

北部大阪都市計画高度地区（吹田市決定）
計画書第4項（許可による特例）に関する運用基準（案）

令和（ ）年 月 日

吹田市

第1 総則

1 目的

この運用基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。）第8条第1項第3号の規定により定める北部大阪都市計画高度地区（吹田市決定）計画書（以下「計画書」という。）第4項の規定に基づく許可による特例（以下「許可による特例」という。）を適正に運用するにあたり必要な事項を定めることを目的とする。

2 用語の定義

(1) 基準時

建築基準法第3条第2項の規定により建築基準法第58条の規定の適用を受けない期間の始期をいう。

(2) 従前

許可による特例の許可申請書の受付時において、その敷地内における最終の建築時をいう。

(3) 絶対高さ

計画書の各高度地区第1項で定める建築物の高さの最高限度をいう。

(4) 緩和後の絶対高さ

計画書第3項第6号又は同項第7号で定めるものをいう。

(5) 不適合部分

計画書で定める建物高さの最高限度を超えている部分をいう。

(6) 既存不適格建築物

基準時において、不適合部分を有する建築物をいう。

(7) 再度の新築

現に存する建築物を除却するとともに、新たな建築物を建築することをいう。

(8) 見付面積

4方向から見た建物立面の水平投影面積の合計をいう。

(9) 外壁後退距離

計画書第3項第6号又は同項第7号で定める建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離をいう。

第2 運用方針

高度地区内においては、適用の除外に該当するものを除き、建築物の高さは、計画書の規定（許可による特例の規定を除く。）に適合させることを原則としつつ、制限の緩和の適用によっても、計画書の規定（許可による特例の規定を除く。）に適合させることが困難なものについて、既存不適格建築物の再度の新築に対する救済等の観点から、許可による特例を適用する。

また、許可による特例の適用は、次の各号のいずれかに該当する建築物で、吹田市建築審査会の同意を得て市長が許可したものとする。

(1) 許可による特例第1号

既存不適格建築物の再度の新築において、「第3 許可による特例第1号の許可基準」のいずれにも適合するもの。

(2) 許可による特例第2号

市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況により、市長がやむを得ないと認めるもの。

第3 許可による特例第1号の許可基準

許可による特例第1号の許可基準は、次の（1）から（6）までとする。

(1) 従前の床面積を確保する必要性が高く、計画書の規定（許可による特例の規定を除く。）への適合が困難であること。

居住の継続及び事業の継続の観点から、従前の床面積を確保する必要性が高く、制限の緩和の適用によっても、計画書の規定（許可による特例の規定を除く。）への適合が困難であることとする。

(2) 主たる用途が、基準時と同一であること。

建築物の床面積が最も大きい用途を、主たる用途として扱い、再度の新築後の建築物の主たる用途が、基準時と同一であることとする。ただし、基準時から本運用基準策定時（令和 年 月 日）までの間に主たる用途を変更している場合で、市長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。

(3) 既存不適格建築物の再度の新築後の建築物の高さが、基準時以下であること。

(4) 既存不適格建築物の再度の新築後の建築物の不適合部分の見付面積の合計が、基準時以下であること。

(5) 既存不適格建築物の再度の新築後の建築物の床面積の合計が、従前以下であること。

(6) 基準時の敷地であること。

再度の新築後の建築物の敷地面積及び敷地形状が、基準時と同一であることとする。ただし、公共事業の施行等や敷地境界の整序化等により敷地面積及び敷地形状に変更がある場合で、市長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。

第4 許可による特例第2号の対象建築物

許可による特例第2号の対象建築物（想定するもの）は、原則、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 既存不適格建築物等が存する敷地内における増築で、次のいずれにも該当し、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況により、市長がやむを得ないと認めるもの。

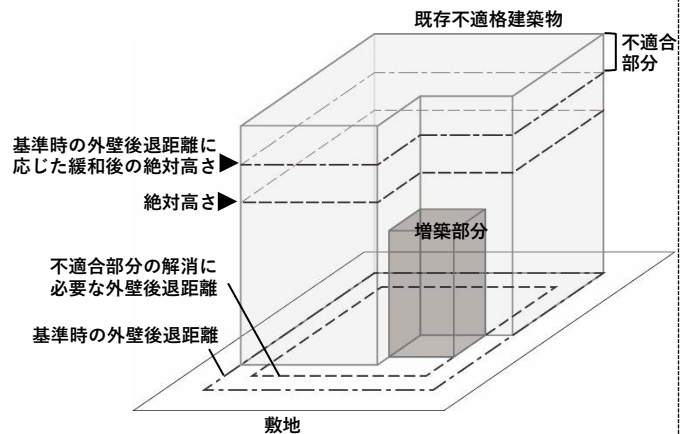
※「既存不適格建築物等」は、既存不適格建築物及び許可による特例に基づき市長が許可したものをいう。

- ア 増築部分が、絶対高さを超えないもの。
- イ 増築により、不適合部分を増加させないもの。
- ウ 増築部分が、不適合部分の解消の妨げとならないもの。

<許可による特例第2号の対象建築物(1)の該当事例>

【事例①】

- ・増築部分が、既存不適格建築物の高さに対し必要な外壁後退距離の最小値を確保しているもの。

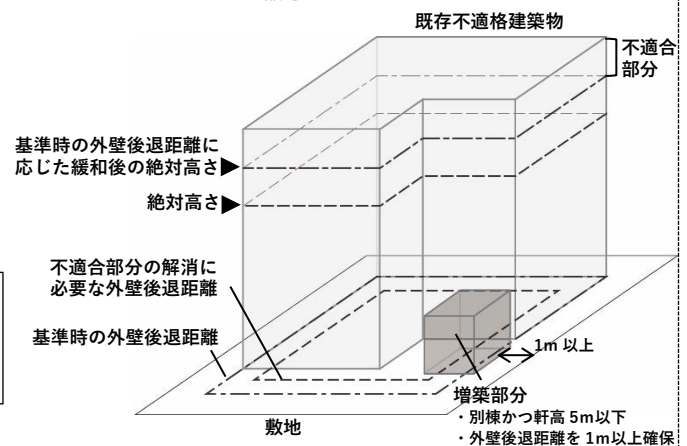


【事例②】

- ・増築部分が、既存不適格建築物の高さに対し必要な外壁後退距離の最小値の対象としないもの。

計画書第3項第6号の場合の例)

別棟かつ軒高5m以下の建築物で、外壁後退距離を1m以上確保しているもの。

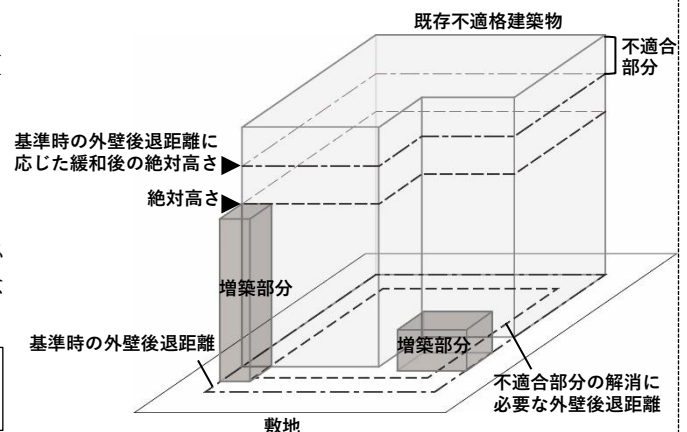


【事例③】

- ・増築部分が、基準時の外壁後退距離の最小値を確保しているもの。
- ・将来的に、既存不適格建築物の再度の新築を行う際には、不適合部分の解消の妨げとならないもの。

(例えば、増築部分について、不適合部分の解消に必要な外壁後退距離の最小値を確保するもの、又は不適合部分の解消の際に同時に撤去するもの)

例) 駐輪場、ゴミ庫等の増築
耐震フレーム、エレベータ棟の増築

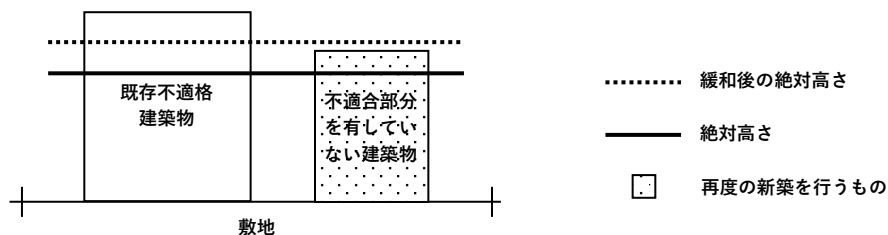


(2) 既存不適格建築物又は許可による特例第 1 号に基づき市長が許可した建築物と同一の敷地内にある建築物のうち、基準時において絶対高さを超えているが緩和後の絶対高さは超えておらず、不適合部分を有していない建築物の再度の新築で、次のいずれにも該当し、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況により、市長がやむを得ないと認めるもの。

ア 再度の新築により、不適合部分を増加させないもの。

イ 再度の新築後の建築物が、不適合部分の解消の妨げとならないもの。

ウ 再度の新築後の建築物の床面積の合計が、従前以下であるもの。



【上記(2)の例図】

附則

この運用基準は、令和 () 年 月 日から施行する。