

1 容積率

容積率の制限

関係条文

建基法52

●容積率の制限と特例

容積率とは、延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。容積率の制限は、原則として、①都市計画によって定められる容積率(指定容積率)と②前面道路の幅員(12m未満である場合)に応じて定められる容積率の2種類があり、そのいずれか小さい方の容積率によって制限されます(建基法52①②)。

前面道路の幅員によって制限される場合には、特定道路(幅員15m以上の道路)からの延長による特例があります。また、住宅または老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下「老人ホーム等」といいます。)の地階部分の不算入、昇降機の昇降路部分の不算入、共同住宅または老人ホーム等の共用廊下・階段の不算入、住宅または老人ホーム等に設ける給湯設備を設置する部分の不算入や都市計画道路、壁面線等による容積率算定の特例があります(同法52③⑥⑨⑩⑪⑫、建基令2④四)。

その他に、建築基準法以外の法令においても容積率算定の特例があります。バリアフリー法では、認定を受けた建築物について、階段・廊下・エレベーター等の床面積のうち通常の床面積を超える部分を容積率不算入とするという特例があります(バリアフリー法19)。都市の低炭素化の促進に関する法律では、認定を受けた建築物について、低炭素建築物の認定基準に適合させるための措置を取ることで、通常の建築物の床面積を超えることとなる場合に、それらの措置に供する床面積を全体の延べ面積の1/20を限度として容積率不算入とするという特例があります(都市の低炭素化の促進に関する法律60、都市の低炭素化の促進に関する法律施行令13)。津波防災地域づくりに関する法律では、津波災害警戒区域内において避難上有効かつ津波に安全な構造として省令で定める基準に適合する建築物で認定を受けたものについて、防災上有効な備蓄倉庫、自家用発電機室などの部分の床面積を容積率不算入とするという特例があります(津波防災地域づくりに関する法律15)。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律では、認定を受けた建築物について、建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合させるための措置をすることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合に、それらの措置に供する床面積を全体の延べ面積の1/10を限度として容積率不算入とするという特例があります（建築物省エネ法35、建築物省エネ令7）。マンション建替え等の円滑化に関する法律では、一定の敷地面積を有し、除却の必要性に係る認定を受けた建築物について、交通上、安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資するものは容積率の緩和特例があります（マンション建替え等の円滑化に関する法律102・105）。長期優良住宅の普及の促進に関する法律では、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築物について、交通上、安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資するものは容積率の緩和特例があります（長期優良住宅法18）。

容積率の算定

項 目	制限の内容		条 項
原 則	前面道路の幅員が12m以上	都市計画で定める指定容積率	建基法 52 ① ②
	前面道路の幅員が12m未満	都市計画で定める指定容積率と前面道路の幅員(m)に0.4、0.6または0.8の数値を乗じた容積率の小さい方の値	
特 例	住宅の用途に供する建築物における容積率の特例（後掲の「住宅用途の建築物の容積率の特例」参照）		同法52⑧
	特定道路からの延長による緩和		同法52⑨
	計画道路に面する場合		同法52⑩
	壁面線の指定がある場合		同法52⑪
	前面道路の幅員に0.4の数値を乗じた容積率が適用される建築物で、壁面線の指定・地区計画による壁面の位置の制限がある場合		同法52⑫⑬
	高層住居誘導地区内の建築物		同法52⑮五

特 例	特定行政庁の許可による場合		同法52④、バリアフリー法24
	都市計画による特例	高度利用地区・特定街区・都市再生特別地区・特定用途誘導地区・地区計画内等の特例 (後掲の「その他の容積率の特例」参照)	同法59①・60①・60の2・60の3①・68の3①③
延べ面積の算定方法	容積率の算定時に延べ面積に算入しないもの	自動車庫と駐輪場の部分の不算入(床面積の合計の1/5を限度とする。)	建基令2④
		防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の不算入(床面積の合計の1/50を限度とする。)	
		蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分の不算入(床面積の合計の1/50を限度とする。)	
		自家発電設備を設ける部分の不算入(床面積の合計の1/100を限度とする。)	
		貯水槽を設ける部分の不算入(床面積の合計の1/100を限度とする。)	
		宅配ボックス(配達された物品を荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。)を設ける部分の不算入(床面積の合計の1/100を限度とする。)	
		住宅または老人ホーム等(※)の地階部分の不算入(住宅または老人ホーム等(※)の床面積の合計の1/3を限度とする。)	同法52③
		① 昇降機の昇降路の部分 ② 共同住宅または老人ホーム等の共用の廊下または階段の用に供する部分 ③ 住宅または老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分(給湯設備その他の国土交通省令で定める建	同法52⑥、同令135の16

形態制限

容積率

容積率の制限

		築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるもの	
建基法 以外の 特例	容積率の算定時に延べ面積に算入しないもの	バリアフリー法の認定を受けた認定特定建築物の建築物特定施設または認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の床面積を超える部分の不算入（建築物特定施設のうち、廊下、階段等の共用部分に係る部分で通常必要となる面積からの増加分を建築物の延べ面積の1割まで不算入とする。）	バリアフリー法19、バリアフリー令26
		都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、認定を受けた低炭素建築物は、低炭素化に資する施設（蓄電池等）に要する部分の床面積を、全体の延べ面積の1/20を限度として容積率算定面積から除外できる。	都市の低炭素化の促進に関する法律60、都市の低炭素化の促進に関する法律施行令13
		津波防災地域づくりに関する法律に基づき、津波災害警戒区域内において、避難上有効かつ、津波に安全な構造として省令で定める基準に適合する建築物で認定を受けたものは、防災上有効な備蓄倉庫、自家発電機室などの部分の床面積を、容積率算定面積から除外できる。	津波防災地域づくりに関する法律15
		建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合させるための措置を取ることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合に、それらの措置に供する床面積を全体の延べ面積の1/10を限度として容積率算定面積から除外できる。	建築物省エネ法40、建築物省エネ令11

図解住宅設計七五

四一六

建基法 以外の 特例	容積率の限度を超える ことができるもの	マンション建替え等の円滑化に関する法律 に基づき、一定の敷地面積を有し、除却の 必要性に係る認定を受けた建築物につい て、交通上、安全上、防火上および衛生上 支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改 善に資するものは、特定行政庁の許可の範 囲内で容積率の限度を超えることができ る。	マンション 円滑化法 102・105 マンション 円滑化令27
		長期優良住宅の普及の促進に関する法律に 基づき、一定の敷地面積を有し、認定長期 優良住宅建築等計画に基づく建築物につい て、交通上、安全上、防火上および衛生上 支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改 善に資するものは、特定行政庁の許可の範 囲内で容積率の限度を超えることができ る。	長期優良住 宅法18 長期優良住 宅令5
備 考	(※) 老人ホーム等：老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものをいう (建基法52③)。なお、老人ホーム等に該当する施設の対象範囲については国 土交通省より技術的助言が発出されている(平27.5.27国住指558・国住街40)(第 2、2の「延べ面積」参考「老人ホーム等の具体例」参照。)		

(後掲の「特定道路に接続する場合の容積率」、「その他の容積率の特例」、第16、1の「バリアフリー法に基
づく認定と建築物移動等円滑化誘導基準」第19、4の「低炭素建築物の認定基準」など参照)

参 考 建築基準法施行令の一部を改正する政令等の施行について(技術的助言)
(抄)(H24・9・27国住指2315・国住街113)

○建築基準法施行令の一部を改正する政令等の施行について(技術的助言)(抄)

建築基準法施行令の一部を改正する政令(平成24年政令第239号)、建築基準法施行規則等
の一部を改正する省令(平成24年国土交通省令第76号)及び建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふ
き材、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並び
に建築物の基礎の補強に関する基準を定める件の一部を改正する件(平成24年国土交通省告示
第1365号)については、いずれも、平成24年9月20日に公布・施行されることとなった。

改正後の建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)等の運用について、
下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対しても、この旨
周知方お願いします。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対
しても、この旨通知していることを申し添える。

記

第1 容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の合理化(令第2条第1項第4号並びに
同条第3項関係)

1 改正の概要

自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分に加え、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分、自家発電設備を設ける部分及び貯水槽を設ける部分についても、その床面積を一定の範囲内で容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととするものである。

2 適用対象について

本規定は、建築物の用途を問わず、令第2条第3項に規定する割合を上限として、以下に掲げる部分に適用される。

(1) 防災用の備蓄倉庫の用途に供する部分（以下「備蓄倉庫部分」という。）

「専ら防災のために設ける備蓄倉庫」とは、非常用食糧、応急救助物資等を備蓄するための防災専用の倉庫であり、利用者に見えやすい位置に当該倉庫である旨の表示されているものをいう。

(2) 蓄電池を設ける部分（以下「蓄電池設置部分」という。）

「蓄電池」とは、蓄電池本体のほか、その蓄電機能を全うするために必要的に設けられる付加的な設備は対象に含める。

なお、「床に据え付ける」とは、床に据えて動かないように置くことをいい、いわゆる据置型、定置型の蓄電池を想定している。

(3) 自家発電設備を設ける部分（以下「自家発電設備設置部分」という。）

「自家発電設備」とは、同一敷地の建築物において電気を消費することを目的として発電する設備をいい、発電機本体はもとより、発電機の稼働に必要な機器や燃料等を含むものである。

(4) 貯水槽を設ける部分（以下「貯水槽設置部分」という。）

「貯水槽」とは、水を蓄える槽であり、修理や清掃等の限られた場合を除き内部に人が入ることのない構造を有するものをいう。なお、水の使用目的は問わない。

3 適用範囲について

本規定を適用させる部分については、壁で囲われた専用室であることを原則とする。ただし、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分にあっては、壁で囲われた専用室でなくとも、当該設備を設けるために必要な範囲において、他の部分と明確に区画されていれば、当該部分の床面積を不算入として差し支えない。

4 他の容積率特例との関係について

本規定と適用対象が重複する容積率特例について、当該特例が適用となる部分の床面積の算定に際し、本規定の適用により不算入とした部分の床面積は含まない。

5 容積率規制が適用除外とされる既存不適格建築物の取扱いについて

本改正に併せて、令第137条の8を改正し、容積率規制が適用除外とされる既存不適格建築物について認められる一定の増改築として、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分の増改築を認めることとした。

6 違反建築物の現出防止について

建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）を改正し、備蓄倉庫部分等の床面積を建築確認申請書の記載事項として加えたところ。特定行政庁にあっては、本規定の適用を受け建築される建築物について、台帳の整備により本規定の適用実態を適切に把握するとともに、建築後の転用を防止するため、必要に応じ、報告を求め、又は立入検査等により実態の把握や違法状態の是正に努められたい。

●指定容積率と道路幅員による容積率

個々の地域における指定容積率は、建築基準法に定める数値の中からその地域に関する都市計画において定められます。また、前面道路の幅員に応じて定められる容積率においては、用途地域ごとに前面道路の幅員に乗ずる数値が定められており、住居系の地域では4/10、住居系以外の地域および用途地域の指定のない区域では6/10とされています。

なお、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域にあっては、住居系（一種・二種低層住宅専用地域および田園住居地域を除きます。）の地域で6/10、住居系以外の地域で4/10または8/10のいずれかの数値が適用されます（建基法52①②）。

指定容積率と道路幅員による容積率

用途地域	制限の内容		条 項
	前面道路の幅員が12m以上の場合（指定容積率）	前面道路の幅員が12m未満の場合	
一種・二種低層住専、田園住居	5/10、6/10、8/10、10/10、15/10、20/10	指定容積率（左の数値）と前面道路の幅員×4/10で得た容積率のうち、小さい方の値	建基法52①一・②一
一種・二種中高層住専、一種・二種住居、準住居	10/10、15/10、20/10、30/10、40/10、50/10	指定容積率（左の数値）と前面道路の幅員×4/10（6/10（※））で得た容積率のうち、小さい方の値	同法52①二・②二
近隣商業・準工業			同法52①二・②三
商 業	20/10、30/10、40/10、50/10、60/10、70/10、80/10、90/10、100/10、110/10、120/10、130/10	指定容積率（左の数値）と前面道路の幅員×6/10（4/10または8/10（※））で得た容積率のうち、小さい方の値	同法52①三・②三
工業・工専	10/10、15/10、20/10、30/10、40/10		同法52①四・②三

形態制限

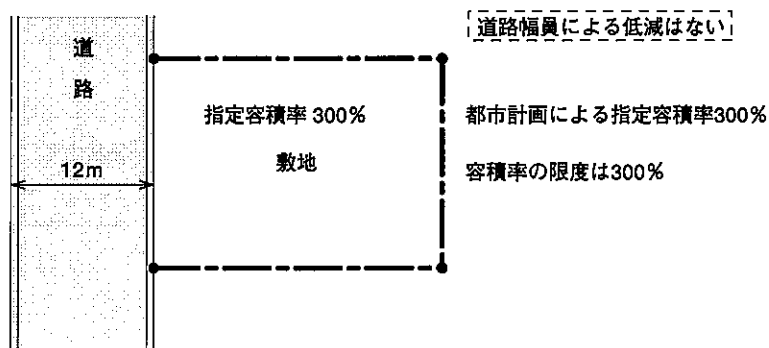
容積率

容積率の制限

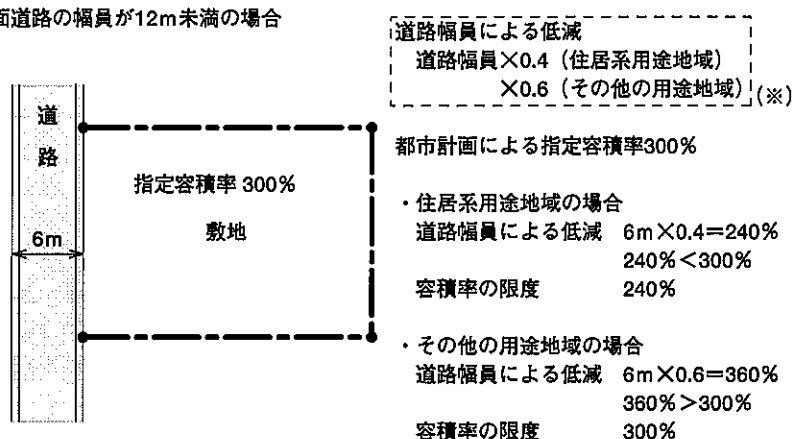
用途地域の指定のない区域	5/10、8/10、10/10、20/10、30/10、40/10のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定める	同法 52 ① 八・ ② 三
備考	(※) () 内の数値は、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内において適用する。	

【前面道路の幅員と容積率の限度の例】

(1) 前面道路の幅員が12m以上の場合



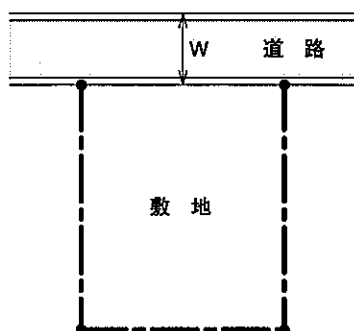
(2) 前面道路の幅員が12m未満の場合



(※) 特定行政庁による道路幅員に乗ずる
数値の指定のない区域とする

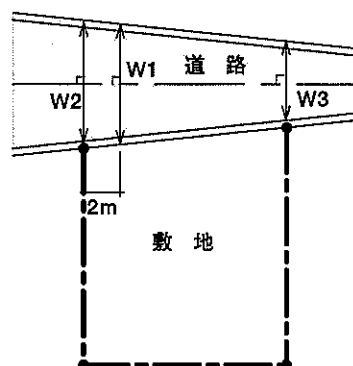
【容積率算定における前面道路の幅員の考え方の例】

(1) 幅員が一定の場合

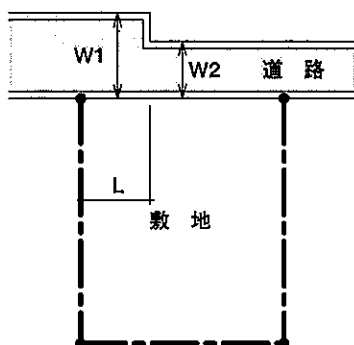


前面道路の幅員はWとなる

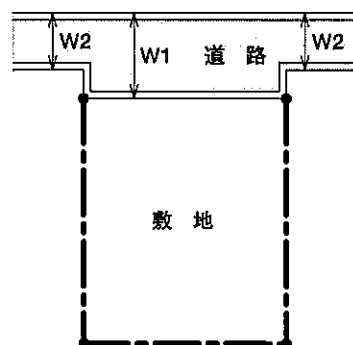
(2) 幅員が一定でない場合



- ・幅員が一定でない場合は、一般には前面道路の平均の幅員をとる
- ・図のように広幅員の道が狭まっていくような場合には、敷地が前面道路に2m接する位置における道路中心線に垂直に測った位置の幅員(W1)とする場合もある

(3) 幅員が途中で異なる場合
($W1 > W2$)

W1に接する長さ(L)が2m以上あれば、幅員はW1とすることができるが、接する長さ(L)が2m未満の場合はW2となる

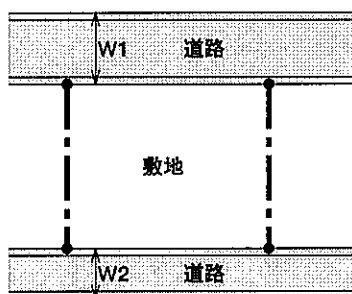
(4) 敷地の前面のみ広い場合
($W1 > W2$)

敷地の前面のみが広い場合には、一般通行に供する道路の機能を考えて、W1ではなく、W2とすべきである

(※前面道路の幅員の考え方について例示したもので、前面道路の状況や地方公共団体の取扱い等により異なる場合がある)

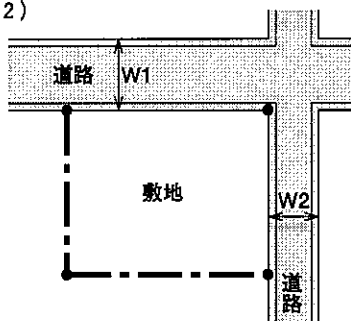
【容積率算定における前面道路の幅員の考え方の例（2以上の道路に接する場合）】

(1)



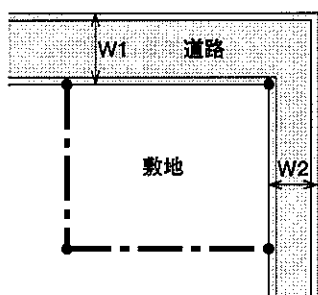
W1の幅員とすることができる
($W1 > W2$)

(2)



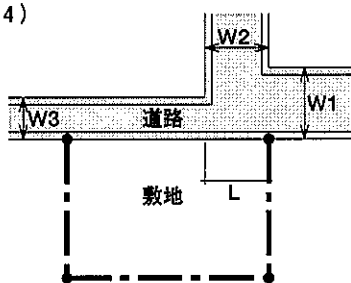
W1の幅員とすることができる
($W1 > W2$)

(3)



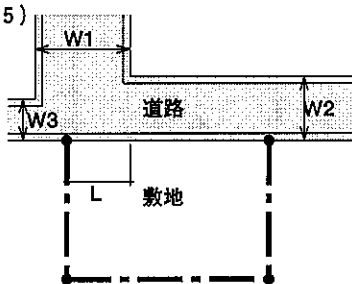
W1の幅員とすることが
できる ($W1 > W2$)

(4)



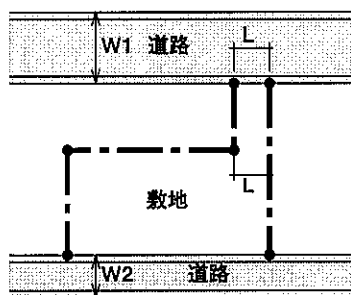
$L \geq 2\text{m}$ であれば、W1の幅員とする
ことができる ($W1 > W2 > W3$)

(5)



$L \geq 2\text{m}$ であれば、W1の幅員とする
ことができる ($W1 > W2 > W3$)

(6)



$L \geq 2\text{m}$ であれば、W1の幅員とする
ことができる ($W1 > W2$)

（※前面道路の幅員の考え方について例示したもので、前面道路の状況や地方公共団体の取扱い等により異なる場合がある）