

港区における容積率制限及び斜線制限 ～ 指定区域内の制限内容について ～

建築基準法における容積率制限（第 52 条）及び斜線制限（第 56 条）について、地域の土地利用や地域特性に合わせて、特定行政庁（区長）が都市計画審議会の議を経て指定した区域において変更されています。

この変更は、平成 16 年 6 月 24 日に施行されました。

【第一種住居地域、第二種住居地域】

（400%以上の容積率が指定されている区域）

- 12m未満の前面道路幅員による容積率低減係数を**0.6**とします。
- 道路斜線制限の斜線勾配を**1.5**とします。
- 隣地斜線制限を**31m立上り**、斜線勾配を**2.5**とします。

【商業地域】

（500%以上の容積率が指定されている区域）

- 12m未満の前面道路幅員による容積率低減係数を**0.8**とします。

（600%以上の容積率が指定されている区域）

- 隣地斜線制限を**適用しない**。

容 積 率 制 限 の 概 要

容積率とは、敷地面積に対する、建物の延べ面積の割合のことです。

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

容積率は、都市計画で定められた指定容積率以下でなければなりません。

なお、敷地の前面道路が幅員 12m未満の場合には、前面道路の幅員に応じて容積率の限度が低減されます。特定行政庁が指定した区域では、容積率の低減係数が変更されています。

（例）前面道路が4mの場合

・第一種住居地域、第二種住居地域で指定容積率が下記の場合

【300%以下】 $4(\text{m}) \times 0.4 \times 100(\%) = \text{容積率 } 160(\%)$

【400%以上】 $4(\text{m}) \times \boxed{0.6} \times 100(\%) = \text{容積率 } 240(\%)$

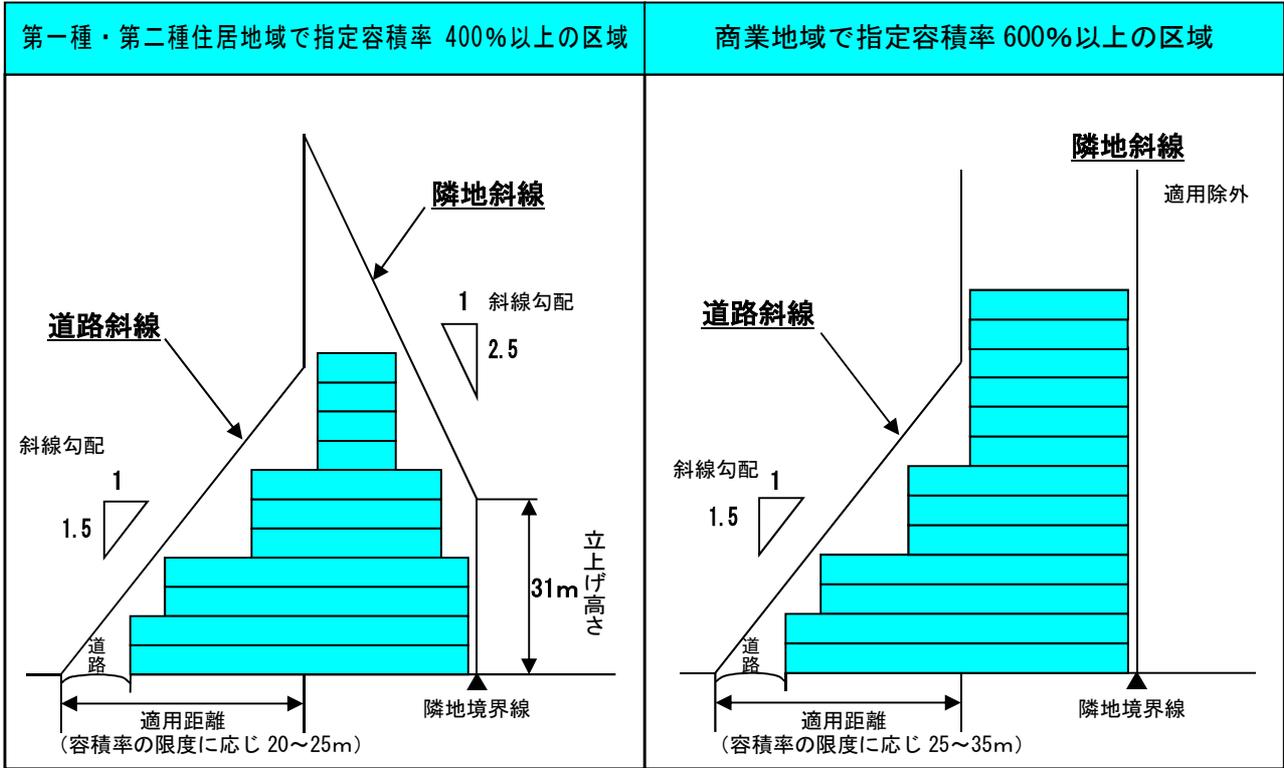
・商業地域で容積率で指定容積率が下記の場合

【400%以下】 $4(\text{m}) \times 0.6 \times 100(\%) = \text{容積率 } 240(\%)$

【500%以上】 $4(\text{m}) \times \boxed{0.8} \times 100(\%) = \text{容積率 } 320(\%)$

斜線制限の概要

【指定区域内】特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域における斜線制限の適用数値の概要（建築基準法第56条第1項、別表第3関係）



【指定区域外】斜線制限の適用数値の概要（建築基準法第56条第1項、別表第3関係）

