



Q&A



郊外住宅地の容積率の緩和などに関する質問にお答えします。
このほかのご質問は、地域計画課までお問い合わせください。

Q 容積率の限度が80%になる場合と60%になる場合があると聞きました。どんな場合に80%になるの？

A. 容積率の限度は「建物の用途」と「敷地面積」が関係します。概要は以下のフローチャートのとおりです。

START

建てようとしている建物は「戸建住宅^{*}」ですか？
※専用住宅、長屋、二戸の共同住宅をいいます。

NO

容積率の限度は60%です。

YES

その土地は平成18年3月31日より前からある土地^{*}で、その土地の形状を変えずに、全部を一つの建物の敷地として使いますか？
※分筆されている土地、建物の敷地として使用している土地、所有権などに基づく土地などをいいます。

NO

NO

公共事業などにより土地が減った場合など、例外があります。

YES

YES

容積率の限度は80%です。

建物を建てようとしている土地（敷地）は165m²（約50坪）以上ありますか？

敷地面積の最低限度について（戸建住宅を建築する場合とします）

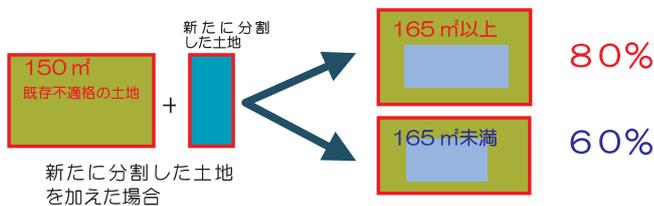
Q 敷地面積の最低限度が定められた日^{*}（以下、「決定日」といいます）以降に165m²未満の土地へ分割した場合は容積率の限度が60%となるが、決定日より前から165m²未満であった土地の場合は容積率の限度が80%になると聞きました。その違いは何？

※決定日は平成18年3月31日です

A. 敷地面積の最低限度は、容積率の緩和によって敷地の細分化が進むことも懸念されることから、これを防ぐために定めるものです。従って、決定日以降に土地を分割し、165m²未満の土地を新たにつくった場合は、容積率の限度は、緩和以前の数値である60%となります。ただし、決定日より前から165m²未満であった土地については、その土地の形状を変えずに、全てを一つの敷地として使用する場合に限り、容積率の限度は80%となります。（下線部のような土地を、以下、「既存不適格の土地」といいます。）

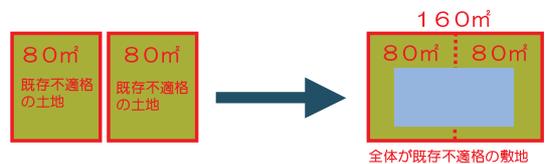
Q 決定日より前から150m²の土地があります。決定日以降に隣の土地から10m²分割し、この土地を加えて160m²の敷地としました。この場合の容積率の限度は？

A. 60%です。
敷地面積の最低限度に適合しない土地を新たに発生させ、これに加えた敷地として使っていますので、既存不適格の土地とはなりません。つまり、既存不適格の土地に隣の土地を分割して加える場合は、165m²以上としなければ、容積率の限度は80%とはなりません。



Q 二つの既存不適格の土地を合わせて建築しようとしたが、165m²未満になります。この場合の容積率の限度は？

A. 80%です。
このケースでは、165m²未満の土地を新たに発生させることもなく、敷地全体が既存不適格の土地となることから、容積率の限度は80%となります。ただし、この場合でも、各々の既存不適格の土地はその形状を変えずに全部を使用する必要があります。



兼用住宅の容積率について

Q 第一種低層住居専用地域で建てられる用途と住宅を兼用する場合の容積率は？

A. 例えば、診療所は第一種低層住居専用地域でも単独で建てるのが出来ますが、専用住宅以外の用途となりますから、容積率の限度は60%となります。なお、残りの20%を住宅として使用することは可能です。



郊外住宅地の戸建住宅の容積率を60%から80%へ緩和し、あわせて敷地面積の最低限度を定めました。

どうして？

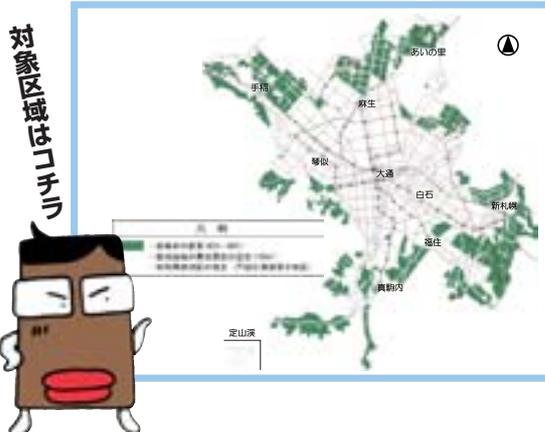
近年の居住ニーズの多様化に伴い、住宅規模は拡大傾向にあります。今後、これらのニーズにも対応した建て替えなどを適切に支え、住み続けられる住宅地として維持していくために戸建住宅の容積率を緩和しました。ただし、戸建住宅を主体とした現在の住環境を守るため、敷地面積の最低限度を定めるほか、建ぺい率などの制限は維持しています。

どんな内容？

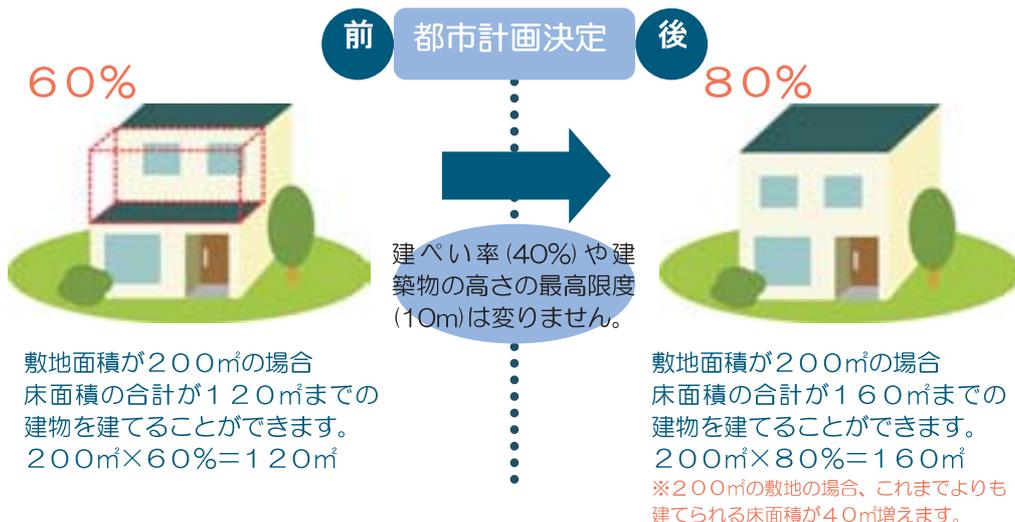
戸建住宅の容積率の緩和

これまで第一種低層住居専用地域で容積率が60%となっていた区域の全域について、これを80%に緩和しました。ただし、戸建住宅地としての良好な環境を守るため、**緩和の対象は専用住宅（長屋、二戸の共同住宅を含む）に限定しており、アパート・マンションなどは緩和の対象となりません***。また建ぺい率に変更はありません。

※特別用途地区（戸建住環境保全地区）をあわせて指定しました。⇒専用住宅（長屋、二戸の共同住宅を含む）以外の用途に供する部分の容積率の限度は60%とする内容です。



区域の詳細は都市計画課又は建築指導部管理課にある窓口システムや都市計画情報提供サービス（インターネット）でご確認いただけます。
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/>



地区計画区域内の場合も…

対象区域のうち、地区計画が定められている場合も、その他の地域と同様に容積率が80%になりました。

※地区計画とは地区の特性に応じて用途地域に上乗せしてルールを定める制度です。

敷地面積の最低限度の設定

容積率を緩和した地域では、敷地の細分化を防ぐため新たに敷地面積の最低限度を**165㎡**と決めました。

なお、敷地面積の最低限度が定められた日（平成18年3月31日）より前から165㎡未満であった土地については、その土地の形状を変えずに、かつ、その土地の全部を一つの敷地として使用する場合に限り容積率の緩和の対象となりますが、定められた日以降に分割して165㎡未満とした場合は、容積率の緩和の対象外（容積率の限度は60%）となります。

