

～既存建築物の容積率調査方法について～

建築当時の建築物の容積率は、建築計画概要書の延べ面積と敷地面積で確認します。敷地面積と延べ面積から算定した容積率が、用途地域に応じた指定容積率を超過してしまう場合には、下記の可能性が考えられます。

① 延べ面積に容積率不算入部分が含まれている

容積率不算入部分となる主な部分

- ▶ 自動車車庫等の部分 : 延べ面積の 1/5 を限度として、容積率算定上の延べ面積に算入されません。
- ▶ 地階の住宅の部分 : 住宅及び老人ホーム等の部分の床面積の合計の 1/3 を限度として、容積率算定上の延べ面積に算入されません。共同住宅の地階にあるランクルーム、管理人室、設備室なども同様です。
- ▶ 共同住宅の共用部分 : 共用の廊下や階段が、容積率算定上の延べ面積に算入されません。(施行:平成9年9月1日)
- ▶ その他 (備蓄倉庫、蓄電池、自家発電設備、貯水槽(施行:平成 24 年9月 20 日)
EV シャフト(施行:平成 26 年7月1日) など)

[確認方法]

- ・各部分の面積は、建築計画概要書の第二面 11 欄に記載されています。(旧書式で記載がない場合があります。) 建築計画概要書は建築確認番号が特定できるものについては、建築局情報相談課(JNビル 5 階)で閲覧・コピーを発行することができます。
- ・建築確認申請図書により確認の上、建築士にご相談ください。

② 現在の用途地域(指定容積率)が建築当時から変更されている

都市計画制限の見直しにより、用途地域が建築当時から変更されている場合や、指定容積率の数値が変更されている場合があります。

[確認方法]

- ・過去の都市計画の変遷は、都市計画図書の縦覧で確認することができます。建築局都市計画課の窓口へお越しください。
- ・現在の用途地域は、まちづくり地図情報「i-マップ」でインターネット上で確認することができます。また、建築局情報相談課(JNビル 5 階)、都市計画課(JNビル 14 階)の窓口では MAPPY にて確認いただけます。
- ・平成元年4月1日以降の都市計画図書は、「A-Mappy」でインターネット上からも確認することができます。(それ以前については、窓口でご確認ください。)

A-Mappy

検索

③ 用途地域の指定容積率を緩和する制度の適用を受けて建築されている

建築基準法に基づく許認可等により、容積率の緩和を受けている場合があります。

容積率の緩和を受けられる主な制度

- ▶ 市街地環境設計制度
- ▶ 一団地認定・連担建築物設計制度
- ▶ その他(地区計画容積率認定 など)



[確認方法]

- ・建築基準法に基づく許認可の適用を受けている建築物は、建築局市街地建築課の窓口(プロット地図)で確認することができます。直接窓口へお越しください。市街地環境設計制度、一団地認定・連担建築物設計制度の適用を受けた物件の一覧は市街地建築課 HP でも公表しています。
- ・関係法令の許認可を受けている場合には、建築計画概要書の第二面 14 欄に許可・認定等の状況が記載されていることがあります。(旧書式で記載がない場合があります。)

問い合わせ先

○容積率不算入部分について

建築局建築指導課(指導担当) JNビル 7 階 TEL 045-671-4531

建築局情報相談課(相談担当) JNビル 5 階 TEL 045-671-2953

○用途地域について

建築局都市計画課 JNビル 14 階 TEL 045-671-3510

○建築基準法に基づく容積率緩和の制度について

建築局市街地建築課(市街地担当) JNビル 5 階 TEL 045-671-4525