

3-18

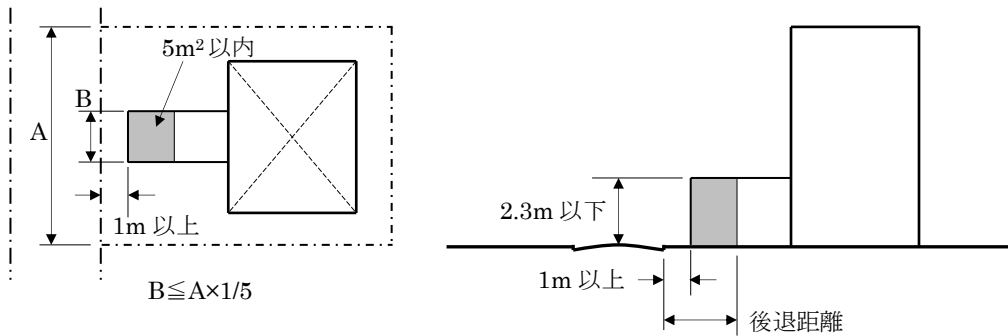
後退距離の算定において建築物から除かれる部分

法第56条第2項
令第130条の12

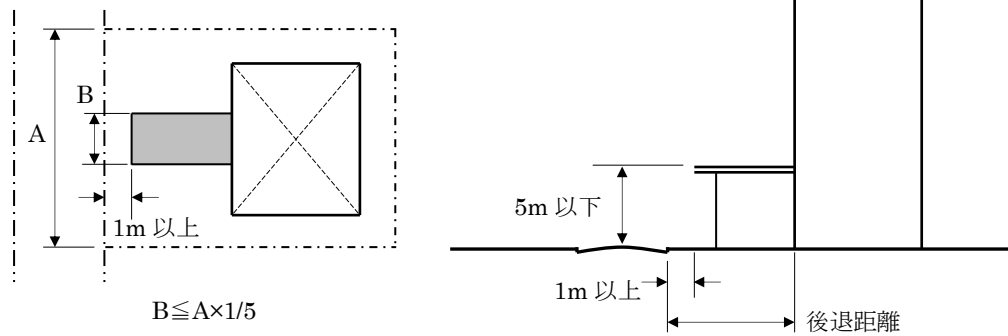
内容

令第130条の12について

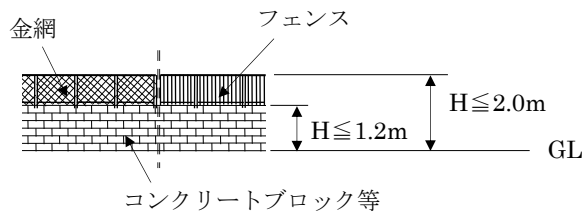
(1) 第一号については、下図のとおり



(2) 第二号については、下図のとおり



(3) 第三号については、下図のとおり



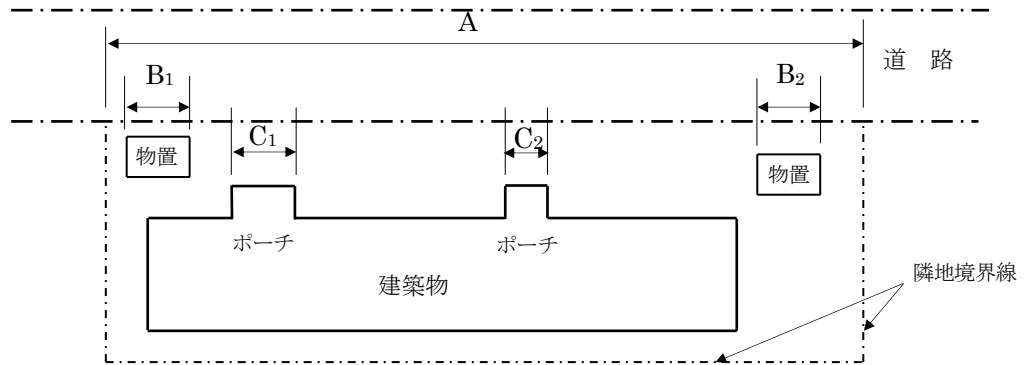
3-19

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の適用にあつては、第一号及び第二号ごとに算定する。



第一号の適用にあつては、 $(B_1+B_2)/A$ が $1/5$ 以下であること。
第二号の適用にあつては、 $(C_1+C_2)/A$ が $1/5$ 以下であること。

令第130条の12第一号による物置その他これに類する用途とは、自転車置場、ごみ置場、受水槽、機械室等である。（ただし、受水槽は水平投影面積を床面積とみなし、最高の高さを軒の高さとみなす。）

※ 工作物である機械式の駐車施設は、後退距離に無関係である。

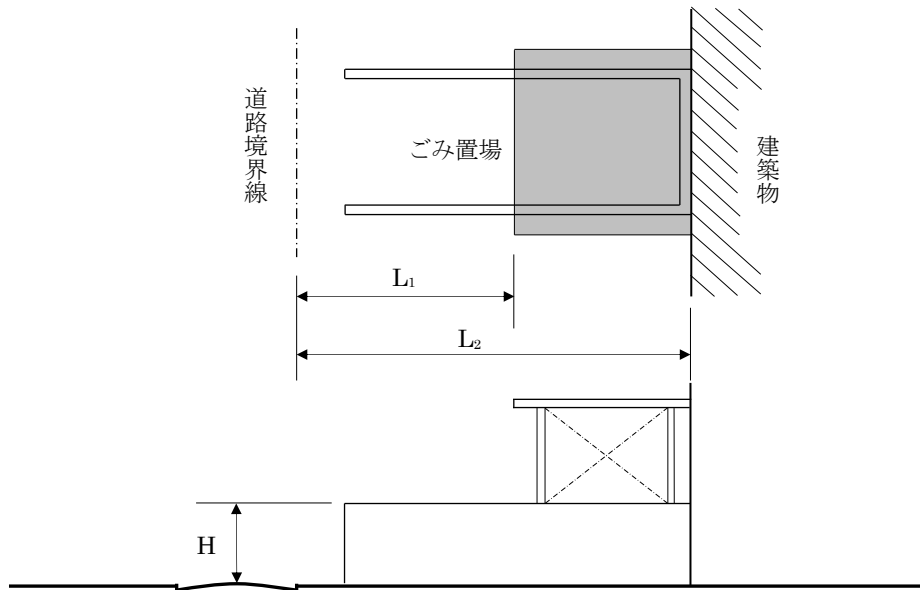
3-20

ごみ置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、 $H \leq 1.2\text{m}$ かつ $L_1 \geq 1.0\text{m}$ を満たし、令第130条の12第一号に該当すれば、後退距離は L_2 とする。



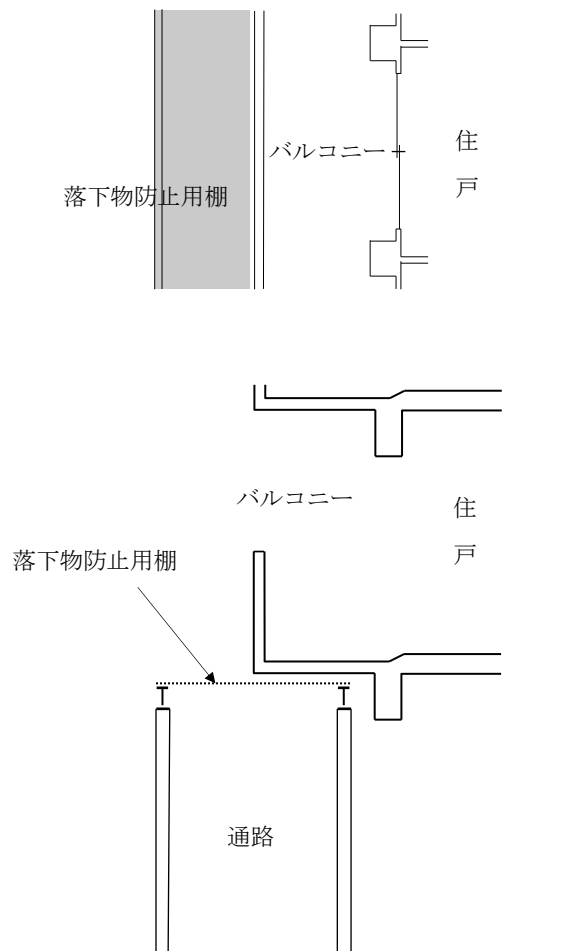
3-21

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、集会所への出入口及び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、ポーチその他これに類する建築物の部分として取扱い、令第130条の12第二号の適用を受けることができる。



3-22

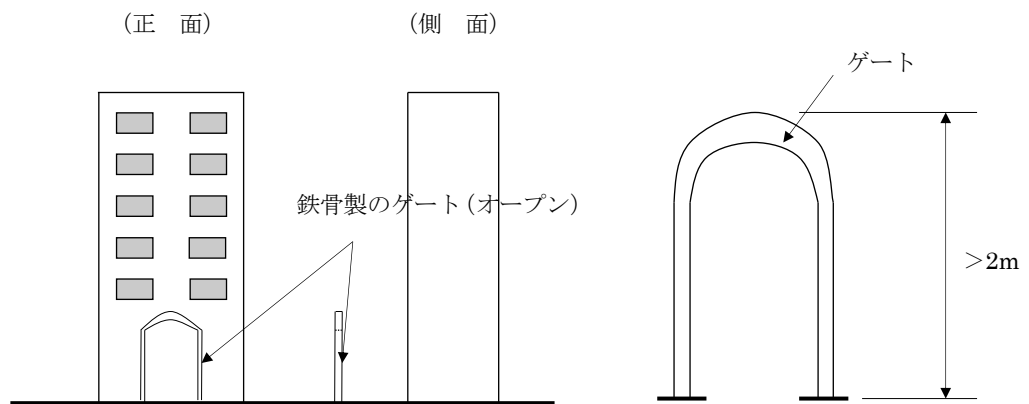
門柱の後退距離の算定

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 を超えても門扉がな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)

※ 建築物からの化粧ばり等は、建築物の部分となる。



3-23

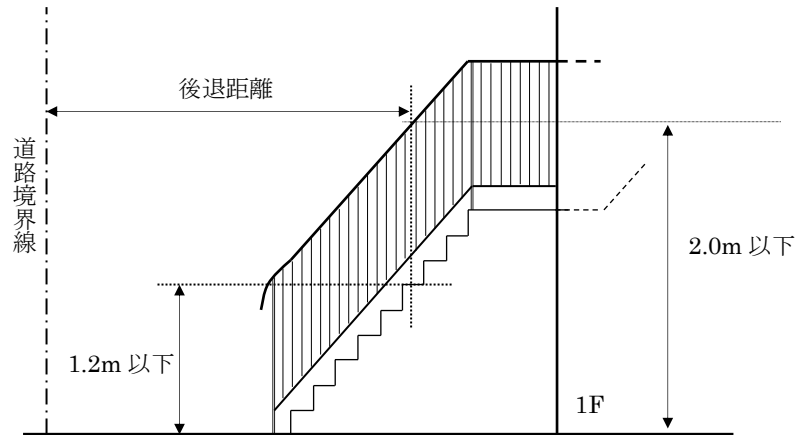
道路高さ制限における後退距離の算定

法第56条第2項
令第130条の12

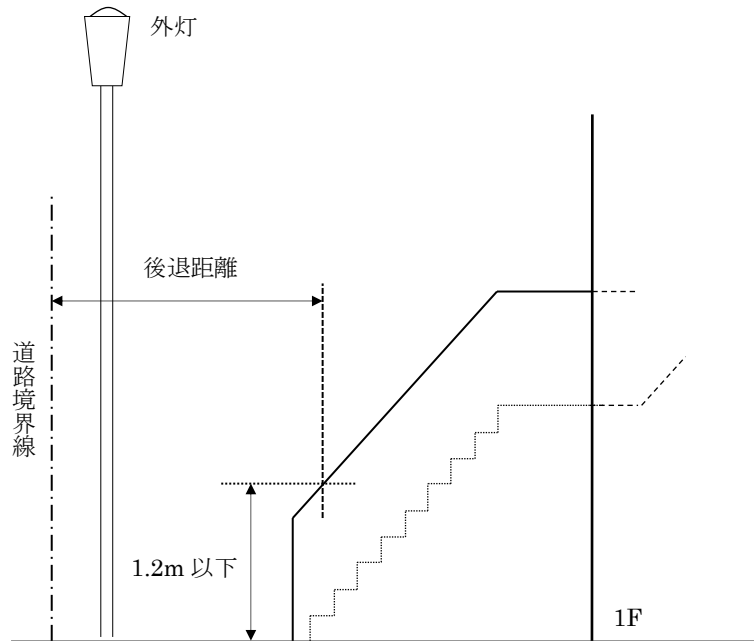
内容

下図のような屋外階段については、道路面の中心線からの高さが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。

(1) 屋外階段の手すりがパイプ等の場合



(2) 屋外階段の手すりがパイプ手すり以外の場合



※ 外灯、掲示板、看板等の工作物は、後退距離の算定においては対象外とする。

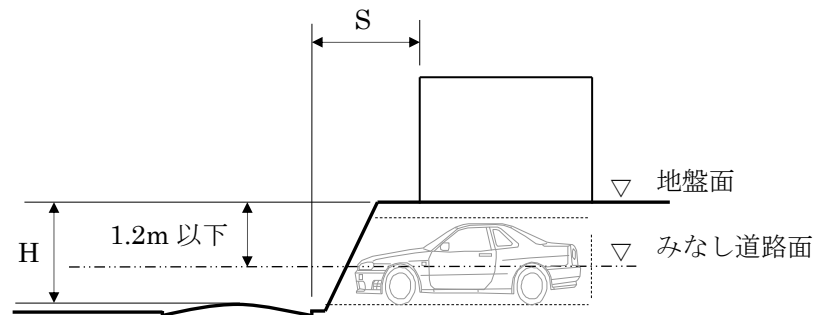
3-24

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、前面道路の路面の中心から地盤面までの高さが 1.2m 以下の場合は、後退距離は S とする。



※ H が 1m 以上である場合の道路面は、令第 135 条の 2 により $(H-1)/2$ となる。

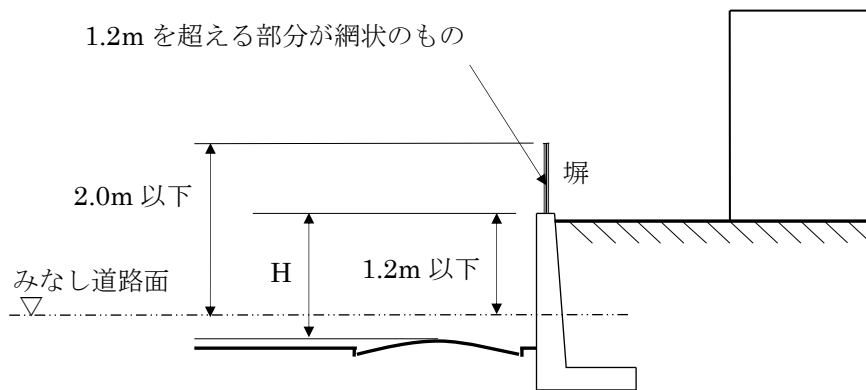
3-25

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

後退距離の算定において擁壁は原則として無視できるものとするが、下図のように、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の高さが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以上である場合の道路面は、令第135条の2により $(H-1)/2$ となる。

3-26

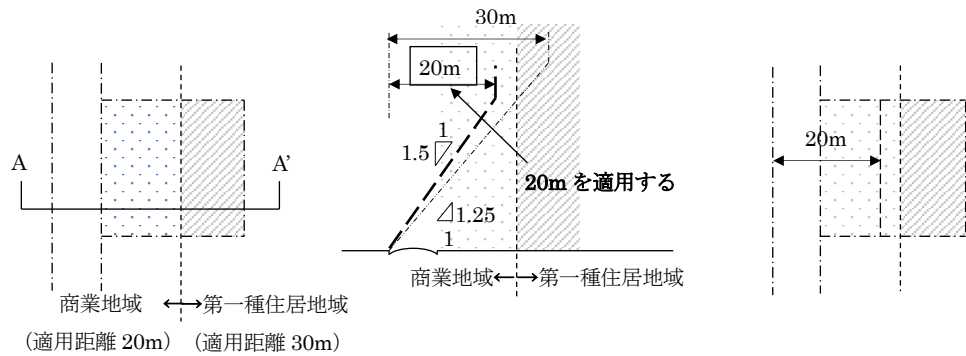
建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合の
道路高さ制限における適用距離

法第56条第1項
第2項
令第130条の11

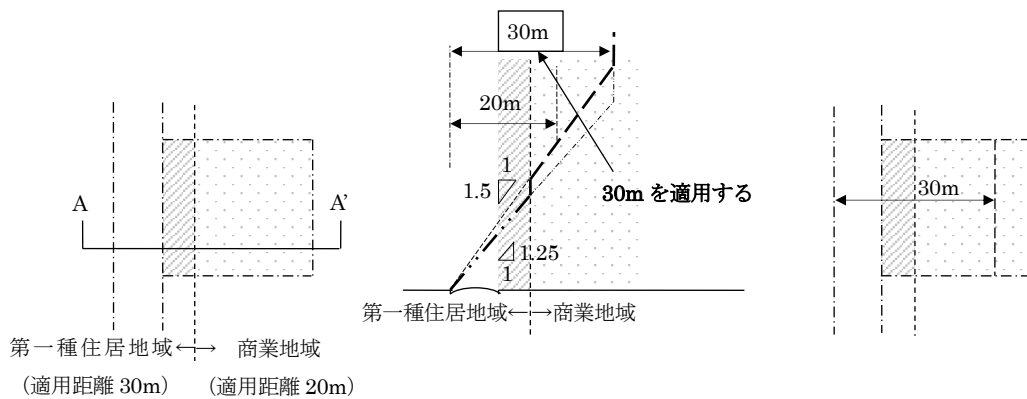
内容

接道する部分が属する用途地域の適用距離とする。(例-3)のaの部分は第一種住居地域における適用距離の範囲内であるが、この場合は商業地域の適用距離を用いて検討するため、当該部分は検討不要である。

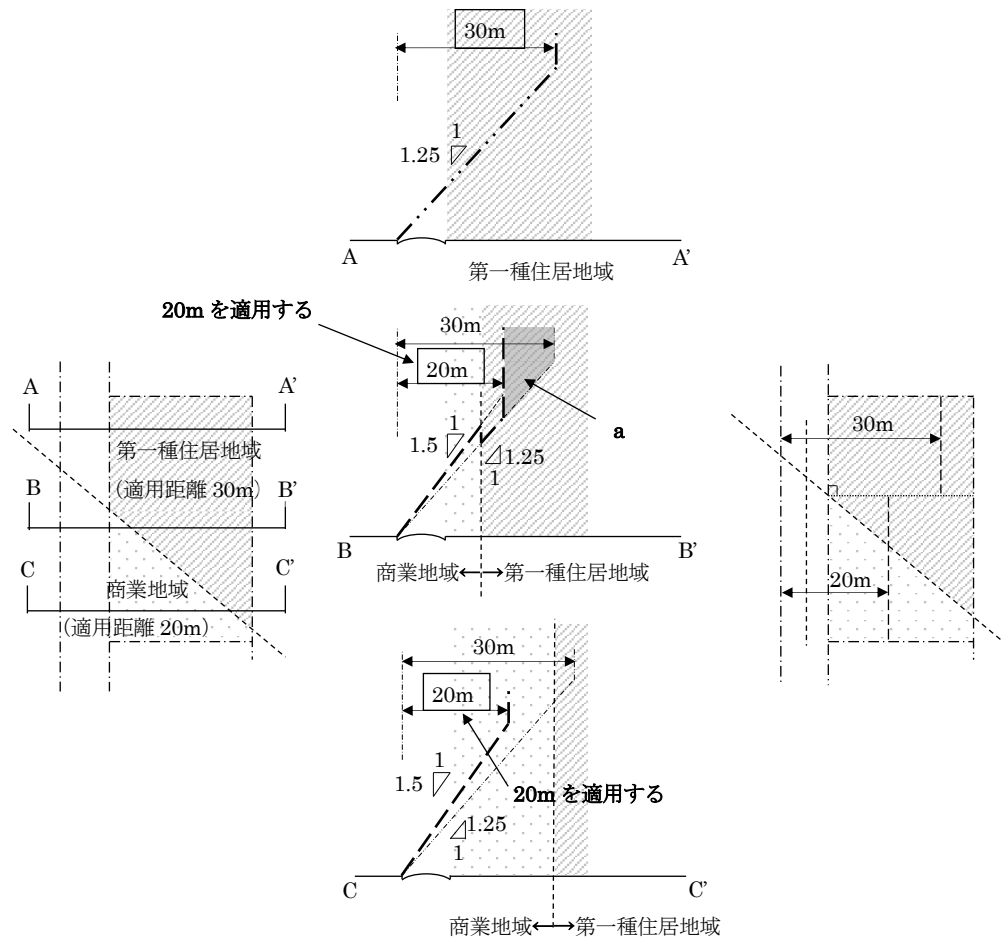
(例-1) 基準容積 350%の場合



(例-2) 基準容積 350%の場合



(例-3) 基準容積 350%の場合



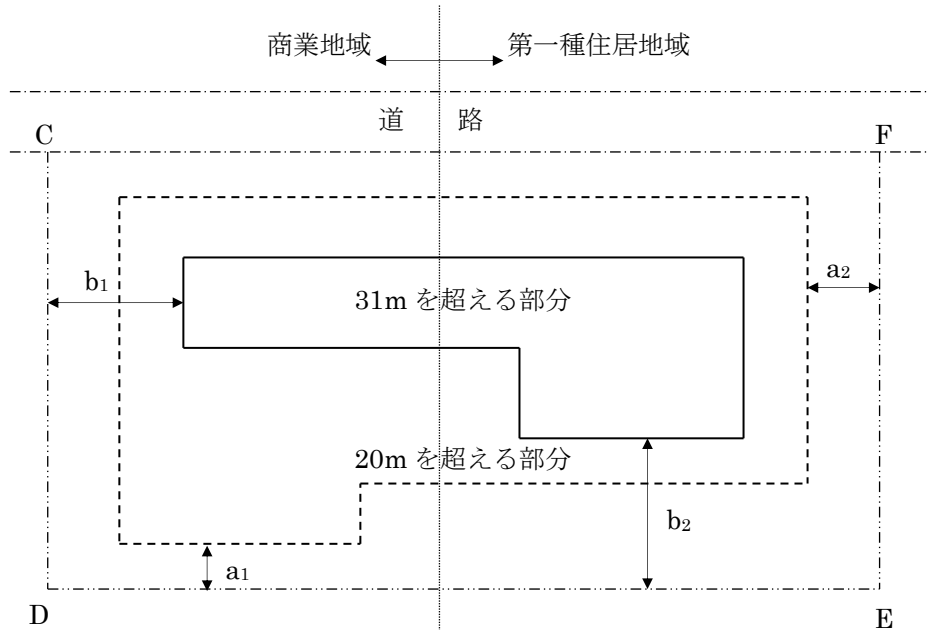
3-27

建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合の
隣地高さ制限における後退距離

法第56条第5項

内容

後退距離は、敷地ごとに算定する。



商業地域における
隣地高さ制限の後退距離

境界線 CD : b_1
境界線 DE : b_2

第一種住居地域における
隣地高さ制限の後退距離

境界線 DE : a_1
境界線 EF : a_2

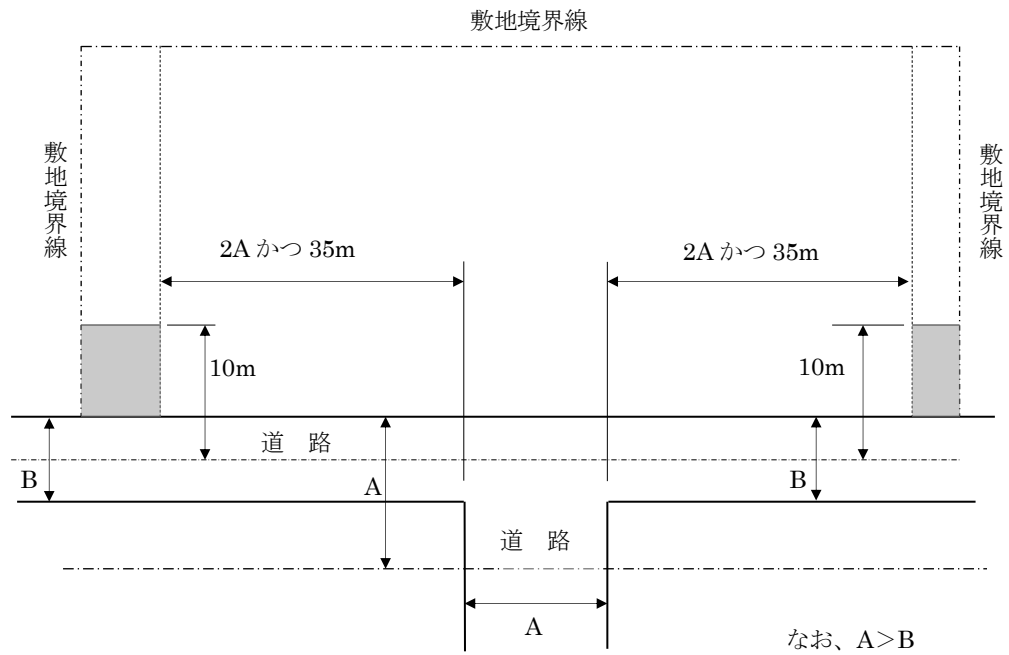
3-28

T字型道路

法第56条第6項
令第132条第1項

内容

幅員 A の道路は敷地境界線に突き当たって存在すると考えられ、その道路境界線から 2A かつ 35m 以内の範囲及び幅員 B の道路の中心線から 10m を超える範囲については、すべての前面道路が幅員 A を有するものとみなす。



参考

・ 『基準総則・集団規定の適用事例[2017年度版] / 日本建築行政会議』 P214

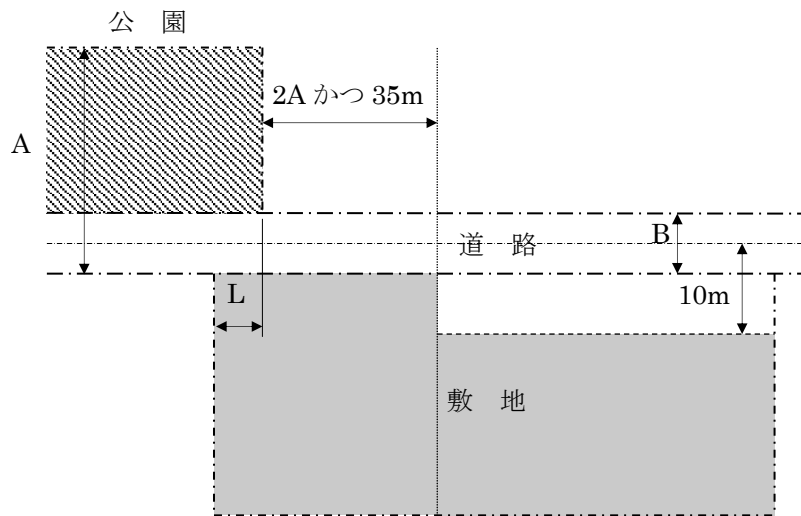
3-29

道路の反対側に公園等がある場合の道路高さ制限

法第56条第6項
令第134条第2項

内 容

道路の反対側に公園等がある場合の道路高さ制限は令第132条の規定を準用し、下図のとおりとする。ただし、図において $L \geq 2m$ とする。また、公園等とは都市計画法又は都市公園法に基づき開設された都市公園及び都市計画公園を指す。



3-30

敷地に接して線路敷、高架鉄道及び高架道路等がある場合の隣地高さ制限の取扱い

法第56条第6項
令第135条の3第1項第一号

内 容

線路敷、高架鉄道及び高架道路等は、令第135条の3第1項第一号の「その他これらに類するもの」として取扱うものとする。また、高架内に建築物がある場合も同様とする。

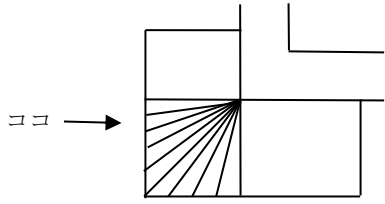
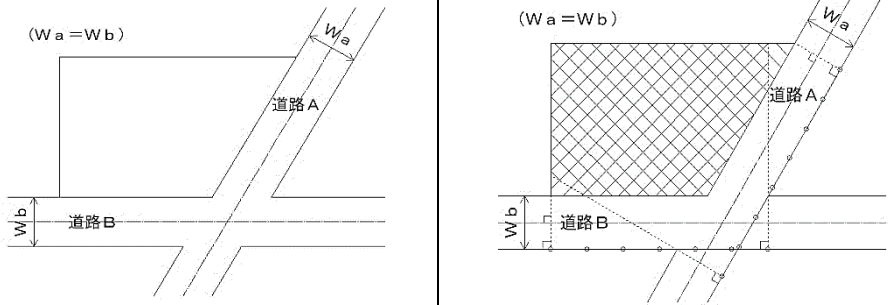
3-31

天空率

法第56条第7項
令第135条の5

内 容

『基準総則・集団規定の適用事例[2017年度版]/日本建築行政会議』P227～P258によることとし、記載されていない事項については、以下のように取扱う。

①	入隅部の適合建築物の書き方 	5度以下ずつに分割
②	安全率	原則 0.02%で判断するが、0.02%を下回る場合には算出方法による安全率を検討のうえ適宜判断
③	適合建築物のセットバック距離の取り方	計画建築物のセットバック距離の範囲で任意
④	下図の事例における算定位置 	
⑤	隣地天空率算定ポイントの回り込み	隣地の天空率算定ポイントについても回り込み処理は必要ない
⑥	すみ切り	すみ切り部分が道路の場合については、『基準総則・集団規定の適用事例[2017年度版]/日本建築行政会議』P234の通り すみ切り部分が敷地の場合については、すみ切りはないものとする

参 考

・『基準総則・集団規定の適用事例[2017年度版]/日本建築行政会議』P227～P258

3-32

日影規制の審査基準

法第56条の2

内 容

<日影規制の審査基準について>

- (1) 当該敷地を含む白地図（大阪市地形図）の真北ラインを日影規制の真北ラインとして扱う。
- (2) 北緯 35°、東経 135°31′、方位角と倍率は次の表による数値を、それぞれ参考とすること。

真太陽時	方位角	倍率
8:00	-53.27	6.71
8:30	-48.24	4.25
9:00	-42.54	3.15
9:30	-36.55	2.53
10:00	-30.24	2.15
10:30	-23.23	1.90
11:00	-15.53	1.75
11:30	-8.02	1.66
12:00	0.00	1.63
12:30	8.02	1.66
13:00	15.53	1.75
13:30	23.23	1.90
14:00	30.24	2.15
14:30	36.55	2.53
15:00	42.54	3.15
15:30	48.24	4.25
16:00	53.27	6.71

<大規模建築物事前協議制度における日影指導について>

第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、埋立区域を除く準工業地域の指定容積率 300%の区域（臨港地区及び再開発等促進区を除く。）内において、大規模建築物事前協議制度の対象建築物(※1)のうち地上高さが 20m を超えるものについては、敷地境界線を越えて終日日影(※2)を生じないように指導している。

用途地域	指定容積率	指導される建物	測定面の高さ	日影指導
第一種住居地域	300%	地上高さが 20m を超えるもの	4m	敷地境界線 終日日影
第二種住居地域				
準住居地域				
準工業地域			6.5m	

※1 次のいずれかに該当するもの。

- ① 住宅の用途に供するもので、戸数が 70 戸以上のもの
- ② 建設計画の区域が 2,000m²以上で、かつ建築物の高さが 10m 以上のもの
- ③ 建築物の延べ面積が 5,000m²を超え、かつ階数が 6 以上のもの

※2 冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、すべての時間（8 時間）が日影となること。

3-33

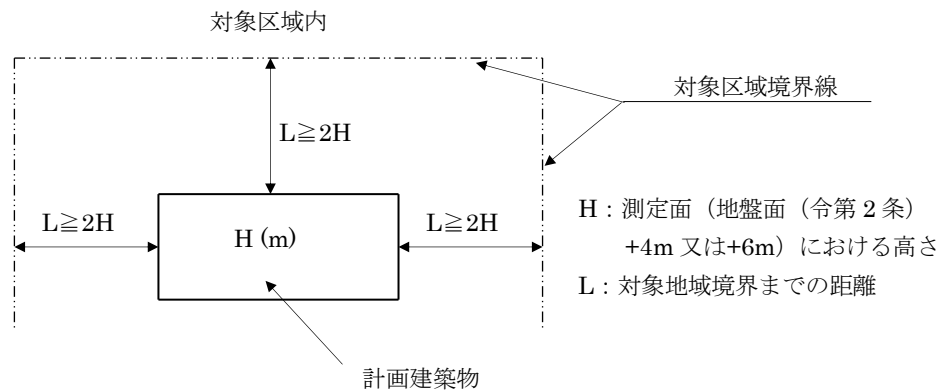
日影規制対象建築物

法第56条の2

内容

- (1) 日影規制対象区域外と対象区域が隣接している場合

下図により、 L が $2H$ 以上離れている場合、白地図（大阪市地形図）及び配置図に下図の要領で記載したものを申請書に添付すれば、日影図は省略できる。



- (2) 対象建築物の10時～14時までの日影が対象区域内に生じない場合は、等時間日影図及び測定線上の日影時間図を省略することができる。（時刻日影図は添付すること。）
- (3) 建築物が複数棟存在する場合、日影は敷地単位で検討する必要があるため、(1)及び(2)の扱いによらない。

3-34

特殊な敷地条件の日影規制

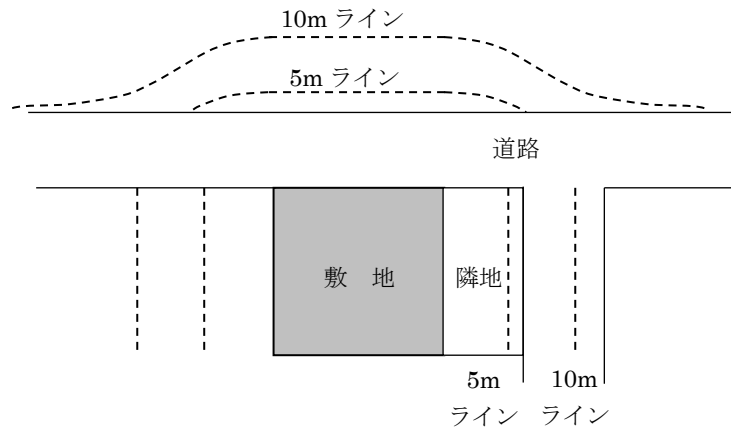
法第56条の2
令第135条の12

内 容

(1) 隣地を挟んで道路が存在する敷地

下図の場合、敷地の東側（右側）の道路については 10m ラインが隣地を乗り越して道路上となるため、道路による緩和の対象とはならない。

→ 5m、10m ラインをそのまま適用する。

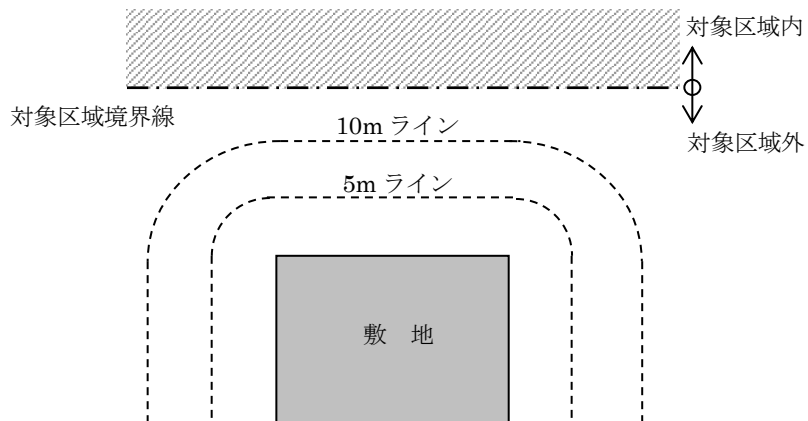


(2) 日影規制対象区域外にあるが対象区域が近接している敷地

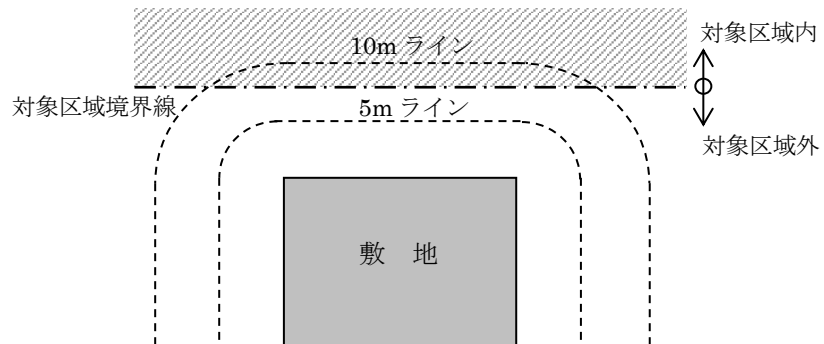
① 対象区域内に日影を及ぼす建築物で、5m ライン、10m ラインがともに対象区域外にある場合

→ 対象区域境界線を 10m ラインの測定線とみなす。

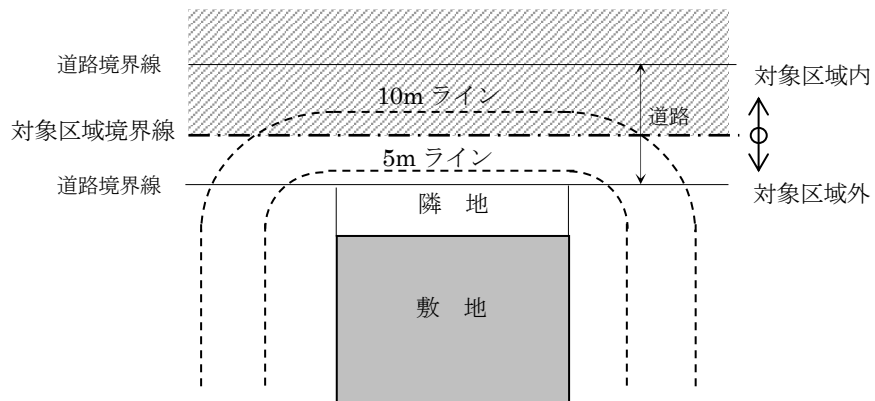
→ 5m ラインの測定線は検討不要。



- ② 5m ラインのみが対象区域外にある場合
 → 対象区域境界線を 5m ラインの測定線とみなす。
 → 10m ラインの測定線は対象区域内においてそのまま適用する。

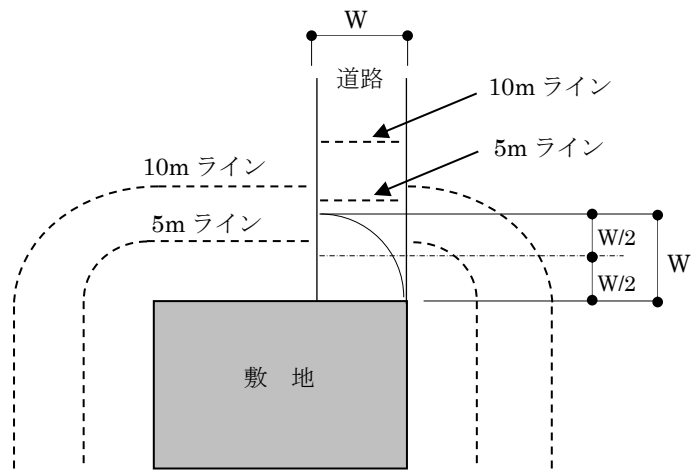


- ③ 隣地を挟んで道路が存在する敷地（当該敷地は対象区域外）の場合
 → (1)と同様に、道路による緩和の対象とならない。
 → 下図の場合、対象区域境界線を 5m ラインの測定線とみなす。
 → 下図の場合、10m ラインの測定線は対象区域内においてそのまま適用する。

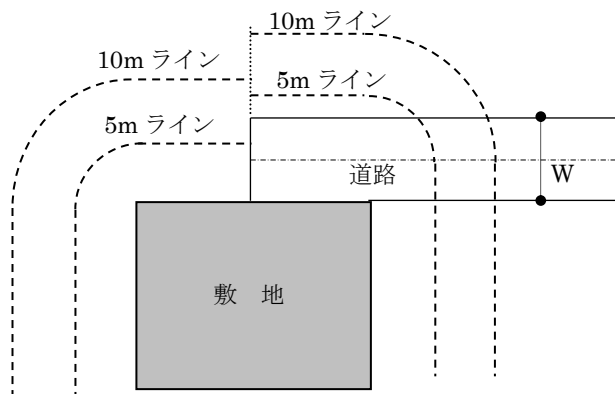


(3) 袋路状道路に接する敷地

① 袋路状道路の突き当たりに接する敷地の場合



② 袋路状道路に平行して接する敷地の場合



3-35

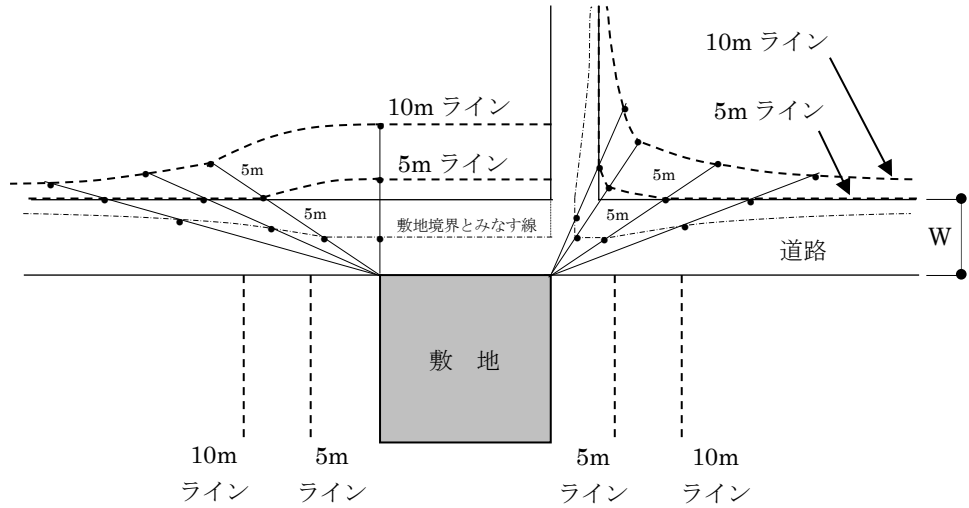
発散方式

法第56条の2
令第135条の12

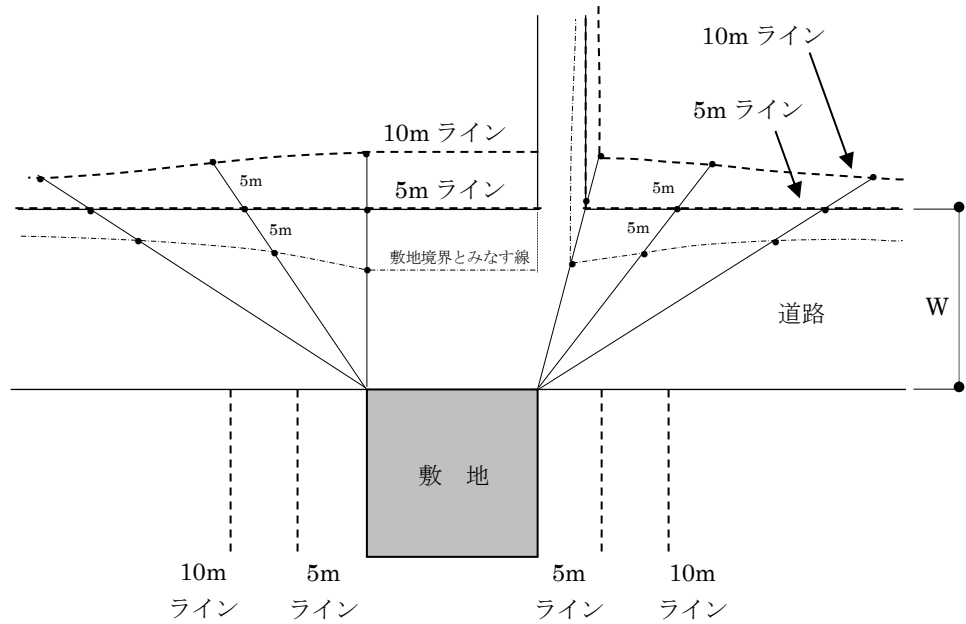
内容

(1) 道路に接する敷地（発散方式）

① $W \leq 10m$ の場合

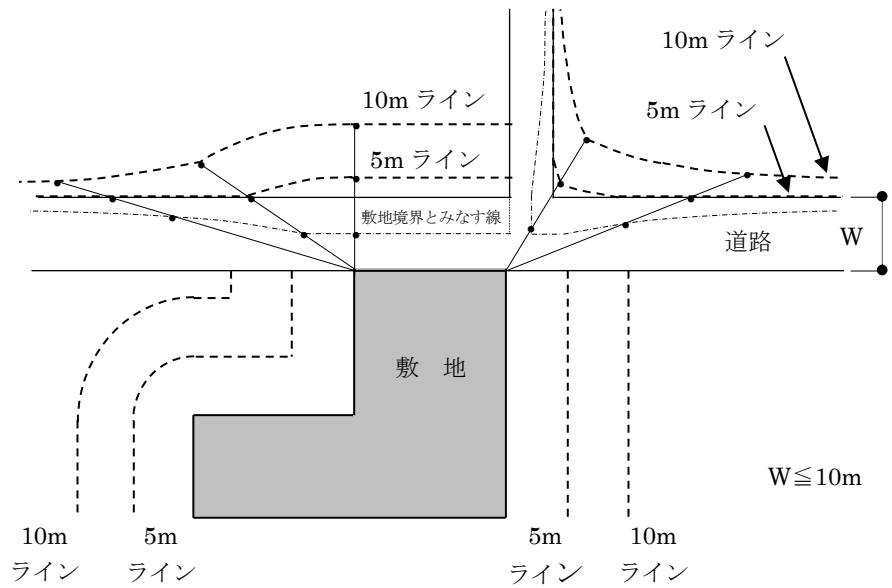


② $W > 10m$ の場合

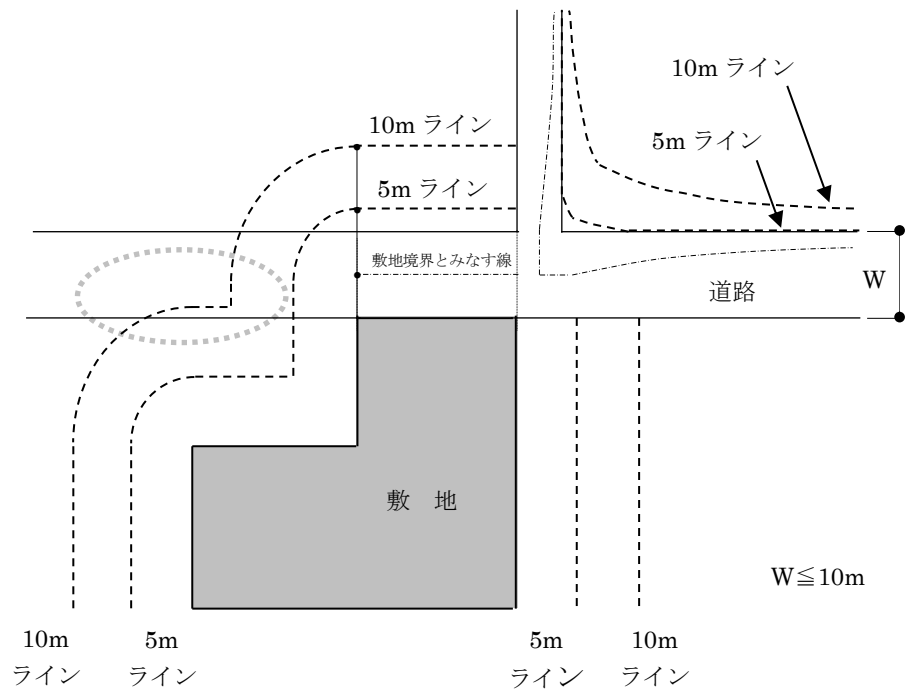


(2) 隣地を挟んで道路が存在する敷地（発散方式）

① 道路に接する面に発散方式を用いる場合



② 道路に接していない面の 10m ラインが隣地を乗り越して道路上となる場合
→ 道路による緩和の対象とならず、発散方式を用いることができない。



3-36

日影規制適用にあたっての注意事項

法第56条の2
法第92条
令第2条第1項第六号
令第135条の12第1項第一号

内 容

- (1) 都市公園及び都市計画公園は、令第135条の12第1項第一号による緩和の対象にはならない。
- (2) 階段室等の屋上部分の水平投影面積の合計が1/8以内の場合であっても、その部分の高さが5mを超えた場合は、そのすべてを高さに算入する。
- (3) 高架水槽等の建築設備は建築物であるので、日影規制の対象となる。また、看板等の工作物は、日影規制の対象とならない。