

## 案件 2 建築基準法改正に伴う高度利用地区及び地区計画の変更について

### (1) 関連議案

- 第 19 号議案 名古屋都市計画高度利用地区の変更
- 第 22 号議案 名古屋都市計画地区計画の変更(牛島南地区)
- 第 23 号議案 名古屋都市計画地区計画の変更(大井町地区)
- 第 24 号議案 名古屋都市計画地区計画の変更(徳重駅周辺地区)
- 第 25 号議案 名古屋都市計画地区計画の変更(錦二丁目 7 番地区)

### (2) 都市計画変更の理由

建築基準法における防火関係による建蔽率の緩和規定が改正されたことに伴い、高度利用地区及び地区計画の関連する規定を変更するもの。

(3) 建築基準法の改正概要（令和元年6月施行）

市街地の安全性の確保や規制の合理化を目的として防火関係規定が改正され、これにあわせて、防火関係による建蔽率緩和の対象が拡大されたもの。

【建築基準法の防火関係による建蔽率緩和規定】

(改正前)

(網掛けは改正箇所を示す)

| 対象建築物 |       | 耐火建築物                                                | 準耐火建築物 |
|-------|-------|------------------------------------------------------|--------|
| 対象地域  | 防火地域  | +10%…法第53条第3項第1号<br>(建蔽率80%の区域は+20%)<br>…法第53条第5項第1号 | なし     |
|       | 準防火地域 | なし                                                   |        |



(改正後)

| 対象建築物 |       | 耐火建築物<br>同等以上の延焼防止性能建築物                              | 準耐火建築物<br>同等以上の延焼防止性能建築物 |
|-------|-------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| 対象地域  | 防火地域  | +10%…法第53条第3項第1号<br>(建蔽率80%の区域は+20%)<br>…法第53条第6項第1号 | なし                       |
|       | 準防火地域 | +10% …法第53条第3項第1号                                    |                          |

(4) 高度利用地区及び地区計画の変更概要

建築基準法の改正にあわせて、防火関係による建蔽率緩和規定の変更を行う。

【建蔽率緩和規定の変更前後対照表】

|   |                          | 変更前                            | 変更後                            |
|---|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| ① | 高度利用地区                   | 法第53条第5項第1号に該当する建築物にあっては、…とする。 | 法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、…とする。 |
|   | 地区計画（徳重駅周辺）              |                                |                                |
| ② | 地区計画<br>(牛島南・大井町・錦二丁目7番) | 耐火建築物については、…とする。               |                                |

(参考)

【高度利用地区の建蔽率緩和規定の変更前後対照表】

(網掛けは変更箇所を示す)

| 変更前                                                                                                                               | 変更後                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項各号のいずれかにも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をそれぞれ建ぺい率の最高限度の数値に加えたものをもって最高限度とする。 | 建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項各号のいずれかにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10をそれぞれ建蔽率の最高限度の数値に加えたものをもって最高限度とする。 |

【地区計画の建蔽率緩和規定の変更前後対照表】

(網掛けは変更箇所を示す)

|              |         | 建築物の建蔽率の最高限度                                                                                                        |                                                                                                                     |
|--------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |         | 変更前                                                                                                                 | 変更後                                                                                                                 |
| 牛島南          |         | 10分の5<br>耐火建築物については10分の7とする。                                                                                        | 10分の5<br>建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えたものをもって最高限度とする。                                                        |
| 大井町<br>(南地区) |         | 10分の7<br>耐火建築物については10分の9とする。                                                                                        | 10分の7<br>建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えたものをもって最高限度とする。                                                        |
| 徳重駅周辺        | 北西・南西地区 | 10分の6<br>建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項各号のいずれにも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10分の2をそれぞれ加えたものをもって最高限度とする。 | 10分の6<br>建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2をそれぞれ加えたものをもって最高限度とする。 |
| 錦二丁目7番       | (A) 東地区 | 10分の4.6<br>耐火建築物については10分の6.6                                                                                        | 10分の4.6<br>建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えたものをもって最高限度とする。                                                      |
|              | (B) 東地区 | 10分の6<br>耐火建築物については10分の8                                                                                            | 10分の6<br>建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えたものをもって最高限度とする。                                                        |