

第9章 建築基準法とは 重要度 ★

建築基準法は、建築物等に関する最低基準を定めることによって、建築物の利用者自身や近隣住民の生命・健康・財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする法律である。

9-1 規制の種類

(1) 単体規定

日本全国どの場所にも適用される規定である。

(2) 集団規定

都市計画区域および準都市計画区域内にのみ適用される規定である。

例えば、用途規制、道路規制、建ぺい率・容積率に関する規制、防火・準防火地域に関する規制などが挙げられる。

ただし、**都市計画区域および準都市計画区域外であっても**、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、**地方公共団体の条例**で、容積率、建ぺい率、建築物の高さ等建築物の敷地または構造、建築設備等に関して必要な制限を定めることができる。

9-2 適用除外

文化財保護法により、国宝、重要文化財等として指定され、または仮指定された建築物には、建築基準法の規定はすべて適用されない(建基法3条1項)。

また、建築基準法の規定の施行または適用の際、現に存在する建築物や、工事中の建築物については、新しい規定の適用が除外され、これらの規定に適合しなくても違反建築物とはならないとされる(建基法3条2項)。これを**既存不適格建築物**という。

例えば、現行法上、容積率の限度が300%とされている区域内において、面積が100㎡の土地の上に延べ面積が400㎡の建物が存している場合、その建物は、使用容積率が400%となっており、現行法に照らせば違反建築物といえそうであるが、その建築物が建築された当時においては、その区域内の容積率の限度が400%とされていたのであれば、違反建築物とはならないことになる。

9-3 建築基準法の主要な用語の意味

建築に関する主要な用語は、建築基準法で次のように定められている。なお、本章以降の各章でも、再度「用語解説」等で定義は記載してある。ここでは、一覧表として記載しておくので、復習の便宜に是非利用してほしい。

建築物	<p>土地に定着する工作物のうち、次の一つに該当するもの（建築設備を含む。）</p> <p>① 屋根および柱、または壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）</p> <p>② ①に附属する門、塀</p> <p>③ 観覧のための工作物（ドーム球場等）</p> <p>④ 地下、高架の工作物内に設ける事務所、店舗等（鉄道の線路敷内の運転保安施設、プラットホームの上家等を除く。）</p>
特殊建築物	<p>・学校、体育館、劇場、百貨店、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、公衆浴場等（人が集まってくるもの）</p> <p>・工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場等（大事故が起こる可能性があるもの）</p> <p>・火葬場、汚物処理場、と畜場等（衛生上の問題があるもの）</p>
建築設備	建築物と一体となって建築物の効用を全うするための設備で、電気、ガス、水道、冷暖房設備、昇降機等
主要構造部	建築物の構造上重要な壁、柱、床、はり、屋根、階段の6部分
耐火構造	壁、床、柱その他の建築物の部分の構造のうち、耐火性能（通常の火災が終了するまで間、火災による建築物の倒壊および延焼を防止するために建築物の部分に必要とされる性能をいう。）に関して一定の技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造等の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものまたは国土交通大臣の認定を受けたもの
準耐火構造	壁、床、柱その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火性能（通常の火災による延焼を抑制するために建築物の部分に必要とされる性能をいう。）に関して一定の技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものまたは国土交通大臣の認定を受けたもの
防火構造	外壁、軒裏の構造のうち、防火性能（建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために外壁または軒裏に必要とされる性能をいう。）に関して一定の技術的基準に適合する鉄鋼モルタル塗、しっくい塗、その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものまたは国土交通大臣の認定を受けたもの
不燃材料	コンクリート、れんが、モルタル、しっくい等の不燃性の建築材料
耐火建築物	主要構造部が、耐火構造であるか、または政令で定める技術的基準に適合するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を設けたもの
準耐火建築物	耐火建築物以外の建築物で、主要構造部が準耐火構造であるか、または主要構造部が準耐火構造以外の建築物で、準耐火構造のものと同等の準耐火性能をもち、主要構造部の防火について政令の基準にあうもの
建築	建築物の新築、増築、改築、移転
大規模修繕	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕
大規模模様替え	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替え
建築主	①建築物に関する工事の請負契約の注文者、または②請負契約によらないで自らその工事をする者
工事施工者	①工事の請負人、または②請負契約によらないで自らその工事をする者

特定行政庁	建築主事を置く市町村の区域内⇒市町村長 その他の市町村の区域内⇒都道府県知事
建築主事	建築物の建築等の確認を行う市町村または都道府県の職員 ・都道府県と政令で指定する人口25万人以上の市 ⇒建築主事を置かなければならない(必要的)。 ・その他の市町村 ⇒建築主事を置くことができる(任意的)。
建築審査会	特定行政庁が許可を与える場合の同意や審査請求に対する裁決等を行うために、建築主事を置く市町村と都道府県に設置される行政委員会
指定確認検査機関	・国土交通大臣または都道府県知事が、確認検査の業務を行うとする者の申請を受けて、一定の指定基準に適合している場合に指定する民間の機関 ・建築確認や建築工事完了検査等を行う

第10章 用途規制 重要度 ★★★

10-1 用途規制～用途地域と用途規制

都市計画法では、ある土地をどのような用途で利用すべきかという観点から、**用途地域**を定めている。これはいわば、ある土地をどのように利用するかという青写真を示すものである。そして、この青写真に基づいて、具体的にある土地にどのような建築物が建てられるかについて規制を加えているのが、建築基準法の**用途規制**である。

都市計画法：用途地域⇒土地利用の青写真

建築基準法：用途規制⇒青写真に合わせた建築規制

建築物の用途規制は、合理的に土地利用を図ることにより、良好な居住環境を確保するとともに、商工業の利便を図るために行われるものである。

個々の建築物が、それぞれの用途地域内において建築することができるか否かについては、次頁からの表を参照してもらいたい。

なお、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める(建基法49条の2)。

ポイント

用途規制①

用途地域		住居系							商業系		工業系		
		1		2		3			4	5	6	7	8
		①	②	①	②	①	②	③					
建築物の種類	○:自由に建築可 ×:建築には許可必要	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
寺院・教会・神社		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所・公衆電話所		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
診療所・公衆浴場		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
保育所		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住居(住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗Ⅰ(住宅に附属したもの)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
事務所Ⅰ(住宅に附属したもの)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
老人ホーム・身体障害者福祉ホーム		△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
図書館・博物館・美術館		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園・小学校・中学校・高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
店舗Ⅱ(床面積150㎡以下の一定の店舗・飲食店)		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗Ⅲ(床面積150㎡超500㎡以下の一定の店舗・飲食店)		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
自動車車庫Ⅰ(2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下のもの)		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
大学・高専・専修学校		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
事務所Ⅱ(上記以外の事務所)		×	×	×	△ ※1	△ ※2	○	○	○	○	○	○	○
店舗Ⅳ(上記以外の物品販売業を営む店舗・飲食店)		×	×	×	△ ※1	△ ※2	○	○	○	○	○	○	×

ポイント

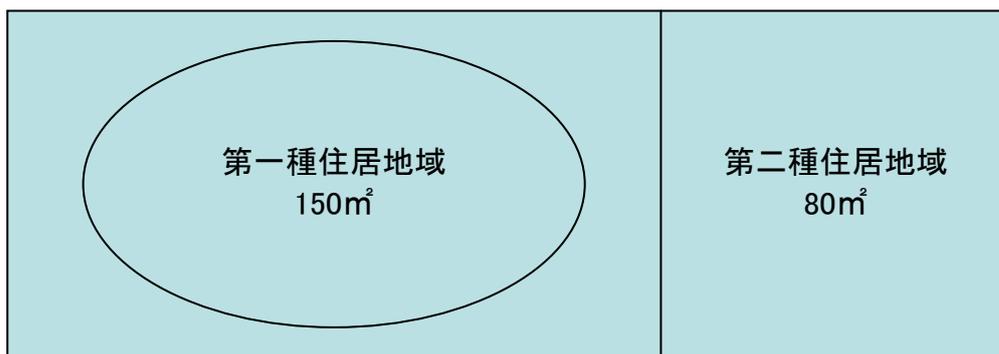
用途規制②

用途地域		住居系							商業系		工業系		
		1		2		3			4	5	6	7	8
		①	②	①	②	①	②	③					
建築物の種類	○:自由に建築可 ×:建築には許可必要	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
自動車教習所		×	×	×	×	△※2	○	○	○	○	○	○	○
工場Ⅰ(50㎡以下で危険性の非常に少ない工場)		×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
ポーリング場・スケート場・水泳場		×	×	×	×	△※2	○	○	○	○	○	○	×
ホテル・旅館		×	×	×	×	△※2	○	○	○	○	○	×	×
カラオケボックス		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
マージャン屋・パチンコ屋・射的場		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
倉庫業を営む倉庫		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
自動車車庫Ⅱ(3階以上または床面積の合計300㎡を超えるもの)		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
劇場・映画館・演芸場Ⅰ(客席の部分の床面積の合計が200㎡未満)		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
工場Ⅱ(150㎡以下で危険性の少ない工場)		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
自動車修理工場(作業場の床面積が150㎡以下)		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
劇場・映画館・演芸場Ⅱ(客席の部分の床面積の合計が200㎡以上)		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
キャバレー・ナイトクラブ・ダンスホール		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付浴場		×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
工場Ⅲ(150㎡を超えまたは危険性のやや大きい工場)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
工場Ⅳ(著しく危険な工場、花火工場)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
特殊(卸売市場、火葬場など)		都市計画で位置を決める											

※1 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。

※2 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

10-2 建築物の敷地が用途規制の異なる複数の地域にわたる場合



この場合には、第一種住居地域に関する規制が適用される。

ポイント

建築物の敷地が用途規制の異なる複数の地域にわたる場合は、建築物の敷地の過半の属する地域の用途規制に関する規制が適用される。

第11章 道路規制 重要度 ★★★

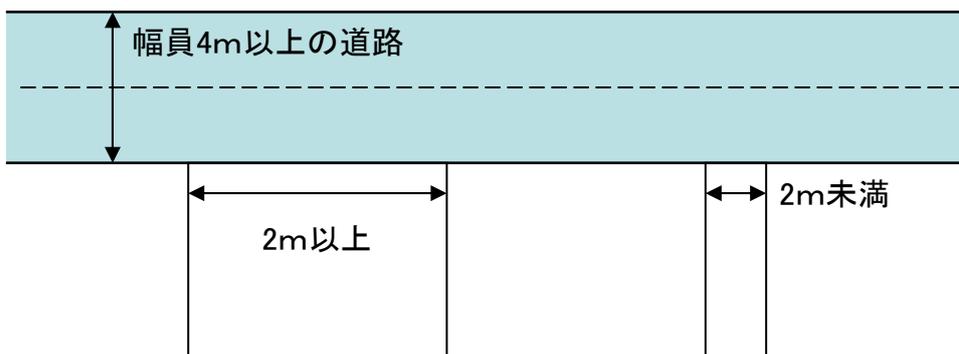
11-1 接道義務

建築基準法では、災害などに備えて、道路や敷地にはさまざまな規制が用意されている。では、道路との関係で、建築物の敷地にはどのような規制が加えられているのだろうか。

11-2 接道義務の原則

都市計画区域および準都市計画区域内においては、建築物の敷地は、原則として、道路に**2m以上**接しなければならない(建基法43条1項)。

なお、**自動車専用道路は、接道義務の対象となる道路には含まれない。**



接道義務を規定した趣旨はいくつかあるが、主なものとしては、建物の火災の際、道路にある程度敷地が接していなければ、十分な消火活動ができないことが挙げられる。

11-3 接道義務の例外

- ① 敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと定めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、道路に2m以上接しなくてよい**(43条1項但書)。
- ② 地方公共団体は、一定の建築物(特殊建築物、階数が3以上である建築物、延べ面積が1,000㎡を越える建築物)について、**条例により**接道義務の要件を**加重(付加)**することができる(43条2項)。

※ **緩和することはできないので注意!**

11-4 道路とは

原則として、**幅員4m以上**のものをいう。詳細は以下のとおり(42条1項)。

幅員	含まれる道路
原則 4m 以上	① 道路法による道路
	② 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路
	③ 建築基準法が施行された際(昭和25年)、現に存在する道
	④ 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による新設、または変更の 事業計画 のある道路で、 2年以内 にその事業が施行される 予定 のものとして 特定行政庁が指定 したもの
	⑤ 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が 特定行政庁からその位置の指定を受けたもの(私道)

特定行政庁が、その地方の気候、もしくは風土の特殊性、または土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6m以上。

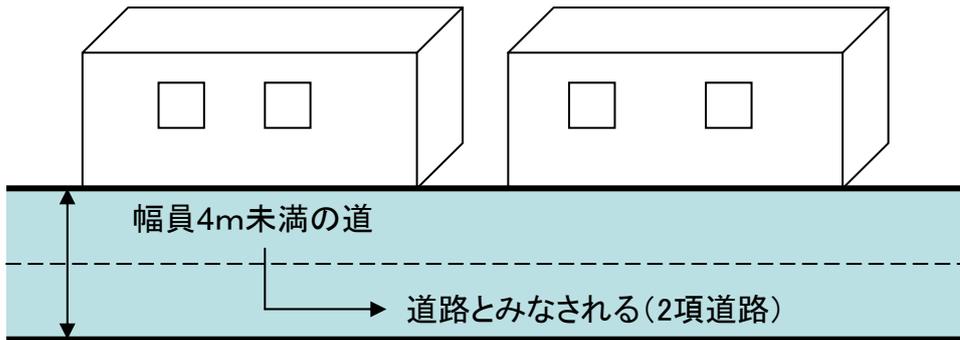
11-5 2項道路(みなし道路)

幅員4m未満の道であっても、

- ① 建築基準法の集団規定が適用されるに至った際、現に存在し、
- ② すでに建築物が建ち並んでいるもののうち、
- ③ **特定行政庁の指定があるもの**

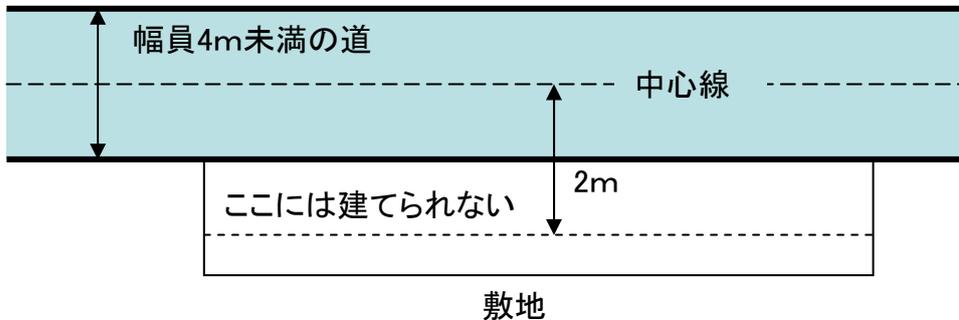
は、建築基準法上の「道路」とみなされる(2項道路)。

2項道路とは、簡単にいえば、昔から建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路をイメージしてもらえばよい。



11-6 2項道路内の建築規制(セットバック)

道路の中心線から2m後退した線(一方にがけ等があるときは、がけ等と道路の境界線から**4m**の線)が、道路と敷地の境界線とみなされ、その内側(道路とされる部分)には、原則として、建築物を建築することができない。



11-7 私道の変更の禁止(建基法45条)

特定行政庁は、接道義務の要件を欠くに至るような私道の変更・廃止を**禁止**し、または**制限**することができる。

11-8 壁面線による建築制限(建基法46条、47条)

- (1) **特定行政庁**は、街区内における建築物の位置を整え、その環境の向上を図るために必要があると認める場合は、**建築審査会の同意を得て、壁面線を指定**することができる。
- (2) 建築物の壁もしくはこれに代わる柱、または2mを超える門もしくは扉は、原則として、壁面線を越えて建築してはならない。例外として、地盤面下の部分または特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、壁面線よりも道路側に設けることができる。

このように、セットバックの規定が適用されるのは、2項道路に面して、新たに建物を建てようとするときである。

壁面線とは、その名の通り、壁の位置を制限する規制で、壁面線を定めることによって、道路と建物との間に一定の空間を確保するために指定される。

11-9 都市計画区域および準都市計画区域外について

都市計画区域および準都市計画区域外であっても、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、地方公共団体の条例で、敷地の接道に関して必要な制限を定めることができる。

ポイント

		幅員について	接道義務について
原則		原則として、幅員 4m以上 の道路に	2m以上 接しなければならない
自動車専用道路は、この「道路」にはあたらない。したがって、自動車専用道路に接しているだけでは、接道義務違反となる。			
例外	原則を緩和する方向	2項道路 (4m未満でも可)	周囲に広い空地がある場合等で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
	原則を加重する方向	地方の気候・風土の特殊性等により、 特定行政庁が指定する区域内では、幅員6m以上	用途または規模の特殊性により必要な場合、地方公共団体の条例で制限の付加はできる。 ※緩和はできない。

11-10 道路内の建築制限(建基法44条)

ポイント

原則	道路内には、建築物を建築したり、敷地を造成するための擁壁を築造してはならない。
例外	① 地盤面下 に設ける建築物(地下駐車場等)
	② 公衆便所や巡査派出所 その他これらに類する公益上必要な建築物で、 特定行政庁が通行上支障がないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したもの
	③ 公共用歩廊 (アーケード等)その他政令で定める建築物で、 特定行政庁が安全上、防火上および衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したもの
	④ 地区計画の区域内の自動車専用道路または特定高架道路等の上空、または路面下に設ける建築物のうち、地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであって、特定行政庁が、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めて許可したもの

道路内の建築制限でいう道路には、自動車専用道路も含まれることに注意すること。

用語解説

特定行政庁とは、建築主事を置いている市町村の区域では、それぞれの市町村の長、その他の区域については関係都道府県の知事を指す。

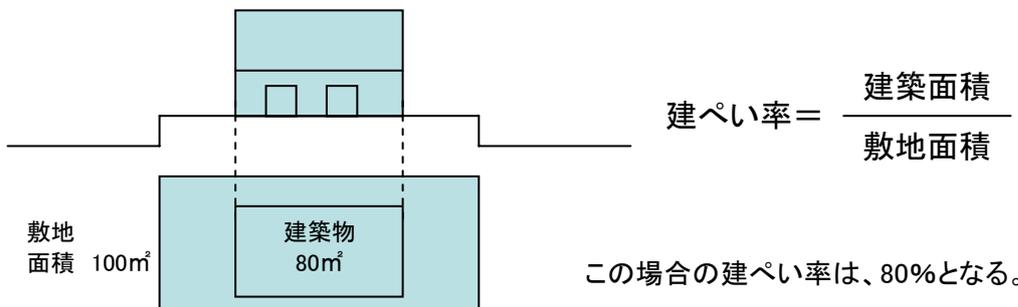
建築主事とは、建築確認を行うことのできるいわゆるエリート公務員である。

第12章 建ぺい率 重要度 ★★

12-1 建ぺい率(建基法53条)

建ぺい率とは、**建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと**をいう。

敷地内に適度の空地を確保することにより、日照、採光等の確保および延焼防止を図ることにある。



この建ぺい率の数値が大きくなればなるほど、敷地内の空間が狭くなり、建築物間の密集度が大きくなる。

12-2 建ぺい率の適用場面

原則として、都市計画区域および準都市計画区域内に限る。ただし、**都市計画区域および準都市計画区域外であっても**、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、**地方公共団体の条例で**、建ぺい率に関して必要な制限を定めることができる。

都市計画区域、準都市計画区域外では、建ぺい率の制限はない。

12-3 建ぺい率の規制

建ぺい率の規制の有無および程度は、場所によって異なることになる。次頁で確認してほしい。

ポイント

	用途地域	建ぺい率の最高限度								
		原則	緩和							
			①特定行政庁が指定する角地	②防火地域で耐火建築物	③ ①②の両方に該当する場合					
1	第一種低層住居専用地域	左の数値の中から都市計画で決定								
	第二種低層住居専用地域									
2	第一種中高層住居専用地域						$\frac{3 \cdot 4 \cdot 5 \cdot 6}{10}$	+1/10	+1/10	+2/10
	第二種中高層住居専用地域									
8	工業専用地域									
7	工業地域						$\frac{5 \cdot 6}{10}$	+1/10	+1/10	
3	第一種住居地域						$\frac{5 \cdot 6 \cdot 8}{10}$	+1/10	+1/10 ※8/10と定められた地域内は規制なし	+2/10 ※8/10と定められた地域内は規制なし
	第二種住居地域									
	準住居地域									
6	準工業地域									
4	近隣商業地域	$\frac{6 \cdot 8}{10}$	+1/10							
5	商業地域	$\frac{8}{10}$	-	+1/10	制限なし	制限なし				
-	用途地域無指定区域	$\frac{3 \cdot 4 \cdot 5 \cdot 6 \cdot 7}{10}$ ※	-	+1/10	+1/10	+2/10				

※ この数値の中から**特定行政庁**が土地利用の状況などを考慮し、当該区域を区分して、都道府県都市計画審議会の議を経て定める。

次の場所等では、建ぺい率制限が適用されない。

- ① 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、その他これらに類するもの。
- ② 公園、広場、道路、川、その他これらに類するもの内にある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上支障がないものと認めて許可したもの。

隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合等において、壁面線等として定められた限度の線を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上支障がないものと認めて許可したものの建ぺい率は、その許可の範囲内において、一般的な建ぺい率の限度を超えるものとする事ができる。

12-4 具体的な建ぺい率の計算方法

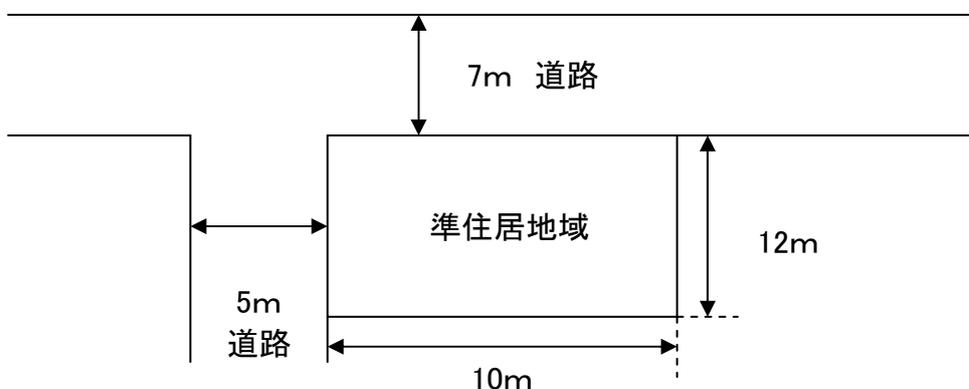
下図において、建築物の敷地面積は 100m^2 、建築面積が 70m^2 であるから、建ぺい率は $70/100$ 、すなわち $7/10$ ということになる。したがって、もしこの土地の建ぺい率の最高限度が $7/10$ であれば、この建築物は建ぺい率制限には違反していないことになる。

逆に、建築面積の最高限度は、敷地面積×建ぺい率、すなわち $100\text{m}^2 \times 7/10 = 70\text{m}^2$ で求めることができる。



12-5 建ぺい率の計算問題

次の図のとおり、準住居地域(都市計画で定められた建ぺい率の最高限度は10分の6である。)にある敷地に耐火建築物を建築する場合における建築面積の最高限度はいくらか。なお、当該敷地は防火地域内にあり、かつ、特定行政庁が指定した角地であるものとする。



- ① まず、本問の場合、都市計画で定められた建ぺい率の最高限度は、10分の6である。
- ② 当該敷地は**特定行政庁が指定した角地にあり、かつ、防火地域内で耐火建築物を建築する場合であるから、建ぺい率の最高限度は10分の2緩和される。**
- ③ ①と②から建ぺい率の最高限度は、**10分の8となる。**
- ④ 本問の敷地面積は、 **$10\text{m} \times 12\text{m} = 120\text{m}^2$** である。したがって、この敷地の建築面積の最高限度は、 **$120\text{m}^2 \times 8/10 = 96\text{m}^2$** となる。

まずは、この事例をしっかり理解すること。建ぺい率の問題が本試験で出題される場合、計算問題である可能性が高いからである。

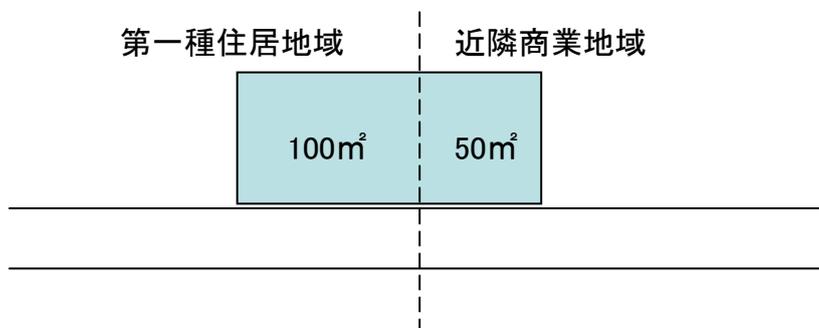
12-6 敷地が複数の地域にわたる場合の取り扱い

建築物の敷地が、建ぺい率の数値の異なる複数の地域にわたる場合には、**それぞれの地域の建ぺい率の最高限度の数値に、その地域に係る敷地の敷地全体に占める割合を乗じた数値の合計が、その敷地全体の建ぺい率の最高限度になる**(建基法53条2項)。

次の問題で具体的に検討してみよう。

次の図のような第一種住居地域と近隣商業地域(各々、都市計画で定められた建ぺい率の最高限度は10分の5と10分の8である。)にまたがる敷地に耐火建築物を建築する場合、当該建築物の建ぺい率の最高限度はいくらか。

なお、当該敷地は、防火地域内にはあるが、角地ではないものとする。



① まず、各地域ごとの建ぺい率の最高限度を問題文から読み取る。

第一種住居地域の部分・・・ $6/10$ ($5/10 + 1/10$)

近隣商業地域の部分・・・ $10/10$ ($8/10$ と定められ、かつ、防火地域内の耐火建築物となるから)

② 地域ごとに敷地面積と建ぺい率をかけ算し、それを合計する。

$$100\text{m}^2 \times 6/10 + 50\text{m}^2 \times 10/10 = 110\text{m}^2$$

この数値が、建築面積の最高限度になる。

③ 建築面積の最高限度を敷地面積で割る。

$$110\text{m}^2 \div 150\text{m}^2 = 11/15$$

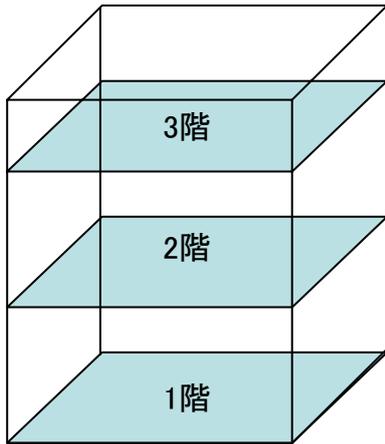
この数値が、建ぺい率の最高限度となる。

第13章 容積率 重要度 ★★

13-1 容積率(建基法52条)

容積率とは、**建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこと**をいう。

なお、建築物の延べ面積とは、建築物の各階の床面積の合計をいう。



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

例えば、30/10といえ
ば100㎡の敷地に、延
べ床面積が最高で
300㎡の建物まで建て
られるという意味であ
る。

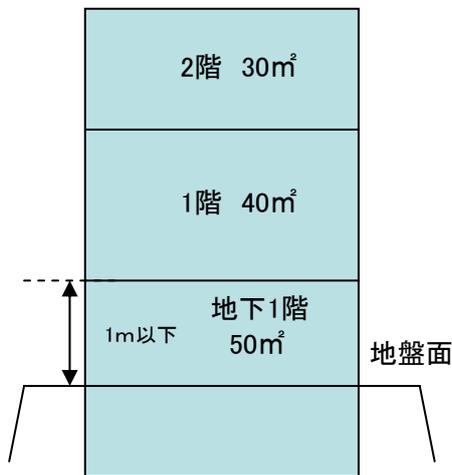
この容積率の数値が
大きくなればなるほど、
階数が多く、規模(容
量)の大きい建築物の
建築が可能となる。

13-2 共同住宅に関する特例

共同住宅では、一定の場合には、容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下または階段の用に供する部分の床面積は算入しない。

13-3 地階に関する特例(建基法52条3項)

建築物の地階で、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの**住宅**の用途に供する部分の床面積は、建築物全体の住宅部分の**3分の1**までは容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。



2階の床面積	30㎡
1階の床面積	40㎡
地下1階の床面積	50㎡
合計	120㎡

地下1階の50㎡のうち、 $120 \times 1 / 3 = 40$ ㎡までは、延べ面積に算入しない。
延べ面積 = $30 + 40 + 50 - 40 = 80$ ㎡

13-4 容積率規制の適用場面(建ぺい率の場合と同じ)

原則として、都市計画区域および準都市計画区域内に限る。

ただし、**都市計画区域および準都市計画区域外であっても**、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、**地方公共団体の条例**で、容積率に関して必要な制限を定めることができる。

都市計画区域、準都市
計画区域外では、容積
率の制限はない。

13-5 容積率の規制

住みよい街づくりの実現を図るために、建築基準法では、建築物の用途に合わせて、土地の利用規制が定められているが、その他に、この土地にはどの位の大きさの建築物が建てられるといった建築物の規模(容量)の大きさの制限も定められている。用途地域、前面道路の幅員によって定められる容積率規制の具体的な数字については、次の表で整理してほしい。

ポイント

用途地域		容積率の最高限度	
		(a)と(b)を比較して小さいほうが容積率の最高限度となる	
		(a)用途地域ごとに定められる	(b)前面道路の幅員が12m未満の場合に前面道路の幅員に乗じる数値 ※2
1	第一種低層住居専用地域	$\frac{5 \cdot 6 \cdot 8 \cdot 10 \cdot 15 \cdot 20}{10}$	4/10
	第二種低層住居専用地域		
2	第一種中高層住居専用地域	$\frac{10 \cdot 15 \cdot 20 \cdot 30 \cdot 40 \cdot 50}{10}$	4/10 ただし、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では、前面道路の幅員に6/10を乗じる。
	第二種中高層住居専用地域		
3	第一種住居地域	$\frac{10 \cdot 15 \cdot 20 \cdot 30 \cdot 40 \cdot 50}{10}$	左の数値の中から都市計画で決定
	第二種住居地域		
	準住居地域		
4	近隣商業地域	$\frac{10 \cdot 15 \cdot 20 \cdot 30 \cdot 40}{10}$	6/10 ただし、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では、前面道路の幅員に4/10または8/10のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものを乗じる。
6	準工業地域		
7	工業地域		
8	工業専用地域	$\frac{20 \cdot 30 \cdot 40 \cdot 50 \cdot 60 \cdot 70}{10}$ $\frac{80 \cdot 90 \cdot 100 \cdot 110 \cdot 120 \cdot 130}{10}$	
	商業地域		
—	用途地域無指定区域	$\frac{5 \cdot 8 \cdot 10 \cdot 20 \cdot 30 \cdot 40}{10}$ ※1	—

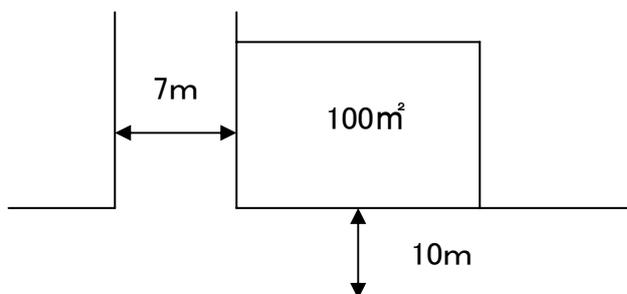
高層住居誘導地区が重ねて指定されている場合には、その住居の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ床面積の2/3以上である建物は、容積率が都市計画で定められた数値の1.5倍まで緩和される。

※1 この数値の中から**特定行政庁**が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定める。

※2 **複数の道路に接している場合、広い方の道路の幅員を基準とする。**

13-6 容積率の計算方法の具体例

次の図のように、第二種住居地域内の敷地に建築物を建築する場合、当該建築物の延べ面積の最高限度はいくらか(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については考慮しない)。



都市計画により指定された建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度:30/10

① 前面道路の幅員が何mかを読み取る。

複数の道路に接している場合、広いほうが基準となる。

よって、本問では、10mとなる。

② 前面道路の幅員が12m未満の場合、容積率は前面道路の幅員による規制を受ける。

規制の数値

住居系の用途地域 : 幅員 × 4/10

住居系以外の用途地域 : 幅員 × 6/10

よって、本問の場合は住居系の用途のため、 $10\text{m} \times 4/10 = 40/10$

③ ②の数値と都市計画で定められた数値のうち小さいほうが当該敷地の容積率の最高限度になる。

本問では、都市計画で定められた数値の30/10が採用されることになる。

④ ③の数値に敷地面積をかければ、延べ面積の最高限度が求められる。

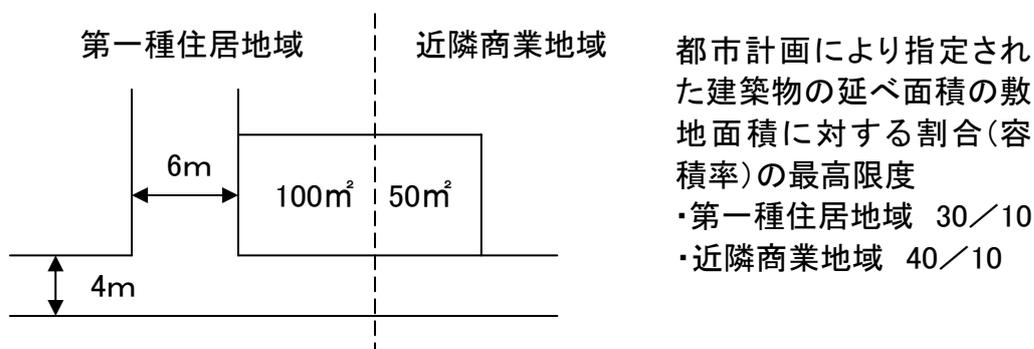
本問では、 $100\text{m}^2 \times 30/10 = 300\text{m}^2$

13-7 建築物の敷地が複数の地域にわたる場合の取り扱い

建築物の敷地が容積率の規制数値の異なる複数の地域にわたる場合には、それぞれの地域の容積率の最高限度の数値にその地域に係る敷地の敷地全体に占める割合を乗じた数値の合計がその敷地全体の容積率の最高限度になる(建基法52条7項)。

13-8 建築物の敷地が複数の地域にわたる場合の計算

次の図のような第一種住居地域と近隣商業地域にまたがる敷地に建築物を建築する場合、当該建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度はいくらか（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については考慮しないものとする。）。



- ① 地域ごとに、前面道路による規制の数値と都市計画に定められた数値とを比較し、小さいほうを選ぶ。

第一種住居地域の部分

前面道路による規制 → $24/10$ ($6m \times 4/10$)

都市計画の数値 → $30/10$

小さいもの → $24/10$

近隣商業地域の部分

前面道路による規制 → $36/10$ ($6m \times 6/10$)

都市計画の数値 → $40/10$

小さいもの → $36/10$

- ② 地域ごとに、①の数値と面積をかけ算し、それを合計する。

$$100\text{m}^2 \times 24/10 + 50\text{m}^2 \times 36/10 = 420\text{m}^2$$

この数値が、延べ面積の最高限度になる。

- ③ 延べ面積の最高限度を敷地面積で割る。

$$420\text{m}^2 \div 150\text{m}^2 = 42/15$$

この数値が、容積率の最高限度となる。

13-9 各種の容積率の緩和措置(特例容積率適用地区は13-10参照)

(1) 次に掲げる建築物で、**特定行政庁が交通上、安全上および衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの**については、容積率の限度を超えることができる(建基法52条14項)。

- ① 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計が、建築物の延べ面積に対して、著しく大きい割合を有する場合
- ② その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

(2) 建築物の敷地が計画道路に接する場合の緩和措置(建基法52条10項)

建築物の敷地が、都市計画において定められた計画道路に接する場合等は、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、**計画道路を前面道路**とみなして、前面道路容積率を算定することができる。

(3) 用途地域内の一定の住宅の容積率の緩和(建基法52条8項)

その全部または一部を住宅の用途に供する建築物であって、次の要件を満たす建築物については、容積率が緩和される。

- 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、準工業地域(高層住居誘導地区を除く。)または商業地域内にあること。
- ② 一定規模以上の**敷地内に**、道路に接して有効な部分が一定規模以上である**空地があること**。

(4) 壁面線の指定がある場合の容積率制限の緩和(建基法52条11項)

前面道路の境界線またはその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、**特定行政庁が**、①前面道路と壁面線との間の敷地の部分が前面道路と一体的かつ連続的に有効な空地として確保されており、②交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて**許可**した建築物については、**道路の境界線は、その壁面線にあるもの**として前面道路の幅員を測り、これにしたがって前面道路容積率を適用することができる。

(5) 住居系用途地域等における壁面線の指定がある場合の容積率制限の緩和(建基法52条12項)

前面道路幅員に乗ずる数値が4/10である住居系用途地域等において、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合は、壁面線を超えない建築物については、その前面**道路の境界線は、壁面線にあるもの**とみなして、前面

この特例は、容積率についてのみ認められ、建ぺい率には認められない。

計画道路とは、都市計画法に基づき、都市の骨格となる道路として、あらかじめ位置・ルート・幅員等が決められた道路のことであり、未完成の道路も含まれる。

道路幅員による容積率を適用することができる。

13-10 特例容積率適用地区

容積率に未使用部分があると、本来であれば、より規模の大きな建物が建てられるはずなのでもったいない(土地を有効利用しきれていない)。そこで、容積率のやり取り(いわばトレードのようなもの)を認めてしまおうという制度がこの特例容積率適用地区である。

例えば、容積率が60/10の場所で、Aの100㎡の土地が40/10しか容積率を利用していない(実務では、「容積を消化しきれていない」という。)、つまり延べ床面積400㎡の建物しか建っていない場合、未利用の20/10を別のBの100㎡の土地に譲渡することにより、Bの土地の容積率を80/10(延べ床で800㎡まで建築可能)とすることができる。こうして新しく生まれた容積率のことを「特例容積率」という。ただし、特例容積率の適用を受けるためには条件がある。

- ① 特例容積率適用地区を定めることができるのは、第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域と工業専用地域以外の用途地域内のみ。
- ② 特例容積率(上述の例でいうと40/10と80/10)は、地権者(AおよびB)の申請によって特定行政庁が指定する。
- ③ 利害関係人(例えば、Aの抵当権者等)の事前の同意が必要となる。
- ④ 容積率が下がってしまう土地(Aの土地)の容積率は、現在建築されているか、あるいはすでに建っている建物の容積率(上述の例では40/10)より下げることにはできない。
- ⑤ 容積率が緩和されるほうの土地(Bの土地)については、緩和されたとしても、交通上・安全上・防火上・衛生上支障がないことが必要であり、建物の高さの最高限度を定めることも可能。

【メモ】