

容積率の算定方法について

容積率

容積率とは、公共施設の整備状況や地域特性に応じて建物の適切な規模を定めるもので、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合のことです。



容積率の計算方法

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

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らないほか、敷地が12m未満の道路に接する場合には、前面道路の幅員に応じて容積率の限度が低減されます。（建築基準法第52条第2項）



（例）前面道路が4mの場合の容積率の計算方法

住居系の用途地域	$4(\text{m}) \times 0.4 \times 100(\%) =$	容積率160(%)
商業系、工業系の用途地域	$4(\text{m}) \times 0.6 \times 100(\%) =$	容積率240(%)

※なお、上式における0.4あるいは0.6といった係数（容積率低減係数）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ついては、以下のようになります。

〔平成16年6月24日 施行〕

第一種住居地域、第二種住居地域で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。
商業地域で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。