

第 2 節 建築物の形態・日影関係

3201 日影対象建築設備等の取扱い

〔関係法令等〕 法第 56 条の 2

標記については、次のとおり取扱うものとする。

日影の対象となる建築設備とは、クーリングタワー、高架水槽、煙突、避雷針、ヒートポンプ、膨張タンク等とする。

上記以外の看板、広告塔、遊戯施設等の工作物は日影の対象としない。

3202 日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和の取扱い

〔関係法令等〕 法第 56 条の 2、令第 135 条の 12

1 令第 135 条の 12 第 1 項第二号の規定による隣地又はこれに接続する土地の地盤面の高さについては、次の各号のいずれかにより取扱うものとする。

(1) 隣地又はこれに接続する土地に建築物がある場合

(ア) 敷地毎に高さを算定する。

(イ) 一敷地内の建築物の地盤面(令第 2 条第 2 項による。)をその敷地の高さとする。

(ウ) 一敷地内に地盤面が複数ある場合には、その最低のものをその敷地の地盤面とする。

(2) 隣接する土地に建築物がない場合

(ア) 造成済みのヒナ段地の場合、各ヒナ段毎にその高さとする。

(イ) 平均すべき範囲は、将来一敷地として考えられるような土地における全地表面の平均で計算する。ただし、連続して区切る事が難しい場合は日影の及ぶ範囲でもよい。

(ウ) 傾斜地の場合、対象となる範囲のとり方は、法別表第 4 (に) 欄下段の時間に相当する等時間日影線と敷地境界線で囲まれた部分(図 1、2 の斜線の領域)とする。また図の斜線の領域を 1m 角に区切り(図 3)、それぞれの平均地盤を想定し(図 4)、それらの平均値を求めるという方法も有効である。

図 1

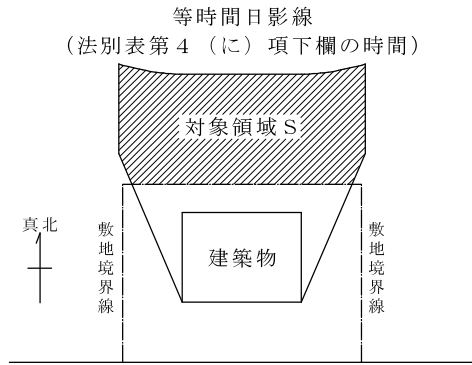


図 2

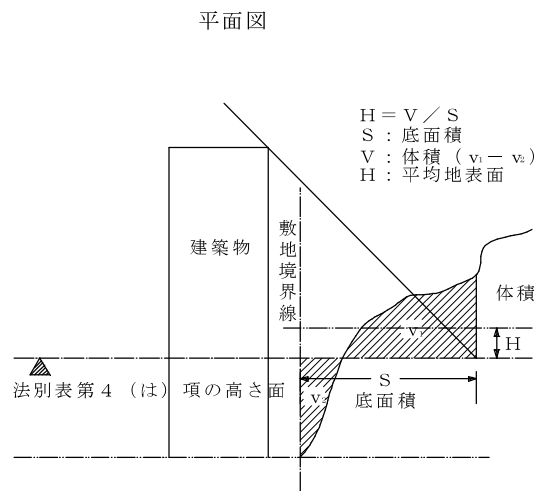
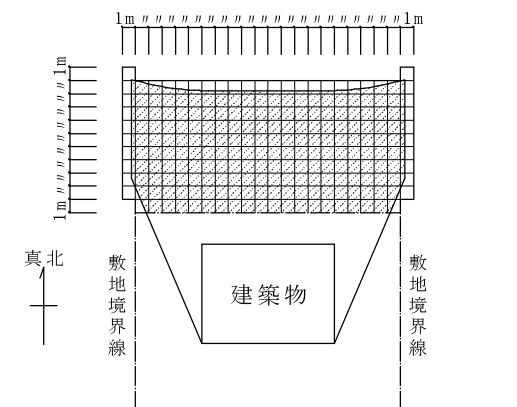
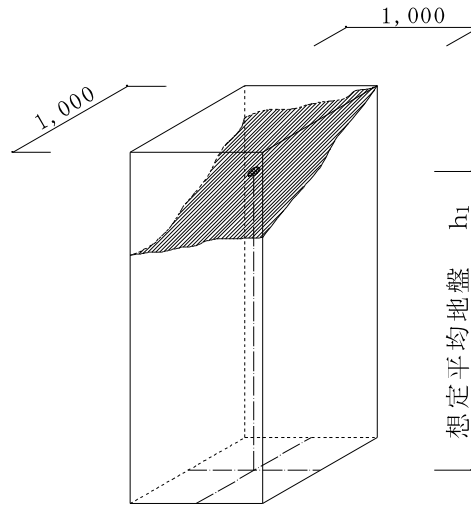


図 3

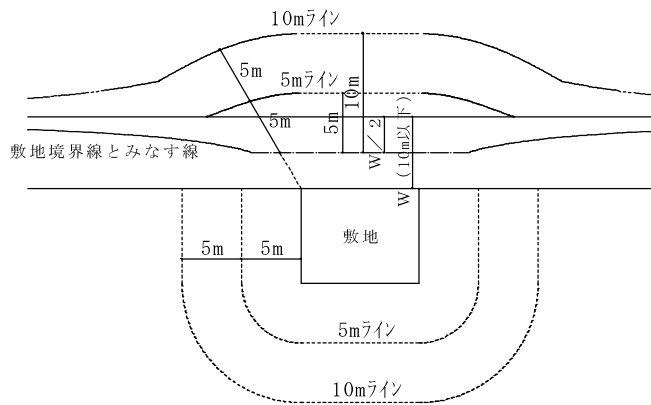


平面図

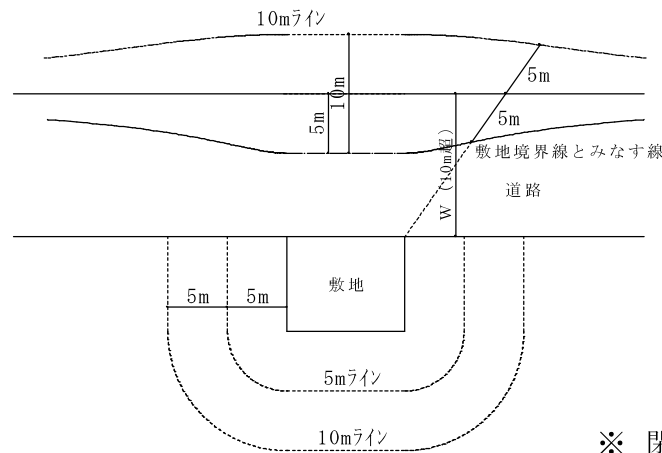
図4



2 令第135条の12第1項第一号の規定による敷地境界線の緩和は次のようにする。
 道路等が10m以下の場合



道路等が10mを超える場合



※ 閉鎖型でも可とする。
 (H24・一部改正)

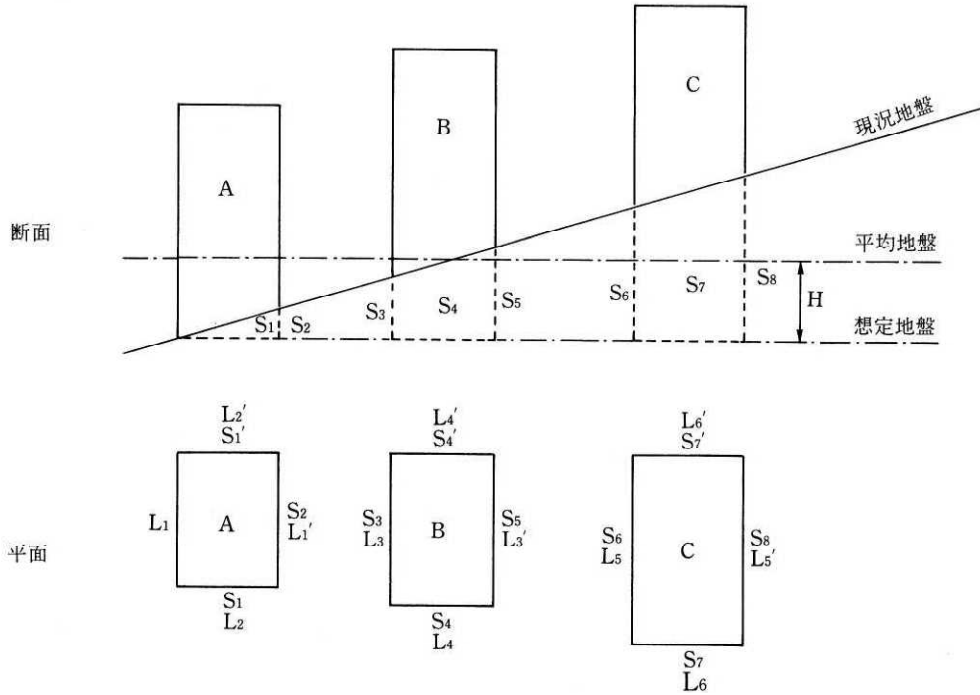
3203 同一敷地内に2以上の建築物がある場合の平均地盤面の算定方法の取扱い

〔関係法令等〕 法第56条の2、法別表第4

法第56条の2第2項の規定による法別表第4（は）欄の平均地盤面については、同表中に規定する平均地盤のことを指し、敷地が斜面又は段地で、かつ、2以上の建築物がある場合は、当該敷地内の全ての建築物に関する加重平均とする。

$$H = \frac{(S_1 + S_1' + S_2) + (S_3 + S_4 + S_4' + S_5) + (S_6 + S_7 + S_7' + S_8)}{(L_1 + L_1' + L_2 + L_2') + (L_3 + L_3' + L_4 + L_4') + (L_5 + L_5' + L_6 + L_6')}$$

S：面積
L：長さ



3204 道路斜線の取扱い

〔関係法令等〕 法第 56 条、令第 132 条、令第 134 条

1 道路斜線制限を適用する前面道路（法第 56 条第 1 項）

法第 56 条第 1 項に規定する前面道路とは、原則として敷地が 2 メートル以上接する道路をいい、道路と敷地の間に水路等があり、その部分に幅が 2 メートル以上の橋を架けた場合等においても、その道路を前面道路として取扱う。

2 後退距離の算定に係る前面道路（法第 56 条第 2 項）

前面道路が 2 以上ある場合における、法第 56 条第 2 項の規定は、それぞれの前面道路ごとに取扱うものとし、交差又は折れ曲がる部分にある通常のスミ切りはスミ切り部分がないものとして、それぞれの前面道路と境界線を延長したものをそれぞれの前面道路の境界線とみなし、その部分から後退距離を測定することとする。

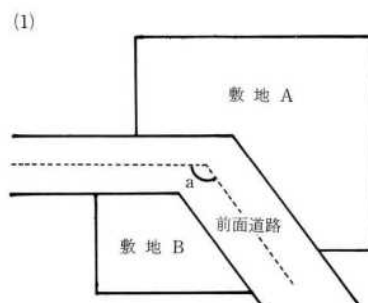
なお、前面道路が交差又は折れ曲がる場合において、その部分の内角（それぞれの道路の中心線がつくる内角）が 120 度を超える場合は、それらを一の前面道路として取扱う。

「通常のスミ切り」とは、道路の位置の指定等により道路の交差部分等の角地にスミ切りを設けた場合をいい、スミ切りの底辺が極端に長くその部分に前面道路があるものとして取扱う場合は「通常のスミ切り」とはみなさないものとする。

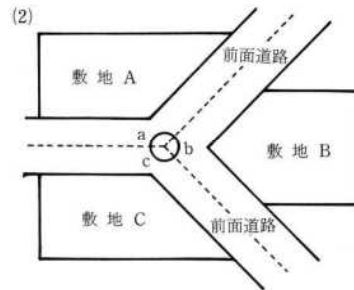
例（内角の取り方）

(1) 敷地 A 及び敷地 B とともに前面道路の内角である a の角度により判断する。

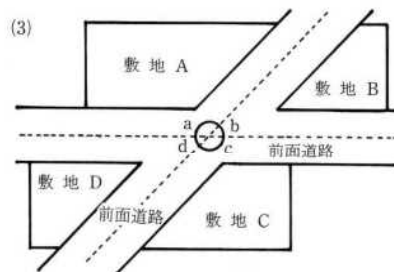
$a \leq 120$ 度のとき、敷地 A 及び敷地 B は、2 の前面道路があるものとする。



(2) 敷地Aに対してはa、敷地Bに対してはb、敷地Cに対してはcの角度により判断する。



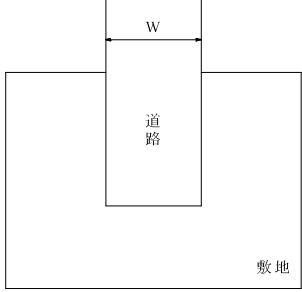
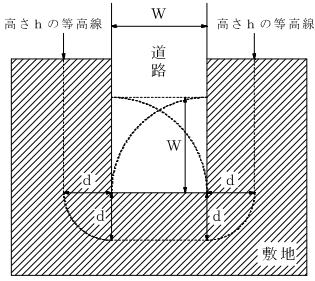
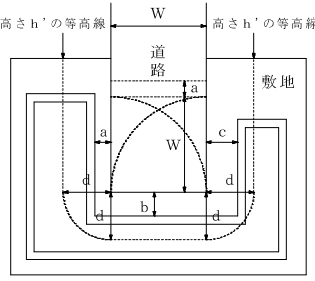
(3) 敷地Aに対してはa、敷地Bに対してはb、敷地Cに対してはc、敷地Dに対してはdの角度により判断する。



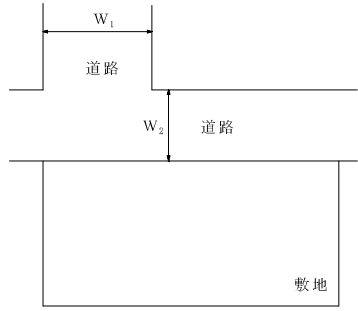
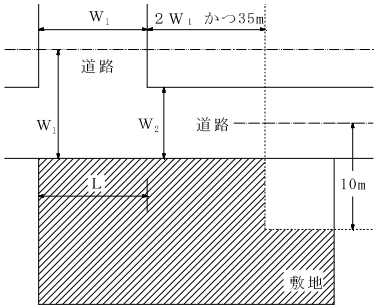
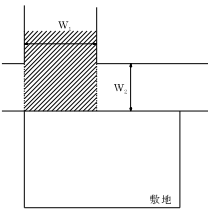
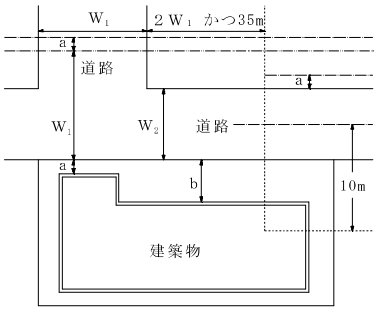
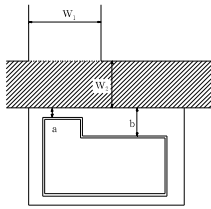
3 事例

前3項の取扱い事例は次によるものとするが、特殊な事例については、道路斜線制限の趣旨にそって個々に判断し、取扱うものとする。

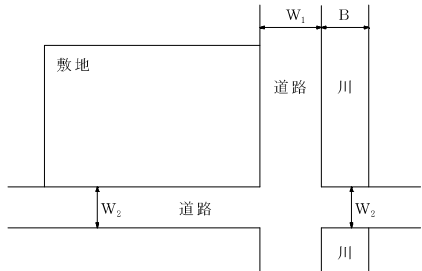
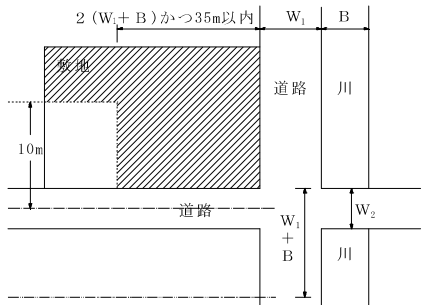
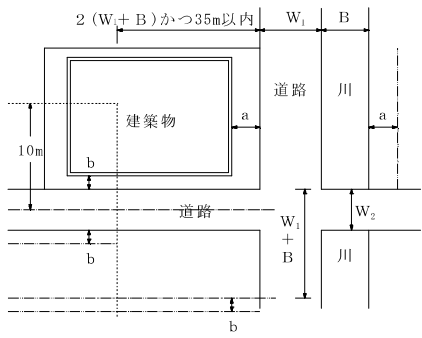
(1) 行き止まりの場合

<p>事例</p>		<p>ア 道路斜線制限を受ける範囲は。 イ 幅員は。 ウ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 幅員Wの道路が回転するものとみなし、敷地全体が制限を受ける。 イ 幅員は全てWとする。 〔具体例〕道路境界から d 離れた斜線上における高さ (h') の限度は、 $h' = (W + d) \times 1.25 \quad (1.5)$</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>	 <p style="text-align: center;">(a < b < c)</p>	<p>ウ 1 の道路における最小距離は、a を一律に適用する。 〔具体例〕道路境界から d 離れた斜線上における高さ (h') の限度は、 $h' = (W + d + a) \times 1.25 \quad (1.5)$</p>

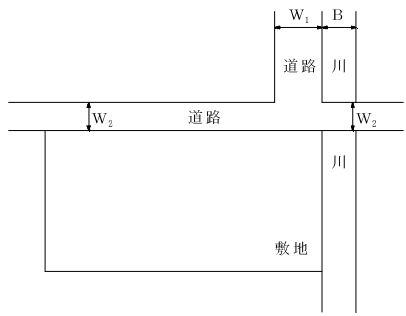
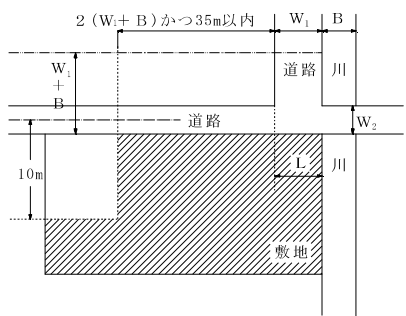
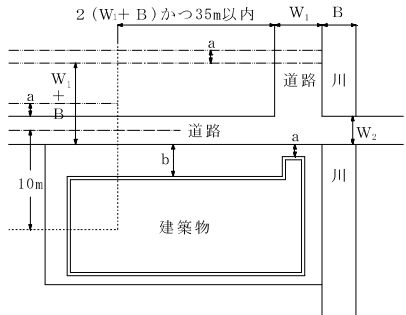
(2) T字形道路の場合

<p>事例</p>		<p>ア W_1 道路による廻り込み緩和を認めるか。</p> <p>イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア $L \geq 2m$ ならば、敷地は幅員 W_1 及び幅員 W_2 の道路に接しているものとみなし、廻り込みを認める。</p> 
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>イ 幅員 W_1 の道路に対する緩和の最小距離は a を、また、幅員 W_2 の道路に対する緩和の最小距離も下図から a を適用する。</p> 

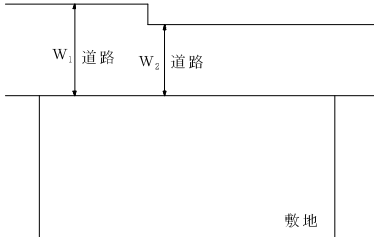
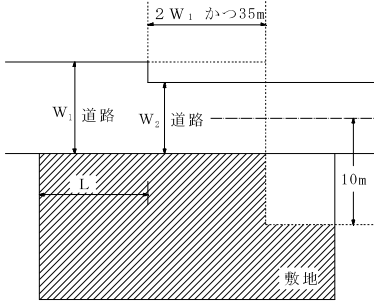
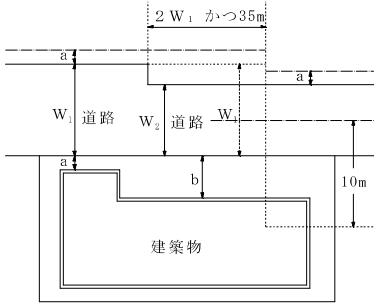
(3) 道路の反対側に川等がある場合

<p>事例</p>		<p>ア 幅員W_1の道路による緩和の範囲は。 イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 令第132条、第134条第1項及び2項の規定により幅員W_1の道路の幅員をW_1+Bとみなし、2Aかつ35mの範囲について緩和を認める。</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>イ 幅員W_1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W_2の道路については、最小距離bを適用する。</p>

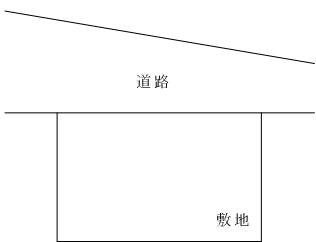
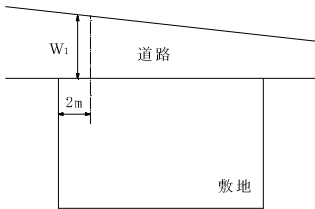
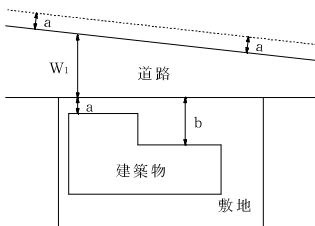
(4) T字形交差点の反対側に川等がある場合

<p>事例</p>		<p>ア 幅員W_1道路の突き当たりの敷地にも廻り込みを認めるか。 イ 廻り込みを認める場合の幅員は。 ウ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア $L \geq 2m$ならば、敷地は幅員W_1及び幅員W_2の道路に接しているものとみなし、廻り込みを認める。 イ 幅員は$W_1 + B$とする。</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>ウ 敷地が幅員W_1及び幅員W_2の道路に接しているので、緩和の最小距離はaを一律に適用する。</p>

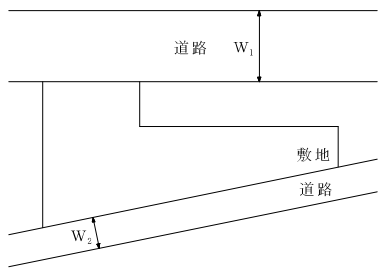
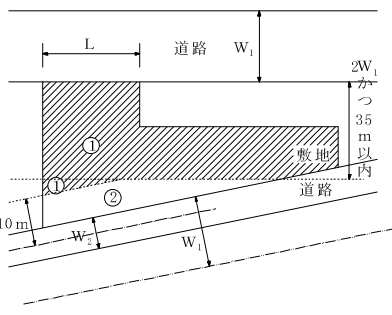
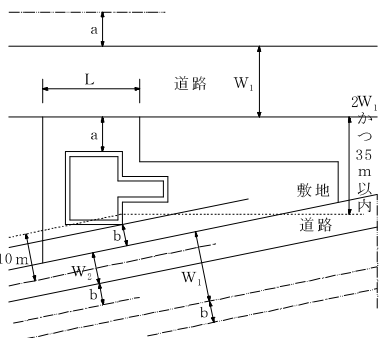
(5) 道路が一でその幅員が異なる場合 (ケース 1)

<p>事例</p>		<p>ア W_1 道路による廻り込み緩和を認めるか。 イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア $L \geq 2$ m ならば、敷地は幅員 W_1 及び幅員 W_2 の道路に接しているものとみなし、廻り込みを認める。</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>イ 幅員 W_1 の道路に接する敷地の部分は幅員 W_2 の道路にも接しているものとみなし、全体に最小距離 a を適用する。</p>

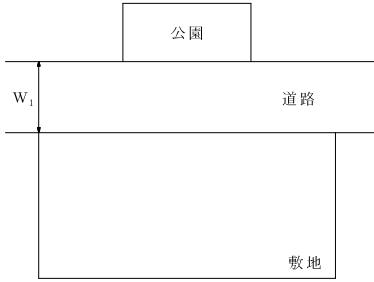
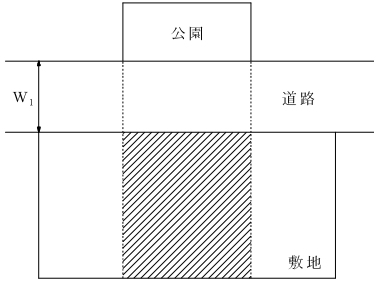
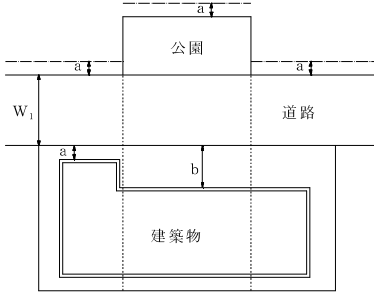
(6) 道路が一でその幅員が異なる場合 (ケース2)

<p>事例</p>		<p>ア 幅員をどう算定するか。 イ 廻り込みを認めるか。 ウ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 最大の部分から 2 m の幅員が道路幅員となる。 イ 幅員が部分的に異なる一の道路であるので廻り込みを認めない。</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>ウ 一の道路とみなすことにより最小距離は a を一律に適用し、前面道路の反対側の境界線に垂直に a の距離だけ外側にあるものとする。</p>

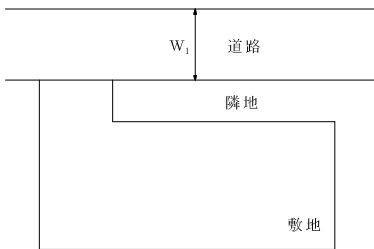
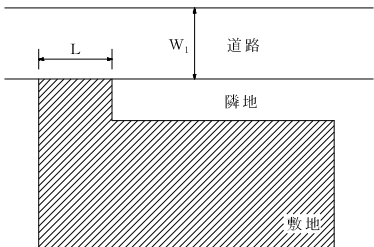
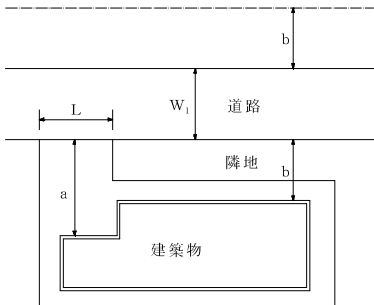
(7) 敷地が広い道路に路地状部分で接している場合

<p>事例</p>	 <p style="text-align: center;">$(W_1 > W_2)$</p>	<p>ア 幅員W_1の道路による斜線制限が、敷地全体に及ぶか。</p> <p>イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア $L \geq 2m$ならば、①のエリアは幅員W_1の道路及び幅員W_2の道路の幅員がW_1あるものとみなした斜線制限を②のエリアは幅員W_2の道路斜線制限を受けることとなる。</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>イ 幅員W_1及び幅員W_2それぞれの道路ごとに最小距離を適用する。</p>

(8) 道路の反対側に公園がある場合

<p>事例</p>		<p>ア 公園による緩和の及ぶ範囲は、敷地のどの部分か。 イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 斜線部分が、公園の緩和を受ける。(前面道路は一なので、廻り込みの緩和は受けない。)</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>	 <p>($a < b$)</p>	<p>イ 最小距離は a を適用する。</p>

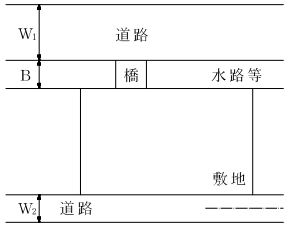
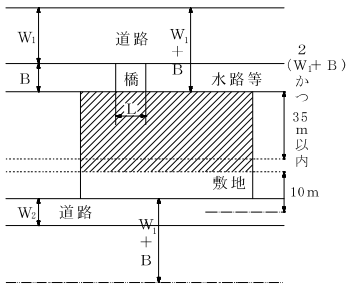
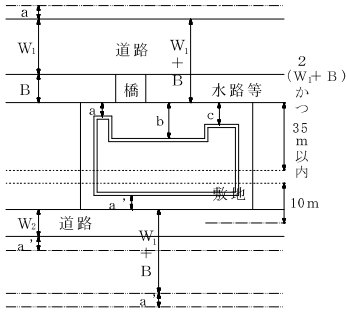
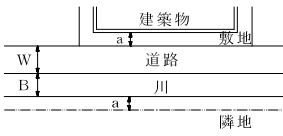
(9) 敷地が道路に路地状部分で接している場合

<p>事例</p>		<p>ア 一の道路に対して敷地が隣地（宅地）を含む場合について、道路斜線制限を受ける範囲は。</p> <p>イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 斜線部分が、道路斜線制限を受ける範囲である。</p> <p>($L \geq 2 \text{ m}$)</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>イ 最小距離は b を適用する。</p>

(10) 一の道路に対して敷地が隣地を含む場合

<p>事例</p>		<p>ア 一の道路に対して敷地が隣地（宅地）を含む場合について、道路斜線制限を受ける範囲は。</p> <p>イ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 斜線部分が、道路斜線制限を受ける範囲である。</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>イ 最小距離は a を適用する。 ($L \geq 2\text{ m}$ または $L' \geq 2\text{ m}$)</p>

(11) 水路等を隔てて道路がある場合

<p>事例</p>		<p>ア 幅員W_1の道路斜線制限を受けるか。 イ 斜線制限を受ける場合の幅員は。 ウ $2A$かつ35m以内の起点はどこか。 エ 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離は。</p>
<p>取扱い</p>		<p>ア 幅員2m以上の橋を架けた場合幅員W_1の道路斜線制限を受けるものとする。 イ 幅員はW_1+Bとする。 ウ 敷地と水路等との間の境界で接してしるものとみなし、起点はその境界線とする。</p>
<p>後退距離の取扱い事例</p>		<p>エ 幅員W_1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aを、また、幅員W_2の道路については、最小距離a'を適用する。 ※道路の反対側の敷地の取扱い</p> 

3205 天空率の取扱い

〔関係法令等〕 法第 56 条第 7 項

算定方法等は、JCBA 方式による。

(H24・追加)