

街の見え方が変わる建築の豆知識

街に存する建物は、建築基準法の適用を受け建築がなされています。この建築基準法は、用途地域及び前面道路幅員等の個別的要因の影響を受け、建築される建物の高さ、形状等に違いを生じさせます。

街を歩くときに、道路幅員の状態及び建物がどれだけ垂直に建築されているか並びに建物上方部分の斜めの切れ方の形状等から、自身が今どんな用途地域を歩いているのかおおよそ検討がつくようになり、かつ一定の法規制下において建物建築がなされていると実感できると思います。

以下の説明は若干取っつき難いかと思いますが、じーと2つの絵を見比べてください。きっと、何かの違いに気づくはずですよ。

この違いに気づけば、街がいつもと違って見え始めると同時に、街並みは刻々と変わっていきますので脳トレの一役を担うかも知れません。

(1)三斜線制限について

三斜線制限とは、建物の日照を確保するための建築制限であり、北側斜線制限、隣地斜線制限及び道路斜線制限の三つの規制が存しており、これらが複合的に適用されることにより建物建築がなされています。

●北側斜線制限

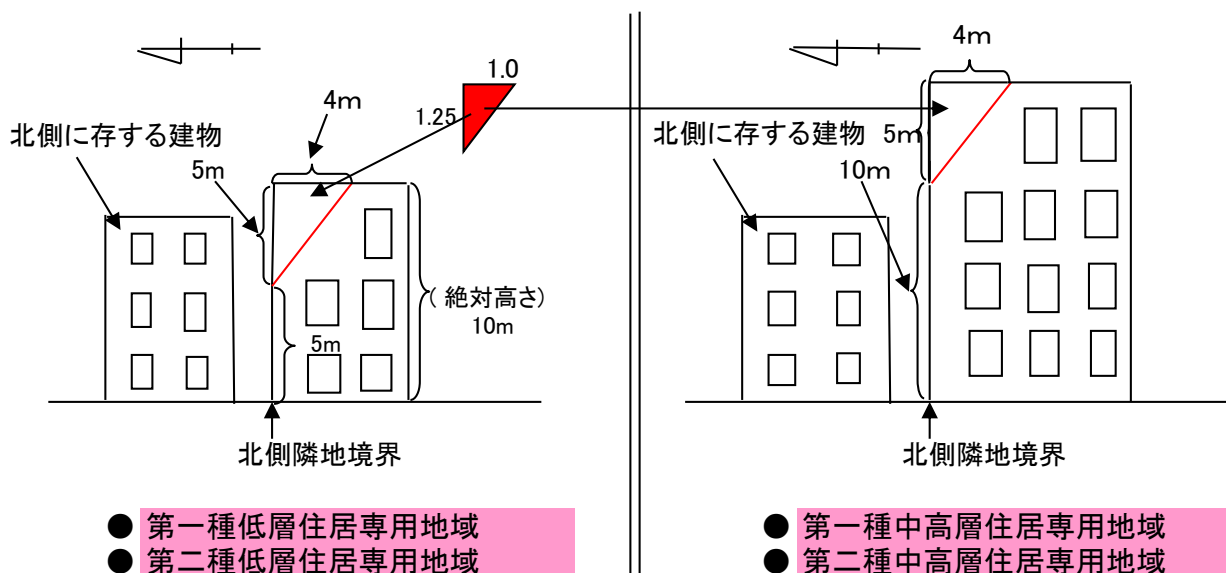
北側に存する建物に日当たりの迷惑を掛けないように、南側に建築される建物に影を作らせづらい状況を作る建築規制を北側斜線制限といいます。隣家の影が落ちやすい低層建物しか建築できない用途地域ほど北側斜線制限は厳しいものとなります。

<適用される用途地域>

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域。

<適用されない用途地域>

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、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、市街化調整区域。



※第一種及び第二種低層住居専用地域では、隣地境界の立ち上がり部分につき5mとする厳しい高さ制限が課せられ、建物を垂直に建てづらいことから、敷地面積が小さいとその分建物内のデッドスペースが大きくなる可能性があります。