

不動産に係わる行政法規

②建築基準法

都市計画法と密接に関連する規定
＝**集団規定**と、
建築物そのものに対する規定＝**単
体規定**がある

不動産に係わる行政法規

建築基準法 I

(集団規定)

- 用途規制
- 接道義務
- 建築基準法上の道路



不動産に係わる行政法規

(集団規定)

①用途規制

<H27改正>

幼保連携型認定こども園は、特定行政
庁の許可不要で全地域で建築できる。
(要は保育所と同じ)

「一発合格！どこでも学ぶ宅建 日建学院
建築資料研究社 より抜粋

<H29改正>

(注) では建築できるが、 では特定行政庁の許可がなければ建築できないものとなる。

建築物の種類	地域	一 種 低 層	二 種 低 層	*7 田 園 住 居	一 種 中 高 層	二 種 中 高 層	一 種 住 居	二 種 住 居	準 住 居	近 隣 商 業	商 業	準 工 業	工 業	工 業 専 用
神社・寺院・教会等、保育所、 公衆浴場、診療所、公衆便所、 巡査派出所、公衆電話所等														
住宅、共同住宅、寄宿舎、 図書館、老人ホーム等														×
幼稚園～高校(学校)														×
各種専門学校、短大、大 学、病院		×	×	×										×
150㎡以下の店舗、飲食店		×	*3	*3	*3	*3								*4
500㎡以下の//		×	×	*6	*3	*3								*4
500㎡超の//		×	×	×	×	*1	*2	*5	*5					*4 *5
事務所		×	×	×	×	*1	*2							
カラオケボックス、ダンス ホール		×	×	×	×	×	×	*5	*5					*5 *5
200㎡未満の映画館、劇 場、演芸場・ナイトクラブ		×	×	×	×	×	×	×	×					×
200㎡以上の//		×	×	×	×	×	×	×	×					×
料理店		×	×	×	×	×	×	×	×	×				×
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	*2							×
忌避施設等		×	×	×	×									

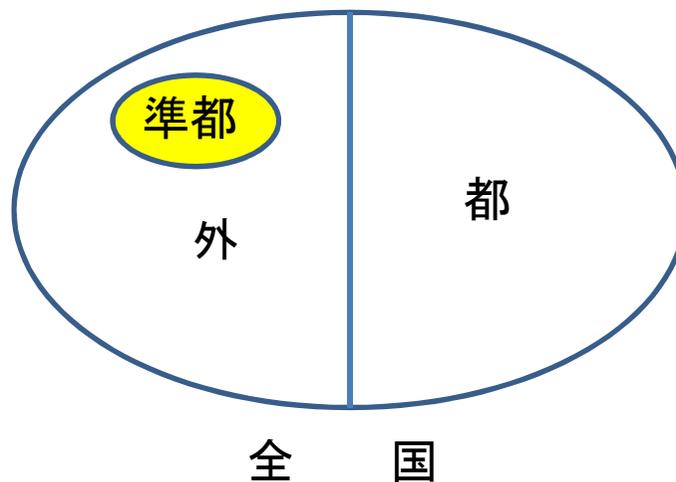
*1：当該用途に供する部分が2階以下で、かつ、床面積の合計が1,500㎡以下であれば建築できる
 *2：当該用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下であれば建築できる
 *3：当該用途に供する部分が2階以下であれば建築できる
 *4：物品販売店舗と飲食店は建築できない
 *5：当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築できない
 *6：当該用途に供する部分が2階以下で、地域で生産された農産物の販売を目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店であれば建築可能
 *7：農産物の生産・集荷・処理・貯蔵に供するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するものは、建築可

注意 各用途地域に建築することができない用途の建築物であっても、公益上やむを得ない等の理由により特定行政庁が許可したときは、建築することができる。

不動産に係わる行政法規

②接道義務

都市計画区域および準都市計画区域内の建築物の敷地は、「建築基準法上の道路」に(2)m以上接していなければならない。



不動産に係わる行政法規

③建築基準法の「道路」の定義

➤ 建基法42条1項

- 1号 : 道路法による道路
- 2号 : 都計法等による道路
- 3号 : 既存道路
- 4号 : 2年以内、新設・変更道路
で、「特」の指定
- 5号 : 位置指定私道

で、全部幅員4m以上

注)「特」は特定行政庁

不動産に係わる行政法規

③建築基準法の「道路」の定義

➤ 建基法42条2項道路

①幅員が4m未満

②既に建築物が建ち並ぶ
S.25

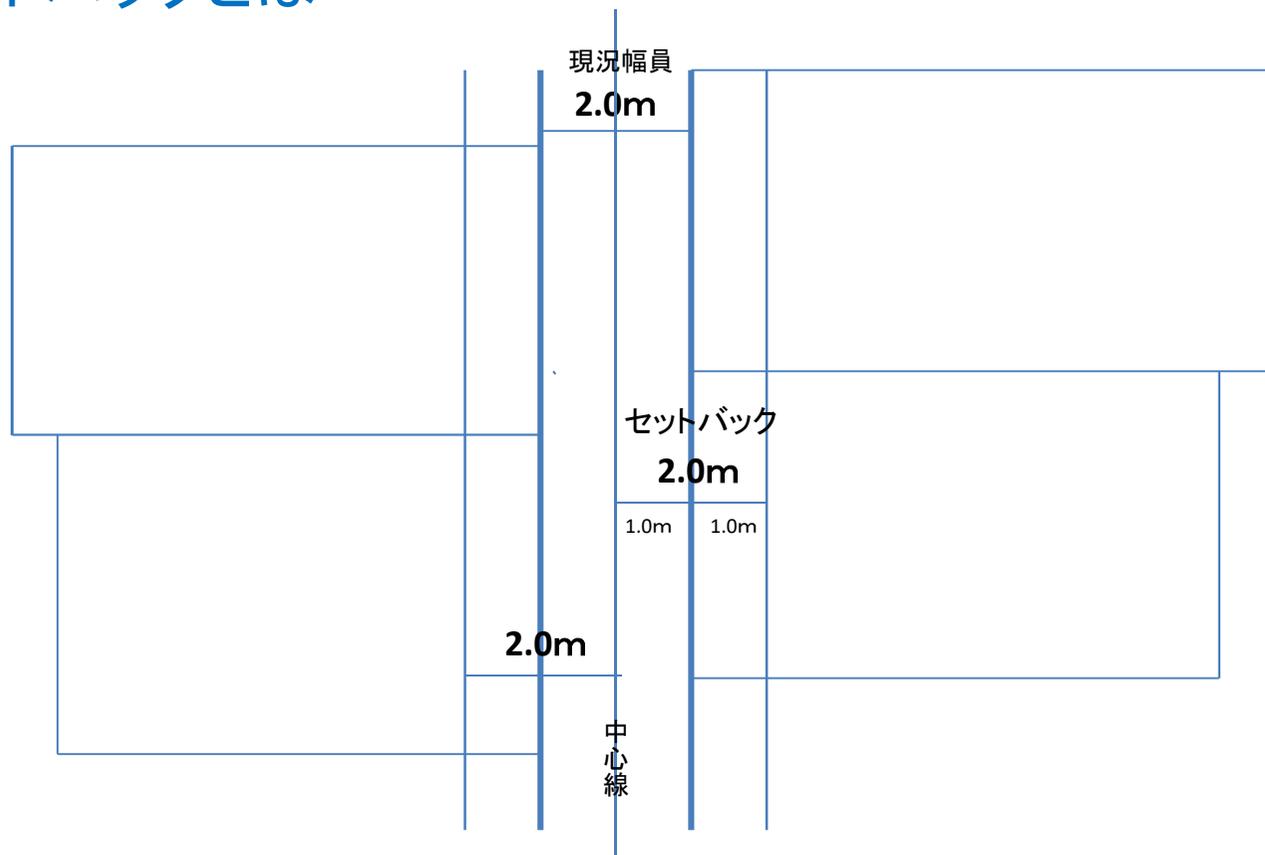
③「特」の指定

①・②・③の条件満足

42条2項道路となる

セットバックが必要になる

セットバックとは



不動産に係わる行政法規

◆ 建築基準法の「道路」ではないが

➤ 建基法43条但し書き

～許可制

