

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 3 章 法令上の制限 第 3 回

建築基準法①：単体規定・集団規定の基礎

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 建築基準法の目的と体系
3. 単体規定の主な内容
4. 集団規定の適用範囲
5. 建築確認とは
6. 建築確認が必要な建築物
7. 建築確認の手続の流れ
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 建築基準法における単体規定と集団規定の違いを理解する
- 集団規定が原則として都市計画区域・準都市計画区域内にのみ適用される点を理解する
- 建築確認が必要な建築物の類型と、確認の手続の流れを理解する

2. 建築基準法の目的と体系

建築基準法は、建築物の敷地・構造・設備及び用途に関する最低の基準を定めることにより、国民の生命・健康・財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的とする法律です。規定は大きく「単体規定」と「集団規定」に分かれます。

区分	内容・適用範囲
単体規定	個々の建築物の構造・防火・避難・衛生等に関する基準。全国どこでも（都市計画区域外でも）適用される
集団規定	建築物と道路・用途地域等との関係を規律する基準（用途制限、容積率、建ぺい率、道路規制等）。原則として都市計画区域及び準都市計画区域内にのみ適用される

集団規定は「都市計画区域及び準都市計画区域内」に限定される点が最重要です。都市計画区域外では、単体規定は適用されますが、容積率・建ぺい率等の集団規定は原則として適用されません。

3. 単体規定の主な内容

- 構造耐力：建築物は自重・積載荷重・積雪・風圧・地震等に対して安全な構造でなければならない
- 防火・避難：一定規模以上の建築物には、耐火建築物・準耐火建築物とすることや、避難施設の設置が義務付けられる
- 居室の採光・換気：住宅等の居室には、採光のための窓その他の開口部を、居室の床面積に対して一定割合以上設けなければならない
- 石綿（アスベスト）関係規定：石綿その他の物質の飛散・発散に対する衛生上の措置が求められる

4. 集団規定の適用範囲

集団規定（用途制限、道路規制、容積率、建ぺい率、高さ制限、防火・準防火地域内の建築物の規制等）は、原則として都市計画区域及び準都市計画区域内の建築物にのみ適用されます。これらの区域外では、

単体規定のみが適用され、用途や容積率等の規制は基本的にありません（ただし都道府県等が条例で必要な制限を定めることは可能）。

5. 建築確認とは

建築確認とは、建築主が建築物を建築しようとする場合に、その計画が建築基準法等の関係規定に適合しているかどうかについて、事前に建築主事または指定確認検査機関の確認を受ける制度です。確認を受けなければ、工事に着手することができません。

6. 建築確認が必要な建築物

建築確認が必要な建築物の範囲は、建築物の種類・規模・行う工事の種類（新築・増改築・大規模の修繕等）・区域によって異なります。

建築物の区分	確認が必要となる主な場合
特殊建築物（劇場、病院、学校、百貨店等）で用途に供する部分の床面積が 200 m ² を超えるもの	新築、増改築、移転、大規模の修繕・模様替え、用途変更（類似の用途間の変更を除く）
木造建築物で、階数 3 以上、延べ面積 500 m ² 超、高さ 13m 超、または軒の高さ 9m 超のいずれかに該当するもの	新築、増改築、移転、大規模の修繕・模様替え
木造以外の建築物で、階数 2 以上、または延べ面積 200 m ² 超のもの	新築、増改築、移転、大規模の修繕・模様替え
都市計画区域・準都市計画区域内における上記以外の建築物（いわゆる 4 号建築物のうち一定のもの）	新築のみ確認が必要（増改築等は一定規模以下なら不要な場合がある）

特殊建築物・大規模建築物の基準（200 m²、階数・高さ等の数字）は頻出です。「大規模の修繕・模様替え」とは、建築物の主要構造部の 1 種以上について行う過半の修繕・模様替えを指す点もあわせて押さえておきましょう。

7. 建築確認の手続の流れ

- ① 建築主が建築主事等に確認の申請を行う
- ② 建築主事等は、申請が建築基準関係規定に適合すると認めたときは確認済証を交付する
- ③ 建築主は、確認済証の交付を受けた後でなければ、工事に着手することができない
- ④ 工事完了後、建築主は建築主事等に完了検査を申請し、検査済証の交付を受ける

- ⑤ 一定規模以上の建築物は、検査済証の交付を受けた後でなければ、原則として使用することができない（中間検査が必要な場合もある）

8. 重要ポイント整理

- 単体規定は全国、集団規定は都市計画区域・準都市計画区域内にのみ原則適用
- 特殊建築物は 200 m²超で確認が必要
- 木造は階数 3 以上・延べ面積 500 m²超・高さ 13m 超・軒高 9m 超のいずれかで確認が必要
- 木造以外は階数 2 以上または延べ面積 200 m²超で確認が必要
- 工事着手には確認済証、使用には検査済証（または一定の例外）が必要

9. 出題パターンと注意点

建築確認が必要な規模の数字（200 m²、階数 2/3、500 m²、13m、9m）は木造・非木造で異なるため混同しやすい頻出ポイントです。表で正確に整理し、繰り返し演習することをおすすめします。

10. 一問一答

Q. 都市計画区域外において、容積率・建ぺい率の制限は適用されるか。

A. 原則として適用されない。集団規定は原則として都市計画区域及び準都市計画区域内にのみ適用される。

Q. 木造 2 階建て、延べ面積 300 m²の住宅を新築する場合、建築確認は必要か。

A. 必要ではない。木造建築物の確認が必要となるのは、階数 3 以上、延べ面積 500 m²超、高さ 13m 超、軒高 9m 超のいずれかに該当する場合であり、本設例はいずれにも該当しない。

Q. 延べ面積 250 m²の鉄骨造（木造以外）平屋建ての事務所を新築する場合、建築確認は必要か。

A. 必要である。木造以外の建築物は、延べ面積 200 m²超であれば階数にかかわらず確認が必要となる。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する土地は都市計画区域外に所在しており、買主が「容積率 200%まで建てられますよね」と質問してきた。

原因

容積率の規制（集団規定）は原則として都市計画区域及び準都市計画区域内にのみ適用されるため、都市計画区域外の土地には原則として容積率の制限自体が存在しない（ただし条例による制限の可能性は別途

確認が必要)。

教訓

EX 不動産としては、都市計画区域外の土地を取り扱う際、集団規定が適用されない可能性がある一方で、地方公共団体の条例による独自の制限が存在する場合もあるため、必ず所轄行政庁に確認した上で顧客に説明することが重要である。

12. 学習メモ

□ 単体規定と集団規定の適用範囲の違いを整理：

□ 木造・非木造の確認必要規模を表にして書き出す：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 単体規定は、都市計画区域内でのみ適用される。

問2 集団規定は、原則として都市計画区域及び準都市計画区域内にのみ適用される。

問3 特殊建築物で、用途に供する部分の床面積が 150 m²のものは、建築確認が必要である。

問4 木造建築物で階数 2、延べ面積 400 m²のものは、建築確認が必要である。

問5 建築主は、確認済証の交付を受けた後でなければ工事に着手できない。

【解答】問1：×（単体規定は全国で適用される） 問2：○ 問3：×（200 m²超で確認が必要なため 150 m²は不要） 問4：×（木造は階数 3 以上等が基準であり本設例は該当しない） 問5：○

14. 今日のまとめ

- 単体規定は全国適用、集団規定は都市計画区域・準都市計画区域内が原則
- 特殊建築物は 200 m²超、木造は階数 3 以上等、非木造は階数 2 以上または 200 m²超で確認が必要
- 工事着手には確認済証、使用には検査済証が必要

次回第4回は「建築基準法②：用途制限・容積率・建ぺい率」を学習します。集団規定の中核をなす計算問題の多い分野です。