

塩沢庁舎北棟等の建築基準法に基づく日影規制
(建築物の高さの制限) 違反について

1. 事件の概要

塩沢庁舎南棟解体工事の事前準備として、令和4年度に塩沢庁舎南棟内にある受電設備の移設工事が必要となり、電気室新築工事設計業務を発注した。受注した設計事務所から塩沢庁舎北棟の竣工図の日影図の方位が約30度東側にずれているとの報告があり、確認した結果、明らかに方位がずれて作成されていることが判明した。

設計事務所から建築基準法の日影規制(建築物の高さの制限)違反にあたる可能性があるとの指摘を受け、正しい方位に基づく日影図を作成したところ、塩沢庁舎北棟及び塩沢保健センターが、建築基準法の日影規制に違反していることが判明した。

2. 日影規制について

建築基準法第56条の2は、冬至日において建築物が真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影となる時間の長さを一定時間より短くすることで建築物の高さを制限するものである。

対象区域については、都市計画法による商業地域、工業地域等を除く用途地域内にある高さ10mを超える建築物について、日影規制が適用されることを規定している。

具体的には、①敷地境界から、隣地側に向けて5m及び10mの測定ラインを設定して、②その地域の用途区分に応じた規制時間・測定高さの水平面に生じさせる日影の等時間日影線(以下「日影線」という。)を作成し、③日影線が測定ラインを越えないようにすることで建築物によって生じる日影を一定の基準の下に規制するものである。

3. 塩沢庁舎北棟及び塩沢保健センター日影規制違反の経緯

年月日	経緯
R4.6.28	旧塩沢庁舎解体工事の事前準備として、受電設備の移設工事のため電気室新築工事設計業務を発注した際の敷地状況確認の作業で、設計事務所より、庁舎北棟の日影図の方位がずれているとの報告を受ける。
R4.6.29	設計事務所より再度の敷地状況確認により日影規制違反に該当するのではないかとの指摘を受ける。
R4.7.1~	日影規制違反を確認するため、正しい方位に基づく日影図の作成が必要となり、作成に向けた準備を開始する。

R4. 8. 8～	正しい方位に基づく日影図を作成するため建築敷地に関係する土地の用地測量が必要となったことから、隣接土地及び建物の所有者に事情を説明し、用地測量を実施する。
R4. 8. 31	正しい方位に基づく日影図作成業務委託を設計事務所に発注する。
R4. 12. 8	正しい方位に基づく日影図が作成され、5時間、3時間の日影線がそれぞれ5m、10mの測定ラインを越えていたことから、日影規制に違反していることが明らかになった。
R5. 1. 13	<p>正しい方位に基づく日影図により、隣接土地所有者に日影規制違反の状況について説明した。</p> <p>日影規制違反を是正するには、違反建築物である塩沢庁舎北棟の屋上から3階部分（最上階）の撤去を想定せねばならず、その際は多額の改修費用がかかるうえ、工事期間中は建物自体の使用もできなくなるうえ、3階部分が撤去されることからヤマト運輸コールセンターも撤退を余儀なくされること。また、保健センターについても屋上ペントハウス部分の撤去が必要となるため改修は現実的に厳しい状況であることを説明した。</p> <p>そのうえで、隣接土地の一部を市の所有とすることで日影規制違反の是正が可能であることから、この方法で交渉を進めさせていただかないかお願いし、了解を得る。当該所有者から市に対し、補償内容を示すよう求められる。</p>
R5. 2. 1	補償額算定のため対象物件調査等業務委託を発注する。
R5. 6. 20～	損失補償基準に基づき、当該所有者との交渉継続中

4. 塩沢庁舎北棟及び塩沢保健センターの日影規制違反内容

(1) 南魚沼市の当該区域における日影規制について

【別紙1】

当該地は都市計画法上の第一種住居区域の指定を受けていることから、建築基準法別表第4の規定に基づき、高さが10mを超える建築物は、平均地盤面から4mの高さの水平面で日影線を作成する必要がある。また、新潟県建築基準条例第9条（日影による中高層の建築物の高さの制限）において建築基準法第56条の2第1項中、別表第4の（に）欄について（二）の号が指定されており、南魚沼市もこの県条例に準拠するため、敷地境界線からの水平距離が5mを超えて10m以内の範囲における日照時間が5時間、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲の日照時間が3時間以上日影となる部分を生じさせてはならないこととなっている。

(2) 塩沢庁舎北棟（旧議場棟）の日影図について（平成5年11月竣工）【別紙2】

塩沢庁舎北棟の竣工図の日影図について、5時間及び3時間の日影線と隣

接する土地に日影となる部分を生じさせていなかったが、北を示す方位が東側に約 30 度ずれて作成されていた。

(3) 塩沢保健センターの日影図について (昭和 55 年 3 月竣工) 【別紙 3】

同一敷地内の塩沢保健センターについても竣工図の日影図の方位を確認したところ、西側に約 10 度ずれていることも判明した。

(4) 正しい方位に基づく日影規制違反の状況 【別紙 4】

上記(2)及び(3)について、正しい方位で日影図を作成した結果、塩沢庁舎北棟は 5 時間の日影線が隣地の土地にかかり、3 時間の日影線は隣地の土地及び建物にかかり日影規制に違反していることが判明した。

塩沢保健センターについても、3 時間の日影線が隣地の土地及び建物にかかり、日影規制に違反していることが判明した。

5. 日影規制違反の是正方法について

(1) 是正方法の想定

1) 規制違反の建物を是正する場合

①塩沢庁舎北棟

構造上 3 階部分すべて撤去が必要となる。

②塩沢保健センター

ペントハウス部分の撤去が必要となる。

2) 隣地の土地を市の所有とすることで是正する場合

官民敷地境界線から 8 m ラインまで市の所有とすることで、隣地側の 5 m ・ 10 m の測定ラインも 8 m 押し上げられ、その結果 5 時間 ・ 3 時間の日影線が規制範囲内に収まることで日影規制違反は是正される。

(2) 是正方針

上記 1) の場合は、建物への影響が甚大であり、市民サービス等に大きな支障が出ることとなるため、上記 2) の方法で是正する。

※隣接土地所有者に、上記 2) の方法で是正することについてご了解をいただき現在交渉中

※建築基準法第 56 条の 2 (日影による中高層の建築物の高さの制限) 【別紙 5】

南魚沼市における日影規制の規定

種類	対象建築物	平均地盤面からの高さ	日影規制時間 (1)	日影規制時間 (2)
第 1 種低層住居専用地域	軒高が 7 メートルより大きい、または地上階数が 3 階以上の場合に適用	1.5 メートル	4 時間	2.5 時間
第 1 種中高層住居専用地域	建築物高さが 10 メートルより大きい場合に適用	4 メートル	4 時間	2.5 時間
第 2 種中高層住居専用地域	建築物高さが 10 メートルより大きい場合に適用	4 メートル	4 時間	2.5 時間
第 1 種住居地域	建築物高さが 10 メートルより大きい場合に適用	4 メートル	5 時間	3 時間
第 2 種住居地域	建築物高さが 10 メートルより大きい場合に適用	4 メートル	5 時間	3 時間
準住居地域	建築物高さが 10 メートルより大きい場合に適用	4 メートル	5 時間	3 時間
近隣商業地域	建築物高さが 10 メートルより大きい場合に適用	4 メートル	5 時間	3 時間
商業地域	なし	なし	なし	なし
準工業地域	建築物高さが 10 メートルより大きい場合に適用	4 メートル	5 時間	3 時間
工業地域	なし	なし	なし	なし
無指定地域	なし	なし	なし	なし

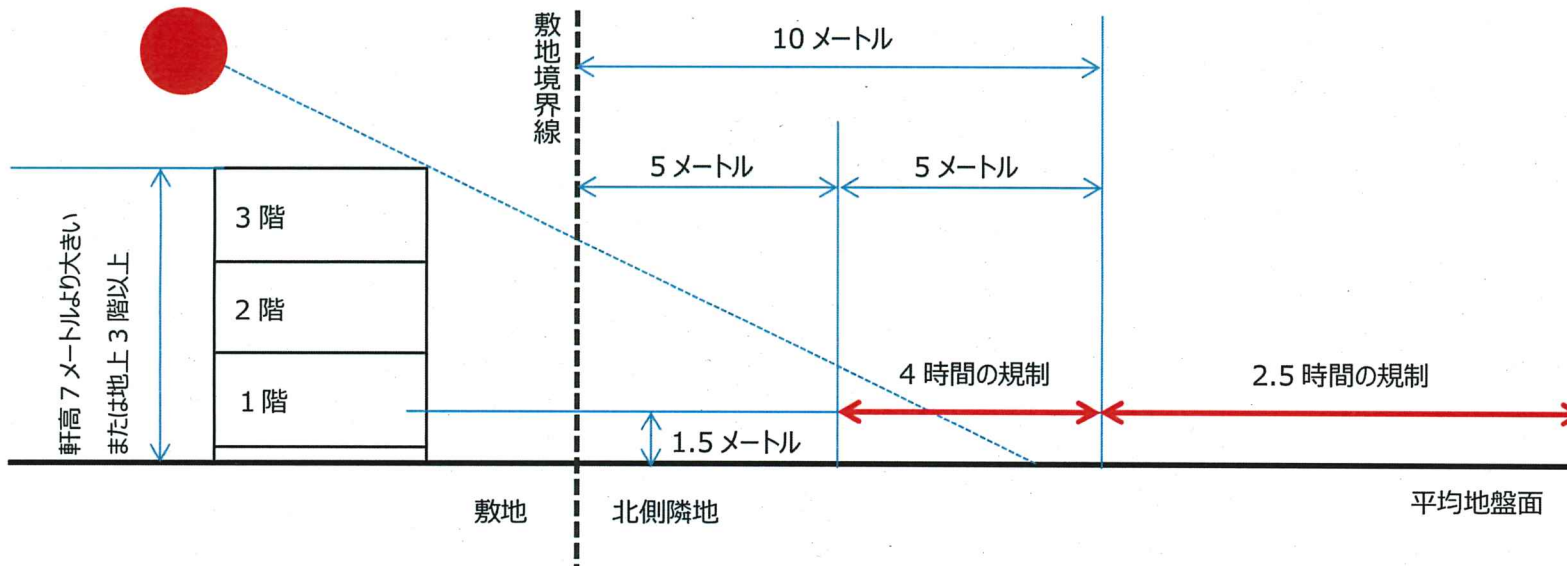
日影規制時間 (1) は、敷地境界線からの水平距離が、5 メートルより大きく 10 メートル以下の場合に適用

日影規制時間 (2) は、敷地境界線からの水平距離が、10 メートルより大きい場合に適用

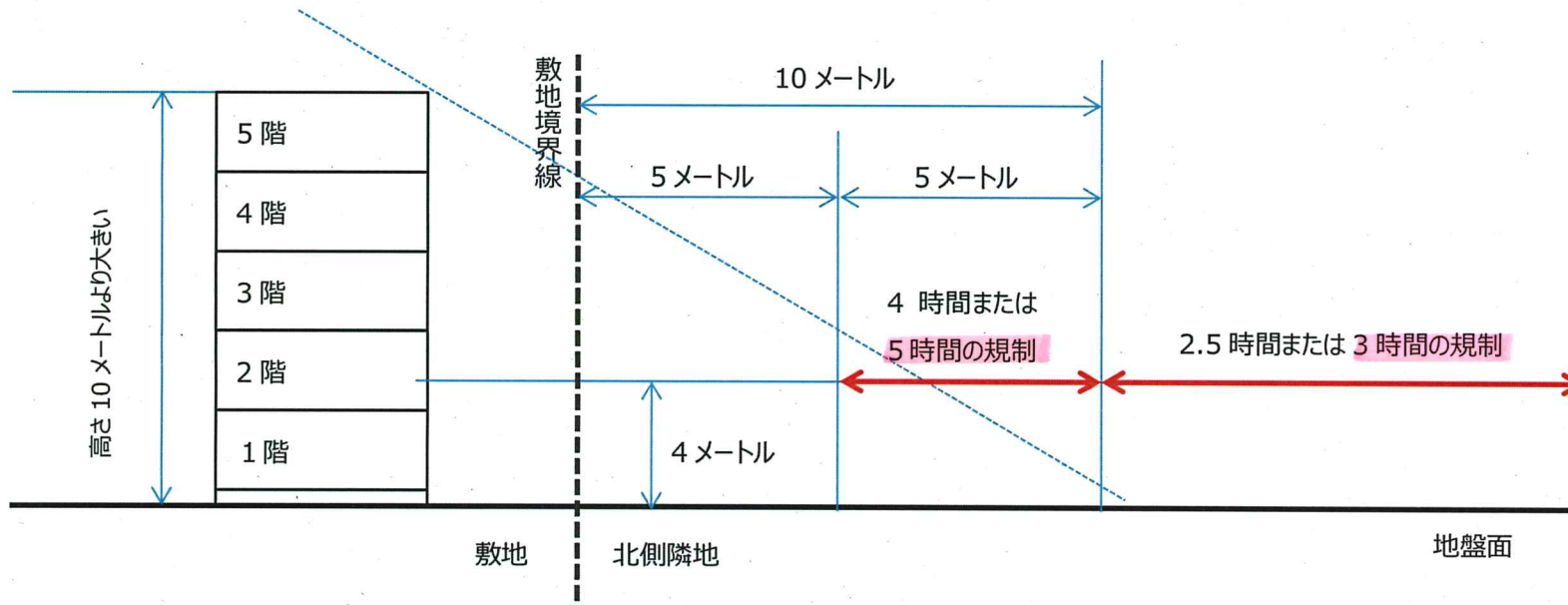
近隣商業地域は、指定容積率が 200 パーセントの場合に適用（新潟県建築基準条例第 9 条。南魚沼市の準工業地域はすべて指定容積率が 200 パーセントです。）

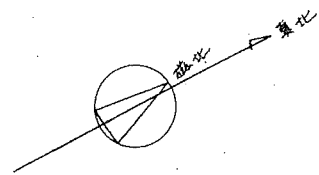
南魚沼市における日影規制の規定

第1種低層住居専用地域

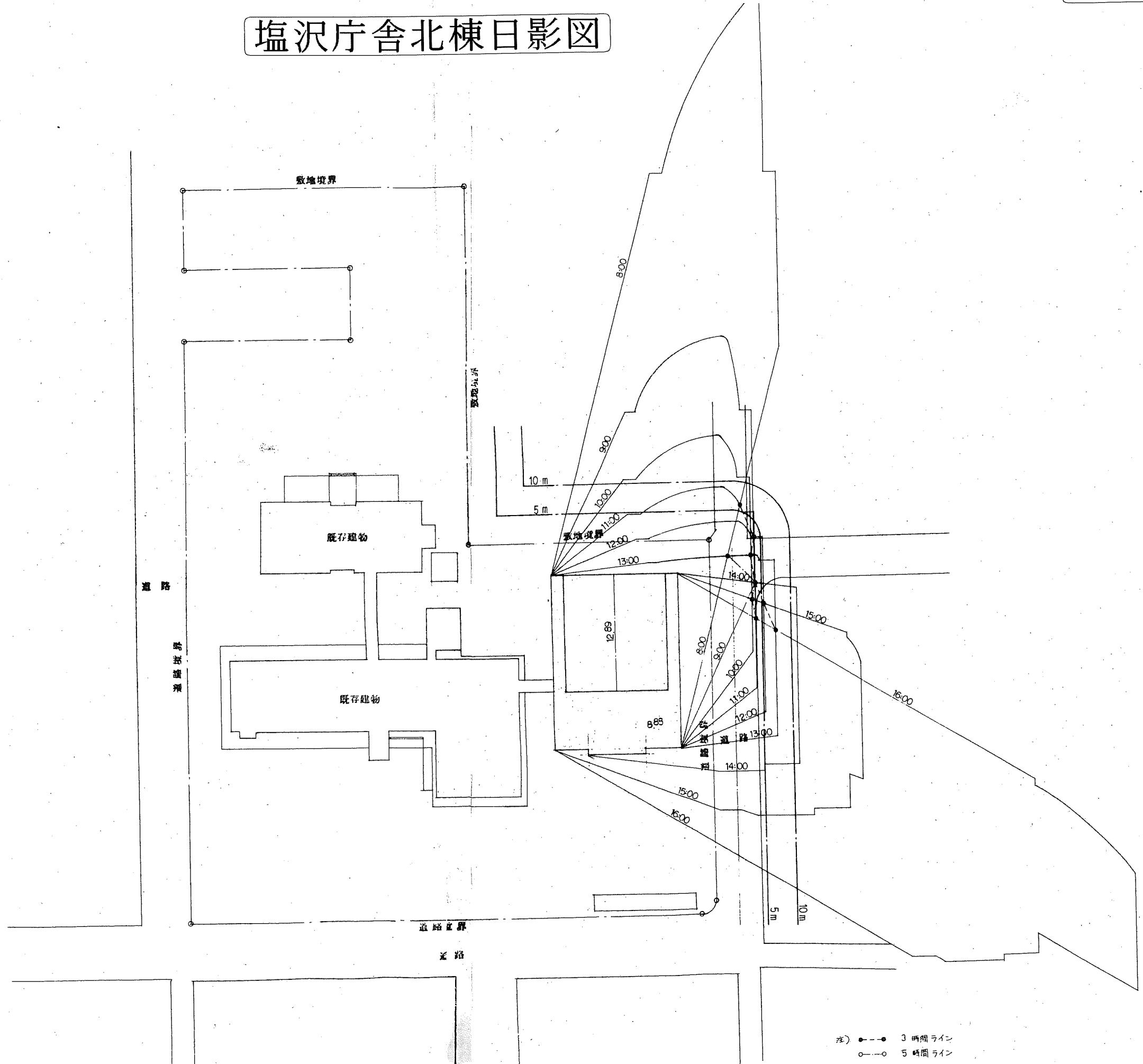


第1種低層住居専用地域以外





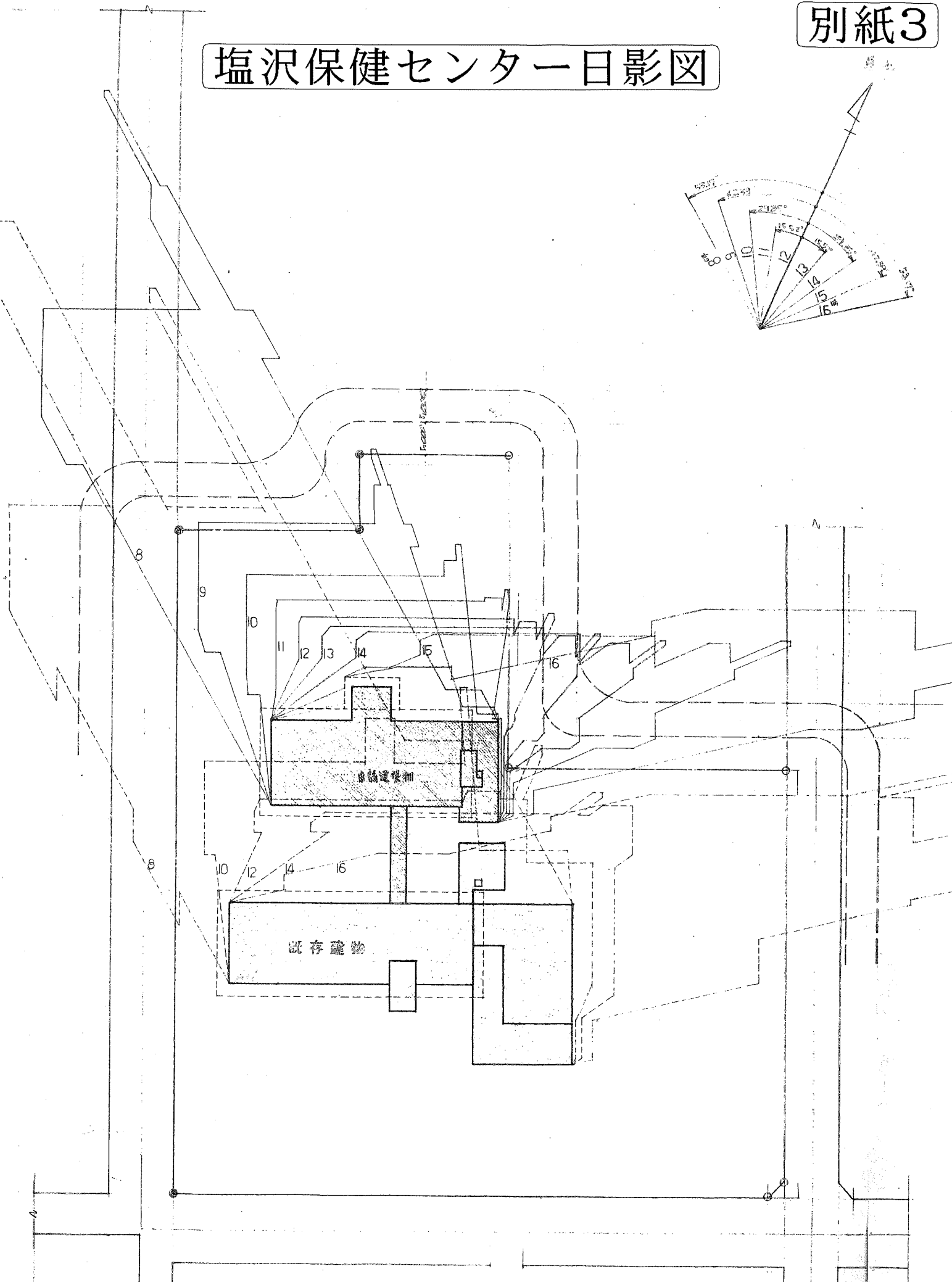
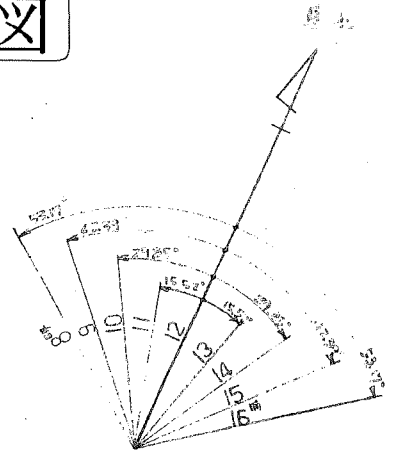
塩沢庁舎北棟日影図



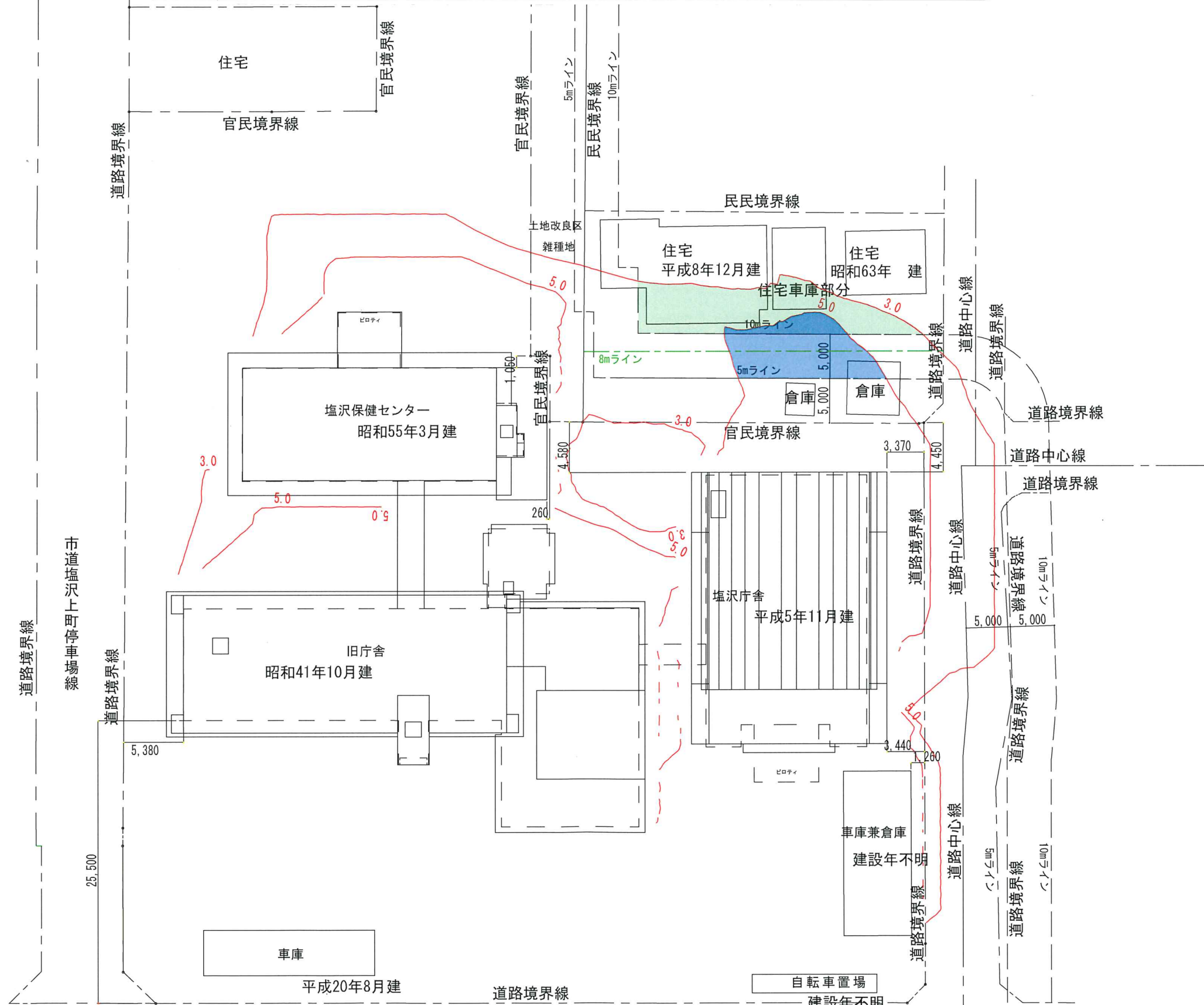
注) ●---● 3時間ライン
 ○---○ 5時間ライン

平成4年8月作成

塩沢保健センター日影図



塩沢庁舎北棟及び塩沢保健センター日影図



注記)
 日影用途庁舎住所：新潟県南魚沼市塩沢1370番地1
 地区・区域：都市計画区域内 22条区域内
 用途地域：第一種住居地域
 各高さの記載：平均地盤面よりの高さとする
 平均地盤面：標高186.52m

市道島泉盛寺線
 塩沢庁舎敷地図面

等時間日影図 1:500

3.0は3時間日影図
 5.0は5時間日影図

日影図作成ソフト：Jw_cad Version8.22e
 測定面の高さ = 4(m) 緯度 = 37.5° [冬至] 測定時間：8時～16時

令和4年12月作成

真北
 33.286644

○建築基準法

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第五十六条の二 別表第四 (い) 欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域 (以下この条において「対象区域」という。) 内にある同表 (ろ) 欄の当該各項 (四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの) に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで (道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで) の間において、それぞれ、同表 (は) 欄の各項 (四の項にあつては、同項イ又はロ) に掲げる平均地盤面からの高さ (二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの) の水平面 (対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。) に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表 (に) 欄の (一)、(二) 又は (三) の号 (同表の三の項にあつては、(一) 又は (二) の号) のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

- 2 同一の敷地内に二以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。
- 3 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第一項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。
- 4 対象区域外にある高さが十メートルを超える建築物で、冬至日において、対象区

域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、第一項の規定を適用する。

別表第四 日影による中高層の建築物の制限（第五十六条、第五十六条の二関係）

（昭五一法八三・追加、昭六二法六六・旧別表第三繰下・一部改正、平四法八二・平一二法七三・平一四法八五・平二九法二六・一部改正）

	(い)	(ろ)	(は)	(に)		
	地域又は区域	制限を受け る建築物	平均地 盤面か らの高 さ		敷地境界線からの水 平距離が十メートル 以内の範囲における 日影時間	敷地境界線からの水平 距離が十メートルを超 える範囲における日影 時間
一	第一種低層住居 専用地域、第二種 低層住居専用地 域又は田園住居 地域	軒の高さが 七メートル を超える建 築物又は地 階を除く階 数が三以上 の建築物	一・五メ ートル	(一)	三時間（道の区域内 にあつては、二時間）	二時間（道の区域内に あつては、一・五時間）
				(二)	四時間（道の区域内 にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域 内にあつては、二時間）
				(三)	五時間（道の区域内 にあつては、四時間）	三時間（道の区域内に あつては、二・五時間）
二	第一種中高層住 居専用地域又は 第二種中高層住 居専用地域	高さが十メ ートルを超 える建築物	四メー トル又 は六・五 メート ル	(一)	三時間（道の区域内 にあつては、二時間）	二時間（道の区域内に あつては、一・五時間）
				(二)	四時間（道の区域内 にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域 内にあつては、二時間）
				(三)	五時間（道の区域内 にあつては、四時間）	三時間（道の区域内に あつては、二・五時間）
三	第一種住居地域、 第二種住居地域、 準住居地域、近隣 商業地域又は準 工業地域	高さが十メ ートルを超 える建築物	四メー トル又 は六・五 メート ル	(一)	四時間（道の区域内 にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域 内にあつては、二時間）
				(二)	五時間（道の区域内 にあつては、四時間）	三時間（道の区域内に あつては、二・五時間）

四	用途地域の指定 のない区域	イ	軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物	一・五メートル	(一)	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二時間（道の区域内にあつては、一・五時間）
					(二)	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）
					(三)	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	三時間（道の区域内にあつては、二・五時間）
		ロ	高さが十メートルを超える建築物	四メートル	(一)	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二時間（道の区域内にあつては、一・五時間）
					(二)	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）
					(三)	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	三時間（道の区域内にあつては、二・五時間）
この表において、平均地盤面からの高さとは、当該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からの高さをいうものとする。							