

水路敷、公園等に敷地が接する場合の高さ制限等の緩和に関する取扱い

当市の斜線制限、日影規制、角地緩和、採光において、水路敷、川（水面）、里道、線路敷き、公園・広場等の空地（以下水面等）がある場合の緩和の取扱いは以下のとおりとする。

水面等に接する場合の高さ制限等の緩和一覧

	水路敷 ※1	川(水面) ※1	里道等 ※1	線路敷 ※2	公園・広場 ※3	根拠条文
道路斜線	○	○	○	○	○	令第134条 第1項、2項
① 隣地斜線	△	△	△	△	△ (街区公園を 除く)	令第135条の3 第1項1号
② 北側斜線	△	△	△	△	×	令第135条の4 第1項1号
③ 日影規制	△	△	△	△	×	令第135条の12 第1項1号
④ 角地緩和	○ (4m以上)	○ (4m以上)	○ (4m以上)	○ (4m以上)	○ (4m以上)	所沢市建築基準法施行細 則第17条
⑤ 採光緩和	△	△	△	△	△	令第20条

○：全幅が緩和対象 △：全幅の1/2が緩和対象 ×：緩和対象外

(取扱い基準)

①隣地斜線

建築物の敷地が水面等(都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する都市公園(街区公園)を除く。)に接する場合は、隣地境界線は水面等の幅の合計の1/2だけ外側にあるものとみなす。

②北側斜線

北側前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合は、道路の反対側の境界線又は隣地境界線はこれらの幅の合計の1/2だけ外側にあるものとみなす。

なお、その他これらに類するものに「公園・広場」は含まれない。

③日影規制

建築物の敷地に道路、水面、線路敷その他これらに類するものが接する場合の敷地境界線は、これらの幅の合計の1/2だけ外側にあるものとみなす。ただし、道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の合計が10mを超えるときは、これらの反対側の境界線から敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。

なお、その他これらに類するものに「公園・広場」は含まれない。

④角地緩和

所沢市施行細則第17条第2号の規定における公園・広場、川その他これらに類するもの(以下、「水面等」という。)とは、これらの幅員の合計が4m以上の場合である。

なお、建築基準法第43条第2項第2号の通路は水面等に含まれない。

⑤採光

道路の反対側に公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面がある場合は、道路の反対側の境界線から、公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面の幅の1/2だけ境界線が外側にあるものとみなす。

水路等の取扱い

水面等の水路敷、川(水面)、里道、公園・広場等の空地は恒久的なものとするため、国等地方公共団体が管理しているものとする。

(※1) 水路敷、川(水面)、里道等の空地は、その実態があり将来にわたって空地が確保されるものが緩和対象となる。水路敷のうち、暗渠については実態があり、かつ空地性が担保されている場合を対象とする。(公図上で「水路」であっても、実態及び担保性を要する。)

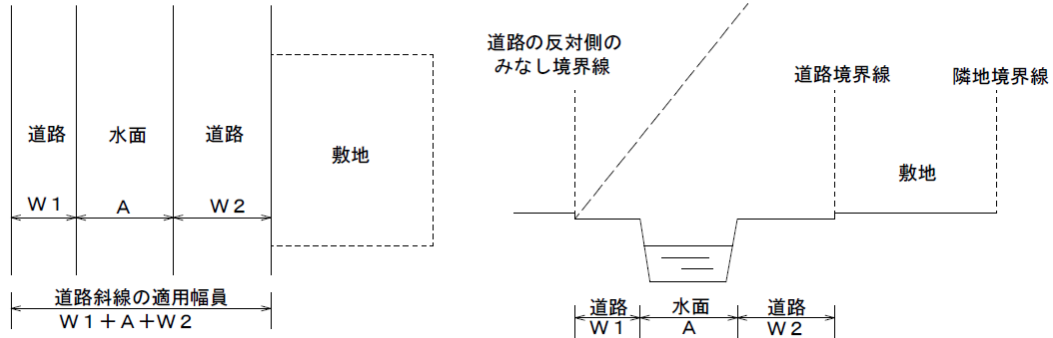
(※2) 線路敷きは実態がある場合は緩和の対象となるが、駅舎等の敷地に面する場合は、緩和の対象とならない。なお、駅舎等の敷地の範囲は場内信号機から場内信号機までとする。

(※3) 「公園」は、都市公園法第2条第1項の都市公園とし、「広場」については、地方公共団体等にて管理している広場、緑道等とする。

< 取扱い基準参考図 >

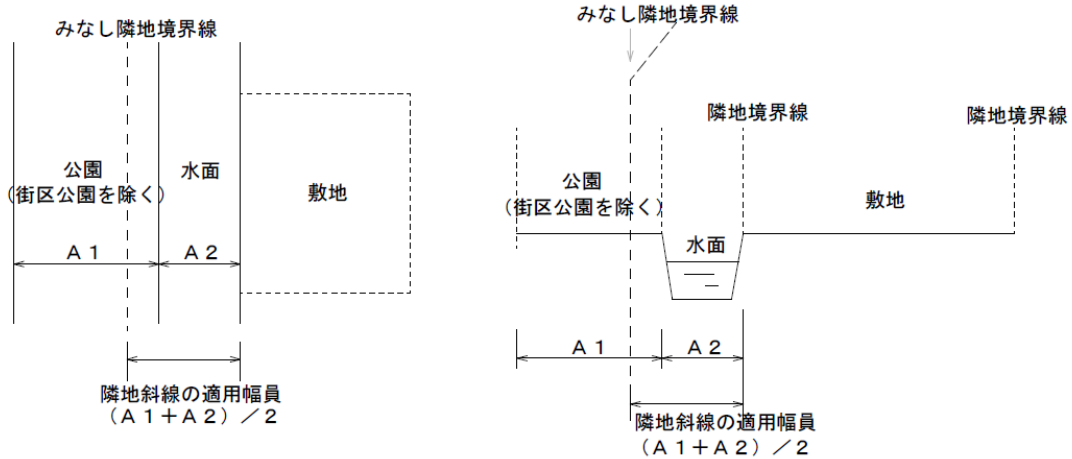
道路斜線の取扱い

■ 道路の反対側の境界線に2以上の異なる水面等が連続して接する場合の取扱い



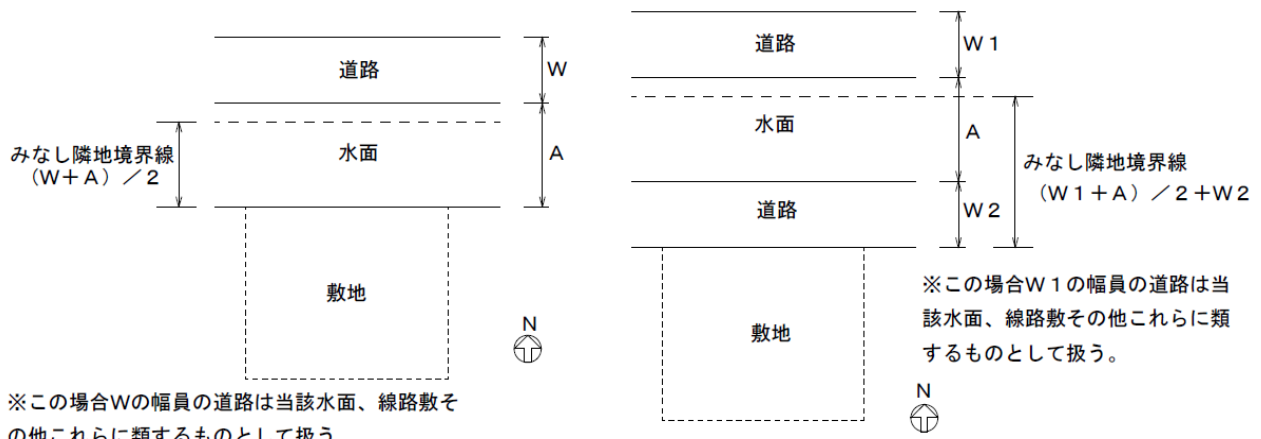
隣地斜線の取扱い

■ 隣地境界線に2以上の異なる水面等が連続して接する場合の隣地斜線の取扱い



北側斜線の取扱い

■ 敷地の北側に2以上の異なる道路、水面、線路敷その他これらに類するものが連続して接する場合の北側斜線の取扱い

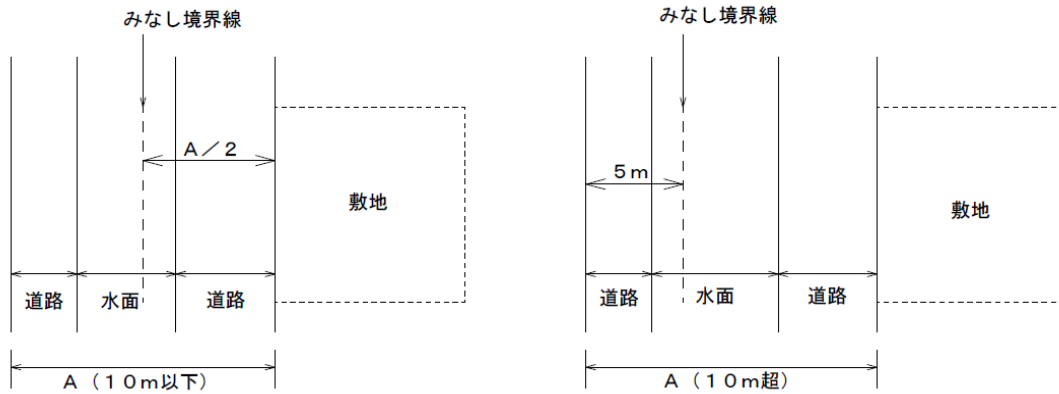


※この場合Wの幅員の道路は当該水面、線路敷その他これらに類するものとして扱う。

< 取扱い基準参考図 >

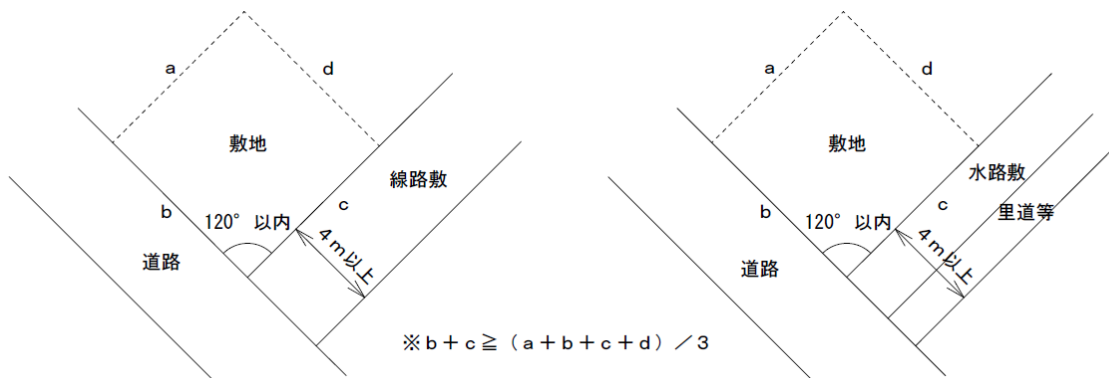
日影規制取扱い

- 建築物の敷地に2以上の異なる道路、水面、線路敷その他これらに類するものが連続して接する場合の日影規制の取扱い



角地緩和の取扱い

- 建築物の敷地が道路と公園、広場、川、その他これらに類するものとの接する敷地の取扱い



根拠法令等

(採光) 建築基準法第28条第1項 建築基準法第20条第2項

(角地緩和) 建築基準法第53条第3項第2号 所沢市建築基準法施行細則第17条

(道路斜線) 建築基準法第56条第6項 建築基準法施行令第134条第1項及び第2項

(隣地斜線) 建築基準法第56条第6項 建築基準法施行令第135条第1項第1号

(北側斜線) 建築基準法第56条第6項 建築基準法施行令第135条の4第1項第1号

(日影規制) 建築基準法第56条の2第3項 建築基準法施行令第135条の12第3項第1号

(参考図書)

・ 埼玉県建築基準法施行条例と解説 (平成25年度版) 監修: 埼玉県特定行政庁連絡協議会 発行: 社団法人埼玉建築士会

・ 建築基準法質疑応答集 (編集: 建築基準法研究会 発行: 第一法規)

・ 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 (2017年度版) 編集: 日本建築行政会議