

現状・見直しの趣旨

- 近年、物流倉庫等では大規模な庇を設けるニーズが増えているが、当該庇は建ぺい率算定時の建築面積に算入されるため、合理化が求められている。

見直しの方向性

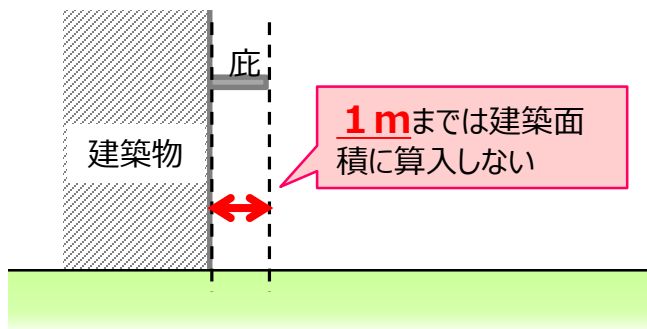
現行

建築物の庇について、端から **1m** までは建築面積に算入しない

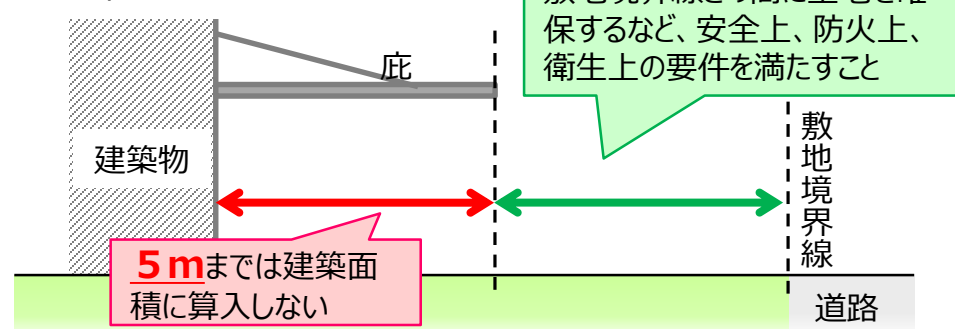
見直し案

敷地境界線との間に空地を確保するなど一定の要件を満たす倉庫等の庇について、端から **5m** までは建築面積に算入しないこととし、建ぺい率制限を合理化

<現行制度のイメージ>



<見直し案のイメージ>



※ 容積率についても、延べ面積に算入しない方向で整理中

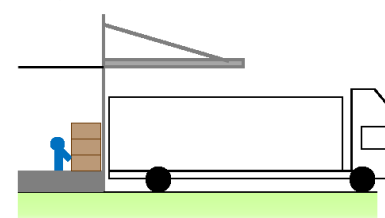
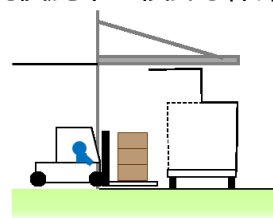
見直しの効果

- 物流倉庫等において、**大規模庇の設置が進み、物流効率化に寄与**

<物流倉庫の大規模庇のイメージ>



<大規模庇下の積卸し作業イメージ>



【参考】現行の建ぺい率規制の概要

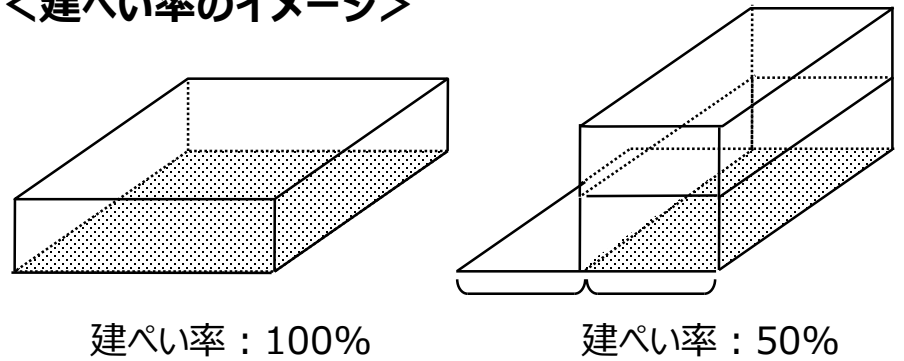
<建蔽率の目的・概要>

- 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、火災時の延焼防止や避難等の安全性を含む良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの。（建築基準法第53条）
- 建ぺい率の上限は、建築基準法で規定したメニューの中から都市計画において定める*。

<建ぺい率の算定方法>

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<建ぺい率のイメージ>



<指定建ぺい率 (法第53条第1項) >

用途地域	居第一種低層住居専用地域	居第二種低層住居専用地域	住第一種中高層住居専用地域	住第二種中高層住居専用地域	域第一種住居地域	域第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
原則の建ぺい率 (%)		30 40 50 60				50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

* 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定