

不動産取引の 重要事項説明に関連する 建築基準法の 基礎知識

令和3年4月
近畿建築行政会議

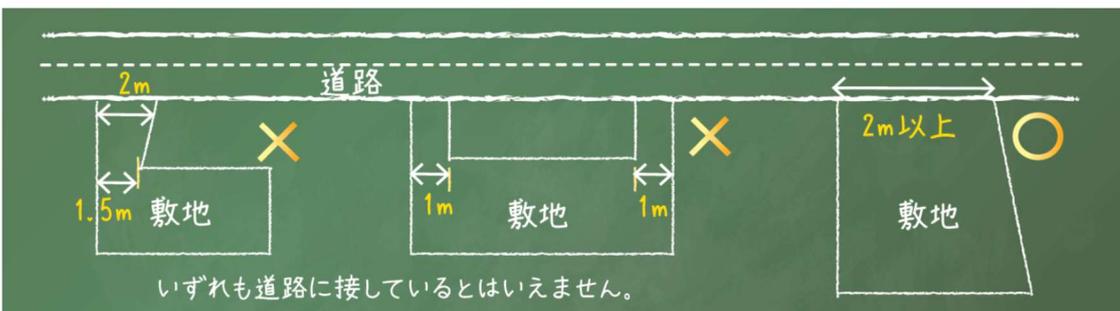
下線部分は、地方公共団体または特定行政庁*ごとに指定等の内容が異なるものです。

*建築主事を置く市町村の長または都道府県知事

1 道路 (建築基準法 42 条、43 条、44 条)

(1) 敷地が「建築基準法上の道路」に 2 m 以上 接していないと、建築物は原則建てる
ことができません。

- 建築基準法上の道路は特定行政庁*の窓口で調べることができます。
- 公道であっても建築基準法上の道路ではないこともあるので注意が必要です。

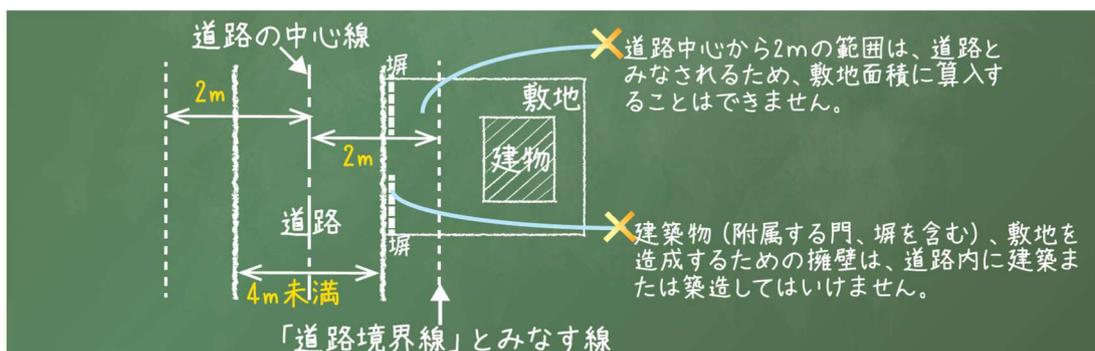


- 建築物の用途や規模などによって、2m を超える長さを条例で義務付けている場合があるので注意が必要です。
- 建築基準法上の道路に接していない場合でも、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは特定行政庁の許可や認定を受けて建築可能となる場合があります。

(2) 幅員が 4 m 未満の道は、原則として建築基準法上の道路ではありません。

ただし、建築基準法第 3 章が適用されるに至った際**、建築物が建ち並んでいる道で特定行政庁が指定したものは、建築基準法上の道路とみなされます (いわゆる「2 項道路」)。

**建築基準法の施行日 (S25.11.23) または新たに都市計画区域、準都市計画区域に編入された時点。



がけ地、川、線路敷等に沿う場合は、がけ地等と道の境界線から4mの範囲が道路とみなされます。

【ご注意】

- このパンフレットは、建築基準法の基礎的な事項について解説したものです。すべての内容が網羅されているわけではありません。
- 都市計画区域外ではすべて適用されません。
- 既存建物の確認申請時の計画概要については特定行政庁の窓口で確認することができます。

「道路」の種別
(幅員 4m 以上)

- 1号道路(法42条1項) 道路法による道路
 - 2号道路(法42条1項) 都市計画法、土地区画整理法などによる道路
 - 3号道路(法42条1項) 法第3章の規定が適用されるに至った際現に存在する道 (幅員 4m 以上)
 - 4号道路(法42条1項) 道路法、都市計画法などによる事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執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号道路(法42条1項) 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法などによらないで築造する道で、特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2項道路
左記(2)を参照



2 建蔽率^{ぺい} (建築基準法 53 条)

⇒ **別表①**
参照

(1) 敷地面積に対する建築物の**水平投影面積**の割合（建築面積÷敷地面積）を「建蔽率」といい、その限度は**都市計画で定められています**。

●建蔽率の限度が**8/10の地域**で、防火地域内にある耐火建築物等には適用されません。

(2) 敷地が**2以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。

〈計算例〉100㎡の敷地のうち30㎡が6/10、70㎡が4/10の場合
 $(30 \times 6/10 + 70 \times 4/10) \div 100 = 0.46 \rightarrow 46\%$

(3) 次のいずれかに該当する建築物は、建蔽率の割り増しを受けることができます。

●**街区の角にある敷地**など**特定行政庁が定めた条件にあてはまるもの**

●建蔽率の限度が**8/10未満の地域**で、防火地域内にある耐火建築物等

●準防火地域内にある耐火建築物等又は、準耐火建築物等

3 容積率 (建築基準法 52 条)

⇒ **別表①**
参照

(1) 敷地面積に対する**建築物の床面積の合計**の割合（延べ面積÷敷地面積）を「容積率」といい、その限度は**都市計画等で定められています**。

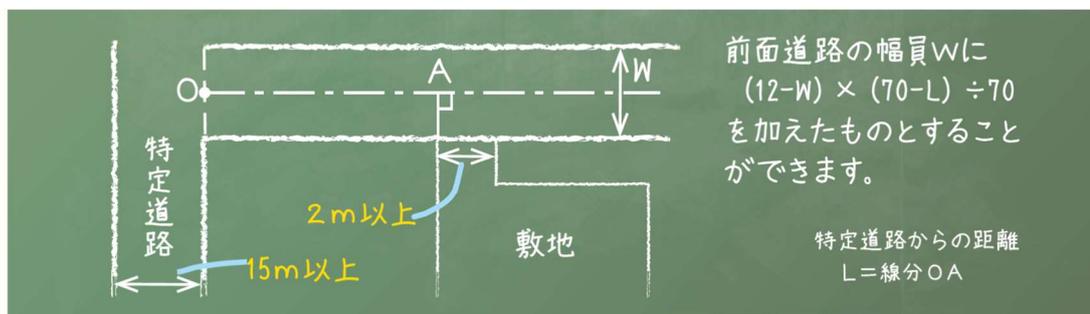
(2) 前面道路の幅員が12m未満の場合、**道路幅員(m)に4/10または6/10を乗じた数値**と上記(1)の数値との小さいほうが、容積率の限度となります。

〈計算例〉第2種中高層住居専用地域で、都市計画で定められた容積率が200%、
前面道路幅員4mの場合 $4 \times 4/10 = 1.6$ (160%) < 200% → 160%

●2以上の道路に接する場合は、(長さ2m以上接する)**最も広い道路の幅員で計算**します。

(3) 敷地が**2以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。(2(2)と同様の計算になります。)

(4) 敷地から**70m以内の距離に幅員15m以上の広い道路**（「特定道路」）がある場合、前面道路の幅員が6m以上（12m未満）であれば、容積率（前面道路幅員による計算）の割り増しを受けることができます。



4 敷地面積の最低限度 (建築基準法 53 条の2)

都市計画で建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合、その限度以上でなければ建築物を建てることはできません。

ただし、制限がかかる以前から最低限度未満の敷地については適用されません。



5 高さ制限

5-1 斜線制限（道路、隣地、北側）（建築基準法 56 条）

⇒ **別表①**
参照

具体的な制限内容は、その敷地の用途地域と指定容積率によって決まります。
また、境界線からの後退距離や、高低差、周辺状況（公園、川、線路敷きがある等）によって、緩和措置があります。

(1) 道路斜線制限

敷地が道路と接する（道路境界線がある）場合、道路の反対側の境界線からの距離に応じた高さの制限がかかります。

(2) 隣地斜線制限

敷地が隣地と接する（隣地境界線がある）場合、隣地境界線からの距離に応じた高さの制限がかかります。第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域には適用されません。

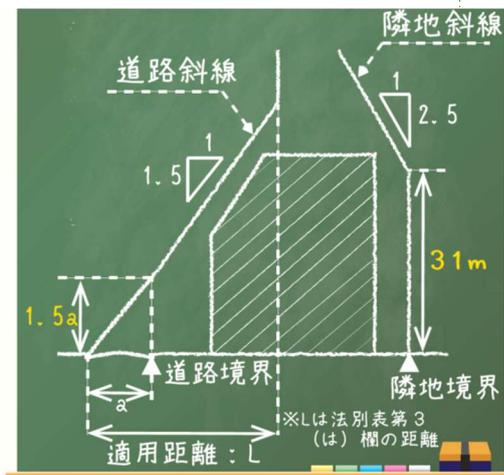
(3) 北側斜線制限

道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の距離に応じた高さの制限がかかります。

第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域、日影規制がない第 1,2 種中高層住居専用地域のみに適用されます。

	第 1 種 低層住居 専用地域	第 2 種 中高層住居 専用地域	第 1 種 住居地域	第 2 種 住居地域	近隣商業 地域	準工業 地域	工業 専用地域
	住居専用						
道路斜線制限	有						
隣地斜線制限	なし	有	有				
北側斜線制限	有	(有)*	なし				

* 日影規制がある場合は無し



5-2 絶対高さ制限（建築基準法 55 条）

⇒ **別表①**
参照

第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域内では、都市計画で建築物の高さの限度（10m または 12m）が定められています。

5-3 高度地区（建築基準法 58 条）

建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合しなければなりません。

地方公共団体ごとに制限内容は様々ですが、斜線制限と絶対高さ制限を組み合わせた制限となっている場合が多く、緩和措置がある場合も都市計画で定められます。



6 外壁後退 (建築基準法 54 条)

⇒ **別表①**
参照

第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域では、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離（「外壁の後退距離」）が、都市計画で **1.5m または 1m** に定められている場合があります。

7 日影規制 (建築基準法 56 条の 2)

⇒ **別表①**
参照

- (1) 地方公共団体の条例で指定する区域にある建築物は、冬至の日の午前 8 時から午後 4 時までの間に、**敷地境界線から一定の距離の区域内に条例で指定する時間（2 時間～5 時間）以上日影となる部分を生じさせてはいけません。**
- (2) 日影となる部分の算定は、**地方公共団体が指定した高さ（1.5m、4m、6.5m のいずれか）**の面において行います。
- (3) 制限を受ける建築物は、第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域では、**軒高 7m を超えるか地上の階数 3 以上の建物**、それ以外の地域では**高さ 10m を超える建物**です。用途地域指定のない区域では地方公共団体がどちらかを指定します。
- (4) 制限の異なる区域にまたがって日影を生じさせる場合は、日影が生じる区域ごとの制限にそれぞれ適合しなければなりません。
 - 建築物が条例で指定する区域外であっても、日影が生じる区域で判断します。

8 用途地域による用途の制限 (建築基準法 48 条、別表第 2)

⇒ **別表②**
参照

- (1) 都市計画区域には**市街化区域、市街化調整区域及び区域区分非設定の区域**があります。また、これらの区域では **13 種類の用途地域が定められている**ことがあります。用途地域やこの指定のない区域ごとに建築できる（あるいはできない）建築物の用途が定められています。
- (2) **市街化調整区域**では、原則建築物を建てることはできません。
ただし、都市計画法に基づく開発許可を受けること等により例外的に建てることのできる場合があります。
- (3) 複数の用途地域にまたがる敷地は、面積の過半が属する地域の制限が適用されます。

9 地区計画などによる制限 (建築基準法 68 条の 2、70 条)

- (1) **2～6 および 8**については、都市計画法に基づいて決定される**地区計画等の区域**で、地域特性に応じた制限が市町村の条例で付加又は緩和されている場合があるので、注意が必要です。
- (2) 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての**協定（建築協定）**が締結されている区域もあります。

このリーフレットは近畿建築行政会議のホームページにも掲載しています。
<http://kinki-cba.jp/operator/>
無断転載禁止 R 3.4 近畿建築行政会議

