

横浜市建築基準法取扱基準集

(令和8年4月版)

横浜市

横浜市建築基準法取扱基準集

(令和8年4月版)

横浜市

本取扱基準集のご利用にあたって

- 1 本取扱基準集は、建築基準法における本市の考え方を示したものです。本市では本取扱基準集の他に以下の書籍等を審査基準として位置付けており、重複を避けて編集していますので、これらと併せてご活用ください。
 - (1) 「神奈川県建築基準法取扱基準 一面積、高さ、階数等の算定方法一」(神奈川県建築行政連絡協議会編)
 - (2) 「建築基準法質疑応答集」(建築基準法研究会編)
 - (3) 「建築物の防火避難規定の解説」(日本建築行政会議編)
 - (4) 「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」(日本建築行政会議編)

- 2 本編で引用した法令名は、次のような略称名を用いています。

法	……………	建築基準法
令	……………	建築基準法施行令
法規則	……………	建築基準法施行規則
条例	……………	横浜市建築基準条例
細則	……………	横浜市建築基準法施行細則

- 3 本編中の用途地域、組織等の名称については、現行の名称に修正しています。

- 4 本取扱基準集は注記のあるものを除き、令和8年4月現在のものとし、ただし、既に公布されている法令で、未施行のものは除きます。

横浜市建築基準法取扱基準集（令和8年4月版） 目次

第1章 総則

法第2条 用語の定義

- 1-1 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて…………… 1
- 1-2 すのこ状バルコニー等の取扱い…………… 2
- 1-3 架台等について（参考）…………… 2
- 1-4 多世帯住宅の取扱い…………… 3
- 1-5 延焼のおそれのある部分（水路等の隣地境界線）…………… 3
- 1-6 一の道路の取扱い…………… 4

令第1条 用語の定義

- 1-7 敷地の取扱い…………… 4
- 1-8 住宅の地下駐車庫の別棟の取扱いについて…………… 5

法第7条の6 検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限

平成27年2月23日 国土交通省告示第247号 建築基準法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める
基準等を定める件

- 1-9 仮使用認定時に適合していることを要しない条例等に関する取扱い…………… 6

第2章 単体規定

法第25条 大規模の木造建築物等の外壁等

- 2-1 法第25条及び法第61条の規定に基づいて、
軒裏に防火構造が求められる場合の鼻隠し及び破風の措置…………… 8

法第28条 居室の採光及び換気

- 2-2 居室の採光（水路等に面する敷地）…………… 8

令第23条 階段及びその踊場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法

令第26条 階段に代わる傾斜路

- 2-3 令第23条に関する取扱い…………… 9

令第126条の6 設置

令第126条の7 構造

- 2-4 非常用の進入口について…………… 10
- 2-5 路地状敷地における一戸建ての住宅に関する進入口等の取扱い…………… 11

法第35条の2 特殊建築物等の内装

- 2-6 調理室等の内装制限の適用…………… 12

第3章 道路関係規定

法第42条 道路の定義

- 3-1 法第42条第1項第2号に規定する道路について…………… 13

細則第12条 道路とみなされる道の指定

3-2	2項道路	14
3-3	河川に接する2項道路の道路境界線（参考）	17
3-4	2項道路内に塀等が残存する敷地における確認及び検査	17
法第43条 敷地等と道路との関係		
3-5	敷地の接道形態	18
3-6	接道規定を満たす敷地について	19
法第44条 道路内の建築制限		
3-7	法第42条第1項第5号に規定する道路内の建築制限	21

第4章 用途地域関係規定

法別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）		
令第130条の3 第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅		
令第130条の4 第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物		
4-1	第一種低層住居専用地域関係（法別表第2（い）項）	23
法別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）		
令第130条の5の2 第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物		
4-2	第二種低層住居専用地域関係（法別表第2（ろ）項）	25
法別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）		
令第130条の5の3 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物		
4-3	第一種中高層住居専用地域関係（法別表第2（は）項）	26
4-4	福祉関連施設の取扱い	26
4-5	動物取扱業関連施設と畜舎の取扱い	30

第5章 建築物の形態関係規定

法第52条 容積率		
条例第4条の5（第1章の3 住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定）		
5-1	法第52条第4項及び第5項の取扱い	32
法第52条 容積率		
平成15年12月25日 横浜市告示第455号 建築基準法第52条第8項の規定による区域等の指定		
5-2	法第52条第8項に基づく容積率制限の緩和について	34
法第53条 建蔽率		
細則第13条 建蔽率の緩和		
5-3	建蔽率の緩和	38
5-4	建蔽率の角地等の緩和	40
法第53条の2 建築物の敷地面積		
5-5	法第53条の2第3項に規定する「現に存する所有権その他の権利に基づいて	

建築物の敷地として使用するならば同項の規定に 適合しないこととなる土地について、 その全部を一の敷地として使用する場合」	41
法第 54 条 第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離	
令第 135 条の 22 第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和	
5-6 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の外壁後退	42
5-7 令第 135 条の 22 に規定する出窓部分等の外壁後退の緩和	43
5-8 令第 135 条の 22 に規定する「物置その他これに類する用途」	43
法第 56 条 建築物の各部分の高さ	
5-9 道路斜線制限及び天空率	45
法第 58 条 高度地区	
平成 23 年 10 月 14 日 横浜市告示第 506 号 横浜国際港都建設計画高度地区（抜粋）	
5-10 「道路、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。）」の取扱い	60
5-11 建築物の敷地の北側に道路等が接する場合の北側斜線	61
5-12 高度地区の境界線がある場合の北側斜線	63
5-13 パイプ手すりの北側斜線の取扱いについて	65
平成 15 年 12 月 25 日 横浜市告示第 456 号 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限	
5-14 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限	67

第 6 章 雑 則

法第 85 条 仮設建築物に対する制限の緩和	
6-1 工事現場外の仮設建築物の手続	68
法第 88 条 工作物への準用	
令第 138 条 工作物の指定	
6-2 鳥 居	69
法第 91 条 建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置	
6-3 敷地が建築協定区域の内外にわたる場合	69
法第 56 条の 2 日影による中高層の建築物の高さの制限	
6-4 日影が市境を越えて生ずる場合の日影規制	69
6-5 敷地が複数の特定行政庁にわたる確認申請	70

第 7 章 その他（特殊事例等）

7-1 在来道路を拡幅する都市計画道路等	71
7-2 線路敷に面する敷地	72
7-3 高架線路敷に係る建築物の斜線制限	72
7-4 立体自動車車庫	72

第1章 総 則

【用語の定義】

法第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに 跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

二 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

（第3号から第5号まで省略）

六 延焼のおそれのある部分 隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物（延べ面積の合計が500㎡以内の建築物は、一の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線（ロにおいて「隣地境界線等」という。）から、1階にあつては3m以下、2階以上にあつては5m以下の距離にある建築物の部分（以下「延焼のおそれのある部分」という。）をいう。ただし、次のイ又はロのいずれかに該当する部分を除く。

イ 防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分

ロ 建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分

（以下省略）

【技術的助言】 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて

土地に自立して設置する小規模な倉庫（物置等を含む。）のうち、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないものについては、建築基準法第2条第1号に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものとする。したがって、建築確認等の手続きについても不要である。

この取扱いについては、当該倉庫が既製のものであるか否か、及びその構造種別にかかわらず、上記に従って判断するものとする。

（平成27年2月27日 国住指第4544号）

1-1 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて

「小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）」（平成27年2月27日国住指第4544号）における「小規模な倉庫」の「小規模」の取扱い及び小規模な倉庫を設置する際の配慮事項等は、次のとおりとします。

1 「小規模」の取扱い

「小規模な倉庫」の「小規模」とは、「奥行きが1m以下かつ高さが2.3m以下で、床面積が2㎡以内」とします。

2 配慮事項

本取扱いにより建築物として取り扱わない小規模な倉庫の設置にあたっては、周囲の市街地環境への影響に留意し、次の①～④の内容について配慮をお願いします。

①建築基準法第42条に規定する道路内への設置を避けること。

②市街化調整区域内の建築物の建築が認められない一団の土地において複数の設置を避けること。

③倉庫（建築物）に関する建築基準法第 48 条の制限に適合しない用途地域での設置を避けること。

④危険物の収納を避けること。

3 その他注意事項

高さが 1.4m 以下の倉庫であっても、奥行又は床面積が上記の数値を超える場合には建築基準法上の建築物として取り扱うのでご注意ください。

（建建情第 1106 号 平成 28 年 1 月 5 日）

1-2 すのこ状バルコニー等の取扱い

すのこ状、グレーチング状バルコニーその他これらに類する構造のものについては、建築基準法第 2 条第 1 号に規定する「建築物」（屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）」に該当するものとし、同法を適用する。

<解説>

すのこ状やグレーチング状等の孔やすき間を有する構造の工作物についても「一層二段の自走式自動車車庫に関する建築基準法上の取扱いについて（平成 4 年 4 月 16 日住指発 142 号）」のとおり、「建築物」（屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）」に該当し、孔やすき間のない通常のバルコニー等と同様に扱うことを示した。

<施行日>

この取扱いは、平成 30 年 3 月 1 日から施行する。

なお、この取扱いは、施行日以降に建築（新築・増築・改築・移転）工事に着手したものに適用するものとし、施行日より前に着手したものについては、この限りでない。

（建建企第 351 号 平成 29 年 9 月 1 日）

1-3 架台等について（参考）

架台その他これに類するもの（柱又は壁及び床版により構成される工作物でその床版の上部を駐車や建築物へのアプローチ等の利用に供するもの）又は機械式駐車装置の地下ピット部分については、確認申請等が必要ではない工作物ですが、日常的に人の通行、駐車等に供し構造上の安全性に配慮する必要があることから、法第 19 条、法第 20 条など建築物に対する規制に準じた設計を行ってください。

（まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日）
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）

1-4 多世帯住宅の取扱い

日本建築行政会議編集「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」第1章中「長屋、共同住宅」の項目における「一戸建て住宅の多世帯利用の事例」について、次に掲げるものは原則として共同住宅又は長屋として扱いません。

- 1 世帯ごとに分離した台所、食堂等の部分が3以上の住宅
- 2 内部ドア又は屋内階段を共有していても、住宅内部で相互利用がないもの

【参 考】日本建築行政会議編集「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」(2022年度版)

第1章中「長屋、共同住宅」より抜粋

長屋、共同住宅

【内 容】

- ・長屋とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。
- ・共同住宅とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有する形式のものをいう。なお、共同住宅は長屋とは異なり「特殊建築物」に該当し、法第27条の規定に基づく防火関係規定や、法第35条の規定に基づく避難関係規定の適用対象となるため、注意が必要である。
- ・その他の多世帯住宅としては、一戸建ての住宅を以下の事例のような形式で利用するものがある。
これらは、多世帯が利用する住宅であっても、内部で相互に行き来ができる点において、長屋や共同住宅とは異なっている。

◆一戸建て住宅の多世帯利用の事例

- 寝室のみが世帯ごとに独立して利用される従来型の同居住宅
- 玄関などは共有するものの、台所、食堂等が世帯ごとに分離されている住宅
- 玄関を共有せず各世帯の使用部分が基本的に分離しているもので、内部ドア又は屋内階段を共有するなど、住宅内部で相互に行き来できる住宅

(建建情第639号 平成26年9月4日)
(建建情第1510号 平成29年3月21日改正)

<備 考>

※適用事例集の「一戸建て住宅の多世帯利用の事例」は、一戸建て住宅として扱う多世帯住宅の事例を示したもので、寄宿舍に該当するか否かの判断基準を定めたものではありません。

1-5 延焼のおそれのある部分（水路等の隣地境界線）

標記については、次により取り扱います。

水路、道路位置指定の避難通路、歩行者専用道路、公道又は緑道に接する敷地においては、それらの中心線を隣地境界線とみなします。

なお、用語の定義は8ページの取扱い「2-2 居室の採光（水路等に面する敷地）」(建建企第392号 建築局長 平成17年3月31日改正)によります。

- 1 緑道—都市公園法に定義される都市公園で路地状のもの
- 2 歩行者専用道路—道路法第 48 条の 13 第 3 項に規定するもの

(建企第 56 号 昭和 59 年 3 月 2 日)
 (まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日改正)
 (建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日改正)

1-6 一の道路の取扱い

道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は一の道路として取り扱うものとします。

【事例】

前面道路の中心線の敷地側からみた角度により、判断するものとします。

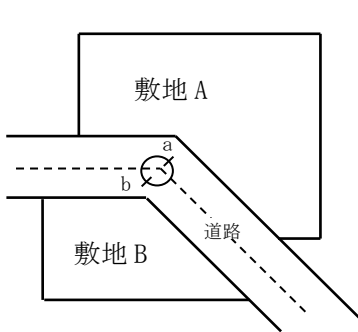


図 1 事例 1

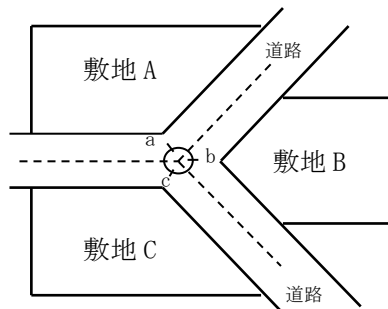


図 2 事例 2

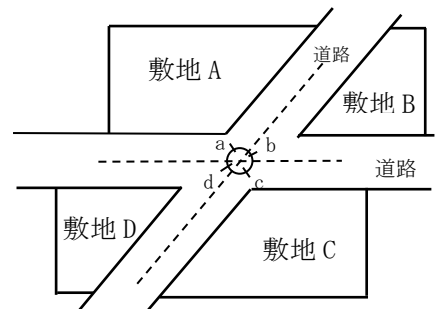


図 3 事例 3

(建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日)

【用語の定義】

令第 1 条 この政令において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいう。

(以下省略)

1-7 敷地の取扱い

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいいます。また、道路斜線制限（法第 56 条の規定による建築物の各部分の高さ制限）や 2 項道路（法第 42 条第 2 項の規定により指定された道路）内に残存する塀や擁壁の撤去等を逃れるために、土地の一部を分割して他人名義の土地とした場合であっても、分割した部分で独立した用途が困難と認められる場合等、実態上連続した土地であれば、これらの土地は一団の土地として取り扱います。

(建建情第 1510 号 平成 29 年 3 月 21 日)

1-8 住宅の地下車庫の別棟の取扱いについて

上層の住宅の基礎と地下車庫が一体的に施工されていないものについては、住宅と地下車庫はそれぞれ別棟として取り扱います。

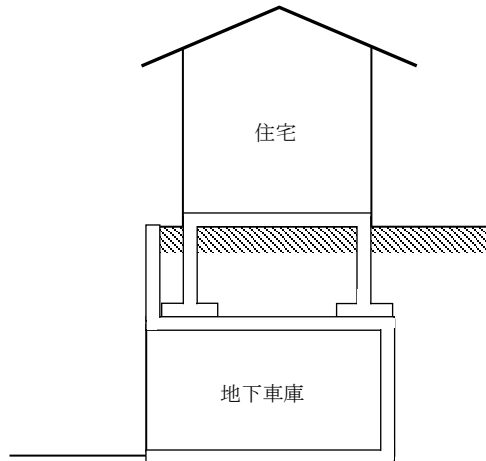


図1 別棟として取り扱う例

(建企指第1054号 平成11年6月3日)
(まち建企第2287号 平成20年3月4日改正)
(建建企第811号 平成22年8月9日改正)

【検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限】

法第7条の6 第6条第1項第1号から第3号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事で、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で政令で定めるものに関する工事（政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第18条第38項及び第90条の3において「避難施設等に関する工事」という。）を含むものをする場合においては、当該建築物の建築主は、第7条第5項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

（第1号省略）

二 建築主事等（当該建築物又は建築物の部分が大規模建築物又はその部分に該当する場合にあつては、建築主事）又は第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めるとき。

（以下省略）

建築基準法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める基準等を定める件

（平成27年2月23日 国土交通省告示第247号）

建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条の6第1項第2号の規定に基づき、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準を第1に定め、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第4条の16第2項の規定に基づき、仮使用の認定をするために必要な図書として国土交通大臣が定めるものを第2に定め、同条第3項の規定に基づき、国土交通大臣が定める工事を第3に定める。

第1 （第1項及び第2項省略）

3 新築の工事又は第3に定める工事が完了していない場合において仮使用の認定の申請が行われた場合においては、次の各号に掲げる区分に応じ、当該申請に係る建築物及びその敷地がそれぞれ当該各号に定める基準に適合するものであること。

一 当該敷地のみに係る工事以外の工事が完了している場合 次に掲げる基準に適合すること。

イ 当該建築物が建築基準関係規定（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第127条から令第128条の2まで及び仮使用の部分を使用する者の安全上、防火上及び避難上支障がないもの（建築物の敷地のみに係る部分に限る。）を除く。第2号ハにおいて同じ。）に適合すること。

（ロからニ省略）

二 前号に掲げる場合以外の場合 次に掲げる基準に適合すること。

（イ及びロ省略）

ハ 仮使用の部分（仮使用の部分以外の部分から当該建築物の敷地外に通ずる通路に該当する部分を除く。以下ハにおいて同じ。）が建築基準関係規定に適合すること。ただし、令第5章第2節及び第3節並びに令第129条の13の3第2項の規定については、仮使用の部分を一の建築物とみなした場合において、これらの規定に適合しなければならない。

（ニ省略）

ホ 建築物の建替え（現に存する1以上の建築物（以下「従前の建築物」という。）の同一敷地内に新たに建築物を建設し、当該建設の開始後において従前の建築物を1以上除却することをいう。）により新たに建設された建築物又は建築物の部分を使用する場合において、当該建築物又は建築物の部分について法第2条第9号の2若しくは第9号の3、法第23条、法第25条、法第28条（居室の採光に有効な部分の面積に係る部分に限る。）、法第3章若しくは令第120条第1項若しくは令第126条の4（これらの規定中令第116条の2第1項第1号に該当する窓その他の開口部を有しない居室に係る部分に限る。）の規定又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないことがやむを得ないと認められる場合においては、従前の建築物の除却を完了するまでの間これらの規定に適合することを要しない。

（以下省略）

1-9 仮使用認定時に適合していることを要しない条例等に関する取扱い

建築主事等又は法第7条の2第1項の規定による指定を受けた者（指定確認検査機関）が仮使用認定をする場合、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして平成27年2月23日国土交通省告示第247号（以下「告示第247号」といいます。）に定める基準に適合する必要があります。

建築基準法以外の建築基準関係規定に関し、告示第247号第1第3項第1号イ及び同項第2号ハに規定する仮使用の部分を使用する者の安全上、防火上及び避難上支障がないもの並びに同項第2号ホに規定する命令又は条例の規定については、表1のとおり取り扱います。

表1 仮使用認定時に適合していることを要しない規定

建築基準関係規定のうち適合していることを要しない規定		告示第247号第1第3項		
		第1号イ	第2号ハ	第2号ホ
横浜市建築基準条例	第4条の2(接道長さに係る部分に限る。)			○
	第4条の3	○	○	○
	第4条の4			○
	第5条(接道長さに係る部分に限る。)			○
	第6条第1項		○	
	第6条の2		○	
	第13条		○	

	第19条		○		
	第20条		○		
	第20条の2	○	○	○	
	第23条の4第2項			○	
	第24条(接道長さに係る部分に限る。)			○	
	第25条第1項		○		
	第27条第1項から第3項		○		
	第28条第1項		○		
	第29条(接道長さに係る部分に限る。)			○	
	第35条		○		
	第36条		○		
	第37条		○		
	第38条		○		
	第39条		○		
	第40条		○		
	第43条の2		○		
	第43条の3		○		
	第43条の4		○		
	第47条(接道長さに係る部分に限る。)			○	
	第47条の2	○	○	○	
	第48条(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○	
	第52条(接道長さに係る部分に限る。)			○	
	第53条(接道長さに係る部分に限る。)			○	
横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例	第6条			○	
	第6条の2			○	
	第7条			○	
	第10条の2			○	
	第10条の3	○	○	○	
	第19条	○	○	○	
横浜市福祉のまちづくり条例(横浜市福祉のまちづくり条例施行規則)	別表1の2	1(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○
		2	○	○	○
		3(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○
		12(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○
	別表1の3	1(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○
		2(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○
駐車場法	第20条	○	○	○	
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令	第16条	○	○	○	
	第17条(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○	
	第18条(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○	
	第19条(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○	
	第20条(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○	
	第21条(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○	
	第22条(敷地に係る部分に限る。)	○	○	○	
都市緑地法	第35条	○	○	○	
	第36条	○	○	○	
	第39条第1項	○	○	○	

(建建情第1510号 平成29年3月21日)

(建建企800号 令和7年4月1日)

第2章 単体規定

【大規模の木造建築物等の外壁等】

法第25条 延べ面積（同一敷地内に2以上の木造建築物等がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000㎡を超える木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、その屋根の構造を第22条第1項に規定する構造としなければならない。

2-1 法第25条及び法第61条の規定に基づいて、軒裏に防火構造が求められる場合の鼻隠し及び破風の措置

標記の鼻隠し及び破風の構造は、次のいずれかにより取り扱います。

- 1 軒裏（外壁）の防火構造に準じた構造とすること。
- 2 不燃材料で造ること。

（建企第21号 昭和59年7月12日）
（建企第579号 平成30年9月25日改正）
（建企第579号 令和元年6月25日改正）

【居室の採光及び換気】

法第28条 住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。）には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、1/5から1/10までの間において居室の種類に応じ政令で定める割合以上としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

（以下省略）

2-2 居室の採光（水路等に面する敷地）

標記については、次により取り扱います。

幅員が4m未満の水路、道路位置指定の避難通路、歩行者専用道路、公道又は緑道（以下「水路等」という。）に接する敷地においては、それらの幅の1/2だけ外側の線を隣地境界線とみなします。

また、幅員が4m以上の水路等（法第42条に規定する道路を除く。）であっても、同様に取り扱います。

ここで、用語の定義は次に定めるところによります。

- 1 緑道—都市公園法に定義される都市公園で路地状のもの
- 2 歩行者専用道路—道路法第48条の13第3項に規定するもの

（建企第57号 昭和59年3月2日）
（建企第57号 平成12年6月1日改正）
（建企第392号 平成17年3月31日改正）

【階段及びその踊場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法】

令第23条 階段及びその踊場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法は、次の表によらなければならない。ただし、屋外階段の幅は、第120条又は第121条の規定による直通階段にあつては90cm以上、その他のものにあつては60cm以上、住宅の階段（共同住宅の共用の階段を除く。）の蹴上げは23cm以下、踏面は15cm以上とすることができる。

階 段 の 種 別		階段及びその踊場の幅(単位cm)	蹴上げの寸法(単位cm)	踏面の寸法(単位cm)
(1)	小学校（義務教育学校の前期課程を含む。）における児童用のもの	140以上	16以下	26以上
(2)	中学校（義務教育学校の後期課程を含む。）、高等学校若しくは中等教育学校における生徒用のもの又は物品販売業（物品加工修理業を含む。第130条の5の3を除き、以下同じ。）を営む店舗で床面積の合計が1,500㎡を超えるもの、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場における客用のもの	140以上	18以下	26以上
(3)	直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階又は居室の床面積の合計が100㎡を超える地下階若しくは地下工作物内におけるもの	120以上	20以下	24以上
(4)	(1)から(3)までに掲げる階段以外のもの	75以上	22以下	21以上

- 2 回り階段の部分における踏面の寸法は、踏面の狭い方の端から30cmの位置において測るものとする。
- 3 階段及びその踊場に手すり及び階段の昇降を安全に行うための設備でその高さが50cm以下のもの（以下この項において「手すり等」という。）が設けられた場合における第1項の階段及びその踊場の幅は、手すり等の幅が10cmを限度として、ないものとみなして算定する。
- 4 第1項の規定は、同項の規定に適合する階段と同等以上に昇降を安全に行うことができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いる階段については、適用しない。

【階段に代わる傾斜路】

令第26条 階段に代わる傾斜路は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 勾配は、1/8をこえないこと。
- 二 表面は、粗面とし、又はすべりにくい材料で仕上げること。

2 前3条の規定（けあげ及び踏面に関する部分を除く。）は、前項の傾斜路に準用する。

2-3 令第23条に関する取扱い

令第23条第1項ただし書の規定による屋外階段等の幅については、次の表のとおり取り扱います。

表1 令第23条第1項ただし書の規定による屋外階段の幅

令第23条第1項の表	階段等の幅	屋外階段等の幅	
		令第120条又は令第121条の規定による直通階段	その他の階段
(1)	140cm以上	90cm以上	—
(2)	140cm以上	90cm以上	—
(3)	120cm以上	90cm以上	60cm（条例第20条を適用するとき90cm）以上
(4)	75cm以上	75cm以上	60cm以上

※ただし書は、緩和規定として取扱います。

（建企指第1012号 平成8年4月26日）
 （まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）
 （建建企第1290号 平成24年9月3日改正）

【設置】

令第126条の6 建築物の高さ31m以下の部分にある3階以上の階（不燃性の物品の保管その他これと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供する階又は国土交通大臣が定める特別の理由により屋外からの進入を防止する必要がある階で、その直上階又は直下階から進入することができるものを除く。）には、非常用の進入口を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

- 一 第129条の13の3の規定に適合するエレベーターを設置している場合
- 二 道又は道に通ずる幅員4m以上の通路その他の空地に面する各階の外壁面に窓その他の開口部（直径1m以上の円が内接することができるもの又はその幅及び高さが、それぞれ、75cm以上及び1.2m以上のもので、格子その他の屋外からの進入を妨げる構造を有しないものに限る。）を当該壁面の長さ10m以内ごとに設けている場合
- 三 吹抜きとなつている部分その他の一定の規模以上の空間で国土交通大臣が定めるものを確保し、当該空間から容易に各階に進入することができるよう、通路その他の部分であつて、当該空間との間に壁を有しないことその他の高い開放性を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを設けている場合

【構造】

令第126条の7 前条の非常用の進入口は、次の各号に定める構造としなければならない。

- 一 進入口は、道又は道に通ずる幅員4m以上の通路その他の空地に面する各階の外壁面に設けること。
- 二 進入口の間隔は、40m以下であること。
- 三 進入口の幅、高さ及び下端の床面からの高さが、それぞれ、75cm以上、1.2m以上及び80cm以下であること。
- 四 進入口は、外部から開放し、又は破壊して室内に進入できる構造とすること。
- 五 進入口には、奥行き1m以上、長さ4m以上のバルコニーを設けること。
- 六 進入口又はその近くに、外部から見やすい方法で赤色灯の標識を掲示し、及び非常用の進入口である旨を赤色で表示すること。
- 七 前各号に定めるもののほか、国土交通大臣が非常用の進入口としての機能を確保するために必要があると認めて定める基準に適合する構造とすること。

2-4 非常用の進入口について

令第126条の6第2号及び第126条の7第1号に規定する「道又は道に通ずる幅員4m以上の通路その他の空地に面する」とは、次の各号の一に該当する場合と解するものとします。

- 1 建築物に設けた令第126条の6に規定する非常用の進入口又は同条第2号に規定する開口部（以下「進入口等」という。）の前面に道がある場合（図1）
- 2 道から建築物に設けた進入口等の前面まで幅員4m以上の敷地内通路が確保されている場合（図2）
- 3 敷地に接する公園等の内に設けられている幅員4m以上の通路が建築物に設けた進入口等の前面にある場合（図3）

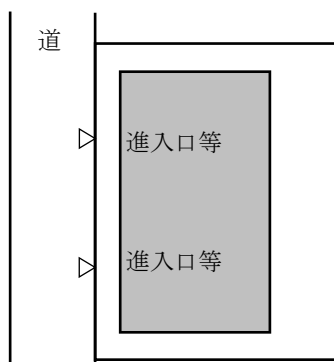


図1 道に面する場合

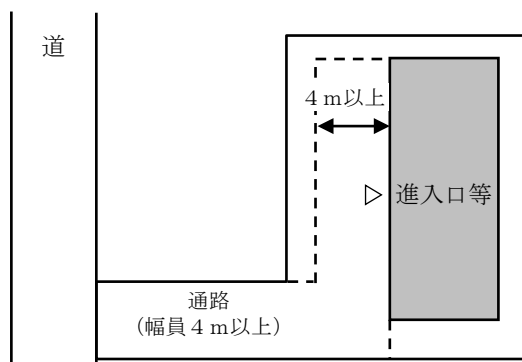


図2 道に通ずる幅員 4 m 以上の通路その他の空地に面する場合

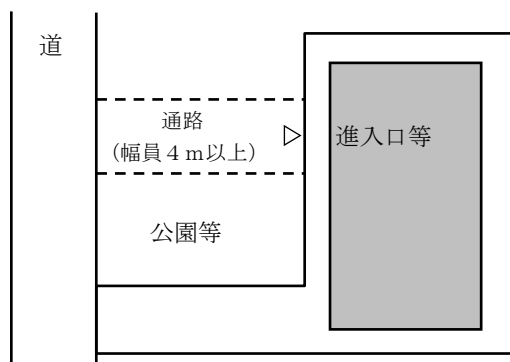


図3 道に通ずる幅員 4 m 以上の通路その他の空地に面する場合

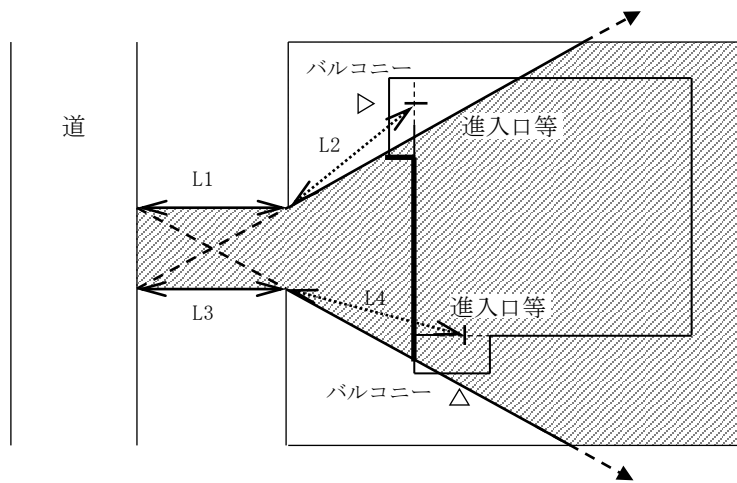
(建企指第 1006 号 平成 2 年 5 月 17 日)
 (建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日改正)
 (建建情第 1510 号 平成 29 年 3 月 21 日改正)

2-5 路地状敷地における一戸建ての住宅に関する進入口等の取扱い

一戸建ての住宅（法別表第 2（い）項第 2 号で定める兼用住宅を含む。）に限っては、次の各号に適合する場合についても、令第 126 条の 6 及び第 126 条の 7 の規定上、進入口等（2-4「非常用の進入口について」参照）が「道又は道に通ずる幅員 4 m 以上の通路その他の空地に面する」ものと解することとします。

なお、本取扱いによっても「道又は道に通ずる幅員 4 m 以上の通路その他の空地に面する」ものと解されない場合は、3 階建て以上の建築物を建築することはできません。

- 1 進入口等から、各居室に容易に到達できる経路を有するもの
- 2 地階を除く階数が 3 であるもの
- 3 条例第 4 条の規定により路地状部分の長さに応じて必要となる幅員があるもの
- 4 道から進入口等までの延長が 20m 以下であるもの
- 5 進入口等（当該進入口等に付随するバルコニーその他これに類するものを含む。）が、道から直接確認できる位置に消防上有効に設置されており、進入口等までの通路幅員が 2 m 以上確保されているもの



- ・ $L1 + L2 \leq 20\text{m}$ 又は $L3 + L4 \leq 20\text{m}$ であること
- ・ バルコニーには非常用進入口等がある旨を表示する

図中太線部分（網掛部分も含む。）は、非常用進入口等（バルコニーその他これらに類するものを含む。）の設置が可能な部分です。

図1 「道から非常用進入口等までの延長が20m以下」及び「バルコニーのその他これらに類するもの位置」

（建企指第1015号 平成6年6月7日）
 （まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）
 （建建企第811号 平成22年8月9日改正）
 （建建企第1290号 平成24年9月3日改正）
 （建建企第800号 令和7年4月1日改正）

【通知】

「2-4 非常用の進入口について」第2項及び第3項、並びに「2-5 路地状敷地における一戸建ての住宅に関する進入口等の取扱い」第5項における幅員とは、有効幅員を指す。

（令和8年1月7日 建建企第659号）

【特殊建築物等の内装】

法第35条の2 別表第1(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、延べ面積が1,000㎡をこえる建築物又は建築物の調理室、浴室その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けたものは、政令で定めるものを除き、政令で定める技術的基準に従って、その壁及び天井（天井のない場合においては、屋根）の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないようにしなければならない。

2-6 調理室等の内装制限の適用

調理室等内装制限を適用する室と他の室とが天井までの建具を有する開口部で接続されている場合の当該建具は、内装制限の適用範囲が内壁及び天井の部分であることからその適用はないものとします。

なお、この場合における他の室についても内装制限の適用はないものとします。

（58建企第15号 昭和58年6月11日）

【通達】

第2 建築物の敷地、構造及び建築設備関係

11 特殊建築物等の内装（法第35条の2、令第128条の3の2から第129条（現第128条の5）まで）

- (1) ダイニングキッチンのように火気使用部分とその他の部分とが一体である室については、天井からおおむね50cm以上下方に突出した不燃材料で造り又はおおわれた垂れ壁その他これに類するもので当該部分が相互に区画された場合を除き、その室のすべてを内装制限の対象とするものとする。また、季節的にストーブを用い又は臨時的にコンロ等を用いる室は、内装制限の対象としないが暖炉、炉等を建築物の部分として設けた室については、その使用が季節的なものであっても内装制限の対象とするものとする。

（昭和46年1月29日 住指発第44号）

第3章 道路関係規定

【道路の定義】

法第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれか一に該当する幅員4m（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6m。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。

以下この項において同じ。）による道路

（第3号から第5号まで省略）

2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の9第1項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m（同項の規定により指定された区域内においては、3m（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2m。）以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2m未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線からの道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなす。

（以下省略）

3-1 法第42条第1項第2号に規定する道路について

標記については、次により取り扱います。

次に該当するものは、法第42条第1項第2号に規定する道路とします。したがって、当該道路に接する敷地に建築する建築物については、法第43条第2項第1号の認定又は同項第2号の規定による許可の手続は不要です。

1 都市計画法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者が行う開発行為により築造された幅員4m以上の道路で、都市計画法第36条第2項の規定に基づく検査済証が交付されているもの（完了公告されることが確実なものに限ります。）

2 土地区画整理法の規定に基づく換地公告がなされていない土地区画整理事業の施行地区における、同法の規定により築造された幅員4m以上の道路で、法第42条に規定する道路から連続して形態が完成し、かつ、一般通行の用に供されている部分

3 旧住宅地造成事業に関する法律の規定に基づく完了公告がなされていない住宅地造成事業の施行地区における、同法の規定により築造された幅員4m以上の道路で、形態が整備されている部分

（建企指第1048号 平成11年5月24日）
（まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）
（建建企第1290号 平成24年9月3日改正）
（建建情第1534号 平成28年4月1日改正）
（建建企第579号 平成30年9月25日改正）

【道路とみなされる道の指定】

細則第 12 条 法第 3 章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満 1.8m 以上の道は、法第 42 条第 2 項の規定による道として指定する。

3-2 2 項道路

標記についての判断は、次により取り扱います。

1 細則第 12 条（道路とみなされる道の指定）を適用するに当たっては、次の各号に該当するものについて適用します。なお、法第 42 条第 2 項による道路については、基準時の道路中心線及び後退位置を明示するように指導します。

(1) 次のアからエのいずれかに該当する資料により基準時（昭和 25 年 11 月 23 日）において現に建築物が立ち並んでいることを証明できる道

ア 建物の登記事項証明書、家屋固定資産税台帳（調査票）

イ 住民票

ウ 市街地建築物法（臨時建築制限規則等を含む。）による許可書、届出書

エ 航空写真、地形図

(2) 現地調査、道路区域線図、道水路等境界明示図、公図等の資料により基準時において道の幅員が 1.8m 以上であると推定できる道

なお、基準時の立ち並び、幅員等の判断基準については、国土交通省「建築基準法道路関係規定運用指針の解説」（平成 21 年改定）によります。

2 前項第 1 号の適用にあたっては、必要に応じて次の各号に掲げる資料を参考とします。

(1) 建築工事の領収書

(2) 前項に掲げる公的な資料により証明できない場合においては、関係権利者からの様式 1 による誓約書（印鑑証明書添付）

(様式1)

誓約書

年 月 日

横浜市 長 殿

- 1 昭和25年11月23日(以下「基準時」という。)において、別添位置図の道路状部分(基準時の幅員 m)に関しては、建築物が立ち並んでおり、周辺の建物居住者等が道路として利用しておりました。
- 2 別添位置図の道路状部分の中心線より2.0m後退した線を建築基準法第42条第2項の規定により指定された道路(以下「2項道路」という。)のみなし道路境界線とし、建築物(これに附属する門、塀等を含む。)及び敷地を造成するための擁壁は、私の権利の有する土地であってもこの2項道路のみなし道路境界線から突出して建築又は築造はいたしません。
- 3 この道路について民事上の諸問題がおきたときは、その一切について関係権利者間で解決します。
- 4 土地又は建築物を第三者に転売等する場合には、責任をもって誓約事項の義務を承継させます。

関係権利者

土地・建築物の別	地番	権利の種類別	共有持分割合	氏名	現住所	実印
土地						
建築物						

(注意)

1. 印鑑登録証明書を添付すること。(誓約日より原則3ヶ月以内)
2. 公図並びに土地及び家屋登記事項証明書を添付すること。(発行日より原則3ヶ月以内)
3. 公図に2項道路のみなし道路境界線を赤破線で記載すること。
4. 関係権利者は、2項道路のみなし道路境界線内の土地及び建築物の所有者、抵当権者、借地権者等を指します。
5. 関係権利者欄は、必要に応じて適宜欄を増やすこと。

(別添)

位置図



(注意)

1. 原則、位置図には、方位、縮尺、2項道路のみなし道路境界線の位置、基準時及び現況の道の位置、幅員及び延長、道路中心線、道路中心線の根拠、周辺の地形及び地物、建築物、筆界、筆番号等を明示すること。また、現地を測量した場合は位置図にトラバ一の座標を明記し、座標一覧表を添付すること。ただし、位置図に筆界及び筆番号を記載すると混線する場合は、公図に2項道路のみなし道路境界線の位置及び道路中心線を表示すれば、位置図に筆界及び筆番号を明示しなくても良い。
2. 2項道路のみなし道路境界線は赤破線、基準時の道の位置は赤実線、道路中心線は赤一点鎖線で表示すること。
3. 状況に応じた必要事項を適宜記載すること。

(事務連絡 昭和52年1月5日)

(建企指第1054号 平成11年6月3日改正)

(建建企第170号 平成13年10月9日改正)

(建建企第1290号 平成24年9月3日改正)

(建建情第1534号 平成28年4月1日改正)

(建建情第1510号 平成29年3月21日改正)

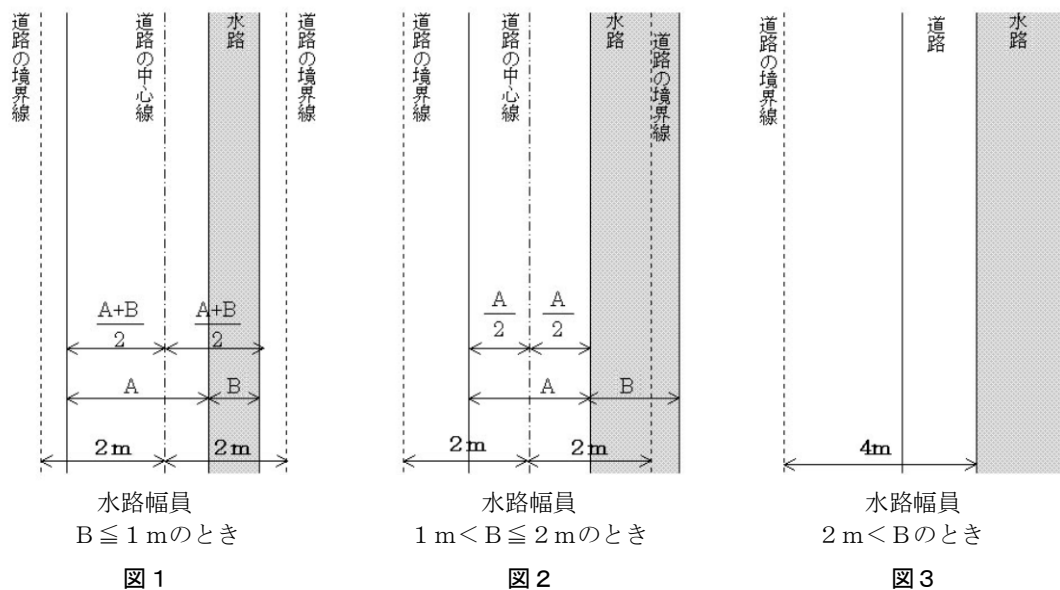
(建建企第579号 令和元年6月25日改正)

(建建企第832号 令和8年4月1日改正)

3-3 河川に接する2項道路の道路境界線（参考）

標記については、次により取り扱います。

- 1 法第42条第2項に規定する道路に接する水路（以下「水路」といいます。）の幅員が1m以下の場合の道路中心線は、その水路の幅員と当該道路の幅員を合計したものの中心とします。（図1）
- 2 水路の幅員が1mを超え2m以下の場合の道路中心線は、現況道路の中心とします。（図2）
- 3 水路の幅員が2mを超える場合、当該水路と道との境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなします。（図3）



（事務連絡 昭和49年7月20日）
（建企指第1054号 平成11年6月3日改正）

3-4 2項道路内に塀等が残存する敷地における確認及び検査

標記については、次のいずれかに該当する工作物については法第44条に抵触しないものとして取り扱います。

- 1 道路保護のため築造、管理されている下^{のり}法擁壁
- 2 隣地が2項道路に関して未後退である場合における、隣地を支えるための擁壁又は隣地との共用の塀で、隣地が後退する際には撤去するもの
- 3 前各項の擁壁に附属する転落防止用フェンス又はアプローチ用架台等

（建企指第1054号 平成11年6月3日）
（まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）

【敷地等と道路との関係】

法第 43 条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。）に 2 m 以上接しなければならない。

（以下省略）

3-5 敷地の接道形態

標記については、次により取り扱います。

建築物の敷地は、原則として道路に 2 m 以上接する必要がありますが、図 1 のように前面道路との間に高低差がある場合は、スロープ、階段等を設け当該道路に出入りできるものとしなければなりません。

【参考】

スロープ、階段等の幅員については、法令及び条例の規定に基づく敷地内の幅員が必要となります。階数 2 以下の一戸建ての住宅の場合は、75cm の幅員を目安とします。

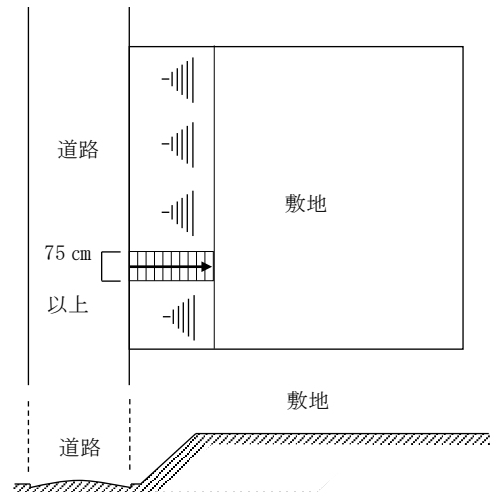


図 1 敷地と道路に高低差がある場合

（事務連絡 昭和 52 年 8 月 29 日）
（まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日改正）
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）
（建建企第 800 号 令和 7 年 4 月 1 日改正）

3-6 接道規定を満たす敷地について

次の各号に掲げる敷地は、法第43条の取扱いについて、接道規定を満たしているものとして取り扱います。

- (1) 国、県、市その他これに準ずる公的機関が管理する河川、運河、水路その他これらに類するもの（以下「河川等」という。）に、幅員2m以上（条例で接道長を定めている場合は、その接道長以上の幅員。以下同じ。）の橋等を設けることにより、法第42条に規定する道路（条例で道路の種類を限定している場合は、その道路。以下同じ。）に接続される敷地。

ただし、当該河川等を管理する者（以下「管理者」という。）による占用許可を得ている、又は管理者との占用等について支障がない旨の協議が終了しているものに限り、ります。

- (2) 道路に接する長さが2m以上の空地（法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可の条件として設ける空地又は横浜市開発事業等の調整等に関する条例第18条第2項第1号の規定による空地（同条例施行（平成16年6月1日）前における都市計画法、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（以下この章において「旧宅地造成等規制法」という。）又は旧住宅地造成事業法により設けられた空地を含む。）をいう。）により、道路に接続される敷地。

- (3) 道路に接する長さが2m以上のつぶれ水路等（幅員4m未満の道路状に整備された公道を含む。）により、道路に接続される敷地。（図3に示す横断型の敷地に限る。）

なお、つぶれ水路とは、公図上は水路であるが、現に水路としての形態がなく、自由通行であるものに限り、ります。また、自由通行であるか否かについては、各土木事務所を確認する必要があります。

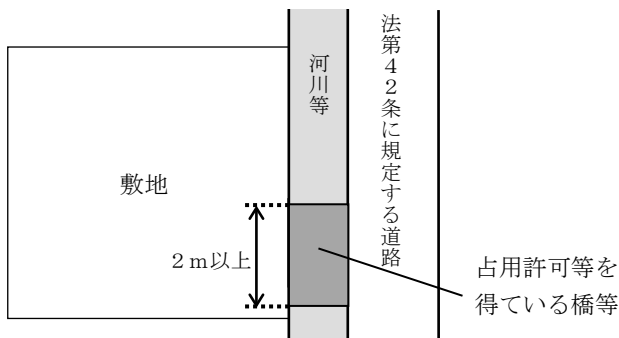


図1 (1)の解説図

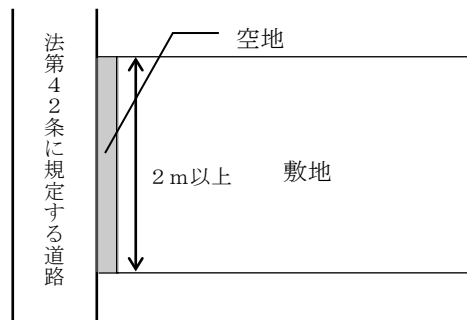


図2 (2)の解説図

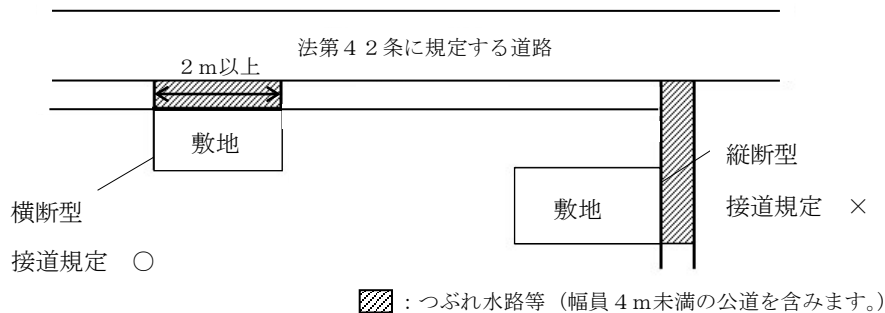


図3 (3)の解説図

注意) 上記の「(2)空地」については、法第2条第6号（延焼のおそれのある部分）に規定する「防火上有効な公園、広場、川等の空地」、横浜国際港都建設計画高度地区の制限の緩和に規定する「水面、線路敷その他これらに類するもの」（法第58条）及び令135条の12（日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和）に規定する「水面、線路敷その他これらに類するもの」には含まれません。なお、詳細については、「横浜市開発事業等の調整等に関する条例等による空地の取扱いについて」を参照してください。

横浜市開発事業等の調整等に関する条例等による空地の取扱いについて

道路に接する長さが2 m以上の空地（法第53条の2第1項第3号の規定の許可条件による空地又は横浜市開発事業等の調整等に関する条例第18条第2項第1号の規定による空地（同条例施行（平成16年6月1日）前における都市計画法、旧宅地造成等規制法又は旧住宅地造成事業法により設けられた空地を含む。）をいう。）の取扱いは次に掲げる表の通りとします。

下図の敷地は、法第43条第1項の接道規定を満たしているものとして取り扱います。

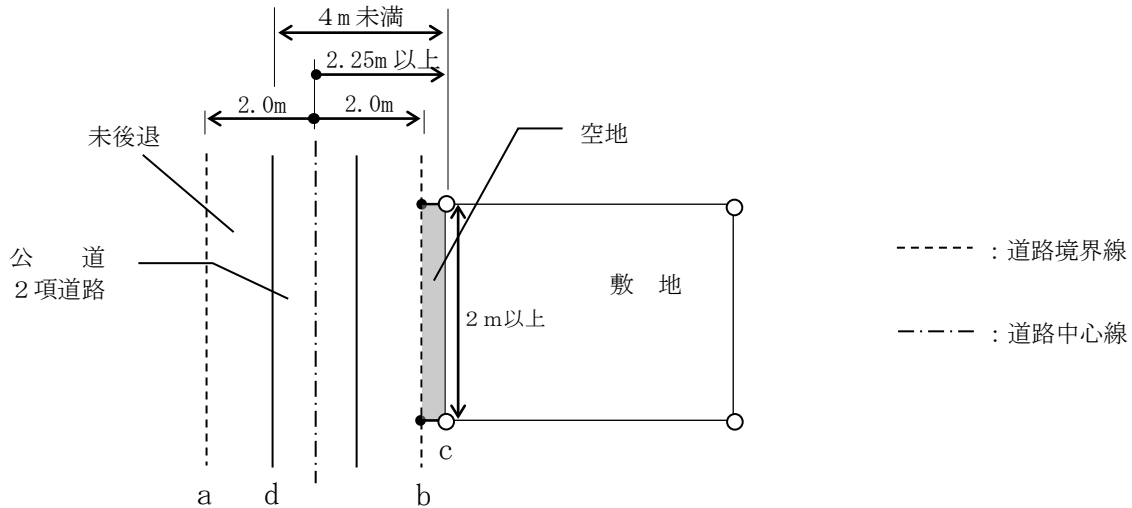


図1 横浜市開発事業等の調整等に関する条例等による空地

表1 各条文の取扱い

条 文	取扱い
法第2条第6号「延焼のおそれのある部分」を定める場合の「道路中心線」	a - b の中心
法第52条第2項「容積率」を算定する場合の「前面道路の幅員」	a - b
法第53条第3項第2号に基づく細則第13条「建蔽率の緩和」を適用する場合の道路の幅員	a - b
法第54条「外壁の後退距離」の規定を適用する場合の「敷地境界線」	b [*]
法第56条第1項第1号（令第134条）「道路斜線」の規定を適用する場合の「前面道路の反対側の境界線」	a
法第56条第2項「後退距離」を定める場合の「前面道路の境界線」	b
法第58条「高度地区」の規定を適用する場合の「前面道路の中心線」	a - b の中心
令第135条の12「日影による中高層の建築物の高さ制限の緩和」の規定を適用する場合の「道路の幅の2分の1だけ外側の位置」	a - b の中心
令第2条第6号イ「前面道路の路面の中心からの高さ」を測定する場合の「道路の路面の中心」	a - b の中心

（補足）

※ 法第53条の2第1項第3号の規定の許可条件による空地の場合は、「c」となる。

（建建企第311号 平成14年12月26日）
 （まち建企第988号 平成21年8月18日）
 （建建企第811号 平成22年8月9日改正）
 （建建企第100号 令和5年5月26日改正）
 （建建企第800号 令和7年4月1日改正）

【道路内の建築制限】

法第 44 条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

(以下省略)

3-7 法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による指定を受けた道路内の建築制限

法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路に係る法第 44 条第 1 項の規定については、次により取り扱います。

(1) 法第 44 条第 1 項中「道路」とあるのは、法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による指定を受けた道路（以下「指定道路」という。）の区域を含むものとします。

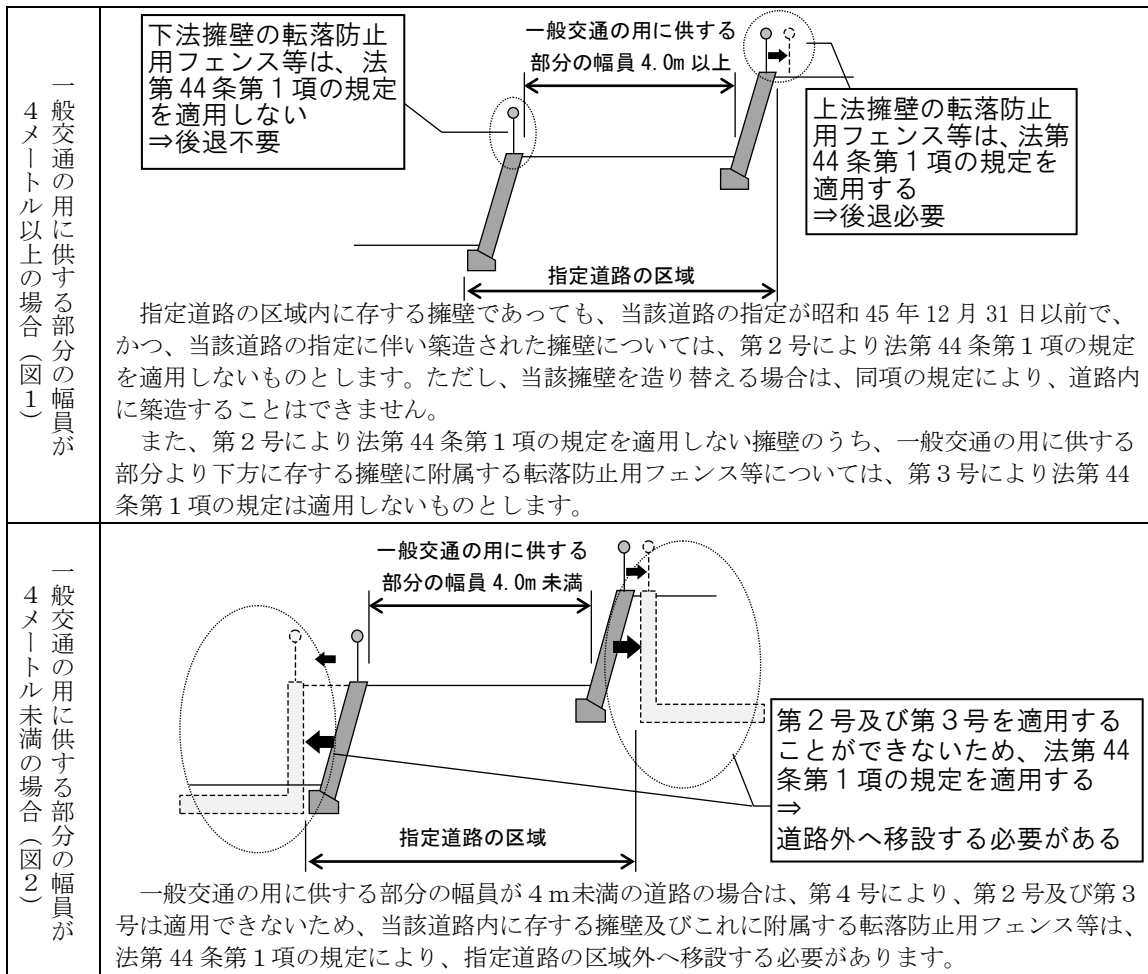
(2) 次のいずれかに該当する擁壁については、法第 44 条第 1 項の規定は適用しないものとします。

ア 指定日が昭和 45 年 12 月 31 日以前である指定道路の区域内に存する擁壁（当該指定道路の築造に伴い築造された擁壁に限る。以下「既存擁壁」という。）（図 1）

イ 敷地内の既存擁壁を指定道路の区域外まで後退する場合における、当該敷地に隣接する土地の既存擁壁と後退した擁壁との間に設ける擁壁（当該敷地と当該敷地に隣接する土地との境界付近に設けるものに限る。）

(3) 前号に掲げる擁壁（一般交通の用に供する部分より下方に存するものに限る。）に附属する転落防止用フェンス等については、法第 44 条第 1 項の規定は適用しないものとします。（図 1）

(4) 一般交通の用に供する部分の幅員が 4 m 未満の指定道路の区域内に存する擁壁又はこれに附属する転落防止用フェンス等については、前 2 号は適用しないものとします。（図 2）



(建建情第 1534 号 平成 28 年 4 月 1 日)

第4章 用途地域関係規定

法別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舍又は下宿 四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
-----	----------------------------	---

【第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅】

令第130条の3 法別表第2(い)項第2号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）

【第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物】

令第130条の4 法別表第2(い)項第9号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの
- 二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
- 三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
(以下省略)

4-1 第一種低層住居専用地域関係（法別表第2（い）項）

1 用途の重複について

一の敷地の建築物については、法別表第2（い）項各号（第1号から第10号）に掲げる用途が重複しても、支障がないものとして取り扱います。

なお、この取扱いは、同表（ろ）項及び（は）項についても同様とします。

2 兼用住宅の定義について

法別表第2（い）項第2号に定める「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」とは、住宅と一緒にこれらの用途に供する非住宅部分を設けたものであり、住宅と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいもの（兼用住宅）をいいます。

3 兼用住宅の非住宅部分について

兼用住宅の非住宅部分において、インターネットによる通信販売等、次の全てに該当するものについては、令第130条の3第1項第1号に掲げる事務所として取り扱います。

- (1) 当該建築物で製造しないこと
- (2) 当該建築物において商品の受け渡し等を行わないこと
- (3) 商品の在庫を保管しないこと

（まち建企第2287号 平成20年3月4日）

4 兼用住宅の面積規定について

法別表第2（い）項第2号に定める兼用住宅について、令第130条の3に規定する「これらの用途に供する部分の床面積」には、兼ねる用途に附属する倉庫部分等の床面積もこれに含むものとします。ただし、当該兼用住宅に附属する自動車車庫部分については、この限りではありません。

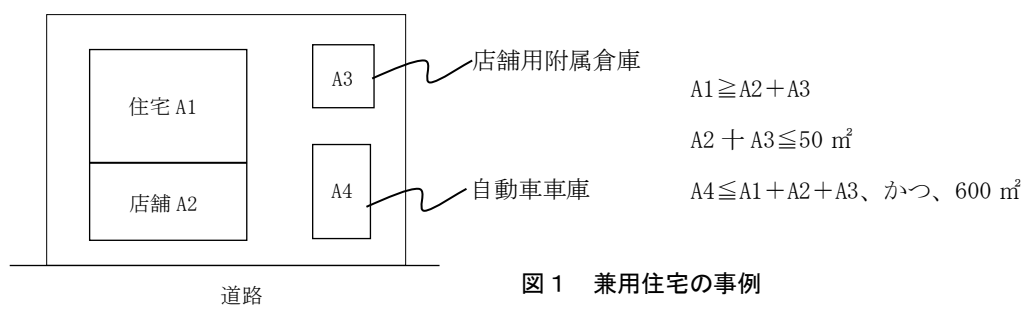


図1 兼用住宅の事例

（建企指第1028号 平成2年8月28日）

5 令第130条の3第1号で定める「事務所」

次に掲げるものは、標記に該当するものとします。

- (1) 個人タクシー営業所（これに附属する自動車車庫については、令第130条の5に規定するものとします。）

（事務連絡 昭和49年7月10日）

- (2) 弁護士事務所

（質疑応答集）

6 令第130条の3第2号で定める「日用品の販売を主たる目的とする店舗」

次に掲げるものは、標記に該当するものとします。

- (1) 主として、児童及び生徒を対象とした文具を販売する文具店（事務機器等の販売を行うものを除きます。）
(建建指第19号 昭和53年7月12日)
- (2) 家庭用のプロパンガス、灯油等の危険物販売店（危険物の貯蔵量については、令第130条の9の規定に適合するものであることが必要です。）
(事務連絡 昭和49年7月10日)

7 令第130条の3第3号で定める「その他これらに類するサービス業を営む店舗」

次に掲げるものは、標記に該当するものとします。

- (1) 写真店
(建建指第59号 昭和54年3月14日)
- (2) 岩盤浴、酵素風呂等
(建建企第811号 平成22年8月9日改正)

8 別表第2(イ)項第7号に定める「公衆浴場」

公衆浴場法第1条第1項に規定する公衆浴場に該当するものを標記の「公衆浴場」とします。

なお、休憩室、飲食店等を併設するいわゆるスーパー銭湯等については、併設される部分の用途、規模、使用状況等により個別に判断するものとします。

(昭和34年12月14日 建設省住指発第126号)
(まち建企第2287号 平成20年3月4日)
(建建企第811号 平成22年8月9日改正)

9 令第130条の4第2号で定める「地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」

次に掲げるものは、標記に該当するものとします。

- (1) 水道事業用建築物
(事務連絡 昭和50年12月12日)
- (2) 公園管理事務所（地方公共団体の出先機関）
(建建指第40号 昭和54年12月7日)
- (3) 消防団の消防器具の格納庫
(事務連絡 昭和51年3月30日)
- (4) 自治会・町内会が設置する防災備蓄庫のうち、次の条件を満たすもの
 - ア 延べ面積は、50㎡以下とすること
 - イ 収納するものは、非常用食料、毛布、ヘルメット、簡易トイレ、担架など、地域の自主防災活動に使用する物品又は器具のみとすること
 - ウ 建物の前面に、「防災備蓄庫」と大きく表示をすること
 - エ 建築確認申請時に、備蓄物資の品目及び数量等を定めた管理規程の写しを提出すること
 - オ 申請者は、自治会・町内会（自治会・町内会長）とすること
(建建企第306号 建築局長 平成17年1月21日)
- (5) 都市公園法第2条に規定する都市公園内に設ける倉庫で、本市が設置するもの又は公園愛護会等が公園管理者の設置許可を受けて設置するもの（倉庫内には公園の維持管理に必要な資機材のみを収納するものに限る。）
(建建企第811号 平成22年8月9日改正)
(建建情第1510号 平成29年3月21日改正)

法別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）

(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (い)項第1号から第9号までに掲げるもの 二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 三 前2号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
-----	----------------------------	--

【第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物】

令第130条の5の2 法別表第2(ろ)項第2号及び(ち)項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項及び第8項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

4-2 第二種低層住居専用地域関係（法別表第2(ろ)項）

令第130条の5の2第4号で定める「食品製造業を営むものその他これらに類するもの」

仕出し弁当屋は、標記に該当するものとします。

なお、店頭販売方式が原則とします。

（建建指第64号 昭和54年7月26日）

法別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）

(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (い)項第1号から第9号までに掲げるもの 二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 三 病院 四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 六 自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 八 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
-----	-----------------------------	--

【第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物】

令第130条の5の3 法別表第2(は)項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第3項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 前条第2号から第5号までに掲げるもの
- 二 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

4-3 第一種中高層住居専用地域関係（法別表第2（は）項）

1 令第130条の5の3第2号で定める「物品販売業を営む店舗」

給油所で、小規模に行う洗車、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスの提供をガソリンの供給に付随して行うものは、標記に該当するものとします。

（まち建企第2287号 平成20年3月4日）
（建建企第811号 平成22年8月9日改正）

2 令第130条の5の3第3号で定める「銀行の支店」

銀行等の無人の自動現金収受機等（ATM、CD）のみが設置されている建築物は、標記に該当するものとします。

（建企指第1054号 平成11年6月3日）

4-4 福祉関連施設の取扱い

実態上工場や事務所、店舗、飲食店等に該当するものを除き、法別表第2（い）項第6号に定める「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」に該当するものは、居住のための施設としての継続的入所施設、近隣住民に必要な通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホームであり、法別表第2（は）項第4号及び令第130条の4第2号に定める「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」に該当するものは、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設である社会福祉施設をいいます。

具体例は下表及び技術的助言のとおりですが、下表等に掲載されていない法に基づく施設や、横浜市健康福祉局または子ども青少年局の要綱に基づき設けるものについては、上記趣旨に添って、利用実態を踏まえ個別に判断するものとします。

なお、本取扱いは法第48条に関するものであり、法別表第1、令第19条等における特殊建築物の取扱いについては個別に判断する必要があります。

表 1 福祉関連施設の種類 (令和 8 年 4 月 1 日現在)

※法改正により施設名称等が変更される場合がありますので、ご注意ください。

凡例 ○ : 用途判断 ☆ : 利用実態により判断が分かれるもの(欄外参照) ※ : 補足(欄外参照)	法別表第2				令	その他
	(い)項第3号 (わ)項第3号	(い)項第6号 (わ)項第4号	(い)項第8号 (は)項第3号 (を)項第6号	(は)項第4号	第130条の4 第2号	
	共同住宅 寄宿舎	老人ホーム 保育所 福祉ホーム等	診療所 病院	老人福祉セ ンター 児童厚生 施設等		
児童福祉法に基づく施設						
放課後等デイサービスを行う施設	第6条の2の2第3項				○	
地域子育て支援拠点事業を行う施設	第6条の3第6項				○	
小規模住居型児童養育事業を行う施設(ファミリーホーム)	第6条の3第8項	○				
助産施設	第36条		○			
乳児院	第37条		○			
母子生活支援施設	第38条		○			
保育所(認可外保育施設を含む)	第39条第1項		○			
幼保連携型認定こども園※15	第39条の2第1項(認定こども園法第2条第7項)		○			学校
児童厚生施設	第40条				○	
児童養護施設	第41条		○			
障害児入所施設	第42条		○			
児童発達支援センター	第43条		○			
児童心理治療施設	第43条の2		○			
児童自立支援施設	第44条		○			
児童家庭支援センター	第44条の2				○	
里親支援センター	第44条の3				○	
身体障害者福祉法に基づく施設						
身体障害者福祉センター	第31条				○	
補装具製作施設	第32条				○	
盲導犬訓練施設※1	第33条		☆1		☆2	畜舎
視聴覚障害者情報提供施設	第34条				○	
点字図書館	第34条				○	
点字出版施設	第34条				☆3	工場(☆3)
聴覚障害者情報提供施設	第34条				○	
生活保護法に基づく施設						
救護施設	第38条第1項第1号		○			
更生施設	第38条第1項第2号		○			
医療保護施設	第38条第1項第3号			○		
授産施設	第38条第1項第4号(社会福祉法第2条第2項第7号)		☆1		☆2	
宿所提供施設	第38条第1項第5号		○			
社会福祉法に基づく施設						
無料低額宿泊事業を行う施設	第2条第3項第8号	○				
無料低額診療事業を行う施設	第2条第3項第9号			○		
隣保事業を行う施設	第2条第3項第11号		○			
旧売春防止法に基づく施設(～令和6年3月31日)						
婦人保護施設	旧第36条		○			
困難な問題を抱える女性への支援に関する法律に基づく施設						
女性自立支援施設	第12条		○			
母子及び父子並びに寡婦福祉法に基づく施設						
母子・父子福祉センター	第39条第1項第1号				○	
母子・父子休養ホーム	第39条第1項第2号				○	
母子保健法に基づく施設						
母子健康包括支援センター	旧第22条第2項				○	
こども家庭センターの母子保健事業を行う施設	第22条(児童福祉法第10条の2)				○	
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく施設						
療養介護を行う施設	第5条第6項			○		
生活介護を行う施設	第5条第7項		☆1		☆2	
短期入所を行う施設	第5条第8項		○			
障害者支援施設	第5条第11項		☆1		☆2	工場(☆3)
就労移行支援を行う施設	第5条第14項		☆1		☆2	
就労継続支援を行う施設	第5条第15項		☆1		☆2	

凡例 ○：用途判断 ☆：利用実態により判断が分かれるもの(欄外参照) ※：補足(欄外参照)	法別表第2				令	その他
	(い)項第3号 (わ)項第3号	(い)項第6号 (わ)項第4号	(い)項第8号 (は)項第3号 (を)項第6号	(は)項第4号	第130条の4 第2号	
	共同住宅 寄宿舎	老人ホーム 保育所 福祉ホーム等	診療所 病院	老人福祉セ ンター 児童厚生 施設等		
共同生活援助を行う施設	第5条第18項	○				
地域活動支援センター	第5条第28項		☆1		☆2	工場(☆3)
福祉ホーム	第5条第29項		○			
老人福祉法に基づく施設						
老人デイサービスセンター	第20条の2の2		○			
老人短期入所施設	第20条の3		○			
養護老人ホーム	第20条の4		○			
特別養護老人ホーム	第20条の5		○			
軽費老人ホーム	第20条の6		○			
老人福祉センター	第20条の7				○	
老人介護支援センター	第20条の7の2				☆4	事務所(☆4)
有料老人ホーム	第29条第1項		○			
介護保険法に基づく施設						
通所介護を行う施設※2	第8条第7項		☆5		☆6	
通所リハビリテーションを行う施設※3	第8条第8項			○		
短期入所生活介護を行う施設※4	第8条第9項		○			
短期入所療養介護を行う施設※5	第8条第10項			○		
特定施設※6	第8条第11項		○			
地域密着型通所介護を行う施設※2	第8条第17項		☆5		☆6	
認知症対応型通所介護を行う施設※2	第8条第18項		☆5		☆6	
小規模多機能型居宅介護を行う施設	第8条第19項(老人福祉法第5条の2第5項)		○			
認知症対応型共同生活介護を行う施設	第8条第20項	○				
介護専用型特定施設※7	第8条第21項		○			
地域密着型特定施設※8	第8条第21項		○			
地域密着型介護老人福祉施設※9	第8条第22項		○			
介護保険施設※10	第8条第25項		☆7	☆8		
介護老人福祉施設※11	第8条第27項		○			
介護老人保健施設※12	第8条第28項			○		
介護予防通所リハビリテーションを行う施設※3	第8条の2第6項			○		
介護予防短期入所生活介護を行う施設※4	第8条の2第7項		○			
介護予防短期入所療養介護を行う施設※5	第8条の2第8項			○		
介護予防特定施設入居者生活介護を行う施設※6	第8条の2第9項		○			
介護予防認知症対応型通所介護を行う施設※2	第8条の2第13項		☆5		☆6	
介護予防小規模多機能型居宅介護を行う施設	第8条の2第14項		○			
介護予防認知症対応型共同生活介護を行う施設	第8条の2第15項	○				
その他						
学童保育施設	—				○	
老人憩いの家	—				○	
地域ケアプラザ※13	—		☆9		☆10	☆11
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項	☆12※14	☆13			
発達障害者支援センター	発達障害者支援法第14条第1項				○	
介護予防センター	—		☆14		☆15	

表の注・補足

(利用実態により判断が分かれるもの)

- ☆1 居住のための施設としての継続的入所施設又は近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設と認められる施設
- ☆2 騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設と認められる施設
- ☆3 施設内の作業場については、作業の目的・内容、作業場の床面積(50㎡以下)、原動機の出力(0.75kW以下)、作業の継続性等に着目し、障害者の自立支援や生活訓練を目的とし、騒音等により近隣の住環境を害するおそれのない場合は、「工場」には該当しない
- ☆4 在宅介護支援のための公的相談・支援事業が主ではなく、単に事務所として利用する場合は、事務所として扱う
- ☆5 特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に基づく施設、老人デイサービスセンター
- ☆6 老人福祉センター
- ☆7 指定介護老人福祉施設
- ☆8 介護老人保健施設
- ☆9 老人福祉法に基づくデイサービス等を行う部分
- ☆10 福祉・保健の相談・支援等を行う部分
- ☆11 地域活動・交流を行う部分は、法別表第2(い)項第4号の「学校、図書館その他これらに類するもの」として扱う
- ☆12 高齢者向けの賃貸住宅※14
- ☆13 老人福祉法第29条第1項に規定された有料老人ホーム
- ☆14 地域の高齢者の運動機能や口腔機能などの機能向上の支援を主とする施設
- ☆15 各種相談を主とする施設

(補足)

- ※1 「老人ホーム、保育所その他これらに類するもの」又は「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」と「畜舎」の複合建築物
- ※2 特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、老人福祉センター、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に基づく施設、老人デイサービスセンター
- ※3 介護老人保健施設、病院、診療所
- ※4 特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、老人短期入所施設等
- ※5 介護老人保健施設、病院、診療所
- ※6 有料老人ホーム、養護老人ホーム又は軽費老人ホームのうち、地域密着型特定施設でないもの
- ※7 特定施設でその入居者が要介護者、その配偶者その他厚生労働省令で定める者に限られるもの
- ※8 介護専用型特定施設でその入居定員が29人以下であるもの
- ※9 特別養護老人ホームでその入所定員が29人以下であるもの
- ※10 指定介護老人福祉施設、介護老人保健施設
- ※11 特別養護老人ホームでその入所定員が30人以上であるもの
- ※12 介護保険法施行令第37条第2項の規定により、病院又は診療所に該当
- ※13 横浜市地域ケアプラザ条例に基づく施設。地域活動・交流部分、福祉・保健の相談支援部分、福祉・保健サービス部分等の複合建築物
- ※14 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定された「高齢者向けの賃貸住宅」における建築基準法上の用途による
- ※15 保育所かつ学校

【技術的助言】 「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱いについて

以下に掲げる事業を行う建築物のうち、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがないものについては、建築基準法別表第2(は)項第4号及び同法施行令第130条の4第2号に規定する「老人福祉センターその他これに類するもの」に該当するものとして取り扱って差し支えない。

(中略)

- 1 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第2項に規定する訪問介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 2 介護保険法第8条第3項に規定する訪問入浴介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 3 介護保険法第8条第4項に規定する訪問看護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- 4 介護保険法第8条第5項に規定する訪問リハビリテーション又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- 5 介護保険法第8条第6項に規定する居宅療養管理指導又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院、診療所又は店舗以外のもの
- 6 介護保険法第8条第15項に規定する定期巡回・随時対応型訪問介護看護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 7 介護保険法第8条第16項に規定する夜間対応型訪問介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 8 介護保険法第8条第23項(現第24項)に規定する居宅介護支援又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所

- 9 介護保険法第8条の2第2項に規定する介護予防訪問入浴介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 10 介護保険法第8条の2第3項に規定する介護予防訪問看護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- 11 介護保険法第8条の2第4項に規定する介護予防訪問リハビリテーション又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院又は診療所以外のもの
- 12 介護保険法第8条の2第5項に規定する介護予防居宅療養管理指導又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所のうち、病院、診療所又は店舗以外のもの
- 13 介護保険法第8条の2第16項に規定する介護予防支援又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 14 地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律（平成26年法律第83号）附則第11条又は第14条第2項の規定によりなおその効力を有するものとされた同法第5条の規定による改正前の介護保険法第8条の2第2項に規定する介護予防訪問介護又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 15 介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活支援総合事業のうち、同項第1号イに規定する第一号訪問事業のうち、介護予防・日常生活支援総合事業の適切かつ有効な実施を図るための指針（平成27年厚生労働省告示第196号）第2第4項（1）に掲げるサービス又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 16 介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活支援総合事業のうち、同項第1号ハに規定する第一号生活支援事業であって、前号に規定するサービスに準じるサービス又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所
- 17 介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センター
（平成27年11月13日 国住街第107号）

（平成5年6月25日 建設省住指発225号）
（まち建企第2287号 平成20年3月4日）
（建建企第811号 平成22年8月9日改正）
（建建企第1290号 平成24年9月3日改正）
（建建情第300号 平成27年6月1日改正）
（建建情第1510号 平成29年3月21日改正）
（建建企第579号 平成30年9月25日改正）
（建建企第832号 令和8年4月1日改正）

4-5 動物取扱業関連施設と畜舎の取扱い

収容施設（畜舎）を併設する場合、令第130条の5の5第4号の規定によりその規模が15㎡を超えるものは建築できません。

また、次に掲げるものは法別表第2（に）項第6号に定める「畜舎」に該当するものとします。

- (1) ペットショップの部分で陳列棚以外の動物の収容施設
- (2) 動物病院で入院施設を有するものやペットホテル等において、一定の期間動物が収容される施設

（まち建企第2287号 平成20年3月4日）
（建建企第811号 平成22年8月9日改正）

第5章 建築物の形態関係規定

【容積率】

法第52条 (第1項及び第2項省略)

- 3 第1項(ただし書を除く。)、前項、第7項、第12項及び第14項、第57条の2第3項第2号、第57条の3第2項、第59条第1項及び第3項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項及び第4項、第68条の3第1項、第68条の4、第68条の5(第2号イを除く。第6項において同じ。)、第68条の5の2(第2号イを除く。第6項において同じ。)、第68条の5の3第1項(第1号ロを除く。第6項において同じ。)、第68条の5の4(ただし書及び第1号ロを除く。)、第68条の5の5第1項第1号ロ、第68条の8、第68条の9第1項、第86条第3項及び第4項、第86条の2第2項及び第3項、第86条の5第3項並びに第86条の6第1項に規定する建築物の容積率(第59条第1項、第60条の2第1項及び第68条の9第1項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第6項において同じ。)の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この項並びに第6項第2号及び第3号において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(第6項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の1/3)は、算入しないものとする。
- 4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
- 5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第3項の地盤面を別に定めることができる。

(以下省略)

【第1章の3 住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定】

- 条例第4条の5 法第52条第5項の規定により条例で定める区域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び用途地域の指定のない区域とする。
- 2 建築物が前項に規定する区域とそれ以外の区域にわたる場合においては、当該それ以外の区域を同項に規定する区域とみなす。
- 3 法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物についてはその接する位置のうち最も低い位置から3mの高さまでの平均の高さにおける水平面と、周囲の地面と接する位置の高低差が3m以下の建築物についてはその接する位置の平均の高さにおける水平面とする。
- 4 前3項の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。
- (1) 建築物を共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類する用途に供しない場合
 - (2) 住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めて許可したとき。

5-1 法第 52 条第 4 項及び第 5 項の取扱い

1 法第 52 条第 4 項及び第 5 項の取扱い

(1) 第 4 項の取扱いについて

住居系用途地域及び用途地域の指定のない区域（以下「住居系用途地域等」といいます。）以外の地盤面及び住居系用途地域等における共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類する用途に供しないものの地盤面は、建築物の当該階の部分が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（その接する位置の高低差が 3 m を超える場合は、その高低差 3 m 以内ごとの平均の高さにおける水平面。）とします。

(2) 第 5 項の取扱いについて

住居系用途地域等における共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの地盤面は、条例第 4 条の 5 により、法第 52 条第 3 項の地盤面を別に定めています。

条例により定める地盤面は、次のとおりです。

- ・ 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える場合
 - 接する位置のうち最も低い位置から 3 m の高さまでの平均の高さにおける水平面
- ・ 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m 以下の場合
 - 接する位置の平均の高さにおける水平面

【解 説】

(1) について

床面積は各階ごとに算定するものであることから、法第 52 条第 4 項に規定する地盤面は、建築物の当該階の部分ごとに算定するものとし、令第 1 条第 2 号及び令第 2 条第 2 項に規定する地盤面及び法別表第 4（は）欄の平均地盤面とは異なることを明確化しました。

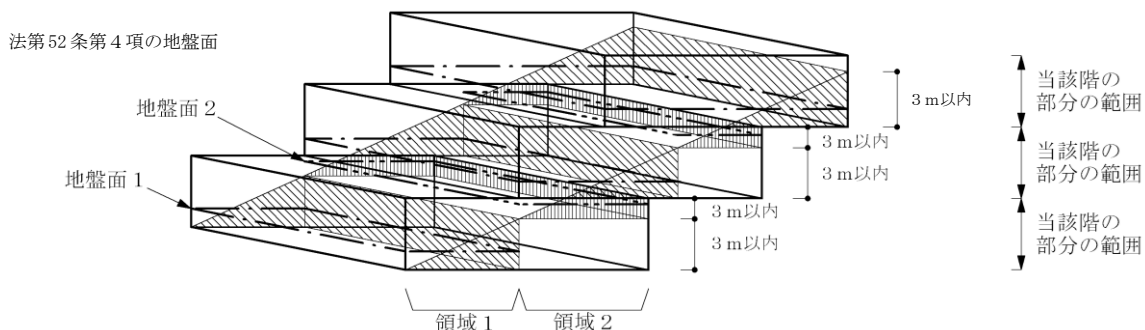


図 1 法第 52 条第 4 項の地盤面

(2) について

法第 52 条第 5 項に規定する地盤面は、横浜市建築基準条例第 4 条の 5 により、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える場合は、地面と接する位置の最低点から 3 m で設定した領域の平均地盤面、高低差が 3 m 以下の場合は、接する位置の平均地盤面となります。(1) のように建築物の当該階の部分ごとに算定する方法とは異なりますので注意が必要です。

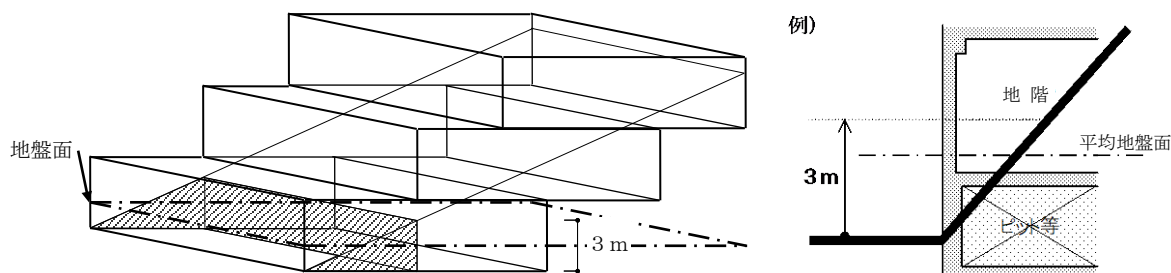


図 2 法第 52 条第 5 項の地盤面

2 建築基準法上の地盤面

表1 建築基準法上の地盤面一覧表

地盤面の種類		条文	建築物の周囲の範囲
地階を判定する際に基準とする地盤面		令第1条第2号	建築物の階ごと
高さ及び建築面積を算定する際に基準とする地盤面		令第2条第1項第2号、第6号、第7号	建築物ごと、かつ、高さ3m以内ごと
住宅等の地階部分を判定する際に基準とする地盤面	下記以外	法第52条第3項、第4項	建築物の階ごと、かつ、高さ3m以内ごと
	(住居系用途地域等の共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの)	法第52条第3項、第5項(条例第4条の5)	建築物ごと(高低差が3mを超える場合は最も低い位置から3m)
日影規制における受影面の高さを算定する際に基準とする地盤面(平均地盤面)		法別表第4(は)欄	同一敷地内の建築物全体

(建企指第1038号 平成6年8月16日)
 (まち建企第2287号 平成20年3月4日改正)
 (建建企第811号 平成22年8月9日改正)
 (建建情第300号 平成27年6月1日改正)
 (建建企第1025号 令和2年4月1日改正)
 (建建企第800号 令和7年4月1日改正)

【容積率】

法第52条 (第1項から第7項まで省略)

8 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物(居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつてその一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの及び特定用途誘導地区内の建築物であつてその一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものを除く。)であつて次に掲げる条件に該当するものについては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第1項第2号又は第3号に定める数値の1.5倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあつては、当該都市計画において定められた数値から当該算出した数値までの範囲内で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て別に定めた数値)を同項第2号又は第3号に定める数値とみなして、同項及び第3項から前項までの規定を適用する。ただし、当該建築物が第3項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第1項第2号又は第3号に定める数値の1.5倍以下でなければならない。

- 一 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域(高層住居誘導地区及び特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)又は商業地域(特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。)内にあること。
- 二 その敷地内に政令で定める規模以上の空地(道路に接して有効な部分が政令で定める規模以上であるものに限る。)を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上であること。

(以下省略)

建築基準法第52条第8項の規定による区域等の指定

(平成15年12月25日 横浜市告示第455号)

建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第52条第8項本文の規定により容積率制限の緩和の上限

を定める区域、その区域内における容積率制限の緩和の上限の数値及び法第52条第8項第1号の規定により適用を除外する区域を次のとおりとし、平成16年1月1日から施行する。

建築基準法第52条第7項第1号の規定による区域指定（平成14年12月25日横浜市告示第379号）は、平成15年12月31日限り廃止する。

平成15年12月25日

横浜市長 中 田 宏

1 容積率制限の緩和の上限を定める区域

都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第3項第1号の規定により定められた商業地域、同項第2号イの規定により定められた容積率が400%以上の地域及び横浜国際港都建設計画高度地区（平成8年横浜市告示第146号）により定められた最高限第7種高度地区。ただし、次の地域地区を除く。

- (1) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域
- (2) 多極分散型国土形成促進法（昭和63年法律第83号）第22条第3項に規定する業務施設集積地区
- (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項に規定する2号再開発促進地区

2 容積率制限の緩和の上限の数値

次式により得られる数値とする。

$$V_r = V_c (1 + 0.1R)$$

この式において、 V_r 、 V_c 及び R はそれぞれ次の式の数値を表すものとする。

V_r 容積率制限の緩和の上限の数値

V_c 建築物がある用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値

R 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合

3 適用を除外する区域

第1項で定めた区域以外の区域とする。

5-2 法第52条第8項に基づく容積率制限の緩和について

住宅の用途に供する建築物で、次の1～4までの条件に該当する場合は、指定容積率の1.1倍を限度として、容積率制限が緩和されます。

なお、「住宅の用途に供する建築物」とは、住宅、共同住宅及び長屋の用途に供する建築物をいい、事務所等を兼ねる兼用住宅、寄宿舎及び下宿は含みません。

また、当該規定は法第52条第1項及び第3項から第6項までに適用します。

1 商業地域（指定容積率400%以上（第7種高度地区））であること。ただし、「都市再生緊急整備地域、業務施設集積地区、2号再開発促進地区」を除きます。

2 敷地面積は、1,000㎡以上であること。

3 敷地内に空地を一定規模以上確保し、その空地の1/2以上を道路に接して有効な空地とすること。

(1) 「一定規模以上の空地の確保」とは

建蔽率制限により確保される空地に、敷地面積の20%を加えた規模の空地を確保することになります。

$$\text{空地の割合 (\%)} = \{100\% - (\text{建蔽率の最高限度})\} + 20\%$$

(2) 「道路に接して有効な空地」とは

できるだけまとまりのある形状と連続性を確保することです。具体的には、次のア～ウを満たすものです。

ア 道路に面していること

イ 敷地の奥行き1/2以内の範囲内にあること

ウ 道路境界線から2 m以上、隣地境界線から4 m以上の幅を有すること

ただし、建築物と道路との間に工作物が設置され道路から水平方向の見通しが妨げられる場合等、工作物の設置により道路に接して有効な空地の有効性が損なわれる部分は、これに該当しません。なお、見通しを妨げる工作物には、機械式駐車場や1.2mを超えるブロック塀等も含まれます。

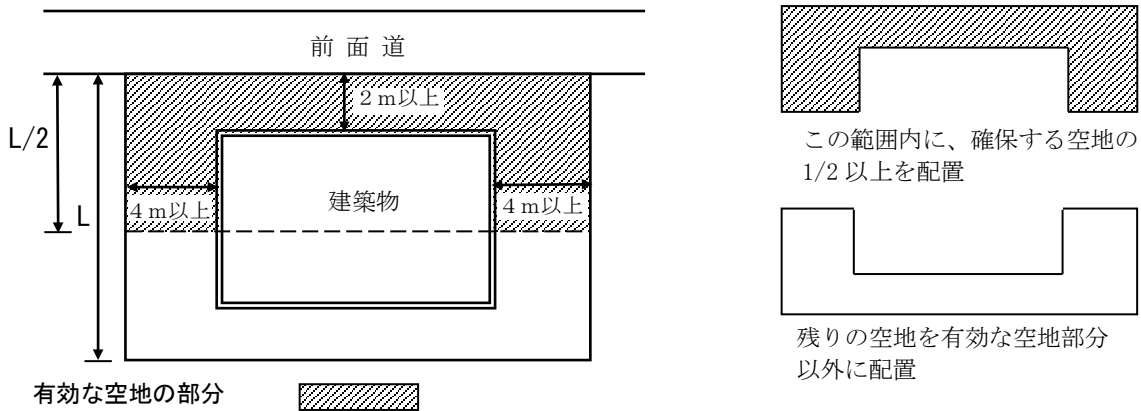


図1 有効な空地の部分

< 例 >

敷地面積が1,000 m²で、建蔽率が80%の場合

確保する空地の規模は、{100% - (80%)} + 20% = 40%なので、400 m²以上となります。

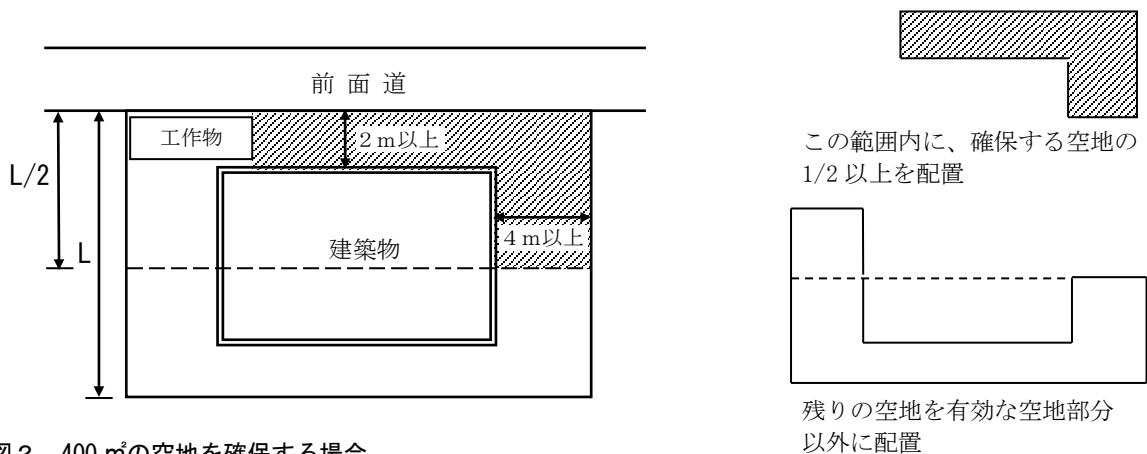


図2 400 m²の空地を確保する場合

4 容積率制限の緩和の上限の数値は、延べ面積に対する住宅の床面積の割合に応じて、次式により算出した数値であること。

$$(算定式) \quad V_r = V_c (1 + 0.1R)$$

この式において、 V_r 、 V_c 及び R はそれぞれ次の数値を表します。

V_r : 容積率制限の緩和の上限の数値

V_c : 建築物がある用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値

R : 建築物の住宅の用途に供する床面積の合計のその延べ面積に対する割合

(考え方)

住宅の用途に供する部分の床面積には、住宅の用途に供する地階の部分の床面積、共同住宅の共用廊下及び階段の用に供する部分の床面積並びに令第2条第1項第4号に規定する自動車車庫等の床面積を含みます。

複合建築物における住宅部分の床面積の算定にあたっては、以下のとおりとします。

- ア 住戸の用に供されている専用部分…………… (A1)
例：住戸の部分
- イ 共用部分のうち、専ら住戸の利用のために供されている部分…………… (A2)
例：専ら住戸の利用のために供されている共用廊下等の部分、トランクルーム、
集会室、機械室又は電気室、エレベーターシャフト部分、管理人室等
- ウ 住戸以外の用に供されている専用部分…………… (B1)
例：店舗、事務所等の部分
- エ 共用部分のうち、専ら住戸以外の利用のために供されている部分…………… (B2)
例：専ら住戸以外の利用のために供されている共用廊下等の部分、
機械室又は電気室、エレベーターシャフト部分および管理人室等
- オ 上記イ及びエ以外の共用部分…………… (C)
※共用のエレベーターシャフト部分、共用の機械室等も (C) に含みます。

● 住宅部分の床面積 = $A1 + A2 + C \times \frac{A1 + A2}{A1 + A2 + B1 + B2}$

■ 複合ビルの場合の取り扱い事例

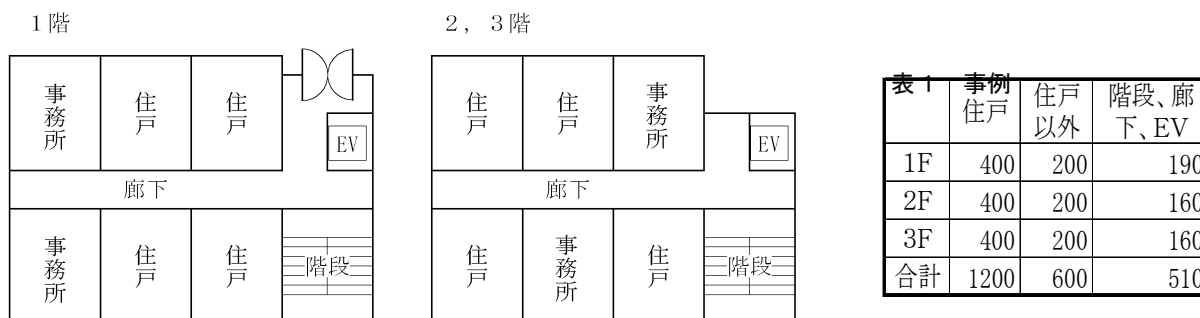


図1 事例

- ・住戸の用に供されている専用部分 (A1) 1,200 m²
- ・共用部分のうち、専ら住戸の利用のために供されている部分 (A2) 0 m²
- ・住戸以外の利用のために供されている専用部分 (B1) 600 m²
- ・共用部分のうち、専ら住戸以外の利用のために供されている部分 (B2) 0 m²
- ・上記 (A2) 及び (B2) 以外の共用部分 (C) 510 m²

前段の式に当てはめると

$$\begin{aligned}
 \text{住宅部分の床面積} &= A1 + A2 + C \times \frac{A1 + A2}{A1 + A2 + B1 + B2} \\
 &= 1,200 + 0 + 510 \times \frac{1,200 + 0}{1,200 + 0 + 600 + 0} \\
 &= 1,200 + 340 \rightarrow 1,540 \text{ m}^2 \text{ となる}
 \end{aligned}$$

(建建企第 392 号 平成 17 年 3 月 31 日)
(建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日改正)

【建蔽率】

法第 53 条 建築物の建築面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

（第 1 号から第 6 号及び第 2 項省略）

3 前 2 項の規定の適用については、第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては第 1 項各号に定める数値に 1/10 を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に 2/10 を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

一 防火地域（第 1 項第 2 号から第 4 号までの規定により建蔽率の限度が 8/10 とされている地域を除く。）内にあるイに該当する建築物又は準防火地域内にあるイ若しくはロのいずれかに該当する建築物

イ 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能（通常の火災による周囲への延焼を防止するために壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の政令で定める防火設備に必要とされる性能をいう。ロにおいて同じ。）を有するものとして政令で定める建築物（以下この条及び第 67 条第 1 項において「耐火建築物等」という。）

ロ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等を除く。第 8 項及び第 67 条第 1 項において「準耐火建築物等」という。）

二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

（以下省略）

【建蔽率の緩和】

細則第 13 条 法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により指定する敷地は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、敷地境界線の外周の長さの 3/10 以上が当該各号に掲げる道路、道又は空地に接するものとする。ただし、当該道路、道又は空地が交差し、又は折れ曲がる場合において、その部分の内角が 120 度を超えるときは、この限りでない。

(1) 幅員の和が 10m 以上の 2 以上の道路（法第 42 条第 2 項の規定により指定された道で同項の規定により道路の境界線とみなされる線（以下「みなし境界線」という。）のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないもの及び同条第 3 項の規定により水平距離が指定された道を除く。）に接する敷地

(2) 2 の法第 42 条第 1 項各号のいずれかに該当する道路に接する敷地

(3) 法第 42 条第 1 項各号のいずれかに該当する道路及び横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例（平成 28 年 12 月横浜市条例第 62 号）第 8 条第 1 項の規定により整備促進路線（当該整備促進路線に接する同条例第 2 条第 8 号に規定する後退用地のうち建築物を建築しようとする敷地側のものを道路状に整備していないものを除く。）に指定された道に接する敷地

(4) 法第 42 条第 1 項各号のいずれかに該当する道路及び同条第 2 項の規定により指定された道（みなし境界線のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないものを除く。）が交わる箇所を含む敷地

(5) 2 の法第 42 条第 2 項の規定により指定された道（みなし境界線のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないものを除く。）のみなし境界線が交わる箇所を含む敷地であつて、当該箇所が角地の隅角を挟む辺を二等辺とする三角形の底辺を 2 m 以上とする隅切りを設けたものであるもの

(6) 2 の空地（港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 2 条第 5 項第 4 号に規定する臨港交通施設としての道路であつて、幅員 6 m 以上のものに限る。）に接する敷地

2 前項の規定の適用については、敷地が公園、広場、水面、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定に係る道又は同

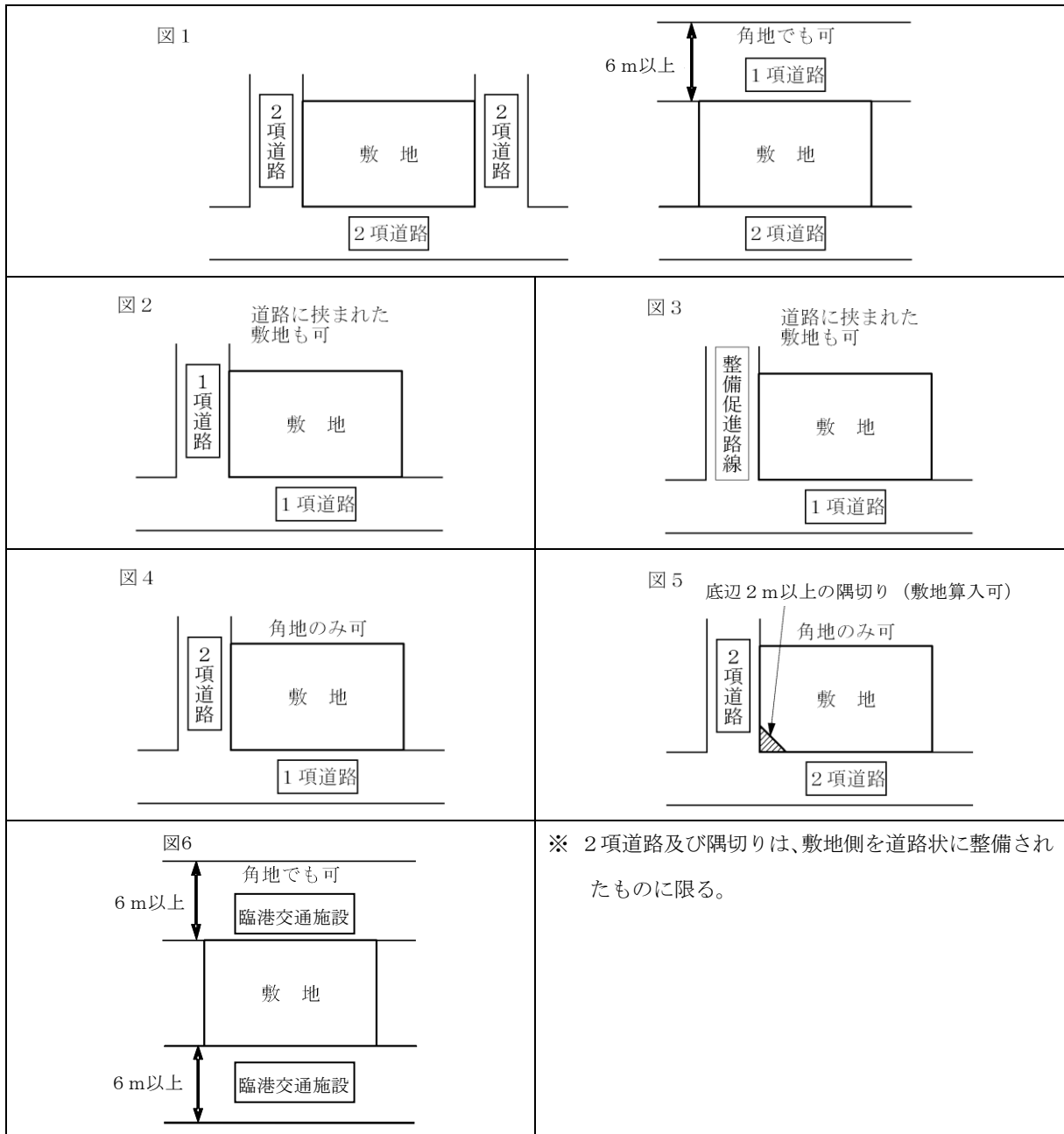
項第2号の規定による許可に係る空地（当該空地の中心線と当該空地の中心線から当該敷地の側に水平距離2mの線との間の部分を道路状に整備していないものを除く。）その他これらに類するもの（以下この項において「公園等」という。）に接する場合においてはその公園等を前項第1号に規定する道路又は同項第4号若しくは第5号に規定する道の一とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においてはその公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなして、同項の規定を適用する。

5-3 建蔽率の緩和

1 細則第13条第1項各号に該当するものの例を模式図で表します。

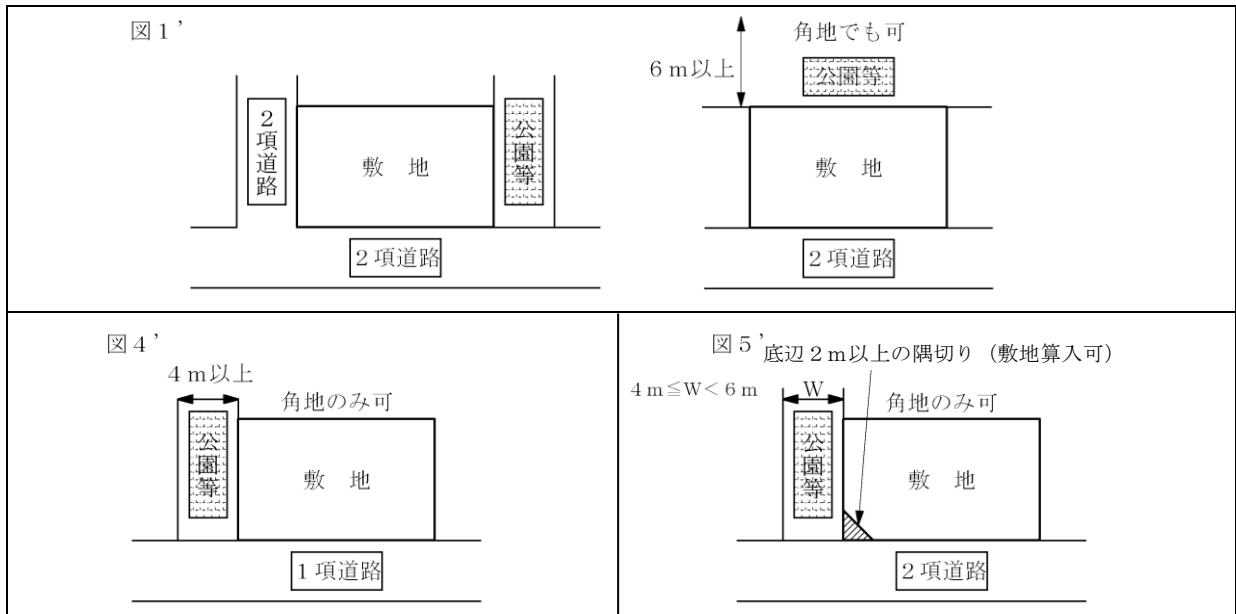
なお、敷地は各々の道路に2m以上接することを要しますが、道路から敷地への出入りまでは求めません。

また、細則第13条第1項における「道路状に整備」とは、通行に支障がない整備をいいます。



2 同条第2項の対象となるのは次の場合です。なお、公園等を道路又は道とみなすことができるのは、前項図1、図4及び図5における、法第42条第1項各号による道路（以下この章において「1項道路」という。）又は第2項による道路（以下この章において「2項道路」という。）のうちそれぞれ1か所のみとなります。

また、細則第13条第2項における「道路状に整備」とは、通行に支障がない整備をいいます。



3 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道又は同項第2号の規定による許可に係る空地（以下5-3において「空地」という。）と法第42条に規定する道路に敷地がそれぞれ2m以上接する場合で、次に掲げる条件に該当するものについては、建蔽率の緩和が適用されます。この場合、法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号の規定による許可の手続きは必要ありません。

- (1) 空地の中心線から当該敷地側に水平距離2m以上の範囲が道路状に整備されていること（当該敷地と空地との境界線から当該敷地の反対側に水平距離4m以上の範囲が道路状に整備されているものを含みます）（図1から図4）
- (2) 法第42条第2項に規定する道路と交わる角敷地にあつては、底辺2m以上の隅切り（青空のものに限る。）が設けられていること（図1及び図2）

なお、当該空地の反対側の境界線を法第42条に規定する道路の反対側の境界線とみなして道路斜線制限を適用することとします。この際、法第56条第6項の規定による緩和の適用及び同条第7項の適用も認められるものとします。

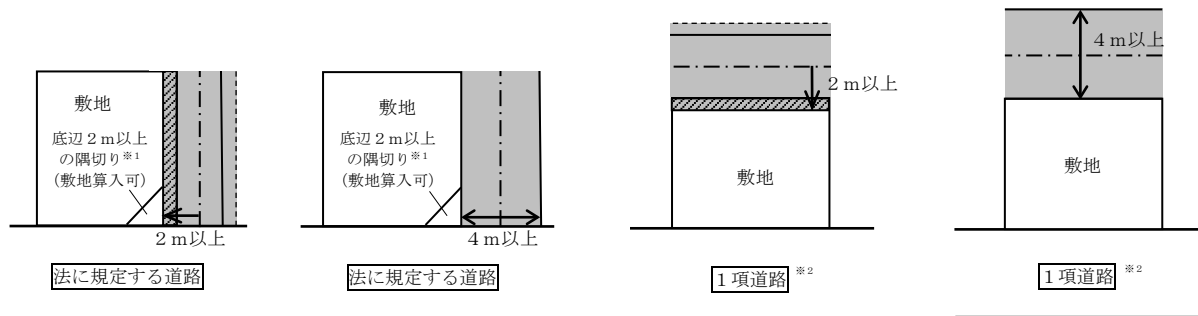


図1 角敷地の場合①


図2 角敷地の場合②

図3 角敷地でない場合①

図4 角敷地でない場合②

※1 法に規定する道路が2項道路の場合
 ※2 空地と1項道路の幅員の和は10m以上

■:法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道又は同項第2号の許可に係る空地

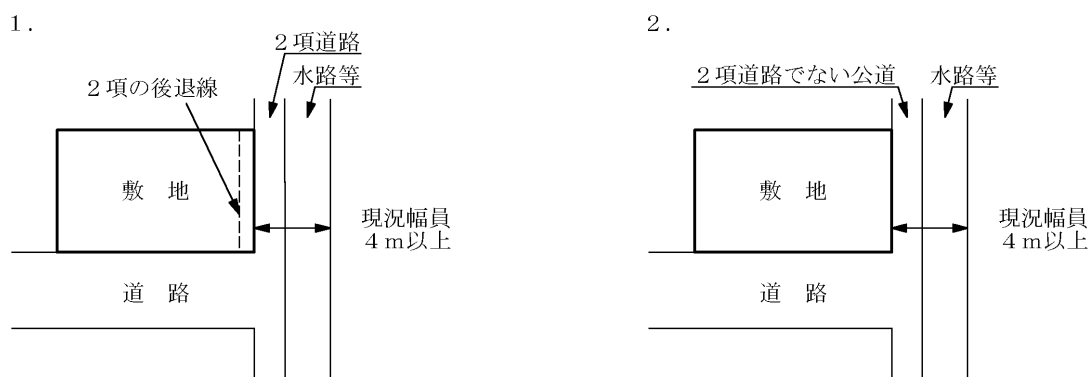
また、当該空地については、次の扱い（図1及び図3の場合は、網掛け部分  を敷地面積から除外した場合に限ります。）となります。

- ① 日影による中高層の建築物の高さの制限(法第56条の2)における第3項の「道路」に該当します。
- ② 採光規定(令第20条)における第2項第1号の「道」に該当します。
- ③ 窓先空地の規定(条例第20条の2)における「その他これに類する空地」に該当します。

(建企指第1052号 平成11年8月12日)
 (まち建企第2287号 平成20年3月4日改正)
 (建建企第811号 平成22年8月9日改正)
 (建建企第1290号 平成24年9月3日改正)
 (建建情第1510号 平成29年3月21日改正)
 (建建企第579号 平成30年9月25日改正)
 (建建企第800号 令和7年4月1日改正)
 (建建企第832号 令和8年4月1日改正)

5-4 建蔽率の角地等の緩和

法第42条第2項による前面道路又は道路でない前面公道の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがあり、これらの両者の幅員の合計が4m以上ある場合においては、当該幅員の数値のものを細則第13条第2項に規定する公園等として取り扱います。



(58建企第14号 昭和58年6月11日)

【建築物の敷地面積】

法第 53 条の 2 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- 一 前条第 6 項第 1 号に掲げる建築物
- 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
- 三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- 四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
(第 2 項省略)

3 第 1 項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- 一 第 1 項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなつた土地
- 二 第 1 項の規定に適合するに至つた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至つた土地
(以下省略)

【通 達】

第 6 敷地面積の最低限度規制について（法第 54 条の 2（現法第 53 条の 2）関係）

1 法第 54 条の 2（現法第 53 条の 2）第 3 項柱書に規定する「現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地」については、同項第一号又は第二号に該当する場合を除き、その全部を一の敷地として使用する場合には同条第 1 項の規定は適用しないこととされているものであり、都市計画の決定又は変更の時点以降における相続、売買等による権利の主体の変更が直ちに同条第 1 項の適用除外に影響を及ぼすものでないこと。

なお、当該土地に存する権利関係を明らかにするために確認の申請書に併せて必要な書面を提出するよう規制を改正することとしたものである。提出すべき書面については、不動産登記簿や土地課税台帳によることが一般的であると考えられるが、これらの書面のみによっては当該土地に係る権利関係が明らかにならない場合には、必要に応じて売買契約書等の書面の提出を求め、土地に係る権利関係の適切な把握に努めること。

(平成 5 年 6 月 25 日 住指発第 225 号・住街発第 94 号)

**5-5 法第 53 条の 2 第 3 項に規定する「現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場
合」**

標記については、所有地などが 2 筆以上に分かれている場合でも、全体で 1 つの土地として扱います。

(建企指第 1159 号 平成 8 年 2 月 29 日)

【第一種低層住居専用地域等における外壁の後退距離】

法第 54 条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第 86 条の 6 第 1 項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、1.5m又は1mとする。

【第一種低層住居専用地域等における外壁の後退距離に対する制限の緩和】

令第 135 条の 22 法第 54 条第 1 項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であること。

5-6 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の外壁後退

標記については、次により取り扱います。

1 次の各号に掲げるもの（雨戸、シャッター、シャッターボックス、面格子又は花台は除く。）は、法第 54 条の適用にあたっては、各々の外面を「外壁又はこれに代わる柱の面」とみなします。

- (1) 戸袋又は出窓
- (2) 屋外階段又はバルコニー等

2 建築物と構造上連続する壁であっても、擁壁を兼ねるものである場合には、当該壁は「外壁又はこれに代わる柱の面」には該当しないものとして取扱います。

以下、擁壁を兼ねる壁の例を示します。

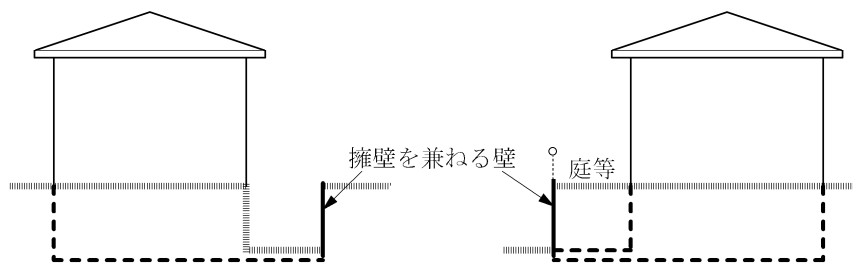


図 1 擁壁を兼ねる壁の例

（事務連絡 昭和 48 年 12 月 25 日）

- （建企指第 1054 号 平成 11 年 6 月 3 日改正）
（まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日改正）
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）
（建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日改正）

5-7 令第135条の22に規定する出窓部分等の外壁後退の緩和

令第135条の22第1号に規定する「外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ」は、次の図のように1階及び2階以上に出窓等がある場合、水平投影面の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ「(a+b+c)」として取り扱います。

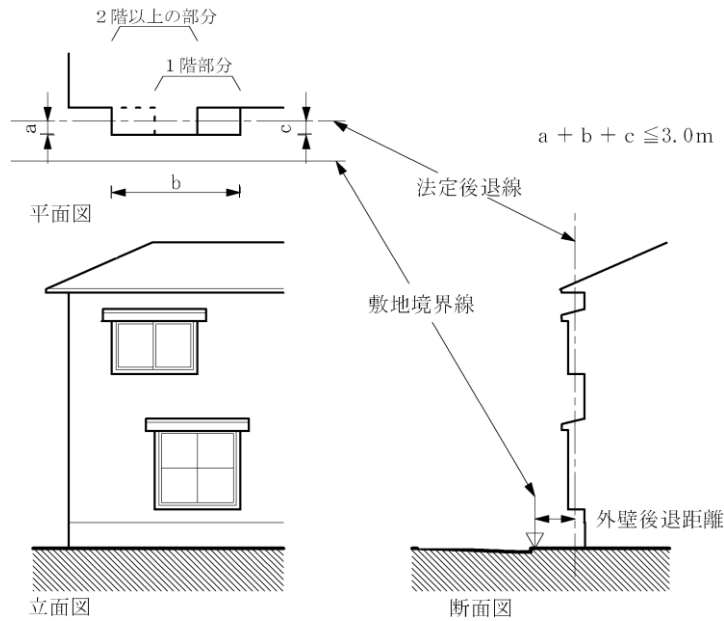


図1 1階及び2階以上に出窓等がある場合

(事務連絡 昭和52年2月19日)

5-8 令第135条の22に規定する「物置その他これに類する用途」

標記については、次により取り扱います。

- 1 令第135条の22に規定する「物置その他これに類する用途」には自動車車庫を含むものとします。
- 2 令第135条の22第2号の規定は別棟の物置等に限らず、外壁後退の制限を受ける範囲における本屋からのさしかけ、掘り抜きの地下車庫等で、軒高が2.3m以下、かつ、床面積5㎡以下の部分は「物置その他これに類する用途」とします。

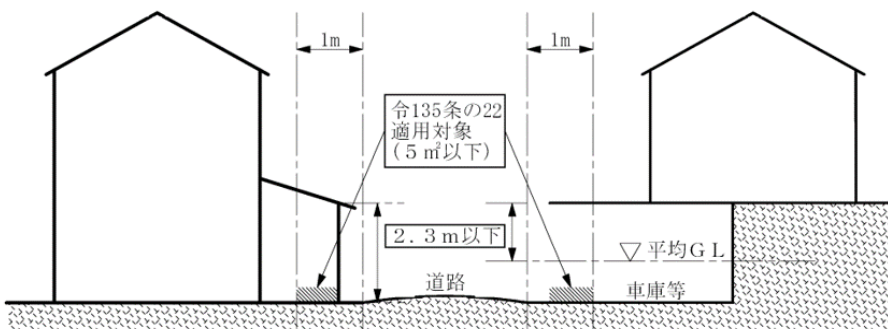


図1 本屋からのさしかけ、掘り抜きの地下車庫等

3 地下車庫について令第135条の22第2号における床面積については、地下車庫の屋根スラブの先端位置から床面積に算入することとします。ただし、明らかに底である部分は床面積に算入しません。

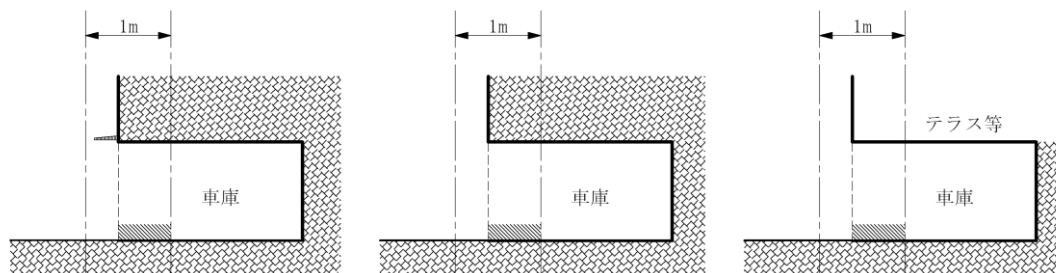


図2 令第135条の22第2号における床面

(建企第43号 昭和58年11月4日)
(建企指第1054号 平成11年6月3日改正)

【建築物の各部分の高さ】

法第56条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

一 別表第3(イ)欄及び(ロ)欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表(ハ)欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表(ニ)欄に掲げる数値を乗じて得たもの

(第2号及び第3号省略)

2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離(当該建築物(地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。)から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。)に相当する距離だけ外側の線」とする。

(第3項から第5項まで省略)

6 建築物の敷地が2以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合における前各項の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

一 第1項第1号、第2項から第4項まで及び前項(同 前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置
号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。)

二 第1項第2号、第5項及び前項(同号の規定の適用 隣地境界線からの水平距離が、第1項第2号イ又はニに
の緩和に係る部分に限る。) 定める数値が1.25とされている建築物にあつては16m、
第1項第2号イからニまでに定める数値が2.5とされて
いる建築物にあつては12.4mだけ外側の線上の政令で
定める位置

(以下省略)

5-9 道路斜線制限及び天空率

標記については、次により取り扱います。ただし、交差し、又は折れ曲がる部分にある通常の隅切りは考慮しないものとします。

1 道路斜線制限を適用する前面道路（法第 56 条第 1 項）

法第 56 条第 1 項に規定する前面道路とは、原則として敷地が 2 m 以上接する道路をいい、道路と敷地の間に水路等があり、その部分に幅が 2 m 以上の橋を架けた場合等においても、その道路を前面道路として取り扱うものとします。

2 後退距離の算定に係る前面道路（法第 56 条第 2 項）

前面道路が 2 以上ある場合における法第 56 条第 2 項の規定の適用は、それぞれの前面道路ごとに行うものとします。

3 前面道路の幅員が異なる場合（法第 56 条第 6 項）

法第 56 条第 6 項の規定について、前面道路の幅員が異なる場合は、それを 2 以上の前面道路とみなし令第 132 条を適用するものとします。

4 天空率

(1) 天空率は、法第 56 条第 7 項第 1 号（道路斜線）、同項第 2 号（隣地斜線）及び同項 3 号（北側斜線）が対象になりますが、法第 58 条の高度地区による斜線制限は対象になりません。

(2) 天空率算定対象物について

ア 天空率測定点より高い敷地地盤、擁壁、門、塀等は天空率算定の対象となります。ただし、開放性のあるフェンス等は対象外とします。

イ 階段室等の屋上部分は建築面積の 1/8 以下の面積、かつ高さ 12m 以下でも、天空率算定の対象となります。

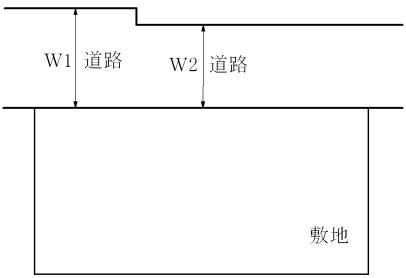
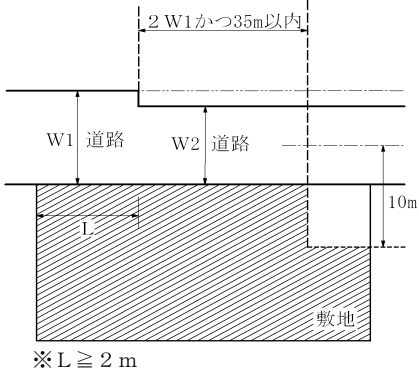
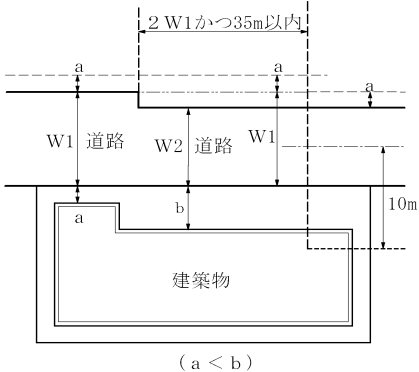
ウ 棟飾等の屋上突出物は天空率算定の対象となります。

エ 看板、広告塔は、天空率算定対象外とします。

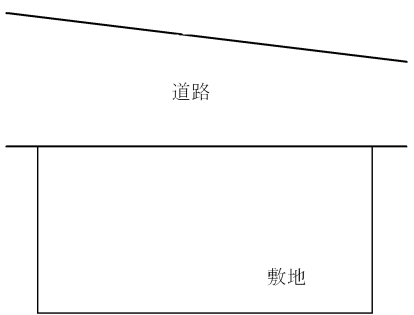
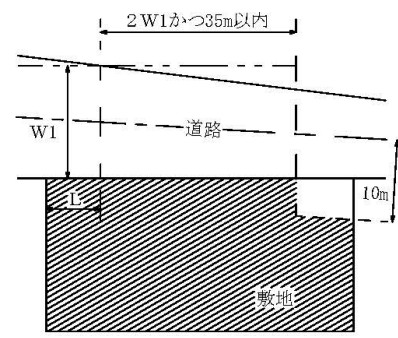
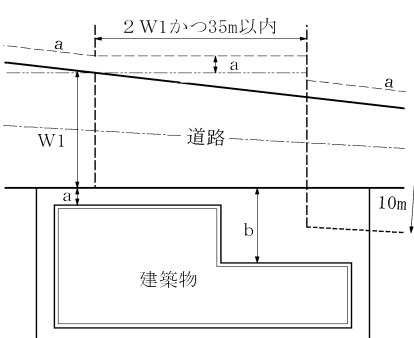
5 事例

前 4 項の取扱い事例は次によるものとします。ただし、特殊な事例については、道路斜線制限の趣旨に沿って個々に判断し取り扱うものとします。

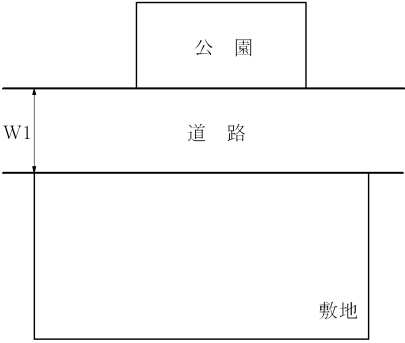
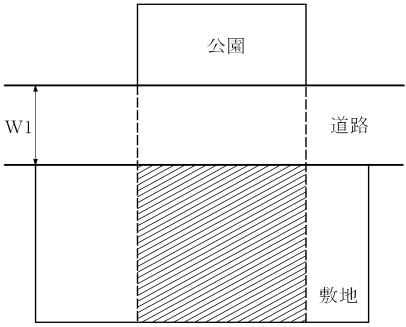

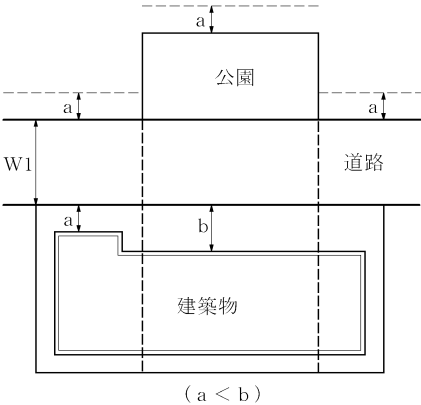
(1) 道路が一でその幅員が異なる場合 (ケース 1)

<p>事例</p>		<p>ア 前面道路の幅員の算定と回り込みの適用について イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離について</p>
<p>取扱い</p>	 <p>※ $L \geq 2 \text{ m}$</p>	<p>ア $W1 > W2$ の場合で、$L \geq 2 \text{ m}$ ならば、敷地は幅員 $W1$ 及び幅員 $W2$ の道路に接しているものとみなし、回り込みを適用するものとする。</p>
<p>後退距離の取扱い</p>	 <p>($a < b$)</p>	<p>イ 一の道路なので、最小距離は a となり、a を一律に適用するものとする。</p>

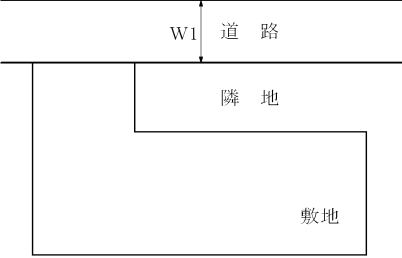
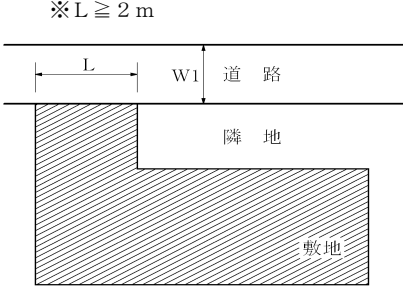
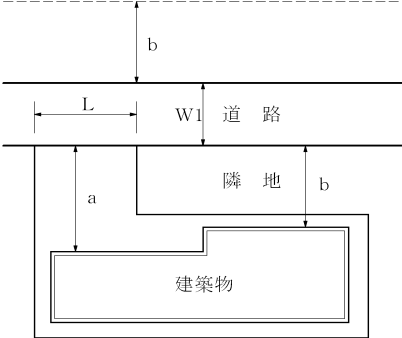
(2) 道路が一でその幅員が異なる場合 (ケース 2)

<p>事例</p>		<p>ア 前面道路の幅員の算定について イ 前面道路の回り込みの適用について ウ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離について</p>
<p>取扱い</p>	 <p>※$L \geq 2\text{ m}$</p>	<p>ア及びイ $L \geq 2\text{ m}$ の場合、敷地は幅員 $W1$ の道路に接しているものとみなし、前号と同様に回り込みを認める。(幅員 $W1$、$W2$、$W3$…と複数の道路があるものとしての回り込みは認めないものとする。)</p>
<p>後退距離の取扱い</p>		<p>ウ 一の道路なので、最小距離は a を一律に適用し、前面道路の反対側の境界線は、その境界線に垂直に a の距離だけ外側にあるものとする。</p>

(3) 道路の反対側に公園がある場合

<p>事例</p>		<p>ア 公園による令第 134 条の適用及びその適用範囲について</p> <p>イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離について</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア  が、公園緩和を受ける。(前面道路は一本なので、令第 132 条の規定は適用しないものとする。)</p>
<p>後退距離の取扱い</p>		<p>イ 最小距離は a となり、a を一律に適用するものとする。</p>

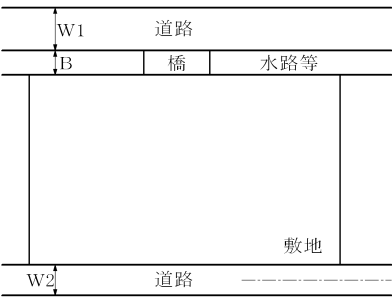
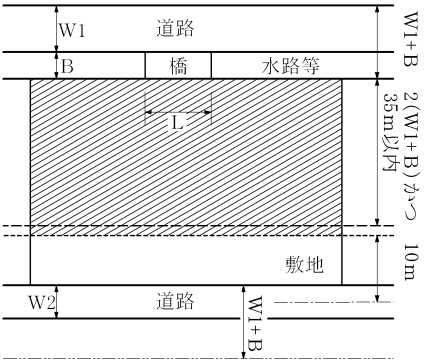
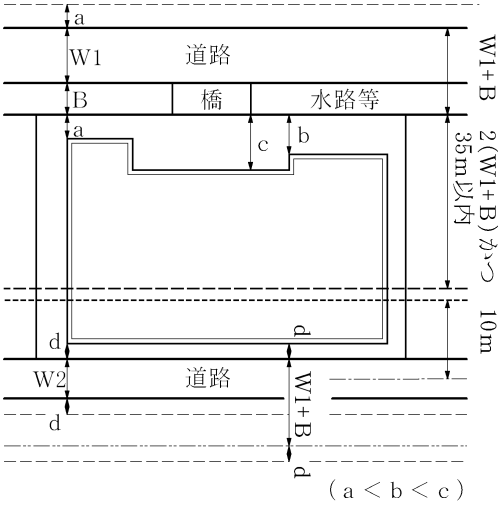

(4) 敷地が道路に路地状部分で接している場合

<p>事例</p>		<p>ア 一の道路に対して敷地が隣地（宅地）を含む場合の道路斜線制限の適用について</p> <p>イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離について</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 斜線部分が、道路斜線制限を受ける範囲である。 ($L \geq 2\text{ m}$)</p> <p>敷地全体に道路斜線制限を適用するものとする。</p>
<p>後退距離の取扱い</p>		<p>イ 最小距離はbとなり、bを一律に適用するものとする。</p>

(5) 一の道路に対して敷地が隣地を含む場合

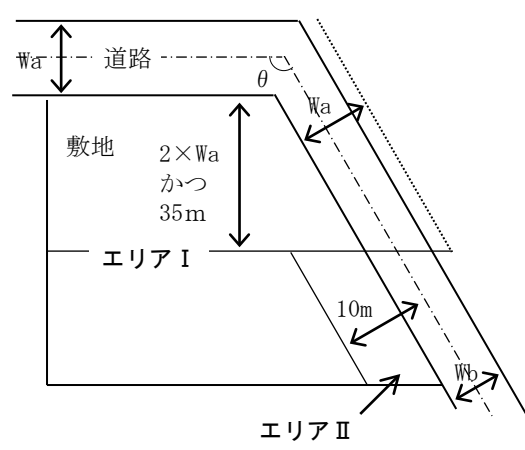
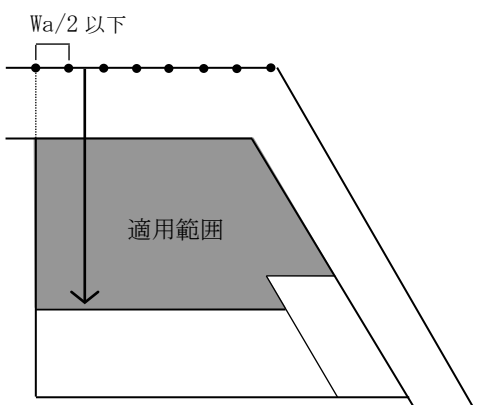
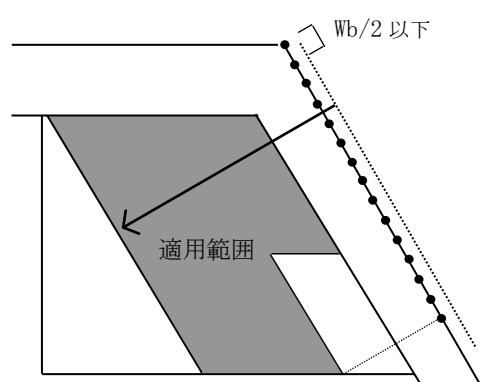
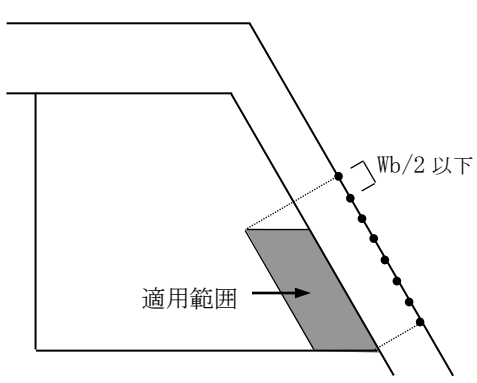
<p>事例</p>		<p>ア 一の道路に対して敷地が隣地（宅地）を含む場合の道路斜線制限の適用について</p> <p>イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離について</p>
<p>取扱い</p>	<p>※$L \geq 2\text{m}$ 又は、$L' \geq 2\text{m}$</p>	<p>ア 敷地全体に道路Wの斜線制限を適用するものとする。</p> <p>($L \geq 2\text{m}$ 又は、$L' \geq 2\text{m}$ の場合)</p>
<p>後退距離の取扱い</p>	<p>($a < b$)</p>	<p>イ 最小距離はaとなり、aを一律に適用するものとする。</p>

(6) 水路等を隔てて道路がある場合

<p>事例</p>		<p>ア 幅員W1の道路による道路斜線制限の適用について</p> <p>イ 道路斜線制限を受ける場合の幅員について</p> <p>ウ 令第132条の適用における「$2(W1+B)$かつ35m以内」の起点について</p> <p>エ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離について</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 原則として幅員2m以上の橋を架けた場合は道路斜線制限を適用するものとする。</p> <p>イ 幅員は$W1+B$とするものとする。</p> <p>ウ 敷地と水路等との間の境界で接しているものとみなし、起点はその敷地境界線とするものとする。</p>
<p>後退距離の取扱い</p>		<p>エ 幅員W1の道路については敷地と水路等との間の境界に道路境界線があるものとみなし、最小距離はaとなりaを、また、幅員W2の道路については、最小距離はdとなりdを適用する。</p> <p>※ 道路の反対側の敷地の取扱い</p> 

天空率算定事例

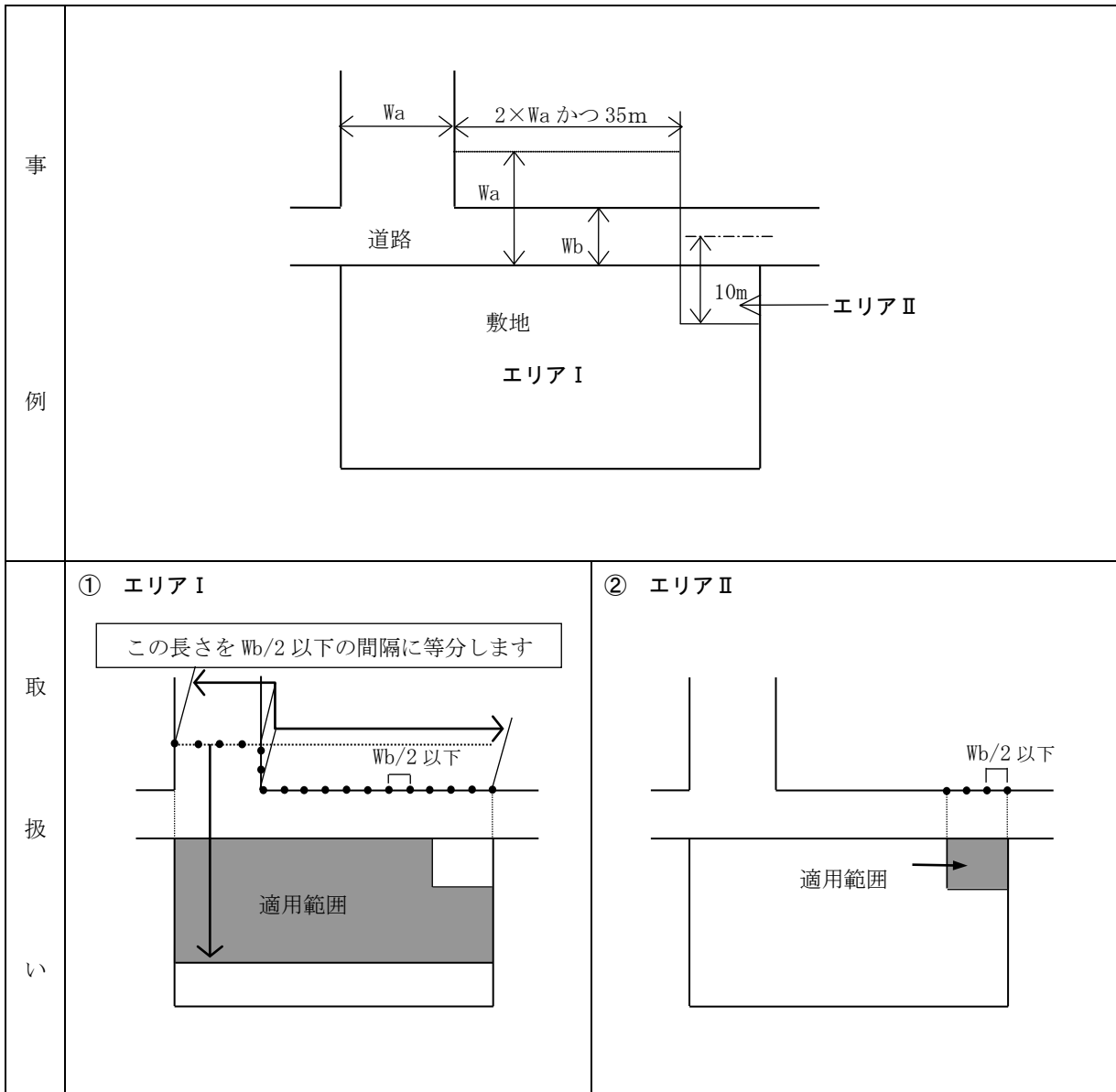
(1) 2つの道路の場合 (道路中心線の屈曲角度 $\theta \leq 120^\circ$)

<p>事例</p>	 <p>道路中心線の屈曲角度 $\theta \leq 120^\circ$ 2の道路として扱い、道路ごとに天空率を算定します。</p>
<p>取扱い</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="231 896 837 1467"> <p>① エリア I (a側)</p>  </div> <div data-bbox="845 896 1444 1467"> <p>② エリア I (b側)</p>  </div> </div>
	<p>③ エリア II</p> 

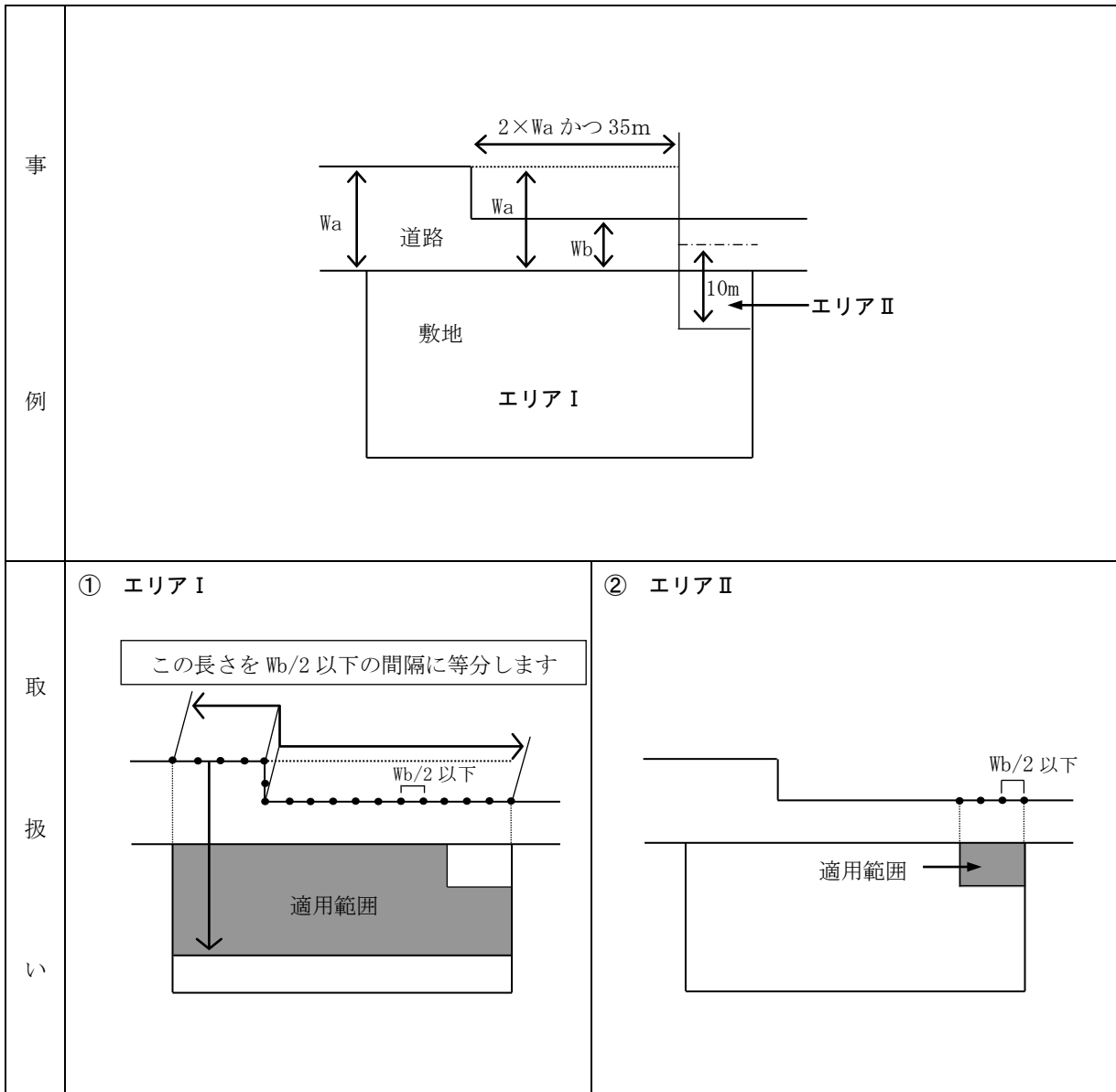
(2) 屈曲道路の場合 (道路中心線の屈曲角度 $\theta > 120^\circ$)

<p>事例</p>		<p>道路中心線の屈曲角度 $\theta > 120^\circ$ 1の道路として扱い、天空率を算定します。</p>
<p>取り扱い</p>	<p>① エリア I</p>	<p>② エリア II</p>

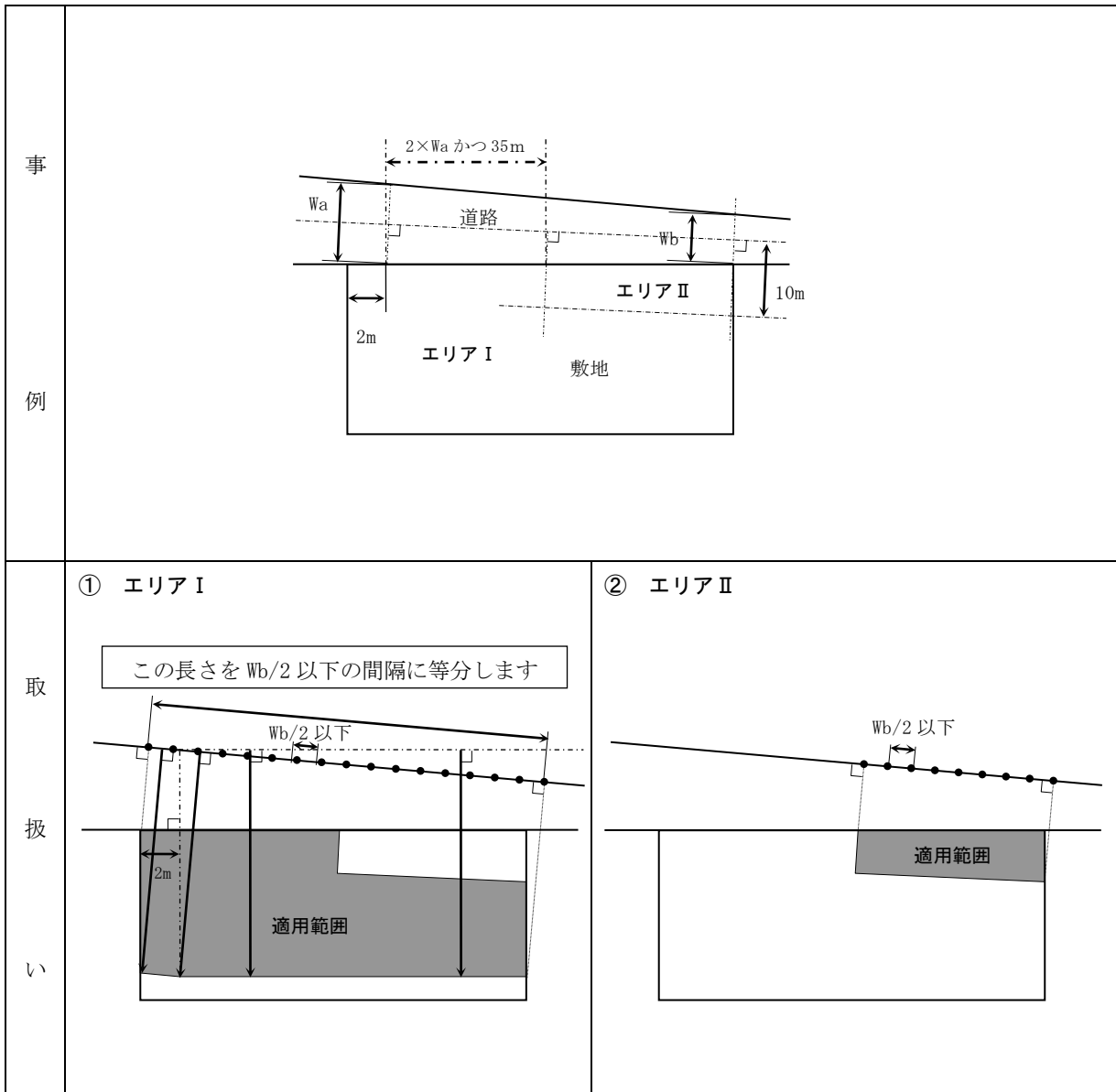
(3) T字形道路の場合



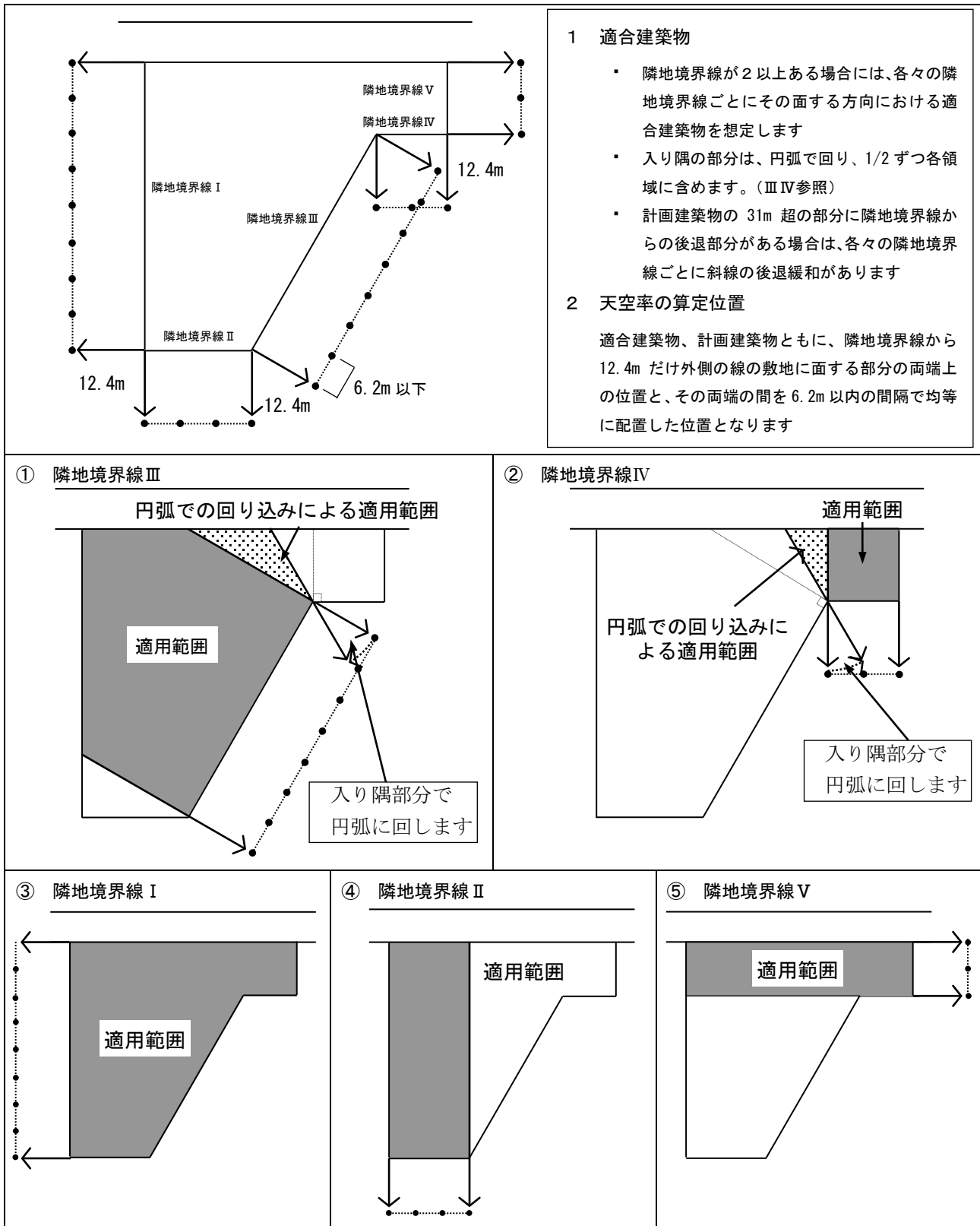
(4) 道路が一でその幅員が異なる場合 (ケース1)



(5) 道路が一でその幅員が異なる場合 (ケース 2)



<参考> 隣地高さ制限（入り隅敷地の場合）



（建企指第1014号 昭和63年5月9日）
 （建建企第170号 平成13年10月9日改正）
 （建建企第332号 平成15年11月20日改正）
 （まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）
 （建建企第811号 平成22年8月9日改正）
 （建建企第1290号 平成24年9月3日改正）
 （建建情第1510号 平成29年3月21日改正）
 （建建企第832号 令和8年4月1日改正）

【高度地区】

法第 58 条 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

横浜国際港都建設計画高度地区（抜粋）

（平成 23 年 10 月 14 日 横浜市告示第 506 号）

最高限高度地区

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最高限第 1 種)	約 13,658ha	(1) 建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 2 条第 1 項第 6 号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。）は、10 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さ（建築物の高さによる。以下同じ。）は、当該各部分から敷地境界線（令第 1 条第 1 号に規定する敷地に係る境界線をいう。以下同じ。）までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第 2 種)	約 29ha	(1) 建築物の高さは、12 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第 3 種)	約 4,378ha	(1) 建築物の高さは、15 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第 4 種)	約 6,423ha	(1) 建築物の高さは、20 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7.5 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第 5 種)	約 3,030ha	(1) 建築物の高さは、20 メートルを超えてはならない。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下としなければならない。	
高度地区 (最高限第 6 種)	約 1,058ha	建築物の高さは、20 メートルを超えてはならない。	
高度地区 (最高限第 7 種)	約 2,659ha	建築物の高さは、31 メートルを超えてはならない。	
合 計	約 31,235ha		

1 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、前記の制限は適用しない。

- (1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物
- (2) 都市計画において決定した地区計画等により建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で当該地区計画等に適合しているもの
- (3) 市長が市街地環境の整備向上に寄与すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (4) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物
- (5) 最高限第 1 種高度地区内において、北側斜線（前記の建築物の各部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に対する当該建築物の各部分の高さの最高限度である線をいう。以下同じ。）内にある高さ 12 メートル以下の建築物であって、市長が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの
- (6) 最高限第 7 種高度地区内において、建築物の全部又は一部が高度利用地区又は最低限高度地区の適用を受ける建

建築物

(7) 工業地域内の最高限第5種高度地区内において、高さ31メートル以下の建築物で、当該高度地区における高さの最高限度を超える部分を住宅（長屋及び兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿その他これらに附属するものの用途に供しないもの

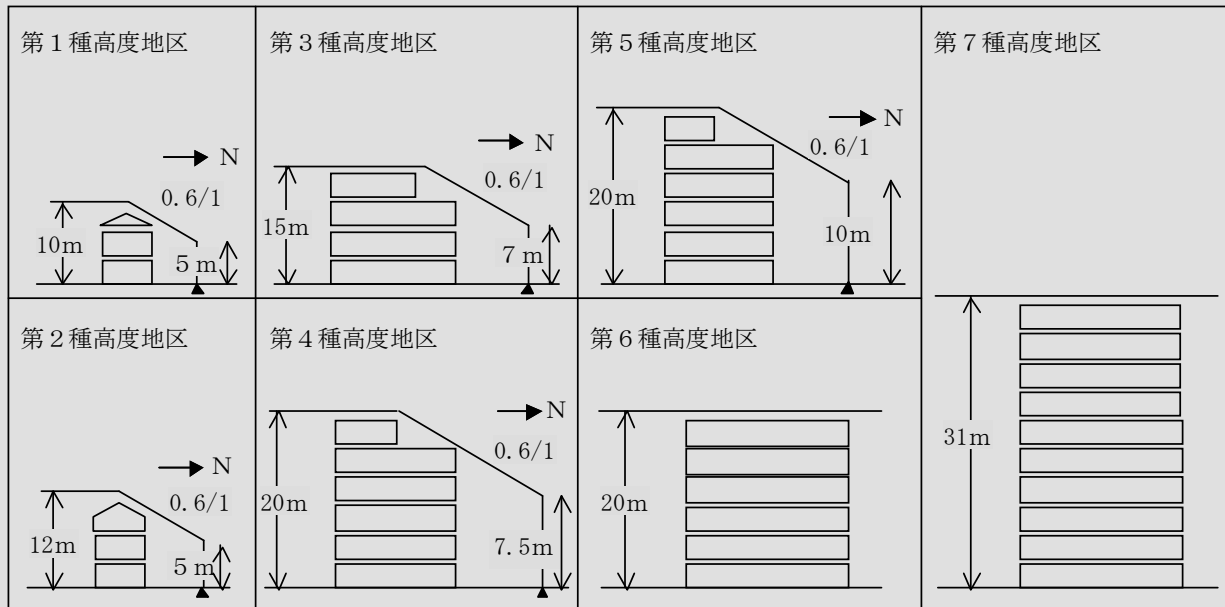
2 制限の緩和

- (1) 建築物の敷地の北側に道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）が接する場合は、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の真北方向の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合は、前号にかかわらず、当該道路等に接する敷地境界線は、これらの道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（当該敷地の北側に接する道路がある場合は、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下この号において同じ。）の地盤面（北側隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう。以下この号において同じ。）より1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置に置くものとみなす。
- (4) 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

3 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

(参考) 最高限高度地区 図解



※ ▲隣地境界線

※ 敷地の北側に道路、水面、線路敷等が接する場合は制限の緩和があります。

最低限高度地区			
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最低限第1種)	約 78ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、14メートルとする。	
高度地区 (最低限第2種)	0ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、12メートルとする。	
高度地区 (最低限第3種)	約 5ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。	
合 計	約 83ha		
適用の除外			
<p>建築物又は建築物の部分で、最低限第1種及び最低限第2種の区域にあつては第1号から第5号までのいずれかに該当するものについて、最低限第3種の区域にあつては第1号、第2号、第6号又は第7号のいずれかに該当するものについては、前記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 市長が公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(2) 玄関、出入口、ポーチその他これらに類するもの</p> <p>(3) 前記の最低限度以上の高さに増築することを予定した基礎及び主要構造部を有する建築物</p> <p>(4) 路線の形状で指定した区域においては、敷地とこれに接する道路との境界線からの水平距離が9メートルを超える部分にある建築物又は建築物の部分</p> <p>(5) 団形的形状で指定した区域においては、建築面積の2分の1未満に当たる建築物の部分</p> <p>(6) 横浜市防災計画において延焼遮断帯路線として指定した道路の境界面に建築物（ひさしを除く。）を投影したとき、投影面上で高さ7メートルに満たない部分の水平長さの合計が建築物の水平長さ（建築物が区域の内外にわたる場合は、区域外の建築物の水平長さを含むことができる。）の2分の1未満である場合の当該部分</p> <p>(7) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けない建築物で、令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲内において増築若しくは改築を行うもの又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行うもの</p>			

5-10 「道路、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。）」の取扱い

最高限高度地区「2 制限の緩和」第1号に規定する「道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く。以下「道路等」という。）」（以下この章において「道路等」という。）のうち、「その他これらに類するもの」とは、次に掲げるものを例示します。

- (1) つぶれ水路（公図上は水路であるが、現地においては水路の形態がないものをいう。）で、道路状に整備されているもの
- (2) 高架線路敷（その下部に通常の建築物が建築される場合も含む。）
- (3) 道路位置指定及び開発許可の基準により設けられた避難通路
- (4) 法の道路に該当しない公道
- (5) 都市計画道路又は道路改良事業等による道路整備予定地で、国、県、市等の事業主体が買収（取得手続中を含む。）した土地（建築物が存在しない土地に限る。）
- (6) 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道又は同項第2号の規定による許可に係る空地（以下5-10において「空地」という。）と法第42条に規定する道路に建築物の敷地が接し、次に掲げる条件全てに該当する場合の当該空地（この場合、法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号の規定による許可の手続は必要ありません）

ア 空地の中心線から当該敷地側に水平距離2m以上の範囲が道路状に整備されていること（当該敷地と空地との

境界線から当該敷地の反対側に水平距離4 m以上の範囲が道路状に整備されているものを含む。) (図1から図4)。

ただし、図1及び図3の場合は、網掛け部分  を敷地面積から除外した case に限ります。

イ 法第42条第2項に規定する道路と交わる角敷地にあつては、底辺2 m以上の隅切り (青空のものに限る。) が設けられていること (図1及び図2)

ウ 当該空地の反対側の境界線を法第42条に規定する道路の境界線とみなして道路斜線制限を適用すること。この際、法第56条第6項の規定による緩和の適用及び同条第7項の適用も認められるものとします。

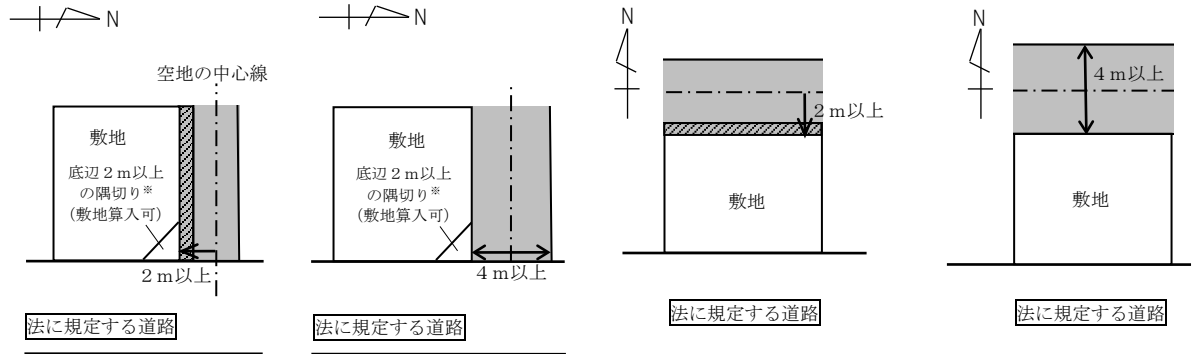



図1 角敷地の場合①

図2 角敷地の場合②

図3 角敷地でない場合①

図4 角敷地でない場合②

 : 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道又は同項第2号による許可に係る空地

※ 法に規定する道路が2項道路の場合

(事務連絡 昭和50年12月13日)
 (建建企第1290号 平成24年9月3日改正)
 (建建企第579号 平成30年9月25日改正)
 (建建企第579号 令和元年6月25日改正)
 (建建企第1025号 令和2年4月1日改正)
 (建建企第832号 令和8年4月1日改正)

5-11 建築物の敷地の北側に道路等が接する場合の北側斜線

標記については、次により取り扱います。

- 1 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合

当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図1のとおり、当該道路等のそれぞれの真北方向の幅を合計した幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

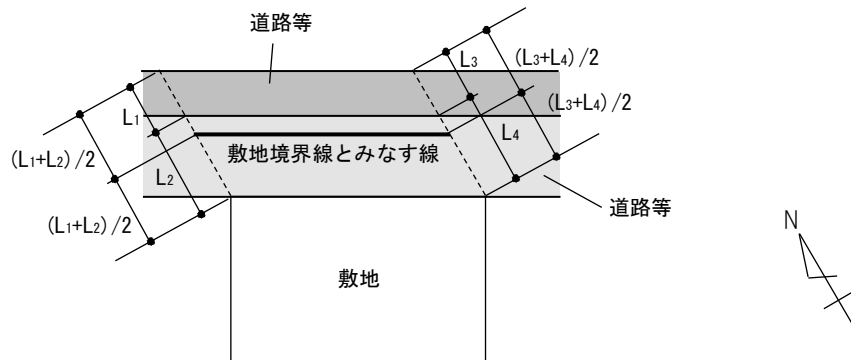


図1 建築物の敷地の北側に接する道路等の反対側にさらに道路等が連続してある場合

2 建築物の敷地の北側に2以上の道路等がある場合

当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図2のとおり、道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

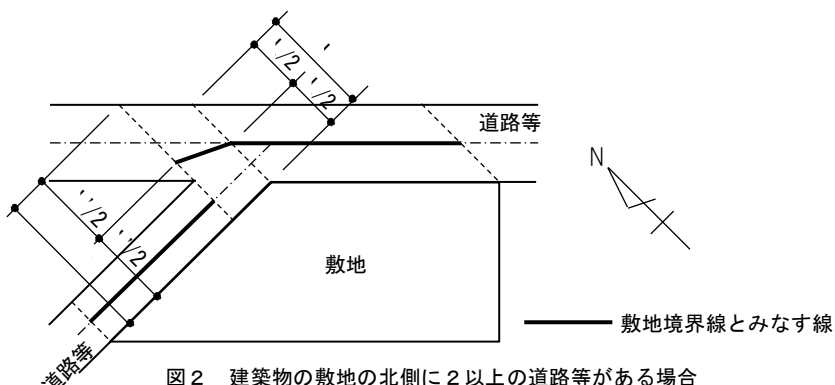


図2 建築物の敷地の北側に2以上の道路等がある場合

3 建築物の敷地の北側にある道路等の終端部における場合

(1) 建築物の敷地の北側の敷地境界線に道路等の終端部が接する場合

当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図3のとおり、道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

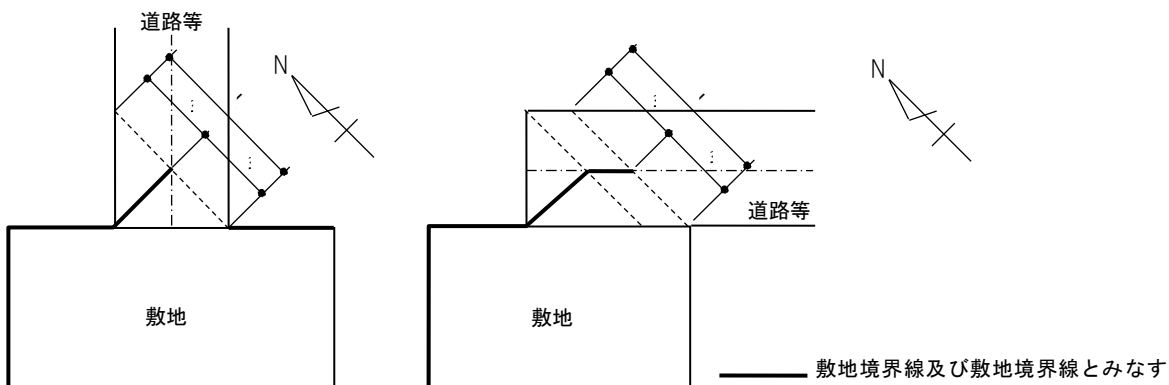


図3 建築物の敷地の北側の敷地境界線に道路等の終端部が接する場合

(2) 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地がある場合

①区間の当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図4のとおり、同一敷地の北側の敷地境界線にあるものとみなします。

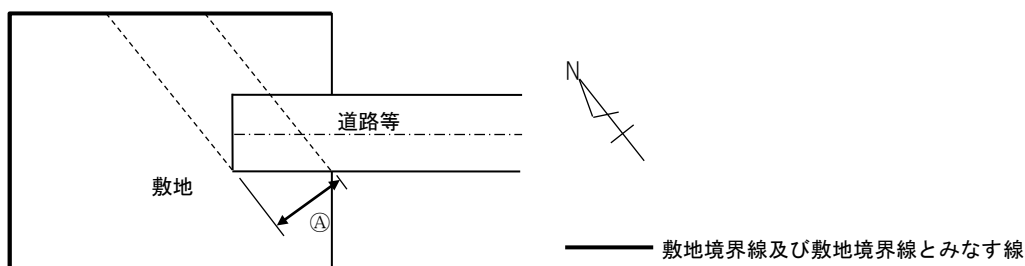


図4 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地がある場合

(3) 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地があり、さらにその北側に道路等がある場合

①区間の当該敷地の道路等に接する敷地境界線は、図5のとおり、同一敷地の北側の敷地境界線から、道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

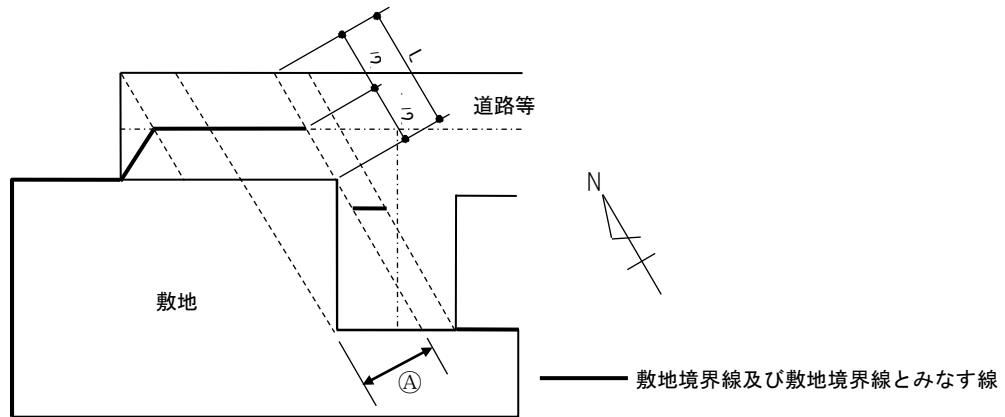


図5 建築物の敷地の北側の道路等の反対側に同一敷地があり、さらにその北側に道路等がある場合

(建企第34号 昭和58年10月11日)
 (建企指第1054号 平成11年6月3日改正)
 (建建企第1290号 平成24年9月3日改正)

5-12 高度地区の境界線がある場合の北側斜線

標記については、次により取り扱います。

1 建築物の敷地が2以上の高度地区又は高度地区の内外にわたる場合

建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合又は高度地区の内外にわたる場合は、図1又は図2のとおり、北側斜線については、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとなります。また、建築物の最高高さについては、当該部分が属する高度地区によるものとなります。なお、高度地区外においても、市街化調整区域の許可基準等で高度地区を準用した高さ制限が適用されることがありますのでご注意ください。

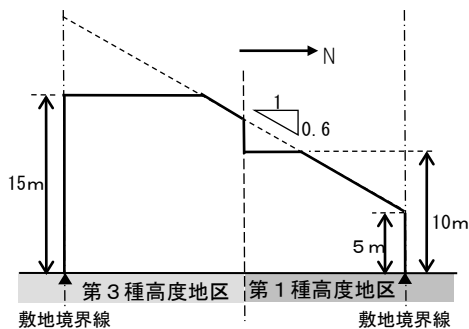


図1 建築物の敷地が2以上の高度地区にわたる場合

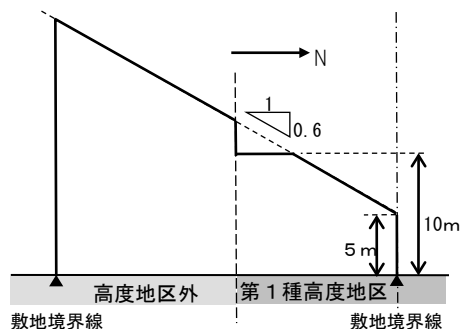


図2 建築物の敷地が高度地区の内外にわたる場合

2 建築物の敷地の北側の敷地境界線と高度地区の境界線が重なる場合

北側の敷地境界線と高度地区の境界線が重なる場合は、図3のとおり、北側斜線については、両方の高度地区によるものとなるので、厳しい方の制限が適用されることになります。

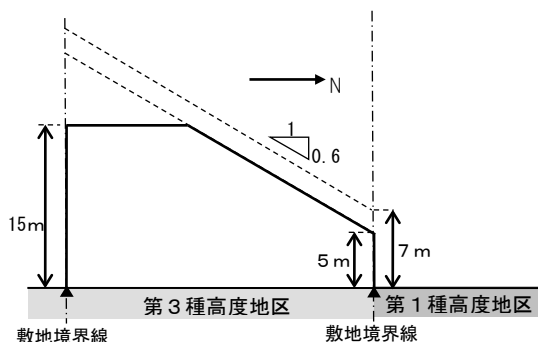


図3 北側の敷地境界線と高度地区の境界線が重なる場合

3 建築物の敷地の北側にある道路等に高度地区の境界線がある場合

建築物の敷地の北側にある道路等に高度地区の境界線がある場合は、図4のとおり、北側斜線については、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限が、当該敷地境界線から当該道路等の真北方向の幅の1/2だけ外側の位置を基点として適用されることになります。

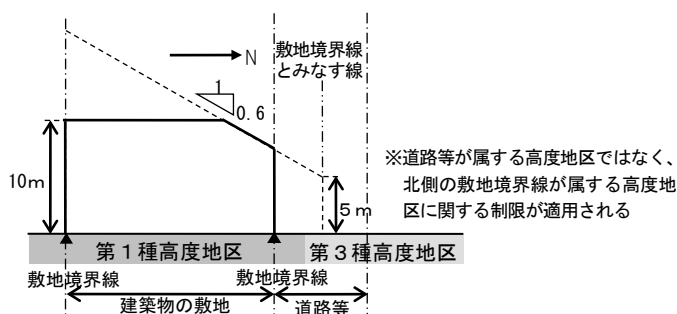


図4 建築物の敷地の北側にある道路等に高度地区の境界線がある場合

(建建企第1290号 平成24年9月3日)

5-13 パイプ手すりの北側斜線の取扱いについて

高度地区の制限において、屋上以外のバルコニー等の手すりが、パイプ、金網等の見透しのきく形状で、日照、通風の確保ができるものである場合にあっては、建築物の高さに算入しません。ただし、ガラス状のものやパンチングメタルは、日照・通風の観点から、建築物の高さに算入します。

なお、屋上のものについては屋上突出物となり、神奈川県建築基準法取扱基準 3-1-3 により取り扱います。

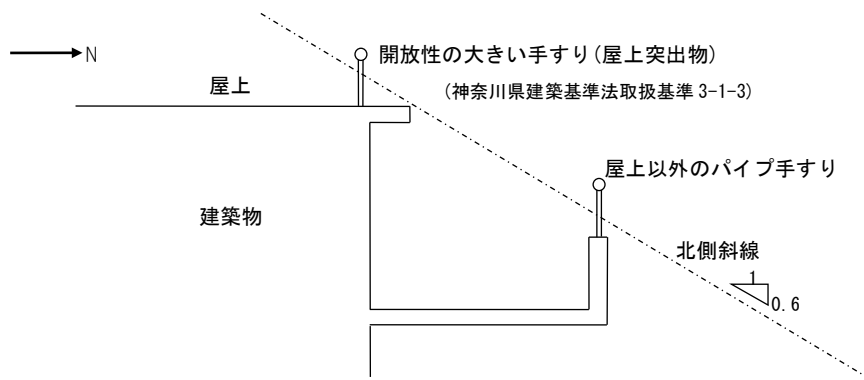


図1 パイプ手すりの北側斜線の取扱い

【参考】建築物の高さの制限

高さの種類	条文	パイプ、金網等の見透しのきく形状で 日照、通風の確保ができるもの	
		屋上部分	屋上以外
第一種低層住居専用地域 等内における建築物の 高さの限度	法第 55 条	県取扱基準 ^{※1} により不算入	—
建築物の各部分の高さ	法第 56 条第 1 項 第 1 号、第 2 号、第 3 号、 (第 7 項 (天空率) 含む)	県取扱基準 ^{※1} により不算入	適用事例 ^{※2} により不算入
日影による中高層の 建築物の高さの制限	法第 56 条の 2	原則、算入	原則、算入
高度地区	法第 58 条	県取扱基準 ^{※1} により不算入	市取扱基準 ^{※3} により不算入

※1 神奈川県建築基準法取扱基準 3-1-3 屋上突出物

※2 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2-7 廊下・バルコニー等のパイプ手すり

※3 横浜市建築基準法取扱基準集 5-13 パイプ手すりの北側斜線の取扱いについて

(建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日)

(建建企第 832 号 令和 8 年 4 月 1 日)

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限

(平成 15 年 12 月 25 日 横浜市告示第 456 号・平成 16 年 4 月 1 日施行)

(一部改正 平成 22 年 4 月 5 日 横浜市告示第 160 号・平成 23 年 1 月 1 日施行)

(一部改正 令和 2 年 9 月 4 日 横浜市告示第 644 号・令和 2 年 9 月 7 日施行)

	(あ)	(い)	(う)	(え)	(お)	(か)
		法第52条第1項第8号の規定に基づく数値	法第52条第2項第3号の規定に基づく数値	法第53条第1項第6号の規定に基づく数値	法別表第3の5項(に)欄に基づく数値	法第56条第1項第2号ニの規定に基づく数値
1	用途地域の指定のない区域で、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第7条第1号に定める、幅員（すみ切りの幅員を除く。）18メートル以上の幹線街路（別図*に掲げる区間又は平成22年4月5日以降に当該道路の新設に関する工事に着手された区間に限る。）に接続する土地の区域で、当該道路に係る都市計画で定められた区域の境界線からの水平距離が50メートルの部分（都市計画法第8条第1項第7号に定める風致地区の区域を除く。）	10分の20	0.4	10分の6	1.25	1.25
2	1の項に掲げる区域を除く区域で、この告示の施行の際建築基準法の規定による確認の処分が、容積率にあつては10分の8を超えてなされている敷地で現にその建築物が存する敷地	10分の10	0.4	10分の5	1.25	1.25
3	1の項及び2の項に掲げる区域を除く用途地域の指定のない区域	10分の8	0.4	10分の5	1.25	1.25

(別図省略)

(注) 2の項(い)の欄の数値は、2の項(あ)の欄に掲げる確認の処分が容積率が10分の10未満でなされている場合には、当該処分による容積率とする。

※ 別図とは、平成 22 年 4 月 5 日時点で 1 の項の適用対象となる都市計画道路の区間を示した図面。建築局建築指導部建築企画課の窓口にて一般の縦覧に供しているほか、i - マッパーの『建築協定区域その他建築基準法の区域等』でご確認いただけます。

5-14 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限

標記については、次により取り扱います。

1 平成 22 年 4 月 5 日以降に当該道路の新設に関する工事に着手された区間の取扱い

都市計画法に基づく街路事業や道路法に基づく道路事業等として工事に着手されているものに限り、都市計画道路を自主的に拡幅する工事等は認められません。

2 50m以内の区域の取扱い

都市計画の決定線に対して水平方向 50m までの区域が沿道区域（上記告示第 1 項（あ）の欄に掲げる区域をいう。）となり、都市計画の決定線の内側は一般の区域（上記告示第 2 項（あ）の欄及び第 3 項（あ）の欄に掲げる区域をいう。）となります。出隅の部分は円弧を描き、また、終端部では回り込みません。（図 1）

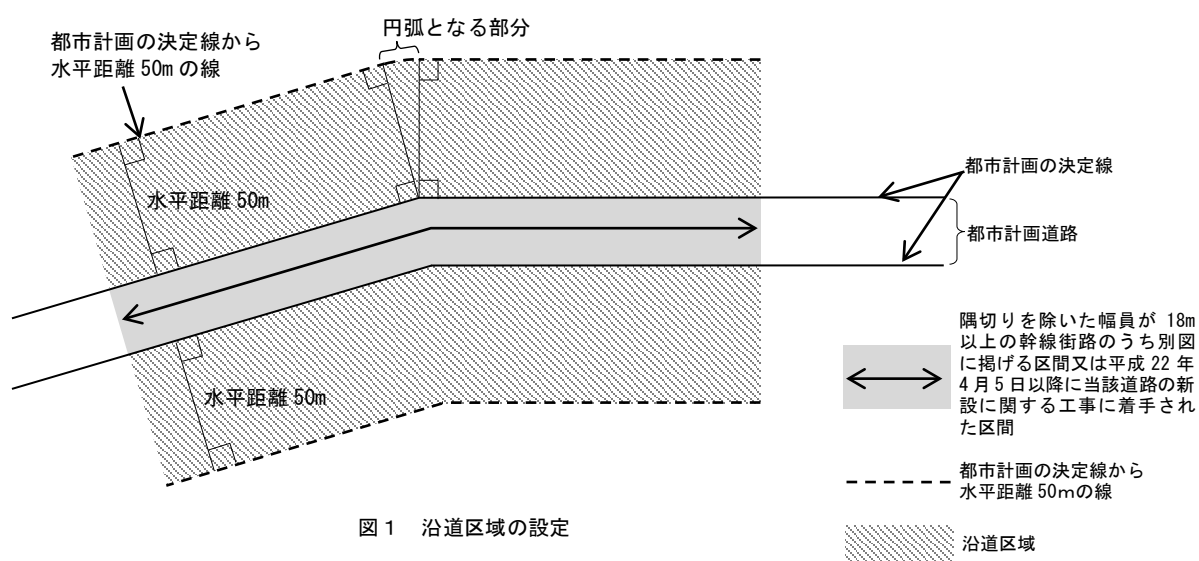


図 1 沿道区域の設定

(建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日)
(建建企第 579 号 令和元年 6 月 25 日改正)

第6章 雑 則

【仮設建築物に対する制限の緩和】

法第85条 (第1項から第5項まで省略)

6 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第101条第1項第10号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、1年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第12条第1項から第4項まで、第21条から第27条まで、第31条、第34条第2項、第35条の2及び第35条の3及び37条の規定並びに第3章の規定は、適用しない。

(以下省略)

6-1 工事現場外の仮設建築物の手続

工事を施工するための現場以外に設ける工事用の事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、法第85条第5項による許可を要するものとして取り扱います。なお、工事を施工するための現場とは、当該工事をする建築物等の敷地のみをいうものではなく、仮囲いで囲まれた区域等、一体の区域を指します。

(事務連絡 昭和49年7月20日)

(まち建企第2287号 平成20年3月4日改正)

【工作物への準用】

法第88条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第3条、第6条（第3項、第5項及び第6項を除くものとし、第1項及び第4項は、昇降機等については第1項第1号から第3号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第4号の建築物に係る部分に限る。）、第6条の2（第3項を除く。）、第6条の4（第1項第1号及び第2号の建築物に係る部分に限る。）、第7条から第7条の4まで、第7条の5（第6条の4第1項第1号及び第2号の建築物に係る部分に限る。）、第8条から第11条まで、第12条第5項（第3号を除く。）及び第6項から第9項まで、第13条、第15条の2、第18条（第5項から第14項まで及び第38項から第40項までを除く。）、第20条、第28条の2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第32条、第33条、第34条第1項、第36条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第37条、第38条、第40条、第3章の2（第68条の20第2項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第86条の7第1項（第28条の2（同条第1号及び第2号に掲げる基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第86条の7第2項（第20条に係る部分に限る。）、第86条の7第3項（第32条、第34条第1項及び第36条（昇降機に係る部分に限る。）及び第37条に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第90条の規定を、昇降機等については、第7条の6、第12条第1項から第4項まで、第12条の2、第12条の3及び第18条第38項から第40項までの規定を準用する。この場合において、第20条第1項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

(以下省略)

【工作物の指定】

令第138条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものその他他の法令の規定により法及びこれに基づく命令の規定による規制と同等の規制を受けるものとして国土交通大臣が指定するものを除く。）とする。

- 一 高さが6mを超える煙突（支柱及び支線がある場合においては、これらを含み、ストーブの煙突を除く。）
- 二 高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざおを除く。）
- 三 高さが4mを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- 四 高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- 五 高さが2mを超える擁壁

（以下省略）

6-2 鳥居

標記については、令第138条第1項第3号に規定する「記念塔その他これらに類するもの」に該当するものとして取り扱います。

（事務連絡 昭和52年2月19日）

【建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置】

法第91条 建築物の敷地がこの法律の規定（第52条、第53条、第54条から第56条の2まで、第57条の2、第57条の3、第67条第1項及び第2項並びに別表第3の規定を除く。以下この条において同じ。）による建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域（第22条第1項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。）、地域（防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。）又は地区（高度地区を除く。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する。

6-3 敷地が建築協定区域の内外にわたる場合

標記については、建築協定区域内の建築物の部分についてのみ建築協定の建築物に関する規定が適用されるものとして取り扱います。

【参考】

建築協定区域外の建築物の部分についても、建築協定の建築物に関する規定について指導します。

（建企指第113号 昭和61年9月1日）
（まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）

【日影による中高層の建築物の高さの制限】

法第56条の2 （第1項から第3項まで省略）

- 4 対象区域外にある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。

（以下省略）

6-4 日影が市境を越えて生ずる場合の日影規制

標記については、昭和53年5月23日付、建設省神住街発第106号により建設省から次のとおり回答があったので、今後はこれにより取り扱います。

（事務連絡 昭和53年5月23日）

(照 会)

53 建第 85 号 建築局長 昭和 53 年 4 月 20 日

横浜市内に建築する高さが 10m を超える建築物が、川崎市内の建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の対象区域内に日影を生じさせる場合の取扱いについて、次の事項につき御教示願います。

- 1 当該建築物が、川崎市の対象区域内に生じさせる日影については、川崎市の日影条例による制限を受けると解釈するのか。
- 2 当該建築物が、川崎市の日影条例に適合しているか否かについては、横浜市の建築主事が確認するのであると解釈するのか。

(回 答)

建設省神住街発第 106 号 建設省住宅局市街地建築課長 昭和 53 年 5 月 23 日

- 1 照会に係る建築物が、川崎市内の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 56 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例によって指定された区域内の土地に日影を生じさせる場合は、同条第 4 項の規定に基づき、日影による高さの制限を受けるものとして取扱われたい。
- 2 照会に係る建築物が、法第 56 条の 2 に適合しているか否かについては、横浜市の建築主事が確認するものとして取扱われたい。

6-5 敷地が複数の特定行政庁にわたる確認申請

標記申請（計画通知を含みます。）については、次により取り扱います。

- 1 複数棟の工場等が建築される極めて大規模な敷地においては、次の各号の方針を基本にして、特定行政庁（以下「行政庁」といいます。）間で協議し、その取扱いを決定します。
 - (1) 建築物が複数の行政庁にわたる場合は、建築物の過半の属する行政庁で取り扱います。
 - (2) 建築物が複数の行政庁にわたらない場合は、建築物の存する行政庁で取り扱います。
- 2 前項以外の敷地においては、敷地の過半の属する行政庁で取り扱います。
- 3 確認申請を取り扱う行政庁は、取り扱わない行政庁へ、建築計画概要書等の写しを送付します。

(建企指第 179 号 昭和 61 年 11 月 29 日)

第7章 その他（特殊事例等）

7-1 在来道路を拡幅する都市計画道路等

標記道路については、次により取り扱います。

1 都市計画道路又は道路改良事業等による道路

(1) 拡幅予定部分を国、県、市等の事業主体が買収（取得手続中を含む。以下同じ）した場合には、その部分は敷地面積から除外します。その場合の接道規定について、次に掲げる要件に該当する敷地については、接道規定を満たしているものとします。

なお、その際、道路の幅員は拡幅前の現況道路幅員によるものとし、道路斜線に係る前面道路の反対側の境界線は、拡幅前の現況道路境界線によるものとします。

ア 建築基準関係規定上必要な長さにわたり拡幅予定部分を買収され、かつ建築物が撤去されていること。

イ 拡幅前の現況道路に通ずる建築基準関係規定上必要な幅員の通路が、避難及び通行の安全上支障がない状態で確保されており、事業主体と当該通路の占用等について協議が成立していること。

(2) 前号の扱いにかかわらず標記道路を現に拡幅中であり、建築物の工事完了時までその道路が供用開始される（道路形態ができるものを含む。）と見込まれるものについては、在来道路の幅員と拡幅部分の幅員との和（以下7-1において「計画幅員」といいます。）をもって道路の幅員とします。

2 都市計画法第29条第1項又は同法第35条の2第1項の許可により築造された4m未満の拡幅部分

拡幅部分の横浜市への所有権移転登記が完了したものについては、既存の道路法による道路部分と拡幅部分をあわせた部分の幅員が4m以上となる場合、開発区域の敷地について当該部分を法第42条第1項第1号に規定する道路とみなします。なお、当該敷地について、法に規定する各種制限及び緩和の適用についても同様とします。（図1）

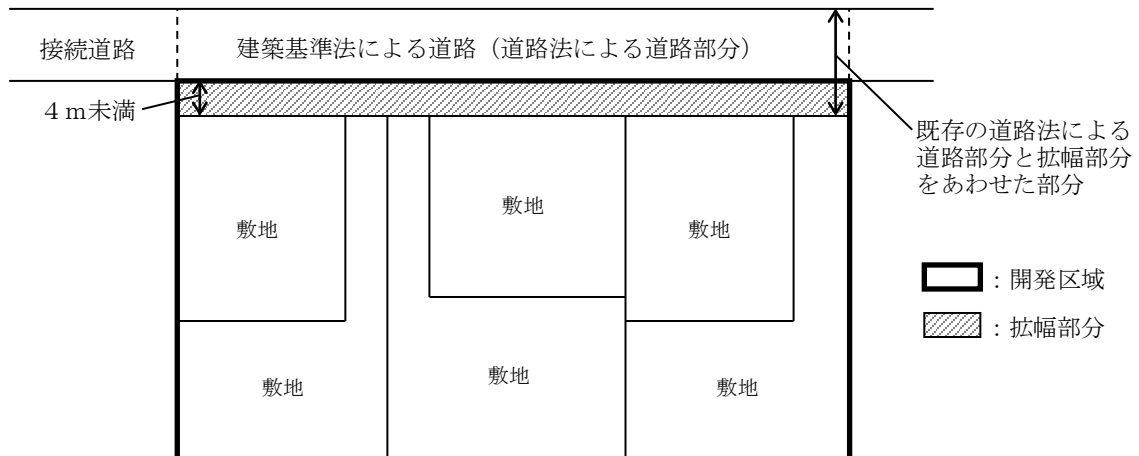


図1 既存の建築基準法による道路（道路法による道路部分）の部分を開発区域の対象から除くことができた場合

注) 「開発区域の定義の解釈基準」第3項第4号の基準*により、既存の道路法による道路の部分を開発区域の対象から除くことができた場合

※ 詳細については、「都市計画法による開発許可の手引」を参照してください。

（事務連絡 昭和51年3月8日）
（建建企第392号 平成17年3月31日改正）
（まち建企第990号 平成21年8月18日改正）
（建建企第811号 平成22年8月9日改正）
（建建企第1290号 平成24年9月3日改正）
（建建企第800号 令和7年4月1日改正）
（建建企第832号 令和8年4月1日改正）

7-2 線路敷に面する敷地

標記については、次により取り扱います。

敷地が線路敷に接する場合又は道路を挟んで面する場合で、その線路敷について駅舎等が建築されるおそれがないものについては、次の各号に掲げる規定の適用にあたっては、その線路敷は公園、空地等に類するものとして扱います。

- (1) 法第2条第1項第6号（延焼のおそれのある部分）
- (2) 法第53条第3項第2号に基づく細則第13条第2項（建蔽率の角地緩和）
- (3) 令第20条第2項第1号（採光に有効な部分）（採光上支障がない場合に限る。）

なお、線路敷は、通行及び避難の用に供することはできませんので、避難する空地としての取扱いはしないこととします。

（38 建第 406 号 昭和 38 年 7 月 25 日）
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）
（建建情第 639 号 平成 26 年 9 月 4 日改正）

7-3 高架線路敷に係る建築物の斜線制限

標記について、高架の線路敷は、その下部に通常の建築物が建築される場合を含み、次の各号に該当するものとして取り扱います。

ただし、高架の線路敷の上部に建築物が建築される計画が明らかである場合には、この限りではありません。

- 1 道路斜線については、令第134条の「公園、広場、水面その他これらに類するもの」
- 2 隣地斜線については、令第135条の3「公園、広場、水面その他これらに類するもの」
- 3 北側斜線については、令第135条の4及び高度地区規定書の制限の緩和(1)の「水面、線路敷その他これらに類するもの」

なお、日影制限については、高架の下部に通常の建築物が建築される場合、緩和はありません。（質疑応答集参照）

（建企指第 142 号 昭和 61 年 10 月 7 日）
（まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日改正）

7-4 立体自動車車庫

標記については、次により取り扱います。

1 総論

本取扱いは、立体自動車車庫が建築物に該当するか否かの判定基準、面積及び階数の算定基準並びに用途規制の取扱いで構成されています。

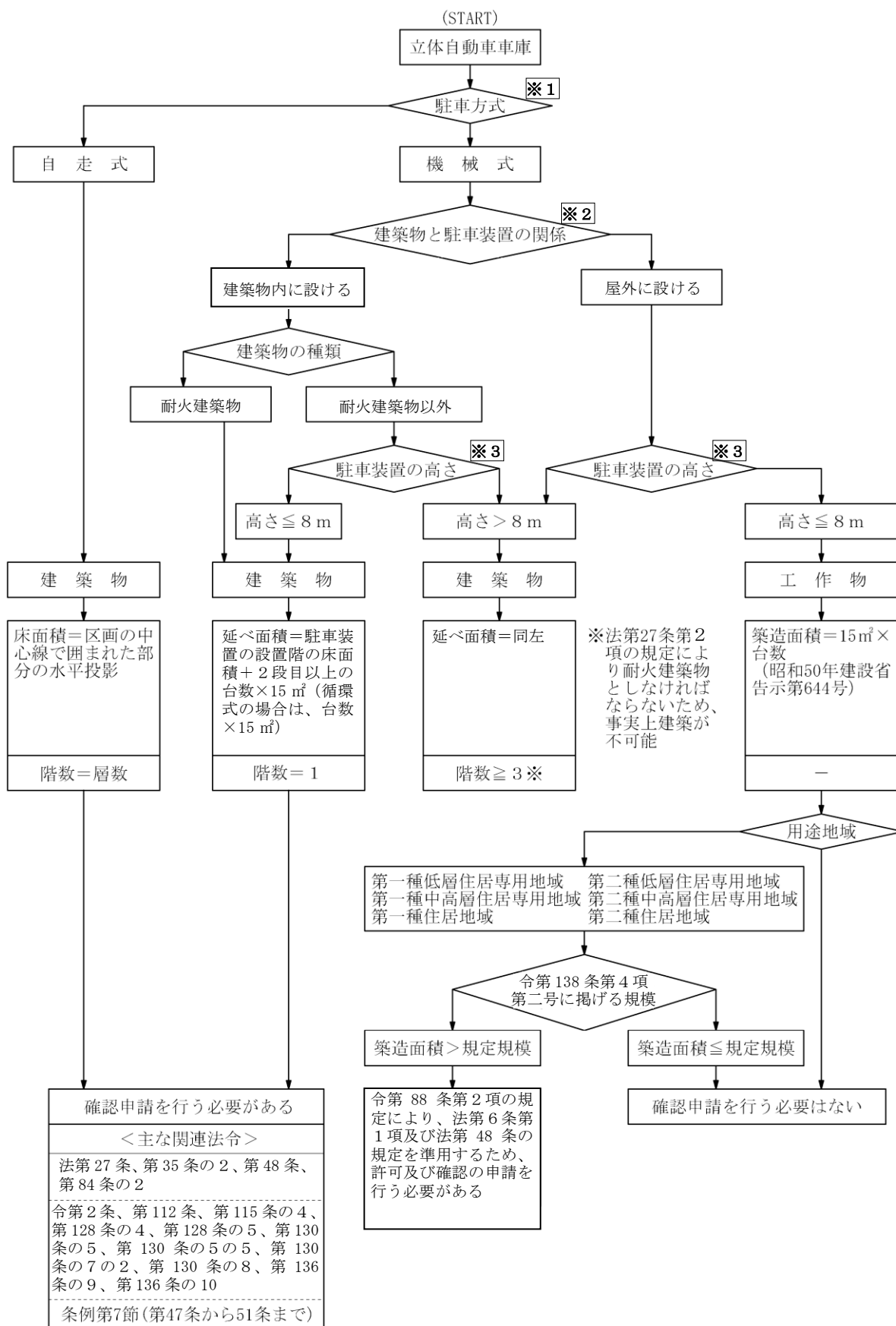
2 建築物に該当するか否かの判定基準

立体自動車車庫が建築物に該当するか否かは、「立体自動車車庫判定フローチャート」により、駐車方式、建築物と駐車装置の関係及び駐車装置の高さを基準として判定します。

なお、「立体自動車車庫判定フローチャート」には、面積（床面積、築造面積）及び階数の算定基準並びに自動車車庫に関する用途制限についての取扱基準を併せて掲載しました。

自走式の立体自動車車庫は、法第2条第1号中の「屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）」に該当するものとし、建築物と判定される機械式駐車装置は、同号中の「高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設」に該当するものとして取扱い、工作物と判定された機械式駐車装置は、令第138条第4項第2号にいう「自動車車庫の用途に供する工作物」として取扱います。

立体自動車車庫判定フローチャート



(END)

【解説】

※1 駐車方式

ア 自走式 運転者が乗車して、自動車の搬出入及び収容を行う方式です（図1）。

イ 機械式

① 多段方式（図2 2段式を含みます。）

自動車を収容する駐車室を2段以上に重ねて、簡易に床面を有効に利用することを目的としたものです。機構的には多様で昇降横行式等があります。

② エレベーター方式（図3）

駐車室と自動車用エレベーターとを組み合わせた方式です。機構的には横式、縦式、旋回式等があります。

③ エレベータースライド方式（図4）

エレベーター方式における搬器が昇降と同時に横行する方式です。

④ 平面往復方式（図5）

駐車の用に供する搬器の群又は駐車室を平面的に配置し、搬器の往復移動により駐車をを行う方式です。一般的に自動車用エレベーターを併用してビルの地下又は上部階層に組み込まれることが多いようです。

⑤ 多層循環方式

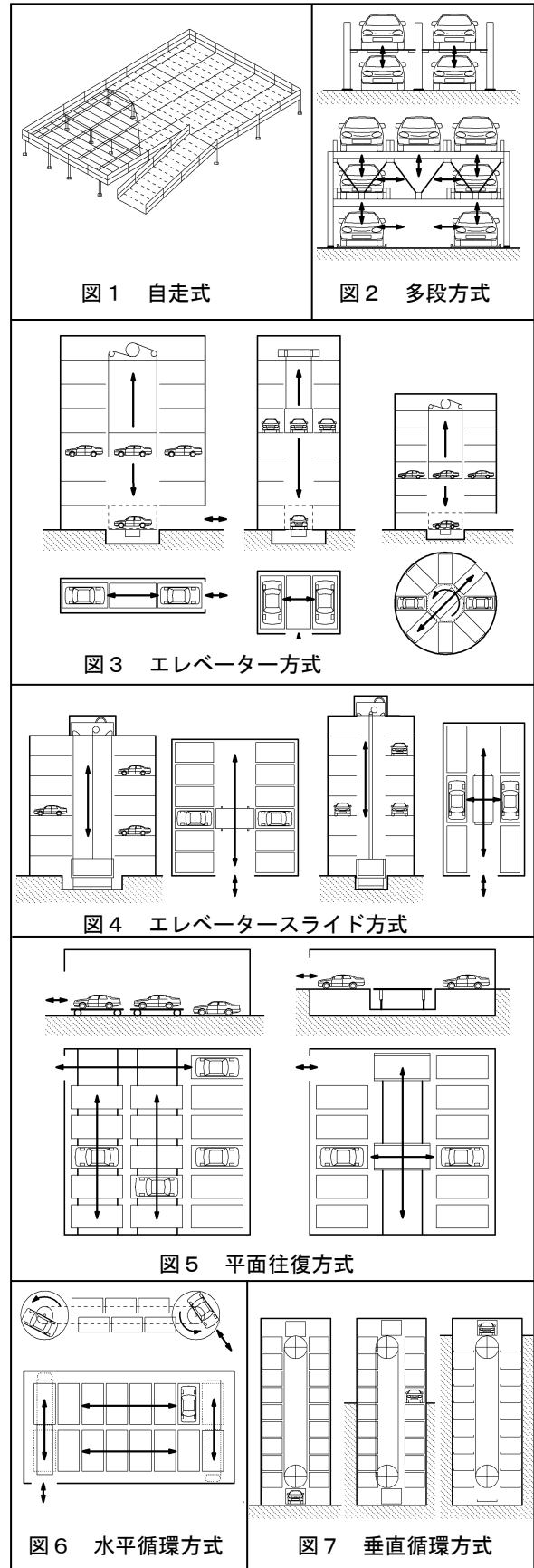
多数の搬器を2層又はそれ以上に配置して循環移動させる方式です。搬器を一列多層に配列した任意の2層間の両端で搬器が昇降して層の循環が行われます。この方式には、搬器に直接自動車を乗り入れる場合と、駐車装置を地下又は上部階層に設置してリフト等の昇降装置と組み合わせて使用することがあります。

⑥ 水平循環方式（図6）

多数の搬器を2列又はそれ以上に配置して循環移動する方式です。この方式には、搬器に直接自動車を乗り入れる場合と、駐車装置を地下又は上部階層に1層若しくは多層設置してリフト等の昇降装置と組み合わせて使用することがあります。

⑦ 垂直循環方式（図7 吊り上げ式）

いわゆるメリーゴーランド方式のことで、垂直面内に配列された多数の搬器が循環する方式です。



※2 建築物と駐車装置の関係

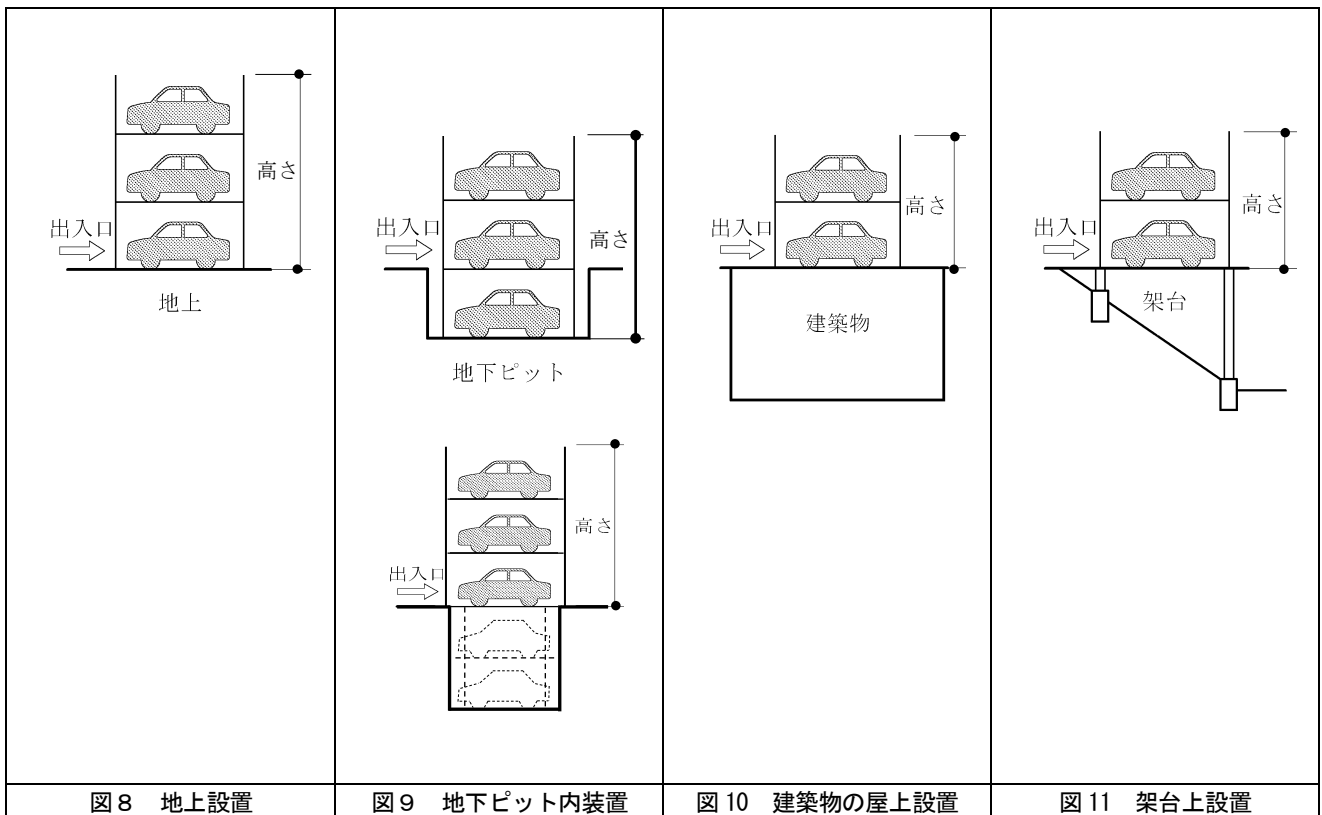
駐車装置が他の建築物との係わりで建築物内の駐車装置となるものは、次に掲げるものです。

ア 建築物の屋内空間を利用して設置されたもの（自走式のを除きます。）

イ ひさし、開放廊下、ベランダ、バルコニー等のはね出し部分（以下「ひさし等」といいます。）の下部に設置されたもの

※3 駐車装置の高さ

駐車装置の高さは、設置面から駐車装置の主要な骨組み（柱、はり等）の上端部までの高さによるものとし、可動する部分及び簡易な部分の高さは含みません（図8から図11）。なお、2以上の駐車装置が構造上別である場合は、各々の高さによります。



3 面積及び階数の算定基準

(1) 床面積の算定は、次によるものとします。

ア 機械式自動車車庫は、床として認識することが困難な形状の部分については、駐車台数1台につき15㎡を床面積として算定します。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法によります。(図12)

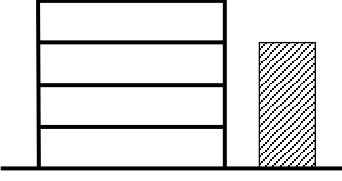
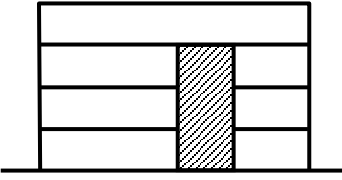
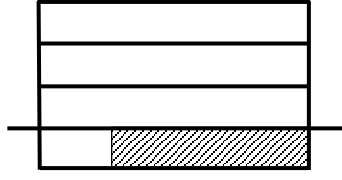
立面	床面積に算入しない	床面積に算入する
<p>独立の立体自動車車庫</p> <p>〔エレベーター方式 エレベータースライド方式 垂直循環方式〕</p> 		<p>床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15㎡として床面積を算定する。</p>
 <p>立体自動車車庫 (同上方式)</p>		<p>床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐車装置の2段目以上の駐車台数に15㎡を乗じて算定した数値を加えた数値とする。</p>
 <p>〔多段方式 多層循環方式 水平循環方式 平面往復方式〕</p>		

図12 機械式自動車車庫

自動車1台あたりの面積は、幅2.5m、奥行き6.0m、所要面積15㎡と想定しています。

イ 駐車装置が水平距離 2 m を超えるひさし等の下部に設置されたものは、駐車装置全体が建築物内の一の階に設けられているとみなし、ひさし等の水平投影面積に駐車装置の 2 段目以上の駐車台数に 15 m² を乗じて算定した数値を加えた数値とします。(図 13)

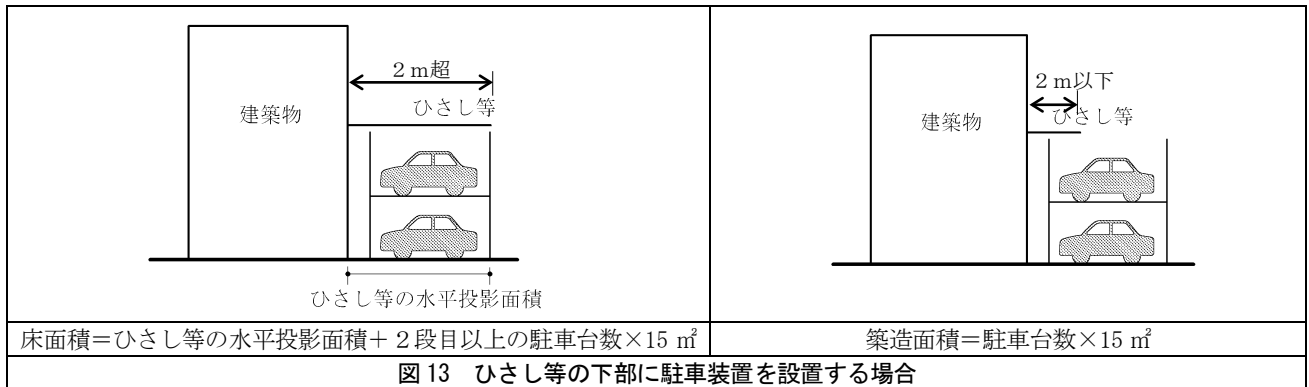


図 13 ひさし等の下部に駐車装置を設置する場合

床面積に算入するひさし等の下部又はピロティ部分に駐車装置が設置された場合の床面積は、当該ひさし等又はピロティ部分の自動車車庫の床面積から当該工作物の水平投影面積（ひさし等の下部又はピロティ部分に限ります。）を減じた数値とします（図 14）。

$$\text{床面積 } S = A \times B + \{1 \times (5 \text{ 台} \times 15 \text{ m}^2)\} - a \times b$$

$$\text{築造面積 } S' = 2 \times 5 \text{ 台} \times 15 \text{ m}^2$$

【参考】

建築物の駐車装置に面する部分の間口部には、法第 2 条第 9 号の 2 ロ に規定する防火設備が必要となります。

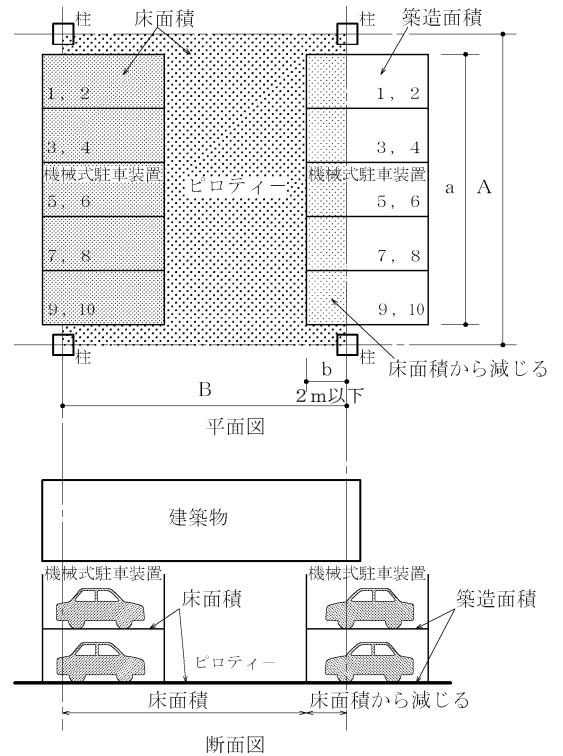


図 14 床面積と築造面積の関係

ウ 建築物の屋上に設ける駐車装置（建築物と判定されたものに限り）の床面積は、駐車台数に 15 m² を乗じた面積とします。

エ 建築物と一体的に設けられる自動車用の昇降装置部分の床面積は、当該自動車用の昇降装置の停止階について算定するものとします。

オ 駐車装置の一部に設けられている車の出し入れ時のみに使用する空間（パススペース）は、床面積及び築造面積に算入しないものとします。

カ 大型バス等の駐車装置の床面積又は築造面積は、その車室に応じた面積により算定するものとします。

キ 1 層 2 段等の自走式自動車車庫の面積の算定について

① 傾斜路下を自動車車庫の用途に供する場合は、床面積に算入することとします。

当該部分に自動車を駐車しないことが明らかな場合は、床面積に算入しないこととします。

②平成5年建設省告示第1437号に規定する基準に適合する構造の1層2段の自走式自動車車庫の建築面積の算定については、令第2条第1項第2号ただし書きの規定により算定するものとします。この場合において、傾斜路の部分の取扱いは、「1層2段の自走式自動車車庫の建築面積の算定方法等について（平成3年建設省住指発第210号）」の第2号の規定によるものとします。

なお、通達中第1号については、令及び告示が整備されたことに伴い、これによる取扱いは行わないこととします。

【通 達】 一層二段の自走式自動車車庫の建築面積の算定方法等について

1層2段の自走式自動車車庫の建築面積の算定方法は、建築基準法施行令（以下「令」という。）第2条第1項第2号の規定によるほか、次の各号によるものとする。

- 1 省略
- 2 傾斜路の取扱い

屋上へ上がるための傾斜路の部分は、その上部に屋根を設けず、かつ、その下部を外壁等で囲わない場合にあつては建築面積に算入しない。

（平成3年6月10日 住指発第210号）

(2) 建築物となる駐車装置の階数は、3以上とみなします。ただし、次に掲げるものは、それぞれ次に定めるところによるものとします。

ア 耐火建築物の屋内空間に駐車装置を設けた場合の当該部分 階数は、1とします（図15）。

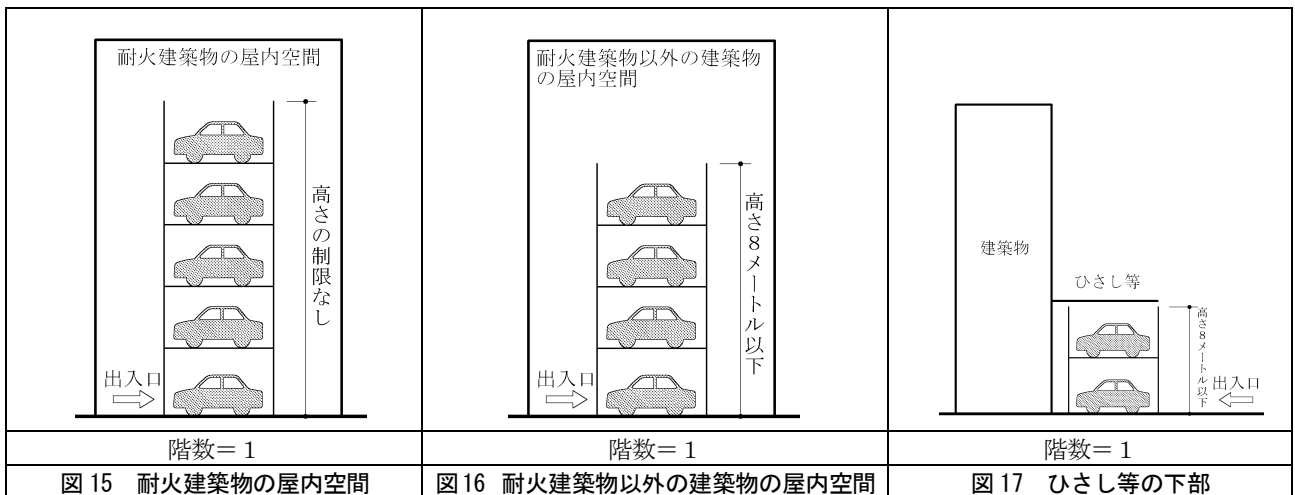
イ 耐火建築物以外の建築物の屋内空間に駐車装置（高さが8m以下のものに限る。）を設けた場合の当該部分 階数は、1とします（図16）。

ウ ひさし等の下部に駐車装置（高さが8m以下のものに限る。）を設けた場合の当該部分 階数は、1とします（図17）。

エ 建築物の屋上に駐車装置（高さが8mを超えるものに限る。）を設けた場合の当該部分 層数をもって階数とします。（注：この場合、建築物全体の階数は、屋上より下部の階数に当該駐車装置の層数を加えたものとなります。）

オ 架台上に駐車装置を設けた場合の階数は、エと同様に算定することとします。

カ 半地下形式の駐車装置であつて、半地下部分を駐車スペースとして使用しないものは、半地下部分は階数として算定しないこととします。



4 自動車車庫の用途規制

(1) 用途規制

自動車車庫で建築物となるもの又は工作物（令第138条第4項第2号に掲げる工作物に限ります。）となるものは、それぞれ法第48条の用途地域に関する制限を受けます。その内容は、自動車車庫の用途制限一覧表に示します。

なお、コンクリート敷にする等地盤を単に工作したに過ぎない駐車場等は、準用工作物としての用途規制の対象ではありません（昭和50年 住街発第6号）。

(2) 屋上の自動車車庫

法別表第2並びに令第130条の5、第130条の5の5、第130条の7の2及び第130条の8に規定する自動車車庫の階数制限については、次のように取り扱うこととします。

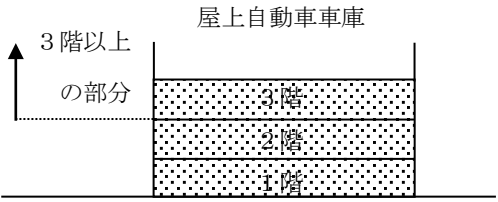
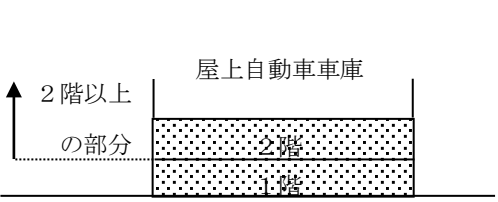
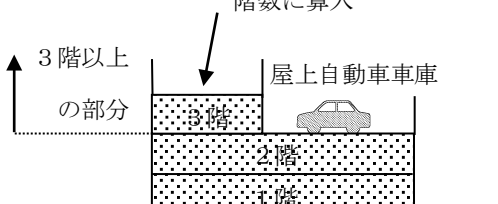
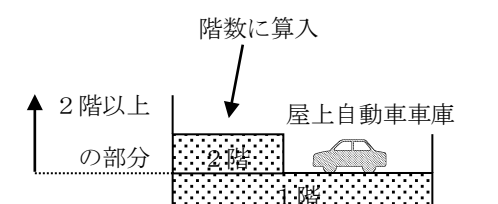
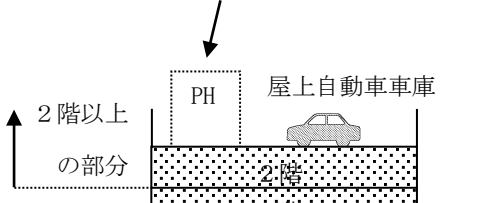
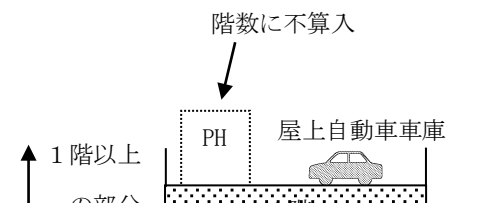
<p>(1)</p>  <p>建築物の階数： 3 車庫の位置： 3階以上の部分</p>	<p>(4)</p>  <p>建築物の階数： 2 車庫の位置： 2階以上の部分</p>
<p>(2)</p>  <p>建築物の階数： 3 車庫の位置： 3階</p>	<p>(5)</p>  <p>建築物の階数： 2 車庫の位置： 2階</p>
<p>(3)</p>  <p>建築物の階数： 2 車庫の位置： 2階以上の部分</p>	<p>(6)</p>  <p>建築物の階数： 1（平屋建） 車庫の位置： 1階以上の部分</p>

図18 屋上の自動車車庫の扱い（事例の分類）

表1 屋上の自動車車庫の扱い

用途地域	自動車車庫のある階					
	図18 分類別の制限 (○…立地可、×…立地不可)					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	3以上	3	2以上	2以上	2	1以上
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 (※附属自動車車庫に限る。)	×	×	×	×	×	○
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域・第2種住居地域	×	×	○	○	○	○

なお、建築物の屋上に自動車車庫を設置する場合は、防火及び避難並びに周辺への影響を考慮して、次に掲げる指導基準に適合させるものとします。

建築物の屋上に自動車車庫を設置する場合の指導基準

- 1 延焼の防止及びライトグレア等に対する措置として、外周部に防火性能(準不燃材料)を有する覆いを設けること。
- 2 避難上の安全を確保するための措置として避難通路(車路を含む。)を設けること。
- 3 前号の避難通路には、避難誘導のための案内標識を適切な位置に設けること。

第1号は、平成5年建設省告示1434号を、第2号及び第3号は、横浜市建築基準条例第50条第3号の規定をもとに指導基準として定めたものです。

(建企指1014号 平成8年4月25日)
 (まち建企第2385号 平成20年3月24日改正)
 (建建企第811号 平成22年8月9日改正)
 (建建企第1290号 平成24年9月3日改正)
 (建建企第579号 平成30年9月25日改正)
 (建建企第800号 令和7年4月1日改正)
 (建建企第832号 令和8年4月1日改正)

表2 自動車車庫の用途規制一覧表

用途地域	建築物		工作物	
	付属	単独	付属	単独
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	$P \leq 600 \text{ m}^2$ $P \leq A$ $F \leq 1$	不可	$P + M \leq 600 \text{ m}^2$ $P + M \leq A$ ($M \leq 50 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	$M \leq 50 \text{ m}^2$
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	$P \leq 3000 \text{ m}^2$ $P \leq A$ $F \leq 2$	$P \leq 300 \text{ m}^2$ $F \leq 2$ (都市計画決定されたものは面積制限なし)	$P + M \leq 3000 \text{ m}^2$ $P + M \leq A$ ($M \leq 300 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	$M \leq 300 \text{ m}^2$
第1種住居地域 第2種住居地域	$P \leq A$ $F \leq 2$	$P \leq 300 \text{ m}^2$ $F \leq 2$ (都市計画決定したものは面積及び階の制限なし)	$P + M \leq A$ ($M \leq 300 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	
準住居地域／近隣商業地域／商業地域／準工業地域／工業地域／工業専用地域	制限なし			

(凡例)

- P:自動車車庫(建築物)の床面積
- M:自動車車庫(工作物)の築造面積
- A:自動車車庫の用途に供する部分を除く建築物の延べ面積の合計
- F:設置する階

(注意)

- ・ 本表のほか、一団地の建築物に係わる団地内の自動車車庫に関する面積制限の特例があります。
- ・ 同一敷地内に建築物に附属する建築物である自動車車庫と工作物である自動車車庫がある場合には、床面積と築造面積を合算します。
- ・ 同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積が一定規模(低層系:50㎡、中高層系:300㎡)以下である場合には、その部分の築造面積を算入しないこととします。
- ・ 準用工作物については、法第88条第2項の規定により法第48条の規定を準用するため、築造は原則として認められません。

【通 達】

自動車修理工場

自動車修理工場は、原則として、法第 27 条第 5 項（法第 27 条関係別表第 1 (6) 項(い) 欄）にいう自動車車庫の用途に供するものには含まれない。

(昭和 28 年 10 月 20 日 建設省住指発 1041 号)

自動車車庫

法にいう自動車車庫は、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 2 条第 2 項に規定する自動車即ち、同法第 3 条にいう普通自動車、小型自動車、軽自動車及び特殊自動車を格納するものであることとして取り扱われたい。

(昭和 29 年 7 月 13 日 建設省住指発 850 号)

自動車車庫の解釈について

次の各号に該当する建築物又は建築物の部分は、自動車の収納の用に供するものであっても、自動車車庫として取り扱わない。

- 1 側面が開放的であること。
- 2 燃料の貯蔵（自動車のガソリンタンク内におけるものを除きます。）又は給油の用に供しないこと。
- 3 同一敷地内における床面積の合計が 30 ㎡以内であること。

(昭和 36 年 1 月 14 日 建設省住指発 2 号)

中古車展示場

中古車展示用の建築物は、自動車車庫に該当しない。ただし、防火の点で支障ないように指導に努められたい。

(昭和 39 年 1 月 21 日 建設省住指発 8 号)

開放自動車車庫の開放部の取扱いについて

昭和 47 年 11 月 15 日付け 47 建第 163 号で照会のあった各部分は、「外壁の開口部」に相当するので、建築基準法第 2 条第 9 号の 2 の規定により防火戸その他の防火設備を設ければならない。ただし、誘導車路その他もっぱら通行の用に供し通常車を駐留させない部分にあつては、この限りでない。

(昭和 48 年 2 月 28 日 建設省住指発 110 号)

床面積の算定方法について

1 建築物の床面積の算定

(11) 機械式駐車場

吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1 台につき 15 ㎡を床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の方法による。

(昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号)

横浜市建築基準法取扱基準集

令和8年4月 発行

発行 横浜市 建築局建築企画課
TEL 045-671-2933