

さらに、形態規制に際しては、農地も含めた土地利用の状況等を十分考慮するとともに、これまでに建築された建築物の建て替えに際しても過大な規制とならないよう配慮することも必要です。

以上を踏まえ、各規制については以下のとおりとします。

(1) 建ぺい率、容積率について

大阪府内では、用途地域の指定のない市街化調整区域における開発行為等については、開発許可制度の運用により、原則として、建ぺい率60%、容積率200%の形態規制を指導するとともに、平成8年9月1日からは、その指導内容を法定化し、現在に至っています。

なお、この規制値は、市街化区域の住居系用途地域においても広範に指定されており、一般的な規制値といえます。

上記の基本的な考え方やこのような経緯を踏まえ、現行の規制値を再指定することが妥当であると考えます。

(2) 道路斜線及び隣地斜線制限

今回の法改正以前は、白地地域では、建ぺい率と容積率等の規制値は選択指定が可能でしたが、道路斜線及び隣地斜線制限については、商業地域などの非住居系用途地域と同様の規制値のみでした。

この法改正により、道路斜線及び隣地斜線制限についても、住居系用途地域と同様のメニューが選択できることとなり、白地地域における一定の良好な居住環境を

確保する観点から、住居系用途地域と同様の規制値とするものです。

(3) 前面道路幅員による容積率の制限

前面道路幅員による容積率制限の低減係数は、局所的な交通等の障害の防止、環境の確保、災害時の安全性の確保などの観点から定められている規定ですが、現行の指定容積率200%、低減係数0.6とすると、以下の(参考)のとおり実効性がない規制となります。

一般に都市基盤施設が未整備な地域が多い市街化調整区域の狭い道路に面して建築される場合に、その実効性の観点から規制内容を定めるべきであり、住居系用途地域との整合を念頭に置きつつ規制値を設定する必要があります。

(参考)

- 指定容積率が200%の地域で、前面道路幅員が4mの場合、低減係数によって容積率の上限が変わる。

係数0.6の場合 $4 \times 0.6 = 240\% > 200\%$ →容積率は200%のまま

係数0.4の場合 $4 \times 0.4 = 160\% < 200\%$ →容積率は160%に制限

(4) 日影規制

市街化調整区域での現行の日影規制は、第一種及び第二種中高層住居専用地域内(指定容積率が200%の地域で高度地区(第一種)の指定がない地域)と同様の規制内容となっており、今回、容積率を200%に指定した場合、市街化区域における規制内容とのバランスが確保されること、また、規制時間4時間:2.5時間の区域は大阪府域の日影規制適用区域(第一種、第二種低層住居専用地域を除く)の過半を占めており、最も一般的な規制値であることなどから、引き続き現行の規制値を指定することが妥当であると考えます。

(参考)

- 市街化区域内の日影規制時間について

- ・ 第一種、第二種低層住居専用地域(容積率100%) 4時間:2.5時間
- ・ 第一種、第二種中高層住居専用地域(容積率200%) 4時間:2.5時間
- ・ 第一種、第二種、準住居地域(容積率200%) 5時間:3時間

(注) 外壁後退距離、高度地区(第一種)の指定がない場合

3. 大阪府の建築形態規制(案)について

前項の基本的な考え方を踏まえ、建築形態規制(案)について具体的にお示しします。

- 対象区域 : 都市計画区域（市街化調整区域及び市街化区域）のうち用途地域の指定のない地域
- 建ぺい率 : 60%
- 容積率 : 200%
- 道路斜線制限 : 勾配 1.25
- 隣地斜線制限 : 勾配 1.25 立ち上げ高さ 20m
- 前面道路幅員による容積率制限 : 係数 0.4
- 日影規制 : 測定面 4m
規制時間 4時間/2.5時間

(注) 1.25 のあるものは、現行の規制値を変更するもの。

現行規制値	道路斜線：勾配 1.5
	隣地斜線：勾配 2.5 立ち上げ高さ 31m
	前面道路幅員による容積率制限：係数 0.6

○ 大阪府の対象区域面積：57,453ha

(市街化調整区域57,306ha, 市街化区域147ha)

4. その他

(1) 他法令等との関係

この建築形態規制と他の法令等による規制が重複する区域では、それぞれの規制が適用され、結果として厳しい方の規制が適用されることとなります。

(2) 大阪府以外の特定行政庁

大阪市、豊中市、堺市、東大阪市、吹田市、高槻市、守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、茨木市、岸和田市、箕面市、門真市、池田市及び和泉市の区域では、それぞれの市が府と同様の手続を経て指定することとなっていますので、詳しくは各市の建築指導担当窓口にお問い合わせ下さい。

5. 用語の解説

・都市計画区域

一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域のことで、この区域内では、都市計画法その他の法令による土地利用規制などを受けることとなります。大阪府では一部の地域を除きほぼ全域が都市計画区域に指定されています。

・用途地域

将来の土地利用のあるべき姿を実現する手段として、住居、商業、工業その他の用途を定め、それぞれの地域に見合った建築物の用途や形態を制限することにより、居住環境の保護や商業、工業その他の都市機能の増進を図り都市の健全な発展を目指すものです。12種類の用途地域があります。

・特定行政庁

建築主事を置き、当該行政庁域内での建築確認や検査の権限を有する府県や市等を特定行政庁といいます。大阪府内の特定行政庁（大阪府を除く）は、大阪市、豊中市、堺市、東大阪市、吹田市、高槻市、守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、茨木市、岸和田市、箕面市、門真市、池田市及び和泉市です。その他の市町村の区域については、大阪府が特定行政庁となります。

・市街化調整区域

市街化を抑制する区域で、日常生活に必要な施設や農林漁業用の建築物などを除き、原則として宅地化の開発や建築物の建築は制限されます。本区域では、原則として用途地域を定めないこととされています。

・市街化区域

すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、本区域では、少なくとも用途地域を定めることとされています。