

和歌山市告示第432号

建築基準法第52条第8項の規定による区域の変更と数値の指定について、次のとおり告示する。

平成19年11月12日

和歌山市長 大橋 建一

和歌山市域の内、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、準工業地域及び商業地域（防火地域及び準防火地域内の商業地域を除く。）の全域とする。

防火地域及び準防火地域内の商業地域	容積率の上限の数値の算出方法
容積率の上限の数値を都市計画において定めた容積率の数値の1.3倍までとする区域	次式により得られる数値とする。 $V_r = 3V_c / (3 - R)$ ただし、 $V_r \leq 1.3V_c$ V_r ：建築基準法第52条第8項の政令で定める数値 V_c ：指定容積率 R ：建築物の延べ面積に対する住宅の占める割合

平成20年1月1日から施行する。

(平成19年11月12日揭示済)



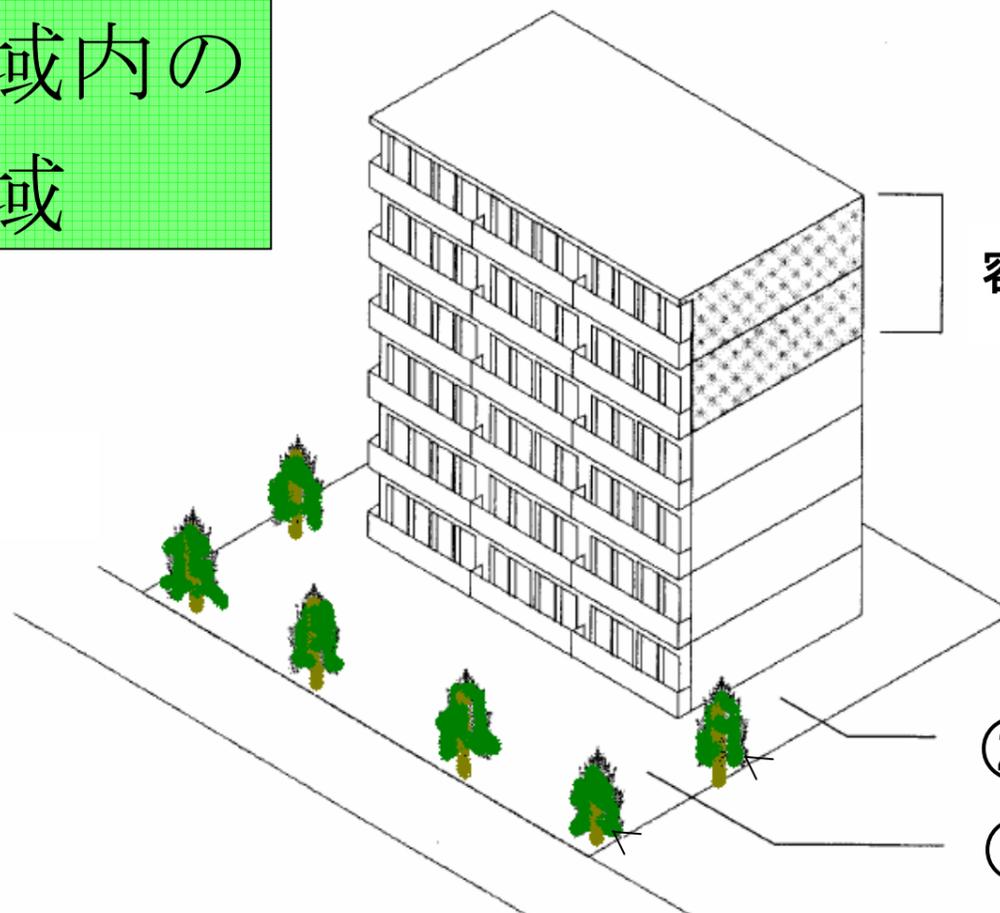
建築基準法第52条第8項説明図

(和歌山市)

① 区域
防火地域・
準防火地域内の
商業地域

施行期日：平成20年1月1日

住宅系建築物の容積率緩和



容積率の緩和 ④ 指定容積率の1.5倍以下で、住宅の割合に応じて算定した数値以内

② 敷地面積の規模
1,000㎡以上

② 一定規模以上の敷地の確保

③ 道路側を中心に一定規模以上の空地を確保

③ 空地の規模 建ぺい率の最高限度 80%の場合 40%の空地必要
100%の場合 20%の空地必要
(道路に接して有効な空地を空地の1/2以上設ける)

④ 指定容積率の1.3倍までとする

$$V_r = 3 V_c \div (3 - R), \text{ただし } V_r \leq 1.3 V_c$$

V_r : 割増後の容積率の数値

V_c : 都市計画で定められた容積率の数値

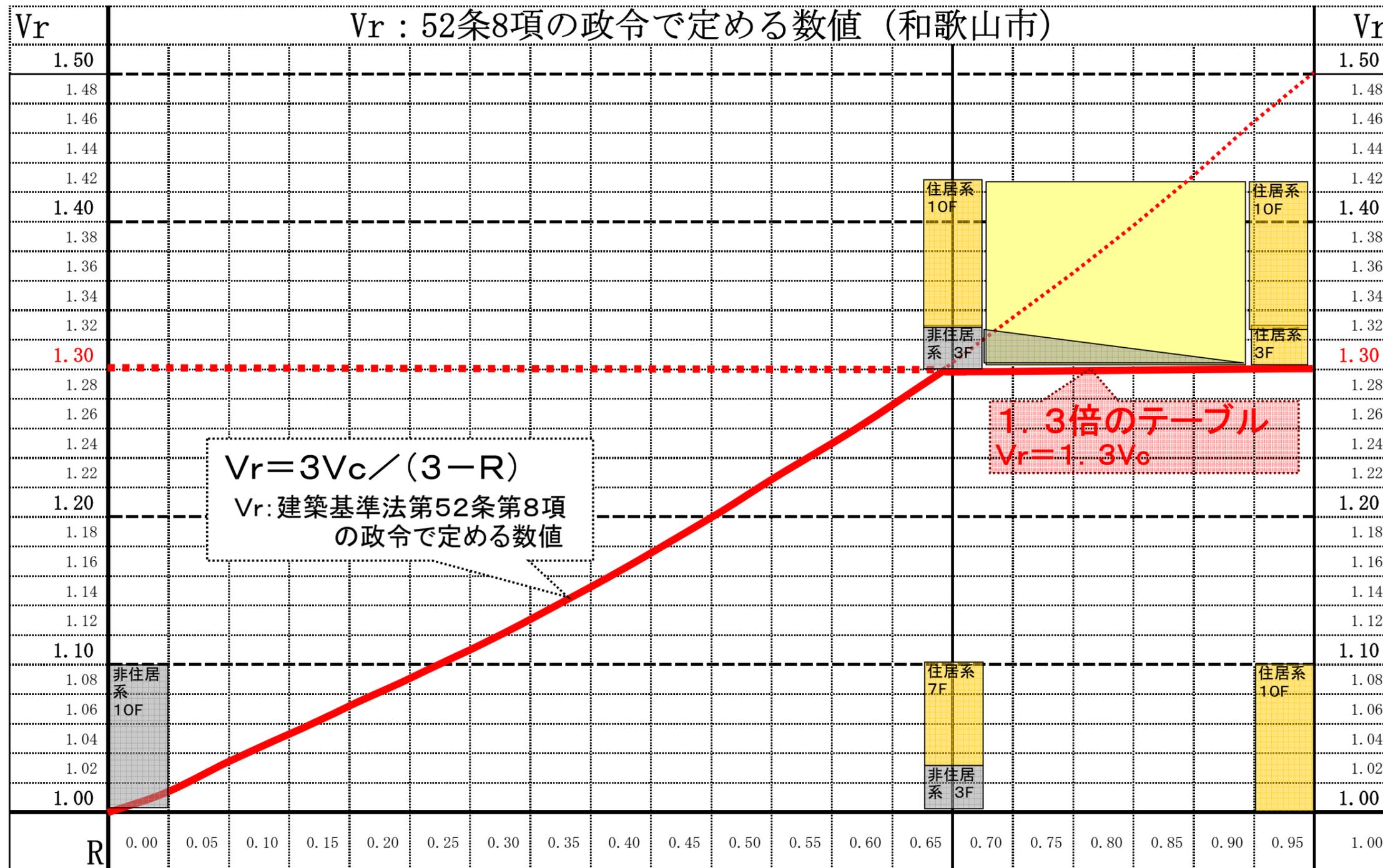
R : 対象建築物全体の延べ面積に占める、

住宅用途部分の床面積の割合

注意) 第52条第2項のチェック

道路幅員による検討) 前面道路幅員が12m未満の場合、

容積率 = 道路幅員 (m) × 0.6倍 との 小さい方 で決まる



第52条2項のチェック
(道路幅員による検討)

前面道路の幅員が12m未満の場合 容積率 = Vr の値と 容積率 = 道路幅員 (m) × 0.6倍 との小さい方で決まる
(Vr : 割増後の容積率の数値)

Vc = 600%の地域		Vc = 400%の地域	
容積率	道路幅員	容積率	道路幅員
780%	12m以上	520%	8.67m
768%	12m以上	512%	8.53m
756%		504%	8.40m
744%		496%	8.27m
732%	12m	488%	8.13m
720%		480%	8.00m
708%	11.8m	472%	7.87m
696%	11.6m	464%	7.73m
684%	11.4m	456%	7.60m
672%	11.2m	448%	7.47m
660%	11.0m	440%	7.33m
648%	10.8m	432%	7.20m
636%	10.6m	424%	7.07m
624%	10.4m	416%	6.93m
612%	10.2m	408%	6.80m
600%	10m	400%	6.67m

R: 延べ面積の住宅の占める割合 R=0

$V_r = 3V_c / (3 - R)$ 、ただし $V_r \leq 1.3V_c$

Vr : 割増後の容積率の数値
Vc : 都市計画で定められた容積率の数値
R : 対象建築物全体の延べ面積に占める、住宅用途部分の床面積の割合

R: 延べ面積の住宅の占める割合 R=0.7

R: 延べ面積の住宅の占める割合 R=1.0

建築基準法第52条第8項第2号に規定する空地に関する和歌山市取扱基準

(目的)

第1 本基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条第8項の規定の運用にあたり、同項第2号に規定する空地の取扱いについて、その基準を定めることを目的とする。

(運用)

第2 本基準の運用にあたっては、良好な市街地環境が維持されるよう空地を確保することに留意しなければならない。

(有効な部分)

第3 法第52条第8項第2号に規定する空地について、道路に接して有効な部分は、次の各号に該当するものとする。

- 一 道路に面していること。
- 二 敷地の奥行きのおよそ二分の一の範囲内にあること。
- 三 道路境界線から2m以上、隣地境界線から4m以上の幅を有すること。
- 四 第4に定める有効性の基準に適合すること。

(有効性の基準)

第4 第3第四号の有効性の基準は、次の各号に定めるものとする。

- 一 工作物の設置により道路からの見通しが妨げられないこと。
- 二 道路に沿って門又は塀を設ける場合は、道路境界線から2m以上後退するものとし、道路の中心からの高さ（以下「道路からの高さ」という。）が2m以下（道路からの高さが1.2mを超えるものにあつては、当該1.2mを超える部分が網状その他これらに類する形状で、道路からの見通しが妨げられないものに限る。）であること。
- 三 道路に沿って擁壁を設ける場合は、道路からの高さが1.2m以下であること。

(面積の算定)

第5 面積の算定は、次による。

- 一 法第52条第8項第2号に規定する空地の面積は、敷地面積から建築物（建築面積に算入されない建築物又はその部分を含む。）の水平投影面積及び工作物に覆われている部分を差し引いて算定するものとする。
- 二 道路に接して有効な部分の面積は、工作物等が存する部分とこれらが存することにより有効性が損なわれる部分の面積は、算入しないものとする。

附則

本基準は、平成20年1月1日より施行する。