

関係法令

○ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

（用語の定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 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扉、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。

二 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

三～十八 （略）

十九 都市計画 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第一項に規定する都市計画をいう。

二十 都市計画区域又は準都市計画区域 それぞれ、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域又は準都市計画区域をいう。

二十一 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、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区又は景観地区 それぞれ、都市計画法第八条第一項第一号から第六号までに掲げる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、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区又は景観地区をいう。

二十二 地区計画 都市計画法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画をいう。

二十三 地区整備計画 都市計画法第十二条の五第二項第一号に掲げる地区整備計画をいう。

二十四 防災街区整備地区計画 都市計画法第十二条の四第一項第二号に掲げる防災街区整備地区計画をいう。

二十五 特定建築物地区整備計画 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三十二条第二項第一号に規定する特定建築物地区整備計画をいう。

二十六 防災街区整備地区整備計画 密集市街地整備法第三十二条第二項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画をいう。

二十七 歴史的風致維持向上地区計画 都市計画法第十二条の四第一項第三号に掲げる歴史的風致維持向上地区計画をいう。

二十八 歴史的風致維持向上地区整備計画 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号。以下「地域歴史的風致法」という。）第三十一条第二項第一号に規定する歴史的風致維持向上地区整備計画をいう。

二十九 沿道地区計画 都市計画法第十二条の四第一項第四号に掲げる沿道地区計画をいう。

三十 沿道地区整備計画 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号。以下「沿道整備法」という。）第九条第二項第一号に掲げる沿道地区整備計画をいう。

三十一 集落地区計画 都市計画法第十二条の四第一項第五号に掲げる集落地区計画をいう。

三十二 集落地区整備計画 集落地域整備法（昭和六十二年法律第六十三号）第五条第三項に規定する集落地区整備計画をいう。

三十三 地区計画等 都市計画法第四条第九項に規定する地区計画等をいう。

三十四 （略）

三十五 特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

（適用区域）

第四十一条の二 この章（第八節を除く。）の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り、適用する。

（容積率）

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」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以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三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、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一 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の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。） 十分の五、十分の六、十分の八、十分の十、十分の十五又は十分の二十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（第五号から第七号までに掲げる建築物を除く。） 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十、十分の四十又は十分の五十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

三 商業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。） 十分の二十、十分の三十、十分の四十、十分の五十、十分の六十、十分の七十、十分の八十、十分の九十、十分の百、十分の百十、十分の百二十又は十分の百三十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

四 工業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は工業専用地域内の建築物 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

五 高層住居誘導地区内の建築物（第七号に掲げる建築物を除く。）であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積 当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値から、その一・五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

の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。)

六 居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は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

七 特定用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は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

八 用途地域の指定のない区域内の建築物

り算出した数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区に関する都市計画において定められたもの
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数値

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数値

十分の五、十分の八、十分の十、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

2～15 (略)

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第五十六条の二 別表第四(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域(以下この条において「対象区域」という。)内にある同表(ろ)欄の当該各項(四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の間において、それぞれ、同表(は)欄の各項(四の項にあつては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表(に)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(一)又は(二)の号)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合には、この限りでない。

- 2 同一の敷地内に二以上の建築物がある場合には、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。
- 3 建築物の敷地が道路、川又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隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第一項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。
- 4 対象区域外にある高さが十メートルを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、第一項の規定を適用する。
- 5 建築物が第一項の規定による日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合又は建築物が、冬至日において、対象区域のうち当該建築物がある区域外の土地に日影を生じさせる場合における同項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

別表第四 日影による中高層の建築物の制限(第五十六条、第五十六条の二関係)

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	
	地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水 平距離が十メートル	敷地境界線からの水 平距離が十メートル

					以内の範囲における日影時間	を超える範囲における日影時間
一	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	軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物	一・五メートル	(一)	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二時間（道の区域内にあつては、一・五時間）
				(二)	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）
				(三)	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	三時間（道の区域内にあつては、二・五時間）
二	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが十メートルを超える建築物	四メートル又は六・五メートル	(一)	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二時間（道の区域内にあつては、一・五時間）
				(二)	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）
				(三)	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	三時間（道の区域内にあつては、二・五時間）
三	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	高さが十メートルを超える建築物	四メートル又は六・五メートル	(一)	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）
				(二)	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	三時間（道の区域内にあつては、二・五時間）
四	用途地域の指定のない区域	イ 軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物	一・五メートル	(一)	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二時間（道の区域内にあつては、一・五時間）
				(二)	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）
				(三)	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	三時間（道の区域内にあつては、二・五時間）
		ロ 高さが十メートルを超える建築物	四メートル	(一)	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二時間（道の区域内にあつては、一・五時間）
				(二)	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）
				(三)	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	三時間（道の区域内にあつては、二・五時間）

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該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からの高さをいうものとする。

○ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

（面積、高さ等の算定方法）

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～五（略）

六 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合には、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

イ 法第五十六条第一項第一号の規定並びに第百三十条の十二及び第百三十五条の十九の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

ロ 法第三十三条及び法第五十六条第一項第三号に規定する高さ並びに法第五十七条の四第一項、法第五十八条、法第六十条の二の二第三項及び法第六十条の三第二項に規定する高さ（北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。）を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の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八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、十二メートル（法第五十五条第一項及び第二項、法第五十六条の二第四項、法第五十九条の二第一項（法第五十五条第一項に係る部分に限る。）並びに法別表第四（ろ）欄二の項、三の項及び四の項ロの場合には、五メートル）までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

七 軒の高さ 地盤面（第百三十条の十二第一号イの場合には、前面道路の路面の中心）から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁又は柱の上端までの高さによる。

八 階数 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の八分の一以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。また、建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によつて階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる。

2～4（略）

（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等の措置）

第百三十五条の十三 法第五十六条の二第一項に規定する対象区域（以下この条において「対象区域」という。）である第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域若しくは用途地域の指定のない区域内にある部分の軒の高さが七メートルを超える建築物若しくは当該部分の地階を除く階数が三以上である建築物又は高さが十メートルを超える建築物（以下この条において「対象建築物」という。）が同項の規定による日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合には当該対象建築物がある各区域内に、対象建築物が、冬至日において、対象区域のうち当該対象建築物がある区域外の土地に日影を生じさせる場合には当該対象建築物が日影を生じさせる各区域内に、それぞれ当該対象建築物があるものとして、同項の規定を適用する。

○ 都市計画法（昭和43年6月15日号外法律第100号）

(定義)

第四条

1～8（略）

9 この法律において「地区計画等」とは、第十二条の四第一項各号に掲げる計画をいう。

10～16（略）

(地区計画等)

第十二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

一 地区計画

二 密集市街地整備法第三十二条第一項の規定による防災街区整備地区計画

三 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第三十一条第一項の規定による歴史的風致維持向上地区計画

四 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第一項の規定による沿道地区計画

五 集落地域整備法（昭和六十二年法律第六十三号）第五条第一項の規定による集落地区計画

2（略）

(地区計画)

第十二条の五（略）

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）

二、三（略）

3～8（略）

○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年5月9日号外法律第49号）

(防災街区整備地区計画)

第三十二条 次に掲げる条件に該当する密集市街地内の土地の区域で、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に防災街区整備地区計画を定めることができる。

一～三（略）

2 防災街区整備地区計画については、都市計画法第十二条の四第二項に定める事項のほか、都市計画に、第一号及び第二号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 当該区域における特定防災機能を確保するための防災公共施設（都市計画施設を除く。以下「地区防災施設」という。）の区域（地区防災施設のうち建築物等と一体となって当該特定防災機能を確保するために整備されるべきもの（以下「特定地区防災施設」という。）にあつては、当該特定地区防災施設の区域及び当該建築物等の整備に関する計画（以下「特定建築物地区整備計画」という。）

二 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び地区防災施設を除く。以下「地区施設」という。）及び建築物等（特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等を除く。）の整備並びに土地の利用に関して、地区防災施設の区域以外の防災街区整備地区計画の区域について定める計画（以下「防災街区整備地区整備計画」という。）

三（略）

3～6（略）

○ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年5月23日号外法律第40号）

(歴史的風致維持向上地区計画)

第三十一条 次に掲げる条件に該当する土地の区域で、当該区域における歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、その歴史的風致にふさわしい用途の建築物その他の工

(8 / 8)

作物（以下「建築物等」という。）の整備（既存の建築物等の用途を変更して当該歴史的風致にふさわしい用途の建築物等とすることを含む。）及び当該区域内の市街地の保全を総合的に行うことが必要であると認められるものについては、都市計画に歴史的風致維持向上地区計画を定めることができる。

一～四（略）

2 歴史的風致維持向上地区計画については、都市計画法第十二条の四第二項に定める事項のほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとともに、第二号から第四号までに掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 主として街区内の居住者、滞在者その他の者の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設（次条において単に「都市計画施設」という。）を除く。以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下この章において「歴史的風致維持向上地区整備計画」という。）

二～四（略）

3～6（略）

○ 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年5月1日法律第34号）

（沿道地区計画）

第九条 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第五条の規定により指定された都市計画区域（同法第七条第一項の規定による市街化区域以外の地域にあつては、政令で定める地域に限る。）内において、沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地を整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に沿道地区計画を定めることができる。

2 沿道地区計画については、都市計画法第十二条の四第二項に定める事項のほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとともに、第二号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 緑地その他の緩衝空地及び主として当該区域内の居住者等の利用に供される道路その他政令で定める施設（都市計画施設（都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）を除く。以下「沿道地区施設」という。）並びに建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の整備並びに土地の利用その他の沿道の整備に関する計画（以下「沿道地区整備計画」という。）

3～8（略）

○ 集落地域整備法（昭和62年6月2日号外法律第63号）

（集落地区計画）

第五条 集落地域の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるものについては、都市計画に集落地区計画を定めることができる。

2（略）

3 集落地区計画については、都市計画法第十二条の四第二項に定める事項のほか、主として当該区域内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（第五項及び第六項において「集落地区施設」という。）及び建築物その他の工作物（以下この章において「建築物等」という。）の整備並びに土地の利用に関する計画（以下この章において「集落地区整備計画」という。）を都市計画に定めるものとする。

4～7（略）