

**(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画  
(素案)**

平成31年4月

杉並区

## 1. 地区計画制度の活用

- 「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（平成31年3月策定）における北東地区の目指すべきまちの将来像を踏まえ、本地区の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上やみどりの保全創出、にぎわいの創出などの実現を図るため、区が都市計画として、まちづくりの目標や方針、地区整備計画（建築物等の制限等）を決定することを目的に都市計画に定める地区計画制度を活用します。
- 地区計画に定めた建築物等の制限等が適用されるのは、建築物の建替え時等になります。また、本制度は届出・勧告を基本としますが、建築物に関する制限は、条例に定めることで、建築確認申請の確認対象項目となります。
- 当地区における地区計画については、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等のルールを定める街並み誘導型地区計画を活用し、日影規制や斜線制限等の緩和の適用を検討します。

## 2. 策定の目的

「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の具体化を図るため、地区計画原案の策定に先立ち、建築物等の制限内容等に関する考え方を地区計画（素案）として取りまとめ、杉並区都市計画審議会への報告、東京都や関係地権者等との協議、地域住民等の意見聴取を行う。

### 用語解説

- 「地区計画」については、参考資料 22 ページを参照
- 「街並み誘導型地区計画」については、参考資料 23 ページを参照

## 3. 地区計画の構成

### 地区計画の概要

- 地区計画の名称、位置、面積（3ページ参照）
- 地区計画の目標（4ページ参照）
- 区域の整備・開発及び保全に関する方針（5ページ参照）

### 地区まちづくりのルールの概要

- 地区整備計画（8ページ～19ページ参照）

## 4. 地区計画の名称、位置、面積

○地区計画の名称

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画

○位 置

杉並区阿佐谷北 1 丁目 3～7 番地内

○面 積

約 4 ヘクタール

### 用語解説

○「用途地域」等の建築物に関する主な制限については、  
参考資料 24～27 ページを参照



○関連する都市計画決定

- ・用途地域の変更（小学校跡地の用途地域変更、病院移転用地等の容積率変更を想定）（東京都決定）
- ・高度地区の変更（北東地区内の高度地区の変更を検討）（杉並区決定）

**◆地区計画をはじめとする都市計画の内容については、東京都と協議を行い検討してまいります。**

## 5. 地区計画の目標

本地区は JR 中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、駅至近の立地に、歴史と伝統ある小学校のほか、地域医療拠点である総合病院や、病院方向に形成された商店街、大規模な屋敷林等が集積しています。

一方、本地区は、「東京都防災都市づくり推進計画（改定）」において、震災時に特に甚大な被害が想定される地域（整備地域：阿佐ヶ谷・高円寺周辺地域）に指定され、一時避難場所への円滑なアクセスが難しいことや商店街や病院周辺の交通環境などの課題があります。また、将来に向けて、駅前にふさわしいにぎわいの創出や、貴重なみどりの保全・創出等も課題です。

このため、「杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）」（※）や「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」における重点的取組の位置付けなどを踏まえ、区では、「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（平成31年3月）を策定し、地区計画制度の活用を柱に、区の道路事業や土地区画整理事業（個人共同施行）による道路基盤整備と合わせた、総合的・一体的なまちづくりを進めることとしました。

そこで、本地区の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上や、みどりの保全・創出やにぎわい創出など、将来を見据えたまちづくりを進めるため、本地区の特性を踏まえ、次のとおり目標を定め、地区計画を策定します。

### 〈本地区計画の目標〉

- 災害に強い安全・安心なまち
- 阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち
- にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち

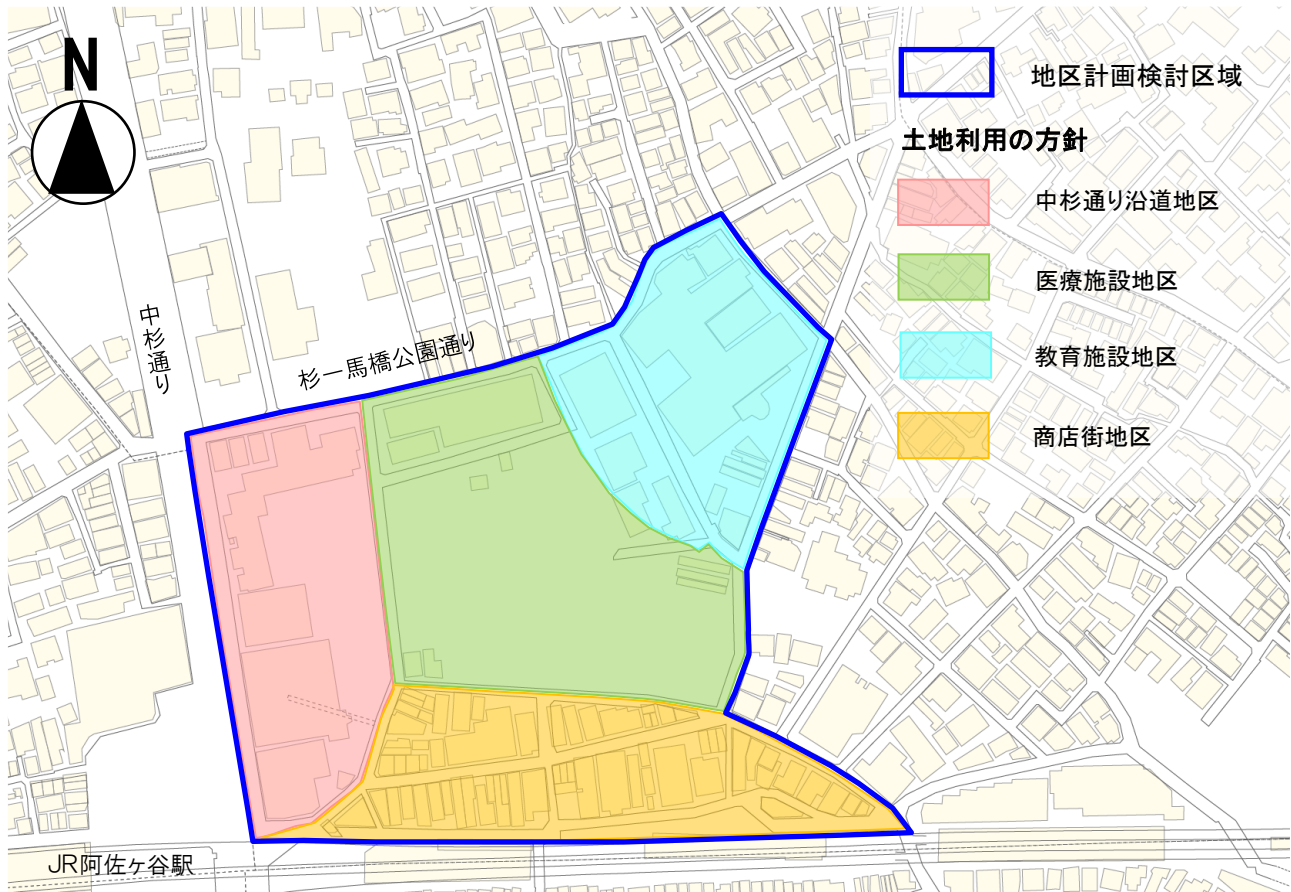
#### ※杉並区まちづくり基本方針(杉並区都市計画マスタープラン)(抜粋)

阿佐ヶ谷駅北東地区について、大規模敷地における土地利用転機を契機として、防災性と安全性の向上に資する道路基盤等の改善と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの都市機能の強化を図り、あわせてみどりや周辺の住環境とも調和したまちづくりを計画的に推進するとともに、移転する小学校の跡地については、駅至近の立地を生かし、一体的な街区として土地利用の見直しを行うことにより、新たなにぎわいの拠点づくりを検討するとしている。また、屋敷林を含む区域については、総合病院の移転改築に際して、計画的に高度利用を図るとともに、地区計画制度等の活用により、地域のシンボルとして将来にわたってみどりを保全し、周辺環境との調和を図るとしている。さらに、駅周辺から続く商店街通りについては、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成等により、買い物環境の向上等に取り組むとしている。

## 6. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### (1) 土地利用の方針

北東地区を、中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区、商店街地区に区分し、都市計画マスタープランを踏まえ、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針を定めます。



### 〈土地利用の方針〉

地区	土地利用の方針
中杉通り沿道地区	駅至近の幹線道路沿道の立地を踏まえ、杉一小跡地を一体的な街区として土地利用の見直しを行い、産業の振興やにぎわいの創出などに資する施設を整備するなど、地域の商店街等の活性化にもつながるにぎわいの拠点を形成する地区。
医療施設地区	総合病院の移転改築に際して計画的な高度利用を図り、地域の安全・安心に資する地域医療拠点の集約化・機能向上とともに、地域のシンボルである屋敷林のみどりを将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和を図る地区。
教育施設地区	小学校の移転改築による地上校庭の整備により、教育環境の向上を図ることを第一とし、震災等の災害時に甚大な被害が想定される地域内に新たなオープンスペースを創出し、地域の防災性・安全性の向上を図る地区。
商店街地区	土地の有効活用による建物更新の時期を捉え、魅力的な街並み形成や歩行者優先化等により、買い物環境の向上等に取り組み、歩いて楽しい活気あふれる中層の商業市街地を形成する地区。

## (2) 地区施設の整備の方針

まちづくりの実現を図るため、区画道路、歩道状空地、緑地（沿道緑地、保存緑地、歴史的景観緑地）を以下のとおり定めます。

### 区画道路【8 ページ参照】

身近な生活道路である北東地区内の道路を、以下のとおり、区の道路事業で拡幅整備等を行う「区画道路」として位置づけます。

○杉一馬橋公園通りなど、区の道路事業や個人共同施行の土地区画整理事業で拡幅整備等を行う道路。

○医療施設地区の南側既存道路。

（阿佐谷の歴史・文化の面影を伝える整備を検討します。）

○新進会商店街通り等の既存道路。

（街並み誘導型地区計画の活用と合わせて歩行環境の改善等を図ります。）

### 歩道状空地【8 ページ参照】

○上記区画道路のうち、土地区画整理事業等で拡幅整備等を行う区画道路の沿道敷地については、歩道状空地（幅員 2.5m（一部 2m））（※）を配置することで、区画道路と一体となった安全で快適な歩行環境の確保を図ります。

※歩道状空地の幅員の考え方

杉並区住環境指導要綱における歩道状空地の幅員 2 m（事業区域面積 3,000 m<sup>2</sup>以上）を基本に、片側のみに歩道状空地を設ける場合は 2.5m とします。

### 緑地（沿道緑地、保存緑地、歴史的景観緑地）【9 ページ参照】

○歩道状空地を整備する敷地については、歩道状空地に沿って「沿道緑地」の整備を誘導することで、区画道路と一体となった安全で快適な歩行環境を確保するとともに、みどりのネットワークの形成を図ります。

○総合病院が移転するいわゆるけやき屋敷については、屋敷林の一部を「保存緑地、歴史的景観緑地」として整備することで、周辺環境の調和とともに、阿佐谷の土地の記憶を伝える古道（神明宮への参道等）と一体となった街並み景観の創出を図ります。

### (3) 建築物等の整備の方針

建築物の建替え等の際に、地区計画に定める目標や方針の実現を図るために、各ゾーンの特性に応じた建築物等の制限を、以下のとおり定めます。

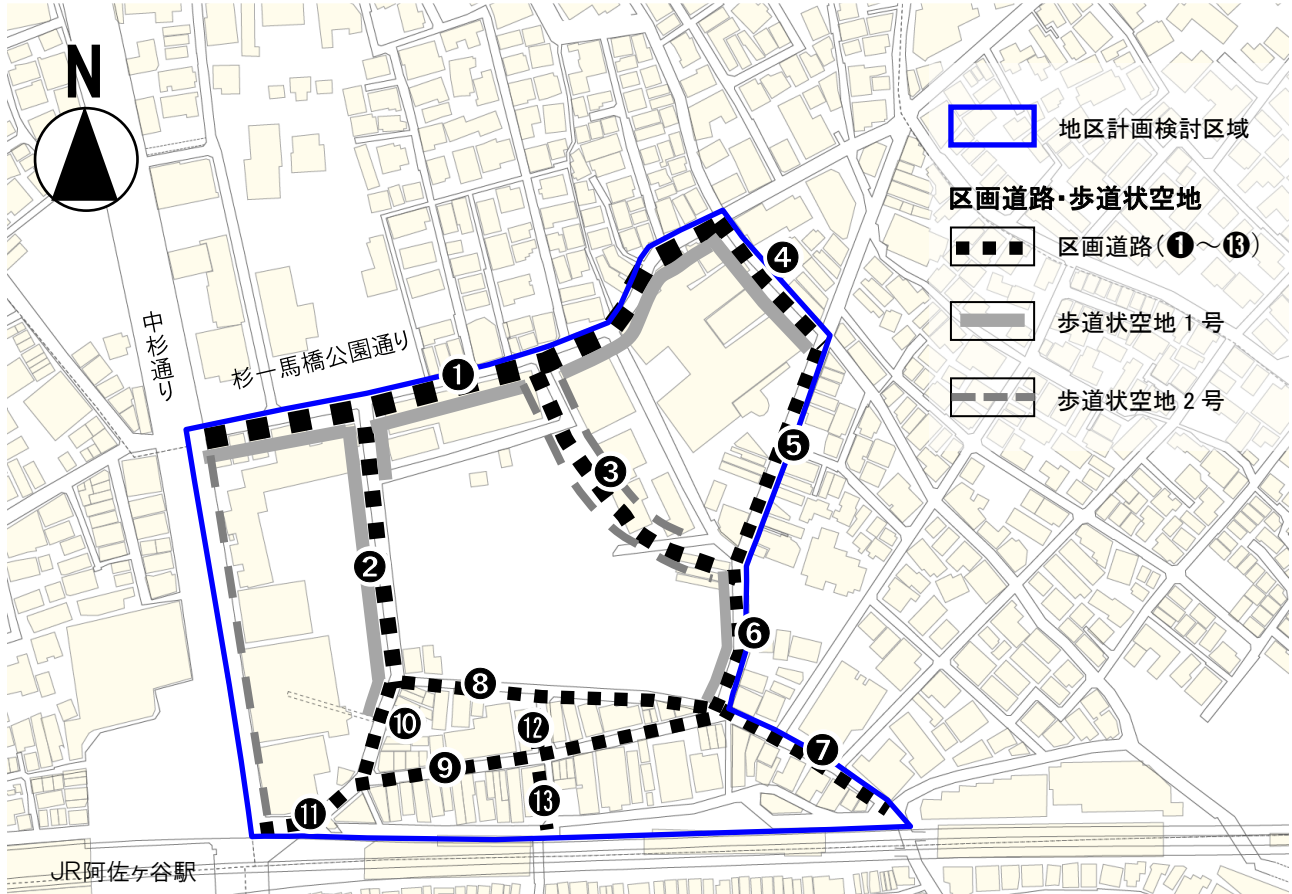
#### <建築物等の制限>

制限の内容	街並み誘導型地区計画との関係	
	必ず定める必要がある項目	条例化が必要な項目
建築物等の用途の制限 【10ページ参照】		
建築物の容積率の最高限度 【11ページ参照】	○	
建築物の敷地面積の最低限度 【12ページ参照】	○	○
建築物等の高さの最高限度 【13ページ参照】	○	○
壁面の位置の制限 【15ページ参照】	○	○
壁面後退区域における工作物の設置の制限 【15ページ参照】	○	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 【18ページ参照】		
垣又はさくの構造の制限 【18ページ参照】		
建築物の緑化率の最低限度 【19ページ参照】		
		上記以外の項目についても、別途条例化を検討。

## 7. 地区整備計画

### ■ 地区施設の整備

#### <区画道路・歩道状空地>



種類	名称	幅員	備考
道路	区画道路 1 号	9.0m	拡幅
	区画道路 2 号	6.0m	拡幅
	区画道路 3 号	7.0m~11.7m	新規
	区画道路 4 号	6.5m	拡幅
	区画道路 5 号	6.4m	既設
	区画道路 6 号	6.4m	既設
	区画道路 7 号	4.5m~5.4m	既設
	区画道路 8 号	4.0m	既設
	区画道路 9 号	4.5m	既設
	区画道路 10 号	6.0m	拡幅
	区画道路 11 号	6.0m~8.2m	既設
	区画道路 12 号	5.0m~6.0m	既設
	区画道路 13 号	4.0m	二項道路
歩道状 空地	歩道状空地 1 号	2.5m	新設
	歩道状空地 2 号	2.0m	新設



## <緑地>



名称	幅・面積	備考
沿道緑地 1号	2.0m※	新設
沿道緑地 2号	1.0m※	新設
保存緑地	約 1,300 m <sup>2</sup>	新設
歴史的景観緑地	約 630 m <sup>2</sup>	新設

※沿道緑地については、出入口や駐車場の位置など、建物を計画する上でやむを得ない部分は除きます。

## ■ 建築物等の整備

### <建築物等の用途の制限>

北東地区にふさわしい魅力ある街並み形成を図るために、建築物等の用途の制限を定めます。

地区	制限する内容
北東地区 全域	「風俗営業」、「性風俗関連特殊営業」の用に供するもの。

- 建築物等の用途の制限については、以下の点を踏まえ、具体化を図ります。
- 都市計画で定められた用途地域や風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。）等との整合。
  - 既存の営業権の確認など、商店会関係者の方への意見聴取。

### <建築物の容積率の最高限度>

敷地の壁面後退による歩行者空間の充実や緑のネットワークの形成を図るため、各地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度を定めます。

地区	制限する内容
商店街地区	いずれか小さい数値を容積率の最高限度とします。 <ul style="list-style-type: none"><li>• 390%</li><li>• 区画道路の幅員に壁面後退の数値を加えた幅員を道路とみなし6/10を乗じて得た数値</li></ul>
中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区については、都市計画に定められた用途地域の指定容積率を最高限度とします。	

なお、小学校跡地や医療施設地区は指定容積率の見直しを想定しておりますが、その内容については、今後東京都と協議を行います。

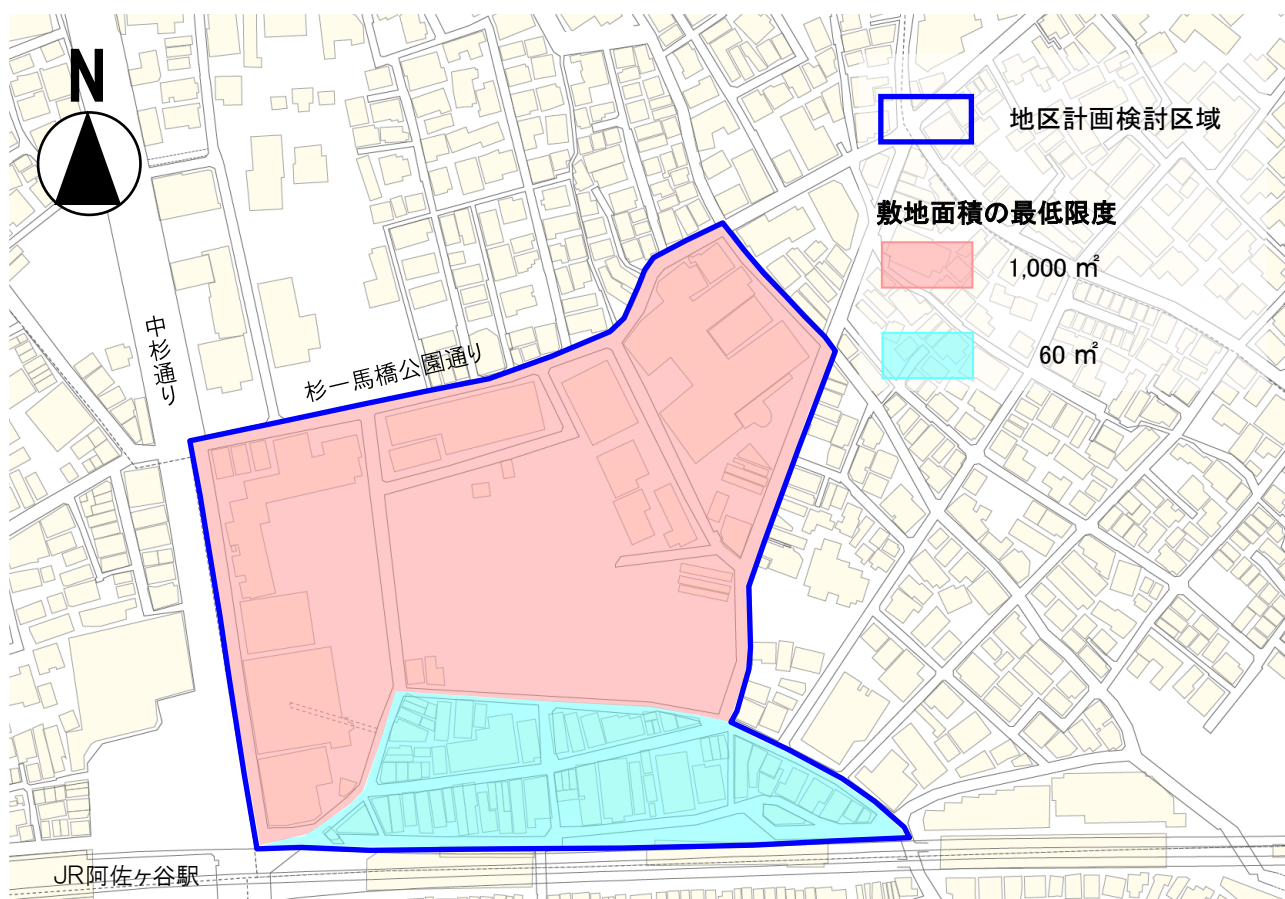
## <建築物の敷地面積の最低限度>

敷地の細分化とそれに伴う建てづまりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

地区	制限する内容
中杉通り沿道地区 医療施設地区 教育施設地区	1,000㎡
商店街地区	60㎡

ただし、以下の土地についてはこの限りではありません。

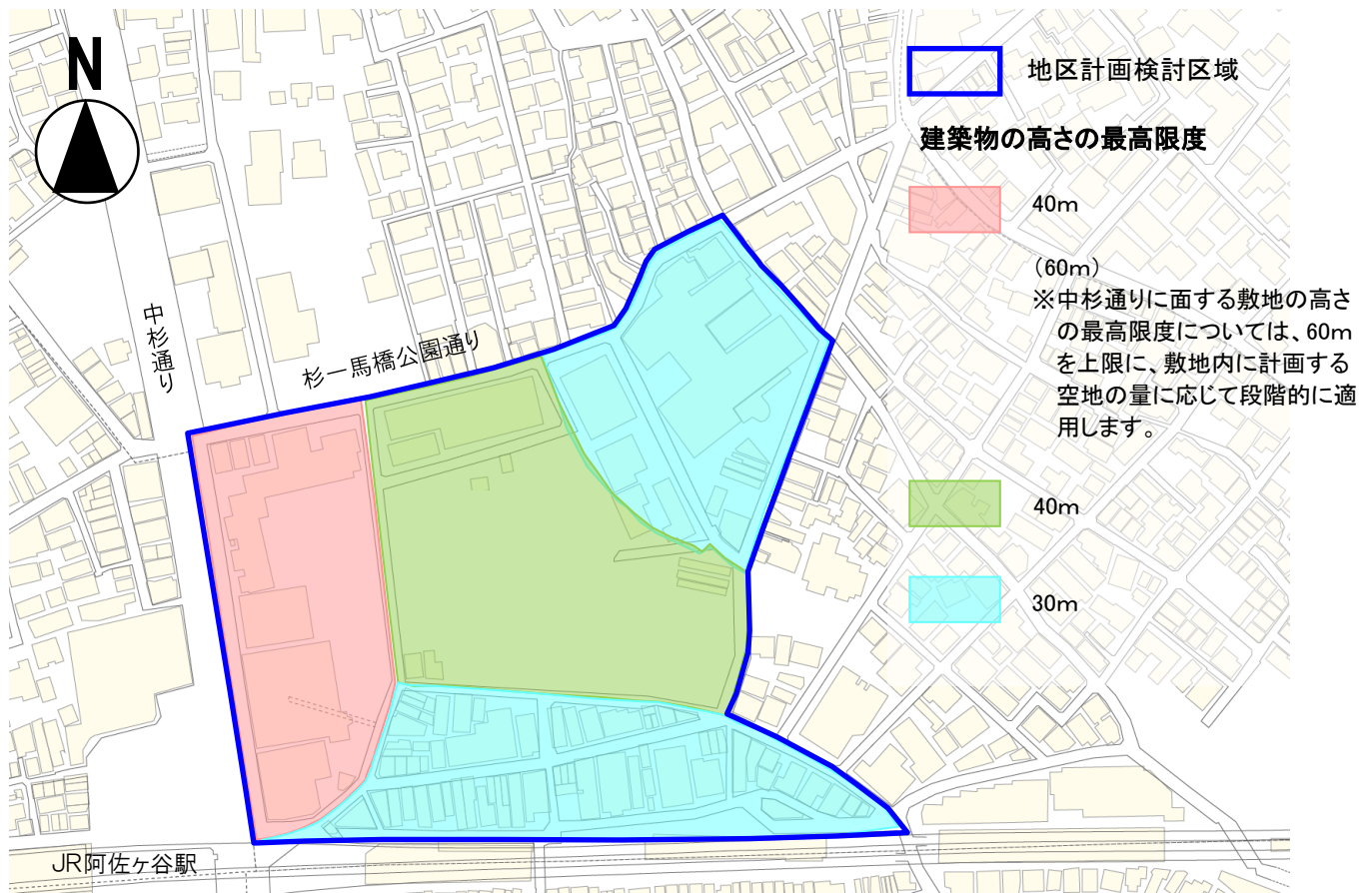
- (1) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地
- (2) 上記（1）の土地で、土地区画整理法の仮換地の指定又は換地処分をされた土地
- (3) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
- (4) 区長が市街地の環境を害するおそれがないと認めた土地又は構造上やむを得ないと認めた土地



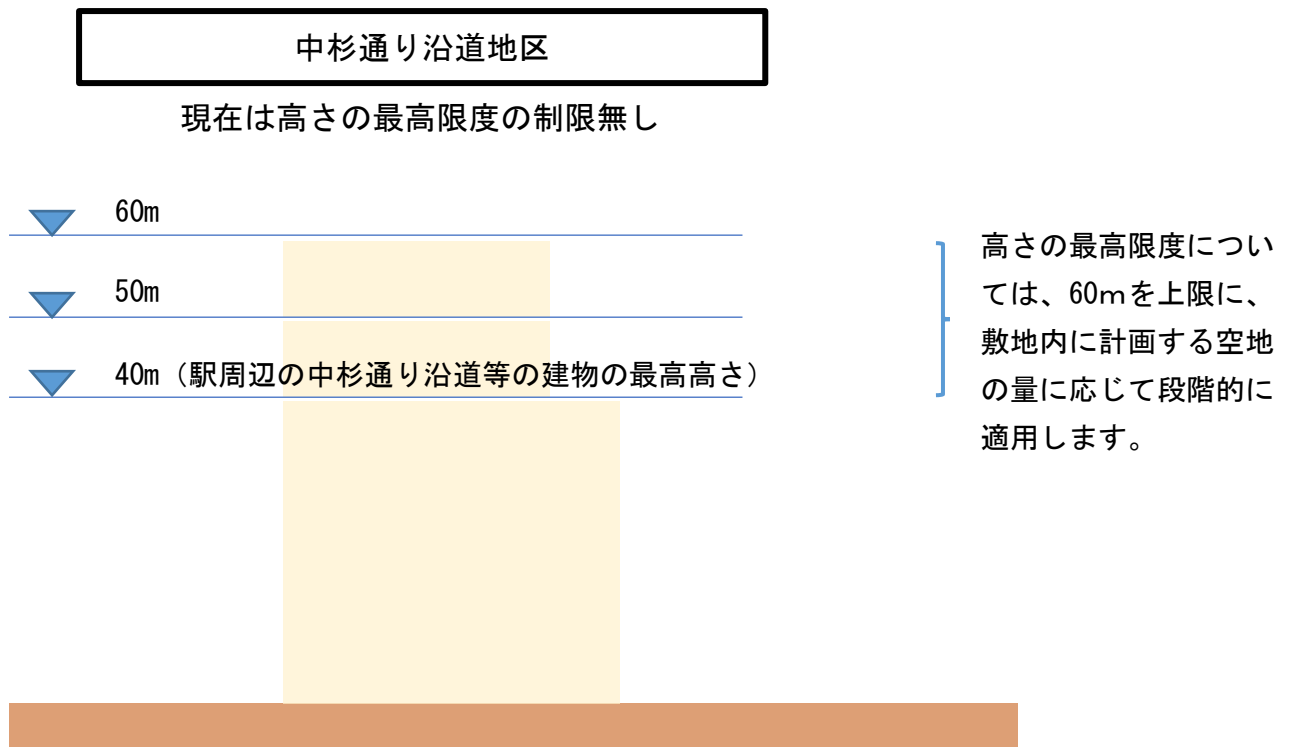
## <建築物等の高さの最高限度>

敷地内の空地や緑地等と一体となった街並み景観の形成を図るため建築物等の高さの最高限度を定めます。

地区	制限する内容
中杉通り沿道地区	40m ※中杉通りに面する敷地の高さの最高限度については、60mを上限に、敷地内に計画する空地の量に応じて段階的に適用します。
医療施設地区	40m
教育施設地区	30m
商店街地区	30m

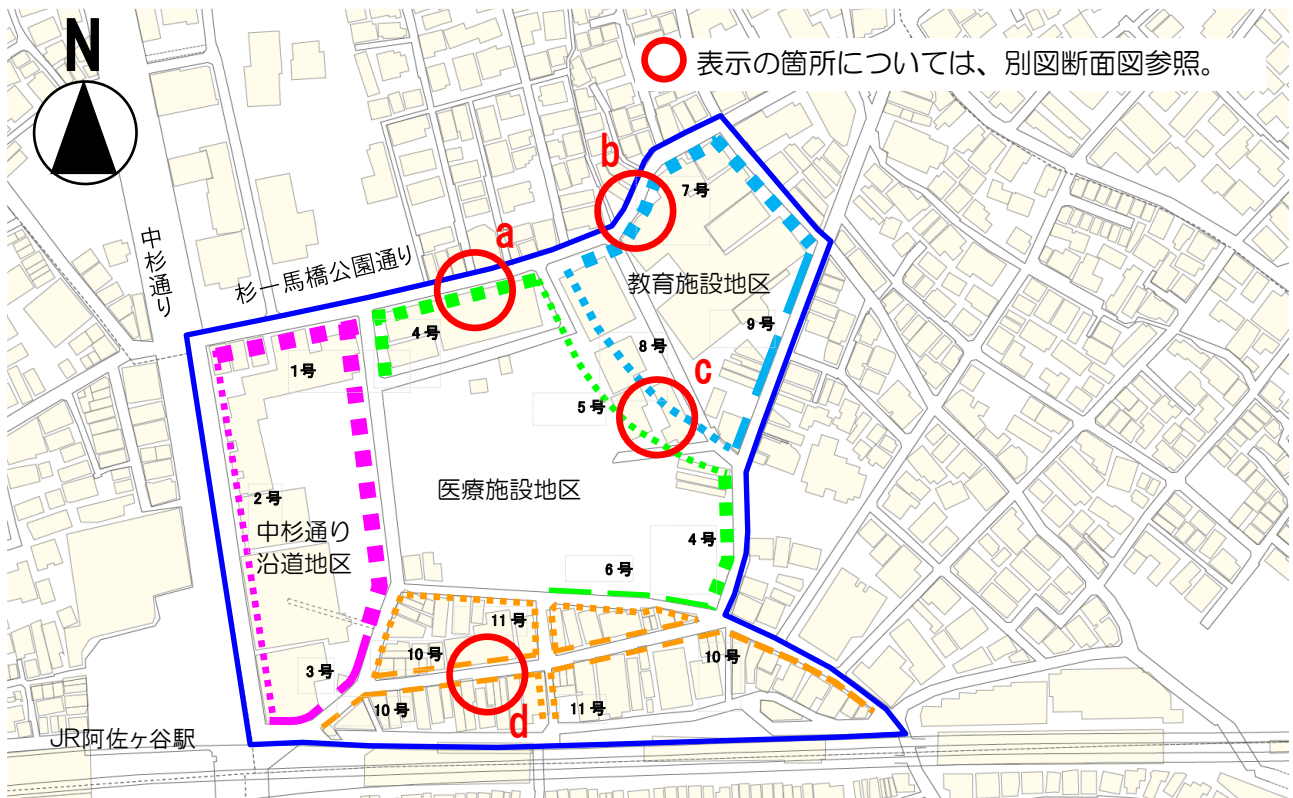


## 建築物の高さ制限の考え方



## <壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限>

安全で快適な歩行者空間の確保やみどりの保全・創出による良好な街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

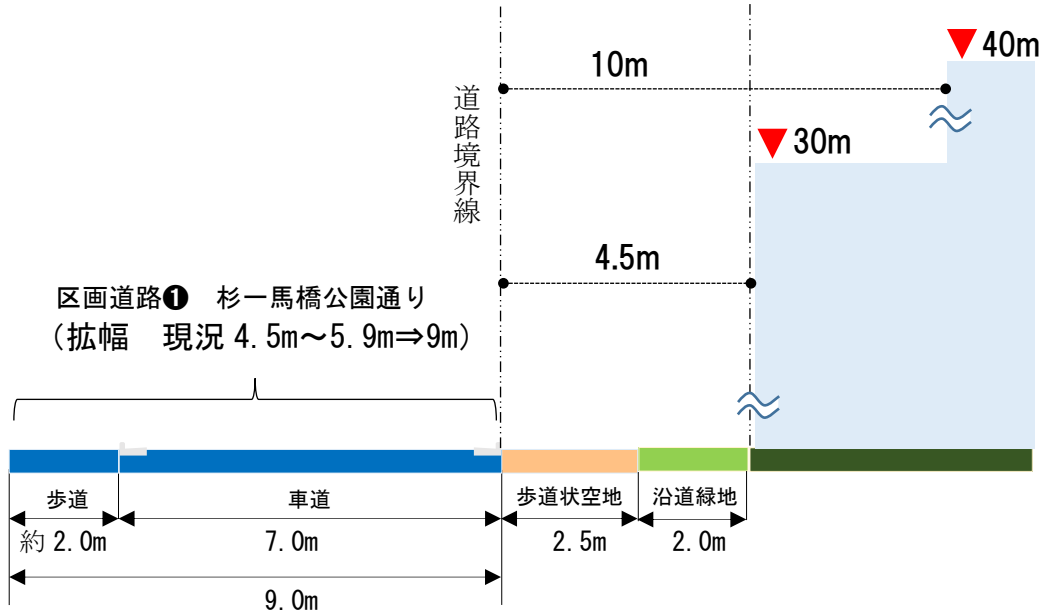


	1号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から4.5m以上 建物高さ40m超:道路境界線から10.0m以上		7号壁面 道路境界線から3.5m以上
	2号壁面 道路境界線から2.0m以上		8号壁面 道路境界線から4.0m以上
	3号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から1~2.5m以上 建物高さ40m超:道路境界線から10m以上		9号壁面 道路境界線から2.5m以上
	4号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.5m以上 建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上		10号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から1.0m以上 建物高さ13m超:道路境界線から2.0m以上
	5号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.0m以上 建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上		11号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から0.5m以上 建物高さ13m超:道路境界線から1.5m以上
	6号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から2.0m以上 建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上		

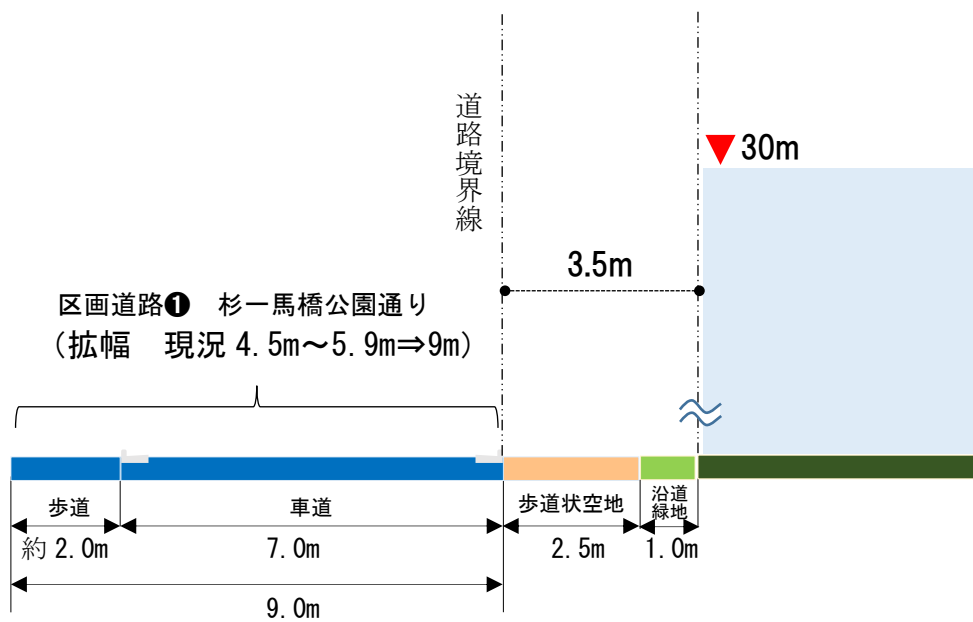
※3号壁面と9号壁面については、敷地の形態上、土地利用上やむを得ない場合の対応を検討します。

※上記の壁面後退区域について、工作物の設置の制限を定めます。

○<sup>a</sup> <区画道路① 杉一馬橋公園通り（医療施設地区）> 【4号壁面】

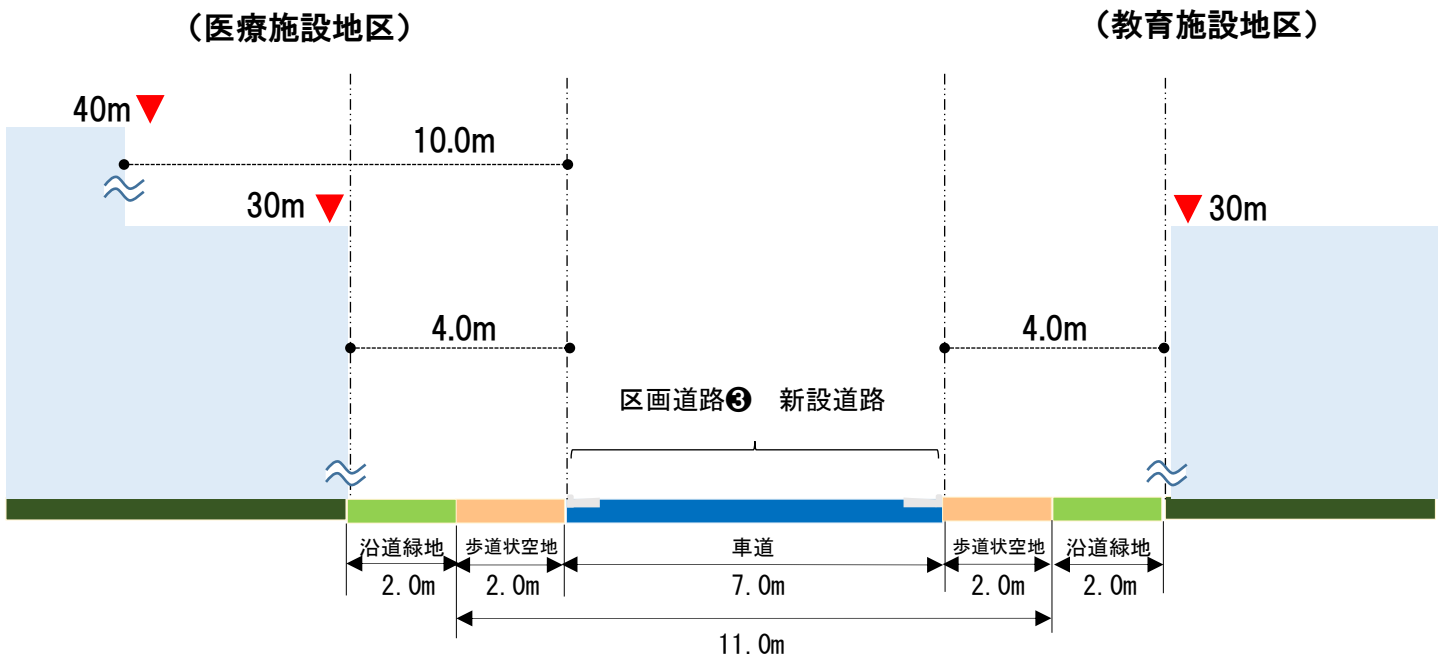


○<sup>b</sup> <区画道路① 杉一馬橋公園通り（教育施設地区）> 【7号壁面】

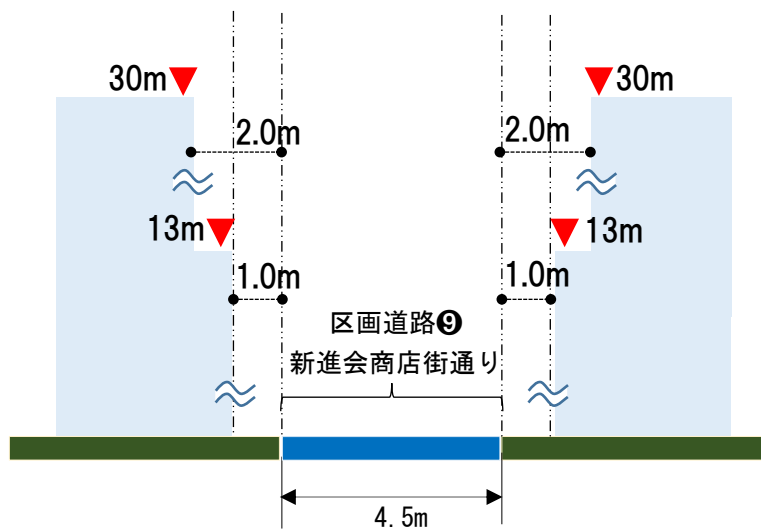




○<sup>c</sup> <区画道路㊸ 新設道路> 【5号壁面、8号壁面】



○<sup>d</sup> <区画道路㊹ 新進会商店街通り> 【10号壁面】



### <建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限>

建築物等やみどりとの調和を図り、良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び屋外広告物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

地区	制限する内容
中杉通り沿道地区 医療施設地区 教育施設地区 商店街地区	○建築物の外壁、屋根等の色彩は、杉並区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮して建築するものとします。 ○蛍光色の使用やスピーカー等の設置、点滅式の光源の使用等を制限します。

### <垣又はさくの構造の制限>

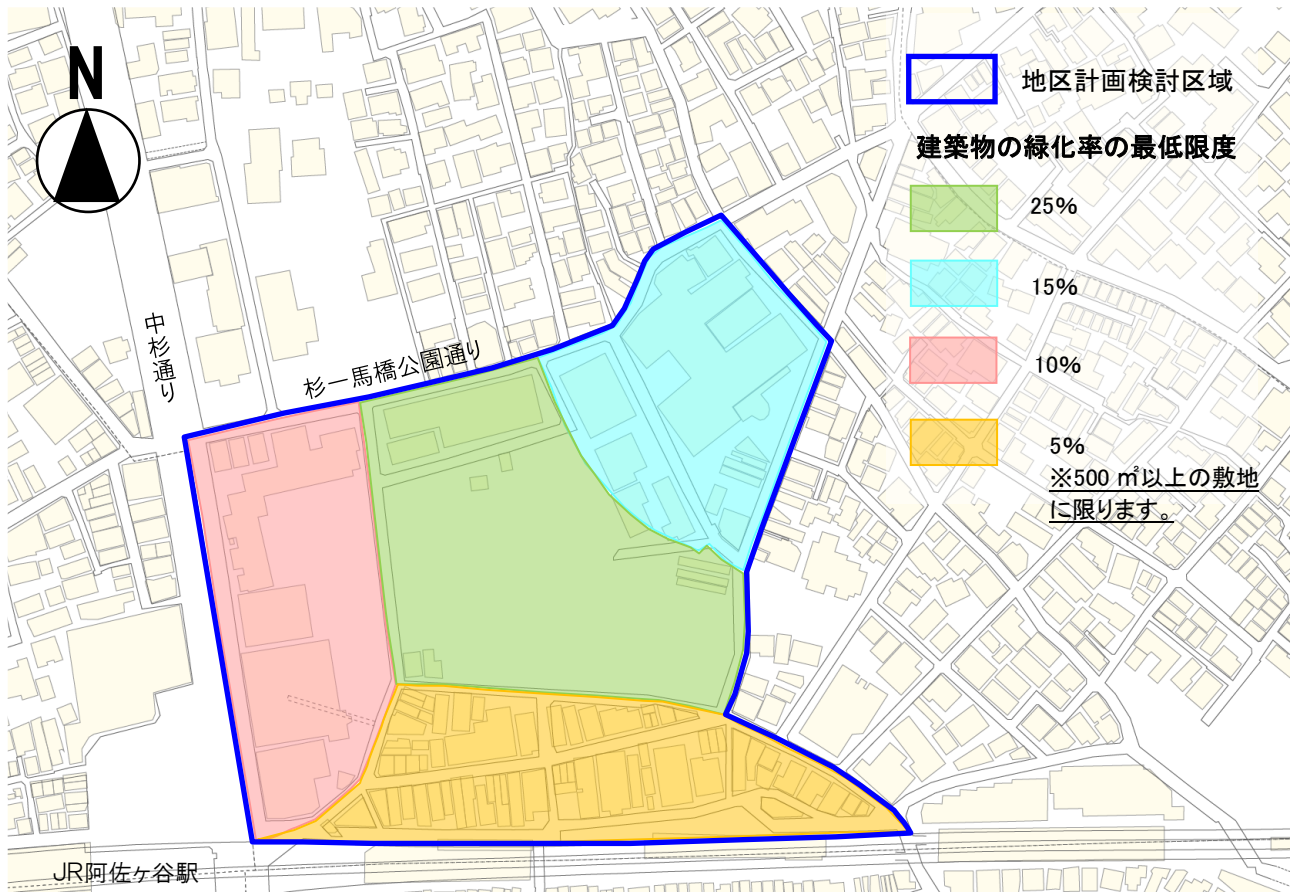
震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等の設置を制限するとともに、みどりの連続性を確保し、快適で潤いのある街並みを形成するため垣又はさくの構造の制限を定めます。

地区	制限する内容
中杉通り沿道地区 医療施設地区 教育施設地区 商店街地区	道路、歩道状空地又は沿道緑地に面して設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とします。ただし、門柱、門扉、正門、道路面から高さ60cmを越えない部分についてはこの限りではありません。

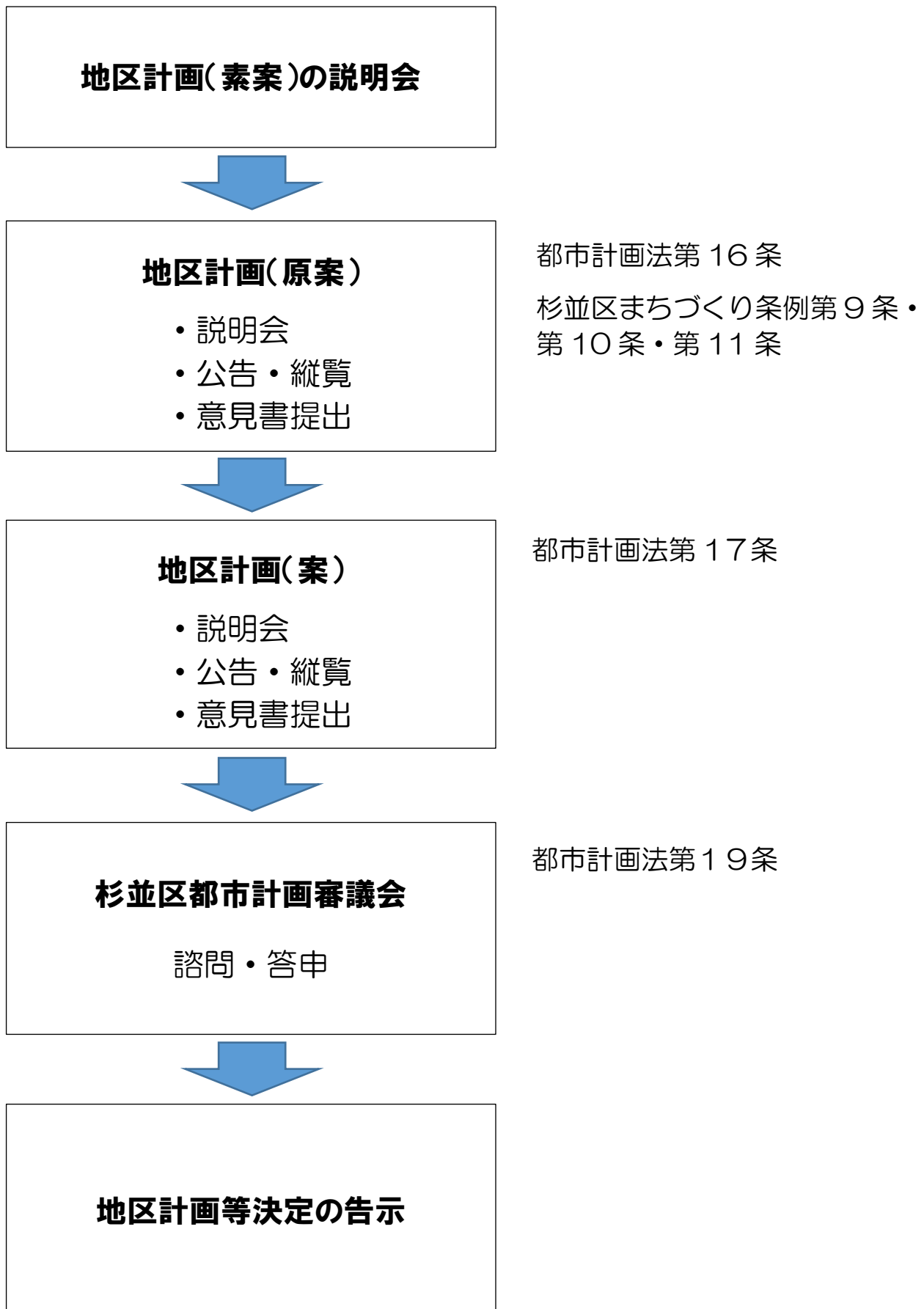
## <建築物の緑化率の最低限度>

地域のみどりの保全と新たなみどりの創出を図るため、建築物の敷地における建築物の緑化率の最低限度を定めます。

地区	制限する内容	
中杉通り沿道地区	10%	①敷地面積 <u>500 m<sup>2</sup>以上</u> <u>1,000 m<sup>2</sup>未満</u> のものについては、5%とする。 ②敷地面積 <u>500 m<sup>2</sup>未満</u> のものについては、この限りではないが、緑化に努めるものとする。
医療施設地区	25%	
教育施設地区	15%	
商店街地区	500 m <sup>2</sup> 以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度 5%	



## 8. 地区計画策定の今後のスケジュール(予定)



1. 地区計画
2. 街並み誘導型地区計画
3. 建築物に関する主な制限
  - ①用途地域
  - ②道路斜線
  - ③高度地区による北側高さの制限
  - ④日影規制
  - ⑤敷地面積の最低限度
  - ⑥容積率と建ぺい率

# 1. 地区計画

## ○地区計画とは

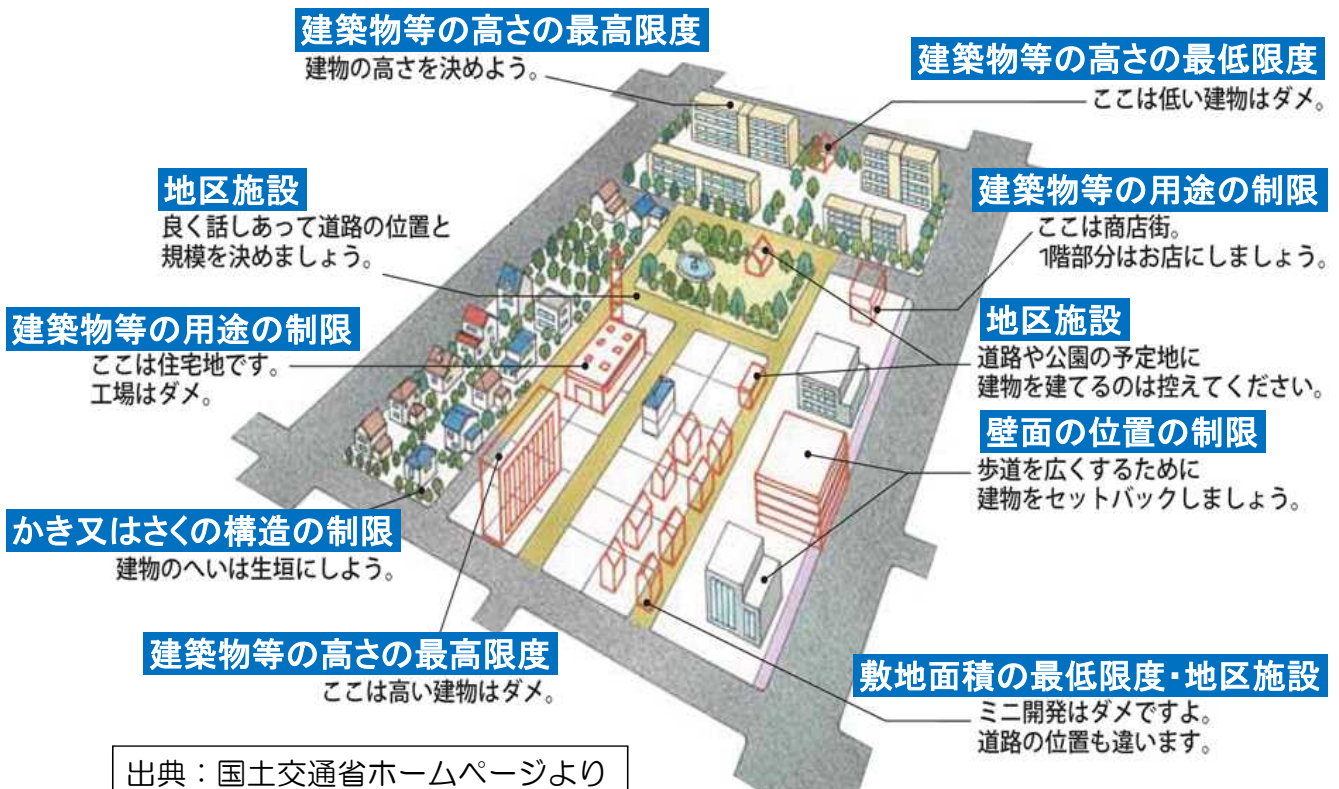
- 地区計画とは、都市計画法による制度で、目指すべきまちの将来像を実現するため、地区の特性に応じた道路の位置や建物の建て方等のルールを都市計画にきめ細かく定めるものです。（街区レベルの都市計画）  
建築物等に関するルールは、区の条例に定めることで、建築確認の審査対象となります。
- 主に建て替えをする際、定めたルールに合わせた計画とすることで、まちづくり計画の実現を図っていく方法です。そのため、現在の土地や建物を、すぐに地区計画に定めたルールに合わせるものではありません。

※杉並区では、現在、11か所の地区で地区計画が定められています。

## ○地区計画の構成

- 地区計画の目標  
⇒検討区域全体のまちづくりの目標（将来像）を定めます。
- 地区計画の方針  
⇒検討区域の特性に応じて分割した街区ごとのまちづくりの方針を定めます。
- 地区整備計画  
⇒街区ごとに建物の建て方のルール等の具体的な計画を定めます。

## ●地区整備計画による建物の建て方の主なルール(イメージ図)



## 2. 街並み誘導型地区計画

地区計画等

地区計画

地区計画(法12条の5)

特例的な活用

誘導容積型(法12条の6)

容積適正配分型(法12条の7)

高度利用型(法12条の8)

用途別容積型(法12条の9)

街並み誘導型(法12条の10)

立体道路制度(法12条の11)

再開発等促進区を定める地区計画(法12条の5)

開発整備促進区を定める地区計画(法12条の5)

その他の地区計画

沿道地区計画(沿道法)

沿道再開発等促進区を定める地区計画(沿道法)

防災街区整備地区計画(密集法)

歴史的風致維持向上地区計画(歴まち法)

集落地区計画(集落地域整備法)

法:都市計画法

沿道法:幹線道路の沿道の整備に関する法律

密集法:密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

歴まち法:地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

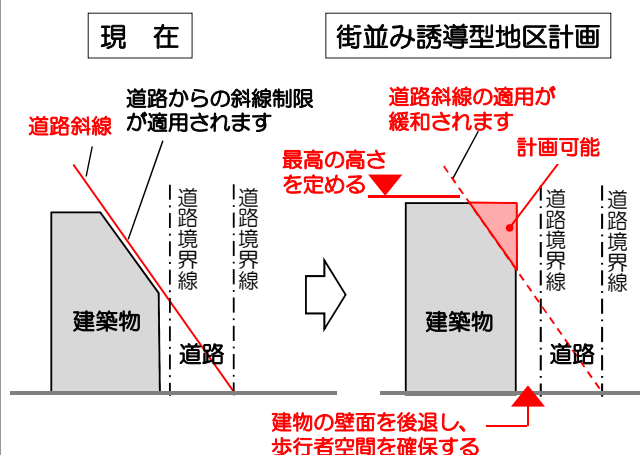
【出典】東京都都市整備局ホームページ

街並み誘導型地区計画とは、都市計画法に定める地区計画の手法のひとつです。地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定めることにより、前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線制限などを緩和することができます。これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを誘導します。

地区計画で想定される建築物等のルール

- ①用途の制限
- ②容積率の最高限度
- ③建ぺい率の最高限度
- ④敷地面積の最低限度
- ⑤建築面積の最低限度
- ⑥壁面の位置の制限
- ⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑧高さの最高限度
- ⑨形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑩緑化率の最低限度
- ⑪垣又はさくの制限

活用イメージ



○②④⑥⑦⑧のルールについては、街並み誘導型地区計画の活用にあたり、必ず定める必要があります。

○ルールについては、別途条例に定める項目もあります。

### 3. 建築物に関する主な制限（①用途地域）

#### ○用途地域とは

用途地域制度は、土地利用の現況や動向と「都市計画区域マスタープラン（東京都）」で示される将来の土地利用の方向を踏まえ、それぞれの地域における土地利用に対して用途、形態、密度等に関する一定の規制を定め、良好な市街地の形成と住居、商業・業務、工場等の諸機能の適正な配置を誘導しようとするものであり、現在13種類の用途地域が設けられています。

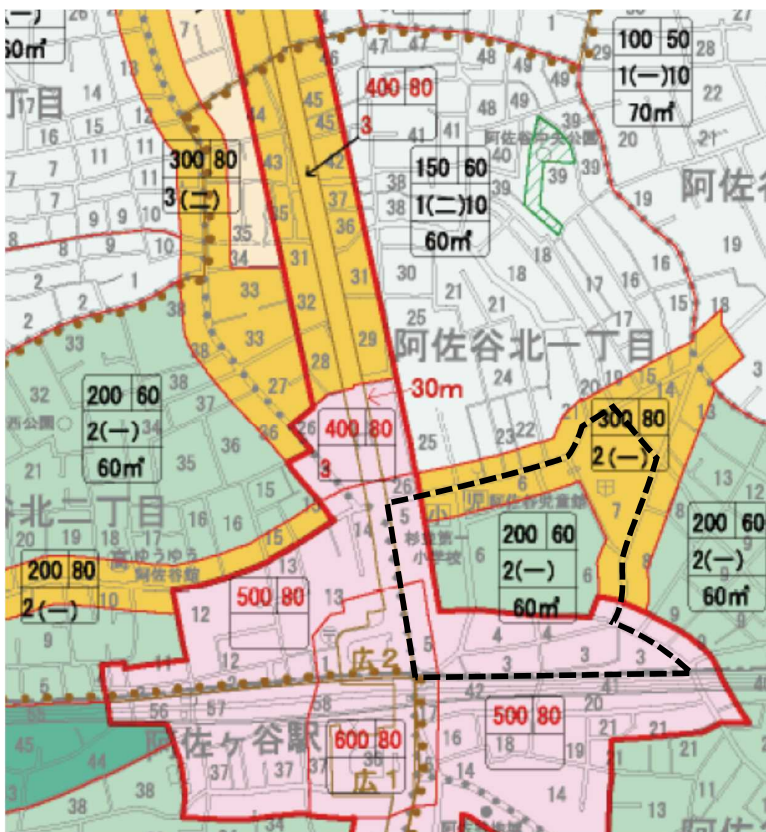
杉並区内には、以下の10種類の用途地域が指定されています。

#### ○区内の用途地域の種類（都市計画法）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、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、商業地域、準工業地域

出典：杉並区役所公式ホームページ

#### ●阿佐ヶ谷駅北東地区を含む周辺の用途地域



凡例  
 ----- 地区計画区域

#### 用途地域等凡例

容積率	建ぺい率	日影規制値	150 60	100 50	60 30
1(一)10	最高高さ	1(二)10	10	10	1(一)10
70㎡	敷地面積の最低限度	*	70㎡	70㎡	100㎡

黒字：準防火地域  
 敷地面積の最低限度は地区計画の制限による  
 赤字：防火地域  
 青字：防火・準防火地域指定なし

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 商業地域

平成31年4月現在



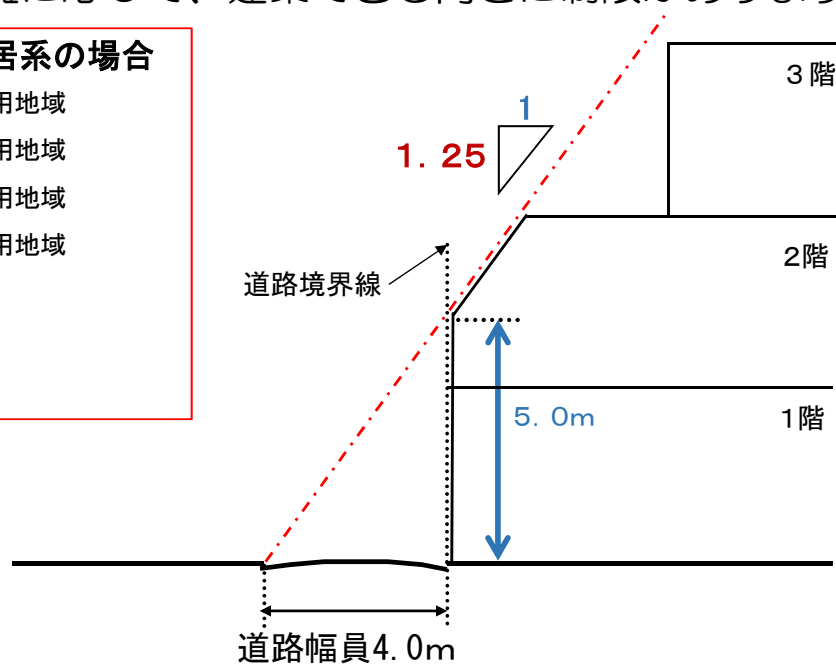
### 3. 建築物に関する主な制限（②道路からの高さ制限）

#### ●道路からの高さ制限（道路斜線制限）

日照・通風・採光などを確保するために、敷地の前面道路の反対側までの距離に応じて、建築できる高さに制限があります。

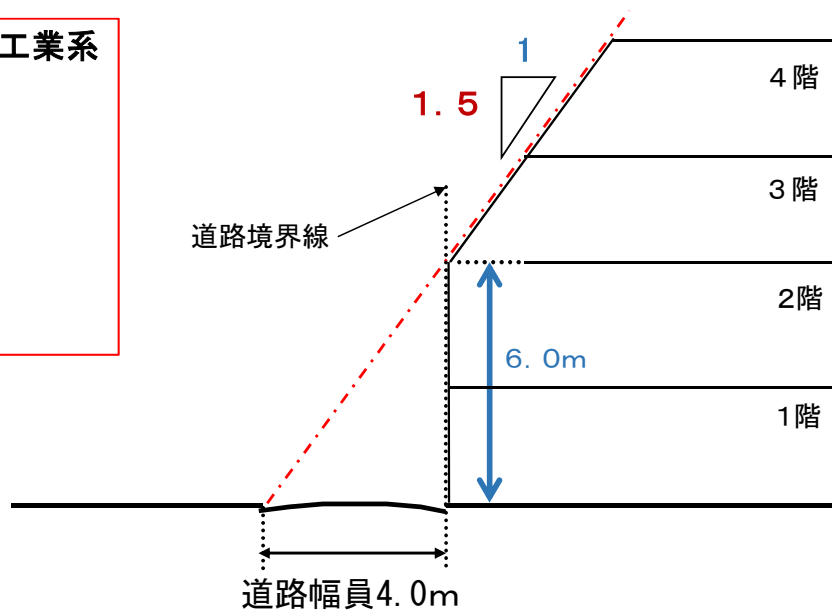
##### ○用途地域が住居系の場合

- ・第一種低層住居専用地域
- ・第二種低層住居専用地域
- ・第一種中層住居専用地域
- ・第二種中層住居専用地域
- ・第一種住居地域
- ・第二種住居地域
- ・準住居地域



##### ○用途地域が商業系・工業系の場合

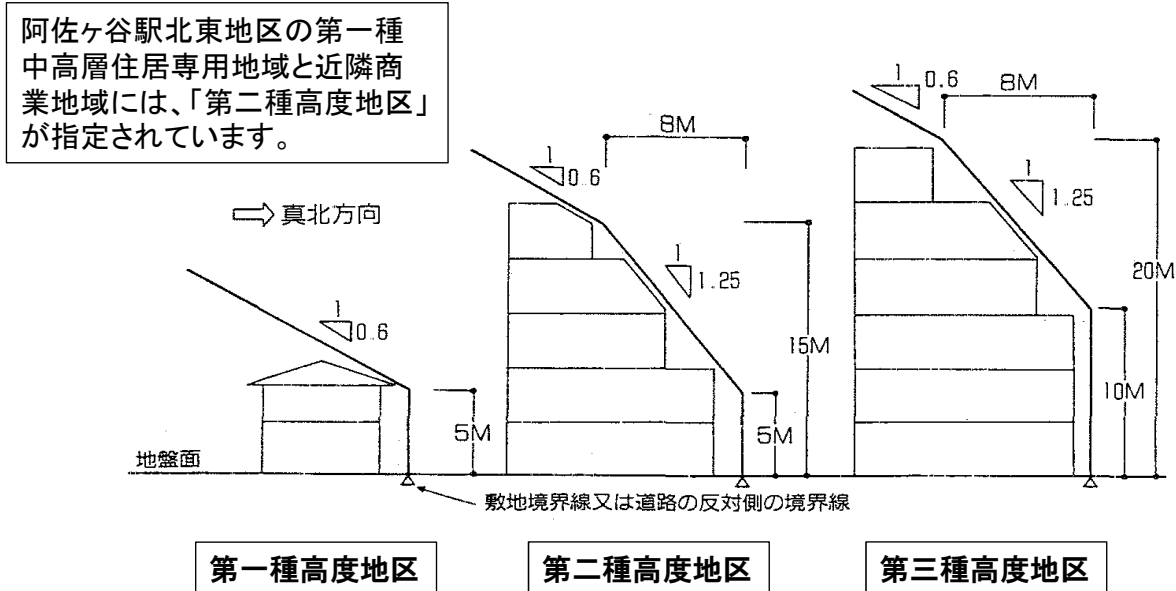
- ・近隣商業地域
- ・商業地域
- ・準工業地域
- (・工業地域)
- (・工業専用地域)



### 3. 建築物に関する主な制限（③高度地区による北側高さの制限）

#### ●高度地区による北側高さの制限

敷地の北側にある隣地などへの圧迫感をなくし、日照を確保するために、高度地区による斜線制限を定めています。



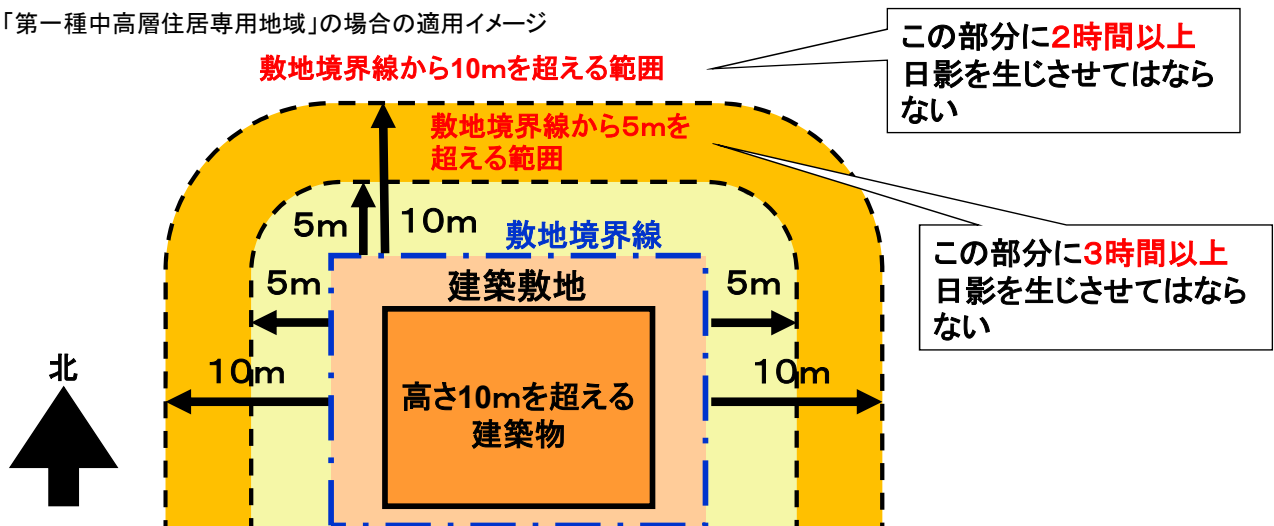
### 3. 建築物に関する主な制限（④日影規制）

#### ●日影規制

日影規制は、主に住宅地の日照を確保することにより、良好な居住環境を保つことを目的としています。

→商業地域等の日影対象区域外の建築物でも、高さが10mを超え、対象区域内に日影をおとす場合には、日影が規制される建築物となります。

「第一種中高層住居専用地域」の場合の適用イメージ



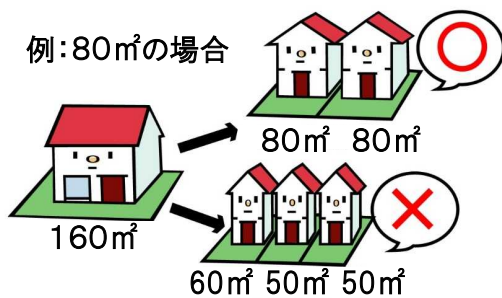
### 3. 建築物に関する主な制限（⑤敷地面積の最低限度）

#### ●敷地面積の最低限度

指定建ぺい率に応じて敷地面積の最低限度が定められています。  
 （平成16年用途地域の見直しを行ったときに導入されました。）  
 なお、現在、近隣商業地域及び商業地域には定められていません。

- ・ 指定建ぺい率30% ⇒ 敷地面積100㎡以上
- ・ 指定建ぺい率40% ⇒ 敷地面積 80㎡以上
- ・ 指定建ぺい率50% ⇒ 敷地面積 70㎡以上
- ・ 指定建ぺい率60% ⇒ 敷地面積 60㎡以上

#### ○敷地面積の最低限度考え方



- ・ 新たに敷地を分割する際に適用となります。
- ・ 現在の敷地をそのまま使用する場合は、適用されません。

※敷地面積は建築基準法の規定により算出します。

### 3. 建築物に関する主な制限（⑥容積率と建ぺい率）

#### ○容積率

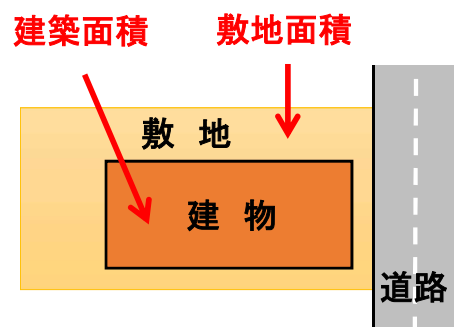
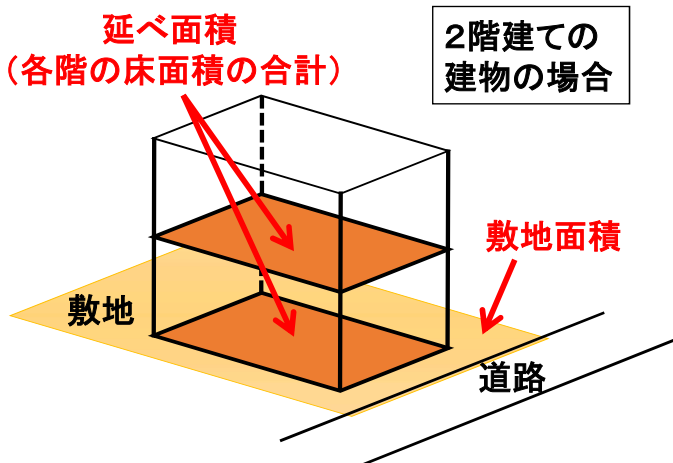
建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保し、市街地環境の確保を図ることを目的としています。

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

#### ○建ぺい率

一定の空地を確保して、防火・安全・衛生上などの環境を維持することを目的としています。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$



敷地や建物を上から見た図