

iii. 集団規定**iii-01 2階建て以下の戸建住宅の接道**

審査基準Ⅲ-1「接道の取扱い」本文3.における「幅60cm以上の通路」の一部を、階段又は傾斜路とする場合は、原則として以下の通り取扱う。

1. 階段とする場合

(1) 令第23条に規定する住宅の階段の蹴上げ・踏面の寸法を確保すること。

2. 傾斜路とする場合

(1) 勾配は1/8を超えないこと。

(2) 表面は、粗面とし、又はすべりにくい材料とすること。

関連法令等	法第43条, 安全条例第22条, 審査基準Ⅲ-1
参 考	質疑応答集_P. 3917~3921
実施年月日	R1.8.1, R3.9.1

【解説】

道路と敷地に高低差がある場合には、建築物から道路に通じる階段や傾斜路等の有効な通路を設けなければならない。

そこで、通行上、避難上又は消防活動において支障をきたさない道路に通じる有効な通路として扱える基準の一つとして挙げたものである。

また、安全上の観点から、階段又は傾斜路とする場合においては、高さが1mを超える場合は手すり等を設け、4mを超える場合は踊場を設けることが望ましい。

iii-02 水路に接する道路の幅員及び接道の取扱い

水路、側溝又は河川等（以下「水路」という。）に橋を設けること等により道路に接続する敷地における当該道路の幅員及び接道については、以下の通り取扱う。ただし、特定行政庁が幅員及び接道に関して支障があると判断した場合はこの限りでない。

なお、原則として「公共団体等」が管理する水路に限り適用できるものとし（特定行政庁が恒久的に存続される水路と判断した場合はこの限りでない。）、いずれの場合においても水路橋等の部分は、敷地面積に算入できない。

1. 法第42条第1項第一号道路及び同項第三号道路

法第42条第1項第一号に規定する道路及び同項第三号に規定する道路が、水路に接する場合の道路幅員（容積率算定の際の道路幅員を含む。以下この規定において同じ。）及び接道の取扱いは、原則として次の通りとする。

(1) 水路幅が「50cm以下」の場合

（幅員）水路幅を道路幅員に含む。

（接道）敷地と水路の境界線を道路境界線とみなす。

(2) 水路幅が「50cmを超え2m以下」の場合

- ① 法第42条第1項第一号道路に接する水路が道路法第18条に規定する区域に含まれている、又は道路管理者が管理をしているなど、道路と一体的に供用されている場合

（幅員）水路幅を道路幅員に含む。

（接道）敷地と水路の境界線を道路境界線とみなす。

- ② ①に該当しない場合

（幅員）水路幅は道路幅員に含まない。

（接道）次の条件をすべて満たす場合は、敷地は道路に接道しているものとみなす。

イ) 水路管理者による占用許可等を受けた水路橋等により敷地が道路と有効に接続されていること。

ロ) 接続する水路橋等の幅員が、計画している建築物に必要な幅員を有していること。

（法第43条および安全条例第22条に規定する接道幅を確保していること。）

(3) 水路幅が「2mを超える」場合

（幅員）水路幅は道路幅員に含まない。

（接道）敷地は道路に接していないため、法第43条第2項第二号及び必要に応じ安全条例第22条による許可申請（以下「許可申請」という。）が必要である。

2. 法第42条第2項道路

法第42条第2項に規定する道路が、水路に接する場合の道路幅員及び接道の取扱いは、原則として次の通りとする。

なお、同項に規定する道路の後退整備については、必要に応じて特定行政庁と協議を行うこと。

(1) 水路幅が「1m以下」の場合

（幅員）水路幅を道路幅員に含む。

（接道）道路と水路の全幅の中心線から2m後退した線を道路境界線とみなす。

道路と水路の全幅が4mを超える場合は、敷地と水路の境界線を道路境界線とみなす。（道路側溝に類似するものとして取扱う。）

(2) 水路幅が「1mを超え2m以下」の場合

（幅員）水路幅は道路幅員に含まない。

（接道）道路の中心線から2m後退した線を道路境界線とみなす。

後退後の道路境界線が水路上に存する場合、敷地は道路に接していないため、許可申請が必要となる。

(3) 水路幅が「2 mを超える」の場合

(幅員) 水路幅は道路幅員に含まない。

(接道) 水路と道路の境界線から道路側に4 m一方後退した線を道路境界線とみなし、敷地は道路に接していないため、許可申請が必要となる。

3. 上記1. ～2. に該当しない場合は、水路の幅員等にかかわらず、原則として、許可申請が必要となる。

関連法令等	法第42条・第43条, 安全条例第22条
参 考	通達 昭和27年1280号
実施年月日	R1.11.25, R3.9.1

【解説】

1. 敷地と水路の境界線が道路境界線とならない場合の高度地区規制及び北側斜線制限については、iii-11「北側に水面及び道路がある敷地の北側斜線制限」による。

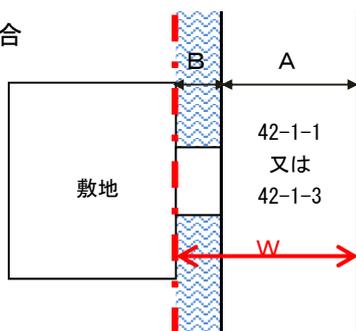
2. いずれの場合においても、水路橋の通行できる部分の有効幅員は避難上支障のない幅員を確保すること。

3. 本取扱いの図解を以下に示す。

「42-1-1 道路、42-1-3 道路」

(1) $B \leq 50 \text{ cm}$ の場合

$W = A + B$

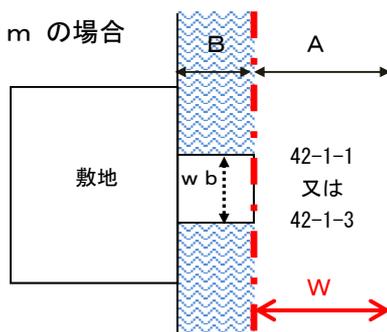


(凡例)

- A 現況道路幅員
- B 水路幅
- w b 水路橋の幅
- W 道路幅員とみなす幅
- - - 道路境界線とみなす境界線
- ~~~~~ 水路

(2) $50 \text{ cm} < B \leq 2 \text{ m}$ の場合

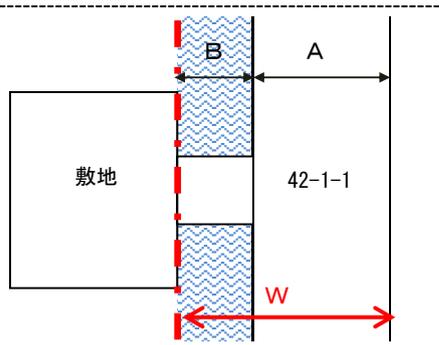
$W = A$



⇒イかつロで接道とみなす ((2)②)

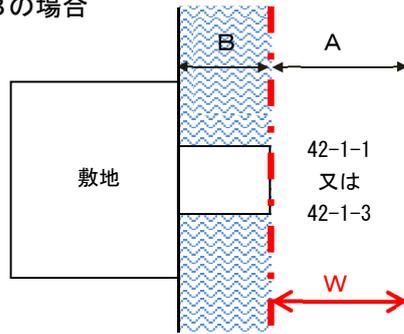
- イ) 占用許可等
- ロ) 水路橋幅 w b
 \geq 法43条及び安全条例22条
 に規定する接道長さ

ただし、42-1-1 道路で水路が道路管理区域の場合は右図による ((2)①) $W = A + B$



(3) $2\text{ m} < B$ の場合

$W = A$



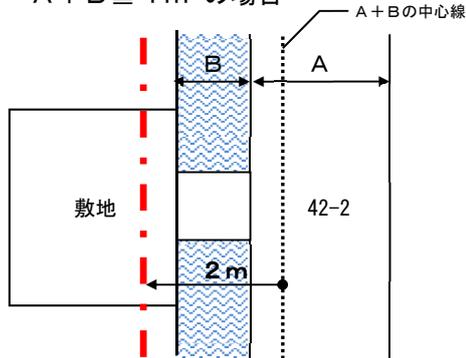
許可申請 必要

※許可条件については特定行政庁へ確認

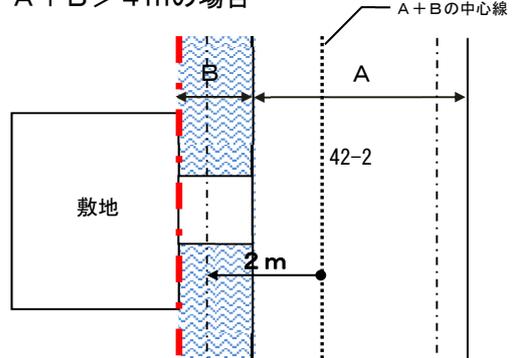
「42-2 道路」 ※原則として、すべて $W = 4\text{ m}$

(1) $B \leq 1\text{ m}$ の場合

$A + B \leq 4\text{ m}$ の場合



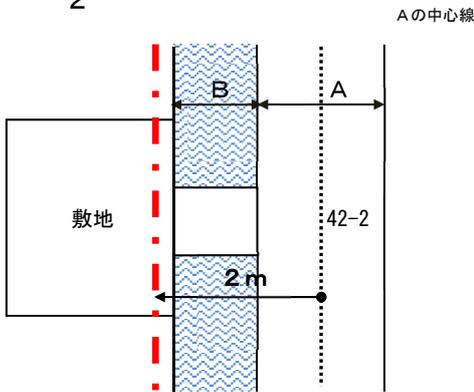
$A + B > 4\text{ m}$ の場合



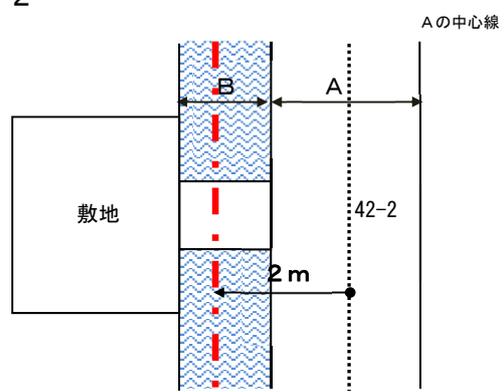
※水路に面しない道路対側の敷地の後退については特定行政庁へ確認

(2) $1\text{ m} < B \leq 2\text{ m}$ の場合

$\frac{A}{2} + B \leq 2\text{ m}$ の場合

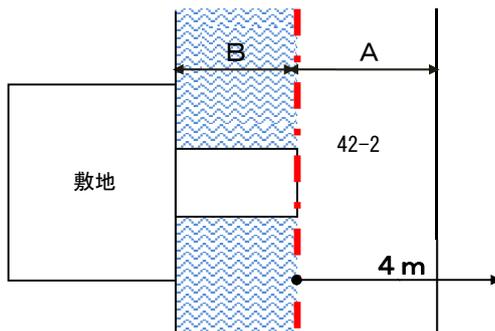


$\frac{A}{2} + B > 2\text{ m}$ の場合



許可申請 必要

(3) $2\text{ m} < B$ の場合



許可申請 必要

※許可条件については特定行政庁へ確認

(凡例)

- A 現況道路幅員
- B 水路幅
- w b 水路橋の幅
- W 道路幅員とみなす幅

--- 道路境界線とみなす境界線

~~~~~ 水路

### iii-03 道路内の建築制限

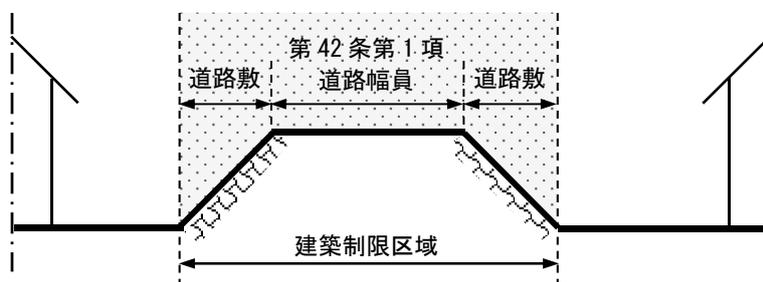
|                                                                                           |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>法第44条第1項に規定する建築制限のかかる道路の範囲は、法第42条第1項に規定された法令によって道路区域に位置づけられる道路敷も含まれ、道路の上下空間も対象となる。</p> |                        |
| 関連法令等                                                                                     | 法第42条・第44条, 令第145条     |
| 参 考                                                                                       | 質疑応答集P. 3989・4030      |
| 実施年月日                                                                                     | H21. 8. 18, H24. 8. 18 |

#### 【解説】

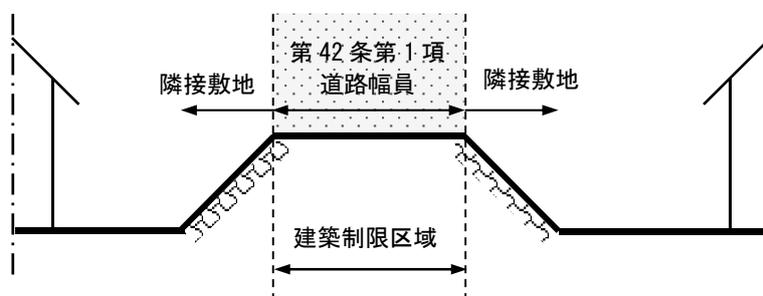
1. 建築制限区域は、道路敷を含み、かつ、地盤面より上方の空間が範囲となる。ただし、法第42条第1項第一号、同項第二号に規定する道路のうち、道路管理者又は事業の事業者が管理する部分以外の法敷等は私所有地であり、建築制限の適用外である。また、同項第五号に規定する道路については、指定道路区域に法敷が含まれていない場合、建築制限の適用外である。

凡例  : 建築制限区域  
 : 地盤面

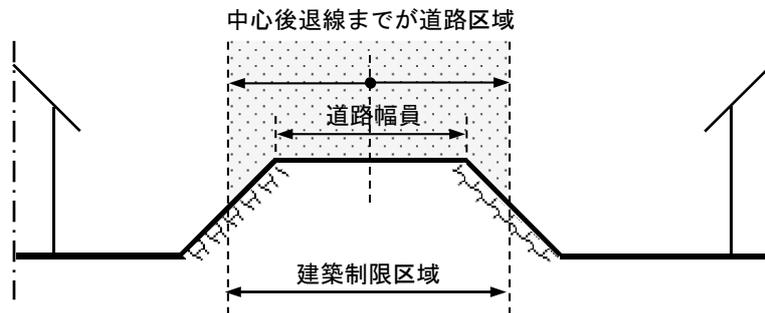
(1) 法面が道路敷（法第42条第1項規定の法令による道路の区域）に含まれる場合



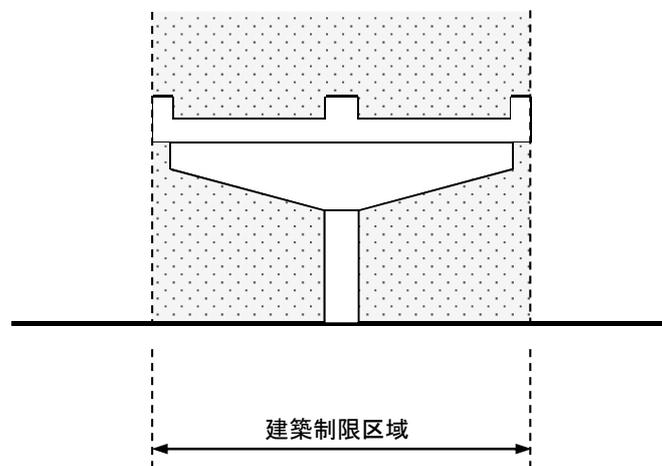
(2) 法面が道路敷に含まれず、私所有地である場合



【参考】法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道路で中心後退が発生する場合



2. 高架道路の建築制限区域は、上下の空間で、かつ、地盤面より上方の空間が範囲となる。



## iii-04 第一種低層住居専用地域で建築可能な公民館、集会所

1. 近隣住民を対象とした公民館、集会所は、自治会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するために設ける建築物であることから、「学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの」に該当する。
2. 宅地開発等により、住民の入居に先立って建築する近隣住民を対象とした公民館、集会所については、当該地区住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的以外の利用を行わないものに限り、1. と同様に取扱うものとする。

|       |                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 関連法令等 | 法第48条第1項・別表第2(イ)項                                                                      |
| 参 考   | 第1種住居専用地域内の公民館、集会所について（S53.8.11東住街発第172号）、<br>日本建築行政会議「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2022年版）」 |
| 実施年月日 | H24.8.18                                                                               |

## 【解説】

本文2.における当該地区住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的以外の利用として、宅地や住宅の販売を目的とする営利利用等が挙げられる。

## iii-05 畜舎の用途規制

動物の愛護及び管理に関する法律に基づく第1種及び第2種動物取扱業の適用を受ける畜舎は、法別表第2(イ)第10号に該当しない。

|       |            |
|-------|------------|
| 関連法令等 | 法第48条・別表第2 |
|-------|------------|

|     |  |
|-----|--|
| 参 考 |  |
|-----|--|

|       |        |
|-------|--------|
| 実施年月日 | R1.8.1 |
|-------|--------|

## 【解説】

第1種低層住居専用地域内では法別表第2(イ)第1～9号に掲げる建築物に付属する畜舎は、令130条の5第4号により15㎡以下であれば建築可能だが、動物取扱業を行うための畜舎については、法別表第2(イ)第1～9号に掲げる建築物に付属するものには該当しない。

### iii-06 容積率算定の際の前面道路

法第52条に規定される容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、以下の通りとする。

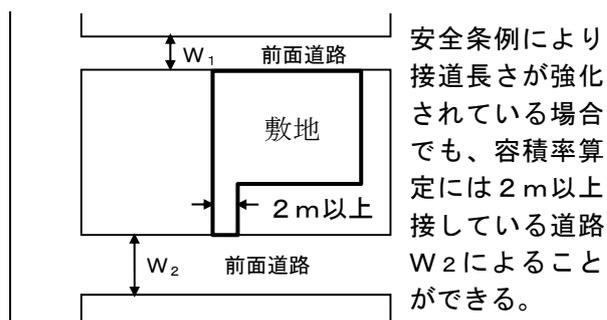
1. 前面道路とは、敷地が2 m以上接している道路をいう。条例により接道長さが強化されている場合も同様とする。
2. 前面道路の幅員とは、敷地が2 m以上接している部分の道路の幅員とする。ただし、前面道路に接続する道路の幅員が、上記の幅員より狭い場合は、狭い幅員を採用する。
3. 交差点から交差点までの路線の道路で幅員が一定でない場合は、敷地から交差点までに至る道路の最小幅員（2方向以上に道路があれば広い道路の幅員による。）で容積率を算定する。
4. 路線の一部だけが拡幅された道路（いわゆるへび玉道路）の場合は、敷地前面の広い幅員の道路で容積率を算定することはできない。ただし、へび玉道路でも、前面道路の相当部分（前面道路延長の2分の1以上かつ35m以上）が拡幅されている場合には、広い幅員の道路で容積率を算定することができる。

|       |              |
|-------|--------------|
| 関連法令等 | 法第52条        |
| 参 考   | 質疑応答集P. 4740 |
| 実施年月日 | H21. 8. 18   |

#### 【解説】

本文に規定する内容は、次図の通りとする。

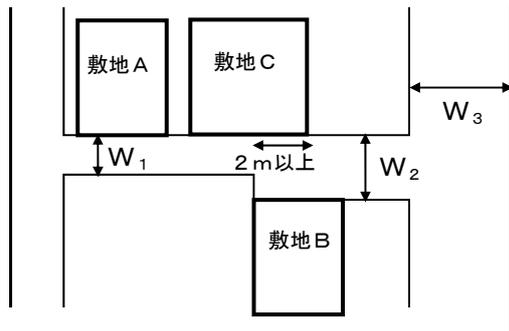
本文1. 及び2. の解説図



本文2. のただし書きの解説図



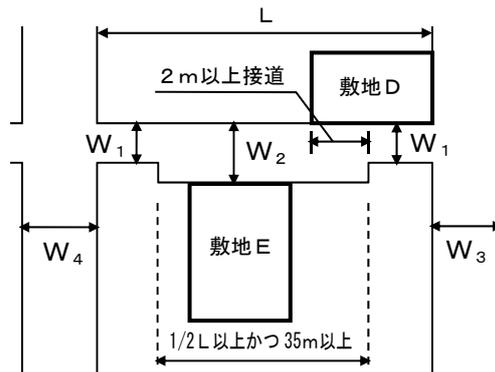
本文3. の解説図



幅員が、 $W_3 > W_2 > W_1$  の場合

- ・ 敷地Aは、幅員 $W_1$ による算定
- ・ 敷地Bは、幅員 $W_2$ による算定
- ・ 敷地Cは、幅員 $W_2$ による算定

本文4. の解説図



幅員が、 $W_4 > W_1, W_2, W_3$  の場合

- ・ 敷地Dは、幅員 $W_2, W_3$ の広い方で算定
- ・ 敷地Eは、幅員 $W_2$ による算定

**iii-07 建蔽率の最高限度が定められている地区計画区域内の角地等**

地区計画区域内において「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」で建蔽率の最高限度が定められている場合、細則第11条に規定する角地等の適用は同条例に特段の定めがない限り適用はない。

|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| 関連法令等 | 法第53条・第68条の2，令第136条の2の5，住環境条例第24条，細則第11条 |
| 参 考   | 質疑応答集P. 5869の5～                          |
| 実施年月日 | H21. 8. 18                               |

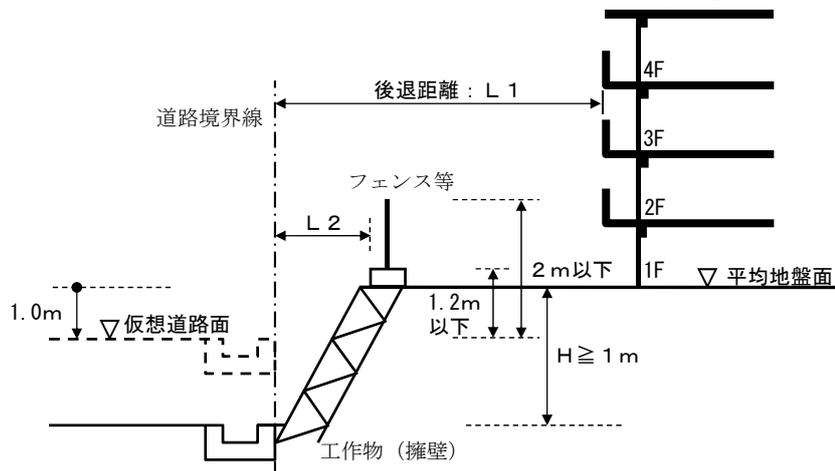
**【解説】**

「神戸国際港都建設流通業務団地事業・神戸流通業務団地」のように、都市計画事業の事業計画において建蔽率の最高限度が定められている場合も本取扱いと同様である。

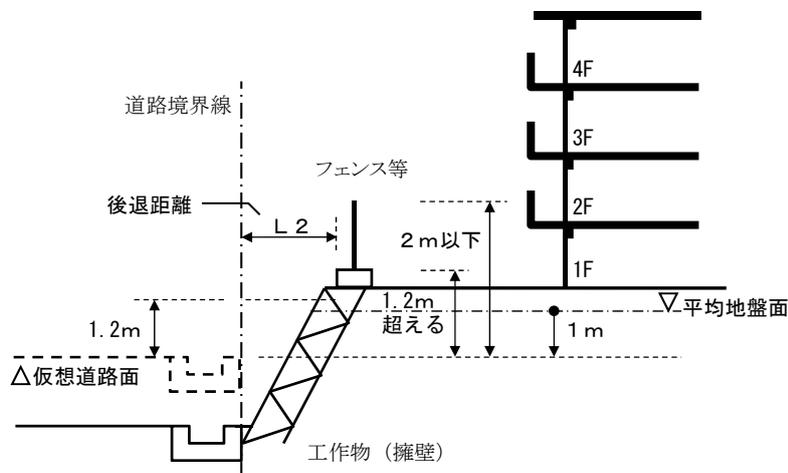
iii-08 道路面と高低差がある敷地の道路斜線制限のセットバック緩和

道路面と敷地の地盤面に高低差があり、道路に沿って門又は塀が設けられている場合、道路斜線制限に係る建築物の後退距離の算定は以下の通り取扱う。

1. 門又は塀の高さが、仮想道路面から高さ2m以下で、かつ、1.2mを超える部分が網状その他これに類する形状（フェンス等）の場合、建築物の後退距離は下図L1とする。また、門又は塀の高さが2mを超える場合の後退距離は下図L2とする。



2. 門又は塀の高さが、仮想道路面から2m以下であっても、1.2mを超える部分が網状その他これに類する形状（フェンス等）ではない場合、建築物の後退距離は下図L2とする。



|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 関連法令等 | 法第56条, 令第130条の12第1項第三号, 細則第14条 |
| 参考    | 質疑応答集 P. 5029・5047~5049        |
| 実施年月日 | H21.8.18                       |

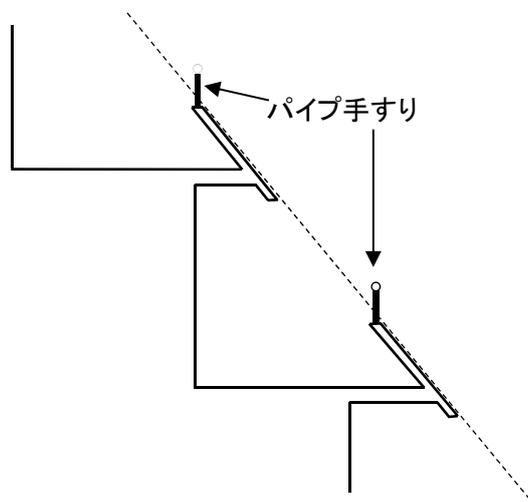
【解説】

仮想道路面：道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の前面道路位置の取扱い  
 <神戸市建築基準法施行細則（昭和37年4月30日 規則第25号）>

第14条 建築物の敷地の地盤面が前面道路より1メートル以上高い場合においては、令第135条の2第2項の規定により、その前面道路は、敷地の地盤面から1メートル下の位置にあるものとみなす。

### iii-09 高さ制限における屋上以外の廊下、バルコニー等の手すり

廊下、バルコニー等屋上以外に設置される開放性の大きい手すりは、法第56条（第7項を除く）及び第58条は適用しないものとする。



|       |                                                              |
|-------|--------------------------------------------------------------|
| 関連法令等 | 法第56条・第58条, 令第2条                                             |
| 参 考   | 質疑応答集P. 5080~5084, 日本建築行政会議「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2022年度版）」 |
| 実施年月日 | H21. 8. 18, H24. 8. 18, R5. 8. 1                             |

#### 【解説】

開放性の大きい手すりとは、形状がパイプ・金網等で、柱の立ち上り部分から手すりの天端までの見付け面積に対して、開放されている部分が概ね8割以上のものをいう。

なお、日本建築行政会議「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2022年度版）」に記載のとおり、上記の手すりであっても天空率算定の対象となる。

屋上に設ける場合は、本取扱要領 i-13「高さ、階数に算入されない部分」による。法第56条の2については、iii-13「日影規制の対象となる部分」による。

## iii-10 道路斜線制限に係る建築物の後退距離の算定の特例

1. 受水槽、キュービクルは、令第130条の12第一号の「物置その他これらに類する用途に供する建築物の部分」に該当する。なお受水槽、キュービクルについては、その水平投影面積、最高高さをそれぞれ床面積、軒の高さとみなし、同号の規定を適用する。
2. 屋根のないごみ置場の周囲に設ける壁は、令第130条の12の規定の適用に関して塀と取扱う。
3. 落下物の防護対策を目的としたメッシュ状の庇は、法第56条第2項及び第4項の規定の適用に関して建築物の部分とみなさない。

|       |                                                  |
|-------|--------------------------------------------------|
| 関連法令等 | 法第56条第2項・第4項，令第130条の12，S62.12.3住指発第396号・住街発第110号 |
| 参 考   |                                                  |
| 実施年月日 | H24.8.18                                         |

## 【解説】

1. 「物置その他これに類する用途に供する建築物の部分」には、自転車置場、自動車車庫等が含まれる。また、「床面積の合計が5㎡以内であること」とされているが、この床面積には地階の床面積は算入されない。(S62.12.3住指発第396号・住街発第110号)

建築設備の受水槽、キュービクルは、令第2条第1項第六号ロの規定により建築物の高さに算入されない場合を除き、斜線制限の適用を受ける。本規定は建築設備である受水槽、キュービクルも、「物置その他これらに類する用途に供する建築物の部分」と扱い、後退緩和の適用を明確にするものである。また、屋根のあるごみ置場は物置その他これに類する用途に供する建築物に該当する。

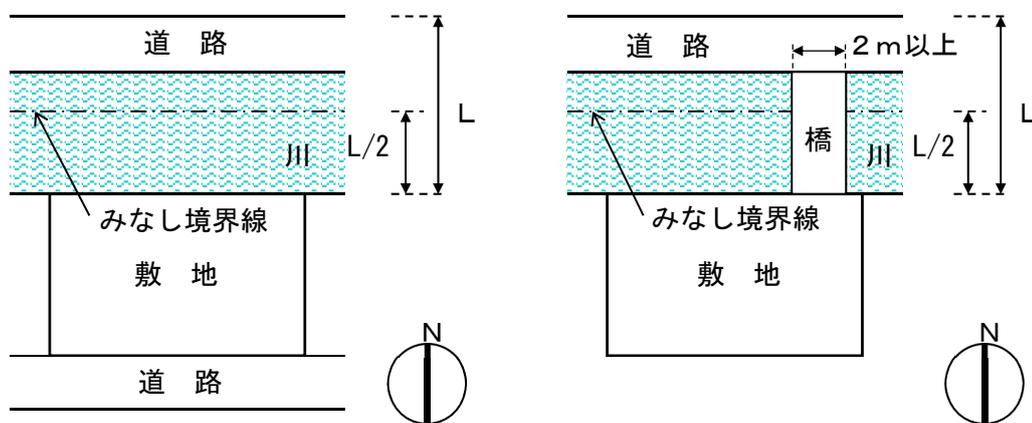
2. 「ポーチその他これに類する建築物の部分」とは、建築物の玄関等に設けられるもので壁等で囲まれていないものをいい、車寄せ等は含まれるが、玄関以外に設けられる通常の下等は含まれない。(S62.12.3住指発第396号・住街発第110号)

落下物対策を目的としたメッシュ状の庇は、雨覆いや日よけ、床としての機能を有しておらず、かつ、道路空間および後退敷地の日照や採光、通風等に影響を及ぼす恐れは少ないため、法第56条第2項及び第4項の規定の適用に関しては、建築物の部分とみなさない。

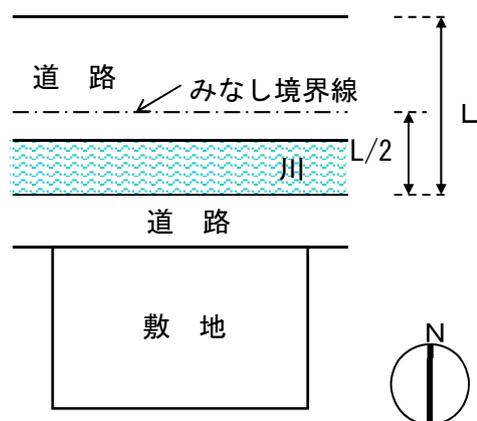
iii-11 北側に水面及び道路がある敷地の北側斜線制限

標記については、以下の通り取扱う。なお、高度地区規制においても同様とする。

- 敷地の北側に川及び道路がある場合は、川、道路を含めて水面、線路敷その他これらに類するものとみなし、下図Lの2分の1外側の位置を北側の境界線とみなす。



- 敷地の北側に道路・川・道路がある場合は、下図Lの2分の1外側の位置を北側の境界線とみなす。



|       |                      |
|-------|----------------------|
| 関連法令等 | 法第56条・第58条, 令第135条の4 |
| 参考    |                      |
| 実施年月日 | H21.8.18             |

## iii-12 プラットホーム等に係る敷地の日影による高さ制限の緩和

法第56条の2第3項の規定による同条第1項の規定の適用の緩和において、プラットホーム等の部分については、駅舎等の建築物が建築される計画がある場合を除き、令第135条の12第1項第一号の「道路、水面、線路敷その他これらに類するもの」として取扱ってよいものとする。

|       |                                        |
|-------|----------------------------------------|
| 関連法令等 | 法第56条の2，令第135条の12                      |
| 参 考   | 質疑応答集P. 5128・5129，S46. 11. 19住街発第1164号 |
| 実施年月日 | H21. 8. 18                             |

## 【解説】

「駅舎等の建築計画有無」については、現況による判断だけでなく、当該プラットホーム等の管理者に敷地設定の有無や将来の建築計画を十分に確認し、判断する必要がある。なお、本緩和措置を適用後、当該プラットホーム等に建築物が建築された場合、既存不適格ではなく違反建築物の扱いとなるので慎重に判断すること。

### iii-13 日影規制の対象となる部分

日影規制の対象となる部分については、以下の通り取扱う。

1. 高架水槽等の建築設備は対象となる。
2. 屋上に設置される広告塔等の工作物は対象とならない。
3. 手すりについては、概ね手摺子の直径又は対角線の長さの10倍以上の有効空きがあるものに限り、対象とならない。

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 関連法令等 | 法第56条の2               |
| 参 考   |                       |
| 実施年月日 | H24. 8. 18, H27. 4. 1 |

#### 【解説】

1. 本取扱いは、法第56条の2に基づき日影による高さの制限を受ける建築物について、日影図を作成するにあたっての取扱いを定めるものである。
  2. 日影による高さの制限を受ける建築物か否かを判断するにあたっての高さの算定の取扱いは、本取扱要領 i-13 「高さ、階数に算入されない部分」による。
- ※ 平均地盤面の算定においては、法別表第4(は)欄各項に掲げる平均地盤面からの高さ以下の建築物も含むものとする。

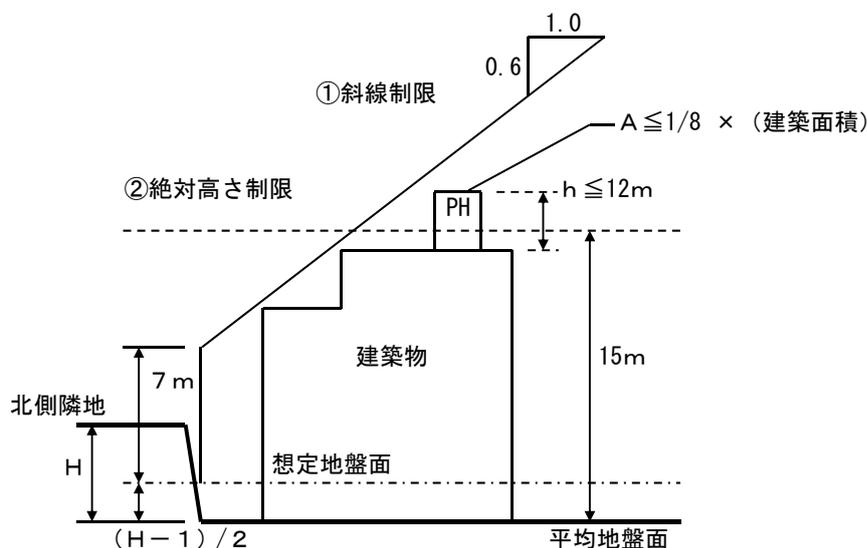
iii-14 高度地区

1. 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さを算定する場合においては、令第2条第1項第六号ロの規定は適用されない。
2. 絶対高さ制限においては、神戸国際港都建設計画高度地区計画書ただし書1. 制限の緩和措置(2)の規定は適用されないが、令第2条第1項第六号ロの規定は適用される。

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 関連法令等 | 法第58条, 令第2条, 都市計画法第9条 |
| 参 考   | 神戸国際港都建設計画高度地区        |
| 実施年月日 | H21.8.18              |

【解説】

絶対高さ制限（第2種高度地区：15m、第3種高度地区：20m、第4種高度地区：31m、第5種高度地区：31m）の上部についても斜線制限は存在する。



【例】第2種高度地区の場合（第3種高度地区についても同様に取扱う。）

<神戸国際港都建設計画高度地区計画書ただし書>

1. 制限の緩和措置

(1) 省略

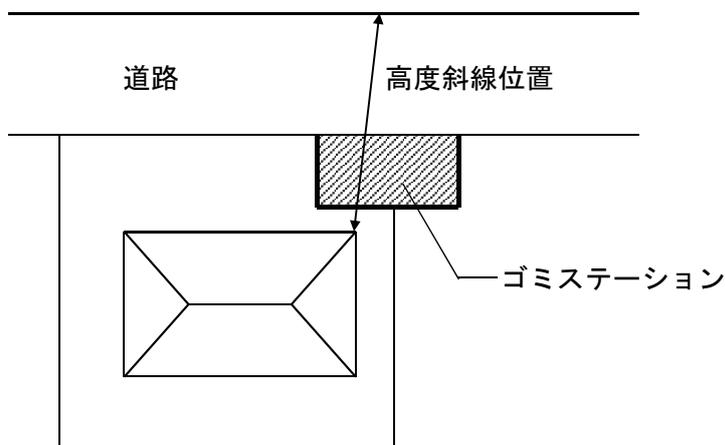
(2) 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さを算定するときに限り、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 以下省略

### iii-15 高さ規制におけるゴミステーション

宅地と道路の間にゴミステーションがあって、以下の全てに該当する場合は、ゴミステーションを道路とみなし、前面道路の反対側から第56条、第56条の2及び第58条を適用することができる。

1. 都市計画法による開発行為等により設置されたもので、コンクリート塀等により敷地と区画されていること。
2. 将来にわたりゴミステーションとして存続できるものであること。（開発の事業主体が所有若しくは管理していること又は団地居住者が共有し、共同管理していること。）



|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| 関連法令等 | 法第56条・第56条の2・第58条, 都市計画法第9条, 神戸国際港都建設計画高度地区 |
| 参考    |                                             |
| 実施年月日 | H21. 8. 18, H24. 8. 18                      |

#### 【解説】

防火水槽の敷地については隣地として取扱う。