


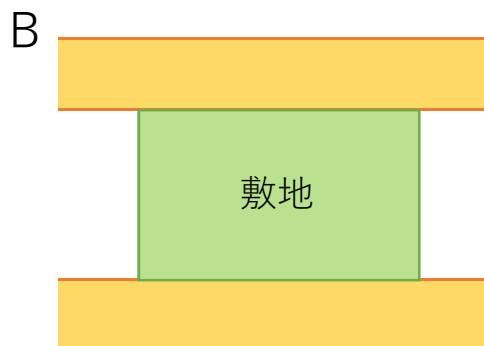
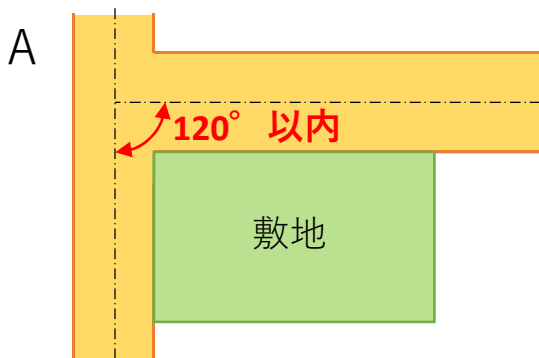
# 建蔽率の角地緩和について

(相模原市建築許可等取扱規則第14条の4)  
(よくある質問Q & A Q4-3)

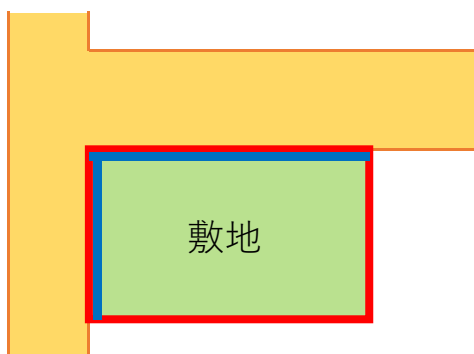
参考(1)



**条件①** 2以上の建築基準法の道路にそれぞれ2m以上接している。  
(下図のどちらか)

 : 建築基準法の道路



**条件②** 敷地の周長の3/10以上が道路に接している。  
(連続して2m以上接している部分で算定)

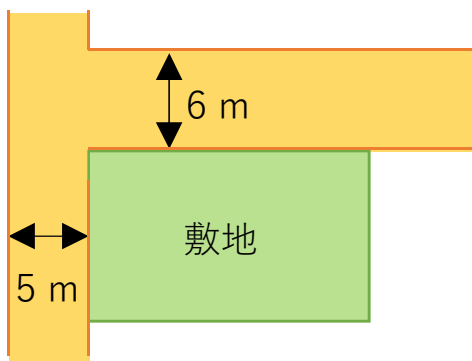


 : 敷地の周長  
 : 接道部分の長さ

$$\frac{\text{接道部分の長さ}}{\text{敷地の周長}} \geq \frac{3}{10}$$

**条件③** 2の道路の幅員の和が10m未満の場合、すみ切りがある。  
(条件①のAの場合に限る)

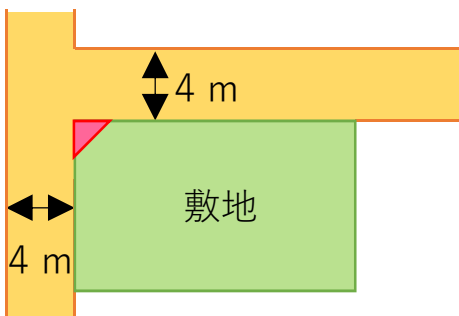
例1



$$6 \text{ m} + 5 \text{ m} = 11 \text{ m} \geq 10 \text{ m}$$

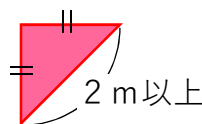
⇒すみ切りは不要

例2



$$4 \text{ m} + 4 \text{ m} = 8 \text{ m} \leq 10 \text{ m}$$

⇒すみ切り (道路状に整備) が必要



※道路でない自己所有地は敷地面積算入可能  
※角が複数ある場合は角ごとに必要

## ●建蔽率の規定の変遷

建築基準法令施行日	改正内容
昭和25年11月23日	<p>【建築基準法施行】</p> <p>住居地域 準工業地域 工業地域 } →建蔽率 = (敷地面積 - 30㎡) × 6/10</p> <p>商業地域 用途の指定のない区域 } →建蔽率 = 敷地面積 × 7/10</p> <p>(緩和規定) ※防火地域かつ耐火構造 →掛け率+1/10 ※角地緩和→掛け率+1/10</p>
昭和27年5月31日	<p>【緩和規定の追加】</p> <p>※商業地域かつ防火地域で耐火構造 →適用除外 ※住居地域or準工業地域or工業地域 かつ 防火地域or準防火地域 →建蔽率 = 敷地面積 × 6/10</p>
昭和32年5月15日	<p>【緩和規定の追加】</p> <p>※商業地域かつ準防火地域で耐火構造 } →掛け率+1/10 商業地域外かつ防火地域で耐火構造 }</p>
昭和34年12月23日	<p>【緩和規定の変更】</p> <p>※耐火構造→耐火建築物</p>
昭和46年1月1日	<p>【規定の改正】</p> <p>建築基準法または都市計画において割合を規定</p> <p>(緩和規定) ※近隣商業地域or商業地域 かつ 防火地域の耐火建築物 →適用除外 ※近隣商業地域or商業地域外 かつ 防火地域の耐火建築物 →掛け率+1/10 ※角地緩和 →掛け率+1/10 ※経過措置のため、相模原市は<b>昭和48年12月25日</b>から適用</p>
平成15年1月1日	<p>【緩和規定の変更】 表現の変更のみ (実態の影響なし)</p> <p>「近隣商業地域or商業地域」を「建ぺい率8/10」に変更</p>
令和元年6月25日	<p>【緩和規定の改正・追加】</p> <p>※防火地域の耐火建築物等 →掛け率+1/10 ※準防火地域の準耐火建築物等 →掛け率+1/10</p>

このご案内は規定の概略をお示ししたものですので、必ず建築基準法をご確認ください。

## ●容積率の規定の変遷

建築基準法令施行日	改正内容		
昭和25年11月23日	建築基準法施行 ※この時点で容積率の規定なし		
昭和39年 1月15日	駐車場の容積率緩和 (延べ面積の1/5まで) ※空地地区で指定 (本市は指定なし)		
昭和46年 1月 1日	容積率の規定 新設 ※経過措置のため、相模原市は <b>昭和48年12月25日</b> から適用		
昭和62年11月16日	特定道路に係る容積率の規定 新設 駐輪場の容積率緩和 (駐車場と合わせて延べ面積の1/5まで)		
平成 6年 6月29日	住宅地下室の容積率緩和 (延べ面積の1/3まで)		
平成 9年 9月 1日	共同住宅の共用部分の面積不算入 (ホール、階段、廊下)		
平成24年 9月20日	<table style="border: none;"> <tr> <td style="border: none;">                     備蓄倉庫 (延べ面積の1/50まで)                      蓄電池 (延べ面積の1/50まで)                      自家発電設備 (延べ面積の1/100まで)                      貯水槽 (延べ面積の1/100まで)                 </td> <td style="border: none; vertical-align: middle;">} の面積不算入</td> </tr> </table>	備蓄倉庫 (延べ面積の1/50まで) 蓄電池 (延べ面積の1/50まで) 自家発電設備 (延べ面積の1/100まで) 貯水槽 (延べ面積の1/100まで)	} の面積不算入
備蓄倉庫 (延べ面積の1/50まで) 蓄電池 (延べ面積の1/50まで) 自家発電設備 (延べ面積の1/100まで) 貯水槽 (延べ面積の1/100まで)	} の面積不算入		
平成26年 7月 1日	昇降路の面積不算入		
平成27年 6月 1日	老人ホーム等の地下室の容積率緩和 (延べ面積の1/3まで)		
平成29年11月10日	共同住宅の共用廊下に設置する宅配ボックス等の面積不算入 (共用廊下として、条件あり)		
平成30年 9月25日	建物用途や設置場所によらず、宅配ボックス等の面積不算入 (延べ面積の1/100まで) 老人ホーム等の共用廊下、地下室、宅配ボックスも共同住宅と同様に面積不算入 (地下室は延べ面積の1/3まで)		

## ●建築計画概要書における「容積率算定対象の延べ面積」の表記

### ・平成11年4月26日以降に申請されたもの

第二面【延べ面積】のうち、「延べ面積」の欄の数値が容積率対象の延べ面積です。  
(「建築物全体」ではありません。)

### ・平成5年2月15日から平成11年4月25日までに申請されたもの

明記されていません。(容積率対象の延べ面積はわかりません。)  
(住宅の部分の面積は記載されていますが、駐車場面積の記載欄がありません。)

### ・平成5年2月14日以前に申請されたもの

明記されていません。(容積率対象の延べ面積はわかりません。)

このご案内は規定の概略をお示ししたものですので、必ず建築基準法をご確認ください。

## ●接道長さの規定について

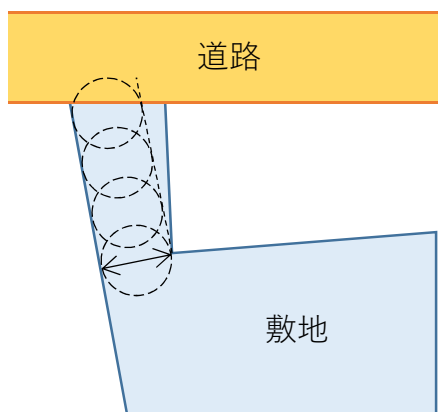
共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ (接道長さ)
100㎡以下	2 m 以上
100㎡超 200㎡以下	3 m 以上
200㎡超 500㎡以下	4 m 以上
500㎡超 1000㎡以下	5 m 以上
1000㎡超	6 m 以上

※床面積が1,000㎡を超える場合は、幅員規定等もあります (市建築基準条例第7条、第20条)。

※別途、敷地内通路の規定もあります (市建築基準条例第24条)。

※複合建築物については異なる場合があります。市建築基準条例の解説をご確認ください。

## ●路地状敷地の接道長さについて



- ・接道長さは、道路から敷地に入出力できる幅とします。
- ・敷地境界線より内側に塀等がある場合でも、接道長さに算入できます。

このご案内は規定の概略をお示ししたものですので、必ず相模原市建築基準条例の解説をご確認ください。

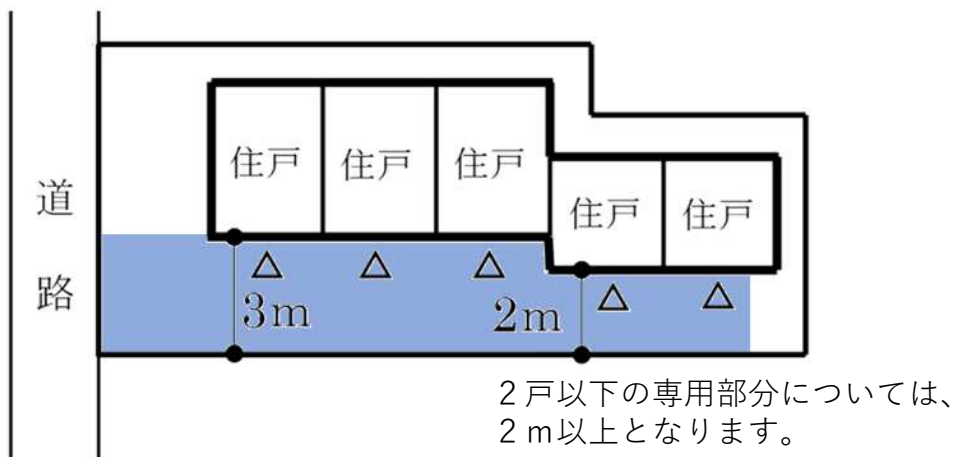
※長屋については、条例による接道長さの規定はありませんが（法の2mのみ）、  
 主要な出口を道路に面して設けられない場合には、敷地内通路の規定があります。

## ●敷地内通路の幅員の規定について

長屋の戸数等	敷地が道路に接する長さ (接道長さ)
2戸	2m 以上
3戸以上	3m 以上
階数3以下 かつ 延べ面積200㎡未満 (上記にかかわらず、戸数は問いません)	90cm 以上

※床面積が1,000㎡を超える場合は、幅員規定等もあります（市建築基準条例第7条）。

※複合建築物については異なる場合があります。市建築基準条例の解説をご確認ください。



- ・敷地内通路の幅員は、有効寸法の算定となります。
- ・避難に支障となるような樹木、駐車場等については、敷地内通路の中には設置できません。

このご案内は規定の概略をお示ししたものですので、必ず相模原市建築基準条例の解説をご確認ください。