

## 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（お知らせ）

### 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ます。

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ります。

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」を行うこととしました。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します。

### 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す。

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としていますが、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す。

#### <参考>

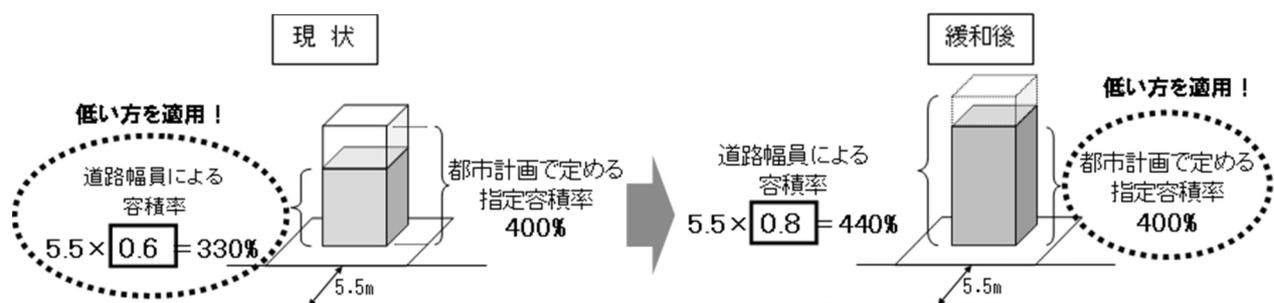
建築物の容積率は、建築基準法第52条の規定により、

- ① 都市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

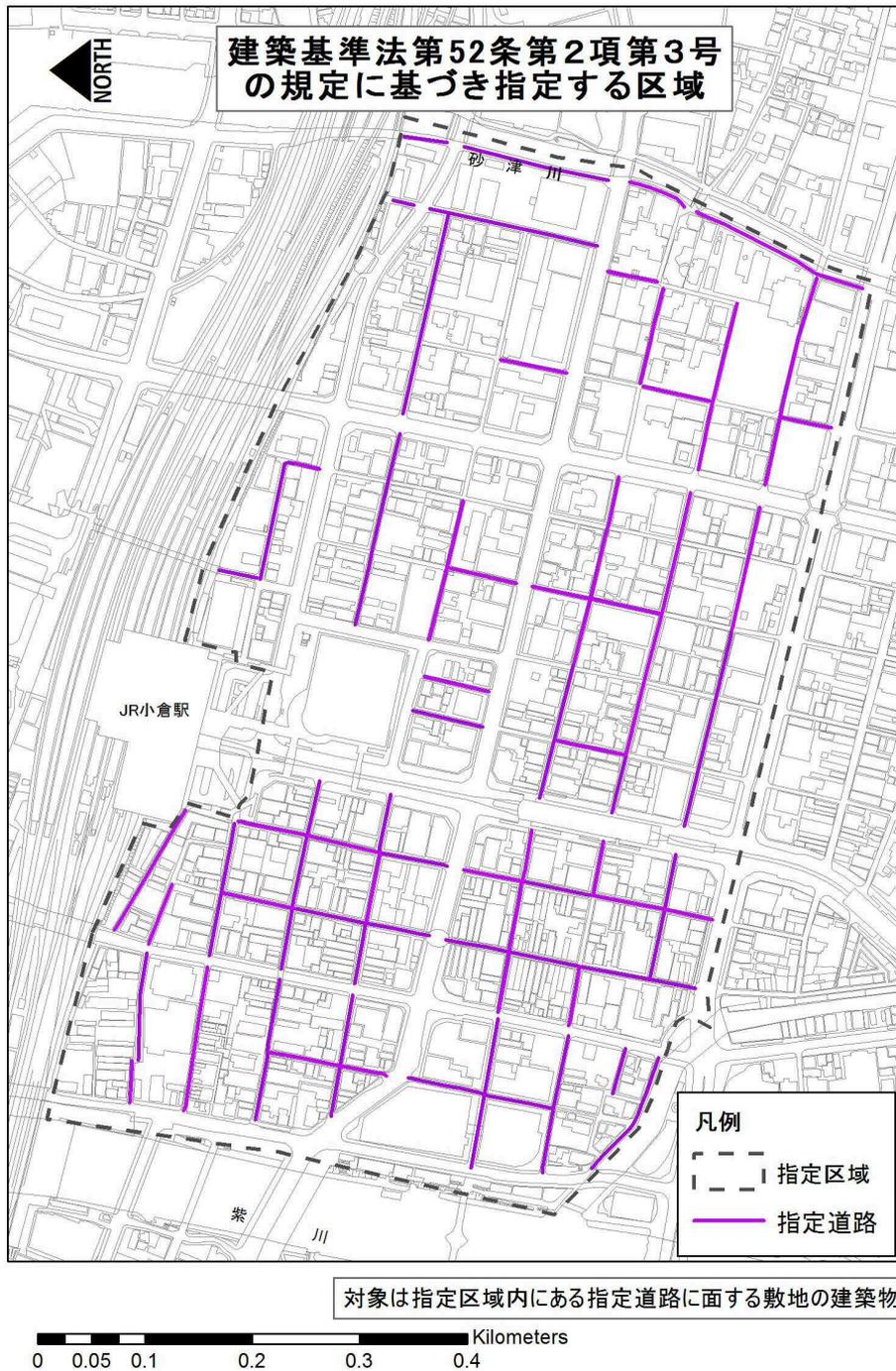
前面道路幅員のメートルの数値に乗ずる数値を、0.6から0.8へ緩和した場合、容積率の上限は、従前が330%であるのに対し、緩和後は400%(+70%)となる。



### 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します。

- 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



### 4 告示・施行日

平成29年3月28日