

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（報告）

1 趣旨

本市では、コンパクトなまちづくりを目指して、平成28年9月に「立地適正化計画」を策定し、都市機能誘導区域等において、都市機能の強化や街なか居住を促進することとしている。

しかしながら、小倉都心部においては、道路幅員が狭く都市計画上の容積率より厳しい制限を受ける土地が多いことなどから、開発が停滞しているといった課題がある。

このため、積極的な民間開発を促すための有効策のひとつとして、小倉都心部において「道路幅員による容積率制限の緩和」を行うこととした。これにより、建物の更新等を促し、にぎわいある安全で安心なまちづくりを目指す。

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1.2m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、同区域の指定を行うものである。

<参考>

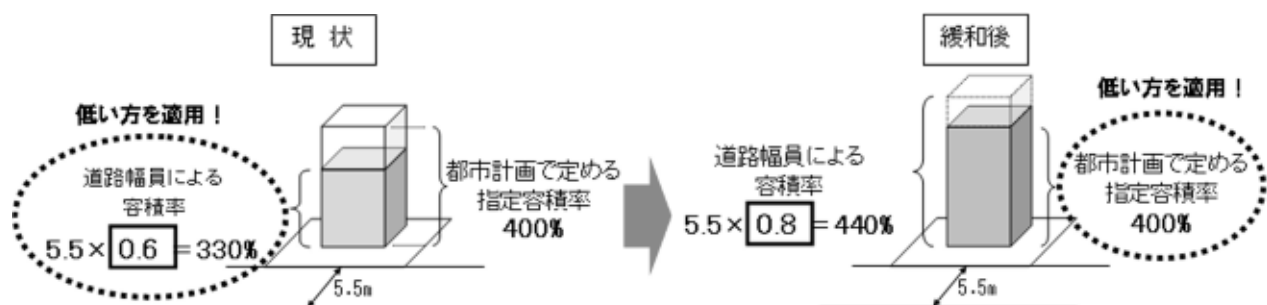
建築物の容積率は、建築基準法第52条の規定により、

- 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

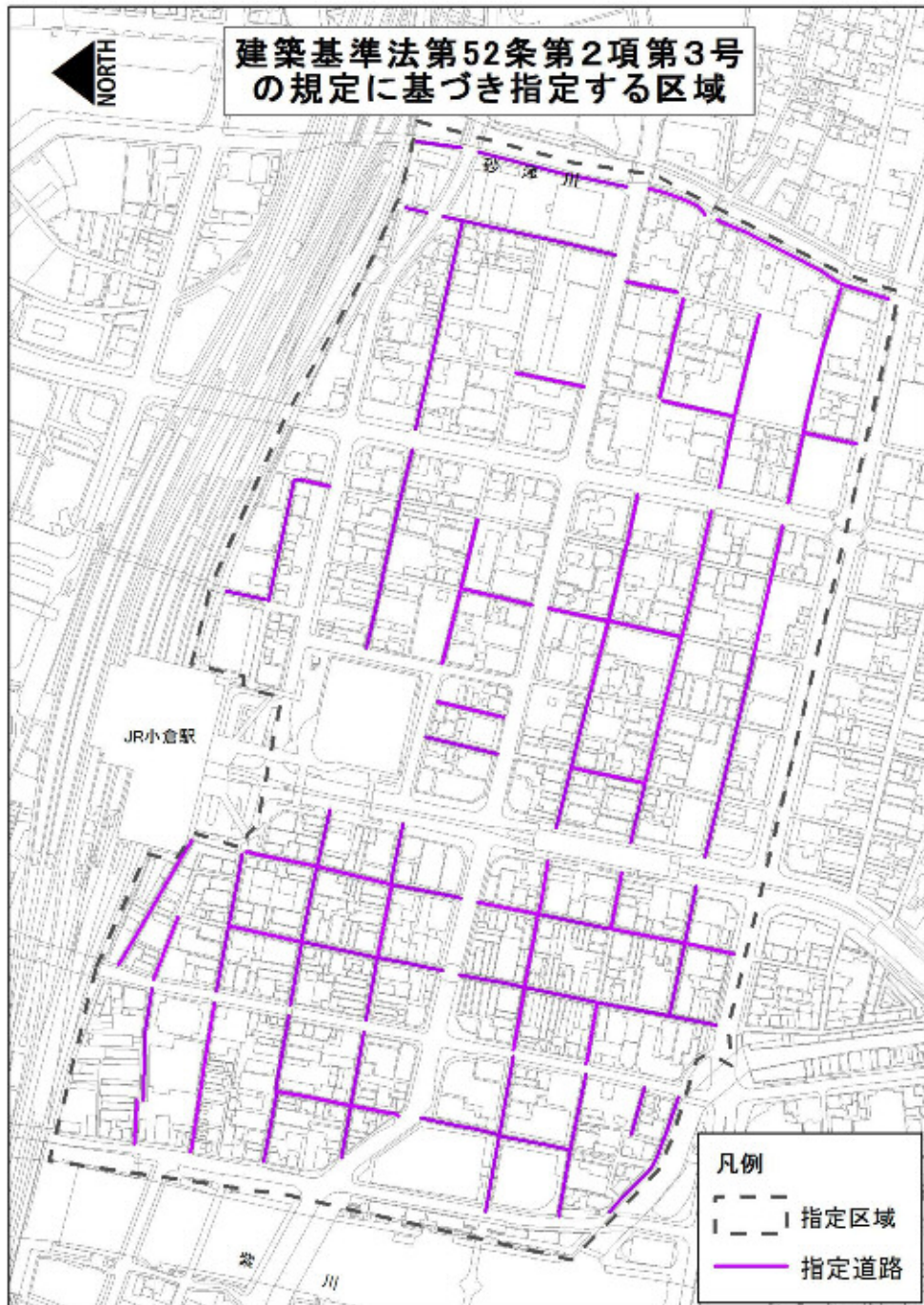
前面道路幅員のメートルの数値に乗ずる数値を、0.6から0.8へ緩和した場合、容積率の上限は、従前が330%であるのに対し、緩和後は400%(+70%)となる。



3 対象区域等

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係数を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。

- 指定区域：小倉都心部における下図の区域(北:JR線、西:紫川、南:神嶽川及び小文字通り、西:砂津川に囲まれる区域)
指定道路：道路幅員が4~12mである下図の道路



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

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 Kilometers

4 期待できる効果

- 街区の中央部における土地利用の活性化
 - ・街区の中央部にある、幅員の狭い道路に面すること等により建物の更新が停滞している敷地において、土地利用の活性化が図られる。
- 安全・安心で、賑わいのあるまちづくりに寄与
 - ・防火地域では、建物を更新する際に耐火建築物等とする必要があることから、火災時の避難など安全性が高まる。
 - ・老朽化した建物が新しい建物に更新され、安全・安心で賑わいあるまちづくりにつながる。

<表> 前面道路幅員と容積率の関係

指定容積率 (%)	係数	前面道路幅員 及び 基準容積率(%)						
		4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m
400	0.6	240	300	360	400	400	400	400
	緩和後 0.8	320 (×1.33)	400 (×1.33)	400 (×1.11)	400 (--)	400 (--)	400 (--)	400 (--)
500	0.6	240	300	360	420	480	500	500
	緩和後 0.8	320 (×1.33)	400 (×1.33)	480 (×1.33)	500 (×1.19)	500 (+1.04)	500 (--)	500 (--)
600	0.6	240	300	360	420	480	540	600
	緩和後 0.8	320 (×1.33)	400 (×1.33)	480 (×1.33)	560 (×1.33)	600 (×1.25)	600 (×1.11)	600 (--)

5 生活環境等に及ぼす影響

(1) 消防活動への影響

- ・緩和を活用した建築物の階数は、概ね1階+ α のアップに留まる。
- ・このため、消防活動について、さらに高度なレベルへの改善を要求するものとはならず、本緩和が与える影響は小さいと考えられる。
- ・また、小倉都心部は防火地域であり、建築する際には耐火建築物等とする必要があるため、建物の更新により火災時の避難に有利にはたらく。

<表>緩和による建築物の階数アップ(試算)

ケース		基準容積率	階数 (建ぺい率を上限の80%で建築の場合)
前面道路幅員 4m 都市計画の指定容積率 500%	現行	道路幅員に乗ずる係数 0.6 $4 \times 0.6 = 240\%$	$240 \div 80 = 3$ (階)
	緩和後	道路幅員に乗ずる係数 0.8 $4 \times 0.8 = 320\%$	$320 \div 80 = 4$ (階)
前面道路幅員 5m 都市計画の指定容積率 500%	現行	道路幅員に乗ずる係数 0.6 $5 \times 0.6 = 300\%$	$300 \div 80 = 3.75 \approx 4$ (階)
	緩和後	道路幅員に乗ずる係数 0.8 $5 \times 0.8 = 400\%$	$400 \div 80 = 5$ (階)
前面道路幅員 6m 都市計画の指定容積率 500%	現行	道路幅員に乗ずる係数 0.6 $6 \times 0.6 = 360\%$	$360 \div 80 = 4.5 \approx 5$ (階)
	緩和後	道路幅員に乗ずる係数 0.8 $6 \times 0.8 = 480\%$	$480 \div 80 = 6$ (階)

(2) 住環境への影響

- ・緩和を活用した建築物の階数は、概ね1階+ α のアップに留まること、また、小倉都心部は商業地域であり、住居系建築物の割合が低いこと(5~20%)などから、通風・採光など住環境へ及ぼす影響は小さいと考えられる。

(3) インフラへの負荷

- ・床面積は、最大で約1.3倍(係数増加率=0.8/0.6)に増加するが、当該区域における道路・下水道などインフラのキャパシティは、これを十分に許容し得る状況にある。

(参考)道路率(=道路面積/区域面積)	
・小倉都心部	約28%
・東京都中央区	約26%
・東京都区部	約16%
(参考)下水道処理能力	
日明浄化センター	
処理能力	263,000 m ³ /日
(⇒将来)	362,000 m ³ /日 ※1.37倍

6 地元関係者・関係団体等の意見

(1) 意見交換会開催状況

平成28年	8月	北九州商工会議所	建設・土木部会	…	9名
	11月	小倉中央商業連合会	理事会	…	21名
	11月	鍛冶町堺町を明るくする会		…	代表者1名

(2) 主な意見

(賛同意見)

- ・ まちの賑わい・安全安心に繋がるものであり、是非やって欲しい。
- ・ 開発が停滞している現状を踏まえれば、何もしないでおくよりも、やってみた方がよい。
- ・ この緩和を契機に土地利用が流動化し、複数地主がまとまった開発等に繋がればよい。

(慎重意見)

- ・ 小規模敷地ごとに建物の更新が進めば、その後の大規模開発を阻害するのではないか。

(その他意見)

- ・ 小倉都心部は道路が狭いためにテナントが入らない。セットバック等により道路拡幅を行った者に対してボーナスを与えたらどうか。
- ・ 開発は一定規模がないと投資が回収できない。1.3倍と言わず2倍程度のインセンティブを与えれば進むのではないか。

7 スケジュール

- ・ 平成29年 2月 7日 都市計画審議会で議決（全会一致）
- ・ 同 3月28日 告示・施行