

高度利用地区の変更について（補足説明資料）

平成31年2月20日水曜日 都市整備部都市計画課

1 都市計画変更の背景

近年の大規模火災（糸魚川市大規模火災等）や空き家の増加、地域振興につながる木造建築物の整備の円滑化への対応を背景に、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）が本年6月26日までに施行される予定となっている。

法改正の背景	法案の概要
大規模火災の発生	建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性を確保。
空き家の増加	空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続きを合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。
木造建築の推進	中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

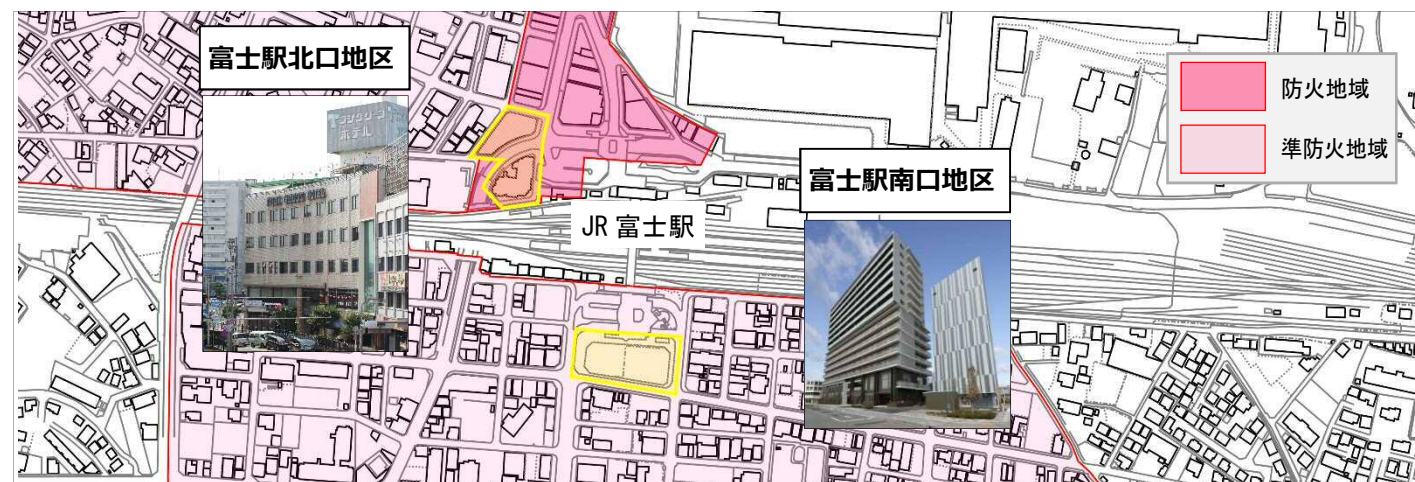
建築基準法の一部改正では、同法第53条（建蔽率関係）に新たな項が追加されることとなった。本市の都市計画で決定している高度利用地区において、同法第53条の条文を引用しているため、これに対応するべく都市計画の変更を行う必要が生じた。

2 高度利用地区とは

主として土地利用の高度化を図る目的で指定する地域地区制度の一つ。用途地域内の市街地で、建築物の容積率の最高及び最低の限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める。

ワンポイント 高度利用地区の決定は一般的に市街地再開発事業の前提条件となっており、本市においても決定後に市街地再開発事業を施行しているケースがほとんど。

3 本市の決定状況



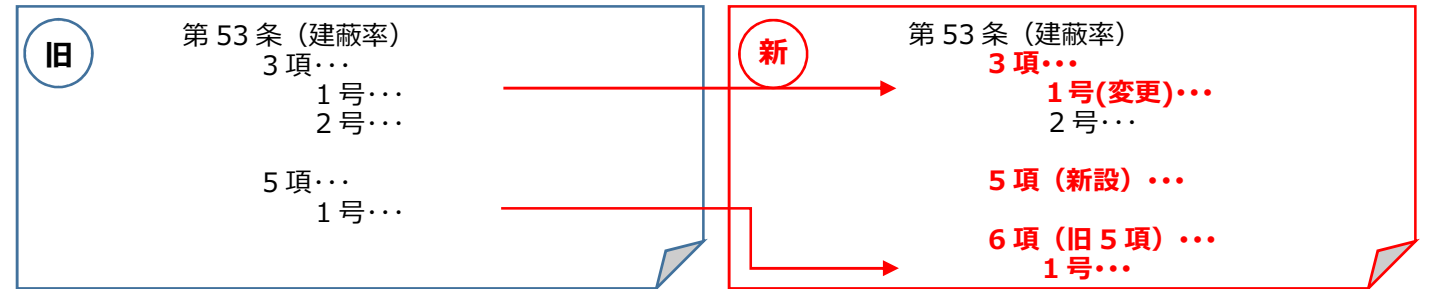
位置	面積 (ha)	当初決定		最終決定		容積率		建蔽率 最高限度	建築面積の 最低限度 (m ²)	壁面の位置 の制限
		年月日	告示番号	年月日	告示番号	最高限度	最低限度			
富士駅北口	0.4	S51.10.4	市告72	H25.10.10	市告157	40/10	20/10	10/10	200	なし
富士駅南口	0.4	H25.10.10	市告157	-	-	45/10	20/10	7/10	200	あり

4 建築基準法改正のイメージ

高度利用地区に関連する改正としては、建替等を通じて、より延焼防止機能の高い建築物への更新を後押しし、市街地の安全性の確保を図る観点から、建蔽率の緩和について規定した第53条第3項第1号の内容が変更となるほか、第53条第5項等が新設される。

<引用ありの53条>

※詳細は裏面に記載



5 都市計画法

現行計画法

ただし、建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第1号^{※1}又は第2号^{※2}のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第5項第1号^{※3}に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

変更のポイント

富士駅南口地区は準防火地域のため、これまで防火地域の建蔽率の緩和規定について記載していた文言を整理し、準防火地域の建蔽率の緩和規定のみを記載する。

建築基準法第53条 (改正後)	改正後の条文（要点抜粋）	変更の必要性
※1：第3項第1号 (変更)	建蔽率が8/10とされている地域を除く防火地域内にある耐火建築物と、これと同等以上の延焼防止機能を有する建築物又は準防火地域内にある準耐火建築物と、これと同等以上の延焼防止機能を有する建築物は建蔽率を1/10加算できる	準防火地域内の耐火建築物であり、建蔽率の数値に1/10を加えるため、 記載内容に変更の必要なし
※2：第3項第2号 (変更なし)	街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物は建蔽率を1/10加算できる	街区の角にある敷地であり、今後も建蔽率の数値に1/10を加えるため、 記載内容に変更の必要なし
※3：第6項第1号 (頂ずれ)	建蔽率が8/10とされている地域で防火地域内にある耐火建築物等は建蔽率の制限を受けない	富士駅南口地区は準防火地域内であるため、 引用条文を削除する必要あり

www : 改正

都市計画法

上記を踏まえ、都市計画法のただし書きを次のように変更する。

ただし、建築物の建ぺい率^{※4}の最高限度は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

※4 常用漢字に追加されたことに伴う変更

【参考】建築基準法第53条（一部） 新旧対照表

改正前（旧）		改正後（新）	
3	<p>前二項の規定*の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。</p> <p>一 第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物</p> <p>二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物</p>	3	<p>前二項の規定*の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。</p> <p>一 防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域を除く。）内にあるイに該当する建築物又は準防火地域内にあるイ若しくはロのいずれかに該当する建築物</p> <p>イ 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止機能（通常の火災による周囲への延焼を防止するために、壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の政令で定める防火設備に必要とされる性能をいう。ロにおいて同じ。）を有するものとして政令で定める建築物（以下この条及び第六十七条第一項において「耐火建築物等」という。）</p> <p>ロ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止機能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物を除く、第八項及び第六十七条第一項において「準耐火建築物等」という。）</p> <p>二 （略）</p>
4	（略）	4	（略）
5	<p>前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>一 第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物</p> <p>二・三（略）</p>	5	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第一項から第三項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>一 特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物</p> <p>二 特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能（密集市街地整備法第二条第三号に規定する特定防災機能をいう。次号において同じ。）の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さニメートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。同号において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物</p> <p>三 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例において防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物</p>
		6	<p>前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。</p> <p>一 防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域に限る。）内にある耐火建築物</p> <p>二・三（略）</p>

※用途地域ごとに定められた建蔽率の上限