

【第 1 部】

『建物を建てる時の制限について』

講師：福岡県建築都市部建築指導課
課長技術補佐兼建築審査係長
中村 彰秀 氏

建物を建てる時の制限等について ～建築基準法～

平成27年8月4日

建物を建てる時の制限等について

- 1 建築基準法の目的
- 2 建築確認
- 3 都市計画法
- 4 建築基準法(集団規定)
- 5 建築基準法(単体規定)
- 6 福岡県建築基準法施行条例

建築基準法の目的

建築基準法第1条

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

- 1 建築基準法の目的
- 2 建築確認
- 3 都市計画法
- 4 建築基準法(集団規定)
- 5 建築基準法(単体規定)
- 6 福岡県建築基準法施行条例

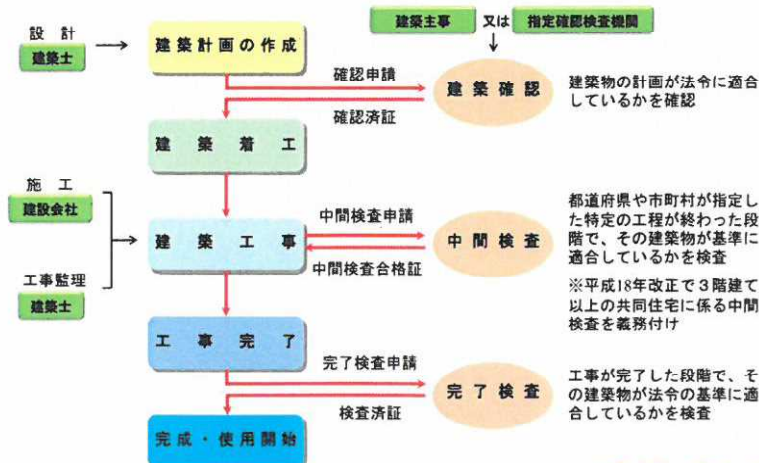
建築確認

建築基準法第6条

建築主は、建築物を建築しようとする場合、当該工事に着手する前に、その計画が法律等に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。

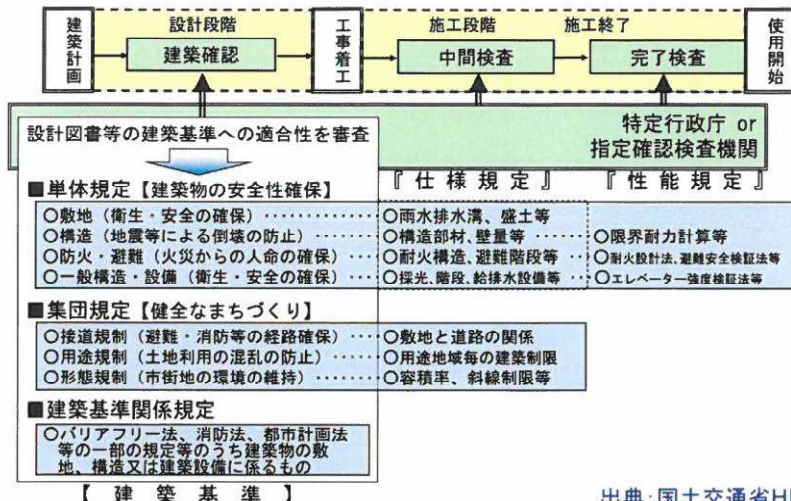
建築確認

建築工事と手続きの流れ



建築確認

建築使用までの手続き



建物を建てる時の制限等について

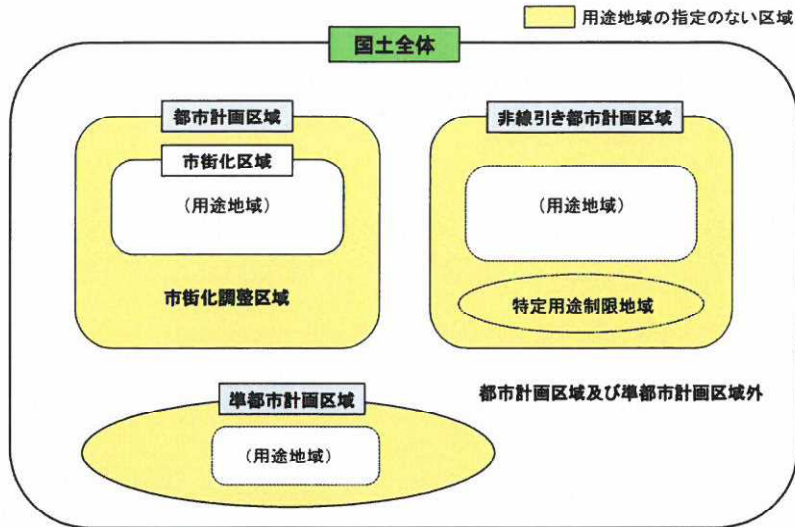
- 1 建築基準法の目的
- 2 建築確認
- 3 都市計画法
- 4 建築基準法(集団規定)
- 5 建築基準法(単体規定)
- 6 福岡県建築基準法施行条例

都市計画法

都市計画法第1条

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

都市計画法



ふくおか県政出前講座
建築物を建てる時の制限等について

10

都市計画法

都市計画区域とは

「都市計画区域」

一体の都市として総合的な整備等が必要な区域

「準都市計画区域」 ⇒平成13年施行

都市計画区域外のうち、放置すれば、一体の都市としての整備等が困難になる区域

「都市計画区・準都市計画区域外」

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域

ふくおか県政出前講座
建築物を建てる時の制限等について

11

都市計画法

都市計画の区分

「市街化区域」

すでに市街地を形成している区域
及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

「市街化調整区域」

市街化を抑制すべき区域

「非線引き都市計画区域」

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めていない
都市計画区域

ふくおか県政出前講座
建築物を建てる時の制限等について

12

都市計画法

都市計画の地域地区

「用途地域」

建物の用途や大きさ、高さの制限を設定

「防火、準防火地域」

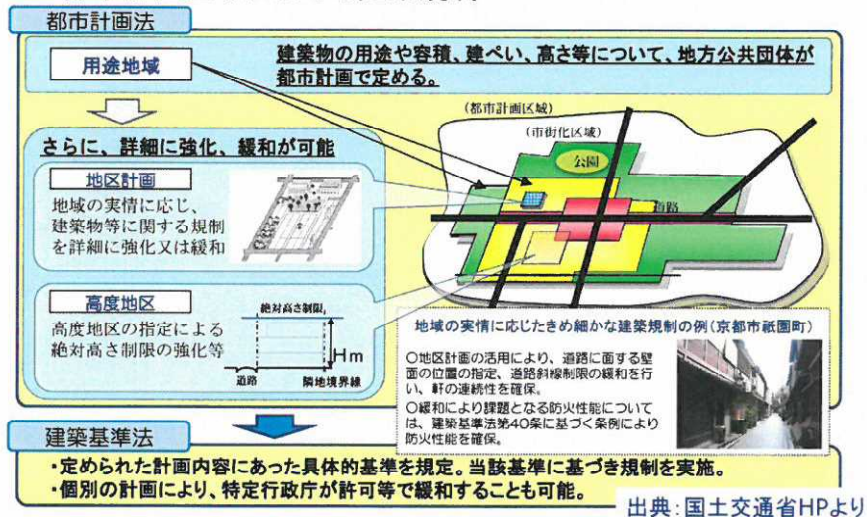
市街地における火災の危険の防除を目的

「伝統的建造物群保存地区」など

伝統的建造物群を形成している環境を保存する目的

都市計画法

都市計画区域における建築規制



建物を建てる時の制限等について

- 1 建築基準法の目的
- 2 建築確認
- 3 都市計画法
- 4 建築基準法(集団規定)
- 5 建築基準法(単体規定)
- 6 福岡県建築基準法施行条例

建築基準法（集団規定）

集団規定

敷地と道路の関係

- ・接道義務、道路内の建築制限等

建築物の用途制限

- ・用途地域、特別用途地区等

建築物の形態制限

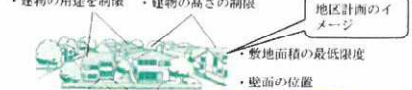
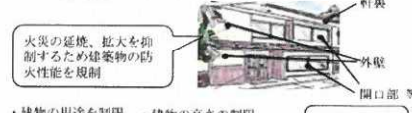
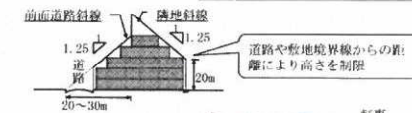
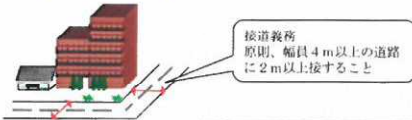
- ・容積率、建ぺい率、斜線制限、日影規制等

防火地域・準防火地域内の制限

- ・耐火建築物、屋根・外壁の開口部等の防火措置等

きめの細かい建築規制

- ・地区計画等



出典：国土交通省HPより

建築基準法（集団規定）

敷地と道路の関係

「道路」 幅員4m以上のもの（地下における物を除く）

- 1号：道路法による道路
- 2号：都市計画法、土地地区画整理法等により築造された道路
- 3号：法3章の規定（都市計画区域、準都市計画区域に編入）が適用されるに至った際、現に存在する道
- 4号：道路法、都市計画法などにより事業計画があり、2年以内に事業が執行される予定のものとして、特定行政庁が指定したもの
- 5号：道の基準により築造されるもので、特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

建築基準法（集団規定）

敷地と道路の関係

「2項道路」

法3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの。

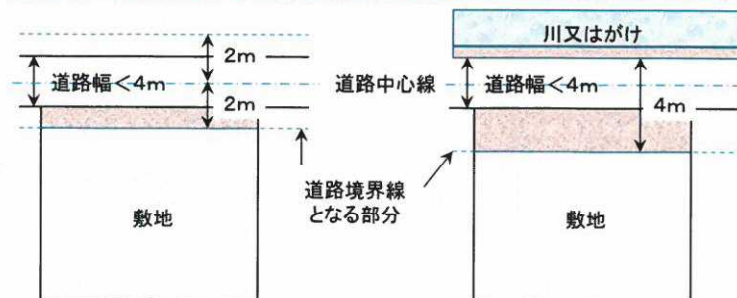


図1

図2

建築基準法（集団規定）

敷地と道路の関係

「**接道**」 建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。

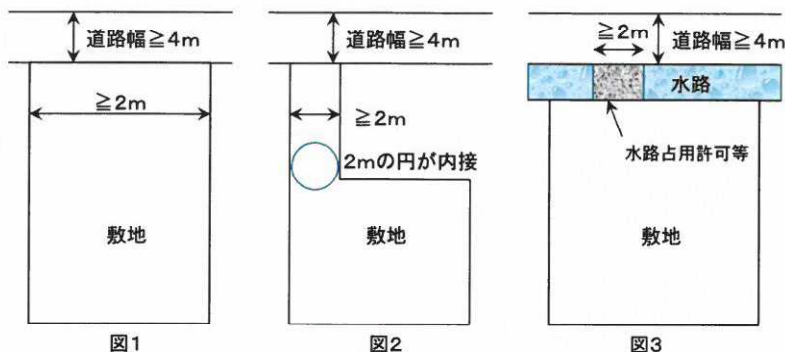


図1

図2

図3

ふくおか県政出前講座
建物を建てる時の制限等について

19

建築基準法（集団規定）

敷地と道路の関係

「道路内の建築の制限」

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突出して建築し、又は築造してはならない。

建築できるもの

- ・地盤面下に設ける建築物
- ・公衆便所、巡査派出所など公益上必要な建築物
- ・地区計画の区域内の自動車のみ交通の用に供する道路又は特定高架道路等の上空又は路面化に設ける建築物のうち、特定行政庁が認めたもの。
- ・公共用歩廊などの建築物で特定行政庁が認めて許可したもの。

ふくおか県政出前講座
建物を建てる時の制限等について

20

建築基準法（集団規定）

建築物の用途制限



出典：国土交通省HPより

ふくおか県政出前講座
建物を建てる時の制限等について

21

建築基準法（集団規定）



出典：糸島市都市計画図より

ふくおか県政出前講座
建物を建てる時の制限等について

22

建築基準法（集団規定）

凡		例					備考
用途地域等	容積率	建ぺい率	外壁後退	最低敷地	最高高さ		
第一種低層住居専用地域	80%	50%	1.0m	165㎡	10m	建築基準法第22条指定区域	
第一種中高層住居専用地域	200%	60%	—	—	—		
第一種住居地域	200%	60%	—	—	—	準防火地域	
第二種住居地域	200%	60%	—	—	—		
準工業地域	200%	60%	—	—	—	準防火地域	
準住居地域	200%	60%	—	—	—		
近隣商業地域	200%	80%	—	—	—	準防火地域	
商業地域	100%	80%	—	—	—		
準防火地域	準住居地域、近隣商業地域、商業地域						
地区計画の区域	—						
都市計画道路	—						
都市計画区域	—						
公園	—						
その他	—						
市街化区域	—						
用途地域境界	—						

形態制限等を示す図中ラベルの説明
用途地域等の名称、容積率、建ぺい率、最高高さ、外壁後退、最低敷地

注：最高高さ、外壁後退、最低敷地は第一種低層住居専用地域のみ。

出典：糸島市都市計画図より

ふくおか県政出前講座
建物を建てる時の制限等について

23

建築基準法（集団規定）

建築物の形態制限

「容積率」

敷地面積に対する延べ床面積の割合の上限

「建ぺい率」

敷地面積に対する建築面積の割合の上限

「外壁の後退距離」

敷地境界から建物の外壁までの距離の制限

ふくおか県政出前講座
建物を建てる時の制限等について

24

建築基準法（集団規定）

$$\text{容積率} = \frac{\text{建築物の延べ面積}}{\text{敷地面積}}$$

地区の良好な市街地環境を確保するもの。

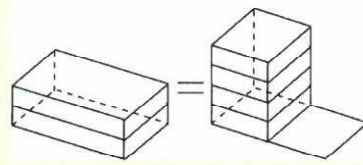
この容積率の制限値が小さいほど日照等の居住環境を守るにつながります。

【容積率の考え方】

(例)
容積率 200%

(敷地全体を使って建築した場合)

(敷地の半分を使って建築した場合)

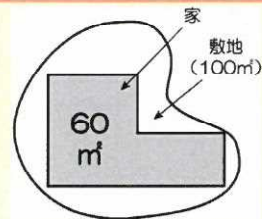


建築基準法（集団規定）

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

敷地の良好な環境を確保するもの。

敷地内に一定の空地を確保することにより、建築物の採光、通風等の居住環境を確保する。



【例】 上図のような敷地(100㎡)の建ぺい率が60%とすると、敷地の1階部分の最大の面積は60㎡ということになり、40㎡は庭として残すこととなります。

建築基準法（集団規定）

建物の高さに関する規定

「道路斜線」

道路から建物までの距離による高さの制限

「隣地斜線」

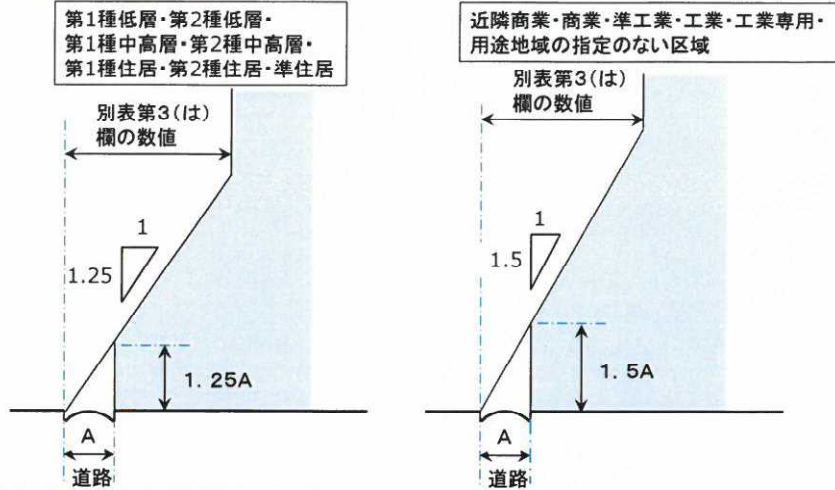
隣地境界から建物までの距離による高さの制限

「北側斜線」

真北方向への空地の距離による高さの制限

建築基準法（集団規定）

道路斜線制限

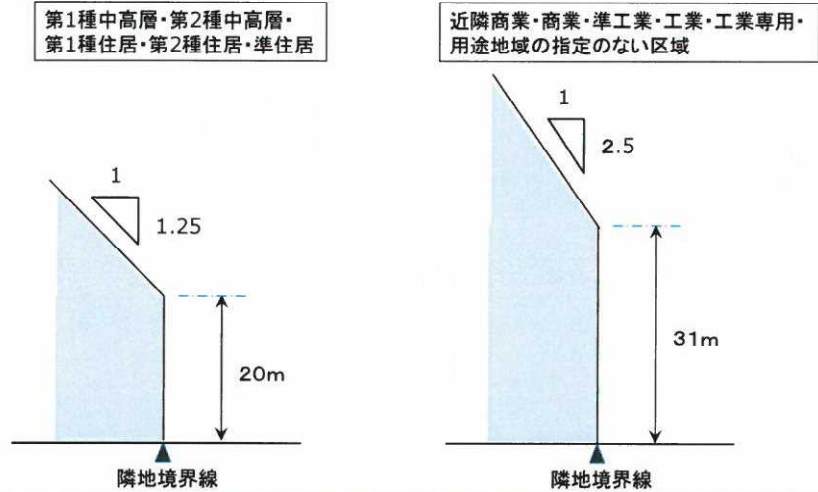


ふくおか県政出前講座
建築物を建てる時の制限等について

28

建築基準法（集団規定）

隣地斜線制限

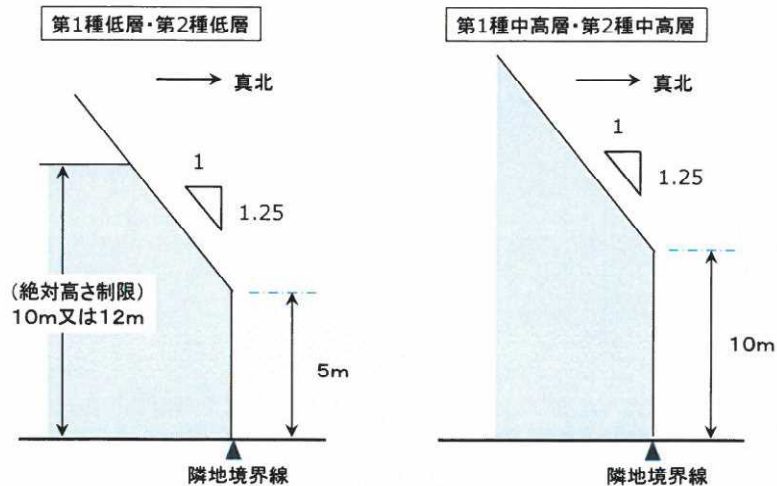


ふくおか県政出前講座
建築物を建てる時の制限等について

29

建築基準法（集団規定）

北側斜線制限



ふくおか県政出前講座
建築物を建てる時の制限等について

30

建築基準法（集団規定）

建物の高さに関する規定

「高さの限度」

一低、二低における建物の絶対高さの制限・都市計画において高さの上限を10m又は12mに定める

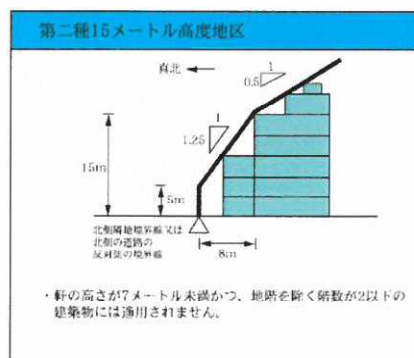
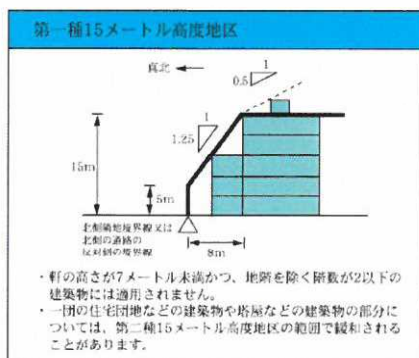
「高度地区」

都市計画において定められた高さの制限・北側斜線同様、北側方向の空地により高さの制限をかける事が多い

建築基準法（集団規定）

建物の高さに関する規定

高度地区の制限概要



出典：福岡市HPより

建築基準法（集団規定）

その他の規定

「敷地の最低面積」

都市計画において敷地の最低限度を定める

「日影規制」

敷地の周辺に落とす影の時間を制限

「防火、準防火地区」

火災の延焼等を抑えるため、屋根、外壁等の防火性能を制限

- 1 建築基準法の目的
- 2 建築確認
- 3 都市計画法
- 4 建築基準法(集団規定)
- 5 建築基準法(単体規定)
- 6 福岡県建築基準法施行条例

建築基準法(単体規定)

個別の建物に対する様々な規定

「敷地の衛生及び安全」

良好な地盤、雨水及び汚水の排水、がけ崩れ等に対する安全性が要求される

「構造耐力」

構造の種類や建物の高さにより、様々な制限や構造計算が必要

建築基準法(単体規定)

個別の建物に対する様々な規定

「耐火性能」

建物の用途や規模により、火災に耐える構造が要求される

「一般構造」

建物の用途により、採光、換気、シックハウス対策、階段の寸法等の規定が適用される

建築基準法（単体規定）

個別の建物に対する様々な規定

「避難施設等」

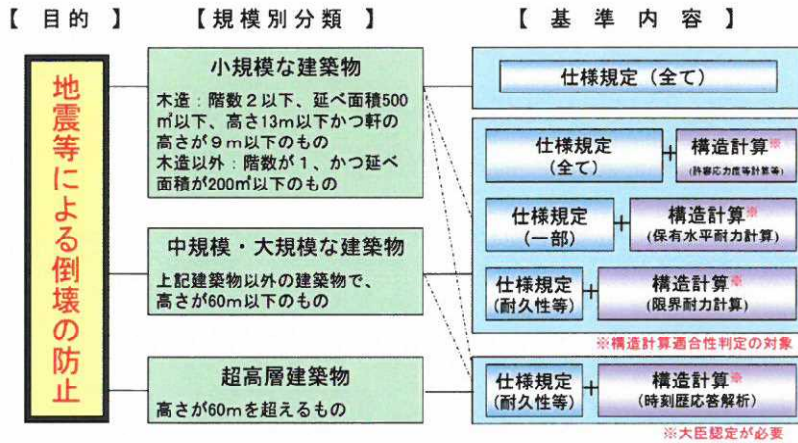
建物の用途により、安全に避難できるよう、廊下、階段、非常用照明等の規定が適用される

「建築設備」

給排水設備、換気設備、エレベーター、避雷針等にも建築基準法の規定が適用される

建築基準法（単体規定）

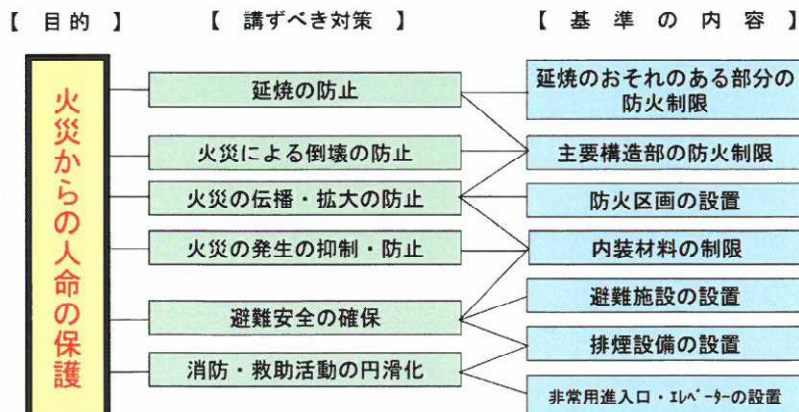
構造規定の目的：積雪、風圧、地震等による倒壊の防止



出典：国土交通省HPより

建築基準法（単体規定）

防耐火・避難規定の目的：火災からの人命の保護



出典：国土交通省HPより

建築基準法（単体規定）

一般構造・建築設備関係規定の目的：**衛生環境・安全の確保**

【 目的 】	【 講ずべき対策 】	【 基準内容 】
衛生環境の確保	自然採光の確保	採光
	室内空気環境の確保	採光換気用開口部又は換気設備
	著しい湿気の除去	シックハウス対策(建材,換気設備)
	生活騒音の遮断	天井の高さ、床の高さ
	汚水等の適正な処理	床・地下室等の防湿措置
	飲料水の汚染の防止	共同住宅等の遮音構造
安全の確保	転倒等の日常災害の防止	便所の構造制限
	設備機器の落下等の防止	配管設備（給水、排水）
	設備に起因する火災・感電等の防止	階段（幅、けあげ、踏面、手すり等）
	落雷の防止	昇降機（エレベーター、エスカレーター）の構造
		建築設備の構造耐力
		電気、ガス（他法令で規定）
		避雷設備

出典：国土交通省HPより

建物を建てる時の制限等について

- 1 建築基準法の目的
- 2 建築確認
- 3 都市計画法
- 4 建築基準法(集団規定)
- 5 建築基準法(単体規定)
- 6 福岡県建築基準法施行条例

福岡県建築基準法施行条例

福岡県建築基準法施行条例第1条

この条例は、建築基準法の規定に基づき、建築制限、建築物の敷地及び構造に関する制限の付加、敷地等と道路との関係に関する制限の付加、その他必要な事項を定めるものとする。

条例による様々な規定

「災害危険区域」

第4条 災害危険区域内においては、居室を有する建築物を建築してはならない

「がけ条例」

第5条 3mを超えるがけに近接する場所には、居室を有する建築物を建築してはならない

その他にも色々な制限がある

最後に

皆様の為の法律です。

わからないこと、困ったこと等がありましたら、
当該市町村を管轄する特定行政庁へお問い合わせ
ください。

ご静聴ありがとうございました。