

建蔽率

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

建物の建築面積(建物の水平投影面積)の敷地面積に対する割合です。(図1)1メートル以内のはね出しのベランダ、ひさし、出窓などは算入しません。

建蔽率の最高限度は主に以下2つの緩和があります。

- ・防火地域内にある耐火建築物等、または、準防火地域内にある準耐火建築物等
- ・街区の角にある敷地等の内にある建築物

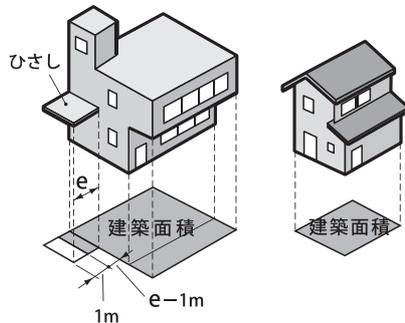


図1 建蔽率

容積率

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

建物の延べ面積(建物の各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合です(図2)。

容積率の最高限度は主に以下の数値の小さい方が適用されます。

- ・都市計画で定められた数値(地域地区図上の数値)
- ・前面道路幅員に0.6(住居系用途地域は0.4)をかけた数値

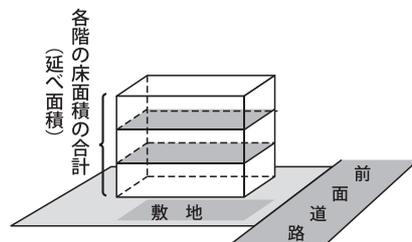


図2 容積率

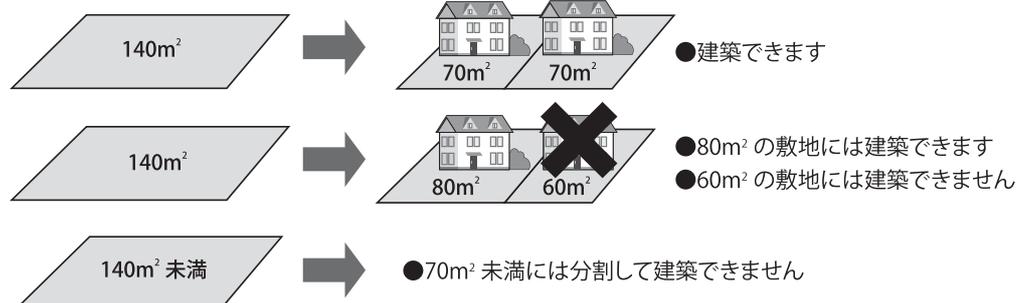
●表6 用途地域の組合せ

用途地域の種類	建蔽率の最高限度	容積率の最高限度	敷地面積の最低限度
第一種 低層住居 専用地域	50%	100%	80㎡
	50%	150%	80㎡
	60%	150%	70㎡
	60%	200%	70㎡
第一種 中高層住居 専用地域	60%	150%	60㎡
	60%	200%	60㎡
	60%	300%	60㎡
第二種 中高層住居 専用地域	60%	200%	60㎡
	60%	300%	60㎡
第一種 住居地域	60%	200%	60㎡
	60%	300%	-
	60%	300%	60㎡
第二種 住居地域	60%	200%	60㎡
	60%	300%	60㎡
	60%	400%	60㎡
近隣商業 地域	80%	200%	55㎡
	80%	300%	-
	80%	300%	55㎡
商業地域	80%	400%	-
	80%	500%	-
	80%	600%	-
	80%	700%	-
準工業 地域	60%	200%	60㎡
	60%	300%	60㎡

敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度が定められています。ただし、敷地面積の最低限度が定められた時点で最低限度に満たない敷地は、新たに敷地を分割しない限り建築が可能です。

※建築基準法第42条第2項道路によるセットバックなどの道路部分は除いた面積。以下同じ



(例) 建蔽率 60% (最低限度 70㎡) の地域の場合