

国 都 計 第 3 1 号
国 住 街 第 9 1 号
平成30年6月29日

各都道府県 各政令指定都市
都市計画行政担当部長 殿
建築行政主務部長 殿

国土交通省都市局都市計画課長
住宅局市街地建築課長

建築基準法第56条の2の規定（日影による中高層の建築物の高さの制限）に係る運用等について（技術的助言）

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第56条の2の規定に基づく日影による中高層の建築物の高さの制限（以下「日影規制」という。）については、規制改革実施計画（平成29年6月9日閣議決定）において、別紙のとおり定められたところ。

今般、当該実施計画に定められた事項に関する実態の調査や検討を踏まえ、日影規制の運用について参考となる考え方をとりまとめたことから、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知するので、執務の参考として頂くようお願いする。

また、貴職におかれては、貴管内市町村（政令指定都市を除く。）及び特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

1. 日影条例の見直し等について

日影規制は、住居系用途地域等において中高層の建築物によって生じる日影を一定の基準の下に規制することにより、その建築物の周囲の一定の日照を確保し、地区の良好な居住環境を保つことを直接の目的としたものであるが、その施行から40年以上が経過し、日影規制の対象区域においては、人口の増減、ライフスタイルの変化、建築物の整備及び都市機能の更新といった社会経済情勢の変化に伴い、市街地環境や将来の市街地像に大きな変化が見られるところもある。

こうした変化も勘案し、良好な市街地環境を実現するとともに更なる地域の発展を促進するためには、都市計画全般の見直し状況も参考にしつつ、住宅

の集積状況等の実態、現在居住する住民の意見のみならず幅広い関係者の意見、地区計画等で示された将来の市街地像等も踏まえて、日影規制の対象区域や規制値等、法第56条の2第1項の規定に基づく条例（以下「日影条例」という。）について柔軟に見直しを行うことも重要である。

日影規制の対象区域については、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（昭和52年10月28日付け建設省住指発第771号）の第2三（1）において、「第一種住居専用地域、第二種住居専用地域及び住居地域については、住宅地としての良好な環境を確保することが必要であることにかんがみ、原則としてその全域を対象区域として指定することが望ましい。近隣商業地域及び準工業地域は、必要に応じて対象区域とするものとし、高い容積率が定められている区域及び今後とも住宅以外の用途の建築物の集中立地が見込まれる地域は原則として指定しないことが妥当と思われる。」とされているところ。

この運用に関し、土地の合理的な高度利用を図ること等を目的として地区計画（再開発等促進区）を定めること等により、個別に日影規制の対象区域から除いている区域の事例やそれまで日影規制の対象区域としていた区域の一部を見直した事例等について別添1のとおり情報提供するので、市街地環境の変化が生じた場合等に日影条例を見直す際の参考にされたい。なお、今後新たに日影規制を導入する際も同様である。

また、都市再生緊急整備地域においては、「規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について」（平成16年2月27日付け国都計第188号・国住街第367号）のとおり、引き続き、日影規制の弾力的な運用を図ることについて適切な対応をお願いする。

2. 日影規制の例外許可の運用事例について

法第56条の2第1項ただし書の規定については、土地の状況等によっては同項本文の規定による一般的規制をそのまま適用することが不適当な場合もあることを考慮したものであるが、不適格となる日影の生ずる土地が将来とも住宅のような建築物の敷地となるおそれがないものとして、当該規定に基づき許可された事例について、別添2のとおり情報提供するので参考にされたい。

規制改革実施計画（抄）
（平成29年6月9日閣議決定）

II 分野別実施事項

5. 投資等分野

(2) 個別実施事項

⑤日影規制の見直し

NO.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
17	駅舎や線路敷沿いの車庫における日影規制の見直し	駅舎や線路敷沿いの車庫について、地方自治体による建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の2に基づく日影規制の条例による規制の実態を調査し、地方自治体の条例による日影規制の運用について検討し、結論を得る。	平成29年度 検討・結論、 結論を得次第 速やかに措置	国土交通省
18	老朽化建築物の建替えにおける日影規制の見直し	老朽化した建物やマンションの建替えについては、建築基準法第56条の2に基づく日影規制の特例許可の実態を調査し、老朽化した建物やマンションの建替えの円滑化に向けた特例許可の運用について検討し、結論を得る。	平成29年度 検討・結論、 結論を得次第 速やかに措置	国土交通省
19	都市再生緊急整備地域内における日影規制の見直し	都市再生特別地区の周辺地域における日影規制の実態を調査し、都市再生緊急整備地域内における日影規制の適用区域の運用について検討する。	平成29年度 検討・結論	国土交通省

日影規制の対象区域から除いている区域の例(その1)

○ 駅舎及び鉄道車庫の周辺を、個別に指定して日影規制の対象区域から除いている例(札幌市)

① 桑園駅周辺

再開発等促進区が定められた区域のうち、日影規制の対象区域から除く区域として市長が指定

●●当該区域(再開発等促進区の区域)

② 星置駅周辺

近隣商業地域のうち、日影規制の対象区域から除く区域として市長が指定

●●当該区域

③ 札幌車両基地周辺

準工業地域のうち、日影規制の対象区域から除く区域として市長が指定

●●当該区域

札幌市建築基準法施行条例(抄)

第5条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域(以下「指定区域」という。)は、別表1ア欄に掲げる区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の5第3項の規定により定められた再開発等促進区(同条第2項第1号に規定する地区整備計画(建築基準法等の一部を改正する法律(平成14年法律第85号)第3条の規定による改正前の都市再開発法(昭和44年法律第38号)第7条の8の2第2項の規定により定められた再開発地区整備計画を含む。)が定められている区域に限る。)のうち市長が定める区域を除く。)とし、●●(以下略)

別表ア

1～3	ア (略)	イ～エ (略)
4	都市計画法第8条第1項の規定に基づく近隣商業地域及び準工業地域のうち市長が定める区域を除く区域	(略)
5～7	(略)	(略)

日影規制の対象区域から除いている区域の例(その2)

○ 条例に基づいて住宅等の立地を禁止している区域を、包括的に日影規制の対象区域から除いている例(横浜市)

横浜市建築基準条例(抄)

第4条の4 法第56条の2第1項の規定により条例で指定する区域は次の表の対象区域の欄に掲げる地域又は区域のうち当該地域又は区域ごとに同欄に掲げる都市計画法第8条第3項第2号イ及び法第52条第1項第6号の規定により定められた建築物の容積率が定められている地域及び区域とし、・・(以下略)

2 次に定める区域は、前項の規定にかかわらず、同項の表に掲げる対象区域から除くものとする。

- (1) 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成3年12月横浜市条例第57号)第5条の規定により、建築してはならない建築物として住宅(管理人住宅を除く。)、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物が定められた区域
- (2)~(6) (略)

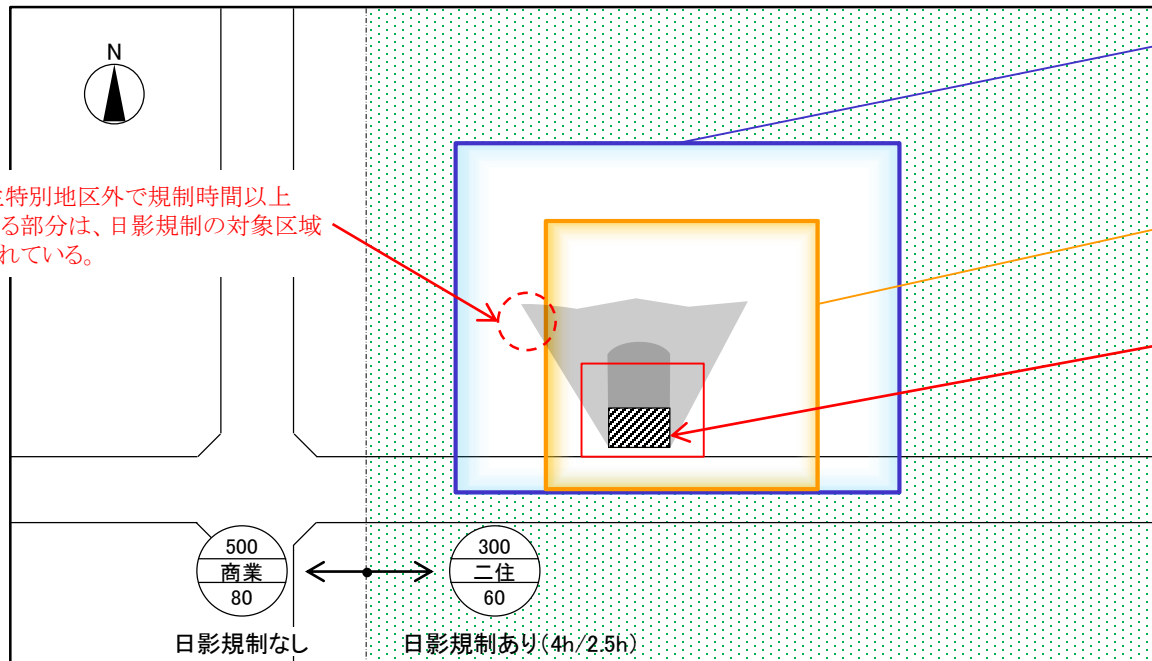
○ 都市再生特別地区の指定に合わせ、周辺の開発動向等を踏まえながら、隣接地区を含めて地区計画(再開発等促進区)を定め、当該地区計画の区域を日影規制の対象区域から除いている例

地区計画の区域
(再開発等促進区及び地区整備計画の区域)
【日影規制の対象区域から除いている区域】

⇒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こと等を目的に地区計画を決定

都市再生特別地区

都市再生特別地区内の建築物は、法第60条の2第6項の規定により、日影規制の対象区域外にある建築物とみなされる。

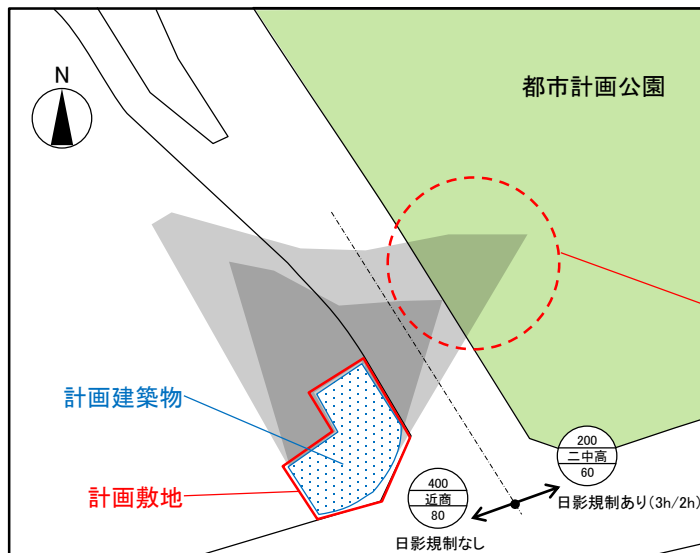


都市再生特別地区外で規制時間以上日影になる部分は、日影規制の対象区域から除かれている。

- .. 建築物
- .. 建築物の敷地
- .. 日影規制の対象区域
- .. 2.5時間以上日影になる部分
- .. 4時間以上日影になる部分

※ 上図は説明のため簡素化しています。

日影規制に係る特例許可を行った例



※ 上図は説明のため簡素化しています。

＜計画建築物の概要＞

- ・ 建物用途 : 共同住宅ほか
- ・ 工事種別 : 新築
- ・ 延べ面積 : 約2,500㎡
- ・ 最高の高さ: 約35m

不適格な日影が生ずる土地は、都市計画公園の斜面地であり、公園利用者の立ち入りが無いこと等を理由に法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可を行った。

- ・2時間以上日影になる部分
- ・3時間以上日影になる部分

建築基準法(抄)

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(ロ)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。