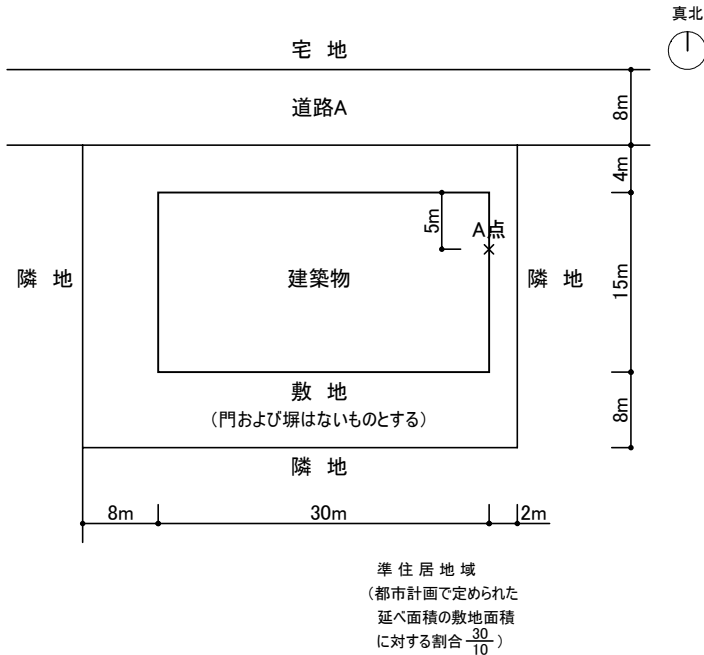


19-4.「高さ制限」の本試験区問題

問題コード 04151

準住居地域内にある図のような敷地に建築物を建築する場合、A点における建築物の高さの最高限度は建築基準法上、いくらか？ただし、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はなく、また、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はないものとし、建築物の20mを超える部分から東側隣地境界線までの水平距離の最小のものは2mとする。



解説:

学科試験での「高さ問題」では、

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

の5つの「高さ制限」の全てを計算し、そのうちもっとも厳しい制限によって、「高さの限度」が決まります。では、問題を解いていってみましょう。

敷地の用途地域は「準住居」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①. 「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
④. 「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤. 「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②. 「道路斜線」、③. 「隣地斜線」によって決まることになる。両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。



A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

$$\text{法定容積率} = \frac{30}{10}$$

$$\text{道路容積率} = 8 \times \frac{4}{10} = \frac{32}{10}$$

$$\frac{30}{10} > \frac{32}{10} \quad \therefore \text{最大容積率} = \frac{30}{10}$$

別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 25m とわかる。

道路斜線の計算式
ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

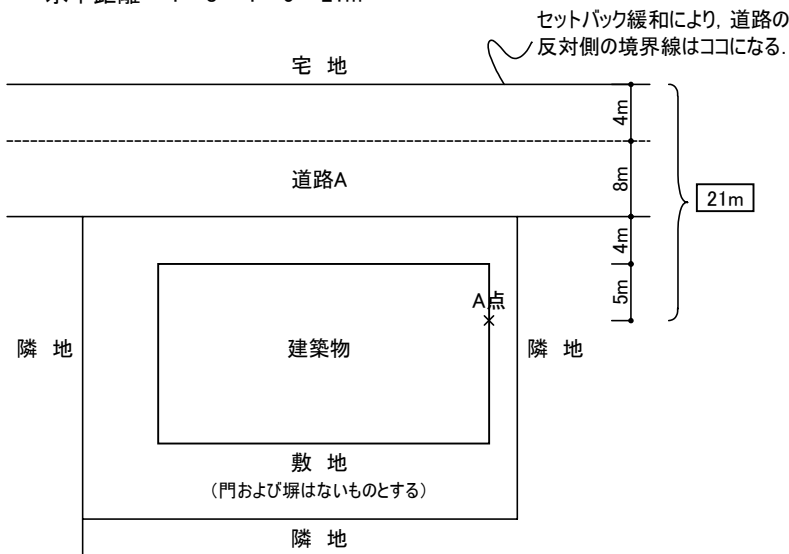
水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離



「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離

次の図のようにセットバック緩和を考慮すると、

$$\text{水平距離} = 4 + 8 + 4 + 5 = 21\text{m}$$



「水平距離」が「適用距離」以下であることを確認する。

$$21\text{ m (水平距離)} \leq 25\text{ m (適用距離)}$$

ここで、「水平距離の最小値」>「適用距離」の場合は、「道路斜線による制限」は「A点の高さの限度」に関係しないため、計算する必要はありません。

(また、水平距離が2つ以上ある場合は水平距離の最小値について計算をすすめていきます。)



道路斜線の計算式に数値を入れてみる。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.25 \\ &= 21\text{ m} \times 1.25 \\ &= 26.25\text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、26.25 m とわかる。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めらる。

敷地は「準住居地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

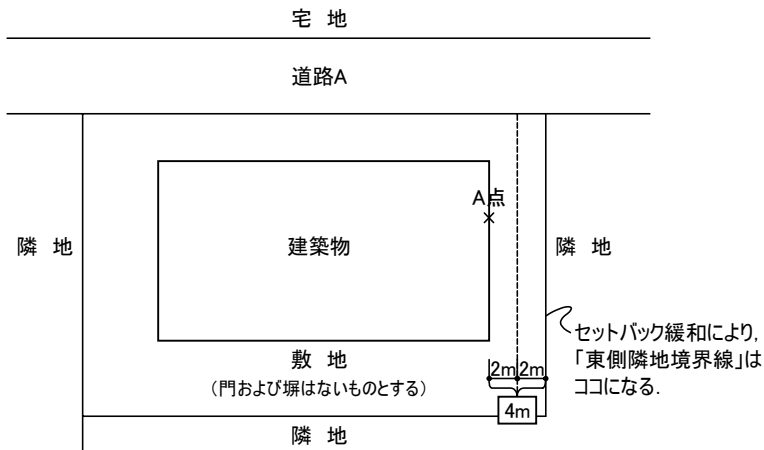
$$\text{隣地斜線の計算式(住居系の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 20$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離



それぞれの「隣地境界線」からA点までの「水平距離の最小値」を求めらる。

「計算式」より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることが分かる。ゆえに、水平距離の最小値についてのみ計算をすすめていけばよい。この問題は、東側隣地境界線からA点までの距離が水平距離の最小値になるとわかる。「セットバック緩和」を適用すると、水平距離は次の図のようになる。



「東側隣地境界線」から「A点」までの水平距離
次の図のようにセットバック緩和を考慮すると、
水平距離 = 2 + 2 = 4 m



隣地斜線の計算式に数値を入れてみる。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \\ &= (4 \text{ m} \times 1.25) + 20 \\ &= 25 \text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、25 m とわかる。



「道路斜線による高さの限度」と
「隣地斜線による高さの限度」を
比較する。

- A点における道路斜線による高さの限度 = 26.25 m
- A点における隣地斜線による高さの限度 = 25 m

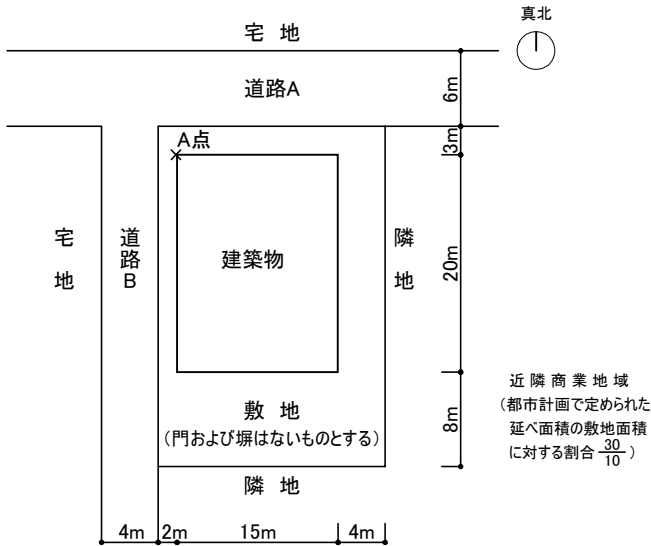
厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 25 m となる。

解答: 25 m

問題コード 03151

近隣商業地域内にある図のような敷地に建築物を建築する場合、A点における建築物の高さの最高限度は建築基準法上、いくらになるか？ただし、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はなく、また、特定道路の影響はないものとし、かつ、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はないものとする。



解説:

学科試験での「高さ問題」では、

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

の5つの「高さ制限」の全てを計算し、そのうちもっとも厳しい制限によって、「高さの限度」が決まります。では、問題を解いていってみましょう。

敷地の用途地域は「近隣商業」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①. 「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
④. 「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤. 「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②. 「道路斜線」、③. 「隣地斜線」によって決まることになる。両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方（値の小さい方）がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

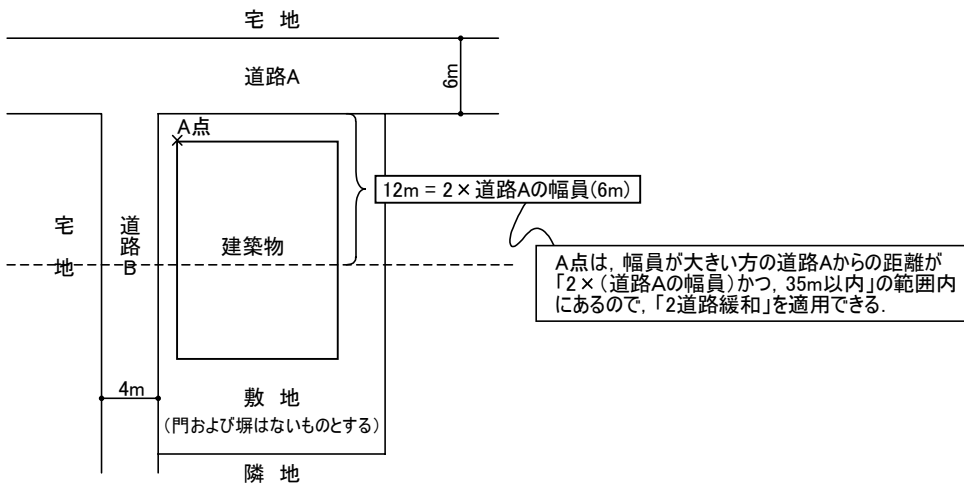
$$\text{法定容積率} = \frac{30}{10}$$

$$\text{道路容積率} = 6 \times \frac{6}{10} = \frac{36}{10}$$

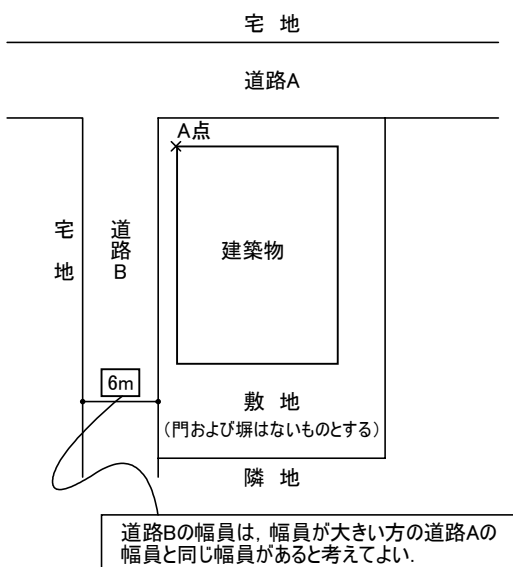
$$\frac{36}{10} > \frac{30}{10} \quad \therefore \text{最大容積率} = \frac{30}{10}$$

別表3より、勾配 = 1.5, 適用距離 = 20m とわかる。

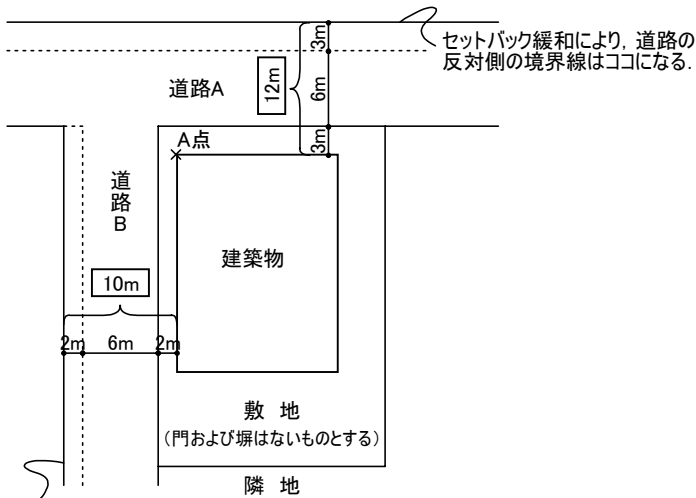
↓ 今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。



↓ 今回の問題は、「2道路緩和」が適用できるので、問題文の図を書き換えると下の図のようになる。



↓ セットバック緩和を考慮して、水平距離を求めます。



セットバック緩和により、道路の反対側の境界線はココになる。

道路斜線の計算式

ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

上の計算式から分かるように水平距離の値が小さいほど、「高さの限度」は小さくなる。この問題のように敷地が2面以上の道路に接する場合は、道路ごとにA点までの水平距離を求めて、水平距離の最小値について計算をすすめていく。



水平距離が短いほど、A点における高さの限度は厳しくなるので、道路Bからの水平距離(=10m)を計算に使用する。

また、計算で使う水平距離 (= 10m) が適用距離以内であることをこの時点で確認して下さい。適用距離を超えていればA点について道路斜線制限は適用されないため、この時点で計算は終了となる。

10m (水平距離の最小値) ≤ 20m (適用距離)
(ここで、「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、「道路斜線による制限」を受けないので計算は終了となる。)

↓ 道路斜線の公式に数値を入れてみよう。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= \text{各道路からの水平距離の最小値} \times 1.5 \\ &= 10 \text{ m} \times 1.5 \\ &= 15 \text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、15 m とわかる。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めらる。

敷地は「近隣商業地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

隣地斜線の計算式(住居系以外の場合) ある地点での高さの限度 = (水平距離 × 2.5) + 31

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

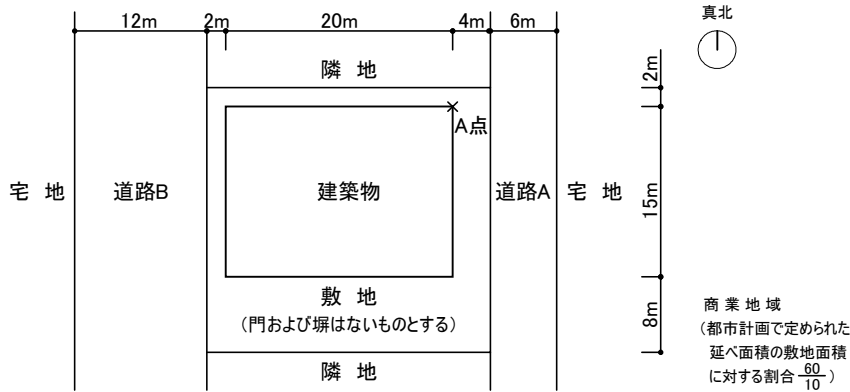
本来は道路斜線の場合と同様に「それぞれの隣地境界線からA点までの水平距離の最小値」を求め、その後で、上の計算式に代入し、高さの限度を求めますが、今回の隣地斜線の場合は、例えば水平距離が0でも、高さの限度は31m以上となる。つまり、「A点における隣地斜線」は最低でも31m以上あり、「A点の高さの限度」は道路斜線によって決まることになる。

∴ A点の高さの限度 = 15 m となる。

解答: 15 m

問題コード 05151

商業地域内にある図のような敷地に建築物を建築する場合、A点における建築物の高さの最高限度は建築基準法上いくらか？ただし、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はなく、また、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はないものとする。



解説:

敷地の用途地域は「商業地域」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。
両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

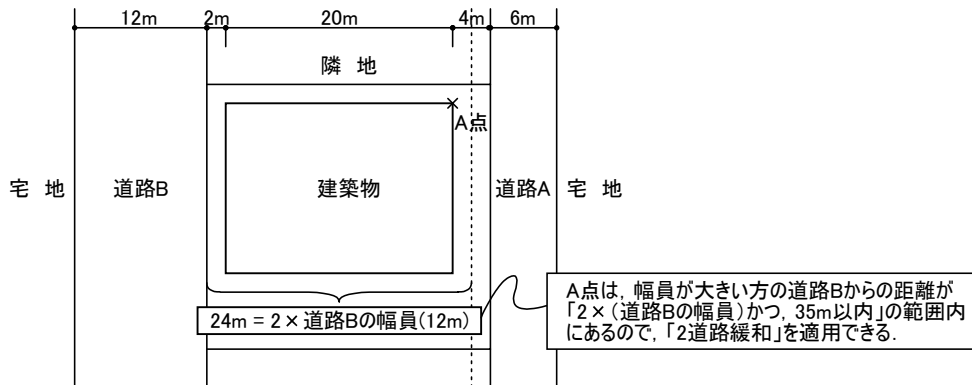
$$\text{法定容積率} = \frac{60}{10}$$

道路容積率は最大幅員である道路Aの幅員が12mなので関係しません。
(最大道路幅員が12m以上の場合は、道路容積率は考えなくてよいため、
「最大容積率 = 法定容積率」となる。)

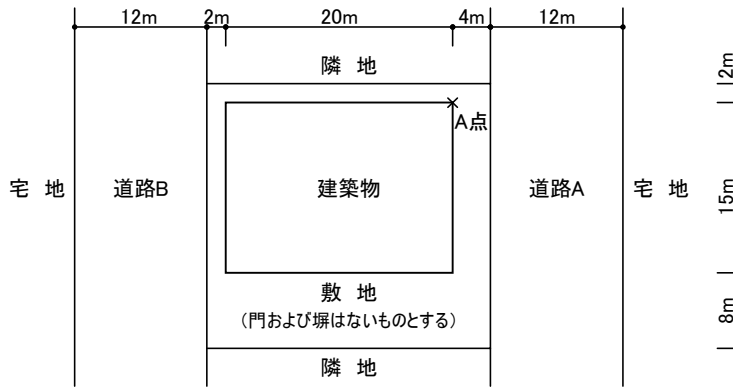
$$\therefore \text{最大容積率} = \frac{60}{10}$$

別表3より、勾配 = 1.5、適用距離 = 25m とわかる。

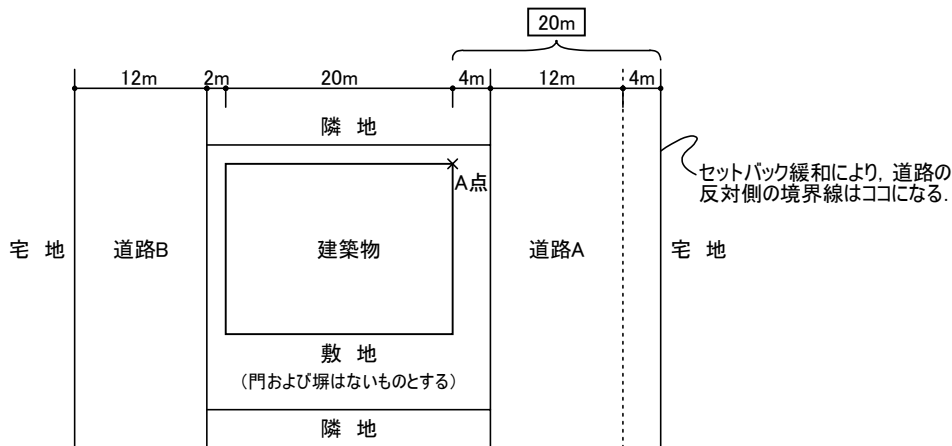
今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。



今回の問題は、「2道路緩和」が適用できるので、問題文の図を書き換えると下の図ようになる。



セットバック緩和を考慮して、水平距離を求めます。



「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離

上の図のようにセットバック緩和を考慮すると、

$$\text{水平距離} = 4 + 12 + 4 = 20m$$



「水平距離」が「適用距離」以下であることを確認する。

$$20 \text{ m (水平距離)} \leq 25 \text{ m (適用距離)}$$

ここで、「水平距離の最小値」>「適用距離」の場合は、「道路斜線による制限」は「A点の高さの限度」に関係しないため、計算する必要はありません。
(また、水平距離が2つ以上ある場合は水平距離の最小値について計算をすすめていきます。)



道路斜線の計算式に数値を入れてみる。

道路斜線の計算式
ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.5 \\ &= 20 \text{ m} \times 1.5 \\ &= 30 \text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、30 m とわかる。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求める。

敷地は「商業地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

隣地斜線の計算式(住居系以外の場合)
ある地点での高さの限度 = (水平距離 × 2.5) + 31

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

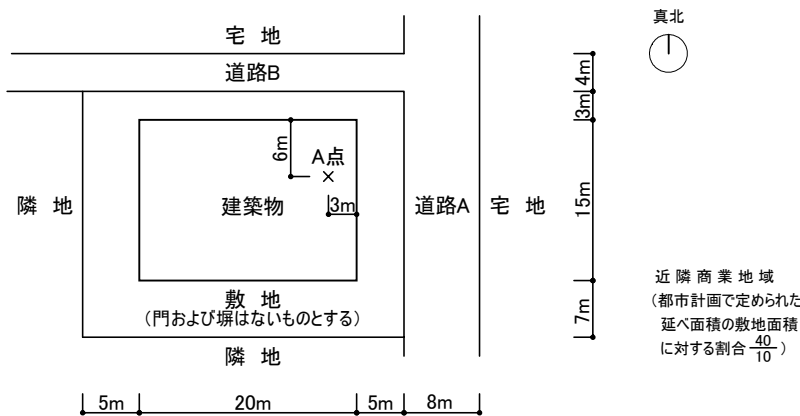
本来は道路斜線の場合と同様に「それぞれの隣地境界線からA点までの水平距離の最小値」を求め、その後で、上の公式に代入し、高さの限度を求めますが、今回の隣地斜線の場合は、例えば水平距離が0でも、高さの限度は31m以上となる。つまり、「A点における隣地斜線」は最低でも31m以上あり、「A点の高さの限度」は道路斜線によって決まることになる。

∴ A点の高さの限度 = 30 m となる。

解答： 30 m

問題コード 07161

近隣商業地域内にある図のような敷地に建築物を建築する場合、A点における建築物の高さの最高限度は建築基準法上、いくらか？ただし、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はなく、また、特定道路の影響はないものとし、かつ、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はないものとする。



解説:

敷地の用途地域は「近隣商業」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
- ④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。
両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

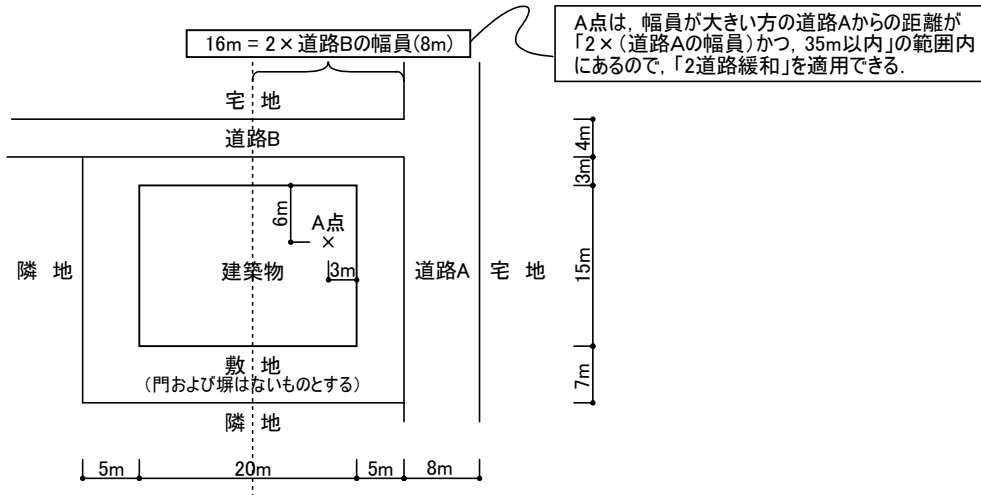
$$\text{法定容積率} = \frac{40}{10}$$

$$\text{道路容積率} = 8 \times \frac{6}{10} = \frac{48}{10}$$

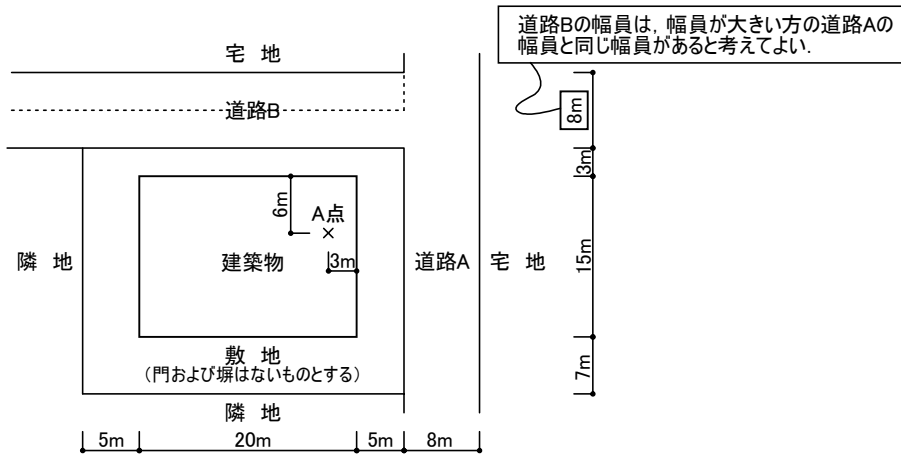
$$\frac{48}{10} > \frac{40}{10} \quad \therefore \text{最大容積率} = \frac{40}{10}$$

別表3より、勾配 = 1.5, 適用距離 = 20m とわかる。

今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。

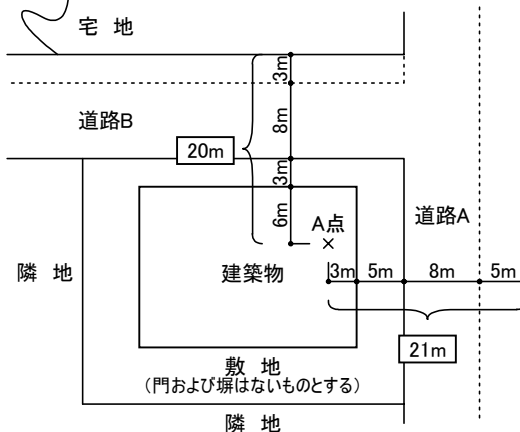


今回の問題は「2道路緩和」が適用できるので、問題文の図を書き換えると下の図ようになります。



セットバック緩和を考慮して、水平距離を求めます。

セットバック緩和により、道路の反対側の境界線はココになる。



セットバック緩和により、道路の反対側の境界線はココになる。

「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離
左の図のようにセットバック緩和を考慮すると、
水平距離 = $5 + 8 + 5 + 3 = 21\text{m}$

「道路Bの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離
左の図のようにセットバック緩和を考慮すると、
水平距離 = $3 + 8 + 3 + 6 = 20\text{m}$

道路斜線の計算式

$$\text{ある地点での高さの限度} = \text{水平距離} \times \text{勾配}$$

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

上の計算式から分かるように水平距離の値が小さいほど「高さの限度」は小さくなる(= 厳しくなる)。この問題のように敷地が2面以上の道路に接する場合は、道路ごとにA点までの水平距離を求め、それらの最小値を水平距離として採用し、計算式に代入します。



水平距離の値が小さいほど、A点における高さの限度は厳しくなるので、道路Bからの水平距離 (= 20m) を計算に使用する。また、計算で使う水平距離が適用距離以内であることをこの時点で確認する。適用距離以上であればA点について道路斜線制限は適用されないで、この時点で計算は終了になる。

$$20 \text{ m (水平距離の最小値)} \leq 20 \text{ m (適用距離)}$$



水平距離 = 適用距離 の場合も、道路斜線制限は適用される。
水平距離が適用距離の値を超えれば、適用されない。

ここで「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、道路斜線による制限はないので計算は終了になる。



道路斜線の公式に数値を入れてみよう。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= \text{各道路からの水平距離の最小値} \times 1.5 \\ &= 20 \text{ m} \times 1.5 \\ &= 30 \text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、30 m とわかる。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求め。

敷地は「近隣商業地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

隣地斜線の計算式(住居系以外の場合)

$$\text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 2.5) + 31$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

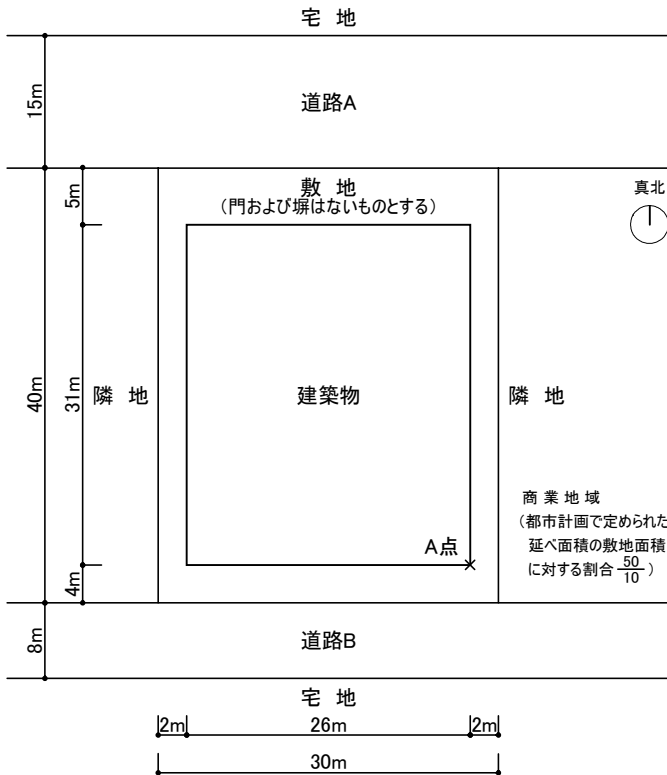
本来は道路斜線の場合と同様に「それぞれの隣地境界線からA点までの水平距離の最小値」を求め、その後で、上の公式に代入し、高さの限度を求めますが、今回の隣地斜線の場合は、例えば水平距離が0でも、高さの限度は31m以上となる。つまり、「A点における隣地斜線」は最低でも31m以上あり、「A点の高さの限度」は道路斜線によって決まることになる。

∴ A点の高さの限度 = 30 m とする。

解答: 30 m

問題コード 12161

図のような敷地に建築物を新築する場合、建築基準法上、A点における地盤面からの建築物の高さの最高限度はいくらか？ただし、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はなく、また、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はないものとし、日影による中高層の建築物の高さの制限は考慮しないものとする。



解説:

敷地の用途地域は「商業地域」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
- ④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。



A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。



今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。

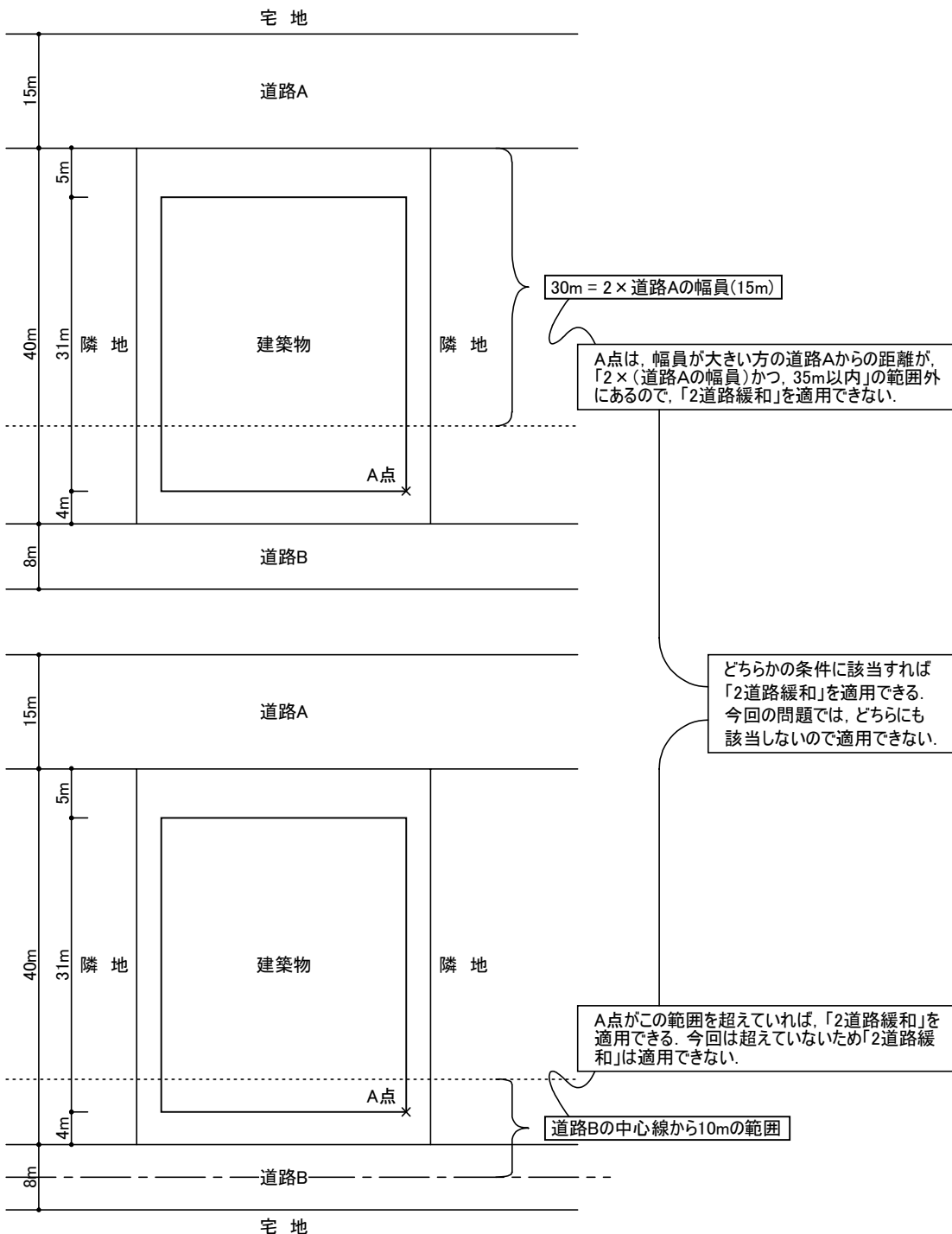
$$\text{法定容積率} = \frac{50}{10}$$

道路容積率は最大幅員である道路Aの幅員が12mなので関係しません。
(最大道路幅員が12m以上の場合は、道路容積率は考えなくてよいため、「最大容積率 = 法定容積率」となる。)

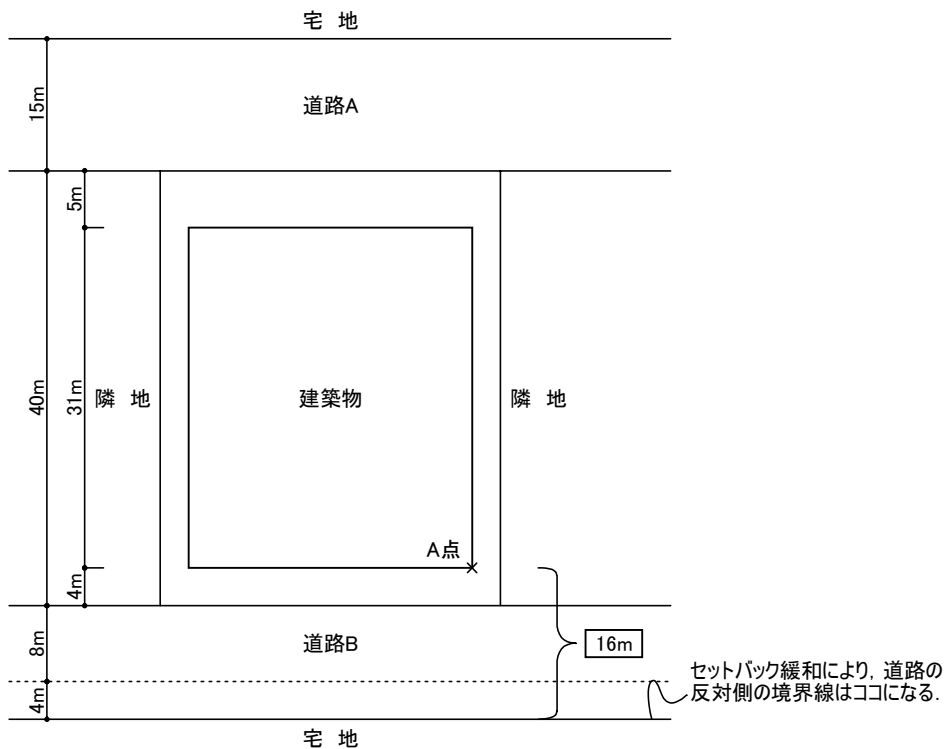
$$\therefore \text{最大容積率} = \frac{50}{10} \quad \text{別表3より、勾配} = 1.5, \text{適用距離} = 25\text{m とわかる。}$$



今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。



↓ 「セットバック緩和」を考慮して、水平距離を求めます。



「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離は、明らかに「道路Bの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離より大きい。このような場合は道路Bからの水平距離だけを求めればよい。

「道路Bの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離は、上図のようにセットバック緩和を考慮すると、水平距離 = $4 + 8 + 4 = 16$ m



隣地斜線の計算式
ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

また、計算で使う水平距離が適用距離以内であることをこの時点で確認して下さい。適用距離を超えているのであればA点について道路斜線制限は適用されないため、この時点で計算は終了となる。

16 m (水平距離の最小値) \leq 25 m (適用距離)



水平距離 = 適用距離 の場合も、道路斜線制限は適用される。
水平距離が適用距離の値を超えれば、適用されない。

ここで「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、道路斜線による制限はないので計算は終了になる。



道路斜線の公式に数値を入れてみよう。

A点での高さの限度 = 各道路からの水平距離の最小値 × 1.5
= 16 m × 1.5
= 24 m

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、24 m とわかる。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求める。

敷地は「商業地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

$$\begin{array}{l} \text{隣地斜線の計算式(住居系以外の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 2.5) + 31 \end{array}$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

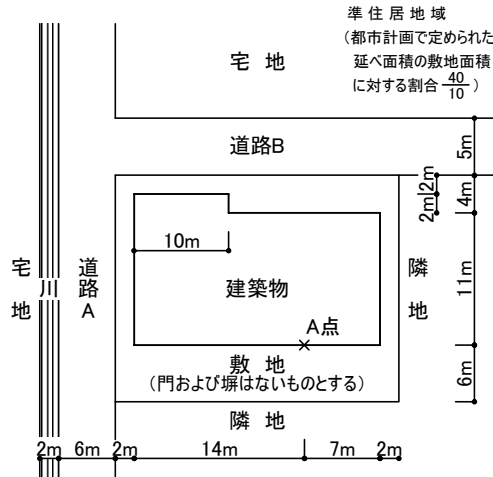
本来は道路斜線の場合と同様に「それぞれの隣地境界線からA点までの水平距離の最小値」を求め、その後で、上の公式に代入し、高さの限度を求めますが、今回の隣地斜線の場合は、例えば水平距離が0でも、高さの限度は31m以上となる。つまり、「A点における隣地斜線」は最低でも31m以上あり、「A点の高さの限度」は道路斜線によって決まることになる。

∴ A点の高さの限度 = 24 m となる。

解答: 24 m

問題コード 10151

図のような敷地に建築物を新築する場合、建築基準法上、A点における地盤面からの建築物の高さの最高限度はいくらか？ただし、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はなく、また、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はないものとし、日影による中高層の建築物の高さの制限は考慮しないものとする。



解説:

敷地の用途地域は「準住居」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
- ④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。
両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。



A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

$$\text{法定容積率} = \frac{40}{10}$$

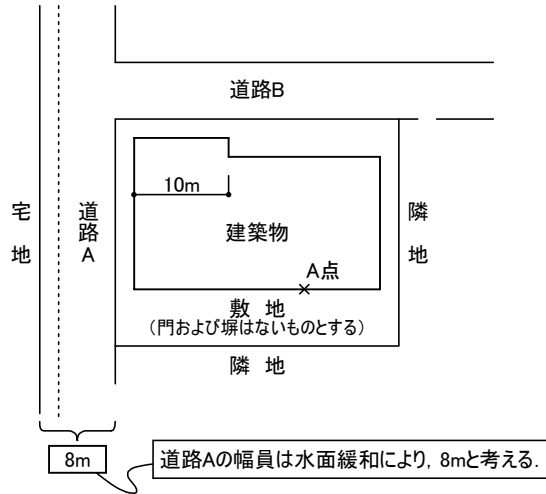
$$\text{道路容積率} = 6 \times \frac{4}{10} = \frac{24}{10}$$

$$\frac{40}{10} > \frac{24}{10} \quad \therefore \text{最大容積率} = \frac{24}{10}$$

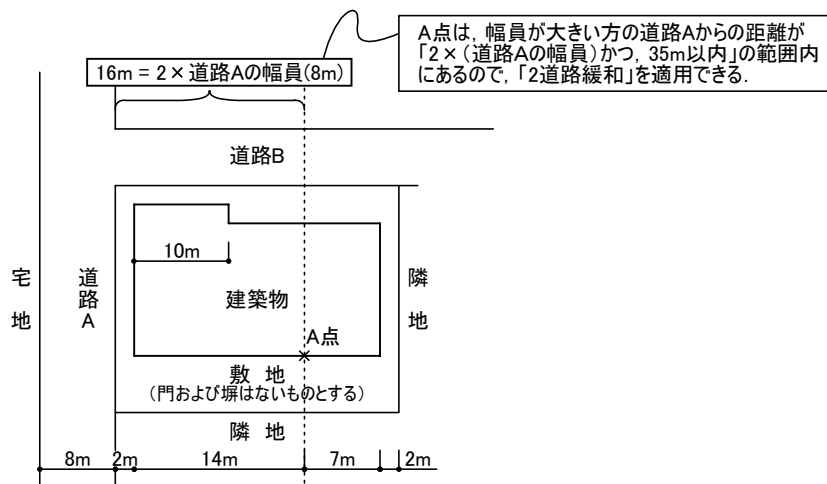
別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 25m とわかる。



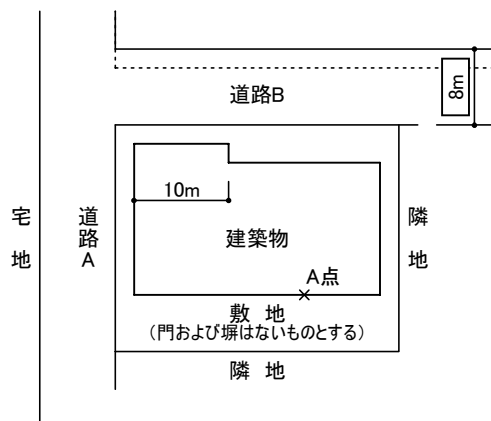
今回の問題のように、道路が川等に接する場合、水面緩和を適用できる。
(19-1.「高さ制限の解説」)図を書き換えると下のようになります。



今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。



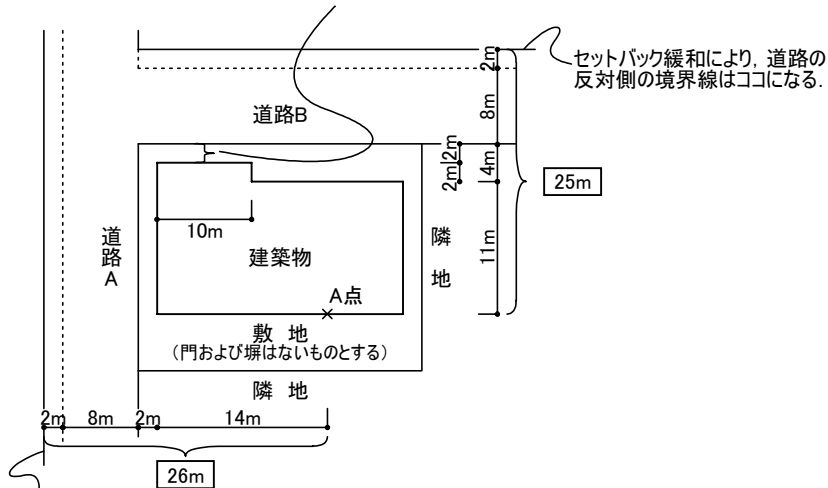
今回の問題は「2道路緩和」が適用できるので、問題文の図を書き換えると下の図のようになります。





「セットバック緩和」を考慮して、水平距離を求めます。

セットバック距離は面する道路ごとに考えていきます。
(セットバック距離が2以上考えられる場合、その最小値を採用する。)



セットバック緩和により、道路の反対側の境界線はココになる。

「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離は、
上図のようにセットバック緩和を考慮すると、水平距離 = $2 + 8 + 2 + 14 = 26$ m

「道路Bの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離は、
上図のようにセットバック緩和を考慮すると、水平距離 = $2 + 8 + 2 + 13 = 25$ m

水平距離が2つ以上ある場合は最も小さい値が水平距離となる。
今回の問題の場合は、「道路Bからの水平距離 25m」が水平距離となる。



道路斜線の計算式

ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

また、計算で使う水平距離が適用距離以内であることをこの時点で確認して下さい。
適用距離を超えているのであればA点について道路斜線制限は適用されないため、
この時点で計算は終了となる。

25 m (水平距離の最小値) \leq 25 m (適用距離)



水平距離 = 適用距離 の場合も、道路斜線制限は適用される。
水平距離が適用距離の値を超えれば、適用されない。

ここで「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、
道路斜線による制限はないので計算は終了になる。

A点での高さの限度 = 各道路からの水平距離の最小値 × 1.25
= $25 \text{ m} \times 1.25$
= 31.25 m

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、31.25 m とわかる。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めらる。

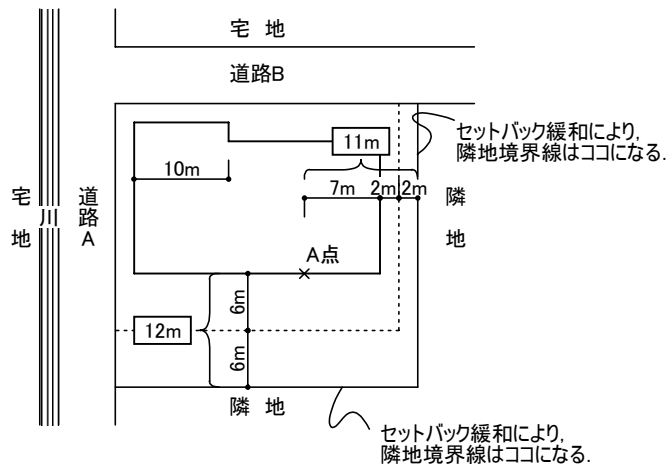
敷地は「準住居地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{隣地斜線の計算式(住居系の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 20$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

「公式」より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることが分かる。
 なので水平距離が2つ以上ある場合は、その最小値を水平距離として計算に使う。

「セットバック緩和」適用すると、水平距離は次の図ようになる。



「東側境界線」から「A点」までの水平距離

上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = $2 + 2 + 7 = 11\text{m}$

「南側境界線」から「A点」までの水平距離

上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = $6 + 6 = 12\text{m}$



水平距離が2つ以上ある場合は、その最小値を「隣地斜線の計算式」に代入する。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \\ &= (11\text{m} \times 1.25) + 20 \\ &= 33.75\text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「隣地斜線制限による高さの限度」は、33.75 m とわかる。



「道路斜線による高さの限度」と「隣地斜線による高さの限度」を比較する。

A点における道路斜線による高さの限度 = 31.25m

A点における隣地斜線による高さの限度 = 33.75m

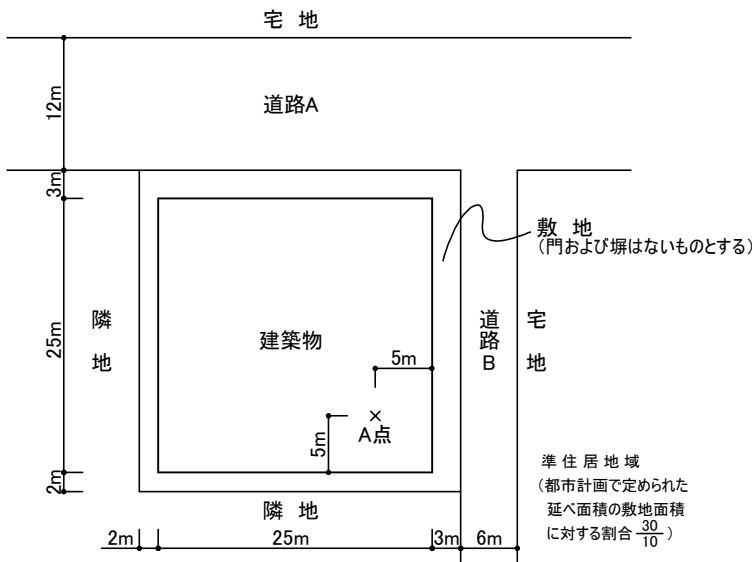
厳しい方(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 31.25 m となる。

解答: 31.25 m

問題コード 11151

図のような敷地に建築物を新築する場合、建築基準法上、A点における地盤面からの建築物の高さの最高限度はいくらか？ただし、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はなく、また、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はないものとし、日影による中高層の建築物の高さの制限は考慮しないものとする。



解説:

敷地の用途地域は「準住居」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
- ④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

$$\text{法定容積率} = \frac{30}{10}$$

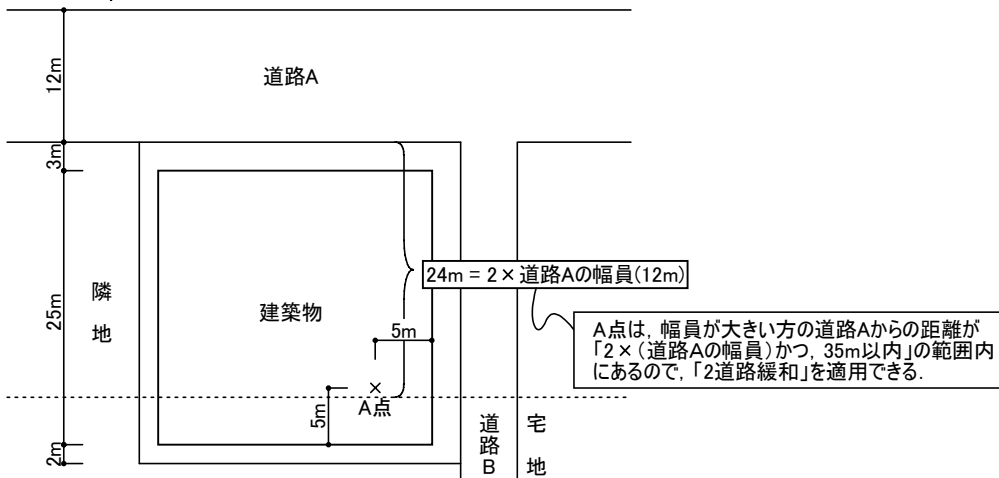
道路容積率は最大幅員である道路Aの幅員が12mなので関係しません。
(最大道路幅員が12m以上の場合は、道路容積率は考えなくてよいため、
「最大容積率 = 法定容積率」となる。)

$$\therefore \text{最大容積率} = \frac{30}{10}$$

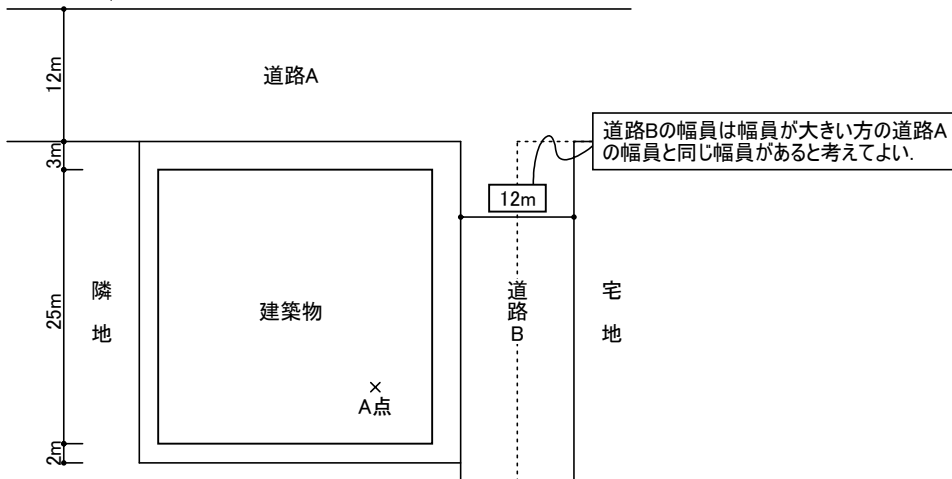
別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 25m とわかる。



今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。

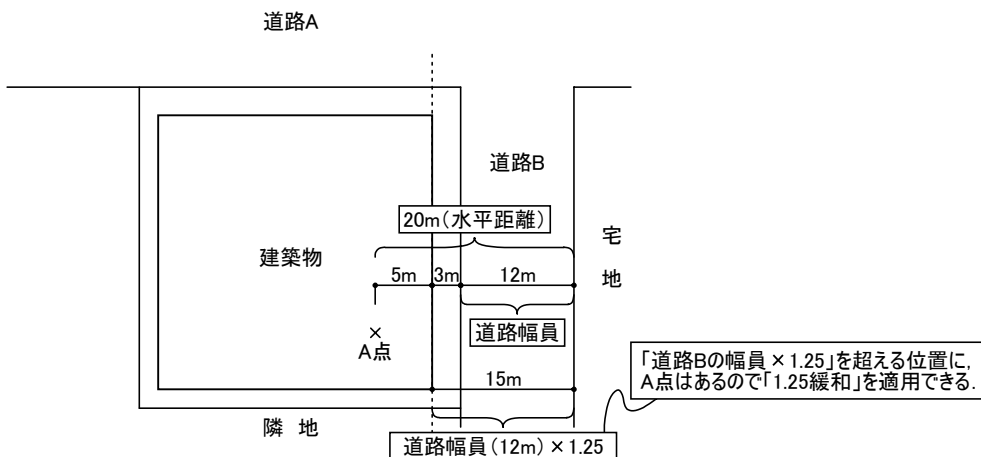


今回の問題は「2道路緩和」が適用できるので、問題文の図を書き換えると下の図のようになります。



「A点」は「準住居地域(住居系)」にあり、幅員12m以上の前面道路に接しているため、1.25緩和が適用できる可能性がある。(なお、1.25緩和については「絶対高さ・道路斜線の解説」を参照してください)
また、「1.25緩和」を検討する場合は、「セットバック緩和」を同時に適用した場合と適用しなかった場合の2つのケースについて考えていきます。

セットバック緩和を適用しない場合



「セットバック緩和」を適用しない場合

道路Bの幅員は 12 m なので、水平距離 = $5 + 3 + 12 = 20 \text{ m} \leq 25 \text{ m}$ (= 適用距離)

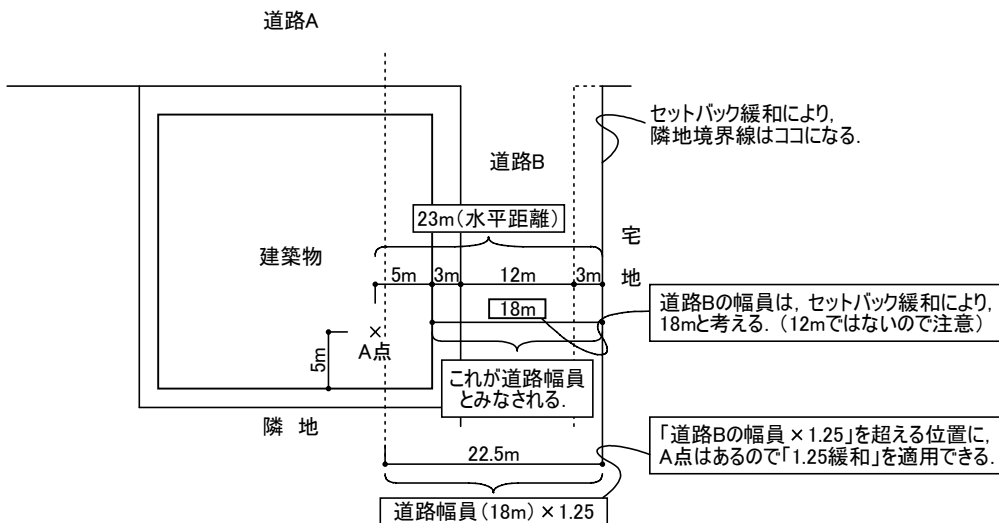
1.25範囲 = $12 (= \text{道路幅員}) \times 1.25 = 15 \text{ m} \leq \text{水平距離} (= 20 \text{ m})$

よって、A点は「道路Bの反対側境界線から1.25範囲以上の位置」にあるので「1.25緩和」を適用でき、勾配は「1.25」から「1.5」に変わる。

$$\begin{aligned} \text{A点における高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.5 \\ &= 20 \times 1.5 \\ &= 30 \text{ m} \text{ —— ①} \end{aligned}$$



セットバック緩和を適用した場合



「セットバック緩和」を適用した場合

道路Bの幅員は $3+12+3=18 \text{ m}$ となり、水平距離 = $5 + 18 = 23 \text{ m} \leq 25 \text{ m}$ (= 適用距離)

1.25範囲 = $18 (= \text{道路幅員}) \times 1.25 = 22.5 \text{ m} \leq \text{水平距離} (= 23 \text{ m})$

よって、A点は「道路の反対側境界線から1.25範囲以上の位置」にあるので「1.25緩和」を適用でき、勾配は「1.25」から「1.5」に変わる。

$$\begin{aligned} \text{A点における高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.5 \\ &= 23 \times 1.5 \\ &= 34.5 \text{ m} \text{ —— ②} \end{aligned}$$

①と②の値のうち、有利な方(値の大きい方)を採用できる。(法56条3項, 4項より)

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、34.5 m とわかる。



これまでの計算では値が2つだった場合、厳しい方を採用してきましたが、「1.25緩和」に限っては「有利な方」を採用できます。注意してください。



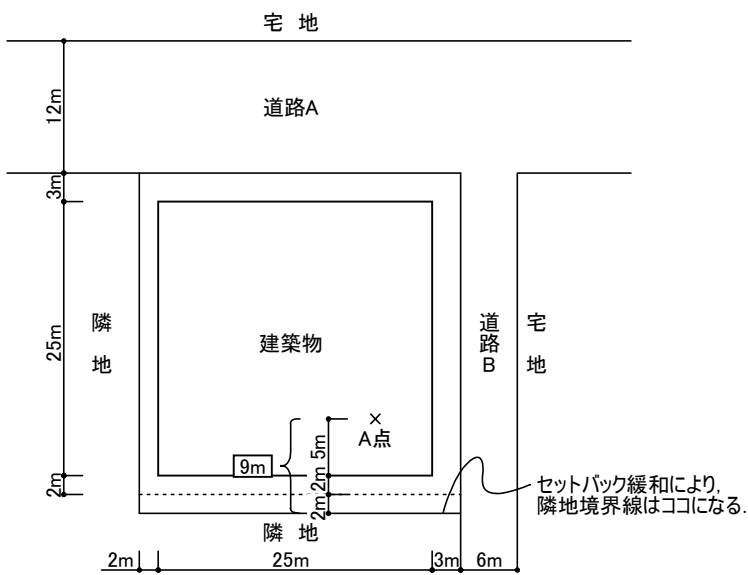
次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めらる。

敷地は「準住居地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{隣地斜線の計算式(住居系の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 20$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

「計算式」より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることが分かる。
 なので水平距離が2つ以上ある場合は、その最小値を水平距離として計算に使う。
 「セットバック緩和」適用すると、水平距離は次の図ようになる。



「南側境界線」から「A点」までの水平距離

上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = 2 + 2 + 5 = 9m

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \\ &= (9\text{m} \times 1.25) + 20 \\ &= 31.25\text{m} \end{aligned}$$

∴ A点の「隣地斜線制限による高さの限度」は、31.25 m とわかる。



「道路斜線による高さの限度」と「隣地斜線による高さの限度」を比較する。

A点における道路斜線による高さの限度 = 34.5m

A点における隣地斜線による高さの限度 = 31.25m

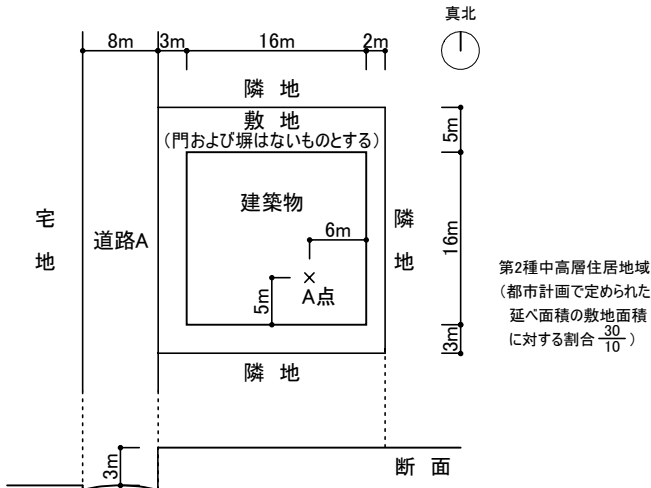
厳しい方(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 31.25 m となる。

解答: 31.25 m

問題コード 09151

図のような敷地に建築物を建築する場合、A点における地盤面からの建築物の高さの最高限度はいくらか？ただし、敷地は平たんで、隣地との高低差はなく、また用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はないものとし、日影による中高層の建築物の高さの制限は考慮しないものとする。



解説:

敷地の用途地域は「2種中高層」なので①「絶対高さ」は考えなくてよいことになる。

※ ①. 「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、検討が必要となる。
それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「日影による中高層の建築物の高さの制限は考慮しない」と書いてあるので、⑤. 「日影制限」も考えなくてよいことになる。

※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、
そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②. 「道路斜線」、③. 「隣地斜線」、④. 「北側斜線」によって決まることになる。3つの斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。



A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

$$\text{法定容積率} = \frac{30}{10}$$

$$\text{道路容積率} = 8 \times \frac{4}{10} = \frac{32}{10}$$

$$\frac{32}{10} > \frac{30}{10} \quad \therefore \text{最大容積率} = \frac{30}{10}$$

別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 25m とわかる。

道路斜線の計算式

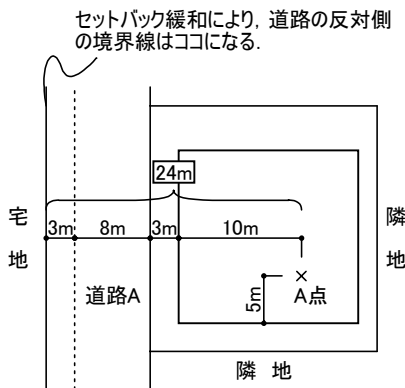
ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配



水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離

下図のようにセットバック緩和を考慮すると、
水平距離 = 3 + 8 + 3 + 10 = 24m



「水平距離」が「適用距離」未満であることを確認する。

24 m (水平距離) ≤ 25 m (適用距離)

ここで「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、道路斜線による制限は関係しないため計算は終了となる。(水平距離が2以上ある場合は、水平距離の最小値について計算を進めていく。)



道路斜線の計算式に数値を入れてみる。

A点での高さの限度 = 水平距離 × 1.25
= 24 m × 1.25
= 30 m

さらに、道路と敷地に高低差があるので、「高低差緩和」を適用する。

高低差緩和の計算式

緩和される高さ = $\frac{H-1}{2}$

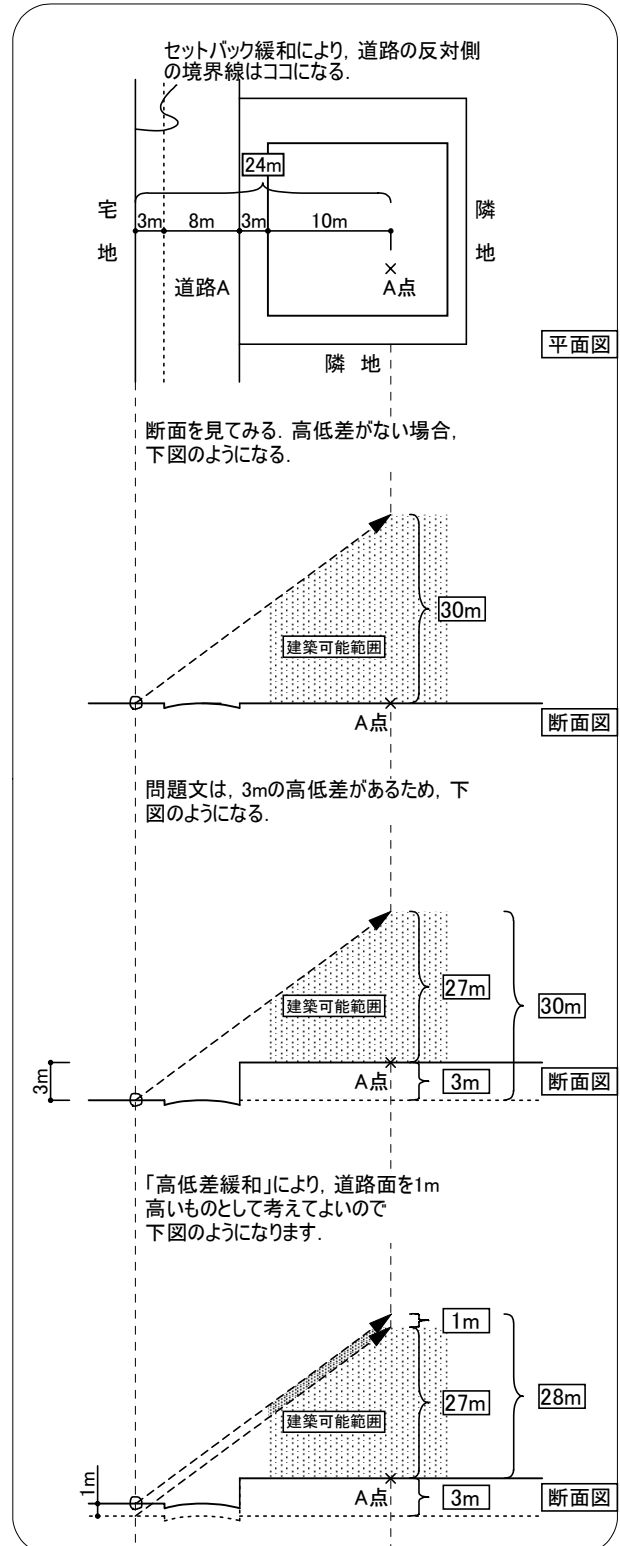
H = 道路の敷地の高低差

緩和される高さ = $\frac{H-1}{2}$
= $\frac{3-1}{2} = 1$

高低差緩和を考慮した高さの限度 = 30 - 3 + 1 = 28

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、28 m とわかる。

※ このように考えます。





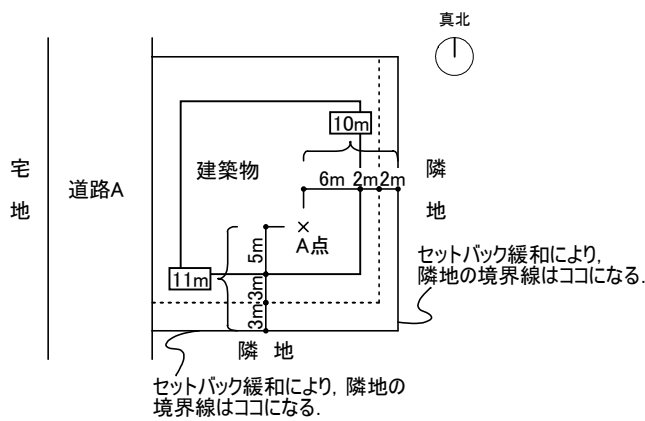
次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めらる。

敷地は「2種中高層地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{隣地斜線の計算式(住居系の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 20$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

「公式」より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることが分かる。
 なので水平距離が2つ以上ある場合は、その最小値を水平距離として計算に使う。
 「セットバック緩和」適用すると、水平距離は次の図ようになる。



「東側隣地境界線」から「A点」までの水平距離

上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = 2 + 2 + 6 = 10m

「南側隣地境界線」から「A点」までの水平距離

上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = 3 + 3 + 5 = 11m

「北側隣地境界線」から「A点」までの水平距離は、あきらかに距離があるので計算する必要はない。



水平距離が2以上ある場合は、その最小値を隣地境界線の計算式に代入する。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \\ &= (10 \text{ m} \times 1.25) + 20 \\ &= 32.5 \text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「隣地斜線制限による高さの限度」は、32.5 m とわかる。



次に「北側斜線制限」による高さの限度を求めらる。

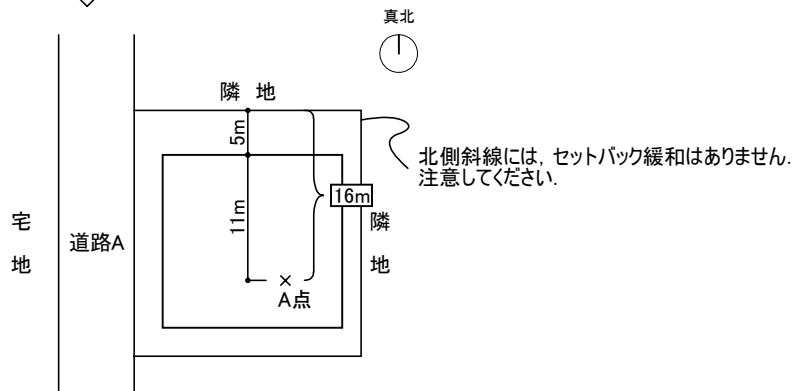
敷地は「2種中高層地域」なので、北側斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{北側斜線の計算式(1・2種中高層住専の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 10$$

水平距離 = 「北側隣地境界線」からA点までの距離



それぞれの「北側隣地境界線」からA点までの水平距離を求める。



「北側隣地境界線」から「A点」までの水平距離

$$\text{水平距離} = 5 + 11 = 16\text{m}$$



水平距離を北側斜線の計算式に代入する。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 10 \\ &= (16\text{ m} \times 1.25) + 10 \\ &= 30\text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「北側斜線制限による高さの限度」は、30 m とわかる。



「道路斜線による高さの限度」と「隣地斜線による高さの限度」と「北側斜線」とを比較する。

A点における道路斜線による高さの限度 = 28m

A点における隣地斜線による高さの限度 = 32.5m

A点における北側斜線による高さの限度 = 30m

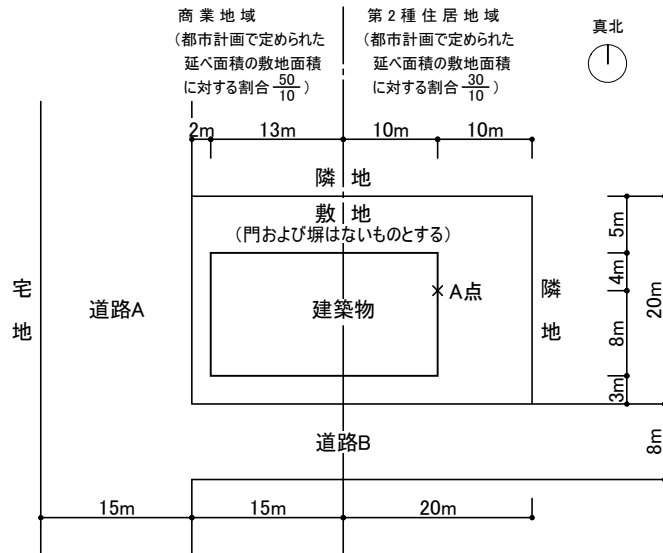
最も、厳しい値(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 28 m となる。

解答: 28 m

問題コード 06151

図のような敷地に建築物を建築する場合、A点における建築物の高さの最高限度は建築基準法上、いくらか？ただし、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はなく、また、特定道路の影響はないものとし、かつ、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はないものとする。



解説:

A点は「2種住居地域」にあるため、①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
- ④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方（値の小さい方）がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。今回の問題では敷地が2つの用途地域にまたがっているので、「敷地全体の最大容積率」を求めます。

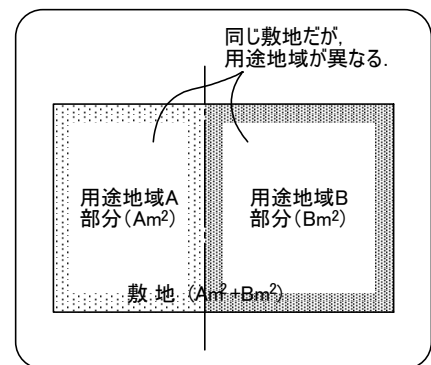
敷地全体の最大容積率の求め方

右図のように敷地がA地域とB地域にまたがっているとす。

$$(A地域の最大容積率 \times A地域の面積) + (B地域の最大容積率 \times B地域の面積) = \text{敷地全体の最大延べ面積}$$

↑この式に、 $\text{敷地全体の最大延べ面積} = \text{敷地全体の最大容積率} \times \text{敷地面積}$ を代入してみると、

$$\text{敷地全体の最大容積率} = \frac{A地域の最大容積率 \times A地域の面積}{敷地面積} + \frac{B地域の最大容積率 \times B地域の面積}{敷地面積} \quad \text{とわかる。}$$



道路容積率は最大幅員である道路Aの幅員が12 m なので関係しません。
 (最大道路幅員が 12m 以上の場合、道路容積率は考えなくてよく、
 「最大容積率 = 法定容積率」となる。)

$$\text{商業地域部分の最大容積率} = \text{法定容積率} = \frac{50}{10}$$

$$\text{商業地域部分の敷地面積} = 15 \times 20 = 300$$

$$\text{2種住居部分の最大容積率} = \text{法定容積率} = \frac{30}{10}$$

$$\text{2種住居部分の敷地面積} = 20 \times 20 = 400$$

$$\begin{aligned} \text{敷地面積} &= \text{商業地域部分の面積} + \text{2種住居地域部分の面積} \\ &= (15 \times 20) + (20 \times 20) \\ &= 700 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

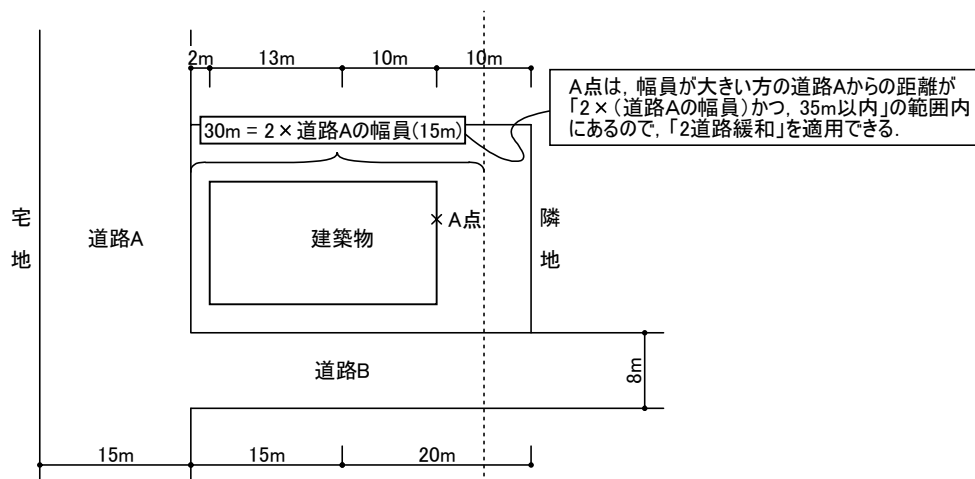
敷地全体の最大容積率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{商業地域の最大容積率} \times \text{商業地域の面積}}{\text{敷地面積}} + \frac{\text{2種住居地域の最大容積率} \times \text{2種住居地域の面積}}{\text{敷地面積}} \\ &= \frac{50}{10} \times \frac{300}{700} + \frac{30}{10} \times \frac{400}{700} \\ &= \frac{1500 + 1200}{700} \\ &\doteq \frac{38.5}{10} \end{aligned}$$

A点は2種住居地域にあり、「敷地全体の最大容積率」は、 $\frac{38.5}{10}$

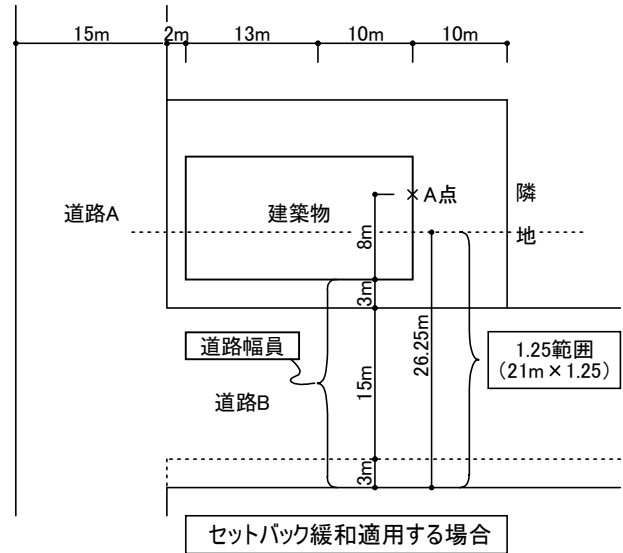
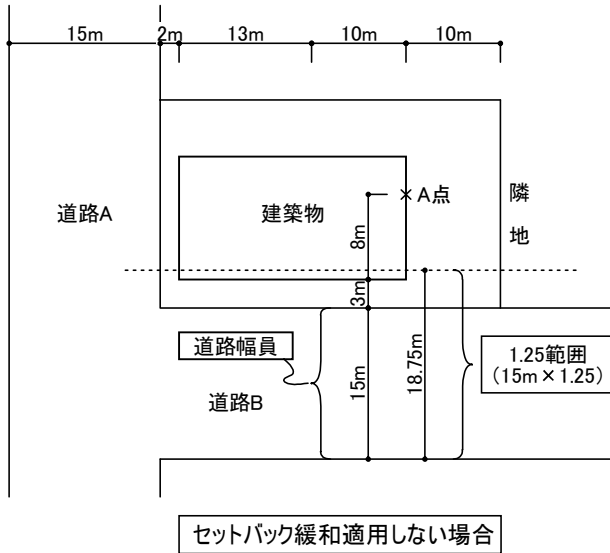
別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 30m とわかる。

↓ 今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、
 まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。





今回の問題は「2道路緩和」が適用できるので、道路Bの幅員は道路Aと同じ幅員(=15m)となる。ここで「道路Aにおける道路の反対側の境界線からA点までの水平距離」は、明らかに「道路BにおけるA点までの水平距離」より長くなるのが分かるので、道路Bについてのみ計算をすすめていきます。



「A点」は「2住居地域(住居系)」にあり、さらに前面道路Bは幅員15m(12m以上)であるので、1.25緩和が適用できる可能性がある。(なお、1.25緩和については19-1.「絶対高さ・道路斜線の解説 P8/P18」を参照してください。)

また、「1.25緩和」を検討する場合は、「セットバック緩和」を同時に適用する場合と適用しない場合の2つのケースについて考えていきます。

セットバック緩和を適用しない場合

道路Bの幅員は15mなので、水平距離 = $15 + 3 + 8 = 26 \text{ m} \leq 30 \text{ m}$ (= 適用距離)

1.25範囲 = $15 (= \text{道路幅員}) \times 1.25 = 18.75 \text{ m} \leq \text{水平距離} (= 26 \text{ m})$

よって、A点は「道路Bの反対側境界線から1.25範囲以上の位置」にあるので「1.25緩和」を適用でき、勾配は「1.25」から「1.5」に変わる。

$$\begin{aligned} \text{A点における高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.5 \\ &= 26 \times 1.5 \\ &= 39 \text{ m} \text{ —— ①} \end{aligned}$$

セットバック緩和を適用する場合

道路Bの幅員は $3 + 15 + 3 = 21 \text{ m}$ となり、水平距離 = $21 + 8 = 29 \text{ m} \leq 30 \text{ m}$ (= 適用距離)

1.25範囲 = $21 (= \text{道路幅員}) \times 1.25 = 26.25 \text{ m} \leq \text{水平距離} (= 29 \text{ m})$

よって、A点は「道路の反対側境界線から1.25範囲以上の位置」にあるので「1.25緩和」を適用でき、勾配は「1.25」から「1.5」に変わる。

$$\begin{aligned} \text{A点における高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.5 \\ &= 29 \times 1.5 \\ &= 43.5 \text{ m} \text{ —— ②} \end{aligned}$$

①と②の値のうち、有利な方(値の大きい方)を採用できる。(法56条3項、4項より)

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、43.5mとわかる。



これまでの計算では値が2つだった場合、厳しい方を採用してきましたが、「1.25緩和」に限っては「有利な方」を採用できます。注意してください。



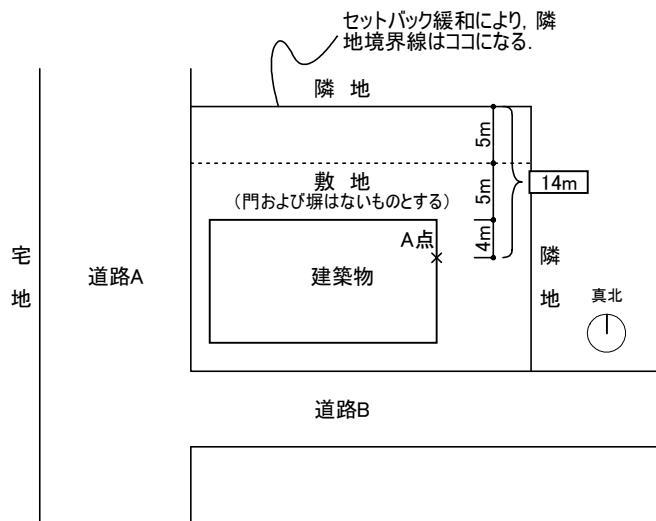
次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めらる。

敷地は「2種住居地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{隣地斜線の計算式(住居系の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 20$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

「計算式」より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることが分かる。
 なので水平距離が2つ以上ある場合は、その最小値を水平距離として計算に使う。
 「セットバック緩和」適用すると、水平距離は次の図ようになる。



「北側隣地境界線」から「A点」までの水平距離

上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = $5 + 5 + 4 = 14\text{ m}$



水平距離を北側斜線の計算式に代入する。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \\ &= (14\text{ m} \times 1.25) + 20 \\ &= 37.5\text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「隣地斜線制限による高さの限度」は、37.5 m とわかる。



「道路斜線による高さの限度」と「隣地斜線による高さの限度」を比較する。

A点における道路斜線による高さの限度 = 43.5 m

A点における隣地斜線による高さの限度 = 37.5 m

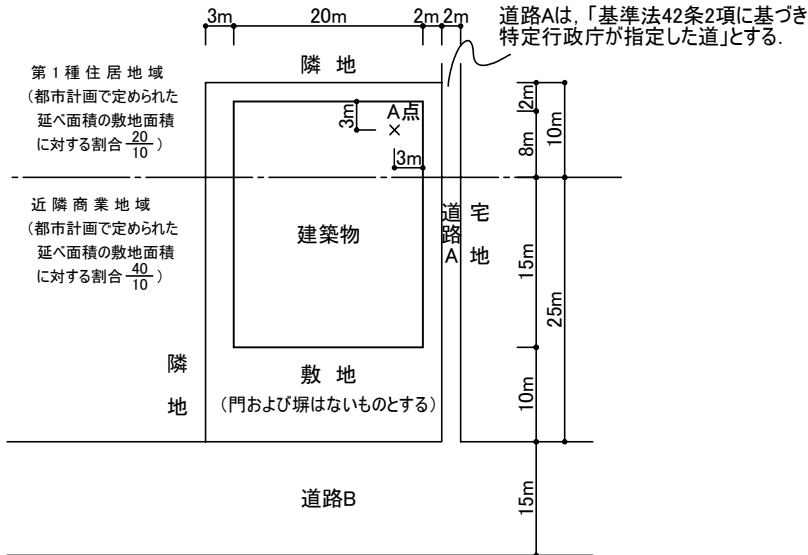
厳しい方(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 37.5 m となる。

解答: 37.5 m

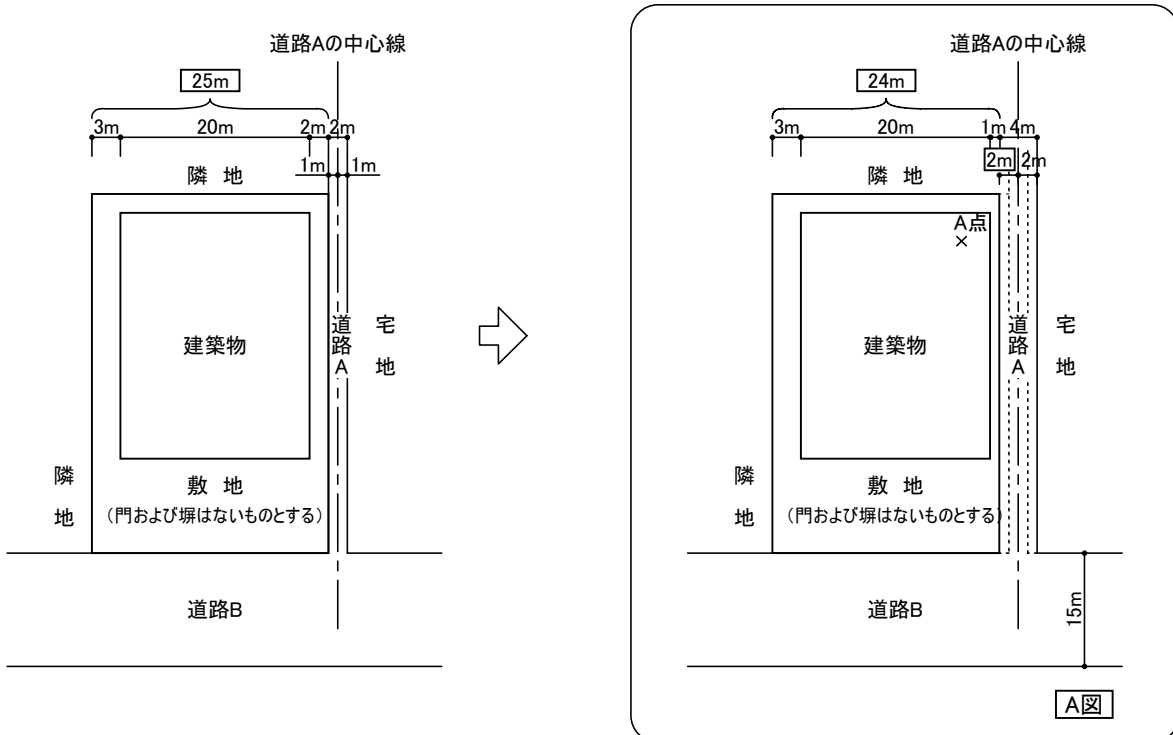
問題コード 08141

図のような敷地に建築物を建築する場合、A点における建築物の高さの最高限度は建築基準法上、いくらか？ただし、用途地域以外の地域、地区、区域等の指定はなく、また、特定道路の影響はないものとし、かつ、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はないものとする。



解説:

道路Aは2項道路なので、問題文は次のように変わる。
(道路Aの中心線から、2mの位置まで敷地は削られ、敷地面積は小さくなる。)



A点は「1種住居地域」にあるため、①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
- ④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

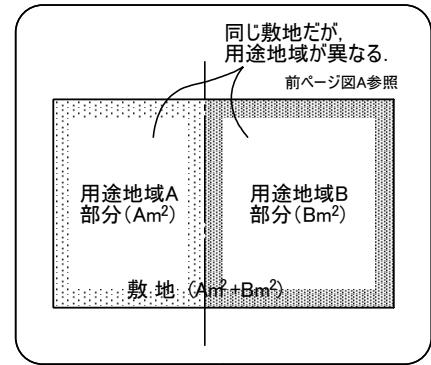
また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方（値の小さい方）がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。今回の問題では敷地が2つの用途地域にまたがっているため、「敷地全体の最大容積率」を求めます。



敷地全体の最大容積率の求め方

右図のように敷地がA地域とB地域にまたがっているとすると、

$$(A地域の最大容積率 \times A地域の面積) + (B地域の最大容積率 \times B地域の面積) = \text{敷地全体の最大延べ面積}$$

↑この式に、**敷地全体の最大延べ面積** = 「敷地全体の最大容積率」× 敷地面積 を代入してみると、

$$\text{敷地全体の最大容積率} = \frac{A地域の最大容積率 \times A地域の面積}{敷地面積} + \frac{B地域の最大容積率 \times B地域の面積}{敷地面積} \quad \text{とわかる。}$$

↓ 具体的に計算していきます。

道路容積率は最大幅員である道路Bの幅員が15 m なので関係しません。
 (最大道路幅員が 12m 以上の場合、道路容積率は考えなくてよく、
 「最大容積率 = 法定容積率」となる。)

$$1種住居部分の最大容積率 = \text{法定容積率} = \frac{20}{10}$$

$$1種住居部分の敷地面積 = 24 \times 10 = 240$$

前ページ図A参照

$$\text{近隣商業部分の最大容積率} = \text{法定容積率} = \frac{40}{10}$$

$$\text{近隣商業部分の敷地面積} = 24 \times 25 = 600$$

前ページ図A参照

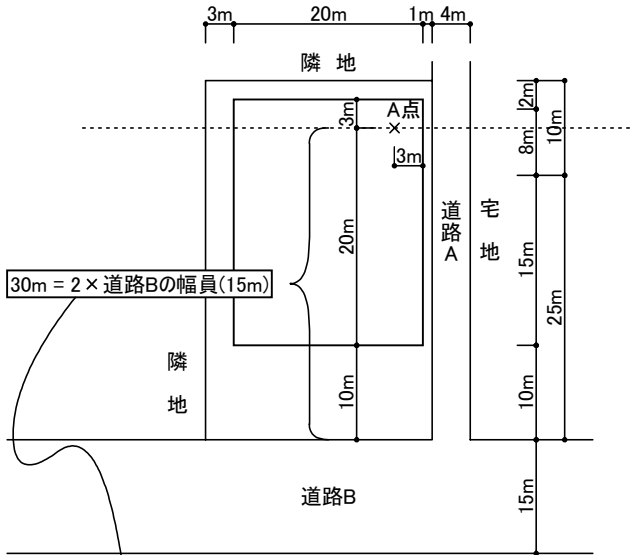
$$\begin{aligned} \text{敷地面積} &= 1種住居地域部分の面積 + \text{近隣商業地域部分の面積} \\ &= (24 \times 10) + (24 \times 25) \\ &= 840 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

敷地全体の最大容積率

$$\begin{aligned} &= \frac{1種住居地域の最大容積率 \times 1種住居地域の面積}{敷地面積} + \frac{\text{近隣商業地域の最大容積率} \times \text{近隣商業地域の面積}}{\text{敷地面積}} \\ &= \frac{20}{10} \times \frac{240}{840} + \frac{40}{10} \times \frac{600}{840} \\ &= \frac{480 + 2400}{840} \\ &= \frac{34}{10} \end{aligned}$$

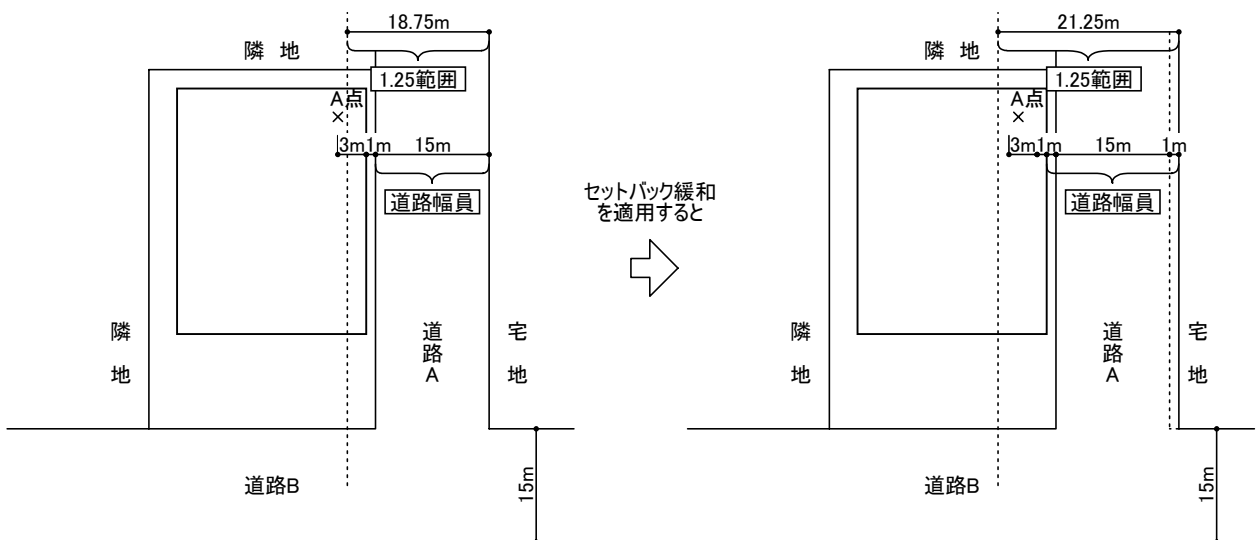
A点は1種住居地域にあり、最大容積率は、 $\frac{34}{10}$ なので、
別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 30m と分かる。

↓ 今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、
まず、「2道路緩和」が適用できるかを確認する。



A点は、幅員が大きい方の道路Bからの距離が「2 × (道路Bの幅員)かつ、35m以内」の範囲内にあるので、「2道路緩和」を適用できる。

↓ 今回の問題は「2道路緩和」が適用できるので、道路Aの幅員は道路Bと同じ幅員 (= 15m) となる。ここで「道路Bにおける道路の反対側の境界線からA点までの水平距離」は、明らかに「道路AにおけるA点までの水平距離」より長くなるのが分かるので、道路Aについてのみ計算をすすめていきます。





「A点」は「1種住居地域(住居系)」にあり、さらに前面道路Aは幅員15m(12m以上)であるので、1.25緩和が適用できる可能性がある。(なお、1.25緩和については「絶対高さ・道路斜線の解説」を参照してください。)

また、「1.25緩和」を検討する場合は、「セットバック緩和」を同時に適用する場合と適用しない場合の2つのケースについて考えていきます。

セットバック緩和を適用しない場合

道路Aの幅員は15mなので、水平距離 = $15 + 1 + 3 = 19 \text{ m} \leq 30 \text{ m}$ (= 適用距離)
 1.25範囲 = 15 (= 道路幅員) $\times 1.25 = 18.75 \text{ m} \leq$ 水平距離 (= 19 m)
 よって、A点は「道路Aの反対側境界線から1.25範囲以上の位置」にあるので「1.25緩和」を適用でき、勾配は「1.25」から「1.5」に変わる。

$$\begin{aligned} \text{A点における高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.5 \\ &= 19 \times 1.5 \\ &= 28.5 \text{ m} \text{ —— ①} \end{aligned}$$

セットバック緩和を適用した場合

道路Aの幅員は $1+15+1=17 \text{ m}$ となり、水平距離 = $17 + 3 = 20 \text{ m} \leq 30 \text{ m}$ (= 適用距離)
 1.25範囲 = 17 (= 道路幅員) $\times 1.25 = 21.25 \text{ m} >$ 水平距離 (= 20 m)
 よって、A点は「道路の反対側境界線から1.25範囲以上の位置」にあるので「1.25緩和」を適用できず、勾配は「1.25」のままである。

$$\begin{aligned} \text{A点における高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.25 \\ &= 20 \times 1.25 \\ &= 25 \text{ m} \text{ —— ②} \end{aligned}$$

①と②の値のうち、有利な方(値の大きい方)を採用できる。
 (法56条3項, 4項より)

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、28.5 m とわかる。



これまでの計算では値が2つだった場合、厳しい方を採用してきましたが、「1.25緩和」に限っては「有利な方」を採用できます。注意してください。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求める。

敷地は「1種住居地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

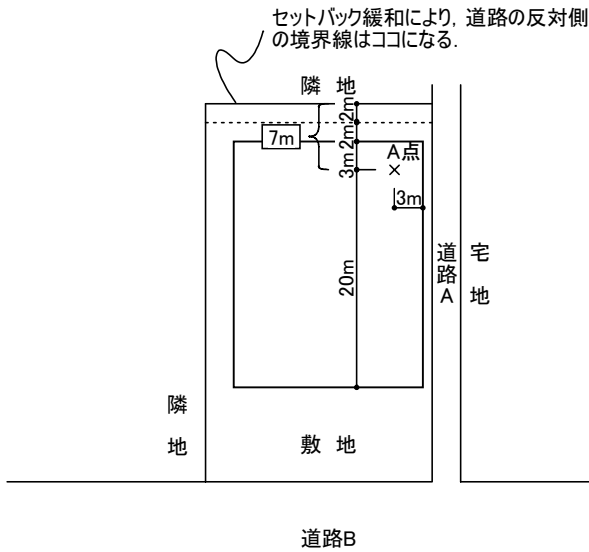
$$\begin{aligned} &\text{隣地斜線の計算式(住居系の場合)} \\ &\text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \end{aligned}$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離



それぞれの「隣地境界線」からA点までの最小距離を求める。

計算式より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることがわかる。そのため、水平距離の最小値について計算を進めます。
 この問題は、北側隣地境界線からA点までの距離が最小値になるとわかる。「セットバック緩和」を適用すると、水平距離は次の図ようになる。



「北側隣地境界線」から「A点」までの水平距離
 上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = $2 + 2 + 3 = 7\text{m}$

↓ 隣地斜線の計算式に数値を入れてみる。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \\ &= (7\text{m} \times 1.25) + 20 \\ &= 28.75\text{m} \end{aligned}$$

∴ A点の「隣地斜線制限による高さの限度」は、28.75 m とわかる。

↓ 「道路斜線による高さの限度」と「隣地斜線による高さの限度」を比較する。

A点における道路斜線による高さの限度 = 28.5m
 A点における隣地斜線による高さの限度 = 28.75m

厳しい方(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 28.5 m となる。

解答: 28.5 m