

2 一般の建築制限は・・・

建築物を制限する法律の主なものとして都市計画法や建築基準法があります。これらの法律では主に次のようなことが決められています。自分の地域の制限を確認してみましょう。

用途の制限（建築基準法第48条）

さまざまな用途の建築物が無秩序に建ち並ぶと、生活環境が悪化する恐れがあります。これを防ぐため、都市計画法で地域ごとに建築できる建築物の用途を定めた「用途地域」を指定し、建築基準法で具体的な建築物の用途を地域ごとに定めています。

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの											非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のも	①	②	③						④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物産販売店舗、飲食店、担保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物産販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のも	②	③							④		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のも			③						④		
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のも									④		
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のも									④		
店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの												
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のも			▲							▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のも			▲								
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のも			▲								
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のも											
事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの												
ホテル、旅館				▲							▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等				▲						▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲			▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲			▲	▲ 10,000㎡以下	
風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場					▲	▲				▲ 客室20㎡未満	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの										劇場、映画館、演芸場、又は観覧場は客室部分の床面積に限る。	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									▲		▲ 個室付浴場を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校											
	大学、高等専門学校、専修学校等											
	図書館等											
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等											
	神社、寺院、教会等											
工場・倉庫等	病院											
	公衆浴場、診療所、保育所等											
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等											
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲								▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲					▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）				▲	▲	▲				▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	③	③					① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり										
	倉庫業倉庫											
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲					▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋飯店、畳店、建具屋					▲	▲	▲				原動機の制限あり、▲2階以下
	自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下											
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きいおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場												
自動車修理工場						①	①	②	③	③	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火災、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の備	量が非常に少ない施設					①	②					
	量が少ない施設										① 1,500㎡以下 2階以下	
	量がやや多い施設										② 3,000㎡以下	
	量が多い施設											
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等											都市計画区域外においては都市計画決定が必要	

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。(詳細は建築基準法を参照のこと。)

容積率・建ぺい率（建築基準法第52条・第53条）

用途地域ごとに容積率、建ぺい率の限度が定められており、建築物が過密にならないよう、適正な規模の建築物に誘導します。

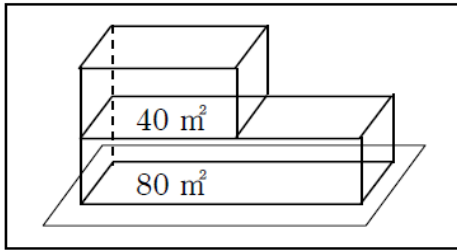
容積率・・・各階合計床面積（延べ面積※）の敷地面積に対する割合

建ぺい率・・・真上から見た建物水平投影面積（建築面積）の敷地面積に対する割合

※容積率を算定する延べ面積に、共同住宅の共用部分や車庫・地階の住宅の一部を算入しない場合があります。

※角地にある敷地の場合などは、法定の建ぺい率の限度が割り増しされることがあります。

－例・敷地面積 200 m²の場合－



$$\text{容積率} = (40 + 80) / 200 = 0.6 \rightarrow 60\%$$

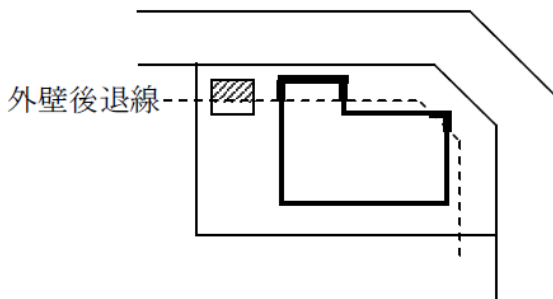
$$\text{建ぺい率} = 80 / 200 = 0.4 \rightarrow 40\%$$

外壁の後退（建築基準法第54条）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の一部では、建築物の壁面を道路境界線から1 m以上離すように規定しています。また、第一種低層住居専用地域の一部の地域では、隣地境界線からも1 m以上離すように規定しています。

外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のものは、外壁後退線から突出してもよいという緩和規定があります。

また物置、自動車車庫等で、軒の高さが2.3 m以下で、かつ床面積が5 m²以内の部分も同様に緩和の対象となります。



- ーの長さの合計 ≤ 3 m
- 物置等の // の面積が 5 m²以内かつ軒高 2.3 m 以下

敷地面積の最低限度（建築基準法第53条の2）

低層住宅地としての良好な住環境を保護するため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の容積率100%以下の地域では、敷地面積の最低限度を都市計画において定めています。

用途地域	容積率	敷地の最小面積
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	60%	165 m ²
	80%	125 m ² （一部の地域では 165 m ² ）
	100%	100 m ²

以下の場合、敷地面積の最低限度の規定が適用されません。

- 敷地面積の最低限度が定められた時点（平成8年5月10日）で既に建築物が建っている敷地で、最小面積未滿の場合など
- 建築審査会の同意を得て、市長が許可した敷地
許可の基準（平成15年11月現在）
分割によって生じる複数の敷地のうち、1つの敷地のみが最小面積未滿である場合、その敷地の面積が最小面積の80%以上あり、道路後退2m以上、隣地後退1m以上または0.5m以上、階数2以下などの基準に適合すること

高さの制限（建築基準法第55条、第56条、第58条）

用途地域ごとに道路斜線制限や隣地斜線制限が定められているほか、下図のとおり、高度地区によって建築物の各部分の高さの制限が定められています。例えば第一種低層住居専用地域、又は第二種低層住居専用地域では、原則として10m（容積率150%の地域では12m）以下の建築物しか建てられません。

