

## 建築基準法第52条第2項の規定による前面道路幅員に係る建築物の容積率緩和区域の指定について

### 1. 理由

本市では、現在、コンパクトなまちづくりを目指し、「立地適正化計画」を策定して、拠点地区の都市機能の強化や街なか居住の促進に取り組んでいるが、暮らしやすくにぎわいのあるまちの創出に向け、積極的な民間開発を促すための有効な方策のひとつとして、前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うものである。

### 2. 緩和の内容

建築基準法第52条第2項で規定する前面道路幅員による容積率制限は、幅員12m未満の道路に面して高い容積の建物が建築されることにより、道路交通や上下水道等の都市基盤施設に過剰な負荷が掛からないよう抑制するものである。

本規定では、前面道路の幅員のメートルの数値に乗ずる数値を、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域においては0.6としているが、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物については0.8とすることができることから、同区域を指定する。

なお、本市においては、これまでに上記の規定により指定した区域はない。

### 3. 緩和の対象

建築基準法第52条第2項で規定する前面道路の幅員のメートル数値に乗ずる数値を0.8とするのは、指定区域内にある指定道路に面する敷地の建築物とする。

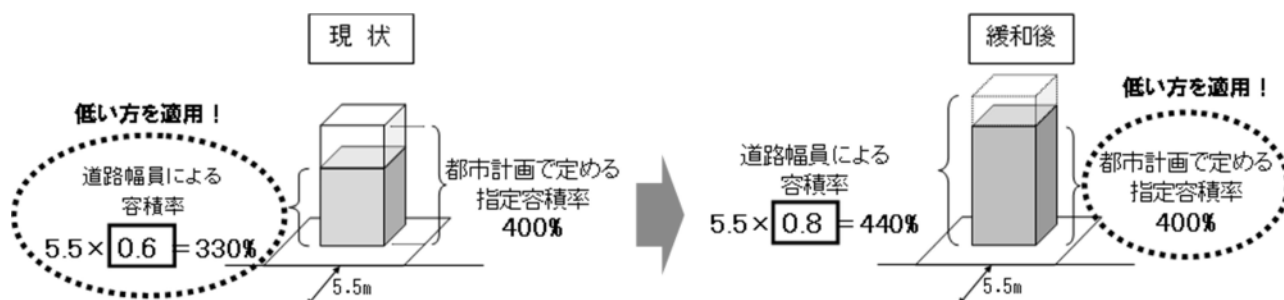
#### <参考>

建築物の容積率は、建築基準法第52条の規定により、

- ① 計画で定める容積率（指定容積率）〔第1項〕
- ② 幅員に応じて算出される容積率〔第2項〕

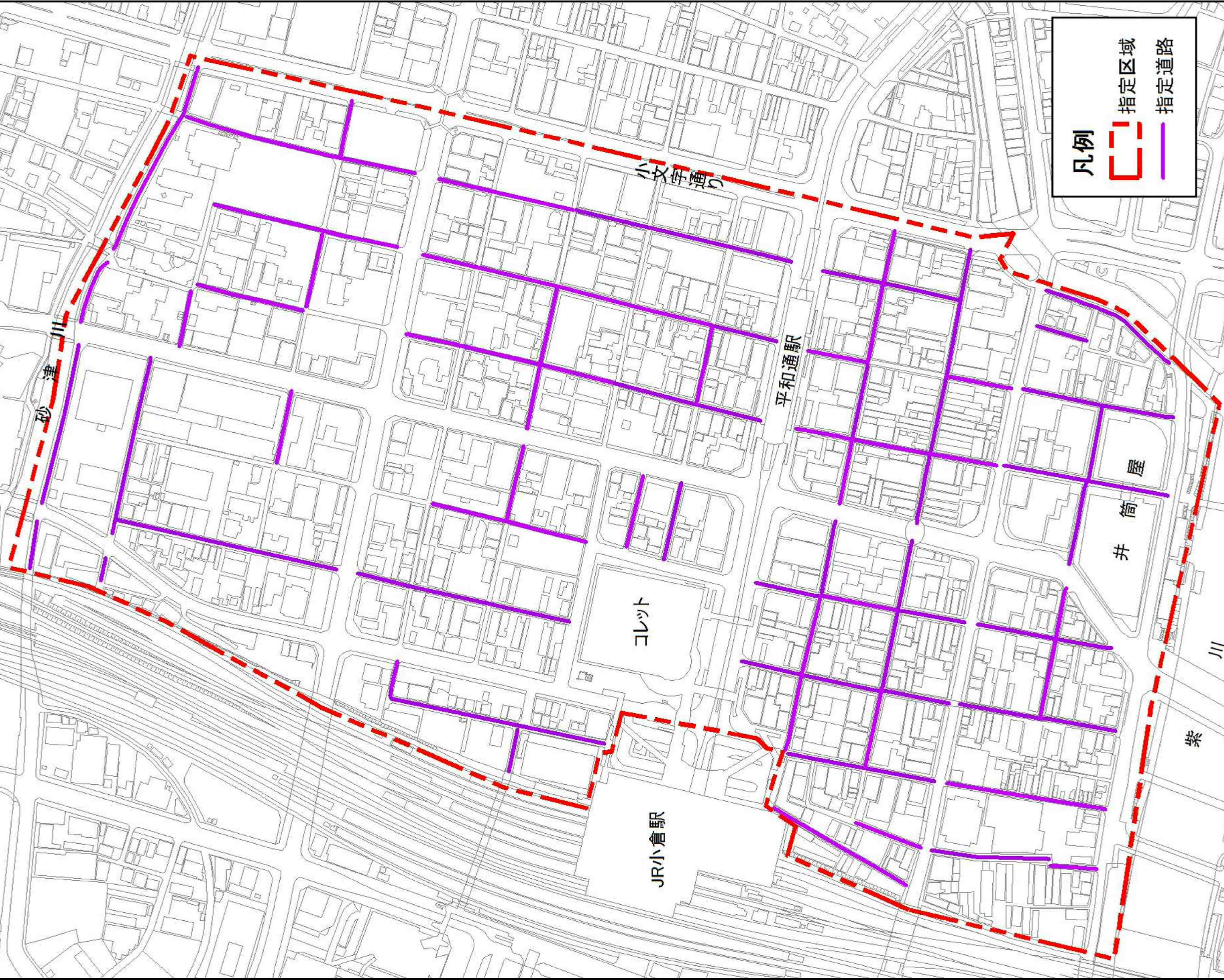
のうち、いずれか低い方の容積率以下としなければならない。

(例) 商業地域にある指定容積率が400%、前面道路幅員5.5mの土地の場合  
前面道路幅員のメートルの数値に乗ずる数値を、0.6から0.8へ緩和した場合、容積率の上限は、従前が330%であるのに対し、緩和後は400%（+70%）となる。



建築基準法第52条第2項第3号  
の規定に基づき指定する区域

NORTH



凡例

指定区域

指定道路

対象は指定区域内にある指定道路に面する敷地の建築物

Kilometers

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4