

■ 用途地域の制度について

用途地域は、建物を建てたり、増改築したりする場合に守るべき最低限のルールを定めたもので、それぞれの用途地域において、建てられる建物の「用途」、「建ぺい率」、「容積率」などが定められています。

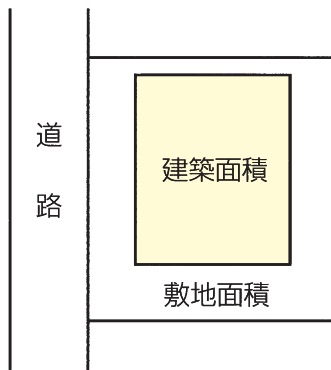
建物の「用途」に関するルール

建築物の用途とは、例えば工場、住宅、商店などの建物の「使いみち」のことをいいます。用途地域ごとに建てられる建物や建てられない建物が決められています。

「建ぺい率」「容積率」に関するルール

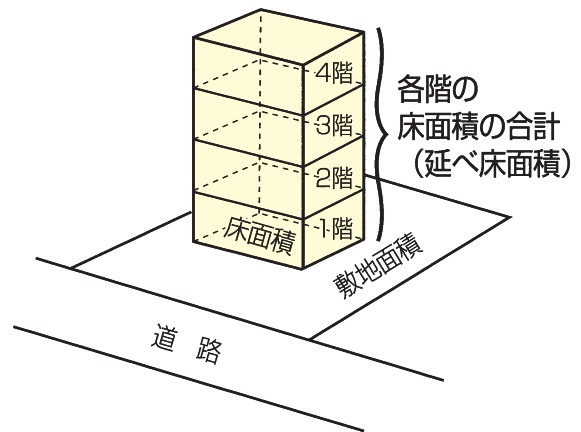
- 建ぺい率とは、建物の建築面積（通常の場合、いわゆる建て坪と同じです）の敷地面積に対する割合（通常は%で表します）のことをいいます。
- 容積率とは、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合（通常は%で表します）のことをいいます。地区ごとの特性に応じて、これらの最高限度が定められています。

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



例えば、同じ敷地で建て坪が同じであれば、階数に関係なく建ぺい率は同じです。

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



例えば、敷地の半分を使って建築するのであれば、平屋は50%、4階建ては200%になります。

その他のルール

- まず、「斜線制限」があります。斜線制限とは、日あたりなどを考え、建物を建てることのできる高さの制限を決めたものです。道路・隣地・北側の境界線などからの建物の各部分の高さの制限を定めています。
- さらに、建物の「絶対高さ制限」と「道路や敷地の境界線から外壁までの距離」が一部の用途地域で定められています。