

建ぺい率とは

建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{○建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

建築面積とは、建築物の外壁・柱の中心線で囲まれた部分の面積です。

○用途地域と建ぺい率

(1)建ぺい率の上限

建ぺい率の上限は、右記の表の通り、複数の数値については、地域・区域ごとに特定の値が指定されます。また、建ぺい率の限度が80とされている地域外でかつ防火地域内にある耐火建築物、又は、街区の角地にある敷地又は、これに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物については、法令又は指定建ぺい率に10%を加えることができます。更に、表のDに該当すると、法定又は指定建ぺい率に20%を加えることができます。

地域・地区	A原則	B防火地域内の耐火建築物	C特定行政庁が指定した角地	D、B・Cのいずれにも該当する建築物
第1種・第2種低層住居専用地域 第1種・第2種中高層住居専用地域 工業専用地域	都市計画で定めた30・40・50・60のいずれか	Aの欄の率に10加えたもの	Aの欄の率に10加えたもの	Aの欄の率に20加えたもの
第1種・第2種住居専用地域 準住居地域 準工業地域	都市計画で定めた50・60・80のいずれか	Aの欄の率に10加えたもの 但し80の地域では制限なし	Aの欄の率に10加えたもの	Aの欄の率に20加えたもの 但し80の地域では制限なし
近隣商業地域	都市計画で定めた60・80のいずれか			
商業地域	80	制限なし	Aの欄の率に10加えたもの	制限なし
工業地域	都市計画で定めた50・60のいずれか	Aの欄の率に10加えたもの	Aの欄の率に10加えたもの	Aの欄の率に20加えたもの
用途地域の指定のない区域	特定行政庁が定めた30・40・50・60・70のいずれか			

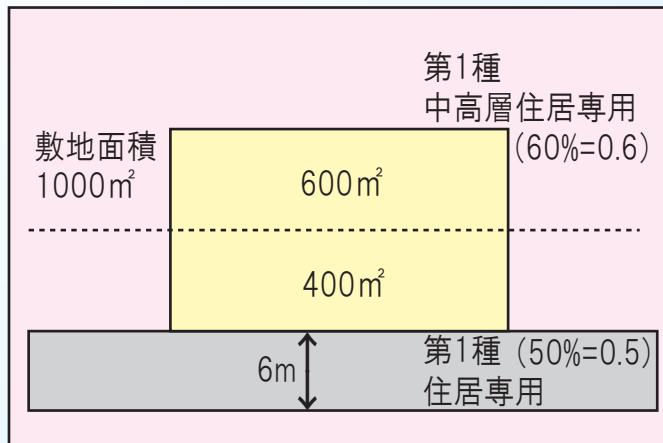
(2)2以上の建ぺい率制限にわたる敷地の建ぺい率

建築物の敷地が、2以上の建ぺい率の制限の地域又は区域の内外に渡る場合、それぞれの地域又は区域に属する敷地の割合をそれぞれの地域又は区域の建ぺい率に乘じ、それぞれの数値を合計したものをその敷地の建ぺい率にします。

○右の場合

$$\frac{600 \times 0.6 + 400 \times 0.5}{600 + 400} = \frac{360 + 200}{1000} = 0.56(56\%)$$

となります。



(3)一定の建築物の建ぺい率の緩和

隣地側に壁面線の指定等がある場合、特定行政庁が安全、防火、衛生上支障がないと認めて許可した場合には、その許可の範囲内で建築基準法で定められている建ぺい率制限が緩和されます。

(4)建ぺい率の制限がないもの

- ①第1種・第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、商業地域で、建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物。
- ②巡査派出所・公衆便所・公共用歩廊その他これらに類するもの。
- ③公園・広場・道路・川その他これらに類するもののうちにある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの。