

ここをチェック 3

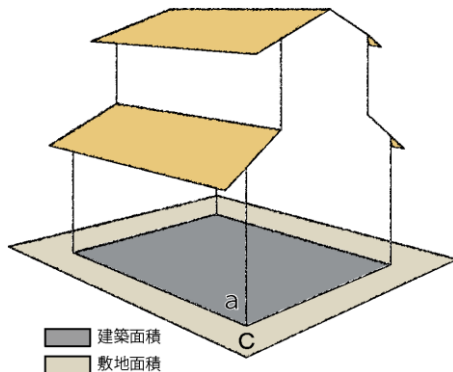
建物の建ぺい率や容積率の制限について

建ぺい率

「建ぺい率」とは、建物の建築面積<sup>(注1)</sup>の敷地面積に対する割合のことです。

建物の敷地内に空地を一定の割合で確保することにより、通風、日照、採光、防災など市街地の環境を確保し、緑化や日常生活のための空間を確保するために「建ぺい率」に関する規定があります。建物の建ぺい率は原則として都市計画に定められた限度以下でなければなりません。<sup>(注2)</sup>

- (注1) 原則として建物の外壁かこれにかわる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。
- (注2) 建ぺい率の限度については、角地とみなされる敷地に建築する建物や、防火地域内における耐火建築物等、準防火地域内における耐火建築物等又は準耐火建築物等に対し、緩和の特例があります。



$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (a)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%) \leq \text{建ぺい率の限度}$$

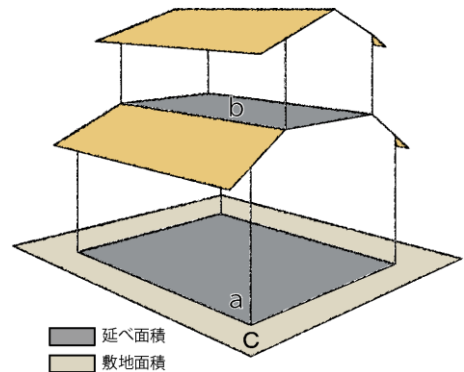
大阪市では第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（風致地区を除く）の全てと、準工業地域の一部について平成 16 年 4 月に指定建ぺい率を 80%に変更しています。

この地域内で建ぺい率 60%を超えて建物を建築する場合は、条例に基づき一定の防火性能を確保した建物とすることが求められます。

容積率

「容積率」とは、建物の延べ面積（各階の床面積<sup>(注1)</sup>の合計）の敷地面積に対する割合のことです。限られた市街地のなかでは土地の合理的な高度利用が望まれます。都市への人口の集中によるさまざまな問題に対して、道路、公園、下水道などの都市施設と建物の均衡をとる必要から、容積率により建物の規模をコントロールしています。建物の容積率は、原則として都市計画に定められた限度以下でなければなりません（この限度を「指定容積率」といいます）。<sup>(注2)</sup>

- (注1) 建物の床部分のうち、車庫などは容積率を計算するうえで床面積に算入しない場合もあります。
- (注2) 前面道路（建物の敷地が接している道路）の幅員が 12m 未満の場合は、「指定容積率」と、前面道路の幅員をもとにして下の計算式で算出された値と、いずれか小さいほうの値が容積率の限度となります。これを「基準容積率」といいます。



$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (a + b)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%) \leq \text{容積率の限度}$$

前面道路の幅員による容積率の限度

用途地域	容積率の限度 (%)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	前面道路幅員[m] $\times \frac{4}{10} \times 100$
のうち風致地区	
上記以外の地域	前面道路幅員[m] $\times \frac{6}{10} \times 100$