

Q 1 : 今回実施する容積率の緩和とは何ですか？

A 1 :

平成14年の建築基準法改正により、商・工業と住居混在型の用途地域において、その全部または一部を住宅の用途に供する建築物のうち、その敷地内に一定の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上であるものについて、建築確認の手続きにより都市計画において定められた容積率制限の最大1.5倍まで容積率の割増しを行うことができる制度が法文化されました（建築基準法第52条第8項）。

これを受けて市では、土地利用の現況と今後の動向、街づくりに対する効果・影響等を総合的に検討し、本制度の活用を図る地域を定めました。

Q 2 : 緩和対象となる区域はどこですか？

A 2 :

都市計画に定めている用途地域のうち、商業地域と近隣商業地域（但し、JR桔梗駅周辺エリアと西旭岡町エリアを除く）のうち、都市景観形成地域・臨港地区を除いた区域を対象とします。

Q 3 : 緩和が受けられる建物用途はどのようなものですか？

A 3 :

法文では「その全部または一部を住宅の用途に供する建築物」と定義しています。よって、建物の全部あるいは一部が1戸建ての住宅・長屋・共同住宅となっているものが該当になります。

なお、事務所等を兼ねるいわゆる兼用住宅は割増対象とされておりません。

Q 4 : 緩和が受けられる敷地の条件はどのようなものですか？

A 4 :

適用を受けるためには、敷地面積が1000㎡以上であることが必要であり、かつその敷地内に政令で定める基準を満たす空地を設ける必要があります。

この政令では、必要な空地の規模について、敷地の建ぺい率限度に応じた計算式から算出することとし、さらにその空地の2分の1以上は道路に接して有効な部分となっていることを求めています。

Q 5 : 緩和後の容積率は何%になるのですか？

A 5 :

都市計画において定められた用途地域ごとの容積率の数値と、建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合から求められる係数を使い下記の式で計算された数値が、割増後の容積率となります。

$$V_r = 3V_c / (3 - R)$$

V_r : 割増後の容積率

V_c : 建築物がある用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値

R：建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合

例を挙げると、都市計画での容積率300%の敷地で、建築物が共同住宅とその住人用車庫とで成り立っている場合は $R=1.0$ となり、300%の1.5倍の450%まで割増されます。※

※事務所等が入居している場合などでは、1.5倍に達しないことがあります。

Q 6：建物の容積率・建ぺい率はどのように算出されるのですか？

A 6：

容積率とは、建築物の各階床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。ただしこの容積率計算の際、共同住宅の共用廊下・階段部分、住宅の地階部分、車庫部分の面積について、その全部もしくは一部を床面積に算入しないことがあります。

建ぺい率とは、建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（建築面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。なお、軒、ひさし等で1m以上突き出たものについては、先端から1mを除く部分を建築面積に算入することになっています。

Q 7：本制度が導入されると、建物高さの制限も緩和されるのですか？

A 7：

この制度による緩和はあくまで容積率のみであり、道路・隣地斜線制限といった高さ制限や、場所によって日影規制を受けることに関しては従来と変わりません。

Q 8：住宅とそれ以外の用途が混在する建物ではどう扱われますか？

A 8：

住宅を含むいわゆる複合用途の建築物の場合でも、敷地の条件を満たした上で、A 5で示す計算式により容積率の割増を受けることができます。

Q 9：前面道路の幅員との関係での容積率制限は適用されますか？

A 9：

今回の容積率割増は建築基準法第52条第1項の制限についてのみ緩和するもので、ご質問の同条第2項による制限についてはそのまま適用されます。よって、前面道路の幅員が12m未満の場合には注意が必要です。

Q 10：建物の敷地が対象区域の内外にまたがる場合はどう扱われますか？

A 10：

この場合、敷地全体で1000㎡以上であれば、対象となる区域に存在する敷地の部分については容積率の割増を受けることができます。その上で、対象区域外の敷地部分の容積率との間で敷地の部分の面積に応じた案分を行うこととなります。

なお、空地の規模を算出する際の建ぺい率限度についても按分計算となります。