

前回は、建物の用途のルール：用途地域について説明しました。
 今回は、建物の大きさのルール：建ぺい率・容積率について説明します。

建物の大きさのルール＝【建ぺい率・容積率】

敷地の限度一杯まで建物を建てると、その建物の周りでは日当たりや風通しが悪くなるばかりか、もし火事が起こった場合、建物同士が近接しているとすぐに飛び火して危険です。このようなことから、建物の敷地内に一定の空地をとるようにして、建物の建てづまりを防ぐ必要があります。

そこで都市計画では、敷地面積に対する建築面積（建物が建っている部分の面積）の割合【建ぺい率】を決めておくことで、敷地内に空地が確保されるようになっています。

また、住宅専用の地域では、それにふさわしいゆとりのある環境を守っていく必要がありますが、例えば一戸建て住宅を主体とした地域に、大きな高層マンションが建つと住環境が悪化してしまいます。一方、商業地においては、商業・業務ビルや高層マンション等が集積する高密度の土地利用が望まれますが、道路や下水道が整備されないままで大きな建物ができると、道路には車があふれ、下水道や清掃工場は処理能力を超えることとなり（建物が大きければ大きいほど、そこに出入りする車や出されるゴミ・下水の量も多くなります）、やはり商業環境が悪化してしまいます。

そこで都市計画では、このような問題が生じないように、敷地面積に対する建物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の割合【容積率】を決めておくことで、敷地の上に建てることのできる建物の大きさを制限しています。

建ぺい率や容積率は、一戸建て住宅地か中高層の住宅地か、郊外の商業地か都心部の商業地かといったそれぞれの地域の性格や道路などの公共施設の整備状況等をふまえながら、下表に示すように、用途地域の種類ごとに定められている建ぺい率・容積率の範囲の中から選択して指定されます。

シリーズー横芝町のまちづくりー

心をつなぐ「まち」

No.25

☆建 ぺ い 率

敷地面積に対する建築面積の割合のことをいいます

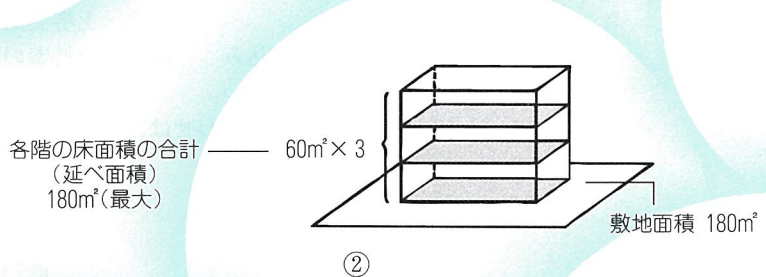
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



☆容 積 率

敷地面積に対する建築物の（各階の）床面積の合計の割合のことをいいます。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



■ 用途地域の種類と建ぺい率・容積率

用途地域の種類	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域	30 40 50 60	50 60 80 100 150 200
第二種低層住居専用地域		100 150 200 300
第一種中高層住居専用地域		200 300 400
第二種中高層住居専用地域	60	
第一種住居地域		200 300 400
第二種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	80	200 300 400
商業地域		200 300 400 500 600 700 800 900 1000
準工業地域	60	200 300 400
工業地域		
工業専用地域	30 40 50 60	