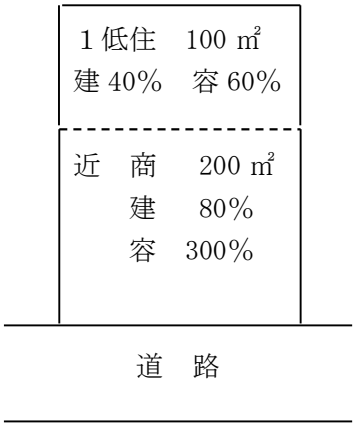
〔9〕建築物又はその敷地が区域又は地域の内外にわたる場合の措置

容積率・建蔽率	→ (1) 加重平均
外壁後退・低層住専の高さ制限 道路斜線・隣地斜線・高度地区	→ (2) 部分適用
用途地域・採光	→ (3) 過半支配
防火地域（建築物がまたがる場合）	→ 厳しい規制適用（法第 65 条）

(1) 加重平均とは



300 ㎡の左図のような敷地の場合

（ア） 建蔽率　$\dfrac{100\times40\%+200\times80\%}{300}=66.66\%$

（イ-1）容積率（道路の幅員が 12m 以上の場合）

$\dfrac{100\times60\%+200\times300\%}{300}=220\%$

（イ-2）容積率（道路の幅員が 12m未満の場合）

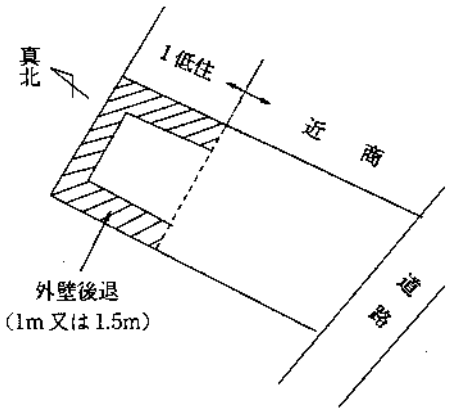
※幅員 12m未満のため容積率の低減を受ける（計算例では幅員 4m）

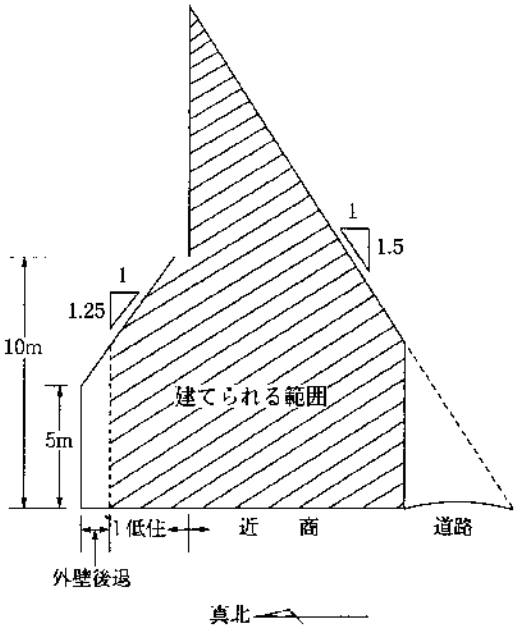
1 低住部分　$4\times\dfrac{4}{10}\times100=160\%\geqq 60\%$　→60%

近 商 部 分　$4\times\dfrac{6}{10}\times100=240\%\leqq300\%$　→240%

敷 地 全 体　$\dfrac{100\times60\%+200\times240\%}{300}=180\%$

(2) 部分適用とは





上図ではセットバックによる道路斜線、隣地斜線の緩和及び道路斜線の適用距離については、考慮してありません。

(3) 過半支配とは

上記の例では、近隣商業地域に該当する部分の敷地面積が敷地全体の面積の半分を超えるので、この敷地に建つ建築物は近隣商業地域の用途規制の適用を受けます。