

建築基準法（抄）

(容積率)

第 52 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第 5 号に掲げる建築物である場合において、第 3 項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第 2 号に定める数値の 1.5 倍以下でなければならない。

(1) 略

(2) 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物（第 6 号に掲げる建築物を除く。）又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（第 5 号及び第 6 号に掲げる建築物を除く。）

10 分の 10、10 分の 15、10 分の 20、10 分の 30、10 分の 40 又は 10 分の 50 のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

(3) 商業地域内の建築物（第 6 号に掲げる建築物を除く。）

10 分の 20、10 分の 30、10 分の 40、10 分の 50、10 分の 60、10 分の 70、10 分の 80、10 分の 90、10 分の 100、10 分の 110、10 分の 120 又は 10 分の 130 のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

(4)から(7)まで 略

2 略

3 第 1 項（ただし書を除く。）、前項、第 7 項、第 12 項及び第 14 項、第 57 条の 2 第 3 項第 2 号、第 57 条の 3 第 2 項、第 59 条第 1 項及び第 3 項、第 59 条の 2 第 1 項、第 60 条第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項及び第 4 項、第 68 条の 3 第 1 項、第 68 条の 4、第 68 条の 5（第 2 号イを除く。第 6 項において同じ。）、第 68 条の 5 の 2（第 2 号イを除く。第 6 項において同じ。）、第 68 条の 5 の 3 第 1 項（第 1 号ロを除く。第 6 項において同じ。）、第 68 条の 5 の 4（ただし書及び第 1 号ロを除く。）、第 68 条の 5 の 5 第 1 項第 1 号ロ、第 68 条の 6、第 68 条の 9 第 1 項、第 86 条第 3 項及び第 4 項、第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項、第 86 条の 5 第 3 項並びに第 86 条の 6 第 1 項に規定する建築物の容積率（第 59 条第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項及び第 68 条の 9 第 1 項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第 6 項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第 6 項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第 6 項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若

しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)は、算入しないものとする。

4から7まで 略

8 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物(特定用途誘導地区内の建築物であつて、その一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものを除く。)であつて次に掲げる条件に該当するものについては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第1項第2号又は第3号に定める数値の1.5倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値(特定行政庁が都道府県都市計画審議会※の議を経て指定する区域内にあつては、当該都市計画において定められた数値から当該算出した数値までの範囲内で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て別に定めた数値)を同項第2号又は第3号に定める数値とみなして、同項及び第3項から前項までの規定を適用する。ただし、当該建築物が第3項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第1項第2号又は第3号に定める数値の1.5倍以下でなければならない。

(1) 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域(高層住居誘導地区及び特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)又は商業地域(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)内にあること。

(2) その敷地内に政令で定める規模以上の空地(道路に接して有効な部分が政令で定める規模以上であるものに限る。)を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上であること。

9から15まで 略

※市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合に
あつては当該市町村都市計画審議会