

多世代利用住宅の良好な居住環境の持続的マネジメント手法に関する検討（概要）

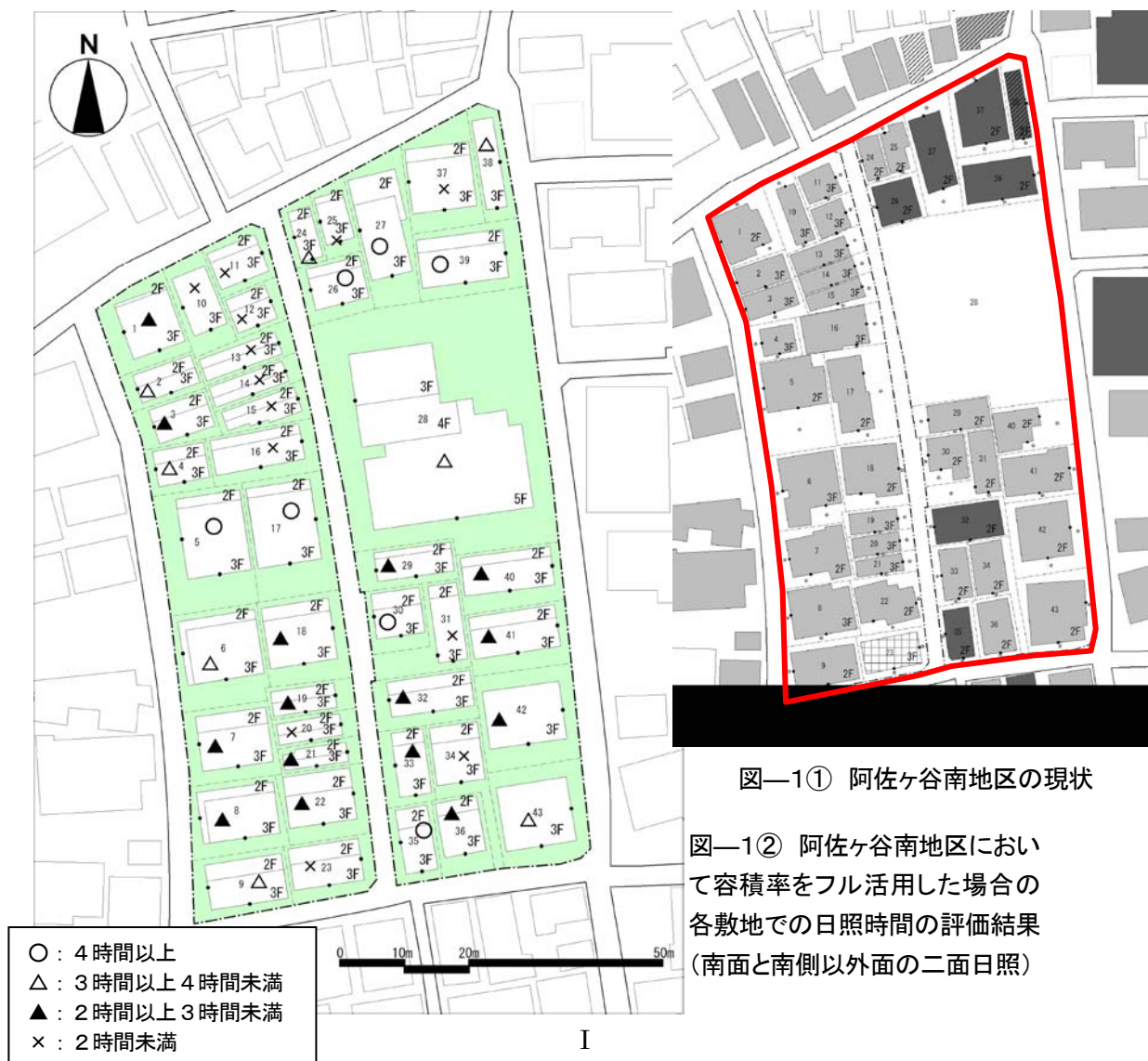
—多世代利用住宅の良好な居住環境を持続させるための敷地条件に係る基準の検討（概要）—

1. 検討の視点と内容

- ・多世代利用住宅は、周囲の敷地において容積率を最大限活用した建築行為が行われた場合であっても、敷地内で必要な水準の相隣環境が安定的に確保される必要があるのではないか。
- ・日照に着目し、4時間日照（8時間一日影規制時間）を安定的に得られる敷地条件の定量的検討と、必要水準の日照が得られない敷地に対する協調ルールの導入の有効性について検討。

2. 阿佐ヶ谷南地区におけるケーススタディ

- ・阿佐ヶ谷南地区を対象にモデルスタディ。阿佐ヶ谷南地区は、南北に細長い街区。土地利用規制は、第一種中高層住居専用地域（準防火地域 第二種高度地区）で、建蔽率 60%、容積率 200%（前面道路幅員が 4m のため、最大利用できる容積率は 160% 程度）。（図-1①）〈P4〉
- ・各敷地で容積率を最大限活用した建築行為が行われた街区プランを作成。（図-1②）〈P6〉
- ・複合日影を考慮し、各敷地内建物の日照時間（測定面 4m。建物南側壁面と道路側壁面の中央部）で測定。大半の敷地は、南側と道路側の二面日照でも 4 時間日照を確保できない。〈P8~10〉

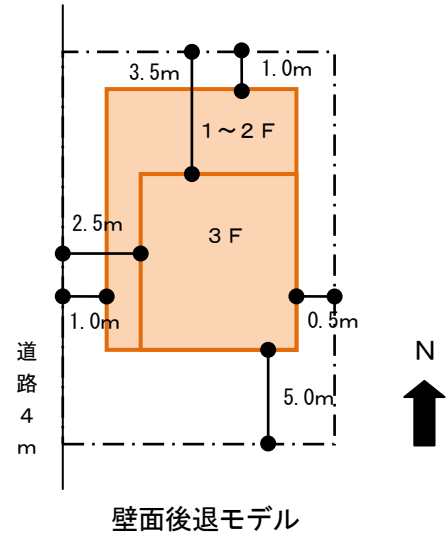


図—1① 阿佐ヶ谷南地区の現状

図—1② 阿佐ヶ谷南地区において容積率をフル活用した場合の各敷地での日照時間の評価結果（南面と南側以外面の二面日照）

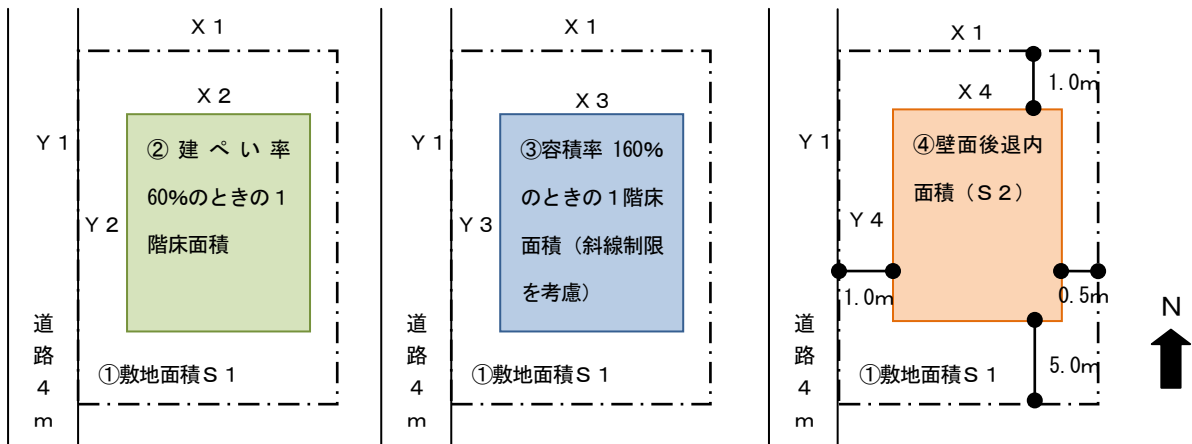
3. 「モデル」による多世代利用住宅の建築に適した敷地条件に係る基準の検討

- ・阿佐ヶ谷南地区をモデル化し、周辺の敷地での容積率の利用にかかわらず、単独の敷地内で4時間日照を確保できるための敷地規模・形状を検討。
- ・南北細長街区、東西が幅員4mの道路に接道、第一種中高層住居専用地域（建蔽率/容積率=60/200。前面道路幅員により160%）、形状が東西13.5m×南北9mの敷地で構成されるモデル街区を設定。<P11~16>
- ・建物南面及び道路面から各2時間、合計4時間以上の日照の確保が可能な敷地条件の検討モデルとして、「壁面後退モデル」を設定。
- ・ここでいう4時間日照とは、測定面4m（住宅2階の窓レベル）で、建物南側壁面と建物道路側壁面の中央部でそれぞれ2時間、二面日照で計4時間を確保することとしている。
- ・容積率（建ぺい率）をフル活用した場合に、周辺敷地の建築状況にかかわらず、安定的に4時間以上の日照が確保できる敷地では、次の二つの関係が成り立つ。<P17>



- ① 「1階部分の壁面後退内面積」 ≥ 「容積率をフル活用した場合の1階床面積」
- ② 「1階部分の壁面後退内面積」 ≥ 「法定建ぺい率に応じた1階床面積」

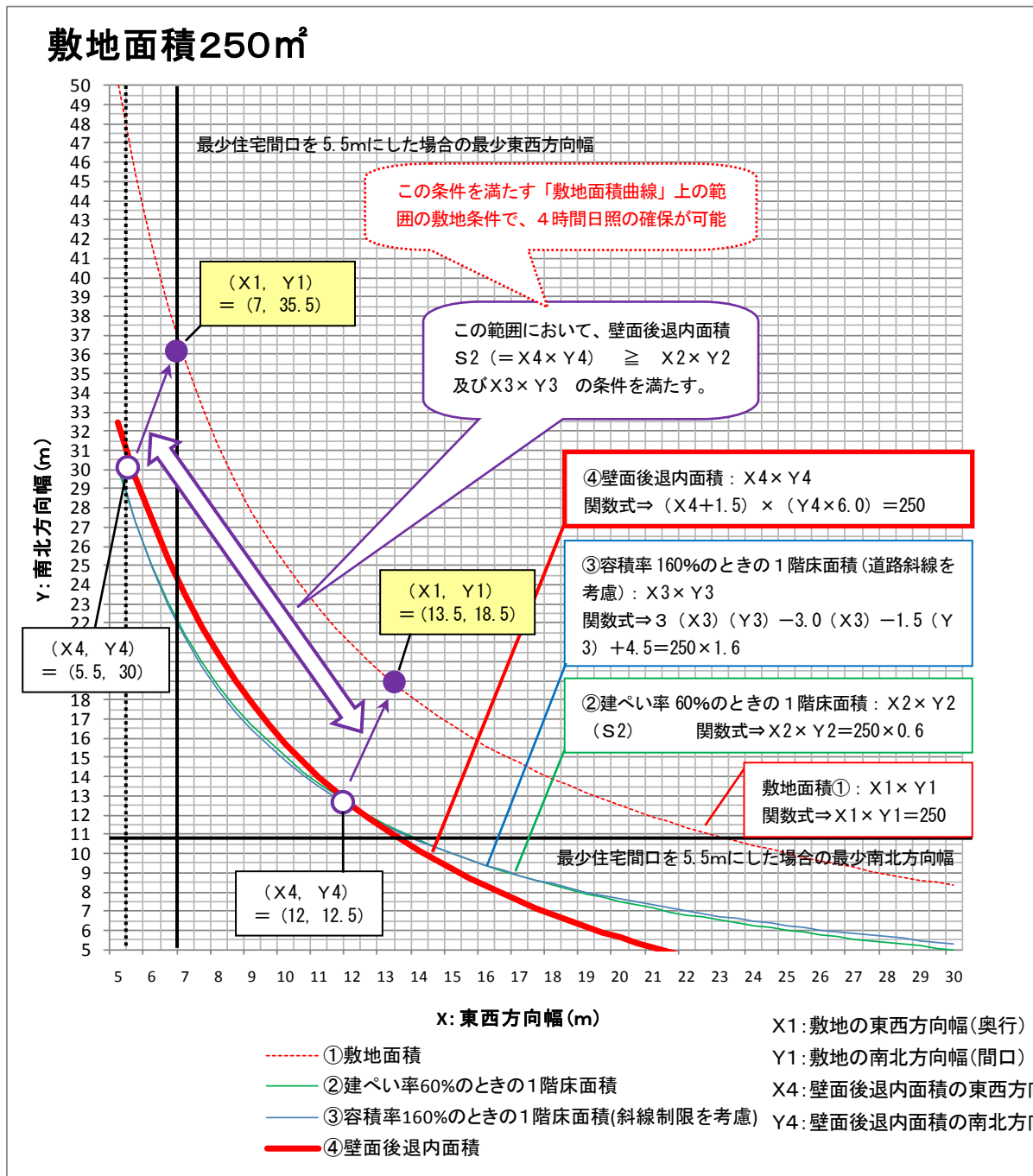
■阿佐ヶ谷南地区の街区条件で検討モデルをベースとした各種変数の整理（敷地面積 250 m²の場合）



項目	関数式
①敷地面積 (S 1)	$X 1 \times Y 1 = 250$ 【S 1】
②建ぺい率 60%のときの1階床面積	$X 2 \times Y 2 = 250$ 【S 1】 $\times 0.6$
③容積率 160%のときの1階床面積 (斜線制限を考慮)	$[1階床面積] + [2階床面積] + [3階床面積] =$ $[X 3 \times Y 3] + [X 3 \times Y 3] + [(X 3 - 1.5) \times$ $(Y 3 - 2.5)] = 250$ 【S 1】 $\times 1.6$
④壁面後退内面積 (S 2 = X 4 × Y 4)	$(X 4 + 1.0 + 0.5) \times (Y 4 + 1.0 + 5.0)$ $= 250$ 【S 1】

■ 4時間日照が確保できる敷地条件の条件 (S1=250㎡の場合) ⇒下記の1)~3)を満たす敷地

- 1) 敷地の東西方向幅 (X1) 7.0m以上、かつ敷地の南北方向幅 (Y1) 11m以上 ※
 ※住宅の最少間口・奥行を5.5mにした場合、東西方向幅7.0m以上、南北方向幅11m以上が必要
- 2) 壁面後退内面積 S2 (=X4×Y4) ≥ X2×Y2 (建ぺい率60%のときの1階床面積)
- 3) 壁面後退内面積 S2 (=X4×Y4) ≥ X3×Y3 (容積率160%のときの1階床面積=150㎡)
- ⇒下記の判定グラフにおいて、敷地の東西方向幅7.0m以上・南北方向幅11m以上の範囲において、
 「④壁面後退内面積」(赤い太線)が「②建ぺい率60%のときの1階床面積」(青い細線)と「③容積率160%のときの1階床面積(斜線制限を考慮)」(緑の細線)を上回る範囲に相当する敷地。



図—2 敷地面積250㎡の場合の判定グラフ(容積率160%をフル活用した場合)

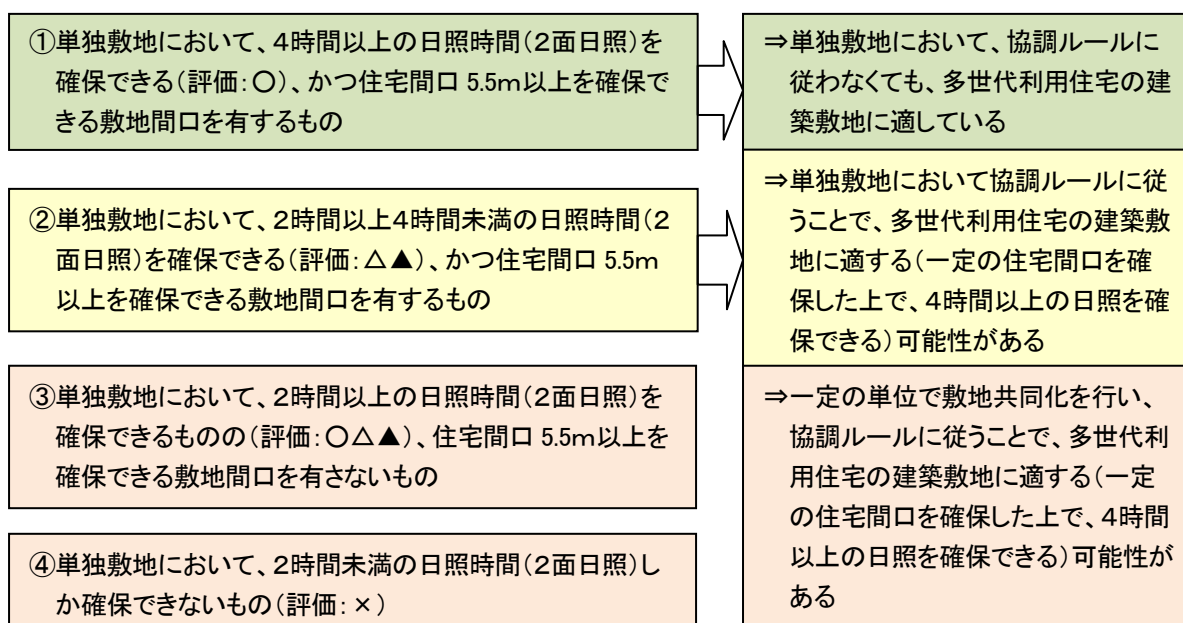
- ・阿佐ヶ谷南地区のような条件の南北細長型の街区において、各敷地が容積率をフル活用した場合に、単独敷地で4時間日照（二面日照）を安定的に確保するためには、次表のような敷地条件（敷地規模が概ね200㎡以上で一定の敷地形状）が必要であることが明らかとなった。〈P19～24〉

■単独での4時間日照の確保可能性と確保できる敷地条件（容積率160%をフル活用した場合）

街区形状・接道条件等	敷地規模	確保可能性	確保可能な敷地形状
【街区形状】 南北細長型 【接道条件】 街区の東・西において幅員4mの道路に接道 【用途地域】 第一種中高層住居専用地域 （建蔽率/容積率=60/200*） * 前面道路幅員により160% 【その他検討条件】 ○敷地の東又は西側から2時間程度の日照を確保すると同時に、南側から2時間程度の日照を確保する（二面日照で合計4時間確保）。 ○日照時間測定面：4m	150㎡	×	—
	200㎡	○	東西約7m×南北約28.5m ～ 東西約9.5m×南北約21m
	250㎡	○	東西約7m×南北約35.5m ～ 東西約13.5m×南北約18.5m
	300㎡	○	東西約7m×南北約43m ～ 東西約17m×南北約17.5m
	350㎡	○	東西約7.0m×南北約50m ～ 東西約20.5m×南北約17m

4. 多世代利用住宅の建築に向けた協調ルール（試案）の検討

- ・実際の阿佐ヶ谷南地区においては、上記のような条件を満たす敷地は非常に少なく、大半の敷地では多世代利用住宅を建築することができないことになってしまう。
- ・そこで、次のステップとして、単独では多世代利用住宅の建築が難しい条件の敷地に対して、一定の「協調ルール」を導入することで、4時間日照が確保できるかの検討を行った。



【多世代利用住宅の建築に適した敷地の考え方】

- ・阿佐ヶ谷南地区において、「日照時間」に、敷地単体で有する性能といえる「住宅間口（敷地間口）」の評価を加え、最小限の範囲で敷地の「共同化」を実施。〈P26～27〉
- ・次に、南面と他面（道路面）で、それぞれ2時間程度、計4時間程度の日照を確保するための協調ルールを検討した。その結果、阿佐ヶ谷南地区においては、下記のような協調ルールを導入することで、（容積率をフル活用して自由に建築した場合には4時間日照が確保できない）150㎡程度の敷地でも4時間日照を確保できることになることが判明した（図—3、図—4）。
〈P28～33〉

【協調ルール（案）】

- ①壁面後退＋南側における空地の確保
 - a. 道路境界線より、1m以上の壁面後退を行う。（道路斜線の緩和を想定）
 - b. 背割の隣地境界線より、0.5m以上の壁面後退を行う。（民法の規定）
 - c. 建物南側に、原則、背割の隣地境界線側に、東西方向5m×南北方向3m程度の空地を確保する。（結果、南側境界線から平均2.0m程度の壁面後退を行っていることとなっている。）
 - d. 北側隣地境界線より、1m以上の壁面後退を行う。（第二種高度地区の北側斜線の緩和を想定）
- ②建物高さの制限（階数制限帯の設定）
 - a. 道路境界線から街区背割り線に向かって8mまでの範囲
⇒3階建て以下（建物高さ9m程度）に制限する。
 - b. 道路境界線から街区背割り線に向かって8m以上の範囲（南面にまとまった空地をとる範囲）
⇒2階建て以下（建物高さ6m程度）に制限する。

- ・阿佐ヶ谷南地区のような南北細長型の街区においては、協調ルールの一つの考え方として、①東・西の道路境界線から壁面後退を行うこと、②街区中央の背割線付近に、隣接する敷地が協調して一定のまとまりのある空地を確保すること、③街区中央の背割線付近に確保した空地の南側については、建築物（建物中央から背割線側の部分）の高さのコントロールを行うこと、が日照時間の確保に有効であることが明らかとなった。〈P28～33〉

5. 今後の検討課題

多世代利用住宅の建築に適した敷地条件の基準化及び住環境マネジメントに向けて、今後（平成22年度を含む）、次の検討を行っていく。

- ① 阿佐ヶ谷南地区と同様の南北細長街区において、道路幅員や土地利用規制を変えた場合の同様の分析を実施する。また、東西細長街区においても、必要な水準の日照が安定的に得られる敷地条件（土地利用規制、前面道路幅員と敷地規模・形状の関係）についての定量的な分析及び日照を確保するための協調ルールの考え方の検討を引き続き行う。
- ② 日照以外の住環境指標を含めた地区全体の住環境を良好に形成し維持していくための協調ルールの考え方について検討する。
- ③ 良好な居住環境の形成・向上・維持に向けた具体のマネジメント手法について検討する。

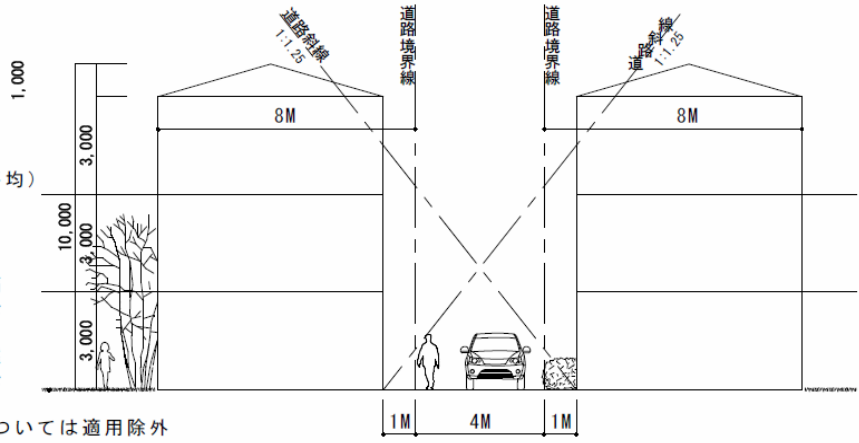
協調ルール

壁面線指定

- 道路境界線側 1.0m
- 背割線側 0.5m
- 南側隣地境界線側 2.0m (平均)
- 北側隣地境界線側 1.0m

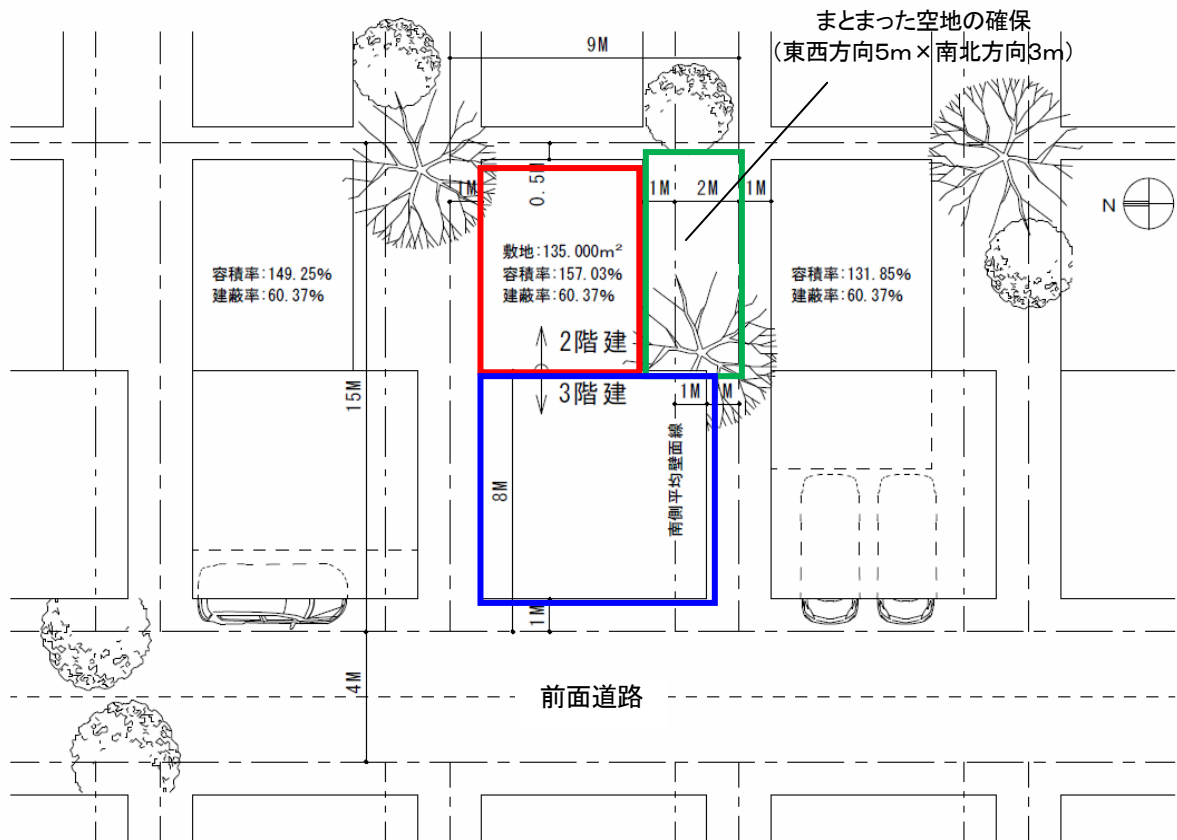
階数制限帯

- 道路境界線より 8.0m未満 3階建て以下
- 道路境界線より 8.0m以上 2階建て以下

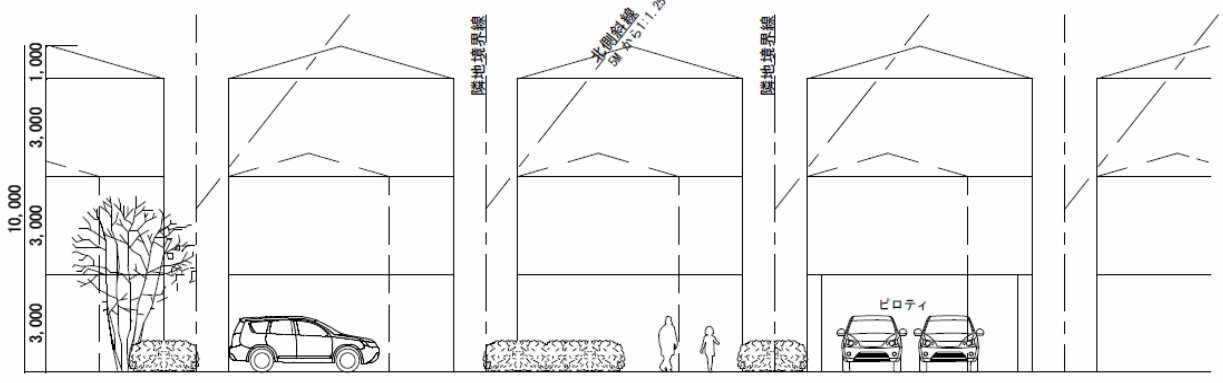


道路斜線、高度地区北側斜線については適用除外

道路空間



建物配置図 S=1:200



街並み景観

図-3 阿佐ヶ谷南地区における協調ルールの設定(例)



図-4 協調ルールに基づいた街区プランと各敷地での日照時間の評価結果(南面と南面以外の二面日照)

多世代利用住宅の良好な居住環境の持続的マネジメント手法に関する検討 —多世代利用住宅の良好な居住環境を持続させるための敷地条件に係る基準の検討—

1. 目的

多世代利用型住宅が社会的資産として持続的に利用されていくためには、住宅そのものの物理的価値が短期間で失われないための長期耐用性に加え、住宅・住宅地としての社会的・経済的価値が失われることがないように、相隣関係において良好な居住環境が確保され、それが安定的に持続されていくことが必要であると考えられる。

このため、本検討では、多世代利用住宅における良好な居住環境（相隣環境）を持続させるための敷地条件等に係る基準及び良好な居住環境のマネジメント手法の確立に向けて、次の検討を行う。

- ①多世代利用住宅の建築に適した敷地条件等の基準化に向けた検討
- ②多世代利用住宅に適した良好な居住環境の持続化のための協調ルールのあり方の検討
- ③多世代利用住宅に適した良好な居住環境の持続的マネジメント手法の検討

2. 本年度の検討の視点と方法

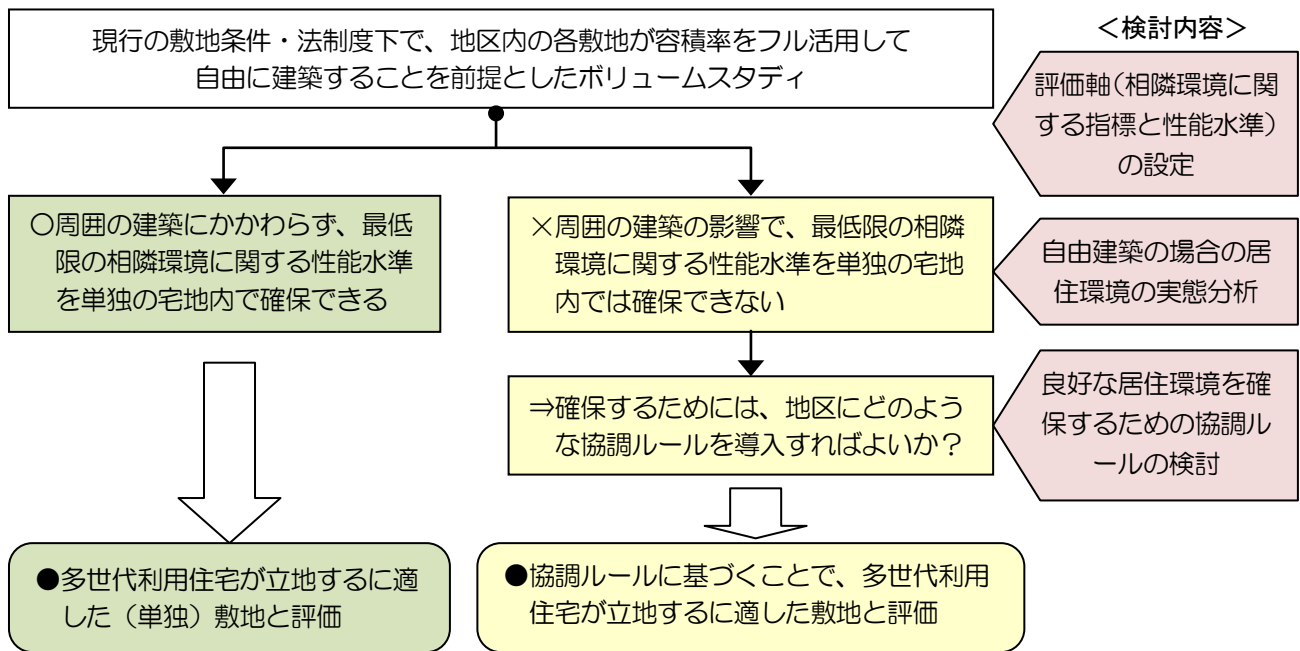
多世代利用住宅は、その周囲の敷地において現行法規に基づく自由な建築行為が行われた場合であっても、最低限の住環境（相隣環境）を持続的に確保できることが要件になるべきであると考えられる。例えば、住宅単体として高い性能の住宅であっても、周辺敷地において高層過密の建物などが建てられた場合に、必要な水準の日照が得られなくなる住宅であれば、多世代利用住宅として評価することはできないと考えられる。

こうした考えに基づき、本年度は、具体の地区（街区）を対象としたモデルスタディの実施を通じて、周囲の敷地において容積率を最大限活用した建築行為が行われた場合であっても、必要な水準の日照が安定的に得られる敷地条件（土地利用規制、前面道路幅員と敷地規模・形状の関係）についての定量的な検討を行う。

また、上記①の検討の結果、周囲の敷地の建築行為の内容によっては必要な水準の日照が得られない敷地については、当該敷地が多世代利用住宅の敷地として評価できるための日照確保に向けた協調ルールの可能性について検討する。検討は、上記と同様の地区（街区）を対象としたモデルスタディとして実施する。

【21年度検討における到達目標】

- 多世代利用住宅は、一定の相隣環境が安定的に持続できる敷地条件を有するべきとの考えに立ち、日照に着目して、周辺敷地での建築状況にかかわらず一定水準の日照時間を確保できる敷地条件について定量的に分析し、多世代利用住宅に適した敷地条件の基準化の方向性を確認する。
- 周辺敷地での建築状況によっては一定水準の日照時間を確保できない条件の敷地については、日照を確保するための協調ルールを検討し、協調ルールを導入することの有効性を確認する。



【検討の基本的考え方とフロー】

3. 対象地区（街区）における自由に建築行為が行われた場合の地区の居住環境の実態分析

1) 対象地区

モデルスタディを行う対象街区を選定し、各敷地において、現行法制度下で最大限の容積を確保する建築行為が自由に行われた場合を想定し、この場合に各敷地において相隣環境がどのようになるのかの実態を分析する。分析にあたっては、相隣環境を評価する指標とその性能水準を設定して、定量的な検討を行う。

なお、モデルスタディは次表のような特徴を有する街区を対象と実施することとする。まずは昨年度の基礎的検討において対象とした「阿佐ヶ谷南地区」において先行的に検討を行い、成果の方向性や検討上の課題を確認した上で、他の対象地区（池上七丁目地区、久が原一丁目地区）を選定して検討を進めることとする。

本資料では、「阿佐ヶ谷南地区」を対象とした検討結果について報告する。

■モデルスタディ対象地区（街区）のイメージ

地区(街区)イメージ			検討対象地
①戸建住宅 と共同住宅 が混在する 地区(街区)	南北細長型街区 で東西入りタイプ	中高層住居専用地域(第一種・第二種)で、 地区の敷地面積や道路幅員等の条件が厳 しい地区、ややゆとりのある地区を想定	阿佐ヶ谷南地区
	東西細長型街区 で南北入りタイプ		池上七丁目地区
②低層住宅が主体の地区(街区)		低層住居専用地域(第一種・第二種)を想定	久が原一丁目地区

2) 相隣環境の定量的な評価軸の設定

(1) 指標の設定

相隣環境を定量的に把握する指標としては、下表のようなものが考えられるが、本検討では、

まずは「日照」に着目して、多世代利用住宅としての良好な居住環境の持続的確保の可能性について検討を行うこととする。

日照は、住環境の質を評価する代表的な指標であり、また、協調ルールを視野に入れた場合、所要の日照を確保するためには、敷地規模、建物の高さ、敷地内の建物の配置についての一定のルールが必要となり、これらのルールが遵守された場合、通風・採光やプライバシーの確保、緑の整備等についても効果があると考えられる。

■定量的な評価の視点

項目	狙い（効果）	狙いを達成するための主な関連要素	定量的測定が容易なもの	定量的指標
街並み・景観	美しさの確保	■建物及び建物群の配置・デザイン ○壁面の連続性、屋根の形状 ○デザイン、色、材質 等	—	—
		■屋外工作物の配置・デザイン ○屋外工作物（塀、柵、駐車ポート、門扉等）の種類・材質 等	—	—
		■道路沿いの空間の開豁性と建物配置との関係	○	天空率
		■道路等公共空間のデザイン ○道路の幅員、舗装 ○電線・電柱の有無 等	—	—
	緑の整備	■敷地規模＋建物の配置 ■宅地内の緑の配置、連続性、バランス ○生垣等の緑の連続性、緑の量（緑化面積等）・配置、樹木の種類（高木、灌木等） 等 ■道路等の緑の配置、連続性、バランス ○街路樹、植栽帯 等	○	空地率
空間のゆとりと開放性	宅地規模の確保	■敷地規模＋建物の高さ・配置	○	日照時間（多面日照）
	日照の確保	■敷地規模＋建物の配置	○	空地率 敷地境界から壁面までの距離
	通風・採光の確保	■敷地規模＋建物の高さ・配置	○	天空率
プライバシー	プライバシーの確保	■敷地規模＋建物の配置	○	敷地境界から壁面までの距離
		■隣接する建物の開口や庭等の関係	—	—

（２）性能水準の設定

日照の性能水準の設定にあたっては、「日影規制」の基準を適用することとする。

具体的には、原則、モデルスタディ対象地区の用途地域について、地元地方公共団体が具体的に定めている日影に係る規制時間を用い、下記の日照時間を確保できるかどうかを判断する。

$$\text{日照時間} = 8 \text{時間 (8時から16時)} - \text{規制の日影時間}$$

ただし、この原則によれば、確保すべき日照時間の水準が4時間を超える場合があるが、この場合は地区の状況等を踏まえ、「4時間」を水準として設定することとする。〈後述2）(2)参照〉

4. 阿佐ヶ谷南地区の概要と容積フル活用した場合の居住環境の分析

1) 地区概要

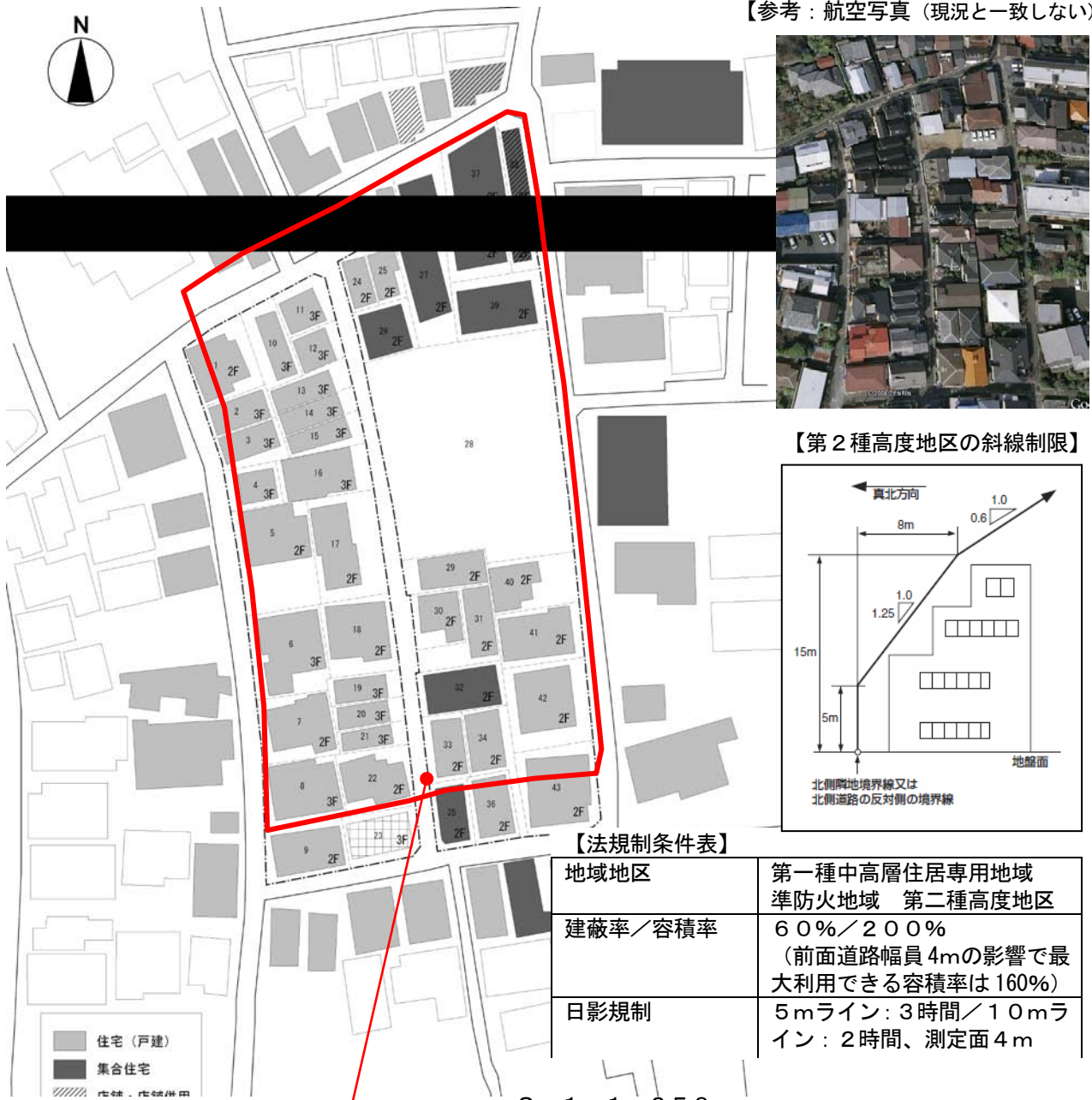
■建物用途別現況図（縮尺 1 : 1,000） ※敷地中央の数字は次頁に示す表の敷地番号

【街区諸元表】 ※CADによる図上計測値

街区面積 (道路除く)	宅地数	平均 宅地規模	建築面積	平均 階数	延べ面積	建ぺい率	容積率	容積 充足率*	空地率
6,417.0	43	149.2	2,875.3	2.38	6,373.2	44.8%	99.3%	62.1%	55.2%

*容積充足率=容積率/用途地域で定められた法定容積率(160%)

【参考：航空写真（現況と一致しない）】



阿佐ヶ谷南地区

2) 各敷地において容積を最大限活用した建築行為が行われた場合の日照の分析

(1) 現在の敷地割において容積率を最大限活用（原則）した場合の街区プランの作成

対象地区（街区）について、まず、現行の敷地割りにおいて、個々の敷地内で容積率を最大限活用した建築行為が行われたとした場合の街区プランを作成した。

作成にあたっては、次のようなルールで、対象地区（街区）内の個々の敷地内において建築が行われるものと想定した。

①現行法制度下で指定容積率を最大限に活用する（原則：確保できない場合はやむを得ない）

高度地区（北側斜線）、道路斜線、隣地斜線を考慮しつつ、指定容積率を最大限に活用する。

②原則、住宅は東西幅・南北幅を 5.5m以上確保する（約 30 m²の建築面積）

最低限使いやすい住戸プランを設計するという観点から、住宅の間口を 5.5m以上（3間程度）、確保する。

③道路から原則 1 mセットバックさせる。隣地からは民法上求められる 0.5mセットバックさせる。

敷地内の各住宅の最低限の居住性を確保するため、道路から原則 1 mセットバックさせる（ゆとりがある場合は 1 m以上）。隣地からは民法の 0.5mセットバックさせる（ゆとりがある場合は 1 m以上）。

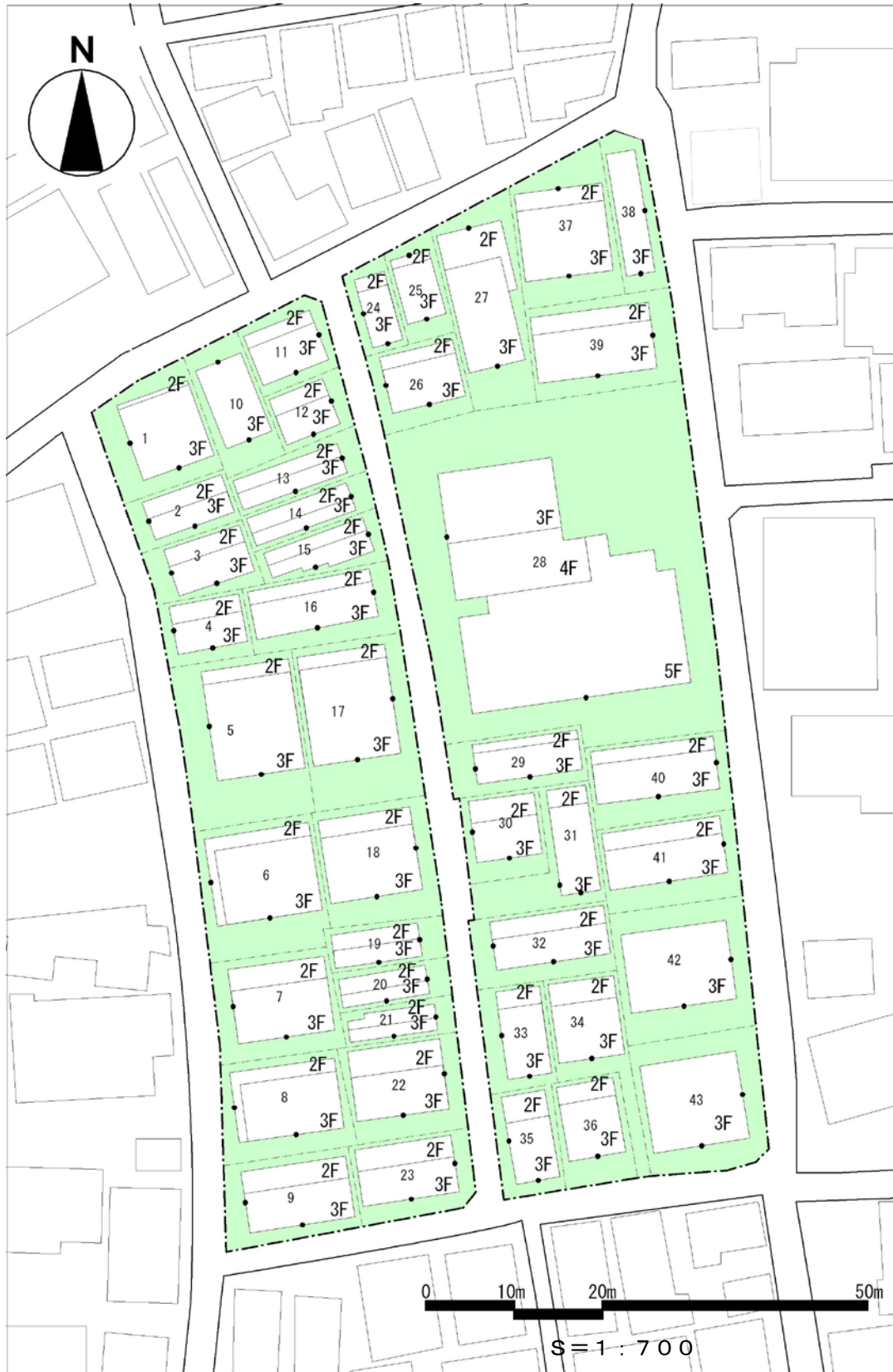
④大型の宅地を除いて、第一種中高層住居地域では 3 階建て、第一種低層住居専用地域では 2 階建ての住宅を計画する

第一種中高層住居専用地域においては、敷地規模が小さい場合、日影規制により 4 階建てを計画することが容易ではない。そのため、一定の敷地規模以下では、3 階建てにとどめることとした（建蔽率 60%の場合、総 3 階で 180%の容積率が限度）。また、第一種低層住居専用地域においては、建蔽率 50%、容積率 100%の久が原一丁目地区を対象としていることから、総 2 階で 100%の容積率を確保することが可能であることから、原則、総 2 階建ての計画とした。

⑤一定の敷地規模以下の宅地においては、建物ボリューム・形態の最終判断のため、下記のルールに沿って計画をすることとする。

- 1 住宅間口 5.5mの住宅を確保できない宅地 ⇒ 上記①～④のルールに沿って、計画可能な住宅とする。
- 2 住宅間口 5.5mの住宅を確保できるが、ゆとりのない宅地。⇒ 3Fは斜線によりカットされてもよいので、建築面積をできるだけ確保した住宅とする（南側等の空地は狭くなくても仕方ないとする）。
- 3 住宅間口 5.5mの住宅を確保でき、かつ、ある程度ゆとりのある宅地 ⇒ 南側等の空地をできるだけ確保するよう計画する（北側斜線による斜線カットあり）。
- 4 住宅間口 5.5mの住宅を確保でき、かつ、ゆとりのある宅地 ⇒ 第一種中高層住居専用地域では総 3 階、第一種低層住居専用地域では総 2 階の住宅を計画できるようにする。

上記の視点から、阿佐ヶ谷南地区の各敷地において容積を最大限活用した建築行為が行われたと仮定した場合の街区プランを示したのが図-1である。



注) 表示している建築物の外形線は1階の床面積に相当する範囲を示す。また、黒丸は日照時間の測定ポイントを示す。

図-1 各敷地において容積を最大限活用した建築行為が行われた場合の街区の仮想プラン

(2) 日照の分析

阿佐谷南地区において、現行法制度下で、容積率を最大限活用した建築行為が各敷地内で行われた場合を想定し、各敷地における日照の確保の状況を分析する。

日照時間の評価にあたっては、前述のとおり、各地区の用途地域について定められている日影に係る規制時間を用い、原則、次の時間が確保されるかどうかを評価することとする。

$$\text{日照時間} = 8 \text{ 時間 (8 時から 16 時)} - \text{規制の日影時間}$$

ただし、第一種中高層住居専用地域である阿佐ヶ谷南地区の日影規制時間は、5mラインにおいて3時間（8時から16時の間：冬至日）である。日照時間の評価の原則に基づけば、（8時間－3時間）＝5時間の日照時間が確保すべき水準となるが、住宅が密集した既成市街地において複合日影を考慮して5時間の日照を確保することは非常にハードルが高いと考えられることから（後述する協調ルールの実現性も乏しいため）、4時間を超える時間が必要となる場合については、「4時間」を確保すべき水準（評価の基準）として設定した。

なお、日影規制は、中高層建築物が近隣の敷地に落とす日影の時間を制限し、近隣の日照条件の悪化を防ごうとする規制であり、あくまでも中高層建築物が建築される時点において、建築を行う建築物に適用される規制である。また、日影規制が適用される建築物は、第1種・第2種低層住居専用地域では、軒の高さが7mを超えるもの、または地上3階建て以上であるもの、第1種・第2種中高層住居専用地域では建物の高さが10mを超えるもの、などとなっている。

一方、本検討で評価する日照時間は、ある特定の住宅敷地を仮定した場合に、その周囲（近隣）の全ての建築物から影響を受ける複合的な日影を考慮した上で、当該住宅において確保できる日照時間である。また、評価にあたっては、周囲の建築物が日影規制が適用される建物の高さ以上であるか否かを問わず、その影響を評価することとしている。

このような違いがあるものの、日影時間は、地元公共団体が用途地域ごとに設定するものであることから、地区に求められる日照の水準を評価する一つの目安になると考えられる。

(3) 日照時間の測定方法

各地区（街区）について、敷地内において容積を最大限活用した建築行為が行われたと仮定した場合の街区プランに基づき、各建物において確保できる日照時間を測定（シミュレーション）する。

日照は、建物の南側壁面の中央部と、南側以外のその他壁面の中央部において測定することとし、日照の測定ライン及び測定面は、モデルスタディ対象地区の用途地域別の基準によるものとする。

なお、地区外の建築物は、地区内の住宅等への日照確保に関して、当然に影響を及ぼすことになる。このため、地区外の宅地については、道路から1mセットバックした位置に、第一種中高層住居専用地域にあつては総3階建ての建築物の壁面が、第一種低層住居専用地域にあつては総2階建ての建築物の壁面が連続して建築されるものと仮想して、測定を行った。

(4) 日照時間の測定・評価結果

上記のようにして、阿佐ヶ谷南地区において、日照時間を測定・評価した結果が表－1で、それを図化したのが図－2（南面日照の場合）及び図－3（二面日照の場合）である。

なお、日照は複合日影を考慮した上で確保できる南面日照と、南面と南面以外（道路側面）の二面日照について測定・評価を行っている。

表-1 宅地別諸元と日照時間の評価 ※計・平均欄の敷地面積は道路を除いた値。

宅地 番号	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	階数	延べ面積 (㎡)	建ぺい率	容積率	容積 充足率*	空地率	日照時間(h)			日照時間の評価	
									南面	道路面	南面+ 道路面	南面のみ	南面+ 道路面
1	149.2	76.5	3	221.0	51.3%	148.1%	92.6%	48.7%	0:00	2:49	2:49	×	▲
2	71.8	42.8	3	109.3	59.5%	152.1%	95.1%	40.5%	0:00	3:04	3:04	×	△
3	84.4	49.5	3	130.5	58.6%	154.6%	96.6%	41.4%	0:00	2:06	2:06	×	▲
4	73.8	44.0	3	116.0	59.6%	157.1%	98.2%	40.4%	0:57	2:42	3:39	×	△
5	260.5	137.5	3	396.0	52.8%	152.0%	95.0%	47.2%	1:03	3:00	4:03	×	○
6	206.9	120.0	3	331.0	58.0%	160.0%	100.0%	42.0%	1:11	2:32	3:43	×	△
7	160.4	93.5	3	253.0	58.3%	157.7%	98.6%	41.7%	0:00	2:47	2:47	×	▲
8	161.5	96.0	3	258.4	59.4%	160.0%	100.0%	40.6%	0:00	2:44	2:44	×	▲
9	141.9	84.0	3	222.0	59.2%	156.4%	97.8%	40.8%	0:07	3:18	3:25	×	△
10	102.8	52.3	3	156.8	50.8%	152.5%	95.3%	49.2%	0:00	0:00	0:00	×	×
11	84.1	48.0	3	132.0	57.1%	157.0%	98.2%	42.9%	0:00	1:28	1:28	×	×
12	60.0	35.8	3	94.3	59.5%	157.0%	98.1%	40.5%	0:00	0:56	0:56	×	×
13	75.1	43.8	3	112.5	58.3%	149.9%	93.7%	41.7%	0:00	0:55	0:55	×	×
14	65.2	39.1	3	97.2	60.0%	149.2%	93.2%	40.0%	0:00	0:22	0:22	×	×
15	71.4	42.6	3	110.0	59.6%	153.9%	96.2%	40.4%	0:00	0:47	0:47	×	×
16	133.8	77.0	3	210.0	57.6%	157.0%	98.1%	42.4%	0:00	1:59	1:59	×	×
17	234.2	125.0	3	360.0	53.4%	153.7%	96.1%	46.6%	1:37	2:37	4:14	×	○
18	174.9	99.8	3	278.3	57.0%	159.1%	99.4%	43.0%	0:00	2:06	2:06	×	▲
19	66.0	37.6	3	95.0	57.0%	144.1%	90.0%	43.0%	0:00	2:03	2:03	×	▲
20	57.9	32.7	3	80.2	56.4%	138.5%	86.5%	43.6%	0:00	1:46	1:46	×	×
21	52.6	28.8	3	71.6	54.8%	136.2%	85.1%	45.2%	0:00	2:21	2:21	×	▲
22	145.4	84.0	3	220.5	57.8%	151.6%	94.8%	42.2%	0:00	2:01	2:01	×	▲
23	120.6	71.5	3	187.0	59.3%	155.1%	96.9%	40.7%	0:00	1:35	1:35	×	×
24	52.2	28.0	3	78.8	53.6%	150.7%	94.2%	46.4%	0:00	3:34	3:34	×	△
25	63.7	33.8	3	96.8	53.0%	151.9%	95.0%	47.0%	0:00	0:00	0:00	×	×
26	96.7	55.3	3	153.0	57.1%	158.3%	98.9%	42.9%	3:05	2:38	5:43	△	○
27	191.5	112.0	3	302.0	58.5%	157.7%	98.5%	41.5%	6:14	0:00	6:14	○	○
28	1,255.9	544.0	5	1,693.8	43.3%	134.9%	84.3%	56.7%	0:30	3:25	3:55	×	△
29	97.6	54.0	3	150.0	55.3%	153.7%	96.1%	44.7%	0:17	2:01	2:18	×	▲
30	89.0	52.5	3	138.8	59.0%	155.9%	97.4%	41.0%	3:51	3:29	7:20	△	○
31	118.5	54.0	3	153.0	45.6%	129.1%	80.7%	54.4%	0:00	0:00	0:00	×	×
32	126.7	71.5	3	188.5	56.4%	148.8%	93.0%	43.6%	0:00	2:33	2:33	×	▲
33	90.1	50.0	3	140.0	55.5%	155.4%	97.1%	44.5%	0:00	2:58	2:58	×	▲
34	115.7	67.5	3	183.8	58.3%	158.8%	99.2%	41.7%	0:00	-	0:00	×	×
35	85.0	50.0	3	135.0	58.8%	158.8%	99.2%	41.2%	2:09	3:48	5:57	▲	○
36	97.0	55.3	3	152.8	56.9%	157.4%	98.4%	43.1%	2:42	-	2:42	▲	▲
37	178.3	100.0	3	280.0	56.1%	157.0%	98.1%	43.9%	0:00	0:00	0:00	×	×
38	89.0	46.2	3	138.6	51.9%	155.7%	97.3%	48.1%	1:50	1:56	3:46	×	△
39	176.7	101.3	3	276.8	57.3%	156.6%	97.9%	42.7%	4:05	2:15	6:20	○	○
40	146.0	84.0	3	231.0	57.5%	158.2%	98.9%	42.5%	0:00	2:05	2:05	×	▲
41	151.2	87.8	3	236.3	58.1%	156.3%	97.7%	41.9%	0:00	2:03	2:03	×	▲
42	224.5	108.0	3	324.0	48.1%	144.3%	90.2%	51.9%	0:00	2:11	2:11	×	▲
43	217.1	110.0	3	330.0	50.7%	152.0%	95.0%	49.3%	0:45	2:45	3:30	×	△
計・ 平均	6,417.0	3,426.5	3.05	9,625.0	53.4%	150.0%	93.7%	46.6%	0:42	2:02	2:39	-	-

※地区外の宅地については、道路から1mセットバックした位置に、総3階建の建築物の壁面が連続して建築されるものと仮想して、日照時間の測定を行っている。

なお、図表では（後述する）協調ルールの検討の観点を考慮し、確保できる日照時間を1時間ごとに区分し、次のような表示を行っている。

- | |
|---------------------------------|
| ○：確保できる日照時間が「4時間以上」の敷地（建物） |
| △：確保できる日照時間が「3時間以上4時間未満」の敷地（建物） |
| ▲：確保できる日照時間が「2時間以上3時間未満」の敷地（建物） |
| × |
| × |
| × |



図-2 各敷地での日照時間の評価結果（南面日照のみ）



図-3 各敷地での日照時間の評価結果（南面と南側以外面の二面日照）

5. 「モデル」による多世代利用住宅の建築に適した敷地条件に係る基準の検討

阿佐ヶ谷地区は南北に細長い街区であり、各敷地は東西入りを基本としている。接道条件も良くない。このような敷地条件において、南面だけで4時間の日照時間を確保することは現実的に困難であることから、「南面+道路面の二面」で4時間の日照時間を確保できるかどうかにも着目し、各敷地において、容積率を最大限活用した建築行為が行われた場合の仮想プランを検討した。

その結果、敷地5（敷地面積260.5㎡、東西約14m×南北約18.5m）や敷地17（敷地面積234.2㎡、東西約13m×南北約18m）等においては、周辺敷地で容積率を最大限活用した建築行為が行われたとしても、二面（南面と道路面等）で合計4時間以上の日照を安定的に確保できることが明らかになった。

これらの敷地は、周囲の敷地での建築行為の状況にかかわらず、最低限の相隣環境に関する性能水準（＝4時間日照）を単独の敷地内で確保できる敷地であり、多世代利用住宅を建築することが可能な敷地として位置付けてよいと考えられる。

本検討では、このモデルスタディ結果を踏まえて、多世代利用住宅の建築に適した敷地条件の基準化に向けた検討を行う。具体的には、阿佐ヶ谷南地区の街区条件を用いて、具体の検討モデル（壁面後退モデル）を設定して、南面及び道路面から合計4時間以上の日照確保が可能な敷地規模・敷地形状について定量的に分析を行うこととする。

1) 検討条件の設定

(1) モデル敷地において容積率を最大限活用した建築行為が行われる場合の想定プラン

南面及び道路面から合計4時間以上の日照を確保する方法はさまざまな考え方があがるが、ここでは、「南面から2時間以上+道路面から2時間以上」を確保することとし、そのための敷地の壁面後退距離はどうあればよいかといった観点から検討を進める。

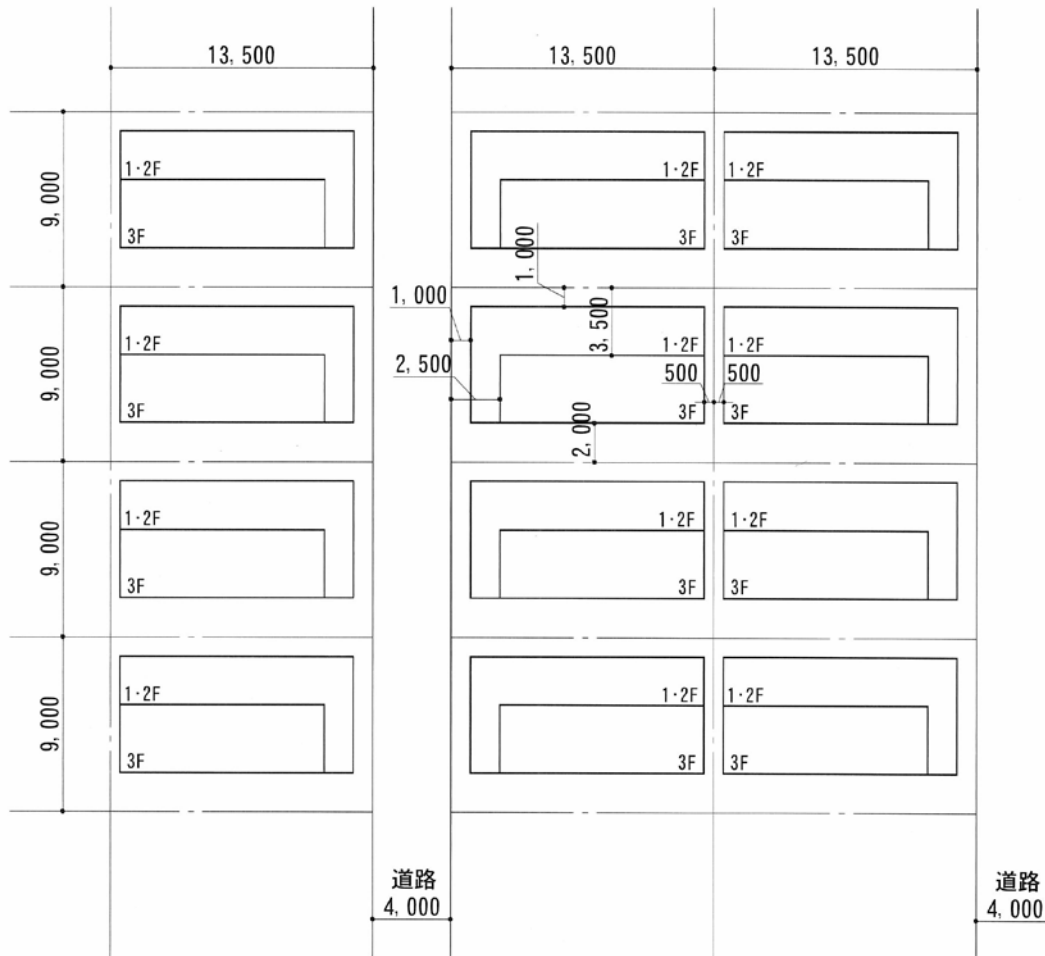
まず、阿佐ヶ谷南地区の物的状況等を考慮し、下表のような諸元のモデル敷地とそこでの容積率を最大限活用した場合の建築形態を設定した。それを図化したのが参考図①である。モデルの設定にあたっては、民法上の最低壁面後退を前提に、現行規制を遵守した建築形態を設定している。

■モデル敷地において容積率を最大限活用した建築行為が行われる場合の想定プランの設定

街区形状	南北細長型
接道条件	街区の西（・東）において幅員4mの道路に接道
用途地域	第一種中高層住居専用地域（建蔽率/容積率＝60/200※） ※前面道路幅員により160%
モデル敷地の敷地形状	東西13.5m×南北9m
モデル敷地において容積率を最大限活用した建築行為が行われる場合の想定プラン（壁面後退の考え方）	北側隣地境界線より⇒1.0mの壁面後退を前提に、現行の北側斜線（高度地区）制限を遵守した建築形態を想定する。⇒参考図② 東側隣地境界線より⇒0.5mの壁面後退（民法）を前提に、現行の隣地斜線制限を遵守した建築形態を想定する。 西側道路境界線より⇒1.0mの壁面後退を前提に、現行の道路斜線制限を遵守した建築形態を想定する。⇒参考図③

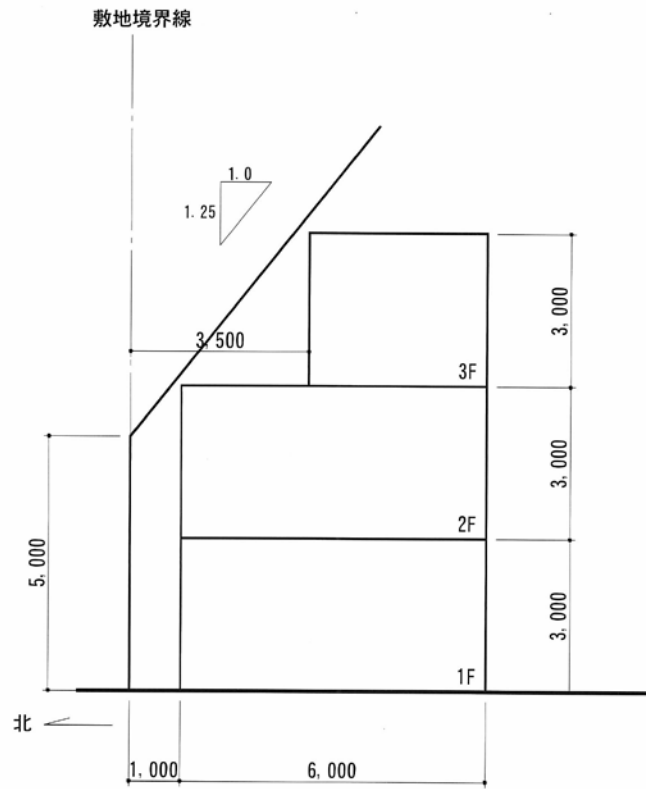
参考図① モデル敷地において容積率を最大限活用した建築行為が行われる場合の想定プラン

(S=1:400)

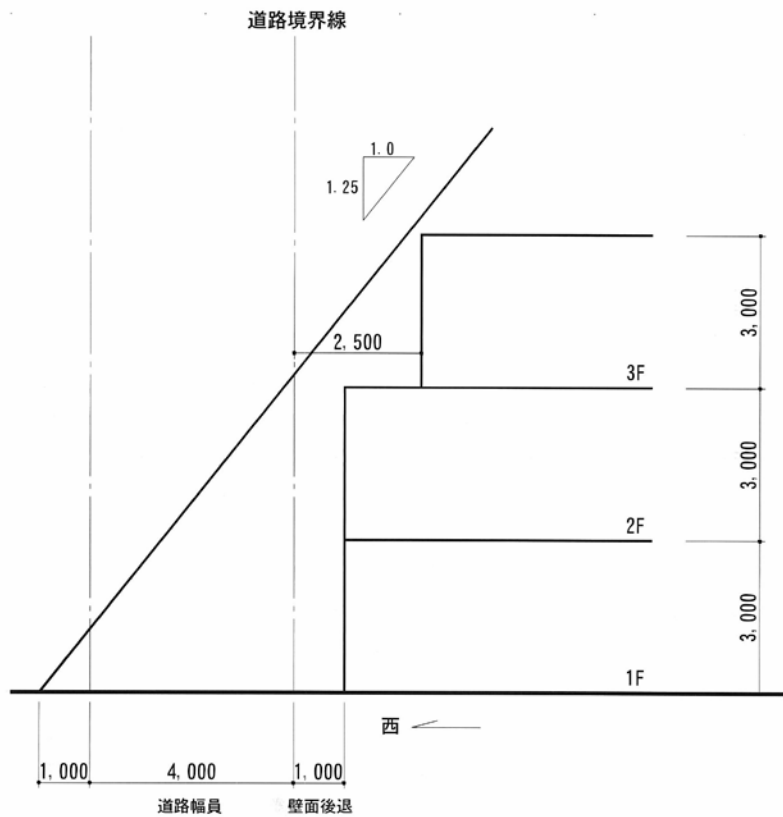


阿佐ヶ谷 モデルスタディ①

参考図② 北側斜線図【容積率を最大限活用した建築行為が行われる場合の想定プラン】(S=1:150)



参考図③ 道路斜線図【容積率を最大限活用した建築行為が行われる場合の想定プラン】(S=1:150)



(2) 4時間日照を確保するための南面及び道路面の壁面後退距離等の検討

次に、上記(1)で設定した容積率を最大限活用した建築形態モデルが建ち並ぶ地区において、特定の敷地を想定した場合、その敷地内において、「南面から2時間以上+道路面から2時間以上」の日照を確保できるための隣地境界からの壁面後退距離について検討した(参考図④・⑤)。

その結果、①南面から2時間以上の日照を確保するためには、南側隣地境界から5m程度の隔離距離が必要であること、②道路面から2時間以上の日照を確保するためには、道路境界から1mの壁面後退距離(1、2階。道路斜線を考慮すれば、3階は2.5m)が必要であることが明らかとなった。

■壁面後退距離等の検討結果

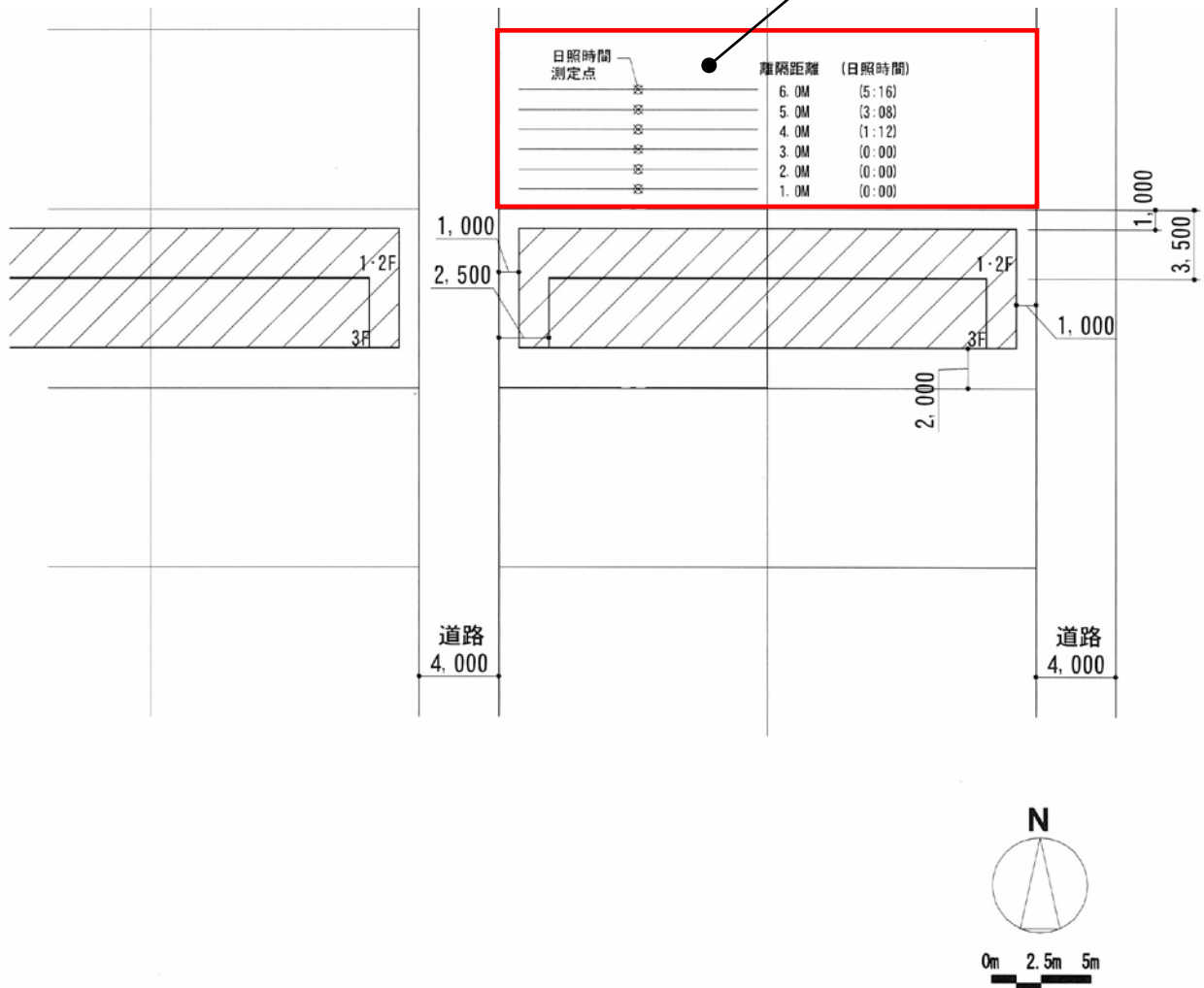
南面より	南側隣地境界から5m程度の隔離距離を確保した場合、南面で2時間以上の日照を確保可能。⇒参考図④
西側道路面より	道路境界から1mの壁面後退(1、2階)を行った場合、西面で2時間以上の日照を確保可能(道路斜線を考慮すれば、3階は2.5mの壁面後退)。⇒参考図⑤

参考図④ モデル敷地における南面からの日照時間【南側隣地境界からの離隔距離別】(S=1:500)
 ⇒南側隣地境界から5m程度の離隔距離を確保した場合、南面で2時間以上の日照を確保可能(北側斜線(高度地区制限)を考慮)。

■南側隣地境界からの離隔距離別の日照時間(下図参照)

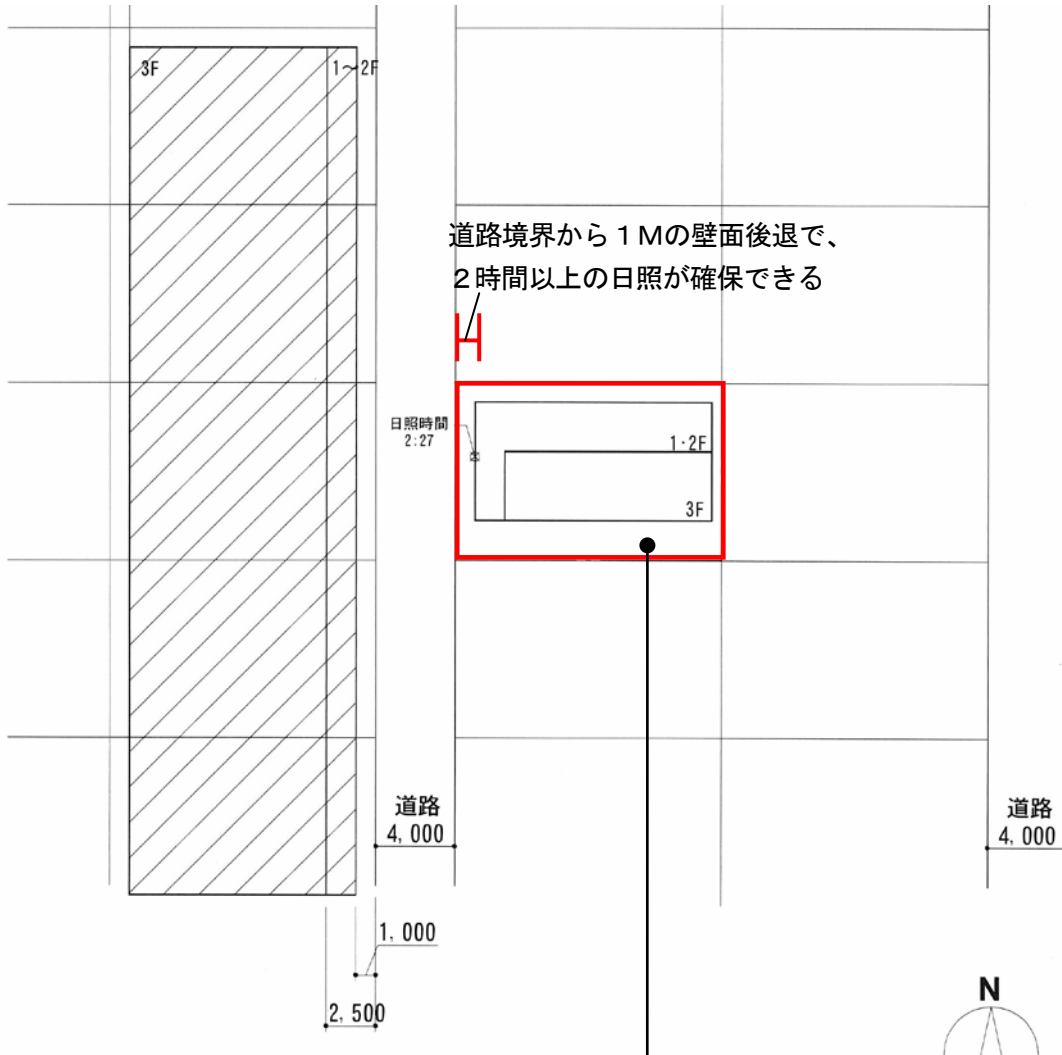
離隔距離 (M)	日照時間
6.0	5:16
5.0	3:08
4.0	1:12
3.0	0:00
2.0	0:00
1.0	0:00

南側に斜線図形のような形状の建物が建っている場合、北側敷地ではどれだけ南側離隔距離を確保すれば、南面から2時間以上の日照が確保できるか？



参考図⑤ モデル敷地における西面（道路面）からの日照時間（S=1：500）

⇒道路境界から1mの壁面後退を行った場合、西面で2時間以上の日照を確保可能（道路斜線を考慮）。



道路を挟んだ西側に斜線図形のような形状の建物が建っている場合（図では連続した建物として表現）、道路境界からどれだけ壁面後退すれば、西面（道路面）から2時間以上の日照が確保できるか？

2) 最低限の相隣環境に関する性能水準を単独の敷地内で確保するための敷地規模・形状の検討

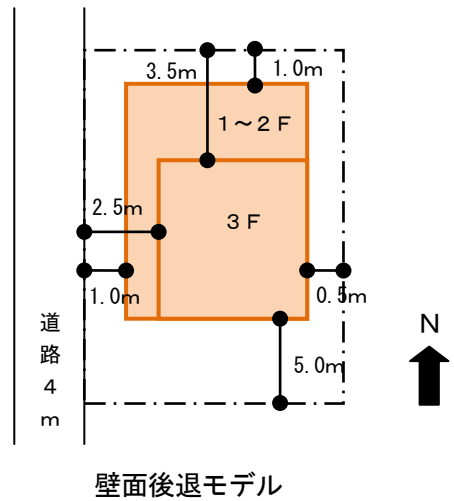
(1) 検討モデルの設定

上記1) の検討結果を踏まえ、南面及び道路面から合計4時間以上の日照の確保が可能な敷地条件の検討モデルとして、右図のような「壁面後退モデル」を設定した。

(2) 検討の方法

壁面後退モデルにおいて、「1階部分の壁面後退内面積」、「容積率をフル活用した場合の1階床面積」、「法定建ぺい率に応じた1階床面積」の関係に着目して検討する。

この場合、容積率（建ぺい率）をフル活用した場合に、周辺敷地の建築状況にかかわらず、安定的に4時間以上の日照が確保できる敷地では、次の関係が成り立つ。



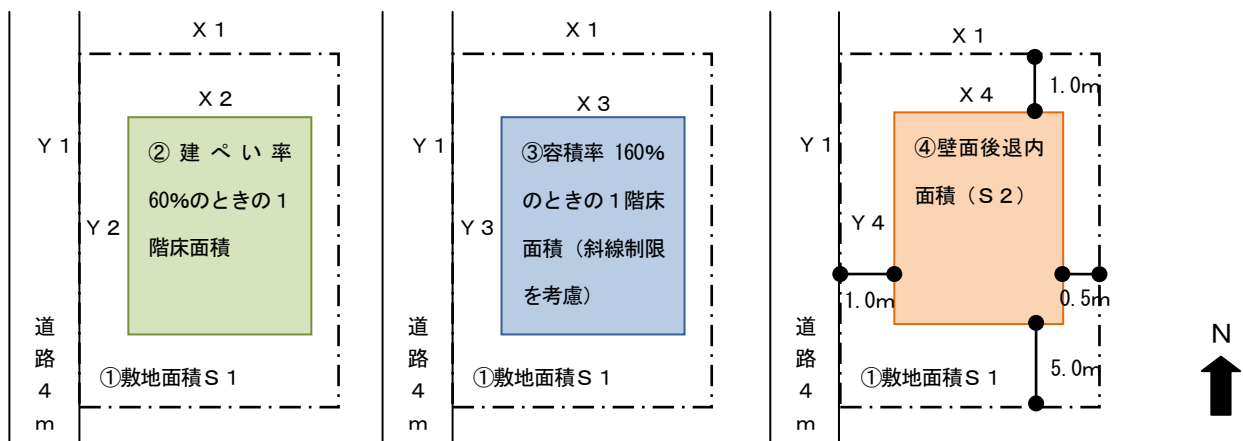
【4時間日照が確保できる敷地の条件】

- ① 「1階部分の壁面後退内面積」 ≥ 「容積率をフル活用した場合の1階床面積」
- ② 「1階部分の壁面後退内面積」 ≥ 「法定建ぺい率に応じた1階床面積」

本検討では、阿佐ヶ谷南地区の街区条件（フル活用した場合の容積率160%、法定建ぺい率160%）において、上記の関係が成り立つ敷地規模とその場合の敷地形状について定量的に分析する。

まず、敷地面積250㎡のケースで、分析方法を説明する。

■阿佐ヶ谷南地区の街区条件で検討モデルをベースとした各種変数の整理（敷地面積250㎡の場合）

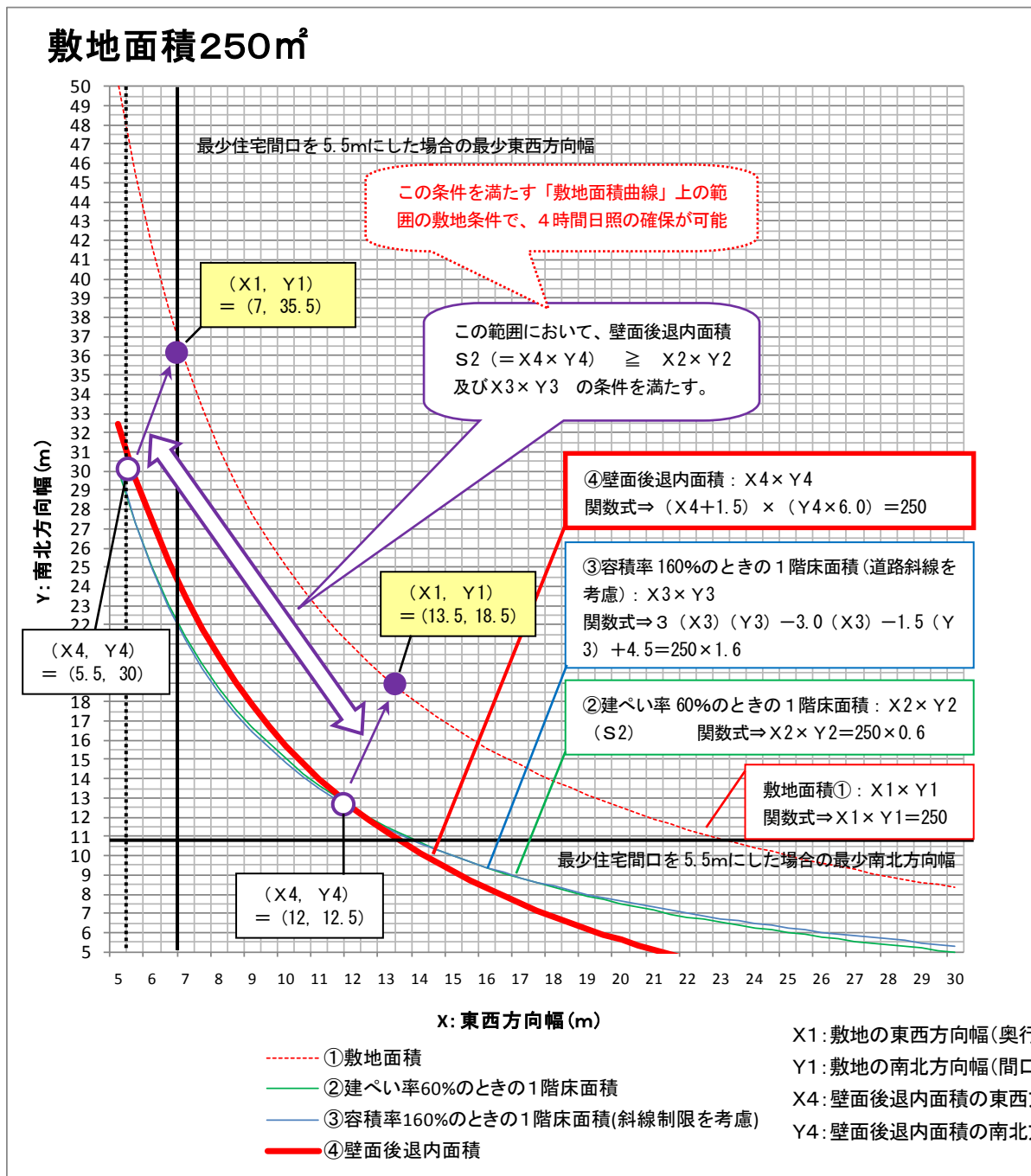


項目	関数式
①敷地面積（S1）	$X1 \times Y1 = 250$ 【S1】
②建ぺい率60%のときの1階床面積	$X2 \times Y2 = 250$ 【S1】 $\times 0.6$
③容積率160%のときの1階床面積（斜線制限を考慮）	$[1階床面積] + [2階床面積] + [3階床面積] = [X3 \times Y3] + [X3 \times Y3] + [(X3 - 1.5) \times (Y3 - 2.5)] = 250$ 【S1】 $\times 1.6$
④壁面後退内面積（ $S2 = X4 \times Y4$ ）	$(X4 + 1.0 + 0.5) \times (Y4 + 1.0 + 5.0) = 250$ 【S1】

■ 4時間日照が確保できる敷地の判定条件（敷地面積 250 m²の場合）⇒下記の 1)～3)を満たす敷地

- 1) 敷地の東西方向幅（X1）7.0m以上、かつ敷地の南北方向幅（Y1）11m以上 ※
 ※住宅の最少間口・奥行を 5.5mにした場合、東西方向幅 7.0m以上、南北方向幅 11m以上が必要
- 2) 壁面後退内面積 S2（= X4 × Y4）≥ X2 × Y2（建ぺい率 60%のときの 1階床面積）
- 3) 壁面後退内面積 S2（= X4 × Y4）≥ X3 × Y3（容積率 160%のときの 1階床面積=150 m²）
- ⇒下記の判定グラフにおいて、敷地の東西方向幅 7.0m以上・南北方向幅 11m以上の範囲において、
 「④壁面後退内面積」（赤い太線）が「②建ぺい率 60%のときの 1階床面積」（青い細線）と「③容積率 160%のときの 1階床面積（斜線制限を考慮）」（緑の細線）を上回る範囲に相当する敷地。

■ 敷地面積 250 m²の場合の判定グラフ（容積率 160%をフル活用した場合）

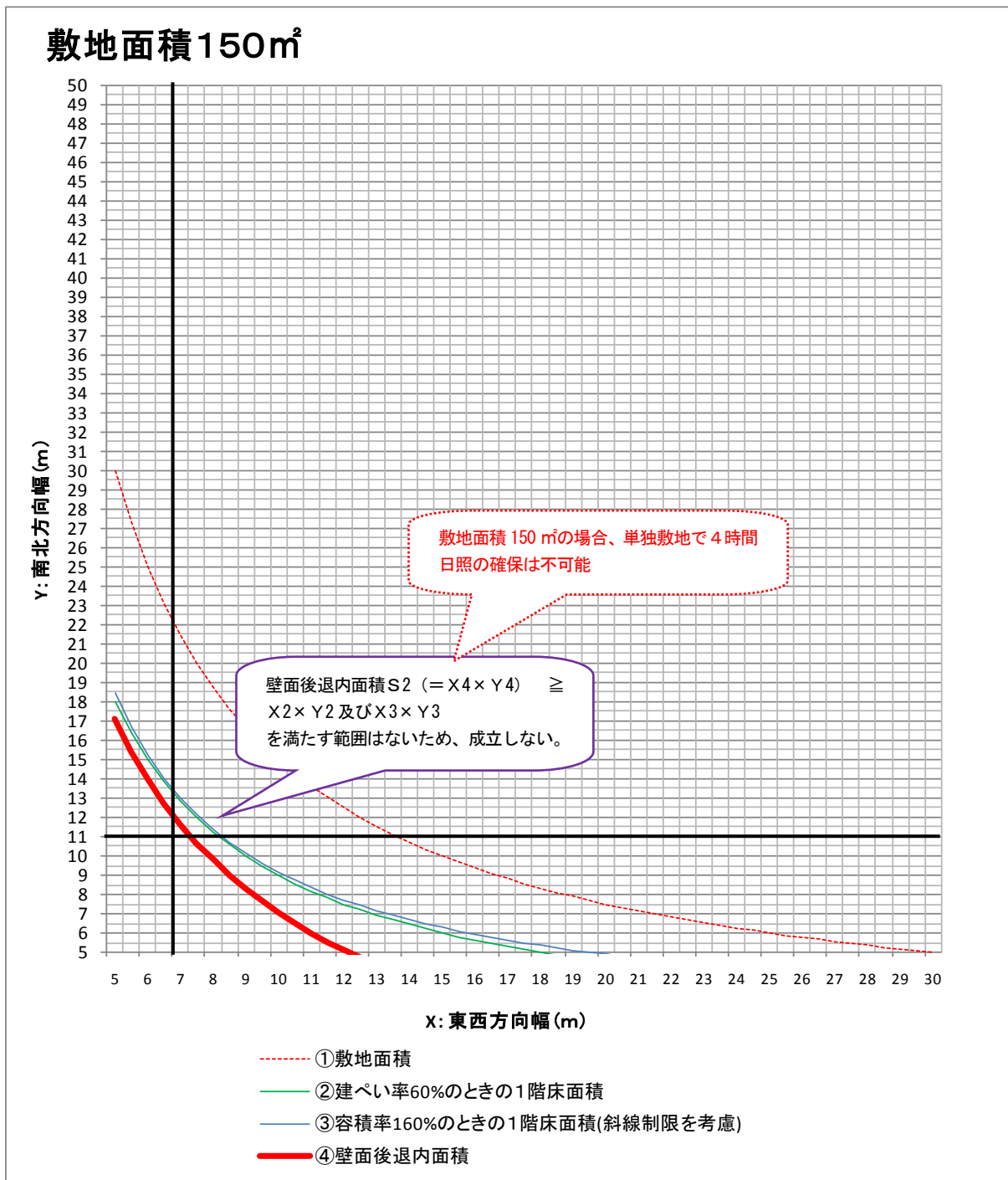


3) 敷地面積別判定グラフ

敷地面積 150 m²、200 m²、300 m²、350 m²の場合について、上記 250 m²と場合と同様の方法で関数式を用いた判定グラフを作成し、【4時間日照が確保できる敷地の条件】が成立するか否かの判定を行うとともに、成立する場合の敷地形状について分析した。

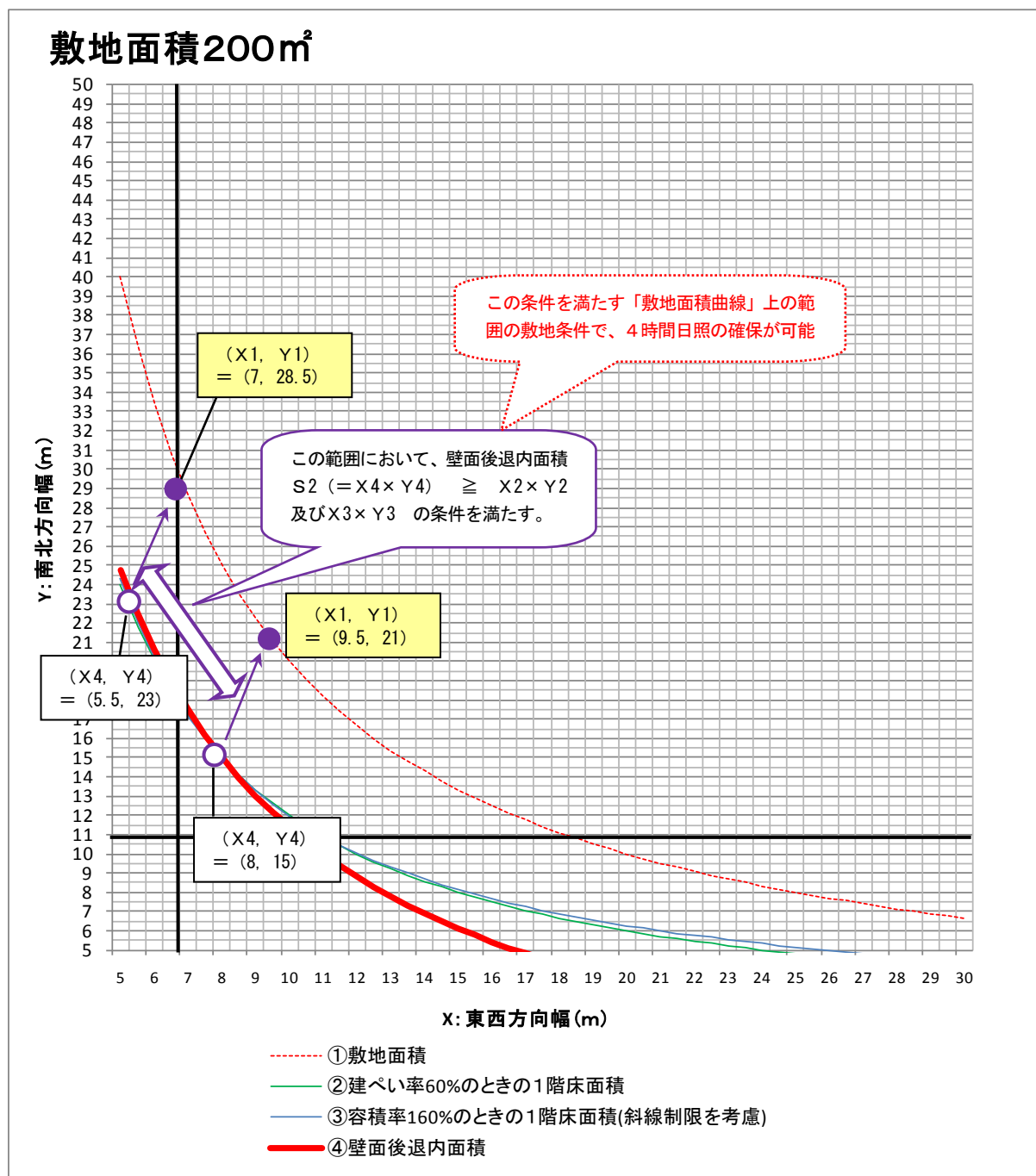
(1) 敷地面積 150 m²の場合

■敷地面積 150 m²の場合の判定グラフ (容積率 160%をフル活用した場合)



(2) 敷地面積 200 m²の場合

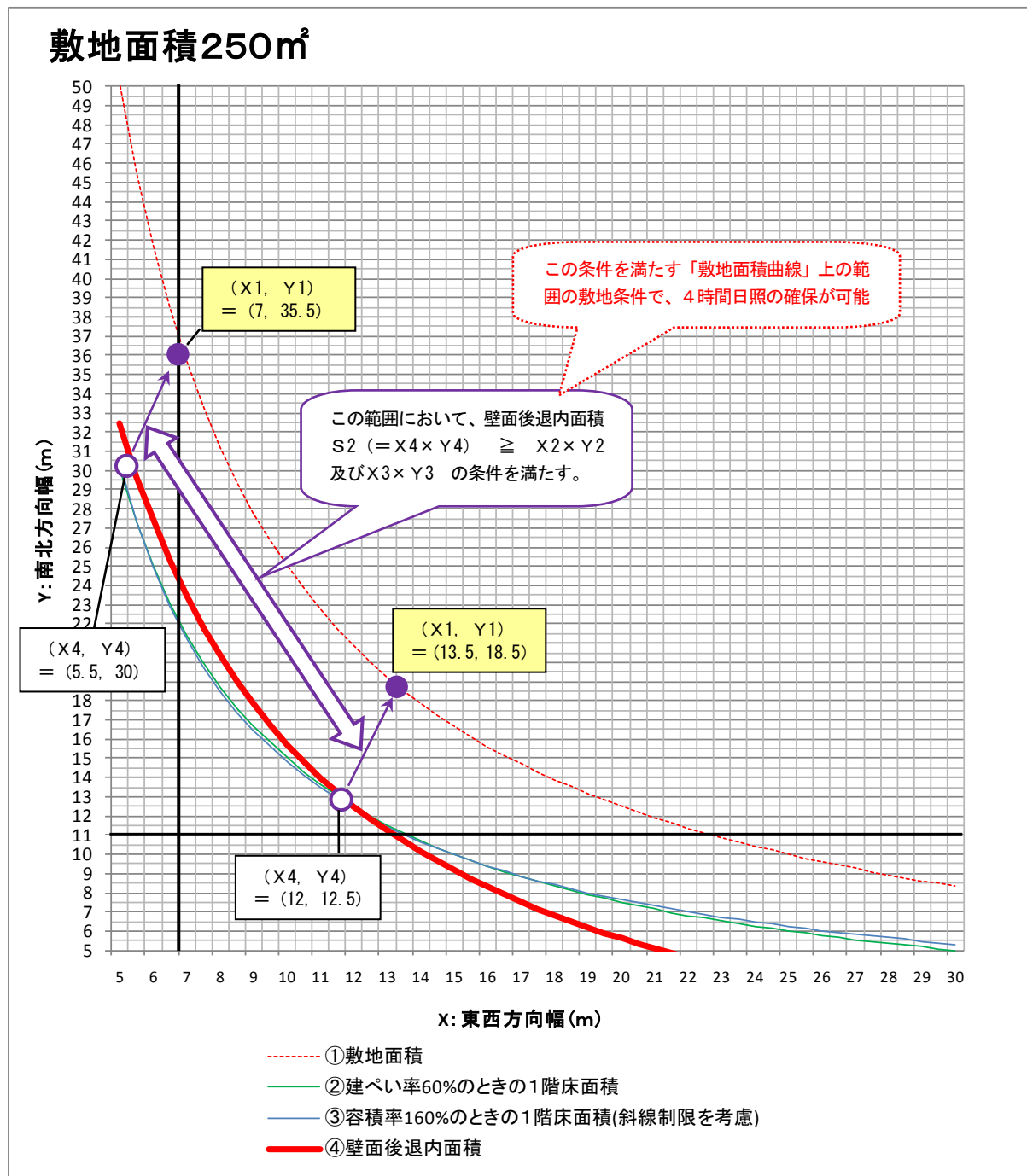
■敷地面積 200 m²の場合の判定グラフ (容積率 160%をフル活用した場合)



- X1: 敷地の東西方向幅(奥行)
- Y1: 敷地の南北方向幅(間口)
- X4: 壁面後退内面積の東西方向幅(奥行)
- Y4: 壁面後退内面積の南北方向幅(間口)

(3) 敷地面積 250 m²の場合 (再掲)

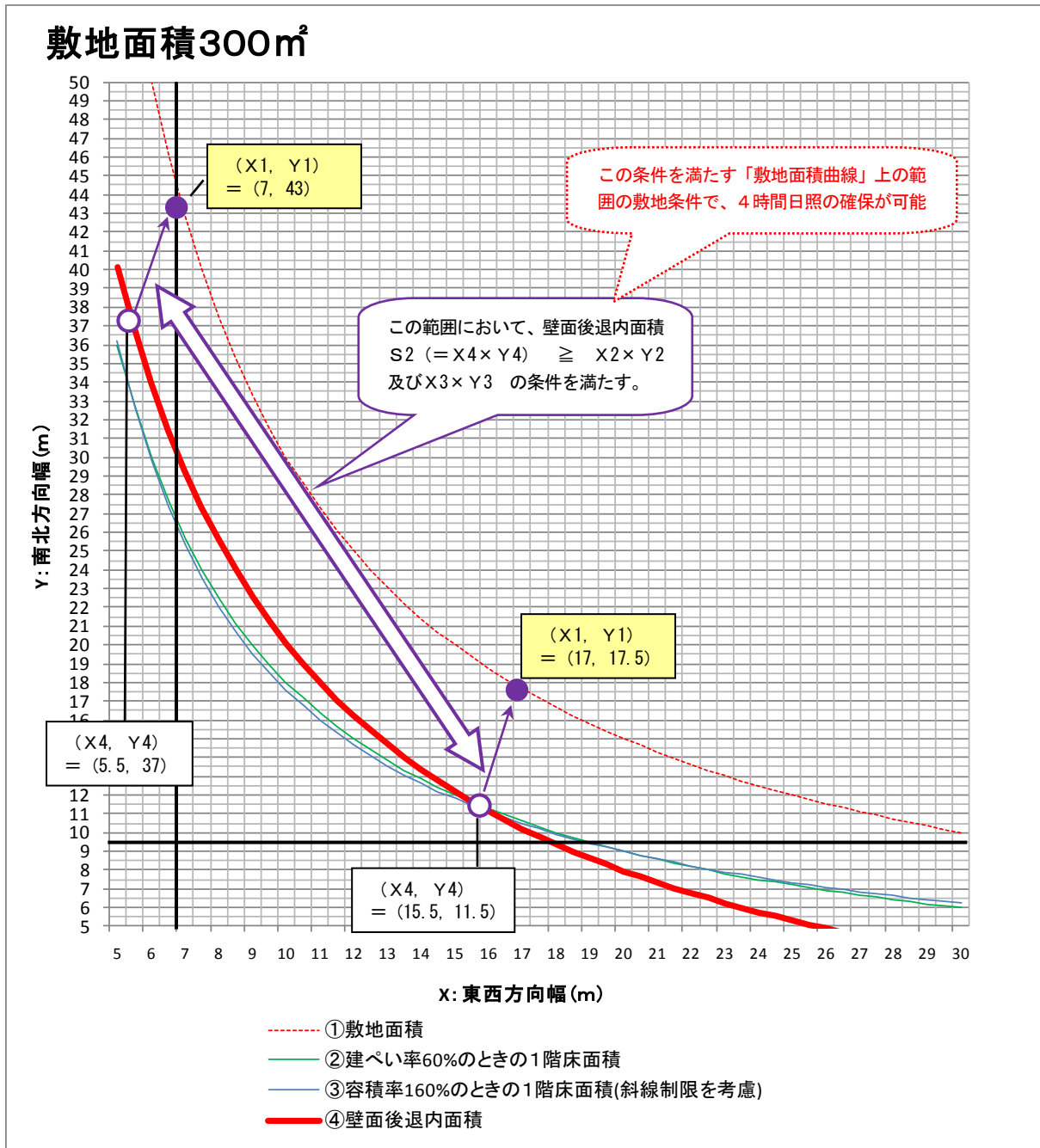
■敷地面積 250 m²の場合の判定グラフ (容積率 160%をフル活用した場合)



X1: 敷地の東西方向幅(奥行)
 Y1: 敷地の南北方向幅(間口)
 X4: 壁面後退内面積の東西方向幅(奥行)
 Y4: 壁面後退内面積の南北方向幅(間口)

(4) 敷地面積 300 m²の場合

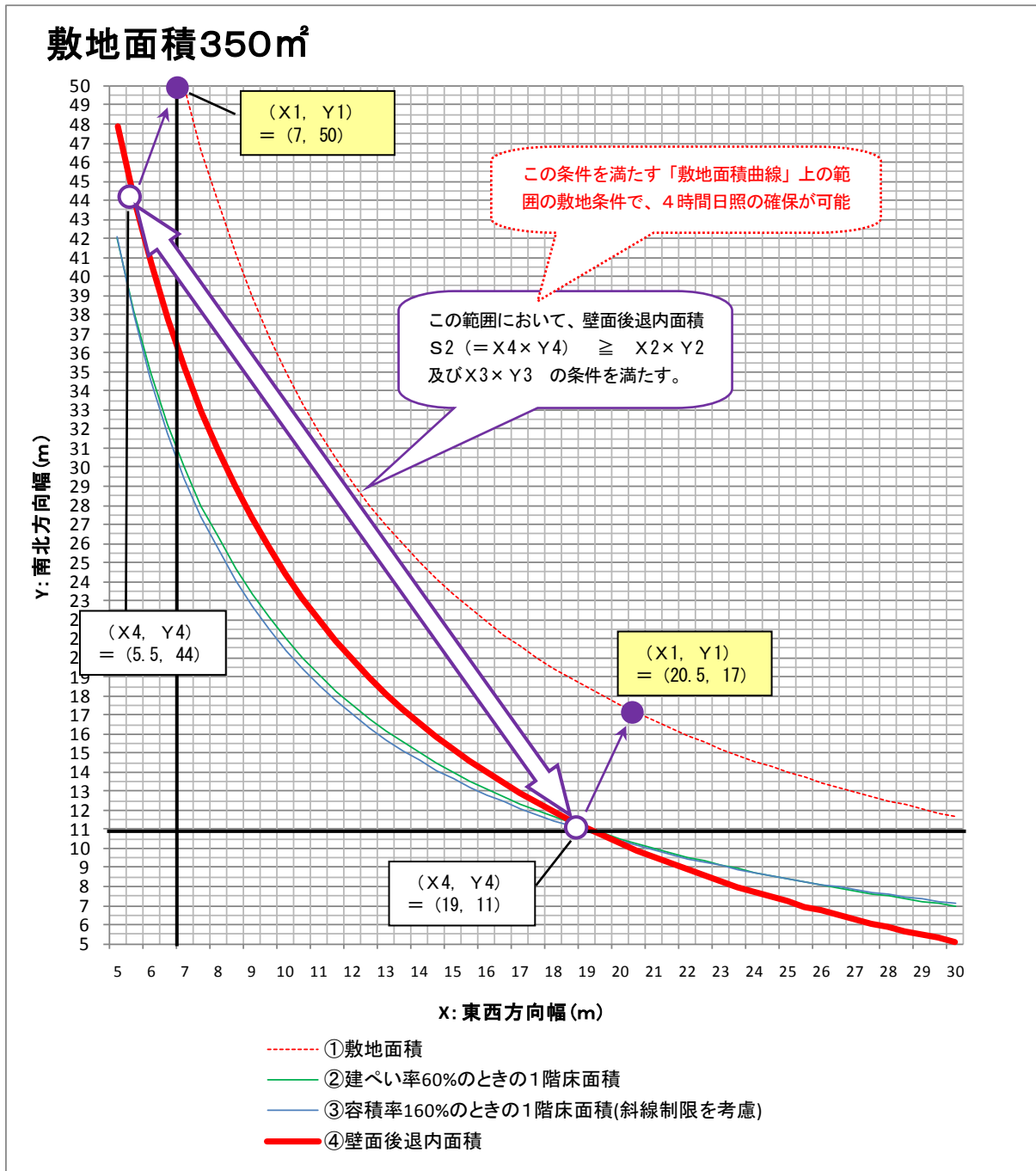
■敷地面積 300 m²の場合の判定グラフ (容積率 160%をフル活用した場合)



- X1: 敷地の東西方向幅(奥行)
- Y1: 敷地の南北方向幅(間口)
- X4: 壁面後退内面積の東西方向幅(奥行)
- Y4: 壁面後退内面積の南北方向幅(間口)

(5) 敷地面積 350 m²の場合

■敷地面積 350 m²の場合の判定グラフ (容積率 160%をフル活用した場合)

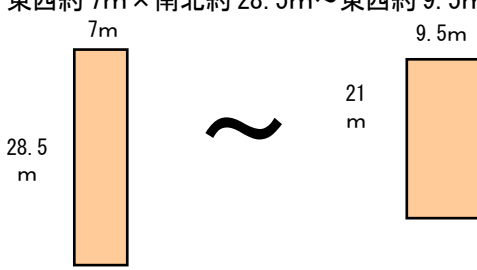
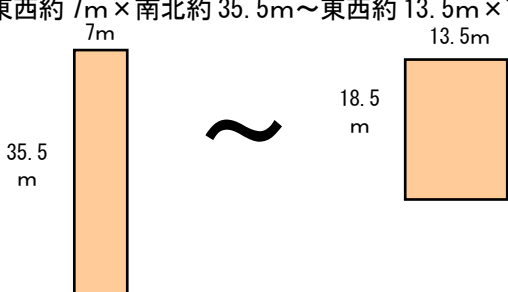
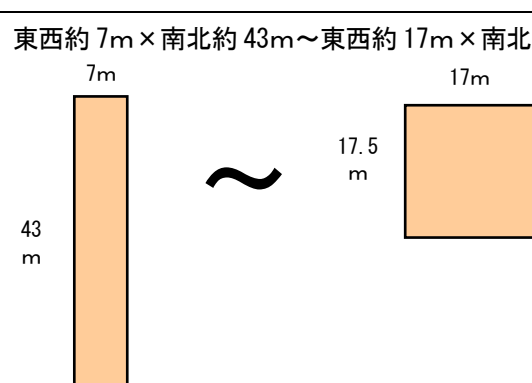
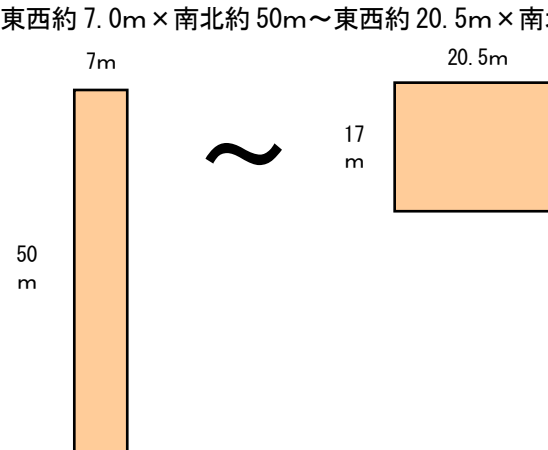


- X1: 敷地の東西方向幅(奥行)
- Y1: 敷地の南北方向幅(間口)
- X4: 壁面後退内面積の東西方向幅(奥行)
- Y4: 壁面後退内面積の南北方向幅(間口)

4) まとめ

以上の検討を総括すると、阿佐ヶ谷南地区のような条件の街区において、周囲の建築状況にかかわらず4時間日照（二面日照）を確保することができる敷地規模と敷地形状は表-2のようになる。

表-2 単独で4時間日照（二面日照）が確保できる敷地条件（容積率160%をフル活用した場合）

街区形状・接道条件等	敷地規模	敷地形状
【街区形状】 南北細長型 【接道条件】 街区の東・西において幅員4mの道路に接道 【用途地域】 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率/容積率=60/200*) * 前面道路幅員により160% 【その他検討条件】 ○敷地の東又は西側から2時間程度の日照を確保すると同時に、南側から2時間程度の日照を確保する（二面日照で合計4時間確保）。 ○日照時間測定面：4m	150 m ²	(150 m ² の敷地規模では、容積率160%をフル活用した場合は条件を満たせない)
	200 m ²	東西約7m×南北約28.5m～東西約9.5m×南北約21m 
	250 m ²	東西約7m×南北約35.5m～東西約13.5m×南北約18.5m 
	300 m ²	東西約7m×南北約43m～東西約17m×南北約17.5m 
	350 m ²	東西約7.0m×南北約50m～東西約20.5m×南北約17m 

6. 多世代利用住宅の建築に向けた協調ルール（試案）の検討

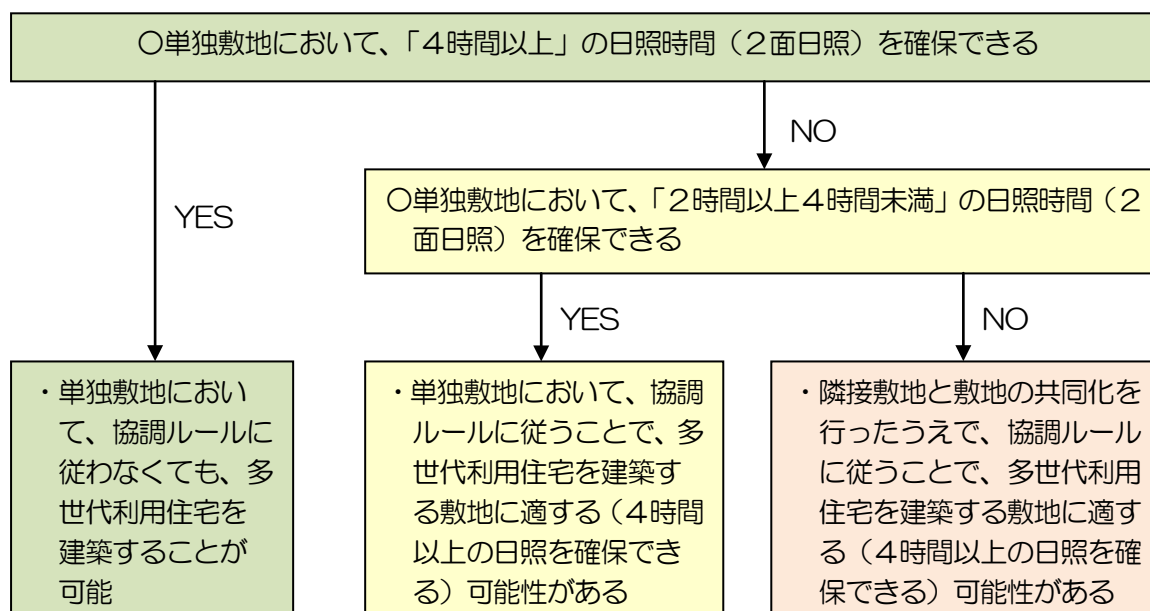
上記5. の検討において、阿佐ヶ谷南地区のような条件の街区において、単独で4時間日照（二面日照）を安定的に確保するためには、敷地規模 200 m²以上で、かつ、一定の敷地形状が必要であることが明らかとなった。

しかし、実際の阿佐ヶ谷南地区においては、上記のような条件を満たす敷地は非常に少なく、大半の敷地では多世代利用住宅を建築することができないことになってしまう。

そこで、次のステップとして、単独では多世代利用住宅の建築が難しい条件の敷地に対して、一定の「協調ルール」を導入することで、多世代利用住宅の建築が可能となるかどうか、すなわち、4時間の日照時間が確保できるようになるかどうかの検討を行うこととする。

1) 協調ルールの適用についての基本的考え方

日照時間の確保という観点からみた協調ルールの適用については、次のようなフローを想定する。



ところで、本検討では、日照という単一の指標で検討を実施してきた。その結果、日照時間という指標から見れば、必要とされる水準の日照を確保できる多世代利用住宅に適した敷地条件であっても、そもそもの敷地形状が細長い場合など、建築設計上（住宅の使いやすさ、間取り変更の自由度等）の観点からは適切ではない敷地であるという場合も想定される。

このため、協調ルールの検討にあたっては、上記の基本フローに加え、一定水準の間口が確保されない敷地については、隣接地との共同化を必要とするものとする。本検討では、住宅間口 5.5 m（3間程度）を基準として設定している。

なお、敷地の共同化にあたっては、共同化すべき単位数が増えるほど実現性が乏しくなることから、できる限り少ない数の敷地の共同化（敷地規模にもよるが、原則3敷地以内での共同化）により、適切な敷地規模を確保できるように検討する。

2) 阿佐ヶ谷南地区における協調ルール（試案）の検討

「阿佐ヶ谷南地区」を対象として、協調ルールの検討を行う。

なお、阿佐ヶ谷地区は南北に細長い街区であり、各敷地は東西入りを基本としている。このような敷地条件において、南面だけで4時間の日照時間を確保することは現実的に困難であることから、「南面+他面（東西の道路面等）」において4時間の日照時間を確保することを目指して検討を行うこととする。

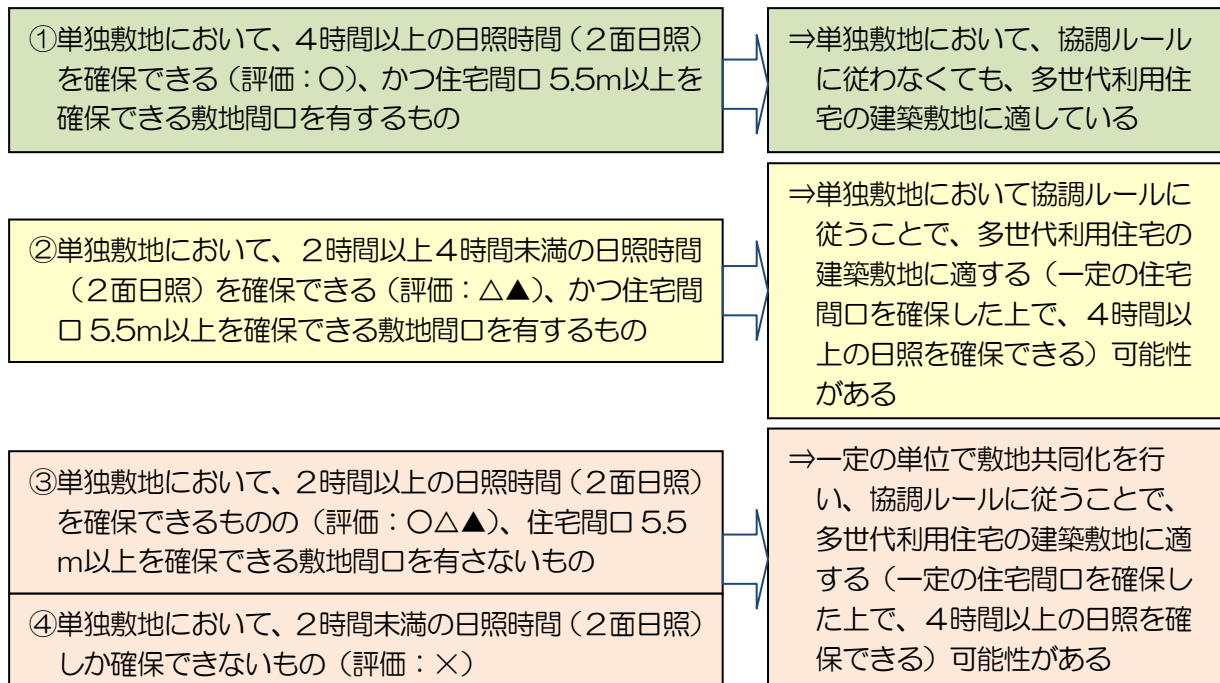
(1) 阿佐ヶ谷南地区における多世代利用住宅の立地にふさわしい敷地の再編

先の「各敷地で自由建築の場合の居住環境の実態分析」によると、単独敷地において4時間日照（南面+他面（道路面等））を確保できるものは、全43敷地のうち7敷地である。

同様に、3時間以上4時間未満の日照を確保できるものは8敷地、2時間以上3時間未満の日照（を確保できるものは15敷地である。日照時間2時間を下回る13敷地については、協調ルールの採用により、4時間日照（南面+他面（道路面等））を確保できる可能性が少ないと考え、原則「共同化」の対象とする。

一方、スタディで2時間以上の日照時間を確保できているとしても、単独敷地において、住宅間口5.5mを下回るような敷地も存在しており、多世代利用住宅として建築計画上相応しくないと考えられる敷地も存在する。

そこで、「日照時間」に、敷地単体で有する性能といえる「住宅間口（敷地間口）」の評価を加えることで、次に示す考え方に沿って、「共同化」が必要と考えられる敷地を選定し、多世代利用住宅の立地にふさわしい敷地として再編を行うこととする。



【多世代利用住宅の建築に適した敷地の考え方】

上記のような考え方を踏まえ、4時間日照を確保するために、最小限の敷地の共同化による街区内の敷地割りの再編を行ったとした場合の敷地割図が、図-4である。

①共同化敷地⇒敷地 2・3、敷地 10～12、敷地 13～15、敷地 19～21、敷地 22・23、敷地 24・25、敷地 33・34、敷地 35・36、敷地 37・38 の計 9 か所 (再編後 9 敷地)

②共同化後、敷地境界を再設定している敷地⇒敷地 4・16、敷地 29～31 の計 2 か所 (再編後 4 敷地)

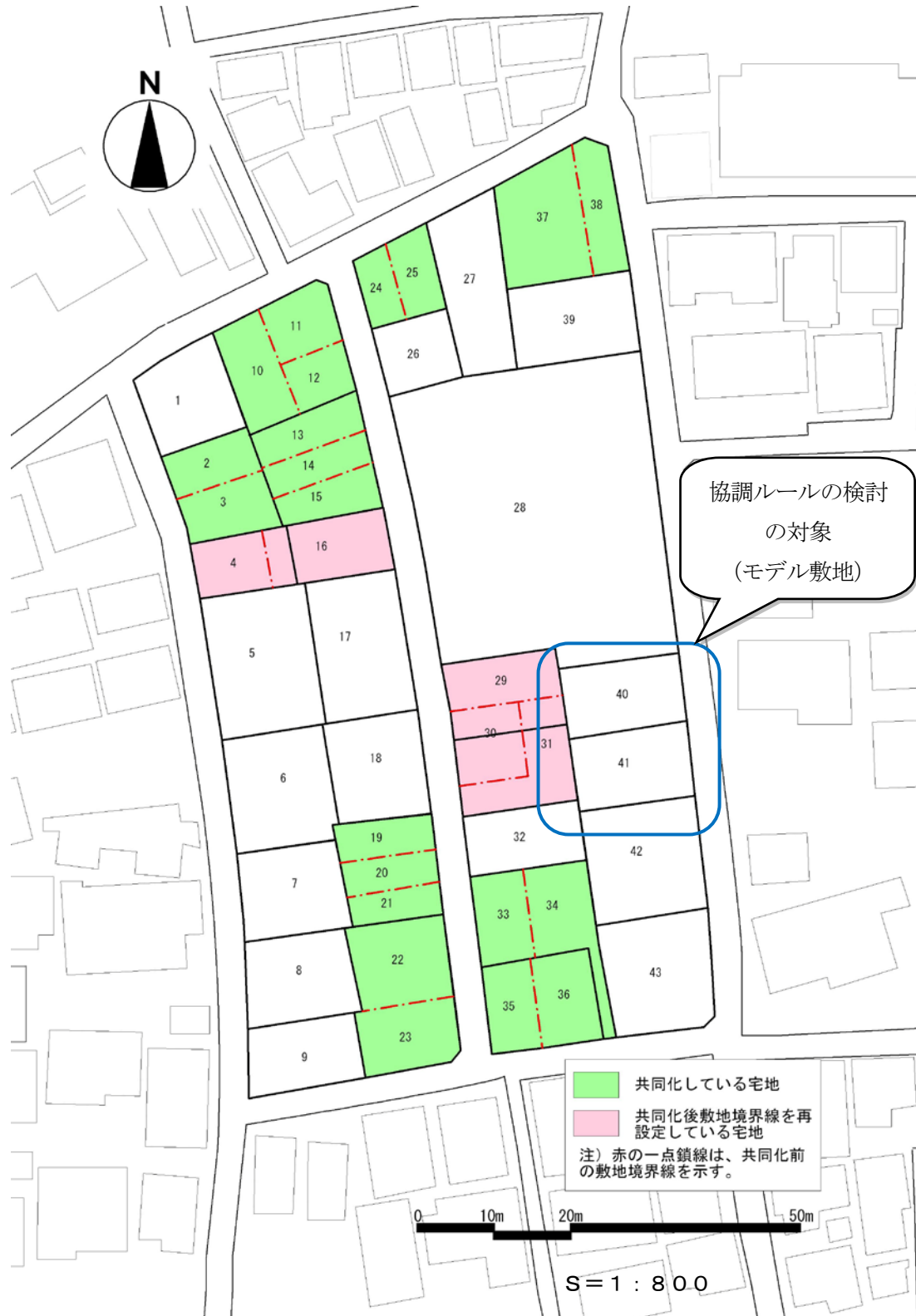


図-4 再編後の敷地割図

(2) 協調ルール（試案）について

前頁の再編後の敷地割図において、相対的に間口が狭い敷地 40・41（間口約 9 m×奥行き約 15m）を具体のモデル敷地として設定し、このモデル敷地において 4 時間日照（南面＋他面（道路面））を確保するための協調ルールを検討する。

(i) 基本的な考え方

①南面で 2 時間程度の日照を確保するための協調ルールを設定する。

モデル敷地の南側に一定のまとまりのある空地を確保し、その空地に面する南面において、2 時間程度の日照を確保できるよう、協調ルールを導入する。

⇒ このためには、どの程度のまとまりのある空地を確保すればよいか、検討する。

②他面（道路面）で 2 時間程度の日照を確保するための協調ルールを設定する。

当地区の敷地の大半は、東又は西側で道路に面していることを考慮して、道路面（東面又は西面）から、2 時間程度の日照を確保できるよう、協調ルールを導入する。

⇒ このためには、道路からどの程度の壁面後退を行えばよいか、検討する。

(ii) 協調ルールの設定

検討の結果、阿佐ヶ谷南地区においては、下記のような協調ルールを導入することで、2 面（南面＋他面（道路面））で 4 時間日照を確保できると考えられる。

なお、協調ルールを図化したものが図－5 である。

【協調ルール（案）】

①壁面後退＋南側における空地の確保

- a. 道路境界線より、1 m 以上の壁面後退を行う。（道路斜線の緩和を想定）
- b. 背割の隣地境界線より、0.5m 以上の壁面後退を行う。（民法の規定）
- c. 建物南側に、原則、背割の隣地境界線側に、東西方向 5 m×南北方向 3 m 程度の空地を確保する。（結果、南側境界線から平均 2.0m 程度の壁面後退を行っていることとなっている。）
- d. 北側隣地境界線より、1 m 以上の壁面後退を行う。（第二種高度地区の北側斜線の緩和を想定）

②建物高さの制限（階数制限帯の設定）

- a. 道路境界線から街区背割り線に向かって 8 m までの範囲
⇒ 3 階建て以下（建物高さ 9 m 程度）に制限する。…図－5 の青枠に囲まれた範囲
- b. 道路境界線から街区背割り線に向かって 8 m 以上の範囲（南面にまとまった空地をとる範囲）
⇒ 2 階建て以下（建物高さ 6 m 程度）に制限する。…図－5 の赤枠に囲まれた範囲

なお、本協調ルールについては、道路からの道路斜線と第二種高度地区の北側斜線の緩和を想定したものであり、現行制度下においては課題があるが、制度の意図する「道路側の開放性等の確保」や「北側隣地の日照等の確保」については、協調ルールの導入により実現できるものと考えられる。

これらの協調ルールに基づき、各敷地で多世代利用住宅が建築されたとした場合の街区プランの例を示したのが図－6 である。また、そのプランに基づき、各敷地の日照時間の測定・評価を行った結果を表－3 及び図－7、図－8 に示す。

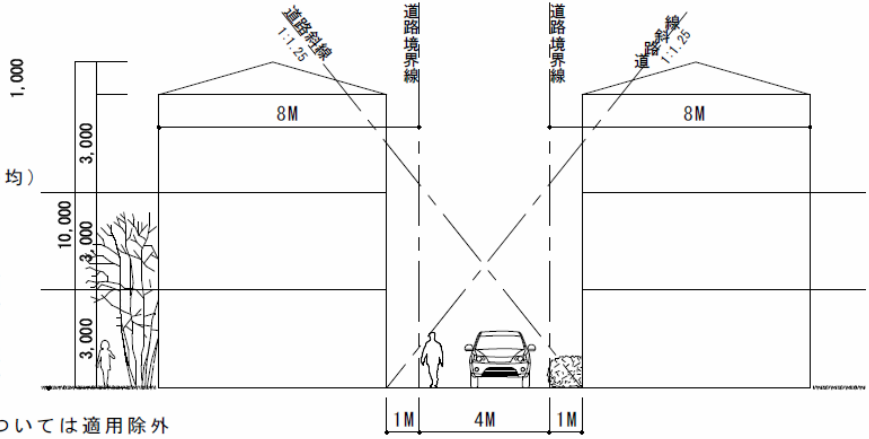
協調ルール

壁面線指定

- 道路境界線側 1.0m
- 背割線側 0.5m
- 南側隣地境界線側 2.0m (平均)
- 北側隣地境界線側 1.0m

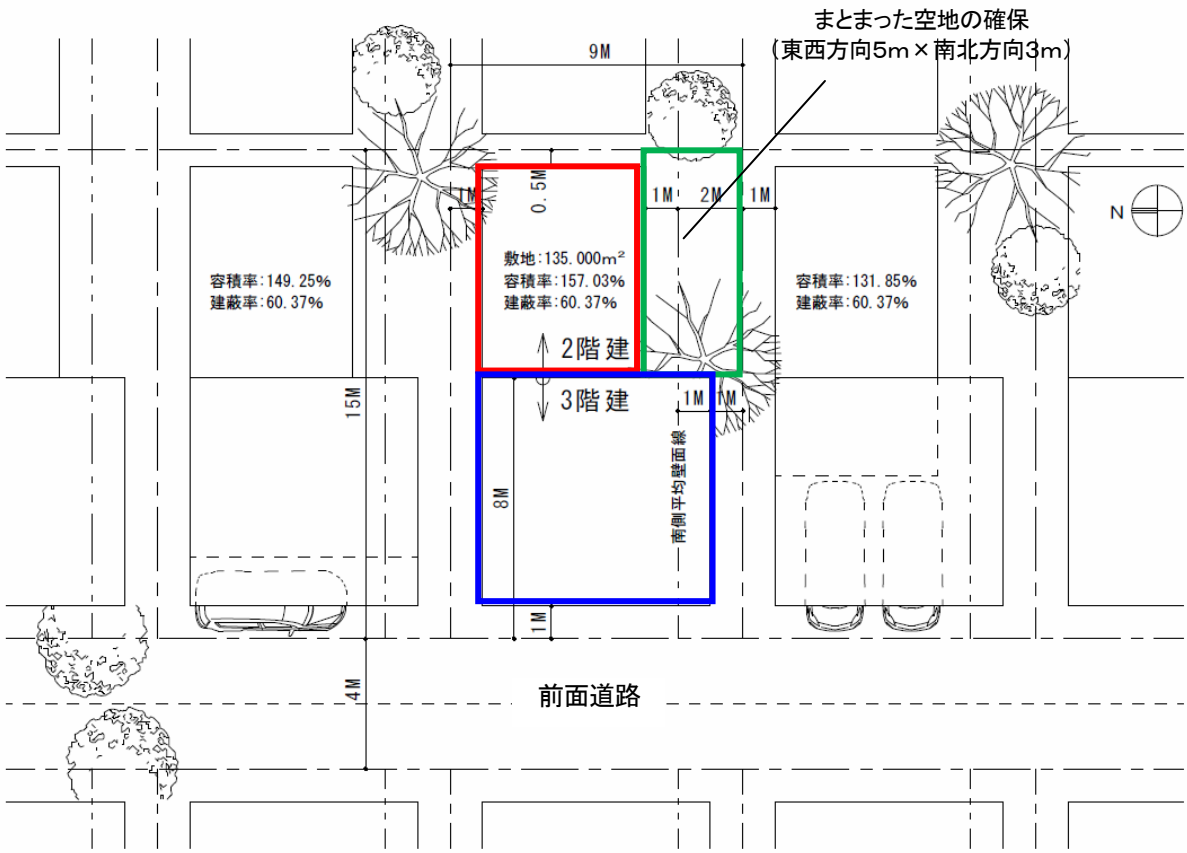
階数制限帯

- 道路境界線より 8.0m未満
3階建て以下
- 道路境界線より 8.0m以上
2階建て以下

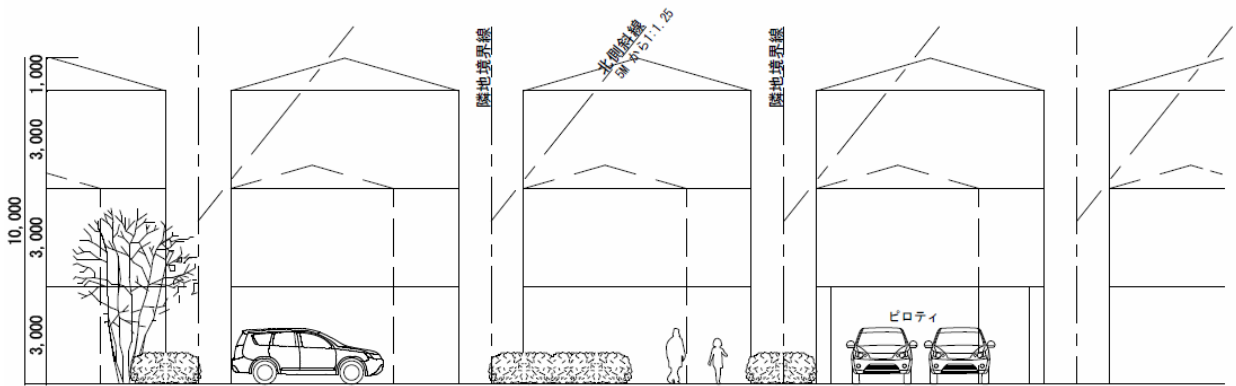


道路斜線、高度地区北側斜線については適用除外

道路空間



建物配置図 S=1:200



街並み景観

図-5 阿佐ヶ谷南地区における協調ルールの設定

3) 協調ルールに基づく街区プラン

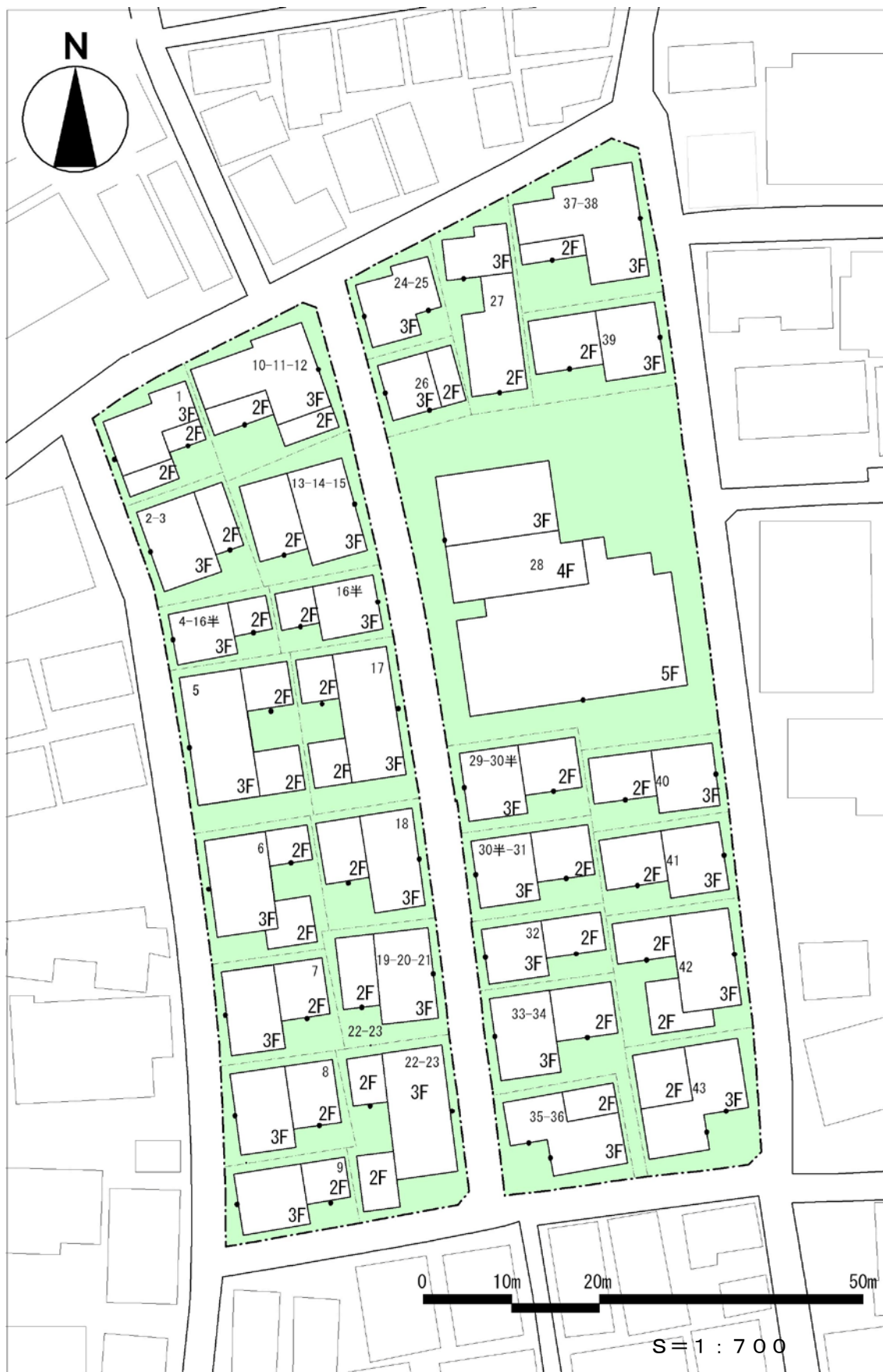


図-6 協調ルールに基づく街区プラン

注) 表示している建築物の外形線は1階の床面積に相当する範囲を示す。また、黒丸は日照時間の測定ポイントを示す。

4) 日照時間の測定結果と評価結果

表-3 敷地別諸元と日照時間の評価 ※計・平均欄の敷地面積は道路を除いた値。

宅地番号	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	階数	延べ面積 (㎡)	建ぺい率	容積率	容積 充足率*	空地率	日照時間(h)			日照時間の評価	
									南面	南側以 外面	南面+南 側以外面	南面のみ	南面+南 側以外面
1	149.2	85.6	3	230.9	57.4%	154.8%	96.7%	42.6%	2:06	2:40	4:46	▲	○
2-3	156.3	91.9	3	250.0	58.8%	160.0%	100.0%	41.2%	2:59	2:30	5:29	▲	○
4-16半	100.4	57.7	3	156.1	57.5%	155.5%	97.2%	42.5%	1:53	2:25	4:18	×	○
5	260.5	156.1	3	415.9	59.9%	159.6%	99.8%	40.1%	3:34	2:24	5:58	△	○
6	206.9	122.7	3	322.9	59.3%	156.1%	97.6%	40.7%	3:24	2:27	5:51	△	○
7	160.4	94.5	3	247.5	58.9%	154.3%	96.4%	41.1%	3:36	2:22	5:58	△	○
8	161.5	96.9	3	255.4	60.0%	158.1%	98.8%	40.0%	2:26	2:11	4:37	▲	○
9	141.9	77.2	3	208.2	54.4%	146.7%	91.7%	45.6%	1:04	2:58	4:02	×	○
10-11-12	246.9	139.3	3	379.2	56.4%	153.6%	96.0%	43.6%	3:57	1:39	5:36	△	○
13-14-15	211.7	120.5	3	311.5	56.9%	147.2%	92.0%	43.1%	3:38	1:04	4:42	△	○
16半	107.2	62.0	3	167.5	57.8%	156.3%	97.7%	42.2%	3:22	2:00	5:22	△	○
17	234.2	135.1	3	361.8	57.7%	154.5%	96.6%	42.3%	3:45	1:59	5:44	△	○
18	174.9	101.1	3	268.0	57.8%	153.3%	95.8%	42.2%	3:51	1:57	5:48	△	○
19-20-21	176.5	100.4	3	266.6	56.9%	151.1%	94.4%	43.1%	3:41	2:00	5:41	△	○
22-23	266.0	148.7	3	397.8	55.9%	149.5%	93.5%	44.1%	3:39	2:59	6:38	△	○
24-25	115.9	61.6	3	184.8	53.1%	159.4%	99.6%	46.9%	2:37	2:33	5:10	▲	○
26	96.7	56.0	3	149.6	57.9%	154.7%	96.7%	42.1%	2:59	2:36	5:35	▲	○
27	191.5	113.3	3	265.4	59.2%	138.6%	86.6%	40.8%	3:59	3:30	7:29	△	○
28	1,255.9	544.0	5	1,693.8	43.3%	134.9%	84.3%	56.7%	4:52	3:01	7:53	○	○
29-30半	152.2	90.7	3	234.2	59.6%	153.9%	96.2%	40.4%	3:07	2:20	5:27	△	○
30半-31	152.9	90.5	3	233.9	59.2%	153.0%	95.6%	40.8%	3:13	2:14	5:27	△	○
32	126.7	73.2	3	189.9	57.8%	149.9%	93.7%	42.2%	2:14	2:57	5:11	▲	○
33-34	205.8	106.4	3	277.5	51.7%	134.8%	84.3%	48.3%	2:52	2:16	5:08	▲	○
35-36	182.1	100.1	3	280.1	55.0%	153.9%	96.2%	45.0%	5:35	2:58	8:33	○	○
37-38	267.3	139.7	3	401.9	52.3%	150.3%	94.0%	47.7%	4:52	2:01	6:53	○	○
39	176.7	102.9	3	261.2	58.2%	147.8%	92.4%	41.8%	6:36	1:56	8:32	○	○
40	146.0	87.6	3	225.4	60.0%	154.3%	96.5%	40.0%	4:38	2:03	6:41	○	○
41	151.2	90.7	3	236.9	60.0%	156.7%	98.0%	40.0%	4:33	1:59	6:32	○	○
42	224.5	134.5	3	343.2	59.9%	152.9%	95.5%	40.1%	2:34	2:01	4:35	▲	○
43	217.1	124.5	3	336.7	57.3%	155.1%	96.9%	42.7%	4:32	2:32	7:04	○	○
計・平均	6,416.9	3,505.4	2.97	9,553.8	54.6%	148.9%	93.1%	45.4%	3:25	2:16	5:41	-	-

※地区外の敷地については、道路から1mセットバックした位置に、総3階建の建築物の壁面が連続して建築されるものと仮想して、日照時間の測定を行っている。

【日照時間の評価】

○：4時間以上、△：3時間以上4時間未満、▲：2時間以上3時間未満、×：2時間未満



図-7 協調ルールに基づいた場合の各敷地での日照時間の評価結果（南面日照のみ）



図-8 協調ルールに基づいた場合の各敷地での日照時間の評価結果（南面と南面以外の二面日照）

7. まとめと今後の検討課題

(1) まとめ

阿佐ヶ谷南地区のような条件の南北細長型の街区において、各敷地が容積率をフル活用した場合に、単独敷地で4時間日照（二面日照）を安定的に確保するためには、次表のような敷地条件（敷地規模が概ね200㎡以上で一定の敷地形状）が必要であることが明らかとなった。

■単独での4時間日照の確保可能性と確保できる敷地条件（容積率160%をフル活用した場合）

街区形状・接道条件等	敷地規模	確保可能性	確保可能な敷地形状
【街区形状】 南北細長型	150㎡	×	—
【接道条件】 街区の東・西において幅員4mの道路に接道	200㎡	○	東西約7m×南北約28.5m ～ 東西約9.5m×南北約21m
【用途地域】 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率/容積率=60/200*) *前面道路幅員により160%	250㎡	○	東西約7m×南北約35.5m ～ 東西約13.5m×南北約18.5m
【その他検討条件】 ○敷地の東又は西側から2時間程度の日照を確保すると同時に、南側から2時間程度の日照を確保する(二面日照で合計4時間確保)。 ○日照時間測定面：4m	300㎡	○	東西約7m×南北約43m ～ 東西約17m×南北約17.5m
	350㎡	○	東西約7.0m×南北約50m ～ 東西約20.5m×南北約17m

一方、容積率をフル活用した場合、単独敷地では4時間日照を確保できない敷地（例えば、敷地面積150㎡程度の敷地）については、一定の協調ルールを導入することで、二面日照で4時間以上の日照時間を確保できる可能性があることが確認された。

なお、南北細長型の街区における協調ルールの一つの考え方として、①東・西に存する道路から壁面後退を行うこと、②街区中央の背割線付近に一定のまとまりのある空地を確保するとともに、空地の南側の建築物（建物中央から背割線側の部分）の高さのコントロールを行うこと、が日照時間の確保に有効であることが明らかとなった。

(2) 今後の検討課題

多世代利用住宅の建築に適した敷地条件の基準化及び住環境マネジメントに向けて、今後（平成22年度を含む）、次の検討を行っていく。

- ④ 阿佐ヶ谷南地区と同様の南北細長街区において、道路幅員や土地利用規制を変えた場合の同様の分析を実施する。また、東西細長街区においても、必要な水準の日照が安定的に得られる敷地条件（土地利用規制、前面道路幅員と敷地規模・形状の関係）についての定量的な分析及び日照を確保するための協調ルールの考え方の検討を引き続き行う。
- ⑤ 日照以外の住環境指標を含めた地区全体の住環境を良好に形成し維持していくための協調ルールの考え方について検討する。
- ⑥ 良好な居住環境の形成・向上・維持に向けた具体のマネジメント手法について検討する。