

第1章

建物の知識

(注) 本章において建築基準法は単に「法」といい、また同施行令を「令」、同施行規則を「規則」という。

1 法令上の制限（建築基準法等）

(1) 総論

建物は、まちづくりのなかで周囲の環境と調和のとれたものでなければならぬ。まちづくりに関しては、都市計画法が基本法である。

また、建物のあり方は、国民の生命・健康・財産に、深く関連する。そこで、建築基準法において、建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準が定められている。

(2) 用途地域

都市計画区域のうち市街化区域には、必ず用途地域が定められる。

市街化区域	すでに市街地を形成している区域およびおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

用途地域は、商業地域、第一種住居地域など 13 の用途地域に分けられており、それぞれの地域ごとに建物の用途制限がある（都市計画法 9 条参照）。

用途地域		内容
住居系	① 第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	② 第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	③ 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	④ 第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	⑤ 第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域
	⑥ 第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域
	⑦ 準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
	⑧ 田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
商業系	⑨ 近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
	⑩ 商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
工業系	⑪ 準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
	⑫ 工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
	⑬ 工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

(3) 建蔽率・容積率

ア 建蔽率（法 53 条）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合で、都市計画によって指定される **〈H28-29-1〉**。用途地域に応じ、住居系の用途地域では 30～80%、商業系の用途地域では 60～80%（商業地域内では 80%、近隣商業地域内では 60%と 80%）、工業系の用途地域では 30～80%の範囲で指定される **〈H28-29-2～4〉**。

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



敷地が 200 m²の土地に最大で建築面積が 100 m²の建築物が建築できる場合、建ぺい率は 100/200 で、1/2（50%）となる。

ただし、防火地域内の耐火建築物や準防火地域内の耐火建築物・準耐火建築物、一定の角地では、それぞれ 10%の割り増しがあるほか、商業地域内の耐火建築物など建ぺい率の制限がない建物もある。



建築面積

建築面積（令第 2 条第 1 項第 2 号）：建築面積は、外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積であり、地階で地盤面より 1 メートル以下にある部分は建築面積の算定の対象とはならない。また、軒、ひさし、バルコニーなどで 1 メートル以上突き出したものがある場合には、その先端から 1 メートル後退した部分の水平投影面積で算定される。

イ 容積率（法 52 条）

建築物の各階の床面積の合計（建築物の延べ面積（令第 2 条第 1 項第 4 号））の敷地面積に対する割合で、都市計画によって指定される（「指定容積率」という（法 52 条第 1 項））。

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



200 m²の土地に、最大で延べ面積が 300 m²の建築物が建築できる場合、計算すると 300 (m²) / 200 (m²) で、容積率は 15/10 (150%) となる。

ただし、前面道路の幅員が 12m 未満の場合には、前面道路の幅員に 0.4 または 0.6 を掛けたものと指定容積率と比べて、小さいほうが容積率の上限となる（「基準容積率」という（法 52 条第 2 項））。

$$\begin{aligned} &\text{道路幅員 (m)} \times 0.4 \text{ (住居系用途地域の場合)} \\ &0.6 \text{ (それ以外の地域の場合)} \end{aligned}$$

（注）法定乗数の 0.4 や 0.6 は、特定行政庁の指定区域では 0.6～0.8 まで緩和または強化されることがある。

たとえば、前面道路の幅員が 6 m で準住居地域の場合、前面道路幅員による容積率は、 $6 \times 0.4 = 2.4 \rightarrow 240\%$ となる。

都市計画で定められた指定容積率が 300% であった場合、この数値と指定容積率を比べて低い数値が基準容積率となるため、この場合の基準容積率は 240% となる。

容積率の特例等

容積率を算定する場合は以下の部分が除かれる。

- ① 昇降機（エレベーター）の昇降路の部分（法第 52 条第 6 項）
- ② 共同住宅や老人ホーム等の共用の廊下や階段等の部分（法第 52 条第 6 項）
- ③ 住宅又は老人ホーム等の用途に供する地階部分でその天井面が地盤面から高さ 1 メートル以下にあるもののうち住宅部分の床面積の 3 分の 1 までの部分（法第 52 条第 3 項）
- ④ 駐車場・駐輪場のうち延べ面積の 5 分の 1 以内の部分（令第 2 条第 1 項第 4 号イ、同条第 3 項第 1 号）
- ⑤ 専ら防災のために設ける備蓄倉庫部分のうち延べ面積の 50 分の 1 以内の部分（令第 2 条第 1 項第 4 号ロ、同条第 3 項第 2 号）
- ⑥ 蓄電池（床に据え付けられるものに限る）に設けられる部分のうち延べ面積の 50 分の 1 以内の部分（令第 2 条第 1 項第 4 号ハ）



- ⑦ 自家用発電設備を設ける部分のうち延べ面積の 100 分の 1 以内の部分（令第 2 条第 1 項第 4 号二）
- ⑧ 貯水槽を設ける部分のうち延べ面積の 100 分の 1 以内の部分（令第 2 条第 1 項第 4 号ホ）
- ⑨ 宅配ボックスが設置された部分のうち延べ面積の 100 分の 1 以内の部分（令第 2 条第 1 項第 4 号ヘ）

(4) 建築に関するその他の法的制限

ア 採光規定（法 28 条第 1 項、令第 20 条）

住宅の居室のうち居住のための居室には、自然採光を確保するため、一定の開口部を設けなければならない。

住宅の居室では、床面積の 1/7 以上の採光に有効な開口部が必要となる

〈R01-28-3〉。



- ・採光規定は、学校や病院等の居室にも適用がある一方、事務所や店舗用の建築物などの建築物には適用されない 〈R01-28-1〉。
- ・襖など常に開放できるもので間仕切られた 2 つの居室は、採光規定上 1 室とみなすことができる 〈R01-28-4〉。

イ 換気規定（法 28 条第 2 項～第 4 項）

住宅用の建築物を含むすべての建築物の居室（人が長時間いる場所で便所などは除かれる）には、技術基準にしたがった換気設備または床面積の 1/20 以上の換気に有効な開口部が必要とされている 〈R03-12-2〉。

この場合、襖など常に開放できるもので間仕切られた 2 つの居室は、換気規定上、1 室とみなすことができる 〈R03-12-3〉。