

8 建ぺい率

建ぺい率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいう。用途地域や防火地域等の種別に応じて、市街地環境や防災等の観点から敷地内に一定の地上空間を確保するため、都市計画で建ぺい率の限度が定められている。

(1) 建ぺい率の限度 ◆法53条

建ぺい率は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、その限度が用途地域ごとに定められている（【図表1】参照）。

$$\text{建 ぺ い 率} = \frac{\text{建 築 面 積}}{\text{敷 地 面 積}}$$

【図表1】建ぺい率の限度

| 用途地域 | | 第1種低層住居専用 第2種低層住居専用 第1種中高層住居専用 第2種中高層住居専用 田園住居*4 | 第1種住居 第2種住居 準住居 準工業 | 近隣商業 | 商 業 | 工 業 | 工業専用 | 指定なし |
|-------|---------------------|--|------------------------------|----------|-----|----------|----------------------|------------------------------|
| 適用基準 | | | | | | | | |
| 一般の敷地 | | 30 40 50 60 | 50 60 80 | 60 80 | 80 | 50 60 | 30 40 50 60 | 30 40 50*1 60 70 |
| 緩和 | ① 角地*2 | +10 | +10 | +10 | 90 | +10 | +10 | +10 |
| | ② 防火地域内の 耐火建築物*4 | +10 | +10*3 | +10*3 | 100 | +10 | +10 | +10 |
| | ①+② | +20 | +20 | +20 | 100 | +20 | +20 | +20 |

*1 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する法53条1項6号の建築物

*2 特定行政庁が角地等で指定するもの

*3 建ぺい率が80%とされている地域は100%

*4 同等以上の延焼防止性能を有する建築物も可能

*5 「建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）」

| | | | | | | | | |
|----|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 緩和 | ③ 準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物*5 | (+10) | (+10) | (+10) | (+10) | (+10) | (+10) | (+10) |
| | ④ 前面通路の境界から後退した壁面線の指定をした場合*5 | (許可の範囲) |

* 【2019年6月1日施行予定】③準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物 ④前面道路の境界から後退した場合