

# 気になる この用語

第17回

消費生活相談の周辺用語を取り上げ、やさしく解説します。

河合 敏男 Kawai Toshio 弁護士

河合敏男法律事務所所長。日弁連住宅紛争審査会委員長、同消費者問題対策委員会土地住宅部会幹事、欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長、国民生活センター仲介委員等を歴任。

## 建蔽率・容積率

不動産広告でよく目にする「建蔽率」「容積率」とは、どのような意味でしょうか。その他の建築規制についても解説します。

### 建蔽率・容積率とは

建蔽率とは「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」と定義されています。敷地面積とは、表面積ではなく「敷地の水平投影面積」(図1)です(建築基準法施行令2条一号)。建築面積とは、「建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積」です(同条二号)。例えば、敷地面積100㎡、建蔽率50%の場合、最大50㎡までの広さ(建築面積)の建物を建築することができます。

容積率は、「建築物の延床面積の敷地面積に対する割合」です。つまり、1階、2階、3階など各階の床面積の合計(延床面積)が敷地面積に対して何%かを示す割合のことです。前記例で例えば容積率80%とすると、延床面積80㎡(1階2階とも40㎡、1階50㎡2階30㎡など)の建物を建築できます(図2)。住宅の地下室には容積率の緩和規定があり、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として延床面積に算入しないことができます。前記の例で

いうと、地上階の床面積が80㎡とすると、40㎡まで地下室を作れます。つまり延床面積は全体で120㎡となりますが、3分の1の40㎡は地下室で容積率に算入されず、容積率は80㎡で計算されます。地下室は居室面積を増やせるメリットがありますが、建築費が高いこと、湿気が滞留しやすいというデメリットがあります。

建蔽率も容積率も、都市計画によって各地域ごとに上限が決められており、これを超過する建物を建てることは禁止されています。過密な建築による環境の悪化や火災の延焼防止等を目的とする規制です。

### いろいろな建築規制

建蔽率や容積率は、いろいろある建築規制の一部です。建築規制とは、建設する建築物の用途、形状、構造、設備などについての公的制限で、建築基準法、都市計画法、条例などによって定められています。代表的な建築規制には次のようなものがあります。

#### (1) 用途地域

都市計画法<sup>\*1</sup>は、地域ごとに建築可能な建物の用途を制限しています。第1種住居専用地域<sup>\*2</sup>、商業地域<sup>\*3</sup>など12種類の用途地域が定められています。これは、秩序ある土地利用と良好な都市環境

図1 敷地の水平投影面積

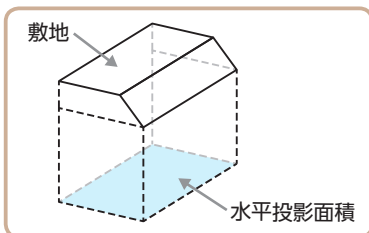
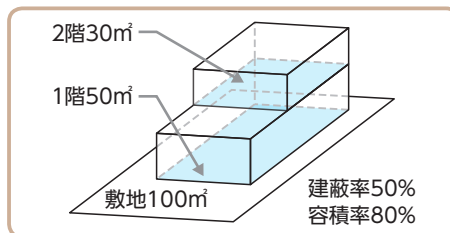


図2 建蔽率と容積率の関係



※図1・2とも筆者作成

\*1 都市計画に必要な事項を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。  
\*2 住居の環境を保護するため定める地域。  
\*3 主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。

を形成するためです。建築基準法はこの用途地域の種類に応じて、建築物の用途や建蔽率、容積率等の制限を関連づけています。

## (2) 高さや後退距離の規制、防火地域・準防火地域<sup>\*4</sup>

建物の形態に関する規制は、高さ制限や隣地境界からの後退の規定があります。建物の高さ制限は、絶対高さの制限のほか、道路斜線制限（前面道路の反対側の境界線から敷地側に向かって一定の勾配の斜線を引き、建築物の高さをその斜線の内側に制限する）、北側斜線制限（敷地の真北方向の境界線から一定の斜線の範囲内に建築物の高さを制限する）などがあります。

日影規制も高さ制限の一種です。これは、中高層の建築物が周辺の土地に落とす日影が一定時間以上にならないように設ける高さ制限です。日影時間の限度は、地方公共団体が用途地域等の種類に応じて条例で指定しています。

隣地境界からの後退については、民法234条で50cm以上の距離を空けることとしています。ただし、建築基準法65条は、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。」と規定しており、この場合は、民法の50cm後退の規定は適用しないとされています（最高裁判平成元年9月19日判決）。

## (3) その他の規制

その他、都市計画によって建築が禁止される市街化調整区域や拡幅の予定のある計画道路にかかる敷地部分には恒久的な建築物の建築が禁止されるなどの規制があります。景観法は、美しいまちなみや景観を保護するため建築物の形態や意匠<sup>\*5</sup>の制限ができることを定めています。

### 敷地と道路の関係

建築物の敷地は、原則として、幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないとされ

ています（建築基準法43条1項）。これを接道義務といいます。接道義務を満たさない土地は、袋地とか<sup>いじょう</sup>囲繞地などといって、建物を建築することはできません<sup>\*6</sup>。取引価格も極端に低くなるのが普通です。

この「道路」は公道であることが原則です（私道の場合もあります）。土地を分割して複数の建物を建築するために私道を設けることがありますが、この場合、法の定める道路としての構造基準に合致し、特定行政庁からその位置の指定を受けたものであれば、接道義務を満たす「道路」とみなすことができます。これを「位置指定道路」といいます（同法42条1項五号）。このほか、42条2項に規定している「2項道路」と呼ばれる道路があります。これは、建築基準法が4mの道路の接道義務を定めた当時既に4m未満の道路に沿って建築物が建ち並んでいたことから、例外的に4m未満の道路に接する敷地についても接道義務を満たすものとされた道路です。この2項道路に面した建物を再築するときは道路の中心より2m以上後退すること（セットバック）が要求されます。

### 建築規制を知るには？

以上のような建築規制は、よく耳にする規制の一例で、他にも多くの建築規制があります。このようなさまざまな規制をクリアしなければならないため、必ずしも建蔽率、容積率いっぱいまで建築できるとは限りません。建築規制は特定行政庁の建築指導課などの建築行政部署に問い合わせれば教えてくれます。

宅建業者が売買や仲介を行う場合は、重要事項説明書の中に「都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要」という項目があって、規制の内容を説明することとなっています。もし、説明されなかったため、購入者が損害を被った場合は、宅建業者の責任が生じ得ます。

\*4 市街地における火災の危険（火災の延焼・拡大）を防除するため、都市計画により定められる地域地区をいう。防火地域・準防火地域では、例えば屋根を耐火構造・準耐火構造にするか不燃材料を用いることとか、開口部に防火戸を設けることなどの建築基準法上の規制がかかってくる。

\*5 建築物や工作物などの外観全体の特徴をあらわす形状、模様などが一体となったものや、外観の一部を構成するデザインを指す。

\*6 建築基準法43条2項で救済される場合がある。