

みどりの風促進区域内における 建ぺい率・容積率緩和制度

申請の手引き



平成24年4月

高 石 市

【 目 次 】

1. みどりの風促進区域における建ぺい率・容積率緩和制度の 創設について -----	2
1-1 みどりの風促進区域の背景と概要	
1-2 建ぺい率・容積率緩和制度の内容	
1-3 区域の内外にわたる場合の建ぺい率・容積率の算定の取扱い	
2. 手続きの流れ -----	8
2-1 通常時の手続きの流れ	
2-2 緑化施設工事延期の場合について	
2-3 大阪府自然環境保全条例の適用について	
3. 手続きに必要な様式 -----	11
3-1 通常時に必要な書類	
3-2 緑化施設工事延期認定申請時に必要な書類	
3-3 緑化施設を変更しようとする場合に必要な書類	

1. みどりの風促進区域における建ぺい率・容積率緩和制度の創設について

1-1 みどりの風促進区域の背景と概要

大阪は、都市近郊に自然豊かな山系や海辺があるにもかかわらず、大阪の都市部について、みどり豊かだと感じる人は府民の1%以下にとどまっています。実際、大阪の都市部（市街化区域）における緑被率※は、わずか14%（H14）で、東京23区の18%（H15）より少ない状況です。

さらに、大阪の平均気温は、この100年に2.1℃も上昇し、全国平均の1.0℃の2倍以上であり、この差は、緑地の減少やエネルギー消費の増加によるヒートアイランド現象の影響と考えられています。

このままでは、熱帯夜の増加とともに、熱中症患者が増え、ますます大阪が過ごしにくく不快な都市になってしまいます。

府民アンケートによれば、大阪においてみどりをつなぎ、広げ、増やしていくことについて98%の人たちが進めるべきだと考えています。

このため、大阪府では、府民の財産である大阪府を取り囲む自然豊かな海と山、そしてそこを吹き抜ける自然の風などを活かし、海と山をつなぐ「みどりの風の軸」をつくることとし、府域に12の「みどりの風促進区域」を指定し、区域内の緑化等の取組みを重点的に進めることにしました。

区域内の緑化に取り組む上では、これまでの公園や街路樹などの整備だけでは足りません。府民・市民、事業者など、あらゆる人たちが公有地、民有地を問わず緑化を推し進めていく必要があります。

「みどりの風促進区域」では、そのような取組みを促進するため、区域内では次のような取組みを進めていきます。



※緑被率：樹林・樹木及び芝生等の草地で覆われた土地の面積の割合
(樹林・樹木の樹冠投影面積+草地面積)÷土地の面積

みどりの風促進区域とは、

主要道路、河川を軸に、沿線の民有地も含めて緑化を促進し、厚みと広がりのあるみどり豊かな空間を重点的に創出する区域

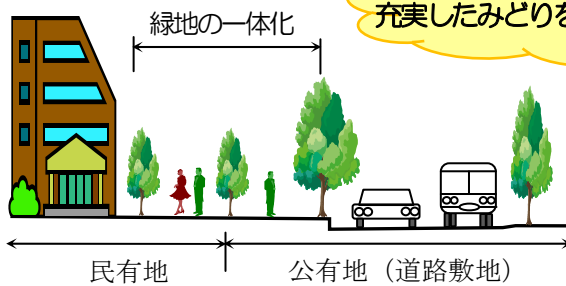
みどりの風促進区域のねらい

◇人目につきやすいところにみどりを増やしつなげて

実感できるみどりの軸を創出します

◇植物の冷却効果や風を活かして涼しい

クールスポットを形成します



行政、府民、市民、事業者等で、
充実したみどりをつくりましょう!



みどりの風促進区域 取り組みの3本柱

1. 公共事業の重点化 (軸となる幹線道路、河川への緑化重点化)

ex. 街路樹補植、剪定工夫、護岸緑化等

2. 周辺民有地の都市計画手法による緑化誘導

⇒ **建ぺい率・容積率緩和制度の創設**

(※従来指定の建ぺい率・容積率を見直し、条件付きで緩和)

3. 周辺民有地の緑化誘導策としての府民・企業等との協働

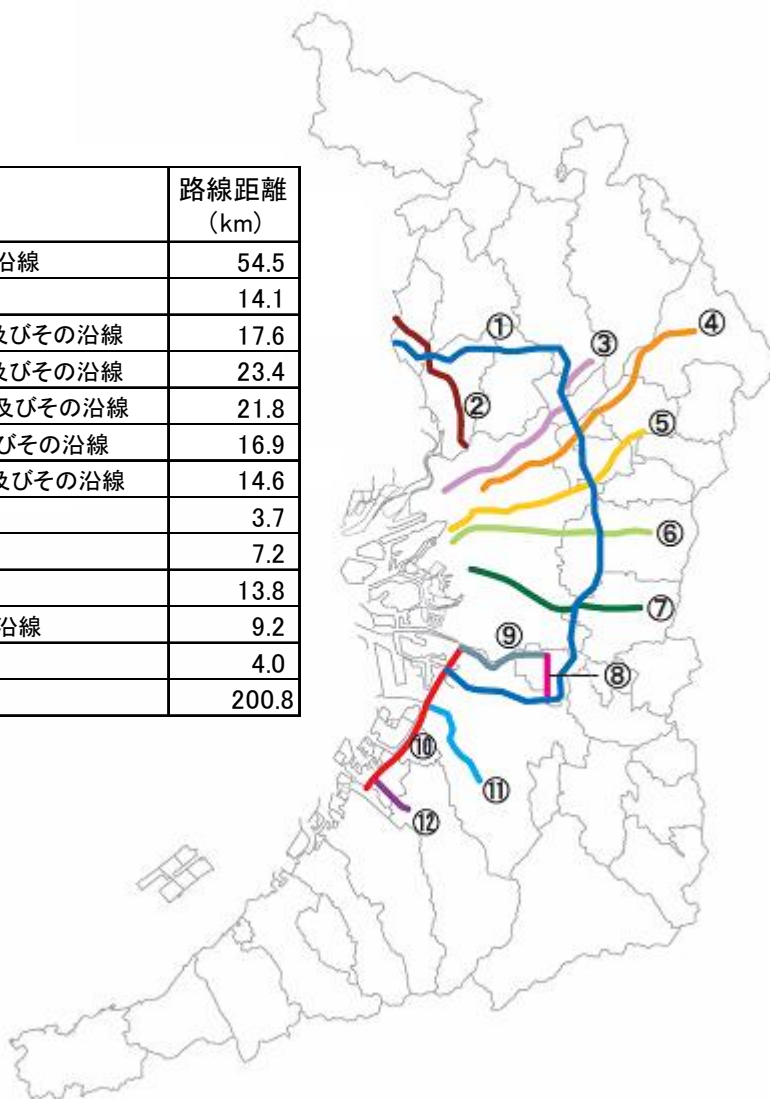
(樹木提供や資材割引などの企業タイアップ、緑化プランなどによる地域協働等)



みどりの風促進区域 位置図

	区域名	路線距離 (km)
①	大阪中央環状線及びその沿線	54.5
②	国道176号及びその沿線	14.1
③	淀川通・大阪高槻京都線及びその沿線	17.6
④	城北公園通・京都守口線及びその沿線	23.4
⑤	安治川・花博通-第2京阪及びその沿線	21.8
⑥	中央大通り・国道308号及びその沿線	16.9
⑦	国道25号・大阪港八尾線及びその沿線	14.6
⑧	国道309号及びその沿線	3.7
⑨	大和川線及びその沿線	7.2
⑩	堺阪南線及びその沿線	13.8
⑪	石津川・泉北2号及びその沿線	9.2
⑫	国道480号及びその沿線	4.0
	合計	200.8

平成 23 年 5 月指定



本手引きは、みどりの風促進区域における取り組みの3本柱のうち、2. 周辺民有地の都市計画手法による緑化誘導である建ぺい率・容積率緩和制度についての申請に関する手引きです。

本制度は、平成 24 年 4 月 2 日から施行されておりますので、活用をご検討ください。

なお、本制度に関する規定は、建築基準関係規定とみなされ、建築確認審査の際の審査事項となります。建築確認審査や完了検査の際に、緑化率等の規定に適合していることが必要です。(詳しくは P.7 の緩和の要件・制限を参照して下さい。)

1-2 建ぺい率・容積率緩和制度の内容

(1) 建ぺい率・容積率緩和制度の内容

本制度の対象区域（P6 参照）においては、下記のいずれかを選択可能です。

①本制度創設以前の建ぺい率・容積率の制限を適用する	容積率 200%以下 建ぺい率 60%以下
②緑化等の要件や制限を満足して建ぺい率又は容積率が緩和された制限を適用する	i 建ぺい率緩和 容積率 200%以下 建ぺい率 80%以下
	ii 容積率緩和 容積率 300%以下 建ぺい率 60%以下

(2) 緩和の要件・制限

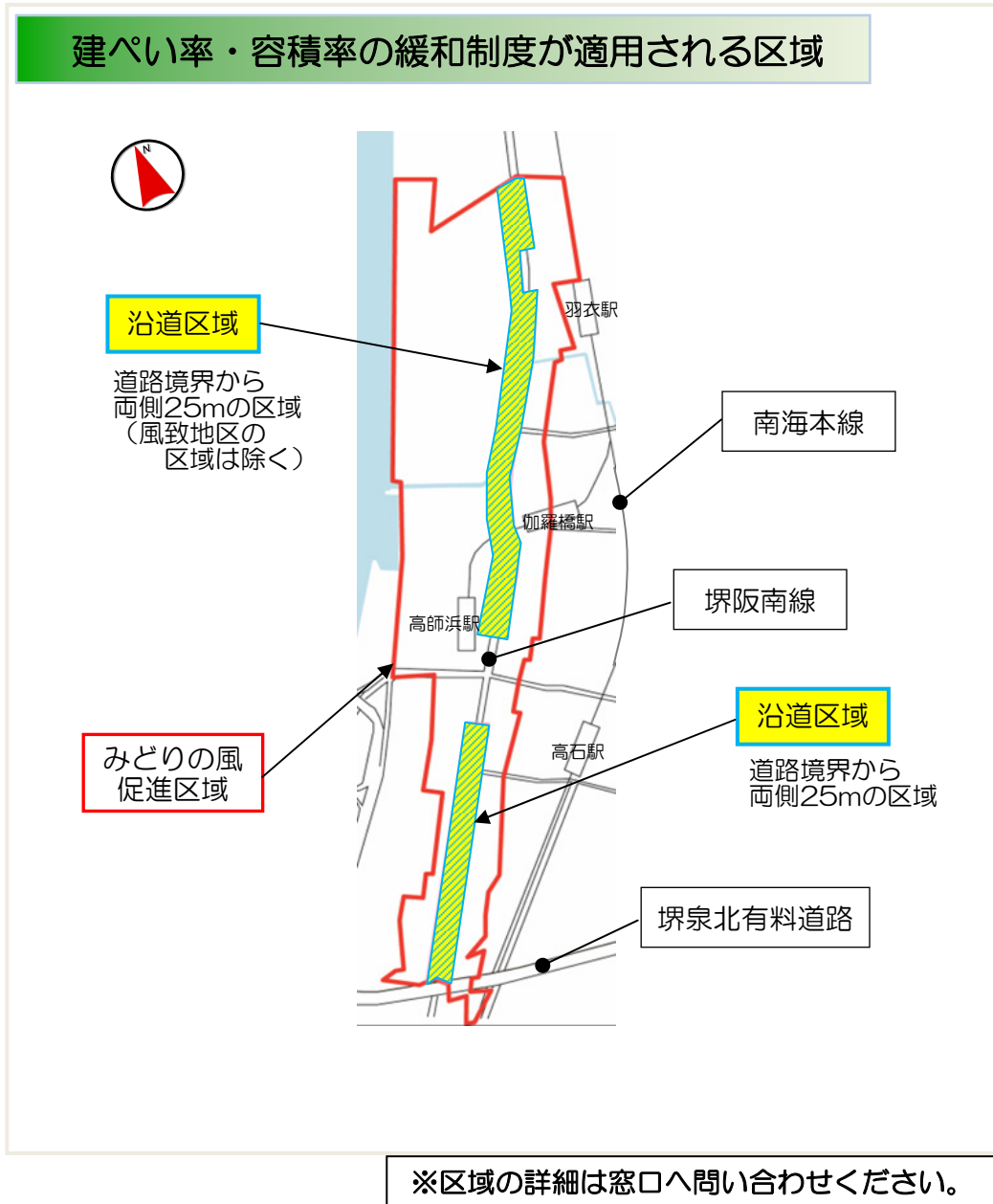
(1) ②の建ぺい率・容積率を緩和する場合は下記の要件・制限が課せられます。（詳細は、地区計画書及び条例で確認してください。）

項目	i 建ぺい率緩和の要件・制限	ii 容積率緩和の要件・制限
敷地条件	・敷地面積 300 m ² 未満※	・敷地面積 300 m ² 以上※
空地	・建築物を主要道路境界から 1m 以上後退すること※	・建ぺい率 60%以下※ ・建築物を主要道路境界から 3m 以上後退すること※
緑化・環境	・緑視率 25%以上※ ・緑化率 5%以上※	・緑視率 25%以上※ ・緑化率 20%以上※
景観	・敷地が主要道路に 6m 以上接すること※ ・壁面後退区域に一定規模以上の工作物を設置しないこと ・建築物の形態・意匠について配慮すること ・垣・柵について生垣又は透視可能な構造とすること	・建築物の高さ 20m 以下※ ・敷地が主要道路に 15m 以上接すること※ ・壁面後退区域に一定規模以上の工作物を設置しないこと ・建築物の形態・意匠について配慮すること ・垣・柵について生垣又は透視可能な構造とすること
防災	・耐火建築物又は準耐火建築物等とすること※	・耐火建築物又は準耐火建築物等とすること※

※は建築基準関係規定を示す

(3) 適用区域

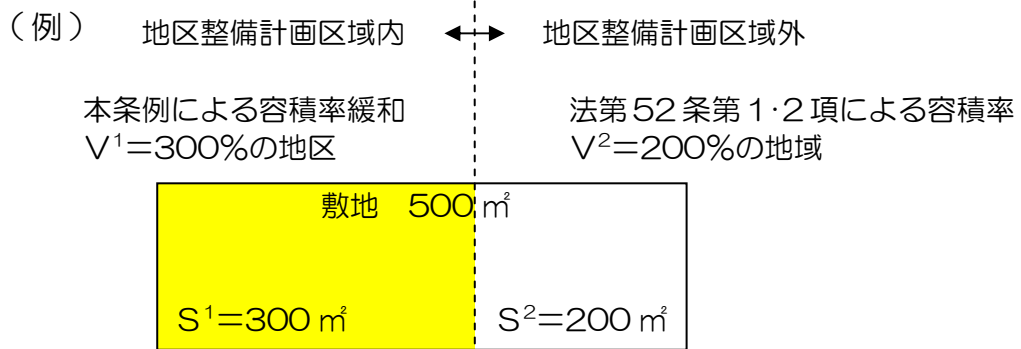
本制度は下記の沿道区域で適用ができます。



1-3 区域の内外にわたる場合の建ぺい率・容積率の算定の取扱い

(1) 容積率の算定方法

建築基準法第 68 条の 8 で加重平均と定められています。



敷地全体の容積率の最高限度

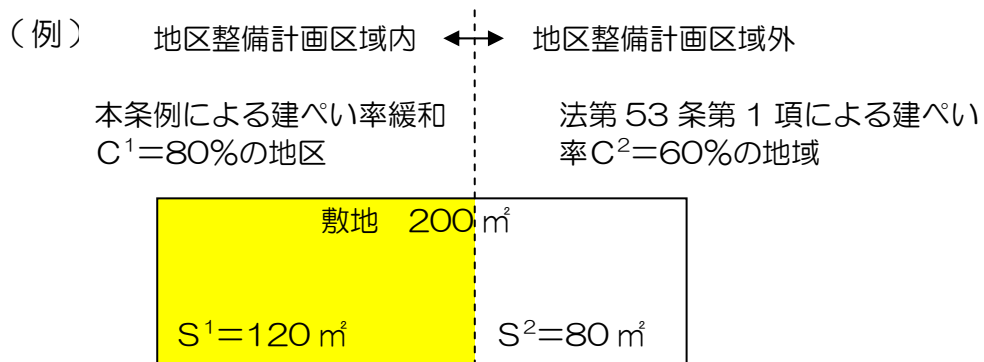
$$= (V^1 \times S^1) + (V^2 \times S^2) / (S^1 + S^2)$$

$$= (300 \times 300 + 200 \times 200) / (300 + 200)$$

$$= 260\%$$

(2) 建ぺい率の算定方法

建築基準法第 68 条の 8 で加重平均と定められています。



敷地全体の建ぺい率の最高限度

$$= (C^1 \times S^1) + (C^2 \times S^2) / (S^1 + S^2)$$

$$= (80 \times 120 + 60 \times 80) / (120 + 80)$$

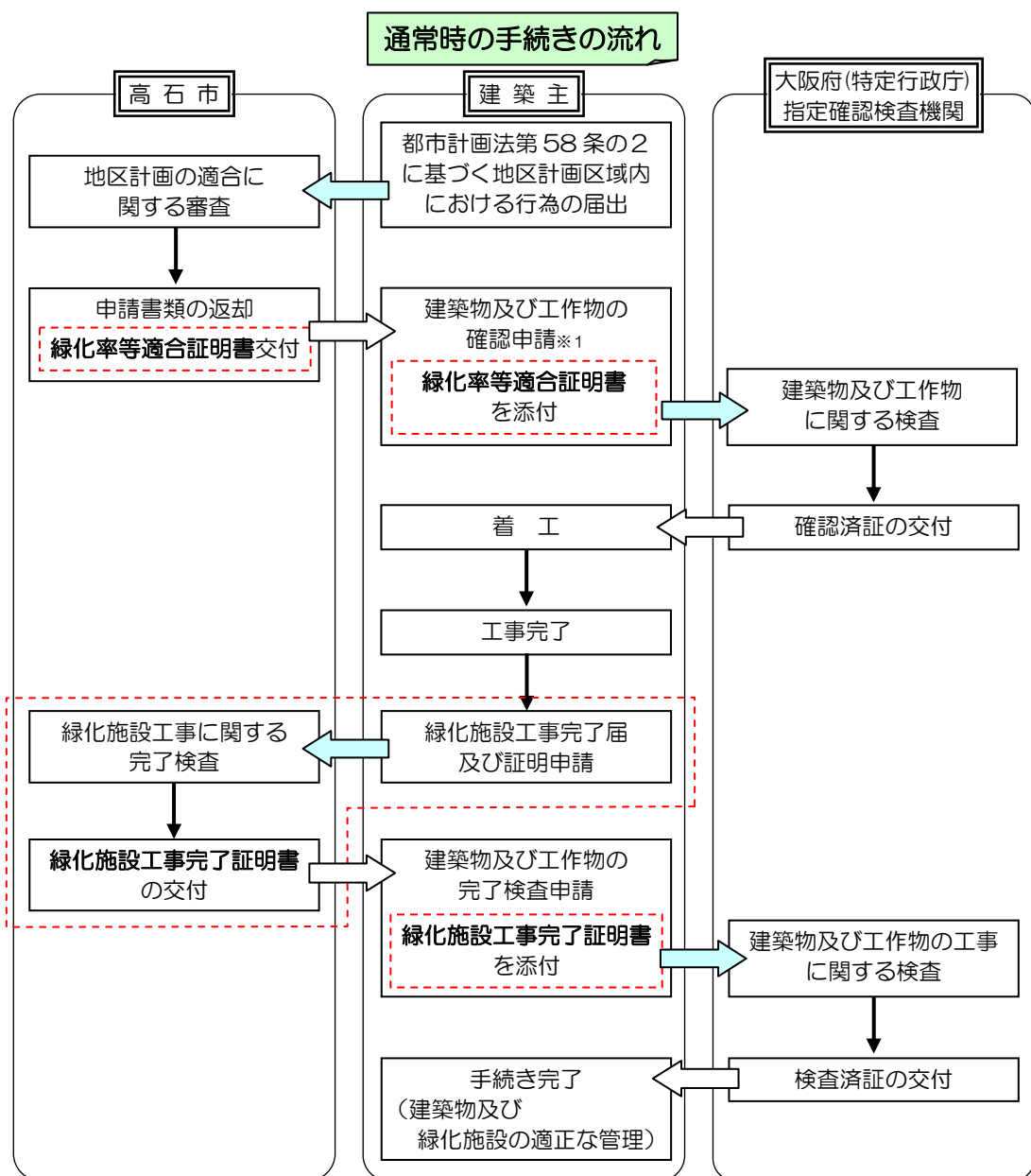
$$= 72\%$$

2. 手続きの流れ

2-1 通常時の手続きの流れ

緩和制度の適用区域については、南部大阪都市計画堺阪南線沿道地区地区計画が決定されていますので、本区域で建築物の建築等をする場合には、本制度により緩和を受けない場合でも、建築確認申請の前に都市計画法第58条の2の規定に基づく届出が必要となります。

緩和制度を適用する場合についての要件・制限は、都市計画法第58条の2の規定に基づく届出の中でチェックを受けてください。



※1 建築確認申請の市への経由処理は必要ですが、本流れでは省略しています。

※2 赤破線については、緩和制度を適用する場合にのみ必要な処理です。

2-2 緑化施設工事延期の場合について

物理的に植栽が不可能であったり、植物全般にとって極めて過酷な自然条件であることにより、建築完了検査までに緑化施設の工事が完了できない場合は、事前に市長の承認を得ることにより、建築工事の完了検査と緑化施設工事の完了検査を別々に受けることができます。(P.13 緑化施設工事延期の手続きの流れ参照)

緑化施設工事完了延期認定の取扱いについて

都市緑地法第43条では、気温その他やむを得ない理由により建築工事の完了日までに緑化施設の工事を完了できない場合には、市長に申し出て、緑化施設工事の完了を延期できることが定められています。

延期認定を受けると、当該緑化施設の工事が完了していないことを除き建築基準法に基づく検査済証の交付を受けることができます。

認定については、植栽工事の施行時期に、台風や水害、大雪等の事象が生じ、物理的に植栽が不可能と認められる場合に限定して適用します。具体的な取扱いは下記のとおりです。

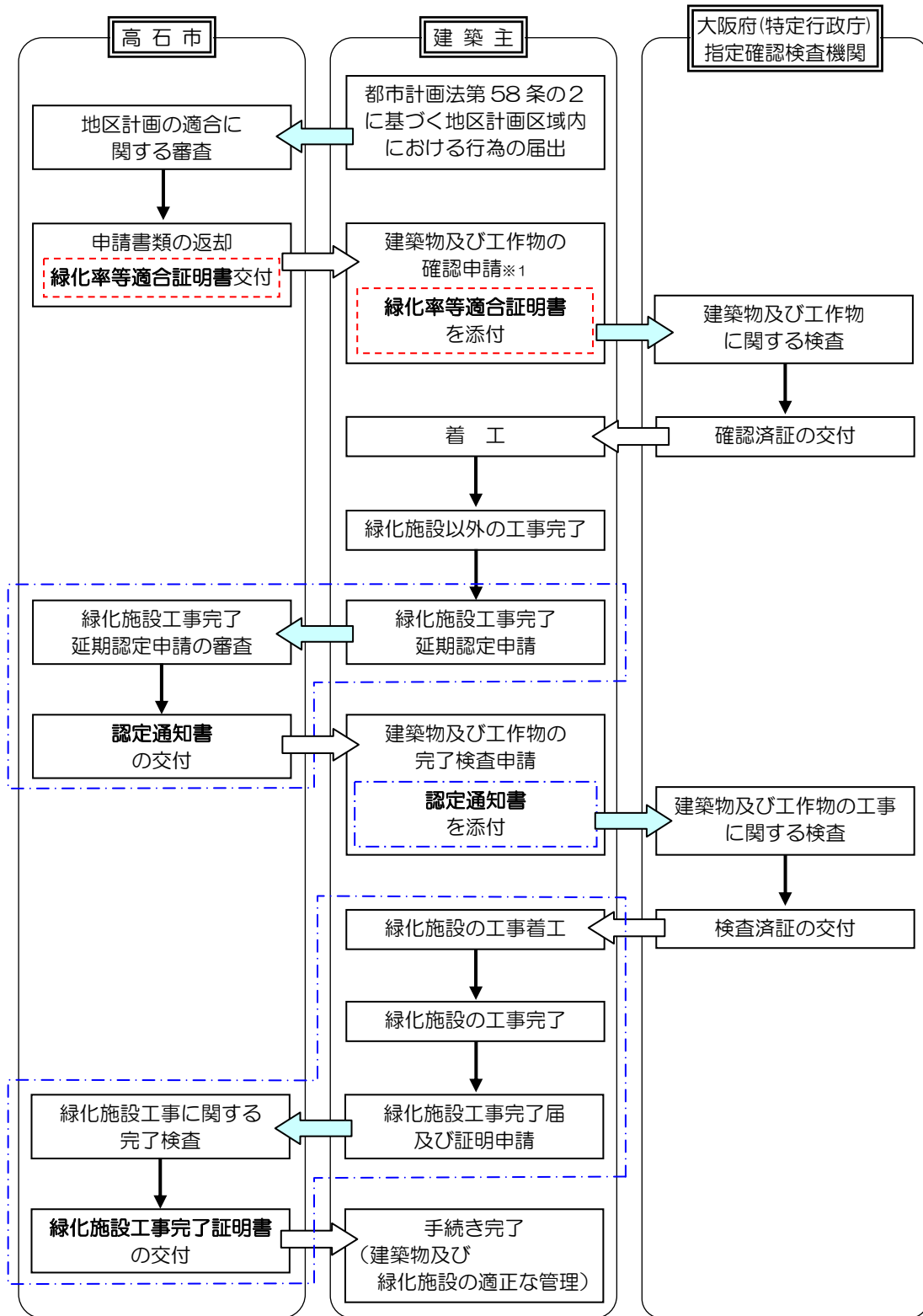
なお、認定を受けた場合は、緑化施設の工事が完了できない事情が解消し次第、速やかに緑化施設の工事を完了し、市に「緑化施設工事完了届」を提出し、完了検査を受けてください。

1. 植物全般にとって極めて過酷な自然条件である場合
原則として工事の完了予定日が、7月20日から9月20日までにある場合は、延期認定の対象とします。
2. その他物理的に不可能であると特に市長が認めた場合
残暑や渇水などを想定しています。

2-3 大阪府自然環境保全条例の適用について

緩和制度の適用を受ける建築物については、大阪府自然環境保全条例第35条第3号（大阪府自然環境保全条例施行規則第28条第5号）の規定により大阪府自然環境保全条例による緑化義務及び届出義務の対象外です。

緑化施設工事延期の手続きの流れ



※1 建築確認申請の市への経由処理は必要ですが、本流れでは省略しています。
 ※2 赤破線については、緩和制度を適用する場合にのみ必要な処理です。
 ※3 青一点鎖線は緑化施設工事延期の場合の特別な処理です。

3. 手続きに必要な書類

3-1 通常時に必要な書類

(1) 地区計画区域内における行為の届出時

地区計画の区域内における行為の届出書（都市計画法施行規則別記様式第11の2）に下記書類を添付の上、2部（正・副）提出して下さい。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに整備する緑化施設の配置、種別及び面積
各階平面図	縮尺、方位、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに整備する緑化施設の配置、種別及び面積
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに整備する緑化施設の配置、種別及び面積
2面以上の断面図	縮尺、建築物の軒及びひさしの出、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに整備する緑化施設の配置、種別及び面積
緑化施設の面積の算出根拠を示す書面	緑化面積求積図及び緑化面積算出表（様式第2号） （配置図等に併記する場合は、省略可能） 緑視率の算出表（様式第3号）

※断面図及び緑化施設の面積の算出根拠を示す書面は、緩和制度の適用を受けない場合は添付の必要はありません。

(2) 緑化施設工事完了届及び証明申請時

緑化施設工事完了届及び証明申請書（様式第6号）に整備後の緑化施設の写真（別方向から撮影したものを2点以上、主要道路側の緑視状況）及び撮影位置図（撮影位置及び撮影方向を図示したもの）を添付の上、2部（正・副）提出して下さい。

3-2 緑化施設工事延期認定申請時に必要な書類

(1) 地区計画区域内における行為の届出時

3-1（1）と同様です。

(2) 緑化施設工事完了延期認定申請時

緑化施設工事完了延期認定申請書（都市緑地法施行規則別記様式二）に確認済証の写し及び下記書類を添付の上、2部（正・副）提出して下さい。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置並びに既存の緑化施設の位置及び種別、整備する緑化施設の配置・種別及び、当該整備する緑化施設のうち建築基準法第六条第一項の規定による工事の完了の日までに当該整備する緑化施設に関する工事を完了することができないものの配置・種別及び面積

(3) 緑化施設工事完了届及び証明申請時

3-1(2)と同様です。ただし、緑化施設に関する工事が完了した日から4日以内に提出して下さい。

3-3 緑化施設を変更しようとする場合に必要な書類

(1) 地区計画区域内における行為の届出後に計画を変更する場合

地区計画の区域内における行為の変更届出書（都市計画法施行規則別記様式第11の3）に下記書類を添付の上、2部（正・副）提出して下さい。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別及び面積
各階平面図	縮尺、方位、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別及び面積
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別及び面積
2面以上の断面図	縮尺、建築物の軒及びひさしの出、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別

	及び面積
緑化施設の面積の算出根拠を示す書面	緑化面積求積図及び緑化面積算出表（様式第2号） （配置図等に併記する場合は、省略可能） 緑視率の算出表（様式第3号）

※断面図及び緑化施設の面積の算出根拠を示す書面は、緩和制度の適用を受けない場合は添付の必要はありません。

(2) 緑化施設工事完了証明書発行後に緑化施設を変更する場合

緑化施設変更届出書（様式第11号）に下記書類を添付の上、2部（正・副）を提出して下さい。

ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為や非常災害のため必要な応急措置として行う行為の場合は提出の必要はありません。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別及び面積
各階平面図	縮尺、方位、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別及び面積
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別及び面積
2面以上の断面図	縮尺、建築物の軒及びひさしの出、既存の緑化施設の位置、種別及び面積並びに変更後の緑化施設の配置、種別及び面積
緑化施設の面積の算出根拠を示す書面	緑化面積求積図及び緑化面積算出表（様式第2号） （配置図等に併記する場合は、省略可能） 緑視率の算出表（様式第3号）