○　建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）（第二条関係）

（傍線部分は改正部分）

改正案	現行
目次 第一章・第二章　略 第三章　都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途 第一節・第二節　略 第三節　建築物の用途（第四十八条―第五十一条） 第四節　建築物の敷地及び構造（第五十二条―第六十条） 第五節～第七節　略 第八節　都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地及び構造（第六十八条の九） 第四章～第七章　略 附則	目次 第一章・第二章　略 第三章　都市計画区域等における建築物の敷地、構造及び建築設備 第一節・第二節　略 第三節　用途地域（第四十八条―第五十一条） 第四節　建築物の面積、高さ及び敷地内の空地（第五十二条―第六十条） 第五節～第七節　略 第八節　都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地及び構造（第六十八条の九） 第四章～第七章　略 附則
（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。 一～十九　略 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。	（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。 一～十九　略 二十　都市計画区域　都市計画法第四条第二項に規定する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、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、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域又は美観地区　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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、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、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域又は美観地区をいう。

二十二～三十六　略

（適用の除外）

第三条　略

2　略

3　前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

一　略

二　都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更、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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若し

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、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、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域又は美観地区　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、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、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域又は美観地区をいう。

二十二～三十六　略

（適用の除外）

第三条　略

2　略

3　前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

一　略

二　都市計画区域の指定若しくは変更、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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域若しく

くは工業専用地域若しくは防火地域若しくは準防火地域に関する都市計画の決定若しくは変更、第四十二条第一項若しくは第五十二条第一項の区域の指定若しくはその取消し又は同項第六号、第五十三条第一項第四号、第五十六条第一項第二号ニ若しくは別表第三(に)欄の五の項に掲げる数値の決定若しくは変更により、第四十三条第一項、第四十八条第一項から第十二項まで、第五十二条第一項若しくは第五項、第五十三条第一項から第三項まで、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第六十一条若しくは第六十二条に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限又は第四十三条第二項、第四十九条から第五十条まで若しくは第六十八条の九の規定に基づく条例に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限に変更があつた場合における当該変更後の制限に相当する従前の制限に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

三～五　略

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第六条　建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれ

は防火地域若しくは準防火地域に関する都市計画の決定若しくは変更又は第四十二条第一項、第五十二条第一項若しくは第五十三条第一項の区域の指定若しくはその取消しにより、第四十三条第一項、第四十八条第一項から第十二項まで、第五十二条第一項若しくは第五項、第五十三条第一項から第三項まで、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第六十一条若しくは第六十二条に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限又は第四十三条第二項、第四十九条、第五十条若しくは第六十八条の九の規定に基づく条例に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限に変更があつた場合における当該変更後の制限に相当する従前の制限に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

三～五　略

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第六条　建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれ

に基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一～三　略

四　前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域（都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは準都市計画区域（市町村長が市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の意見を聴いて指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

2～7　略

第三章　都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途

に基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一～三　略

四　前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域（都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

2～7　略

第三章　都市計画区域等における建築物の敷地、構造及び建築設備

（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。

（道路の定義）

第四十二条　この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一～五　略

2～6　略

（敷地等と道路との関係）

第四十三条　略

2　地方公共団体は、特殊建築物、階数が三以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を充分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。

（適用区域）

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

（道路の定義）

第四十二条　この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のものをいう。

一～五　略

2～6　略

（敷地等と道路との関係）

第四十三条　略

2　地方公共団体は、特殊建築物、階数が三以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が千平方メートルをこえる建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を充分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を附加することができる。

第三節　建築物の用途

（特定用途制限地域）

第四十九条の二　特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める。

（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）

第五十条　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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）、特別用途地区又は特定用途制限地域内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）

第五十一条　都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場

第三節　用途地域

（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）

第五十条　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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）又は特別用途地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）

第五十一条　卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあつては、当該市町村都

合にあつては、当該市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

第四節　建築物の敷地及び構造

（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、当該各号に掲げる数値以下であり、かつ、当該建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第九項ただし書において同じ。）の幅員が十二メートル未満である場合においては、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、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若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物、第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（第五号に掲げる建築物を除く。）又は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては十分の四を、その他の建築物にあつては十分の六を乗じたもの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、次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審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

第四節　建築物の面積、高さ及び敷地内の空地

（延べ面積の敷地面積に対する割合）

第五十二条　建築物の延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下この節において同じ。）の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以下であり、かつ、当該建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第九項ただし書において同じ。）の幅員が十二メートル未満である場合においては、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、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若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物、第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（第五号に掲げる建築物を除く。）又は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては十分の四を、その他の建築物にあつては十分の六を乗じたもの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、次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延べ面積の敷地面積に対する割合は、当該

計画において定められた第三号に掲げる数値の一・五倍以下でなければならない。

一～五　略

六　用途地域の指定のない区域内の建築物　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　前項（ただし書及び第五号を除く。）、第五項、第九項及び第十一項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十八条の三（第二項第一号イ並びに第三項ただし書及び第二号ロを除く。）、第六十八条の四第一項、第六十八条の五第一項、第六十八条の五の二（第一号イを除く。第四項において同じ。）、第六十八条の八、第六十八条の九並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（第五十九条第一項及び第六十八条の九に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第四項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が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三分の一を超える場合においては、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三分の一）は、算入しないものとする。

3　略

4　第一項（第五号を除く。）、次項、第九項及び第十一項、第五十九条

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三号に掲げる数値の一・五倍以下でなければならない。

一～五　略

六　用途地域の指定のない区域内の建築物　十分の四十（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の十、十分の二十又は十分の三十のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

2　前項（ただし書及び第五号を除く。）、第五項、第九項及び第十一項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十八条の三（第二項第一号イ並びに第三項ただし書及び第二号ロを除く。）、第六十八条の四第一項、第六十八条の五第一項、第六十八条の五の二（第一号イを除く。第四項において同じ。）、第六十八条の八、第六十八条の九並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の延べ面積（第五十九条第一項及び第六十八条の九に規定するものについては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る場合に限る。第四項において同じ。）には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が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三分の一を超える場合においては、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三分の一）は、算入しないものとする。

3　略

4　第一項（第五号を除く。）、次項、第九項及び第十一項、第五十九条

第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十八条の三（第二項第一号イ及び第三項第二号ロを除く。）、第六十八条の四第一項、第六十八条の五第一項、第六十八条の五の二、第六十八条の八、第六十八条の九並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

5　建築物の敷地が第一項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

6～8　略

9　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、第二種住居地域若しくは準住居地域又は第一項各号列記以外の部分の規定に基づき特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は当該壁面の位置の制限として定められた限度の線（以下この項及び次項において「壁面線等」という。）を越えない建築物（

第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十八条の三（第二項第一号イ及び第三項第二号ロを除く。）、第六十八条の四第一項、第六十八条の五第一項、第六十八条の五の二、第六十八条の八、第六十八条の九並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

5　建築物の敷地が第一項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、同項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

6～8　略

9　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、第二種住居地域若しくは準住居地域又は第一項各号列記以外の部分の規定に基づき特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は当該壁面の位置の制限として定められた限度の線（以下この項及び次項において「壁面線等」という。）を越えない建築物（

ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）については、当該前面道路の境界線は、当該壁面線等にあるものとみなして、第一項から第六項までの規定を適用することができる。ただし、建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に十分の六を乗じたもの以下でなければならない。

10　略

11　次の各号の一に該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第一項から第六項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一・二　略

12　略

（特例容積率適用区域内の容積率の特例）

第五十二条の二　商業地域に関する都市計画において、この条の定めるところにより特別の容積率を適用することができる区域（以下この項において「特例容積率適用区域」という。）が定められたときは、当該特例容積率適用区域内の二以上の敷地（建築物の敷地となるべき土地及び当該特例容積率適用区域の内外にわたる敷地であつてその過半が当該特例容積率適用区域に属するものを含む。以下この項において同じ。）に係る土地について所有権若しくは建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者又はこれらの者の同意

ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）については、当該前面道路の境界線は、当該壁面線等にあるものとみなして、第一項から第六項までの規定を適用することができる。ただし、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に十分の六を乗じたもの以下でなければならない。

10　略

11　次の各号の一に該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの延べ面積の敷地面積に対する割合は、第一項から第六項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一・二　略

12　略

を得た者は、一人で、又は数人共同して、特定行政庁に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該二以上の敷地（以下この条及び次条において「特例敷地」という。）のそれぞれに適用される特別の容積率（以下この条において「特例容積率」という。）の限度の指定を申請することができる。

2　前項の規定による申請をしようとする者は、申請者及び同項の規定による同意をした者以外に当該申請に係る特例敷地について政令で定める利害関係を有する者があるときは、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

3　特定行政庁は、第一項の規定による申請が次に掲げる要件に該当すると認めるときは、当該申請に基づき、特例敷地のそれぞれに適用される特例容積率の限度を指定するものとする。

一　申請に係るそれぞれの特例敷地の敷地面積に申請に係るそれぞれの特例容積率の限度を乗じて得た数値の合計が、当該それぞれの特例敷地の敷地面積に前条第一項各号（第五号を除く。以下この号において同じ。）の規定によるそれぞれの建築物の容積率（当該特例敷地について現に次項の規定により特例容積率の限度が公告されているときは、当該特例容積率。以下この号において「基準容積率」という。）の限度を乗じて得た数値の合計以下であること。この場合において、当該それぞれの特例敷地が基準容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたるときの当該基準容積率の限度は、前条第一項各号の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその特例敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

二　申請に係るそれぞれの特例容積率の限度が、申請に係るそれぞれの特例敷地内に現に存する建築物の容積率以上であること。

三　申請に係るそれぞれの特例容積率の限度が、申請に係るそれぞれの特例敷地における建築物の利用上の必要性、周囲の状況等を考慮して、当該それぞれの特例敷地にふさわしい容積を備えた建築物が建築されることにより当該それぞれの特例敷地の土地が適正かつ合理的な利用形態となるよう定められていること。この場合において、申請に係る特例容積率の限度のうち前条第一項から第六項までの規定による限度を超えるものにあつては、当該特例容積率の限度に適合して建築される建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとなるよう定められていること。

4　特定行政庁は、前項の規定による指定をしたときは、遅滞なく、特例容積率の限度、特例敷地の位置その他国土交通省令で定める事項を公告するとともに、国土交通省令で定める事項を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

5　第三項の規定による指定は、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

6　第四項の規定により特例容積率の限度が公告されたときは、当該特例敷地内の建築物については、当該特例容積率の限度を前条第一項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

7　第四項の規定により公告された特例敷地のいずれかについて第一項の規定による申請があつた場合において、特定行政庁が当該申請に係る第三項の指定（以下この項において「新規指定」という。）をしたときは、当該特例敷地についての第三項の規定による従前の指定は、新規指定

に係る第四項の規定による公告があつた日から将来に向かつて、その効力を失う。

（指定の取消し）

第五十二条の三　前条第四項の規定により公告された特例敷地である土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、同条第三項の指定の取消しを特定行政庁に申請することができる。この場合においては、あらかじめ、当該特例敷地について政令で定める利害関係を有する者の同意を得なければならない。

2　前項の規定による申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係るそれぞれの特例敷地内に現に存する建築物の容積率が第五十二条第一項から第六項までの規定による限度以下であるときその他当該建築物の構造が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る指定を取り消すものとする。

3　特定行政庁は、前項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

4　第二項の規定による取消しは、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

5　前二項に定めるもののほか、第二項の規定による指定の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

（建ぺい率）

第五十三条　建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建

（建築面積の敷地面積に対する割合）

第五十三条　建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。第五十九条第一項を除き、以下この

ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値を超えてはならない。

一～三　略

四　用途地域の指定のない区域内の建築物　十分の三、十分の四、十分の五、十分の六又は十分の七のうち、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　建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3　略

4　隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、前三項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前三項の規定による限度を超えるものとすることが

節において同じ。）の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値を超えてはならない。

一～三　略

四　用途地域の指定のない区域内の建築物　十分の七（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にある建築物については、十分の五又は十分の六のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

2　建築物の敷地が前項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3　略

できる。

5　前各項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。

一・二　略

三　公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

6　略

7　第四十四条第二項の規定は、第四項又は第五項第三号の規定による許可をする場合に準用する。

（建築物の各部分の高さ）

第五十六条　建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

一　別表第三(い)欄及び(ろ)欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表　欄に掲げる数値を乗じて得たもの

二　当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、次に掲げる数値が一・二五と定められている建築物で高さが二十メートルを超える部分を有するもの又は次に掲げる数値が二・五と定められている建築物で高さが三十一メートルを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち

4　前三項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。

一・二　略

三　公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で特定行政庁が、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

5　略

（建築物の各部分の高さ）

第五十六条　建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

一　別表第三(い)欄及び(ろ)欄に掲げる地域、地区又は区域及び割合の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表　欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表　欄に掲げる数値を乗じて得たもの

二　当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イに掲げる建築物で高さが二十メートルを超える部分を有するもの又はロ、ハ若しくはニに掲げる建築物で高さが三十一メートルを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イ、

最小のものに相当する距離を加えたものに、イ、ロ、ハ又はニに掲げる数値を乗じて得たものに、次に掲げる数値が一・二五と定められている建築物にあつては二十メートルを、次に掲げる数値が二・五と定められている建築物にあつては三十一メートルを加えたもの

イ～ハ　略

ニ　用途地域の指定のない区域内の建築物　一・二五又は二・五のうち、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

三　略

2～5　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の水平面（対象区域外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)

ロ、ハ又はニに掲げる数値を乗じて得たものに、イに掲げる建築物にあつては二十メートルを、ロ、ハ又はニに掲げる建築物にあつては三十一メートルを加えたもの

イ～ハ　略

ニ　用途地域の指定のない区域内の建築物　二・五

三　略

2～5　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)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（対象区域外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（同表の三又は四の項にあつては、(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

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においては、この限りでない。

2～5　略

（高層住居誘導地区）

第五十七条の二　高層住居誘導地区内においては、建築物の建ぺい率は、高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の建ぺい率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。

2　前項の場合において、建築物の敷地が高層住居誘導地区の内外にわたるときは、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建築物の建ぺい率の最高限度を、当該建築物の当該高層住居誘導地区内にある部分に係る第五十三条第一項の規定による建築物の建ぺい率の限度とみなして、同条第二項の規定を適用する。

3・4　略

（高度利用地区）

第五十九条　高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建ぺい率並びに建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）は、高度利用地区に関する都市計画においならない。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においては、この限りでない。

2～5　略

（高層住居誘導地区）

第五十七条の二　高層住居誘導地区内においては、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。

2　前項の場合において、建築物の敷地が高層住居誘導地区の内外にわたるときは、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建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を、当該建築物の当該高層住居誘導地区内にある部分に係る第五十三条第一項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度とみなして、同条第二項の規定を適用する。

3・4　略

（高度利用地区）

第五十九条　高度利用地区内においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合及び建築

て定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

一～三　略

2　略

3　高度利用地区内の建築物については、当該高度利用地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第五十二条第一項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

4・5　略

（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）

第五十九条の二　その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第六項まで、第五十五条第一項又は第五十六条の規定による限度を超えるものとすることができる。

2　略

物の建築面積は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

一～三　略

2　略

3　高度利用地区内の建築物については、当該高度利用地区に関する都市計画において定められた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を第五十二条第一項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

4・5　略

（敷地内に広い空地を有する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合等の特例）

第五十九条の二　その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの延べ面積の敷地面積に対する割合又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第六項まで、第五十五条第一項又は第五十六条の規定による限度を超えるものとすることができる。

2　略