

## 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。

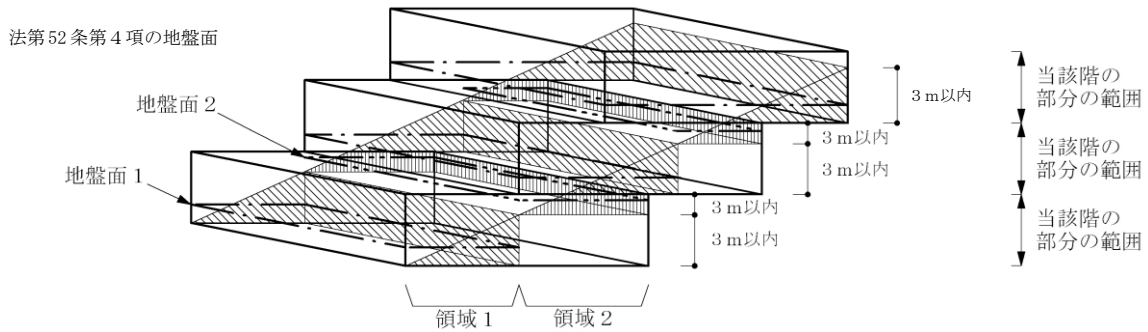


図 1 法第 52 条第 4 項の地盤面

#### (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。

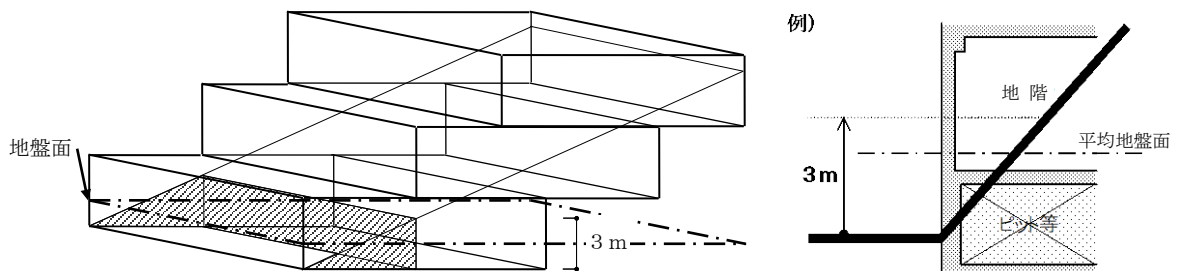


図 2 法第 52 条第 5 項の地盤面

## 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。

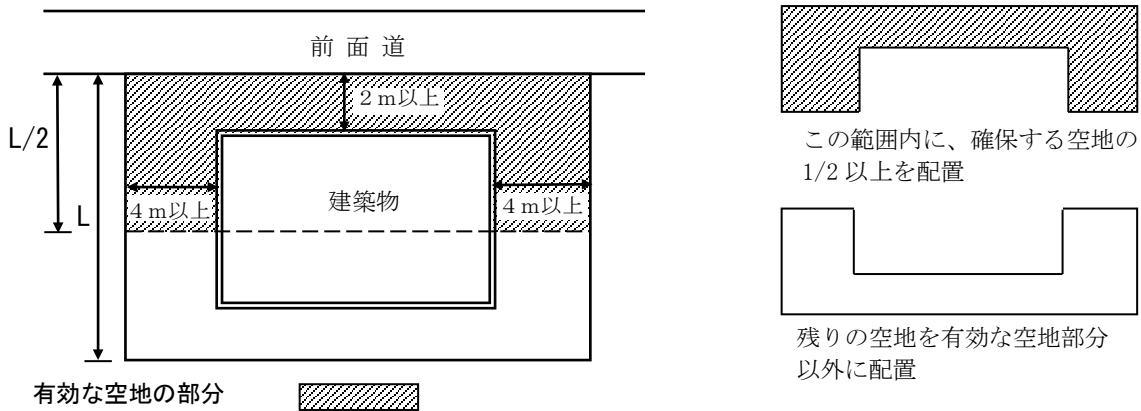


図1 有効な空地の部分

< 例 >

敷地面積が1,000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上となります。

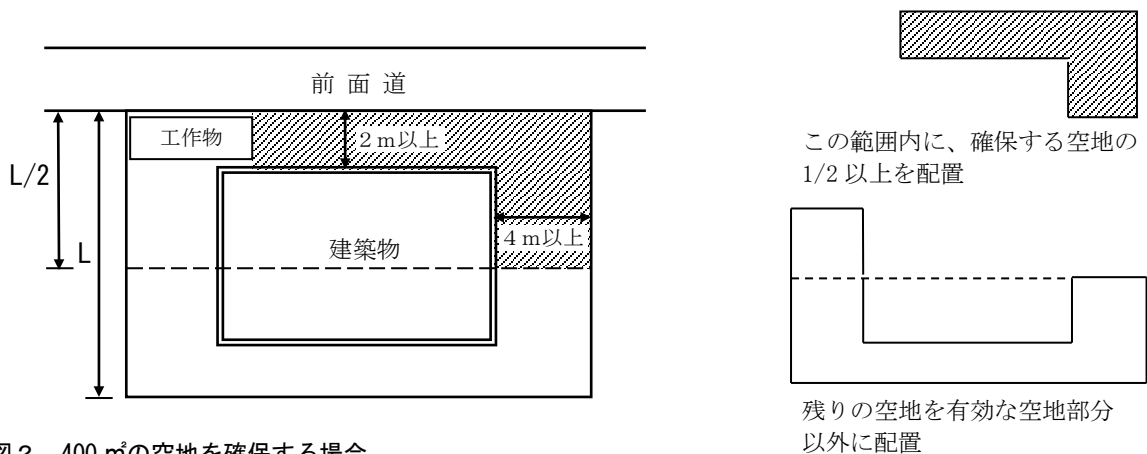


図2 400 m<sup>2</sup>の空地を確保する場合

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

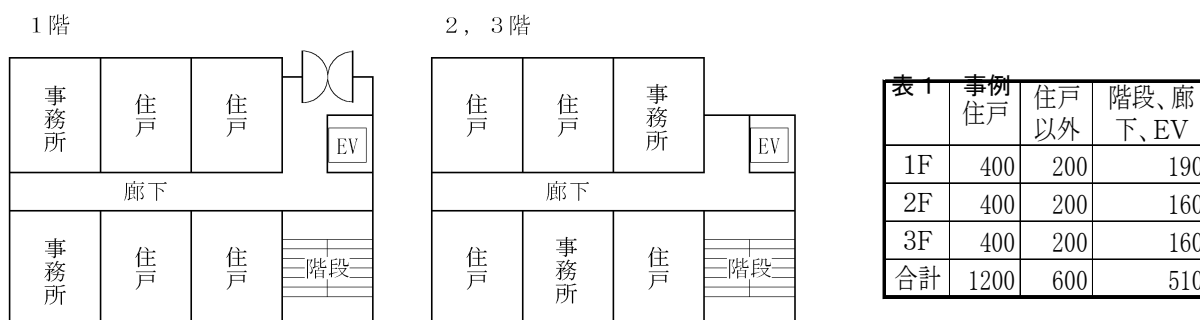


図1 事例

- ・住戸の用に供されている専用部分 (A1) 1,200 m<sup>2</sup>
- ・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 m<sup>2</sup>
- ・住戸以外の利用のために供されている専用部分 (B1) 600 m<sup>2</sup>
- ・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 m<sup>2</sup>
- ・上記 (A2) 及び (B2) 以外の共用部分 (C) 510 m<sup>2</sup>

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

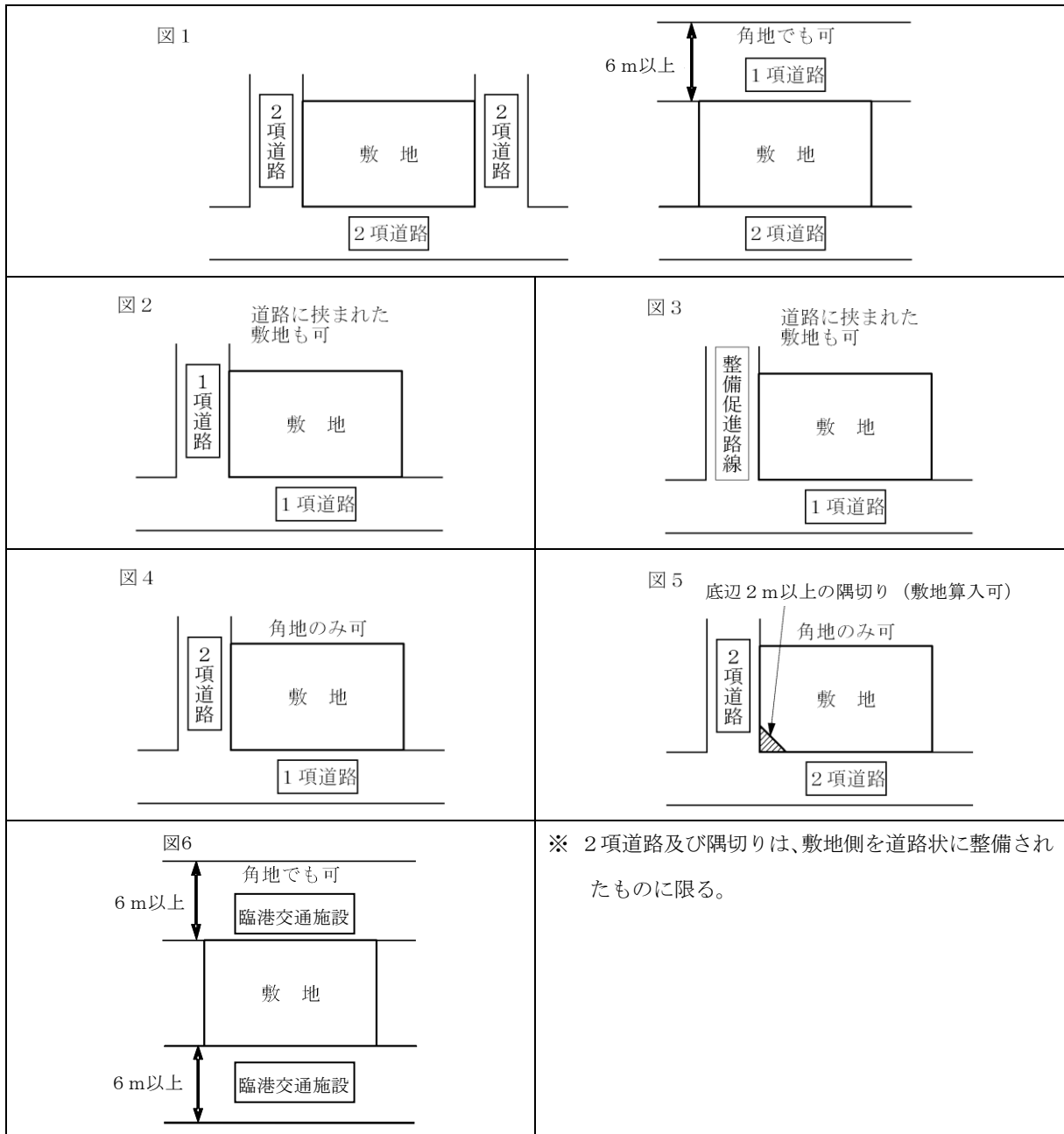
項第2号の規定による許可に係る空地（当該空地の中心線と当該空地の中心線から当該敷地の側に水平距離2mの線との間の部分を道路状に整備していないものを除く。）その他これらに類するもの（以下この項において「公園等」という。）に接する場合においてはその公園等を前項第1号に規定する道路又は同項第4号若しくは第5号に規定する道の一とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においてはその公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなして、同項の規定を適用する。

### 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。

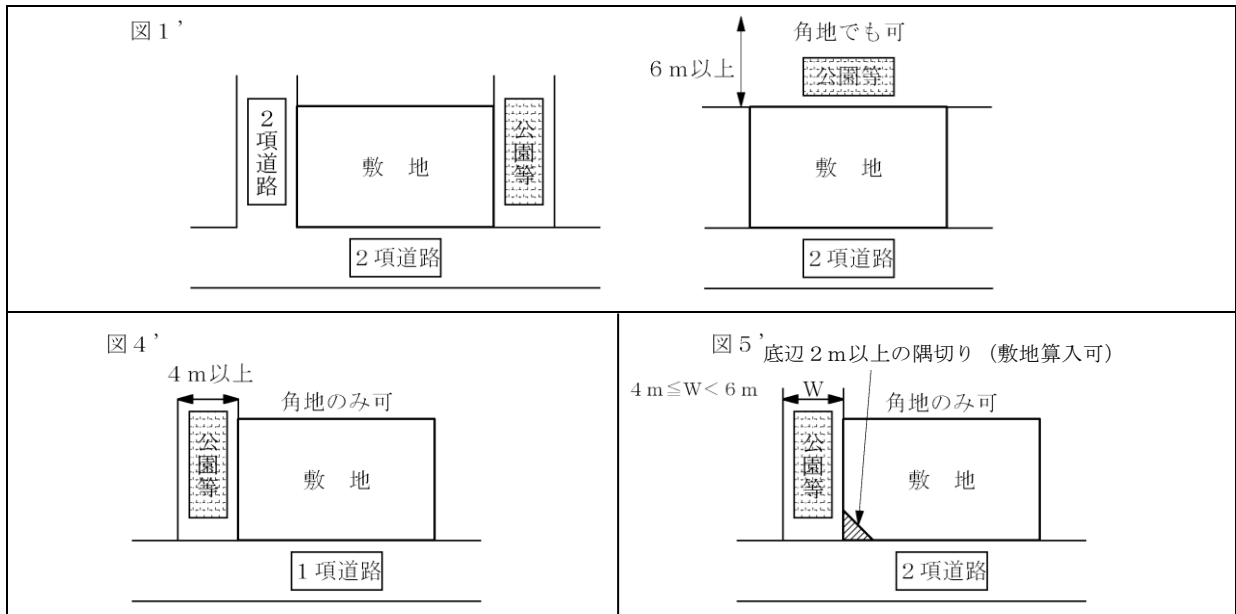
なお、敷地は各々の道路に2m以上接することを要しますが、道路から敷地への出入りまでは求めません。

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。

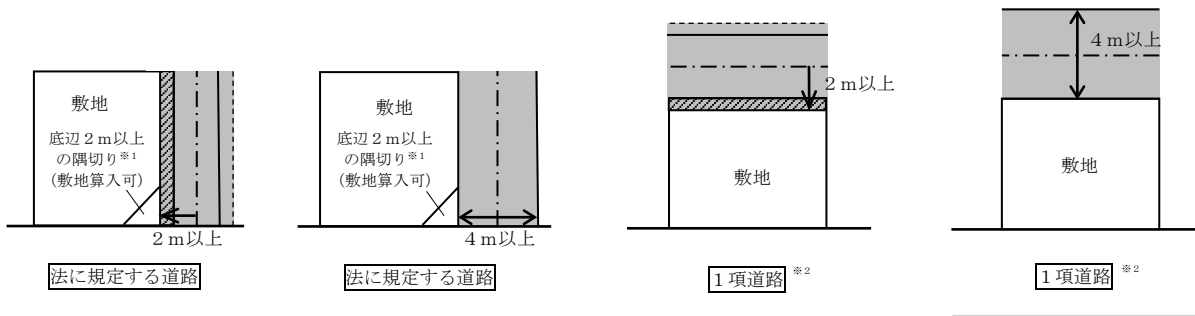


図1 角敷地の場合①

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

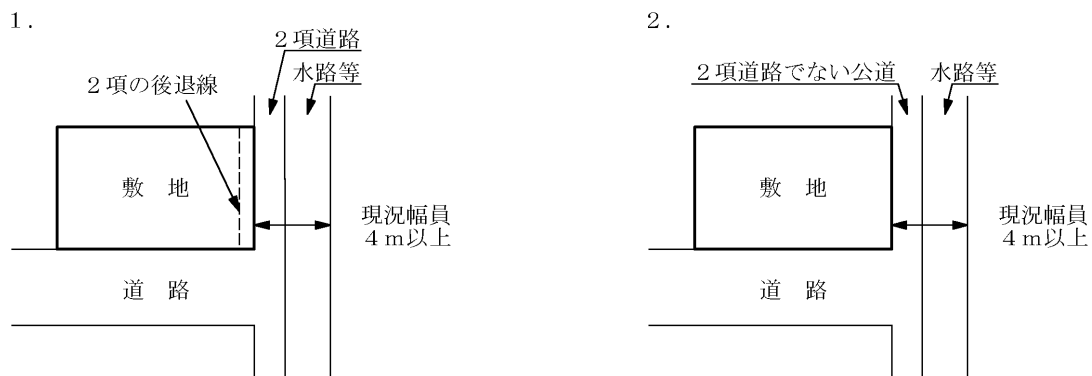
また、当該空地については、次の扱い（図1及び図3の場合は、網掛け部分  を敷地面積から除外した場合に限ります。）となります。

- 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1 m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 m<sup>2</sup> 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。

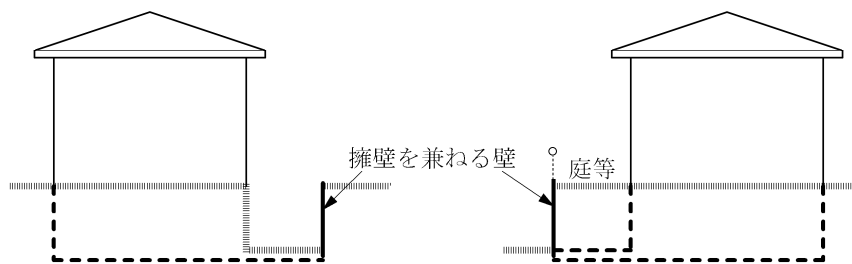


図 1 擁壁を兼ねる壁の例

(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。

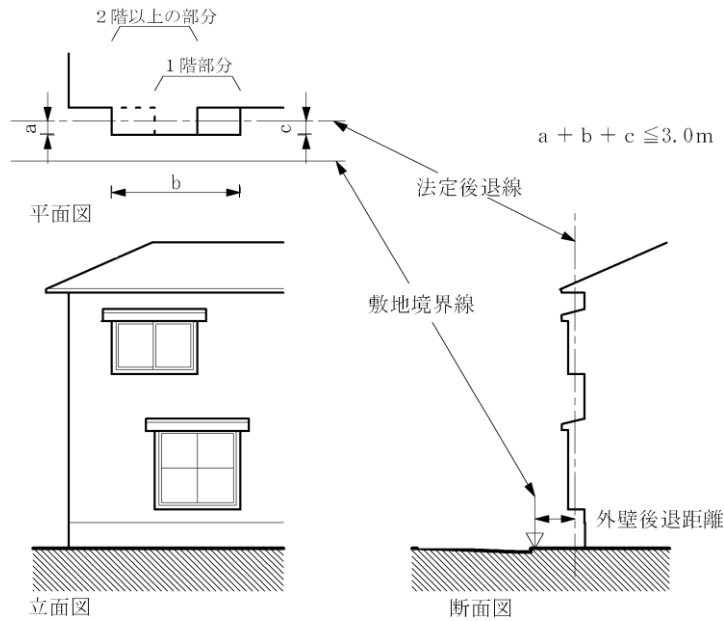


図1 1階及び2階以上に出窓等がある場合

(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。

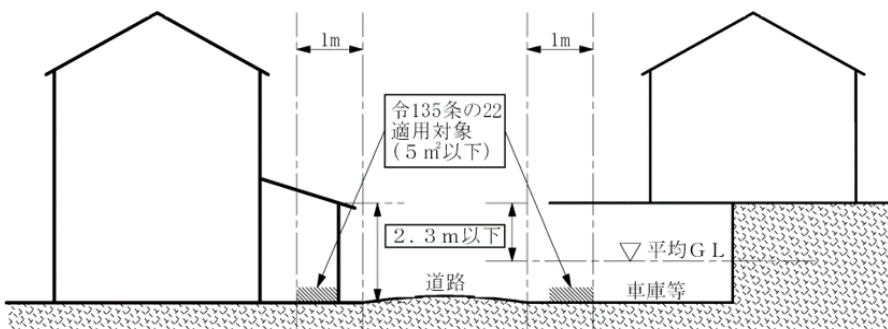


図1 本屋からのさしかけ、掘り抜きの地下車庫等

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。

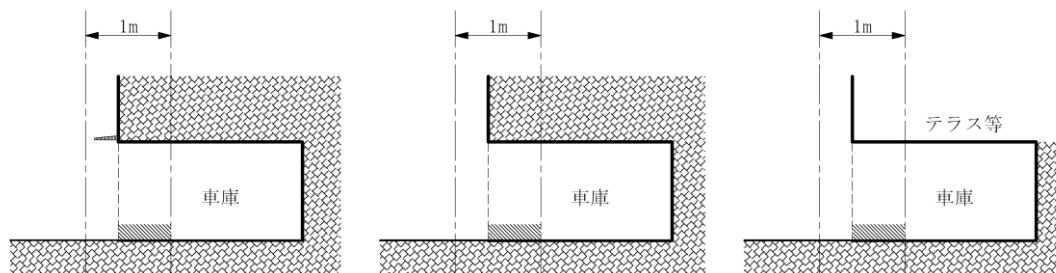


図2 令第135条の22第2号における床面

(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。