

小山田桜台地区地区計画

建築物等に関する『壁面位置の制限（隣棟間隔）』についての解説

この資料は、小山田桜台地区地区計画(2020年2月6日告示)の地区整備計画区域の内、「住宅地区 B」及び「コミュニティ地区」における建築物等の『壁面位置の制限(隣棟間隔)』について、制限の考え方を解説するものです。

1. 地区計画における壁面の位置の制限

居住の用に供する部分を有する建築物の主要採光面(採光に有効な開口部が最大の面)からこれに隣接する建築物の壁面までの距離は、当該隣接建築物が地上3階以上である場合にあっては15m以上、それ以外の場合は8m以上とする。なお、壁面までの距離は、建築物の主要採光面から垂直方向に伸ばした部分を測定するものとする。ただし、建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- 1 付属建築物
- 2 既存建築物に増築する昇降機等の部分

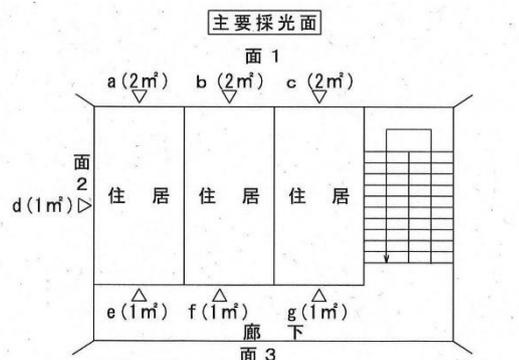
2. 制限の目的

現在の良好な街並みや景観を維持しつつ、共同住宅やテラスハウスなど、居住の用に供する部分を有する建築物の採光を確保するために設定するものです。

3. 制限内容の解説

(ア) 主要採光面の検討

「主要採光面」とは、建築基準法施行令第20条の規定による採光に有効な開口部の面積について、居住の用に供する部分の合計面積が最大となる外壁面をいいます。

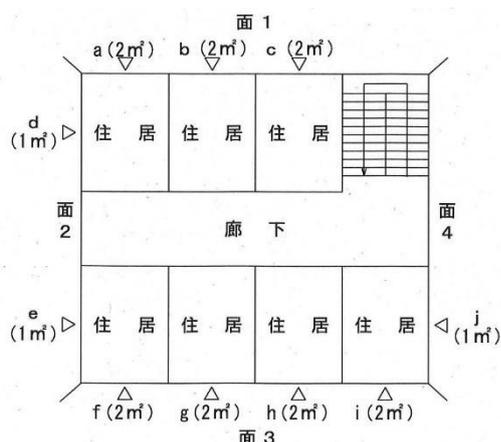


【例】

面1 : $a + b + c = 6 \text{ m}^2 \Rightarrow$ **主要採光面**

面2 : $d = 1 \text{ m}^2$

面3 : $e + f + g = 3 \text{ m}^2$



【例】

面1 : $a + b + c = 6 \text{ m}^2$

面2 : $d + e = 2 \text{ m}^2$

面3 : $f + g + h + i = 8 \text{ m}^2 \Rightarrow$ **主要採光面**

面4 : $j = 1 \text{ m}^2$

主要採光面

(イ) 隣棟間隔の検討

		対象建築物	
		2階以下	3階以上
検討建物	主要採光面	8m以上	15m以上
	主要採光面でない面	適用なし	適用なし

以下では、建築物を計画する場合を例に検討方法を解説します。

検討例)

ステップ1

計画建物を検討建物と設定し、離隔距離を検討します。



ステップ2

左手の隣接建築物を検討建物と設定し、離隔距離を検討します。



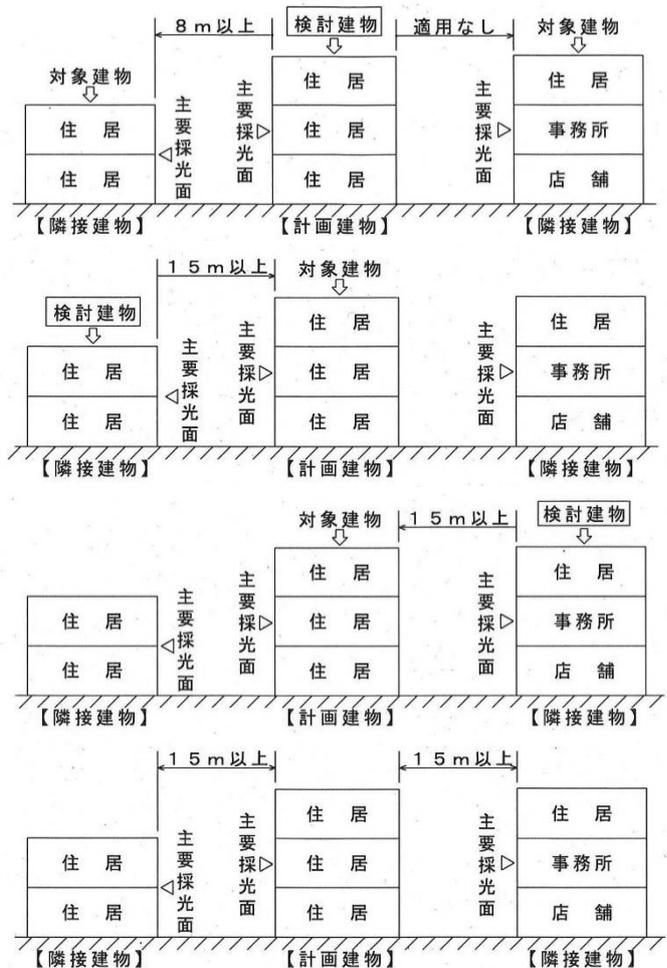
ステップ3

右手の隣接建築物を検討建物と設定し、離隔距離を検討します。



ステップ4

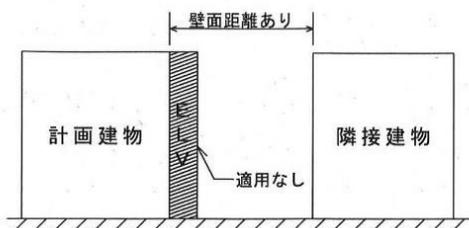
ステップ1～3を総括すると、隣接建物からそれぞれ15m以上の離隔距離が必要になります。



(ウ) 例外規定

以下については、隣棟間隔に関する外壁の位置の制限が適用されません。

A. 増築する昇降機の部分



B. 自転車駐輪場等の附属建築物

