

投資等WGヒアリング 説明資料
「日影規制について」

平成29年2月10日
住宅局市街地建築課

日影規制に係る建築基準法の法制化等の経緯

年	事項
S36(1959)	特定街区制度の創設。
S45(1970)	住専地域の北側斜線制限の創設。都市計画法で、絶対高さを廃止し、容積率制度を全面採用。
S47(1972)	最高裁(日照権損害賠償請求事件)で日照・通風が法的保護の対象となることが判断される。
S48(1973)	建築審議会 日照基準専門委員会 の中間報告 「日照確保のための建築規制基準についての中間報告」
S51(1976)	建築基準法改正(日影規制)。(1年施行)
S52(1977)	日影規制施行。
H9 (1997)	高層住居誘導地区制度の創設。
H14(2002)	・日影規制改正(測定面6.5m追加) ・都市再生特別地区制度の創設。

建築審議会 日照基準専門委員会 「日照確保のための建築規制基準についての中間報告」(昭和48年8月31日)概要

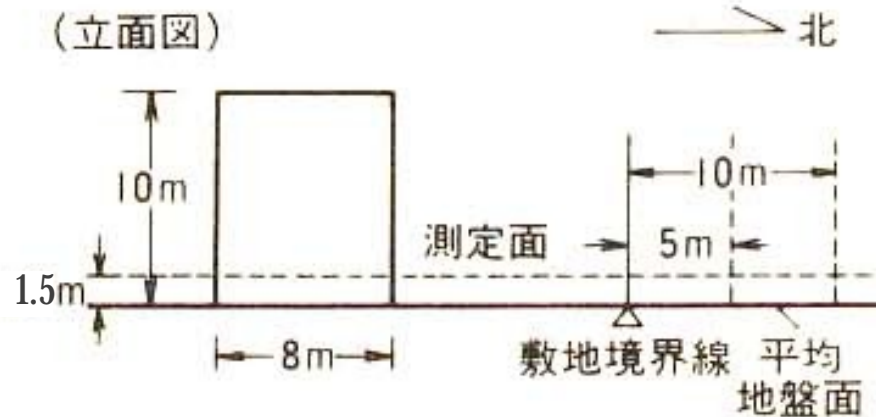
- ・日照の確保のための建築規制は実効性と弾力性を有するものでなければならない。
- ・したがって、規制の方法として規制対象建築物が周囲に及ぼす日影を一定時間以内に制限することにより日照確保を図る方法が適当であるとした。
- ・なお、建築規制として、以下の規制の方法は適切でないとした。

- 1) 建築物の高さ・配置等について画一的に形態を制限することにより間接的に日照確保を図る方法 (例:斜線制限方式 等)
日照確保を図るうえでその効果が十分でない。
- 2) 直接関係住民の同意のみによる方法
長期的、客観的視点に立った合理的かつ健全な都市造りを困難にさせる。
- 3) 一定の日照時間を直接確保する方式
日照障害が規制対象建築物のみでなく障害を受ける建築物の位置、その敷地の規模、周辺の建築物の状況等によっても左右される。

規制の概要

- ・地方公共団体の条例により、規制対象区域と規制値等を決定し、敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないよう規制することにより、周囲の日照の確保を目的としている。
- ・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は、当該規定を適用除外とすることができる。

低層住居専用地域

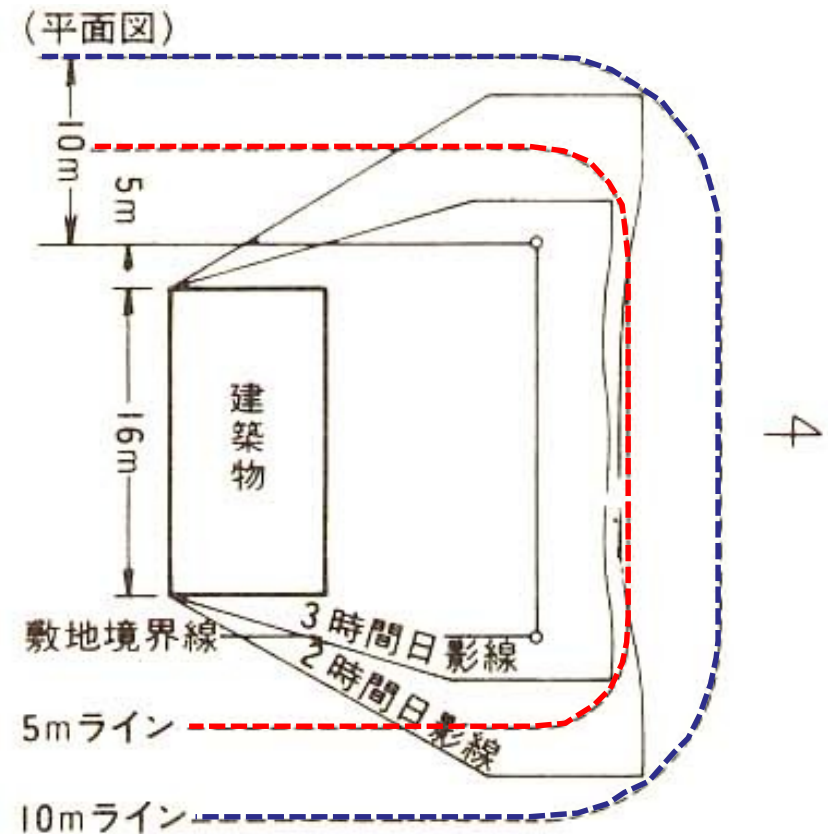


対象区域

以下の地域から、地方公共団体の条例で区域を指定

- 第1種・第2種低層住居専用地域、
- 第1種・第2種中高層住居専用地域、
- 第1種・第2種住居地域、準住居地域、
- 近隣商業地域、準工業地域

商業地域、工業地域、工業専用地域は日影規制の対象外



規制の内容

- ・冬至日に真太陽時による午前8時から午後4時(北海道は午前9時から午後3時)までの間において、平均地盤面から一定の高さにおける敷地境界線から5m超、10m超の範囲内で一定時間以上の日影を生じさせないことを求める。
- ・適用する平均地盤面からの高さ及び規制日影時間は、下記のメニューの中から地方公共団体が条例で定める。

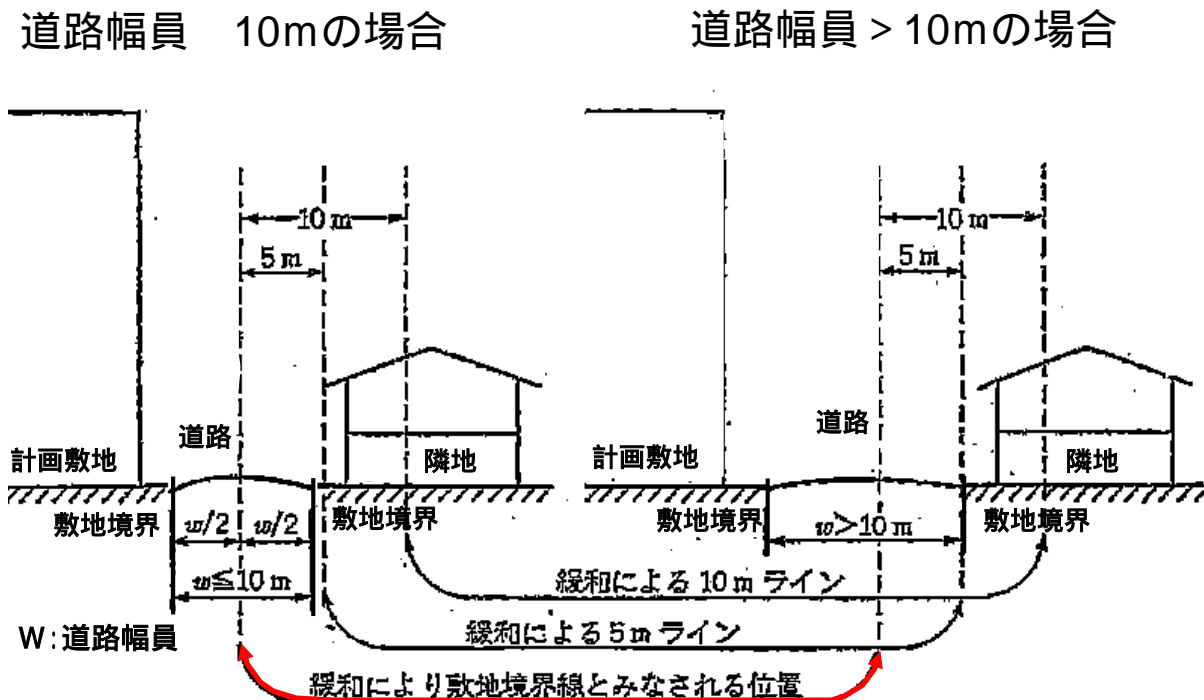
地方公共団体が条例で定める内容

用途地域		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	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	準工業地域	用途地域の指定のない区域
平均地盤面からの高さ(m)		1.5		4 or 6.5		4 or 6.5					1.5 or 4
規制日影時間 (時間)	5 < L 10	3, 4 or 5		3, 4 or 5		4 or 5					3, 4 or 5
	10 < L	2, 2.5 or 3		2, 2.5 or 3		2.5 or 3					2, 2.5 or 3

L: 隣地境界線からの距離(m)

日影規制の緩和規定 (建築基準法第56条の2第3項)

- 建築物の敷地が、道路、水面、線路敷等に接する場合、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- ただし、道路等の幅が10mを超える場合には、当該道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に5mの線を敷地境界線とみなす。



結果として、日影時間の規制対象となるラインは道路幅員の1/2(幅員が10m以上の場合は幅員から5mを差し引いた距離)だけ通常に比べ外側に緩和される。

高層住居誘導地区 (建築基準法第57条の5)

住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画で定め、容積率の引き上げや日影規制の適用除外等を行う。

1. 対象

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で指定容積率が400%又は500%の地域

2. 都市計画で定める事項

容積率の最高限度
建ぺい率の最高限度(市街地環境確保のため必要な場合に限る)
敷地面積の最低限度(同上)

3. 建築基準法において適用除外となる規定

これにより、用途地域における以下の規制を適用除外。
容積率制限
日影規制

都市再生特別地区 (建築基準法第60条の2)

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、高さ、配列等の建築物の建築を誘導すべき区域を都市計画で定め、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることができる。

1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、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必要がある区域

2. 都市計画で定める事項

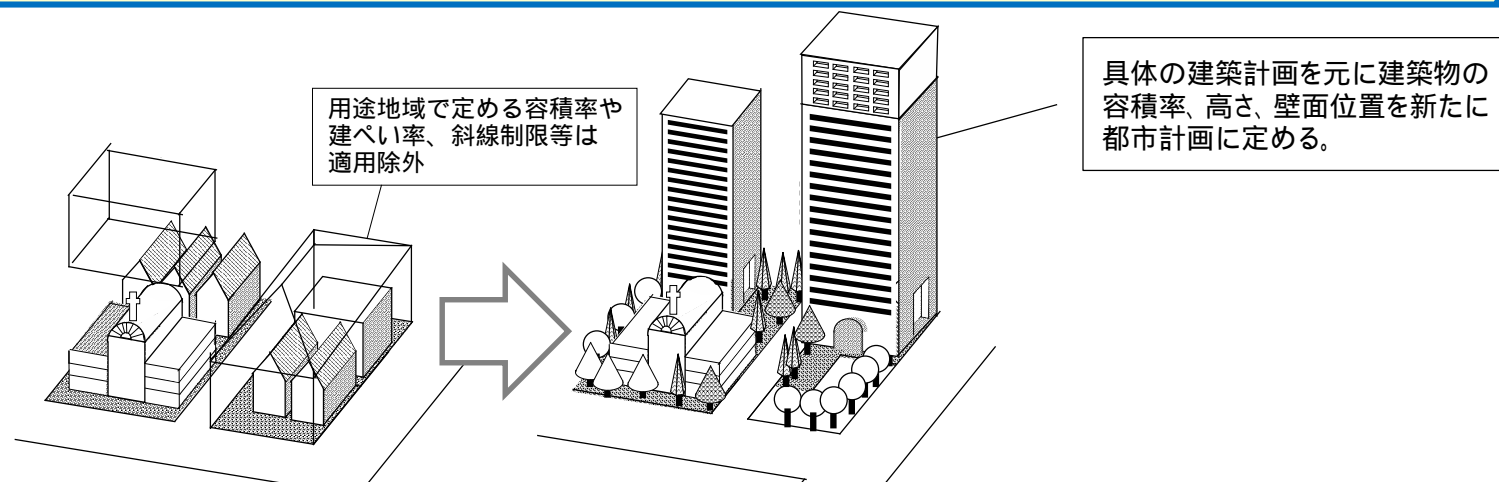
誘導すべき用途(用途規制の特例が必要な場合のみ)
容積率の最高限度(400%以上)及び最低限度
建ぺい率の最高限度
建築面積の最低限度
高さの最高限度
壁面の位置の制限

3. 建築基準法において適用除外となる規定

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。
用途地域及び特別用途地区による用途制限
用途地域による容積率制限
高度地区等による高さ制限
斜線制限
日影規制

特定街区 (建築基準法第60条)

- ・一定以上の幅員の道路に囲まれた街区等において、有効な空気を備えた市街地の整備改善に資する具体的な建築計画を都市計画に定めることで、建築基準法の容積率や日影規制等の適用を除外することができる都市計画制度。
- ・日影規制の導入後は、高さ、壁面線の位置により、日影規制の適用対象地域の建築敷地に規制値以上の日影が生じないように運用されている。



第8版 都市計画運用指針(平成28年9月最終改正) (抄)

8. 特定街区

(2) 基本的な考え方

建築物等に関する標準

- 3) 建築物の高さの最高限度及び壁面位置の制限は、当該建築物の形状、空地の状況、日影規制の状況及び周辺の建築物の状況等を勘案し、道路における採光、周囲への日影、落下物による危険性等を配慮して、適切に定めることが望ましい。

東京都特定街区運用基準(平成25年4月最終改定) (抄)

ウ 日影

建築基準法第56条の2の規定が適用される区域においては、当該建築物によって生ずる日影により周囲の居住環境が著しく害されることのないように配慮されていること。

事前に提示された論点への見解(1)

【論点】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)

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。

【見解】

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。

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おいては、当該規制を適用除外とすることができます。

【論点】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

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。

【見解】

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。

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おいては、当該規制を適用除外とすることができます。

事前に提示された論点への見解(2)

【論点】建替えにおける日影規制の緩和

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すべきである。

【見解】

日影規制は、居住環境として最低限必要な日照等を確保することを目的としており、当該規制の適用を受ける区域は、地域の実情に応じて地方公共団体が条例で指定することとなります。

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おいては、当該規制を適用除外とすることができます。