

建築基準法施行令改正に伴う地区計画の変更について

1 経緯

- 近年の防災意識の高まりにより、防災備蓄倉庫等の設置事例が増加していることから、一定の範囲内で防災備蓄倉庫等を容積（床面積）に算入しないとする内容が、平成 24 年 9 月の建築基準法施行令の改正で追加された。
- そこで、下記の地区計画においては、施行令の改正内容と整合を図る必要があるため、地区計画を変更する。

2 都市計画変更の内容

地区計画の変更

(1)名称（カッコ内は変更対象の地区整備計画）

- 議案第 3 号 手稲山口地区
（低層専用住宅地区）
- 議案第 4 号 新川北地区
（低層住宅地区）
- 議案第 5 号 前田公園南地区
（低層住宅地区）
- 議案第 6 号 曙 11 条 2 丁目地区
（一般住宅地区）

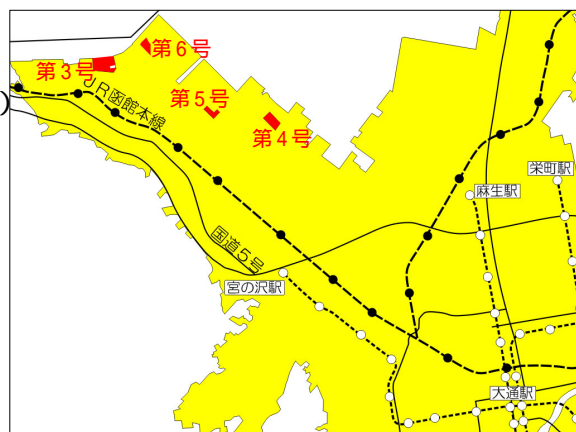


図 - 1 位置図

(2)変更概要

施行令の改正内容と整合を図るため、防災備蓄倉庫等を一定の範囲内で容積（床面積）に算入しないこととする。

[参考]

建築基準法施行令の改正について

表 - 1 施行令の改正による追加事項

| 対象 | 不算入となる面積の限度 | (例) 延床面積が 100 m ² の場合 |
|--------|----------------|-------------------------------------|
| 防災備蓄倉庫 | 延床面積の 1/50 まで | 2 m ² まで |
| 蓄電池置場 | 延床面積の 1/50 まで | 2 m ² まで |
| 自家発電施設 | 延床面積の 1/100 まで | 1 m ² まで |
| 貯水槽置場 | 延床面積の 1/100 まで | 1 m ² まで |

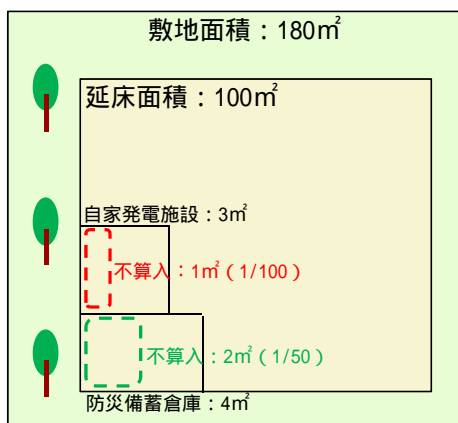


図 - 2 計算例

計算例

改正前

$$\begin{aligned} [\text{容積率}] &= [\text{延床面積}] \div [\text{敷地面積}] \\ &= [100 \text{ m}^2] \div [180 \text{ m}^2] \\ &= 55.5\% \end{aligned}$$

改正後

$$\begin{aligned} [\text{容積率}] &= [\text{延床面積}] \div [\text{敷地面積}] \\ &= [100 \text{ m}^2 - 1 \text{ m}^2 - 2 \text{ m}^2] \div [180 \text{ m}^2] \\ &= 53.8\% \end{aligned}$$

表 - 2 建築基準法施行令の改正内容の抜粋（平成 24 年 9 月 20 日公布・施行）

| 改正後 | 改正前 | 備考 |
|---|--|-----------------------------------|
| <p>(面積、高さ等の算定方法)</p> <p>第 2 条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>～ (略)</p> <p>延べ面積建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第 52 条第 1 項に規定する延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。）には、<u>次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。</u></p> <p>イ <u>自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分(第 3 項第 1 号及び第 137 条の 8 において「自動車車庫等部分」という。)</u></p> <p>ロ <u>専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分(第 3 項第 2 号及び第 137 条の 8 において「備蓄倉庫部分」という。)</u></p> <p>ハ <u>蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分(第 3 項第 3 号及び第 137 条の 8 において「蓄電池設置部分」という。)</u></p> <p>ニ <u>自家発電設備を設ける部分(第 3 項第 4 号及び第 137 条の 8 において「自家発電設備設置部分」という。)</u></p> <p>ホ <u>貯水槽を設ける部分(第 3 項第 5 号及び第 137 条の 8 において「貯水槽設置部分」という。)</u></p> <p>～ (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 第 1 項第 4 号ただし書の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。</p> <p>— <u>自動車車庫等部分 5 分の 1</u></p> <p>— <u>備蓄倉庫部分 50 分の 1</u></p> <p>— <u>蓄電池設置部分 50 分の 1</u></p> <p>— <u>自家発電設備設置部分 100 分の 1</u></p> <p>— <u>貯水槽設置部分 100 分の 1</u></p> <p>4 (略)</p> | <p>(面積、高さ等の算定方法)</p> <p>第 2 条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>～ (略)</p> <p>延べ面積建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第 52 条第 1 項に規定する延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。）には、<u>自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積を算入しない。</u></p> <p>～ (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 第 1 項第 4 号ただし書の規定は、<u>同項に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分の床面積については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の 5 分の 1 を限度として適用するものとする。</u></p> <p>4 (略)</p> | <p>第 52 条 第 1 項 = 容積率</p> |