

令和3年4月発行

# 建築

# のてびき

「マイホームの建築などに取り組まれる方へ」  
・どの位の規模の家を建てられるのだろうか？  
・どんな規制（ルール）があるのかしら？  
・どんなことに気をつけたらいいの？

## 未来をはぐくむ緑と文化のかがやくまち “板橋”



板橋区

# はじめに

みなさんがはじめてマイホームを建てようとする場合、さてどこから手をつければ良いものか、とまどいがあると思います。そのひとつに建築確認の手続きや、建物の大きさ・構造などの基準があげられます。

一般の方にとって建築関連の法令はなじみがなく、複雑で分かりづらいというのが現状です。これは、特に市街地の中では、建物の安全性や住環境の保全のため、建物の基準を定めた「建築基準法」によりいろいろな規制を受けるからです。またその他にも、いざ建築となると土地の購入に始まり、設計・施工業者の選定や相隣関係など、配慮すべきことがたくさんあります。

この「建築のてびき」は、はじめてマイホームの建築や土地・建物のご購入などに取り組まれる際、必要なことがらをまとめました。建築基準法関連規定をご理解いただく一助として、ご利用いただければ幸いです。

建築のルールを守ることで、「未来をはぐくむ緑と文化のかがやくまち“板橋”」を目指して、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

## も く じ

|    | ページ  |
|----|--|
| 1  | 【建築の流れはどうなっているの？】<br>建築計画から完了まで 1          |
| 2  | 【建築に適した敷地ですか？】<br>道路・敷地 3                  |
| 3  | 【どんな建物用途なら建築できるのでしょうか？】<br>用途地域 5          |
| 4  | 【どのくらいの大きさまで建築可能でしょうか？（面積）】<br>建蔽率 6       |
| 5  | 容積率 7                                      |
| 6  | 【どのくらいの大きさまで建築可能でしょうか？（高さ）】<br>建物の高さの制限 8  |
| 7  | 日影規制 10                                    |
| 8  | 【他にも建築制限がかかる地域指定があります？】<br>防火地域・準防火地域など 11 |
| 9  | 特別用途地区（特別工業地区） 11                          |
| 10 | 【ほかにも配慮すべきことがあります？】<br>建物の設備・構造 12         |
| 11 | がけ・よう壁・ブロック塀など 13                          |
| 12 | 工事の前に 16                                   |
| 13 | 建物を安全で快適に使用するために 18                        |
| 14 | 建築関係の問い合わせ先 19                             |

（※注意：都市計画や建築規制は板橋区で該当するものを記述しました。）



# ● あなたの敷地についての調査票

<<この調査票は、敷地について調査し、建物の法規チェックする際にご利用ください。>>

| 計画敷地の位置          | (住居表示) 板橋区<br>(地名地番) 板橋区  | 丁目<br>丁目  | 番<br>番地 | 号                          | 窓口                     |
|------------------|---|---|---------|----------------------------|------------------------|
| 用途地域             | 第一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<br>第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域<br>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 |   |         |                            | 建築指導課<br>北館5階⑩番<br>(注) |
| 特別用途地区           | 第一種特別工業地区 ・ 第二種特別工業地区   |   |         |                            |                        |
| 最低敷地面積           | 60㎡ ・ 70㎡ ・ 80㎡ ・ 100㎡ ・ 指定なし   |   |         |                            |                        |
| 建蔽率              | 30・40・50・60・80 %  |   |         |                            |                        |
| 容積率              | 60・80・100・150・200・300・400・500・600 %   |   |         |                            |                        |
| 高度地区             | 第一種高度地区 ・ 第二種高度地区 ・ 第三種高度地区<br>最高限度高度地区 ( m) ・ 最低限高度地区 (7m) ・ 指定なし                              |   |         |                            |                        |
| 日影規制<br>(h=時間)   | 規制時間  | 3h-2h ・ 4h-2.5h ・ 5h-3h ・ 規制値なし                                     |         |                            |                        |
|                  | 測定面   | 1.5m ・ 4m   |         |                            |                        |
| 防火地域等            | 防火地域 ・ 準防火地域 ・ 新たな防火規制区域 (東京都建築安全条例)  |   |         |                            |                        |
| 都市計画<br>施設       | 道路 (なし・あり・事業中) ・ 公園 (なし・あり・事業中)<br>緑地 (なし・あり) ・ その他 (なし・あり⇒種別 )                                 |   |         |                            |                        |
| 地区計画等            | 地区計画 ・ 沿道地区計画   |   |         |                            |                        |
| その他              | 宅地造成工事規制区域・景観計画・土地区画整理事業施行すべき区域   |   |         | 都市計画課<br>北館5階⑮番            |                        |
|                  | 土砂災害 (特別) 警戒区域の確認 ※内容については建築指導課へ  |   |         | 防災危機管理課<br>南館4階⑳番          |                        |
| まちづくり            | 都市防災不燃化促進事業   |   |         | まちづくり調整課<br>北館5階⑬番         |                        |
| 市街地開発事業          | 市街地再開発事業  |   |         | まちづくり調整課・地区整備課<br>北館5階⑫・⑬番 |                        |
| 道 路              | 道路種別  | 道路法による道路 (=公道) ・ 土地区画整理事業などによる道路<br>位置指定道路 ( ) ・ 2項道路<br>その他の道路 ( ) |         |                            | 北館5階⑯番<br>建築指導課        |
|                  | (根拠条文)  | 法42条1項 号 ・ 法42条2項   |         |                            |                        |
|                  | 幅員  | m   | 接道長さ    | m                          |                        |
|                  | 公道の場合   | 認定幅員  | m       | 整理幅員                       | m (権原 m)               |
|                  | 現況幅員  | m ・ 境界確定/確認 (なし・あり)   |         |                            |                        |
| 敷地の境界は<br>明確かどうか | 隣地が私有地の場合：境界立会い (済・未)<br>隣地が公有地の場合：境界確定/確認 (済・未)  |   |         |                            |                        |
| 隣地や道路<br>との高低差   | 隣地：なし・あり ( m)   | 工作物の検査済または宅地造成の検査：<br>なし・あり ( )                                     |         |                            |                        |
| 登記関係の<br>調査      | <登記簿・公図・地籍測量図の閲覧、謄本の請求><br>土地・建物の登記 (登記面積、権利関係など) のこと   |   |         | 東京法務局板橋出張所<br>(法務局)        |                        |

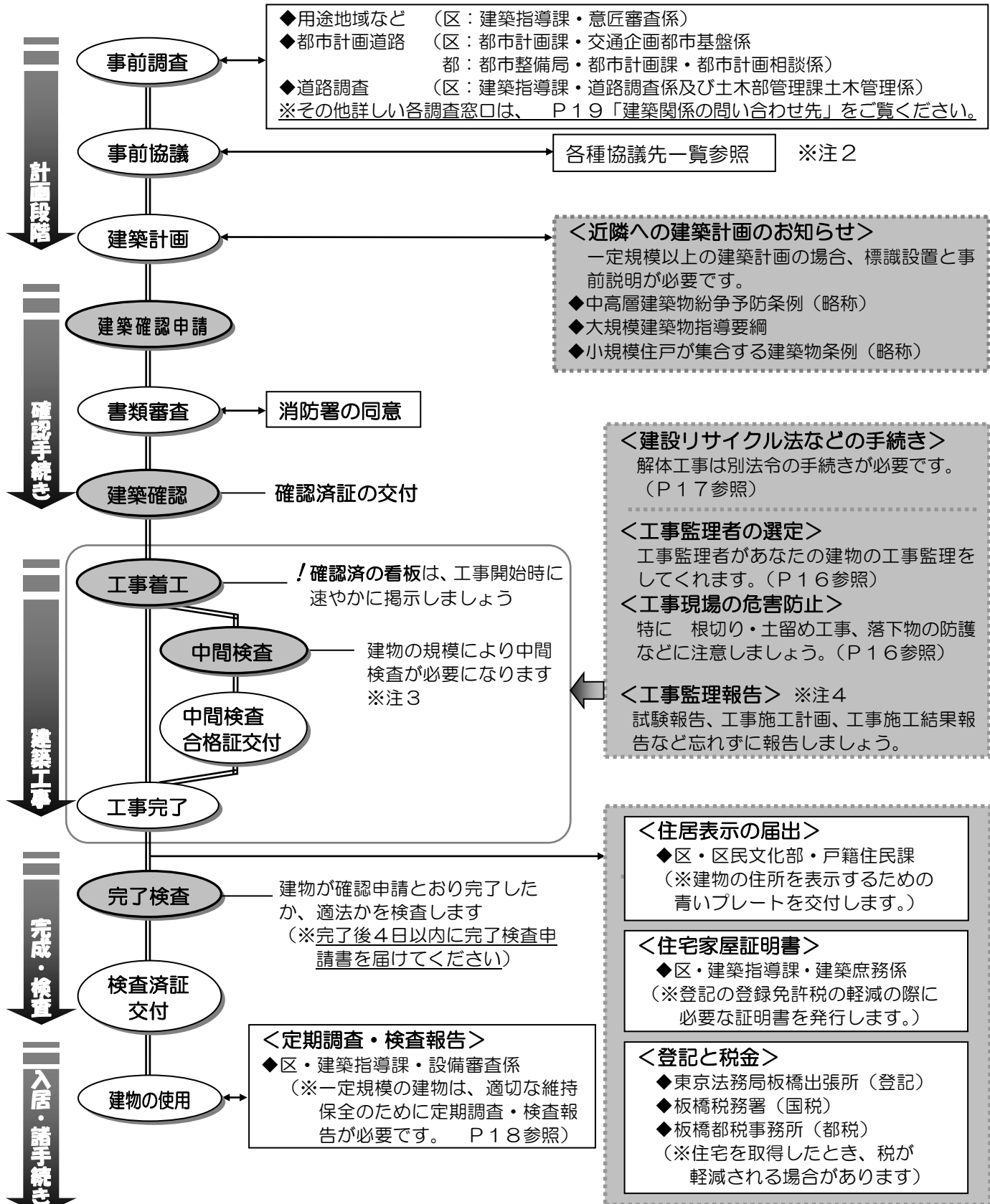
注) 詳細なご相談は、他の各担当窓口にてお問い合わせください。(P19「建築関係の問い合わせ先」参照)

※ 事前調査をする際には、この調査票をご持参ください。

# 1 建築計画から完了まで

皆さんが、マイホームなどの建物を建築（増・改築、一定以上のリフォームも含まれます）する際には、工事を始める前に「建築確認申請」の手続きが必要です。建築計画が建築基準法及び関係法令に適合するかの審査として、「建築主事等」（※注1）から「建築確認」を受けましょう。

## 【建築の諸手続きおよび流れ】



※確認済証・検査済証などは大切に保管しましょう。また、建物・敷地は適法に維持管理しましょう。

## ※注1 建築主事・指定確認検査機関

建築確認申請・中間検査・完了検査は、区の「建築主事」（但し、建物の延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える場合は東京都の「建築主事」）、又は「指定確認検査機関」のどちらかに申請してください。なお、「指定確認検査機関」は、国土交通大臣または東京都知事の指定を受けた機関です。

※東京都または各指定確認検査機関をご利用の方は、各窓口にて手続き方法などをご確認ください。

## ※注2 各種協議先一覧

( ) 内は窓口です。電話番号などはP19「建築関係の問い合わせ先」をご覧ください。

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| ◇大規模建築物指導要綱            | (区：建築安全課・集合住宅指導係)        |
| ◇小規模住宅が集合する建築物条例(略称)   | ( 同 上 )                  |
| ◇細街路拡幅整備事業(2項道路後退整備協議) | (区：建築安全課・細街路整備係)         |
| ◇中高層建築物(紛争予防条例)        | (区：住宅政策課・建築紛争相談係)        |
| ◇開発行為(都計法第29条)・宅地造成    | (区：都市計画課・開発計画係)          |
| ◇土地区画整理事業を施行すべき区域      | ( 同 上 )                  |
| ◇雨水流出抑制対策(雨水浸透)        | ( 同 上 または 環境政策課・自然環境保全係) |
| ◇地区計画・沿道地区計画(届出)       | (区：建築指導課・意匠審査係)          |
| ◇景観計画(事前協議・届出)         | (区：都市計画課・都市景観係)          |
| ◇まちづくり事業               | (区：まちづくり調整課または地区整備課)     |
| ◇自転車駐車場附置(自転車条例)       | (区：土木部・土木計画・交通安全課・交通安全係) |
| ◇緑化促進・助成(緑化条例)         | (区：土木部・みどりと公園課・みどり推進係)   |
| ◇福祉のまちづくり(バリアフリー法など)   | (区：建築指導課・意匠審査係)          |
| ◇省エネルギー計画書(届出)         | (区：建築指導課・設備審査係)          |
| ◇建設資材リサイクル(解体工事など)     | (区：建築指導課・監察・調査係)         |
| ◇がけ・擁壁(ようへき)の指導        | (区：建築指導課・構造審査係)          |
| ◇長期優良住宅の認定             | (区：建築指導課・監察・調査係)         |
| ◇低炭素建築物の認定             | (区：建築指導課・設備審査係)          |
| ◇土砂災害(特別)警戒区域の確認       | (区：防災危機管理課・計画推進係)        |
|                        | ※内容については建築指導課へ           |
| ◇特定建設作業・アスベスト除去等工事(届出) | (区：環境政策課・生活環境保全係)        |

※上記は一般的な協議先です。この他にも建築確認申請前に許可・協議などが必要な場合があります。

## ※注3 中間検査

(1) 中間検査(工事中の建物の検査)を受ける必要がある建物

- ・階数が3以上(地階を含む)の共同住宅
- ・上記以外で3階以上(新築、増築または改築に係る部分の地階を除く階数が3以上のもの)

(2) 特定工程(中間検査を行なう時期)

特定工程は、建物の構造別に定められています。(例えば、鉄骨造および鉄骨鉄筋コンクリート造は1階の鉄骨など構造部材の建て方工事、鉄筋コンクリート造は2階のはりおよび床の配筋工事、木造は屋根工事など、定められた工程で検査します。)

(3) 中間検査申請書の提出

特定工程に達したら、「**中間検査申請書**」を4日以内に区・建築指導課に提出してください。

(4) 検査

「中間検査申請書」が提出されますと、**申請書を受理した日から4日以内に建物およびその敷地が建築関係法令に適合しているか検査**を行ないます。その結果、適合していると認められるときは「中間検査合格証」が交付されます。

【お願い】区では中間・完了検査日の調整を、希望日の2週間前から意匠審査係にて受け付けます。(電話可)

## ※注4 工事監理報告

次の建物は、建築確認書のとおりに行なわれていることを、所定の時期に所定の様式で区に工事監理報告してください。

《構造》

- ①木造の建物で3以上の階数を有し、または延べ面積が500m<sup>2</sup>、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの
- ②木造以外の建物で2以上の階数を有し、または延べ面積が200m<sup>2</sup>を超えるもの
- ③工作物および地下を含む建物

《設備》

- ①地階を除く3階以上の階数を有し、かつ延べ面積が500m<sup>2</sup>を超えるもの

※この報告を済ませておかないと、各種検査を行っても「検査済証」の交付を受けられないことがあります。

※報告書の様式は、構造・規模によってことなりますので注意してください。

- ◆詳しくは・・・注3については 建築指導課・意匠審査係 電話3579-2573
- 注4については 建築指導課・構造審査係 電話3579-2579
- 建築指導課・設備審査係 電話3579-2577

## 2 道路・敷地

建物を建てる敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していることが原則必要です。

土地の購入や建替えを計画する際、一番トラブルの起こりやすいのが「道路」です。重要なことからですので、土地の購入や建築の計画の前に建築指導課窓口で確認しましょう。

### (1) 道路

一般にいう道路は公道か私道ですが、建築基準法上の「道路」とは、道の幅（幅員）が4m以上あり、かつ法的な根拠をもって築造されているものをいいます。

※具体的には、どういう「道路」があるの？

道路法で認定された道路（いわゆる「公道」）、都市計画法や土地区画整理法などの法律に基づき築造された道路（開発行為や土地区画整理事業でできた道路）、および建築基準法に基づき道路の指定を受けた位置指定道路などがあります。

※ご注意ください！・・・建築確認を受けられない場合があります？

昔の水路をふた掛けしただけの道や法的手続きをとらず築造した「通路」などは、一般に人や自転車などの通行ができて、建築基準法では「道路」に該当しません。

### (2) 42条2項道路

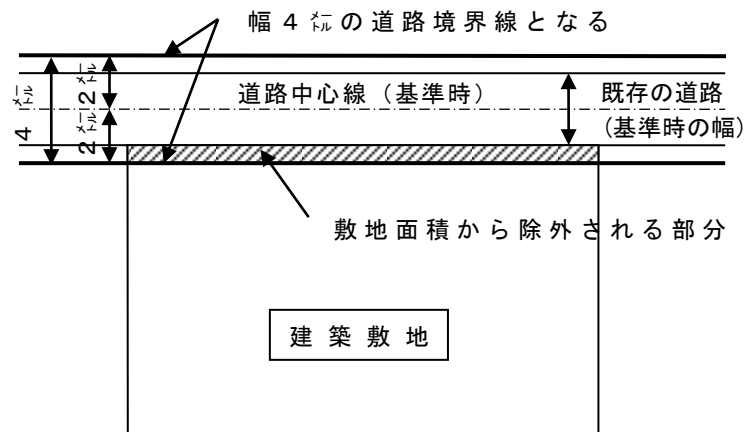
建築基準法では、幅員4m以上のものを「道路」としています。

ところが、法律のできた昭和25年当時（基準時）は、4m以上の道が少なかったこともあり、4m未満の道であっても、一定の条件を満たすものは、建築基準法の第42条第2項の条文に規定される「道路」とみなされます。

このような道路は「2項道路」と呼んでいますが、おおむね道路の中心から両側へ2m後退したラインを道路境界線とみなしています。

なお、後退した部分は「道路」なので、建物はもとより、門・塀も造ることはできません。

また、建築確認上の敷地面積からも除外されます。



※板橋区では、「2項道路」に接する敷地に建物などを建てる際は、確認申請前に「細街路拡幅整備事業」に基づく協議が必要です（この協議で道路の中心と後退寸法が確定します）。

この事業は狭い道路の解消のため、建替えなどの際に後退部分の道路整備を土地所有者にご協力頂き、区が行い工事費の一部を助成しています。拡幅に支障となる場合は、既存の塀の撤去など工事費の一部を助成しています。

※2項道路の調査は、困難なケースが多く、時間がかかる場合があります。余裕をもって建築指導課・道路調査グループにご相談ください。

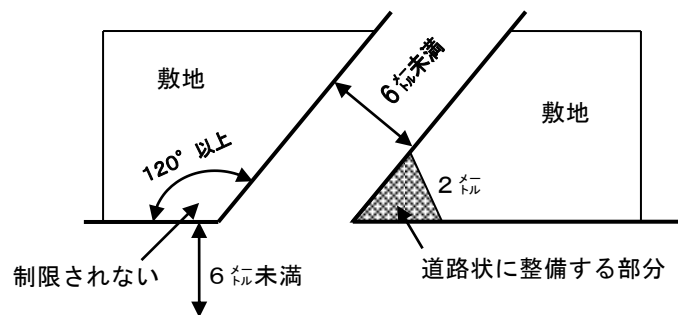
### (3) 道路のすみ切り

幅員6m未満の道路が交わる角地は、2mのすみ切りの築造（道路状に整備）が必要です。（東京都建築安全条例）

すみ切りは、交差点での見通しを良くし、出会い頭の事故防止や、救急車などの緊急車両の通行にも役立ちます。

※位置指定道路の場合は、指定された形態のすみ切りが必要です。

※一定の基準を満たす角地の場合は、遮蔽率の緩和もあります。



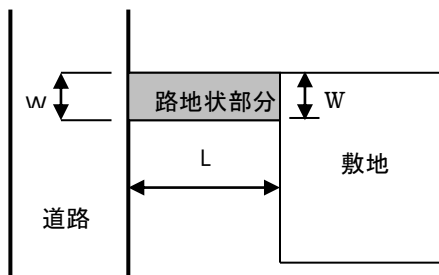
【角敷地のすみ切り】

#### (4) 接道・路地状敷地

敷地は、建築基準法上の道路に2m以上接する必要があります（「接道」といいます）。

また図のように、敷地の一部の路地状部分で道路に接する場合（「路地状敷地」といいます）は、路地状部分の長さ（L）と幅員（W）について、東京都建築安全条例で下表のように制限されます。

| 路地状部分の長さL | 幅員W  |
|-----------|------|
| 20m以下のもの  | 2m以上 |
| 20mを超えるもの | 3m以上 |



※建物の延べ床面積が200㎡を超えると、幅員Wが広く必要となる場合があります。  
 ※路地状敷地には、原則として共同住宅などの特殊建築物は建築できません。  
 ※特殊建築物や大規模な建物の敷地は、接道条件（接道道路の幅員や接する長さ）が別に定められています。

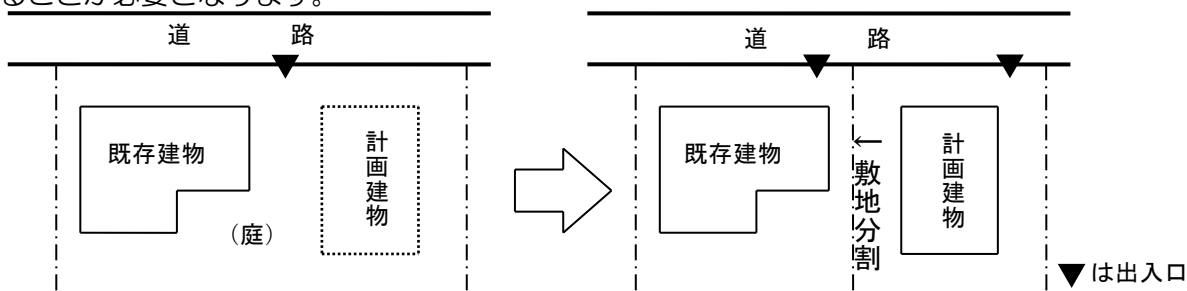
#### (5) 敷地面積の最低限度制限について

板橋区では平成27年3月6日に敷地面積の最低限度が制限されました。最低敷地面積を下回るような敷地の分割は原則出来ません。それ以前から最低敷地面積を下回っていた敷地で建て替えを行う場合、従前と変わらない敷地での建て替えであれば建築可能です。

#### (6) ひとつの敷地にひとつの建物

「ひとつの敷地の中に、親子別々に家を建てたい」「庭先にアパートを建て、将来に役立てたい」といったご相談がよくあります。

このような場合、建築基準法では『ひとつの敷地にひとつの建物』という原則があるため、建築敷地を分けなければなりません（このことを「敷地分割」といいます）。建築計画によっては敷地の形態制限もあるので、それぞれの建物が建築基準法に適合するように敷地を設定することが必要となります。



#### (7) 敷地の安全性

##### ①地盤と基礎

建物を立派に建てても、敷地の地盤が悪く、地震や地盤沈下などで建物が傾くなどの被害がでることがあります。建物の寿命に影響することなので、建物の計画段階で地盤の調査を行い、専門家によく相談し、適切な基礎の工法を選択しましょう。

##### ②がけ・よう壁

がけ・よう壁の近くに建物を建てる場合は、専門家によく相談し、敷地の安全性を確認しましょう。（詳しくは、P13の「11 がけ・よう壁・ブロック塀など」参照）

##### ③浸水

周囲の地面より掘り下げ、地下室・地下駐車場を設けると、思いがけない被害を受けることがあります。集中豪雨時に道路から大量の雨水が流入し地下室などが浸水することや、下水管内の水位上昇で地下の浴室などから下水が逆流することもあります。

過去、浸水被害のあった周辺では、できるだけ地下室などを設置しないようにしましょう。また地下室などを設置する場合は、下水道局にも相談してください。

### 3 用途地域

市街地では、いろいろな用途の建物が混在すると、集団生活に支障が生じることがあります。

そこで、板橋区では地域を区分し、土地利用に応じて11種類の「用途地域」を都市計画で指定しています。これにより、それぞれの地域の中で建築できる建物用途が、建築基準法によって制限されます。具体的な建物の用途制限については下表を参考にしてください。

【表 - 用途地域と建物の用途制限の概要】

| 用途地域<br>分類・建物用途<br>(例示)                            | 第一種低層住居専用 | 第一種中高層住居専用 | 第二種中高層住居専用 | 第一種住居 | 第二種住居 | 準住居 | 近隣商業 | 商業 | 準工業 | 工業 | 工業専用 |
|--|-----------|------------|------------|-------|-------|-----|------|----|-----|----|------|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿                                     |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの                        |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                                   |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 幼保連携型認定こども園  |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 図書館など  |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 神社、寺院、教会など   |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 老人ホーム、福祉ホームなど                                      |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 保育所、公衆浴場、診療所など                                     |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 老人福祉センター、児童厚生施設など                                  | ①         |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 巡査派出所、公衆電話所など                                      |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 大学、高等専門学校、専修学校など                                   |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 病院   |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店など                          |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    | ④    |
| 床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店など                          |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    | ④    |
| 上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店                                |           |            | ②          | ③     |       |     |      |    |     |    |      |
| 上記以外の事務所など   |           |            | ②          | ③     |       |     |      |    |     |    |      |
| ボーリング場、スケート場、水泳場など                                 |           |            |            | ③     |       |     |      |    |     |    |      |
| ホテル、旅館   |           |            |            | ③     |       |     |      |    |     |    |      |
| 自動車教習場、床面積の合計が15㎡を超える畜舎                            |           |            |            | ③     |       |     |      |    |     |    |      |
| マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所など                        |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| カラオケボックスなど   |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫                          | ⑤         |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の附属車庫などを除く) |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ          |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 客席の部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ          |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| キャバレー、料理屋、ダンスホールなど                                 |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 個室付浴場業に係る公衆浴場など                                    |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの        |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場                          |           |            |            | ⑤     | ⑤     |     |      |    |     |    |      |
| 作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの          |           |            |            |       |       | ⑤   |      |    |     |    |      |
| 日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場                 |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |
| 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恐れがやや多いもの       |           |            |            |       |       |     |      |    |     |    |      |

①については、一定規模以下のものに限り建築可能

②については、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

③については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

④については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止

⑤については、一定の条件により建築可能

は建てられる用途

は建てられない用途



## 4 建蔽率

「建蔽率」は、建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times 100$$

■例 面積120m<sup>2</sup>の敷地に、建築面積72m<sup>2</sup>の建物があります。この建物の建蔽率は何%でしょう？

$$\frac{72 \text{ (m}^2\text{)}}{120 \text{ (m}^2\text{)}} \times 100 = 60 \text{ (\%)}$$

答) 建蔽率60%の建物です。

### 【自分の敷地に建築できる建築面積の限度】

$$\text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times \frac{\text{建蔽率 (\%)}}{100} = \text{建築面積の限度 (m}^2\text{)}$$

■例 指定建蔽率60%の地域に、面積90m<sup>2</sup>の敷地があります。建築面積の限度は何m<sup>2</sup>でしょう？

$$90 \text{ (m}^2\text{)} \times \frac{60 \text{ (\%)}}{100} = 54 \text{ (m}^2\text{)}$$

答) 54m<sup>2</sup>まで建てることができます。

※建蔽率は下記の①の値です。②の条件の場合は緩和されます。

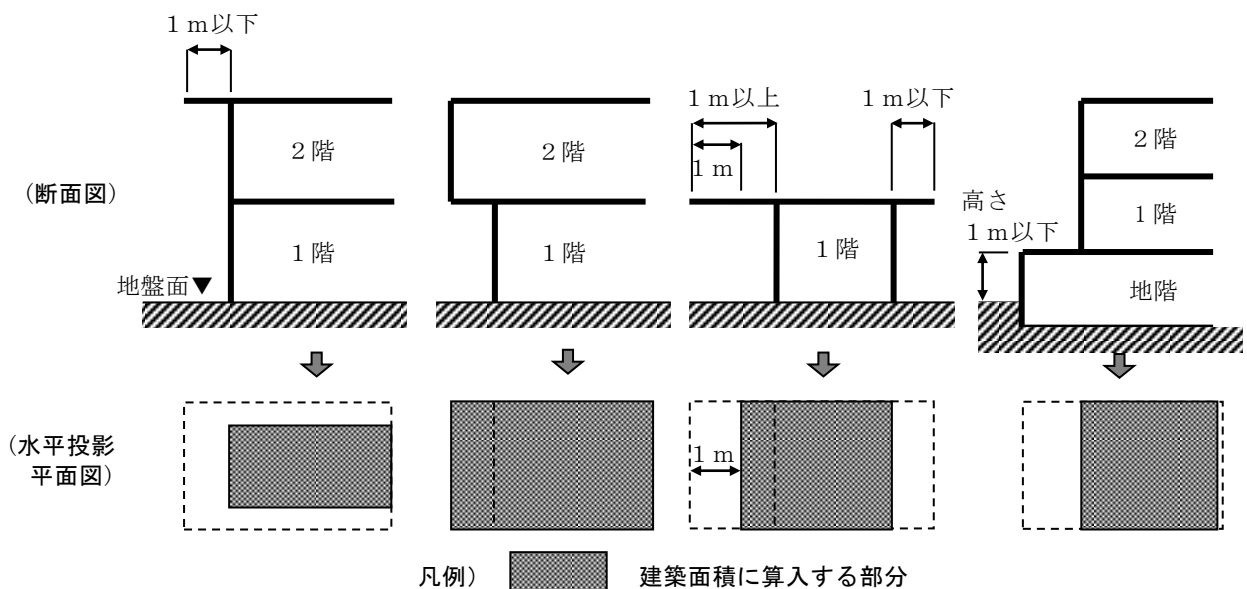
①用途地域にあわせ指定された指定建蔽率

②特定行政庁が指定する一定のかど敷地等の場合や、防火地域内で耐火建築物等、準防火地域内で耐火建築物等又は準耐火建築物等を建てる場合などは、建蔽率が緩和されます。

### 建築面積の求め方

建築面積とは、建物を真上から見た時に、建物の壁又は柱の「中心線」で囲まれた部分です。以下の2つの部分は建築面積から除くことができます。

- 1) 柱がない庇や軒などの先端から1m以下の部分及び1m以上の場合先端から1mまでの部分
- 2) 地下の階で地盤面からの高さが1m以下の部分



## 5 容 積 率

「容積率」とは、延べ面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積 (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times 100$$

■例 面積120m<sup>2</sup>の敷地に、1階の床面積が80m<sup>2</sup>、2階の床面積が70m<sup>2</sup>の建物があります。この建物の容積率は何%でしょう？

この建物の延べ面積は 80 (m<sup>2</sup>) + 70 (m<sup>2</sup>) = 150 (m<sup>2</sup>) です。

$$\frac{150 \text{ (m}^2\text{)}}{120 \text{ (m}^2\text{)}} \times 100 = 125 \text{ (\%)}$$

答) この建物の容積率は125%です。

### 【自分の敷地に建築できる延べ面積の限度】

$$\text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times \frac{\text{容積率 (\%)}}{100} = \text{延べ床面積の限度 (m}^2\text{)}$$

※容積率は下記の①及び②で求められた容積率のいずれか小さい値になります。

- ①用途地域にあわせ指定された指定容積率
- ②前面の道路の幅から決められる容積率

|                     |     |                   |
|---------------------|-----|-------------------|
| 工業専用・工業・準工業・商業・近隣商業 | 0.6 | } × 道路幅 (m) × 100 |
| その他の用途地域 (住居系の用途地域) | 0.4 |                   |

- ※ 前面の道路幅よりその途中までの道路幅が狭い場合、前面の道路幅より狭い幅員で容積率を算定する場合があります。
- ※ 幅員が15m以上の道路(「特定道路」といいます。)に通ずる幅員が6m以上12m未満の道路に接する敷地の容積率は、特定道路からの延長が70m以内の部分については、緩和があります。

■例 第一種住居地域・指定容積率200%の地域で、幅員4mの道路に接する、面積が100m<sup>2</sup>の敷地があります。この敷地に建てられる建物の延べ面積の限度は何m<sup>2</sup>でしょう？

- ①の場合 指定容積率は200%
- ②の場合 第一種住居地域なので、0.4 × 4 (m) × 100 = 160%  
したがって、①の値より②の値が小さいので、容積率は160%で計算します。

$$\text{敷地面積 } 100 \text{ (m}^2\text{)} \times \frac{160 \text{ (\%)}}{100} = 160 \text{ (m}^2\text{)}$$

答) 延べ面積の限度は160m<sup>2</sup>になります。

### 容積率算定の延べ面積の求め方

延べ面積とは各階の柱・壁の中心線で囲まれた部分の面積の合計です。

以下の部分は容積率対象の延べ面積から除くことができます

- 1) 車庫及び駐輪場の用途に使用する場合は、全体の面積の1/5まで
- 2) 備蓄倉庫部分・蓄電池設置部分について、それぞれ全体の1/50まで
- 3) 自家発電設備・貯水槽・宅配ボックス設置部分について、それぞれ全体の1/100まで
- 4) 建物の地階で、住宅・老人ホーム等の用途に供する場合は、当該部分の面積の1/3まで
- 5) 共同住宅もしくは老人ホーム等の共用廊下、共用階段などの部分
- 6) エレベーターの昇降路の部分

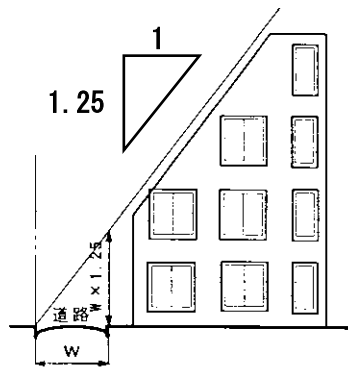
## 6 建物の高さの制限

自分の敷地には、何階の建物が建てられるのでしょうか？ 前述の建蔽率・容積率による建物の面積制限のほか、建物の高さの制限も考慮する必要があります。敷地の前面道路の幅員や建物の配置（特に道路からの離れや、北側の隣地境界からの離れ）などによって、建築できる建物の高さが変わるのです。

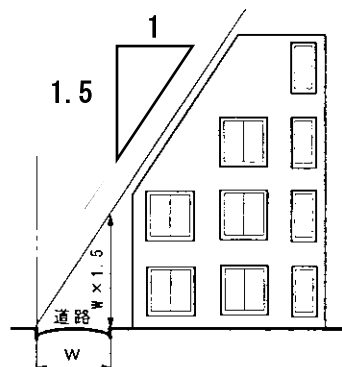
さて、少々むずかしい建物の高さの制限ですが、要点をご説明いたします。

### (1) 道路からの高さの制限（道路高さ制限）

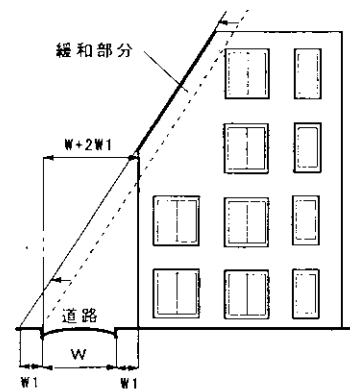
日照・採光・通風などを確保するため、敷地の前面道路の反対側までの距離に応じて、建物の高さが制限されます。建物は原則として、下図のような勾配の斜線（道路高さ制限といいます）を超えて建築できません。



【住居系の用途地域】  
 第一種低層・第一種中高層  
 第二種中高層・第一種住居  
 第二種住居・準住居



【その他の用途地域】  
 近隣商業・商業  
 準工業・工業  
 工業専用



【道路斜線の合理化（緩和）】  
 道路境界線から建物を後退した時は、道路斜線の緩和を受けられる場合があります。

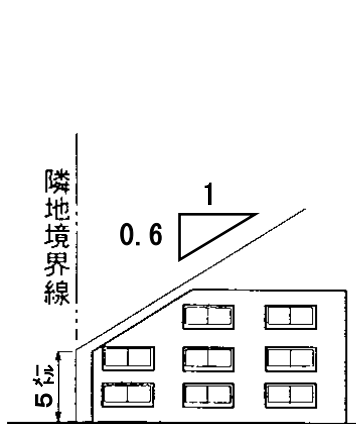
※ なお、斜線が適用される距離は、用途地域と容積率により20mから30mまでの距離が定められていて、それを超えると原則制限されません。

### (2) 高度地区による高さの制限

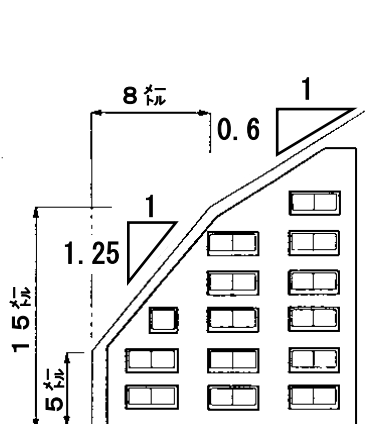
#### ① 最高限度の高度地区（北側からの斜線型の高さ制限）

敷地の北側にある隣地などへの日照・採光・通風などを確保するため、「高度地区（第1種、第2種、第3種）」により、建物の高さが制限されます。建物は原則として、敷地の真北側から発生する下図のような勾配の斜線を超えて建築できません。

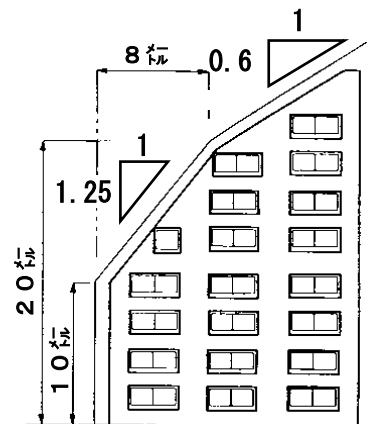
なお、真北に道路がある場合は、道路の反対側から発生します。



【第1種高度地区】



【第2種高度地区】



【第3種高度地区】

② 最高限度の高度地区（高度地区による絶対高さ）

建物の高さは原則として、規制値以下としなければなりません。ただし、地区計画の区域内の建築物については適用されません。

③ 最低限度の高度地区（7m高度地区）

中山道や川越街道、環状七・八号線など板橋区の幹線道路沿道の一部区域は、都市防災のまちづくりにあわせた「最低限高度地区」の指定により、建物の高さが制限されます。

この区域内では、建物の高さ（地盤面からの高さ）は最低7m以上としなければなりません。

（3）隣地からの高さの制限（隣地斜線）

この高さの制限は、隣地境界からうける高さ制限です。

※ 建物は原則、次のような隣地高さ制限を超えて建築できません。なお、隣地高さ制限も道路高さ制限に似た緩和制度があります。

|   |
|---|
| ① 住居系用途地域(※)は、隣地境界線20m立ち上がり、そこから1.25勾配の斜線<br>※第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域を除きます。 |
| ② その他の用途地域は、隣地境界線31m立ち上がり、そこから2.5勾配の斜線                                      |

（4）用途地域による高さの制限(絶対高さの制限)

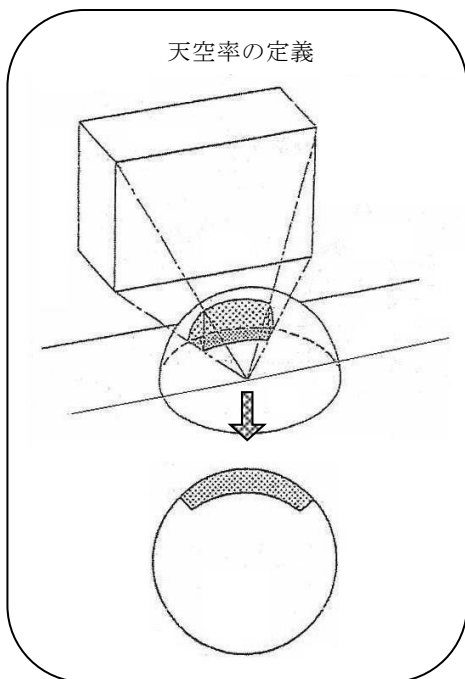
板橋区の第一種低層住居専用地域では、より良い街をつくるため、「建物の絶対高さ」は10mまでと定めています。※

※ その他の用途地域では、（3）②高度地区での絶対高さにより制限される場合と、地区計画等の区域内で各地区整備計画及び条例により高さが制限される場合があります。

（5）<sup>てんくうりつ</sup>天空率による高さ制限

平成14年の建築基準法改正により、新たに「天空率」という制度ができました。これにより、前述の各種高さ制限（高度地区による制限、絶対高さの制限を除く）により確保される採光・通風等と同程度採光が確保される建築物については当該制限を適用しないこととなりました。

※ 「天空率」とは…天空（3次元）を平面（2次元）に水平投影（正射影）した天空図上において、全天に対する建物を除いた天空の割合（=空の見える割合）をいいます。専門的知識を必要とする制度なので専門家にご相談ください。



【道路高さ制限の合理化のイメージ】

