



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？

YES

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？

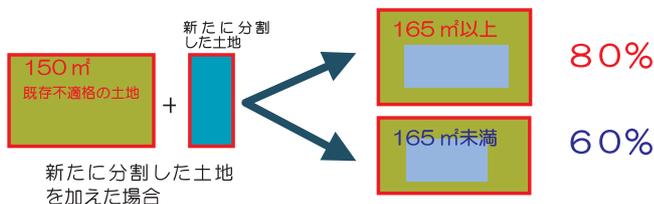
※決定日は平成18年3月31日です

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。

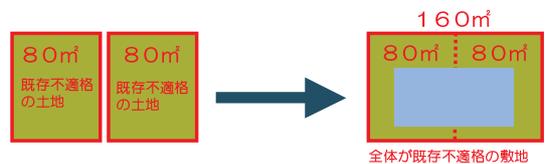
敷地面積の最低限度に適合しない土地を新たに発生させ、これに加えた敷地としていますので、既存不適格の土地とはなりません。つまり、既存不適格の土地に隣の土地を分割して加える場合は、165m²以上としなければ、容積率の限度は80%とはなりません。



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せんが、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。

