

●用途地域別一覧表

| 用途地域 | 建ぺい率(%) | 容積率(%) | 面積(ha) | 計(ha) | 敷地面積の最低限度(m ²) | 建築物の高さの限度(m) | 高度地区 | 防火地域 準防火地域 | 規制される日影時間 | | 測定面 (平均地盤面) からの高さ | 規制対象 建築物 | 特別用途地区 | |
|--------------|--------------|--------|--------|-------|----------------------------|--------------|---------|---------------|------------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------|---------|
| | | | | | | | | | 5mを超え10m以内 | 10mを超える範囲 | | | | |
| 住居系 | 第一種低層住居専用地域 | 30 | 50 | 19.1 | 120 | 10 | 第1種高度地区 | 指定なし | 3時間以上 | 2時間以上 | 1.5m | 軒高7m以上 または地上3階以上の建築物 | | |
| | | 40 | 80 | 716.8 | | | | | | | | | | 848.7 |
| | | 50 | 100 | 48.9 | | | | | | | | | | |
| | 第二種低層住居専用地域 | 50 | 100 | 49.8 | | | | 64.0 | 準防火地域 | 4時間以上 | | | | 2.5時間以上 |
| | | 60 | 150 | 14.2 | | | | | | | | | | |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 40 | 100 | 11.5 | | | | 362.7 | 準防火地域 | 3時間以上 | | | | 2時間以上 |
| | | | | 1.7 | | | | | | | | | | |
| | | 60 | 150 | 82.3 | | | | | | | | | | |
| | | | | 60.5 | | | | | | | | | | |
| | | | | 51.4 | | | | | | | | | | |
| | | | | 32.5 | | | | | | | | | | |
| | 200 | 122.8 | | | | | | | | | | | | |
| 第三種中高層住居専用地域 | 60 | 200 | 49.9 | 49.9 | 10m第2種高度地区 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | | | | | | | |
| | | | 15.1 | | | | | | | | | | | |
| 第一種住居地域 | 60 | 150 | 116.3 | 294.4 | 12m第2種高度地区 | 5時間以上 | 3時間以上 | | | | | | | |
| | | | 163.0 | | | | | | | | | | | |
| 第二種住居地域 | 60 | 200 | 20.4 | 20.4 | 第2種高度地区 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | | | | | | | |
| | | | 11.3 | | | | | | | | | | | |
| 商業系 | 近隣商業地域 | 80 | 200 | 109.6 | 12m第2種高度地区 | 準防火地域 | 5時間以上 | 3時間以上 | | | | | | |
| | | | 14.9 | | | | | | | | | | | |
| | | | 49.7 | | | | | | | | | | | |
| | | | 3.0 | | | | | | | | | | | |
| | 商業地域 | 80 | 400 | 15.2 | 26.5 | 指定なし | 防火地域 | | | | | | | |
| 500 | | | | 11.3 | | | | | | | | | | |
| 工業系 | 準工業地域 | 60 | 17.1 | 262.4 | 10m第2種高度地区 | 準防火地域 | 4時間以上 | 2.5時間以上 | 4.0m | 高さ10mを超える建築物 | 第2種特別工業地区 | | | |
| | | | 4.6 | | | | | | | | | | | |
| | | | 9.4 | | | | | | | | | | | |
| | | | 14.5 | | | | | | | | | | | |
| | | | 84.5 | | | | | | | | | | | |
| | | | 80.1 | | | | | | | | | | | |
| | 工業地域 | 60 | 200 | 107.2 | 107.2 | 指定なし | | | | | 第1種特別工業地区 | | | |
| | | | | 52.2 | | | | | | | | | | |
| 工業専用地域 | 60 | 200 | 56.5 | 56.5 | | | | | | | | | | |

●建ぺい率・容積率

※建ぺい率

建ぺい率とは、建築物の建築面積(いわゆる「建坪」)の敷地面積に対する割合のことをいいます。

※容積率

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のことをいいます。たとえば敷地の半分を使って建築するのであれば平屋は50%、総2階建ては100%になります。

※敷地が容積率の異なる地域・地区の内外にわたる場合の措置

異なる容積率の定められた敷地部分の面積にそれぞれ該当する容積率を乗じて得た数値の合計を、全敷地面積で除した数値(加重平均値)がその敷地に建てられる建築物の容積率の限度となります。

※狭小道路の場合の容積率

前面道路の幅員が12m未満の場合は、地区的な容積率のほかに道路幅員を表わすメートルの数値に第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域では4/10を、その他の地域では6/10を乗じて得た数値を容積率とした場合と、用途地域で指定されている容積率のいずれか厳しい方で制限されます。

※容積率算定の際、延べ面積から除外されるもの

(1) 建築物内に自動車庫その他自動車または自転車の停留、駐車のための施設(誘導通路、操車場、乗降場を含む。)を設けた場合には、車庫部分の床面積の合計が延べ面積の合計の1/5以内までは容積率算定の際、対象面積から除外されます。

(2) 建築物の地階で住宅の用途に供する部分については、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度として、容積率に算入されません。

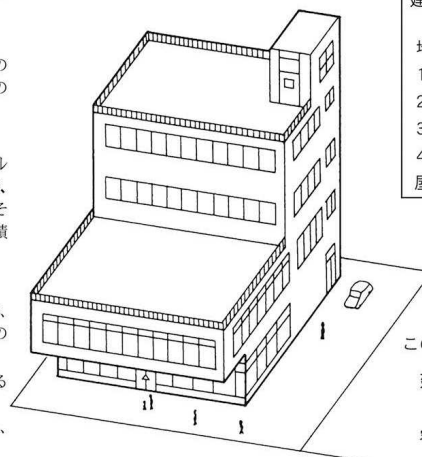
なお、不算入の対象となる地下室は、建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階のうち、その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものです。

(3) 共同住宅の共用廊下または階段の用に供する部分の床面積は、容積率に算入されません。

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428-23-3692まで問い合わせください。

左図は次の内容をもつ、地下1階、地上4階建ての事務所です。

建ぺい率および容積率制限(例)



| 敷地面積 | S | 400m ² |
|----------|---|-------------------|
| 建築延べ面積 | F(B ₁ +F ₁ ~ ₄ +R ₁) | 880m ² |
| (内訳) | | |
| 地下1階の床面積 | B ₁ | 200m ² |
| 1階の " | F ₁ | 180m ² |
| 2階の " | F ₂ | 200m ² |
| 3階の " | F ₃ | 140m ² |
| 4階の " | F ₄ | 140m ² |
| 屋上階段室の " | R ₁ | 20m ² |

この場合は2階部分にはね出しがあり建築面積は2階の面積と同じとなります

この建物の
建ぺい率は $\frac{F_2}{S} = \frac{200}{400} = 50\%$
容積率は $\frac{F}{S} = \frac{880}{400} = 220\%$
となります。

●建築物の敷地面積の最低限度

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428-23-3692まで問い合わせください。

敷地面積の最低限度とは、敷地の細分化を防止し、ゆとりある良好な住宅地を維持するための制度です。

敷地面積の最低限度の都市計画決定後は、建築物の敷地面積が、定められた最低限度以上でなければ建築することが出来ません。市では、第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)の一部について、敷地面積の最低限度を120m²と定めています。

※ 都市計画決定時点で、敷地面積が最低限度に満たない敷地については、新たに分割しない限り、建築ができません。

※ 都市計画決定後に敷地を分割しても、最低限度を満たしている敷地は、建築ができません。

※ 都市計画決定後に敷地を分割し、それによって最低限度に満たなくなった敷地については、原則的に建築することができません。

〔敷地分割の例〕

