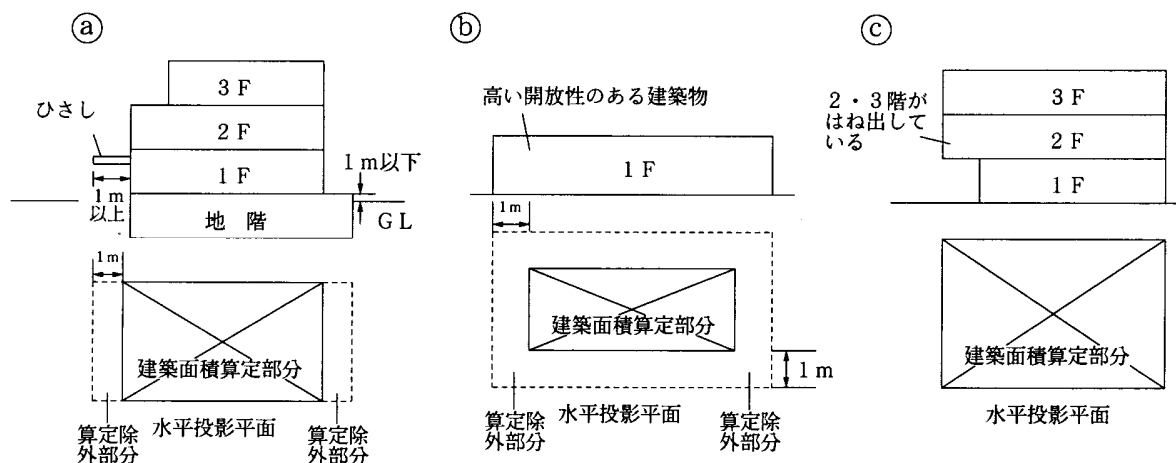


◎建築面積の算定

建築面積は、『建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積』で算定しますが、ひさしがある場合などの算定方法を下図に図解します。



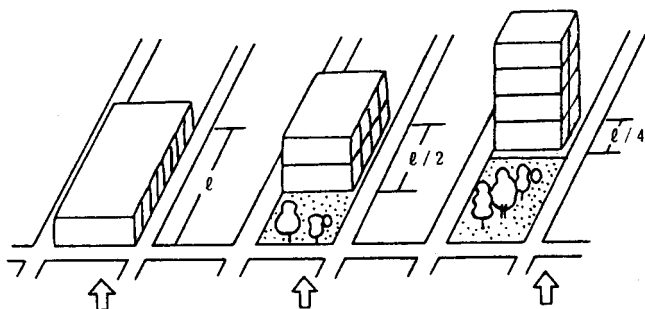
〔6〕容積率制限

①容積率とは

容積率とは、建築物の延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

容積率は建築物の延べ面積を制限し、それぞれの地域の土地を合理的にかつ効率的に利用しようとするものです。

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



建蔽率	100%	建蔽率	50%	建蔽率	25%
容積率	100%	容積率	100%	容積率	100%

<名古屋市における現行規制>

用 途 地 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁後退 (m)
第一種低層住居専用地域	30	50	1.5
		100	
	40	60	1.5
		60	
		100	
第二種低層住居専用地域	50	100	—
		150	
	30	100	1.5
		80	
		100	
第一種中高層住居専用地域	40	100	1.0
		100	
	50	100	—
		150	
		150	
第二種中高層住居専用地域	60	150	—
		200	
	60	200	—
		200	
		200	
第一種住居地域	60	200	—
		200	
	60	200	—
		300	
		400	
第二種住居地域	60	200	—
		300	
	60	200	—
		300	
		300	
準住居地域	60	200	—
		300	
	60	200	—
		300	
		300	
近隣商業地域	80	200	—
		300	
	80	200	—
		300	
		400	
商業地域	80	400	—
		500	
		600	
		700	
		800	
		900	
		1000	
		1100	
		1300	
		1300	
準工業地域	60	200	—
		300	
	60	200	—
		200	
		200	
工業専用地域	60	200	—
		200	
	60	200	—
		200	
		200	
市街化調整区域	30	100	—
		100	
	50	100	—
		100	
		200	

②容積率による制限

容積率による制限は、

- ・都市計画による指定容積率
- ・前面道路が12m未満の場合の前面道路の幅員による容積率

のいずれかの厳しい方が適用されます。

〈 ◎前面道路幅員による容積率算定法 〉

地 域	容 積 率 の 限 度
住居系用途地域 市街化調整区域	道路幅員×4/10
住居系以外の 用 途 地 域	道路幅員×6/10

(例) 第一種住居地域で容積率 200%、前面道路 4m

$$4 \times \frac{4}{10} \times 100 = 160 \leq 200$$

従って 160% が限度です。

(例) 近隣商業地域で容積率 400%、前面道路 6m

$$6 \times \frac{6}{10} \times 100 = 360 \leq 400$$

従って 360% が限度です。

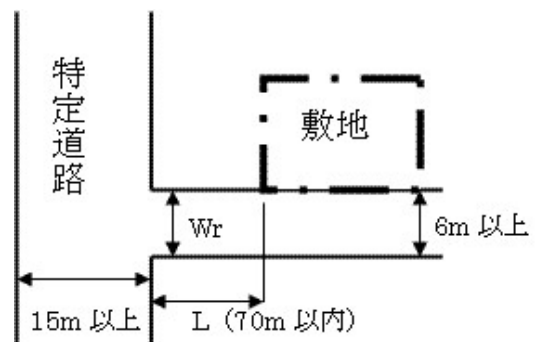
※特定道路による緩和

建築物の敷地が特定道路（幅員 15m 以上）に接続する幅員 6m 以上 12m 未満の前面道路に、特定道路からの延長 70m 以内の部分において接している場合は、容積算定の特例があります。

〈 ◎特定道路による緩和適用の場合の容積率算定法 〉

地 域	容 積 率 の 限 度
住居系用途地域 市街化調整区域	(前面道路幅員 + Wa) × 4/10
住居系以外の 用 途 地 域	(前面道路幅員 + Wa) × 6/10

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

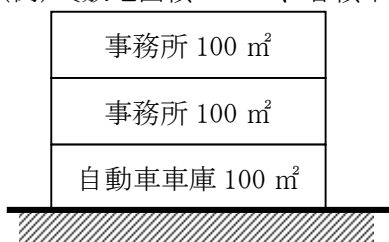


③容積率算定の特例

ア. 自動車車庫、自転車置場の特例

建築物に自動車車庫、自転車置場がある場合、それらの部分については、床面積の合計の 5 分の 1 を限度として、容積率に算入しません。

(例) [敷地面積 120 m²、容積率 200%を想定]



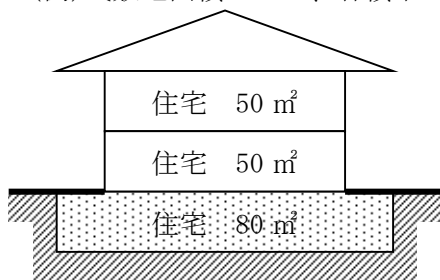
- ・床面積の合計 300 m²
- ・床面積の合計の 1/5=60 m²
- ・自動車車庫の用に供する部分のうち 60 m²は容積率の算定の際、算入しなくてよい。

$$\text{容積率} = \frac{100 + 100 + (100 - 60)}{120} \times 100 = 200\%$$

イ. 住宅及び老人ホーム等の地下室の特例

建築物の地階（天井が地盤面からの高さ 1m以下にあるもの）で住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分については、当該建築物の住宅及び老人ホーム等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、容積率に算入しません。

(例) [敷地面積 120 m²、容積率 100%を想定]



- ・床面積の合計 180 m²
- ・床面積の合計の 1/3=60 m²
- ・地階で住宅及び老人ホーム等の用に供する部分のうち 60 m²は容積率の算定の際、算入しなくてよい。

$$\text{容積率} = \frac{50 + 50 + (80 - 60)}{120} \times 100 = 100\%$$

※ 住宅の地下室に設ける居室は、空気が湿潤な状態になりやすいため、壁及び床の防湿の措置等について、衛生上必要な基準に合わせなければなりません。

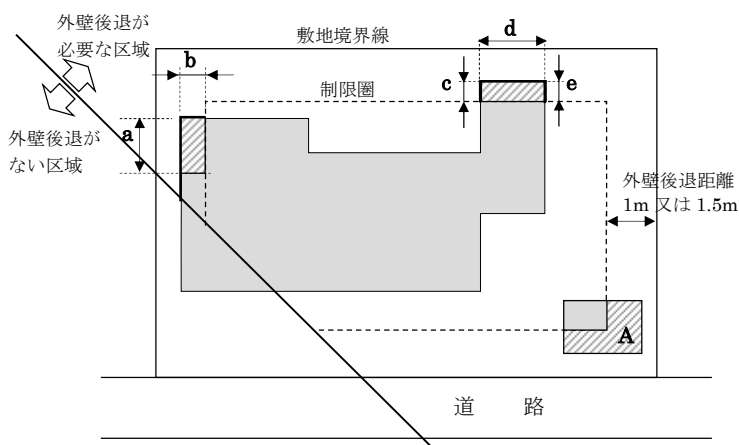
ウ. 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅及び老人ホームの共用廊下等の特例

- ・昇降機の昇降路の部分は容積率に算入しません。
- ・共同住宅及び老人ホームの共用の廊下及び階段の用に供する部分については、容積率に算入しません。

〔7〕外壁の後退距離

第一種・第二種低層住居専用地域では、良好な環境を保持するために、外壁面と敷地境界線との距離を定めているところがあります。

外壁の後退距離には、その一部を緩和する措置があります。右図はその例です。



(1) 外壁（又は柱）の中心線の長さの合計（a + b + c + d + e）が 3m 以下の場合。

(2) 物置等の用途のもの（A）で、軒高が 2.3m 以下、床面積が 5 m² 以下の場合。

※ 風致地区では、外壁後退・高さの制限について、別途規制が定められています。