

家を建てるときの

建築の手引



浦安市 都市政策部 建築指導課

目 次

家を建てる・購入するにあたって	1
■ 建築基準法ってなに？	
■ 情報収集しましょう	
■ 希望の条件を整理して土地探しましょう	
建築のための手続き	4
■ 建築確認申請	
■ 中間検査	
■ 完了検査	
■ 建築確認済の表示	
■ 建築確認申請提出の前に	
市街化区域・市街化調整区域	6
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	
■ 第一種住居地域	
■ 第二種住居地域	
■ 近隣商業地域	
■ 商業地域	
■ 準工業地域	
特別用途地区	7
用途地域による建物の用途制限の概要	8
防火・準防火地域	9
建築基準法第22条区域	
敷地と道路	10
■ 敷地	
■ 敷地と道路の関係	
■ 路地状の敷地	
■ 道路	
■ 位置指定道路	
■ 2項道路	
■ 狭あい道路拡幅整備事業	
建築物の面積制限	14
■ 建ぺい率とは	
■ 容積率とは	
建築物の高さの制限	16
■ 北側隣地境界線からの高さの制限（北側斜線など）	
■ 道路幅員による高さの制限（道路斜線）	
■ 隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）	
■ 第一種低層住居専用地域内の建築物の最高高さの制限	
日影の規制	18
■ 日照を確保するには	
■ 日影規制を受ける建築物	
■ 日影を制限する基準日と時間	
■ 日影を制限する範囲と時間	
建築物などの解体を行う場合	21
■ 建設リサイクル法の届出	
■ 石綿が使用されている建築物などの解体を行う場合（アスベスト関係）	
■ 特定建設作業を行う場合	

トラブル防止のために	22
■ 近隣とのトラブル ■ 隣地とどれくらい離せばよいのか ■ 隣地との関係は民法に定められています	
お住いの「困った」を解決する	23
■ お住いの「困った」を解決	
地区のまちづくり	24
■ 「建築協定」、「地区計画」制度をご存知ですか ■ 建築協定とは ■ 地区計画とは	
■ 建築協定と地区計画のちがい ■ 制限できる主な内容	
地震や火災などの災害に備えて、わが家の防災	26
■ 大地震にそなえて耐震診断を行いましょ	
■ 耐震相談会の開催について	
■ 耐震診断費用の助成について ■ ブロック塀の点検について	
■ 火災にそなえて住宅用火災警報器を設置しましょ	
■ 住宅の液状化被害に備えて	

家を建てる・購入するにあたって

家を建てる、購入することは、私たちの社会生活の中で大きな関わりを持っており、健康で文化的な社会生活を送る上で大切なものとなります。家を建てる・購入するにあたっては、ご自身やご家族の生活ニーズを確認し、今後の暮らしをイメージしながら事前の準備をしていきましょう。

■ 建築基準法ってなに？

建物や土地にたいしてルールを定めたものが建築基準法です。建物を設計する際は、都市計画法や消防法などのさまざまな法律がかかわっており、建築基準法は、これらの法律と関係しながら最低限守るべきルールを明確に定めたものです。

■ 情報を集めましょう

「家を建てたい」と思ったら、資料集めや土地探しの前に、まず、「どのような家に住みたいか」を考えることが重要です。理想の家のイメージを具体的に、家づくりの条件をまとめ、さまざまな情報を集めましょう。

○ イベント、相談会、完成見学会などに行き情報を集める

家づくりの条件がまとまったら、住宅関連のイベントや相談会などに行きましょう。さまざまな専門家が相談にのってくれます。

○ 住宅展示場へ

住宅展示場は、大手ハウスメーカーや工務店まで様々な建築会社がひとつの場所にモデルハウスを展示しているため、建築会社探しに活躍します。各社が得意とする工法やデザイン性などが詰まった家を体感できるので、各社の特徴が分かりやすいです。

○ 完成見学会で聞いてみよう

建築会社が実際に建てた家を、実際に見学する「完成見学会」では、建てた人からこだわった点から大変だったことなどを聞くことができ、より具体的に家づくりのイメージができます。また、内装や外壁工事の前に家がどのような構造で造られているかを実際に見学できる「構造見学会」も参考となります。完成後には見るできない家の内部構造・断熱構造などを確認でき、耐震構造を知ることができる貴重な機会です。

■ 希望の条件を整理して土地探しをしましょう

土地は一つとして同じ条件のものがない分、そう簡単に理想の土地に巡り合うことはなかなか難しいのが現実です。実際に土地を探し、購入するにあたっての気を付けたい、チェックポイントや注意点をいくつかあげてみました。

○ 不動産登記

不動産登記事項には「土地登記事項」と「建物登記事項」の2つがあります。

購入予定の土地の所有権、抵当権、地目などを登記所で調べてみましょう。

詳しくは→千葉地方法務局市川支所（千葉県市川市大野町4丁目2156番地1）

○ 都市計画法その他の法令による制限の調査

住宅を建築する場合、建築基準法や都市計画法などで用途、構造、規模などが制限されています。

○現地調査

購入予定の現地を自分の目で直接確かめましょう。現地のチェックポイントをあげてみました。

- (1) 最寄駅から現地までの交通機関
- (2) 近隣の公共施設
- (3) 電気、ガス、上下水道などインフラの整備状況
※既設の電気、ガス、上下水道管が宅地内に引込まれていない場合、新たに引込む工事が必要となります。
- (4) 建築基準法上の道路の有無
※建築基準法上の道路に接道していない土地には住宅は建てるできません。
- (5) 土地の成り立ち
※埋め立て地などその土地の履歴について調べましょう。
- (6) 地盤調査
※その土地の周辺で過去に行われた地盤調査結果を公開されたデータで確認しましょう。地盤の強さや地下水位などの地盤の状況を知ることができます。
- (7) 境界の確認
※境界が確定されているか確認しましょう。
- (8) 方位、周辺の樹木の位置、高低差などの土地の条件
- (9) 過去の液状化被害
※過去の地震における液状化が発生した場所とその被害状況を確認しましょう。
- (10) 建築確認申請における敷地の使用状況
※建築確認申請において敷地が二重使用になっていないか確認しましょう。

※インターネットの情報だけで判断してしまうのは禁物です。

※現地調査は、天気の良い日や雨の日、昼間と夜間など様々な、違った状況を確認するとよいでしょう。

○建築物が工事中の場合（建売住宅など）

建築確認申請を受けている住宅は、浦安市の建築指導課の窓口で「建築計画概要書」を閲覧できます。

○古家付きの土地

古い家が建っている「古家付き」は、解体費用が別途必要になる可能性もあるので注意しましょう。

●「家を建てる・購入する」を守ってくれる「品確法」

「住宅の品質確保の推進等に関する法律」（以下「品確法」という。）は、家の建築・購入を安心してできるように定められた法律です。任意による住宅の性能表示制度のほかに、義務となる住宅に係る紛争処理体制の整備、新築住宅の瑕疵保証制度が定められています。瑕疵保証制度では、建築物の重要な部分について10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。家を建築・購入される時は、この制度を利用するか、利用されたものかどうか考えることも大切です。

●「重要事項説明」を受けましょう

「宅地建物取引業法」という法律によって、住宅販売者などの宅地建物取引業者は、売買契約の前に、書面による「重要事項説明書」で建築基準法などによる制限の「一定の重要な事項の説明」をしなければいけないことになっています。「重要事項説明書」を受け取り、不明点についてはよく説明を受けましょう。

建築のための手続き

建築物を建築するときには、建築基準法に基づき次のようないくつかの手続きが必要となります。

■ 建築確認申請【法第6条】

建築物を建築（新築・増築・改築・移転など）する場合、建築工事の着手前に、浦安市の建築指導課または指定確認検査機関に「建築確認申請」の手続きが必要です。

この手続きは、建築する建築物やその敷地が、建築基準法（以下「法」という。）、建築基準法施行令（以下「令」という。）及び関係法令に定められている各規定に適合しているかどうかを「確認」するための法律上の手続きであり、「確認」を受けずに建築工事に着手することは禁止されています。

● 建築確認申請の手続きが必要な建築物などは

1. 新築の建築物
2. 大規模の修繕、大規模の模様替えをする建築物
3. 増築、改築、移転の部分の床面積が10㎡を超えるもの
(ただし、防火地域、準防火地域内は10㎡以下の場合でも必要となります。)
※増築する部分の床面積が10㎡以下の場合、建築確認申請の手続きは不要ですが、建築基準法の制限は受けますので、建築士など専門家のアドバイスを受けてから工事に着手してください。
4. 工事現場事務所などの仮設建築物は、工事期間中のみ使用するものに限り「建築確認申請」の手続きは不要ですが、その他の仮設建築物は、許可及び建築確認申請が必要です。
5. エレベーター、エスカレーター
6. 工作物（高さが6mを超える煙突、高さが15mを超える柱、高さが4mを超える広告塔・広告板、高さが2mを超える擁壁、遊戯施設など）
7. 特殊建築物（病院・ホテル等）に用途変更をする場合
(ただし、用途変更をする建築物の部分の床面積が200㎡を超えない場合は、不要となります。)

※建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根および柱、壁を有するものをいいます。

※指定確認検査機関とは、国土交通大臣等から指定を受けて建築確認申請の審査業務を行う民間機関を「指定確認検査機関」といいます。

■ 中間検査【法第7条の3】

3階建て以上の共同住宅など、建築物の用途、階数及び規模に応じて、中間検査が必要な場合があります。浦安市の建築指導課または指定確認検査機関が検査を実施し、建築基準法令等に適合している場合に「検査済証」を発行します。

中間検査に合格しないときは、次の工程に進めません。

■ 完了検査【法第7条】

建築工事が完了した後、完了検査を申請して検査を受けなければなりません。

浦安市の建築指導課または指定確認検査機関が検査を実施し、建築基準法令等に適合している場合に「検査済証」を発行します。

検査を受けた後、検査済証の交付を受けましょう。

※確認済証、検査済証と申請書類一式は大切に保管してください。

■ 建築確認済の表示【法第 89 条】

建築工事現場には「建築基準法による確認済」の看板を見やすいところに掲示しなくてはなりません。

35 cm 以上	
25 cm 以上	建築基準法による確認済
	確認年月日番号 令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号
	確認済証交付者 〇 〇 〇 〇
	建築主又は 建築主氏名 〇 〇 〇 〇
	設計者氏名 〇〇一級建築士事務所 〇 〇 〇 〇
	工事監理者氏名 〇〇一級建築士事務所 〇 〇 〇 〇
	工事施工者氏名 〇〇工務店 〇 〇 〇 〇
	工事現場管理者氏名 同 上
建築確認に係る その他の事項	

■ 建築確認申請提出の前に

浦安市では、平成 18 年 10 月から「宅地開発事業等に関する条例」を施行しました。

一定規模以上の開発を伴う建築確認申請を行う場合は、建築確認申請前に浦安市の担当課との事前協議や周辺住民などへの説明が必要となる場合があります。

家を建てるときの建築の豆知識

- **住宅用昇降機（ホームエレベーター、階段昇降機、段差解消機）は確認申請が必要となります**
 - ・新築住宅に設置する場合は、住宅と住宅用昇降機の建築確認申請が必要となります。なお、木造 2 階建て等、構造や階数によって新築住宅の建築確認申請に含めて行う場合があります。
 - ・既存住宅に設置する場合も同様ですが、木造 2 階建て等、構造や階数によって住宅用昇降機の建築確認申請は不要となる場合があります。
- **物置（倉庫）は建築物となります**

既製品の物置（倉庫）で人が中に入り、荷物を出し入れできるものは、その大きさによっては「建築物」となります。そうすると物置であっても「建築物」となるので、建築基準法への適合が必要となります。
- **工事の着手とは**

工事の着手とは、杭打ち工事などの工事が開始した時点となります。ただし、既存建築物の除却、地盤調査などは該当しません。

市街化区域・市街化調整区域

無秩序な市街地の拡大を防止し、良好な市街地環境の整備を進めるため、都市計画区域内を優先的に市街化していく区域「市街化区域」と、当面できる限り市街化を抑える区域「市街化調整区域」とに区分します。市街化区域では計画的に市街地を作っていくため、用途地域などで土地利用を定め、都市施設の整備や市街地開発事業を進めていきます。

浦安市は、全域が市街化区域となっています。

用途地域【法第48条】

地域地区の根幹をなすもので、土地利用の基本的な枠組を定めるものです。用途地域は13種類あります。このうち浦安市内においては、7つの用途地域に分けられています。それぞれの地域によって、建築物の用途・面積・高さ・斜線による制限などが違いますので、家を建てる時や、現在使用している建築物を増築するとき、または建築物の用途を変えるときは注意しましょう。

■ 第一種低層住居専用地域

低層住宅地としての良好な環境を保護するための地域です。専用住宅、共同住宅、小規模な店舗や事務所などの用途を兼用する住宅などの居住用施設と日常生活に欠くことのできない幼稚園や小中学校、保育所、診療所などの公共公益施設だけが建てられます。また、建築物の最高高さの制限が定められています。

■ 第一種中高層住居専用地域

中高層を含む住宅地として良好な環境を保護するための地域です。大学や病院などの大規模な公共公益施設や、2階以下の低層部に限り、床面積500㎡以内の日常生活に必要な店舗や飲食店などが建てられます。3階以上の階には、原則として住居系の用途しか認められません。

■ 第一種住居地域

住居の環境を保護するための地域で、大規模な店舗や事務所の立地を制限する地域です。マージャン屋・ぱちんこ屋などの遊技施設や、床面積が3,000㎡を超える店舗や事務所、手作業を中心とする小規模な工場以外の工場などは建てられません。

■ 第二種住居地域

主に住居の環境を保護するための地域です。店舗や飲食店などで、その床面積の合計が10,000㎡を超えるものや、劇場・映画館などの集客力が高い施設、また、風俗営業施設は建てられません。

■ 近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主とする商業などの利便を増すための地域です。店舗、事務所などのほか小規模な工場などが建てられます。

■ 商業地域

主に商業業務の利便を増すための地域です。特に商業地としての環境を損なうような工場などは建てられません。

■ 準工業地域

環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増すための地域です。環境に著しい悪影響を及ぼす事業を営むものや危険度の高いものを除いた工場や倉庫などが建てられます。

特別用途地区【法第49条】

特別用途地区とは、用途地域を補完するもので、特別な目的から特定の用途の利便の増進または環境の保護などを図るために定めるものです。浦安市では、鉄鋼通り・港・千鳥地区の工業ゾーンについて、住工混在を防止することで操業環境を維持・保全し、工業振興を図ることを目的として定めています。

家を建てる時の建築の豆知識

● 第一種低層住居専用地域に建てられる「兼用する住宅」とは

- ・住宅部分と小規模な店舗や事務所などの住宅以外の部分が内部で行き来できて、構造的にも機能的にも一体となったものをいいます。
- ・小規模な店舗や事務所などの住宅以外の部分の床面積は、住宅部分の床面積以下、かつ、50㎡以下となることが条件です。
- ・兼用できる用途は、喫茶店や理髪店など、低層住宅地域の良好な住環境を害さない、近隣の住民の日常生活に必要なものとされています。

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	備考	
〇 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、▲ 面積、階数等の制限あり										
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	■	①	〇	〇	〇	〇	〇	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	①	〇	〇	〇	〇	〇		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	■	■	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	ホテル、旅館	■	■	▲	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	■	■	▲	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	■	■	■	〇	〇	〇	〇		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	〇	〇	〇	〇		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	〇	〇	〇	〇		
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	■	■	■	〇	▲		▲ 個室付浴場等を除く	
遊園地・遊技場	店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売場等の面積の合計が1万平方メートルを超えるもの	■	■	■	〇	〇	〇			
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	大学、高等専門学校、専修学校等	■	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	病院	■	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所	■	■	▲	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	■	▲	▲	▲	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	③	③	〇	〇	〇	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	■	■	■	■	〇	〇	〇		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■	▲	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	■	■	▲	〇	〇	〇	〇	原動機の制限あり ▲ 2階以下	
	倉庫	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	①	①	②	②	〇	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
		危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	②	②	〇	① 50㎡以下
		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	〇	② 150㎡以下
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	■	
	等	自動車修理工場	■	■	①	①	②	②	〇	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		量が非常に少ない施設	■	■	①	〇	〇	〇	〇	① 3,000㎡以下
		量が少ない施設	■	■	■	〇	〇	〇		
		量がやや多い施設	■	■	■	■	〇	〇		
		量が多い施設	■	■	■	■	■	■		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要									

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

防火・準防火地域【法第61条】

防火・準防火地域は、市街地の建築物の耐火性能を向上させることで、火災による危険性を減らすことを目的としています。

浦安市では、商業地域や近隣商業地域を防火・準防火地域と定めています。この地域では建築物の規模により構造などの規制がかかります。

防火地域・準防火地域内の建築制限

階数	防火地域		準防火地域		
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階建以上	耐火建築物 または 延焼防止建築物		耐火建築物 または 延焼防止建築物		
3階建					
2階建	準耐火建築物 または 準延焼防止 建築物		木造： 防火構造、 外壁開口部 に防火設備 非木造： 外壁開口部 に防火設備	準耐火建築物 または 準延焼防止 建築物	
平屋建					

※「延焼防止建築物」とは、令第136条の2第一号ロの基準に適合する建築物

※「準延焼防止建築物」とは、令第136条の2第二号ロの基準に適合する建築物

建築基準法第22条区域

法第22条区域は、防火地域・準防火地域以外の建築物が密集している市街地において、火災が近隣の建築物に延焼し、大火災になることを防止するために屋根を不燃材で葺くなどの措置をする必要のある区域で、特定行政庁が定めた区域です。

浦安市は、ほぼ全域がこの区域に該当します。

防火地域や準防火地域に比べると規制は緩やかになります。

主な防火規制の内容（軒裏や開口部に対しては規定はない）

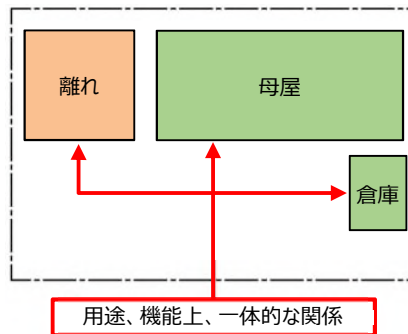
1. 耐火・準耐火建築物以外の建築物の屋根は、不燃材料で造るか、または、葺くほか、大臣認定のものとする
2. 耐火・準耐火建築物以外の木造建築物は、その外壁の延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。

敷地と道路

■ 敷地【令第1条】

建築基準法の敷地とは、1つの建築物または用途上不可分の関係（住宅の附属車庫など）にある2つ以上の建築物が存在する一団の土地のことをいいます。

敷地は、建築物ごとに設定する必要があり、原則、1つの敷地には、1つの建築物（1つの用途）しか建築できません。ただし、用途上、機能上分けることができない関係にある場合は、1つの敷地に複数建築することができます。



■ 敷地と道路の関係【法第43条】

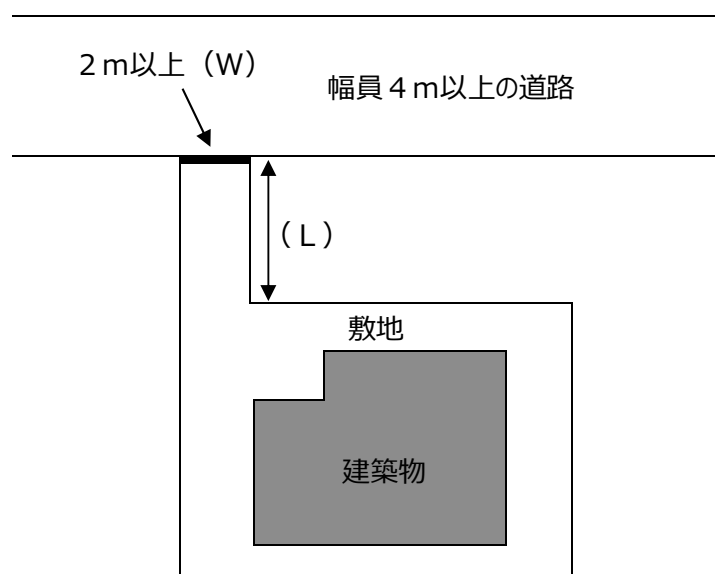
敷地が、建築基準法第42条の道路に接していないと原則として建築確認申請が受けられません。

また、敷地が道路に接する部分の長さ（接道の長さ）は2m以上必要です。

一般的な一戸建ての住宅については、接道の長さが2m以上あれば、接道義務は果たせますが、不特定多数の人が使用するなど、安全上、防火上の規制が必要な共同住宅、店舗、病院などは、規模に応じて一定以上の接道の長さ（W）が必要です。

■ 路地状の敷地

不特定多数の人が使用するなど、安全上、防火上の規制が必要な共同住宅、店舗、病院などの建築物は、路地上的敷地に計画する場合、路地状部分の長さ（L）に応じて、一定以上の接道の長さ（W）が必要です。



■ 道路【法第42条】

建築基準法上の道路とは、次の道路種別一覧に記載されている幅員4m以上のものをいいます。

そこに道の形態があるからといって、必ずしも建築基準法に規定する道路とはならない場合がありますので注意が必要です。

なお、浦安市では建築基準法上の道路の種別について、「地理情報システム指定道路図」により公表しています。

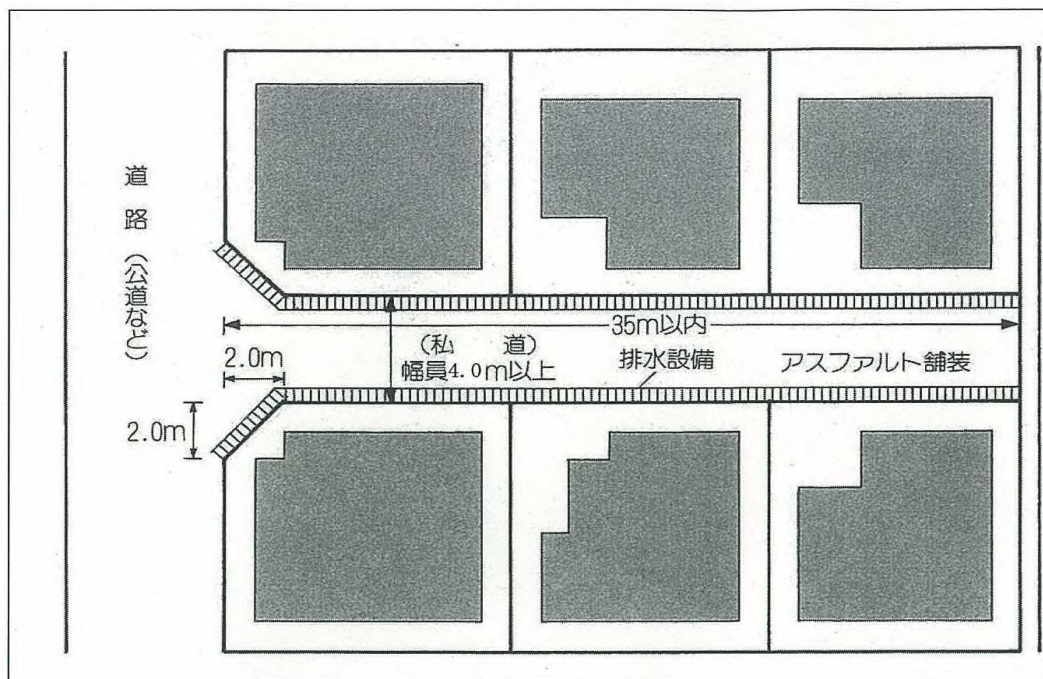
道路種別一覧

内容	法令種別
道路法による道路（国道・県道・市道）	法第42条第1項第一号
都市計画法・土地区画整理法・都市再開発法などによる道路	法第42条第1項第二号
建築基準法が適用された際から存在する道	法第42条第1項第三号
道路法・都市計画法・土地区画整理法・都市再開発法などで2年以内に事業が行なわれるものとして特定行政庁が指定したもの	法第42条第1項第四号
築造する幅員4m以上の道で、特定行政庁が位置指定をしたもの	法第42条第1項第五号
建築基準法適用の際、すでに建築物が建ち並んでいた幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの	法第42条第2項

■ 位置指定道路【法第42条第1項第五号】

新しく宅地造成などをするときは、一定の基準にあった道路を築き、それぞれの敷地が道路に接するようにしなければなりません。また、敷地を分割することで、道路に接することができなくなる敷地や道路のない敷地では、新しく位置指定の道路をつくるなどし、建築物の敷地は道路に接するよう維持しなければなりません。

建築基準法による道路の位置指定を受けるには、建築基準法と浦安市の技術基準に適合する必要があります。



位置の指定を受ける道路（一般的な形態）

(主な技術基準)

- ・幅員は4.0 m以上
- ・袋地状の場合は原則として延長距離3.5 m以内
- ・すみ切りが必要

※すみ切りとは、道路の交差点などにおいて、通行のために曲がり角を通りやすくしたり、見通しの確保を目的に設けるもの。

- ・縦断勾配が1.2%以下
- ・その他 アスファルト等簡易舗装、排水設備など

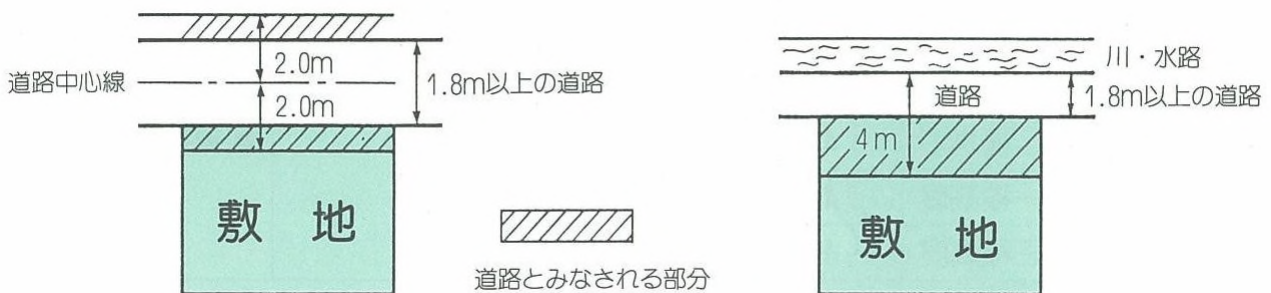
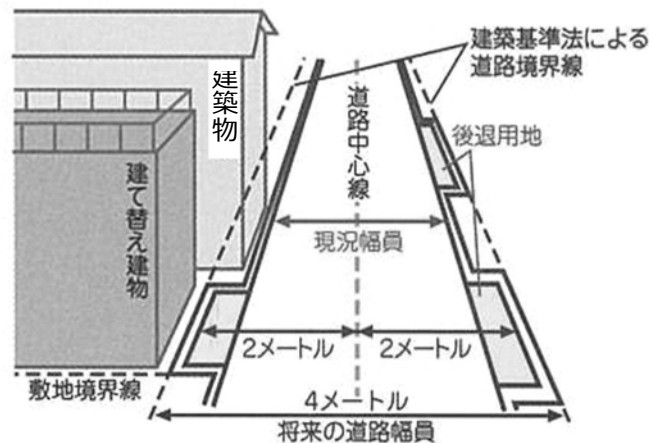
注意 一定規模以上の宅地を造成するときは、都市計画法による許可（開発行為）が必要になります。

■ 2項道路【法第42条第2項】

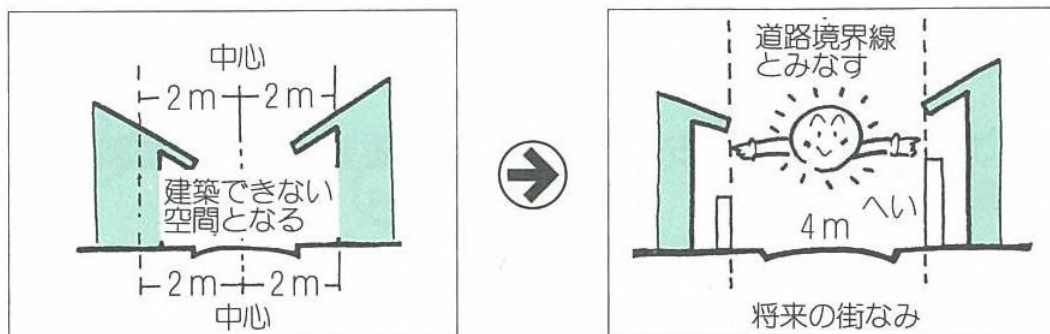
建築基準法の適用を受けることになった昭和25年以前から、既に建築物が建ち並び、一般の交通に使用されていた幅員1.8 m以上4 m未満の道は、道路の中心線から2 m後退したところまでを道路とみなします。

この道を、2項道路と呼びます。

また、道路の片側に川などがあるときは、その境界から敷地側に4 m後退した線を境界線とみなします。



後退した部分は道路となりますので、建築物だけではなく門・塀なども造ることはできません。また、この部分を建築確認申請の敷地面積に含めることはできません。



4 m未満の道路に接している場合、家を建てる時はこのようになります。

■ 狭あい道路拡幅整備事業

浦安市では、建築物の建替えに合わせてみなさんのご協力をいただき、法第42条第2項に指定された道路などの「狭あい道路」の拡幅整備を進めるため、次のことを行なっています。

- (1) 後退用地、角地のすみ切り用地の買い取りなどを行ない、市道として維持、管理します。
- (2) 後退用地を道路整備します。
- (3) 擁壁の撤去、擁壁の築造及び樹木の移設に要した工事費の一部を助成します。

狭あい道路沿いの敷地で建築確認申請を行う場合は、建築確認申請前に浦安市の担当課との事前協議が必要となります。

建築物の面積制限

用途地域によって、建ぺい率、容積率が定められており、敷地面積に対して、建築物の大きさが制限されます。

建ぺい率と容積率

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	
		※ (1) または (2) のうち小さい数値以下	
		(1) 用途地域による数値	(2) 前面道路による数値 (幅員 12 m 未満の場合)
第一種低層住居専用地域	50、60	100、150	前面道路の幅員 × 4 / 10
第一種中高層住居専用地域	60	200	〃
第一種住居地域	60	200	〃
第二種住居地域	60	200	〃
近隣商業地域	80	200、300	前面道路の幅員 × 6 / 10
商業地域	80	300、400	〃
準工業地域	60	200	〃

※ (例) 第一種中高層住居専用地域 (容積率 200%) の建築敷地で前面道路の幅が 4 m の場合

(1) 用途地域による容積率の制限……200%

(2) 前面道路による容積率の制限 $4\text{m} \times 4 / 10 = 16 / 10 \dots\dots 160\%$

となり、この敷地における容積率の限度は、厳しい方の (2) の 160% となります。

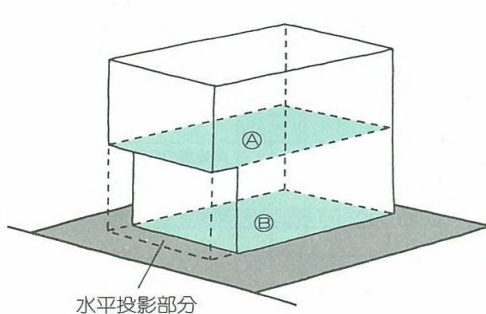
■ 建ぺい率とは【法第 53 条】

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空地を確保するためのものです。

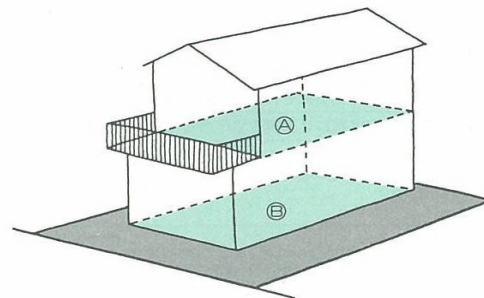
$$\text{計算方法} \rightarrow \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{建ぺい率 (\%)}$$

※ 建築面積…建築物を上からみたときに影になる部分がおおよその建築面積です。

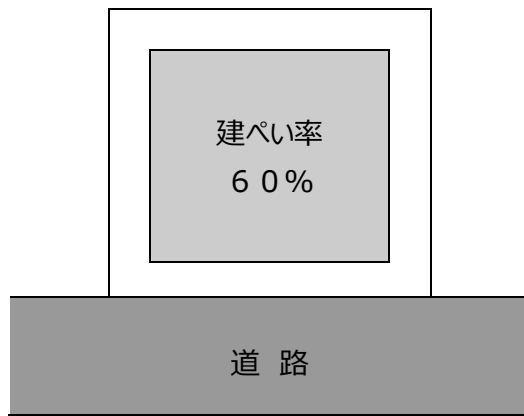
一般的な軒、ひさしまたは 1 m 以内のはね出しのバルコニーや出窓などは通常、建築面積に入りません。



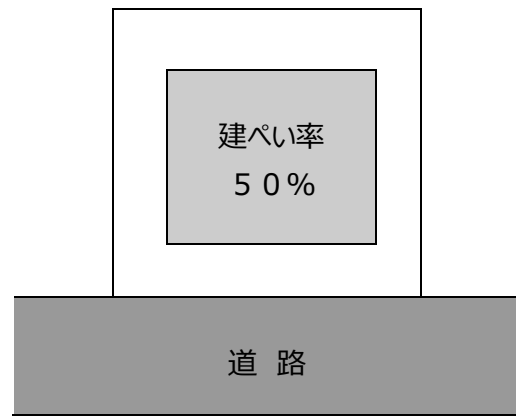
Ⓐの部分の建築面積に算入されます。



Ⓑの部分の建築面積に算入されます。



建ぺい率60%いっぱい建築した場合の目安



建ぺい率50%いっぱい建築した場合の目安

家を建てるときの建築の豆知識

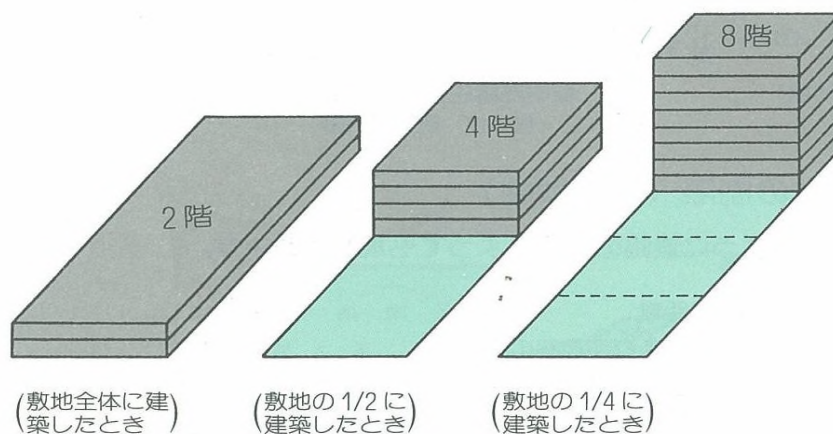
● 建ぺい率の緩和

建ぺい率は、敷地や建築物が一定の条件をみたす場合、定められている建ぺい率を割り増しすることができます。

■ 容積率とは【法第52条】

建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことで、建築物のボリュームを規制するためのものです。

$$\text{計算方法} \rightarrow \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}$$



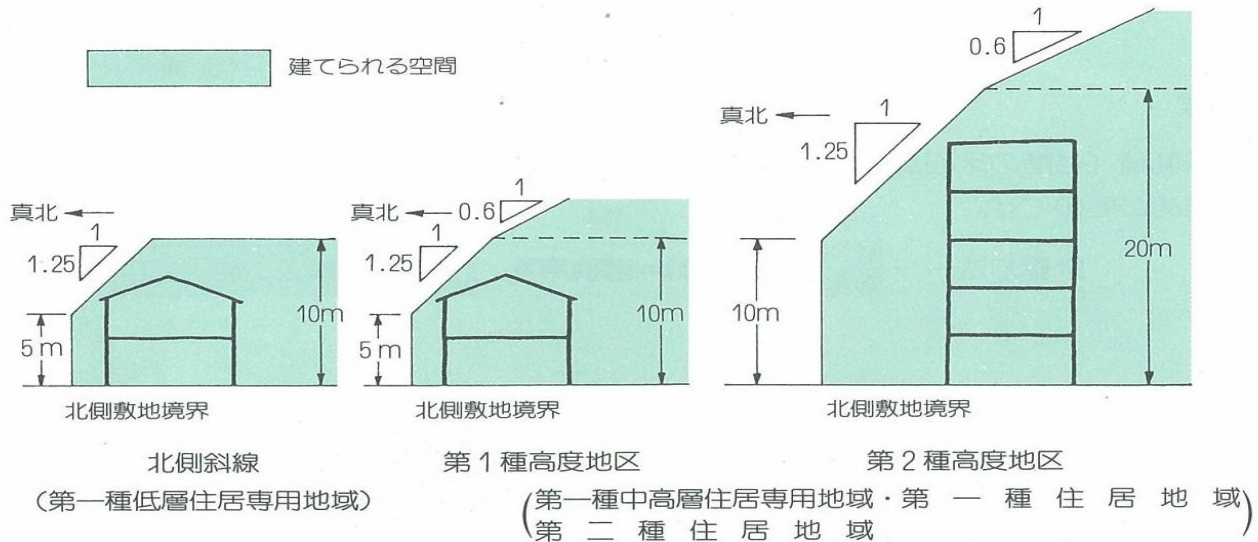
容積率200%の地域で制限いっぱい建てたときのイメージです。

建築物の高さの制限

高さの制限は、用途地域によって次のように定めています。

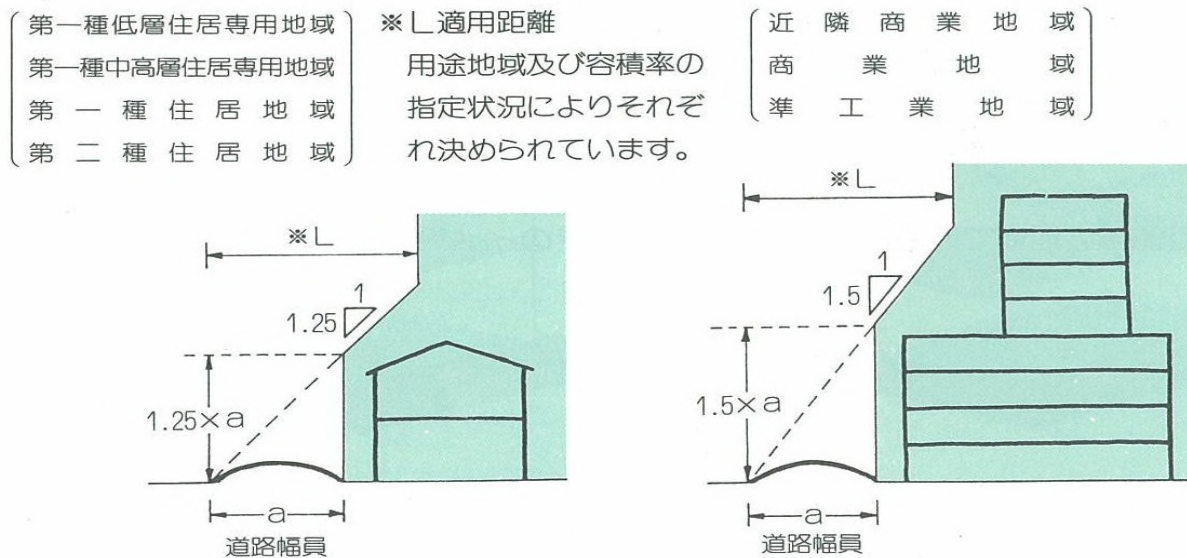
■ 北側隣地境界線からの高さの制限（北側斜線など）【法第56条第1項第三号、法第58条】

住宅地における北側の建築物の日照などを確保するための規制です。建築物の高さは、下図のように制限を受けます。



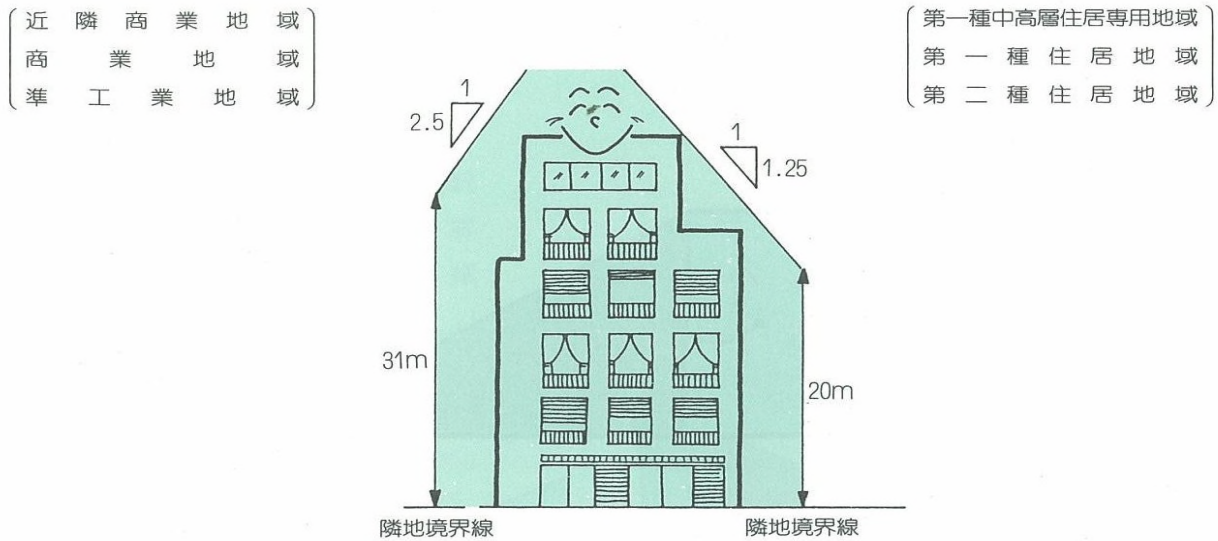
■ 道路幅員による高さの制限（道路斜線）【法第56条第1項第一号】

道路の日照や採光、通風をよくし、また周辺に圧迫感を与えないための規制です。建築物の高さは、道路の幅員によって下図のように制限を受けます。



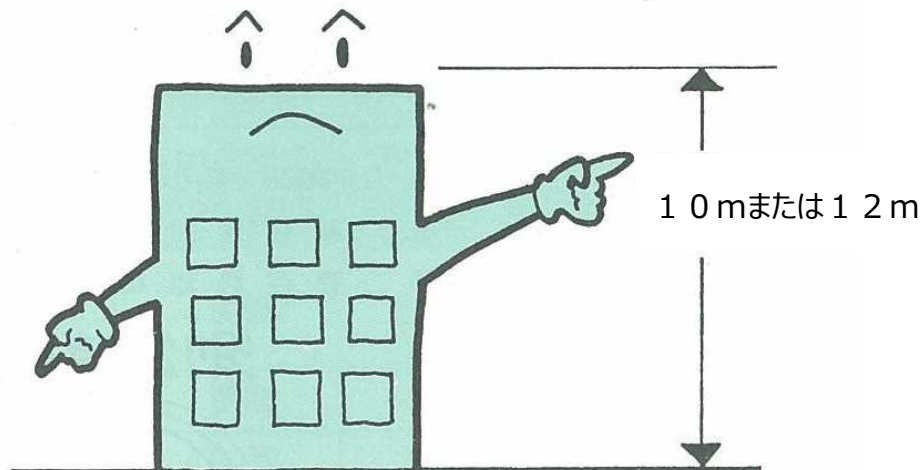
■ 隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）【法第56条第1項第二号】

隣地との間に採光、通風を確保するための規制です。中高層建築物など隣地境界線に接近した場合は、下図のように制限を受けます。



■ 第一種低層住居専用地域内の建築物の最高高さの制限【法第55条】

第一種低層住居専用地域では、低層住宅地としての住環境を守るため、高さが10mを超える建築物は建築できません。（地区によっては高さが12mと定められています。）

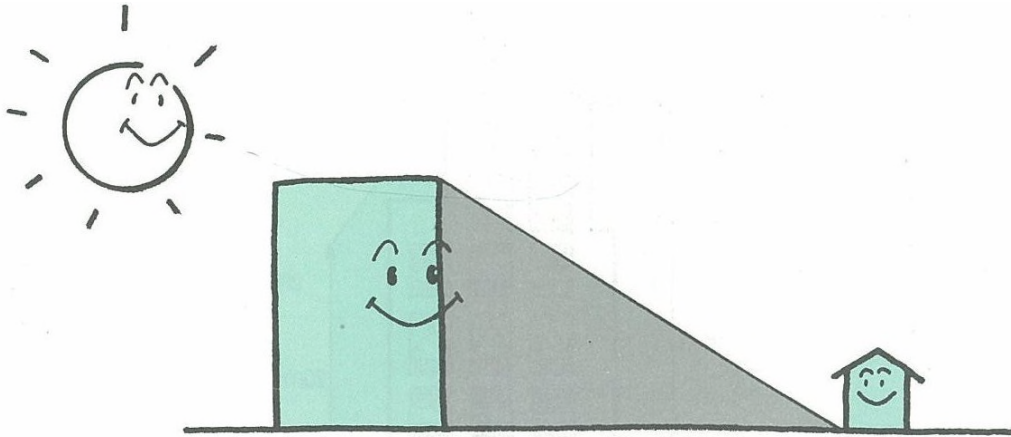


日影の規制

建築基準法では建築によってその周辺の日照の十分な確保が不可能となることを防止するために、建築物がその周辺に落とす日影の時間について制限（日影規制）を設けています。

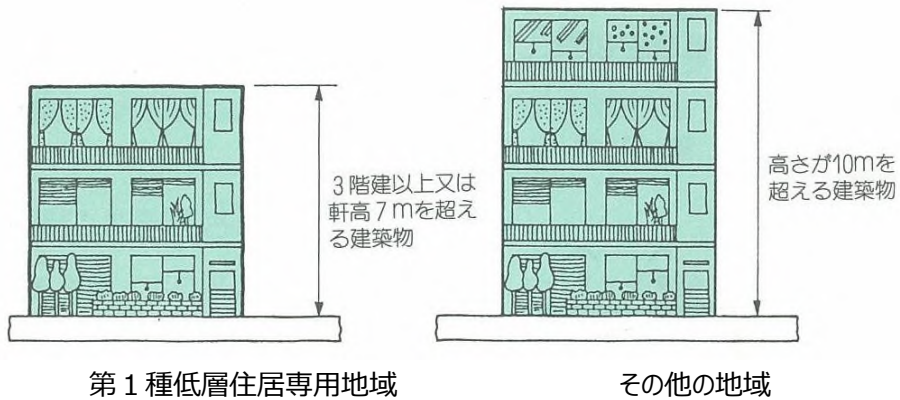
■ 日照を確保するには

日影規制は、一定の高さを超える建築物を建てる場合には、周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建築物によって生じる日影が敷地の周囲の土地に一定時間以上生じないように定めています。



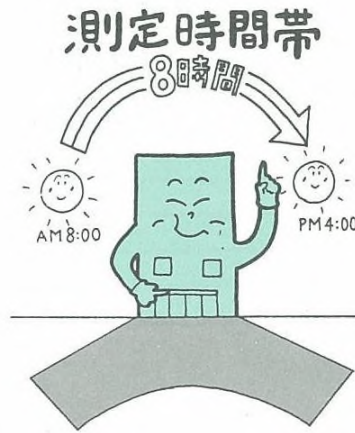
■ 日影規制を受ける建築物【法第56条の2】

日影規制を受ける建築物は、用途地域によって違います。



■ 日影を制限する基準日と時間

冬至日における午前8時から午後4時までの間に生じる日影をもとに、一定の時間以上、日影となる時間を生じないように制限されます。



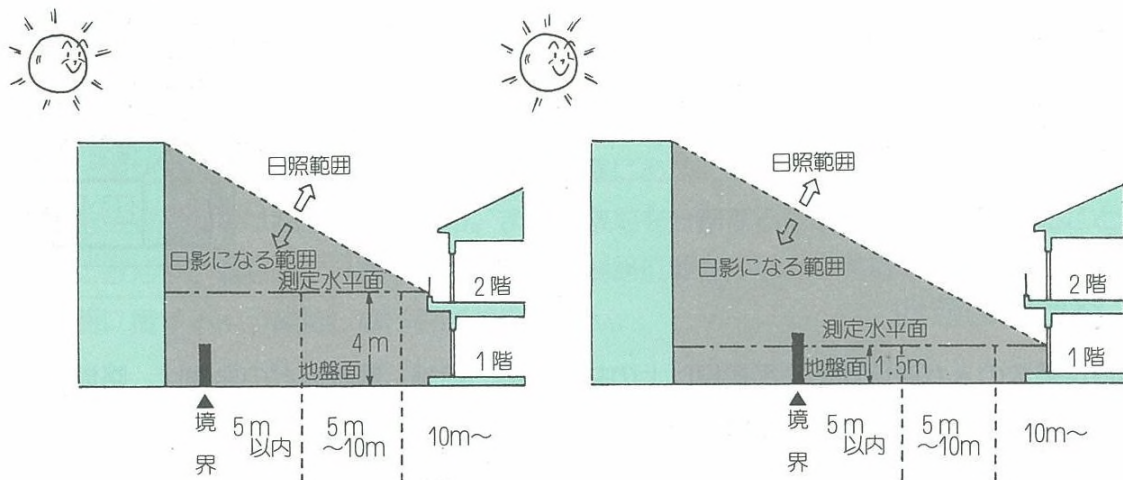
■ 日影を制限する範囲と時間

住居系の用途地域内では、次の図と表のように制限を受ける建築物の敷地境界線から5mを超える範囲と10mを超える範囲に分けて、地域ごとに、それぞれの範囲に建築物によって生じさせてはならない日影規制が定められています。その規制の時間以上の日影を生じてはいけません。

また、日影規制は第一種低層住居専用地域では、設定された地盤面から高さ1.5m（ほぼ1階の窓の位置）、住居系のその他の地域では、地上からの高さ4m（ほぼ2階の位置）の水平面の日影を測定します。

第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域

第一種低層住居専用地域



日影規制の対象地域と規制値

用途地域	高度地区	規制される日影規制		平均地盤面からの高さ	規制される建築物
		境界線から5mを超え10m以内	境界線から10mを超える部分		
第一種低層住居専用地域	—	4時間以上	2.5時間以上	1.5m	軒高が7mを超える建築物または地上3階以上の建築物
第一種中高層住居専用地域	第一種	3時間以上	2時間以上	4.0m	高さが10mを超える建築物
	第二種	4時間以上	2.5時間以上		
第一種住居地域	第一種	4時間以上	2.5時間以上		
	第二種				
第二種住居地域	第一種	4時間以上	2.5時間以上		
	第二種				
近隣商業地域 商業地域 準工業地域	—	—	—	—	

建築物などの解体を行う場合

■ 建設リサイクル法の届出

近年、廃棄物の発生量が増大し、処分所場のひっ迫、不正処理等の廃棄物処理をめぐる問題が深刻化しています。そこで、資源の有効な利用を確保するため、平成14年5月30日から「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（通称：建設リサイクル法）の施行により、特定建設資材を用いた建設工事について発生する廃棄物の分別・リサイクルが義務付けられました。

下記の規模の基準以上の工事を行う際は、着工の7日前までに浦安市の建築指導課に所定の届出が必要です。建設工事の実施にあたり、十分留意してください。

工事の種類と規模の基準

工事の種類	規模の基準
建築物の解体	80㎡以上
建築物の新築・増築	500㎡以上
建築物の修繕・模様替（リフォームなど）	請負金額 1億以上
その他の工作物に関する工事（土木工事など）	請負金額 500万円以上

※特定建設資材とは、コンクリート、コンクリートおよび鉄からなる建設資材、木材、アスファルト・コンクリートとなります。

■ 石綿が使用されている建築物などの解体を行う場合（アスベスト関係）

建築物などの解体の作業を行うときは、「石綿障害予防規則」に従い、石綿の使用の有無を調査し、使用している場合は労働基準監督署に届出るとともに、石綿作業主任者の選任、ばく露防止対策、飛散防止対策などを行わなければなりません。

また、吹付け石綿や石綿を含有する断熱材、保温材、耐火被覆材を使用した建築物を解体、改造、または補修する場合には、大気汚染防止法に基づき、工事開始の14日前までに「特定粉じん排出等作業実施届出書」を千葉県（葛南地域振興事務所）に届出なければなりません。

工作物（建築物を含む）の建設・解体工事（改修工事を含む）に伴って発生する飛散性アスベストを含む廃棄物（吹付け石綿、石綿保温材、容易に大気に飛散するおそれのある石綿を含む廃棄物をいう。）については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、特別管理産業廃棄物として適正に処理しなければなりません。詳しくは環境省のホームページをご覧ください。

■ 特定建設作業を行う場合

建設工事として行われる作業のうち、著しい騒音または振動を発生する作業である特定建設作業を行う場合、「騒音規制法」などの規定により、元請業者は特定建設作業の開始の7日前までに届出をする必要があります。特定建設作業を行う場合は、事前に浦安市の担当課に所定の届出が必要となります。

トラブル防止のために

隣り近所の関係を良好に保つために自分の建築計画をあらかじめよく説明し、工事に取りかかるようにしましょう。

■ 近隣とのトラブル

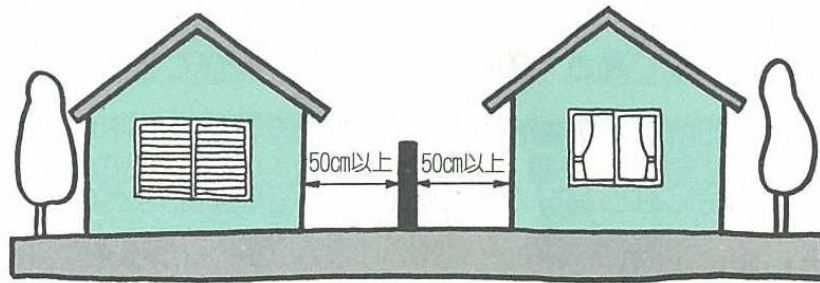
相隣関係のトラブル（日照権、騒音、境界の所有権など）はお互いで解決しなければなりません。話し合いで解決できない場合は弁護士などの第三者に介入してもらう必要があります。

■ 隣地とどれくらい離せばよいのか

建築基準法では、隣地から建物まで何 cm 離さなければいけないという決まりは特にありません。

しかし、民法では、境界線より建物を 50 cm 以上離すことが必要とされています。

計画上どうしても 50 cm 未満になる場合は、工事中や後の管理の問題もありますので、相隣者間でよく話し合い、事前に了解を得てから工事にかかるようにしましょう。



■ 隣地との関係は民法に定められています

民法には、相隣接する土地相互の利用関係を調整する相隣関係の規定があります。

<例>

- 土地の所有者は、建物を建てたり修繕したりする場合に必要な範囲内において、隣地の使用を請求できます。ただし、承諾のない限り隣家に入ることはできません。（第 209 条）
- 建物を建てる場合には、隣地境界線から 50 cm 以上離さなければなりません。しかし、これと異なる慣習があればこれに従うとされています。（第 234 条、236 条）なお、建築基準法上は、防火地域また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されています。
- 隣地境界線から 1 m 未満のところ他人の宅地を見渡せる窓や縁側を設ける場合は、目隠しをしなければなりません。ただし、この場合も、その土地の慣習に従うとされています。（第 235 条、第 236 条）また、バルコニーやベランダについても窓や縁側と同様に考えられています。
- 土地の所有者は、雨水が直接隣地に注ぐような屋根その他の工作物を設けてはなりません。（第 218 条）
- 井戸や下水溜を掘る場合は 2 m 以上、また、池や便所を設けるため穴を掘る場合は 1 m 以上、隣地境界線から離さなくてはなりません。（第 237 条）
- 土地の所有者は、隣地の所有者と共同で境界明示杭、塀を設けることができます。（第 223 条）
- 竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の所有者にその枝の切除を請求できます。（第 233 条）
- 竹木の根が境界線を越えるときは、相隣者はその根を切ることができます。（第 233 条）

お住いの「困った」を解決する

■ お住いの「困った」

お住いの「困った」を相談できる国土交通大臣指定の住宅専門の相談窓口「住まいるダイヤル」はご存知ですか。

住まいるダイヤルは、引き渡しを受けた新築住宅の不具合などのお住いの困ったことに一級建築士の資格を持つ相談員が、直接電話で相談を受けてくれます。

地区のまちづくり

■「建築協定」、「地区計画」制度をご存知ですか

快適で安全安心な市民生活をおくるために、都市計画法や建築基準法などにより、土地の利用や開発に対して一定の制限を設けていますが、全国共通で画一的であるため、地区においては十分に機能していないのが現状です。

浦安市では、今までのまちづくりを一步進め、住む人とともに一緒になって地区の居住環境を考え、住んで良かったと思えるまちづくりを進めるとともに、良好な環境を次世代の子供や孫に引き継がれることを願っています。

浦安市には、住宅専用の地区もあれば、商店が集まっている地区、住宅と商店、工場などが混じりあっている地区もあります。

それぞれの地区が抱える問題も違えば、解決方法も当然違ってきます。そこで、日常の問題を解決し、もっと住み良いまちをつくるための方法として、建築協定と地区計画があります。

■ 建築協定とは【法第 6 9 条】

地区の皆さんの全員の合意によって、まちづくりのルールをつくり、お互いに守りあっていく制度です。

その特徴としては、

- ・地区の皆さんの全員の合意によって、土地、建築物の形態や使い方のきめ細かなルールを、地区の状況に応じて、有効に組み合わせてまちづくりに活かしていきます。
- ・私法的な契約として、地区の皆さんの手で進めていこうとする制度です。
- ・建築協定は時代の変化に応じて、協定内容の変更、協定の廃止、有効期限の更新など、地区の皆さんが自ら決定することができます。

ただし、建築基準法で定められた基準を緩和するような内容の協定は定めることができません。

■ 地区計画とは【都市計画法第 1 2 条の 5】

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、地区独自に「まちづくり」のルールを定める制度です。

■ 建築協定と地区計画のちがい

地区の実情に応じて、地区の皆さんと話し合い、制度の選択をしてください。

	建築協定	地区計画
制度概要	一定の区域内的の住民が、その全員の合意によって住みよいまちづくりのための基準を定め、協定を締結し、特定行政庁の認可を受けます。 その法的性格は、私法的な契約であるといえます。	地区の特性を生かした、きめ細かな計画を住民参加によって決定し、それを都市計画として定める制度です。 その法的性格は公法的な規制であるといえます。
根拠法令	建築基準法	都市計画法
主 体	住民（協定者による話し合い）	計画 = 住民（権利関係者等の意見を反映） 決定 = 市
運 用	建築協定運営委員会による自主管理	市への届出及び市の勧告制度 建築条例化も可能

■ 制限できる主な内容

敷地分割、最小敷地面積、道路及び隣地から外壁までの距離、建築物の用途、高さ、階数、形態、意匠などの制限があります。

地震や火災などの災害に備えて、わが家の防災

■大地震にそなえて耐震診断を行いましょ

政府の中央防災会議では、東海地震、東南海・南海地震、及び首都圏直下地震など大地震発生の危険性が高まりつつあるとの調査報告をしております。

災害に強いまちづくりのためには、まず、今お持ちになっている建築物が安全であるかどうかを知ることが大切です。

現在使われている基準は、昭和56年に施行された「新耐震設計基準」と呼ばれ、阪神・淡路大震災においても、この基準によって設計された建築物は被害が少なかったといわれています。

耐震診断は、昭和56年（1981年）5月31日以前に建てられた建築物が、この「新耐震設計基準」とくらべて、どこが弱い、どこを補強すればよいかを調べるものです。

地震対策の第一歩は、住宅の耐震診断を行うことです。

ぜひ、お住まいの住宅の耐震診断を行いましょ。



※ わが家の耐震性について知りたい方は、自分でできる簡易耐震診断表「誰でもできるわが家の耐震診断」で自己診断してみましょう。

耐震診断などに関するパンフレットは、建築指導課窓口にあります。



■耐震相談会の開催について

浦安市では、木造住宅を対象に建築士による耐震相談会を無料にて開催しています。時期につきましては、「広報うらやす」や市ホームページに掲載いたします。ぜひ一度、浦安市の建築指導課にご相談ください。

■耐震診断費用の助成について

浦安市では、建築物の耐震化を推進するため、昭和56年（1981年）5月31日以前に建てられた木造住宅の耐震診断にかかる費用の一部を助成しています。ぜひ一度、浦安市の建築指導課にご相談ください。

■ブロック塀の点検について

平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震をはじめ過去の地震においても、ブロック塀の倒壊が報告されています。ブロック塀の倒壊を起こさないよう、日頃より安全点検を行ないましょう。

点検に関するパンフレットは、建築指導課窓口にあります。



■火災にそなえて、住宅用火災警報器を設置しましょう

住宅火災から大切なものを守るために住宅用火災警報器は大切な役割を果たします。浦安市では条例に基づき、すべての住宅に住宅用火災警報器の設置が義務付けられています。

住宅用火災警報器の設置に関しては、事前に浦安市の消防本部の担当課に確認にしてください。

■住宅の液状化被害に備えて

地盤が液状化すると、地耐力の低下、地盤の沈下による住宅の沈下・傾斜の被害だけではなく、水道・電気・ガスなどのライフラインへの影響などが発生します。

液状化を知るためには、まず土地の成り立ちを調べて地形を確認しましょう。また、過去の地震における液状化が発生したか確認しましょう。

住宅を建てる際は、その土地の周辺で過去に行われた地盤調査結果の確認や現地を目視で調査し、必要に応じて地盤調査を実施しましょう。浦安市では、液状化対策の参考となるよう、市で管理している公共施設用地などで実施した地盤調査の結果を公開しています。ぜひ、ご活用ください。

※浦安市「地盤調査結果（公共施設用地等ボーリング柱状図）について」

参考→日本建築学会 住まい・まちづくり支援建築会議「液状化被害の基礎知識」

(<http://news-sv.aij.or.jp/shien/s2/ekijouka/index.html#index03>)

改定履歴

平成19年3月 初版作成

令和3年12月 第2版作成