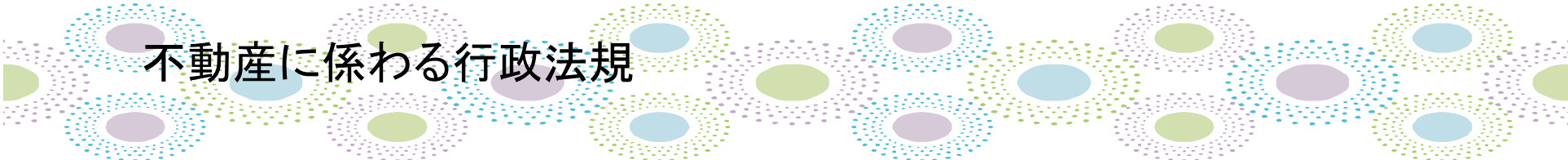


不動産に係わる行政法規

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Ⅱ

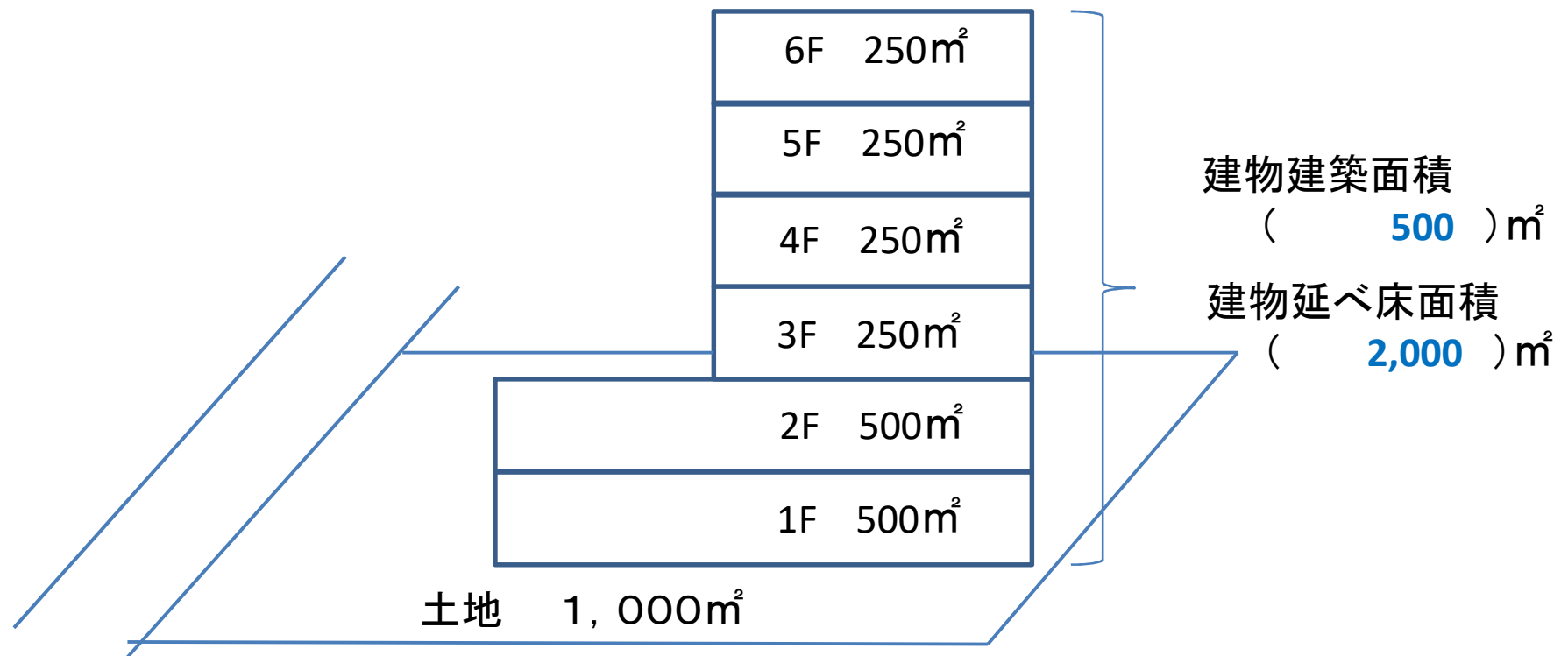
(集団規定)

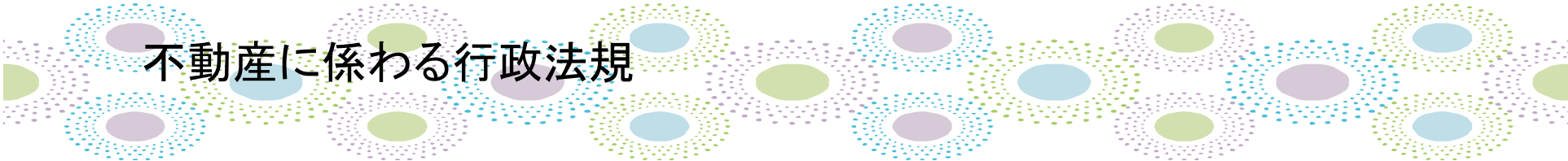
- 建ぺい率と容積率
- 外壁の後退距離
- 敷地面積の最低限度
- 高度制限(高さ規制)

(単体規定)

不動産に係わる行政法規

④建ぺい率と容積率

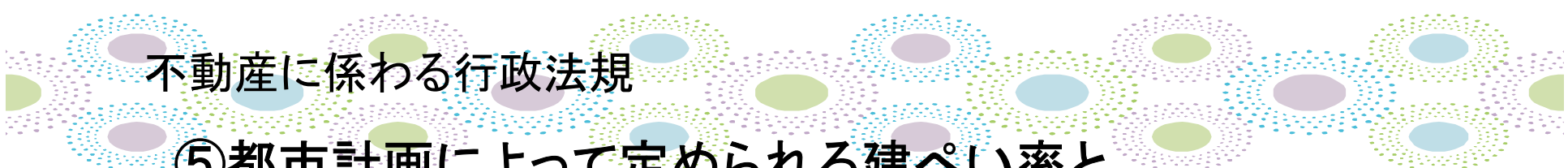




不動産に係わる行政法規

$$\text{➤ 建ぺい率} = \frac{\text{建築物の建築面積}}{\text{敷地面積}} = \frac{500\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} = 50.0\%$$

$$\text{➤ 容積率} = \frac{\text{建築物の延べ面積}}{\text{敷地面積}} = \frac{2,000\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} = 200.0\%$$



不動産に係わる行政法規

⑤都市計画によって定められる建ぺい率と 建ぺい率の緩和

- 「特」が指定した角地 + 1/10
- 防火地域内の耐火建築物 + 1/10
(ただし8/10のときは、建ぺい率の制限なし、つまり+ 2/10となる。)

不動産に係わる行政法規

⑥都市計画によって定められる容積率と 実際の容積率計算

(1) 都市計画で定められる容積率

(2) 前面道路の幅員による容積率

$W \text{ m} \times 4/10 \text{ or } 6/10$

いずれか厳しい(小さい)方

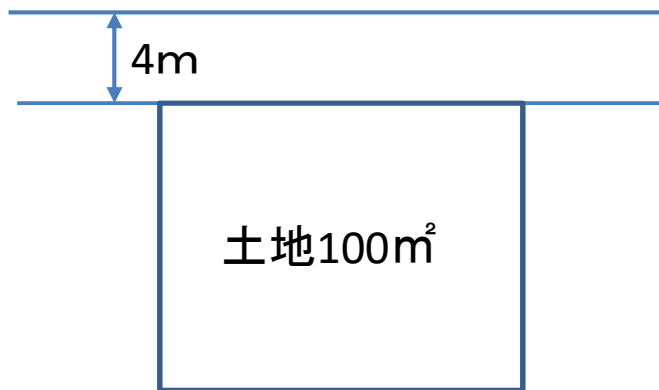
その土地の容積率になる

※ただし上記は、前面道路の幅員が12m未満の時に適用する。
幅員が12m以上の時は(2)の計算を行わず、(1)の容積率がそのまま
適用される。

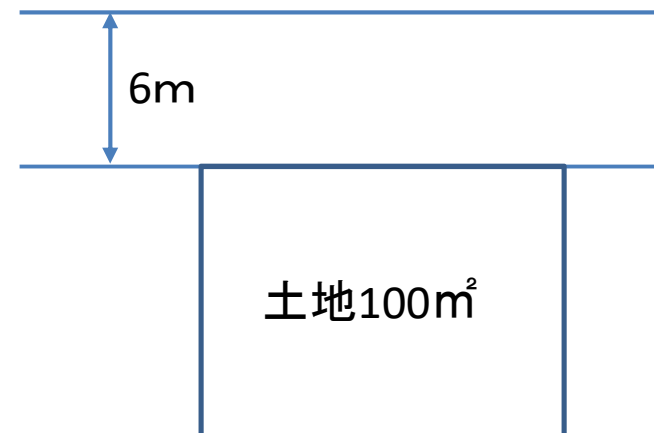
不動産に係わる行政法規

◆ 例題

＜第1種住居地域＞ (1)容200%

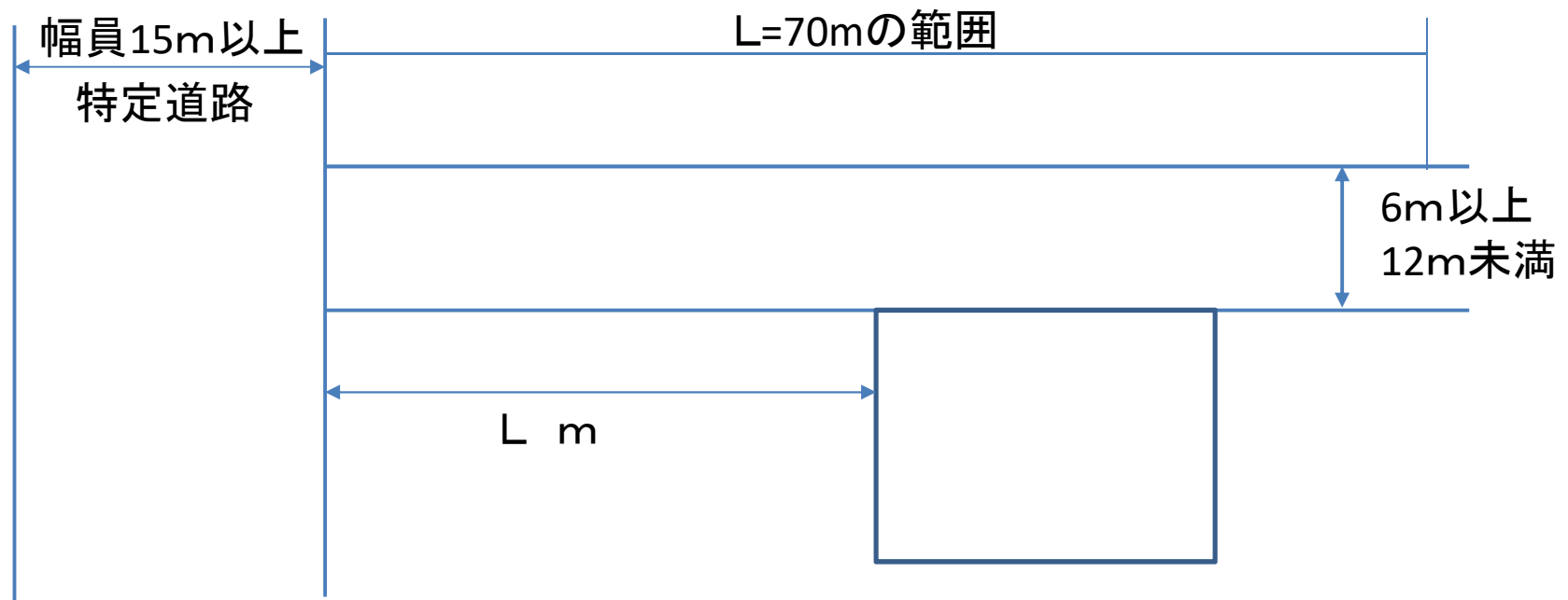


＜近隣商業地域＞ (1)容400%



不動産に係わる行政法規

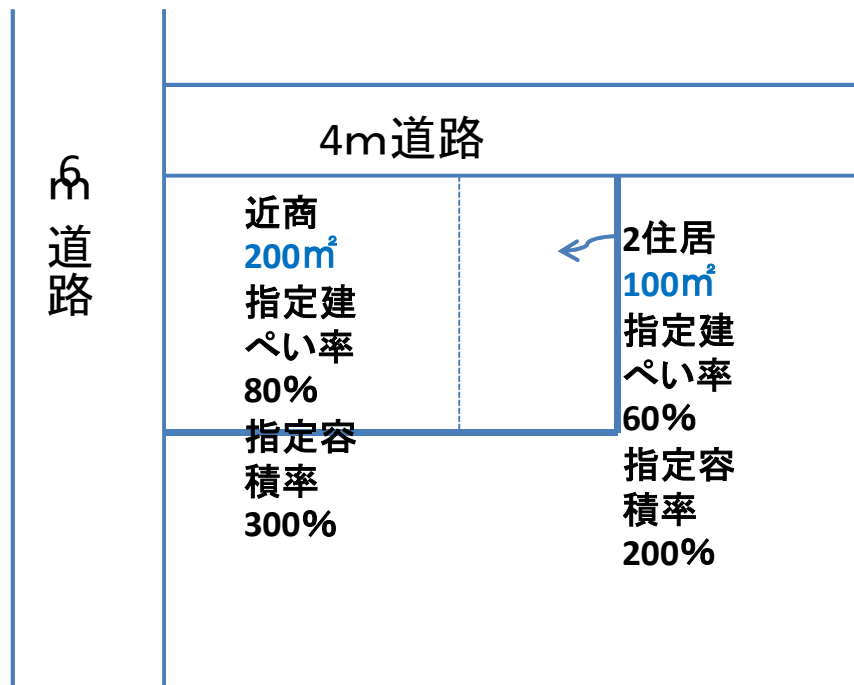
◆ 特定道路の容積率制限の緩和



$$W_o = (12 - W_r) \times \{ (70 - L) / 70 \}$$

不動産に係わる行政法規

◆ 容積率、建ぺい率の加重平均



➤ 基準建ぺい率

◎率 × (その部分 / 全体) + 率 × (その部分 / 全体)

$$\begin{aligned} &80\% \times 200\text{㎡} / 300\text{㎡} + 60\% \times 100\text{㎡} / 300\text{㎡} \\ &= 160 / 300 + 60 / 300 \\ &= 220 / 300 \quad (\approx 73.3\%) \end{aligned}$$

➤ 基準容積率

◎率 × (その部分 / 全体) + 率 × (その部分 / 全体)

- ・近商の方 300% < 360% (6m × 6 / 10)
- ・2住居の方 200% < 240% (6m × 4 / 10)

$$\begin{aligned} &300\% \times 200\text{㎡} / 300\text{㎡} + 200\% \times 100\text{㎡} / 300\text{㎡} \\ &= 600 / 300 + 200 / 300 \\ &= 800 / 300 \quad (\approx 267\%) \end{aligned}$$

不動産に係わる行政法規

◆ 容積率の延べ面積不算入の規定

<H28改
正>

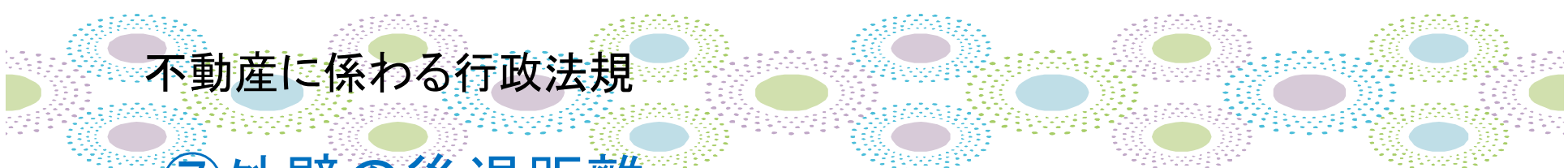
(A) 住宅の地下の、住宅用途部分の床面積の合計の1／3
まで不算入 の従前の規定
(住宅だけでなく、老人ホーム、福祉ホーム等にも適用されるようになった)
※なお、地階の天井が地盤面から高さ1m以下にあること、が必須です

(B) 車庫・自転車置き場 1／5 まで不算入

(C) 共同住宅の共用部分は不算入

<H27改
正>

(D) 昇降機(エレベーター)の昇降路部分は不算入
(ただし、エスカレーター・小荷物専用昇降機には不適用)



不動産に係わる行政法規

⑦外壁の後退距離

1低専、2低専 ～決めるとすれば1mか1.5mのどちらか
& 田園住居地域

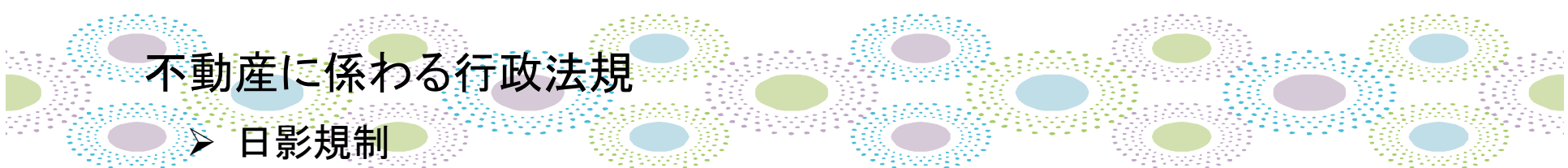
H30

⑧敷地面積の最低限度

決めるとすれば「200㎡以上」以内の範囲で決める

⑨高度制限

- 絶対高さ制限 1低専、2低専 10m or 12m
& 田園住居地域 10m or 12m
- 斜線制限
 - 道路斜線制限
 - 隣地斜線制限 (1低専・2低専・田園住居では規定なし)
 - 北側斜線制限 (1低専・2低専・1中高専・2中高専・田園住居にのみ適用される) ※ただし、1・2中高専では、条例で日影規制が適用されると、北側斜線制限はなくなる)
- 日影規制(次ページ)



不動産に係わる行政法規

➤ 日影規制

・都計区域&準都市計画区域内で、次の各区域のうち、
地方公共団体が条例で指定する区域内の建築物について、適用される

①1低専・2低専・田園住居 軒の高さが7mを超える建築物、または、
H30 地階を除く階数が3以上の建築物

②1中高専・2中高専・1住居 高さが10mを超える建築物
・2住居・準住居・近商・準工

③用途地域の指定のない区域 上記のどちらかの規制が条例で指定される

※(1)対象区域外にある建築物でも、高さが10mを超える建築物で、かつ冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、対象区域内にあるものとみなされて規制対象となる

(2) 同一敷地内の2以上の建物は、一つの建築物とみなして規制を受ける