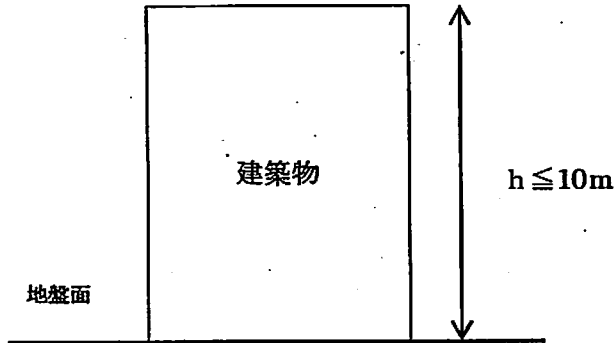


建築基準法による建築物の高さ制限について

1 絶対高さの制限（法55条）

第1種及び第2種低層住居専用地域内では、建築物の高さは10mまたは12mのうち、その地域の都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはなりません。（盛岡市の場合は10mとして定めており地盤面からの高さとなります。）

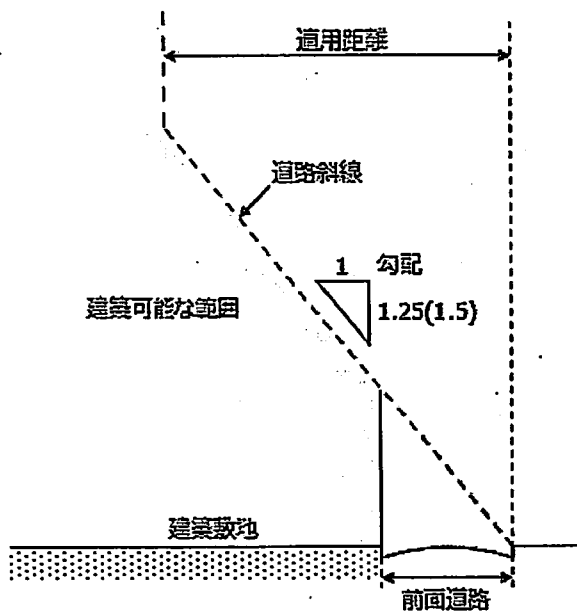


2 道路斜線制限（法第56条第1項第1号）

建築物の各部分の高さは、その部分から全面道路の反対側の境界線までの距離に応じて制限されます。原則として住居系用途地域の場合の斜線勾配は1.25、そのほかの用途地域の場合は1.5となり、用途地域の指定のない区域については盛岡市の場合1.5と定めております。

また道路斜線の適用距離は、その敷地の用途地域と基準容積率により20m～50mの範囲で定められており、建築物の高さは前面道路の路面の中心からの高さとなります。

（2以上の前面道路に接する場合、前面道路の反対側に公園等がある場合、地盤面が前面道路より高い場合等は緩和措置が設けられています。）

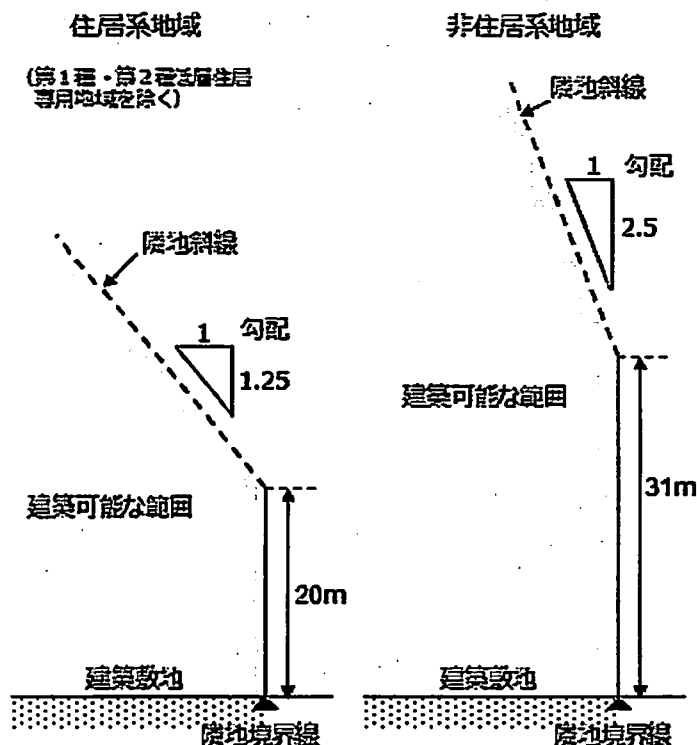


### 3 隣地斜線制限 (法第 56 条第 1 項第 2 号)

建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの距離に応じて制限されます。ただし、第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域には、隣地斜線制限はありません。(絶対高さの制限があるためです。)

制限内容は隣地境界線からの一定の立ち上がりと勾配の組み合わせによって建物の高さが制限され、住居系用途地域の場合は立ち上がりが 20m で勾配が 1.25、そのほかの用途地域は立ち上がりが 31m で勾配が 1.5 となります。また用途地域の指定のない区域については、盛岡市の場合立ち上がりが 31m で勾配が 2.5 と定めております。隣地斜線制限には適用距離は無く、建物の高さは地盤面からの高さとなります。

(建物が隣地境界線から後退した場合、敷地が公園等の空地に接する場合、地盤面が隣地より低い場合等は緩和措置が設けられています。)



### 4 北側斜線 (法第 56 条第 1 項第 3 号)

第 1 種・第 2 種低層住居専用地域及び第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域では、建築物の各部分の高さは、その部分から全面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の距離に応じて制限されます。

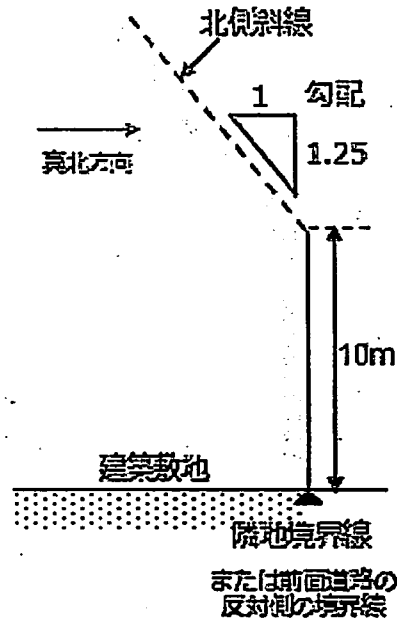
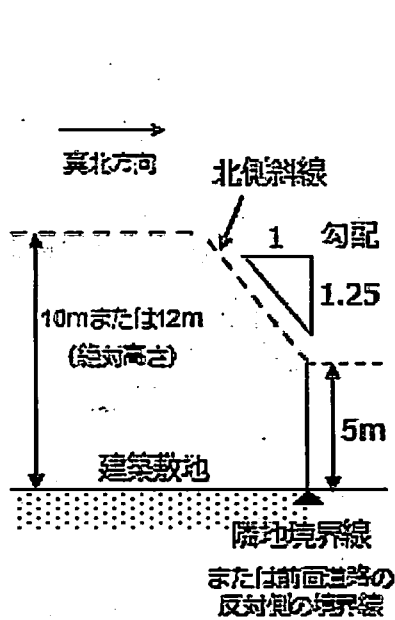
制限内容は隣地斜線制限と同様に一定の立ち上がりと勾配の組み合わせによって高さが制限され、立ち上がりの起点は真北方向の隣地境界線、もしくは北側に前面道路がある場合はその反対側の境界線となります。立ち上がりは第 1 種・第 2 種低層住居専用地域が 5m、第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域が 10m で、勾配はいずれも 1.25 です。ただし日影規制の適用がある場合、第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域は除外されます。

(北側前面道路の反対側または北側隣地境界線に接して水面等の空地がある場合、地盤面が北側隣地より低い場合等は緩和措置が設けられています。)

第1種低層住居専用地域  
第2種低層住居専用地域

第1種中高层住居専用地域  
第2種中高层住居専用地域

(日影規制がない場合に限る)

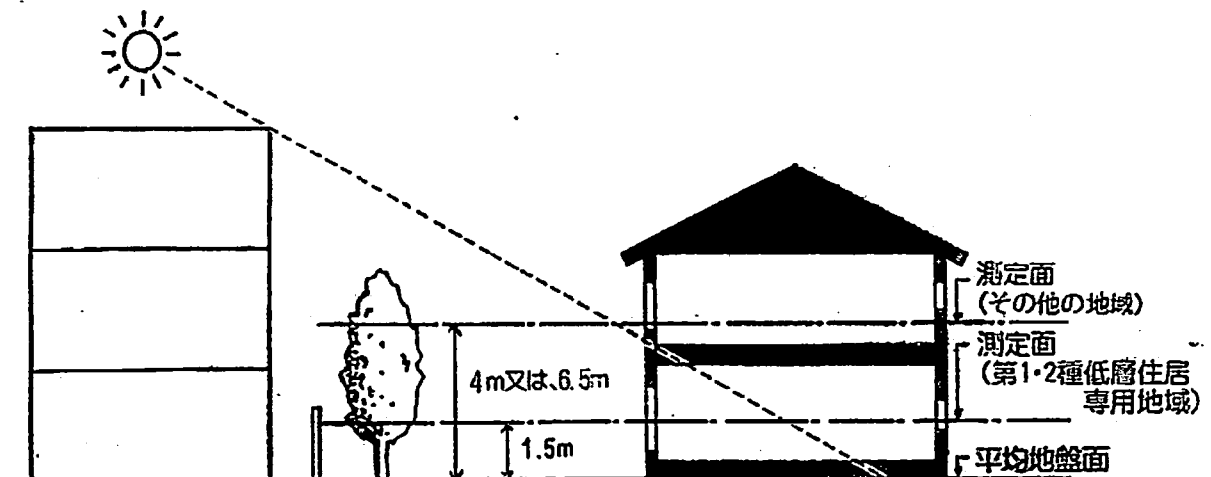


5 日影規制 (法第 56 条の 2)

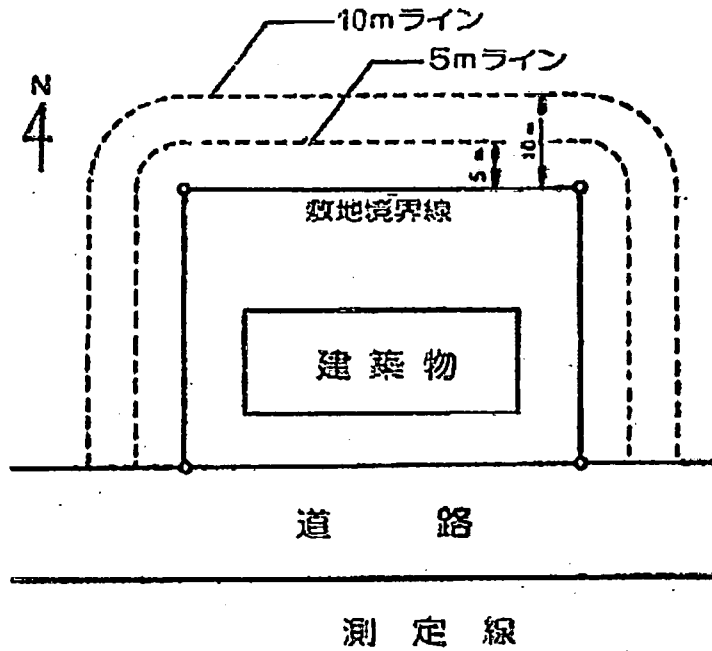
日影規制は住居系用途地域において、中高層建築物によって生ずる日影の時間（冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間）を制限することにより日照条件の悪化を防ごうとするものです。規制対象建築物および日影を測定する平均地盤面からの高さ等は用途地域ごとに定められており、規制する対象区域や日影規制時間等は用途地域ごとに定められている日影規制メニューの中から岩手県条例によって定められております。

(敷地が道路等の空地に接する場合、平均地盤面が隣地より低い場合等は緩和措置が設けられています。)

\* 日影規制の測定面



\*日影規制区域



盛岡市内の場合の日影規制については下表のようになります。(近隣商業地域, 商業地域, 準工業地域, 工業地域, 工業専用地域は対象外)

地域または区域	制限を受ける建築物	測定面(平均地盤面からの高さ)	規制日影時間(敷地境界線からの水平距離( $\theta$ ))	
			$5m < \theta \leq 10m$	$10m < \theta$
第1種・第2種低層住居専用地域	軒高 $>7m$ または地上階数 $\geq 3$	1.5m	4	2.5
第1種・第2種中高層住居専用地域	建築物の高さ $>10m$	4m	4	2.5
第1種・第2種住居地域, 準住居地域	建築物の高さ $>10m$	4m	5	3
用途地域指定のない区域	建築物の高さ $>10m$	4m	5	3