

連担制度と建築協定の併用により風情ある路地空間を再生



法善寺横丁地区 大阪市中央区

飲食店が建ち並ぶ法善寺横丁において、火災による被害からのまちなみ再現を目指し、連担建築物設計制度（連担制度）の適用に併せて建築協定を締結することで、法善寺横丁らしい風情あるまちなみや協定区域内の安全性、防火性の維持管理に努めている。

1 地区及び建築協定の概要

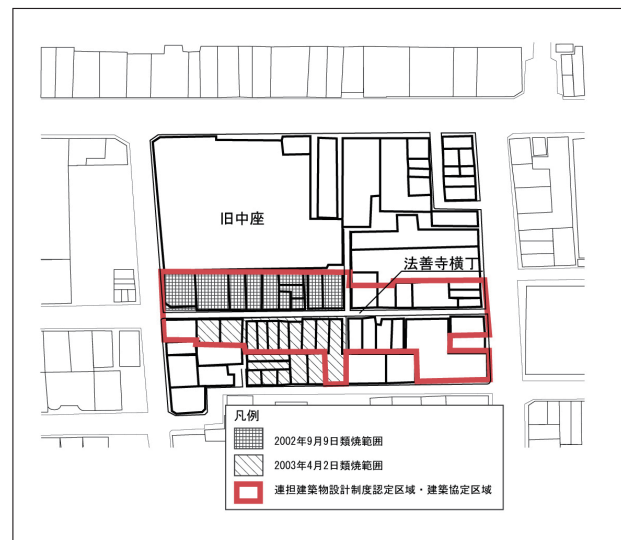
■ 地区名・所在地	
地区名	法善寺横丁地区
所在地	大阪市中央区道頓堀1丁目1番47他
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線・千日前線 なんば駅 駅北東約200mに位置
用途地域	商業地域（容積率500%、建ぺい率80%）
■ 建築協定等の概要	
当初公告年月日	平成14年12月27日
変更公告年月日	平成15年10月10日
有効期間	10年間（平成25年9月29日） 自動更新（延長10年）
締結型	合意型（当初一人型）
面積	1,896.64㎡

地区特性

「法善寺横丁」は、石畳が敷かれ、肩が触れ合うほどの道（当時の幅員約2.6m）の両側に飲食店が建ち並び、なにわ情緒が色濃く残る横丁であったが、平成14年9月の道頓堀の旧「中座」の火災による類焼と、平成15年4月の火災により、沿道の多くの店舗が被害を受けることとなった。

再建に当たっては、建築基準法第42条第2項の道路（以下、2項道路）を廃道した上で、連担建築物設計制度（以下、連担制度）の認定と建築協定の締結を発意から約3ヶ月強で締結するなど、なにわ情緒あふれるまちなみを短期間で再現し、現在では、以前と変わらぬ活気がよみがえっている

図表1 建築協定締結及び連担制度の認定区域図



建築協定の特色

大阪市は、再建後のまちなみの維持・保全の担保策として、連担制度の認定要件に建築協定の締結を盛り込むこととした。

このため、協定には、建築物等に対する用途、意匠等に関する基準に加えて、防災訓練の実施など区域内の安全性、防火性を確保するための維持管理に関する規定が盛り込まれている。

図表2 建築協定の主な内容

用途	風管法対象用途の禁止 自動車車庫等の禁止
外壁後退	3階の外壁は通路中心から3m以上後退 後退部分に奥行0.9m以上のバルコニー設置
意匠	外壁及び屋根は法善寺横丁らしい景観に配慮
その他	防災機能の確保、防災訓練の実施等

2 取り組みの内容

連担制度及び建築協定締結に至る経緯

●まちなみ再建のための体制づくり

法善寺横丁のまちなみの再建に際しては、なにわ文化の魅力にあふれた火災前の情緒を残す形での再建を求める声が各方面から寄せられ、約30万人近い署名も集まった。

しかし、横丁に面した建物の多くが、道路幅員が4m未満（当時約2.6m）の2項道路に面しており、建築物を建てる場合は、約70cmのセットバックが必要なため、個別に建替る方法では再建が難しい状況にあった。

こうした状況の中で、横丁の再建に早急に取り組むための体制として、地元では被害を受けた権利者を中心とした「法善寺横丁復興委員会（以下、復興委員会）」を組織し、再建の方向性を協議するとともに、関係権利者との調整にあたった。

一方、大阪市建築指導部内においても、プロジェクトチームを組織し、連担制度等の制度検討を進めるとともに、復興委員会等との協議を進めた。

●連担建築物設計制度と建築協定の併用の発意

大阪市は、現行法の範囲内で、まちの安全性や防災性に配慮しつつ、現状の道路幅員に近い形でまちなみを再建する方法を種々検討し、現状の2項道路を廃止するとともに、連担制度を特例的に適用することとした。適用に当たっては、次のような基準を設けた。

- 通路幅員は、2.7 m以上とする。
- 階数は3以下とする。
- 構造は耐火建築物とする。
- 3階の外壁を後退させ、避難のためのバルコニー及び避難器具などを設ける。
- 通路部分には、通行の支障となる看板等は設置しない

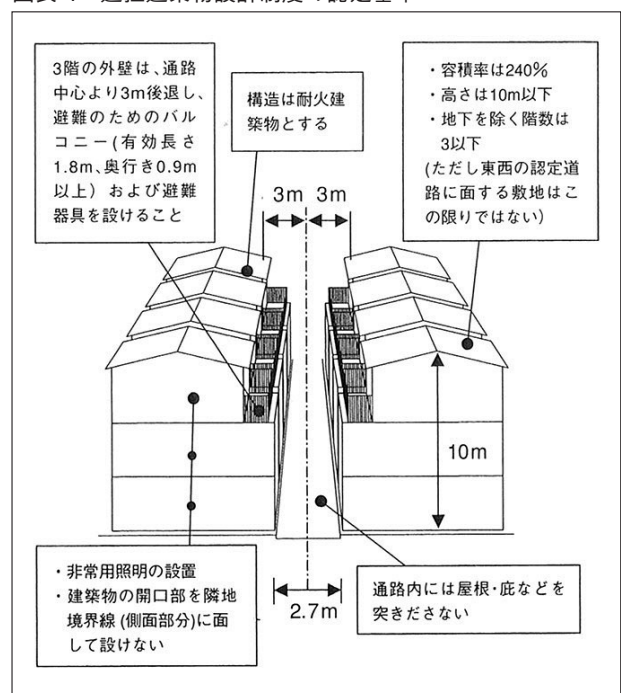
さらに、まちなみを再建するだけでなく、これを「維持・保全するためのルール」を設けることが重要であると考え、連担制度の認定要件に地元の総意による建築協定の締結を追加した。

図表3 まちなみ再建（協定等の締結）までの経緯

*発意から約3ヶ月強で協定締結等に至る

H 14年	9月初旬	旧「中座」の火災で類焼（通路北側の店舗）
	9月下旬	「法善寺横丁復興委員会」設立 大阪市プロジェクトチーム設立
	10月下旬	市が復興委員会に対し、以下の制度の概要と手続きに関する説明会を実施 ①2項道路の廃道 ②連担建築物設計制度の認定 ③建築協定の締結
	11月	復興委員会が「法善寺横丁まちづくり憲章」を設定 関係権利者の調整実施
	12月下旬	2項道路の廃道、連担建築物設計制度の認定、建築協定の締結手続き終了
H 15年	1月	再建工事、順次開始
	4月	2度目の火災（通路南側の店舗）
	5月	連担建築物設計制度の区域の一部変更
	7月	類焼範囲内の北側店舗全て完成
H 16年	10月	建築協定の一部変更
	2月	類焼範囲内の南側店舗全て完成

図表4 連担建築物設計制度の認定基準



提供：大阪市

●「法善寺横丁まちづくり憲章」を設定し、
関係地権者との調整・合意形成を図る

復興委員会は、大阪市による連担建築物設計制度と建築協定の併用等の説明後に、「法善寺横丁」の風情、景観を残し、安全で安心なまちなみを再建するとともに、これを皆が協力しながら守り続けていくことを盛り込んだ「法善寺横丁まちづくり憲章」を定め、以降、地元関係者への調整を精力的に進めていった。

連担建築物設計制度適用等の発意から約3ヶ月後の平成14年12月には「2項道路の廃道」、「連担建築物設計制度の認定」及び「建築協定の締結」の手続きを終え、平成15年1月に工事着工に至った。

短期間で手続きが終了できた理由として、情緒あふれる法善寺横丁の再建と路地の景観を守ることに、関連地権者の意見調整が速やかに行われたことが挙げられる。

建築協定の主な内容

建築物等に対する用途、意匠等に関する基準に加え、連担制度の認定区域内の安全性、防火性を確保するための維持管理規定として、建築協定には次のような内容を定めている。

- 看板の設置は、自己建築物の壁面を利用する。
- 床置き看板、各種メーター及び外壁装飾等を設置する場合は、通路に突き出さない。
- 3階の外壁後退部分に設置するバルコニーには、一切の物を置かない。
- 防災機能の確保、防災訓練の実施により、この地域における防災活動を推進する。

図表5 法善寺横丁まちづくり憲章

- 一 わたくしたちは、全国の人々からのあたたかい支援・署名を忘れることなく、良き大阪の伝統を守りつつ、また、新たな文化を生み出す役割を担います。
- 一 わたくしたちは、人間味のある空間である横丁を守り、看板などが生み出すミナミの象徴である景観を大切にしていきます。
- 一 わたくしたちは、人と人とのつながりを大切にし、法善寺境内の一人一人がよく協力して知恵を出し合い、このまちづくりの憲章を実践します。
- 一 わたくしたちは、今回の復興の経験を生かして他所（よそ）のまち（街）の力となるとともに、次の世代に語り継ぎます。



法善寺横丁の入口部分（入口の看板の裏側には、図表5のまちづくり憲章が記載されている）

3 今後の課題

再建されたまちなみの維持

今回の復興の経験を生かし、また、まちづくり憲章や建築協定も踏まえ、再建された情緒あふれる法善寺横丁のまちなみをいかに維持し、守り続けていくかが課題である。



通路（2.4 m）沿いのまちなみ