

規制改革要望に関する調査(2016年度)

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)

2017年2月10日
一般社団法人 日本経済団体連合会

1) 前段(今回同規制緩和を提案した経緯)

中高層の建築物の高さを制限するものとして、建築基準法で日影規制を定めており、日影時間を考慮することで用途で定められている容積率ほど効率良く建設できない場合がある。

それが住居エリア等、実際に居住者等がおり日照を必要とする場合には適用すべきではあるが、鉄道線路や駅舎、車庫等、線路敷に付随するものに隣接する場合はどうか。

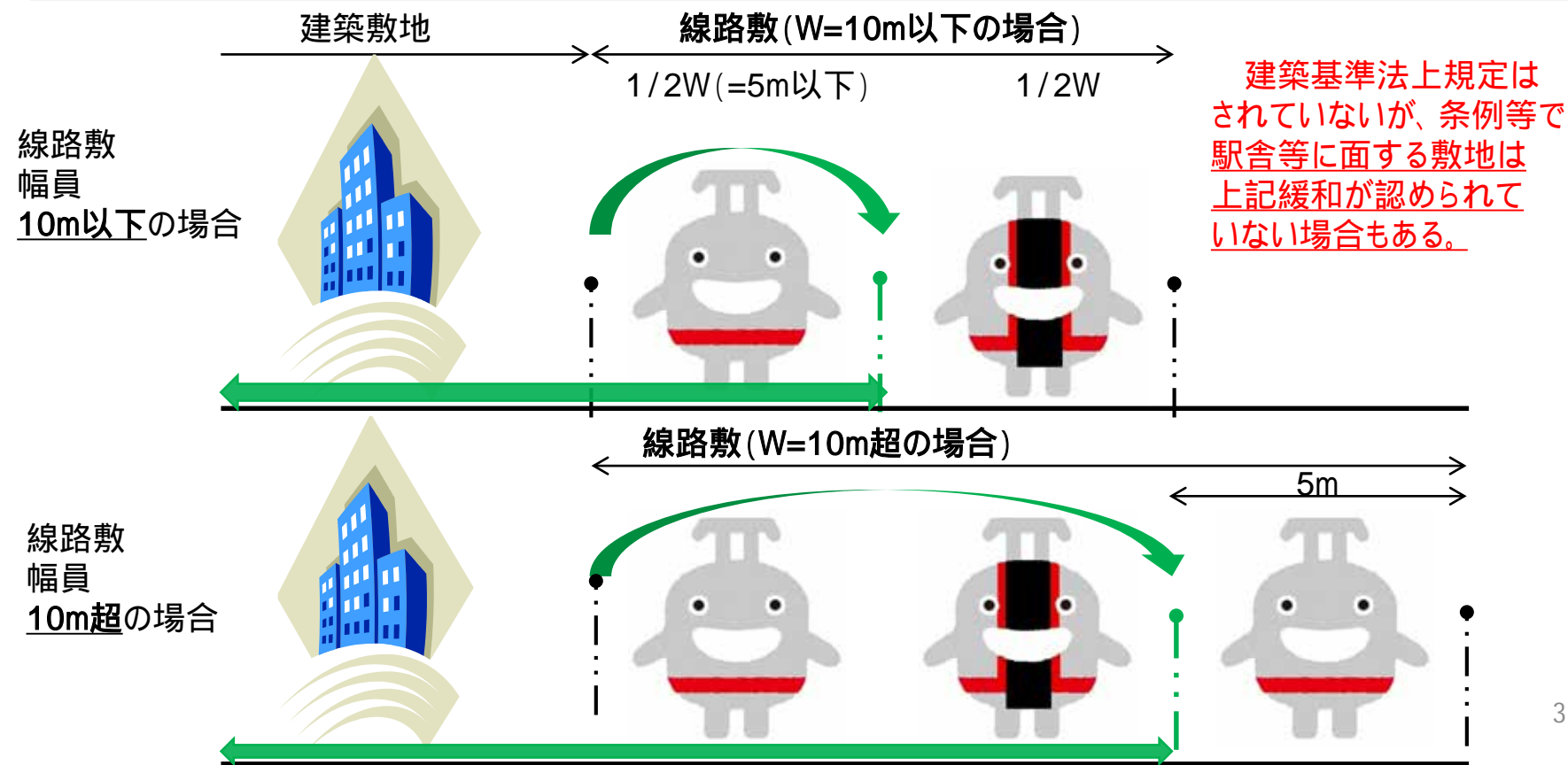
実際には、鉄道線路といっても地下鉄のように日照時間が全く無いものも存在し、また地上の場合においても乗客を乗せた車両等が長時間停車することも考えにくい状況ながら、日影制限により線路敷隣接地の高度利用をできていない場合も多い。

今般、高度利用によるさらなる土地の有効活用やまちへの機会創出のため、線路敷(駅舎、車庫含む)に隣接する場合の日影規制の緩和を提案したい。

2) 規制の現状

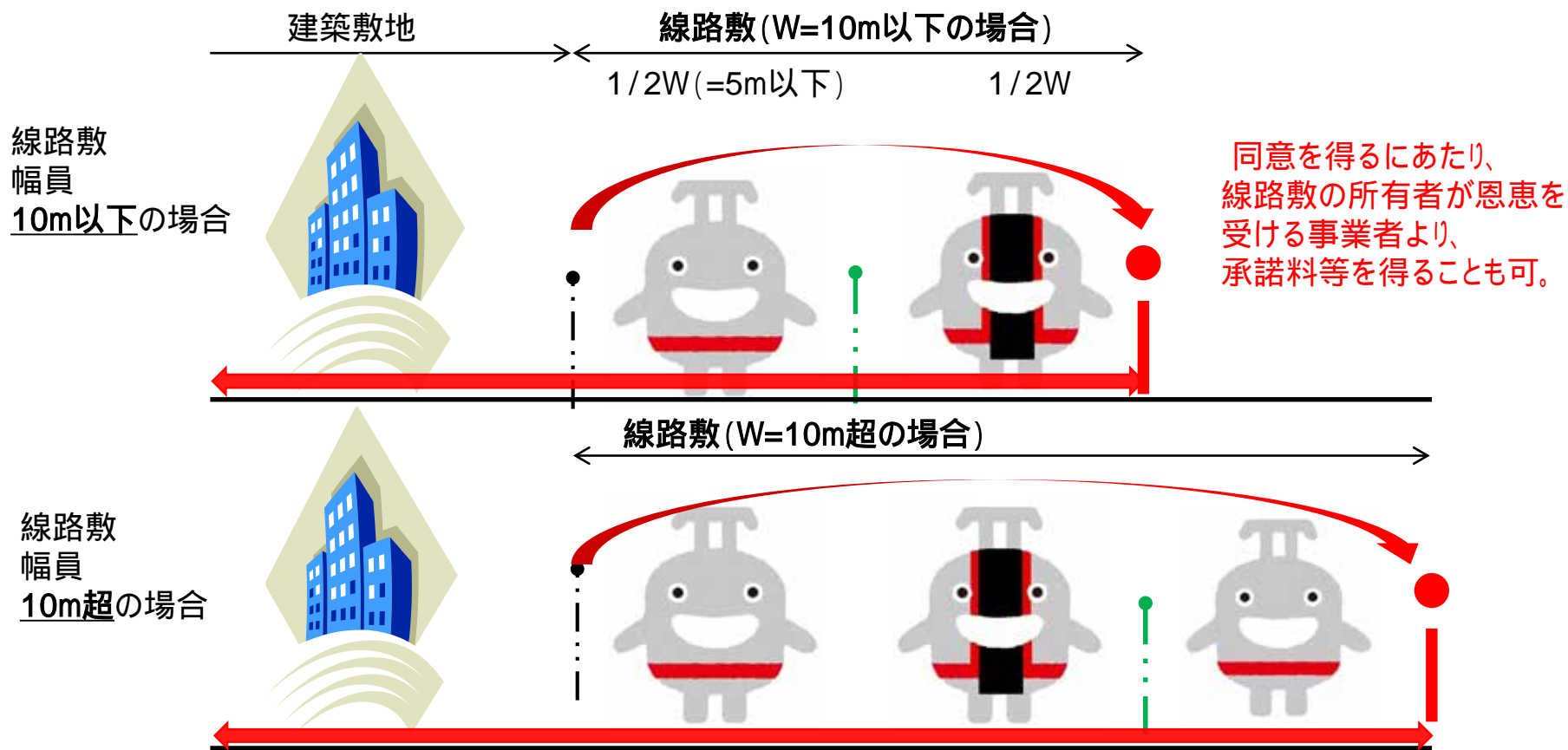
建築基準法 第135条の12

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。



3) 規制緩和案

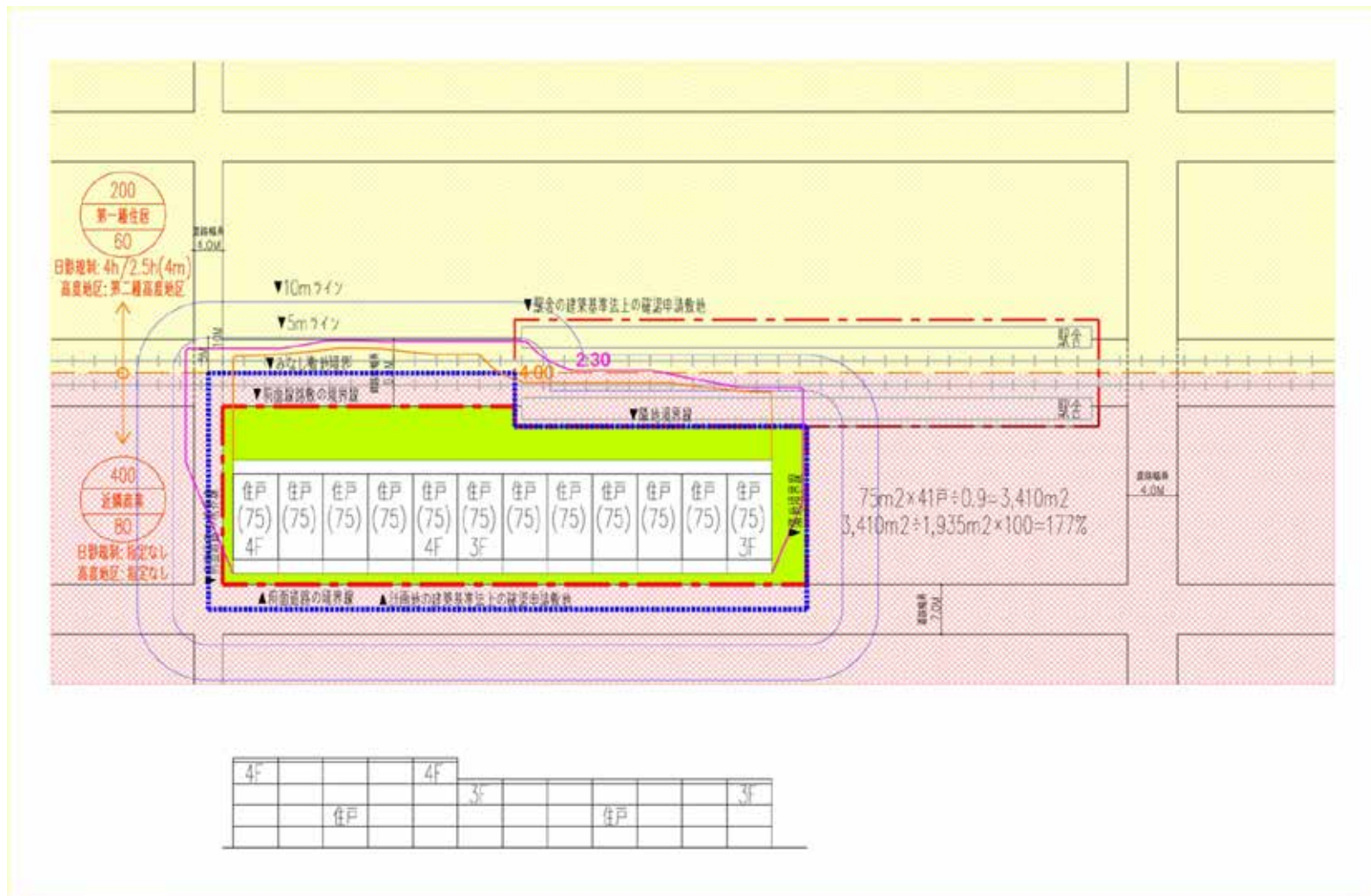
「建築物の敷地が線路敷に接する場合には、当該線路敷に接する敷地境界線は、当該線路敷の所有者の同意が得られた場合に限り、
当該線路敷の外側にあるものとみなす。
駅舎や車庫等の施設は日影規制から除外する。



4) 規制緩和案の効果(緩和前イメージ)

< (例) 線路 + 駅舎に隣接する場合をモデルケースとして設定 >

緩和前は駅舎は隣地扱い、線路敷は5m緩和となっている。



参 考

建築基準法の記載事項

(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(イ)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(三)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(ハ)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(二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が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)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内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(ニ)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(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。

建築基準法の記載事項

(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 (つづき)

2 同一の敷地内に二以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。

3 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第一項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

4 対象区域外にある高さが十メートルを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、第一項の規定を適用する。

5 建築物が第一項の規定による日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合又は建築物が、冬至日において、対象区域のうち当該建築物がある区域外の土地に日影を生じさせる場合における同項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

建築基準法の記載事項

(日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和)
第一百三十五条の十二

法第五十六条の二第三項の規定による同条第一項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

一 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が十メートルを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離五メートルの線を敷地境界線とみなす。

二 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面(隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地表面をいう。次項において同じ。)より一メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から一メートルを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。

2 特定行政庁は、前項第二号の場合において、地形の特殊性により同号の規定をそのまま適用することが著しく不相当であると認めるときは、規則で、建築物の敷地の平均地盤面の位置を当該建築物の敷地の平均地盤面の位置と隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面の位置との間において適当と認める高さに定めることができる。

建築基準法 別表第四

日影による中高層の建築物の制限(第五十六条、第五十六条の二関係)

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	
				敷地境界線からの水平距離が十メートル以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が十メートルを超える範囲における日影時間
一	第一種低層住居専用地域 又は第二種低層住居専用地域	軒の高さが七メートルを超える建築物 又は地階を除く階数が三以上の建築物	一・五メートル	(一)	三時間(道の区域内にあつては、二時間) 二時間(道の区域内にあつては、一・五時間)
				(二)	四時間(道の区域内にあつては、三時間) 二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)
				(三)	五時間(道の区域内にあつては、四時間) 三時間(道の区域内にあつては、二・五時間)
二	第一種中高層住居専用地域 又は第二種中高層住居専用地域	高さが十メートルを超える建築物	四メートル又は六・五メートル	(一)	三時間(道の区域内にあつては、二時間) 二時間(道の区域内にあつては、一・五時間)
				(二)	四時間(道の区域内にあつては、三時間) 二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)
				(三)	五時間(道の区域内にあつては、四時間) 三時間(道の区域内にあつては、二・五時間)
三	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	高さが十メートルを超える建築物	四メートル又は六・五メートル	(一)	四時間(道の区域内にあつては、三時間) 二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)
四	用途地域の指定のない区域	イ 軒の高さが七メートルを超える建築物 又は地階を除く階数が三以上の建築物	一・五メートル	(二)	五時間(道の区域内にあつては、四時間) 三時間(道の区域内にあつては、二・五時間)
				(一)	三時間(道の区域内にあつては、二時間) 二時間(道の区域内にあつては、一・五時間)
				(三)	四時間(道の区域内にあつては、三時間) 二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)
		ロ 高さが十メートルを超える建築物	四メートル	(一)	三時間(道の区域内にあつては、二時間) 二時間(道の区域内にあつては、一・五時間)
				(二)	四時間(道の区域内にあつては、三時間) 二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)
				(三)	五時間(道の区域内にあつては、四時間) 三時間(道の区域内にあつては、二・五時間)

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。