

## 1 道路と敷地

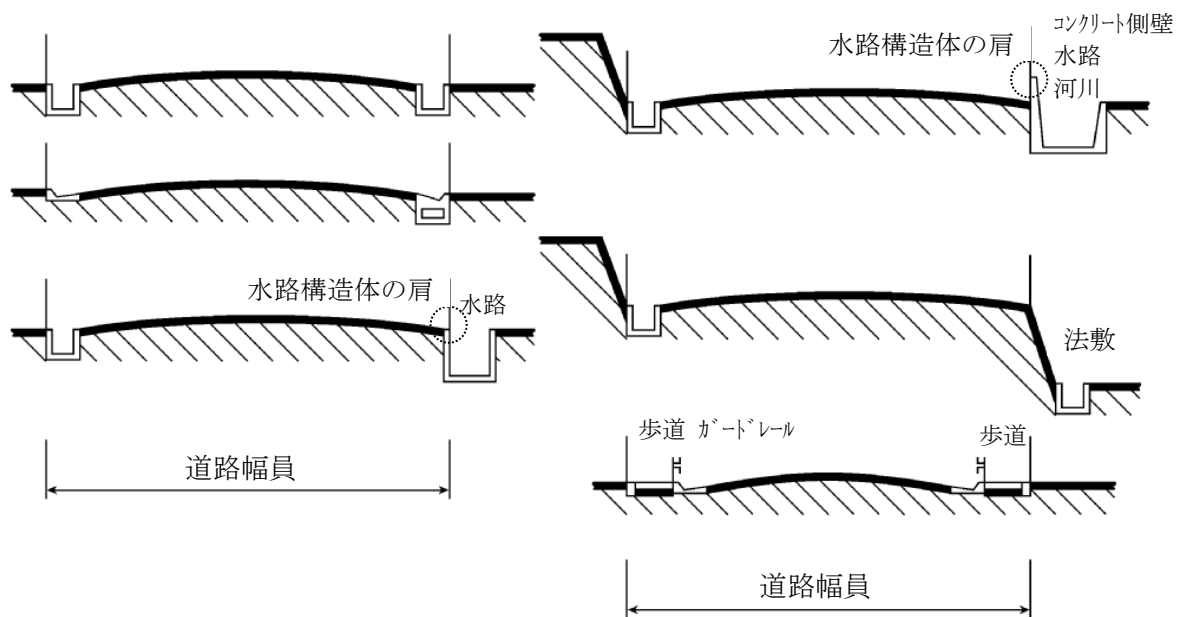
### 集1-1 道路幅員に含まれる範囲

〔法第42条〕

更新：令和5年4月

#### 解釈

法第42条第1項に規定している道路幅員に、側溝は含まれるが水路及び法敷は含まれない。

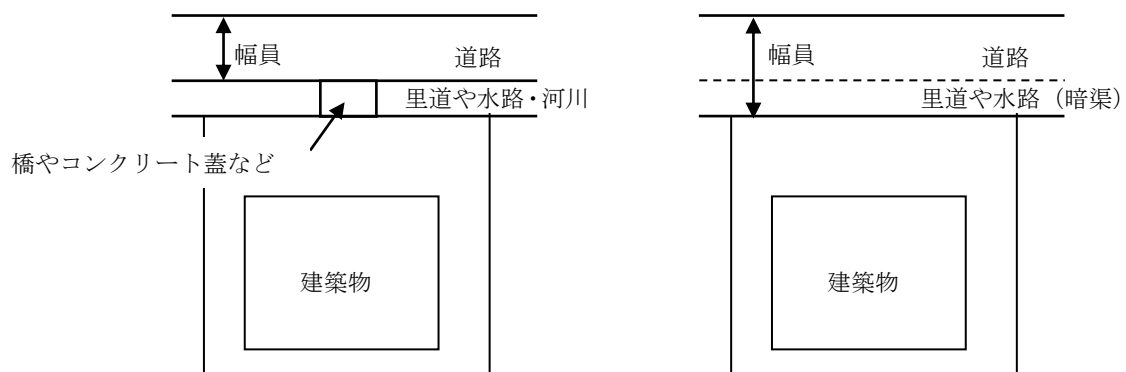


#### QA

Q1 里道や水路・河川がある場合、道路幅員はどう考えるのか。

A1 原則、里道や水路・河川は、道路幅員に含めない。ただし、道路と一体で整備されている里道や水路（暗渠）は、当該部分を含めて道路として扱い、道路幅員に含む。ただし、水路（暗渠）は、暗渠部分を公共機関が設置又は管理しているものに限る。

なお、接道の考え方については、「集1-4 敷地の接道」を参照のこと。



Q2 開渠として復旧できるような水路（コンクリート蓋でとじられた水路など）は、道路と一体で整備されている水路（暗渠）と見なせるか。

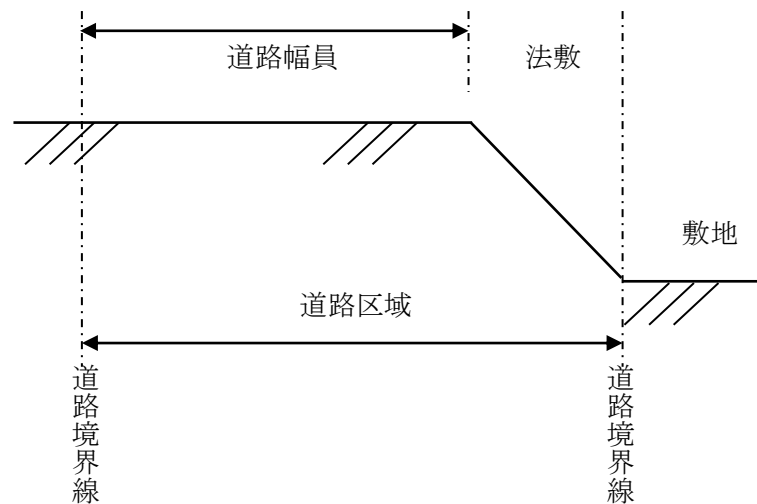
A2 一体で整備されているとは見なせない。

Q3 水路構造体の肩を道路幅員に含めることができる場合はどのような場合か。

A3 基準時に水路構造体の肩が道路と一体に通行の用に供されている場合は、原則、道路幅員に含める。

Q4 道路区域内であれば、法敷を道路幅員に含めることができるか。

A4 道路区域と道路幅員は別であり、法敷を道路幅員に含めることはできない。  
 なお、接道の考え方については、「集1-4 敷地の接道」を参照のこと。



Q5 道路斜線や容積率の算定に使う道路の幅員についても、この考え方でよいか。

A5 「集3-2 容積率を算定する場合の前面道路の幅員」「集5-1 道路斜線（1の前面道路に接する場合）」「集5-2 道路斜線（2以上の前面道路に接する場合）」「集5-3 道路斜線（セットバック緩和）」を参照のこと。

関連項目

- ・ハンドブック 集1-4 敷地の接道
- ・ハンドブック 集3-2 容積率を算定する場合の前面道路の幅員
- ・ハンドブック 集5-1 道路斜線（1の前面道路に接する場合）
- ・ハンドブック 集5-2 道路斜線（2以上の前面道路に接する場合）
- ・ハンドブック 集5-3 道路斜線（セットバック緩和）
- ・旧ハンドブック 解7-1 道路幅員の測定方法
- ・旧ハンドブック 解7-4 道路と敷地の間に水路等がある場合の接道

## 集1-2 法第42条第2項による道路の後退

〔法第42条第2項、法第44条、市条例第2条の2〕

追加：平成26年4月 更新：令和5年4月

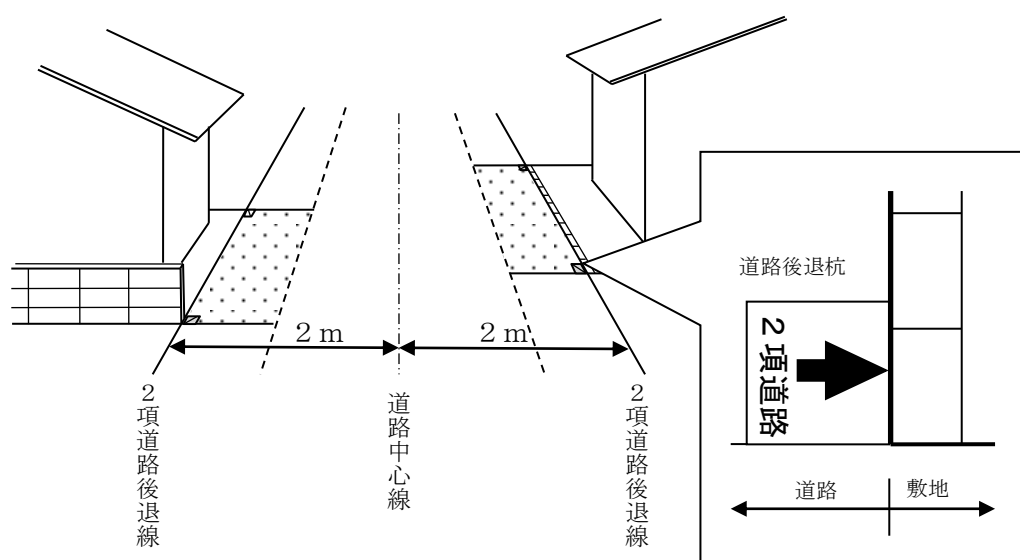
## 解釈

## 1 道路の後退部分の明示

法第42条第2項に規定する道路（以下本項目において「2項道路」という。）の後退部分には、帯状コンクリート、目地棒並びにインターロッキングなどの仕上げ材料を変えるなどにより、その境界を線状に明示した上で、道路後退杭の設置が必要である。

なお、道路後退杭は京都市狭あい道路等整備事業で支給している。

また、後退部分はアスファルトや土間コンクリート等で舗装することが望ましい。



## 2 2項道路に沿って存在する門、塀又は擁壁

2項道路に沿って存在する門、塀又は擁壁は、道路後退線から道路側にある部分について撤去又は後退させなければならない。ただし、基準時（昭和34年1月1日京都市告示第232号参照）以前から存在していることが客観的に確認でき、次の条件に当てはまる場合はこの限りではないが、法の趣旨に鑑み、当該門、塀及び擁壁を極力撤去又は後退させることが望ましい。

## (1) 門及び塀

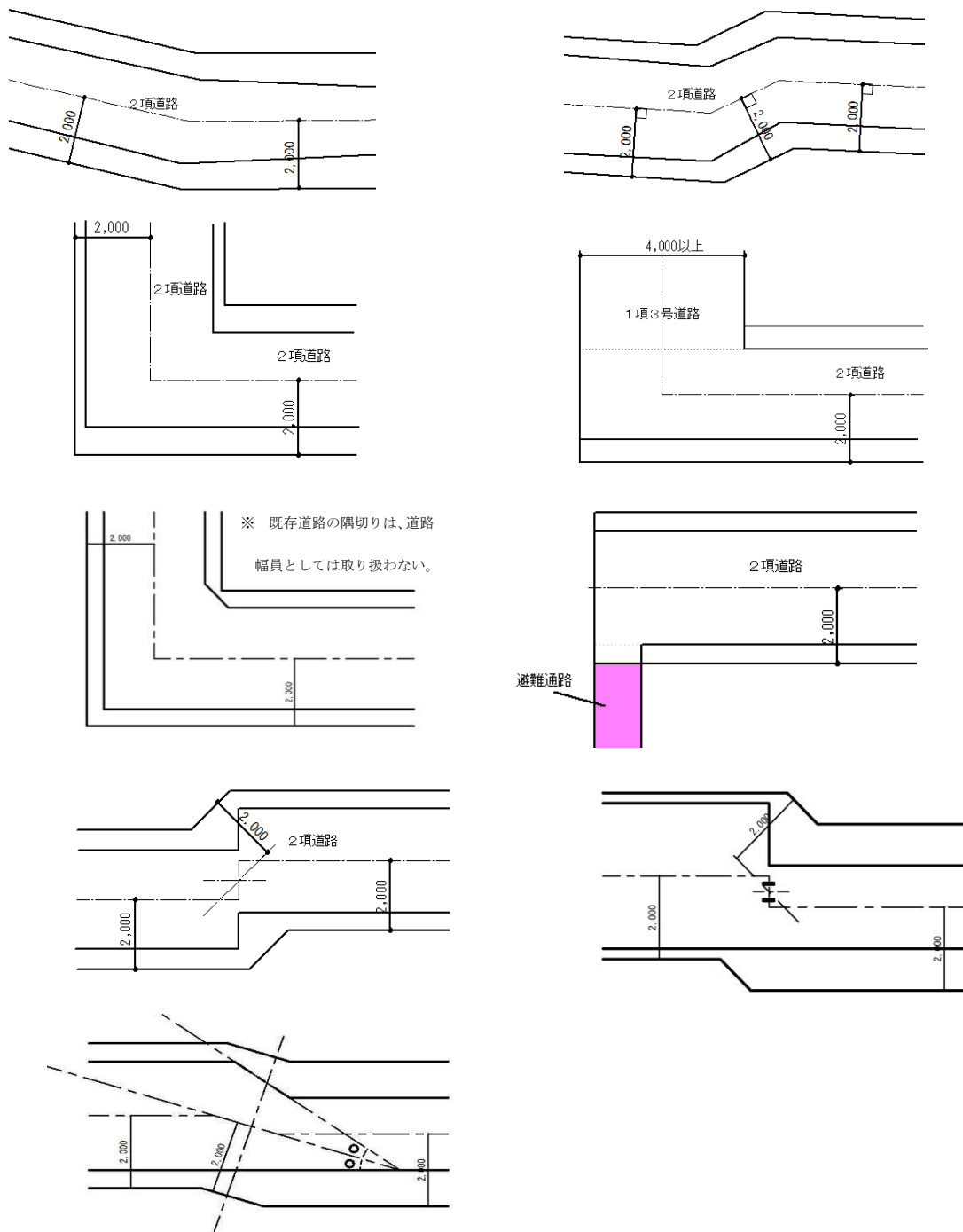
2項道路以外の建築基準法上の道路により接道条件を満たす敷地における増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替で、2項道路に沿って存在する門及び塀が基準時以前から存在している場合（当該門及び塀に工事が及ばない場合に限る。）

## (2) 擁壁

築造行為を伴わない場合

例示

2項後退の例示



関連項目

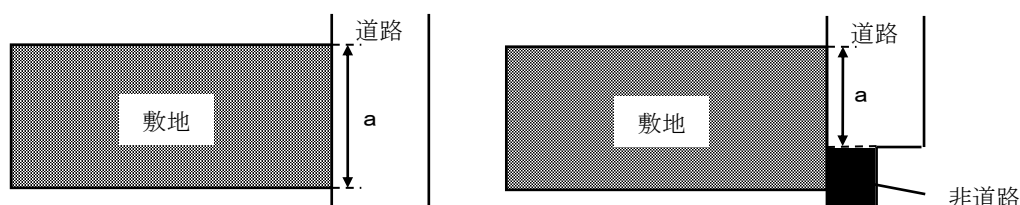
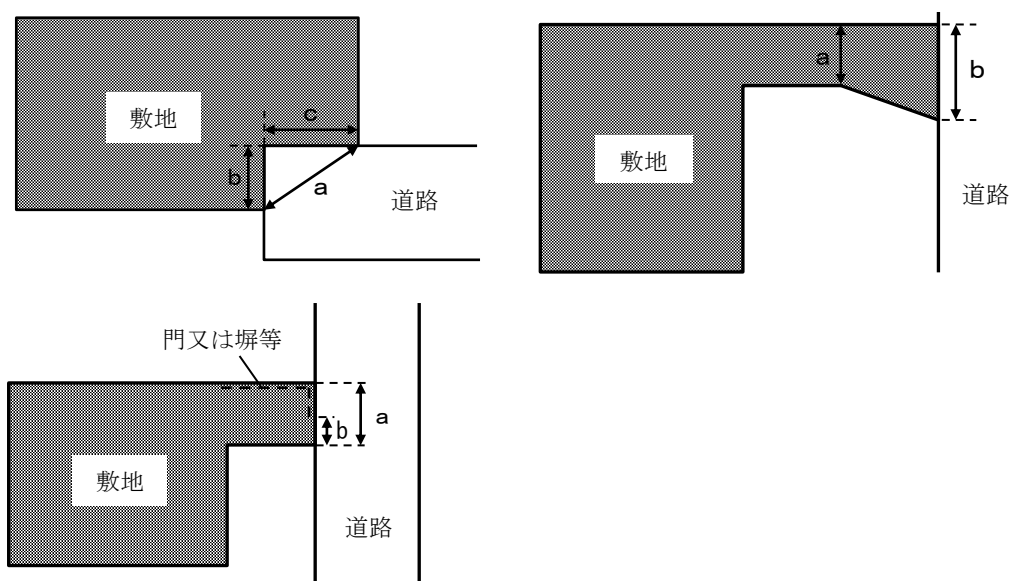
- ・京都市狭あい道路等整備事業
- ・旧ハンドブック 解7-2 法第42条第2項による道路
- ・旧ハンドブック 質3-1 法第42条第2項による道路の後退明示
- ・旧ハンドブック 質3-2 法第42条第2項による道路の後退方法

## 集1-3 敷地の接道長さ

〔法第43条第1項、第3項、市条例第6条、市条例第14条、市条例第17条、市条例第30条、市条例第31条〕

追加：平成25年5月

## 解釈

1 整形敷地での接道長さ（ $a$ の長さが接道長さ）2 不整形敷地での接道長さの例示（ $a$ の長さが接道長さ）

## 関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「敷地の接道長さ」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「2項道路の終端部の接道長さ」
- ・ハンドブック 集1-4 敷地の接道
- ・ハンドブック 条1-2 路地状敷地における建築制限
- ・ハンドブック 条1-5 現に幅員が4 m以上の道路への「接道」
- ・旧ハンドブック 質3-3 敷地の接道長さ

集1-4 敷地の接道

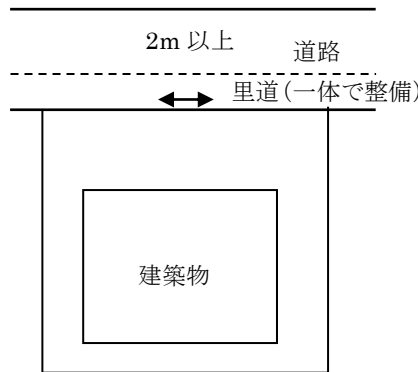
〔法第43条第1項、第3項、市条例第6条、市条例第14条、市条例第17条、市条例第30条、市条例第31条〕

追加：平成25年5月 更新：令和5年4月

解釈

1 敷地と道路の間に里道がある場合

里道は原則隣地であるため、敷地が里道に接する場合は、接道しているものとは見なさない。ただし、下図のように、敷地と道路の間にある道路と一体で整備された里道で、敷地がその里道に幅員2m（市条例により別途接道長さが求められている場合はその長さ）以上接しているものについては、接道しているものと解する。

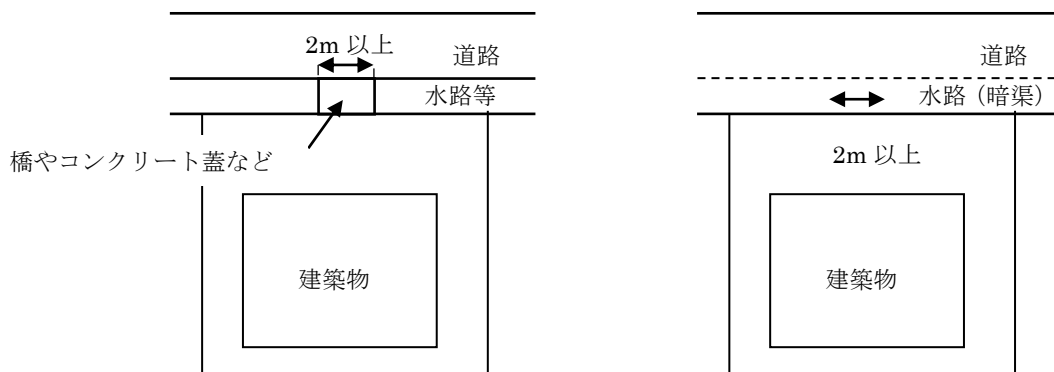


2 敷地と道路の間に水路・河川がある場合

敷地と道路の間に水路・河川がある場合、管理者及び所有者の承諾（公共の場合は占用許可）を得て、継続的に使用できる幅員2m（条例により別途接道長さが求められている場合はその長さ）以上の橋やコンクリート蓋などを設けているものについては、接道しているものと解する。

また、敷地と道路の間に道路と一体で整備されている水路（暗渠）がある場合、2m（条例により別途接道長さが求められている場合はその長さ）以上接しているものについては、接道しているものと解する。ただし、暗渠部分を公共機関が設置又は管理しているものに限る。

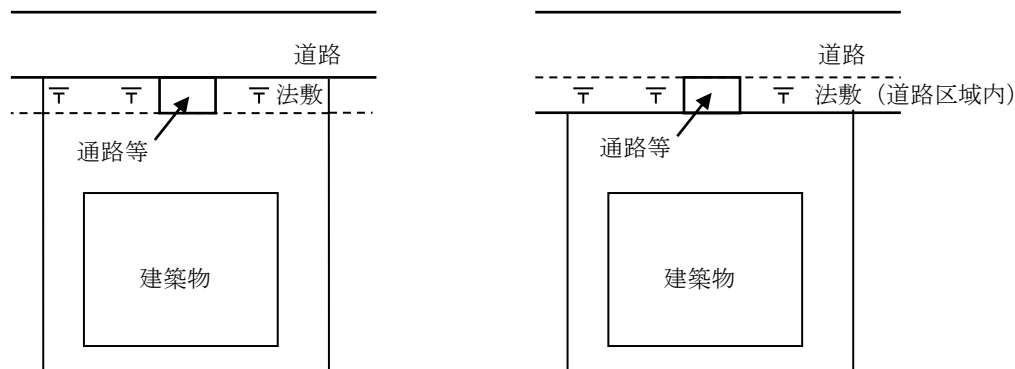
なお、水路・河川に架かる橋やコンクリート蓋などは、敷地面積に算入しない。



## 3 敷地と道路の間に高低差がある場合

敷地と道路の間に高低差があり、建築物から道路に通じる階段や傾斜路等の有効な通路等が設けられている場合は、接道しているものと解する。当該通路等の幅員は、法令又は条例の規定により敷地内に通路等を設けることが求められている場合を除き、2 m以上でなくても、避難上支障のない幅員でよいものとする。

なお、道路区域内に当該通路を設ける場合は、道路管理者の承諾（占用許可）を得る必要がある。



## QA

Q 1 開渠として復旧できるような水路（コンクリート蓋でとじられた水路など）は、道路と一体で整備されている水路（暗渠）と見なせるか。

A 1 一体で整備されているとは見なせない。

Q 2 敷地と道路の間に水路・河川・里道がある場合、法第 4 3 条第 2 項第 2 号の許可は必要か。

A 2 2 m以上の接道長さがあれば、法第 4 3 条第 2 項第 2 号の許可は不要である。

Q 3 敷地と道路の間の高低差に、可動のはしごをかける場合は、建築物から道路に通じる階段や傾斜路等の有効な通路等として認められるか。

A 3 有効に接道しているとは認められない。

## 関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「敷地と道路に高低差がある場合」
- ・ハンドブック 集 1-1 道路幅員に含まれる範囲
- ・ハンドブック 集 1-3 敷地の接道長さ
- ・旧ハンドブック 解 7-4 道路と敷地の間に水路等がある場合の接道

## 2 用途規制

### 集2-1 第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅

〔法第48条、法別表第2(イ)項、令第130条の3〕

更新：令和5年4月

#### 解釈

法別表第2(イ)項第2号の「住宅で事務所、店舗……用途を兼ねるもの……」とは、居住の用に供する部分とその他の部分とが壁又は床で明確に区分されていないもので、屋内で行き来ができるものをいい、兼用部分は近隣の良い住環境を害するおそれのない施設をいう。

建築物の用途	条件	法令での用途	
個人タクシーの車庫	個人タクシー営業所を兼ねる住宅で同一敷地内に設ける自動車1台を収納する車庫部分に限る。	令第130条の3第1号	「事務所」だが「住宅の部分」に含むことができる。
日用品販売店舗兼用住宅の倉庫	倉庫の床面積が10㎡以内で、かつ、同一敷地内にあるもの(別棟も可。)に限る。	令第130条の3第2号	「住宅の部分」に含むことができる。
CDビデオレンタル店		令第130条の3第3号	「その他これらに類するサービス業を営む店舗」
自転車店	原動機付自転車を扱う自転車店を含む。	令第130条の3第4号	「その他これらに類するサービス業を営む店舗」
仕出し屋		令第130条の3第5号	「その他これらに類するもの」

#### QA

Q1 令第130条の3第2号の「日用品の販売を主たる目的とする店舗」で扱う日用品には、プロパンガス、灯油、家庭用ペンキ等は含まれるか。

A1 令第130条の3第2号の「日用品の販売を主たる目的とする店舗」で扱う日用品には、日用品として使用するプロパンガス、灯油、家庭用ペンキ等を含む。ただし、詰替え等の作業を行うものは除く。



Q 2 製作を主として行う作業場を有する洋服屋や畳屋は、第一種低層住居専用地域に立地可能か。

A 2 令第130条の3第4号の「洋服屋、畳屋、建具屋……その他これらに類するサービスを営む店舗」には、製作を主として行う作業場を有するものは含まれない。立地不可。

Q 3 兼用住宅の長屋は、第一種低層住居専用地域に立地可能か。

A 3 令第130条の3の兼用住宅の規定は、長屋である場合にも適用する。ただし、長屋は、兼用部分の床面積の合計が長屋全体で50㎡以下、かつ、各住戸それぞれの床面積の1/2以上を居住の用に供したものとする。立地可。

Q 4 共同住宅の一室を令第130条の3に規定する兼用住宅とする場合は、第一種低層住居専用地域に立地可能か。

A 4 共同住宅は、兼用住宅と明確に区分されており（法別表第2（い）項）、共同住宅の中に兼用住宅は含まれない。したがって、共同住宅の一室を店舗等と兼用する場合の建築物の用途は、共同住宅（兼用住宅含む）ではなく、共同住宅と店舗等との複合用途となる。立地不可。

## 関連項目

---

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「用途規制」
- ・旧ハンドブック 解8-1 第一種低層住居専用地域内の建築
- ・旧ハンドブック 質3-5 第一種低層住居専用地域内の建築

集2-2 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

〔法第48条、法別表第2(イ)項、令第130条の4、昭和45年建告第1836号〕

解釈

建築物の用途	条件	法令での用途	
博物館及び考古資料館	低層住居専用地域の良好な環境を害するおそれがなく、また、地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、社会教育的な活動のために設けるものに限る。	別表第2(イ)項第4号	「学校、図書館その他これらに類するもの」
地下道からの出入口の上屋、現金自動支払機等	現金自動支払機等は公衆電話ボックス程度の規模のものに限る。	別表第2(イ)項第9号	「巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する……公益上必要な建築物」
農業用倉庫	農業従事者用住宅に附属する農業用倉庫で、同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の3分の1以下であるものに限る。	別表第2(イ)項第10号	「……建築物に附属するもの」

QA

Q1 令第130条の4第5号(ト)における「都市高速鉄道の用に供する施設」とは何か。

A1 市街地における通勤、通学その他日常活動に必要な地下鉄、私鉄等の施設をいう。

なお、都市計画決定の有無は問わない。

Q2 停車場又は停留所の「執務の用に供する部分」(昭和45年建告第1836号第7号)とは何か。

A2 駅事務所、出札所、改札所等駅業務を直接行うための部分をさす。

旅客便所、コンコース、旅客通路及び旅客階段並びに直接の駅業務に付随して必要となる寢室、休憩室、食堂、厨房、浴室、更衣室及び通路等は含まない。

Q3 スーパー銭湯等は、「公衆浴場」として第一種低層住居専用地域に立地可能か。

A3 法別表第2(イ)項第7号の「公衆浴場」は、近隣住民のためのサービスの施設としての浴場

であり、建築物や駐車場の規模が大きいなど広範囲からの利用を目的とした浴場又は休憩室や飲食コーナーを有するなど娯楽的な要素を有する浴場を含まない。立地不可。

#### 関連項目

---

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「用途規制」
- ・旧ハンドブック 解8-1 第一種低層住居専用地域内の建築
- ・旧ハンドブック 質3-5 第一種低層住居専用地域内の建築

**集2-3 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内の建築物の用途の扱い**

[法第48条、法別表第2(に)項、(ほ)項、(へ)項、(と)項、令第130条の5の4、令第130条の7の2]

**解釈**

建築物の用途	法令での用途	
動物診療所及び動物病院に併設される収容施設	別表第2(に)項 第6号	「畜舎」
ゲームセンター	別表第2(ほ)項 第2号	「その他これらに類するもの」
竹材の引割の用に供する建築物	別表第2(と)項 第3号(5)	「木材の引割…で出力の合計が0.75Kwを超える原動機を使用する事業を営む工場」

**QA**

Q1 原動機を用いて点検等のサービスを提供するガソリンスタンドは、工場となるか。

A1 ガソリンの販売に付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い、その他の修理作業を行わないガソリンスタンドは、原動機があっても、法別表第2(に)項第2号の「工場」及び(へ)項第2号の「原動機を使用する工場」に関する制限を適用しない。ただし、上記のサービスを提供する部分は、床面積の合計が70㎡以下、かつ、自動車2台分以下とする。

Q2 自動車の自動洗車設備は、工場となるか。

A2 自動車の自動洗車設備(1台かつ40㎡以下のものを除く。)を設けた建築物又は建築物の部分は、法別表第2(に)項第2号の「工場」及び(へ)項第2号の「原動機を使用する工場」に含むことが望ましい。

Q3 第一種住居地域に、3,000㎡を超える地方公共団体の支庁又は支所は建築可か。

A3 令第130条の7の2第1号(令第130条の5の4第1号も同様)に規定する「…消防署その他これらに類するもの」には、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物を含む。建築可。

**関連項目**

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「用途規制」
- ・旧ハンドブック 解8-2 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内の建築
- ・旧ハンドブック 質3-6 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内の建築

## 集2-4 社会福祉関連施設

[法第48条、法別表第2(イ)項第6号、第9号、(ハ)項第4号、(ワ)項第4号、令第130条の4]

更新：平成24年2月、平成30年5月

## 解釈

- (イ)項第6号に規定する老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものとは、居住のための施設として継続的に利用される入所施設や近隣住民に必要な通園施設をいう。
- (イ)項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物には、(ハ)項第4号に規定す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で延べ面積が600㎡以内のものも含まれる。
- (ハ)項第4号に規定す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とは、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、通園施設をいう。
- 上記に記載のない施設については、利用形態に応じた判断を行う。

	一種低層	二種低層	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
老人福祉センター、児童厚生施設等 (延床面積600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等 (延床面積600㎡超え)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

## 例示

- (イ)項第6号に規定する老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの  
老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、  
特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、乳児院、  
母子生活支援施設、児童養護施設、児童自立支援施設、知的障害児施設、  
重症心身障害児施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、  
保育所（無認可施設を含む。）、学童保育所、託児所、更生保護施設、救護施設、  
更生施設、宿所提供施設、授産施設（継続的入居施設）、身体障害者更生施設、  
身体障害者療護施設、身体障害者福祉ホーム、

身体障害者授産施設（継続的入居施設）、知的障害者更生施設、  
 知的障害者授産施設（継続的入居施設）、知的障害者福祉ホーム、  
 知的障害者通勤寮、精神障害者社会復帰施設、  
 精神障害者授産施設（継続的入居施設）、婦人保護施設 他

- 2 (は)項第4号に規定す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  
 老人福祉センター、児童厚生施設、授産施設（非入居）、  
 身体障害者授産施設（非入居）、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、  
 視聴覚障害者情報提供施設、知的障害者授産施設（非入居）、  
 精神障害者授産施設（非入居）、放課後等デイサービス、 他

### 関連項目

---

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「用途規制」
- ・旧ハンドブック 解8-3 社会福祉関連施設の用途規制

## 集2-5 敷地が3種以上の用途地域の内外にわたる場合

〔法第48条、法第91条〕

更新：令和5年4月

## 解釈

3種類以上の用途地域にわたる敷地の場合、当該敷地において立地可能な建築物の用途は、当該建築物を建築できる用途地域の面積の合計が過半を占めているかどうかで判断する。

※ 3種類以上の用途地域にわたる敷地で立地可能な建築物の用途

3種類以上の用途地域にわたる場合、建築基準法上に明文はないが、法第91条の趣旨に従って取り扱う必要がある。法第91条では、敷地の過半の属する地域の規定を適用することから、敷地の属する各用途地域のうち、敷地の過半の部分の用途規制に適合すれば趣旨に沿うものとする。

## 例示

用途地域	敷地面積	建築物の用途				
		住宅	大学	旅館	店舗	映画館
一種住居	400	○	○	△ ≤3,000	△ ≤3,000	×
一種中高層	200	○	○	×	△ ≤500	×
一種低層	300	○	×	×	×	×
建築可否	900	○	○	×	△ ≤500	×
備考		900/900	600/900	400/900	600/900	0/900

※ △：下段の面積まで可（単位㎡）

## 関連項目

・旧ハンドブック 質4-1 敷地が3種類以上の用途地域にまたがる場合

### 3 容積率・建蔽率

#### 集3-1 旧法での容積率及び建蔽率(昭和45年法改正)

〔法第3条、法第52条、法第53条、法第86条の7〕

追加：平成30年5月

#### 解釈

昭和45年の法改正（都市計画法、建築基準法等の法改正）で新設された現在の法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）の京都市における基準日は、昭和48年12月26日である。

昭和48年12月25日以前の建蔽率、容積率は、例外規定を除き、下表を参考にされたい。

旧法での用途地域	建蔽率（S48以前）	容積率（S48以前）
住居地域内 準工業地域内 工業地域内	$(\text{敷地面積} - 30 \text{ m}^2) \times 6 / 10$	なし
商業地域内 用途地域の指定のない区域内	$\text{敷地面積} \times 7 / 10$	なし

※ 昭和45年の法改正

昭和45年の法改正（都市計画法、建築基準法等の法改正）の附則において、改正都市計画法に基づく地域指定が行われるまでの間、関連する規定については、改正後の法律は適用せず、改正前の法律を適用する旨の経過措置が定められた。

京都市においては、改正都市計画法に基づく地域指定の告示が昭和48年12月25日に行われたため、改正法に基づく法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）の適用開始時は、その翌日となる。

なお、法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）についての法第3条第3項第一号における「当該規定に相当する従前の規定」は、以下のとおり。

- ・ 法第52条（容積率）・・・旧法第59条の2（容積地区）
- ・ 法第53条（建蔽率）・・・旧法第55条（建ぺい率）、旧法第56条（空地地区）

例外規定その他詳しくは、法の条文（旧法第55条、旧法第56条、旧法第59条の2）や改正経過を各自で調べられたい。

#### 関連項目

- ・ 旧ハンドブック 質3-24 法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）の昭和45年法改正基準時について



## 集3-2 容積率を算定する場合の前面道路の幅員

〔法第52条〕

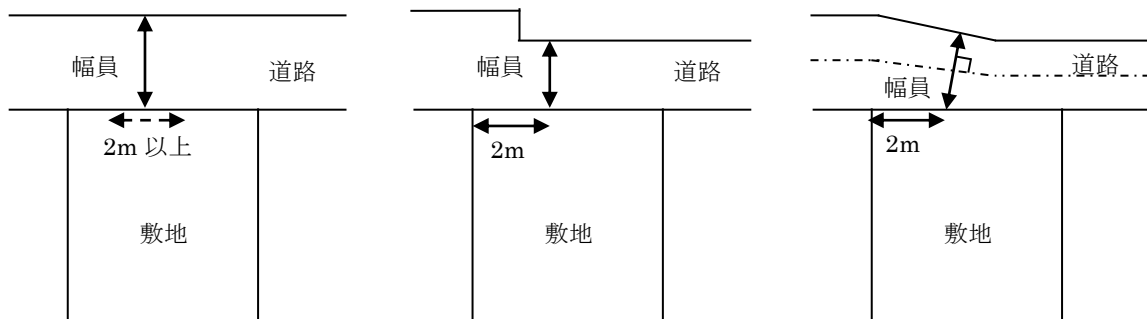
追加：平成25年5月 更新：令和5年4月

## 解釈

## 1 前面道路の幅員の原則

道路に敷地が2m以上接する部分の幅員を前面道路の幅員とする。道路の幅員が一定でない場合は、道路に敷地が2m以上接する部分の最も広い部分から、狭い方へ2m入った部分の間で、最も狭い部分の幅員を前面道路の幅員とする。

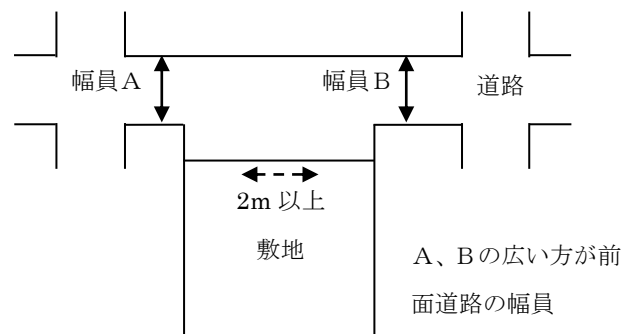
なお、道路幅員には、側溝は含まれるが水路及び法敷は含まれない。詳細は「集1-1 道路幅員に含まれる範囲」を参照のこと。



## 2 前面道路の一部が拡幅されている場合

敷地の前の道路のみが拡幅されているなど、前面道路の幅員が一部分で広がっている場合、敷地が接する部分の道路幅員のみによって判断するのではなく、相当区間にわたって存在する幅員を前面道路の幅員とし、容積率を算定する。

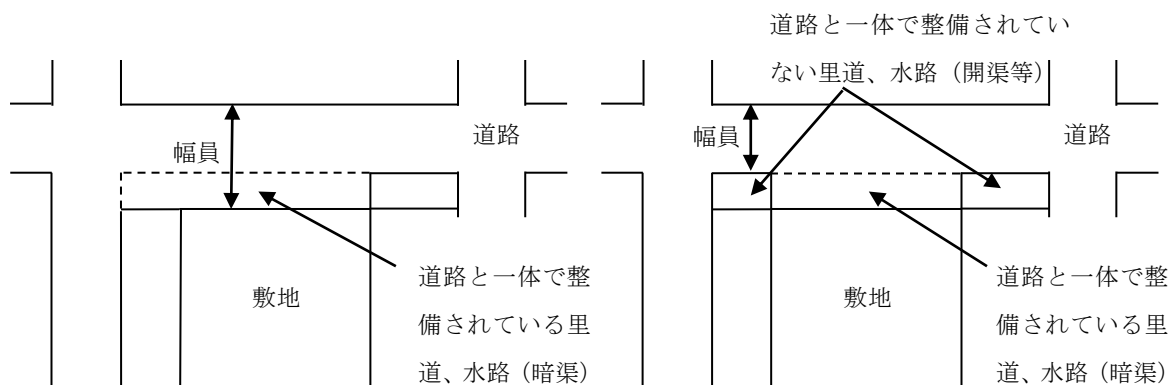
なお、下図のように前面道路の両側で他の道路に接続しており、幅員Aと幅員Bの幅員が異なる場合は、広い方を前面道路の幅員とする。



## 3 敷地と道路の間に一体で整備されている里道や水路（暗渠）がある場合

敷地と道路の間に里道や水路（暗渠）があり、道路と一体で整備されている場合、里道や水路（暗渠）部分と合わせて他の道路へ有効に接続されているものは、里道や水路（暗渠）部分を含めて前面道路の幅員とする。ただし、水路（暗渠）は、暗渠部分を公共機関が設置又は管

理しているものに限る。



QA

Q1 開渠として復旧できるような水路（コンクリート蓋で閉じられた水路など）は、道路と一体で整備されている水路（暗渠）と見なせるか。

A1 一体で整備されているとは見なせない。

関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「容積率を算定する場合の前面道路」
- ・ハンドブック 集1-1 道路幅員に含まれる範囲
- ・旧ハンドブック 解7-4 道路と敷地の間に水路等がある場合の接道

## 集3-3 建蔽率の角地緩和

〔法第53条第3項第2号、市細則第15条〕

更新：平成26年4月、平成28年7月、平成30年5月、令和5年4月

## 解釈

## 1 建蔽率の角地緩和

下表のいずれかにあてはまる場合は、建蔽率を10%加算できる。(市細則第15条)

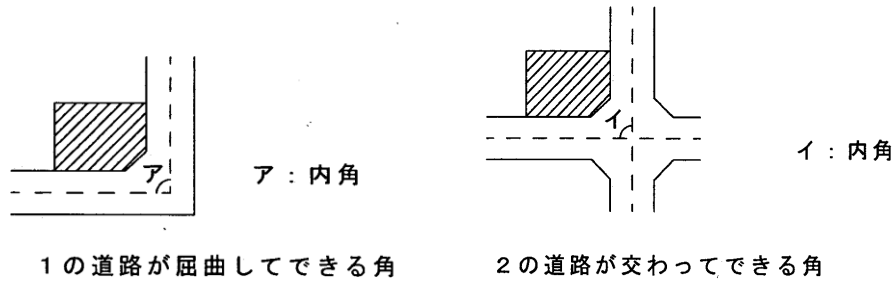
市細則第15条	敷地の位置	道路に接する長さ	その他条件
1号 ア	道路が屈曲する角又は交わる角(内角が135度以内)にある敷地	敷地の境界線の全長の1/4以上がこれらの道路に接する	各道路の幅員が5.5m以上でその合計が14m以上
1号 イ			敷地面積が200㎡以下
2号	敷地の境界線の全部が道路に接する敷地		敷地に接するいずれかの道路の幅員が8m以上
3号	間隔が20m以下の2の道路に挟まれた敷地	敷地の境界線の全長の1/4以上がこれらの道路に接する	敷地面積が500㎡以下
4号	公園、広場、川その他これらに類するもの(※)に接する敷地で1号ア、1号イ、2号、3号に準ずるもの		
5号	特定通路同士(又は道路)に接する敷地で1号ア、1号イ、2号、3号に準ずるもの		

## ※ 公園、広場、川その他これらに類するもの

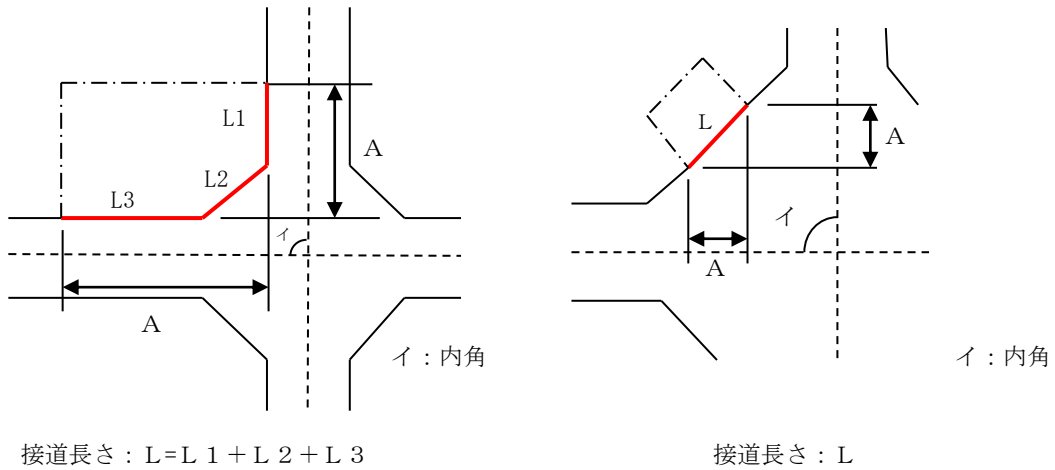
- (1) 公園は、地方公共団体等が法律に基づいて管理し、将来にわたり確保されることが明確であるものであること。
- (2) 広場は、地方公共団体等が管理し、将来にわたり空地として、確保されることが明確な公開広場であること。
- (3) 川は、河川法に基づいて管理されている河川及び国有水路等をいい、その幅員には、管理用通路を含むものとする。
- (4) 地方公共団体等が所有・管理する水路及び水利組合が管理する農業用水路は、その他これらに類するものに含む。
- (5) 線路敷は、その他これらに類するものに含む。(駅構内等建築物・工作物が存しない部分に限る。)

2 市細則第15条第1号ア イについて

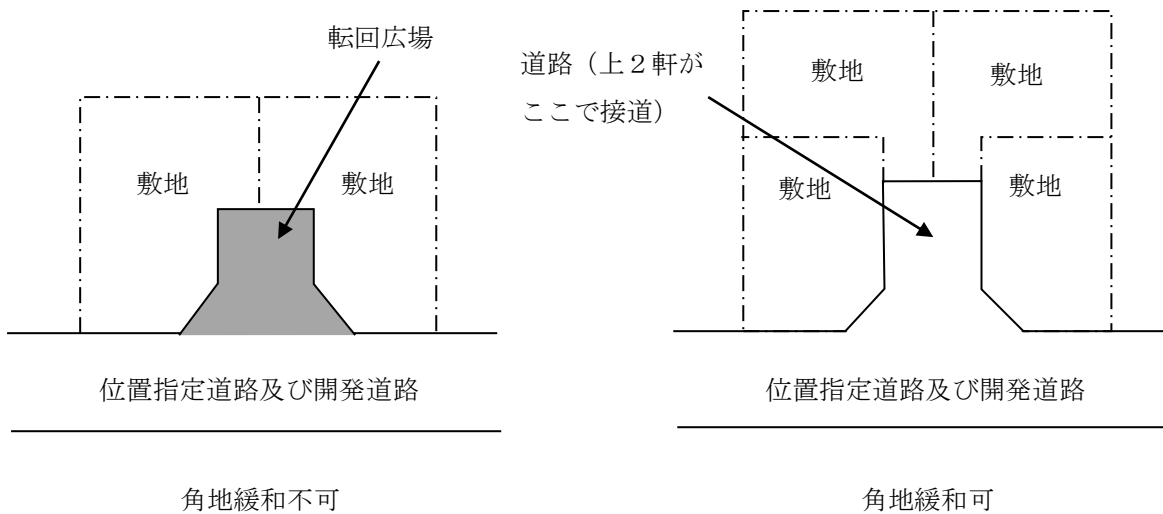
(1) 道路が屈曲する角又は交わる角（内角）は、道路中心線の内角を測定する。



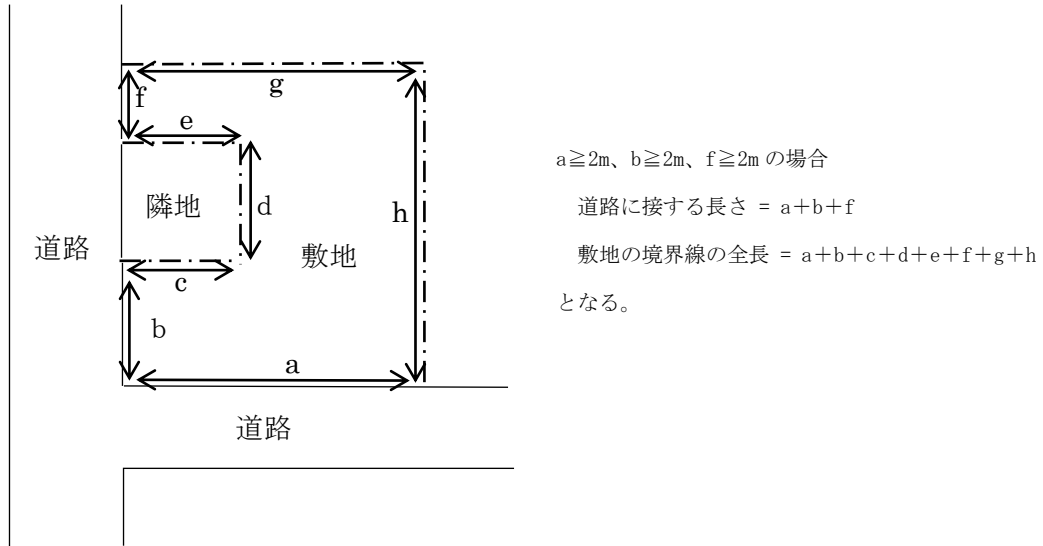
(2) すみ切り状の部分（角）が道路交わる角にある場合は、すべてのAが2m以上であれば、その道路に当該敷地が接しているを見なす。その際の道路に接する長さは、下図のLのとおり。



(3) 位置指定道路及び開発道路と、当該転回広場に接する敷地は、道路が交わる角にある敷地と見なさない。

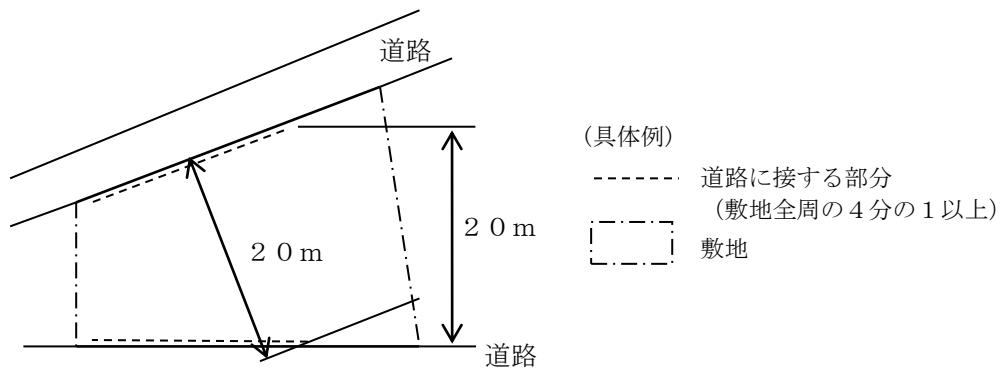


- (4) 道路に接する長さは、道路に2m以上接している部分の長さの合計とする。法第42条第2項に規定する道路に接する場合は、後退後の道路境界線に2m以上接している部分の長さの合計とする。



### 3 市細則第15条第3号について

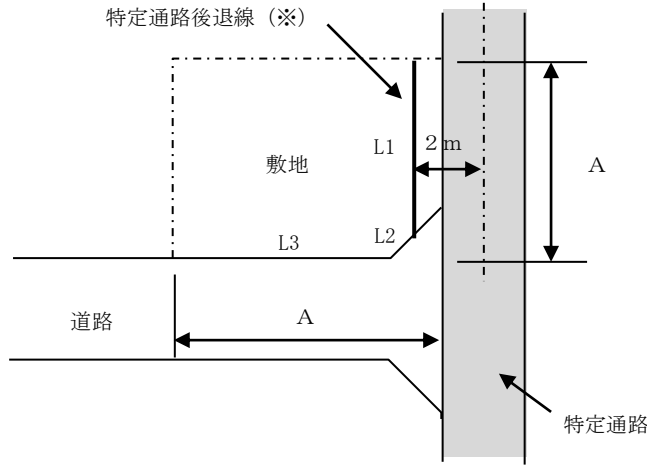
2つの道路に挟まれた敷地については、間隔20m以下の2つの道路の間にある敷地部分が敷地全周の4分の1以上で、それらの道路に接する場合は該当する。



### 4 市細則第15条第5号について (京都市告示第574号 (平成26年4月1日施行))

市条例第43条の5に基づく特定通路の幅員が4m以上の場合は、通常の道路と同様に、角地緩和が適用される。

特定通路の幅員が4m未満の場合は、全てのAが2m以上、かつ、特定通路に接する敷地の全長にわたって、特定通路の中心から水平距離2m後退した線(※)を特定通路後退線とした敷地に対して、角地緩和が適用される。その際の道路に接する長さは、下図のLのとおり。



※ 特定通路がその中心から水平距離2m未満で、がけ、池、川、線路敷その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の特定通路の側の境界線から水平距離4m後退した線

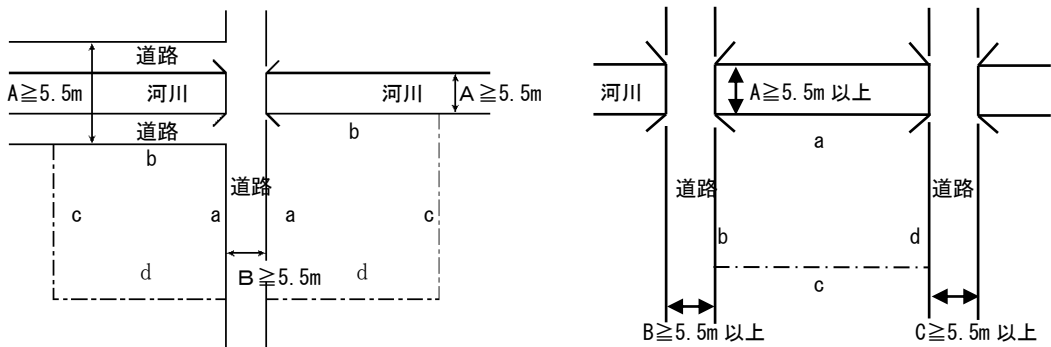
接道長さ：L=L1+L2+L3

※ 市条例第43条の5に基づく特定通路  
(特定通路における接道許可)

第43条の5 特定通路（建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）第2条の規定の施行の日において現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8メートル以上の道のうち、市長が指定したものをいう。）に2メートル以上接する土地を敷地とする建築物（法第43条第1項の規定に適合しているものを除く。）に係る法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請があったときは、法第43条第2項第2号の規定による許可の申請があったものと見なす。この場合において、建築基準法施行規則第10条の4第1項に規定する申請書は、市長に提出することを要しない。

例示

1 市細則第15条第1号アに該当するもの

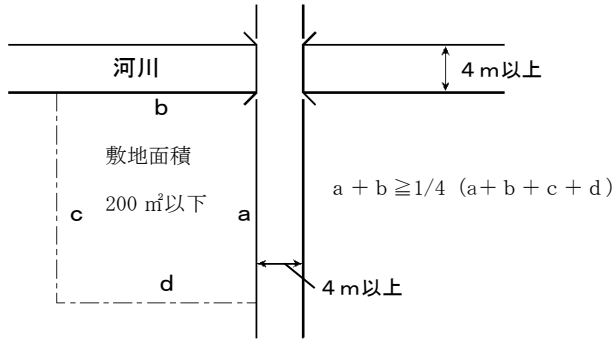


$A + B \geq 14m$  以上かつ  $a + b \geq 1/4(a + b + c + d)$

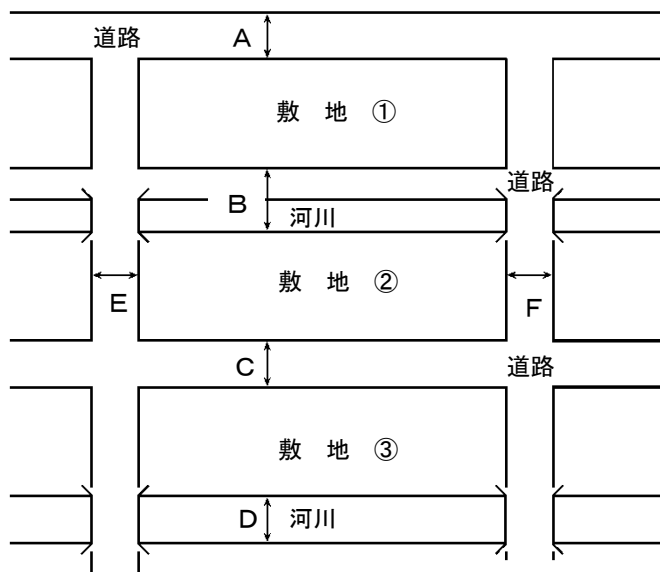
又は

$A + C \geq 14m$  以上かつ  $a + d \geq 1/4(a + b + c + d)$

2 市細則第15条第1号イに該当するもの



3 市細則第15条第2号に該当するもの

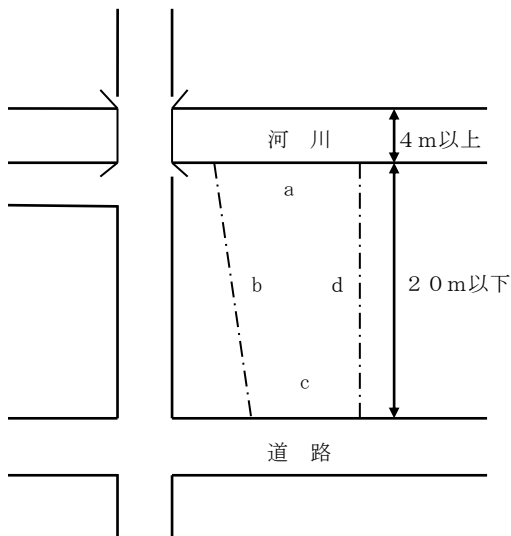


敷地①：A、B、E、Fのいずれかが $\geq 8$  m

敷地②：B、C、E、Fのいずれかが $\geq 8$  m

敷地③：C、D、E、Fのいずれかが $\geq 8$  m

4 市細則第15条第3号に該当するもの



敷地面積500 m<sup>2</sup>以下かつ

$a + c \geq 1/4 (a + b + c + d)$  かつ

間隔が20 m以下の道路等に挟まれている

※ 1～4の図において、河川部分は公園や広場等も含む。

関連項目

---

- ・京都市告示第574号（平成26年4月1日施行）
- ・旧ハンドブック 解9-3 建築面積の敷地面積に対する割合の緩和
- ・旧ハンドブック 質3-9 建蔽率の角地緩和（その1）
- ・旧ハンドブック 質3-10 建蔽率の角地緩和（その2）



## 4 最低敷地面積

### 集4-1 敷地面積の最低限度

〔法第53条の2第3項、法第91条〕

更新：令和5年4月

#### 解釈

敷地面積の最低限度の基準日は、平成16年12月20日である。

平成16年12月19日以前から、建築物の敷地となっていた土地や所有していた土地（駐車場や田畑等）を敷地として使用するもので、以下の全てに該当するものは、敷地面積が最低限度を下回っていても、当該規定に適合するものとして、新たに建築が可能である。その場合は、確認申請時に「建築基準法第53条の2第3項に係る報告書（京都市建築審査課ホームページの様式集からダウンロード可能）」を添付すること。

- (1) 基準日の敷地又は土地から新たに細分化されていないもの
- (2) 当該敷地の全部を一の敷地として使用するもの又は当該敷地に別の土地を加えて敷地を増加させ一の敷地として使用するもの

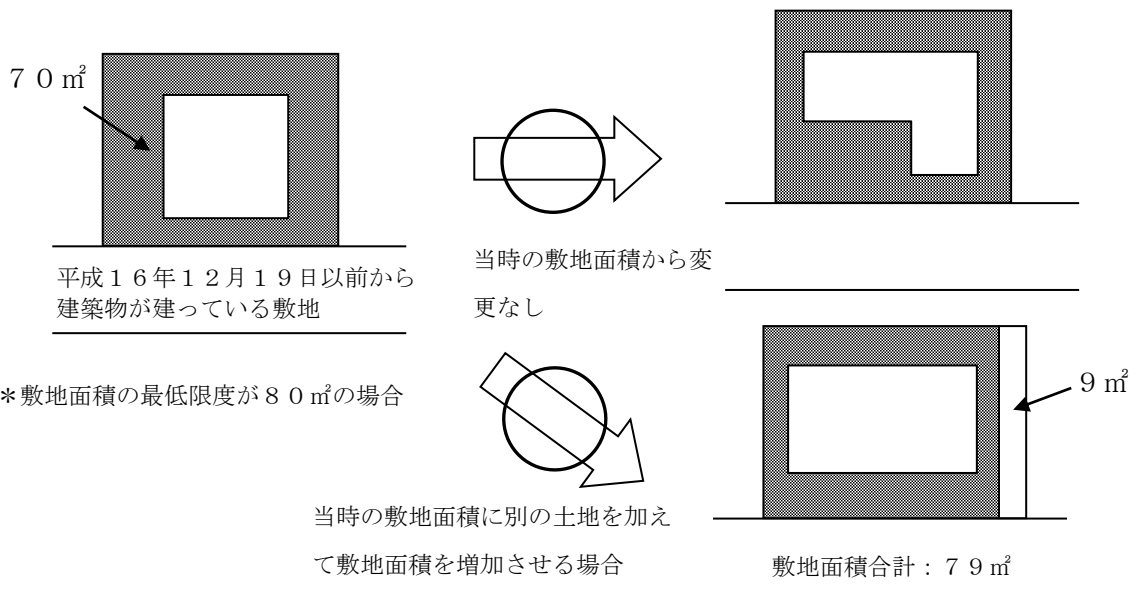
#### ※ 敷地面積の最低限度

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、敷地の細分化による過密化を抑制し、建築物の周囲に一定の幅を持った植栽可能な空地のある熟成した低層住宅市街地にふさわしい住居環境を確保するため、平成16年12月20日から、建築物を建築する際の敷地面積の最低限度を定めている。

第一種低層住居専用地域 又は第二種低層住居専用地域で

都市計画による容積率が100%の場合・・・敷地面積の最低限度 80㎡

都市計画による容積率が80%以下の場合・・・敷地面積の最低限度 100㎡



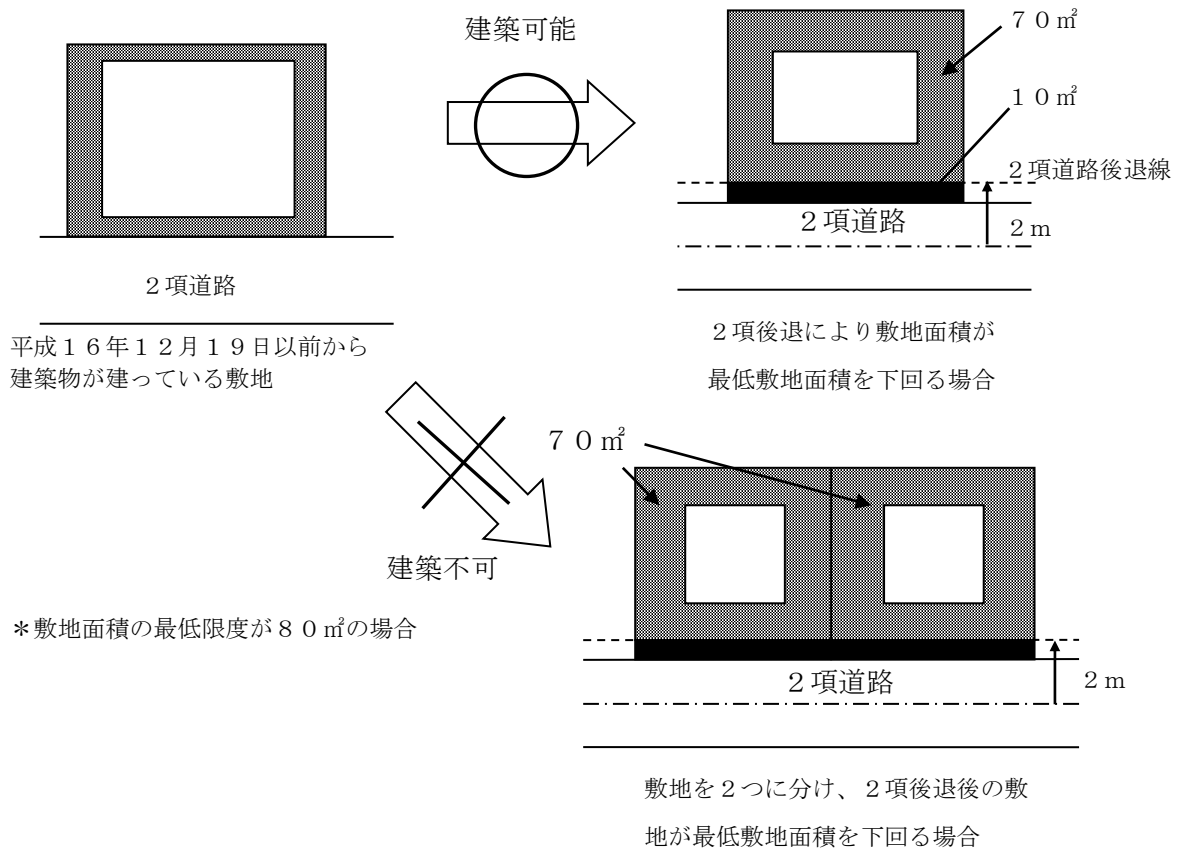
QA

Q1 第一種低層住居専用地域とその他の用途地域にわたる敷地の場合、敷地面積の最低限度の扱いは。

A1 第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域とその他の用途地域にわたる敷地の場合は、敷地の過半の属する地域の規制を適用するため、過半がその他の用途地域であれば、制限を受けない。

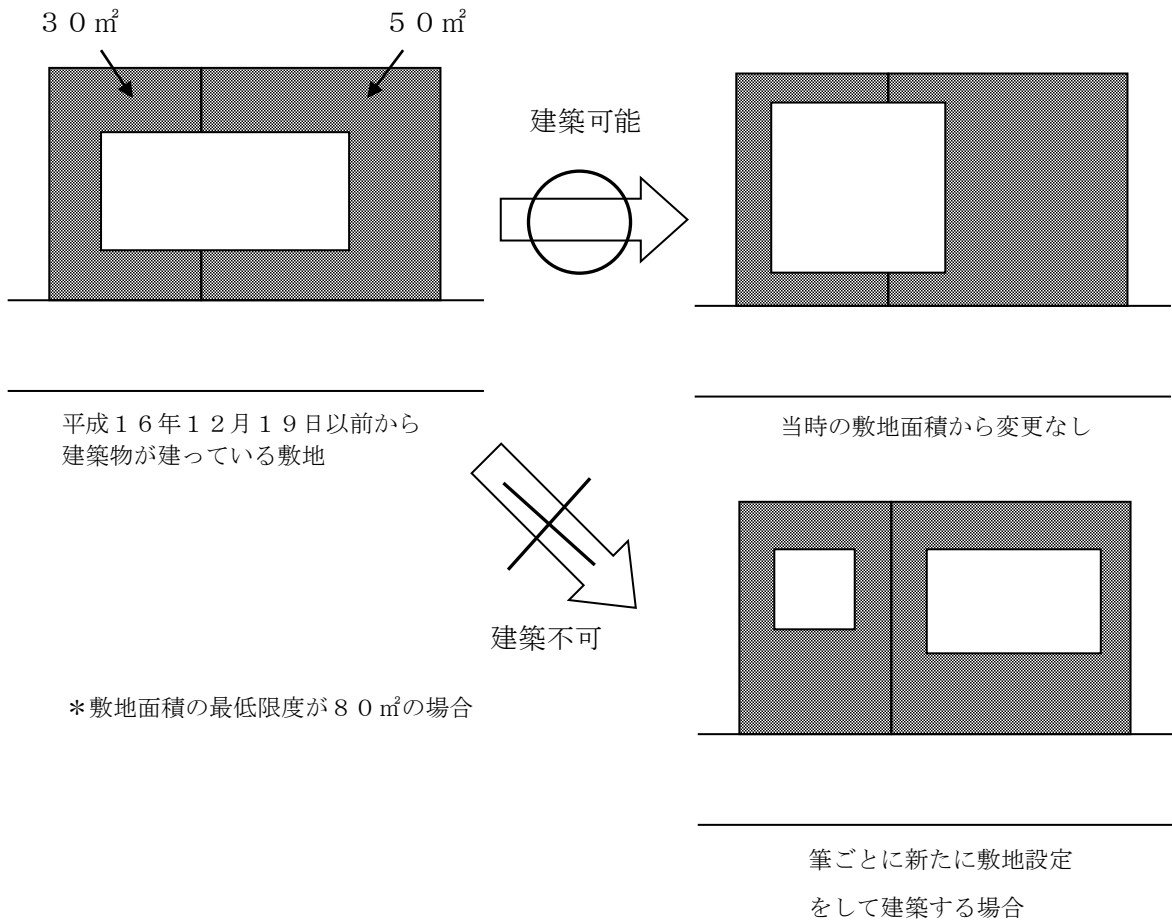
Q2 法第42条第2項に規定する道路（以下本項目において「2項道路」という。）に接している場合、敷地面積の最低限度の扱いは。

A2 2項後退部分は敷地面積に含まず、当時の敷地から新たに細分化していないと取り扱う。



Q3 2筆にわたって建築物がある場合、敷地面積の最低限度の扱いは。

A3 筆によらず、当時の敷地で考える。



Q4 最低敷地面積の規定が適用されないことで建築が可能である土地（平成16年12月19日以前から、建築物の敷地となっていた土地や所有していた土地（駐車場や田畑等）を、売買により取得した場合でも建築が可能か。

A4 建築可能である。平成14年12月27日付国住街第110号のとおり、相続、売買等による権利の主体の変更が直ちに最低敷地面積の規定の適用除外に影響を及ぼすものではない。

Q5 過去建築物が建っていたが、現在は駐車場や更地になっている。平成16年12月19日以前から土地の形状や面積に変更はない。建築は可能か。

A5 建築可能である。

## 関連項目

- ・平成14年12月27日付国住街第110号
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用できる範囲」
- ・旧ハンドブック 質3-11 敷地面積の最低限度（その1）
- ・旧ハンドブック 質3-12 敷地面積の最低限度（その2）

### 5 道路斜線

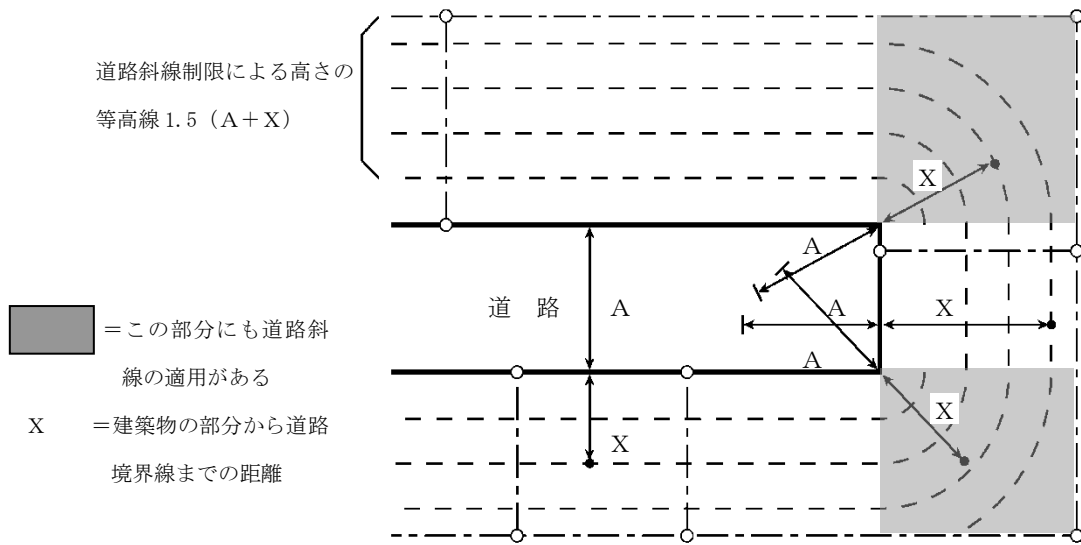
#### 集5-1 道路斜線(1の前面道路に接する場合)

〔法第 56 条第 1 項第 1 号、第 3 項〕

#### 解釈

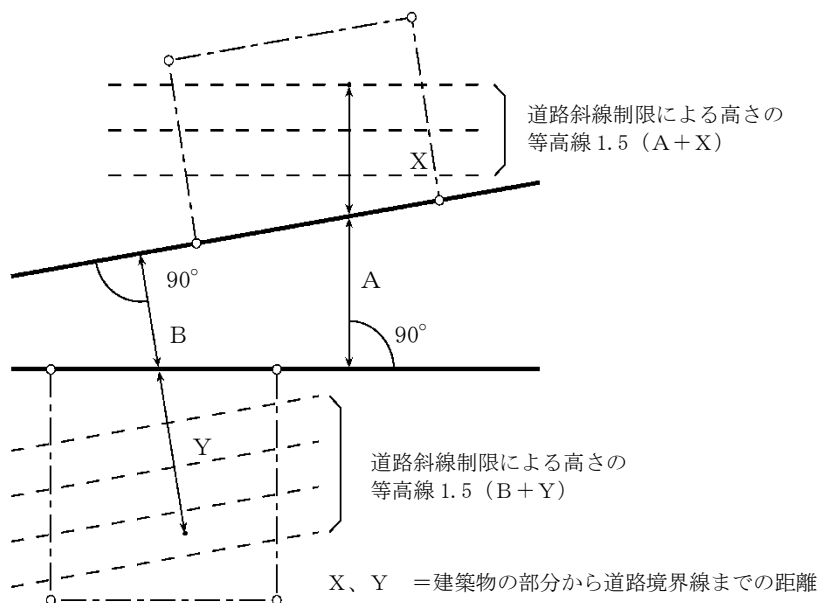
##### 1 敷地が行止まり道路の終端に接する場合

幅員Aの道路が回転するものと見なし、敷地全体が道路斜線制限の適用を受けるものとする。



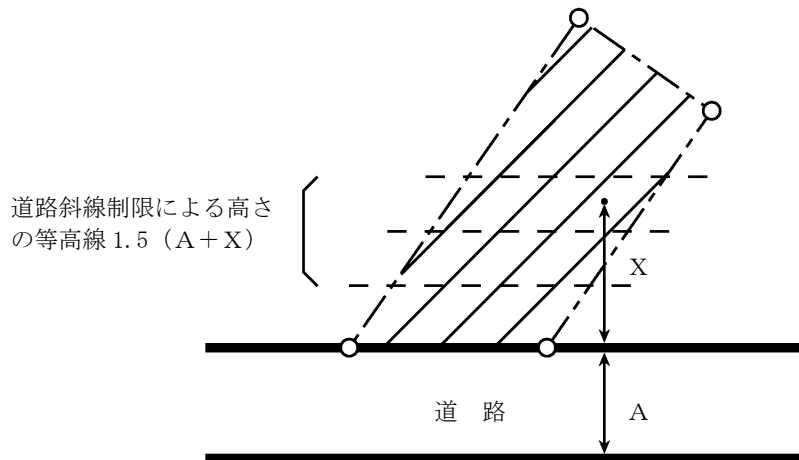
##### 2 敷地が扇型道路に接する場合

建築物の各部分における前面道路の幅員により、道路斜線制限の適用を受けるものとする。



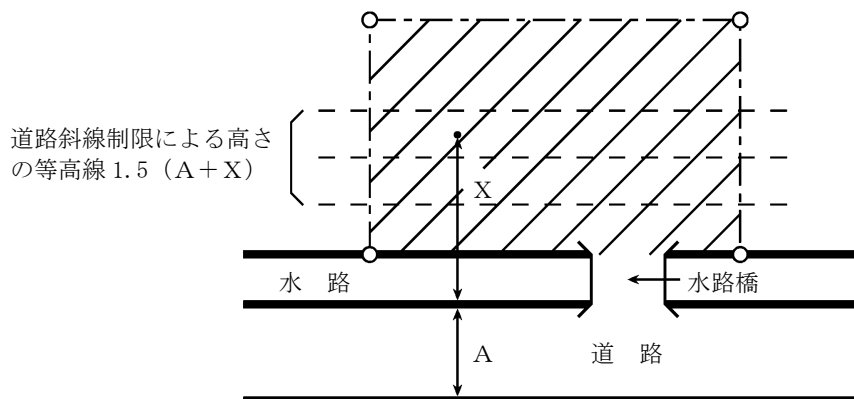
## 3 道路に直接面しない部分がある場合

道路と敷地の間に他の敷地があり、道路に直接面しない部分がある場合でも、直接面する場合と同様に道路斜線制限を適用する。



## 4 水路等を隔てて道路に接する場合

水路橋のみで道路に接する場合でも、全ての敷地が道路に接する場合と同様に道路斜線制限が適用される。この場合、水路の幅員は道路幅員に含まず、Aとする。



注： 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、第二種住居地域及び準住居地域内については、図中の数値1.5を1.25にそれぞれ読み替える。

## 関連項目

- ・ 基準総則・集団規定の適用事例 「行止り道路」
- ・ 基準総則・集団規定の適用事例 「幅員が一定でない道路」
- ・ 基準総則・集団規定の適用事例 「道路と敷地の間に他の敷地がある場合」
- ・ ハンドブック 集1-1 道路幅員に含まれる範囲
- ・ 旧ハンドブック 解9-4 道路の幅員と建築物の高さ

集5-2 道路斜線(2以上の前面道路に接する場合)

[法第56条第1項第1号、第3項、令第132条]

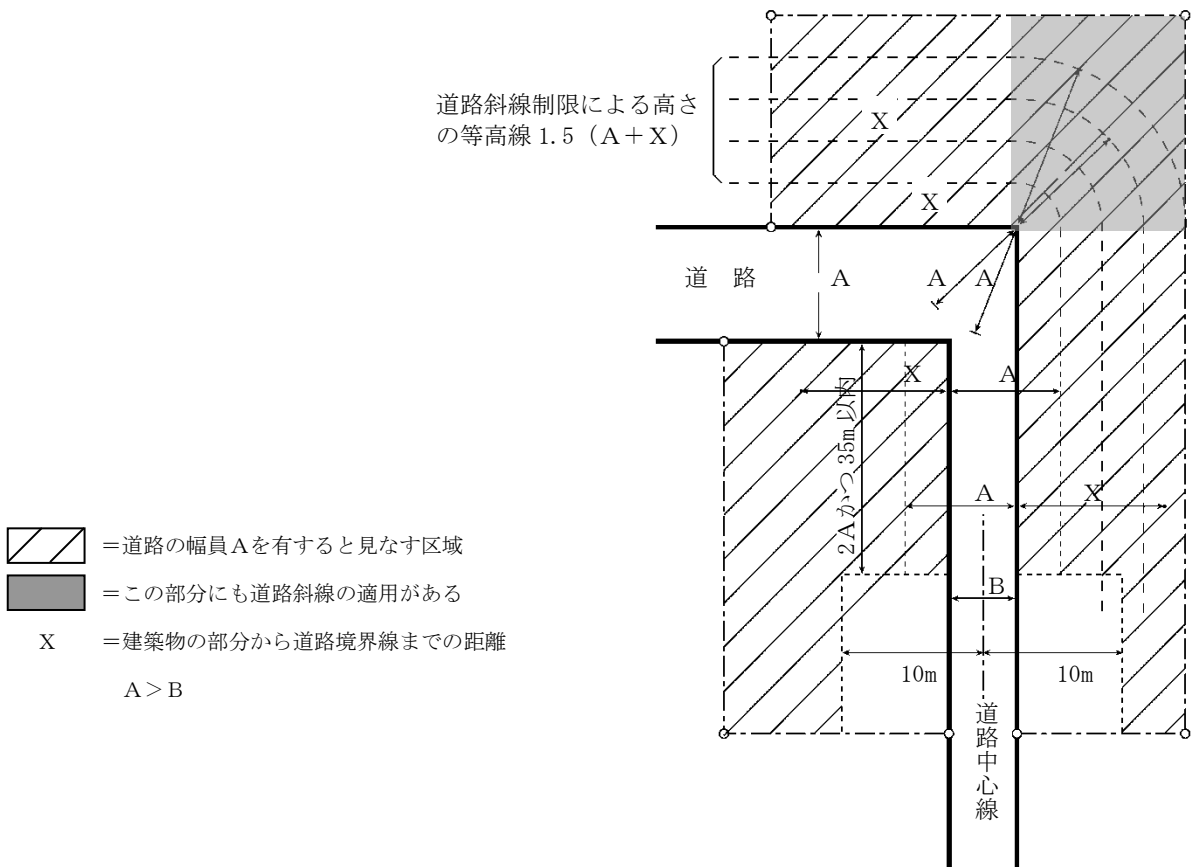
解釈

1 道路がL型の場合(道路の曲がり角の内角が $135^\circ$ 以下のものに限る。)

L型道路の外側に位置する敷地については、幅員Aの道路が回転するものと見なし、敷地全体が道路斜線制限の適用を受けるものとする。

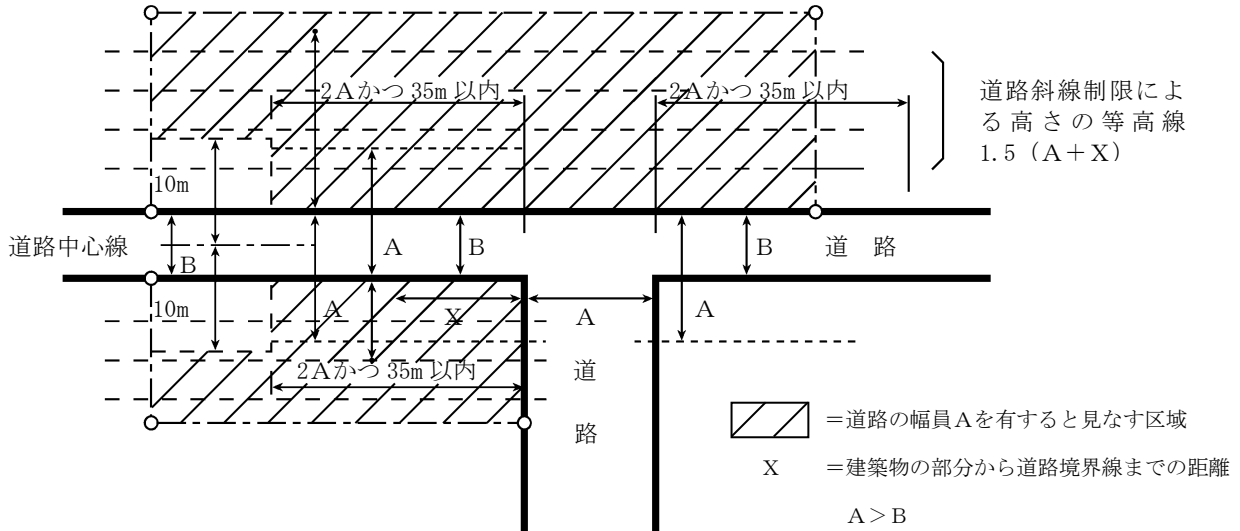
2 Aかつ3.5m以内の範囲及びその他の道路の中心線から10mを超える範囲については、敷地は幅員Aの道路に接しているものと見なし、令第132条を適用する。

L型道路の内側に位置する敷地については、2Aかつ3.5m以内の範囲及びその他の道路の中心線から10mを超える範囲は、敷地は幅員Aの道路に接しているものと見なし、令第132条を適用する。



2 道路がT型の場合

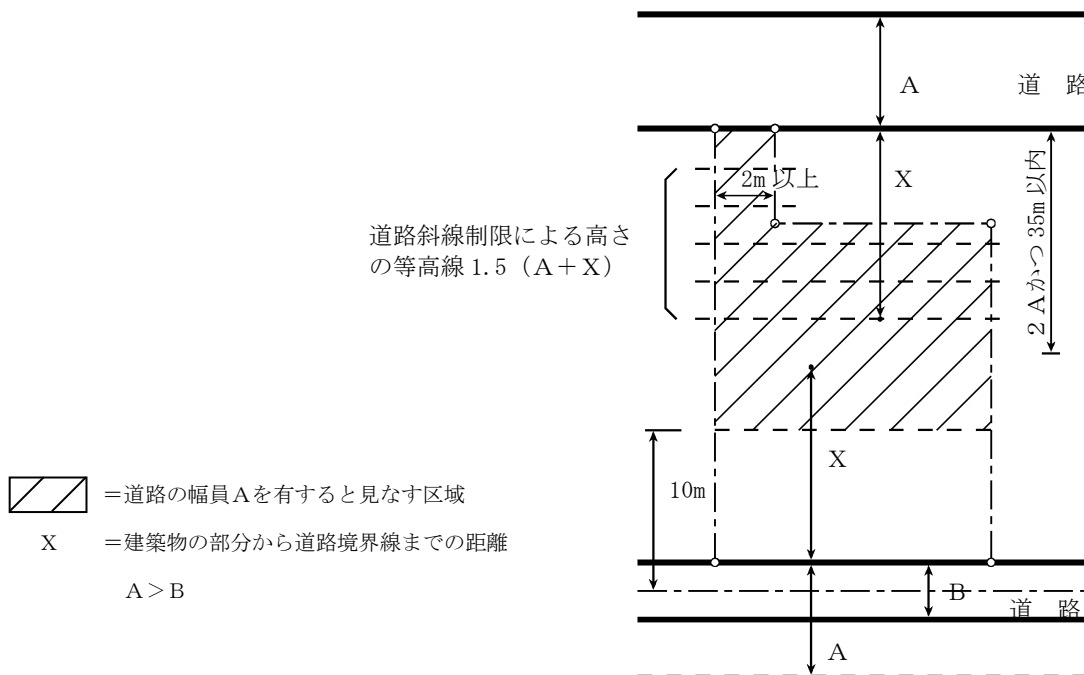
A ≥ 2 m の場合、2 A かつ 35 m 以内の範囲及びその他の道路の中心線から 10 m を超える範囲については、敷地は幅員 A の道路に接しているものと見なし、令第 132 条を適用する。



3 2つの道路に挟まれた敷地の場合で、広い道路に路地状部分で接している場合

路地状部分の幅員が 2 m 以上の場合、2 A かつ 35 m 以内の範囲及びその他の道路の中心線から 10 m を超える範囲については、敷地は幅員 A の道路に接しているものと見なし、令第 132 条を適用する。

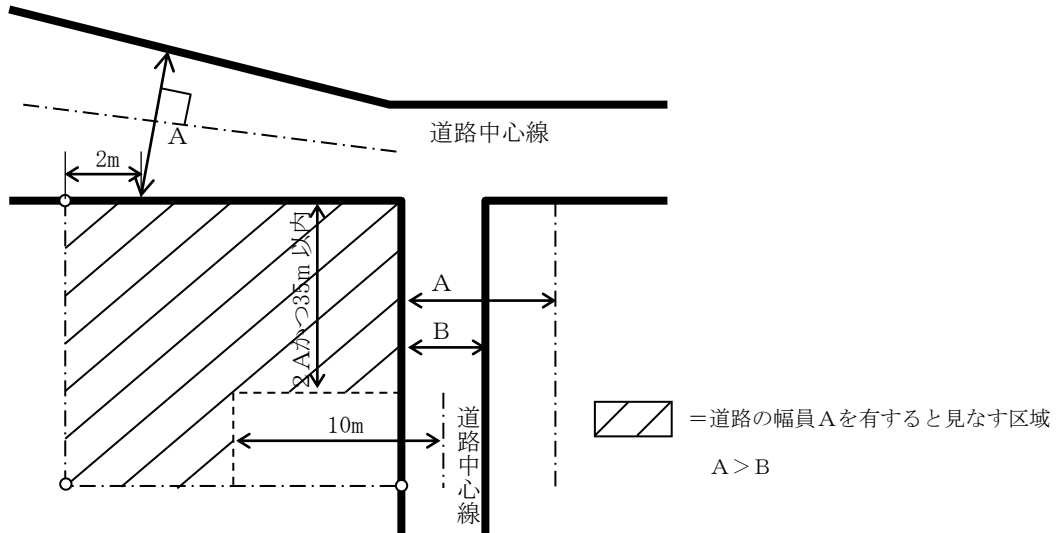
なお、路地状部分の幅員が 2 m 未満の場合は、令第 132 条は適用されない。ただし、A の道路に面する部分については、A の道路斜線制限の適用を受ける。



4 広い方の道路幅員が一定でない場合

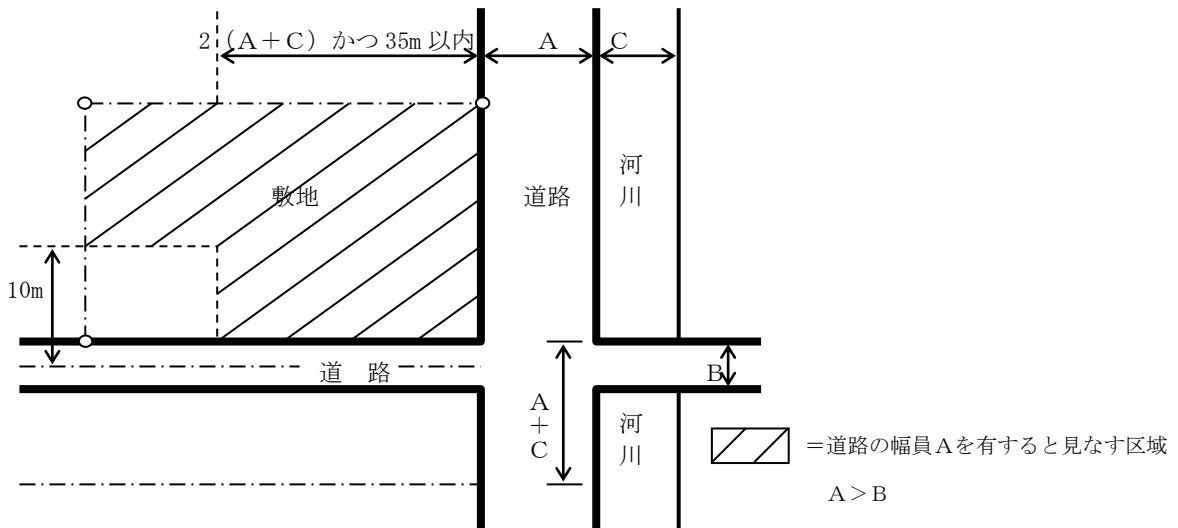
敷地が接する最大幅員より2m狭い方に入った地点を道路Aの幅員と見なす。

道路A以外の道路に接する部分で、道路Aから2Aかつ35m以内の範囲及び同範囲外で道路の中心線から10mを超える範囲については、敷地は幅員Aの道路に接しているものと見なし、令第132条を適用する。



5 道路の反対側に河川等がある場合

A + C > Bの場合、幅員Aの道路の幅員をA + Cと見なし、2(A + C) かつ 35m 以内の範囲及び同範囲外で道路の中心線から10mを超える範囲については、敷地は幅員A + Cの道路に接しているものと見なし、令第132条を適用する。

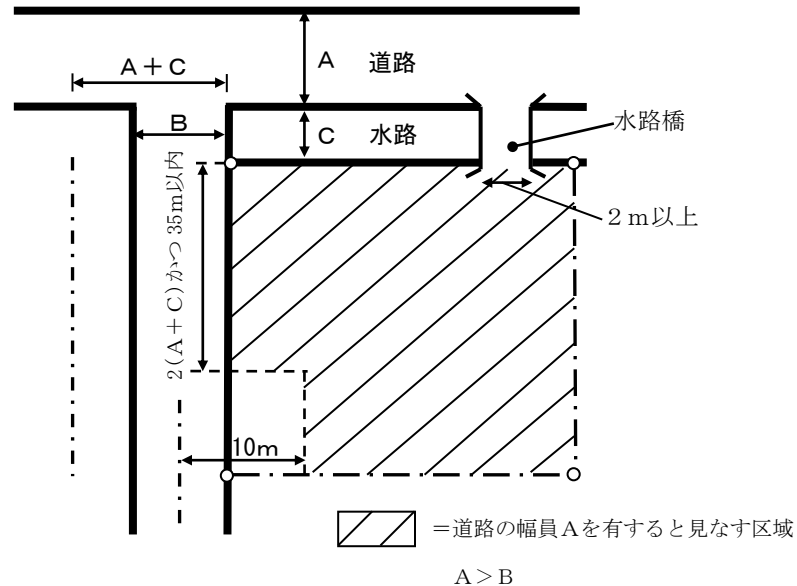




## 6 道路と敷地の間に水路等があり、水路橋等で接している場合

水路橋等の幅員が有効接道長さ以上の場合、 $2A$ かつ $35\text{m}$ 以内の範囲及びその他の道路の中心線から $10\text{m}$ を超える範囲については、幅員を $A+C$ と見なし、起点は水路と敷地の境界線からとし、令第132条を適用する。

なお、水路橋の有効幅員が $2\text{m}$ 未満の場合は、令第132条は適用されない。



注： 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、第二種住居地域及び準住居地域内については、図中の数値 $1.5$ を $1.25$ にそれぞれ読み替える。

## 関連項目

- ・ 基準総則・集団規定の適用事例 「屈折道路」
- ・ 基準総則・集団規定の適用事例 「T字型道路」
- ・ ハンドブック 集1-1 道路幅員に含まれる範囲
- ・ 旧ハンドブック 解9-4 道路の幅員と建築物の高さ

集5-3 道路斜線(セットバック緩和)

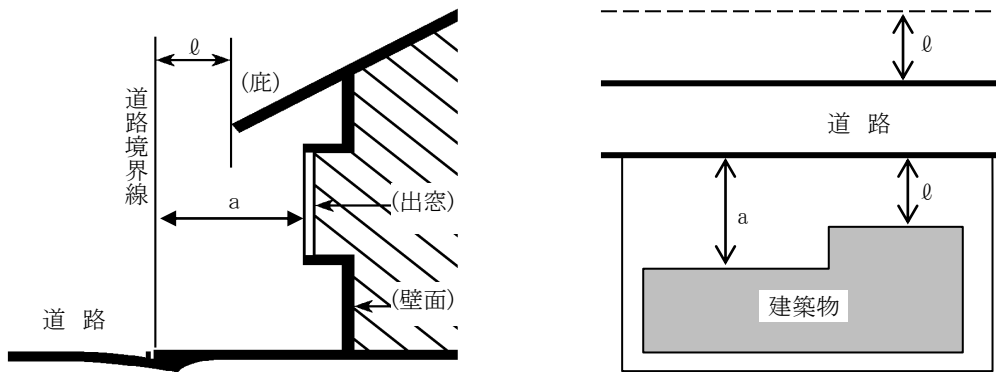
[法第56条第2項、第4項、令第130条の12]

更新：令和5年4月

解釈

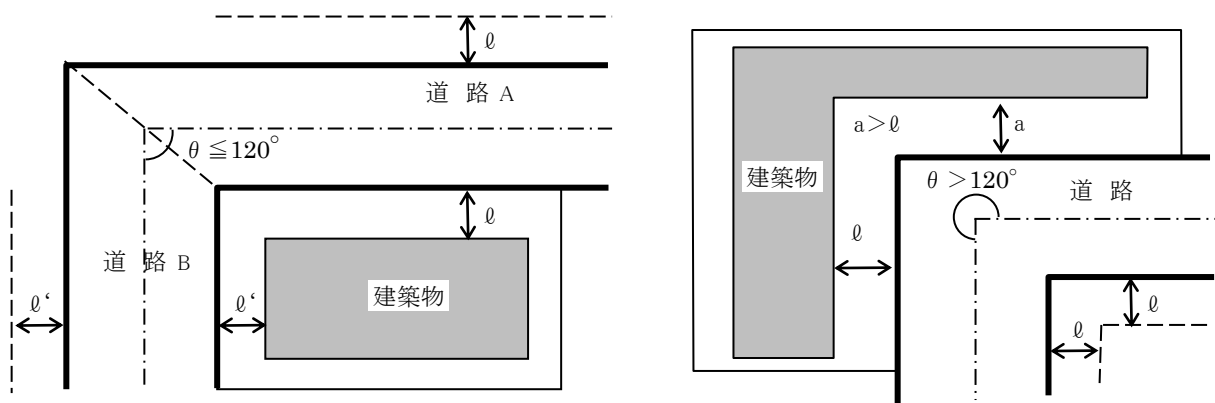
前面道路の境界線から後退した建築物に対する道路斜線の緩和については、下記のとおり取り扱う。

1 原則となる後退距離の測り方



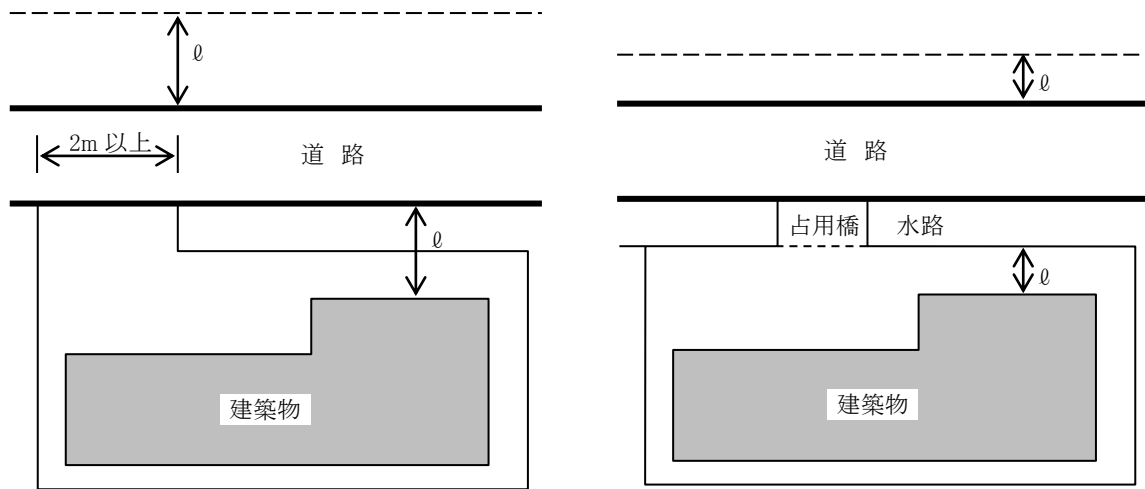
$\ell$  = 後退距離    - - - 前面道路の反対側の境界線と見なす線     $a \neq$  後退距離

2 敷地が角にある場合



$\ell$  = 後退距離    - - - 前面道路の反対側の境界線と見なす線     $a \neq$  後退距離

## 3 路地状部分や水路橋で道路に接する場合

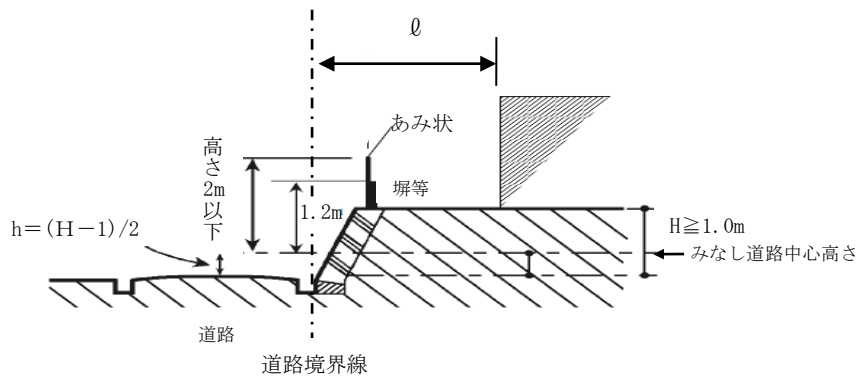


$\ell$  = 後退距離    --- 前面道路の反対側の境界線と見なす線

## QA

Q1 建築物の敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合で、道路に沿った擁壁の上に門・塀等を設けた場合、建築物の後退距離の算定の特例（令第130条の12第1項第3号）を受けするためには、門・塀の高さをどこから算定すればよいか。

A1 令第130条の12第1項第3号に規定する門・塀等の高さは、令第135条の2を適用した見なし道路中心高さから算定する。



## 関連項目

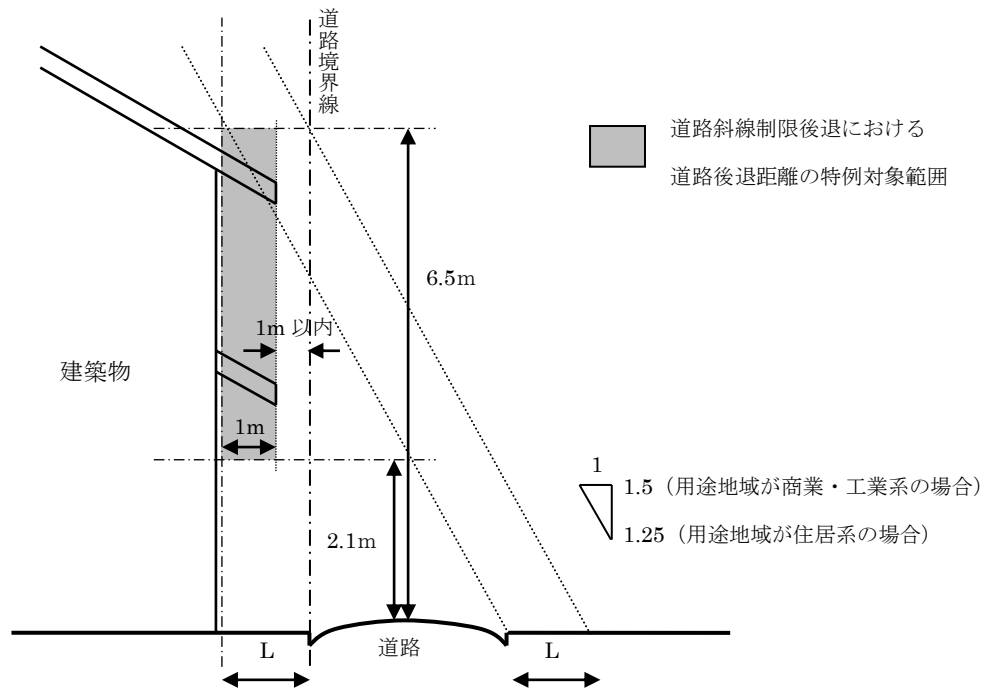
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「建築設備等がある場合の後退距離」
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「敷地と道路に高低差がある場合の後退距離」
- ・ハンドブック 集1-1 道路幅員に含まれる範囲
- ・旧ハンドブック 解9-5 道路斜線の制限の緩和（セットバック等）
- ・旧ハンドブック 質3-13 道路斜線の制限の緩和

集5-4 旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区における道路斜線制限の緩和  
〔法第56条第2項、第4項、令第130条の12、市細則第18条〕

追加：平成26年4月 更新：平成30年5月、令和5年4月

解釈

旧市街地型美観地区及び歴史遺産型美観地区は、趣のある街並み景観を形成している地区である。これらの地区の「通りに面した深い軒ひさし」といった、京都の気候・風土が生み出した建築様式を継承させるために、道路の近傍（道路から1m以内の距離）に設けられる軒又はひさしのうち、一定の高さ（道路の路面の中心からの高さが2.1m以上6.5m以下）にあるものについて、道路斜線制限に係る後退距離の算定から、軒又はひさしの先端から1mを限度として除外する。

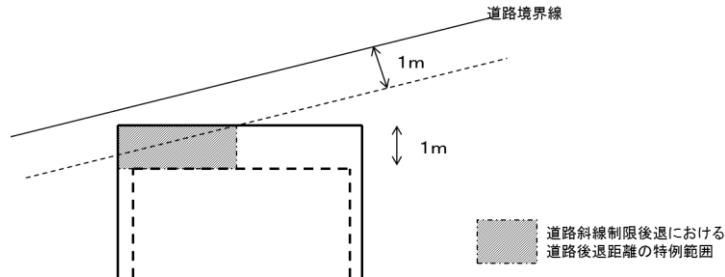


※ 京都の気候・風土が生み出した建築様式の継承  
市細則第18条第1項第3号は、令第130条の12第5号の規定により、法第56条に規定する道路斜線を検討する際の後退距離の特例を、地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況を考慮して規定したものである。対象となる軒又はひさしは上図であり、対象となる区域は、旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区に限る。

## QA

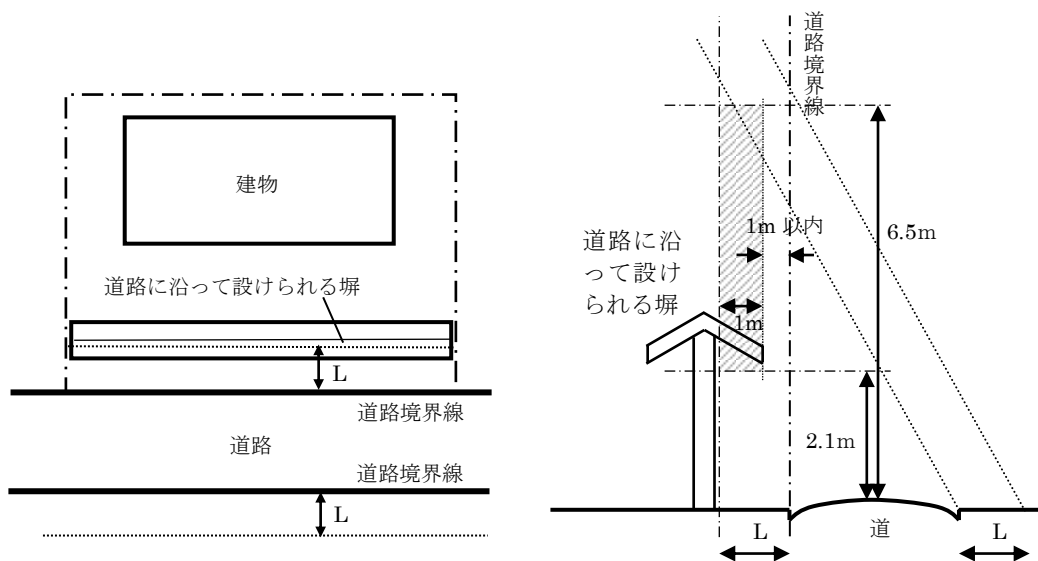
Q1 道路と建築物のひさし等が平行でない場合の取扱いは、どのように考えるのか。

A1 下図のとおり考える。



Q2 建築物に付属する塀のひさしについても緩和の対象となるか。

A2 細則第18条第3号に適合する部分については対象である。ただし、あくまで道路に沿って設けられる軒又は庇の部分に限られることに注意すること。



Q3 天空率を適用する際、この規定による軒又はひさしをどのように考えるのか。

A3 令130条の12各号と同様に、適合建築物の検討からは除外し、計画建築物の部分には含める。

## 関連項目

・旧ハンドブック 質3-14 旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区における道路斜線制限の緩和

6 日影

集6-1 日影の対象区域及び日影時間

[法第56条の2、法別表第4、市条例第42条]

更新：令和5年4月

解釈

1 京都市における日影の対象区域及び日影時間

		(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	5mを超え10m以下の範囲	10mを超える範囲
1	第一種低層住居専用地域	容積率が50%、60%の区域	軒の高さが7mを超えるか、又は地上3階以上の建築物	平均地盤面から1.5mの高さ	3時間	2時間
	第二種低層住居専用地域	容積率が80%、100%の区域			4時間	2.5時間
2	第一種中高層住居専用地域	容積率が150%の区域	高さが10mを超える建築物	平均地盤面から4mの高さ	3時間	2時間
	第二種中高層住居専用地域	容積率が200%の区域			4時間	2.5時間
	第一種住居地域	容積率が300%の区域			5時間	3時間
3	第二種住居地域	容積率が200%の区域	高さが10mを超える建築物	平均地盤面から4mの高さ	4時間	2.5時間
	準住居地域	容積率が300%の区域			5時間	3時間
	近隣商業地域 準工業地域	全ての区域			5時間	3時間

2 京都市における冬至日における測定時間（日本標準時）と真北との方位角

	時刻								
	12:00	11:30	11:00	10:30	10:00	9:30	9:00	8:30	8:00
方位角	0.00	8.02	15.52	23.22	30.23	36.54	42.53	48.23	53.26
倍率	1.630	1.658	1.745	1.900	2.147	2.530	3.147	4.252	6.719

## QA

Q1 京都市で日影図を作成するときの緯度・軽度は？

A1 京都市内全域について、緯度は35度01分、経度は135度44分（京都地方気象台の位置）で統一して設定している。

Q2 真北はどのように測定するのか。

A2 白地図のみで算定するのではなく、現地で下げ振り、アリダードなどで行うなど、正確に測定すること。

また、測定時間（日本標準時）と真北との方位角の資料として、京都市建築審査課のホームページに方位角計算シートを掲載している。

Q3 京都市で、建築基準法以外に日影の規制はあるか。

A3 京都市では、建築基準法とは別に「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」を定めており、上記以外の商業・工業地域内でも高さが17mを超える建築物には、敷地の境界線からの水平距離が5mを超える範囲における日影時間の5時間の制限がある。

なお、適用が緩和される条件もあるため、詳細は条例（施行規則第9条）を参照されたい。

Q4 本規定の「軒の高さ」は、高度地区による軒高さか。

A4 本規定における「軒の高さ」は、建築基準法の軒高さで考える。「総5-4 軒の高さ」を参照のこと。

## 関連項目

- ・京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例
- ・ハンドブック 総5-4 軒の高さ
- ・旧ハンドブック 質3-21 日影時間等

## 集6-2 日影の検討対象とする建築物の高さ

〔法第56条の2、法別表第4、令第2条第1項第6号〕

更新：平成26年4月、平成30年5月、令和5年4月

### 解釈

令第2条第1項第6号により、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建築面積の1/8以内の場合（「総5-1 高さに算入しない屋上部分」参照）、その部分の高さが5mまでは、法第56条の2の高さに算入しない。

なお、日影図には、その部分が生じさせる日影を含める必要がある。

### QA

Q1 同一敷地内に2以上の建築物がある場合、個々の建築物が日影の制限を受ける対象となるか（高さが10mを超える建築物かどうかなど）を判定する場合は、法別表4に規定される「平均地盤面」からの高さで判断してよいか。

A1 令第2条第2項に規定される「地盤面」からの高さから計測する。よって高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面から、個々の建築物の高さで判断することとなる。

なお、法別表4に規定される「平均地盤面からの高さ」は、「集6-6 日影を測定する水平面」を参照すること。

Q2 日影の検討において、屋上・バルコニー等に設けられる格子状又はルーバー状の手すり等はどうか扱われるのか。

A2 「総5-3 高さに算入しない屋上突出物」を満たす格子状又はルーバー状の手すり等は、日影の検討対象とする建築物の高さに算入せず、また、日影を生じさせないものとして取り扱うため、日影の検討に含める必要はない。

### 関連項目

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「平均地表面」
- ・ハンドブック 総5-1 高さに算入しない屋上部分
- ・ハンドブック 総5-2 屋上に設ける建築設備の水平投影面積
- ・ハンドブック 総5-3 高さに算入しない屋上突出物
- ・ハンドブック 集6-6 日影を測定する水平面
- ・旧ハンドブック 解11-1 高さの算定



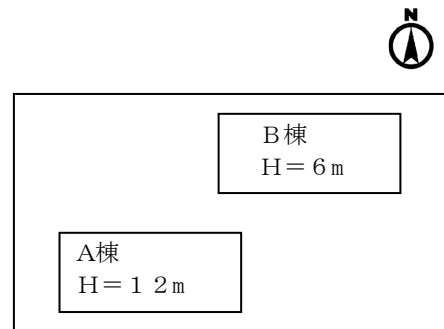
### 集6-3 2以上の建築物がある場合の日影

〔法第56条の2、法別表第4〕

#### 解釈

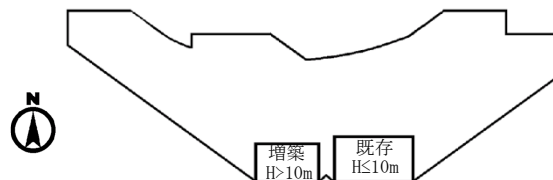
同一敷地内に2以上の建築物がある場合で、いずれかの建築物が対象建築物となるときは、全ての建築物の日影が、規制対象となる。したがって、B棟も日影対象となりA棟との複合日影により規制される。

なお、既存建築物の日影が不適格であれば、原則、増築及び改築の工事はできない。

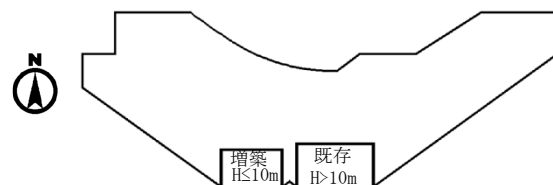


#### 例示

1 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。



2 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。既存建築物の日影が不適格であれば、原則、増築及び改築の工事はできない。



#### QA

Q1 別棟増築ではなく、一体増築の場合はどう考えるか。

A1 増築等の工事をする場合、増築等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。


#### 関連項目

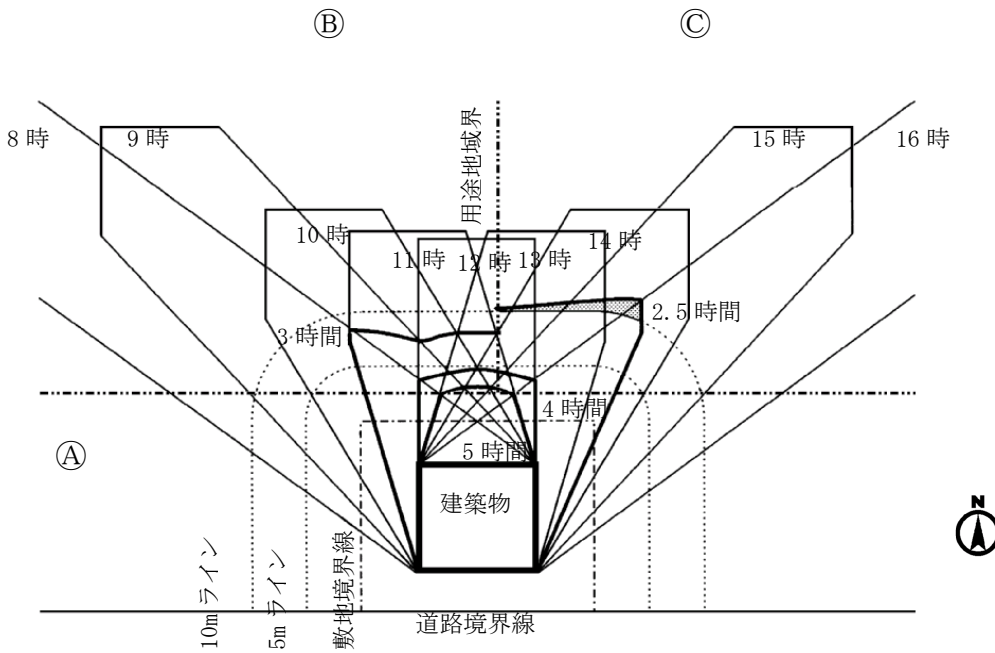
- ・旧ハンドブック 質3-16 日影規制対象建築物の実例(その1)
- ・旧ハンドブック 質3-17 日影規制対象建築物の実例(その2)

集6-4 規制時間の異なる区域の内外にわたる場合の日影

〔法第56条の2、法別表第4、令第135条の13〕

解釈

①②③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ないようにする必要がある。図の場合、①②③それぞれの区域の規制時間を下表のとおりとすると、③の区域で、の部分が、不適合となる。



	5mを超え10m以内の範囲	10mを超える範囲
①	規制時間なし	規制時間なし
②	5時間	3時間
③	4時間	2.5時間

関連項目

- ・旧ハンドブック 質3-18 日影が規制時間の異なる区域の内外にわたる場合

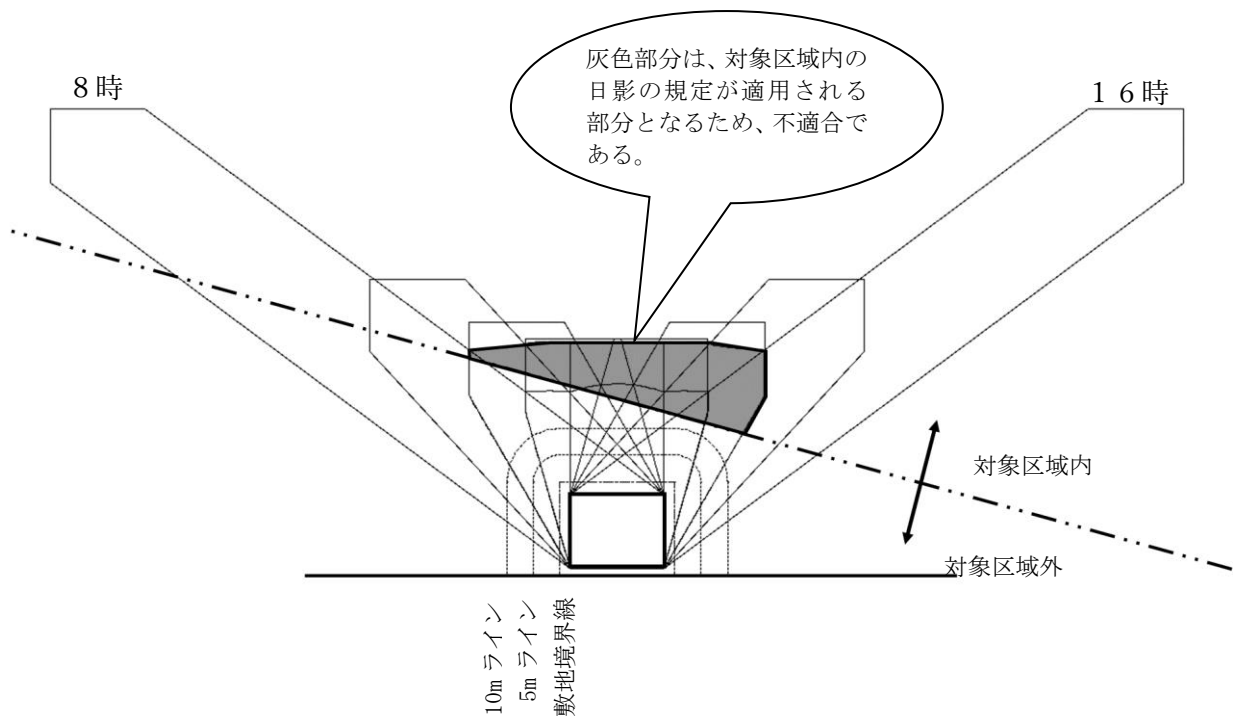
## 集6-5 対象区域の内外にわたる場合の日影

〔法第56条の2、令第136条の13、法別表第4〕

更新：令和5年4月

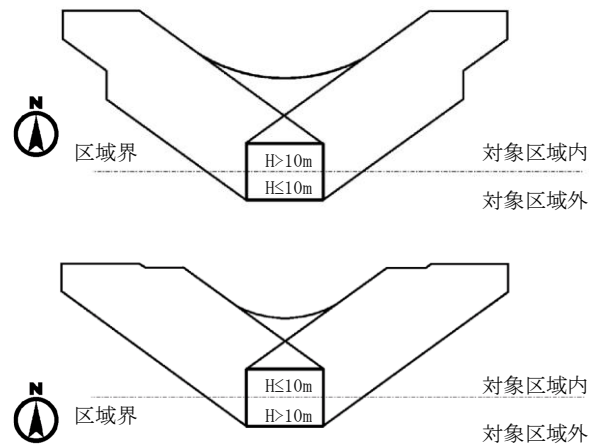
## 解釈

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時までに、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される。



## 例示

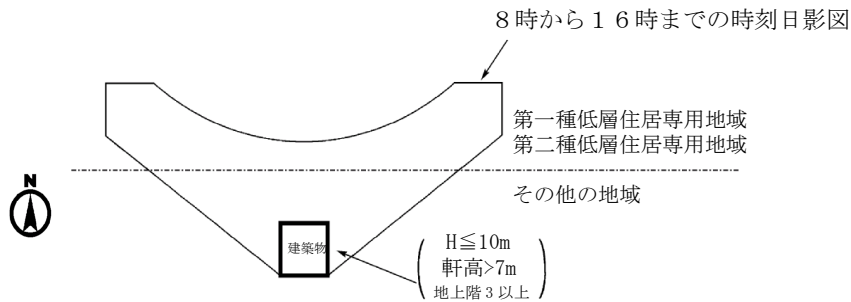
- 1 建築物が対象区域の内外にわたる場合、区域外の部分が規制対象外でも建築物全体として規制の対象となる。
- 2 高さ10mを超える部分が規制対象外にあっても、対象区域内に日影が及ぶ場合は、建築物全体として規制の対象となる。



QA

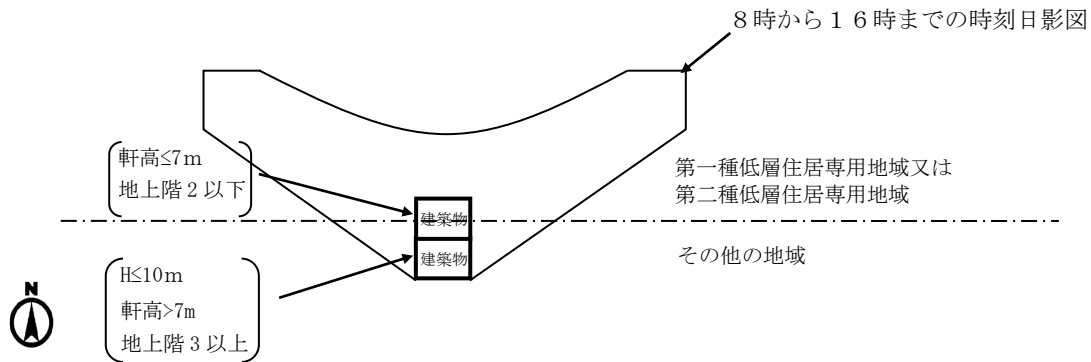
Q1 その他の地域にある高さ10m以下の建築物が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に日影を及ぼす場合の考え方は。

A1 当該建築物は、日影規制の対象とはならない。



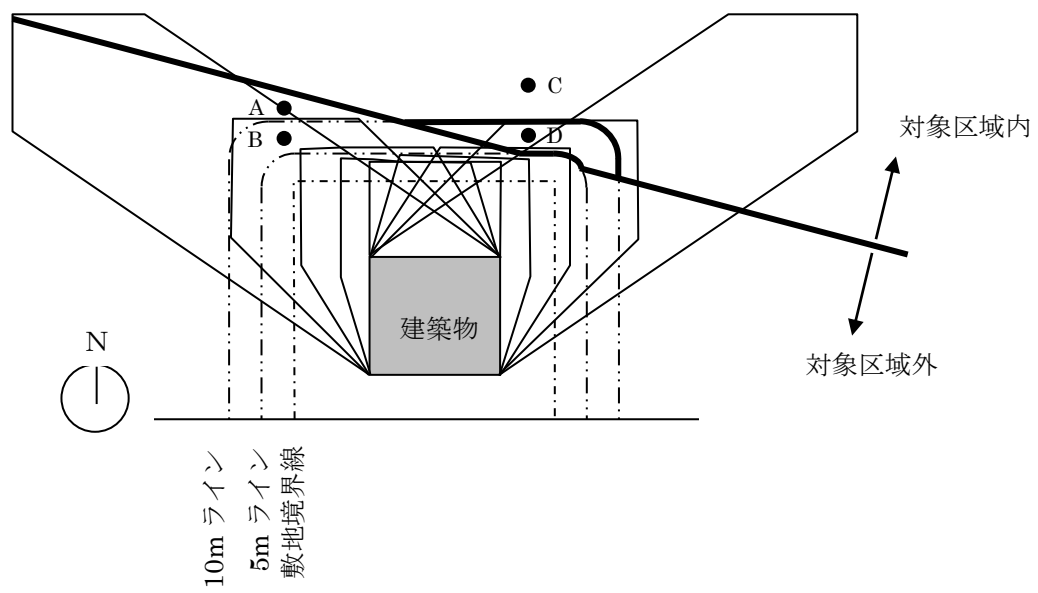
Q2 建築物が、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域及びその他の地域にわたっており、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にある部分については軒高7m以下かつ地上階2以下、その他の地域内にある部分については高さ10m以下である場合の日影の考え方は。

A2 当該建築物は、日影規制の対象とはならない。



Q3 図のように、対象区域外の建築物が対象区域に影を生じさせる場合は、次のAからDの点にはそれぞれ何時間の日影の制限がかかるのか。

A3 A及びBは規制区域外である。Cは10mを超える範囲としての日影時間の制限が、Dは5mを超え10m以内の範囲としての日影時間の制限がそれぞれかかる。



#### 関連項目

- ・旧ハンドブック 質3-16 日影規制対象建築物の実例（その1）
- ・旧ハンドブック 質3-17 日影規制対象建築物の実例（その2）

### 集6-6 日影を測定する水平面

〔法第 56 条の 2、法別表第 4、市条例第 42 条〕

#### 解釈

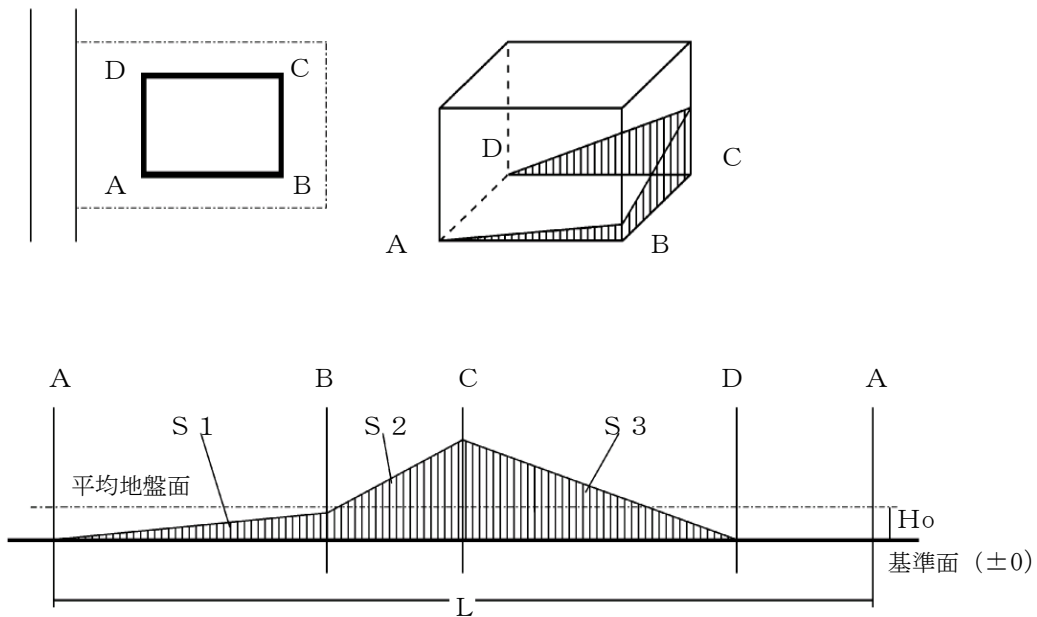
日影を測定する水平面は、対象となる建築物の平均地盤面から 1.5 m（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）又は 4 m（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域以外の地域）の高さにある水平面である。

※ 平均地盤面

法別表第 4「後注」にある平均地盤面とは、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のことをいう。

#### 例示

##### 1 平均地盤面の算定例



$H_o$  = 計画敷地の平均地盤面

= (基準面から上の部分の面積の合計) / (全周長)

=  $(S_1 + S_2 + S_3) / L$

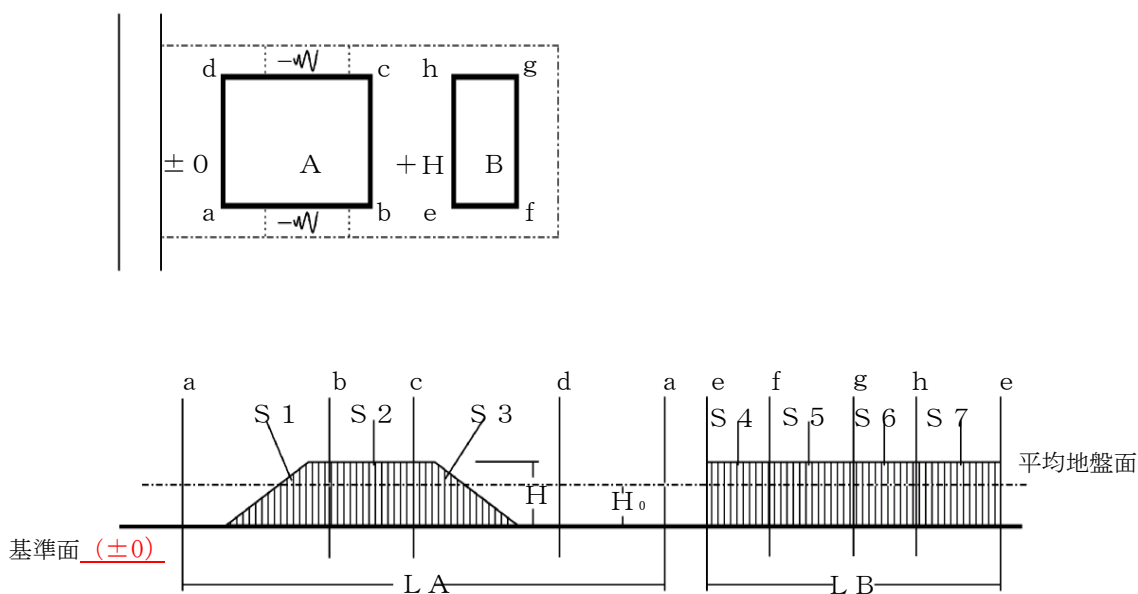
## 2 平均地盤面の算定例（斜面又は段地である敷地に2以上の建築物がある場合）

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。高低差が3m以上あっても平均地盤面は1つである。

$H_0$  = 計画敷地の平均地盤面

= (基準面から上の部分の面積の合計) / (全周長)

= (S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6 + S7) / (LA + LB)



## QA

Q1 建築物が接する位置の高低差が3mを超える場合や同一敷地内に2以上の建築物がある場合、日影図を作成する際の「平均地盤面からの高さ」はどのように考えるのか。

A1 法別表4に規定される「(1.5mや4mなどの)平均地盤面からの高さ」は、建築物が接する位置の高低差全体による「平均地盤面」で検討する。また、敷地内に複数の建築物がある場合は、全てを合算した一つの「平均地盤面」で検討する必要がある(建築物単位ではなく敷地全体で日影を検討する必要がある。)

## 関連項目

- ・ハンドブック 集6-2 日影の検討対象とする建築物の高さ
- ・旧ハンドブック 質3-19 日影規制を測定する水平面

集6-7 日影を測定する測定線

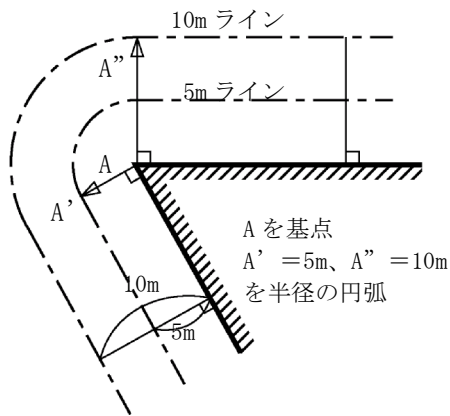
〔法第 56 条の 2、法別表第 4、令第 135 条の 12〕

更新：平成 25 年 5 月

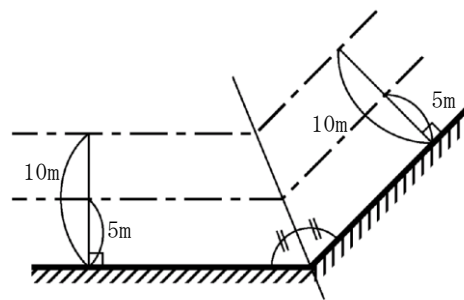
解釈

1 日影を測定する測定線は、一般的には、敷地境界線からの水平距離が 5 m 及び 10 m の線である。

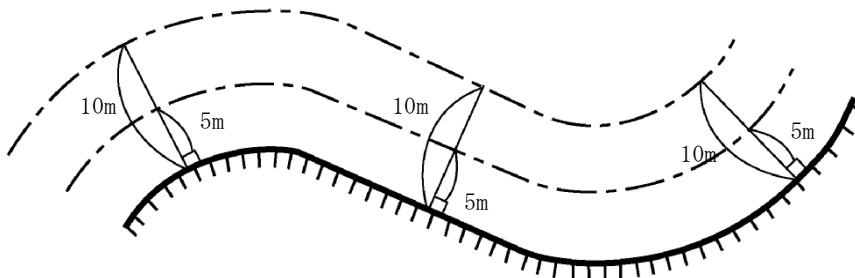
(1) 凸角の場合



(2) 凹角の場合



(3) 曲線の場合（接線に直角に 5 m、10 m をとる）



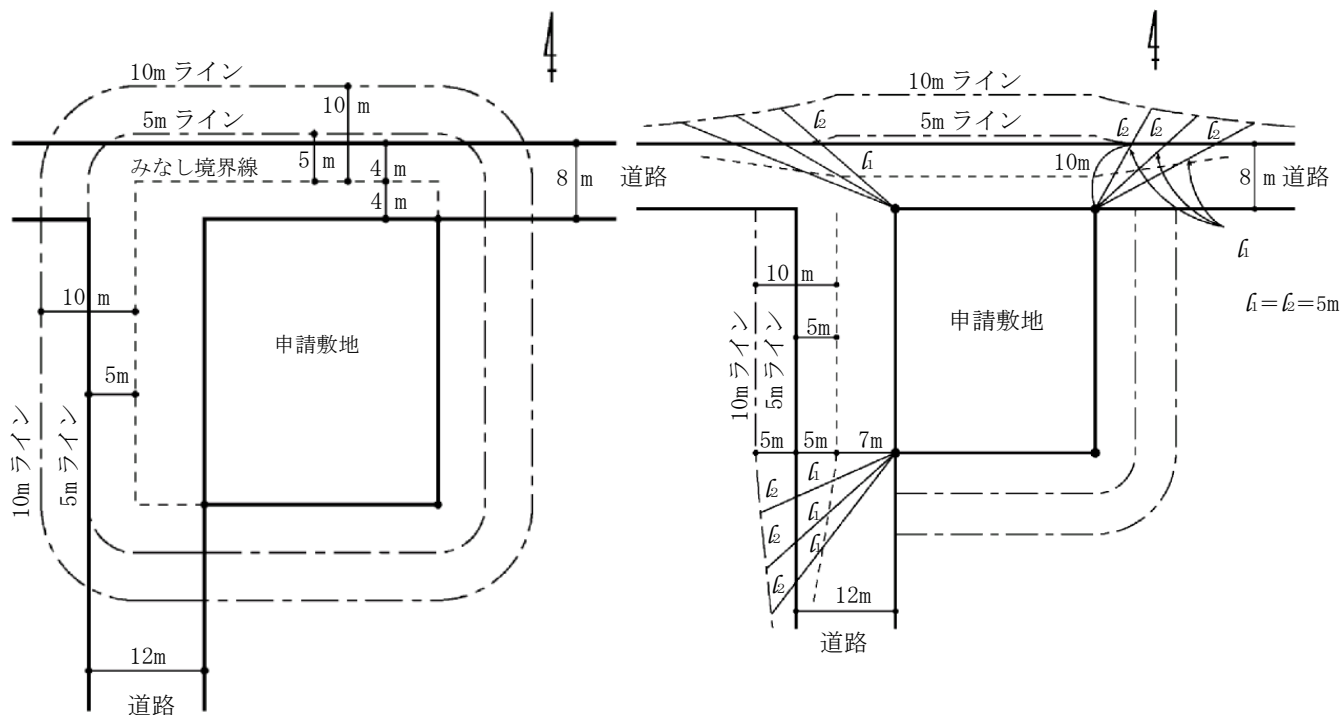
2 敷地が道路等に接する場合、その敷地境界線は次のとおり外側にあるものと見なすため、測定線が移行し、緩和される。ただし、公園、広場、緑地は緩和の対象とはならない。

道路、水面、線路敷等の幅が 10 m 以下の場合	敷地境界線は、その幅の 1/2 だけ外側にあるものと見なす。
道路、水面、線路敷等の幅が 10 m を超える場合、	その反対側の境界線から敷地の側に水平距離 5 m の線を敷地境界線と見なす。



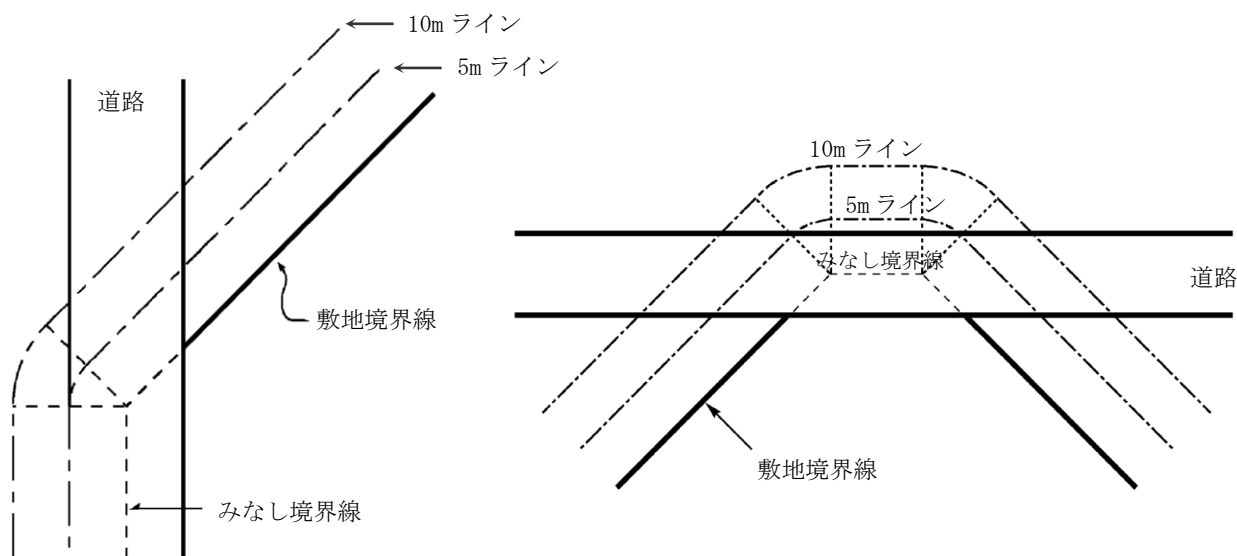
(1) 閉鎖法による場合

(2) 発散法による場合

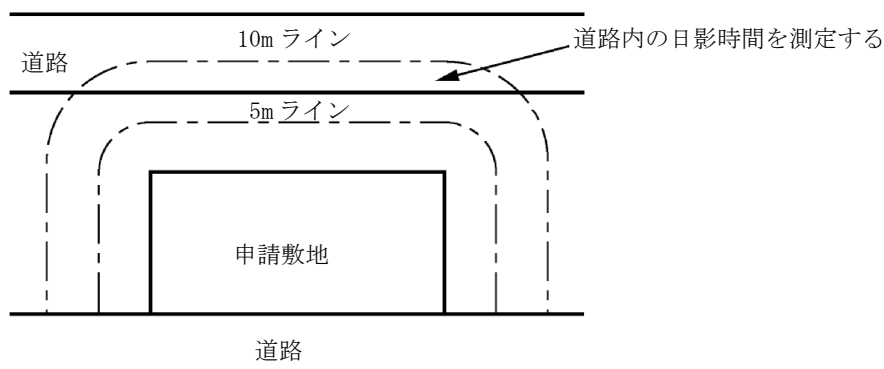


例示

- 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見なし境界線）  
5m、10mの測定線が道路内となる場合でも緩和の対象とはならない。

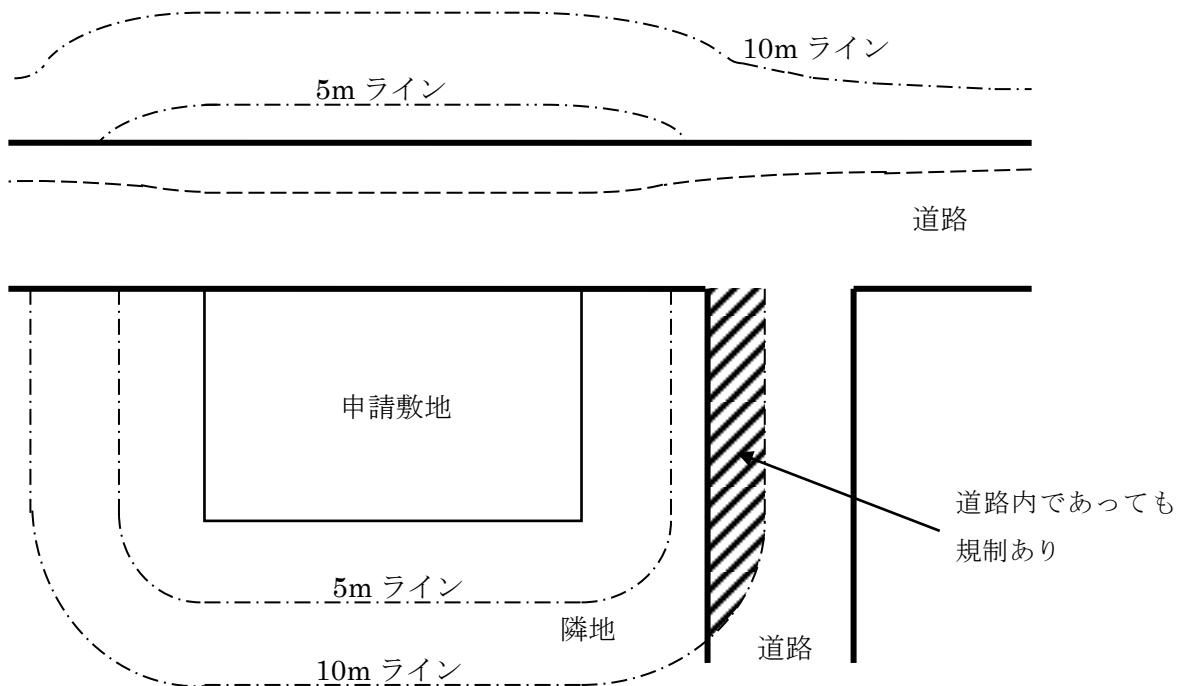


敷地は道路に接していなくて、5m、10mの測定線が道路内となる場合でも、緩和の対象とはならない。

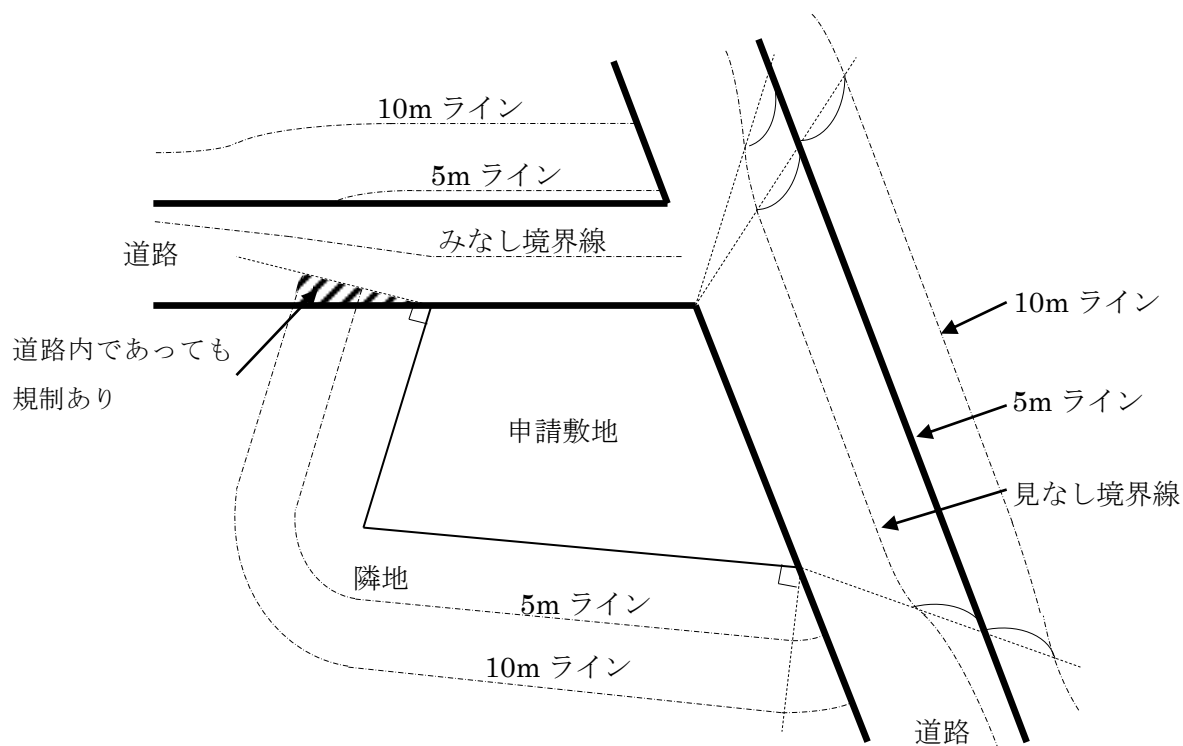


2 発散法の一例（道路境界線と敷地境界線の上に隣地がある場合）

5m、10mの測定線が道路内となる場合でも緩和の対象とはならない。



## 3 発散法の一例（敷地境界線が道路境界線に対して直角でない場合）



## QA

Q1 京都市内の日影の検討について、閉鎖法、発散法の指定はあるか。

A1 指定はない。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、発散法を用いるが、敷地形態や道路状況が複雑な場合は注意を要する。

## 関連項目

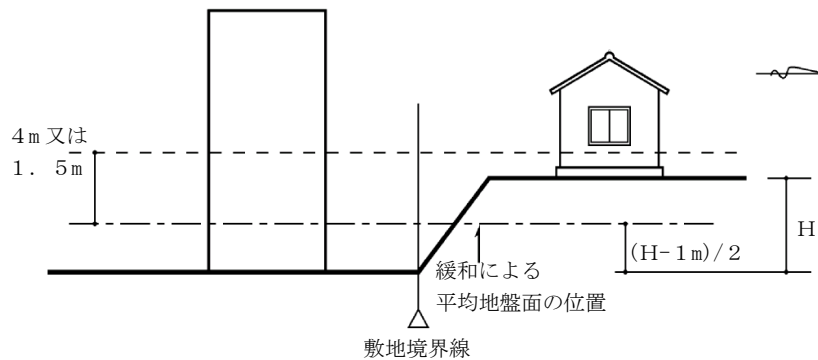
- ・基準総則・集団規定の適用事例 「測定線の設定方法」
- ・ハンドブック 雑2-2 里道・水路等の空地による緩和
- ・旧ハンドブック 質3-20 日影規制の測定線

集6-8 敷地が隣地、接続地より1m以上低い場合のみなし地盤面

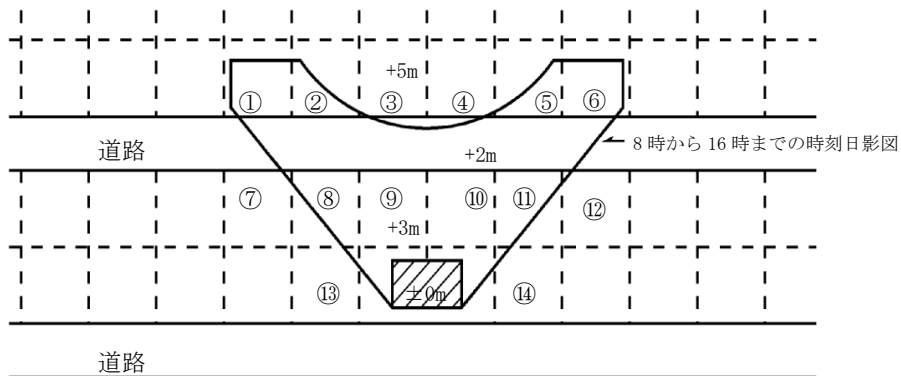
〔法第56条の2、令第135条の12第3項第2号〕

解釈

- 令第135条の12第3項第2号では、建築物の敷地の平均地盤面が、「隣地又はこれに接続する土地」で日影の生ずるものの地盤面より1m以上低い場合においては、当該敷地の平均地盤面は、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見なす。



- 1の「隣地又はこれに接続する土地」の範囲は、当該敷地から生じる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する(①～⑭までの敷地)。また、①～⑭までの敷地それぞれ個々に、その現況地盤面並びに地表面の高さを比較し、緩和による平均地盤面の位置を算定する。



例 ①の敷地に対しては  $(5 - 1) / 2 = 2 \text{ m}$

例 ⑩の "  $(3 - 1) / 2 = 1 \text{ m}$

## QA

---

Q 1 隣地又は接続地の平均地盤面はどのように考えるのか。

A 1 建築物がある場合は、法別表第4による平均地盤面で算定する。建築物がない場合は平均地表面とする。

Q 2 隣地又は接続地の敷地境界が明らかでない場合は、どのように考えるのか。

A 2 現況地盤面で8時から16時までの日影の生ずる範囲の平均地表面とする。

## 関連項目

---

- ・基準総則・集団規定の適用事例 「平均地表面」
- ・旧ハンドブック 質3-15 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

## 7 高度地区

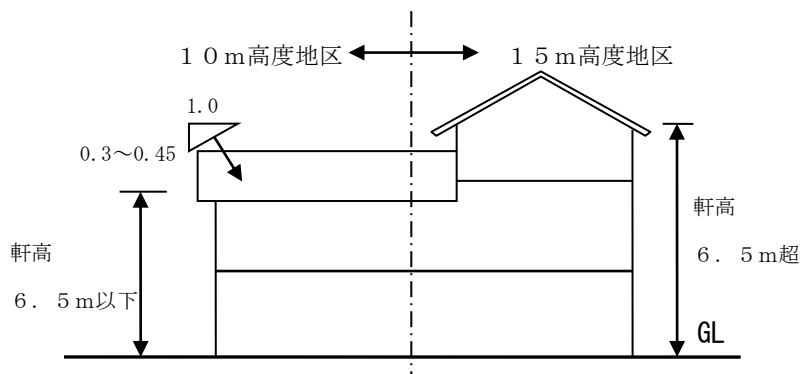
### 集7-1 2以上の高度地区にまたがる場合

〔法第58条、高度地区計画書（制限の緩和）3〕

更新：平成25年5月、平成30年5月、令和5年4月

#### 解釈

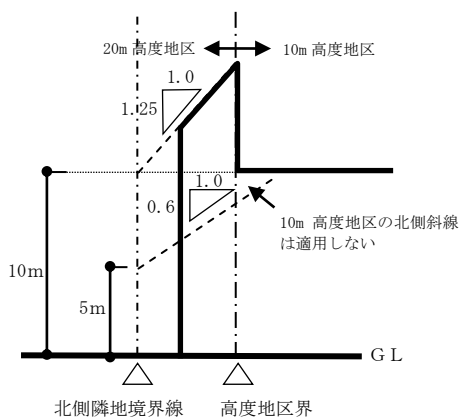
- 1 建築物が2以上の高度地区にまたがる場合、一の建築物であっても、建築物の部分ごとに高度地区の制限や緩和、適用除外規定を考える。



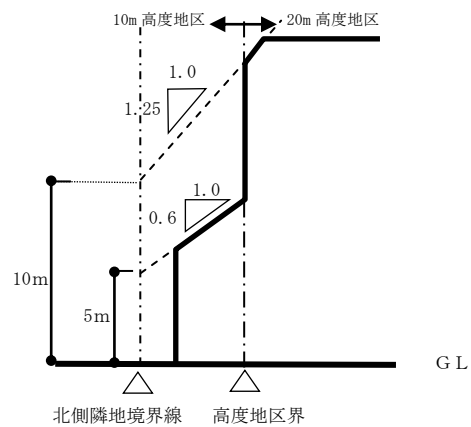
1.0m高度地区で北側斜線適用除外を行う場合

- 2 高度地区計画書（制限の緩和）3により、敷地が2以上の高度地区にまたがる場合で、高度地区界に対して北側の北側斜線制限が南側の北側斜線制限よりも緩いものであれば、北側斜線制限については、敷地の全部が規制の緩い地区にあるものと見なす。

(1) 北側の制限が緩い場合の例



(2) 北側の制限が厳しい場合の例



※ 北側の北側斜線制限が南側の北側斜線制限よりも緩いもの

制限の緩和3は、敷地内において、高度地区界より北側部分における制限が緩い場合について、南側部分に北側斜線による制限を適用することは不合理であることから設けられている緩和規定である。この規定が適用できるものとして、例えば、以下のような組み合わせが挙げられる。

例1 北側：20m第3種高度地区（傾き1.25、立ち上がり10m）

南側：10m高度地区（傾き0.6、立ち上がり5m）

例2 北側：15m第1種高度地区（傾き0.6、立ち上がり7.5m）

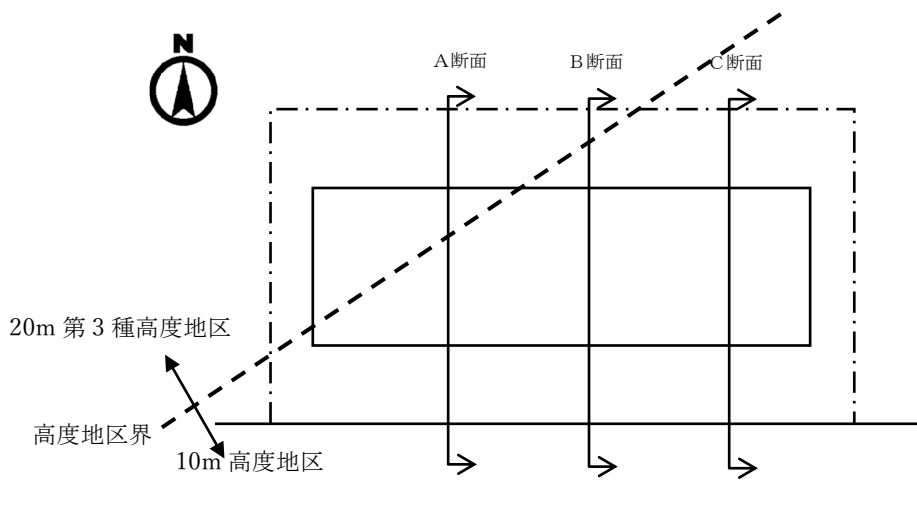
南側：10m高度地区（傾き0.6、立ち上がり5m）

例3 北側：25m高度地区（北側斜線制限なし）

南側：20m第2種高度地区（傾き0.6、立ち上がり10m）

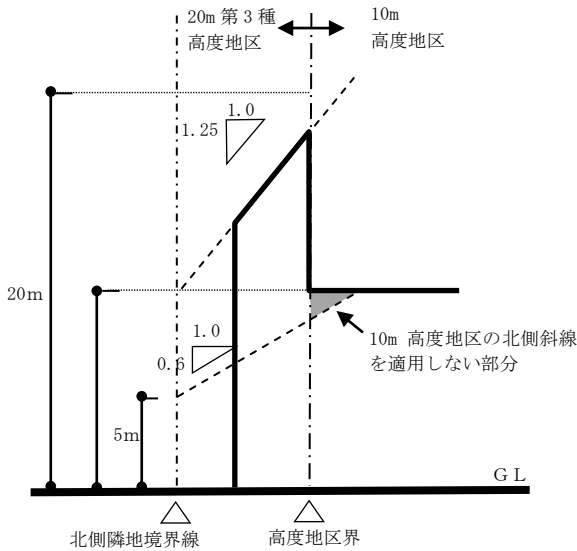
## QA

Q1 高度地区計画書（制限の緩和）3の適用が可能な2以上の高度地区（例えば北側：20m第3種高度地区、南側：10m高度地区）にまたがる敷地で、建築物を計画する。A断面においては、建築物が2以上の高度地区にまたがり、B断面においては、建築物は高度地区をまたがないが、建築物と北側の敷地境界線の間に高度地区界があり、C断面においては、北側の敷地境界線の外側に高度地区界がある。この場合、各断面に高度地区計画書（制限の緩和）3を適用し、北側斜線制限については、北側斜線制限が緩い高度地区（例えば20m第3種高度地区）を適用してもよいか。

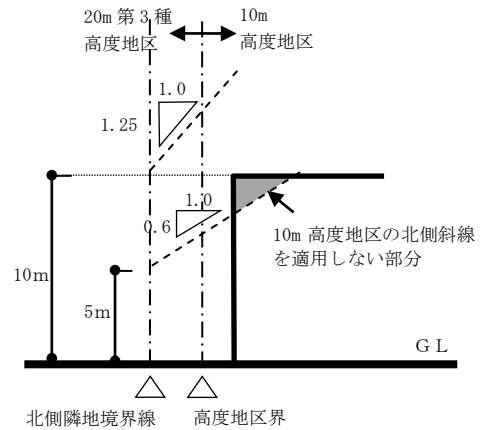


A1 A、B断面においては、北側斜線制限に限り、北側斜線制限が緩い高度地区（例えば20m第3種高度地区）の制限を受ける。北側斜線制限以外の規制については、それぞれの高度地区の規制による。

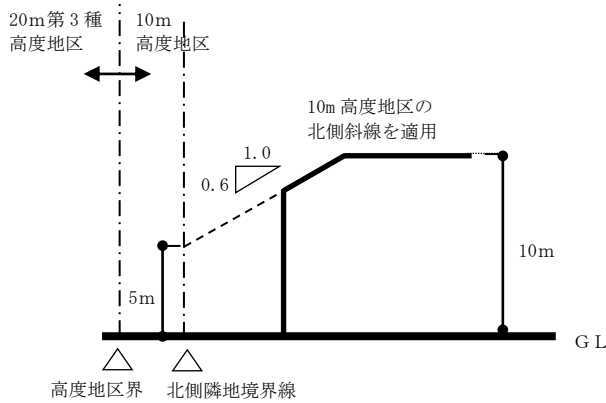
なお、C断面においては、10m高度地区の適用を受ける。



【A断面図】



【B断面図】



【C断面図】

関連項目

- ・京都市都市計画高度地区計画書
- ・旧ハンドブック 質3-22 高度地区計画書の制限の緩和について



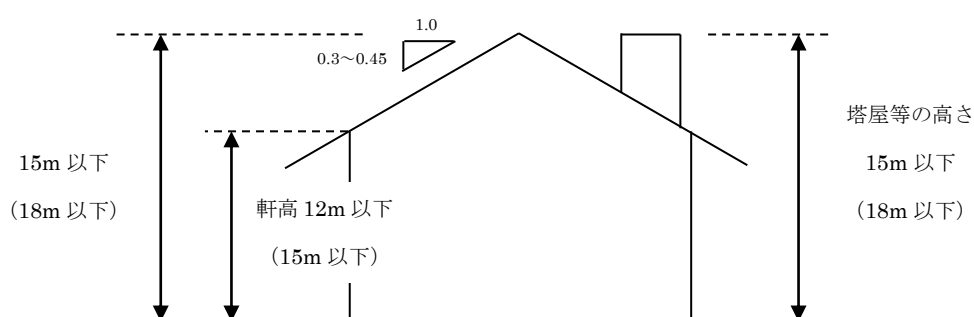
## 集7-2 勾配屋根を有する建築物の高さの緩和

〔法第58条、高度地区計画書（制限の緩和）4、5〕

更新：平成25年5月、平成30年5月、令和5年4月

## 解釈

高度地区計画書（制限の緩和）4、5により、12m高度地区及び15m高度地区において、規定の軒の高さ以下で勾配屋根（10分の3から10分の4.5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根）を有するものは、下図のとおり建築物の高さを3m緩和する。ただし、歴史遺産型美観地区内の建築物には適用されない。



※（ ）内は、15m高度地区の場合

## QA

Q1 本規定の「軒の高さ」は、建築基準法による軒高さか。

A1 本規定における「軒の高さ」は、構造形式や小屋裏の利用の有無にかかわらず、「軒先と接する部分の軒の高さのうち最も高いもの（見かけ上の軒の高さ）」とする。詳細は、「京都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い」を参照。

## 関連項目

- ・京都市都市計画高度地区計画書
- ・京都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い
- ・京都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い・解説版
- ・旧ハンドブック 質3-22 高度地区計画書の制限の緩和について

集7-3 高度地区における屋上に設ける塔屋、建築設備の高さ

〔法第58条、高度地区計画書、高度地区計画書（備考）2〕

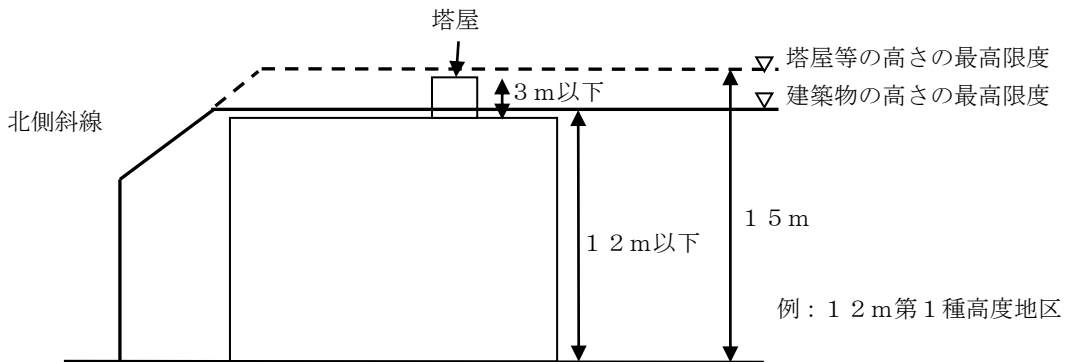
更新：平成25年5月、平成26年4月、平成28年7月、平成30年5月、令和5年4月

解釈

1 塔屋等の高さ

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以内の塔屋等は、建築物の高さの最高限度が20mまでの規制の場合は3m、20mを超え31mまでの規制の場合は4mを限度に、高度地区計画書に規定する北側斜線を除き、法第58条の高さに算入しない。

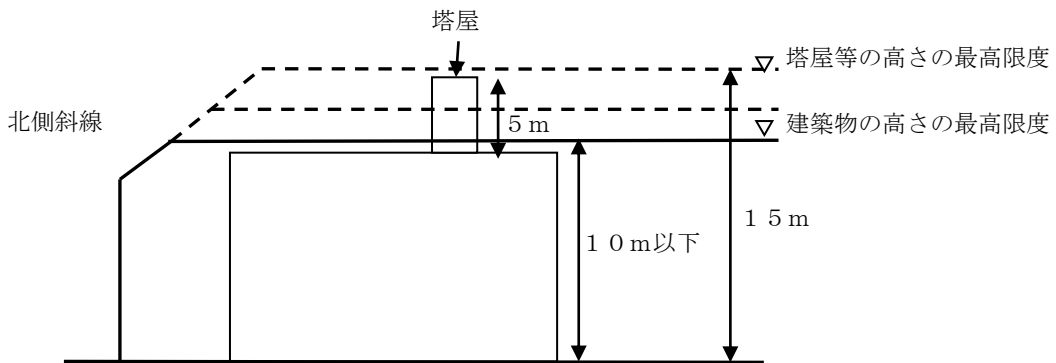
なお、京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例により、高度地区計画書とは別に建築物の高さを制限している場合もあるため、注意されたい。



※ 塔屋等が3m（又は4m）を超える場合

例えば12m第1種高度地区の場合、塔屋は3mまでは高さに算入されないので、塔屋の高さの最高限度は15m（12m+3m）となる。しかし、塔屋の高さが例えば5mの場合、建築物の高さの最高限度は、塔屋の高さの最高限度15mから塔屋の高さ5mを差し引いた10m（15m-5m）となる。

なお、塔屋の高さが3m以下の場合で、塔屋の高さが例えば2mとしても、建築物の高さの最高限度は13mとはならず、12mである。



※「建築物の高さの最高限度が20mまでの規制」

10m高度地区、12m第1種～第4種高度地区、15m第1種～第4種高度地区、20m第1種～第4種高度地区、31m第2種～3種のうち高さの最高限度が20mの場合を指す。

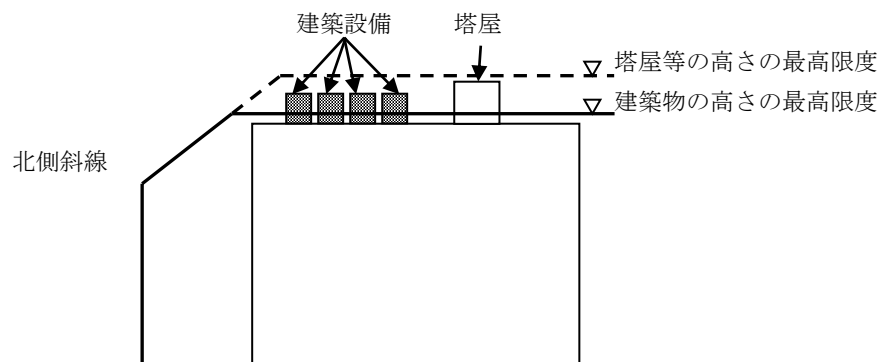
※「建築物の高さの最高限度が20mを超え31mまでの規制」

25m高度地区、31m第1種、31m第2種～第3種高度地区のうち高さの最高限度が31mの場合を指す。

## 2 建築設備の高さ

キュービクル、クーリングタワー、高架水槽、太陽光発電設備等の建築設備（以下本項目において「キュービクル等の建築設備（太陽光発電設備を含む）」という。）で、塔屋等の高さの最高限度を超えないものは、高度地区計画書に規定する北側斜線を除き、建築物の高さの最高限度が20mまでの規制の場合は3m、20mを超え31mまでの規制の場合は4mを限度に、建築設備の水平投影面積規模にかかわらず、法第58条の建築物の高さに算入しない。

なお、京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例により、高度地区計画書とは別に建築物の高さを制限している場合もあるため、注意されたい。



※ 高度地区における建築設備

屋上に設置するキュービクル等の建築設備（太陽光発電設備を含む。）は、階段室、昇降機塔、装飾塔、屋窓その他これらに類する部分（塔屋等）に該当するが、法第58条の適用に当たっては、塔屋等の水平投影面積には算入せず、塔屋等とは別に取り扱う。

## 3 目隠しルーバー等の高さ

キュービクル等の建築設備（太陽光発電設備を含む。）を囲う目隠しルーバー等の修景装置（京都市計画（京都市国際文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い 3 建築物の屋上に設ける修景装置に関する取扱いによるものに限る。）で、塔屋等の高さの最高限度を超えずに下記の条件を満たすものは、高度地区計画書に規定する北側斜線を除き、建築物の高さの最高限度が20mまでの規制の場合は3m、20mを超え31mまでの規制の場合は4mを限度に、法第58条の建築物の高さに算入しない。

なお、京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例により、高度地区計画書とは別に建築物の高さを制限している場合もあるため、注意されたい。

- (1) 高さは、設備機器と同じであるなど必要最低限とすること。
- (2) 構造上、建築物の柱等と分離されたものであること。
- (3) 外観上、建築物の壁等と一体のものではないこと。
- (4) 下部を、屋内的用途に供するものではないこと。

※ 高度地区における目隠しルーバー等

開放性の有る目隠しルーバー等は、令2条第1項6号ハに当てはまるため、法第58条の高さに含まない。

開放性の無い目隠しルーバー等は、建築設備の一部（「総5-1 高さに算入しない屋上部分」参照）となり、「2 建築設備の高さ」にあてはまるものは、法第58条の高さに含まない。

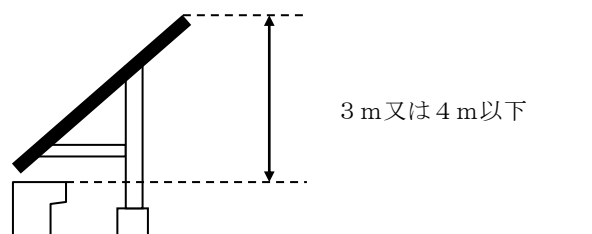
QA

Q1 キュービクル等の建築設備（太陽光発電設備を含む。）の水平投影面積が建築面積の1/8を超えても、建築設備の高さを算入しないとしてよいか。

A1 高度地区計画書に基づき、建築設備の水平投影面積の上限はなく、高さに算入しない。

Q2 目隠しルーバー等の高さはどのように算定するのか。

A2 目隠しルーバー等の高さは、下図のとおりである。



関連項目

- ・京都市都市計画高度地区計画書
- ・京都都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い
- ・京都都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い・解説版
- ・京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例におけるQ&A
- ・ハンドブック 総5-1 高さに算入しない屋上部分
- ・ハンドブック 総5-2 屋上に設ける建築設備の水平投影面積
- ・ハンドブック 総5-3 高さに算入しない屋上突出物
- ・旧ハンドブック 質3-22 高度地区計画書の制限の緩和について
- ・旧ハンドブック 質4-3 屋上に設ける建築設備の高さ
- ・旧ハンドブック 解11-1 高さの算定

## 集7-4 高度地区の北側斜線適用除外

〔法第58条、高度地区計画書（適用除外）1〕

更新：平成25年5月、平成30年5月、令和5年4月

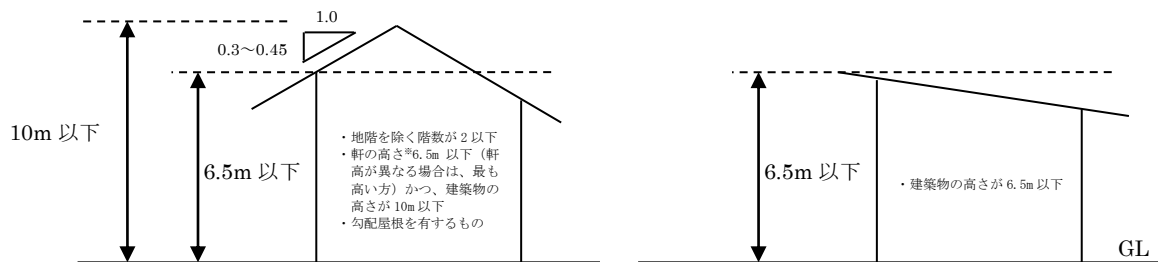
## 解釈

## 1 高度地区の北側斜線適用除外

10m高度地区、12m第1種高度地区、15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区において、以下のいずれかを満たすものは、高度地区計画書の北側斜線制限は適用しない。

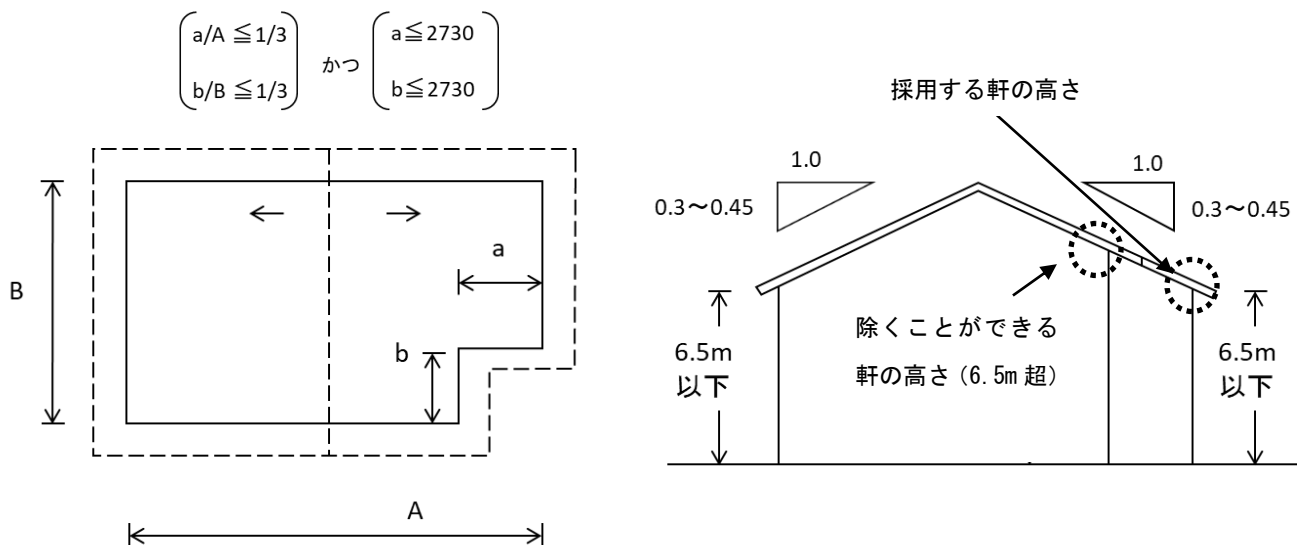
なお、高度地区の北側斜線が適用除外となっても、法第56条の北側斜線は適用除外とならないことに留意すること。

- (1) 地階を除く階数が2以下の建築物で、軒の高さが6.5m以下、かつ、建築物の高さが10m以下で勾配屋根（10分の3から10分の4.5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根）を有するもの
- (2) 建築物の高さが6.5m以下のもの



## 2 高度地区の北側斜線適用除外（勾配屋根の一部を小規模に切り欠いた場合）

上記1(1)の勾配屋根の一部を小規模（ $a/A \leq 1/3$  かつ  $a \leq 2,730$  及び  $b/B \leq 1/3$  かつ  $b \leq 2,730$ ）に切り欠く場合、上記1(1)の軒の高さの算定に限り、切り欠いた部分の軒高さ部分を除くことができる。



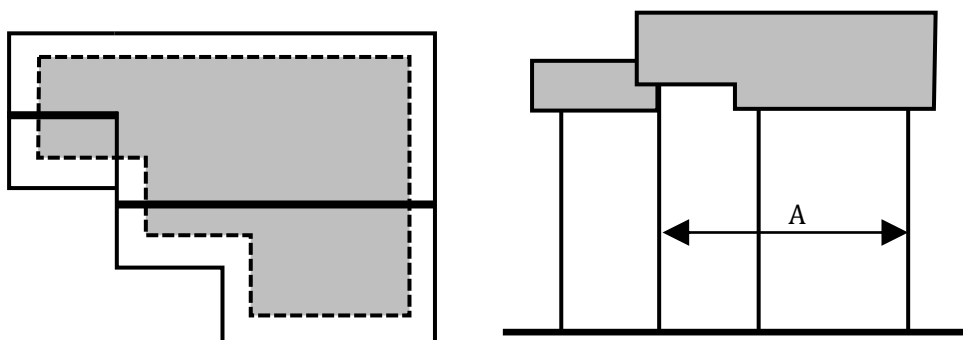
QA

Q1 本規定の「軒の高さ」は、建築基準法による軒高さか。

A1 本規定における「軒の高さ」は、構造形式や小屋裏の利用の有無にかかわらず、「軒先と接する部分の軒の高さのうち最も高いもの（見かけ上の軒の高さ）」とする。詳細は、平成23年4月1日付け「京都都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い」を参照。

Q2 「2 高度地区の北側斜線適用除外（勾配屋根の一部を小規模に切り欠いた場合）」において、屋根が複数かかるような場合、A、Bは建物全体の見付長さか。

A2 A、Bは、建物全体の見付長さではなく、棟を構成する壁面の見付けになる。建築物全体の総見付長さではない。



関連項目

- ・京都市都市計画高度地区計画書
- ・京都市都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い
- ・京都市都市計画（京都文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い・解説版
- ・旧ハンドブック 質3-22 高度地区計画書の制限の緩和について