

4-5 容積率

床面積／容積率／容積率算定の特例

1. 床面積

建物の各階またはその一部で、壁や柱などの中心線によって囲まれた部分の水平投影面積をいいます。

右の表と、前のページの建築面積を比較してみましょう。

2. 容積率

建物の各階の床面積を合計したものを延べ面積といいますが、敷地面積に対するこの延べ面積の割合を容積率といい、以下の式で表します。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇}\%$$

この算定による容積率が、指定容積率を超えないことが必要です。

	A	B	C
建築物			
建築面積			
床面積	2階部分	A2	B2
	1階部分	A1	B1
延べ面積	A1+A2	B1+B2	C1+C2

地域ごとに指定されている容積率は、敷地に面する道路の幅員が12m未満の場合は、

$$\text{道路幅員 (m)} \times \frac{4}{10} \quad (\text{商業系は } \frac{6}{10}) \times 100 = \text{〇〇〇}\%$$

→ 近隣商業地域・商業地域・準工業地域など

という容積率の算定をし、どちらか厳しい方の容積率を適用します。なお前面道路が2つ以上あるときには、広い方の幅員をとります。

容積率算定の特例

- 自動車の車庫、バイク、自転車置場、駐車や停留のための施設の床面積は、建物の延べ面積の1/5を限度に容積率の計算から除外されます。
- 住宅及び老人ホーム等の用途に供する地階部分の床面積は、その建築物の住宅等の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度に容積率の計算から除外されます。
- エレベーターの昇降路の床面積は、容積率の計算から除外されます。
- 共同住宅及び老人ホーム等の共用廊下等の床面積は、容積率の計算から除外されます。
- 防災用の備蓄倉庫等の床面積は一定の割合まで容積率の計算から除外されます。
- 宅配ボックスの床面積は一定の割合まで容積率の計算から除外されます。

担当

都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当

電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985