



1

令和7 宅建直前対策問題 12回

法令上の制限
開発行為2.建築基準法

2



要点講義

開発許可の手続き

3

**P94**

申請書の内容

1. 許可申請の提出

(1) 提出先は知事

(2) 申請書の内容

- ① 開発区域の位置、規模
- ② 予定建築物等の用途
- ③ 設計
- ④ 工事施行者
- ⑤ 着工、完成年月日
- ⑥ 自己の居住用または業務用
- ⑦ 資金計画等

ポイント1 前記の場合、規模が1ha以上の開発行為の設計図書は、一定の資格を有する者の作成したものであること。

ポイント2 開発行為の許可申請には、予定建築物の用途を記載すれば足り、開発区域に建てる予定建築物の高さや階数、設備などは記載しなくてもよい。

4

開発行為許可のてつづき①

申請前

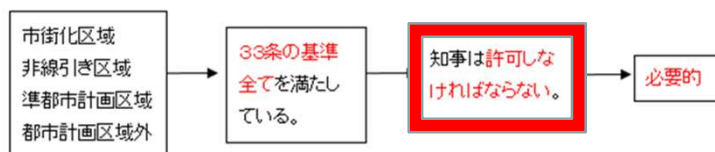
- ・ 開発行為に関係がある公共施設(既存の道路・排水施設等)の管理者と協議し、その同意を得る
- ・ 開発行為により設置される公共施設(新たな道路・公園等)を管理することとなる者と協議
- ・ 開発行為区域内の土地所有者等の相当数の同意(全員は必要ない)を得る



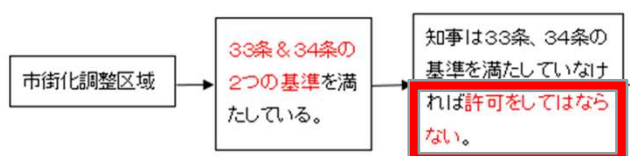
5

P96 33条・34条との関係

1. 共通の技術的基準(33条)



2. 市街化調整区域の許可基準(34条)



6

P96 許可基準33条

(1) 設計等に関する基準

① 用途地域等の適合

用途が定められているときは、予定建築物がこれに適合している事。

😊 ② 道路、公園等の配置

自己の居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場等の空き地が防災上、安全上、支障のないように適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が開発区域以外の相当規模の道路に接するように設計されていること。

※自己居住用の開発行為には適用されない×

自己業務用には適用される○

7

P96 許可基準33条

③ 排水施設

排水施設が有効な設計であること。

😊 ④ 給水施設

自己の居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、給水施設が有効な設計であること。

※自己居住用の開発行為には適用されない×

自己業務用には適用される○

8

P97 許可基準33条

⑤危険区域の除外

自己の居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為その他一定の開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等の危険な区域でないこと。

※自己居住用の開発行為には適用されない×

自己業務用適用されない×

自己業務用の開発行為は適用されるようになった○

⑥災害防止措置

災害を生じやすい土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等の安全上必要な措置をとるように設計されている。

9

P98 許可基準33条

(2)申請等に関する基準

①資力と信用

自己の居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為その他一定の開発行為以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力と信用がある事。

注意 1ha以上のものは自己のものであっても資力と信用が必要。

②完成能力

自己の居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為その他一定の開発行為以外の開発行為にあつては、工事施行者当該開発行為に関する工事を完成するための必要な能力があること。

10

P98 自己の居住用の不適用基準

基準	建築物等	
	自己用か業務用	適切か不適切
②道路・公園等の配置	居住用	不適用
	業務用	適用
④給水施設の配置	居住用	不適用
	業務用	適用
③危険区域の除外	居住用	不適用
	業務用	適用
①資力と信用	居住用	不適用
	業務用	不適用
②完成能力	1ha未満のものに限る 1ha以上のものは 資力と信用・完成能力が必要	

『②道路等空地』『④給水施設』『③災害危険区域』『①申請者の資力と信用』『②工事施行者の能力』の各基準は、自己の居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為には適用されない。

11

P99 許可基準34条(立地基準)

市街化調整区域

- ☆どうしても認めざるを得ない開発行為。
- ☆市街化区域内では開発行為を行うには困難
または著しく不適当な場合。
- ☆市街化調整区域内において適切な開発行為。

12

P99 許可基準34条

☹️【34条 立地基準】

①主として、当該開発区域の周辺の地域において住居している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物またはこれらの者の日常生活のために必要な物品販売、加工、修繕等の店舗、事業場。

☹️ ②市街化調整区域内の鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物の用に供する目的で行なう工作物

13

P99 許可基準34条

☹️⑨都道府県知事が開発審査会の義を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれなく、かつ市街化区域内でおこなうことが困難または著しく不適当な開発行為

14

P100

ここは注意!!

ポイント1 ①～⑧の場合は開発審査会の議は不要。

ポイント2 都道府県知事が開発許可する場合に、開発審査会の議を経なければならぬのは上記の⑨だけである。

ポイント3 これらは許可基準と言う点がポイント。あくまでも許可基準であり、許可を要しないものではないので注意。33条、34条は許可不要ではなく許可をするための基準である。

◎許可不要の例外と混同しないこと。

15

許可基準 33条34条

審 査

- ・市街化調整区域の開発行為については、33条基準と34条基準の双方を満たす必要がある。
ただし、**第二種特定工作物は33条のみでよい**
- ・34条基準のうち、一定のものはあらかじめ**開発審査会の議**が必要

- ①市街化の促進の恐れが無く
- ②市街化区域内では困難又は著しく不適當

16

開発行為許可のてつづき②

許可・不許可

- ・知事は、遅滞なく許可、不許可の処分をし、**文章**で申請者に**通知**する
- ・知事は、許可した際は**開発登録簿**に登録し、**公衆の閲覧**に供するよう**保管**する
- ・不許可の場合は、開発審査会に対して、審査請求できる。また、直接に訴えを提起することもできる。

※開発登録簿～**予定建築物の用途**などを登録

◎建築物等の建築制限

- ・知事は、**用途地域の定められていない土地の区域**において許可をする場合が必要があるときは、開発区域内の土地について、**建ぺい率、建築物の敷地、構造、設備**に関する制限を定めることができる。この場合、知事が許可したときを除いてこれらの制限に違反して建築できない

17

開発行為許可後の手続き③

着 工

- ・許可を受けた者が開発行為を**廃止**したときは、**遅滞**なく知事に**届出**しなければならない
- ・許可を受けた者の**相続人その他一般承継人**は、被承継人の地位を**当然に承継する**
- ・許可をうけた者の**特定承継人**は、知事の**承認**を受けて、地位を承継する



変 更

- ・許可申請の記載事項を**変更**しようとする者は、知事の**許可**が再度必要。ただし、許可不要な開発行為に変更し、または**軽微な変更**をする場合は許可不要である。この場合は**届出**が必要



18

開発行為許可のてつづき④

完了検査

- ・ 許可を受けた者は、工事が完了したときは、その旨を知事に**届出**しなければならない
- ・ 知事は、完了届出があったときは、**遅滞なく検査**しなければならない
- ・ 知事は、検査結果、開発許可の内容に適合していると認めたときは、**検査済証**を交付し**工事完了の公告**をしなければならない



完了公告後の管理者

- ・ 開発行為により設置された**公共施設**(道路・公園など)は、**公告の日の翌日**から原則として**市町村が管理**する。例外として、事前の協議により管理者を別に定めた場合はその者が管理する

19

P105 建築制限のまとめ

	開発行為申請時	工事完了の公告前	工事完了の公告後
原則	用途地域の無指定区域で用途に制限はない。 ◎予定建築物以外の禁止	建築物等の建築の禁止 (工事中の建築物の制限)	予定建築物以外の建築禁止
例外	必要があると認めたとき a. 建蔽率、建物の高さ b. 壁面の位置の指定 c. 建物の敷地、構造 d. 設備 建築制限を厳しく定めることができる。	a. 開発行為に関する 工事用の仮設建築物 等の建築。 b. 都道府県知事が認めた時。 c. 開発行為の 不同意の者が、権利行使 として行う建築行為	a. 都道府県知事が許可したとき。 b. 用途地域等 が定められているとき。

20

要点講義

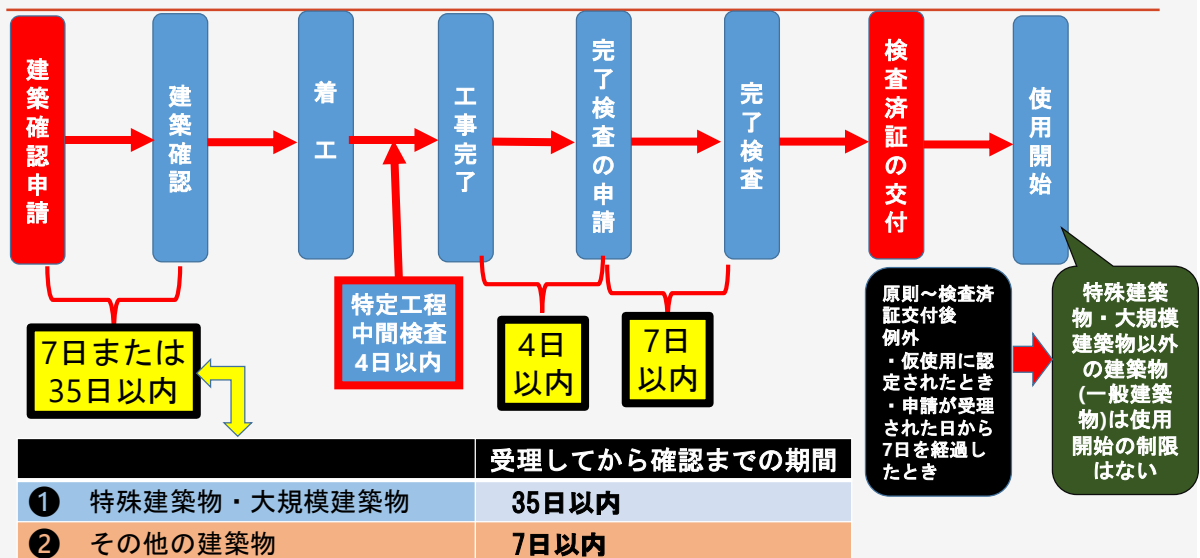


建築基準法①

総則・単体規定

21

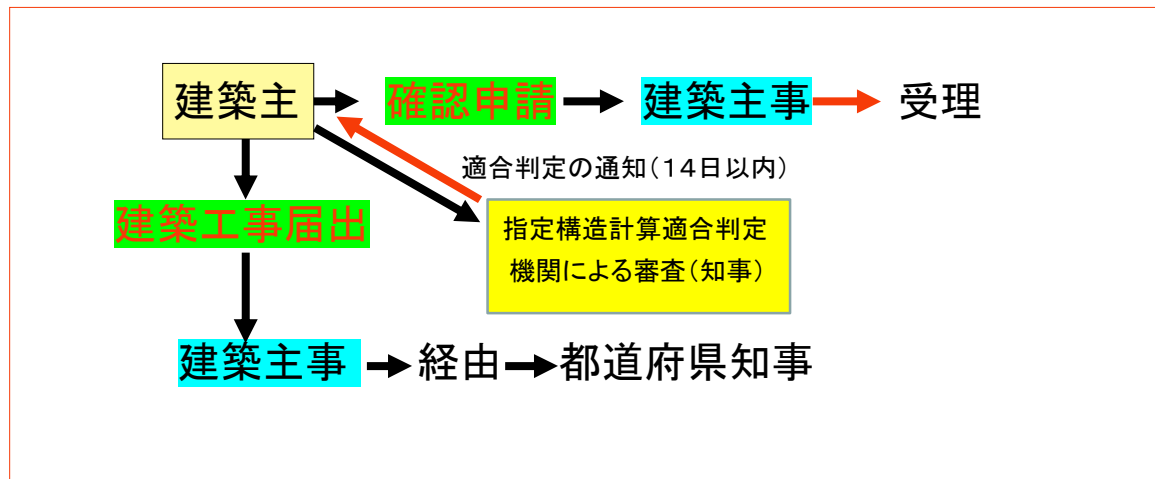
建築確認の流れ



22

P172

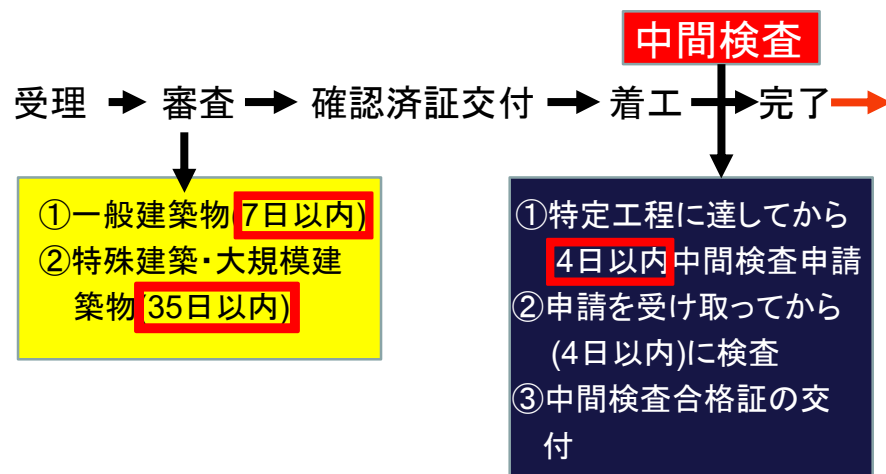
確認申請の流れ



23

P173

つづき確認申請の流れ



24

P172 テキスト

注意 この期間に確認がないときでも確認があるまで着工できない。

③ 消防長(消防署長)等の同意

建築主事または指定確認検査機関は、確認をする場合、工事施工地の所在地を管轄する消防長(消防本部をおかない市町村にあつては市町村長)または消防署長の同意を得なければ確認する事は出来ない。

例外 防火区域外および準防火区域外の区域内における住宅等(長屋・共同住宅を除く)である場合においてはこの限りではない。

25

P147 つづき確認申請の流れ

工事

完了→完了検査申請→完了検査→検査済証→建物

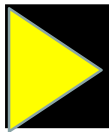
使用

建築主→建築主事
完了の日から4日
以内に申請

申請書を受理
した日から7日
以内に検査



26



P174

完了検査

(5) 検査の申請(提出4日)

建築主は、工事が完了したときは、その旨を工事完了の日から原則として4日以内に建築主事に完了検査申請書を提出しなければならない。

例外 指定確認検査機関が工事完了の日から4日以内に検査を引き受けた場合は、その申請義務は免除される。

(6) 検査(7日)

建築主事は完了検査申請書を受理したときは、受理した日から7日以内に検査をし、建物及びその敷地が法に適合しているときは、建築主に対し検査済証を交付しなければならない。

27



P174

建物の使用

2. 建築物の使用・管理

原則 200㎡超の特殊建築物・大規模建築物は、原則として検査済証を受けた後でなければ使用することが出来ない。

例外1 特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときには、検査済証の交付前であっても仮使用することができる。又これに加え 建築主事及び指定確認検査機関が国土交通大臣の定める基準に適合していると認めた時(認定)には、検査済証の交付前であっても仮使用できるようになった。

例外2 完了検査申請書が受理された日から7日を経過したとき。

疑問 一般建築物は？

7日を経過する前でも使用できる。

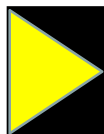
完了検査申請書を提出すれば、そのまま使用を開始する事ができる。

28

建築確認

- ① 建築確認申請が必要な建築物とは
確認申請の要不要

29



P169

建築確認

- ① 防火地域・準防火地域

建築物の規模に関係なく**全て**必要。

- ② 都市計画区域・準都市計画区域
知事の指定区域・準景観地区

10㎡を越える建築物の**改築・移転・増築**
新築は10㎡以下でも必要。

- ③ 全国すべての区域

特殊建築物・大規模な建築物のみ必要。

30



建築確認

3. 建築

建築とは、新築、増築、改築、移転をいい、建築物の大規模な修繕、模様替えは建築とは言わない。
ただし、特殊建築物にあたっては、多数の人々が出入りするものであるから規制を厳しくする必要がある。よって、特殊建築物の大規模な修繕、模様替え、用途変更についても確認を義務づけている。

31



建築確認

4. 特殊建築物

特殊建築物は、次の用途に供しているものをいう。

- ①劇場・映画館・演劇場・公会堂・集会場その他
- ②病院・診療所・ホテル・旅館・下宿・共同住宅・寄宿舍その他
- ③学校・体育館その他
- ④百貨店・展示場・キャバレー・カフェー・ナイトクラブ・バー
- ⑤倉庫その他
- ⑥自動車車庫・自動車修理工場その他

特殊建築物は不特定多数の者が利用する建築物、就寝(しゅうしん)用途に供する建築物、火災の危険性の高い建築物等である。事務所や銀行や一戸建て住宅は該当しない。又、特殊建築物の類似の用途相互間の変更の場合には、確認の必要はない。たとえば、劇場と映画館または演劇場の相互間、下宿および寄宿舍の相互間等などの場合。

32

P170 建築確認				
適用区域	建築物の種類・規模	新築・増築・改築・移転	大規模修繕・模様替え	用途変更
①防火地域・準防火地域	全ての建築物 (10㎡以内のものでも必要)	○		
②都市計画区域・準都市計画区域もしくは準景観地区・知事が指定した区域	10㎡を超える全ての建物 (※新築のみは10㎡以内も必要)	○		
③上記①、②を含む全国	特殊建築物の用途に供する部分の合計が200㎡を超えるもの	○	○	○
	木造の建築物 ・3階建て以上のもの ・延べ床面積500㎡超のもの ・高さ15m・軒の高さ9mを超えるもの			
	大規模な建物 ・2階建て以上のもの ・延べ床面積200㎡超のもの	○	○	

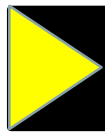
改正前は100㎡超

R7改正による

33

P170 ポイント①	
ポイント1	一般建築物においては、確認を要する区域は、原則として都市計画区域内・準都市計画区域もしくは準景観地区(市町村長が指定する区域を除く)又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定した区域と押さえればよい。
ポイント2	増築・移転・改築その部分の床面積の合計が10㎡以下のときは確認不要。
	※防火地域・準防火地域では、10㎡以下でも確認が必要。
ポイント3	増築の場合は、特殊建築物、大規模建築物に該当するかどうかその増築後の状態で判断する。

34



P170

ポイント①

ポイント4 建築確認の要否を決める建物の階数は、地下を含めて数える。

地上2階&地下1階であれば、3階建てになる。

ポイント5 一般の建築物は、その建築(新築・増築・改築・移転)については確認を要するが、大規模の修繕、大規模の模様替えについては確認を要しない。

※一般の建築物とは、特殊建築物、大規模建築物に該当しない建築物。

注意1 特殊建築物において注意が必要な建築物は事務所、銀行であるこれらは特殊建築物ではない。

35



P171

ポイント③

注意5 10㎡以下であれば全部確認が不要と思い込んでしまうので注意。

同じ建築行為でも、新築については確認が必要で、防火・準防火地域においては、どんなに規模が小さい増築・改築・移転でも確認が必要である。

36

単体規定

37

単体規定①

① 防火壁

延べ面積が1000㎡を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効区画し、かつ各区画の床面積の合計をそれぞれ1000㎡以内としなければならない。ただし、耐火建築物、準耐火建築物はこの限りではない

② 長屋又は共同住宅の各戸の界壁

従来は、界壁は『小屋裏又は天井裏に達するものとする』が必須であったが、改正により所定の基準に適合するなどの条件を満たせば必ずしもその必要はなくなった

③ 避雷設備

高さ20mを超える建築物

④ 非常用の昇降機

高さ31mを超える建築物

38

単体規定②

①採光ための開口部

- i)住宅、学校、病院等の一定の建築物の居室について、その居室の床面積に対して、**1/7**以上
ii)その他の建築物については1/5~1/10

②換気のための開口部

居室には、換気に有効な部分の面積は、その床面積に対して、**1/20**以上ただし、一定の換気設備を設けて入れはその限りではない。

③手すり、さく

安全上必要な手すり等の高さは1.1m以上設けなければならない

④非常用照明

- 1)一定の**特殊建築物**の居室、
 - 2)階数**3階以上**で延べ面積**500㎡**を超える建築物
 - 3)**開口部を有しない居室**
 - 4)延べ面積が**1000㎡**を超える建築物
- これらの居室から地上に通じる廊下、階段等には**非常用の照明装置**を設置しなければならない
※ただし、採光上有効に直接外気に開放された通路は除く

39

単体規定③

石綿	①建築材料に石綿を添加しない ②石綿をあらかじめ添加した建築材料を原則として使用しない。		全ての建築物が対象
石綿以外	クロルピリホス	①建築材料にクロルピリホスを添加しない。 ②クロルピリホスをあらかじめ添加した建築材料を原則として使用しない。	居室を有する建築物が対象
	ホルムアルデヒド	発散量に応じて規制が異なる。	

40

要点講義



建築基準法 ② 集団規定

41

道 路

42

道路の定義

原則 幅員4m以上

- ① **道路法**による道路(国道・県道等)
- ② 都市計画法、土地区画整理法等に基づく**事業により築造**された道
- ③ 都市計画区域・準都市計画区域の**指定・変更等**により集団規定が適用されるに至った際、**現に現存**する道(公道・私道を問わない)
- ④ 道路法等により新設または変更の事業計画のある道路で、2年以内に事業が執行されるものとして**特定行政庁が指定**したもの(計画道路)
- ⑤ **新たに築造**する幅員**4m以上**の道で、**特定行政庁の指定**を受けたもの(位置指定道路)

例外

2項道路～都市計画区域、準都市計画区域の指定・変更、条例の制定・改正により集団規定が適用されるに至った際、**現に建物**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

※2項道路では**中心線から2m後退**した線を境界線とし、その部分は**敷地面積には含まない**

43

道路規制のまとめ

接道義務

原則 建築物の敷地は、道路に**2m以上**接していなければならない

例外 その敷地の周囲に**広い空地**がある建築物等で、**特定行政庁**が交通上、安全上および衛生上支障がないと認めて**建築審査会同意**を得て**許可**したもの

〔制限の付加〕 地方公共団体は**条例**で、接道義務に関する**制限を付加**できる(緩和ではない)

建築制限

原則 建築物または敷地を造成するための擁壁は**道路内に建築**できない

例外
 i) **地盤面下**の建築物
 ii) 公衆便所、巡査派出所等で**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) 公共用歩廊等で**特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可**したもの
 iv) 一定の高架道路下などに設けられた建築物で、特定行政庁が認めるもの

私道

原則～変更・廃止は本来的には**自由にできる**

例外～接道義務規定等に抵触するときは、**特定行政庁**が制限または**禁止**できる

44

用途制限

45

用途地域の規制

用途制限の内容	特訓で練習したものを再度自宅で見直ししてください
建築物の敷地が異なる用途地域にわたる場合	建物の位置を問わず、その敷地全部について 敷地の過半が属する用途地域 の建物に関する規定が適用される(過半主義)
忌避施設等(火葬場・卸売市場等)の特則	都市計画区域内において、用途制限(第一二種低層、第一種中高層、田園住居まで×)に適合させたいうえで、 都市計画で位置が決定 していなければ新築・増築をすることができない
用途地域の指定のない区域内の規制 (市街化調整区域を除く)	劇場、映画館、演劇場または店舗、飲食店、展示場等でその用途に供する部分の床面積の合計が 10000㎡を超える ものは、原則として建築できない。 ただし、 特定行政庁 が適正かつ合理的な土地利用および環境の保全を図る上で支障などがないと認めて 許可 した場合は、建築できる

46



P125

田園住居地域

田園住居地域の主な用途制限

第二種低層住居地域の用途制限の内容とほぼ同じだが以下のものが更に建てられる。

- | |
|---|
| ①農産物の生産、集荷、処理施設 |
| ②農産物や農業の生産資材を貯蔵する倉庫 |
| ③周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗 |
| ④農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの。
それ以外は150㎡以下の店舗。 |

47

建ぺい率・容積率

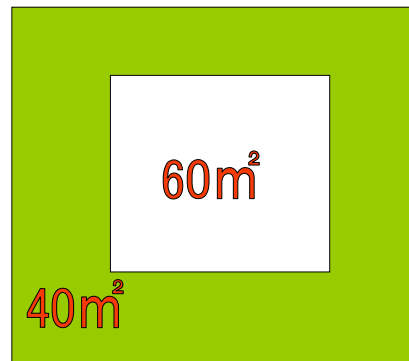
48

P141 建坪率

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} = \frac{6}{10}$$

$$6/10 = 60\%$$

$$\frac{60\text{m}^2}{100\text{m}^2}$$



49

P142 適用除外

2. 建蔽率の適用除外

次のどれかに該当する建築物については、建蔽率の制限は、適用されない。すなわち、敷地いっぱいにとり建築することができる。

(1) 建蔽率の限度が8/10とされている地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物等(8/10+防火地域+耐火建築物等)は適用除外となる。

従って、商業地域内で、かつ、防火地域にある耐火建築物等について、建蔽率は適用されないことになる。

(2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊

(3) 公園、広場、道路、川(空地等)その他のこれらに類するもののうちにある建築物で特定行政庁が安全上、防火上、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もの。

50

P143 建蔽率の緩和

① 防火地域＋耐火建築物等＋8/10 ⇒適用除外

② 防火地域＋耐火建築物等＋8/10以外

⇒10分の1緩和

③ 準防火地域＋耐火建築物等又は準耐火建築物等

④ 指定角地の敷地

⇒10分の1緩和

51

建蔽率のポイント

	耐火建築等	準耐火建築等
防火地域内	+1/10	
準防火地域内	+1/10	+1/10

防火地域内の準耐火建築物等については、建ぺい率の緩和措置はないことに注意

下記の①②両方にあてはまる場合は**2/10**を加えた数値になる

- ① 特定行政庁が指定した角地
- ② 防火・準防火地域で延焼防止性能の高い建築物(延焼防止建築物)を建築する場合

52

建ペイ率

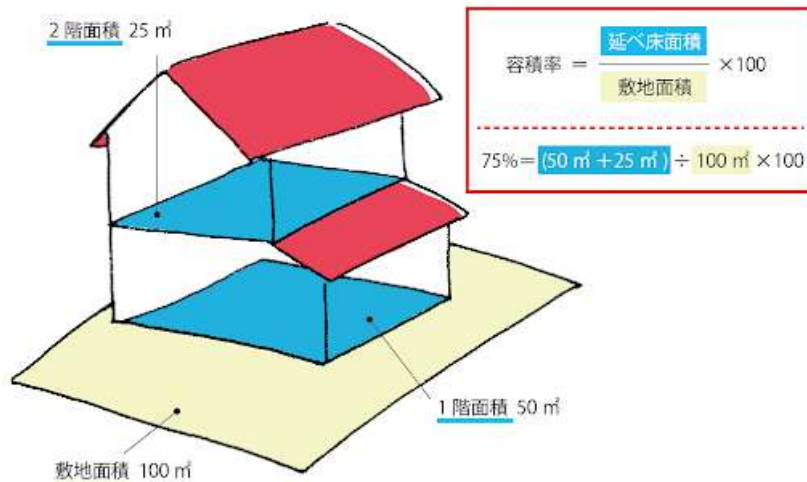
	原則	①指定角地	②防火+耐火等	③準防火+耐火等・準耐火等	①+②または①+③
商業地域	8/10	+1/10	規制なし 10/10	+1/10	規制なし
商業地域以外の用途	それぞれの用途地域による (都市計画で決定)	+1/10	+1/10 (8/10⇒規制なし)	+1/10	+2/10
用途地域の指定のない区域	$\frac{3 \cdot 4 \cdot 5 \cdot 6 \cdot 7}{10}$ から特定行政庁が定める	+1/10	+1/10	+1/10	+2/10

ここに注意 耐火建築物だけではなく [これと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物](延焼防止建築物)についても、緩和措置がとられるようになった。
又、準耐火建築物においても同様(準延焼防止建築物)の緩和措置が定められた

53

P145

容積率



54

P145 容積率			
用途 地域		AとBの小さい方がその土地の容積	
		A	B
		下の範囲の中から都市計画で指定する(指定容積率)。	前面道路(角地なら広い方の道路)の巾12m未満の場合、道路幅員のm数に下の数値を掛けて容積率を算出する。
住居系	第一種低層住居専用地域	5/10～20/10	道路巾m×4/10 (0.4)
	第二種低層住居専用地域		
	田園住居地域		
	第一種住居地域	10/10～50/10	道路巾m×4/10 (0.4) 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の義を経て指定する区域6/10 (0.6)
	第二種住居地域		
	準住居地域		
	近隣商業地域	10/10～50/10	道路巾m×6/10 (0.6) 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の義を経て指定する区域4/10 (0.4)
	準工業地域		
	工業地域		
工系	工業専用地域	10/10～40/10	
商系	商業地域	20/10～130/10	8/10(0.8)
	無指定	5/10～40/10	

55

容積率	
・ 前面道路の幅員が12m以上	都市計画による指定容積率(A)がそのまま適用
・ 前面道路の幅員が12m未満	A. 指定容積率(都市計画で定めたもの)
・ AとBを比較し『厳しい方』の数値が容積率の上限となる	B. 幅員(m)× 住居系用途 4/10 その他の用途 6/10

56

P148 容積率の緩和

5. 容積率の緩和

緩和の種類

- ① 住宅部分(老人ホーム・福祉ホーム)の地下室の容積率の不参入。
- ② 共同住宅の共用分の容積率の不参入。
- ③ 自動車車庫等の容積率の不参入。
- ④ 前面道路が特定道路に接続する場合の緩和。
- ⑤ 周辺に空き地がある場合の緩和。
- ⑥ 特定容積率適用区域。

57

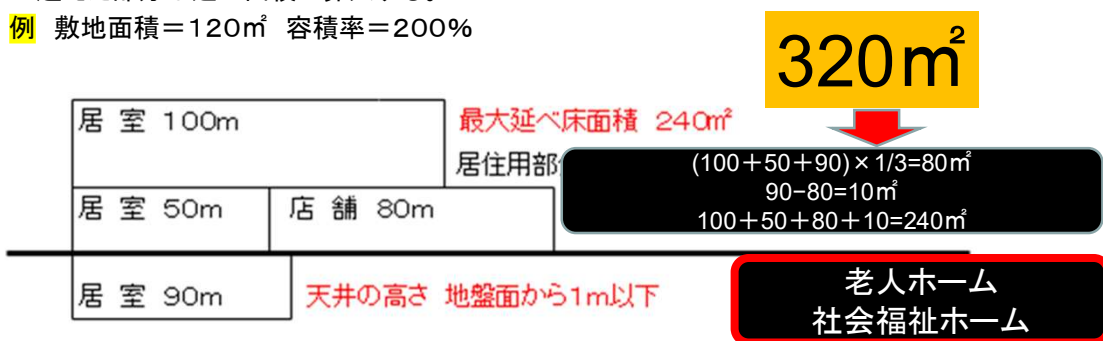
P148 地下室の床面積不算入①

(1)地下室の床面積の不参入

原則 地下室の住宅部分は延べ面積に算入しない。

例外 地下の部分の床面積が、住宅の用途に供する部分の床面積の3分の1を超える場合には、その超えた部分は延べ面積に算入する。

例 敷地面積＝120㎡ 容積率＝200%

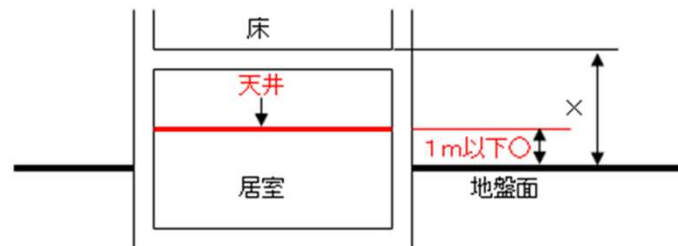


58

P148～P149 地下とは

用語 地下室

その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものをいう。



地階に住宅部分を有する建築物の延べ床面積の不算入の要件

- ① 住宅の用途に供する地階であること。
- ② 地階の天井が地盤面から高さ1m以下にあること。

59

P149 容積率緩和規定②

(2)マンション等の共用廊下・階段の床面積不算入

建築物の延べ面積には、共同住宅の共用の廊下や階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

a. 容積率に算入しない部分の具体例

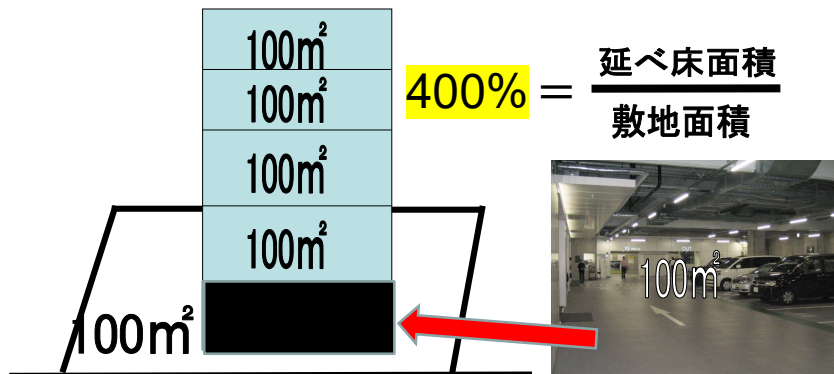
- ①廊下、②階段、③エレベーターホール、④エントランスホール、⑥機械室
- ⑤宅配ボックス設置部分(ただし各階の床面積の100分1を限度とする)

住戸	住戸	住戸	住戸	エレベーター	階段
共用廊下					
住戸	住戸	住戸	住戸	エントランスホール	管理人
住戸	住戸	住戸	住戸		集会

60

P149

容積率の緩和③



(3)自動車車庫の床面積の不算入

自動車車庫、駐輪車の床面積は建築全体の延べ床面積の5分の1まで容積率の計算に際して床面積に算入しない。

61

P150

周辺に空地がある場合④

(5)周辺に空き地がある場合

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ものについては、その許可の範囲内において、容積率が緩和される。

例えば、その敷地の周辺に広い公園、広場、道路その他の空き地を有する建築物で、これによって、許可の範囲内において容積率が緩和され都市計画で定められた容積率の制限を超えることもできる。

注意 容積率の緩和に対し、建蔽率は公園、広場、道路、川等の内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てあらかじめ建築審査会の同意を得て許可したものは制限を受けない、つまり敷地いっぱい建てることができ、建蔽率は緩和ではなく、制限なしである。

62

容積率と建蔽率の比較

	容積率	建ぺい率
道路幅員による影響	あり	なし
角地加算等	なし	あり
制限の異なる区域にわたる場合	それぞれを別に計算して合算する	左に同じ

63

お疲れ様でした!!

◎法令上の制限の過去問題を配布しますので、
次の講義までに予習復習をお願いします。

月
日
曜
日
直

64