

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 4 回

用途制限・容積率・建ぺい率

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. 用途制限の考え方
3. 敷地が2つの用途地域にまたがる場合
4. 建ぺい率とは
5. 建ぺい率の緩和
6. 容積率とは
7. 前面道路の幅員による容積率の制限
8. 敷地が2つの地域にまたがる場合の計算
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 用途地域ごとの用途制限の基本的な考え方を理解する
- 建ぺい率・容積率の計算方法と、敷地が 2 つの地域にまたがる場合の計算ルールを理解する
- 建ぺい率の緩和措置（角地・耐火建築物等）を理解する

2. 用途制限の考え方

用途地域ごとに、建築できる建築物の用途が制限されています。第一種低層住居専用地域が最も制限が厳しく（住宅中心）、工業専用地域が最も緩やか（住宅は建築不可）という具合に、地域の性格に応じて規制の強弱が設定されています。

用途制限の詳細な組み合わせ（どの用途地域でどの建築物が建てられるか）を丸暗記するのは非効率です。「低層住居専用地域は住宅中心で店舗等に制限が多い」「工業専用地域は住宅が建てられない」という大枠の考え方をまず押さえ、頻出の建築物（診療所、共同住宅、店舗、事務所等）について個別に確認する学習法が効率的です。

3. 敷地が 2 つの用途地域にまたがる場合

1 つの敷地が 2 つ以上の用途地域にわたる場合、その敷地の全部について、敷地の過半を占める用途地域の用途制限が適用されます（過半主義）。

4. 建ぺい率とは

建ぺい率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合です（ $\text{建築面積} \div \text{敷地面積}$ ）。用途地域ごとに、都市計画で 30%～80%の範囲内で指定されます。

計算式：建築可能な建築面積＝敷地面積×建ぺい率

5. 建ぺい率の緩和

次の場合、指定された建ぺい率に一定割合が加算されます。

- 防火地域内にある耐火建築物等、または準防火地域内にある耐火建築物等・準耐火建築物等：建ぺい率に 10 分の 1 を加算
- 特定行政庁が指定する角地等にある建築物：建ぺい率に 10 分の 1 を加算
- 上記 2 つの要件をともに満たす場合：合計 10 分の 2 を加算
- 建ぺい率の限度が 80%とされている地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物等：建ぺい率の制限が適用されない（建ぺい率 100%、つまり無制限）

「80%地域＋防火地域＋耐火建築物等」の組み合わせは、建ぺい率の制限自体が撤廃される（無制限）という特別な取扱いです。単なる10分の1加算のケースと区別しましょう。

6. 容積率とは

容積率とは、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です（延べ面積÷敷地面積）。用途地域ごとに、都市計画で50%～1,300%の範囲内で指定されます。

計算式：建築可能な延べ面積＝敷地面積×容積率

7. 前面道路の幅員による容積率の制限

前面道路（複数ある場合は幅員が最大のもの）の幅員が12m未満である場合、都市計画で定められた容積率（指定容積率）と、前面道路の幅員に一定の数値を乗じて算出した容積率とを比較し、いずれか小さい方が実際に適用される容積率となります。

用途地域の区分	前面道路幅員に乗じる数値
住居系用途地域	10分の4（0.4）
住居系以外の用途地域（商業系・工業系）	10分の6（0.6）※特定行政庁指定区域は10分の4または10分の8の場合もある

例：前面道路の幅員が6mで、指定容積率200%の住居系用途地域の場合、 $6\text{m} \times 0.4 = 240\%$ となり、指定容積率200%の方が小さいため、実際に適用される容積率は200%となります。

8. 敷地が2つの地域にまたがる場合の計算

建ぺい率・容積率が異なる2つの地域にまたがる敷地の場合、それぞれの地域の面積比に応じて按分計算（加重平均）します（用途制限のような「過半主義」ではない点に注意）。

計算式：適用される建ぺい率（容積率）＝ Σ （各地域の建ぺい率〈容積率〉×その地域の敷地面積）÷敷地全体の面積

用途制限は「過半」（面積の大きい方の地域の規制がすべて適用される）、建ぺい率・容積率は「加重平均」（面積比に応じて計算）という、適用ルールの違いが最頻出の比較ポイントです。

9. 重要ポイント整理

- 用途制限は敷地の過半を占める用途地域のルールが敷地全体に適用される
- 建ぺい率は防火地域内耐火建築物等・角地でそれぞれ10分の1加算（重複で10分の2）
- 80%地域＋防火地域＋耐火建築物等は建ぺい率制限が撤廃される
- 前面道路幅員12m未満は、指定容積率と道路幅員×法定乗数のいずれか小さい方が適用される

□ 建ぺい率・容積率は2地域にまたがる場合、面積比による加重平均で計算する

10. 出題パターンと注意点

建ぺい率・容積率の計算問題は毎年出題される得点源です。「用途制限は過半主義、建ぺい率・容積率は加重平均」という原則の違いを正確に覚え、前面道路幅員による容積率の制限（12m未満、住居系0.4・その他0.6）とあわせて計算演習を重ねましょう。

11. 一問一答

Q. 敷地面積 300 m²のうち 200 m²が第一種住居地域（建ぺい率 60%）、100 m²が近隣商業地域（建ぺい率 80%）である場合、この敷地全体に適用される建ぺい率はいくらか。

A. 加重平均で計算する。 $(60\% \times 200 \text{ m}^2 + 80\% \times 100 \text{ m}^2) \div 300 \text{ m}^2 = (120 + 80) \div 300 = 200 \div 300 = 66.67\%$ となる。

Q. 建ぺい率の限度が 80%とされている地域内で、防火地域内にある耐火建築物を建築する場合、建ぺい率の制限はどうなるか。

A. 建ぺい率の制限が適用されなくなる（建ぺい率 100%、実質無制限）。

Q. 前面道路の幅員が 5m で、指定容積率 300%の第一種住居地域（住居系）にある敷地の場合、実際に適用される容積率はいくらか。

A. $5\text{m} \times 0.4 = 200\%$ と指定容積率 300%を比較し、小さい方の 200%が適用される。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する土地が、第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%）と第二種住居地域（建ぺい率 60%）にまたがっており、買主が「安全のため低い方の 50%で計画したい」と考えている。

原因

建ぺい率は面積比による加重平均で計算するため、単純に低い方の数値をそのまま適用するのは不正確であり、正確な数値は敷地の按分計算によって初めて確定する。

教訓

EX 不動産としては、2つの用途地域にまたがる敷地の建築計画を検討する際、正確な面積測量に基づく加重平均計算を行い、設計士とも連携して正確な建築可能面積を算出のうえ、顧客に説明することが重要である。

13. 学習メモ

□ 用途制限（過半主義）と建ぺい率・容積率（加重平均）の違いを整理：

□ 建ぺい率の緩和パターン（角地・耐火建築物等・両方）を書き出す：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 敷地が2つの用途地域にまたがる場合、用途制限は敷地の過半を占める地域のものが敷地全体に適用される。

問2 建ぺい率が異なる2つの地域にまたがる敷地の場合、建ぺい率の低い方の数値が敷地全体に適用される。

問3 特定行政庁が指定する角地にある建築物は、建ぺい率に10分の1が加算される。

問4 前面道路の幅員が12m以上である場合、指定容積率がそのまま適用される。

問5 住居系用途地域における前面道路幅員による容積率の計算では、幅員に10分の6を乗じる。

【解答】問1：○ 問2：×（加重平均で計算する） 問3：○ 問4：○ 問5：×（住居系は10分の4を乗じる）

15. 今日のまとめ

- 用途制限は敷地の過半を占める用途地域のルールを適用（過半主義）
- 建ぺい率・容積率は面積比による加重平均で計算
- 建ぺい率は角地・耐火建築物等でそれぞれ10分の1加算（重複可）
- 容積率は前面道路幅員12m未満で、指定容積率と幅員×法定乗数のいずれか小さい方を適用

次回第5回は「建築基準法③：防火・高さ制限・道路規制」を学習します。