

2 建蔽率^{ぺい} (建築基準法 53 条)

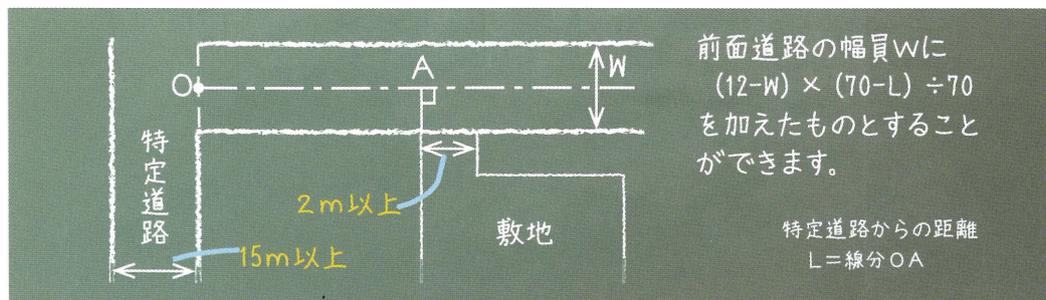
⇒ **別表①**
参照

- (1) 敷地面積に対する建築物の**水平投影面積**の割合（建築面積÷敷地面積）を「建蔽率」といい、その限度は**都市計画で定められています**。➡ **ホームページ（かしはらのちず）**で検索できます。
- 建蔽率の限度が **8/10 の地域**で、防火地域内にある耐火建築物等には適用されません。
- (2) 敷地が **2 以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。
- 〈計算例〉 100 m²の敷地のうち 30 m²が 6/10、70 m²が 4/10 の場合
 $(30 \times 6/10 + 70 \times 4/10) \div 100 = 0.46 \rightarrow 46\%$
- (3) 次のいずれかに該当する建築物は、建蔽率の割り増しを受けることができます。
- 街区の角にある敷地**など**特定行政庁が定めた条件にあてはまるもの** ➡ **榑原市告示第 17 号**をご確認ください。
 - 建蔽率の限度が **8/10 未満の地域**で、防火地域内にある耐火建築物等
 - 準防火地域内にある耐火建築物等又は、準耐火建築物等

3 容積率 (建築基準法 52 条)

⇒ **別表①**
参照

- (1) 敷地面積に対する**建築物の床面積の合計**の割合（延べ面積÷敷地面積）を「容積率」といい、その限度は**都市計画等で定められています**。➡ **ホームページ（かしはらのちず）**で検索できます。
- (2) 前面道路の幅員が 12m 未満の場合、**道路幅員(m)に 4/10 または 6/10 を乗じた数値**と上記(1)の数値との小さいほうが、容積率の限度となります。
- 〈計算例〉 第 2 種中高層住居専用地域で、都市計画で定められた容積率が 200%、
前面道路幅員 4m の場合 $4 \times 4/10 = 1.6$ (160%) < 200% → 160%
- 2 以上の道路に接する場合は、(長さ 2m 以上接する)**最も広い道路の幅員**で計算します。
- (3) 敷地が **2 以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。(2(2)と同様の計算になります。)
- (4) 敷地から **70m 以内の距離に幅員 15m 以上の広い道路**（「特定道路」）がある場合、前面道路の幅員が 6m 以上（12m 未満）であれば、容積率（前面道路幅員による計算）の割り増しを受けることができます。



4 敷地面積の最低限度 (建築基準法 53 条の 2)

都市計画で建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合、その限度以上でなければ建築物を建てることはできません。➡ **榑原市内では、最低限度を定めておりません。**

