

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく共同住宅の容積率緩和基準の運用について  
(解説)

建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく容積率緩和（以下「容積率緩和」という。）を行う共同住宅についてのみ適用する。

1. 容積率緩和を行う共同住宅の敷地は、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域内を原則とし、次の各号の一に該当することとする。
  - 1) 土地区画整理事業や開発行為で基盤整備された区域にあり、その土地利用計画に適合した区域の敷地であること。
  - 2) 既成市街地の区域においては、土地の高度利用を誘導、促進する区域にある敷地であること。

【解説】

共同住宅は、市街化区域において、工業専用地域を除き建築可能である。容積率の緩和を行うことは、当該敷地に基準容積以上の建築物が建築されることから、大規模で高層化され市街地環境に与える影響が大きい。そのため適用する用途地域にあたっては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域は良好な住環境を維持する区域であり、工業地域においては、積極的に共同住宅を誘導する区域でないことから、容積率の緩和は当該地域に与える影響が大きいため適用区域外としたものである。

1)は、土地区画整理事業や開発行為により基盤整備された区域においては、道路、上下水道、公園等公共施設が整っており、また、土地利用計画が地区計画などにより明確となっていることから、土地の高度利用に適した区域の敷地について適用するものである。

2)は、都市計画の方針（H11.10 作成）において拠点地区と位置づけられた地区のうち、都心、長町地区、泉中央地区が該当する。これらの地域は、土地の高度利用が求められている地区である。その他の既成市街地においては、土地の高度利用が進み今後さらに高度利用を誘導、促進すべき区域として、具体的には都心部周辺地域や鉄道駅周辺地区を対象としたものである。なお、このような区域においても敷地の位置、敷地周囲の土地利用状況、都市施設の整備状況、建築計画の内容、都市景観に与える影響等を十分勘案し判断することとなり、低層住宅が連担している地域や敷地周囲の道路が狭く入組み交通上、安全上支障がある地域などは適用の対象としないこととなる。

なお、1)、2)の区域であっても、取扱い基準Ⅱの趣旨を踏まえ敷地の位置、敷地周囲の土地利用状況、都市施設の整備状況、建築計画の内容、都市景観に与える影響等総合的見地から判断し取り扱うものとする。また、共同住宅以外の建築物についても取扱い基準Ⅱの趣旨を踏まえ総合的見地から判断し取り扱うものとする。

2. 容積率緩和を行う共同住宅の敷地面積の規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じ、それぞれ(ろ)欄に掲げる数値以上とする。

(い)	(ろ)
地域	敷地面積の規模 (単位 m <sup>2</sup> )
住居系地域, 準工業地域	2,000
近隣商業地域, 商業地域	1,000

【解説】

容積率緩和を行う建築物は、大規模の建築物となることから一定の空間確保を図り住環境の整備、改善を図るため敷地面積制限を設けたものである。従って敷地には一定の空地の確保と緑化等を図ることが望ましい。敷地面積制限の対象面積は、建築基準法施行令第136条第3項を参考としたものである。なお、敷地面積は総合設計と併せて適用する場合にも本指針により取扱う。

3. 容積率緩和を行う共同住宅の駐車場からの主要な出入口が接する道路は、原則として次の各号に該当することとする。

- 1) その両側に歩道若しくは路側帯が整備されていること。
- 2) その幅員は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じ、それぞれ(ろ)欄に掲げる数値以上とする。

(い)	(ろ)
地域	道路の幅員 (単位 m)
住居系地域, 準工業地域	6
近隣商業地域, 商業地域	8

【解説】

容積率緩和を行う建築物は、大規模の建築物となることから、交通上、安全上、防火上、避難上の観点から総合設計制度許可準則を参考として道路幅員を定めたものである。なお、駐車場からの主要な出入口が接する道路は、交通安全の確保を図るため、歩道又は路側帯が整備されていることを原則とする。しかし、敷地が二以上の道路に接し、かつ、一の道路が規定幅員を満たしている場合において、規定幅員を満たさない他の道路(ただし、幅員4m以上に限る。)について、交通上、安全上、避難上支障がないと認められたときは、主要な出入口を当該道路に設けることができるものとする。ただし、この場合の敷地は規定幅員を満足する道路に、宮城県建築基準条例に定める接道長を満たすものとする。

4. 防災用備蓄倉庫に係る容積率緩和を行う共同住宅については、1, 2, 3の1)の基準は適用せず、3の2)の基準は(い)欄に掲げる区分にかかわらず、道路幅員を5m以上とする。

【解説】

平成23年11月に策定された「仙台市震災復興計画」において「マンション等の中高層住宅において、防災時のライフラインの停止により水の確保や物資の調達・運搬が困難となる状況に対応できるよう、備蓄や防災資機材の整備などの自助・共助の取組みを推進」することを定めたことから、本運用の緩和を行い、広く共同住宅の防災用備蓄倉庫の整備を図るものである。

3の基準の適用にあたって、道路幅員を5mとしたのは、前面道路による指定容積率の低減がないことを配慮したものである。

前面道路による指定容積率の低減は、道路の機能と沿道建築物の環境及び交通等のバランスを確保することが目的の制限であり、特に住居系用途地域においては、その目的を鑑みれば容積率緩和を行うことが適当でないと判断したものである。

【注】

①上記以外、ワンルームタイプの共同住宅は、指定容積率以上の建築物を建てる場合、周辺の市街地環境に与える影響が大きいため容易に容積率の緩和を行うことはできないものとする。

②本指針案は、当該基準により容積率を割増す共同住宅について技術的基準に整合しているだけでなく、地域の実情を踏まえ当該規定を適用するために示したものである。従って、今後本市の施策や地域状況の変化などに応じ適宜見直しをするものとする。

③当該基準により容積率を割増す共同住宅の敷地の区域の土地利用計画や高度利用を誘導、促進すべき区域などについては、必要に応じ都市計画課、都市景観課などの意見を聴くものとする。