

(4)容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合)

ポイント4 容積率制限によって、建てられる建築物の延べ面積が決まってきます。

用途地域や道路等の整備状況に応じて、容積率制限（下表参照）が定められています。

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことで、次のように計算します。

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

【延べ面積とは】

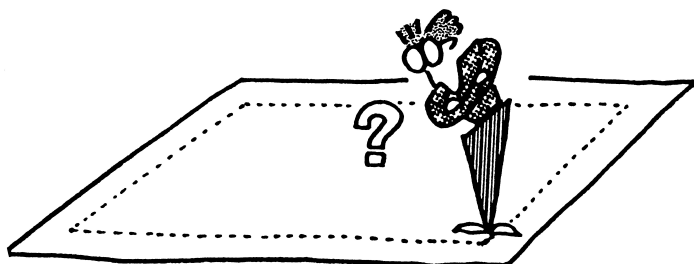
建築物の各階の床面積の合計です。ただし、車庫等の用途に使用する部分については、各階の床面積の合計の 1/5 までは容積率の計算から除外されます。

また、住宅の地下室などについても緩和があります。

例えばAさんの場合

敷地面積が 90 m²、容積率の限度が 160% とすると、その敷地に建てられる建築物の延べ面積の限度は、90 m² × 160(%) / 100 = 144 m² となります。1 階の面積が 54 m² の建築物を建てるとすると、右図のように 3 階建てが建つことになります。

ただし、建築物の高さについては、道路からの斜線制限や隣地からの斜線制限などを別に検討することが必要です。



3 階	54m ²
2 階	54m ²
1 階	54m ² (内車庫 20m ²)

敷地面積 90m²
 容積率制限 160%
 延べ面積限度 144m²
 図の延べ面積 162m²
 （車庫20m²は床面積の合計の1/5以下のため、容積率の算定から除外される）

<容積率制限>※品川区内

第一種低層住居専用地域	100 150
第一種・第二種中高層住居専用地域	150 200 300
第一種・第二種住居地域 準住居地域・近隣商業地域 準工業地域・工業地域	200 300 400
商業地域	400 500 600 700 800

容積制限をまとめたものですが、あなたの敷地はどれに該当しますか？

【前面道路の幅員と容積率の制限】

容積率の制限は、都市計画で指定されていますが、敷地の接する前面道路の幅員が 12 m 未満の場合は、道路幅員による制限（下表参照）を受けますので指定された容積率まで建てられない場合があります。

例えば、第一種住居地域内で前面道路幅員が 4 m の敷地の場合、容積率 300% が指定されていても、容積率の制限は、 $4(m) \times 4 / 10 \times 100\% = 160\%$ となります。

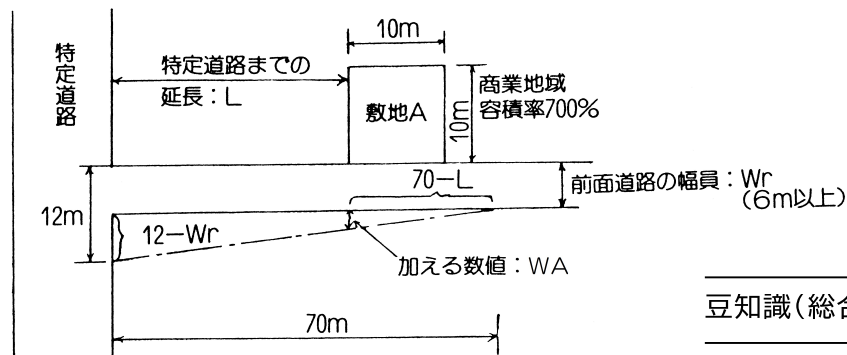
なお、建築物の敷地が幅員 15 m 以上の道路（特定道路）から延長が 70 m 以内のものについては、下図のようになります。ただし、前面道路幅員が 6 m 以上の場合です。

道路幅員が 12m 未満の場合の容積率の算定

用途地域	計算式
第一種・第二種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 田園住居地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域	$(\text{道路幅員} \times 4 / 10) \times 100\%$
近隣商業地域、商業地域、準工業地域 工業地域、工業専用地域	$(\text{道路幅員} \times 6 / 10) \times 100\%$

※上表の計算で出た数値、または、その地域で定められた容積率のいずれか低い数値がその敷地の容積率になります。

特定道路(幅員 15m 以上)から、敷地までの最短距離(延長:L)が 70m 以内の場合



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

L を 35m、 W_r を 6 m とすると

$$WA = (12 - 6) \times \frac{70 - 35}{70} = 3$$

容積率算定用道路幅員は、 $W_r + WA = 6 + 3 = 9m$ となります。

従ってこの敷地の容積率は次のような計算により算出されます。

$$9(m) \times 6 / 10 \times 100\% = 540\% < 700\%$$

よって、制限の厳しい 540% が容積率となります。

豆知識(総合設計制度)

敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の空地を確保し、市街地環境の整備・改善に寄与する建築計画について、容積率や高さの制限を緩和する制度です。

平成 15 年 1 月 1 日より、指定された区域内の住宅系の建築物は、敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の空地を確保すれば容積率が緩和されます。

◆詳しくは→建築課審査担当(意匠)

【住宅の地下室に係る容積率の緩和基準】

① 住宅等の地下室の容積緩和

建築物の地階で、住宅等の用途に供する部分の床面積は、当該建築物の住宅等の用途に供する部分（車庫は除く）の床面積の合計の1/3を限度として、容積率対象の延べ面積に算入しないものとする。

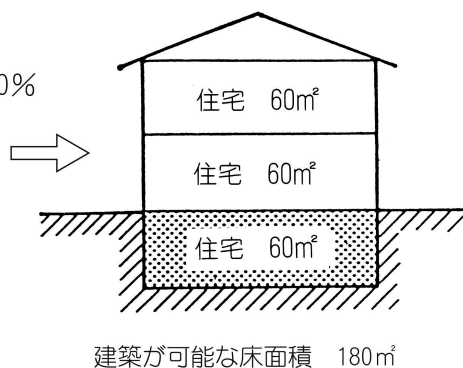
例：（車庫なしの場合）

[敷地面積 120㎡、建築面積 60㎡、容積率 100%を想定]

容積率

$$\frac{(60+60+60)-(60+60+60) \times 1/3}{120}$$

$$= \frac{180-180 \times 1/3}{120} = \frac{180-60}{120} = 100\%$$



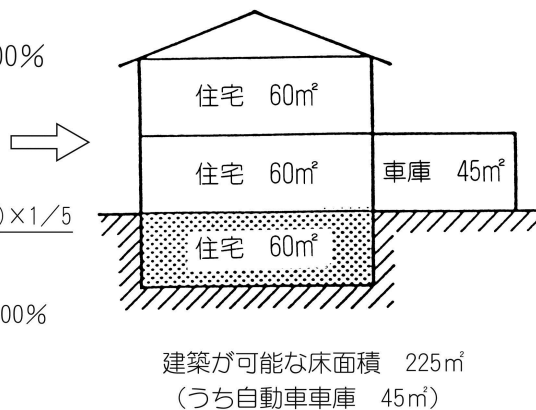
例：（車庫ありの場合）

[敷地面積 120㎡、建築面積 60㎡、容積率 100%を想定]

容積率

$$\frac{(60+60+60+45)-(60+60+60) \times 1/3 - (60+60+60+45) \times 1/5}{120}$$

$$= \frac{225-180 \times 1/3 - 225 \times 1/5}{120} = \frac{225-60-45}{120} = 100\%$$



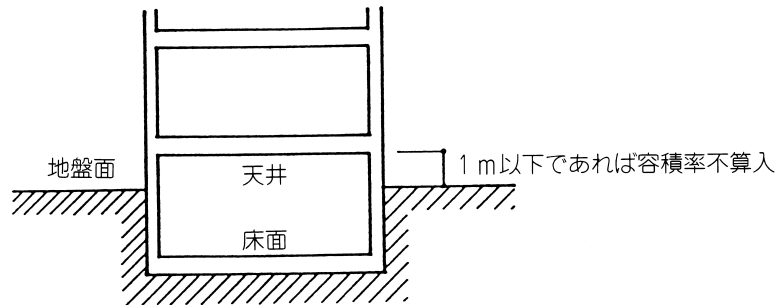
② 住宅等の地下室に係る容積率制限の不算入の基準

1)対象となる建築物の範囲

一戸建ての住宅のほか、長屋建住宅、共同住宅、老人ホーム、福祉ホームその他これに類するものも対象となります。

2)対象となる地階の基準

容積率に不算入となる住宅等の地下室（地階）の天井高は、次のとおりです。地階（令1条2号）の室のうち、室ごとに、その平均天井高が、地盤面から高さ1 m以下のものを対象とします。



地階の天井の位置と容積率不算入の考え方

3)住宅等の用途に供する部分の範囲

住宅等の用途に供する部分については、その構造・設備等からみても住宅等の用途に供することが明らかであること。また、住宅等以外の部分と壁・床などにより明確に区分されている必要があります。

なお、住宅等の用途に供する部分には、居室のほか、物置、浴室、便所、廊下、階段等の部分も含みます。ただし、共同住宅や老人ホーム等の共用の廊下・階段部分は除きます。

4)地階の居室を設ける場合の構造等

「住宅等の地下階に係る容積率の不算入措置」を適用する場合は、以下の基準に適合する必要があります。

- ・ からぼり（ドライエリア）等に面する開口部を設けること。
- ・ 換気設備、除湿設備を設けること。
- ・ 防水等の措置が講じられていること。

※これらについては、国の告示等により細かい規定が定められています。また地下室は、土圧、水圧および地震等に対して構造耐力上安全であるばかりでなく、工事中の近隣の安全対策も含め十分に、かつ慎重に検討することが大切です。

5)地下室の浸水対策について

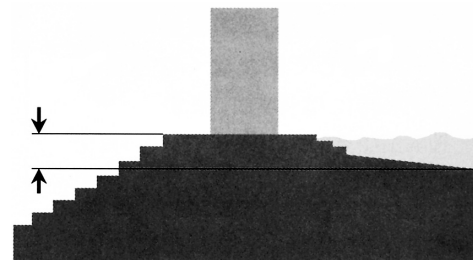
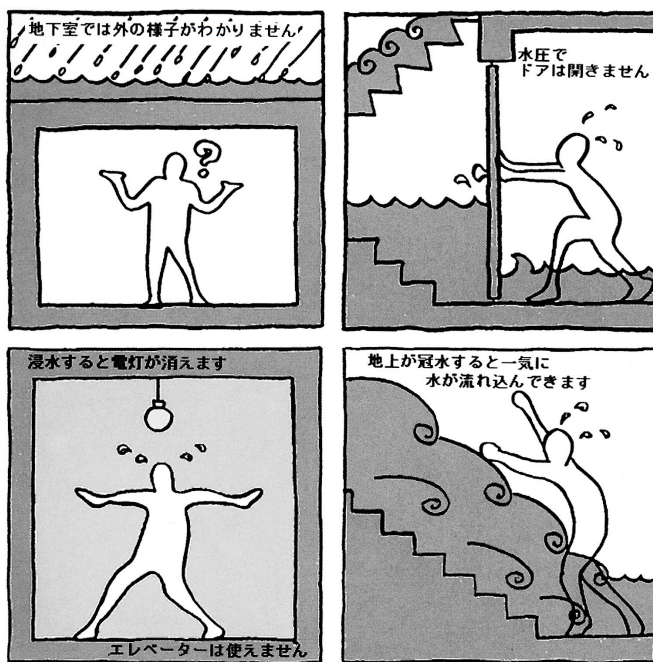
大雨や台風の接近時の地下室は大変危険です。浸水の危険があるときは、次のようなことが考えられるので早めに避難しましょう。

- ・地下室では、外の様子がわかりません。
- ・冠水した地上の水が一気に流れ込んできます。
- ・地下室に水がたまり始めると、短時間で水圧によってドアが開かなくなります。
- ・地下室は、浸水により停電し、エレベーターも使用できません。
- ・宅地内に深い排水ますを設けて直接下水道に排水する場合は、道路の冠水時などに下水道施設から地下のトイレ・風呂場等へ下水が逆流することがあります。

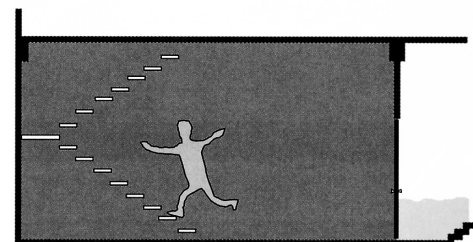
※これらの事故の防止のため、地下室の入口に止水板を設置したり、道路より一段高くしたりすること、また地下室や地下車庫からの排水はポンプ施設を設けるなどの浸水対策の対応が望まれます。

地下室のある建築物をお持ちの方・ご利用の方

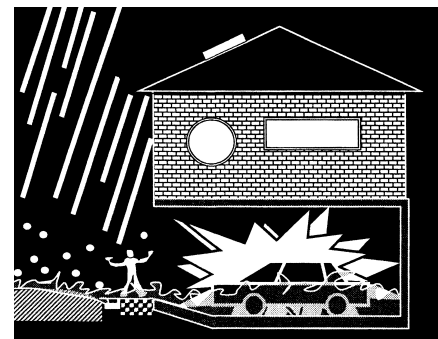
大雨の時には地下室は危険です。浸水の危険があるときは早めに避難しましょう。



入口は道路面より高く



地下室の内部にも階段を



半地下の車庫などの浸水にも注意

【お知らせ】

浸水実績は防災課および品川区ホームページで閲覧することができます。