

法令編

建築基準法上の取扱をまとめたものです。
更新時にも活用できるように網羅的に記載しておりますので、必要に応じて活用してください。

1. 建築物の制限

(1) 建築物の用途

皆さんがお住まいの地域には、用途地域というものが定められており、それぞれの用途地域では、建築基準法第48条により、建てられる建築物の用途が制限されています。(3.参考資料参照 法-26ページ)

例 第一種低層住居専用地域では、以下の1～10の建築物が建築できます。

1. 住宅	→	①多世帯同居住宅の用途について (法-2ページへ)
2. 建築基準法施行令130条の3で定める兼用住宅	→	②建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅とは(法-4ページへ)
3. 共同住宅・寄宿舍または下宿	→	③町内会館や自治会館は建てられる? (法-6ページへ)
4. 学校・図書館など	→	
5. 神社・寺院・教会など	→	④福祉関連施設について (法-6ページへ)
6. 老人ホーム・保育所・福祉ホームなど	→	
7. 公衆浴場		
8. 診療所		
9. 巡査派出所・公衆電話所等公益上必要な建築物		
10. 1～9に附属する建築物		

ただし、市長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めて、または公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、建築できることもあります。

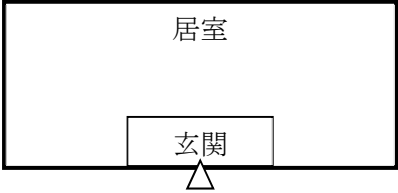
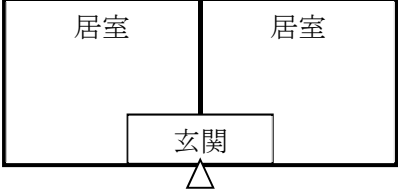
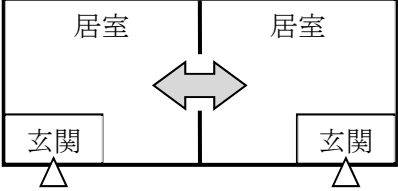
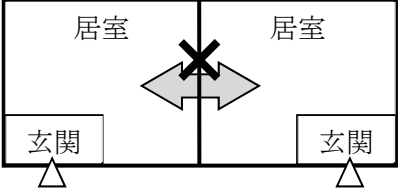
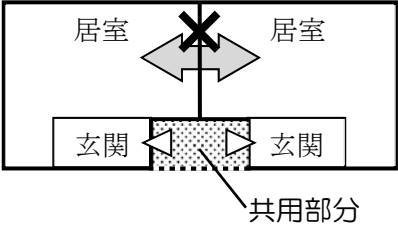
用途地域は、建築局都市計画課又は横浜市 WEB ページの「i-マップ」で調べることができます。各用途地域における建築物の用途制限については、よこはま建築情報センターへお問い合わせください。

① 多世帯同居住宅の用途について

多世帯同居住宅には、建築基準法上では

- A 一戸建ての“住宅”として取り扱うもの
- B “長屋”として取り扱うもの
- C “共同住宅”として取り扱うもの

があります。建築基準法上、どれにあたるかという横浜市の判断基準は、表のとおりです。

		判断基準	
一戸建ての住宅	① 従来型	住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの。(玄関は一つ)	
	② 玄関共用型	玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。(玄関は一つ)	
	③ 内部共用型	玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。(玄関は二つ以上)	
長屋	一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないもの。1階と2階で分かれているものも長屋の一種となります。(玄関は二つ以上)		
共同住宅	各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するもの。(玄関は二つ以上)		

建築協定のポイント

各地区における“一戸建ての住宅”の取扱いの違い

横浜市では、平成8年度に一戸建ての住宅に関する取扱い基準を改正しました。(3.参考資料参照 法-26ページ)

そのため、次のA~Cのように地区ごとに「一戸建ての住宅」の取扱いが異なります。

- A 平成7年度以前の取り扱いに準ずる
 - ①従来型、②玄関共有型 の2種類
- B 平成8年度以降の取り扱いに準ずる
 - ①従来型、②玄関共有型、③内部共有型の3種類
- C ①~③の範囲内で建築協定地区独自の取扱いをする

建築協定を締結・更新した時期の基準法の取り扱いにあわせて建築協定の取り扱いをしている地区も多いと思われませんが、社会情勢の変化や地区の状況等に対応して取り扱いを見直す必要もあります。

(参考) → 運用編2.(5) 建築協定の解釈基準の作成
(9ページ)

建築協定のポイント

“一戸建て専用住宅”とは？

建築協定書によっては、「一戸建て専用住宅」とある地区もあります。この場合の‘専用’の意味には、次の2通りが考えられます。

- ① 多世帯同居住宅を含まない一戸建て住宅
(「1世帯のみで使用する」という意味の専用)
- ② 兼用住宅を含まない一戸建て住宅
(「用途が住宅のみ」という意味の専用)

(参考) → 運用編2.(5) 建築協定の解釈基準の作成
(9ページ)

② 建築基準法施行令第 130 条の 3 で定める兼用住宅とは？

第一種低層住居専用地域内に建築できる兼用住宅については、施行令第 130 条の 3 に定められています。(3.参考資料参照 法-27 ページ)

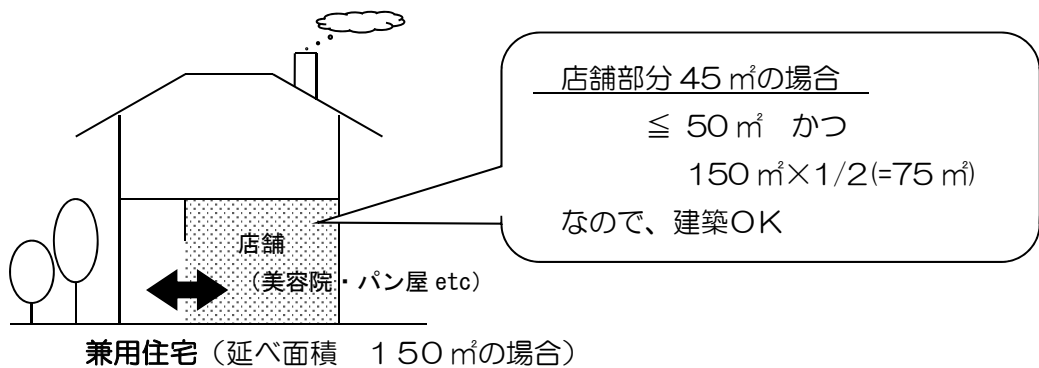
まず、規模については以下の①～③のすべての条件を満たさなければなりません。

- ① 非住宅部分の延べ面積が、建築物全体の延べ面積（各階の床面積の合計）の 1/2 を超えないこと
- ② 非住宅部分の床面積の合計が 50 m² 以下であること
- ③ 住宅部分と非住宅部分とが内部で往来でき、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

そして、住宅と兼用できる用途は、以下の 1～7 のいずれかでなければなりません。

1. 事務所 ※	5. パン屋・菓子屋・豆腐屋など ※
2. 日用品を扱う店舗・食堂・喫茶店	6. 学習塾・華道教室など
3. 美容院・クリーニング屋・洋服店など サービス業を営む店舗	7. アトリエ・工房 ※
4. 洋服店、畳屋、建具屋など ※	

※一部適用除外あり。

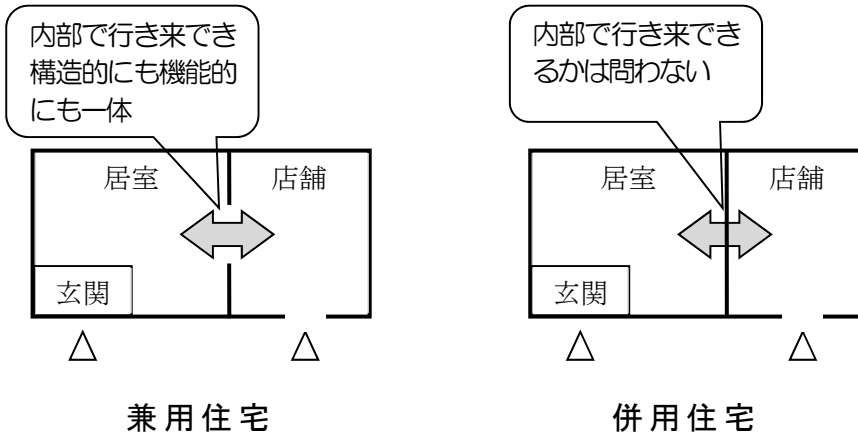


1～7 のいずれかであっても、運営形態や使用する機械の原動機の容量などによって法律上建てられない場合があります。

取り扱いのポイント

兼用住宅と併用住宅の違い

併用住宅は、住宅と一緒に、事務所や店舗などの用途に供する非住宅部分を設けたものです。兼用住宅は、併用住宅のうち、住宅部分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をいいます。



また、図のように、併用住宅は兼用住宅を含みます。



例：第1種低層住居専用地域における建築

	併用住宅	兼用住宅
診療所 (建築できる用途) 参考→法-1ページ	○	○
店舗 (令130条の3で住宅と兼用できる用途)参考→法-4ページ	△ (※)	○

※兼用住宅でない併用住宅の場合には建築不可

③ 町内会館や自治会館は建てられる？

町内会館や自治会館は、建築基準法上は「学校、図書館その他これらに類するもの」に含まれますので、第一種低層住居専用地域でも建てられます。

④ 福祉関連施設について

第一種低層住居専用地域で建築できる「老人ホーム、保育所、福祉ホーム等」とは、老人福祉法、児童福祉法、生活保護法、身体障害者福祉法など、それぞれ法律に基づいている継続的入所施設や近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設などをいいます。(3.参考資料参照 法-27 ページ)

取り扱いのポイント

グループホームの取り扱いについて

グループホームとは数人のスタッフの支えを受け、4～5人程度の少人数が同じ屋根の下で共同に暮らすもののことです。種類は以下の2つあります。

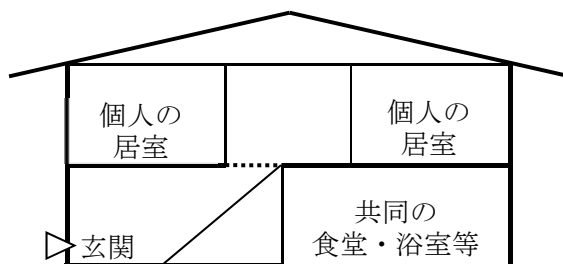
① 障害者グループホーム

身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、精神障害者福祉法によるグループホームになるので、福祉施設として取り扱います。

② 認知症グループホーム

高齢福祉関連法規に基づかないグループホームは、一般的に高齢者が共同で居住する「住居」と考えます。平面計画等により、食堂・便所・台所・浴室等が1個所又は数个所に集中して設けるものは「寄宿舍」、居住空間が独立しているものは「共同住宅」として取り扱います。

※戸建て住宅をグループホームに利用した例（この場合は、寄宿舍として取り扱います。）



(2) 敷地の最小面積

建築基準法第 53 条の 2 で、敷地面積は、用途地域に関する都市計画において定められた最小面積以上とされています。

横浜市では、平成 8 年 5 月 10 日に、容積率が 100%以下の第一種及び第二種低層住居専用地域において、次のとおりに定められました。

用途地域	容積率	敷地の最小面積
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	60%	165 m ²
	80%	125 m ² (港北 N T 土地区画整理事業施行区域内は 165 m ²)
	100%	100 m ²

取り扱いのポイント

最小面積以下の敷地でも建築できる？

以下の場合、敷地の最小面積の規定が適用されません。

- ① 平成 8 年 5 月 10 日時点で既に建築物が建っている敷地で、最小面積未満の場合など
- ② 建築審査会の同意を得て、市長が許可した敷地

○許可の基準（令和 2 年 3 月現在）

分割によって生じる複数の敷地のうち、1 つの敷地のみが最小面積未満である場合、その敷地の面積が最小面積の 80%以上あり、道路後退 2 m 以上、隣地後退 1 m 以上または 0.5 m 以上、階数 2 以下などの基準に適合すること

(3. 参考資料参照 法-28 ページ)

建築協定のポイント

建築協定による敷地の最小面積と分割禁止

建築協定で敷地の最小面積を決めておくと、定めた数字が都市計画と同じでも、市長の許可による都市計画の最小面積未満への分割を防ぐ効果があります。また、敷地の最小面積を定める代わりに、敷地の分割自体の禁止を定めるもできます。

※敷地分割の禁止とは、建築物を建築する際に建築敷地を元の敷地より小さく設定することを禁止するもので、分筆を禁止しているものではありません。しかし、分筆後にそれぞれの敷地が別の第 3 者へ所有権が移った場合には、元の敷地形状で建築することは難しいため、注意が必要です。これを防止するために、土地の所有者等の変更の届出や登記簿による情報把握は有効となります。

(3) 地盤面の変更

建築基準法では、地盤面の変更は禁止されていません。ただし、1 mを超える盛土、又は2 mを超える切土等を行う場合は、地域によっては盛土・切土による安全性の確認のため宅地造成等規制法の許可が必要となります。

なお、「地盤面」とは、建築基準法施行令第2条で、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（平均地盤面）と定められています。

○地盤面の算定方法

平均地盤面 (A) (m) =
$$\frac{\text{土に接している部分 (図の網掛け部分) の面積の合計 (m}^2\text{)}}{\text{建物の外周長さ (図の太線部分) の合計 (m)}}$$

※高低差がある敷地の建築物や地下車庫と一体の建築物の地盤面は、実際の地盤と異なります。

建築協定のポイント

「敷地の地盤面」の定義について

建築協定において「敷地の地盤面の変更は、できないものとする」という制限がある場合の「敷地の地盤面」は上記にある「地盤面」とは異なる意味として運用している協定が多くあります。(宅地造成完了時の地盤など)

地区の取り扱いを明確にするためにも、解釈基準を作成しておいた方が良いでしょう。

(参考) → 運用編 2 (5) 建築協定の解釈基準の作成

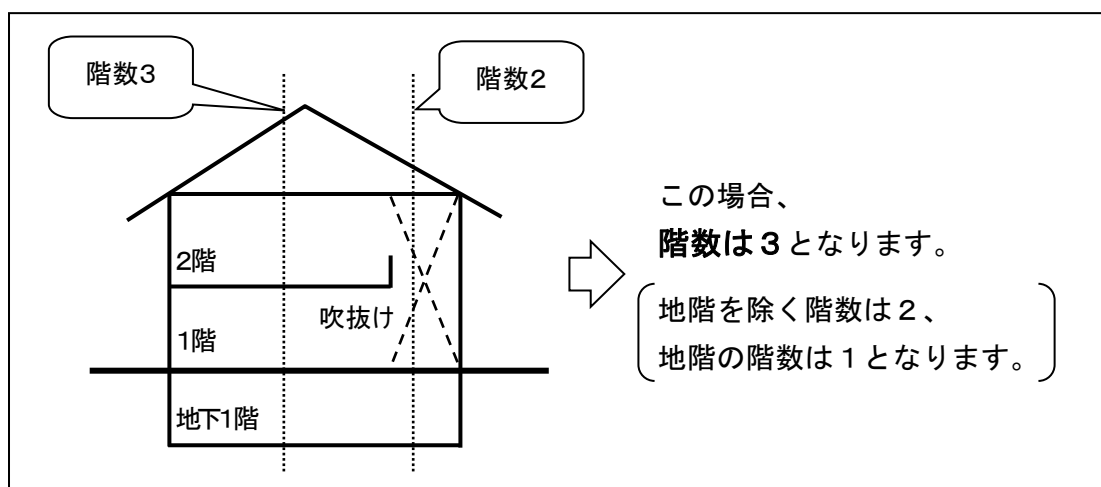
(9 ページ)

(4) 階数

建築基準法施行令第2条第1項第8号で階数の数え方が定義されています。階数とは、文字通り階の数を算定するもので、地上階・地下階に関係なく建築物が有している階の合計をいいます。

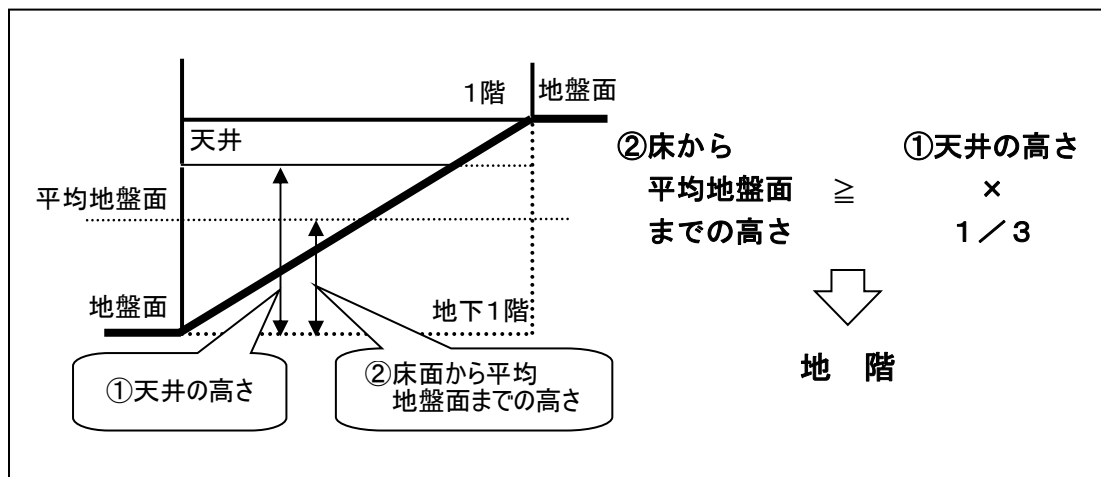
例えば、地上3階建ての建築物は階数3です。地下1階・地上2階の建築物も階数は3となります。ただし、「地階を除く階数」とした場合は、階数は2となります。

また、建築物の一部が吹抜けとなっている場合や建築物の敷地が斜面や段差のある場所で、部分によって階数が異なる場合には、これらの階数のうち最大なものとなります。



地階について

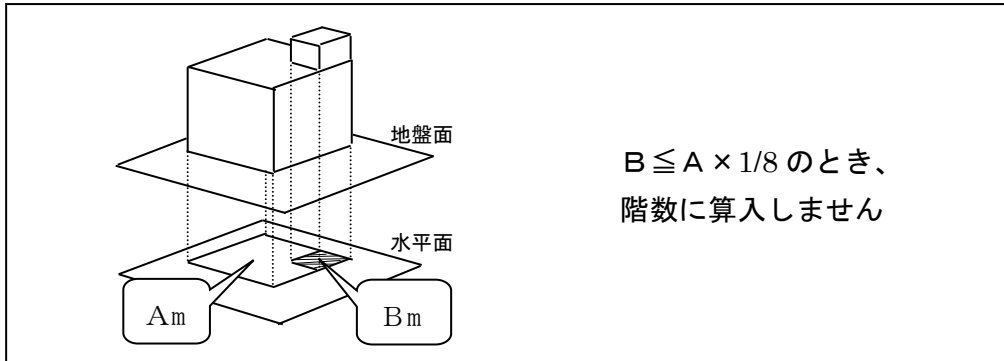
完全に地面の下に埋まっている部分については明らかに地階となりますが、傾斜した土地で階の一部が地面から出ている場合、その階の一部が周囲の地面と接する位置の平均の高さを算定して地階になるかどうかを判定することになります（建築基準法施行令第1条第1項第2号）。完全に地面の下に埋まっていなくても地階になる場合があります。



取り扱いのポイント

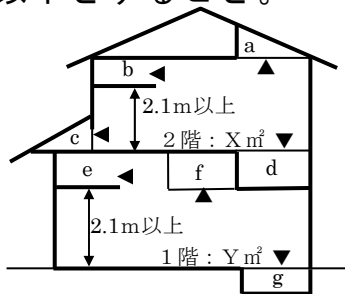
階数に入らない階？

1. 屋上に設ける階段室等、地階に設けられる倉庫・機械室等で、その部分の水平投影面積が建築面積の $1/8$ 以下のものは、階数に算入されません。



2. 小屋裏や床下、天井裏等の余剰空間に設ける物置等で、以下の条件を満たすものは階に算入されません。

- ① その階に存在する小屋裏物置等の床面積の合計が、その階の床面積の $1/2$ 未満であること。
- ② 小屋裏物置等の天井高さ（上下階で重なる場合は、それぞれの高さの合計）は 1.4m 以下であること。
- ③ 開口部を設ける場合は、それぞれの部分の床面積の $1/20$ 以下とすること。



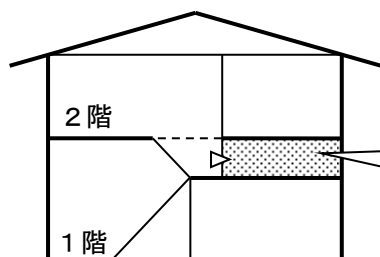
$$a + b + c + d < X / 2$$

$$e + f + g < Y / 2$$

$$c + e + f + d < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$

のとき、小屋裏物置等は階に算入しません

※小屋裏物置等を利用するためのはしご等の設置方法は、神奈川県建築基準法取扱基準より、一定の条件を満たせば、固定式（階段）も可能となります。



中間階等に設ける物置で上記各号に該当するものについても階とみなしません。

(5) 外壁の後退距離

建築基準法第54条で、外壁の後退距離は第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内において都市計画で定める数値以上とすることが定められています。横浜市では、以下の表の地域で外壁の後退距離を定めています。

用途地域	建蔽率	容積率	外壁の後退距離
第一種低層住居専用地域	30%	60%	敷地境界から1m
	40%	60%	前面道路から1m
	40%	80%	
	50%	80%	
第二種低層住居専用地域	40%	80%	前面道路から1m
	50%	80%	

※建蔽率50%、容積率80%の地区では、外壁の後退距離が定められていない地区もあります。

都市計画で定められていない地域の場合、建築協定で外壁の後退距離を定めることとなります。

また参考までに、民法では、一般的に建築物を敷地境界線から50cm離す旨の規定が定められています。

取り扱いのポイント

「外壁又はこれに代わる柱の面」って？

次に掲げるもの（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。）は外壁後退の「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

※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。

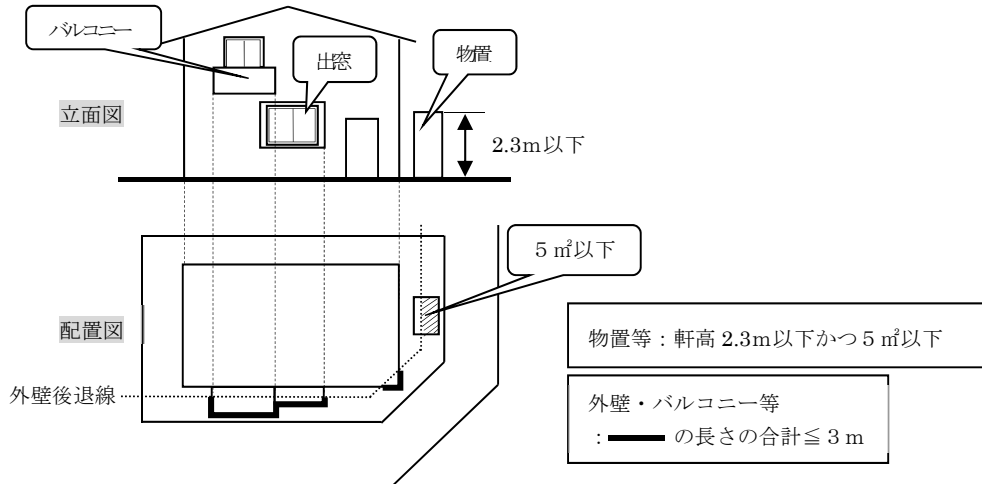
構造的に自立していて、建築物と一体となっていないウッドデッキ等については、「外壁又はこれに代わる柱の面」にあたらぬ場合もあります。

取り扱いのポイント

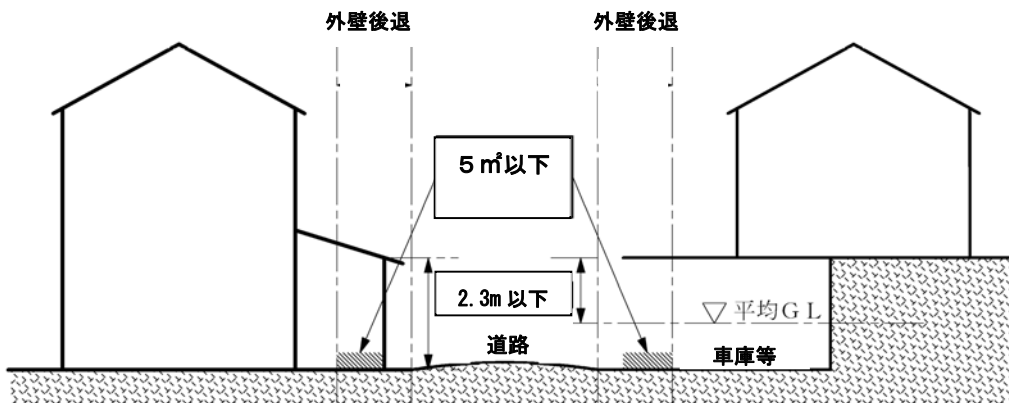
外壁後退距離が緩和できる場合 (建築基準法施行令第135条の22)

外壁又はこれに代わる柱（出窓、屋外階段、バルコニー等を含む）で、中心線の長さの合計が3m以下のものは、外壁後退線から突出してもよいという緩和規定があります。

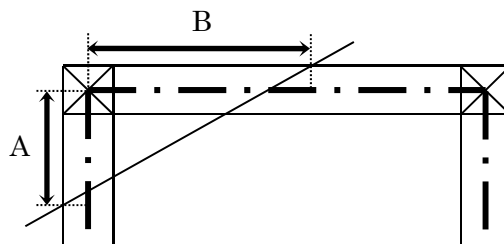
また物置、自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以下の部分も同様に緩和の対象となります。なお、両方の緩和は併用可能です。



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。

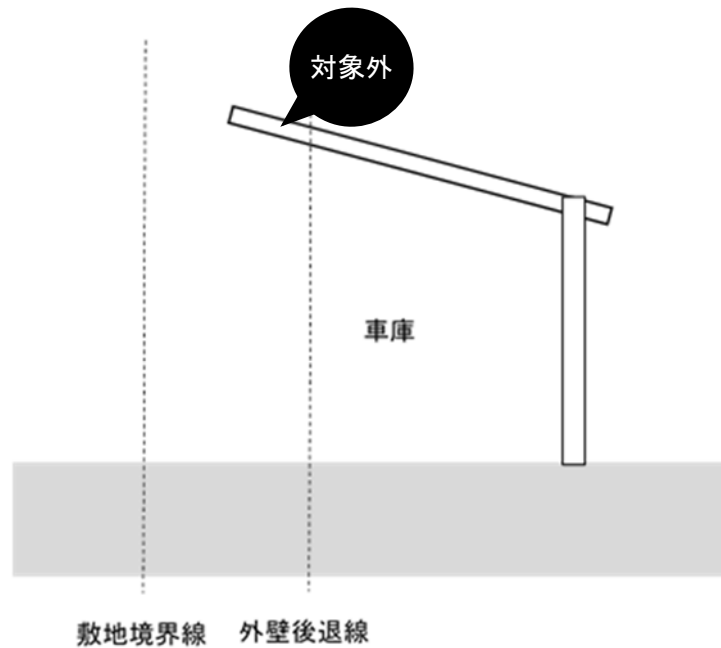


なお、「外壁又はこれに代わる柱の中心線」は図のA+Bを言います。

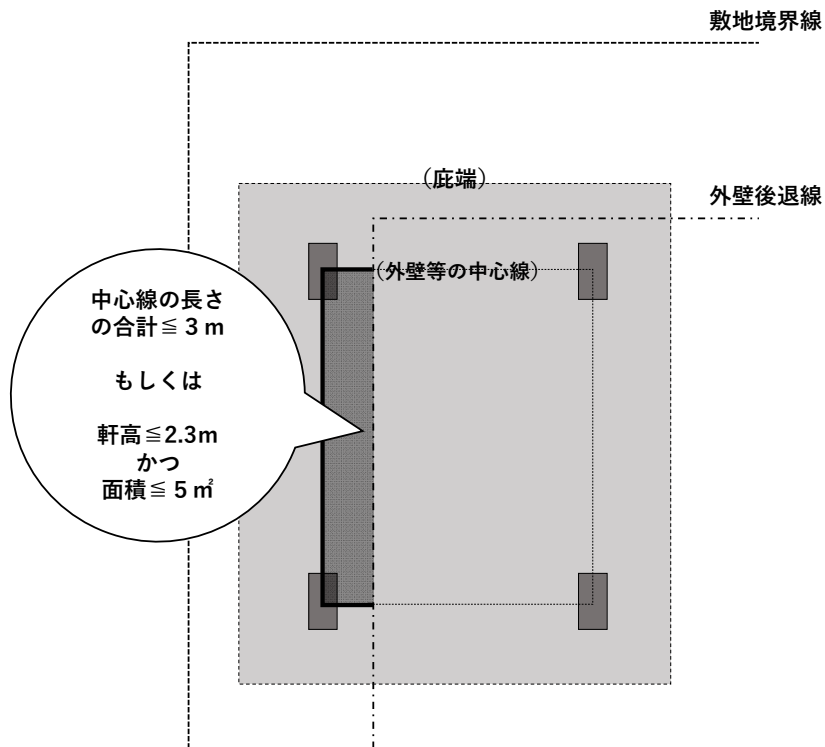


カーポートの外壁後退

外壁及び柱のないはね出しの庇等については外壁部分とはみなしません。



外壁がなく、柱のみの場合は、外壁後退線より外にある部分の柱の中心線の長さの合計が3m以下、もしくは、軒高2.3m以下かつ5㎡以下の場合、緩和の対象となります。



(6) けんぺいりつ 建蔽率

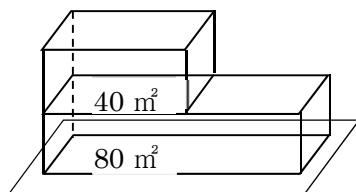
建蔽率の制限は、地域によって値が定められています。この値は建築局都市計画課又は横浜市 WEB ページの「i-マップ」で調べることができます。(運営編 4.(4) 横浜市における情報提供について)

○建蔽率の算定方法

建築基準法第 53 条で建蔽率について規定されています。建蔽率とは、「建物の建築面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

～例 敷地面積 200 m² に建てる場合～

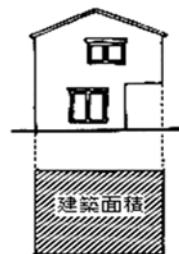


$$\text{建蔽率} = \frac{80}{200} = 0.4$$

建蔽率は 40% となります。

○建築面積とは？

通称「建て坪」と言われるもので、建物を真上から見た時、外周の柱又は外壁の中心線で囲まれた面積をいいます。(建物の階数には関係ありません。)



立面図
(横から見たところ)
平面図
(上から見たところ)

取り扱いのポイント

建築面積に算入されない部分

軒、ひさしやバルコニー(開放性の高いもの)については突端から 1 m までは建築面積に算入されません。



平面図
(上から見たところ)

■ … 建築面積

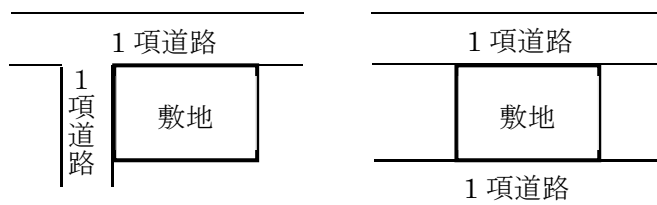
また、地階にあつて、地盤面からの高さが 1 m 以下の部分も建築面積に算入されません。

取り扱いのポイント

建蔽率の制限の緩和

街区の角にある敷地などについては、「場所による値」に加えて、建蔽率の値を10%上乘せできます。

例)



他にも適用できるケースがあります(3. 参考資料参照 法-29 ページ)

【注意】

- ・道路に接する長さの合計は、敷地の外周長さの3/10以上となる必要があります。
- ・敷地は各々の道路に2m以上接する必要があります。
- ・道路が2項道路の場合は、緩和にあたっては別途条件が出てきます。(セットバック部分の事前整備など)

※1項道路、2項道路とは…建築基準法第42条第1項(道路法による道路(公道)等で幅員4m以上のもの)または第2項による道路です。

(参考) → 3. 参考資料(法-30 ページ)

- ・風致地区内においては、適用できません。

建築協定のポイント

建築協定による建蔽率の指定がある場合の緩和

建築協定で建蔽率に関する規制がある場合には、建築協定で定めた建蔽率を超えて街区の角にある敷地などについて緩和をすることはできません。(緩和規定が協定にかかれてある場合を除く。)

(例) ※緩和規定がない場合

都市計画による建蔽率…40% }
建築協定による建蔽率…40% }と決められている地区



街区の角にある敷地などの建蔽率 40%

(7) 容積率

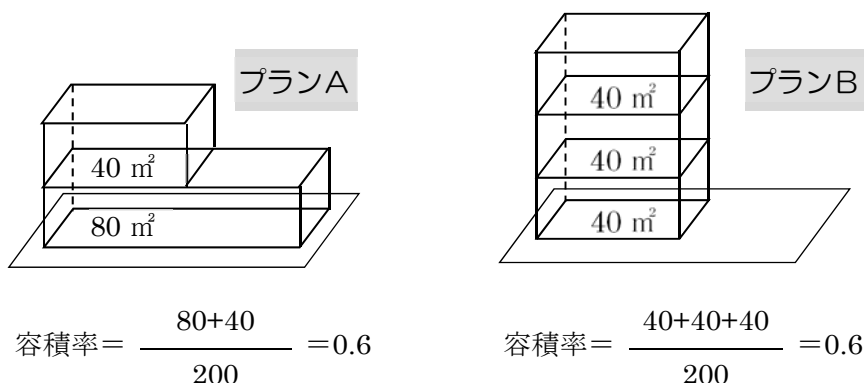
容積率の制限は、地域によって値が定められています。この値は建築局都市計画課又は横浜市 WEB ページの「i-マップ」で調べることができます。(運営編4.(4)横浜市における情報提供について)ただし、容積率の値が200%以上の地区については、敷地前面の道路幅員に応じて、その値が低減される場合があります。

○容積率の算定方法

建築基準法第52条で容積率について規定されています。容積率とは、「建物の延べ面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}}$$

～例 敷地面積 200 m²に建てる場合～



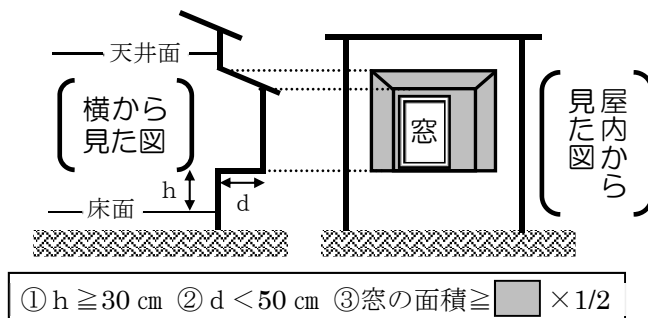
どちらも容積率は60%となります。

取り扱いのポイント

出窓について

下記①、②、③全てに該当する出窓は、床面積に算入しません。

- ① 下端の床面からの高さが30 cm以上。
- ② 外壁から50 cm以上突き出していない。
- ③ 見付面積の1/2以上が窓である。



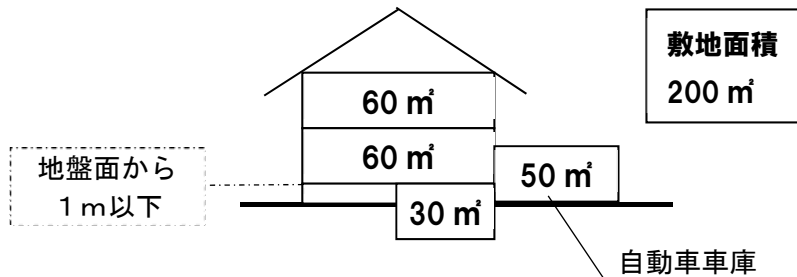
容積率の緩和

- ①自動車車庫等
自動車車庫や自転車置場については、建築物全体の床面積の合計の1/5までは容積率に算入されません。
- ②備蓄倉庫
専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分については、建築物全体の床面積の合計の1/50までは容積率に算入されません。
- ③蓄電池
蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/50までは容積率に算入されません。
- ④自家発電設備
自家発電設備を設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/100までは容積率に算入されません。
- ⑤貯水槽
貯水槽を設ける部分について、建築物の全体の床面積の合計の1/100までは容積率は算入されません。
- ⑥宅配ボックス
宅配ボックスを設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/100までは容積率に算入されません。
- ⑦住宅等の地階部分
住宅又は老人ホーム等の地階で天井の高さが地盤面から1m以下のものは、住宅等の部分（自動車車庫等は含まない）の床面積の合計の1/3までは容積率に算入されません。
- ⑧共同住宅等の共用部分
共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の部分の床面積は、容積率に算入されません。
- ⑨エレベーター
エレベーターの部分の床面積は、容積率に算入されません。

取り扱いのポイント

－ 延べ面積及び容積率の算定例－

(自動車車庫や天井高が地盤面から1m以下の地階がある場合)



1 延べ面積

$$(60 \text{ m}^2 \times 2) + 30 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(A)}$$

$$\text{(住宅等の部分)} : (60 \text{ m}^2 \times 2) + 30 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(B)}$$

2 自動車車庫等 (①) として、

容積率の算定から除くことができる面積

$$200 \text{ m}^2 \text{(A)} \times 1/5 = 40 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(ア)}$$

自動車車庫の面積 (50 m²) > (ア) のため、

$$\text{実際に算定から除かれる面積} \quad 40 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(C)}$$

3 天井の高さが地盤面から1m以下 (⑦) のため、

容積率の算定から除くことができる面積

$$150 \text{ m}^2 \text{(B)} \times 1/3 = 50 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(イ)}$$

地階の面積 (30 m²) < (イ) のため、

$$\text{実際に算定から除かれる面積} \quad 30 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(D)}$$

4 容積率算定対象の延べ面積

$$200 \text{ m}^2 \text{(A)} - 40 \text{ m}^2 \text{(C)} - 30 \text{ m}^2 \text{(D)} = 130 \text{ m}^2$$

5 容積率

$$130 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 \dots \dots \dots 65\%$$

(8) 建築物の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号で建築物の高さが規定されています。建築物の高さとは、地盤面から建築物の最高の部分までの高さとなります。また、各種の斜線制限により、建築物の各部分の高さが規制されています。なお、横浜市では建築基準法第58条に基づき、高度地区で定められた高さの制限をしています。

(参考) → 3. 参考資料 (法-32ページ)

○高さ制限について

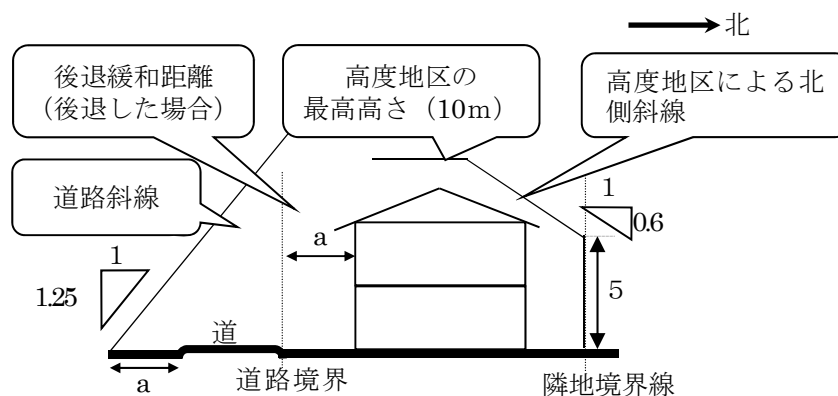
1 高度地区

横浜市では第1種から第7種までの高度地区があり、地域によって高さ制限をしています。第1種高度地区の場合、下の図のとおり制限となります。

2 道路斜線

前面道路の反対側の道路境界線からの水平距離に、住居系の用途地域は1.25、商業・工業系の用途地域は1.5を乗じた数値以下にしなければなりません。

例：道路斜線、北側斜線の考え方（第1種高度地区の場合）



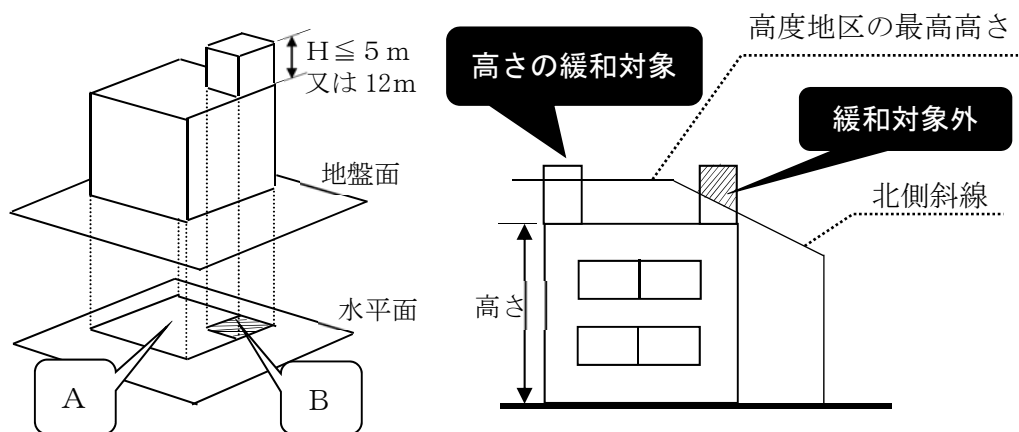
取り扱いのポイント

高さに算入されない場合

屋上に設ける階段室や昇降機塔などで、その部分の水平投影面積が建築面積の 1/8 以下の場合、その部分の高さは

- ① 第一種・第二種低層住居専用地域では 5 m
- ② その他の用途地域では 12m

まで建築物の高さに算入されません。
また、屋上の開放されている手すりや棟飾りなどの屋上突出物も高さに算入されません。
ただし、高度地区による北側斜線の“斜線”部分は緩和の対象とならないので注意が必要です。



※ $B \leq A \times 1/8$ かつ $H \leq 5\text{m}$ 又は 12m のとき階段室等の部分は高さに算入しない（北側斜線を除く）

取り扱いのポイント

「太陽光パネル」は高さに含まれるか？

＜屋根建材型＞

太陽光発電設備自体が屋根材と一体となっているもので、その下に用途が発生する等屋根として機能するタイプ

→ 高さの算定に含まれます。（後述する階段室等の高さ不算入はできません。）

＜屋上設置型＞

屋根材の上に架台を取り付け、その上に太陽光発電設備を設置するタイプ（雨覆いなどの屋根としての効用や、下部に屋内的用途（物品の保管なども含みます。）がある場合は屋根建材型と同様に扱います。）

→ 高さの算定に含まれますが、水平投影面積の合計が建築面積に占める割合に応じて、下記のとおり高さの算定に算入しない場合があります。

太陽光発電設備と階段室、昇降機塔などの屋上部分との水平投影面積の合計が

○建築面積の $\frac{1}{8}$ を超える場合

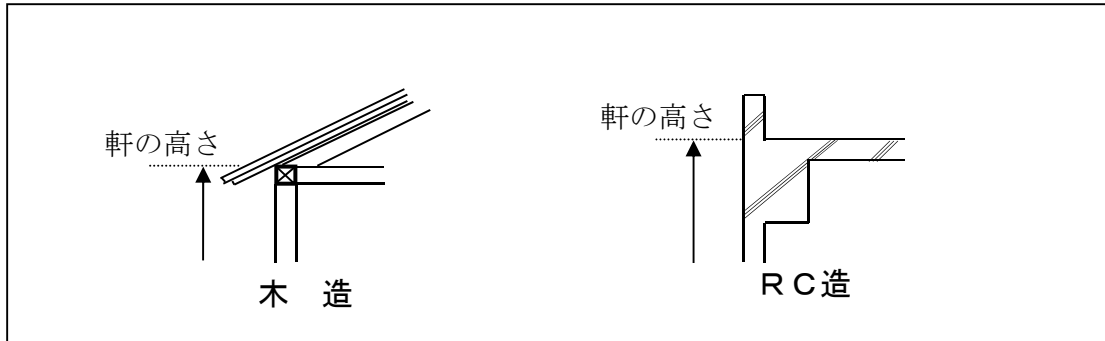
高さに算入して、絶対高さ及び北側斜線に適合する必要があります。

○建築面積の $\frac{1}{8}$ 以下の場合

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では5mまで、それ以外の地域では12mまでは、絶対高さに算入されません。ただし、北側斜線には適合する必要があります。

(9) 軒の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第7号で軒の高さが規定されています。地盤面から建築物の屋根を構成する小屋組(屋根)を支える「はり」までの高さとなっています。



取り扱いのポイント

軒の高さの測り方

軒の高さとは、複数ある場合、通常最高の軒の高さをいいます。(図1)

屋根の勾配が一方向のみについている「片流れ屋根」の場合、原則として高い側の軒の高さを建築物の軒の高さとします(図2)。形態が同じでも、屋根が「小屋組」で形成されている場合、それを支持する壁または柱の上端までとなります(図3)。

また、第一種・第二種低層住居専用地域においては、軒の高さが7mを超える場合または地階を除く階数が3以上の場合は、日影規制(建築基準法第56条の2)の対象となります。

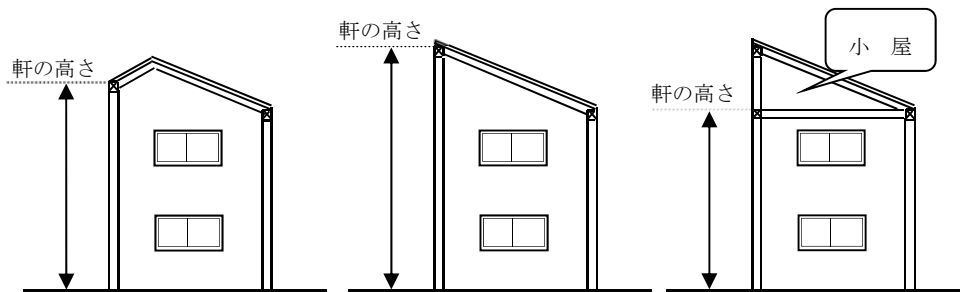


図1 軒の高さ

図2 片流れ屋根

図3 片流れ屋根
(小屋組で構成)

(10) 法律改正による条項番号のずれ

現在（令和2年3月31日）横浜市内の建築協定で使われている建築基準法等の条項引用とその改正による条項番号のずれは以下のとおりです。

項目	現在の条項番号	過去の条項番号 (条項番号のずれた日)
外壁後退	施行令第135条の22 (令和元年6月25日～現在)	施行令第135条の21 (平成26年7月1日～) 施行令第135条の20 (平成17年6月1日～) 施行令第135条の21 (平成15年1月1日～) 施行令第135条の5 (昭和46年1月1日～) 施行令第135条の3 (昭和36年12月4日～) 施行令第136条 (制定時)
用途 (一種低層住居専用地域の兼用住宅)	施行令第130条の3 (ずれ無し)	—
用途 (一種低層住居専用地域の公共施設)	施行令第130条の4 (ずれ無し)	—
用途 (第一種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物)	施行令第130条の5 (ずれ無し)	—
用途 (近隣商業地域及び準工業地域内に建築してはならない建築物)	施行令第130条の9の5 (平成30年4月1日～現在)	施行令第130条の9の3 (平成28年6月23日～) 施行令第130条の9の2 (制定時)
用途	法別表第2 (昭和51年1月11日～現在)	法別表第2、法別表第3 (昭和34年12月23日～) 法別表第1、法別表第2 (制定時)
がけ	建築基準条例第3条 (ずれ無し)	—
構造	法第61条 (令和元年6月25日～現在)	法第62条 (制定時)
建蔽率	法第53条第3項第2号 (昭和52年11月1日～現在)	法第53条第2項第2号 (昭和46年1月1日～) 法第55条第3項第2号 (昭和27年5月31日～) 法第55条第2項第2号 (制定時)
建築物の敷地面積	法第53条の2第1項第3号 (平成15年1月1日～現在)	法第54条の2第1項第2号 (制定時)

2. 用語の解説

(1) 建築とは

建築基準法第2条第13項では、建築とは、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」とあります。つまり、建築物を造るという行為に限定して定義しています。「修繕」や「模様替え」や「用途変更」は、‘建築’とは異なります。

○建築物

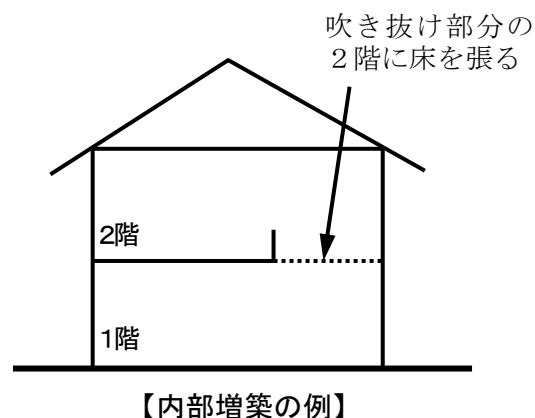
土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

○新築

建築物の建っていない敷地に建築物を新規に造ること、すでに建っている建築物を取り壊して新たに建築物を造ること（建て替え）を新築といいます。

○増築

すでに建っている建築物の床面積を増やすことをいいます。これは横に増やす「よこ増築」と、階数を増やす「たて増築」と呼ばれるものがあります。また、外観が変わらなくても、内部の吹き抜け部分等に新たに床を造った場合、増築となります（図参照）。



○改築

従前の建築物を取り壊して、これと位置・用途・規模・構造・階数が著しく異ならない建築物を造ることをいいます。したがって、一般に言われている以前の建築物を取り壊し、同じ敷地に以前と異なる建築物を造る場合は、新築になります。

○移転

原則、同一敷地内に、今ある建築物の位置を変更することをいいます。

(2) 指定確認検査機関とは

平成 10 年に建築基準法が改正され、一定の要件を満たした民間企業や団体などが、建築計画の確認、施工時の中間検査や工事完了時の完了検査を実施することができるようになりました。この民間の機関を「指定確認検査機関」といい、国土交通大臣が指定します。（ただし、単独の都道府県で業務を行うものは都道府県知事が指定します。）指定確認検査機関が建築基準法による確認・検査を行ったものは、建築主事の確認・検査を受けたものとみなされます。建築主は確認・検査の申請先を横浜市の職員である建築主事と指定確認検査機関の民間主事を任意に選択することができます。

市内の建築確認業務を行う事ができる指定確認検査機関の一覧は横浜市建築局のwebサイトで確認することができます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/kakunin/sitei.html>

3. 参考資料

(1) 用途

用途地域における建築物の用途

建築基準法（抜粋）

（用途地域）

法第 48 条 第 1 種低層住居専用地域内においては、別表第 2（い）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第 1 種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2～17（略）

別表第 2 （用途地域内の建築物の制限）

(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	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、寄宿舎又は下宿 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（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（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。）
(略)		

“一戸建て住宅”の取扱い

多世帯同居住宅の取扱いの経緯

多世帯同居住宅は、地価の高騰や社会の高齢化に伴って、昭和 53 年頃から増加しはじめました。横浜市は昭和 56 年に取扱い基準を設け、二世帯同居住宅であっても玄関が 1 ヶ所で各世帯相互の往来が住宅の内部で可能なもの（玄関共有型）は、一戸建ての住宅として取り扱うことにしました。その後の社会情勢等の変化に伴い、横浜市は平成 8 年 5 月 1 日に従来の取扱いに加えて、玄関が複数であっても各世帯相互の往来が住宅の内部で可能なもの（内部共有型）の多世帯同居住宅も、一戸建て住宅として取扱うことに改正しました。

施行令第 130 条の 3 で定める兼用住宅

建築基準法施行令（抜粋）

令第 130 条の 3 法別表第 2 (い) 項第二号（法第 87 条第二項 又は第三項 において法第 48 条第一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 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一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 0.75 k w 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。第 130 条の 5 の 2 第四号及び第 130 条の 6 において同じ。）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 0.75 k w 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 0.75 k w 以下のものに限る。）

福祉関連施設について

横浜市建築基準法取扱基準集（抜粋）

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、近隣住民に必要不可欠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（表 1 福祉関連施設の種類）*及び技術的助言（「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（技術的助言）（国住街第 107 号 平成 27 年 11 月 13 日））*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。）

※具体例を記した表及び技術的助言の内容については、「横浜市建築基準法取扱基準集」を御覧ください。

■URL

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/kisoku/toriatsukai.html>

(2)敷地の最小面積

敷地の最小面積の許可

建築基準法（抜粋）

（建築物の敷地面積）

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 （略）
- 二 （略）
- 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 （略）

横浜市建築基準法第53条の2第1項第3号の許可基準（抜粋）

- 1 （略）
- 2 適用対象
次のいずれかを許可の対象とする。ただし、これらと同等以上と認められるものについては、この限りでない。
 - (1) 不適格となる敷地分割を伴う場合、それによって生じる最低限度に満たない敷地は一のみで、かつ、その敷地面積が敷地面積の最低限度の80%以上あり、次の許可基準すべてを満たすもの。
 - (2) 従前法第53条の2第1項第3号に基づく許可を受けた建築物の敷地に新たに建築する場合、当該許可を受けた敷地全部を一の敷地として使用し、かつ、その敷地面積が敷地面積の最低限度の80%以上あり、次の許可基準すべてを満たすもの。

3 許可基準

許可の対象とする建築計画が、次の基準を満たしていること。

ただし、敷地の位置及び敷地の周囲の土地利用状況等から適切に地域の実情等を勘案し、本項に掲げる基準のみによっては良好な市街地環境の保全の目的を十分に達し難いと認める場合において、市街地環境について配慮した計画とするために、本項で掲げる基準のほかに特に必要であると認められる事項を求めることがある。

- (1) 敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く）の外壁若しくはこれに代わる柱の面（以下「外壁」等という。）から道路境界線までの距離が2メートル以上確保され、次のいずれかを満足すること
 - ア 外壁等から隣地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること
 - イ 外壁等から隣地境界線までの距離が0.5メートル以上確保され、かつ、当該建築物の建蔽率が、法第53条の規定により算定する建蔽率の限度から1/10を減じた数値以下であること

【空地の確保】

- (2) 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であり、周辺環境に配慮した建物形状であること

【日照の確保】

【周辺環境への配慮】

- (3) 敷地が建築基準法第42条第2項に規定する道路に接する場合には、同項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分を、原則として道路状に整備すること

【交通上、衛生上の確保】

- (4) 敷地の形状が著しく不整形でないこと

【周辺環境への配慮】

- (5) 敷地内で適切な緑化が図られること

【周辺環境への配慮】

(3) 建蔽率

街区の角の敷地などの、建蔽率の緩和

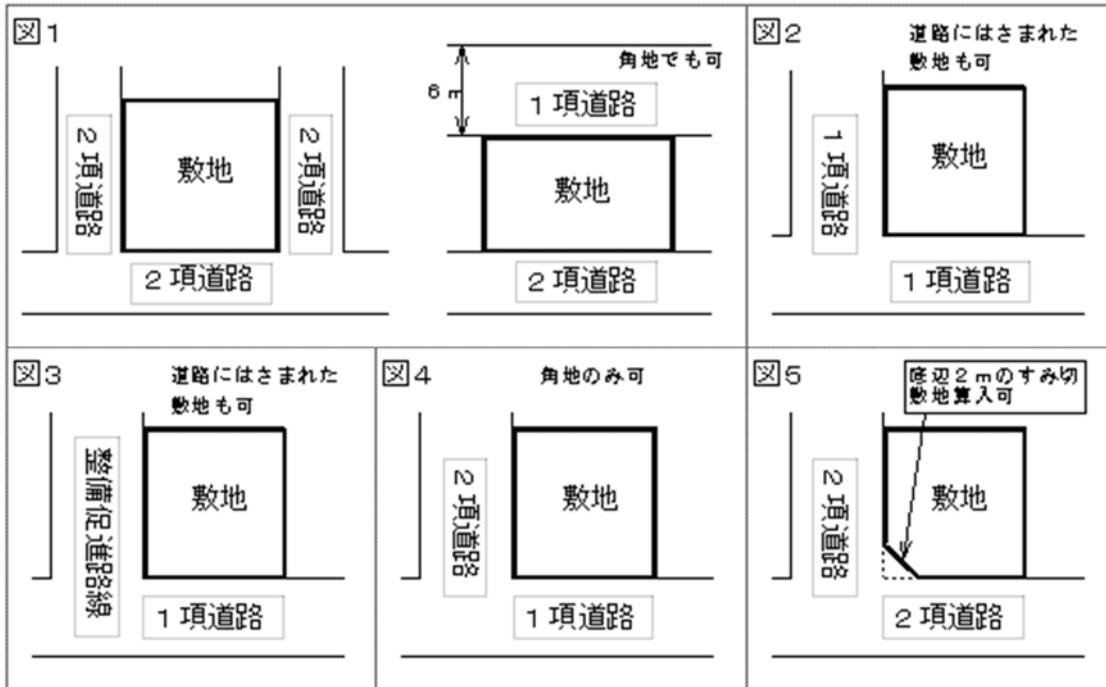
横浜市建築基準法施行細則（抜粋）

（建蔽率の緩和）

- 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10分の3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10メートル以上の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って、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メートル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って、幅員6メートル以上のものに限る。）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及び同項第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2メートル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。

横浜市建築基準法取扱基準集（概要）

- 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。
- ① 幅員の和が10m以上の2以上の道路に接する敷地（図1）
 - ② 2の法第42条第1項道路に接する敷地（図2）
 - ③ 法第42条第1項道路及び促進路線に接する敷地（図3）
 - ④ 法第42条第1項道路及び第2項道路に接する角敷地（図4）
 - ⑤ 2の法第42条第2項道路に接する角敷地で、角を頂角とする底辺の長さ2mの二等辺三角形の隅切り部分を道路状に整備したもの（図5）
- ※ 敷地境界線の外周の長さの10分の3以上が道路または道に接することを要します。
- ※ 2項道路、整備促進路線については後退線より敷地側の部分を整備していないものを除きます。
- ※ 道路が交差又は折れ曲がる場合、その内角が120度を超えるときは1の道路として扱います。
- ※ 敷地は各々の道路に2m以上接することを要します。



上の図で、一つの道路を公園、広場、水面、ただし書きの空地（公園等）に置き換えることができる場合があります。

2～3 （略）

(参考) 1項道路、2項道路について

建築基準法（抜粋）

（道路の定義）

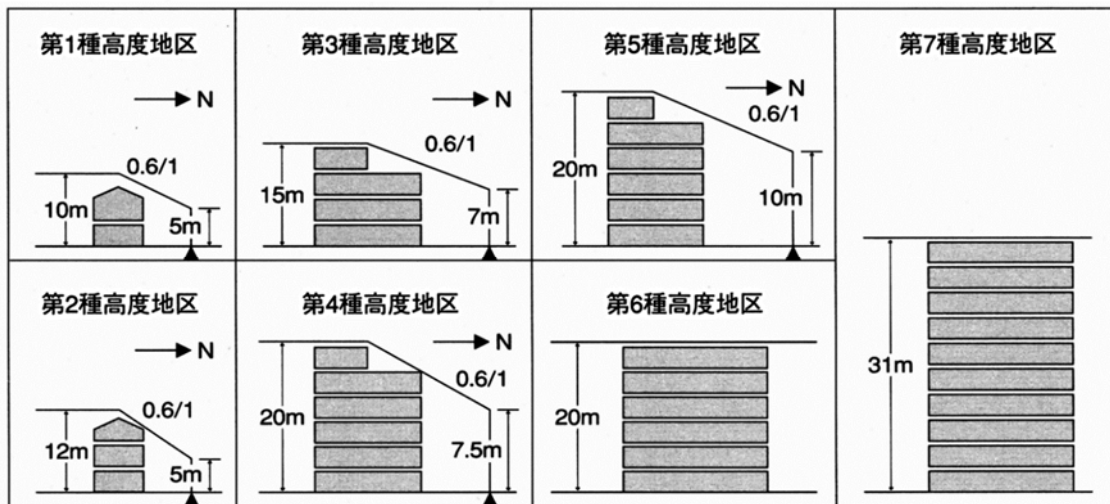
第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、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（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路
 - 三 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六十八条の九第一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つた際に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、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又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、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又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 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六十八条の九第一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つた際に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、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二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（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、二メートル）。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二メートル未満で崖地、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道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3～6 （略）

(3) 建築物の高さ

高度地区について

最高限度高度地区 図解



- ・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。
- ・建築物の敷地が2以上の高度地区また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します。

高度地区と用途地域の関係

用途地域	建築物の形態制限			
	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁の後退距離	高度地区
第1種低層住居専用地域	30	60	敷地境界から1m	第1種高度地区
	40	60	前面道路から1m	
	40	80		
	50	80	-----	
	50	80		
	60	100		
第2種低層住居専用地域	40	80	前面道路から1m	第1種高度地区
	50	80		
	50	80	-----	第2種高度地区
	50	100		
	60	150		
第1種中高層住居専用地域	60	150	-----	第3種高度地区
第2種中高層住居専用地域	60	150	-----	第3種高度地区
第1種住居地域	60	200	-----	第4種高度地区
第2種住居地域	60	200	-----	第4種高度地区
準住居地域	60	200	-----	第4種高度地区
近隣商業地域	80	200	-----	第5種高度地区
		300		第6種高度地区
		400		第6種高度地区
商業地域	80	400	-----	第6種高度地区
		400		第7種高度地区
		500		
		600		
		700		
準工業地域	60	200	-----	第5種高度地区
		200		第7種高度地区
		400		
工業地域	60	200	-----	第5種高度地区
				第7種高度地区
工業専用地域	40	200	-----	-----
	60			

