



つばき時事通信

NO.14



高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

生活におけるちょっとした疑問点についてQ & A形式で皆様にお届けします。

〔相隣関係〕

Q 日影とは…建築基準法には日影を規制する規定があるとのことですが、具体的にはどのような規制があるのでしょうか。

A

建築基準法は、用途地域などに応じて制限をうける建築物の高さを定めたうえ、制限をうける建築物によって敷地境界線からの距離が5メートルを超えて10以内の範囲の土地と10メートルを超える範囲の土地に生じる日影時間について基準を設けています。そして、具体的な規制は条例によって基準中から選択すべきものとしています。

日照権紛争と日影規制

良好な生活環境を確保するうえでは、日照や通風が適度に確保されていることが必要です。建築基準法には建築物の高さの絶対的制限や北側隣地との関係での建築物の高さの制限（北側斜線制限）など、日照の確保につながる建築規制がありますが、日照そのものを確保するための規制はありませんでした。このため、昭和40年代に入ってマンションなどの中高層建物の建築が増加するにつれて、各地で日照権の侵害を理由とする建築工事差し止めの訴訟などの日照権紛争が続発しました。そこで、昭和51年に至って、建築基準法の一部改正によって、日影による中高層の建築物の高さ制限の規定が新設されました。これが、いわゆる日影規制です。

日影規制のあらまし

日影規制は、都市計画法上の用途地域に応じて、制限を受ける建築物の高さを定めたうえ、それらの建築物によって隣接地が日影となる時間を制限することとしています。なお、平成4年の一部改正により、それまで規制を受けなかった用途地域の指定のない区域についても日影規制を及ぼしうるものとされました。

以下では、第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域における日影規制を例にとって説明しましょう。

第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域における日影規制

制限をうける建築物は、軒の高さが7メートルを超えるか、地上3階以上の建築物です。なお、軒の高さについては、屋上のペントハウスなどについては、その投影面積が当該建築物の建築面積の8分の1以内でかつその高さが5メートルまでであれば、建築物の高さに算入されないこととされています。

次に、これらの制限をうける建築物によって日影が生じる土地の範囲については、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲と、10メートルを超える範囲とに分けて日影が生じる時間（これを日影時間といいます。）が規制されていますが、これらの範囲の土地にどれだけ日影が生じるかは、地盤面を基準にするのではなく、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さ（これを平均地盤面といいます。）の水平線から1.5メートルの高さの水平面を基準にするものとされています。これは建築物の1階の窓などに及ぶ日影を規制する趣旨です。

※第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域については、高さ10メートルを超える建築物について、平均地盤面から4メートル又は6.5メートルの高さの水平線を基準とします。

こえてはならない日影時間については、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時まで（北海道については午前9時から午後3時まで）の間において敷地境界線からの水距離が5メートルを超えて10メートル以内の範囲については3時間、4時間、5時間（北海道については、2時間、3時間、4時間）、10メートルを超える範囲の土地については2時間、2.5時間、3時間（北海道については1.5時間、2時間、2.5時間）の限度の中から地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況などを勘案して条例で定めるものとしています。なお、真太陽時とは、それぞれの土地で太陽が南中する時刻を正午とするという意味です。問題になっている建築物についての具体的な規制については、市町村の都市計画課や建築課に用途地域と条例の定めを問い合わせただければよいと思います。

参考となる法令など

建築基準法 56条の2、別表第4

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き
7. 裁判所提出書類作成業務