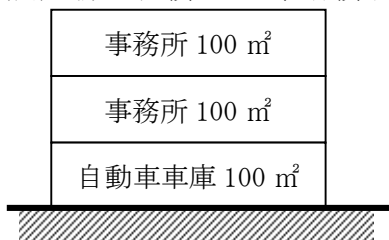


③容積率算定の特例

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]



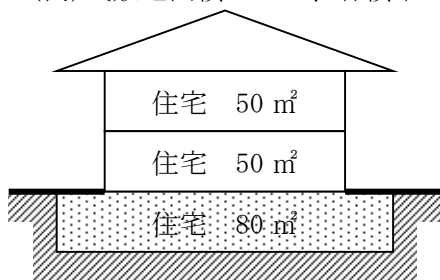
- ・床面積の合計 300 m²
- ・床面積の合計の 1/5=60 m²
- ・自動車車庫の用に供する部分のうち 60 m²は容積率の算定の際、算入しなくてよい。

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

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。

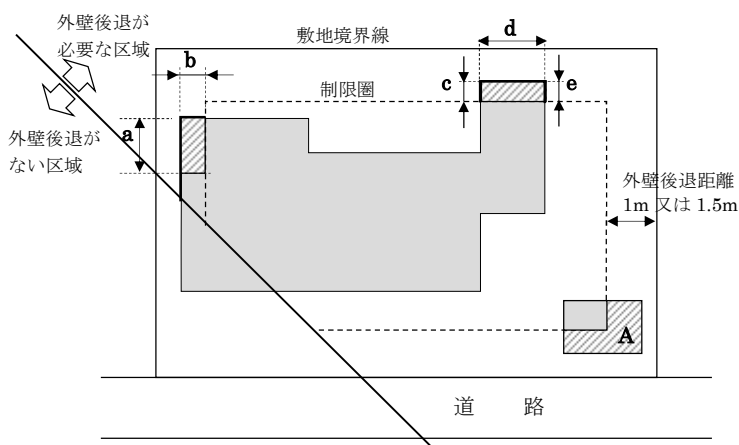
ウ. 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅及び老人ホームの共用廊下等の特例

- ・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。