

#### (4) 計画道路等の特例

敷地内に都市計画による計画道路がある場合、また、計画道路に接している場合、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認め許可した場合には、その計画道路を前面道路とみなして、(3)の規定を適用することとされています。なお、その場合には、計画道路部分の面積は敷地面積に算入されません(建基法52条⑦)。

その他、壁面線のある場合等の特例(同条⑧⑨)があります。

#### (5) 基準容積率

以上のように、道路幅員の制限を加味して算定した容積率、すなわち、その敷地に実際に適用される容積率を**基準容積率**といたします。

#### (6) 容積率の緩和措置

機械室等の部分の床面積の建築物の延べ床面積に対する割合が著しく大きい場合の建築物、また、敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する場合などで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるときは、容積率を緩和することができるようになっていきます(建基法52条⑩)。

#### (7) 都市計画による容積率の指定

用途地域別の容積率は、148ページの図表Ⅱ-6に掲載しておきましたが、その他に下記の地区等では、別途に容積率が指定されることがあり、これについては、それぞれの地区等の解説の項に掲げておきました。

高層住居誘導地区、高度利用地区、特定街区、住宅地高度利用地区、再開発地区など

## 第11章

### 建築物の高さの規制と緩和

——用途地域、道路、高度地区、高度利用地区等における制限——

#### 1 絶対高さ制限と斜線制限等について

建築物の高さ制限には、建築物の高さを直接規制する絶対高さの制限と、前面道路や隣地等との関係で規制する斜線制限とがあります。本章では、絶対高さの制限からはじめて、つぎに前面道路や隣地等の関係で規制する斜線制限の説明をし、さらに高度地区、高度利用地区における高さ制限にもふれることにします。

#### 2 絶対高さの制限について

##### (1) 絶対高さ制限のあらまし

建築物の絶対高さの制限というのは、建築物の最高部分の高さそのものを規制するものです。かつては、建築物の高さは住居地域では最高20mまで、その他の地域では最高31mまでと規制されていましたが、昭和45年6月の建築基準法改正で、この制限ははずされ、原則的には、建築物の高さは容積率や後述する斜線制限等によって間接的にのみ制限を受けることになっていきます。

そして、現在、建築物で絶対高さの制限を受けるのは、特殊な場合を除き、

後述する木造建築物等の場合と、第1種低層住居専用地域内の場合だけになります。

### (2) 木造建築物等の絶対高さ制限

建築基準法では、平成12年の改正までは、高さ13mまたは軒の高さ9mを超える建築物は、原則として、主要構造部(床、屋根および階段を除きます)を木造としてはならない(建基法21条①)と定めていました。したがって、原則として、木造建築物等の絶対高さは13mまで、軒の高さは9mまでということになっていました(注1)(注2)。ただし、一定の技術的基準に適合すれば、この限りではないとされています。

しかし、現行の建築基準法では、上記の高さの木造建築物等でも、建築基準法上の一定の防火性能等に適合していれば、建築できるようになっていました。したがって、この基準等に適合していない木造建築物等の高さは13m、または軒の高さ9mまでということになっています。

(注1) 木造建築物の高さ制限の例外として、再建された法隆寺の五重塔などがあります。このように国宝、重要文化財等の特殊な価値のあるものの原形を再現する場合には、建築基準法3条①の規定によって、特定行政庁が建築審査会の同意を得ることになります。この場合には、文化的価値の高さのこと、原形の再現であることのほか、火災の場合の配慮など総合的に検討されますが、浅草の浅草寺の本堂再建が木造でなく、鉄筋コンクリート造でなされたのは、上記のいずれの条件にも適合していなかったからと聞いています。

(注2) 建築基準法21条では、高さが13mまたは軒の高さが9mを超える建築物については、壁、柱、はりで、自重または積載荷重を支える部分(床、屋根および階段を除く主要構造部)の全部または一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものは、耐火建築物としての基準に適合するものでなければなりませんと規定しています。そして、ただし書で、上記以外にも、(1)地階を除く階数が3以下であること、(2)主要構造部が準耐火構造であること、(3)建物の周囲に幅員3m以上の通路が設けられることなどの技術的基準のいずれかを満たしたければ認められるよう規定されています(建築基準法2条9号の2イ、建基令109条の4、129条2の3ほか)。

これは、主として建築物の安全性という面からの規制で、どの用途地域でも、また、都市計画区域等外でも規制を受けるところが、後述する高さ制限と異なっています(これは、第10章の1(142ページ)で説明した単体規定に属する規定で

第11章 建築物の高さの規制と緩和——用途地域、道路、高度地区、高度利用地区等における制限

### (3) 第1種および第2種低層住居専用地域内の高さ制限

第1種および第2種低層住居専用地域は、第10章の2(2)(146ページ)で説明しましたように、「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」(都計法9条①)<sup>(注)</sup>等ですので、建築物の絶対高さを制限し、その地域についての都市計画で高さの限度を10mまたは12mと定め、その定められた限度を超えてはならない(建基法55条①)と規制しています。

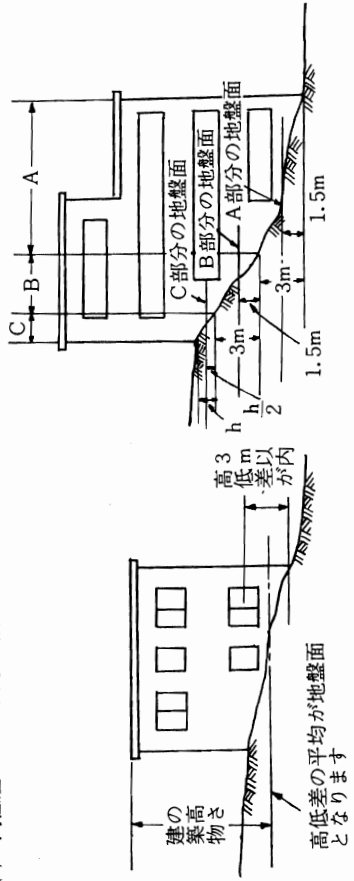
もっとも、その敷地の周辺に広い公園、広場、道路等のある場合や、学校等の建築物などについては、特定行政庁の許可を受けて、この限度を超える高さの建築物を建築できる緩和規定が設けられています(建基法55条③)。

(注) 第2種低層住居専用地域は、「主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」(都計法9条②)(傍点・筆者)と規定されています。

### (4) 建築物の高さの測り方

さて、建築物の高さですが、前記の絶対高さを測る場合は、地盤面からその建築物の最高部分までの高さというように規定されています(建基令2条①6

図表II-14 地盤面のとり方  
(ア) 高低差が3m以内の場合  
(イ) 高低差が3mを超える場合



号)。

なお、次のようなものは、原則として、この場合の高さに算入しないようになつていきます。

- ① むね飾、防火壁の屋上突出部など
- ② 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓などで、屋上部分の水平投影面積が建築面積の $\frac{1}{8}$ 以内で、一定の高さ以内(たとえば、第1種および第2種低層住居専用地域内の高さ制限を判定するときは、これらの高さが5m以内)

のもの

また、その敷地の地盤面に高低差のある場合の地盤面は、

- ① その高低差が図表II-14(A)のように3m以内のときは、その平均
- ② その高低差が図表II-14(イ)のように3mを超えるときは、その高低差3m

ごとに、建築物の各部分の高さを算定する

ようになっていきます(建基令2条②)。

### 3 斜線制限について

#### (1) 種々の斜線制限

建築物の高さを間接的に制限するもののひとつに、第10章で説明した容積率の制限があります。

たとえば、容積率が $\frac{40}{10}$ 、建ぺい率が $\frac{8}{10}$ の地域で、敷地面積の $\frac{8}{10}$ を建築面積にあてると、5階までの建築物になりますし、敷地面積の $\frac{4}{10}$ を建築面積にあてると、10階までの建築物が建てられることになります。容積率が一定であれば、建築面積を小さくすれば、建築物の高さは高くなりますが、それだけ敷地内の建築面積を小さくすれば、建築物の高さは高くなりますが、それだけ敷地内の空地を広くとることになり、一応ゆったりとした街づくりになり寄与することになります。しかし、その建築物の高い部分が多量に道路に寄りすぎていると、道路の上方の公共空間を圧迫しますし、隣地に寄りすぎても、隣地関係で好

ましくないことがあります。

この建築物の高い部分の位置を、もうちょっと具体的に規制しようというのが、用途別に定められた下記の斜線制限です。

- ① 道路斜線制限
- ② 隣地斜線制限
- ③ 北側斜線制限

なお、これらの規制は都市計画区域等内の建築物だけで、都市計画区域等外の建築物は関係ありません。

#### (2) 道路斜線制限

##### ① 道路斜線制限とは

道路斜線制限というのは、敷地のうちで前面道路から一定の距離までの部分に建築される建築物の高さを制限しようとする制度です。

具体的には、用途地域ごとに、その敷地の基準容積率に応じた距離を定め、この距離以内に建築される建築物の高さが、前面道路の反対側の境界線から一定の勾配で引いた斜線(道路斜線)の内側におさまっていないなければならない(建基法56条①1号)という規定です。これを図で示すと図表II-15のようになります。

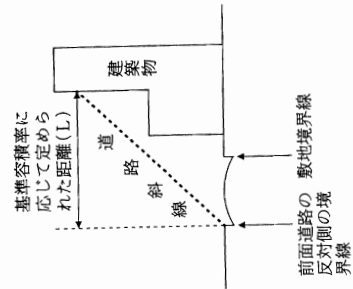
##### ② 道路斜線の適用の仕方

道路斜線制限は、具体的には、次のような形で建築物の高さを制限していただきます。

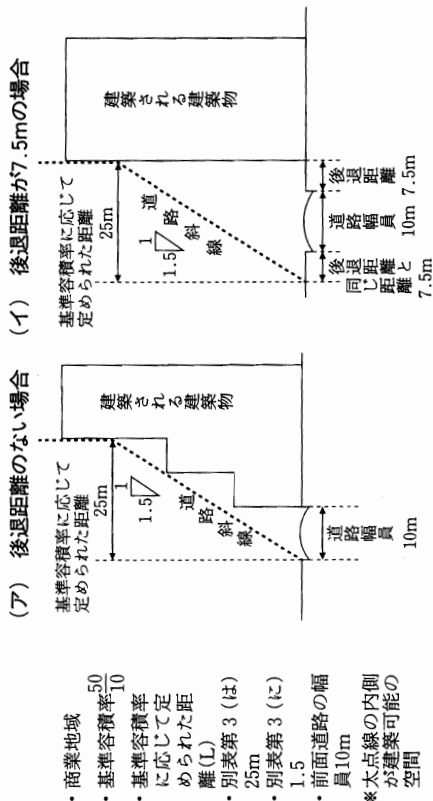
まず、上述の基準容積率というのは、第10章の4(5)(166ページ)で説明した基準容積率のことで、す。そして、用途地域ごとに、基準容積率に応じた距離(打切り距離)(図表II-15のL)が、173ページの図表II-17の建築基準法別表第3の(ハ)のように定められています。

道路斜線の勾配は、1分の(ハ)の数値となります。たとえば、敷地が商業地域にあつて、基準容積

図表II-15



図表 II-16



率が $\frac{50}{10}$ の場合には、道路斜線の勾配は $\frac{1.5}{1}$ となり、前面道路の反対側の境界線から25mまでの建築物の高さは、この道路斜線の内側におさめなければならず、それより敷地の内側の建築物は、この道路斜線の影響を受けないということになります。

この例を図で示すと、図表II-16のようになります。

③ 敷地が異なる用途地域にまたがっているときの道路斜線

なお、その敷地が174ページの図表II-18アのように、二つの用途地域にまたがっている場合は、たとえば前面道路から10mまでの部分が第1種住居地域で、それより奥の部分が第1種低層住居専用地域になっている場合には、図表II-17の別表第3を適用するにあたっては、前面道路に面する方にある敷地部分の用途地域——この例では、第1種住居地域の欄の適用を受けます。

また、図表II-18イのような場合には、それぞれの部分ごとに分けて、それぞれの欄の適用を受けることとなります (建基令130条の11)。

さらに複雑な場合について図示すると、175ページの図表II-19のようになります。

図表 II-17 建築基準法別表第3 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限 (建基法56条, 91条関係)

(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)
建築物がある地域、地区又は区域	第52条第1項、第5項および第6項の規定による容積率の限度 (基準容積率)	距離	数値
1	第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域または準住居地域内の建築物(4に掲げる建築物を除く)	20m 25m 30m	1.25
2	近隣商業地域または商業地域内の建築物	20m 25m 30m 35m	1.5
3	準工業地域、工業地域または工業専用地域内の建築物(4に掲げる建築物を除く)	20m 25m 30m	1.5
4	第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域または準工業地域内において定められた高層住居誘導地区内の建築物であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の2/3以上であるもの	35m	1.5
5	用途地域の指定のない区域内の建築物	20m 25m 30m	1.25または1.5のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

〈備考〉

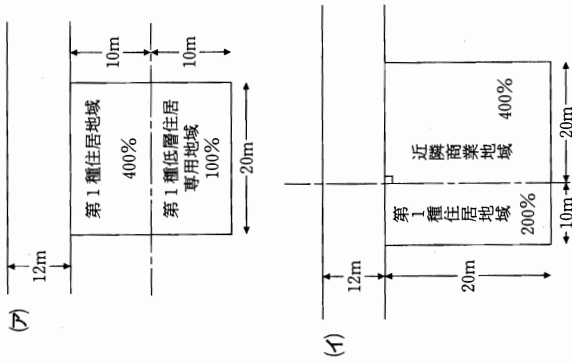
- 1 建築物がハ欄に掲げる地域、地区または区域の2以上にわたる場合においては、同欄中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。
- 2 建築物の敷地がハ欄に掲げる地域、地区または区域の2以上にわたる場合におけるハ欄に掲げる距離の適用に必要事項は、建基令130条の11で定める。

④ セットバックした場合の道路斜線

建築物を前面道路からセットバックして建築する場合には、この後退距離と同じ距離だけ、前面道路の反対側の境界線を後退させて、その位置を起点として道路斜線を引くようになります (建基法56条)。

図表II-16アの例では、敷地境界線ぎりぎりのところから建築していますが、

図表II-18



$$\begin{aligned} \text{基準容積率} &= 400 \times \frac{200\text{m}^2}{400\text{m}^2} + 100 \times \frac{200\text{m}^2}{400\text{m}^2} \\ &= 250\% \end{aligned}$$

よって、道路斜線制限の適用距離は25mとなります。

$$\begin{aligned} \text{基準容積率} &= 200 \times \frac{200\text{m}^2}{600\text{m}^2} + 400 \times \frac{400\text{m}^2}{600\text{m}^2} \\ &= 333\% \end{aligned}$$

よって、道路斜線制限の適用距離は、第1種住居地域においては30m、近隣商業地域においては20mとなります。

この位置を7.5m後退させたときの道路斜線は、図表II-16(I)のようになります。

なお、この後退距離は、建築物の壁、柱等の面から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいうとされていますが、この算定にあたって、地盤面下の部分や小規模な物置、ポーチ等、また、一定の高さ以下の門、扉等は含めないものとされています(建基令130条の12)。

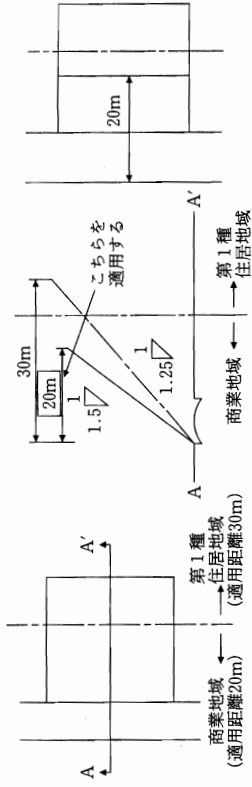
⑤ 道路と斜線の起点など

道路斜線は、前面道路の反対側の境界線(建築物をセットバックしたときは、これと同じ距離を後退させた位置)を起点として引くことになっています。

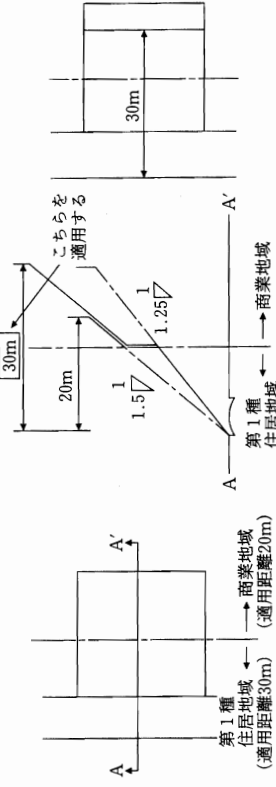
ところで、前面道路が幅員4m未満の「2項道路」の場合は、道路の中心線から2mの位置に後退して建築物を建築しなければならぬことになっていますが、こういう場合の道路斜線を求めるときの、「道路の反対側の境界線」というのは、実際の境界線ではなく、176ページの図表II-20のように道路の中心線から反対側に2m後退した線になります(2項道路については第20章の2(7)(335ページ

図表II-19

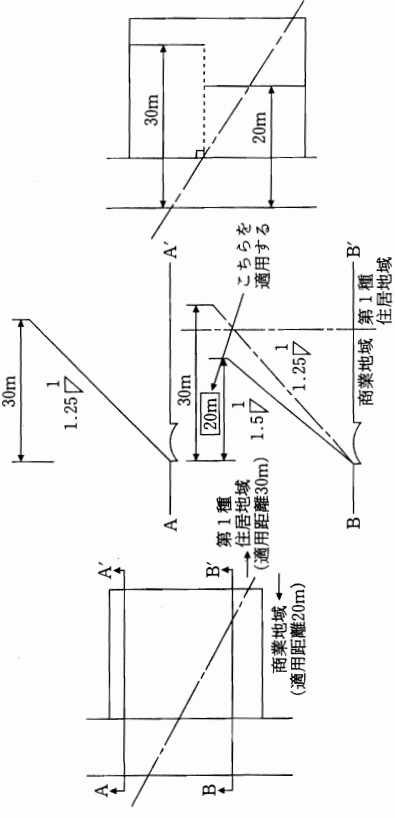
ケース① (基準容積率350%の場合)



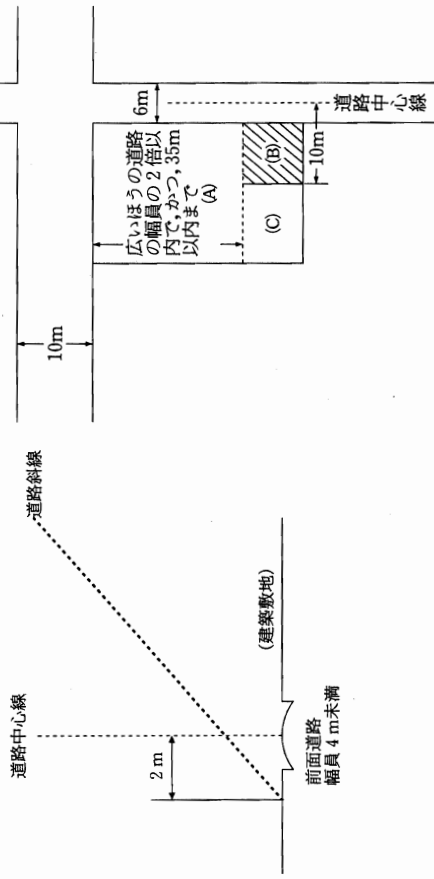
ケース② (基準容積率350%の場合)



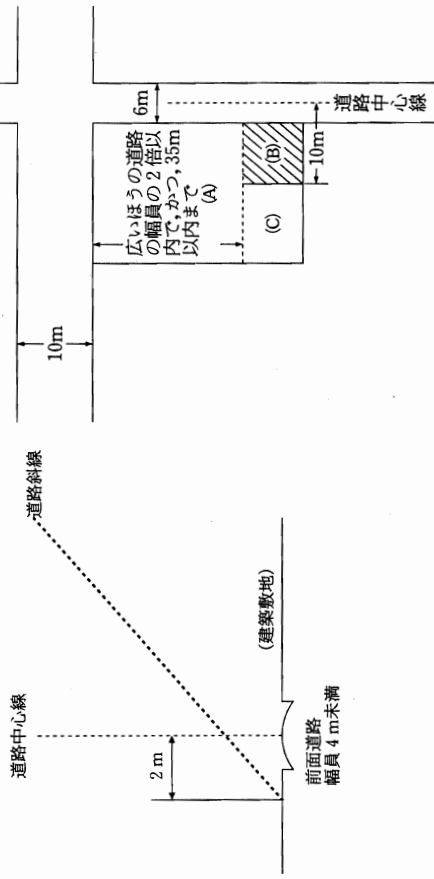
ケース③ (基準容積率350%の場合)



図表II-20



図表II-21



ジ) 参照)。

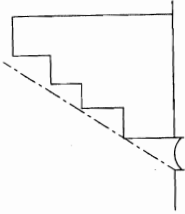
計画道路がある場合、それが2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものの(建基法42条④4号)は、もちろん通常の道路ということになります。2年以内に事業の予定がなくても、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認める建築物については、その計画道路を前面道路とみなす(建基法131条の2②)ことになっていきますので、この計画道路にもとづいて道路斜線を引くことになります。

なお、斜線の起点の高さは、その境界線の高さでなく、道路の路面中心の高さとなります(建基令2条⑥6号イ)。

また、図表II-21の角地のように、二つの道路に面しているときは、幅員の広いほうの道路を基準として、その道路幅員の2倍以内で、かつ、35m以内までの部分(図の(A)部分)は広いほうの道路(幅員10m)から斜線を引き、図の(B)部分(道路中心線から10mまでの部分)については狭いほうの道路(幅員6m)から斜線を引いて求めます。(C)部分については、(A)部分と一体として、広い道路からの斜線の制限を受けます(建基令132条)。

三方道路、四方道路などと多くの道路に面してくると、いろいろと斜線の引き方が複雑になってきますが、ここでの説明は省略します。また、道路の反対

図表II-22 改正前の道路斜線制限



側に公園、広場、川などがあるときには、緩和措置(建基令134条)があります。

### ⑥ 道路斜線制限と合理化

道路斜線制限は、道路の両わきの境界ぎりぎりに高い建築物が建てられ、道路の上方の空間を狭く閉じこめて圧迫感を与え、道路の採光や通風等の環境を悪化させることを防ぐという趣旨で設けられた制度です。

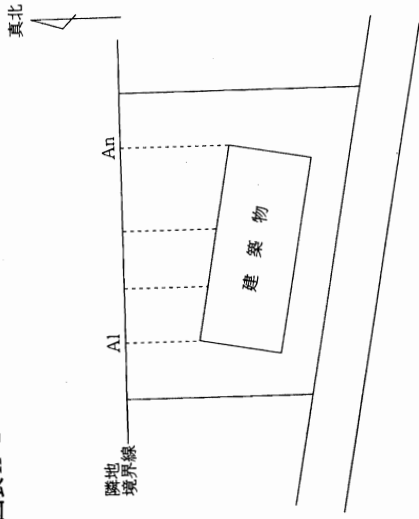
しかし、従来は図表II-22のような形の斜線で制限されていたため、ヒナ段式の建物が多く建てられ、マンション等ではお城のような外観でそれなりの趣好もあるという見方もありましたが、オフィス街などでは市街地景観上好ましくないという問題も指摘され、また、上方空間の利用が厳しく制限されるため、1階部分を敷地ぎりぎりに建築しようとするため、敷地内の空地がほとんどないという結果もでてきていました。

そこで、これらの欠点を是正しつつ、かつ、道路の環境も維持するという趣旨で、前記に説明したように改正されています。

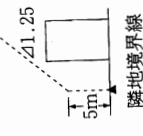
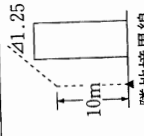
### (3) 隣地斜線制限

道路斜線制限は、上述したように、前面道路の反対側から一定勾配の斜線を引き、その内側に建築物をおさめることによって、道路の両わきの上方空間の広がりや、ある程度確保する目的は果たしているのですが、その結果として道路斜線によって削減された部分を、容積率の許すかぎり、前面道路との反対側すなわち、隣地のほうに「しわ寄せ」をすることになります。そうすると、隣地側に過大の圧迫感を与え、採光、通風等に好ましくなく影響を与えることになり

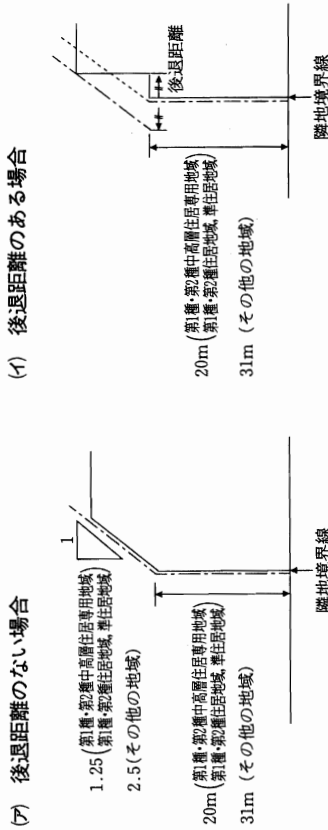
図表II-24



図表II-25 北側斜線制限

第1種・第2種低層住居専用地域		制 限 な し
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		制 限 な し
商業地域、近隣商業地域、工業地域、準工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない区域		

図表II-23 隣地斜線制限



ます。そのため、隣地との関係でも、ある程度の上方空間を確保しようとして設けられたのが、この隣地斜線による制限です。

第1種・第2種低層住居専用地域では、すでに説明したように、建築物の絶対高さについての制限がすでに設けられていますので、隣地斜線制限は設けられていません。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、および準住居地域では、隣地境界線の地盤から20mの垂直線を立ち上げ、その点から敷地の上空へ向かって勾配 $\frac{1}{25}$ の斜線を引き、建築物がその線の内側におさまっていない限りは、隣地境界線の地盤から31mの垂直線を立ち上げ、その点から勾配 $\frac{2.5}{1}$ の斜線を引きます(建基法56条①2号)。

なお、隣地斜線についても、図表II-23(A)のように地域ごとに定められた高さを超える部分の壁面を後退させた場合には、その後退距離だけ、隣地境界線を後退させて斜線を引くという緩和措置がとられています。

この緩和措置も、道路斜線制限の緩和措置にあわせて改正されたものです。

(4) 北側斜線制限

隣地斜線制限は上述のように、隣地間の建築物の高さを制限して、相互間にある程度の上方空間を確保しようという目的をもっていますが、第1種・第

2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域あるいは準住居地域という住居系の地域をみても、高さ20mまでは、この隣地斜線の規制をなんら受けていません。民法234条の規定によって、境界線から50cmの距離を保てば、高さ20m以内の建築物なら自由に建てられることとなります。

しかし、隣地の住宅の側からみると、南側の境界線から50cmしか離れていない位置に高さ20mの建築物を建てられたのでは、1年中日があたらなくなってしまうし、また、通常の日本の住宅は、南側を開放するように建てられていますので、日照だけでなく、採光、通風にも支障をきたすうえ、圧迫感もはなはだしくなります。

そういうことで、第1種・第2種低層住居専用地域と第1種・第2種中高層住居専用地域のように、「良好な住居の環境を保護するため定める地域」(都計法9条①、②)に限って、隣地斜線制限よりさらに厳しい北側斜線制限が設けられており、隣地の南側敷地の日照等を保護するようにしています。

北側隣地斜線は図表II-24のように、建築物の敷地の隣地との境界線までの真北方向に水平線を引き、その交点から一定の高さの垂線を立ち上げ、その点から勾配 $\frac{1.25}{1}$ の斜線を引き、建築物がその斜線の内側におさまるようにしなければならぬという制限で、上記の一定の高さというのは、第1種・第2種低層住居専用地域で5m、第1種・第2種中高層住居専用地域で10mになっています(図表II-25参照)。

なお、真北側が道路の場合には、道路の反対側の境界線までの真北方向に水平線を引いて、同様の斜線を引くこととなります(建基法56条①3号)。

また、北側斜線制限の場合に、斜線内におさまっていないかならぬ建築物には、2(4)(169ページ)の建築物の高さの算定で算入しないと②の階段室等も含まれることとなります(建基令2条①6号かつこ書き)。なお、道路斜線制限や隣地斜線制限の場合は、この階段室等は斜線の外にはみ出していいことになっています。北側隣地斜線は、日照の保護を主要な目的として制定されているため、それだけ日影の原因になるものについて厳しく制限するようになっています。

また、この北側斜線制限だけでは、なお日照の保護が不十分であるため、日影規制(建基法56条の2)が制定されていますが、第1種・第2種中高層住居専用地域内で、地方公共団体の条例によって日影による高さの制限を受けている地域内の建築物は、この北側斜線制限の適用は受けられないようになっています(建基法56条①3号かつこ書き)。これは日影規制のほうが厳しい規制となっているため、あえて重複して適用するまでもないという趣旨です。なお、日影規制については、次章で詳しく説明しています。

#### 4 高度地区、高度利用地区、特定街区

##### (1) 建築物の高さの最高・最低が定められている特別の地区

これまでは、用途地域別に定められている建築物の高さの直接的・間接的な制限を説明してきました。これらの制限は用途地域に応じて、全国一律に定められている規制です。たとえば、第1種低層住居専用地域内の建築物であれば、それがどこの市町村に所在していても、原則としてその絶対高さの最高限は10mまたは12mであり(緩和規定については2(3)(169ページ)参照)、道路斜線・隣地斜線・北側斜線の制限があり、その規制の内容は建築基準法で規定されているとおりのものとなります。

しかし、高度地区や高度利用地区というものは、指定されている市町村と、指定されていない市町村とがあり、また、その規制の内容も市町村によって異なっています。

また、これらの地区は、必ず用途地域と重なって指定されています。たとえば第2種中高層住居専用地域の一部分が第2種高度地区として指定されているとか商業地域の一部分が高度利用地区として指定されているとかいうようことです。

##### (2) 高度地区

高度地区というのは、「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地



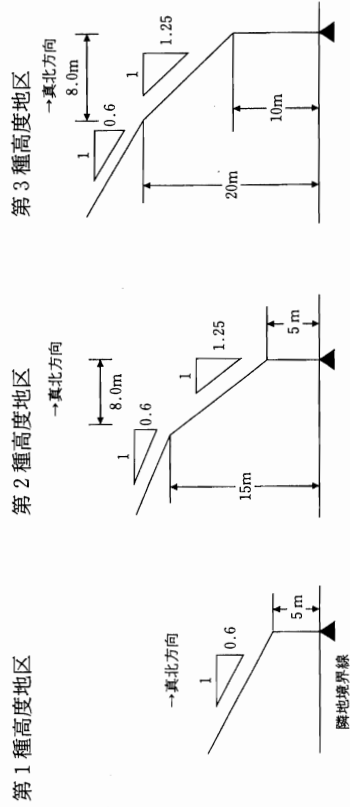
図表II-26 東京都の最低限度地区の内容

高度地区 (常盤橋地区)	建築物の高さ(地盤面からの高さ)の最低限度は20mとする。ただし、当該建築物のうち高さが20m以上の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の3分の1以上である場合においては、当該建築物の他の部分については、この規定は適用しない。
高度地区 (東池袋三丁目地区)	建築物の高さ(地盤面からの高さ)の最低限度は12mとする。ただし、当該建築物のうち高さが12m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の3分の1以下である場合においては、当該建築物のその部分については、この規定は適用しない。

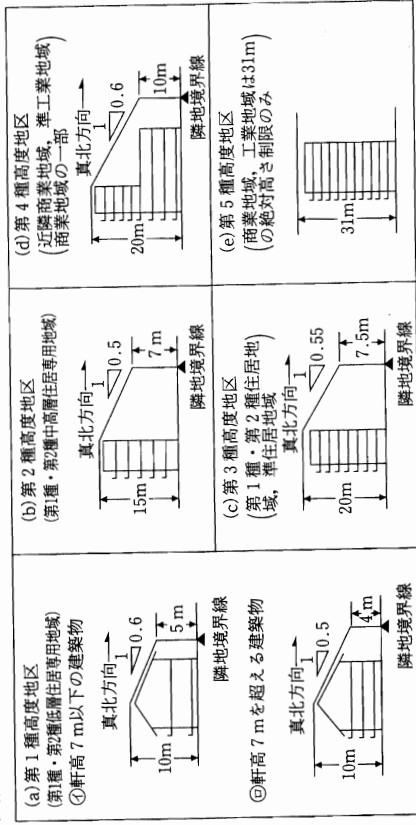
図表II-27 東京都の最高限度地区の規制の内容

種類	建築物の高さの最高限度または最低限度
第1種高度地区	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)による。以下同じ)は当該部分から前面道路の反対側の境界線、または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。
第2種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲内においては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲内においては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。
第3種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲内においては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲内においては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。
1	制限の緩和(省略)

図表II-28



図表II-29 横浜市の最高限度地区の規制の内容



利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする(都計法9条⑩)と定められており、市町村が高度地区を指定するとき、その位置と区域を定め、その地区内の「建築物の高さの最高限度又は最低限度」を定める(同法8条③2号ト)ものとされています。

これまで説明してきた建築物の高さ制限というのは、直接的であれ、間接的であれ、すべて建築物の高さの最高限度の制限だけでしたが、この高度地区は建築物の高さの最低限度を定めることもあることが、一つの特色をなしています。たとえば、東京都で指定された最低限度地区の例をみると、図表II-26のような例があります。また、横浜市でも、横浜駅周辺地区などで、第1種最低限度地区を指定して、高さ14m未満の建築物の建築を制限し、新横浜駅の北部地区などで、第2種の最低限度地区を指定し、高さ12m未満の建築物の建築を制限しています。

しかし、高度地区というのは一般には、用途地域による高さ制限をさらに厳しくして、市街地の環境をより良好に維持するための最高限度地区として活用されています。その規制の内容を東京都の例で示しますと、図表II-27のようになっています。これを図解をしますと、図表II-28のようになります。

これに対して、横浜市の最高限度地区の規制の内容を図解で示しますと、

図表II-29のように、東京都に比べてさらに細分化して規定されており、また、建物の絶対高さの制限が導入されているところが特徴的です。

その他の市町村においては、それぞれの市町村の地域的特殊性に応じた規制内容となっており、全国一律的に規制されている用途地域に依る斜線制限を地域の特性にあわせて調整しています。

また、日影規制の適用になる地域においては、北側斜線の規制は重複して適用にならないことは説明しましたが、この最高限高度地区の規制は、日影規制と重複して適用され、いずれか厳しいほうの制限を受けることとなります。

### (3) 高度利用地区

高度利用地区というのは、「用途域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため」設けられる地区(都計法9条⑩)で、その地区が指定されるときは、その地区内の建築物の容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、そして、壁面の位置の制限を定める(同法8条③2号ナ)こととされています。この高度利用地区の制度は、主として都市再開発と関連して利用されています。

都市再開発法によって市街地再開発事業を行うとき、その施行区域は、この高度利用地区になければならないことが、同法3条1号と3条の2・1号で規定されていますが、この高度利用地区制度は都市再開発法の制定にともなって新設されています。

都市再開発法による市街地再開発事業というのは、たとえば、駅前に繁華街があるが、その大部分が木造2階建の店舗で密集しており、防災上も危険であるし、駅前広場もなく、バスの進入も困難であるような地区をクリアして、整然とした商業地区に再開発しようとするものです。もともと、防災上の理由からの住宅団地の再開発も行われています。

ある地区について、そのような再開発を行おうと公共団体が計画したり、地域の機運が高まって、実現性が強まったとき、まず、この高度利用地区の指定を行います。

そうすると、建築面積の最低限度が制限されますので、過少面積の敷地(こういう地区では多くの敷地がこれに該当するでしょう)に単独で、いわゆるペンシルビルを建築することはできなくなります。また、容積率の最低限度が制限されますので、中層ビルも建築できなくなります。このようにして、バラバラの小規模ビルの建築を抑制しておいて、従来の容積率に若干の割増しをつけて、都市再開発法による市街地再開発事業に誘導しようという性格をもった規定なのです。

もちろん、このようにして建築された建築物は容積だけでなく、高度も高いものになるわけですが、しかし、高度利用地区という高度というのは、建築物の高さを意味しているのではなく、土地を「高度に利用する」という意味の「高度」であって、建築物の高さそのものを規制する高度地区の「高度」とは、まったく違う意味のものです。

### (4) 特定街区

特定街区というのは、「市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする」(都計法9条⑩)と定められています。

この制度によって建築されたビルで有名なものとして、東京都では霞ヶ関の霞ヶ関ビル、新宿副都心の京王プラザホテル、新宿住友ビルディング、池袋のサンシャイン・シティ、青山の新青山ビル、日比谷の日比谷シティなどがあります(図表II-30)。これらの例を見てもわかるように、主として超高層ないしは超高層に準ずる高層ビルの建築のために利用されている制度です。

特定街区は都市計画で定められますが、特定街区として都市計画決定されますと、その街区を含む地域について都市計画で定められていた容積率と異なる容積率が定められます。

たとえば、日比谷シティの場合は、従前の容積率は800%でしたが、特定街区に指定されることにより、容積率は1,040%に引き上げられ、実際に使用された

図表II-30 特定街区の例

(東京)

名	称	用途地域等	街区面積	容積率	高さ	有効空地率	決定年月日
			ha	%	m	%	
霞が関3丁目 (霞ヶ関ビル、会計検査院)		商業・防火 容積 700%	2.27	910~500	147~6	65	39. 8. 26
西新宿2丁目(6号地) (京王プラザホテル)		商業・防火 容積 1,000%	1.5	1,060	180~8	37.2	44. 5. 8 (53. 3. 8 変更)
西新宿2丁目(8号地) (新宿住友ビルディング)		商業・防火 容積 1,000%	1.4	1,090	215~15	39.4	46. 11. 9
東池袋3丁目 (サンシャイン・シティ)		商業・準防火 容積 600%	5.5	800	248~12	51.7	47. 11. 4
青山1丁目 (新青山ビル)		商業・防火 容積 700%	1.0	1,019~0	101~7	50.6	49. 8. 3 (52. 6. 3 変更)
内幸町2丁目 (日比谷シティ)		商業・防火 容積 800%	2.1	1,035	134~7	55.8	50. 8. 15

(大阪)

安土町2丁目 (大阪国際ビルディング)		商業・防火 容積 800%	0.6	960	122~6.3	45.2	45. 8. 20
京橋3丁目 (大林ビル)		商業・防火 容積 800%	0.5	860	120	74.0	45. 8. 20

\*「有効空地率」：地区の環境の整備に有効な空地で公衆の使用のできるもの(有効空地)の街区面積に対する割合  
(建設省空中権調査研究会「空中権——その理論と運用」(ぎょうせい)より)

容積率は1,035%になっています。そのかわり、そのほか、

・建築物の高さの最高限度

・壁面の位置の制限

が定められます。

(注) 建築基準法60条(特定街区)

「①特定街区内においては、建築物の容積率及び高さは、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下でなければならぬ。

②特定街区内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱は、建築物の地盤下の部分及び国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、特定街区に関する都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築してはならない。

③特定街区内の建築物については、第52条から前条までの規定は、適用しない。

また、最近、空中権の売買ということをよく耳にしますが、これも特定街区制度を利用してなされることも多く、そういう意味でも興味のある制度です。

詳しくは、第25章の2(409ページ)で説明します。

## 5 木造3階建住宅について

### (1) 関東大震災等の経験からの禁止的制限

関東大震災で焼失をまぬかれ、また、第二次世界大戦のときの空襲も、運よくまぬかれた建物では、かなり大きな木造3階建てのアパート、旅館などを、ときたま見かけることがあります。しかし、新しい建物では、このような建物は、まず、見受けられなくなってきました。これは、関東大震災等の経験から、安全性の面から、木造建築物の建築を規制し、特に木造3階建住宅の建築を厳しく規制していたからです。

旧・建築基準法(昭和62年改正前)では、防火地域ではもちろん、準防火地域でも、地上3階建の建築物は耐火建築物または簡易耐火建築物としなければならぬ(旧・建築法61条、62条)と規制してまいりましたから、これらの地域内では当然、木造3階建の建築物は建築できないことになっていました。

### (2) 木造3階建住宅への社会的要請と昭和62年の法改正

しかし、近年、三世帯住宅を推奨しようという社会的事情や政策もあって、そのための3階建住宅の必要性が高まってきたことを背景として、昭和62年6月の建築基準法改正で、準防火地域でも、地上3階建の建築物でも、一定の技術的基準(旧・建築令136条の2)を満たせば、耐火構造または簡易耐火構造でなくともよい、すなわち、木造でもよいことに改められました。すなわち、防火地域以外では、木造3階建住宅(店舗併用住宅を含み、アパート等の共同住宅は除かれ

第2部 用途地域その他の地域・地区等による建築制限および一般的な建築規制  
ます)の建築もできるようになりました(旧・建基法62条)。

### (3) 木造3階建住宅の平成4年の規制緩和

その後、木質系でも、防火技術・加工技術の進歩など耐火性能のよいものができるようになってきたのを踏まえて、木造であっても、準耐火構造であれば、防火地域、準防火地域以外であれば、戸建住宅のみならず、一定規模のアパートなどを含めて、3階建住宅の建築ができるようになりました(建基法27条)。

(注) 木造3階建住宅の規制緩和は、具体的には、日米貿易不均衡の一環として、平成2年6月の日米林産物協議において、木造3階建共同住宅の開発目標とスケジュールが明確化されたことを踏まえて促進し、実現されたものです。

木造3階建アパートの建築できる要件をまとめると、次のようになります。

- ① 防火地域・準防火地域以外の地域にあること
  - ② 準耐火構造としての性能を有すること
  - ③ 床面積が1,000m<sup>2</sup>以下であること
  - ④ 3階を共同住宅、下宿または寄宿舍の用に供すること
- なお、東京都では、屋根不燃化区域(第13章の3(210ページ)参照)における木造3階建住宅を次の基準で認めています(東京都建築安全条例7条)。

- ① 耐火建築物または準耐火建築物
  - ② 延べ床面積500m<sup>2</sup>以下で、所定の技術的基準(建基令136条の2)に適合するもの
- のいずれかであること。

なお、3階の居室(長屋にあっては、各住戸内の居室)のうち1以上に、道路または道路に通ずる幅員1m以上の道路に面して、避難上有効なバルコニーまたは器具等を設けなければなりません。

(注) 屋根不燃化区域とは、防火地域・準防火地域以外の地域で、その屋根を不燃材料でつくり、また葺かなければならないと規定されている区域です(第13章の3(210ページ)参照)。  
なお、防火地域・準防火地域・屋根不燃化区域以外では、木造3階建住宅についての特別の規制はありません。

## 第12章

### 日影規制と日照権

#### 1 日照の間接的保護から直接的な保護へ——指導要綱による規制をへて建築基準法の改正へ

建築物の高さを制限する規制として、第1種および第2種低層住居専用地域における絶対高さの制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、それから高度地区の指定による斜線制限などがあること、そして、その具体的規制の内容について前章で説明しました。

これらの制限のなかで、第1種および第2種低層住居専用地域での絶対高さの制限、北側斜線制限、高度地区の斜線制限は、北側の敷地の日照などを地域の特性に応じた範囲で確保しようという趣旨をもって設けられています。

しかし、都市における敷地の過密化と、土地利用の高度化の要請からの建築物の中層化の傾向によって、各地に日照をめぐる紛争が続出し、このような間接的な日影規制による日照保護だけでは間に合わなくなってきました。

そのような事情を背景として、各市町村で独自に制定している開発指導要綱のなかに、日影規制の条項を盛り込んだり、各市町村で日照保護を前面に打ちだした指導要綱を制定したりして、日照紛争の調整を行おうとする例が増加しました。

しかし、この指導要綱というものは、もともと法律から権限を与えられて制定された条例のような法的強制力をもつものではなく、市町村長が、役所の担当

著者紹介

鵜野和夫(うの かずお)

東京に生まれる  
 昭和5年 一橋大学社会学部卒業  
 昭和130年 フジタ工業株式会社(現・フジタ)入社  
 昭和136年 フジタ工業株式会社(現・フジタ)入社  
 経理、原価管理、PC工場経営、住宅販売、都市開発等の業  
 務を担当し、昭和58年3月同社退職  
 不動産鑑定士、税理士事務所を開設  
 東京税理士会、税務会計学会常任委員  
 日本不動産協会調査研究委員会小委員長・同東京  
 会幹事、実務相談室委員長・研修委員会委員  
 国土庁土地鑑定委員会鑑定評価員などを現歴任  
 不動産鑑定士・税理士

著書

- 【不動産の評価・権利調整と税務】
  - 【例解・不動産鑑定評価書の読み方】
  - 【等価交換方式の計画と税務】
  - 【問答式・等価交換方式の実務】
  - 【Q&A新土地税制の詳解】
  - 【土地建物の贈与対策】
  - 【土地建物の相続・贈与対策】
  - 【不動産利用の法律】
  - 【土地譲渡益重課制度の適用除外の手引き】
  - 【不動産鑑定評価Q&A】(共編著)
  - 【定期借地権の法律・鑑定評価・税務】(共著)
  - 【特殊な画地と鑑定評価】(共著)
  - 【日照権問題解決の理論と実務】(共著)
  - 【不動産をめぐる現代財産権の法律と評価】(共著)
  - 【鑑定評価のフロンティア】(共著)
  - 【空中権・土地信託・抵当証券】(共著)
  - 【不動産税務手帳】(監修)
- (以上、清文社)



改訂増補・都市開発と建築基準法

- 1986年7月10日 初版発行
- 1988年7月10日 新版発行
- 1994年5月10日 新訂版発行
- 2002年8月10日 改訂増補版発行

著者 鵜野和夫 ©

発行者 成松丞一

発行所 株式会社 清文社

東京都千代田区神田小川町3-4 (三四ビル)  
 〒101-0052 電話03(3291)2651 FAX03(3291)8663  
 大阪市北区天神橋2丁目北2-6 (大和南森町ビル)  
 〒530-0041 電話06(6135)4050 FAX06(6135)4059  
 広島市中区銀山町2-4 (高東ビル)  
 〒730-0022 電話082(243)5223 FAX082(243)5293

■本書の内容に関するご質問は、フアクシミリ(03-3291-4895)でお願いいたします。

■著作権法により無断複製写複製は禁止されています。落丁本・乱丁本はお取替えいたします。

ISBN 4-433-26412-1 C2034

大村印刷株式会社