

CASE 1

のルール解説 Part3

建ぺい率、容積率について

建ぺい率、容積率は用途地域によって決められています。
では、そもそも建ぺい率、容積率とはどのようなものでしょうか？

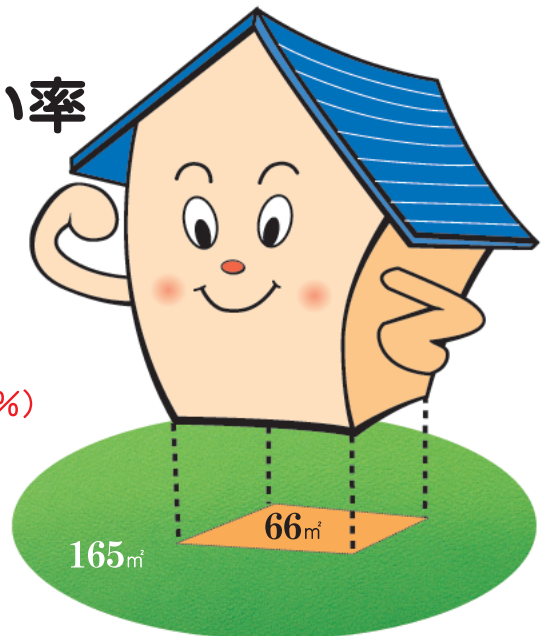
例えば、第一種低層住居専用地域内の建ぺい率40%、容積率80%の地域で、敷地が165㎡(約50坪)の場合、最大どの位の家が建つのか考えてみましょう。

建ぺい率

建ぺい率とは……建物の建築面積を敷地面積で除したものの割合のことです。
建ぺい率が40%であれば、

$$\text{建ぺい率} = \frac{X \text{㎡ (建築面積)}}{165 \text{㎡ (敷地面積)}} \times 100 (\%) = 40 (\%)$$

の方程式にて算出できます。したがって、建築面積は最大66㎡となります。



容積率

容積率とは……建物の延床面積を敷地面積で除したものの割合のことです。
容積率が80%であれば、

$$\text{容積率} = \frac{X \text{㎡}}{165 \text{㎡}} \times 100 (\%) = 80 (\%)$$

の方程式となりますので、割り出された面積132㎡が最大延べ床面積となります。

しかし……。そのほかに「高さ」制限が設けられていますので、実際には132㎡全てが建てられるとは限りません。



建築物の
延べ床面積

$$66 \text{㎡} + 66 \text{㎡} = 132 \text{㎡}$$