

## 日影規制に関する提案の概要

## 1. 線路敷に接する敷地における日影規制緩和措置の拡大（規制改革ホットライン）

受付日：平成 28 年 11 月 21 日	所管省庁への検討要請日：平成 28 年 12 月 19 日	回答取りまとめ日：
-----------------------	-------------------------------	-----------

提案事項	建築基準法における日影規制緩和措置の拡大（線路敷に接する場合）
具体的内容	<p>【具体的内容】</p> <p>建築物の日影規制緩和のうち、建築物の敷地が線路敷に接する場合には、当該線路敷所有者の同意が得られれば、敷地境界線は、当該線路敷の全幅の外側にあるものとみなすよう緩和するべきである。</p> <p>【提案理由】</p> <p>建築基準法第 56 条の 2 第 3 項「日影による中高層の建築物の高さの制限」の規定による同条第 1 項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、同法施行令第 135 条の 12 「日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和」1 項において、「建築物の敷地が線路敷に接する場合には、当該線路敷に接する敷地境界線は、当該線路敷の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該線路敷の幅が 10m を超えるときは、当該線路敷の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5m の線を敷地境界線とみなす。」と規定されている。</p> <p>しかし、鉄道線路には、地下鉄のように日照時間が全く無いものも存在することから、必ずしも日照が必要であるとも考えられない。</p> <p>そのため、建築物の敷地が線路敷に接する場合には、当該線路敷き所有者の同意が得られた場合に限って、当該線路敷に接する敷地境界線は、当該線路敷の全幅の外側にあるものとみなすべきである。これにより、線路敷きに接した土地の更なる高度利用が期待できる。</p>
提案主体	（一社）日本経済団体連合会

	所管省庁：国土交通省
制度の現状	<p>建築基準法第 56 条の 2 に基づく日影規制は、地方公共団体が条例で指定する区域において、一定の日照等の環境を確保することを目的としています。</p> <p>ただし、建築物の敷地が線路敷等に接する場合には、当該線路敷等に接する敷地境界線は、当該線路敷等の幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす等緩和の措置がとられています。</p>
該当法令等	<p>建築基準法第 56 条の 2 第 3 項</p> <p>建築基準法施行令第 135 条の 12 第 1 項第 1 号</p>
対応の分類	現行制度下で対応可能
対応の概要	<p>建築基準法第 56 条の 2 第 3 項に基づく緩和規定は、建築物の敷地が道路等に接する場合に、当該道路等への日影を規制の対象とする過剰な規制とならないよう、その幅員に応じて敷地境界線の位置を緩和するものであり、ご指摘のような道路等への日影を規制するものではありません。</p> <p>また、地方公共団体が条例で指定する区域を変更した場合や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は、当該規制を適用除外とすることができます。</p>

## 2. 都市再生特別地区内の建築物に係る日影規制の適用除外（規制改革ホットライン）

受付日：平成 28 年 11 月 21 日	所管省庁への検討要請日：平成 28 年 12 月 19 日	回答取りまとめ日：
-----------------------	-------------------------------	-----------

提案事項	都市再生特別地区内の建築物に係る日影規制の適用除外規定の新設
具体的内容	<p>【具体的内容】</p> <p>都市再生特別地区について、特定街区（建築基準法第 52 条から第 59 条までの規定を適用除外）と同様に、建築基準法に「都市再生特別地区内の建築物については建築基準法第 56 条の 2（日影規制）を適用しない」とする規定を新設し、適切な土地の高度利用が円滑かつ迅速に図られるよう、制度拡充を図るべきである。</p> <p>【提案理由】</p> <p>都市再生特別措置法に基づき国が指定する特定都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域である。</p> <p>また、特定都市再生緊急整備地域は、地方公共団体からの申出を受けて都市再生本部が指定する、または、都市再生本部が関係地方公共団体の意見を聴いた上で指定するものであり、国と関係地方公共団体との間の合意の下に指定されている地域である。</p> <p>都市再生特別地区は、特定都市再生緊急整備地域を含む都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途・容積率・高さ・配列等の建築物の建築を誘導するための都市計画の地域地区メニューのひとつである。</p> <p>都市開発プロジェクトの計画がまとまって都市再生特別地区を都市計画決定するエリアについては容積率緩和が措置されるが、特定都市再生緊急整備地域内の隣接地で日影規制がかかっている場合、都市再生特別地区による高度利用の効果を十分に発揮しきれない。</p> <p>このため、特定都市再生緊急整備地域の指定趣旨に鑑み、適切な土地の高度利用が円滑かつ迅速に図られるよう、特定街区（建築基準法 52 条から 59 条までの規定を適用除外）と同様に、都市再生特別地区内の建築物について日影規制を適用除外とすべきである。</p> <p>なお、日影規制については、地方公共団体が条例で指定する区域の変更や、当該規制に適合しない建築物であっても特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した場合には、当該規制を適用除外とする規定があるなど、現行制度下でも対応可能とされている。しかし、条例改正や個別許可については適用除外の可能性は低く、地方公共団体による対応は非現実的であり、都市開発プロジェクトの計画とりまとめや関係者の合意形成に予測できない時間を要し、円滑かつ迅速に都市再生を推進する上での課題となっている。</p> <p>国の制度として、日影規制の適用除外を予め明示することにより、都市再生特別地区の制度創設の趣旨が全うされ、都市再生の推進に大きな効果が期待できる。</p>
提案主体	（一社）日本経済団体連合会

	所管省庁：国土交通省
制度の現状	<p>建築基準法第 56 条の 2 に基づく日影規制は、地方公共団体が条例で指定する区域において、一定の日照等の環境を確保することを目的としています。</p> <p>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は、当該規制を適用除外とすることが可能です。</p>
該当法令等	建築基準法第 56 条の 2
対応の分類	現行制度下で対応可能
対応の概要	<p>都市再生特別地区において地区外に対する日影規制を適用除外とすることは、周囲の居住環境を害するおそれがあり、一律に適用除外とすることは困難です。</p> <p>ただし、地方公共団体が条例で指定する区域を変更した場合や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は、当該規制を適用除外とすることができます。</p>

### 3. 建替えにおける日影規制の緩和（事務局ヒアリング）

#### 【具体的内容】

老朽化した建物やマンションの建替えにおいて、都市計画やマンションの建替え等の円滑化に関する法律により認められた容積率が日影規制により活用できない場合があるため、建替えにおいては一律に日影規制を適用するのではなく緩和できるようにすべきである。

#### 【提案理由】

日影規制導入前に建築された建築物も多く、建替えるとなると現行の日影規制に適合させる必要があり、建替える前よりも小さい建物とならざるを得ず、建替えが進まない場合がある。

特にマンションにおいては、マンションの建替え等の円滑化に関する法律により容積率の緩和が認められたにもかかわらず、日影規制や絶対高さ規制により容積率緩和制度が活用できないことが建替えの障害となる。