

## ■ 建物の面積の限度（法 第52条、第53条）

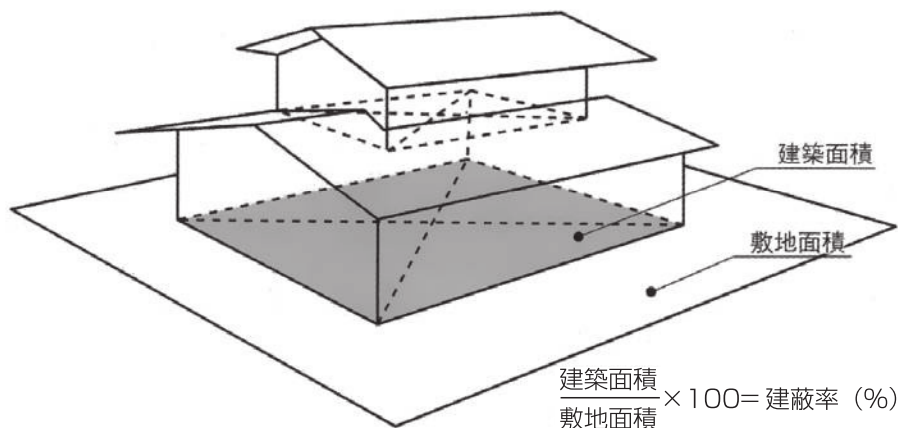
個人個人が、無秩序に敷地いっぱい大きな建物を建てると、まち全体が空地の少ない密集したものになってしまいます。

火災・地震などの災害の時に、被害が大きくなるばかりでなく、避難や消火活動も十分行えず、非常に危険です。

そこで建物を建てる時に、建物のまわりに最低限の空地を残したり、建物の大きさを一定の限度以下に抑えるため、用途地域ごとに建蔽率と容積率の限度が定められています。

### ● 建蔽率

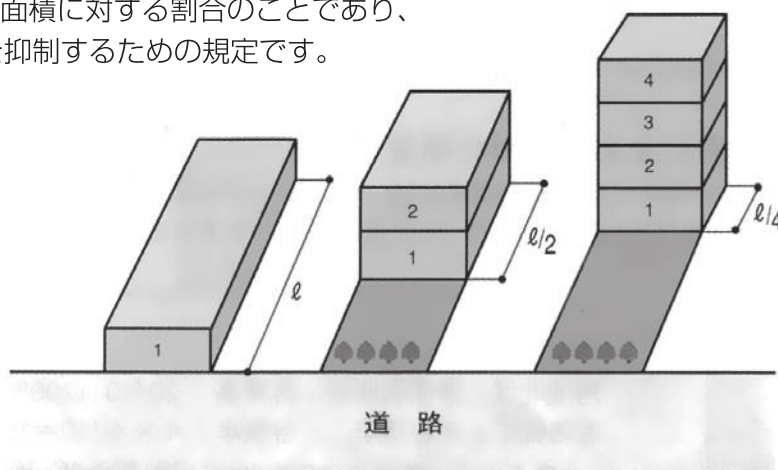
「建蔽率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことであり、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。



### ● 容積率

「容積率」とは、建物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことであり、建物の密度を抑制するための規定です。

(容積率 100%の例)



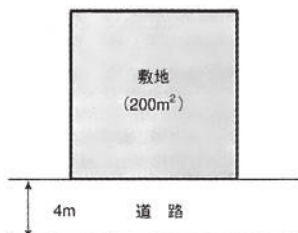


用途地域と建蔽率、容積率との関係は、次のとおりです。

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	30%、40%、50%、60%のうちで 都市計画で定められた数値	50%、60%、80%、100%、 150%、200%のうちで都市計画 で定められた数値
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画 で定められた数値
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	50%、60%、80%のうちで都市 計画で定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画で 定められた数値
近隣商業地域	60%、80%のうちで都市計画で 定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画で 定められた数値
商業地域	80%	200%、300%、400%、500%、 600%、700%、800%、900%、 1000%、1100%、1200%、1300% のうちで都市計画で定められた数値
準工業地域	50%、60%、80%のうちで都市計画 で定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画 で定められた数値
工業地域	50%、60%のうちで都市計画で 定められた数値	100%、150%、200%、300% 400%のうちで都市計画で定めら れた数値
工業専用地域	30%、40%、50%、60%のうちで 都市計画で定められた数値	100%、150%、200%、300%、400% のうちで都市計画で定められた数値
用途地域の指定のない区域	30%、40%、50%、60%、70%の うち特定行政庁が都市計画審議会 の議を経て定めた数値	50%、80%、100%、200%、300%、 400%のうち特定行政庁が都市計画 審議会の議を経て定めた数値

### ○前面道路の幅員による容積率の限度

敷地に接する道路の幅員が12m未満の場合は、その敷地の容積率は上表の数値以下でかつ、道路の幅員に0.4（住居系地域）又は0.6（その他の地域）を乗じた数値以下にする必要があります。



#### 【容積率の算定例】

用途地域：準住居地域 容積率：20/10 (200%)

道路幅による容積率 容積率： $4 \times 4 / 10 = 16 / 10$  (160%)  
20/10 > 16/10 (160%)

延べ面積の限度は、 $200\text{m}^2 \times 16 / 10 = 320\text{m}^2$ となります。

## ■ 建物の高さの限度（法 第55条、第56条）

狭い道路に沿って高い建物が建つと道路の通風、採光などが少なくなり、環境が悪くなります。

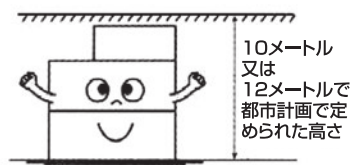
このため、建物の高さは、前面道路の幅員によって限度が定められています。

また、隣接する敷地に与える日照、通風の悪化や圧迫感を避けるため、敷地境界線からの距離に応じて建物の高さの限度が定められています。

この高さの限度には、第一種低層住居専用地域等内の建物の最高の高さの限度、道路幅員による高さの限度、隣地境界線からの高さの限度、北側隣地境界線からの高さの限度の4つがあり、用途地域ごとに次のように定められています。

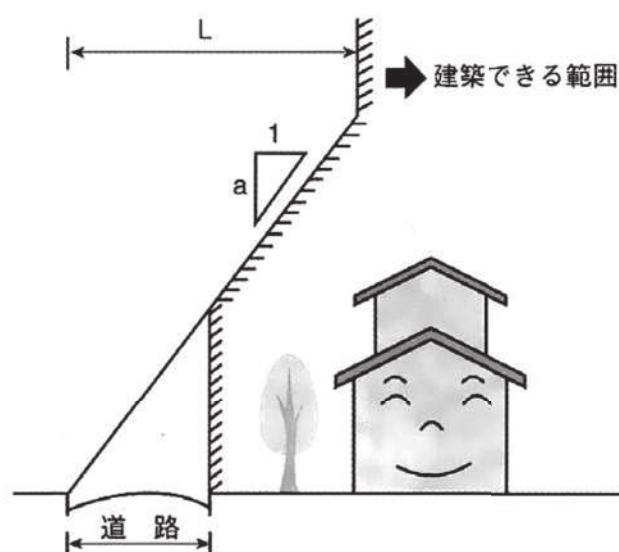
### ● 第一種低層住居専用地域等内の建物の最高の高さの限度

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内では、低層住宅としての住環境を守るため、高さが10メートル（又は12メートル）を超える建物はできません。



### ● 道路幅員による高さの限度

建物の高さは、下の図のように道路の幅員によって制限されます。



※道路斜線の勾配（a）

第一種低層住居専用地域  
第二種低層住居専用地域  
田園住居地域  
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

×1.25

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

×1.5

無指定地域 1.25 又は 1.5 のうち特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、定められた数値。

※適用距離（L）

用途地域及び容積率の指定状況により、それぞれ決められています。

なお、建物（門・塀を含む）が道路境界から後退している場合や、道路の反対側に公園・川などがある場合は、緩和措置があります。

## ●隣地境界線からの高さの限度

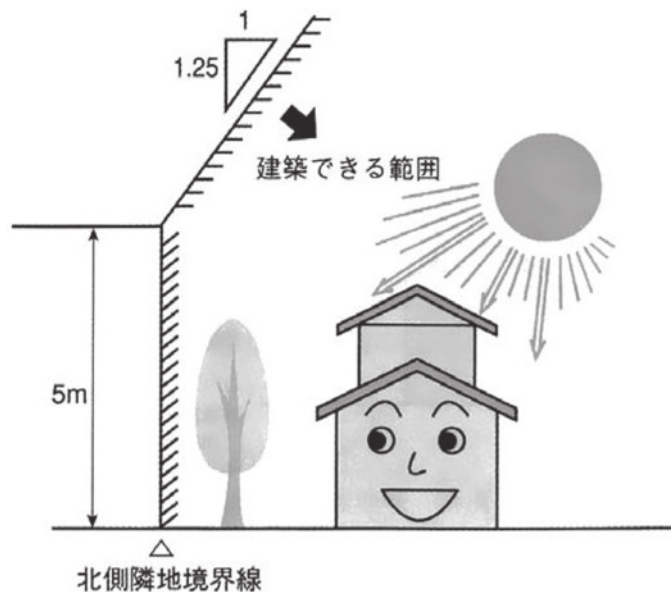
建物が隣地境界線に近接した場合は、下の図のように高さの限度が定められています。



なお、一定の高さ(H)以上の建物の部分が隣地境界線から後退している場合や、広場・川などが隣地境界線に接している場合等は、緩和措置があります。

## ●北側隣地境界線からの高さの限度

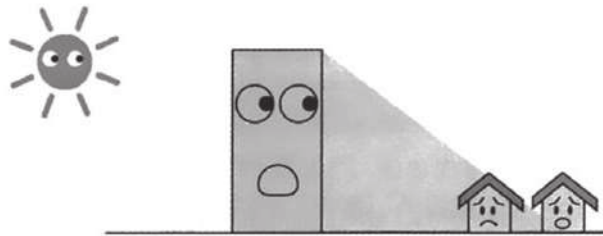
第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域では、下の図のように北側隣地境界線からの高さの限度が定められています。



※平成14年7月12日に公布された建築基準法等の一部を改正する法律により、斜線制限の緩和が導入されました。従前の斜線制限と同程度以上の市街地環境を確保できる場合、当該斜線制限の適用を除外することが可能です。

## ■ 日影による高さの制限（法 第56条の2）

住居系用途地域の中で、中高層建物（おおむね 3 階建以上）を建てる場合には、その建物周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生ずる日影が、一定の基準のもとに規制されます。

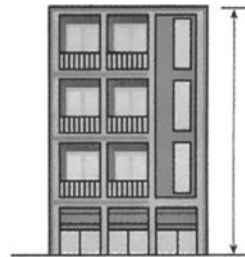


### ● 規制を受ける中高層建物

規制を受ける建物は、次のように各用途地域に応じて高さが異なります。  
また、商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は、制限を受けません。



3階建て又は  
軒高7mを  
超える建物



高さが  
10mを  
超える建物

第一種低層住居専用地域  
第二種低層住居専用地域  
田園住居地域  
用途地域の指定のない区域

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、準工業地域  
用途地域の指定のない区域

### ● 日影を測定する日と時間

冬至日における真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間に生ずる日影が規制されます。

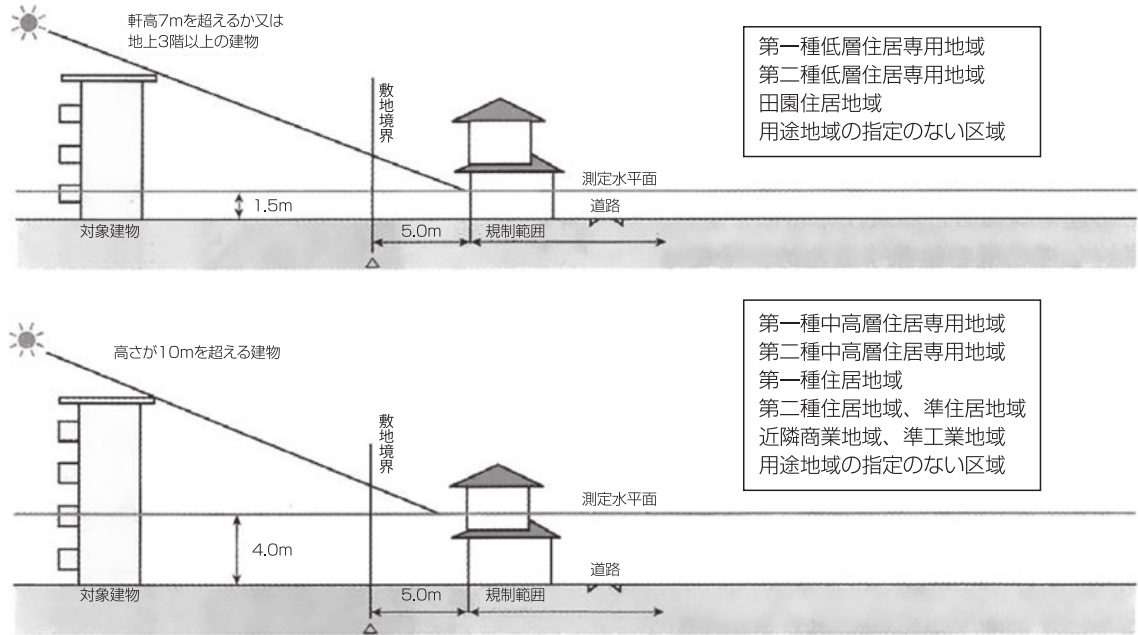
※真太陽時とは、測定する場所で太陽が真南にきた時を 12 時として算定するものです。  
日本標準時とは多少ずれがあります。

### ● 日影を規制する範囲と時間

次ページの表と図に示すとおり、規制を受ける建築物の敷地境界線から5mを超える範囲と10mを超える範囲に分けて、用途地域ごとに、それぞれの範囲に生じさせてはならない日影時間が定められています。

また、日影時間は第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域では、地上から1.5mの高さ（ほぼ1階の窓の位置）、その他の地域では、地上から4mの高さ（ほぼ2階の窓の位置）の水平面の日影を測定します。

※平成14年7月12日に公布された建築基準法の一部を改正する法律により、日影の測定面の高さとしての規定が改正され、地方公共団体が条例で定める場合は、6.5mとなる場合があります。



以上のことをまとめると次の表のとおりです。

条例で指定された対象区域		規制される日影時間		日影を測定する平面 (平均地盤面からの高さ)	規制を受ける建物
用途地域(※1)	容積率(%)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域	50、60、80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
第二種低層住居専用地域	100	4時間以上	2.5時間以上		
田園住居地域	150、200	5時間以上	3時間以上		
第一種中高層住居専用地域	100、150	3時間以上	2時間以上	4m	高さが10mを超える建物
第二種中高層住居専用地域	200	4時間以上	2.5時間以上		
	300、400、500	5時間以上	3時間以上		
第一種住居地域	100、150、200	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
第二種住居地域 準住居地域	300、400、500	5時間以上	3時間以上		
近隣商業地域	100、150、200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
準工業地域(※2)	100、150、200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
用途地域の指定のない区域(※2)	50、80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
	100	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
	200、300	5時間以上	3時間以上		

※1 商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は、制限を受けません。

※2 市町村により異なる場合があります。詳しくは特定行政庁(P.51)にご確認ください。



## 敷地が道路に接していますか？

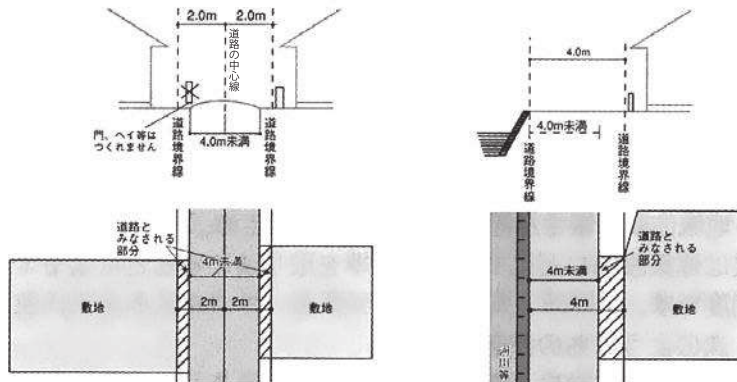
道路には人や車の交通のためだけでなく、災害時の避難や消防活動のための役割があります。このため、法律では、建物の敷地は道路に接していることを必要としています。

### ■ 道路（法第42条）

建築基準法において道路とは、幅員4m(※)以上(県道、市町村道など)のものをいいます。

なお、幅員1.8m以上4m未満の道で、特定行政庁(知事又は市・町長)が指定したものは、その中心から両側に2m後退したところを道路の境界線とみなしますので、この間には、建物はもちろん、門、塀なども造ることはできません。ただし、道の反対側ががけ地、川などの場合は、がけ地、川などの側の境界線から、道の側に4m後退した線をその道の境界線とみなします。

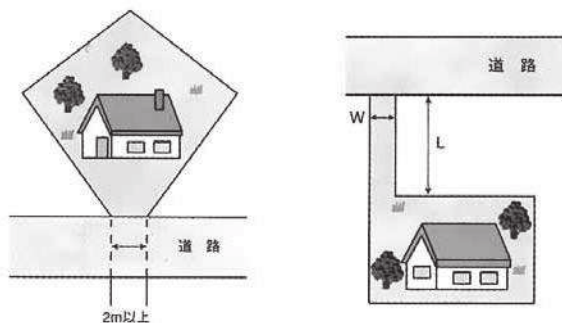
※特定行政庁が必要と認める区域内においては6m



### ■ 道路と敷地の関係（法第43条、県条例第3条）

敷地が道路に2m以上接していなければ、建物は建てられません。

また、路地状の敷地の場合は、原則として下の表のように路地状部分の長さによってその幅員の制限があります。



路地状部分の長さL (単位：m)	路地状部分の幅員W (単位：m)
10未満	2
10以上15未満	2.5
15以上20未満	3
20以上	4

### ■ 道路位置指定とは（法第42条）

道路に接していない土地を建物の敷地として利用するためには、新たに私道を設け、特定行政庁(知事又は市・町長)から道路位置指定を受けなければ建築することができません。

この指定を受けるためには、私道を建築基準法施行令に定める基準に沿って整備するほか、指定箇所を接する土地所有者等の承諾書など必要書類を添付し、特定行政庁への申請が必要です。