

建築物の各部分の高さ

該当
条文

法第2条, 28条, 56条, 56条の2, 58条
令第20条, 134条, 135条の12

斜線制限等の緩和適用の取扱いについて

内 容

斜線制限等の緩和を適用できる道路、水面等、線路敷、高架の線路、公園等その他これらに類するものに面する場合の取扱いについて

取 扱

・道路、水面等、線路敷、高架の線路、公園等に隣接した敷地で各法文上の緩和適用については下記の例（図、表）及び別表のとおりとする。

・世田谷区公共物管理条例による区管理水路、区管理道路は「水面等」として取扱う。

・区管理道路若しくは区管理水路は、実態として空間があり、将来にわたって空間が確保されるものが緩和対象となる。（下記点線枠内参照）

・都立公園及び都市公園（世田谷区都市公園配置図による）、身近な広場（世田谷区身近な広場条例別表1による）、緑道は「公園等」として取り扱う。
ただし、緑道は「公園等」と「水面等」の場合で取扱いが異なる。

・周辺状況の変化により、緩和対象とならなくなった場合、法に適合しなくなる可能性がある。

・反対側に越境がある場合、その部分は「その他これらに類するもの」には該当しない。

将来にわたって空間が確保されると判断できるもの

1. 区管理道路で幅員4m以上あり道路と同じように不特定の人が通行の用に供している

2. 区管理道路で幅員4mは無いが、自転車・歩行者道などの指定がされており不特定の人が通行の用に供している

3. 幅員4m未満のため建築基準法の道路になってはいないが、道路法上の道路に認定され、供用または使用がされている

4. 区管理水路で開渠、又は蓋掛けされていて使用が確認できる

5. 区管理水路で暗渠（歩道状等）となっている

例：道路に接し、道路の反対側に水面等がある場合の斜線制限の緩和の取扱い

図

4

【別表】 3-56-5							
【凡例】 ○：全幅，△：全幅の半分，×：緩和対象とせず，－：適用なし							
高さ制限 の緩和等	道路	水面等 (水面、区管理水路、 区管理道路)	線路敷(*1)	高架の線路(*2)		公園等 (例：公園・広場・緑道) (*3, 4, 5)	根拠条文
				高架下 利用有	高架下 利用無		
道路斜線	○	○ (道路＋水面等)	○ (道路＋線路敷)	○ (道路＋線路敷)	○ (道路＋線路敷)	○ (道路＋公園等)	法56条 令134条第1項、第2項
隣地斜線	－	△	△	△	△	△(*6)	法56条 令135条の3第1項第1号
北側斜線	○	△	△	△	△	×	法56条 令135条の4第1項第1号
高度地区							法58条 東京都都市計画高度地区
日影規制(*7)	△	△	△	×	△	×	法56条の2 令135条の12第3項第1号
採光	○	△	△	×	×	△	法28条 令20条
延焼のおそれ のある部分	△	△	△	×	△	△	法2条1項6号

- *1：線路敷の適用にあつては、駅舎及び操車場、プラットホーム（駅舎等の建築計画が明らかな場合含む）に面していないものとする。
（S46年11月19日住街発第1164号）
- *2：高架下が道路になっている場合には、道路として取り扱う。
- *3：公園等とは都立公園及び都市公園、身近な広場（条例別表による）を指す。
- *4：緑道は公園等（世田谷区都市公園配置図参照）と水面等の場合で取扱いが異なる。
- *5：玉川上水緑道、玉川上水第二緑道は場所により緩和できない場合があるので、詳細は建築審査課にお問い合わせください。
- *6：都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する街区公園、ぽけっと公園及び身近な広場（規則別表による）を除く。
- *7：当該道路、水面等、線路敷その他これらに類するものの幅が10mを超えるときは、当該空地等の反対側の境界線から当該敷地側に
水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。（令135条の12ただし書き）