

モデルスタディ 特区外の現行規制（日影等）が特区の計画に与える影響と対応策の検討

【1】現行の日影規制の考え方

「目標日照時間の確保」

【日影規制と目標日照時間】

用途地域	規制対象建築物	規制の高さ	種別	規制日影時間		目標日照時間
				a	b	
第一種住居専用地域	高さが7mを超えるか、地上3階建以上	1.5m	(一)	3時間	2時間	1階で4時間
			(二)	4時間	2.5時間	1階で3時間
			(三)	5時間	3時間	1階で2時間
第二種住居専用地域	高さが10mを超えるもの	4m	(一)	3時間	2時間	2階で4時間
			(二)	4時間	2.5時間	2階で3時間
			(三)	5時間	3時間	2階で2時間
住居・近隣商業・準工業地域	高さが10mを超えるもの	4m	(一)	4時間	2.5時間	2階で3時間
			(二)	5時間	3時間	2階で2時間

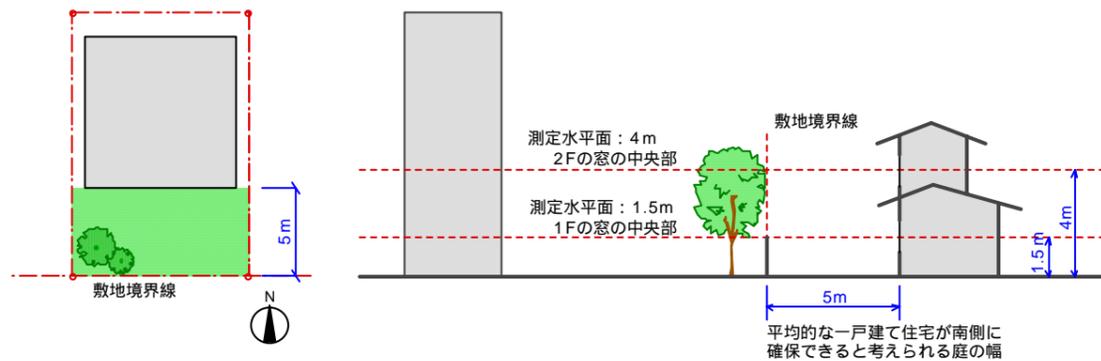
注) a: 敷地境界線からの距離が5m～10mの範囲の規制値 (5m値)
b: 敷地境界線からの距離が10mを超える範囲の規制値 (10m値)

「二段階規制」

5mラインの意味 目標日照時間（庭：5m）

日照時間 = 8h - 日影時間 - 1h (1h: 低層建築物や塀、樹木の影響を考慮)

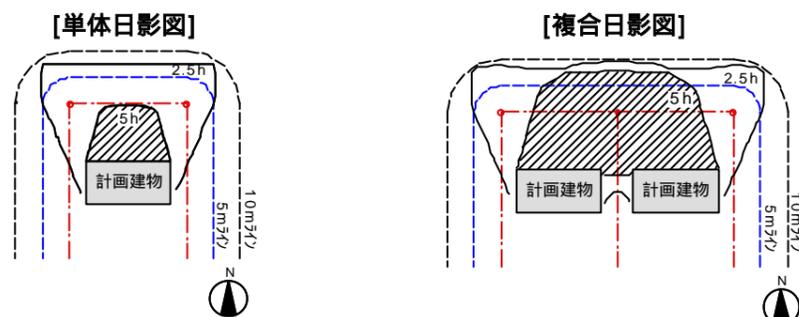
- 敷地: 150m²
 - 建ぺい率: 50%
 - 敷地内南側に5mの庭
- 一般的な住宅として想定



10mラインの意味 隣地の中高層建築物との複合日影を考慮

日照時間 = 8h - 日影時間 × 2

この位置で複合日影を規制すれば、3棟以上の日影が複合することは少なく、又、5mラインの目標日照時間が概ね確保できるという考え方。計画によっては、規制が厳しめに働く。



【2】日影規制の緩和の方策

特区に影響をあたえる日影規制を緩和（廃止）するためには、影響範囲の住民等の同意を得て、日影規制緩和許可を受ける。地区計画等の合意形成を得て、日影規制そのものを変更、廃止する。等が考えられるが、現実にはハードルが高い。

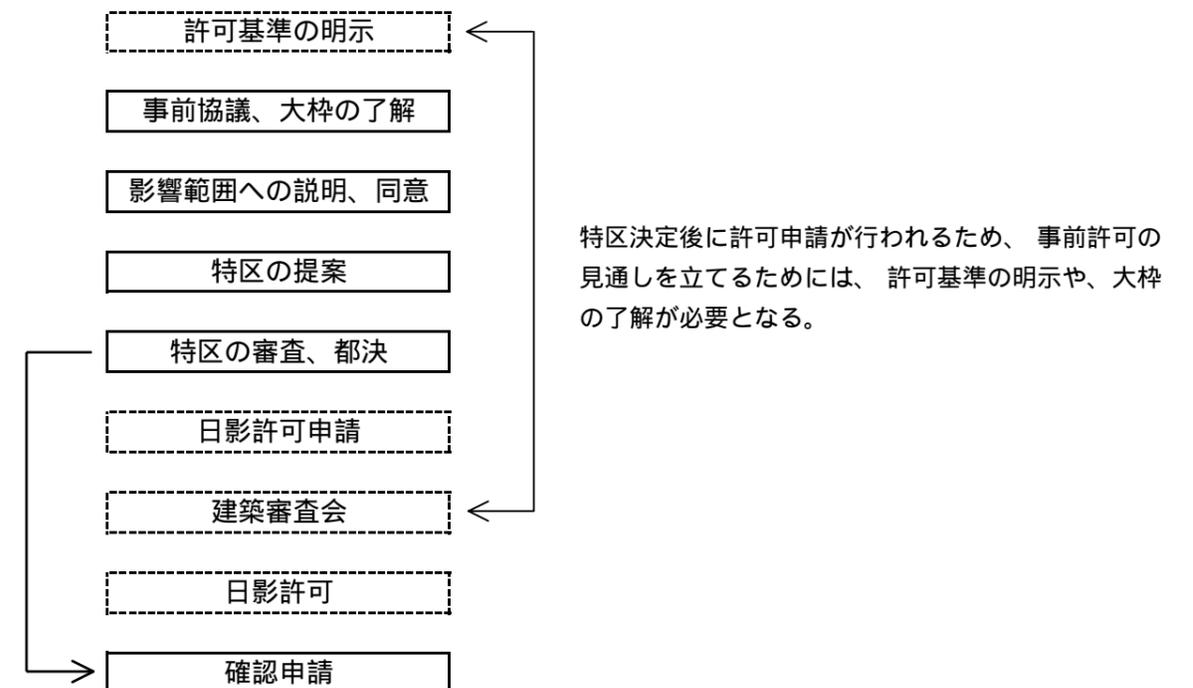
そこで、目標日照時間の確保を前提に（現行規制の目標性能と同じという説明のし易さ）、日影規制が過剰に働いている部分を緩和する方策を検討した。

- 特区は、大規模敷地（原則1ha以上）であり、隣地建築物との複合影響が限定される可能性がある。
- 特区は複数棟による開発が多いと考えられ（日影上は一つの建物）、配棟計画等により、計画的に隣地建築物との複合影響を低減することが可能である。

結果として、東西に長い敷地等計画地の条件によっては、現行規制を緩和する一定の効果があることが分かった。

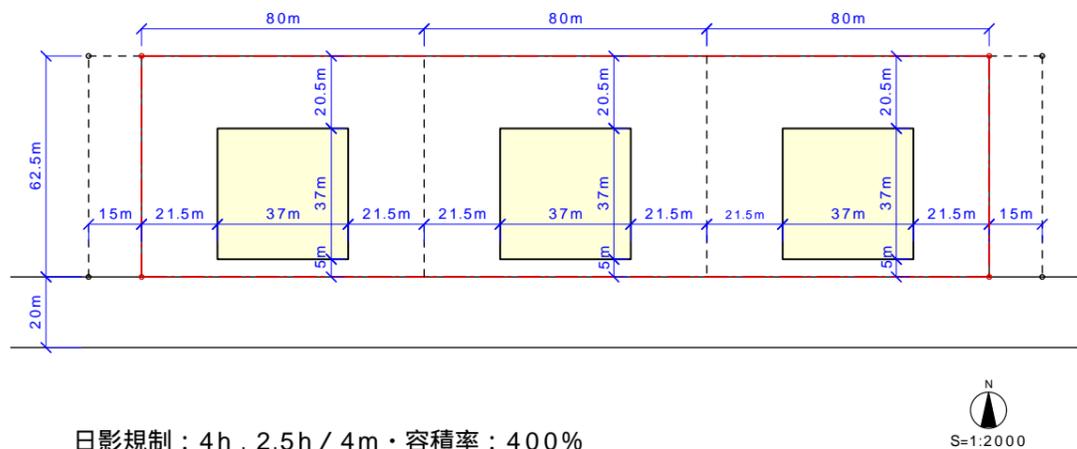
【3】緩和手続きのイメージ

上記のような緩和が期待できる場合の手続きとしては、現行制度の中では、下記の様な進め方が考えられる。



更に、日影条例の改正により、都市再生特別地区に対する取り扱いが盛り込まれれば、特区の審査のみで、許可は不要となると考えられる。

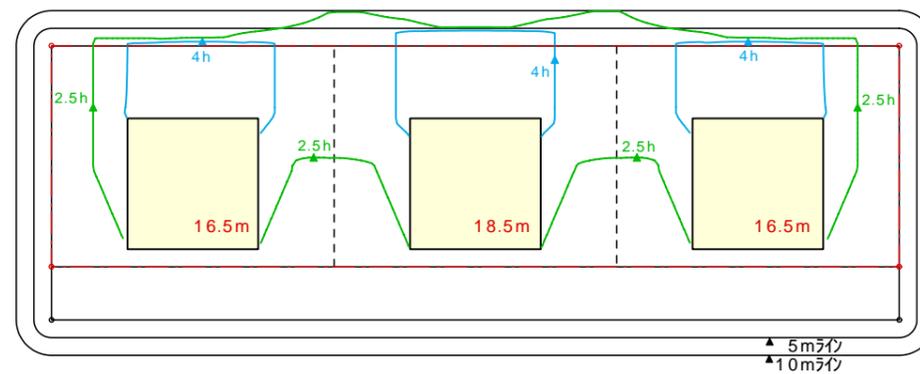
敷地条件



日影規制：4h, 2.5h / 4m・容積率：400%
敷地面積：15,000m² / 許容容積：60,000m²



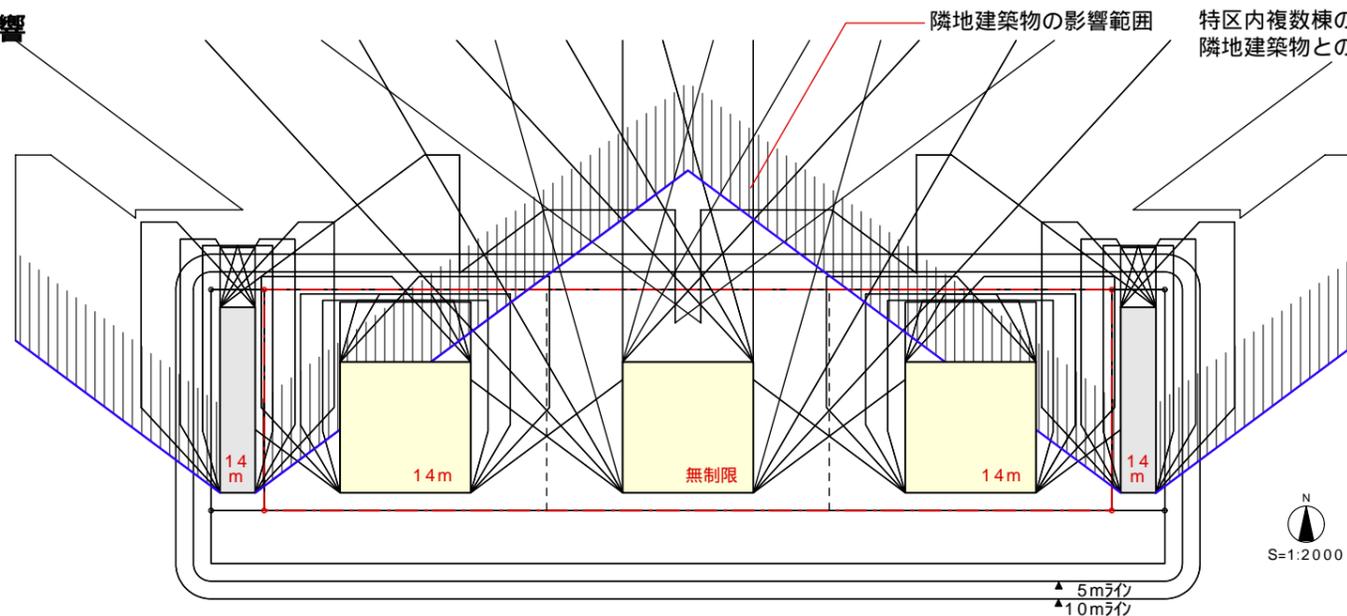
現行日影規制 容積の消化ができない。



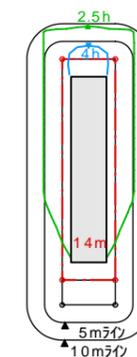
計画容積：17,000m² (階高：4m × 12F) / 計画容積率：113%



隣地建築物との複合影響



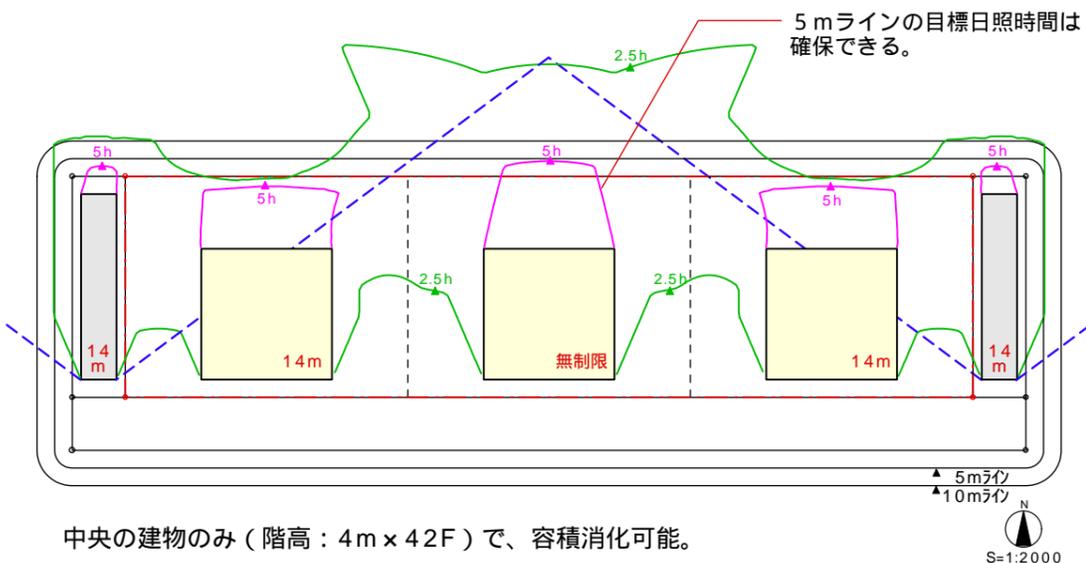
特区内複数棟の複合日影がこの範囲となるべく重複しない様に計画すれば、隣地建築物との複合影響は低減できる。



隣地建物は現行日影規制で建っているものとする。



隣地建築物との複合影響を考慮した実質的な日照時間 - 1

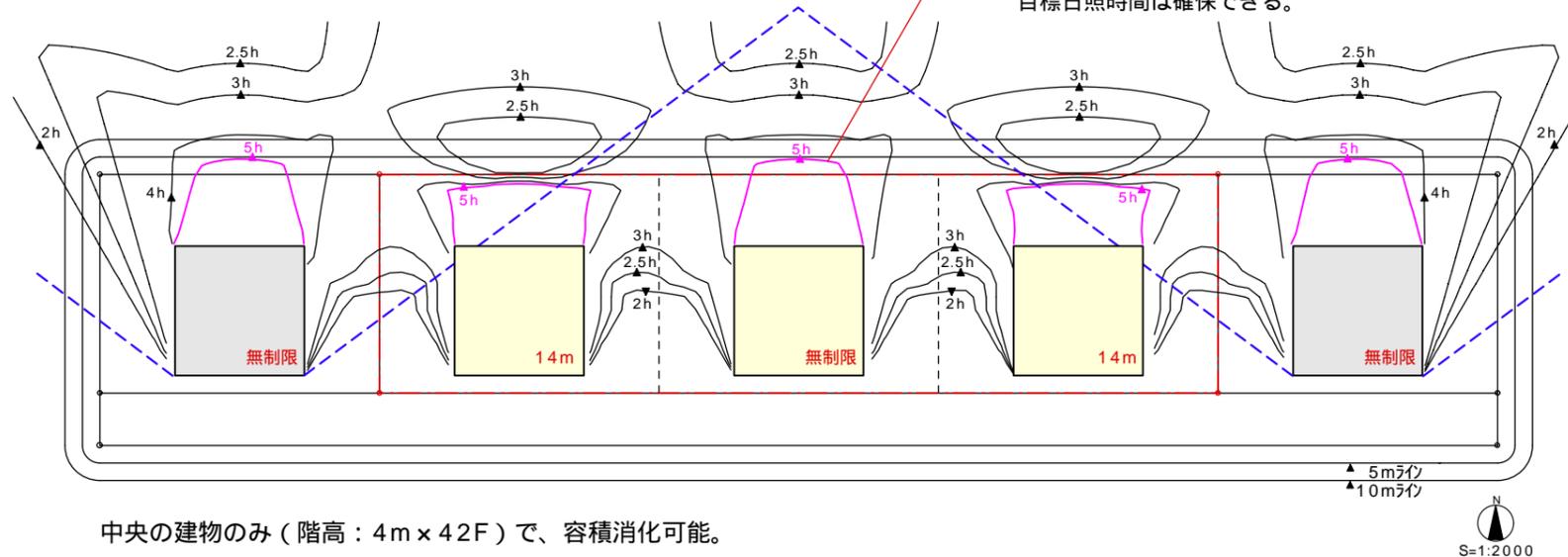


5mラインの目標日照時間は確保できる。

中央の建物のみ (階高：4m × 42F) で、容積消化可能。



隣地建築物との複合影響を考慮した実質的な日照時間 - 2



隣地建築物がいくら高くても、5mラインの目標日照時間は確保できる。

中央の建物のみ (階高：4m × 42F) で、容積消化可能。

