

第2節 道路による建築制限

① 建築と道路

道のないところに建物はたたない。山の中の一軒家にも道は通じているし、昔の宿場は街道筋に発達した。都市には縦横に道路が走っており、道路に沿って建築物が建ち並んでいる。市街地は建築物と道路によって形づくられているとあってよく、建築物と道路の関係は密接である。

そして市街地の道路は、交通の用に供するという本来の目的のほかに、さまざまな意義を持つようになった。すなわち

- ① 空地としての役目を果たし、通風、採光、日照等の建築環境に寄与する。
- ② 電気、ガス、水道、電話等の供給施設、通信施設を配管、配線する。
- ③ 災害時には避難、消防活動を助け、火災の延焼防止の役を果たす。
- ④ 散歩や遊び場などアメニティの場として生活に寄与する。
- ⑤ 道路によって街区を整え、都市の機能を高めるのに役立つ。

などである。

建築基準法の集団的な規定でも、このような観点から、道路を重視し、道路と関連した制限が数多く設けられている。また道路とは直接結びつかない、例えば用途地域等についても、その指定に際しては、道路（街路）の整備状況と将来の計画が大きな相関をもっていることはいうまでもない。

② 道路の定義

建築基準法の第3章（都市計画区域等における建築物）には道路と関連する規定が多い。従ってまず建築基準法第3章でいう道路とは、なにかをはっきり定義しておく必要がある〔法42条〕。

建築基準法でいう道路は、①で述べたような観点から、原則として幅員4m以上で次の(イ)から(ホ)の一に該当するもの（地下におけるものを除く。）を道路としている〔法42条1項〕。

(イ) 道路法による道路〔同項1号〕

いわゆる公道であって、国道、県道、市町村道がこれに該当する。

(ロ) 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法などによる道路〔同項2号〕

都市計画として決定され、都市計画事業、区画整理事業によって築造されたものなどで、できあがってからは大部分は道路法により認定を受けるので前号に該当することとなる。

(イ) 法の規定が適用されるに至った際、現に存在する道〔同項3号〕

第3章の規定が適用されるのは、原則として、都市計画区域内等であるので、都市計画区域等の決定を受けたとき（戦前から都市計画区域等であった場所は建築基準法が施行されたとき（昭和25年11月））、その区域内にある幅員4m以上の道をすべていうのであって、公道、私道の別にかかわらない。

(ニ) 事業計画のある道路〔同項4号〕

道路法、都市計画法等によって新設又は変更の事業計画のある道路で、その事業が2年以内に執行予定のものとして特定行政庁が指定したもの。

(ホ) 特定行政庁から位置の指定を受けた道〔同項5号〕

道路法、都市計画法等によらないで新しく道（令第144条の4の基準に該当するものに限る。）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。

以上(イ)(ロ)(ハ)は、既に存在する道であり、(ニ)(ホ)は、これから築造される道である。ただし、平成4年の法改正により、特定行政庁が地方の気候や風土の特殊性等により都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあっては、幅員6m以上の道路を建築基準法上の道路として取扱うことができることとされた。これは、例えば、豪雪地帯のように流雪溝の設置スペースを確保する必要がある場合や、開発許可により幅員6m以上の道路網が整備されている土地において、適切な道路網の形成を図る必要がある場合等に指定されることが想定される。

（なお、地区計画による地区整備計画の定められた区域、集落地区計画による集落地区整備計画の定められた区域、及び沿道地区計画による沿道地区整備計画の定められた区域等に指定された「予定道路」は、法第42条第1項の道路とみなされて、法第44条の規定が適用される。また、一定の場合にはこの予定道路を前面道路とみなして法第52条第2項から第7項まで及び第9項の規定又は法第56条第1項第1号及び第2項から第4項までの規定を適用することができるが、それ以外の規定については道路とは扱われない。④道

路内の建築制限、参照。)

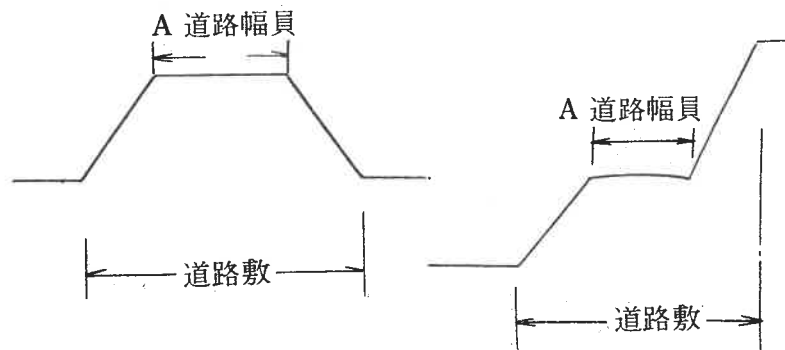
しかしながら、わが国の都市の発展状況及び道路の整備状況からみて、幅員が4 mに満たない既存の道をすべて否定することはできないので、現実には建築物が相当建ち並んでいるもので特定行政庁の指定するものは、幅員が4 m (6 m区域にあつては6 m) 未満であっても道路とみなす規定がある〔法42条2項・3項〕。

この場合は道路の中心線から左右に水平距離2 m (6 m区域にあつては、3 m) ずつ後退した線 (がけ地や川などがあつて左右にとれない場合は、4 m (6 m区域にあつては6 m) の幅がとれる線) を道路境界線とみなす (図表220) ので、将来、この道路に沿う既存の建築物が全部建て替った暁には、4 m (6 m区域にあつては6 m) の幅員が確保されるようになっている (図表221)。

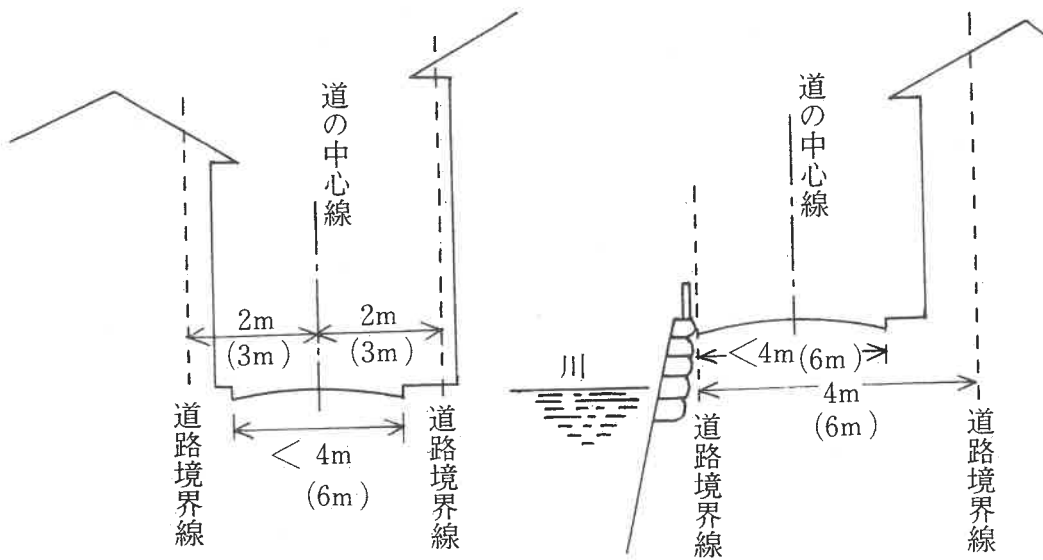
なお、土地の状況により、どうしてもやむを得ない場合には、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、道路中心線から1.35 m以上2 m未満の範囲で別に水平距離を指定することができる緩和規定があり、この場合は2.7 mの幅員が確保されることになる〔法42条3項〕。

この規定により別の水平距離が指定された場合 (3項道路) には、地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が当該3項道路にのみ2 m以上接する建築物について、条例で防火上の構造制限や集客力のある用途の制限など必要な制限を付加することができる〔法43-2条〕。

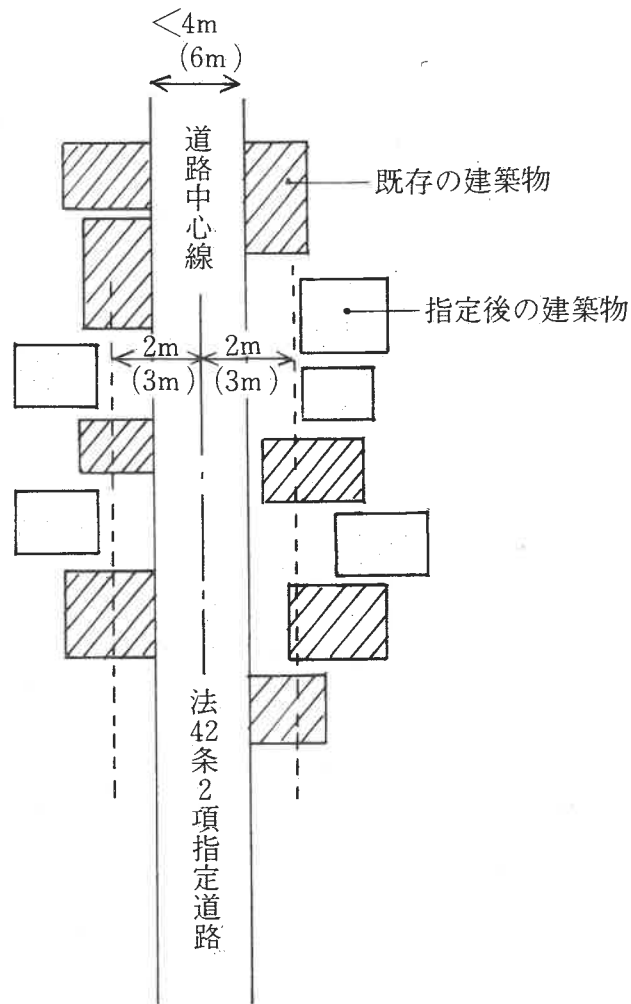
図表 219



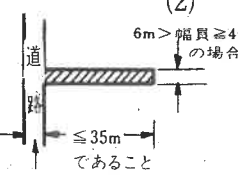
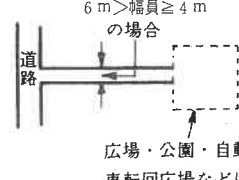
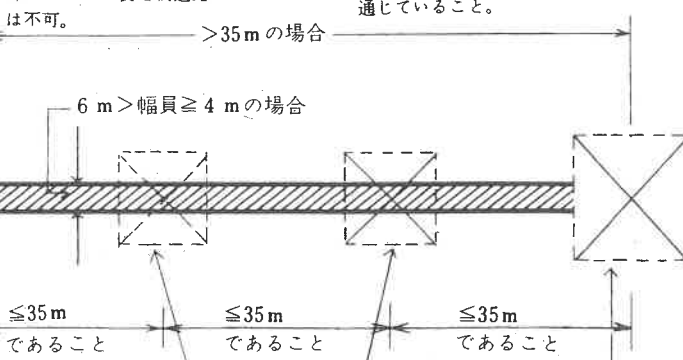
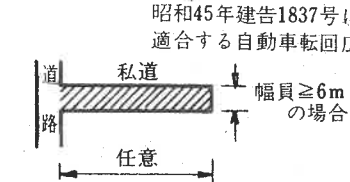
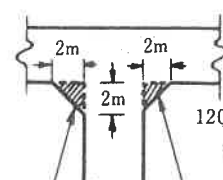
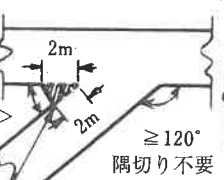
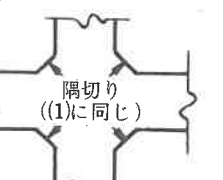

図表 220



図表 221



図表 222 私道の構造基準〔令144-4条〕

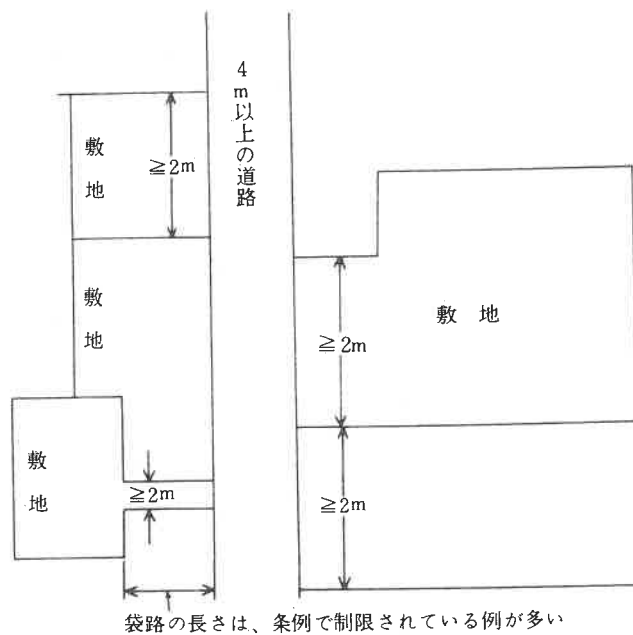
<p>① 幅員・延長などの条件</p>	<p>両端が法42条道路に通ずる場合</p>	<p>幅員 $\geq 4\text{ m}$</p>
<p>袋路状の場合</p>	<p>袋路状の場合</p>	<p>次の(1)~(5)のどれかに該当すること</p> <p>(1)  $6\text{ m} > \text{幅員} \geq 4\text{ m}$ の場合 $\leq 35\text{ m}$ であること 幅員 $< 6\text{ m}$ の袋路状道路は不可。</p> <p>(2)  $6\text{ m} > \text{幅員} \geq 4\text{ m}$ の場合 $> 35\text{ m}$ の場合 広場・公園・自動車転回広場などに通じていること。</p> <p>(3)  $6\text{ m} > \text{幅員} \geq 4\text{ m}$ の場合 $\leq 35\text{ m}$ であること $\leq 35\text{ m}$ であること $\leq 35\text{ m}$ であること</p> <p>(4)  幅員 $\geq 6\text{ m}$ の場合 任意</p> <p>(5) 昭和45年建告1837号に適合する自動車転回広場</p> <p>(1)~(4)に準ずる場合で、特定行政庁が避難・通行上、支障なしと認定した場合。</p>
<p>② 交差部、接続部、屈曲部の隅切り</p>	<p>隅切り</p>	<p>(1)  隅切り (2等辺3角形)</p> <p>(2)  隅切り (2等辺3角形)</p> <p>(3)  隅切り (1)と同じ</p> <p>$\geq 120^\circ$ 隅切り不要</p>
<p>③ 表面の仕上げ</p>	<p>砂利敷、その他ぬかるみとならない構造とすること。</p>	
<p>④ 縦断勾配</p>	<p>(1) $\leq 12\%$ (2) 段を設けない。</p>	 ≤ 12 100
<p>⑤ 排水施設</p>	<p>私道及び周辺敷地の排水に必要な、側溝などを設けること。</p>	

③ 敷地と道路の関係

建築物の敷地は、一般通行のほか避難、消防等の上で支障のないよう道路に有効に接していなければならない。建築基準法では、建築物の敷地は道路(②で定義されたように幅員4m(6m区域にあつては6m)以上)に2m以上接するよう規定されている〔法43条〕(図表223)。

ただし、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、防火上及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場合等は、必ずしも2m以上接しなくてもよい〔法43条2項〕。

図表 223



一方、特殊建築物(例えば学校、病院、劇場、映画館、百貨店、旅館、共同住宅、工場、自動車車庫など〔法2条2号〕)、無窓建築物、大規模な建築物(延べ面積が1,000m²を超えるもの)、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物(延べ面積が150m²を超えるもの(一戸建て住宅を除く。))等については、道路に接する長さが最低2mでは、避難や通行の安全を期し難い場合もあるので、条例で別の制限を付加することができる〔法43条3項〕。

なお、自動車専用道路と、地区計画の区域のうち、地区整備計画において建築物等の敷地として併せて利用すべき区域として定められた区域(重複利用区域)内の道路(次項で紹介する。)は、建築物の敷地が接する道路としては不適當であり、これらの規定では道路から除かれている〔法43条1項〕。

このように、建築物の敷地は一定長さ以上道路に接しなければならないが、その道路が私道であって、私道の所有者が勝手に私道を変更、廃止する場合もあり得る。そこで、私道の変更、廃止によって、その道路に接する敷地に不都合が生ずるようなことがないよう、特定行政庁は、私道の変更、廃止を禁止したり制限することができる〔法45条〕。

④ 道路内の建築制限

道路は一般の交通の用に供するのであるから、交通を阻害する障害物が道路上にあることは当然許されない。道路法では道路管理の面からこれを規制しているが、建築基準法では公道、私道を問わず、建築基準法上道路とみなされるものについて、建築物の利用の面から、建築物等の建築行為を原則として禁止している〔法44条1項〕。

なお、平成元年において、近年の市街地における交通渋滞を解消するための幹線道路整備と、その周辺地域の一体的かつ総合的な整備を行う必要性が高まっていることから、建築基準法をはじめ、道路法等関係法令の改正により、道路と建築物等とを一体的に整備するいわゆる「立体道路制度」が創設され、下記(ロ)の(iii)項が新たに、道路内建築制限の例外として加えられた。

また、法第68条の7第1項の規定に基づき、地区計画による地区整備計画の区域、集落地区計画による集落地区整備計画の定められた区域又は沿道地区計画による沿道地区整備計画の定められた区域内に特定行政庁が指定した「予定道路」についても、法第42条第1項の道路とみなされて、道路内の建築制限が適用される。

(イ) 道路内または道路に突き出して造ってはならないもの

- (i) 建築物（建築物の定義により建築物に附属する門、へい又は建築設備も含まれる〔法2条1号〕。）
- (ii) 敷地を造成するための擁壁

(ロ) 道路内又は道路に突き出して建築できるもの

- (i) 地盤面下に建築するもの
- (ii) 公衆便所、巡査派出所等公益上必要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
- (iii) 地区計画の区域内の道路の上空又は路面下に建築するもので、特定行政庁が支障がないと認めるもの

(iv) 公共用歩廊（アーケード）、道路上空の渡り廊下等で、特定行政庁が許可したもの〔令145条〕

⑤ 壁面線

道路境界線が定めれば、その線を超えて建築物等を建築することはできないので、道路幅員だけの空間は確保できる。しかし例えば住宅地の環境をよくするため道路に面した側に軒並みに前庭をとらせるとか、商店街の雑踏をさばくため敷地の前面を通行客のための歩廊にするとか、建築物をある一定線以上に後退させようという場合に、特定行政庁は壁面線を指定することができる〔法46条〕。

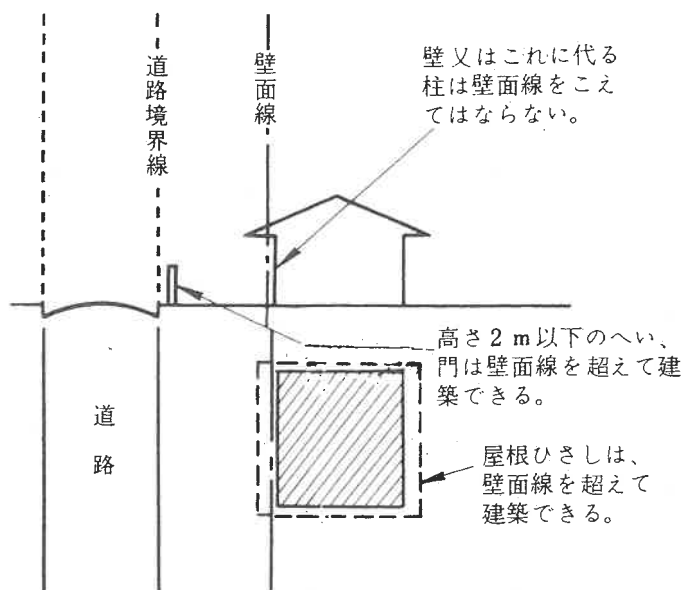
壁面線の指定は特定行政庁が自ら行うものであるが、敷地の使用に関しての権利を相当に制限するものであるので、指定に当たっては利害関係者の意見の聴取、建築審査会の同意などの手続きを必要としている〔法46条1項～3項〕。

壁面線が指定された場合は、

- ① 建築物の壁又はこれに代る柱（地盤面下の部分を除く。）
- ② 高さ2 mを超える門又はへい（地盤面下の部分を除く。）

は壁面線を超えて建築してはならない〔法47条〕。

図表 224



第3節 用途制限

① 用途制限の意義

都市には様々の用途の建築物が集まる。それらの雑多な用途の建築物が、無計画に、無秩序に建築されたのでは、都市は混乱し、お互いに迷惑であり、都市施設の整備も非能率的となる。そこで土地利用計画に沿って、市街地の各地域に適した類似の用途のものを集め、同時に地域にふさわしくない用途のものを排除して、市街地の合理的な利用を図ろうというのが用途制限である。

用途制限による同類集約の利点は、例えば

- ① 住宅同志が集まることによって静かな環境を保てる（環境保持）。
- ② 商店、事務所等が集まることによって市民の日常生活に利便を与える（サービス向上）。
- ③ 工業同志が集まることによって生産能率を上げ、公害の影響を少なくできる（能率向上）。また、収益性の高いもの（商業建築）を排除することにより地価の上昇を防げる。

などであり、そのほか都市施設の合理的配置、建築物の形態制限などが可能である。

② 用途地域の種類と建築制限

用途地域

平成4年の法改正により用途地域が細分化され12用途地域となり、平成29年の改正で13用途地域となっている〔都法8条〕。

図表 225

用途地域の種類とその性格〔都法8条・9条〕

	種 類	趣 旨	旧 制 度
住 居 系	①第一種低層住居専用 地域	低層住宅の専用地域	①第一種住居専用 地域
	②第二種低層住居専用 地域	小規模な店舗の立地を認める低層住 宅の専用地域	
	③第一種中高層住居専 用地域	中高層住宅の専用地域	②第二種住居専用 地域
	④第二種中高層住居専 用地域	必要な利便施設の立地を認める中高 層住宅の専用地域	
	⑤第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地を制限 する住宅地のための地域	③住居地域
	⑥第二種住居地域	住宅地のための地域	
	⑦準住居地域	自動車関連施設等と住宅が調和して 立地する地域	
		⑧田園住居地域	農業施設等と調和した低層住宅の専 用地域
商 業 系	⑨近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、 事務所等の利便の増進を図る地域	④近隣商業地域
	⑩商業地域	店舗、事務所等の利便の増進を図る 地域	⑤商業地域
工 業 系	⑪準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない 工業の利便の増進を図る地域	⑥準工業地域
	⑫工業地域	工業の利便の増進を図る地域	⑦工業地域
	⑬工業専用地域	工業の利便の増進を図るための専用 地域	⑧工業専用地域

これらの各地域については各地域ごとに、その地域にふさわしくない用途の建築物の建築を原則として禁止している〔法48条〕。この場合、法別表第二では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及び田園住居地域については建築できるものが列挙されているのに対し、これら以外の用途地域等については建築が禁止されているものが掲げられているので注意が必要である。その概要は図表226のとおりである〔詳細は法別表第二参照〕。

図表 226

用途地域内の建築制限の概要〔法48条・別表第二〕

用途地域	建築物の用途の概要
第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舍・下宿、学校（大学・高専・専修学校・各種学校を除く。）・図書館等、神社・寺院・教会等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等、公衆浴場（個室付浴場業を除く。）、診療所、調査派出所・公衆電話所 公益上必要な建築物（小規模の郵便業務の用に供する施設・地方公共団体支所・福祉施設等、近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所等、小規模の電気通信交換所等・電気事業用変電所等・ガス事業用バルブステーション等・水道事業用ポンプ施設・公共下水道用ポンプ施設・都市高速鉄道停車場等で一定規模以内のもの） 上記の建築物に附属するもの（一定規模以上の車庫、畜舎（>15m ² ）、一定の危険物の貯蔵・処理施設を除く。）
第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	別表第二（い）項一号から九号に掲げるもの 店舗・飲食店等（≤150m ² かつ2階以下） 上記の建築物に附属するもの（一定規模以上の車庫、畜舎（>15m ² ）、一定の危険物の貯蔵・処理施設を除く。）
第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	別表第二（い）項一号から九号に掲げるもの 大学・高等専門学校・専修学校等、病院、老人福祉センター・児童厚生施設等、店舗・飲食店等（≤500m ² かつ2階以下）、自動車車庫（≤300m ² 、都市計画として決定されたもの、2階以下）。 公益上必要な建築物 上記の建築物に附属するもの（一定規模以上の車庫、畜舎（>15m ² ）、一定の危険物の貯蔵・処理施設を除く。）

<p>第二種中高層住居専用地域に建築してはならない建築物</p>	<p>自動車車庫 (>300m²。3階以上。都市計画決定したもの及び一定規模以下の附属車庫を除く。)、倉庫業倉庫、一定の危険物の貯蔵・処理施設、劇場・映画館・演芸場・観覧場、キャバレー・料理店、ナイトクラブ等、個室付浴場業等、工場、ボーリング場・スケート場・水泳場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等、カラオケボックス等、ホテル・旅館、自動車教習所、畜舎 (>15m²)、3階以上の部分を「第一種中高層住専禁止用途」に使う建築物、「第一種中高層住専禁止用途」に使う部分が1,500m²を超える大規模建築物</p>
<p>第一種住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>別表第二(へ)項一号から五号に掲げるもの マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等、カラオケボックス等、「第一種中高層住専禁止用途」に使う部分が3,000m²を超える大規模建築物〔一部除外〕</p>
<p>第二種住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>工場：別表第二(と)項三号にかかげるもの(23種：略) 危険物の貯蔵・処理施設 近隣商業地域内で禁止される建築物 キャバレー・料理店等、個室付浴場業の公衆浴場等 工場(原動機使用の作業場>50m²) 劇場・映画館・演芸場・観覧場・ナイトクラブ等、自動車車庫(>300m²。3階以上。都市計画決定したもの及び一定規模以下の附属車庫を除く。) 倉庫業倉庫 店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等(>10,000m²)</p>
<p>準住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>近隣商業地域内で禁止される建築物 工場(原動機使用の作業場>50m²。≤150m²の自動車修理工場を除く。)、工場：別表第二(と)項三号にかかげるもの(23種：略) 危険物貯蔵庫 劇場・映画館・演芸場・観覧場(それぞれの客席部分≥200m²)、ナイトクラブ等(その用途部分≥200m²)、店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等(>10,000m²)</p>
<p>田園住居地域内に建築することができる建築物</p>	<p>別表第二(い)項一号から九号に掲げるもの 農産物の生産・集荷・処理・貯蔵施設(著しい騒音を発生する農産物の処理施設を除く。) 農業の生産資材の貯蔵施設 農業の利便を増進するために必要な店舗・飲食店等(≤500m²かつ2階以下)</p>

	<p>店舗・飲食店等 (≦150m²かつ2階以下)</p> <p>上記の建築物に附属するもの (一定規模以上の車庫、蓄舎 (>15m²)、一定の危険物の貯蔵・処理施設を除く。)</p>
<p>近隣商業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>商業地域内で禁止される建築物</p> <p>キャバレー・料理店等、個室付浴場業の公衆浴場等</p>
<p>商業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>別表第二 (る) 項一号及び二号にかかげるもの</p> <p>工場 (原動機使用の作業場>150m²; 日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場≦300m²を除く)</p> <p>工場: 別表第二 (ぬ) 項三号にかかげるもの (27種: 略)</p> <p>危険物貯蔵庫</p>
<p>準工業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>工場: 別表第二 (る) 項一号にかかげるもの (31種: 略)</p> <p>危険物貯蔵庫</p> <p>個室付浴場業の公衆浴場等</p>
<p>工業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>個室付浴場業の公衆浴場等、ホテル・旅館、キャバレー・料理店等、劇場・映画館・演芸場・観覧場・ナイトクラブ等、学校 (幼保連携型認定こども園を除く。)、病院、店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等 (>10,000m²)</p>
<p>工業専用地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>工業地域内で禁止される建築物: 別表第二 (を) 項各号にかかげるもの</p> <p>住宅、共同住宅・寄宿舍・下宿、老人ホーム・福祉ホーム等、物品販売業店舗・飲食店、図書館・博物館等、ボーリング場・スケート場・水泳場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等</p>
<p>用途地域の指定のない区域に建築してはならない建築物</p>	<p>別表第二 (か) 項にかかげるもの</p>
<p>注1: 類似用途を含むものがある。</p> <p>注2: 指定工作物の制限については、第7節⑦を参照のこと。</p> <p>注3: 詳細は、法別表第二を参照のこと。</p>	

第4節 建築物の面積、高さ及び敷地面積の関 係

① 容積率

容積率は、図表228に示す数値以下としなければならない〔法52条1項・2項〕。これは、建築物の容積率を規制することにより、建築物と道路等の公共施設とのバランスをとることを目的として行われており、もって市街地環境の確保を図るものである。この容積率を算定する際の建築物の延べ面積は、同一敷地内に2以上の建築物がある場合、その延べ面積の合計によることとされ、また、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分、宅配ボックス設置部分がある場合一定の範囲内でそれらの部分の床面積〔令2条〕を、住宅又は老人ホーム、福祉ホーム等の地下室（地階であってその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるもの）については、住宅全体の床面積の合計の3分の1を限度として、また、エレベーターの昇降路の部分、共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分及び老人ホーム等に設ける機械室等で特定行政庁が認めるものについては延べ面積（容積率等）に算入しないこととされている〔法52条3項・6項1号、令135-16条〕。

図表 228

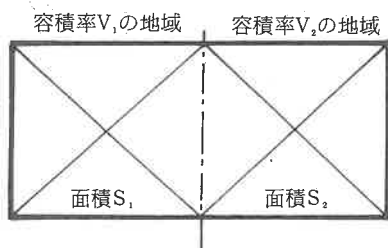
容積率の限度〔法52条〕

地域の種類等	基準容積率〔(1)または(2)のうち、小さい数値以下〕	
	(1) その地域について定められる数値（指定容積率）	(2) 前面道路の幅員による数値（幅員<12mの場合）
① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域内の建築物（⑧及び⑨に掲げるものを除く。）	5/10、6/10、8/10、10/10、15/10、20/10のうち、その地域について、都市計画で定められた数値	〔幅員最大の前面道路の幅員(m)(注)〕 × 4/10
② 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域内の建築物（⑧及び⑨に掲げるものを除く。）	10/10、15/10、20/10、30/10、40/10、50/10のうち、その地域について、都市計画で定められた数値	〔幅員最大の前面道路の幅員(m)(注)〕 × 4/10 〔注：特定行政庁の指定区域内では、6/10とする。〕
③ 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域内の建築物（⑦から⑨までに掲げるものを除く。）		
④ 近隣商業地域、準工業地域内の建築物（⑦から⑨までに掲げるものを除く。）		〔幅員最大の前面道路の幅員(m)(注)〕 × 6/10 〔注：特定行政庁の指定区域内では、4/10又は8/10とする。〕
⑤ 商業地域内の建築物（⑧及び⑨に掲げるものを除く。）	20/10、30/10、40/10、50/10、60/10、70/10、80/10、90/10、100/10、110/10、120/10、130/10のうち、その地域について、都市計画で定	

	められた数値	
⑥ 工業地域内の建築物（⑧及び⑨に掲げるものを除く。）、工業専用地域	10/10、15/10、20/10、30/10、40/10のうち、その地域について、都市計画において定められた数値	
⑦ 高層住居誘導地区内の建築物（⑨に掲げるものを除く。）であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の3分の2以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。）	<p>当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた指定容積率から、その1.5倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区に関する都市計画において定められたもの。</p> <p>注：政令で定める方法</p> $V_r = \frac{3V_c}{3 - R}$ <p>V_r 法第52条第1項第5号の政令で定める方法により算出した数値 V_c 建築物がある用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値 R 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合</p>	
⑧ 居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導	当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値	ベースの用途地域による

すべき用途に供するもの		
⑨ 特定用途誘導地区内の建築物であって、その全部又は一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの	当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値	ベースの用途地域による
⑩ 都市計画区域内で用途地域の指定のない地域	5 /10、8 /10、10/10、20/10、30/10又は40/10のうち、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もの	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> [幅員最大の前面道路の幅員 (m) (注)] × 6 /10 [注：特定行政庁の指定区域内では、4 /10又は 8 /10とする。] </div>

備考：建築物の敷地が容積率の限度の異なる2以上の地域、地区又は区域にわたる場合は、それぞれの地域、地区又は区域の部分ごとに算出した延べ面積の限度の合計が、その敷地全体についての延べ面積の限度となる。この場合、実際に建築物をどの地域、地区又は区域の部分に建築するかは任意である〔法52条7項〕。



この敷地に建築できる延べ面積 F_A は、
 $F_A = (S_1 \times V_1) + (S_2 \times V_2)$ である。
 従って、この敷地の容積率の限度 V は、

$$V = \frac{F_A}{S_1 + S_2} = \frac{(S_1 \times V_1) + (S_2 \times V_2)}{S_1 + S_2}$$
 となる。

(注) 敷地の前面道路の幅員が6m以上であり、かつ、その前面道路が敷地から延長70m以内で幅員15m以上の道路（これを「特定道路」という。）に接続する場合には、特定道路までの延長に応じて定まる数値を前面道路の幅員に加えるものとされている〔法52条9項〕。

その加える値は次の式で与えられる〔令135-18条〕。

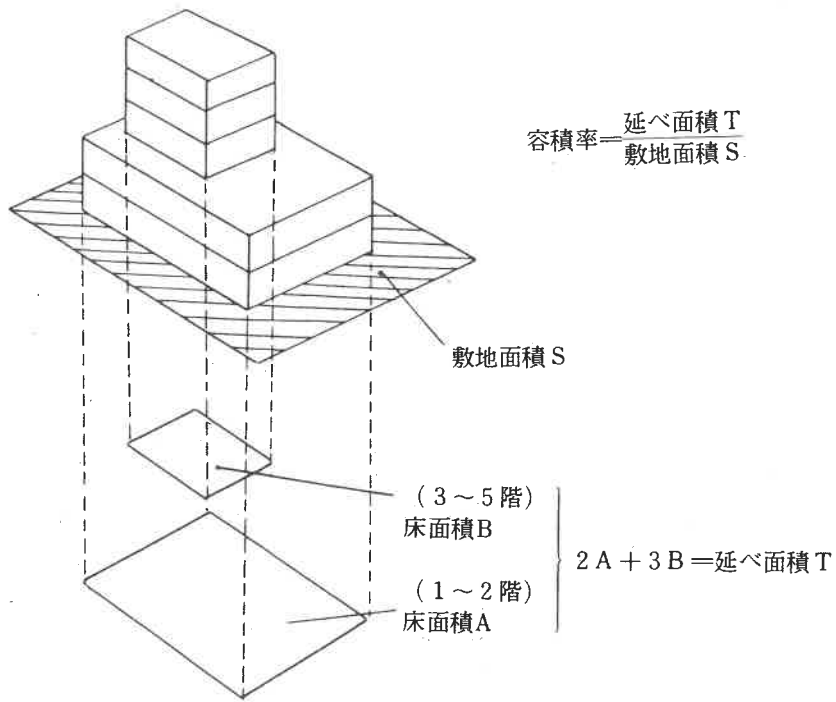
$$W_a = \frac{(12 - W_r)(70 - L)}{70}$$

W_a ：前面道路の幅員に加える数値

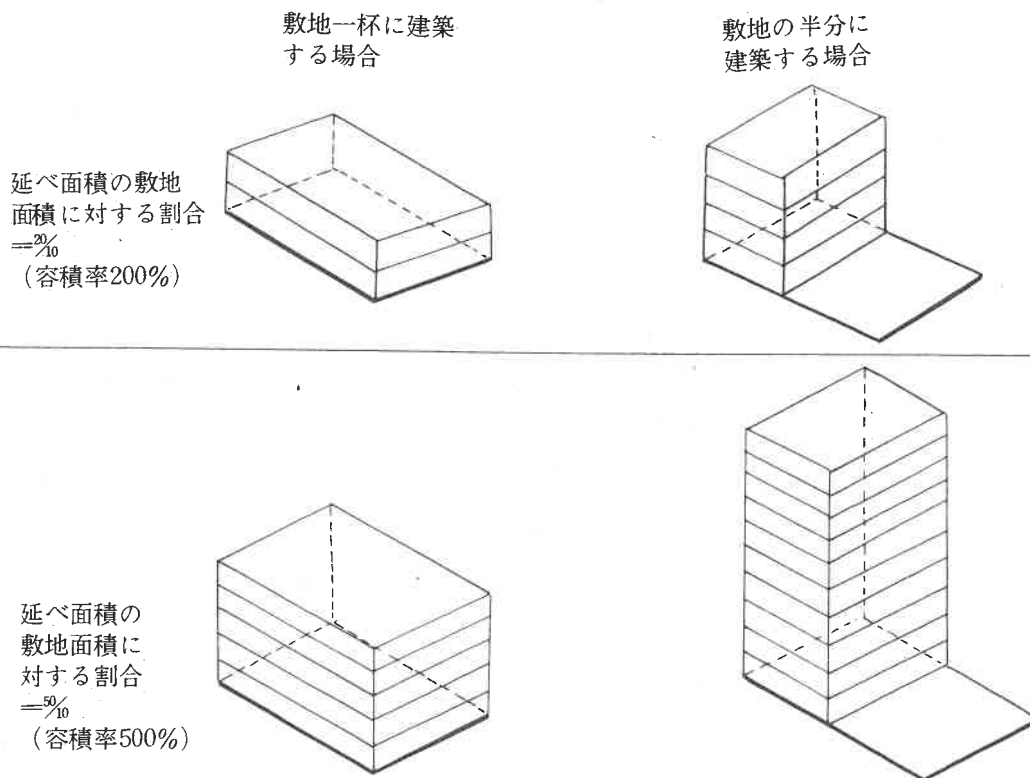
W_r ：前面道路の実際の幅員

L ：特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長

図表 229 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）



図表 230 建築物の容積率の例



さらに、平成14年の改正により、その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物であって、次に掲げる条件に該当するものについては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた容積率の1.5倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて令第135条の14で定める方法により算出した数値を用途地域に関する都市計画において定められた容積率とみなして適用することとされた〔法52条8項〕。

- ① 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域（高層住居誘導地区及び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を除く。）又は商業地域（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を除く。）内にあること。
- ② その敷地内に令第135条の17第1項で定める規模以上の空地（道路に接して有効な部分が令第135条の17第2項で定める規模（1/2）以上であるものに限る。）を有し、かつ、その敷地面積が令第135条の17第3項で定める規模以上であること。

なお、建築物の敷地が計画道路（法第42条第1項第4号を除く。）に面し、又は敷地内に計画道路（前同）がある場合には、特定行政庁の許可を受けて、その計画道路を前面道路として、容積率を算定することができる（ただし、その計画道路の部分は、敷地面積に算入しない）〔法52条10項〕。

また、建築物の前面道路の境界線から後退して壁面線〔法46条〕等の指定がある場合で、一定の要件に該当するときは、その壁面線の位置まで道路が拡がったものとして、容積率を算定することができる（ただし、その壁面線と道路境界線の間敷地の部分は、敷地面積に算入しない。）〔法52条11項・12項〕。

容積率の制限は、次のような場合に、特定行政庁の許可を受ければ、緩和されることがある。

- ① 建築物の延べ面積に対する機械室等の割合が著しく大きい場合〔法52条14項1号〕
- ② 敷地の周囲に広い公園・広場・道路等の空地がある場合〔法52条14項2号〕
- ③ 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものである場合〔法52条14項3号〕

また、都市計画による容積率の指定の変更等により容積率を超過している建築物は、エレベーターの昇降路の部分（当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。）、法第52条第6項第3号に掲げる建築物の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分、宅配ボックス設置部分を増築又は改築する場合に限り、一定の要件を満たす場合、許容される〔法86-7条、令137-8条〕。

また、住宅地下室の容積率不算入措置に係る地盤面の算定方法について、地域の状況により市街地環境を悪化させるおそれがある場合には、地方公共団体が、条例により、地域の実情に応じたものとして定めることができる（斜面地条例〔法52条4項・5項〕）。

② 建蔽率

建築面積を敷地面積で除したものは、一般に建蔽率と呼ばれている。建蔽率を小さくするということは、それだけ敷地内に多くの空地を残すということであり、建蔽率を大きくするということは、空地が少なくなるので建築物が密集することになる。

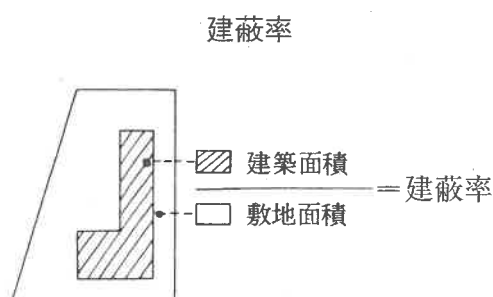
一般に、市街地において空地は個々の建築物の環境を確保するばかりでなく、火災の拡大防止や避難などの防災上も重要な役割を有している。このため、用途地域に応じた建蔽率の制限が行われている。

したがってこの建蔽率に関する規定は、①で述べた容積率の制限や、建築物の高さの制限と並んで、市街地の建築物の形態を決定する重要な要素である。

なお建築面積とは、建築基準法施行令では、「建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの（以下この号において「軒等」という。）で当該中心線から水平距離1m以上突き出たもの（建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、工場又は倉庫の用途に供する建築物において専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設ける軒等でその端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定める軒等（以下この号において「特例軒等」という。）のうち当該中心線から突き出た距離が水平距離1m以

上5m未満のものであるものを除く。)がある場合においては、その端から水平距離1m後退した線(建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、特例軒等のうち当該中心線から水平距離5m以上突き出たものにあつては、その端から水平距離5m以内で当該特例軒等の構造に応じて国土交通大臣が定める距離後退した線)で囲まれた部分の水平投影面積」と定義されている〔令和5年国土交通省告示第143号〕。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、当該建築物又はその部分の端から水平距離1m以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない〔令2条1項2号〕。

図表 231



建築基準法では、用途地域(及び都市計画決定)によって建蔽率が定められ〔法53条1項〕、さらに防火地域内の建築物が耐火建築物等である場合、準防火地域内の建築物が準耐火建築物等である場合、敷地が角地等である場合等は、土地の高度利用を図る意味で建蔽率の制限が緩和されている〔法53条3項・6項〕。

また、隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合、地区計画等で壁面の位置の制限が定められた場合(条例で定めるものに限る。)、特定行政庁が避難上及び消火上必要と認めて前面道路境界線から後退して壁面線を指定した場合、又は建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事等を行う建築物で構造上やむを得ないものである場合等で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、建蔽率制限を超えることができる〔法53条4項・5項〕。

図表 232

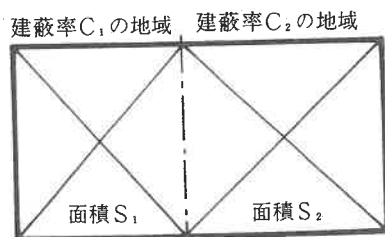
建 蔽 率 の 限 度〔法53条〕

敷地の条件等 地域区分	一般の敷地	特定行政庁の 指定する角地 等	防火地域内の耐火建築物等 (A) 又は準防火地域内の 準耐火建築物等	
			一般の敷地	特定行政庁の 指定する角地 等
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 田園住居地域 工業専用地域	3/10、4/10、 5/10、6/10 のうち、都 市計画で定 める数値 (B)	Ⓑ + 1/10	Ⓑ + 1/10	Ⓑ + 2/10
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	5/10、6/10、 8/10 のう ち、都市計 画で定める 数値 (C)	Ⓒ + 1/10	Ⓒ + 1/10 (A の場 合、一般の 敷地のうち 建蔽率の限 度が8/10と される地域 は制限なし)	Ⓒ + 2/10 (A の場合、一般 の敷地のうち 建蔽率の限度 が8/10とされ る地域は制限 なし)
近隣商業地域	6/10又は8/ 10のうち、 都市計画で 定める数値 (D)	Ⓓ + 1/10	Ⓓ + 1/10 (A の場 合、一般の 敷地のうち 建蔽率の限 度が8/10と される地域 は制限なし)	Ⓓ + 2/10 (A の場合、一般 の敷地のうち 建蔽率の限度 が8/10とされ る地域は制限 なし)
商業地域	8/10	9/10	制限なし	制限なし
工業地域	5/10又は6/ 10のうち、 都市計画で	Ⓔ + 1/10	Ⓔ + 1/10	Ⓔ + 2/10

	定める数値 (E)			
都市計画区域内で用途地域の指定のない地域	3/10、4/10、5/10、6/10 又は7/10のうち、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もの (F)	(F) + 1/10	(F) + 1/10	(F) + 2/10

○ 巡査派出所、公衆便所、公共歩廊その他これに類するもの
 ○ 公園、広場、道路、川その他これらに類するものうちにある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可したもの } 制限なし〔法53条6項2号・3号〕。

備考(1)：建築物の敷地が、建蔽率の限度の異なる2以上の地域にわたる場合は、それぞれの地域の部分ごとに算出した建築面積の限度の合計が、その敷地全体についての建築面積の限度となる。この場合、実際に建築物をどの地域の部分に建築するかは任意である〔法53条2項〕。



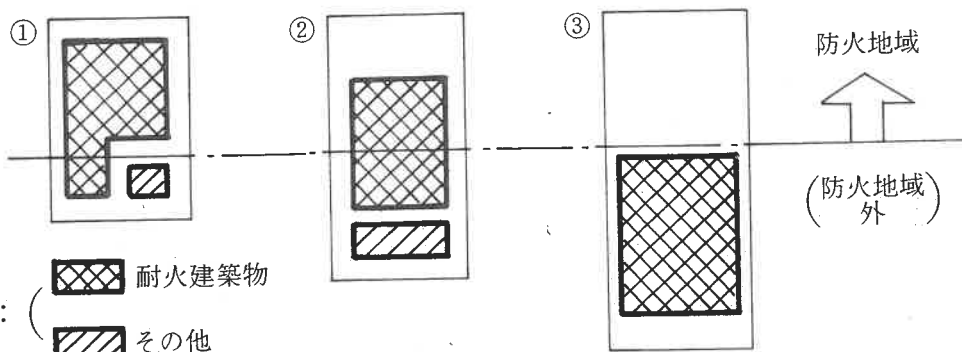
この敷地に建築できる建築面積 B_A は、
 $B_A = (S_1 \times C_1) + (S_2 \times C_2)$ である。
 したがって、この敷地の建蔽率の限度 C は、

$$C = \frac{B_A}{S_1 + S_2} = \frac{(S_1 \times C_1) + (S_2 \times C_2)}{S_1 + S_2}$$

となる。

備考(2)：敷地が、防火地域とその他の地域にわたる場合、敷地内のすべての建築物が耐火建築物等であれば、その敷地全体が、防火地域内にあるものとする〔法53条7項〕。

下図のうちでは、③がこれに該当する。



注： (耐火建築物 その他