

1 建ぺい率と容積率で家の規模が決まる

家は好き勝手に建てられない

家を建てようとする時、私たちは好き勝手な場所に好き勝手な家を建てることはできません。敷地にも建物にも法律上の規制があります。

住宅に関する規制が記されている法律には「建築基準法」がありますが、建築物とは何か、敷地の安全と衛生、床面積・建築面積・延べ面積などの測り方、居室の換気や採光、敷地と道路の関係、用途地域と建築物の用途制限、建ぺい率の制限、容積率の制限、高さ制限、日影制限など、さまざまなことが定められています。都市計画に関わる規制については「都市計画法」に定められています。

以上の中で、建主として最低限知っておかなければならない、建ぺい率と容積率、用途地域における建築物の用途制限、敷地と道路の関係、高さ制限と北側斜線制限などについて、かいつまんで説明をしていきましょう。

建ぺい率と容積率は用途地域で決められる

敷地にどれだけの規模の家が建てられるかは、建ぺい率と容積率によって知ることができます。

建ぺい率とは建築面積の敷地面積に対する割合を示したものです。建築面積とは建物の水平投影面積のことです。俗に言う「建て坪」のことです。1m以上軒やベランダが出ている建物の場合、1mをマイナスした残りの部分を面積に算入することになっています。

容積率とは延床面積の敷地面積に対する割合を示したものです。延床面積は各階の床面積の合計で、外階段、テラス、バルコニーは建築法規上の床面積には算入されません。

建ぺい率、容積率とも用途地域（39頁参照）によって%が決まられていますので（建築基準法第五二条、五三条）、地域の役所で調べてから建てられる建物の大きさを算出してみましょう。

建ぺい率と容積率

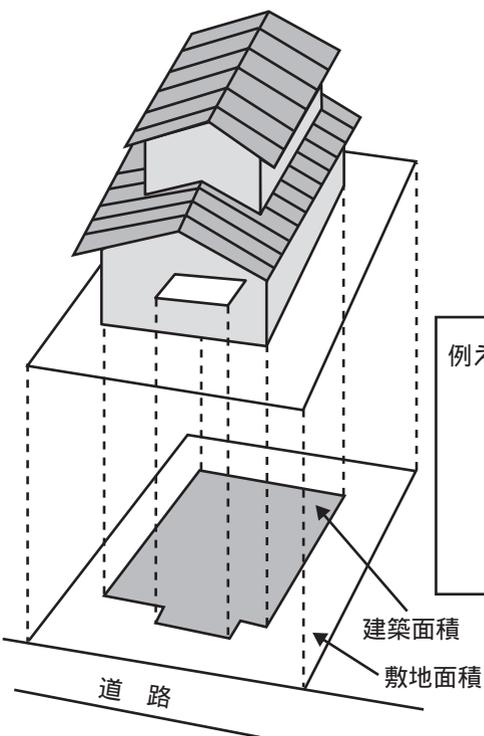
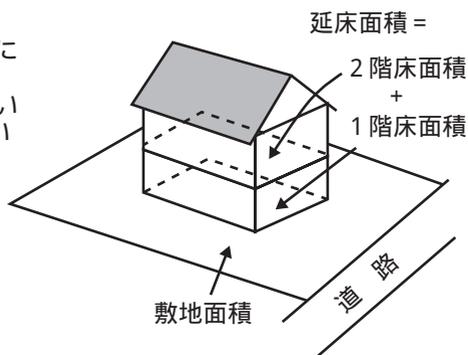
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

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

$$\text{延床面積とは} \frac{(\text{敷地面積} \times \text{容積率})}{100}$$

建ぺい率と容積率は用途地域によって決められている。建ぺい率40% 容積率80%というように表示されることが多い



例えば 敷地面積：200m² } とした場合
 建ぺい率：40%
 容積率：80%

$$\text{建築面積} = \frac{200 \times 40}{100} = 80\text{m}^2$$

$$\text{延床面積} = \frac{200 \times 80}{100} = 160\text{m}^2$$

2

用途地域による建物の制限

工業専用地域では住宅建築が不可能

用途地域とは地域に適した都市環境をつくるために決められたもので、建物が建てられる土地を用途地域と用途地域の指定なしの地域に区分しています。用途地域は左頁の表のように12種類あります。

第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域は良好な住居の環境を保護するため定められた地域で、この地域内には低層（2階建てまで）の住居と、指定された建物しか建てられません。その他の住居専用地域も住居の環境を保護するための地域であり、また商業地域系は商業その他の業務の利便を増進するため、工業地域系は工業の利便を増進するための地域に定められています。以上のうち工業地域系や商業地域系には、住宅を建てられない地域もあります。特に工業専用地域に指定されている地域は住宅建築がいつさい禁止されていますので、注意しなければなりません。

市街化調整区域内の土地には家が建てられない

都市計画法には無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために必要がある場合は、都市計画区域内に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができることになっています。市街化区域は第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域の8種類の用途地域のいずれかに指定されています。

市街化調整区域は市街化を抑制するために設けられた地域なので、原則として家を建てることができません。またこの他に、用途地域内において特別用途地区が指定されることがあります。この区域内の建築の制限は地方公共団体の条例で定められます。

これから家を建てるため土地を購入する予定のある人は、その土地が市街化調整区域内かどうか、また特別用途地区内かどうかを調べる必要があります。

用途地域による建ぺい率と容積率

用途地域	建ぺい率	容積率	住宅以外で建てられるもの (建てられないもの)
第1種低層住居専用地域	30、40 50、60	50、60 80、100 150、200	店舗・事務所併用住宅、共同住宅、下宿、小・中学校、診療所
第2種低層住居専用地域			床面積の合計が150㎡以内の店舗、小・中学校など
第1種中高層住居専用地域	30、40 50、60	100、150 200、300	床面積の合計が500㎡以内の店舗、大学その他、病院など
第2種中高層住居専用地域			1500㎡以内の店舗、学校、工場運動施設、ホテルなど
第1種住居地域	60	200、300 400	3000㎡以内の店舗、ホテルなど
第2種住居地域			倉庫業の倉庫、映画館、キャバレーなどは建てられない
準住居地域			
近隣商業地域	80	200、300 400	映画館、キャバレーなどは建てられない
商業地域			大きな工場は建てられない
準工業地域	60	200、300 400	危険性、環境悪化が大きい工場などは建てられない
工業地域			学校、病院などは建てられない
工業専用地域			30、40 50、60

3 敷地と道路との関係 ①

敷地の安全と衛生

建築基準法には「住宅を含む建築物は土地に定着するもの」と規定されていますが、この土地のことを法律では敷地と言います。

敷地は、その上に建つ住まいやそこに生活する人たちが、衛生上よい環境や、災害に対し安全な環境が保たれるように、次のような条件を満たさなければなりません（建築基準法第一九条）。

- ① 原則として接する道路より高く、水はけが良い状態であること。
- ② 湿潤な土地やごみの埋立地の場合は、盛土や地盤の改良などの衛生上、安全上必要な措置を講じること。
- ③ 雨水や汚水を敷地外へ出すための下水管や下水溝、ためますなどを設置すること。
- ④ がけ崩れのおそれがある敷地は、擁壁を造るなど安全上適当な措置をとること。

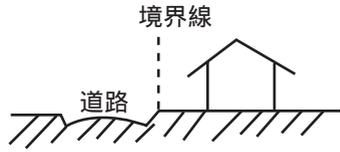
一つの敷地に二つの建物

また、建築基準法には「原則として一つの敷地には一つの建物しか建てられない」ことになっています。左ページの図のように、Aさんの敷地にもBさんの敷地にも家はそれぞれ一つだけしか建てられません。

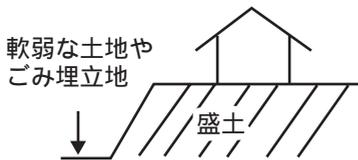
例えば親の敷地にもう1軒の家を建てたい時は、敷地を分割するしかありません（それを分筆といいます）。単に道路の手前と奥との二つに分けるだけでは「敷地は2m以上道路に接しなければならない」敷地と道路との関係②（参照）という決まりに反します。そこで、奥の敷地から道路まで幅2m以上の路地状の土地を設けた「旗竿状敷地」で分筆すればよいということになります。ただ例外として、渡り廊下などで二つの建物が結ばれている形になっていけば、一つの敷地に二つ以上の建物があってもよいことになっています。母屋と離れ、あるいは増築の形式にすれば敷地を分割しないで済みます。

敷地の安全と衛生のための規制

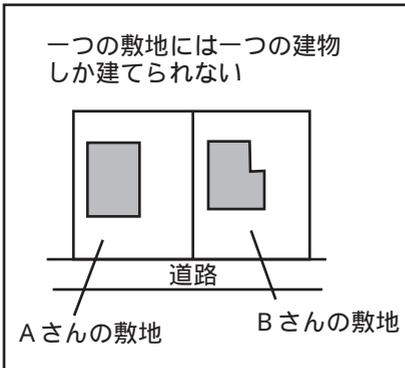
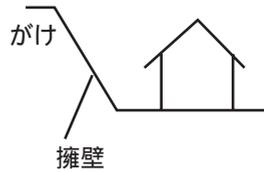
- ① 敷地は道路より高くする
- ② 湿潤な土地は盛土や地盤の改良をする
- ③ 敷地には下水管やためますを設置する。公共下水道が整備されている場合は公共下水道に排水する
- ④ がけには擁壁を造る



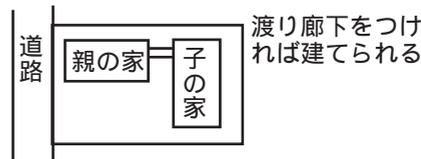
- ② 湿潤な土地は盛土や地盤の改良をする



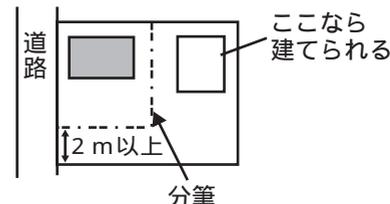
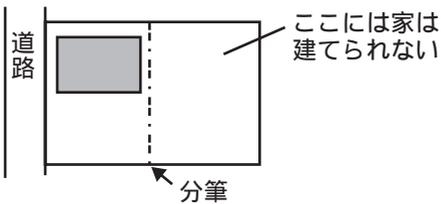
- ④ がけには擁壁を造る



親の敷地に子供が家を建てる場合



分筆すれば建てられるが下図左のように分筆しても建てられない



4

敷地と道路との関係②

道路とは幅が4m以上あること

建築基準法でいう道路とは、幅が4m以上（地域によっては6m以上）の公道と私道です。ただ、建築基準法ができる以前から使用していた4mに満たない道も、救済措置として道路とみなすことになっています（二項道路と呼ばれる）。

この道路に接している敷地に家を建てる場合は、セットバックといって道路中央線から2mまで敷地を後退しなければなりません。ここが道路境界線となり、4m未満の道路までの部分は自分の敷地でも敷地面積に算入されず、建物を建てることができません

敷地は道路に2m以上接していること

家を建てるためには、敷地が必ず2m以上は道路に接していること決められています。親の敷地を分筆して奥に家を建てる場合や旗竿状敷地、袋地などの場合も左

頁の図のように、必ず道路に2m以上接していなければ家は建てられません。

さらに旗竿状敷地では、路地状部分の奥行きに応じて路地状部分の幅が条例で定められています。東京都の建築安全条例では厳しい制約が設けられています。

都市計画道路内に建築する場合

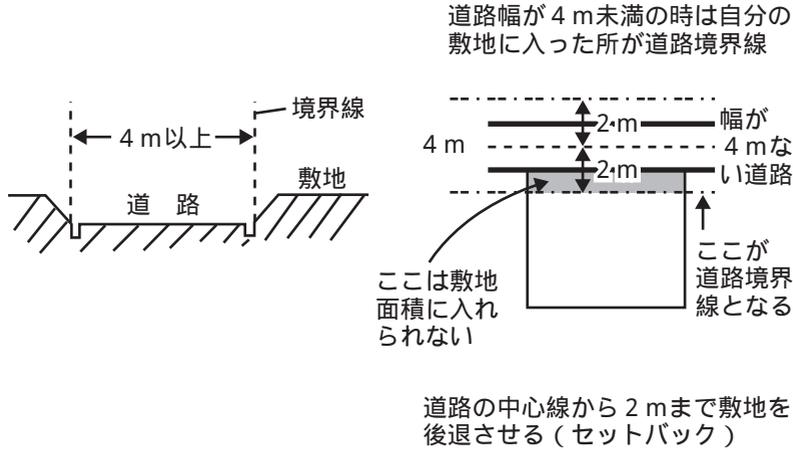
敷地が都市計画上の道路に指定されている場合、事業許可がなく工事が始まっていない時は、知事の許可があれば家を建てることができます。知事の許可を得るには次の条件を満たす必要があります。

- ① 2階建て以下で、地下室を設けないこと。
- ② 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
- ③ 容易に移転でき、取り除くことができること。

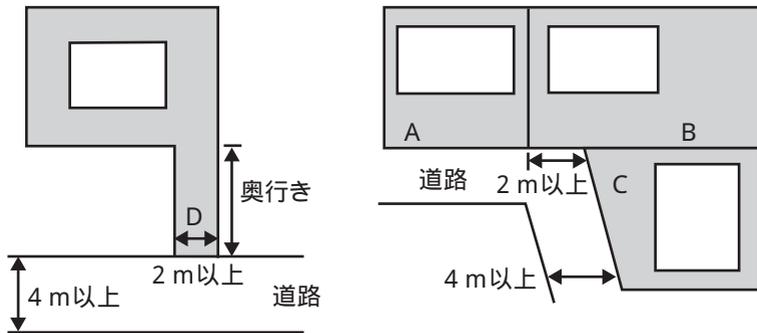
その他、私道の指定についても決まりがあります。

道路とは

道路とは幅が4m以上の道のこと



敷地は道路に2m以上接していること



A B Cの敷地は全て4m以上の幅の道路に、2m以上接していなければならない。特にBは要注意

旗竿状敷地

路地状の敷地上図のような場合、旗竿状敷地と呼ぶことがある。この場合、路地状部分の奥行きに応じて路地状部分の幅（D）が条例で定められている

5

家の高さにも制限がある

家の高さはどれくらい必要なの？

木造や鉄筋コンクリート造などの住宅の場合、いったい高さはどれくらい必要なのでしょう。通常の場合、各階に必要な高さは3m以内。そこから考えると2階建てなら屋根を含めても7m前後、3階建てなら10m前後が目安となります。

通常の2階建てを建てる分には、高さ制限や斜線制限はあまり影響しませんが、3階建てを建てる際には、事前にどんな高さ制限があるのか調べておく必要があります。

低層住居専用地域内の高さ制限は10mまたは12m

高さの限度（絶対高さ）を、第1種低層住居専用地域内では10mまで、第2種では12mまでと決められています。この高さは地盤面から測定しますが、建築面積の8

分の1以内のペントハウスは、高さ5mまでは算入しなくてもよいことになっています。

この絶対高さによる制限は、低層住居専用地域以外の用途地域にはありませんが、この地域では後述の斜線制限によって、建物の高さは決まってきます。

高度地区内の高さ制限

高度地区とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建物の高さの最高限度または最低限度を定める地区をいいます（都市計画法第九条）。つまり最高限度とはこれ以上高い建物は建てられない地区であり、最低限度とはこれ以下の低い建物が建てられない地区のことです。

最近の高度地区においては、日照対策として建物の北側の高さを制限（北側斜線）しています。

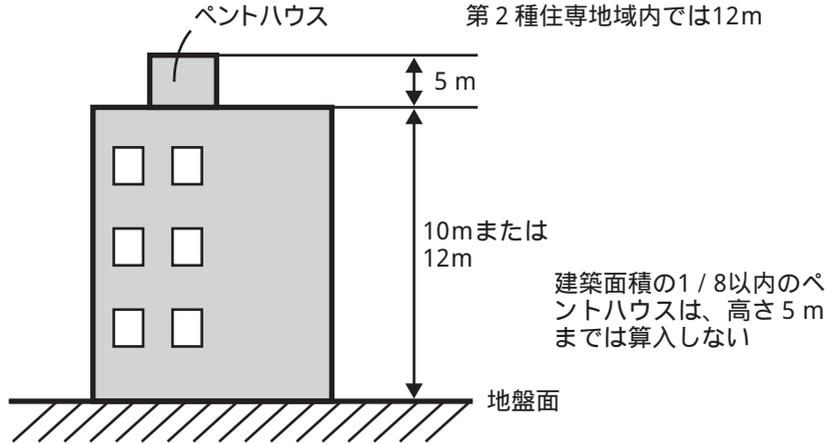
家の最高高さについても、役所などで簡単に調べられます。

高さ制限

低層住居専用地域内の高さの制限

高さの限度は10mまたは12m

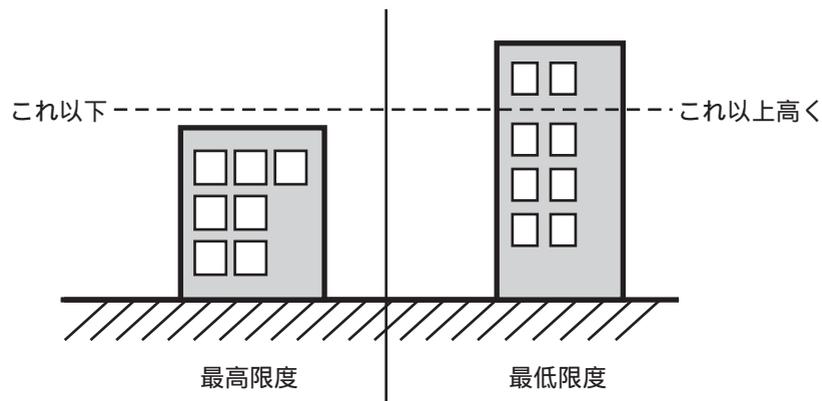
第1種住専地域内では10m
第2種住専地域内では12m



高度地区内の高さ制限

高度地区は2通りある

- ① これ以上高い建物を建てられない地区（最高限度を定めた地区）
- ② これ以下の低い建物が建てられない地区（最低限度を定めた地区）



6 日照を確保するための斜線制限と日影制限

道路側の日照を守る道路斜線制限

建物の前面にある道路への日照を確保するために設けられたのが、道路斜線制限です。住居系用途地域では、道路に面した建物の壁面などの高さを、道路の向かい側から「道路幅×1.25」(他の地域では「道路幅×1.5」)の高さまでを線で結んだ範囲内としなければなりません。この高さよりも更に高い部分は、屋根などに1対1・25の勾配を設ける必要があります。

この時、建物を道路境界線からセットバック(後退)させると、道路幅が広がる計算となり、その分、道路斜線制限が緩和されることになります。

北側の家の日照権を確保する北側斜線制限

南側の建物が、北側の建物の日照を遮ることのないように定められたのが北側斜線制限です。斜線制限の中でもないちばん厳しい規制といわれ、低層住居専用地域と中

高層住居専用地域に適用されます。

北側斜線制限は、隣地境界線から5m(中高層では10m)立ち上がった高さから、1対1.25の勾配で立ち上がった線の内側に建物を納めなければなりません。従って3階建てなどの高い建物を建てるときは、北側の屋根に傾斜をつけ、隣家への日照を遮らないようにしなければなりません。

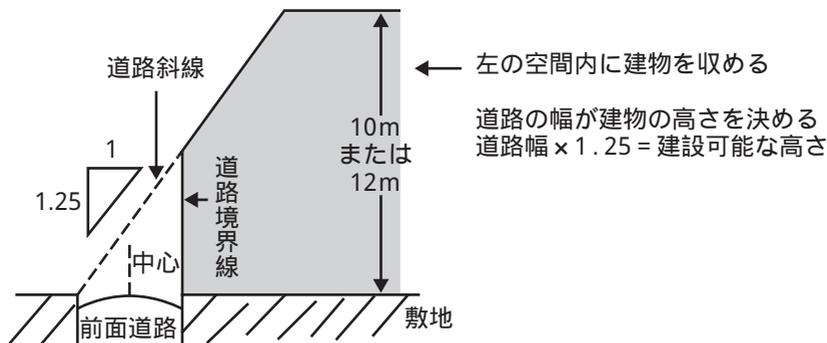
周辺の日照に配慮した日影制限

周辺の日照環境を守るための規制が日影制限です。周囲の敷地の一定の範囲内に基準以上の日影をつくる建物は認められません。日影による高さの制限は条例の指定区域内の中高層の建物のみです。

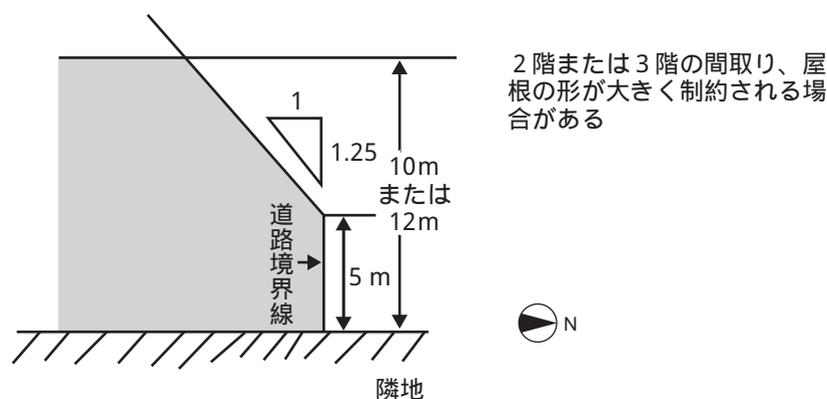
低層住居専用地域では、軒の高さが7mを超える住宅あるいは3階建て以上の住宅が対象となります。これらの地域では、設計段階から建物の高さや階数に注意して対処する必要があります。

斜線制限と日影制限

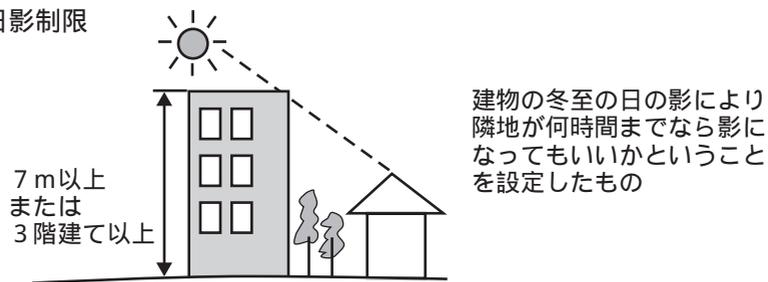
道路斜線制限



北側斜線制限



日影制限



ポイント

対象の用途地域以外でも、その敷地に建った建物の影が対象用途地域に落ちると、日影制限が適用されてしまいます。