

資料 9 **建築物の高さの制限**

建築物の高さに関する制限として、

- (1) 建築物の各部分の高さの制限（いわゆる斜線制限）、
- (2) 低層住居専用地域内における建築物の高さの限度（いわゆる絶対高さの制限）、
- (3) 日影規制

があります。

(1) 斜線制限

① 道路斜線制限（建基法56条1項1号・別表）〔H14.7改正〕

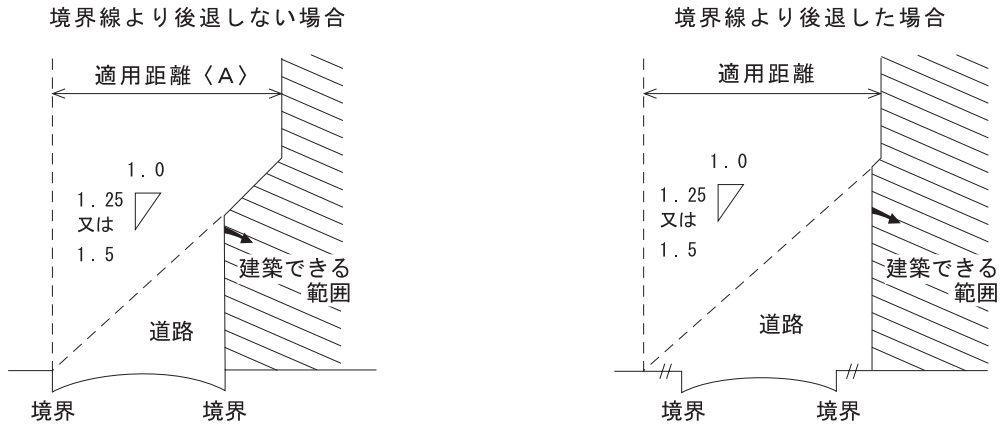
第1種低層住居専用・第2種低層住居専用・第1種中高層住居専用・第2種中高層住居専用・第1種住居・第2種住居・準住居の各地域内の建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下に、その他の地域では、1.5倍以下に、制限される（ただし、用途無指定区域は、1.25又は1.5）。

道路斜線制限の適用範囲は、用途地域の別及び容積率の限度に応じて、敷地の接する道路の反対側の境界線からの範囲に限られる（表1）。

表1 道路斜線による建築物の各部の高さの制限

地 域	容積率ごとの前面道路の反対側の境界線からの水平距離の適用範囲〈A〉	高 さ の 限 度 (m)
第1種低層住居専用地域(*1) 第2種低層住居専用地域(*1) 第1種中高層住居専用地域(*2) 第2種中高層住居専用地域(*2) 第1種住居地域(*2) 第2種住居地域(*2) 準住居地域(*2)	200%以下 ……………20mまで 200%超300%以下…………25m(20m)まで 300%超400%以下…………30m(25m)まで 400%超 ……………35m(30m)まで (*2)特定行政庁指定区域については ()内の値	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.25 \text{ (m)}$ ※ (1.5) (*1)1種・2種低層住居専用地域については、10mまたは12m以下 (*2)特定行政庁指定区域については()内の値
近隣商業地域 商業地域	400%以下…………… 20mまで 400%超600%以下……………25mまで 600%超800%以下……………30mまで 800%超1000%以下 ……………35mまで 1000%超1100%以下……………40mまで 1100%超1200%以下……………45mまで 1200%超……………50mまで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$ ※
準工業地域・工業地域 工業専用地域	200%以下 ……………20mまで 200%超300%以下……………25mまで 300%超400%以下……………30mまで 400%超 ……………35mまで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$ ※
高層住居誘導地区 (住宅部分の床面積が延床面積の3分の2以上のもの)	35mまで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$ ※
用途地域の指定のない区域	200%以下 ……………20mまで 200%超300%以下……………25mまで 300%超～ ……………30mまで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.25$ ※ 又は1.5 (m)

※ 前面道路の境界線から後退した建築物の部分の場合は、前面道路の反対側までの水平距離について、後退した距離分だけ反対側の境界線を外側に延長する。



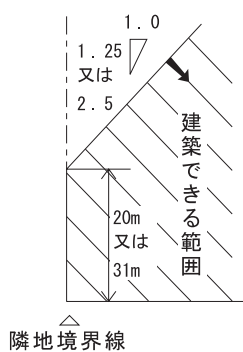
② 隣地斜線制限 (建基法56条1項2号) [H14.7改正]

第1種中高層住居専用・第2種中高層住居専用・第1種住居・第2種住居・準住居の各地域内の建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えたもの以下に、また、その他の地域(第1種低層住居専用・第2種低層住居専用を除く)では、2.5倍に31mを加えたもの以下に制限されます。ただし、用途無指定区域では、1.25(+20)又は2.5(+31)のうちから定められます。第1種低層住居専用・第2種低層住居専用地域には10m又は12mの高さ制限があるから、隣地斜線制限は不適用。

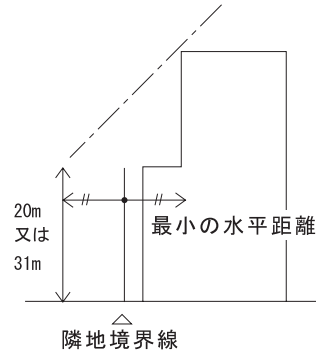
表2 隣地斜線による建築物の各部の高さの制限

用途地域	高さの限度(m)
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 準住居地域	$\left(\begin{array}{c} \text{外壁から隣地境界線までの水平距離} \\ + \\ \text{各部から隣地境界線までの水平距離} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} 1.25+20 \text{ (m)} \\ (2.5+31) \end{array}$ <p>*左の地域のうち特定行政庁指定区域については()内の値</p>
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	$\left(\begin{array}{c} \text{外壁から隣地境界線までの水平距離} \\ + \\ \text{各部から隣地境界線までの水平距離} \end{array} \right) \times 2.5+31 \text{ (m)}$ <p>*左の地域のうち特定行政庁指定区域については制限なし</p>
用途地域の指定のない区域	$\left(\begin{array}{c} \text{外壁から隣地境界線までの水平距離} \\ + \\ \text{各部から隣地境界線までの水平距離} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} 1.25+20 \text{ (m)} \\ \text{又は} \\ 2.5+31 \text{ (m)} \end{array}$

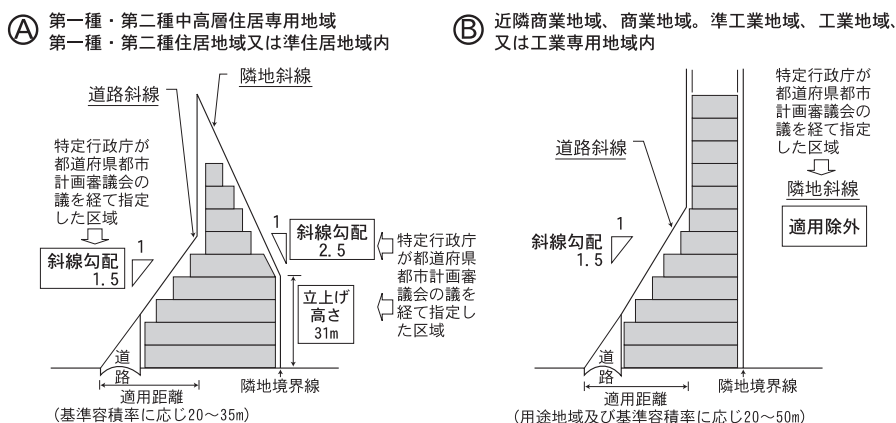
隣地境界線から後退しない場合



隣地境界線から後退する場合



■ 特定行政庁指定区域内における斜線制限の適用数値の図解



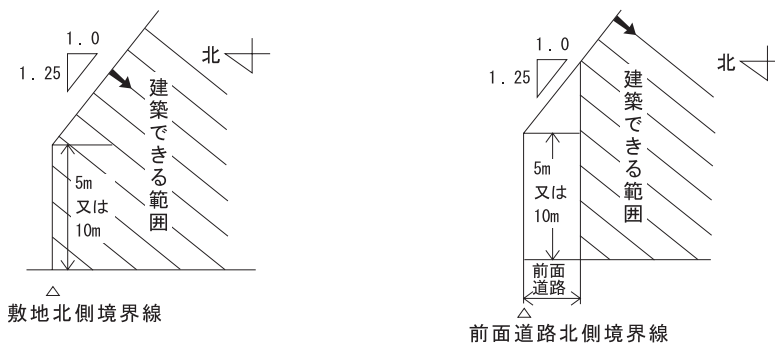
③ 北側斜線制限 (法56条1項3号)

第1種低層住居専用・第2種低層住居専用の各地域内の建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5m(第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域内では10m)を加えたもの以下に制限されます。

ただし、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域で日影による中高層の建築物の高さの制限がある場合には北側斜線制限の適用はありません。

表3 北側斜線による建築物の各部の高さの制限

用途地域	高さの限度(m) (真北方向の水平距離とは、北側前面道路の反対側境界線または隣地境界線までの距離のこと)
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	[真北方向の水平距離] × 1.25 + 5 (m)
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	[真北方向の水平距離] × 1.25 + 10 (m)



④ 採光等の確保による斜線制限不適用 (第56条第7項) [H14.7改正]

斜線制限により確保される採光等と同程度以上の採光等を確保するものとして一定の基準(天空率による計算※)に適合する建築物については、当該制限を適用しない。

※ 「天空」とは、地上から空を見上げたとき、建物等によって遮られない空の広がりです。

「天空率」とは、ある建物を建てようとする場合、道路の反対側(隣地)から空を見上げたとき、その建物による天空の程度を示した値です。

(2) 絶対高さ制限 (法55条)

第1種低層住居専用地域または第2種低層住居専用地域においては、建築物の高さは10mまたは12mのうち都市計画で定めた高さの限度を超えてはなりません。(1項)

ただし都市計画で10m以下と定められた地域でも敷地内に一定規模以上の空地があり、かつ敷地面積が一定規模以上の建築物で特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めた場合は、12m以下とされます。(2項)

また、敷地の周囲に広い公園・広場等があり低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないとして特定行政庁が許可したものの、学校等その用途によってやむを得ないものとして特定行政庁が許可したものは、10mあるいは12mの限度を超えて建築できます。(3項)

(3) 日影規制 (法56条の2) [H14.7改正]

都市計画区域内で、中高層の建築物の高さについては、地方公共団体の条例により、日影による制限(表4)が適用されることがあります。

地方公共団体の条例で指定する区域内にある「制限を受ける建築物」については、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(北海道の区域内は午前9時から午後3時まで)において、敷地境界線から水平距離5mを超える範囲においては、定められた高さの水平線に日影を落とす時間が日影時間未満となるよう、建物の高さが制限されます。

表4 日影による制限

(イ) 地 域	(ロ) 制限を受ける 建 築 物	(ハ) 平均地 盤から の高さ	(ニ)		
				敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
1種低層住専 2種低層住専	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間
1種中高層住専 2種中高層住専	高さが10mを超える建築物	4m 又は 6.5m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間
1種住居 2種住居 準住居 近隣商業 準工業	高さが10mを超える建築物	4m 又は 6.5m	(1)	4時間	2.5時間
			(2)	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域	イ. 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間
	ロ. 高さが10mを超える建築物	4m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間

(注1) 表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいいます。

(注2) 日影規制の対象区域および制限の内容(日影時間のうちどの規制によるか)は各地方公共団体の条例によります。

(注3) 冬至日の真太陽時とは、冬至日の真太陽の時角に基づいた時刻のことで、標準時とは異なります。

(注4) 取引物件によっては、条例で更に制限が加えられる場合がありますので、詳細は都道府県、あるいは該当の市区町村に照会をして下さい。

(注5) 北海道の区域内では(ニ)欄左段について1時間、右段について0.5時間それぞれ減じます。

(注6) 高層住居誘導地区および都市再生特別地区については、日影規制は適用されません。ただし、高層住居誘導地区内であっても、日影規制の対象区域内(高層住居誘導地区を除く。)に日影を生じさせる場合には日影規制が適用されます。(建基法57条の2・4項) [H14.7改正]

(注7) 日影規制対象区域外にある高さ10mを超える建物が対象区域内に日影を生じさせる場合は、日影規制が適用されます。