

## 第8 建蔽率規制の合理化②

①: 第53条第3項関係、②: 同条第5項関係

○建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

### 壁面線指定

①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。

②連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。

## 2. 新設する制度

第53条第3項

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

※下線部が拡充箇所

- 防火地域  
耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物
- 準防火地域  
耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

注 防火地域・準防火地域  
市街地における火災の危険を防除するために定める地域  
(都市計画法第9条第21項)。

第53条第5項

②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※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許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できるとす

※一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。

