

自分好みの家を建てるには | 容積率の緩和要件・特例のまとめ



<https://stock.adobe.com/jp/images/modern-house-with-solar-panels-and-pool/297044418>

容積率は建ぺい率と同じく住宅を建築するためには欠かすことができない数値基準です。またその基準において幾つかの制限がある点も建ぺい率と同じです。

しかし、容積率には独自の容積率緩和の特例があり、今回はこの容積率が緩和される特例を中心にしっかりと基本から容積率を解説していきます。

これを機に容積率をマスターし、住宅に関する理解を深めていきましょう。

目次

- 容積率とは
 - 容積率の計算方法
 - 容積率の計算例
 - 容積率の制限
 - 容積率の調べ方
- 容積率が緩和される理由
 - ①規制緩和
 - ②都市再生
- 容積率緩和の特例
 - ①地下室
 - ②ベランダ・バルコニー
 - ③ロフト・屋根裏収納

- ④吹き抜け
- ⑤ガレージ
- ⑥特定道路
- ⑦マンションにおける共用部分
- もし容積率の緩和要件をオーバーすると
- 容積率以外にもいろいろな制限がある
- まとめ

容積率とは

容積率とは建物の床に相当する面積である延べ床面積と、建物を建築する土地の面積である敷地面積との割合をパーセンテージで表したもので、その土地に対してどのくらいのサイズの建物が建築できるかを示す基準になります。

わかりやすく言い換えると、容積率とは建物の延べ床面積と土地の面積の割合を表し「この土地で建築できる建物はこの大きさまでなら大丈夫ですよ」といった感じとなります。

建物を建築するためのもう1つの基準としては建ぺい率があります。

建ぺい率についてはこちらを参考にしてください。

[記事No94 イメージが湧きにくい建ぺい率を具体例も含めてわかりやすく解説](#)

容積率の計算方法

容積率は建物の延べ床面積と土地の面積の割合をパーセンテージで表したのですが、これを算式に表すと以下ようになります。

$$\text{「容積率(\%) = 建物の延べ床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\text{」}$$

この算式から弾き出された容積率が各用途地域で定めた基準を上回ると違法建築物になります。当該用途地域に建築を行う際は容積率はその数値を下回らなければなりません。

容積率の計算例

例: 建物の延べ床面積1階70㎡・2階50㎡ 敷地面積100㎡ 一般住居の場合

$$\text{容積率120\% = 建物の延べ床面積(1階+2階)120㎡} \div \text{敷地面積100㎡} \times 100$$

になります。尚建物の延べ床面積は全ての階の床面積を合算して計算します。

容積率の制限



<https://pixabay.com/ja/photos/%E4%BD%8F%E5%B1%85-%E3%83%97%E3%83%AD%E3%83%91%E3%83%86%E3%82%A3-%E5%AE%B6-%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A3-2219972/>

容積率は用途地域による制限を受け①指定容積率と②基準容積率の2つの基準があり、この2つの内厳しい方の基準が実際に制限として適用されます。

①指定容積率

指定容積率とは用途地域ごとに定められた容積率で各地域ごとに数値が異なります。

用途地域ごとにおける指定容積率は以下ようになります。

用途地域	指定容積率(%)
第一種低層住居専用地域	50・60・80・100・150・200
第二種低層住居専用地域	
田園住居地域	
第一種中高層住居専用地域	100・150・200・300
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	

準住居地域	200・300・400
近隣商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
商業地域	200・300・400・500・600・700・800・900・1000

②基準容積率

基準容積率は該当する用途地域に接する道路の幅が12m未満の場合に、指定容積率よりも基準が厳しくなるケースで適用される容積率です。

複数の幅12m未満の道路に接している場合は幅が広い方の道路を、また2項道路の場合は幅を4mとみなして計算を行います。

実際の計算方法は道路幅に対して用途地域で定めた係数を掛け算して算出します。

例えば第一種中高層住居専用地域の指定容積率は300%ですが、これに幅6mの道路が接している場合は「 $6\text{m} \times 40$ (掛け算の係数) = 240% (基準容積率)」となり、このケースで適用されるのはより基準が厳しい240%の基準容積率のほうになります。

用途地域ごとにおける係数は以下ようになります。

用途地域	係数
第一種低層住居専用地域	40
第二種低層住居専用地域	
田園住居地域	
第一種中高層住居専用地域	40 (特定行政庁指定の区域は60)
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	60 (特定行政庁指定の区域は40・80)
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

商業地域	
------	--

[記事No95 制限が多く複雑な用途地域についてわかりやすく解説します](#)

名古屋市都市計画情報提供サービス

[2面図](#)
[計画](#)
[URL](#)
[リンク](#)
[縮小・拡大](#)
[印刷](#)
[作図](#)
[地図検索](#)
[ヘルプ](#)
[戻る](#)

都市計画情報
[都市計画基本図情報](#)
[都市計画写真地図情報](#)
[地震災害危険度評価図情報](#)

住所・登録情報を検索可能です。

[詳細情報](#)
[表示 切替](#)

☒ **用途地域等**

☐ 第1種低層住居専用地域
 ☐ 第2種低層住居専用地域
 ☐ 第1種中高層住居専用地域
 ☐ 第2種中高層住居専用地域
 ☐ 第1種住居地域
 ☐ 第2種住居地域
 ☐ 準住居地域
 ☐ 近隣商業地域
 ☐ 商業地域

☐ 高度地区、防火・準防火地域
 ☐ その他の地域地区、地区計画
 ☐ 都市計画道路・都市計画公園等
 ☐ 都市機能・居住誘導区域

表示している都市計画に関するお問い合わせ先一覧
[都市計画について](#)

名古屋市役所
 名古屋市都市計画情報提供サービス
 住宅都市局都市計画課:052-972-2713
 用途地域照会窓口:052-972-2797

現在地
[名古屋市 千種区 池下町2丁目 付近](#)
[背景](#)
[リンク](#)

平成27年度作成の名古屋市都市計画基本図を地形図(下図)として表示しています

[名古屋市都市計画情報提供サービス](#) | [都市計画情報](#)

容積率が緩和される理由

容積率は用途地域による制限を受けますが、その反面基準が緩和される特例も多く認められており、それには以下のような理由があると考えられます。

①規制緩和

市街地の景観や良好な生活環境を維持するためには、建築できる建物を規制することはとても大事なことです。

しかし規制緩和を行うことで民間業者への負担軽減による建設需要の増加や、自由度の高い発想による建築などが見込まれることで、都市再生へと繋げる狙いがあります。

②都市再生

国や行政などは近年市街地における都市再生に力を入れており、都心部への居住を促すために今までにはなかった新しい街づくりを進めています。

そのために上記のような規制緩和を行うことで需要の喚起を促していると考えられます。

規制緩和と都市再生はどちらも密接に繋がっているということが伺えます。

容積率緩和の特例

容積率緩和の特例は建ぺい率のときと異なり、空間や設備など建物自体の構造物に直接関わってくる内容が多くあります。

この特例を上手に利用することでより自分好みの家や、どこにもない個性のある家を建築することができるかもしれません。

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- ⑦

①地下室



[AllAbout住宅・不動産 | 家に地下室をつくる条件やメリットデメリットと注意点](#)

建築する建物に地下室がある場合は、住居として生活を行う建物の延べ床面積の内3分の1までを容積率の計算から除外することができます。

例：敷地面積100㎡ 容積率60% の場合

通常建築できる建物は60㎡

地下室がある場合は3分の1が除外されるため「60㎡×3分の2＝90㎡」よって90㎡まで可能

②ベランダ・バルコニー

ベランダやバルコニー、庇（ひさし）といったものには、建物の外壁から突き出している部分が1m以内であれば建築面積としては計算はされません。

出窓も同様の措置が取られますが別途下記の条件が追加されます。

- ①床から出窓の下の部分まで高さが30cm以上の場合
- ②外壁から50cm以上突き出していない場合
- ③出窓部分の内2分の1以上が窓として扱われている場合

③ロフト・屋根裏収納



<https://pixabay.com/ja/photos/%E4%BD%8F%E5%AE%85-%E5%B1%8B%E6%A0%B9%E8%A3%8F%E9%83%A8%E5%B1%8B-%E7%A4%BE%E4%BC%9A%E3%81%AE%E7%A%93-326991/>

ロフトや屋根裏収納に関しては、該当する階の床面積の内2分の1までを容積率の計算から除外することができます。

もし2分の1を越えてしまうとさらにもう1階増えてしまうことになるため、その点には注意が必要です。また屋根裏収納などの高さは140cm以下と決められています。

④吹き抜け

吹き抜け自体に床は存在しないため床面積としては含まずに計算からは除外することができます。

また吹き抜け部分に階段が隣接して設置されている場合は、階段含めた部分までが建築面積を算出する計算としての対象外となります。

⑤ガレージ



カーセンサーネット | ひとつの部屋であり動線の基準でもあるビルトインガレージ

建物の1階部分にガレージを設置(いわゆるビルトインガレージ)した場合、建物の延べ床面積の内5分の1までを容積率の計算から除外することができます。

⑥特定道路

道路の幅が15m以上の道路はいわゆる特定道路にあたり、特定道路から分岐した道路と隣接する一定の範囲内における土地については容積率が緩和されます。

また該当する敷地の前面に接する道路の幅が6m以上12m未満で、特定道路に至る距離が70m以内の場合はそれぞれの距離に応じて容積率を加算することができます。

ちなみに特定道路までの距離とは該当する敷地から最短で到達する距離のことを指します。

⑦マンションにおける共用部分



<https://pixabay.com/ja/photos/%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3-%E3%82%A2%E3%83%91%E3%83%BC%E3%83%88-%E5%BB%BA%E7%89%A9-2618421/>

マンションは生活する住居のことを専有部分といいます。マンションの住民などが共用で使用するエレベーターや階段・廊下・エントランスホールといった部分は共用部分と呼ばれています。

これらマンションの共用部分に関しては建物の延べ床面積としての計算は行わず、また容積率としても算入されません。

もし容積率の緩和要件をオーバーすると

用途地域によって定めている容積率の基準をオーバーすると、以下のようなペナルティが課せられることとなります。

- ①違反建築物として取り扱われる
- ②住宅ローンや銀行の担保が組めない

容積率の基準をオーバーしたときについてはこちらを参考にしてください。

[記事No94 イメージが湧きにくい建ぺい率を具体例も含めてわかりやすく解説](#)

建築または購入する建物が容積率の基準内かどうか前もって確認するようにしましょう。

容積率以外にもいろいろな制限がある

今回は容積率の制限と緩和を中心に紹介してきましたが、それ以外にも建ぺい率をはじめ建物を建築することに関してはたくさんの制限があります。

容積率以外の制限についてはこちらを参考にしてください。

[記事No97 さまざまな建築制限とその解除についてまとめてみた](#)

まとめ

一昔前までの住宅といえば、長方形の形をした団地や同じ様なデザインばかりの住宅などが多くありました。

しかし近年はモダンな形をしたマンションや、吹き抜けや住宅の1階に設置したガレージ付きの家など個性のある住宅が続々と誕生しています。

これも容積率における緩和の特例要件が一役買っているのかもしれません。

メタディスクリプション(100～150字)

容積率は用途地域による制限を受けますが、建ぺい率とは違った独自の規制緩和の特例要件があります。地下室・ガレージ・ベランダ・バルコニー・屋根裏やロフトといった住宅の構造物以外にも特定道路やマンションの共用部分までもが規制緩和の特例要件に含まれます。

容積率とは建物の床に相当する面積である延べ床面積と、建物を建築する土地の面積である敷地面積との割合をパーセンテージで表したものです。この容積率には制限やその制限を緩和する特例があります。この記事では「容積率とは」から計算方法、調べ方、制限の緩和例を解説していきます。