

## 第3章 建築基準法取扱い

### 3. 集団規定編

#### (1) 道路関係

- 1 道路斜線制限及び後退距離の取扱い
- 1-2 道路斜線制限における位置指定道路の転回広場部分の取扱い（：追加H30.3）
- 2 2項道路のセットバック要領（：改正H28.10、改正R5.4）
- 2-2 福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（：改正H30.3、改正R5.4、改正R6.4）
- 2-3 狹隘道路整備を行う敷地の建ぺい率の緩和について（：改正H28.10）
- 2-4 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について（：追加H28.10、改正R6.4）

#### (2) 用途関係

- 3 車庫の制限について
- 4（削除H21.12：建築物の屋上を駐車スペースとして利用した場合の取扱い）
- 4-2（削除H28.10：福岡市建築基準法施行条例における自家用自動車の自動車車庫の定義及び道路幅員の取扱いについて ⇒ 集団規程編2-4に移記）
- 5（削除H21.12：薬局の取扱い）
- 6（削除H21.12：動物病院等の取扱い）
- 7 第1種及び第2種低層住居専用地域内の地下附属車庫について（：改訂R1.10）
- 8 風俗営業施設等の用途規制について（：改正H28.10）
- 9（削除H21.12：コインランドリーについて）
- 10（削除H21.12：サービスピットを付設するガソリンスタンドについて）
- 11 第1種低層住居専用地域内に建築することができる附属の建築物について
- 12 無認可の知的障害者授産施設（小規模作業所）の取扱い（：改正R5.4）
- 13 用途地域による建築物の用途制限の概要（：改正H28.10、改正R6.4）
- 14（削除H28.10：社会福祉施設等の用途制限）
- 15（削除H21.12：介護老人保健施設の取扱い）
- 15-2 グループホームの取扱い（：改正H28.10）
- 16（削除H28.10：用途地域による福祉施設等の建築物の用途制限の概要）
- 16-2 駐車場を共用する集客施設の用途上可分・不可分の取扱いについて

#### (3) 形態関係

- 17 制限の緩和等の取扱い（：改正H29.1）
- 18 外壁の後退距離の適用について（：改正R5.4）
- 19 外壁の後退距離に対する制限の緩和の取扱い（：改正H30.4、改正R5.4）
- 20 建物の後退による道路斜線緩和の取扱い
- 21 隣地斜線制限の後退距離について
- 21-2 北側高さ制限及び高度地区の天空率について（：追加H28.10）
- 22（削除H21.12：斜線制限における屋上突出物の緩和について）
- 23 建築物の屋上等に設ける工作物の取扱い
- 24 日影の規制時間について（：改正H24.1、改正R5.4）
- 25 日影規制の考え方（：改正H29.2）
- 26 高度地区の制限概要（真北方向の距離に対する高さの制限）
- 27 高度地区の制限の考え方
- 28 セットバックと敷地面積最低限度の取扱い（：改正H25.4、改正R6.4）

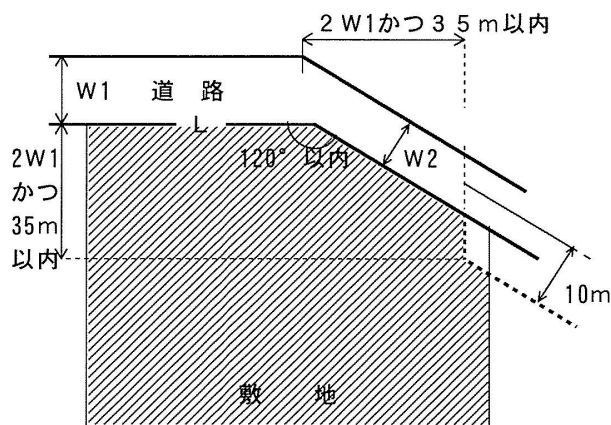
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(1/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

- 1 削除(H21.12.01)
- 2 削除(H21.12.01)
- 3 折れ曲がり道路の場合

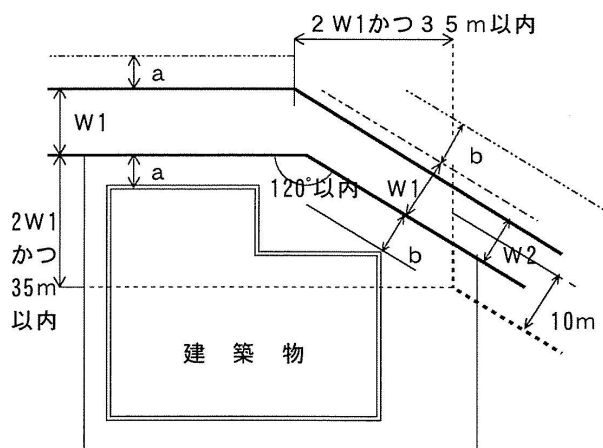
## (1) 道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について

W1 > W2の場合で $L \geq 2m$ ならば、敷地は幅員W1及び幅員W2の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

## (2) 後退距離の取扱い



W1とW2のなす角が120度以内の場合は道路後退については2つの道路とみなす。幅員W1及び幅員W2それぞれの道路ごとに最小距離であるa及びbを適用するものとする。

## (3) 削除 (H21.12.01)

備考

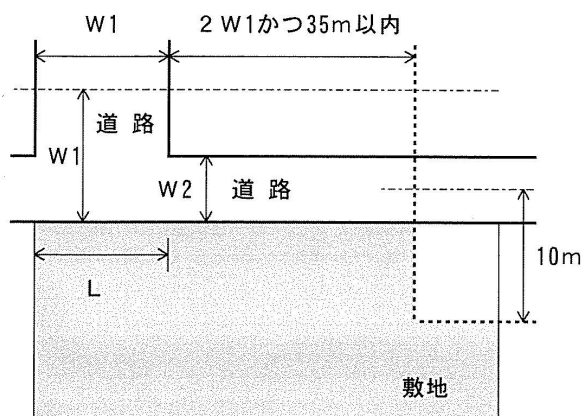
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(2/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

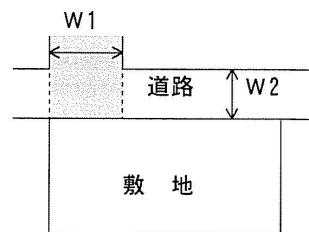
## 4 T字形道路の場合

## (1) 道路斜線の適用と範囲について

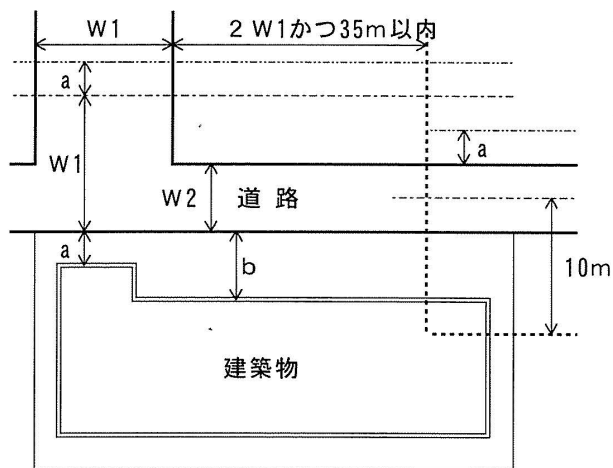


令第132条の適用について

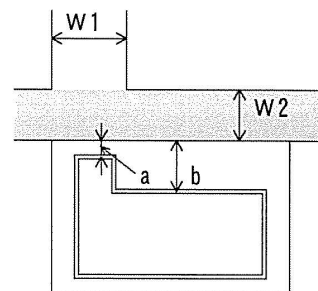
$W1 > W2$  の場合で  $L \geq 2m$  ならば、敷地は幅員  $W1$  及び幅員  $W2$  の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。



## (2) 後退距離の取扱い



幅員  $W1$  の道路に対する緩和の最小距離は  $a$  となり、また幅員  $W2$  の道路に対する緩和の最小距離も下図から  $a$  とするため、 $a$  を一律に適用するものとする。



## (3) 削除 (H21.12.01)

備考

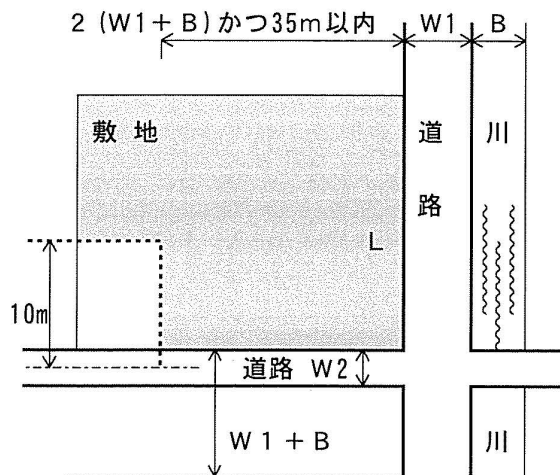
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(3/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 5 道路の反対側に川等がある場合

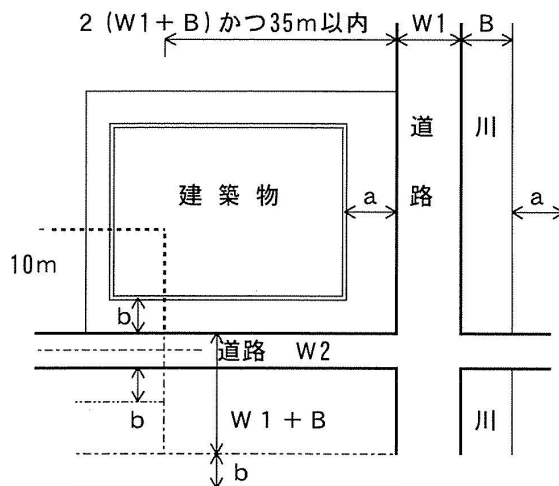
## (1) 道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について

$W1+B > W2$  の場合、令第132条、第134条第1項及び第2項の規定により、幅員  $W1$  の道路の幅員を  $W1+B$  とみなし、令第132条を適用するものとする。

## (2) 後退距離の取扱い



幅員  $W1$  の道路については河川の反対側の境界から外側に最小距離  $a$  を、また、幅員  $W2$  の道路については、最小距離である  $b$  を適用するものとする。

## (3) 削除 (H21.12.01)

備考

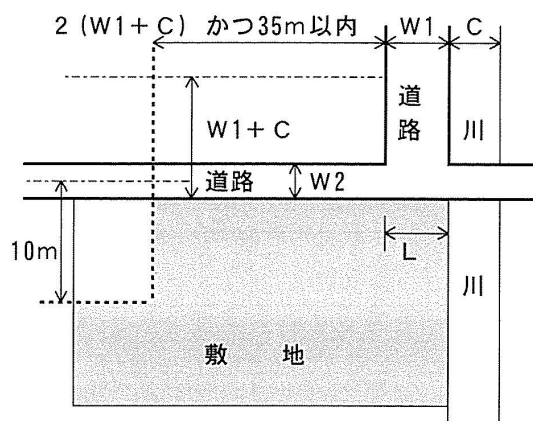
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(4/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 6 T字形交差点の反対側に川等がある場合

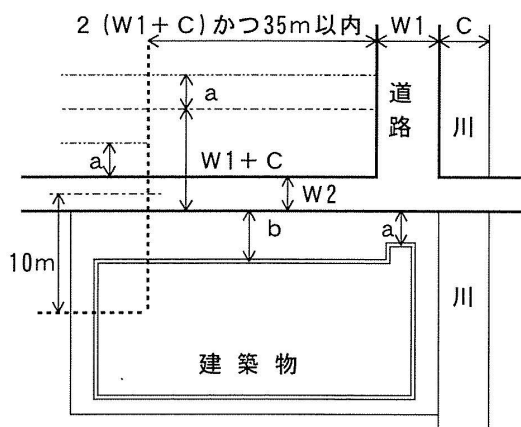
## (1) 道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について

$W1 + C > W2$  の場合で、 $L \geq 2$  m ならば、敷地は幅員  $W1$  及び幅員  $W2$  の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

## (2) 後退距離の取扱い



敷地が幅員  $W1$  及び幅員  $W2$  の道路に接しているので、緩和の最小距離は  $a$  となり、 $a$  を一律に適用するものとする。

## (3) 削除 (H21.12.01)

備考

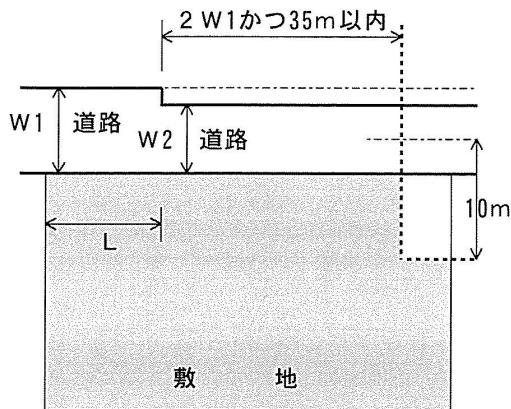
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(5/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 7 道が一つでその幅員が異なる場合(ケース1)

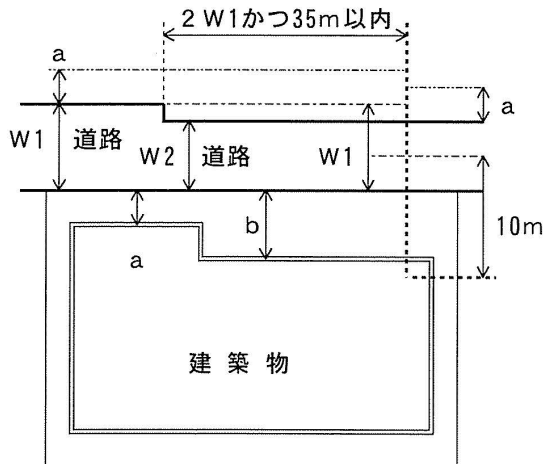
## (1) 道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について

W1 > W2の場合で、 $L \geq 2m$ ならば、敷地は幅員W1及び幅員W2の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

## (2) 後退距離の取扱い



一つの道路なので、最小距離はaとなり、aを一律に適用するものとする。

## (3) 削除 (H21.12.01)

備考

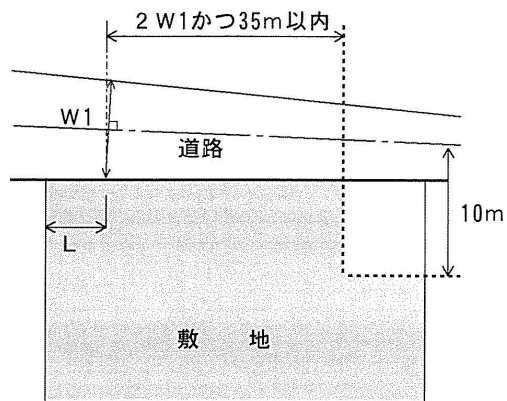
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(6/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 8 道が一つでその幅員が異なる場合(ケース2)

## (1) 道路斜線の適用と範囲について

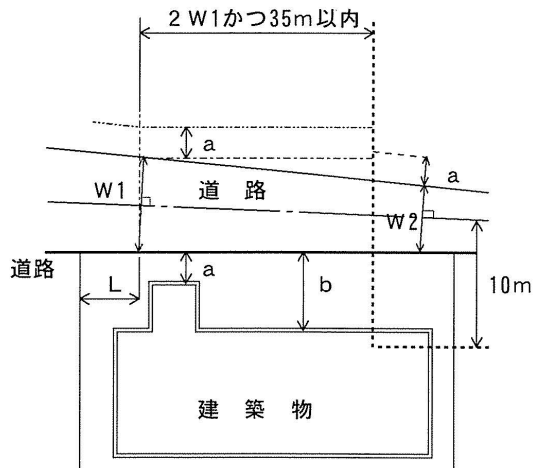


令第132条の適用について

$L = 2m$ の位置での道路幅員 $W1$ と、それより狭い道路に接しているものとみなし、令第132条を適用する。

ただし、 $W1$ の幅員の道路は敷地前だけの一部分的なものではなく、相当の長さがあること。

## (2) 後退距離の取扱い



一つの道路なので、最小距離は $a$ となり、 $a$ を一律に適用するものとする。

## (3) 削除 (H21.12.01)

備考

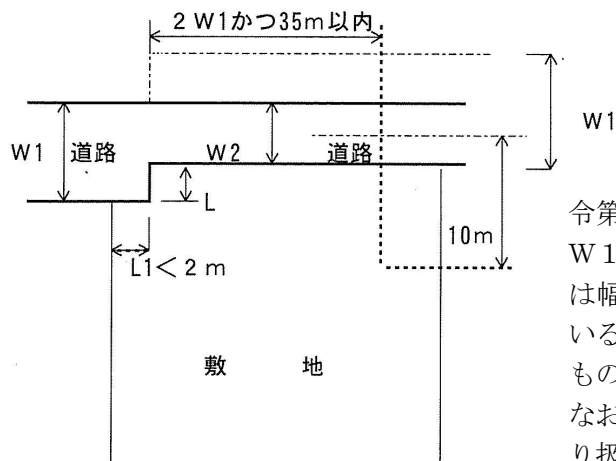
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(7/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 8-1 道が一つでその幅員が異なる場合(ケース3) (追加)

## (1) 道路斜線の適用と範囲について

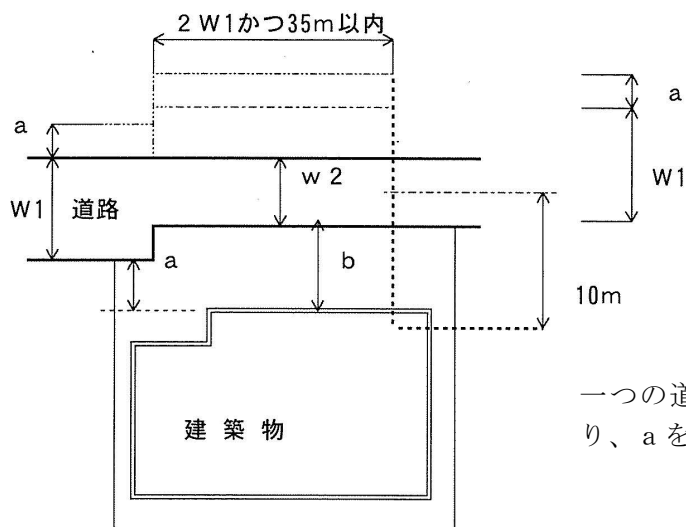


令第132条の適用について

$W1 > W2$  の場合で  $L \geq 2m$  ならば、敷地は幅員  $W1$  及び幅員  $W2$  の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

なお、 $L1 \geq 2m$  ならば、上記と同様に取り扱う。

## (2) 後退距離の取扱い



一つの道路なので、最小距離は  $a$  となり、 $a$  を一律に適用するものとする。

## (3) 削除 (H21.12.01)

備考



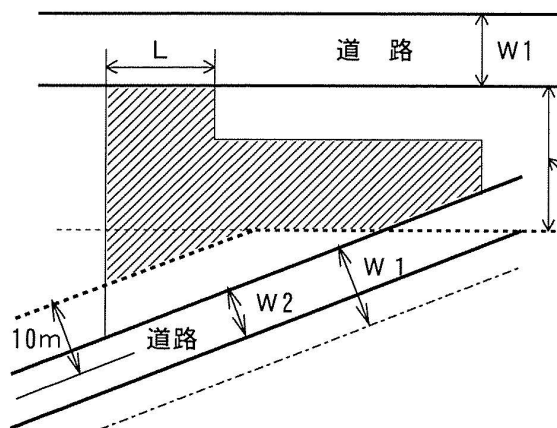
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(8/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 9 敷地が広い道路に路地上部分で接している場合

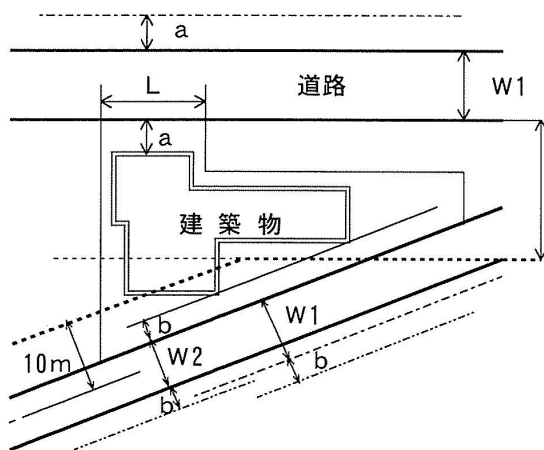
## (1) 道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について  
 $W1 > W2$  の場合で、 $L \geq 2m$  ならば、斜線部のエリアは、幅員  $W1$  の道路及び道路  $W2$  の幅員が  $W1$  あるものとみなした斜線制限を受け他のエリアは、幅員  $W2$  の道路斜線制限を受けるものとする。

2 W1 かつ 35m 以内

## (2) 後退距離の取扱い



2 W1 かつ 35m 以内

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

## (3) 削除 (H21.12.01)

備考

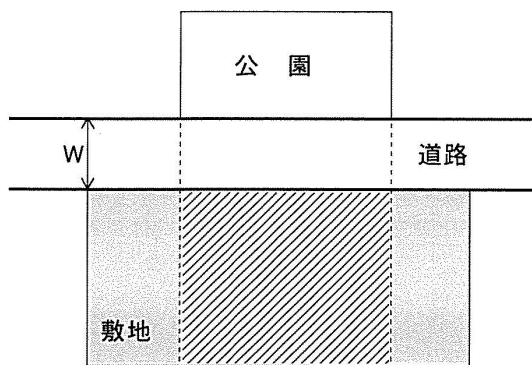
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(9/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 10 道路の反対側に公園がある場合

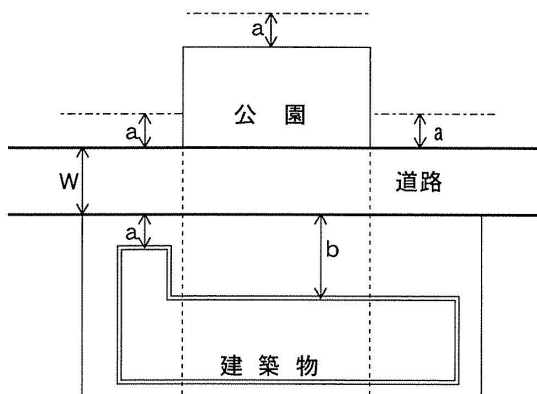
## (1) 道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について  
前面道路は一つなので、令第132条の規定の適用はない。

令第134条の適用について  
斜線部について令第134条を適用する。

## (2) 後退距離の取扱い



最小距離は  $a$  となり、 $a$  を一律に適用するものとする。

備考

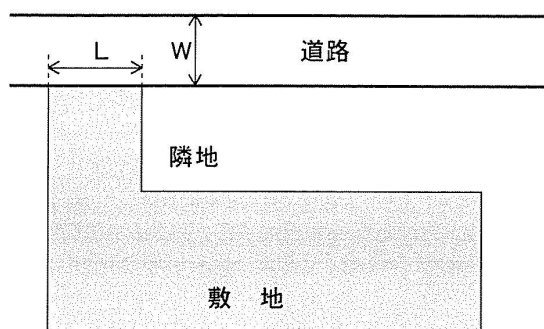
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(10/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

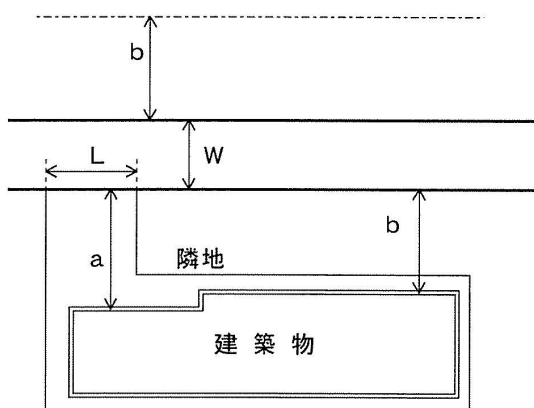
## 11 敷地が道路に路地状部分で接している場合

## (1) 道路斜線の適用と範囲について



敷地全体にWの道路斜線制限を適用するものとする。(L ≥ 2 m)

## (2) 後退距離の取扱い



最小距離はbとなり、bを一律に適用するものとする。

備考

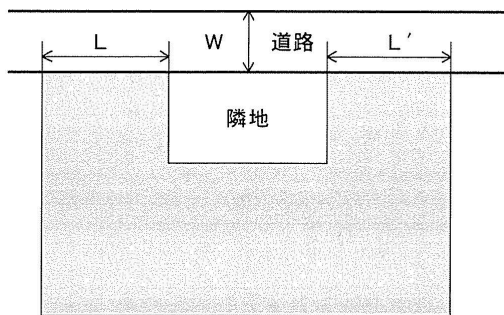
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(11/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

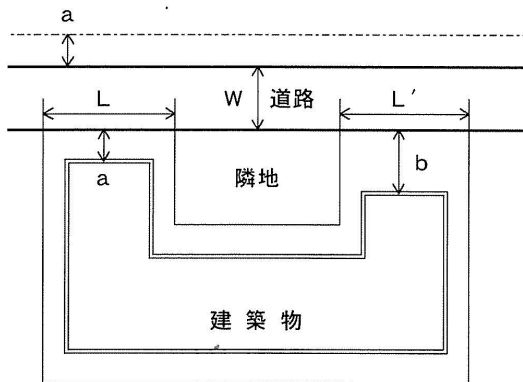
## 12 一の道路に対して敷地が隣地を含む場合

## (1) 道路斜線の適用と範囲について



道路鎖線制限を受ける範囲について  
敷地全体にWの道路斜線制限を適用するものとする。

## (2) 後退距離の取扱い



最小距離はaとなり、aを一律に適用するものとする。

( $L \geq 2\text{ m}$ 又は $L' \geq 2\text{ m}$ )

備考

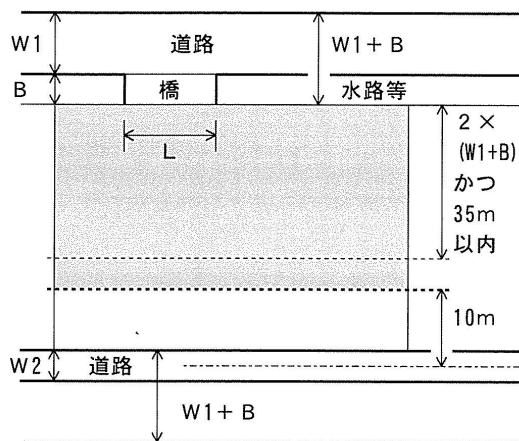
## 道路斜線制限及び道路後退の取扱い(12/12)

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.8(作成) H16.8(改正) H21.12(改正)

## 13 水路等を隔てて道路がある場合

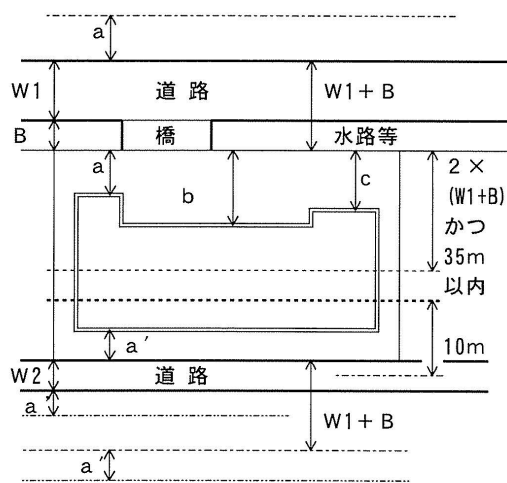
## (1) 道路斜線の適用と範囲について



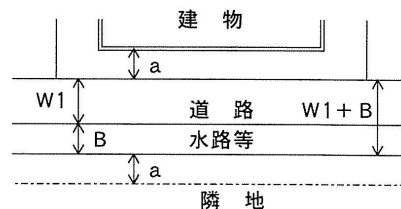
令第132条の適用について

$W1 + B > W2$  の場合で、 $L \geq 2m$  ならば、敷地は幅員  $W1$  及び幅員  $W2$  の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

## (2) 後退距離の取扱い



幅員  $W1$  の道路については敷地と水路等との間の境界に道路境界線があるものとみなし、最小距離は  $a$  となる。また、幅員  $W2$  の道路については、最小距離は  $a'$  となり  $a'$  を適用する。



※水路等が道路の反対側にある敷地の取扱い

## (3) 道路幅員による容積率制限

$W1 \geq W2$  の場合

$L \geq 2m$  であれば  $W1$  にて算定

備考

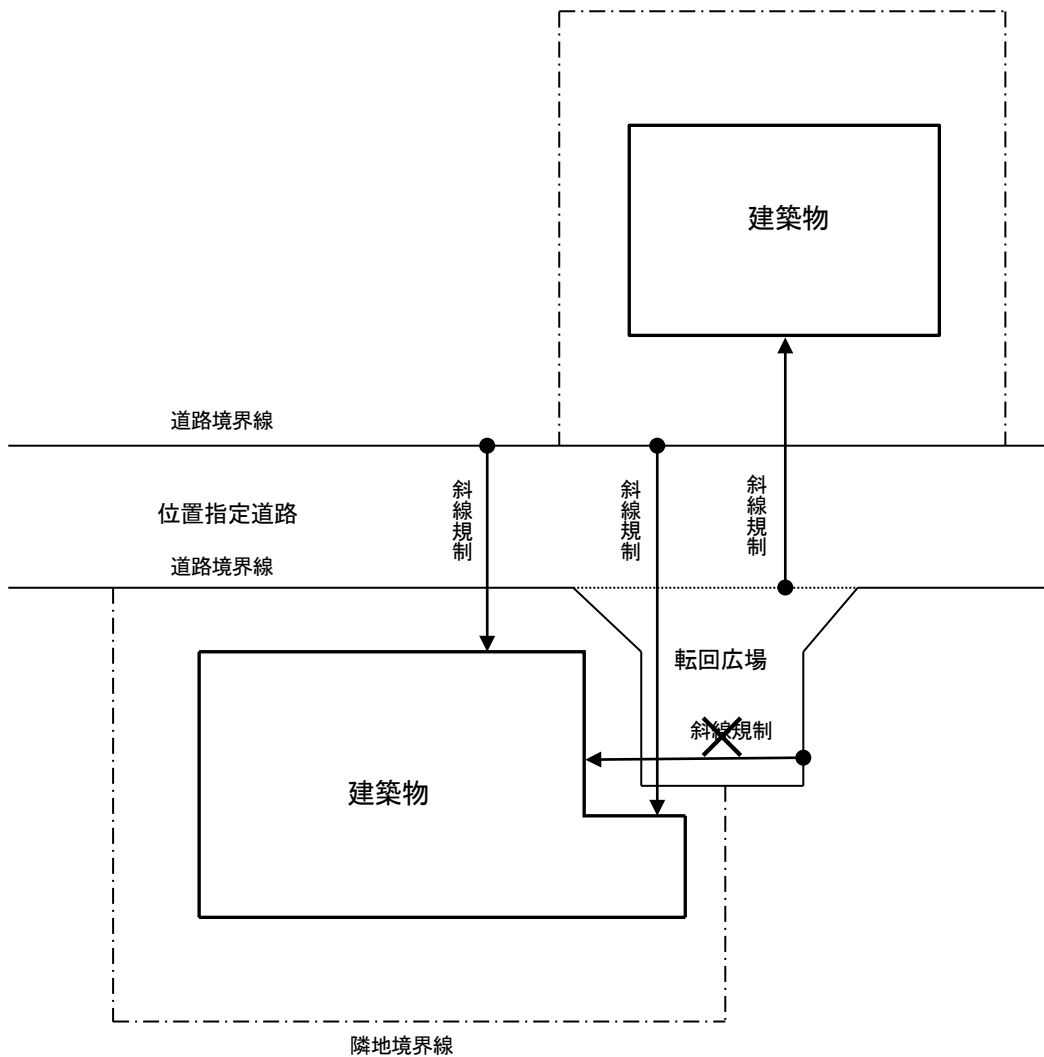
集	1-2
---	-----

道路斜線制限における位置指定道路の転回広場部分の取扱い

関係条文等	法第56条第1項第1号
-------	-------------

実施年月日	H30.3(作成)
-------	-----------

位置指定道路の転回広場及び隅切り部分は、道路斜線を適用する場合の道路部分には含まないものとする。



備考	
----	--

2項道路のセットバック要領

関係条文等

建築基準法 第42条第2項

実施年月日

H17.4(作成) H28.10(改正) R5.4(改正)

1 途中で幅員が変化する2項道路のセットバックの要領を下記のように定める。

道の種類	①		②		③		④	
	セットバック							

※RはOを中心とした円の半径を示す。

\*お知らせ

福岡市では、「福岡市狭あい道路拡幅整備事業」により、セットバック部分の寄付による工作物などの撤去費用の助成、道路整備を行っています。

詳しくは、担当窓口：住宅都市局 建築指導課 拡幅推進係（電話 711-4586）まで

備考

窓口：建築指導課拡幅推進係

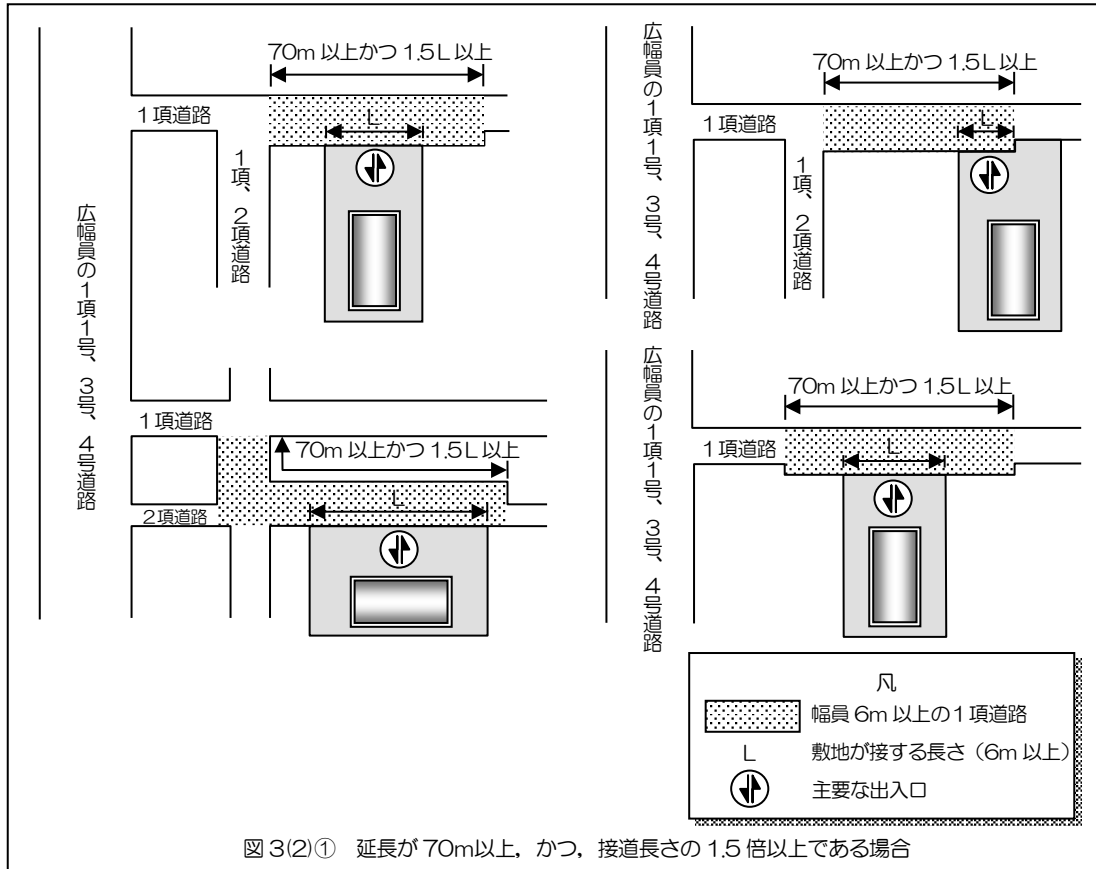
集	2-2
福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (1/9)	
関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第 27 条、第 37 条
実施年月日	H19.10 (作成) H22.10 (改正) H25.4 (改正) H28.10 (改正) H30.3 (改正) R5.4 (改正) R6.4 (改正)
<p>《 第 27 条関係 》</p> <p>1 市条例 27 条の概要</p> <p>延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える建築物の敷地は、法 42 条 1 項で規定する道路（以下「1 項道路」という。）のうち、幅員が 6 m 以上の 1 項道路に 6 m 以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口（「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」（以下「紛争予防条例」という。）で定める自動車保管場所の車両の出入口を含む。）を設けなければならない。</p> <p>ただし、1 号において、1 項道路に接する敷地の長さ（以下「接道長さ」という。）が一定以上あり、かつ、道路に接する敷地の部分を道路状に整備することで交通の安全上支障がない状態にした場合は、延べ面積が 5,000 m<sup>2</sup>以下の建築物が建築できることを定めている。</p> <p>また、2 号において、敷地が 2 以上の 1 項道路に接し、その接道長さが一定以上あり、かつ、それぞれの 1 項道路に出入口を設ける場合においても、延べ面積が 5,000 m<sup>2</sup>以下の建築物が建築できることを定めている。</p> <p>2 市条例 27 条の制定の背景及び目的</p> <p>幅員の狭い道路に面して規模形態の大きな建築物が建つことで、同建築物に出入りする多数の自動車同道路を通行することにより歩行者の安全や他の自動車を含む車両の円滑な通行への影響が懸念され、また、同建築物の規模形態が周囲の建築物と大きく異なることで近隣の住民との間で紛争が生じた例が少なからずあった。</p> <p>このため、法 43 条 3 項の規定に基づき、市条例 27 条において接道要件を付加し、道路の幅員及び道路に接する敷地の長さによって延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える建築物の建築を制限することで歩行者の安全や車両の円滑な通行への影響を軽減し、また、紛争の抑制につなげることを目的としている。</p> <p>3 用語の定義並びに本条に係る事項の取扱いについて</p> <p>(1) 「道路の幅員」について 道路の境界線から道路の反対側の境界線までの水平距離とし、ガードレールが設置されている場合はガードレールがないものとして取り扱う。</p> <p>(2) 「幅員 6 m 以上の道路」について 当該道路は、次の①又は②のいずれかを満たす 1 項道路である。</p> <p>① 当該道路の長さが交差点を含まずに 70m 以上、かつ、敷地が接する長さの 1.5 倍以上あり、また、現況の幅員が 4 m 以上ある 1 項道路を経由して法 42 条 1 項 1 号、3 号及び 4 号で規定する道路である広幅員の市道等に通じている。</p> <p>なお、敷地が接する長さは土地の状況や建築物の用途規模等において合理的な長さとし、意図的に必要最小の長さである 6 m のみとしない。</p>	
備考	



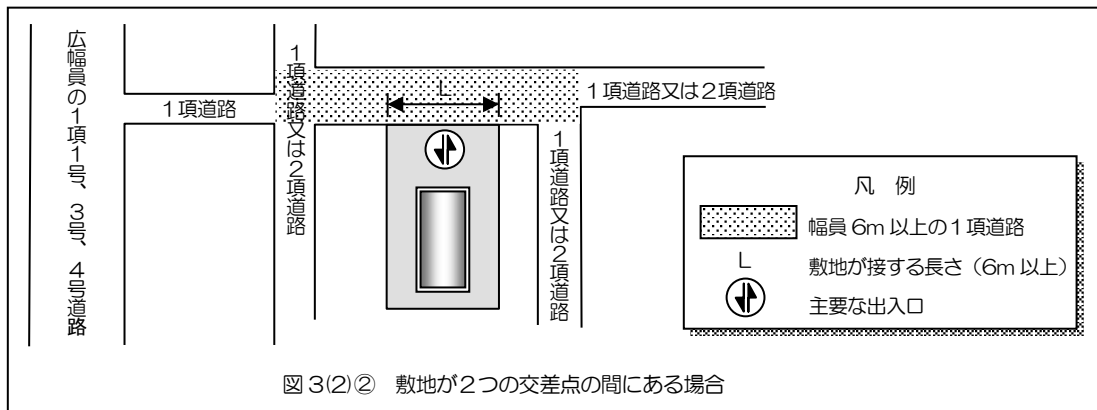
福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (2/9)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条

実施年月日 H19.10 (作成) H22.10 (改正) H25.4 (改正) H28.10 (改正) H30.3 (改正)  
R5.4 (改正) R6.4 (改正)



② 1項道路又は法42条2項で規定する道路(以下「2項道路」という。)との交差点の間にあり、かつ、現況の幅員が4m以上の1項道路を經由して法42条1項1号、3号及び4号で規定する道路である広幅員の市道等に通じている。



備考

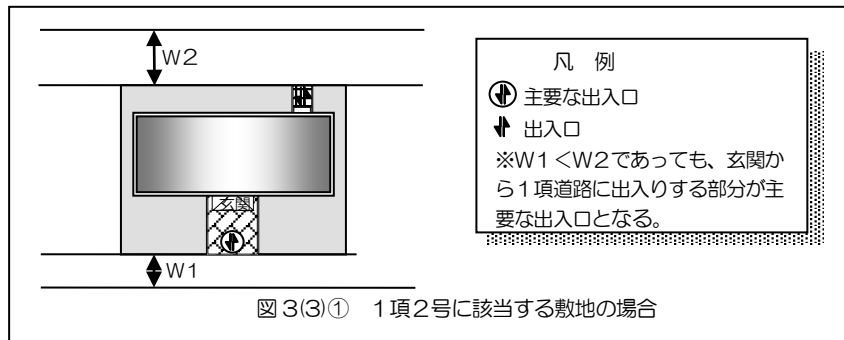
## 福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (3/9)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第 27 条、第 37 条

実施年月日 H19.10 (作成) H22.10 (改正) H25.4 (改正) H28.10 (改正) H30.3 (改正)  
R5.4 (改正) R6.4 (改正)

## (3) 「主要な出入口」について

- ① 建築物の主たる出入口である玄関から直接又は敷地内通路を経て、1 項道路に出入りする出入口であり、建築物の利用者、居住者が日常主として出入りする出入口とする。

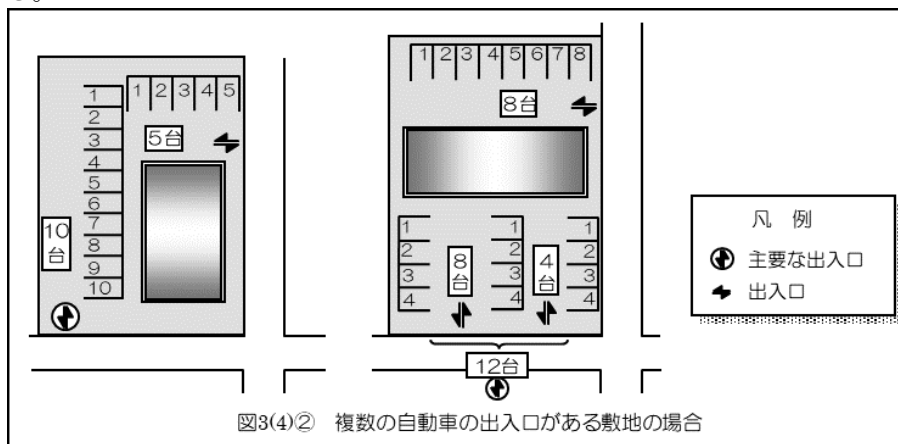


- ② 一の建築物において複数の用途があり、かつ、用途毎にそれぞれ出入口がある場合は、床面積が最も大きい用途に係る出入口を主要な出入口とする。

## (4) 「車両の主要な出入口」について

- ① 自動車保管場所（紛争予防条例に基づくものに加え、駐車場附置義務条例に基づくものや任意で設けるものも含む）を利用する自動車が1項道路に出入りする出入口である。  
 ※車両の主要な出入口が市条例 27 条の対象となる建築物は、紛争予防条例第 22 条に規定する自動車保管場所を設ける建築物である。

- ② 出入口が複数ある場合は、自動車の台数が最も多い自動車保管場所の出入口であり、自動車の台数が同数の場合はいずれも車両の主要な出入口とみなす。また、1の1項道路に接して複数の出入口を設けた場合、その複数の出入口を1の出入口とみなすことで自動車の台数が最も多い自動車保管場所の出入口を車両の主要な出入口とする。



※倉庫等（倉庫、自動車車庫（床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以下のものを除く。）及び自動車修理工場）の敷地の出入口については、別途、市条例 33 条の規定により制限を受ける場合がある。

備考

## 福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (4/9)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第 27 条、第 37 条

実施年月日 H19.10 (作成) H22.10 (改正) H25.4 (改正) H28.10 (改正) H30.3 (改正)  
R5.4 (改正) R6.4 (改正)

## (5) 道路状の整備について

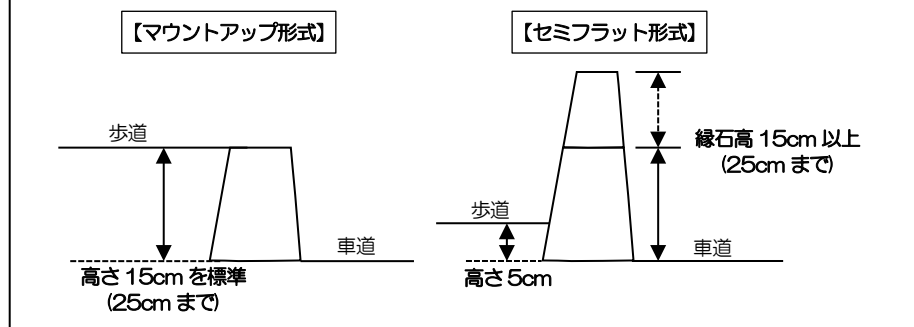
道路状にする部分について、歩行者や車両が支障なく通行できるように舗装等により車道や歩道状の形態構造で整備することとし、同部分には電線引込みのための柱や境界フェンス等の工作物は設置しない。(地盤面下に設け、通行に支障がないものは除く。)

また、歩道状に整備する場合は、縁石を境に車道面と歩道面を同じ高さとする構造(フルフラット形式)や、歩道面を車道面より高く、かつ、縁石天端高さより低くする構造(セミフラット形式)とすることを基本とするが、道路交通の状況や整備する幅や長さによっては歩道面を車道面より高く、かつ、縁石天端高さとする構造(マウントアップ形式)にするなど、歩行者が安全に通行できる形態構造に整備する。

なお、当該整備に当たっては、現に隣地と共有する塀又は隣地の土留として設置されている擁壁で撤去することが困難なものは存置できることとする。

## ○セミフラット形式及びマウントアップ形式の歩道の構造例

(平成 16 年国土交通省作成『歩道の一般的構造に関する基準』改正のポイント)より抜粋)



## (6) 道路状の整備による後退線の標示について

道路状に整備した場合、市細則 25 条に基づき、耐久性のある側溝、縁石又は標示杭等により道路状に整備した部分の位置を明確に標示する。

## (7) 避難上有効な通路の確保について

令 128 条で規定する通路、又は市条例 20 条で規定する通路若しくは出口(以下「法定通路等」という。)を本条で付加する接道要件に適合する道路(以下「適合道路」という。)以外の道路(2項道路等)に通じさせ、又は面して設ける場合は、法定通路等とは別に適合道路に通じる避難上有効な通路を設けなければならない。

この場合、当該避難上有効な通路の幅員は、屋外通路は 60cm 以上、屋内通路は 75cm 以上とする。

備考

## 福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (5/9)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条

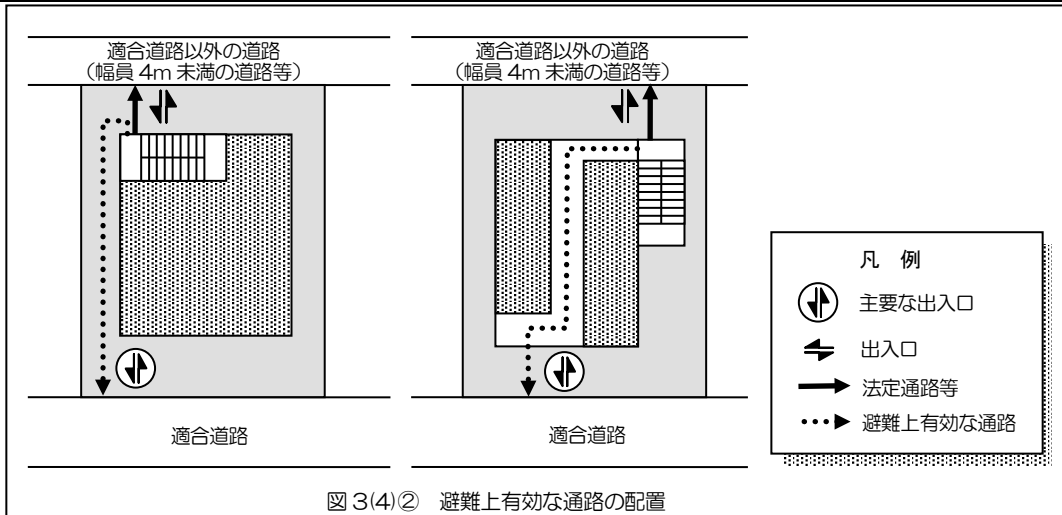
実施年月日 H19.10 (作成) H22.10 (改正) H25.4 (改正) H28.10 (改正) H30.3 (改正)  
R5.4 (改正) R6.4 (改正)

図3(4)② 避難上有効な通路の配置

## 4 延べ面積が5,000㎡以下の建築物に対する制限の緩和

市条例27条1項1号及び2号は、前面道路が現況幅員4m以上であり、現況幅員4m以上の道路を経由して広幅員の道路に至る道路である場合に適用が可能である。(前面道路が2項道路であっても、前述の要件を満たせば適用可能。なお、この場合の現況幅員には、法42条2項に基づく道路中心から2m以内のセットバック部分(道路として寄付されたものを除く。)を含まず算定する。)

## (1) 市条例27条1項1号について(敷地が1の道路に接する場合)

- ① 接道長さは、敷地の外周の長さの1/7以上とする。
- ② 道路の反対側の境界線から6m以内の敷地の部分を道路状に整備する。

なお、当該部分は敷地として取り扱うことができるが、その上空に建築物の部分突き出さないこととする。(道路状整備についてはP129を参照)

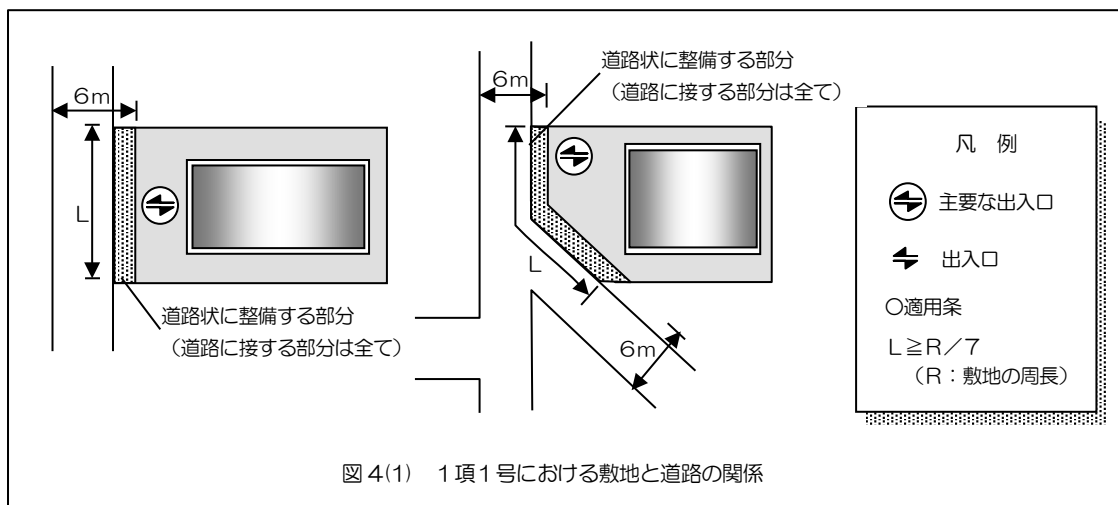


図4(1) 1項1号における敷地と道路の関係

備考

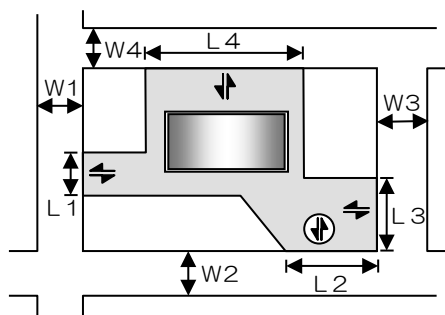
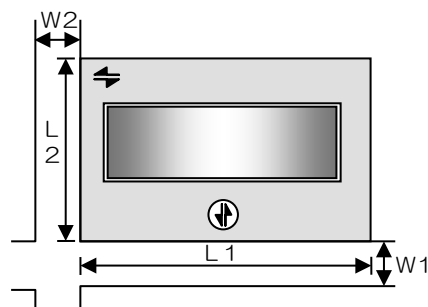
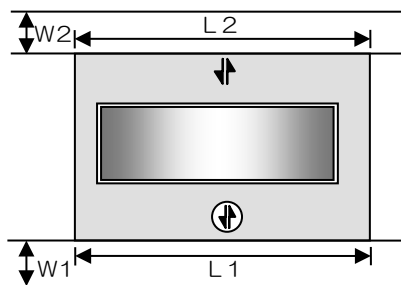
## 福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (6/9)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条

実施年月日 H19.10 (作成) H22.10 (改正) H25.4 (改正) H28.10 (改正) H30.3 (改正)  
R5.4 (改正) R6.4 (改正)

## (2) 市条例27条1項2号について (敷地が2以上の道路に接する場合)

- ① 敷地が2以上の1項道路に接するとともに、それぞれの1項道路の幅員(1の1項道路において幅員が異なる場合は敷地と接する部分における最小の幅員)の合計が9m以上である。
- ② 接道長さは、敷地の外周の長さの1/3以上とする。
- ③ 主要な出入口を含め、それぞれの1項道路に接して出入口を設ける。  
なお、自動車の出入口は主要な出入口に該当する場合を含め、1のみでよい。
- ※ 3以上の道路に接する敷地について、2の道路で①～③の条件を満たす場合は、同道路以外の道路に接する敷地の部分に出入口を設ける必要はない。



## 凡例

- ⬆⬆ 主要な出入口  
⇔ 出入口

## ○適用条件

- $W1, W2 \geq 4\text{m}$
- $W1 + W2 \geq 9\text{m}$
- $L1 + L2 \geq R/3$   
(R: 敷地の周長)

## 凡例

- ⬆⬆ 主要な出入口  
⇔ 出入口

## ○適用条件

- $W1, W2, W3, W4 \geq 4\text{m}$
- $W1 + W2 + W3 + W4 \geq 9\text{m}$
- $L1 + L2 + L3 + L4 \geq R/3$   
(R: 敷地の周長)

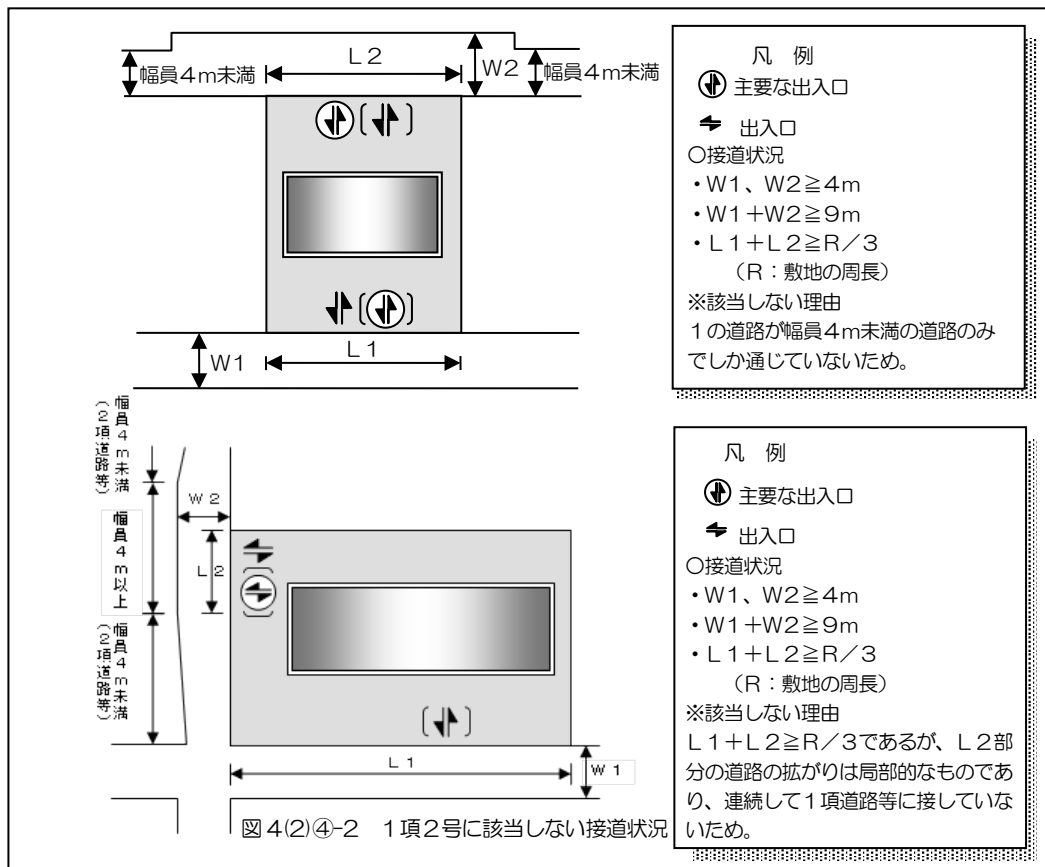
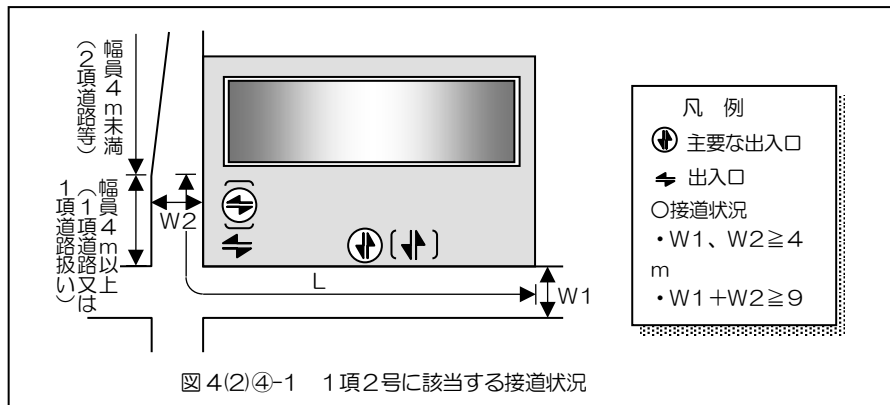
備考

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (7/9)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条

実施年月日 H19.10 (作成) H22.10 (改正) H25.4 (改正) H28.10 (改正) H30.3 (改正)  
R5.4 (改正) R6.4 (改正)

④2以上の1項道路のうち、幅員が4m以上ある1の1項道路等と幅員が4m未満の道路が連続する場合において、1項道路に連続して接する敷地の部分の長さが敷地の周長の1/3以上あり、かつ、同部分に主要な出入口及びその他の出入口を設けたものは1項2号に該当するものとして取り扱う。



備考

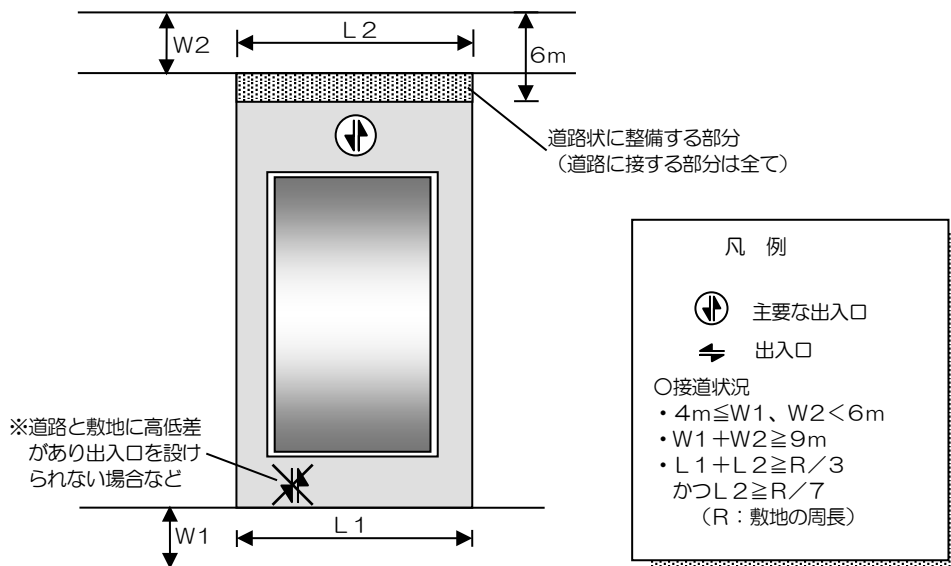
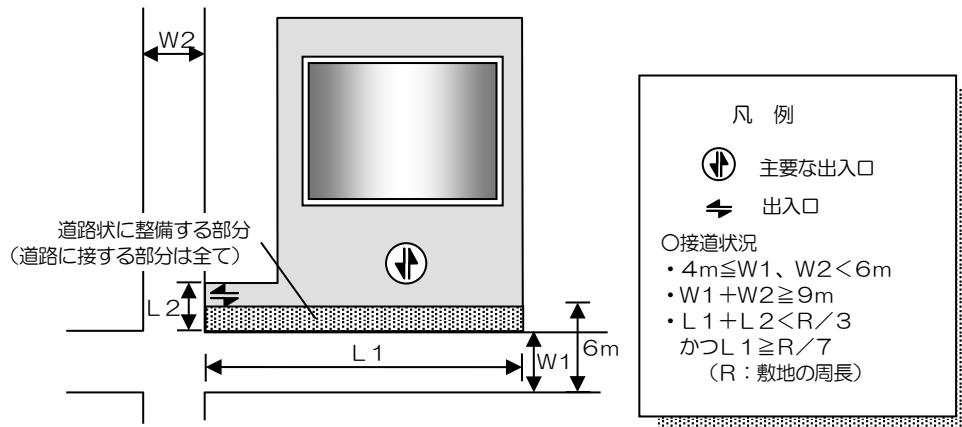
## 福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (8/9)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条

実施年月日 H19.10(作成) H22.10(改正) H25.4(改正) H28.10(改正) H30.3(改正)  
R5.4(改正) R6.4(改正)

## ※1項2号の規定に適合しないものについて

敷地が2以上の1項道路に接しているが、接道長さが敷地の外周の長さの1/3未満である場合や道路の幅員の合計が9m未満である場合、また、それぞれの道路に出入口を設けることができないなど1項2号の規定に適合しないが、1項1号の規定には適合するものであれば、同規定に基づいて計画することにより5,000㎡以下の建築物を建築することができる。



備考

## 福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い (9/9)






関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条

実施年月日 H19.10(作成) H22.10(改正) H25.4(改正) H28.10(改正) H30.3(改正)  
R5.4(改正) R6.4(改正)

## 5 認定について

認定の対象の例を下表に示すが、近隣の住民等に対する事前の説明の結果、及び敷地周辺の状況等を考慮した上で個別に認定の可否を判断する。

表5 認定の対象の例

認定の対象及び要件	凡例	
		
延べ面積 5,000㎡ 超	幅員6m以上の1項道路 幅員6m未満の1項道路	幅員6m以上の1項道路 2項道路等セットバック前の道路境界線
	認定 〔道路状に整備する6m以内の  部分を容積率算定に係る敷地面積から除外〕	認定 〔道路状に整備する4m以内の  部分を容積率算定に係る敷地面積から除外〕
延べ面積 5,000㎡ 以下	※1項2号に適合する場合、認定不要で建築可	認定 〔道路状に整備する4m以内の  部分を容積率算定に係る敷地面積から除外〕

## 6 市条例37条による本条に係る制限の緩和について

本条の規定に適合しない既存の建築物における以下の増築及び改築について、市条例37条で定める認定によって本条の規定が適用されないものである。

なお、大規模の修繕・模様替や用途変更をする場合は、本条の規定は適用されない。

## (1) 増築

機械室や物置、駐輪場などの軽微な増築とし、同増築により避難又は通行の安全上若しくは防火上支障がないものであること。

## (2) 改築

主要な出入口を設ける敷地の部分について、原則として敷地の反対の道路境界線から6m以内の部分道路状に整備すること。

備考



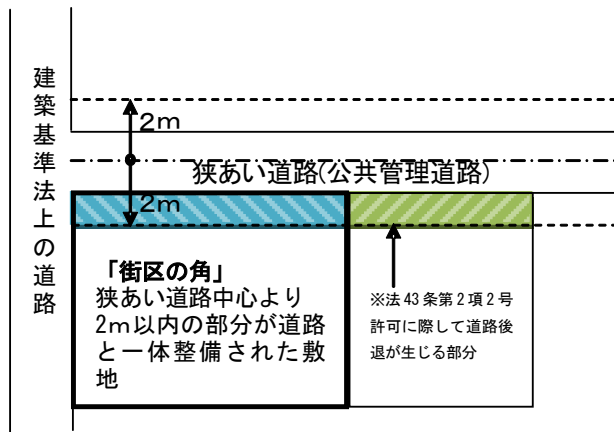
集	2-3
狭あい道路整備を行う敷地の建蔽率の緩和について(1/2)	
関係条文等	建築基準法第 53 条 市細則第 16 条 関係
実施年月日	H16.8 (作成) H21.12 (改正) H24.4 (改正) H28.10 (改正) R6.4 (改正)
<p>1 趣旨</p> <p>次の敷地については、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に規定する「街区の角にある敷地」として取り扱い、建蔽率の上限を 10 分の 1 緩和する。</p> <p>建築基準法上の道路（法第 42 条第 1 項各号及び第 2 項に掲げるもの）と、現に通行の用に供されている現況の幅員が 1.8m 以上の通路で、将来幅員 4 m 以上に整備されることが見込まれるもの（市道等の公共管理道路で幅員 1.8m 以上のもので当該道路の中心から水平距離 2 m 以内の敷地部分が当該道路と一体的に整備されたもの）が、120 度未満の角地で交差し、または接続する場合で、これらの部分に面する敷地。 (参考図 1、2 参照)</p> <p>2 注意事項</p> <p>(1) 狭あい道路とは、一般的に法第 42 条第 2 項及び法第 43 条第 2 項 2 号による幅員 4 m 未満の道路(福岡市狭あい道路拡幅整備事業は市道に限り事業対象としている)をいう。ただし、本件での狭あい道路の取扱いは、法第 43 条第 2 項 2 号を適用できる狭あい道路について規定したもの。</p> <p>(2) 建蔽率制限について、狭あい道路と 2 項道路との整合を図ることが目的であり、狭あい道路への接道全長を当該道路と一体的に整備し不適切な分割は行わないこととし、セットバック部分の面積は敷地面積に含まないものとする。</p> <p>(3) 本件における狭あい道路は建築基準法上の道路ではないこと及び敷地は建築基準法上の道路への接道を有していることから、狭あい道路からの高さ制限(道路斜線)の適用は行わない。</p> <p>(4) 市細則第 16 条<sup>*</sup>を運用するもので、角地についても狭あい道路を含めた接道長さを確認する。角地のほか他の面で狭あい道路に接する場合についても適用できる。</p> <p><sup>*</sup>福岡市建築基準法施行細則第 16 条（建蔽率の緩和）  ①周辺の長さの 3 分の 1 以上が道路、公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地  ②周辺の長さの 6 分の 1 以上が幅員 12 メートル（前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合にあっては、これらの幅員の合計とする。）以上の道路に接する敷地</p> <p>建蔽率の緩和については  以下のページに問い合わせの多い敷地形状を図解していますのでご参照ください。  <a href="https://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/89937/1/kadoti.pdf?20221220132601">https://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/89937/1/kadoti.pdf?20221220132601</a></p>	
備考	関連：法第 43 条第 2 項 2 号許可、狭あい道路拡幅整備事業

## 狭隘道路整備を行う敷地の建蔽率の緩和について (2/2)

関係条文等 建築基準法第53条 市細則第16条

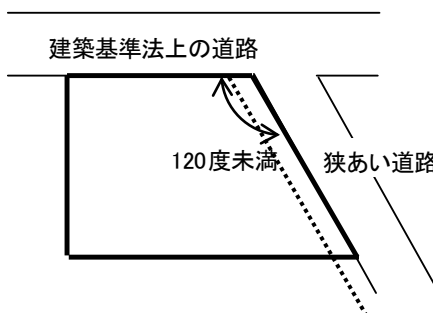
実施年月日 H16.8 (作成) H21.12 (改正) H24.4 (改正) H28.10 (改正) R6.4 (改正)

## 〈参考図1〉 道路と敷地の 一体整備 のイメージ図

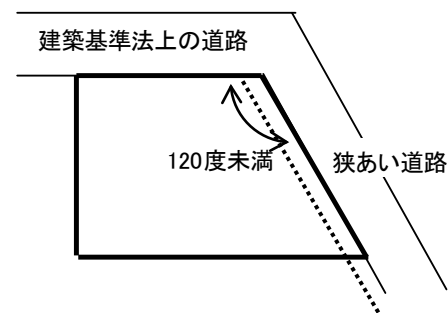


## 〈参考図2〉 交差・接続等のイメージ図

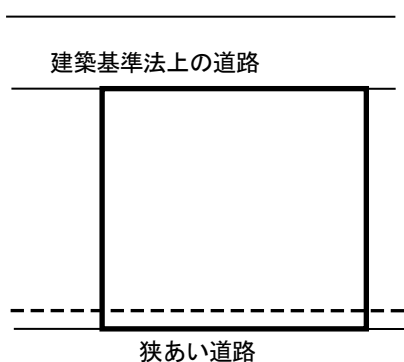
## (1) 交差



## (2) 接続



## (3) 他の面で接する場合



備考

関連：法第43条第2項2号許可、狭あい道路拡幅整備事業

## 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (1/3)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第 33 条関係

実施年月日 H28.10 (作成)、R6.4 (改正)

## 《第 33 条関係》

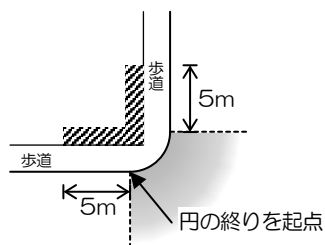
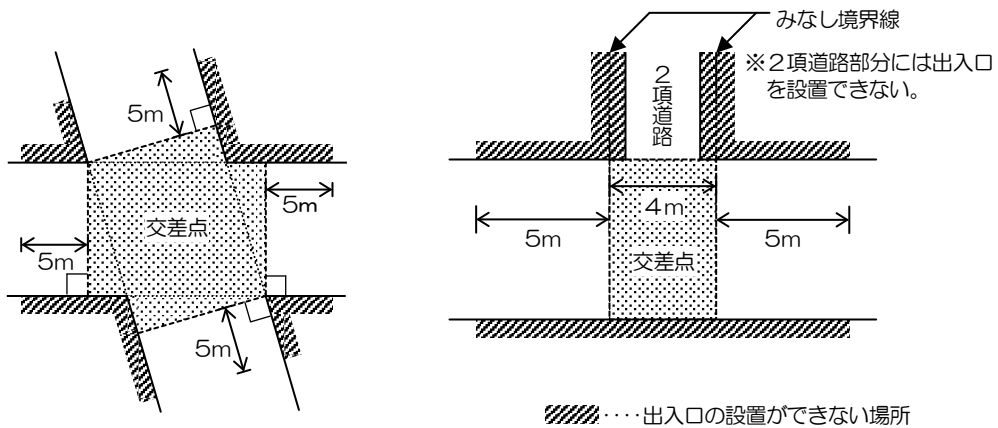
## (倉庫等の敷地の出入口の設置の禁止)

倉庫等（倉庫、自動車車庫（床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以下のものを除く。）及び自動車修理工場）の敷地の出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路に接して設けてはならない。  
倉庫は、倉庫業を営むものに限るが、一般の倉庫についても配慮が必要である。

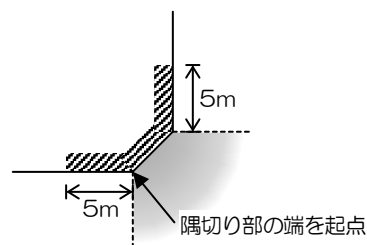
- (1) 幅員 6 m 未満の道路（自家用自動車の自動車車庫においては幅員 4 m 以上の道路に接し、かつ、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が 6 m 以内の部分の敷地を道路状にし、交通の安全上支障がないようにする場合を除く。）
- (2) 交差点又は曲がり角から 5 m 以内の道路の部分
- (3) 横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から 10 m 以内の道路の部分

## 1 出入口の設置が禁止されている区域の考え方について

- (2) 交差点又は曲がり角から 5 m 以内の道路の部分  
※ 内角が 120 度以上ある場合は曲がり角とみなさない。



① 歩道がある場合



② 隅切りがある場合

..... 出入口の設置ができない場所

備考

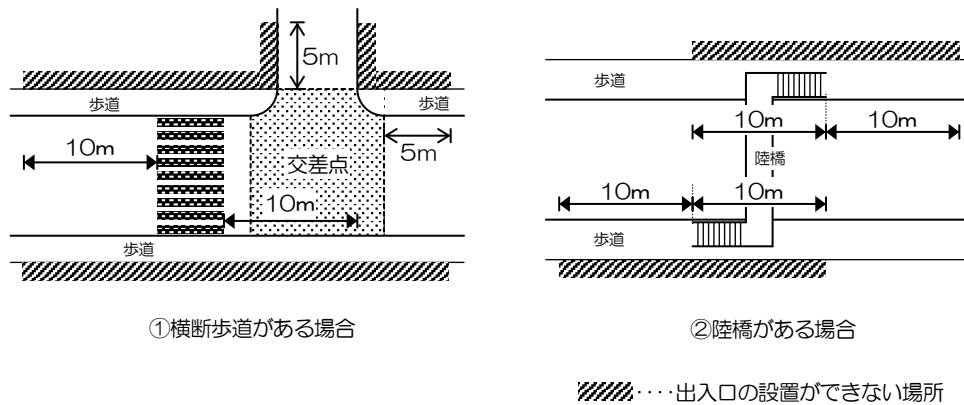
## 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (2/3)

関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第 33 条関係

実施年月日 H28.10 (作成)、R6.4 (改正)

## 《第 33 条関係》

(3) 横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から 10m 以内の道路の部分



## 2 「自家用自動車の自動車車庫」とは

建築物に附属する自動車車庫で、その建築物の居住者及び入居者が利用する自動車（道路運送法第 2 条第 8 項の事業用自動車を除く）の車庫とし、これらの居住者及び入居者のためのサービス用の車庫も含むものとする。

(認められる例)

- ・共同住宅の居住者用自動車車庫（来客用も含む）
- ・事務所入居者の業務用・社員用の自動車車庫（来客用も含む）

(認められない例)

- ・単独車庫
- ・店舗や飲食店の来客者用自動車車庫
- ・旅客自動車運送事業や貨物自動車運送事業の用に供する業務用自動車の車庫
- ・一般貸しの有料自動車車庫
- ・事務所入居者用と店舗の来客者用を兼ねる自動車車庫

## 3 道路幅員の取扱い

市条例第 27 条における「幅員 6 m 以上の道路の取扱い」によることとする。

本手引き第 3 章－3 集団規定編－（1）道路関係－2－2 「福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取り扱い」の別図をご参照下さい。

備考

## 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (3/3)

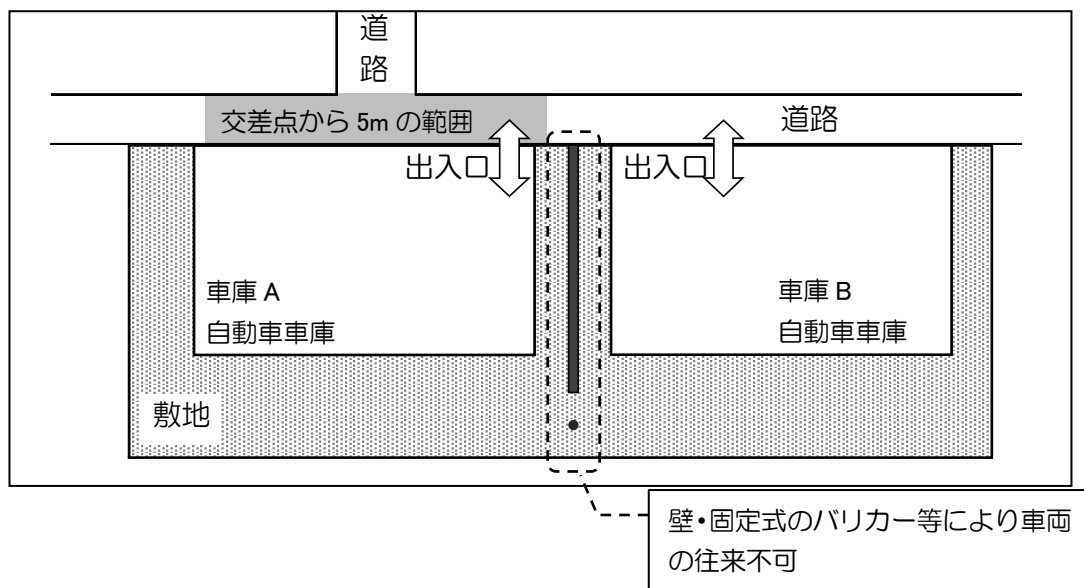
関係条文等 福岡市建築基準法施行条例第 33 条関係

実施年月日 H28.10 (作成)、R6.4 (改正)

## 《第 33 条関係》

## 4 同一敷地内に複数の車両出入口がある場合

同一敷地内に複数の車両出入口がある場合は、下記の算定により床面積を判断する。



## (1) 市条例第 33 条第 1 号について

A+B の面積が 150 m<sup>2</sup>を超える場合は、市条例第 33 条の対象となる。

## (2) 市条例第 33 条第 2 号、第 3 号について

A の面積が 150 m<sup>2</sup>を超える場合は、市条例第 33 条の対象となる。

なお、A、B 間が明確に壁やバリカー等で区画されておらず、車両の往来が可能である場合は、A+B の面積で市条例第 33 条の対象となるかを判断する。

## 5 自転車、自動二輪車等の取扱い

自転車については市条例第 33 条の規制対象としない。

自動二輪車については、排気量 125cc 以下のものは市条例第 33 条の規制対象としない。

備考

集	3
---	---

車庫の制限について

関係条文等	法第48条他
-------	--------

実施年月日	H10.8(作成) H21.4(改正)
-------	---------------------

建築可能範囲（総合的設計による一団地のものを除く）

	単 独 車 庫		附 属 車 庫	
	建築物車庫	工作物（機械式）車庫	建築物車庫	工作物（機械式）車庫
第1・2種低層	不 可	50㎡以下 令第138条第3項第2号イ	建築物車庫＋工作物車庫が600㎡を超えないもの。2階以上不可。 車庫を除く建築物の延面積の合計が600㎡以下の場合には当該延面積の合計まで 令第130条の5、第138条第3項第2号ハ	
第1・2種中高層	300㎡以下 かつ2階以下 (法別表第2)	300㎡以下 令第138条第3項第2号ロ	建築物車庫＋工作物車庫が3,000㎡を超えないもの。3階以上不可。 車庫を除く建築物の延面積の合計が3,000㎡以下の場合には当該延面積の合計まで 令第130条の5の5、第138条第3項第2号ホ	
第1・2種住居	300㎡以下 かつ2階以下 (法別表第2)	300㎡以下 令第138条第3項第2号ロ	建築物車庫＋工作物車庫が車庫以外の建築物の延べ面積の合計を超えないもの。（3階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く） 令第130条の7の2、第130条の8、第138条第3項第2号ト	
	第1・2種中高層及び第1・2種住居では、建築物300㎡、工作物300㎡の合計600㎡まで可能		第1・2種低層で築造面積が50㎡、第1・2種中高層及び1・2種住居で築造面積が300㎡以下の車庫は、面積に算入しない。	

1. タクシー会社、運送業等の車庫は附属車庫ではなく単独車庫として取扱う。
2. 工作物車庫の築造面積は1台15㎡で計算する。（建設省告示第644号昭和50年）
3. 機械式立体自動車車庫（自走式は除く）で、設置面からの高さ8mを超えるものは建築物として取扱う。
4. 第1・2種低層では、建築物に附属する車庫でも2階以上にある屋上を自動車車庫の用に供することはできない。  
第1・2種中高層では、建築物に附属する車庫でも3階以上にある屋上を自動車車庫の用に供することはできない。  
第1・2種住居では、都市計画決定されたものを除き建築物に附属する車庫でも3階以上にある屋上を自動車車庫の用に供することはできない。
5. 屋内にある機械式車庫のある部分の床面積は、その部分の床面積に、2層以上にある台数×15㎡を加えたものとする。
6. 屋外にある機械式車庫は市条例の適用に関し、面積は除外する。

備 考	
-----	--

集	7
---	---

第1種及び第2種低層住居専用地域内の地下付属車庫について

関係条文等	建築基準法48条 他
-------	------------

実施年月日	H28.10(改正) R1.10(改訂)
-------	----------------------

第1種及び第2種低層住居専用地域内において主体建築物の建築に先行して宅地造成工事を行う場合に併せて建築される付属車庫で、次の要件を満たす場合には法別表第2(い)欄10号及び(ろ)欄3号に該当する建築物に付属するものとして取扱う。

1. 擁壁工事に併せて建築するもの。
2. 規模は30㎡程度で収容台数2台以下のもの。
3. 地下車庫として建築されるもの。
4. 敷地の用途が明確なもの。  
(申請書の主要用途は自動車車庫(〇〇付属)となる)

備考	
----	--

## 風俗営業施設の用途規制について

関係条文等

法第48条他

実施年月日

H28.10(改正)

○ 建てられる用途 × 建てられない用途  ※ 他に制限のあるもの	第1種低層住居	第2種低層住居	第1種中高層住居	第2種中高層住居	第1種住居	第2種住居	準住居地域	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
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ※1	×	×	×	×	×	○ ※2	○ ※2	○	○	○	○	×
カラオケボックスその他これに類するもの(風営適正化法対象外のもの) ※3	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	× ※4
キャバレー、料理店その他これらに類するもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付き浴場に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの(ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×

※1 「風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律」(以下、風営適正化法)の適用を受けて営業しているゲームセンターは、これに含まれる。

※2 建築基準法上の制限はありませんが、県条例「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」第3条により、風俗営業の営業所の設置が制限されている区域です。

※3 福岡市カラオケボックスの設置等に関する指導要綱により事前協議が必要です。

※4 飲食店業務を伴うものは建築してはならない。

註) 風営適正化法に係るものは営業にあたって別途許可又は届出が必要で、一部の地域、地区で営業所の設置を制限されるものがあります。

営業の許可等の詳細については所轄警察署生活安全課と協議のこと。

集-9 削除(H21.12.01)

集-10 削除(H21.12.01)

備考



集	11
---	----

第1種低層住居専用地域内に建築することができる附属の建築物について

関係条文等	法第48条他
-------	--------

実施年月日	H10.8(作成)
-------	-----------

第1種低層住居専用地域に農耕地があることや、営農家が多いことから、田植機・バインダーコンバイン・耕運機等の農機具を格納するため等の自家用農業用倉庫（いわゆる納屋）については法別表第2(イ)欄 第10号に該当する附属建築物として取扱うものとする。

ただし、極端に面積・規模が大きいものについては、利用状況等により協議を要する。

備考	
----	--

集	12
---	----

無認可の知的障害者授産施設（小規模作業所）の取扱い	
関係条文等	法第48条他
実施年月日	H10.8（作成）H16.5（改正）R5.4（改正）
<p>知的障害者福祉法による知的障害者授産施設の施設設置基準を満足しないため、認可を受けることができない小規模作業所で、下記の条件を満たすものは、知的障害者授産施設に類するものとし、別表第2（い）欄6号その他これらに類するものとして取扱う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 認可の施設数が不足しているために、入所できない人のための施設であること。</li> <li>2. 国及び市が助成を行う事業であり、その運営について福岡市（福祉局）が定めた要綱があるもの。</li> <li>3. 経営母体が社会福祉法人であるか、又は知的障害者授産施設に類するものとして福岡市（福祉局）が認めたものであること。</li> <li>4. 作業内容が手作業等による軽作業であること。</li> </ol> <p>他の法律による授産施設も上記に準じて取扱うものとする。</p>	
備考	

用途地域による建築物の用途制限の概要

関係条文等 法第48条他

実施年月日 H10.8(作成) H21.12(改正) H28.10(改正) R6.4(改正)

法別表第2の概要なのですべての制限について掲載したものではありません。令和6年4月現在、福岡市内で田園住居地域に指定されている地域はありません。

用途地域内の建築物の用途制限		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	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	備考
〇 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲---- 面積、階数等の制限があるもの														〔 詳細は別表第2で確認のこと 〕
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※1
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	※2
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	⑤	○	○	○	○	○	○	
事務所等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの								○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯・娯楽・文化施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、Jr練習場、バレー、テニシング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	▲飲食店業務不可
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー等、個室付浴場等									○	▲	○	○	▲個室付浴場等除く
公共施設・学校・福祉・保健・衛生施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡2階以下
	建築物附属車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限有 ①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	○	※3
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	
	量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場と畜場、汚物処理場、ごみ焼却施設等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

※1 非住宅部分の用途制限有  
 ※2 ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下  
 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建業等のサービス業用店舗のみ。2階以下  
 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ⑤ 劇場、映画館、演芸場、観覧場の客席部分を含む  
 ※3 作業場の床面積が① 50㎡以下② 150㎡以下③ 300㎡以下、原動機の制限有

備考

集	15-2
---	------

グループホームの取扱い

関係条文等	法第48条
-------	-------

実施年月日	H16.5(作成) H28.10(改正)
-------	----------------------

認知症高齢者グループホームは、食堂・便所・台所・浴室等が1ヶ所又は数ヶ所に集中して設けられる計画となっている場合には、寄宿舎として取り扱い、各住戸が独立していて、廊下・階段等の共用部分を有する計画である場合には、共同住宅として取り扱う。

老人デイサービスセンター等の老人福祉施設と併設され、施設計画上一体となっている場合には、建築基準法上の「児童福祉施設等」に含まれる老人福祉施設として取り扱う。

また、障害者グループホーム（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく共同生活援助を行う住居）の取り扱いについても、認知症高齢者グループホームと同様の取り扱いとする。

備考	
----	--

駐車場を共用する集客施設の用途上可分・不可分の取扱いについて

関係条文等 建築基準法

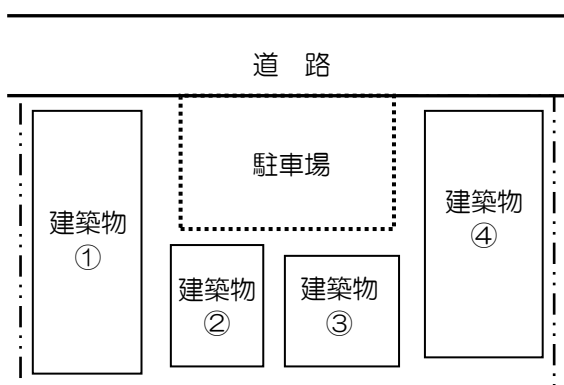
実施年月日 H21.5 (作成)

《 第 48 条関係 》

駐車場を共用する 2 以上の集客施設については、用途上不可分として取り扱う（下図【ケース 1】）が、1 万平方メートル以下の集客施設（下図【ケース 2】）については、敷地分割も認めることとする（ただし、2 以上の集客施設が密接な関係を有する場合を除く）。

ただし、本取扱いは暫定的なものであるため、計画にあたっては事前に確認機関等と協議を行うこと。

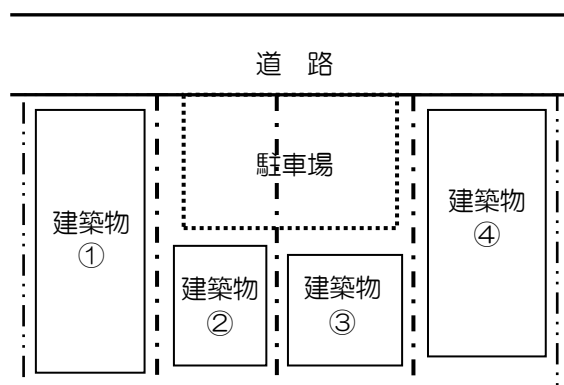
【ケース 1（1 万平方メートルを超える場合の取扱い）】



左図において、建築物①②③④の集客施設（以下「店舗等」という）の用途に供する部分の床面積の合計が1 万平方メートルを超える場合「大規模集客施設」として取扱い、駐車場を共用する場合は用途上不可分とする。

例えば、①②③④の店舗等の用途に供する部分の床面積が各々、3 千平方メートル以下であっても敷地分割により、第一種住居地域に建築することはできない（もちろん第二種住居地域にも建築できない）。

【ケース 2（1 万平方メートル以下の場合の取扱い）】



建築物①②③④の店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が1 万平方メートル以下の場合、原則としてケース 1 で取り扱うが、建築物の用途面からみた機能上の関連性に着目し、各店舗等が併設関係※にある場合には用途上可分とすることも認められる（その場合、合理的な敷地形状であること）

例えば、①②③④の店舗等の用途に供する部分の床面積が各々、3 千平方メートル以下であれば敷地分割により、第一種住居地域で建築可能

--- 仮想敷地境界線

※併設関係とは、各建築物が直接の機能上の関連をもたず、単に隣り合っていて、敷地の一部を共通で利用しているにすぎないような状態をいう。

備考 平成 18 年 11 月 6 日国住街第 161 号

## 制限の緩和等の取扱い (1/2)

関係条文等 法第2条第1項第6号、令第20条他

実施年月日 H10.8 (作成) H16.5 (改正) H28.10 (改正) H29.1 (改正)

条文	公園	広場	水面	川	線路敷	道路	里道等	無地番(水路)	備考
延焼部分 法2-1-6	中心線	中心線	中心線	中心線	中心線 駅舎の利用がある時は不可	道路中心線法数を含む場合は幅の1/2を芯とする	(中心線)	(中心線)	
採光 令20	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2 ※注1	反対側	1/2	1/2	
道路後退 法42-2	(道路中心線)	(道路中心線)	(一方的)	一方的	一方的	道路中心線		(道路中心線)	「かけ地」 一方的
建蔽率 市細16	幅が4m以上のもの	幅が4m以上のもの	幅が4m以上のもの	幅が4m以上のもの	幅が4m以上のもの	すべて有効	幅が4m以上のもの	幅が4m以上のもの	
道路斜線 令134	反対側の境界線	反対側の境界線	反対側の境界線	(反対側の境界線)	(反対側の境界線)	反対側の境界線	(反対側の境界線)	(反対側の境界線)	
隣地斜線 令135の3	幅の1/2だけ外側(街区公園除く)	幅の1/2だけ外側	幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側)	幅の1/2だけ外側		(幅の1/2だけ外側) ※注2	(幅の1/2だけ外側)	
北高側斜線区 令135の4			幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側)	幅の1/2だけ外側	反対側の境界線	(幅の1/2だけ外側) ※注2	(幅の1/2だけ外側)	
日影規制 令135の12			幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側)	幅の1/2だけ外側	幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側) ※注2	(幅の1/2だけ外側)	幅(L)が10mを超えるときはL-5m

※注1 (線路敷きの採光緩和)

駅舎がある部分は、不可とする。

※注2

協定道路(法43条第2項)の参加敷地の場合、私道であっても隣地・北側・日影規制について通路の1/2を緩和対象とする。

※取扱いの留意事項

- 1 上表の取扱いは、原則であり、敷地の状況により異なる場合もある。
- 2 延焼部分の緩和について、法第2条第6号ただし書きの防火上有効な公園、広場、川等の空地及び水面について適用できるものは、敷地境界線からのその空地等の幅員が10m以上のものとする。

※用語の定義

- 1 公園とは、都市公園法により設置された公園とする。  
なお、幼児公園は別途協議とする。  
公園内に建築物がある場合で、その建築物が公園管理者に認められたものでない場合も別途協議とする。
- 2 広場、水面、川とは、公的所有管理又はそれに準じるものとする。なお、川は幅員1.8mを超えるものとする。  
(1.8mを超えても架橋がある場合は斜線制限がある)
- 3 里道等とは、里道、建築基準法上の道路ではない市道等をいう。
- 4 無地番(水路)とは、水路敷、河川管理敷等をいう。
- 5 広場、水面、川、里道、無地番(水路)は、字図及び謄本等による管理者を確認すること。
- 6 自動車専用道路は、線路敷と同等として扱う。
- 7 ( )書きについては、法令に明示されていないものである。

備考

制限の緩和等の取扱い (2/2)

関係条文等 法第2条第1項第6号、令第20条他

実施年月日 H10.8 (作成) H16.5 (改正) H28.10 (改正) H29.1 (改正)

	法第52条第1項における前面道路の幅員 【容積率の算定】	法第53条第3項第2号の規項第2号の規定による市細則第16条(2) 【建蔽率の算定】	法第56条第1項第1号(令第134条) 【道路斜線】	法第56条第1項第2号(令第135条の3) 【隣地斜線】	法第56条第1項第3号、法第58条(令第135条の4) 【北側斜線】 【高度地区】	法第56条の2(令第135条の12) 【日影規制】	
						幅の合計が10m以下	幅の合計が10mを超える
   A	線路敷に駅舎等を有するとき						
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき		A		$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$ A-5m
    L A	線路敷に駅舎等を有するとき	L	L	L	L	$\frac{L}{2}$	L-5m
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき RC造等による高架鉄道敷のとき	L	L+A	L+A	$L + \frac{A}{2}$	$\frac{L+A}{2}$	L+A-5m
    A B	線路敷に駅舎等を有するとき						
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき RC造等による高架鉄道敷のとき		A+B		$\frac{A+B}{2}$	$\frac{A+B}{2}$	$\frac{A+B}{2}$ A+B-5m
    L A B	線路敷に駅舎等を有するとき	L	L	L	L	$\frac{L}{2}$	L-5m
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき RC造等による高架鉄道敷のとき	L	L+A+B	L+A+B	$L + \frac{A+B}{2}$	$\frac{L+A+B}{2}$	L+A+B-5m

	法第52条第1項における前面道路の幅員 【容積率の算定】	法第53条第3項第2号の規項第2号の規定による市細則第16条(2) 【建蔽率の算定】 幅の合計4m以上	法第56条第1項第1号(令第134条) 【道路斜線】	法第56条第1項第2号(令第135条の3) 【隣地斜線】 (街区公園は緩和対象外)	法第56条第1項第3号、法第58条(令第135条の4) 【北側斜線】 【高度地区】	法第56条の2(令第135条の12) 【日影規制】	
						幅の合計が10m以下	幅の合計が10mを超える
 A	Aが水面、川、水路の場合			$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$	A-5m
	Aが公園、広場の場合		A	$\frac{A}{2}$			
 L A	Aが水面、川、水路の場合	L	L+A	L+A	$L + \frac{A}{2}$	$\frac{L+A}{2}$	L+A-5m
	Aが公園、広場の場合	L	L+A	L+A	L	$\frac{L}{2}$	L-5m
 A B	Aが水面、川、水路の場合		A+B		$\frac{A+B}{2}$	$\frac{A+B}{2}$	A+B-5m
	Aが公園、広場の場合		A+B		$\frac{A+B}{2}$		
 L A B	Aが水面、川、水路の場合	L	L+A+B	L+A+B	$L + \frac{A+B}{2}$	$\frac{L+A+B}{2}$	L+A+B-5m
	Aが公園、広場の場合	L	L+A+B	L+A+B	L	$\frac{L}{2}$	L-5m

備考

## 外壁の後退距離の適用について

関係条文等 建築基準法第54条

実施年月日 H24.4(改正) R5.4(改正)

## 外壁後退距離1m、1.5mの適用される部分について

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

- 註) 1. 面積は、建築面積を示す。また、建築面積に算定される部分が後退距離の対象となる。  
 2. 法第42条第2項の道路の規定により、道路境界線とみなされる線を敷地境界線とみなす。  
 3. 外壁後退距離1m、1.5mの適用については、建物の外壁面、又はこれにかわる柱の面(中心ではない)とする。  
 4. はね出しの庇等については、(基準総則集団規定の適用事例2022年度版)の取り扱いによる。

備 考

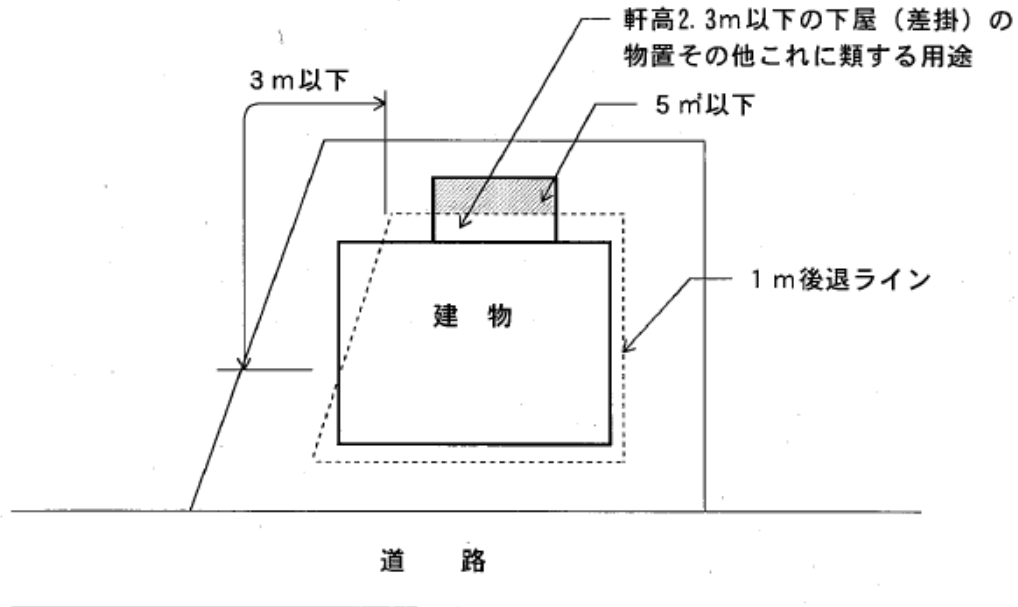


## 外壁の後退距離に対する制限の緩和の取扱い

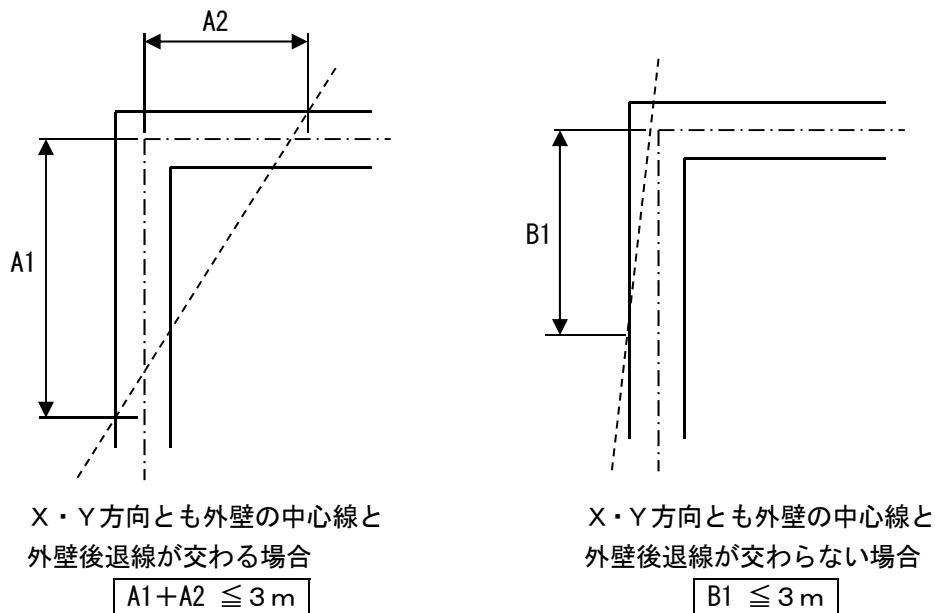
関係条文等 令第135条の22

実施年月日 H17.6(改正) H26.8(改正) H29.1(改正) H30.4(改正) R5.4(改正)

令第135条の22第1号及び2号にそれぞれ該当する部分があるときには、それぞれを同時に適用できるものとする。



外壁後退距離に対する制限の緩和の適用について、斜めに外壁後退線がかかる場合の外壁の中心線の長さの算定は、下記のとおりとする。



備 考

集	20
---	----

建物の後退による道路斜線緩和の取扱い

関係条文等	法第56条第2項 令第130条の12第1項第1号
-------	--------------------------

実施年月日	H28.10(改正)
-------	------------

令第130条の12第1項第1号の「物置その他これに類する用途に供する建築物」とは、車庫・自転車置場、ゴミ置き場等をいい、併せて受水槽・キュービクル等の建築設備も同様に取扱う。

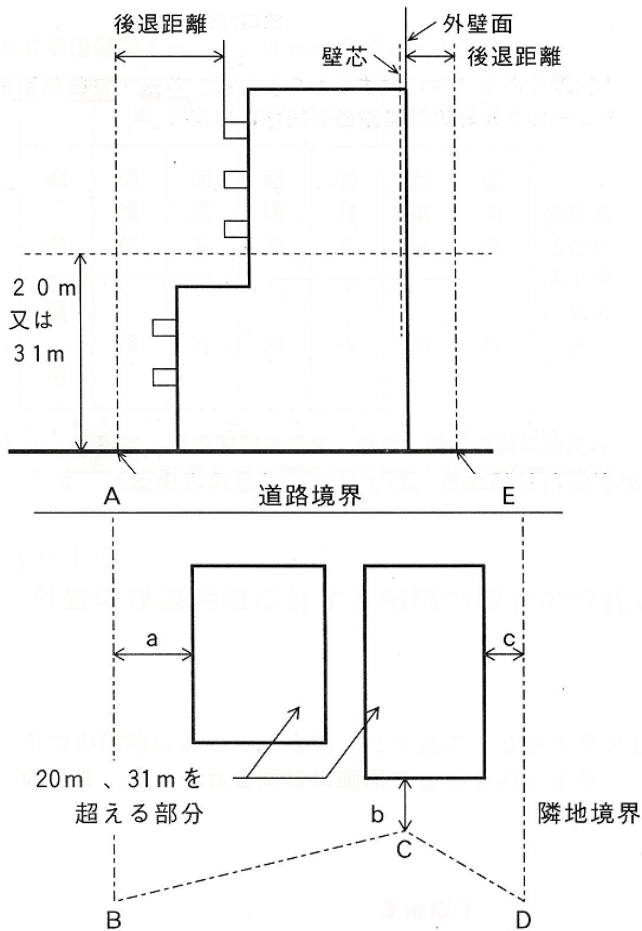
なお、高さ1.2m以下の建築設備は、令第130条の12第1項第6号に該当するものとする。

備考	
----	--

隣地斜線制限の後退距離について

関係条文等 法第56条

実施年月日 H10.4(作成)



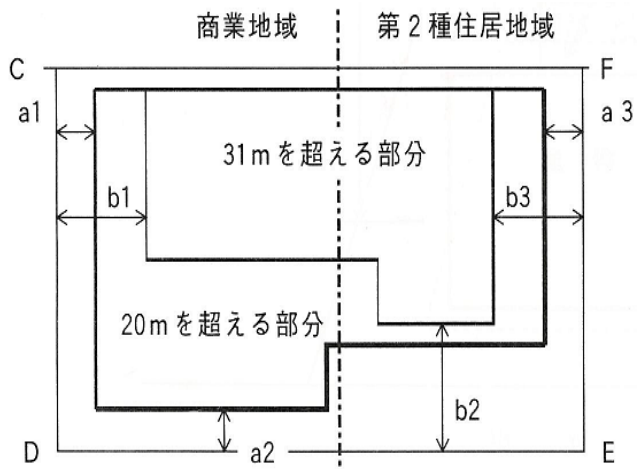
最小の水平距離

辺AB : a

辺BC : b

辺CD : b

辺DE : c



第2種住居地域の部分に対する適用は

傾き 1.25 で後退距離は

辺CDに対して a1

辺DEに対して a2

辺EFに対して a3

商業地域の部分に対しては傾き 2.5 で

後退距離は

辺CDに対して b1

辺DEに対して b2

辺EFに対して b3

備考

集	21-2
北側高さ制限及び高度地区の天空率について	
関係条文等	法第 56 条
実施年月日	H28.10 (作成)
<p>北側高さ制限不適用の天空率について、敷地の北側に道路がある場合は、法第 56 条第 7 項第 3 号には隣地境界線と規定されていることから、道路境界線を隣地境界線とみなして天空率を適用することはできない。</p> <p>なお、高度地区に基づく北側高さ制限については、天空率は適用できない。</p>	
備考	

集	23
---	----

建築物の屋上等に設ける工作物の取り扱い

関係条文等	法第56条第1項
-------	----------

実施年月日	H10.6(作成)
-------	-----------

建築物の屋上等に設置される広告塔、広告看板等の工作物は道路斜線、隣地斜線、日影規制の対象部分とはならないが、その工作物本来の目的よりも建築物の全体構成のなかの一要素としての色合いが強く、意匠目的が主と思われるものについては建築物の一部として取扱う。

また、クーリングタワー、高架水槽などの建築設備を囲む必要最小限の目隠し壁等は建築設備の一部と考え階段室、昇降機塔等と同様に取扱うが、目隠し壁を兼ねた広告看板等で、建築物の一部としての意匠的色彩が強く、かつ周辺に与える影響が少なくないと判断されるものについては上述の工作物同様、形態規制の対象とする。

なお、広告看板などの工作物は、その看板面等と建築物は50cm以上離し、かつ構造的にも建物本体の構造部とは分離したものとすること。

備考	
----	--

## 日影の規制時間について (1/4)

関係条文等 法第56条の2、市条例第35条

実施年月日 H24.1(改正) R5.4(改正)

(い)		(ろ)	(は)	(に)		
地域						
都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条1項第1号の規定に用定められた用途地域	都市計画法第8条3項第2号イの規定により建築物の容積率に関する都市計画が定められた土地の区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		敷地境界線から水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線から水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域 又は 第二種低層住居専用地域	6/10の地域 8/10の地域 (戸建住環境形成地区に限る)	軒の高さ7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	3時間	2時間
	8/10の地域 (戸建住環境形成地区を除く)			(二)	4時間	2.5時間
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	10/10の地域	高さ10mを超える建築物	4m	(一)	3時間	2時間
	15/10の地域 20/10の地域			(二)	4時間	2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 又は 準住居地域	20/10の地域であって第1種及び第2種15m高度地区	高さ10mを超える建築物	4m	(一)	4時間	2.5時間
	20/10の地域(第1種及び第2種15m高度地区を除く) 30/10の地域			(二)	5時間	3時間
近隣商業地域 又は 準工業地域(※)	20/10の地域であって第1種第2種15m、第1種第2種20m高度地区	高さ10mを超える建築物	4m	(二)	5時間	3時間

※令和5年4月現在、準工業地域で高度地区の指定のある地域はありません。

備考

## 日影の規制時間について (2/4)

関係条文等	法第56条の2、市条例第35条
実施年月日	H24.1(改正) R5.4(改正)

福岡市では日影規制の適用については、次のように取扱いますので留意してください。

## 1. 緯度について

緯度を北緯34°とする。

## 2. 経度について

当該地による。

測定地点の経度を国土地理院の1:50000の地図より求め、当該地の真太陽時を算出し、真北を測定する。経度が1度違えば4分違ってきます。

次頁に130° 23' (福岡管区気象台の位置の経度)における太陽南中時の中央標準時刻表を掲載しています。

## 3. 太陽の方位角及び日影の倍率について

北緯34°における冬至日の太陽の方位角及び日影の倍率は下表による。

表

北緯	34°			
	真太陽時	方位角 A	影の倍率 R	東西成分 x
8:00 16:00	53° 34'	6.26	5.037	3.718
8:30 15:30	48° 35'	4.04	3.027	2.671
9:00 15:00	43° 07'	3.01	2.058	2.197
9:30 14:30	37° 09'	2.43	1.467	1.935
10:00 14:00	30° 39'	2.06	1.052	1.776
10:30 13:30	23° 36'	1.83	0.732	1.675
11:00 13:00	16° 03'	1.68	0.464	1.612
11:30 12:30	8° 08'	1.59	0.226	1.578
12:00	0	1.57	0	1.567

備考

## 日影の規制時間について (3/4)

関係条文等 法第56条の2、市条例第35条

実施年月日 H24.1(改正) R5.4(改正)

## 東経130°23' (福岡管区気象台の位置の経度)における太陽南中時の中央標準時刻表

月 日	1月	2月	3月	4月	5月	6月
1	12.21.43	12.31.58	12.31.03	12.22.38	12.15.38	12.16.08
2	12.22.08	12.32.08	12.30.48	12.22.18	12.15.33	12.16.18
3	12.22.38	12.32.18	12.30.38	12.22.08	12.15.23	12.16.23
4	12.23.08	12.32.23	12.30.23	12.21.43	12.15.18	12.16.33
5	12.23.33	12.32.28	12.30.13	12.21.28	12.15.13	12.16.43
6	12.23.58	12.32.33	12.29.58	12.21.08	12.15.08	12.16.53
7	12.24.28	12.32.38	12.29.43	12.20.53	12.15.03	12.17.08
8	12.24.53	12.32.38	12.29.28	12.20.33	12.14.58	12.17.18
9	12.25.18	12.32.43	12.29.13	12.20.18	12.14.53	12.17.28
10	12.25.43	12.32.43	12.28.58	12.20.03	12.14.53	12.17.38
11	12.26.08	12.32.43	12.28.43	12.19.43	12.14.48	12.17.53
12	12.26.33	12.32.43	12.28.28	12.19.28	12.14.48	12.18.03
13	12.26.58	12.32.43	12.28.13	12.19.13	12.14.48	12.18.18
14	12.27.18	12.32.43	12.27.58	12.18.58	12.14.43	12.18.38
15	12.27.38	12.32.38	12.27.38	12.18.43	12.14.43	12.18.43
16	12.28.03	12.32.38	12.27.23	12.18.28	12.14.48	12.18.53
17	12.28.23	12.32.33	12.27.08	12.18.13	12.14.48	12.19.08
18	12.28.43	12.32.28	12.26.48	12.17.58	12.14.48	12.19.18
19	12.28.58	12.32.23	12.26.33	12.17.48	12.14.53	12.19.33
20	12.29.18	12.32.18	12.26.13	12.17.33	12.14.53	12.19.48
21	12.29.38	12.32.13	12.25.58	12.17.18	12.14.58	12.19.58
22	12.29.53	12.32.08	12.25.38	12.17.08	12.15.03	12.20.13
23	12.30.08	12.31.58	12.25.18	12.16.58	12.15.03	12.20.28
24	12.30.18	12.31.48	12.25.03	12.16.43	12.15.08	12.20.38
25	12.30.38	12.31.43	12.24.43	12.16.33	12.15.18	12.20.53
26	12.30.58	12.31.33	12.24.28	12.16.23	12.15.23	12.21.03
27	12.31.08	12.31.23	12.24.08	12.16.13	12.15.28	12.21.18
28	12.31.18	12.31.13	12.23.48	12.16.03	12.15.33	12.21.28
29	12.31.33	12.31.08	12.23.33	12.15.53	12.15.43	12.21.43
30	12.31.43	—	12.23.13	12.15.48	12.15.48	12.21.53
31	12.31.53	—	12.22.53	—	12.15.58	—

備考



## 日影の規制時間について (4/4)

関係条文等 法第56条の2、市条例第35条

実施年月日 H24.1 (改正) R5.4 (改正)

月 日	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	12. 22. 08	12. 24. 48	12. 18. 38	12. 08. 23	12. 02. 08	12. 07. 18
2	12. 22. 18	12. 24. 43	12. 18. 23	12. 08. 03	12. 02. 03	12. 07. 38
3	12. 22. 28	12. 24. 38	12. 18. 03	12. 07. 43	12. 02. 03	12. 07. 58
4	12. 22. 38	12. 24. 33	12. 17. 43	12. 07. 28	12. 02. 03	12. 08. 23
5	12. 22. 48	12. 24. 28	12. 17. 23	12. 07. 08	12. 02. 03	12. 08. 48
6	12. 23. 03	12. 24. 23	12. 17. 03	12. 06. 48	12. 02. 08	12. 09. 13
7	12. 23. 13	12. 24. 18	12. 16. 43	12. 06. 33	12. 02. 08	12. 09. 38
8	12. 23. 23	12. 24. 08	12. 16. 23	12. 06. 13	12. 02. 13	12. 10. 03
9	12. 23. 28	12. 24. 03	12. 16. 03	12. 05. 58	12. 02. 13	12. 10. 28
10	12. 23. 38	12. 23. 53	12. 15. 43	12. 05. 43	12. 02. 18	12. 10. 53
11	12. 23. 48	12. 23. 43	12. 15. 23	12. 05. 28	12. 02. 28	12. 11. 23
12	12. 23. 53	12. 23. 33	12. 14. 58	12. 05. 08	12. 02. 33	12. 11. 48
13	12. 24. 03	12. 23. 23	12. 14. 38	12. 04. 53	12. 02. 38	12. 12. 18
14	12. 24. 08	12. 23. 13	12. 14. 18	12. 04. 43	12. 02. 48	12. 12. 48
15	12. 24. 18	12. 23. 03	12. 13. 58	12. 04. 28	12. 02. 58	13. 13. 13
16	12. 24. 23	12. 22. 53	12. 13. 38	12. 04. 13	12. 03. 08	12. 13. 43
17	12. 24. 28	12. 22. 38	12. 13. 13	12. 04. 03	12. 03. 18	12. 14. 13
18	12. 24. 33	12. 22. 28	12. 12. 53	12. 03. 48	12. 03. 28	12. 14. 43
19	12. 24. 38	12. 22. 13	12. 12. 33	12. 03. 38	12. 03. 43	12. 15. 13
20	12. 24. 43	12. 22. 03	12. 12. 13	12. 03. 28	12. 03. 58	12. 15. 43
21	12. 24. 48	12. 21. 48	12. 11. 48	12. 03. 18	12. 04. 08	12. 16. 13
22	12. 24. 48	12. 21. 33	12. 11. 28	12. 03. 08	12. 04. 23	12. 16. 43
23	12. 24. 53	12. 21. 18	12. 11. 08	12. 02. 58	12. 04. 43	12. 17. 13
24	12. 24. 53	12. 21. 03	12. 10. 48	12. 02. 48	12. 04. 58	12. 17. 43
25	12. 24. 58	12. 20. 48	12. 10. 28	12. 02. 43	12. 05. 13	12. 17. 13
26	12. 24. 58	12. 20. 28	12. 10. 03	12. 02. 33	12. 05. 33	12. 18. 43
27	12. 24. 58	12. 20. 13	12. 09. 43	12. 02. 28	12. 05. 53	12. 19. 08
28	12. 24. 58	12. 19. 53	12. 09. 23	12. 02. 23	12. 06. 13	12. 19. 38
29	12. 24. 53	12. 19. 38	12. 09. 03	12. 02. 18	12. 06. 33	12. 20. 08
30	12. 24. 53	12. 19. 18	12. 08. 43	12. 02. 13	12. 06. 53	12. 20. 38
31	12. 24. 53	12. 19. 03	—	12. 02. 08	—	12. 21. 08

註) この換算値は数年間の平均的数値となっている。誤差は最大 10 秒程度である。

備考

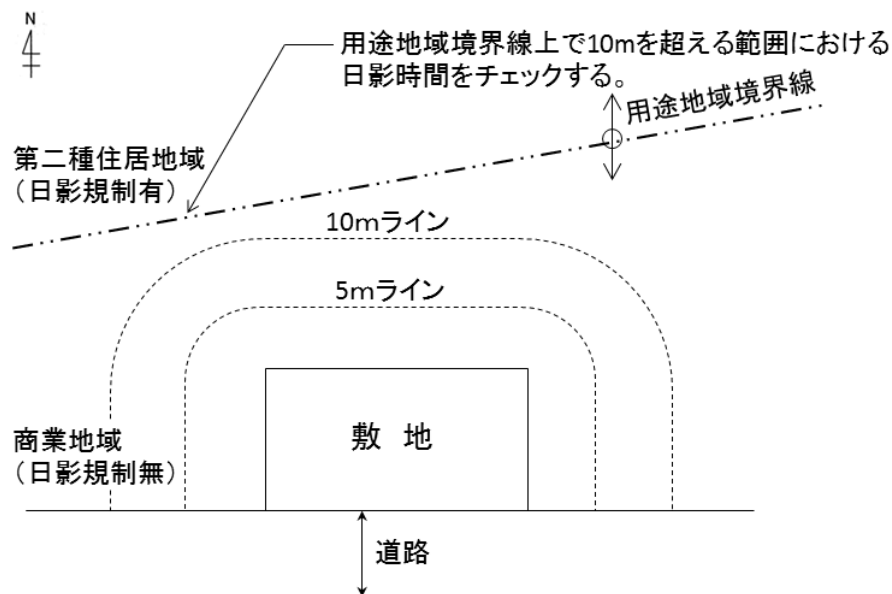
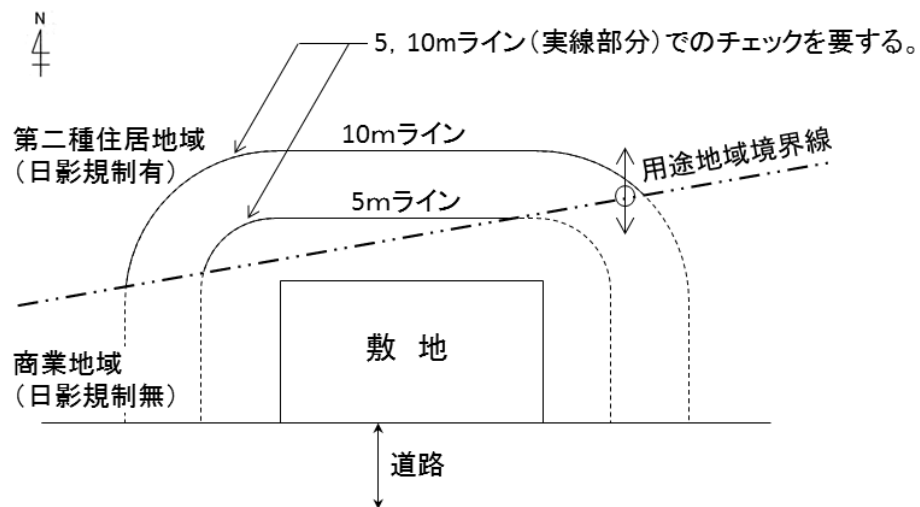
## 日影規制の考え方 (1/2)

関係条文等 法第56条の2

実施年月日 H10.6 (作成) H28.10 (改正) H29.2 (改正)

## (1) 日影規制対象区域外にあるが対象区域が近接している敷地

商業地域では日影の規制は無いが、日影規制のある地域に日影を落とす場合には、その地域に建物があるとみなして5m、10mライン又は用途地域境界線上で日影時間のチェックが必要である。



註) ※削除

備考

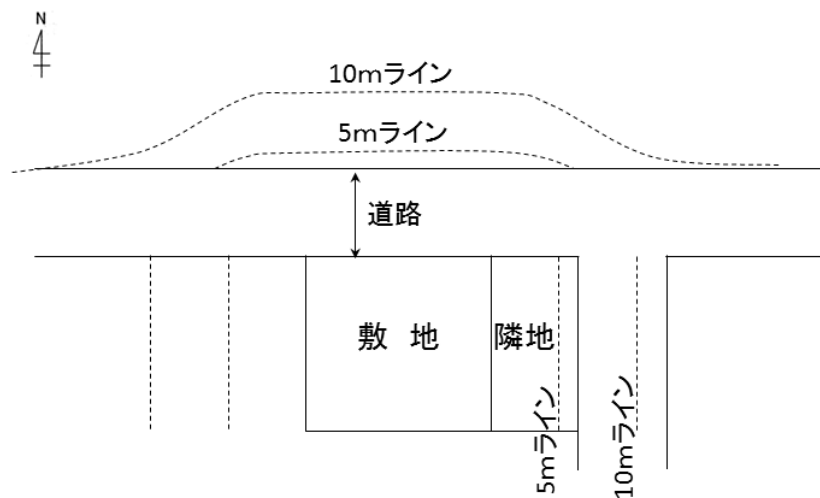
## 日影規制の考え方 (2/2)

関係条文等 法第56条の2

実施年月日 H10.6 (作成) H28.10 (改正) H29.2 (改正)

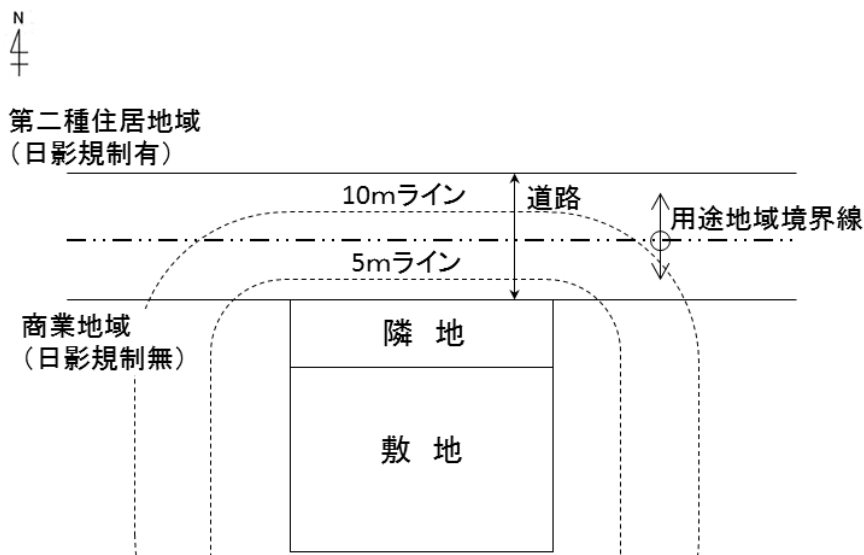
## (2) 隣地を挟んで道路が存在する敷地

敷地の東側(右側)の道路については、10mラインが隣地を乗り越えて道路上となるため、道路による緩和の対象とならない。(5m、10mラインはそのまま適用)



## (3) 隣地を挟んで道路が存在する敷地 (当該敷地は対象区域外)

(2)と同様に、道路による緩和の対象とならない。



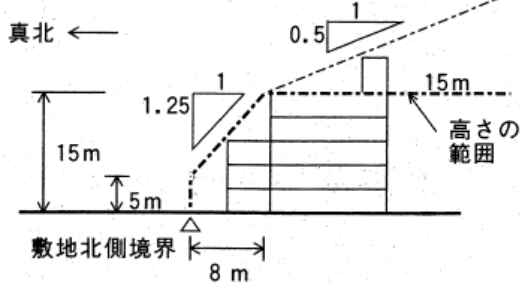
備考

## 高度地区の制限概要(真北方向の距離に対する高さの制限)

関係条文等 法第58条、令第2条第1項第6号、令第135条の4、福岡市都市計画高度地区

実施年月日 H10.6(作成)

## 1. 第1種15m高度地区



建築物の各部分の高さは、令第2条第1項第6号及び令第135条の4による。

建築物(軒の高さ7m未満かつ、地階を除く階数が2以下のものを除く)の各部分の高さは原則として左記概要図の範囲内とする。

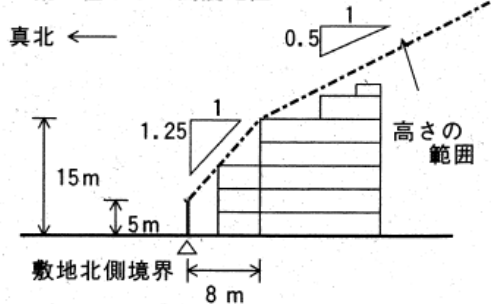
ただし、下記①、②の建築物又は建築物の部分については第2種15m高度地区内にあるものとみなす。

①法第86条第1項の一団地内の建築物又は学校、病院その他これらに類する建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認める建築物

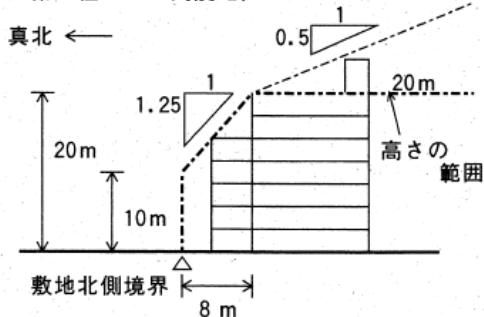
②階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内の場合の部分

建築物(軒の高さ7m未満かつ、地階を除く階数が2以下のものを除く)の各部分の高さは原則として、左記概要図の範囲内とする。

## 2. 第2種15m高度地区



## 3. 第1種20m高度地区



建築物の各部分の高さは原則として、左記概要図の範囲内とする。

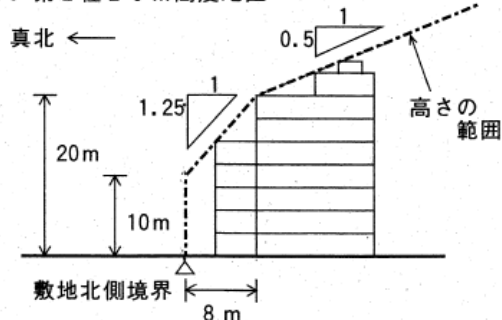
ただし、下記の①、②の建築物又は建築物の部分については第2種20m高度地区にあるものとみなす。

①法第86条第1項の一団地内の建築物又は学校、病院その他これらに類する建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認める建築物

②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以内の場合の部分

建築物の各部分の高さは原則として、左記概要図の範囲内とする。

## 4. 第2種20m高度地区



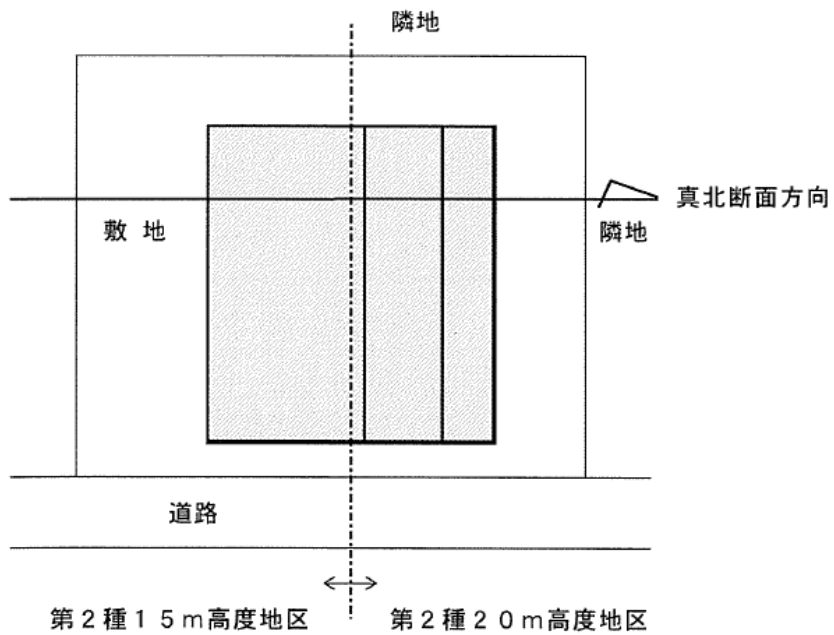
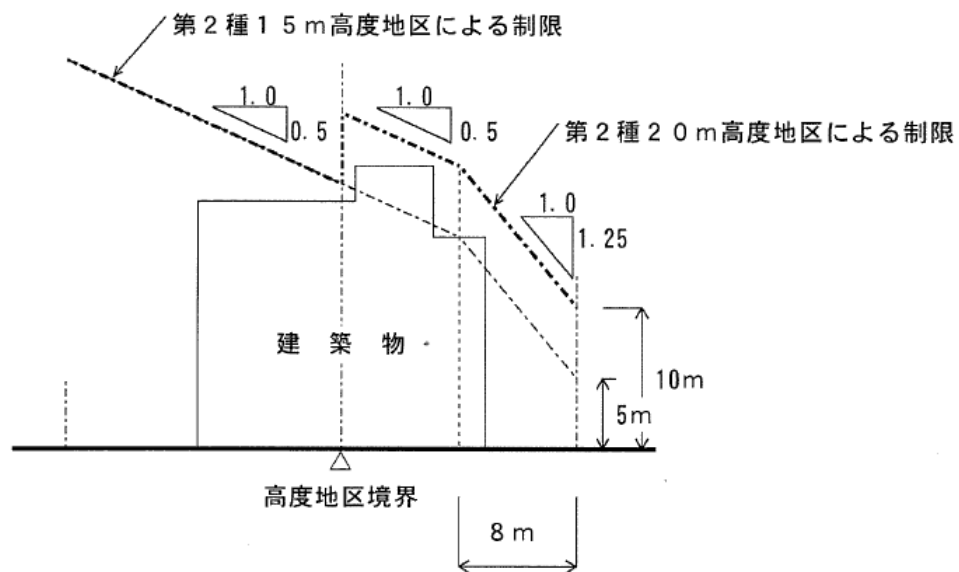
備考

## 高度地区の制限の考え方

関係条文等 法第58条

実施年月日 H10.6(作成)

真北方向断面図



備考

集	28
---	----

法第42条第2項又は法第43条第2項2号許可等によるセットバックと敷地面積最低限度の取扱い

関係条文等 福岡市戸建住環境形成地区特別用途地区建築条例第5条

実施年月日 H25.4(作成)、R6.4(改正)

(取扱い)

同条例第5条第1項の規定に係る基準日時点の土地の状況が、建築物の敷地として使用するならば法第42条第2項又は法第43条第2項2号許可等によるセットバックを要する事が明らかであり、かつ、セットバック後の土地の面積が165㎡未満である場合、このセットバック後の土地を基準日時点において面積165㎡未満となる土地の全部と解し、一の敷地として使用すれば同条例第5条第2項の緩和規定が適用できる。

(備考)

- ① 同条例第5条第2項の緩和規定を適用する際は、建築確認の際に既存敷地等調書を添付する必要がある。(市細則第4条第2項、様式第2号の2)
- ② 任意又は法令等に基づく道路状整備について、当該整備部分が建築基準法上、建築物の敷地として取り扱われる場合は、敷地の分割が行われていないものとして扱う。
- ③ 任意の道路用地寄付を行った土地など、公共の利便上望ましい又はやむを得ないと認められる場合などには、同条例第5条第1項第2号に基づく許可の適否について個別に判断する。

(適用例)

