

## 前面道路と敷地に高低差がある場合の接道幅

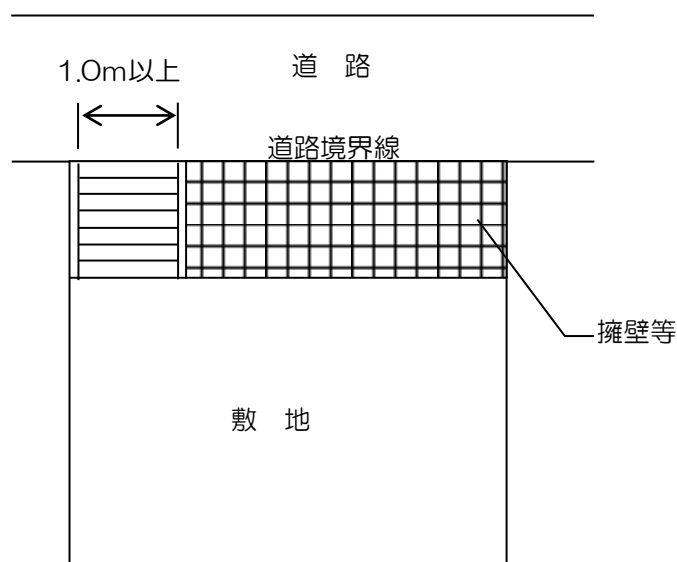
関係条文 法第43条

関連文書

### 要 旨

法第43条で定める2mの接道幅について、法第6条第1項第三号における建築物においては、接道幅のうち避難上有効な幅員として1.0m以上を確保すること。

### 解 説



### 補 足

2014集団-1

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

R7年6月1日

## 法第42条に基づくセットバックの基本的な考え方（1／2）

関係条文 法第42条

関連文書

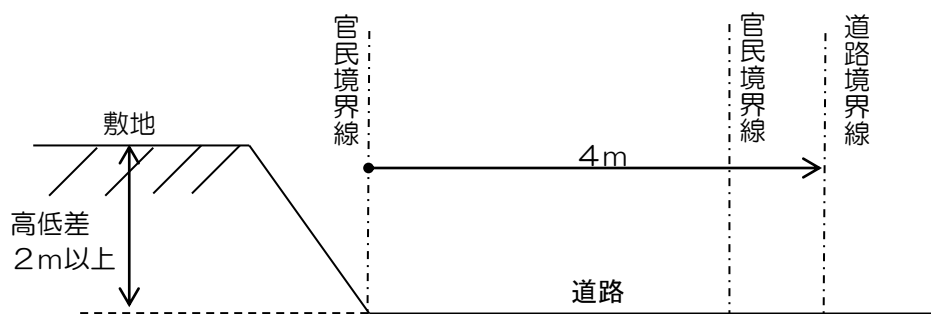
### 要 旨

法第42条に基づくセットバックの基本的な考え方は敷地と道路との高低差やその間の水路幅によって判断する。

### 解 説

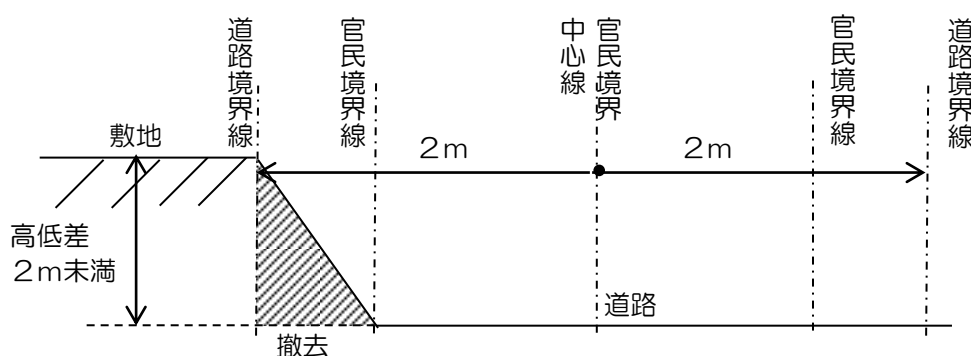
#### 1. 前面道路と敷地に2m以上の高低差がある場合

→官民境界線から反対側へ4m後退する



#### 2. 前面道路と敷地に2m未満の高低差がある場合

→官民境界中心線から敷地側に2m後退し、その範囲内の障害物の撤去や高低差の解消を行い、道路交通上支障がない状態にする。



※上記1，2に該当しないものについては、個別相談が必要。

（次頁へ）

### 補 足

セットバックが必要なものについては、確認申請前に「後退道路用地に関する協議書」の提出が必要。

2014集団-2

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

## 法第42条に基づくセットバックの基本的な考え方（2／2）

関係条文 法第42条

関連文書

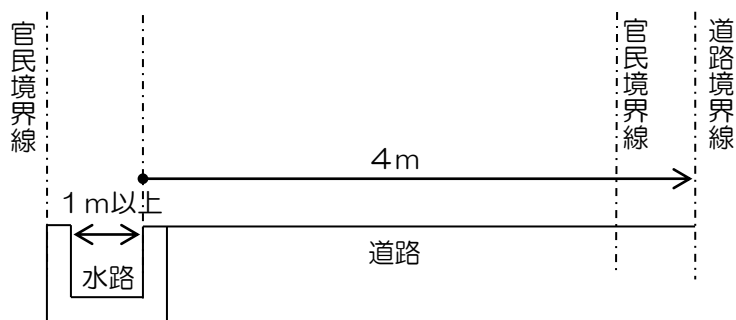
### 要 旨

法第42条に基づくセットバックの基本的な考え方は敷地と道路との高低差やその間の水路幅によって判断する。

### 解 説

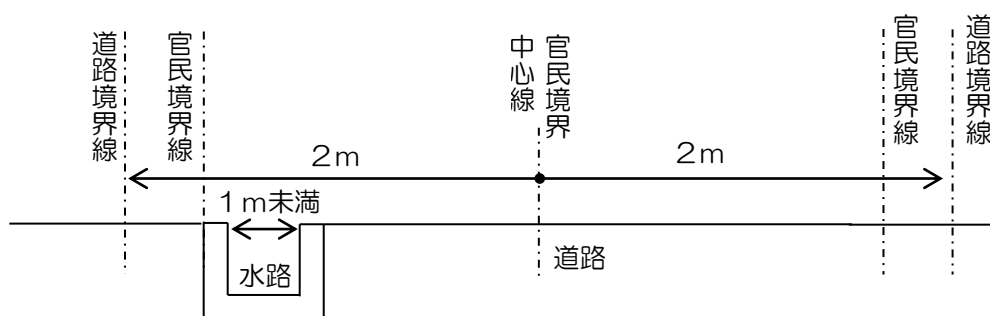
#### 3. 内法幅1m以上の3面張水路がある場合

→水路から反対側へ4m後退する



#### 4. 内法幅1m未満の水路（三面張または素掘り）がある場合

→官民境界中心線から敷地側に2m後退する



※上記3，4に該当しないものについては、個別相談が必要。

### 補 足

セットバックが必要なものについては、確認申請前に「後退道路用地に関する協議書」の提出が必要。

2014集団－2

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

|                             |
|-----------------------------|
| 法定外公共物（水路・里道・法面等）を介して接道する場合 |
|-----------------------------|

|      |         |
|------|---------|
| 関係条文 | 法第 43 条 |
|------|---------|

|      |           |
|------|-----------|
| 関連文書 | 県条例第 20 条 |
|------|-----------|

|     |
|-----|
| 要 旨 |
|-----|

法定外公共物（水路・里道・法面等）を介して敷地が建築基準法上の道路に接する場合は、法第 43 条第 2 項第二号許可等が必要となる。

|     |
|-----|
| 解 説 |
|-----|

1. 水路を介して敷地が建築基準法上の道路に接する場合

原則として、法第 43 条第 2 項第二号許可を必要とする。ただし、水路管理者より占用許可を取得した水路橋等（必要接道長さ以上の有効幅員を有するもの）が接道する場合については、この限りでない。

なお、占用した水路部分については、敷地面積に含めることができない。

2. 里道（建築基準法上の道路ではない。）を介して敷地が建築基準法上の道路に接する場合

原則として、法第 43 条第 2 項第二号許可を必要とする。

3. 法面等を介して敷地が建築基準法上の道路に接する場合

原則として、法第 43 条第 2 項第二号許可を必要とする。

|     |
|-----|
| 補 足 |
|-----|

|           |     |               |       |              |
|-----------|-----|---------------|-------|--------------|
| 2014 集団－3 | 作成日 | H26 年 5 月 1 日 | 最新改訂日 | R7 年 6 月 1 日 |
|-----------|-----|---------------|-------|--------------|

## 一低・二低・一中高における住宅、農家住宅の附属倉庫

関係条文 法第48条 別表第2

関連文書 質疑応答集 P.4372

### 要 旨

一低・二低・一中高における住宅、農家住宅の附属関係にある倉庫の建築の可否は、延べ面積との割合及びその床面積等により判断する。

### 解 説

#### 1. 住宅用附属倉庫

①倉庫部分の床面積合計は延べ面積の1/2かつ50㎡を上限とする。

#### 2. 農家住宅用附属倉庫

①倉庫部分の床面積合計は延べ面積の1/2かつ150㎡を上限とする。ただし、既存倉庫の建替えの場合は既存床面積と同規模までとし、利用状況等により、協議する。

②耕作証明（農業従事者証明）を添付する。

③工場等工事計画書を添付する。

※一低・二低・一中高において倉庫、農業用倉庫のみの単独建築は原則不可。

### 補 足

別表第2（い）欄における『附属建築物』は用途地域としての一定の面積基準が必要であるため、本市においては、上記の基準を適用するものである。

## 宅老所・お泊りデイサービスへの建築基準法の適用

関係条文

関連文書

### 要 旨

宅老所及びお泊りデイサービスは、集団規定及び単体規定ともに有料老人ホームの規定を準用する。

### 解 説

#### 1. 宅老所とは

一般的に高齢者等に対し、通い（デイサービス）や泊まり（ショートステイ）、自宅への支援（ホームヘルプ）、住まい（グループホーム）、配食など様々なサービスを法律によらず提供する施設

#### 2. お泊りデイサービスとは

介護保険法に基づいた通所介護事業サービスに加えて、その利用者を対象に夜間に介護保険適用外の宿泊サービスを提供する施設

### 補 足

2015集団ー1

作成日

H27年5月1日

最新改訂日

## 神社、寺院、教会その他これらに類するものの判断基準

|      |                    |
|------|--------------------|
| 関係条文 | 法第48条、法別表第2        |
| 関連文書 | 質疑応答集P4463、基準総則P31 |

### 要 旨

建築物の使用方法等に応じて、「神社、寺院、教会その他これらに類するもの」に該当するか否かを判断する。

### 解 説

神社、寺院、教会その他これらに類するものは、原則として下記事項を全て満たしたものをいう。

- ①宗教法人法に基づき設立認証を受けた団体等の施設であること。
- ②主として、宗教の教義を究め儀式行事を行うことの用に供される建築物であること。
- ③祭壇が設置され、信者など利用者が関係者に特定されていて、礼拝のみに使用することが明確に判断できること。

ただし、上記事項①～③を満たす場合においても、不特定の者による利用が見込まれ、かつ多数の者が利用すると判断される建築物は集会場に該当するものとして取り扱う。

### 補 足

|          |     |          |       |         |
|----------|-----|----------|-------|---------|
| 2015集団-2 | 作成日 | H27年5月1日 | 最新改訂日 | R7年6月1日 |
|----------|-----|----------|-------|---------|

## 住居系用途地域における自動車車庫の用途規制（１／２）

|      |                                                      |
|------|------------------------------------------------------|
| 関係条文 | 法第４８条、法別表第２                                          |
| 関連文書 | 基準総則Ｐ１９（機械式自動車車庫）、同Ｐ９６（機械式自動車車庫の床面積）、同Ｐ２１９（屋上の自動車車庫） |

## 要 旨

一団地認定を伴う場合を除き、建築（築造）することができる自動車車庫は下表のとおり取り扱うものとし、各欄における全ての要件に適合させる必要がある。

## 解 説

| 用途地域                                     | 単独車庫                                                                           |                | 付属車庫                                                                                                             |                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | 建築物                                                                            | 工作物            | 建築物                                                                                                              | 工作物                                                                                                        |
| 第一種低層<br>住居専用地域<br><br>第二種低層<br>住居専用地域   | 建築不可                                                                           | 築造面積<br>≤ 50㎡  | <ul style="list-style-type: none"> <li>床面積<br/>≤ 600㎡</li> <li>床面積（車庫）<br/>≤ 床面積（車庫以外）</li> <li>平屋</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>車庫面積合計<br/>≤ 600㎡</li> <li>車庫面積合計<br/>≤ 車庫以外の建築物の床面積 ※ 1</li> </ul> |
| 第一種中高層<br>住居専用地域<br><br>第二種中高層<br>住居専用地域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>床面積<br/>≤ 300㎡</li> <li>2階以下</li> </ul> | 築造面積<br>≤ 300㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>床面積<br/>≤ 3000㎡</li> <li>床面積（車庫）<br/>≤ 床面積（車庫以外）</li> <li>2階以下</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>車庫面積<br/>≤ 3000㎡</li> <li>車庫面積<br/>≤ 車庫以外の建築物の床面積 ※ 1</li> </ul>    |

※ 1 同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積が、低層系（一低、二低）で50㎡以下、中高層系（一中高、二中高）で300㎡以下である場合、その部分の築造面積は参入しない。

## 補 足

- ・車庫面積とは、自動車車庫（建築物）の床面積と自動車車庫（工作物）の築造面積の合計をいう。
- ・機械式自動車車庫が建築物、工作物のいずれに該当するかは基準総則Ｐ１９を参照すること。
- ・機械式自動車車庫の床面積の算定方法は基準総則Ｐ９６を参照すること。
- ・階数の考え方は基準総則Ｐ２１９を参照すること。

|          |     |          |       |         |
|----------|-----|----------|-------|---------|
| 2017集団－1 | 作成日 | H29年6月1日 | 最新改訂日 | R7年6月1日 |
|----------|-----|----------|-------|---------|

## 住居系用途地域における自動車車庫の用途規制（2／2）

|      |             |
|------|-------------|
| 関係条文 | 法第48条、法別表第2 |
|------|-------------|

|      |                                                          |
|------|----------------------------------------------------------|
| 関連文書 | 基準総則P19（機械式自動車車庫）、同P96（機械式自動車車庫の床面積）、<br>同P219（屋上の自動車車庫） |
|------|----------------------------------------------------------|

## 要 旨

一団地認定を伴う場合を除き、建築（築造）することができる自動車車庫は下表のとおり取り扱うものとし、各欄における全ての要件に適合させる必要がある。

## 解 説

| 用途地域    | 単独車庫          |               | 付属車庫                       |                            |
|---------|---------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
|         | 建築物           | 工作物           | 建築物                        | 工作物                        |
| 第一種住居地域 | ・床面積<br>≤300㎡ | 築造面積<br>≤300㎡ | ・床面積（車庫）<br>≤床面積（車庫<br>以外） | ・車庫面積<br>≤車庫以外の<br>建築物の床面積 |
| 第二種住居地域 | ・2階以下         |               | ・2階以下                      | ※1                         |

※1 同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積が、低層系（一低、二低）で50㎡以下、中高層系（一中高、二中高）で300㎡以下である場合、その部分の築造面積は参入しない。

## 補 足

- ・車庫面積とは、自動車車庫（建築物）の床面積と自動車車庫（工作物）の築造面積の合計をいう。
- ・機械式自動車車庫が建築物、工作物のいずれに該当するかは基準総則P19を参照すること。
- ・機械式自動車車庫の床面積の算定方法は基準総則P96を参照すること。
- ・階数の考え方は基準総則P219を参照すること。

2017集団ー1

作成日

H29年6月1日

最新改訂日

R7年6月1日

## 制限の緩和等（公園、水面、線路敷、道路、里道等）（1/4）

**関係条文** 法第2条第1項第六号、令第20条第2項、法第42条第2項、  
法第53条第3項第二号、市細則17条、令第134条、令第135条の3、  
令第135条の4、令第135の12

**関連文書**

## 要 旨

各種制限の緩和における基準となる位置（基準線）等は、周辺の状況等に応じて緩和を行う。

## 解 説

表1 制限緩和の取り扱い一覧（※敷地の状況により異なる場合もある。）

| 緩和項目 | 条 文             | 公 園<br>・広 場 | 水 面・川<br>(水路) | 線路敷<br>(※1)   | 道 路       | 里道等           | 備 考                |
|------|-----------------|-------------|---------------|---------------|-----------|---------------|--------------------|
| 延焼部分 | 法2-1-6          | 中心線         | 中心線           | 中心線           | 道路中心線     | 中心線(※2)       |                    |
| 採光   | 令20-2           | 1/2         | 1/2           | 1/2           | 反対側       | 1/2(※2)       |                    |
| 建蔽率  | 法53-3-2<br>市細17 | 幅が4m以上のもの   | 幅が4m以上のもの     | 幅が4m以上のもの(※4) | すべて有効     | 幅が4m以上のもの(※3) |                    |
| 道路斜線 | 令134            | 反対側の境界線     | 反対側の境界線(※2)   | 反対側の境界線(※4)   | 反対側の境界線   | 反対側の境界線(※2)   |                    |
| 隣地斜線 | 令135の3          | 幅の1/2だけ外側   | 幅の1/2だけ外側(※2) | 幅の1/2だけ外側(※4) | —         | 幅の1/2だけ外側(※2) |                    |
| 北側斜線 | 令135の4          | —           | 幅の1/2だけ外側(※2) | 幅の1/2だけ外側(※4) | 反対側の境界線   | 幅の1/2だけ外側(※2) |                    |
| 日影規制 | 令135の12         | —           | 幅の1/2だけ外側(※2) | 幅の1/2だけ外側(※4) | 幅の1/2だけ外側 | 幅の1/2だけ外側(※2) | 幅(L)が10mを超えときはL-5m |

※1 線路敷の場合で駅舎等の建築物に面する部分は除く。

※2 幅1m以上のものとする。道路との複合の場合は表2参照

※3 里道等で幅4m以上のものは、市細則第17条のその他これらに類するものとして取り扱う。図1参照

※4 道路との複合の場合は表2参照 (次頁へ)

## 補 足

- ・公園とは、都市公園法により設置された公園とする。
- ・広場、水面、川（水路）とは、公共用地又はそれに準じるものとする。ただし、架橋がある場合は斜線制限がある。
- ・道路とは、建築基準法上の道路をいう。
- ・里道等とは、里道、建築基準法上の道路ではない公共用地のもの（空地）をいう。
- ・自動車専用道路は、線路敷と同等として扱う。

2014集団-5

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

H30年5月1日

## 制限の緩和等（公園、水面、線路敷、道路、里道等）（2/4）

**関係条文** 法第2条第1項第六号、令第20条第2項、法第42条第2項、  
法第53条第3項第二号、市細則17条、令第134条、令第135条の3、  
令第135条の4、令第135の12

**関連文書**

### 要 旨

各種制限の緩和における基準となる位置（基準線）等は、周辺の状況等に応じて緩和を行う。

### 解 説

表2 線路敷・河川における緩和の取り扱い

| 敷地<br>道路<br>線路敷・河川<br>道路 | 緩和項目          |  | 道路幅員                    |
|--------------------------|---------------|--|-------------------------|
|                          | 容積（法第52条第1項）  |  | $l_1$                   |
|                          | 建蔽率（法第53条第2項） |  | L                       |
|                          | 道路斜線          |  | L                       |
|                          | 隣地斜線          |  | —                       |
|                          | 北側斜線          |  | $l_1 + (l_2 + l_3) / 2$ |
|                          | 日影規制          |  | $(l_1 + l_2 + l_3) / 2$ |

高架の線路敷きに面する場合は、駅舎等の建築計画が明らかな場合を除き緩和の対象として差し支えない。

（次頁へ）

補 足

|          |     |          |       |          |
|----------|-----|----------|-------|----------|
| 2014集団-5 | 作成日 | H26年5月1日 | 最新改訂日 | H30年5月1日 |
|----------|-----|----------|-------|----------|

## 制限の緩和等（公園、水面、線路敷、道路、里道等）（3/4）

**関係条文** 法第2条第1項第六号、令第20条第2項、法第42条第2項、  
法第53条第3項第二号、市細則17条、令第134条、令第135条の3、  
令第135条の4、令第135の12

**関連文書**

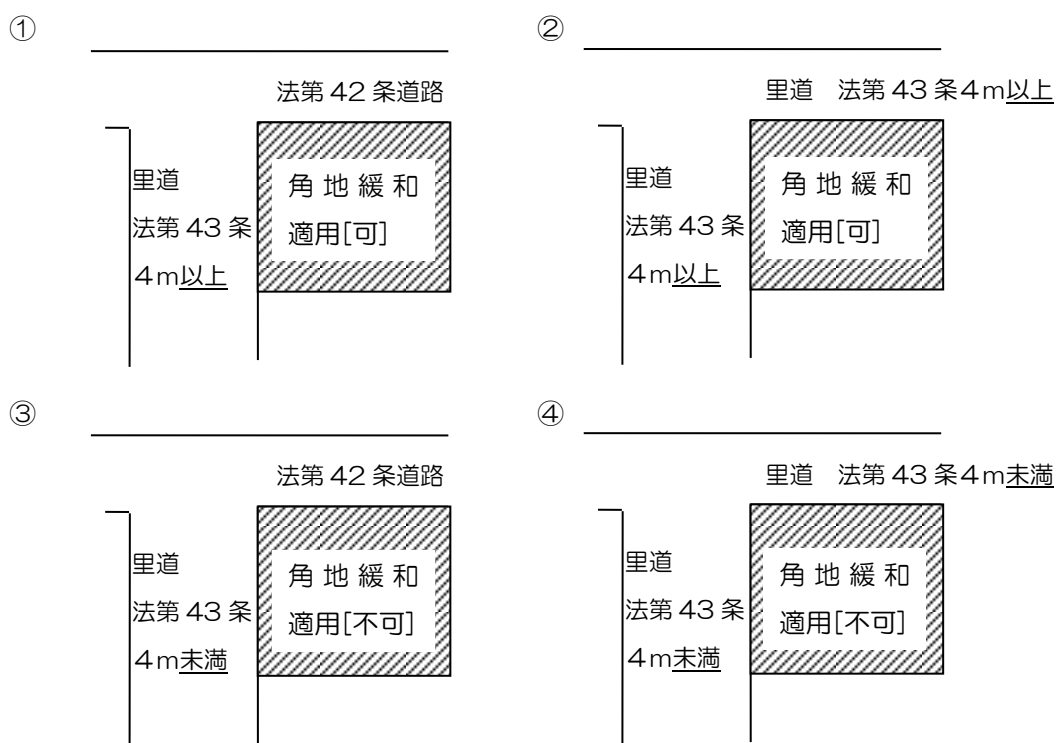
### 要 旨

各種制限の緩和における基準となる位置（基準線）等は、周辺の状況等に応じて緩和を行う。

### 解 説

図.1

敷地の周辺の長さの3分の1以上が接する場合



(次頁へ)

### 補 足

2014集団-5

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

H27年5月1日

## 制限の緩和等（公園、水面、線路敷、道路、里道等）（4/4）

**関係条文** 法第2条第1項第六号、令第20条第2項、法第42条第2項、  
法第53条第3項第二号、市細則17条、令第134条、令第135条の3、  
令第135条の4、令第135の12

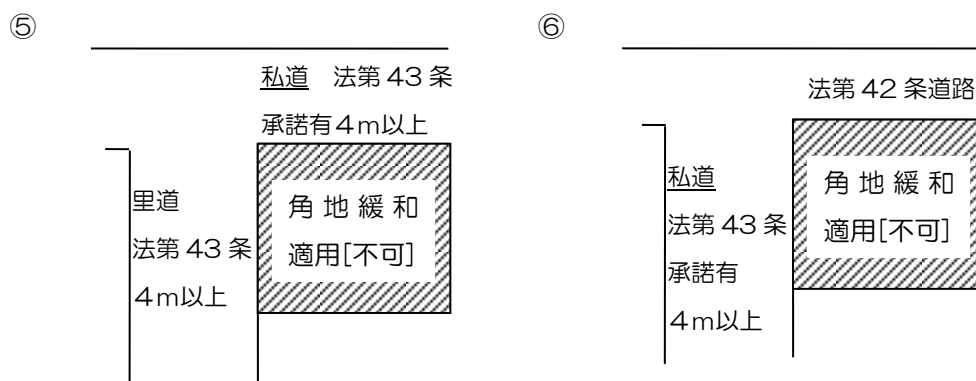
**関連文書**

### 要 旨

各種制限の緩和における基準となる位置（基準線）等は、周辺の状況等に応じて緩和を行う。

### 解 説

敷地の周辺の長さの3分の1以上が接する場合



### 補 足

2014集団-5

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

H27年5月1日

## 外壁の後退距離の適用 （1/3）

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 関係条文 | 法第54条、令第135条の22         |
| 関連文書 | 逐条解説（下）P200、質疑応答集 P4903 |

### 要 旨

外壁の後退距離の適用については、適用範囲にかかる建築物の部分の形状により判断する。

### 解 説

#### 1. 外壁の後退距離の適用について

表 外壁後退距離 1m が適用される部分について

|       | 出 窓 |   | バルコニー |   | 屋外階段 |   | 地 下 階                                                               |
|-------|-----|---|-------|---|------|---|---------------------------------------------------------------------|
| 面積    | 無   | 有 | 無     | 有 | 無    | 有 | 建築物の地階が地盤面上に出ている場合の外壁の後退距離は、令第2条第1項第二号の規定により建築面積に算入される部分は外壁の後退を要する。 |
| 適用の要否 | 否   | 要 | 否     | 要 | 否    | 要 |                                                                     |

- ・面積は、建築面積を示す。また、建築面積に算定される部分が後退距離の対象となる。
- ・法第42条第2項の道路の規定により、道路境界線とみなされる線を敷地境界線とみなす。
- ・外壁後退距離 1m の適用については、建物の外壁面、又はこれにかわる柱の面（中心ではない。）とする。

（次頁へ）

### 補 足

|          |     |          |       |         |
|----------|-----|----------|-------|---------|
| 2014集団－6 | 作成日 | H26年5月1日 | 最新改訂日 | R7年6月1日 |
|----------|-----|----------|-------|---------|

## 外壁の後退距離の適用（2/3）

関係条文 法第54条、令第135条の22

関連文書 逐条解説（下）P200、質疑応答集P4903

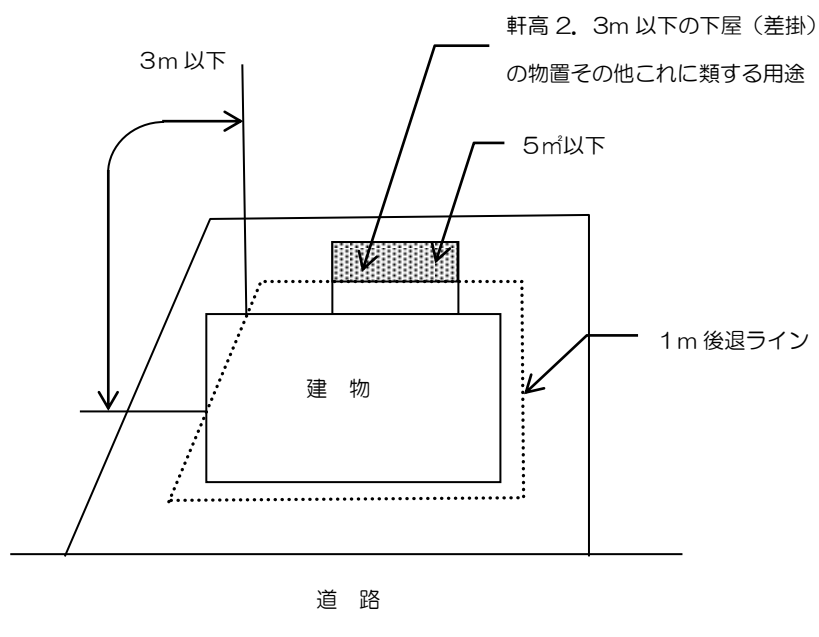
### 要 旨

外壁の後退距離の適用については、適用範囲にかかる建築物の部分の形状により判断する。

### 解 説

#### 2. 外壁の後退距離に対する制限の緩和の取り扱い

1つの建物において、令第135条の22第一号及び二号にそれぞれ該当する部分があるときには、それぞれを同時に適用できるものとする。



（次頁へ）

### 補 足

2014集団-6

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

R7年6月1日

## 外壁の後退距離の適用 （3/3）

関係条文 法第54条、令第135条の22

関連文書 逐条解説（下）P200、質疑応答集P4903

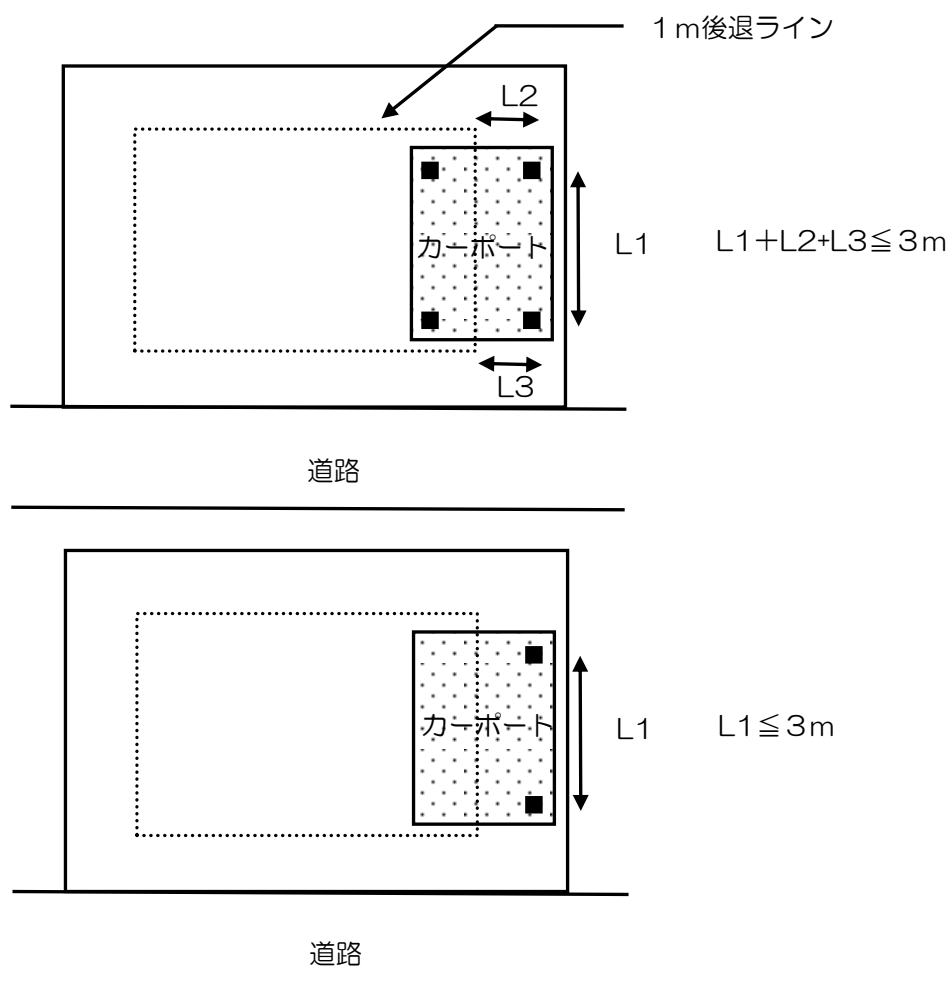
### 要 旨

外壁の後退距離の適用については、適用範囲にかかる建築物の部分の形状により判断する。

### 解 説

#### 3. カーポート等の壁を有しない建築物の取り扱い

令第135条の21第一号は、柱の中心線の長さが3m以下の時について、適用できるものとする。



### 補 足

2014集団-6

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

R7年6月1日

## 折れ曲がり道路の道路斜線制限及び後退距離

関係条文 法第56条、令第132条

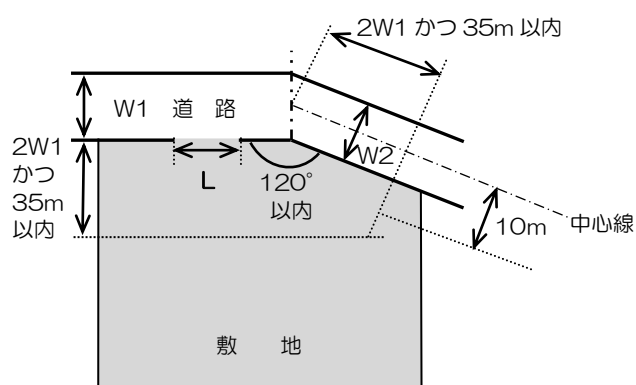
関連文書

### 要 旨

折れ曲がり道路（内角  $120^\circ$  以内）の場合においては2以上の前面道路とみなし、道路斜線と後退距離を判断する。

### 解 説

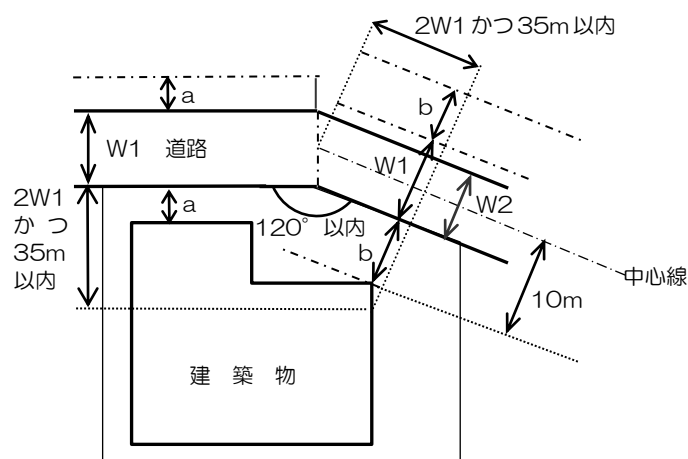
（1）道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について

$W1 > W2$  の場合で  $L \geq 2m$  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、令第132条を適用するものとする。

（2）後退距離の取扱い



道路後退については幅員  $W1$  及び幅員  $W2$  それぞれの道路ごとに最小距離である  $a$  及び  $b$  を適用するものとする。

### 補 足

2014集団一7

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

## 最低敷地面積の規定における既存不適格敷地

関係条文 法第 53 条の 2、法第 3 条第 2 項

関連文書

### 要 旨

最低敷地面積の既存不適格敷地は基準時以降の細分化や併合により、既存不適格の適用の可否を判断する。

### 解 説

#### 1. 既存不適格敷地の基準時における土地利用の状況について

基準時の敷地の利用状況については、未利用地であってもよいものとする。また、地目も問わない。なお、基準時以降に細分化された敷地は既存不適格にならないので留意すること。

#### 2. 既存不適格敷地の併合について

既存不適格敷地について、隣接地等を敷地として併合し、または、既存不適格敷地相互を敷地として併合した場合において、なお、最低敷地面積に達しない場合においては、依然、既存不適格敷地として取り扱う。

なお、一旦敷地として併合された場合、既存不適格敷地の分割は認められない。また、併合後の敷地が最低敷地限度に適合した場合には、当然、既存不適格の敷地でなくなるので留意すること。

### 補 足

- ・基準日（新用途地域の決定日）は平成 8 年 4 月 1 日である。
- ・既存不適格敷地とは、基準日以前から既に存在する最低敷地面積に満たない敷地をいう。
- ・建築物の確認申請書時には既存不適格敷地であることを示す書面（登記簿謄本、字図）の添付が必要。
- ・一の敷地であるか否かについては、地番のみで判断せず上記書面に加え航空写真等により、基準時の土地利用で判断を行う。

2014 集団－8

作成日

H26 年 5 月 1 日

最新改訂日

## 建物の後退による道路斜線緩和

**関係条文** 法第56条第2項、令第130条の12第1項第一号

**関連文書**

### 要 旨

令第130条の12第1項第一号の「物置その他これに類する用途に供する建築物の部分」とは、車庫・自動車置場、ゴミ置き場等をいい、併せて受水槽・キュービクル等の建築設備も原則同様なものとして取り扱う。

### 解 説

### 補 足

2014集団-9

作成日

H26年5月1日

最新改訂日

## 池町川沿いにおける容積率算定時の前面道路幅員

関係条文 法第52条第2項

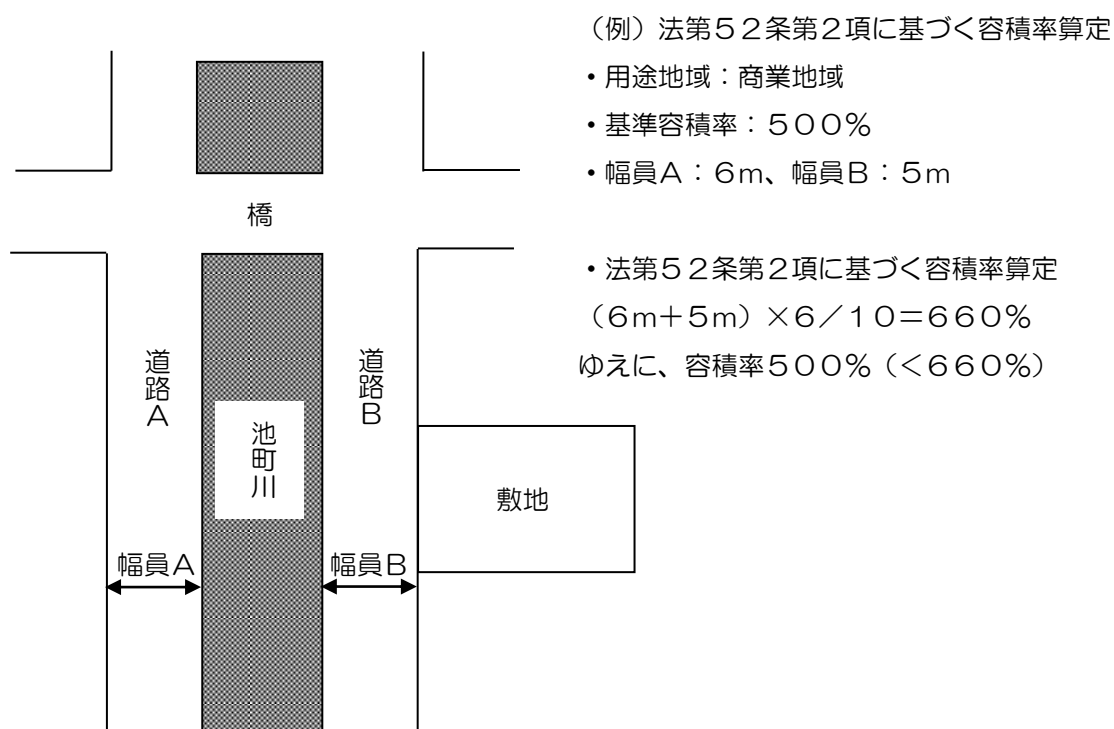
関連文書

### 要 旨

池町川（起点から縄手橋まで）沿いに建築する場合、法第52条第2項に基づく容積率算定時の前面道路幅員は、2つの道路の合計幅員を前面道路幅員として取扱うことができる。

### 解 説

池町川（起点から縄手橋まで）沿いに建築する場合、法第52条第2項に基づく容積率算定時の前面道路幅員を「A+B」として取扱うことができる。



### 補 足

2015集団-3

作成日

H27年5月1日

最新改訂日

## 日影による中高層の建築物の高さの制限

|      |         |
|------|---------|
| 関係条文 | 法第56条の2 |
| 関連文書 |         |

## 要 旨

制限を受ける建築物、平均地盤面からの高さ、日影時間は下記表による。

## 解 説

| 地域                           |                     | 制限を受ける建築物                       | 平均地盤面からの高さ | 隣地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間 | 隣地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間 |
|------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 用途地域                         | 容積率                 |                                 |            |                                    |                                |
| 第一種低層住居専用地域<br>第二種低層住居専用地域   | 8/10の区域<br>10/10の区域 | 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物 | 1.5m       | 4時間                                | 2.5時間                          |
| 第一種中高層住居専用地域<br>第二種中高層住居専用地域 | 20/10の区域            | 高さが10mを超える建築物                   | 4m         | 4時間                                | 2.5時間                          |
| 第一種住居地域<br>第二種住居地域<br>準住居地域  | 20/10の区域            | 高さが10mを超える建築物                   | 4m         | 5時間                                | 3時間                            |

※久留米市 緯度33° 30' 経度 130° 30'

## 補 足

2016集団－1

作成日

H28年 5月 1日

最新改訂日