

3. どれくらいの面積が建てられますか（建ぺい率と容積率による制限について）

建築物を建てる時には、用途地域ごとに「建ぺい率」と「容積率」が定められており、建てられる面積に制限があります。建ぺい率及び容積率の限度については堺市 e-地図帳^{※3}で確認することができます。

◇建ぺい率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合で表します。

建築物は用途地域ごとに定められた建ぺい率以下で建てなければなりません。敷地に適当な空地をとることにより、採光や通風を満足させ、防災上の安全を確保するために、このような規定が設けられています。

◆建築面積

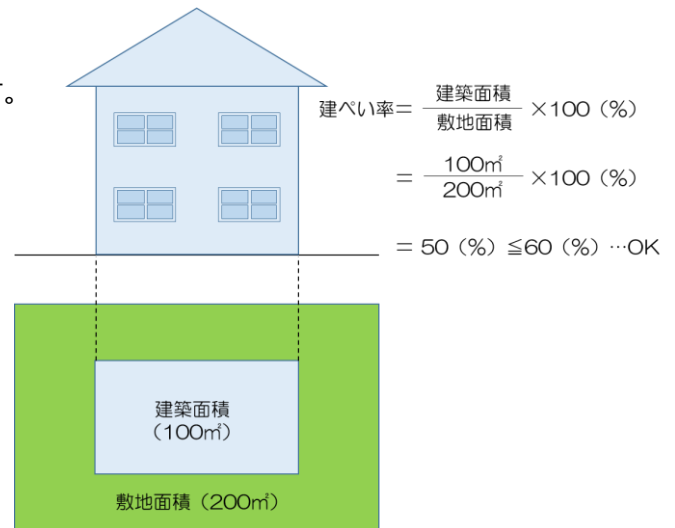
建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を指します。（右図を参照してください。）

○建ぺい率には緩和があり、下記①または②に該当する場合は、指定建ぺい率に10%を加算することができます。また、①と②の両方に該当する場合は20%を加算することができます。

- ① 敷地が堺市の指定する角敷地等の場合^{※5}
- ② 準防火地域内の準耐火建築物や、防火地域内の耐火建築物などの場合

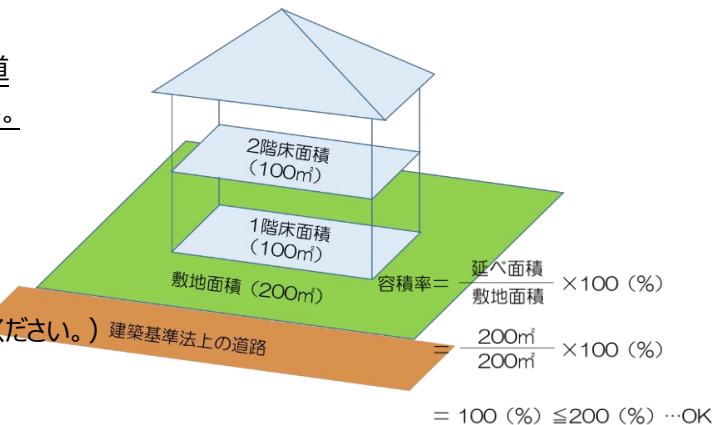
【建ぺい率の算定例】

第一種住居地域内で建ぺい率の制限が60%の場合



【容積率の算定例】

第一種住居地域内で容積率の制限が200%の場合



◇容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合で表します。

建築物は用途地域ごとに定められた容積率以下で、かつ前面道路の幅員によって算定される容積率以下で建てなければなりません。建築物の延べ面積を制限し、それぞれの地域の土地を合理的かつ効率的に利用するために、このような規定が設けられています。

◆床面積と延べ面積

床面積とは、建築物の各階またはその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。（右図を参照してください。）
 延べ面積とは、各階の床面積の合計です。

◇前面道路と容積率の関係

前面道路の幅員が12m未満である場合の容積率は、前面道路の幅員に用途地域ごとに定められた低減係数を乗じた数値以下となります。なお、前面道路が2以上ある場合は、幅員の最大のものに係数を乗じた数値以下となります。以下に算定例を示します。

〈用途地域による低減係数〉

- 住居系の用途地域及び市街化調整区域 4/10
- 商業系及び工業系の用途地域 6/10

【前面道路の幅員による容積率の算定例】

第一種住居地域内で前面道路の幅員が4mの場合

$$\begin{aligned} \text{容積率} &= \text{前面道路の幅員} \times \text{低減係数} \quad (\text{住居系のため } 4/10) \\ &= 4\text{m} \times 4/10 \times 100 (\%) \\ &= 160 (\%) \end{aligned}$$

よって、道路幅員により容積率は160%以下となります。

※5 ◆角敷地等における建ぺい率の緩和について