

建蔽率

建物の建築面積（建物の水平投影面積のことで、1メートル以内のはね出しのベランダ、ひさし、出窓などは算入しません。）の敷地面積に対する割合をいいます。（図1）

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

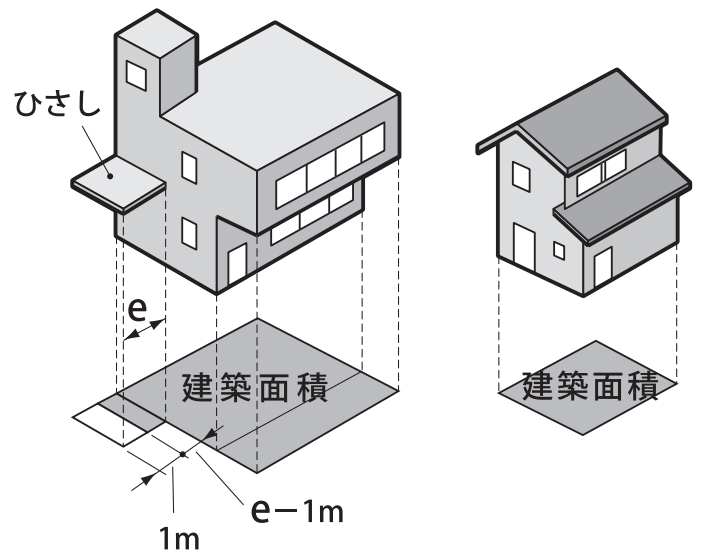


図1 建蔽率

容積率

建物の延べ面積（建物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合をいいます。容積率は前面道路の幅によっても制限され、都市計画で定められた数値と比較し、低い数値の制限が適用されます。（図2）

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

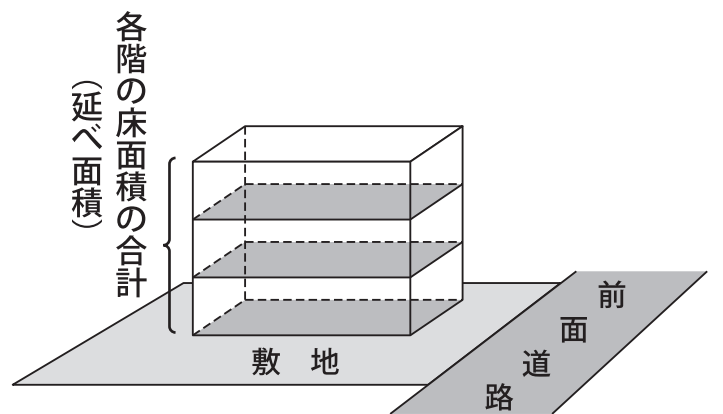


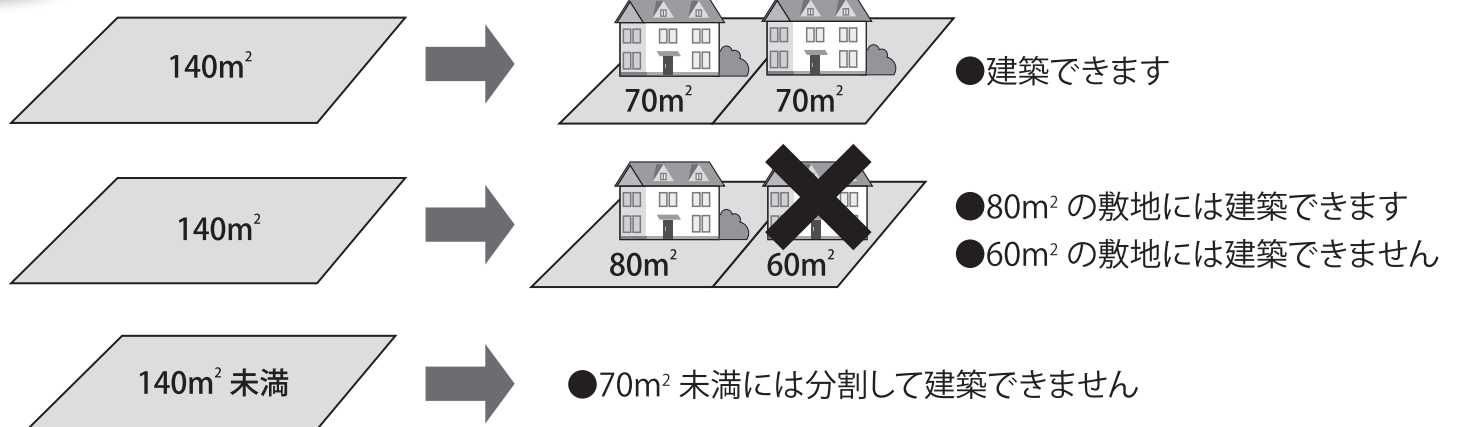
図2 容積率

敷地面積の最低限度

目黒区では、指定建蔽率に応じて、新たに敷地を分割し建築する場合の敷地面積の最低限度が指定されています。

ただし、敷地面積の最低限度が定められた時点で最低限度に満たない敷地は、敷地を分割しない限り建物の建築が可能です。（建築基準法第53条の2）

※建築基準法第42条第2項道路によるセットバックなどの道路部分は除いた面積。以下同じ



(例) 建蔽率 60% (最低限度 70 m²) の地域の場合