

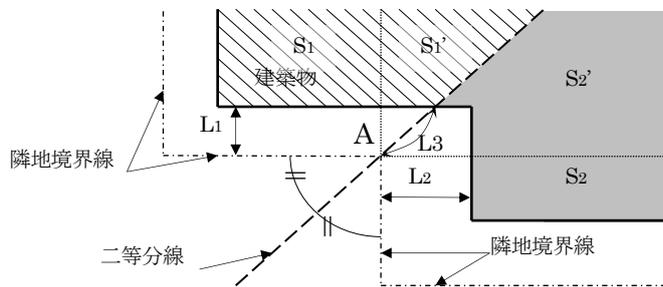
3-15

隣地高さ制限の後退距離の取り方

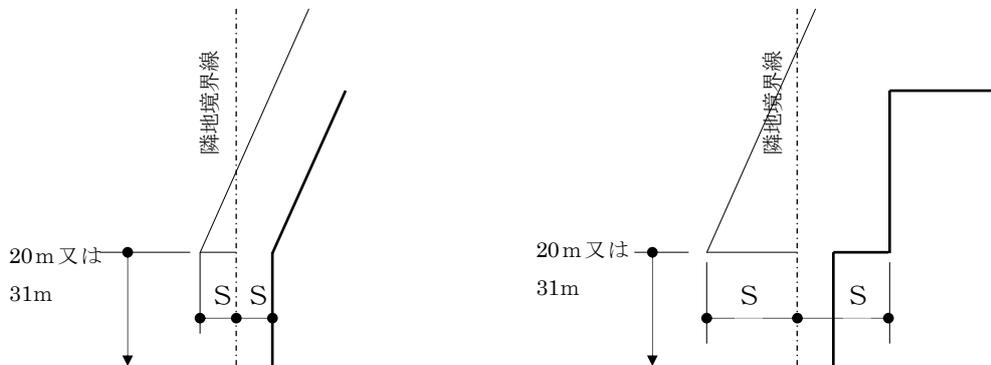
法第56条第1項第2号

内容

- ① 下図のような入隅部分の後退距離については入隅を二等分線で分けたそれぞれの領域について領域S1、S1'については後退距離L1・L3の小さい方、領域S2、S2'については後退距離L2・L3の小さい方とする。なお、領域S1'および領域S2'については点Aを中心とする放射線状に隣地高さ制限がかかるものとする。また道路高さ制限も同様とする。



- ② 下図の後退距離についてはSである。



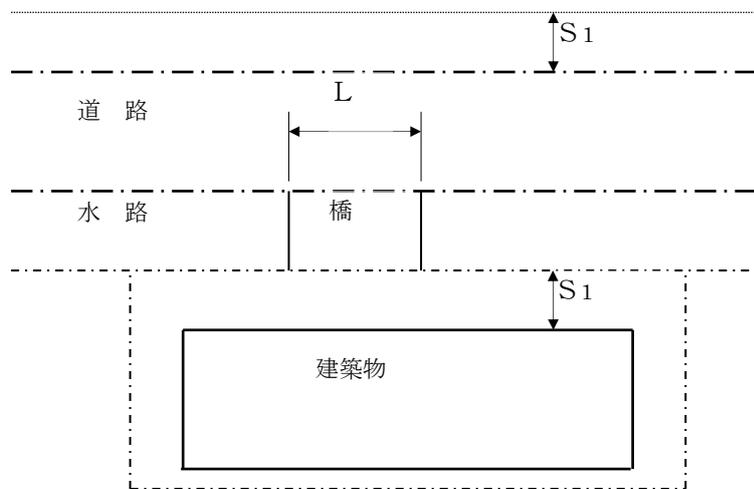
3-16

道路と敷地の間に川等がある場合の後退距離の算定

法第56条第1項
第2項

内容

下図の場合 S_1 が後退距離になる。



橋は占有許可をとる。

$L=2\text{m}$ (法第 43 条)

$L=4\text{m}$ (府条例第 66 条)

3-17

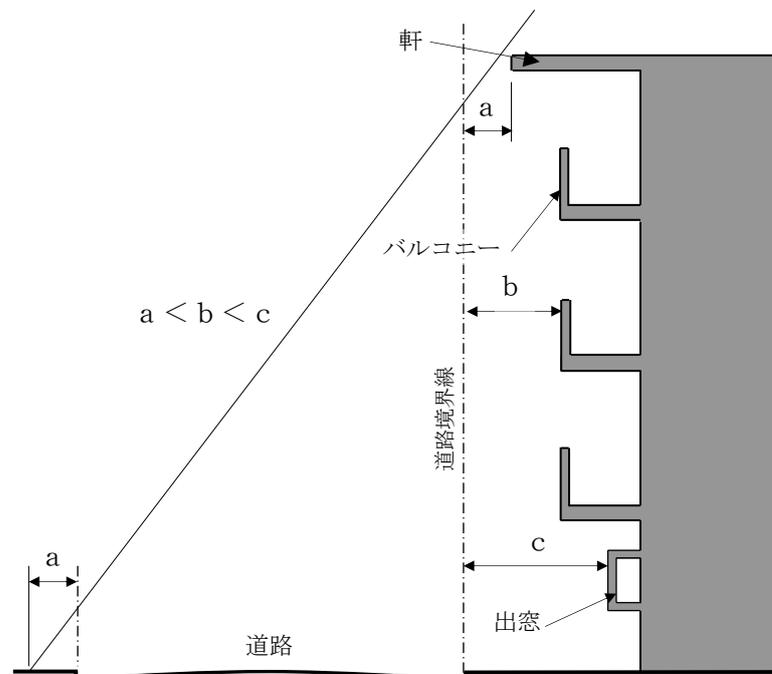
軒・バルコニーの後退距離の算定

法第56条第1項
第2項

内容

令第130条の12で、後退距離は建築物から前面道路の境界線までのうち最小のものと規定されている。従って、図の場合道路からの最小後退距離は軒先までの距離 a である。

(注) 庇、バルコニー、出窓及び面格子等は後退距離より除く部分にならない。
その他煙突などの建築物と一体となっているものも同様とする。



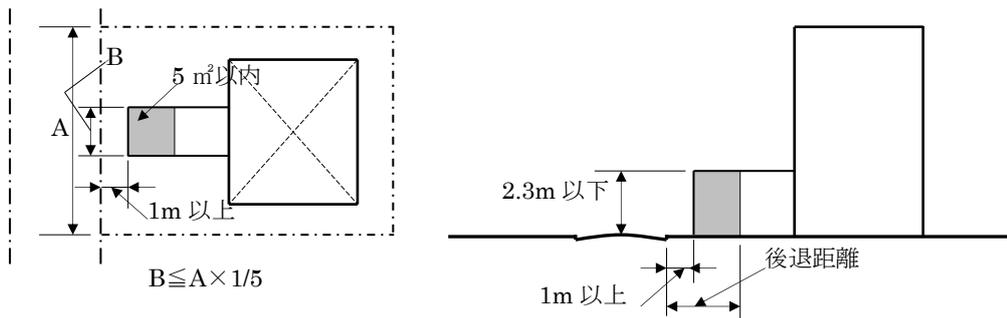
3-18

後退距離の算定において建築物から除かれる部分

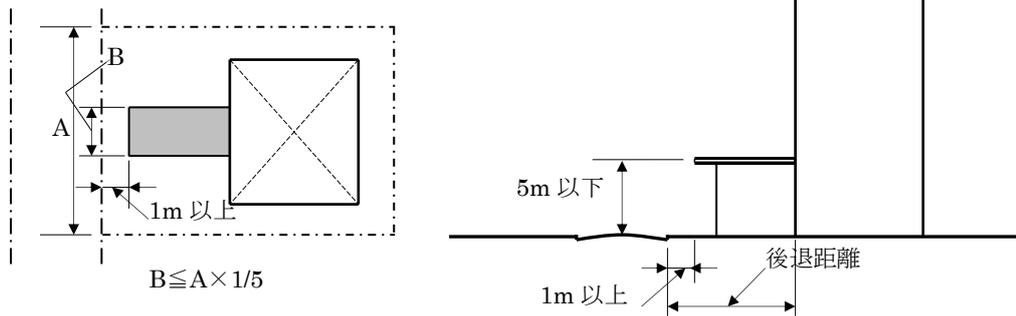
法第56条第2項
令第130条の12

内容

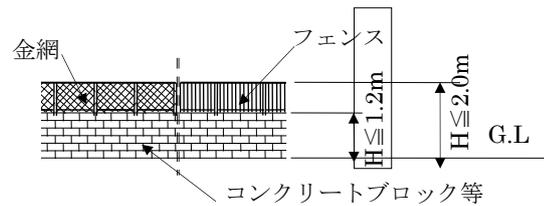
令第130条の12について
○第1号については、下図のとおり



○第2号については、下図のとおり



○第3号については、下図のとおり



3-19

敷地内に物置、ポーチ等がある場合の開口率の算定

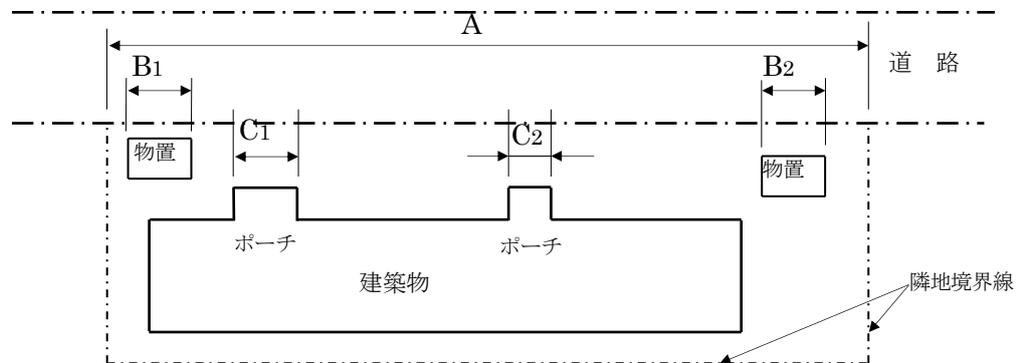
法第56条第2項
令第130条の12

内容

下図の場合、令第130条の12中、第1号及び第2号ごとに敷地で算定する。

第1号の開口率： $(B_1 + B_2) / A$

第2号の開口率： $(C_1 + C_2) / A$



令第130条の12第1号による物置その他これらに類する用途とは、自転車置場、ごみ置場、受水槽、機械室等である。(ただし、受水槽については、水平投影面積とみなし最高高さを軒高とみなす。)

* 工作物である機械式の駐車場は後退距離の算定は考えなくてもよい。

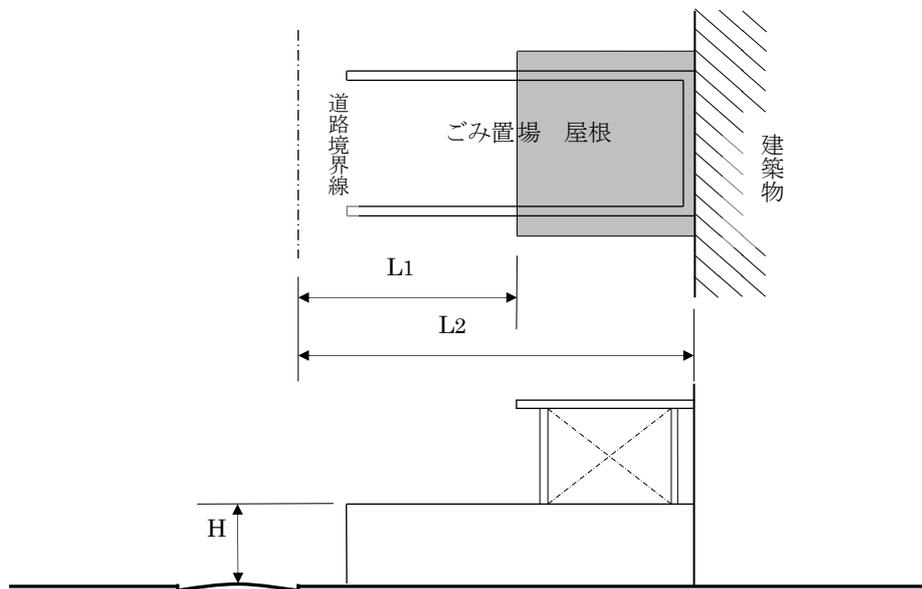
3-20

ごみ置き場の道路高さ制限の後退距離

法第56条第2項
令第130条の12

内容

下図のようなごみ置場で、Hが1.2m以下でL1が1.0m以上あり令第130条の12第1号に該当すれば後退距離はL2とする。



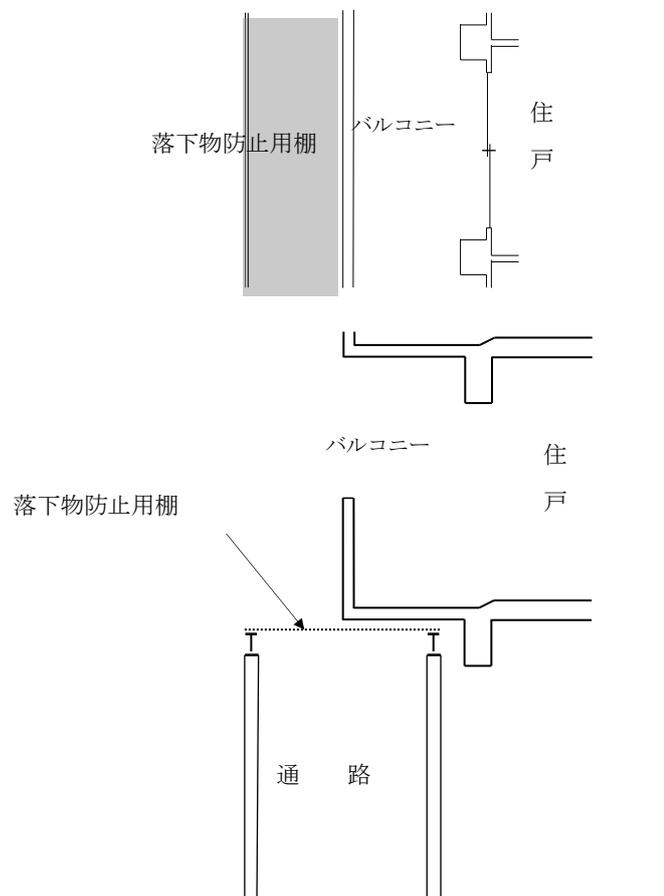
3-21

落下物防止用棚の取扱い

法第56条第2項
令第130条の12

内容

共同住宅における車庫・自転車置場・集会所への出入口・通路部分に設ける落下物防止用棚(ネット状のものに限る)は、ポーチその他これらに類する建築物として扱い、令第130条の12第1項第2号の適用を受けることができる。



3-22

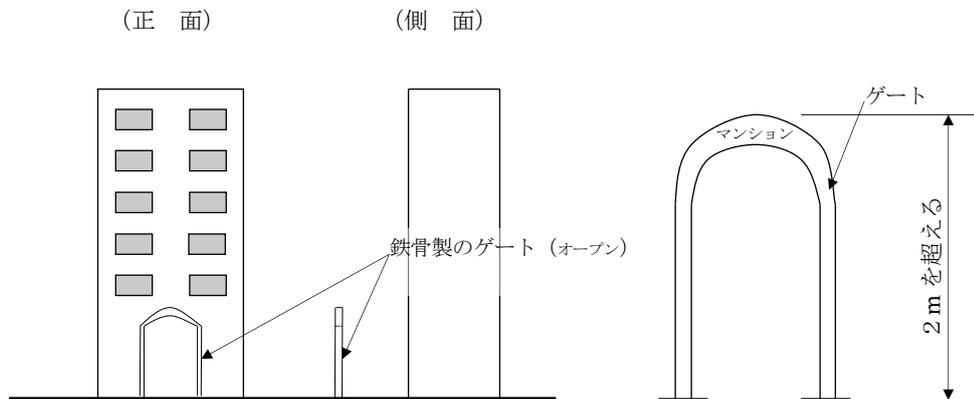
門柱の後退距離の算定

法第56条第2項
令第130条の12

内容

高さ 2m 以下の門柱は除く。
高さ 2m を超えても門扉が無く軽微なものであれば、後退距離の算定において建築物より除かれる。(ゲート, 門型等)

* 建築物からの化粧梁等は、建築物の部分となる



3-23

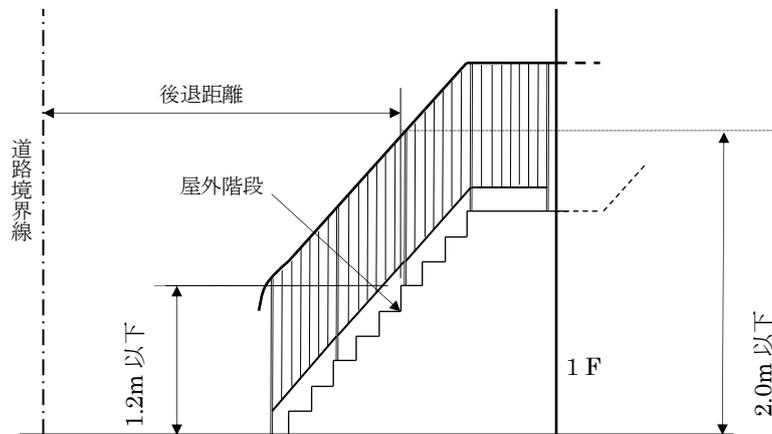
道路高さ制限における後退距離の算定

法第56条第2項
令第130条の12

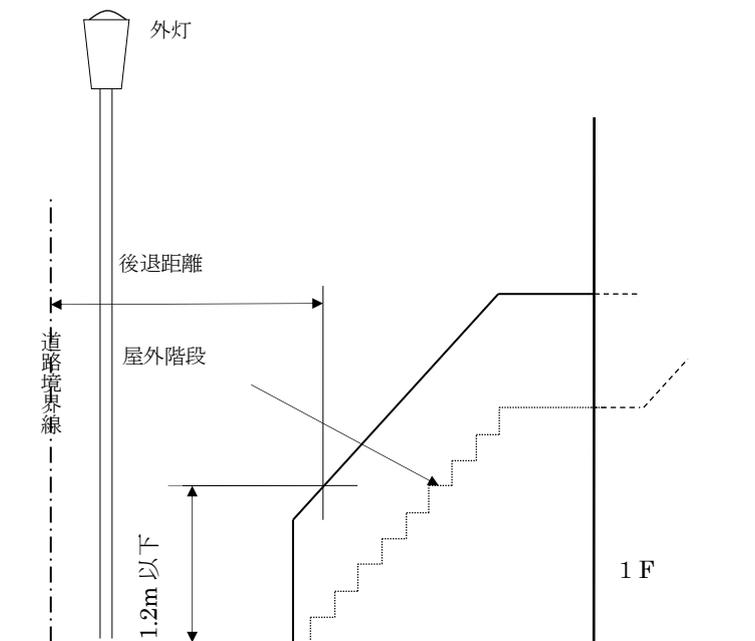
内容

下図のような屋外階段については、道路面の中心からの高さが1.2m以下の部分までは、後退距離の算定において建築物より除かれる。

◆屋外階段の手摺りがパイプ手摺りの場合



◆屋外階段の手摺りがパイプ手摺り以外の場合



※外灯・掲示板・看板等の工作物は後退距離の算定において建築物より除かれる。

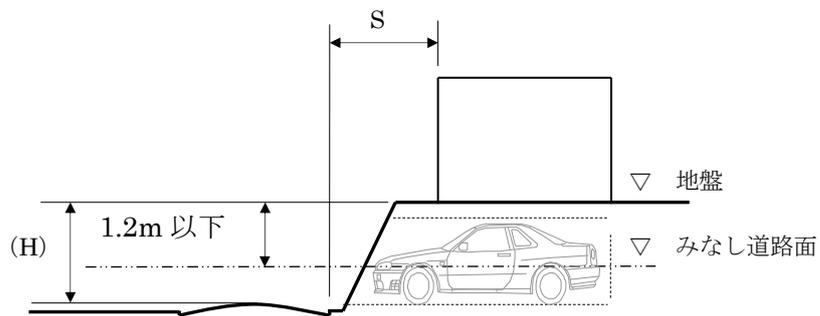
3-24

雑壇造成地の場合の後退距離

法第56条第2項
令第130条の12

内容

下図のような雑壇造成地の場合、前面道路の中心線からの高さが 1.2m 以下の場合、後退距離は S とする。



(H) が 1m 以上の場合の道路面は令第 135 条の 2 により $(H-1) / 2$ となる。

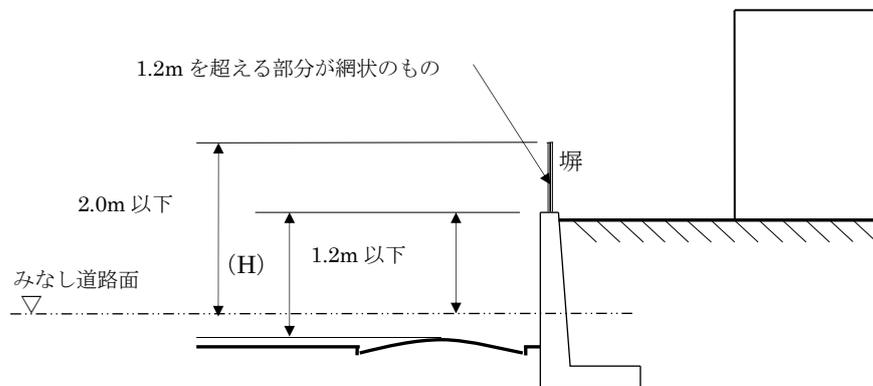
3-25

擁壁がある場合の取扱い

法第56条第2項
令第130条の12

内容

後退距離算定において、擁壁は原則として無視できる。下図のように 1.2m以上の擁壁の上に塀を設けた場合については、擁壁も含めた高さが、令第135条の2第1項により算出したみなし道路面の中心から2m以下であり、1.2mを超える部分が網状又はこれに類する形状のものに限り、後退距離の算定において建築物より除くことができる。



(H) が 1m 以上の場合の道路面は令第 135 条の 2 により $(H-1)/2$ となる。

3-26

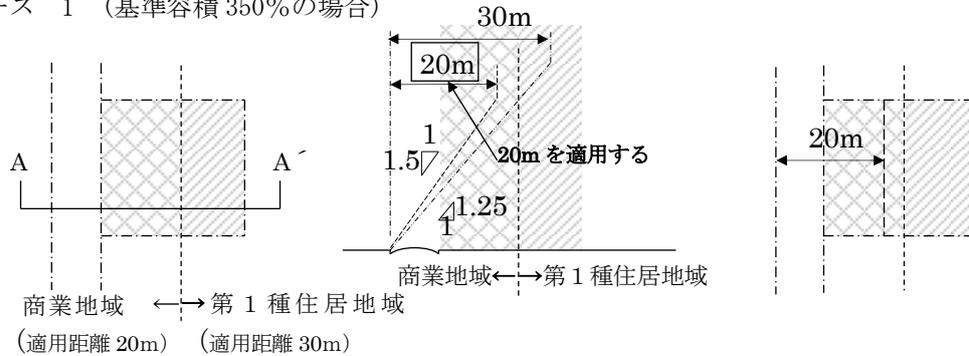
建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合の道路
高さ制限における適用距離

法第56条第1項第2項
令第130条の11

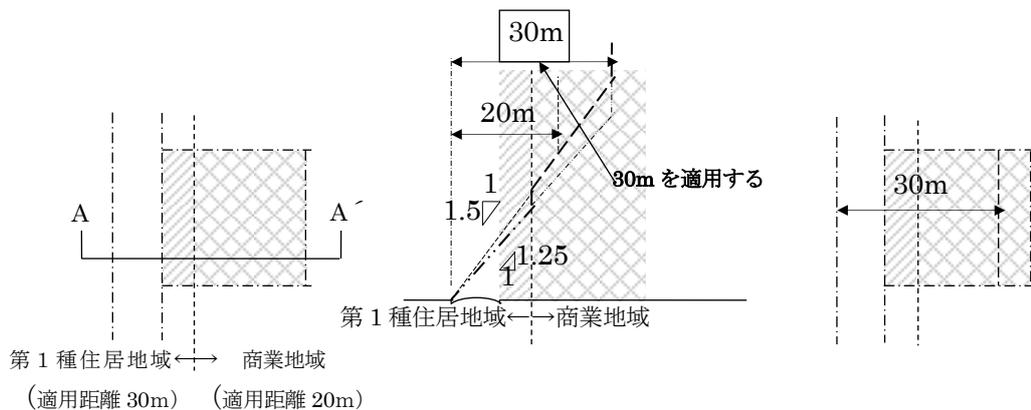
内容

接道する部分が属する用途地域の適用距離及び道路高さ制限の勾配とする。又、ケース3のaの部分には第1種住居専用地域の道路高さ制限の適用を受けることとなるが、この場合、商業地域の適用距離を用いて検討すれば良い。

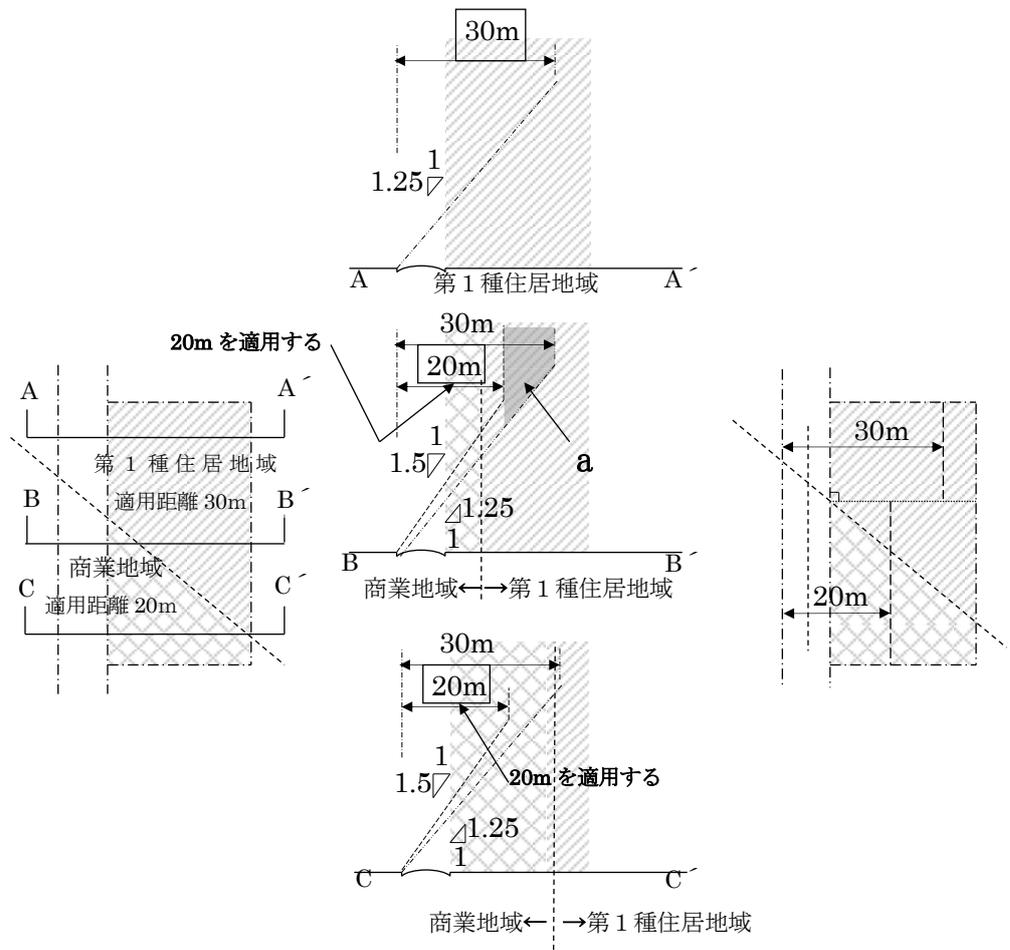
■ケース 1 (基準容積 350%の場合)



■ケース 2 (基準容積 350%の場合)



■ケース 3 (基準容積 350%の場合)



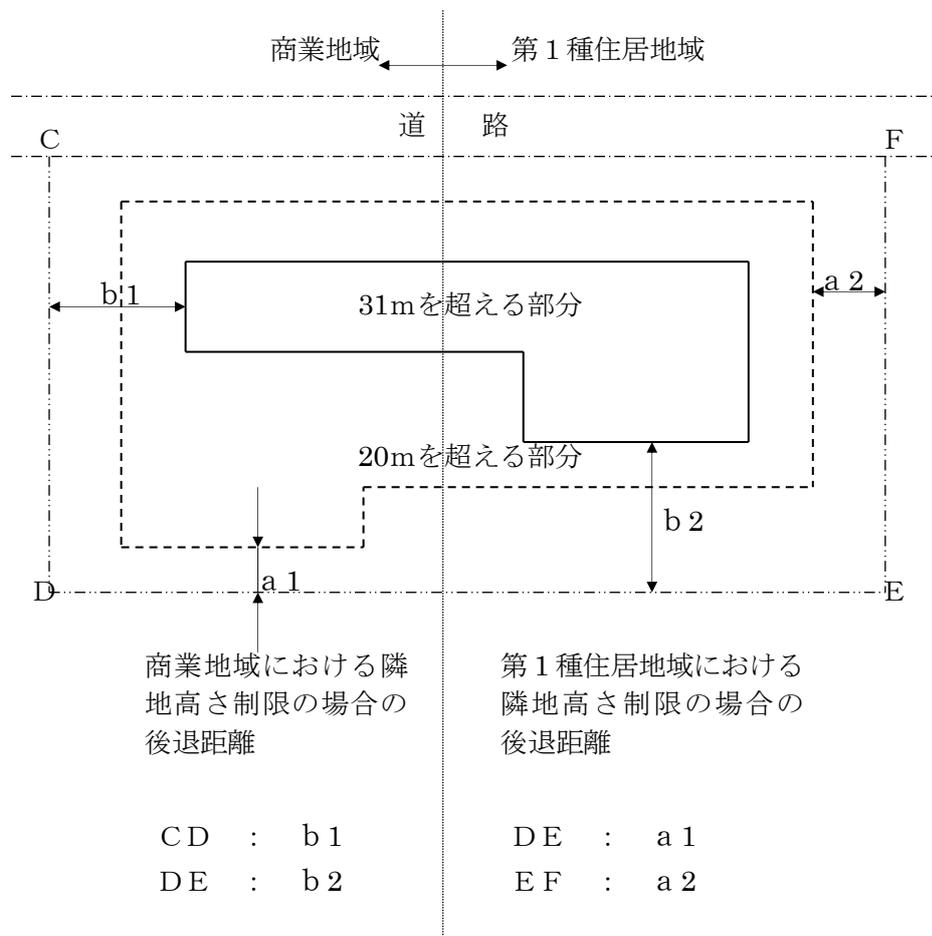
3-27

敷地が2以上の用途地域にまたがる場合の隣地高さ制限における隣地境界からの後退距離

法第56条第5項

内容

後退距離は、敷地単位で測定することとしており、次のように算定する。



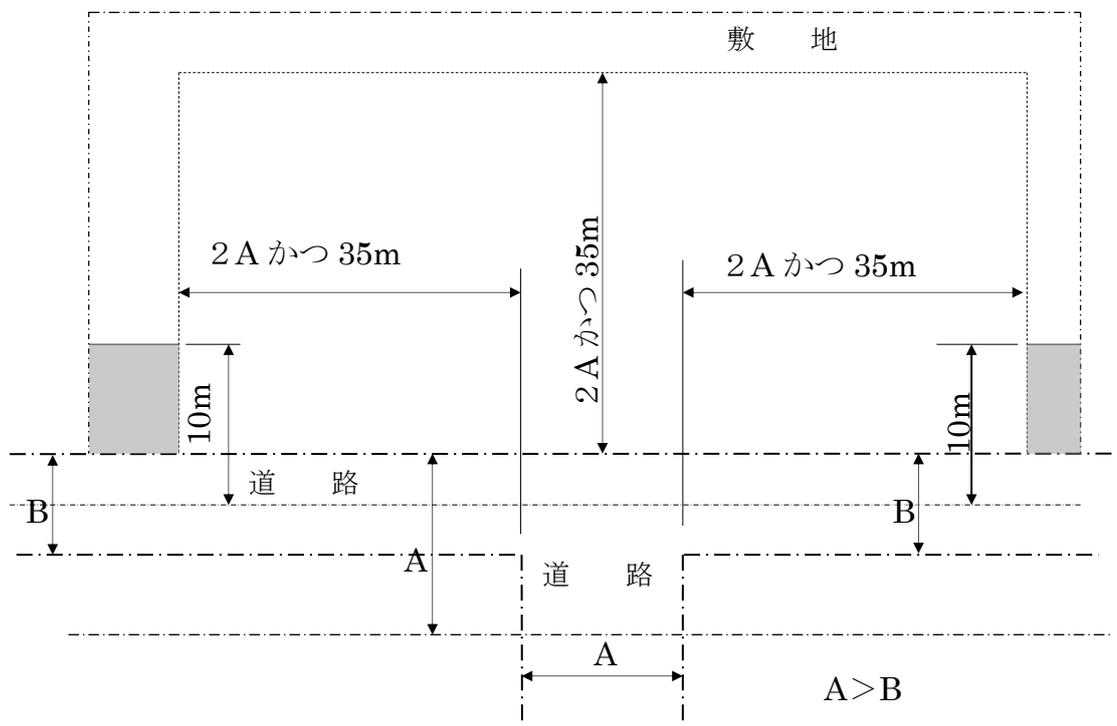
3-28

突き当たりの道路

法第56条第6項
令第132条第1項

内容

道路 A は、敷地境界線に突き当たって存在すると考え、その道路境界線から $2A$ かつ 35m m 以内の範囲及び道路 B の中心から 10m を超える範囲については道路境界線に沿って幅員 A の道路があるものとみなす。



参考

・『基準総則・集団規定の適用事例 [2013 版] / 日本建築行政会議』P179

3-29

前面道路の反対側に鉄道線路敷、高架鉄道及び高架道路等がある場合の道路高さ制限の取扱い

法第56条第6項
令第134条第1項

内 容

「建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版] / 大阪府内建築行政連絡協議会」
3-48

参 考

『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版] / 大阪府内建築行政連絡協議会』
3-48