

19-1.「高さ制限(①.絶対高さ, ②.道路斜線)」の解説

高さ制限には、

- ①.絶対高さ
- ②.道路斜線
- ③.隣地斜線
- ④.北側斜線
- ⑤.日影

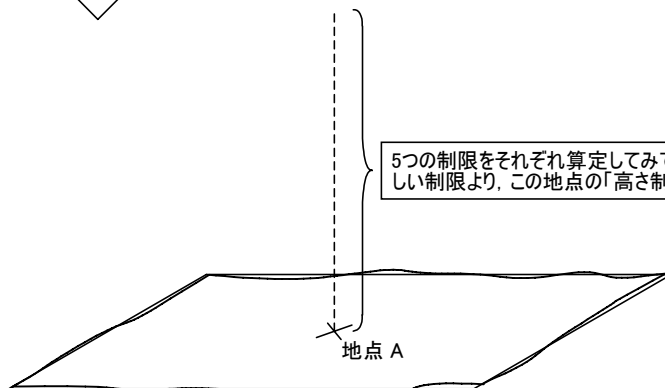
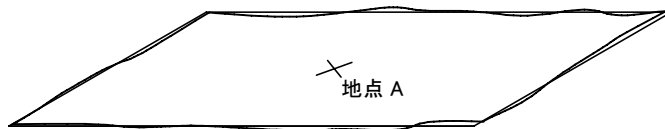
の5つの種類があります。

問題の出され方としては、ある敷地の適当な地点(部分)について、どれくらいの高さまで建築可能か?というような感じで出題されます。解き方は、この「5つの制限」それぞれについて計算してみて、もっとも厳しい制限をその部分の「高さの限度」として採用します。

ただし、大抵の場合は、①絶対高さ、④北側斜線、⑤日影は考慮しなくていいものとして出題されるため、結果的に②道路斜線、③隣地斜線により、「高さの限度」が決まる場合がほとんどです。



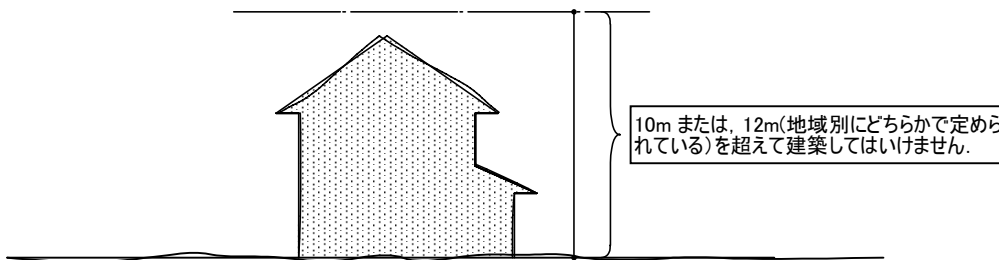
どのような問題が出題されるのかというと、「下図のような敷地の地点Aについての建築できる高さの最高限度はいくらか?」というような感じでできてきます。



①「絶対高さ」(法55条, 令130条の10)

・1・2低層住専の場合、「建物の高さの限度」は、10m以下もしくは、12m以下のいずれかになります。

これは、「高さ制限」の中では、一番厳しい制限であるため、まず、試験には計算問題として出ません。なぜかというあまりにも厳しすぎて、他の「高さ制限」を検討しなくても、この「絶対高さ」により建築可能な高さの限度が決定してしまうからです。



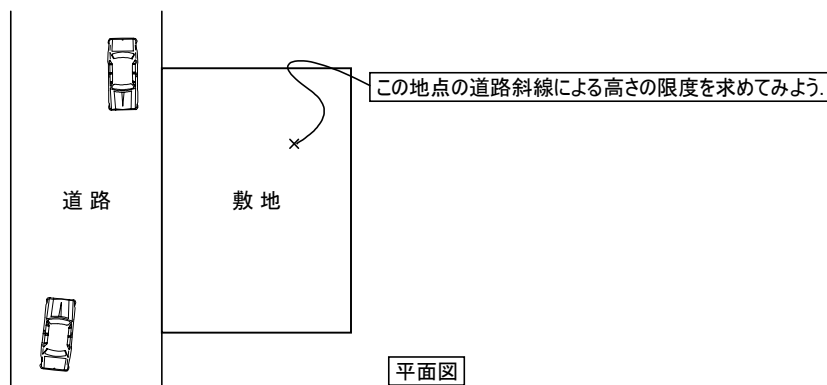
一級建築士試験では、「高さ制限の計算問題」は毎年1題出題されますが、敷地が1種低層住専または、2種低層住専としては出題されたことがないのではないのでしょうか？少なくともここ10数年間では出題されていません。この「絶対高さ」で「建築可能な高さの限度」がほぼ決まってしまうからです。今後はひっかきで出題されるかもしれませんが、1・2低層住専ときたら、すぐ「絶対高さの制限」がある！と頭に浮かぶようにしておいてください。

②「道路斜線」(法56条1項一号, 法別表第3, 令130条の11~令135条の4)

・道路斜線によるある地点の高さの限度を計算する場合、次の手順通りに進めて下さい。

1. 「敷地容積率」を求める。
2. 「別表第三(に)欄」より、「勾配」と「適用距離」を求める。
3. 「道路の反対側の境界線」を決める。
4. 「道路の反対側の境界線」から、求める地点が適用距離の範囲内にあることを確認する。
(範囲外の場合は、道路斜線制限は適用されないため、その地点の「高さの制限」の算定において、「道路斜線による高さの制限」は関係しません。つまり、求める地点が適用距離を超えている場合は、「道路斜線」についての検討は必要なくなります。)
5. 「道路の反対側の境界線」から「求めたい地点」までの水平距離に「勾配」を掛け算して、高さの限度を求める。

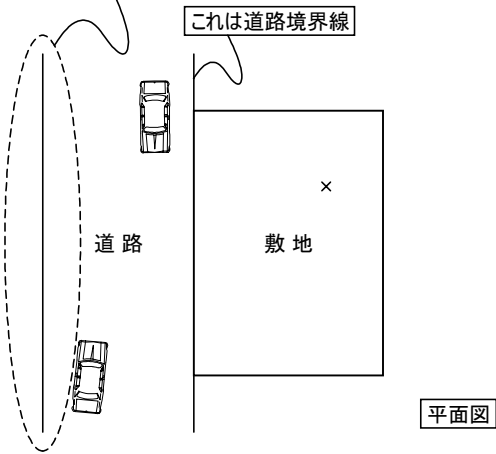
これで敷地内の求めたい地点についての道路斜線による建築可能な高さの限度が分かります。具体的には、次の図を使って説明していきます。



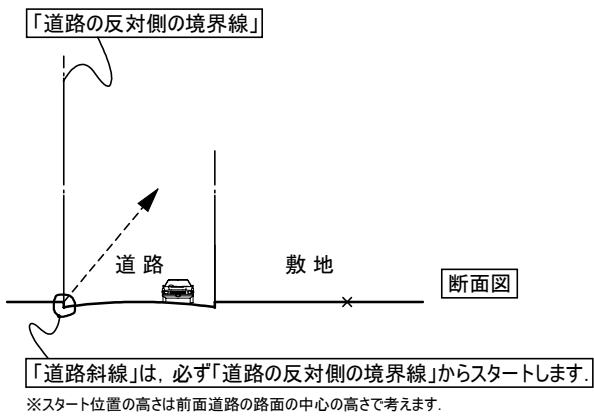
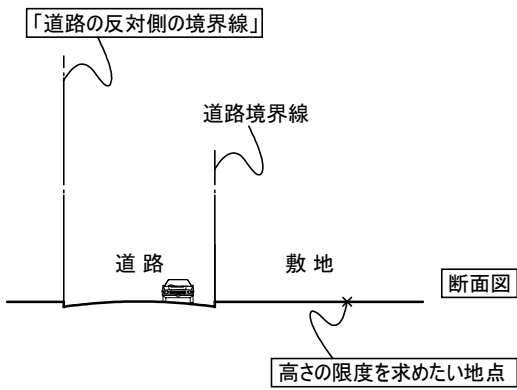
このような敷地があったとします。



道路の反対側の境界線ってのはコレ！

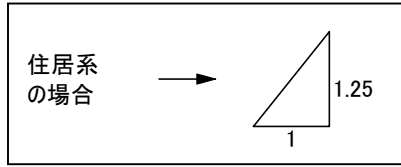


断面を見てみると...

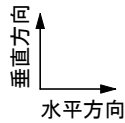
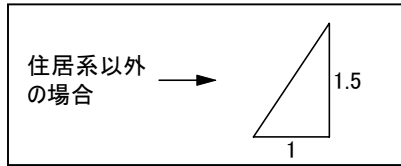




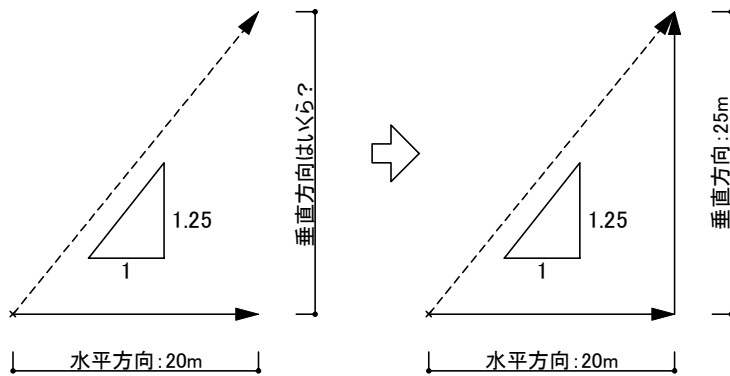
道路斜線には決められた勾配があって、勾配には、「1.25」か「1.5」の2種類しかありません。



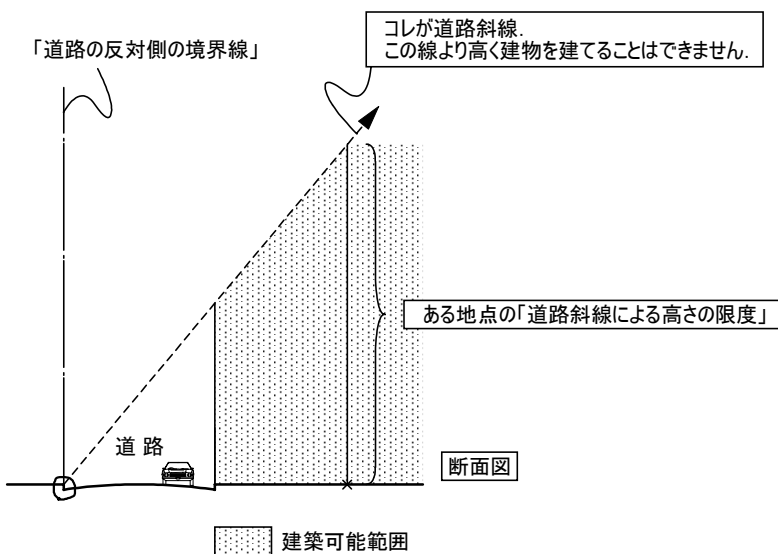
ただし、1・2種中高層(法定容積率が40/10、50/10の場合に限る。)、1・2種住居、準住居地域のうち、行政庁が指定する区域内の建築物については、勾配「1.25」を「1.5」とすることができる。(法別表第3 備考三)



この「勾配」というのは、水平方向の距離に対する垂直方向の高さの割合です。たとえば住居系の場合で水平方向に20m移動した地点の場合、垂直方向 = $20\text{m} \times 1.25$ (住居系の勾配) = 25mとなります。

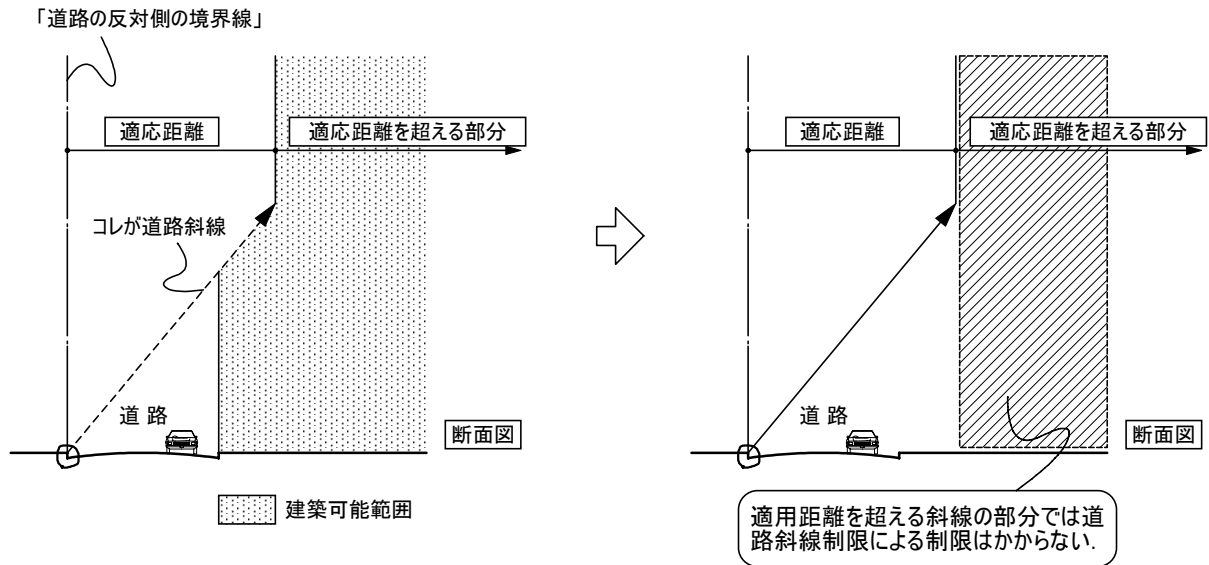


計算式:
「垂直方向の距離」
= 「水平方向の距離」×「勾配」なので、
= 「20m」×「1.25」
= 「25m」となる。



以上で道路斜線による「ある地点における建築可能な高さの限度」が分かります。そして、敷地内において、この道路斜線より低い部分が建築可能範囲となり、この斜線制限を超えて、建物は建てることはできません。

ただし、道路斜線においては、「適用距離」というものがあります。これは、道路斜線制限が適用される範囲を表すもので、「道路の反対側の境界線」から、「適用距離を超える部分」には、斜線制限が適用されず、道路斜線制限の規定による高さの制限を受けません。「適用距離」も「勾配」といっしょに別表第3(は)欄に出ています。具体的には次の図を使って説明しましょう。



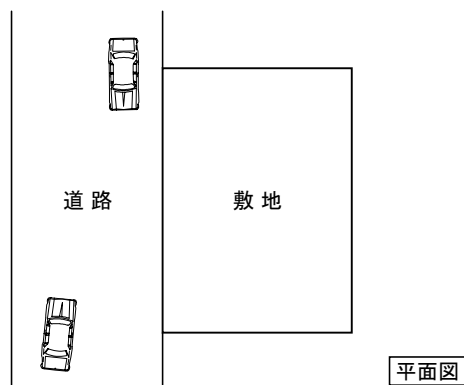
以上が、道路斜線の基本的な考え方です。この考え方をもとにいくつかの緩和措置がありますので、次はそれらをマスターしていきましょう。

道路斜線における緩和措置には、以下の5つがあります。

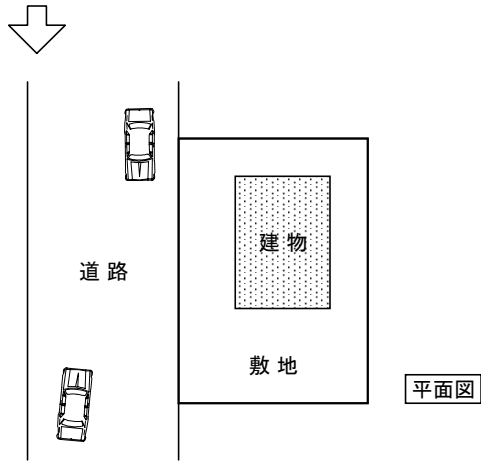
- A. セットバック緩和
- B. 1.25緩和
- C. 2道路緩和
- D. 水面緩和
- E. 高低差緩和

A. 「セットバック緩和」 (法56条2項, 令130条の12)

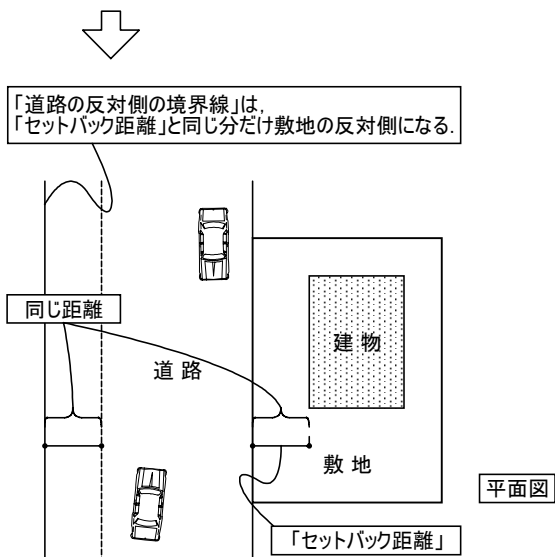
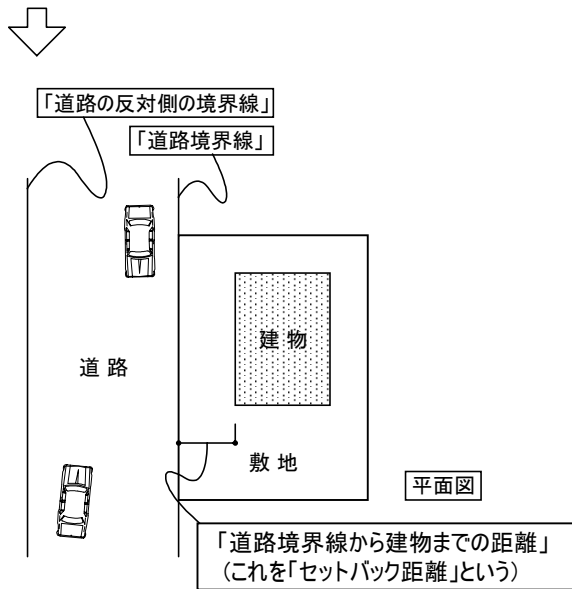
これは建物を道路境界線より離れて建てる場合において、その離れている距離の分だけ「道路の反対側の境界線」を移動できるというものです。文字だとわかりにくいので図を使って説明しましょう。



このような敷地があったとします。

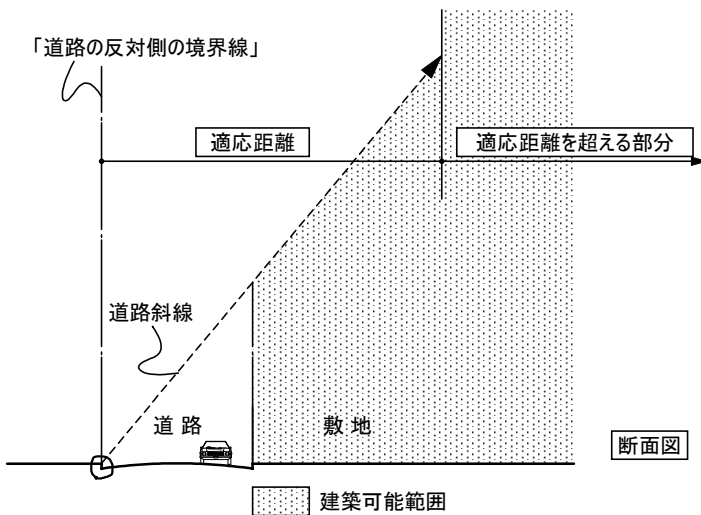


の部分に建物を建てるとします。

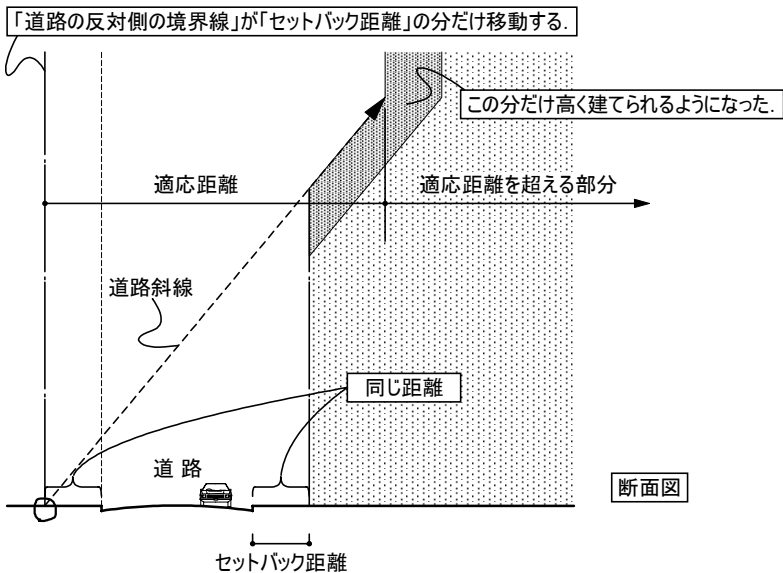


このように、道路の反対側の境界線が敷地の反対側に移動するため、道路斜線や適用距離も外側になった道路の反対側の境界線を基準に考えます。そのため、敷地内にはより高い建物が建築可能となります。これを「セットバック緩和」(法56条2項, 令130条の12)といいます。

↓ 断面を見てみると...



↓ 「セットバック緩和」により下図のようになります。



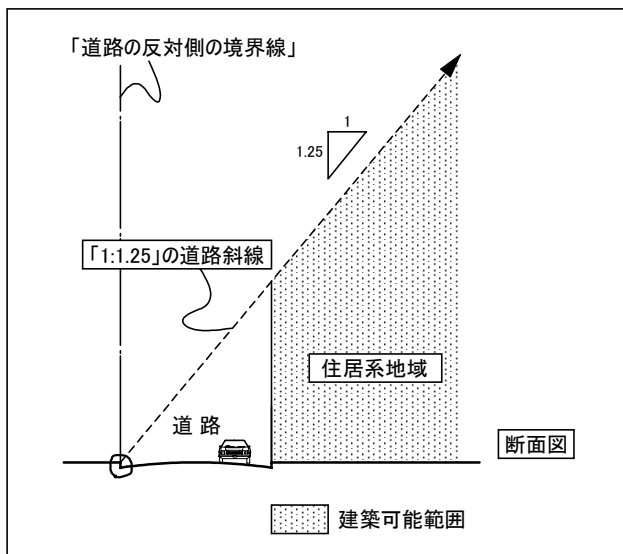
B 「1:25緩和」 (法56条3項, 4項, 令130条の12)

これは「住居系地域内」にのみ適用される緩和措置です。

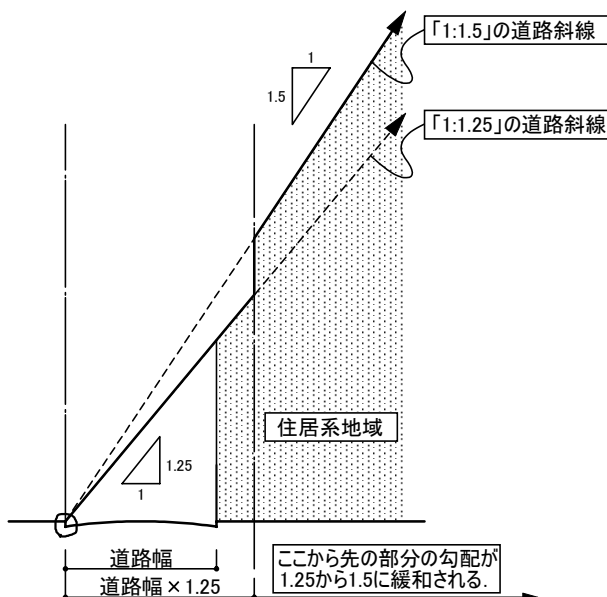
どのような緩和措置かというと、1・2種低層住専を除いた住居系地域において、前面道路が12m以上ある場合、「前面道路の反対側の境界線」からの「水平距離」が「前面道路幅員の1.25倍以上の部分」では、道路斜線の勾配を「1:1.5」としてよいというものです。

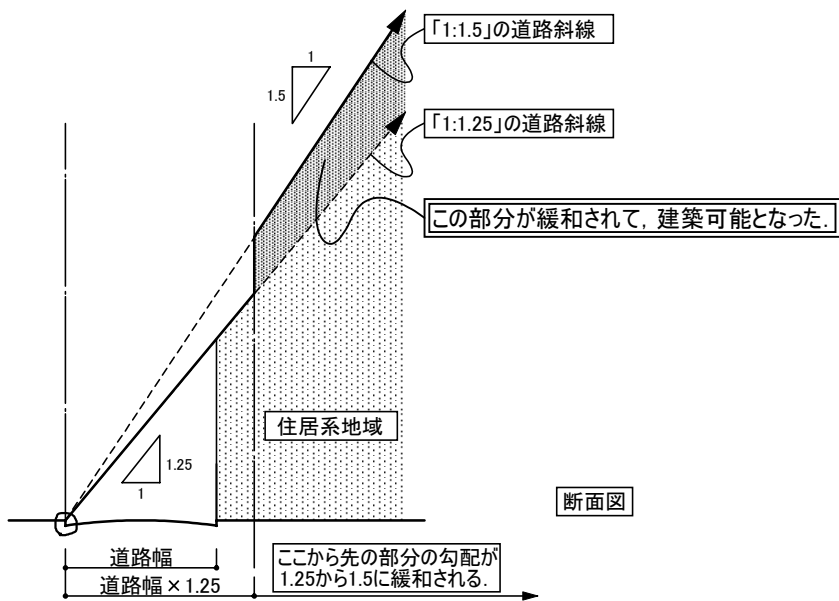
※1・2種低層住専については、「10m・12mの絶対高さ」の制限がこの話以前に適用されるため除かれています。

本来、住居系の勾配は「1:1.25」なので、「1:1.5」になることで敷地内にはより高い建物が建築可能となるのです。では、図で説明します。



住居系地域の道路斜線を考える場合、基本的には、上の図のようになります。ここで前面道路の幅員が12m以上の場合は、下の図のようになります。



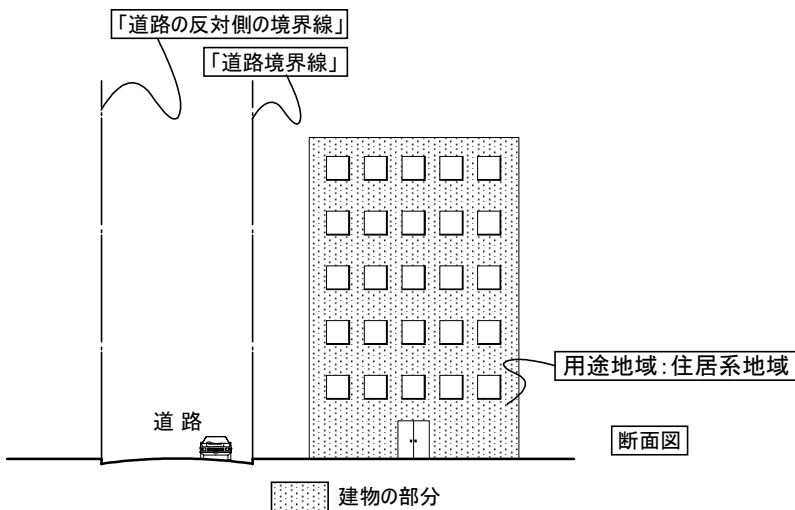


以上が、1.25緩和の基礎になります。

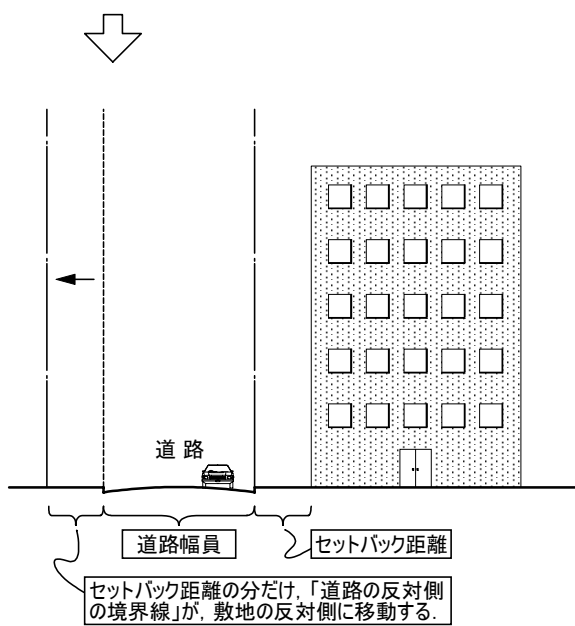
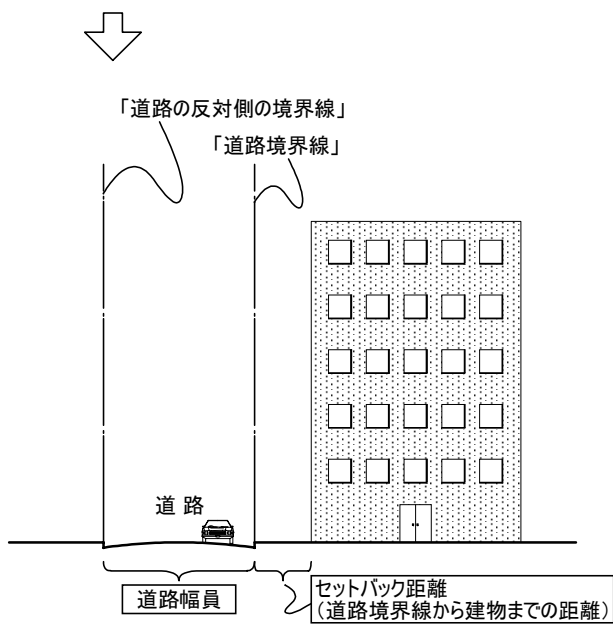
どう？わかった？問題で敷地が住居系地域に該当する場合は、道路幅員が12m以上じゃないかどうか必ずチェックしてね。この辺りの「注意力」が合否の分かれ目になります。



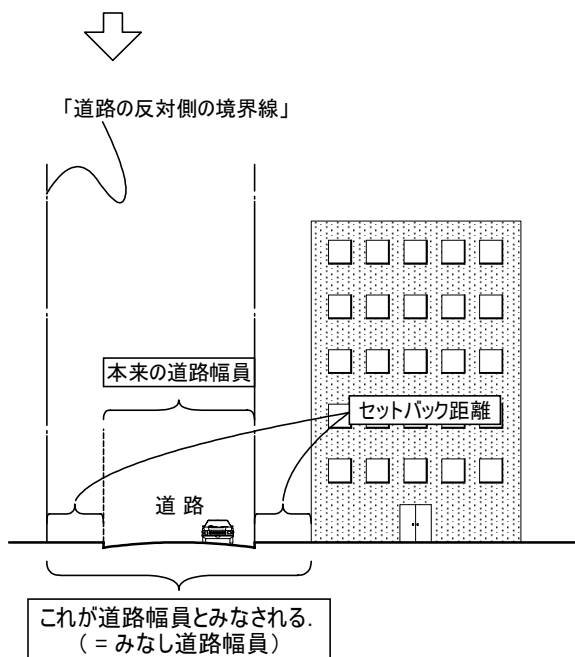
次に1.25緩和とセットバック緩和が複合される場合について解説します。下の図を見てください。(お、教わる側もつらいと思うけど、教える側もつらいねん。がんばれ!)



このようなシチュエーションだとします。



上の図のように、「セットバック緩和」を適用するとセットバック分だけ道路の反対側の境界線が移動するというのは、前の「セットバック緩和」の所で、説明しました。



「セッパック緩和」を適用した場合の道路幅員は上の図のようになります。

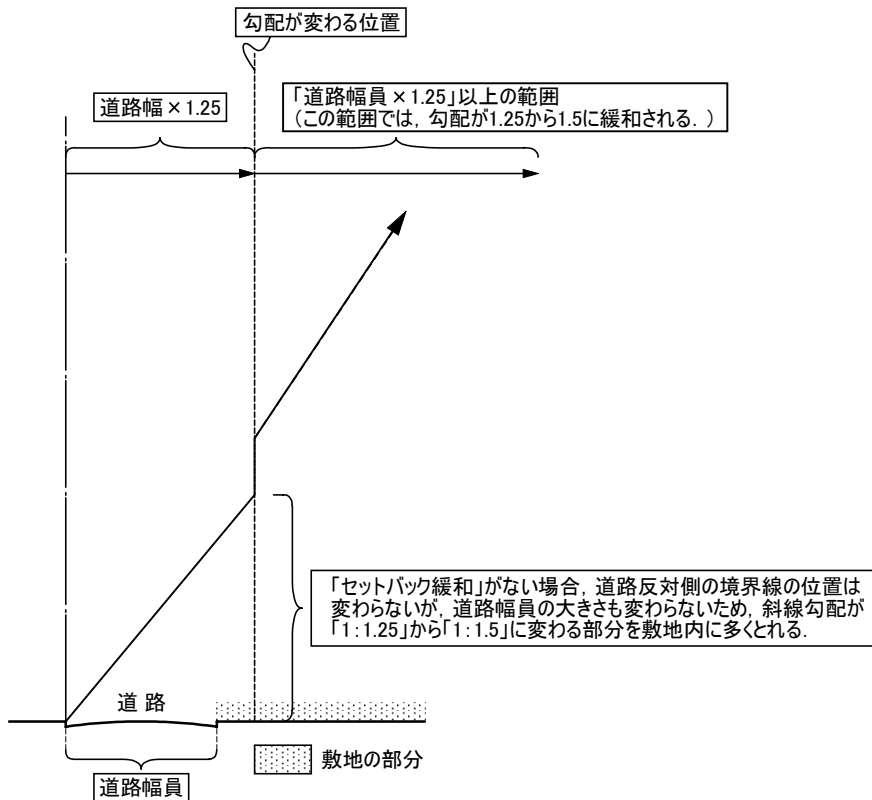
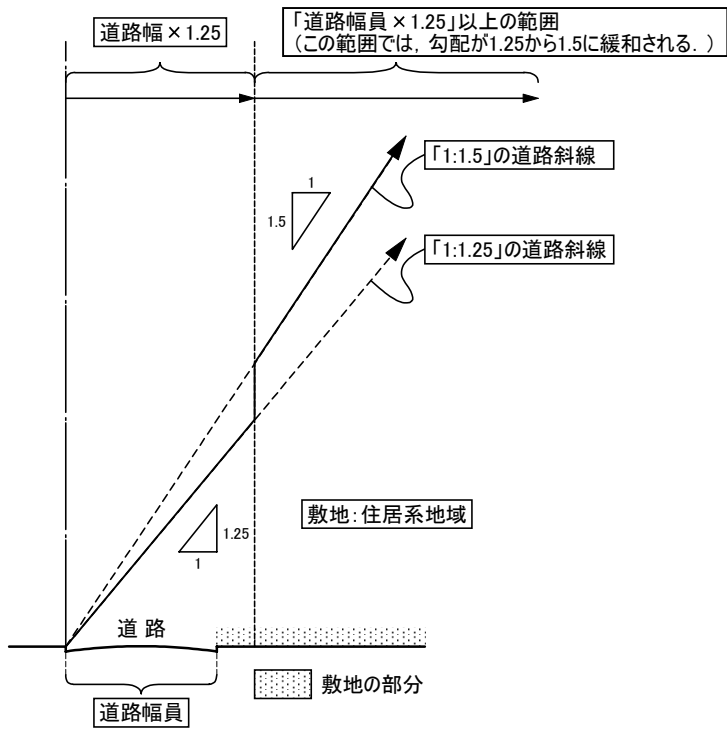
「みなし道路幅員」= 「セッパック距離」+ 「道路幅」+ 「セッパック距離」
= (「セッパック距離」× 2) + 「道路幅」となります。

「1.25緩和」の場合、「道路の反対側の境界線」から「道路幅員 × 1.25」を超える範囲において適用されると先ほど説明しました。セッパック緩和を適用した場合、上の図のように「道路幅員」とみなす範囲が大きくなるため、「道路幅員 × 1.25」の範囲も大きくなり、敷地において勾配を1.5とできる範囲が少なくなってしまいます。



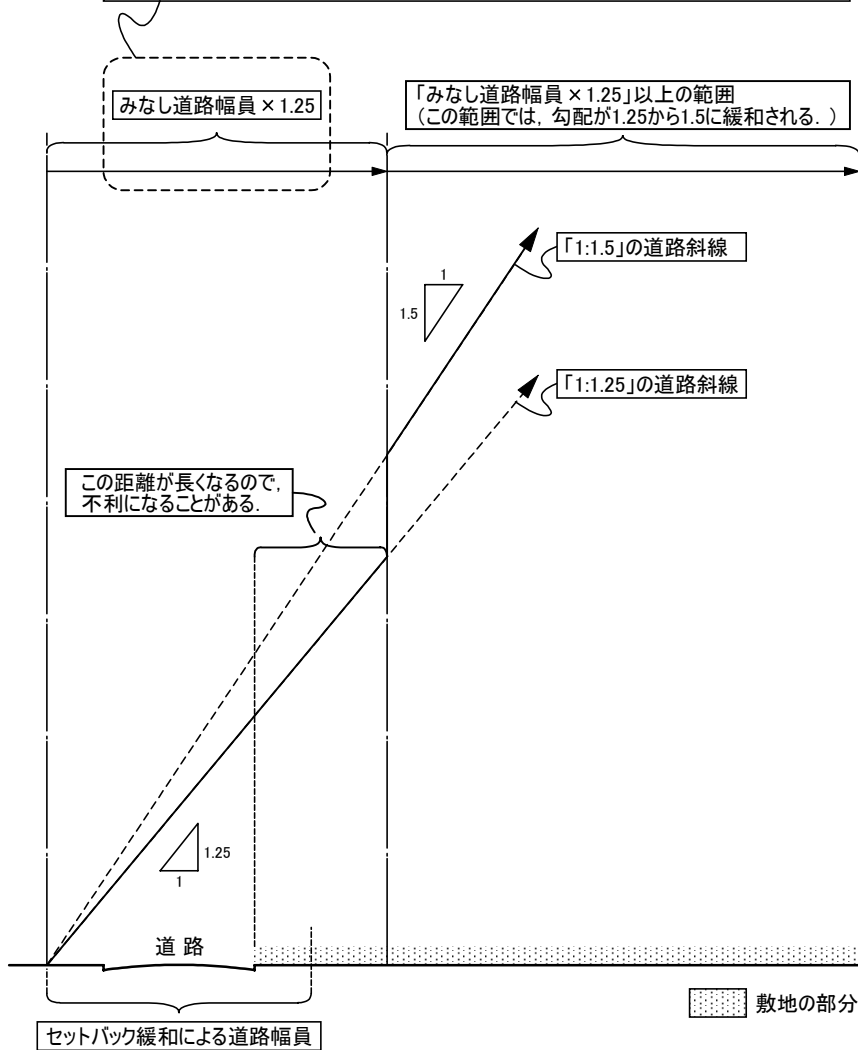
では、「セッパック緩和を適用する場合」と、「セッパック緩和を適用しない場合」とを図で比較してみましょう。

セットバック緩和を適用しない場合



セットバック緩和がある場合

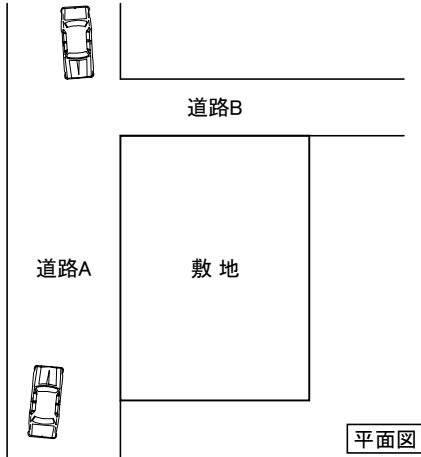
「セットバック緩和」がある場合、道路幅員が大きくなる分、「セットバック緩和」がない場合と比べて、勾配が1.25から1.5に変わる位置が敷地の奥まった所になるため、不利となる場合がある。



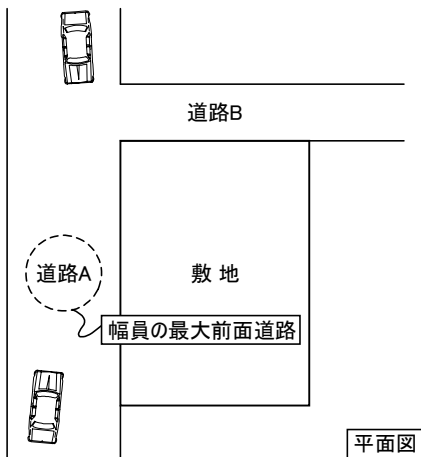
道路斜線による高さ制限については、セットバック緩和を適用したときの方が斜線の始まりの位置を敷地から離れた位置にとることができるため有利になるが、1.25緩和については、図のように場合によって逆に不利になることがある。そのため、1.25緩和の適用については、セットバック緩和も一緒に適用するか？もしくはセットバック緩和は適用せず「1.25緩和」だけ適用するかを自由に選べることになっています。試験においては、両方で計算し、有利な方を道路斜線による「高さの限度」として採用します。(法56条4項)

C 「2道路緩和」 (法56条6項, 令132条)

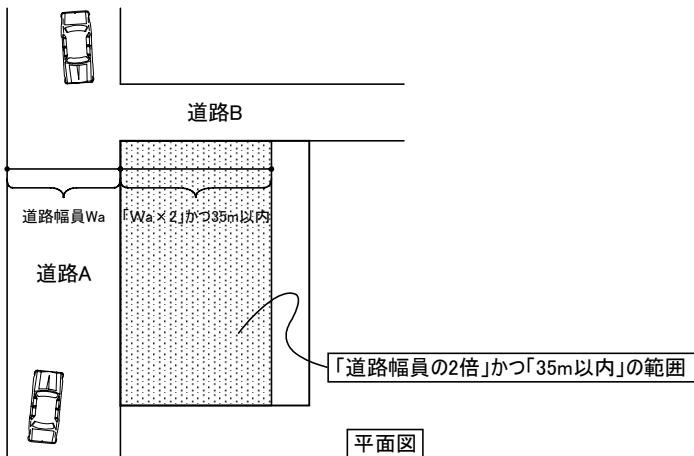
2道路緩和とは、敷地が2面以上道路に接している場合の緩和措置です。
具体的には次の図を使って説明します。



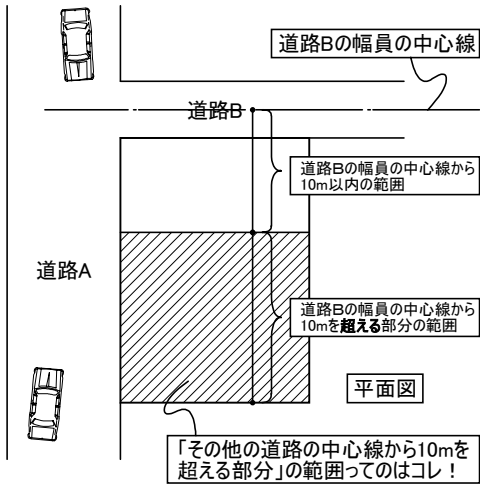
敷地の2面が道路に面しています。「道路Aの幅員」>「道路Bの幅員」だとしましょう。
その場合、基準法上、「道路A」を「幅員の最大な前面道路」といいます。



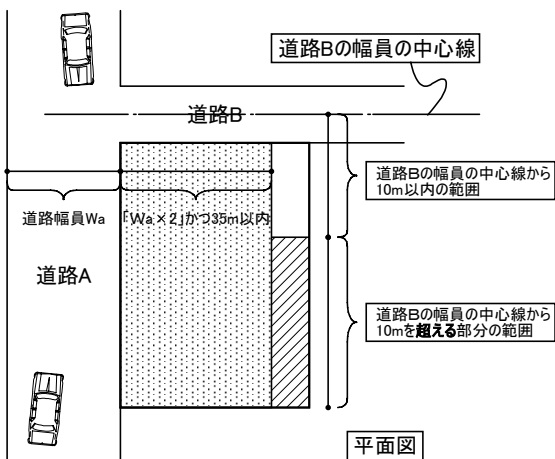
そして、次の図のように「最大幅員道路」から「幅員の2倍」かつ「35m」の範囲の部分と、
その他の道路(「この例では道路Bが該当」)の中心線から10mを超える部分については
道路Bも道路Aと同じ幅員をもつものとして高さの算定することができます。
具体的に図を使って説明していきます。



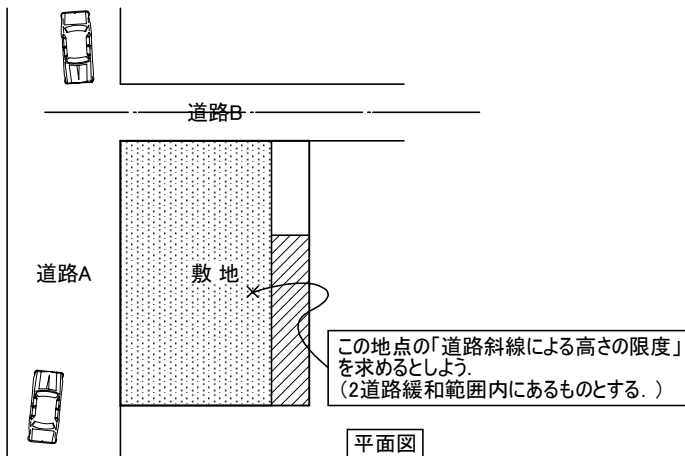
次に「その他の道路の中心線から10mを超える部分」というのはどの範囲かという下の図ようになります。



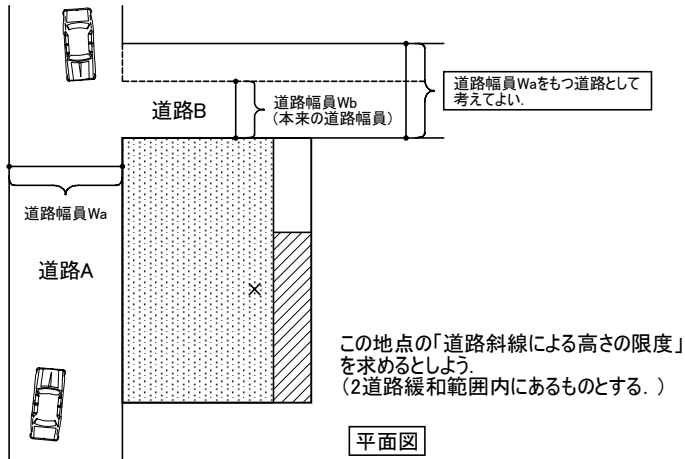
では、「最大道路幅員の2倍かつ35m以内の区域」と「その他の道路の中心線から10mを超える部分」とを重ね合わせてみよう。



上の図の stippled の部分（「最大道路幅員の2倍かつ35m以内の区域」と hatched の部分（「その他の道路の中心線から10mを超える部分」）とに含まれている範囲内のある地点において道路斜線の検討をする場合、道路幅員はすべて「最大の道路幅員」があるものとして考えていいんだ。これも図で説明していきます。

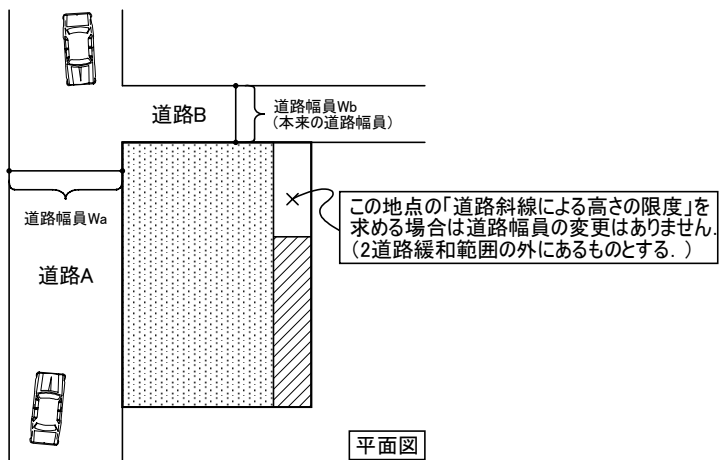


この場合、道路Bも道路Aの幅員(最大幅員)を持っているものとして考えてよくなり、下の図のようになる。



上の図のような状態で、計算をはじめることになります。これが「2道路緩和」の基本です。どう？わかった？

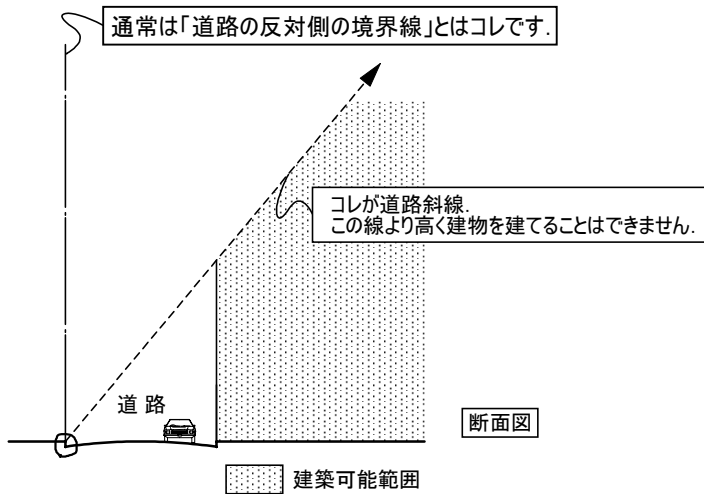
下の図のように、求める地点が「2道路緩和範囲」の外だった場合は、道路幅員の変更はありません。



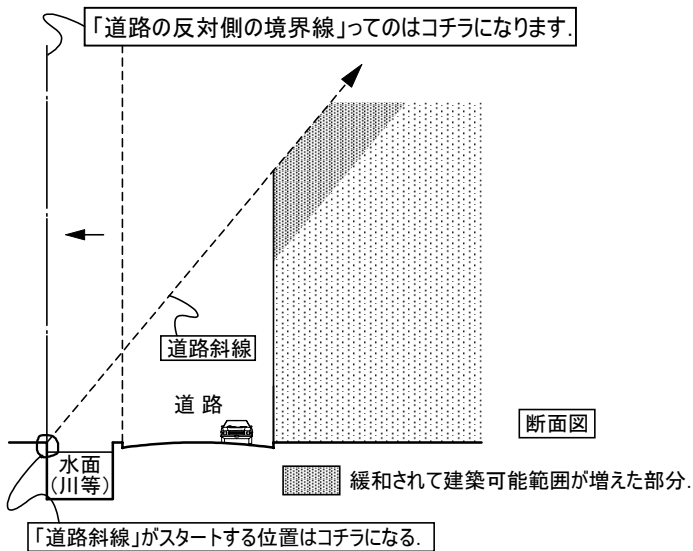
試験問題で、敷地が2以上の道路に面している場合には、この「2道路緩和」が適用できるかどうかを調べなければなりません。その場合、高さを求める地点が「2道路緩和範囲」の内にあるのか？外にあるのか？を判定します。

D 「水面緩和」 (令134条)

「水面緩和」というのは、前面道路の反対側に「公園、広場、水面等がある場合に、公園等の反対側の境界線を道路の反対側の境界線とみなしてよい。」というものです。具体的には次の図を使って説明します。

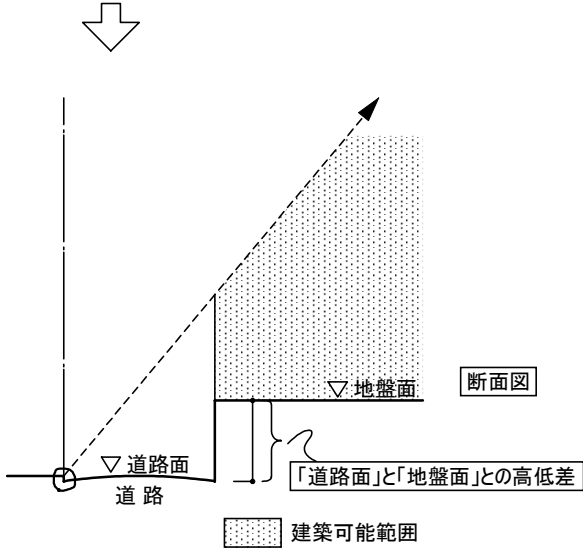


道路の反対側に水面(川等)がある場合を考えてみよう。



E 「高低差緩和」 (令135条の2)

「高低差緩和」とは、道路面と地盤面に高低差がある場合の緩和のことです。これも図で説明します。



上の図のように「道路面」より「地盤面」のレベルが高く、高低差がある場合、建築可能範囲が少なくなってしまいます。そのための緩和措置が「高低差緩和」です。

具体的には、「地盤面」が「道路面」より1m以上高い場合、その高低差から1mを引いた値の1/2だけ道路面が高い位置にあるものとして道路斜線の算定ができます。

