

建物の規模を大きく左右

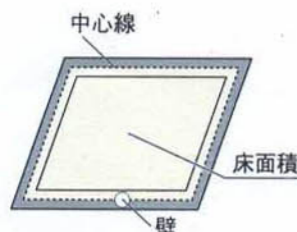
建築法規

面積

敷地のある地域や、そこでの法規制、建築プランによっても面積の算定が違ってきます

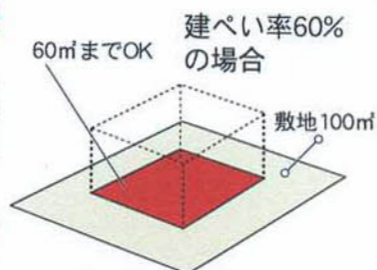
床面積

一般に建物の壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積。建ぺい率はこの考え方で算出します。なお、壁の内側の線で囲まれた室内面積とは異なります



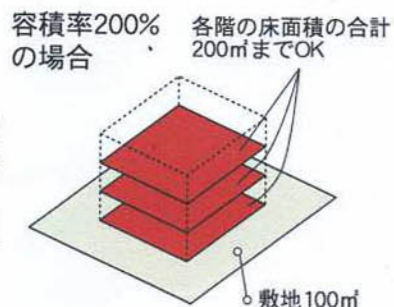
建ぺい率

敷地面積に対して建てられる建築面積の限度の割合。例えば敷地100㎡で、建ぺい率が60%の場合、建築面積は60㎡まで、角地の場合は、1割増やすことができます



容積率

敷地面積に対し、建てられる床面積の合計(延床面積)の割合。敷地100㎡で容積率が200%なら、各階の床面積の合計200㎡まで建てることができます



用途地域

都市計画法に基づくもので、市街地の土地利用の大枠を定めるものです。住居系、商業系、工業系の各地域に大別され、それぞれの目的に応じ、建ぺい率、容積率、高さ制限などが決められています。用途地域の詳細は、各地方自治体の窓口やホームページ、またはそこで販売している都市計画図で確認することができます

住居系	第1・2種低層住居専用地域 第1・2種中高層住居専用地域 準住居地域
商業系	近隣商業地域・商業地域
工業系	準工業地域・工業地域・工業専用地域

建築プランに影響する地区計画・建築協定

建築基準法や都市計画法といった建築する際にかかわる法律には、良好な居住環境を維持することなどを目的とした、「地区計画」や「建築協定」といったルールが設けられています。

地区計画は、建物に限らず、道路や公園などにいたるまで、住みよいまちづくりを総合的に進めるためのルールです。区域内の土地の所有者などの意見を十分に聞いた上で、行政機関が

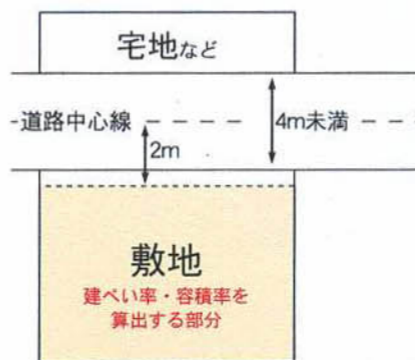
決定します。

建築協定は、より地域住民自らの手で進めていくことのできるルール。建築協定を結ぶ際は、協定の区域内の土地の所有者全員の合意が前提となります。

両方とも建物の位置、構造、形態、用途などについて制限されますので、建築の際はあらかじめ確認しておきましょう。

住宅の規模を大きく左右するのが、敷地、構造、設備、用途などに関する最低限の基準を定めた建築基準法や、土地の用途などを定めた都市計画法。ここでは、2つの法律において、建物の面積や高さ、道路に関する用語を解説します。

道路



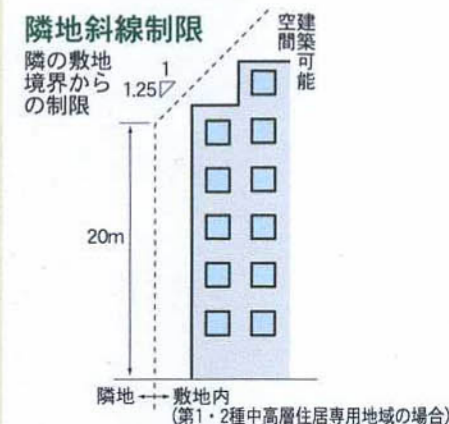
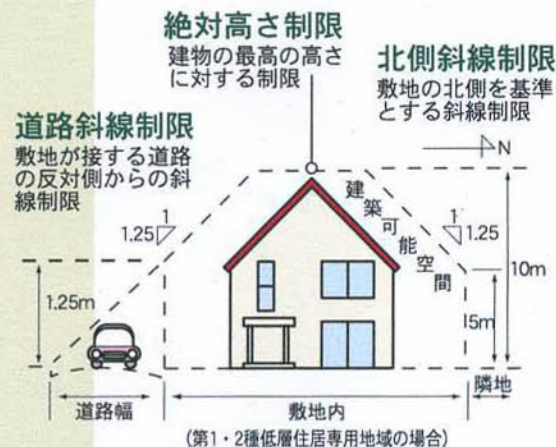
建築基準法では原則、幅員が4m以上ある道路に、敷地が2m以上接する必要があります(接道義務)。また、幅員が4m未満であっても、特定行政庁から指定された道路(二項道路、みなし道路ともいう)であれば、それに接する敷地での建築が可能です。その際、建ぺい率・容積率は、道路の中心線から2m後退した位置からの敷地面積で算出します(上図)



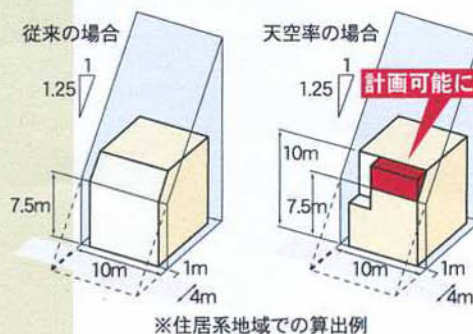
後退区内の地区計画事例。壁面が緑のある開放的なまちなみにより

高さ制限

用途地域別(下囲み参照)の建物が建てられる範囲や高さの基準をいいます



新しい制度・天空率とは?



建築基準法内に新設された建物の高さに関する制度の一つ(平成15年1月1日施行)。測定位置から空の見える割合(天空率)を利用し、建築可能な空間を算出。従来では不可能だった空間に建築できるケースもあり、施主の選択肢が広がりました