

【法第91条】建築物の敷地が区域等の内外にわたる場合
敷地が区域等の内外にわたる場合の取扱い

法
第91条

令
第 条

法第91条は建築物の敷地が2以上の区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱いについて規定したものである。法第91条の内容に加え、区域の内外にわたる場合の規定適用の判断をまとめると次のようになる。

規定	考え方（原則）
<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域（法第48条） ・採光（法第28条） 	敷地の過半の属する区域等の制限による。
<ul style="list-style-type: none"> ・容積率（法第52条） ・建ぺい率（法第53条） 	敷地面積の加重平均による。
<ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限（法第55条） ・斜線制限（法第56条） ・日影規制（法第56条の2） 	敷地の各部分毎の制限による。
<ul style="list-style-type: none"> ・防火・準防火（法第65条） ・法第22条区域（法第24条） 	厳なる方の制限による。

■関連条文

- ・法第91条

■関連告示

■参考

—改訂履歴—

平成29年4月1日作成

令和元年10月1日改訂

【法第43条】敷地等と道路との関係

一団の土地と接道義務の関係

法
第43条

令
第1条

ケース1 里道・水路で分断された敷地

里道または水路により敷地が分断されている場合、原則的には、各々を別敷地として取扱う。よって、接道についても各々が接道条件を満たしている必要がある。

ただし、里道または水路の管理者から占有許可や工作物設置許可を受けた橋等により用途上不可分の利用がなされ、安全上、防火上の観点から支障がなければ、一つの敷地とみなすことも可能である。

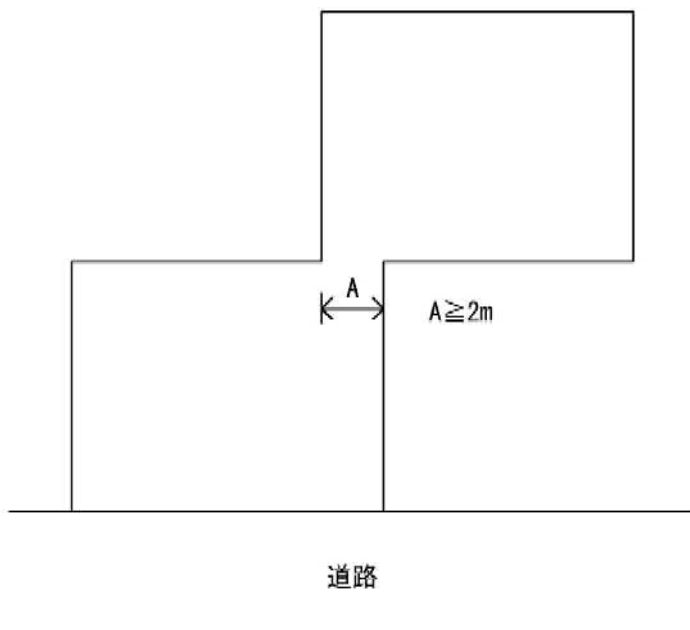
■関連条文

- ・法第43条
- ・令第1条

■関連告示

ケース2 2つの土地が部分的につながった形状の敷地

下図のような形状の敷地の場合、土地の接する部分（図中A）の幅員が法第43条の接道義務と同様2m以上を満たしていれば「接道条件を満たしている一団の土地」とみなすものとする。



■参考

- ・質疑応答集
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第43条】敷地等と道路との関係

自動車車庫及び自動車修理工場の敷地の出入

法
第43条令
第 条

建築基準法施行条例（県条例）第24条

自動車車庫（床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）又は自動車修理工場の用途に供する建築物の敷地の出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路に接して設けてはならない。ただし、特定行政庁が交通上支障がないと認める場合においては、この限りでない。

- (1) 幅員6m未満の道路
 - (2) 交差点若しくは曲り角から5m以内の道路又は急坂の道路
 - (3) 電車の停留所若しくは折返し場、安全地帯、横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から10m以内の道路
- 2 前項の建築物の出入口の前面には、奥行き2m以上の空地を設けなければならない。
- 3 前項の空地内には、主要構造部が準耐火構造であり、又は不燃材料で造られている高さ3m以上にある建築物の部分突き出すことができる。

■関連条文

- ・法第43条第3項
- ・県条例第24条

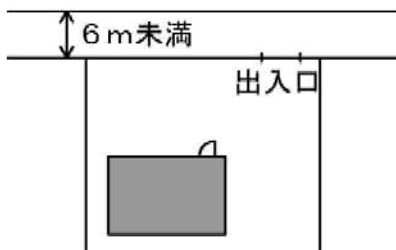
■関連告示

■参考

- ・課内取扱い

規制対象を下図に示す。

(1)

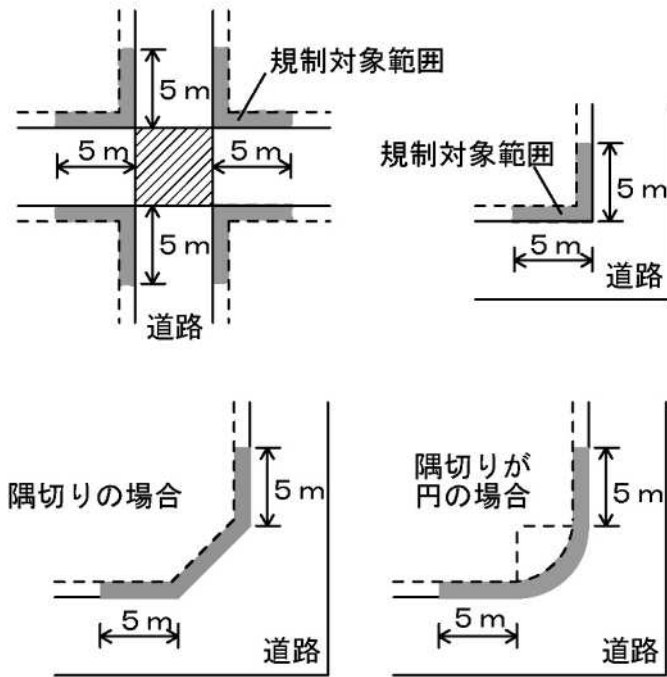


—改訂履歴—

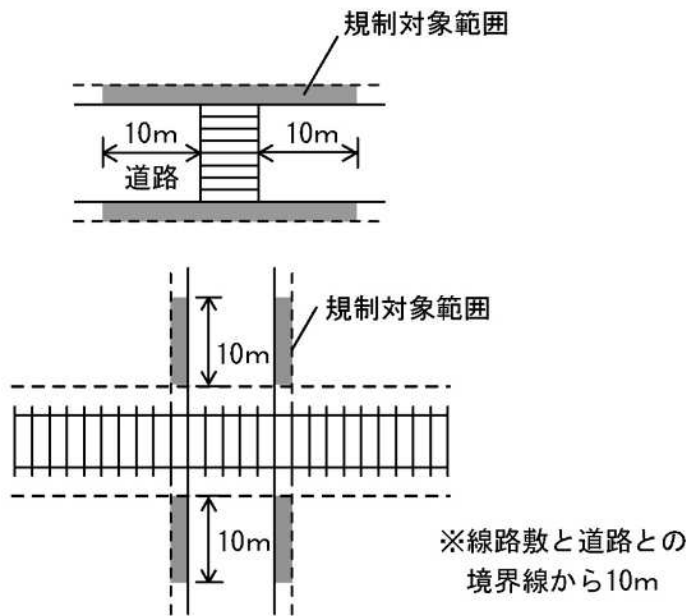
平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

(2)



(3)



—改訂履歴—
平成 25 年 6 月 1 日作成
平成 29 年 4 月 1 日改訂

【法第48条】用途地域等

モデルハウス、モデルルーム

法
第48条

令
第 条

一戸建ての建売住宅を、購入者が決まるまでの一定期間、モデルハウスとして利用する場合には、その用途を「一戸建ての住宅」として取り扱う。

住宅展示場のモデルハウスや、分譲マンションの独立したモデルルーム等は、不特定多数の人や自動車が集散するなどして、継続的な騒音が発生し、近隣の居住環境を害するおそれがあることから、良好な住居の環境の保護を目的とする第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内に建築することはできない。

■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2

■関連告示

■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第48条】用途地域等

調剤薬局

法
第48条

令
第 条

調剤薬局は、一般薬局と同様に「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当する。^{※1}

なお、診療所と調剤薬局を別棟で建築する場合は、仮に診療所が閉鎖されても、他の病院や診療所の処方箋をもとに薬を販売するなど独立した営業も可能であることから、用途上可分の関係であるものとする。

■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2
- ・令第130条の3
- ・令第130条の5の2

■関連告示

■引用

※1：日本建築行政会議
「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」一般財団法人
建築行政情報センタ
ー、2022年、P141

■参考

- ・薬事法

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

【法第48条】用途地域等

コインランドリー

法
第48条令
第 条

コインランドリーは、主として近隣住民に対するサービスを目的とする場合は、「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」に該当する。^{※1}

【解説】

コインランドリーは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内においては、原動機の出力の制限に抵触するため、建築できない。(0.75kwはコインランドリー用洗濯機1台程度の能力であり、乾燥機を併設すると規制値を超える出力となる。)

なお、多数の駐車場を備えた大型施設や、24時間営業形態など、近隣の居住環境を害するおそれがある際は、「工場」に該当する場合もある。

その際は、騒音・振動・排気・悪臭対策、洗濯機等の台数及び駐車台数、営業時間等を聞き取り、近隣住民を対象にしているものであるかという観点で、個別に判断する。

■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2
- ・令第130条の3
- ・令第130条の5の2

■関連告示

■引用

※1：日本建築行政会議
「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」一般財団法人
建築行政情報センター、
2022年、P149

■参考

- ・H5.6.25住指発225、
住街発94

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

【法第48条】用途地域等

ガソリンスタンド併設小規模自動車工場

法
第48条

令
第 条

ガソリンスタンド併設小規模自動車工場とは、ガソリンの販売に
附随して小規模に行う自動車の洗車、点検、タイヤ交換、オイル交
換等のサービスの提供を行うものであるから、「自動車修理工場」に
は該当しない。^{※1}

また、法別表第2において規制対象として列記される事業（原動
機を使用する塗料の吹付、空気圧縮機を使用する作業など）を営む
場合は、当該用途地域内で同様の事業を営む工場が規制の対象とな
ることとの整合を図る趣旨から「工場」に該当する。^{※2}

しかし、作業場の床面積が50㎡を超えるものや、車検のための整
備が可能な機能を有するものは、原則、「自動車修理工場」として取
り扱う。

なお、ガソリンスタンドは、用途上「物品販売業を営む店舗」と
して取り扱う。

■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2

■関連告示

■引用

※1～2：日本建築行政会議
「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」一般財団法人
建築行政情報センター、
2022年、P216

■参考

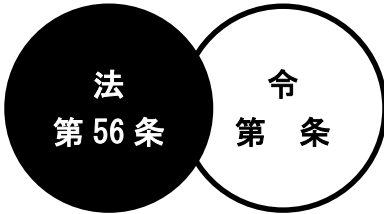
- ・日本建築行政会議
- ・法規の手引き
- ・他都市取扱い
- ・H5. 6. 25 住指発 225

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

【法第52条】容積率
用途地域の指定のない区域の建築形態規制に係る数値等



法第52条第1項第八号、第53条第1項第六号、第56条第1項第二号ニ及び別表第3（に）欄の5の指定により、用途地域の指定のない区域内の建築物について、容積率、建蔽率、及び建築物の各部分の高さの限度を次のように定める。

- 関連条文
- ・法第52条
 - ・法第53条
 - ・法第56条

区域	法第52条第1項第八号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値	法別表第3（に）欄5の項により定める数値
	容積率	建蔽率	隣地高さ 勾配係数	道路高さ 勾配係数
市街化調整区域	80%	50%	2.5	1.5
吉田都市計画区域 松元都市計画区域 郡山都市計画区域 喜入都市計画区域	200%	60%	2.5	1.5

○法第22条の規定により指定する区域

鹿児島都市計画区域内の市街化区域のうち、防火地域、準防火地域を除く区域とする。

○法第52条第8項第一号の規定により指定する区域

鹿児島都市計画区域内の市街化区域のうち、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域とする。

—改訂履歴—
平成29年4月1日作成
令和元年10月1日改訂
令和4年2月20日改訂

【法第52条】容積率

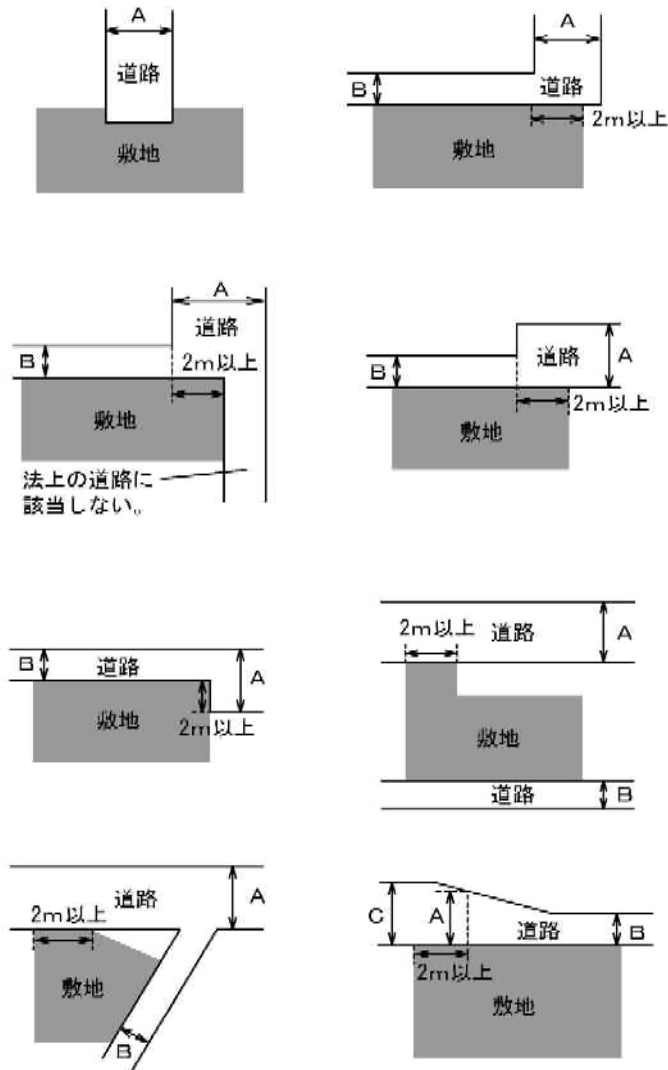
容積率を算定する場合の前面道

法
第52条令
第 条

法第52条でいう前面道路とは、当該建築物の敷地が2m以上接する道路（前面道路が2以上ある場合はその幅の最大のもの）をいい、この前面道路の幅員により、道路幅員による容積制限率を算定する。^{※1}

なお、県条例により接道長さが規定されている場合でも容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は同様の扱いとする。

【解説】次のような敷地の場合に、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、Aに示す幅員とする。^{※2}



■関連条文

・法第52条

■関連告示

■引用

※1～2：日本建築行政会議「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」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P236

■参考

・質疑応答集
・他都市取扱い
・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

令和4年2月20日改訂

【法第52条】容積率

共同住宅の住戸前スペースの容積率不算入について

法
第52条令
第 条

共同住宅の共用廊下から入り込んで住戸の玄関を設置したスペースは、共用の廊下部分とみなし、容積率不算入の対象となる。(図1)

ただし、門扉を設けるなど明らかに専用部分となる場合は容積率算入の対象となる。(図2)

■関連条文

- ・法第52条

■関連告示

■参考

- ・他都市取扱い

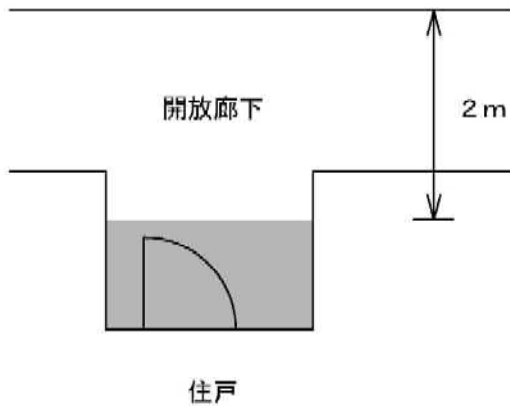


図1 開放廊下の場合

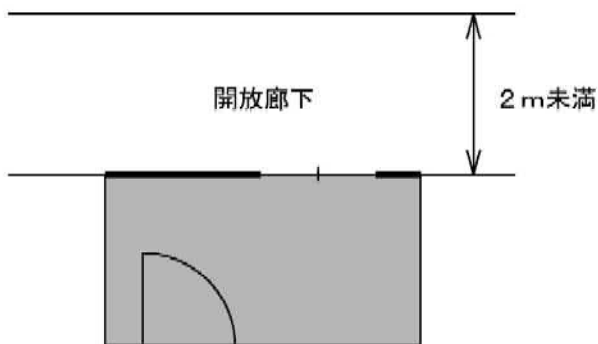


図2 門扉を設ける場合

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第53条】建蔽率

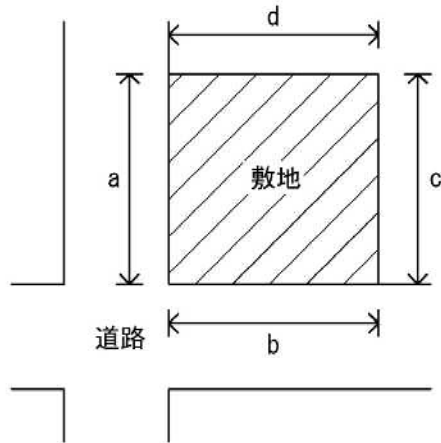
建蔽率が緩和される敷地

法
第53条令
第 条

建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁（本市）が指定する敷地は下記のとおり。

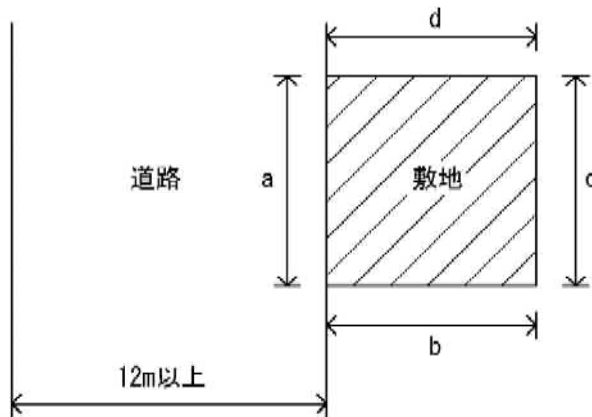
以下の一に該当する場合は、建蔽率の数値に1/10を加えることができる。

- (1) 敷地境界線の全長の3分の1以上が道路、公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地



$$a+b \geq (a+b+c+d) \times \frac{1}{3}$$

- (2) 敷地境界線の全長の6分の1以上が幅員12メートル以上の道路に接する敷地



$$a \geq (a+b+c+d) \times \frac{1}{6}$$

■関連条文

- ・法第53条第3項第二号
- ・市細則第14条

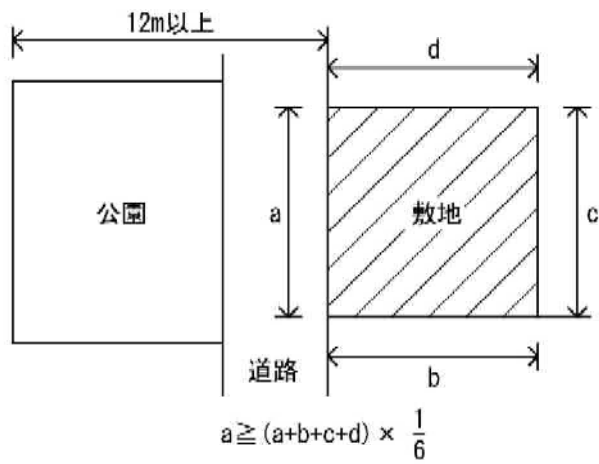
■関連告示

■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

- (3) 敷地境界線の全長の6分の1以上が道路に接し、かつ、その道路を隔てて公園、広場、水面その他これらに類するものがあり、その道路及びこれらの幅員の合計が12メートル以上である敷地



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第56条】建築物の各部分の高さ

斜線制限に関する屋上部分の適用関係

法
第56条

令
第2条

階段室等は、屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合、一定の高さまでは建築物の高さに算入しない。

ただし、北側斜線制限を適用する場合や天空率を適用する場合は高さに算入する。

なお、高架水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備も、上述の階段室等の扱いに従う。

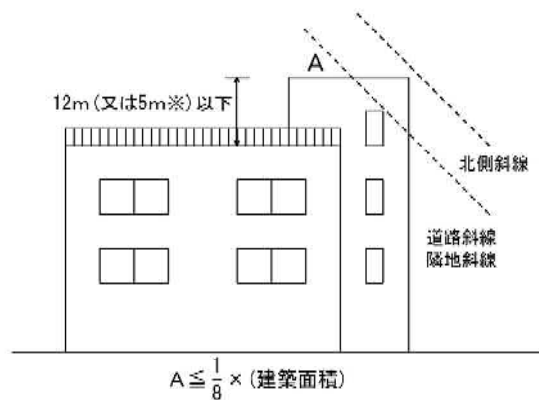
■関連条文

- ・法第56条
- ・令第2条第1項第六号

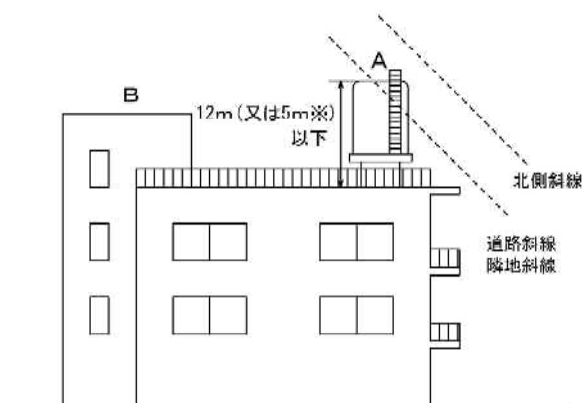
■関連告示

■参考

- ・基準総則
- ・建築行政連絡協議会



$$A \leq \frac{1}{8} \times (\text{建築面積})$$



$$A + B \leq \frac{1}{8} \times (\text{建築面積})$$

※第一種・第二種低層住居専用地域における高さ制限及び日影規制における建築物高さの算定の場合等は5m

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第56条】建築物の各部分の高さ

廊下・バルコニー等のパイプ手すり

法
第56条

令
第 条

斜線制限や日影規制において、屋上以外のバルコニー等の手すり
で、パイプ、金網等の見透しのきくものにあつては、建築物の高さ
に算入しない。※1

ただし、天空率による場合は、高さに算入する。

■関連条文

- ・法第56条
- ・法第56条の2

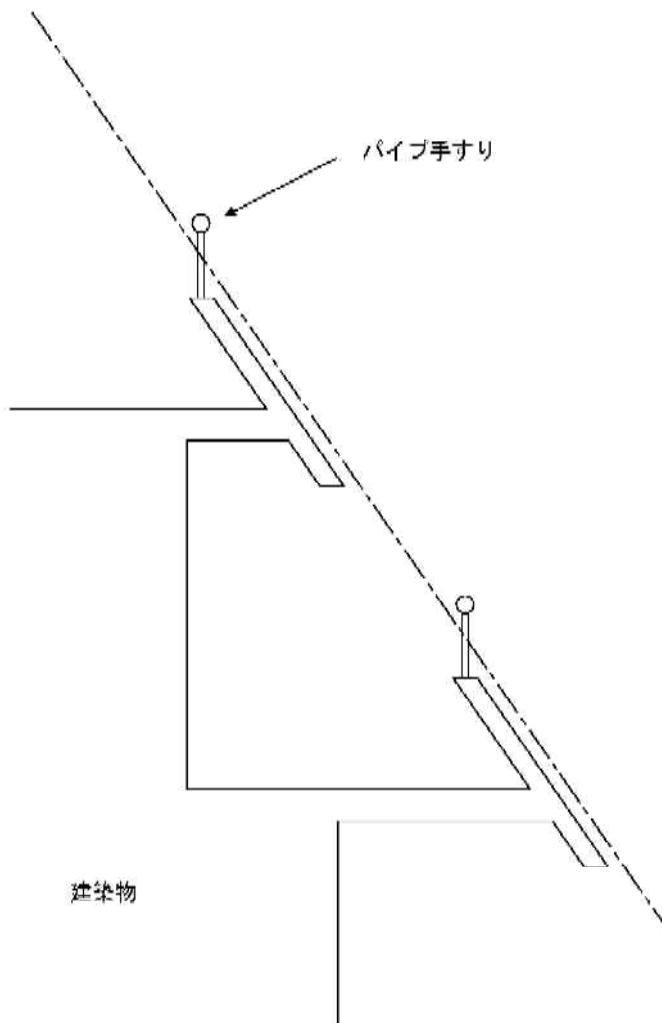
■関連告示

■引用

※1：日本建築行政会議
「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」一般財団法人
建築行政情報センタ
ー、2022年、P266

■参考

- ・課内取扱い



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

【法第56条の2】日影による中高層の建築物の高さの制限

屋上突出物の日影

法
第56条
の2

令
第 条

建築物とは建築設備を含むものである（法第2条第一号）ことから、建築物の高架水槽等も日影規制の対象となる。

一方、看板等の建築物に該当しない工作物については、令第138条に指定される工作物であっても、日影規制の適用は受けないこととされている（法第88条には法第56条の2の準用規定がないため）。

■関連条文

- ・法第56条の2
- ・法第2条第一号

■関連告示

■参考

- ・質疑応答集

【法第56条の2】日影による中高層の建築物の高さの制限

隣地等と高低差がある場合の緩和

法
第56条
の2

令
第135条
の12

日影規制の適用にあたって、建築物の敷地が隣地等より1m以上低い場合、その平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなすことができる。この緩和の一般的な適用例を示したものが図1、図2であるが、この緩和規定は、日影規制の趣旨から、日影の生ずる敷地ごとに適用され、複数の敷地については、それぞれの敷地の地盤面との高低差により適用される。

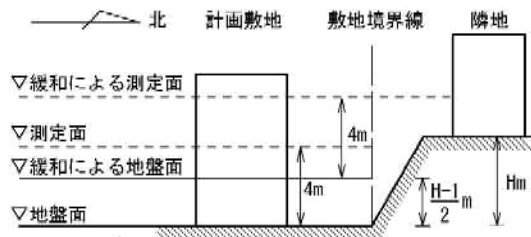


図1 高低差による緩和・日影の測定面の位置

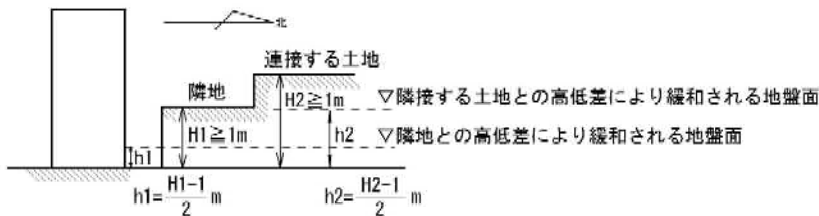
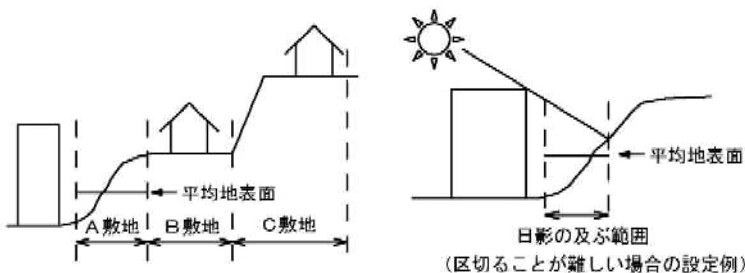


図2 隣地及び接続地との高低差による緩和

また、当該隣地等に建築物がない場合は、令第135条の12第1項第二号により、当該隣地等の地盤面は平均地表面となる。

この場合、平均すべき範囲は、将来1つの敷地として考えられるような土地における全地表面の平均で計算する。ただし、連続して区切ることが難しい場合は、日影の及ぶ範囲でもよい。



■関連条文

- ・法第56条の2
- ・令第135条の12

■関連告示

■参考

- ・基準総則
- ・質疑応答集
- ・課内取扱い

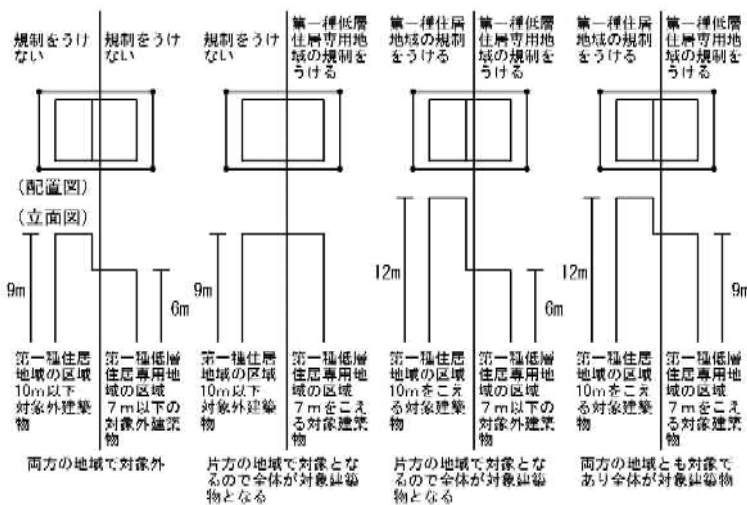
—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第56条の2】日影による中高層の建築物の高さの制限
日影時間の異なる区域の内外にわたる場合等

法
**第56条
 の2**
 令
第 第 条

イ. 建築物が日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合の対象建築物の判定は以下による。



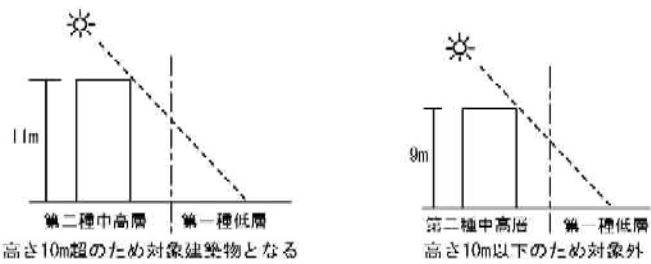
- 関連条文
 - ・ 法第56条の2
 - ・ 令第135条の13

■ 関連告示

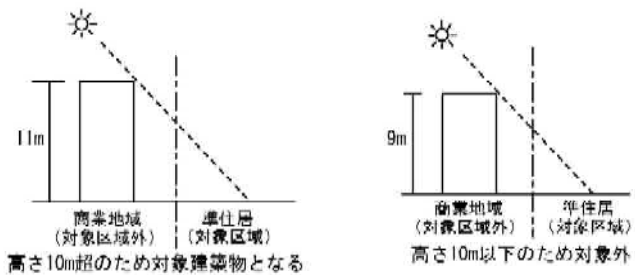
■ 参考

- ・ 質疑応答集
- ・ 法規の手引

ロ. 対象区域にある建築物が当該対象区域外の土地に日影を生じさせる場合の対象建築物の判定は以下による。



ハ. 対象区域外にある建築物が対象区域内の土地に日影を生じさせる場合の対象建築物の判定は以下による。



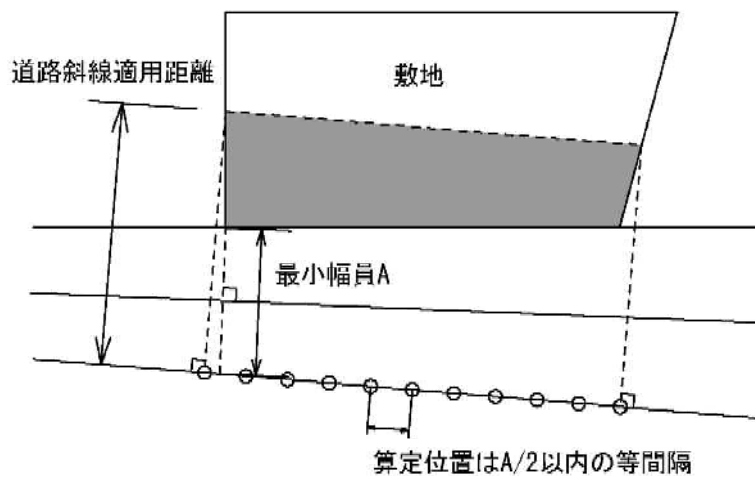
— 改訂履歴 —
 平成25年6月1日作成

【法第56条】建築物の各部分の高さ

道路斜線の天空率における前面道路の幅員が異なる場合の算定位置

法
第56条令
第 条

算定位置は、当該敷地が前面道路に面する（道路斜線制限が適用される範囲内）位置で、前面道路の反対側との境界線上と垂直に交わる点とし、その間を前面道路の最小幅員の $1/2$ 以内の間隔で均等に配置する。※1



■関連条文

- ・法第56条
- ・令第135条の6
- ・令第135条の9

■関連告示

■引用

※1：日本建築行政会議「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」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P285

■参考

- ・日本建築行政会議
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第64条】看板等の防火措置

防火地域内に設置する看板

法
第64条

令
第 条

法第64条は、第3章第5節（防火地域及び準防火地域）の規定であり、看板等が火災時の延焼の要因とならないよう設けられた規定であるため、外部に露出している部分に燃える材料を使用することはできない。

電照式看板（看板内部に蛍光灯を入れて、夜間に表示部を明るくしているもの）の表示部分に可燃性のアクリル板などを使用することについては、防火地域内にある看板等で屋上に設けるもの又は高さが3mを超えるものには使用できない。

■関連条文

・法第64条

■関連告示

■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和元年10月1日改訂