

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 5 回

建築基準法③：防火・高さ制限・道路規制

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. 防火地域・準防火地域内の建築物の規制
3. 建築物が防火地域等にまたがる場合
4. 高さ制限の全体像
5. 道路規制の基本（接道義務）
6. 建築基準法上の「道路」の定義
7. セットバック（2 項道路）
8. 道路内の建築制限
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

- 防火地域・準防火地域内の建築物の構造規制を理解する
- 斜線制限・日影規制等の高さ制限の全体像を理解する
- 接道義務とセットバック（2項道路）の考え方を理解する

2. 防火地域・準防火地域内の建築物の規制

市街地における火災の危険を防除するため、防火地域・準防火地域内では、建築物の規模に応じて耐火建築物等・準耐火建築物等とすることが義務付けられています。

階数・延べ面積	防火地域内	準防火地域内
階数 3 以上、または延べ面積 100 m ² 超	耐火建築物等	延べ面積により耐火・準耐火建築物等
階数 2 以下、延べ面積 100 m ² 以下	耐火建築物等または準耐火建築物等	防火構造等の一定の基準

防火地域内では、階数 3 以上または延べ面積 100 m² 超の建築物は耐火建築物等とする必要がある、という基本ルールを押さえておきましょう。細かい数値は年度によって出題の切り口が変わるため、大枠の考え方（規模が大きいほど・危険度が高い地域ほど厳しい構造が求められる）を理解することが重要です。

3. 建築物が防火地域等にまたがる場合

建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、その全部について、より厳しい規制である防火地域内の建築物の規定が適用されます。また、建築物が防火地域・準防火地域とこれらの地域外にわたる場合、その全部について防火地域または準防火地域内の建築物の規定が適用されます（ただし、防火壁で区画されている部分はその限りでない）。

用途制限（過半主義）や建ぺい率・容積率（加重平均）とは異なり、防火規制は「厳しい方の規制が敷地・建築物全体に及ぶ」という考え方である点が区別のポイントです。

4. 高さ制限の全体像

建築基準法は、良好な採光・通風等の市街地環境を確保するため、次のような高さに関する制限を設けています。

- 道路斜線制限：前面道路の反対側の境界線から、建築物の各部分までの水平距離に応じた高さの制限。全用途地域・区域で適用される

- 隣地斜線制限：隣地境界線からの水平距離に応じた高さの制限。第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域には適用されない（絶対高さ制限があるため）
- 北側斜線制限：北側の隣地境界線・道路境界線からの高さの制限。低層住居専用地域系・田園住居地域、中高層住居専用地域系に適用される
- 絶対高さ制限：第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内では、建築物の高さは10mまたは12mのうち都市計画で定められた限度を超えてはならない
- 日影規制：中高層建築物が周辺の敷地に一定時間以上の日影を生じさせないようにする規制。対象区域・対象建築物は地方公共団体の条例で指定される

5. 道路規制の基本（接道義務）

都市計画区域及び準都市計画区域内においては、建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2m以上接していなければなりません（接道義務）。この義務を満たさない敷地には、原則として建築物を建築することができません。

接道義務は、緊急車両の通行や避難経路確保の観点から設けられている重要な規制です。「2m」という数字は最頻出の暗記事項です。

6. 建築基準法上の「道路」の定義

建築基準法上の「道路」とは、原則として幅員4m以上の道をいいます。次のようなものが該当します。

- 道路法による道路（国道、都道府県道、市町村道等）
- 都市計画法・土地区画整理法等による道路
- 建築基準法の規定が適用されるに至った際、現に存在する道（既存道路）
- 2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定した道路（事業予定道路）
- 私道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの（位置指定道路）

7. セットバック（2項道路）

建築基準法が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定を受けたもの（いわゆる2項道路）は、建築基準法上の道路とみなされます。この場合、道路の中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます（セットバック）。

- セットバックにより道路境界線とみなされる部分（敷地の後退部分）は、建蔽率・容積率の計算上、敷地面積に算入することができない
- がけ地等で道路の反対側が崖・川等である場合、そのがけ地等の境界線から4mの線が道路境界線とみなされる

8. 道路内の建築制限

建築物や敷地を造成するための擁壁は、原則として道路内に、または道路に突き出して建築・築造してはなりません。ただし、地盤面下に設ける建築物（地下街等）や、公衆便所・巡査派出所等、特定行政庁が通行上支障がないと認めて許可したものは例外的に認められます。

9. 重要ポイント整理

- 防火地域内で階数 3 以上または延べ面積 100 m²超は耐火建築物等が必要
- 防火・準防火地域にまたがる場合はより厳しい規制（防火地域）が全体に適用される
- 低層住居専用地域系・田園住居地域には絶対高さ制限（10m または 12m）がある
- 接道義務は道路に 2m 以上接することが必要
- 2 項道路（セットバック対象）は中心線から 2m が道路境界線とみなされる

10. 出題パターンと注意点

接道義務の「2m」、道路の定義の「幅員 4m」、セットバックの「中心線から 2m」という 3 つの数字は特に頻出です。混同しないよう、「幅員 4m 未満の道が 2 項道路」「接道は 2m 以上」「セットバックは中心線から 2m」と整理しましょう。

11. 一問一答

Q. 都市計画区域内で、幅員 1.5m の道にしか接していない敷地に建築物を建築することはできるか。

A. 原則としてできない。接道義務により、敷地は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接していなければならない（1.5m の道が 2 項道路に該当する場合は別途の取扱いとなる）。

Q. 幅員 3m の道で、2 項道路に指定されているものがある場合、道路境界線はどこになるか。

A. 道路の中心線から水平距離 2m の線が道路境界線とみなされる（セットバック）。

Q. 建築物が防火地域と準防火地域にまたがる場合、どちらの規制が適用されるか。

A. より厳しい規制である防火地域内の建築物の規定が、建築物の全部について適用される。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する土地の前面道路が幅員 3.5m で、建築基準法上の 2 項道路に指定されていることが判明した。買主は敷地の測量図どおりの面積で建築計画を立てようとしている。

原因

2 項道路に接する敷地は、道路の中心線から 2m の位置までセットバックする必要がある、セットバック

部分は建蔽率・容積率の計算上、敷地面積に算入できない。買主が測量図どおりの面積で計画すると、実際に建築できる面積を過大に見積もることになる。

教訓

EX 不動産としては、前面道路の幅員・種別（2 項道路の該当有無）を必ず確認し、セットバックによる実質的な敷地面積の減少を重要事項説明で正確に伝えることが、後日の建築計画トラブルを防ぐ実務上の要諦である。

13. 学習メモ

- 接道義務・道路の定義・セットバックの数字を書き出す：
- 高さ制限の種類（道路斜線・隣地斜線・北側斜線・絶対高さ・日影規制）とその適用地域を整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 防火地域内で階数 3、延べ面積 80 m²の建築物は、耐火建築物等とする必要はない。
- 問 2 第一種低層住居専用地域には、絶対高さ制限が適用される。
- 問 3 建築物の敷地は、道路に 1m 以上接していればよい。
- 問 4 建築基準法上の道路は、原則として幅員 4m 以上の道をいう。
- 問 5 2 項道路のセットバック部分は、建蔽率・容積率の計算上、敷地面積に算入できる。

【解答】問 1：×（階数 3 以上は延べ面積にかかわらず耐火建築物等が必要） 問 2：○ 問 3：×（2m 以上接する必要がある） 問 4：○ 問 5：×（セットバック部分は敷地面積に算入できない）

15. 今日のまとめ

- 防火地域内は階数 3 以上または延べ面積 100 m²超で耐火建築物等が必要
- 防火・準防火地域にまたがる場合はより厳しい規制が全体に適用される
- 接道義務は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接することが必要
- 2 項道路のセットバックは中心線から 2m、セットバック部分は敷地面積に不算入

次回第 6 回は「国土利用計画法」を学習します。土地取引の届出制を扱う分野です。