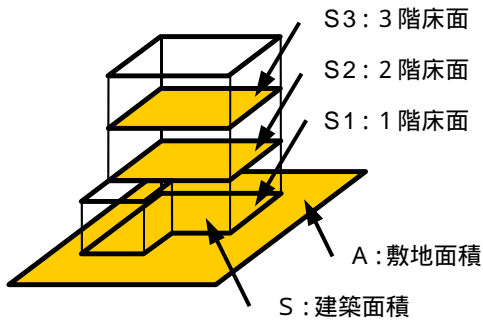


(1) 容積率、建ぺい率、道路斜線、隣地斜線とは

容積率・建ぺい率 説明図



容積率とは…

敷地面積に対する建物の延床面積(図では1～3階の床面積の合計)の割合

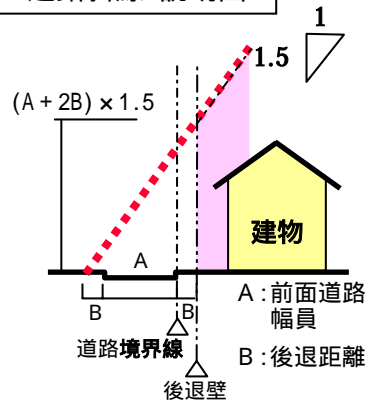
$$(S1 + S2 + S3) \div A$$

建ぺい率とは…

敷地面積に対する建物の建築面積(おおむね1階の床面積)の割合

$$(S) \div A$$

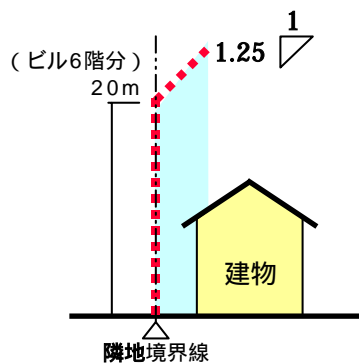
道路斜線 説明図



道路斜線とは…

道路の反対側の境界線から敷地側に勾配 1.5 で引いた斜線の敷地側(道路を除く。)の部分でなければ、建築ができないとする制限

隣地斜線 説明図



隣地斜線とは…

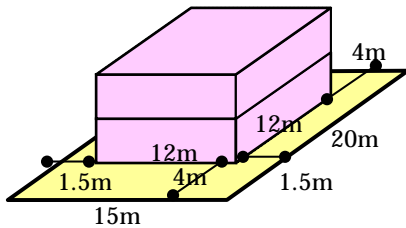
隣地境界線上の高さ 20mの位置から敷地側に勾配 1.25 で引いた斜線の敷地側でなければ、建築ができないとする制限

(2) 基準値のイメージ



容積率 100%・建ぺい率 60%の基準とは・・・

容積率 100%でも一般的な住宅は十分に建てられます



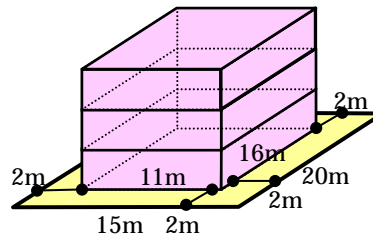
この場合、敷地に十分な駐車スペース

例えば・・・

敷地面積
 $15\text{m} \times 20\text{m} = 300\text{m}^2$
 1～2階床面積合計
 $12\text{m} \times 12\text{m} \times 2 = 288\text{m}^2$
 容積率 $288\text{m}^2 \div 300\text{m}^2 = 96\%$
 建築面積
 $12\text{m} \times 12\text{m} = 144\text{m}^2$
 建ぺい率 $144\text{m}^2 \div 300\text{m}^2 = 48\%$

容積率 200%・建ぺい率 60%の基準とは・・・

3階の建物は可能、敷地は十分活用でき空地も確保



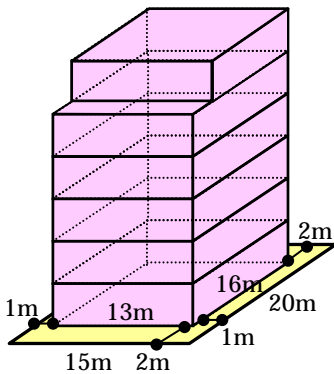
この場合、敷地の周囲は2m程度のスペース

例えば・・・

敷地面積
 $15\text{m} \times 20\text{m} = 300\text{m}^2$
 1～3階床面積合計
 $11\text{m} \times 16\text{m} \times 3 = 528\text{m}^2$
 容積率 $528\text{m}^2 \div 300\text{m}^2 = 176\%$
 建築面積
 $11\text{m} \times 16\text{m} = 176\text{m}^2$
 建ぺい率 $176\text{m}^2 \div 300\text{m}^2 = 59\%$

容積率 400%・建ぺい率 70%の基準とは・・・

敷地いっぱいの商業地なみの窮屈な状態



例えば・・・

敷地面積 : $15\text{m} \times 20\text{m} = 300\text{m}^2$
 1～5階
 床面積 : $13\text{m} \times 16\text{m} \times 5 = 1040\text{m}^2$
 6階床面積 : $13\text{m} \times 10\text{m} = 130\text{m}^2$
 床面積合計 1170m^2
 容積率 $1170\text{m}^2 \div 300\text{m}^2 = 390\%$
 建築面積 : $13\text{m} \times 16\text{m} = 208\text{m}^2$
 建ぺい率 $208\text{m}^2 \div 300\text{m}^2 = 70\%$

容積率 200%の基準では・・・

例えば・・・

敷地面積
 $30\text{m} \times 40\text{m} = 1200\text{m}^2$
 1～8階床面積合計
 $20\text{m} \times 15\text{m} \times 8 = 2400\text{m}^2$
 容積率 $2400\text{m}^2 \div 1200\text{m}^2 = 200\%$
 建築面積
 $20\text{m} \times 15\text{m} = 300\text{m}^2$
 建ぺい率 $300\text{m}^2 \div 1200\text{m}^2 = 25\%$

空気を広くとれば、高層の建物が立地する可能性もあります

