

# 不動産取引の 重要事項説明に関連する 建築基準法の 基礎知識

令和3年4月  
近畿建築行政会議

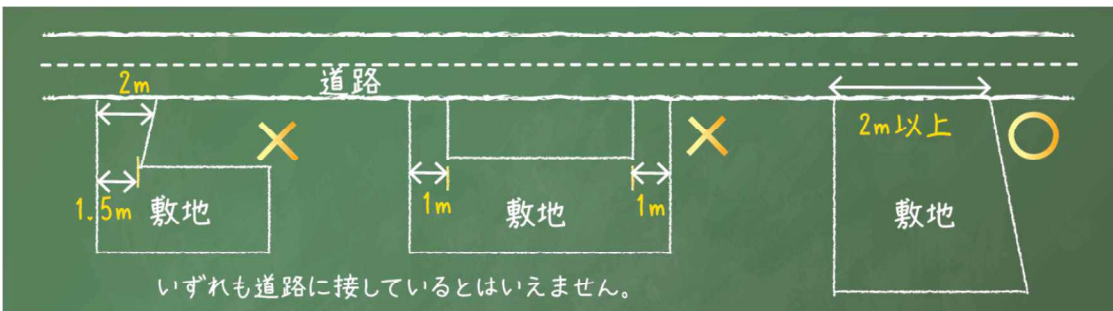
下線部分は、地方公共団体または特定行政庁\*ごとに指定等の内容が異なるものです。

\*建築主事を置く市町村の長または都道府県知事

## 1 道路 (建築基準法 42 条、43 条、44 条)

(1) 敷地が「**建築基準法上の道路**」に **2 m 以上** 接していないと、**建築物は原則建てる  
ことができません。**

- 建築基準法上の道路は特定行政庁\*の窓口で調べることができます。
- 公道であっても建築基準法上の道路ではないこともあるので注意が必要です。

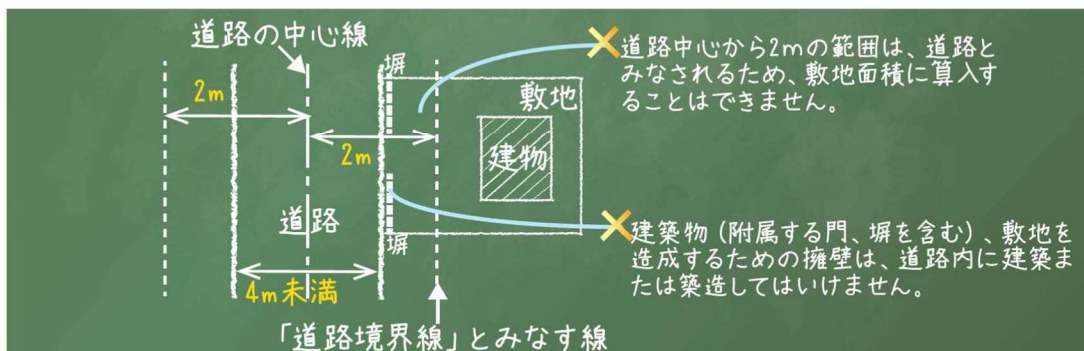


- 建築物の用途や規模などによって、2m を超える長さを条例で義務付けている場合があるので注意が必要です。
- 建築基準法上の道路に接していない場合でも、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは特定行政庁の許可や認定を受けて建築可能となる場合があります。

(2) **幅員が 4 m 未満の道**は、原則として建築基準法上の道路ではありません。

ただし、建築基準法第 3 章が適用されるに至った際\*\*、建築物が建ち並んでいる道で**特定行政庁が指定したものは、建築基準法上の道路とみなされます** (いわゆる「**2 項道路**」)。

\*\*建築基準法の施行日 (S25.11.23) または新たに都市計画区域、準都市計画区域に編入された時点。



がけ地、川、線路敷等に沿う場合は、がけ地等と道の境界線から4mの範囲が道路とみなされます。

【ご注意】

- このパンフレットは、建築基準法の基礎的な事項について解説したものです。すべての内容が網羅されているわけではありません。
- 都市計画区域外ではすべて適用されません。
- 既存建物の確認申請時の計画概要については特定行政庁の窓口で確認することができます。

「道路」の種別  
(幅員 4m 以上)

- 1号道路(法42条1項) 道路法による道路
  - 2号道路(法42条1項) 都市計画法、土地区画整理法などによる道路
  - 3号道路(法42条1項) 法第3章の規定が適用されるに至った際現に存在する道(幅員4m以上)
  - 4号道路(法42条1項) 道路法、都市計画法などによる事業計画のある道路で、2年以内にその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号道路(法42条1項) 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法などによらないで築造する道で、特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2項道路  
左記(2)を参照



## 2 建蔽率<sup>ぺい</sup> (建築基準法 53 条)

⇒ **別表**①  
参照

(1) 敷地面積に対する建築物の**水平投影面積**の割合 (建築面積÷敷地面積) を「建蔽率」といい、その限度は**都市計画で定められています**。

●建蔽率の限度が**8/10の地域**で、防火地域内にある耐火建築物等には適用されません。

(2) 敷地が**2以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。

〈計算例〉100㎡の敷地のうち30㎡が6/10、70㎡が4/10の場合  
 $(30 \times 6/10 + 70 \times 4/10) \div 100 = 0.46 \rightarrow 46\%$

(3) 次のいずれかに該当する建築物は、建蔽率の割り増しを受けることができます。

- 街区の角にある敷地**など**特定行政庁が定めた条件にあてはまるもの**
- 建蔽率の限度が**8/10未満の地域**で、防火地域内にある耐火建築物等
- 準防火地域内にある耐火建築物等又は、準耐火建築物等

## 3 容積率 (建築基準法 52 条)

⇒ **別表**①  
参照

(1) 敷地面積に対する**建築物の床面積の合計**の割合 (延べ面積÷敷地面積) を「容積率」といい、その限度は**都市計画等で定められています**。

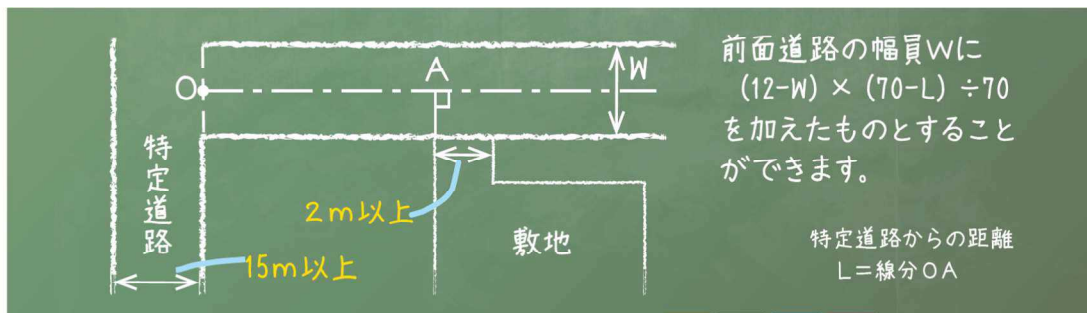
(2) 前面道路の幅員が12m未満の場合、**道路幅員(m)に4/10または6/10を乗じた数値**と上記(1)の数値との小さいほうが、容積率の限度となります。

〈計算例〉第2種中高層住居専用地域で、都市計画で定められた容積率が200%、  
前面道路幅員4mの場合  $4 \times 4/10 = 1.6$  (160%) < 200% → 160%

●2以上の道路に接する場合は、(長さ2m以上接する)**最も広い道路の幅員で計算**します。

(3) 敷地が**2以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。(2(2)と同様の計算になります。)

(4) 敷地から**70m以内の距離に幅員15m以上の広い道路**(「**特定道路**」)がある場合、前面道路の幅員が6m以上(12m未満)であれば、容積率(前面道路幅員による計算)の割り増しを受けることができます。



## 4 敷地面積の最低限度 (建築基準法 53 条の2)

都市計画で建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合、その限度以上でなければ建築物を建てることはできません。

ただし、制限がかかる以前から最低限度未満の敷地については適用されません。



## 5 高さ制限

### 5-1 斜線制限（道路、隣地、北側）（建築基準法 56 条）

⇒ **別表①**  
参照

具体的な制限内容は、その敷地の用途地域と指定容積率によって決まります。  
また、境界線からの後退距離や、高低差、周辺状況（公園、川、線路敷きがある等）によって、緩和措置があります。

#### (1) 道路斜線制限

敷地が道路と接する（道路境界線がある）場合、道路の反対側の境界線からの距離に応じた高さの制限がかかります。

#### (2) 隣地斜線制限

敷地が隣地と接する（隣地境界線がある）場合、隣地境界線からの距離に応じた高さの制限がかかります。第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域には適用されません。

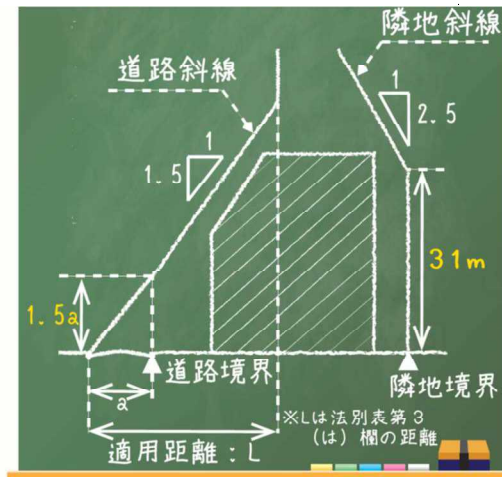
#### (3) 北側斜線制限

道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の距離に応じた高さの制限がかかります。

第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域、日影規制がない第 1,2 種中高層住居専用地域のみに適用されます。

	第 1 種 田園住居 低層	第 2 種 田園住居 中高層	第 1 種 準住居	第 2 種 準住居	近隣商業	工業 工業 工業 専用
	住居専用					
道路斜線制限	有					
隣地斜線制限	なし	有			有	
北側斜線制限	有	(有)*			なし	

\* 日影規制がある場合は無し



### 5-2 絶対高さ制限（建築基準法 55 条）

⇒ **別表①**  
参照

第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域内では、都市計画で建築物の高さの限度（10m または 12m）が定められています。

### 5-3 高度地区（建築基準法 58 条）

建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合しなければなりません。

**地方公共団体ごとに制限内容は様々ですが**、斜線制限と絶対高さ制限を組み合わせた制限となっている場合が多く、緩和措置がある場合も都市計画で定められます。



## 6 外壁後退 (建築基準法 54 条)

⇒ **別表①**  
参照

第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域では、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離（「外壁の後退距離」）が、都市計画で **1.5m または 1m** に定められている場合があります。

## 7 日影規制 (建築基準法 56 条の 2)

⇒ **別表①**  
参照

- (1) 地方公共団体の条例で指定する区域にある建築物は、冬至の日の午前 8 時から午後 4 時までの間に、**敷地境界線から一定の距離の区域内に条例で指定する時間（2 時間～5 時間）以上日影となる部分を生じさせてはいけません。**
- (2) 日影となる部分の算定は、**地方公共団体が指定した高さ（1.5m、4m、6.5m のいずれか）**の面において行います。
- (3) 制限を受ける建築物は、第 1,2 種低層住居専用地域と田園住居地域では、**軒高 7m を超えるか地上の階数 3 以上の建物**、それ以外の地域では**高さ 10m を超える建物**です。用途地域指定のない区域では地方公共団体がどちらかを指定します。
- (4) 制限の異なる区域にまたがって日影を生じさせる場合は、日影が生じる区域ごとの制限にそれぞれ適合しなければなりません。
  - 建築物が条例で指定する区域外であっても、日影が生じる区域で判断します。

## 8 用途地域による用途の制限 (建築基準法 48 条、別表第 2)

⇒ **別表②**  
参照

- (1) 都市計画区域には**市街化区域、市街化調整区域及び区域区分非設定の区域**があります。また、これらの区域では **13 種類の用途地域が定められている**ことがあります。用途地域やこの指定のない区域ごとに建築できる（あるいはできない）建築物の用途が定められています。
- (2) **市街化調整区域**では、原則建築物を建てることはできません。  
ただし、都市計画法に基づく開発許可を受けること等により例外的に建てることのできる場合があります。
- (3) 複数の用途地域にまたがる敷地は、面積の過半が属する地域の制限が適用されます。

## 9 地区計画などによる制限 (建築基準法 68 条の 2、70 条)

- (1) **2～6 および 8**については、都市計画法に基づいて決定される**地区計画等の区域**で、地域特性に応じた制限が市町村の条例で付加又は緩和されている場合があるので、注意が必要です。
- (2) 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（**建築協定**）が締結されている区域もあります。

このリーフレットは近畿建築行政会議のホームページにも掲載しています。  
<http://kinki-cba.jp/operator/>  
無断転載禁止 R3.4 近畿建築行政会議



別紙①	容積率		建蔽率			敷地面積 敷地面積の 最低限度	外壁後退	絶対高さ	道路斜線		隣地斜線 高さの限度 (m)	北側斜線 高さの限度 (m) (真北方向の水平 距離とは、北側前面 道路の反対側境界 線または隣地境界線 までの距離のこと)	日影				
	基本原則 (注)	幅12m未 満の前面 道路に接す る敷地	①原則	②防火地域 内の耐火建 築物等及び 準防火地域 内の耐火、 準耐火建築 物等	③特定行 政庁が指 定した角地				左の②③の いずれにも 該当する建 築物	容積率ごとの前面道路の反対側の境界線 からの水平距離の適用範囲(A)			高さの限度 (m)	高さの限度 (m)	制限を受ける 建築物	平均地盤 からの高さ	敷地境界線から の水平距離 が5mを超え 1.0m以内の 範囲における 日影時間
用途地域ごとの各種規制一覧	第一種低層 住居専用地域	50・60・80・ 100・150・200の うち都市計画で定 める割合	前面道路 幅員×0.4	30・40・ 50・60のうち 都市計 画で定める割合					200%以下 ……………20m まで	前面道路の 反対側まで の水平距離※ ×1.25 (m) (1.5)	高さの限度 (m) (真北方向の水平距 離)×1.25 +5 (m)	軒の高さが7m を超える建築 物または地階 を除く階数が3以 上の建築物	1.5m	3時間	2時間		
	第二種低層 住居専用地域	50・60・80のうち 都市計 画で定める割合	前面道路 幅員× 0.4(特定 行政庁が 特に必要 があると判断 して指定し た区域内で は0.6)	左の①の欄 の率に10を 加えたもの	左の①の欄 の率に20を 加えたもの	1.5mまたは1m以上	10mまたは12m のうち都市計画 で定める高さ	200%超300%以下 ……………25 (20m) ※まで	※特定行政庁指定区 域については( ) 内の 値					高さ10mを を超える建築物	4m または 6.5m	4時間	2.5時間
	田園住居地域							300%超400%以下 ……………30m (25m) ※まで								5時間	3時間
	第一種中高層 住居専用地域	100・150・200・ 300・400・500の うち都市計画で定 める割合	前面道路 幅員× 0.4(特定 行政庁が 特に必要 があると判断 して指定し た区域内で は0.6)	50・60・ 80のうち都 市計画で 定める割合	左の①の欄 の率に10を 加えたもの 但し80の 地域では制 限なし	左の①の欄 の率に20を 加えたもの 但し80の 地域では制 限なし	都市計画に おいて定める 場合がある		400%超 ……………35m (30m) ※まで	※特定行政庁指定区 域については( ) 内の 値	高さ10mを を超える建築物	4m または 6.5m	3時間	2時間			
	第二種中高層 住居専用地域								400%以下……………20m まで				4時間	2.5時間			
	第一種住居地域								400%超600%以下…25m まで				5時間	3時間			
	第二種住居地域	200・300・400・ 500・600・700・ 800・900・ 1000・1100・ 1200・1300のうち 都市計画で定め る割合	前面道路 幅員×0.6 (特定行政 庁が特に必 要があると 判断して指 定した区域 内では0.4 または0.8)	50・60・ 80のうち都 市計画で 定める割合	左の①の欄 の率に10を 加えたもの 但し80の 地域では制 限なし	左の①の欄 の率に20を 加えたもの 但し80の 地域では制 限なし	都市計画に おいて定める 場合がある		600%超800%以下…30m まで	前面道路の反対側まで の水平距離×1.5 (m)	高さ10mを を超える建築物	4m または 6.5m	4時間	2.5時間			
	準住居地域								800%超1000%以下…35m まで				5時間	3時間			
	近隣商業地域	100・150・200・ 300・400・500の うち都市計画で定 める割合	前面道路 幅員×0.6 (特定行政 庁が特に必 要があると 判断して指 定した区域 内では0.4 または0.8)	50・60・ 80のうち都 市計画で 定める割合	左の①の欄 の率に10を 加えたもの 但し80の 地域では制 限なし	左の①の欄 の率に20を 加えたもの 但し80の 地域では制 限なし	都市計画に おいて定める 場合がある		1000%超1100%以下…40m まで	前面道路の反対側まで の水平距離×1.5 (m)	高さ10mを を超える建築物	4m または 6.5m	4時間	2.5時間			
	商業地域								1100%超1200%以下…45m まで				5時間	3時間			
	準工業地域								200%以下……………20m まで				5時間	3時間			
	工業地域	100・150・200・ 300・400のうち都 市計画で定める割合	前面道路 幅員×0.4 または0.8)	50・60のう ち都市計 画で定める 割合	左の①の欄 の率に10を 加えたもの	左の①の欄 の率に20を 加えたもの	都市計画に おいて定める 場合がある		200%超300%以下…25m まで	前面道路の反対側まで の水平距離×1.5 (m)	高さ10mを を超える建築物	4m または 6.5m	4時間	2.5時間			
	工業専用地域								300%超400%以下…30m まで				5時間	3時間			
用途地域の 指定のない区域	50・80・100・ 200・300・400の うち特定行政庁が 府県都市計画審 議会の議を経て定 めるもの	前面道路 幅員×0.4 または0.8)	30・40・ 50・60・ 70のうち特 定行政庁 が府県都 市計画審 議会の議 を経て定 めるもの	左の①の欄 の率に10を 加えたもの	左の①の欄 の率に20を 加えたもの	都市計画に おいて定める 場合がある		400%超……………35m まで	前面道路の反対側まで の水平距離×1.5 (m)	高さ10mを を超える建築物 または地階 を除く階数が3 以上の建築物	4m または 6.5m	3時間	2時間				
								200%以下……………20m まで				4時間	2.5時間				
								200%超300%以下…25m まで				5時間	3時間				
	300%超……………30m まで	5時間	3時間														

注) 本表で特定行政庁等が定める内容については、別紙窓口一覧にて各窓口でご確認ください。

別紙②		用途地域による建築物の用途制限比較表													備考			
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		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	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	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	商業地域	準工業地域	工業地域		工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	
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㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
事務所等	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能	
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	×	×	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	②当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能	
	*印以外の店舗、飲食店	×	×	×	×	①	②	③	③	○	○	○	○	③	×	③	③当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能	
	*印以外の事務所等	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④物品販売店舗、飲食店が建築禁止 ⑤地域の農産物を取扱う場合に限り	
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以内	
風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000㎡以内	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	○	①	①	①	① 10,000㎡以内	
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	○	①	×	①	① 10,000㎡以内	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	○	×	×	○	① 客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	○		
個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○		
大規模集客施設 (延べ面積が10,000㎡を超える劇場・映画館・演芸場・観覧場・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)		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分については、客席の部分に限る	
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、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以内	
	自動車教習所	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以内 2階以下	
	建築物附属自動車庫	①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以内 1階以下 ② 3,000㎡以内 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下	
	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大きい又は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	作業場の床面積の合計が150㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
		作業場の床面積の合計が300㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量危険物の	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以内かつ2階以下 ② 3,000㎡以内
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
農産物の生産、集荷、処理施設		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以内かつ2階以下 ② 3000㎡以内	
農産物や農業の生産資材を貯蔵する倉庫		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 原動機・作業内容の制限あり	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要																

※ 市街化調整区域を除く。

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。