

参考1 用語集

1.1 法令関係

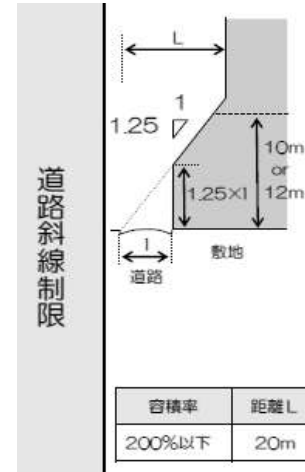
名称	説明
建築基準法の関係法令	消防法、都市計画法、景観法、バリアフリー法（正式名称：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）、省エネ法（正式名称：エネルギーの使用の合理化等に関する法律）など、建築確認において、法順守が必要な法令を指します。
建築確認	建築基準法第6条に定められています。建物を建てる前に、その計画が建築基準法などの法令に適合しているかを、第三者（建築主事や指定確認検査機関）がチェックする制度です。
日影規制	建築基準法第56条の2に定められています。一定の高さを超える建築物が周辺の土地に落とす影の時間を制限する規制です。具体的には、冬至の日（12月22日頃）の午前8時から午後4時までの間に、建物が近隣の敷地に落とす影の時間に上限を設けています。
道路斜線制限	建築基準法第56条第1項第1号に定められています。道路斜線制限は、道路の反対側の人々の日照や通風、開放感を確保するための規制です。建物の高さは、道路の反対側の境界線から一定の角度（通常1:1.25～1:1.5の勾配）で引いた斜線を超えてはならないと定められています。
隣地斜線制限	建築基準法第56条第1項第2号に定められています。隣地斜線制限は、隣接する敷地の環境を保護するための規制です。建物の高さは、隣地との境界線から一定の角度（通常1:1.25～1:2.5の勾配）で引いた斜線を超えてはならないと定められています。
用途地域	都市計画法第8条第1項第1号に定められています。土地の使用目的を規制するルールで、建築基準法第48条から第52条において、各用途地域での建築物の用途制限、建ぺい率・容積率などの詳細が規定されています。住宅、商業、工業などの地域ごとに区分され、それぞれの地域特性に合わせた建築規制により、調和のとれた都市環境を形成します。
第一種高度地区による高さの制限	建築基準法第58条、都市計画法第8条第1項第3号 第一種高度地区による高さの制限（一般に「第一種高度斜線」と呼ばれる）は、都市計画によって特に指定された地区において、良好な住環境や街並みを保全するために設けられる高さ制限です。北側の隣地境界線からの距離に応じて建物の高さを制限する斜線制限で、主に低層住宅地の環境を保護するために設けられています。
第一種低層住居専用地域	都市計画法第8条第1項第1号、建築基準法第48条 第一種低層住居専用地域は、都市計画法に基づく用途地域の一つで、13種類ある用途地域の中で最も厳しく住環境を保護する地域として位置づけられています。一戸建て住宅や低層の共同住宅を主体とした、閑静な住宅地の環境を守るために指定される地域です。建築できる用途、建物高さについて制限されています。
建築面積	建築面積とは、建物が地面に接する部分の水平投影面積のことです。（建築基準法第2条第2項）
床面積	床面積とは、建物の各階の床の面積を指します。壁などの中心線で囲まれた部分の水平投影面積で計算します。ただし、吹き抜けや屋外階段の部分は除かれます。（建築基準法第2条第4項）
延べ面積	床面積の合計です。
容積率	容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合を指します。（建築基準法第52条） 都市計画によって地域ごとに上限が定められています。
建ぺい率	建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことです。（建築基準法第53条） 都市計画で地域ごとに上限が定められています。
容積率	容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合を指します。（建築基準法第52条） 都市計画によって地域ごとに上限が定められています。
地盤面	建築基準法第2条第1項第21号に規定されています。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のことです。建築物の高さの基準点として使用されます。敷地の形状や造成の状況により変わることがあり、建築確認申請において重要な基準となります。
既存不適格	建築基準法第3条第2項に規定される概念で、建設時には適法だった建築物が、その後の法令改正によって現行の建築基準に適合しなくなった状態を指します。このような建物は違法ではなく、そのまま使用・存続することが認められていますが、増築や大規模な改修を行う際には現行法への適合が求められることがあります。
都市計画道路	都市計画法第11条第1項第1号に基づき、将来の都市の骨格を形成する道路として都市計画に定められた道路です。都市の円滑な交通を確保し、防災性の向上、良好な市街地形成を目的としています。計画区域内では、建築制限（都市計画法第53条）により、将来の整備に支障をきたす建築物の建設が規制されます。

1.2 その他

名称	説明
セットバック	建物を道路境界線や敷地境界線から意図的に距離をとって配置することで、下記2つの手法があります。1つは建物全体を敷地境界から離して配置する手法で、もう1つは低層部はそのまま2階以上の上層部だけを階段状に敷地の内側へ後退させる手法です。斜線制限や日影規制を満足するための手法であるとともに、上層部を段階的に後退させることで周辺への日照や採光の確保に寄与します。

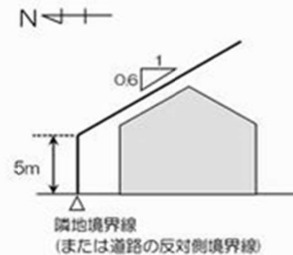
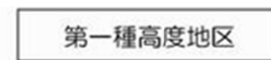
1.3 各用語の参考イメージ

第一種低層住居専用地域における道路斜線制限



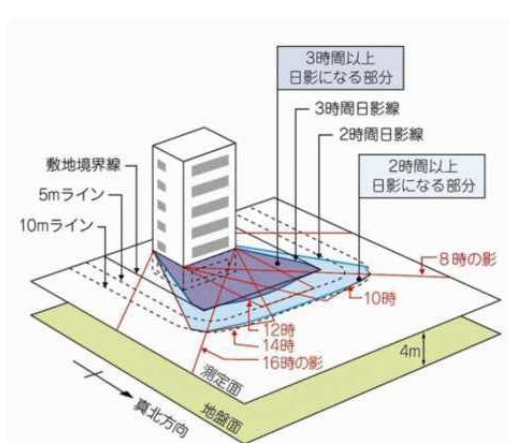
出典：多摩建築指導事務所 HP

第一種低層住居専用地域における高度斜線制限



出典：中野区 HP

日影規制の例（第一種中高層住居専用地域：規制値 3時間、2時間）



出典：渋谷区 HP