

船場建築線について

今回の豆知識では、大阪市の船場地区に指定されている船場建築線について紹介したいと思います。船場建築線は、大阪市の中心に位置する船場地区の高度利用と歩行者空間並びに景観の確保を目的に指定されたものです。以下に大阪市作成のパンフレット（以下船場建築線資料という。）『船場地区の高度利用と歩行空間の拡充をめざして（船場建築線について）』に記載の内容を示し、いくつかのポイントを挙げて考察します。

船場建築線とは

船場建築線は、土地の高度利用を図るため、市街地建築物法第7条但書に基づき、昭和14年に大阪府告示第404号によって指定された建築線で、現在は、**建築基準法第42条第1項第5号**の規定による道路の境界線とみなされております。

船場地区は、古くから6m又は8mの道路で形成された市街地であったため、当時の建築基準であった市街地建築物法における道路幅による高さ制限により、4階程度の建物しか建築できませんでしたが、船場建築線の指定により建築線間の幅が道路幅とみなされ、高度利用が可能となりました。

現在においても船場建築線は、建築基準法における道路境界線と扱われているため、建築線の指定のない場合に比べ、一般的には、**延べ面積の増加や高い建物の建築が可能**となります。また、建築の建替えが進めば、壁面の位置が整い、**歩行者空間が確保**されることにより、景観にすぐれた、安全なまちなみがつくられることとなります。

建築線の指定の内容について

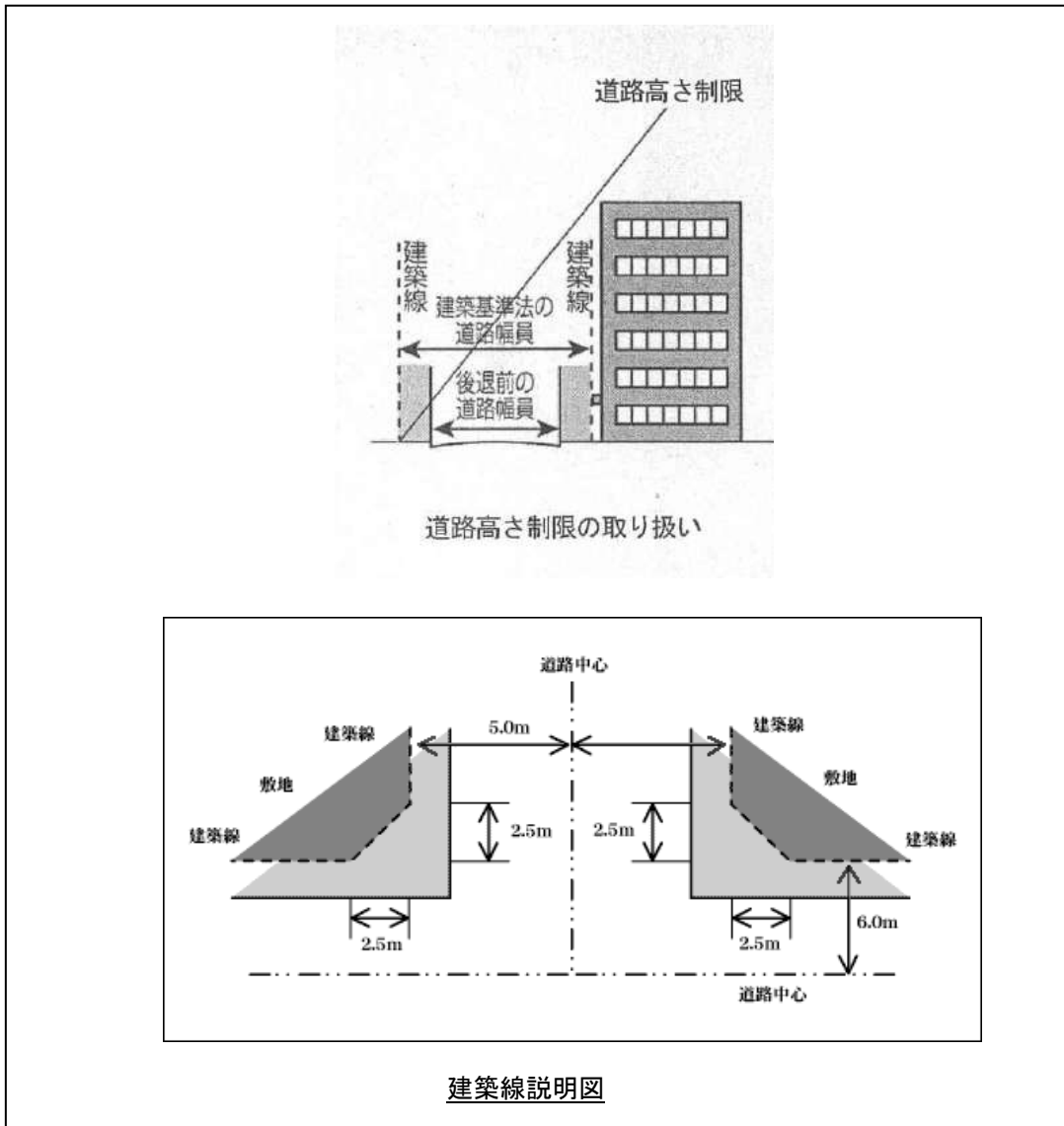
船場建築線は、概ね**南北方向の道路については中心より5m、東西方向の道路については6m後退**した位置に、建築線が交差する部分については2.5mのすみ切り（街角剪除）を行う形に指定されています。（一部上記の説明と異なる箇所がありますので、詳しくは「船場建築線指定図」でお確かめ下さい。）

なお、**建築線は、土地の所有権とはかかわりなく指定**されたものである点にご注意ください。

建築制限について

上述していますように、建築線と後退前の道路境界に挟まれた部分や建築線の交差する箇所のすみ切り（街角剪除）部分は、建築基準法上の道路とみなされることから、建物を建築することや、これらの部分を**建蔽率あるいは容積率算定時の敷地面積に算入できません**。ただし、**これらの部分の所有権を有する場合には、その地下部分における建築は可能**です。この場合、建物の地下部分の床面積は、延べ面積に算入されることとなります。

また道路高さ制限や前面道路幅員による容積率制限の適用に際しては、建築線間の幅が道路幅とみなされます。

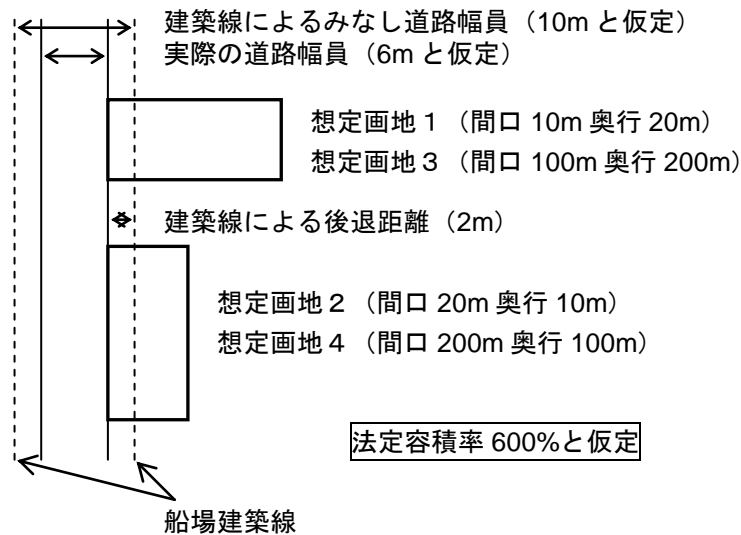


①「建築基準法 42 条 1 項 5 号」（位置指定道路）の指定について

船場建築線が指定された道路は道路幅員 4 m 以上でかつ市道である一般的には建築基準法 42 条 1 項 1 号道路になるものについても同 42 条 1 項 5 号道路（位置指定道路）になります。これは、旧市街地建築物法第 7 条但書に基づいた、昭和 14 年の大阪府告示第 404 号による建築線が、特定行政庁の指定により実際の道路幅員より大きな幅員とみなされるものであるため、建築基準法の根拠としては、昭和 25 年建築基準法制定の際に附則 5 号「市街地建築物法第七条但書の規定によって指定された建築線で、その間の距離が四メートル以上のものは、その建築線の位置にこの法律第四十二条第一項第五号の規定による道路の位置の指定があつたものとみなす。」に規定されたものです。尚、建築線という言葉は、建築基準法の本文（除、付則）にはほとんど使用されておらず、多少使い方や主旨の異なる点もありますが、現在では「壁面線」や「道路の境界線とみなす」といった言葉が使用されています。

②「延べ面積の増加や高い建物の建築が可能」について

本地区の容積率は、敷地面積や形状により異なりますが、一般的に都市計画法による法定容積率ではなく、前面道路幅員による基準容積率により容積率が決定されています。そこで、建築線の指定による壁面後退（前面道路幅員の増加）により容積率（建築可能延べ面積）がどの程度増加するかを簡単な想定画地にて試算してみました。想定画地の条件は下図に記載の通りです。



想定モデル条件図

基準容積率の増加 (想定画地 1 ~ 4 共通)

実際の道路幅員による基準容積率： $6/10 \times 6m \times 100 = 360\%$
 建築線による基準容積率： $6/10 \times 10m \times 100 = 600\%$
 建築線による容積率の増加率： $600\% \div 360\% \approx \mathbf{1.67}$

想定画地 1

実際の敷地面積： $10m \times 20m = 200 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能な敷地面積： $10m \times (20m - 2m) = 180 \text{ m}^2$
 実際の道路幅員による建築可能延べ面積： $200 \text{ m}^2 \times 360\% \div 100 = 720 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能延べ面積： $180 \text{ m}^2 \times 600\% \div 100 = 1,080 \text{ m}^2$
 建築線による延べ面積の増加率： $1,080 \text{ m}^2 \div 720 \text{ m}^2 = \mathbf{1.5 \text{ 倍}}$

想定画地 2

実際の敷地面積： $20m \times 10m = 200 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能な敷地面積： $20m \times (10m - 2m) = 160 \text{ m}^2$
 実際の道路幅員による建築可能延べ面積： $200 \text{ m}^2 \times 360\% \div 100 = 720 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能延べ面積： $160 \text{ m}^2 \times 600\% \div 100 = 960 \text{ m}^2$
 建築線による延べ面積の増加率： $960 \text{ m}^2 \div 720 \text{ m}^2 \approx \mathbf{1.33 \text{ 倍}}$

想定画地 3

実際の敷地面積： $100m \times 200m = 20,000 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能な敷地面積： $100m \times (200m - 2m) = 19,800 \text{ m}^2$
 実際の道路幅員による建築可能延べ面積： $20,000 \text{ m}^2 \times 360\% \div 100 = 72,000 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能延べ面積： $19,800 \text{ m}^2 \times 600\% \div 100 = 118,800 \text{ m}^2$
 建築線による延べ面積の増加率： $118,800 \text{ m}^2 \div 72,000 \text{ m}^2 = \mathbf{1.65 \text{ 倍}}$

想定画地 4

実際の敷地面積： $200m \times 100m = 20,000 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能な敷地面積： $200m \times (100m - 2m) = 19,600 \text{ m}^2$
 実際の道路幅員による建築可能延べ面積： $20,000 \text{ m}^2 \times 360\% \div 100 = 72,000 \text{ m}^2$
 建築線による建築可能延べ面積： $19,600 \text{ m}^2 \times 600\% \div 100 = 117,600 \text{ m}^2$
 建築線による延べ面積の増加率： $117,600 \text{ m}^2 \div 72,000 \text{ m}^2 \approx \mathbf{1.63 \text{ 倍}}$

上記想定画地による試算の結果、敷地面積が小さくかつ奥行が短い敷地では、延べ面積の増加率が小さくなり、逆に敷地面積が大きくかつ奥行が長い敷地では延べ面積の増加率が大きくなります。但し、容積率は敷地面積及び形状による影響は受けず、実際の道路幅員と指定されている建築線の位置のみで決定されます。

また、上記船場建築線資料における「延べ面積の増加」の前おきとして記載されている「一般的には」の意味する一例と考えられる延べ面積が増加しない場合とはどのような場合かについて、本地区の法定容積率 600%、800%それぞれの場合について長方形敷地の簡易モデルとして検討した結果を下表に示します。尚、法定容積率 1000%の場合については、基本的に大通り沿いに指定されていること及び船場建築線によるみなし道路幅員 10m もしくは 12m では 720%以上の容積率が適用されることはないため割愛しました。

都市計画法上の法定容積率	実際の道路幅員	実際の道路幅員から決まる容積率	建築線によるみなし道路幅員	建築線考慮後の適用容積率	実際の道路境界からの後退距離	奥行何m以上で容積率（建築可能延べ面積）が増加となるか？
600%	6m	360%	10m	600%	2m	5m
			12m	600%	3m	7.5m
	8m	480%	10m	600%	1m	5m
			12m	600%	2m	10m
800%	6m	360%	10m	600%	2m	4m
			12m	720%	3m	6m
	8m	480%	10m	600%	1m	3m
			12m	720%	2m	6m

計算例：上表の下線の数値を使用した計算例を以下に示します。

尚、奥行を X_m 、間口を Y_m として記載しています。

奥行 $X_m \times$ 間口 $Y_m \times 360\% =$ 奥行 $(X_m - 2m) \times$ 間口 $Y \times 600\%$

$\Rightarrow 360X = 600X - 1200 \Rightarrow 240X = 1200 \Rightarrow X = 5$

上表の結果から、最低でも奥行 10m 以上が確保されている敷地ではその他条件に関わらず建築線による「延べ面積の増加」を享受することができることがわかります。尚、ここでの計算は建築線の指定によって減少する敷地面積を考慮し、実際に建築可能な延べ面積が増加する場合の最低奥行を算定しています。

また、実際の建築可能延べ面積の計算にあたっては、高さ制限等による制約により基準容積率を消化できない場合があることに留意する必要があります。

次に、船場建築線資料内の「高い建物の建築が可能」については、実際の道路幅員では 4 階程度（約 9m～12m）の建物しか建築不可であったものが、建築線の指定による容積率の増加及び税制の特例などを総合的に勘案し、建築線が指定されていない場合に比べて、相対的に高い建物の建築が可能になるという意味と思われます。

③「土地の所有権とはかかわりなく指定」について

船場建築線は、昭和 14 年の大阪府告示第 404 号によって指定されたものですが、敷地の所有者にとっては、自分の敷地の一部が自由に使用できないにも関わらず、固定資産税等を負担するのは納得ができないと考える方もおられると思います。そのため、大阪市では船場建築線の地区における税制の特例を設けています。具体的には次式により固定資産税及び都市計画税の対象となる敷地面積を算出することになっています。簡単に言うと建築制限を受ける部分については、その面積の 10%のみが課税される仕組みです。

$$\text{課税面積} = (\text{建築制限を受ける面積} \times 10\%) + \text{建築制限外の面積}$$

④「歩行者空間の確保」について

船場建築線の指定により壁面位置が後退し、セットバック空間が生まれました。この空間は歩行者空間として確保され、景観上の優れた安全なまちなみの形成が期待されています。しかしセットバック空間の利用方法については、法的規制や地域のルールなど具体的な指標が無く、実際は「歩行者空間確保」と「歩行者空間の付属物として簡易に移動が可能な花壇などは設置可能」といった指導がなされている程度が実情のようです。

したがって、現状では、セットバック空間の駐車場としての利用やその他歩行者空間の付属物とは言えない障害物の設置はたまた、もともと後退せずに建設されている建物などが存在しています。当初の趣旨である「歩行者空間が確保された景観上優れた安全なまちなみ」の実現のためには、今後行政による積極的かつ現実的な計画・規制が必要になると思われます。

※尚、本資料の作成にあたっては、「総合設計制度」や「船場都心居住促進地区ボーナス制度」等については考慮されていませんので、ご承知おき下さい。

用語解説

- ・ **建築線（けんちくせん）**とは、旧市街地建築物法第7条の規定によるもので、この線から突き出して建築物を建設してはいけない線をいう。1950年建築基準法制定に伴ない廃止されたが、建築線間の距離が4m以上のものについては、その位置に道路の位置指定があったものとみなされる。（建築基準法附則第5項）
 - ・ **延べ面積（のべめんせき）**とは、建築物の各階の床面積の合計をいう。
 - ・ **容積率（ようせきりつ）**とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。
 - ・ **法定容積率（ほうていようせきりつ）**とは、都市計画法8条3項に基づき指定される容積率をいう。
 - ・ **基準容積率（きじゅんようせきりつ）**とは、建築基準法52条等により算出される容積率をいう。
- （上記、法定容積率・基準容積率は、法律上の用語ではなく、慣行的に用いられているものです。）

参考文献

- ・ 「船場地区の高度利用と歩行空間の拡充をめざして（船場建築線について）」
／大阪市発行パンフレット
- ・ 船場建築線／大阪市ホームページ
http://www.city.osaka.jp/keikakuchousei/kenchikusido/sido/kentiku_sido005c.html
- ・ 船場ライブラリー掲載論文
- ・ 建築基準法／e-Gov 電子政府の総合窓口
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S25/S25H0201.html>
- ・ 建築大辞典／彰国社