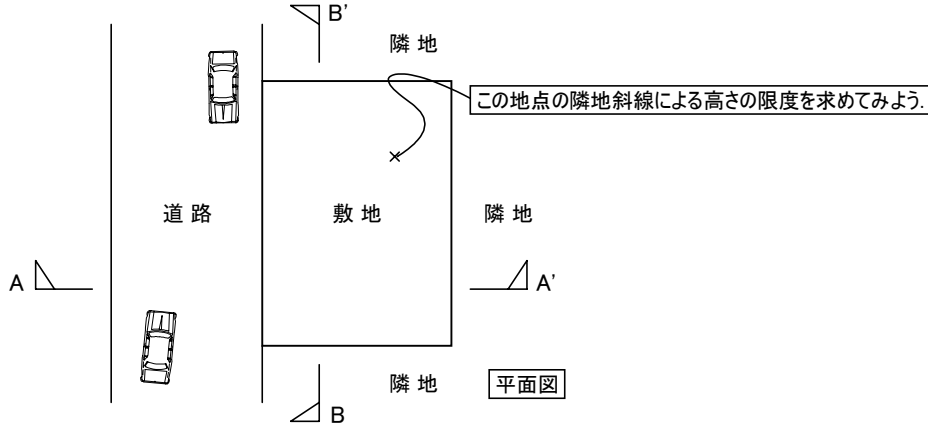


19-2.「高さ制限(③.隣地斜線)」の解説

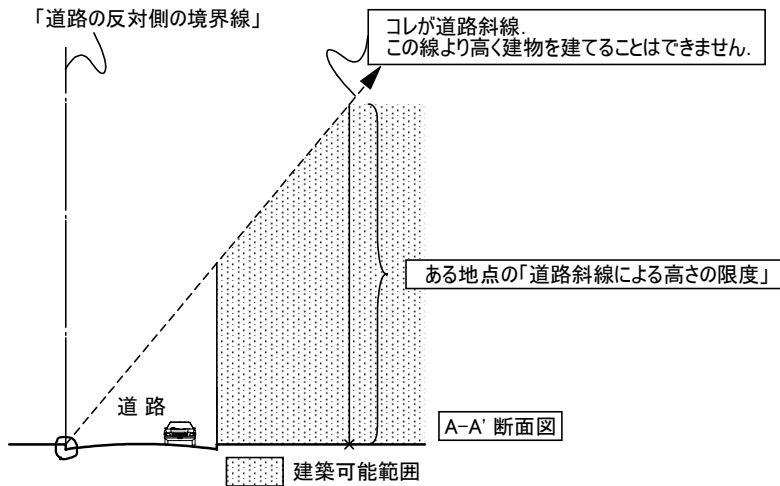
③ 「隣地斜線」(法56条1項二号, 令135条の3)

- 道路からの斜線による制限を「道路斜線制限」といいましたが、隣地境界線からの斜線による制限を「隣地斜線制限」といいます。

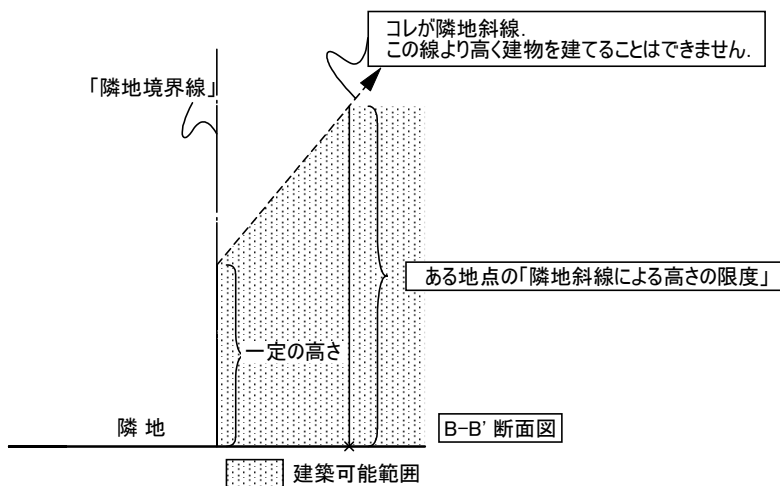


このような敷地があったとします。

↓ 「道路斜線」は下図ようになります。

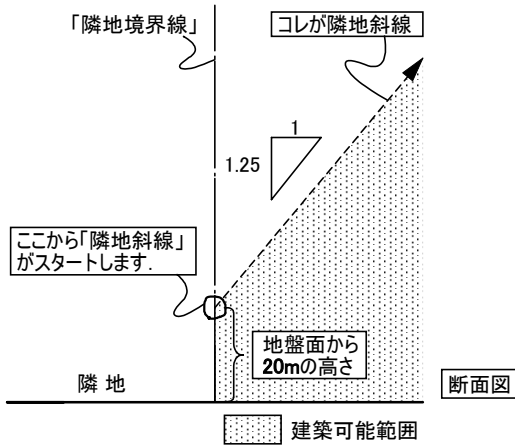


↓ 「隣地斜線」は下図ようになります。



↓ より具体的に、隣地斜線制限を詳しく解説してみましょう。

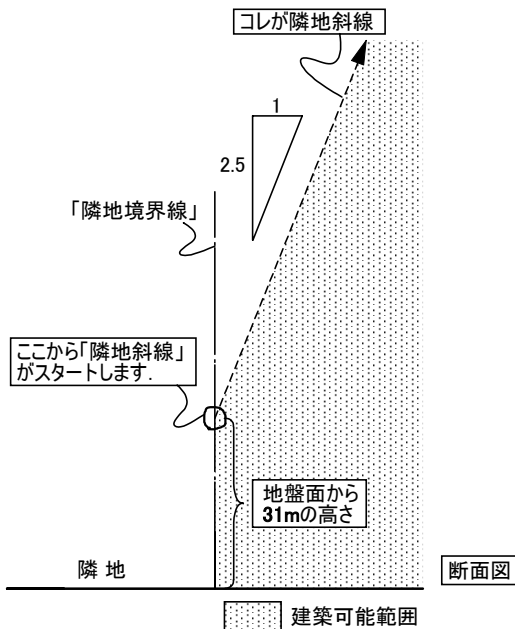
住居系の場合
(1・2種中高層, 1・2種住居, 準住居地域)



ただし、特定行政庁が指定する区域内においては、勾配を2.5、地盤面からの高さの地点は31mとする。(尚、1・2種中高層住居地域においては、法定容積率が40/10、50/10の場合に限る)



その他の地域の場合
(住居系以外の用途地域)



ただし、特定行政庁が指定する区域内においては、適用除外。(隣地斜線による高さの制限を受けません。)

以上が隣地斜線の基本系です。「住居系地域の場合」と、「その他の地域の場合」とで、「斜線勾配」と「斜線が始まる位置(高さ)」が異なるので注意して下さい。次に、道路斜線同様に「緩和措置」を見ていきましょう。

隣地斜線における緩和措置には、

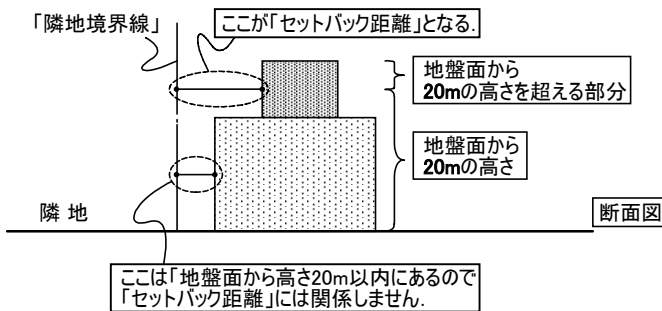
- A. セットバック緩和
 - B. 水面緩和
 - C. 高低差緩和
- の3つがあります。

A. 「セットバック緩和」 (法56条1項二号)

「道路斜線」同様に、「隣地斜線」にもセットバック緩和があります。
下の図を使って説明します。

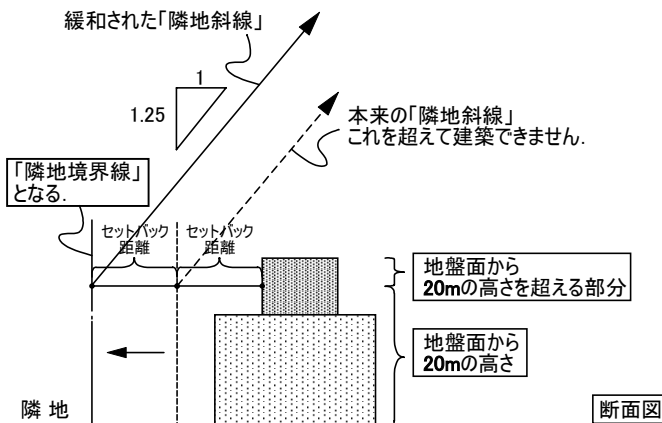
↓ 「セットバック緩和」の考え方も「住居系の地域の場合」と、「その他の地域の場合」とで多少異なります。

住居系の場合
(1・2種中高層, 1・2種住居, 準住居地域)



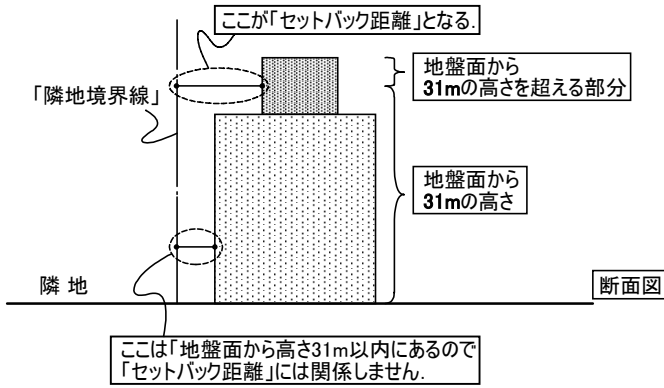
図のように、「隣地境界線におけるセットバック距離」は、「住居系の場合、地盤面から20mを超える部分における隣地境界線に最も近い距離」となります。ただし、建築士試験ではそこまではつっこまれないので、「道路斜線のセットバック距離」と同様に考えていいです。

↓ 「セットバック緩和」が適用され、「セットバック距離」の分だけ、隣地境界線の位置が敷地の反対側になります。(その分、建築可能範囲が増えることになる。)

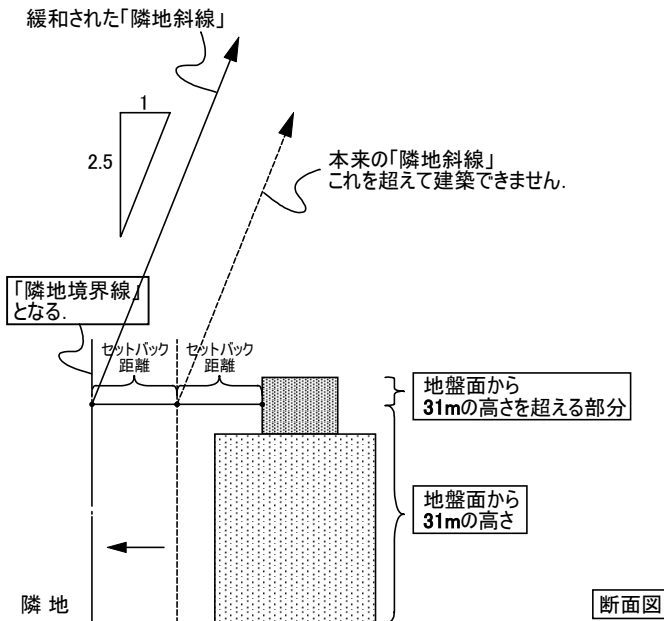


↓ 「その他の地域(住居系以外の地域)」の場合も、考え方は同じです。
(20mという値が31mに変わる。)

その他の地域の場合
(住居系以外の用途地域)

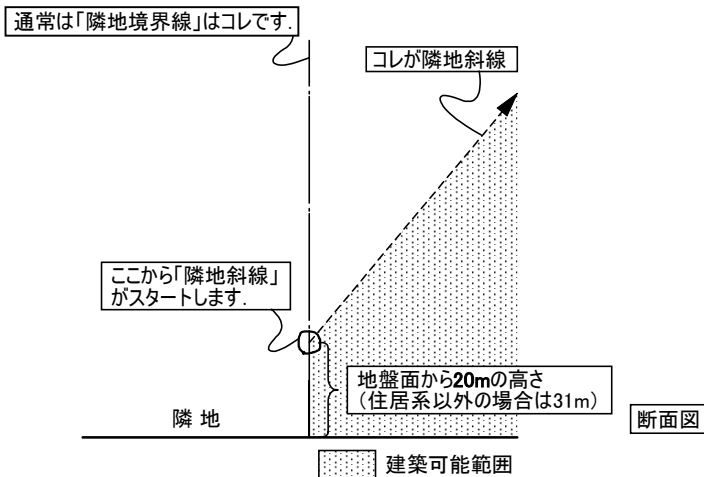


↓ 「セットバック緩和」が適用され、「セットバック距離」の分だけ、隣地境界線の位置が敷地の反対側になります。
(その分、建築可能範囲が増えることになる。)

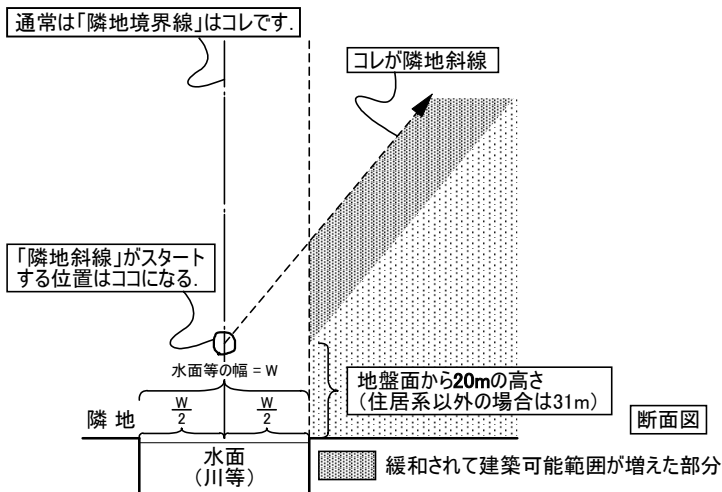


B 「水面緩和」 (令135条の3)

「道路斜線」と同様、「隣地斜線」にも「水面緩和」があります。「隣地斜線」でいうところの「水面緩和」とは、敷地が「公園、広場、水面等に接する場合に、これらに接する隣地境界線は、水面等の幅の1/2だけ、敷地の反対側にとみなしてよい」というものです。次の図を使って具体的に説明します。

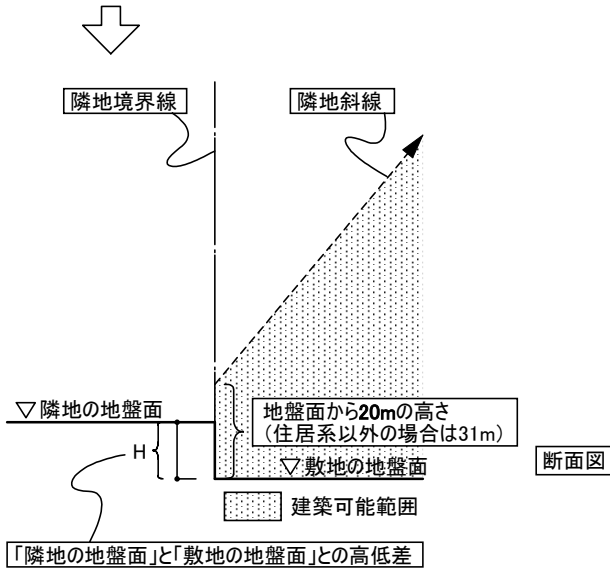


敷地が水面(川等)に接する場合を考えてみよう。



C 「高低差緩和」 (令135条の3二号)

「高低差緩和」とは、「敷地の地盤面」と「隣地の地盤面」に高低差がある場合の緩和です。次の図で具体的に説明します。



上の図のように「敷地の地盤面」より「隣地の地盤面」のレベルが高い場合、建築可能範囲が隣地に比べて不利になります。そのための緩和措置が「高低差緩和」です。

緩和内容は、「隣地の地盤面」が「敷地の地盤面」より、1m以上高い場合は、その高低差から1mを引いた値の1/2だけ敷地の地盤面が高い位置にあるものとみなすことができます。

