

(3)建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合)

ポイント3 建蔽率制限によって、建てられる建築物の建築面積が決まります。

用途地域に応じて、建蔽率制限が定められています。角敷地や防火地域内で耐火建築物等を建てる場合や準防火地域内で耐火建築物等もしくは準耐火建築物等を建てる場合は、建蔽率が緩和されます。(下表参照)

建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{建蔽率} (\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

【建築面積とは】

建築物を真上から見たとき、建築物の壁または柱の中心線で囲まれた部分の面積です。

なお、ひさしや軒などが、その中心線から1m以上突き出ている場合は、その先端から1mを引いた残りの部分を建築面積に算入します。

<建蔽率制限> ※④については、品川区内で適用されている数値です。

用途地域	Ⓐ 原則	条件による緩和			
		⑥防火地域内の 耐火建築物	⑦準防火地域内の 耐火建築物等もしくは 準耐火建築物等	⑧特定行政庁指 定の角地など	(E) ⑨+⑧ もしくは ⑦+⑧
第一種低層住居専用地域					
第二種低層住居専用地域					
第一種中高層住居専用地域	50	Ⓐの割合 +10	Ⓐの割合 +10	Ⓐの割合 +10	Ⓐの割合 +20
第二種中高層住居専用地域	60				
田園住居地域					
工業専用地域					
第一種住居地域					
第二種住居地域					
準住居地域	60	70	70	70	80
準工業地域					
工業地域					
近隣商業地域	80	限度なし	90	90	限度なし
商業地					

豆知識

●なぜ建蔽率があるのか？

建蔽率は用途地域ごとに定められていて、その目的は地域内に一定の空地を確保して防火・安全・衛生上などの環境を維持することなのです。密集していると1ヶ所から火災が発生しただけで、その地域全体をまきぞえにし、思わぬ大惨事になることも…

そんなことにならないように、建築のルールを守って住みよいまちにしていきましょう。