

9 面積・高さ・空地

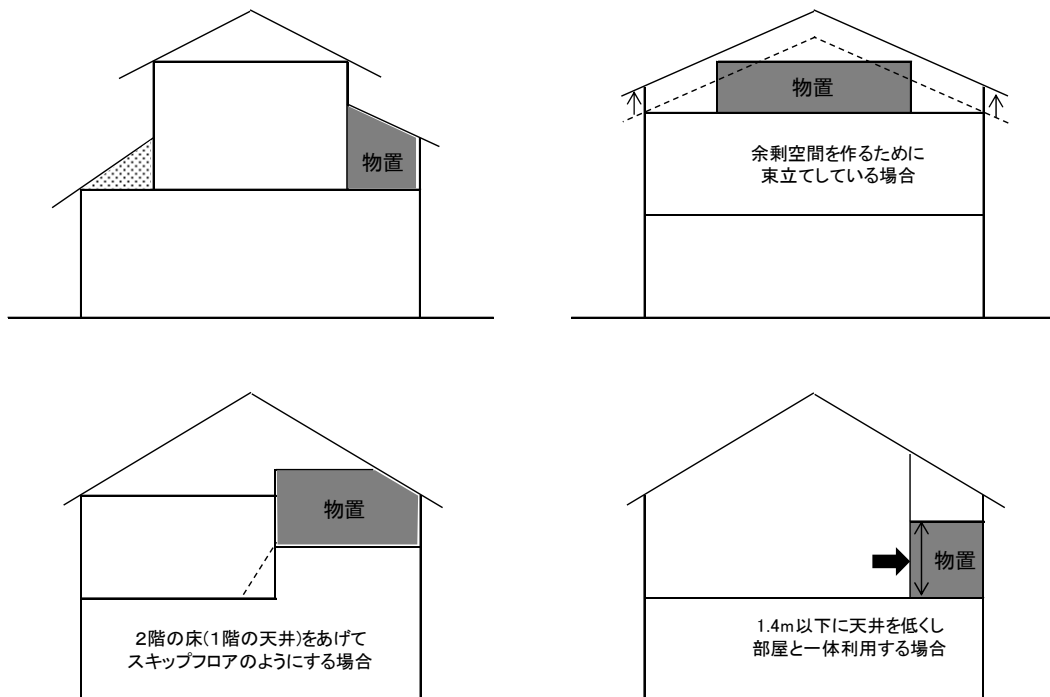
9-1 小屋裏等利用の収納庫〔法第92条、令第2条〕

（建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による）

なお、小屋裏物置等の設置できる建築物の用途は住宅（兼用住宅、長屋及び共同住宅を含む）に限る。

また、開口部に面積制限はない。

さらに、以下のように、余剰空間を意図的に作った場合は、小屋裏とは認められない。



【関連通知】：昭和55年2月7日 住指発第24号、平成12年6月1日 住指発第682号

9-2 建築面積の算定方法〔令第2条第1項第2号〕

建築面積

（建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による）

建築面積（09～13）

（近畿共通取扱い 最新版 による）

9-3 床面積の算定方法〔令第2条第1項第3号〕

1 ピロティ

床面積／ピロティ

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

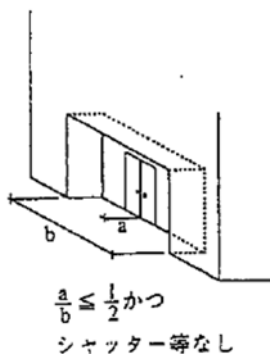
2 ポーチ・寄り付き

床面積等／ポーチ部分の面積が通常出入りに必要な大きさを超える場合

(近畿共通取扱い 最新版 による)

床面積／ポーチ

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)



ただし、寄り付き型で左図の要件を満たさない場合は、屋内的用途の供する可能性があるので、床面積に算入する。

3 公共用歩廊・傘型・壁を有しない門型

床面積／公共用歩廊・傘型又は壁を有しない門型の建築物

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

学校の開放渡り廊下は公共歩廊に準じて扱う。

4 吹きさらしの廊下・バルコニー・ベランダ

床面積等／吹きさらしの廊下等の床面積

(近畿共通取扱い 最新版 による)

床面積／吹きさらしの廊下

床面積／ベランダ、バルコニー

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

すのこ、グレーチング等をバルコニー、ベランダ等の床材として使用する場合であっても、その部分は「床」として取り扱う。

5 屋外階段

床面積／屋外階段

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

6 エレベーターシャフト、パイプシャフト等

床面積／エレベーターシャフト、パイプシャフト等

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

7 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分

床面積／給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

8 出窓

床面積／出窓

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

9 機械式自動車車庫、機械式自転車車庫

床面積／機械式自動車車庫、機械式自転車車庫

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

10 体育館等のギャラリー等

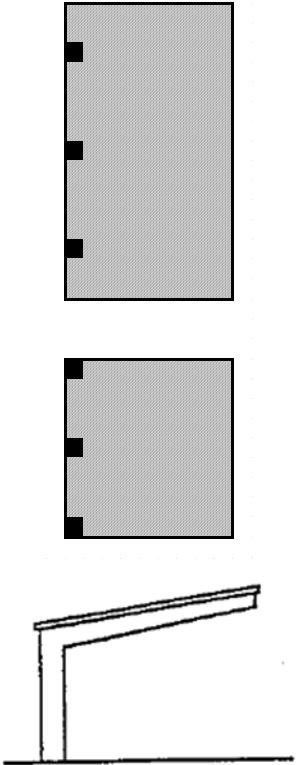
床面積／体育館等のギャラリー等

(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)

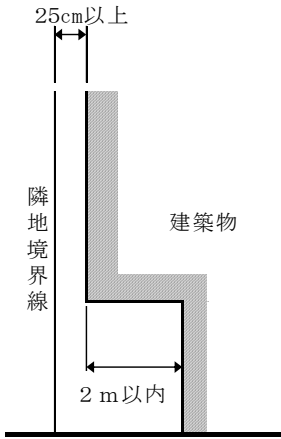
11 軒下

床面積に算入する	床面積に算入しない	解説
柱、袖壁等	壁等 2 m以内	屋内と壁等で明確に区画され、シャッター等の閉鎖的設備がなく、屋内的用途に供されない部分は床面積に参入しない。
屋内と一体となっている	壁等	
シャッター等	シャッター等がない	

1 2 片持梁構造

床面積に算入する	床面積に算入しない	解説
		屋内的用途に供する部分の全てを床面積に算入する。

1 3 避難用通路

床面積に算入する	床面積に算入しない	解説
右記以外		取扱い『4－7 敷地内の通路(避難用の通路)』に該当するもので幅員2m以内のものは床面積に参入しない。

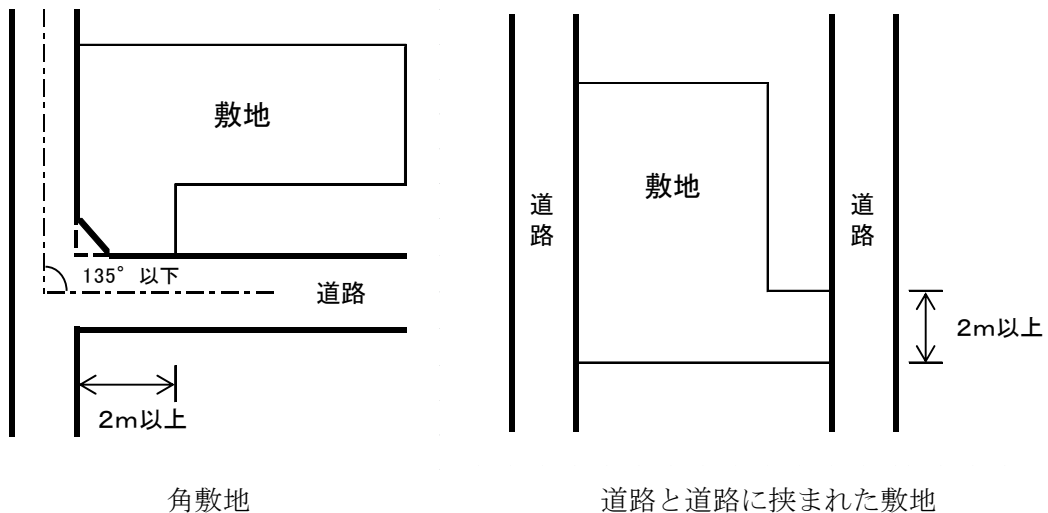
9－4 建築物の屋上に設けられる昇降機の乗降ロビー〔令第2条第1項第6号ロ、第8

号]

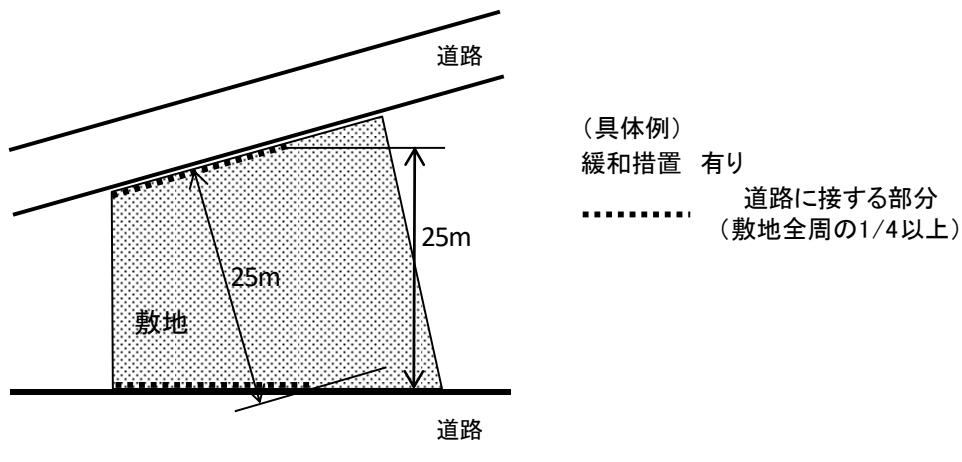
建築物の屋上に設けられる昇降機の乗降ロビーで、通常の乗降に必要な規模のものは、令第2条第1項第6号ロ及び第8号にいう「その他これらに類する建築物の屋上部分」に含まれるものとする。

9-5 建築面積の敷地面積に対する割合の緩和〔法第53条第3項第2号、府細則第20条、宇治市細則第6条〕

- 1 「道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生じる内角が135度以下の場合に限る。）にある角敷地」及び「道路と道路に挟まれた敷地」とは、2つの道路にそれぞれ2m以上接しているものをいう。



- 2 「道路と道路に挟まれた敷地」とは、間隔 25m以下の2つの道路に挟まれた敷地部分の道路に接する長さが、敷地境界線の全長の4分の1以上のものをいう。



- 3 細則第20条第4号に規定する「前3号に掲げる敷地に準じる敷地」として知事が認める

敷地」の例は、以下のとおり。

- (1) 下図の場合は、細則第20条第1号（角敷地）に準ずるものとする。

敷地面積が 200 m² 超えの場合、下図において A かつ $B \geq 5.5 \text{ m}$

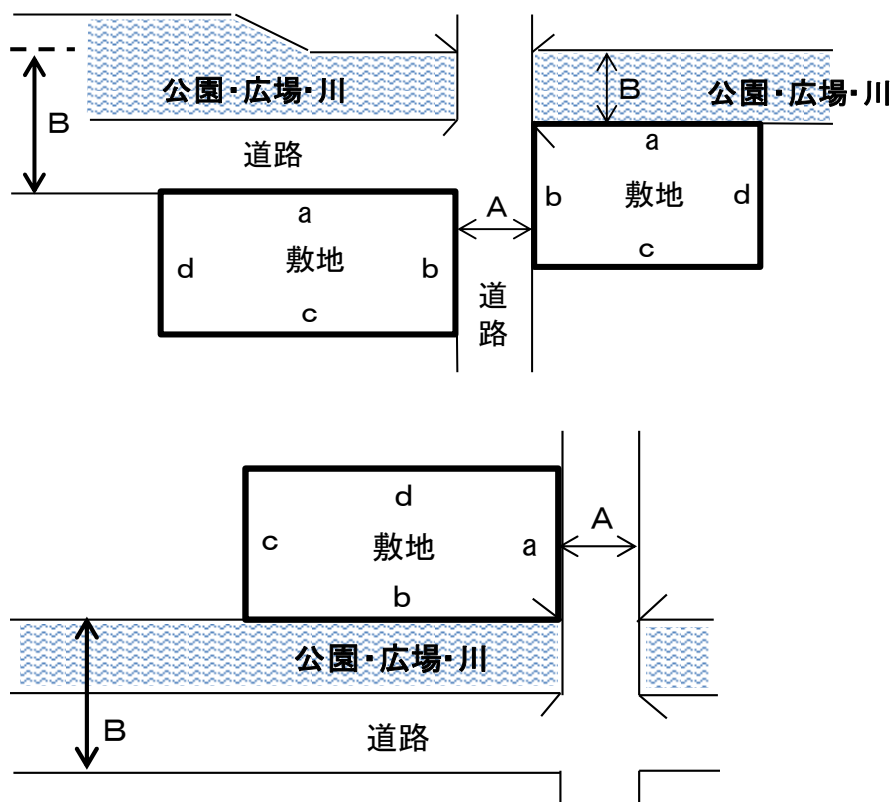
かつ

$$A + B \geq 14 \text{ m}$$

かつ

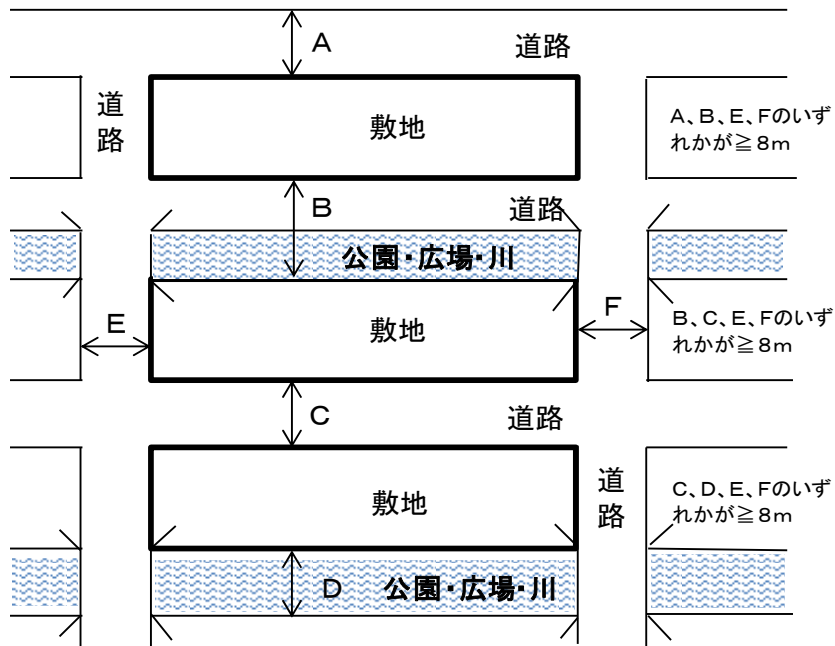
$$a + b \geq (a + b + c + d) \times 1/4$$

ただし、 B は敷地境界の点より、道路におろした垂線の延長線上に含まれた部分で一番狭い部分とする。



- (2) 下図の場合は、細則第20条第2号（隣地境界線の全部が道路に接する敷地）に準ず

るものとする。



(3) 下図の場合は、細則第20条第3号(道路と道路に挟まれた敷地)に準ずるものとする。

敷地面積が200㎡超えの場合、下図において Aかつ $B \geq 5.5m$

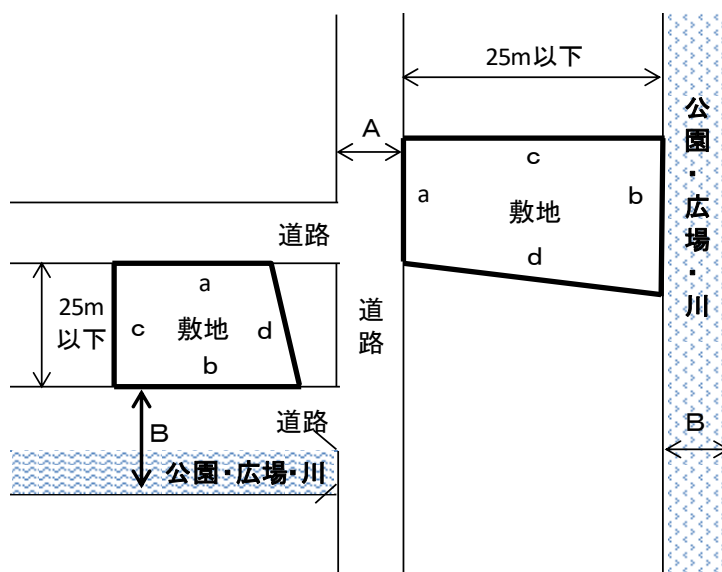
かつ

$$A+B \geq 14m$$

かつ

$$a+b \geq (a+b+c+d) / 4$$

ただし、Bは敷地境界の点より、道路におろした垂線の延長線上に含まれた部分で一番狭い部分とする。



4 当該条文において、公園、広場、川は次のものに限る。

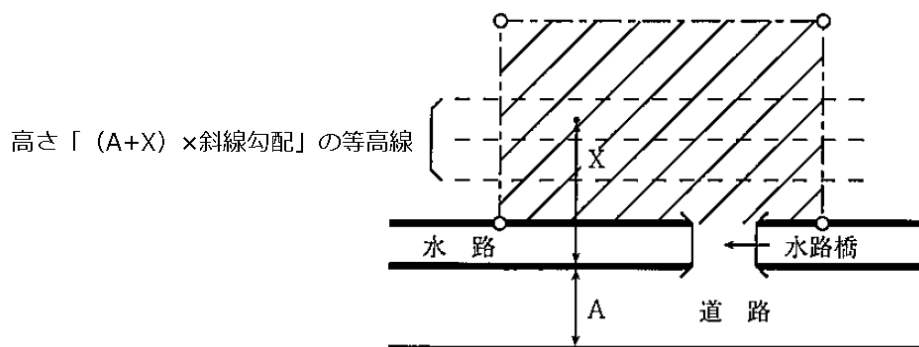
- ・公園とは、公園として告示されているもので、法律に基づいて管理されていること等将来とも消滅しないものとする。
- ・広場とは、地方公共団体等が管理し、将来とも空地として、確保されることが明確な公開広場。
- ・川とは、河川法に基づいて管理されている河川及び国有水路等をいう。
- ・その他には線路敷きを含む。(駅構内等建築物、工作物が存しない部分に限る。)

9-6 道路の幅員と建築物の高さ〔法第56条第1項、第3項〕

法第56条第1項及び第3項の規定の取扱いは、以下のとおりとする。

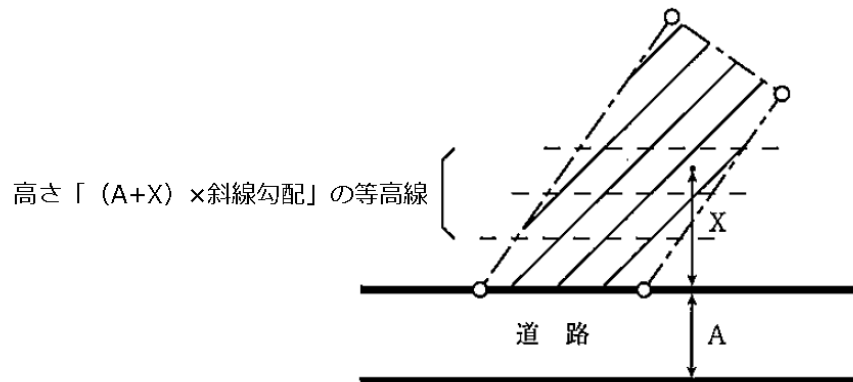
- 敷地が行き止まり道路の端部に接する場合
高さ制限／行き止まり道路
(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)
- 敷地が扇型道路に接する場合
高さ制限／幅員が一定でない道路
(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)
- 敷地が2以上の道路に接する場合
 - 道路がL型の場合(道路の曲がり角の内角が 135° 以下に限る。)
高さ制限／屈折道路
(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)
 - 道路がT型の場合
高さ制限／T字型道路
(建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による)
- 水路橋で道路に接する場合

 道路の幅員Aを有するものとみなす区域
X = 建築物の部分から道路境界線までの水平距離



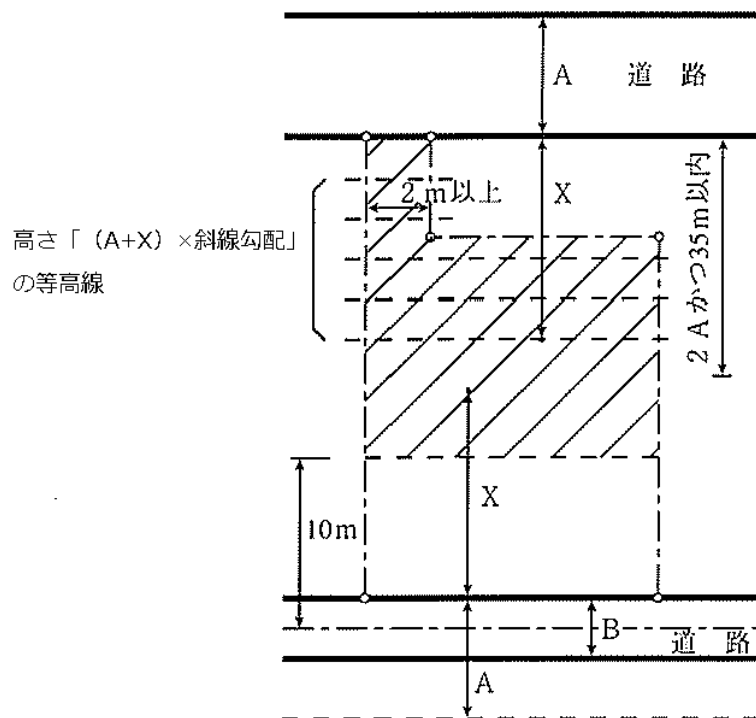
- 道路に直接面しない部分がある場合

 道路の幅員Aを有するものとみなす区域
 X = 建築物の部分から道路境界線までの水平距離



6 路地状部分の幅員が2 m 以上の場合

 道路の幅員Aを有するものとみなす区域
 X = 建築物の部分から道路境界線までの水平距離

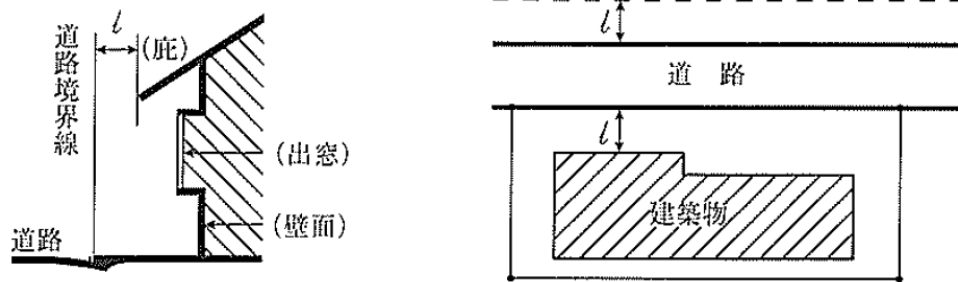


9-7 道路斜線の制限の緩和（セットバック等）〔法第56条第2項、令第130条の12〕

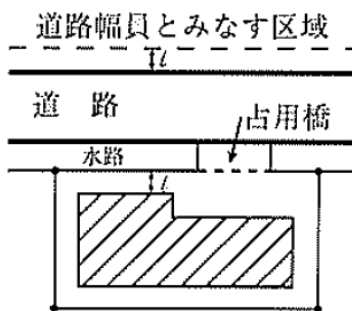
道路斜線の緩和については下図のように取扱う。

（各図とも l がセットバック距離）

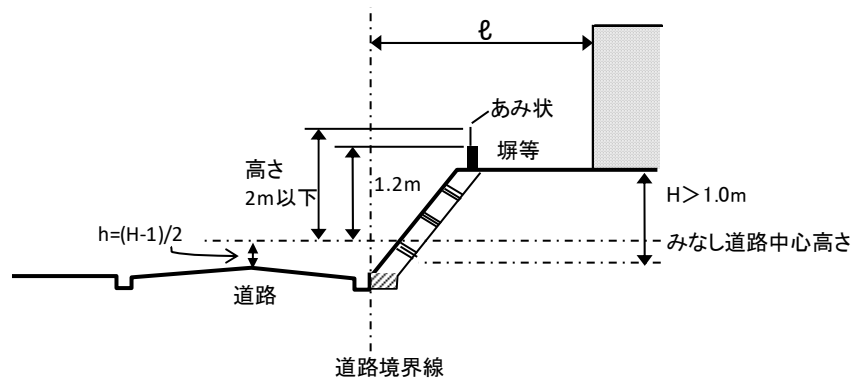
1 セットバック距離の測り方



2 水路占用橋で道路に接している場合



3 敷地が道路より1m以上高い場合



9-8 高さ31メートルを超える部分の各階〔令第129条の13の2第1項第2号〕

非常用の昇降機／設置免除に係る床面積の合計及び階数の取扱い

（建築物の防火避難規定の解説 最新版 による）

10 不燃・耐火・防火構造・防火区画

10-1 防火界壁〔令第114条第1項〕

長屋又は共同住宅の各戸の界壁／界壁の範囲及び構造
(建築物の防火避難規定の解説 最新版 による)

10-2 筋かい（斜材）等の耐火被覆〔令第107条〕

耐火構造／筋かい（斜材）等の耐火被覆の取扱い
(建築物の防火避難規定の解説 最新版 による)

10-3 耐火建築物の屋根に設けるアクリル製ドームのトップライト〔令第107条〕

耐火構造／耐火建築物の屋根に設けるトップライトの取扱い
(建築物の防火避難規定の解説 最新版 による)

10-4 準耐火建築物の外壁〔法第2条第9号の3 ロ、令第109条の3〕

準耐火建築物／耐火構造の外壁を支持する部材の構造（ロ準耐1）
準耐火建築物／外壁及び床を不燃材料又は準不燃材料とする範囲（ロ準耐2）
(建築物の防火避難規定の解説 最新版 による)

10-5 防火区画〔令第112条〕

面積区画／大規模なひさしを有する倉庫・工場等の取扱い
(建築物の防火避難規定の解説 最新版 による)

10-6 メゾネット型共同住宅の住戸内階段、竪穴区画〔法第27条、令第107条、令第112条第9項〕

耐火構造／メゾネット型共同住宅内の階段の構造
竪穴区画／店舗・車庫等付3階建住宅（兼用住宅）の竪穴区画
(建築物の防火避難規定の解説 最新版 による)

10-7 調理室等、内装制限のかかる室の垂れ壁〔令第129条第6項〕

特殊建築物等の内装／調理室等とその他の部分とが一体である室の内装制限

（建築物の防火避難規定の解説 最新版 による）

ただし、H21 国交告 225 号（準不燃材料でした内装の仕上げに準ずる仕上げを定める件）に該当する場合は、この限りでない。

10-8 耐火構造の耐火時間の階数〔法第2条第7号、令第107条〕

耐火構造／最上階から数える階数のとり方（耐火性能）

耐火構造／吹抜き等があり、部分的に階数が異なる場合（耐火性能）

耐火構造／1階の車寄せなどに設ける大規模なひさしの耐火被覆

（建築物の防火避難規定の解説 最新版 による）

10-9 特殊な形式の倉庫

1 ラック式倉庫（立体自動倉庫）の取扱い

ラック式倉庫とは、物品の出し入れを搬送施設によって自動的に行い、通常人の出入りが少ないものをいう。

（1）階数の算定

階数は1とする。

（2）床面積の合計の算定

ア 法第3章（第5節（防火地域）を除く。）の規定を適用する場合の床面積の合計の算定については、ラックを設置している部分の高さ8mごとに床があるものとして算定する。

ただし、算定した当該部分の床面積を含めた延べ面積が 3,000 m²を超えるものについて適用することとし、3,000 m²以下であるものについては高さ5mごとに床があるものとして算定する。

イ 上記ア以外の場合の当該部分の床面積の合計の算定については、当該部分の階数を1として算定する。

（3）形態による構造制限

建築物の構造は、当該部分の高さ及び床面積の合計（上記（2）イの規定による。）に応じて、次の表による。ただし、軒高が10mを超えるもので、令第109条の3第1号に該当する準耐火建築物とするものにあつては、当該部分の外周に配置される主要構造部である柱は、耐火構造としなければならない。

当該部分の床面積の合計（単位：㎡）					
1500 以上	1000 以上 1500 未満	500 以上 1000 未満	500 未満		
耐火建築物又は令第 109 条 の 3 第 1 号に該当する準耐 火建築物	耐火建築物又は 準耐火建築物			10 未満	当該部分の 高さ （単位 m）
				10 以上 15 未満	
				15 以上	

（４）危険物の収納について

当該部分に、令第 116 条の表に規定する数量を超える危険物を収納するものは、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

（５）防火区画

ア 令第 112 条第 1 項から第 4 項までの適用にあつては、同条第 1 項第 1 号に掲げる建築物の部分とする。

イ 当該部分の高さが 15m を超えるものにあつては、ラック倉庫と他の部分を令第 112 条第 9 項の規定により防火区画する。

ウ 当該用途部分と他の用途部分は令第 112 条第 12 項の規定により防火区画する。

（６）開口部の防火措置

外壁に設ける開口部は、特定防火設備又は防火設備とする。

（７）避難施設等

ア 当該部分には、原則として直通階段、避難階段、特別避難階段、非常用の照明装置、非常用の進入口及び非常用のエレベーターの設置は要しない。

イ 排煙設備については、当該部分が令第 126 条の 2 第 1 項第 4 号又は平 12 年告示第 1436 号の規定に適合する場合は設置を要しない。

（８）構造計算の積載過重

ア 当該部分の積載過重は、積載物の種類及び各棚の充実率の実況に応じて計算する。

イ 各棚の充実率は、応力及び外力の種類に応じて、次の表によることができる。

応 力 の 種 類	荷重及び外力につ いて想定する状態	ラックの充実率 (単位パーセント)	備 考
長 期 の 応 力	常 時	1 0 0	
	積 雪 時	1 0 0	
短 期 の 応 力	暴 風 時	8 0	建築物の転倒、柱の引抜 等を検討する場合は 50 としなければならない。
	地 震 時	8 0	

（９）荷役運搬機械について

もっぱら荷役運搬の用に供する特殊な搬送施設は、法第 2 条第 3 号に該当する昇降機とはみなさない。

(注)

- ① 準耐火ロー1でいう外壁は、自立するのが原則であるから、鉄骨に耐火パネルを取り付ける場合は、外壁を支持する構造耐力上主要な柱及び梁は耐火被覆を行わなければならない。
- ② (2)「床面積の合計の算定」の当該部分の床面積とは、ラック部分全体の床面積を指し、スタッカークレーンの移動部分も含む。
- ③ (5)ウの「当該用途部分」には、原則として作業床部分を含まない。すなわち、物品保管スペースと作業スペースがある場合には、原則として防火区画しなければならない。

2 多層式倉庫の取扱い

多層式倉庫については、ラック式倉庫と異なり、内部で人が作業を行うことが多いことから、作業可能な部分を床とみなして、通常の倉庫と同様に取り扱うものとする。

3 ラック式と多層式を複合した倉庫の取扱い

ラック式と多層式を複合した形式の倉庫については、ラック式倉庫と多層式倉庫の両方の取扱いを勘案して、安全側で判断するものとする。

1 1 日影規制

1 1 - 1 対象建築物の範囲〔法第 56 条の 2、法別表第 4〕

1 対象建築物

日影規制の対象となる建築物は、軒高、階数、高さによって、次のように定められている。

- (1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域
軒高が 7 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物
- (2) 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、近隣商業地域、準工業地域
高さが 10m を超える建築物
- (3) その他の地域
軒高が 7 m を超える建築物若しくは地階を除く階数が 3 以上の建築物又は高さが 10m を超える建築物で、冬至日において、その日影（平均地盤面におけるもの）が、対象区域に及ぶもの

2 軒高、高さの算定方法

(A) 軒の高さの算定（形状・構造別）

（近畿共通取扱い 最新版 による）

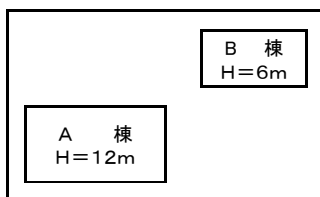
(B) 高さに算入しない屋上部分

（建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 最新版 による）

(C) 同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合〔法第 56 条の 2 第 2 項〕

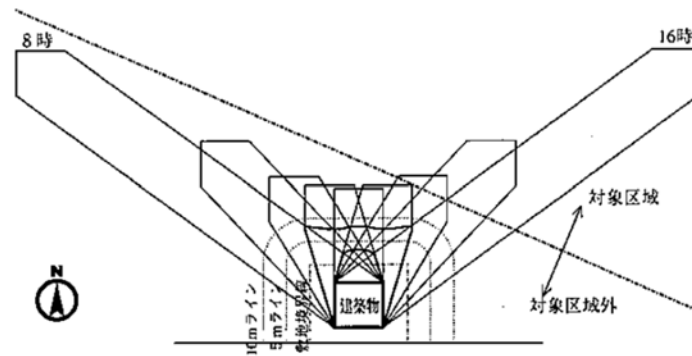
同一敷地内のいずれかの建築物が対象建築物となるときは、すべての建築物の日影が、規制対象となる。

したがって、B 棟も日影対象となり A 棟との複合日影により規制される。



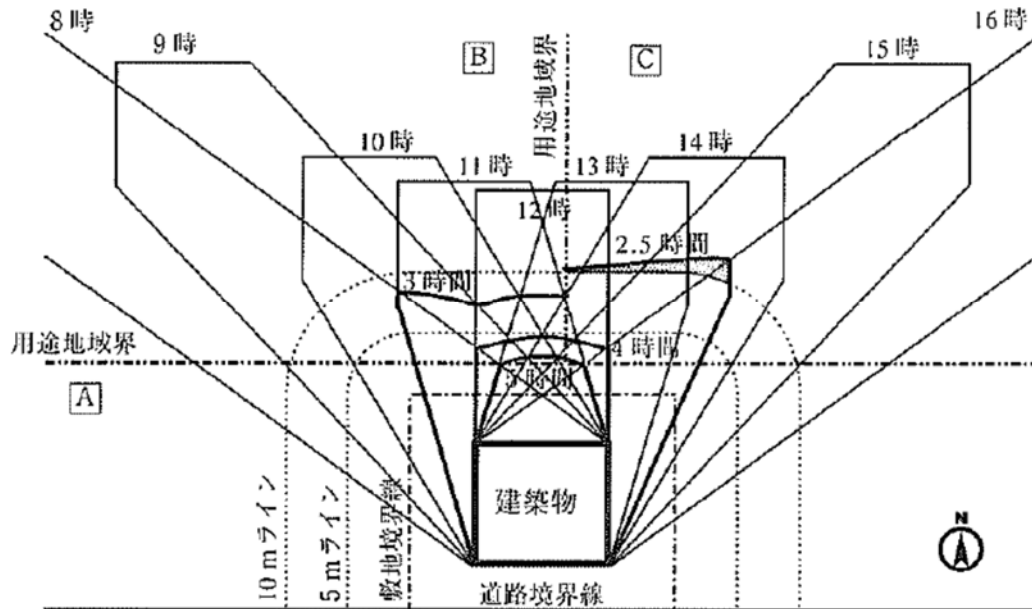
3 対象区域外にある建築物が、対象区域内に日影を生じさせる場合

対象区域外にある高さ 10m を超える建築物が、冬至日の真太陽時の 8 時から 16 時まで、対象区域内に日影を生じさせる場合は、その対象区域内に建築物があるものとして規制を受ける。



11-2 日影が規制時間の異なる区域の内外にわたる場合〔法第56条の2第5項、令第135条の13〕

〔A〕〔B〕〔C〕それぞれの区域内で、その規制時間を超える日影を生じさせてはならない。



図の場合、〔A〕〔B〕〔C〕それぞれの区域の規制時間を下表のとおりとすると、〔C〕の区域で、部分が不適合となる。

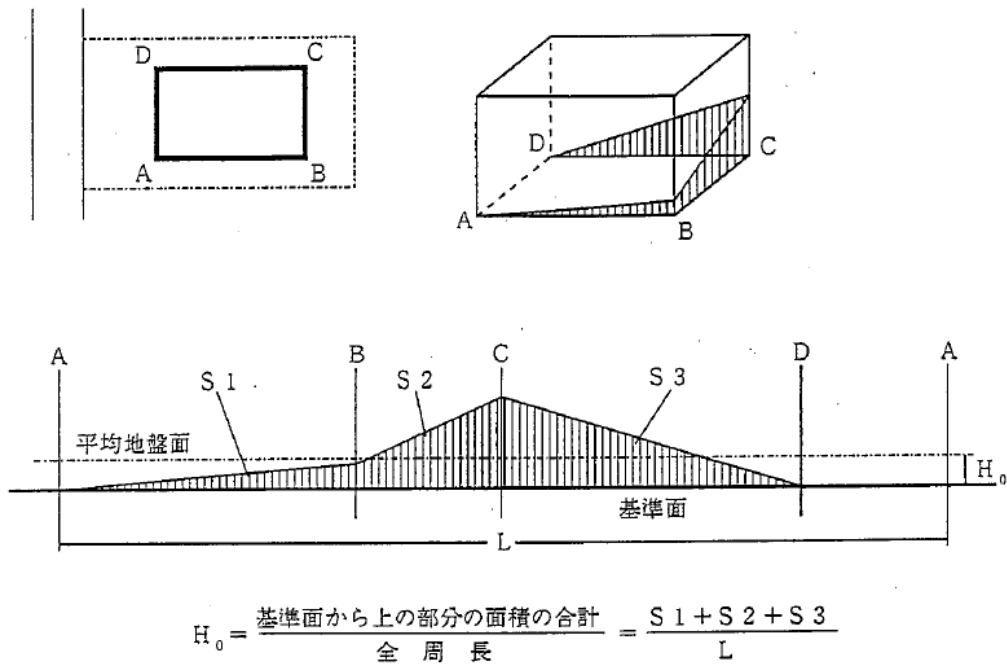
	5 m を超え 10m 以内の範囲	10m を超える範囲
A	規制時間なし	規制時間なし
B	5 時間	3 時間
C	4 時間	2.5 時間

11-3 規制値を測定する水平面〔法第56条の2、法別表第4〕

対象となる建築物の「平均地盤面からの水平面」の高さによる。

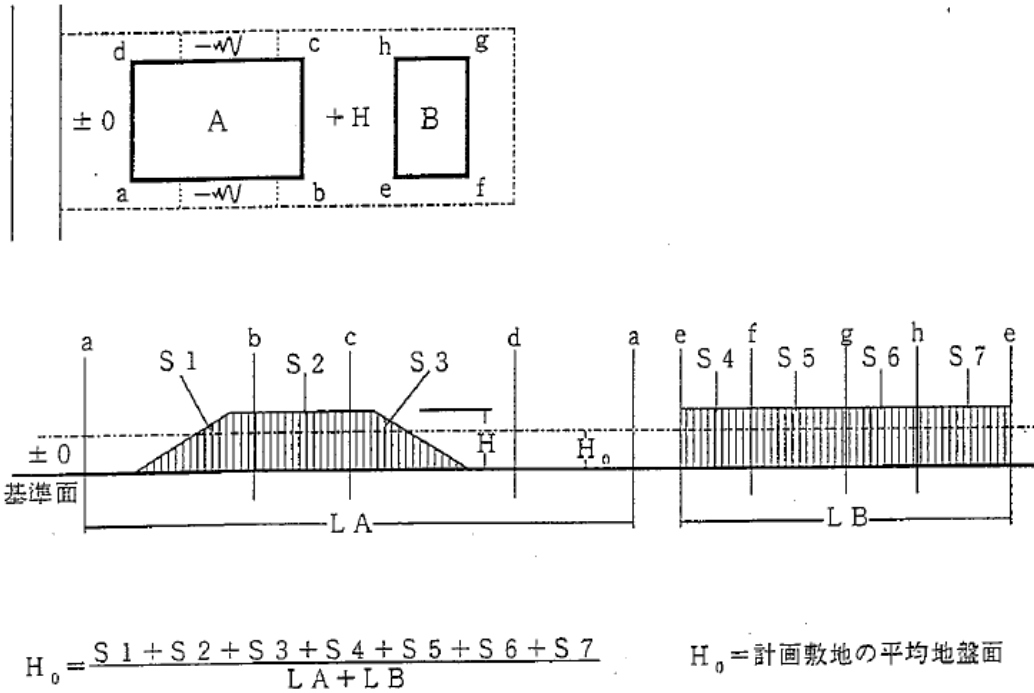
平均地盤面〔法別表第4「後注」〕

対象となる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う。



斜面又は段地である敷地に2以上の建築物がある場合においても、基準面を1つ想定し、単一建築物と同様に、建築物群の地面と接する面積とその周長によって算定することを原則とする。

(注) 高低差が3m以上あっても平均地盤面は1つである。



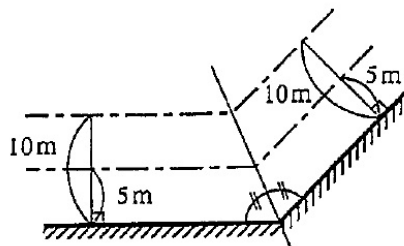
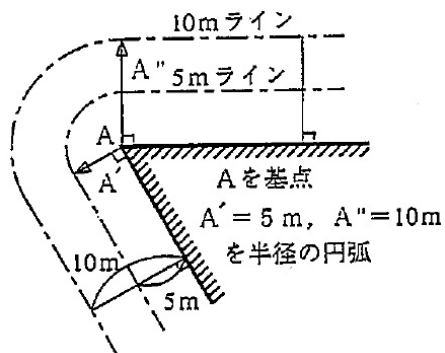
11-4 測定線〔法第56条の2第1項〕

一般的には、敷地境界線からの水平距離が5m及び10mの線をいう。

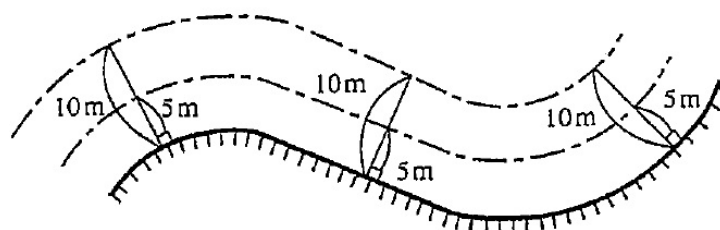
(参考例)

(1) 凸角の場合

(2) 凹角の場合



(3) 曲線の場合（接線に直角に5m、10mをとる）



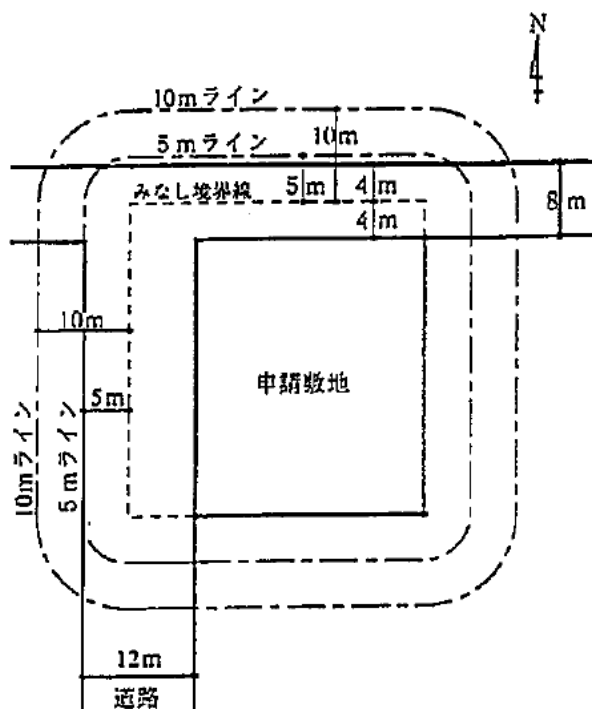
(A) 敷地が道路等に接する場合の緩和

〔法第56条の2第3項、令第135条の12第3項第1号〕

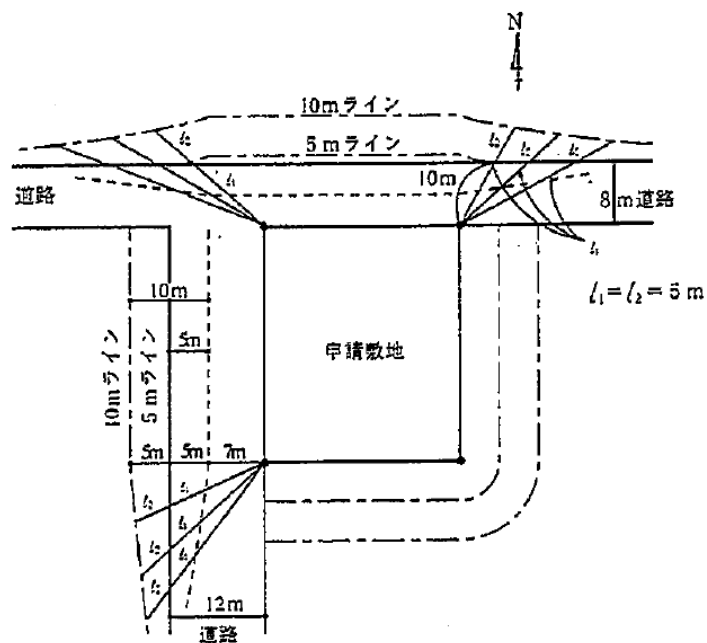
里道・水路等の空地による緩和

（「1-1 3」と同じ）

通常の解釈による緩和をした場合（閉鎖法）

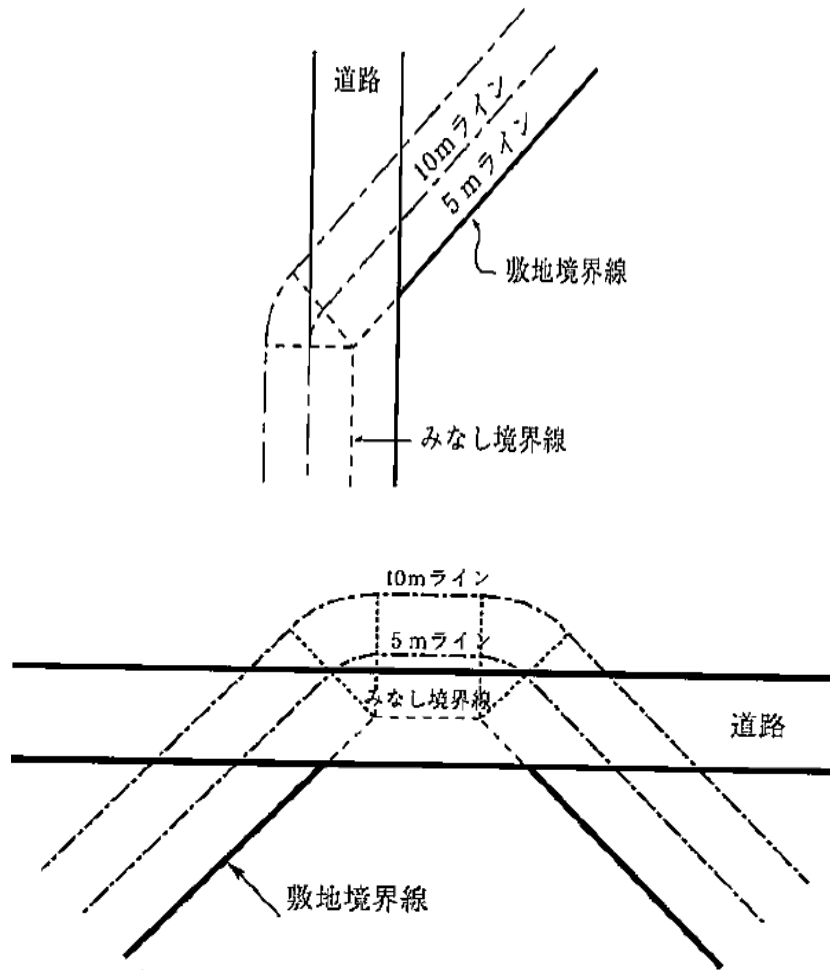


発散方向による緩和をした場合（発散法）



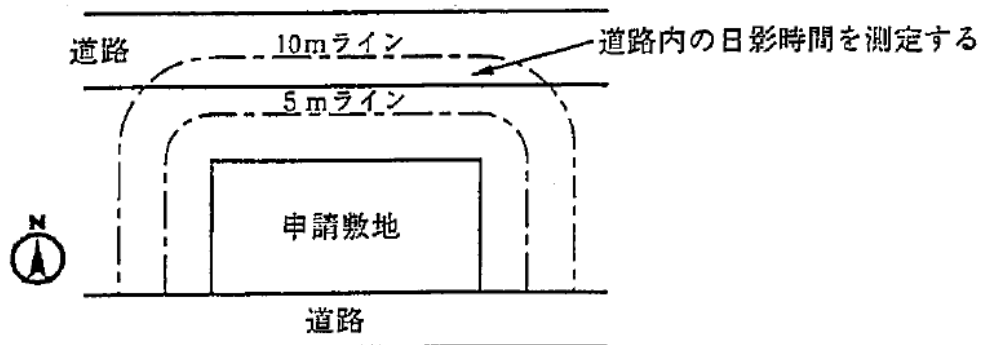
(注) 通常、緩和の検討を行う場合は、閉鎖法で行い、より精度を要するものについては、発散方向による方法がよいが、敷地形態や道路状況が複雑な場合は注意を要する。

閉鎖法の一例（敷地境界線が道路境界線に対して直角でない場合のみなし境界線）

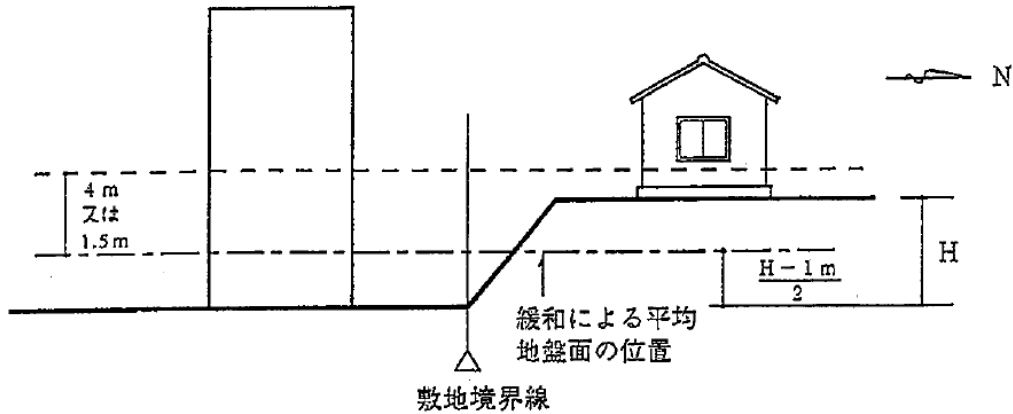


(B) 道路内に測定線がくる場合

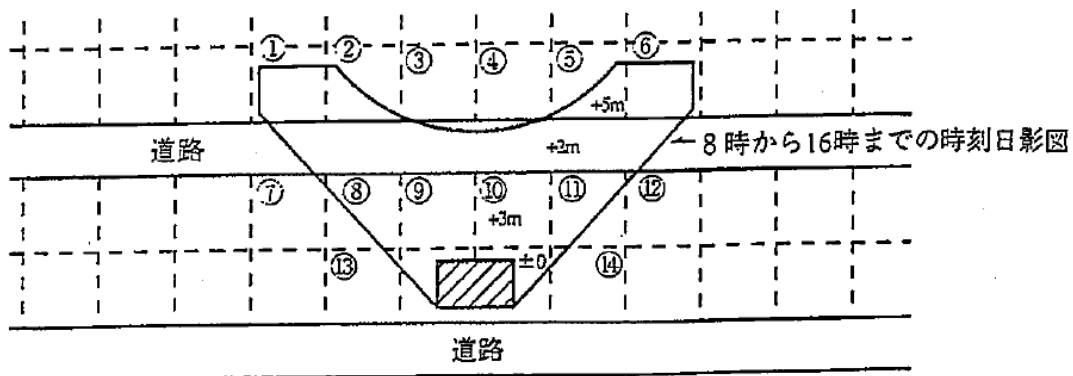
敷地は道路に接していないが、5m、10mの測定線が道路内にくる場合でも緩和の対象とはならない。



11-5 建築物の敷地が隣地、接続地より1m以上低い場合のみなし地盤面〔法第56条の2第3項、令第135条の12第3項第2号〕



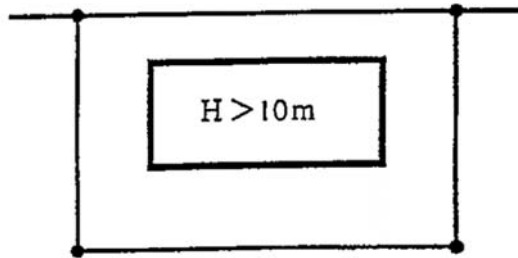
建築物の敷地の平均地盤面が「隣接又は接続する土地で日影の生ずるもの」の地盤面並びに地表面より1m以上低い場合の接続する範囲について



- (A) 対象建築物の敷地と日影の生ずる敷地、接続地との関係は、8時から16時までの日影の生ずる範囲で、日影の及ぶ敷地を単位として、その現況地盤並びに地表面の高さの比較による(①～⑭までの敷地)
- 例 ①の敷地に対しては $(5-1) \div 2 = 2\text{m}$
- 例 ⑩の敷地に対しては $(3-1) \div 2 = 1\text{m}$
- (B) 隣地又は接続地の地盤面並びに地表面の高さの算定は、敷地単位とする。
- イ) 建築物がある場合は、法別表4による平均地盤面の算定により、地盤面の高さを算定する。
- ロ) 建築物がない場合は、平均地表面とする。
- (C) 隣地又は接続地の敷地境界が明らかでない場合
- 現況地盤面で8時から16時までの日影の生ずる範囲とし、その平均地表面とする。

11-6 法第56条の2における規制対象建築物の事例

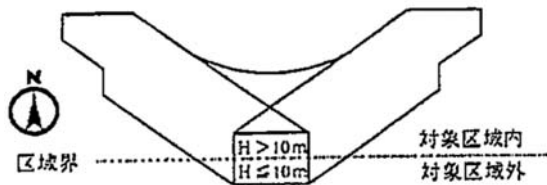
1 既存建築物に増築等の工事をする場合〔法第3条第3項〕



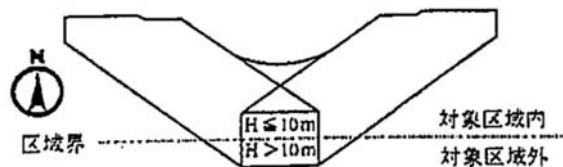
増築等（大規模な修繕、模様替を含む。）の工事をする建築物が規制対象建築物であれば建築物全体が規制の対象となる。

（注）既存建築物が不適格であれば増築等の工事は原則としてできない。

2 建築物が対象区域の内外にわたる場合

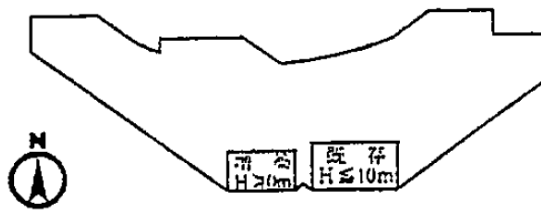


区域外の部分が規制対象外でも建築物全体として規制の対象となる。

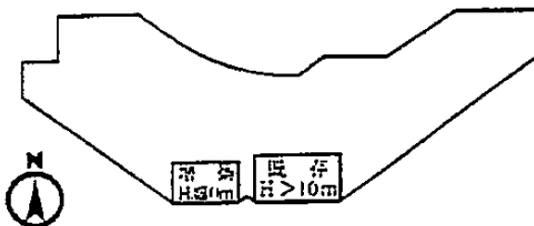


高さ 10m を超える部分が規制対象外にあっても、対象区域内に日影が及ぶ場合は、建築物全体として規制の対象となる。

3 同一敷地内で別棟の建築物を増築する場合〔法第56条の2第2項〕



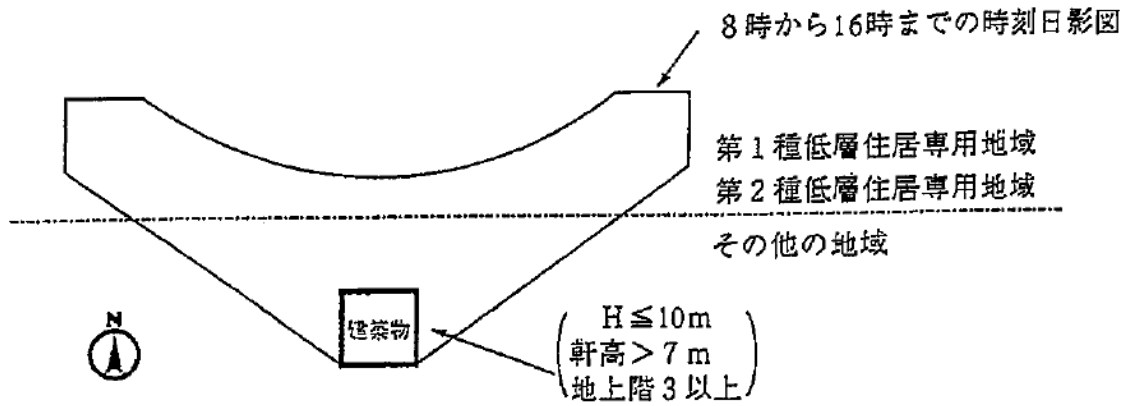
増築等をする建築物が規制対象建築物であれば、既存の建築物を含めた複合日影が規制の対象となる。



既存の建築物の規模が規制対象建築物であれば、増築等の建築物を含めた複合日影が規制の対象となる。

（注）既存建築物の日影が不適格であれば増築の工事は原則としてできない。

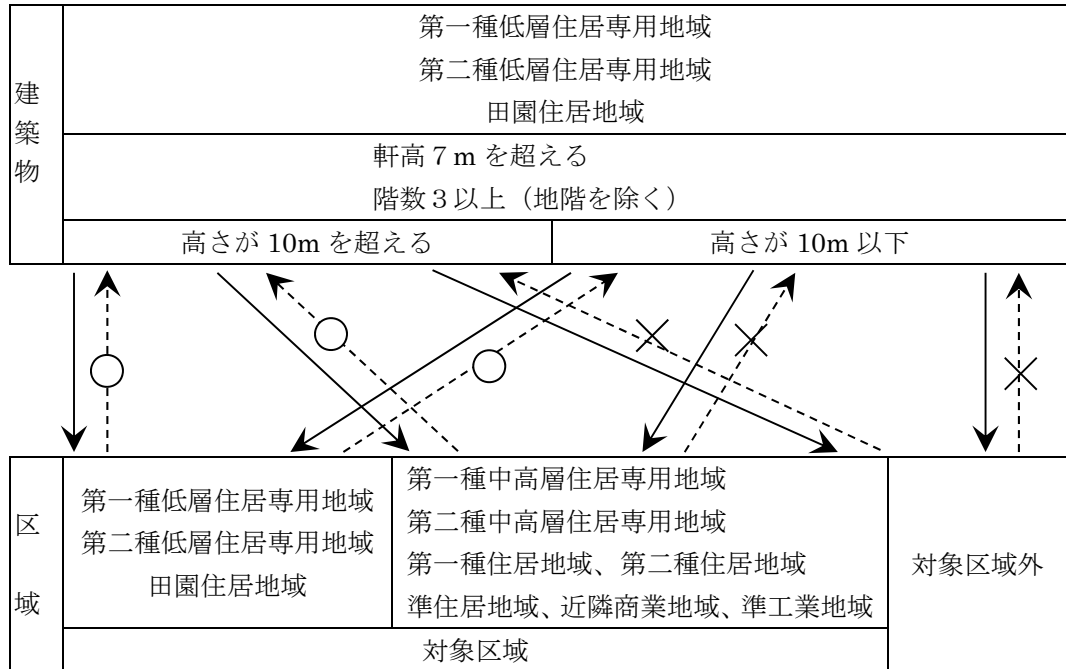
- 4 高さ 10m 以下の建築物が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に日影をおよぼす場合〔法第 56 条の 2 第 4 項〕



当該建築物は、日影規制の対象とはならない。

11-7 規制適用の有無〔法第56条の2、法別表第4、条例第19条の2〕

- ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域内に建築物がある場合



- ② 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域以外の地域内に建築物がある場合

