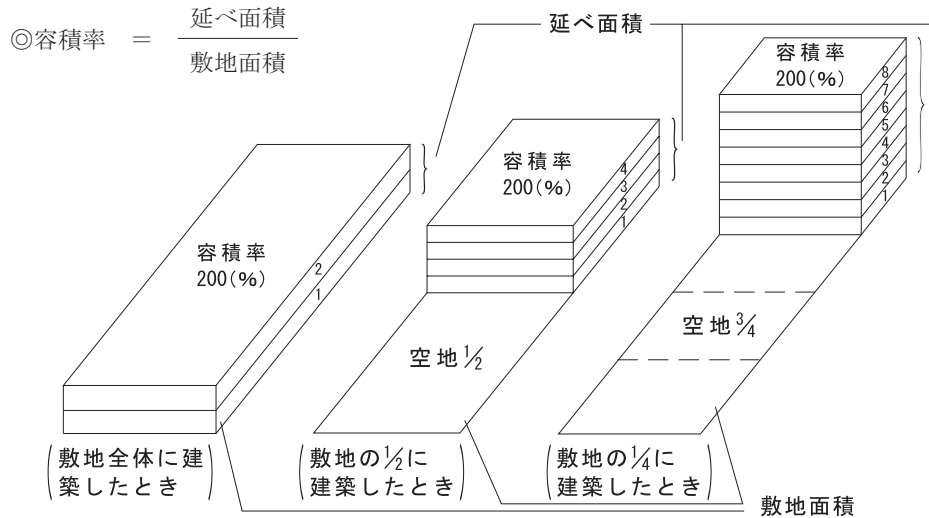


資料 8

容積率の制限

1. 容積率

「容積率」とは、建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことです。



延べ面積とは、建築物の各階の床面積の合計です。各階の床面積は各階の外壁・柱等の区画の中心線で囲まれた部分の面積です（建基法施行令2条）。

2. 容積率の制限

建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）は、

(1) 都市計画で定められる容積率の最高限度（指定容積率）
 以下でなければなりません。

また、敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合は、(1)の指定容積率と、

(2) 前面道路の幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）
 のうち、いずれか小さい方の値によって制限されます。

なお、容積率に関しては特例が多くあり、後出3で説明します。

(1) 都市計画で定められる容積率の最高限度（指定容積率）（建基法52条1項）〔H14.7改正〕

用途地域等の種別に応じて次の表のなかから定められます。

[%]

号	地 域 ・ 区 域	容 積 率
1	第1種低層住居専用地域、 第2種低層住居専用地域	50・60・80・100・150・200のうち都市計画で定める割合
2	第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域 準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	100・150・200・300・400・500のうち都市計画で定める割合
3	商業地域	200・300・400・500・600・700・800・900・1000・1100・1200・1300のうち 都市計画で定める割合
4	工業地域 工業専用地域	100・150・200・300・400のうち都市計画で定める割合
5	高層住居誘導地区(住居部分の床面積が 延床面積の3分の2以上のもの)	都市計画で定められた数値からその1.5倍以下で当該高層住居誘導地区に関する 都市計画で定める割合
6	用途地域の指定のない区域	50・80・100・200・300・400のうちから特定行政庁が指定する割合

(2) 前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）〔H14.7改正〕

- ① 敷地の前面道路の幅員（2以上ある場合はその幅員の最大のもの）が12m未満の場合は、道路幅員制限があります。

この場合、建築物の容積率は、前面道路の幅員のメートルの数値に、下表の数値を乗じたもの以下でなければなりません。（建基法52条2項）〔H14.7改正〕

号	地 域 ・ 区 域	前面道路幅員に乗じる数値
1号	第1種低層住居専用地域、 第2種低層住居専用地域	40
2号	第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	40 (特定行政庁が指定する区域では60)
3号	その他	60 (特定行政庁が指定する区域では40又は80)

住所系：道路幅員による容積率（%）の上限＝前面道路幅員（m）×40（60）

その他：道路幅員による容積率（%）の上限＝前面道路幅員（m）×60（40又は80）

そして、この道路幅員による容積率の数値と、(1)の指定容積率のうちいずれか小さい方の値の制限が適用されます。

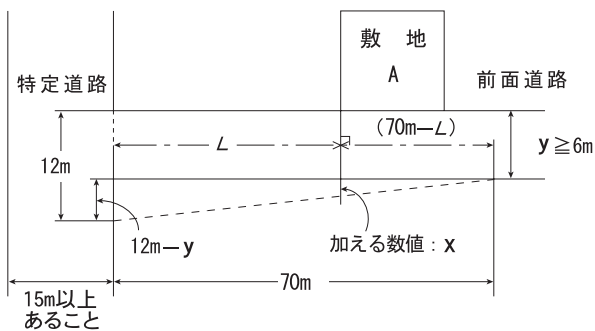
例.（この表の計算は、%でしています。）

用途地域	㊤都市計画の容積率 (指定容積率)	道路幅員	㊦道路幅員による制限	容積率の限度
1種低専	200%	4m	4(m)×40=160%	㊤>㊦⇒㊦(160%)

ただし以下②の場合には、容積率の制限が緩和されます。

- ② 特定道路に接続することによる緩和（建基法52条8項）

前面道路の幅員が6m以上12m未満で、敷地から70m以内の距離で幅員15m以上の道路（特定道路といいます。）に接続する場合は、前面道路の幅員に下図（x）の数値を加えたものに（40）、（60）または（80）を掛けた数値が、道路幅員による容積率の上限になります。



$$\text{加える数値 (x)} = (12 - y) \times \frac{70 - L}{70}$$

* 敷地Aにおける容積率の上限は：

- (1) 都市計画の指定容積率以下で、かつ
- (2) 住居系地域⇒(y + x) × 40 (60) 以下
その他の地域⇒(y + x) × 60 (40又は80) 以下となります。

〈前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度〉

道路幅員制限（前面道路幅員が12m未満の場合）
 * 特定道路による緩和は、前面道路の幅員が6m以上12m未満で、敷地から70m以内の距離で幅員15m以上の特定道路に接続する場合に算入。

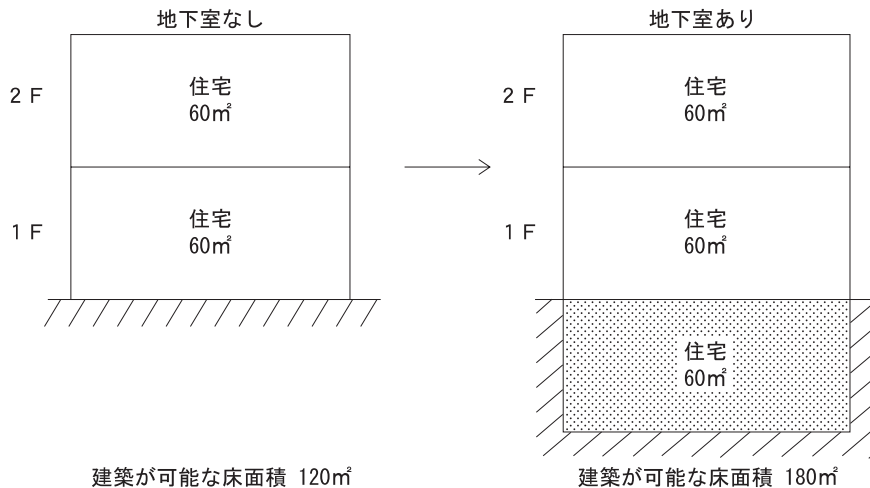
$$\left(\begin{array}{c} \text{前面道路幅員} \\ \text{(m)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{特定道路による緩和(m)} \\ \text{特定道路までの延長距離に} \\ \text{応じて定まる数値 (x)*} \end{array} \right) \times (40, 60 \text{ 又は } 80)$$

*
$$x = \left(12 - \begin{array}{c} \text{前面道路幅員} \\ \text{(m)} \end{array} \right) \times \frac{70 - \text{特定道路までの延長距離 (m)}}{70}$$

3. 容積率の制限の特例

- ① 住宅の地下室の床面積は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率算定上延べ面積に算入しないことができます。なお、不算入の対象となる地下室は建築基準法施行令1条2号に規定する地階のうち、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものとされています。（建基法52条3項）

[敷地面積 120㎡ 建築面積 60㎡ 容積率 100%とした場合]



- ② 共同住宅の共用の廊下または階段の用に供する部分の床面積は、容積率には算入しないことになっていますがその場合、当該建築物の用途変更等には制限がありますので、注意を要します。（法52条5項）
- ③ 住宅に関する容積率の緩和（法52条第7項）〔H14.7改正〕
- 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、商業地域内にある「住宅」については、空地および敷地規模等が一定規模以上であるものに限り、用途地域に関する都市計画で定める容積率の1.5倍を限度としてその容積率を緩和することができます。
- ④ 計画道路に接する等の敷地の場合で、特例行政庁が許可した建築物については、その計画道路を前面道路とみなして、容積率の制限が適用されます。（法52条9項）
- ⑤ 前面道路の境界線またはその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が定めた基準に適合すると認めて許可した建築物については、境界線は壁面線にあるものとみなして、容積率の制限が適用されます。（法52条10項）
- ⑥ 前面道路幅員による容積率制限において前面道路の幅員に乗じる値が40とされている建築物で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は地区計画において壁面の位置の制限が定められ、かつ、条例の制限として定められている場合においては、その壁面線又は壁面の位置として定められた限度の線を前面道路の境界線とみなして容積率制限を適用することができます。ただし、容積率の上限は前面道路の幅員に60を乗じたもの以下でなければなりません。（法52条11項）
- また、前面道路と壁面線等の間の部分の面積は、容積率算定にあたり敷地面積に算入しません。（法52条12項）
- ⑦ 機械室の占める割合が大きい建築物や敷地内に広い空地等がある建築物で、特定行政庁が許可した場合は、許可の範囲内で、容積率の制限を超えて建築することができます。（法52条13項）
- ⑧ 自動車車庫、自転車置場等は、建築物の各階の床面積の合計の5分の1までは容積率計算上の延べ面積に算入しないことになっています（施行令第2条第1項第4号、第3項）。
- ⑨ 特例容積率適用区域内の容積率の特例
- 商業地域に関する都市計画では、都市機能が集積する既成市街地のうち、適正な配置および規模の公共施設を備えた土地の区域において、とくに当該区域内の土地の高度利用を図るため、通常の指定容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積率の活用を促進する必要がある場合に限り、その土地の区域を特例容積率適用区域として定めることができます（都市計画法8条第3項2号ニ）。

建築基準法では、特例容積率適用区域が定められたときは、この特例容積率適用区域内の2以上の敷地に係る土地について所有権もしくは借地権を有する者またはこれらの者の同意を得た者は、1人または数人共同して、特定行政庁に対し、この2以上の敷地のそれぞれに適用される容積率の限度の指定を申請することができます。

この2以上の敷地を「特例敷地」といいますが、特定行政庁は、上記の申請があった場合には、一定の要件に該当すると認めるときには、用途地域で指定された総容積率の範囲内で、この特例敷地ごとに適用される容積率の限度を再指定することになります（建基法52条の2・1項、3項）。

⑩ 総合設計にかかる建築物の容積率制限、高度制限等の緩和（法59条の2・1項）

敷地内に一定の広い空地のある建築物は、特定行政庁が許可した範囲で、建築物の容積率制限、第1種低層住居専用地域および第2種低層住居専用地域の高度制限および斜線制限が緩和されることがあります。

総合設計として建築物の容積率制限、高度制限等が緩和される要件は、次のとおりです。

- a その敷地内に一定規模以上の空地を有する場合
- b その敷地面積が一定規模以上である場合
- c 特定行政庁が、交通上、安全上、防火上および衛生上支障がなく、建ぺい率、容積率および各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可する場合

⑪ 一定の複数建築物に対する制限の特例

建築基準法は、一つの建築物に対して一つの敷地を設定することを原則としていますが、この「一建築物一敷地の原則」に対する特例として、以下の制度があります。

a 総合的設計

複数棟の建築物を総合的に設計する場合に、特定行政庁が各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めるものについては、容積率、建ぺい率等の規定（特例対象規定）の適用については同一敷地にあるものとみなされます。（法86条1項）

また、一定規模以上の空地を有し、面積が一定規模以上である一団地で、各建築物の位置及び構造について特定行政庁の許可を得た場合においては、これら建築物を同一敷地内にあるものとみなすとともに、その許可の範囲内において、容積率制限、第1種・第2種低層住居専用地域の高度制限及び斜線制限が緩和されることがあります。（法86条3項）〔H14.7改正〕

b 連担建築物設計制度

一団の土地の区域内において既存の建築物の位置や構造を前提に総合的な見地から行われる建築物の設計であって、当該設計に基づき建築物が建築される場合にあつては、当該一団地内の複数の建築物を同一敷地内にあるものとみなして、容積率、建ぺい率等の規定（特例対象規定）が適用されます。（法86条2項）

この制度は、特定行政庁が各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める区域内において適用されます。

また、面積が一定規模以上である一団の土地で、一定規模以上の空地を有する場合において、建築物の位置及び構造について特定行政庁の許可を得た場合は、これら建築物を同一敷地内にあるものとみなすとともに、その許可の範囲内において、容積率制限、第1種・第2種低層住居専用地域の高度制限及び斜線制限が緩和されることがあります。（法86条4項）〔H14.7改正〕

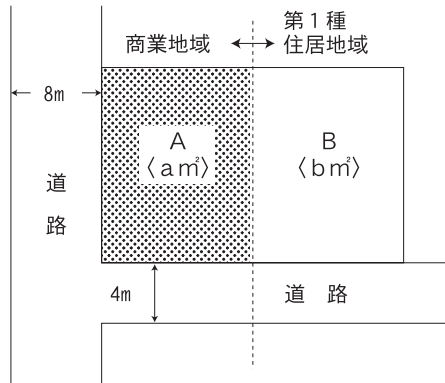
なお、総合的設計が団地内を一の設計によって同時に建築することを原則とするのに対し、連担建築物設計制度は既存の建築物の存在を前提とした特例的措置となっています。

また、面積が一定規模以上である公告認定対象区域（総合的設計、連担建築物設計制度の認定がなされ公告された区域）内に新たに別の建築物を建築しようとする場合は、特定行政庁が建築物の位置や構造について許可したときは、その許可の範囲内において容積率制限、斜線制限等が緩和されます。（建基法86条の2・2項）〔H14.7改正〕

4. 2以上の容積率制限にわたる敷地の容積率（法52条6項）

建築物の敷地が、2以上の容積率の地域または区域の内外にわたる場合、それぞれの地域または区域に属する敷地の割合をそれぞれの地域または区域の容積率に乘じ、それぞれの数値を合計したものをその敷地の容積率とします。

(例)



都市計画による指定容積率は

A部分：500%

B部分：200%

この場合、前面道路（「8m」の方をとる）が12m未満のため

$$A部分：8 \times \frac{6}{10} = \frac{48}{10} < \frac{50}{10}$$

$$B部分：8 \times \frac{4}{10} = \frac{32}{10} > \frac{20}{10} \quad (\text{注})$$

となり、容積率は

$$\frac{\left(a \times \frac{48}{10} \right) + \left(b \times \frac{20}{10} \right)}{a + b} \quad \text{となります。}$$

具体的には、

$$a \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2 \quad b \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2 \text{ のとき}$$

$$\frac{400 \times 4.8 + 600 \times 2.0}{400 + 600} = \frac{1,920 + 1,200}{1,000} = 3.12 \quad (312\%)$$

となります。

(注) $4 \times \frac{4}{10}$ でも $8 \times \frac{6}{10}$ でもありませんので注意してください。

(参考)

その他、建築物や敷地が2つ以上の地域・地区にわたる場合は、それぞれ次のように扱われます。

2つ以上の地域・地区にわたる場合の扱い

行政区域	敷地の所管面積が最も大きい区域の建築主事の所管となります。 道路位置指定の申請はそれぞれの特定行政庁に行います。
用途地域 特別用途地区	敷地の過半が属する地域・地区の制限が適用されます。
建ぺい率 容積率	加重平均（敷地のうち制限の異なる部分ごとに、建築できる上限面積を計算し、その合計を敷地面積で割ったもの。）
防火地域 準防火地域	建物（敷地ではありません。）が防火地域と準防火地域、又は準防火地域と指定のない地域にわたる場合は、建物の全部について厳しい方の制限が適用されます。（防火壁で区画した場合を除きます。）
高さの制限	高さの制限はそれぞれの地域の特性に合わせて、近隣の日照や通風を保護するものなので、制限の異なる地域ごとに適用されます。