

第5節 形態規制等

1 容積率

(延べ面積の敷地面積に対する割合)

法第52条 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下この節において同じ。）の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以下であり、かつ、当該建築物の前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項において同じ。）の幅員が12m未満である場合においては、当該前面道路の幅員のmの数値に、第1種住居専用地域、第2種住居専用地域若しくは住居地域又は特定行政庁が都市計画地方審議会の議を經て指定する区域内にある建築物にあつては10分の4を、その他の建築物にあつては10分の6を乗じたもの以下でなければならない。

- 一 第1種住居専用地域内の建築物 10分の5、10分の6、10分の8、10分の10、10分の15又は10分の20のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 二 第2種住居専用地域内の建築物 10分の10、10分の15、10分の20又は10分の30のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 三 住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物 10分の20、10分の30又は10分の40のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 四 商業地域内の建築物 10分の40、10分の50、10分の60、10分の70、10分の80、10分の90又は10分の100のうち当該地域に関する都市計画において定められた

もの

五 用途地域の指定のない区域 10分の40

内の建築物

- 2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の延べ面積は敷地面積に対する割合の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。
- 3 建築物の敷地が、幅員15m以上の道路（以下この項において「特定道路」という。）に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70m以内の部分において接する場合には、第1項における当該建築物に対する前2項の規定の適用については、第1項中「幅員」とあるのは、「幅員（第3項の特定道路に接続する同項の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70m以内の部分）にあつては、その幅員に、当該特定道路から当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたもの）」とする。
- 4 建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路（第42条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下この項において「計画道路」という。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該計画道路を第1項の前面道路とみなして、前3項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。
- 5 前面道路の境界線又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、特定行政庁が次に掲げる基準に

適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものともみなして、第1項から第3項までの規定を適用するものとする。この場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。

一 当該建築物がある街区内における土地利用の状況等からみて、その街区内において、前面道路と壁面線との間の敷地の部分が当該前面道路と一体的かつ連続的に有効な空地として確保されており、又は確保されることが確実と見込まれること。

二 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。

6 次の各号の1に該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの延べ面積の敷地面積に対する割合は、第1項から第3項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

7 第44条第2項の規定は、前3項の規定による許可をする場合に準用する。

(昭45法109・追加、昭51法83・昭62法66・一部改正)

(延べ面積の敷地面積に対する割合の制限)について前面道路の幅員に加算する数値)

令第135条の4の4 法第52条第3項の政令で定める数値は、次の式によって計算したものとす。

$$W_a = \frac{(12 - W_r)(70 - L)}{70}$$

この式において、 W_a 、 W_r 及び L は、それぞれ次の数値を表すものとする。

W_a 法第52条第3項の政令で定める数値(単位 m)

W_r 前面道路の幅員(単位 m)

L 法第52条第3項の特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長(単位 m)

(昭62政348・追加)

容積率制限は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限である。昭和38年以前においては、建築物の規模のコントロールは建築物の絶対高さの制限(住居地域20m以下、住居地域外31m以下)と建ぺい率制限によって間接的に行われていた。しかし、経済の発展等に伴って、限られた市街地内の土地の合理的かつ高度な利用が望まれるようになったこと、都市への人口集中により交通混雑、水不足等の問題が顕著になり、道路、公園、下水道等の都市施設との均衡がとれた建築物の規模の規制をする必要が生じてきたこと、建築技術の進歩によりいわゆる超高層建築物の実現が可能となったことなどの社会的要請に応じて、昭和38年の改正により容積率地区制が新設され、その区域内では従来の絶対高さ制限に代えて容積率による建築密度コントロールが適用されることとなった。

その後、昭和45年の改正によって、用途、密度、形態等の規制をセットにして地域の環境を総合的に把握、規制できるよう容積率制限を用途地域と一体化し、全国の都市計画区域に適用することとされた。その後、昭和51年に第2種住居専用地域の容積率の指定メニューの多様化等若干の改正が行われ、昭和62年には、前面道路の幅員による容積率制限について、広幅員の道路までの距離による合理化及び壁面線の指定のある場合の合理化の改正が行われ、現在に至っている。

第1項、第2項及び第4項に規定する延べ面積の算定については、令第2条第1項第4号の規定により、延べ面積の算定は建築物の各階の床面積

を合計するので、図7-6のようになる。ただし、同号ただし書及び令第2条第3項の規定により駐車場・駐輪場の用途に供する部分の床面積は、同一敷地内の床面積の合計の5分の1を限度として算入しないこととされている。これは建築物の中で行われる通常の経済活動等により発生する交通量を処理する上で必要な範囲内のものについては、床面積に算入しないこととし、建築物から発生する駐車・駐輪需要をできるだけ建築物側で処理することを誘導しようとするものである。

第1項は各々の用途地域等における容積率制限の種類を定めたものであり、表7-5のとおりである。用途地域の定められていない区域の容積率規制は表に示すとおり10分の40であるが、用途地域の定められている区域については、都市計画で決められる。

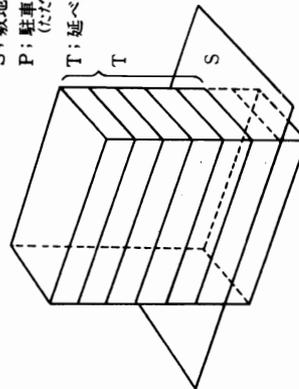
図7-6 延べ面積の敷地面積に対する割合

V: 延べ面積の敷地面積に対する割合

S: 敷地面積

P: 駐車場・駐輪場床面積 (ただし、Pは内数である)

T: 延べ面積



① $P \leq \frac{1}{5}$ のとき

$$V = \frac{T}{S} - P$$

② $P > \frac{1}{5}$ のとき

$$V = \frac{T}{S} - \frac{T}{5} = \frac{4}{5} \cdot \frac{T}{S}$$

表7-5

用途地域	延べ面積の敷地面積に対する割合
1 第1種住居専用地域	$\frac{5}{10}, \frac{6}{10}, \frac{8}{10}, \frac{10}{10}, \frac{15}{10}, \frac{20}{10}$ のうち、当該地域に関する都市計画において定められたもの
2 第2種住居専用地域	$\frac{10}{10}, \frac{15}{10}, \frac{20}{10}, \frac{30}{10}$ のうち、当該地域に関する都市計画において定められたもの
3 住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	$\frac{20}{10}, \frac{30}{10}, \frac{40}{10}$ のうち、当該地域に関する都市計画において定められたもの
4 商業地域	$\frac{40}{10}, \frac{50}{10}, \frac{60}{10}, \frac{70}{10}, \frac{80}{10}, \frac{90}{10}, \frac{100}{10}$ のうち、当該地域に関する都市計画において定められたもの
5 用途地域の指定のない区域	$\frac{40}{10}$

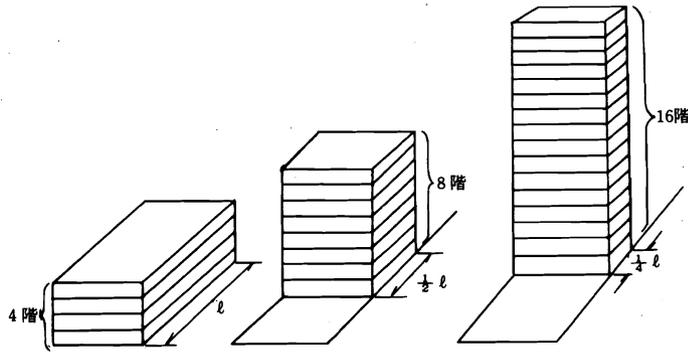
図7-7

(例) 容積率300%と定められた住居地域内の敷地



前面道路の幅員 6 m

したがって前面道路による容積率は、 $6 \times \% = \% < \%$ となり%の方が適用される。

図7-8 延べ面積の敷地面積に対する割合⁴⁰/₁₀の場合

ただし、当該敷地に接する前面道路（前面道路が2以上の場合は幅員が最大なもの）の幅員が12m未満の場合には、幅員のメートル数に地域によって一定の数値を乗じた値が、都市計画で定められた数値（指定容積率）未満の場合は、その数値が規制値となる。このメートル数に乘じる数値は、住居系の用途地域（第1種住居専用地域、第2種住居専用地域及び住居地域）及び特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て指定する区域内においては10分の4、その他の地域若しくは区域においては10分の6とされている。例えば、図7-7のように指定容積率300%と定められた住居地域内において10敷地の接する前面道路の最大のもの幅員が6mの場合は $6 \times 4/10 = 24/10$ となり、これは300%未満であるから10分の24の制限が働き、容積率は、10分の24以下としなければならない。

表7-5に掲げるように、用途地域ごとに、当該用途地域に定めることのできる容積率の限度は異なっているが、その理由は次のとおりである。

第1種住居専用地域内については、10分の5から10分の20までの6種の数値のうち、各々の区域についていずれか一つの数値が都市計画で定められることになるが、本地域は専ら低層の住宅地の環境を保護するための地域であるから、あまり大きな容積を必要としない地域である。更に、本地域は絶対高制限10m又は12m（法第55条）に加えて、建ぺい率制限の最高限度が6割（法第53条）であることから、容積率の上限は10分の20（3階建 $\times 60\% = 180\% < 200\%$ ）とされている。

第2種住居専用地域については中高層住宅地としての良好な住環境の確保と適切な高度利用の可能性から10分の10、10分の15、10分の20、10分の30の範囲に定められている。

住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、及び工業専用地域の5種類の用途地域については、10分の20から10分の40までの3種の数値のいずれかが定められることになるが、下限が10分の20とされたのは上記の第1種住居専用地域の上限（10分の20）に連続させたものであり、10分の50以上の数値が採用されていないのは、住宅地としては過密化を招き、好ましい住環境が得られないこと、工業地としては、その本来の土地利用上、多大の容積を必要としないこと及び本来の土地利用に見合わないほど多大の容積率を認めると土地の商業的利用を招き、土地利用の混乱をきたすおそれがあるためである。

商業地域は10分の40から10分の100までの7種類の数値のうち一つが定められることになる。その性格上、土地の高度利用が必要であるが、一方、過度の施設集中により公共施設との均衡を欠いて、交通渋滞、水不足等の事態を発生するおそれのあるほど高密度にすることは好ましくないで、10分の40から10分の100での数値が採用されている。

これらの容積率が、用途地域内の区域ごとにどのように定められるかについては、各都市における地域の特性、市街地の動向、公共施設の整備状況等により異なるが、用途地域の都市計画決定に関する方針基準が建設省都市局長通達により示されている（「用途地域に関する都市計画の決定基準について」参照）。

第2項

昭和51年の改正により設けられた規定であり、建築物の敷地が容積率の制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合については、昭和51年以前は過半主義（敷地の過半が属する地域の制限を適用する。）を適用していたのを改めて、各地域に属する敷地の部分の面積比に基づいて加重平均によりその建築物の容積率を算定することとしているものである。

例えば、図7-9のように、敷地の6割が容積率の制限が10分の20の地域にあり、残りの4割が10分の10の地域内にある場合は建築物の容積率の

詳解 建築基準法<改訂版>

平成3年11月15日 発行 定価 6,800円 (本体6,602円)
送料 410円

監修 建設省住宅局
編集 財団法人 日本建築センター
発行所 株式会社 ぎょうせい

本社 東京都中央区銀座7-4-12
(郵便番号 104)

営業所 東京都新宿区西五軒町4-2
(郵便番号 162)

電話大代表 03(3288)2141
振替口座 東京4-10,000番

<検印省略>

本乱丁・落丁本はおとりかえします。印刷所 印刷所 製本 大工製本印刷所

ISBN 4-324-03013-8

(5103829-00-000)

