

建築基準法に基づく制限について CONTENTS



- 1 用途地域内の建築物の用途制限等
- 2 いろいろな形態制限
- 3 建ぺい率の制限
- 4 容積率の制限
- 5 ①外壁後退等の制限
②敷地面積の最低限度
③高度地区
- 6 建築物の高さの制限

※当ファイルは、上記の項目について建築基準法の一部項目のイメージを分かりやすくイラストで表現したもので、詳しくはFRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

1 用途地域内の建築物の用途制限等

都市計画では、市街化区域内を住宅地、商業地、工業地などの種類に区分し、これを用途地域として定めています。用途地域の種類には、低層住宅地、中高層住宅地、商業地、工業地などの市街地の種類に応じて12種類があります。

(注)用途地域とは、都市計画のなかで土地や建築物の用途に一定の制限を加え、各地域がよく調和し、または経済的・能率的な用途に供されることを期して指定されるものです。

用途地域	
住居系	<ul style="list-style-type: none"> 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
商業系	<ul style="list-style-type: none"> 近隣商業地域 商業地域
工業系	<ul style="list-style-type: none"> 準工業地域 工業地域 工業専用地域

第一種低層住居専用地域



低層住宅以外の用途に原則として利用できない地域で、住宅のほか、店舗や事務所等の部分が一定の規模以下の兼用住宅、小・中学校・診療所などが建築できます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅(マンション・アパート)が中心となる地域で、住宅のほか、病院、大学、床面積500㎡までの一定の店舗などが建築できます。

第一種住居地域



住居(戸建て・アパート・マンション)が中心となる地域で、住宅のほか、床面積3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建築できます。娯楽施設等には利用できません。

商業地域



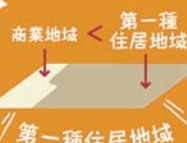
銀行、映画館、料理店、百貨店などの商業等の業務の利便の増進を図る地域で、住宅や小規模な工場も建築できます。

準工業地域



主として工業の業務の利便を図る地域で、危険性、環境悪化のおそれがある工場以外は建築できます。

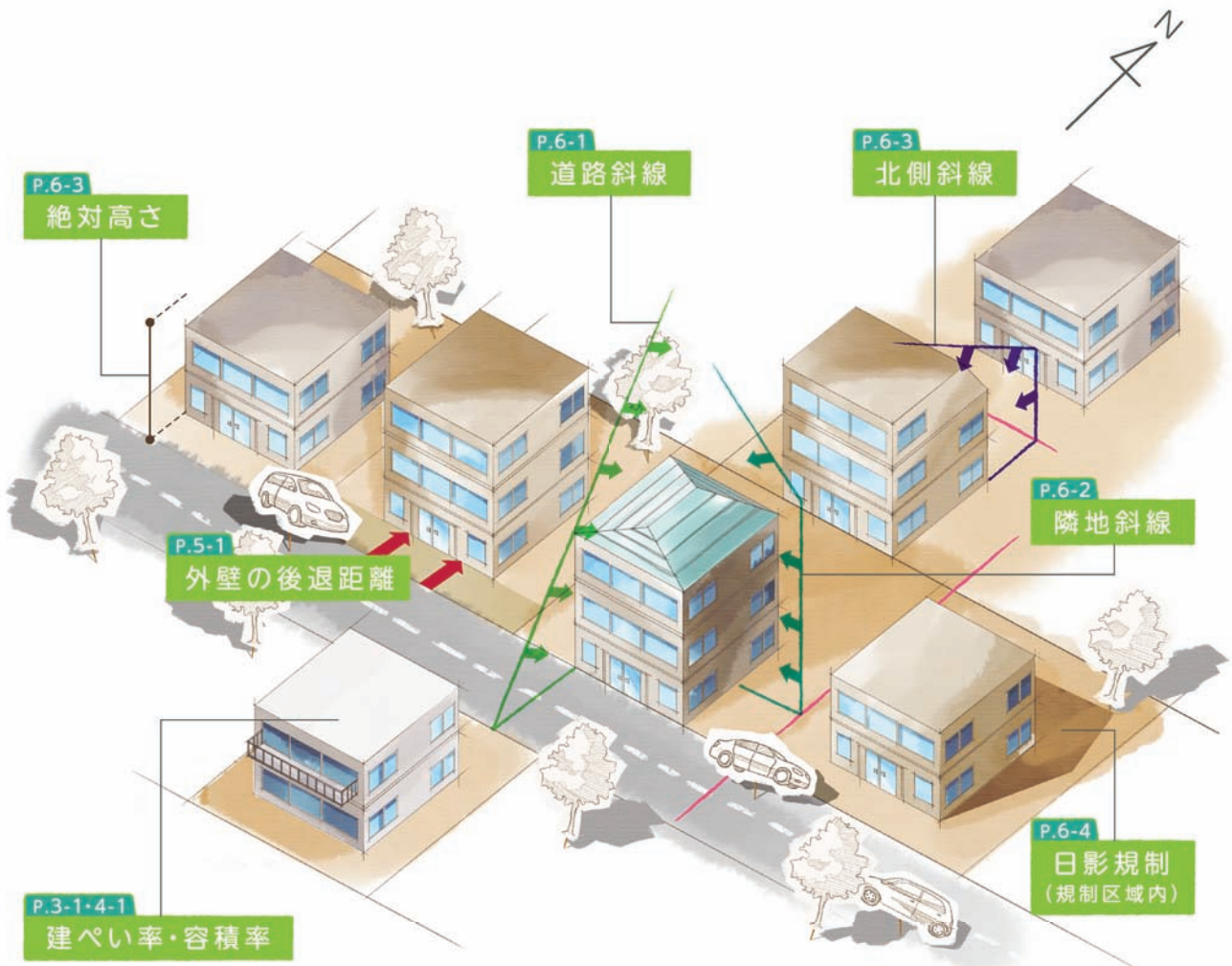
例えば、敷地が異なる用途地域にまたがっている場所では面積が大きい方の用途地域の制限が適用されます。



※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

2 いろいろな形態制限

- 都市計画区域等内では、建築物を計画するときは、用途地域の制限だけではなく、建ぺい率、容積率制限をはじめとして、斜線制限、絶対高の制限、外壁の後退距離、日影制限などの形態に関する制限を受けることがあります。



建物を計画するときは用途地域だけではなく建築物の形態の制限にも注意しましょう。

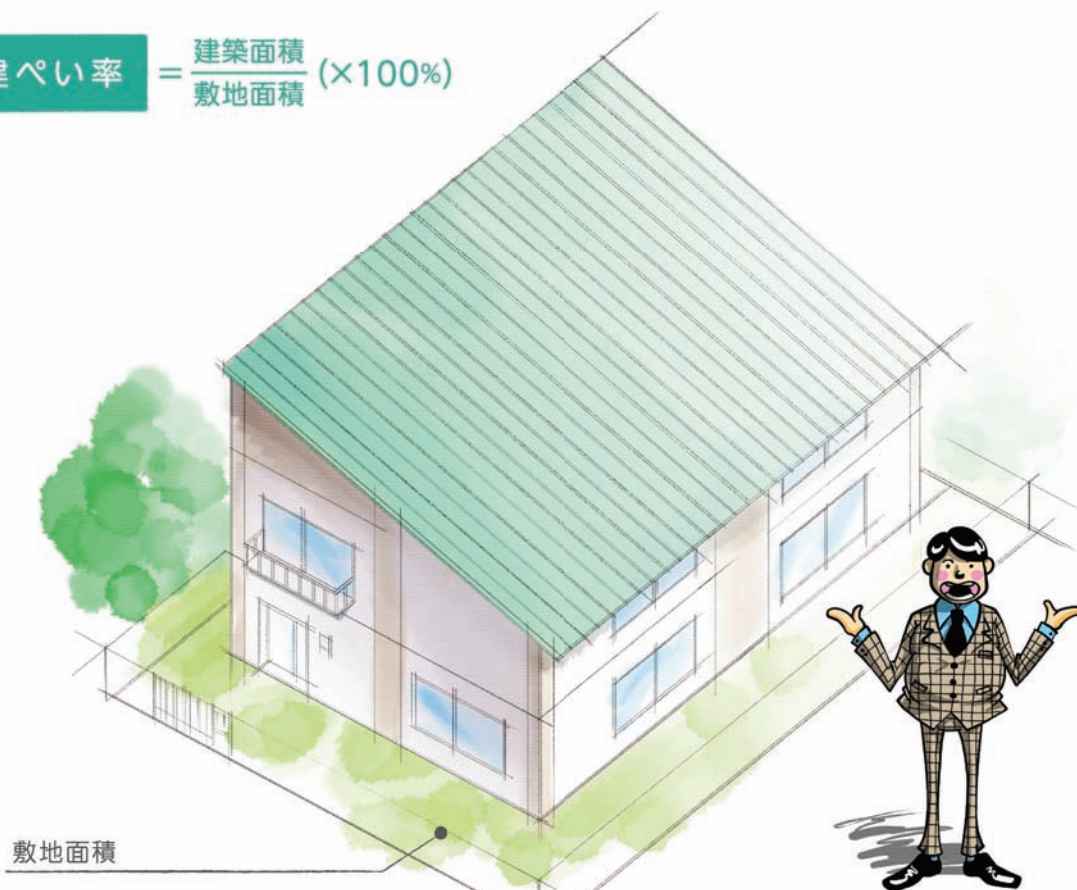


※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

3 建ぺい率の制限

- 建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことです。建築物の敷地では、火災のときの延焼防止や採光・通風などを確保するために、敷地内に一定割合以上の空地(くうち)が確保されるようになっています。

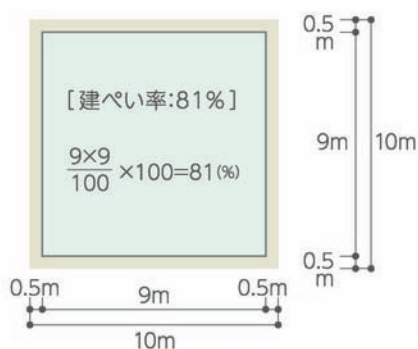
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} (\times 100\%)$$



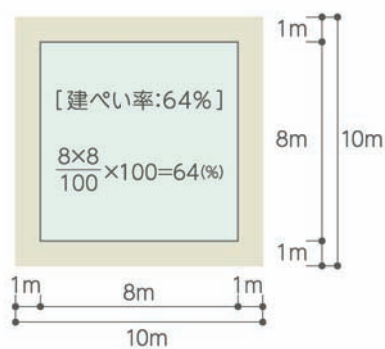
(注)バルコニーなど1m以内の壁から出ている造作等については、建ぺい率の計算に入れないことになっています。

建ぺい率:100㎡(10m×10m)敷地の例

敷地の周りを50cm空けて建てた場合



敷地の周りを1m空けて建てた場合



50cmの空きを1mにするだけで建ぺい率を81%から64%へ大幅ダウンさせることができます。

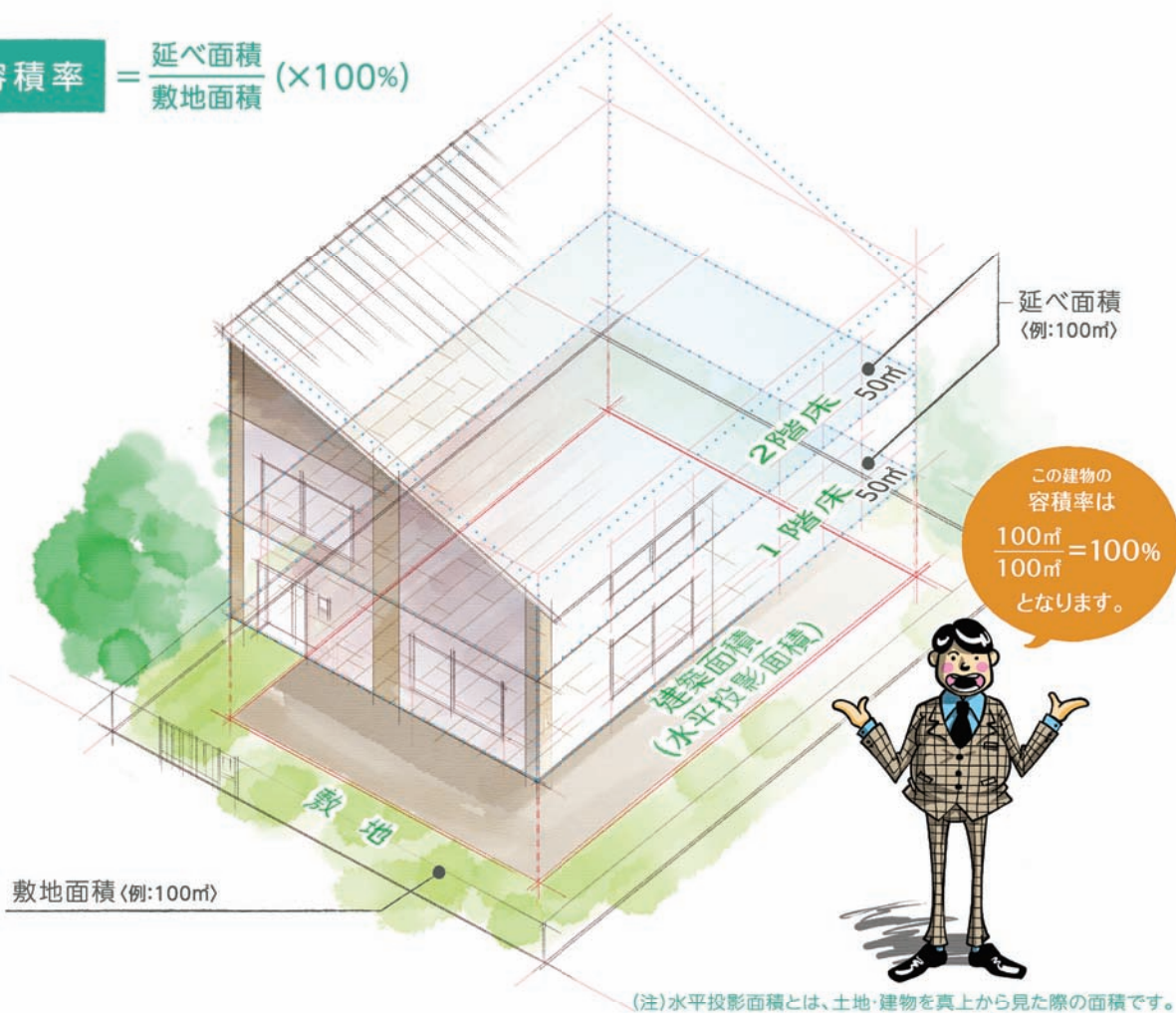
敷地 建物

※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

4 容積率の制限

- 容積率とは、建築物の延べ面積(合計面積)の敷地面積に対する割合のことです。建築物の規模が大きくなり市街地が過密にならないように、容積率を定めて建築物の大きさを制限しています。なお、容積率を定めることによって敷地の有効活用をすることと共に、周辺との空間の調和を図ることを目的としています。

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



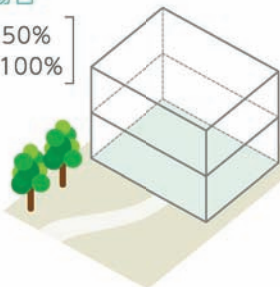
同じ容積率でも、建ぺい率を小さくして空地を多く取れば、階数を増やすことも可能なのです。



容積率100%の例

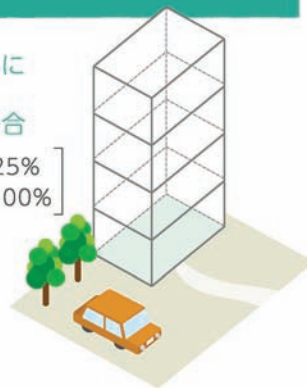
敷地の半分を2階建てを建築する場合

建ぺい率:50%
容積率:100%



敷地の1/4に4階建てを建築する場合

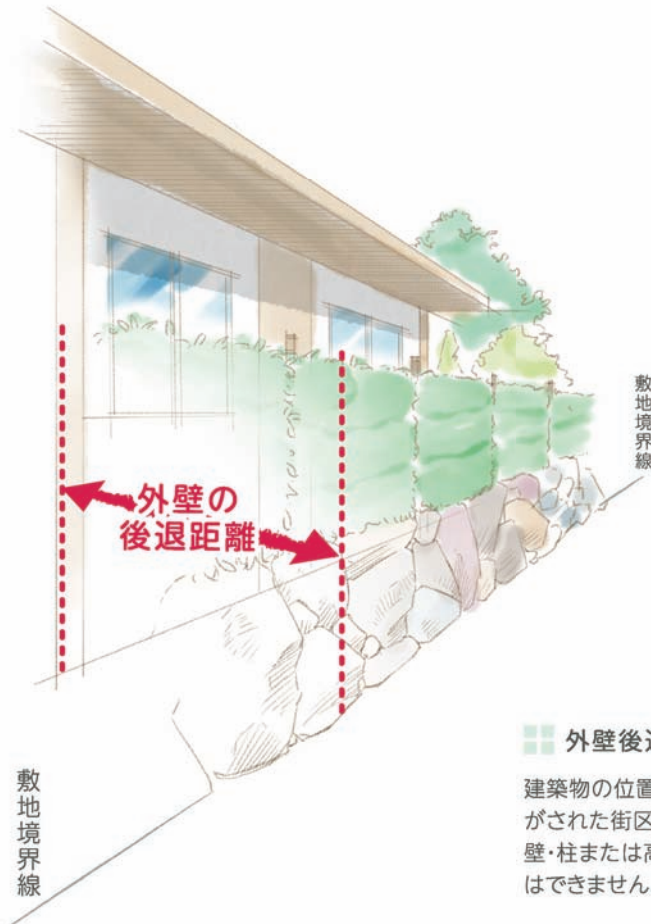
建ぺい率:25%
容積率:100%



※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認ください。

5 ①外壁後退等の制限

- 第一種・第二種低層住居専用地域内で建築物の外壁を境界からさげるような制限がある地域では、低層住宅に係る良好な住環境を保護するため、建築物を建てる際に敷地境界線(道路境界線も含む)から1mまたは1.5m以上、外壁またはこれに代わる柱の面を離さなければならないと規定されています。



低層住居専用地域で外壁後退等の制限が定められているときには敷地面積いっぱいには建築物を建てることはできません。

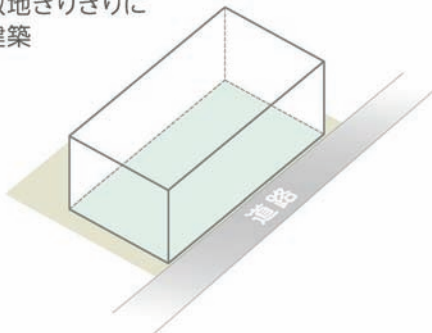


■ 外壁後退の類似制限(壁面線の指定)

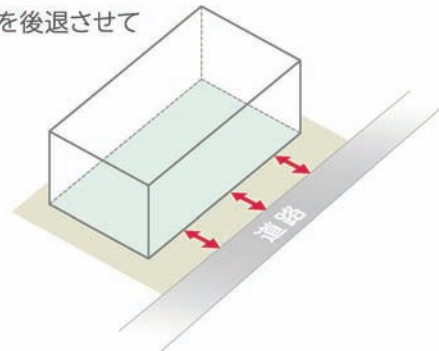
建築物の位置を整えるため、特定行政庁により壁面線の指定がされた街区の中では、原則として壁面線を越えて建築物の外壁・柱または高さ2mをこえる門もしくは塀を建築することはできません。

第一種・第二種低層住居専用地域で外壁後退等の制限がある場合

✕ 敷地ぎりぎりに建築



○ 外壁を後退させて建築

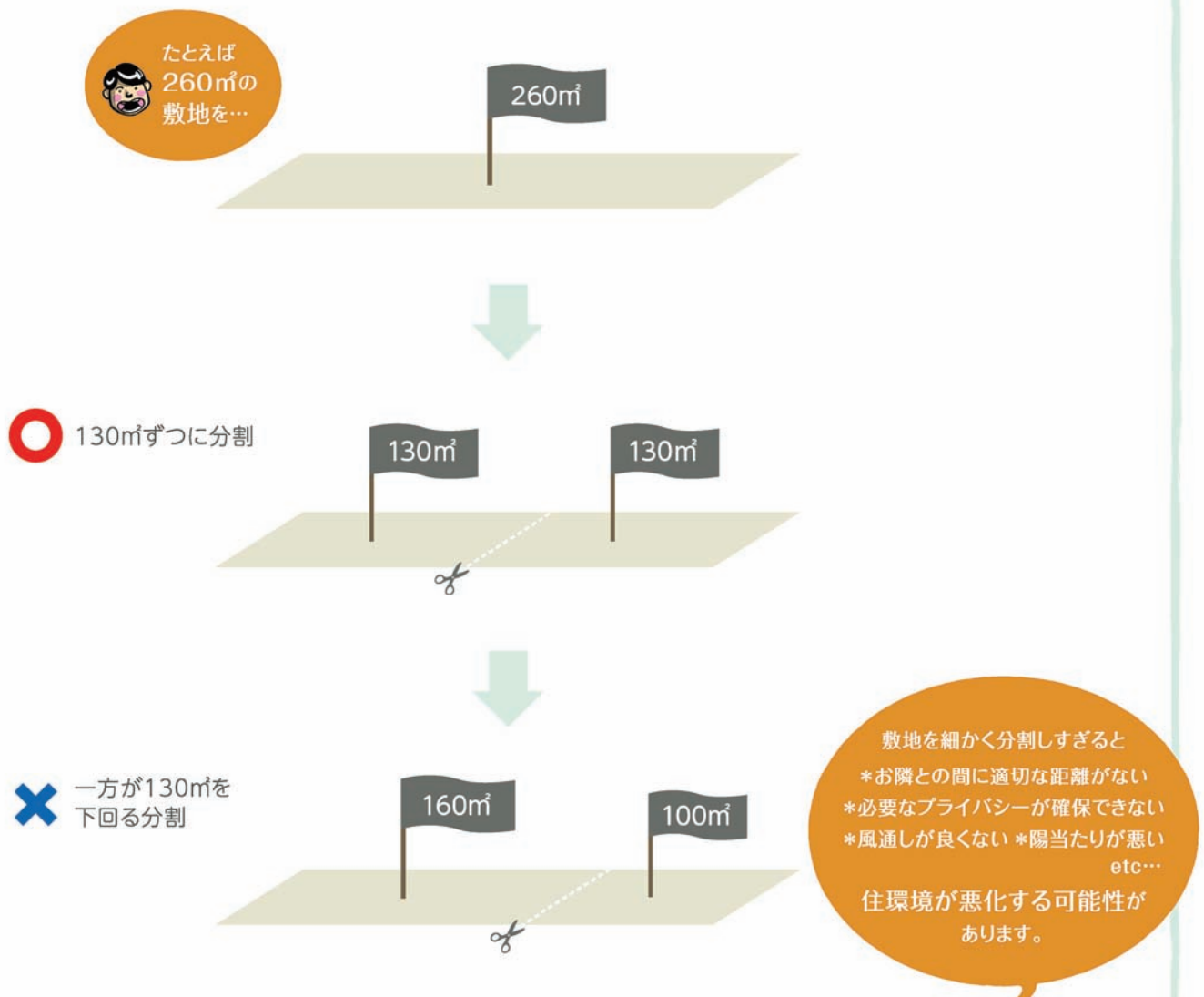


※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

②敷地面積の最低限度

- ■ 建築物の敷地面積について、最低限度が定められている場合、新たに敷地を分割する際に、敷地の最低限度を定めておくことにより、敷地が細かく分割されにくくなり、それによって住環境が悪化することを防止することができます。

敷地面積の最低限度が130㎡に制限されている場合の例



※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。



③ 高度地区

- 高度地区とは、市街地で建築物の高さの最高限度、または最低限度が定められている地区のことです。
- 「住宅などが密集するおそれがある地域」では最高限度を設け、「駅周辺など」では高度利用を図るために、最低限度を定めるようなケースがあります。

■ 最高限度を定めた地区



■ 最低限度を定めた地区



高度地区は、
地方公共団体ごとに
都市計画で定められて
いるので
確認しましょう。



※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

6 建築物の高さの制限

- 敷地の周囲に高い建築物が建つと、日照、採光、通風が悪くなったり、眺めや景観、交通状況に影響を及ぼす場合があります。建築基準法では、建築物がその周囲に交通上、安全上、防火上、衛生上、大きな支障をきたさないよう建築物の高さを制限しています。

道路斜線制限(道路高さ制限)

道路の両側に建つ建築物の相互ルールを定めることで、
 圧迫感のない開放的で良好な街並みを形成します。

住居系地域の例

建築物の各部分の高さは

前面道路の反対側の境界線までの水平距離 × 1.25

以下でなければならない

住居系地域の
 斜線勾配は
 [1 : 1.25] 比率

道路斜線制限の
 適用距離、斜線勾配は
 あらかじめ地域ごとに
 決められています。

反対側の
 道路境界線
 が起点

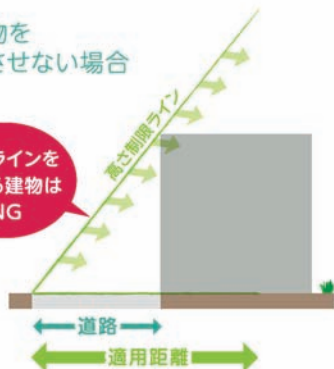
道路には
 建築できません。



建築物の後退による建築可能な高さの違い(外壁の後退による緩和措置)

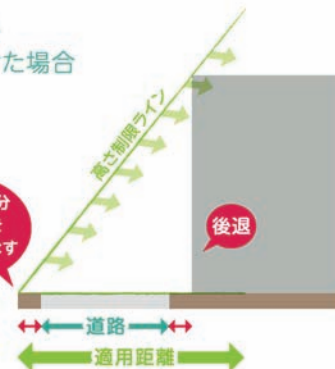
建築物を
 後退させない場合

このラインを
 超える建物は
 NG



建築物を
 後退させた場合

後退した分
 境界線を
 外側とみなす



※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

隣地斜線制限(隣地高さ制限)

隣地に高い建築物が建つと、隣地間での日照、採光、通風、プライバシーが悪くなるので、隣地境界線からの距離に応じて高さを制限します。

住居系地域の例(第1種・第2種低層住居専用地域を除く)

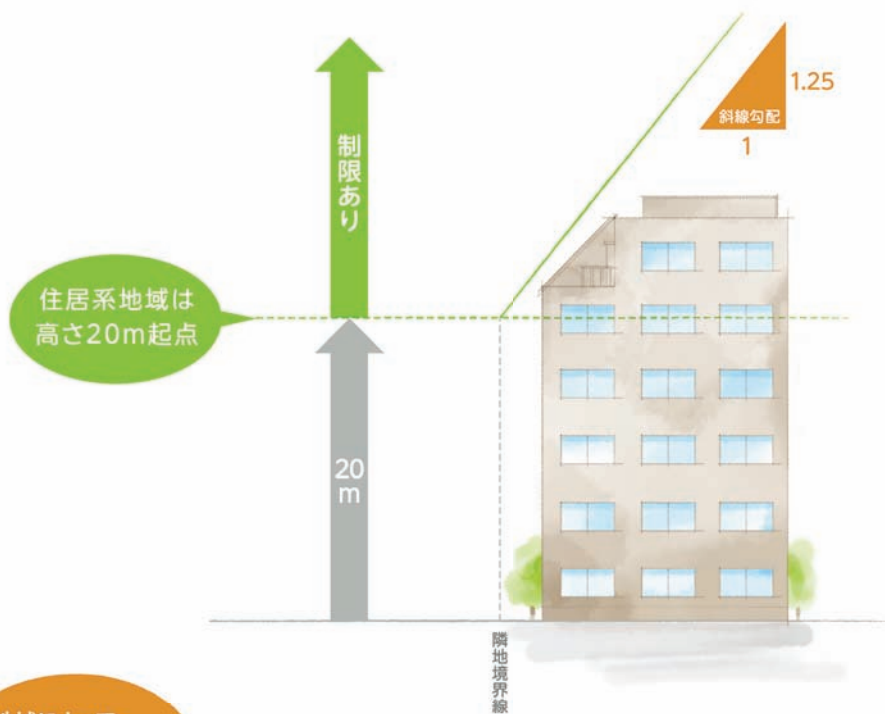
20mを超える
部分は
制限を受ける

建築物の各部分の高さは

$20\text{m} + \text{隣地境界線から建物までの水平距離} \times 1.25$

以下でなければならない

住居系地域の
斜線勾配は
[1:1.25]比率



地域によって
制限を受ける
高さに違いが
あります。



※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

北側斜線制限(北側高さ制限)

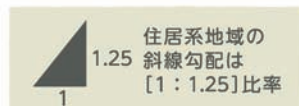
第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域では、北側にある建築物の日照、採光、通風などが悪くならないようにするため制限を設けています。

第1種・第2種低層住居専用地域

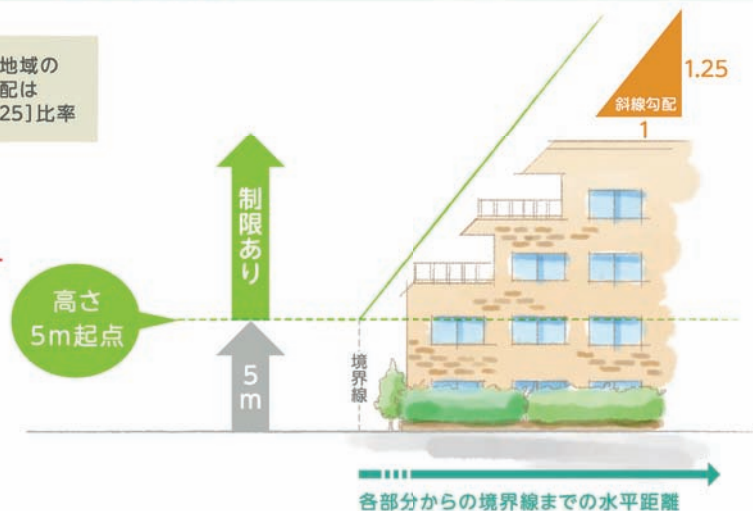
5mを超える
部分は
制限を受ける

建築物の各部分の高さは

$5\text{m} + \text{建築物の各部分から隣地境界線または前面道路の反対側の境界線までの水平距離} \times 1.25$
以下でなければならない



真北方向



絶対高さ制限

第1種・第2種低層住居専用地域では、建築物の高さを10m以下または12m以下とする制限があります。



第1種・第2種中高層住居専用地域

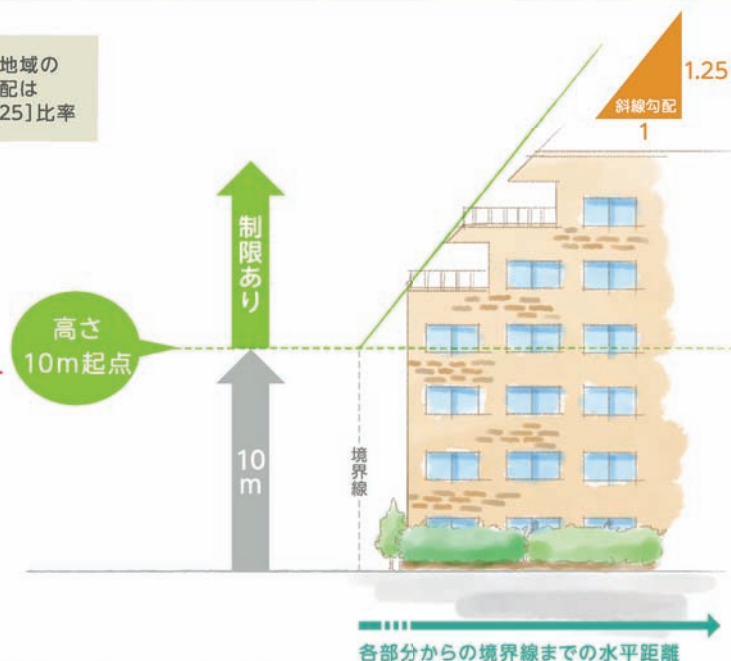
10mを超える
部分は
制限を受ける

建築物の各部分の高さは

$10\text{m} + \text{建築物の各部分から隣地境界線または前面道路の反対側の境界線までの水平距離} \times 1.25$
以下でなければならない



真北方向



※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

日影による中高層の建築物の制限①（日影規制）

日影規制は、建築物が周囲の敷地に日影を生じさせる場合に、一定の時間以内に制限することによって周囲の敷地の日照を直接的に確保しようとする規制です。

対象建築物

対象用途地域

第1種・第2種
低層住居専用地域

軒高が7mを超える
建築物または
地上3階以上の
建築物

〈規制を受けるケース〉
地上3階以上



〈規制を受けないケース〉



日影規制の対象区域

対象用途地域

第1種・第2種
中高層住居専用地域

第1種・第2種
住居地域

準住居地域

近隣商業地域

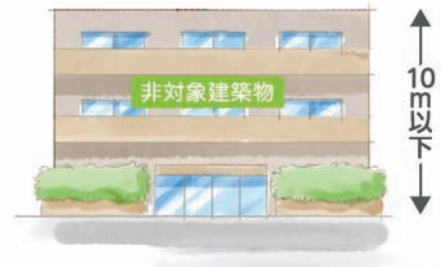
準工業地域

建築物の高さが10m
を超える建築物

〈規制を受けるケース〉



〈規制を受けないケース〉



日影規制の対象区域

(注)「商業地域」「工業地域」「工業専用地域」は対象地域外です。

対象区域外にある高さ10mを超える建築物で
対象区域内に日影が及ぶ建築物も規制されます。

(注)用途地域の指定がない区域であっても、日影制限の対象区域
が指定されることがあります。

日影規制は
全国一律ではなく、地方の気候
風土、土地の利用状況をふまえて
地方公共団体の条例で
決まっています。



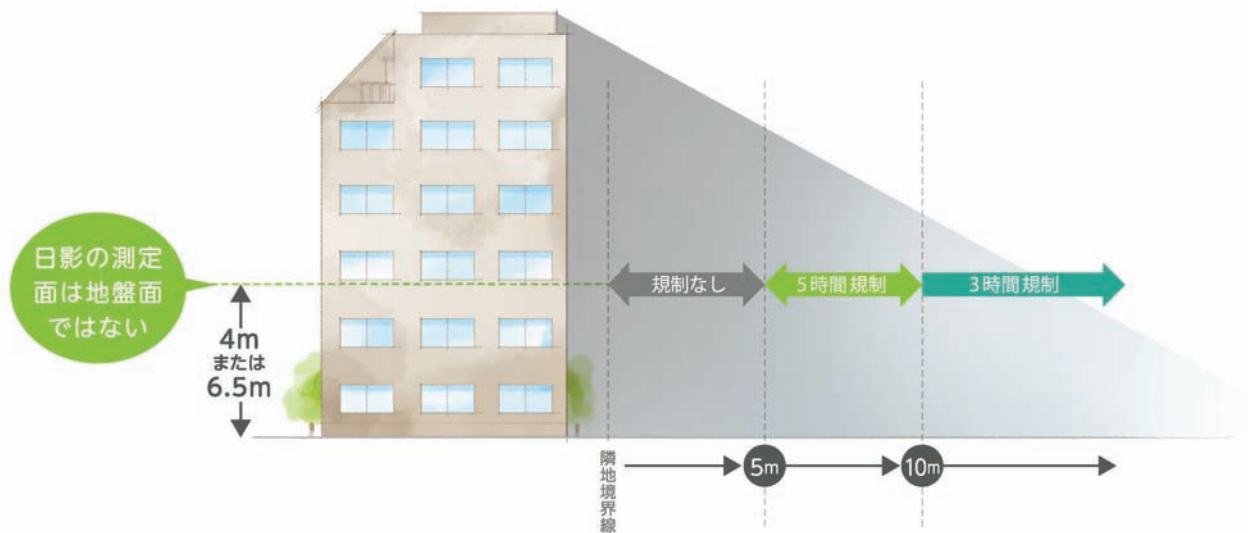
※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。

日影による中高層の建築物の制限②（日影時間の測定方法）

冬至日の午前8時～午後4時（北海道は午前9時～午後3時）までの間において、敷地境界線から水平距離5mを超える範囲においては、定められた高さの水平面に日影を生じさせる時間が、日影規制に関する条例で決められた時間未満となるよう、建築物の高さや位置が制限されます。



第1種中高層住居専用地域のひとつの例



この規制内におさまるように建築物の高さや位置などを考えて建てなければなりません。

※詳しくは、FRK標準重要事項説明書補足資料をご確認下さい。